

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 30 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

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 10 月 15 日から 令和 7 年 10 月 22 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 29 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 11 月 12 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 9 月 30 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）
1～11	14,910,000 11,928,000	一括	2,982,000	151,217	36,147
1	230,000				
2	60,000				
3	2,090,000				
4	170,000				
5	1,800,000				
6	50,000				
7	2,860,000				
8	2,790,000				
9	2,610,000				
10	190,000				
11	2,060,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1 5 8 9 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 . 4 4 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1 5 8 9 番 5
地 目 宅地
地 積 3 . 4 4 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1 5 9 0 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 2 7 平方メートル

所有者 株式会社山根産業

- 4 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1 5 9 0 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 . 4 1 平方メートル

所有者 株式会社山根産業



物 件 目 録

5 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1590番5
地 目 宅地
地 積 100.03平方メートル

所有者 A

6 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1590番7
地 目 宅地
地 積 2.88平方メートル

所有者 A

7 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1593番1
地 目 宅地
地 積 158.67平方メートル

所有者 A

8 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1593番2
地 目 宅地
地 積 155.00平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1 5 9 3 番 3
地 目 宅地
地 積 1 4 4 . 6 6 平方メートル

所有者 A

10 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1 5 9 3 番 4
地 目 宅地
地 積 1 0 . 3 3 平方メートル

所有者 A

11 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目 1 5 9 0 番地 2
家屋 番号 1 5 9 0 番 2
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦・鉛化ビニール板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 4 . 2 1 平方メートル
2 階 1 1 9 . 2 3 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 9 9 . 3 7 平方メートル
2 階 約 9 9 . 3 7 平方メートル

所有者 株式会社山根産業

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 2 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 1 1】

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 ～ 1 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 1】

101 号室につき D が、103 号室につき E が占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

上記以外の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号 1、2、5、6、8 ～ 10】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 10】

隣地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 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1 5 8 9 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 . 4 4 平方メートル
所有者 A

2 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1 5 8 9 番 5
地 目 宅地
地 積 3 . 4 4 平方メートル
所有者 A

3 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1 5 9 0 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 2 7 平方メートル
所有者 株式会社山根産業

4 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1 5 9 0 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 . 4 1 平方メートル
所有者 株式会社山根産業



物件目録

5 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1 5 9 0 番 5
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 3 平方メートル
所有者 A

6	所 在	北九州市八幡西区則松二丁目
	地 番	1 5 9 0 番 7
	地 目	宅地
	地 積	2. 8 8 平方メートル
	所有者	A

7 所在地 北九州市八幡西区則松二丁目
地番 1593番1
地目 宅地
地積 158.67平方メートル
所有者 A

8	所	在	北九州市八幡西区則松二丁目
	地	番	1 5 9 3 番 2
	地	目	宅地
	地	積	1 5 5 . 0 0 平方メートル
	所有者 A		



物 件 目 録

9 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1 5 9 3 番 3
地 目 宅地
地 積 1 4 4 . 6 6 平方メートル

所有者 A

1 0 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1 5 9 3 番 4
地 目 宅地
地 積 1 0 . 3 3 平方メートル

所有者 A

1 1 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目 1 5 9 0 番地 2
家屋 番号 1 5 9 0 番 2
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦・鉛化ビニール板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 4 . 2 1 平方メートル
2 階 1 1 9 . 2 3 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 9 9 . 3 7 平方メートル
2 階 約 9 9 . 3 7 平方メートル

所有者 株式会社山根産業

令和7年(ケ)第60号
令和7年7月 1日受理
令和7年8月 4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 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1589番4
地 目 宅地
地 積 12.44平方メートル
所有者 A

2 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1589番5
地 目 宅地
地 積 3.44平方メートル
所有者 A

3 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1590番2
地 目 宅地
地 積 155.27平方メートル
所有者 株式会社山根産業

4 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
地 番 1590番4
地 目 宅地
地 積 12.41平方メートル
所有者 株式会社山根産業

物 件 目 録

5 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
 地 番 1590番5
 地 目 宅地
 地 積 100.03平方メートル
 所有者 A

6 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
 地 番 1590番7
 地 目 宅地
 地 積 2.88平方メートル
 所有者 A

7 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
 地 番 1593番1
 地 目 宅地
 地 積 158.67平方メートル
 所有者 A

8 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目
 地 番 1593番2
 地 目 宅地
 地 積 155.00平方メートル
 所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目

