

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 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 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 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 8 年 1 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

2 所 在 北九州市八幡西区高江四丁目 2 8 9 2 番地 7

家屋 番号 2 8 9 2 番 7

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 7 7 . 8 4 平方メートル

(現 況)

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 1 1 5 . 8 4 平方メートル



令和7年（ヌ）第22号

福岡地方裁判所小倉支部

注 意 書

今回の売却対象物件は、物件番号2の建物のみです。

現況調査報告書及び評価書には物件番号1の土地に関する記載がありますが、同土地は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 1 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 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 2892 番 7）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 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】

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

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

2 所 在 北九州市八幡西区高江四丁目 2892 番地 7

家屋 番号 2892 番 7

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 77.84 平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 115.84 平方メートル



令和7年(ヌ)第22号
令和7年 9月16日受理
令和7年10月14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 | 北九州市八幡西区高江四丁目 |
| | 地 番 | 2 8 9 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 6 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡西区高江四丁目 2 8 9 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 8 9 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 7 . 8 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	北九州市八幡西区高江四丁目18番20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」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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ☒ 床面積：約115.84㎡（約38㎡増築）			
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	従物等としてカーポートが存在する。			
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

(関係人の陳述等用)

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 昭和48年4月3日 現在契約中

(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

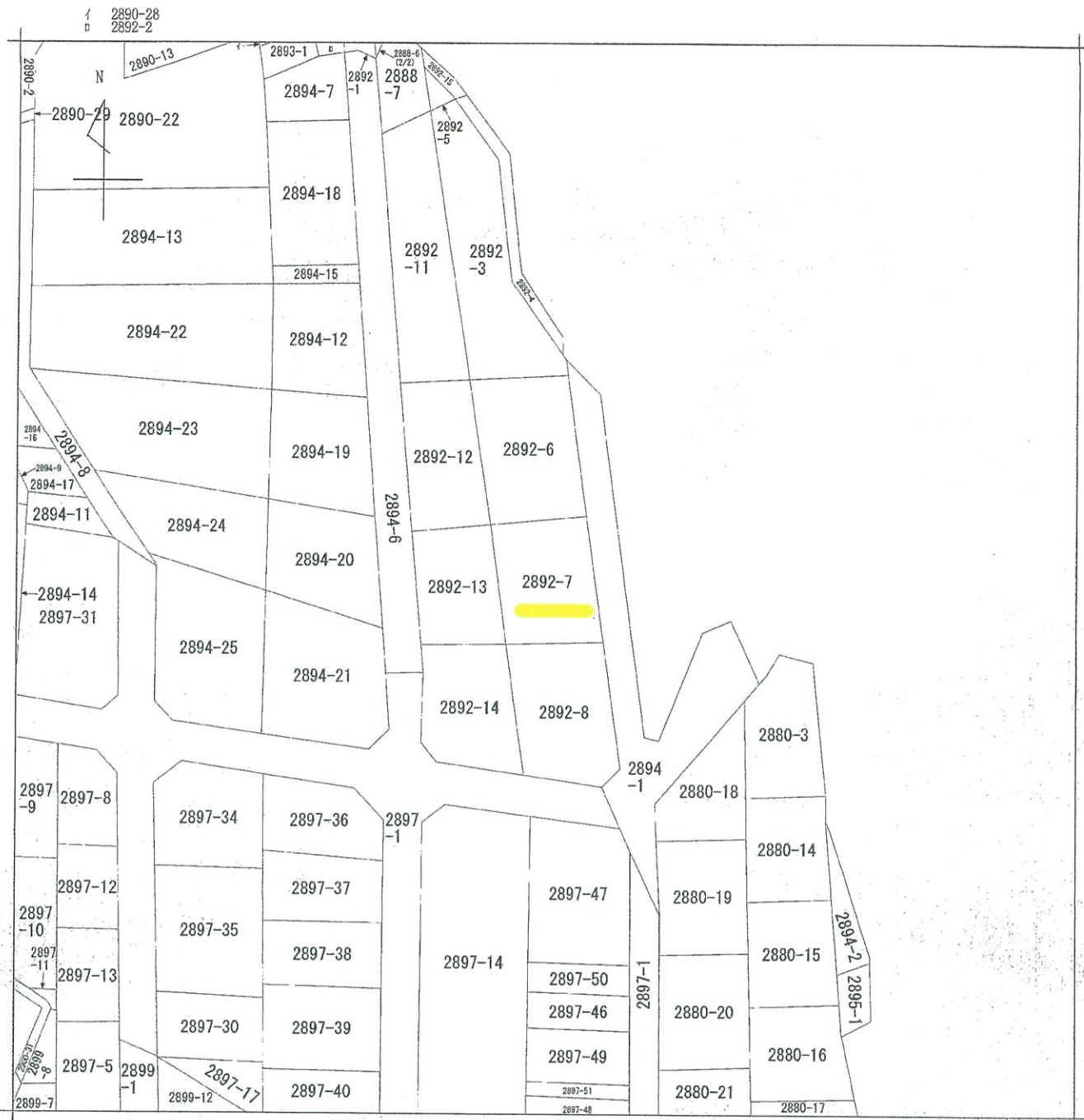
- 本件土地は、公図のとおり、北九州市所有の公衆用道路（地番２８９４－１，地目は「雑種地」）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、２枚目のとおりと認めた。
なお、本件建物内に立ち入って調査をしていないが、所有者宅の郵便受けには当職が投函した在宅依頼書などの郵便物は全くなく、本件門扉には所有者の名字を記載した表札が存在し、ライフラインの回答結果は所有者が契約していることから、本件建物は所有者が占有しているものと認めた。
- 本件建物は古い建物であるが、セキュリティを意識したと思われる施錠（正面玄関のほか、勝手口、窓、下屋等にも強い施錠が施されていた。）であったため、解錠技術者による解錠を試みたが、解錠が困難であり、本件建物内に立ち入ることはできなかった。
- 上記のとおり、本件建物内には立ち入って調査は実施していないので本件建物内の損傷は確認できてはいないが、本件建物の正面玄関の横の柱には白蟻による被害が認められた。
本件建物内にも白蟻による被害の可能性はある。

