

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月12日から 令和 8年 2月18日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月25日 午前10時00分 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 3月11日 午前10時00分 福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 1月27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	19,600,000 15,680,000	一括	3,920,000	319,182	68,394
1	7,970,000				
2	1,710,000				
3	250,000				
4	110,000				
5	9,560,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 北九州市八幡西区金剛三丁目
 地 番 1 6 3 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 9 3 8 . 0 7 平方メートル

2 所 在 北九州市八幡西区金剛三丁目
 地 番 1 6 3 8 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 2 0 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 北九州市八幡西区金剛三丁目
 地 番 1 6 4 0 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 9 . 1 6 平方メートル

4 所 在 北九州市八幡西区金剛三丁目
 地 番 1 6 4 0 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 3 . 2 8 平方メートル

5 所 在 北九州市八幡西区金剛三丁目 1 6 3 8 番地 3
 家屋 番号 1 6 3 8 番 3



物 件 目 録

種 類	事務所・倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 336.00平方メートル 2階 96.00平方メートル

(現況)

種 類	事務所・倉庫・作業所
-----	------------

物 件 明 細 書

令和 7年12月10日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～5】
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5】
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
なし
-

《 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 | 北九州市八幡西区金剛三丁目 | |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 9 3 8 . 0 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡西区金剛三丁目 | |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 4 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 2 0 1 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| 3 | 所 在 | 北九州市八幡西区金剛三丁目 | |
| | 地 番 | 1 6 4 0 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 9 . 1 6 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 北九州市八幡西区金剛三丁目 | |
| | 地 番 | 1 6 4 0 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 . 2 8 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 北九州市八幡西区金剛三丁目 | 1 6 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 8 番 3 | |



物 件 目 録

種 類 事務所・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 336.00平方メートル
2階 96.00平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫・作業所



令和7年(ケ)第91号
令和7年 9月16日受理
令和7年 11月17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 北九州市八幡西区金剛三丁目
地 番 1 6 3 8 番 3
地 目 宅地
地 積 9 3 8 . 0 7 平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡西区金剛三丁目
地 番 1 6 3 . 8 番 4
地 目 雑種地
地 積 2 0 1 平方メートル
- 3 所 在 北九州市八幡西区金剛三丁目
地 番 1 6 4 0 番 5
地 目 宅地
地 積 2 9 . 1 6 平方メートル
- 4 所 在 北九州市八幡西区金剛三丁目
地 番 1 6 4 0 番 6
地 目 宅地
地 積 1 3 . 2 8 平方メートル
- 5 所 在 北九州市八幡西区金剛三丁目 1 6 3 8 番地 3
家屋 番号 1 6 3 8 番 3
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	336.00平方メートル
	2階	96.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市八幡西区金剛三丁目5番56号		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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5		
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：事務所・倉庫・作業所 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を事務所・倉庫・作業所（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	従物等として天井走行クレーン・固定クレーンが存在する。		
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 }		
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 Suisonia㈱ (スイソニア (カブ)) 契約日 平成3年11月15日 現在契約中 (令和7年6月、8月の水量使用実績はない、 水道使用料金滞納のため、停水継続中)
■ 所有法人代表者	1 本件建物は誰にも貸していません。 2 本件建物内に特に問題となる箇所はありません。 3 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。

