

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 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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	1,708,000 1,366,400	一括	341,600	46,809	16,702
1	1,020,000				
2	550,000				
3	60,000				
4	70,000				
5	8,000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 北九州市八幡西区美原町
地 番 306 番 92
地 目 宅地
地 積 396.69 平方メートル
所有者 A

2 所 在 北九州市八幡西区美原町 306 番地 92
家屋 番号 306 番 92
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 113.92 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 115.92 平方メートル
所有者 A

3 所 在 北九州市八幡西区美原町
地 番 306 番 141
地 目 公衆用道路
地 積 23 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 北九州市八幡西区美原町

地 番 3 0 6 番 1 4 6

地 目 公衆用道路

地 積 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

5 所 在 北九州市八幡西区美原町

地 番 3 0 6 番 1 4 9

地 目 山林

地 積 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1



物件明細書

令和 7年11月25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 ~ 5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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、3～5】

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 北九州市八幡西区美原町
地 番 306番92
地 目 宅地
地 積 396.69平方メートル
所有者 A

2 所 在 北九州市八幡西区美原町 306番地92
家屋 番号 306番92
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 113.92平方メートル
(現況)
床 面 積 約115.92平方メートル
所有者 A

3 所 在 北九州市八幡西区美原町
地 番 306番141
地 目 公衆用道路
地 積 23平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 北九州市八幡西区美原町

地 番 3 0 6 番 1 4 6

地 目 公衆用道路

地 積 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

5 所 在 北九州市八幡西区美原町

地 番 3 0 6 番 1 4 9

地 目 山林

地 積 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1



令和7年(ケ)第95号
令和7年10月 7日受理
令和7年11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 北九州市八幡西区美原町
 地 番 306 番 92
 地 目 宅地
 地 積 396.69 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 北九州市八幡西区美原町 306 番地 92
 家屋 番号 306 番 92
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 113.92 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 北九州市八幡西区美原町
 地 番 306 番 141
 地 目 公衆用道路
 地 積 23 平方メートル
 所有者 A

- 4 所 在 北九州市八幡西区美原町
 地 番 306 番 146
 地 目 公衆用道路
 地 積 27 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 北九州市八幡西区美原町

地 番 306番149

地 目 山林

地 積 63平方メートル

共有者 A 持分6分の1

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	北九州市八幡西区美原町20番20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					
建物	物件2				
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：約115.92㎡（約12㎡増築，約10㎡減築）				
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市八幡西区美原町20番20号		付近												
土地	物件3, 4														
現況地目	☒ 宅地 (物件3, 4) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に, 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。 ☒ 上記の者が物件1の土地の通路及び駐車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	従物等としてカーポートが存在する。 目的外物件として放置自動車及び放置ボートが存在する。														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: center;">[</td> <td style="text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="text-align: center;">支部</td> <td style="text-align: center;">平成</td> <td style="text-align: center;">年()第</td> <td style="text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <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> <td></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											
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	北九州市八幡西区美原町20番20号		付近
土地	物件5		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件5） ☐ 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 ☐ 上記の者が本件土地上に、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1の土地の通路及び駐車場として利用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 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 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

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29年2月25日 現在契約中 (ただし、令和7年8月、10月分の水道使用実績なし)
■ 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（猫2匹、鳥数匹）を飼っています。 3 お金がないので水道も使っていません。 トイレは糞などで詰まっていますので、使っていません。 お風呂にも人糞があります。 間取図記載の洋室甲には鳥糞が大量にあり、部屋の中に入らない方が良いと思います。 その他の部屋も嘔吐物や猫の糞などもあって、かなり汚いので立ち入らない方が良いと思います。 4 外のボートは、前の所有者が置いていったもので、本件土地建物を購入したときからあったものです。私は使ったことはありません。 5 物件3、4の土地上の軽自動車は車検切れの状態です。 6 今年の8月の大雨の際、本件土地の擁壁の一部が滑落するなどの損害を受けています。
■ 隣地のボランティア及び地域住民	この辺りは、今年の8月の大雨で、古い擁壁が崩れ落ちてしまったので、ボランティア活動として汚泥の除去作業をしています。 本件土地は崩れていないような気がしますので、ボランティアの対象地ではありません。

(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)

- 物件5の土地(共有持分あり)は、公図のとおり、北九州市所有の道路(地番306-147)に接道している。

物件1の土地は物件3、4の土地を通じて、私人共有の物件5の土地(公衆用道路)に接道している。

(形状等)

- 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しない。

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や擁壁が存在するものの、それ以外には本件土地と隣地との境界を示す境界杭などの徴憑は認められず、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、3～5枚目のとおりと認めた。

(その他)

- 物件3の土地から物件1の土地にかけて雑草が繁茂しており、本件建物の外観を撮影できなかった。反対側から本件建物を撮影したが、写真①程度のものしか撮影できなかった。

- 本件建物内の各所に鳥の糞、猫の糞、人糞、嘔吐物などが存在する。

間取図記載の「洋室甲」には建物内からは入れなかったもので、外側窓から建物内をのぞき込んだが、ちょっと窓を開けた瞬間に、大量の鳥の糞が落ちて舞い上がったので、建物内を見ることが困難であった。

本件建物の底等も落下するなどしているところがあった。

- 近隣住民によると、この辺りでは今年8月の大雨で古い擁壁が崩落するなどして被害が大きかったことが確認できた(被害があったのは本件土地の西側である。)。

ただし、本件土地に接する隣地の建物は比較的新しく、同建物を建てたときに本件土地と接する擁壁を補修していたことから、目視上、本件土地の擁壁には大雨による被害は確認できなかった。

