

## 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 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 下関市豊浦町大字小串字後浜  
地 番 10370番45  
地 目 宅地  
地 積 149.99平方メートル
- 2 所 在 下関市豊浦町大字小串字後浜10370番地45  
家屋 番号 10370番45  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 61.37平方メートル  
2階 25.27平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約7平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月28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 下関市豊浦町大字小串字後浜  
地 番 1 0 3 7 0 番 4 5  
地 目 宅地  
地 積 1 4 9 . 9 9 平方メートル
- 2 所 在 下関市豊浦町大字小串字後浜1 0 3 7 0 番地4 5  
家屋 番号 1 0 3 7 0 番 4 5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 6 1 . 3 7 平方メートル  
2階 2 5 . 2 7 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約7平方メートル



令和8年(ヌ)第2号  
令和8年3月27日受理  
令和8年5月13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   | 下関市豊浦町大字小串字後浜                                |
|   | 地 番   | 1 0 3 7 0 番 4 5                              |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 4 9 . 9 9 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 下関市豊浦町大字小串字後浜 1 0 3 7 0 番地 4 5               |
|   | 家屋 番号 | 1 0 3 7 0 番 4 5                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 3 7 平方メートル<br>2 階 2 5 . 2 7 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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、私が息子と二人で住んでいます。</li><li>2 本件建物に雨漏りはありませんが、1階の廊下や台所の床が緩くなっている箇所があります。</li><li>3 本件建物にリースを受けている設備や所有権留保が付けられている設備はありません。</li><li>4 境界についてのトラブルはありません。</li></ol> <p style="text-align: center;">(令和8年3月30日及び同年4月17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)

