

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 | 下関市彦島福浦町二丁目 |
| | 地 番 | 5 9 3 6 番 1 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 8 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市彦島福浦町二丁目5 9 3 6 番地1 2 5 |
| | 家屋 番号 | 5 9 3 6 番 1 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 1 . 0 9 平方メートル
2階 6 2 . 3 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月10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 下関市彦島福浦町二丁目
地 番 5 9 3 6 番 1 2 5
地 目 宅地
地 積 2 5 8 . 8 2 平方メートル
- 2 所 在 下関市彦島福浦町二丁目 5 9 3 6 番地 1 2 5
家屋 番号 5 9 3 6 番 1 2 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 9 1 . 0 9 平方メートル
2階 6 2 . 3 1 平方メートル



令和8年(ケ)第1号
令和8年2月10日受理
令和8年3月25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 | 下関市彦島福浦町二丁目 |
| | 地 番 | 5936番125 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 258.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市彦島福浦町二丁目5936番地125 |
| | 家屋 番号 | 5936番125 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.09平方メートル
2階 62.31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	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、私と配偶者が住んでいます。2 1階のトイレの水を流すと止まらないので、1階のトイレは使っていません。それ以外には、特に不具合や損傷している箇所はないと思います。3 建物の設備等で、リースを受けている物や、所有権留保が付けられている物はありません。4 本件土地の境界についての争いはありません。 <p style="text-align: right;">(令和8年3月23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 本件建物は、債務者兼所有者が配偶者とともに居住し、居宅とし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 本件建物に付合した差し掛け及び物置がある。
- 5 本件土地が面する地番5261番131の土地は下関市所有の公衆用道路である。
- 6 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
8年2月10日(火)	執行官室	下関市役所に間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査囑託書郵送 債務者兼所有者に対し照会書送付
8年2月13日(金) 9:00~9:02	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公函等交付請求
8年2月13日(金) 16:20~16:25	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公函等受領
8年3月9日(月) 12:25~13:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年3月11日(水)	執行官室	債務者兼所有者に現況調査期日通知書送付 評価人に対し間取図等資料送付
8年3月23日(月) 14:30~15:00	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、債務者兼所有者から聞き取り(口頭)
年 月 日() : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月23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 type="checkbox"/> 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。</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)

登記年月日：平成15年7月28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8年2月13日 山口地方務局下関支局 登記官

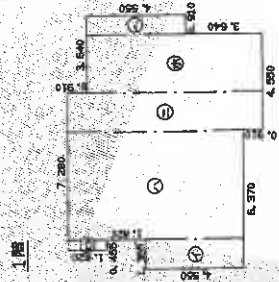
(7 枚目)

建物図面

家屋番号 5936番125

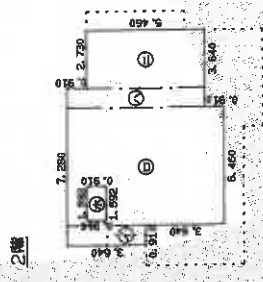
建物の所在 下関市彦島福浦町二丁目5936番地125

各階平面図



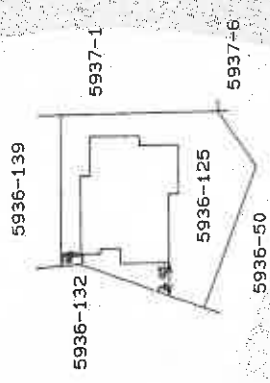
床面積	
㊶	1.365 x 4.550 = 6.2108
㊷	0.455 x 1.820 = 0.8291
㊸	5.005 x 8.190 = 40.9810
㊹	1.820 x 9.100 = 16.5620
㊺	2.730 x 8.190 = 22.3687
㊻	0.910 x 4.550 = 4.1405
計	91.0911

床面積 91.09 m²



床面積	
㊼	0.910 x 3.540 = 3.2124
㊽	5.460 x 7.280 = 39.7488
㊾	0.910 x 6.370 = 5.7967
㊿	2.730 x 5.460 = 14.9058
㊻	1.592 x 0.910 = -1.4487
計	62.3150

床面積 62.31 m²



縮小 (A3-A4)

