

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 令和 7年12月24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 8年 1月14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, 2	29, 280, 000 23, 424, 000	一括	5, 856, 000	704, 810	158, 647
1	8, 880, 000				
2	20, 400, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区弁天町
地 番 34 番
地 目 宅地
地 積 256.19 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区弁天町 34 番地
家屋 番号 34 番
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
- 床 面 積
- | | |
|-----|---------------|
| 1 階 | 134.39 平方メートル |
| 2 階 | 127.91 平方メートル |
| 3 階 | 127.91 平方メートル |
| 4 階 | 127.91 平方メートル |
| 5 階 | 118.38 平方メートル |
| 6 階 | 99.57 平方メートル |
| 7 階 | 81.67 平方メートル |
- (現況)
- 床 面 積
- | | |
|-----|-----------------|
| 1 階 | 134.39 平方メートル |
| 2 階 | 約 127.31 平方メートル |
| 3 階 | 約 127.31 平方メートル |
| 4 階 | 約 127.31 平方メートル |
| 5 階 | 118.38 平方メートル |
| 6 階 | 99.57 平方メートル |
| 7 階 | 81.67 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 29 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 2】

別紙賃借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

別紙占有者目録記載のとおり

別紙賃借権目録及び占有者目録記載以外の部分を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, 2】

本件建物につき、令和 7 年（ケ）第 38 号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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。



-



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区弁天町
地 番 34番
地 目 宅地
地 積 256.19平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区弁天町 34番地
家屋 番号 34番
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 134.39平方メートル |
| 2階 | 127.91平方メートル |
| 3階 | 127.91平方メートル |
| 4階 | 127.91平方メートル |
| 5階 | 118.38平方メートル |
| 6階 | 99.57平方メートル |
| 7階 | 81.67平方メートル |
- (現況)
- 床 面 積
- | | |
|----|---------------|
| 1階 | 134.39平方メートル |
| 2階 | 約127.31平方メートル |
| 3階 | 約127.31平方メートル |
| 4階 | 約127.31平方メートル |
| 5階 | 118.38平方メートル |
| 6階 | 99.57平方メートル |
| 7階 | 81.67平方メートル |



(別紙)

賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料(月額) (共益費込)	賃料 前払	数金	備考
401号室	401A	令和9年5月15日 まで	55,000円	なし	220,000円	左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。
402号室	402B	令和7年11月4日 まで	50,000円	なし		左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。
702号室	株式会社リロ ケーション・ ジャパン	令和8年4月30日 まで	48,000円	なし	96,000円	転借人株式会社ゼンリン が占有している。左記原 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。



(別紙)

占 有 者 目 録

範囲	占有者	備 考
201号室	201A	左記占有者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。
202号室	202B	左記占有者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。
203号室	203C	左記占有者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。
403号室	403C	左記占有者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。
501号室	501A	左記占有者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。
602号室	602B	左記占有者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。
701号室	701A	左記占有者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。



令和7年(ケ)第50号
令和7年6月17日受理
令和7年9月17日提出

その1（物件1，2）

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 北九州市小倉北区弁天町
 地 番 34番
 地 目 宅地
 地 積 256.19平方メートル

- 2 所 在 北九州市小倉北区弁天町 34番地
 家屋 番号 34番
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
 床 面 積

1階	134.39平方メートル
2階	127.91平方メートル
3階	127.91平方メートル
4階	127.91平方メートル
5階	118.38平方メートル
6階	99.57平方メートル
7階	81.67平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉北区弁天町3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	目的外物件として自動販売機が存在する。		
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：床面積変更部分は、「執行官の意見（損傷・その他）」に記載した。		
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 令和7年5月20日、担保不動産収益執行事件が開始された。 本件建物所有者及びその他の者が共同住宅・駐車場として利用している。 ☒ その他の者の占有権原は「占有者及び占有権原」記載のとおり		
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 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〈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	占有	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
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 101 空室(所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H . . . 自R . . . 至R . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 102 空室(所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H . . . 自R . . . 至R . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 201 201A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・8・13 自R7・8・13 至R9・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 41,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費2000円/月
2	☐ 全部 ☒ 202 202B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・4 自R6・11・4 至R8・11・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費2500円/月
2	☐ 全部 ☒ 203 203C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元・6・5 自R7・6・5 至R9・6・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費2000円/月
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H . . . 自R . . . 至R . . .	☐ 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	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	空室(所有者)		自R . . 至R . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 302	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	空室(所有者)		自R . . 至R . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 303	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	空室(所有者)		自R . . 至R . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 401	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・5・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円	共益費は賃料に含まれる。
	401A		自R7・5・16 至R9・5・15				☐ 敷 ☐ 保 220,000円	
2	☐ 全部 ☒ 402	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・11・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円	
	402B		自R5・11・5 至R7・11・4				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 403	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元・11・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000円	共益費2000円/月
	403C		自R5・11・11 至R7・11・10				☐ 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 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 501	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・5・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000円	共益費2000円/月
	501A		自R7・5・1 至R8・4・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 502	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	空室(所有者)		自R . . 至R . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 601	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	空室(所有者)		自R . . 至R . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 602	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円	共益費2500円/月 駐車料1台11,000円 (消費税税込み) 駐車区画1
	602B		自R6・5・31 至R8・5・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 701	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・4・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円	共益費2000円/月
	701A		自R7・4・15 至R9・4・14				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 702	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H18・5・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円	共益費4000円/月，駐車料1台 11,000円，(消費税税込み) 駐車区画2 原賃借人(株)リロケーション・ ジャパン
	(株)ゼンリン 702B (居住者ゼンリン社員)		自R6・5・1 至R8・4・30				☒ 敷 ☐ 保 96,000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
■ (株)グローバルマーケット社員	1 本件建物について、福岡地方裁判所小倉支部令和7年(ケ)第38号収益執行事件の管理人執行官馬場敏幸との建物業務委託請負契約を締結し、当社が管理しています。 2 本件建物の賃貸借契約等は執行官に提出したレントロール等のとおりです。
■ 賃借人ら	1 本件建物を住居として賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等については執行官に述べたとおりです。
■ 401A	ペット(猫)による損傷が激しく、本件建物内の壁クロスを剥いていきます。

(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

(はじめに)

- 令和7年5月20日、本件土地及び本件建物について、担保不動産収益執行事件が開始され、執行官馬場敏幸（当職）が管理人として選任された。

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、私人所有の道路（地番88、所有者は新日本製鐵㈱、地目は雑種地）に接道している。

(形状等)

- 物件1の土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。
本件土地と隣地との境界付近には一部ではコンクリートブロック塀や縁石等が存在し、現地の形状等と公図の形状等はほぼ一致する。

(占有等)

- 本件建物の占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、2～5枚目のとおりと認めた。

(損傷・その他)

