

## 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<br>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<br>場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                               | 日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 10 時 00 分<br>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<br>提供方法                                                         | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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    | 13,330,000<br>10,664,000 |          | 2,666,000  | 107,007  | 23,832   |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1（一棟の建物の表示）

所 在 北九州市八幡西区岡田町 5 番地 1

建物の名称 アクロス黒崎ロイヤルヒルズ

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 岡田町 5 番 1 の 1 1 1 3

建物の名称 1 1 1 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 8 1 . 9 6 平方メートル

### （敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市八幡西区岡田町 5 番 1

地 目 宅地

地 積 7 4 0 8 . 7 9 平方メートル

### （敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 4 0 9 3 4 3 分の 8 5 0 7



## 物 件 明 細 書

令和 7年11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 福 島 恭 子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区岡田町 5 番地 1

建物の名称 アクロス黒崎ロイヤルヒルズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡田町 5 番 1 の 1 1 1 3

建物の名称 1 1 1 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 81.96 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市八幡西区岡田町 5 番 1

地 目 宅地

地 積 7408.79 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1409343 分の 8507



令和7年(ケ)第90号  
令和7年 9月16日受理  
令和7年10月27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 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区岡田町 5 番地 1

建物の名称 アクロス黒崎ロイヤルヒルズ

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡田町 5 番 1 の 1 1 1 3

建物の名称 1 1 1 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 8 1 . 9 6 平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市八幡西区岡田町 5 番 1

地 目 宅地

地 積 7 4 0 8 . 7 9 平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 4 0 9 3 4 3 分の 8 5 0 7



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                             |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                             |
| 住居表示            | 北九州市八幡西区岡田町7番30-1113号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                             |
| 建物              | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                             |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                |                                                                                                                                                             |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div>                                                           |                                                                                                                                                             |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を住居（空き家）として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                             |
| 管理費等の状況         | <input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり<br>管理費 6,000円<br>修繕積立金 7,200円<br>駐車場代 11,000円                                                                                                                                                                                                                                                      | 令和7年9月1日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年9月分まで<br>計831,496円<br>（延滞金を含む）<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理会社等           | (株)KL合人社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                             |
| その他の事項          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                             |
| 敷地本権            | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                             |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                             |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                             |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ）<br><input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                             |
| その他の事項          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                             |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> |                                                                                                                                                             |
| 敷地権以外の土地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                             |
| 土地建物の位置関係       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                           |
| ■ 北九州市上下水道局営業課長     | 本件建物はビル管理人との集合住宅契約のため、個別の契約はありません。                                                  |
| ■ 管理会社社員            | 1 本件建物の管理費等及びその滞納額は2枚目のとおりです。<br>2 上記管理費等の滞納にあたっては、弁護士費用として別途297,000円を請求する可能性があります。 |

(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

- 本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、北九州市所有の道路（地番３５－３外、地目は宅地外）に接道している。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述、立入調査の結果から２枚目のとおりと認めた。
- 本件建物内には大量の動産（釣り竿、梱包された靴、プラモデルなど）が玄関入り口からぎっしり積まれていた。そのため、細部にわたる調査ができていない。  
なお、洗面所・浴室・トイレは山積みされた動産のため、立入調査は実施できなかった。
- 本件マンションの駐車場に関する情報は次のとおり  
    駐車場の有無 有り 空きなし  
    駐車場の形態 賃貸方式

(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)

