

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 久保山 勝

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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部
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, 保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 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 5 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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	11, 370, 000 9, 096, 000	一括	2, 274, 000	283, 739	64, 450
1	3, 420, 000				
2	7, 950, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区砂津二丁目
地 番 2 1 0 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 4 1 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区砂津二丁目 2 1 0 番地 1 5
家屋 番号 2 1 0 番 1 5
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 4 階建
床 面 積 1 階 7 6 . 0 6 平方メートル
2 階 6 3 . 9 4 平方メートル
3 階 6 3 . 9 4 平方メートル
4 階 6 3 . 9 4 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 プロパン庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 2 4 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 久保山 勝

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 2】

賃借権

範 囲 4 0 3 号室

賃借人 G

期 限 令和 7 年 1 2 月 2 1 日

賃 料 3 7, 0 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 3 7, 0 0 0 円

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

1 0 2 号は A、3 0 2 号室は C、4 0 1 号室は E、4 0 2 号室は F がそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

その余の部分は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」も御覧ください。
- 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 上記各種「詳細説明」は当庁物件閲覧室に別ファイルとして備え付けています。



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉北区砂津二丁目

地 番 2 1 0 番 1 5

地 目 宅地

地 積 1 0 6 . 4 1 平方メートル

2 所 在 北九州市小倉北区砂津二丁目 2 1 0 番地 1 5

家屋 番号 2 1 0 番 1 5

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 4 階建

床 面 積	1 階	7 6 . 0 6 平方メートル
	2 階	6 3 . 9 4 平方メートル
	3 階	6 3 . 9 4 平方メートル
	4 階	6 3 . 9 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 プロパン庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 2 平方メートル



令和7年(ケ)第7号
令和7年2月18日受理
令和7年4月7日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小 柳 智 児

(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 北九州市小倉北区砂津二丁目
 地 番 2 1 0 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 6 . 4 1 平方メートル

- 2 所 在 北九州市小倉北区砂津二丁目 2 1 0 番地 1 5
 家屋 番号 2 1 0 番 1 5
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 4 階建
 床 面 積

1 階	7 6 . 0 6 平方メートル
2 階	6 3 . 9 4 平方メートル
3 階	6 3 . 9 4 平方メートル
4 階	6 3 . 9 4 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市小倉北区砂津二丁目7番11号	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：プロパン庫（未登記） 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約2㎡ }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」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 }	
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- (空き室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・04・20 ----- 自 R6・04・20 至 R7・04・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 700円
2	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・02・27 ----- 自 R7・02・27 至 R8・02・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費 4,000円
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- (空き室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- (空き室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- (空き室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- (空き室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・02・17 ----- 自 R7・02・17 至 R8・02・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 27,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	共益費 4,000円
2	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・03・26 ----- 自 R6・03・26 至 R7・03・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	共益費 4,000円
2	☐ 全部 ☒ 401号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・09・23 ----- 自 R6・09・23 至 R7・09・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 34,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	共益費 4,000円
2	☐ 全部 ☒ 402号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・12・01 ----- 自 R6・12・01 至 R7・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 27,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	共益費 4,000円
2	☐ 全部 ☒ 403号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・12・22 ----- 自 R5・12・22 至 R7・12・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 37,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ----- 37,000円	共益費 3,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ H (弁護士)	1 私は所有者から債務整理等について相談を受けている弁護士です。 2 本件建物の賃貸借契約の締結・管理等は、すべて管理会社である(株)ディアレストに所有者から委託していますので、現在の入居者に関する賃貸借契約書及び個別の情報等については所有者は有していません。
■ (株)ディアレスト (賃貸管理会社) 社員	1 本件建物は、「S・Y・M・B L D II」と称し、所有者との契約により当社が管理しています。 2 本件建物は単身者用賃貸マンションとなっており、居室は全12室(現在の入居は7室)です。 3 賃貸借契約の内容等は3, 4枚目のとおりです。 4 賃貸契約期間は1年間(更に同一条件による1年間の合意更新)ですが403号室については、前所有者からの入居契約であったため、従前の契約を引き継ぎ、2年間の合意更新となっています。
■ A (102号室居住者)	1 私が所有者から賃借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は3枚目のとおりです。 3 特段の損傷や不具合等はありません。
■ B (103号室居住者)	1 私が所有者から賃借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は3枚目のとおりです。 3 入居前にキッチンや浴室などの設備を除いて、室内は改装されていたと思われますし、入居して2年程度しか経っていないので、特段の損傷や不具合等はありません。
■ C (302号室居住者)	1 私が所有者から賃借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は4枚目のとおりです。 3 入居当時から玄関の天井灯が点きません。電球を替えても点灯しないので、配線等に何らかの不具合があるのかも知れませんが、放置したままになっています。 4 室内で喫煙していますので、壁や天井にはヤニ汚れがあります。 5 その他特段の損傷等はないと思います。
■ D (303号室居住者)	1 私が所有者から賃借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は4枚目のとおりです。 3 特段の損傷や不具合等はありません。
■ F (402号室居住者：電話回答)	1 私が所有者から賃借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は4枚目のとおりです。
■ G (403号室居住者)	1 私が所有者から賃借し、居宅として使用しています。 2 所有者に変更があったことは知りませんでしたが、契約内容について変更はありません。 3 賃貸借契約の内容等は4枚目のとおりです。 4 特段の損傷や不具合等はありません。

