

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	日 時 令和 8年 8月19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 9月 2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 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	2, 492, 000 1, 993, 600	一括	498, 400	32, 171	5, 868
1	1, 162, 000				
2	1, 330, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 下関市長府満珠町 |
| | 地 番 | 94番71 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市長府満珠町94番地71 |
| | 家屋 番号 | 94番71 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.15平方メートル
2階 45.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月27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 | 下関市長府満珠町 |
| | 地 番 | 9 4 番 7 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市長府満珠町 9 4 番地 7 1 |
| | 家屋 番号 | 9 4 番 7 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 1 5 平方メートル
2 階 4 5 . 7 5 平方メートル |



令和7年（ケ）第28号
令和8年1月26日受理
令和8年3月9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 下関市長府満珠町
地 番 94番71
地 目 宅地
地 積 176.53平方メートル
- 2 所 在 下関市長府満珠町94番地71
家屋 番号 94番71
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.15平方メートル
2階 45.75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 本件建物に住んでいた方は、ごく最近、引っ越しをされたようです。 2 住んでおられた方は、猫を二匹飼っていたと思います。一匹は近所の方に預かってもらったようですが、もう一匹は今も差し掛けに出入りしているようです。 (令和8年3月5日口頭聴取)
■債務者兼所有者	1 本件建物には、私が両親とともに住んでいましたが、最近、引っ越しました。 私は仕事で留守が多いので、引っ越しの作業は両親にしてもらい、私の荷物は捨てるように両親に頼んでいましたので、現在残っている動産は、私の両親の物だけだと思います。 2 浴槽に亀裂が入っており、水漏れがしないようにコーキング剤で修理はしましたが、このまま使い続けることは難しいと思います。 3 エコキュートやIHクッキングヒーターはまだ支払いが残っているので、これらの設備の所有者に返還することになると思います。 4 本件土地の北東角付近に電柱があり、中国電力株式会社から土地使用料の支払いを受けています。 5 本件土地北側の境界は、花壇のブロックの外側（市道側）までだと思います。 (令和8年3月5日口頭聴取及び2月7日付け回答書の要旨)

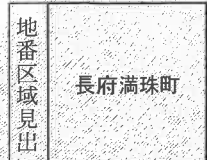
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

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、若干の動産類を置いて占有しているものと認められる。
- なお、債務者兼所有者によれば、現況調査時に本件物件に置かれている動産類は、債務者兼所有者と同居していた両親の物であるとのことであるが、債務者兼所有者の両親は、債務者兼所有者の占有補助者であるものと認められる。
- 3 本件建物は昭和63年に新築された建物であり、屋内外の壁の汚れやクロスの剥がれ、屋根の退色等の経年相応の劣化が見受けられる。
- 4 本件建物に付合した庇及び差し掛けがある。
- 5 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。
- 6 本件土地が面する地番94番236及び地番94番162の各土地は、いずれも下関市所有の公衆用道路である。
- 7 本件土地上に電柱2本がある。
- 8 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27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嘱託書郵送 債務者兼所有者に照会書郵送
8年2月2日(月) 9:05~9:06	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2月2日(月) 16:45~16:50	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2月5日(木) 10:30~10:55	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年2月10日(火)	執行官室	債務者兼所有者に現況調査期日通知書郵送 評価人に間取図等資料郵送
8年3月5日(木) 9:30~10:35	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)、債務者兼所有者 から聞き取り(口頭)
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和8年3月5日 調査開始時(午前9時30分)に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、物件 所在地に置かれていた本件建物の鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った(債務者兼所有者は、午前 10時頃から調査に立ち会った。)。		

(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)