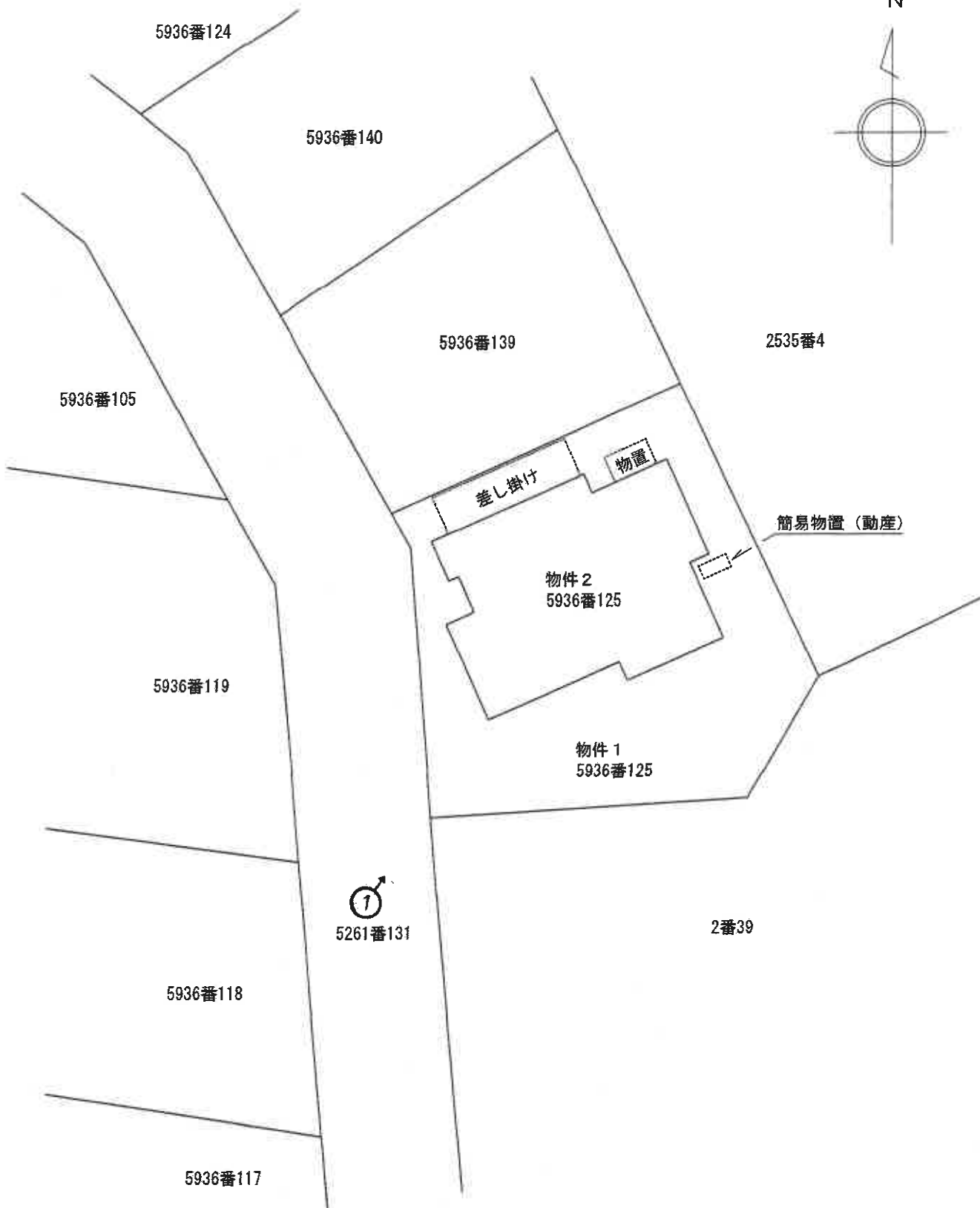
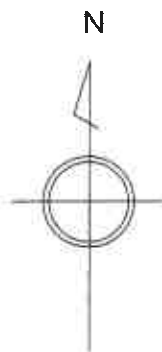
6008230

