

## 期間入札の公告

令和 8年 3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 久保山 勝

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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 22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 5月 13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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市八幡西区西王子町  
地 番 5番13  
地 目 宅地  
地 積 185.44平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 北九州市八幡西区西王子町  
地 番 5番15  
地 目 宅地  
地 積 126.87平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 北九州市八幡西区西王子町 5番地15  
家屋 番号 5番15  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 60.41平方メートル  
2階 48.31平方メートル  
(現況)  
構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 約75.41平方メートル  
2階 約59.31平方メートル  
共有者 A 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2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 久保山 勝

---

---

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1】

共有持分を有するBが所有する売却対象外の建物（家屋番号5番13）が本件土地に存在する。

【物件番号3】

本件共有者A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, 2】

隣地（地番5番12、5番14、5番35）との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 北九州市八幡西区西王子町  
地 番 5番13  
地 目 宅地  
地 積 185.44平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 北九州市八幡西区西王子町  
地 番 5番15  
地 目 宅地  
地 積 126.87平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 北九州市八幡西区西王子町 5番地15  
家屋 番号 5番15  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 60.41平方メートル  
2階 48.31平方メートル  
(現況)  
構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 約75.41平方メートル  
2階 約59.31平方メートル  
共有者 A 持分2分の1



令和7年(又)第31号  
令和7年11月18日受理  
令和8年1月5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 北九州市八幡西区西王子町  
地 番 5番13  
地 目 宅地  
地 積 185.44平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 北九州市八幡西区西王子町  
地 番 5番15  
地 目 宅地  
地 積 126.87平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 北九州市八幡西区西王子町 5番地15  
家屋 番号 5番15  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 60.41平方メートル  
2階 48.31平方メートル  
共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市八幡西区西王子町5番5号		付近
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> 農地（物件） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input type="checkbox"/> 山林（物件） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
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 [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	北九州市八幡西区西王子町5番3号													
土地	物件2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木・鉄骨造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約75.41㎡(増築約20㎡, 減築約5㎡) 2階 約59.31㎡(約11㎡増築)													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:													
{	構造:													
{	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	]	保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号									
]	保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	北九州市八幡西区西王子町5番地13
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 5番13
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造セメント瓦葺平家建
床面積(概略)	73.74㎡
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者B <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和49年3月31日 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C=本件土地共有者らの母) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件3関係)	
所在地	北九州市八幡西区西王子町
地番	5番35
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	4.76平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D=本件土地共有者らの亡父)
その他の事項	所有者欄には登記記録上の所有者を記載した。
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 )
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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	<p>本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。</p> <p>契約者氏名 A</p> <p>契約日 昭和50年7月18日</p> <p>現在契約中</p>
■ 共有者A	<p>1 本件建物には私が一人で住んでいます。</p> <p>2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>3 本件建物は建増し、建増しで継ぎ接ぎだらけの、鉄骨と木造が入り交じった建物です。</p> <p>継ぎ接ぎ部分から雨漏りがしています。雨漏りのため何回も応急措置的な補修工事をしています。</p> <p>4 西方沖地震の影響で本件建物東側の壁にひび割れができて、本件建物のコンクリート片が落下しました。</p> <p>本件土地前の道路は子どもたちが通学路として利用しているので危険です。なので、写真②のとおり、応急処置的に鋼板を本件建物の壁に打ち付けています。</p> <p>鋼板を打ち付けた以外の箇所もひび割れがあります。</p> <p>5 目的外建物（家屋番号5-13）は、私の妹であるB（本件土地建物の共有者）の建物です。</p> <p>6 本件土地と隣地（地番5-14）との境界は本件土地の法面の地中下だと思えます。</p> <p>法面の下付近はかさ上げされたために目視上は確認できません。</p> <p>現況は、同隣地が本件土地の一部を取り込んだようになっています。</p> <p>7 生前、亡父は、本件土地と隣地（地番5-12）との境界について、同隣地が本件土地の一部を取り込んでいると言っていました。</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