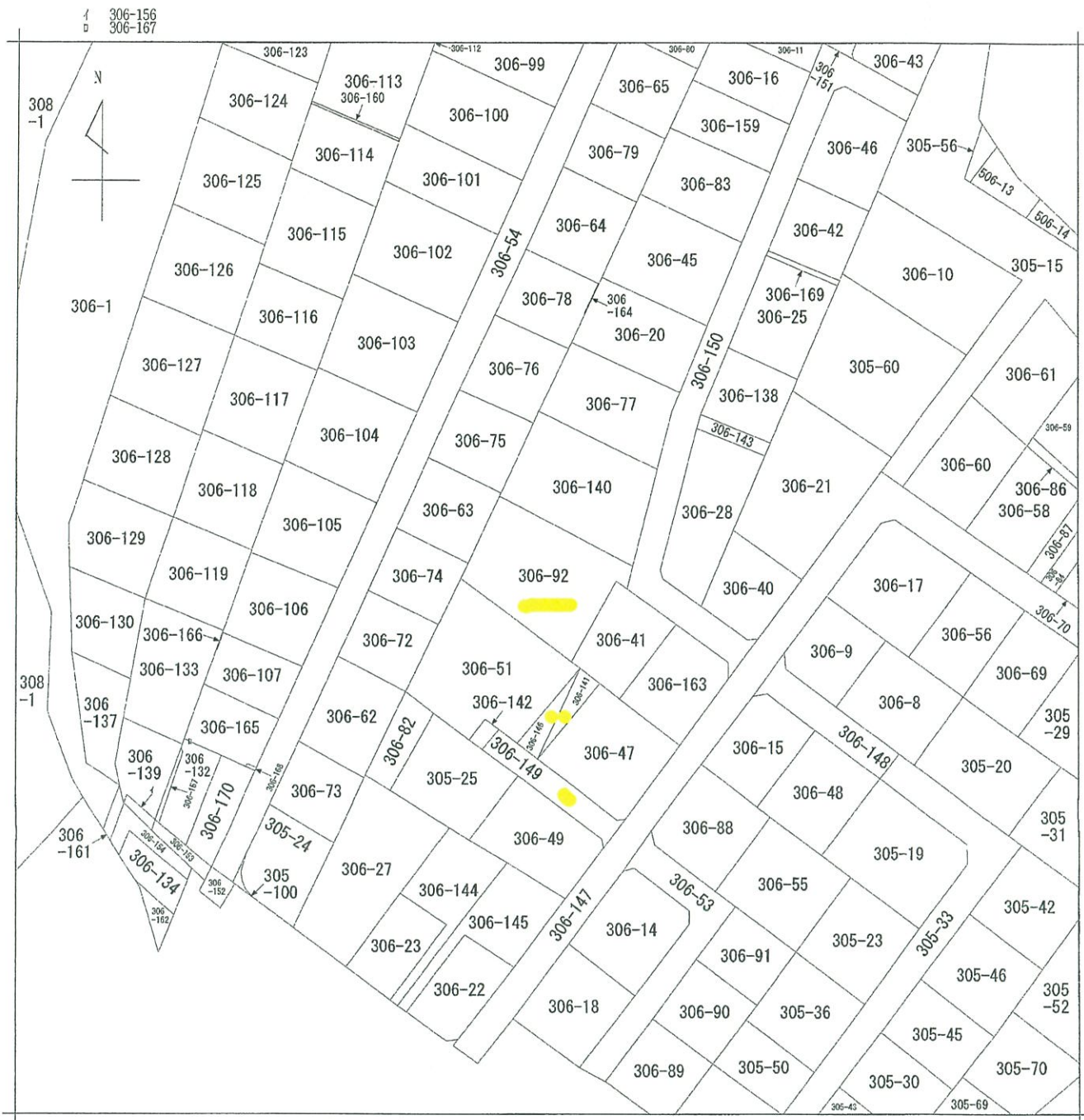
- 物件3、4の土地は登記記録上の地目は「公衆用道路」ではあるが、所有者が単独で使用していることや課税地目は「宅地」であることから「宅地」と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

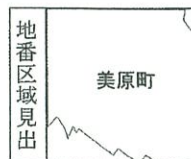
(調査経過用)

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 10月7日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 10月7日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 10月8日 (水) 9:40 - 10:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 10月8日 (水) 10:40 - 11:00	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 10月28日 (火) 9:20 - 11:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 近隣住民と面談 (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, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年10月28日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人Bに立会わせて, 同行した解錠技術者に解錠に着手した。解錠中に所有者が出てきたので, 所有者に解錠してもらい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 部 求 分	所 在	北九州市八幡西区美原町				地 番	306番92			
出 力 縮 尺	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 事 記 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10月8日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(9枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和40年10月23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10月8日 国土院 国土院 国土院

前 306-51 後・新
地 番 306-141, 306-51
土地の所在 北州市八幡区大字永太寺谷線内
高田美原町

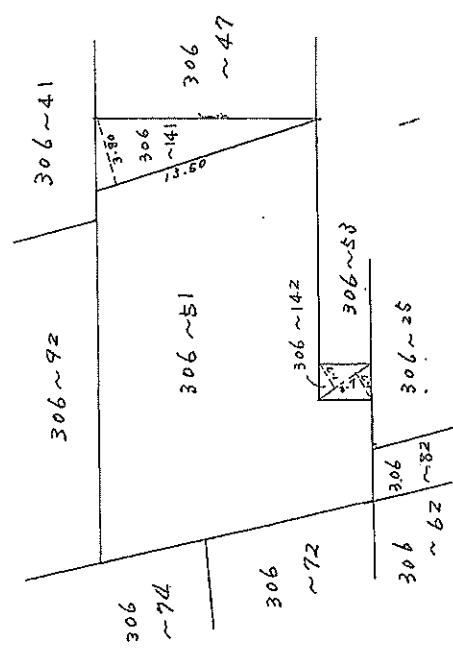
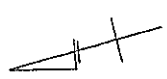
地 積 測 量 図

142673

平 昭 40 年 10 月 23 日 登 記

作 製 年 月 日
昭 和 40 年 10 月 23 日
申 請 人
作 製 年 月 日

實 際 測 量



(306-142) 算式 地積
$$\frac{3.70 \times (1.70 + 1.70)}{2} = 6.29$$
$$6.29 \times 0.3025 = 1.9027$$
$$1.90 \text{ 坪}$$

(306-141) 算式 地積
$$\frac{13.50 \times 3.80}{2} = 25.65$$
$$25.65 \times 0.3025 = 7.7591$$
$$7.75 \text{ 坪}$$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 : 1 / 300

A 4 判 に 縮 小

登記年月日：昭和44年7月17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10月8日 福岡法務局八幡出張所

令和7年10²¹月8日

福圖法務局八幡出張所

藥品通

A 4 判に縮小

(11枚目)

