

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 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 7 年 7 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 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 場 所	令和 7 年 8 月 6 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 7 年 6 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
6, 7	521, 000 416, 800	一括	104, 200	12, 223	1, 745
6	353, 000				
7	168, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| 6 | 所 在 | 下関市吉見古宿町 |
| | 地 番 | 6 2 7 番 6 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 8 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 7 | 所 在 | 下関市吉見古宿町 |
| | 地 番 | 6 2 7 番 8 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

山口地方裁判所下関支部

裁判所書記官 小佐田 文 孝

1 不動産の表示

【物件番号6, 7】

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6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6, 7】

一般社団法人下関市セーリング連盟が占有している。同連盟は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6, 7】

- ・上記占有者は、所有権に関して訴訟を提起するとの主張がある。
- ・本件土地について、土砂の採取、土石の採取、土地の掘削、盛土等をする場合や施設又は工作物の新設、改築等する場合は、所管庁の許可が必要である。
- ・本件土地及び周辺土地の漁港区域内の水域又は公共空地において、水面又は土地の一部の占用、工作物の建設・改良、土砂の採取、土地の掘削・盛土等をするときは所管庁の許可が必要である。

《 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



111

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

6 所 在 下関市吉見古宿町
地 番 6 2 7 番 6
地 目 原野
地 積 1 8 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 下関市吉見古宿町
地 番 6 2 7 番 8
地 目 雑種地
地 積 8 8 平方メートル



026

令和5年（ヌ）第11号
令和5年11月28日受理
令和6年 1 月 31 日提出

現 況 調 査 報 告 書 (物件6, 7)

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 下関市吉見古宿町 |
| | 地 | 番 | 6 2 7 番 6 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 8 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 下関市吉見古宿町 |
| | 地 | 番 | 6 2 7 番 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県下関市吉見古宿町3-24付近		
土地	物件6, 7		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件6, 7） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 債務者（土地所有者） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地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。 ☒ 上記の者が雑種地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
(2枚目)

執行官の意見

- 1 本物件は、債務者（土地所有者）が雑種地の状態で占有しているものと認められる。
- 2 本物件の現況調査に当たり、関係人の陳述は得られなかった。
- 3 物件7土地付近にボートが数艇置かれているが、ボートの所有者や、物件7土地に対する占有権原の有無・内容等は不明である。
- 4 本物件の形状は、概測の結果、概ね公図及び地積測量図のとおりであると思われるものの、物件6土地の西側においては市道の一部となっている可能性があるなど、周辺土地との境界は不明確であり、本件土地の形状等を明確にするには、専門家により、公図等を現地で復元する手続が必要であると思われる。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月29日(水) 13:57~14:00	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
5年11月30日(木) 11:59~12:00	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
5年12月27日(水) 14:20~14:45	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

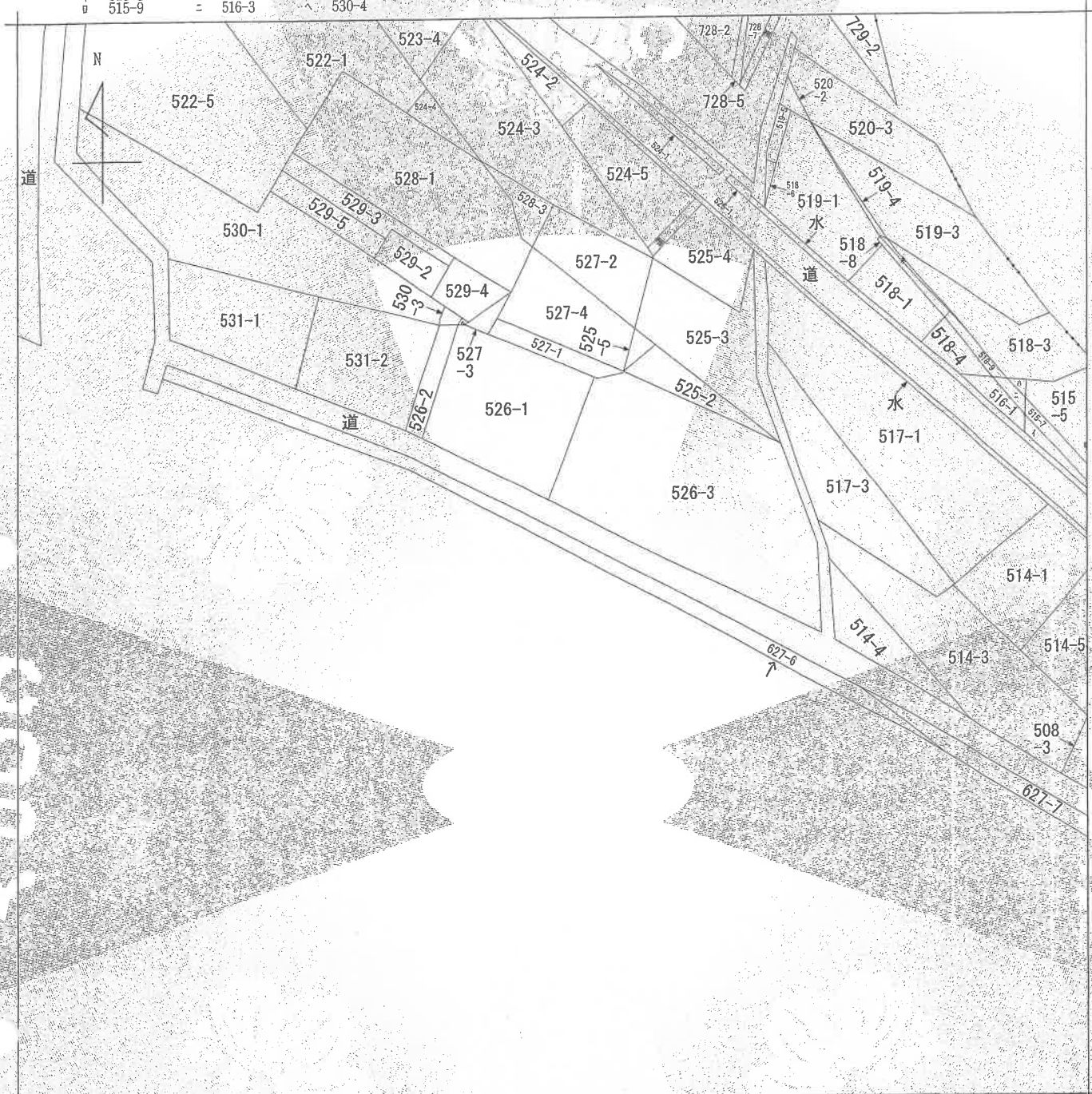
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
(4枚目)



