

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月25日

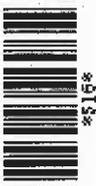
山口地方裁判所下関支部

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 下関市菊川町大字田部字根木
地 番 606番4
地 目 宅地
地 積 331.22平方メートル
- 2 所 在 下関市菊川町大字田部字根木606番地4
家屋 番号 606番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 94.22平方メートル
2階 31.58平方メートル
- 以上 共有者 A 持分20分の11
共有者 B 持分20分の9



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4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, 2】
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, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件共有者らが占有している。

 - 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 下関市菊川町大字田部字根木
地 番 606番4
地 目 宅地
地 積 331.22平方メートル
- 2 所 在 下関市菊川町大字田部字根木606番地4
家屋 番号 606番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 94.22平方メートル
2階 31.58平方メートル
- 以上 共有者 A 持分20分の11
共有者 B 持分20分の9



令和7年(ケ)第18号
令和7年12月3日受理
令和8年1月19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 | 下関市菊川町大字田部字根木 |
| | 地 番 | 606番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 331.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市菊川町大字田部字根木606番地4 |
| | 家屋 番号 | 606番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 94.22平方メートル
2階 31.58平方メートル |
| | 共有者 A | 持分20分の11 |
| | 共有者 B | 持分20分の9 |

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者A	<p>1 私と家族は他所に引っ越しており、本件建物には1年以上誰も住んでいません。</p> <p>2 本件建物の中には、私たちが住んでいた当時に使っていた家具や動産類などで、引っ越す時に搬出できなかった物が置いてあります。</p> <p>3 雨漏りがする箇所や、床がきしむ箇所があります。</p> <p>(書面照会に対する回答書(12月17日受領)及び令和8年1月13日電話聴取の要領)</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
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、関係人の陳述、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 本件建物は、債務者兼所有者A及び同Bが動産類を置いて占有しているものと認められる。
- 3 本件建物に付合した差し掛け及び差し掛け物置並びにウッドデッキがある。
- 4 本件建物1階LDKの床の一部に床が沈む箇所があるほか、2階洋室2の天井に雨漏りによるものと思われる染みがある。
- 5 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。
- 6 本件土地南西角付近に電柱がある。
- 7 市道に植えられた樹木の枝が本件土地上に越境している。
- 8 上記意見は、関係人の陳述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12月3日(水)	執行官室	下関市役所の間取函請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査囑託書郵送 債務者兼所有者A及び同Bに照会書郵送
7年12月4日(木) 12:43~12:44	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書等交付申請
7年12月4日(木) 16:05~16:10	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書等受領
7年12月11日(木) 15:10~15:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年12月16日(火)	執行官室	債務者兼所有者A及び同Bに現況調査日時通知書郵送 評価人之間取函等資料郵送
8年1月13日(火) 10:12~10:15	執行官室	債務者兼所有者Aから聞き取り(電話)
8年1月14日(水) 9:20~9:50	物件所在地	物件調査(評価人、解錠技術者、立会人同行)、写真撮
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月14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>■ 令和8年1月14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、債務者兼所有者Aから借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。</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)



-103919.318 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
 菊川町大字田部

請求部	所在	下関市菊川町大字田部字根木			地番	606番4	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成28年2月		備付年月日(原図)	令和4年2月28日		補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月4日
 山口地方方法務局下関支局
 登記官

請求番号：26-1
 (1/1)



縮小 (A3-A4)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成5年9月30日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月4日 山口地方広務局 登記官

(7枚目)

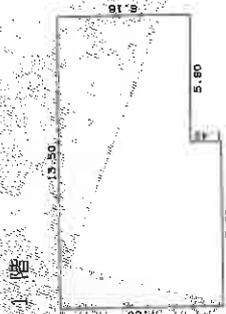
各階平面図

建物図面 (各階平面図)

