

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 福 島 恭 子

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。	

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	22,500,000 18,000,000	一括	4,500,000	147,464	40,462
1	8,830,000				
2	13,670,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市八幡西区北筑一丁目
地 番 4番115
地 目 宅地
地 積 293.38平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡西区北筑一丁目 4番地115
家屋 番号 4番115
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 113.44平方メートル
2階 56.31平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約117.44平方メートル
2階 56.31平方メートル



物 件 明 細 書

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 福 島 恭 子

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】

Bが占有している。同人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。

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 北九州市八幡西区北筑一丁目

地 番 4 番 1 1 5

地 目 宅地

地 積 2 9 3 . 3 8 平方メートル

2 所 在 北九州市八幡西区北筑一丁目 4 番地 1 1 5

家屋 番号 4 番 1 1 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 3 . 4 4 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 1 7 . 4 4 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル



令和7年(ケ)第14号
令和7年3月18日受理
令和7年5月11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 北九州市八幡西区北筑一丁目
 地 番 4 番 1 1 5
 地 目 宅地
 地 積 2 9 3 . 3 8 平方メートル

- 2 所 在 北九州市八幡西区北筑一丁目 4 番地 1 1 5
 家屋 番号 4 番 1 1 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 3 . 4 4 平方メートル
 2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市八幡西区北筑一丁目4番18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 上記の者が本件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」は執行官の意見のとおり		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約117.44㎡（約4㎡増築） 2階 56.31㎡		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■所有者 ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年ころ	
最初の契約等	契約日	令和2年ころ	
	期間	令和2年ころから 期限の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 月 金160,500円 (毎月末日限り, 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
本件建物について、コロナ前のAの占有権原は、所有者との賃貸借に基づくものと認めた。 Bの占有権原は、Aからの転貸借ではないかとの余地もあるが、立入調査の結果及び関係人の陳述の結果、Bは所有者と新たに賃貸借契約（賃料は住宅ローン分である165,000円、敷金なし、期限の定め無し）を締結したものと認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。 契約者氏名 A 契約日 平成20年5月12日 現在契約中
■ 所有者	1 以前、私は義理の姉であるAとその家族と一緒に住んでいました。 2 平成22年、私だけが本件建物から転居し、Aとその家族（Aの息子であるBを含む）が本件建物に残ることになりました。 執行官から「転居後、本件建物はAに賃貸したのですか、または無償で貸したのですか」とお尋ねですが、私としては、Aに住宅ローン165,000円を支払ってくれば良いという考えでしたし、Aもこれを承諾していました。 3 コロナ禍以前に、Aも岐阜県の方に転居しました。 本件建物にはBとその家族が残り、Bが住宅ローンを支払うことで本件建物に住み続けることとなりました。 私としては、いったんはAに賃貸し、その後、新たにBに賃貸したつもりですが、法律的なことはよく分かりません。 4 サンプルを取り付けたのは私ではありません。 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。
■ B	1 本件建物で生活するようになった経緯は所有者の述べたとおりです。 2 私としては住宅ローンを支払うことで、所有者もしくはAから本件建物を借りているつもりです。 3 本件建物には私と私の家族の計4人が住んでいます。 4 サンプルは私が取り付けたものではないのでAが取り付けたものだと思います。 サンプルは雨漏りがするところがあります。 5 本件建物の1階のドアの壁クロスには穴があいているところがあります。 その他、本件建物には大きな損傷等はありません。 6 本件建物の裏側に駐輪場として大きな物置を設置していますが、土地に固定していないので、退去しないといけないときは撤去して出ていきます。