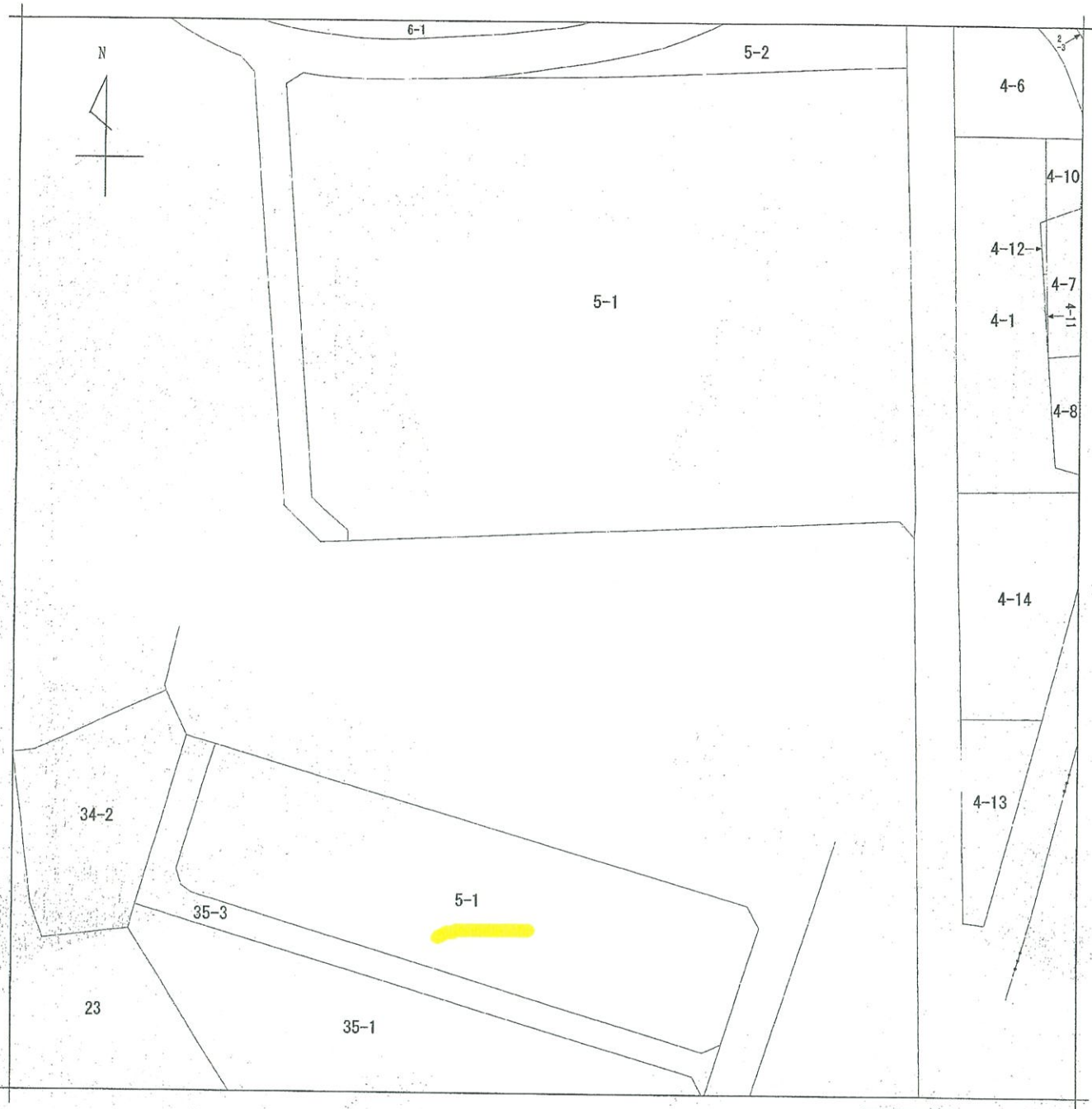
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 調査の場所等         | 調査の方法等                           |
| R 7年 9月16日 (火)<br>17:20 - 17:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 執行官室           | ライフライン調査 (水道)                    |
| R 7年 9月16日 (火)<br>17:30 - 17:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 執行官室           | 建物図面請求                           |
| R 7年 9月17日 (水)<br>9:40 - 10:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 福岡法務局<br>八幡出張所 | 公図, 地積測量図, 建物図面等の調査              |
| R 7年 9月17日 (水)<br>16:45 - 17:25                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地          | 現地特定, 写真撮影<br><br>在宅依頼書投函        |
| R 7年 9月19日 (金)<br>8:20 - 8:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 執行官室           | 滞納管理費等調査                         |
| R 7年 10月10日 (金)<br>9:30 - 10:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地          | 全戸不在, 外観調査, 管理人と面談<br><br>(1回目)  |
| R 7年 10月10日 (金)<br>11:30 - 12:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地          | 全戸不在 (解錠行為着手, 解錠困難)<br><br>(2回目) |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月10日<br/>目的物件入口は施錠されていたので, 立会人Aに立会わせて, 解錠技術者に解錠行為に着手させたが, 解錠困難で本件建物内に立ち入れなかった。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                |                                  |

