

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 中 島 和 隆

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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 4 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 12 月 23 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, 2	15, 410, 000 12, 328, 000	一括	3, 082, 000	268, 329	57, 499
1	230, 000				
2	15, 180, 000				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉北区黒原二丁目

地 番 36 番 106

地 目 山林

地 積 321 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 北九州市小倉北区黒原二丁目

地 番 36 番 46

地 目 宅地

地 積 760.00 平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 7年11月 5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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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, 2】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

地番36番128を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 北九州市小倉北区黒原二丁目

地 番 36 番 106

地 目 山林

地 積 321 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 北九州市小倉北区黒原二丁目

地 番 36 番 46

地 目 宅地

地 積 760.00 平方メートル

所有者 A



令和6年(ヌ)第39号
令和6年12月 3日受理
令和7年5月 11日提出

その1（物件1， 2）

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部
執行官

（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 北九州市小倉北区黒原二丁目
地 番 36番106
地 目 山林
地 積 321平方メートル

共有者 A 持分2分の1

- 2 所 在 北九州市小倉北区黒原二丁目
地 番 36番46
地 目 宅地
地 積 760.00平方メートル

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	北九州市小倉北区黒原二丁目36番10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（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。 ☒ 土地所有者から信託されたBが本件土地（その他の者以外の占有部分である。）を管理している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	本件土地上にEの放置自動車(任意撤去の可能性が低い)が存在する。			
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	北九州市小倉北区黒原二丁目36番10号			付近
土地	物件1			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ 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（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。 ☐ 土地所有者から信託されたBが本件土地（その他の者以外の占有部分である。）を管理している。 ☒ 不特定の者が公衆用道路として使用している。			
その他の事項				
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 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				
2	☒ 土地の一部 (下記以外の者の 土地) B	☐ 居 ☐ 事 ☒ 駐 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有権原＝ ☒ 所につい ては執行官の意見その 他の欄を参照
	C	☐ 居 ☐ 事 ☒ 駐 ☐ 倉 ☐ 他	H元・5ころ (期間の定めなし)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 不明	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 土地の一部 D	☐ 居 ☐ 事 ☒ 駐 ☐ 倉 ☐ 他	H30・8・22 自 R4・5・3 (期間の定めなし)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	E	☐ 居 ☐ 事 ☒ 駐 ☐ 倉 ☐ 他	不明 (期間の定めなし)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 土地の一部 F	☐ 居 ☐ 事 ☒ 駐 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	回答がないため 占有権原等は不明
	G	☐ 居 ☐ 事 ☒ 駐 ☐ 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	駐：駐車場	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				
2	☐ 土地の一部	☐ 居 ☐ 事 ☒ 駐	．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	回答がないため 占有権原等は不明
	H	☐ 倉 ☐ 他					自 至	
2	☐ 全部 ☒ 土地の一部	☐ 居 ☐ 事 ☒ 駐	．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	回答がないため 占有権原等は不明 土地の一部を資材 置場として利用し ている可能性がある
	(株)ユノケン	☐ 倉 ☒ 他					自 至	
2	☐ 全部 ☒ 土地の一部	☐ 居 ☐ 事 ☒ 駐	．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	回答がないため 占有権原等は不明
	(有)ダイヤ商事	☐ 倉 ☐ 他					自 至	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 駐	．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		☐ 倉 ☐ 他					自 至	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		☐ 倉 ☐ 他					自 至	
	☐ 全部 ☐ 土地の一部	☐ 居 ☐ 事 ☐ 駐	．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		☐ 倉 ☐ 他					自 至	

※ 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	駐：駐車場	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
☒ 福岡県警察本部	本件土地は北九州暴力団の総長所有の土地です。
☒ 区画番号なし 駐車場賃借人 C	本件土地の一部を、駐車場として、平成元年から毎月5,000円で借りています。
☒ 区画番号なし 駐車場賃借人 D	本件土地の一部を、駐車場として、平成30年から毎月5,000円で借りています。
☒ 区画番号なし 駐車場賃借人 E	本件土地の一部を、駐車場として、毎月5,000円で借りています。

