

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 1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 5月20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 下関市上田中町一丁目  
地 番 1326番4  
地 目 宅地  
地 積 226.14平方メートル
- 2 所 在 下関市上田中町一丁目  
地 番 1326番10  
地 目 雑種地  
地 積 26平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 3 所 在 下関市上田中町一丁目1326番地  
家屋 番号 1326番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 91.89平方メートル  
2階 16.36平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約95平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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、関係者の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 下関市上田中町一丁目  
地 番 1 3 2 6 番 4  
地 目 宅地  
地 積 2 2 6 . 1 4 平方メートル
- 2 所 在 下関市上田中町一丁目  
地 番 1 3 2 6 番 1 0  
地 目 雑種地  
地 積 2 6 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 3 所 在 下関市上田中町一丁目 1 3 2 6 番地  
家屋 番号 1 3 2 6 番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 9 1 . 8 9 平方メートル  
2 階 1 6 . 3 6 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1 階 約 9 5 平方メートル



令和7年(ケ)第25号  
令和8年1月21日受理  
令和8年3月2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   | 下関市上田中町一丁目                                   |
|   | 地 番   | 1 3 2 6 番 4                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 2 6 . 1 4 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 下関市上田中町一丁目                                   |
|   | 地 番   | 1 3 2 6 番 1 0                                |
|   | 地 目   | 雑種地  |
|   | 地 積   | 2 6 平方メートル                                   |
| 3 | 所 在   | 下関市上田中町一丁目 1 3 2 6 番地                        |
|   | 家屋 番号 | 1 3 2 6 番                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 8 9 平方メートル<br>2 階 1 6 . 3 6 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
■債務者兼所有者の 配偶者	<p>1 本件建物には、債務者兼所有者が家族とともに住んでいます。</p> <p>2 本件建物の屋内でペット（犬2匹、猫3匹）を飼育しています。</p> <p>3 1階の階段付近に雨漏りがあります。そのため、1階の階段付近の天井のクロスに染みが付いていたり、その付近の床の塗装が剥げたりしています。</p> <p>4 本件建物の南西角付近に井戸があります。この井戸は、本件建物を購入した当時から既にあったものですが、この井戸を使用したことはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年2月10日口頭聴取)</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 本件物件は、債務者兼所有者が家族とともに居住して占有しているものと認められる。
- 3 本件建物1階の北西角付近に未登記の増築部分がある。
- 4 本件建物の南西角付近に井戸がある。
- 5 現地での概測の結果、本件土地の形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるものの、本件土地に関する精度の高い図面が存在しないため、本件土地の形状を明らかにするには専門家による測量等を行う必要があると思われる。
- 6 法務局に備え付けられている本件建物の建物図面は、方位が誤記されている（南北が逆である）と思われる。
- 7 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。

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月21日(水)	執行官室	下関市役所へ間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査囑託書郵送 債務者兼所有者に照会書郵送
8年1月26日(月) 9:33~9:34	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等交付請求
8年1月26日(月) 12:10~13:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年1月26日(月) 16:36~16:38	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等受領
8年1月28日(水)	執行官室	債務者兼所有者に現況調査期日通知書郵送
8年2月2日(月)	執行官室	評価人へ間取図等資料郵送
8年2月10日(火) 13:45~14:40	物件所在地	物件調査(評価人、解錠技術者、立会人同行)、写真撮影、債務者兼所有者の配偶者から聞き取り(口頭)

## (特記事項)

令和8年2月10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。

令和 年 月 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。

令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)







