

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 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 6 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 6 月 24 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	17,620,000 14,096,000		3,524,000	124,546	28,616
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区東曲里町 14 番地 2

建物の名称 リヴィエールクリエ東曲里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東曲里町 14 番 2 の 201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 79.88 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市八幡西区東曲里町 14 番 2

地 目 宅地

地 積 1914.23 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 364720 分の 8290



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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区東曲里町 14 番地 2

建物の名称 リヴィエールクリエ東曲里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東曲里町 14 番 2 の 201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 79.88 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市八幡西区東曲里町 14 番 2

地 目 宅地

地 積 1914.23 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 364720 分の 8290



令和7年(ケ)第13号
令和7年2月25日受理
令和7年4月2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 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区東曲里町 14 番地 2

建物の名称 リヴィエールクリエ東曲里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東曲里町 14 番 2 の 201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 79.88 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市八幡西区東曲里町 14 番 2

地 目 宅地

地 積 1914.23 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 364720 分の 8290

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市八幡西区東曲里町8番23-201号	
建物	物件 1	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 6,660円 修繕積立金 6,630円 駐車場使用料 8,000円 専用庭使用料 840円	令和7年2月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年5月分～R7年2月分 計221,300円 ☐ 不明
管理会社等	(株)サンエージェンシー	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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
■管理会社社員	1 本件建物（201号室）の管理費等は2枚目のとおりです。 2 本件一棟の建物の総戸数は47戸です。 3 管理規約には次のとおり規定があります。 ① 管理組合が管理費・修繕積立金及び駐車場・専用庭の使用料等について有する債権については、区分所有者の特定承継人に対してもその請求を行うことができます。 ② 滞納管理費等の未払金額については、年利15%の遅延損害金を請求することができますが、本件の遅延損害金の算出は未了です。 4 本件建物（201号室）については、事件・事故及び水漏れ等の情報はありません。
■管理人	本件建物（201号室）には、Aさん方ご家族が住んでいましたが、既に転居されており、ここ1年近くはどなたも出入りしていないように思われます。
■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の内容(令和7年3月6日現在)は、次のとおりです。 契約者 A（所有者） 契約(解約) 令和6年5月7日

(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)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（14番8～11：建設省（国土交通省）所有、公簿上は「宅地」）及び無地番の公道に接面している。

(本件建物の占有状況について)

室内には若干の動産が残置されているが、関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおり空き家と認めた。

なお、所有者からは何らの回答も得ることはできなかったが、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

(本件建物の損傷等について)

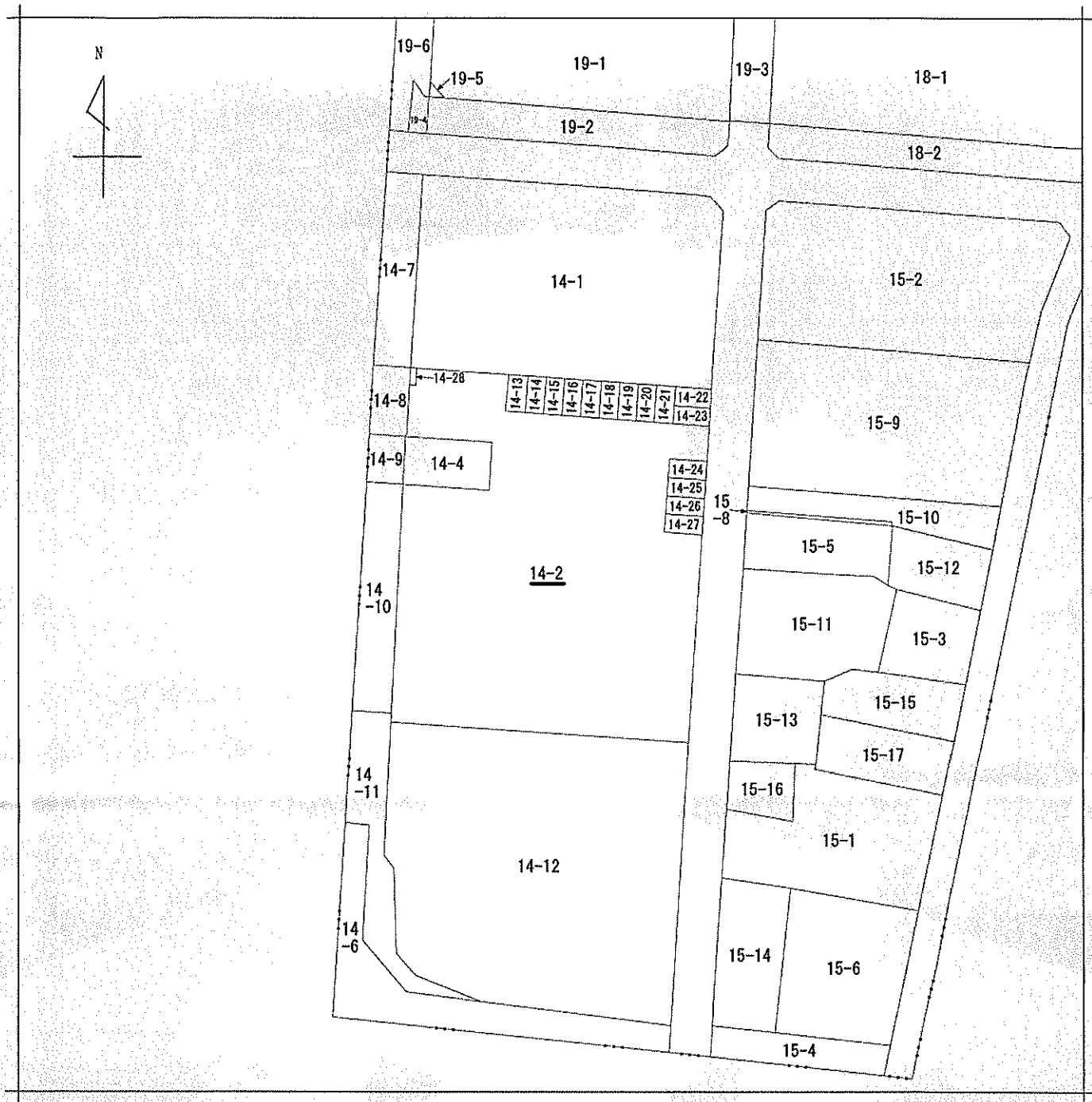
経年相当の汚損等は存すると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

