

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 24 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

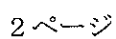
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 23 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分 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 6 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

本公告は当庁掲示板に令和 7 年 6 月 24 日に掲示し、物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写しは令和 7 年 6 月 24 日当庁物件明細書等閲覧室に備え置いた。

令和 7 年 6 月 24 日
裁判所書記官 久保山 勝



物 件 目 録

1 所 在 北九州市八幡西区香月西二丁目

地 番 1858 番 10

地 目 宅地

地 積 79.24 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市八幡西区香月西二丁目

地 番 1859 番 12

地 目 宅地

地 積 415.07 平方メートル

所有者 A

3 所 在 北九州市八幡西区香月西二丁目 1859 番地 12、
1858 番地 10

家屋 番号 1859 番 12

種 類 居宅・事務所

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 113.44 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル

所有者 A

4 所 在 北九州市八幡西区香月西二丁目 1859 番地 2

家屋 番号 1859 番 2 の 6

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 90.15 平方メートル

(現況)

床 面 積 約95.15 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号4】

本件所有者B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 北九州市八幡西区香月西二丁目

地 番 1858 番 10

地 目 宅地

地 積 79.24 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市八幡西区香月西二丁目

地 番 1859 番 12

地 目 宅地

地 積 415.07 平方メートル

所有者 A

3 所 在 北九州市八幡西区香月西二丁目 1859 番地 12、
1858 番地 10

家屋 番号 1859 番 12

種 類 居宅・事務所

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 113.44 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル

所有者 A

4 所 在 北九州市八幡西区香月西二丁目 1859 番地 2

家屋 番号 1859 番 2 の 6

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 90.15 平方メートル

(現況)

床 面 積 約95.15 平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第16号
令和7年3月18日受理
令和7年4月23日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(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 北九州市八幡西区香月西二丁目
 地 番 1858番10
 地 目 宅地
 地 積 79.24平方メートル
 所有者 A
- 2 所 在 北九州市八幡西区香月西二丁目
 地 番 1859番12
 地 目 宅地
 地 積 415.07平方メートル
 所有者 A
- 3 所 在 北九州市八幡西区香月西二丁目 1859番地12、
 1858番地10
 家屋 番号 1859番12
 種 類 居宅・事務所
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 113.44平方メートル
 2階 52.17平方メートル
 所有者 A
- 4 所 在 北九州市八幡西区香月西二丁目 1859番地2
 家屋 番号 1859番2の6
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 90.15平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市八幡西区香月西二丁目8番2号（物件3の建物），同8番3号（物件4の建物）	
土地	物件1，2	
現況地目	☒ 宅地（物件1，2） ☐ 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	☒ 物件3の建物所有者A及び物件4の建物所有者B ☐ その他の者 上記の者らが，本件土地に下記各建物を所有し，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	従物等として井戸が存在する。	
建物	物件3	
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： 構造： 床面積： }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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、本件土地上に本件建物を所有し、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4		
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：約95.15㎡（増築約8㎡，減築約3㎡）		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者B ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 北九州市上下水道局職員	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 1 使用場所 北九州市八幡西区香月西二丁目8番2号 契約者氏名 A 契約日 平成26年7月18日 現在契約中 2 使用場所 北九州市八幡西区香月西二丁目8番3号 契約者氏名 B 契約日 昭和56年6月17日 現在契約中
■ A	1 物件3の建物には私が一人で住んでいます。 2 物件3の建物内でペットを飼ったことはありません。 3 物件3の建物に経年劣化以外の損傷等はありません。 煙草で壁クロスがやや黄ばんでいます。 4 5～6年前に物件3の建物の瓦は数百万円かけて手直しをしています。 5 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。 6 本件土地には物件4の建物が存在しますが、Bは母親なので賃料などはもらっていません。 7 本件土地にある井戸は使っていません。井戸じまいしています。
■ B	1 物件4の建物には私が一人で住んでいます。 2 物件4の建物内でペットを飼ったことはありますが、だいぶ前のことです。 3 物件4の建物は古い建物です。 雨漏りなどがあるたびに、私の子どもであるAが直してくれています。 現在、雨漏り箇所はありません。 床が弛む箇所があります。 4 4～5年前、本件土地と隣地との境界を確定させる際に、物件4の土地が南側（水路側）にはみ出して建っていたことが分かり、物件4の建物の一部を取り壊しています。 5 Aに対して地代を支払ったことはありません。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、北九州市所有の道路（地番１８５８－３，１８５９－７，１８５９－１０，地目はいずれも「宅地」）に接道している。

(形状等)

- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。
本件土地と隣地との境界付近にはブロック塀が存在し、現地の形状等と前記図面の形状等はほぼ一致する。
なお、本件土地と隣地との境界付近には数ヶ所に境界鋸等が認められた。

(占有等)

- 本件各建物の占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、３，４枚目のとおりと認めた。
- Bは、物件２の土地の一部を無償でAから賃借している（使用貸借）。

(損傷・その他)

- 物件３の建物には関係人の陳述のとおり損傷等が認められた。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められない。
- 物件４の建物には関係人の陳述のとおり損傷等が認められた。
なお、床にビー玉を置くと直ぐさま転がる所があった。
- 物件４の建物の樋が隣地（地番１８５９－２）にはみ出して存在している。