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。

公用

登記年月日：昭和63年1月20日

公用

各階平面図

建物図面

縮尺 1/20

家屋番号 91番71

建物の所在 下関市長府満珠町 91番地71

1 階

求積

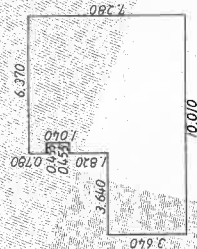
$3.640 \times 3.640 = 13.249600$

$6.370 \times 7.280 = 46.373600$

$-0.455 \times 1.040 = -0.473200$

合計 59.150000

床面積 59.15 m^2



2 階

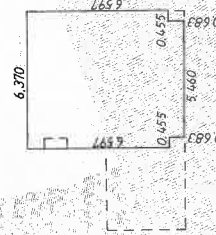
求積

$6.370 \times 7.280 = 46.373600$

$-0.455 \times 1.040 = -0.473200$

合計 45.752070

床面積 45.75 m^2



(7 枚目)

登記官

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2日 山口地方支務局下関支局

2046910

作製者

土地家屋
調査士

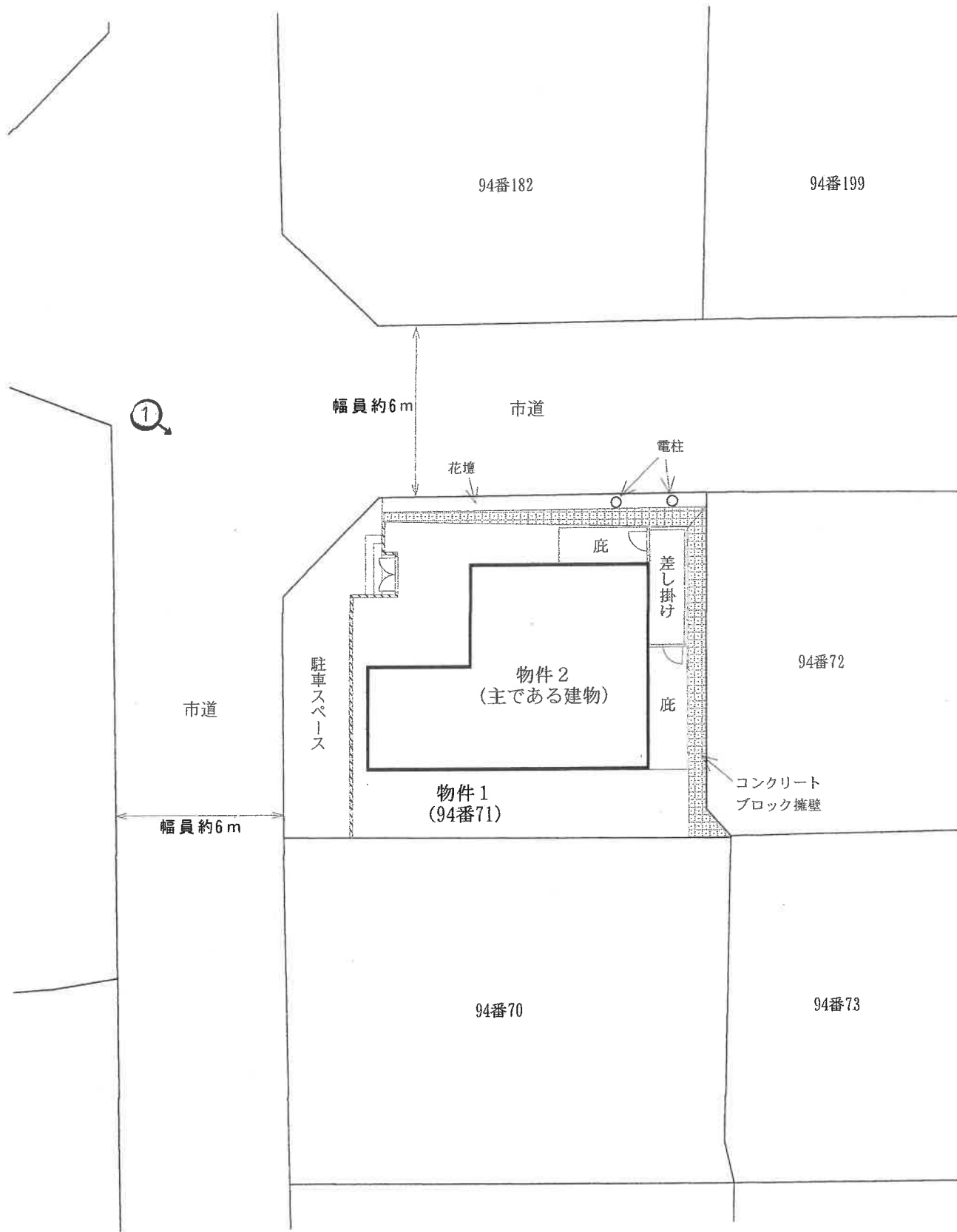
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