地 番 1593番3

地 目 宅地

地 積 144.66平方メートル

所有者 A

10 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目

地 番 1593番4

地 目 宅地

地 積 10.33平方メートル

所有者 A

11 所 在 北九州市八幡西区則松二丁目 1590番地2

家屋 番号 1590番2

種 類 共同住宅

構 造 木造瓦・鉛化ビニール板葺2階建

床 面 積 1階 124.21平方メートル
2階 119.23平方メートル

所有者 株式会社山根産業

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり																	
住居表示	北九州市八幡西区則松二丁目３番９号																	
土地	物件３，４																	
現況地目	☒ 宅地（物件３，４） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ （物件　　）																	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり																	
占有者及び占有状況	☒ 破産者(株)山根産業破産管財人Ｂ ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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																		
建物	物件１１																	
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：共同住宅 ☒ 構　造：木造瓦葺２階建 ☒ 床面積：１階　約９９．３７㎡（約２４．８４㎡減） ２階　約９９．３７㎡（約１９．８６㎡減）																	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">{</td><td>種　類：</td></tr> <tr><td></td><td>構　造：</td></tr> <tr><td></td><td>床面積：</td></tr> </table>						{	種　類：		構　造：		床面積：						
{	種　類：																	
	構　造：																	
	床面積：																	
占有者及び占有状況	☒ 破産者(株)山根産業破産管財人Ｂ ☒ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している。 その他の者は破産管財人Ｂの管理のもと、本件建物を住居として使用している。 ☒ その他の者の占有権原は「占有者及び占有権原」記載のとおり																	
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="width: 10%;">支部</td> <td style="width: 10%;">平成</td> <td style="width: 10%;">年（ ）第</td> <td style="width: 10%;">号</td> </tr> <tr> <td>[</td> <td style="text-align: center;">保管開始日</td> <td style="text-align: center;">平成</td> <td style="text-align: center;">年</td> <td style="text-align: center;">月</td> <td style="text-align: center;">日</td> </tr> </table>							地方裁判所	支部	平成	年（ ）第	号	[	保管開始日	平成	年	月	日
	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	北九州市八幡西区則松二丁目3番9号		付近
土地	物件1, 2, 5, 6, 8～10		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2, 5, 6, 8～10） ☐ 公衆用道路（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	☒ 破産者A破産管財人B ☒ その他の者 ☒ 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している。 その他の者は破産管財人Bの管理のもと、本件土地を駐車場として使用している。 ☐ 上記の者及びその他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。 ☐ ☒ 「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	北九州市八幡西区則松二丁目3番9号				付 近
土 地	物件7				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件7） ☐ 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	☒ 破産者A破産管財人B ☐ その他の者 ☒ 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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。 ☐ ☐ 「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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
111	☐ 全部 ☒ 101号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・5・22 自R7・5・22 至R9・5・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場（駐③） 1台込み家賃
111	☐ 全部 ☒ 103号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・2・27 自R7・2・27 至R9・2・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
111	☐ 全部 ☒ その他の空室 破産者(株)山根産業 破産管財人B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
1 2 5 6 8 9 10	☐ 全部 ☒ 駐② F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・1・1 自R7・1・1 至R7・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☒ 敷 ☐ 保 3,000円	月額管理料550円
同上	☐ 全部 ☒ 駐③ D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R1・5・22 自R7・5・22 至R7・5・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場代は物件11の建物賃料に含まれる。
同上	☐ 全部 ☒ 駐④ G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・5・1 自R7・5・1 至R8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☒ 敷 ☐ 保 3,000. 円	月額管理料550円
同上	☐ 全部 ☒ 駐⑤, ⑥, ⑨ H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・3・1 自R7・3・1 至R8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 9,000円 ☒ 敷 ☐ 保 9,000円	1台3,000円の3台分 月額管理料550円×3
同上	☐ 全部 ☒ その他の空き駐車場 破産者A破産管財人B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ (有)第一エステート 代表者	1 当社が(株)山根産業から委託を受けて、本件土地建物の管理及び賃貸管理をしています。 2 本件建物及び土地の賃貸状況は7, 8枚目のとおりです。
■ 破産者A及び (株)山根産業 破産管財人B	1 本件土地建物は、法律上の権限に基づき、破産管財人が管理・占有しています。 2 (有)第一エステートに本件土地建物の管理及び賃貸管理を委託しています。
■ 賃借人D, E	1 本件建物を住居として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等については7枚目のとおりです。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、公道（地番１５９０－３）及び無地番の道路に接道している。

(形状等)

- 物件７，８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。

本件土地と隣地との境界付近には一部にはコンクリートブロック塀や縁石等が存在しているが、その他の箇所では明確に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)

- 本件土地建物の占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、４～８枚目のとおりと認めた。

(損傷・その他)

- 本件建物は昭和３９年新築の古い建物であり経年による老朽化が認められる。

- 本件建物の賃借人Ｄ，Ｅの賃貸借契約書の特約には「物件の敷地の一部が公道拡幅の予定につき、平成４０年頃を目処に施工予定である。については期日が確定した時、入居者へすみやかに通知する。したがって、確定予定日以降の契約更新はありません。」という記載があった。

- 物件７及び８の北側は崖になっており、草木が繁茂して立入調査ができなかった箇所があった。また、物件７及び８の土地に捨てゴミが散乱していた。

(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 6月17日 (火) 17:30 - 17:40	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 6月17日 (火) 17:40 - 17:50	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月3日 (木) 11:00 - 11:15	物件所在地	占有状況等の調査 (株山根産業破産管財人Bへの電話)
R 7年 7月3日 (木) 11:15 - 11:30	物件所在地	占有状況等の調査, 賃貸借契約書写し交付依頼 (有第一エステートへの電話)
R 7年 7月3日 (木) 11:30 - 12:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 7月3日 (木) 12:50 - 13:10	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 7月5日 (土) 8:00 - 8:10	執行官室	賃貸借契約書写し交付依頼書送付 (有第一エステート宛て郵送)
(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。		

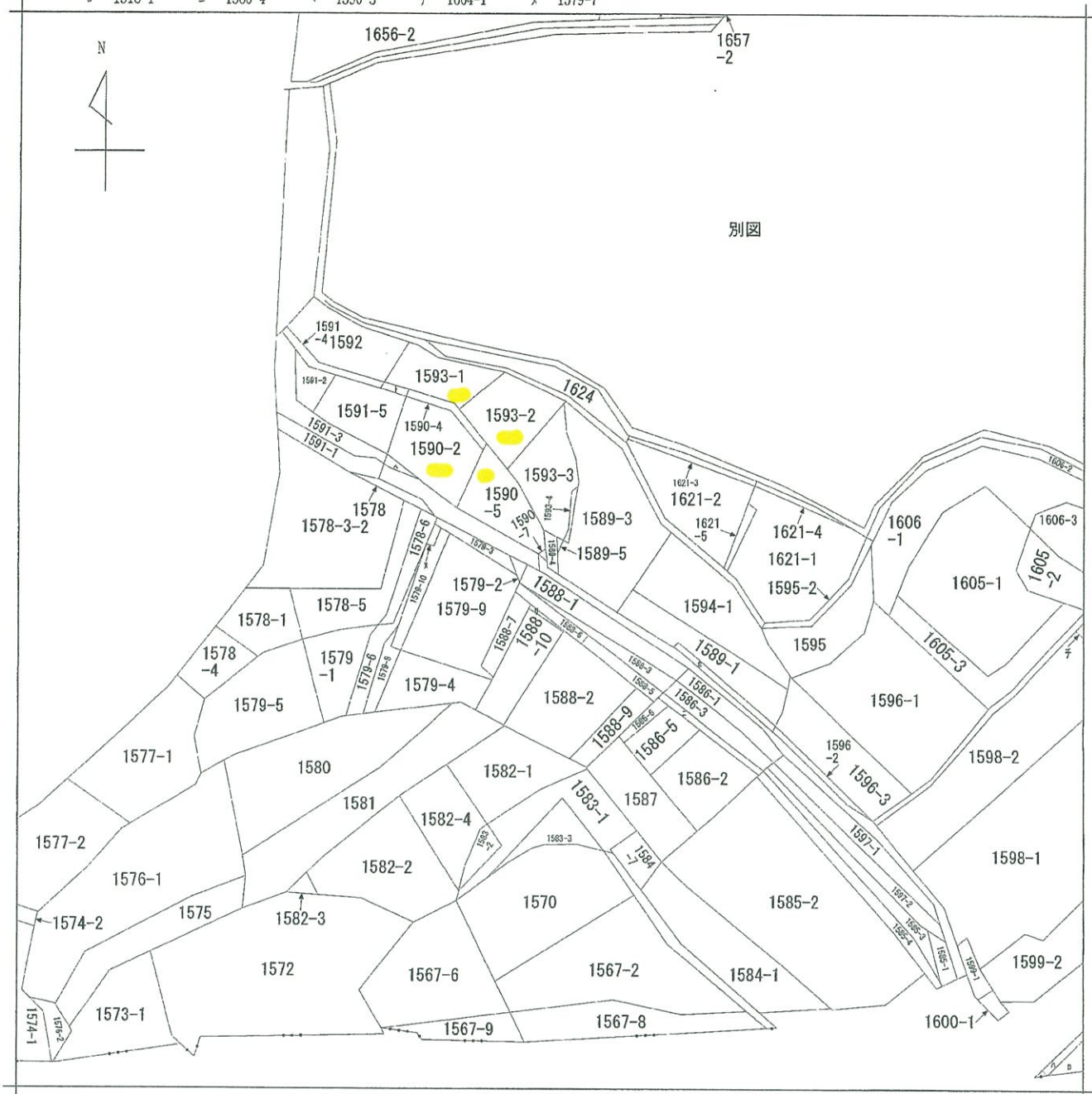
(注)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