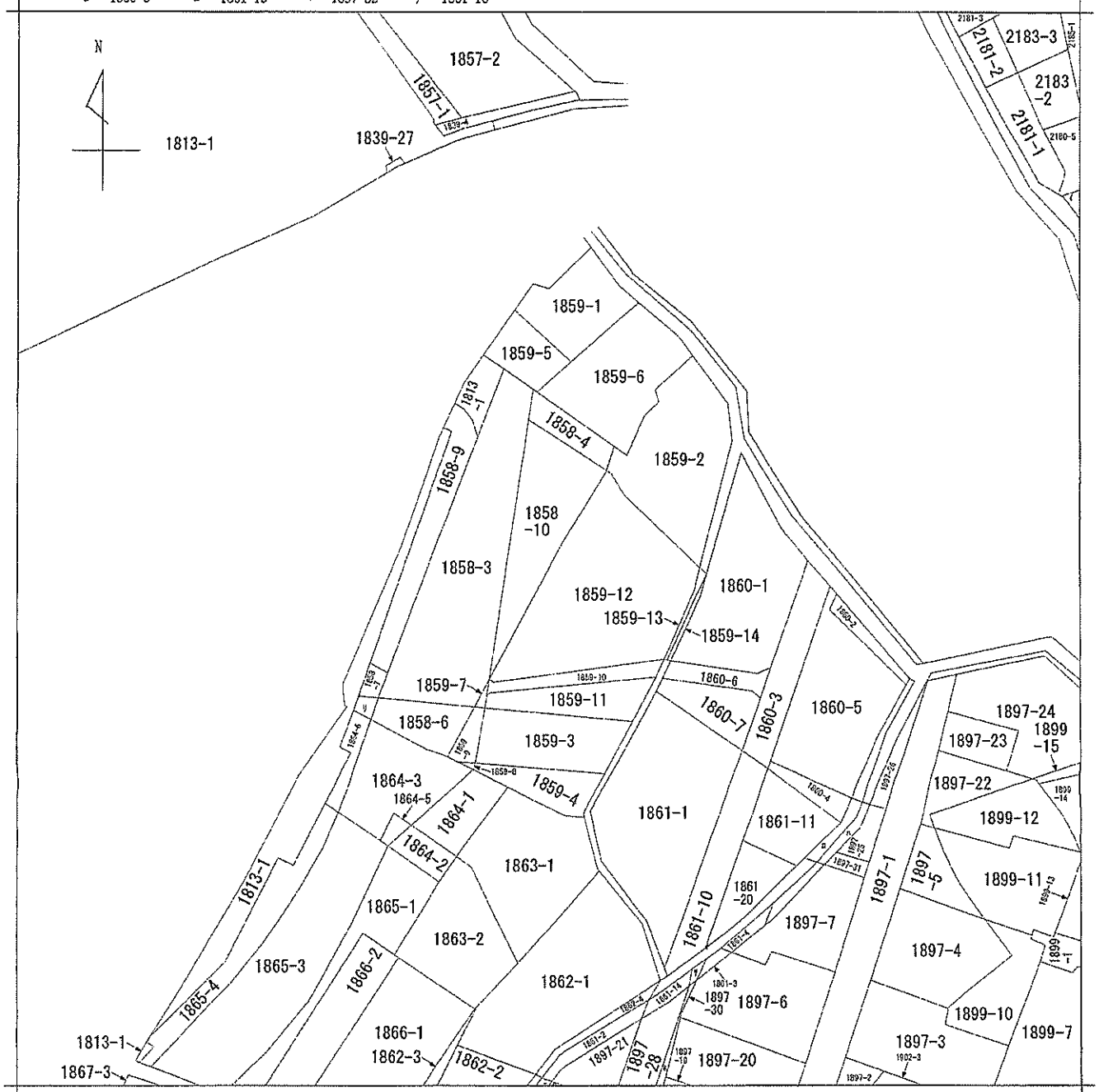
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 3月18日 (火) 15:40 - 15:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 3月18日 (火) 16:00 - 16:10	執行官室	建物図面請求
R 7年 3月19日 (水) 14:30 - 14:50	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 3月21日 (金) 15:15 - 16:05	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 7年 4月8日 (火) 10:10 - 11:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (A, B 立会い)
(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 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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

イ 2180-4 ハ 1897-36 ホ 1897-29 ト 1861-21 リ 1858-8
ロ 1860-8 ニ 1861-19 ヘ 1897-32 チ 1861-16



(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	北九州市八幡西区香月西二丁目				地番	1858番10			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号		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。

A 4 判に縮小

令和7年3月19日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：18-6
(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：平成26年3月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月19日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：18-7

地積測量図

地番 1858-4、1858-10

土地の所在 北九州市八幡西区香月西二丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

地番 (A) 1858-4				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
AK15	89179.626	-24819.080	-166759.398520	7.03
AK16	89186.094	-24821.852	-145356.765312	1.41
P10	89185.482	-24823.124	166786.570156	6.64
P9	89179.375	-24820.512	145348.918272	1.45
倍面積			19.324596	
面積			9.6622980	m ²
坪数			2.92	

地番 (B) 1858-10				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P9	89179.375	-24820.512	-256892.299200	6.64
P10	89185.482	-24823.124	105324.515132	23.88
AK1	89175.132	-24844.651	151726.283657	24.50
倍面積			158.499589	
面積			79.2497945	m ²
坪数			23.97	