執行官の意見

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番102）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しない。  
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在するものの、関係人の陳述のとおり、本件土地と隣地の間には係争の可能性があり、本件土地と隣地（地番5-12、5-14、5-35）との境界は不明確である。  
なお、本件共有者らは地番5-35（登記記録上の所有者は本件共有者らの亡父）の土地を共有しており、同5-35の土地は本件建物の敷地として物件2の土地と一体利用されている。  
また、物件1の土地は目的外建物の底地として利用されており、物件2の土地は物件3の建物の底地として利用されているが、物件1の土地と物件2の土地の境界は不明確である。
- 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。
- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷を認めた。  
本件建物の壁クロスは雨漏りの影響下なのか黒カビで汚損している箇所を認めた。
- 物件1の土地の擁壁はクラックが生じており、補修の必要性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

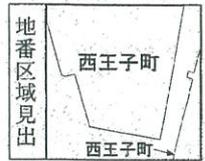
(調査経過用)

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 11月18日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 11月18日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 11月19日 (水) 15:20 - 15:40	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 11月19日 (水) 15:55 - 16:35	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 7年 12月10日 (水) 9:00 - 9:20	福岡法務局 八幡出張所	目的外建物の建物図面入手のため
R 7年 12月16日 (火) 16:10 - 17:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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	北九州市八幡西区西王子町			地番	5番13		
出力尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年			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。

令和7年11月19日  
福岡法務局八幡出張所  
登記官

請求番号：33-1  
(1/1)

(8枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和50年6月26日

平 50年6月26日登記

101397  
建物  
各...階...  
建

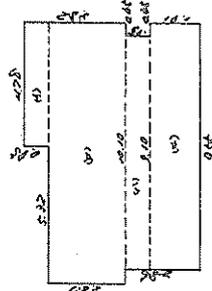
家屋番号  
5考心

建物の所在  
北九州市八幡西区西王町5番地心

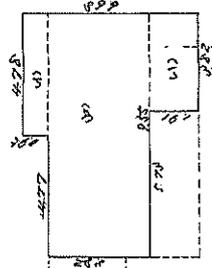
図面  
平面  
図

作製年月日 昭和50年6月26日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------

一階平面図



二階平面図



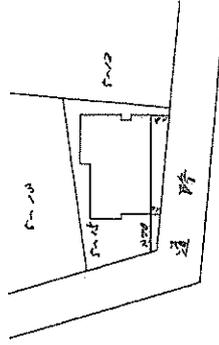
一階算式

1	4.78	x	2.85	=	13.621
2	10.10	x	2.87	=	29.087
3	9.10	x	0.85	=	7.735
4	9.55	x	1.81	=	17.285
計					67.728

二階算式

1	4.78	x	2.85	=	13.621
2	9.55	x	2.87	=	27.481
3	9.55	x	1.81	=	17.285
計					58.387

床面積 60.41㎡



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。  
昭和7年11月19日 福岡法務局八幡出張所 登記官

公用

(9枚目)