(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

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（210番5，211番8）に接面している。

(土地形状等について)

本件土地には現地復元性を有する図面が存在しない。境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存するが、境界標等は現地で確認できなかった。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査等の結果から2枚目記載のとおりと認めた。

401号室の居住者からは何らの回答も得られなかったが、第三者の占有を徴憑するものは認められなかった。

(本件建物の損傷等について)

本件一棟の建物については、汚損等が見受けられ、3階付近の外壁の一部には損傷が存するなど経年相当の劣化等が生じていると思われる。

101号室、202号室については、床や壁にはカビ等による汚損が見受けられ、換気していないことからカビ臭がある。

301号室の窓ガラスにはひび割れが存する。

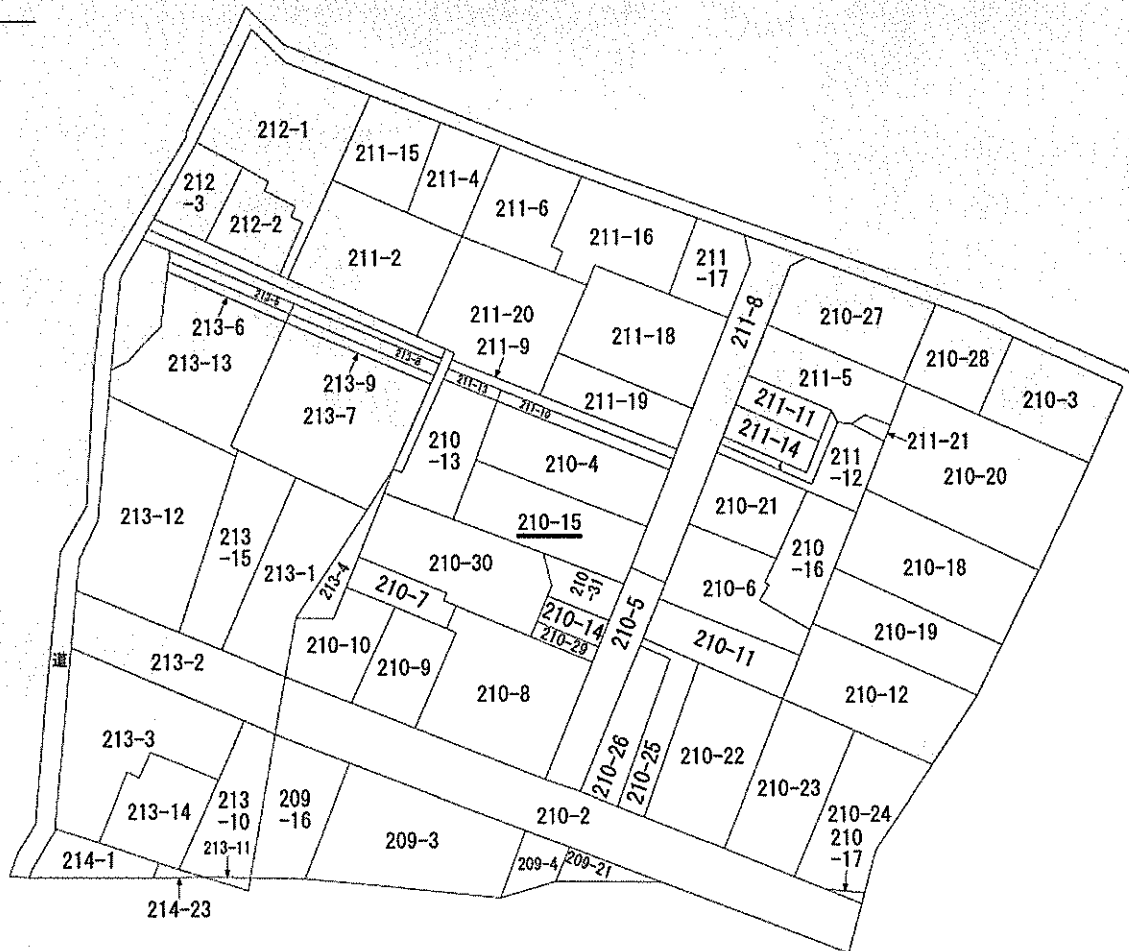
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R 7 年 2月18日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7 年 2月18日 (火) 13:40 - 13:50	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 2月21日 (金) 11:00 - 11:35	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 占有状況等について管理会社社員から聴取 (電話)
R 7 年 2月21日 (金) 15:15 - 15:35	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 7 年 2月25日 (火) 10:35 - 10:45	執行官室	賃貸借契約書の提出依頼書を管理会社に送付
R 7 年 2月25日 (火) 11:00 - 11:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7 年 3月3日 (月) 16:50 - 17:10	物件所在地	占有調査 (全戸不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 7 年 3月4日 (火) 12:30 - 12:40	執行官室	占有状況等について402号居住者から聴取 (電話) 立入調査期日の調整
R 7 年 3月4日 (火) 14:00 - 14:10	執行官室	占有状況等について303号居住者から聴取 (電話) 立入調査期日の調整
R 7 年 3月6日 (木) 13:40 - 13:50	執行官室	入居者情報について管理会社社員から聴取, 賃貸借契約書の提出依頼 (電話)