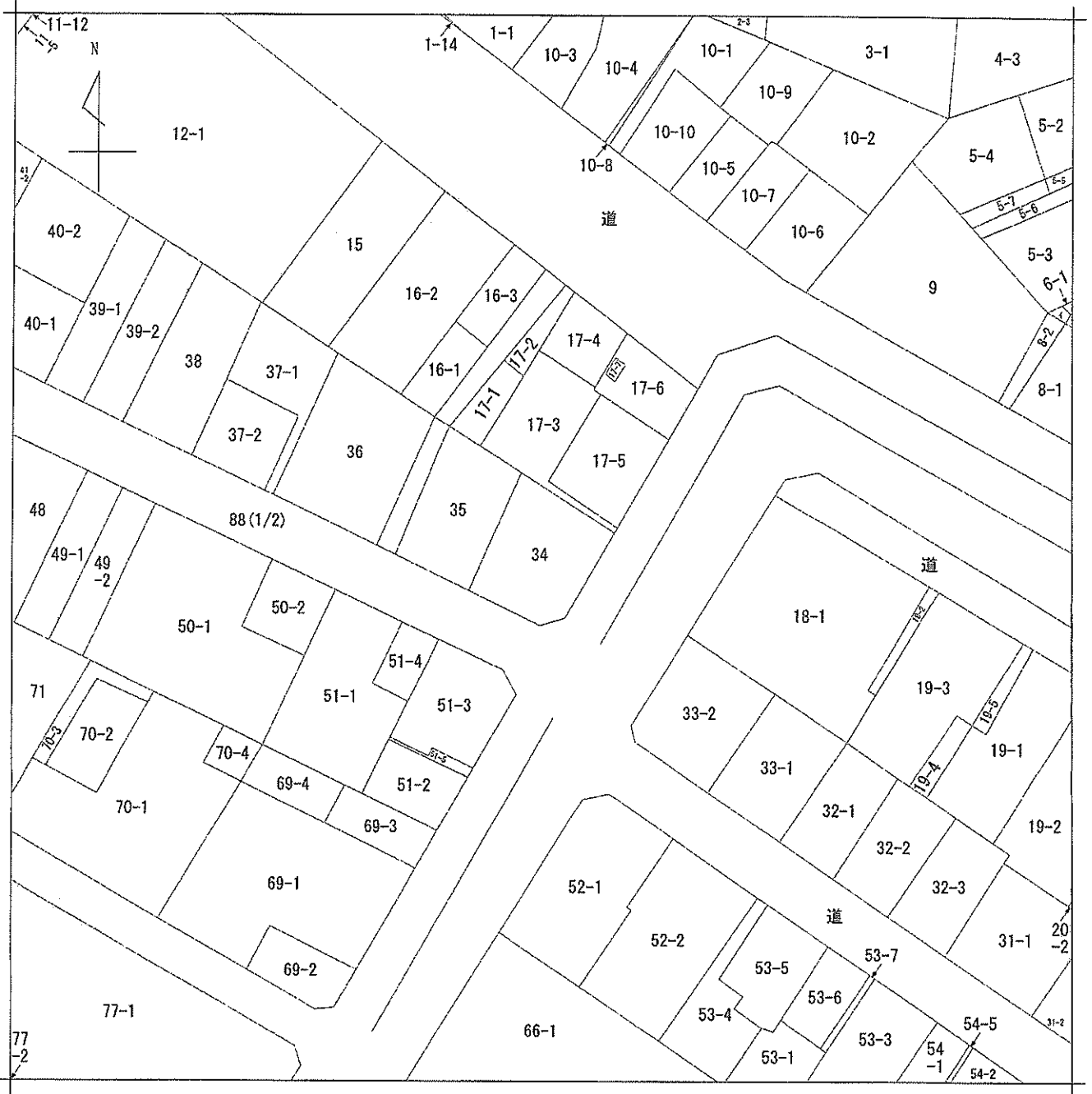
- 建物の床面積に変更がある箇所は次のとおりである。
2階～4階において、それぞれの階に未登記滅失部分約0.6㎡が存在する。
したがって、2階～4階の各階の床面積はそれぞれ約127.31㎡となる。
- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
ただし、空室の一部の部屋では原状回復工事がなされていない部屋がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

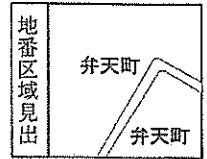
(調査経過用)

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 6月17日 (火) 17:50 - 18:00	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 6月17日 (火) 18:10 - 18:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 6月20日 (金) 9:00 - 9:20	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
R 7年 6月30日 (月) 8:00 - 8:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 7月24日 (木) 9:00 - 12:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 外観調査 (301, 401号室を除く全室)
R 7年 8月18日 (月) 9:30 - 10:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (301, 401号室)
(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 7 年 7 月 2 4 日 目的物件入口 (101, 102, 302, 303, 502, 601) は施錠されていたので, 立会人 Z に立会わせ, 管理会社から借用した鍵で解錠し, て本件建物内に立ち入った。 ☒ 令和 7 年 8 月 1 8 日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人 Z に立会わせ, 解錠技術者に301号室を解錠させて本件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	北九州市小倉北区弁天町				地番	34番			
出力縮	縮尺不明	精度区		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。

令和7年8月18日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：21-1
(1/1)

A 4 判に縮小

(9枚目)

公用

登記年月日：平成1年10月26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8月18日 福岡法務局北九州支局