(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

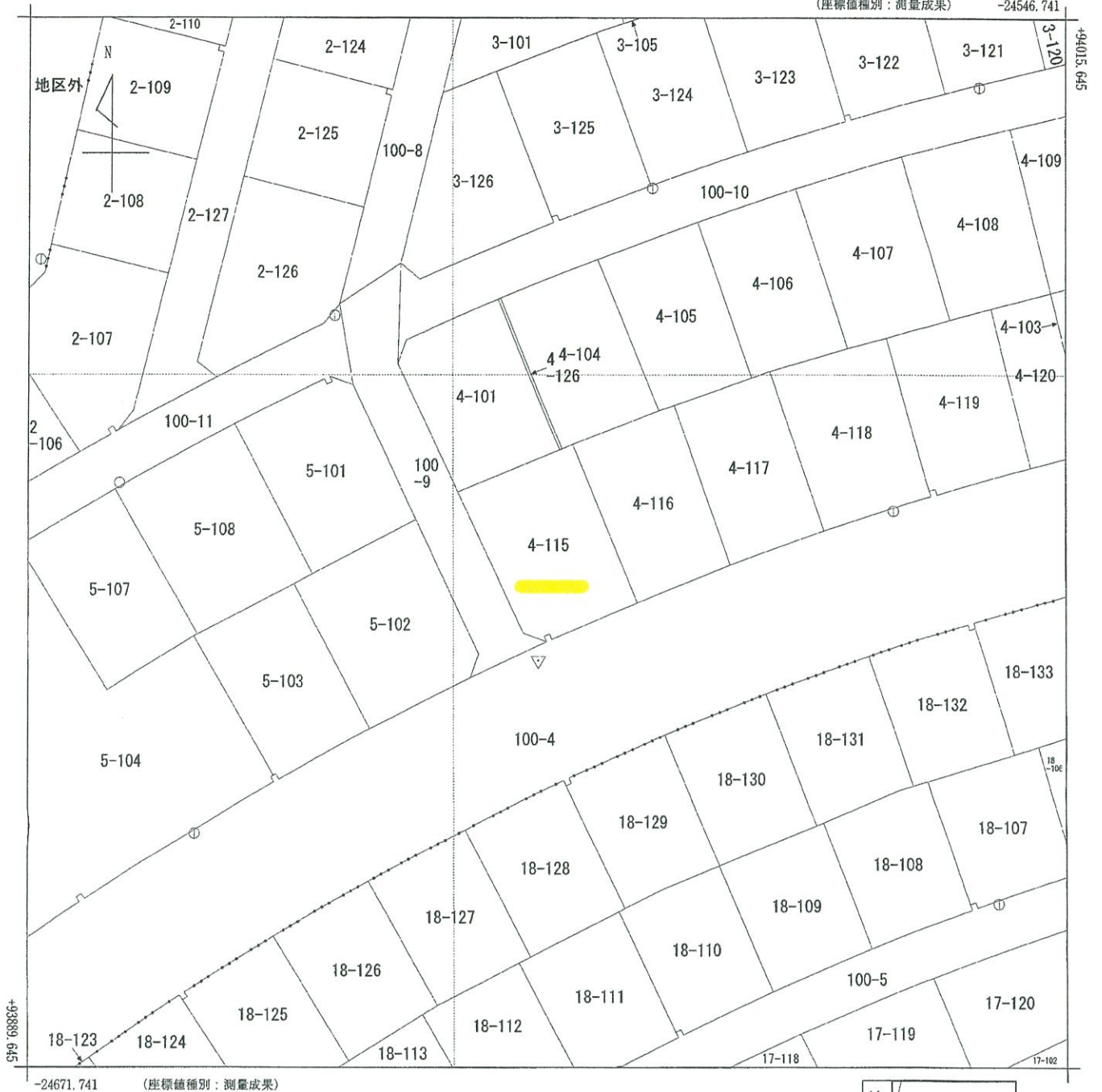
- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番100-4、100-9）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷を認めた。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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) 15:20 - 15:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 3月18日 (火) 15:30 - 15:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 3月19日 (水) 13:50 - 14:10	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) 8:30 - 8:40	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21日 (金) 16:45 - 17:25	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 3月24日 (月) 19:15 - 19:30	執行官室	占有状況等の調査 (所有者からの電話)
R 7年 4月28日 (月) 13:10 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (占有者B及び所有者立会い)
(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



地番区域見出
北筑1丁目
北筑2丁目

請求部分	所在	北九州市八幡西区北筑一丁目				地番	4番115			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年3月31日				備付年月日(原図)			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3月19日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：18-3
(1/1)

