令和　８年（ヌ）第　　２８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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　白木原　聡　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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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　９年　１月１３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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	4,975,000 3,980,000	一括	995,000	80,166	20,414
1	2,240,000				
2	2,380,000				
3	60,000				
4	230,000				
5	60,000				
6	5,000				
備考					

令和　8年（ヌ）第　　２８号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

　　地　　番　　５３７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０１．６６平方メートル

　　所有者　Ａ

2　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目　５３７番地７、５３５番地１３

　　家屋　番号　　５３７番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　８１．００平方メートル
　　２階　４８．００平方メートル

　　所有者　Ａ

3　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

　　地　　番　　５３７番８

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　５８平方メートル

　　所有者　Ａ

4　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

　　地　　番　　５３５番１２

　　地　　目　　山林

令和　８年（ヌ）第　　２８号

物　件　目　録

地　　積　　４２平方メートル

(現況)

地　　目　　雑種地

共有者　Ａ　持分２分の１

５　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

地　　番　　５３７番２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　４３３平方メートル

共有者　Ａ　持分８分の１

６　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

地　　番　　５３７番３

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　３７平方メートル

共有者　Ａ　持分８分の１

令和　8年（ヌ）第　　28号

物　件　明　細　書

令和　8年　9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　白木原　聡　子

1　不動産の表示
【物件番号1～6】
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1～6】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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
【物件番号1】
隣地（地番535番5）との境界が不明確である。
【物件番号4】
本件土地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。

令和　８年（ヌ）第　　２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

　　地　　番　　５３７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０１．６６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目　５３７番地７、５３５番地１３

　　家屋　番号　　５３７番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　８１．００平方メートル
　　２階　４８．００平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

　　地　　番　　５３７番８

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　５８平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

　　地　　番　　５３５番１２

　　地　　目　　山林

令和　８年（ヌ）第　　２８号

物　件　目　録

地　　積　　４２平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

共有者　Ａ　持分２分の１

５　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

地　　番　　５３７番２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　４３３平方メートル

共有者　Ａ　持分８分の１

６　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

地　　番　　５３７番３

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　３７平方メートル

共有者　Ａ　持分８分の１

令和８年(ヌ)第２８号
令和８年７月１４日受理
令和８年８月 20 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

令和　8年（ヌ）第　　28号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

　　地　　番　　５３７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０１．６６平方メートル

　　所有者　Ａ

2　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目　５３７番地７、５３５番地１３

　　家屋　番号　　５３７番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　８１．００平方メートル
　　２階　４８．００平方メートル

　　所有者　Ａ

3　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

　　地　　番　　５３７番８

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　５８平方メートル

　　所有者　Ａ

4　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

　　地　　番　　５３５番１２

　　地　　目　　山林

令和　8年（ヌ）第　　28号

物　件　目　録

地　　積　　４２平方メートル

共有者　A　持分２分の１

5　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

地　　番　　５３７番２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　４３３平方メートル

共有者　A　持分８分の１

6　所　　在　　北九州市門司区西新町二丁目

地　　番　　５３７番３

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　３７平方メートル

共有者　A　持分８分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市門司区西新町二丁目６番４１号
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件１ ） □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 2
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：
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住居（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	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市門司区西新町二丁目６番４１号　付近
土地	物件 3
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　■山林　　（物件３　）　□ □
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，下記目的外建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している ■上記の者が草木の茂った傾斜地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」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
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）
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市門司区西新町二丁目６番４１号　付近
土地	物件 4
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件４　）　□山林　　（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	■土地共有者ら　□その他の者 □上記の者が本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している ■上記の者が２区分に分割し駐車場として使用し，占有している □上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」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
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）
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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市門司区西新町二丁目６番４１号　付近
土地	物件 ５，６
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件５，６）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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	■土地共有者ら　□その他の者 □上記の者が本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している □上記の者が更地の状態で占有している ■公衆用道路として使用している □「占有者及び占有権原」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
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）
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	本件建物については，令和８年７月３１日現在，水道供給契約はありません。
■所有者	（本件土地・建物の占有関係等について文書照会をしたが，期限までに回答を得られなかった。）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■１（接道等）

