令和　７年（ヌ）第　　３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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	日　時 場　所	令和　９年　１月１３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１１月２５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	838, 000 670, 400	一括	167, 600	49, 016	7, 001
1	813, 000				
2	25, 000				
備考	民事執行規則第３０条の３第１項により減価				

令和　7年（ヌ）第　　3号

物　件　目　録

1　所　　在　　下関市前田二丁目

　　地　　番　　３５２番２

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　６０３平方メートル

2　所　　在　　下関市前田二丁目

　　地　　番　　３５２番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３５平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　3号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月15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1，2】
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。

令和　7年（ヌ）第　　3号

物　件　目　録

1　所　　在　　下関市前田二丁目

　　地　　番　　３５２番２

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　６０３平方メートル

2　所　　在　　下関市前田二丁目

　　地　　番　　３５２番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３５平方メートル

令和７年（ヌ）第３号
令和７年１１月１０日受理
令和７年12月11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

令和　7年（ヌ）第　　3号

物　件　目　録

1　所　　在　　下関市前田二丁目

　　地　　番　　３５２番２

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　６０３平方メートル

2　所　　在　　下関市前田二丁目

　　地　　番　　３５２番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３５平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県下関市前田二丁目１０番２３号付近
土地	物件１、２
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件２）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（物件　　）　■原野（物件１） □
形状	■１４条地図のとおり　　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　　■土地配置図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 □上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ■上記の者が更地の状態で占有している。 □上記の者が原野の状態で占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある［　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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Ａ	1　物件２土地に、私の家や隣家に引かれている水道管が埋設されているかとのお尋ねですが、私は、私の家に引かれている水道管がどこに埋設されているのか、よく分かりません。 2　物件２土地は、私も通行しています。 3　物件２土地の通行料や通水料の負担はありません。 4　物件１土地や物件２土地の所有者が誰か、知りません。 5　物件１土地の西側部分には、かつて、共同住宅が建っていました。 （令和７年１２月４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

執 行 官 の 意 見

■1　本件物件の状況は、土地配置図及び添付した写真のとおりである。

2　物件２土地は公衆用道路として、物件１土地は原野として債務者が占有しているものと認められる。

3　現地での概測の結果及びインターネット上の航空写真により確認した結果、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　債務者は現況調査に立ち会わず、送付した照会書に対する回答もしないため、現況調査に当たり債務者の陳述を得ることができなかった。

5　上記意見は、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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月10日（月） 12：25～12：50	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・受領
7年11月12日（水） 14：30～15：00	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年11月18日（火）	執行官室	現況調査日時通知書・照会書郵送 評価人に資料等郵送
7年12月3日（水） 10：20～11：10	物件所在地	物件調査（評価人同行）、写真撮影
7年12月4日（木） 12：05～12：20	物件所在地	近隣者Aから聞き取り（口頭）
年　月　日（　） ：　～　：		
年　月　日（　） ：　～　：		

