

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 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 9 月 10 日から 令和 7 年 9 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 7 年 10 月 8 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 8 月 26 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）
1～4	3,600,000 2,880,000	一括	720,000	46,764	0
1	250,000				
2	150,000				
3	1,510,000				
4	1,690,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下

地 番 1 8 0 6 番 4

地 目 田

地 積 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 北九州市小倉南区大字横代字中伏

地 番 1 8 0 3 番 2

地 目 山林

地 積 5 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下

地 番 1 8 0 6 番 7

地 目 宅地

地 積 3 3 0 . 5 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下 1 8 0 6 番地 7



物 件 目 録

家屋 番号 1806番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	83.25平方メートル
	2階	35.60平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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】

各隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番1806番2、同番6)への通行のため無償で利用されている。

《 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。

- 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 北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下

地 番 1806番4

地 目 田

地 積 7.6平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 北九州市小倉南区大字横代字中伏

地 番 1803番2

地 目 山林

地 積 5.7平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下

地 番 1806番7

地 目 宅地

地 積 330.59平方メートル

所有者 A

4 所 在 北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下 1806番地7



物 件 目 録

家屋 番号 1806番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 83.25平方メートル
2階 35.60平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第1号
令和7年1月28日受理
令和7年3月5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 北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下
 地 番 1 8 0 6 番 4
 地 目 田
 地 積 7 6 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 北九州市小倉南区大字横代字中伏
 地 番 1 8 0 3 番 2
 地 目 山林
 地 積 5 7 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下
 地 番 1 8 0 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 3 3 0 . 5 9 平方メートル
 所有者 A

4 所 在 北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下 1 8 0 6 番地 7
 家屋 番号 1 8 0 6 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 3 . 2 5 平方メートル
 2 階 3 5 . 6 0 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		(住居表示未実施) 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) ☐					
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。 ☒ 物件 4 建物の敷地の一部及び共有私道として使用している ☐ 「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 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				付近
土地	物件 2				
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☒ 公衆用道路 (私道) として使用している ☐ 「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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 3		
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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	従物等として、井戸・井戸ポンプが存する。 目的外物件として、電柱(九州電力(株)所有)が存する。		
建物	物件 4		
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が異なる(☐ 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 上記の者が本建物を居宅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①②, スチール製物置が存する。		
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		
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
■所有者	(物件1土地について) 1 共有者は、両隣地(1806番2, 同6番)を所有している親族です。 2 昭和59年に農地転用許可を受けて、共有者らと通路等として使用しています。ただし、地目の変更登記は未了です。 3 本土地上にあるカーポートは、私が設置して使用しています。 4 隣接地との間で境界争い等はありません。 (物件2土地について) 1 公道に抜ける唯一の通路として使用しています。 2 隣接地との間で境界争い等はありません。 (水路、里道について) 1 物件1, 2土地の間には水路(1805番1)があります。 2 私が通行のために橋を設けました。 3 架設したのは随分前のことなので、水路の占用使用許可を得たかどうかはよく覚えていませんが、物件4建物を新築した昭和62年頃に補強していると思います。 4 物件1, 2土地付近には「里道」があります。ただし、現在はその痕跡は分からなくなっています。 (物件3土地について) 1 本土地付近一帯は市街化調整区域であり、昭和62年頃に「農家住宅」として物件4建物を新築するときに、農地転用許可を受けました。 2 本土地上には、九州電力(株)所有の電柱があり、年額千数百円ほどの土地使用料を受け取っています。 3 本土地内には、その他第三者の所有物はありません。 4 井戸・井戸ポンプ、カーポート、スチール製物置は私が設置しました。 5 隣接地との間で境界争い等はありません。 (物件4建物について) 1 現在は私と妻の2人で住んでいます。 2 本建物内には、第三者の所有物はありません。 3 築38年ほど経過していますので、経年相当の劣化や汚損は生じていると思いますが、雨漏りやシロアリ等による被害は無く、特段の損傷や不具合等はありません。 4 築後2階の間仕切りを一部変更しましたが、その他増改築等はありません。
■小倉南区役所まちづくり整備課職員	1 物件1, 2土地付近に存在する用悪水路(1805番1)は、当課が管理しています。 2 同水路上に橋を架設して通路を設けるには水路の占用使用許可申請が必要ですが、当該水路の占用使用許可申請はされていないようです。 3 使用料については無償(5年更新)ですが、使用者について変更等がある場合は、必ず許可申請をしていただきたい。 4 現地においては既に橋が存在するようですが、架設した年代や構造等が不明であるため、耐用等については改めて審査を要することとなりますので、許可申請に際しては当課にあらかじめ相談してください。