物件１土地は，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（物件５）を介して，公衆用道路（５３０番２：高杉開発(株)所有）に接道している。

２（形状等）

物件１土地と隣地との境界付近には，擁壁，ブロック塀等が存在し，隣地（５３５番５）との境界附近は傾斜地となっているため，同隣地との境界は不明確である。なお，接面道路（物件５）との間には高低差が存する。

物件３土地は草木の茂った傾斜地となっており，物件１土地及び隣地（５３５番５，５３５番９）との間には高低差が存する。物件１土地との境界附近は擁壁，フェンスで隔絶されており，公道に接しない袋地となっている。

物件４の現況地目は，土地の利用状況等から雑種地と認めた。

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，３～６枚目のとおりと認めた。

室内には埃が堆積しており，ライフラインは全て停止されている。第三者の占有を窺わせるものは見当たらず，被相続人宛の郵便物や家財等が多数残されており，勝手口から侵入した蔦が玄関付近にまで届くほど伸びていることから，長期間にわたって放置されている状況が窺えた。

４（従物等）

物件４土地上には，目的外物件として，カーポート（骨組のみ），コンテナがある。

物件５土地上には、目的外物件として，電柱・支線各１本がある。

５（損傷等）

本件建物は平成１３年１２月ころに建築された戸建て住宅である。

壁クロスには亀裂が存する箇所がいくつか見受けられた。

長期間放置されていることから，埃などによる汚れが見受けられ，維持管理の状況は劣っていると思われることから建物全体に劣化が進行している可能性がある。

（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　8年　7月14日　（火） 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R　8年　7月14日　（火） 17:10 - 17:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R　8年　7月14日　（火） 18:40 - 18:50	執行官室	ライフライン調査（北九州市上下水道局）
R　8年　7月15日　（水） 10:50 - 11:10	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　7月17日　（金） 9:00 - 9:20	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　8年　7月28日　（火） 13:50 - 14:15	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　8年　8月5日　（水） 15:30 - 16:35	物件所在地	立入調査，写真撮影 物件４共有者方訪問（不在）