請求番号：8-2



※ 評価人作成図面

↑
○ 写真撮影位置方向

令和7年(ケ)第28号

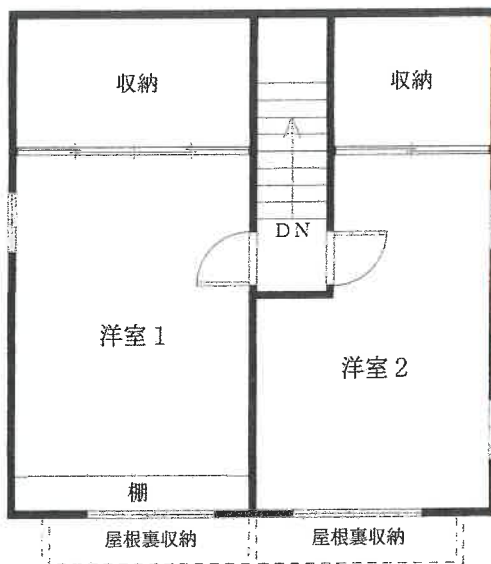
土地建物位置関係図

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1/200

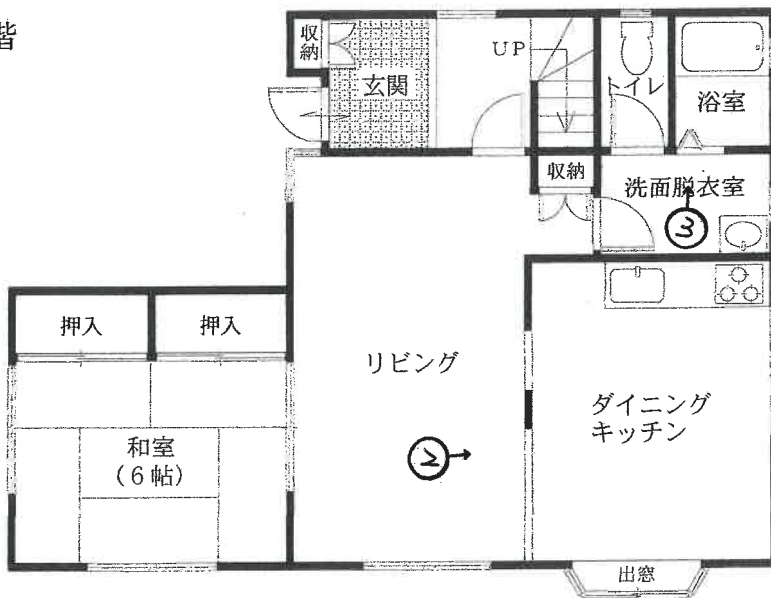
(8 枚目)



2 階



1 階



令和 7 年 (ケ) 第 28 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

本件建物の外観



写真02

1階
ダイニング
キッチン



写真03

1階
浴室

令和7年（ケ）第28号

令和8年3月5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

渡部 学也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,660,000円
物件2（建物）	金 1,900,000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 番 地 目 地 積	下関市長府満珠町 94番71 宅地 176.53m ²	左記に同じ
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	下関市長府満珠町94番地71 94番71 居宅 木造スレート葺2階建 1階 59.15m ² 2階 45.75m ² 延 104.90m 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 西方 約2.5km 【道路距離】 「さつきヶ丘中央」バス停 西方 約170m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	下関市長府地区の高台に所在する区画及び街路が整然と配置された大規模住宅団地であり、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	176.53 m ² 約 12.5 m 約 15 m	形 状 接面状況 地 勢 ほぼ長方形 角地 南東向きの緩傾斜地
接面道路の状況	西側幅員約 6m舗装市道、高低差 等高 (注1) 北側幅員約 6m舗装市道、高低差 約0.8～1.6m高い (注2) (注1) 市道 長府満珠町25号線 「建築基準法第42条1項1号道路」 (注2) 市道 長府満珠町26号線 「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 目的土地が所在する団地は南東向きの緩傾斜となっており、目的土地は西側以外は市道及び隣接地より高くなっているため、目的土地の北端及び東端にコンクリートブロックの擁壁が設置されている。また、北側の市道沿いには花壇があり、2本の電柱が存在する。(添付土地建物位置関係図参照)		

