

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,711,000 5,368,800	一括	1,342,200	83,142	19,395
1	2,110,000				
2	1,000				
3	4,600,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目

地 番 804 番 145

地 目 宅地

地 積 153.12 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目

地 番 804 番 153

地 目 宅地

地 積 5.00 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

3 所 在 北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目 804 番地 145

家屋 番号 804 番 145

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 42.23 平方メートル
2 階 39.33 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月24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

1 所 在 北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目
地 番 8 0 4 番 1 4 5
地 目 宅地
地 積 1 5 3 . 1 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目
地 番 8 0 4 番 1 5 3
地 目 宅地
地 積 5 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

3 所 在 北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目 8 0 4 番地 1 4
5

家屋 番号 8 0 4 番 1 4 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

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

所有者 A



令和7年(ケ)第42号
令和7年5月27日受理
令和7年6月23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 北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目

地 番 804番145

地 目 宅地

地 積 153.12平方メートル

所有者 A
- 2 所 在 北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目

地 番 804番153

地 目 宅地

地 積 5.00平方メートル

共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目 804番地145

家屋 番号 804番145

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 42.23平方メートル
2階 39.33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	北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目1番12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	目的外物件として引き込みポールが存在する。		
建物	物件3		
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			
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目1番17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 ☐ 上記の者が本件土地に、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。 ☒ 土地共有者らが、物件2の土地をコンクリートブロック塀で囲ってゴミ置場として利用している。 ☐ 「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 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

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 平成 2 7 年 3 月 2 5 日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペット（犬 1 匹）を飼っています。 3 本件建物内は私の管理が行き届かず汚れています。 4 物件 1 の土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。 5 物件 2 の土地は近隣住民のゴミ集積場です。

(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

(物件1の土地、物件3の建物について)

- 物件1の土地は、公図のとおり、北九州市所有の公衆用道路（地番804-41）に接道している。
- 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する。
物件1の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及び境界鋸が存在し、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。
- 本件建物の維持管理状態は良好であるとは言えない。
壁クロスや床に汚損が認められ、浴室、洗面所には黒カビが生えていた。

(物件2の土地について)

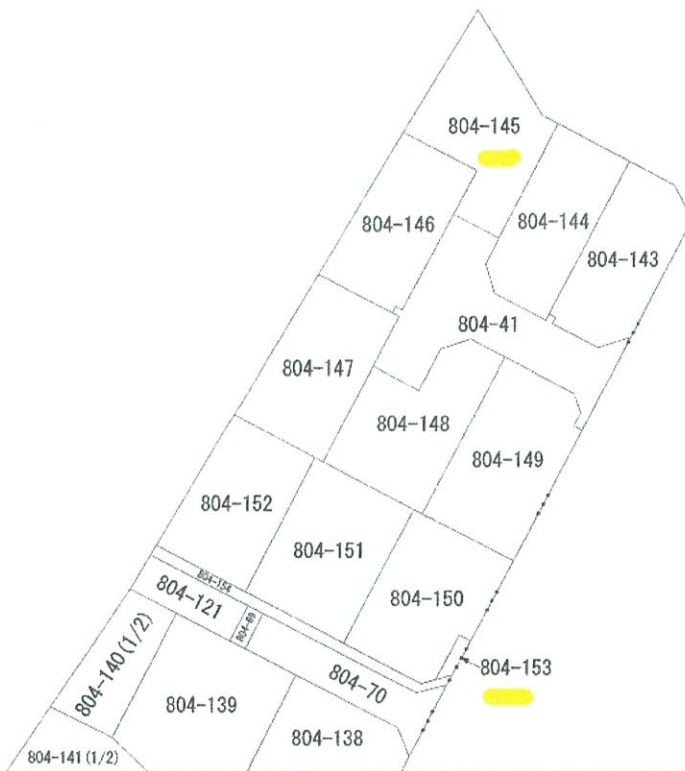
- 物件2の土地は、公図のとおり、北九州市所有の公衆用道路（地番804-154、804-66）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀及び境界鋸が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目のとおりと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 5月27日 (火) 18:00 - 18:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 5月27日 (火) 18:10 - 18:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 5月28日 (水) 14:30 - 15:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 7年 5月28日 (水) 15:20 - 15:40	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 7年 6月17日 (火) 12:35 - 13:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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	北九州市八幡西区永大丸南町二丁目				地番	804番145			
出力縮	1/500	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。

令和7年5月28日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成26年7月16日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年5月28日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：23-4

