

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。	



913

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,667,000 1,333,600	一括	333,400	7,936	2,266
1	803,000				
2	864,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 下関市安岡本町一丁目 |
| | 地 番 | 1748番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市安岡本町一丁目 |
| | 地 番 | 1749番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.56平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21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】

駐車場として使用されている。使用者Aの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号1748番)の登記が存在する。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 下関市安岡本町一丁目 |
| | 地 番 | 1 7 4 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市安岡本町一丁目 |
| | 地 番 | 1 7 4 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 2 . 5 6 平方メートル |



令和6年（ケ）第22号
令和7年3月11日受理
令和7年 4 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 下関市安岡本町一丁目 |
| | 地 番 | 1 7 4 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市安岡本町一丁目 |
| | 地 番 | 1 7 4 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 2. 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下関市安岡本町一丁目 1 7 4 8 番地、1 7 4 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3. 2 7 平方メートル
2 階 4 0. 5 7 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A (本件土地占有者)	1 本件建物は、令和6年6月頃に、火事により焼失しています。 2 焼失後間もなく、本件土地は更地にされ、現在の状態となっています。 3 本件建物には、債務者兼所有者会社の代表取締役Bのご両親が住んでいましたが、ご両親が亡くなられてからしばらくは空き家になっていたようです。 4 本件土地が更地にされた後、債務者兼所有者会社の代表取締役Bに許可していただき、私が乗っている軽自動車1台を本件土地に無償で駐車させていただいています。 5 本件土地に短時間の駐車をする人はときどき見かけますが、本件土地にいつも駐車している者は、今のところ私だけです。 (令和7年3月14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、関係人の陳述及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件3建物は滅失しており存在しない。
- 3 本件土地は、Aが軽自動車1台を駐車して占有している。
- Aの本件土地に対する占有権原は、使用借権であると認められる。
- なお、本件土地上には駐車区画は設けられていない。
- 4 債務者兼所有者に対し照会書を送付したが回答を得られなかったため、債務者兼所有者の陳述を得ることはできなかった。
- 5 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね建物図面に記載されているとおりの形状であると思われるが、その認定はあくまでも概測によるものであり、本件土地の形状等を確定させるものではない。
- 6 上記意見は、あくまでも関係人の陳述等、現況調査時に得られた情報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
7年3月12日(水)	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
7年3月12日(水) 11:32~11:33	山口地方法務局	公図閲覧等
7年3月12日(水) 16:47~16:48	山口地方法務局	公図閲覧等
7年3月14日(金) 16:05~16:30	物件所在地	物件確認(概測)、写真撮影、Aから聞き取り(口頭)
7年3月17日(月)	執行官室	債務者兼所有者に照会書郵送 軽自動車検査協会に車両照会書郵送
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、立会人を立ち合わせ、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
(5枚目)

イ 1693-1
ロ 1735-3
ハ 1737-1
ニ 1738-1
ホ 1740
ヘ 1740-1
ト 1741-1
チ 1741-19
リ 1774-21
ニ 1774-20
ハ 1739-4



(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	A	安岡本町2丁目
	B	安岡本町2丁目
	C	安岡本町1丁目
	D	安岡本町1丁目

請求部	所 在	下関市安岡本町一丁目				地 番	1748番	
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	昭和45年3月25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。

(山口地方務局下関支局管轄)