(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

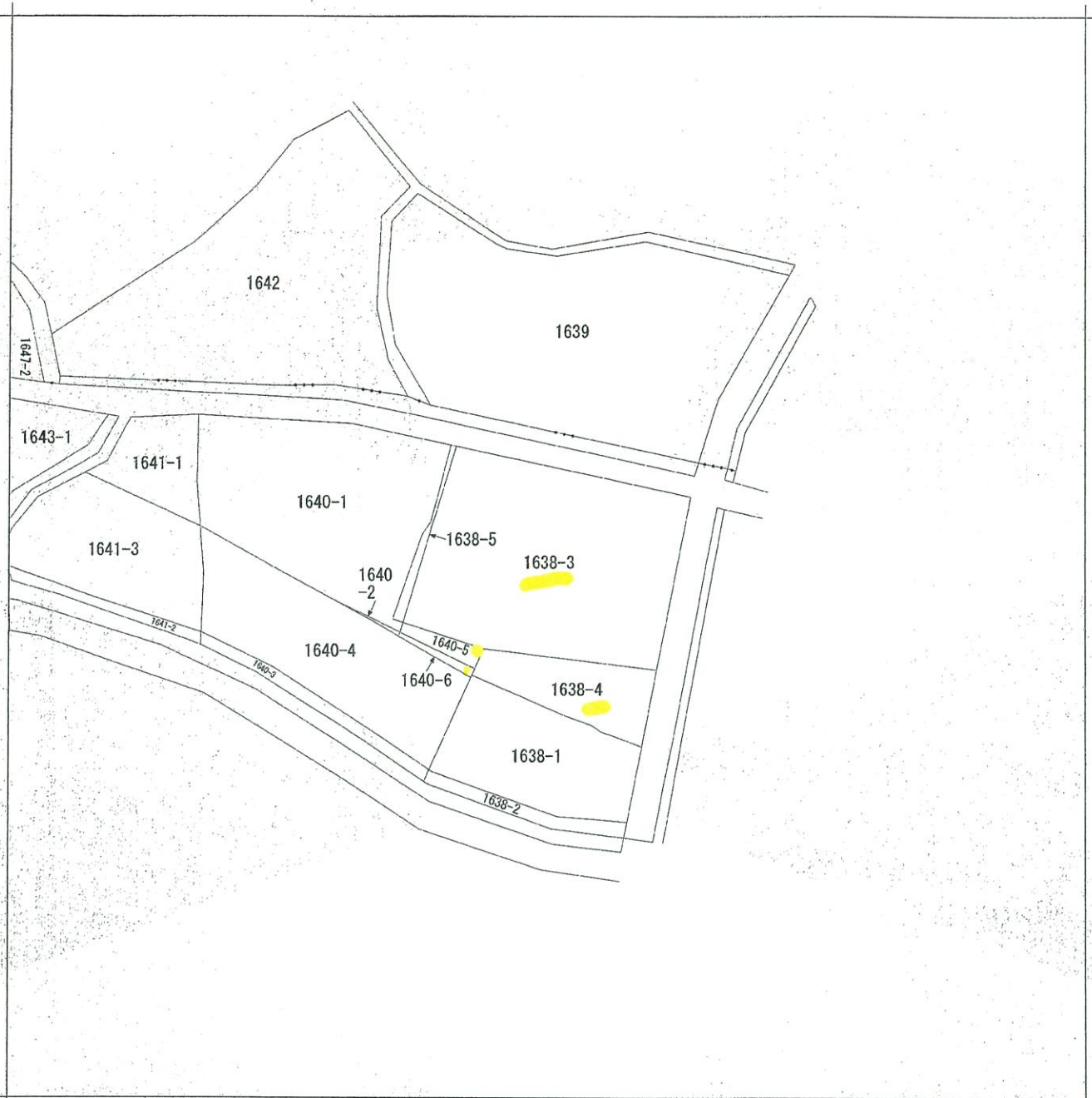
- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目のとおりと認めた。
本件建物内には所有者以外の占有を窺わせるものはなかった。
なお、本件建物内のカレンダーはすべて2024年12月で終わっており、本件建物にかかる給水も同時期であることから、このころに空き家となったものと認められる。
- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
- 所有者は機械器具設置工事・エレベーター設置工事、揚排水機器設置工事を主な業としていたものである。
本件建物内には間取図のとおり的大型の機械設備一覧表記載の機械設備が設置されていた。
- 本件建物内には所有者が使用者となっている車検切れの自動車（小型貨物バン）が放置されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 9月16日 (火) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 9月16日 (火) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 9月17日 (水) 9:20 - 9:40	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 9月17日 (水) 14:50 - 15:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 9月18日 (木) 8:00 - 8:10	執行官室	占有状況等について所有法人代表者に文書照会
R 7年 10月15日 (水) 14:15 - 15:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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10月15日 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



(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 金剛2丁目

請求部	所在	北九州市八幡西区金剛三丁目				地番	1638番3			
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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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：23-1
(1/1)

A 4 判に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：平成30年2月6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9月17日 福岡法務局八幡出張所

登記簿

A 4 判に縮小

地積測量図

地番	1638-3, 1638-5
土地の所在	北九州市八幡西区金剛三丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標値表

地番 A.1638-3			
No.	Xm	Yn	距離
D8	87460.721	-23635.518	5.59 新金属板
FA1	87463.918	-23630.934	8.27 新プラスチック板
FA2	87468.590	-23624.105	20.77 新プラスチック板
FA3	87479.829	-23606.635	15.48 新金属板
FA4	87466.950	-23598.048	8.84 新プラスチック板
FA5	87459.586	-23593.152	25.56 新金属板
A300	87443.334	-23612.878	12.14 新プラスチック板
E13	87437.804	-23623.685	25.79 新プラスチック板
併面積		併面積	-1976.145067
地積		地積	938.07 m ²