（特記事項）

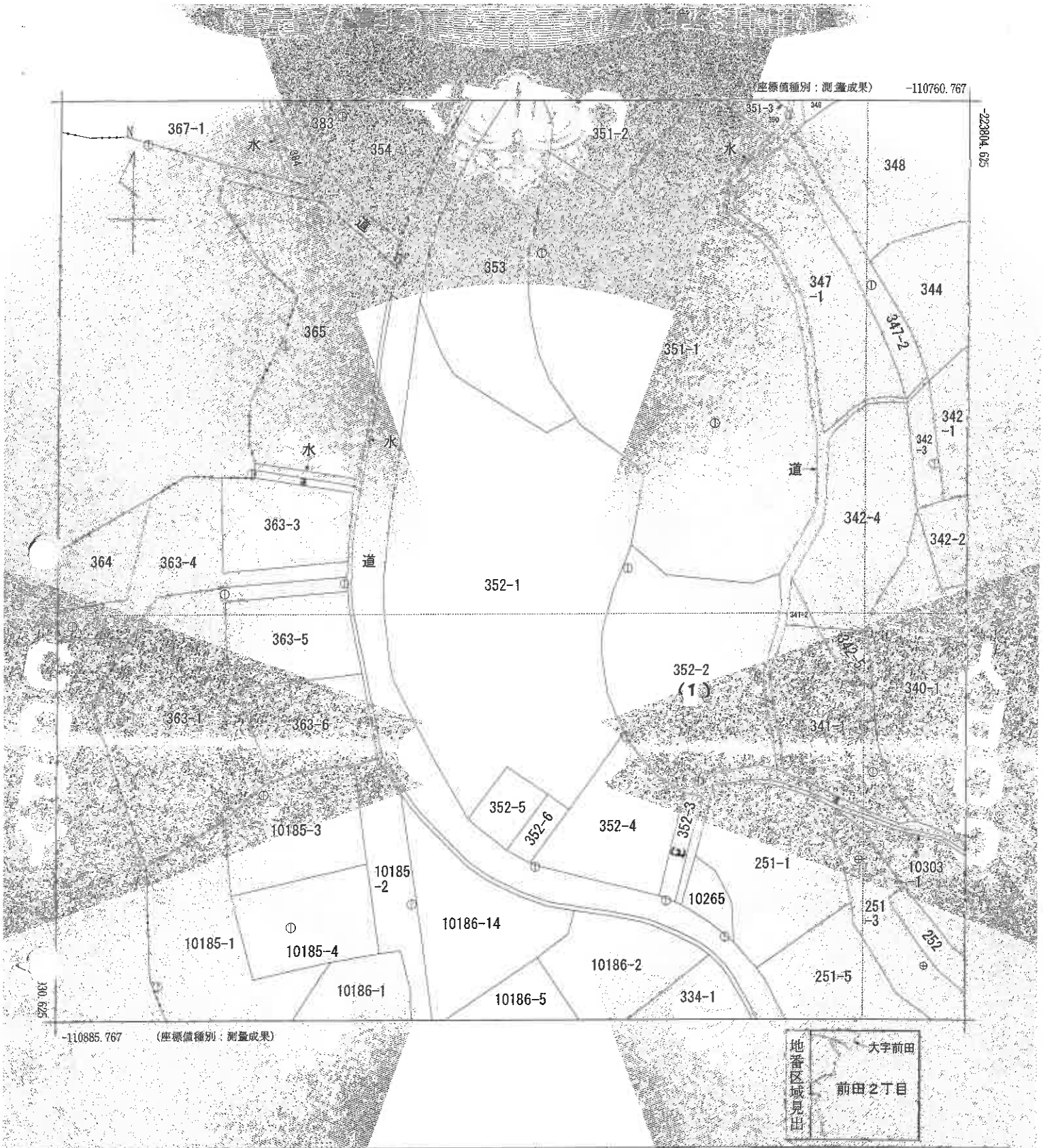
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部分	所在	下関市前田二丁目				地番	352番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成23年3月			備付年月日(原図)	平成23年4月11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。