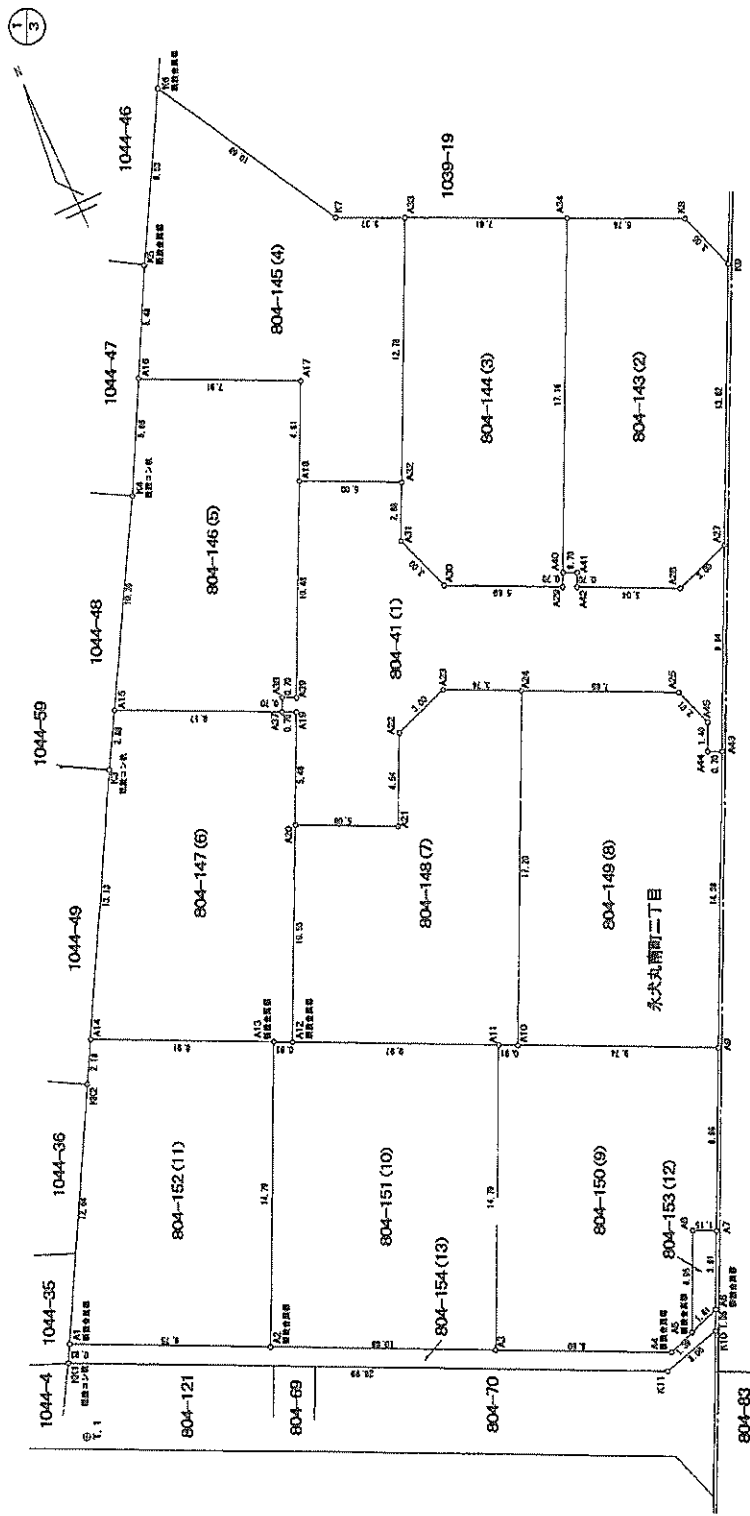
(1/3)

地積測量図

地番 804-41
804-143~804-154

土地の所在 北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ



⑥ T. 4

⑥ 6642491

座標一覧

名称	測点	X座標	Y座標
街区4角基準点(7ルミ野)	6642491	92410.384	-24900.030
街区4角基準点(7ルミ野)	6642492	92375.178	-24922.079
測量用金属板	T. 1	92420.886	-24934.883
測量用金属板	T. 4	92459.466	-24877.017

測量年月日 平成26年 7月 8日

作成者

申請人

縮尺 1 / 250

(平成26年7月9日作成)

家屋調査士会

(福)

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5月28日 福岡法務局八幡出張所

令和7年5月28日

福岡法務局八幡出張所

ଶ୍ରୀମଦ୍ଭଗବତ୍

A 4 判に縮小

(9枚目)

