

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月24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 7月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月22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 8月 5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3.3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 6月24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 下関市長府浜浦西町
地 番 5番2
地 目 宅地
地 積 279.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 下関市長府浜浦西町5番地2
家屋 番号 5番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート・ソーラーパネル板ぶき平家建
床 面 積 121.21平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月22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 下関市長府浜浦西町
地 番 5番2
地 目 宅地
地 積 279.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 下関市長府浜浦西町5番地2
家屋 番号 5番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート・ソーラーパネル板ぶき平家建
床 面 積 121.21平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第24号
令和8年3月16日受理
令和8年4月20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 下関市長府浜浦西町
地 番 5番2
地 目 宅地
地 積 279.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 下関市長府浜浦西町5番地2
家屋 番号 5番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート・ソーラーパネル板ぶき平家建
床 面 積 121.21平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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B	<p>1 本件建物には、以前は私が家族と共に住んでいましたが、転居して現在は本件建物には誰も住んでいません。</p> <p>本件建物内の動産類は、私が家族と共に住んでいた当時の物です。</p> <p>2 損傷している箇所や、不具合がある箇所は特にはないと思います。</p> <p>3 ソーラーパネルは買い取った物です。</p> <p>(令和8年4月10日電話聴取及び同月13日口頭聴取の要旨)</p>

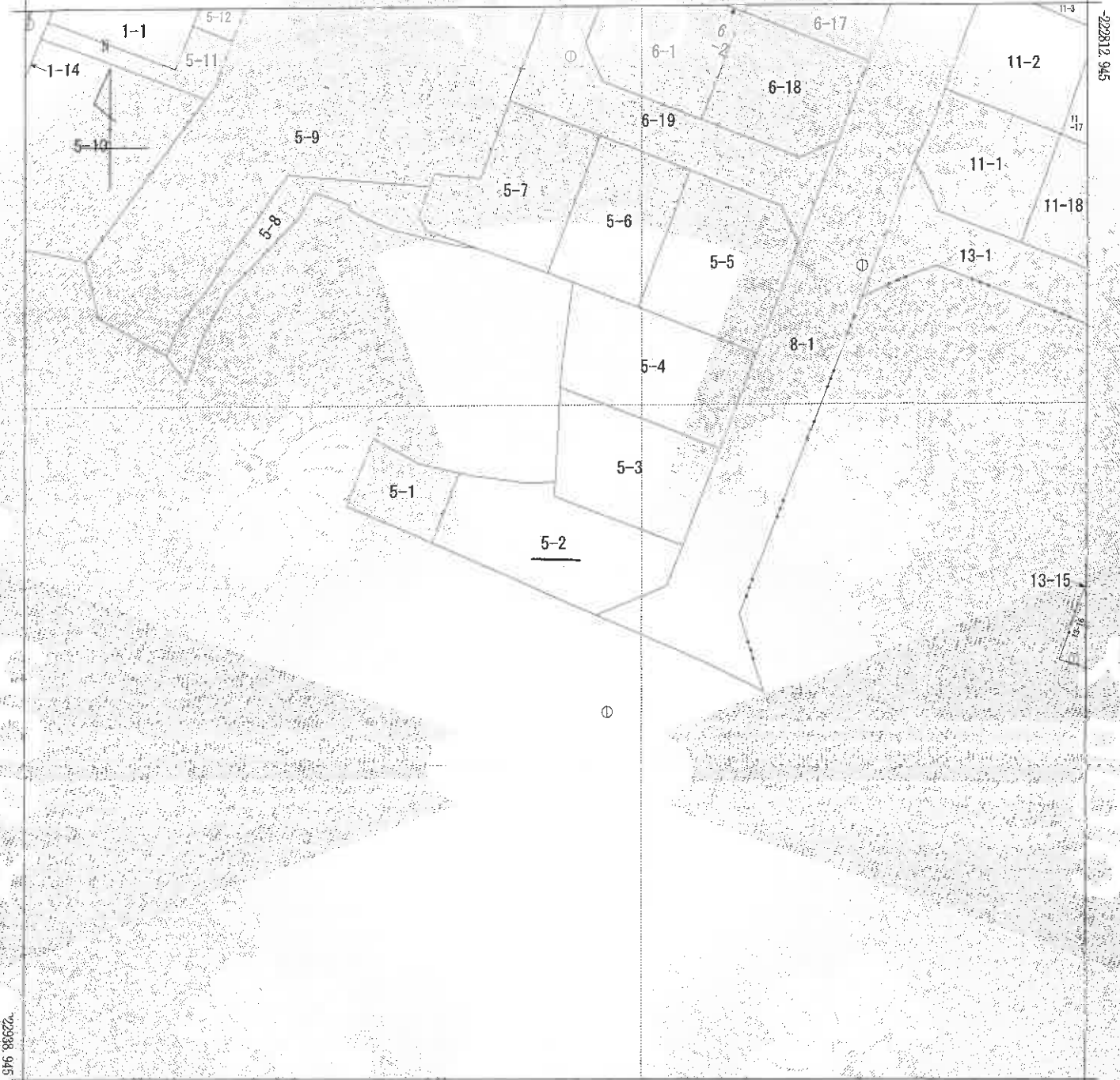
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