(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
■北九州市農業委員会 (回答要旨)	物件1土地について、次のとおり調査結果を報告します。 1 現地調査日 : なし 2 土地の表示及び現況 : 非農地 3 転用許可の有無 : 有 ・ 許可年月日 昭和59年4月2日 ・ 許可条項 農地法第5条 ・ 転用目的 道路 4 その他 ・ 市街化調整区域, 農振地域外 5 買受適格証明書の要否 : 不要 ・ 現地は, 転用許可どおり道路となっており非農地であるため

(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3土地は物件4建物の敷地として使用されており、公図のとおり、物件1土地、水路(1805番1:北九州市所有)、物件2土地及び里道を介し、無地番の公道(公図上は「道」)に接道している。

(土地形状等について)

物件1～3土地には地積測量図が存在する(ただし、現地復元性の有無については不明。)

物件3土地と隣接地との境界と思われる付近には一部コンクリート擁壁・同ブロック塀等が存し現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致すると思われるが、境界標等は現地で確認できなかった。

物件1、3土地との境界付近には、境界を徴憑するものは確認できず、両土地間にはカーポート②が存するなど、境界は不明確である。

物件1土地の西側及び物件2土地の南側には、公図上は里道が存在するが、現況ではその形状を特定できず、目視上の里道との境界は不明確である。

物件2土地の範囲及び境界等は不明確である。

(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3～5枚目記載のとおりと認めた。

なお、物件1、2土地の現況地目については、固定資産課税台帳の記載例及び現況により、それぞれ「宅地」、「公衆用道路」と認めた。

また、物件1、3土地上に存するカーポート①②は、いずれも本件建物の従物と認めた。

(本件建物の損傷状況等について)

2階中央の部屋の壁には損傷が存し、その他経年相当の劣化及び汚損等が存すると思われる。

(その他)

水路占用許可申請が必要である。

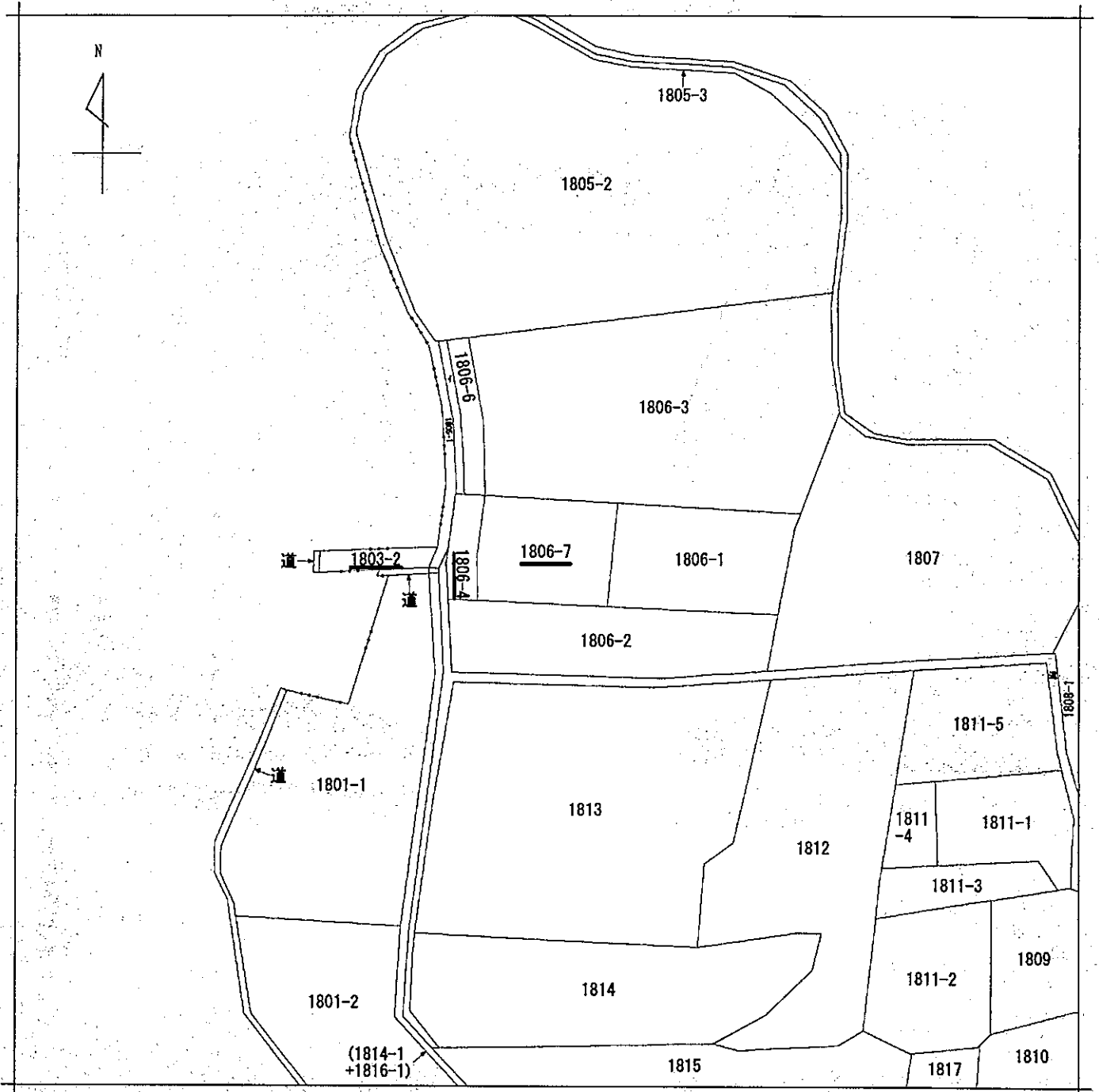
なお、既存の橋について許可を得るには、小倉南区役所まちづくり整備課に相談を要する。