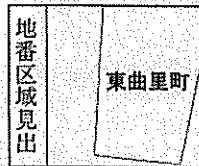
(調査経過用)

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25日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 7 年 2月25日 (火) 11:20 - 11:30	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26日 (水) 13:20 - 13:40	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 登記事項要約書交付申請
R 7 年 2月26日 (水) 13:55 - 14:15	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影
R 7 年 2月26日 (水) 16:30 - 16:40	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 7 年 2月27日 (木) 9:05 - 9:15	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7 年 3月4日 (火) 14:00 - 14:10	執行官室	占有状況・管理費等について管理会社社員から聴取 (電話) 管理規約の提出依頼
R 7 年 3月11日 (火) 9:45 - 10:25	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査 管理人と面談
R 7 年 3月25日 (火) 9:50 - 10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7 年 3月25日 (火) 16:00 - 16:05	執行官室	建物の現況等について管理会社社員から聴取 (電話)
(特記事項) ☒ 令和7年3月25日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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。 ☐		

(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	所 在	北九州市八幡西区東曲里町					地 番	14番2		
出 力 尺	縮尺不明	精 度 分		座 標 系 又 是 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
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2月26日

福岡法務局八幡出張所

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成22年5月21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26日 福岡法務局八幡出張所

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：19-2

(1/3)