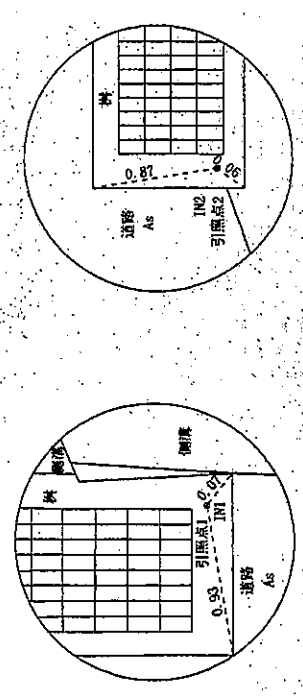
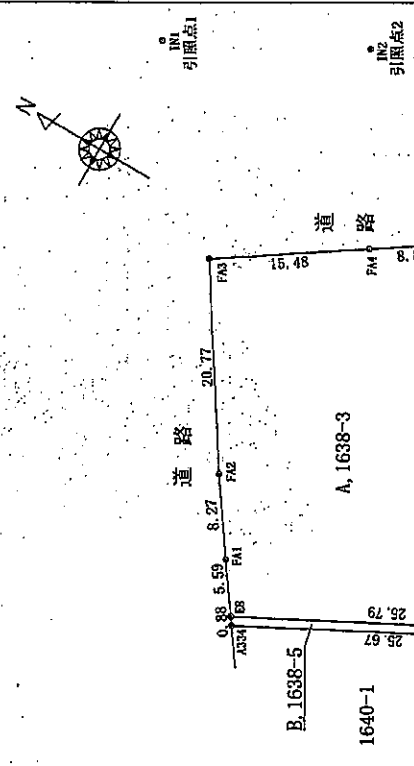
地番 B.1638-5			
No.	Xm	Yn	距離
D8	87460.721	-23635.518	25.79 新金属板
E13	87437.804	-23623.685	0.81 新プラスチック板
A301	87437.436	-23624.406	25.67 新金属プレート
A334	87460.218	-23635.241	0.88 新金属板
併面積		併面積	-43.302032
地積		地積	21.65 m ²

引張点処理表

引張点	行	列	距離	距離
IN1	新金属内面線	87494.287	-23590.724	
IN2	新金属内面線	87476.465	-23581.940	
基準点		距離	距離	角度
IN2	IN1	20.12		
A334		57.254	281-16-59	
E8		56.419	281-33-52	
FA1		61.156	283-34-14	
FA2		43.484	287-20-04	
FA3		25.517	305-20-36	
FA4		19.227	288-06-22	
FA5		20.501	242-45-06	
A300		45.741	291-21-26	
E13		57.339	256-22-20	
A301		58.119	255-35-00	
基準点		距離	距離	角度
IN1	IN2	20.12		
A334		56.565	80-57-11	
D8		55.975	80-55-10	
FA1		56.389	80-42-16	
FA2		42.121	80-10-43	
FA3		21.498	75-30-18	
FA4		28.301	42-46-54	
FA5		34.766	31-46-11	
A300		55.561	51-16-00	
E13		65.395	63-02-02	
A301		66.090	68-24-46	

新市街地測量所

測点名	X	Y	距離
30703	87407.249	-23539.621	
30734	87415.520	-23597.284	



測量年月日 平成29年12月21日

作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

公用

令和7年9月17日

福岡法務局八幡出張所

ಪ್ರತಿಭಾಷೆ

A.4判に縮小

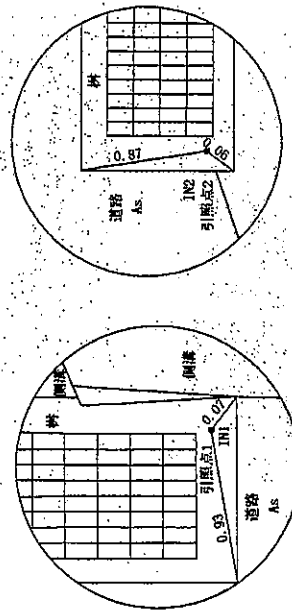
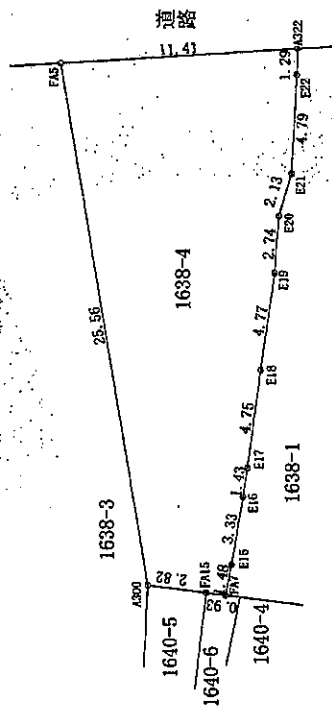
(9枚目)

地 積 測 量 図

地 址 1638番4

北九州市八幡西区金剛三丁目

地 積 測 量 図



都市再生街区基準点一覽表

測点名	X 座標	Y 座標
30733	87407.249	-23539.621
30734	87415.520	-23597.284

日 平成29年12月21日

作者、

1月 15日(祝)

電話

箱尺 250

登記年月日：平成30年1月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月17日 福岡法務局八幡出張所

登記号

A4判に縮小

(10枚目)

地積測量図

地番	1640-1, 1640-5
土地の所在	北九州市八幡西区金剛三丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