(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 1月28日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 7 年 1月28日 (火) 11:50 - 12:00	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 1月29日 (水) 12:45 - 13:05	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 1月29日 (水) 16:20 - 16:45	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 2月14日 (金) 9:40 - 11:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
R 7 年 2月14日 (金) 13:20 - 13:45	小倉南区役所	水路の占用使用許可について調査
() -		
(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 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	北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下				地番	1806番7			
出力縮	縮尺不明	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。

A 4判に縮小

令和7年1月29日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(10枚目)

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1月29日 福岡法務局北九州支局

令和7年1月29日

福岡法務局北九州支局

寶品會

A 4 判に縮小

請求番号: 18-2

060765

前1806-1後新

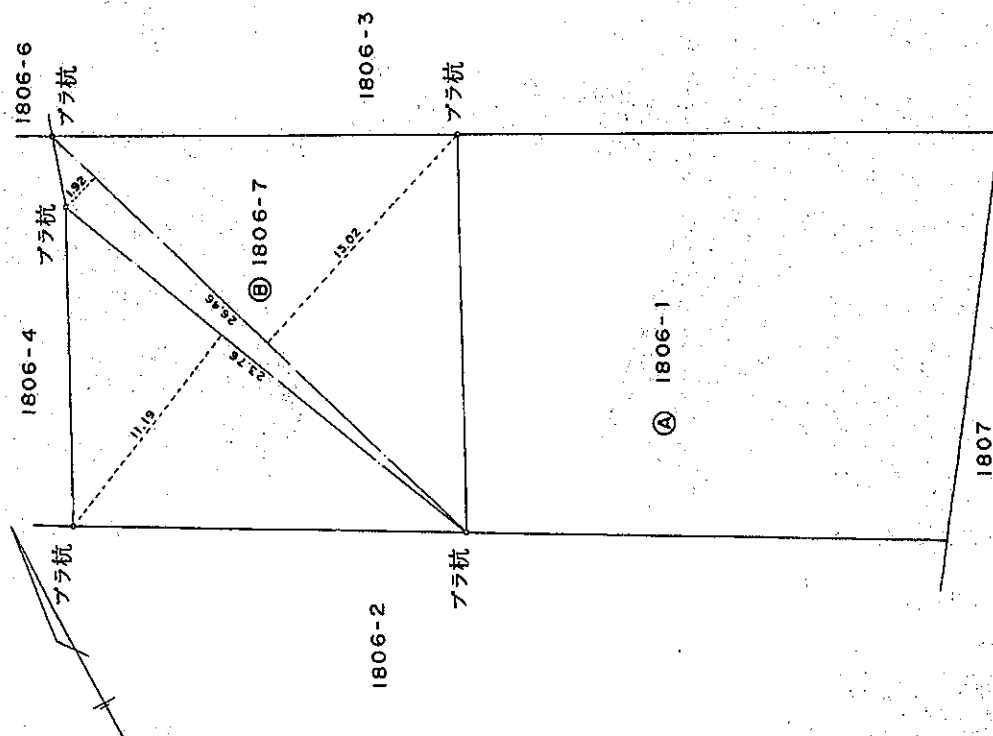
地積測量圖

1806-71806-

... 署
... 抽

土増の所在 北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下

⑧ 1806-7			
符号	底辺	垂線	相乘積
1	23.76	11.19	265.8744
2	26.46	1.92	50.8032
3	26.46	13.02	344.5092
合 計			661.1868
一 除			330.5934
損 耗			330.59 m



昭和60年2月14日作製)

(中国垦土地家谱调查会北九州支部)