A4判に縮小

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺 1/200 1/500

請求番号：33-3

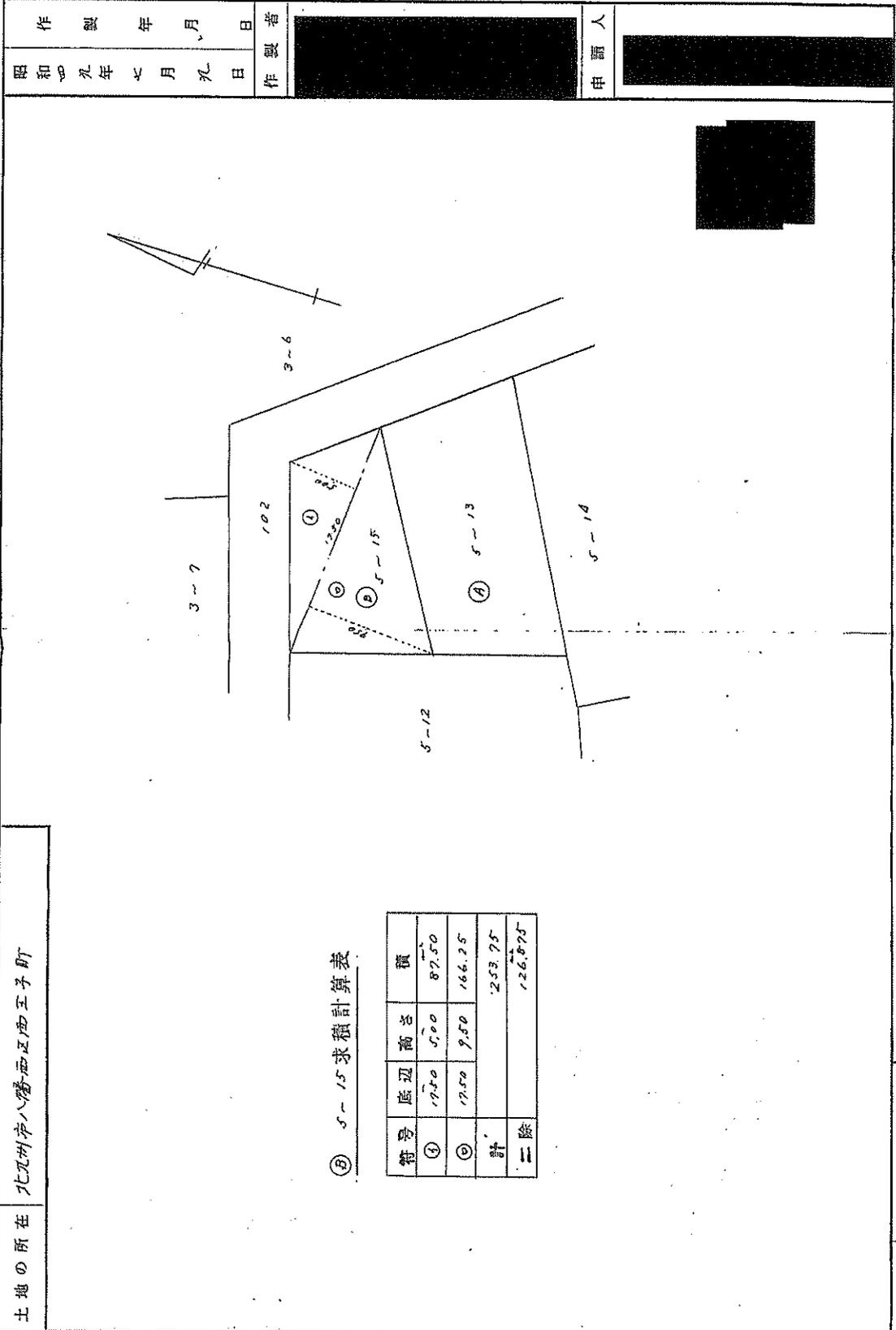
登記年月日：昭和49年7月9日

前 5-13 後 新

101132

地積測量図 平昭49年7月9日登記

地番	5-15, 5-13
土地の所在	北九州市八幡西区五子町



㊦ 5-15 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
①	17.50	5.00	87.50
②	17.50	9.50	166.25
計			253.75
二除			126.875

縮尺 1/300 (土地家屋調査士会北九州支部用紙)