地番	A, 1640-1	B, 1640-5
No.	A334	A300
X座標	87460.218	87443.334
Y座標	-23536.241	-23612.878
辺長	21.85	2.82
面積	4.46	2.82
FA14	87448.014	87440.731
FA13	87444.964	87435.996
FA11	87436.562	87437.804
A22	87426.950	87427.239
A21	87427.239	87427.239
A20	87430.351	87430.351
A327	87433.482	87433.482
E10	87435.996	87435.996
E13	87437.804	87437.804
A301	87437.804	87437.804
面積	1531.72825	1531.72825
地積	755.864	755.864

地番	B, 1640-5	面積
No.	A300	2.82
X座標	87443.334	87443.334
Y座標	-23612.878	-23612.878
辺長	2.82	2.82
面積	2.82	2.82
FA15	87440.731	87440.731
E10	87435.996	87435.996
E13	87437.804	87437.804
面積	58.33587	58.33587
地積	29.1677	29.1677

引張点処理表

引張点	経度	緯度	距離	角度
IN1	87494.287	-23590.724		
IN2	87476.465	-23581.340		
境界点	IN1	IN2	IN1	IN2
FA11	87443.334	-23612.878	20.142	79.57-58
FA13	87440.731	-23612.878	83.120	81-22-11
FA14	87444.964	-23612.878	78.690	81-44-59
A334	87460.218	-23536.241	56.865	80-57-11
A301	87443.334	-23612.878	66.080	58-24-46
E13	87437.804	-23612.878	65.396	58-02-42
A300	87443.334	-23612.878	55.561	51-18-40
FA15	87440.731	-23612.878	57.551	46-14-33
E10	87435.996	-23612.878	66.909	56-39-21

都市再生街区基準点一覧表

基準点	X座標	Y座標	距離	角度
30733	87407.249	-23639.621		
30734	87415.620	-23697.284		

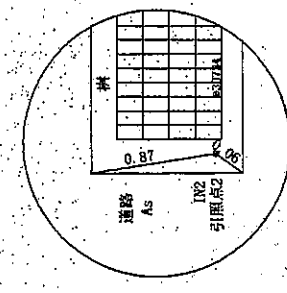
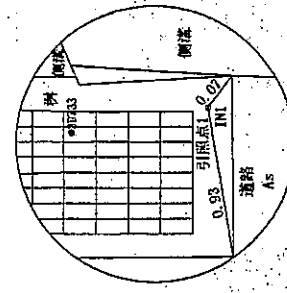
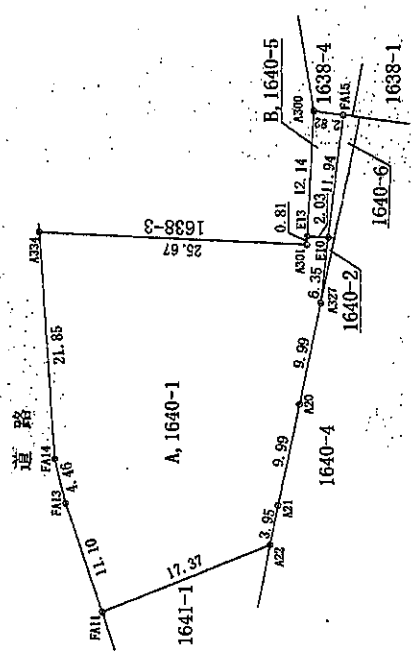
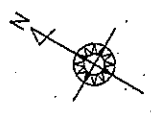
測量年月日 平成29年12月21日

作製者

1月 5日(作製)

申請人

縮尺 1/500



登記年月日：平成30年1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9月17日 福岡法務局八幡出張所

登記号

A 4 判に縮小

(11枚目)

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

地番	A, 1640-2					
No.	永久区	Xn	Yn	辺長	面積	
E10		87435.998	-23622.753	0.58 新アスファルト地		
E14		87435.482	-23622.486	6.42 新アスファルト地		
A327	永久	87433.482	-23628.583	6.35 新コンクリート地		
				倍面積	-3.680052	
				面積	1.8400	
				地積	1.84	㎡

地番	B, 1640-5					
No.	永久区	Xn	Yn	辺長	面積	
E10		87435.998	-23622.753	0.58 新アスファルト地		
E14		87435.482	-23622.486	8.51 新アスファルト地		
A326	永久	87438.134	-23614.403	3.42 新コンクリート地		
A19	永久	87439.221	-23611.163	0.71 新コンクリート地		
FA7		87439.873	-23611.435	0.93 新アスファルト地		
FA15		87440.731	-23611.793	11.94 新アスファルト地	26.566152	
				倍面積	13.2830	
				面積	13.28	㎡

引照点処理表

引照点	材質	X 座標	Y 座標	Y 座標
IN1	新真鍮円頭釘	87494.287	-23590.724	
IN2	新真鍮円頭釘	87476.465	-23581.340	
境界点	鉄線点	距離	角度	
IN2	IN1	20.142		
FA15		46.950	248-12-22	
FA7		47.378	247-12-13	
A19		47.712	246-27-14	
A326		50.620	248-32-53	
E14		58.074	252-52-56	
E10		57.901	253-25-48	
境界点	鉄線点	距離	角度	
IN1	IN2	20.142		
FA15		57.551	49-14-33	
FA7		58.222	48-36-20	
A19		58.737	48-07-53	
A326		60.941	50-37-56	
E14		66.835	56-08-34	
E10		66.509	56-33-21	