作 者

申請人

縮尺 250

登記年月日：昭和58年8月30日

公用

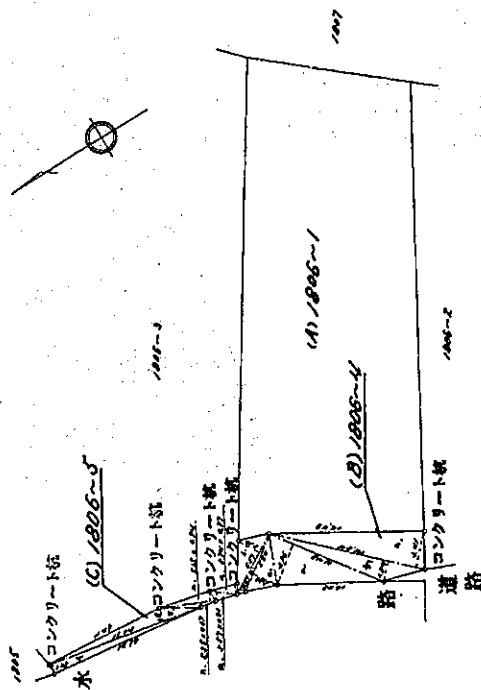
060763

前1806-1 後・新

地積測量図

地番 1806-4-1
1806-4-1

土地の所在 北九州市八幡西区大字北九郎



(B) 1806-4 面積求積表

計算式		面積
1	6.27 x 2.10	13.1670
2	6.27 x 0.61	3.8247
3	5.64 x 2.33	13.1412
4	11.42 x 3.96	45.2232
5	14.64 x 1.64	24.0216
6	14.64 x 3.41	50.0044
合計		153.2661

(C) 1806-5 面積求積表

計算式		面積
1	15.14 x 1.02	15.4428
2	15.14 x 1.18	17.8652
3	5.35 x 0.37	1.9795
4	5.53 x 0.94	5.2082
5	2.57 x 0.81	2.0817
6	2.74 x 0.97	2.6578
合計		45.2074

合計 153.2661
22.6305

合計 45.2074
22.6037

作製者

土地家屋調査士

昭和58年8月23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1月29日 福岡法務局北九州支局 登記官

A 4判に縮小

請求番号：18-4

登記年月日：昭和57年11月2日

公用

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1月29日

福岡法務局北九州支局

登記官

(13枚目)

A4判に縮小

請求番号：18-5

060757

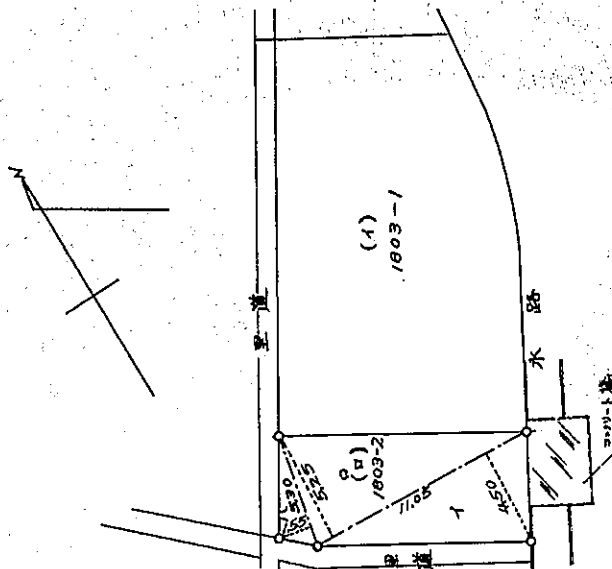
前(803) 後新(803-2) 地積測量図

地番 1803-2, 1803-1

土地の所在 北九州市小倉南区大字横代中伏

5
5
11
2

(口) 1803-2				
1	11.05	x	4.50	= 49.725
0	11.05	x	5.25	= 58.0125
1	5.30	x	1.55	= 8.215
計				115.9525
二除(地積)				57.97625



作製者

土地家屋調査士

昭和57年10月26日作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和62年4月25日

公用

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1月29日 福岡法務局北九州支局

登記官

(14枚目)

A4判に縮小

請求番号：18-3

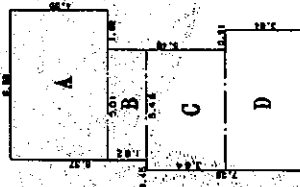
各階平面図 713667

建築物平面図

家屋番号 1806番7

建物の所在 北九州市小倉南区大字下1806番地7

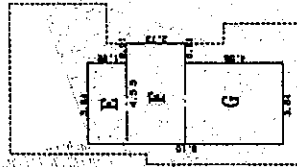
1階平面図



求積表

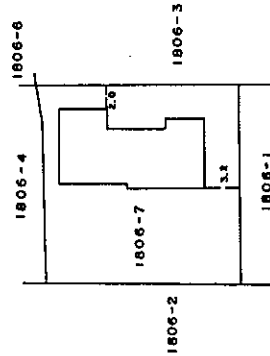
1階床面積		積
棟	概	
A	6.83 X 4.55=	31.0765
B	5.01 X 1.82=	9.1182
C	5.46 X 3.64=	19.8744
D	6.37 X 3.64=	23.1868
合計		83.2559
床面積		83.25㎡