令和7年3月12日

山口地方務局

登記官

請求番号：8-4

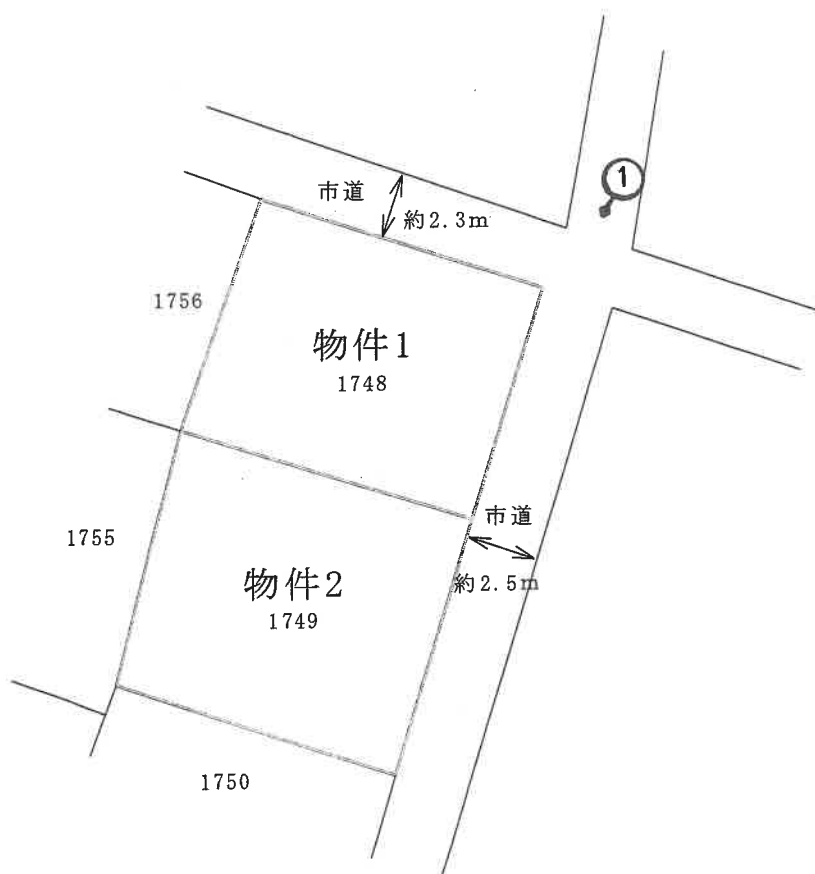
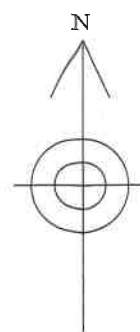
(1/2)

縮小 (A3-A4)

(6枚目)

公用

1640
1664
1677
1679-2
1698-2
1703-2
1703-6
1779-3
1779-5
1789-2
1790
1792
1850-1
2073-14
2073-18
2074-32
2074-41
2074-45
2074-46
2074-47
2074-48
2074-50



※ 評価人作成図

↑
写真撮影位置方向

土地配置図

(縮尺 約1/250)

(9 枚目)



写真 1

本件土地の状況

令和6年(ケ)第22号

令和7年4月2日

令和7年4月5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 1,667,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 803,000円
物件2(土地)	金 864,000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。なお、物件3の建物は滅失のため、評価対象外とした。
- 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	下関市安岡本町一丁目 1748番 宅地 85.95㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	下関市安岡本町一丁目 1749番 宅地 92.56㎡	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	下関市安岡本町一丁目1748番地、 1749番地 1748番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 73.27㎡ 2階 40.57㎡ 合計 113.84㎡	滅失
番号	特 記 事 項		
1 及び 2	確認資料：	法務局に備え付けの公図 等。	
	照 合 結 果：	上記図面等を基に現地に赴き、道路、コンクリートブロック等の確認を行い、本件土地の形状を土地配置図のとおりとした。 なお、法務局備え付けの公図(縮尺1/600)が存在するが、本件土地の形状、サイズ等は概ね現況に近似したが、周辺の道路については境界が不明瞭であり、公図と現況幅員は異なっている。 また、公図に準じて物件1及び2の筆界を記載したが、境界を示す目標物は確認できなかった。 全体的に本件公図の精度が高くないことから、本件土地を正確に確定するには、関係者立会いの下、測量専門家の調査が必要である。	
3	建物は令和6年の火事により焼失し除去されている。		

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及び2）

位 置 ・ 交 通	JR山陰本線「安岡」駅の北西方約490m【道路距離】 やすらガーデン(安岡支所)の西方約1.5km 【道路距離】				
付 近 の 状 況	当該地域は下関市南西部の安岡漁港付近に位置し、主として小規模な住宅が建ち並び、駐車場等も多く介在する、既成住宅地域である。総じて街路が狭く、地勢は概ね平坦である。				
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	都市計画区域・市街化区域			
	用 途 地 域	第1種住居地域			
	建 ペ イ 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			
画 地 条 件	規模	間口	約 10 m		
	物件1	85.95 m ²	奥行	約 17 m	
	物件2	92.56 m ²	形状	ほぼ長方形	
	合計	178.51 m ²	接面状況	角地	
			地勢	ほぼ平坦	
接 面 道 路 の 状 況	北側	約 2.3 m	市道安岡本町42号線	舗装済	歩道:なし
		高低差:等高～約0.3m高位	建築基準法第42条第2項道路		
	東側	約 2.5 m	市道安岡本町30号線	舗装済	歩道:なし
		高低差:約0.3m～約0.5m高位	建築基準法第42条第2項道路		
土 地 の 利 用 状 況 等	使用貸借人が占有する更地である。(下記特記事項参照)				
	隣地は駐車場、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 (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	焼失した建物が撤去され、ブロック塀の一部が周囲に残っている。土地上是砂利敷きとなっている。 使用貸借による駐車車両が1台存する。(詳細は現況調査報告書のとおり) 北側及び東側の市道に関して、道路の中心線から2mのセットバックが必要である。 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内、都市機能誘導区域外に該当するため、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。 高潮浸水想定区域 : 高潮ハザードマップにおいて、台風で発生する高潮により、海水が海岸の防波堤や川の堤防を超えて侵入してきた時に浸水が予測される区域(浸水想定区域)の浸水の深さ0.5m未満の区域に入っている。注意喚起を促すものであり、法令上の規制はない。 (詳細:下関市防災危機管理課) 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「東条遺跡」が存在しているとのことである。従って、建物新築工事等地面の掘削を伴う土木工事等を実施する場合には、担当課との調整及び届出が義務付けられている。 なお、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: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	26,200	99/100	85.95	1.00	0.60	0.60	803,000
2	26,200	99/100	92.56	1.00	0.60	0.60	864,000
合計							1,667,000