(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 9月16日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 9月16日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 9月17日 (水) 9:00 - 9:20	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 9月17日 (水) 11:40 - 12:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 10月6日 (月) 12:00 - 12:30	物件所在地	全戸不在, 外観調査 在宅依頼書投函
R 7年 10月7日 (火) 9:50 - 10:30	物件所在地	外観調査, 写真撮影
(特記事項) ☒ 令和 7 年 1 0 月 7 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Bを同行して臨場した。 目的物件入口はセキュリティの高い鍵で施錠されており, 立会人Bに立会わせて, 解錠技術者に解錠行為に着手させたが, 解錠することが困難であったために本件建物内に立ち入れなかった。 ☐ 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



(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	北九州市八幡西区高江四丁目				地番	2892番7			
出力縮尺	1/600	精度区分		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9月17日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和47年12月6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。
昭和47年9月17日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A 4 判に縮小

(7枚目)

請求番号：16-2

(1/3)

登記年月日：昭和47年12月6日		地積測量図		2892-4a-9, -11, -14 086142 2892-7 地積測量図	
前	2892-4	後・新	2892-4	2892-5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 2892-4	
地番	2892-5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 2892-4				
土地の所在	北九州市八幡区平塚町四丁目 高江四丁目				
昭和47年9月17日 福岡法務局八幡出張所 登記官 1/3 2892-1 2892-2 2892-3 2892-4 2892-5 2892-6 2892-7 2892-8 2892-9 2892-10 2892-11 2892-12 2892-13 2892-14 2892-15 2892-16 2892-17 2892-18 2892-19 2892-20 2892-21 2892-22 2892-23 2892-24 2892-25 2892-26 2892-27 2892-28 2892-29 2892-30 2892-31 2892-32 2892-33 2892-34 2892-35 2892-36 2892-37 2892-38 2892-39 2892-40 2892-41 2892-42 2892-43 2892-44 2892-45 2892-46 2892-47 2892-48 2892-49 2892-50 2892-51 2892-52 2892-53 2892-54 2892-55 2892-56 2892-57 2892-58 2892-59 2892-60 2892-61 2892-62 2892-63 2892-64 2892-65 2892-66 2892-67 2892-68 2892-69 2892-70 2892-71 2892-72 2892-73 2892-74 2892-75 2892-76 2892-77 2892-78 2892-79 2892-80 2892-81 2892-82 2892-83 2892-84 2892-85 2892-86 2892-87 2892-88 2892-89 2892-90 2892-91 2892-92 2892-93 2892-94 2892-95 2892-96 2892-97 2892-98 2892-99 2892-100 2892-101 2892-102 2892-103 2892-104 2892-105 2892-106 2892-107 2892-108 2892-109 2892-110 2892-111 2892-112 2892-113 2892-114 2892-115 2892-116 2892-117 2892-118 2892-119 2892-120 2892-121 2892-122 2892-123 2892-124 2892-125 2892-126 2892-127 2892-128 2892-129 2892-130 2892-131 2892-132 2892-133 2892-134 2892-135 2892-136 2892-137 2892-138 2892-139 2892-140 2892-141 2892-142 2892-143 2892-144 2892-145 2892-146 2892-147 2892-148 2892-149 2892-150 2892-151 2892-152 2892-153 2892-154 2892-155 2892-156 2892-157 2892-158 2892-159 2892-160 2892-161 2892-162 2892-163 2892-164 2892-165 2892-166 2892-167 2892-168 2892-169 2892-170 2892-171 2892-172 2892-173 2892-174 2892-175 2892-176 2892-177 2892-178 2892-179 2892-180 2892-181 2892-182 2892-183 2892-184 2892-185 2892-186 2892-187 2892-188 2892-189 2892-190 2892-191 2892-192 2892-193 2892-194 2892-195 2892-196 2892-197 2892-198 2892-199 2892-200 2892-201 2892-202 2892-203 2892-204 2892-205 2892-206 2892-207 2892-208 2892-209 2892-210 2892-211 2892-212 2892-213 2892-214 2892-215 2892-216 2892-217 2892-218 2892-219 2892-220 2892-221 2892-222 2892-223 2892-224 2892-225 2892-226 2892-227 2892-228 2892-229 2892-230 2892-231 2892-232 2892-233 2892-234 2892-235 2892-236 2892-237 2892-238 2892-239 2892-240 2892-241 2892-242 2892-243 2892-244 2892-245 2892-246 2892-247 2892-248 2892-249 2892-250 2892-251 2892-252 2892-253 2892-254 2892-255 2892-256 2892-257 2892-258 2892-259 2892-260 2892-261 2892-262 2892-263 2892-264 2892-265 2892-266 2892-267 2892-268 2892-269 2892-270 2892-271 2892-272 2892-273 2892-274 2892-275 2892-276 2892-277 2892-278 2892-279 2892-280 2892-281 2892-282 2892-283 2892-284 2892-285 2892-286 2892-287 2892-288 2892-289 2892-290 2892-291 2892-292 2892-293 2892-294 2892-295 2892-296 2892-297 2892-298 2892-299 2892-300 2892-301 2892-302 2892-303 2892-304 2892-305 2892-306 2892-307 2892-308 2892-309 2892-310 2892-311 2892-312 2892-313 2892-314 2892-315 2892-316 2892-317 2892-318 2892-319 2892-320 2892-321 2892-322 2892-323 2892-324 2892-325 2892-326 2892-327 2892-328 2892-329 2892-330 2892-331 2892-332 2892-333 2892-334 2892-335 2892-336 2892-337 2892-338 2892-339 2892-340 2892-341 2892-342 2892-343 2892-344 2892-345 2892-346 2892-347 2892-348 2892-349 2892-350 2892-351 2892-352 2892-353 2892-354 2892-355 2892-356 2892-357 2892-358 2892-359 2892-360 2892-361 2892-362 2892-363 2892-364 2892-365 2892-366 2892-367 2892-368 2892-369 2892-370 2892-371 2892-372 2892-373 2892-374 2892-375 2892-376 2892-377 2892-378 2892-379 2892-380 2892-381 2892-382 2892-383 2892-384 2892-385 2892-386 2892-387 2892-388 2892-389 2892-390 2892-391 2892-392 