(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

本件立入調査は執行官 〃の援助を得て共同で実施した。

(接道)

- 物件1の土地は、土地位置関係図のとおり、Aを含む私人所有（共有）の道路である。
物件2の土地は物件1の土地及び私人所有の道路（地番36-108, 36-112）に接道している。

(本件土地の形状等)

- 物件1の土地及び物件2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1の土地の一部には物件1の土地と隣地との境界付近に境界杭が認められたが、境界杭が認められない箇所があり、物件1の土地と隣地との境界は不明確である。
- 物件の2土地と隣地との境界付近には、コンクリートブロック塀及び隣地との擁壁等が認められたが、明確に境界等を示す境界錐等の徴憑は認められず、物件2の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については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2, 3枚目のとおりと認めた。
なお、物件2の土地の所有者から信託（仮差押後の信託）を受けた受託者Bに対し、物件2の土地の占有関係について書面照会したが、回答を得られなかった。
物件2の土地には本件土地を管理している携帯電話の連絡先のみが記載された看板が存在する。同電話番号は調査の結果、(株)NSKの連絡先であることが判明しているが、同社の代表者は所有者の親族であり、所有者から本件土地の管理を委託された会社であると判断した。
- 4, 5枚目に記載した占有者らは、当職の郵便照会に対し、回答してきた者と回答をしていない者を含めて記載した。
- 物件2の土地は青空駐車場のため、特定の場所に停めて利用していない可能性があるため、4, 5枚目の占有範囲は全て「土地の一部」と記載した。

(その他)

- 物件1の土地には要役地役権（承役地＝北九州市小倉区大字足原字前ベラ36番128, 目的＝通行, 範囲＝全部）が設定されている。
- 物件2の土地の占有等について、複数回にわたり臨場し、駐車中の自動車等の占有調査を実施した。
しかし、必ずしも物件2の土地を利用している全車両の調査ができたものとは言えず、物件2の土地の所有者及び利用者が、本件土地の引渡等に応じないときは、買受人は、当職の調査から漏れた自動車等の占有者を特定して土地の明渡しを求めることになる。
- 株式会社ユノケンに対し、占有等について郵便照会をしたが回答を得られなかった。
同社は、物件2の土地を駐車場として利用している以外にも建設資材置場等として利用している可能性がある。
- 4枚目の「B」が「所有権」に基づき本件土地の一部を占有していると記載したことについて物件2の登記記録上、本件所有者名義に対し、平成31年1月9日に仮差押がなされている。令和2年10月8日に信託によりBに所有権移転（合有）されていたので、Bの「所有権」に基づくものと記載したものである。

(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 12月4日 (水) 11:20 - 11:40	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
R 6年 12月4日 (水) 17:00 - 17:15	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 6年 12月11日 (水) 9:30 - 9:45	小倉北警察署	占有状況等の調査
R 6年 12月16日 (月) 17:40 - 17:50	執行官室	占有状況等の調査, 福岡県警本部への援助要請
R 6年 12月19日 (木) 8:40 - 9:00	物件所在地	立入調査 (写真撮影)
R 7年 1月30日 (木) 14:10 - 15:00	物件所在地	立入調査 (写真撮影)
R 7年 2月17日 (月) 17:30 - 18:00	執行官室	占有状況等の調査 (本件土地駐車中の自動車等) (九州運輸局等への郵便照会)
(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1月30日 立会人Zに立会わせて, 福岡県警本部の支援を受けて, 執行官 の援助のもと, 立入調査を実施した。 ☐ 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)