(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-21

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104 & \times & 100/121 & = & 26,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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	角 地	+ 3	103／100	103／100
環境条件	要セットバック	－ 4	96／100	96／100
個別格差(相乗積)				99／100

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-21 】

所 在： 下関市安岡本町2丁目1774番10外、「安岡本町2-3-11」
価 格： 33,000 円／㎡
位 置： JR山陰本線「安岡」駅の北西方、道路距離約600mに位置する。
価格時点： 令和7年1月1日
地 積： 166 ㎡
供給処理施設： 水道、下水道
接面道路： 南4.5m市道に接面
用途指定等： 近隣商業地域、準防火地域（80％、200％）
地域の概要： 一般住宅や併用住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

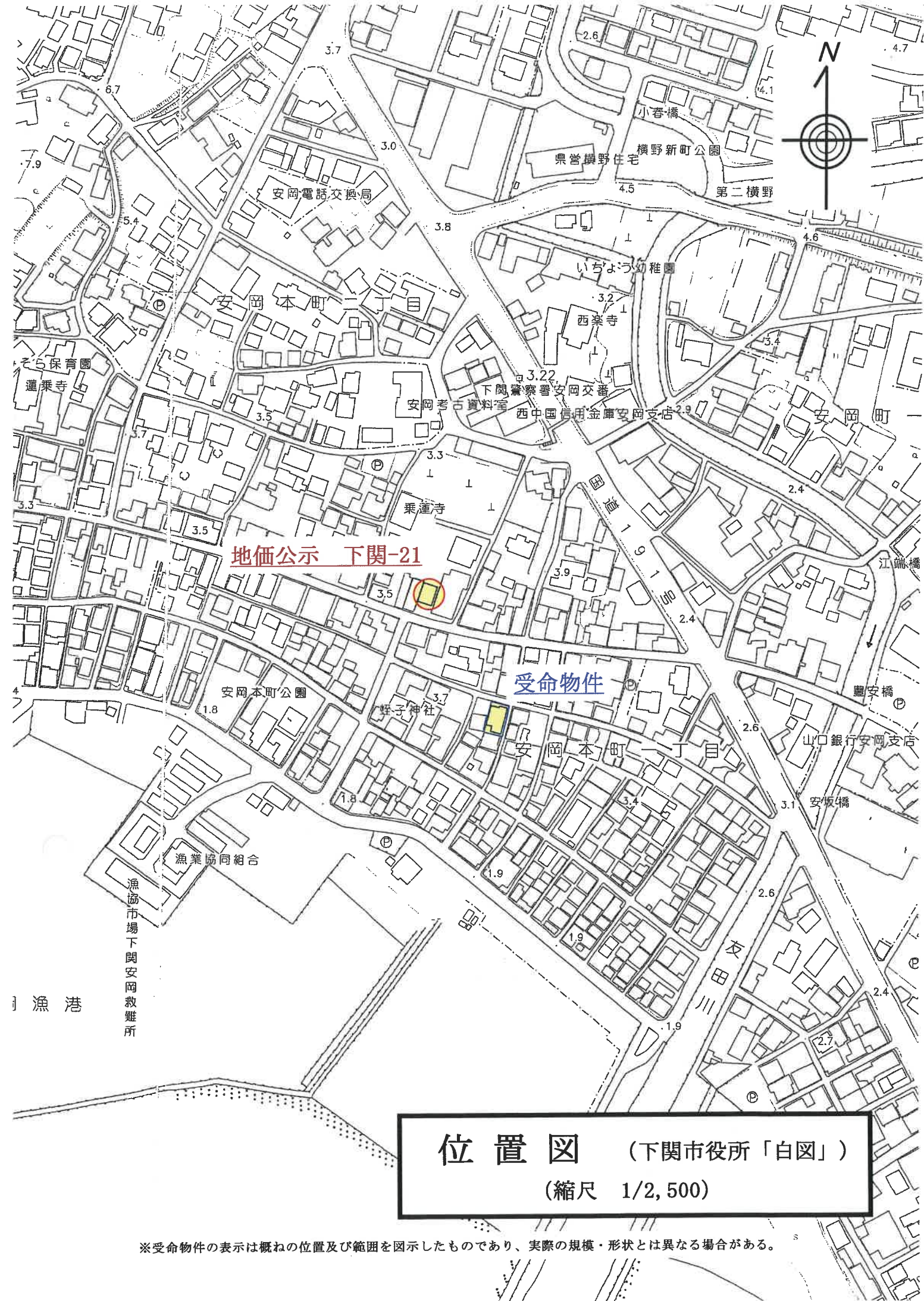
物件1	1,637,863 円
物件2	1,763,823 円
物件3	1,656,566 円