特 記 事 項	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、閉鎖登記簿等によると昭和59年頃に山林を造成して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。
---------	---

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63年1月17日新築 経過年数 約 38 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：スレート葺（カラーベスト） 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：畳、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 電気温水器（エコキュート）
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	所有者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	① 築後約38年が経過している建物である。下記の損傷箇所等が見られ経年相応に老朽化していると判定される。 ・屋根のカラーベストの表面に劣化が見られる。 ・外壁にチョーキング現象が生じており、目地のコーキングに劣化が見られる。 ・リビングの壁のクロス等に一部損傷がある。 ・洗面脱衣室の床に汚損・摩耗が見られ、壁のスイッチ付近は板で簡易的な補修がされている。 ・浴室の浴槽にはひび割れが生じており、交換が必要である。 ・南側の犬走りのコンクリートにひび割れが生じている。 ② 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。

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	32,600円／㎡	0.89	176.53㎡	0.90	4,610,000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)－22

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
32,600円／㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	32,600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：なし

イ 個別格差：

	物件1
幅員	0.98
角地	1.01
擁壁等を含む	0.90
相乗積	0.89

※標準街路は約9m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	180,000円／m ²	104.90m ²	0.07	1,322,000円

イ 延床面積： 登記数量による。

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	4,610,000円	0.40	法定地上権	1,844,000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	4,610,000円	－ 1,844,000円		1.00	0.60	1,660,000円
2	1,322,000円	＋ 1,844,000円	1.00	1.00	0.60	1,900,000円
一括価格 (合 計)						3,560,000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)－22]

所 在 : 下関市長府満珠町94番126 「長府満珠町45-10」
価 格 : 32,600 円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「長府」駅 西方約2.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 201 ㎡
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9m市道に南西側で接面
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)