(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 7月8日 (火) 12:20 - 12:35	執行官室	占有等の調査, 立入調査日の調整 (Dからの電話)
R 7年 7月18日 (金) 12:40 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (D, E 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7年7月18日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人Cに立会わせ, 解錠技術者に4箇所を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

イ 1657-1 ハ 1518-8 ホ 1589-2 ト 1591-6 リ 1588-11
ロ 1518-1 ニ 1586-4 ヘ 1590-3 テ 1604-1 ス 1579-7



(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。



A 則松 2 丁目

請求部	所在	北九州市八幡西区則松二丁目				地番	1589番4			
出力縮	力尺不明	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。

令和7年7月3日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：13-5
(1/1)

A 4 判に縮小

(13枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和49年12月11日

前 1589-3 後・新

106330

地 積 測 図

平成49年12月11日登記

地 番

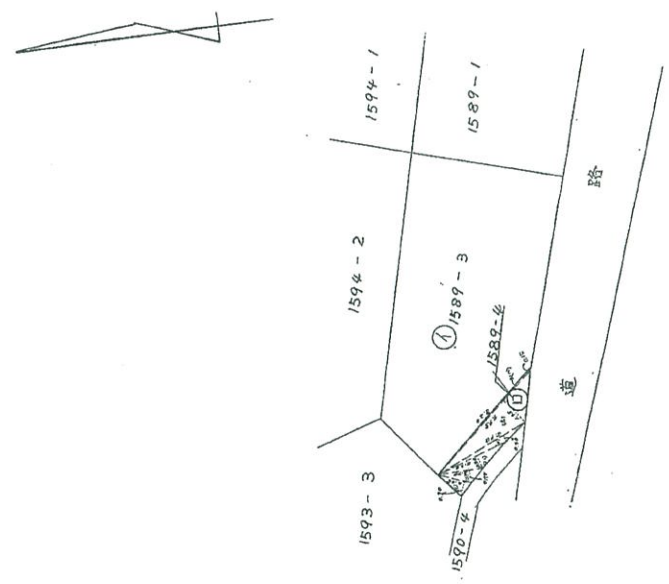
1589 - 4, 1589-3

土地の所在

北九州市八幡西区大字則松字松木原

則松2丁目

作製年月日	作製者	申請人
昭和四十九年九月九日		



① 求積 (1589-4)

①	2.05 m	0.90 m	1.8450
②	2.70 m	0.75 m	2.0250
③	4.40 m	0.80 m	3.5200
④	5.90 m	0.40 m	2.3600
⑤	7.95 m	1.75 m	13.9125
⑥	8.20 m	0.15 m	1.2300
合 計			24.8925
二 除			12.44625 m ²

縮 尺 1/300

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

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7月3日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(14枚目)

請求番号：24-1

登記年月日：昭和59年11月24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7月3日 福岡法務局八幡出張所

(15枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：24-2

昭和59年11月24日登記

106331

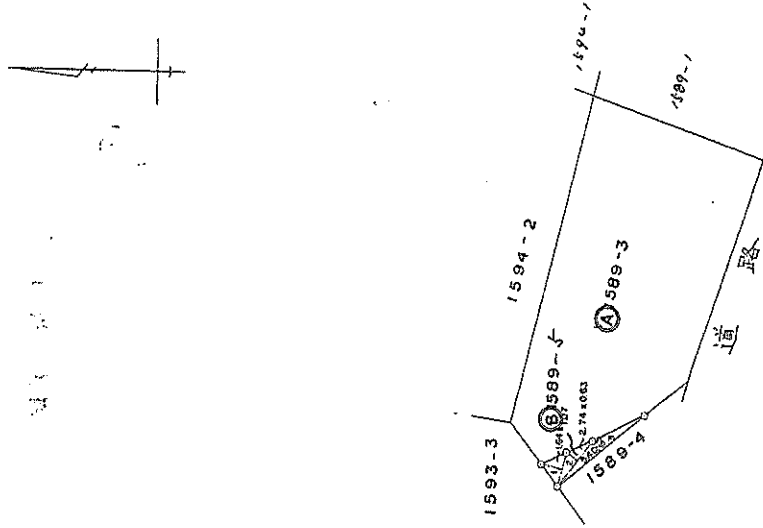
066001
地番

前 1589-3 後・新
1589-3-5
地積測量図

土地の所在
北九州市八幡西区則松二丁目

⑤ 地番：1589-4

符号	底辺	高さ	倍面積
1	1.64 x	1.07 =	1.754800
2	2.74 x	0.63 =	1.726200
3	5.40 x	0.63 =	3.402000
倍面積			6.883000
面積			3.4415000
地積			3.44 ㎡