公用

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11月19日

福岡法務局八幡出張所

登記簿

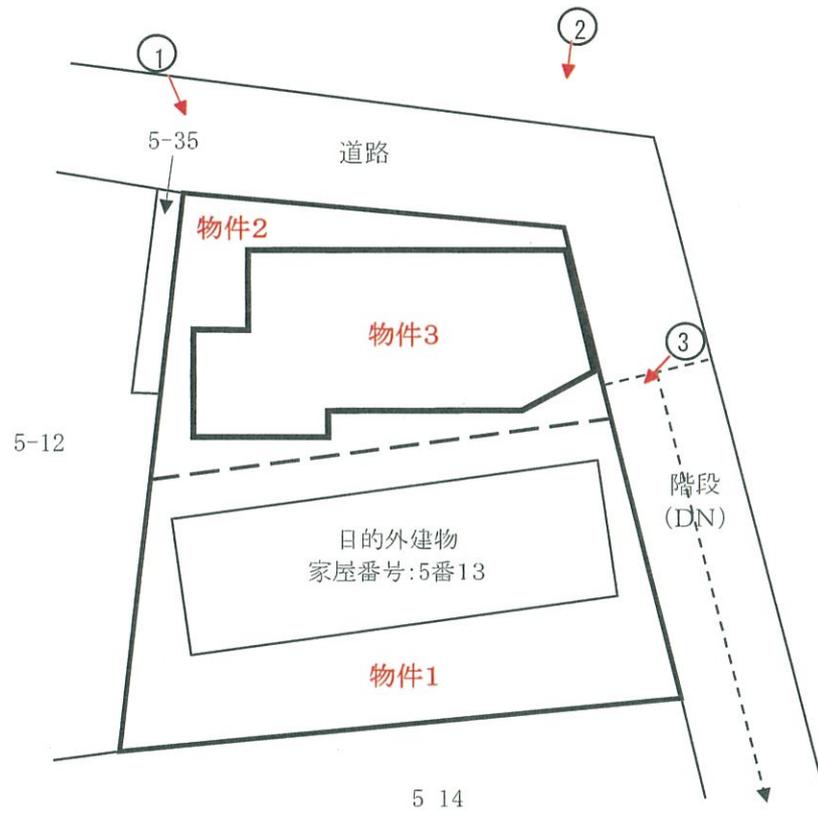
(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：33-2

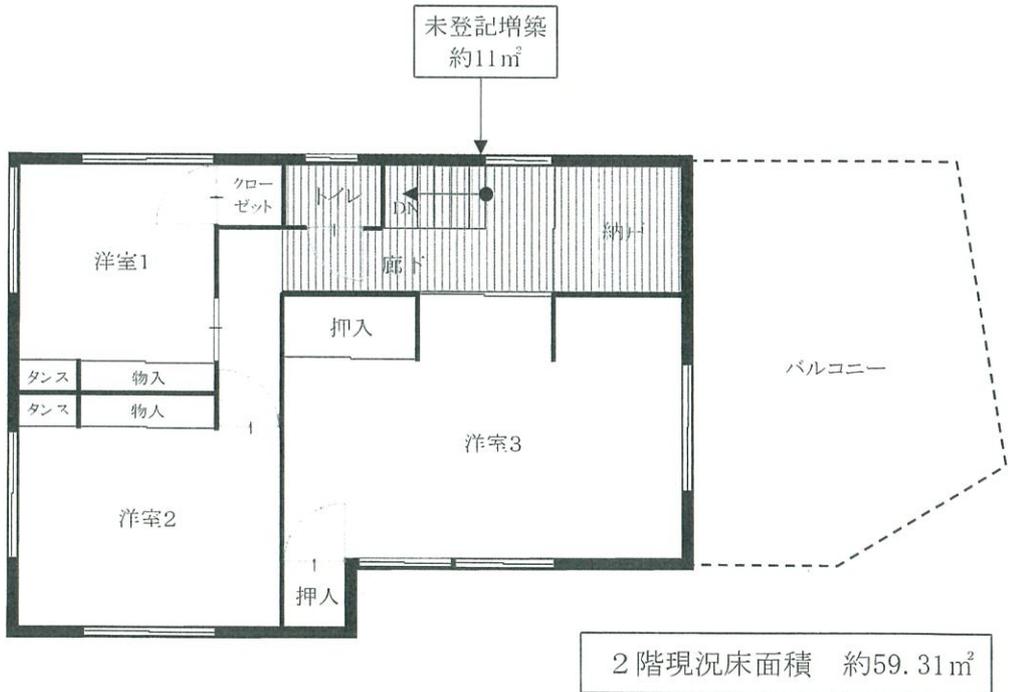
# 土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



