

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 7月22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 8月 5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 6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 目 録

- 1 所 在 北九州市八幡西区浅川台三丁目  
地 番 974番24  
地 目 宅地  
地 積 172.70平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡西区浅川台三丁目  
地 番 882番44  
地 目 宅地  
地 積 70.43平方メートル
- 3 所 在 北九州市八幡西区浅川台三丁目 974番地24、882番地44  
家屋 番号 974番24  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 96.31平方メートル  
2階 83.27平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・車庫  
床 面 積 1階 約171.31平方メートル  
2階 83.27平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 5月22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 北九州市八幡西区浅川台三丁目  
地 番 974番24  
地 目 宅地  
地 積 172.70平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡西区浅川台三丁目  
地 番 882番44  
地 目 宅地  
地 積 70.43平方メートル
- 3 所 在 北九州市八幡西区浅川台三丁目 974番地24、8  
82番地44  
家屋 番号 974番24  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 96.31平方メートル  
2階 83.27平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・車庫  
床 面 積 1階 約171.31平方メートル  
2階 83.27平方メートル



令和8年(ケ)第25号  
令和8年3月31日受理  
令和8年5月12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   | 北九州市八幡西区浅川台三丁目                   |
|   | 地 番   | 974番24                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 172.70平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 北九州市八幡西区浅川台三丁目                   |
|   | 地 番   | 882番44                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 70.43平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 北九州市八幡西区浅川台三丁目 974番地24、882番地44   |
|   | 家屋 番号 | 974番24                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 96.31平方メートル<br>2階 83.27平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	八幡西区浅川台三丁目16番8号														
土地	物件 1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<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が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・車庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約171.31㎡(約75㎡増築) 2階 83.27㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・車庫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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<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

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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、私と家族の5人で住んでいます。</li><li>2 本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。</li><li>3 本件建物は、築4、5年程度しか経っておらず、損傷や不具合等はありません。</li><li>4 建築確認後に車庫を増築しています。この増築については、北九州市建築課からは建ぺい率が超過しているとの指摘を受けており、また、外壁が接面する道路と隣地との境界付近に接しているため、違法建築と認定されて、是正を求められていますが、未だ具体的な対応はしていません。</li><li>5 太陽光発電システムは新築時に設置しましたが、設置費用等の残債務は本件住宅ローンに含まれています。</li><li>6 隣接地との間で境界争い等はありません。</li></ol>

(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

### ■ 1 (接道等)

物件1, 2土地(以下, 「本件土地」という。)は, 本件建物の敷地として一体的に使用されており, 公図のとおり, 公衆用道路(874番81)に接道している。

### 2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近には, ブロック塀等が存在する。

本件土地の西側は法地となっており, 高低差は, 約5メートルある。法地の範囲の概要は, 土地建物位置関係図のとおりである。

### 3 (占有状況等)

本件土地・建物の占有状況については, 関係人の陳述, 立入調査の結果等から, 2枚目のとおりと認めた。

### 4 (従物等)

本件土地・建物の従物等として, 太陽光発電システムがある。

### 5 (損傷等)

本件建物は令和3年10月ころに建築された戸建て住宅である。

経年相当の汚損は存すると思われる。

### 6 (その他)

本件建物は1階車庫部分(未登記)の増築によって, 建ぺい率を超過する違法建築となっている。

(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 8年 3月31日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 8年 3月31日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8年 4月1日 (水) 15:50 - 16:00	執行官室	占有状況等について破産管財人から聴取 (電話)
R 8年 4月8日 (水) 9:30 - 9:50	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 登記事項要約書交付申請
R 8年 4月8日 (水) 11:50 - 12:15	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 8年 4月8日 (水) 16:00 - 16:10	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話)  立入調査への協力依頼
R 8年 4月16日 (木) 16:15 - 16:45	物件所在地	(所有者の事情により建物立入調査中止), 土地 形状・建物外観調査, 写真撮影  所有者と立入調査期日の調整 (電話)
R 8年 4月25日 (土) 13:15 - 14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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。 <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



登記年月日：昭和50年9月16日

004925

前 974-1 後・新

550.9.16 974-22~974-45(1)等  
974-22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45

地積測量図  
測量  
測量

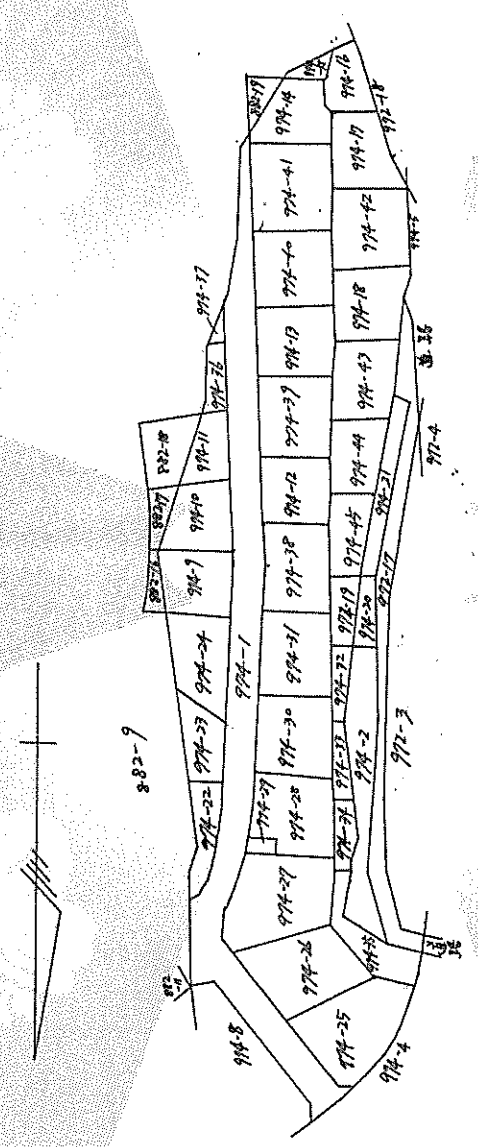
平成50年9月16日登記

1/3

地番  
土地の所在  
北九州市八幡西区大字長谷

浅川台三丁目

昭和50年9月16日	作製年月日
作製者	
申請人	



縮尺 1/100

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

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8年4月8日 福岡法務局八幡出張所 登記官

公用

(7枚用)