(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22日 (水)<br>9:30 - 11:00                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地  | 立入調査, 写真撮影 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |            |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月22日<br/>目的物件入口は施錠されていたので, 立会人A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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |        |            |

(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   | 北九州市八幡西区岡田町 |     |        |           | 地番       | 5番1 |  |     |           |
| 出力    | 縮尺不明 | 精度          | 座標系 | 番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |     |  | 種類  | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 |      |             |     |        | 備付年月日(原図) |          |     |  | 補事項 |           |

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9月17日  
福岡法務局八幡出張所  
登記官

請求番号：18-1  
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成19年1月15日

公用

各階平面図

029284

平成19年1月15日登記

岡田町5番1の1113

家屋番号

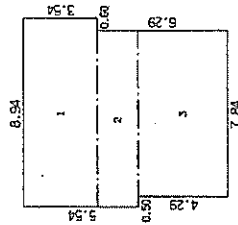
建物図面

各階平面図

建物の所在 北九州市八幡西区岡田町 5番地 1

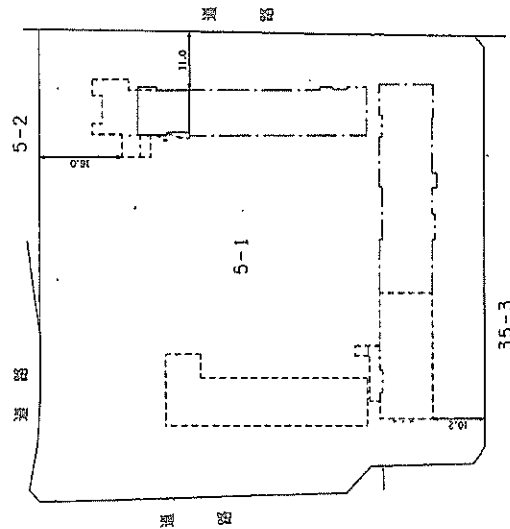
写真撮影位置方向

建物の写す部分111階 建物の名称1113



求積表

|   |             |   |                      |
|---|-------------|---|----------------------|
| 1 | 3.54 × 8.94 | = | 31.6476              |
| 2 | 6.34 × 2.00 | = | 12.6800              |
| 3 | 4.29 × 7.84 | = | 33.6336              |
| 計 |             |   | 81.9612              |
|   | 床面積         |   | 81.96 m <sup>2</sup> |



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

福岡県土地家屋調査士会

平成19年1月5日作成

登記官

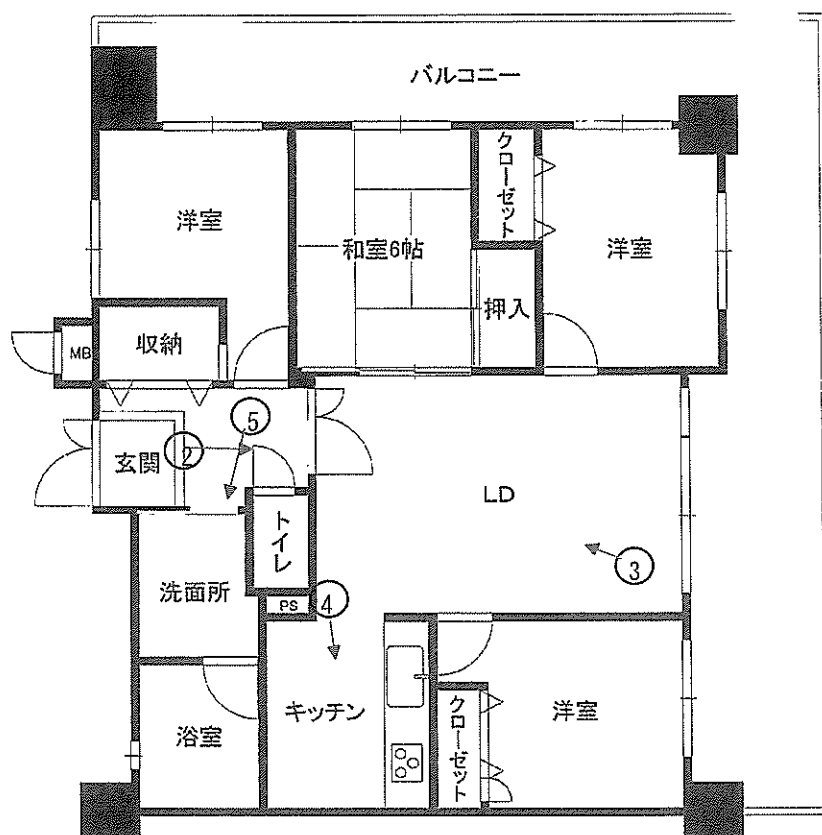
A4判に縮小

(8枚目)