ABC 吉見古宿町町

請 求 部 分	所 在	下関市吉見古宿町				地 番	627番6	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面	
種 類	旧土地台帳附属地図							
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

縮小 (A3→A4)

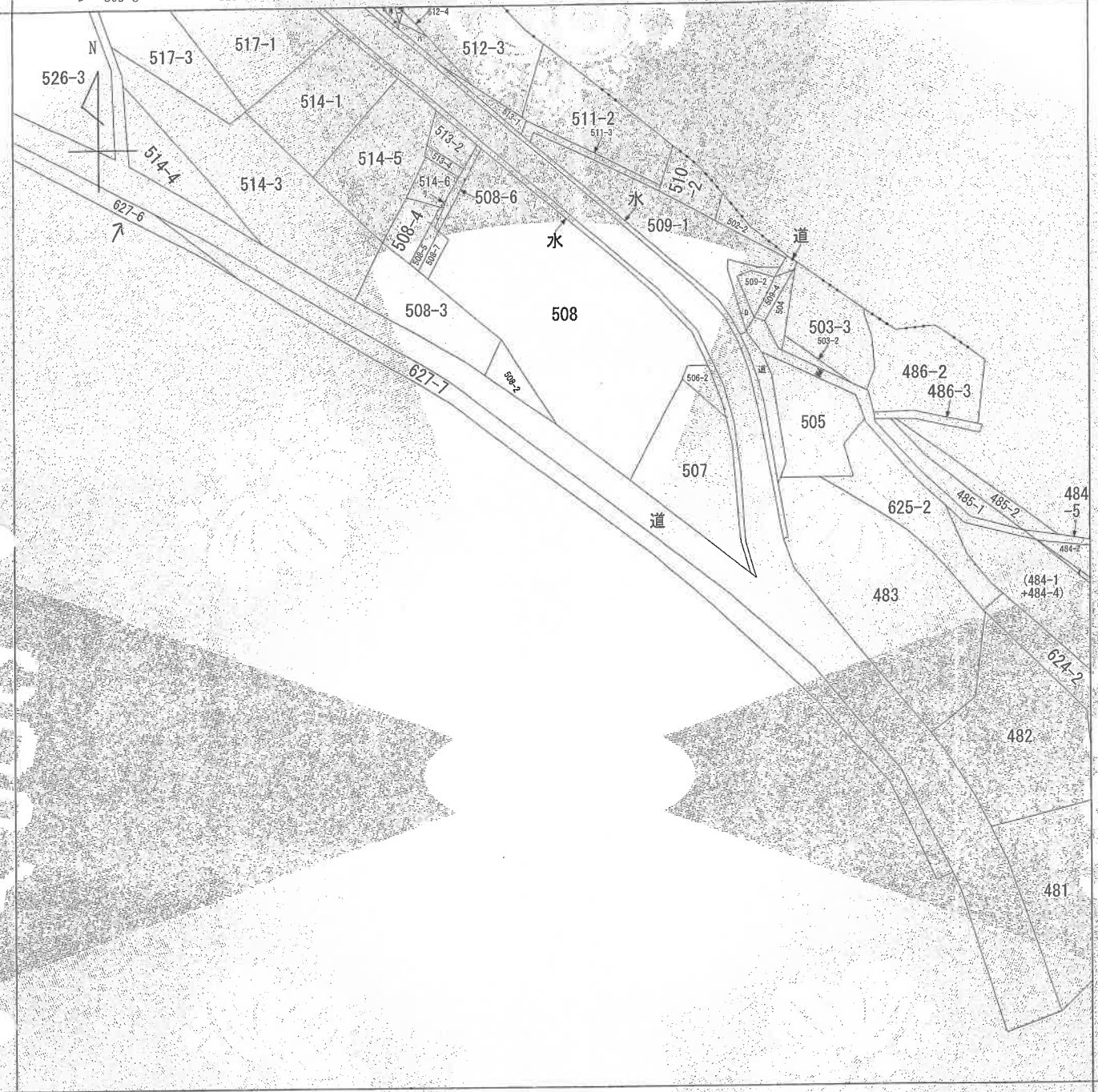
令和5年11月29日
山口地方法務局下関支局
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

イ 484-3
509-3
ハ 512-3
515-10
ホ 515-11
515-3
ト 515-7
515-8
ニ 514-7



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	下関市吉見古宿町				地番	627番7			
出力縮	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面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5年11月29日
山口地方方法務局下関支局
登記官

請求番号：23-2
(1/1)

(6 枚目)