令和7年11月10日
山口地方法務局下関支局
登記官

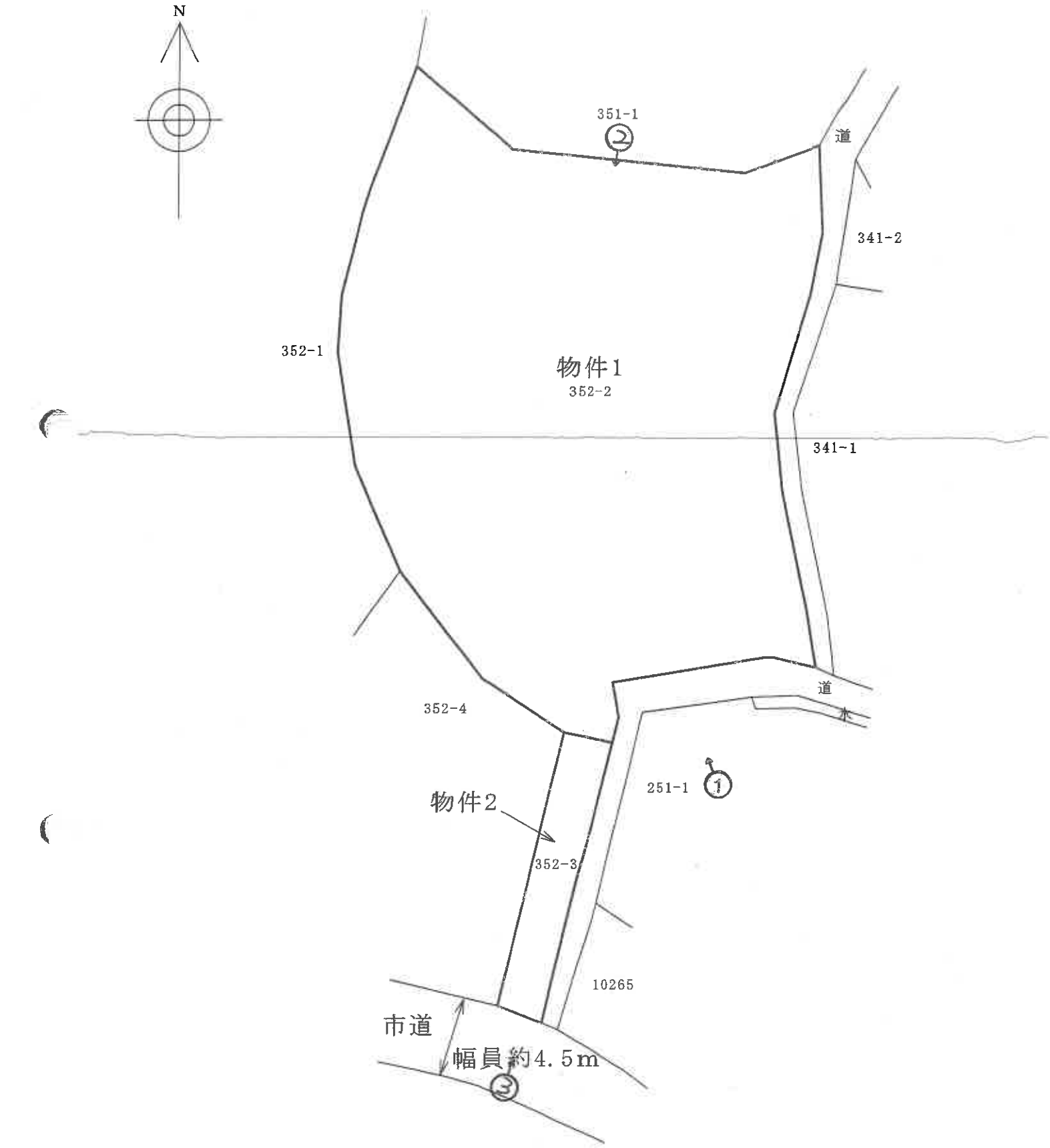
[redacted]

縮小（A3－A4）

（6 枚目）

請求番号：24-2
(1/1)

公用



※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向

土　地　配　置　図

（ 縮尺 約1/250 ）

（ 7 枚目）



写真１

物件１土地



写真２

物件１土地



写真３

物件２土地

（ 8 枚目）

令和7年(ヌ)第3号
令和7年12月3日　　現地調査
令和7年12月12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
高　崎　幸　恵

第1　評価額

一　括　価　格	
金　1,197,000円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金　1,161,000円
物件2(土地)	金　36,000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。

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	下関市前田二丁目 352番2 原野 603㎡	
2	所在 地番 地目 地積	下関市前田二丁目 352番3 公衆用道路 35㎡	

番号	特記事項	
1 及び 2	確認資料:	法務局に備え付けの法第14条第1項地図　等。
	照合結果:	上記図面等を基に現地に赴き、一部境界杭、道路、コンクリートブロック等の確認を行い、本件土地の形状を概ね法第14条第1項地図のとおり把握した。

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及び2）

位　置・交　通	JR山陽本線「下関」駅の北東方約5.6km【道路距離】 下関市役所の北東方約3.6km 【道路距離】
付　近　の　状　況	当該地域は下関市南西部の前田地区に位置し、谷間に主として住宅、事業所等が点在し、農地、空き地、原野等も多く見られる地域である。対象地付近で、東向きの傾斜地勢を呈している。
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　都市計画区域・市街化区域 用　途　地　域　第1種住居地域 建　ぺ　い　率　60% 容　積　率　200% 防　火　規　制　なし（但し、建築基準法22条地域としての規制あり） 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	＜物件1＞ 規模　603 ㎡　間口　約 2.5 m 奥行　約 29 m 形状　不整形 接面状況　中間画地 地勢　中央付近で南北に段差があるほか全般的に東向き傾斜地勢 ＜物件2＞ 規模　35 ㎡　間口　約 2.5 m 奥行　約 14.5 m 形状　ほぼ長方形 接面状況　中間画地 地勢　北向き傾斜地勢