2階平面図



求積表

2階床面積		積
棟	概	
E	3.64 X 1.82=	6.6248
F	4.55 X 2.73=	12.4215
G	3.64 X 4.55=	16.5620
合計		35.6083
床面積		35.60㎡



作製者 土勘調査士

(昭和62年4月23日作製)

縮尺 1/250

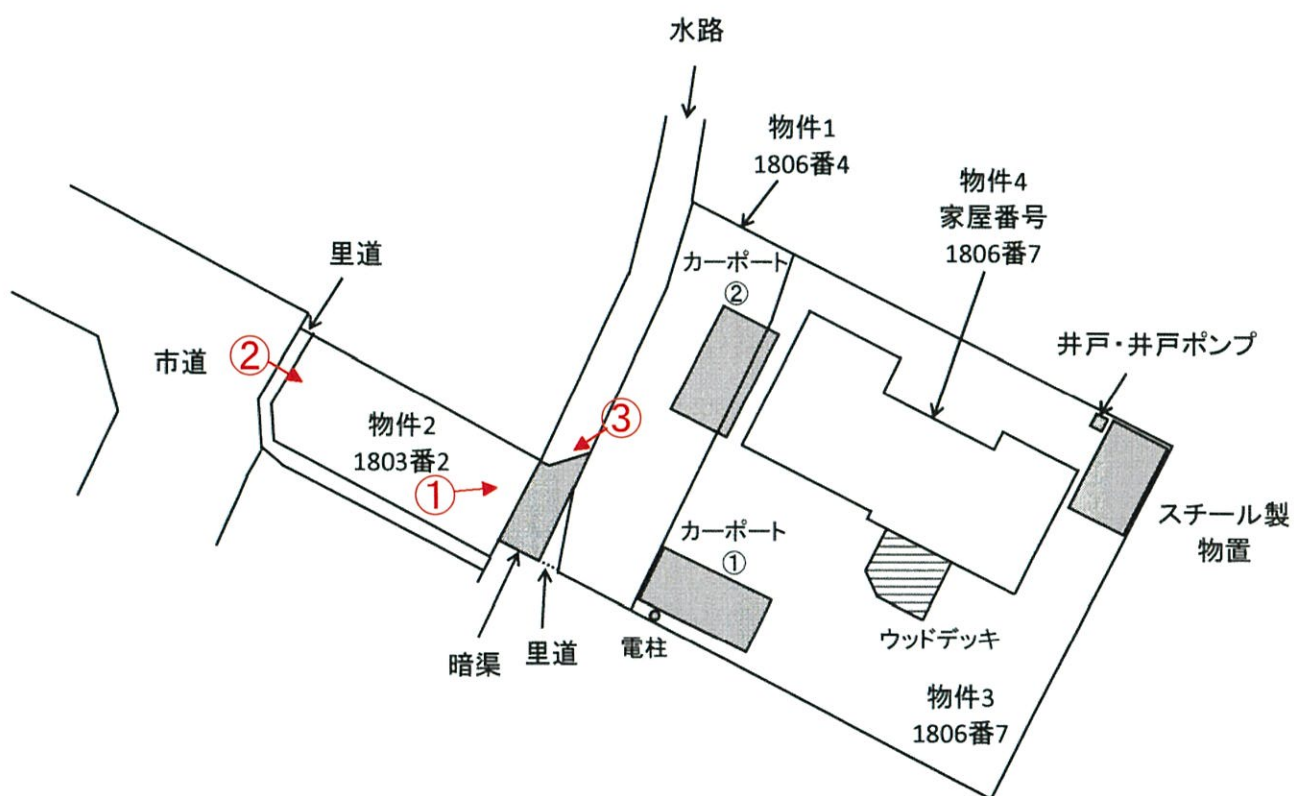
申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地審議調査士会北九州支部)