合計 88.9120925

基本三角点等の名称及び座標値

種別	測点名	X	座標	Y	座標
街区多角点	20010		89161.498		-24877.428
街区端点	30477		89176.585		-24801.382

凡例	
記号	境界線の種別
コ	コンクリート杭
ブ	プラスチック杭
線	金属線(プレート)
錠	金属錠
○	新設

測量年月日 平成25年11月30日

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成26年3月19日作製)

(福岡県土地家屋調査)

登記年月日：平成26年3月20日

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3月19日

福岡法務局八幡出所

登記官

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：18-9

地積測量図

地番 1859-2、1859-12

土地の所在 北九州市八幡西区香月西二丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標点 緯度

座標点	(A)1859-2	(B)1859-12	(A)1859-2	(B)1859-12
座標点	座標点	座標点	座標点	座標点
AK5	85162.988	-24804.387	85174.18	512820
AK6	85176.949	-24802.229	-248473.431835	0.01
AK7	85177.613	-24802.102	-33359.223886	0.03
AK8	85178.292	-24802.036	-33506.759780	0.01
AK9	85178.966	-24802.033	-144298.227834	5.17
AK10	85184.110	-24802.602	-102161.817638	7.51
AK11	85183.087	-24810.944	48555.535880	0.93
AK12	85182.165	-24809.918	35130.843888	4.55
AK13	85181.671	-24814.442	97446.313734	5.30
AK14	85178.238	-24818.484	50753.769780	1.51
AK15	85178.626	-24819.080	-28219.283590	1.45
AK16	85178.375	-24820.512	17870.060688	0.51
AK17	85178.802	-24820.310	12940.072830	4.99
AK18	85174.172	-24821.812	16932.234256	2.16
AK19	85172.044	-24822.385	81216.843720	1.19
AK20	85170.800	-24822.111	30503.872079	11.13
AK21	85168.716	-24822.555	28567.220580	0.90
AK22	85158.884	-24822.390	81605.182100	2.78
AK23	85156.080	-24822.455	-22631.834370	21.93
AK24	85154.477	-24824.899	778.787852	
AK25			354.389760	
AK26			354.38	110.23
AK27				
AK28				
AK29				
AK30				
AK31				
AK32				
AK33				
AK34				
AK35				
AK36				
AK37				
AK38				
AK39				
AK40				
AK41				
AK42				
AK43				
AK44				
AK45				
AK46				
AK47				
AK48				
AK49				
AK50				
AK51				
AK52				
AK53				
AK54				
AK55				
AK56				
AK57				
AK58				
AK59				
AK60				
AK61				
AK62				
AK63				
AK64				
AK65				
AK66				
AK67				
AK68				
AK69				
AK70				
AK71				
AK72				
AK73				
AK74				
AK75				
AK76				
AK77				
AK78				
AK79				
AK80				
AK81				
AK82				
AK83				
AK84				
AK85				
AK86				
AK87				
AK88				
AK89				
AK90				
AK91				
AK92				
AK93				
AK94				
AK95				
AK96				
AK97				
AK98				
AK99				
AK100				
AK101				
AK102				
AK103				
AK104				
AK105				
AK106				
AK107				
AK108				
AK109				
AK110				
AK111				
AK112				
AK113				
AK114				
AK115				
AK116				
AK117				
AK118				
AK119				
AK120				
AK121				
AK122				
AK123				
AK124				
AK125				
AK126				
AK127				
AK128				
AK129				
AK130				
AK131				
AK132				
AK133				
AK134				
AK135				
AK136				
AK137				
AK138				
AK139				
AK140				
AK141				
AK142				
AK143				
AK144				
AK145				
AK146				
AK147				
AK148				
AK149				
AK150				
AK151				
AK152				
AK153				
AK154				
AK155				
AK156				
AK157				
AK158				
AK159				
AK160				
AK161				
AK162				
AK163				
AK164				
AK165				
AK166				
AK167				
AK168				
AK169				
AK170				
AK171				
AK172				
AK173				
AK174				
AK175				
AK176				
AK177				
AK178				
AK179				
AK180				
AK181				
AK182				
AK183				
AK184				
AK185				
AK186				
AK187				
AK188				
AK189				
AK190				
AK191				
AK192				
AK193				
AK194				
AK195				
AK196				
AK197				
AK198				
AK199				
AK200				
AK201				
AK202				
AK203				
AK204				
AK205				
AK206				
AK207				
AK208				
AK209				
AK210				
AK211				
AK212				
AK213				
AK214				
AK215				
AK216				
AK217				
AK218				
AK219				
AK220				
AK221				
AK222				
AK223				
AK224				
AK225				
AK226				
AK227				
AK228				
AK229				
AK230				
AK231				
AK232				
AK233				
AK234				
AK235				
AK236				
AK237				
AK238				
AK239				
AK240				
AK241				
AK242				
AK243				
AK244				
AK245				
AK246				
AK247				
AK248				
AK249				
AK250				
AK251				
AK252				
AK253				
AK254				
AK255				
AK256				
AK257				
AK258				
AK259				
AK260				
AK261				
AK262				
AK263				
AK264				
AK265				
AK266				
AK267				
AK268				
AK269				
AK270				
AK271				
AK272				
AK273				
AK274				
AK275				
AK276				
AK277				
AK278				
AK279				
AK280				
AK281				
AK282				
AK283				
AK284				
AK285				
AK286				
AK287				
AK288				
AK289				
AK290				
AK291				
AK292				
AK293				
AK294				
AK295				
AK296				
AK297				
AK298				
AK299				
AK300				
AK301				
AK302				
AK303				
AK304				
AK305				
AK306				
AK307				
AK308				
AK309				
AK310				
AK311				
AK312				
AK313				
AK314				
AK315				
AK316				
AK317				
AK318				
AK319				
AK320				
AK321				
AK322				
AK323				
AK324				
AK325				
AK326				
AK327				
AK328				
AK329				
AK330				
AK331				
AK332				
AK333				
AK334				
AK335				
AK336				
AK337				
AK338				
AK339				
AK340				
AK341				
AK342				
AK343				
AK344				
AK345				
AK346				
AK347				
AK348				
AK349				
AK350				
AK351				
AK352				
AK353				
AK354				
AK355				
AK356				
AK357				
AK358				
AK359				
AK360				
AK361				
AK362				
AK363				
AK364				
AK365				
AK366				
AK367				
AK368				
AK369				
AK370				
AK371				
AK372				
AK373				
AK374				
AK375				
AK376				
AK377				
AK378				
AK379				
AK380				
AK381				
AK382				
AK383				

