

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 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 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）
1～3	8,780,000 7,024,000	一括	1,756,000	121,488	27,518
1	510,000				
2	600,000				
3	7,670,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市門司区奥田五丁目
 地 番 6095番20
 地 目 宅地
 地 積 107.88平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区奥田五丁目
 地 番 6121番73
 地 目 宅地
 地 積 125.10平方メートル
- 3 所 在 北九州市門司区奥田五丁目 6121番地73、6095番地20
 家屋 番号 6121番73
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 64.50平方メートル
 2階 56.00平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 22.50平方メートル



物件明細書

令和 7年10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 福 島 恭 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ~ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 北九州市門司区奥田五丁目
 地 番 6095番20
 地 目 宅地
 地 積 107.88平方メートル

- 2 所 在 北九州市門司区奥田五丁目
 地 番 6121番73
 地 目 宅地
 地 積 125.10平方メートル

- 3 所 在 北九州市門司区奥田五丁目 6121番地73、6095番地20
 家屋 番号 6121番73
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 64.50平方メートル
 2階 56.00平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 22.50平方メートル



令和7年(ケ)第87号
令和7年9月16日受理
令和7年10月15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 北九州市門司区奥田五丁目
 地 番 6095番20
 地 目 宅地
 地 積 107.88平方メートル

- 2 所 在 北九州市門司区奥田五丁目
 地 番 6121番73
 地 目 宅地
 地 積 125.10平方メートル

- 3 所 在 北九州市門司区奥田五丁目 6121番地73、6095番地20
 家屋 番号 6121番73
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 64.50平方メートル
 2階 56.00平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 22.50平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市門司区奥田五丁目7番6号		
土地	物件 1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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 3		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 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	従物等として、太陽光発電システムが存する。		
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
■所有者	1 本件建物には、私と家族4人が住んでいます。 2 本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。 3 本件建物は築9年程度であり、雨漏りやシロアリ等の被害は無く、その他特段の損傷等はありませんが、室内で中型犬を1匹飼っていますので、LDK床には小さな傷や柱の一部に引っ掻き傷があります。 4 本件建物を新築する前には、本件土地には亡父の家が建っていました。附属建物（掘車庫）はその当時からありましたので、築40年以上は経っていると思いますが、20年くらい前に内部を補修していますので、特に損傷等はないと思います。 5 太陽光発電システムは新築時に設置しており、費用は本件住宅ローンに含まれています。 6 本件土地は、本件建物を新築する際に地盤調査はしています。なお、擁壁や東西隣接地との間のコンクリートブロック塀は旧家が建っていた当時からありました。 7 隣接地との間で境界争い等はありません。 8 隣接地（6121番72）との境界は、階段中央です。

(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

■ (接道について)

物件1, 2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(6095番19, 6121番69)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, 地積測量図が存する(ただし, 現地復元性の有無は不明)。境界標等は現地で確認できなかったが, 東西隣接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等が存在し, 南北の境界と思われる付近には高低差があり間知ブロック積擁壁が存し, 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。

なお, 接道付近の間知ブロック積擁壁の上部は人工地盤となっている。

(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。

(建物の損傷状況等について)

関係人の陳述のとおり。

その他, 経年による汚損等は存すると思われる。

(その他)

間知ブロック積擁壁の一部にはブロック間に隙間が生じていたり, ひび割れしている箇所が存する。

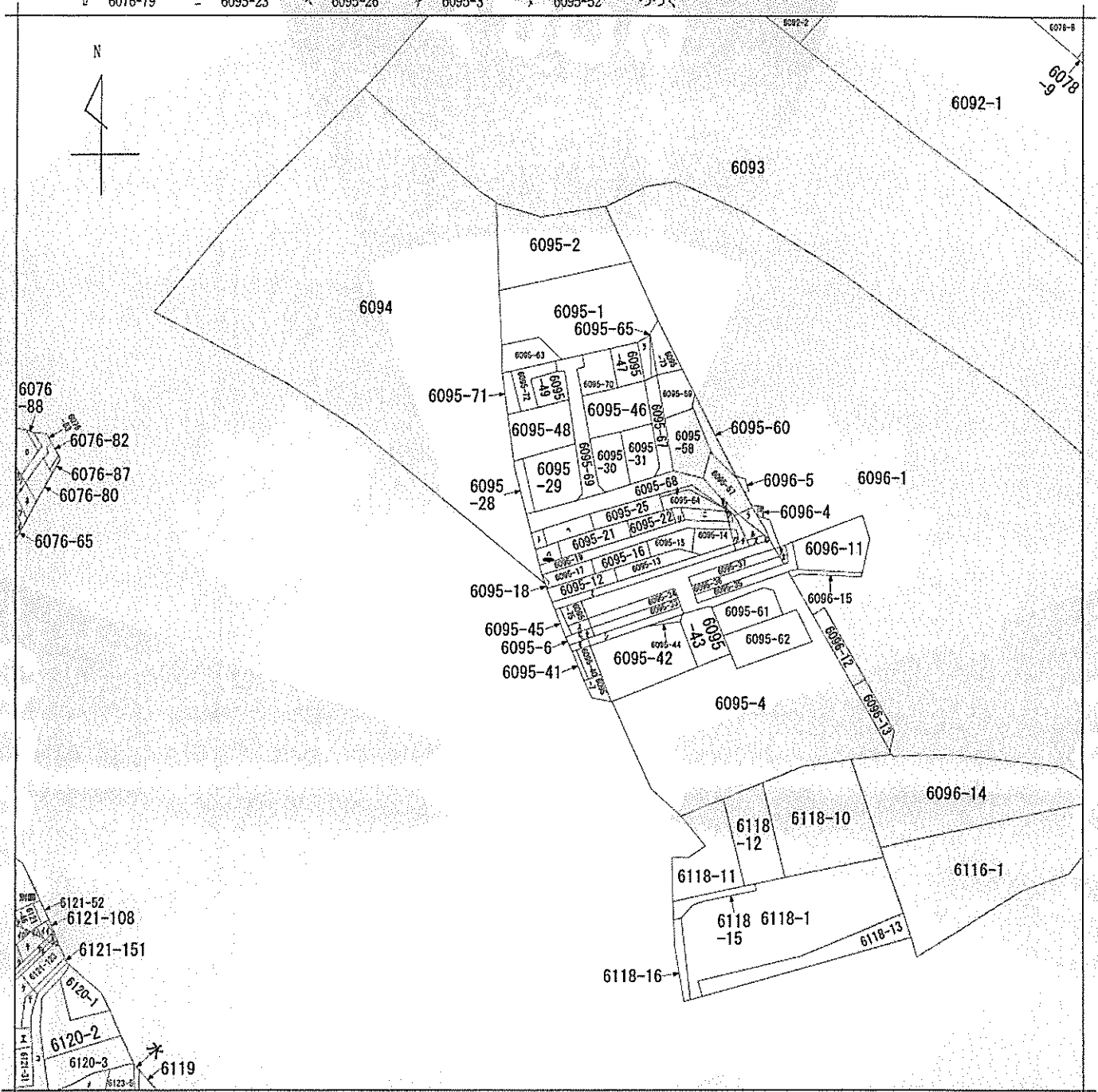
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