请求番号: 23-4

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

地 帶	804-144	X 座標	Y 座標	Xn+1-Xn-1	Yn (Xn+1-Xn-1)	型 式
A29	92448.622	-24896.638	1.817	-45237.191246	5.69	
A30	92451.070	-24901.773	5.276	-131381.754348	3.06	
A31	92455.898	-24902.775	5.426	-136122.457350	2.98	
A32	92456.496	-24901.536	14.135	-351983.211360	12.78	
A33	92460.033	-24898.035	8.249	-205367.392715	7.81	
A34	92468.951	-24888.951	-18.780	467414.489780	17.16	
A40	92449.253	-24896.337	-16.123	401403.641451	0.70	
面 積	136.9327940	地 面 積	273.865588	平		
				136.93		

站 号	站 址	Y 坐标	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	总 量
A22	92456.496	-24901.536	-9.395	233700.915360	5.00
A32	92456.496	-24906.049	6.490	-161640.258010	4.81
A17	92462.288	-24903.981	7.743	-192321.524883	7.91
A16	92466.391	-24911.123	8.262	-205851.698226	5.48
K5	92471.248	-24908.576	12.314	-306724.204864	8.53
K6	92478.705	-24904.425	-1.794	44576.538450	10.68
K7	92469.454	-24909.059	-10.172	265727.125273	3.37
A33	92469.033	-24899.035	-12.959	326620.821530	12.78
面 积	153.1290655	地 面 积	306.258131		
	153.12	m			

地 點	要 點	又 路 線	Y 座 標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	迎 量
A37	92448.855	-24911.504	2.861	-71271.812944	8.17	
A15	92452.347	-24918.887	12.526	-31243.378562	10.39	
K4	92461.382	-24913.751	14.042	-34893.891542	5.66	
A16	92456.391	-24911.123	1.604	-39957.441292	7.91	
A17	92452.885	-24903.951	-7.743	192831.524863	4.81	
A18	92458.486	-24906.044	-13.797	343528.758053	10.48	
A39	92449.189	-24910.569	-9.160	228180.812040	0.70	
A38	92449.488	-24911.202	-0.333	82895.430266	0.70	
估 總 量					265.598093	
132.7995490					132.79	吋

站名	804-147	X 座標	Y 座標	$X_{n-1} - Y_{n-1}$	$Y_n(X_{n-1} - Y_{n-1})$	迎 差
A19	92448.557	-24910.871	-5.251	130806.93821	5.48	
A20	92443.605	-24913.221	-14.462	362295.002102	10.53	
A21	92434.085	-24917.755	-9.120	272749.925600	0.91	
A13	92434.485	-24918.573	4.224	-105256.062352	8.91	
A14	92438.319	-24926.614	15.357	-387798.917198	13.13	
K3	92449.842	-24920.312	14.030	-349361.977360	2.88	
A15	92452.349	-24918.887	-0.986	244670.422582	8.17	
A37	92448.856	-24911.504	-3.792	94464.923168	0.70	
高 路	149.841925	告 露 橋	299.663837	149.84	70	

區
量
測
積
地

804-41
804-143~804-154

土地の所在 北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目

②

地 号	304-41	交 庭 基	Y 庭 基	Xn+1-Xn-1	Yn(Xn+1-Xn-1)	边 基
A43		92438.186	-24892.929	-8.563	215647.443927	0.70
A44		92438.489	-24893.560	1.564	-38933.527840	1.40
A45		92439.750	-24892.926	3.157	-78687.062092	2.01
A25		92441.646	-24893.955	5.189	-129173.020125	7.65
A24		92444.939	-24900.532	4.910	-122261.612120	3.76
A23		92446.556	-24903.925	0.616	-15340.817800	3.00
A22		92445.555	-24906.752	-5.103	127099.155456	4.54
A21		92441.453	-24908.708	1.950	-48671.980560	5.00
A20		92443.605	-24913.221	7.104	-68573.521984	5.48
A19		92448.557	-24910.871	5.251	-130806.993821	0.70
A37		92448.856	-24911.504	0.933	-23192.610224	0.70
A38		92449.488	-24911.202	0.331	-82955.430266	5.70
A39		92448.189	-24910.569	9.160	-228180.812040	10.48
A18		92458.648	-24906.049	7.307	-181998.500043	5.00
A32		92456.496	-24907.536	-4.750	118262.296000	2.88
A31		92453.898	-24907.775	-5.426	135122.457150	3.00
A30		92451.070	-24907.173	-5.276	131381.754348	5.69
A29		92448.622	-24896.638	-1.817	45237.191246	0.70
A40		92449.255	-24896.337	0.339	-8216.797210	0.70
A41		92448.952	-24895.705	-0.933	23227.692765	0.70
A42		92448.320	-24896.066	-2.799	69563.920794	5.04
A28		92446.153	-24899.161	-1.168	29073.226448	3.90
A27		92447.152	-24888.632	-7.957	198297.731444	9.00