需求番号: 6-11

前 306-51 後・新

42877

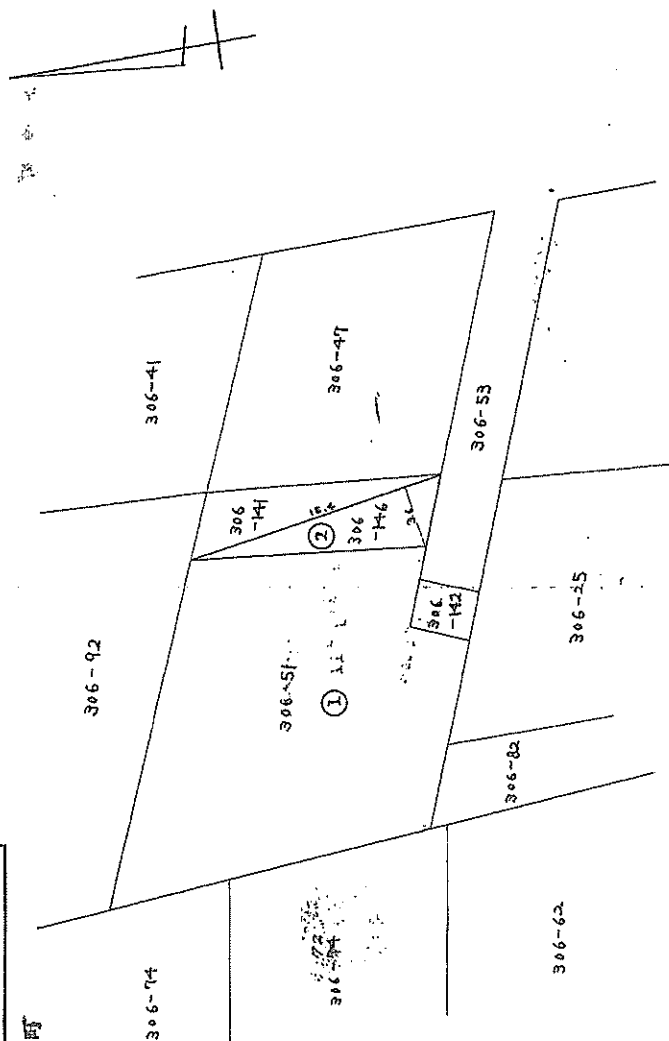
地積測量區

平◎昭和44年7月17日登記

脚車

[illegible]

五世祖



306-146	求積表
15.4 x 3.6	55.44
= 除	27.72

○ 讀

凡

~~1/300~~

(土地家産調査士会北九州支部用紙)

登記年月日：昭和46年3月9日

前 306-53 後・新

142878 地積測量図

平成46年3月9日登記

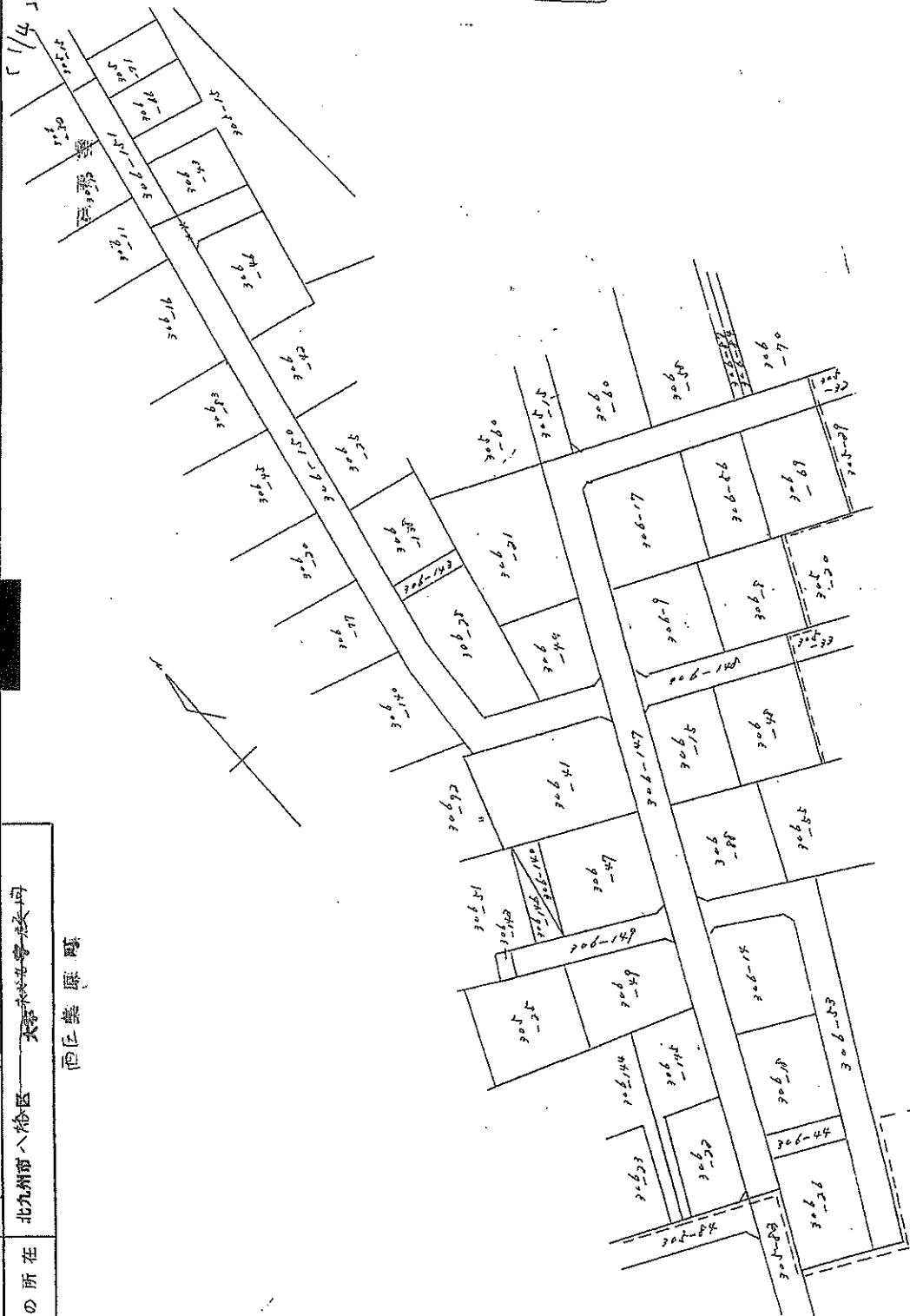
地番	306-147 306-148 306-149
地の所在	北九州市八幡区 大塚小学校

地積

左図

地 北九州市八幡区 大塚小学校

西に奥 庫 蔵



作製年月日
昭和四十六年三月九日

作製者

申請人

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

1/800

縮尺

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10月8日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和46年3月9日

