

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 25 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 12 月 10 日から 令和 7 年 12 月 17 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 24 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 8 年 1 月 14 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 11 月 25 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	21,841,000 17,472,800	一括	4,368,200	201,743	0
1	5,360,000				
2	100,000				
3	30,000				
4	1,000				
5	16,350,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉南区徳吉南二丁目
地 番 774番11
地 目 宅地
地 積 618.88平方メートル
所有者 A

2 所 在 北九州市小倉南区徳吉南二丁目
地 番 774番1
地 目 宅地
地 積 178.36平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分3分の1

3 所 在 北九州市小倉南区徳吉南二丁目
地 番 774番14
地 目 宅地
地 積 55.14平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分3分の1

4 所 在 北九州市小倉南区徳吉南二丁目



物 件 目 録

地 番 7 7 4 番 1 5
地 目 宅地
地 積 0. 5 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分 3 分の 1

5 所 在 北九州市小倉南区徳吉南二丁目 7 7 4 番地 1 1

家屋 番号 7 7 4 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 1. 1 9 平方メートル
2 階 6 5. 4 3 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月20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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 所在地 北九州市小倉南区徳吉南二丁目
地番 7 7 4 番 1 1
地目 宅地
地積 6 1 8 . 8 8 平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 北九州市小倉南区徳吉南二丁目
地 番 7 7 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 8 . 3 6 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分 3 分の 1

- 3 所 在 北九州市小倉南区徳吉南二丁目
地 番 7 7 4 番 1 4
地 目 宅地
地 積 5 5 . 1 4 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分 3 分の 1



物 件 目 録

4 所 在 北九州市小倉南区徳吉南二丁目

地 番 774 番 15

地 目 宅地

地 積 0.56 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 分の 1

5 所 在 北九州市小倉南区徳吉南二丁目 774 番地 11

家屋 番号 774 番 11

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 71.19 平方メートル
2 階 65.43 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第81号
令和7年9月2日受理
令和7年9月29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 北九州市小倉南区徳吉南二丁目
地 番 774 番 11
地 目 宅地
地 積 618.88 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉南区徳吉南二丁目
地 番 774 番 1
地 目 宅地
地 積 178.36 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 北九州市小倉南区徳吉南二丁目
地 番 774 番 14
地 目 宅地
地 積 55.14 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 北九州市小倉南区徳吉南二丁目
地 番 774 番 15
地 目 宅地
地 積 0.56 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 北九州市小倉南区徳吉南二丁目 7 7 4 番地 1 1

家屋 番号 7 7 4 番 1 1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 1 . 1 9 平方メートル
2 階 6 5 . 4 3 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市小倉南区徳吉南二丁目5番30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 上記の者が本土地上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	目的外物件として、電柱、支柱付電柱（いずれも九州電力(株)所有）が存する。	
建物	物件 5	
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	従物等として、太陽光発電システムが存する。	
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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	北九州市小倉南区徳吉南二丁目5番30号			付 近
土 地	物件 2～4			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2～4） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が私道として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日			
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）			
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 5 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) ■A(所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐
占有開始時期		令和7年8月中旬ころ
最初の 契約等	契約日	令和7年8月中旬ころ
	期間	令和7年8月中旬ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		☐ 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
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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

(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
■ A (所有者)	私は既に転居しており、本件建物には現在元妻 B と子らが住んでいます但前どおり元妻らが住むことについては承諾しています。
■ B (占有者)	1 占有関係については A が述べたとおりであり、A との間では賃料の授受や期間の定めはありません。 2 A が本件建物から退去したのは令和 7 年 8 月中ごろのことです。 未だ A の衣類や手荷物の一部が残っていますが、近いうちに取りに来ると言っていました。 3 本件建物は築 4 年程度しか経っていないので、雨漏りやシロアリ等の被害は無く、その他特段の損傷や不具合等ありませんが、階段の壁クロスの一部には子らが悪戯して破ったところがあります。 4 太陽光発電システムは新築時に設置しており、本件住宅ローンに含まれています。なお、所有権留保の有無については分かりません。 5 物件 1 土地には九州電力(株)の電柱があります。土地の使用料は A が受領しています。 6 隣接地との間で境界争い等はありません。 7 共有私道(物件 2 ～ 4)についても、本件建物を新築するときには既に現況のとおりとなっていましたので、境界等については争い等はありません。

(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)

物件1土地は、本件建物の敷地として使用され、公図のとおり、物件2～4土地(私道)を介して、公衆用道路(北九州市所有:公簿上は「田」)に接道している。

(物件1土地形状等について)

地積測量図が存在する(ただし、現地復元性の有無については不明。)

境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀・フェンス等が存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致すると思われ、境界標等は現地で一部確認できた。

(物件2～4土地形状等について)

現地復元性を有すると思われる図面が存在する。

境界と思われる付近には境界標等が存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

ただし、同土地らは地積測量図によると幅は約4.0mであるところ、現地での概測の結果、共有私道として舗装されている有効幅員は約3.5mであり、南東側隣接地(773番7, 774番5)との境界と思われる付近までの約0.5mは未造成の低地となっている。

また、隣接地(774番13)上にある工作物(車庫等)の一部が、物件3土地上に越境していると思われる。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、現地調査等の結果から3, 4枚目記載のとおりと認めた。

(建物の損傷状況等について)

