

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月25日

山口地方裁判所下関支部

裁判所書記官 澤 田 辰 也

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月25日 午前10時00分 場 所 山口地方裁判所下関支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月 8日 午前10時00分 場 所 山口地方裁判所下関支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 2月25日から当庁不動産競売係に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 下関市豊浦町大字川棚字谷吉                    |
|   | 地 番   | 7860番19                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 191.84平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 下関市豊浦町大字川棚字谷吉                    |
|   | 地 番   | 7860番54                          |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 67平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 下関市豊浦町大字川棚字谷吉7860番地19            |
|   | 家屋 番号 | 7860番19                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 47.99平方メートル<br>2階 47.99平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年10月31日

山口地方裁判所下関支部

裁判所書記官 澤 田 辰 也

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 下関市豊浦町大字川棚字谷吉                    |
|   | 地 番   | 7860番19                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 191.84平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 下関市豊浦町大字川棚字谷吉                    |
|   | 地 番   | 7860番54                          |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 67平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 下関市豊浦町大字川棚字谷吉7860番地19            |
|   | 家屋 番号 | 7860番19                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 47.99平方メートル<br>2階 47.99平方メートル |



令和7年(ケ)第12号  
令和7年8月18日受理  
令和7年10月10日提出

## 現況調査報告書

山口地方裁判所下関支部

執行官 金川直樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物件目録

- |   |    |    |                       |
|---|----|----|-----------------------|
| 1 | 所  | 在  | 下関市豊浦町大字川棚字谷吉         |
|   | 地  | 番  | 7860番19               |
|   | 地  | 目  | 宅地                    |
|   | 地  | 積  | 191.84平方メートル          |
| 2 | 所  | 在  | 下関市豊浦町大字川棚字谷吉         |
|   | 地  | 番  | 7860番54               |
|   | 地  | 目  | 公衆用道路                 |
|   | 地  | 積  | 67平方メートル              |
| 3 | 所  | 在  | 下関市豊浦町大字川棚字谷吉7860番地19 |
|   | 家屋 | 番号 | 7860番19               |
|   | 種  | 類  | 居宅                    |
|   | 構  | 造  | 軽量鉄骨造スレート葺2階建         |
|   | 床  | 面積 | 1階 47.99平方メートル        |
|   |    |    | 2階 47.99平方メートル        |





## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	本件建物には、長い間、誰も出入りしていません。  (令和7年9月1日口頭聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