142679

後・新
前

地番	306-147
地の所在	北九州府八幡区 大塚九幸地区

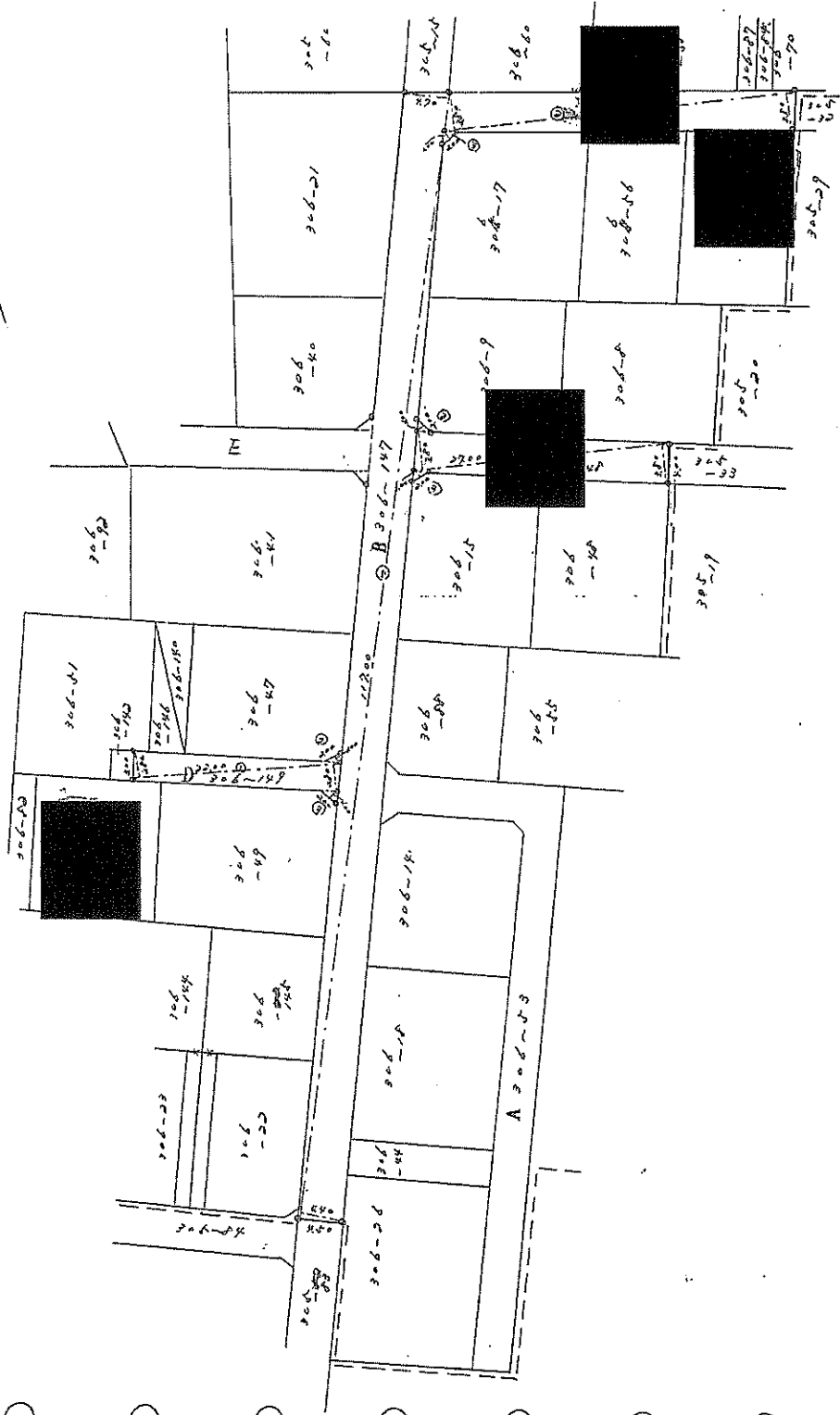
地積測量図

平成46年3月9日登記

2/4

昭和四十六年三月九日	製作年月日
製作者	申請人

西区美原町



縮尺 1/500

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

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10月8日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(13枚目)

登記年月日：昭和46年3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10月8日 福岡法務局八幡出張所

142 校田と阿 前

後・新

142680

平成46年3月9日登記

地番	306-150
	306-151

地積測量図

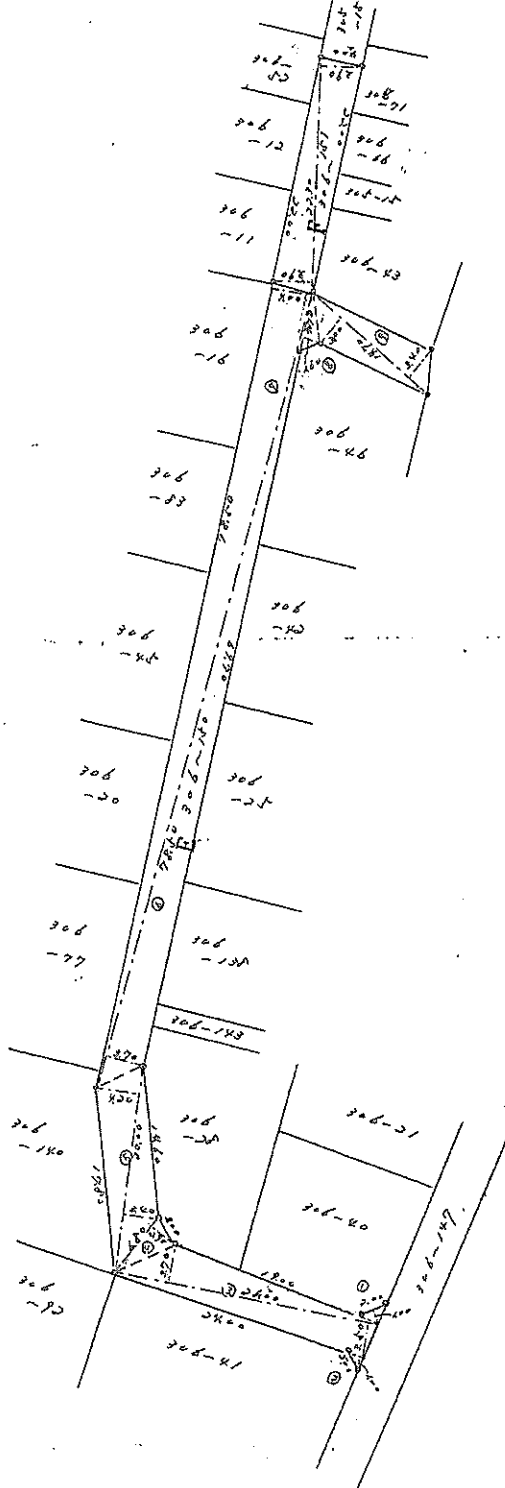
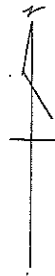
地の所在 北九州市八幡区 大字 北九州市立中学校内