2892-393 2892-394 2892-395 2892-396 2892-397 2892-398 2892-399 2892-400 2892-401 2892-402 2892-403 2892-404 2892-405 2892-406 2892-407 2892-408 2892-409 2892-410 2892-411 2892-412 2892-413 2892-414 2892-415 2892-416 2892-417 2892-418 2892-419 2892-420 2892-421 2892-422 2892-423 2892-424 2892-425 2892-426 2892-427 2892-428 2892-429 2892-430 2892-431 2892-432 2892-433 2892-434 2892-435 2892-436 2892-437 2892-438 2892-439 2892-440 2892-441 2892-442 2892-443 2892-444 2892-445 2892-446 2892-447 2892-448 2892-449 2892-450 2892-451 2892-452 2892-453 2892-454 2892-455 2892-456 2892-457 2892-458 2892-459 2892-460 2892-461 2892-462 2892-463 2892-464 2892-465 2892-466 2892-467 2892-468 2892-469 2892-470 2892-471 2892-472 2892-473 2892-474 2892-475 2892-476 2892-477 2892-478 2892-479 2892-480 2892-481 2892-482 2892-483 2892-484 2892-485 2892-486 2892-487 2892-488 2892-489 2892-490 2892-491 2892-492 2892-493 2892-494 2892-495 2892-496 2892-497 2892-498 2892-499 2892-500 2892-501 2892-502 2892-503 2892-504 2892-505 2892-506 2892-507 2892-508 2892-509 2892-510 2892-511 2892-512 2892-513 2892-514 2892-515 2892-516 2892-517 2892-518 2892-519 2892-520 2892-521 2892-522 2892-523 2892-524 2892-525 2892-526 2892-527 2892-528 2892-529 2892-530 2892-531 2892-532 2892-533 2892-534 2892-535 2892-536 2892-537 2892-538 2892-539 2892-540 2892-541 2892-542 2892-543 2892-544 2892-545 2892-546 2892-547 2892-548 2892-549 2892-550 2892-551 2892-552 2892-553 2892-554 2892-555 2892-556 2892-557 2892-558 2892-559 2892-560 2892-561 2892-562 2892-563 2892-564 2892-565 2892-566 2892-567 2892-568 2892-569 2892-570 2892-571 2892-572 2892-573 2892-574 2892-575 2892-576 2892-577 2892-578 2892-579 2892-580 2892-581 2892-582 2892-583 2892-584 2892-585 2892-586 2892-587 2892-588 2892-589 2892-590 2892-591 2892-592 2892-593 2892-594 2892-595 2892-596 2892-597 2892-598 2892-599 2892-600 2892-601 2892-602 2892-603 2892-604 2892-605 2892-606 2892-607 2892-608 2892-609 2892-610 2892-611 2892-612 2892-613 2892-614 2892-615 2892-616 2892-617 2892-618 2892-619 2892-620 2892-621 2892-622 2892-623 2892-624 2892-625 2892-626 2892-627 2892-628 2892-629 2892-630 2892-631 2892-632 2892-633 2892-634 2892-635 2892-636 2892-637 2892-638 2892-639 2892-640 2892-641 2892-642 2892-643 2892-644 2892-645 2892-646 2892-647 2892-648 2892-649 2892-650 2892-651 2892-652 2892-653 2892-654 2892-655 2892-656 2892-657 2892-658 2892-659 2892-660 2892-661 2892-662 2892-663 2892-664 2892-665 2892-666 2892-667 2892-668 2892-669 2892-670 2892-671 2892-672 2892-673 2892-674 2892-675 2892-676 2892-677 2892-678 2892-679 2892-680 2892-681 2892-682 2892-683 2892-684 2892-685 2892-686 2892-687 2892-688 2892-689 2892-690 2892-691 2892-692 2892-693 2892-694 2892-695 2892-696 2892-697 2892-698 2892-699 2892-700 2892-701 2892-702 2892-703 2892-704 2892-705 2892-706 2892-707 2892-708 2892-709 2892-710 2892-711 2892-712 2892-713 2892-714 2892-715 2892-716 2892-717 2892-718 2892-719 2892-720 2892-721 2892-722 2892-723 2892-724 2892-725 2892-726 2892-727 2892-728 2892-729 2892-730 2892-731 2892-732 2892-733 2892-734 2892-735 2892-736 2892-737 2892-738 2892-739 2892-740 2892-741 2892-742 2892-743 2892-744 2892-745 2892-746 2892-747 2892-748 2892-749 2892-750 2892-751 2892-752 2892-753 2892-754 2892-755 2892-756 2892-757 2892-758 2892-759 2892-760 2892-761 2892-762 2892-763 2892-764 2892-765 2892-766 2892-767 2892-768 2892-769 2892-770 2892-771 2892-772 2892-773 2892-774 2892-775 2892-776 2892-777 2892-778 2892-779 2892-780 2892-781 2892-782 2892-783 2892-784 2892-785 2892-786 2892-787 2892-788 2892-789 2892-790 2892-791 2892-792 2892-793 2892-794 2892-795 2892-796 2892-797 2892-798 2892-799 2892-800 2892-801 2892-802 2892-803 2892-804 2892-805 2892-806 2892-807 2892-808 2892-809 2892-810 2892-811 2892-812 2892-813 2892-814 2892-815 2892-816 2892-817 2892-818 2892-819 2892-820 2892-821 2892-822 2892-823 2892-824 2892-825 2892-826 2892-827 2892-828 2892-829 2892-830 2892-831 2892-832 2892-833 2892-834 2892-835 2892-836 2892-837 2892-838 2892-839 2892-840 2892-841 2892-842 2892-843 2892-844 2892-845 2892-846 2892-847 2892-848 2892-849 2892-850 2892-851 2892-852 2892-853 2892-854 2892-855 2892-856 2892-857 2892-858 2892-859 2892-860 2892-861 2892-862 2892-863 2892-864 2892-865 2892-866 2892-867 2892-868 2892-869 2892-870 2892-871 2892-872 2892-873 2892-874 2892-875 2892-876 2892-877 2892-878 2892-879 2892-880 2892-881 2892-882 2892-883 2892-884 2892-885 2892-886 2892-887 2892-888 2892-889 2892-890 2892-891 2892-892 2892-893 2892-894 2892-895 2892-896 2892-897 2892-898 2892-899 2892-900 2892-901 2892-902 2892-903 2892-904 2892-905 2892-906 2892-907 2892-908 28					

登記年月日：昭和47年12月6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17日 福岡法務局八幡出張所 登記官