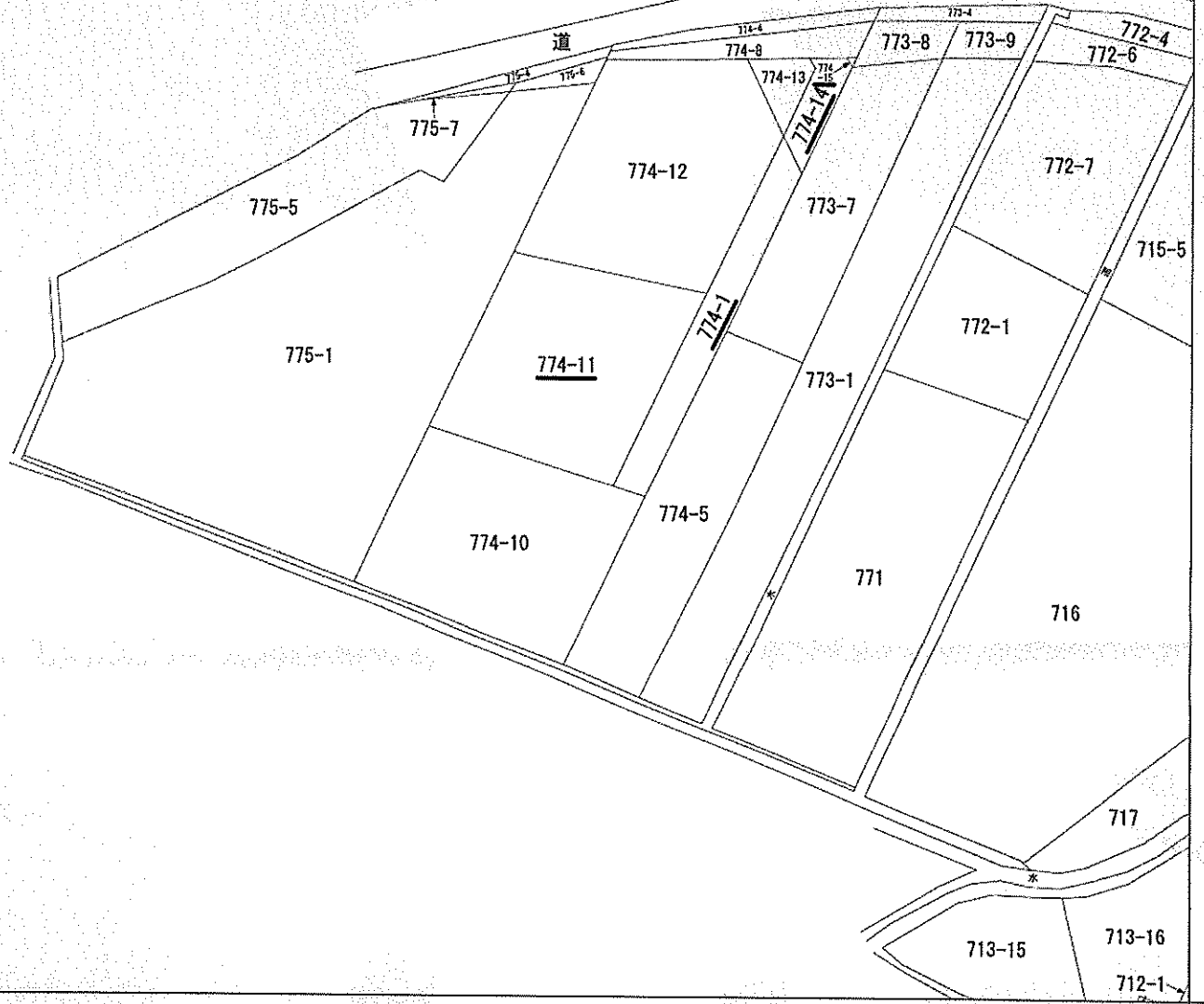
関係人の陳述のとおり。その他経年相当の汚損は存すると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

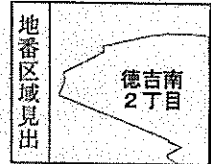
(調査経過用)

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 9月2日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 9月2日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 9月3日 (水) 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 立入調査への協力依頼書送付
R 7年 9月3日 (水) 9:05 - 9:25	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 9月4日 (木) 13:35 - 14:00	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 7年 9月11日 (木) 10:00 - 10:10	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話)
R 7年 9月16日 (火) 12:45 - 13:30	物件所在地	(占有者の事情により建物立入り調査中止) 土地 形状・建物外観調査 所有者と期日調整 (電話)
R 7年 9月19日 (金) 13:30 - 13:40	執行官室	占有状況等について占有者 (所有者の妻) から聴 取, 立入調査の日程調整 (電話)
R 7年 9月22日 (月) 12:20 - 13:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者 (所有者の元妻) と面談
(特記事項) ☐		

(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	北九州市小倉南区徳吉南二丁目				地番	774番11			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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9月3日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(9枚目)

公用

登記年月日：昭和51年6月9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9月3日 福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号：6-2

