

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 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 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）
1～4	16,890,000 13,512,000	一括	3,378,000	96,061	38,206
1	1,100,000				
2	180,000				
3	1,450,000				
4	14,160,000				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉南区徳吉東四丁目
地 番 328 番 3
地 目 宅地
地 積 59.91 平方メートル

2 所 在 北九州市小倉南区徳吉東四丁目
地 番 328 番 18
地 目 宅地
地 積 10.11 平方メートル

3 所 在 北九州市小倉南区徳吉東四丁目
地 番 326 番 10
地 目 宅地
地 積 78.87 平方メートル

4 所 在 北九州市小倉南区徳吉東四丁目 328 番地 3、32
6 番地 10、328 番地 18

家屋 番号 328 番 3

種 類 居宅・車庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 65.41 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 66.24 平方メートル

物 件 目 録

2階 66.24平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月24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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 北九州市小倉南区徳吉東四丁目
 地 番 328番3
 地 目 宅地
 地 積 59.91平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区徳吉東四丁目
 地 番 328番18
 地 目 宅地
 地 積 10.11平方メートル
- 3 所 在 北九州市小倉南区徳吉東四丁目
 地 番 326番10
 地 目 宅地
 地 積 78.87平方メートル
- 4 所 在 北九州市小倉南区徳吉東四丁目 328番地3、32
 6番地10、328番地18
 家屋 番号 328番3
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 65.41平方メートル
 2階 66.24平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 66.24平方メートル
 2階 66.24平方メートル



令和7年(ケ)第94号
令和7年10月7日受理
令和7年11月6日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小 柳 智 児

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉南区徳吉東四丁目
 地 番 328番3
 地 目 宅地
 地 積 59.91平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区徳吉東四丁目
 地 番 328番18
 地 目 宅地
 地 積 10.11平方メートル
- 3 所 在 北九州市小倉南区徳吉東四丁目
 地 番 326番10
 地 目 宅地
 地 積 78.87平方メートル
- 4 所 在 北九州市小倉南区徳吉東四丁目 328番地3、32
 6番地10、328番地18
 家屋 番号 328番3
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 65.41平方メートル
 2階 66.24平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉南区徳吉東四丁目15番16号		
土地	物件 1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 4		
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：1階 66.24㎡ 2階 66.24㎡		
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 上記の者が本建物を居宅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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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の内容(令和7年10月15日現在)は、次のとおりです。 契約者名 A(所有者) 契約(開始) 令和5年9月4日～継続中

(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

■ (接道について)

物件1～3土地(以下、「本件土地」という。)は、一体の土地として本件建物の敷地として使用されており、公図のとおり、公衆用道路(326番1, 328番9, 328番17)に接面している。

(土地形状等について)

本件土地は団地として造成、区画された土地であり、地積測量図が存在する(ただし、現地復元性の有無については不明。)

境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致すると思われるが、境界標等は現地で確認できなかった。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

所有者から何らの回答も得られなかったが、所有者宛の郵便物が存在し、第三者の占有を徴憑する物は確認できなかった。

(本件建物の損傷状況等について)

経年相当の汚損等は見受けられた。

(その他)

本件建物の1階床面積は、2階床面積と同じ66.24㎡であり、構造上増築とは思われないことから、登記簿及び建物図面の床面積と齟齬が生じていると思われる。

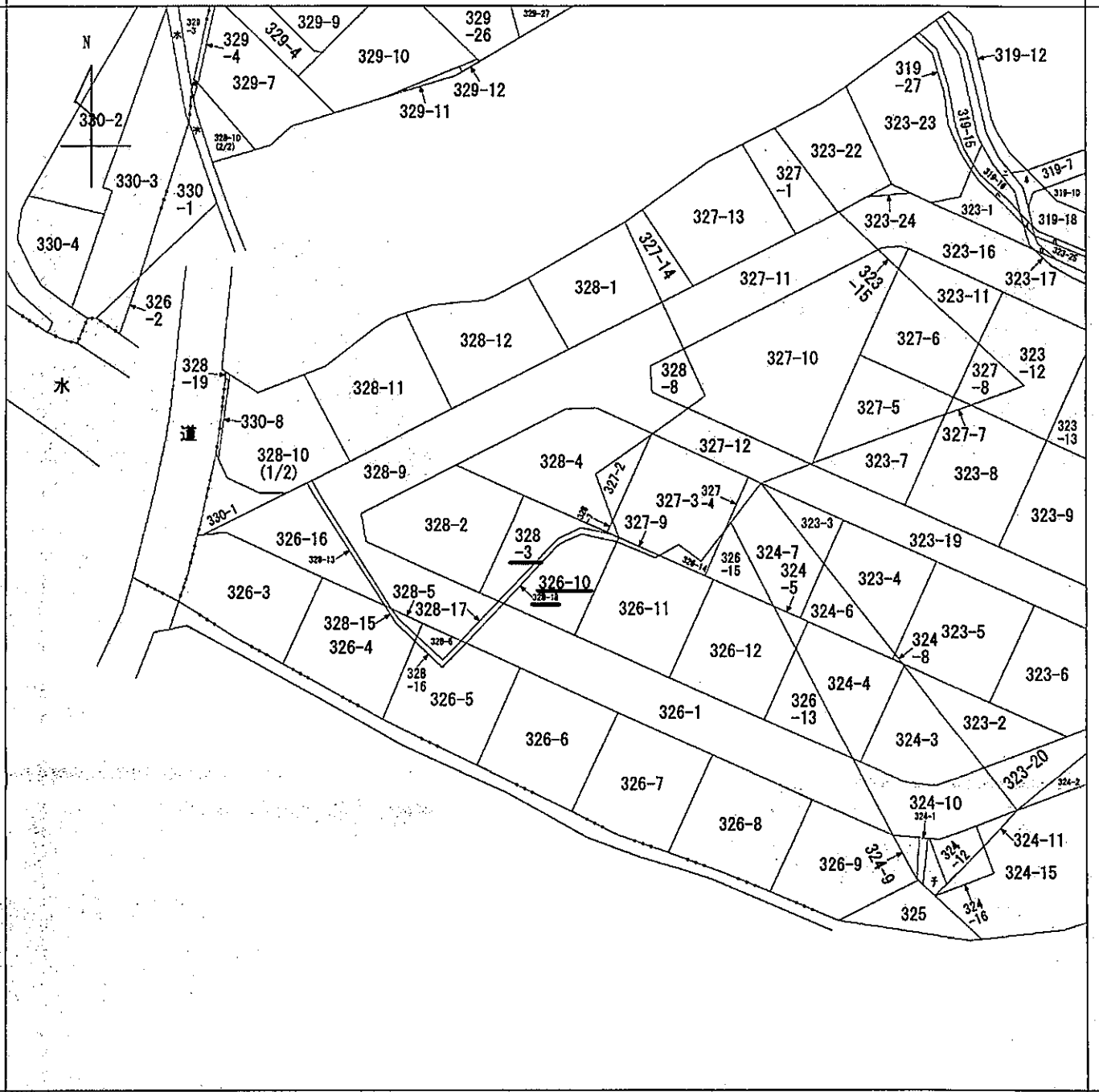
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 10月7日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 10月7日 (火) 13:40 - 13:50	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 10月9日 (木) 11:05 - 11:25	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 7 年 10月10日 (金) 11:20 - 11:45	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 7 年 10月24日 (金) 9:50 - 10:30	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 7 年 10月29日 (水) 15:20 - 16:10	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29日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注)チェック項目中の調査結果は,「☒」の箇所の記載のとおり