製作者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



縮尺：約1/250

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。

※ 評価人作成図面

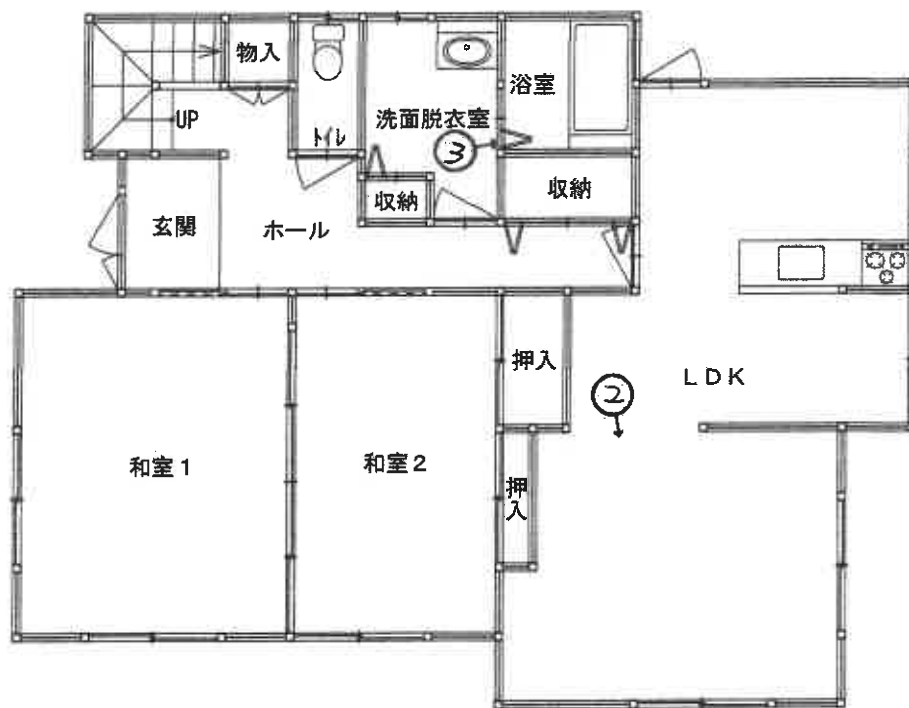
 写真撮影位置方向

事件番号

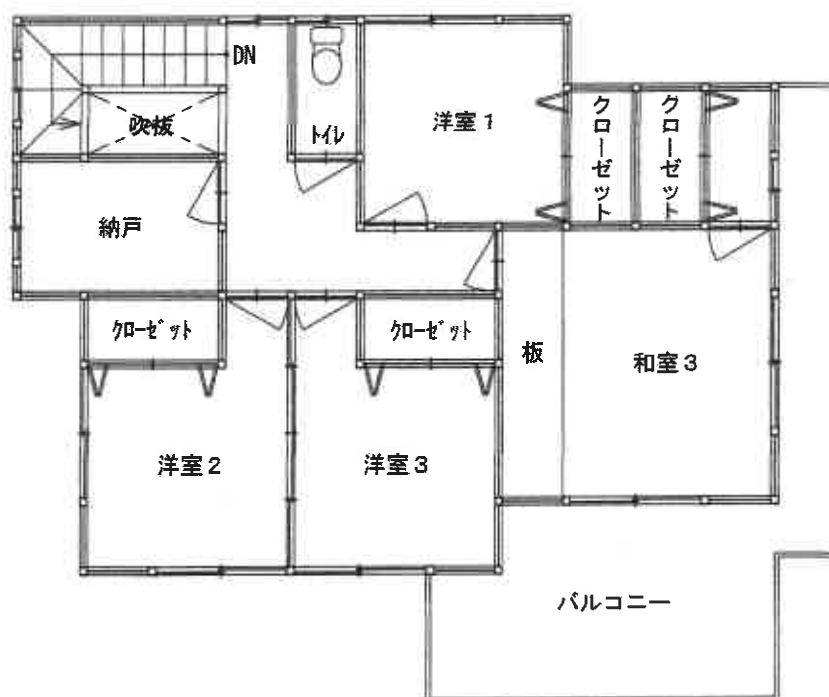
令和8年(ケ)第1号

(8 枚目)

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

(9 枚目)

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8年(ケ)第1号	
家屋番号	5936番125	縮尺：約1/100
間 取 図		