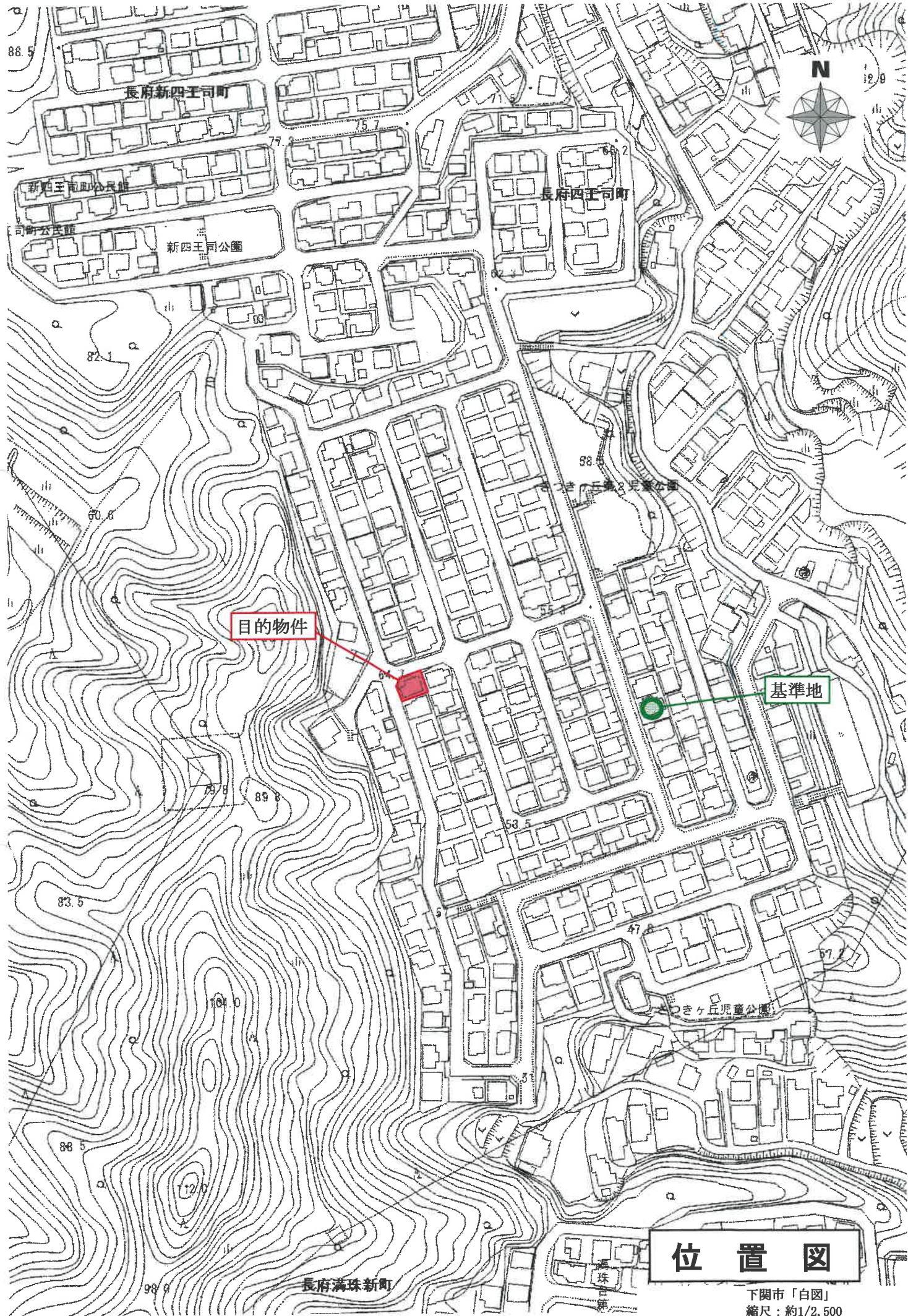
物件1 3,818,343 円

物件2 1,661,575 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。

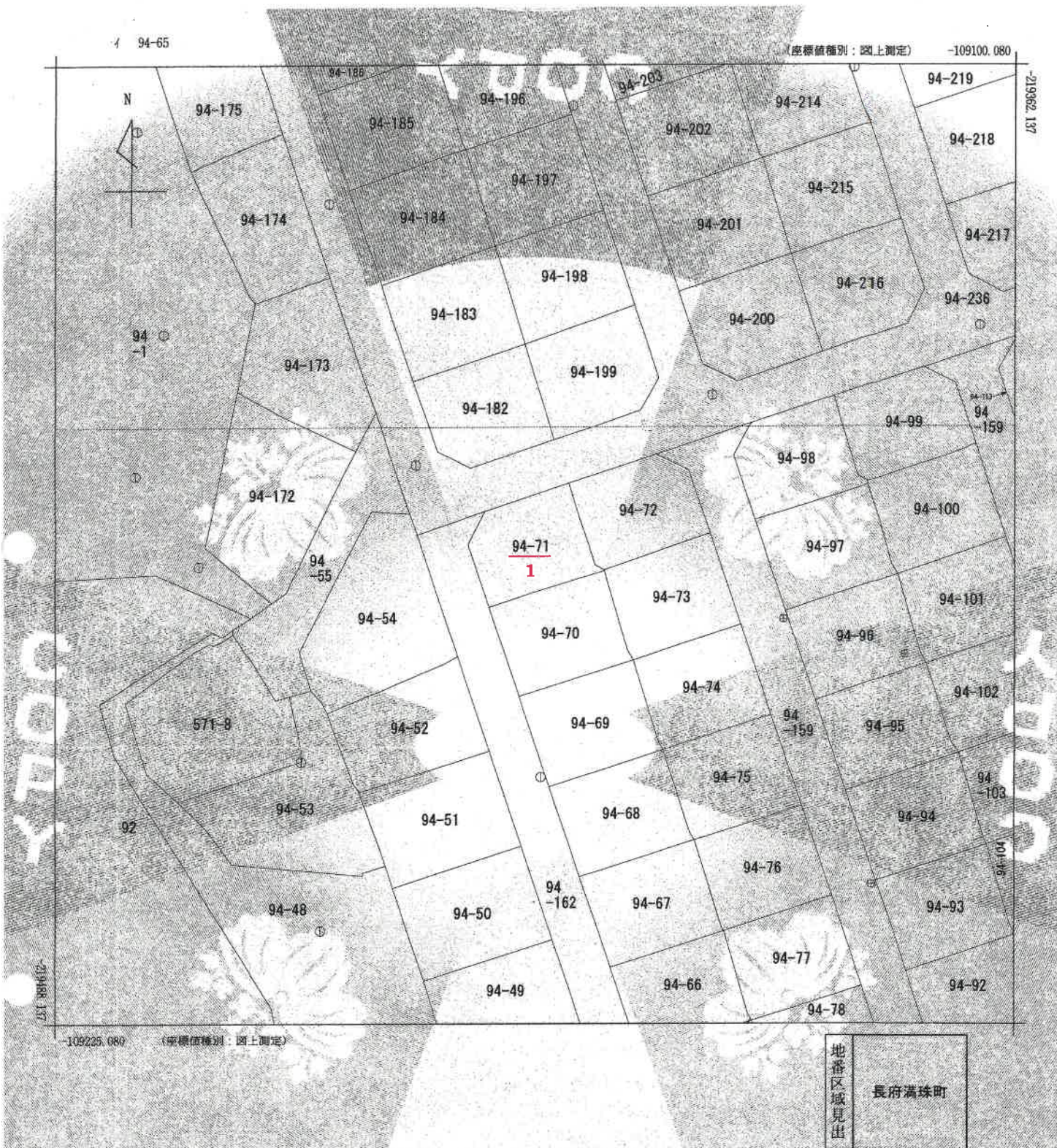
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/12,500、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

下関市「白図」
縮尺：約1/2,500



請求部分	所在	下関市長府満珠町				地番	94番71			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	重	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年3月			備付年月日(原図)				補記事項		

