

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月23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 8月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 8月14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 8月20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 7年 9月 3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 7月23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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 079, 000 9, 663, 200	一括	2, 415, 800	93, 581	15, 107
1	2, 636, 000				
2	9, 443, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 下関市長府浜浦町 |
| | 地 番 | 1 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 3. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市長府浜浦町 1 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 1. 2 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6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 | 下関市長府浜浦町 |
| | 地 番 | 1 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 3 . 5 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市長府浜浦町 1 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 1 . 2 9平方メートル |



令和7年(ケ)第4号
令和7年4月11日受理
令和7年5月26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 | 下関市長府浜浦町 |
| | 地 番 | 1 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 3. 5 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市長府浜浦町 1 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 1. 2 9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
■債務者兼所有者	1 本件建物には私と妻が住んでいます。 2 土地の境界について問題はないと思います。 3 本件建物の設備等にリース物件はありません。 4 屋内で猫を飼っています。 (令和7年5月13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)

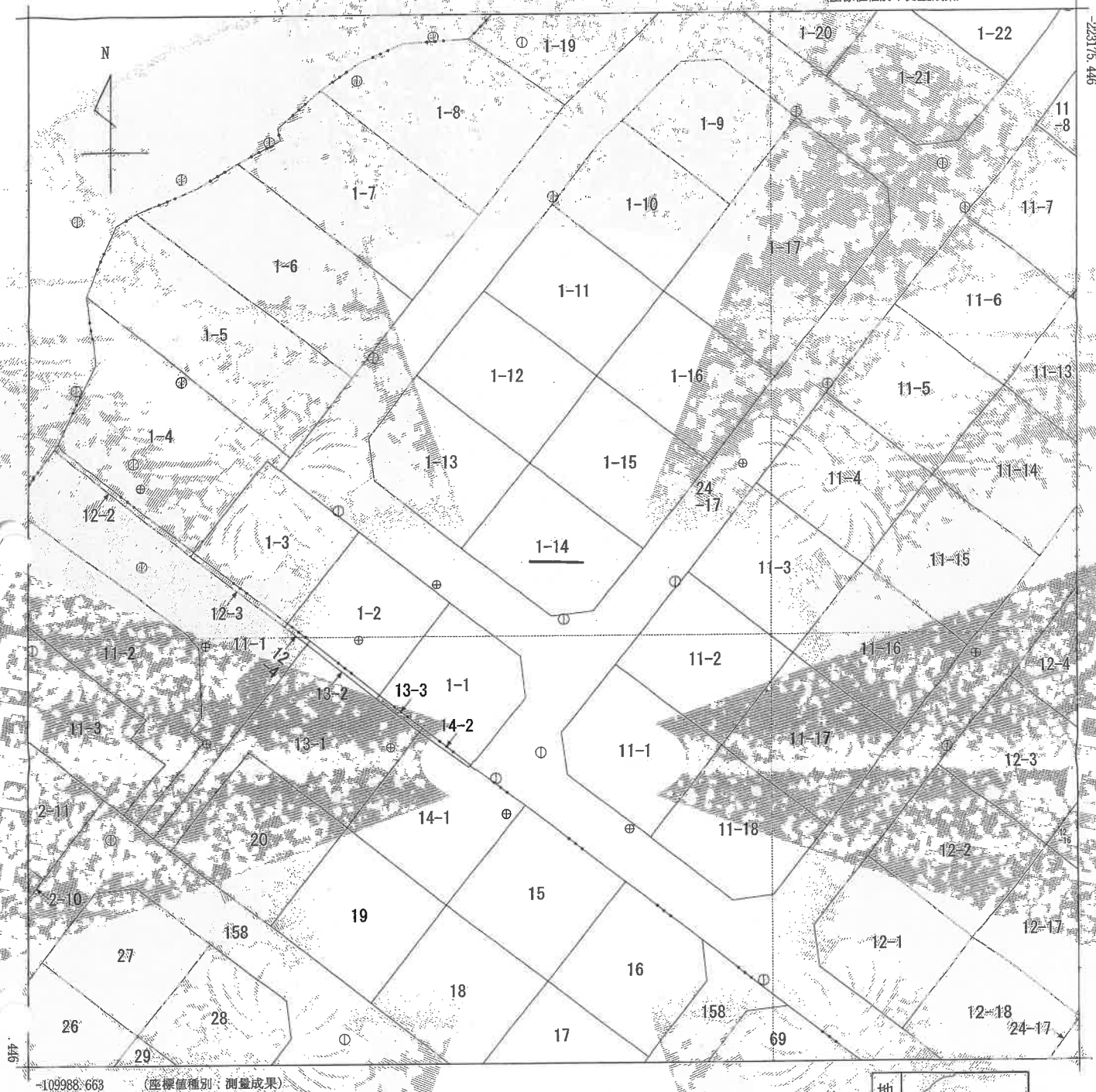
執行官の意見

- 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 本件建物は、債務者兼所有者が夫婦で居住し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と思われる。
- 4 本件土地が接する地番24番17の土地は下関市所有の公衆用道路である。
- 5 上記意見は、あくまでも関係人の陳述等現況調査に当たって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。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 4 月 1 4 日 (月)	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 4 月 1 4 日 (月) 1 5 : 3 3 ~ 1 5 : 4 5	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7 年 4 月 2 1 日 (月) 1 5 : 3 5 ~ 1 5 : 5 5	物件所在地	物件確認、写真撮影
7 年 4 月 2 5 日 (金) 1 0 : 0 3 ~ 1 0 : 0 5	執行官室	債務者兼所有者の破産管財人所属事務所の担当事務員から聞き取り (電話)
7 年 4 月 2 8 日 (月)	執行官室	債務者兼所有者に期日通知書送付
7 年 5 月 1 3 日 (火) 1 3 : 0 0 ~ 1 3 : 3 0	物件所在地	物件調査 (評価人同行)、写真撮影、債務者兼所有者から聞き取り (口頭)
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 5 月 1 3 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
(5 枚目)



-109988.663

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

長府浜浦町
長府浜浦町

請求部	所在	下関市長府浜浦町				地番	1番14			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)			
作成年月日	平成19年3月				備付年月日(原図)	平成20年9月4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4月14日
山口地方方法務局下関支局
登記官

請求番号：38-1
(1/1)

縮小 (A3→A4)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成28年8月22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4月14日 山口地方方法務局下関支局

(7 枚目)

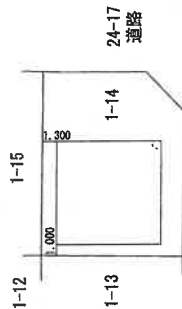
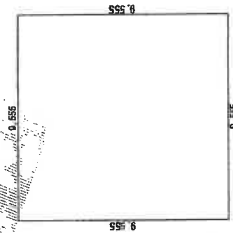
登記官

建物図面図

家屋番号 1番手A

建物の所在 下関市長府浜浦町1番地14

各階平面図



求積表	
9.555 × 9.555	= 91.298025
合計	91.298025
床面積	91.29 m ²

縮小 (A3-A4)