A4判に縮小

請求番号：12-2

(1/4)

A

(1) 令和4年1月31日  
972番43、974番50は974番43に合  
併  
令和4年1月31日登記

(8枚目)

A 4判に縮小

登記年月日：昭和50年9月16日

004926

前 後・新 一級目と同一

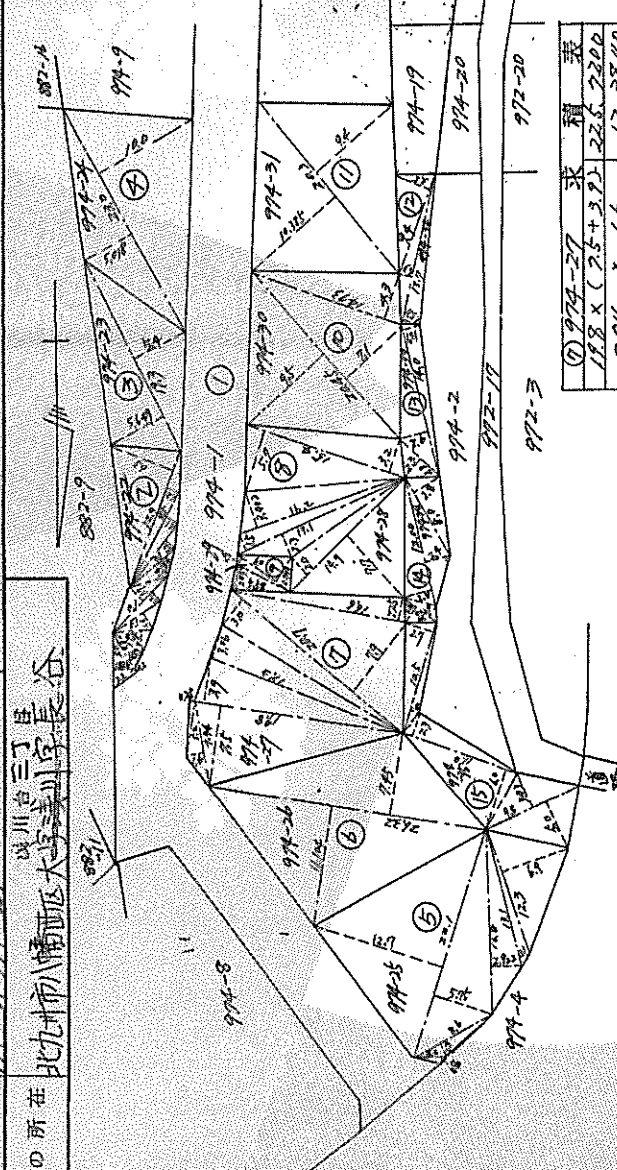
地積測量図

平成50年9月16日登記

2/3

地番 994-23, 994-24, 994-25, 994-26, 994-27, 994-28, 994-29, 994-30, 994-31, 994-32, 994-33, 994-34, 994-35, 994-36, 994-37, 994-38, 994-39, 994-40, 994-41, 994-42, 994-43, 994-44, 994-45, 994-46, 994-47, 994-48, 994-49, 994-50, 994-51, 994-52, 994-53, 994-54, 994-55, 994-56, 994-57, 994-58, 994-59, 994-60, 994-61, 994-62, 994-63, 994-64, 994-65, 994-66, 994-67, 994-68, 994-69, 994-70, 994-71, 994-72, 994-73, 994-74, 994-75, 994-76, 994-77, 994-78, 994-79, 994-80, 994-81, 994-82, 994-83, 994-84, 994-85, 994-86, 994-87, 994-88, 994-89, 994-90, 994-91, 994-92, 994-93, 994-94, 994-95, 994-96, 994-97, 994-98, 994-99, 994-100

土地の所在 北九州市小幡西區大字三丁目 以川谷三丁目 長谷



作製年月日 昭和50年9月9日 作製者

①	994-23	求積表	20.3 X (10.385 + 9.02)	207.6355
			計	207.6355
②	994-24	求積表	14.73 X 4.3	63.3390
			計	63.3390
③	994-25	求積表	20.3 X (10.385 + 9.02)	207.6355
			計	207.6355