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。
(山口地方務局下関支局管轄)
令和7年11月25日

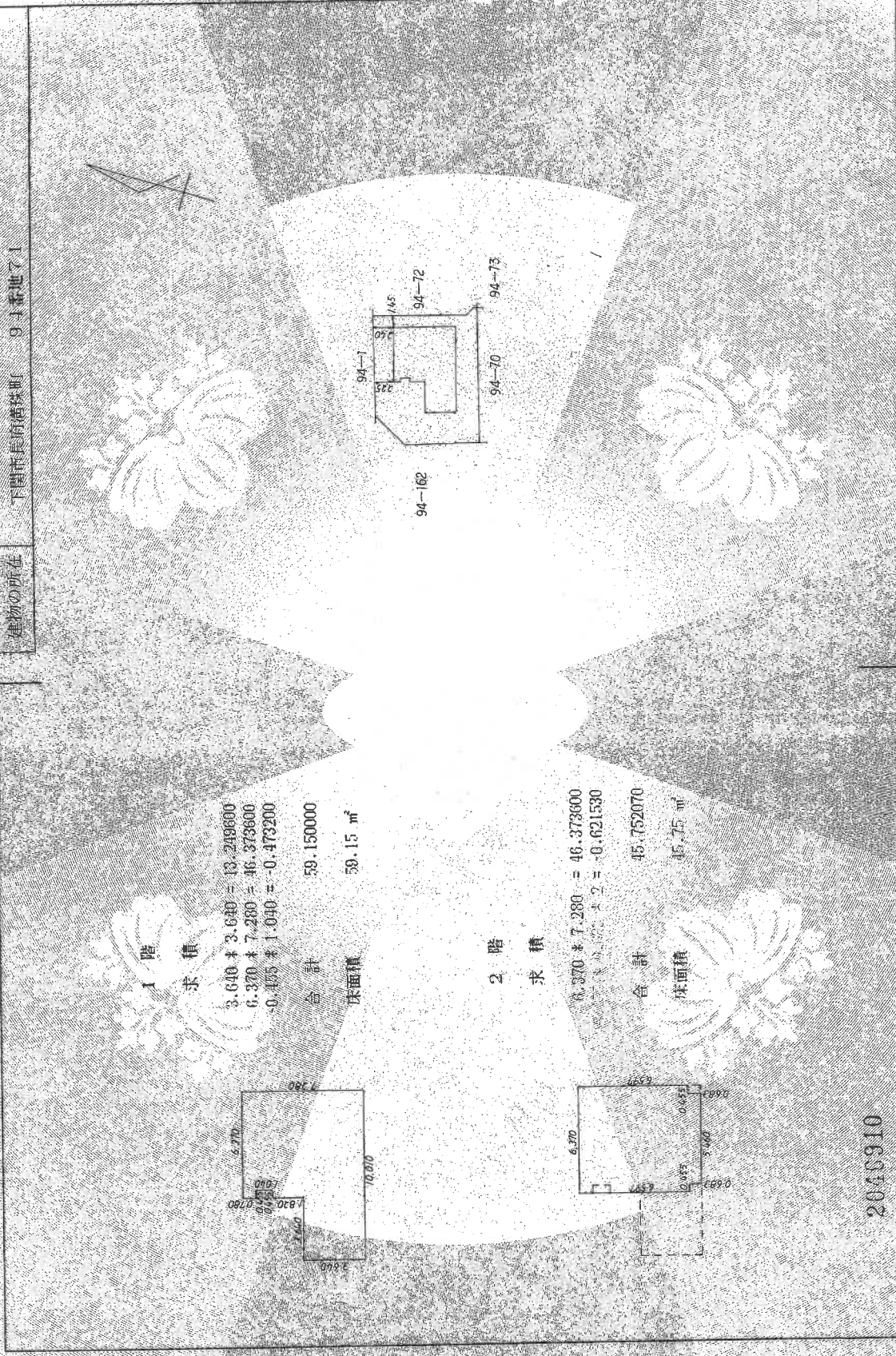
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和63年1月20日