估 面 積
 172.4197435
 坪 方 呎
 172.41
 呎

地產	地產估	304-143	Y座樓	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y \times (X_{n+1}-X_{n-1})$	地產
A27	92447.152	-24888.632	-13.284	330620.587488	3.00	
A28	92446.153	-24891.1	1.168	29073.226448	5.04	
A32	92448.320	-24896.006	2.799	-68603.920794	0.70	
A41	92448.952	-24895.705	0.933	-23227.682765	0.70	
A40	92449.258	-24896.337	15.793	-393187.850241	7.16	
A34	92464.745	-24888.951	13.067	-325223.922717	5.76	
K8	92482.320	-24883.727	-5.368	132082.822916	3.05	
K9	92459.437	-24882.745	-15.168	377421.476160	13.62	
地產	地產估	地產估	地產估	地產估	地產估	地產
		135.8632005	271.72640	271.72640	271.72640	地產
			135.86	135.86	135.86	地產

測量年月日 平成26年 7月 8日

(平成26年7月9日作成)

（會）士在醫家

作或普

尺蠖

登記年月日：平成26年7月16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5月28日 福岡法務局八幡出張所 登記官

(10枚目)

A4判に縮小

地積測量図

804-41
804-143~804-154

土地の所在 北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

地番	804-151					
測点	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn(Xn+1-Xn-1)	辺長	
A3	92416.453	-24915.117	-8.668	215964.234156	10.88	
A2	92421.135	-24924.938	18.032	-449446.482016	14.79	
A13	92434.485	-24918.573	12.960	-322944.706080	0.91	
A12	92434.085	-24917.755	-4.682	116664.928910	9.97	
A11	92428.803	-24908.752	-17.642	439440.202784	14.79	
面積	160.911230	倍面積	321.822246	㎡		

地番	804-152					
測点	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \times (X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長	
A1	92425.330	-24933.736	15.274	-380937.883654	12.64	
KK2	92436.409	-24927.659	12.989	-323785.362751	2.18	
A14	92438.319	-24926.614	-1.924	47858.805336	8.91	
A13	92434.485	-24918.573	-17.184	428200.758432	14.79	
A2	92421.135	-24924.938	-9.155	229187.807390	9.75	
面積	137.9376285	倍面積	275.875257	㎡		

地番	804-153					
測点	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長	
A5	92413.258	-24906.137	3.931	-37906.024547	4.95	
A8	92417.726	-24904.007	3.973	-98943.619811	1.15	
A7	92417.231	-24902.971	-3.931	97893.579001	3.81	
A6	92413.795	-24904.618	-3.973	98946.047514	1.61	
面積	5.0090215	倍面積	10.018043		㎡	

地番	804-154					
測点	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長	
KK1	92424.513	-24934.184	13.292	-331425.173728	0.93	
A1	92425.330	-24933.736	-3.378	84226.160208	9.75	
A2	92421.135	-24924.938	-8.877	221258.674626	10.88	
A3	92416.453	-24915.117	-6.339	207767.160663	8.50	
A4	92412.786	-24907.446	-3.195	79579.289970	1.39	
A5	92413.258	-24906.137	0.999	-24881.230853	1.61	
A6	92413.795	-24904.618	-0.407	10136.179526	1.05	
K10	92412.851	-24905.070	-1.757	43758.207890	3.06	
K11	92412.038	-24908.018	11.662	-280477.305916	28.99	
面積	29.0187620	倍面積	58.037524	㎡		
			28.01			

地番	804-143					
測点	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_{n+1}(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長	
A20	92443.605	-24913.221	7.358	-183311.480118	5.00	
A21	92441.453	-24908.708	1.950	-48571.980600	4.54	
A22	92445.555	-24906.752	5.103	-127099.155436	3.00	
A23	92444.596	-24903.925	-0.616	15340.817800	3.76	
A24	92444.939	-24900.532	-17.143	428869.820076	17.20	
A10	92429.413	-24907.934	-15.136	377006.489024	0.91	
A11	92429.803	-24908.752	4.682	-116622.776864	9.97	
A12	92434.095	-24917.755	13.802	-343914.854510	10.53	
面積	151.5603240	倍面積	303.120648	㎡		