登記年月日：平成26年7月15日

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3月19日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：18-10

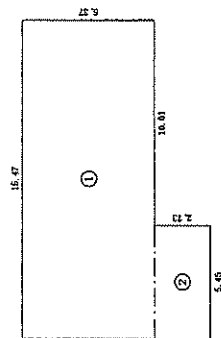
建築物図面

家屋番号 1859番12

建築物の所在 北九州市八幡西区香月西二丁目1859番地12、1858番地10

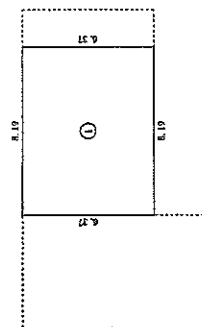
各階平面図

1階平面図

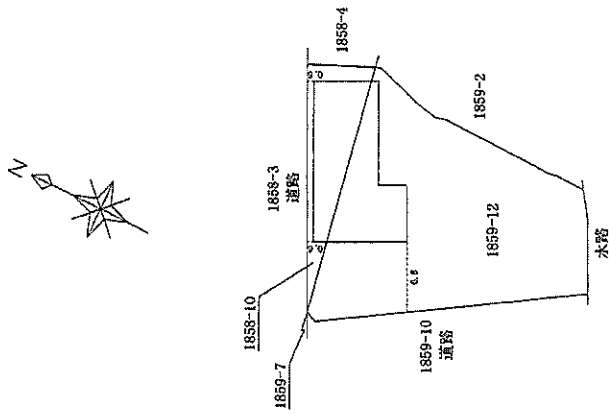


求 積 表			
①	15.47 × 6.37	=	98.5439
②	5.45 × 2.73	=	14.9068
合 計			113.4497
床 面 積			113.44 m²

2階平面図



求 積 表			
①	8.19 × 6.37	=	52.1703
床 面 積			52.17 m²



作成者 北九州
土地家

日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

登記年月日：昭和56年6月27日

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3月25日 福岡法務局八幡出張所

平成26年6月27日登記
各階平面図

039133

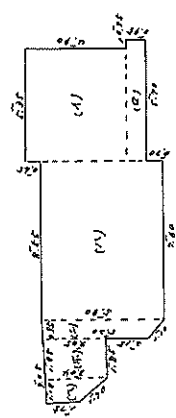
建物各階平面図

家屋番号 1859番206

建物の所在 北九州市八幡西区大字南宮1859番地2

管区西2丁目

居宅

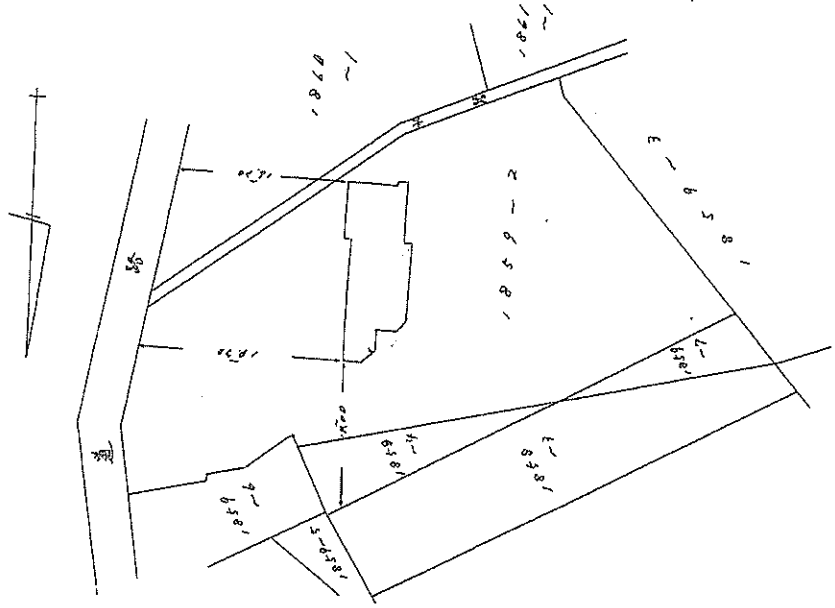


居宅床面積計算

(A)	5.35	x	4.90	=	26.2150
(B)	5.70	x	0.95	=	5.4150
(C)	7.60	x	5.90	=	44.8400
(D)	0.95	x	5.00 + 5.20	=	5.2725
(E)	3.04	x	1.95 + 1.85	=	5.7760
(F)	1.10	x	2.04 + 1.25	=	2.6345
計				=	90.1530