登記官

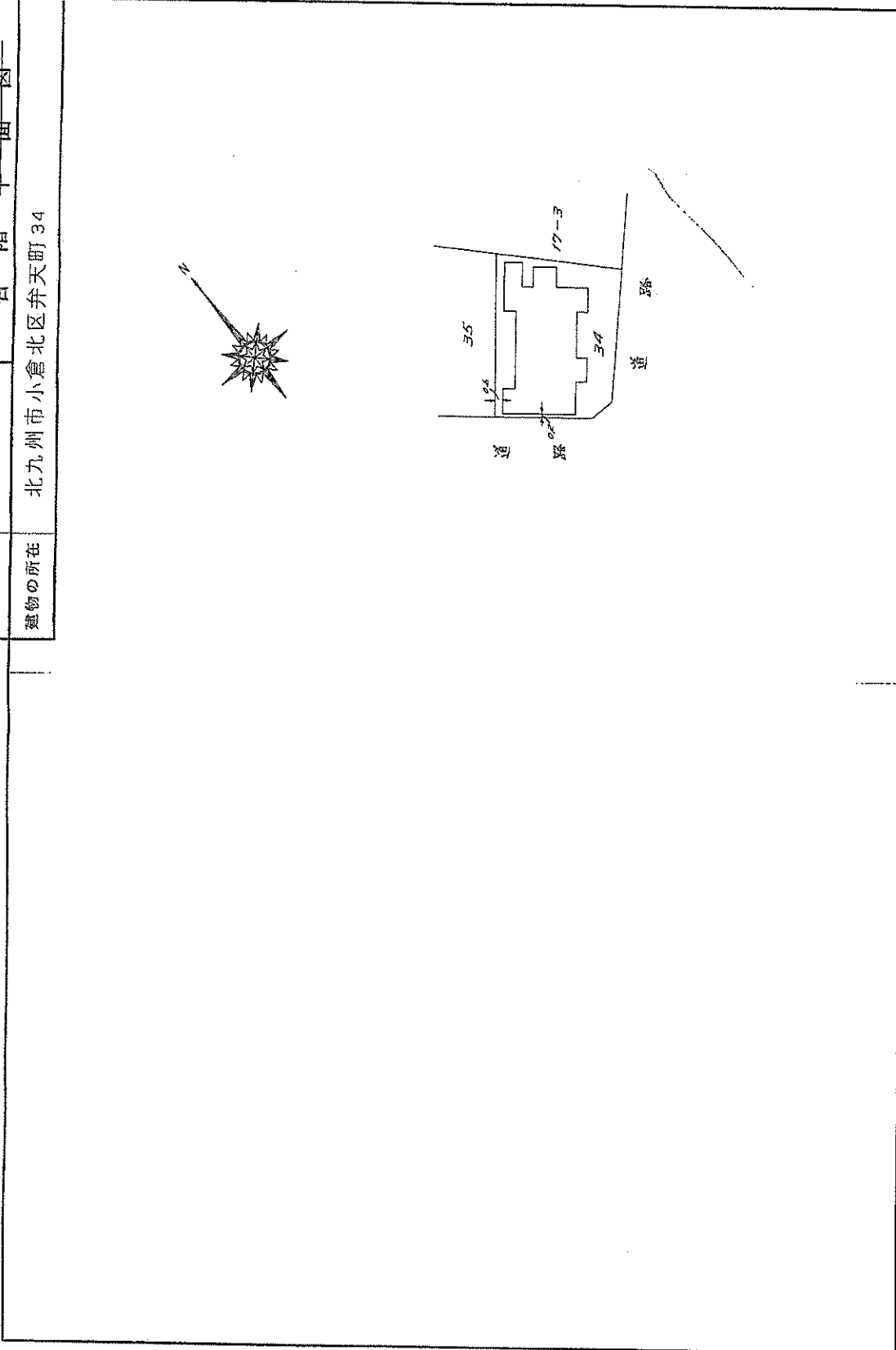
A4判に縮小

(10枚目)

各階平面図 700615

家屋番号	34	建築物階平面図
建物の所在	北九州市小倉北区弁天町34	

14元10.26



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/500
申請人	[Redacted]		

作成(昭和九年10月26日作製)

登記年月日：平成1年10月26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8月18日 福岡法務局北九州支局

登記官

A 4 判に縮小

(11枚目)

請求番号：21-2

(2/2)

700616

各階平面図

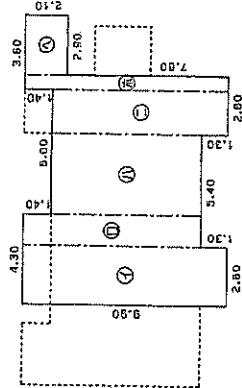
家屋番号

34

建物平面図

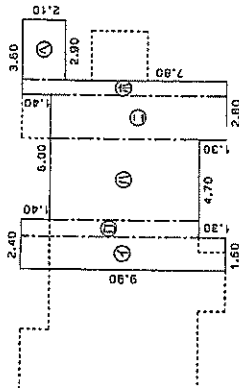
建物の所在
北九州市小倉北区弁天町 34

6 階



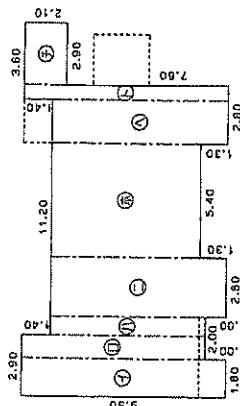
求積表	
イ) 2.80 x 9.90 =	27.7200
ロ) 1.50 x 8.60 =	12.9000
ハ) 3.90 x 7.20 =	28.0800
ニ) 2.10 x 8.50 =	17.8500
ホ) 0.70 x 9.90 =	6.9300
ヘ) 2.90 x 2.10 =	6.0900
合 計	99.5700
床面積	99.57 m ²

7 階



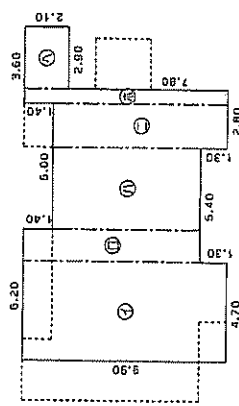
求積表	
イ) 1.60 x 9.90 =	15.8400
ロ) 0.80 x 8.60 =	6.8800
ハ) 3.90 x 7.20 =	28.0800
ニ) 2.10 x 8.50 =	17.8500
ホ) 0.70 x 9.90 =	6.9300
ヘ) 2.90 x 2.10 =	6.0900
合 計	81.6700
床面積	81.67 m ²

2 階 - 4 階 (各階同型)



求積表	
イ) 1.90 x 9.80 =	17.8200
ロ) 1.10 x 7.50 =	8.2500
ハ) 0.90 x 8.50 =	7.6500
ニ) 2.80 x 7.20 =	20.1600
ホ) 5.40 x 7.20 =	38.8800
ヘ) 2.10 x 8.50 =	17.8500
ト) 0.70 x 9.90 =	6.9300
チ) 2.90 x 2.10 =	6.0900
合 計	127.9100
床面積	127.91 m ²

5 階



求積表	
イ) 4.70 x 9.90 =	46.5300
ロ) 1.50 x 8.60 =	12.9000
ハ) 3.90 x 7.20 =	28.0800
ニ) 2.10 x 8.50 =	17.8500
ホ) 0.70 x 9.90 =	6.9300
ヘ) 2.90 x 2.10 =	6.0900
合 計	118.3800
床面積	118.38 m ²

作製者
士地家屋調査士

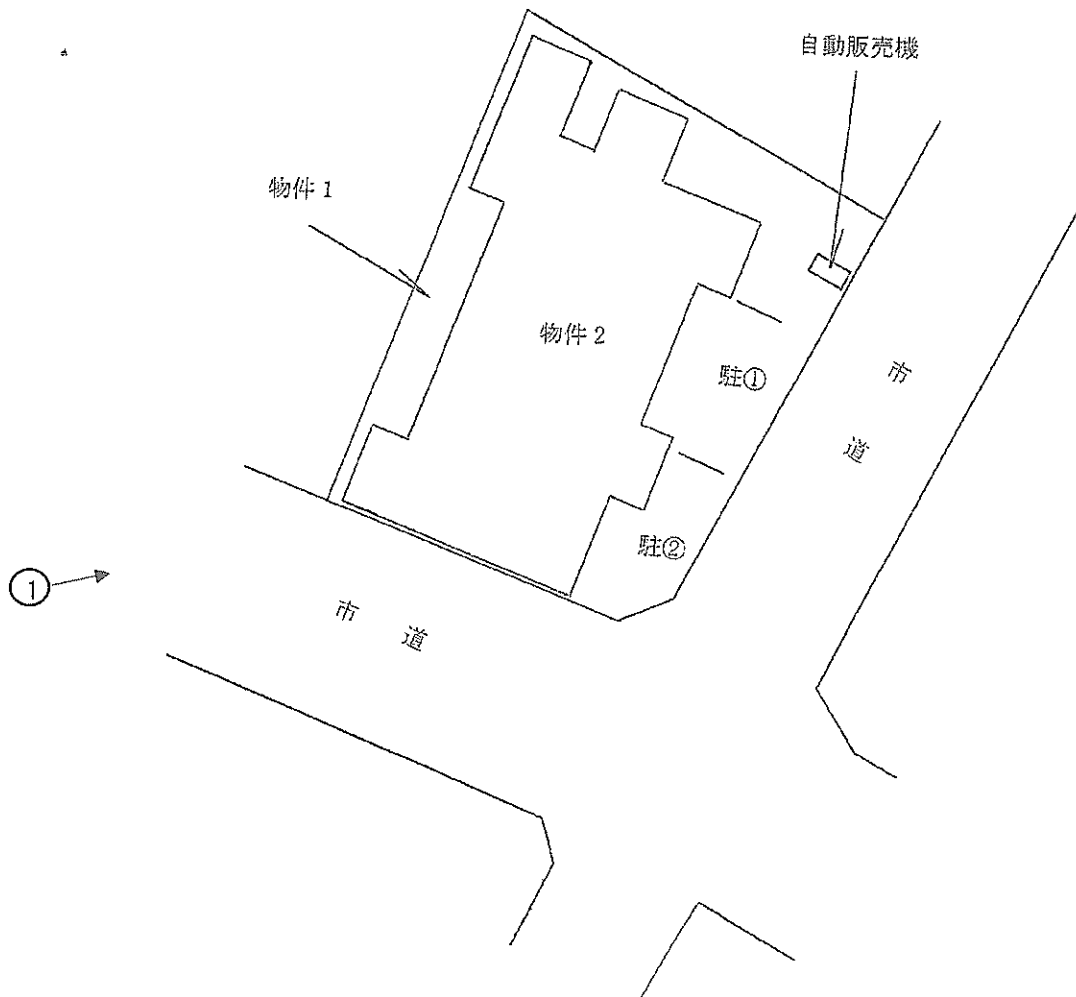
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/250