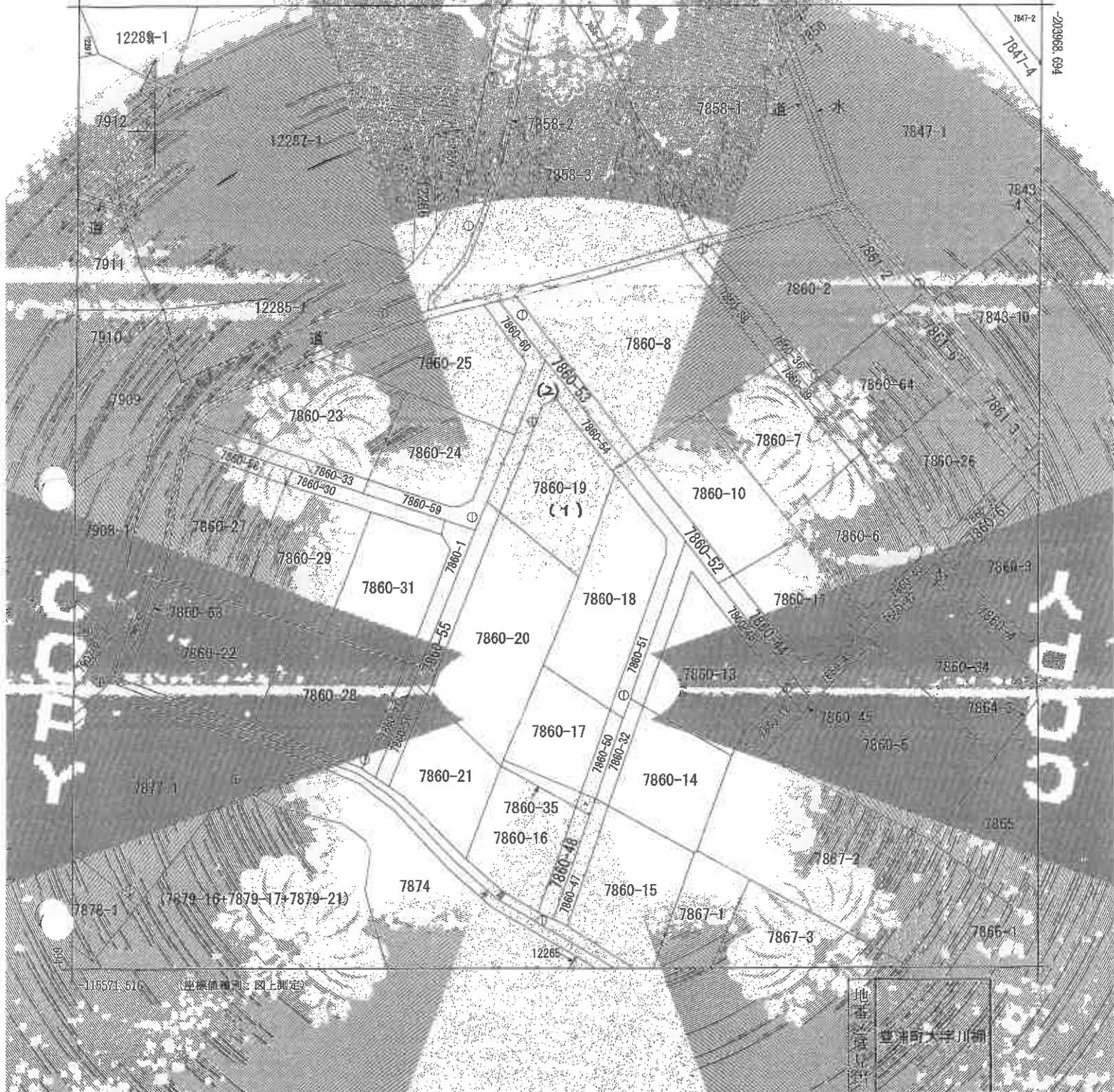
## 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 債務者兼所有者は現況調査に立ち会わないため、債務者兼所有者の陳述を得ることができなかったが、近隣者の陳述及び本件物件の状況から、本件建物は、債務者兼所有者が動産類を置いて占有しているものと認められる。
- 3 現地での概測の結果、本件土地の形状は概ね14条地図のとおりであると思われる。
- 4 物件2土地上に電柱がある。
- 5 上記意見は、近隣者の陳述や物件の概測及び目視による確認等の現況調査時に得られた情報のみに基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵その他の権利関係を確定させるものではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月18日(月)	執行官室	下関市役所豊浦総合支所に間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査囑託書郵送
7年8月20日(水) 9:01~9:02	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書・公図等交付申請
7年8月20日(水) 16:27~16:29	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等受領
7年9月1日(月) 11:40~12:10	物件所在地	物件確認、写真撮影、近隣者から口頭聴取
7年9月3日(水)	執行官室	債務者兼所有者に現況調査日時通知書郵送
7年9月12日(金) 13:40~14:00	物件所在地	物件調査(評価人、立会人、解錠技術者同行)、写真撮影
年 月 日( ) : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)



請求分	所在	下関市豊浦町大字川棚字谷吉				地番	7860番19	
出力縮尺	1/500	精度	甲三	座標系	国測系	用途(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成19年3月	備考	原簿	原簿	原簿	原簿	原簿	原簿

これは地図に記載されている内容を証明する書類である。

令和7年8月20日  
山口地方事務局 川棚支店

請求番号：16-1  
(1/1)

縮小 (A3-A4)

( 6 枚目)