0 プラスチック板

作製者

土地家屋調査士

年11月20日作製

申請人

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会北九州市支部)

公用

登記年月日：昭和58年8月12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7月3日 福岡法務局八幡出張所

106333

平 昭和58年8月12日登記

前 1590-2
1590-5
後・新
地積測量図

土地の所在

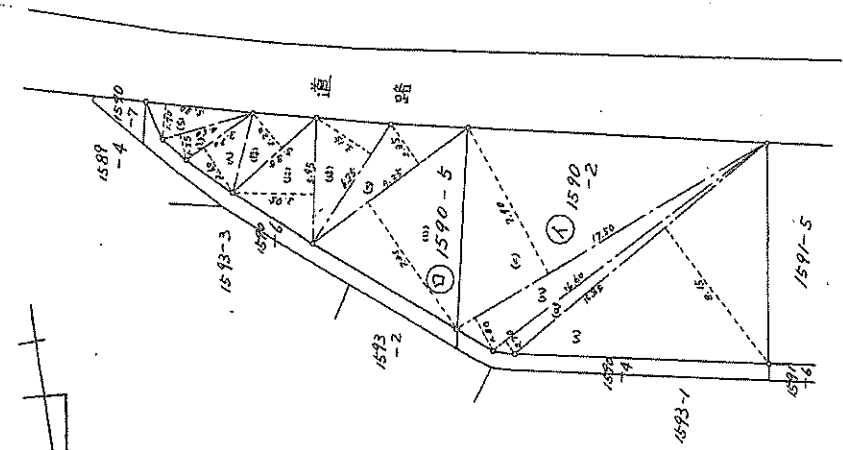
北九州市八幡西区別所二丁目

② 求積 (1590-5)

ⅰ	9.25 × 7.35	=	67.9875
ⅱ	9.25 × 2.35	=	21.7375
ⅲ	6.75 × 3.15	=	21.2625
ⅳ	5.95 × 3.95	=	23.5025
ⅴ	5.85 × 2.20	=	11.7700
ⅵ	3.90 × 2.60	=	10.1400
ⅶ	4.60 × 1.25	=	5.7500
ⅷ	5.30 × 1.70	=	9.0100
合 計			171.1600
二 除			85.5800 m ²

① 求積 (1590-2)

ⅰ	16.85 × 8.15	=	129.1775
ⅱ	16.60 × 0.70	=	11.6200
ⅲ	17.80 × 1.80	=	31.5900
ⅳ	17.50 × 7.90	=	138.2500
合 計			310.6475
二 除			155.32375 m ²



作製者

TEL 62-750

(昭和58年7月30日作製)

申請人

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会(福岡支部))

A 4判に縮小

(16枚目)

部求番号：13-6

登記年月日：昭和58年8月12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7月3日 福岡法務局八幡出張所

(17枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：24-3

平成28年8月12日登記

106334

前1590-4

後・新1590-4, 1590-7, 1590-5

地積測量図

地積測量図

1590-4
1590-6
1590-7

土地の所在 北九州市八幡西区則松二丁目

④ 求積 (1590-4) ㎡

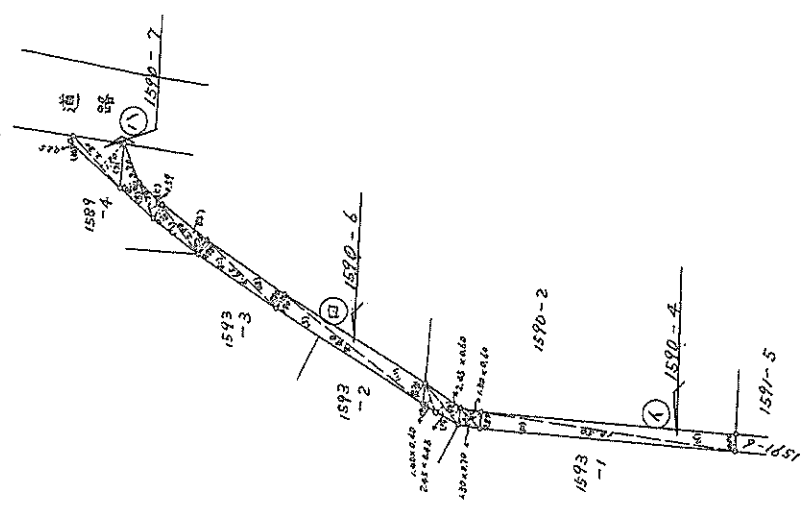
10	12.50 × 0.80	10.0000
11	12.50 × 0.80	10.0000
12	1.80 × 0.60	0.7800
13	1.80 × 0.70	0.9100
14	2.45 × 0.60	1.4700
15	2.45 × 0.45	1.1025
16	1.40 × 0.40	0.5600
合計		24.8225
二 除		12.41125

⑤ 求積 (1590-6) ㎡

17	8.40 × 0.75	6.3000
18	8.40 × 0.80	6.7200
19	4.65 × 0.80	3.7200
20	4.65 × 0.75	3.4875
21	2.90 × 0.75	2.1750
22	1.70 × 0.75	1.0030
23	0.70 × 0.90	0.3300
合計		28.9105
二 除		14.45525

⑥ 求積 (1590-7) ㎡

24	3.30 × 1.50	4.9500
25	3.30 × 0.25	0.8250
合計		5.7750
二 除		2.8875



作製者

(昭和58年7月30日作製)

申請人

縮尺 1/250

公用

登記年月日：昭和59年11月24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7月3日 福岡法務局八幡出張所 登記官

平成59年11月24日登記

106337

前 1593-3 後・新

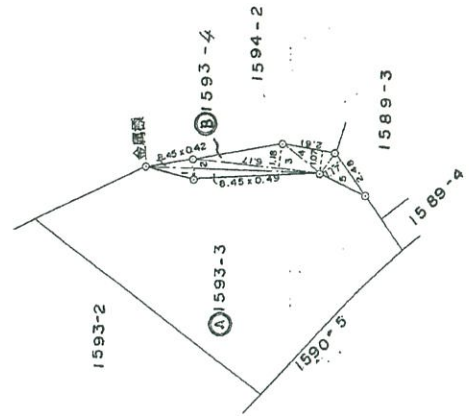
地積測量図

地番 1593-3-4

土地の所在 北九州市八幡西区即松二丁目

⑤ 地番：1593-4

符号	底辺	高さ	倍面積
1	8.45 x	0.49 =	4.140500
2	8.45 x	0.42 =	3.549000
3	6.17 x	1.18 =	7.280600
4	2.61 x	1.07 =	2.792700
5	2.48 x	1.17 =	2.901600
倍面積			20.664400
面積			10.3322000
地積			10.33 ㎡