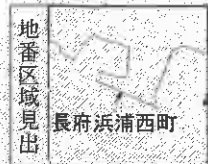
- 1 本件物件の状況は、関係人の陳述、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は、債務者兼所有者A及び同Bが動産類を残置して占有しているものと認められる。
- 3 現地での概測の結果、本件土地の形状は、概ね14条地図のとおりであると思われる。
- 4 上記意見は、関係人の陳述に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵その他の権利関係を確定させるものではない。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月18日(水)	執行官室	下関市役所に間取図等請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送 債務者兼所有者A及び同Bに照会書郵送
8年3月23日(月) 13:20~13:25	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3月23日(月) 16:10~16:20	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3月27日(金) 12:00~13:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年3月31日(火)	執行官室	債務者兼所有者A及び同Bに現況調査期日通知書郵送
8年4月6日(月)	執行官室	評価人に間取図等資料郵送
8年4月10日(金) 14:14~14:26	執行官室	債務者兼所有者Bから聞き取り(電話)
8年4月13日(月) 13:00~13:50	物件所在地	物件調査(評価人、解錠技術者、立会人同行)、写真撮影、債務者兼所有者Bから聞き取り(口頭)
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月13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。		

(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)



22938.945



A 長府浜浦西町

請求部分	所在 下関市長府浜浦西町				地番 5番2		
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 土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成13年11月13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。

縮小 (A3-A4)