イ 319-28 ハニ 319-29 ホ 319-17 ト 329-32
ロ 323-21 ニ 319-14 ヘ 319-26 チ 324-17



(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 大字高津尾
B 徳吉東5丁目
C 徳吉東5丁目
D 徳吉東4丁目

請求部	所在	北九州市小倉南区徳吉東四丁目				地番	328番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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。

A 4判に縮小

令和7年10月9日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和49年5月31日

前 323-1, 328-1, 328-2, 328-3, 328-4, 328-5, 328-6, 328-7, 328-8, 328-9, 328-10, 328-11, 328-12, 328-13, 328-14, 328-15, 328-16, 328-17, 328-18, 328-19, 328-20, 328-21, 328-22, 328-23, 328-24, 328-25, 328-26, 328-27, 328-28, 328-29, 328-30, 328-31, 328-32, 328-33, 328-34, 328-35, 328-36, 328-37, 328-38, 328-39, 328-40, 328-41, 328-42, 328-43, 328-44, 328-45, 328-46, 328-47, 328-48, 328-49, 328-50, 328-51, 328-52, 328-53, 328-54, 328-55, 328-56, 328-57, 328-58, 328-59, 328-60, 328-61, 328-62, 328-63, 328-64, 328-65, 328-66, 328-67, 328-68, 328-69, 328-70, 328-71, 328-72, 328-73, 328-74, 328-75, 328-76, 328-77, 328-78, 328-79, 328-80, 328-81, 328-82, 328-83, 328-84, 328-85, 328-86, 328-87, 328-88, 328-89, 328-90, 328-91, 328-92, 328-93, 328-94, 328-95, 328-96, 328-97, 328-98, 328-99, 328-100