写真01

本件物件の外観

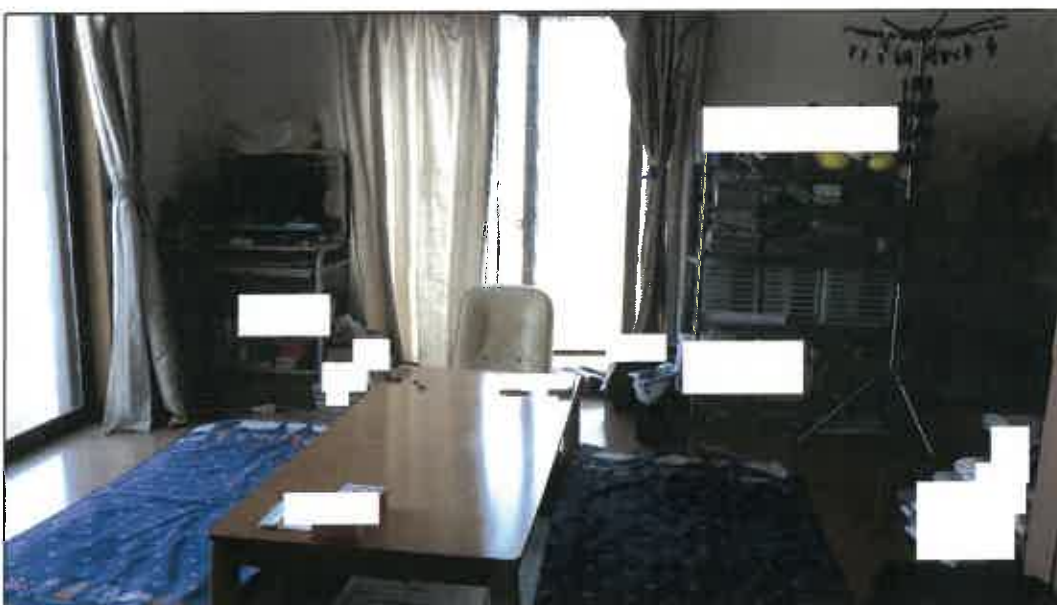


写真02

リビング



写真03

浴室

令和8年(ケ)第1号

令和8年3月23日 現地調査

令和8年3月26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 9,634,000 円			
内 訳 価 格			
物 件 1 (土 地)	金	3,399,000	円
物 件 2 (建 物)	金	6,235,000	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	下関市彦島福浦町二丁目 5936番125 宅地 258.82 m ²	左記にほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市彦島福浦町二丁目5936番地125 5936番125 居宅 木造スレート葺2階建 1階 91.09m ² 2階 62.31m ² <hr/> 153.40m ²	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『下関』駅の南西方約3.2km【道路距離】 最寄バス停『福浦口』の北方約1.0km【道路距離】	
付近の状況	対象地はJR山陽本線『下関』駅の南西方約3.2km付近に位置し、中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域に存する。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% - 宅地造成等工事規制区域、高さ制限（10m）、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）
画地条件	物件1 面積 258.82㎡	間口：約 13.5m 奥行：約 18m 形状：やや不整形 接面状況：中間画地 地勢：丘陵地
接面道路の状況	※西側 幅員 約6m 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	
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：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。	

特記事項	<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>
------	--

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15年7月20日 新築 経過年数： 約23年 経済的残存耐用年数： 約7年
仕 様	構 造： 木造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、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23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。但し、1階のトイレについては不具合等があるとのことであるので、留意が必要である。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及び物置等が存するが、建物価格に含めて評価した。簡易物置については動産と認定した。</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	40,000	96 / 100	258.82	95 / 100	9,442,000

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) -13

公示価格等 40,000 円/m² × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 97 = 標準画地価格 40,000 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	
環境条件	地勢・地盤等	▲ 5	95 / 100
画地条件	形状等	▲ 1	99 / 100
画地条件	方位	2	102 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			96 / 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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	196,000	153.40	0.22	6,615,000
合 計				6,615,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・残価率 : 0% ・経済的全耐用年数 : 30 年
- ・経過年数 : 23 年 ・経済的残存耐用年数 : 7 年
- ・観察減価率 : 5%

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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 5\%) = \underline{\underline{0.22}}$$

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	9,442,000	40%	法定地上権	3,777,000
合 計				3,777,000

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	9,442,000	▲ 3,777,000	/	1.00	0.60	3,399,000
2	6,615,000	+ 3,777,000	1.00	1.00	0.60	6,235,000
一 括 価 格 (合 計)						9,634,000