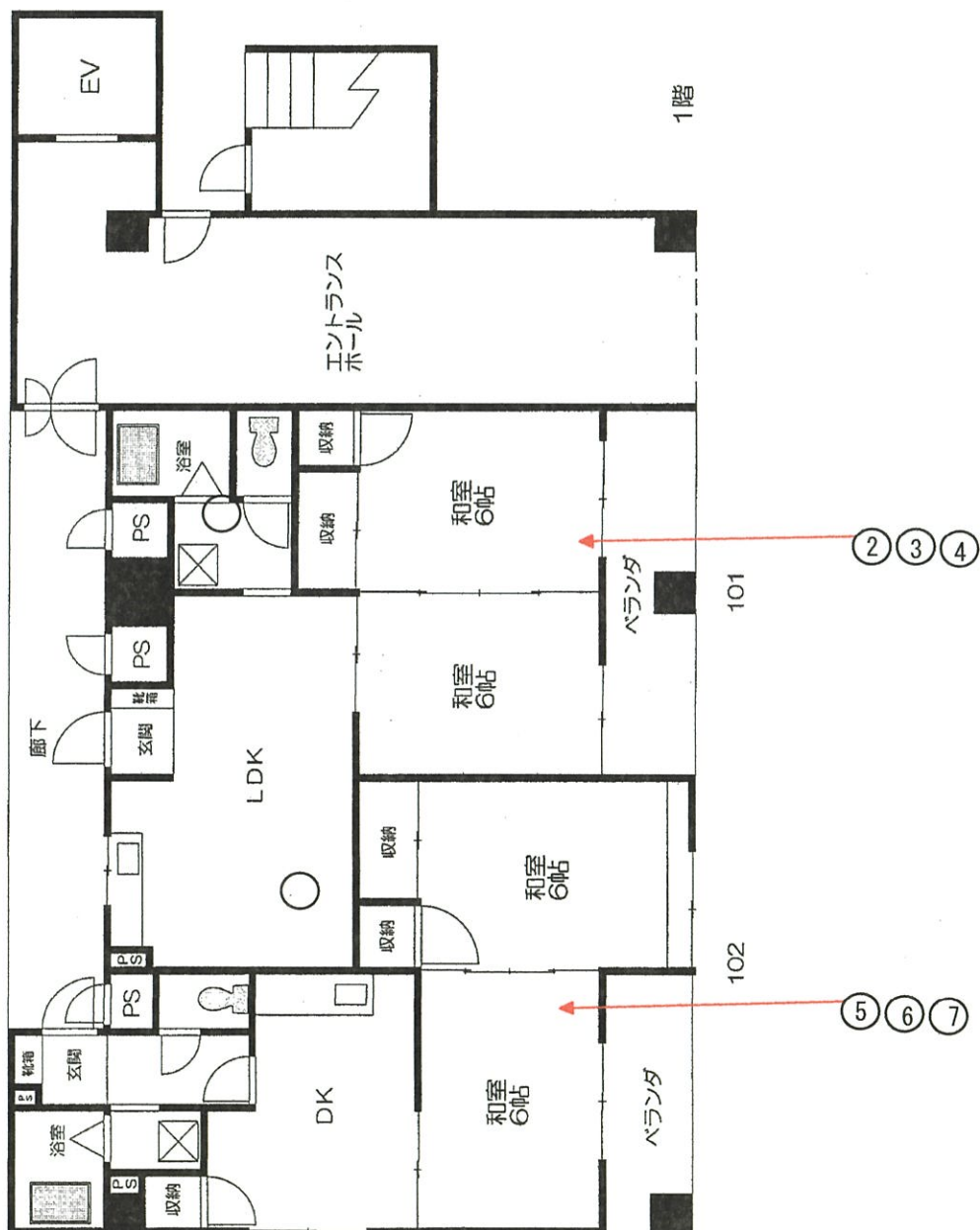
土地建物位置関係図（概略）

↑ 写真撮影位置方向

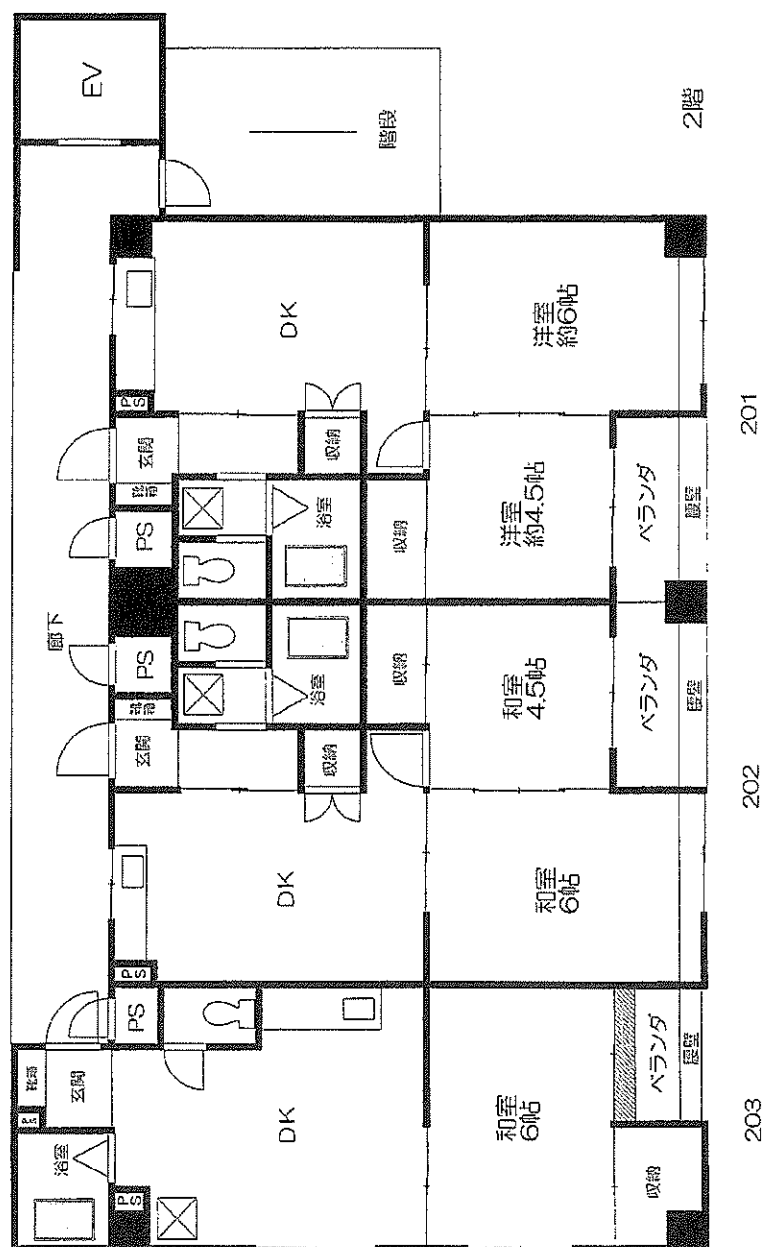


間取図