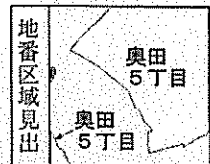
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 9月16日 (火) 10:20 - 10:30	執行官室	建物図面請求
R 7年 9月16日 (火) 11:50 - 12:00	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 9月17日 (水) 15:20 - 15:40	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 7年 9月22日 (月) 9:50 - 10:15	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 7年 10月1日 (水) 11:15 - 11:50	物件所在地	(所有者の事情により建物立入り調査中止) 土地 形状・建物外観調査, 写真撮影 所有者の妻と期日調整 (電話)
R 7年 10月7日 (火) 17:20 - 18:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
() -		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 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

1 6076-66 2 6095-20 3 6095-24 4 6095-27 5 6095-50 6 6095-53
 7 6076-79 8 6095-23 9 6095-26 10 6095-3 11 6095-52 12 つづく



(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 大字大里
B 奥田5丁目

請 求 部 分	所 在	北九州市門司区奥田五丁目				地 番	6095番20			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 4 判に縮小

令和7年9月17日
福岡法務局北九州支局
登記官

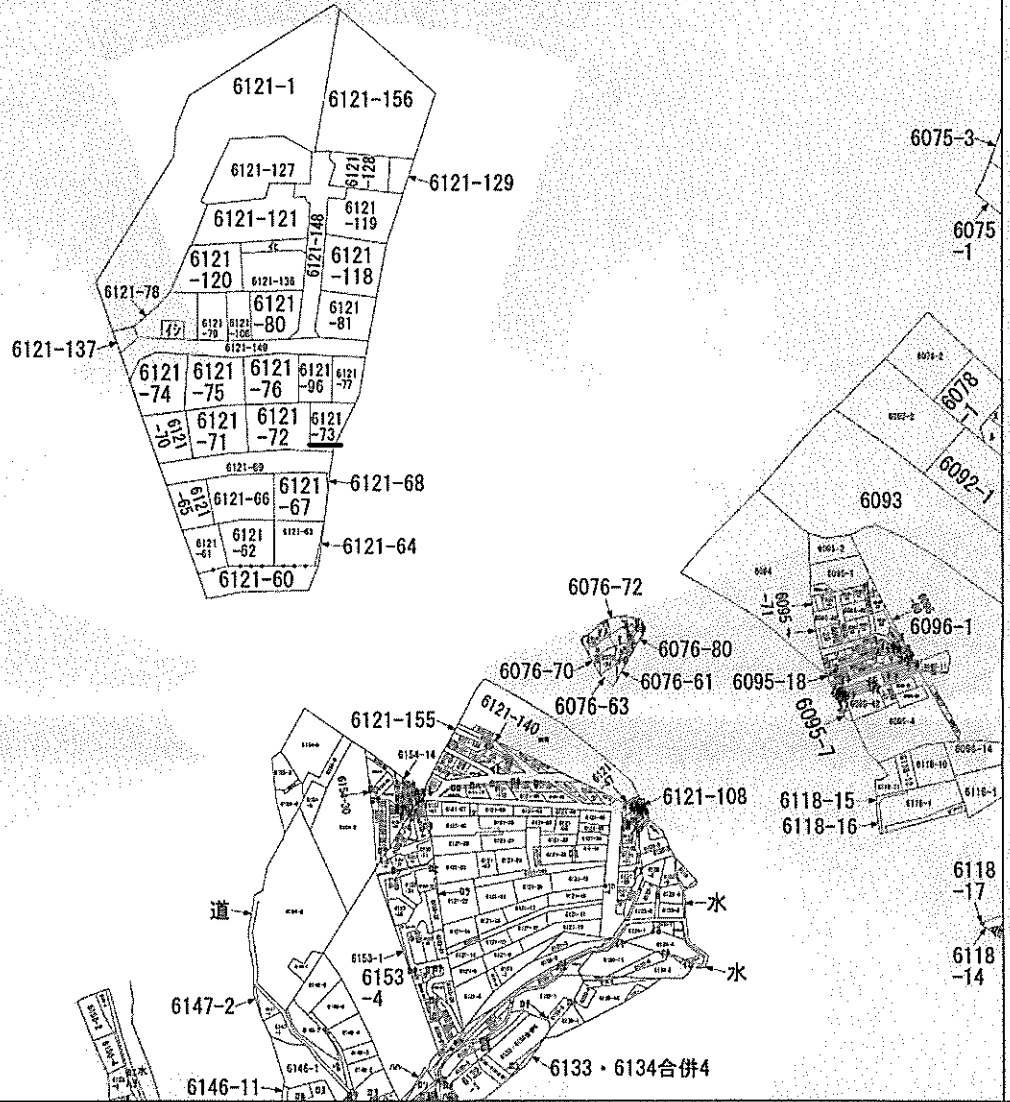
請求番号：29-4
(1/2)