令和8年3月23日

山口地方法務局下関支局

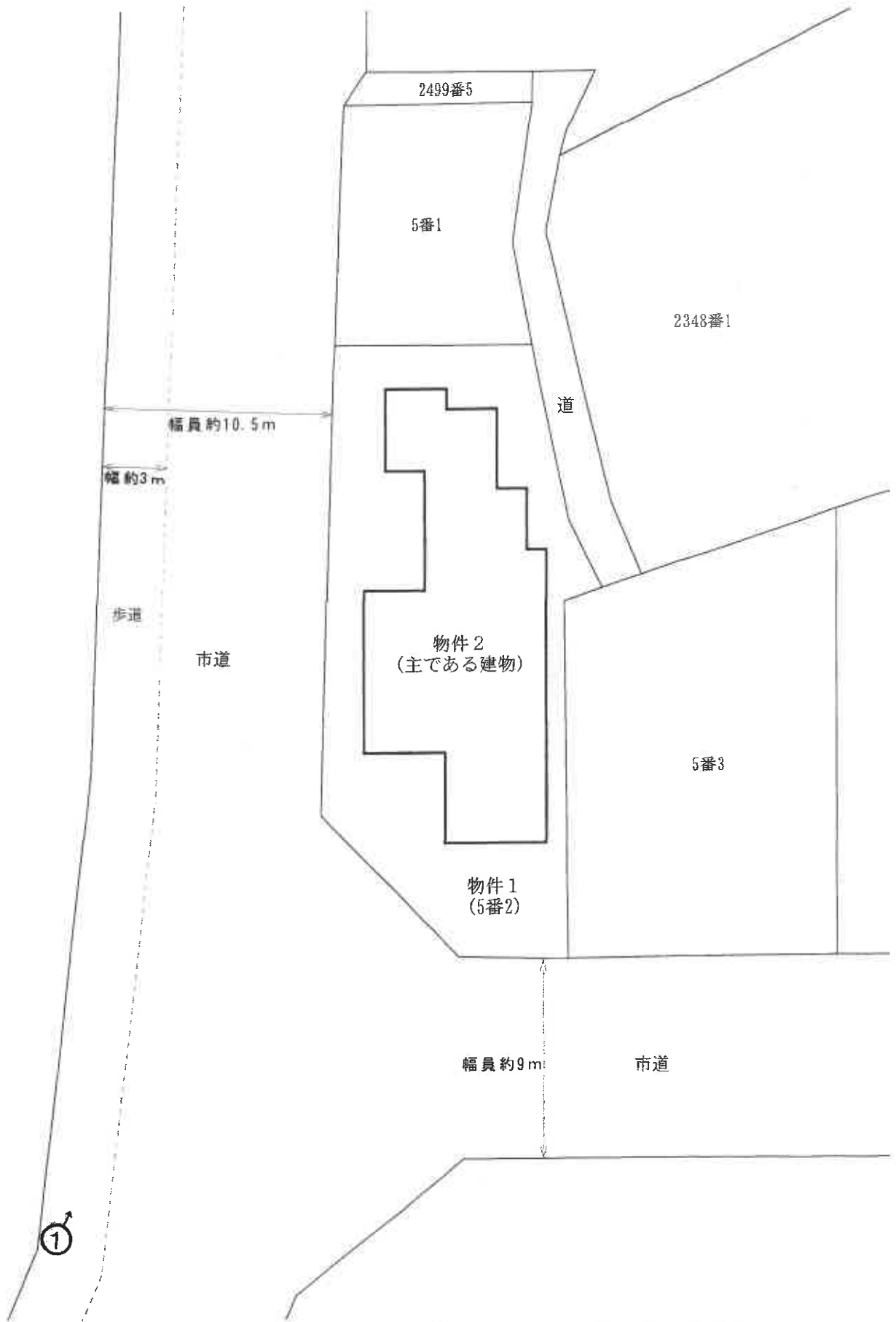
登記官

請求番号：20-1

(1/1)

(6枚目)