(7枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成17年11月1日

前 4-101 後・新 125361

平成17年11月1日 登記

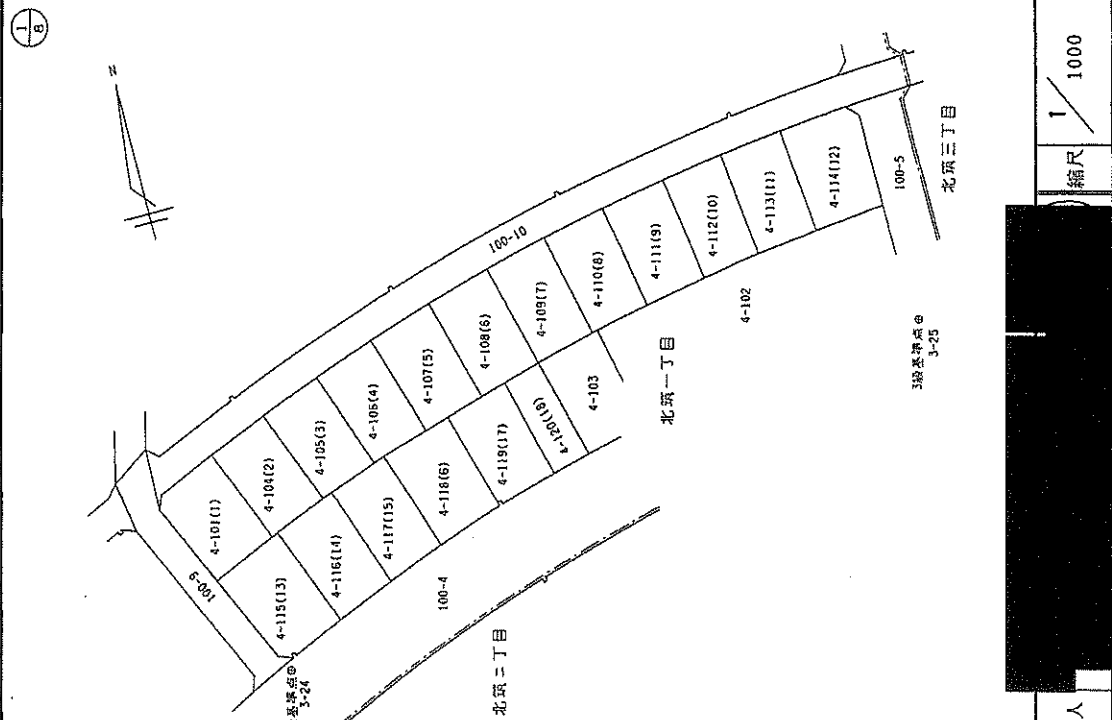
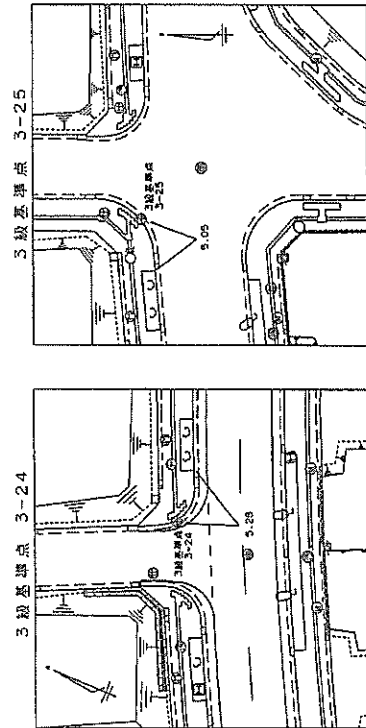
地 番 4-101
4-104 ないし 4-120

地 積 測 量 図

土地の所在 北九州市八幡西区北筑一丁目

与 点 : 3 級 基 準 点			
測 点	X 座 標	Y 座 標	
3-24	93565.625	-24369.651	
3-25	93598.942	-24254.033	

※ 旧日本測地系による座標値



登記年月日：平成17年11月1日

前 4-101 後・新

125365

平成17年11月1日 登記
一枚目と同一
4-115 ないし 4-117

地積測量図

土地の所在 北九州市八幡西区北筑一丁目

地積測量図	4-115	X座標	Y座標	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1	辺長
30-K1	新設金属標	93585.808	-24399.381	22.124	-53981.905244	13.68
30-K36	新設金属標	93591.018	-24386.732	5.712	-139297.013184	1.32
30-K18	新設金属標	93591.520	-24385.513	-18.477	450571.123701	20.46
30-K53	新設金属標	93572.541	-24377.923	-20.251	493677.316673	3.28
H104-50	新設金属標	93571.269	-24380.942	-2.858	69680.732236	4.00
H104-51	新設金属標	93569.633	-24384.615	-3.101	75516.691115	3.74
H104-52	新設金属標	93568.168	-24388.030	-0.867	21144.422010	0.70
H104-53	新設金属標	93568.816	-24388.297	0.363	-8852.951811	0.70
H104-54	新設金属標	93568.531	-24388.940	-0.935	22828.047840	0.71
H104-55	新設金属標	93567.880	-24388.666	0.363	-8853.085758	2.98
H104-56	新設金属標	93568.894	-24391.463	17.928	-437290.148664	18.68
面積	293.3845430	地積	586.769086	293.38		

地積測量図	4-116	X座標	Y座標	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1	辺長
30-K53	新設金属標	93572.541	-24377.923	18.695	-455745.270495	20.44
30-K18	新設金属標	93591.520	-24395.513	22.980	-560379.089740	11.03
30-K37	新設金属標	93595.521	-24375.236	4.724	-115148.614854	2.00
30-K19	新設金属標	93595.244	-24373.377	-18.466	450127.526436	20.37
30-K58	新設金属標	93577.053	-24366.561	-20.437	497979.407157	3.48
H104-47	新設金属標	93575.807	-24369.811	-2.719	68261.516109	4.01
H104-48	新設金属標	93574.334	-24373.539	-2.982	72681.893298	4.01
H104-49	新設金属標	93572.825	-24377.250	-1.793	43708.409250	0.73
面積	257.1109195	地積	514.221039	257.11		