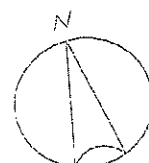
請求番号：28-1

# 間取図

↑ 写真撮影位置方向



家屋番号:岡田町5番1の1113







No. 1

本件マンションの外観を撮影

本件マンション



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

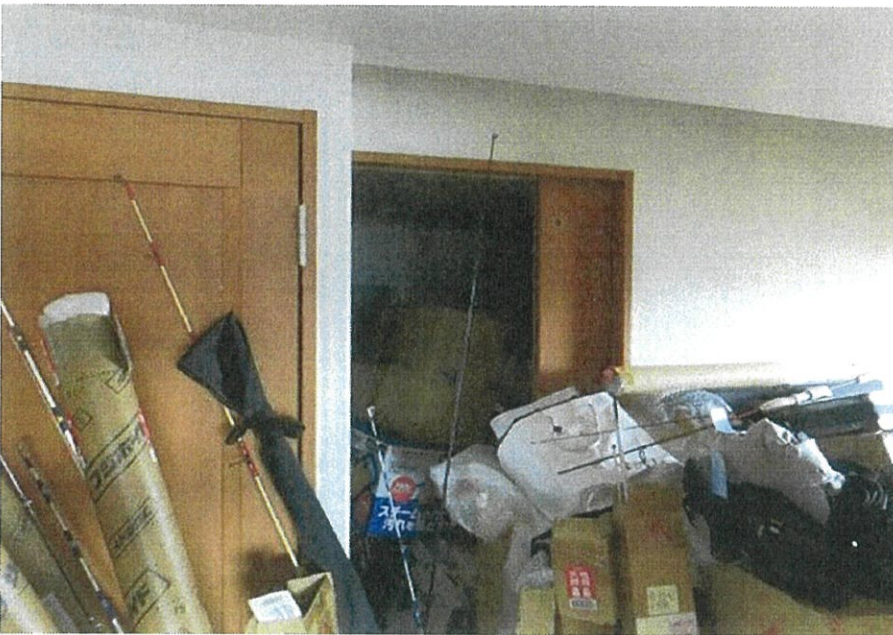
(10枚目)





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. \_\_\_\_\_

令和 7 年（ケ）第 90 号  
令和 7 年 10 月 22 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 27 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

| 番 号 | 評 価 額          |
|-----|----------------|
| 1   | 金 13,330,000 円 |

## 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 上                      | 現 況       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|-----------|
| 1                                                                                                                                                                                        | (一棟の建物の表示)        |                            | 「特記事項」欄参照 |
|                                                                                                                                                                                          | 所 在               | 北九州市八幡西区岡田町5番地1            |           |
|                                                                                                                                                                                          | 建 物 の 名 称         | アクロス黒崎ロイヤルヒルズ              |           |
|                                                                                                                                                                                          | (専有部分の建物の表示)      |                            |           |
|                                                                                                                                                                                          | 家 屋 番 号           | 岡田町5番1の1113                |           |
|                                                                                                                                                                                          | 建 物 の 名 称         | 1113                       |           |
|                                                                                                                                                                                          | 種 類               | 居 宅                        |           |
|                                                                                                                                                                                          | 構 造               | 鉄筋コンクリート造1階建               |           |
|                                                                                                                                                                                          | 床 面 積             | 11階部分 81.96 m <sup>2</sup> |           |
|                                                                                                                                                                                          | (敷地権の目的である土地の表示)  |                            |           |
|                                                                                                                                                                                          | 土 地 の 符 号         | 1                          |           |
|                                                                                                                                                                                          | 所在及び地番            | 北九州市八幡西区岡田町5番1             |           |
|                                                                                                                                                                                          | 地 目               | 宅 地                        |           |
|                                                                                                                                                                                          | 地 積               | 7,408.79 m <sup>2</sup>    |           |
|                                                                                                                                                                                          | (敷地権の表示)          |                            |           |
| 土 地 の 符 号                                                                                                                                                                                | 1                 |                            |           |
| 敷 地 権 の 種 類                                                                                                                                                                              | 所有権               |                            |           |
| 敷 地 権 の 割 合                                                                                                                                                                              | 8,507 / 1,409,343 |                            |           |
| 特 記 事 項                                                                                                                                                                                  |                   |                            |           |
| <div>・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積 (94.40m<sup>2</sup>) を採用した。</div> <div>・ 敷地権の目的である土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。</div> |                   |                            |           |
| 住 居 表 示                                                                                                                                                                                  |                   | 「 北九州市八幡西区岡田町7番30－1113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