前 774-1 後・新

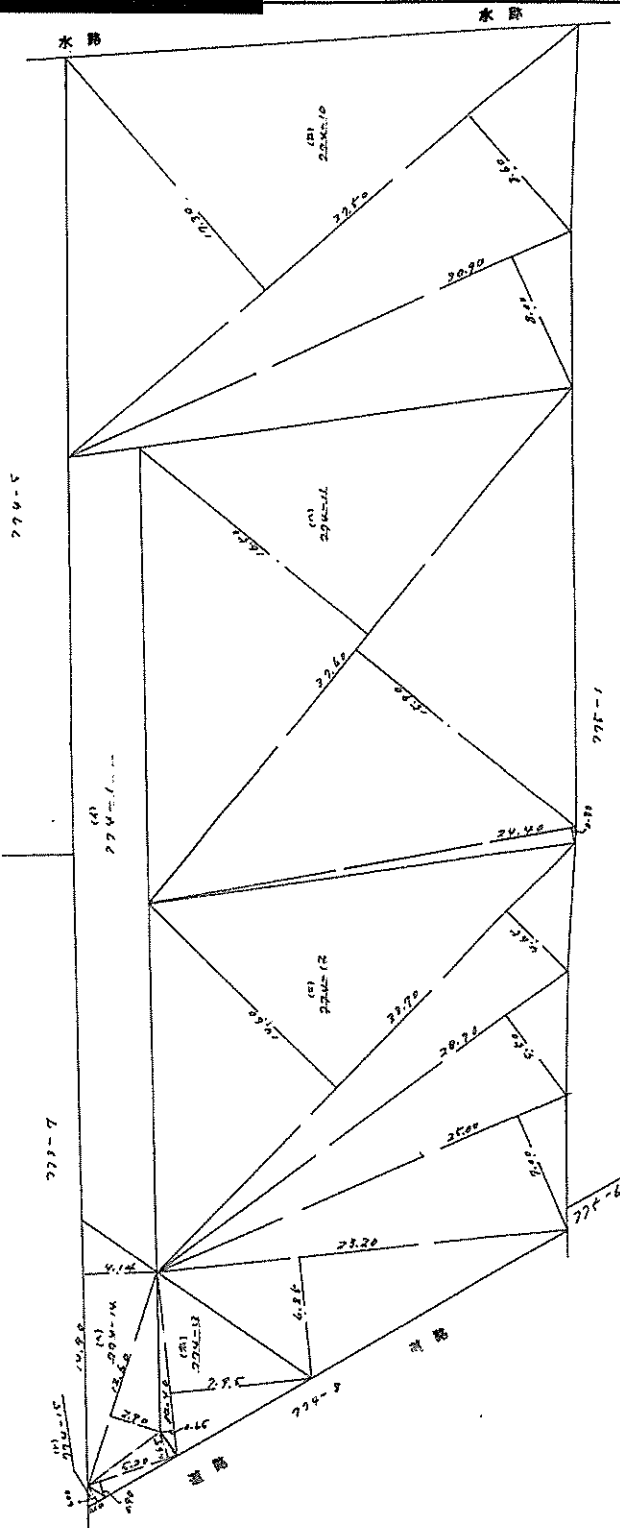
855328 積 測 量 図

地 番 774-10, 774-11, 774-12
774-13, 774-14, 774-15

土地の所在 福岡市小倉南区大字徳富三丁目
徳富南2丁目

水 積 表

(10) 774-10	32.20' x 14.60'	472.22 ^m	84.90' x 4.14'	351.88 ^m
32.50' x 12.30'	400.65 ^m	156.70'	12.60' x 2.90'	36.54 ^m
32.50' x 8.60'	279.50 ^m	157.85'	5.20' x 1.65'	8.58 ^m
32.90' x 8.00'	263.20 ^m	175.60'	5.20' x 0.90'	4.68 ^m
+	1218.65 ^m	118.72'	+	114.83 ^m
1/2	609.32 ^m	145.47'	1/2	57.92 ^m
(11) 774-11	37.60' x 16.50'	620.40 ^m	(17) 774-15	
37.60' x 15.70'	590.84 ^m	82.68 ^m	11.0' x 1.00'	11.0 ^m
24.40' x 8.80'	214.72 ^m	8.76 ^m	1/2	5.5 ^m
+	1232.96 ^m	+	合 計	1,379.265 ^m
1/2	616.48 ^m	1/2		44.72 ^m
(12) 774-12		(18) 774-14		



縮 尺 1/300

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

登記年月日：令和3年2月24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9月3日

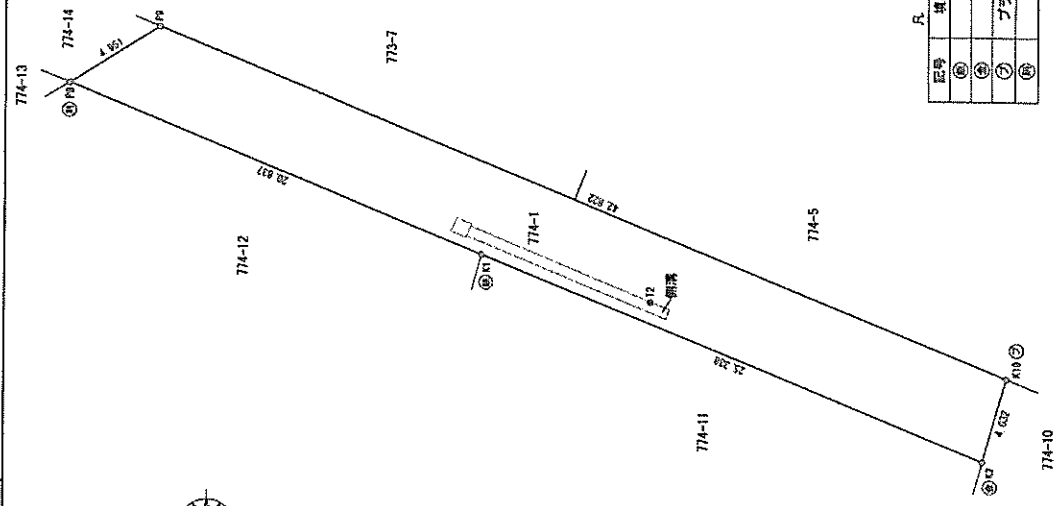
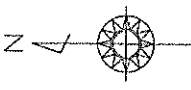
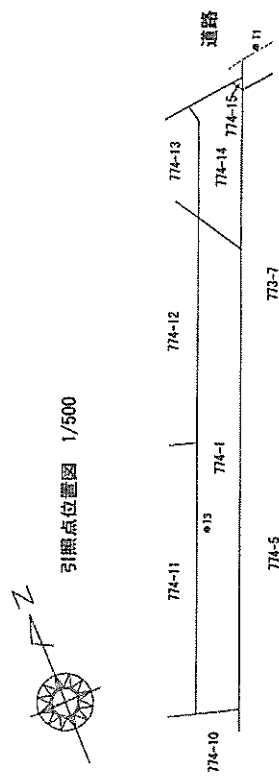
福岡法務局北九州支局