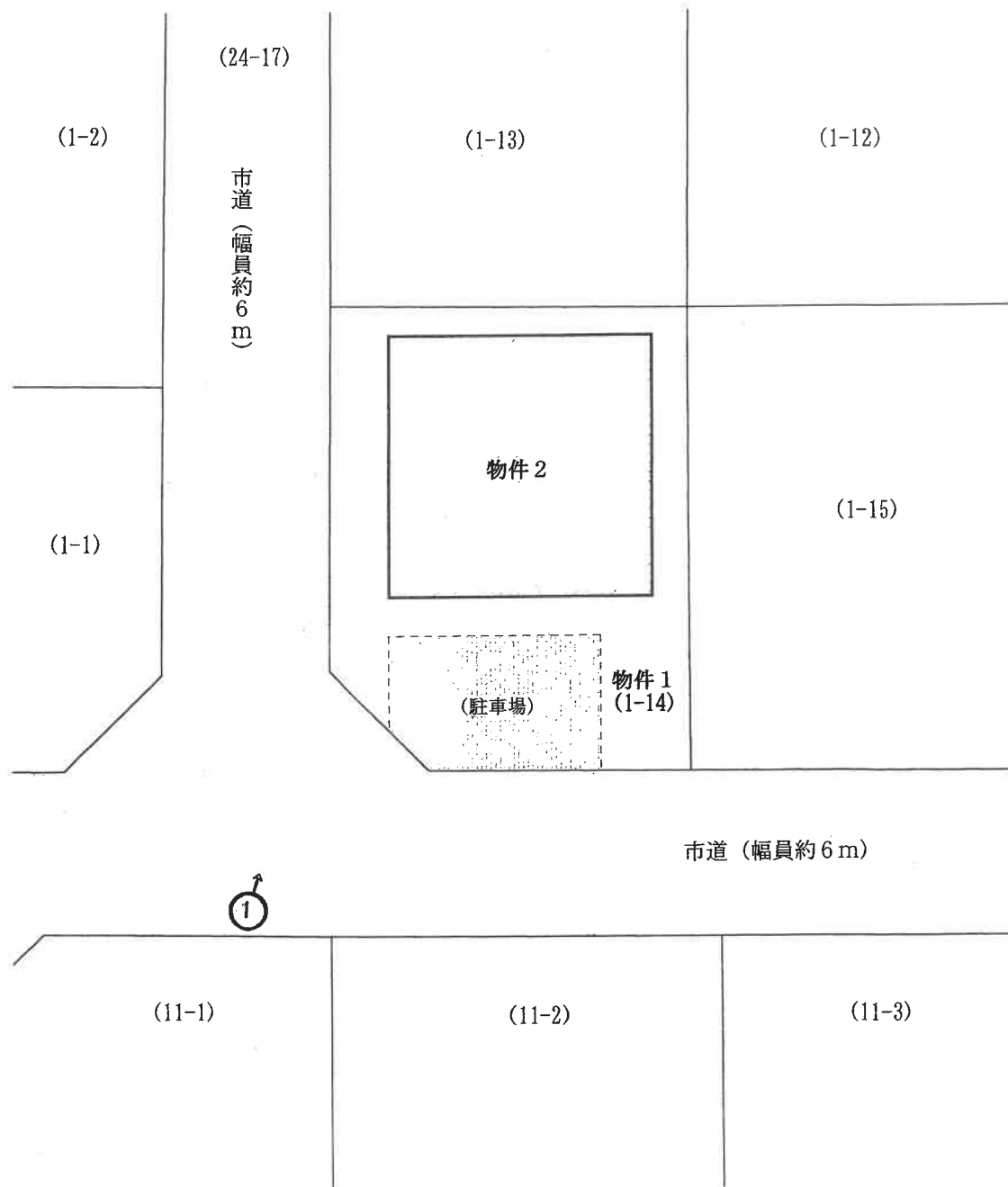
作成者 土地

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

請求番号：38-2



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向



写真撮影位置



【図面名称】

土地建物位置関係図

【事件番号】

令和7年（ケ）第4号

【物件番号】

1・2

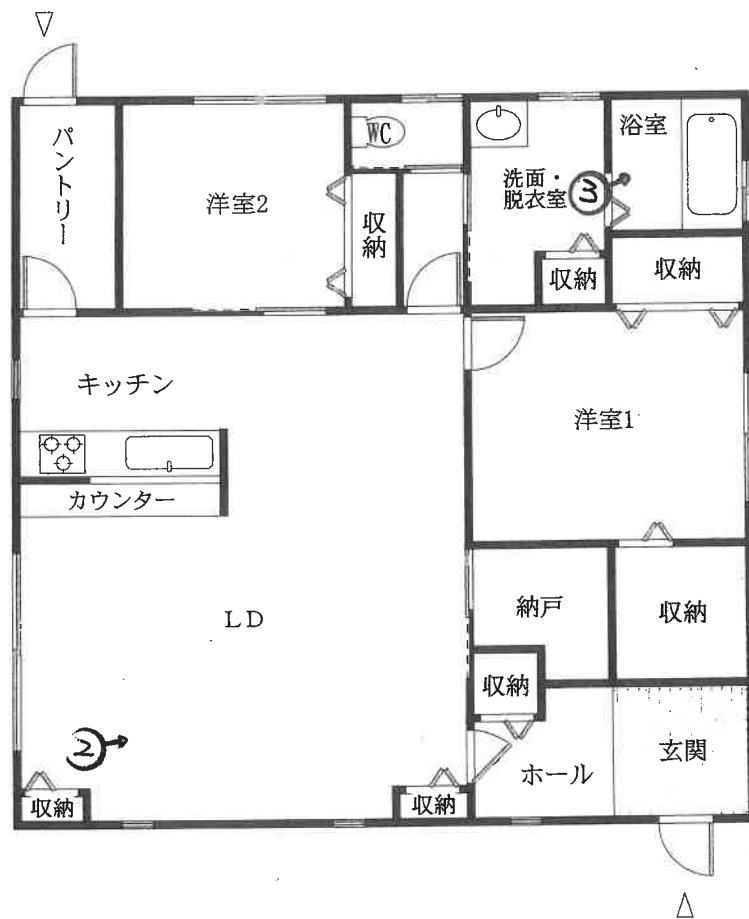
【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/250