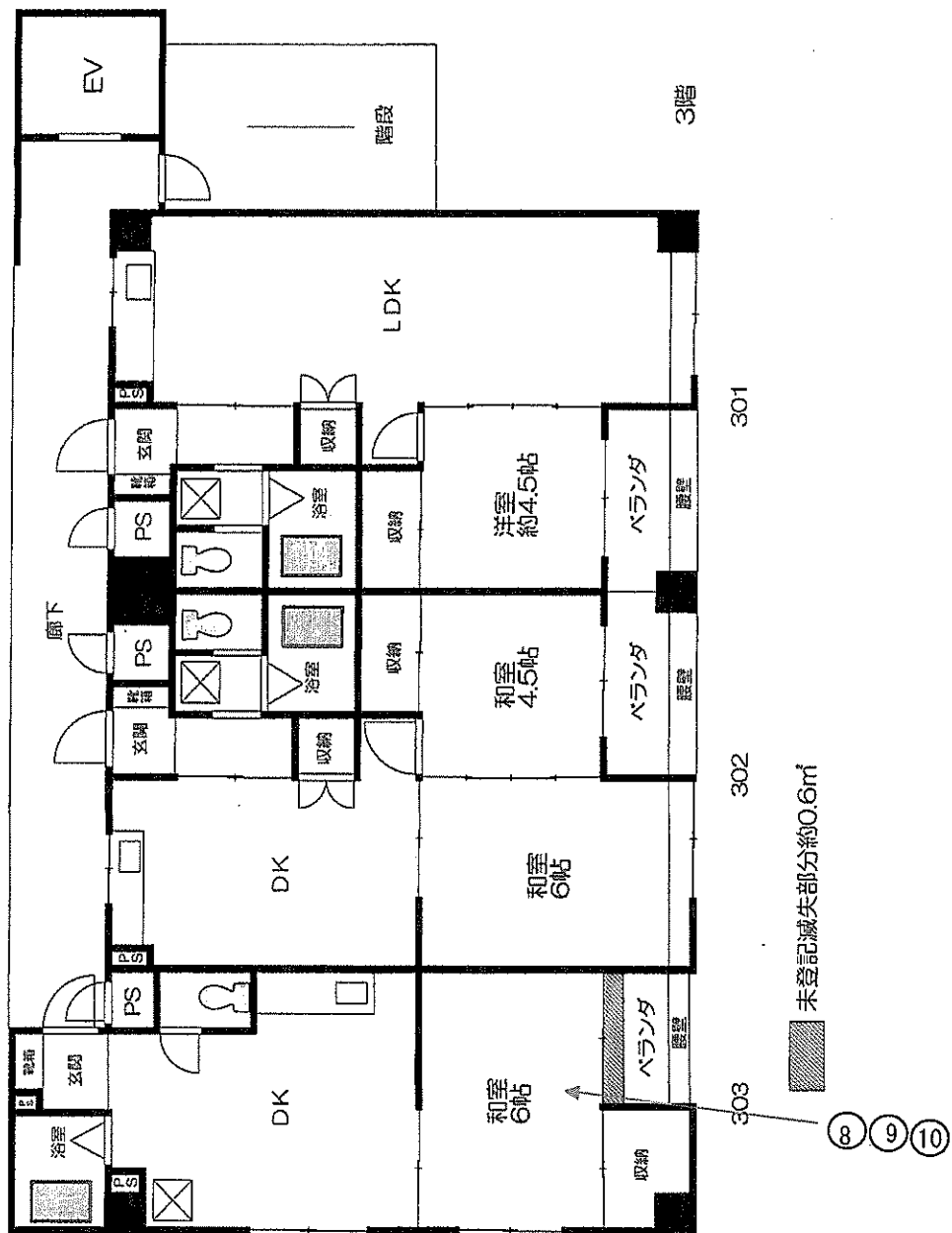
↑ 写真撮影位置方向



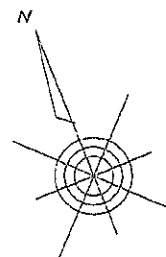
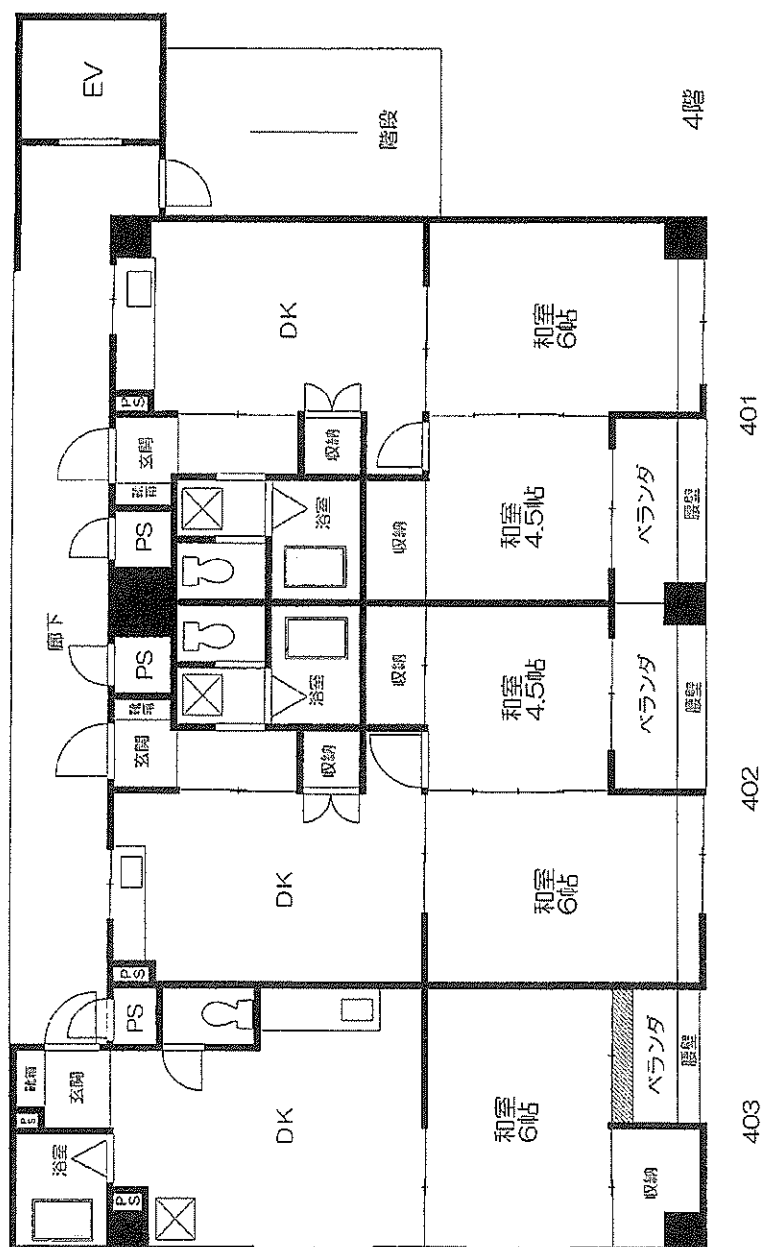
間取図