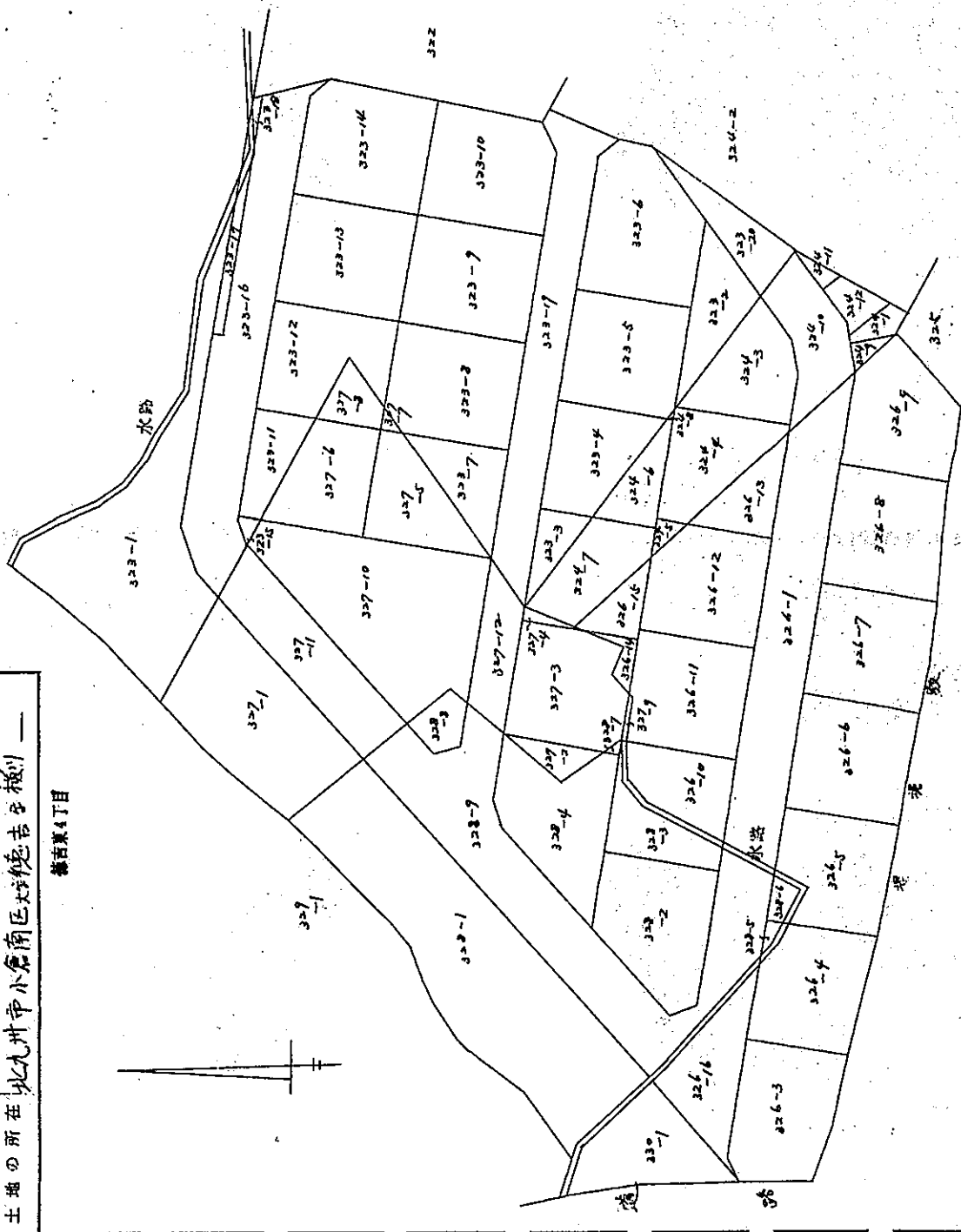
805285 地籍調査図
所在地 福岡県 北九州市 小倉南区 吉田町 4丁目

地番	323-1, 328-1, 328-2, 328-3, 328-4, 328-5, 328-6, 328-7, 328-8, 328-9, 328-10, 328-11, 328-12, 328-13, 328-14, 328-15, 328-16, 328-17, 328-18, 328-19, 328-20, 328-21, 328-22, 328-23, 328-24, 328-25, 328-26, 328-27, 328-28, 328-29, 328-30, 328-31, 328-32, 328-33, 328-34, 328-35, 328-36, 328-37, 328-38, 328-39, 328-40, 328-41, 328-42, 328-43, 328-44, 328-45, 328-46, 328-47, 328-48, 328-49, 328-50, 328-51, 328-52, 328-53, 328-54, 328-55, 328-56, 328-57, 328-58, 328-59, 328-60, 328-61, 328-62, 328-63, 328-64, 328-65, 328-66, 328-67, 328-68, 328-69, 328-70, 328-71, 328-72, 328-73, 328-74, 328-75, 328-76, 328-77, 328-78, 328-79, 328-80, 328-81, 328-82, 328-83, 328-84, 328-85, 328-86, 328-87, 328-88, 328-89, 328-90, 328-91, 328-92, 328-93, 328-94, 328-95, 328-96, 328-97, 328-98, 328-99, 328-100
土地の所在	北九州市小倉南区吉田町4丁目

1/8

作製者	昭和49年5月29日
作製年月日	

申請人	
-----	--



(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺	1/500
----	-------

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9日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：昭和49年5月31日

公用

前 326-1 後 新

806296

806296

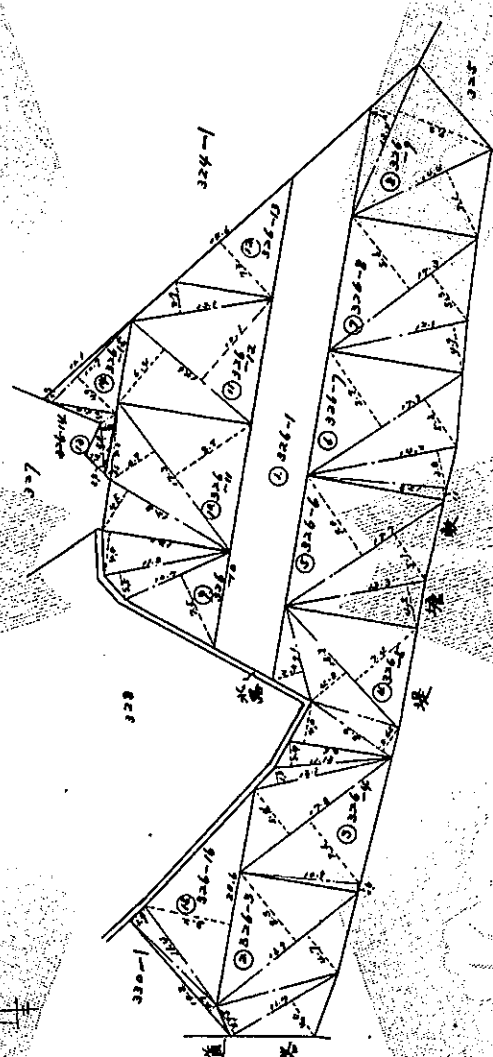
地番	326-1-1 326-1-2 326-1-3 326-1-4 326-1-5 326-1-6 326-1-7 326-1-8 326-1-9 326-1-10 326-1-11 326-1-12 326-1-13 326-1-14 326-1-15 326-1-16 326-1-17 326-1-18 326-1-19 326-1-20 326-1-21 326-1-22 326-1-23 326-1-24 326-1-25 326-1-26 326-1-27 326-1-28 326-1-29 326-1-30 326-1-31 326-1-32 326-1-33 326-1-34 326-1-35 326-1-36 326-1-37 326-1-38 326-1-39 326-1-40 326-1-41 326-1-42 326-1-43 326-1-44 326-1-45 326-1-46 326-1-47 326-1-48 326-1-49 326-1-50 326-1-51 326-1-52 326-1-53 326-1-54 326-1-55 326-1-56 326-1-57 326-1-58 326-1-59 326-1-60 326-1-61 326-1-62 326-1-63 326-1-64 326-1-65 326-1-66 326-1-67 326-1-68 326-1-69 326-1-70 326-1-71 326-1-72 326-1-73 326-1-74 326-1-75 326-1-76 326-1-77 326-1-78 326-1-79 326-1-80 326-1-81 326-1-82 326-1-83 326-1-84 326-1-85 326-1-86 326-1-87 326-1-88 326-1-89 326-1-90 326-1-91 326-1-92 326-1-93 326-1-94 326-1-95 326-1-96 326-1-97 326-1-98 326-1-99 326-1-100
----	--