プラスチック杭

製作者

土地家屋調査士

11月20日作製

申請入

縮尺

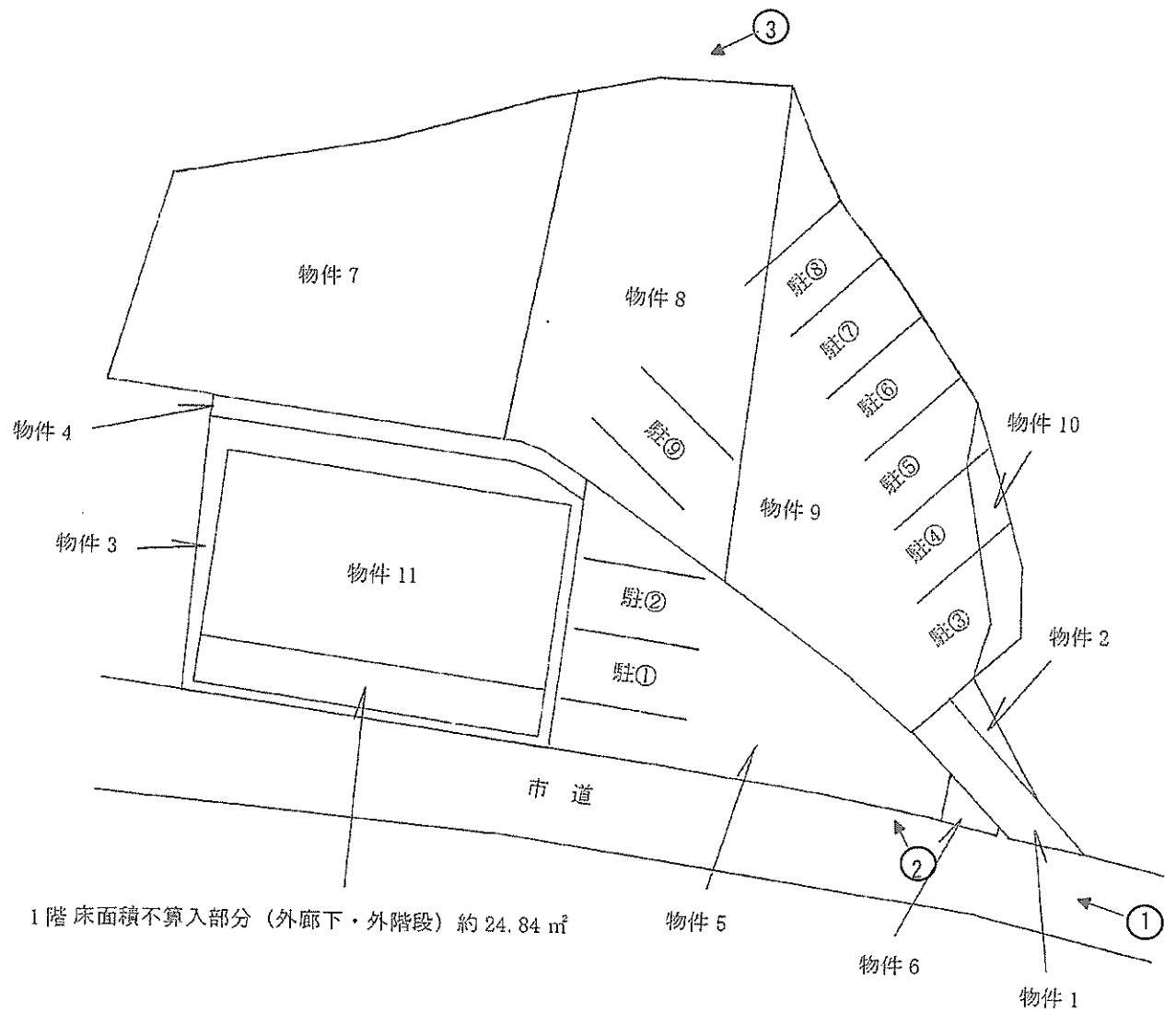
1/250

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

A4判に縮小

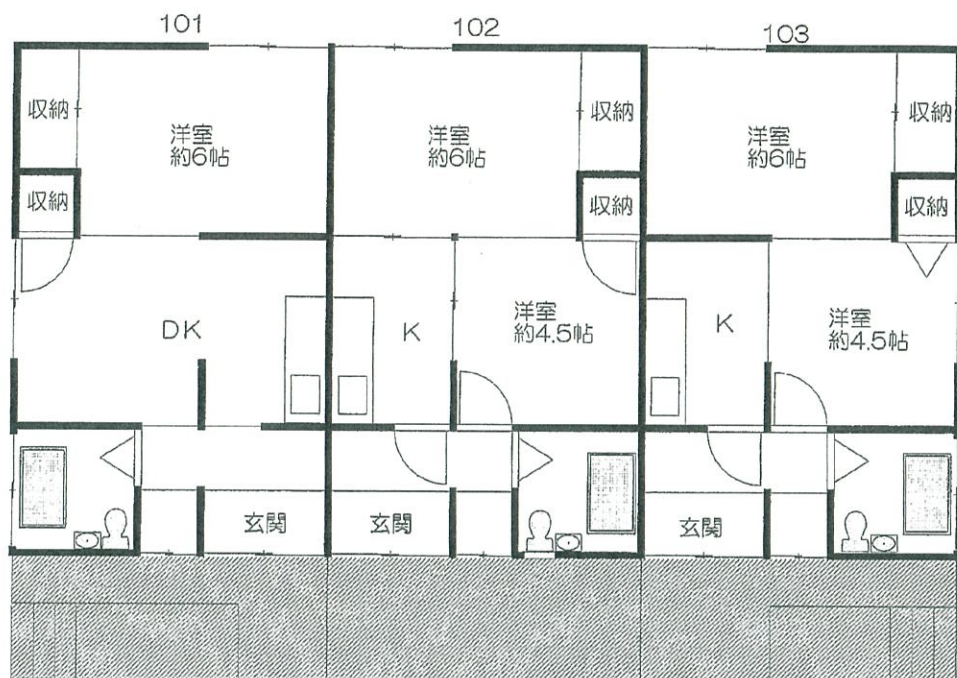
土地建物位置関係図（概略）

↑ 写真撮影位置方向



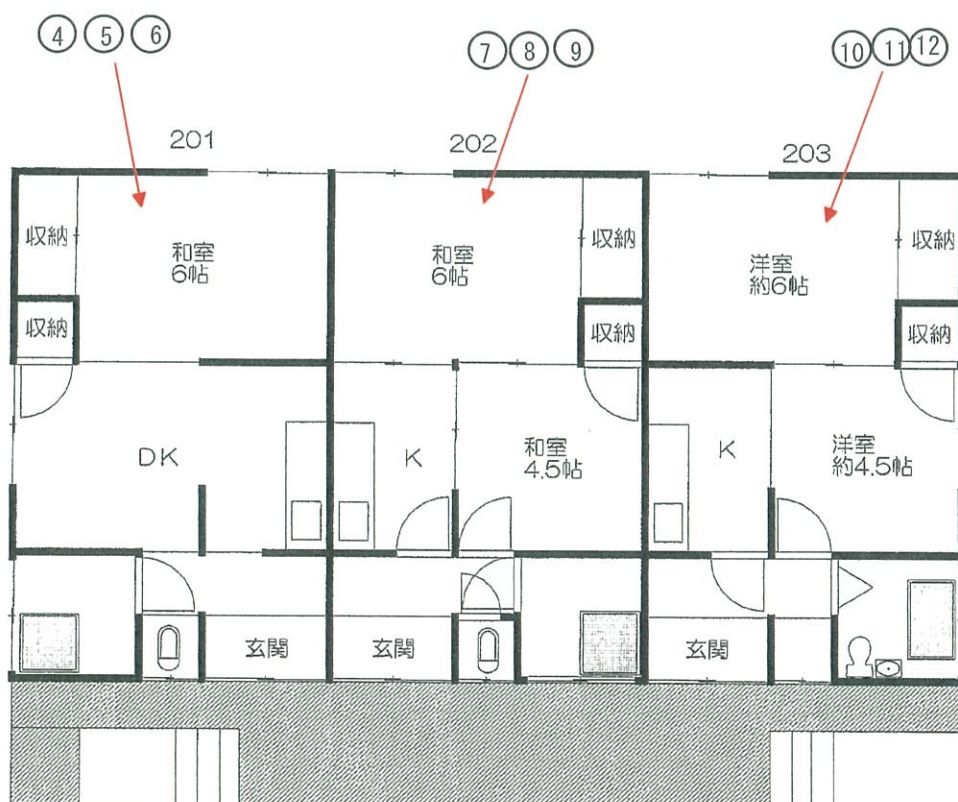
↑ 写真撮影位置方向

間取図



1階

床面積不算入部分 (外廊下・外階段) 約24.84㎡