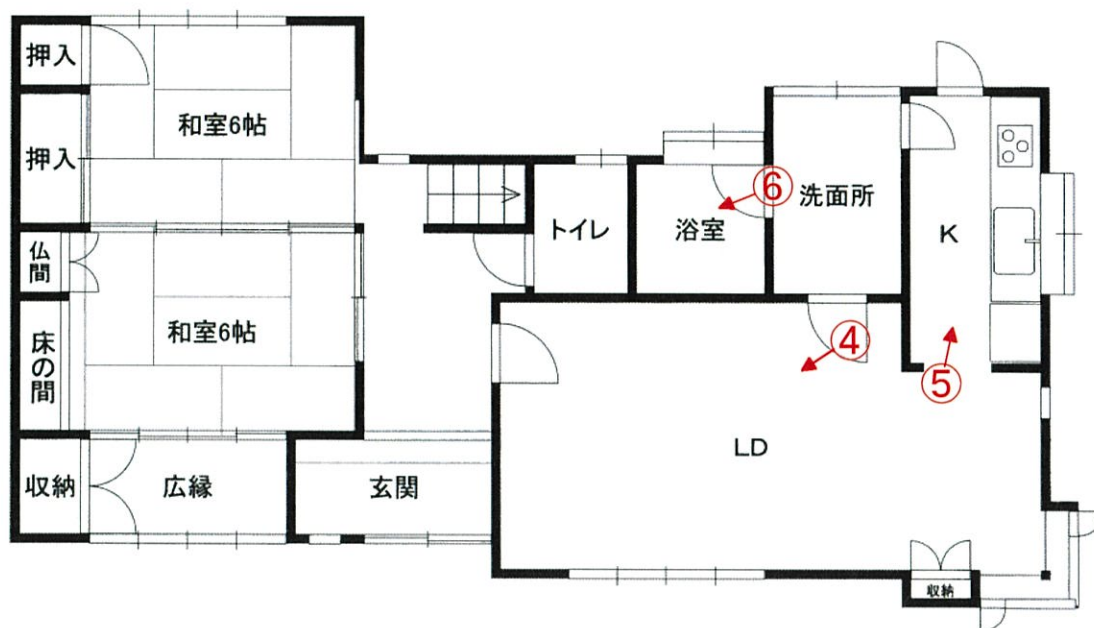
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