公用



※ 評価人作成図面

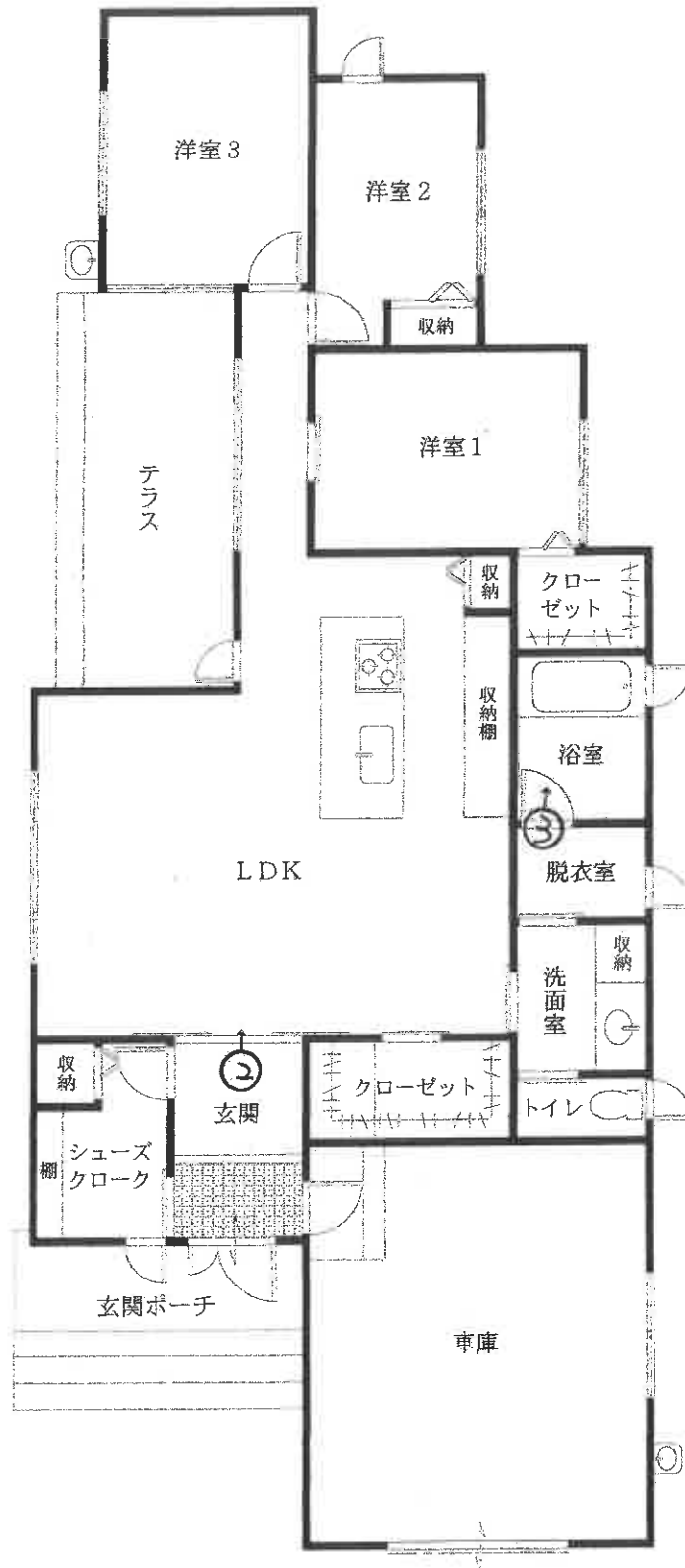
○ 写真撮影位置方向

(8 枚目)

令和7年(ケ)第24号
土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/250

1階



令和7年(ケ)第24号

建物間取図 物件2

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/100

※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

(9 枚目)



写真01

本件物件の外観



写真02

LDK



写真03

浴室

令和7年(ケ)第24号
令和8年4月13日 現地調査
令和8年5月1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

渡 部 学 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,216,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,444,000円
物件2 (建物)	金 17,772,000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の土地の内訳価格は物件2の建物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 地目 積	下関市長府浜浦西町 5番2 宅地 279.14m ²	左記に同じ
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	下関市長府浜浦西町5番地2 5番2 居宅 木造スレート・ソーラーパネル 板ぶき平家建 121.21m ²	左記に同じ
番号	特記事項		
	なし		

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山陽本線「長府」駅 南西方 約5.6km 【道路距離】 「パルク入口」バス停 南西方 約15m 【道路距離】		
付近の状況	下関市長府地区の高台に所在する土地区画整理事業により造成された住宅団地である。団地内は区画及び街路が整然と配置され中規模の戸建住宅が建ち並んでいる。現在のところ大きな地価変動要因はなく、今後も現状維持で推移していくものと予測する。		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制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% なし 高さ制限10m	
画地条件	規模 間口 奥行	279.14 m ² 約 13 m 約 27.5 m	形状 接面状況 地勢 やや不整形 角地 西向き緩傾斜
接面道路の状況	南東側幅員約 9m舗装市道、高低差 等高 (注1) 南側幅員約 10.5m舗装市道、高低差 等高～約2.2m高い (注2) (注1) 市道 長府浜浦西町1号線 「建築基準法第42条1項1号道路」 (注2) 市道 浜浦台・高畑線 「建築基準法第42条1項1号道路」		
土地の利用状況等	物件2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、役場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	① 目的土地の北側に公図上の道が存在するが、現状は日常的に通行の用に供される道の形態はなく、目的土地とは高低差があるため接道による効用増はない。(添付土地建物位置関係図参照) ② 【埋蔵文化財について】 山口県文化財地図(部分)下関市遺跡分布図(標定図)により確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。		