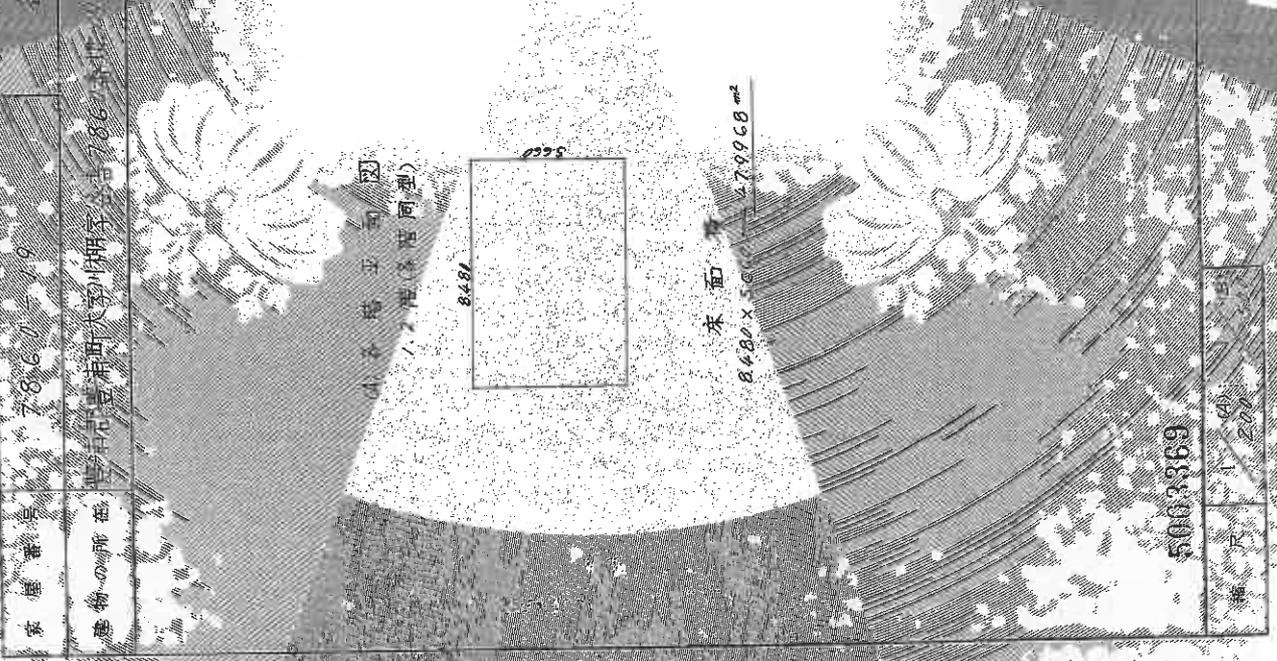
公用

登記年月日：昭和52年11月24日

これは図面に記録された  
令和7年8月20日

山口地方建設局 登記官

建築各階平面図



家賃 7860-9

建物の名称 豊前市豊前町大野物産会館 7860-9

小 1 階 平面図  
1/2 程度縮小

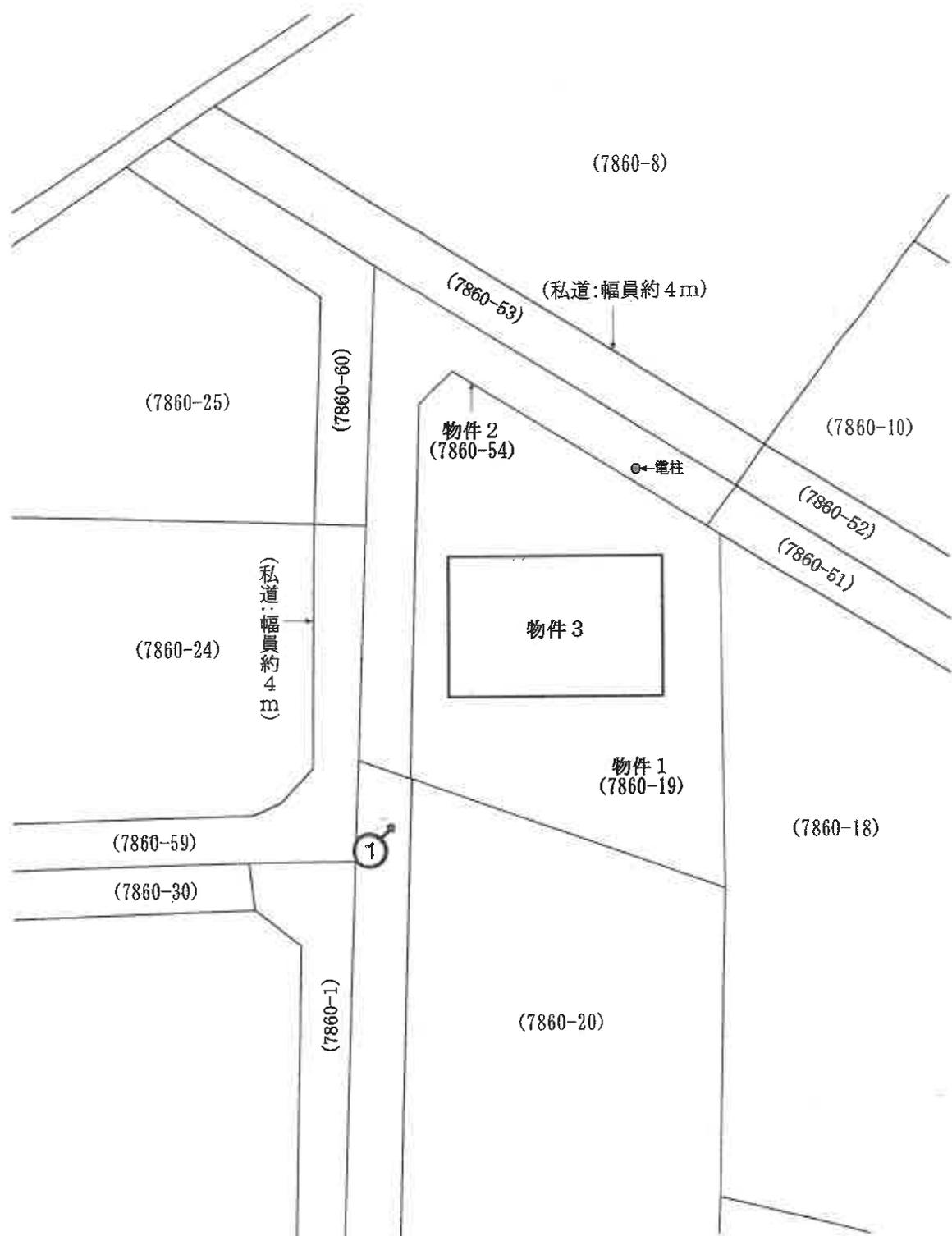
床面積 2799.68㎡  
8480 x 330

5003369

面積 5003369

小 (A3-A4)

山口県土地家屋調査士会



※ 評価人作成図面

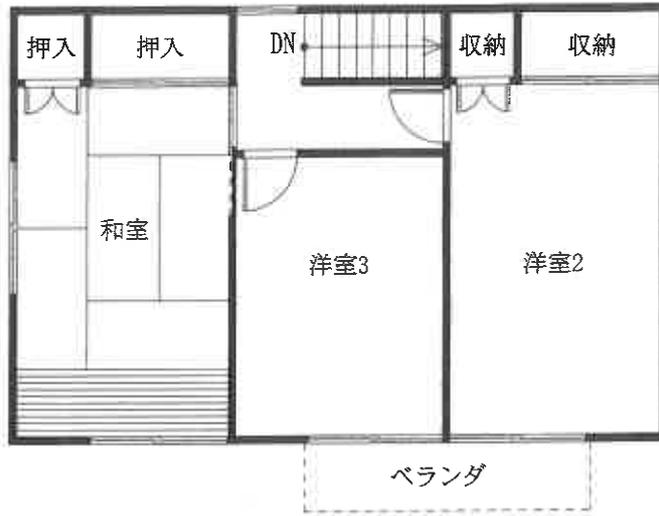
↑ 写真撮影位置方向



<b>【図面名称】</b> <b>土地建物位置関係図</b>	<b>【事件番号】</b> 令和7年(ケ)第12号	<b>【物件番号】</b> 1~3	<b>【作成者】</b> 評価人	<b>【縮尺】</b> 約1/250
-----------------------------------	------------------------------	----------------------	---------------------	-----------------------

※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

( 9 枚目 )



2階



1階

表 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向



【図面名称】

建物間取図

※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和7年(ケ)第12号

【物件番号】

3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

( 9 枚目 )