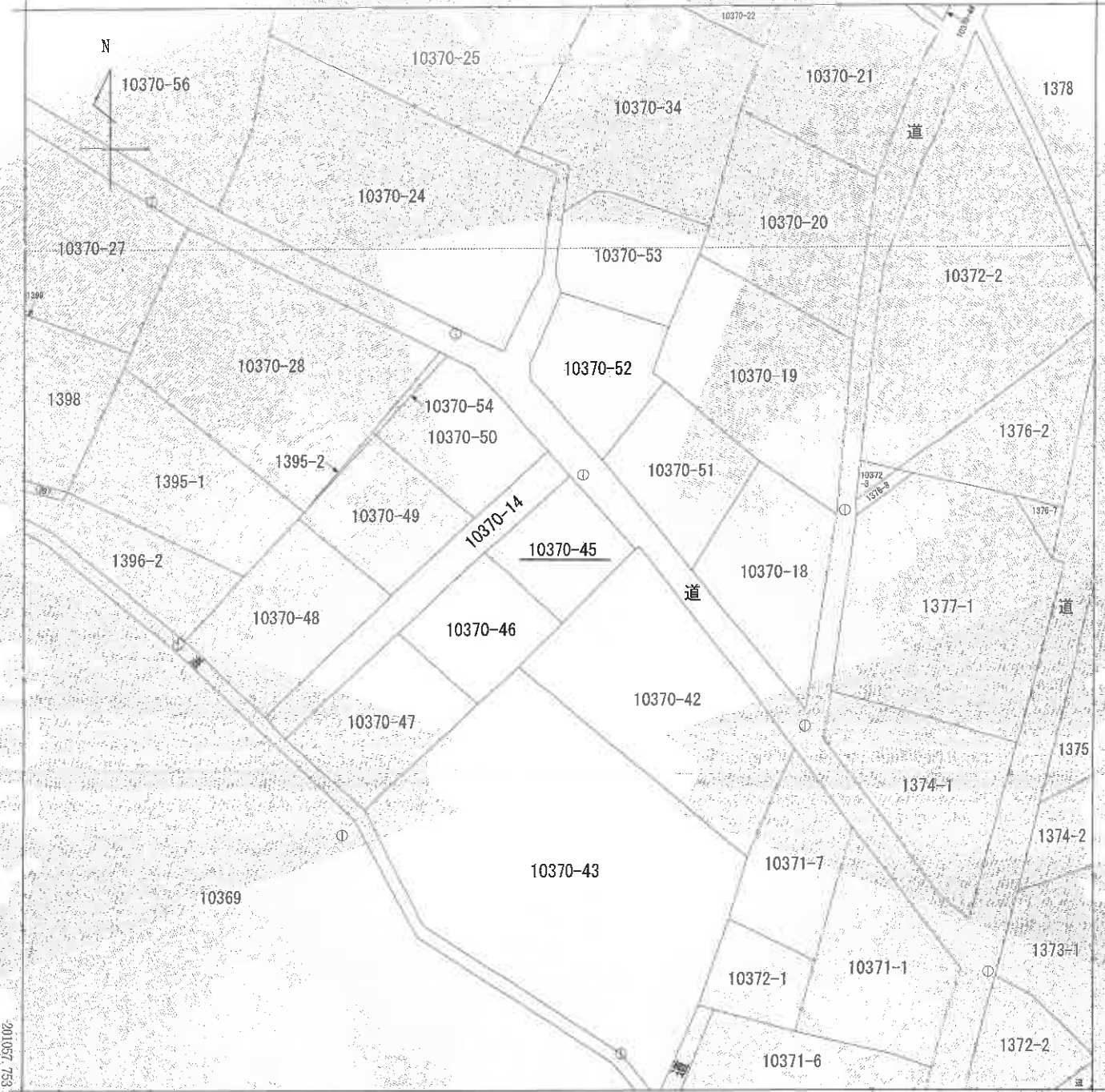
## 執行官の意見

- 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 本件建物の1階の廊下、台所、階段に、床が緩くなっている箇所がある。
- 4 本件建物に付合した差し掛けがある。
- 5 未登記の附属建物（木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建物置）がある。
- 6 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。
- 7 本件土地が面する地番10370番14の土地は、下関市所有の公衆用道路である（登記記録上の所有者 豊浦郡豊浦町）。
- 8 上記の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3月30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 債務者に対し照会書郵送
8年3月30日(月) 10:23~10:24	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30日(月) 12:45~13:25	物件所在地	物件確認、写真撮影、債務者から聞き取り・現況調査 日時指定告知(口頭)
8年3月30日(月) 16:20~16:25	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4月8日(水)	執行官室	評価人に間取図等資料郵送
8年4月17日(金) 10:40~11:25	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、債務者及び同居者(債務者の子)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4月17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、立会人を立ち会わせ、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)



地番区域見出  
 豊浦町大字小串

請求 部分	所在	下関市豊浦町大字小串字後浜				地番	10370番45			
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					備付 年月日 (原図)			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30日

山口地方務局下関支局

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

(6枚目)

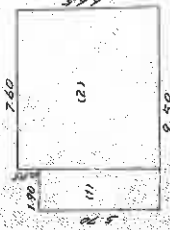
公用

登記年月日：昭和57年3月31日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

各階平面図

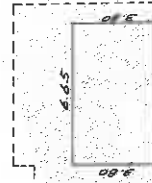
1階平面図



1階床面積

(1)  $1.90 \times 9.50 = 10.83$   
 (2)  $7.60 \times 6.65 = 50.54$   
 $= 61.37 \text{ m}^2$

2階平面図



2階床面積

$6.65 \times 6.65 = 25.27 \text{ m}^2$

5004672

作製者 五島興業士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物各階平面図

家屋番号 370-45

建物の所在 豊前郡豊浦町大字小常字後浜 370-45

下関市

S.57.3.31

道路



(福岡県土地家屋調査士会北九州支会)

縮小 (A3-A4)