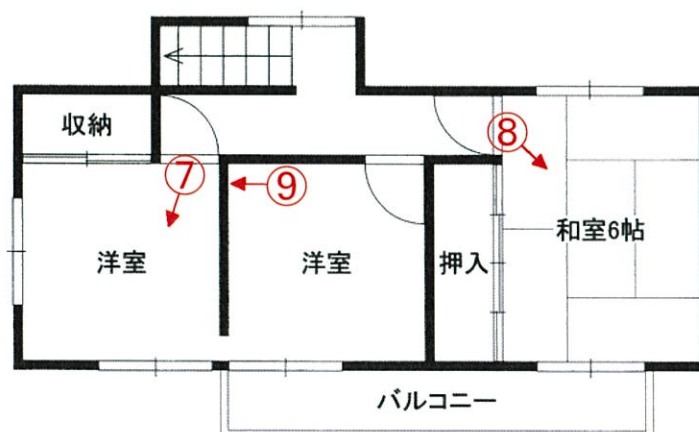
間取図

(物件4) 家屋番号:1806番7



1階

↑ 写真撮影位置方向



2階





No. 1

物件 1, 3 土地及び物件 4

建物を撮影



No. 2

物件 2 土地を撮影



No. 3

水路及び水路上の橋を撮影



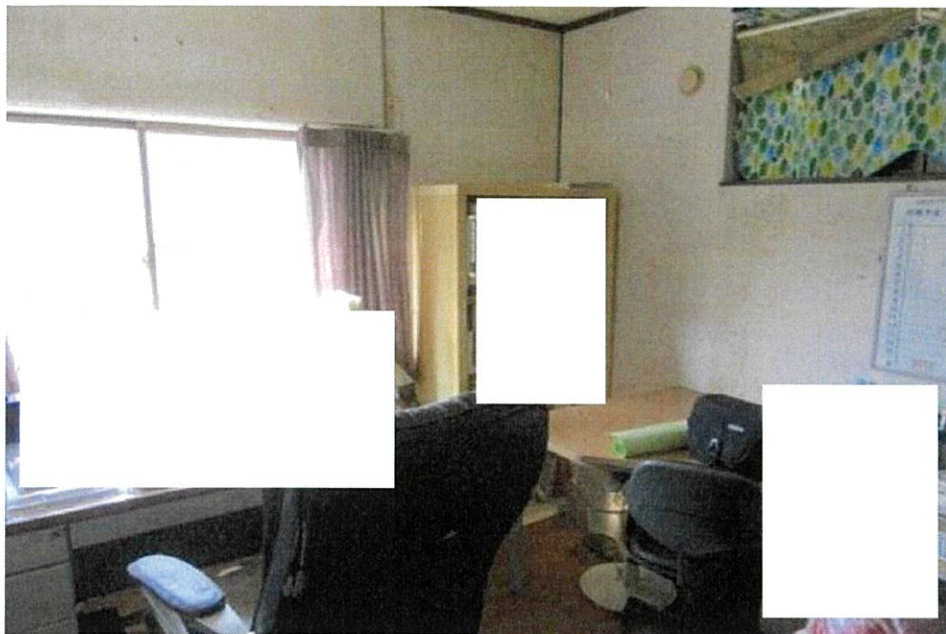
No. 4
本件建物の室内を撮影



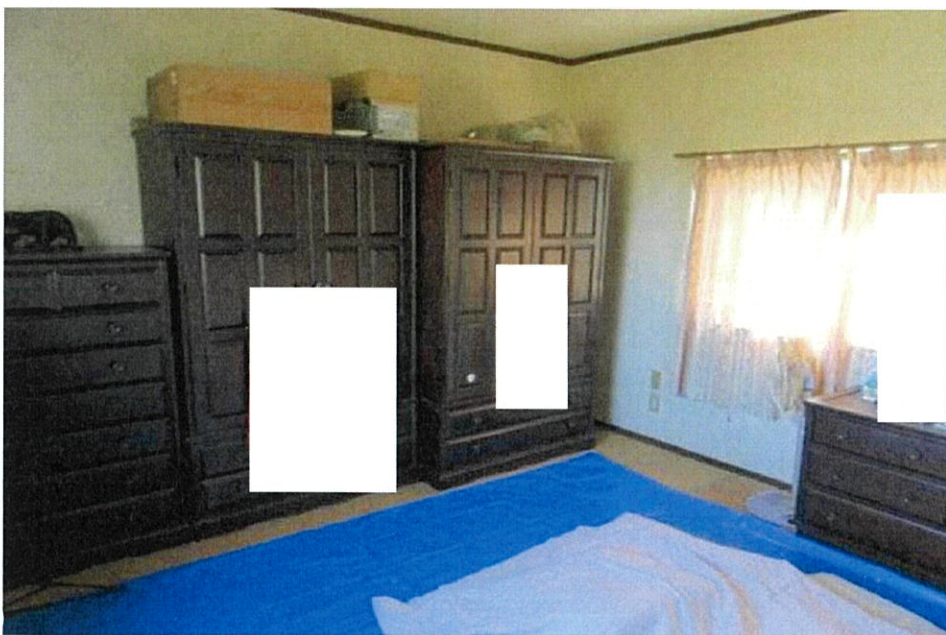
No. 5
同 上



No. 6
同 上



No. 7
本件建物の室内を撮影



No. 8
同 上



No. 9
壁の損傷等の状況を撮影

令和7年(ケ)第1号
令和7年2月14日現地調査
令和7年2月28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

江 本 庸 時

第1 評価額

一括価格	
金 3,600,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 250,000 円
物件2（土地）	金 150,000 円
物件3（土地）	金 1,510,000 円
物件4（建物）	金 1,690,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下 1806 番 4 田 76 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉南区大字横代字中伏 1803 番 2 山林 57 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下 1806 番 7 宅地 330.59 m ²	同上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉南区大字横代字竹ノ下 1806番地7 1806 番 7 居宅 木造瓦葺2階建 1階 83.25 m ² 2階 35.60 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1～3	・数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、地積測量図がありその図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・物件1の現況は宅地及び共有私道であり、持分1/2が評価の対象である。 ・物件2の現況は私道である。		
住 居 表 示	「未実施」		

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1～3）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR日田彦山線「石田」駅の南東方、約1.2km。 西鉄バス「葉山」停留所の南方、約250m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	北九州市小倉南区横代葉山の住宅団地の東側に位置する大字横代地内の住宅地域で、一般住宅、農家住宅等が存するほかは主として農地が広がっている。 建築規制等を受ける市街化調整区域内に存し、地価は近年下落傾向に推移しているが、地域環境等に大きな変化は認められず、今後も当分の間は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	市街化調整区域	
	用 途 地 域	無し	
	建 ぺ い 率	70%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	地域指定なし	
	そ の 他 の 規 制	建築時等には1低専に準じる	
(以下、物件3の状況)	画 地 条 件	地 積	76㎡ (物件1：宅地及び共有私道部分) 57㎡ (物件2：私道部分) 330.59㎡ (物件3：宅地部分)
		形 状	ほぼ整形 (別添「地積測量図(写)」参照)
		間 口	約18m
		奥 行	約18.5m
		接 道 関 係	下記のとおり、中間画地。
		そ の 他	特記事項参照
接 面 道 路 の 状 況	・西側の住宅団地内の幅員約5.7mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に里道、物件2、水路、物件1を介して物件3へ接面（物件3の地盤面は住宅団地からは約2m程度低い）。		
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 ガス配管 : なし 下 水 道 : あり（詳細不明） （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。本件の場合、所有者からの聞き取りによれば、「下水はカーポート②付近からポンプで汲み上げて住宅団地内へと流している」とのことであるが、詳細な状況等については確認出来なかった。		
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とは認められなかった。		