地積測量図

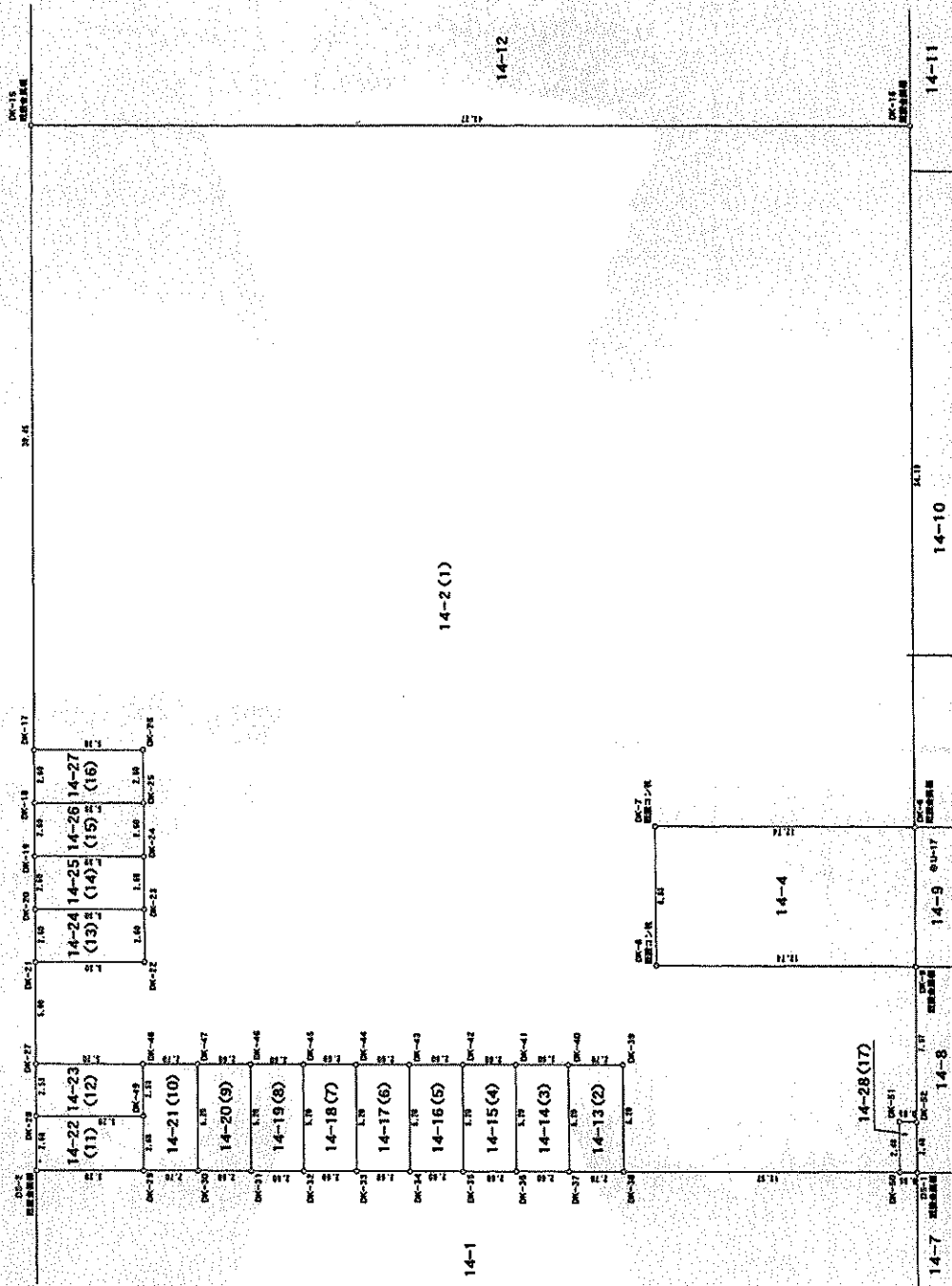
地番 14-2
14-13~14-28

土地の所在 北九州市八幡西区東曲里町

0 0844649

無番地 (道路)

1
3



作成者

福岡県土地家屋調査士会
(平成22年5月21日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成22年5月21日

公用

令和7年2月26日 福岡法務局八幡出張所

登記官

(8枚目)

請求番号：19-2

(2/3)

A4判に縮小

作成者

(平成22年5月21日作成)
(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

1 /

縮尺

地積測量図

14-2
14-13~14-28

地番

土地の所在 北九州市八幡西区東曲里町

地番	14-15				
測点	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	辺長
DK-35	95067.743	-22021.568	-5.187	114225.873216	5.20
DK-42	95062.543	-22021.538	-5.213	114798.277594	2.60
DK-41	95062.530	-22024.138	5.187	-114239.203806	5.20
DK-36	95067.730	-22024.168	5.213	-114811.987844	2.60
面積	13.5203900	地積	27.040780		m ²
					13.52

地番	14-16					
測点	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	辺長	
DK-34	95067.757	-22018.968	-5.187	114212.387016	5.20	
DK-43	95062.556	-22018.938	-5.214	114806.742732	2.60	
DK-42	95062.543	-22021.538	5.187	-114225.717606	5.20	
DK-35	95067.743	-22021.568	5.214	-114820.455552	2.60	
面積	13.5217050	地積	27.043410		m ²	

地番	14-17	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	辺長
DK-33	95067.770	-22016.368	-5.188	114220.917184	5.20	
DK-44	95062.569	-22016.338	-5.214	114793.186332	2.60	
DK-43	95062.556	-22018.938	5.188	-114734.250344	5.20	
DK-34	95067.757	-22018.968	5.214	-114806.899152	2.60	
面積	13.5229900	地積	27.045980			m ²

地番	14-18	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	辺長
DK-32		95067.783	-22013.788	-5.187	114185.414616	5.20
DK-45		95062.583	-22013.738	-5.214	114779.629932	2.60
DK-44		95062.569	-22016.338	5.187	-114198.745206	5.20
DK-33		95067.770	-22016.368	5.214	-114793.342752	2.60
面積	13.5217050	地積	27.043410	㎡		

地番	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	辺長
測点					
DK-31	95067.796	-22011.168	-5.187	114171.928416	5.20
DK-46	95062.596	-22011.138	-5.213	114744.062394	2.60
DK-45	95062.583	-22013.738	5.187	-114185.259006	5.20
DK-32	95067.783	-22013.788	5.213	-114757.772584	2.60
面積	13.5203900	地積	27.040780	m	

地番	14-20	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	辺長
測点						
DK-30		95067.809	-22008.583	-5.189	114202.464541	5.20
DK-47		95062.607	-22008.538	-5.213	114730.508594	2.60
DK-46		95062.596	-22011.138	5.189	-114215.759082	5.20
DK-31		95067.796	-22011.168	5.213	-114744.218784	2.60
面積		13.5203655	地積	27.040731	m	
					13.52	