間取図

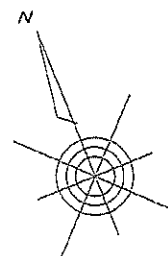
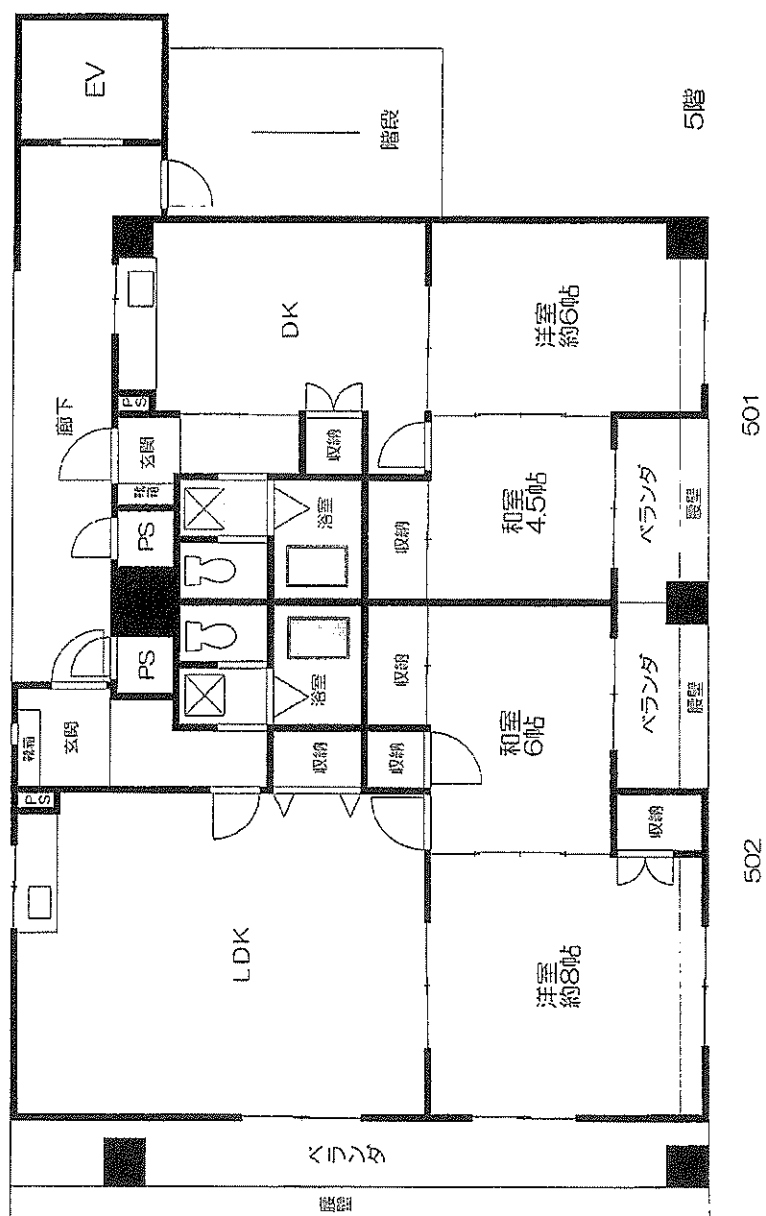