（特記事項）

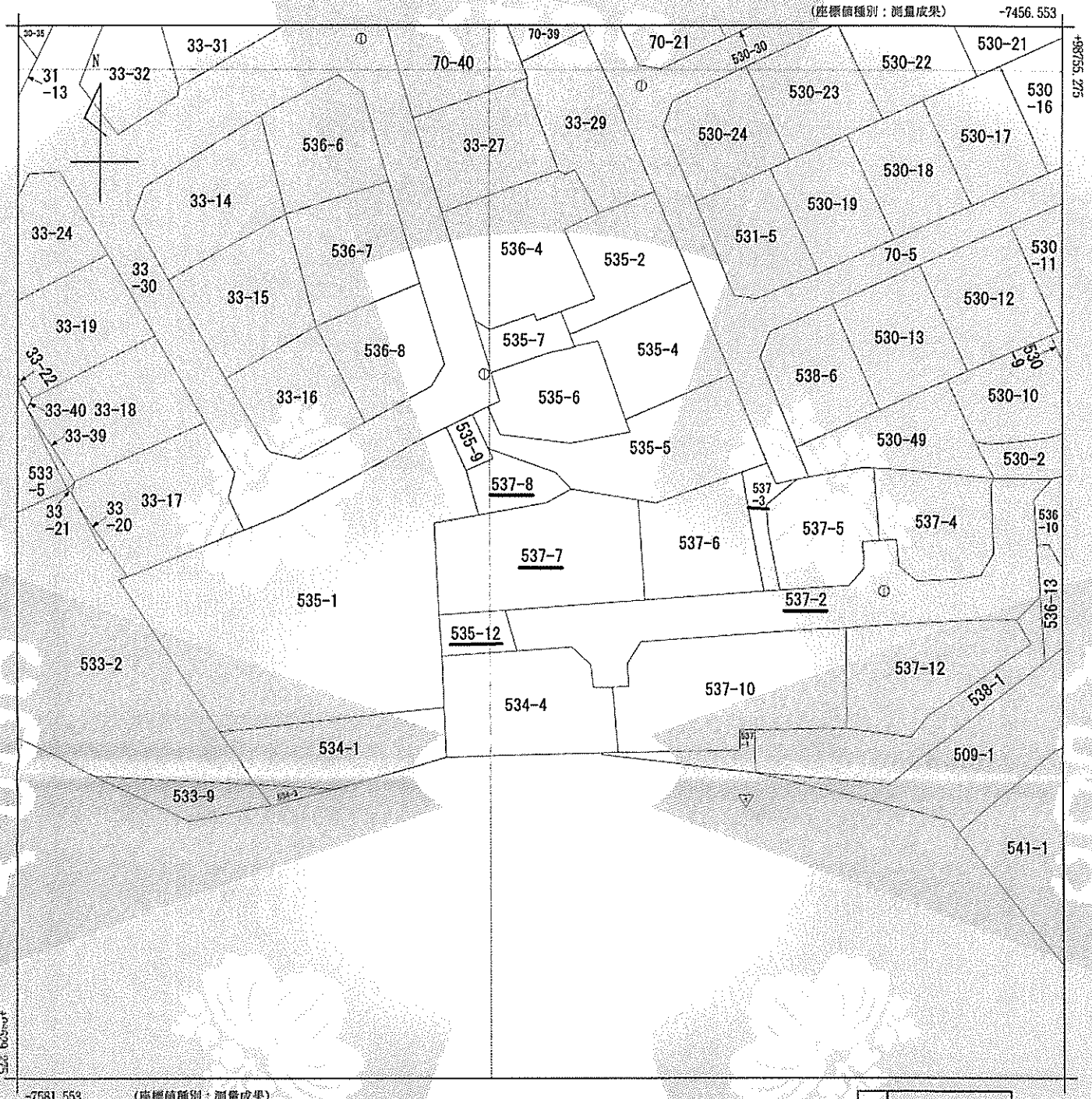
□　令和　　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

■　令和８年８月５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



請求部分	所在	北九州市門司区西新町二丁目				地番	537番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成22年3月			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

Ａ４判に縮小

令和8年7月17日
福岡法務局北九州支局
登記官

[redacted]

請求番号：3-5
(1/1)

(10枚目)

公用

公用

登記年月日：平成22年3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8年7月17日
福岡法務局北九州支局
登記官

[redacted]

A4判に縮小

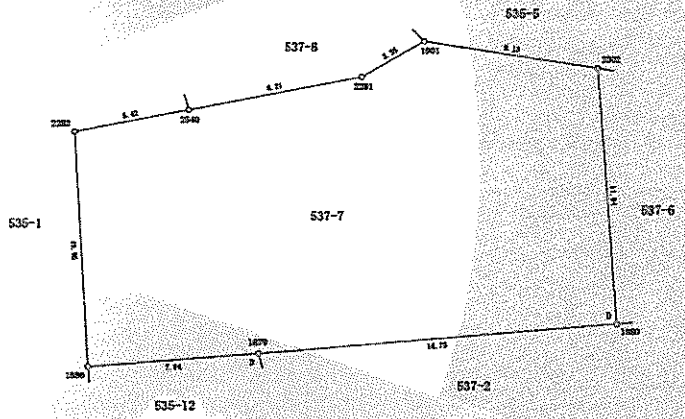
(11枚目)

地　番	537-7
土地の所在	北九州市門司区西新町二丁目

地　積　測　量　図

25

地　番	537-7		
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
2282	98695.716	-7531.640	-472160.305344
1886	98684.771	-7531.090	836846.858080
1879	98685.310	-7523.160	2430027.073440
1880	98686.537	-7506.466	1568819.878689
2302	98698.453	-7507.263	-870915.149272
1901	98699.778	-7515.290	-1081256.067990
2281	98698.145	-7518.218	-1087258.765320
2540	98696.681	-7526.306	-1324706.852382
		合　計	-603.330099
		合　計　面　積	301.6650495
		地　積	301.66　㎡