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) -13】

所 在 : 下関市彦島江の浦町2丁目14番4「彦島江の浦町2-19-9」
価 格 : 40,000 円/m²
位 置 : JR山陽本線「下関」駅の南西方、道路距離約2.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 7 年 7月 1日
地 積 : 200m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 南西側 6m 市道 に接面
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域(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区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件 1 : 6,214,785 円
物件 2 : 4,681,758 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【1枚】

以 上

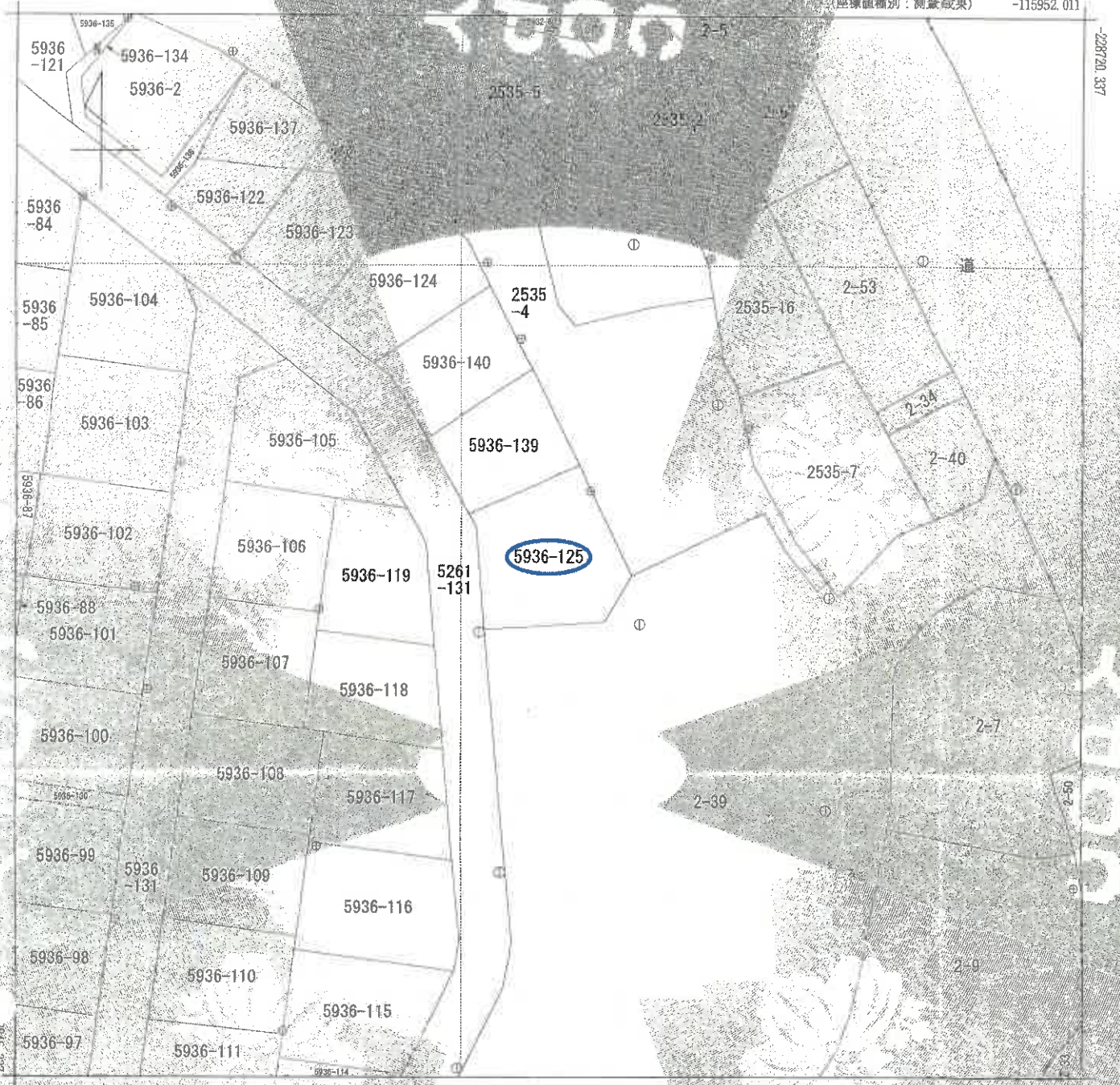
位置図



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。

(座標値種別：測量成果) -115952.011



-116077.011 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出し
彦島福浦町
2丁目

請求部	所在	下関市彦島福浦町二丁目		地番	5936番125		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	地番文種	甲三	種類	地籍図
作成年月日	平成28年3月		測量年度	H28-11-0111		備考	