2
3

地番	14-2	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	辺長
DK-15	95016.733	-22000.368	-30.672	674795.287296	43.27	
DK-16	95016.575	-22043.642	33.968	-748778.431456	34.19	
DK-6	95050.761	-22643.814	34.229	-754537.709406	12.74	
DK-7	95050.804	-22631.070	6.870	-151353.450908	6.83	
DK-8	95057.631	-22031.099	6.781	-149392.882319	12.74	
DK-9	95057.585	-22043.839	7.519	-165747.625441	7.57	
DK-52	95065.150	-22043.878	7.569	-166850.112582	0.85	
DK-51	95065.154	-22043.028	2.484	-54754.881552	2.48	
DK-50	95067.634	-22043.041	2.549	-56187.711509	13.57	
DK-38	95067.703	-22029.468	-5.131	113033.200308	5.20	
DK-39	95062.503	-22029.438	-5.186	114244.665468	2.70	
DK-40	95062.517	-22028.738	0.027	-594.721926	2.60	
DK-41	95062.530	-22024.138	0.026	-572.627588	2.60	
DK-42	95062.543	-22021.538	0.026	-572.559988	2.60	
DK-43	95062.556	-22018.938	0.026	-572.492388	2.60	
DK-44	95062.569	-22016.338	0.027	-594.441126	2.60	
DK-45	95062.583	-22013.738	0.027	-594.370926	2.60	
DK-46	95062.596	-22011.138	0.024	-528.267312	2.60	
DK-47	95062.607	-22008.538	0.027	-594.230526	2.70	
DK-48	95062.623	-22005.938	0.042	-924.245196	5.20	
DK-27	95062.649	-22000.638	-4.977	109497.175326	5.00	
DK-21	95057.646	-22000.609	-5.030	110663.083270	5.30	
DK-22	95057.619	-22005.908	-2.627	57899.520316	2.60	
DK-23	95055.019	-22005.945	-5.200	114430.554000	2.60	
DK-24	95052.419	-22005.878	-5.200	114430.565600	2.60	
DK-25	95049.819	-22005.863	-5.200	114430.487600	2.60	
DK-26	95047.219	-22005.847	-2.572	56599.038484	5.30	
DK-17	95047.247	-22000.547	-30.426	66938.643022	30.45	
面積	1914.2307255	地積	3828.461451	m		
				1914.23		

地番	14-13					
測点	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	辺長	
DK-37	95067.717	-22026.768	-5.186	114230.618848	5.20	
DK-40	95062.517	-22026.738	-5.214	114847.411932	2.70	
DK-39	95062.503	-22029.438	5.186	-114244.665468	5.20	
DK-38	95067.703	-22029.468	5.214	-114861.646152	2.70	
面積	14.0404200	地積	28.080840		m ²	
					14.04	

地番	14-14				
測点	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	辺長
DK-36	95067.730	-22024.168	-5.187	114238.359416	5.20
DK-41	95062.530	-22024.138	-5.213	114811.831394	2.60
DK-40	95062.517	-22026.738	5.187	-114252.690806	5.20
DK-37	95067.717	-22026.768	5.213	-114825.541584	2.60
面積	13.520390	地積	27.040780	㎡	

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26日 福岡法務局八幡出張所

令和7年2月26日

福岡法務局八幡出張所

登記官

(9枚目)

圖量測積地

14-2
14-13~14-28

畢

土地の所在
北九州市八幡西区東曲里町

地 带	14-26	X 座標	Y 座標	Xn+1-Xn-1	Yn(Xn+1-Xn-1)	辺 長
測 点		95052.447	-22000.578	-2.572	56585.486616	2.60
DK-1		95049.847	-22000.563	-2.628	57817.473564	5.30
DK-18		95049.819	-22000.863	2.572	-56599.079638	2.60
DK-25		95045.419	-22005.878	2.628	-57831.447384	5.30
面 積	13.7804200	估 算		地 積	27.560840	m ²
				面積	13.78	m ²

地 點	14-27	X 座標	Y 座標	Xn+1-Xn-1	Yn (Xn+1-Xn-1)	辺 長
測 点						
DK-18		95049.847	-22000.563	-2.572	58585.448036	2.60
DK-17		95047.247	-22000.547	-2.628	57817.437516	5.30
DK-26		95047.219	-22005.847	2.572	-58599.038484	2.60
DK-25		95049.819	-22005.863	2.628	-57831.407984	5.30
面 積			估 算 値		27.560896	
			13.7804460		13.78	m ²

地 點	14-28	X 座標	Y 座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	邊 長
DK-50	95067.634	-22043.041	-2.476	54578.569516	2.48	
DK-51	95065.154	-22043.028	-2.484	54754.881552	0.85	
DK-52	95065.150	-22043.878	2.476	-54580.841928	2.48	
DS-1	95067.630	-22043.891	2.484	-54757.025224	0.85	
面 積	2.1080520	估 面 積	4.216104	2.10	m ²	