※ 評価人作成図面

↑  
○ 写真撮影位置方向



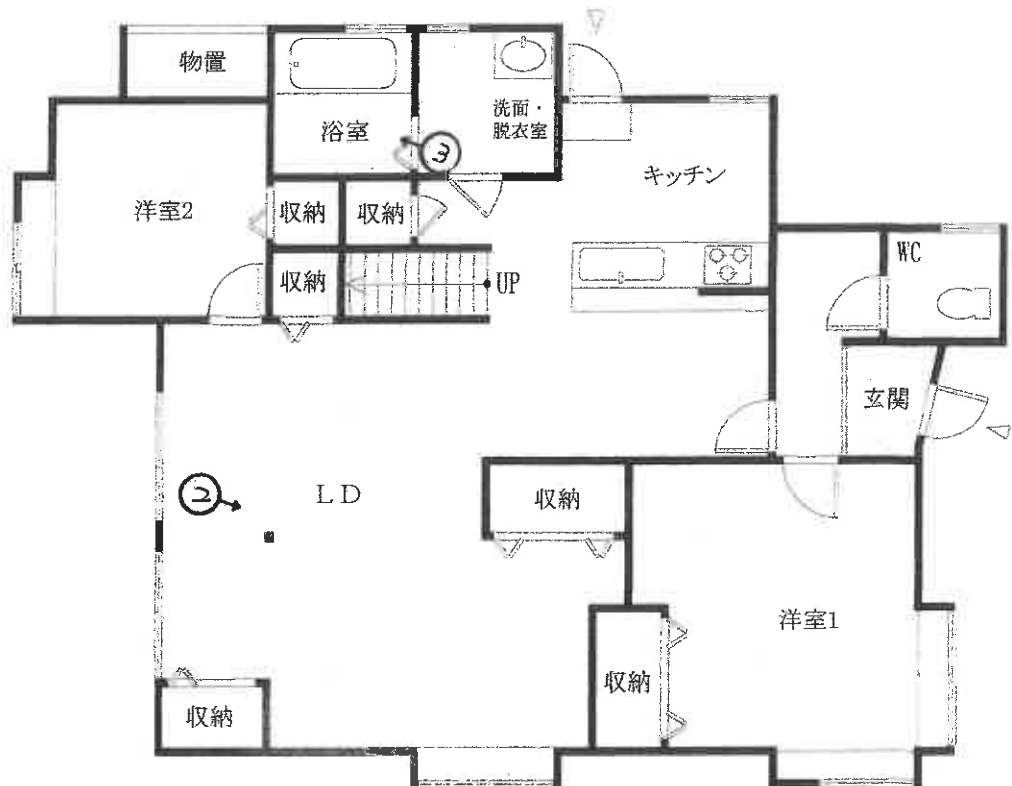
写真撮影位置 ↑  
○

【図面名称】 <b>土地建物位置関係図</b>	【事件番号】 令和7年(ケ)第25号	【物件番号】 1~3	【作成者】 評価人	【縮尺】 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。



2階



1階

※ 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25号

【物件番号】

3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100



写真01

本件建物の外観



写真02

1階  
LD



写真03

1階  
浴室

令和7年(ケ)第25号  
令和8年2月10日現地調査  
令和8年3月14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 7,175,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 ( 土 地 )	金 3,034,000円
物 件 2 ( 土 地 )	金 349,000円
物 件 3 ( 建 物 )	金 3,792,000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、2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	下関市上田中町一丁目  1326番4  宅地  226.14㎡	
2	所在 地番 地目 地積	下関市上田中町一丁目  1326番10  雑種地  26㎡	宅地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市上田中町一丁目1326番地  1326番  居宅  木造瓦葺2階建  1階 91.89㎡ 2階 16.36㎡	1階 約95㎡ (概測) 2階 16.36㎡
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、概ね土地建物位置関係図のとおりと認められるが、精度の高い図面が存在しないため、正確な境界及び地積を把握するには正式な測量を要する。		
3	物件3建物は、増改築が行われている。なお、正確な床面積を把握するためには正式な測量を要する。		

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、2）

位置・交通	J R 山陽本線『下関』駅の北東方約3.2km 【道路距離】 『新町3丁目』バス停の西約250m 【道路距離】	
付近の状況	低層住宅が建ち並ぶ既成市街地の住宅地域	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 都市機能誘導区域外 居住誘導区域内 景観計画区域 土砂災害警戒区域
画地条件	規模 252.14㎡ 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地	間口 約17m 奥行 約12m 地勢 段差地
接面道路の状況	南東側幅員約6.8mの市道 <sup>※1</sup> に0～約2m高位接面する。 ※1 市道：上田中町11号線、建築基準法第42条1項1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：あり 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（下関市教育委員会文化財保護課の回答による）。	
特記事項	・対象地の北西側には、高さ2.5m程度のコンクリート擁壁が存する。 ・対象不動産の一部が土砂災害警戒区域に含まれている。	

## 2. 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）：不詳（昭和46年12月25日変更、増築） 所有権保存登記：昭和29年9月21日受付 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：木造 2階建
	屋 根：瓦葺
	外 壁：モルタル等
	内 壁：クロス等
	天 井：クロス等
	床：フローリング等
	設 備：電気、給排水、ガス、トイレ、ガス給湯器等
	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：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	やや劣る
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、登記によると少なくとも約71年以上を経過しているが、内外装及び設備については全面的なリフォームが行われている。ただし、建物の経過年数を踏まえると、未改修箇所や目視できない部分については相応の老朽化が生じている可能性は否めない。</li> <li>・建物の1階階段付近に雨漏りがあるとのことであり、また、屋内においてペット（犬2匹、猫3匹）が飼育されている。</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	46,700	84 / 100	226.14	95 / 100	8,427,000
2	46,700	84 / 100	26	95 / 100	969,000

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) - 3

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$49,800 \text{ 円/m}^2 \times 100.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 = 46,700 \text{ 円/m}^2$$

◇ 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・2
高低差	90 / 100
段差地	93 / 100
相乗積	84 / 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	230,000	111.36	0.10	2,561,000