土地の所在 北九州市小倉南区 上中便、若手7々

鎌吉東1丁目

作 業 年 月 日
昭和 49 年 5 月 31 日
作 業 者
申 請 人

5/8



(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：24-2

(8枚目)

登記年月日：昭和49年5月31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9日 福岡法務局北九州支局

前 326-1 後 新

806297

水 地 積 算 図

地 番	326-3, 326-4, 326-5, 326-6, 326-7, 326-8, 326-9, 326-10, 326-11, 326-12, 326-13, 326-14
土地の所在	北九州市小倉南区緑丘3丁目7ケ

緑丘3丁目

6/8

作 業 年 月 日
昭和 49 年 5 月 29 日

作 業 者

申 請 人

⑦

326-3	11.7	4.0	44.8
326-4	11.7	2.9	36.515
326-5	16.9	8.3	140.89
326-6	16.9	4.7	89.43
合 計	56.2	20.9	371.02
二 地	150.5075		
地 積	150.5075		

⑧

326-7	17.3	8.7	150.51
326-8	17.3	5.3	91.69
326-9	17.3	3.8	65.96
326-10	17.3	1.1	14.08
合 計	69.7	18.9	322.24
二 地	155.12		
地 積	155.12		

⑨

326-11	17.3	8.7	150.51
326-12	17.3	5.3	91.69
326-13	17.3	3.8	65.96
326-14	17.3	1.1	14.08
合 計	69.7	18.9	322.24
二 地	155.12		
地 積	155.12		

⑩

326-15	11.7	4.0	44.8
326-16	11.7	2.9	36.515
326-17	16.9	8.3	140.89
326-18	16.9	4.7	89.43
合 計	56.2	20.9	371.02
二 地	150.5075		
地 積	150.5075		

⑪

326-19	11.7	4.0	44.8
326-20	11.7	2.9	36.515
326-21	16.9	8.3	140.89
326-22	16.9	4.7	89.43
合 計	56.2	20.9	371.02
二 地	150.5075		
地 積	150.5075		

⑫

326-23	11.7	4.0	44.8
326-24	11.7	2.9	36.515
326-25	16.9	8.3	140.89
326-26	16.9	4.7	89.43
合 計	56.2	20.9	371.02
二 地	150.5075		
地 積	150.5075		

⑬

326-27	11.7	4.0	44.8
326-28	11.7	2.9	36.515
326-29	16.9	8.3	140.89
326-30	16.9	4.7	89.43
合 計	56.2	20.9	371.02
二 地	150.5075		
地 積	150.5075		

⑭

326-31	11.7	4.0	44.8
326-32	11.7	2.9	36.515
326-33	16.9	8.3	140.89
326-34	16.9	4.7	89.43
合 計	56.2	20.9	371.02
二 地	150.5075		
地 積	150.5075		

⑮

326-35	11.7	4.0	44.8
326-36	11.7	2.9	36.515
326-37	16.9	8.3	140.89
326-38	16.9	4.7	89.43
合 計	56.2	20.9	371.02
二 地	150.5075		
地 積	150.5075		

⑯

326-39	11.7	4.0	44.8
326-40	11.7	2.9	36.515
326-41	16.9	8.3	140.89
326-42	16.9	4.7	89.43
合 計	56.2	20.9	371.02
二 地	150.5075		
地 積	150.5075		

⑰

326-43	11.7	4.0	44.8
326-44	11.7	2.9	36.515
326-45	16.9	8.3	140.89
326-46	16.9	4.7	89.43
合 計	56.2	20.9	371.02
二 地	150.5075		
地 積	150.5075		

⑱

326-47	11.7	4.0	44.8
326-48	11.7	2.9	36.515
326-49	16.9	8.3	140.89
326-50	16.9	4.7	89.43
合 計	56.2	20.9	371.02
二 地	150.5075		
地 積	150.5075		

⑲

326-51	11.7	4.0	44.8
326-52	11.7	2.9	36.515
326-53	16.9	8.3	140.89
326-54	16.9	4.7	89.43
合 計	56.2	20.9	371.02
二 地	150.5075		
地 積	150.5075		

⑳

326-55	11.7	4.0	44.8
326-56	11.7	2.9	36.515
326-57	16.9	8.3	140.89
326-58	16.9	4.7	89.43
合 計	56.2	20.9	371.02
二 地	150.5075		
地 積	150.5075		

㉑

326-59	11.7	4.0	44.8
326-60	11.7	2.9	36.515
326-61	16.9	8.3	140.89
326-62	16.9	4.7	89.43
合 計	56.2	20.9	371.02
二 地	150.5075		
地 積	150.5075		

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

増 尺

(6/8)

請求番号：24-2

A4判に縮小

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9日 福岡法務局北九州立局

令和7年10月9日

福岡法務局北九州支局

登記官

三(10枚目)