これは図面に記録されている内容を証明した画である
(山口地方建設局下関支局蔵)
令和7年11月25日 福岡建設局

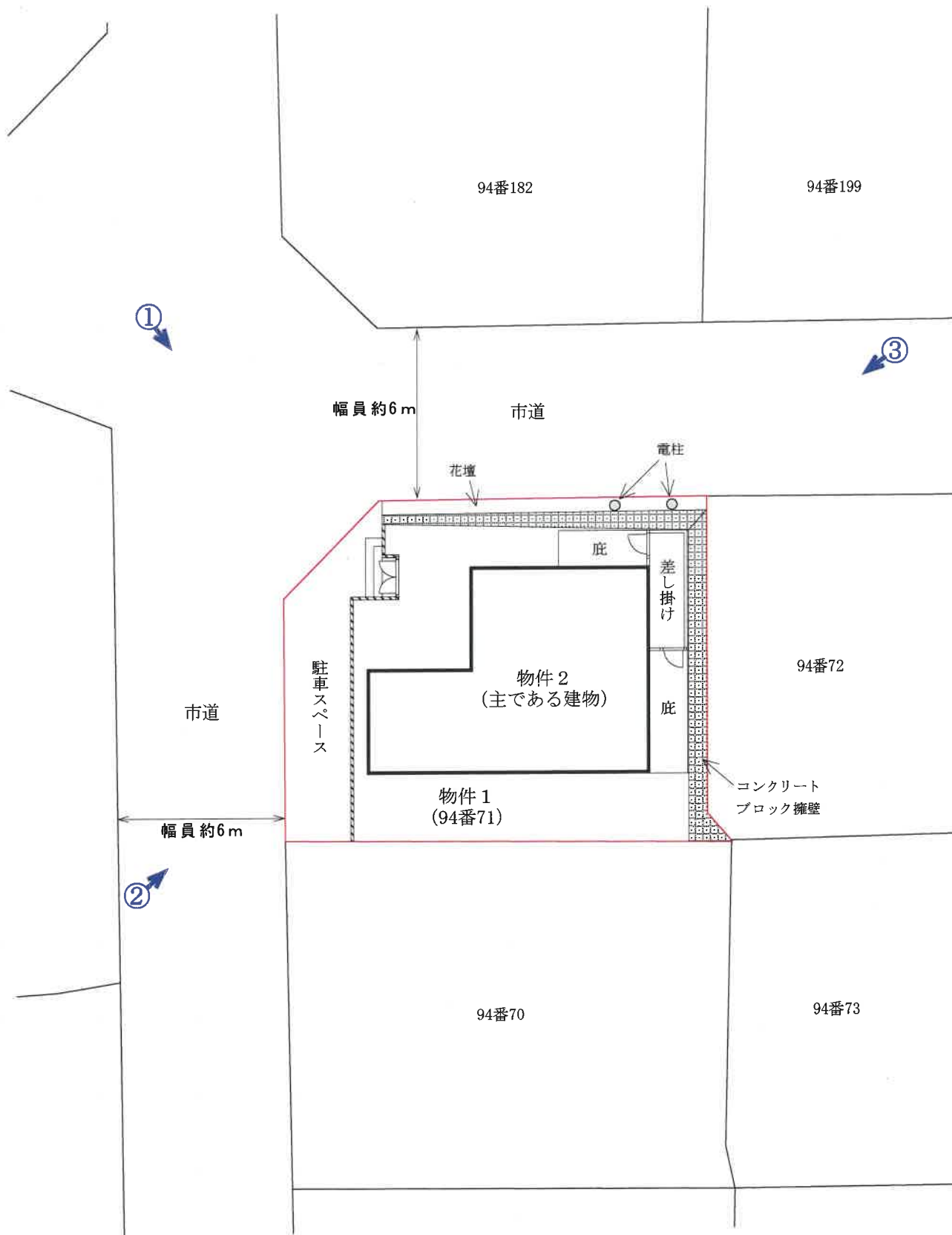
各階平面図
建物図面
(各階平面図) 503/20

家屋番号 91番71
建物の所在 下関市長府橋本町 9-1番地丁1



作製者 土地家屋調査士
申請人
縮尺 1/500
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28号 土地建物位置関係図

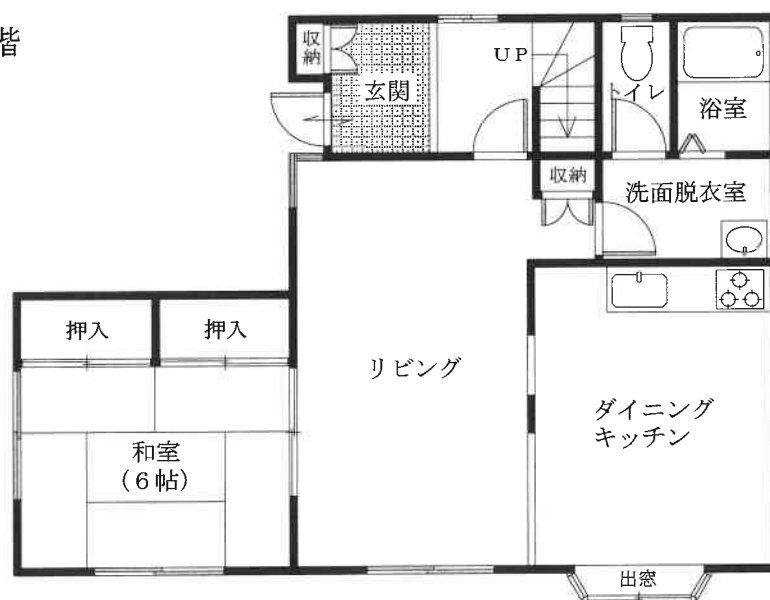
本図は法務局備付の公図等を基に現地調査
のうえ評価人が作成したものであり、詳細
な図面ではない。縮尺：約1/200



2 階



1 階



令和 7 年(ケ)第28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