都市計画区域基準点一覧表

測点名	X 座標	Y 座標	座標
30733	87407.249	-23639.621	
30734	87415.520	-23697.284	

作成年月日：平成29年12月21日

作製者

1月 58(作製)

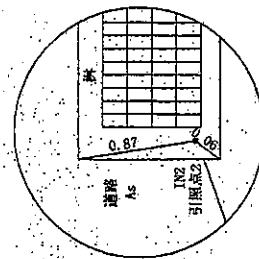
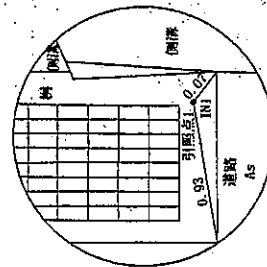
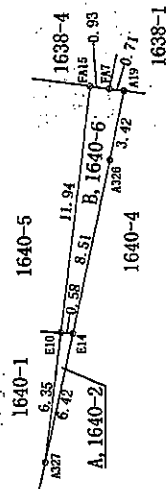
申請人

縮尺 1/250

地積測量図

地番 1640-2, 1640-5

土地の所在 北九州市八幡西区金剛三丁目



登記年月日：平成32年2月25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9月17日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(12枚目)

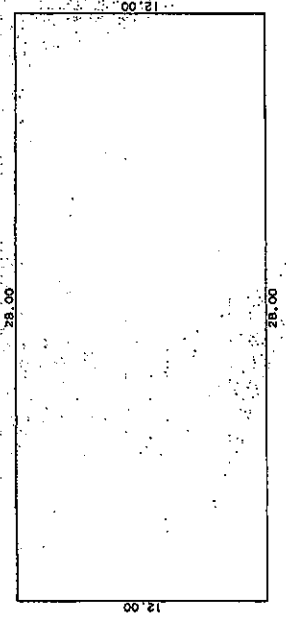
昭32年2月25日登記 069827

建物図面
各階平面図

家屋番号
1638番3

建物の所在
北九州市八幡西区金剛三丁目1638番地3

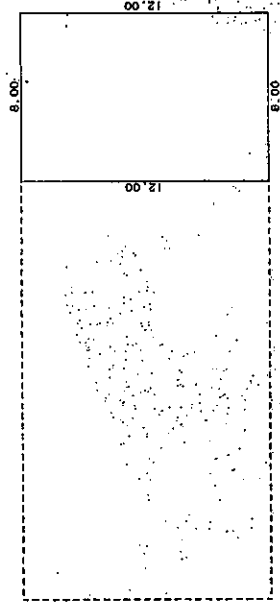
1 階



求積表

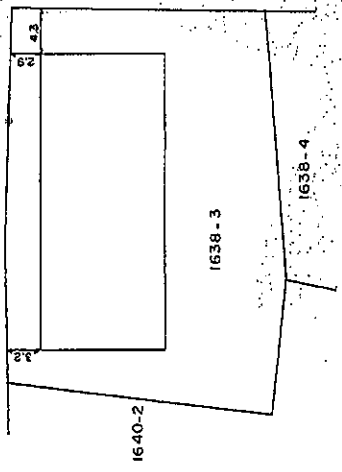
12.00 X 28.00 = 336.0000
336.0000
床面積 336.00 m²

2 階



求積表

12.00 X 8.00 = 96.0000
96.0000
床面積 96.00 m²



作製者

（平成32年2月25日作成）

申請人

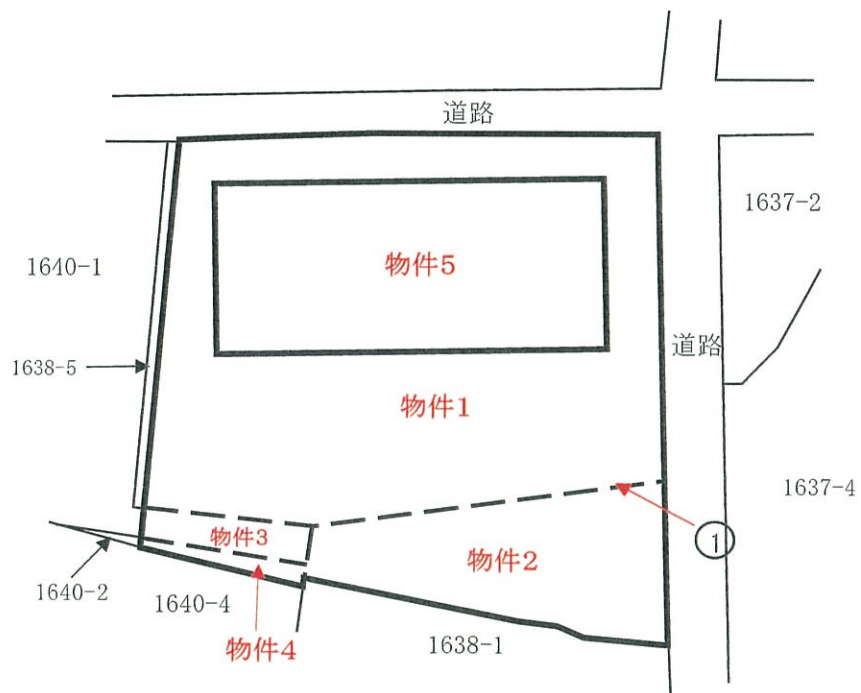
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