A 4 判に縮小

請求番号: 24-2

登記年月日：昭和49年5月31日

前 328 後・新

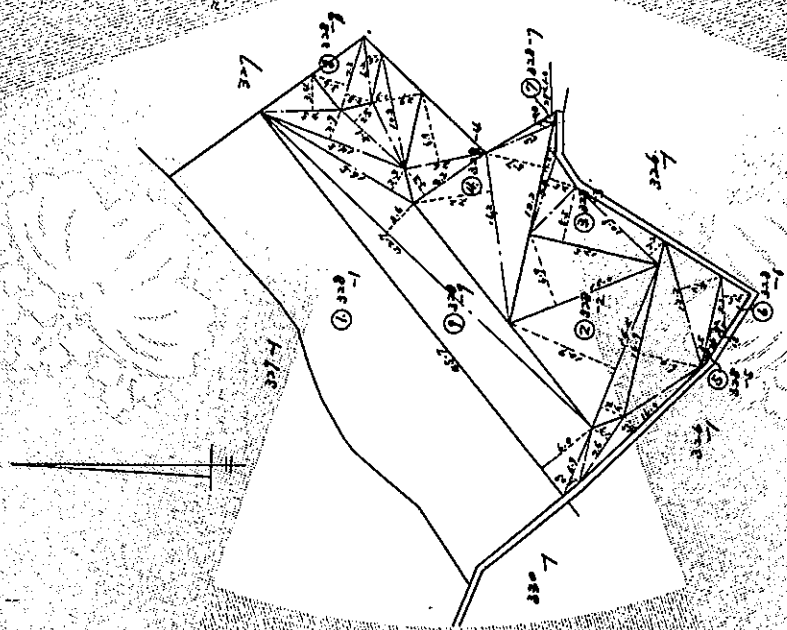
100303

1993

328-2	328-3	328-4
328-5	328-6	328-7
328-8	328-9	328-1

土地の所在
北九州市小倉南区短穂吉庄77-5

第壹章 丁目



①

15.2	2.9	32.8-2
5.2	1.6	103.5
5.2	2.5	178.76
合 計		39.86
二 地		321.62
地 價		160.81
		160.81/m ²

②

3.0	1.0	32.8-7
2.0		2.0
合 計		2.0
二 地		1.0
地 價		1.0 m ²

③

11.2	0.7	32.8-3
7.9	2.5	7.84
12.5	5.5	19.25
10.9	2.2	68.76
合 計		23.98
二 地		119.82
地 價		59.91
		59.91/m ²

④

7.6	6.7	32.8-4
8.2	3.2	50.92
16.2	7.2	26.24
18.2	5.7	116.64
6.9	0.8	108.74
合 計		5.52
二 地		304.66
地 價		152.33
		152.33 m ²

⑤

3.5	0.5	32.8-5
2.6	1.0	2.45
合 計		3.9
二 地		6.35
地 價		3.175
		3.175 m ²

⑥

7.5	3.4	32.8-9
10.5	2.7	25.5
8.1	2.5	42.85
10.8	1.9	20.25
16.9	6.0	20.42
18.5	2.5	101.40
42.7	3.6	37.96
48.7	6.0	153.72
6.9	0.9	274.20
7.6	1.9	6.21
14.0	1.5	14.84
12.2	4.2	24.0
合 計		57.74
二 地		842.80
地 價		401.40
		401.40 m ²

⑦

7.5	3.4	32.8-9
10.5	2.7	25.5
8.1	2.5	42.85
10.8	1.9	20.25
16.9	6.0	20.42
18.5	2.5	101.40
42.7	3.6	37.96
48.7	6.0	153.72
6.9	0.9	274.20
7.6	1.9	6.21
14.0	1.5	14.84
12.2	4.2	24.0
合 計		57.74
二 地		842.80
地 價		401.40
		401.40 m ²

8/8

昭和46年5月29日

著作

申請人

(土城家原調奎士金北九州支部用紙)

1591

~~1500~~

尺

登記年月日：昭和49年11月13日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年10月9日 福岡法務局北九州支局

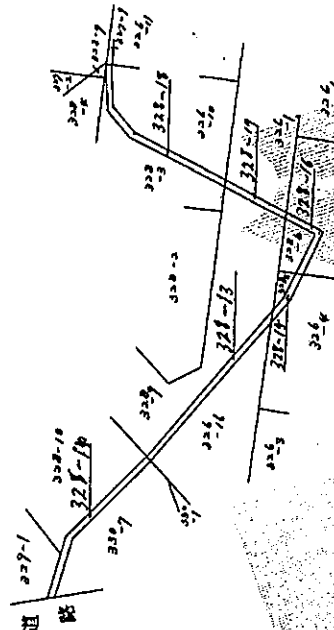
(1枚目)

A4判に縮小

請求番号：24-3

前 323-13 後 新
地 323-13 323-14 323-15
323-16 323-17 323-18
土地の所在 北九州市小倉南区大井徳吉寺77
地積測量図
805303

昭和49年10月22日
作製年月日
作製者
申渡人



(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺 1/500

(1/2)

登記年月日：昭和49年11月13日

公用

前 328-13 後・新
328-15

800304

地	番	328-13	328-14	328-15
		328-16	328-17	328-18

測量図

土地の所在 北九州市小倉南区大井町七丁目

地目

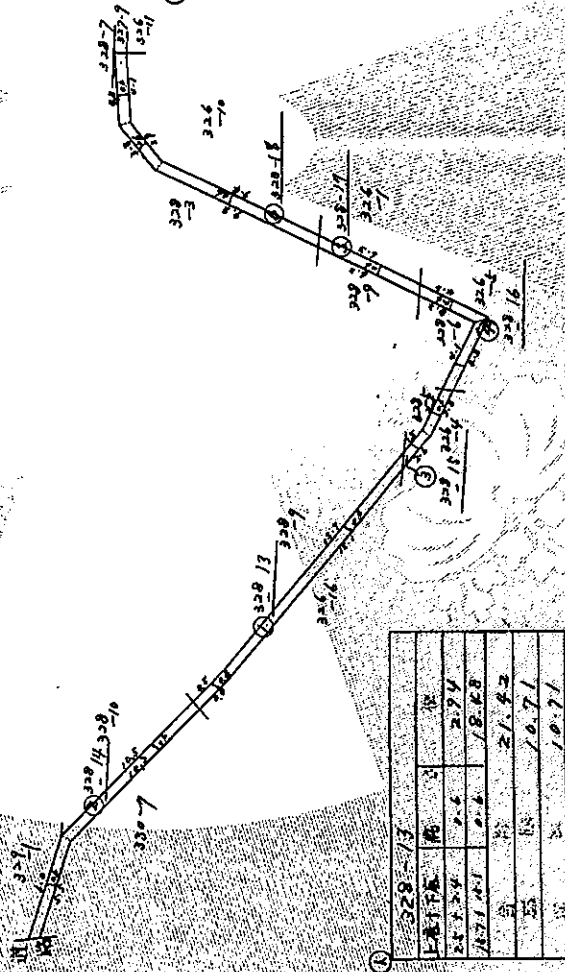
328-14		
上段下段	高	積
5.8	0.6	6.9
10.5	0.6	12.6
合計		19.5
二		9.6
地		9.6