作製年月日 昭和50年9月9日 作製者

④	994-26	求積表	20.7 X (2.0 + 2.9)	226.6300
			計	226.6300
⑤	994-27	求積表	19.8 X (2.5 + 3.9)	225.7200
			計	225.7200
⑥	994-28	求積表	12.3 X 1.6	19.6800
			計	19.6800
⑦	994-29	求積表	18.3 X 3.06	55.9980
			計	55.9980
⑧	994-30	求積表	16.6 X 2.25	37.3500
			計	37.3500
⑨	994-31	求積表	14.9 X (2.7 + 2.0)	144.6300
			計	144.6300
⑩	994-32	求積表	13.7 X (2.3 + 1.5)	55.1124
			計	55.1124
⑪	994-33	求積表	15.4 X (5.7 + 3.2)	137.0400
			計	137.0400
⑫	994-34	求積表	5.53 X 2.03	11.2276
			計	11.2276
⑬	994-35	求積表	6.0 X (0.9 + 2.777)	22.0740
			計	22.0740
⑭	994-36	求積表	23.0 X (5.918 + 4.0)	345.4140
			計	345.4140
⑮	994-37	求積表	12.3 X 1.1	14.4100
			計	14.4100
⑯	994-38	求積表	18.3 X 2.922	53.6896
			計	53.6896
⑰	994-39	求積表	8.0 X 1.3	11.1800
			計	11.1800
⑱	994-40	求積表	3.2 X 1.8	5.7600
			計	5.7600
⑲	994-41	求積表	20.3 X (1.2 + 1.7)	20.5980
			計	20.5980
⑳	994-42	求積表	7.1 X 1.2	8.5200
			計	8.5200
㉑	994-43	求積表	7.5 X 1.1	8.2500
			計	8.2500
㉒	994-44	求積表	12.9 X (1.2 + 1.3)	17.3490
			計	17.3490
㉓	994-45	求積表	2.2 X 2.2	4.8400
			計	4.8400
㉔	994-46	求積表	3.8 X 1.16	4.3700
			計	4.3700
㉕	994-47	求積表	3.71 X 2.0	7.4200
			計	7.4200
㉖	994-48	求積表	5.1 X 1.6	8.1600
			計	8.1600
㉗	994-49	求積表	5.4 X 1.4	7.5600
			計	7.5600
㉘	994-50	求積表	7.1 X 1.2	8.5200
			計	8.5200
㉙	994-51	求積表	7.5 X 1.1	8.2500
			計	8.2500
㉚	994-52	求積表	12.9 X (1.2 + 1.3)	17.3490
			計	17.3490
㉛	994-53	求積表	17.3 X 1.1	19.0300
			計	19.0300
㉜	994-54	求積表	2.2 X 2.2	4.8400
			計	4.8400
㉝	994-55	求積表	3.8 X 1.16	4.3700
			計	4.3700
㉞	994-56	求積表	3.71 X 2.0	7.4200
			計	7.4200
㉟	994-57	求積表	5.1 X 1.6	8.1600
			計	8.1600
㊱	994-58	求積表	5.4 X 1.4	7.5600
			計	7.5600
㊲	994-59	求積表	7.1 X 1.2	8.5200
			計	8.5200
㊳	994-60	求積表	7.5 X 1.1	8.2500
			計	8.2500
㊴	994-61	求積表	12.9 X (1.2 + 1.3)	17.3490
			計	17.3490
㊵	994-62	求積表	17.3 X 1.1	19.0300
			計	19.0300
㊶	994-63	求積表	2.2 X 2.2	4.8400
			計	4.8400
㊷	994-64	求積表	3.8 X 1.16	4.3700
			計	4.3700
㊸	994-65	求積表	3.71 X 2.0	7.4200
			計	7.4200
㊹	994-66	求積表	5.1 X 1.6	8.1600
			計	8.1600
㊺	994-67	求積表	5.4 X 1.4	7.5600
			計	7.5600
㊻	994-68	求積表	7.1 X 1.2	8.5200
			計	8.5200
㊼	994-69	求積表	7.5 X 1.1	8.2500
			計	8.2500
㊽	994-70	求積表	12.9 X (1.2 + 1.3)	17.3490
			計	17.3490
㊾	994-71	求積表	17.3 X 1.1	19.0300
			計	19.0300
㊿	994-72	求積表	2.2 X 2.2	4.8400
			計	4.8400
1	994-73	求積表	3.8 X 1.16	4.3700
			計	4.3700
2	994-74	求積表	3.71 X 2.0	7.4200
			計	7.4200
3	994-75	求積表	5.1 X 1.6	8.1600
			計	8.1600
4	994-76	求積表	5.4 X 1.4	7.5600
			計	7.5600
5	994-77	求積表	7.1 X 1.2	8.5200
			計	8.5200
6	994-78	求積表	7.5 X 1.1	8.2500
			計	8.2500
7	994-79	求積表	12.9 X (1.2 + 1.3)	17.3490
			計	17.3490
8	994-80	求積表	17.3 X 1.1	19.0300
			計	19.0300
9	994-81	求積表	2.2 X 2.2	4.8400
			計	4.8400
10	994-82	求積表	3.8 X 1.16	4.3700
			計	4.3700
11	994-83	求積表	3.71 X 2.0	7.4200
			計	7.4200
12	994-84	求積表	5.1 X 1.6	8.1600
			計	8.1600
13	994-85	求積表	5.4 X 1.4	7.5600
			計	7.5600
14	994-86	求積表	7.1 X 1.2	8.5200
			計	8.5200
15	994-87	求積表	7.5 X 1.1	8.2500
			計	8.2500
16	994-88	求積表	12.9 X (1.2 + 1.3)	17.3490
			計	17.3490
17	994-89	求積表	17.3 X 1.1	19.0300
			計	19.0300
18	994-90	求積表	2.2 X 2.2	4.8400
			計	4.8400
19	994-91	求積表	3.8 X 1.16	4.3700
			計	4.3700
20	994-92	求積表	3.71 X 2.0	7.4200
			計	7.4200
21	994-93	求積表	5.1 X 1.6	8.1600
			計	8.1600
22	994-94	求積表	5.4 X 1.4	7.5600
			計	7.5600
23	994-95	求積表	7.1 X 1.2	8.5200
			計	8.5200
24	994-96	求積表	7.5 X 1.1	8.2500
			計	8.2500
25	994-97	求積表	12.9 X (1.2 + 1.3)	17.3490
			計	17.3490
26	994-98	求積表	17.3 X 1.1	19.0300
			計	19.0300
27	994-99	求積表	2.2 X 2.2	4.8400
			計	4.8400
28	994-100	求積表	3.8 X 1.16	4.3700
			計	4.3700