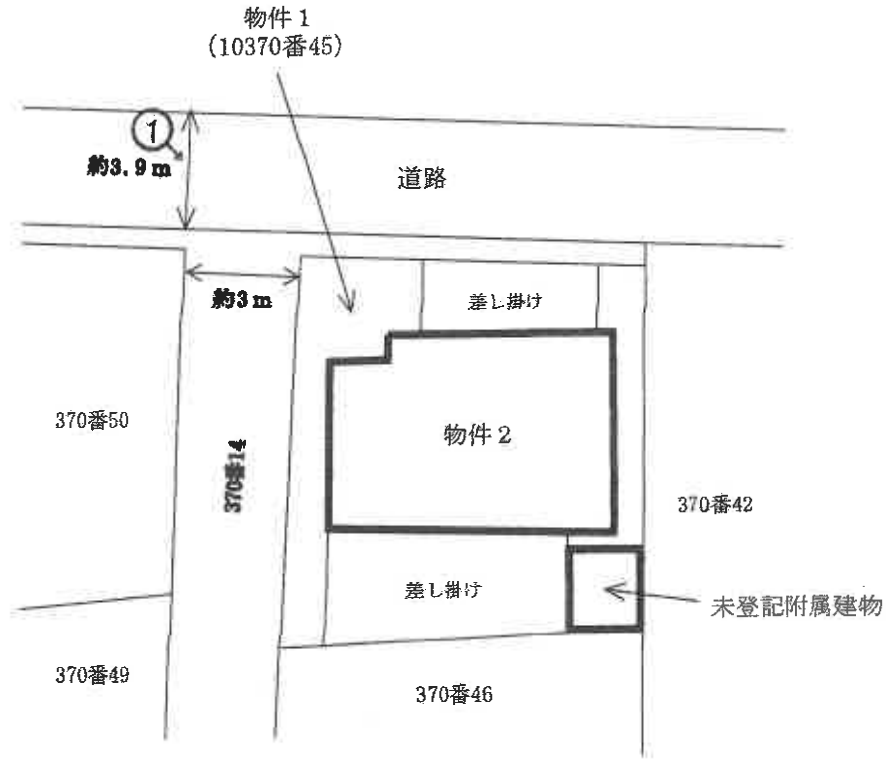
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年3月30日 山口地方建設局下関支局 登記官

(7枚目)

(1) 平成31年2月25日  
所及ひ家屋番号変更

縮小 (A3-A4)

( 8 枚目)



令和8年(ヌ)第2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

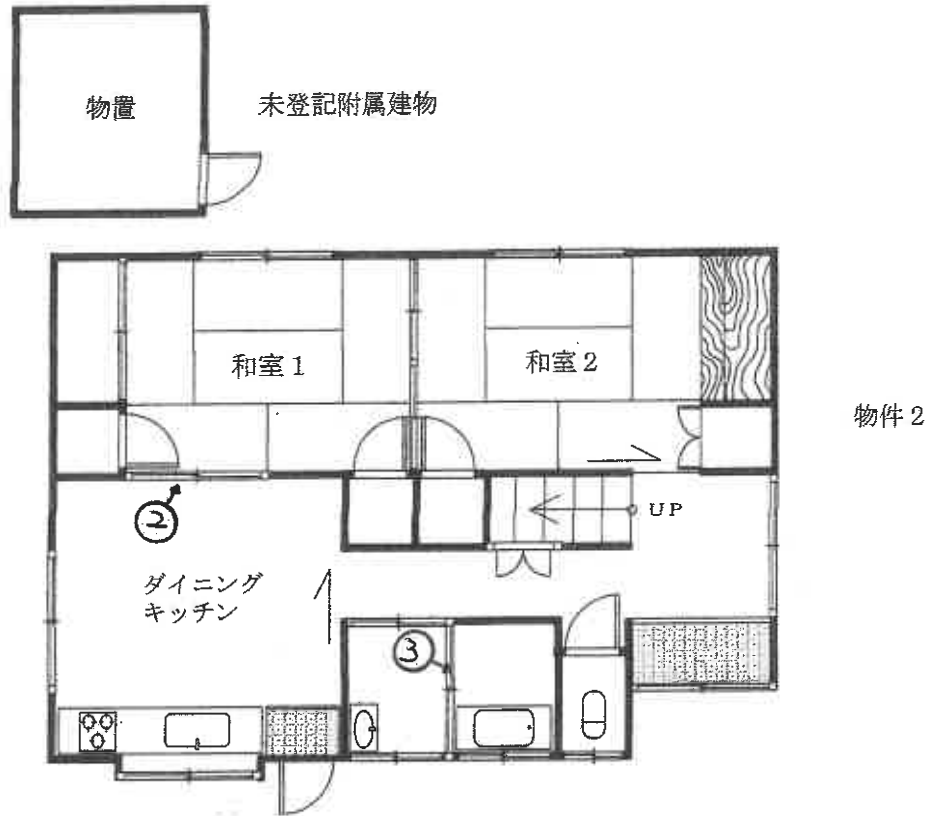
※ 評価人作成図面

○ 写真撮影位置方向

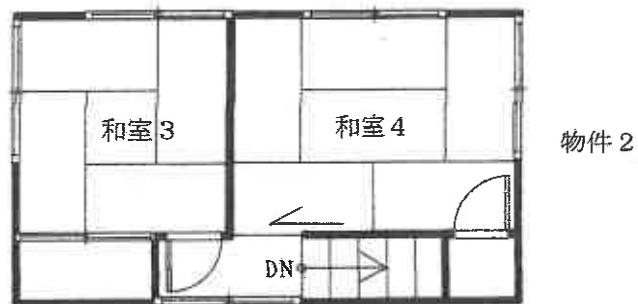
( 9 枚目 )