イ 現況延床面積：概測面積による。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び現況観察により上記のとおり査定した。

(以下余白)

## 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	8,427,000	40%	法定地上権
2	969,000	40%	法定地上権	388,000

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カ) 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	8,427,000	▲ 3,371,000		1.00	0.60	3,034,000
2	969,000	▲ 388,000		1.00	0.60	349,000
3	2,561,000	+ 3,759,000	1.00	1.00	0.60	3,792,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						7,175,000

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 地価調査価格【下関（県）－ 3】

所 在：下関市上田中町4丁目28番123「上田中町4－11－23」

価 格：49,800円/㎡

位 置：JR山陽本線「下関」駅から2.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：242㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 道 路：北東側6m市道に接面

用 途 指 定 等：第1種住居地域

( 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既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：7,326,936 円

物件2：842,400 円

物件3：772,896 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)

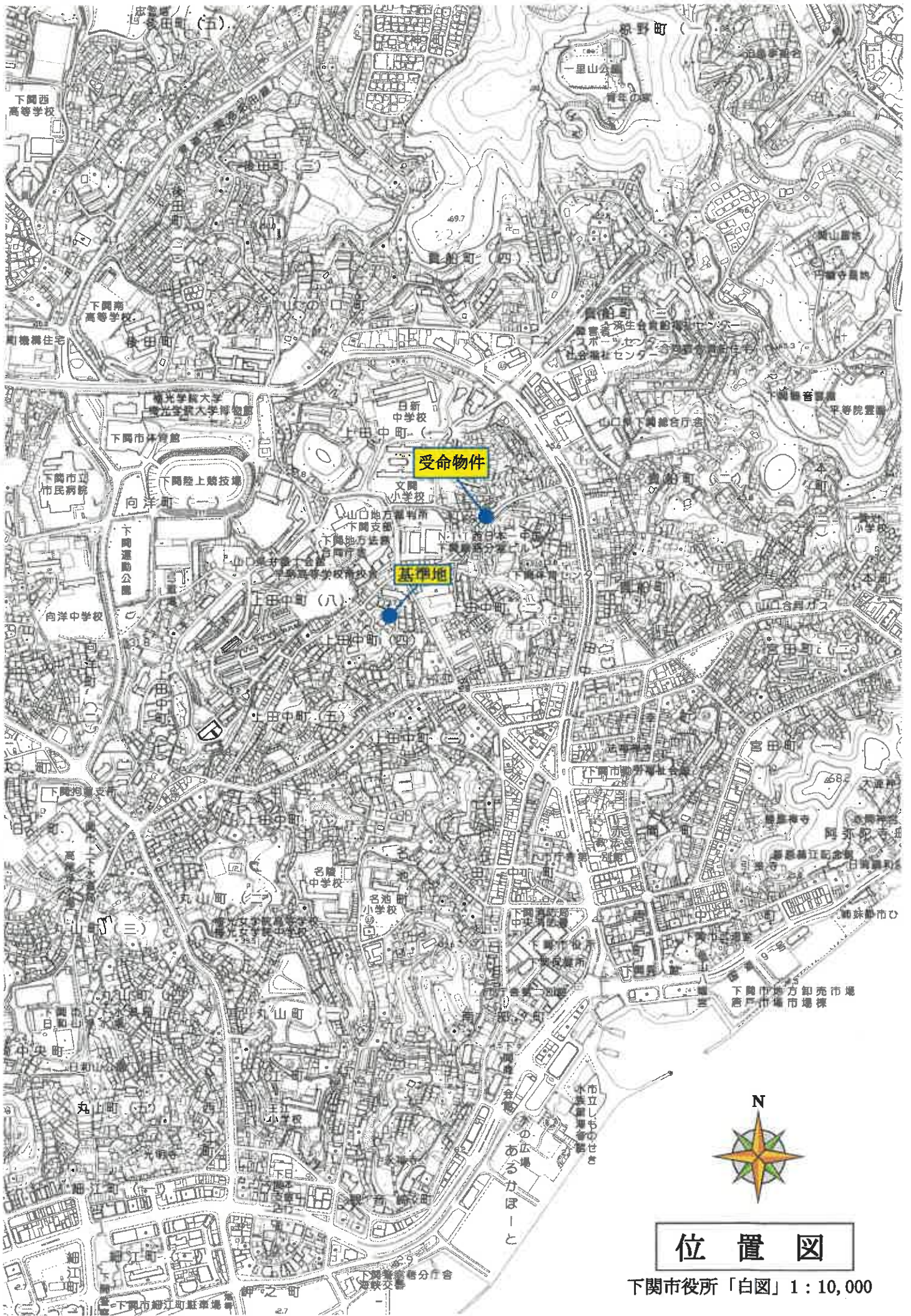
2 公図写し(法務局備付)