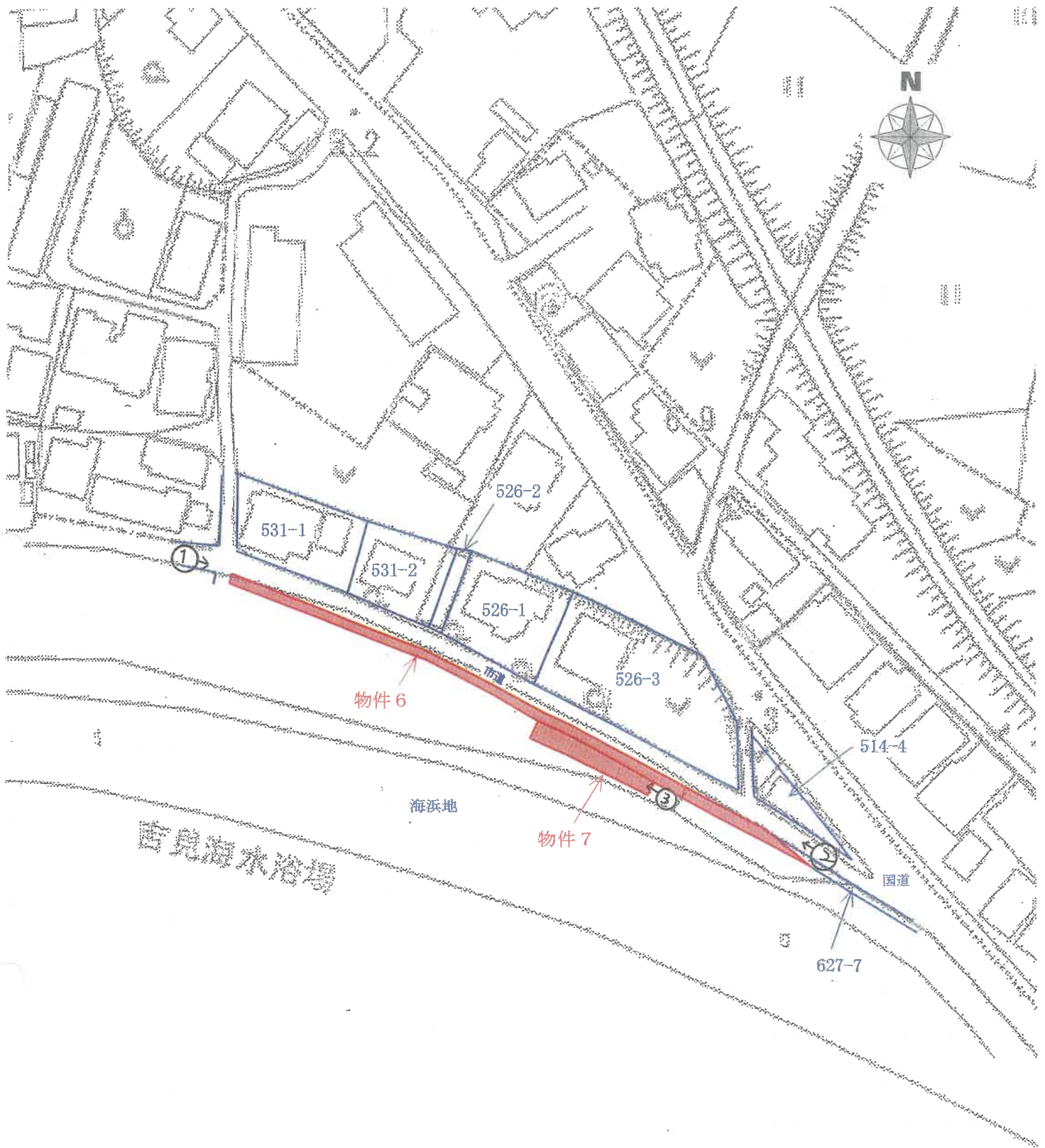
公用

(7 枚目)

縮小 (A3→A4)

請求番号：20-1

地番	627-8 627-3	土地の所在	下関市本郷区吉見古宿町	地積測量図	新 627-8 後 627-8 627-8	昭和七年七月七日	作製年月日	作製者	申請人
				求積表 $\begin{aligned} \text{a) } 24.66 \times 37.0 &= 912.620 \\ \text{b) } 24.66 \times 2.80 &= 69.048 \\ \text{c) } (2.70 + 24.66 + 2.50) \times 0.38 &= 11.2016 \end{aligned}$ $\frac{912.620}{2} = 456.310$ $456.310 - 69.048 - 11.2016 = 376.0594$			面		
縮尺	1/300	1032756							



評価人作成図面

↑写真撮影位置方向

令和5年(ヌ)第11号

土地配置図 物件6, 7

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1/1,000
背景は「下関市 都市計画白図」を使用

(8 枚目)



写真 1

物件 6 土地
西側付近



写真 2

物件 6 土地
東側付近



写真 3

物件 7 土地付近

令和5年（ヌ）第11号
令和7年1月17日受理
令和7年2月14日提出

補充現況調査報告書 (物件6、7)

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 下関市吉見古宿町 |
| | 地 | 番 | 6 2 7 番 6 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 8 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 下関市吉見古宿町 |
| | 地 | 番 | 6 2 7 番 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県下関市吉見古宿町3-24付近		
土地	物件6、7		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件6、7） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 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。 ☒ 上記の者が雑種地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
(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6、7関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 一般社団法人下関市セーリング連盟	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ ボート置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者代表理事)) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
	占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権 (未登記)
	占有開始時期		昭和62年4月1日頃
	最初の 契約等	契約日	年 日
		期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	更新の種類		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
	現在の 契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
		契約等 当事者	貸主
	借主		☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
	賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支 払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
	敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金)
	特 約 等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
	そ の 他		
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
(3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
■占有者代表理事A	1 本件土地は、一般社団法人下関市セーリング連盟の前身である下関市ヨット連盟が本件土地付近にクラブハウスを借りて活動を開始した昭和62年4月1日頃から、当連盟及び当連盟の加盟団体等のヨットの保管や移動経路として継続して占有しています。 なお、無断で置かれている手漕ぎの釣り船もあります。 また、当連盟及び当連盟の加盟団体等のヨットは、本件土地だけでなく周辺の土地にも置いています。 2 本件土地は、本件土地及びその周辺の土地の埋め立て工事を行った建設会社から無償で譲り受けた当連盟の所有地であると認識していました。 本件土地を当連盟がヨット置場等として使用していることについて、誰からも何も言われたことはなく、何ら問題なく現在まで使用を継続していましたので、これまで、本件土地の公図や登記を調べたことはありませんでした。 本件土地は、当連盟の活動のために必要不可欠な土地ですので、この度、競売手続が開始されたことを知って驚き、困惑しています。 3 当連盟としては、本件土地は、時効取得により当連盟が所有者であることを主張します。今後、弁護士等に相談の上、速やかに訴訟を提起する予定です。 4 本件土地上にポールが2本あります。このポールは、国旗や連盟旗などを掲揚するために、当連盟が立てたものです。 5 本件土地付近にヨットを置いていることについて、下関市に対し、占用料を支払っています。その占用料に、本件土地上にヨットを置いていることに関する占用料が含まれているかどうか、はっきり分かりません。 (令和7年2月7日電話聴取)
■下関市農林水産整備課漁港係職員	1 私有地に対して占用料を徴収することはありません。お尋ねのケースでは、占有者は、私有地である本件土地以外の周辺の土地にもヨットを置いているということですから、徴収している占用料は、私有地を除く周辺の土地にヨットが置かれていることに関して徴収しているものだと思います。 2 海岸保全区域内の土地の所有権移転について市への届出等は不要ですが、土石の採取や土地の掘削、盛土等の行為をする場合は許可を受けることが必要ですので、そのような行為をする場合は、事前に当課までご相談ください。 (令和7年2月10日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