前 後・新 一枚目と同 086143

地番 2892-0.7.8.12.13.14

土地の所在 北九州市八幡区大字橋子高江

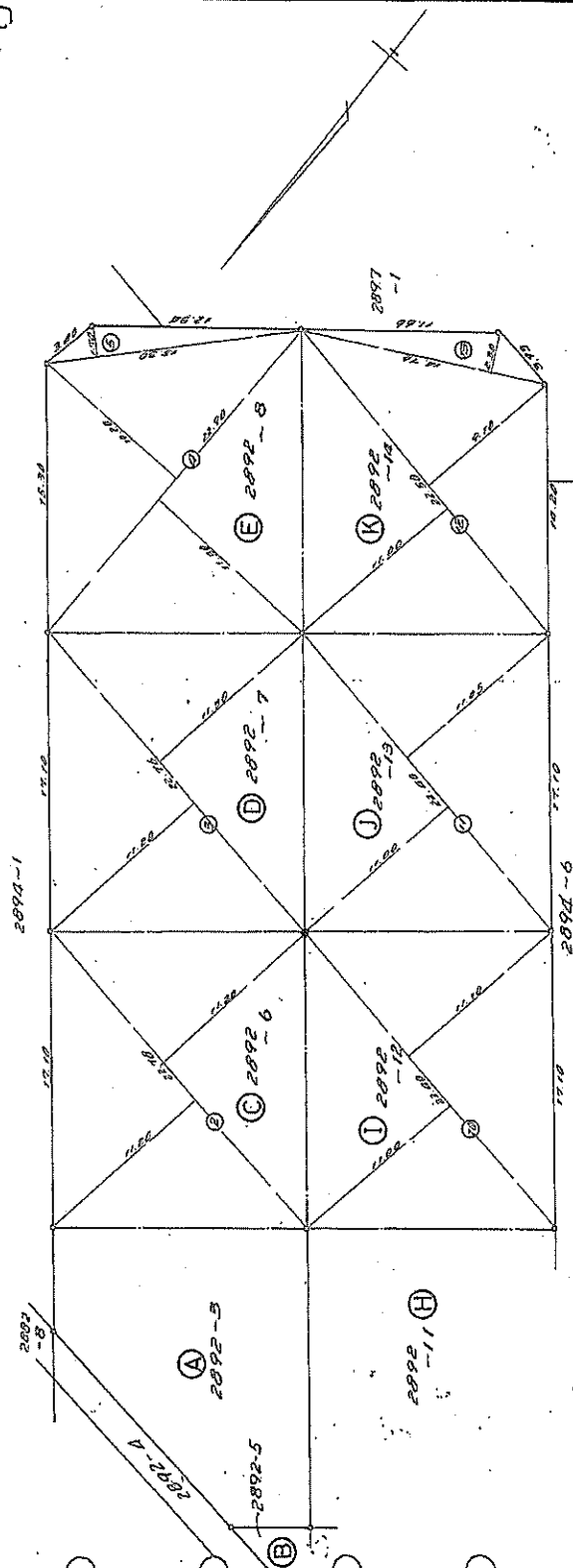
高江四丁目

図 量 測 積 地

平 昭47年12月6日登記

昭和47年12月6日
作製年月日
作製者
期士
官

申請人



E 2892-8		
2	22.70 × (11.30 + 11.20)	492.35
3	15.50	1.70
4	15.50	1.70
5	15.50	1.70
6	15.50	1.70
7	15.50	1.70
8	15.50	1.70
9	15.50	1.70
10	15.50	1.70
11	15.50	1.70
12	15.50	1.70
13	15.50	1.70
14	15.50	1.70
15	15.50	1.70
16	15.50	1.70
17	15.50	1.70
18	15.50	1.70
19	15.50	1.70
20	15.50	1.70
21	15.50	1.70
22	15.50	1.70
23	15.50	1.70
24	15.50	1.70
25	15.50	1.70
26	15.50	1.70
27	15.50	1.70
28	15.50	1.70
29	15.50	1.70
30	15.50	1.70
31	15.50	1.70
32	15.50	1.70
33	15.50	1.70
34	15.50	1.70
35	15.50	1.70
36	15.50	1.70
37	15.50	1.70
38	15.50	1.70
39	15.50	1.70
40	15.50	1.70
41	15.50	1.70
42	15.50	1.70
43	15.50	1.70
44	15.50	1.70
45	15.50	1.70
46	15.50	1.70
47	15.50	1.70
48	15.50	1.70
49	15.50	1.70
50	15.50	1.70
51	15.50	1.70
52	15.50	1.70
53	15.50	1.70
54	15.50	1.70
55	15.50	1.70
56	15.50	1.70
57	15.50	1.70
58	15.50	1.70
59	15.50	1.70
60	15.50	1.70
61	15.50	1.70
62	15.50	1.70
63	15.50	1.70
64	15.50	1.70
65	15.50	1.70
66	15.50	1.70
67	15.50	1.70
68	15.50	1.70
69	15.50	1.70
70	15.50	1.70
71	15.50	1.70
72	15.50	1.70
73	15.50	1.70
74	15.50	1.70
75	15.50	1.70
76	15.50	1.70
77	15.50	1.70
78	15.50	1.70
79	15.50	1.70
80	15.50	1.70
81	15.50	1.70
82	15.50	1.70
83	15.50	1.70
84	15.50	1.70
85	15.50	1.70
86	15.50	1.70
87	15.50	1.70
88	15.50	1.70
89	15.50	1.70
90	15.50	1.70
91	15.50	1.70
92	15.50	1.70
93	15.50	1.70
94	15.50	1.70
95	15.50	1.70
96	15.50	1.70
97	15.50	1.70
98	15.50	1.70
99	15.50	1.70
100	15.50	1.70