# 間取図

写真撮影位置方向





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件建物の外観を撮影

本件建物

壁面の応急措置（鋼板を取り付けた箇所）



No. 3

本件土地上の目的外建物を撮影

目的外建物

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

(14枚目)

令和7年(ヌ)第31号  
令和7年12月16日現地調査  
令和8年1月7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 2,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,330,000 円
物件2 (土地)	金 910,000 円
物件3 (建物)	金 190,000 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・目的外建物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	所在地目地積	北九州市八幡西区西王子町 5番13 宅地 185.44㎡ (持分2分の1)	特記事項のとおり
2	所在地目地積	北九州市八幡西区西王子町 5番15 宅地 126.87㎡ (持分2分の1)	特記事項のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市八幡西区西王子町 5番地15 5番15 居宅 木造瓦葺2階建 1階 60.41㎡ 2階 48.31㎡ (持分2分の1)	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1・2	<p>・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、物件2は地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合し、物件1は諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記地積を採用して評価した。</p> <p>・本件土地と一体的に利用されている下記の目的外土地が存する。 (所在・地番) 北九州市八幡西区西王子町5番35 (地目・地積) 宅地 4.76㎡</p> <p>・物件1の土地に下記の目的外建物が存する。 (家屋番号) 5番13 (種類) 共同住宅 (構造) 木造セメント瓦葺平家建 (床面積) 73.74㎡</p>		
3	<p>1階に未登記増築(約20㎡)・未登記減失(約5㎡)、2階に未登記増築(約11㎡)があり、構造・床面積の現況は下記のとおりである。 (構造) 木・鉄骨造瓦葺2階建 (床面積) 1階 約75.41㎡ 2階 約59.31㎡</p>		
住居表示	北九州市八幡西区西王子町5番3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)	J R鹿兒島本線「黒崎」駅の南西方、約1.3km。 西鉄バス「皇后崎公園前」停留所の南東方、約240m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	区域北部に所在する住宅地域で、中規模一般住宅のほか、中層マンション等が見られる利用状況にある。 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種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他	立地適正化区域 居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	312.31㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ台形 (公図等のとおり)
	間口	約14m
	奥行	約18m
	接道関係	準角地
接面道路の状況	北側で幅員約3.9mの舗装市道とほぼ等高に、北東側で幅員約3.9mの舗装市道に0～約6m高く接面。(いずれも建築基準法第42条第2項の道路に該当する)	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・北東側道路は、一部が階段状となっている。</li> <li>・物件1の土地に下記の目的外建物が存するが、その土地利用権原等については「現況調査報告書」記載のとおりである。 (家屋番号) 5番13 (種類) 共同住宅 (構造) 木造セメント瓦葺平家建 (床面積) 73.74㎡</li> </ul>	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 隣接目的外土地(5番35)を本件土地と一体的に敷地として利用している。土地利用権原等については「現況調査報告書」記載のとおりである。</li> <li>・ 南側隣地(5番14)との境界付近には擁壁が設置されているが、高低差が約6m程度あるため、福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」が適用されると考えられ、建築制限等を受ける可能性があるため、買受人において調査・確認を要する。当該擁壁の設置時期や構造等の詳細は不明であるため、構造上の安全性等は専門家による調査を要する。また、建て替え時の建築確認申請における取り扱いについては、現段階において不確定であるため注意を要する。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
----------------	--