R 7年 3月10日 (月) 13:05 - 13:15	執行官室	占有状況等についてH弁護士から聴取 (電話)
R 7年 3月12日 (水) 12:50 - 13:00	執行官室	占有状況等について103号居住者から聴取 (電話) 立入調査期日の調整
R 7年 3月16日 (日) 10:45 - 11:25	物件所在地	立入調査 (103, 303), 写真撮影, 各居住者と面談 不在 (402), 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 7年 3月17日 (月) 15:45 - 16:10 16:50 - 17:20	物件所在地	立入調査 (102), 写真撮影, 居住者と面談 不在 (302, 401~403), 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 7年 3月18日 (火) 9:15 - 9:25	執行官室	占有状況等について302号居住者から聴取 (電話) 立入調査期日の調整
R 7年 3月29日 (土) 9:40 - 12:00	物件所在地	立入調査 (101, 201~203, 301, 401~403), 写真撮影, 403号居住者と面談 302号については居住者の事情により立入調査延期
R 7年 3月31日 (月) 9:50 - 10:15	物件所在地	立入調査 (302), 写真撮影, 居住者と面談
R 7年 4月3日 (木) 13:05 - 13:10	執行官室	ライフライン調査の結果について, 北九州市上下水道局に対し照会 (電話)
(特記事項) ☒ 令和7年3月31日 目的物件 (302) は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☒ 令和7年3月29日 目的物件 (101, 201~203, 301, 401, 402) は不在又は空き室で施錠されていたので, 立会人 1 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和7年3月16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



(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 分	所 在	北九州市小倉北区砂津二丁目				地 番	210番15			
出 力 縮	縮尺不明	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 事 記 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。

A 4 判に縮小

令和7年2月21日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号 : 33-1
(1/1)

(9枚目)

公用

登記年月日：平成3年3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2月21日 福岡法務局北九州支局 登記官

(10枚目)

665727

各階平面図

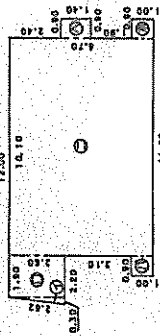
建築物各階平面図

家屋番号 210番15

建築物の所在 北九州市小倉北区砂津二丁目210番地15

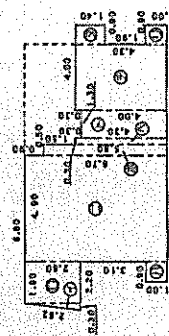
1階平面図

求積表			
イ)	0.30 x 2.60 /2㎡	0.3900	
ロ)	1.90 x 2.60㎡	4.9400	
ハ)	0.90 x 1.00㎡	0.9000	
ニ)	10.10 x 6.70㎡	67.6700	
ホ)	0.90 x 1.00㎡	0.9000	
ヘ)	0.90 x 1.40㎡	1.2600	
合 計		76.0600	
床面積		76.06㎡	

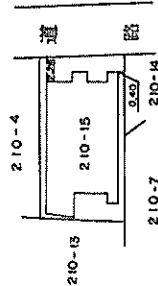


2階3階4階同形平面図

求積表			
イ)	0.30 x 2.60 /2㎡	0.3900	
ロ)	1.90 x 2.60㎡	4.9400	
ハ)	0.90 x 1.00㎡	0.9000	
ニ)	4.90 x 6.70㎡	32.8300	
ホ)	0.50 x 5.80㎡	2.9000	
ヘ)	0.30 x 4.30㎡	1.2900	
フ)	1.30 x 4.00㎡	5.2000	
リ)	3.10 x 4.30㎡	13.3300	
ロ)	0.90 x 1.00㎡	0.9000	
ハ)	0.90 x 1.40㎡	1.2600	
合 計		63.9400	
床面積		63.94㎡	