(6枚目)

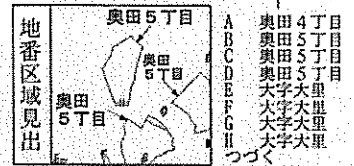
公用

ヲ 6095-66
ワ 6095-8
カ 6096-7
ヨ 6096-9
タ 6096-6
レ 6095-51
ソ 6076-84
ク 6076-76
ネ 6076-75
ナ 6076-74
ム 6095-56
ク 6095-10
ノ 6095-9
オ 6095-54
ク 6095-55
タ 6121-105
マ 6121-107
ケ 6121-110
フ 6121-122
コ 6121-124
エ 6121-146
デ 6121-150
フ 6121-153
キ 6121-47
キ 6121-50
キ 6121-51
コ 6121-54
メ 6123-2
ミ 6095-11
シ 6095-32
ヒ 6095-38
モ 6095-39
セ 6095-5
ス 6095-74
ノ 6121-49
イ 6121-53
ロ 6121-48
ハ 6121-109

6076-62 6076-73 6076-78 6076-82 6076-88 6078-8
6076-65 6076-77 6076-79 6076-87 6078-7 つづく



(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	北九州市門司区奥田五丁目				地番	6121番73			
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日	昭和47年12月15日			備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 4 判に縮小

令和7年9月17日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：29-5
(1/2)

(8枚目)

公用

ヲ	6095-14	ヨ	6154-17	イ	大字大里
ワ	6095-15	ヨ	6154-20	ロ	奥田1丁目
カ	6095-19	ヨ	6154-22	ハ	奥田1丁目
コ	6095-20	ヨ	6154-27		
サ	6095-23	ヨ	6154-29		
シ	6095-24	ヨ	6154-31		
セ	6095-26	ヨ	6154-32		
ソ	6095-27	ヨ	6154-34		
タ	6095-28	ヨ	6154-37		
チ	6095-3	ヨ	道		
ツ	6095-37	ヨ	6153-38		
テ	6095-50	ヨ	6153-37		
ナ	6095-52	ヨ	6133・6134		
ニ	6095-53	ヨ	合併2		
ノ	6095-64	ヨ	6133・6134		
ハ	6095-65	ヨ	合併3		
ヘ	6095-66	ヨ	6133・6134		
ニ	6095-72	ヨ	合併6		
ケ	6095-73	ヨ	6139-4		
フ	6095-8	ヨ	6121-26		
コ	6096-15	ヨ	6153-6		
エ	6096-5	ヨ	6153-39		
チ	6095-35	ヨ	6154-11		
ア	6096-7	ヨ	6154-12		
サ	6095-36	ヨ	6154-10		
キ	6096-4	ヨ	6154-13		
ユ	6096-9	ヨ	6121-142		
メ	6096-6	ヨ	6139-1		
ミ	6095-51	ヨ	6153-3		
リ	6076-84	ヨ	6150-5		
ヒ	6076-83	ヨ	6152-3		
モ	6076-76	ヨ	6152-4		
セ	6076-75	ヨ	道		
ス	6076-74	ヨ	6146-15		
ン	6095-56	ヨ	6139-2		
イ	6095-10	ヨ	6136-2		
ロ	6095-9	ヨ	6156-7		
ハ	6095-54	ヨ	6156-6		
仁	6095-55	ヨ	6169-3		
体	6121-107	ヨ	6171-2		
ハ	6121-110	ヨ	6174-2		
チ	6121-124	ヨ	水		
リ	6121-151	ヨ	6155-1		
リ	6121-153	ヨ	道		
イ	6121-30				
ロ	6121-50				
イ	6121-51				
イ	6121-52				
イ	6121-54				
ロ	6124-6				
イ	6130-3				
ロ	6130-7				
イ	6118-5				
イ	6118-7				
イ	6095-11				
イ	6095-32				
イ	6095-33				
ロ	6095-34				
イ	6095-40				
イ	6095-41				
イ	6095-44				
イ	6095-45				
イ	6095-6				
イ	6095-75				
イ	6130-12				
イ	6095-38				
ロ	6095-39				
ロ	6095-5				
イ	6095-74				
イ	6121-49				
イ	6121-53				
イ	6121-48				
ロ	6121-109				
イ	6076-67				
イ	6076-71				
イ	6121-147				
イ	6121-135				
イ	6121-112				
イ	6121-117				
イ	6121-143				
イ	6121-154				
ロ	6121-59				
ロ	6121-82				
ロ	6121-83				
ロ	6121-84				
ロ	6121-89				
ロ	6121-90				
ロ	6135-4				
ロ	6135-5				
ロ	6140-1				
ロ	6146-13				
ロ	6146-14				
ロ	6149-1				
ロ	6149-2				
ロ	6150-4				
ロ	6152-2				
ロ	6153-10				
ロ	6153-19				
ロ	6153-2				
ロ	6153-40				
ロ	6153-42				
ロ	6153-5				
ロ	6153-7				
ロ	6154-16				

