

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 22 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 8 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 8 月 19 日 午前 10 時 00 分 山口地方裁判所下関支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分 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 7 月 22 日から当庁不動産競売係に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,031,000 2,424,800	一括	606,200	28,049	0
1	1,005,000				
2	2,026,000				



物 件 目 録

1 所 在 下関市豊浦町豊洋台三丁目

地 番 481 番 56

地 目 宅地

地 積 219.00 平方メートル

2 所 在 下関市豊浦町豊洋台三丁目 481 番地 56

家屋 番号 481 番 56

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 65.52 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 66 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月16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 下関市豊浦町豊洋台三丁目
地 番 481番56
地 目 宅地
地 積 219.00平方メートル

2 所 在 下関市豊浦町豊洋台三丁目481番地56
家屋 番号 481番56
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 65.52平方メートル
2階 28.98平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約66平方メートル



令和7年（ケ）第26号
令和8年1月8日受理
令和8年2月10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 | 下関市豊浦町豊洋台三丁目 |
| | 地 番 | 481番56 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 219.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市豊浦町豊洋台三丁目481番地56 |
| | 家屋 番号 | 481番56 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.52平方メートル
2階 28.98平方メートル |



(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 現在、本件建物に住んでいる人はいないと思います。 (令和8年2月6日口頭聴取)

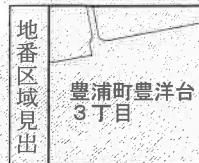
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

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 債務者兼所有者は、当職が送付した照会書に対し回答せず、現況調査にも立ち会わないため、現況調査に当たって債務者兼所有者の陳述を得ることができなかったが、近隣者の陳述、本件建物内にあった郵便物の宛名等の現地の状況、中国電力ネットワーク株式会社に対する本件建物の電力供給契約に関する照会結果等から、本件建物は、債務者兼所有者が動産類を置い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ものと思われる。
- 4 本件建物に付合した差し掛け及びウッドデッキがある。
- 5 本件土地上に簡易物置（目的外動産）がある。
- 6 本件建物1階洋室1にキャットタワーが置かれていたり、糞が落ちているなど、本件建物内で猫等のペットが飼育されていた形跡がある。
- 7 本件建物1階のLDKの壁及び1階洋室1の壁に、それぞれ大きめの傷がある。
- 8 上記意見は、関係人の陳述や現地の状況等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11日(日)	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嘱託書郵送 債務者兼所有者に照会書郵送
8年1月15日(木) 11:30~11:45	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書・地図等交付申請・受領
8年1月20日(火) 10:40~11:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年1月21日(水)	執行官室	債務者兼所有者に対し現況調査期日通知書郵送
8年1月23日(金)	執行官室	評価人に間取図等資料郵送
8年2月6日(金) 9:35~10:05	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、近隣者から聞き取り(口頭)
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和8年2月6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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(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)



請 求 部 分	所 在 下関市豊浦町豊洋台三丁目					地 番 481番56		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 又 是 番 号 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	

令和8年1月15日
山口地方法務局下関支局
登記官

小 (A3→A4)

(6 枚目)

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8年1月15日 山口地方方法務局下関支局

令和8年1月15日

山口地方法務局下関支局

產品圖

(7 枚目)

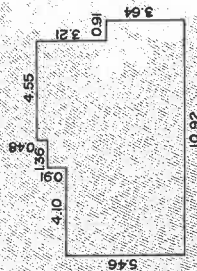
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 481-56 下関市豊浦町豊浦

豊浦町 大字 番地 56

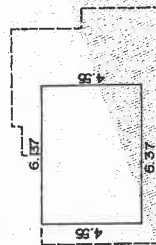
554. 7.26



1階床面積

$$4.55 \times 0.48 = 2.1840$$
$$5.91 \times 0.91 = 5.3781$$
$$0.91 \times 3.64 = 3.3124$$
$$0.01 \times 5.46 = 54.6546$$