取問

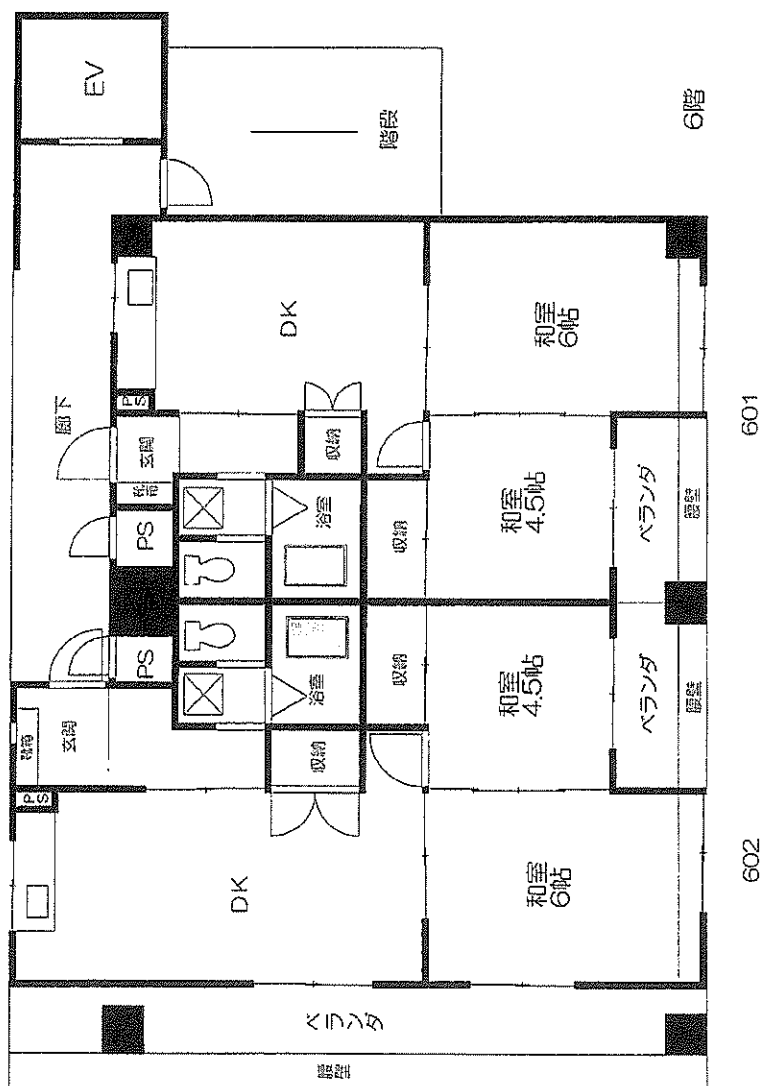


未登記滅失部分約0.6㎡

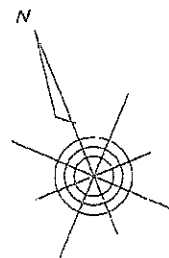
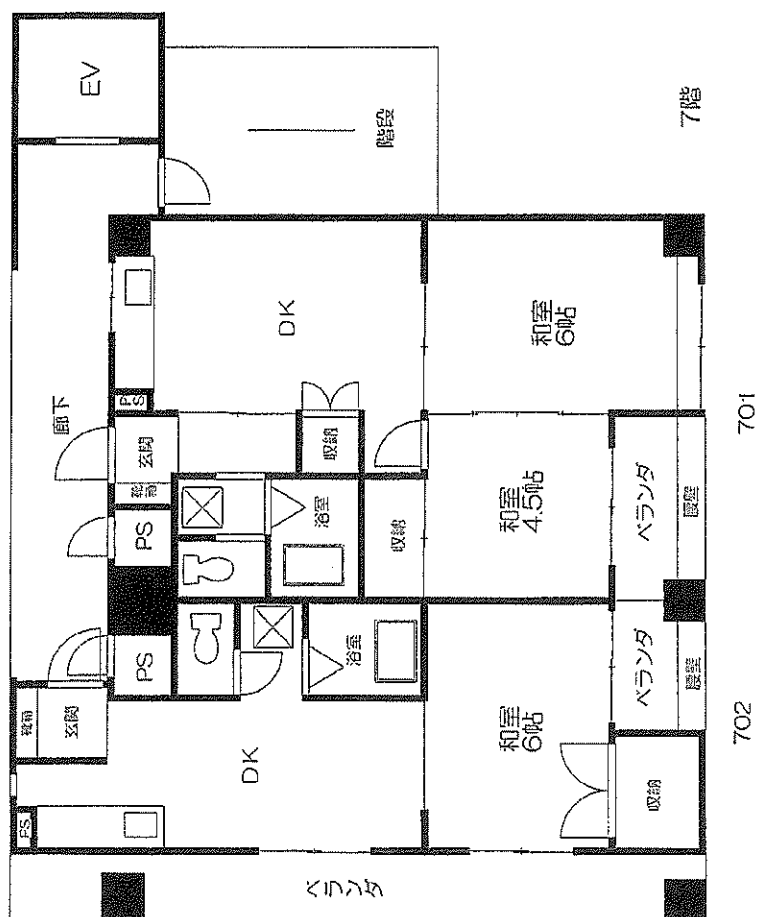
𠄎 𠄏 𠄐



間取図



間取図





No. 1

本件建物の外観を撮影

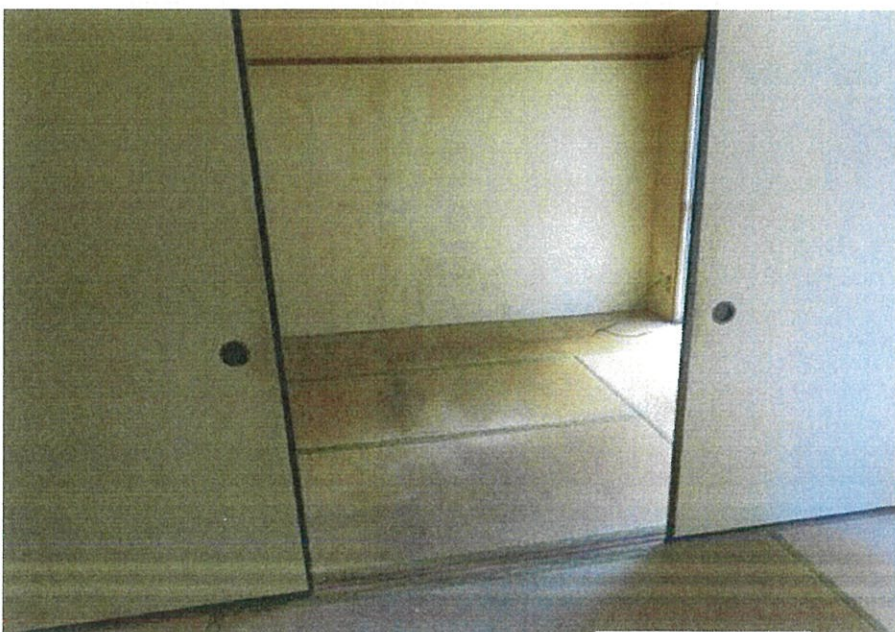
本件建物



No. 2

本件建物の室内を撮影

(101号室)



No. 3

本件建物の室内を撮影

(101号室)

(20枚目)



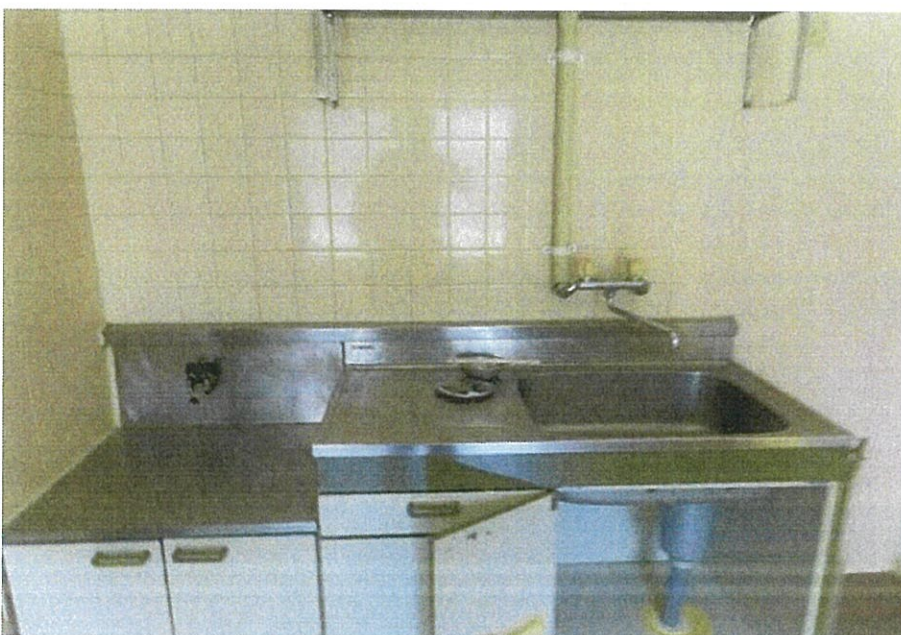
No. 4

本件建物の室内を撮影
(101号室)



No. 5

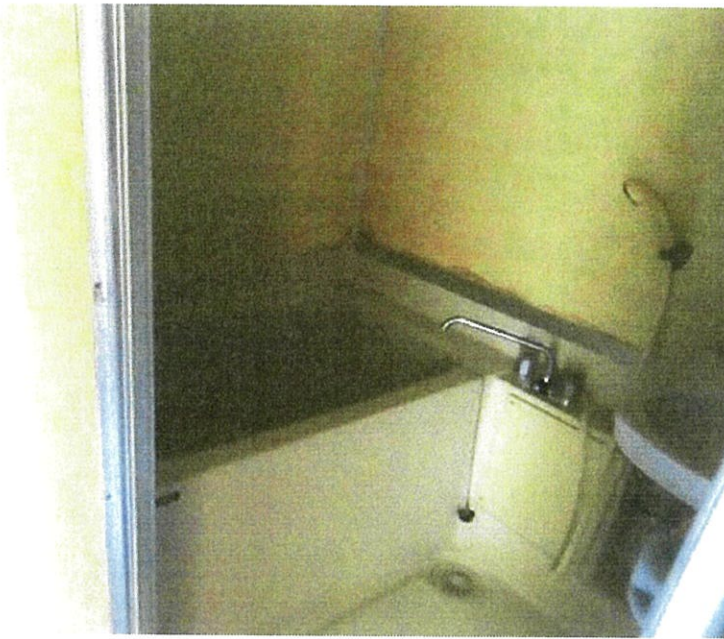
本件建物の室内を撮影
(102号室)