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)



作製者 甘地調士

縮尺 1/250 (平成3年3月20日作製)

申請人

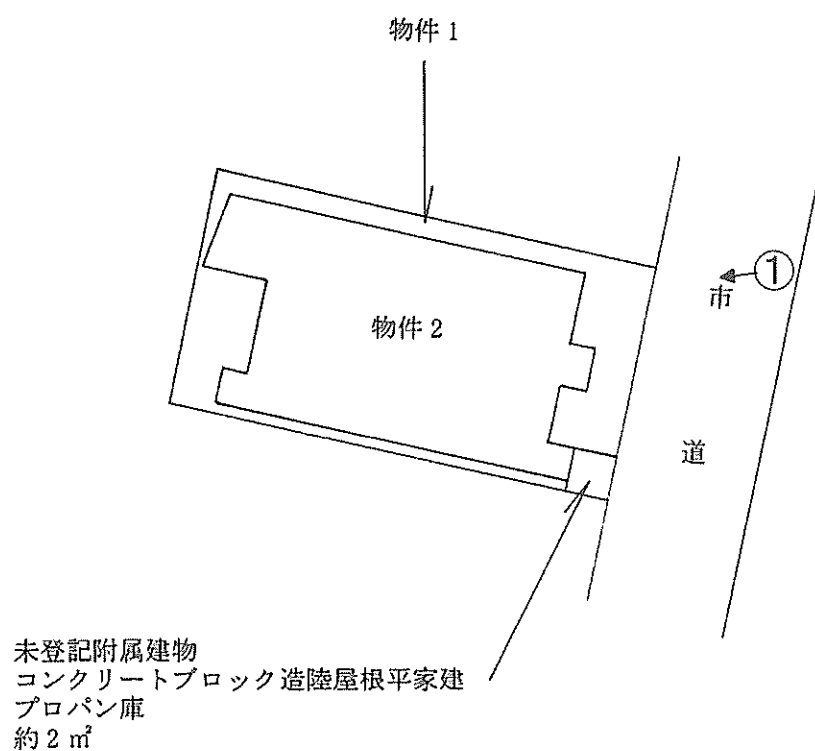
縮尺 1/500

A4判に縮小

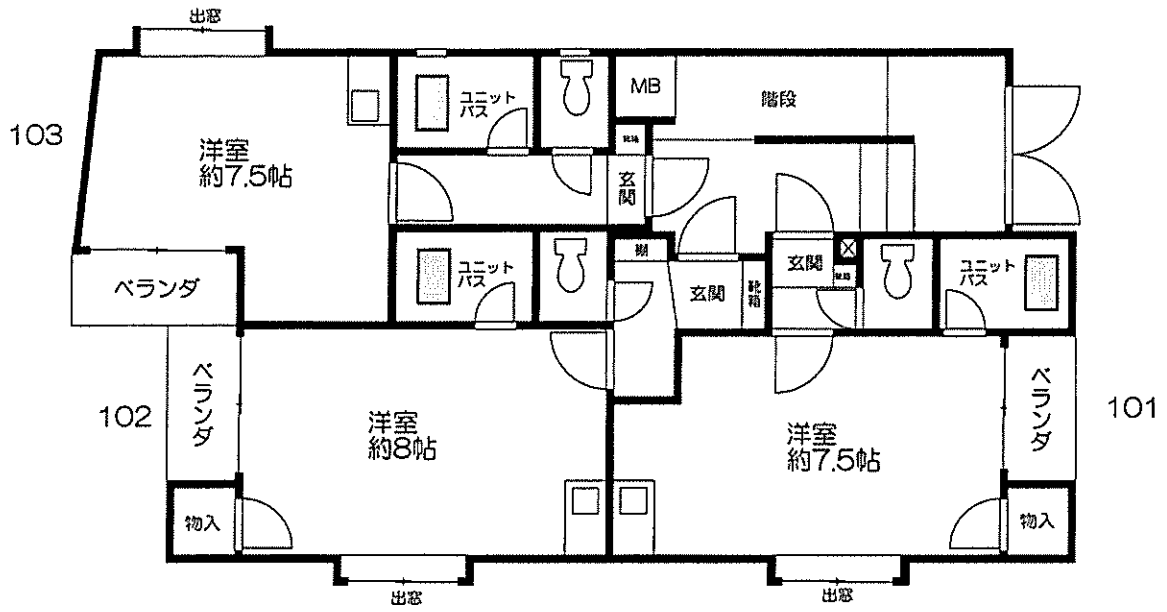
請求番号：33-2

土地建物位置関係図（概略）

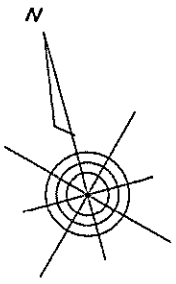
↑ 写真撮影位置方向



間 取 図

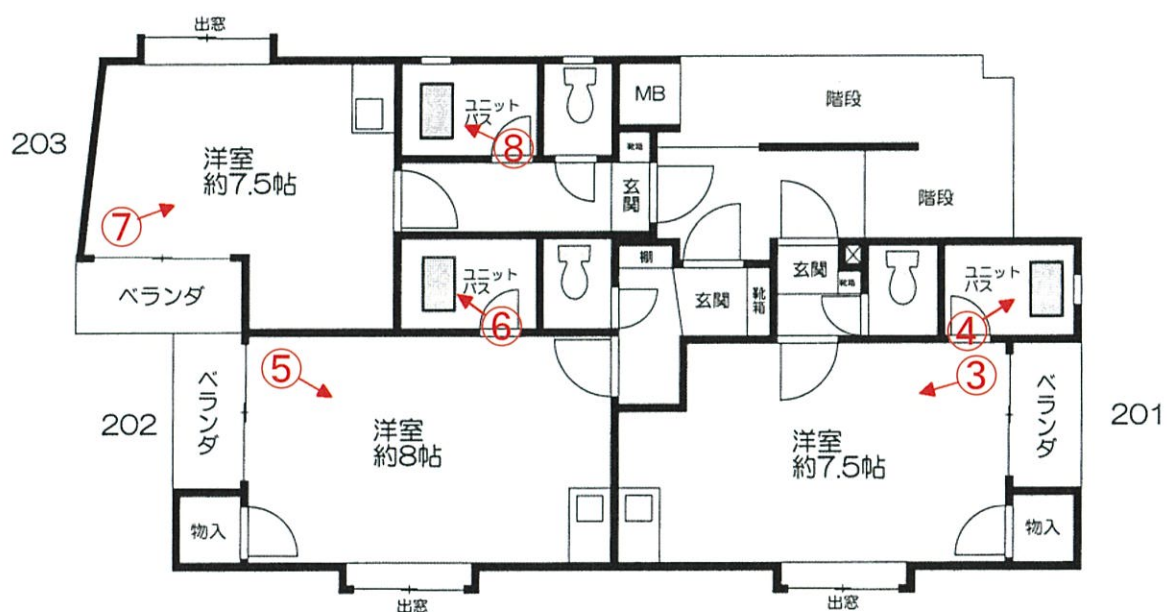


1階



間 取 図

↑ 写真撮影位置方向

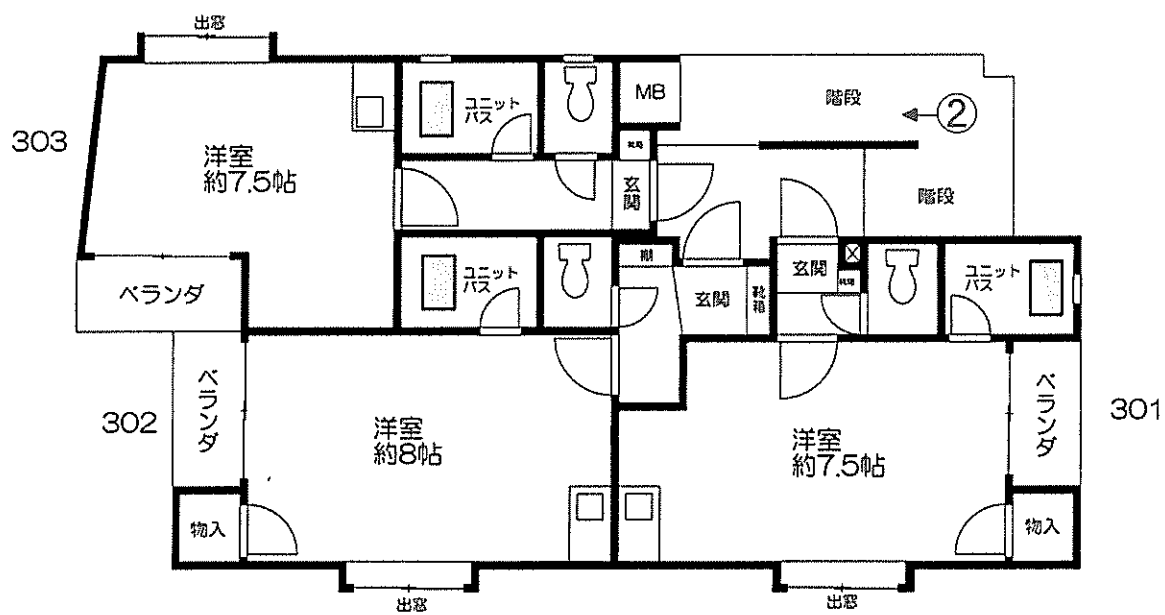


2階

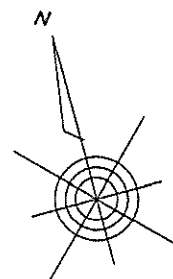


間 取 図

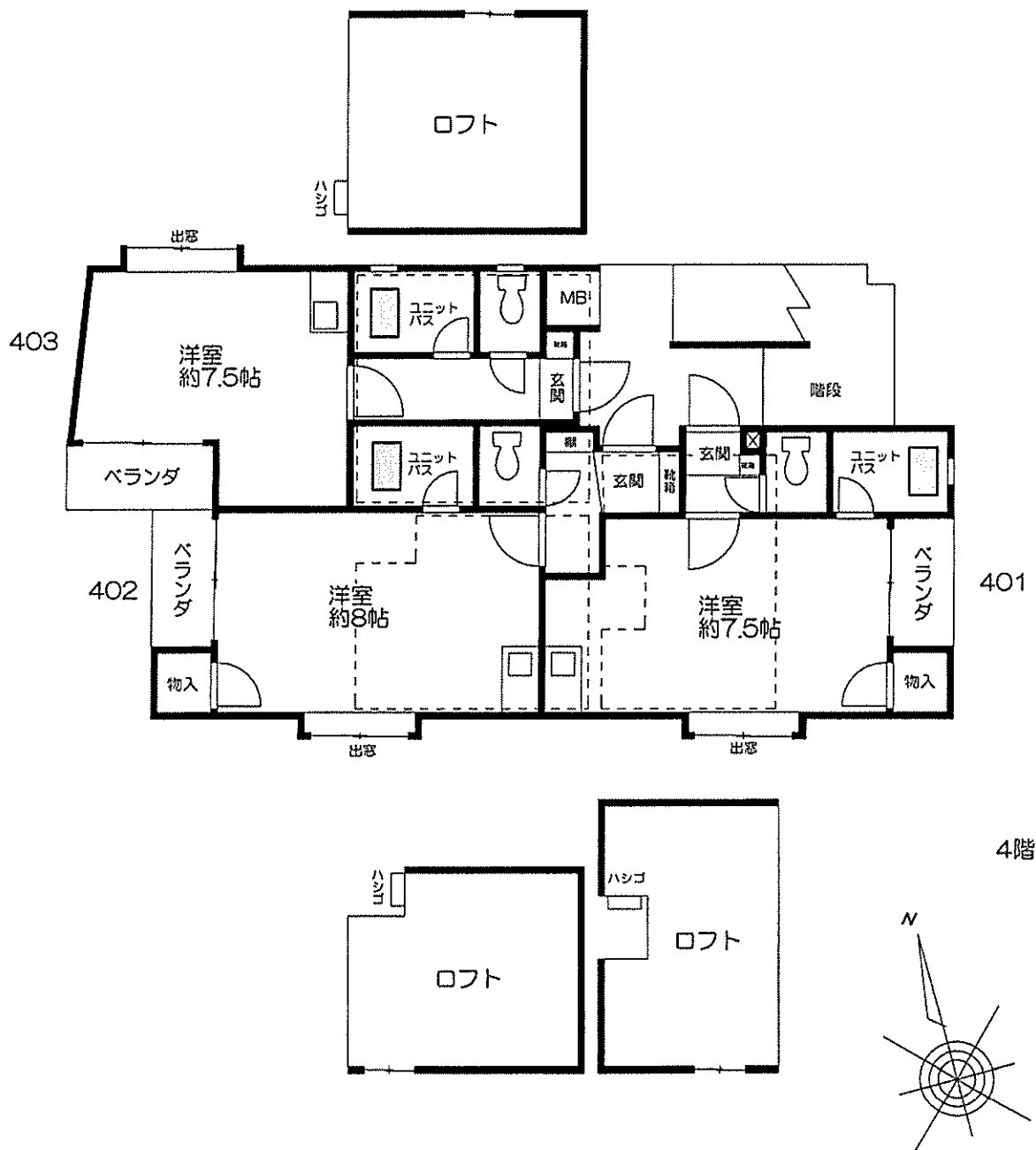
↑ 写真撮影位置方向



3階



間 取 図

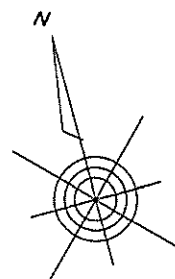


間 取 図

未登記附属建物
コンクリートブロック造陸屋根平家建
プロパン庫
約2㎡



プロパン庫 約2㎡





No. 1

本件建物（一棟）を撮影



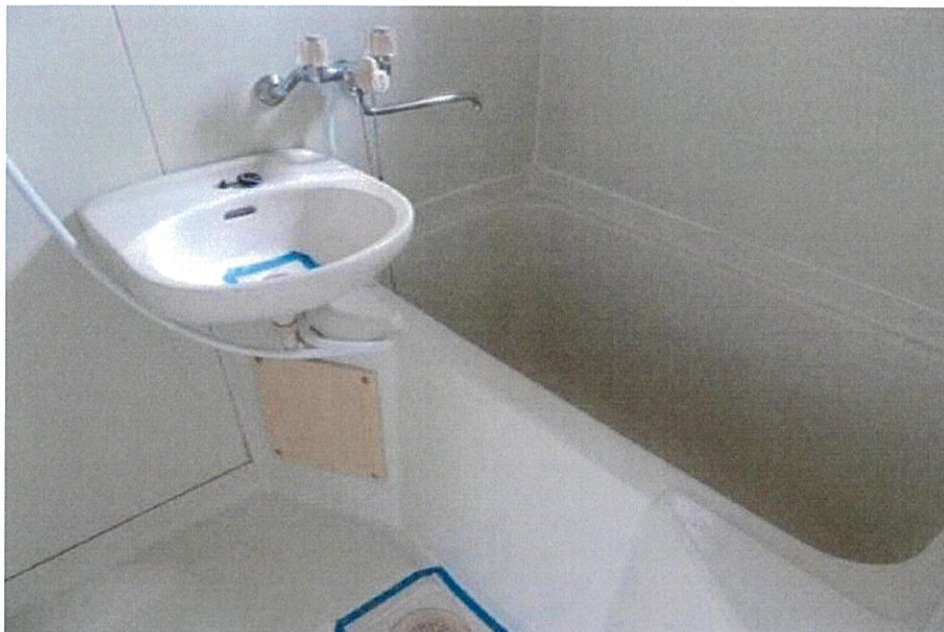