合 計 = 65.5291 M²



2 階床面積

$$6.37 \times 4.55 = \underline{28.9835} \text{ M}^2$$

57050000

者
製
作

土地

縮尺 1/350 M

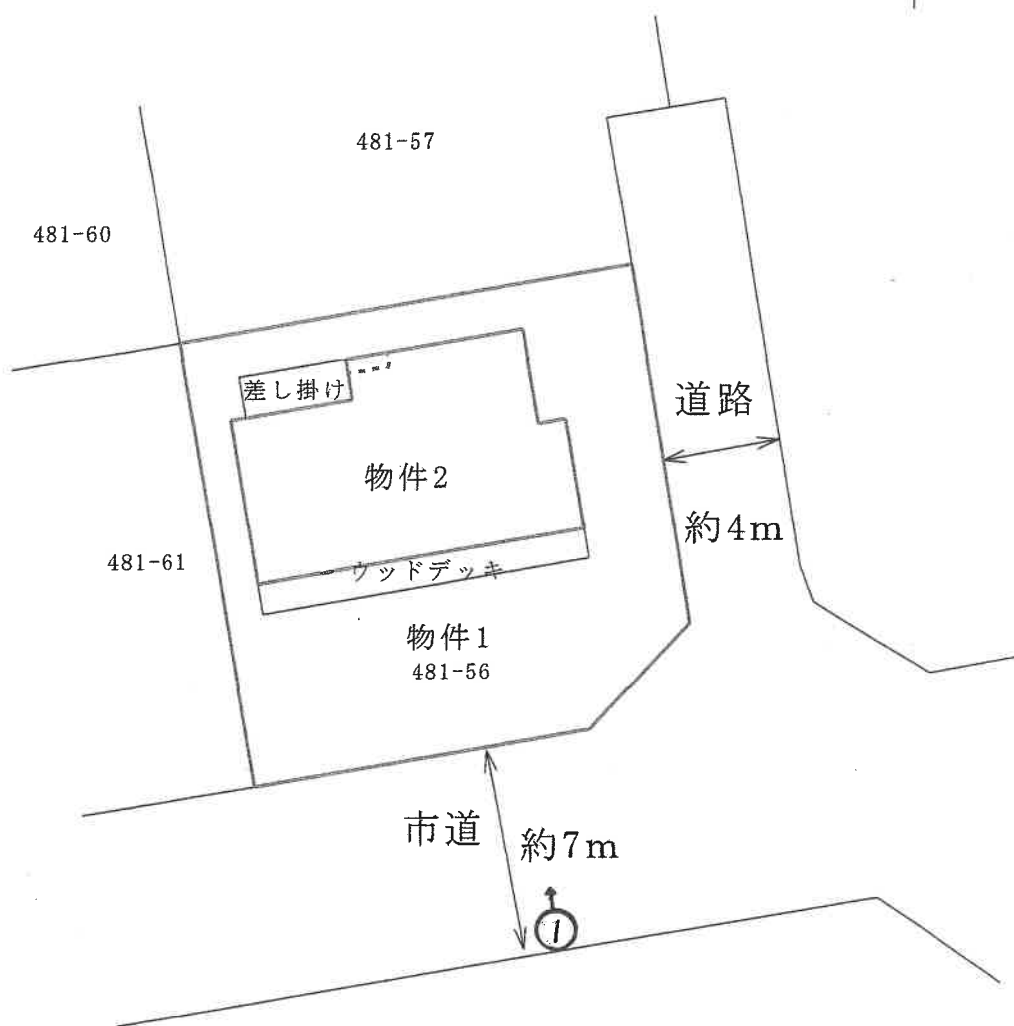
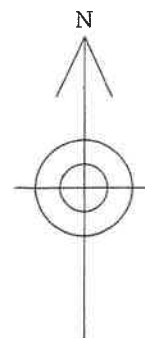
申請人

縮尺 500 M

(昭和54年7月19日作製)

山口県土地家屋調査士会用紙

小 (A3→A4)