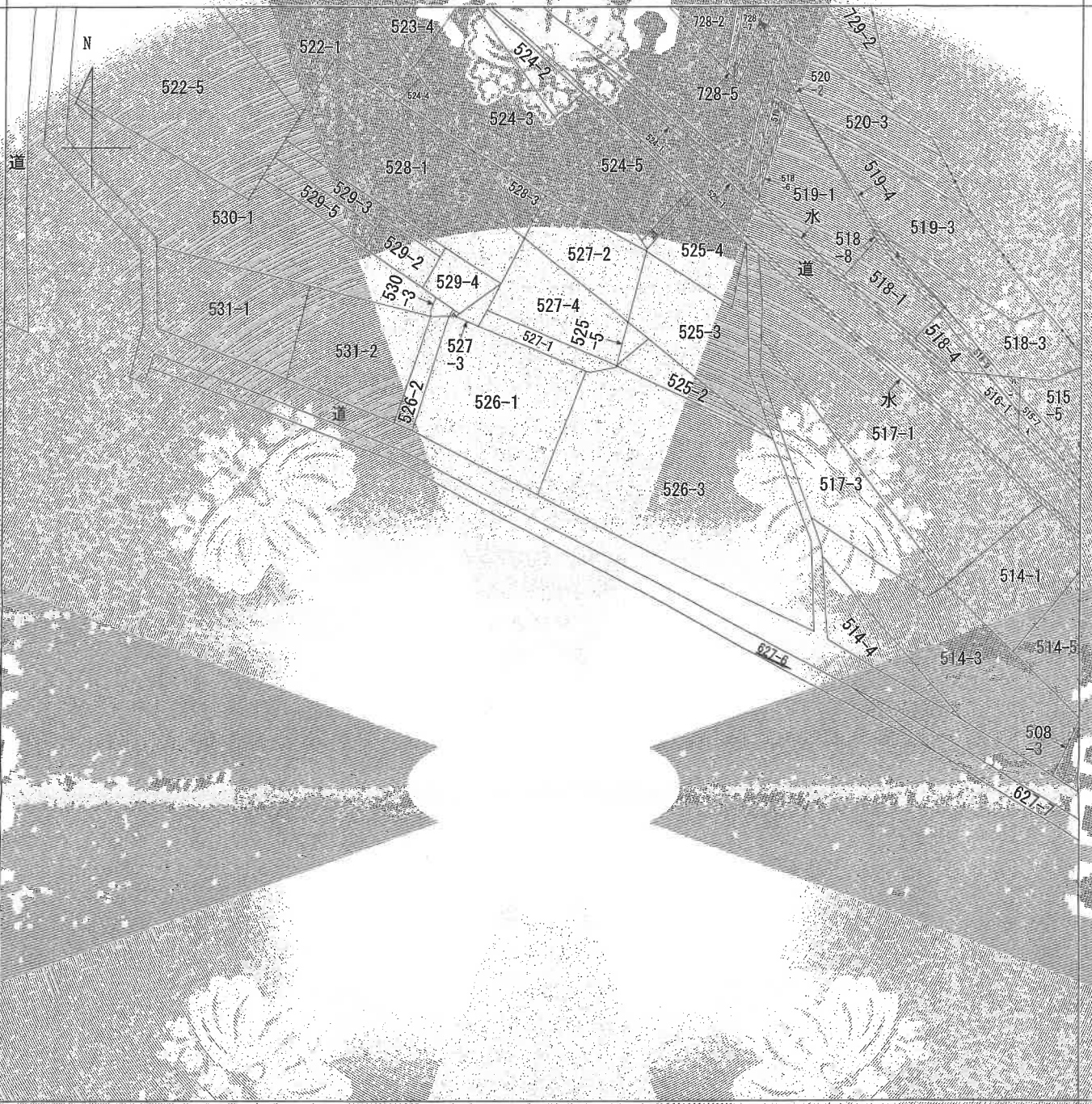
執行官の意見

- 1 本件土地は、未登記の所有権を主張する一般社団法人下関市セーリング連盟がヨット置場等として占有しているものと認められる。
- 2 本件土地の形状は、令和6年1月31日提出の現況調査報告書に記載したとおりである。
- 3 本件土地上にポール2本がある。Aの陳述によれば、これらのポールは、一般社団法人下関市セーリング連盟が立てて使用しているものである。
- 4 上記意見は、あくまでも現況調査時に得られた関係人の陳述等の情報に基づいて作成したものであり、本件土地の形状、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
7年1月20日(月) 14:30～14:31	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書(不動産)、公図等交付申請
7年1月22日(水) 14:04～14:06	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書(不動産)、公図等受領
7年2月7日(金) 16:22～16:54	執行官室	A(占有者代表理事)から聞き取り(電話)
7年2月10日(月) 10:40～10:41	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書(法人)交付申請
7年2月10日(月) 11:35～12:05	物件所在地	物件確認、写真撮影、下関市農林水産整備課漁港係職員から聞き取り(電話)
7年2月10日(月) 13:28～13:32	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書(法人)受領
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
(6枚目)

イ 515-3 ハ 516-2 ホ 518-5
ロ 515-9 ニ 516-3 ヘ 530-4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 吉見古宿町
B 吉見古宿町
C 吉見古宿町

請求 部分	所 在				下関市吉見古宿町				地 番		627番6			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座標系 番号 又は 記号		分 類		地図に準ずる図面		種 類		旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月21日
山口地方方法務局下関支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

縮小 (A3→A4)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和47年7月13日

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7年1月21日 山口地方広務局下関支局

登記官

(〓 捺印)

縮小 (A3-A4)