登記官

(11枚目)

地積測量図

地番	774-1
土地の所在	北九州市小倉南区徳吉南二丁目



求積表

地番	774-1	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
K0		8914.187	-13607.205	511851.031713	25.338
K1		8937.844	-13597.623	1567487.212512	20.837
P8		89656.840	-13588.757	942858.728360	4.951
P9		89652.743	-13593.129	-1218652.459765	42.822
K10		89813.100	-13603.322	-1803087.795600	4.032
合計面積				356.738190	
面積				178.3690950	㎡

測量年月日	令和3年1月30日
測地系	世界測地系
座標系	II系

測量に使用した国家基本三角点等(電子基準点)の表示

点名	X座標	Y座標
北九州2	96152.896	-2672.034
北九州1	103142.449	-25662.903
直方	82705.194	-32204.362

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
T1 (鉄)	89868.831	-13578.862
T2 (鉄)	89829.754	-13599.818

記号	境界線の種類
①	鉄
②	金網
③	プラスチック板
④	原印

報告書番号21000005

作成者

(令和3年2月23日作成)

申請人



縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：令和3年2月24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9月3日 福岡法務局北九州支局

(12枚目)

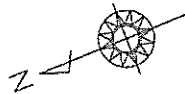
登記官

A4判に縮小

請求番号：6-4

地積測量図

地番	774-14
土地の所在	北九州市小倉南区徳吉南二丁目



求積表

地番	774-14	X_n	Y_n	$X_{n-1} - Y_{n-1}$	距離
P8		89556.840	-13593.757	68830.416040	9.083
K5		89555.371	-13595.363	271653.016533	1.649
K6		89556.978	-13595.734	381305.597654	4.648
K7		89562.545	-13592.120	472523.551610	1.157
K9		89554.593	-13591.476	-450141.714247	14.949
P9		89552.743	-13597.129	-744070.564783	4.951
合計				110.292807	
合計面積				55.14	m ²

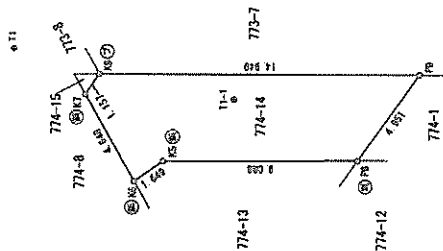
測量年月日	令和3年1月30日
測地系	世界測地系
座標系	日本

測量に使用した国家基本三角点等(電子基準点)の表示

点名	X座標	Y座標
北九州2	96152.896	-2672.034
北九州1	103142.449	-25662.903
地方	82705.194	-23204.362

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
I1 (終)	89559.831	-13578.852
I1-1 (終)	89561.230	-13584.933



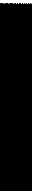
記号	境界線の種類
⑤	真
⑦	プラスチック杭
⑧	測印

報告書番号2100005

作成者

(令和3年2月23日作成)

申請人



縮尺 1/250

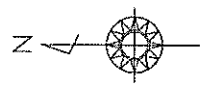
登記年月日：令和3年2月24日

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9月3日 福岡法務局北九州支局 登記官

(13枚目)

地積測量図

地番	774-15
土地の所在	北九州市小倉南区徳吉南二丁目



求積表

地番	774-15				
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	距離	
K9	89866.593	-13591.476	-98134.308336	1.157	
K7	89867.545	-13592.120	40260.660160	1.100	
K8	89867.679	-13591.028	57874.785276	1.184	
		合計	1.136000		
		合計面積	0.5694000		m ²
			0.56		

測量年月日	令和3年1月30日
測地系	世界測地系
座標系	II系

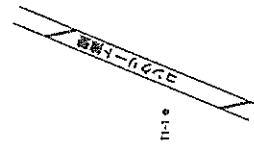
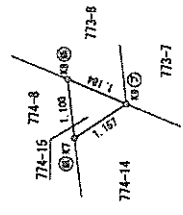
測量に使用した国家基本三角点等(電子基準点)の表示

点名	X座標	Y座標
北九州2	96152.896	-2672.034
北九州1	103142.448	-25562.903
直方	82705.194	-23204.362

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
T1(概)	89869.831	-13578.862
T1-1(概)	89861.230	-13584.933

●11 ●12



報告書番号2100005

作成者

(令和3年2月23日作成)