これは地図に記載されている内容を証明するものです。
(山口地方務局下関支局管轄
令和7年12月18日
山口地方務局測量課 〇〇〇)

登記年月日：平成15年7月28日

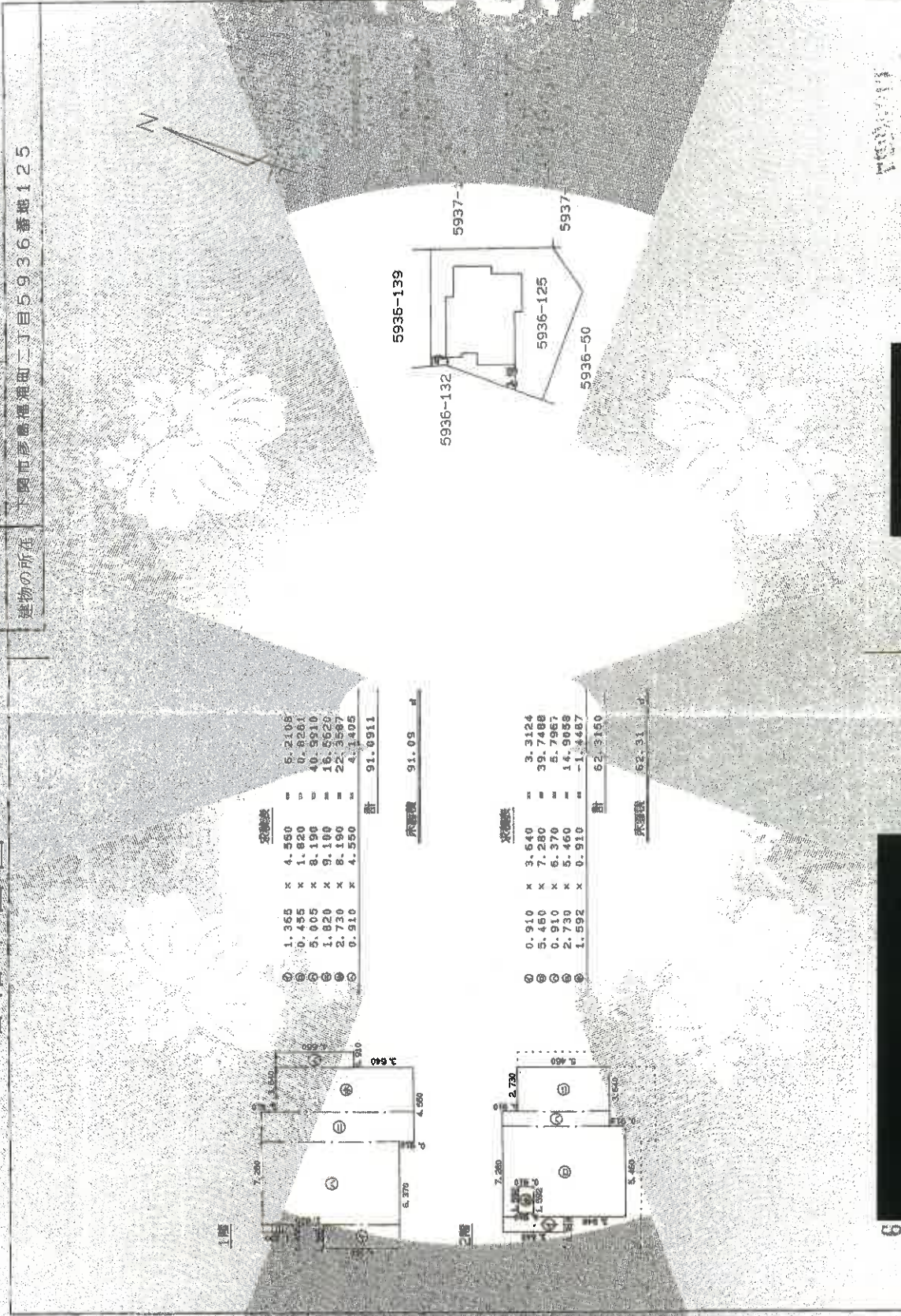
各階平面図

建物図面 (各階平面図)