地番	627-8	所在	吉見古宿町	測量	新 627-8	製作年月日	昭和四十七年七月七日
土地積		所測		図	827713	申請人	

627-1

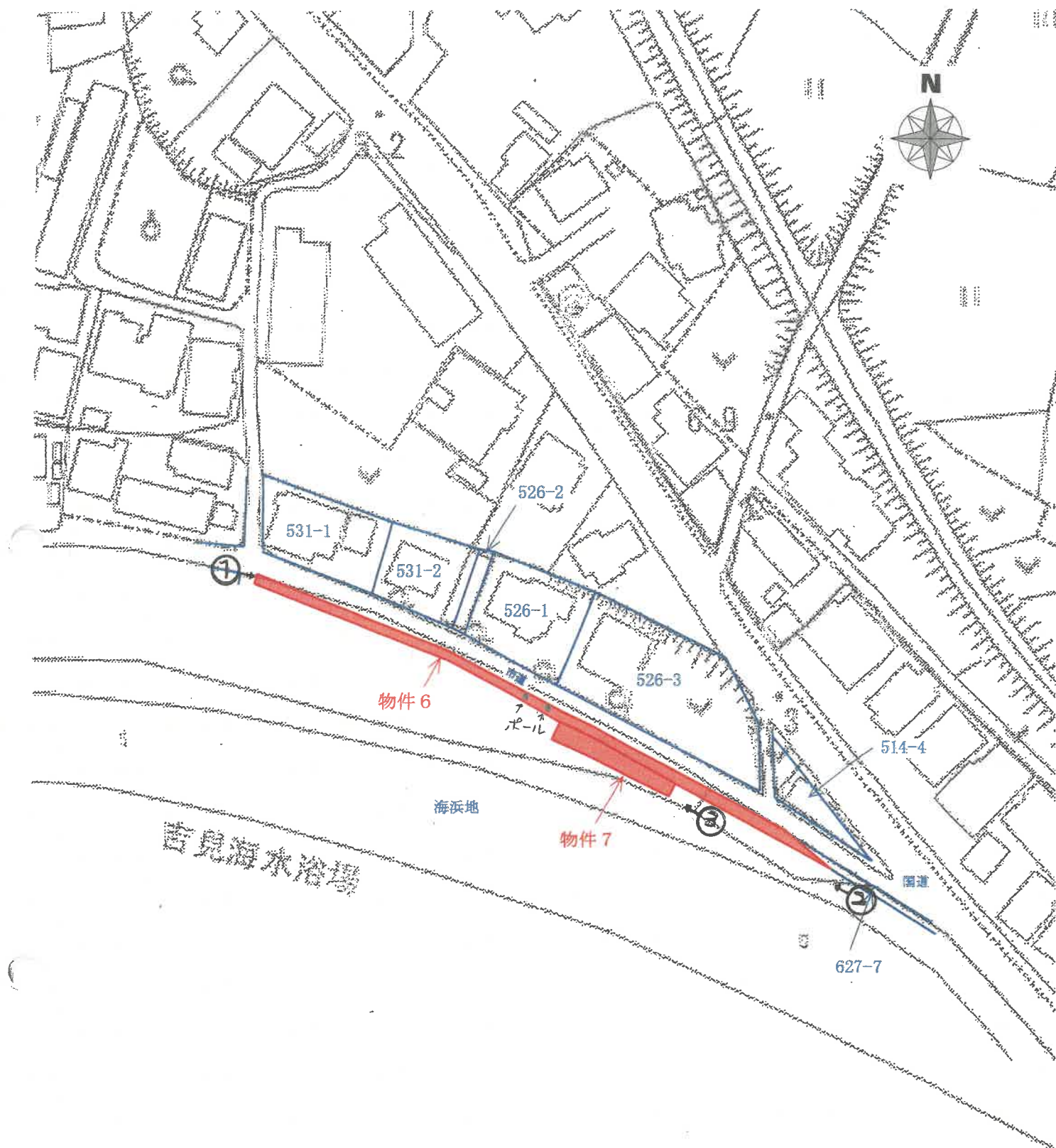
627-2

求積表

(1) 24.00 x 2.40 = 57.6000	{ 57.6000 x 1/2 = 28.8000
(2) 24.00 x 2.80 = 67.2000	
(3) (2.70 + 2.40) x 2.30 = 11.9700	
28.7700	

1032756

箱尺	1/300
----	-------



令和5年(ヌ)第11号

土地配置図 物件6, 7

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1/1,000
 背景は「下関市 都市計画白図」を使用

※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向



写真 1

物件 6 土地
西側付近の状況



写真 2

物件 6 土地
東側付近の状況

ポール（2 本）



写真 3

物件 7 土地付近
の状況

令和5年（ヌ）第11号
物件6, 7

令和5年12月27日 現地調査
令和6年2月8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 521,000円	
内 訳 価 格	
物件6（土地）	金 353,000円
物件7（土地）	金 168,000円

- 1 一括価格は、物件6，7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 簿 上	現 況
6	所 地 地 地	在 番 目 積	
		下関市吉見古宿町 627番6 原野 185m ²	雑種地
7	所 地 地 地	在 番 目 積	
		下関市吉見古宿町 627番8 雑種地 88m ²	左記に同じ
番号	特 記 事 項		
6	目的土地は、地積測量図がないため、目的土地の形状及び地積について正確に把握するには、測量専門家による調査が必要となる。		

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6，7）

位 置 ・ 交 通	J R 山陰本線「吉見」駅 南東方 約850m 【道路距離】 「古宿」バス停 南方 約130m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	下関市の日本海側に位置する吉見海水浴場に隣接する住宅地域であり、戸建住宅を主として低層の共同住宅等も散見される。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	市街化調整区域 なし 7 0 % 2 0 0 % なし 吉見漁港区域、海岸保全区域	
画 地 条 件	規 模 間 口 奥 行	273 m ² 約 120 m 約 1.5～5 m	形 状 接面状況 地 勢 不整形（带状地） 一方路 等高から約1.5m低い
接面道路の状況	北東側幅員約2.5～4.8m 舗装市道、高低差 等高 (注) (注) 市道 吉見古宿町3号線 「建築基準法第42条2項道路」		
土地の利用状況等	所有者が雑種地の状態で占有している。		
供給処理施設	上水道 : あ り ガス配管: な し 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 目的土地は、市街化区域に隣接する市街化調整区域に所在する。 下関市都市整備部建築指導課で確認したところ、住居系用途地域縁辺部であるため住居又は兼用住宅の建築は可能である。 ② 下関市建設部道路河川管理課で道路台帳を確認したところ、物件6の北西端付近の市道認定幅員が約4.8mと広がっており、目的土地の一部が市道に取り込まれている可能性がある。また、目的土地北西端の市道の一部となっていると思われる場所に下水道のマンホールが設置されている。		

特 記 事 項	③ 目的土地は漁港区域内にある。漁港区域内の水域又は公共空地において、水面又は土地の一部の占用、工作物の建設・改良、土砂の採取、土地の掘削・盛土などをするときは市の許可が必要となることに留意しなければならない。 ④ 目的土地は海岸保全区域内にある。施設又は工作物の新設・改築、土砂の採取、土地の掘削・盛土などをするときは、海岸を防護・保全するため、民地であっても市の許可が必要となることに留意しなければならない。 ⑤【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。 ⑥【土壌汚染について】 目的土地は、閉鎖登記簿等による調査では古くは農地等であり、所有権移転の経緯及び利用状況に鑑みて、土壌汚染の可能性については低いものと推定される。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 評価額の判定

下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	占有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	15,300円/㎡	0.26	185㎡	1.00	0.80	0.60	353,000円
2	15,300円/㎡	0.26	88㎡	1.00	0.80	0.60	168,000円
合 計			273㎡				521,000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。

地価公示 下関-27

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格 $a \times b \times c \times d \div e$
21,600円/㎡	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{140}$	15,300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、交通接近、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：物件6，7は一体地

	物件6，7
形状（带状地）	0.27
一部道路敷を含む	0.98
相乗積	0.26

・標準的街路は幅員約2.5m市道

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 占有減価率： 必要なし。

オ 市場性修正率： 目的土地は、有効利用度が相当に劣る带状の画地であり、市場性減退の程度を考慮のうえ査定した。

カ 競売市場修正率： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特性等を考慮のうえ査定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (下関一27)

所 在 : 下関市吉見新町2丁目3030番47「吉見新町2-9-21」
価 格 : 21,600 円/㎡
位 置 : J R山陰本線「吉見」駅 西方約700m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 252 ㎡
供給処理施設 : 上水道がある
接 面 街 路 : 幅員約4.5m市道に南西側で接面
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 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5年度)