接面道路の状況	物件2自体が公衆用道路であり、物件1は物件2を介して公道に接続している。物件2が接面する公道は以下のとおりである。 南側　　約　4.5　m　　市道前田町4号線　　舗装済　　歩道:なし 高低差:等高～約8m低位　　建築基準法上の道ではない なお、物件2自体、事実上本件所有者及び近隣居住者等が利用する通路(公簿地目:公衆用道路)であるが、道路法及び建築基準法上の道路ではない。現況は一部アスファルト舗装がなされている。 また、物件1及び2は、現況幅員概ね1.8m未満の通路(法第14条第1項地図上は幅約0.9m～約2mの法定外公共物)に接しているが、道路法及び建築基準法上の道路ではない。現況は一部アスファルト舗装がなされている。
土地の利用状況等	土地所有者が未利用のまま占有する更地である。(下記特記事項参照) 隣地は住宅、農地、空き地　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　：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	物件1は雑草、雑木が生育する原野状の土地であるが、西部に以前共同住宅が建っていたようで、中央付近にコンクリート擁壁及びコンクリートブロックが残っている。 物件2は一部アスファルト舗装がなされいる通路であるが、現況では構造等から車両の進入は困難と思料する。 物件2は近隣居住者が通行して利用しているようであるが、通行に関する契約や通行料の支払い等はないとのことである。(詳細は現況調査報告書のとおり) 物件1西部に以前建っていた共同住宅の為の水道の配管等設備が物件1及び2内に残っているものと思われるが詳細は不明である。 また、これとは別に、東方の家屋3棟に繋がる2本の配管が物件2または並走する法定外公共物内にある可能性があるが、その配管状況、利用状況の詳細は不明である。(下関市上下水道局) なお、物件2の道路及びそれが接面する市道の前面部分は建築基準法上の道路ではない。従って、本件土地上への建築は原則不可であるが、詳細は下関市役所建築指導課に調査依頼が必要である。

特記事項	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、また都市機能誘導区域内の誘導施設の廃止等をする場合は、都市再生特別措置法に基づき、行為着手の30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。 宅地造成工事規制区域 : 高さ2mを超える崖を生じる切土、高さ1mを超える崖を生じる盛土、または切土・盛土を合わせた面積が500㎡を超える宅地造成工事を行なおうとする場合、下関市長の許可が必要である。 土砂災害危険箇所(土石流危険箇所) : 山口県の机上調査により、地形と土砂の堆積状況及び過去の土石流の氾濫実績を基に、想定される最大規模の土石流が氾濫するおそれがある範囲を、「土石流危険箇所」としている。注意喚起を促すものであり、法令上の規制はない。(詳細:山口県砂防課) 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が、「大谷陣屋跡」の推定地に近接し、また、旧山陽道、赤間関街道(中道筋)沿いに位置するため、これらに関連する地下遺構が分布する可能性があり、注意を要するとのことである。本件においては、標準的な利用方法等から埋蔵文化財の存在が地価に与える影響は軽微と思料されることから埋蔵文化財についての減価はないものと判断した。(詳細は下関市教育委員会教育部文化財保護課) 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。

第5 評価額算出の過程

下記のとおり評価額を求めた。

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	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	19,100	28／100	603	1.00	0.60	0.60	1,161,000
2	19,100	15／100	35	1.00	0.60	0.60	36,000
合計							1,197,000

（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）

地価公示価格　　下関-47

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
30,200円／㎡	×	100 ／100	×	100／ 102	×	100／ 155	＝	19,100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：　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

＜物件1＞

個別的要因	個別的要因(細項目)	増減価率		
街路条件	幅　員	－10	90／100	81／100
	構　造	－5	95／100	
	系統連続性	－5	95／100	
画地条件	規　模	－10	90／100	39／100
	間口狭小	－10	90／100	
	奥行逓減	－10	90／100	
	形　状	－5	95／100	
	地　勢	－20	80／100	
	現　況	－30	70／100	
行政的条件	規制の程度	－10	90／100	90／100
個別格差(相乗積)				28／100

＜物件2＞

個別的要因	個別格差
公衆用道路	15／100

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価:　必要なし。

オ 市場性修正: 受命物件の個別性及び地域的特性等を考慮して査定した。

カ 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量した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 【 下関-47 】