申請人

縮尺 1/100

A4判に縮小

請求番号：6-5

登記年月日：令和3年7月19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9月3日 福岡法務局北九州支局

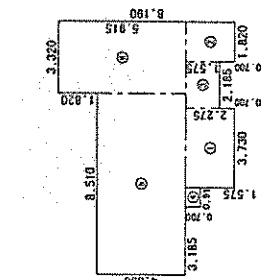
登記官

(14枚目)

各階平面図 建築物図面

家屋番号	774番11
建物の所在	北九州市小倉南区徳吉南二丁目774番地11

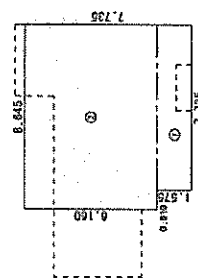
1 階



求積表

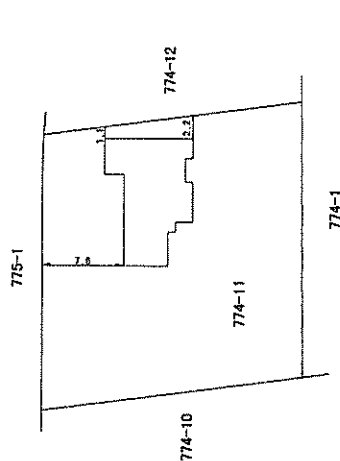
①	3.730 × 2.275	=	8.485750
②	1.820 × 2.275	=	4.140500
③	2.185 × 1.575	=	3.441375
④	0.910 × 0.700	=	0.637000
⑤	8.510 × 4.095	=	34.848450
⑥	3.320 × 5.915	=	19.637800
合計			71.190875
床面積			71.19 m ²

2 階



求積表

①	7.735 × 1.575	=	12.182625
②	8.645 × 6.160	=	53.253200
合計			65.435825
床面積			65.43 m ²



報告番号：2100061

作成者

(令和3年7月18日作成)

縮尺 1/250

申請人

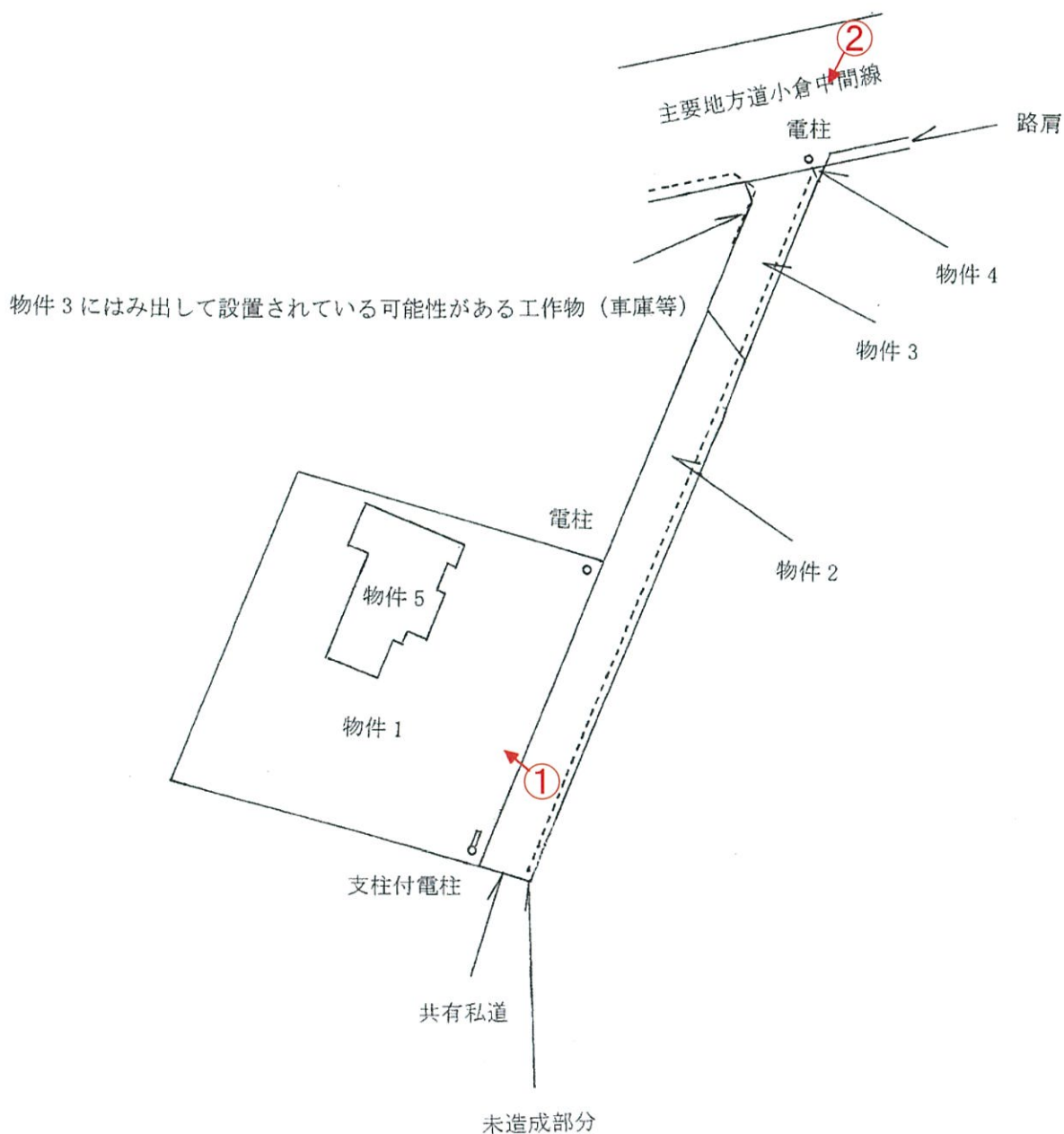
縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：6-6