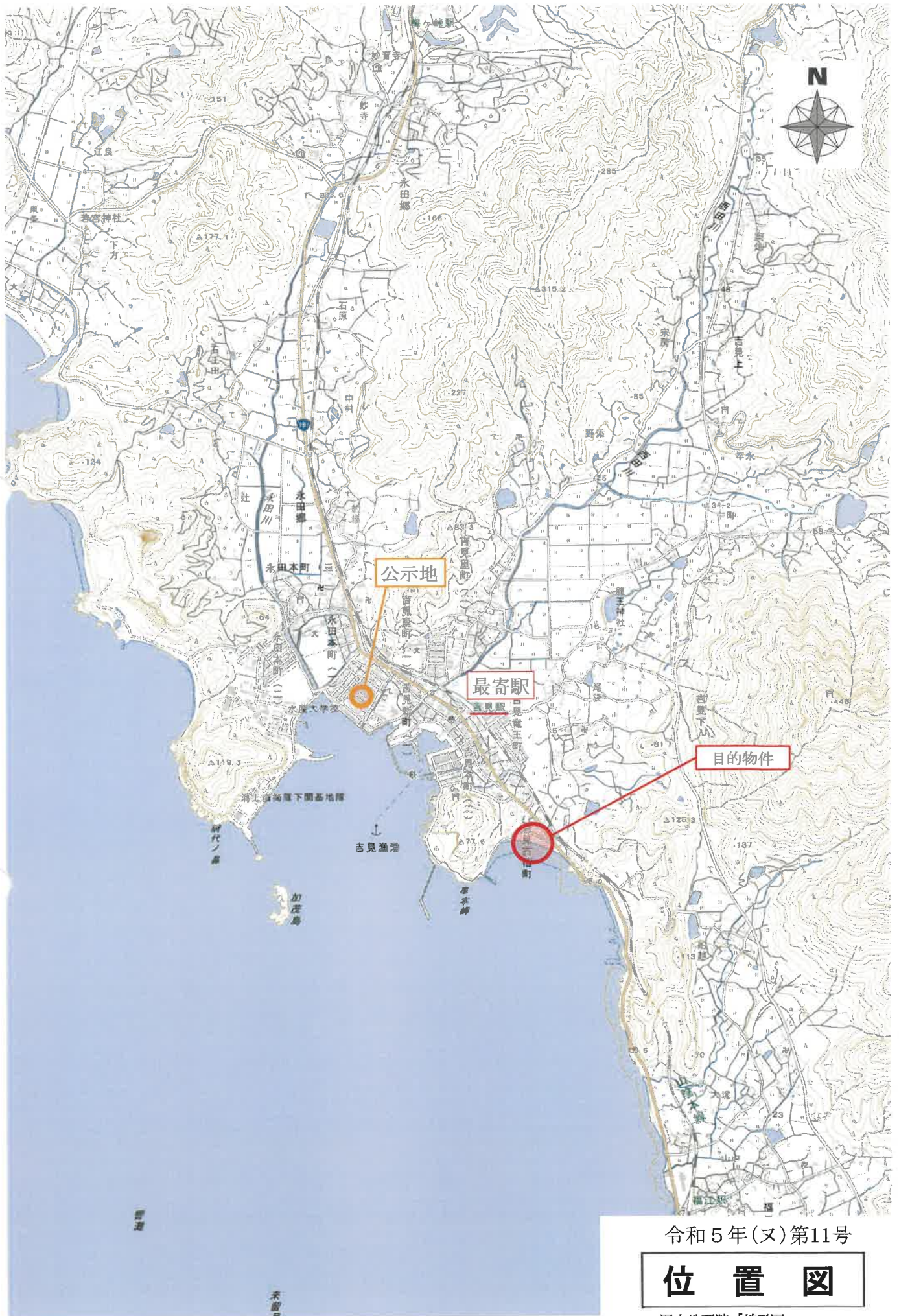
物件6 845,265 円

物件7 402,072 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

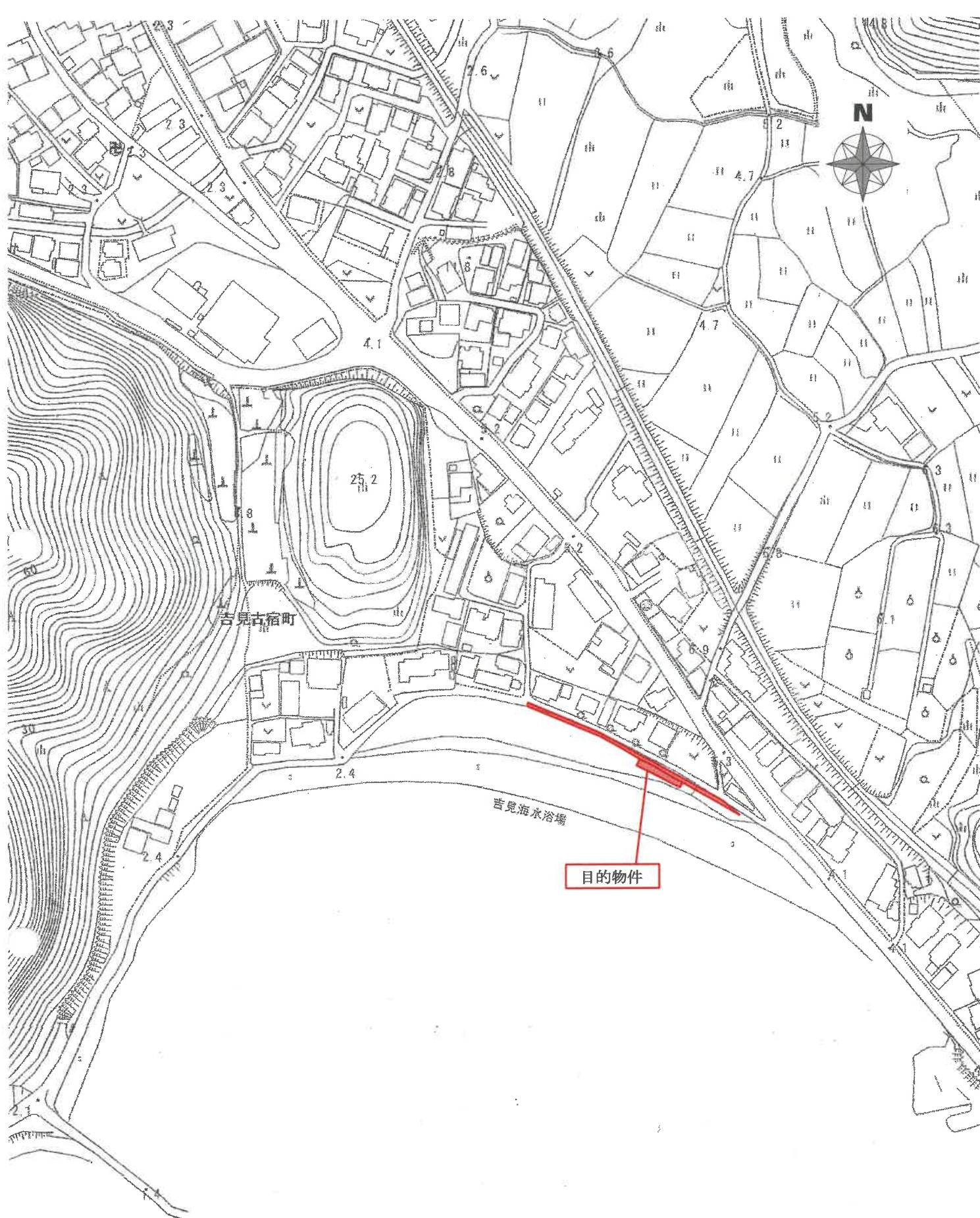
- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/25,000、1/2,500)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 土地配置図(評価人作成)
- 5 現況写真【3枚】