測点	既知点の名称及び座標値	X座標	Y座標	標高
1級 610021		95208.216	-22183.130	金庫標(真価)
1級 630121		95339.422	-22192.184	金庫標(真価)
4級 6644548		95095.917	-21895.600	測量用金庫標
4級 6644549		95035.118	-21995.581	測量用金庫標
4級 6644550		94975.603	-22003.629	測量用金庫標
4級 U-16		95105.729	-22045.043	測量用金庫標
4級 U-17		95052.729	-22044.732	測量用金庫標
4級 U-18		94998.513	-22044.546	測量用金庫標

※ 測地成果2000による座標値

地 名	14-21	X 座 標	Y 座 標	Xn+1-Xn-1	Yn+(Xn+1-Xn-1)	迎 長
DK-29	95067.823	-22005.869	-2.661	58557.617409	2.68	
DK-49	95067.148	-22005.838	-5.200	114430.435600	2.53	
DK-48	95066.642	-22005.838	-2.541	114430.435600	2.70	
DK-47	95067.607	-22008.538	5.186	-114136.278068	5.20	
DK-30	95067.809	-22008.569	5.216	-114796.595904	2.70	
面 積	14.0433025	佔 面 積	28.086605	14.04	m ²	

地 點	14-22	X 座標	Y 座標	Xn+1-Xn-1	Yn (Xn+1-Xn-1)	面 積
DS-2		95067.849	-22000.569	-2.649	58272.772181	2.68
DK-28		95065.174	-22000.553	-2.701	59423.763753	5.20
DK-49		95065.148	-22005.953	2.649	-58293.504597	2.68
面 積		95067.823	-22005.869	2.701	-59437.852169	5.20
					27.820832	
					13.91	m ²

地帯	14-23	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn(Xn+1-Xn-1)	辺長
測点	DK-28	95065.174	-22000.553	-2.499	54979.631847	2.53
測点	DK-27	95062.649	-22000.638	-2.551	56123.627538	5.20
測点	DK-48	95062.632	-22005.938	2.499	-54992.589162	2.53
測点	DK-49	95065.148	-22005.853	2.551	-56136.931003	5.20
面積	13.1303800	倍面積		26.260780	m ²	
				地積	13.13	

地 點	14-24	X 座標	Y 座標	Xn+1-Xn-1	Yn(Xn+1-Xn-1)	面 積
測-21		95057.646	-22000.609	-2.573	56607.566957	2.60
DK-20		95055.046	-22000.593	-2.627	57795.57811	5.30
DK-22		95055.019	-22005.885	2.573	-56621.167835	2.60
DK-23		95057.619	-22005.908	2.627	-57809.520316	5.30
面 積		13.7816915	拾 方 米		27.563383	
						13.78

地 名	14-25	X 座 標	Y 座 標	Xn+1-Xn-1	Yn(Xn+1-Xn-1)	面 積
湖-20	95055.046	-22000.593		-2.572	58585.525196	2.60
DK-19	95052.447	-22000.578		-2.627	57795.518406	5.30
DK-23	95052.419	-22000.578		2.512	-58595.118216	2.60
DK-24	95055.019	-22000.395		2.627	-57809.486165	5.30
面 積	13.7803895	拾 壹 畝			27.560779	
					13.78	呎

作 成 者

(平成22年5月21日作成)

（福清縣土地家屋調查十卷）

申請人

飛鏢

A 4 判に縮小

登記年月日：平成23年8月18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26日 福岡法務局八幡出張所

登記官

(10枚目)

各階平面図

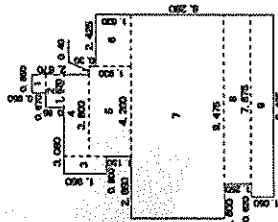
建物図面図

家屋番号 東曲里町
14番2の201

建物の所在 北九州市八幡西区東曲里町14番地2

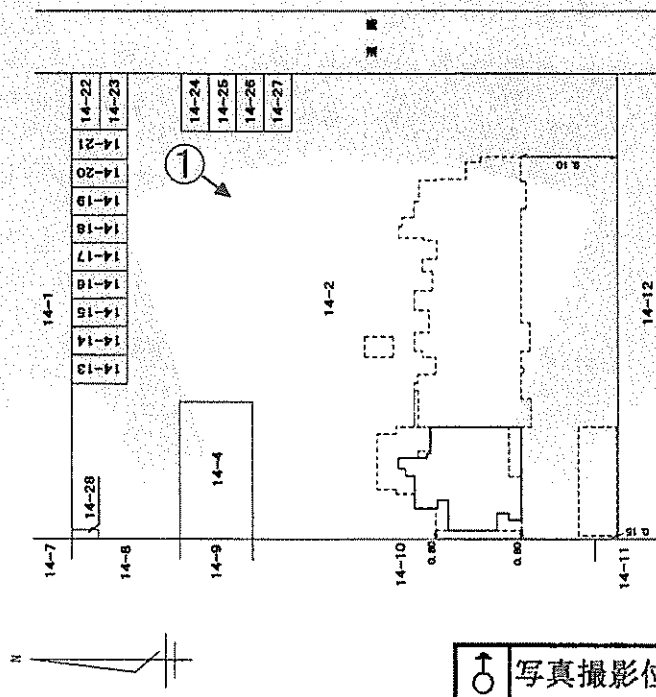
建物の名称 201

平面図



求積表

1	0.850 X	0.650	=	0.552500
2	1.520 X	0.850	=	1.292000
3	0.800 X	1.950	=	1.560000
4	3.800 X	1.170	=	4.446000
5	4.200 X	1.930	=	8.106000
6	2.425 X	1.630	=	3.952750
7	9.475 X	4.350	=	41.216250
8	7.875 X	1.250	=	9.843750
9	8.495 X	1.050	=	8.919750
計				79.889000
延面積				79.88 m ²