|                                                                     |                                                                                                                                                                 |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通<br>(直線距離)                                                 | J R鹿児島本線「黒崎」駅の南方、約800m。<br>西鉄バス「西神原」停留所の南西方、約200m。<br>(別添「位置図」参照)                                                                                               |                                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                           | 八幡西区岡田町地内の丘陵地にマンション、一般住宅等が<br>建ち並ぶ住宅地域である。<br><br>地価は近年上昇基調にあるが、地域環境等に大きな変化は<br>認められず、今後も現状維持で推移すると予測される。                                                       |                                                                                                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容 積 率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                               | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>地域指定なし<br>居住誘導区域内・都市機能誘導区域内                                        |
| 画 地 条 件                                                             | 規 模<br>形 状<br>間口・奥行<br>接道関係<br>そ の 他                                                                                                                            | 7,408.79㎡<br>ほぼ整形 (別添「建物図面(写)」参照)<br>約90m・約85m<br>三方路<br>画地内に一部最大約3m程度の段差があるほか、<br>東側及び南側の接道部分に法地がある。 |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                    | ・北側で幅員約6m～約9mの舗装市道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)に0～約1.5m高く接面。<br>・東側で幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)に接面(擁壁の高さ約1.5m)。<br>・南側で幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)に接面(擁壁の高さ最大約2m)。 |                                                                                                       |
| 土地利用状況等                                                             | 土地利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                                         |                                                                                                       |
| 供 給 処 理 施 設                                                         | 上水道 : あり<br>ガス配管 : あり (休止管)<br>下水道 : あり<br><br>(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。<br><br>・公図上、西側にも道路があるが現況は通行可能な通路等は確認できなかった。                                               |                                                                                                       |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                  |                                                                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名           | アクロス黒崎ロイヤルヒルズ                                                                                      |
| 建物の用途            | 共同住宅 (総戸数 181 戸)                                                                                   |
| 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19年1月4日<br>経過年数 約 19 年<br>経済的全耐用年数 約 40 年<br>経済的残存耐用年数 約 21 年                        |
| 構造               | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建<br>合計床面積 15,633.99 m <sup>2</sup> (登記上)                                      |
| 仕様               | 外壁 タイル貼、吹付タイルほか<br>屋根 陸屋根<br>その他 特記なし                                                              |
| 設備等              | エレベータ 3基<br>駐車場 全183台分 (賃貸)<br>集会所 あり<br>管理人室 あり<br>日勤 (月～土、午前8時～午後7時)<br>その他 オートロック、ゲストルーム、ラウンジほか |
| 建物の品等            | 使用資材 やや優る<br>施工状態 普通                                                                               |
| 管理の形態等           | 委託管理                                                                                               |
| 管理の状況            | ・外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守管理の状態は普通である。                                                                   |
| 特記事項             | ・管理会社からの回答書によると、令和5年8月より大規模修繕工事着工。                                                                 |