2階

床面積不算入部分 (外廊下・外階段) 約19.86㎡



No. 1

本件建物の外観を撮影



本件建物

No. 2

本件土地の外観（駐車場）を撮影



本件土地

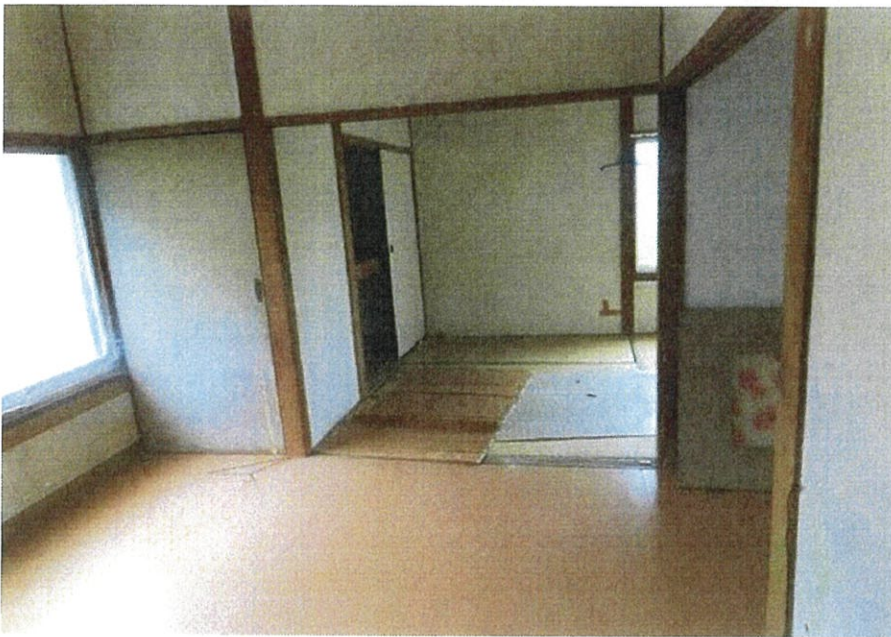
本件建物

No. 3

本件土地付近を撮影



本件土地付近



No. 4

本件建物の室内を撮影

(201号室)



No. 5

本件建物の室内を撮影

(201号室)



No. 6

本件建物の室内を撮影

(201号室)

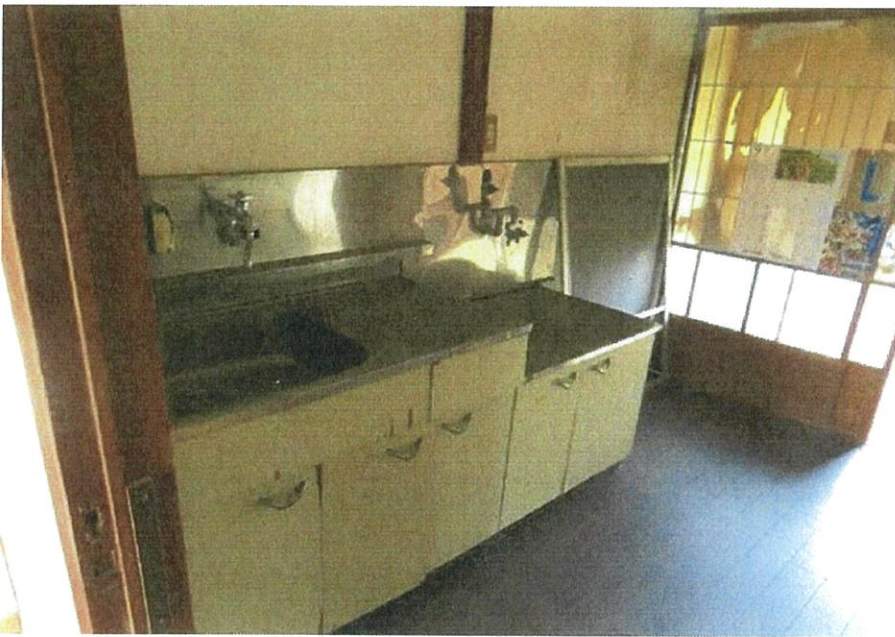
(23枚目)



