

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 26 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 7 年 9 月 1 0 日から 令和 7 年 9 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 8 月 2 6 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）
1～3	13,161,000 10,528,800	一括	2,632,200	93,360	23,962
1	4,000,000				
2	1,000				
3	9,160,000				

物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目

地 番 1 番 1 2 4

地 目 宅地

地 積 2 1 3 . 7 2 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目

地 番 8 5 0 番 6 0

地 目 宅地

地 積 5 . 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 8 1 分の 2

共有者 B 持分 8 1 分の 1

3 所 在 北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目 1 番地 1 2
4

家屋 番号 1 番 1 2 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 1 4 平方メートル
2 階 5 8 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者B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

1 所 在 北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目

地 番 1 番 1 2 4

地 目 宅地

地 積 2 1 3 . 7 2 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目

地 番 8 5 0 番 6 0

地 目 宅地

地 積 5 . 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 8 1 分の 2

共有者 B 持分 8 1 分の 1

3 所 在 北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目 1 番地 1 2
4

家屋 番号 1 番 1 2 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 1 4 平方メートル
2 階 5 8 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

令和7年(ケ)第27号
令和7年4月22日受理
令和7年6月 6 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 北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目
 地 番 1 番 1 2 4
 地 目 宅地
 地 積 2 1 3 . 7 2 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 2
 共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目
 地 番 8 5 0 番 6 0
 地 目 宅地
 地 積 5 . 4 1 平方メートル
 共有者 A 持分 8 1 分の 2
 共有者 B 持分 8 1 分の 1

3 所 在 北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目 1 番地 1 2
 4
 家屋 番号 1 番 1 2 4
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 8 . 1 4 平方メートル
 2 階 5 8 . 8 9 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 2
 共有者 B 持分 3 分の 1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目14番12号 付 近	
土地	物件 2	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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。 ☒ 上記の者が本土地上に、ゴミ集積場を共有し、占有している ☐ 「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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	1 本件建物には、私と子及び私の母が住んでいます。 2 物件1土地・建物の一部を第三者には貸与等はしておらず、第三者の所有物はありません。 3 共有者であるAは元夫です。 4 Aは令和6年12月頃に転居しました。Aとは電話連絡ができ、本件競売手続きの開始等についてはAも知っていますが、現在どこに住んでいるのかは分かりません。 5 本件建物は、築15年ほどになりますが、雨漏りやシロアリ等による被害はありません。 6 壁クロスの一部には経年の劣化等による剥がれがありますが、その他特段の損傷や不具合はありません。 7 本件建物はオール電化です。太陽光発電システムは新築時に設置しており、費用は本件住宅ローンに含まれています。 8 隣接地との間で境界争い等はありません。 9 物件2土地は、共有のゴミ集積場として使用しています。

(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

■ (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ており、公図のとおり、公衆用道路(1302番11)に接面している。

物件2土地は、公図のとおり、公衆用道路(850番75, 同番76)に接面している。

(土地形状等について)

本件1, 2土地は団地として造成、区画された土地であり、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コンクリート擁壁等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。また、境界標は現地で確認できた。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査の結果等から2, 3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。

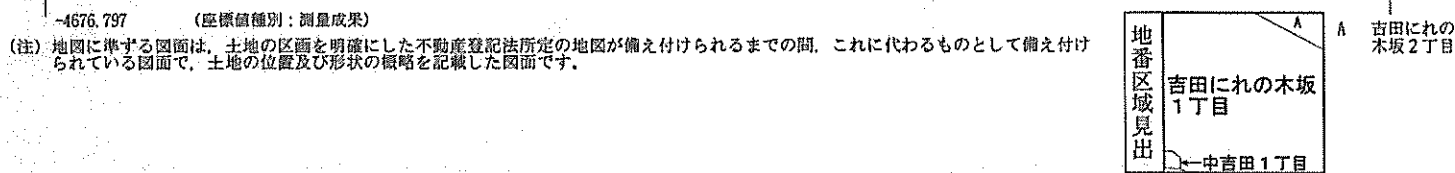
経年相当の汚損等は存すると思われる。

(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 4月22日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7 年 4月22日 (火) 11:40 - 11:50	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 4月23日 (水) 9:50 - 10:10	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 4月23日 (水) 14:40 - 15:00	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 5月14日 (水) 14:05 - 14:10	執行官室	占有状況等について共有者 B から聴取 (電話)
R 7 年 5月19日 (月) 9:50 - 10:20	物件所在地	(共有者 B の事情により立入調査中止), 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 共有者 B と立入調査期日の調整 (電話)
R 7 年 6月1日 (日) 12:40 - 13:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 共有者 B と面談
(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 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 7 年 6 月 1 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

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成21年7月9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4月23日 福岡法務局北九州支局 登記官

(8枚目)