## 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	<p>建築年月日（登記記載）：昭和50年6月18日 新築</p> <p>経 過 年 数：約 51 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>																
仕 様	<p>構 造：木・鉄骨造2階建</p> <p>屋 根：瓦葺</p> <p>外 壁：吹付タイル ほか</p> <p>天 井：ビニールクロス貼、ボード貼、合板 ほか</p> <p>床：フローリング、タタミ ほか</p> <p>内 壁：ビニールクロス貼、合板、色土壁、繊維壁 ほか</p> <p>設 備：電気、ガス、給排水設備 等</p>																
床面積（現況）	<p>未登記の増築並びに滅失部分があり、現況床面積は下記のとおりである。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>登記床面積</th> <th>未登記概測床面積</th> <th>現況床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>60.41㎡</td> <td>+ 約15㎡</td> <td>= 約75.41㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>48.31㎡</td> <td>+ 約11㎡</td> <td>= 約59.31㎡</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td>約134.72㎡</td> </tr> </tbody> </table>		登記床面積	未登記概測床面積	現況床面積	1階	60.41㎡	+ 約15㎡	= 約75.41㎡	2階	48.31㎡	+ 約11㎡	= 約59.31㎡	合計			約134.72㎡
	登記床面積	未登記概測床面積	現況床面積														
1階	60.41㎡	+ 約15㎡	= 約75.41㎡														
2階	48.31㎡	+ 約11㎡	= 約59.31㎡														
合計			約134.72㎡														
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：4LDK</p> <p>（別添「間取図」参照。）</p>																
品 等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>																
保守管理の状態	<p>やや劣る（外壁のひび割れ、床の撓みのほか、内外装の摩耗・汚れ等が観察される。）</p>																
建物の利用状況	<p>「現況調査報告書」記載のとおり。</p>																
特記事項	<p>・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。</p>																

## 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)

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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	80,400	0.71	185.44	1/2	0.80	4,230,000
2	80,400	0.71	126.87	1/2	0.80	2,900,000

【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：基準地「北九州八幡西(県)ー7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 88,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 80,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：方位 1.00

◇ 地域格差：街路条件 1.06 × 接近条件 0.98 × 環境条件 1.08 × 行政的条件 1.00 = 1.12

イ 個別格差：準角地 1.01 × 形状 0.98 × 高低差 0.80 × 境界不明確 0.90 = 0.71

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、土地価格に対する解体費用の水準等を考慮した。

(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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 割合 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	175,000	約134.72	0.02	1/2	240,000

ウ 現価率：(査定)

物件3は建築後約51年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に建物の現状(経過年数等)を考慮した観察減価法による補正(-60%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件3} & & 0.05 & \times & (1 - 0.60) & = & 0.02 \end{array}$$

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,230,000	0.10	場所的利益	420,000
2	2,900,000	0.10	場所的利益	290,000
目的外土地	110,000	0.10	場所的利益	10,000
計				720,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

【注】目的外土地の建付地価格は6ページと同様に下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{cccccccc} \text{標準画地価格} & & & & \text{地積} & & \text{持分} & & \text{建付} & & \text{建付地価格} \\ \text{(円/㎡)} & & \text{個別格差} & & \text{(㎡)} & & \text{割合} & & \text{減価} & & \text{(円)} \\ 80,400 & \times & 0.71 & \times & 4.76 & \times & 1/2 & \times & 0.80 & = & 110,000 \end{array}$$

### (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	4,230,000	－ 420,000	/	0.50	0.70	1,330,000
2	2,900,000	－ 290,000	/	0.50	0.70	910,000
3	240,000	＋ 300,000	1.00	0.50	0.70	190,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						2,430,000

【注】物件1の土地利用権等は目的外建物に付随するため、物件3には加算されない。また、目的外土地の土地利用権等価格を物件3に加算した。

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 共有持分であること、係争の可能性があること、擁壁の状況（建物再築の際におけるリスク）を考慮した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「北九州八幡西（県）－7」  
所 在：北九州市八幡西区青山3丁目10番3  
住 居 表 示：青山3－10－2  
価 格：88,300 円/㎡（対前年変動率 5.2%）  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：264㎡  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域  
接 面 街 路：北東側幅員約6m 市道  
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水  
位 置：JR鹿児島本線「黒崎」駅の南西方、道路距離2.2km。  
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（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 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	3 葉