家屋番号 606番4

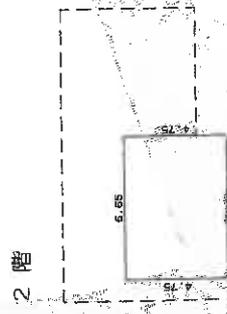
建物の所在 山口県山口市大字田部寺根木 606番地4

45.9.80



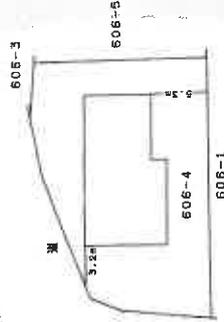
求積表

7.60 X 7.60	=	57.7600
5.80 X 6.18	=	36.4520
計		94.2220
床面積		94.22 m ²



求積表

4.75 X 6.65	=	31.5875
計		31.5875
床面積		31.58 m ²



4304173

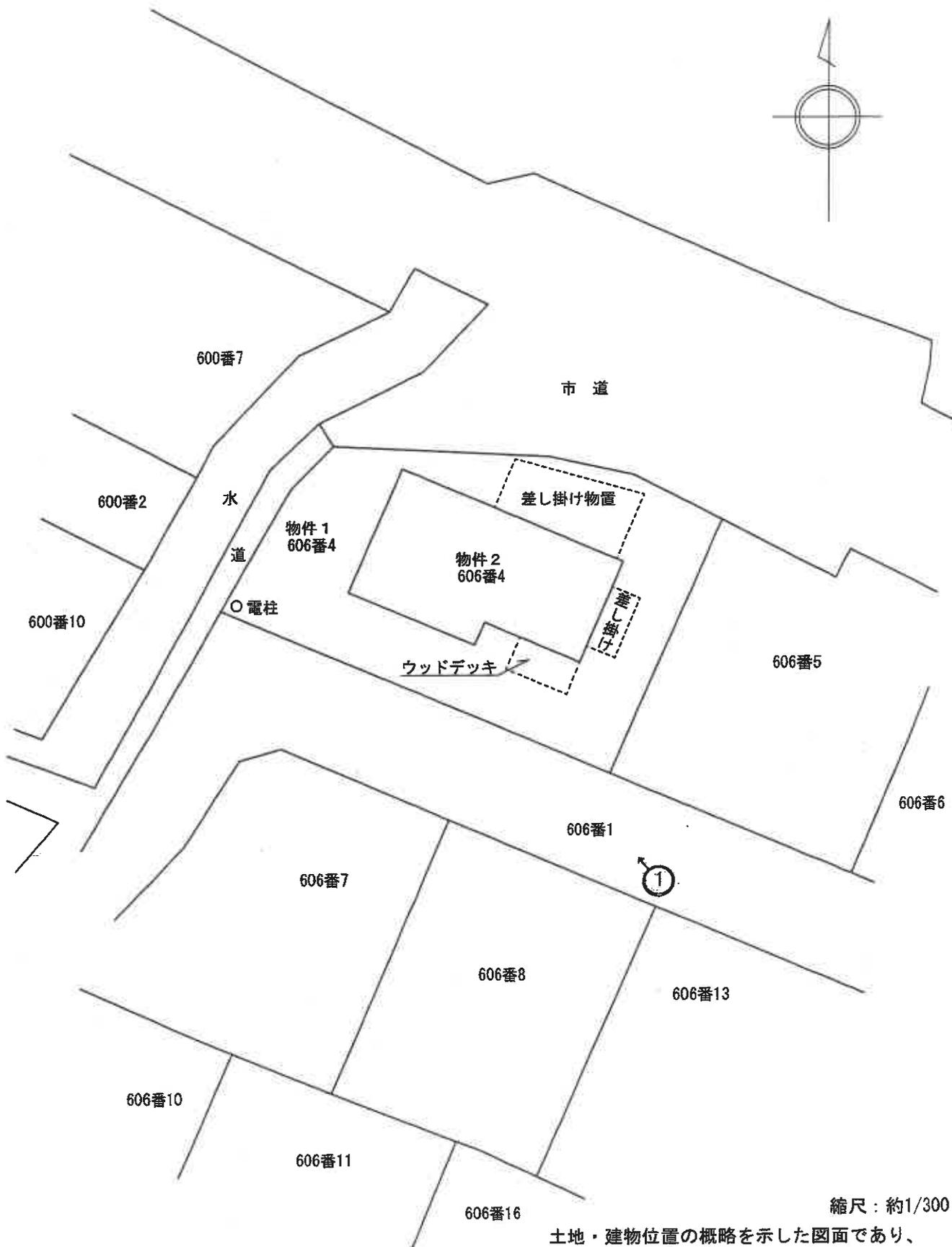
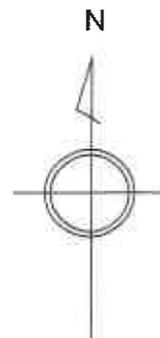
作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品



縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

製 評価人作成図面

 写真撮影位置方向

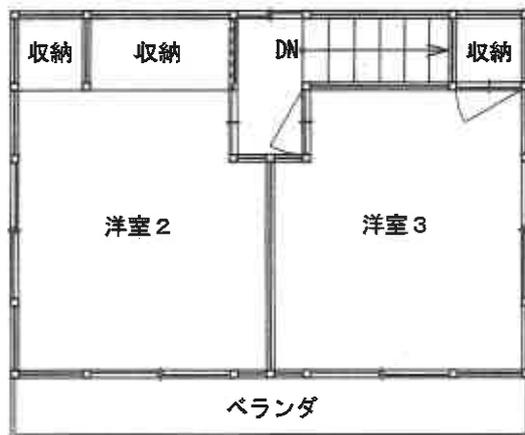
事件番号

令和7年(ケ)第18号

土地建物位置関係図



1 階



2 階

※ 評価人作成図面

○ 写真撮影位置方向

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第18号	
家屋番号	606番4	縮尺：約1/100
間 取 図		



写真1

本件物件の
外観



写真2

1階
LDK



写真3

1階
浴室

令和7年(ケ)第18号

令和8年1月14日 現地調査

令和8年1月19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

藤井 正隆

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	4,158,000 円
内 訳 価 格			
物 件 1 (土 地)		金	1,698,000 円
物 件 2 (建 物)		金	2,460,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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合計価格である。
- 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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	下関市菊川町大字田部字根木 606番4 宅地 331.22 m ²	左記にほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市菊川町大字田部字根木 606番地4 606番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 94.22m ² 2階 31.58m ² <u>125.80m²</u>	左記にほぼ同じ
番号	特記事項		
	<p>※法務局備付の公図、建物図面等を基に現地で位置・形状・面積等の確認を行い、土地建物位置関係図等の図面を作成しているが、土地については概ね法務局備付の公図のとおりと思われるため、評価に当たっては登記数量を採用することとした。建物については、概ね建物図面のとおりであると思われるため、登記数量を採用した。</p>		

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	JR山陽本線『小月』駅の北方約6.3km【道路距離】 最寄バス停『夢団地前』の北方約400m【道路距離】	
付近の状況	対象地はJR山陽本線『小月』駅の北方約6.3km付近に位置し、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。	
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) - 70% 200% - 特定用途制限地域(中高層専用住居地区)、洪水浸水想定区域(浸水深0.5m~3.0mの区域)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	物件1 面積 331.22㎡	間口 : 約 23m 奥行 : 約 15m 形状 : やや不整形 接面状況 : 三方路地 地勢 : 平坦
接面道路の状況	※①南西側 幅員 約6m 舗装 公衆用道路 高低差 0~約0.5m高 ※建築基準法第42条第1項第3号道路 ※②北側 幅員 約8~13m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※建築基準法第42条第1項第1号道路 ※③西側 幅員 約1m 舗装 道路 高低差 ほぼ等高 ※建築基準法上の道路ではない	
土地の利用状況等	現状は物件1は物件2の建物の敷地 隣地は戸建住宅等 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり (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。	

<p>特記事項</p>	<p>※ 埋蔵文化財包蔵地の指定：下関市教育委員会への照会によれば、当該地は指定地域対象外であり、埋蔵文化財の包蔵地である可能性は少ないと判断するが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。</p> <p>※ 土壌汚染について：下関市環境部環境政策課への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、土壌汚染の可能性は少ないと判断するも、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。</p> <p>※ 物件1土地には電柱が存するので、十分に留意が必要である。物件1土地の北側の市道に植えられた樹木の枝が本件土地上に越境している。</p>
-------------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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(登記記載)： 平成5年9月14日 新築 経過年数： 約32年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を超過と判断
仕 様	構 造： 木造2階建
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： サイディング等
	内 壁： クロス等
	天 井： クロス、敷目天井等
	床： 畳、フローリング等
	設 備： 給排水設備、洗面、キッチン、トイレ、風呂等 その他： -
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： 別添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	※特記事項参照のこと。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<p>※ 本件建物については築後約32年経過しているが、保守管理の状態は経年相応の状態と思われるが、クロスの破損や床が緩くなっている箇所、天井の雨漏りの跡と思われる箇所等が認められた。尚、雨漏りその他建物の瑕疵（アスベスト含有建材の有無、白蟻等の害虫の有無等を含む）については詳細は不明である。</p> <p>※ 本件建物については差し掛け、差し掛け物置、及びウッドデッキ等が存するが、建物価格に含めて評価した。なお、本件建物には家財道具等の動産が残置されているので、十分に留意が必要である。</p>