所　　在: 下関市前田1丁目173番7、「前田1-9-16」

価　　格: 30,200 円／㎡

位　　置: JR山陽本線「下関」駅の北東方、道路距離約5.7kmに位置する。

価格時点: 令和7年1月1日

地　　積: 199 ㎡

供給処理施設: 水道

接面道路: 西6m市道に接面

用途指定等: 第1種住居地域（60%、200%）

地域の概要: 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1　　4,936,158 円

物件2　　65,520 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

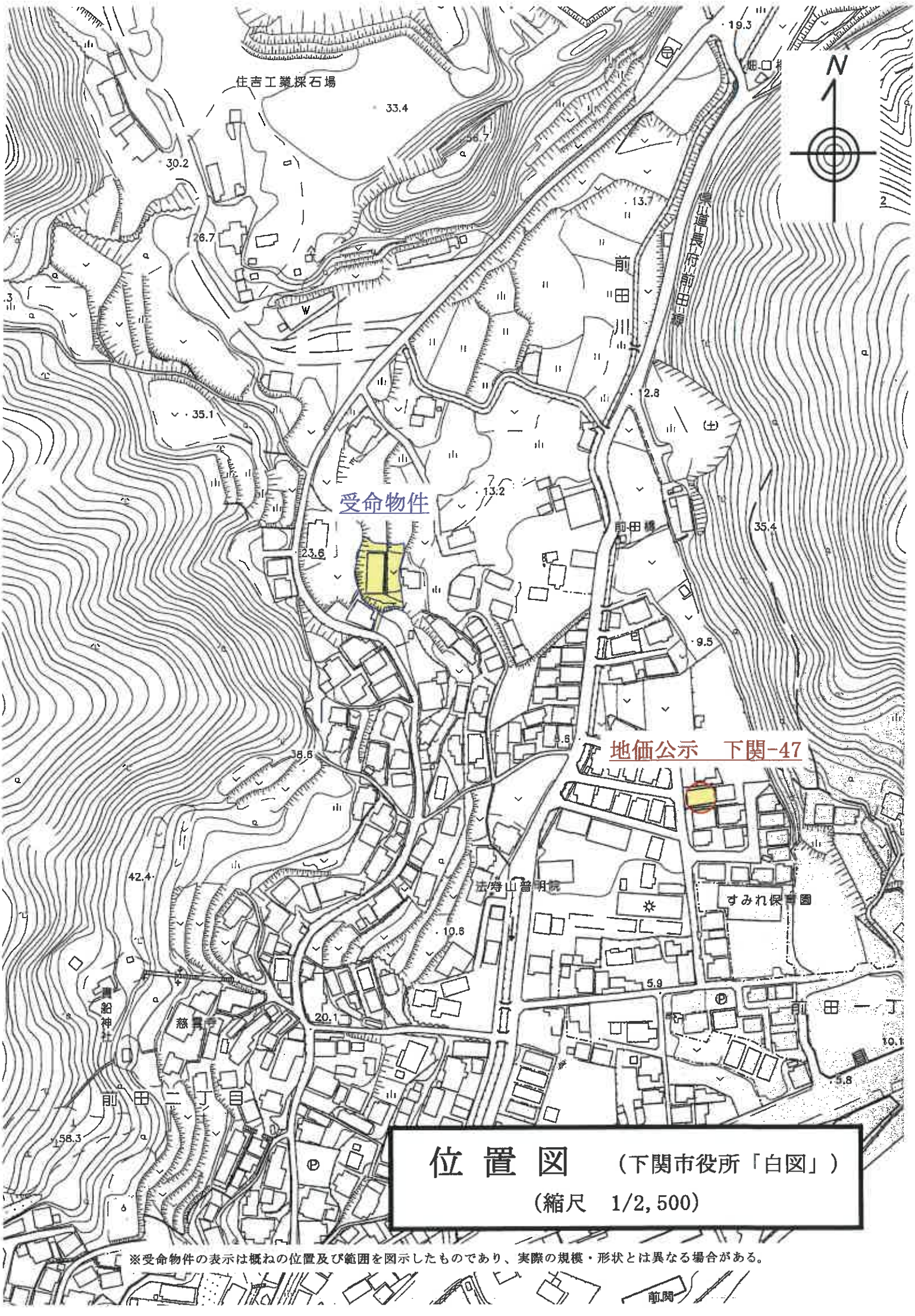
1 位置図(縮尺 1/2,500)

2 法第14条第1項地図写し(法務局備付)