作製年月日 昭和50年9月9日 作製者

①	994-23	求積表	20.3 X (10.385 + 9.02)	207.6355
			計	207.6355
②	994-24	求積表	14.73 X 4.3	63.3390
			計	63.3390
③	994-25	求積表	20.3 X (10.385 + 9.02)	207.6355
			計	207.6355
④	994-26	求積表	20.7 X (2.0 + 2.9)	226.6300
			計	226.6300
⑤	994-27	求積表	19.8 X (2.5 + 3.9)	225.7200
			計	225.7200
⑥	994-28	求積表	12.3 X 1.6	19.6800
			計	19.6800
⑦	994-29	求積表	18.3 X 3.06	55.9980
			計	55.9980
⑧	994-30	求積表	16.6 X 2.25	37.3500
			計	37.3500
⑨	994-31	求積表	14.9 X (2.7 + 2.0)	144.6300
			計	144.6300
⑩	994-32	求積表	13.7 X (2.3 + 1.5)	55.1124
			計	55.1124
⑪	994-33	求積表	15.4 X (5.7 + 3.2)	137.0400
			計	137.0400
⑫	994-34	求積表	5.53 X 2.03	11.2276
			計	11.2276
⑬	994-35	求積表	6.0 X (0.9 + 2.777)	22.0740
			計	22.0740
⑭	994-36	求積表	23.0 X (5.918 + 4.0)	345.4140
			計	345.4140
⑮	994-37	求積表	12.3 X 1.1	14.4100
			計	14.4100
⑯	994-38	求積表	18.3 X 2.922	53.6896
			計	53.6896
⑰	994-39	求積表	8.0 X 1.3	11.1800
			計	11.1800
⑱	994-40	求積表	3.2 X 1.8	5.7600
			計	5.7600
⑲	994-41	求積表	20.3 X (1.2 + 1.7)	20.5980
			計	20.5980
⑳	994-42	求積表	7.1 X 1.2	8.5200
			計	8.5200
㉑	994-43	求積表	7.5 X 1.1	8.2500
			計	8.2500
㉒	994-44	求積表	12.9 X (1.2 + 1.3)	17.3490
			計	17.3490
㉓	994-45	求積表	17.3 X 1.1	19.0300
			計	19.0300
㉔	994-46	求積表	2.2 X 2.2	4.8400
			計	4.8400
㉕	994-47	求積表	3.8 X 1.16	4.3700
			計	4.3700
㉖	994-48	求積表	3.71 X 2.0	7.4200
			計	7.4200
㉗	994-49	求積表	5.1 X 1.6	8.1600
			計	8.1600
㉘	994-50	求積表	5.4 X 1.4	7.5600
			計	7.5600
㉙	994-51	求積表	7.1 X 1.2	8.5200
			計	8.5200
㉚	994-52	求積表	7.5 X 1.1	8.2500
			計	8.2500
㉛	994-53	求積表	12.9 X (1.2 + 1.3)	17.3490
			計	17.3490
㉜	994-54	求積表	17.3 X 1.1	19.0300
			計	19.0300
㉝	994-55	求積表	2.2 X 2.2	4.8400
			計	4.8400
㉞	994-56	求積表	3.8 X 1.16	4.3700
			計	4.3700
㉟	994-57	求積表	3.71 X 2.0	7.4200
			計	7.4200
㊱	994-58	求積表	5.1 X 1.6	8.1600
			計	8.1600
㊲	994-59	求積表	5.4 X 1.4	7.5600
			計	7.5600
㊳	994-60	求積表	7.1 X 1.2	8.5200
			計	8.5200
㊴	994-61	求積表	7.5 X 1.1	8.2500
			計	8.2500
㊵	994-62	求積表	12.9 X (1.2 + 1.3)	17.3490
			計	17.3490
㊶	994-63	求積表	17.3 X 1.1	19.0300
			計	19.0300

登記年月日：昭和50年9月16日

004837

前 882-9 後・新

874-1、882-10  
882-26、882-27、882-28、882-29、882-30、882-31、882-32、882-33、882-34、882-35、882-36、882-37、882-38、882-39、882-40、882-41、882-42、882-43、882-44、882-45、882-46、882-47、882-48、882-49、882-50、882-51、882-52、882-53、882-54、882-55、882-56、882-57、882-58

土地積測量地積測量図

地番 882-9、882-26、882-27、882-28、882-29、882-30、882-31、882-32、882-33、882-34、882-35、882-36、882-37、882-38、882-39、882-40、882-41、882-42、882-43、882-44、882-45、882-46、882-47、882-48、882-49、882-50、882-51、882-52、882-53、882-54、882-55、882-56、882-57、882-58