※ 評価人作成図面

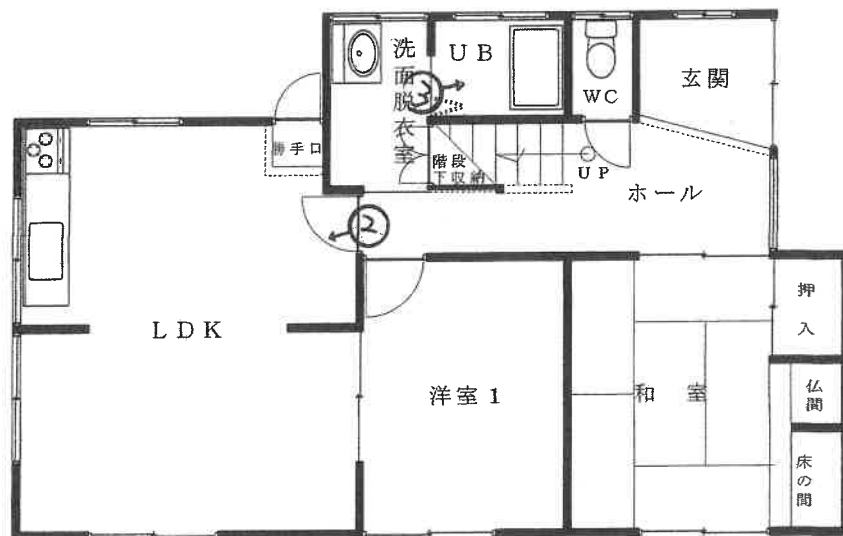
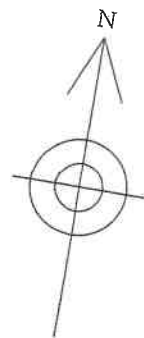


写真撮影位置方向

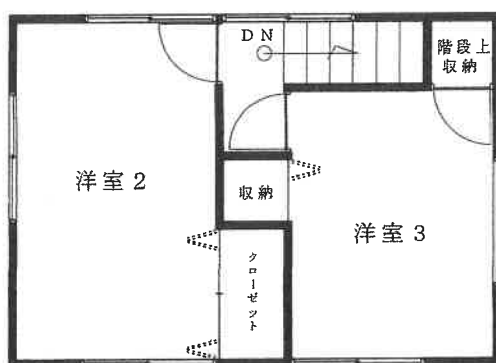
土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

(8 枚目)



1 階



2 階

※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向

建 物 間 取 図
(縮 尺 約 1/100)



写真01

本件建物の外観



写真02

1階
LDK



写真03

1階
UB

令和7年(ケ)第26号

令和8年2月6日

令和8年2月12日

現地調査

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

高 崎 幸 恵

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,436,000円
物件2(建物)	金 2,894,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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	下関市豊浦町豊洋台三丁目 481番56 宅地 219.00㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	下関市豊浦町豊洋台三丁目481番地 56 481番56 居宅 木造瓦葺2階建 1階 65.52㎡ 2階 28.98㎡ 計 94.50㎡	 1階 約66㎡ 2階 28.98㎡ 計 約94.98㎡
番号	特 記 事 項		
1	確認資料： 法務局に備え付けの法第14条第1項地図、建物図面 等。 照 合 結 果： 上記図面等を基に現地に赴き、道路、ブロック塀、建物配置等の確認を行ったところ、現況と法務局備え付けの登記簿記載事項及び上記図面はほぼ一致した。		
2	立ち入り調査の上、法務局備え付けの登記簿記載事項、建物図面と照合した結果、建物図面と異なる部分があったため、上記のとおり現況を把握した。 正確には関係者立ち合いの下、測量専門家の調査が必要である。		