地積測量図	4-117	X座標	Y座標	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1	辺長
30-K19	新設金属標	93586.244	-24373.377	22.540	-549375.917580	10.09
30-K39	新設金属標	93599.593	-24363.858	4.037	-99818.726226	2.25
30-K54	新設金属標	93600.341	-24361.733	-18.440	449230.356520	20.24
30-K52	新設金属標	93581.153	-24355.217	-19.339	471005.701903	0.47
H104-43	新設金属標	93581.002	-24355.726	-1.491	36314.387466	4.00
H104-44	新設金属標	93579.662	-24359.498	-2.365	57634.572288	3.01
H104-45	新設金属標	93578.636	-24362.324	-2.473	59029.911052	4.00
H104-46	新設金属標	93577.239	-24366.075	-1.583	38571.496725	0.52
30-K58	新設金属標	93577.053	-24366.561	19.005	-463085.491805	20.37
面積	246.8548385	地積	493.709677	246.85		

※ 旧日本測地系による座標値

17年10月11日作製

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者

申請人

縮尺 1/500

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

(9枚目)

請求番号：18-4

(5/8)

登記年月日：平成17年11月1日

前 4-101 後・新

125367

平成17年11月1日 登記
一枚目と同一

地 積 測 量 図

地 番
4-101
4-104 ないし 4-120土地の所在
北九州市八幡西区北筑一丁目7
B

測 定 点	測 角	距 離	座 標
H104-75	31-30-58	92.48	
H104-76	32-54-48	89.15	
H104-77	34-23-49	85.84	
H104-78	35-58-17	82.57	
H104-79	37-39-34	79.36	
H104-80	39-27-52	76.20	
H104-81	41-54-17	72.32	
H104-82	44-1-30	69.29	
H104-83	46-18-40	66.33	
H104-84	48-47-10	63.47	
H104-85	51-27-37	60.71	
H104-86	54-21-43	58.07	
H104-87	57-30-43	55.56	
H104-88	61-49-17	52.84	
H104-89	65-35-8	50.51	
H104-90	69-39-23	48.57	
H104-91	73-59-20	46.87	
H104-92	78-37-3	45.41	
H104-93	83-30-56	44.24	
H104-94	89-37-39	43.37	
H104-95	95-15-3	42.75	
H104-96	65-14-38	26.89	
H104-97	46-9-27	36.34	
H104-98	35-30-47	46.87	
H104-99	28-35-4	58.80	
H104-100	26-35-49	62.95	
H104-101	23-46-16	70.10	
H104-102	22-11-10	74.63	

測 定 点	測 角	距 離	座 標
H104-32	6-28-5	74.52	
H104-33	6-5-16	78.49	
H104-34	5-47-51	81.47	
H104-35	5-25-11	85.44	
H104-36	5-7-36	88.54	
H104-37	5-34-43	88.65	
H104-38	5-30-53	89.36	
H104-39	5-3-49	89.23	
H104-40	4-51-46	91.36	
H104-41	4-30-3	95.35	
H104-42	4-8-33	99.30	
H104-43	3-47-52	103.26	
H104-44	3-28-34	107.21	
H104-45	3-10-56	110.17	
H104-46	2-50-23	114.12	
H104-47	2-30-9	118.06	
H104-48	2-10-2	122.01	
H104-49	1-50-7	125.95	
H104-50	1-30-5	129.89	
H104-51	1-10-23	133.81	
H104-52	0-52-5	137.48	
H104-53	1-9-22	138.29	
H104-54	1-5-57	138.16	
H104-55	0-48-39	138.16	
H104-56	1-28-10	140.67	
H104-57	14-41-36	152.62	
H104-58	15-48-11	151.68	
H104-59	16-1-9	150.35	
H104-60	16-42-23	146.76	
H104-61	17-24-53	143.17	
H104-62	18-8-49	139.60	
H104-63	18-54-18	136.04	
H104-64	19-41-5	132.49	
H104-65	20-30-13	128.93	
H104-66	21-33-43	124.49	
H104-67	22-28-26	120.93	
H104-68	23-22-6	117.45	
H104-69	24-19-46	113.94	
H104-70	25-20-5	110.45	
H104-71	26-23-7	106.99	
H104-72	27-29-33	103.54	
H104-73	28-57-48	99.25	
H104-74	30-12-8	95.65	

測 定 点	測 角	距 離	座 標
H104-32	6-28-5	74.52	
H104-33	6-5-16	78.49	
H104-34	5-47-51	81.47	
H104-35	5-25-11	85.44	
H104-36	5-7-36	88.54	
H104-37	5-34-43	88.65	
H104-38	5-30-53	89.36	
H104-39	5-3-49	89.23	
H104-40	4-51-46	91.36	
H104-41	4-30-3	95.35	
H104-42	4-8-33	99.30	
H104-43	3-47-52	103.26	
H104-44	3-28-34	107.21	
H104-45	3-10-56	110.17	
H104-46	2-50-23	114.12	
H104-47	2-30-9	118.06	
H104-48	2-10-2	122.01	
H104-49	1-50-7	125.95	
H104-50	1-30-5	129.89	
H104-51	1-10-23	133.81	
H104-52	0-52-5	137.48	
H104-53	1-9-22	138.29	
H104-54	1-5-57	138.16	
H104-55	0-48-39	138.16	
H104-56	1-28-10	140.67	
H104-57	14-41-36	152.62	
H104-58	15-48-11	151.68	
H104-59	16-1-9	150.35	
H104-60	16-42-23	146.76	
H104-61	17-24-53	143.17	
H104-62	18-8-49	139.60	
H104-63	18-54-18	136.04	
H104-64	19-41-5	132.49	
H104-65	20-30-13	128.93	
H104-66	21-33-43	124.49	
H104-67	22-28-26	120.93	
H104-68	23-22-6	117.45	
H104-69	24-19-46	113.94	
H104-70	25-20-5	110.45	
H104-71	26-23-7	106.99	
H104-72	27-29-33	103.54	
H104-73	28-57-48	99.25	
H104-74	30-12-8	95.65	