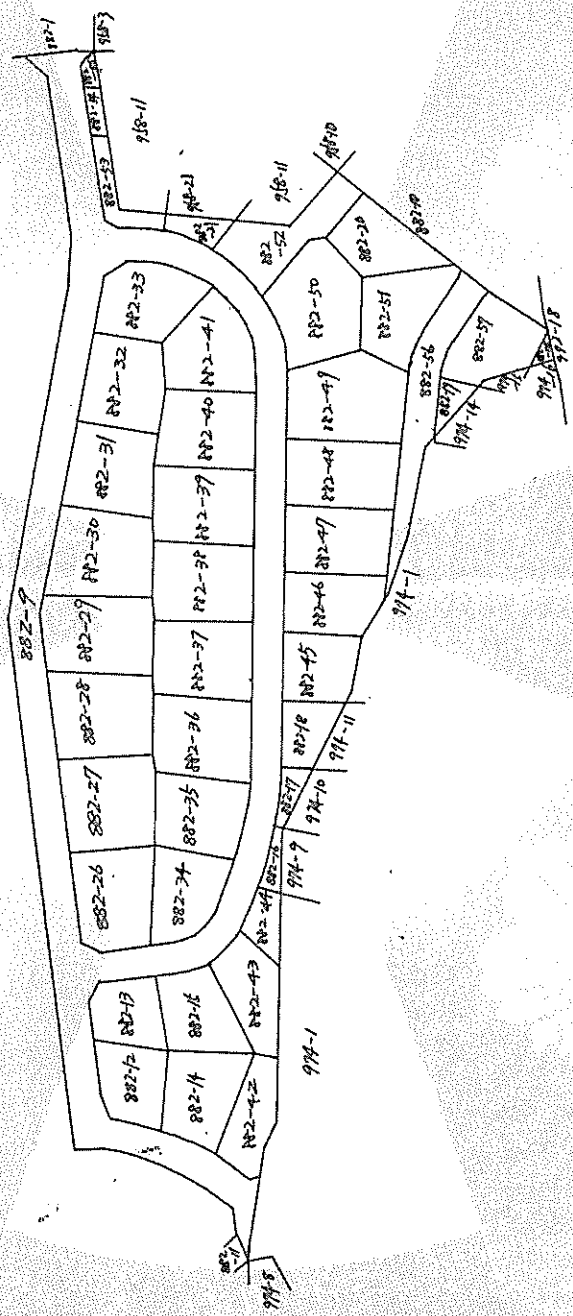
土地の所在 北九州市小幡区大字浅川字新灰

浅川台3丁目

平成50年9月16日登記

1/4

作製者	年月日	申請人
昭和50年9月16日		



縮尺 1/100

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

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8年4月8日

福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年9月16日

004839

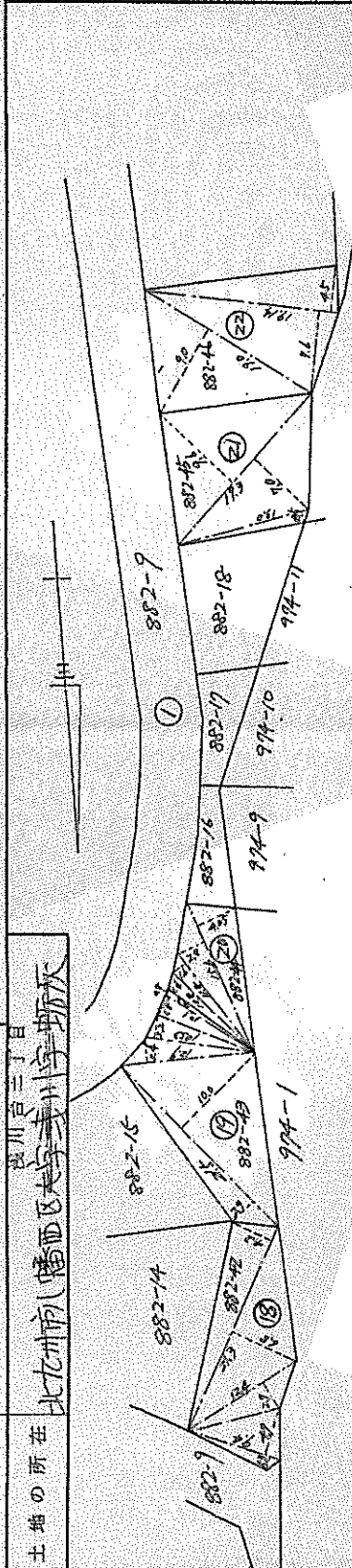
前 後・新 一 枚目之同一

地番 882-45 882-46 882-47 882-48

土地の所在 北七州南八幡西區大字北七州字新灰 奥川百三丁目

平成50年9月16日登記

昭和50年9月16日 作製年月日  
申請者



① 882-45 求積表

13.0 X 0.95	12.3500
19.3 X (2.0 + 2.6)	320.3800
計	332.7300
1/2	166.3650

② 882-46 求積表

18.0 X 2.0	171.0000
19.14 X (7.6 + 4.5)	231.5940
計	402.5940
1/2	201.2970

③ 882-42 求積表

9.4 X (1.3 + 4.9)	58.2800
12.4 X 2.7	33.4800
21.30 X (1.8 + 4.2)	234.3000
計	326.0600
1/2	163.0300

④ 882-43 求積表

21.5 X (2.9 + 10.0)	277.3500
12.9 X 3.4	50.9600
10.53 X 2.2	23.1660
10.1 X 1.8	18.1800
10.2 X 0.8	8.1600
計	357.8160
1/2	178.9080

⑤ 882-44 求積表

10.8 X 1.4	15.1200
11.8 X 1.6	18.8800
15.6 X (2.8 + 4.05)	106.8600
計	140.8600
1/2	70.4300

縮尺 1/500

(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8年4月8日 福岡法務局八幡出張所 登記官

(11枚目)

A4判に縮小

請求番号：12-3 (3/4)

登記年月日：令和3年11月15日

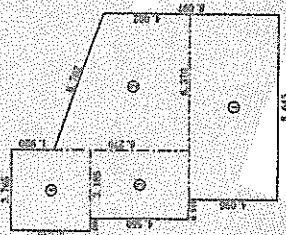
各階平面図

家屋番号 974番24

建築物図面

建物の所在 北九州市八幡西区浅川台三丁目974番地24、882番地44

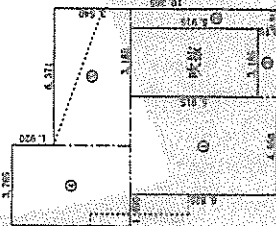
1階



求積表

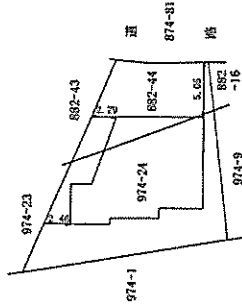
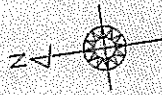
①	$8.645 \times 4.095$	=	35.401275
②	$(4.002 + 6.270) \times 6.370 / 2$	=	32.716320
③	$3.185 \times 4.550$	=	14.491750
④	$3.765 \times 3.640$	=	13.704600
合計			96.313945
床面積			96.31 m <sup>2</sup>

2階



求積表

①	$4.550 \times 6.825$	=	31.053750
②	$3.185 \times 0.910$	=	2.898350
③	$0.911 \times 6.825$	=	6.217575
④	$3.765 \times 5.460$	=	20.596900
⑤	$6.371 \times 3.540$	=	22.553340
合計			83.279915
床面積			83.27 m <sup>2</sup>