法務局4級基準点

点　名	X座標	Y座標
4-114	98753.658	-7540.443
4-115	98713.555	-7525.621

境界標識
A—新設コンクリート杭
B—新設金属標
C—既設コンクリート杭
D—既設金属標

座標系：世界測地系

作成者	[redacted](平成22年　3月18日作成)	地　図　作　成　作　業 登記官 [redacted]	縮尺	1/250

請求番号：3-7

公用

登記年月日：平成22年3月25日

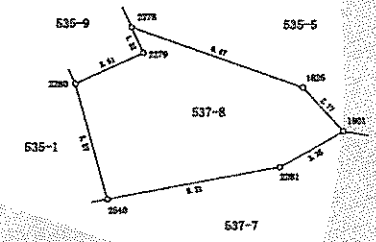
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月17日
福岡法務局北九州支局
登記官 [redacted]

地積測量図

地番	537-8
土地の所在	北九州市門司区西新町二丁目

25

地番	537-8		
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
1901	98699.778	-7515.290	104128.265790
1825	98701.819	-7517.163	-972015.513512
2278	98704.677	-7525.138	-732191.293986
2279	98703.473	-7524.581	-261959.017342
2280	98702.052	-7527.792	-170261.039700
2540	98696.681	-7526.306	944922.023894
2281	98698.145	-7518.218	1087258.765320
		合計	-117.809536
		合計面積	58.9047680
		地積	58.90 ㎡



法務局４級基準点

点名	X座標	Y座標
4-114	98753.658	-7540.443
4-115	98713.555	-7525.621

境界標識
A―新設コンクリート杭
B―新設金属標
C―既設コンクリート杭
D―既設金属標

座標系：世界測地系

作成者	[redacted] (平成２２年 ３月１８日作成)	地図作成作業 登記官 [redacted]	縮尺 1/250

A４判に縮小

(12枚目)

請求番号：3-8

公用

登記年月日：平成22年3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8年7月17日　福岡法務局北九州支局
登記官

(13枚目)

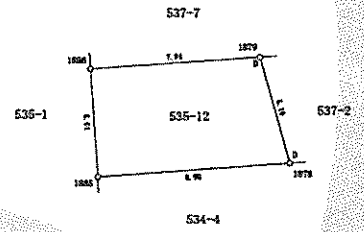
[redacted]

A4判に縮小

地　番	535-12
土地の所在	北九州市門司区西新町二丁目

地積測量図

地　番	535-12		
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
1879	98685.310	-7523.160	-917279.956450
1886	98684.771	-7531.090	-747537.140325
1885	98679.764	-7530.735	917228.406380
1878	98680.389	-7521.795	747503.946675
		合　計	-84.743720
		合計面積	42.3718600
		地　積	42.37 ㎡



法務局4級基準点

点　名	X座標	Y座標
4-114	98753.658	-7540.443
4-115	98713.555	-7525.621

境界標識
A－新設コンクリート杭
B－新設金属標
C－既設コンクリート杭
D－既設金属標

座標系：世界測地系

作成者	[redacted] (平成22年　3月18日作成)	地図作成作業 登記官 [redacted]	縮尺	1/250

請求番号：3-9

公用

登記年月日：平成22年3月25日

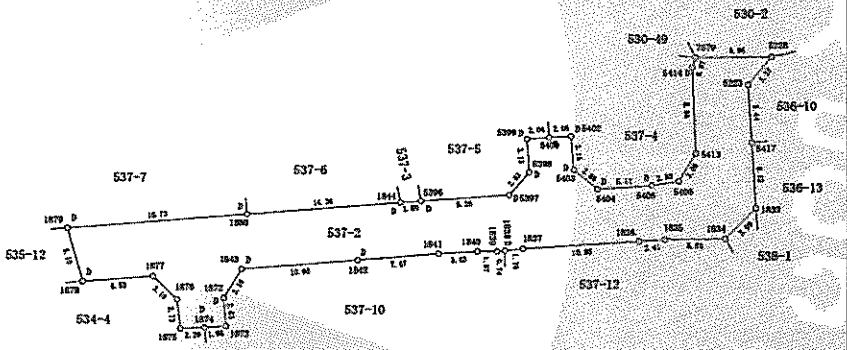
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月17日
福岡法務局北九州支局
登記官 [redacted]