No. 6

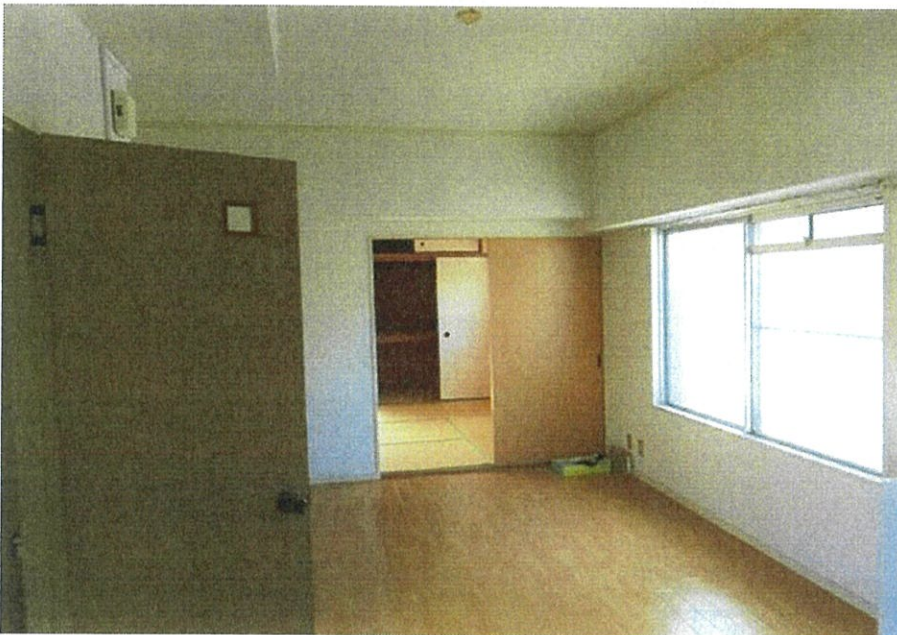
本件建物の室内を撮影
(102号室)

(21枚目)



No. 7

本件建物の室内を撮影
(102号室)



No. 8

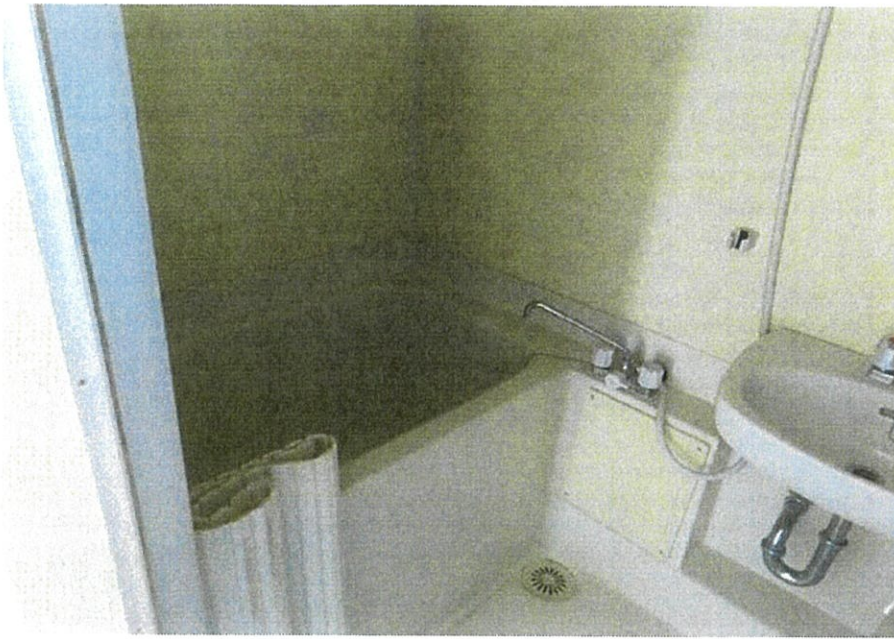
本件建物の室内を撮影
(303号室)



No. 9

本件建物の室内を撮影
(303号室)

(22枚目)



No. 10

本件建物の室内を撮影
(303号室)

No. _____

No. _____

令和7年（ケ）第 50 号
令和7年8月18日現地調査
令和7年9月21日評価
その1（物件1・2）

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 29,280,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 8,880,000 円
物件2（建物）	金 20,400,000 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	北九州市小倉北区弁天町 34番 宅地 256.19 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区弁天町 34番地 34番 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1階 134.39 m ² 2階 127.91 m ² 3階 127.91 m ² 4階 127.91 m ² 5階 118.38 m ² 6階 99.57 m ² 7階 81.67 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、7階建の共同住宅であり、種類、構造は、登記内容とほぼ一致している。		
2	登記面積 817.74m ²	滅失概測面積 － 約1.8m ² =	現況床面積 約815.94m ²
住 居 表 示		北九州市小倉北区弁天町3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)	J R 日豊本線「南小倉」駅の西方、約270m。 西鉄バス「清水交差点」停留所の南方、約150m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	近隣地域は、小倉北区中心市街地の周辺に位置する混在住宅地域である。共同住宅、戸建住宅、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	市街化区域	
	用 途 地 域	商業地域	
	建 ぺ い 率	80%	
	容 積 率	400%	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域ほか	
画 地 条 件	地 積	256.19㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ整形	(別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約17.0m	
	奥 行	約14.0m	
	接 道 関 係	角地	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約6.0m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）。 南西側で幅員約7.5m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	:	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、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。 ・ 目的外物件として、自動販売機が存している。 ・ 2区画の駐車枠が存している。		

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1年10月24日 新築 経 過 年 数：約 36 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 40 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 4 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造7階建 屋 根：陸屋根 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：フローリング、タタミ 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：エレベーター1基 ほか
床面積（現況）	約815.94㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：共同住宅 間 取 り：1DK×4戸、1LDK×1戸、2DK×10戸、2LDK×2戸 （全17戸）（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（空室の一部住戸は原状回復工事の実施がなく、汚損している。ペット（猫）による壁・床等の破損が生じている住戸がある。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。

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	88,500	1.03	256.19	0.90	21,020,000

【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「北九州小倉北-12」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 77,200\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{89} & = & 88,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.99 × 1.00 × 1.00 × 0.90 = 0.89

イ 個 別 格 差：角地 個別格差
1.03 = 1.03

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	220,000	約815.94	0.10	17,950,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.13 \times 0.80 = 0.10$$

項 目	物件区分 物件 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約36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	-20%

* 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	21,020,000	0.45	法定地上権	9,460,000

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45%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 格 合
1	21,020,000	－ 9,460,000	11,560,000	30%
2	17,950,000	＋ 9,460,000	27,410,000	70%
計	38,970,000		計 38,970,000	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	$ア \times イ \div ウ \times エ$
5,472,000	1.00	12.0%	1.00	45,600,000

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 : 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	17戸	入居戸数	10戸
	月額賃料	33,000円/戸～ 55,000円/戸	空室率	41%
駐車料等	駐車台数	2台	契約台数	2台
	月額駐車料	1台11,000円（消費税込み）・2台		
現況賃料等	月額賃料収入	現行の賃料：434,000円/月		
	月額駐車料収入	現行の賃料：22,000円/月		
	年間賃料収入	5,472,000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	38,970,000	1.00	38,970,000	50%
② 収益価格	—		45,600,000	50%
調整後の価格	42,290,000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	42,290,000	30%	12,690,000
2		70%	29,600,000

(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	12,690,000	1.00	0.70		8,880,000
2	29,600,000	1.00	0.70	316,000	20,400,000
一括価格 (合計)					29,280,000

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「北九州小倉北-12」
所 在 : 北九州市小倉北区堅林町24番
住 居 表 示 : 堅林町2-5
価 格 : 77,200 円/㎡ (対前年変動率 +2.9%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 287 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員6m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR日豊本線「南小倉」駅の西方、道路距離400m。
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1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 建物図面・各階平面図(写)	2 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	7 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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