平成15.7.28

家屋番号 5936番125

建物の所在 下関市多喜福福畑二丁目5936番地125



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

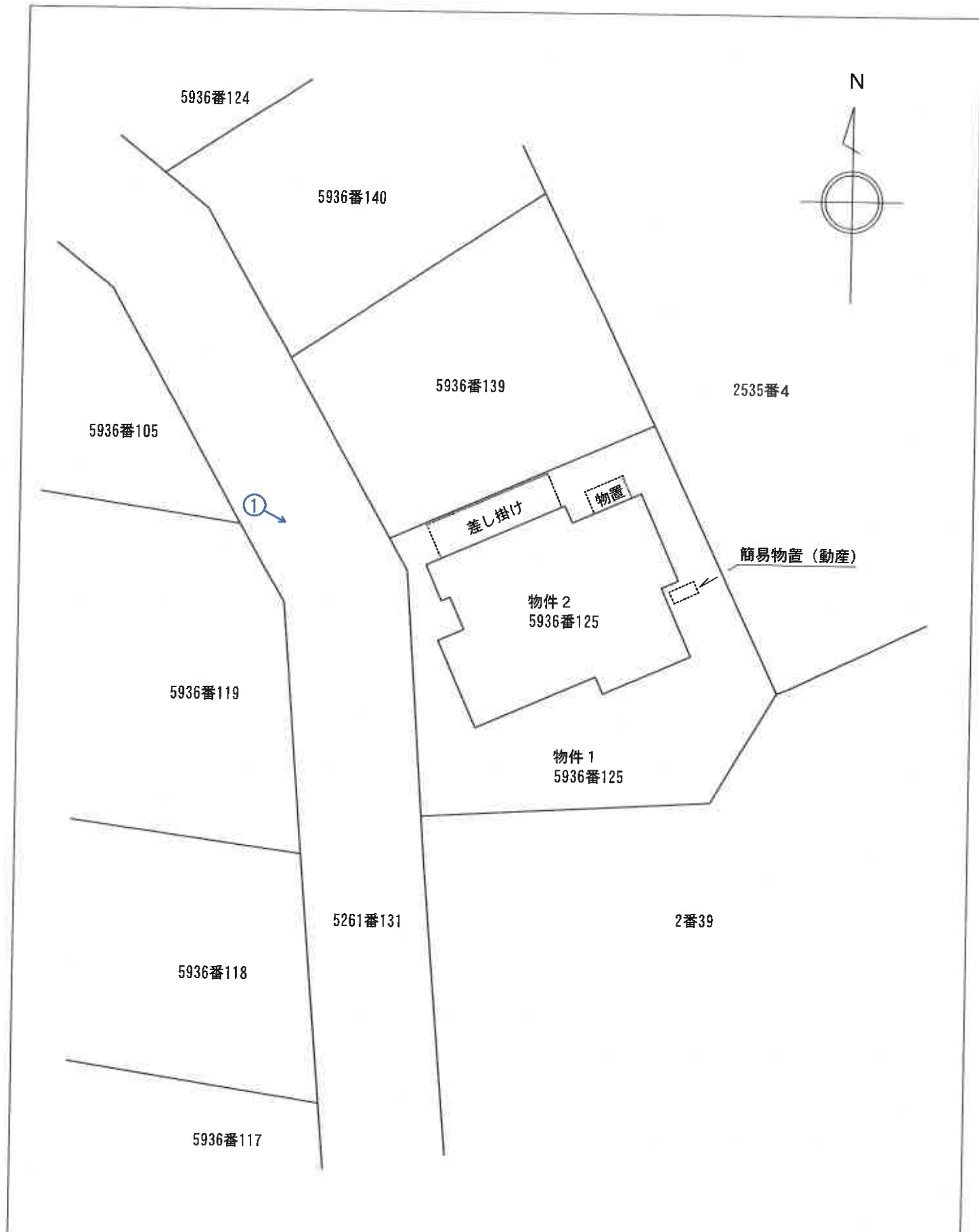
6 作製者

縮尺 1/250

申請人

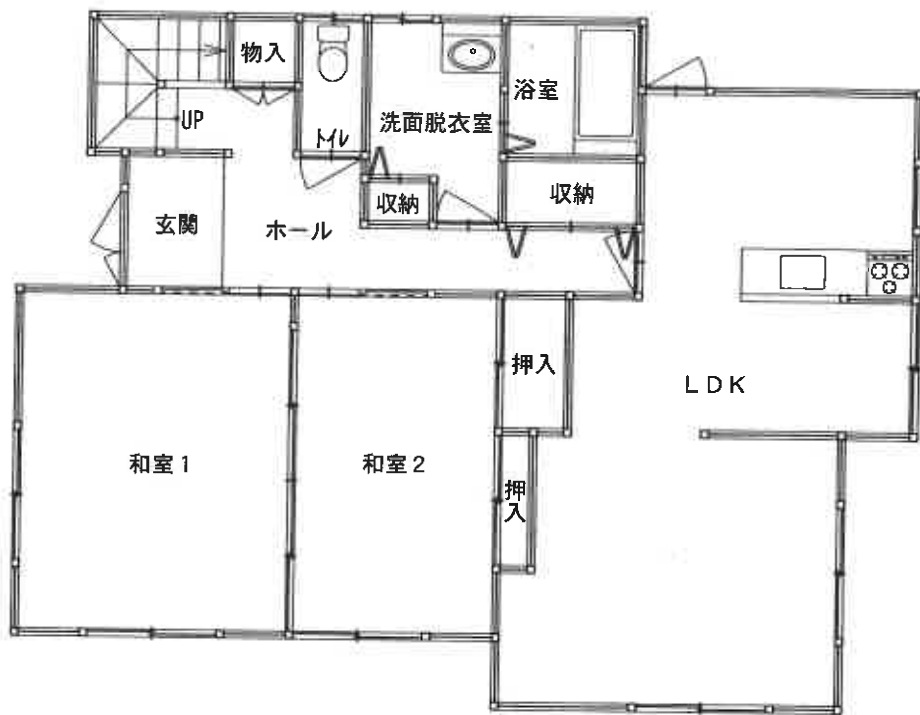
縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