地積測量図

地番	537-2
土地の所在	北九州市門司区西新町二丁目

25

地番	537-2		
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)
1879	98685.310	−7523.160	−1512747.116990
1878	98680.389	−7521.795	778193.547654
1877	98680.876	−7515.274	867207.538088
1876	98678.685	−7513.007	254788.364670
1875	98675.968	−7512.692	257248.248576
1874	98676.050	−7510.400	421445.409650
1873	98676.196	−7508.421	174459.514528
1872	98678.819	−7508.632	143676.360464
1843	98681.505	−7506.965	1237860.798720
1842	98682.297	−7496.068	1808945.186307
1841	98682.862	−7488.634	1093406.110960
1840	98683.074	−7485.008	542460.857778
1839	98683.079	−7483.137	258056.251585
1838	98683.143	−7482.393	240589.502634
1837	98683.309	−7480.699	1237587.378169
1836	98683.963	−7469.852	1308154.613528
1835	98684.126	−7467.443	783749.328692
1834	98684.179	−7461.910	824506.315545
1833	98687.001	−7459.088	242079.213453
5417	98693.113	−7459.457	−71453.813812
5223	98698.543	−7459.812	178052.171572
5225	98701.142	−7457.653	−472975.872464
7579	98701.106	−7464.604	−717557.040620
5414	98700.187	−7464.923	592.201122
5413	98692.132	−7464.596	−123365.165000
5406	98689.498	−7466.173	−399889.845896
5405	98689.109	−7468.650	−748458.202656
5404	98688.775	−7473.757	−720921.501375
5403	98690.605	−7475.955	−242285.435275
5402	98693.753	−7476.212	−228476.038195
5400	98693.636	−7478.270	−404545.213964
5399	98693.500	−7480.311	−181694.733500
5398	98690.371	−7480.111	−166490.655837
5397	98688.254	−7481.998	−1000501.519052
5396	98687.711	−7490.249	−1000989.452673
1844	98687.580	−7492.141	−1600416.484860
1880	98686.537	−7506.466	−3061157.691203
		合計	−866.869617
		合計面積	433.4348085
		地積	433.43 ㎡



出典局4級基準点

点名	X座標	Y座標
4-114	98753.658	−7540.443
4-115	98713.555	−7525.621

境界標識
A−新設コンクリート杭
B−新設金属標
C−既設コンクリート杭
D−既設金属標

座標系：世界測地系

作成者	[redacted] (平成２２年　３月１８日作成)	地図作成作業 登記官 [redacted]	縮尺	1/500

A４判に縮小

請求番号：3-10

公用

登記年月日：平成22年3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8年7月17日
福岡法務局北九州支局
登記官 [redacted]

（15枚目）

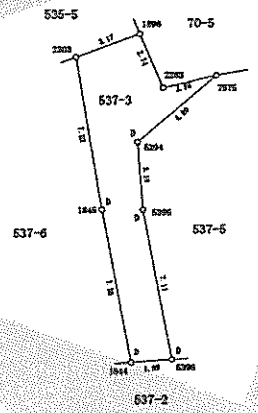
A4判に縮小

請求番号：3-11

地番	537-3	地積測量図
土地の所在	北九州市門司区西新町二丁目	

25

地番	537-3		
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
1896	98702.926	-7491.709	-400733.879560
2303	98701.846	-7494.695	-177169.813570
1845	98694.709	-7493.504	252066.286786
1844	98687.580	-7492.141	321228.072900
5396	98687.711	-7490.249	55067.742738
5395	98694.697	-7491.583	-154753.284896
5394	98697.871	-7491.817	338829.791143
7575	98700.980	-7488.150	116664.558360
2283	98700.404	-7490.635	-351274.737836
		合計	-75.263935
		合計面積	37.6319675
		地積	37.63 ㎡