A4判に縮小

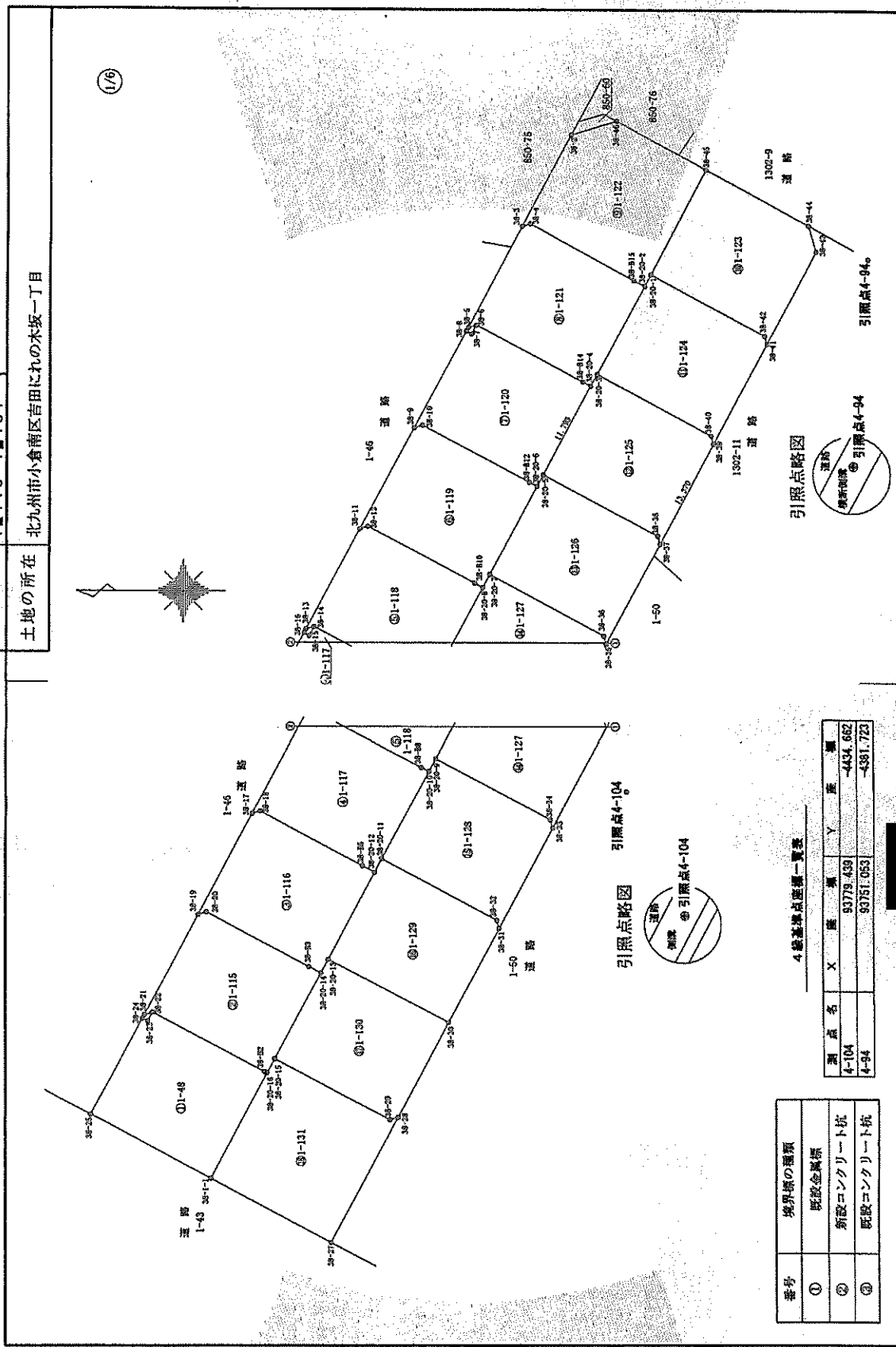
請求番号：7-2

平成21年7月9日 登記

地積測量図

地番 1番48
1番115～1番131

土地の所在 北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目



4 級基準点座標一覧表

測点名	X	Y	座標
4-104	93779.439	-4334.682	
4-94	93751.053	-4381.723	

番号	境界線の種類
①	既設金属板
②	新設コンクリート杭
③	既設コンクリート杭

作成者	月26 日作成
申請人	
縮尺	1/500

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

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4月23日 福岡法務局北九州支局

令和7年4月23日

福岡法務局北九州支局

銅器類

A 4 判に縮小

請求番号: 7-2

平成21年7月9日 登記

地番	番48 番番115~1番131
----	--------------------

地積測量圖

土地の所在 北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目

3/6

地 點	10	1-123	補綴			Yn	延長	點數No
No.			Xn					
38-20-1	㉔	②	93776.708	-4383.602		15.283	38-42	
38-42	③		93763.218	-4390.704		0.992	38-41	
38-41	①		93762.944	-4391.737		12.357	38-43	
38-43	①		93767.112	-4380.843		3.108	38-44	
38-44	①		93758.021	-4377.871		13.817	38-45	
38-45	①		93770.194	-4371.356		13.889	38-40	
倍面積						439.149172		
面積						219.5745860		m
面積						219.57		m

地 帶	①	1-124	X_n	Y_n	辺 長	点間No
No.	①	37 669 229	-4403 536	13 369	38-41	
38-39	①	37 662 944	-4391 737	0 992	38-42	
38-41	①	37 663 218	-4390 784	15 283	38-20-1	
38-42	②	37 676 708	-4383 602	1 547	38-20-2	
38-20-1	②	37 677 435	-4384 967	11 825	38-20-3	
38-20-2	②	37 683 004	-4395 399	15 289	38-40	
38-20-3	②	37 683 004	-4395 399	0 985	38-39	
38-40	②	37 669 513	-4402 593	427 455	702	
倍 面 積						213 7278510
面 積						213 72 m ²

[illegible]

地 帯	1-126		Xn	Yn	辺 長	点間No	
	No.	緯線					
38-35	①	93781.830	-4427.126	13.375	38-37		
	38-37	①	93775.518	-4415.334	0.985	38-38	
	38-38	③	93776.802	-4414.391	15.304	38-20-5	
	38-20-5	②	93769.307	-4407.192	1.549	38-20-6	
	38-20-6	②	93790.042	-4408.555	11.826	38-20-7	
38-20-7	②	93795.619	-4418.983	15.301	38-35		
38-36	③	93782.113	-4426.174	0.993	38-36		
			管 面 積			427.998076	
			地 域 積			213.95403380	
						213.95 m	

地番	⑦	1-120	採掘	Xn	Yn	辺長	点間No
No.							
38-20-6	②			93790.042	-4408.555	1.549	38-20-5
38-20-5	②			93789.307	-4407.192	11.793	38-20-4
38-20-4	②			93783.767	-4396.781	1.058	38-814
38-814				93784.701	-4396.284	14.247	38-6
38-6	③			93797.283	-4389.601	1.194	38-7
38-7	③			93797.842	-4390.656	0.704	38-8
38-8	①			93798.464	-4390.326	12.931	38-9
38-9	①			93804.557	-4401.731	0.988	38-10
38-10	③			93803.613	-4401.440	14.281	38-812
38-812				93790.967	-4408.076	1.042	38-20-6
38-20-6							
					倍面積	427.63552	
					面積	213.8176760	
					地積	213.81	m