居宅計 90.15

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)



作製者

(昭和56)

日作製

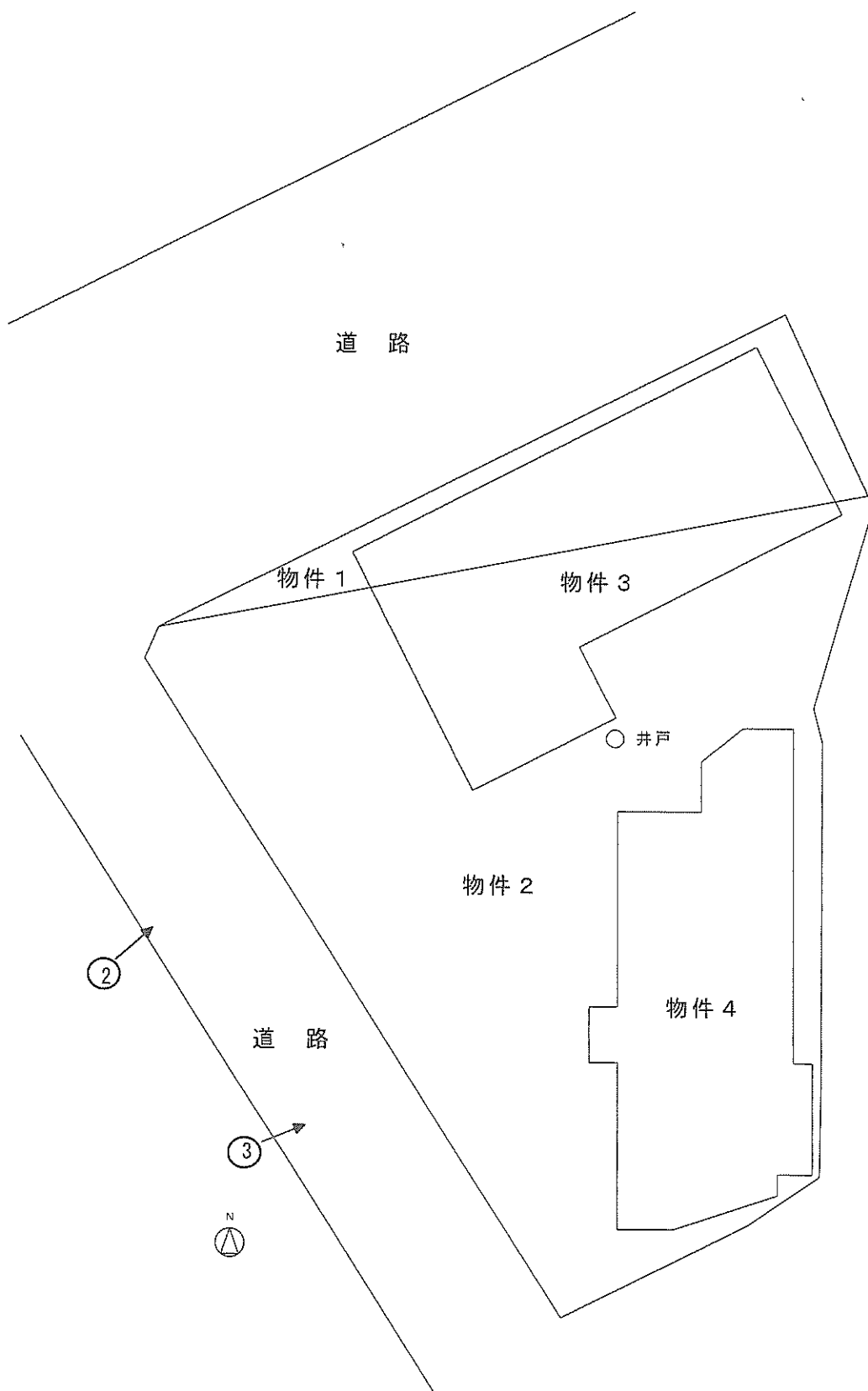
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