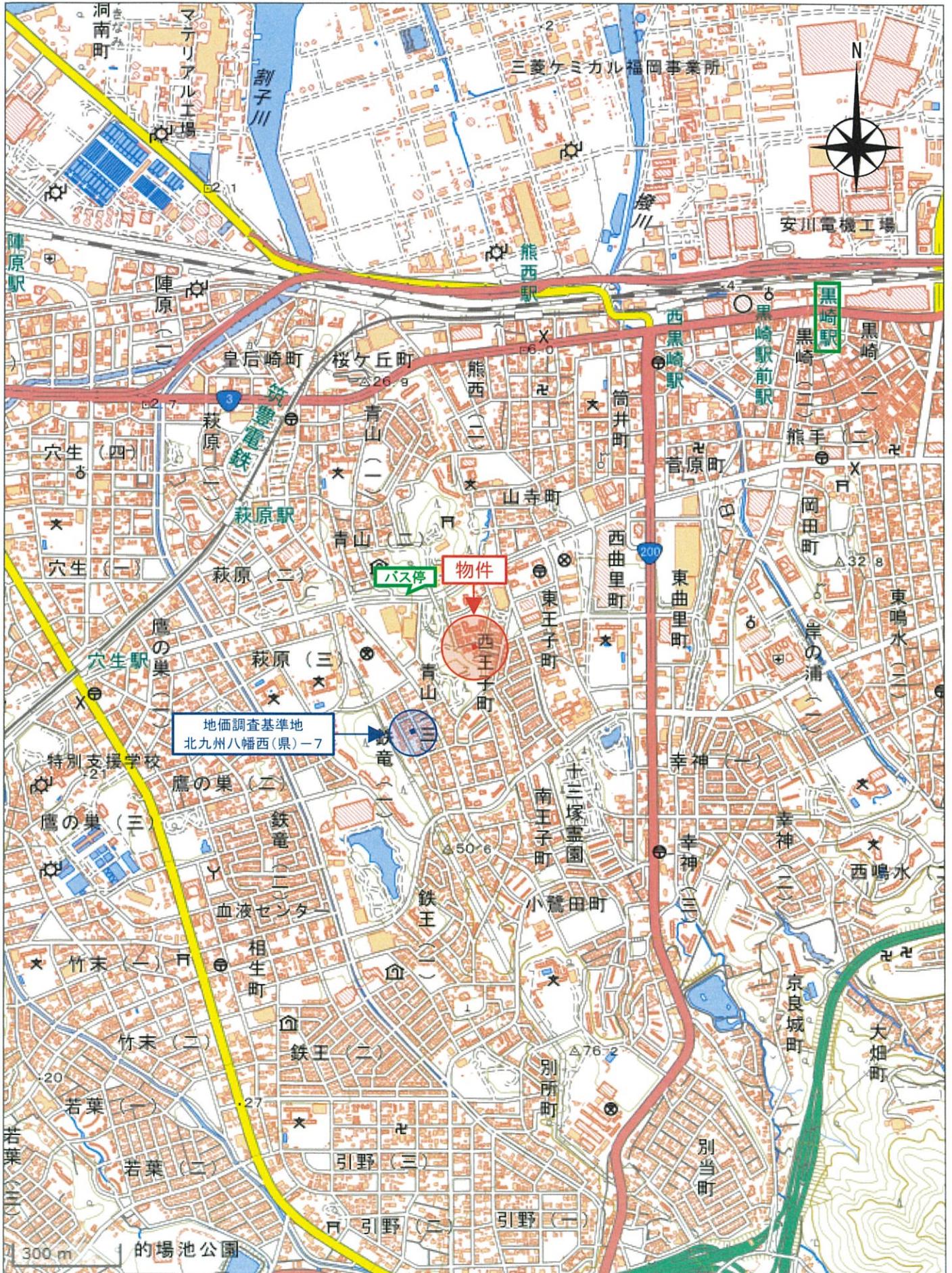
以 上

BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照

# 位置図

地理院地図