法務局4級基準点

点名	X座標	Y座標
4-114	98753.658	-7540.443
4-115	98713.556	-7525.621

座標系：世界測地系

境界標識
A―新設コンクリート杭
B―新設金属標
C―既設コンクリート杭
D―既設金属標

作成者	[redacted] (平成22年 3月18日作成)	地図作成作業 登記官 [redacted]	縮尺 1/250

公用

登記年月日：平成13年12月10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8年7月17日
福岡法務局北九州支局
登記官

平成13年12月10日 登記

各階平面図

524492

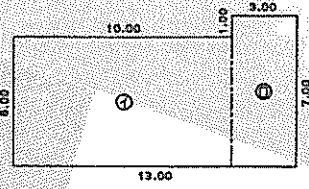
家屋番号	537-7
建物の所在	北九州市門司区~~大字大里字笹尾~~537-7, 535-13

西新町二丁目

H13.12.10

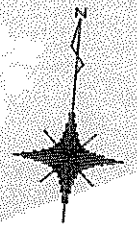
建物図面 各階平面図

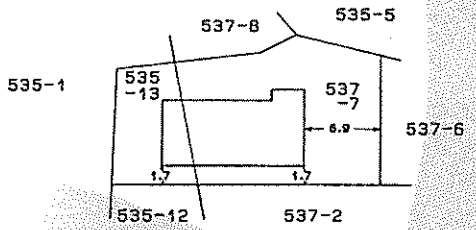
1階



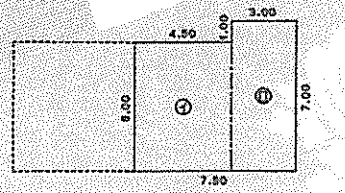
求積表

イ)	10.00	×	6.00	=	60.0000
ロ)	3.00	×	7.00	=	21.0000
合計					81.0000
床面積					81.00㎡





2階



求積表

イ)	4.50	×	6.00	=	27.0000
ロ)	3.00	×	7.00	=	21.0000
合計					48.0000
床面積					48.00㎡

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者	土地家屋調査士 [redacted] (平成13年12月 9日作製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

