

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

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 4 月 22 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）
1～5☆	12,330,000 9,864,000	一括	2,466,000	189,532	40,612
1	1,850,000				
2	3,990,000				
3	2,430,000				
4	1,340,000				
5	2,720,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 9 6 0 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5 9. 5 0 平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 9 6 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 9 8 9 平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 9 6 3 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 0 4 平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 9 6 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 3 2 平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 9 8 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 7 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2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 白 土 正 之

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1～5】

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1～5】

隣地(地番964, 961番等)との境界が不明確である。

《 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。
- 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 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 960番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 459.50平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 962番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 989平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 963番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 604平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 965番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 332平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 984番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 674平方メートル |



令和6年(ケ)第81号
令和6年11月26日受理
令和7年 1月 7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 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 9 6 0 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5 9 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 9 6 . 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 9 8 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 9 6 3 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 9 6 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 3 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区楠橋東二丁目 |
| | 地 | 番 | 9 8 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 7 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件番号1）」のとおり
住居表示	北九州市八幡西区楠橋東二丁目1番17号 付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（物件 ） ☐ 耕作放棄地（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の一部に、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 ☐ 上記の者が耕作中の状態で占有している。 ☒ 上記の者が雑草等が生い茂った状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 執行官意見欄記載のとおり
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
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（物件番号2～4）」のとおり			
住居表示	北九州市八幡西区楠橋東二丁目1番44号 付 近			
土地	物件2～4			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件2～4） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（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の一部に、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 ☐ 上記の者が耕作中の状態で占有している。 ☒ 上記の者が耕作放棄地（雑草等が生い茂った状態）として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 執行官意見欄記載のとおり			
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]			
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（物件番号5）」のとおり		
住居表示	北九州市八幡西区楠橋東二丁目1番17号 付近		
土地	物件5		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件5） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（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の一部に、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 ☐ 上記の者が耕作中の状態で占有している。 ☒ 上記の者が耕作放棄地（雑草等が生い茂った状態）として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 執行官意見欄記載のとおり		
その他の事項	目的外物件として電柱・カーブミラーが存在する。		
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 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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 ☒ 土地位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 隣地（地番 9 6 5 － 1）所有者	1 物件 4 の土地と私の土地との境界付近には境界杭が存在します。 雑草が生い茂っているために、境界杭の一部は見づらい状況にあります。 2 物件 4 の土地について、私の所有する土地との間で境界に関する紛争はありません。
■ 隣地（地番 9 6 9 － 1, 9 6 4）所有者	1 物件 3 及び物件 4 の土地と私の土地との境界はよく分かりません。 2 物件 3 の土地と私の土地との境界付近に土を盛りましたが、これは所有者から本件土地（物件 1 ないし 5 全部）を宅地整備するのでちょっと土を盛って置いてくれ、と頼まれたからこうしたものです。がれき等を盛ってはいません。
■ 北九州市農業委員会	(北九州市農業委員会から裁判所への回答、要旨を記載) 農地等の現状にかかる、令和 6 年 1 2 月 1 6 日現況調査の結果を報告します。 1 本件土地（物件 2 ないし 5）の現況は耕作放棄地です。 2 本件土地は宅地造成を目的とした転用許可等がなされています。 3 永小作権、賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可等はなされていません。 5 本件は買受適格証明書が必要な案件です。 6 本件土地は市街化区域です。

(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

(接道)

- 物件1の土地(地目は宅地)は、公図のとおり、物件1の土地を囲んでいる他の土地(物件2の土地を除く、物件2の土地の地目は農地である。)により公道に通じていない。
- 物件2ないし4の土地は、公図のとおり、本件土地を囲んでいる他の土地により、公道には通じていないものの、里道(無地番)を介して物件5の土地と接している。
- 物件5の土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番984-2, 984-5)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。
物件2及び4の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。
物件3及び5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。
本件各土地と隣地との間には一部には境界杭等が存在している(雑草が繁茂しているので確認できていない境界杭も存在する。)が、境界杭の存在しない箇所については境界等を示す徴憑は認められず、本件土地と隣地との境界は不明確である。

(占有等)

- 本件土地の占有状況等は、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、本件土地の占有状況等について、所有者に対し照会したが、回答を得られなかった。

(その他)

- 本件土地は雑草が繁茂し、十分な立入調査ができなかったが、土地の一部でコンクリート廃材が存在しており、本件土地に建設残土(がれき等)が使われているかは不明である。
- 物件1の土地と隣地(地番961)との境界は不明確であるが、同付近には井戸が存在しており、同井戸は物件1の土地の従物の可能性がある。
なお、同井戸が実際に使用できるかどうかは不明である。

(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 6年 11月29日 (金) 7:45 - 8:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 6年 11月29日 (金) 12:20 - 12:40	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 6年 11月29日 (金) 17:00 - 17:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 6年 12月26日 (木) 9:55 - 11:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 地番965-1の土地所有者と面談
R 6年 12月27日 (金) 15:45 - 16:05	執行官室	境界等の調査 (地番969-1, 964の土地所有者への電話)
(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D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



(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	北九州市八幡西区楠橋東二丁目				地番	960番			
出力尺	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6年12月2日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

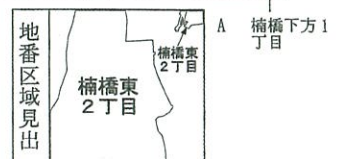
(8枚目)

A 4 判に縮小

公用



(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	北九州市八幡西区楠橋東二丁目				地番	965番3			
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6年12月2日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：2-2
(1/1)

(9枚目)

A 4 判に縮小

公用

公用

登記年月日：平成28年7月21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6年12月2日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(11枚目)

請求番号：2-4

地積測量図

地番	962-1
土地の所在	北九州市八幡西区楠橋東二丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

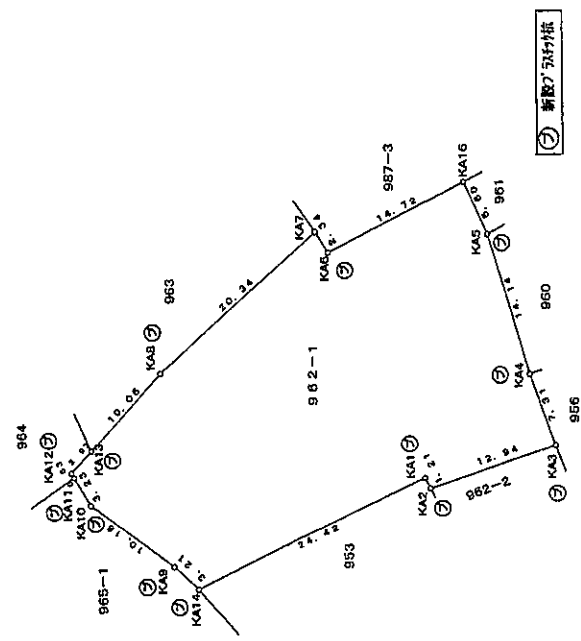
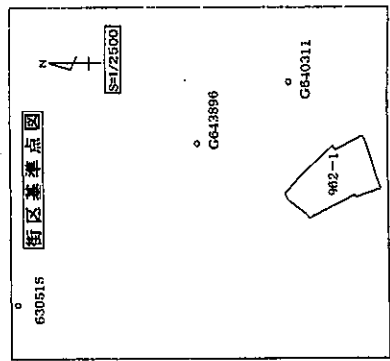
求積表

地番	962-1	X	Y	X _合	(Y _合 ±1-Y _合 -1)	延 坪
NO						
KA1		87766.871	-24858.547	961080.771381	1.21	
KA2		87766.598	-24857.640	281963.306254	12.94	
KA3		87754.152	-24853.334	981442.459568	7.51	
KA4		87756.623	-24848.456	1739504.59021	14.14	
KA5		87760.576	-24832.507	1636561.099048	5.60	
KA16		87762.965	-24827.808	-144194.594555	14.72	
KA6		87776.068	-24834.550	-418558.567960	2.34	
KA7		87777.274	-24832.548	-102241.510278	20.34	
KA8		87792.352	-24846.197	-185470.128352	10.06	
KA13		87793.091	-24853.674	-851651.182700	2.97	
KA12		87801.066	-24855.897	-230009.236528	0.53	
KA11		87800.803	-24856.362	-286608.621795	3.23	
KA10		87793.184	-24859.182	-781588.424588	10.16	
KA9		87791.099	-24865.264	-727001.70941	3.21	
KA14		87788.722	-24857.151	765254.28674	24.42	
合 計				765254.28674		
合計面積				9892499255		
地積				98924	m ²	

地番	962-1	面積	9892499255 m ²
----	-------	----	---------------------------

都市再生街区基準点

点名	X座標	Y座標
630515	87931.060	-24908.874
643896	87843.163	-24831.271
640311	87796.562	-24802.237



新設7号分根

報告書番号 1600010

測量年月日 平成28年7月8日

作成者

(平成28年7月19日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成29年1月31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6年12月2日 福岡法務局八幡出張所 登記官

地 番 965-1、965-3 地 積 測 量 図

土地の所在 北九州市八幡西区楠橋東二丁目

求積表

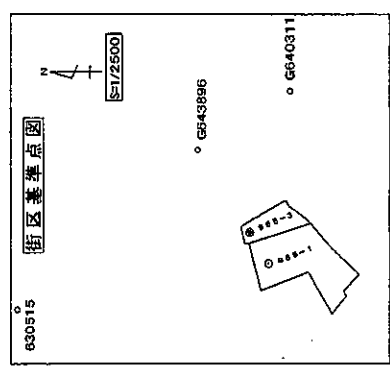
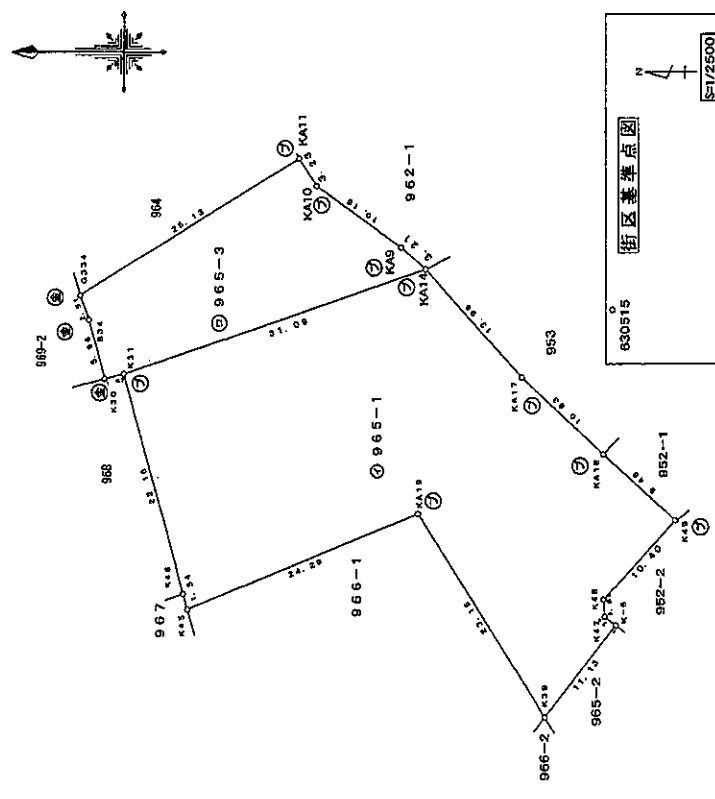
地番	① 965-3	X_n	Y_n	$X_{n+1} - Y_{n+1}$	面 積
K0	87768.722	102700.258678	-24867.451		3.21
K14	87791.069	727700.175941	-24865.351		10.18
K09	87799.194	781589.424988	-24859.162		3.23
K10	87900.803	-883181.27377	-24856.362		2.51
K11	87822.304	-1336501.106954	-24869.221		2.51
G34	87822.304	-713502.455660	-24871.603		5.99
B51	87821.598	-470716.229130	-24871.391		1.92
K30	87850.192	872914.019580	-24876.963		31.09
K31	87818.317	-665.143324			
合 計				332.5717620	
合 計 面 積				332	m ²

地番	② 965-1	X_n	Y_n	$X_{n+1} - Y_{n+1}$	面 積
K14	87768.722	100166.931802	-24867.451		31.09
K31	87818.317	-2723597.283438	-24876.963		22.18
K46	87812.950	-2019897.850000	-24898.465		1.34
K45	87812.569	645246.757012	-24899.963		24.29
K19	87789.948	-972800.413788	-24691.117		23.15
K39	87778.171	-991629.937787	-24911.044		11.13
K6	87771.338	831543.761412	-24902.414		1.34
K17	87772.162	221712.531732	-24901.570		1.88
K38	87772.259	814626.955520	-24899.888		10.40
K49	87765.152	1243456.873536	-24892.290		9.48
K18	87771.994	1245133.506884	-24895.720		10.83
K17	87779.701	1603647.357569	-24878.104		13.96
合 計				-2201.461546	
合 計 面 積				1145.707730	
地 積				1145	m ²

地 番	① 965-1	② 965-3
面 積	1145 m ²	332 m ²

都市再生街区基準点

点 名	X 座 標	Y 座 標
630515	87931.060	-24908.874
6643896	87843.163	-24831.271
6640311	87798.662	-24802.237



金 属 標	ブ ラ ッ ク 杭
○	●

報告書番号 1700001

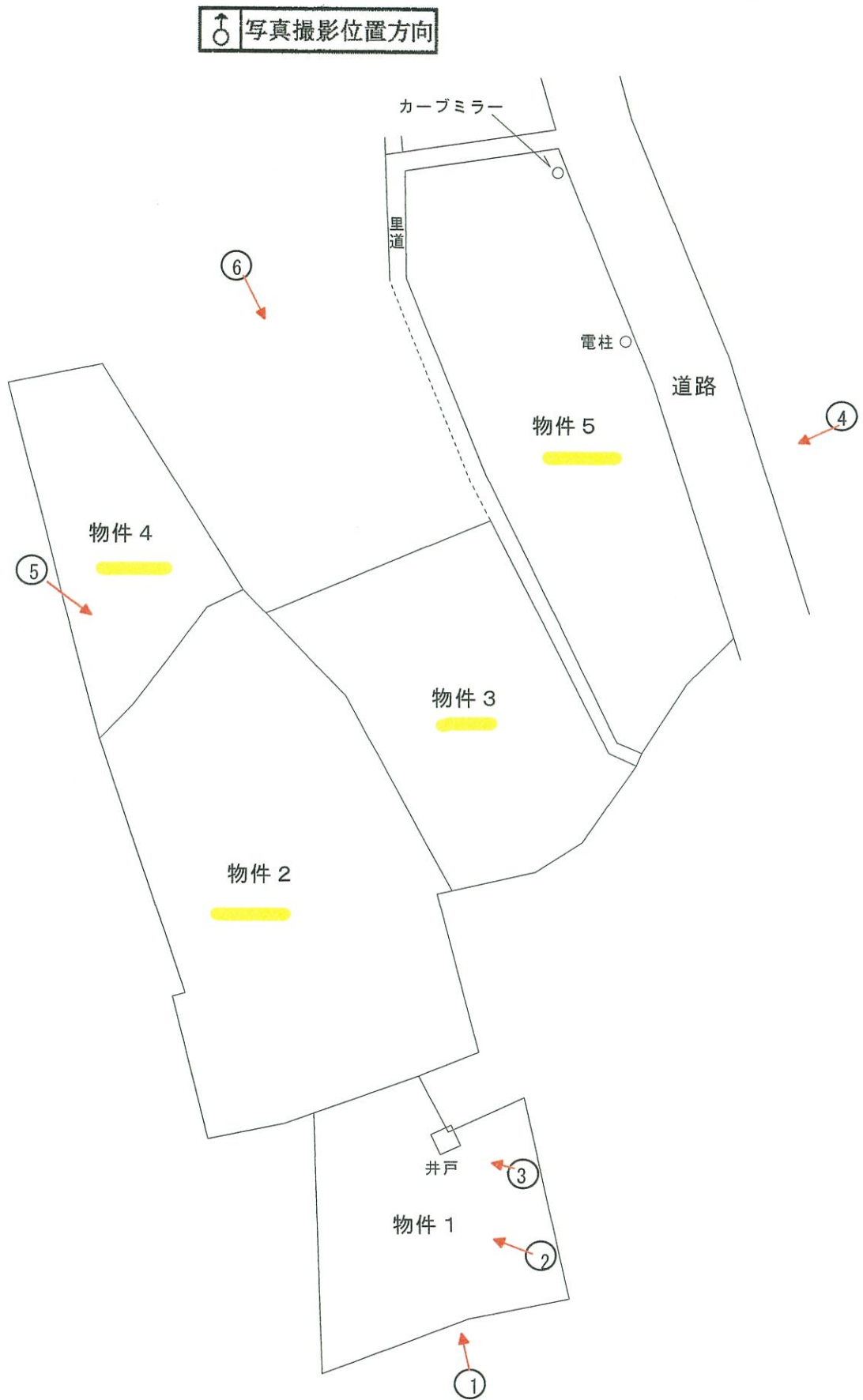
測量年月日 平成29年1月20日

作成者	申請人	縮尺
		1/500

(平成29年1月28日作成)
福岡法務局八幡出張所 登記官

A4判に縮小

土地位置関係図



No. 1

本件土地の外観を撮影

物件 1 の土地



No. 2

本件土地の外観を撮影

物件 1 の土地

物件 2 ～ 4 の土地



No. 3

物件 1 の土地と隣地（地番 9 6 1）付近
に存在する井戸を撮影

井戸



No. 4

本件土地の外観を撮影

物件5の土地



No. 5

本件土地の外観を撮影

物件2～4の土地



No. 6

本件土地の外観を撮影

物件2～4の土地付近

隣地付近



(15枚目)

令和6年（ケ）第 81 号
令和6年12月26日現地調査
令和7年1月21日評価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一括価格	
金 12,330,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,850,000 円
物件2（土地）	金 3,990,000 円
物件3（土地）	金 2,430,000 円
物件4（土地）	金 1,340,000 円
物件5（土地）	金 2,720,000 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。

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	北九州市八幡西区楠橋東二丁目 960 番 宅地 459.50 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区楠橋東二丁目 962 番 1 畑 989 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区楠橋東二丁目 963 番 畑 604 m ²	同上
4	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区楠橋東二丁目 965 番 3 畑 332 m ²	同上
5	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区楠橋東二丁目 984 番 1 畑 674 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～5	地積については、物件2及び4を除き地積測量図がなく、また、現地の状況等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2～5	登記地目は畑であるが、現況地目は農地（耕作放棄地）である。		
住 居 表 示	北九州市八幡西区楠橋東二丁目1番17号付近ほか		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1～5一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	筑豊電鉄「楠橋」駅の北東方、約700m。 コミュニティバス「緑おの膳前」停留所の北西方、約380m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	八幡西区南部に位置し、一般住宅や農家住宅の中に農地が見受けられる地域である。最寄りの楠橋駅までは徒歩圏であるが、黒崎や小倉方面からは離れており、利便性が劣るところである。今後は地域内に残る農地が徐々に宅地化されるものと予測する。	
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種住居地域 60% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし 開発行為に当たっては開発許可を要する
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	3,058.50㎡ (合計登記地積) 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約46m 約55m 角地(効用増は無い) 画地内に若干の起伏がある
接 面 道 路 の 状 況	物件5の東側で幅員約7.2mの舗装市道と等高～0.3m程度低位に接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。物件5の北側で幅員約2.5mの舗装里道と等高に接面(建築基準法第42条第2項の道路判定有り)。 物件3と物件5の間には公図を見ると里道が介在するが、物件5の北西端を除き、現地では里道の形状は確認できず通行の用には供されていない。	
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 : なし(引き込み可) ガス配管 : なし 下 水 道 : なし(引き込み可) (注)敷地内への引き込みを基準とし、「なし」とは引き込みが無い場合、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	

特 記 事 項	・ 物件2～5は登記地目は畑であるが、現況地目は農地（耕作放棄地）であり、過去には宅地造成目的で農地法5条の届け出がなされているが、現在まで転用されずに放置されている。なお、買受に際しては買受適格証明書が必要である。 ・ 目的土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（一本木遺跡）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。試掘費用は行政で負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は原則として原因者負担となる。 ・ 北側里道が2項道路であるため、建築等に当たってはセットバックを要する。 ・ 現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 目的土地は雑草が生い茂っているため、十分な立入調査ができなかったが、一部でコンクリート廃材等が見受けられた。また、目的外隣地964番との境界付近には盛り上がった土や木片が存する。 ・ 境界については不明瞭であり、詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・ 物件5の道路沿いに電柱とカーブミラーが存する。 ・ 物件1と目的外隣地961番の境界付近に井戸が存する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地（物件1～5）の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	24,600	0.39	459.50	4,410,000
2	24,600	0.39	989	9,490,000
3	24,600	0.39	604	5,790,000
4	24,600	0.39	332	3,190,000
5	24,600	0.39	674	6,470,000

【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」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} & = & 24,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 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
0.97 × 1.04 × 1.15 × 1.00 = 1.16

イ 個 別 格 差：規模 形状 要整地 里道介在
0.70 × 0.70 × 0.90 × 0.95
境界不明瞭 埋蔵文化財包蔵地 個別格差
× 0.95 × 0.99 = 0.39

※ セットバックは1%未満と推定されること等を考慮し、特段の減価は不要と判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格（円） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額（円） ア×イ×ウ
1	4,410,000	0.70	0.60	1,850,000
2	9,490,000	0.70	0.60	3,990,000
3	5,790,000	0.70	0.60	2,430,000
4	3,190,000	0.70	0.60	1,340,000
5	6,470,000	0.70	0.60	2,720,000
一括価格(合計)				12,330,000

イ 市場性修正：規模が大きく需要者層が限定されること、雑草が繁茂するため十分な立入調査ができないこと、井戸のほかコンクリート廃材や盛土等が見られること、買受適格証明書が必要であること等を考慮した。

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。

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 : 28,500 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和6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 : 北東側幅員約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 : 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 土地位置関係図	1 葉
5 写真撮影位置図	1 葉
6 現況写真	2 葉

(BIT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