※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。



※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向



【図面名称】

建物間取図

※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和7年(ケ)第4号

【物件番号】

2

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100



写真1

本件物件の外観



写真2

LD



写真3

浴室

令和 7 年（ケ）第 4 号

令和 7 年 5 月 13 日 現地調査

令和 7 年 5 月 27 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

原田 邦夫

第1 評価額

一括価格	
金 12,079,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,636,000円
物件 2 (建物)	金 9,443,000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の内訳価格は物件2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	下関市長府浜浦町 1番14 宅地 213.54m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市長府浜浦町1番地14 1番14 居宅 木造スレートぶき平家建 91.29m ²	
番号	特記事項		
1	物件1土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図のとおりである。		
2	物件2建物については、現地調査の結果、ほぼ登記のとおりである。		

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	J R 山陽本線『長府』駅の南西方約5.7km 【道路距離】 『浜浦中央』バス停の北西方約140m 【道路距離】	
付近の状況	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ高台の住宅団地	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的条件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% — 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外
画地条件	規模 213.54m ² 形状 長方形 接面状況 角地	間口 約13m 奥行 約17m 地勢 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側幅員約6mの市道※ ¹ に等高接面する。 南西側幅員約6mの市道※ ² に約0.4m程度高位接面する。 ※ ¹ 市道：長府浜浦町2号線、建築基準法第42条1項1号 ※ ² 市道：長府浜浦町1号線、建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	本件土地は物件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、通常のコスト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。	
土壌汚染等	【土壌汚染について】 対象地について、地歴調査からは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。よって、土壌汚染の可能性は低いものと推測されるが、専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるため、これを評価上考慮外とする。 【埋蔵文化財について】 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である(下関市教育委員会の回答)。	
特記事項	特になし。	

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（登記簿）：平成28年8月19日新築 経過年数：約 9 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕 様	構 造：木造 平家建
	屋 根：スレートぶき
	外 壁：サイディング等
	内 壁：クロス等
	天 井：クロス等
	床：フローリング等
	設 備：電気、ガス、給排水、トイレ、ガス給湯器等
	そ の 他：－
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：附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物について、特に大きな破損等は見受けられない。 ・屋内で猫が飼育されている。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有材の有無、害虫被害等を含む）についての詳細は不明である。

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 (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	33,300	103 / 100	213.54	100 / 100	7,324,000

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）－18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,300 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 33,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：必要なし。

◇ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差：

個別的要因	物件1
角地	103 / 100
相乗積	103 / 100

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件土地上に存する建物等の状況を総合的に勘案して査定した。

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
2	230,000	91.29	0.61	12,808,000

イ 現況延床面積：公簿面積による。

ウ 現価率：

- ・残価率 ： 0%
- ・経過年数 ： 9 年
- ・観察減価率 ： 5%
- ・経済的全耐用年数 ： 25 年
- ・経済的残存耐用年数 ： 16 年

上記数値等に因り、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{※現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年}}{\text{経済的全耐用年数 } 25\text{年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価率 } 5\%) = \underline{\underline{0.61}}$$

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	7,324,000	40%	法定地上権	2,930,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (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	7,324,000	▲ 2,930,000		1.00	0.60	2,636,000
2	12,808,000	+ 2,930,000	1.00	1.00	0.60	9,443,000
一 括 価 格 (合 計)						12,079,000

ウ 占有減価修正：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した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格【下関（県）－ 18】

所 在：下関市長府浜浦町11番14「長府浜浦町11－7」

価 格：33,300円/㎡

位 置：JR山陽本線「長府」駅から5.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：215㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 道 路：南東側6m市道に接面

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域

（ 建蔽率 40% 、 容積率 80% ）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ高台の住宅団地

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1：4,904,800 円

物件2：5,815,135 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 1/10,000、1/2,500)