特 記 事 項	<p>③ 【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると平成13年頃に土地区画整理事業により宅地開発された住宅団地であり、所有権移転及び利用経緯に鑑みて土壌汚染の可能性については不明であるが、低いものと推測される。</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31年2月20日新築 経過年数 約 7年 経済的残存耐用年数 約 28年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート（カラーベスト）・ソーラーパネル板葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング、CFシートほか 設 備：電気、給排水等 その他：オール電化、IHクッキングヒーター、太陽光発電設備 全館床暖房、TVモニターインターホン、24時間換気 三菱自然冷媒CO2ヒートポンプ給湯機、玄関ドア電気錠
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 添付建物間取図参照
品 等	中級
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が家財を置いて占有している。
特 記 事 項	① 築後約7年が経過した建物である。通常使用以外の特が目立った損傷箇所等はなく、概ね経年相応の劣化であると判定される。 ② 建築計画概要書によると目的建物の設計者及び工事監理者は、株式会社一条工務店福岡一級建築士事務所であり、工事施工者は株式会社一条工務店である。目的建物は、平成31年2月21日に完了検査〔検査済証番号：建検建住セ下第0507号〕を受けている。

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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	33,600円/㎡	1.02	279.14㎡	1.00	9,567,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

山口県地価調査 下関(県)－18

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d=e
33,300円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	33,600円/㎡

◇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：なし

◇地域格差：環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：

	物件1
幅員	1.02
角地	1.01
形状	0.99
相乗積	1.02

※標準街路は約6m市道

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正：建物と敷地との適応の状態等を考量のうえ査定した。

② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ=エ
2	280,000円/m ²	121.21m ²	0.76	25,793,000円

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

【主である建物】

経過年数 a	経済的残存耐用年数 b	経済的全耐用年数 a+b	残価率	観察減価率
7 年	28 年	35 年	0 %	5 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価率}) = \boxed{0.76}$$

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	9,567,000円	0.40	法定地上権	3,827,000円

イ 土地利用権等割合： 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 ア (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ (2①ウ)	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,567,000円	- 3,827,000円		1.00	0.60	3,444,000円
2	25,793,000円	+ 3,827,000円	1.00	1.00	0.60	17,772,000円
一括価格 (合計)						21,216,000円

ウ 占有減価： 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のうえ査定した。

第6 参考価格資料

1 山口県地価調査価格 [下関(県)－18]

所 在 : 下関市長府浜浦町11番14 「長府浜浦町11-7」
価 格 : 33,300 円/㎡
位 置 : J R山陽本線「長府」駅 南西方約5.6km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 215 ㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道がある
接 面 街 路 : 幅員約6m市道に南東側で接面
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%、容積率80%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ高台の住宅団地