地 带	①	1-121				
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No	
38-20-4	㊦	93783.767	-4396.781	1.579	38-20-3	
38-20-3	㊥	93783.004	-4395.399	11.925	38-20-2	
38-20-2	㊤	93777.435	-4384.967	1.463	38-815	
38-815		93778.734	-4384.795	13.875	38-4	
38-4	㊢	93790.960	-4377.128	0.988	38-3	
38-3	㊡	93791.904	-4378.028	13.438	38-5	
38-5	㊠	93798.228	-4389.885	0.987	38-6	
38-6	㊟	93797.283	-4389.601	14.247	38-814	
38-814		93784.701	-4396.284	1.058	38-20-4	
			倍面積	面積	430.061442	
			地積	地積	215.0307210	
					215.03	㎡

[illegible]

21年 6月26 日(作成)

人精

縮尺 500

福岡県土地家屋調査士会北九州支部

登記年月日：平成19年5月7日

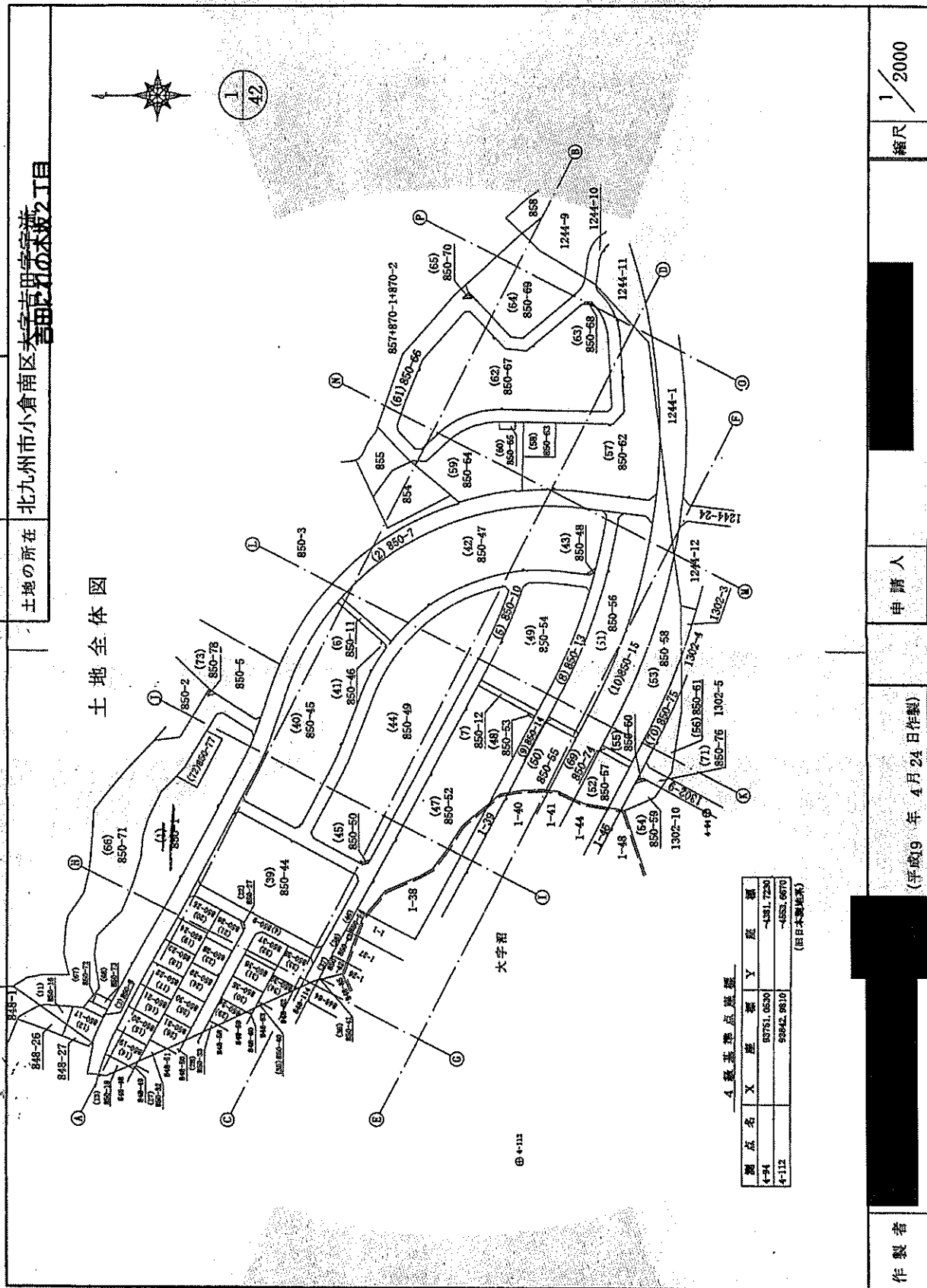
次頁に図面に關する変更内容を示す。

平成19年5月7日 登記

850-15, 850-57~61, 850-78~76
吉田の木の木積1丁目
地積量 図

地番 850-1, 850-7~850-78

土地の所在 北九州市小倉南区大字吉田の木の木積2丁目



4. 登記簿点検表

測点名	X	Y	座標
4-11	87751.0530	-4381.7230	(旧日本測地系)
4-112	87842.9819	-4533.6670	(旧日本測地系)

製作者

(平成19年4月24日作製)

申請人

縮尺 1/2000

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4月23日 福岡法務局北九州支局

登記官

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：7-4

(1/43)

A

登記年月日：平成19年5月7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4月23日 福岡法務局北九州支局

登記官

(11枚目)