西區美原町

3/4

作製年月日	昭和四十六年三月九日
製作者	
申請人	

家 業 變



(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和46年3月9日

一、一目と同一

後・新

142681

平成46年3月9日登記

地積測量図

4/4

地番

土地の所在 北九州市八幡区 大寺永光寺校地

面化美原町

求積表

算算表

B 306 ~ 147

1	117.00 x (440 + 870) = 106,647.0
2	32.00 x (280 + 380) = 20,800.0
3	2.00 x 1,000 = 2,000.0
計	134,447.0
1/2	67,223.5

C 306 ~ 148

1	22.00 x (280 + 380) = 20,800.0
2	2.00 x 1,000 = 2,000.0
3	2.00 x 1,000 = 2,000.0
計	24,800.0
1/2	12,400.0

D 306 ~ 149

1	22.00 x (280 + 380) = 20,800.0
2	2.00 x 1,000 = 2,000.0
3	2.00 x 1,000 = 2,000.0
計	24,800.0
1/2	12,400.0

E 306 ~ 150

1	2.00 x 1,000 = 2,000.0
2	2.00 x 1,000 = 2,000.0
3	2.00 x (270 + 380) = 1,270.0
4	6.00 x 280 = 1,680.0
5	2.00 x (280 + 380) = 1,200.0
6	2.00 x 280 = 560.0
7	2.00 x 400 = 800.0
8	4.00 x 160 = 640.0
9	1.00 x (280 + 380) = 330.0
計	14,480.0
1/2	7,240.0

F 306 ~ 151

$$22.00 \times (280 + 380) \div 2 = 8,400.0$$

A 306 ~ 153

$$46,231.4 - (87,295 + 10,660 + 8,400) = 1,876.0$$

$$+ 5,587.25 + 5,587.25 = 12,050.5$$

尺 1

(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10月8日 福岡法務局八幡出張所

登記官

登記年月日：昭和55年11月26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10月8日 徳島法務局八幡出雲所

登記官

A 4 判に縮小

(16枚目)

請求番号：6-13

平成55年11月26日登記

143054

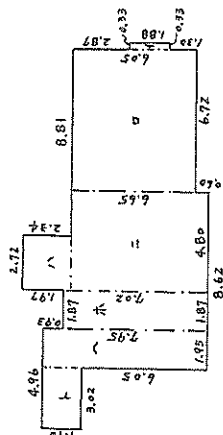
各階平面図

建物図面
各階平面図

306番92

家屋番号

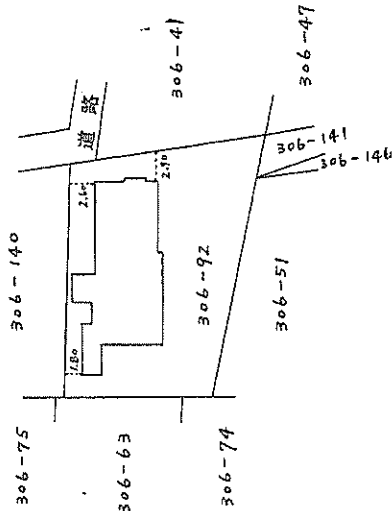
建築物の所在 北九州市八幡西区 美原町 306番地92



床面積

1 0.33 x 1.88 = 0.6204
2 6.72 x 6.05 = 40.6560
3 2.72 x 2.34 = 6.3648
4 4.80 x 6.65 = 31.9200
5 1.87 x 7.02 = 13.1274
6 1.95 x 7.95 = 15.5025
7 3.02 x 1.90 = 5.7380
計 115.9291

(土地家屋調査士会北九州支部)



製作者
土地家屋調査士

(昭和55年11月22日作製)