A 4 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9月17日 福岡法務局北九州支局

前 6085-1.1-3 後・新 6071-1.1-4
6121-1 6121-60A-95 奥田五丁目
門司区大字大里字 門司区大字大里字

6095-1.-3.-22-1-5609

1608 1608

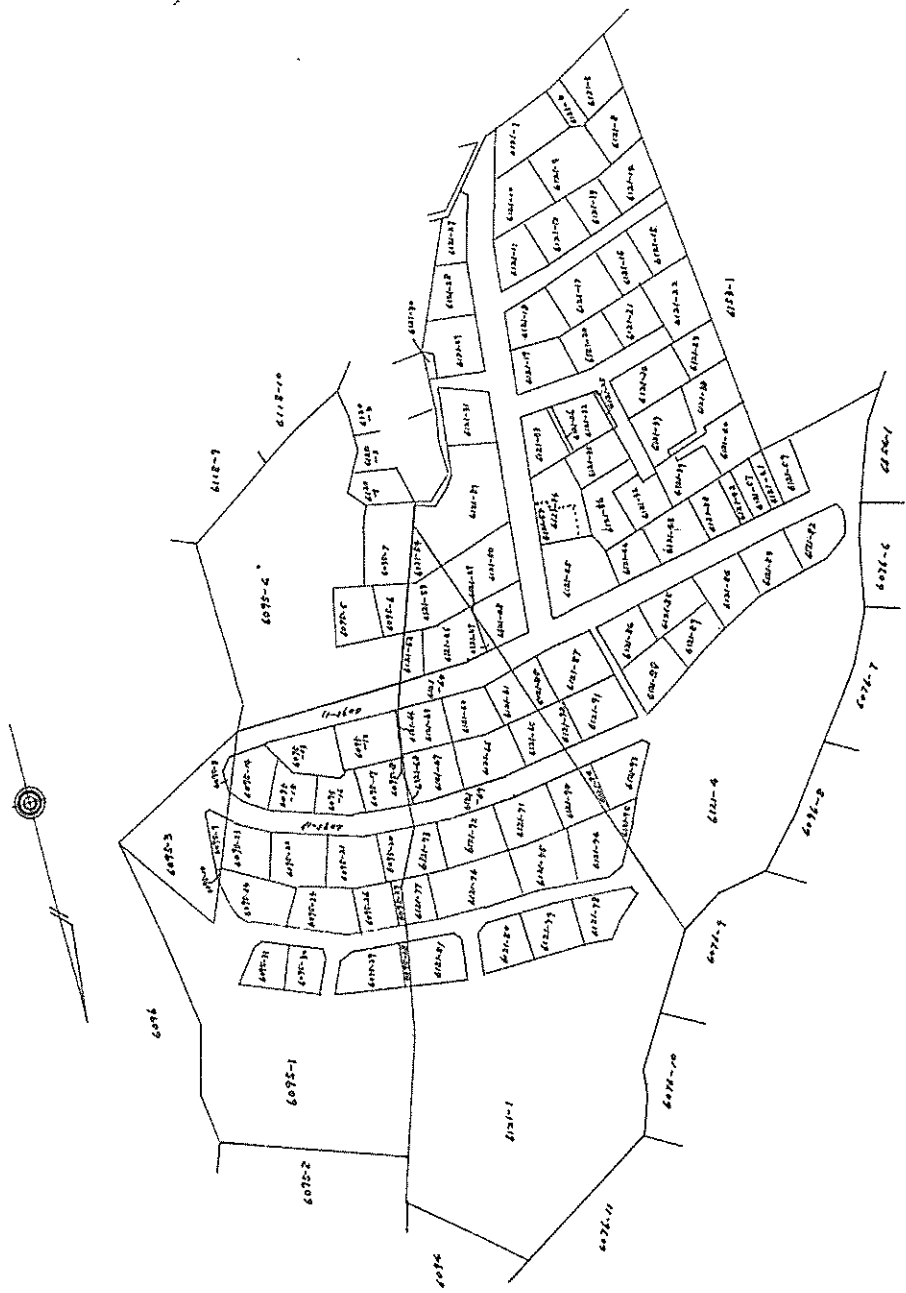
104638

547.104

昭和四十七年九月

省 區 分

人中



(土地) 家屋調査士会北九州支店(福岡)

1/1500

$$\overline{(1/2)}$$

請求番号: 29-6

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和47年10月4日

前 6095-1-1-3 後新 6095-1-3-20-45

地積測量図

104638

地番

6095-1-3-20-45

土地の所在

北九州市門司区大字大森字文虎

昭和47年九月五日

作製年

月

日

作製者

申請人



縮尺

1/1500

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月17日

福岡県庁北九州支局

登記官

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9月17日 福岡法務局北九州支局

令和7年9月17日

福岡法務局北九州支局

網誌

(13枚目)