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

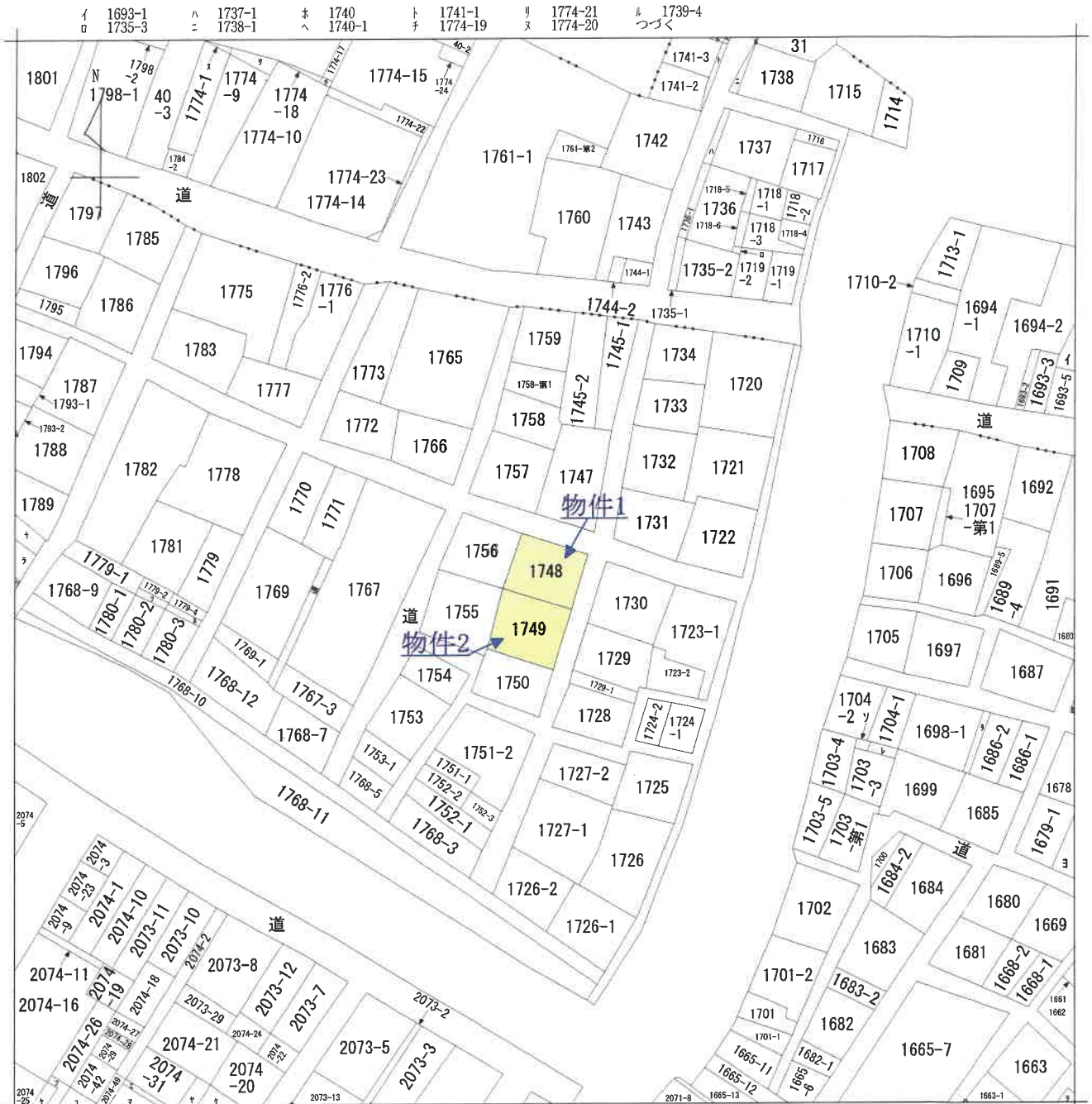
- 1 位置図（縮尺 1/2,500）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 土地配置図
- 4 現況写真