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

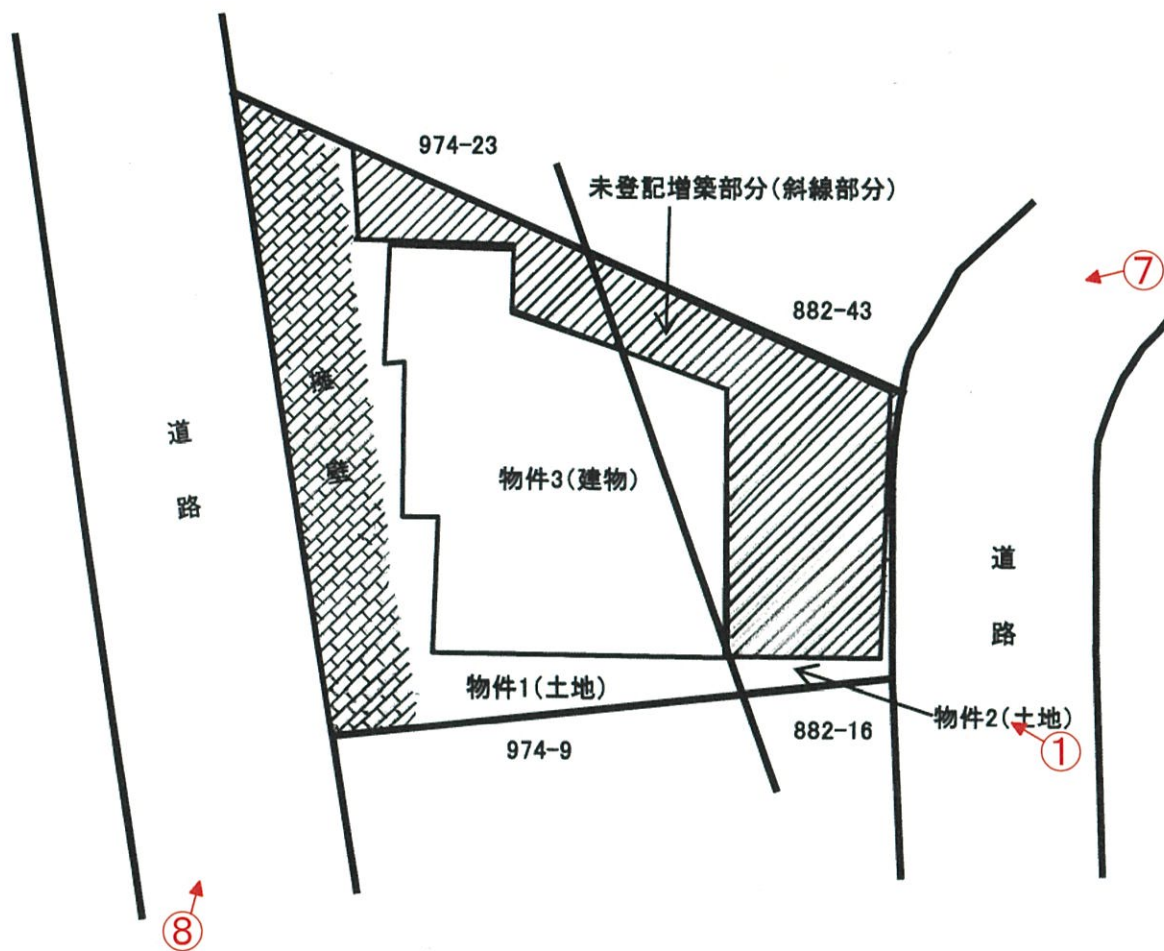
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和8年4月8日 福岡法務局八幡出張所 登記官