地番	804-149				
測点	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \times (X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
A24	92444.939	-24900.532	12.233	-304608.207956	7.65
A25	92441.646	-24893.525	-5.189	123173.020125	2.01
A45	92439.750	-24892.956	-3.157	78587.082092	1.40
A44	92438.489	-24893.560	-1.564	38933.527840	0.70
A43	92438.186	-24892.929	-13.268	330279.381972	14.38
A9	92425.221	-24899.142	-8.773	218440.172766	9.74
A10	92429.413	-24907.934	19.718	-491134.642612	17.20
面積	164.8423865	倍面積	329.685773	㎡	

地番点	804-150				
	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$	辺長
A9	92425.221	-24899.142	-12.182	303321.347844	8.86
A7	92417.231	-24902.971	-7.495	186647.767645	1.15
A8	92417.726	-24904.007	-3.973	98943.619811	4.95
A5	92413.258	-24906.137	-4.930	122787.255410	1.39
A4	92412.786	-24907.446	3.195	-78579.289970	8.50
A3	92416.453	-24915.117	17.007	-423731.394819	14.79
A11	92429.803	-24908.752	12.960	-322817.425920	0.91
A10	92429.413	-24907.934	-4.582	114128.153588	9.74
面積	149.9832055	倍面積	299.965411	㎡	

作成者

申請人

縮尺 1/

測量年月日 平成26年7月8日

(平成26年7月9日作成)
家屋調査士会

(福)

登記年月日：平成27年3月13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5月28日 福岡法務局入籍出張所

(11枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：23-5

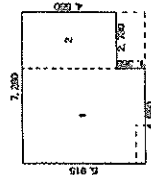
各階平面図

家屋番号 804番145

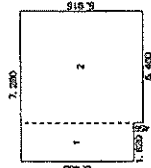
建物図面
各階平面図

建物の所在 北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目804番地145

2階平面図



1階平面図

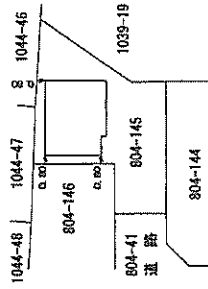


1階求積表

1	1,820 X 5,460	=	9,937,200
2	5,460 X 5,915	=	32,295,900
計			42,233,100
床面積			42.23㎡

2階求積表

1	4,550 X 5,915	=	26,913,250
2	2,730 X 4,550	=	12,421,500
計			39,334,750
床面積			39.33㎡