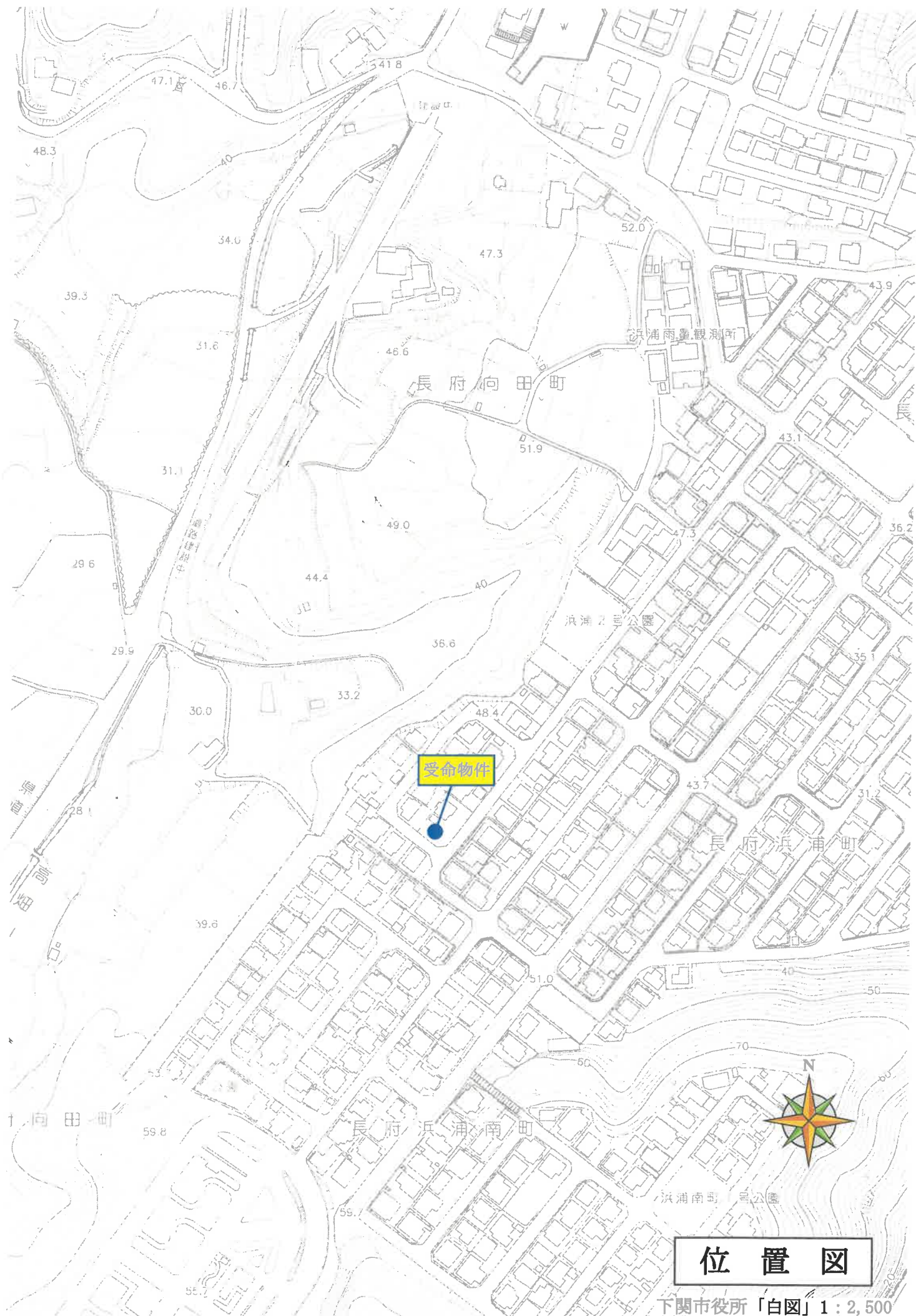
2 公図写し(法務局備付)