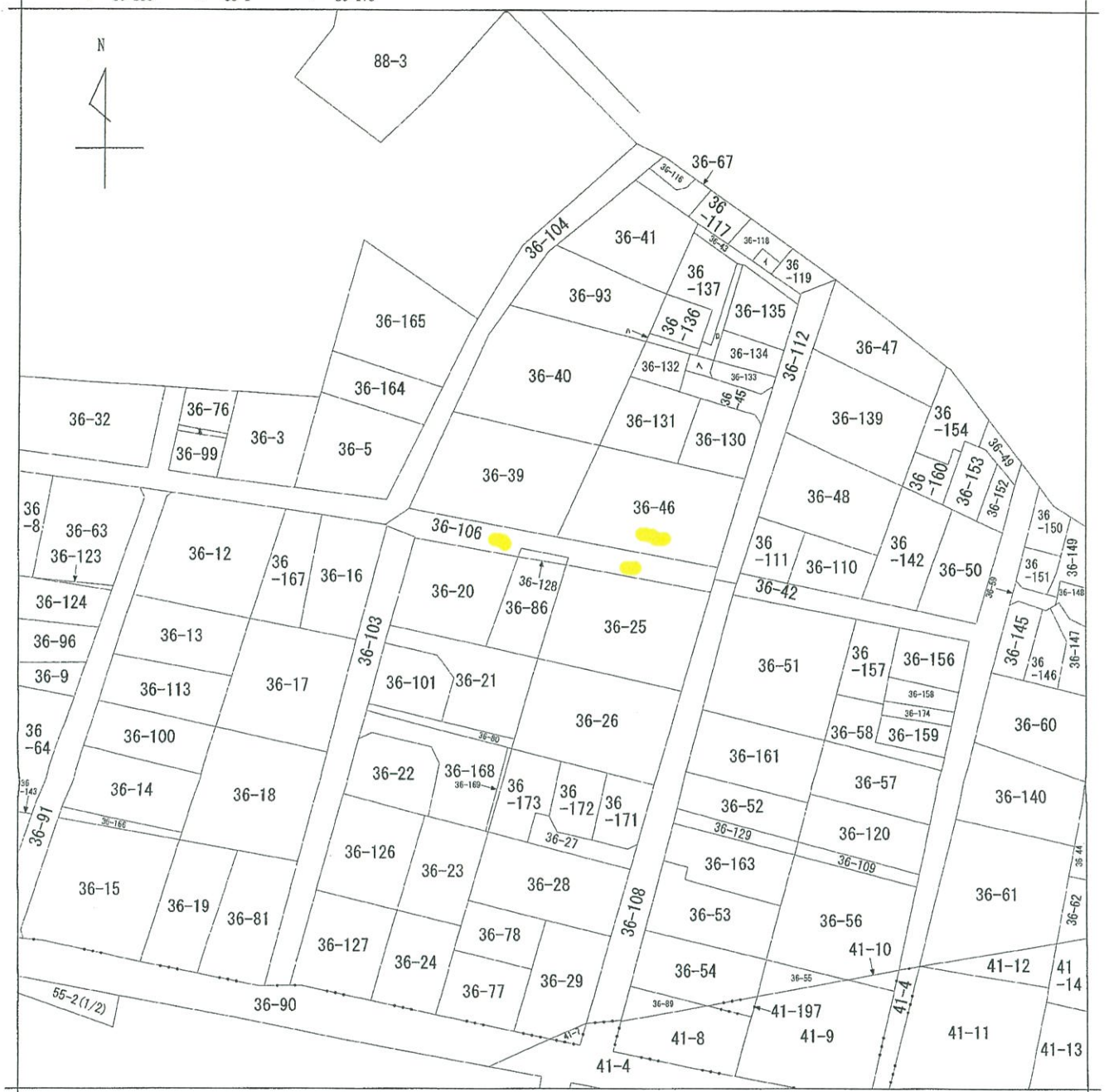
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 3月21日 (金) 17:30 - 18:00	執行官室	占有状況等の調査 (自動車等で土地利用する者への郵便照会)
R 7年 4月4日 (金) 17:10 - 17:20	執行官室	占有状況等の調査 (Bへの郵便照会)
R 7年 4月28日 (月) 16:00 - 16:15	福岡法務局 福岡出張所	占有状況等の調査 (利用者法人の商業登記簿謄本取得のため)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので、立会人に立会わせ、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

イ 36-122
ロ 36-138

ハ 36-141
ニ 88-1

ホ 36-75
ヘ 36-175



(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 霧ヶ丘2丁目
B 大字足原

請求部	所在	北九州市小倉北区黒原二丁目				地番	36番106			
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。

令和6年12月4日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：36-3
(1/1)

(10枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和48年8月21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6年12月4日 福岡法務局北九州支局