令和5年(ヌ)第11号

位置図

国土地理院「地形図」
縮尺：約1/25,000

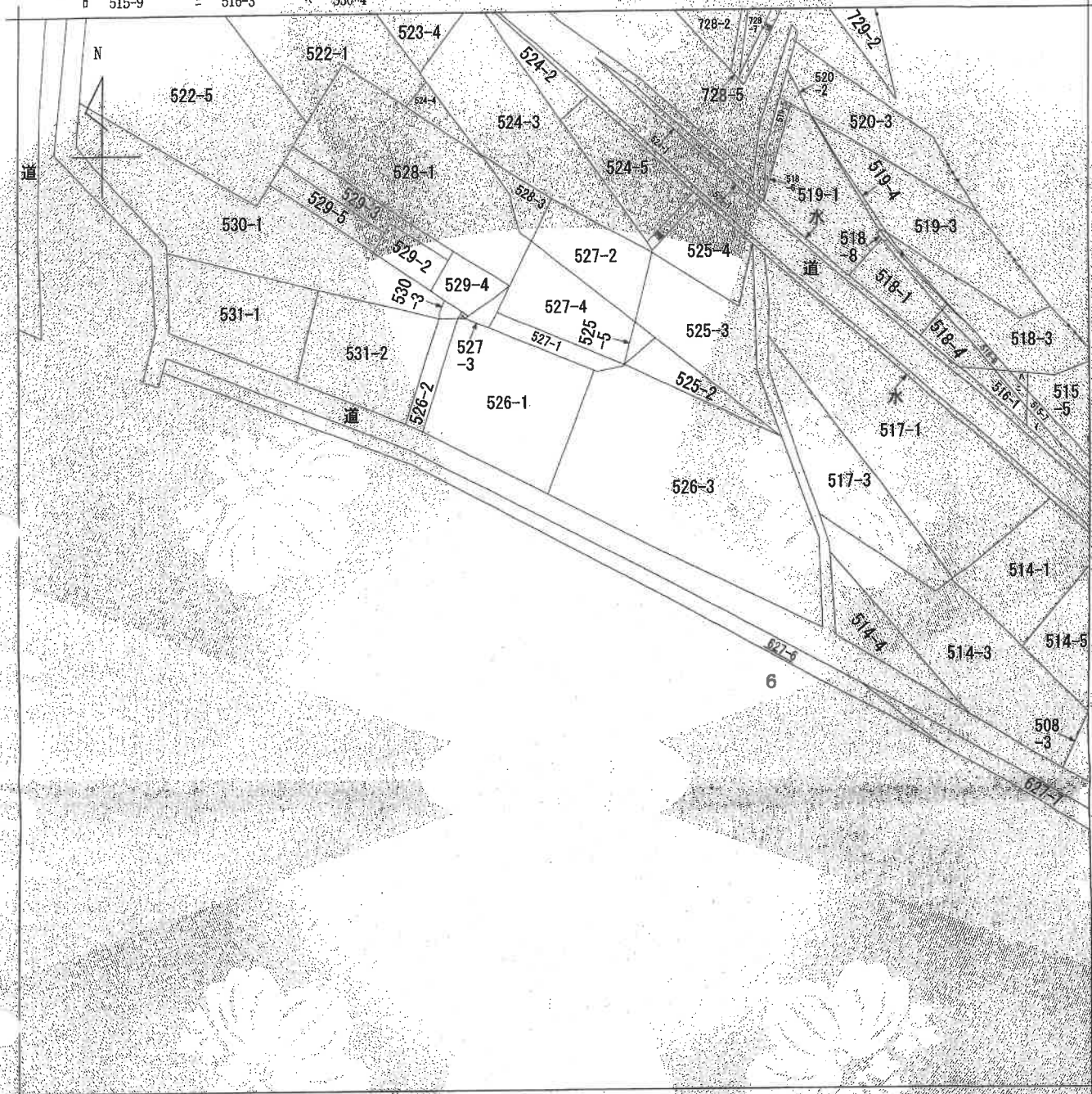


令和5年(又)第11号

位置図

下関市「白図」縮尺：約1/2,500

イ 515-3 ハ 516-2 ホ 518-5
ロ 515-9 ニ 516-3 ヘ 530-4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

吉見古宿町

A 吉見古宿町
B 吉見古宿町
C 吉見古宿町

請求部	所在	下関市吉見古宿町			地番	627番6		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山口地方法務局下関支局管轄)

令和5年6月1日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

請

(1/1)

八四

登記年月日：昭和47年7月13日

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。
(山口地方広務局下関支局電報)
令和5年6月1日 東京法務局