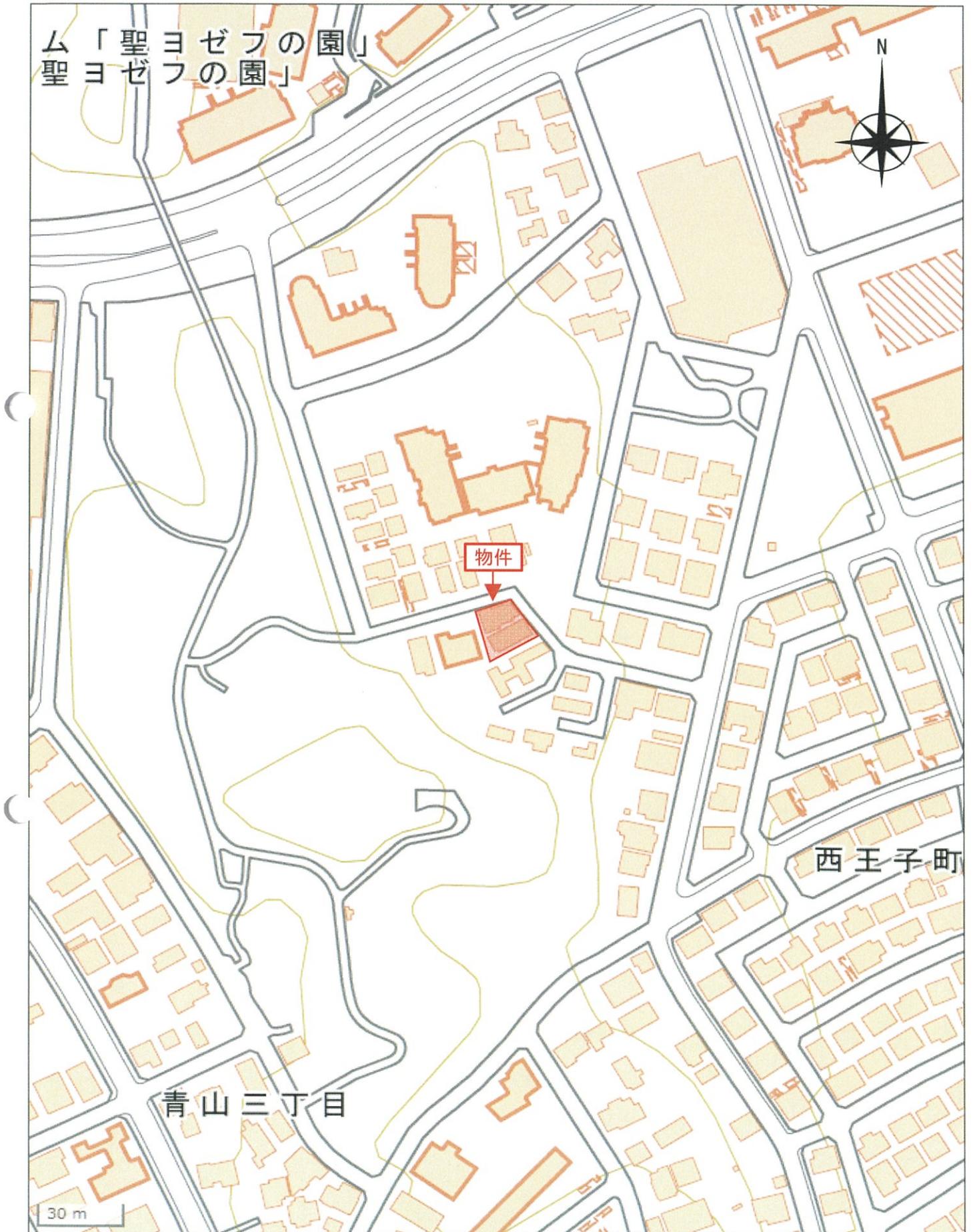
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

# 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