作 製 者

申 請 人

17年10月11日作製

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

縮尺

1/

登記年月日：平成17年11月1日

公用

前 4-101 後・新

125368

平成17年11月1日 登記

地 番 4-101 一枚目と同一
4-104 ななし 4-120

土地の所在 北九州市八幡西区北筑一丁目

8
6

番 号	座 点	測 角	距 離
H104-75	321-30-52	77.68	
H104-76	323-13-23	80.91	
H104-77	324-49-32	84.18	
H104-78	326-19-56	87.49	
H104-79	327-44-26	90.84	
H104-80	329-4-1	94.22	
H104-81	330-37-43	98.48	
H104-82	331-48-20	101.92	
H104-83	332-55-18	105.37	
H104-84	333-59-54	108.65	
H104-85	334-59-37	112.35	
H104-86	335-57-54	115.66	
H104-87	336-53-1	119.38	
H104-88	337-59-20	123.61	
H104-89	338-49-53	127.36	
H104-90	339-38-38	130.92	
H104-91	340-25-44	134.49	
H104-92	341-11-11	138.06	
H104-93	341-55-4	141.64	
H104-94	342-37-49	145.23	
H104-95	343-29-18	149.73	
H104-96	349-13-46	130.69	
H104-97	347-6-13	117.43	
H104-98	344-58-56	105.08	
H104-99	342-15-19	92.39	
H104-100	341-19-3	87.99	
H104-101	339-28-51	80.61	
H104-102	338-13-16	75.96	

地番	点	測	角	距離
H104-32	352-41-22	352-41-22	66.14	
H104-33	352-18-13	352-18-13	62.15	
H104-34	352-0-19	352-0-19	59.16	
H104-35	351-35-28	351-35-28	55.18	
H104-36	351-15-32	351-15-32	52.08	
H104-37	350-29-9	350-29-9	52.13	
H104-38	350-23-8	350-23-8	51.41	
H104-39	351-10-50	351-10-50	51.36	
H104-40	350-56-34	350-56-34	49.20	
H104-41	350-28-32	350-28-32	45.21	
H104-42	349-59-47	349-59-47	41.22	
H104-43	349-25-10	349-25-10	37.24	
H104-44	348-50-22	348-50-22	33.26	
H104-45	348-20-32	348-20-32	30.26	
H104-46	347-34-36	347-34-36	26.28	
H104-47	346-38-7	346-38-7	22.30	
H104-48	345-24-36	345-24-36	18.31	
H104-49	343-39-47	343-39-47	14.33	
H104-50	340-51-24	340-51-24	10.37	
H104-51	334-56-26	334-56-26	6.46	
H104-52	316-19-3	316-19-3	3.01	
H104-53	306-47-42	306-47-42	3.46	
H104-54	297-33-3	297-33-3	2.99	
H104-55	307-23-55	307-23-55	2.46	
H104-56	254-48-11	254-48-11	3.73	
H104-57	259-20-50	259-20-50	39.52	
H104-58	261-16-47	261-16-47	41.70	
H104-59	263-18-24	263-18-24	41.77	
H104-60	268-45-26	268-45-26	42.19	
H104-61	274-3-4	274-3-4	42.95	
H104-62	279-7-36	279-7-36	44.03	
H104-63	283-56-56	283-56-56	45.41	
H104-64	288-27-25	288-27-25	47.05	
H104-65	292-41-43	292-41-43	48.95	
H104-66	297-32-47	297-32-47	51.60	
H104-67	301-4-17	301-4-17	53.91	
H104-68	304-20-31	304-20-31	56.42	
H104-69	307-20-47	307-20-47	59.05	
H104-70	310-6-36	310-6-36	61.80	
H104-71	312-39-17	312-39-17	64.65	
H104-72	314-59-44	314-59-44	67.59	
H104-73	317-41-37	317-41-37	71.40	
H104-74	319-40-20	319-40-20	74.51	

點		點		表	
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點
點	點	點	點	點	點

作製者

申請人

縮尺

1/

平成17年10月11日(作製)

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

(8/8)

請求番号：18-4

A4判に縮小

(11枚目)