3 土地配置図

4 現況写真

以　上

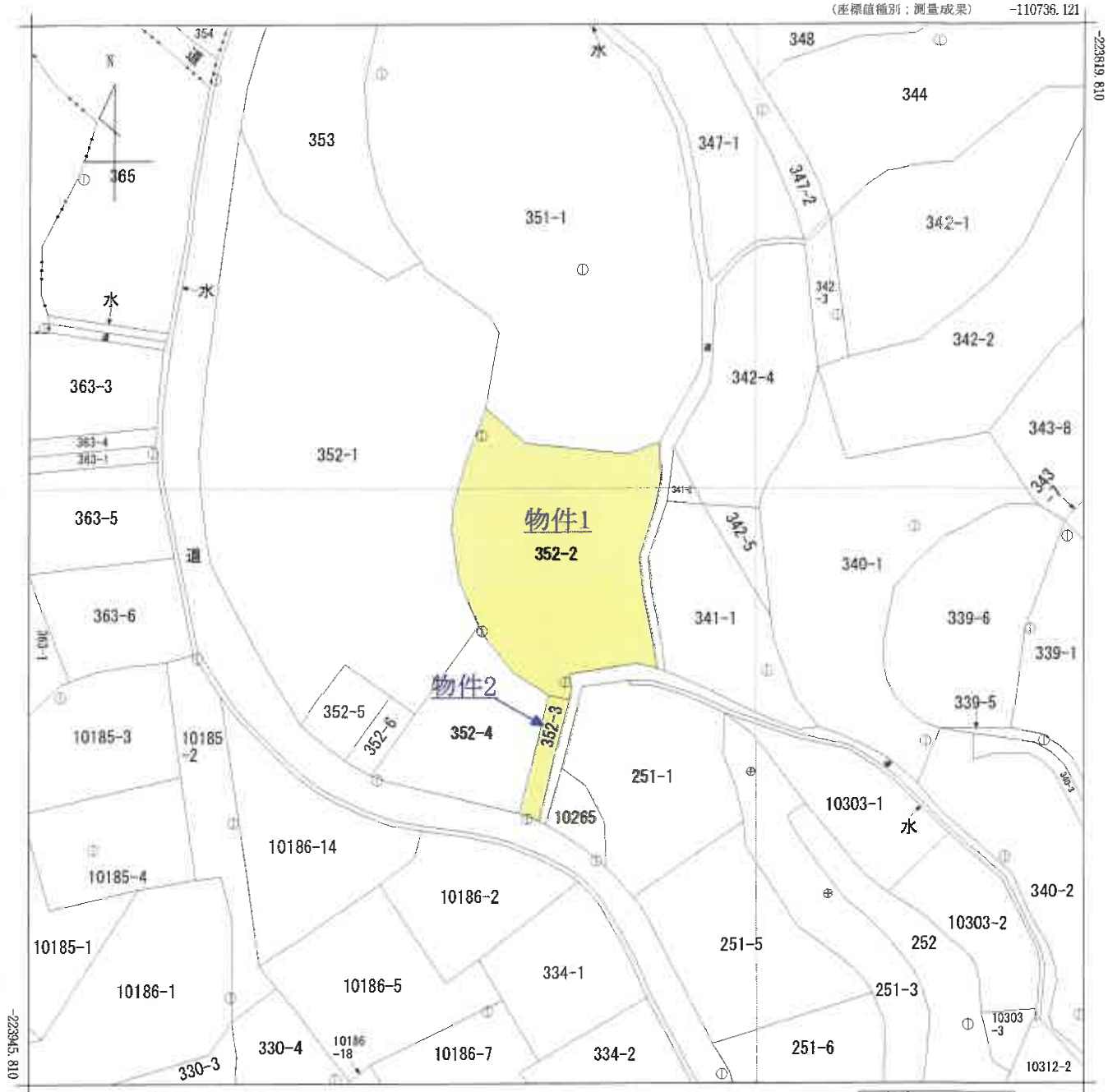


位置図　（下関市役所「白図」）

（縮尺　1/2,500）

※受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したものであり、実際の規模・形状とは異なる場合がある。