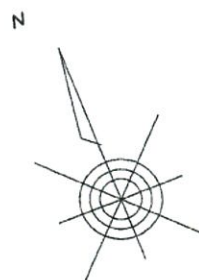
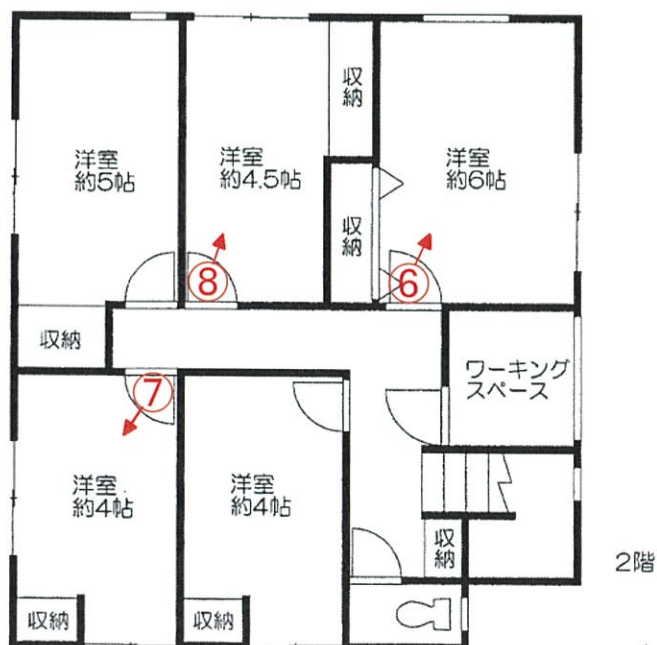
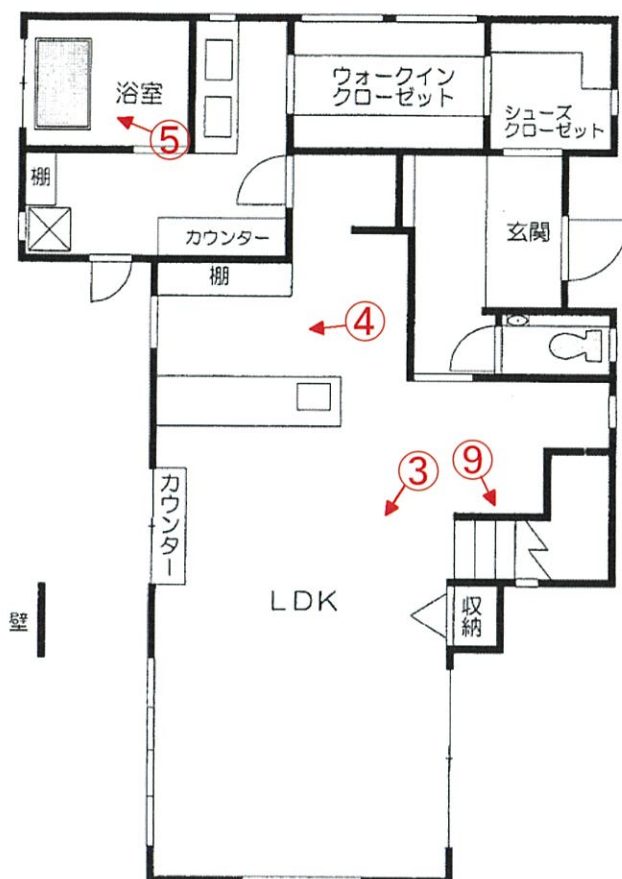
土地建物位置関係図（概略）