前 612/-1 後・新

104715

地積測量図

地番	61-1-77
6121-69	6121-73
6121-70	6121-74
6121-71	6121-75
6121-72	6121-76

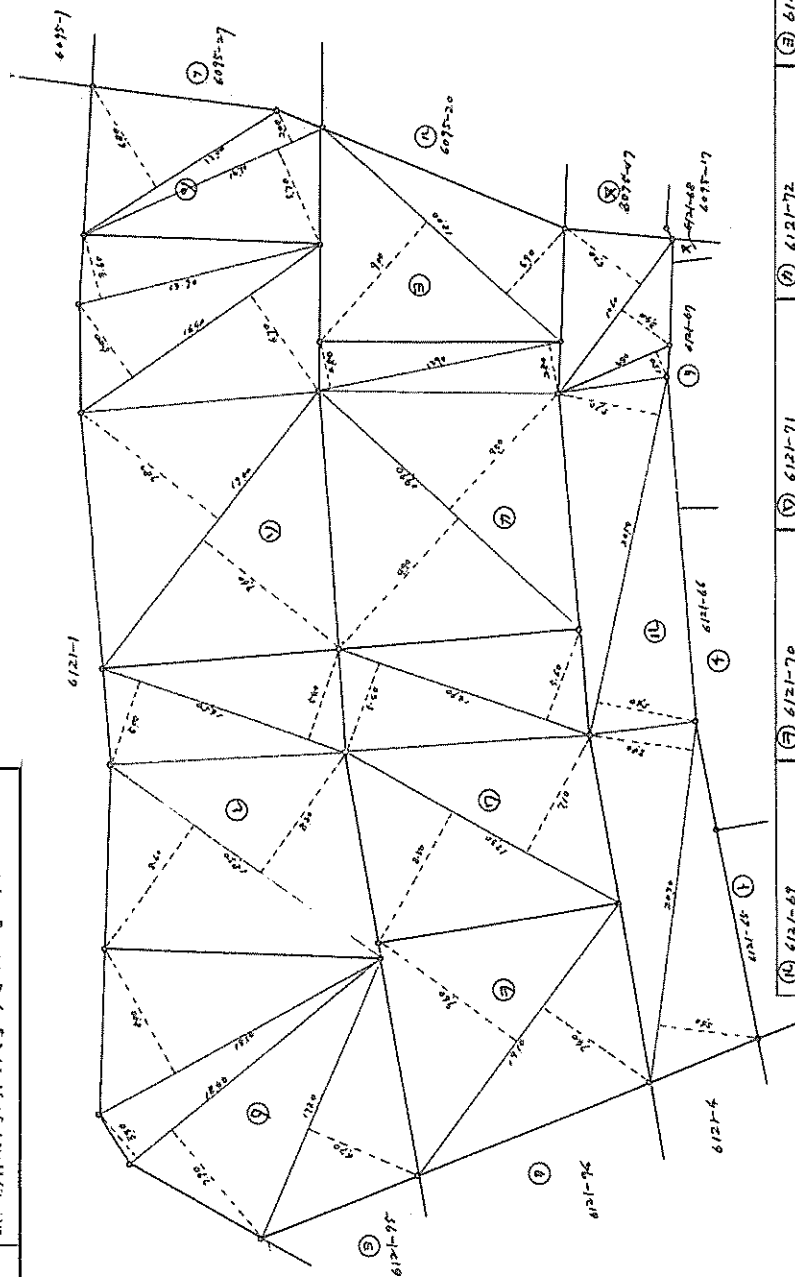
所在地
北九州市門司区大學入道寺火尾

7.0.4

昭和四十八年九月五日

御藏書

人
壽
保



(A)	6121-69	(7)	6121-70	(V)	6121-71	(H)	6121-72	(B)	6121-73	
2230	540	1730	710	1730	950	1730	230	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730	330	3872	1800	700
2130	580	1730	710	1730	710	1730				

⑨	6121-76	①	6121-75	⑤	6121-76	⑥	6121-77
16.80	5.00	15.50	5.00	17.10	5.00	13.00	6.00
16.80	3.50	14.50	4.50	16.50	3.50	12.50	5.50
16.80	3.50	14.50	4.50	16.50	3.50	12.50	5.50
17.20	5.20	15.20	5.00	17.00	5.00	13.00	6.00
合計	66.60	合計	60.00	合計	62.00	合計	201.50
	233.66		233.75		233.02		180.73

(上) 紀 實 圖 鑑 全 北 九 州 支 部 用 (紙)

 $\frac{1}{300}$ $\overline{(2/2)}$

請求番号: 29-7

A 4 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9月17日 福岡法務局北九州支局

令和7年9月17日

福岡法務局北九州支局

产品图

(14枚目)

A 4 判に縮小

請求番号: 29-8

各階平面図	家屋番号 612番3	建物図面
-------	---------------	------

各階平面図		建物図面	
家屋番号 6121番73		縮尺 1/500	
建物の所在 北九州市門司区奥田五丁目6121番地73、6095番地20		申請人 	
作成者 		縮尺 1/250	
(平成28年12月6日作成)			

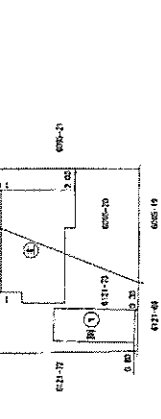
主である建物1階



求積表	
10.50 x 4.00	= 42.0000
9.50 x 2.00	= 19.0000
3.50 x 1.00	= 3.5000
計	64.5000

床面積 64.50 ㎡

主である建物2階



求積表	
3.50 x 4.00	= 14.0000
7.00 x 6.00	= 42.0000
計	56.0000

床面積 56.00 ㎡

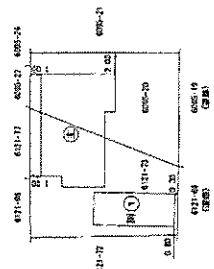
附属建物(符号1)