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

登記年月日：平成20年3月17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

登記号

A4判に縮小

(12枚用)

請求番号：18-5

各階平面図

125677

平成20年3月17日登記

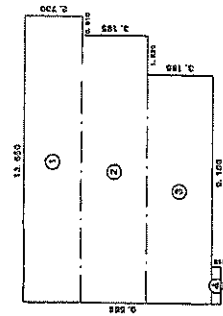
家屋番号

4番115

建物平面図

建物の所在 北九州市八幡西区北筑一丁目4番地115

1階

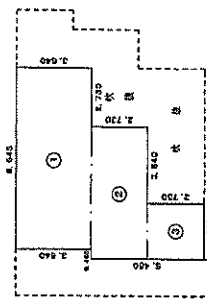


求積法

①	13.650	X	2.730	=	37.2645
②	12.740	X	3.185	=	40.5769
③	10.930	X	3.185	=	34.7802
④	1.820	X	0.455	=	0.8281
計					113.44

床面積 113.44 m²

2階



求積法

①	8.645	X	3.640	=	31.4678
②	6.370	X	2.730	=	17.3901
③	2.730	X	2.730	=	7.4529
計					56.3108

床面積 56.31 m²

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作成者

(平成20年3月17日作成)

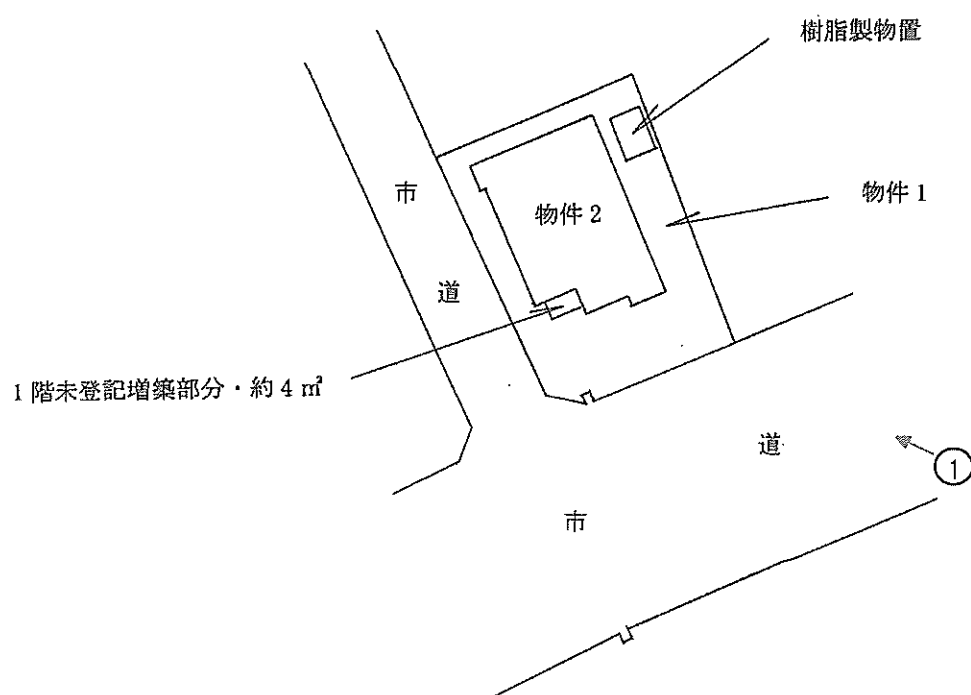
縮尺 1/250

申請人

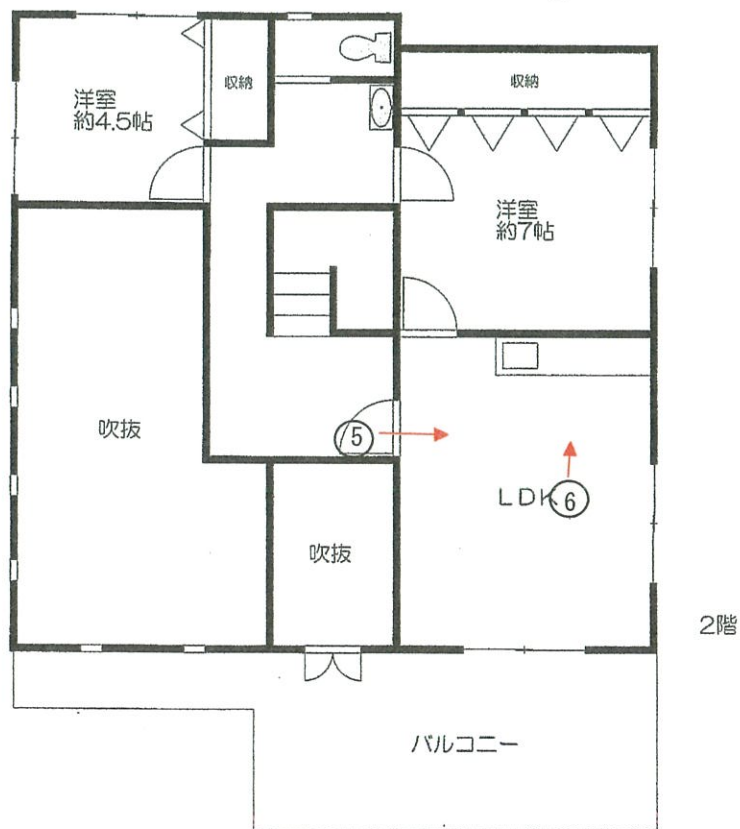
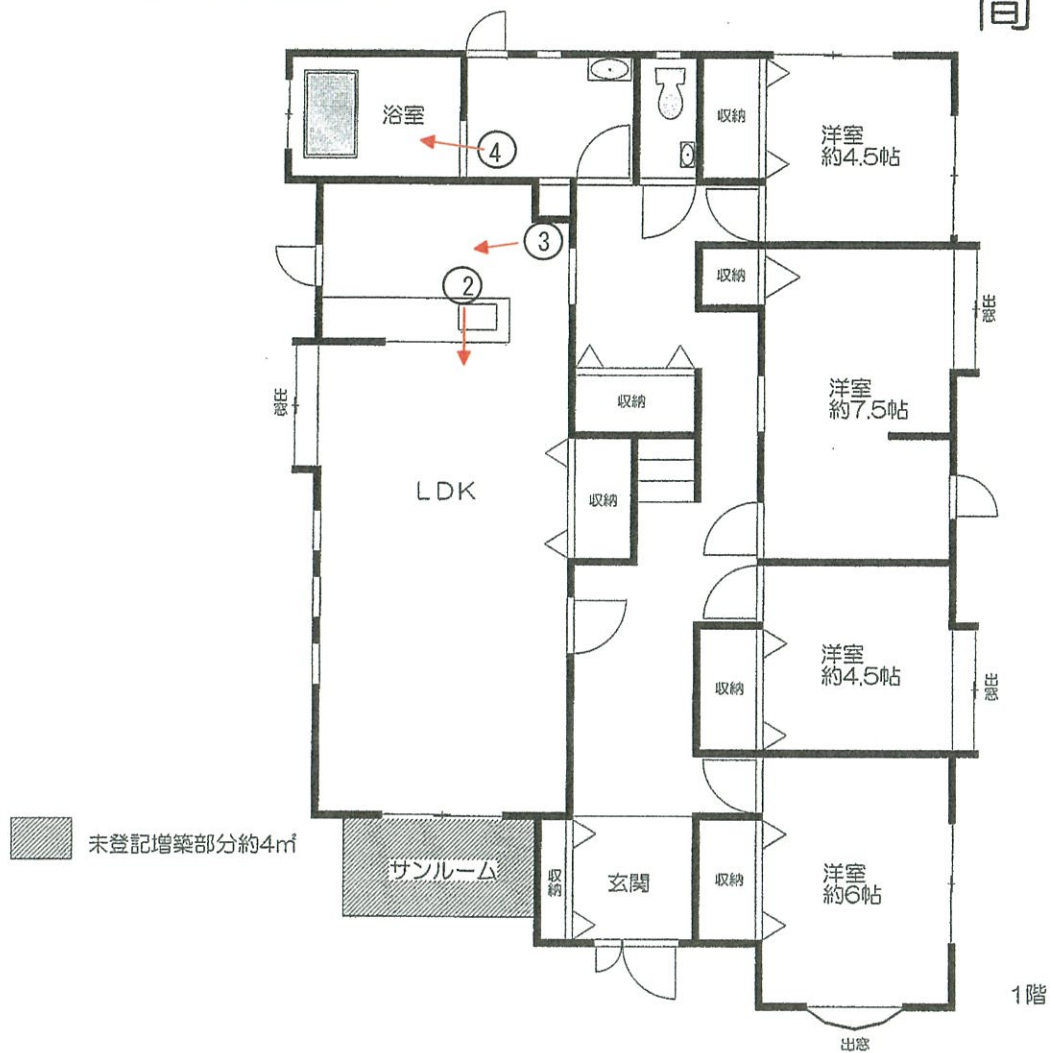
縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略）