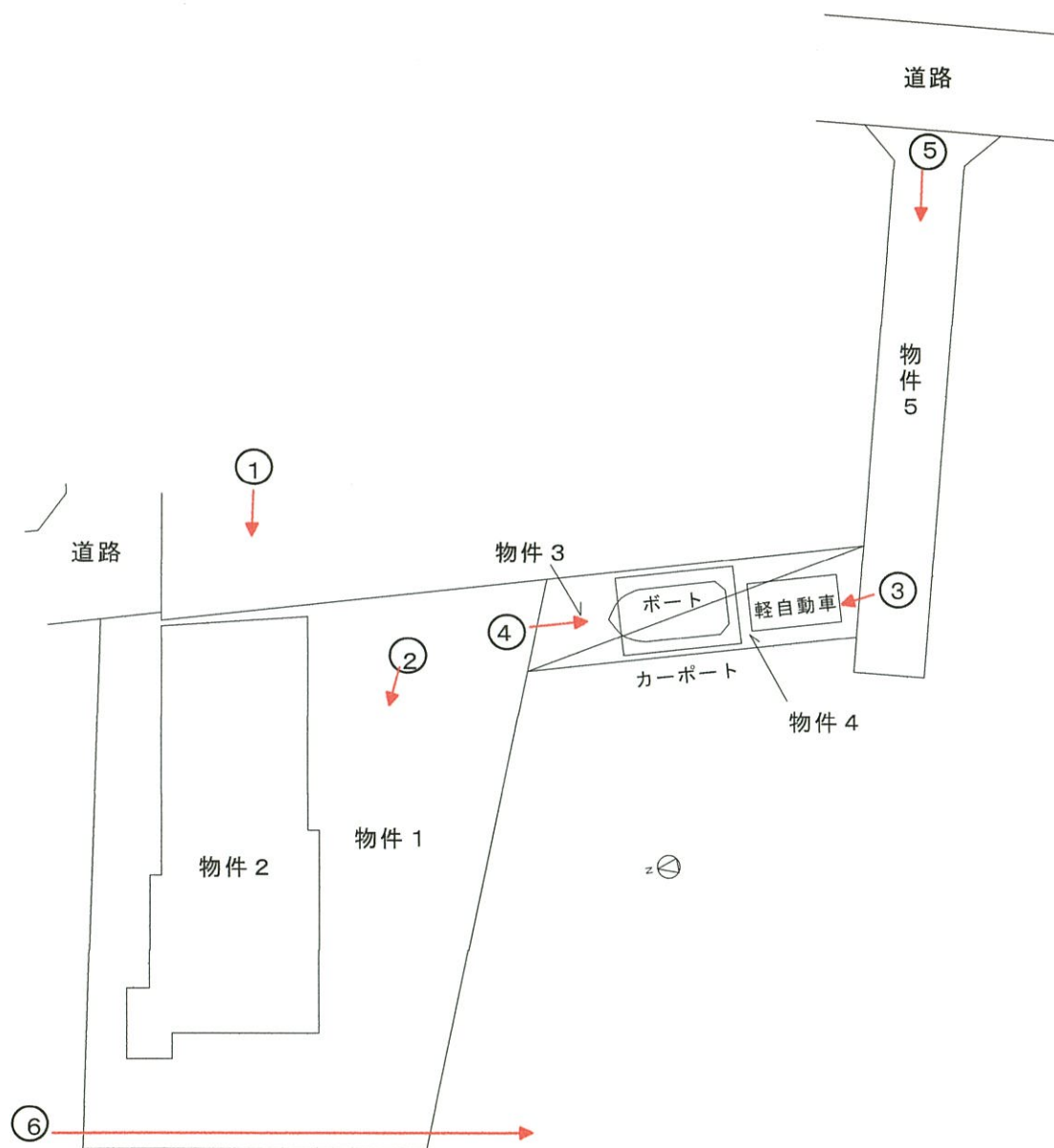
縮尺
1/250

申請人

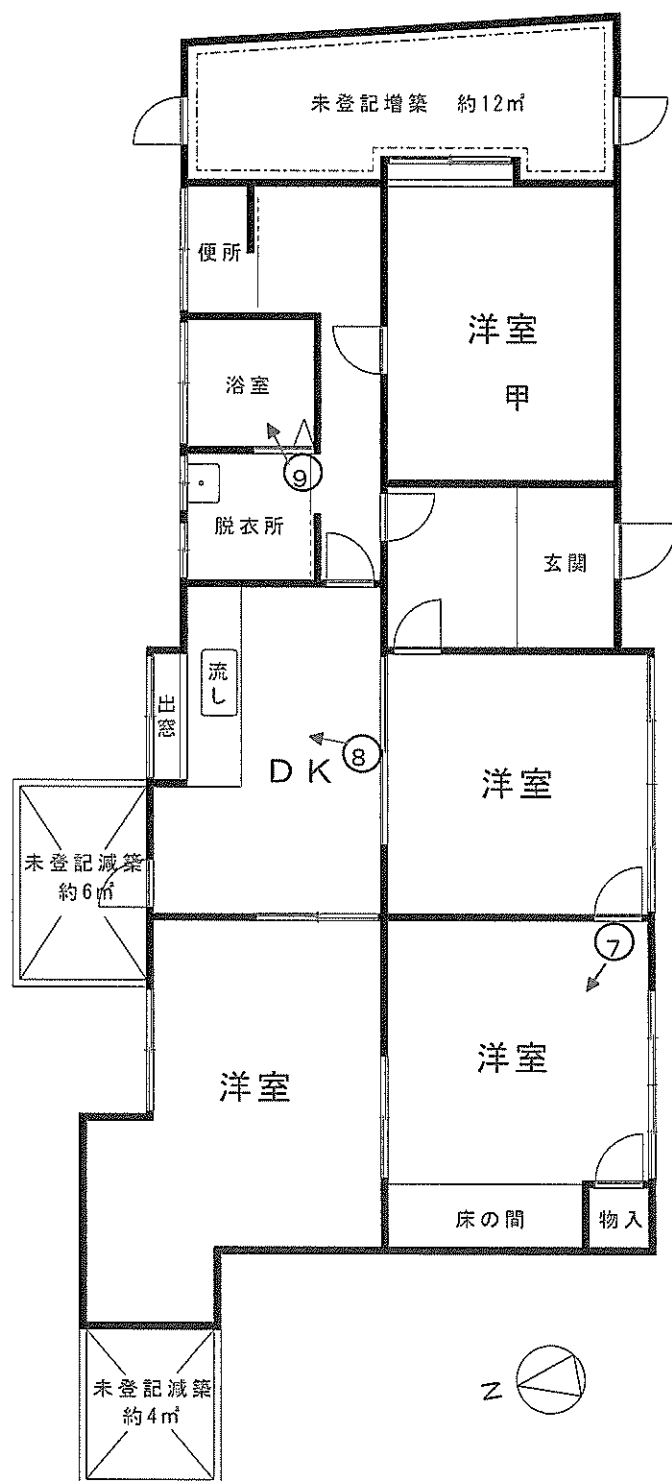
縮尺
1/500

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





No. 1

本件建物の外観を撮影

(雑草が生い茂り正面からは
建物が見えない)