写真1

本件建物の外観



写真2

1階  
洋室1



写真3

1階  
浴室

令和7年(ケ)第12号  
令和7年9月12日現地調査  
令和7年10月6日評価

山口地方裁判所 下関支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原田 邦夫

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,812,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 ( 土 地 )	金 649,000円
物 件 2 ( 土 地 )	金 37,000円
物 件 3 ( 建 物 )	金 2,126,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	下関市豊浦町大字川棚字谷吉  7860番19  宅地  191.84㎡	
2	所在 地番 地目 地積	下関市豊浦町大字川棚字谷吉  7860番54  公衆用道路  67㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市豊浦町大字川棚字谷吉7860番地19  7860番19  居宅  軽量鉄骨造スレート葺2階建  1階 47.99㎡  2階 47.99㎡	
番号	特記事項		
1・2	物件1、2土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図のとおりである。		
3	物件3建物については、現地調査の結果、ほぼ登記のとおりである。		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R山陰本線『川棚温泉』駅の北西方約1.4km 【道路距離】 『正音寺前』バス停の西方約200m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的条件を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域(非線引区域) 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外
画地条件	規模 191.84㎡ 形状 略台形 接面状況 角地	間口 約17m 奥行 約12m 地勢 ほぼ平坦（一部段差有）
接面道路の状況	北西側幅員約4mの私道 <sup>※1</sup> に0～約1m程度高位接面する。 北東側幅員約4mの私道 <sup>※2</sup> に約1m程度高位接面する。 ※ <sup>1</sup> 私道：物件2及び私有地、建築基準法第42条第1項第3号 ※ <sup>2</sup> 私道：物件2及び私有地、建築基準法第42条第1項第3号	
土地の利用状況等	本件土地は物件3建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり（特記事項のとおり）  (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	【土壌汚染について】 対象地について、地歴調査からは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。よって、土壌汚染の可能性は低いものと推測されるが、専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるため、これを評価上考慮外とする。  【埋蔵文化財について】 対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外に所在する（下関市教育委員会豊浦教育支所の回答による）。	
特記事項	・物件1土地の接面道路は、当該道路に接面する宅地の所有者が分担して所有しており、これらが一体となって幅員約4mの私道を構成し、公衆用道路としての通行が確保されている。 ・上下水道局に照会した結果、下水道に接続済みとの回答を得た。しかし、現地調査では個別浄化槽が残存し、送風機（ブロウ）も確認された。実務上、下水道に接続しても浄化槽を撤去せず残置する場合や一部利用される場合があるため、現況の接続状況については不確実性がある。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通		
付近の状況		
主な公法上の 規制等 (道路幅員等の個別 的な条件を考慮し ない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	
画地条件	規 模 67m <sup>2</sup> 形 状 不整形	
接面道路の状況	物件2土地を含む公衆用道路は、市道「下の浜・棚田線」及び「谷吉団地 幹線」に接続している。	
土地の利用状況等	物件2土地は公衆用道路として利用されており、建築基準法第42条1項3号道 路である。	
供給処理施設		
特記事項	特になし。	

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記簿）：昭和52年1月10日新築 経過年数：約 49 年 経済的残存耐用年数：約 8 年
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 2階建
	屋 根： スレート葺
	外 壁： サイディング等
	内 壁： クロス等
	天 井： クロス等
	床： フローリング、畳等
	設 備： 電気、LPガス、給排水、トイレ、ガス給湯器等
	そ の 他： なし
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	概ね普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物は築後相当の年数が経過しており、旧耐震基準による建物である。リフォームが施され、設備を含め比較的現代的な様式となっているものの、目視できない部分や未改修部分については相応の経年劣化が見込まれる。</li> <li>・ 本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有建材の有無、害虫被害等を含む）については、その詳細は不明である。</li> </ul>

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,300	101 / 100	191.84	100 / 100	1,802,000
2	9,300	10 / 100	67	100 / 100	62,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 下関 - 29

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $17,000 \text{ 円/m}^2 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 182 = 9,300 \text{ 円/m}^2$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：必要なし。

◇ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差：

個別的要因	物件1	物件2
形状	98 / 100	100 / 100
角地	103 / 100	100 / 100
公衆用道路	100 / 100	10 / 100
相乗積	101 / 100	10 / 100

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件土地上に存する建物等の状況を総合的に勘案して査定した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	210,000	95.98	0.14	2,822,000