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造1階建                                                                                           |
| 位 置                    | 11階部分の角区画（東・北面採光）                                                                                      |
| 床 面 積                  | 登記記載 81.96㎡<br>固定資産税評価証明書上 94.40㎡                                                                      |
| 間 取 り                  | 4LDK、バルコニー約33.5㎡<br>(別添「間取図」参照)                                                                        |
| 仕 様                    | 天 井 ビニールクロス貼ほか<br>床 フローリングほか<br>内 壁 ビニールクロス貼ほか<br>設 備 電気、給排水設備等<br>その他 オール電化仕様                         |
| 保守管理の状態                | 劣る（室内には動産類が大量に山積みされており、洗面所・トイレ・浴室には立ち入りできず、LDK等も詳細には確認出来なかった。尚、目視で確認出来る範囲内では、特記すべき大きな汚損・損傷等は認められなかった。） |
| 管 理 費 等                | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                       |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                       |
| 特 記 事 項                | ・建物に附属する各種設備については、その動作を確認出来ないので、使用可能かどうかについては不明である。<br>・管理会社からの回答書によると、延滞管理費等のほかに弁護士費用297,000円を請求予定。   |



## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

#### (1) 建物の価格

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。

| 再調達原価(円/㎡)<br>ア | 床面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----------------|-------------|----------|------------------|
| 280,000         | 94.40       | 0.54     | 14,270,000       |

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用（マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。）等と秤量して査定した。

#### イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

#### ウ 現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.57 \times 0.95 = 0.54$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 19 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 -5% (保守管理の状態等を考慮)

## (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個 別<br>格 差 | 地 積<br>(㎡) | 建 付<br>減 価 | 敷地権割合             | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-----------------|------------|------------|------------|-------------------|---------------------------|
| ア               | イ          | ウ          | エ          | オ                 |                           |
| 95,400          | 0.87       | 7,408.79   | 1.00       | 8,507 / 1,409,343 | 3,710,000                 |

ア 標準画地価格・・・基準地「北九州八幡西(県)ー5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 101,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 95,400\text{円/㎡} \end{array}$$

\*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：補正要因無し 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.01 & \times & 1.02 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.08 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots \cdots & \text{三方路} & & \text{形状} & & \text{規模} & & \text{段差・法地有} & & \text{個別格差} \\ & & 1.02 & \times & 1.00 & \times & 0.90 & \times & 0.95 & = & 0.87 \end{array}$$

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等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・登記上の敷地権割合による。

## (3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

| 建 物 価 格<br>(円) | 敷地権価格<br>(円) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ |
|----------------|--------------|----------------------|------------------------|
| ア              | イ            | ウ                    |                        |
| 14,270,000     | 3,710,000    | 1.08                 | 19,420,000             |

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等々の  
効用格差等を考量して査定した。

## 2 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------------|---------------------------|------------------|----------------------|
| 235,000                | 1.04                      | 81.96            | 20,030,000           |

- ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。
- イ 個別格差： 一棟のマンション内における階層・位置・保守管理の状態等を考量して査定した。
- ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

### 3 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおり  
のウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定し  
た。

|        | 占有減価修正前の<br>試算価格（円）<br>ア | 占有減価<br>修 正<br>イ | 試 算 価 格<br>（円）<br>ア×イ | 調整割合 |
|--------|--------------------------|------------------|-----------------------|------|
| ① 積算価格 | 19,420,000               | 1.00             | 19,420,000            | 20%  |
| ② 比準価格 | 20,030,000               | 1.00             | 20,030,000            | 80%  |
| 調整後の価格 | 19,910,000円              |                  |                       |      |

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

#### (2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並び  
にその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

| 番号 | 調整後の価格<br>（円）<br>ア | 市場性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>減価（敷金等）<br>オ | 評 価 額<br>（円）<br>(ア×イ×ウ×エ)ーオ |
|----|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1  | 19,910,000円        | 0.90            | 0.80             | 0.93                  | 0                      | 13,330,000円                 |

イ 市場性修正：弁護士費用の請求等、係争の可能性がある点を考慮して査定した。

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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

## 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）－5」  
所 在：北九州市八幡西区岡田町8番4  
住 居 表 示：「岡田町3－25」  
価 格：101,000 円/㎡（対前年変動率 5.2%）  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：227 ㎡  
地 域 の 概 要：一般住宅のほか共同住宅も多い利便な住宅地域  
接 面 街 路：南西側幅員約 8m 市道  
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水  
位 置：JR鹿児島本線「黒崎」駅の南方、道路距離700m。  
用 途 指 定 等：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 建物図面・各階平面図（写） | 1 葉 |
| 4 間取図           | 1 葉 |
| 5 現況写真          | 2 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