D 2892-7		
2	22.70 × (11.30 + 11.20)	492.35
3	15.50	1.70
4	15.50	1.70
5	15.50	1.70
6	15.50	1.70
7	15.50	1.70
8	15.50	1.70
9	15.50	1.70
10	15.50	1.70
11	15.50	1.70
12	15.50	1.70
13	15.50	1.70
14	15.50	1.70
15	15.50	1.70
16	15.50	1.70
17	15.50	1.70
18	15.50	1.70
19	15.50	1.70
20	15.50	1.70
21	15.50	1.70
22	15.50	1.70
23	15.50	1.70
24	15.50	1.70
25	15.50	1.70
26	15.50	1.70
27	15.50	1.70
28	15.50	1.70
29	15.50	1.70
30	15.50	1.70
31	15.50	1.70
32	15.50	1.70
33	15.50	1.70
34	15.50	1.70
35	15.50	1.70
36	15.50	1.70
37	15.50	1.70
38	15.50	1.70
39	15.50	1.70
40	15.50	1.70
41	15.50	1.70
42	15.50	1.70
43	15.50	1.70
44	15.50	1.70
45	15.50	1.70
46	15.50	1.70
47	15.50	1.70
48	15.50	1.70
49	15.50	1.70
50	15.50	1.70
51	15.50	1.70
52	15.50	1.70
53	15.50	1.70
54	15.50	1.70
55	15.50	1.70
56	15.50	1.70
57	15.50	1.70
58	15.50	1.70
59	15.50	1.70
60	15.50	1.70
61	15.50	1.70
62	15.50	1.70
63	15.50	1.70
64	15.50	1.70
65	15.50	1.70
66	15.50	1.70
67	15.50	1.70
68	15.50	1.70
69	15.50	1.70
70	15.50	1.70
71	15.50	1.70
72	15.50	1.70
73	15.50	1.70
74	15.50	1.70
75	15.50	1.70
76	15.50	1.70
77	15.50	1.70
78	15.50	1.70
79	15.50	1.70
80	15.50	1.70
81	15.50	1.70
82	15.50	1.70
83	15.50	1.70
84	15.50	1.70
85	15.50	1.70
86	15.50	1.70
87	15.50	1.70
88	15.50	1.70
89	15.50	1.70
90	15.50	1.70
91	15.50	1.70
92	15.50	1.70
93	15.50	1.70
94	15.50	1.70
95	15.50	1.70
96	15.50	1.70
97	15.50	1.70
98	15.50	1.70
99	15.50	1.70
100	15.50	1.70

C 2892-6		
2	22.70 × (11.30 + 11.20)	492.35
3	15.50	1.70
4	15.50	1.70
5	15.50	1.70
6	15.50	1.70
7	15.50	1.70
8	15.50	1.70
9	15.50	1.70
10	15.50	1.70
11	15.50	1.70
12	15.50	1.70
13	15.50	1.70
14	15.50	1.70
15	15.50	1.70
16	15.50	1.70
17	15.50	1.70
18	15.50	1.70
19	15.50	1.70
20	15.50	1.70
21	15.50	1.70
22	15.50	1.70
23	15.50	1.70
24	15.50	1.70
25	15.50	1.70
26	15.50	1.70
27	15.50	1.70
28	15.50	1.70
29	15.50	1.70
30	15.50	1.70
31	15.50	1.70
32	15.50	1.70
33	15.50	1.70
34	15.50	1.70
35	15.50	1.70
36	15.50	1.70
37	15.50	1.70
38	15.50	1.70
39	15.50	1.70
40	15.50	1.70
41	15.50	1.70
42	15.50	1.70
43	15.50	1.70
44	15.50	1.70
45	15.50	1.70
46	15.50	1.70
47	15.50	1.70
48	15.50	1.70
49	15.50	1.70
50	15.50	1.70
51	15.50	1.70
52	15.50	1.70
53	15.50	1.70
54	15.50	1.70
55	15.50	1.70
56	15.50	1.70
57	15.50	1.70
58	15.50	1.70
59	15.50	1.70
60	15.50	1.70
61	15.50	1.70
62	15.50	1.70
63	15.50	1.70
64	15.50	1.70
65	15.50	1.70
66	15.50	1.70
67	15.50	1.70
68	15.50	1.70
69	15.50	1.70
70	15.50	1.70
71	15.50	1.70
72	15.50	1.70
73	15.50	1.70
74	15.50	1.70
75	15.50	1.70
76	15.50	1.70
77	15.50	1.70
78	15.50	1.70
79	15.50	1.70
80	15.50	1.70
81	15.50	1.70
82	15.50	1.70
83	15.50	1.70
84	15.50	1.70
85	15.50	1.70
86	15.50	1.70
87	15.50	1.70
88	15.50	1.70
89	15.50	1.70
90	15.50	1.70
91	15.50	1.70
92	15.50	1.70
93	15.50	1.70
94	15.50	1.70
95	15.50	1.70
96	15.50	1.70
97	15.50	1.70
98	15.50	1.70
99	15.50	1.70
100	15.50	1.70

J 2892-13		
11	22.70 × (11.00 + 11.05)	492.92
	112	245.98
		∴ 245.98

公用

登記年月日：昭和47年12月6日

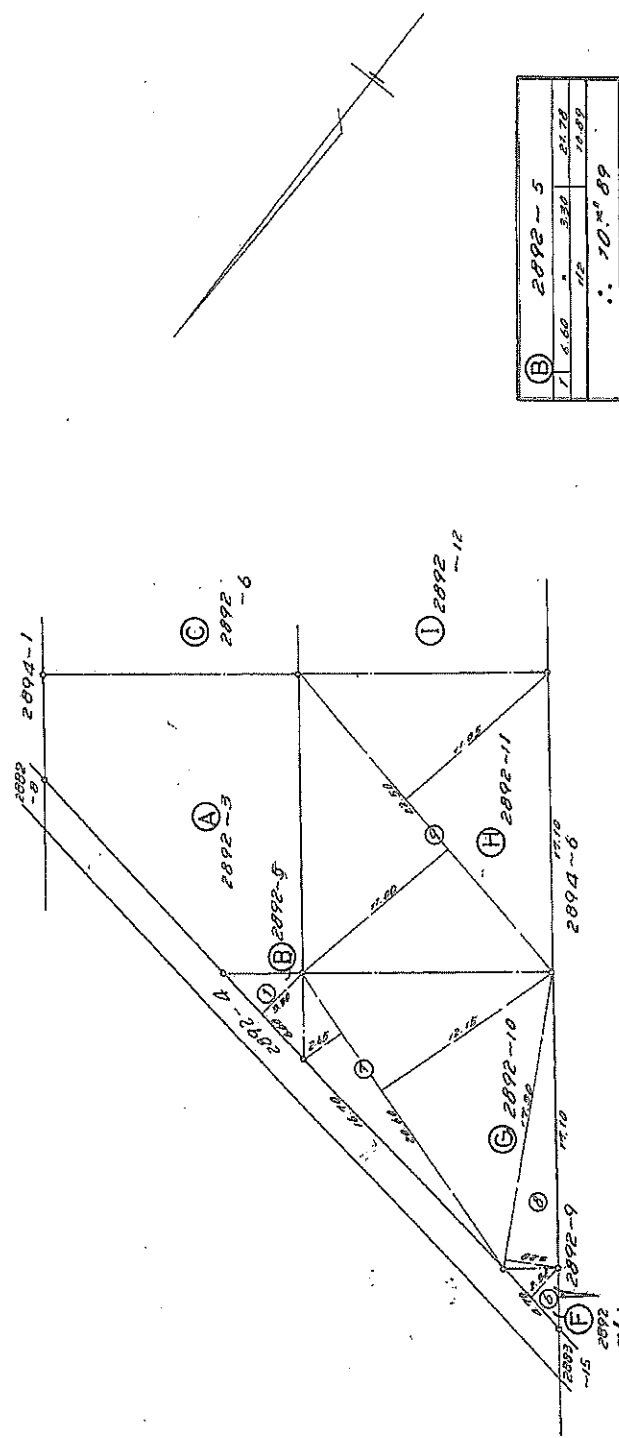
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月17日 福岡地籍局八幡出張所 登記官

前
2892-10は、2888-71に合
2892-5、9、10、11、

後・新
086144
一枚目と同一

地番 2892-5、9、10、11、
土地の所在 北九州市八幡区大字新橋町高立
高立四丁目
測量図
平成47年12月6日登記

昭和47年12月6日
製作年月日
製作者
申請人



⑧ 2892-5

1	5.60	1/2	3.32	21.78
				10.89
				∴ 10.89

④ 2892-11

2	22.50	(11.00 + 11.00)	21.00	21.00
				21.00
				∴ 21.00

⑥ 2892-10

7	21.00	(2.05 + 18.95)	21.00	21.00
8	17.50	1/2	8.75	8.75
				29.75
				∴ 180.12

⑦ 2892-9

6	9.00	1/2	4.50	10.81
				5.005
				∴ 5.00

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

尺 1/500

請求番号：16-2 (3/3)

(9枚目)

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和48年5月30日

平 昭和48年 5月30日 登記

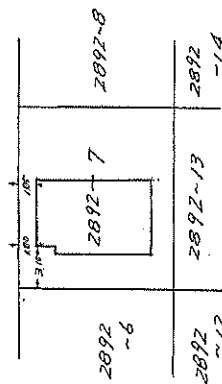
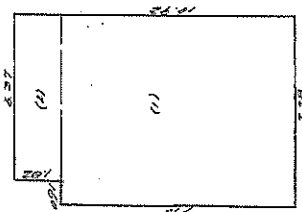
086410

建 物 階 平 面 図

家 屋 番 号 2892-7

建 物 の 所 在 高江四丁目
北九州市、備忘大室橋高江 2892-7

作 製 年 月 日 昭和 48 年 5 月 21 日	作 製 者 [Redacted]	申 請 人 [Redacted]
-------------------------------	---------------------	---------------------