作成者

平成27年3月13日（印）

縮尺 1/250

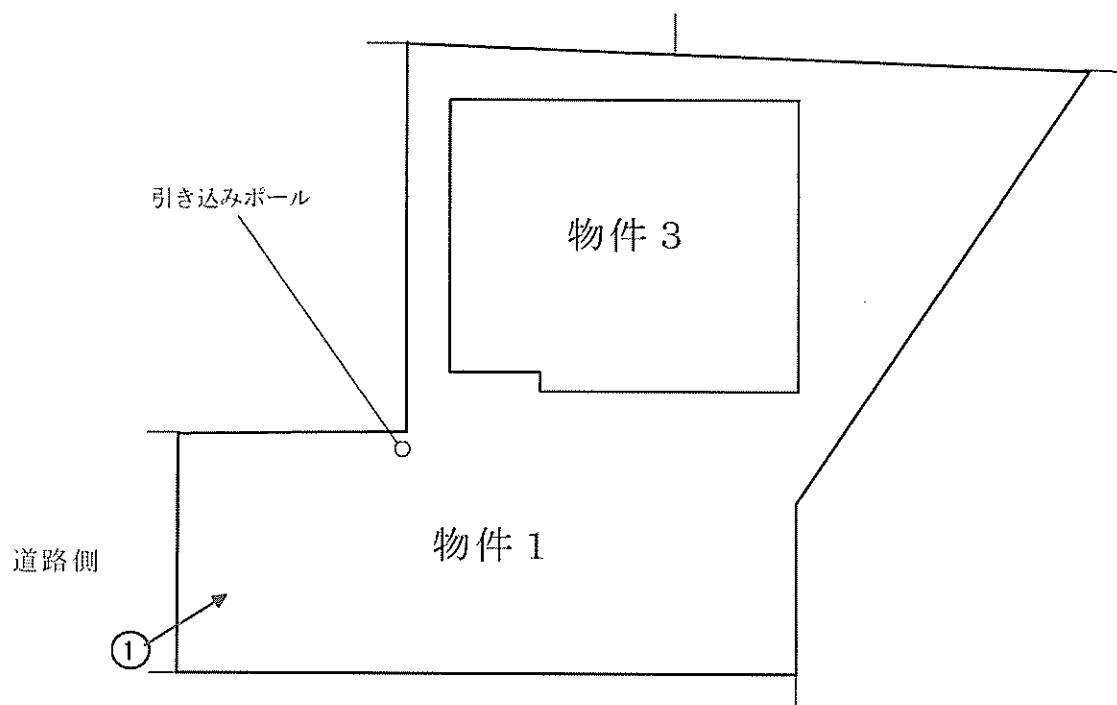
申請人

縮尺 1/500

（福岡県土地家屋調査士会）

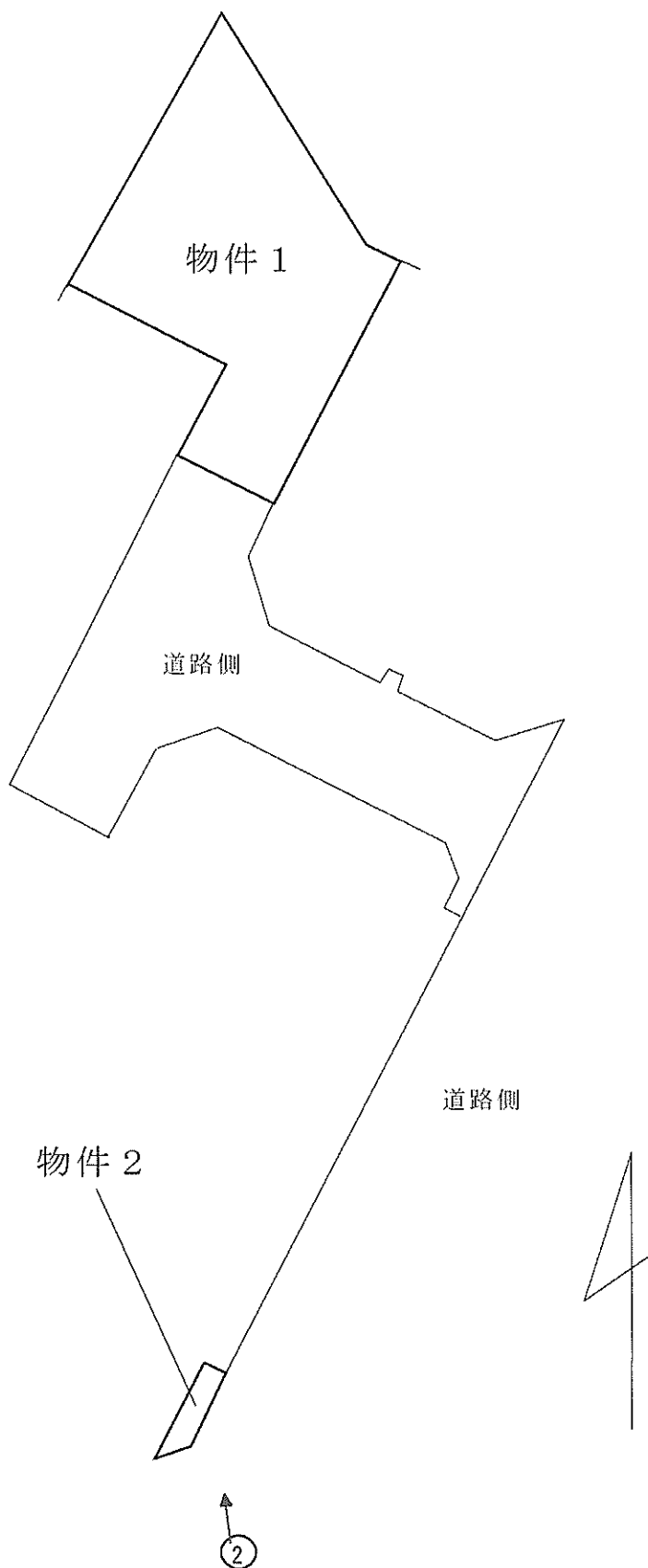
土地・建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