以 上



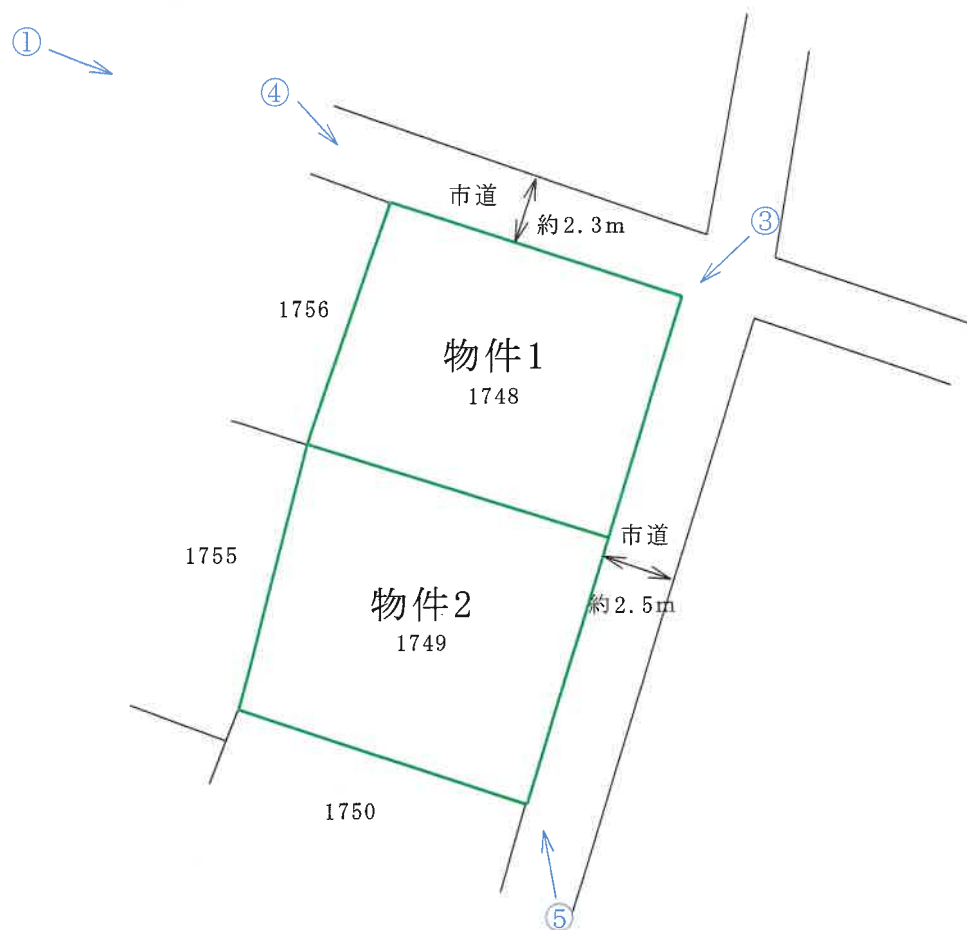
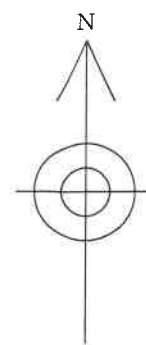
地価公示 下関-21

受命物件



地番区域見出し	A	安岡本町 2
	B	安岡本町 2
	C	安岡本町 1
	D	安岡本町 1

請求部	所在	下関市安岡本町一丁目				地番	1748番			
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	昭和45年3月25日				備付年月日(原図)		補記事項			



○→は写真撮影方向を示す。

土地配置図

(縮尺 約1/250)



① 遠 景



② 遠 景



③ 近 景

現 況 写 真



④ 近 景



⑤ 近 景



現 況 写 真