土地建物位置関係図



写真撮影位置方向

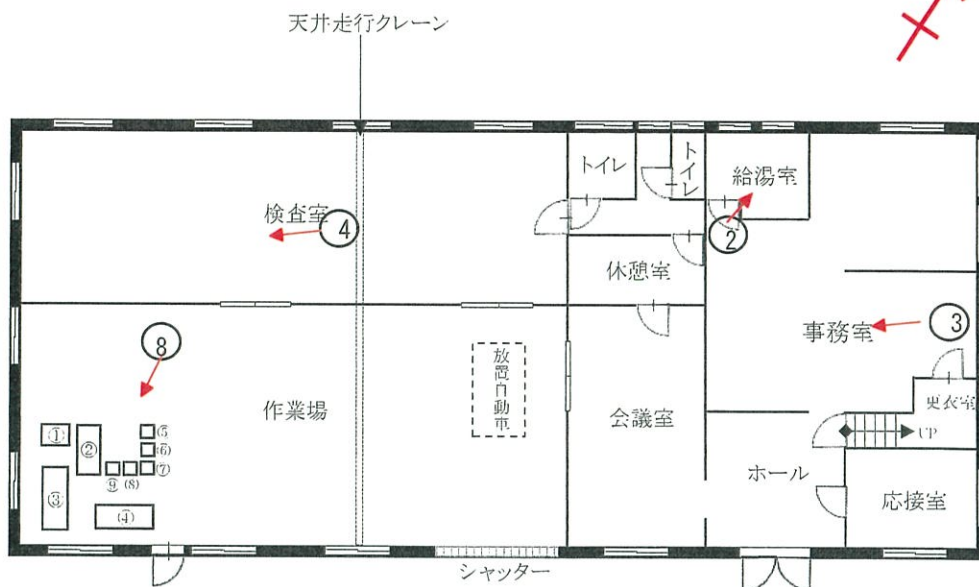


↑ 写真撮影位置方向

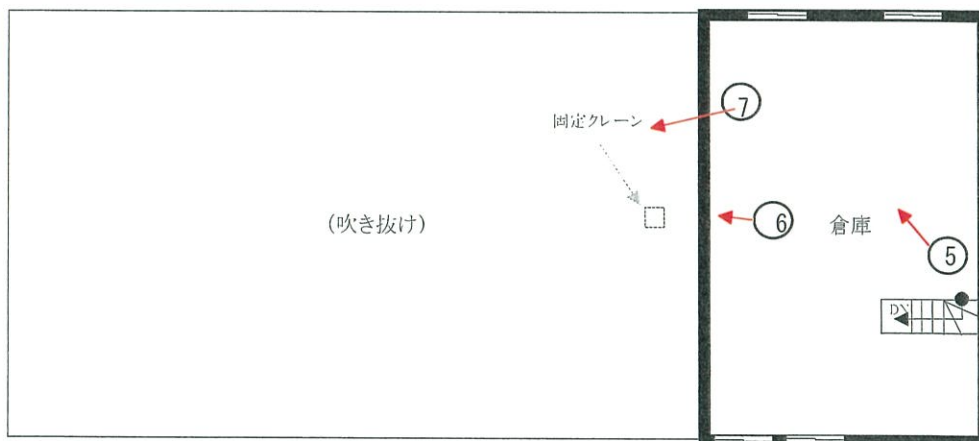
間 取 図



1階



2階



機械設備一覧表

番号	種類	製造元	型式	製造番号	製造年月日
①	フライス盤	(株) 不二製作所	DM200S DELUXE	不明	不明
②	せん断機	(株) アンドソー	TA350	不明	不明
③	旋盤機	京葉精機 (株)	FM5	2188	S39
④	焼入ベッド	(株) 山崎鉄工所	不明	19982	S45. 10. 17
⑤	穴開け機	芦名鉄工所	ASD-360	97794	不明
⑥	穴開け機	不明	不明	不明	不明
⑦	ベルトグラインダー	日立工機 (株)	BG-100	不明	不明
⑧	卓上グラインダー	日立工機 (株)	不明	不明	不明
⑨	プレス機	日本オートマテックマシン (株)	HYP505S	不明	不明