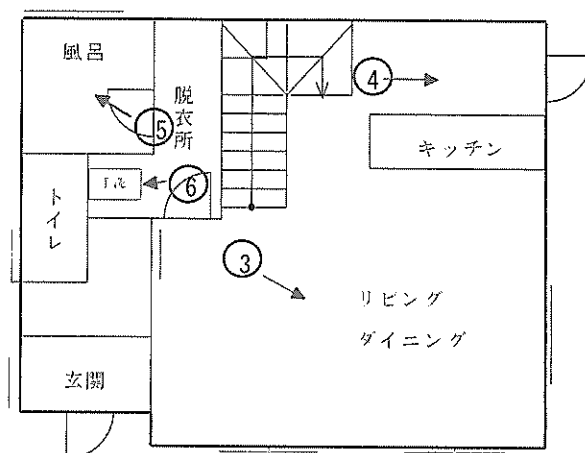
↑ 写真撮影位置方向

土地位置関係図

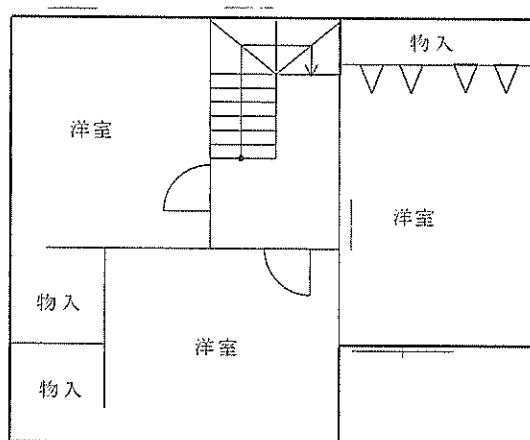


間 取 図

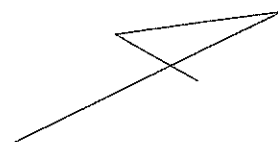
↑ 写真撮影位置方向



【 1 階 】



【 2 階 】



【 物件 3 】



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

物件2の土地の外観を撮影

物件2の土地



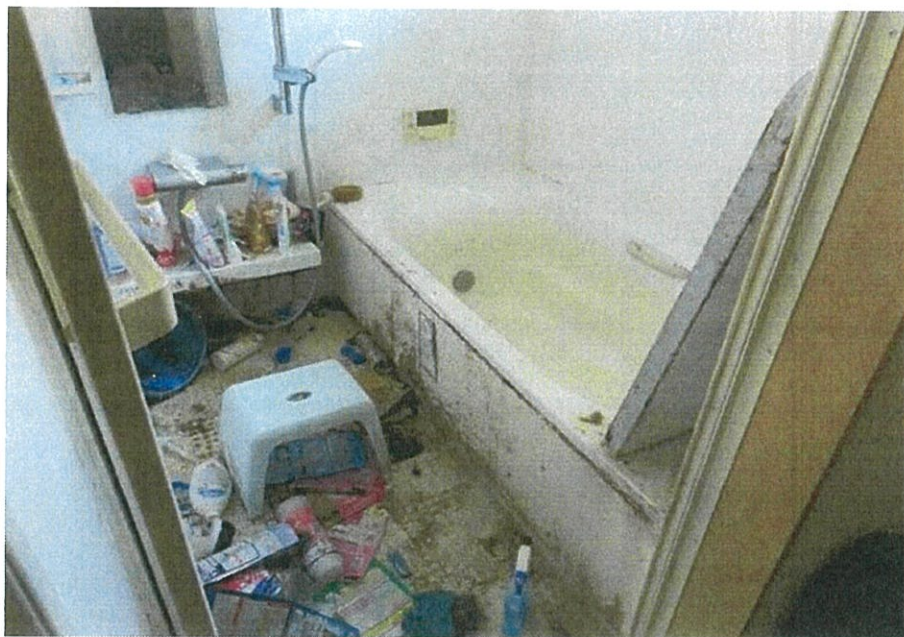
No. 3

本件建物の室内を撮影



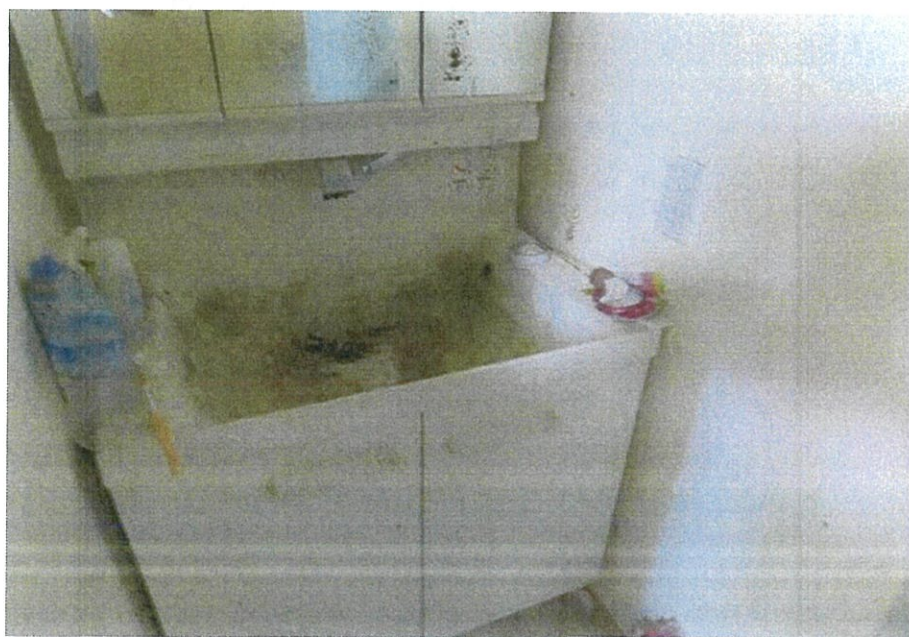
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影