A4判に縮小

# 土地建物位置関係図



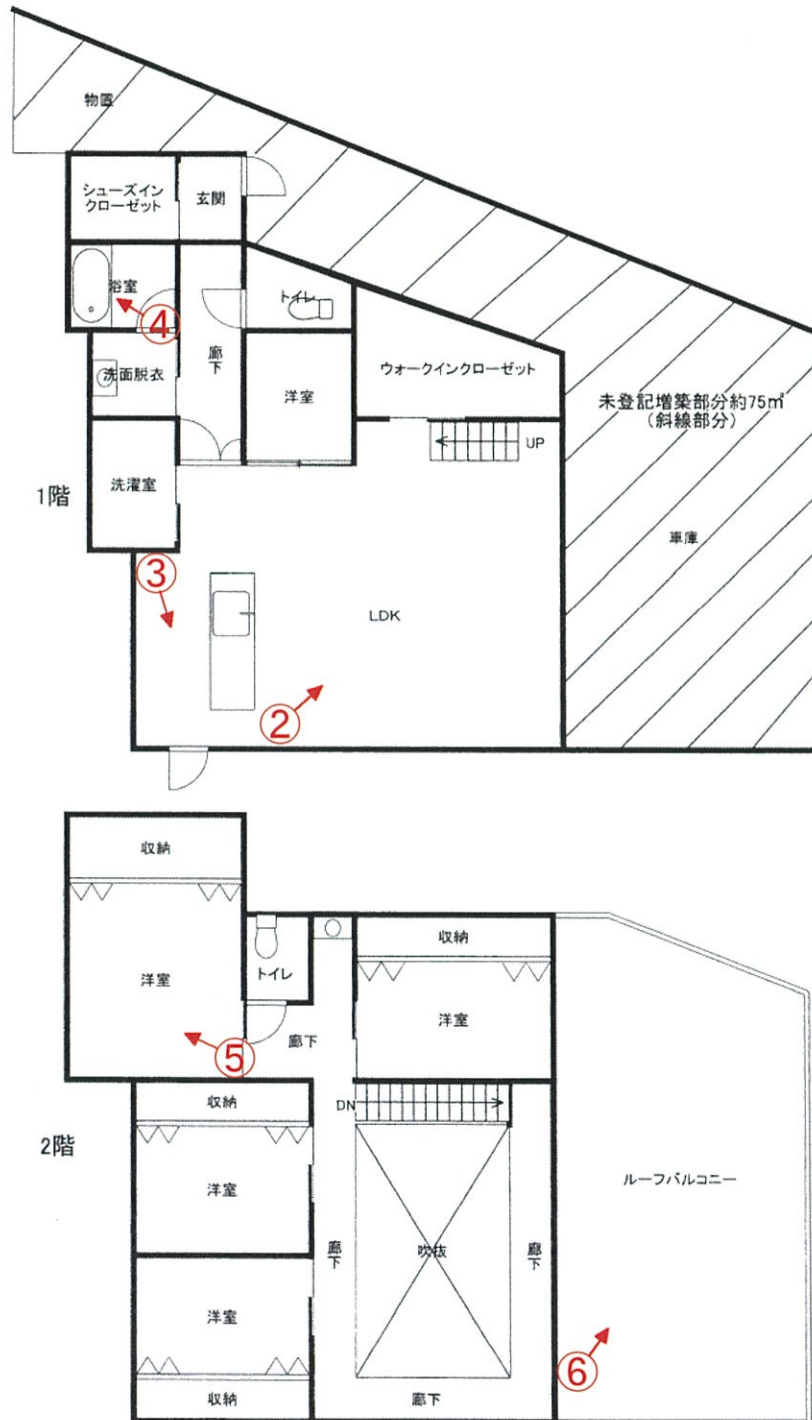
↑ 写真撮影位置方向

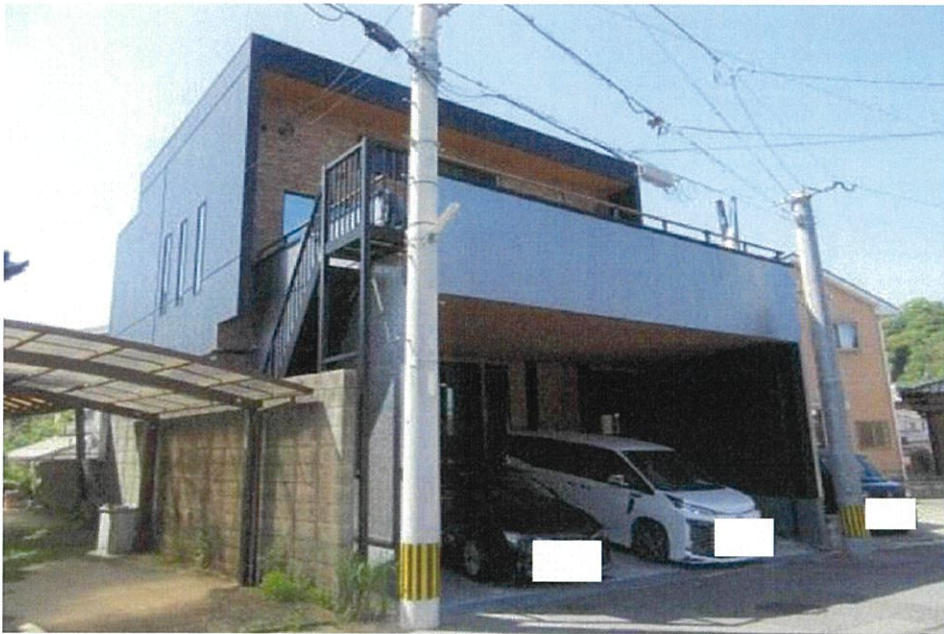


# 間取図



↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件土地及び建物を撮影



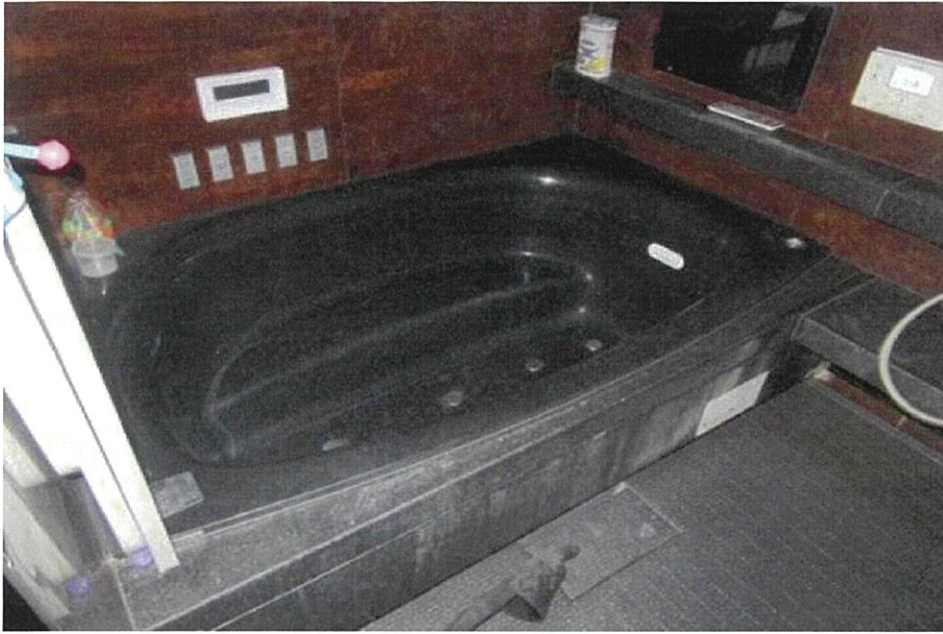
No. 2

本件建物の室内を撮影



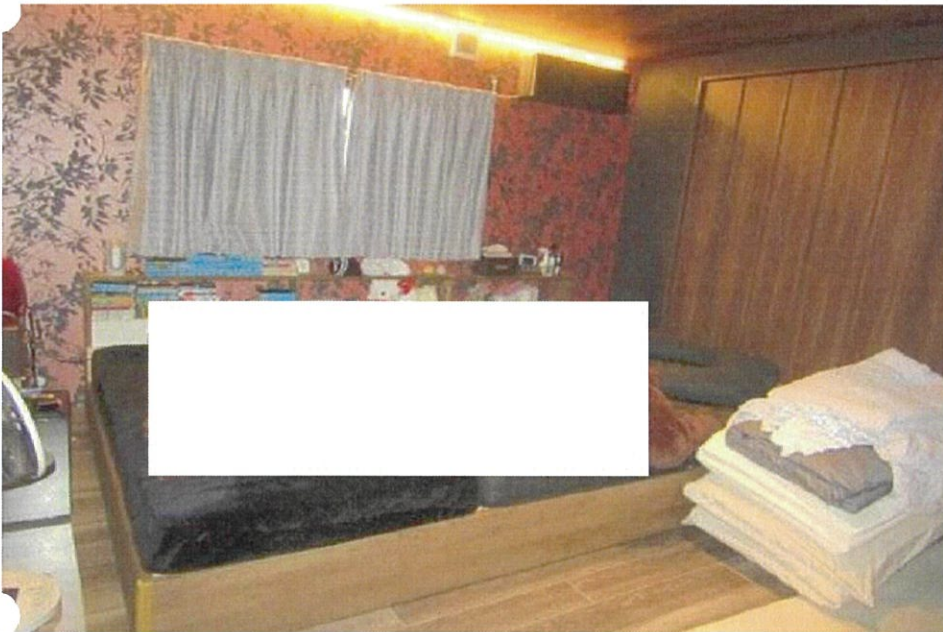
No. 3

同上



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

バルコニーを撮影



No. 7

本件土地及び建物を撮影



No. 8

西側接道付近を撮影

No. \_\_\_\_\_

令和8年(ケ)第25号  
令和8年4月25日現地調査  
令和8年5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

福 山 道 和

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 27,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,030,000 円
物件2 (土地)	金 1,230,000 円
物件3 (建物)	金 23,120,000 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	所在地目地積	北九州市八幡西区浅川台三丁目 974 番 24 宅地 172.70 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在地目地積	北九州市八幡西区浅川台三丁目 882 番 44 宅地 70.43 m <sup>2</sup>	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市八幡西区浅川台三丁目 974番地24、882番地44 974 番 24 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 96.31 m <sup>2</sup> 2階 83.27 m <sup>2</sup>	同上
番号	特記事項		
1・2	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>		
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>現況は居宅・車庫である。</li> <li>1階部分に未登記の増築がある。</li> </ul>		
	登記面積	増築概測面積	現況床面積
	179.58 m <sup>2</sup>	+ 約75 m <sup>2</sup>	= 約254.58 m <sup>2</sup>
住居表示	北九州市八幡西区浅川台3丁目16番8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「折尾」駅の北西方、約1.7km。 市営バス「おかの台団地入口」停留所の南東方、約130m。 (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、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅団地である。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 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	243.13㎡ (合計登記地積)
	形状	ほぼ台形 (概ね公図のとおり)
	間口	約9m
	奥行	約17m
	接道関係	二方路
	その他	目的土地の西側に擁壁(法地)がある。
接面道路の状況	東側で幅員約6.0mの舗装市道と概ね等高に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当) 西側で幅員約6.0mの舗装市道と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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められない。	

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)： 令和3年10月29日 新築 経過年数：約 5 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 20 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 ほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、給排水設備 等 その他：太陽光発電システム
床面積(現況)	1階部分に未登記の増築があり、現況の床面積は、 「第3 目的物件」の特記事項に記載のとおりである。