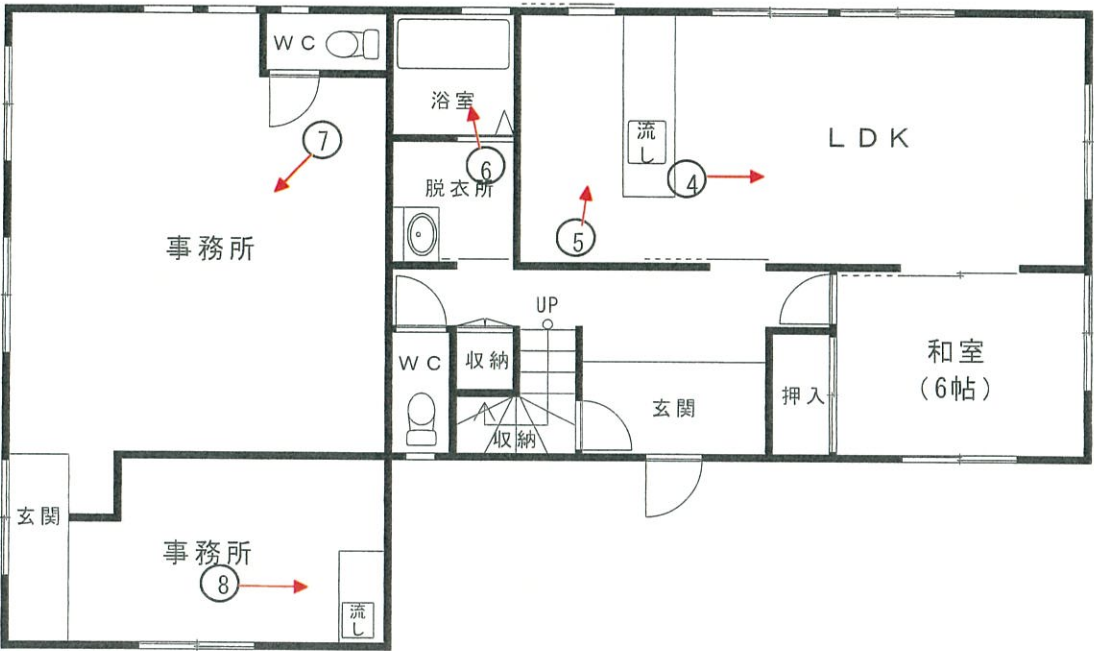
写真撮影位置方向



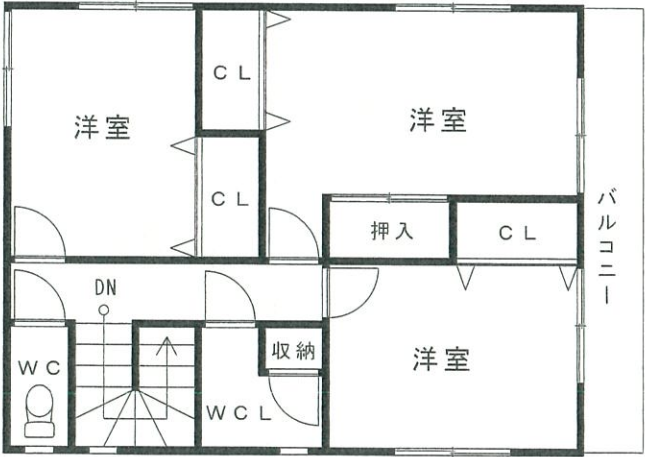
写真撮影位置方向

物件 3

1 階

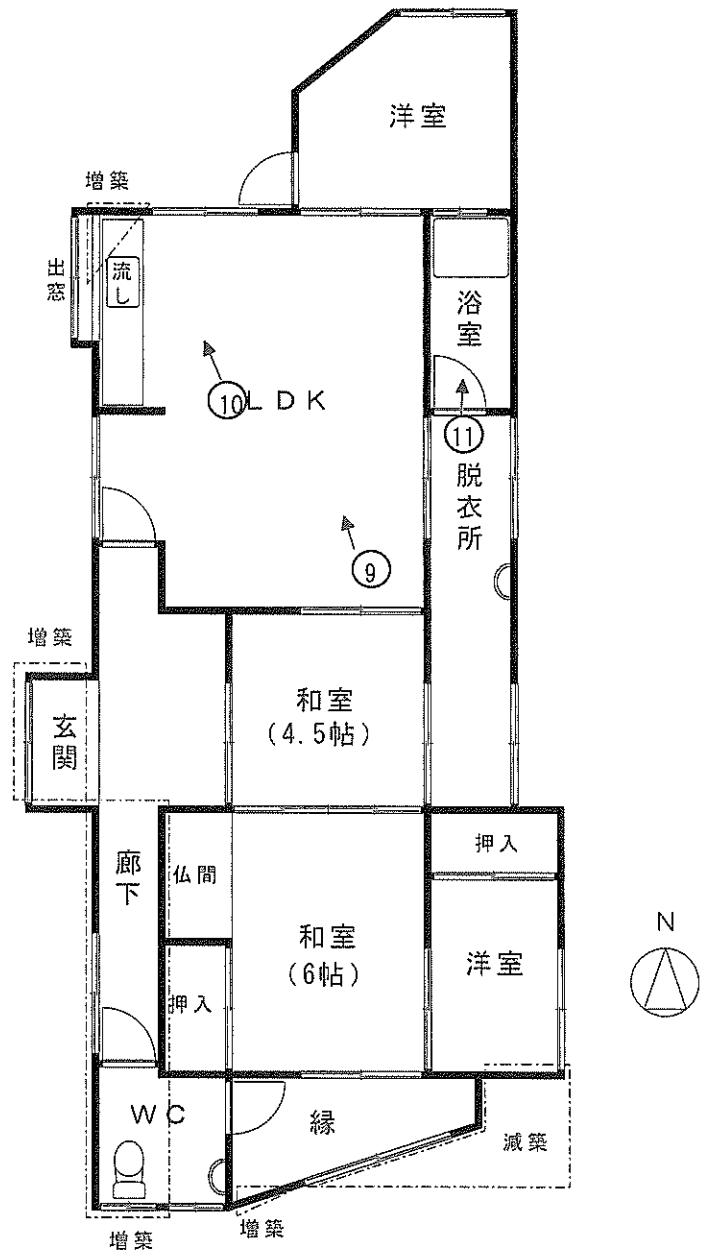


2 階



↑ 写真撮影位置方向

物件 4



増築約8㎡

減築約3㎡



No. 1

本件建物の外観を撮影

物件4の建物

物件3の建物



No. 2

本件建物の外観を撮影

物件3の建物



No. 3

本件建物の外観を撮影