(11枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：36-4

311536

地積測量図

前 36-106 後・新

36-106

36-128

小倉北区小倉二丁目

北九州市小倉区小倉二丁目

地番

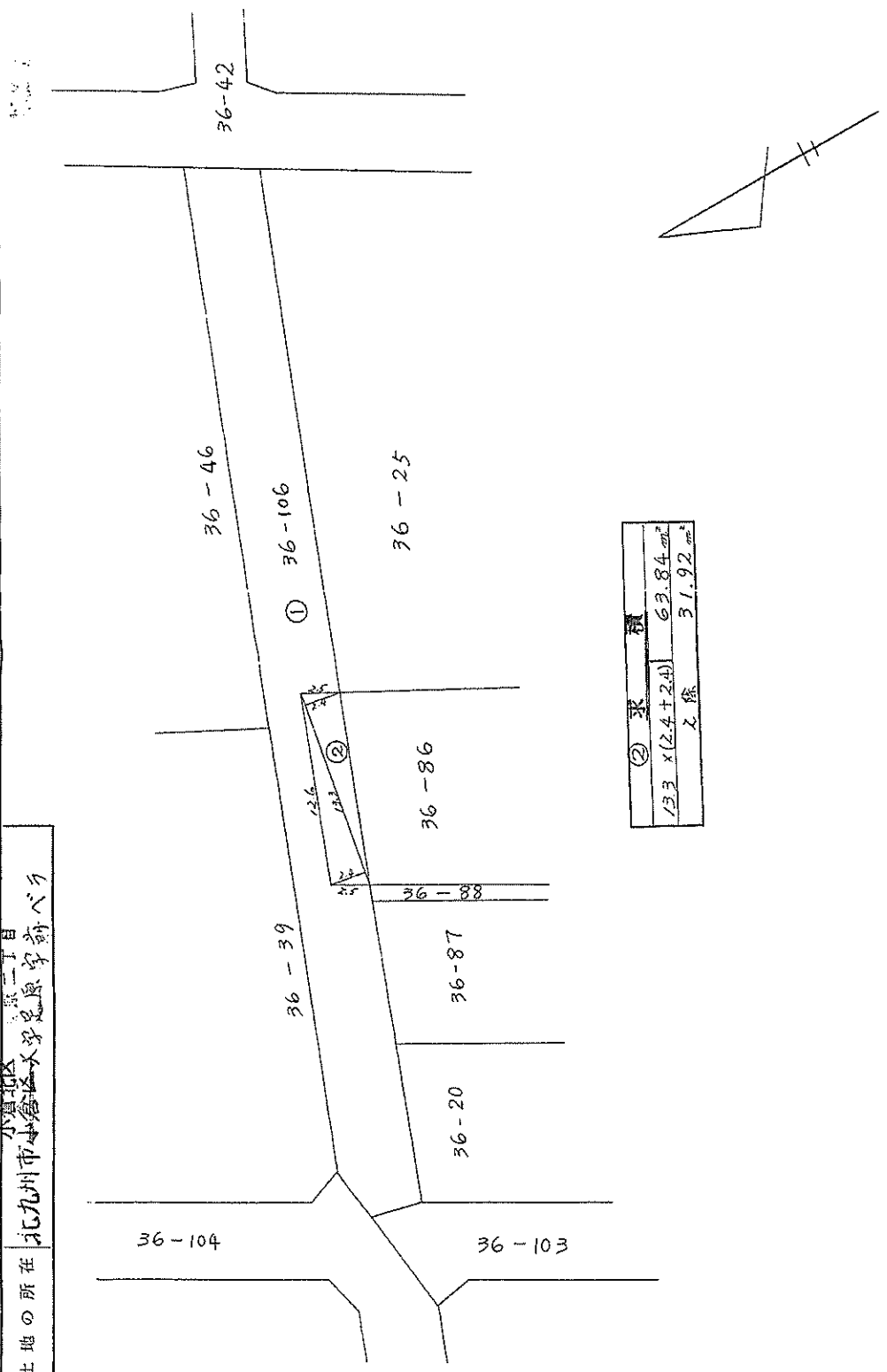
土地の所在

昭和48年8月21日

作製年月日

作製者

申請人



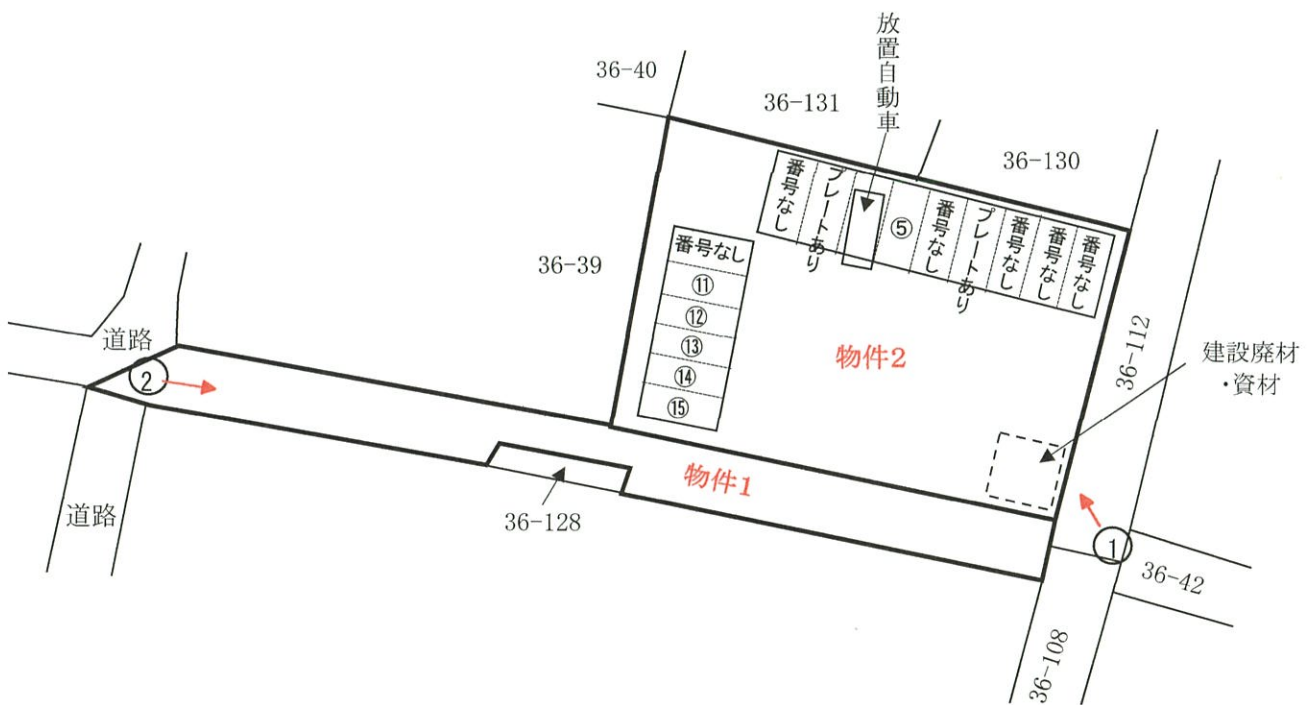
② 求積	
133 × (2.4 + 2.4)	63.84 m ²
2 除	31.92 m ²

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

1/300

R

4





No. 1

物件2の土地の外観を撮影

物件2の土地



No. 2

物件1の土地の外観を撮影

物件1の土地

No. _____

令和 6 年（ヌ）第 39 号 その 1
令和 7 年 1 月 30 日 現地調査
令和 7 年 7 月 22 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

第1 評価額

一括価格	
金 15,410,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 230,000 円
物件2（土地）	金 15,180,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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	北九州市小倉北区黒原二丁目 36 番 106 山林 321㎡ (持分2分の1)	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉北区黒原二丁目 36 番 46 宅地 760.00㎡	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1・2	・数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記地積を採用して評価した。 ・物件1の地目の現況は、公衆用道路である。		
住 居 表 示	北九州市小倉北区黒原二丁目36番10号 付近		