写真撮影位置方向

建物の存する部分 2階

不動産調査報告書番号 1100200

作成者

平成23年8月18日(作成)

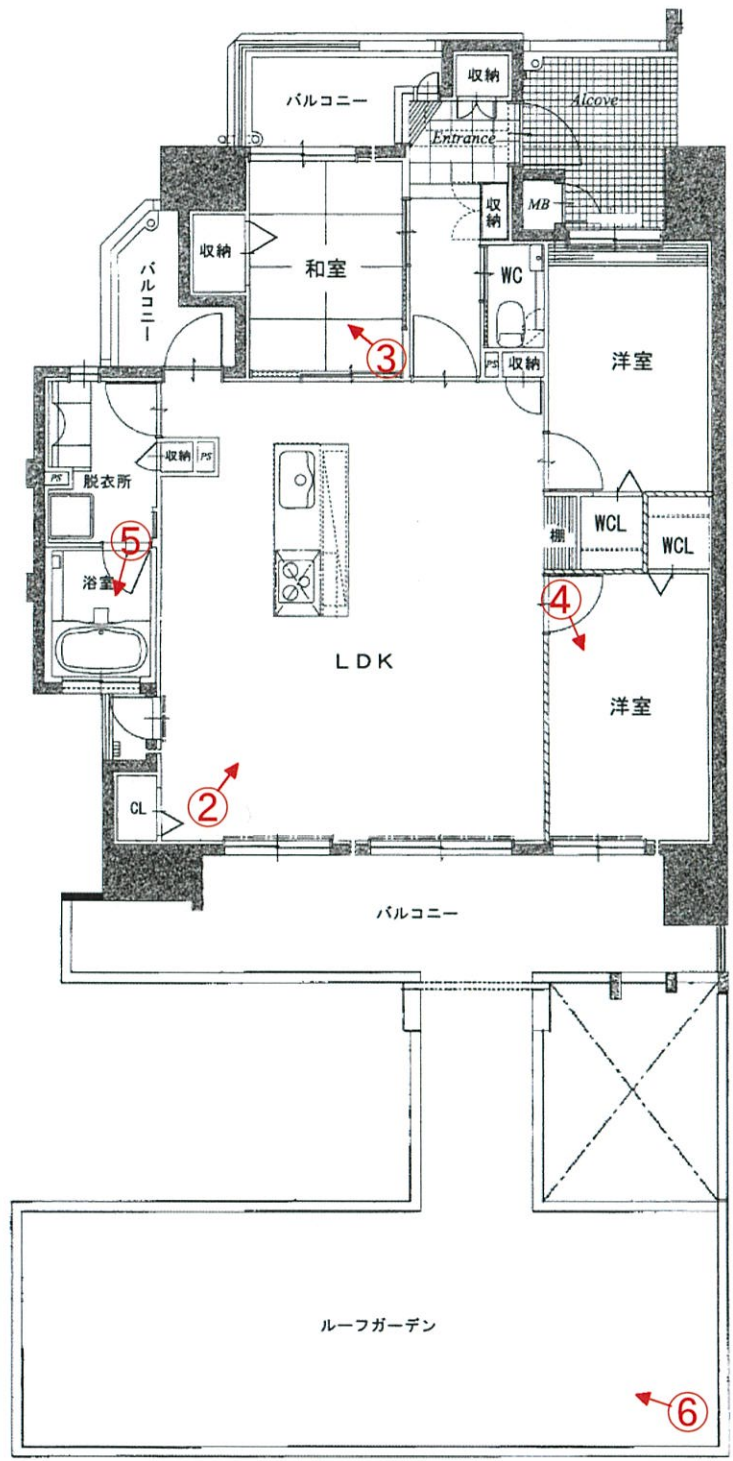
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：19-3