328-15		
上段下段	高	積
1.5	0.6	0.9
2.5	0.6	1.5
合計		2.4
二		1.2
地		1.2

328-16		
上段下段	高	積
2.1	0.6	1.3
3.3	0.6	1.9
合計		3.2
二		1.6
地		1.6

328-17		
上段下段	高	積
6.3	0.6	3.8
合計		3.8
二		1.9
地		1.9

328-18		
上段下段	高	積
2.8	0.6	1.7
3.3	0.6	2.0
合計		3.7
二		1.8
地		1.8



328-13		
上段下段	高	積
2.5	0.6	1.5
1.7	0.6	1.0
合計		2.5
二		1.2
地		1.2

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺 1/300

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9日 福岡法務局北九州支局

登記簿

A4判に縮小

(12枚目)

請求番号：24-3

登記年月日：令和5年1月20日

公用

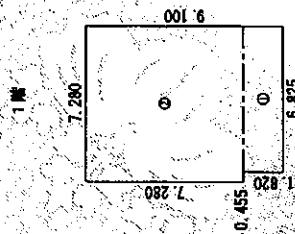
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年10月9日 福岡法務局北九州支局

各階平面図

建物図面

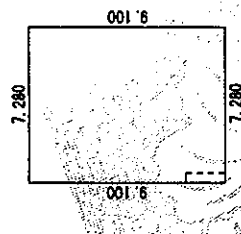
登記番号 328番3

建物の所在 北九州市小倉南区徳吉東四丁目328番地3、326番地10、328番地18

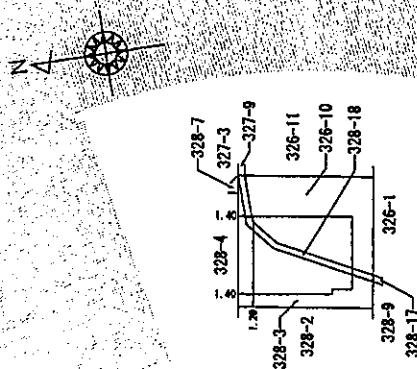


求積表	
①	$6.825 \times 1.820 = 12.421500$
②	$7.280 \times 7.280 = 52.998400$
合計	65.419900
床面積	65.41 m ²

2階



求積表	
	$7.280 \times 9.100 = 66.248000$
合計	66.248000
床面積	66.24 m ²



作成者

20 日作成

250

製図人

縮尺

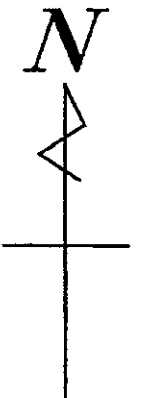
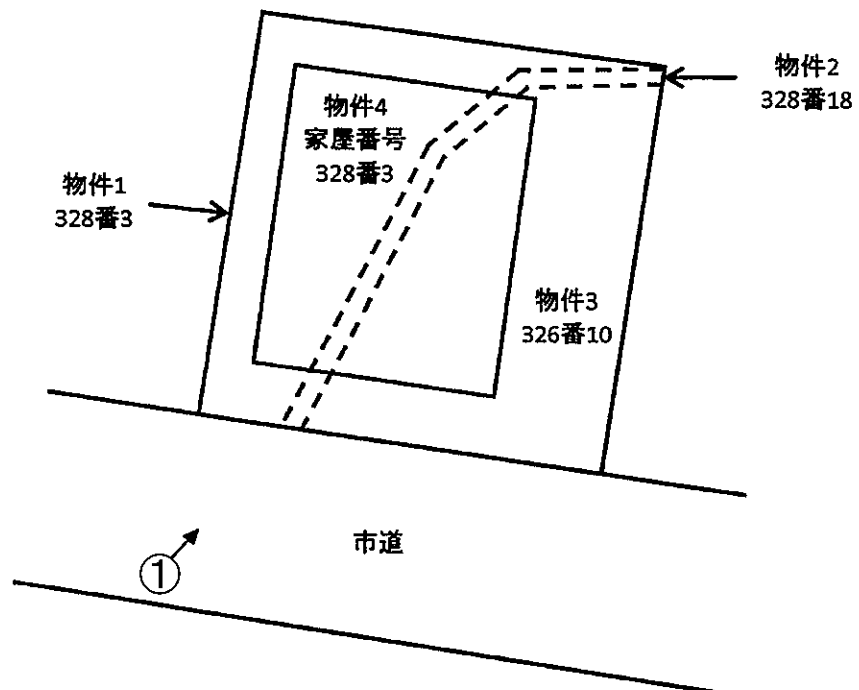
500