令和 7 年（ケ）第 42 号
令和 7 年 6 月 17 日 現地調査
令和 7 年 7 月 7 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 6,711,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,110,000 円
物件2（土地）	金 1,000 円
物件3（建物）	金 4,600,000 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（土地）の内訳価格は物件3（建物）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（建物）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	北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目 804 番 145 宅地 153.12 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目 804 番 153 宅地 5.00 m ²	同上
※ 目的物件は、共有持分10分の1。			
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目 804番地145 804 番 145 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 42.23 m ² 2階 39.33 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。 ・従物等として、引込ポールが存する。		
3	特に無し。		
住 居 表 示	北九州市八幡西区永犬丸南町二丁目1番12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)	筑豊電鉄「三ヶ森」駅の南西方、約460m。 西鉄バス「トンネル口」停留所の南東方、約160m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は八幡西区の中西部に存する住宅地域である。既存の住宅地域の中で、ミニ開発された住宅地域の行き止まり市道の奥まった土地である。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種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	無し
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	153.12 m ² (登記地積)
	形 状	不整形 (別添 地積測量図 (写) 参照。)
	間 口	約5.0m
	奥 行	約12.8m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	-
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約5mの舗装市道と等高に接面 (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 : あり 下 水 道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。	
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、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。 ・敷地内に約1.7m程度の段差が存する。駐車場部分は等高であるが、建物に入るには、階段を通る必要がある。	

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と同一街区の南方約50m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、上下水道等は引き込まれていない。	
画 地 条 件	地 積	5.00 m ² (登記地積)
	形 状	不整形 (別添 地積測量図 (写) 参照。)
	間 口 、 奥 行	約3.8m 、 約1.1m
	接 道 関 係	角地
接 面 道 路 の 状 況	南東側及び南西側で幅員約5mの舗装市道と等高に接面 (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27年1月30日 新築 経過年数：約 11 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
仕 様	構造：木造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、ガス、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：3LDK （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	やや劣る （現況調査報告書に記載のとおり）
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。 ・築10年程度であり建物の大きな損傷は存しないが、ごみ等が散乱しており、保守管理状況にはやや劣る。

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 (円) オ＝ア×イ×ウ×M×エ
1	42,500	0.77	153.12	1/1	1.00	5,010,000
2	42,500	0.05	5.00	1/10	-	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「北九州八幡西ー6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 56,800\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{135} & = & 42,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位 1.01

◇地 域 格 差：街路条件 1.03 × 接近条件 1.01 × 環境条件 1.30 × 行政的条件 1.00 = 1.35

イ 個 別 格 差：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{【物件1】} & & \text{形状} & & \text{※ 1} & & \text{奥まった土地} & & \text{個別格差} \\ 0.90 & \times & 0.90 & \times & 0.95 & & & = & 0.77 \end{array}$$

※1 敷地内高低差

$$\begin{array}{ccc} \text{【物件2】} & & \text{※ 2} \\ & & 0.05 \end{array}$$

※2 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	175,000	81.56	0.32	4,570,000
			合計	4,570,000

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。

$$\text{物件 3: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.36 \times 0.90 = 0.32$$

項 目	物件区分 物件 3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約11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	-10%

* 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	5,010,000	0.40	法定地上権	2,000,000
計				2,000,000

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	5,010,000	－ 2,000,000		1.00	0.70	2,110,000
2	1,000	－ 0		1.00	0.70	1,000
3	4,570,000	＋ 2,000,000	1.00	1.00	0.70	4,600,000
一 括 価 格 (合 計)						6,711,000

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「北九州八幡西－6」
所 在 : 北九州市八幡西区永犬丸西町3丁目1017番283
住 居 表 示 : 永犬丸西町3－13－17
価 格 : 56,800 円/㎡ (対前年変動率 3.1%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 233 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約8.0m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 筑豊電鉄「三ヶ森」駅の西方、道路距離600m。
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(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 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