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 6,779,194 円

物件2 9,535,496 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。

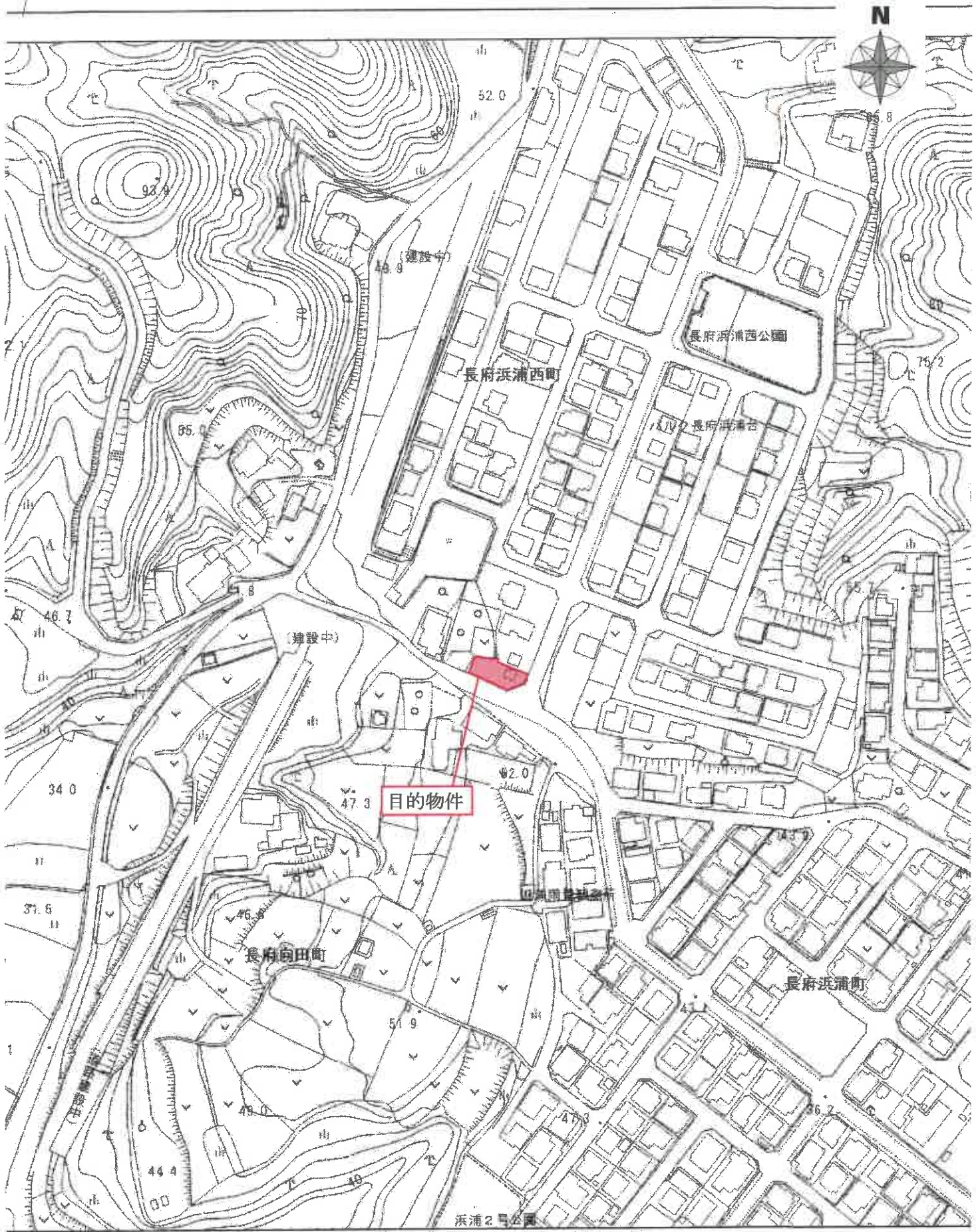
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図 (縮尺 1/25,000、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 (評価人作成)
- 5 建物間取図 (評価人作成)
- 6 現況写真【3枚】