No. 2

本件建物の損傷個所を撮影



No. 3

201号室の室内を撮影



No. 4

201号室の室内を撮影



No. 5

202号室の室内を撮影



No. 6

同 上



No. 7

203号室の室内を撮影



No. 8

同 上

No. _____

令和7年4月15日
福岡地方裁判所小倉支部
執行官 小 柳 智 児

調 査 報 告 書 （ 補 充 ）

本件について、次のとおり補充報告します。

調査の日時	調査の場所	調査の方法
令和7年4月9日 午後0時20分 ～ 午後0時25分	執行官室	電話

- 1 調査結果
- (株)ディアレスト（賃貸管理会社）社員の陳述要旨
- 103号室入居者B及び303号室入居者Dについては、令和7年3月末までに退去した旨を確認しています。

令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 3 月 29 日 現地調査
令和 7 年 4 月 3 日 評 価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
境 達 司

第1 評価額

一括価格	
金 11,370,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,420,000 円
物件2（建物）	金 7,950,000 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の内訳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	北九州市小倉北区砂津二丁目 210番15 宅地 106.41 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区砂津二丁目 210番地15 210番15 共同住宅 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根4階建 1階 76.06 m ² 2階 63.94 m ² 3階 63.94 m ² 4階 63.94 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、現地調査の結果、現況数量は、登記数量より約5%程度大きい可能性がうかがわれる。ただし、専門家による正式な測量を行ったわけではないので、評価は登記数量により行った。		
2	現況は、4階建の共同住宅であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったもので、評価は登記数量により行った。		
2	次の未登記附属建物が存している。 コンクリートブロック造陸屋根平家建 プロパン庫 約2m ²		
住 居 表 示		北九州市小倉北区砂津二丁目7番11号	

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 (直線距離)	J R鹿児島本線「小倉」駅の南東方、約1.06km。 西鉄バス「大田町」停留所の北東方、約70m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小倉北区中心部に近い幹線道路背後の既成住宅地域である。戸建住宅、共同住宅、事業所等の利用が見られる。各画地の地積、形状等に統一性はない。地域環境等が大きく変化する要因はなく、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	106.41㎡ (登記地積) ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。) 約7.8m 約14.6m 一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約4.5mの舗装市道とほぼ等高に接面（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）。	
土 地 の 利 用 状 況 等	「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) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合である。	
特 記 事 項	・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・周囲の境界と思われる付近には、塀、縁石等が存している。	