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



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. 6

本件建物の室内を撮影

固定クレーン

(16枚目)



No. 7

本件建物の室内を撮影

天井走行クレーン

放置自動車



No. 8

本件建物の室内を撮影

No. 9

令和 7 年（ケ）第 91 号
令和 7 年 10 月 15 日 現地調査
令和 7 年 11 月 18 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

川 村 勇 人 印

第1 評価額

一括価格	
金 19,600,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7,970,000 円
物件2（土地）	金 1,710,000 円
物件3（土地）	金 250,000 円
物件4（土地）	金 110,000 円
物件5（建物）	金 9,560,000 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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	北九州市八幡西区金剛三丁目 1638 番 3 宅地 938.07㎡	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区金剛三丁目 1638 番 4 雑種地 201㎡	特記事項のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区金剛三丁目 1640 番 5 宅地 29.16㎡	特記事項のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区金剛三丁目 1640 番 6 宅地 13.28㎡	特記事項のとおり
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区金剛三丁目 1638番地3 1638 番 3 事務所・倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 336.00㎡ 2階 96.00㎡	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1～4	・数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・物件2の地目の現況は、宅地である。		
5	種類の現況は、事務所・倉庫・作業所である。		
住 居 表 示	北九州市八幡西区金剛三丁目5番56号		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1～4一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	筑豊電鉄「新木屋瀬」駅の北東方、約2km。 西鉄バス「馬場山ランプ入口」停留所の南方、約300m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	九州自動車道八幡ICに近いところに所在する地域で、一般住宅、共同住宅、事業所、農地等が混在した利用状況にある。 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種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画 居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積	1,181.51㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ台形 (別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間 口	約36m
	奥 行	約37m
	接 道 関 係	角地
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約2.5～5mの舗装市道（建築基準法第42条の道路に該当するかは未判定）とほぼ等高に、北西側で幅員約3.5mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）に0～約1m高く接面。	
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 : なし 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、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「門田遺跡」の区域内に存するため、建物の新築等に伴い土地を掘削する場合は文化財保護法に基づく届出を要する。工事内容によっては、試掘調査、更に、発掘調査が必要となる場合もあるため、買受人において調査・確認を要する。なお、近接する調査履歴においては、埋蔵文化財は確認されていない。 ・北西側接面道路は、上記のとおり、いわゆる「2項道路」に該当するため、道路の中心線から水平距離2mの線が道路との境界線とみなされる。(セツバック) 買受人において調査・確認を要する。	

特 記 事 項	・北九州市管理課にて調査したところ、北東側接面道路の一部、更に東側にある市道金剛24号線の一部、両市道に挟まれた土地（1637番4）は、国道200号の道路区域となっているとの回答を得た。（本件土地への出入りは、1637番4の土地を利用している） ・北九州市土整備事務所用地課にて調査したところ、南東側の道路上の土地は、河川区域に指定されており、河川管理道であるとの回答であった。 ・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. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）：平成3年12月1日 新築 経 過 年 数：約 34 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 1 年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：ボード張り、鋼板張り ほか 天 井：ボード貼、合板 ほか 床 : Pタイル、モルタル 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）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：事務所・倉庫・作業所 間 取 り：（別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る（内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。 ・従物等として、天井走行クレーン、固定クレーンが存する。 ・建物内に機械設備（間取図参照）が存する。製造年月日は大部分が不明であるが、目視では相当程度老朽化していると見られるため、無価値と判断した。 ・建物内に放置自動車（1台）が存する。 ・建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成3年8月28日交付 第0518号）の手続きは確認できたが、工事完了検査については確認できなかった。 ・建築時期、構造・使用建材等からみて、アスベストを含有する形成板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	21,800	1.03	938.07	0.90	18,960,000
2	21,800	1.03	201	0.90	4,060,000
3	21,800	1.03	29.16	0.90	590,000
4	21,800	1.03	13.28	0.90	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 標準画地価格：標準地「北九州八幡西-34」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{123} & = & 21,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：台形 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.05 & \times & 1.01 & \times & 1.20 & \times & 0.97 & = & 1.23 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{角地} & & \text{形状} & & \text{接道状況} & & \text{要セット} & & \text{個別格差} \\ & & & & & & \text{(北東側)} & & \text{バック} & & \\ & & 1.01 & \times & 1.00 & \times & 1.03 & \times & 0.99 & = & 1.03 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件5）

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
5	95,000	432.00	0.10	4,100,000

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、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。

$$\text{物件5：} \quad R \frac{n/N}{\quad} \times (1 \pm q) = 0.11 \times 0.90 = 0.10$$

項 目	物件区分 物件 5
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約34年
N : 経済的全耐用年数	約35年
q : 観察減価法による補正率	-10%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態を考慮した。