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	JR山陰本線「黒井村」駅の南方約2.1km【道路距離】 豊浦総合支所の南方約4.7km 【道路距離】		
付 近 の 状 況	当該地域は下関市西部の郊外に位置し、主として中規模一般住宅が建ち並び、大規模住宅団地である。対象地付近で地勢はほぼ平坦である。		
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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域	
	建 ペ イ 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	なし	
	その他の規制	下関市立地適正化計画 宅地造成工事規制区域	
画 地 条 件	規模 物件1	219.00 m ²	間口 約 15 m 奥行 約 15 m 形状 ほぼ正方形 接面状況 角地 地勢 駐車場部分と建物の敷地部分 に段差がある以外はほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南側	約 7 m	舗装済 歩道なし 市道豊洋台2号線 高低差:ほぼ等高～約0.7m高位接面 建築基準法第42条第1項第1号道路 東側 約 4 m 舗装済 歩道なし 高低差:約0.7m高位接面 道路 建築基準法第42条第1項第3号道路
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物が存する。 隣地は住宅 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(団地内集中浄化槽) (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または困難な場合をいう。「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	駐車スペース3～4台分あり。 下関市立地適正化計画： 下関市立地適正化計画の策定に伴い、居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の建築行為等や、都市機能誘導区域外での誘導施設の建築行為等の際には、都市再生特別措置法に基づき、行為着手の31日前までの届出が必要である。 受命物件は居住誘導区域外、都市機能誘導区域外に該当するため、一定規模以上の住宅や誘導施設にかかる開発行為や建築等行為を行う場合は届出が必要である。 埋蔵文化財包蔵地 : 下関市教育委員会へ照会の結果、周知の埋蔵文化財包蔵地ではないとのことである。 土壌汚染について : 現地調査、資料調査等の範囲内では土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。汚染の実態については専門家による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在を完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とする。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	物件2 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（登記簿記載）： 昭和54年7月17日 新築 経過年数： 約 46.5年 経済的残存耐用年数： なし
仕 様	構 造： 木造
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： 焼杉、吹付タイル 等
	内 壁： クロス 等
	天 井： クロス 等
	床： 木質系床材、畳、CFシート 等
	設 備： 電気、給排水、プロパンガス、キッチン、浴室、水洗トイレ 等
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： 別添建物間取図参照(4LDK)
品 等	中品等
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	建物所有者が動産類を置いて占有している。 （詳細は現況調査報告書の記載のとおり。）
特 記 事 項	所有者の立会を得ることができず、詳細は不明であるが、簡易な内覧の結果、重大な損傷箇所は認められないものの、壁の損傷等が認められた。但し、経年、間取等からリフォームを経たものと推察され、建物内外の状態は経年に比して良好である。 室内にて猫を飼っていた形跡がある。 建物に付随して、ウッドデッキ、差し掛けが設置されている。 目視上、露出する吹付けアスベストの使用は認められなかった。構造、築年からアスベスト使用の可能性は低いと思われるが、確定的なことは不明であり、アスベストについては評価上考慮外とする。

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。
 なお、土地上に存する外構工事等については土地に含めて評価した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,500	106/100	219.00	95/100	3,418,000

(百円単位を四捨五入)

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)-36

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/103 & \times & 100/97 & = & 15,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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: 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

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	方位	4	104/100	106/100
	角地	2	102/100	
個別格差(相乗積)				106/100

ウ 地積: 登記数量を採用した。

エ 建付減価: 建物等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、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、これに現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

なお、ウッドデッキ、差し掛けについては建物に含めて評価した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	200,000	約94.98	0.20	3,799,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積： 概測面積を採用した。

ウ 現価率： 経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の経緯、内部立ち入り調査の上の観察等に基づいて、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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,418,000	0.30	法定地上権	1,025,000

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合： 物件2建物の土地利用権が土地の全体に及ぶものと判断し、上記のとおり判定した。

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	3,418,000	- 1,025,000		1.00	0.60	1,436,000
2	3,799,000	+ 1,025,000	1.00	1.00	0.60	2,894,000
一括価格(合計)						4,330,000

(百円単位を四捨五入)

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 受命物件の個別性、地域的特性等を考慮して査定した。

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)-36 】

所 在: 下関市豊浦町豊洋台1丁目447番27
価 格: 15,600 円/㎡
位 置: JR山陰本線「黒井村」駅の南方、道路距離約1.6kmに位置する。
価格時点: 令和7年7月1日
地 積: 284 ㎡
供給処理施設: 水道、下水道
接面道路: 南西5.5m市道に接面
用途指定等: 非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域(60%、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 2,456,085 円
物件2 1,558,699 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 位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 位置図(縮尺 1/2,500)
- 3 法第14条第1項地図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上



地価調査 下関(県)-36

受命物件

位置図（下関市「都市計画図」）
（縮尺 1/10,000）



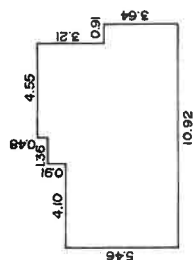
請求部	所在	下関市豊浦町豊洋台三丁目					地番	481番56		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

建 物 圖 面
(各階平面圖)