現況用途等	現況用途：居宅・車庫 間取り：別添「間取図」参照
品等	使用資材：やや優る 施工状態：やや優る
保守管理の状態	概ね良好 経年相応の状態で大きな損傷等は見られない。
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趣向を凝らした内装である。 ③所有者によれば、新築の建築確認取得後に車庫部分に壁を設置し増築を行った。北九州市役所建築指導課から建ぺい率超過の指摘を受けている。 ④北九州市役所建築指導課に照会したところ以下の回答を得た。 ・目的建物の所有者に指導を行い報告を求めていることは事実であるが、その内容について所有者以外の第三者には教えられない。 ・未登記増築の建築確認申請は出ていない。 ・目的物件の買受人も引き続き指導の対象となることに留意する必要がある。

## 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	60,600	0.91	172.70	1.00	9,520,000
2	60,600	0.91	70.43	1.00	3,880,000

【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)-9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 73,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{125} & = & 60,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：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  
1.00 × 1.04 × 1.20 × 1.00 = 1.25

イ 個 別 格 差：地勢（一  
部法地） 二方路 個別格差  
0.90 × 1.01 = 0.91

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	265,000	約254.58	0.63	42,500,000

ウ 現価率：(定率法)

物件3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。

$$\text{物件3: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.63 \times 1.00 = 0.63$$

項目	物件区分 3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約5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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	9,520,000	0.35	法定地上権	3,330,000
2	3,880,000	0.35	法定地上権	1,360,000
計				4,690,000

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35%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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,520,000	－ 3,330,000		0.70	0.70	3,030,000
2	3,880,000	－ 1,360,000		0.70	0.70	1,230,000
3	42,500,000	＋ 4,690,000	1.00	0.70	0.70	23,120,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						27,380,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 違法建築の疑いがある。

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)-9」

所 在：北九州市八幡西区浅川台1丁目849番22

住 居 表 示：浅川台1-14-26

価 格：73,500 円/m<sup>2</sup> (対前年変動率 4.0%)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：270m<sup>2</sup>

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

接 面 街 路：北西側 幅員 約6.0m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：JR鹿児島本線「折尾」駅の北西方、道路距離1.6km。

用 途 指 定 等：第一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	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