↑ 写真撮影位置方向



間取図





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



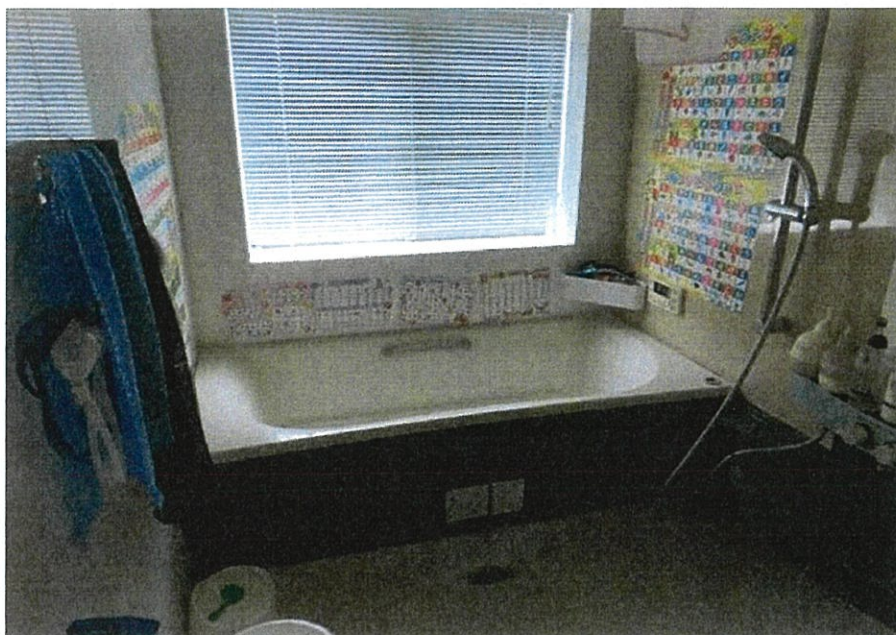
No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影

令和7年（ケ）第 14 号
令和7年4月28日現地調査
令和7年5月6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 22,500,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 8,830,000 円
物件2（建物）	金 13,670,000 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	北九州市八幡西区北筑一丁目 4番115 宅地 293.38 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区北筑一丁目 4番地115 4番115 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 113.44 m ² 2階 56.31 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、地積測量図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
2	現況は、2階建の居宅であり、種類、構造は、登記内容とほぼ一致している。		
2	登記面積 増築概測面積 現況床面積 169.75m² + 約4m² = 約173.75m²		
住 居 表 示		北九州市八幡西区北筑一丁目4番18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)	筑豊電鉄「今池」駅の西方、約530m。 西鉄バス「北筑高校」停留所の西方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は、筑豊電鉄沿線の大規模住宅団地であり、戸建住宅が建ち並んでいる。最寄駅から黒崎駅前までの所要時間は約10分である。各画地の地積、形状等の均衡がとれ、配置が整然としている。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 第1種低層住居専用地域 40% 60% 防火地域と準防火地域の指定はない。 高さ制限10m、外壁後退1m、永犬丸則松地区地区計画（敷地面積の最低限度200㎡ほか）、風致地区ほか
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	293.38㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。) 約11.0m 約20.4m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約16mの舗装市道とほぼ等高～約2m高位接面（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）。 南西側で幅員約6mの舗装市道と約0.4m～約2m高位接面（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 : あり 下 水 道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合である。	
特 記 事 項	・現地調査、当事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、土壤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。 ・周囲の境界と思われる付近には、擁壁、側溝等が存している。 ・北西側隣接地（4番101）より約2m程度低い、地勢等の状況は、地域において標準的である。 ・樹脂製物置が存する。	

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20年3月14日 新築 経過年数：約 18 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 12 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外 壁：サイディング材 ほか 天 井：ビニールクロス貼り ほか 床：フローリング 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）	約173.75㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：1階4LDK・2階2LDK（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（内壁に破損箇所、サンルームに雨漏り発生箇所が存するが、老朽化等の発生の程度は、経年相当である。）
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・サンルーム（約4㎡）が増築されている。（未登記）

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）

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	73,200	1.03	293.38	0.95	21,010,000

【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「北九州八幡西（県）-19」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 69,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 73,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.98 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 0.98 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{角地} & & \text{個別格差} \\ & & 1.03 & = & 1.03 \end{array}$$

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、将来発生する解体費用等を考慮した。

(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	280,000	約173.75㎡	0.25	12,160,000

イ 現況延床面積： 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。

$$\text{物件2: } R \times \left(\frac{n}{N} \right) \times (1 \pm q) = 0.25 \times 1.00 = 0.25$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約18年
N : 経済的全耐用年数	約30年
q : 観察減価法による補正率	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. 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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	21,010,000	0.40	法定地上権	8,400,000

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40%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	21,010,000	－ 8,400,000		1.00	0.70	8,830,000
2	12,160,000	＋ 8,400,000	0.95	1.00	0.70	13,670,000
一 括 価 格 (合 計)						22,500,000

ウ 占有減価修正： 建物明渡猶予制度の適用があるので－5%の占有減価修正を行う。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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

基準地標準価格：基準地「北九州八幡西（県）－19」
所在：北九州市八幡西区北筑2丁目4番103
住居表示：北筑2-4-26
価格：69,000 円/㎡（対前年変動率 +4.5%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：206 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接面街路：北側幅員6m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：筑豊電鉄「今池」駅の西方、道路距離400m。
用途指定等：市街化区域

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）	1 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 写真撮影位置図	1 葉
8 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