家屋番号	481-56
建物の所在	下関市豊浦町

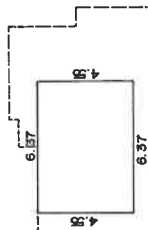
豐浦町 大字 番地 56

5547.26



■階床面積

4.55	x	0.48	=	2.1840
5.91	x	0.91	=	5.3781
0.91	x	3.64	=	3.3124
10.01	x	5.46	=	54.6546
合計				65.5291



2階床面積

$$6.37 \times 4.55 = \underline{28.9835} \text{ M}^2$$

5005639

作者

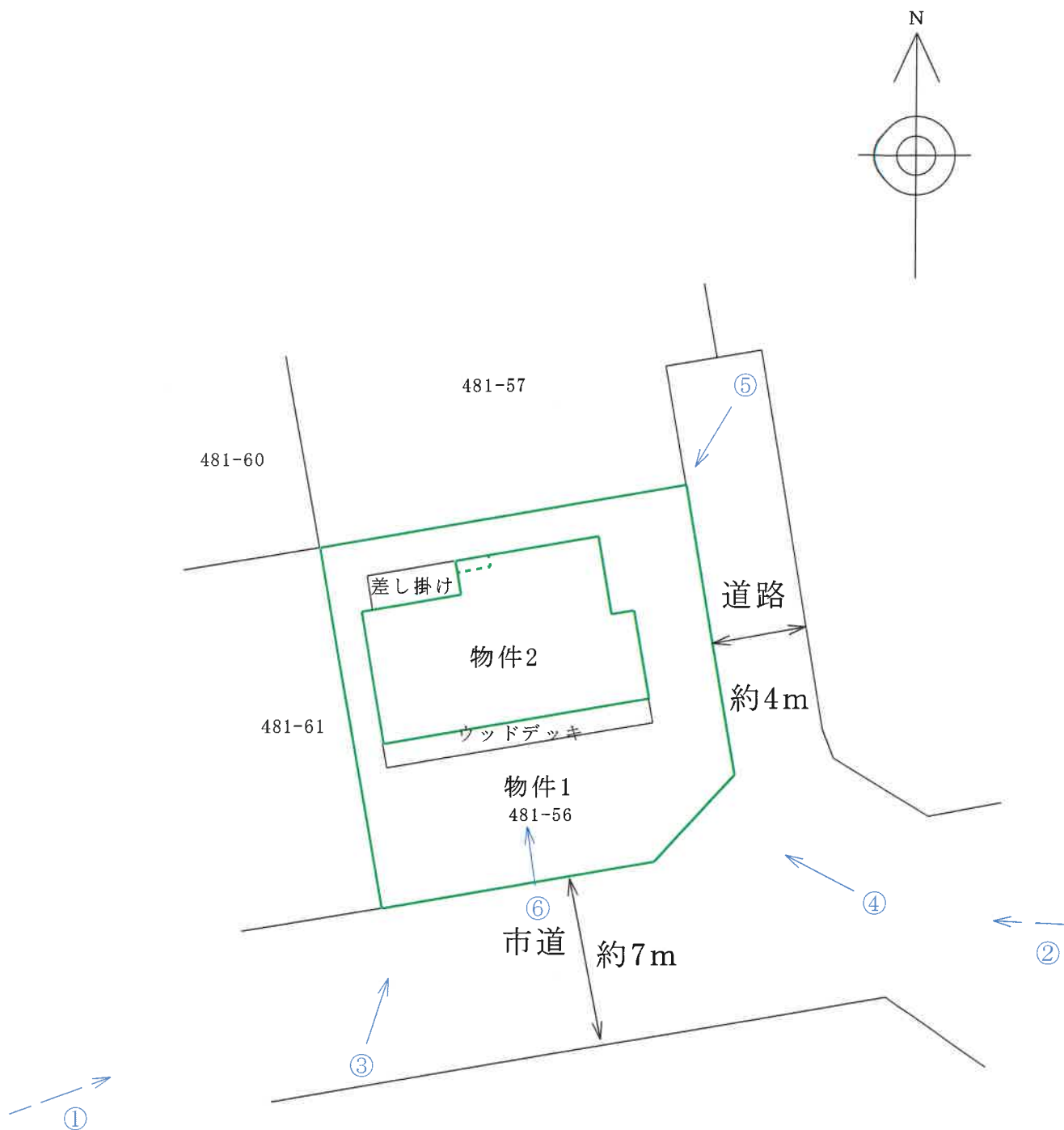