表示年月日：２０２５／１２／１２

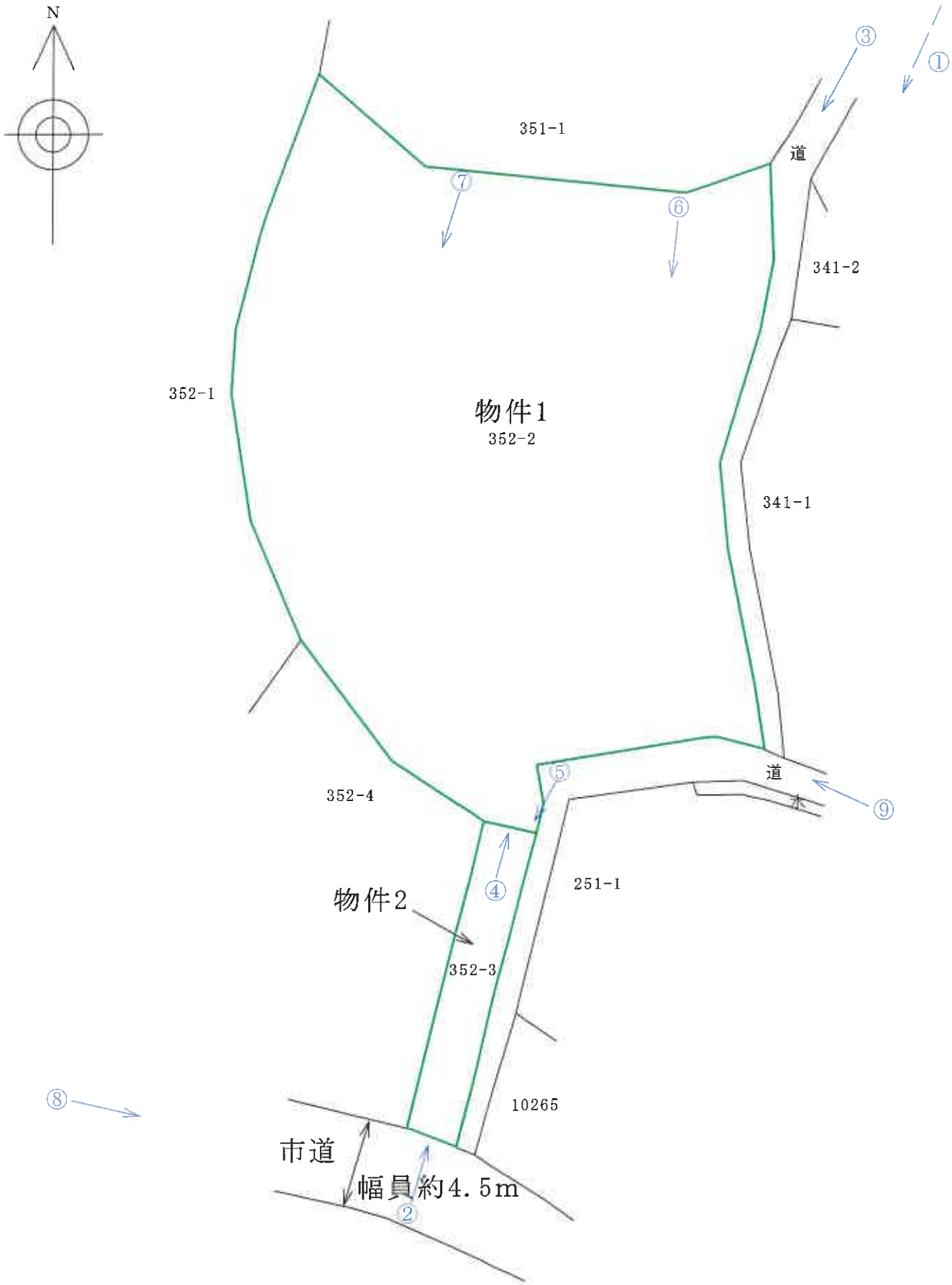


請求部分	所在	下関市前田二丁目				地番	352番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	平成23年3月			備付年月日(原図)	平成23年4月11日	補記事項			

(1/1)

※原図A3をA4に縮小

法第14条第1項地図写し



土　地　配　置　図

（ 縮尺 約1/250 ）

○→は写真撮影方向を示す。



① 遠　景



② 近　景



③ 近　景

現　況　写　真



④　物件1　近景



⑤　物件2　近景



⑥　物件1　東部

現　況　写　真



⑦　物件1　西部



⑧　前面道路の状況



⑨　接面通路の状況

現　況　写　真