1階



2階



※ 評価人作成図面

 写真撮影位置方向

令和8年(又)第2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

(10 枚目)

差し掛け（物置）

差し掛け（車庫）



写真01

本件建物の外観



写真02

1階  
和室1



写真03

1階  
浴室

令和8年(又)第2号

令和8年4月17日

現地調査

令和8年5月15日

評価書

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

麻生 篤

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,161,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 397,000円
物件2 (建物)	金 764,000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 地積	下関市豊浦町大字小串字後浜 10370番45 宅地 149.99㎡	左記に同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市豊浦町大字小串字後浜 10370番地45 10370番45 居宅 木造瓦葺2階建 1階 61.37㎡ 2階 25.27㎡ 延 86.64㎡	左記に同じ
	(附属建物)		
	符 種 構 床 号 類 造 面 積		なし(未登記) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約7㎡
番号	特記事項		
1	・物件1(土地)の形状は、現地調査により概ね公図、土地建物位置関係図等 のとおりであったが、境界、地積等を明確にするには専門家による調査を要す る。		
2	・物件1(土地)内に未登記の附属建物が存在する。 ・現況欄記載の床面積は、評価人による概測面積であり、正確な床面積を把握 するには専門家による調査を要する。		

## 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〕

位置・交通	J R山陰本線「小串」駅 北方 約1.4km 【道路距離】 「小田」バス停 北方 約300m 【道路距離】		
付近の状況	小串後浜地区に中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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の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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模 149.99 m <sup>2</sup> 間口 約 12 m 奥行 約 13 m	形状 ほぼ整形 接面状況 角地 地勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	北西側幅員約3m舗装道路、高低差 ほぼ等高 (注1) 北東側幅員約3.9m舗装市道、高低差 約0.5m低い (注2) (注1) 市道認定なし、建築基準法第42条2項道路 (注2) 市道 後浜線、建築基準法第42条2項道路		
土地の利用状況等	所有者が物件2 (建物) の敷地として利用している。		
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管: なし 下水道 : なし  (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、通常の費用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 目的土地が北西側で接面する道路及び北東側で接面する市道は建築基準法上の道路に該当し、幅員が4m未満であるため建物の再建築等の際には当該道路沿いの一部にセットバックが必要となる場合があることに留意しなければならない。 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。 ③ 【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等による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。		

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） 昭和57年3月20日新築 経過年数 約 44年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：砂壁、クロス張り等 天 井：ジプトーン、プリント合板等 床：畳、フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水等 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 添付建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	<p>① 築後約44年経過した建物であり、以下の損傷箇所等が見られ、老朽化が認められる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階の廊下、台所、階段の床が緩くなっている箇所がある。</li> <li>・ 床（畳）、壁、天井、柱等に汚れ、傷、剥がれ等が見られる。</li> </ul> <p>② 本件目的建物に付合した差し掛けがある。（添付土地建物位置関係図等参照）</p> <p>③ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、専門的な調査を行っていないため詳細は不明であり、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p>

3 建物の概況及び利用状況 [物件2]

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	不詳 不詳 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板葺 内 壁 : なし 天 井 : なし 床 : コンクリート 設 備 : なし 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 物置 間取り	添付建物間取図参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が物置として利用している。	
特 記 事 項	未登記の附属建物であり、建築年月日等の詳細は不明である。	

## 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	10,000円/㎡	0.92	149.99㎡	0.80	1,104,000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）－39

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
13,900円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{138}$	10,000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：街路・環境条件格差等を考慮した。

#### イ 個別格差：

	物件1
高低差	0.95
セットバック	0.95
角地	1.02
相乗積	0.92

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	主である建物	190,000円/m <sup>2</sup>	86.64m <sup>2</sup>	0.05	823,000円
	未登記 附属建物	25,000円/m <sup>2</sup>	7.00m <sup>2</sup>	0.05	9,000円
				合計	832,000円