求積表	
3.00 x 7.50	= 22.5000
床面積	22.50 ㎡

報告書番号 1600200

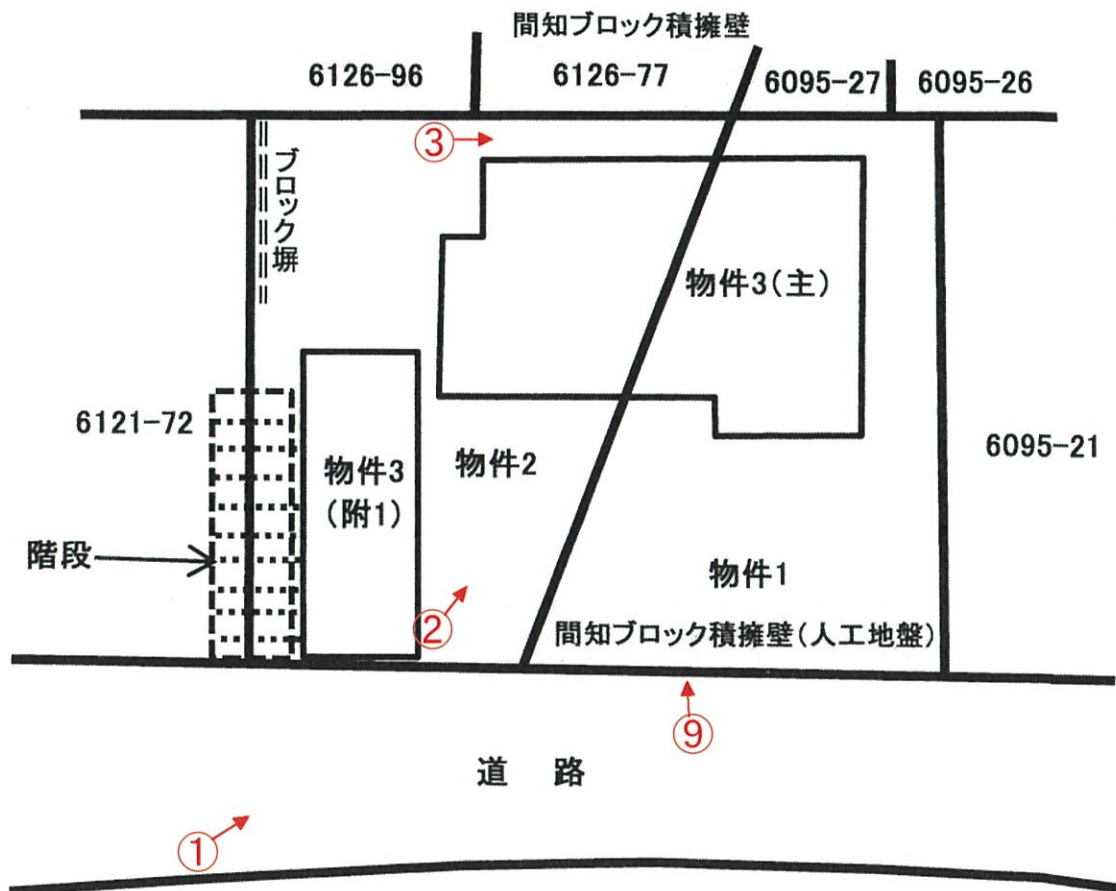




土地建物位置関係図



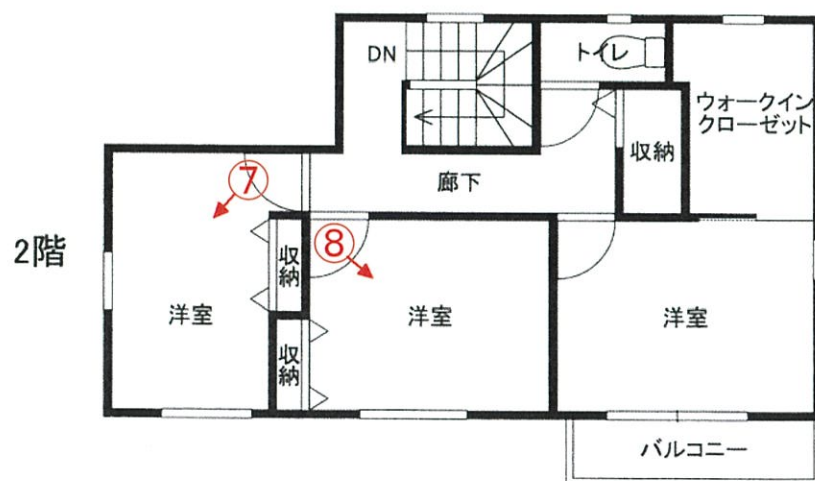
写真撮影位置方向



間取図



↑ 写真撮影位置方向



間取図



(附1)