No. 7

本件建物の室内を撮影

(202号室)



No. 8

本件建物の室内を撮影

(202号室)



No. 9

本件建物の室内を撮影

(202号室)

(24枚目)



No. 10

本件建物の室内を撮影

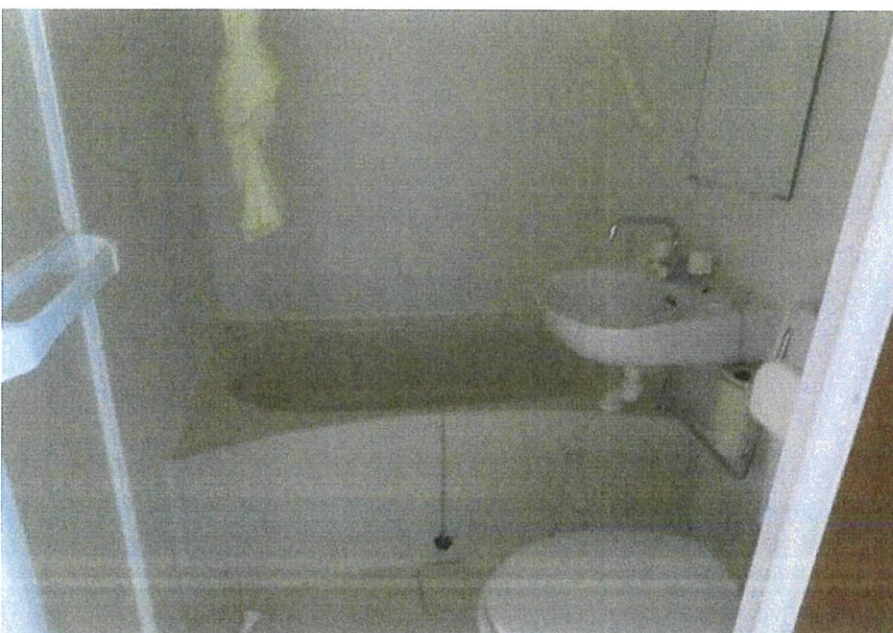
(203号室)



No. 11

本件建物の室内を撮影

(203号室)



No. 12

本件建物の室内を撮影

(203号室)

(25枚目)

令和 7 年（ケ）第 60 号
令和 7 年 7 月 18 日 現地調査
令和 7 年 8 月 4 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 14,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 230,000 円
物件2（土地）	金 60,000 円
物件3（土地）	金 2,090,000 円
物件4（土地）	金 170,000 円
物件5（土地）	金 1,800,000 円
物件6（土地）	金 50,000 円
物件7（土地）	金 2,860,000 円
物件8（土地）	金 2,790,000 円
物件9（土地）	金 2,610,000 円
物件10（土地）	金 190,000 円
物件11（建物）	金 2,060,000 円

- ① 一括価格は、物件1～11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・4の内訳価格は、物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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 地積	北九州市八幡西区則松二丁目 1589番4 宅地 12.44 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地積	北九州市八幡西区則松二丁目 1589番5 宅地 3.44 m ²	同上
3	所在地 地積	北九州市八幡西区則松二丁目 1590番2 宅地 155.27 m ²	同上
4	所在地 地積	北九州市八幡西区則松二丁目 1590番4 宅地 12.41 m ²	同上
5	所在地 地積	北九州市八幡西区則松二丁目 1590番5 宅地 100.03 m ²	同上
6	所在地 地積	北九州市八幡西区則松二丁目 1590番7 宅地 2.88 m ²	同上
7	所在地 地積	北九州市八幡西区則松二丁目 1593番1 宅地 158.67 m ²	同上
8	所在地 地積	北九州市八幡西区則松二丁目 1593番2 宅地 155.00 m ²	同上
9	所在地 地積	北九州市八幡西区則松二丁目 1593番3 宅地 144.66 m ²	同上
10	所在地 地積	北九州市八幡西区則松二丁目 1593番4 宅地 10.33 m ²	同上