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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 ²) ア	個別格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,200	103 / 100	331.22	90 / 100	5,895,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査価格 下関（県） -31

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 22,500 円/m² × 100 / 100 × 100 / 102 × 100 / 115 = 19,200 円/m²

◇ 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：方位による補正。

◇ 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： 下記のとおり。

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画地条件	形状等	▲ 1	99 / 100
画地条件	方位	3	103 / 100
画地条件	三方路地	1	101 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			103 / 100

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じて建物価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現 況 延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	220,000	125.80	0.10	2,768,000
合 計				2,768,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

当該建物は経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の状態、内部立入調査による観察等に基づいて、現価率を査定した。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	5,895,000	40%	法定地上権	2,358,000
合 計				2,358,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

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	5,895,000	▲ 2,358,000	/	0.80	0.60	1,698,000
2	2,768,000	+ 2,358,000	1.00	0.80	0.60	2,460,000
一 括 価 格 (合 計)						4,158,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：受命物件は下関市の郊外の住宅地域に位置し市場性の減退が認められるため、当該事情等を総合的に勘案し、市場性修正率を査定した。

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 地価調査価格【下関(県) -31】

所 在 : 下関市菊川町大字田部字清水538番7
価 格 : 22,500 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「小月」駅の北方、道路距離約5.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 331㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 西側 9 m 市道 に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域(無指定)(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほかに店舗併用住宅等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件 1 : 4,398,601 円
物件 2 : 2,233,183 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(下関市役所『下関市都市計画図』縮尺1:2,500)
- 2 不動産登記法第14条第1項記載の地図写し(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 間取図
- 6 現況写真【2枚】

以 上

位置図



下関市役所「下関市都市計画図」より転載

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番
区域見出
菊川町大字田部

請求部	所在	下関市菊川町大字田部字根木		地番	606番4				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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28年2月		備付年月日(原図)	令和4年2月28日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年7月10日
山口地方務局下関支局
登記官

請求番号：21-1
(1/1)



登記年月日：平成35年9月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月10日 山口地方支務局下関支局

登記官

請求番号：21-2

各階平面図

建物図面

(各階平面図)