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

5 建物間取図

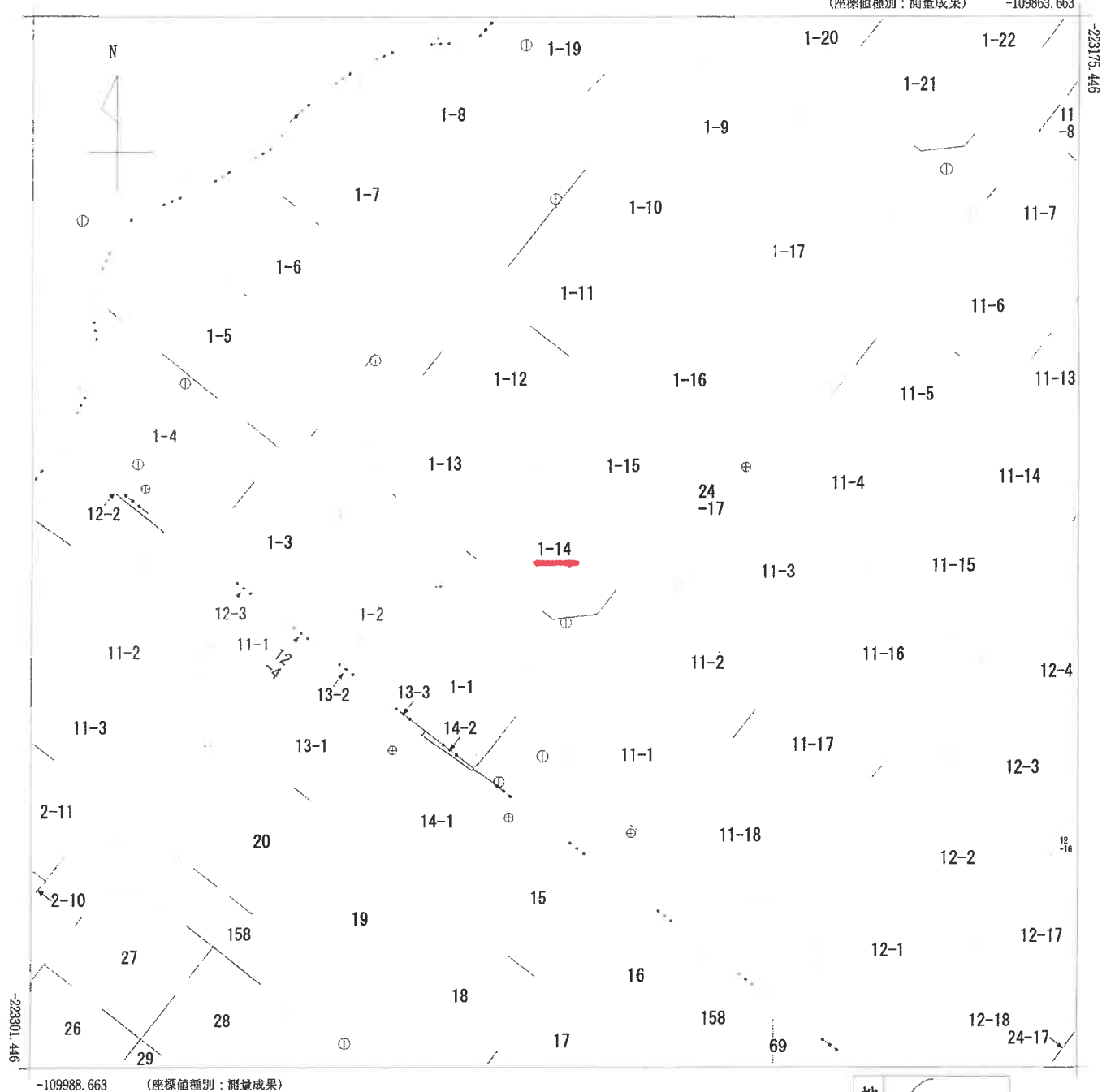
6 現況写真



位置図

下関市役所「白図」1:2,500

-109863.663



地番区域見出

長府浜浦町

長府前

請 求 部 分	所 在		下関市長府浜浦町				地 番		1番14		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三	座標系又 番号は記号	Ⅲ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成19年3月					備 付 年 月 日 (原図)	平成20年9月4日		補 記 事 項		

縮小【A3→A4】

面圖 面圖
物階 平階
建各

1番14

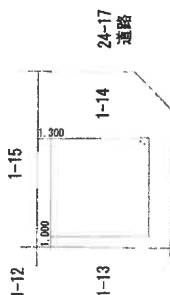
建築物の所在
下関市長府浜浦町1番地14



求 積 表

$$9.555 \times 9.555 = 91.298025$$

合計	91.298025
床面積	91.29 m ²



24-17 道路

作成者

1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

縮小【A3→A4】



【図面名称】 建物間取図	※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。	【事件番号】 令和7年（ケ）第4号	【物件番号】 2	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
------------------------	---	----------------------	-------------	--------------	----------------

現況写真

受命物件

①



受命物件

②