写真撮影位置方向



間 取 図

写真撮影位置方向





No. 1

物件 1 土地及び本件建物
を撮影



No. 2

物件 2 ～ 4 土地を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



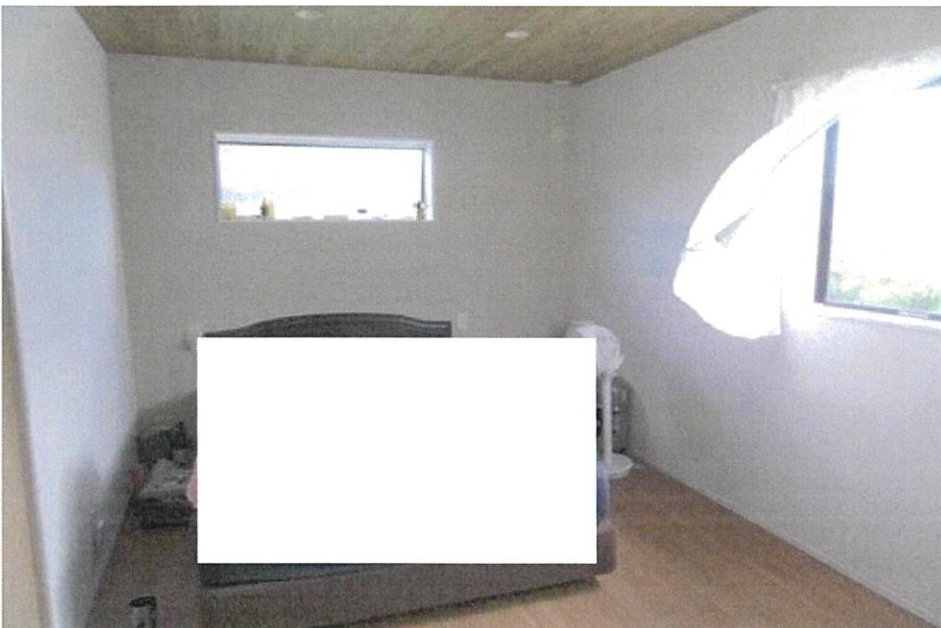
No. 4

本件建物の室内を撮影



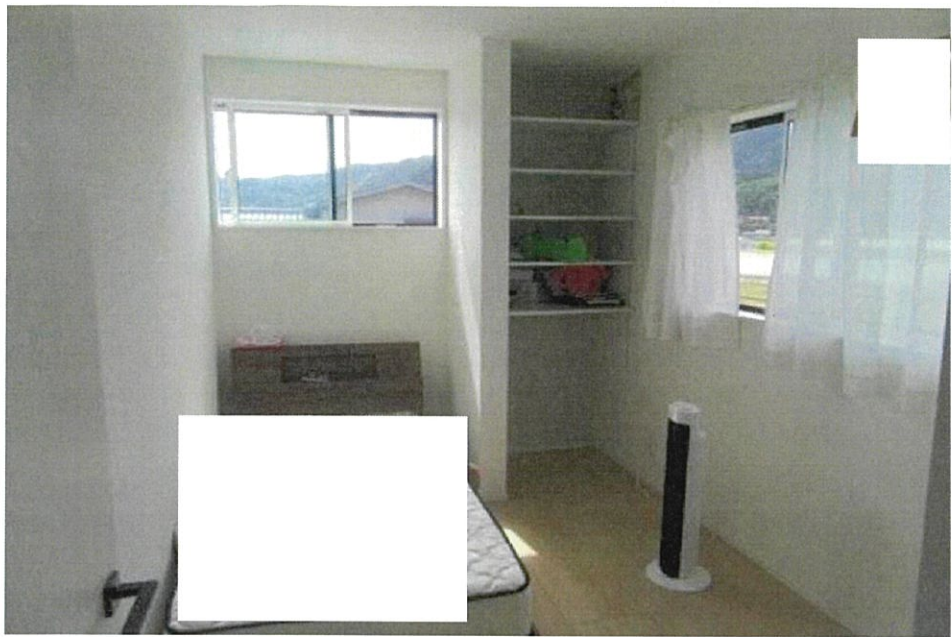
No. 5

同 上

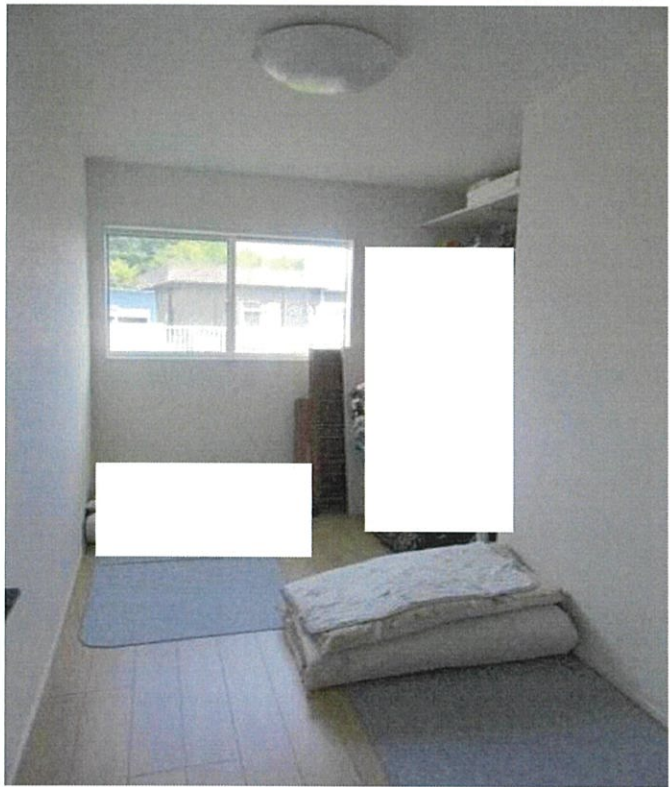


No. 6

同 上



No. 7
本件建物の室内を撮影



No. 8
同 上



No. 9
壁クロスの損傷を撮影

令和 7 年（ケ）第 81 号
令和 7 年 9 月 22 日 現地調査
令和 7 年 10 月 13 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 21,841,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,360,000 円
物件2（土地）	金 100,000 円
物件3（土地）	金 30,000 円
物件4（土地）	金 1,000 円
物件5（建物）	金 16,350,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地番 地目 地積	北九州市小倉南区徳吉南二丁目 774番11 宅地 618.88 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地番 地目 地積 共有持分割合	北九州市小倉南区徳吉南二丁目 774番1 宅地 178.36 m ² 3分の1	同上
3	所在地 地番 地目 地積 共有持分割合	北九州市小倉南区徳吉南二丁目 774番14 宅地 55.14 m ² 3分の1	同上
4	所在地 地番 地目 地積 共有持分割合	北九州市小倉南区徳吉南二丁目 774番15 宅地 0.56 m ² 3分の1	同上
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉南区徳吉南二丁目 774番地11 774番11 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 71.19 m ² 2階 65.43 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～4	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。		
5	現況は、2階建の居宅であり、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ので、評価は登記数量により行った。		
住 居 表 示		北九州市小倉南区徳吉南二丁目5番30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1～4）