A4判に縮小

請求番号：24-4

土地建物位置関係図

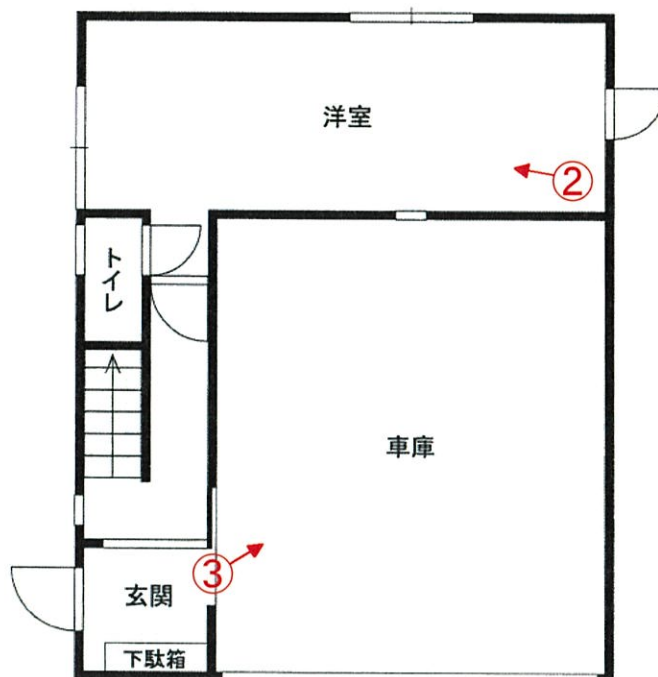
写真撮影位置方向



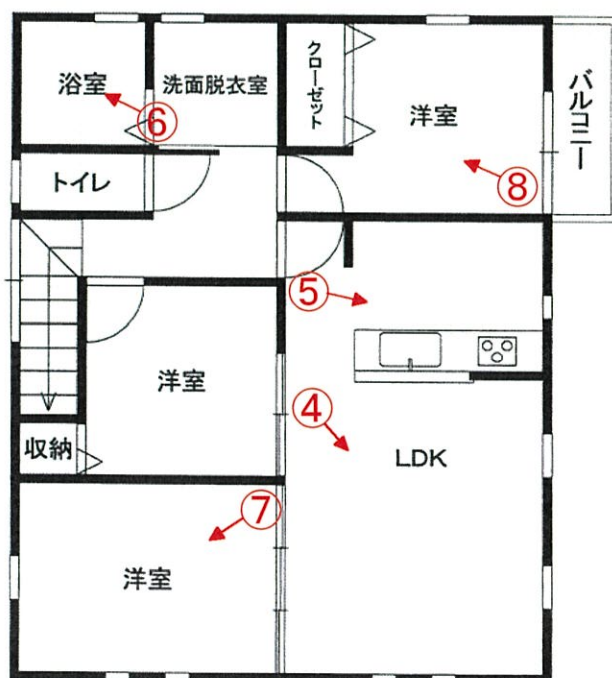
間取図

(物件4) 家屋番号:328番3

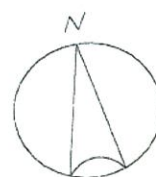
写真撮影位置方向

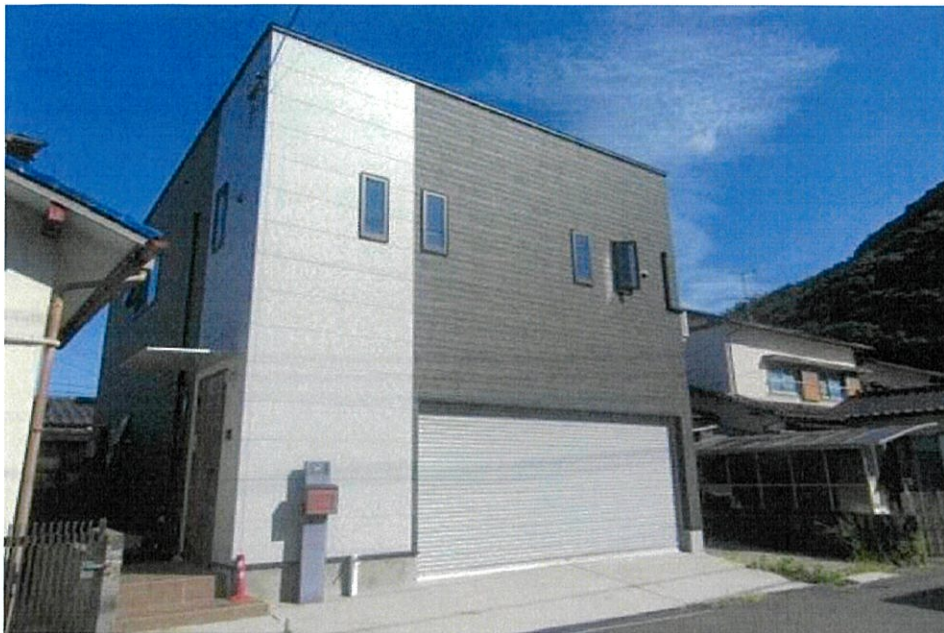


1階



2階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



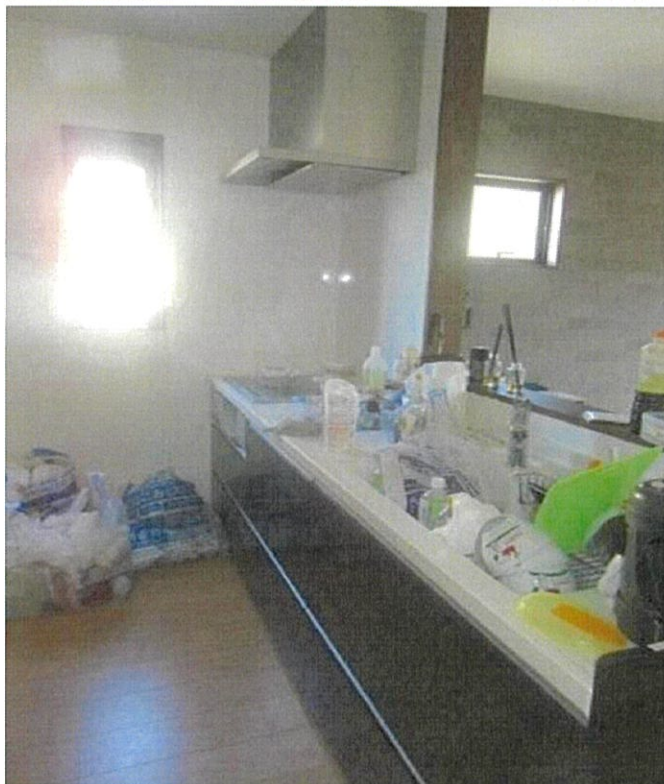
No. 3

同 上



No. 4

本件建物の室内を撮影



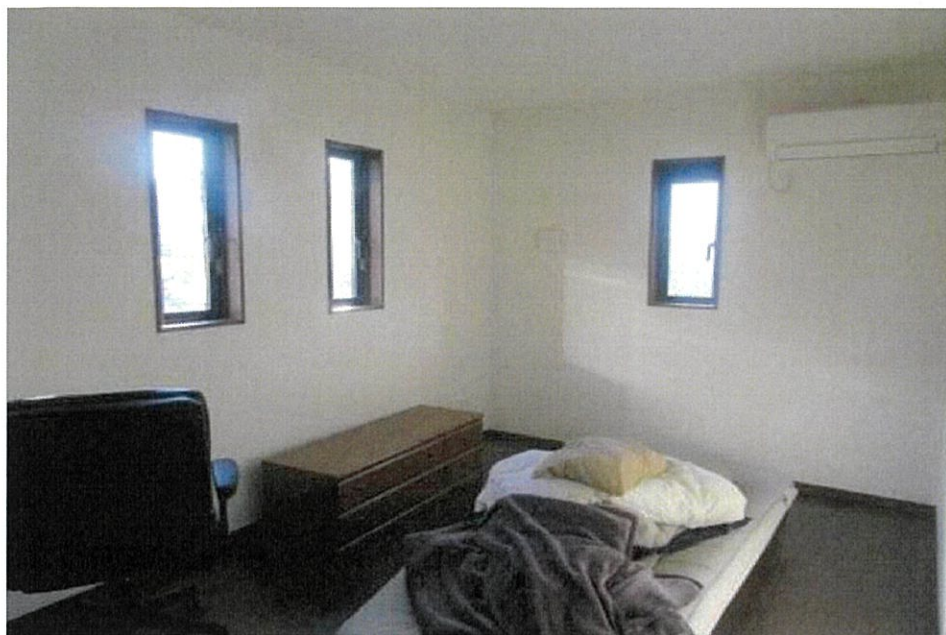
No. 5

同 上



No. 6

同 上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上

No. _____

令和7年(ケ)第94号
令和7年10月29日現地調査
令和7年11月5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

一括価格	
金 16,890,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,100,000 円
物件2（土地）	金 180,000 円
物件3（土地）	金 1,450,000 円
物件4（建物）	金 14,160,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	北九州市小倉南区徳吉東四丁目 328 番 3 宅地 59.91 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉南区徳吉東四丁目 328 番 18 宅地 10.11 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉南区徳吉東四丁目 326 番 10 宅地 78.87 m ²	同上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉南区徳吉東四丁目 328番地3、326番地10、328番地18 328 番 3 居宅・車庫 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 65.41 m ² 2階 66.24 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～3	・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。		
4	・現況床面積は、1階66.24m ² 、2階66.24m ² 、合計132.48m ² である。		
住 居 表 示	「北九州市小倉南区徳吉東四丁目15番16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1～3）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	都市モノレール小倉線「徳力嵐山口」駅の南方、約1.65km。 西鉄バス「中谷」停留所の北東方、約400m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小倉南区徳吉東四丁目地内に主として一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。 地価は近年安定的に推移しており、また、地域環境等にも大きな変化は認められず、今後も現状維持で推移すると予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域 高さの最高限度：10m、外壁の後退距離：1m
画 地 条 件	地 積	148.89㎡ (登記地積合計)
	形 状	ほぼ正方形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約12m
	奥 行	約12.5m
	接 道 関 係	下記のとおり、中間画地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に概ね等高に接面。	
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、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。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）： 令和5年1月18日 新築 経 過 年 数： 約 3 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 22 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボードほか 天 井：クロス貼、石膏ボードほか 床：フローリング、土間コンクリートほか 内 壁：クロス貼ほか 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：オール電化