縮尺 $\frac{1}{250}$ M

申請人

縮尺 1/500 M

山口県土地家屋調査士会 用紙

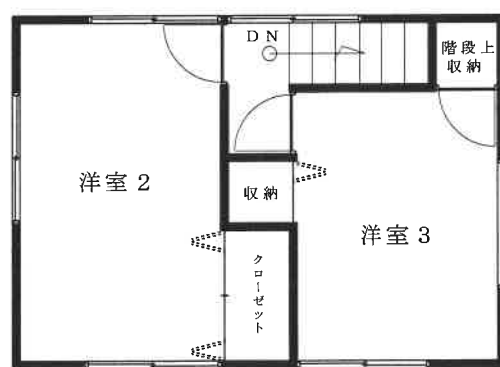
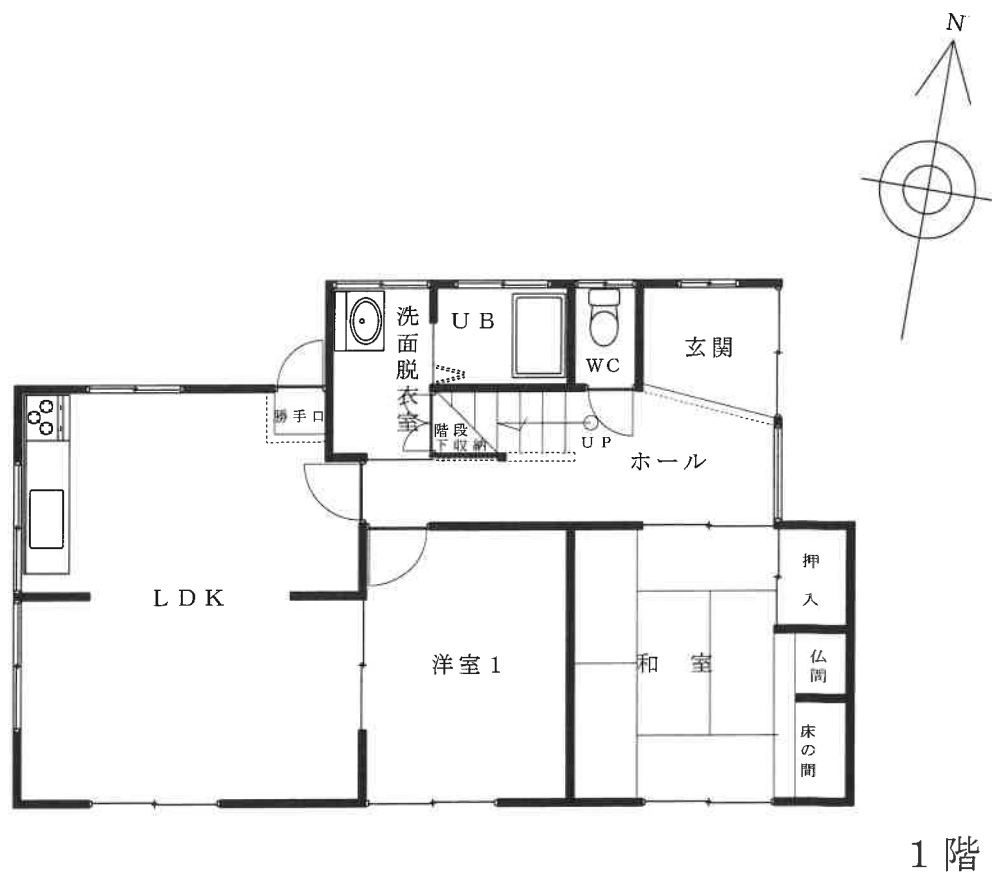
※原図A3をA4に縮小



土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

○→は写真撮影方向を示す。



建 物 間 取 図
(縮 尺 約1/100)



① 遠 景



② 遠 景



③ 近 景

現 況 写 真



④ 近 景



⑤ 近 景



⑥ 物件2建物 近景