番号	所 在 等	登 記	現 況
11	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区則松二丁目 1590番地2 1590番2 共同住宅 木造瓦・鉛化ビニール板葺2階建 1階 124.21 m ² 2階 119.23 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1～6 ・10	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。		
7～9	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、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。		
11	現況の種類は、登記とほぼ一致している。現況の構造は、木造瓦葺2階建である。		
11	登記面積 床面積不算入面積 現況床面積 243.44m ² — 約44.70m ² = 約198.74m ² 外廊下・外階段を床面積不算入とした。		
住 居 表 示	物件1・2・5～10：北九州市八幡西区則松二丁目3番9号 付近 物件3・4・11：北九州市八幡西区則松二丁目3番9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1～10）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「折尾」駅の南東方、約800m。 西鉄バス「則松小学校前」停留所の北西方、約90m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は、J R鹿児島本線と国道3号に挟まれた既成住宅地域である。戸建住宅にアパート等が見られる。各画地の地積、形状等に統一性はない。折尾地区総合整備事業が実施中であり、近隣地域は折尾駅南口地区に比較的近いことから、やや発展的に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種住居地域 60% 200% 防火地域と準防火地域の指定なし 物件3と物件7の西側の一部が都市計画道路の範囲に入っている（事業は未定）ほか
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	物件1・2・5～10 587.45㎡（登記地積合計） 物件3・4 167.68㎡（登記地積合計） 物件1・2・5～10：不整形、物件3・4：ほぼ整形 (別添「土地建物位置関係図」参照。) 物件1・2・5～10：約21.7m、物件3・4：約14.5m 物件1・2・5～10：約27.0m、物件3・4：約11.5m 一方路地 物件3と物件4の間付近に約1.5m程度の画地内段差がある。物件7・8の北端部付近は約3m程度の崖地になっていると考えられる。物件3はほぼ平坦であるが、その他は北側に下る緩い傾斜がある。地勢に劣る。
接面道路の状況	南側で幅員約3.5m～約3.8mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）とほぼ等高に接面する。	
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、当事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、縁石、塀、擁壁等が存しているが、物件7・8北側境界付近は一部に擁壁等を目視できたのみで、草木等が繁茂して立入りができず、境界は不明確である。 ・物件3と物件4の間付近に古い擁壁が存しているが、正確な境界が不明確であり、擁壁の地中基礎が存している可能性があるため、物件4は物件3の宅盤維持に寄与していると考え、物件3と共に物件11建物の敷地と把握した。 ・物件7・8北側付近は高さ3mを超え傾斜角度も30度を超えている可能性がある崖地になっていると考えられる。崖地には一部に古い擁壁等を目視できたが、専門家の調査によって福岡県建築基準法施行条例5条の規制（崖の崩壊が発生しないと認められなければ、崖から一定の範囲は居室を有する建築物を建てられない。）を受けると判断される可能性がある。 ・物件1、物件2、物件5、物件6、物件8、物件9、物件10は、屋外平置き駐車場等として利用されている。 ・物件7・8を中心に草木が繁茂しているが、古い地図等で、物件3・4以外の他の画地も既に取り壊された建物の敷地として過去に利用されていたとみられる。 ・タイヤ、ポリタンク等のゴミが捨てられている。 ・土地建物位置関係図（概略）に各物件の境界線を記しているが、目安であり、各物件の正確な境界は不明確である。 ・接面道路の中心線から2mのセットバックを要する。 ・都市計画道路の範囲は、建物の階数、構造等に規制を受けるが、都市計画道路の範囲の位置等により減価の要はないと判定する。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件11）

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39年2月28日 新築 経過年数：約 62 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：サイディング材 ほか 天井：石膏ボード、板張り ほか 床：フローリング、畳 ほか 内壁：塗り壁 ほか 設備：電気、上下水道、ガス 等 その他：特になし
床面積（現況）	約198.74㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：1DK・2戸、2K・4戸 （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	劣る（201と202は、退去した状態のままになっているとみられ、悪臭がする。耐震強度が十分ではない可能性がある。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。 ・外廊下・外階段（1階部分約24.84㎡・2階部分約19.86㎡）は、屋根はあるが、壁等がなく、床面積不算入とした。 ・南西端部が都市計画道路の範囲に含まれている。 ・老朽化と陳腐化が進行しており、新たな賃貸借契約は困難な状態にあると思われる。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1・2・5～10、物件3・4）

物件物件1・2・5～10の更地価格及び物件3・4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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	54,100	0.68	12.44	460,000
2	54,100	0.68	3.44	130,000
5	54,100	0.68	100.03	3,680,000
6	54,100	0.68	2.88	110,000
7	54,100	0.68	158.67	5,840,000
8	54,100	0.68	155.00	5,700,000
9	54,100	0.68	144.66	5,320,000
10	54,100	0.68	10.33	380,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（以下同じ）

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
3	54,100	0.94	155.27	0.90	7,110,000
4	54,100	0.94	12.41	0.90	570,000

ア 標準画地価格：標準地「北九州八幡西-7」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 75,100\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{143} & = & 54,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.08 × 1.00 × 1.32 × 1.00 = 1.43

イ 個 別 格 差：物件1・2・5～10

$$\begin{array}{cccccc} \text{不整形} & & \text{地勢} & & \text{要セット} & & \text{奥行逓減} & & \text{個別格差} \\ 0.86 & \times & 0.85 & \times & \text{バック等} & \times & 0.94 & = & 0.68 \\ & & & & 0.99 & & & & \end{array}$$

物件3・4

$$\begin{array}{ccc} \text{画地内段} & & \text{要セット} \\ \text{差等} & & \text{バック等} \\ 0.95 & \times & 0.99 \\ & & \text{個別格差} \\ & & = 0.94 \end{array}$$

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11）

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
11	190,000	約198.74	0.03	1,130,000

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62年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。退去した状態のままになっているとみられる悪臭がする住戸がある、耐震強度が十分ではない可能性がある等の状況にあり、保守管理状態に劣っている。一方、一部は現在も使用されている。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。

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

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（建付地）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、競売市場修正等を実施して、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
3	7,110,000	0.40	法定地上権	2,840,000
4	570,000	0.40	法定地上権	230,000
計				3,070,000

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	460,000			0.70	0.70	230,000
2	130,000			0.70	0.70	60,000
3	7,110,000	－ 2,840,000		0.70	0.70	2,090,000
4	570,000	－ 230,000		0.70	0.70	170,000
5	3,680,000			0.70	0.70	1,800,000
6	110,000			0.70	0.70	50,000
7	5,840,000			0.70	0.70	2,860,000
8	5,700,000			0.70	0.70	2,790,000
9	5,320,000			0.70	0.70	2,610,000
10	380,000			0.70	0.70	190,000
11	1,130,000	＋ 3,070,000	1.00	0.70	0.70	2,060,000
一 括 価 格 (合 計)						14,910,000

ウ 占有減価修正： 修正不要と判定。

エ 市場性修正： 物件1・2・5～10は、草木が繁茂している部分があり管理が困難であること、ゴミが捨てられていること、擁壁が古くなっているとみられること、境界が不明確な部分があること等により、市場性に劣るため、－30%の市場性修正を行う。

物件3・4・11は、古く保守管理状態に劣る共同住宅とその敷地であること、建物の耐震強度が十分ではない可能性があること、擁壁が古いこと等により、市場性に劣るため、－30%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「北九州八幡西一7」
所 在 : 北九州市八幡西区西折尾町892番67
住 居 表 示 : 西折尾町11-27
価 格 : 75,100 円/㎡ (対前年変動率 4.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 230 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員6m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R 鹿児島本線「折尾」駅の南西方、道路距離900m
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種住居地域 (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)	5 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