A4判に縮小

請求番号：7-4

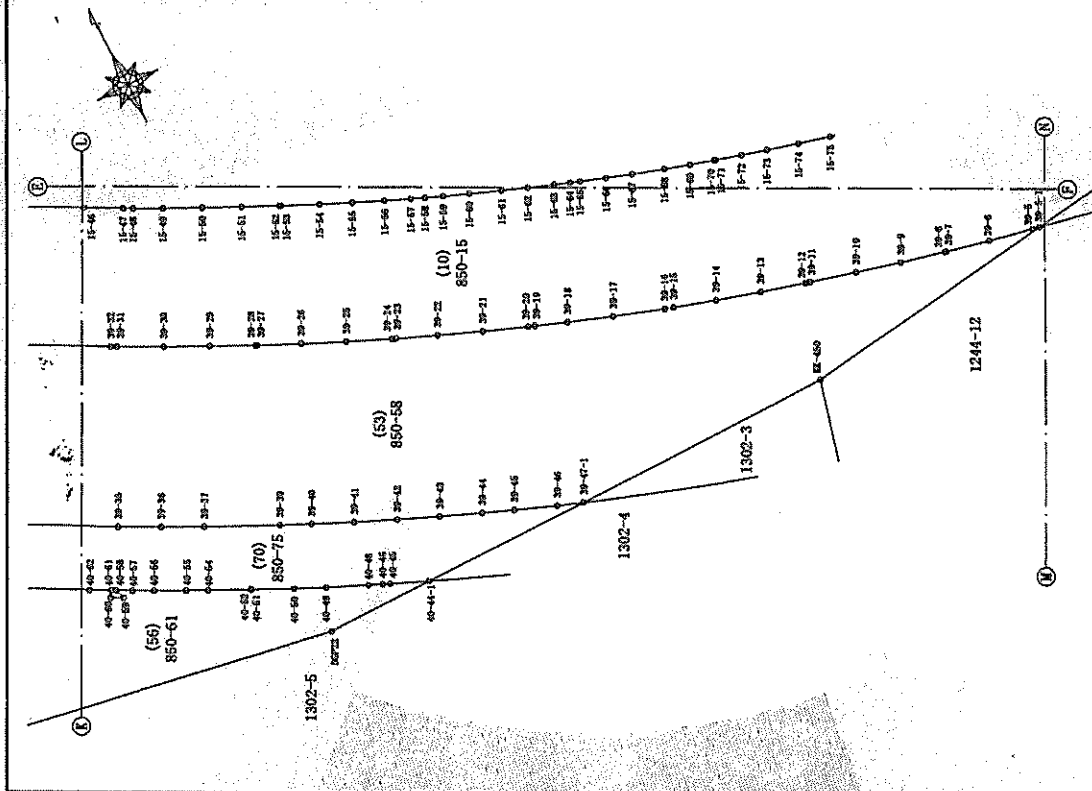
平成19年5月7日 登記

地積測量図

地番 850-1, 850-7~850-78

土地の所在 北九州市小倉南区大字吉田半路2丁目

吉田にれの木坂1丁目



作製者

(平成19年4月24日作製)

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

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4月23日 福岡法務局北九州支局

登記官

(12枚目)

A4判に縮小

請求番号：7-4

平成19年5月7日 登記

地積測量図

地番 850-1, 850-7~850-78

吉田にれの木坂1丁目
吉田にれの木坂2丁目

土地の所在

北九州市小倉南区大字吉田字宇流

(旧日本測地系)

32
42

地番	850-61	No.	種類	Xn	Yn	辺長	点間No
40-44-1	金属標	93763.401		-4321.262		3.655	40-45
40-45	金属標	93764.812		-4324.634		0.670	40-46
40-46	金属標	93765.074		-4325.251		1.334	40-48
40-48	金属標	93765.592		-4326.480		4.008	40-49
40-49	金属標	93767.194		-4330.154		3.000	40-50
40-50	金属標	93768.434		-4332.886		3.995	40-51
40-51	金属標	93770.135		-4336.501		0.054	40-52
40-52	金属標	93770.168		-4336.550		3.937	40-54
40-54	金属標	93771.862		-4340.099		2.016	40-55
40-55	金属標	93772.748		-4341.910		3.004	40-56
40-56	金属標	93774.093		-4344.598		1.999	40-57
40-57	金属標	93775.006		-4346.376		1.488	40-58
40-58	金属標	93775.697		-4347.705		0.983	40-59
40-59	コン杭	93774.757		-4347.416		1.191	40-60
40-60	コン杭	93775.315		-4348.468		0.692	40-61
40-61	金属標	93775.927		-4348.146		2.008	40-62
40-62	金属標	93776.863		-4349.923		7.874	40-63
40-63	金属標	93780.582		-4356.863		3.015	40-64
40-64	金属標	93779.344		-4359.612		10.454	40-64-1
40-64-1		93770.124		-4364.540		3.412	DP21
DP21		93768.233		-4361.700		30.563	DP22
DP22		93763.298		-4331.538		10.277	40-44-1
				倍面積	面積	地積	
						609.218567	
						304.6042835	
						304.60	㎡

地番	850-62	No.	種類	Xn	Yn	辺長	点間No
45-109-1	金属標	93805.963		-4122.873		2.909	45-109
45-109	金属標	93805.290		-4125.600		3.904	45-110
45-110	金属標	93802.561		-4128.392		1.660	45-111
45-111	金属標	93801.473		-4129.646		0.362	45-112
45-112	金属標	93801.235		-4129.919		2.023	45-113
45-113	金属標	93799.995		-4131.518		1.987	45-114
45-114	金属標	93798.880		-4133.163		1.052	45-115
45-115	金属標	93798.328		-4134.059		2.017	45-116
45-116	金属標	93797.968		-4135.833		2.019	45-117
45-117	金属標	93796.503		-4137.657		2.024	45-118
45-118	金属標	93795.748		-4139.535		1.074	45-119
45-119	金属標	93795.408		-4140.554		0.704	45-120
45-120	コン杭	93794.733		-4140.354		0.702	45-121
45-121	コン杭	93794.497		-4141.015		0.717	45-122
45-122	金属標	93795.185		-4141.217		0.243	45-123

(旧日本測地系)