イ 延床面積：主である建物は登記数量、未登記附属建物は概測面積による。

ウ 現価率：現況観察により、上記のとおり査定した。

## 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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	1,104,000円	0.40	法定地上権	442,000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	1,104,000円	- 442,000円	/	1.00	0.60	397,000円
2	832,000円	+ 442,000円	1.00	1.00	0.60	764,000円
一括価格 (合計)						1,161,000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)ー39)

所 在 : 下関市豊浦町大字小串字石堂10008番277  
価 格 : 13,900 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山陰本線「小串」駅 東方約1.1km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 219 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 上水道、下水道がある  
接 面 街 路 : 幅員約4m市道に東側で接面  
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅のほかにアパート、空地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 1,094,927 円

物件2 1,412,241 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】



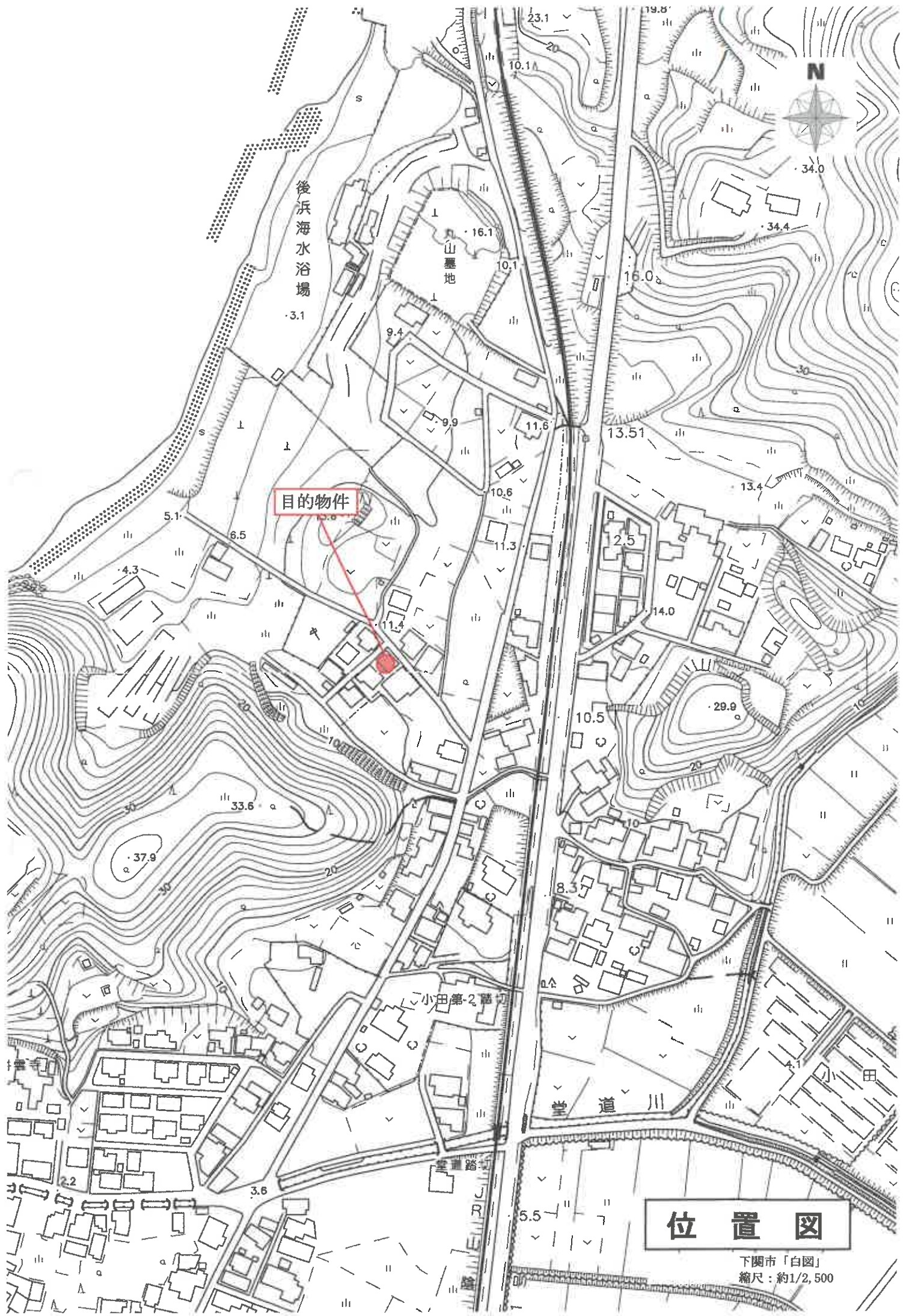
物件所在地

最寄駅

基準地

# 位置図

下関市「白国」  
縮尺：約1/25,000



目的物件

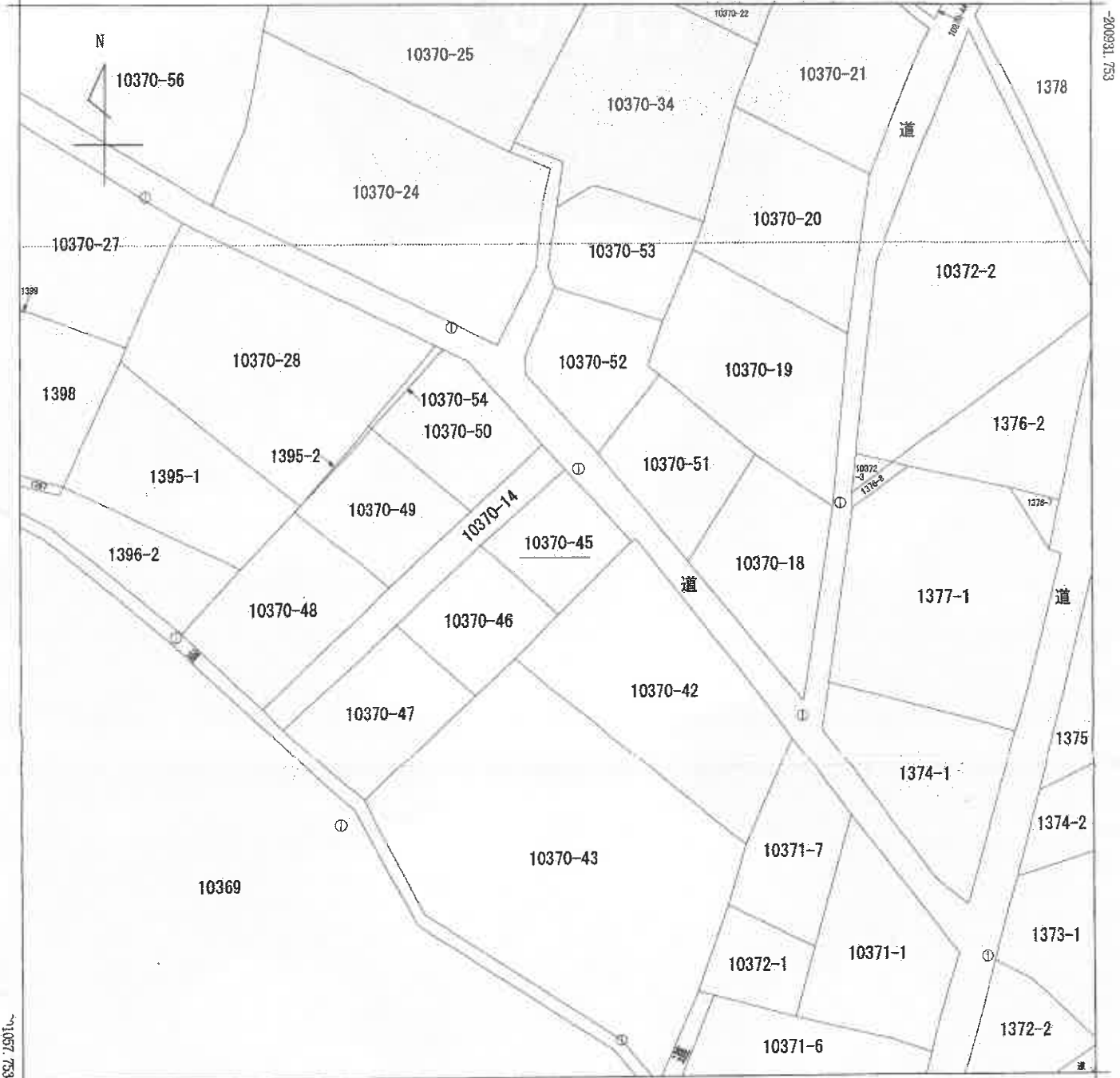
後浜海水浴場

山墓地

小田第2地

位置図

下関市「白図」  
縮尺：約1/2,500



-113827.032 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
豊浦町大字小串

請求部	所在	下関市豊浦町大字小串字後浜				地番	10370番45			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