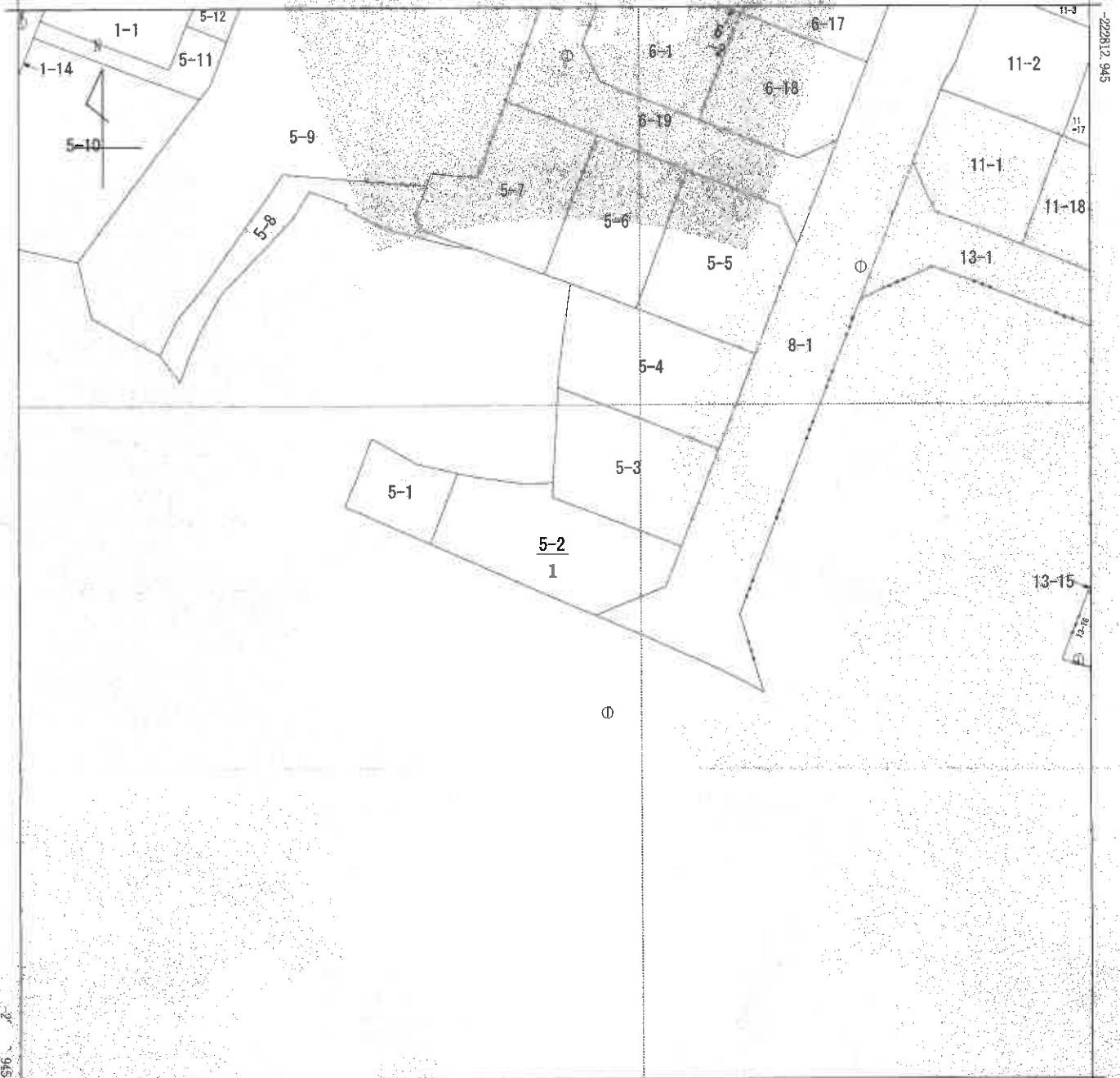
位置図

国土地理院「地形図」
縮尺：約1/25,000



位置図

下関市「白図」
縮尺：約1/2,500



-109901.837

(座標値種別：測量成果)



A 長府浜浦西町

請求部	所在	下関市長府浜浦西町			地番	5番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地区(法第14条第1項)
種類	土地区画整理所在図						
作成年月日				備付年月日(原図)	平成13年11月13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。
 (山口地方法務局下関支局管轄)

令和7年11月5日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

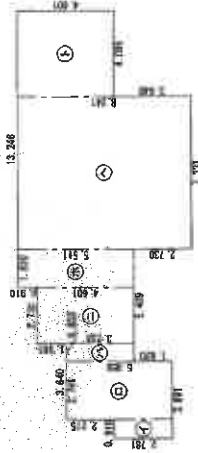
登記年月日：平成31年3月5日

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。
 (山口地方務務局下関支局管轄)
 令和7年11月5日 大阪法務局

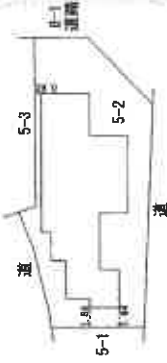
登記号

各階平面図

平面図



求	種	基
①	0.910 x 2.781	= 2.530710
②	2.781 x 5.056	= 14.060736
③	0.859 x 3.236	= 2.779724
④	2.730 x 4.601	= 12.560730
⑤	1.820 x 5.511	= 10.030020
⑥	7.331 x 8.241	= 60.414771
⑦	4.095 x 4.601	= 18.841095
合計		121.217786
床面積		121.21 m ²



各階平面図

5番2

下関市長府浜浦西町5番地2

5番2

建物の所在

作成者

土地家屋

縮尺 1/250
 平成31年2月26日作成

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



写真撮影位置 

令和7年(ケ)第24号
土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/250

1階



令和7年(ケ)第24号

建物間取図 物件2

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/100

評価対象物件の状況