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	18,960,000	0.40	法定地上権	7,580,000
2	4,060,000	0.40	法定地上権	1,620,000
3	590,000	0.40	法定地上権	240,000
4	270,000	0.40	法定地上権	110,000
計				9,550,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	18,960,000	－ 7,580,000		1.00	0.70	7,970,000
2	4,060,000	－ 1,620,000		1.00	0.70	1,710,000
3	590,000	－ 240,000		1.00	0.70	250,000
4	270,000	－ 110,000		1.00	0.70	110,000
5	4,100,000	＋ 9,550,000	1.00	1.00	0.70	9,560,000
一 括 価 格 (合 計)						19,600,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正： 修正の必要はない。

オ 競 売 市 場 修 正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「北九州八幡西－34」
所 在 : 北九州市八幡西区野面1丁目2185番1
住 居 表 示 : 野面1－14－2
価 格 : 26,500 円/㎡ (対前年変動率 1.1%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 415㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅や農家住宅等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約6m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : 筑豊電鉄「木屋瀬」駅の北東方、道路距離1.6km。
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

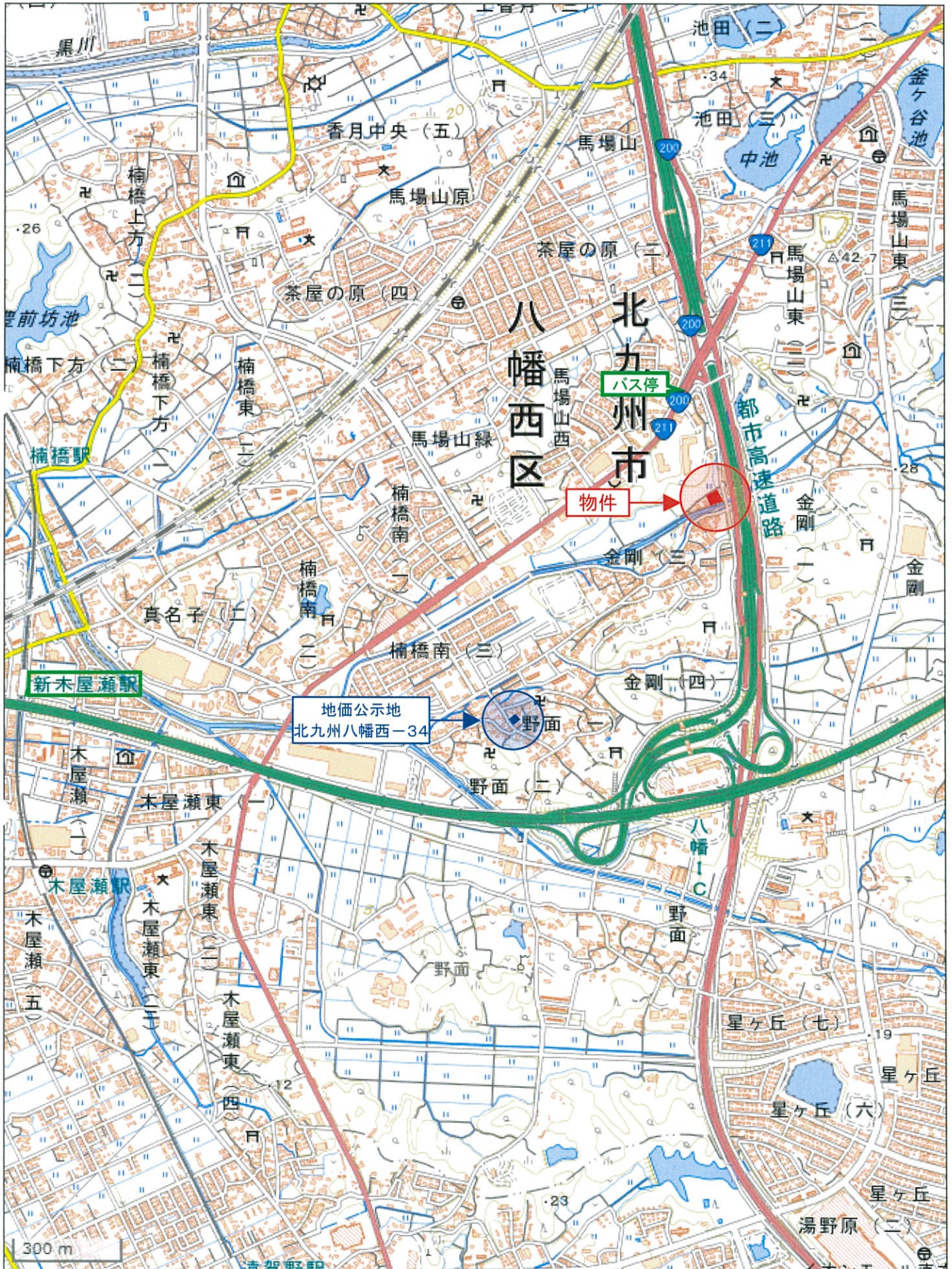
1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	4 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	3 葉

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

地理院地図

GSI Maps



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