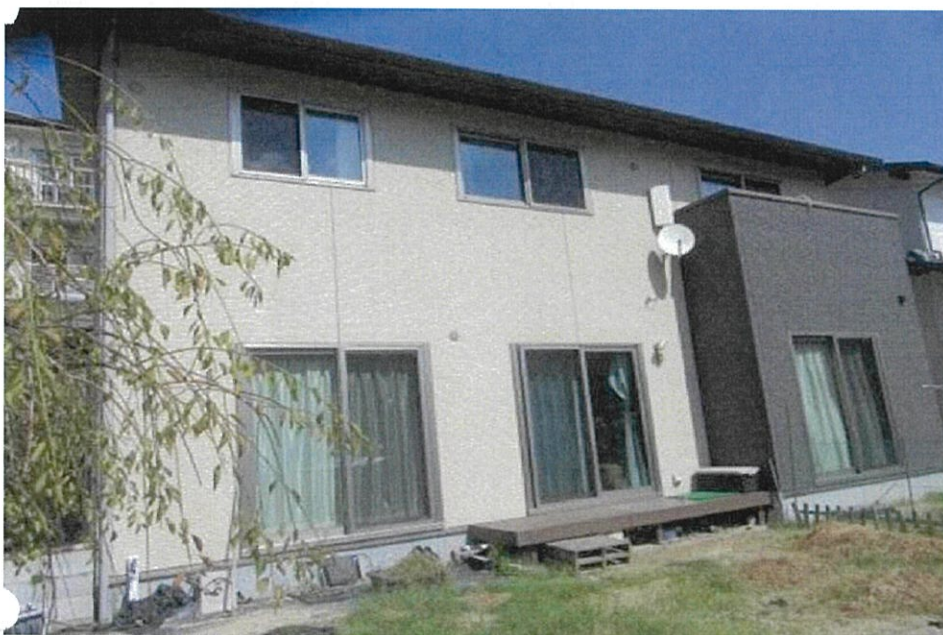
車庫



No. 1

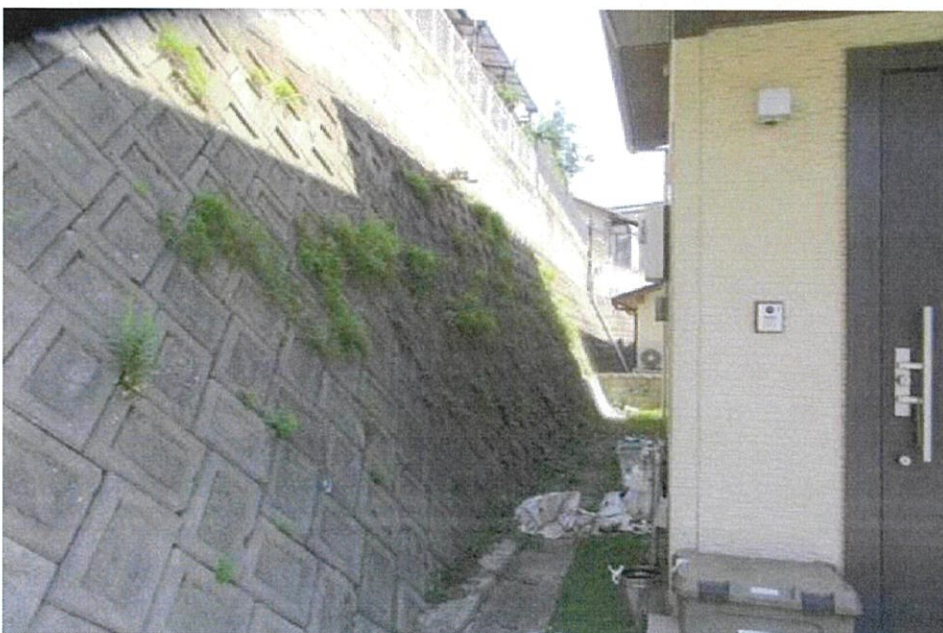
本件土地及び附属建物

(掘車庫) を撮影



No. 2

本件建物を撮影



No. 3

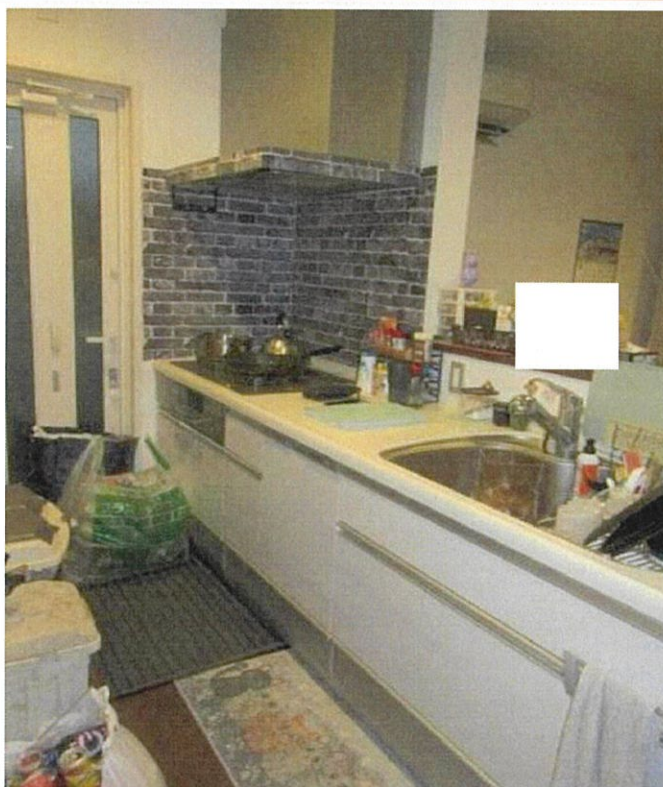
隣接地 (6121番77) との

境界付近を撮影



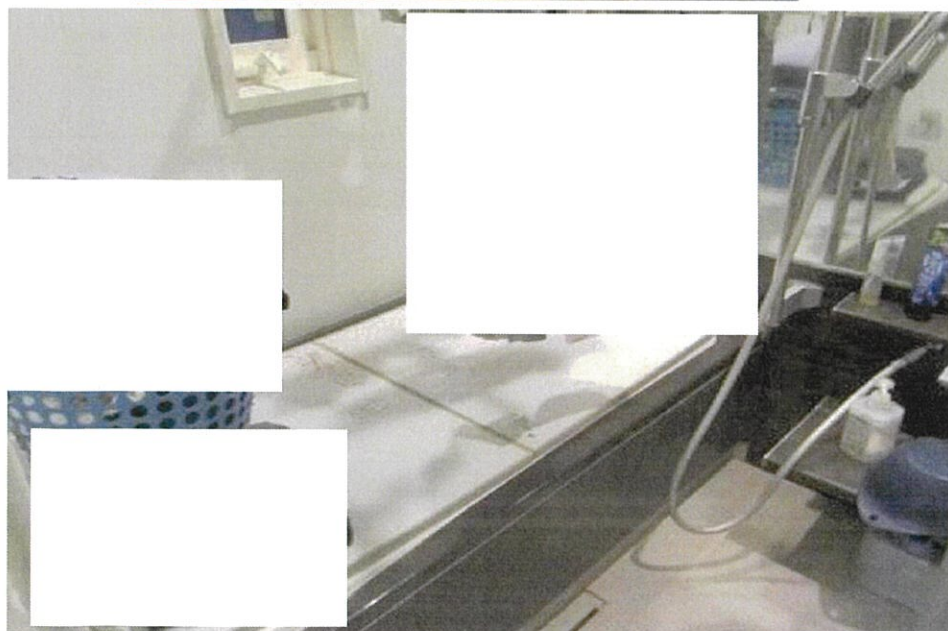
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