床面積（現況）	1階66.24㎡、2階66.24㎡、合計132.48㎡で、登記簿及び建物図面の床面積と齟齬があるが、外観上増築した形跡は認められない。よって、新築時から上記床面積で施工されていると思料される。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅・車庫 間 取 り：4LDK・車庫 （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	普通（経年相応の軽微な汚損等は見られるが、目視可能な範囲内ではそれ以外に特記すべき大きな汚損・損傷等は確認できなかった。）
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。 ・現況の合計床面積では計算上容積率超過となっているが、当該床面積には1階車庫の容積率不算入部分が含まれていることから、実際は容積率超過ではないと思料される。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

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	46,000	1.00	59.91	0.95	2,620,000
2	46,000	1.00	10.11	0.95	440,000
3	46,000	1.00	78.87	0.95	3,450,000
				合計	6,510,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（以下同じ）

ア 標準画地価格：標準地「北九州小倉南-14」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 46,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
0.98 × 1.02 × 1.01 × 1.00 = 1.01

イ 個 別 格 差：格差なし
1.00

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4）

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
4	175,000	132.48	0.76	17,620,000

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。

$$\text{物件4: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.76 \times 1.00 = 0.76$$

項 目	物件区分 物件4
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約3年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	2,620,000	0.40	法定地上権	1,050,000
2	440,000	0.40	法定地上権	180,000
3	3,450,000	0.40	法定地上権	1,380,000
			合計	2,610,000

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	2,620,000	－ 1,050,000		1.00	0.70	1,100,000
2	440,000	－ 180,000		1.00	0.70	180,000
3	3,450,000	－ 1,380,000		1.00	0.70	1,450,000
4	17,620,000	＋ 2,610,000	1.00	1.00	0.70	14,160,000
一 括 価 格 (合 計)						16,890,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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「北九州小倉南-14」
所 在 : 北九州市小倉南区徳吉東5丁目348番1
住 居 表 示 : 「徳吉東5-11-5」
価 格 : 46,000 円/㎡ (対前年変動率 0.7%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 128 ㎡
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約 4.5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 都市モノレール小倉線「徳力嵐山口」駅の南方、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)	6 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	2 葉

(BIT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
●	公示地

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