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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR日豊本線「城野」駅の東方、約1.2km。 西鉄バス「黒原二丁目」停留所の南東方、約220m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道湯川赤坂線沿線の東側背後の丘陵地に所在する住宅地域で、一般住宅が多く、共同住宅、空地等が見られる利用状況にある。 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	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画 居住誘導区域外 建物の高さの限度10m、外壁の後退距離1.0m以上 土砂災害警戒区域（イエローゾーン） 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	地 積	321㎡ (登記地積)
	形 状	带状地 (別添「公図（写）」等参照。)
	間 口	約4.8m
	奥 行	約68m
	接 道 関 係	二方路
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約4mの舗装市道と、東側で幅員約5.5mの舗装私道と各々ほぼ等高に接面。(いずれも建築基準法第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 : なし(引き込み可) ガス配管 : なし(引き込み可) 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(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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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。 ・西側部分(約2/3程度)が土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されている。 ・本件土地は、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。 ・本件土地を要役地とする地役権の登記(昭和48年8月25日登記)がある。 (承役地)北九州市小倉区大字足原字前ベラ36番128 (目的)通行 (範囲)全部 ・隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 日豊本線「城野」駅の東方、約1.2km。 西鉄バス「黒原二丁目」停留所の南東方、約220m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道湯川赤坂線沿線の東側背後の丘陵地に所在する住宅地域で、一般住宅が多く、共同住宅、空地等が見られる利用状況にある。 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	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画 居住誘導区域外 建物の高さの限度10m、外壁の後退距離1.0m以上 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	地 積	760.00㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」等参照。)
	間 口	約31m
	奥 行	約23m
	接 道 関 係	角地
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約4.8mの舗装私道に0～約2.5m高く、東側で幅員約5.5mの舗装私道に約1.2～2m低く接面。(いずれも建築基準法第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 : なし(引き込み可) ガス配管 : なし(引き込み可) 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(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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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。 ・土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に隣接している。 ・北九州市上下水道課にて調査したところ、水道管は東側私道に敷設されているが、当該水道管は私設管であり、敷地内に引き込む場合は名義人の承諾が必要となる旨回答があった。詳細については、買受人において調査・確認を要する。 ・隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

特 記 事 項	・西側隣地とは高低差が3mの超える部分があると推定されるため、福岡県建築基準法施行条例第5条の、いわゆる「がけ条例」が適用される可能性がある。その場合は建築制限等を受けることとなるため、買受人において調査・確認を要する。なお、敷地周囲には擁壁が設置されており、目視可能な範囲においては大きな損傷は見受けられないが、設置時期等の詳細が判明しないため、構造上安全性等は不明である。詳細は専門家による調査を要する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件1・2）

目的土地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	持分割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ× (エ)
1	51,700	0.05	321	1/2	410,000
2	51,700	0.69	760.00	—	27,110,000

【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「北九州小倉北-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 58,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & = & 51,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.13 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.13 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：物件1 私道（共有持分） 0.05

$$\begin{array}{ccccccc} & & & & \text{角地} & & \text{規模過大} & & \text{道路・隣地} & & & & & \\ & & & & & & & & \text{との高低差} & & & & & \\ \text{物件2} & & & & 1.02 & \times & 0.85 & \times & 0.90 & & & & & \\ & & & & & & \text{供給処理} & & \text{境界} & & & & & \\ & & & & & & \text{施設の状態} & & \text{不明確} & & & & & \text{個別格差} \\ & & & & & & \times & 0.90 & \times & 0.98 & = & & & 0.69 \end{array}$$

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	410,000	0.80	0.70	230,000
2	27,110,000	0.80	0.70	15,180,000
一括価格(合計)				15,410,000

イ 市場性修正： 特殊事情を考慮した。

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「北九州小倉北－6」
所 在 : 北九州市小倉北区黒原2丁目36番77外
住 居 表 示 : 黒原2－37－20
価 格 : 58,400 円/㎡ (対前年変動率 -0.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 380㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約7.5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「小倉」駅の南東方、道路距離4km。
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 土地位置関係図	1 葉
4 現況写真	3 葉

以 上

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

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

位置図

地理院地図
GSI Maps