本件建物の屋根



No. 2

物件 1 の土地と本件建物の一
部を撮影



No. 3

物件 3, 4 の土地を撮影

放置自動車

カーポート



No. 4

物件3, 4の土地を撮影

放置ボート



No. 5

物件5の土地を撮影



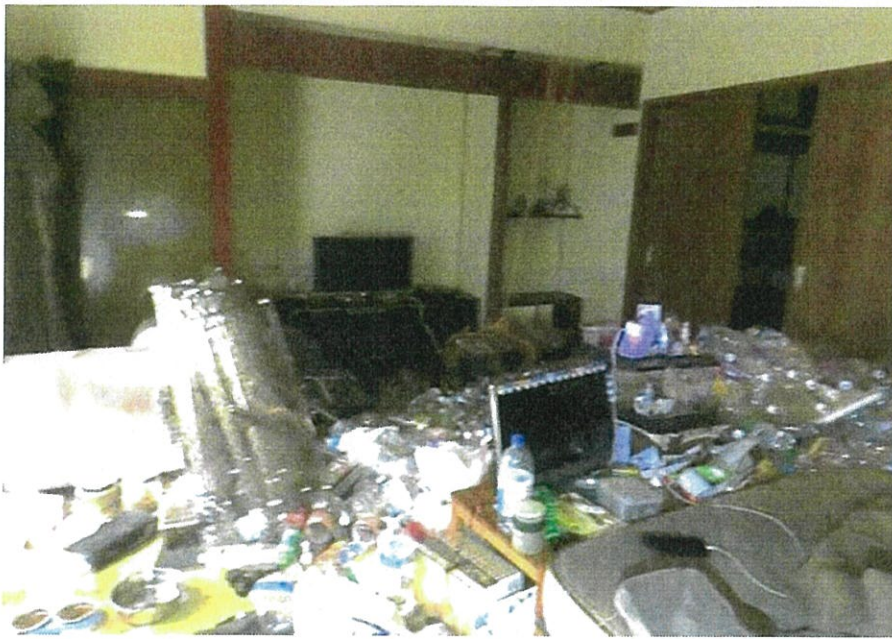
No. 6

物件1の土地と隣地との境界
付近を撮影

崩落した擁壁（隣地）

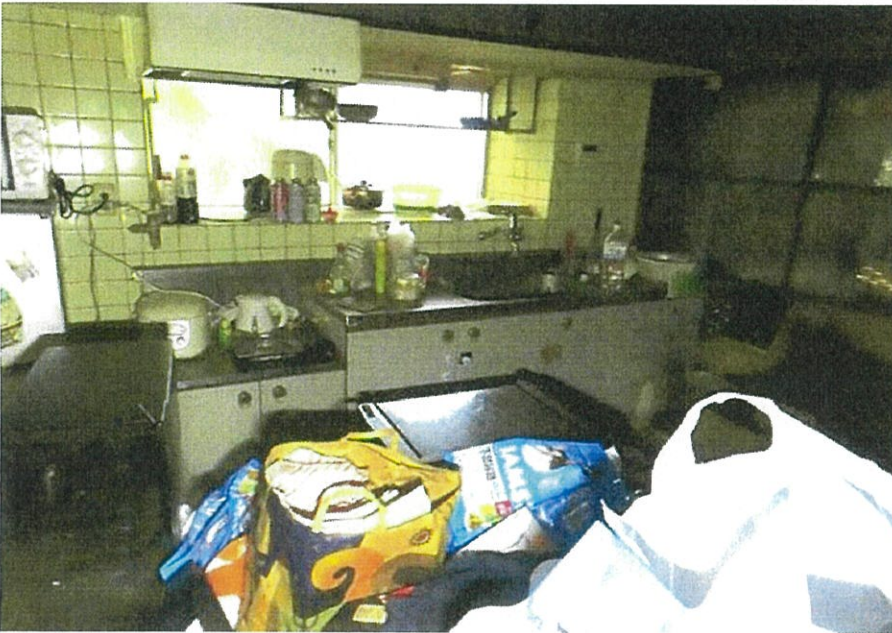
本件建物

(20枚目)



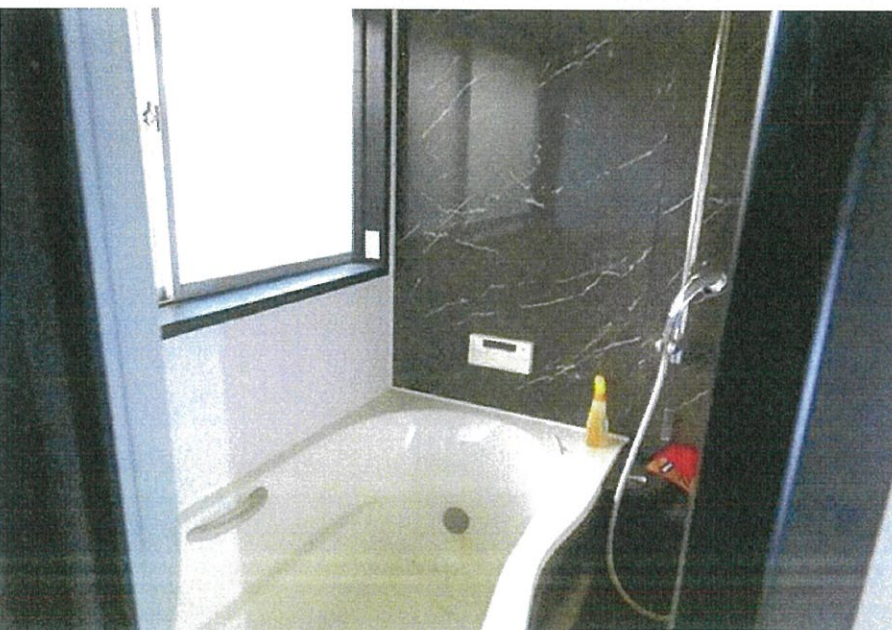
No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

本件建物の室内を撮影



No. 9

本件建物の室内を撮影

(21枚目)

令和 7 年（ケ）第 95 号
令和 7 年 10 月 28 日 現地調査
令和 7 年 11 月 8 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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,708,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,020,000 円
物件2（建物）	金 550,000 円
物件3（土地）	金 60,000 円
物件4（土地）	金 70,000 円
物件5（土地）	金 8,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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・3・4の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	北九州市八幡西区美原町 306 番 92 宅地 396.69 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区美原町 306番地92 306 番 92 居宅 木造瓦葺平家建 113.92 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区美原町 306 番 141 公衆用道路 23 m ²	同上
4	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区美原町 306 番 146 公衆用道路 27 m ²	同上
5	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区美原町 306 番 149 山林 63 m ²	同上

番号	特 記 事 項								
1・3～5	形状についてみると、公図と現況は、物件1と物件3・4の接続部分等の形状が異なっているので、物件4・5及び隣地の地積測量図のほか建物図面等と現況を照合したところ、現地における状況がこれらの資料とおおむね符合していることを確認した。また、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、上記照合結果より登記地積を妥当なものとみとめ、評価に当たってはこれを採用した。								
2	未登記の増築及び減築がある。 <table><tr><td>登記面積</td><td>未登記 増築面積</td><td>未登記 減築面積</td><td>現況床面積</td></tr><tr><td>113.92㎡</td><td>+ 約12㎡</td><td>- 約10㎡</td><td>= 約115.92㎡</td></tr></table>	登記面積	未登記 増築面積	未登記 減築面積	現況床面積	113.92㎡	+ 約12㎡	- 約10㎡	= 約115.92㎡
登記面積	未登記 増築面積	未登記 減築面積	現況床面積						
113.92㎡	+ 約12㎡	- 約10㎡	= 約115.92㎡						
3～5	現況地目は登記地目と異なり、物件3・4が宅地、物件5が公衆用道路である。								
5	物件5は共有持ち分6分の1の評価である。								
住 居 表 示	北九州市八幡西区美原町20番20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・3・4一体）