物件4の建物



No. 4

物件3の建物の室内を撮影



No. 5

物件3の建物の室内を撮影



No. 6

物件3の建物の室内を撮影



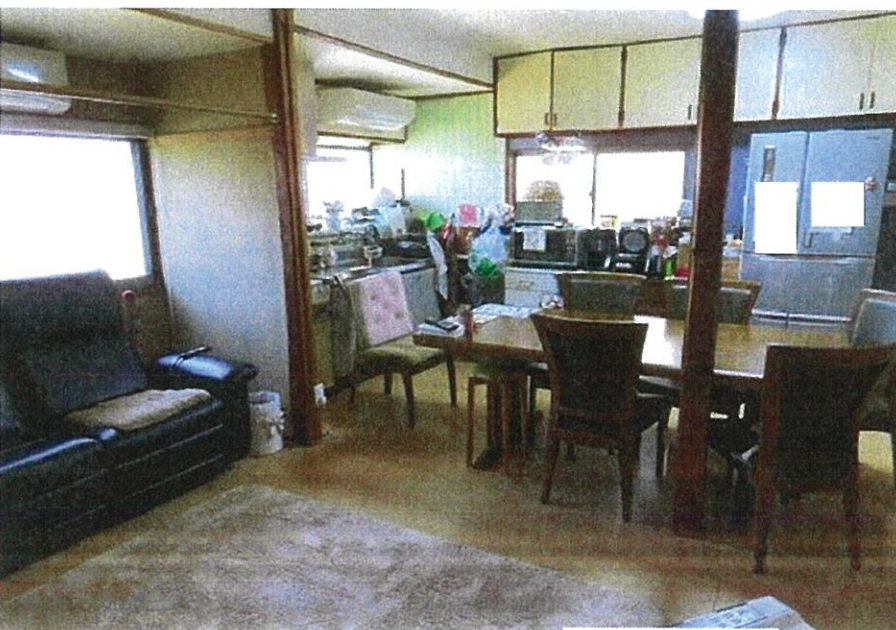
No. 7

物件 3 の建物の室内を撮影



No. 8

物件 3 の建物の室内を撮影



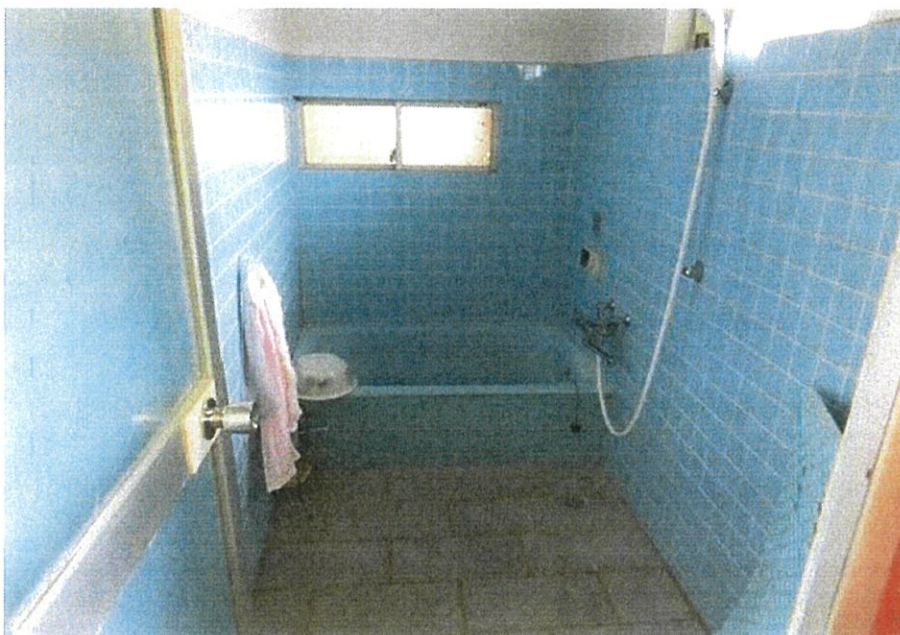
No. 9

物件 4 の建物の室内を撮影



No. 10

物件4の建物の室内を撮影



No. 11

物件4の建物の室内を撮影

No.