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

基地

# 位置図

下関市役所「白図」1:10,000



位置図

下関市役所「白図」1 : 2,500



登記年月日: 昭和47年4月25日

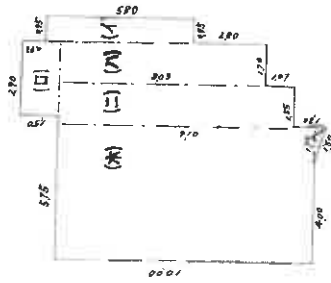
家屋番号 481-6

建物の所在 下関市田中町丁目1326番地

各階平面図

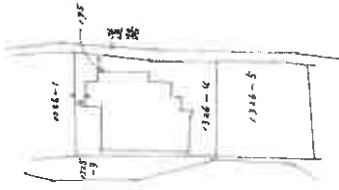
(1) 各階平面図

1階



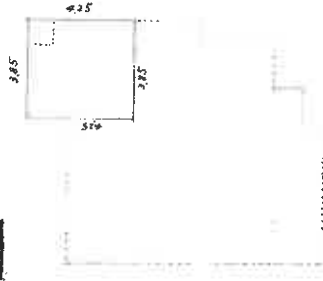
床積	0.95	×	5.80	=	5.5100
(B)	2.90	×	1.50	=	4.3500
(C)	8.03	×	1.70	=	13.6500
(D)	9.10	×	1.55	=	14.1000
(E)	10.00	×	5.40	=	54.0000
(A)	1.40	×	0.45+2	=	0.2800
合計					91.8900
床面積					91.89㎡

(2) 建物図面



床積	3.85	×	4.25	=	16.3625
床面積					16.36㎡

2階



昭和47年4月25日

作製者 申請人

住製年月日

昭和47年04月25日

2020692

2020692

縮尺 1/200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮小 [A3→A4]

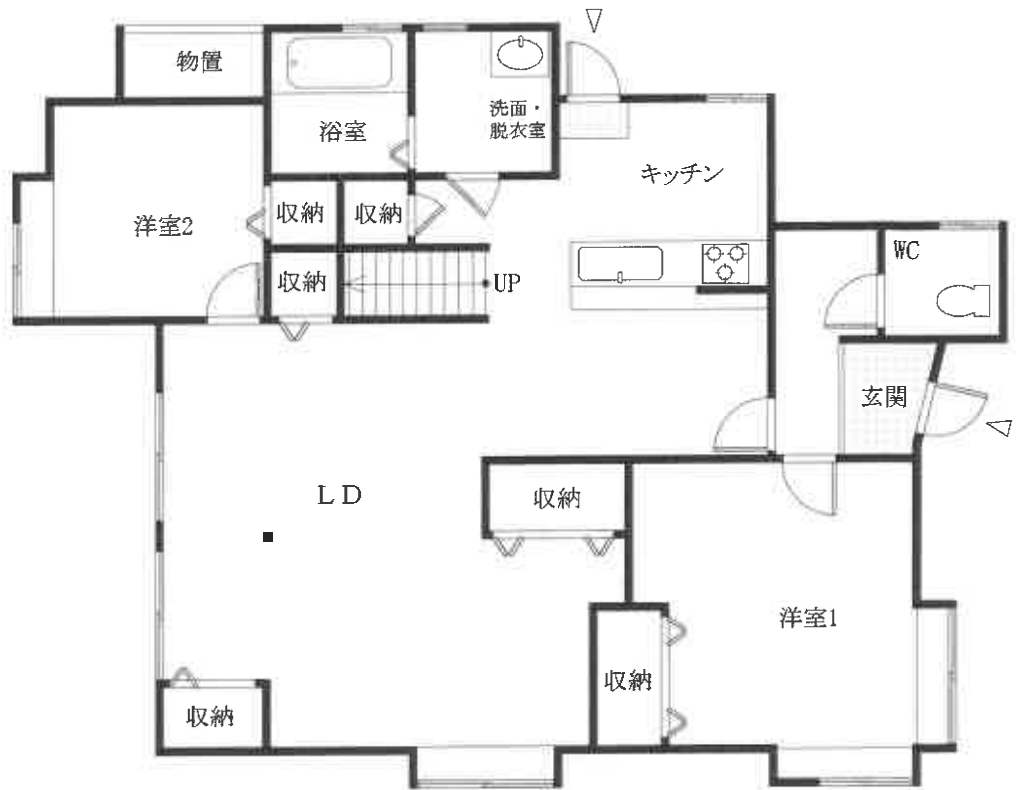


写真撮影位置 

【図面名称】	<b>土地建物位置関係図</b>	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
※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。		令和7年(ケ)第25号	1~3	評価人	約1/250



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25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