No. 1

本件建物（一棟）を撮影



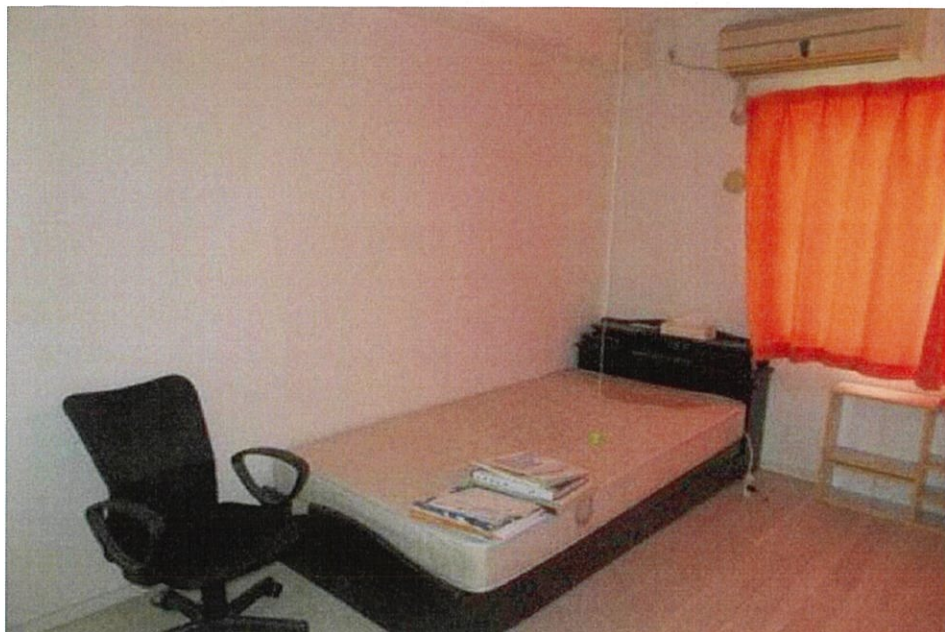
No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

専用庭を撮影

令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 3 月 25 日 現地調査
令和 7 年 3 月 31 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

番 号	評 価 額
1	金 17,620,000 円

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 上	現 況
1	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照
	所 在	北九州市八幡西区東曲里町14番地2	
	建 物 の 名 称	リヴィエールクリエ東曲里	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	東曲里町14番2の201	
	建 物 の 名 称	2 0 1	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	2 階部分 79.88 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所 在 及 び 地 番	北九州市八幡西区東曲里町14番2	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,914.23 m ²	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	敷 地 権 の 種 類	所有権	
	敷 地 権 の 割 合	8,290 / 364,720	
特 記 事 項			
・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積（88.84㎡）を採用した。			
・ 敷地権の目的である土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、地積測量図（別添）があり同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示	北九州市八幡西区東曲里町 8 番 2 3 － 2 0 1 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

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「黒崎」駅の南西方、約1.2km。 西鉄バス「西曲里町」停留所の南方、約40m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	黒崎駅前から山手通り一帯に形成される黒崎地区の中心商業地域に連なる商業地域で、国道200号沿いにロードサイド型店舗や営業所のほか、ホテルやマンションも見受けられる利用状況にある。店舗の連たん性が優れるほか、マンション用地としての潜在的需要が窺われる。	
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	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	防火地域及び準防火地域の指定なし
	その他の規制	特になし
画 地 条 件	規 模	1,914.23㎡
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口・奥行	約42m・約43m
	接道関係	二方路
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約25mの舗装国道と等高に接面、東側で幅員約6mの舗装市道と等高～1m程度高位に接面。(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	土地利用の状況は「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 : あり	
	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認められなかった。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・目的土地の北側及び北東側境界沿いに位置する目的外土地14番13～14番27までの15筆は、本件一棟の建物の他の区分所有者が所有する分譲駐車場である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リヴィエールクリエ東曲里
建物の用途	共同住宅 (総戸数 47 戸)
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23年8月18日 経過年数 約 14 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 26 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 階建 合計床面積 3,896.56 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1 基 駐車場 全60台分 (うち賃貸45台、分譲15台) 集会所 なし 管理人室 あり (日勤) その他 オートロック、ゲストルームあり
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。
特記事項	登記上の床面積では容積率超過であるが、建築基準法上 (共用部分等を考慮) では超過でないと思われる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階部分の角部屋（南面採光）
床 面 積	登記記載 79.88㎡ 固定資産税評価証明書上 88.84㎡
間 取 り	3 L D K、バルコニー等約21㎡ ルーフガーデン有り (別添「間取図」参照。)
仕 様	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、ガス、給排水設備 等
保守管理の状態	普通 (概ね経年並みの状態)
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
280,000	88.84	0.68	16,920,000

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用（マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。）等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.68 \times 1.00 = 0.68$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 14 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 0% (保守管理の状態等を考慮)

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
154,000	0.97	1,914.23	1.00	8,290 / 364,720	6,500,000

ア 標準画地価格・・・標準地「北九州八幡西5-18」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 154,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{100} & = & 154,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：三方路 1.02

*地域格差：近隣地域につき格差なし

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.00 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots & \text{形状} & & \text{二方路} & & \text{個別格差} \\ 0.95 & \times & 1.02 & = & 0.97 \end{array}$$

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。

オ 敷地権割合・・・登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
ア	イ	ウ	
16,920,000	6,500,000	1.01	23,650,000