地番	850-58	No.	種類	Xn	Yn	辺長	点間No
39-36	金属標	93779.164		-4341.266		4.004	39-37
39-37	金属標	93777.391		-4337.676		7.007	39-39
39-39	金属標	93774.370		-4331.354		3.002	39-40
39-40	金属標	93773.119		-4328.625		3.999	39-41
39-41	金属標	93771.494		-4324.971		4.000	39-42
39-42	金属標	93769.920		-4321.294		4.002	39-43
39-43	金属標	93768.387		-4317.597		3.993	39-44
39-44	金属標	93766.902		-4313.890		3.001	39-45
39-45	金属標	93765.815		-4311.093		3.998	39-46
39-46	金属標	93764.399		-4307.354		2.443	39-47-1
39-47-1		93763.564		-4305.068		25.010	KX-450
KX-450		93763.815		-4280.049		25.112	39-5-1
				倍面積	面積	地積	
						2693.386369	
						1346.6931945	
						1346.69	㎡

地番	850-59	No.	種類	Xn	Yn	辺長	点間No
38-2	金属標	93786.151		-4367.256		12.212	38-3
38-3	金属標	93791.904		-4378.028		2.739	38-3-1
38-3-1		93793.193		-4380.445		1.753	DP19
DP19		93791.464		-4380.732		16.223	DP20
DP20		93776.590		-4374.254		5.617	38-45-1
38-45-1		93773.477		-4369.578		8.328	38-46
38-46	金属標	93780.820		-4365.649		5.568	38-2
				倍面積	面積	地積	
						290.106843	
						145.0534240	
						145.05	㎡

地番	850-60	No.	種類	Xn	Yn	辺長	点間No
38-1	金属標	93785.306		-4365.681		1.787	38-2
38-2	金属標	93786.151		-4367.256		5.568	38-46
38-46	金属標	93780.820		-4365.649		1.769	38-47
38-47	金属標	93782.379		-4364.813		3.053	38-1
				倍面積	面積	地積	
						10.838594	
						5.4192970	
						5.41	㎡

作成者

申請人

縮尺

平成19年4月24日作成

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

登記年月日：平成22年7月20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4月23日

福岡法務局北九州支局

登記官

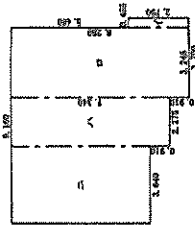
(13枚目)

各階平面図 建物図面

家屋番号 1番124

建物の所在 北九州市小倉南区吉田にれの末坂一丁目1番地124

1階

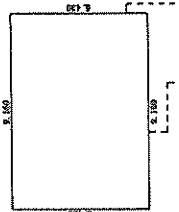


求積表

① $0.455 \times 2.790 = 1.269450$
② $3.245 \times 8.250 = 26.771250$
③ $2.275 \times 7.340 = 16.698500$
④ $3.640 \times 6.430 = 23.405200$

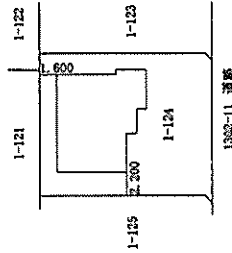
合計 68.144400
床面積 68.14 m²

2階



求積表

$9.160 \times 6.430 = 58.898800$
合計 58.898800
床面積 58.89 m²



作成者

(平成22年 日作成)

縮尺 250

申請人

縮尺 500

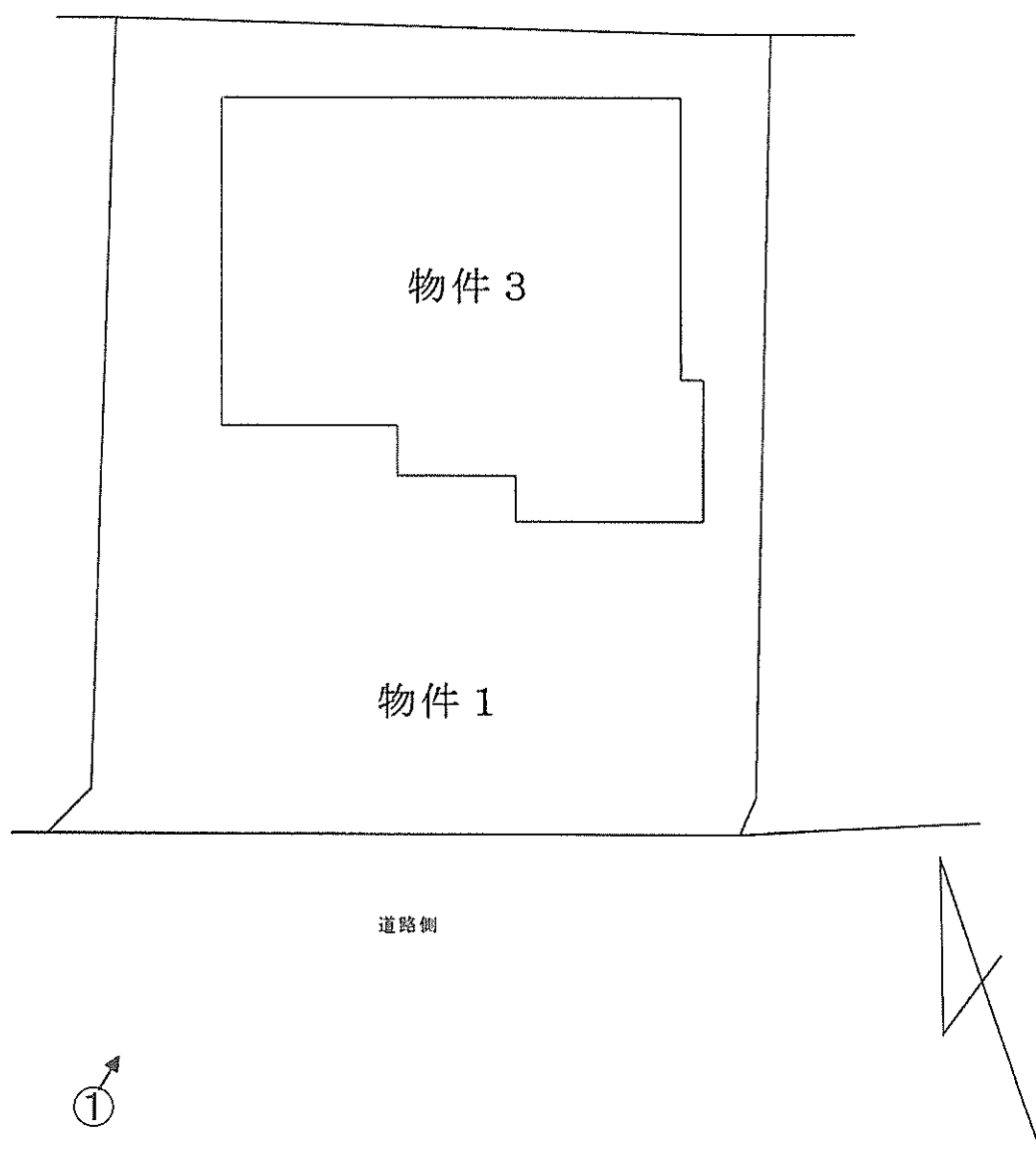
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