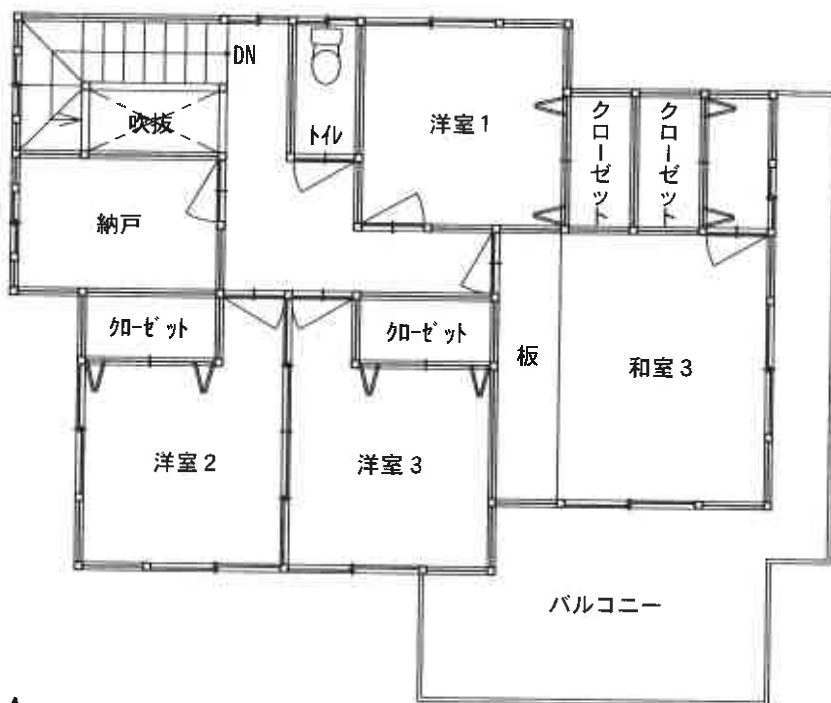


○→ は、写真撮影位置 縮尺：約1/250
 土地・建物位置の概略を示した図面であり、
 実測図ではない。

事件番号	令和8年(㌥)第1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8年(ケ)第1号	
家屋番号	5936番125	縮尺：約1/100
間 取 図		



① 本件土地建物

現 況 写 真