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。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地図整理番号：M07999

登記官

登記年月日：昭和57年3月31日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和8年1月21日 山口地方建設局下関支局

登記官

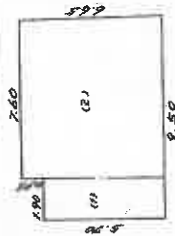
建物各階平面図

家屋番号	370-45
建物の所在	豊浦郡豊浦町大字小串字後浜370-45 下関市

5.57.3.31

各階平面図

1階平面図



1階床面積

(1)  $1.90 \times 5.70 = 10.83$   
 (2)  $7.60 \times 6.65 = 50.54$   
 $= 61.37 \text{ m}^2$

2階平面図



2階床面積

$6.65 \times 3.80 = 25.27 \text{ m}^2$

道路



5004672

1/500

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(昭和57年3月)

作製者

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

下関市豊浦町大字小串10370-45

(1) 平成31年2月25日  
所在及び家屋番号変更

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(注) 下線のあるものは採消事項であることを示す。



令和8年(ヌ)第2号

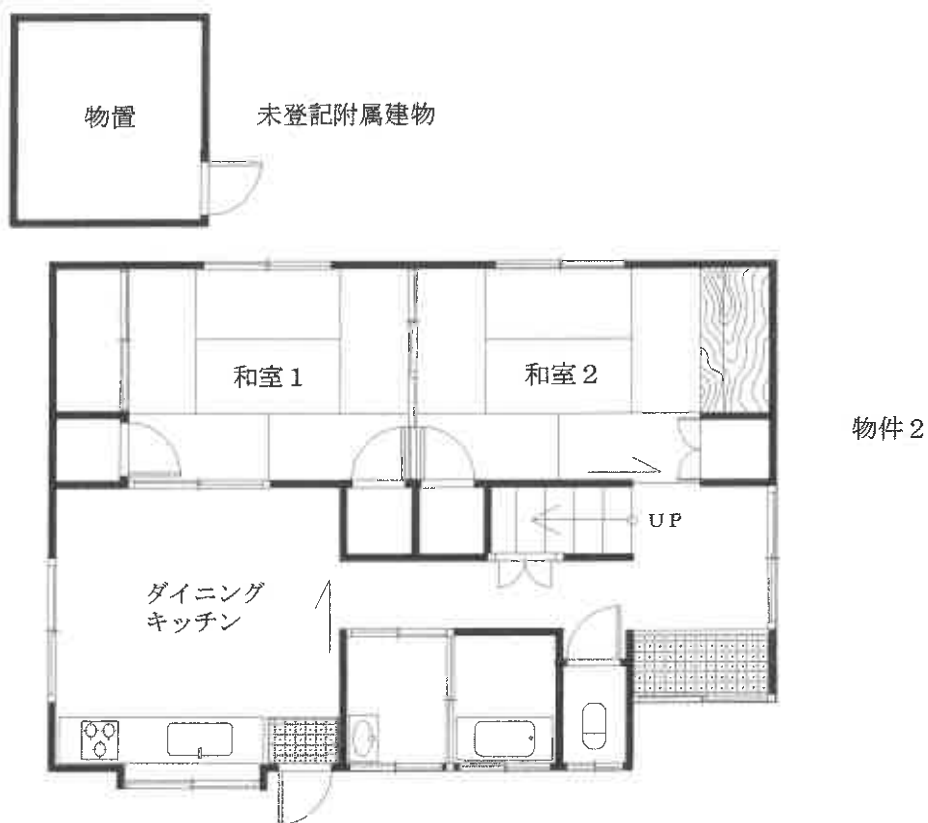
## 土地建物位置関係図

写真撮影位置 

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



2階



令和8年(ヌ)第2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

①



②



現況写真

③



現況写真