A4判に縮小

請求番号：7-3

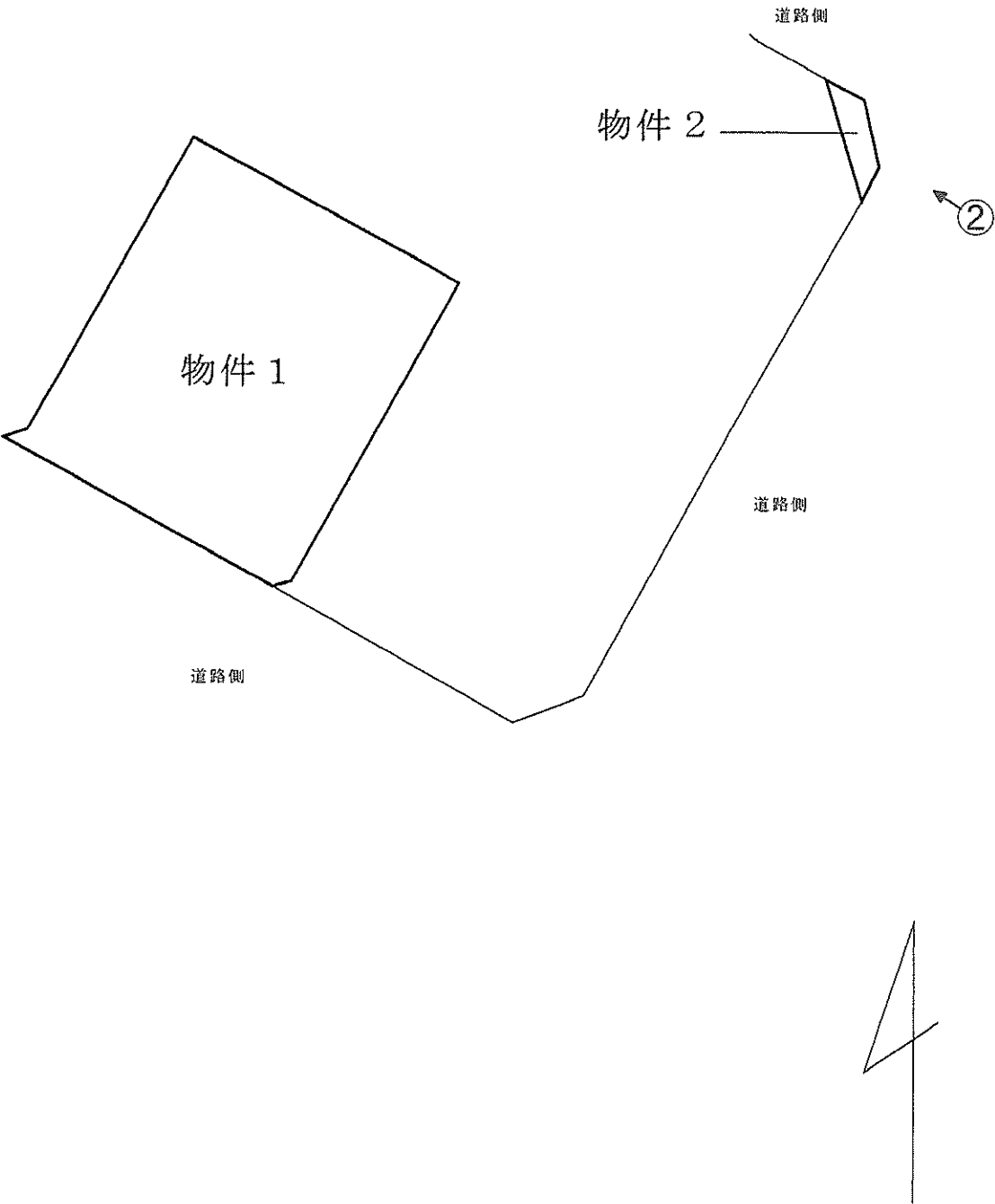
土地・建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