位 置 ・ 交 通 (直 線 距 離)	北九州モノレール「徳力嵐山口」駅の南西方、約1.93km。 西鉄バス「両谷出張所前」停留所の西方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣地域は、市街化調整区域の住宅地域である。市街化区域に近く、戸建住宅に併用住宅等が見られる。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 無し 40% (行政指導) 60% (行政指導) 防火地域と準防火地域の指定なし 建築物の高さ10m以下、外壁の後退距離1m (行政指導)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	物件1: 618.88㎡ (登記地積) 物件2～4: 234.06㎡ (登記地積合計) 物件1: ほぼ整形 (別添「地積測量図 (写)」参照。) 物件1: 約25.3m 物件1: 約24.0m 物件1: 一方路地 物件1の接面道路は物件2～4である。物件2～4は幅約4.0m (有効幅員は約3.5m、東側は未造成で低位にある)・延長距離約57.5mの共有私道である。
接 面 道 路 の 状 況	物件1は、東側で有効幅員約3.5m (低位にある未造成部分を加えると幅約4.0m) の舗装共有私道 (物件2～4) とほぼ等高接面し、物件2～4は、北方で幅員約9.7mの主要地方道小倉中間線 (建築基準法第42条第1項該当) に接続している。 物件2～4は、建築基準法の道路に該当しない。 物件5の建物は、建築基準法第43条第2項第二号の許可 (令和3年1月7日北九州市指令建都指審第672号) を得て、建築確認 (令和3年1月21日交付第R02確認建築福住セ豊00644号) を受けている。	
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 ガ ス 配 管 下 水 道	: あり (主要地方道の本管から私設管で引き込み) : なし (都市ガス・集中プロパンガス) : 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、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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・物件1は、周囲の境界と思われる付近に、縁石、ブロック積み、擁壁等が存する。 ・物件2～4は、周囲の境界と思われる付近の半分程度に、縁石、ブロック積み、紙等が存するが、東側の未造成部分の端に境界を表しているものが見当たらなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「菅生遺跡」の範囲内。 ・物件1南西側に取り壊された建物の基礎等が残っている。 ・物件1に目的外物件の電柱と支柱付電柱が存する。 ・隣接地 (774番13) 上の工作物 (車庫等) が物件3にはみ出して設置されている可能性がある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）：令和3年7月15日 新築 経 過 年 数：約 5 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 20 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング材 ほか 天 井：ビニールクロス ほか 床 ：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス ほか 設 備：電気、上水道、下水道、ガス 等 そ の 他：太陽光発電システム 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 間 取 り：5LDK（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（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。 ・建築確認を受けた一戸建住宅であり、使用者制限はないと思われるが、個別の具体的な使用者変更の可否は、買受希望者において、北九州市都市戦略局計画部開発指導課で確認する必要がある。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1～4）

目的土地の建付地価格等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	28,600	0.95	618.88	0.95	15,970,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合	更地価格 (円) ア×イ×ウ×共有持分割合
2	28,600	0.10	178.36	1 / 3	170,000
3	28,600	0.10	55.14	1 / 3	50,000
4	28,600	0.10	0.56	1 / 3	1,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。千円未満は一律1,000円とした。（以下同じ）

ア 標準画地価格：標準地「北九州小倉南-26」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,000\text{円/㎡} & \times & \frac{98}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & = & 28,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times & 0.99 & \times & 0.97 & \times & 1.00 & = & 0.96 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：物件1

$$\begin{array}{ccc} \text{街路条件} & & \text{個別格差} \\ 0.95 & = & 0.95 \end{array}$$

物件2～4

$$\begin{array}{ccc} \text{共有私道等} & & \text{個別格差} \\ 0.10 & = & 0.10 \end{array}$$

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5）

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
5	265,000	136.62	0.63	22,810,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

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。

$$\text{物件5：} \quad R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.63 \times 1.00 = 0.63$$

項 目	物件区分 物件5
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約5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	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	15,970,000	0.40	法定地上権	6,390,000

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	15,970,000	－ 6,390,000		0.80	0.70	5,360,000
2	170,000			0.80	0.70	100,000
3	50,000			0.80	0.70	30,000
4	1,000			0.80	0.70	1,000
5	22,810,000	＋ 6,390,000	1.00	0.80	0.70	16,350,000
一 括 価 格 (合 計)						21,841,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的物件は市街化調整区域に存する居宅と敷地等であること、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内にあること、本管から建物敷地まで私設管で上水道を引き込んでいること、建物敷地の一部に取り壊された建物の基礎等が残っていること、共有私道の一部に隣接地上の工作物がはみ出している可能性があること、建物敷地の接面共有私道が建築基準法の道路に該当しないこと等により、市場性の減退があるため、－20%の市場性修正を行う。

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「北九州小倉南-26」

所 在 : 北九州市小倉南区大字山本字八ヶ瀬286番3

住 居 表 示 : —

価 格 : 28,000 円/㎡ (対前年変動率 -2.1%)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 308 ㎡

地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ市街地に近い住宅地域

接 面 街 路 : 北西側幅員9.6m県道

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

位 置 : 北九州モノレール「徳力嵐山口」駅の南西方、道路距離2.5km。

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

用途地域無指定 (建ぺい率70%、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)	4 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