令和7年（ケ）第 16 号
令和7年4月8日現地調査
令和7年4月21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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一括価格	
金 11,400,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 580,000 円
物件2（土地）	金 3,920,000 円
物件3（建物）	金 6,280,000 円
物件4（建物）	金 620,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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	北九州市八幡西区香月西二丁目 1858 番 10 宅地 79.24 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区香月西二丁目 1859 番 12 宅地 415.07 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区香月西二丁目 1859番地12、1858番地10 1859 番 12 居宅・事務所 木造かわらぶき2階建 1階 113.44 m ² 2階 52.17 m ²	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区香月西二丁目 1859番地2 1859 番 2の6 居宅 木造セメント瓦葺平家建 90.15 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1・2	数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、地積測量図があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
4	未登記の増築及び減築があり、現況床面積は以下のとおりである。 登記面積 未登記 増築 未登記 減築 現況床面積 90.15m² + 約8m² - 約3m² = 約95.15m²		
住 居 表 示	北九州市八幡西区香月西二丁目8番2号（物件3）、8番3号（物件4）		

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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	筑豊電鉄「筑豊香月」駅の北東方、約1.3km。 西鉄バス「大辻東町第二団地」停留所の東方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	八幡西区の中心部である黒崎駅前から南西方7km前後に位置する郊外の住宅地域である。低層アパートや併用住宅が僅かに見られるものの、殆どが戸建住宅であり、地域要因に特段の変動は見当たらず、今後も戸建住宅を中心とする地域の利用状況が継続するものと予測する。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし 宅地造成等工事規制区域 南端は近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）、準防火地域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	494.31㎡ (合計登記地積) 不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約24m 約27m 角地
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約11.5mの舗装市道と等高に接面。南西側で幅員約5mの舗装市道と等高に接面。(いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当)	
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」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。	

特 記 事 項	・現地調査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。 ・目的土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（香月遺跡）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。試掘費用は行政で負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は原則として原因者負担となる。 ・埋め戻されていない井戸が存する。
---------	--

2-1. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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26年7月14日 新築 経 過 年 数：約 11 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード張り ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備、オール電化 等
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：居宅兼事務所 間 取 り：居宅部分は4LDK （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	やや劣る （内壁クロスに黄ばみが見られる。そのほかは概ね経年並みの状態である。）
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、動作確認までは出来な いため、使用可能かどうか不明である。

2-2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和33年11月1日 新築 昭和49年5月1日 増築 経 過 年 数：約 67 年（新築時より） 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：モルタル吹付 ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、ジュラク壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
床面積（現況）	数回の増築及び減築が行われたとのことであり、建物図面と比較して、約8㎡の増築及び約3㎡の減築が窺われ、現況床面積は約95.15㎡と推定される。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4LDK （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	度々、修繕や改装を実施してきたとのことであり、顕著な破損等は見受けられないが、建築後約67年を経過しており、老朽化は否めない。
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、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。 ・建築確認に係る履歴を確認することができなかった。 ・雨樋が隣地にはみ出している可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2）

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	38,300	0.73	79.24	0.90	1,990,000
2	38,300	0.73	415.07	0.90	10,440,000

【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：標準地「北九州八幡西-38」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,200\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 38,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
0.98 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 0.98

イ 個 別 格 差：地積過大 不整形 角地 埋蔵文化財包蔵地 個別格差
0.80 × 0.90 × 1.03 × 0.99 = 0.73

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、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3・4）

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
3	175,000	165.61	0.35	10,140,000
4	145,000	約95.15	0.05	690,000

ウ 現価率

○ 物件3（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。

$$\text{物件3: } R \times \left(1 \pm q \right)^{\frac{n}{N}} = 0.36 \times 0.97 = 0.35$$

項 目	物件区分
R : 残価率	物件3 10%
n : 経過年数	約11年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-3%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

○ 物件4（査定法）

物件4は、建築後約67年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本として、これに観察減価法による補正を検討して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件4: } & 0.05 & \times (1 - 0) & = & 0.05 \end{array}$$

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

番 号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	1,990,000	物件3	0.40	法定地上権	800,000
		1.00			
2	10,440,000	物件3	0.40	法定地上権	1,880,000
		0.45			
		物件4	0.10	場所的利益	570,000
		0.55			

イ 敷地割合 : 物件2の敷地割合は、建物配置の状況や両建物が物件2に掛かっている部分の床面積比等を総合的に勘案のうえ査定した。

ウ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を物件3は法定地上権、物件4は場所的利益と判定し、その割合を物件3は40%、物件4は10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) 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	1,990,000	－ 800,000		0.70	0.70	580,000
2	10,440,000	－ 2,450,000		0.70	0.70	3,920,000
3	10,140,000	＋ 2,680,000	1.00	0.70	0.70	6,280,000
4	690,000	＋ 570,000	1.00	0.70	0.70	620,000
一 括 価 格 (合 計)						11,400,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 併用住宅を含むこと等から需要が限定されること、物件4の雨樋がはみ出している可能性があること、物件4の建築確認に係る履歴を確認できないこと、埋め戻されていない井戸が存すること等を考慮した。

オ 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。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「北九州八幡西－38」
所 在 : 北九州市八幡西区香月西1丁目1672番36
住 居 表 示 : 香月西1－14－3
価 格 : 37,200 円/㎡ (対前年変動率 1.6%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 229 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約6m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 筑豊電鉄「筑豊香月」駅の北東方、道路距離1.8km。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率 40%、容積率 60%)

第7 附属資料の表示

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

(BIT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