土地位置関係図

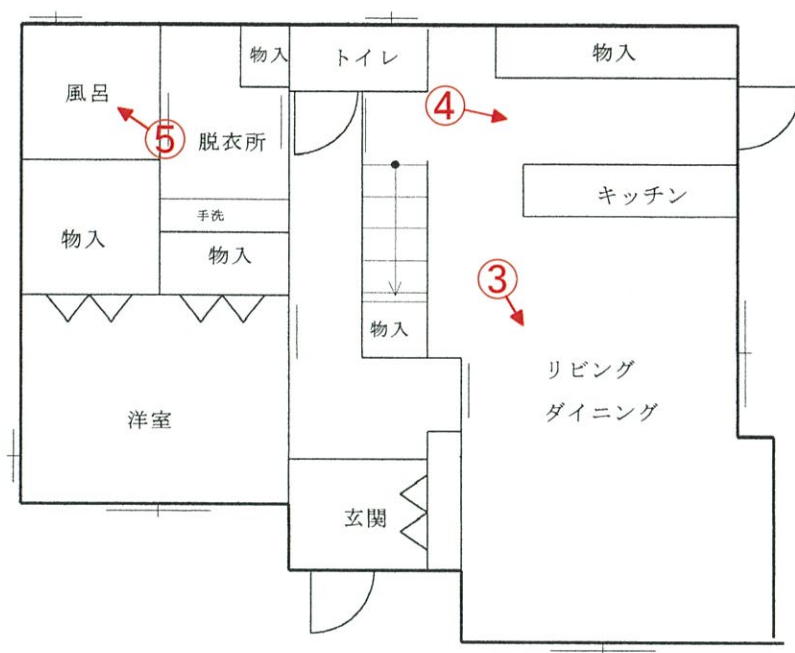
 写真撮影位置方向



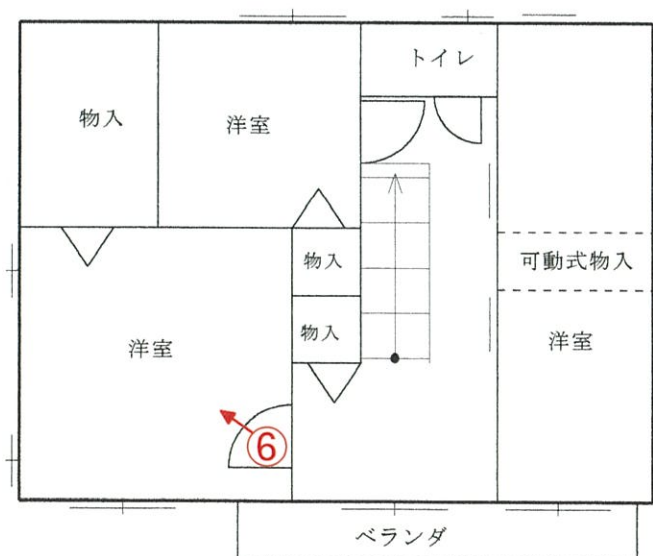
間 取 図

↑ 写真撮影位置方向

【 1 階 】



【 2 階 】



【 物件 3 】



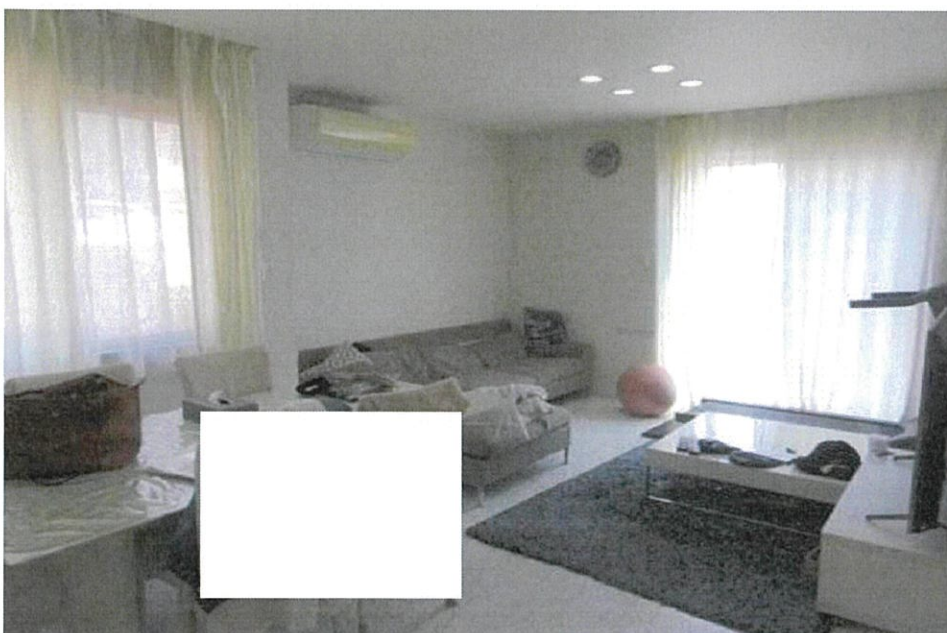
No. 1

物件 1 土地及び本件建物
を撮影



No. 2

物件 2 土地を撮影

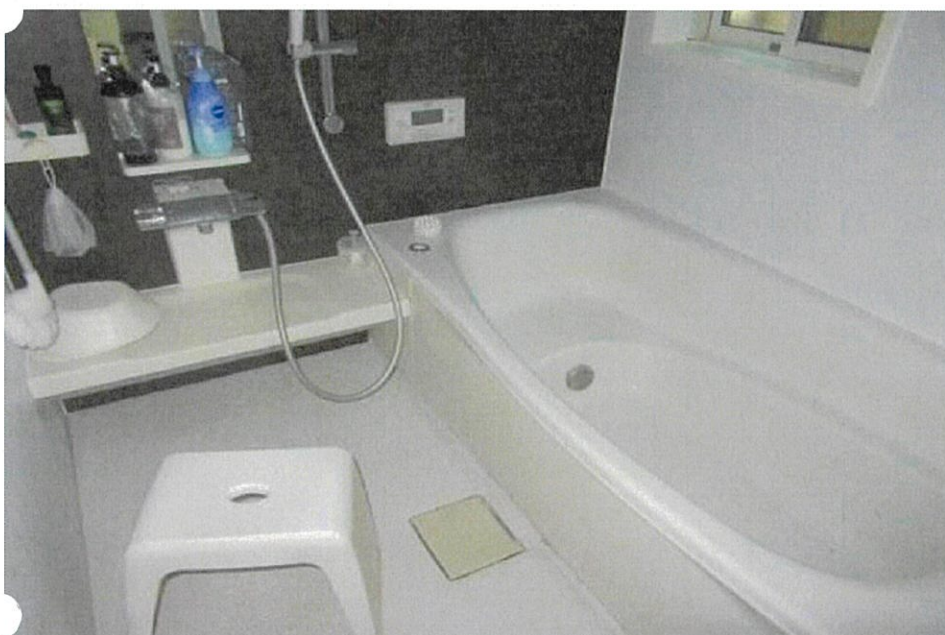


No. 3

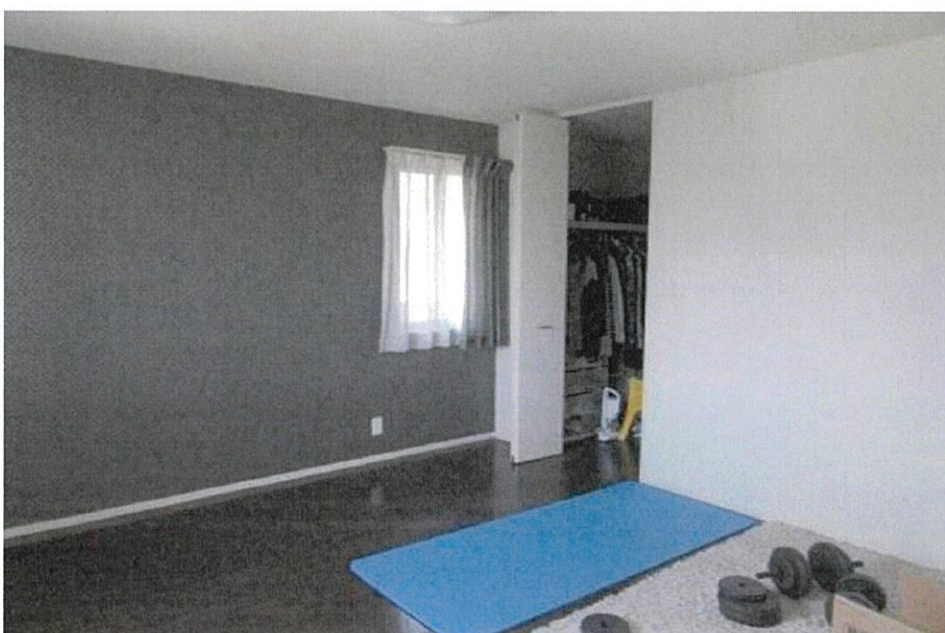
本件建物の室内を撮影



No. 4
本件建物の室内を撮影



No. 5
同 上



No. 6
同 上

令和 7 年（ケ）第 27 号
令和 7 年 5 月 19 日 現地調査
令和 7 年 6 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

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 13,161,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,000,000 円
物件2（土地）	金 1,000 円
物件3（建物）	金 9,160,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目 1 番 124 宅地 213.72 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目 850 番 60 宅地 5.41 m ²	同上
※ 目的物件は、共有持分81分の3。			
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目 1番地124 1 番 124 居宅 怪量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 68.14 m ² 2階 58.89 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3	特に無し		
住 居 表 示	北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目14番17号		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1. 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「下曽根」駅の北東方、約2.3km。 西鉄バス「吉田小学校」停留所の北東方、約380m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は小倉南区の北東部に存する住宅地域である。大規模開発された区画整然とした住宅団地であり、品等が高い建物が連担する良好な住環境を有する住宅地域である。なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	60%
	防 火 規 制	無し
	そ の 他 の 規 制	高さの限度(10m)、外壁後退(1m)
画 地 条 件	地 積	213.72 m ² (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添 地積測量図 (写) 参照。)
	間 口	約13.4m
	奥 行	約16.0m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6mの舗装市道と等高～1.3m程度高位に接面 (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 : なし 下 水 道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

1-2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

付 近 の 状 況	物件2は、物件1と同一街区の北東方約30m付近に存するごみ置き場であり、公法上の規制、土地利用の状況等、特記事項は物件1とは同じである。また、上下水道は引き込まれていない。	
画 地 条 件	地 積	5.41 m ² (登記地積)
	形 状	台形 (別添 地積測量図 (写) 参照。)
	間 口	約3.0m (北東側)
	奥 行	約1.2m
	接 道 関 係	角地
接 面 道 路 の 状 況	南東側、北東側で幅員約6mの舗装市道と等高～0.3m程度高位に接面 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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22年7月17日 新築 経過年数：約 15 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 10 年
仕 様	構造：軽量鉄骨造2階建 屋根：スレートぶき 外 壁：ボード張り ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、電化キッチン、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