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等々の効用格差等を考量して査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
275,000	1.01	79.88	22,190,000

ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差： 積算価格と同様

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準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、次表のとおり
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表のとおり査定し
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	23,650,000	1.00	23,650,000	20%
② 比準価格	22,190,000	1.00	22,190,000	80%
調整後の価格	22,480,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並び
にその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	22,480,000円	1.00	0.80	0.98	0	17,620,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

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 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ 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を控除する。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「北九州八幡西5-18」
所 在 : 北九州市八幡西区西曲里町13番1外
住 居 表 示 : 西曲里町 6 - 5
価 格 : 154,000 円/㎡ (対前年変動率+6.2%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 2,052 ㎡
地 域 の 概 要 : 国道沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域
接 面 街 路 : 東 側 幅員約 25m 国道、三方路
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「黒崎」駅の南西方、道路距離1.5km。
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200%)

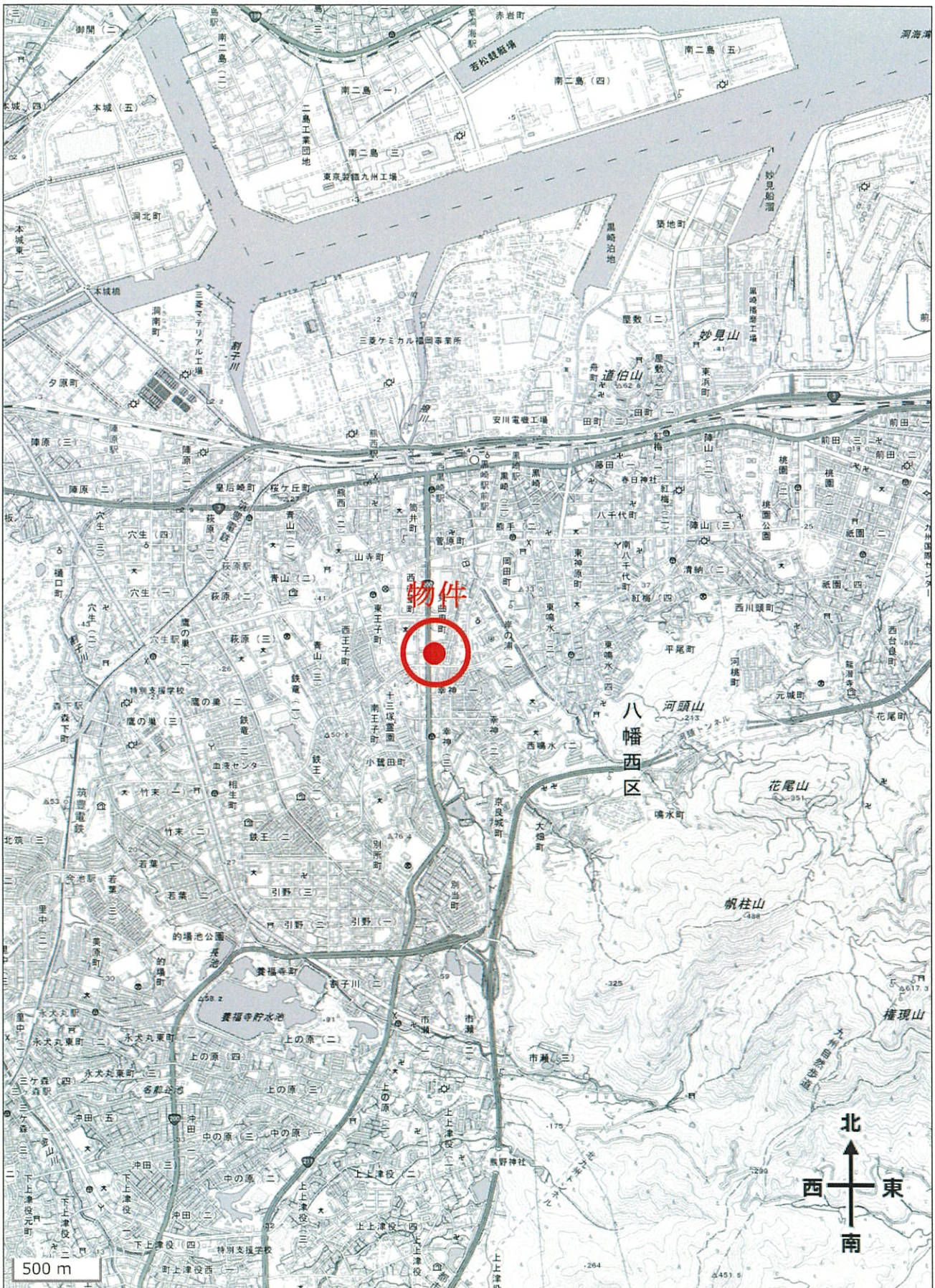
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図 (写)	1 葉
3 地積測量図 (写)	1 葉
4 建物図面・各階平面図 (写)	1 葉
5 間取図	1 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

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps