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等	建築年月日（登記記載）：平成3年3月18日 新築 経 過 年 数：約 35 年 経済的全耐用年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：コンクリート屋根 外 壁：タイル貼り、吹付タイル ほか 天 井：ビニールクロス貼り ほか 床 ：クッションフロア ほか 内 壁：ビニールクロス貼り ほか 設 備：電気、上下水道、ガス 等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：共同住宅 間 取 り：ワンルーム12戸（4階の3戸はロフト付） （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る（カビ等による汚損が生じている住戸がある。窓ガラスにひび割れが生じている住戸がある。外壁の一部にコンクリート剥離があり、外気にさらされた鉄筋がさびている箇所がある。設備が陳腐化している。等）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 （ 推 定 ） ： 平成3年3月頃 新築 経 過 年 数 ： 約 35 年 経 済 的 全 耐 用 年 数 ： 約 35 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ： 約 0 年
仕 様	構 造：コンクリートブロック造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り ほか 天 井：あらわし ほか 床 ：コンクリート ほか 内 壁：あらわし ほか 設 備：特になし そ の 他：特になし
床面積（現況）	約2㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：プロパン庫 間 取 り：1室 （別添「間取図」参照。）
品 等	使 用 資 材：普通 施 工 状 態：普通
保守管理の状態	普通（経年相当の老朽化等が発生している。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	105,000	1.00	106.41	0.90	10,060,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（以下同じ）

ア 標準画地価格：基準地「北九州小倉北（県）-16」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 99,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 105,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件※ 地域格差
1.02 × 1.00 × 0.95 × 1.03 = 1.00

※道路幅員による基準容積率を考慮した。

イ 個 別 格 差：増減価要
因なし 個別格差
1.00 = 1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

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
2主	242,000	267.88	0.10	6,480,000
附属	95,000	約2	0.10	20,000
合計				6,500,000

イ 現況延床面積：主である建物は登記数量、附属建物は概測数量による。

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件2主である建物：} R \times \frac{n/N}{1 \pm q} = 0.13 \times 0.80 = 0.10$$

$$\text{未登記附属建物：} R \times \frac{n/N}{1 \pm q} = 0.10 \times 1.00 = 0.10$$

項目	物件区分	物件2主である建物	未登記附属建物
R：残価率		10%	10%
n：経過年数		約35年	約35年
N：経済的全耐用年数		約40年	約35年
q：観察減価法による補正率		-20%	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

2. 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

(1) 土地利用権等の価格

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
1	10,060,000	0.50	法定地上権	5,030,000

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50%と査定した。

(2) 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	積算価格 (円) ア±イ	価 割 合
1	10,060,000	－ 5,030,000	5,030,000	30%
2	6,500,000	＋ 5,030,000	11,530,000	70%
計	16,560,000		計 16,560,000	100%

Ⅱ 収益価格

総収益を粗利回りで還元して、下表のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
2,424,000	1.00	13.0%	0.86	16,040,000

ア 総収益 : 年間賃料収入（現況賃料は「現況調査報告書」記載のとおり）。

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して査定した。

エ その他補正 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性、空室率等を勘案して査定した。

《総収益の内訳》

賃貸状況等	全戸数	12戸	入居戸数	7戸
	月額賃料	24,000円/戸～ 37,000円/戸	空室率	42%
駐車料等	駐車台数	—	契約台数	—
	月額駐車料	—		
現況賃料等	月額賃料収入	現行の賃料：202,000円/月		
	月額駐車料収入	—		
	年間賃料収入	2,424,000円		

Ⅲ 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとりのウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下記のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	16,560,000	1.00	16,560,000	50%
② 収益価格	—		16,040,000	50%
調整後の価格	16,300,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	16,300,000	30%	4,890,000
2		70%	11,410,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除 減価 (敷金 等) (円) エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,890,000	1.00	0.70		3,420,000
2	11,410,000	1.00	0.70		37,000
一括価格 (合計)					11,370,000

イ 市場性修正 : 修正の必要はない。

ウ 競売市場修正 : 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。

エ その他の控除減価 (敷金等) : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金 (「現況調査報告書」記載のとおり) を控除する。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「北九州小倉北（県）－16」
所 在：北九州市小倉北区江南町1018番7外
住 居 表 示：江南町5-12
価 格：99,000 円/㎡（対前年変動率 +7.6%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：344 ㎡
地 域 の 概 要：幹線道路背後のマンション等が多い中高層共同住宅地域
接 面 街 路：北東側幅員6.1m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「小倉」駅の南方、道路距離1.3km。
用 途 指 定 等：市街化区域
商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）
準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	5 葉
6 写真撮影位置図	1 葉
7 現況写真	1 葉

（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以 上