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：4LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや優る 施工状態：やや優る
保守管理の状態	普通 （「現況調査報告書」記載のとおり。）
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、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。 ・太陽光発電システムが存する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格、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	持分 M	建付減価 補 正 率 エ	建付地価格、更地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×M×エ
1	50,600	1.01	213.72	1/1	0.95	10,380,000
2	50,600	0.05	5.41	3/81	-	1,000

【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：公示地「北九州小倉南-16」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 50,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 50,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.00 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.00

イ 個 別 格 差：

【物件1】

方位 1.01 個別格差 = 1.01

【物件2】

※ 1 0.05 個別格差 = 0.05

※ 1：ごみ置き場として利用されている共有土地である。

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3）

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
3	265,000	127.03	0.25	8,420,000
			合計	8,420,000

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。

$$\text{物件 3: } R \times \frac{n/N}{1 \pm q} = 0.25 \times 1.00 = 0.25$$

項 目	物件区分 物件 3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約15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	10,380,000	0.45	法定地上権	4,670,000
計				4,670,000

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) 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	10,380,000	－ 4,670,000		1.00	0.70	4,000,000
2	1,000	－ 0		1.00	0.70	1,000
3	8,420,000	＋ 4,670,000	1.00	1.00	0.70	9,160,000
一 括 価 格 (合 計)						13,161,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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

地 価 公 示 価 格 : 公示地「北九州小倉南-16」
所 在 : 北九州市小倉南区吉田にれの木坂1丁目1番116
住 居 表 示 : 吉田にれの木坂1-14-3
価 格 : 50,600 円/㎡ (対前年変動率 0.8%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 214 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な新興住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約6.0m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR日豊本線「下曾根」駅の北東方、道路距離3.2km。
用 途 指 定 等 : 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)	3 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5 土地位置関係図	1 葉
6 土地・建物位置関係図	1 葉
7 間取図	1 葉
8 現況写真	1 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