イ 現況延床面積：公簿面積による。

ウ 現価率：

- ・残価率                    :   0%                    ・経済的全耐用年数   :  57 年
- ・経過年数                :  49 年                ・経済的残存耐用年数 :  8 年
- ・観察減価率             :  3%

上記数値等により、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 57\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 3\%) = \underline{\underline{0.14}}$$

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,802,000	40%	法定地上権	721,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修 正 ウ	市 場 性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	1,802,000	▲ 721,000		1.00	0.60	649,000
2	62,000	▲ 0		1.00	0.60	37,000
3	2,822,000	+ 721,000	1.00	1.00	0.60	2,126,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						2,812,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格【 下関 - 29 】

所 在 : 下関市豊浦町大字川棚字三の浜 1 1 5 3 4 番 2 8

価 格 : 17,000円/㎡

位 置 : JR山陰本線「小串」駅から1.3kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 220㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 北東側6m市道に接面

用 途 指 定 等 : 準工業地域

( 建蔽率 60% 、 容積率 200% )

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 1,199,767 円

物件2 : 0 円 (非課税等)

物件3 : 1,352,311 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料の表示

1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000、1/2,500)

2 公図写し(法務局備付)

3 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)

4 土地建物位置関係図

5 建物間取図

6 現況写真



受命物件

標準地

JR川棚温泉駅



位置図

下関市役所「白図」1 : 10,000

受命物件

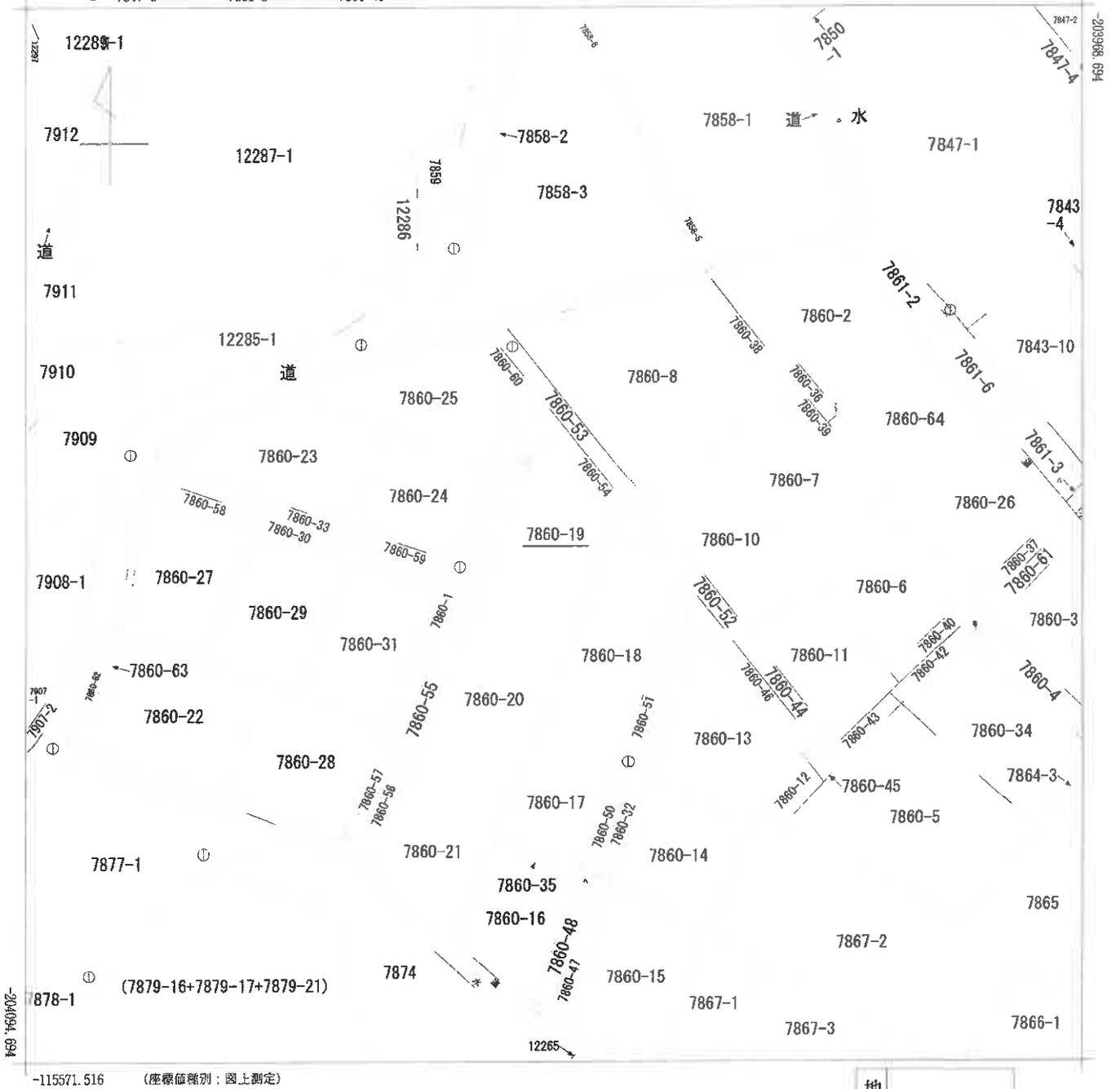


位置図

下関市役所「白図」1 : 2,500

イ 7847-3    ハ 7861-4    \* 7860-41  
 ロ 7847-8    ニ 7861-5    ハ 7860-49

(座標値種別：図上測定)    -115446.516



地番区域見出  
 豊浦町大字川棚

請求部分	所在	下関市豊浦町大字川棚字谷吉				地番	7860番19	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日	平成1年3月			備付年月日(原図)	平成2年12月10日		補記事項	

縮小【A3→A4】  
 (1/1)

登記年月日：昭和52年1月24日

建物階平面図

家屋番号	7860-19
建物の所在	豊浦郡豊浦町大字川棚字谷古7860番地19

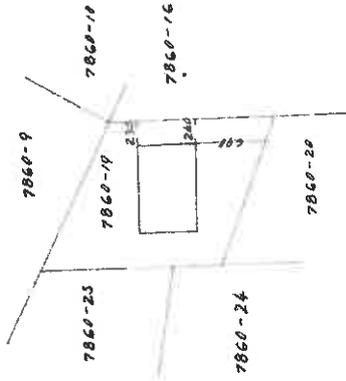
5.52.1.24

制作年月日  
昭和五十二年七月廿八日

制作者

申請人

(B) 建物図面



(A) 各階平面図  
1.2階(各階同型)



床面積  
8.480 x 5.660 = 47.9968 m<sup>2</sup>

5003369

縮尺 1/200 / (A) 1/500 / (B)

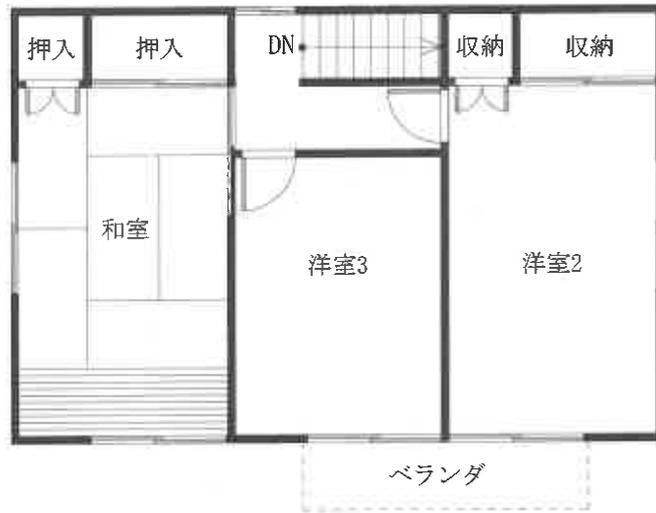
山口県土地家屋調査士会

縮小 [A3→A4]



写真撮影位置 

<b>【図面名称】</b> <b>土地建物位置関係図</b>	<b>【事件番号】</b> 令和7年(ケ)第12号	<b>【物件番号】</b> 1~3	<b>【作成者】</b> 評価人	<b>【縮尺】</b> 約1/250
<small>※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。</small>				



2階



1階



【図面名称】  
建物間取図

※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【事件番号】  
令和7年(ケ)第12号

【物件番号】  
3

【作成者】  
評価人

【縮尺】  
約1/100

現況写真

受命物件

①



受命物件

②