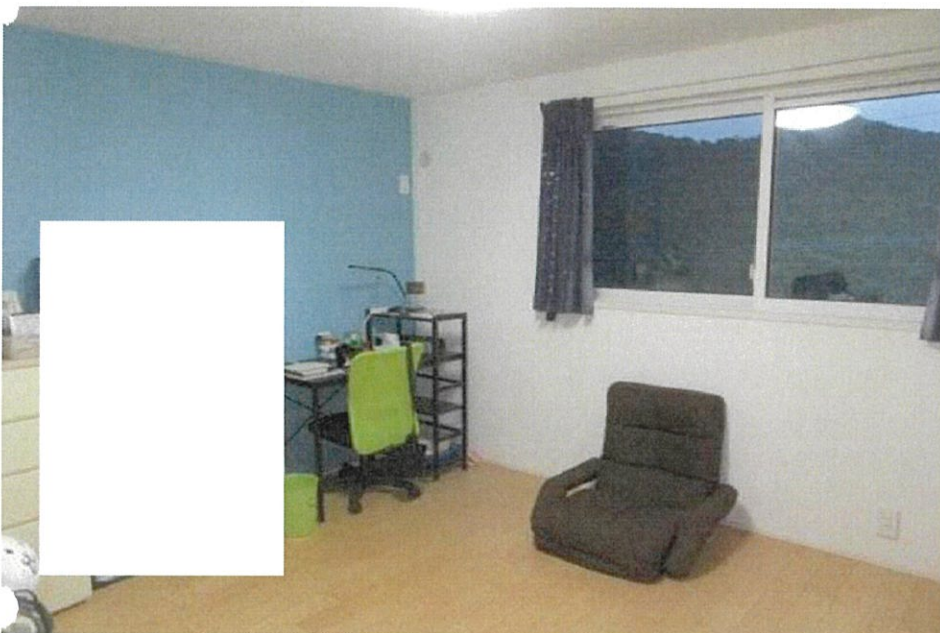
No. 6

同 上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

間知ブロックの損傷状況
を撮影

令和 7 年（ケ）第 87 号
令和 7 年 10 月 7 日 現地調査
令和 7 年 10 月 15 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
福 山 道 和

第1 評価額

一括価格	
金 12,530,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 730,000 円
物件2（土地）	金 850,000 円
物件3（建物）	金 10,950,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	北九州市門司区奥田五丁目 6095 番 20 宅地 107.88 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市門司区奥田五丁目 6121 番 73 宅地 125.10 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市門司区奥田五丁目 6121番地73、6095番地20 6121 番 73 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 64.50 m ² 2階 56.00 m ² 1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 22.50 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	・ 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おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3	・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。 ・ 従物等として太陽光発電システムが存する。		
住 居 表 示		北九州市門司区奥田五丁目7番6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・2一体)

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR鹿児島本線「小森江」駅の東方、約1.9km。 西鉄バス「朝日ヶ丘」停留所の北方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、県道柄杓田大里線の背後の丘陵地に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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	風師風致地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	232.98㎡ (合計登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」参照)
	間 口	約16m
	奥 行	約14m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	宅盤は前面道路より約5m高く、一部人工地盤である。
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員 約 5.2 m の舗装 市道 と等高～5m程度高位に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : あり 下 水 道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。	

特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ②現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壤汚染をうかがわせる事実は認められない。 ③風師風致地区の指定があり主な規制は下記のとおりであるが、詳細については買受希望者において北九州市役所都市整備局河川公園部公園管理課に確認願いたい。 風致地区内で次の行為を行う場合には、原則として北九州市風致地区条例に基づく市長の許可が必要となる。 ・ 建築物・工作物の新築、改築、増築または移転 ・ 建築物等の色彩の変更 ・ 宅地の造成等 建築物の建築と宅地の造成等については、少なくとも次の要件を満たす必要がある。 ・ 建ぺい率40パーセント以下 ・ 道路からの壁面後退2メートル以上 ・ 隣地からの壁面後退1メートル以上 ・ 高さ15メートル以下 ④南側道路から宅盤へは西側隣地（6121番72）との共用の階段が設置されており、境界線は階段の真ん中である。 ⑤目的土地内南側の間知ブロック積擁壁にひび割れ等が見られ劣化しているため補修・補強・築造替え等の措置が必要となる可能性がある。なお、目的建物の建て替え等を行う場合には、北側隣地の高さ3mを超える擁壁の適合性についても建築確認の審査対象となることに注意が必要である。 ⑥所有者によれば建物を新築する際に地盤調査を行ったとのことである。 ⑦下水道は共用の階段付近から引き込んでいると思われるが図面がないため明確な引き込み経路は不明である。 ⑧南側の県道柄杓田大里線から目的物件までかなりの急坂となっている。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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28年11月29日 新築 経過年数：約 9 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：サイディング ほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、ガス、給排水設備 等 その他：太陽光発電システム、床暖房 (LDK)
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：専用住宅 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	概ね普通 大きな損傷等は見られないが、下記の軽微な損傷等がある。 ①室内で犬1匹を飼育しており、壁に引っ掻き傷等が見られるほか動物臭がする。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	①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。 ②所有者によれば、新築以来特段のリフォーム等を行っていない。 ③附属建物については、管理状態は普通である。所有者によれば40年以上前に築造し、その後補修したとのことである。

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・2一体)

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	20,900	0.81	107.88	0.95	1,730,000
2	20,900	0.81	125.10	0.95	2,010,000

【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「北九州門司-11」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,200\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{143} & = & 20,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.02 × 1.00 × 1.40 × 1.00 = 1.43

イ 個 別 格 差：高低差 擁壁劣化 個別格差
0.90 × 0.90 = 0.81

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3)

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。

なお、太陽光発電システムの価格は再調達原価で勘案した。

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
3 (主)	265,000	120.50	0.44	14,050,000
3 (附1)		22.50		100,000
合計				14,150,000

ウ 現価率：(定率法)

物件3 (主) の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。

$$\text{物件3 (主) : } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.44 \times 0.99 = 0.44$$

項 目	物件区分 3 (主)
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約9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	-1%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

エ 附属建物：

物件3 (附1) は簡易な構造で規模小さいことから、保守管理の状態も考慮のうえ、上記のとおり査定した。

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	1,730,000	0.40	法定地上権	690,000
2	2,010,000	0.40	法定地上権	800,000
計				1,490,000

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	1,730,000	－ 690,000		1.00	0.70	730,000
2	2,010,000	－ 800,000		1.00	0.70	850,000
3	14,150,000	＋ 1,490,000	1.00	1.00	0.70	10,950,000
一 括 価 格 (合 計)						12,530,000

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 「 北九州門司-11 」

所 在 : 北九州市門司区高砂町547番11

住 居 表 示 : 高砂町10-11

価 格 : 30,200 円/㎡ (対前年変動率 -1.3%)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 150㎡

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い県道背後の住宅地域

接 面 街 路 : 北 側 幅員 約4.5m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

位 置 : JR鹿児島本線「門司港」駅の南東方、道路距離2.9km。

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (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)	2	葉
3	地積測量図(写)	3	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	2	葉
7	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