位置・交通 (直線距離)	筑豊電鉄「永犬丸」駅の北東方、約400m。 西鉄バス「榊姫神社」停留所の北東方、約280m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	丘陵地に開発された古くからの住宅地域であり、地域内には戸建住宅が建ち並んでいる。永犬丸駅からは徒歩圏に所在するものの、駅からは坂道が続き、道路距離以上の距離感がある。なお、地域環境等が変化する特段の要因は見当たらず、今後も現状の利用状況が継続するものと予測する。	
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	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	防火地域及び準防火地域の指定なし
	その他の規制	建築物の高さの最高限度は10m 外壁の後退距離は1m
画地条件	地積	446.69㎡ (合計登記地積)
	形状	不整形 (別添「土地建物位置関係図」参照。)
	間口	約4m
	奥行	約33m
	接道関係	二方路 (ただし、背面道路との高低差や接道延長を考慮し二方路の効用はない)
接面道路の状況	南東端で幅員約3mの舗装、行き止り私道（物件5）と等高に接面（建築基準法第42条第2項の道路判定あり）。北東端で幅員約4mの舗装市道と2m程度低位に接面。（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 : 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	・丘陵地に位置するため、物件1は隣地との高低差があつて、北側及び東側隣地より約2m低く、南側隣地より約1.5m高い。さらに、西側隣地より約5.5m高く、境界付近には新しい間知ブロック積み擁壁が設けられている。なお、笹や雑木・雑草、建物等に遮られ、北側及び東側・南側の擁壁は部分的にしか目視できないため、構造や状態が不明瞭である。また、「現況調査報告書」記載のとおり、隣地306番51の西側擁壁が崩れ落ちており、当該崩落による目的土地への影響は目視上見受けられなかったが、詳細は不明である。 ・有効宅地部分は物件1であり、物件3・4は私道（物件5）に接する路地状の駐車場部分である。 ・物件3・4の上に、小型レジャーボート、軽自動車が放置されているほか、カーポートが存する。 ・接面道路（物件5）が2項道路であるため、接道部分（物件3・4の南東端）はセットバックを要するが、間口が狭く、敷地全体から見るとセットバック面積は僅少である。 ・現地調査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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・境界については「現況調査報告書」記載のとおりである。
---------	---

1－2．土地の概況及び利用状況等（物件 5）

画 地 条 件	地 積 63m²（登記地積） 形 状 帯状（別添「土地建物位置関係図」参照。） 間 口（幅員） 約3m 奥 行 約22m 接 道 関 係 一方路
接 面 道 路 の 状 況	東端で幅員約4.6m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	周辺居住者が道路として利用しており、いわゆる2項道路の判定を受けている。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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40年1月30日 新築 昭和55年11月18日 増築 経 過 年 数：約 61 年（新築より） 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：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル吹付け ほか 天 井：ビニールクロス貼、ボード ほか 床：フローリング、Pタイル ほか 内 壁：ビニールクロス貼、合板 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
床面積（現況）	簡易な未登記の増築が約12㎡及び未登記の減築が約10㎡あり、現況床面積は約115.92㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4DK （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 屋内の至るところにゴミや家財、飼育している猫や鳥の糞のほか人糞などが存し、異臭が漂っている。このような状況にあるため、立ち入りできない部屋があるほか、家財やゴミのため目視できない箇所も多いが、建築後60年以上経過していることなどから、不可視部分が損傷・汚損している可能性は否定できない。なお、水道は配管に難があり微量しか出ないとのことである。
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。 ・屋内で猫や鳥を飼育している。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1・3・4、5）

物件1・3・4の建付地価格、物件5の持分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	共有持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格・持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	48,500	0.34	396.69		0.80	5,230,000
3	48,500	0.34	23		0.80	300,000
4	48,500	0.34	27		0.80	360,000
5	48,500	0.05	63	1 / 6		30,000

【注】 計算結果の数値は、1万円未満を四捨五入した。計算結果が1万円未満となる場合は千円未満を四捨五入した。（以下同じ）

ア 標準画地価格：基準地「北九州八幡西(県)－13」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 52,800\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 48,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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
1.00 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 1.10

イ 個別格差：不整形(旗竿地) 接面道路 隣地との高低差 規模
◇物件1・3・4 0.70 × 0.80 × 0.80 × 0.80
境界不明瞭 個別格差
× 0.95 = 0.34

※ 接面道路による格差は、道路（物件5）の種別、幅員、行き止まり等を考慮した。

共有道路
◇物件5 0.05

ウ 地 積：登記数量による。

オ 建 付 減 価：建物の築年数及び保守管理の状態を鑑みると建物を継続使用することは経済合理性に欠けることから、敷地との適応の状態や将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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
2	164,000	115.92	0.01	190,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約61年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。したがって、市場価値は殆ど存しないが、担保物件として存在している点等を考慮し、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-90%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} & \\
 \text{物件2} & 0.05 & \times (1 - 0.9) & = & 0.01
 \end{array}$$

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	5,230,000	0.30	法定地上権	1,570,000
3	300,000	0.30	法定地上権	90,000
4	360,000	0.30	法定地上権	110,000
計				1,770,000

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、目的建物の保守管理の状態を考慮のうえ、その割合を30%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	5,230,000	－ 1,570,000		0.40	0.70	1,020,000
2	190,000	＋ 1,770,000	1.00	0.40	0.70	550,000
3	300,000	－ 90,000		0.40	0.70	60,000
4	360,000	－ 110,000		0.40	0.70	70,000
5	30,000			0.40	0.70	8,000
一 括 価 格 (合 計)						1,708,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 狭幅員の道路に接する旗竿地であるため、敷地への車両の出入り等の点で著しく利便性が劣ること、擁壁について目視できない箇所があり現行の基準に合致するか否か不透明であること、近隣では物件を含め古い擁壁の崩壊が発生していること、屋外にボートや軽自動車が放置されていること等を考慮した。

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

基準地標準価格：基準地「北九州八幡西（県）－13」
所在：北九州市八幡西区若葉3丁目508番486
住居表示：若葉3－13－27
価格：52,800 円/㎡（対前年変動率 3.5%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：225 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域
接面街路：北西側幅員約4.5m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：筑豊電鉄「今池」駅の南東方、道路距離500m。
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 地積測量図（写）	2 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