# 位置図

地理院地図  
GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

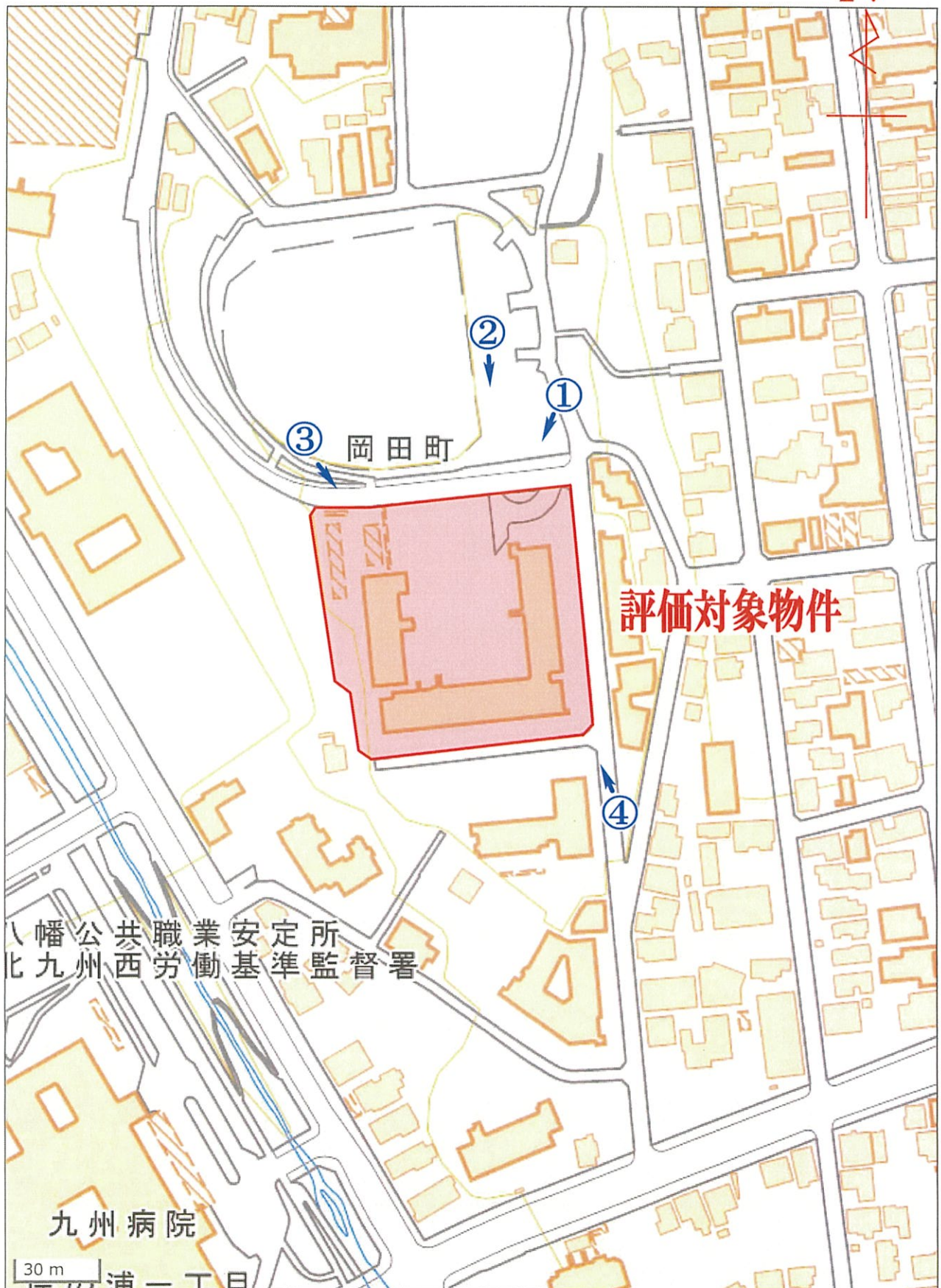
|   |        |
|---|--------|
| ● | 評価対象物件 |
| ● | 基準地    |



# 位置図

地理院地図  
GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

←○写真撮影位置