特 記 事 項	・ 物件 2 の範囲及び境界は不明瞭である。また、公図や地積測量図上、物件 2 の西側及び南側に里道が存するが、現況は判然としていない。 ・ 物件 2 と物件 1 との間には幅約 2 m の水路（暗渠あり）が存する。また、水路と物件 1 との間には公図や地積測量図上、一部里道が存するが、現況は舗装され物件 1 と一体化している。 ・ 物件 1 はカーポート②の存する宅地部分のほか、北側及び南側に存する農地への通路（北側はスロープ）にもなっている。 ・ 物件 1 と物件 3 の境界は不明瞭である。 ・ 物件 3 は建築基準法上の道路に面しておらず、また、市道からは里道、物件 2、水路、物件 1 を介しているため、再建築の可否等については、水路、里道の占用許可の協議等を含め関係当局に確認を要する（評価上は「接面道路の状況等」として減価）。 ・ 物件 3 の従物等として、井戸・井戸ポンプが存する（市場価値なしと判定）。また、目的外物件として、電柱が存する。 ・ 物件 3 は住宅団地外に位置し、前述のとおり地盤面も住宅団地から約 2 m 程度低く、上水道も配管されていない（評価上は「位置関係等」として減価）。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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62年4月21日 新築 経 過 年 数：約 38 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2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボードほか 天 井：クロス貼、合板ほか 床：フローリング、タタミほか 内 壁：クロス貼、ジュラクほか 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：オール電化
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：5LDKほか（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（キッチンやトイレの床の撓み、2階の壁の損傷のほか、軽微ではあるが室内外各所に汚損・損傷等が認められる。）
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。 ・北九州市開発指導課での調査によれば、物件4建物は市街化調整区域内に存するが建築当時は適法に建てられており、買受人についても、都市計画法第34条14号審査基準5号（既存の建替）で再建築の許可をとれる可能性がある模様である。 - もともと接道義務の要件は別問題であるため、再建築の可否、規模、用途等については関係当局に確認を要する。 ・従物等として、カーポート①②、スチール製物置、ウッドデッキが存する（いずれも市場価値なしと判定）。

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1～3）

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	持 分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	30,300	0.45	76	—	1 / 2	520,000
2	30,300	0.18	57	—	—	310,000
3	30,300	0.57	330.59	0.90	—	5,140,000
合計						5,970,000

【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「北九州小倉北-24」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,500\text{円/㎡} & \times & \frac{97}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 30,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.96 × 1.08 × 1.00 × 1.00 = 1.04

イ 個 別 格 差：宅地及び共有私道 境界一部不明瞭 スロープ有 個別格差
物件1：宅地及び共有私道部分 0.50 × 0.95 × 0.95 = 0.45

私道 境界不明瞭 個別格差
物件2：私道部分 0.20 × 0.90 = 0.18

接面道路の状況等 境界一部不明瞭 位置関係等 個別格差
物件3：宅地部分 0.70 × 0.95 × 0.85 = 0.57

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。

オ 持 分：登記記載の持分による。

(2) 建物価格（物件4）

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
4	145,000	118.85	0.08	1,380,000

ウ 現価率：（査定）

・物件4は、建築後約38年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に保守管理の状況等を考慮して観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。

（物件4）

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - 0.20) & = & 0.08 \end{array}$$

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	520,000	—	—	0
2	310,000	—	—	0
3	5,140,000	0.40	法定地上権	2,060,000

イ 土地利用権等割合： 物件3の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	520,000	— 0		0.70	0.70	250,000
2	310,000	— 0		0.70	0.70	150,000
3	5,140,000	— 2,060,000		0.70	0.70	1,510,000
4	1,380,000	+ 2,060,000	1.00	0.70	0.70	1,690,000
一 括 価 格 (合 計)						3,600,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 建築規制等を受ける市街化調整区域内の物件であり相対的に市場競争力が弱い点を考慮して査定。

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「北九州小倉南-24」
所 在 : 北九州市小倉南区石田南2丁目371番2
住 居 表 示 : 「石田南2-18-13」
価 格 : 32,500 円/㎡ (対前年変動率 -2.4%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 165 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅が見られる周囲に農地が多い住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約3m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR日田彦山線「石田」駅の南方、道路距離700m。
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
(建ぺい率 70%、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 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 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

位置図

N

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	公示地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用