土地 地積 所在地 在量 図 図 新 627-8 627-8 後 627-8 627-8

地 番

627-8

土地の所在

1 標 市 下 見 古 宿 町

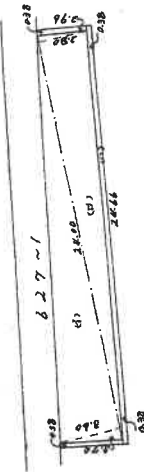
847713

作 製 年 月 日
昭和四十七年七月七日

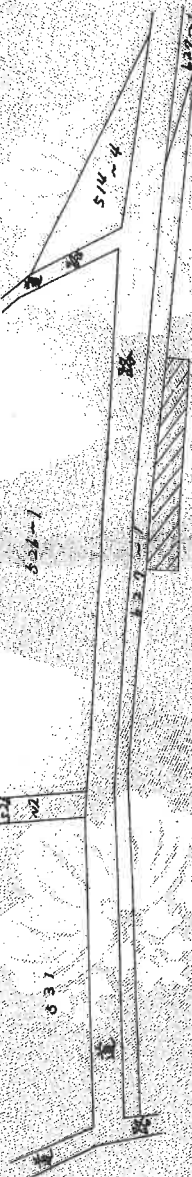
作 製 者

申 請 人

求 積 表



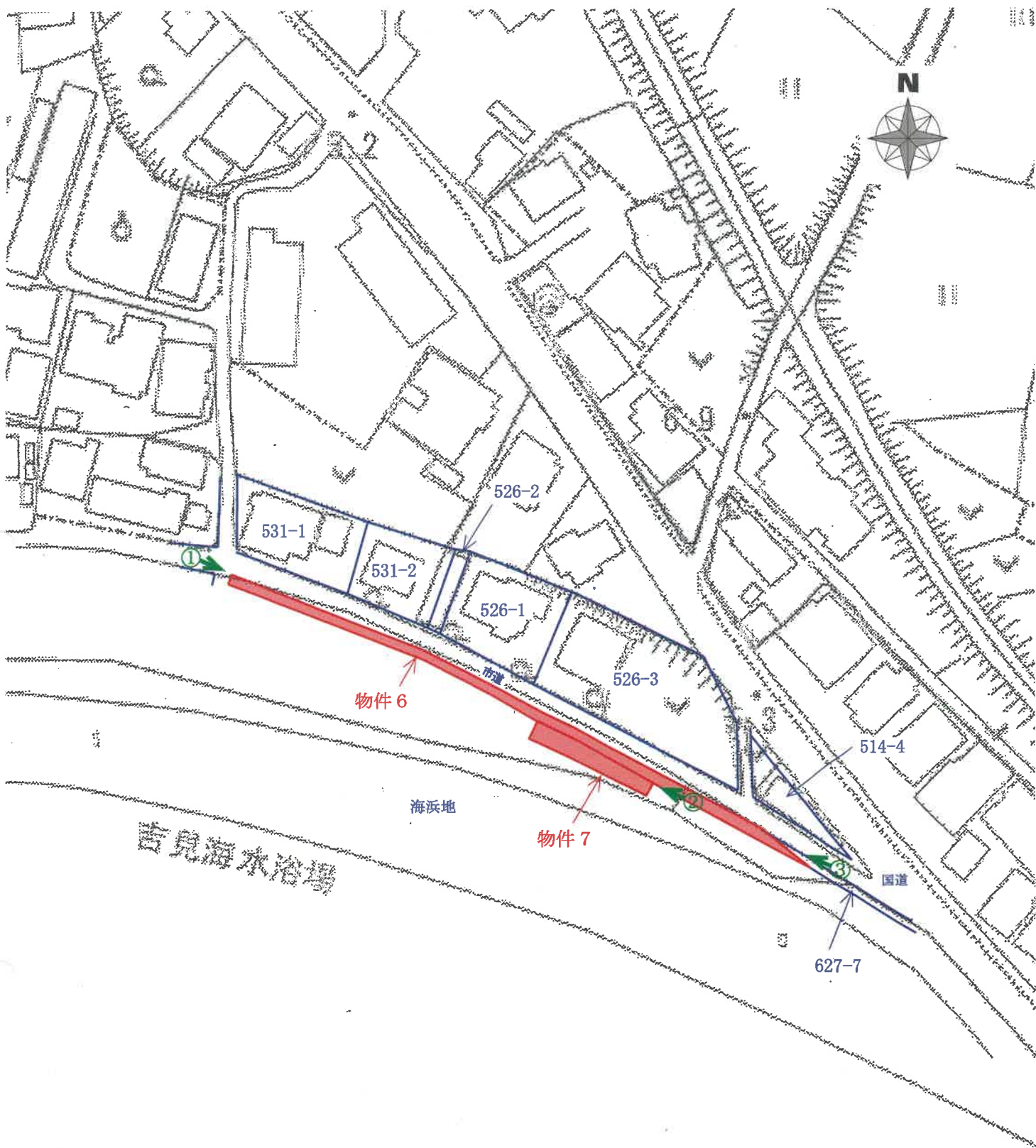
$$\begin{aligned} (a) 24.65 \times 24.65 &= 607.6225 \\ (b) 24.65 \times 24.65 &= 607.6225 \\ (c) (24.65 + 24.65) \times 24.65 &= 1190.16 \\ \hline &= 1805.305 \end{aligned}$$



1032756

縮 尺 1/300

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



令和5年(ヌ)第11号

土地配置図 物件6, 7

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1/1,000
背景は「下関市 都市計画白図」を使用

写真撮影位置 

評価対象物件の状況

物件 6



物件 7



物件 6



令和5年（ヌ）第11号
物件6，7

令和5年12月27日	現地調査
令和6年2月8日	評価
令和7年2月20日	修正

山口地方裁判所 下関支部 御中

評 価 書
(修 正 分)

評価人 不動産鑑定士

渡 部 学 也

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6，7）

位 置・交 通	J R山陰本線「吉見」駅 南東方 約850m 【道路距離】 「古宿」バス停 南方 約130m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	下関市の日本海側に位置する吉見海水浴場に隣接する住宅地域であり、戸建住宅を主として低層の共同住宅等も散見される。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	市街化調整区域 なし 70% 200% なし 吉見漁港区域、海岸保全区域	
画 地 条 件	規 模 間 口 奥 行	273 m ² 約 120 m 約 1.5～5 m	形 状 接面状況 地 勢 不整形（带状地） 一方路 等高から約1.5m低い
接面道路の状況	北東側幅員約2.5～4.8m 舗装市道、高低差 等高 (注) (注) 市道 吉見古宿町3号線 「建築基準法第42条2項道路」		
土地の利用状況等	占有者が雑種地の状態で占有している。 詳細は、補充現況調査報告書記載のとおり。		
供給処理施設	上水道：あ り ガス配管：な し 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 目的土地は、市街化区域に隣接する市街化調整区域に所在する。 下関市都市整備部建築指導課で確認したところ、住居系用途地域縁辺部であるため住居又は兼用住宅の建築は可能である。 ② 下関市建設部道路河川管理課で道路台帳を確認したところ、物件6の北西端付近の市道認定幅員が約4.8mと広がっており、目的土地の一部が市道に取り込まれている可能性がある。また、目的土地北西端の市道の一部となっていると思われる場所に下水道のマンホールが設置されている。		

特 記 事 項	③ 目的土地は漁港区域内にある。漁港区域内の水域又は公共空地において、水面又は土地の一部の占用、工作物の建設・改良、土砂の採取、土地の掘削・盛土などをするときは市の許可が必要となることに留意しなければならない。 ④ 目的土地は海岸保全区域内にある。施設又は工作物の新設・改築、土砂の採取、土地の掘削・盛土などをするときは、海岸を防護・保全するため、民地であっても市の許可が必要となることに留意しなければならない。 ⑤【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。 ⑥【土壌汚染について】 目的土地は、閉鎖登記簿等による調査では古くは農地等であり、所有権移転の経緯及び利用状況に鑑みて、土壌汚染の可能性については低いものと推定される。
----------------	---