床 面 積

1.02 x 7.10 = 7.242
(2) 4.27 x 1.02 = 4.3554
計 ㎡ = 11.5974
77.84

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

尺 1/200 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 9 月 17 日

福岡法務局八幡出張所

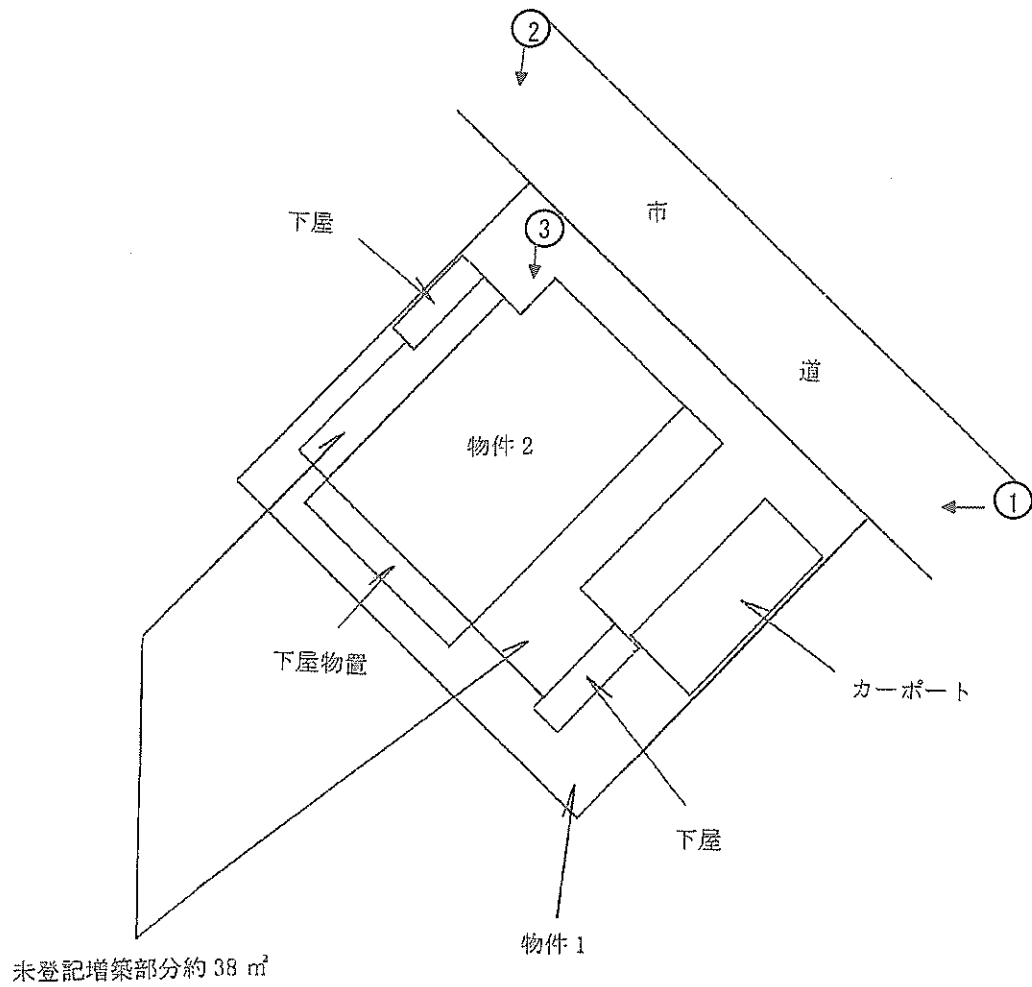
登記官

A 4 判に縮小

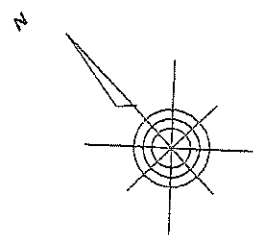
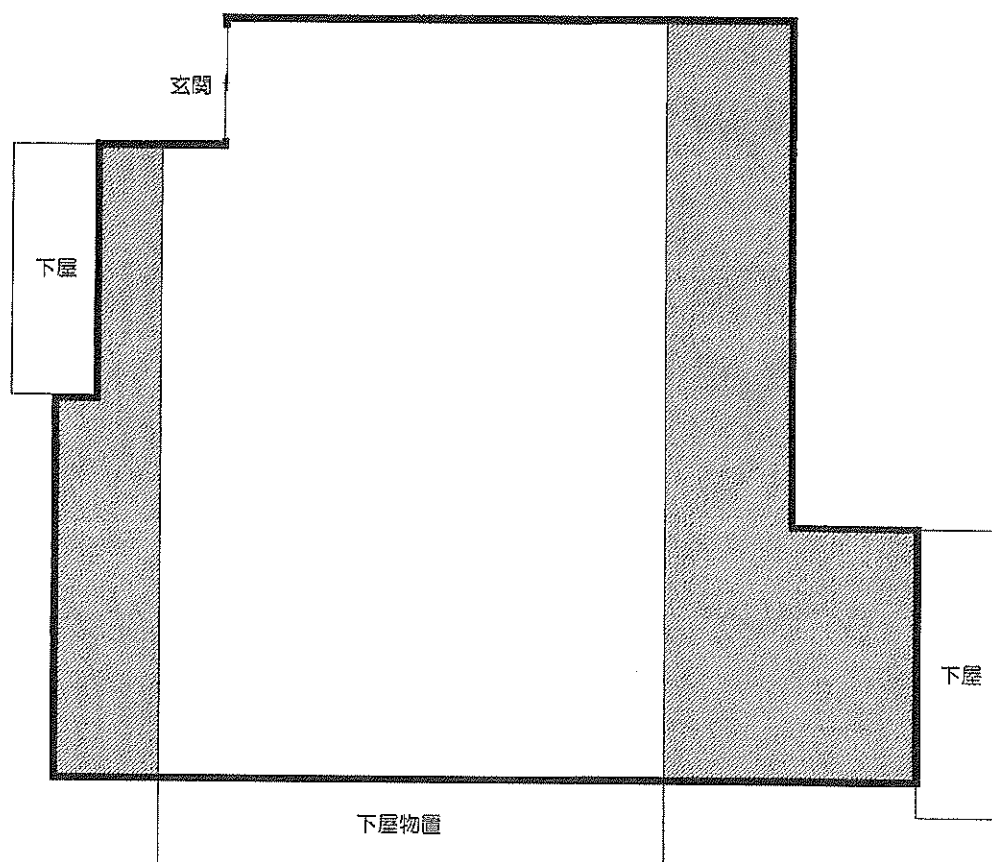
(10枚目)

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

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 3

本件建物の損傷箇所を撮影

損傷箇所

令和7年（ヌ）第 22 号
令和7年10月7日現地調査
令和7年10月26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 3,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,160,000 円
物件2（建物）	金 1,780,000 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	北九州市八幡西区高江四丁目 2892番7 宅地 256.05 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区高江四丁目 2892番地7 2892番7 居宅 木造セメント瓦葺平家建 77.84 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	現況の種類は、居宅であり、登記とほぼ一致している。現況の構造は、木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建である。		
2	登記面積 77.84m² + 増築概測面積 約38m² = 現況床面積 約115.84m²		
住 居 表 示		北九州市八幡西区高江四丁目18番20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「希望が丘高校前」駅の南東方、約330m。 西鉄バス「筑鉄香月」停留所の北西方、約860m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、八幡西区南西部に位置する筑豊電鉄沿線の既成住宅地域に存している。近隣は、戸建住宅が建ち並んでいる。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 50% 80% 防火地域と準防火地域の指定はない。 高さの最高限度10m、外壁の後退距離1mほか
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	256.05㎡ (登記地積) ほぼ整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約17.1m 約14.9m 一方路地 南西側隣接地(2892番13)より約1.3m高く、古い石積み擁壁が設置されている。
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約4.6mの舗装市道とほぼ等高接面する(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 : 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。 ・周囲の境界と思われる付近には、塀等が存する。	

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）：昭和48年4月5日 新築 経過年数：約 53 年 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・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：モルタル、サイディング材 ほか 天井：貼板 ほか（固定資産税家屋図面台帳による） 床：タタミ ほか（固定資産税家屋図面台帳による） 内壁：セシイ壁 ほか（固定資産税家屋図面台帳による） 設備：電気、上下水道、ガス 等 その他：特になし
床面積（現況）	約115.84㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：5DK（固定資産税家屋図面台帳による）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る（玄関横の柱に白蟻によるとみられる破損がある。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。 ・未登記の増築部分が存する。昭和54年、昭和63年、平成3年に増築されている。（固定資産税家屋図面台帳による） ・下屋、下屋物置が存する。 ・従物等としてカーポートが存する。 ・施錠が厳重であり、建物内に立ち入ることができなかったが、築年数と外観調査等により、評価を行った。

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	27,800	1.00	256.05	0.90	6,410,000

【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-5」の公示価格と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 27,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格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
1.00 × 1.00 × 1.03 × 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差：
増減価
要因なし 個別格差
1.00 = 1.00

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	175,000	約115.84	0.03	610,000

イ 現況延床面積： 概測数量による。

ウ 現価率：（査定）

本件建物は、建築後約53年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。保守管理状態に劣っており、玄関横の柱に白蟻によるとみられる破損がある等の状態にある。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正（－40%）を施して、建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.4) & = & & 0.03 \end{array}$$

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,410,000	0.40	法定地上権	2,560,000

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	6,410,000	－ 2,560,000		0.80	0.70	2,160,000
2	610,000	＋ 2,560,000	1.00	0.80	0.70	1,780,000
一 括 価 格 (合 計)						3,940,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的物件は新築後約53年を経過した古い保守管理状態に劣る居宅とその敷地であること、古い石積み擁壁が設置されていること等により、市場性に劣るため、－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「北九州八幡西－5」
所在：北九州市八幡西区高江3丁目2972番24
住居表示：高江3-9-31
価格：28,600 円/㎡（対前年変動率 +0.4%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：180 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域
接面街路：北東側幅員4.5m市道
供給処理施設：水道、下水
位置：筑豊電鉄「筑豊香月」駅の北西方、道路距離500m。
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50%、容積率80%）