家屋番号 606番4

建物の所在 下関市 東区 桑川町大字田部字根木 606番地4

HS 9.30

1 階



求積表

7.60 X 7.80	m	57.7600
5.90 X 6.18	m	36.4820
計		94.2220
床面積		94.22 m ²

2 階



求積表

4.75 X 6.65	=	31.5675
計		31.5675
床面積		31.56 m ²



4004182

作製者

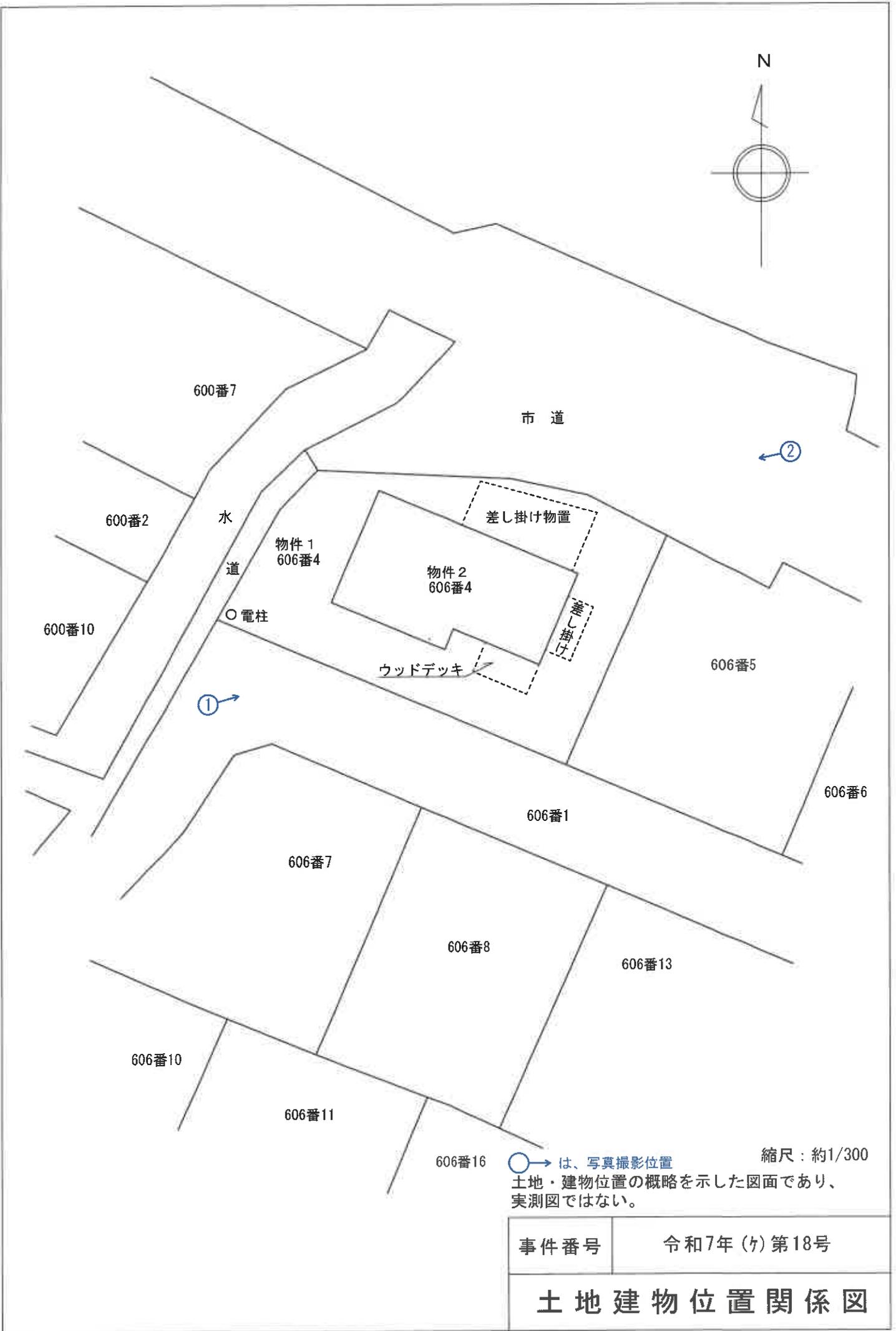
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

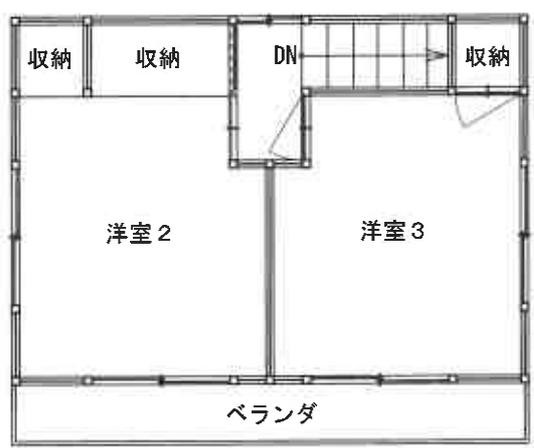
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



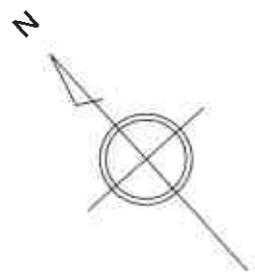
事件番号	令和7年(々)第18号
土地建物位置関係図	



1 階



2 階



目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第18号	
家屋番号	606番4	縮尺：約1/100
間 取 図		



① 本件土地建物



② 本件土地建物

現 況 写 真