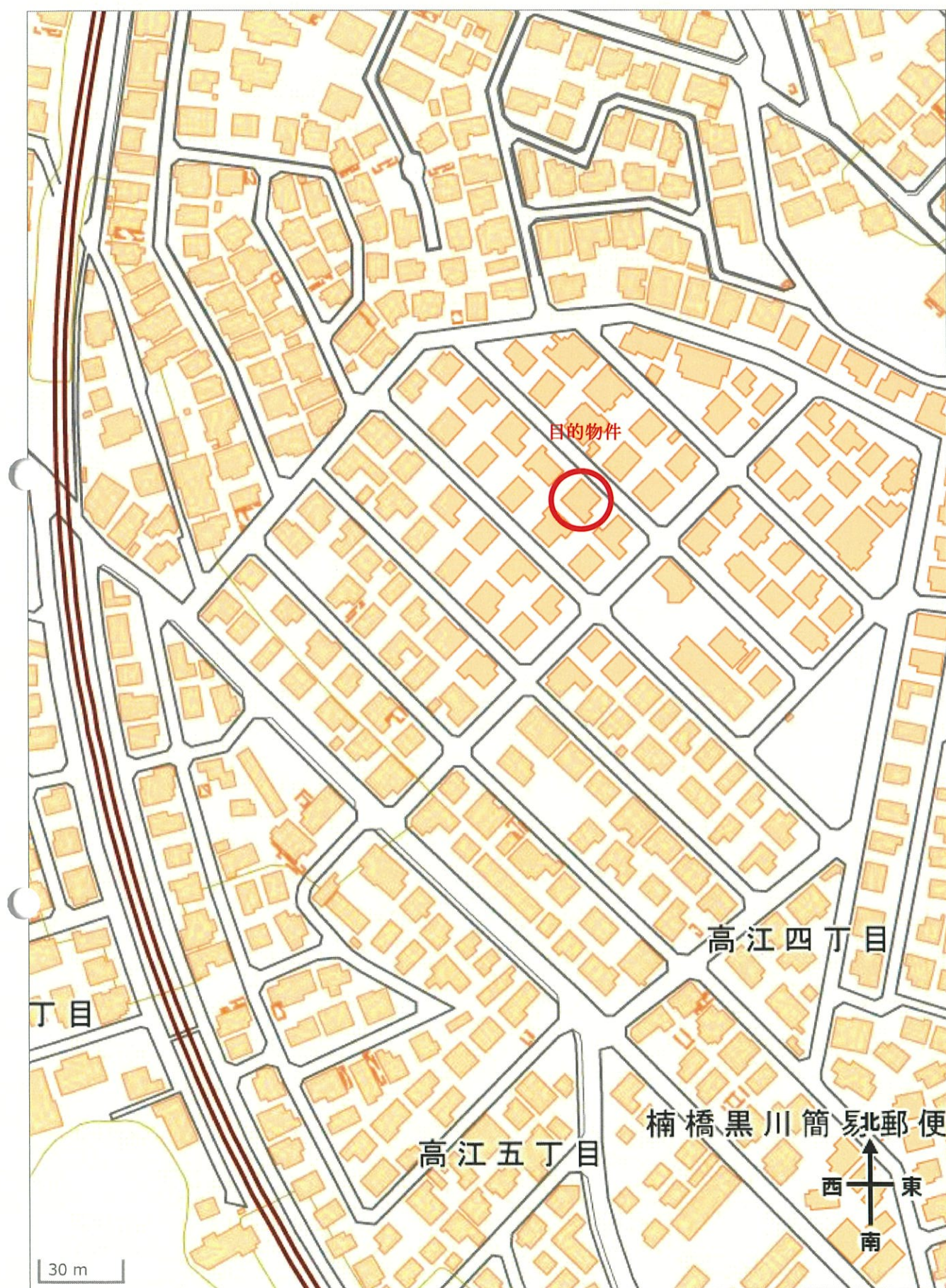
第7 附属資料の表示

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





令和 7 年（又）第 22 号
令和 7 年 10 月 7 日 現地調査
令和 7 年 11 月 5 日 評 価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

補充評価書（物件 2）

評価人 不動産鑑定士
境 達 司

物件2の建物のみを個別売却する場合の評価額を報告します。

第1 評価額

物件2（建物）	金 1,110,000 円
---------	---------------

物件2の価格は土地利用率等付建物の価格である。

第2 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区高江四丁目 2892番7 宅地 256.05 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区高江四丁目 2892番地7 2892番7 居宅 木造セメント瓦葺平家建 77.84 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	現況の種類は、居宅であり、登記とほぼ一致している。現況の構造は、木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建である。		
2	登記面積 増築概測面積 現況床面積 77.84m² + 約38m² = 約115.84m²		
住 居 表 示		北九州市八幡西区高江四丁目18番20号	

第3 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	27,800	1.00	256.05	0.90	6,410,000

【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-5」の公示価格と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 27,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格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
1.00 × 1.00 × 1.03 × 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差： $\frac{\text{増減価}}{\text{要因なし}} = \frac{\text{個別格差}}{1.00} = 1.00$

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	175,000	約115.84	0.03	610,000

イ 現況延床面積： 概測数量による。

ウ 現価率：（査定）

本件建物は、建築後約53年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。保守管理状態に劣っており、玄関横の柱に白蟻によるとみられる破損がある等の状態にある。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正（－40%）を施して、建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.4) & = & & 0.03 \end{array}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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	6,410,000	0.40	法定地上権	2,560,000

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) 建物価格

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
2	610,000	+ 2,560,000	1.00	0.50	0.70	1,110,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的物件は新築後約53年を経過した古い保守管理状態に劣る居宅とその敷地であること、古い石積み擁壁が設置されていること、建物のみ
の売却であること等により、市場性に劣るため、－50%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4 参考価格資料

地価公示価格：標準地「北九州八幡西－5」
所在：北九州市八幡西区高江3丁目2972番24
住居表示：高江3-9-31
価格：28,600 円/㎡（対前年変動率 +0.4%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：180 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域
接面街路：北東側幅員4.5m市道
供給処理施設：水道、下水
位置：筑豊電鉄「筑豊香月」駅の北西方、道路距離500m。
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50%、容積率80%）

以上