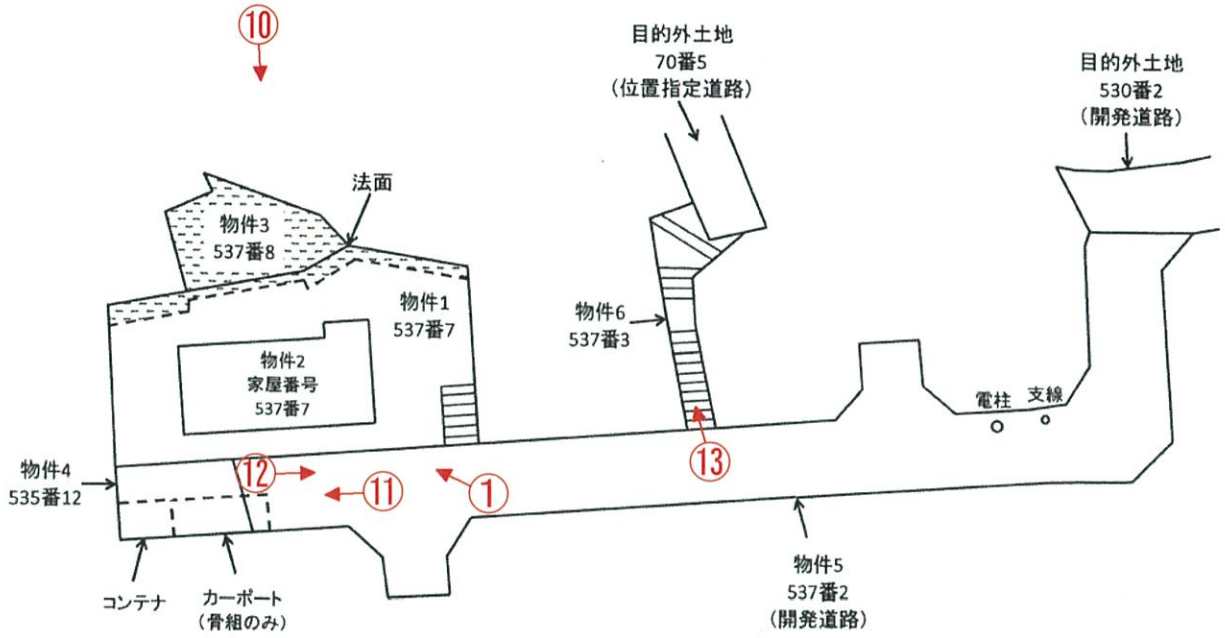
A4判に縮小

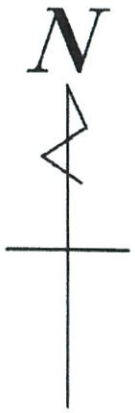
請求番号：3-6

(16枚目)

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

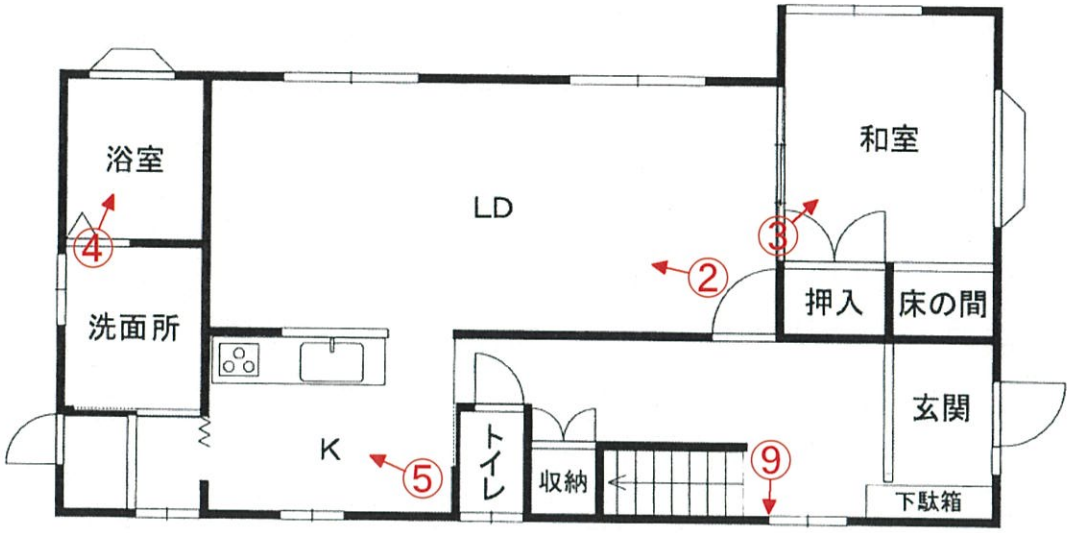




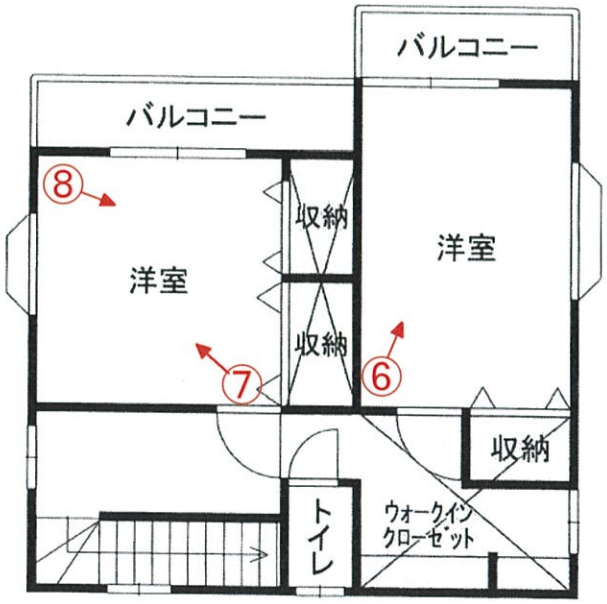
間取図

(物件2)家屋番号:537番7

写真撮影位置方向

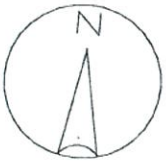


1階



はロフトあり

2階





No. 1

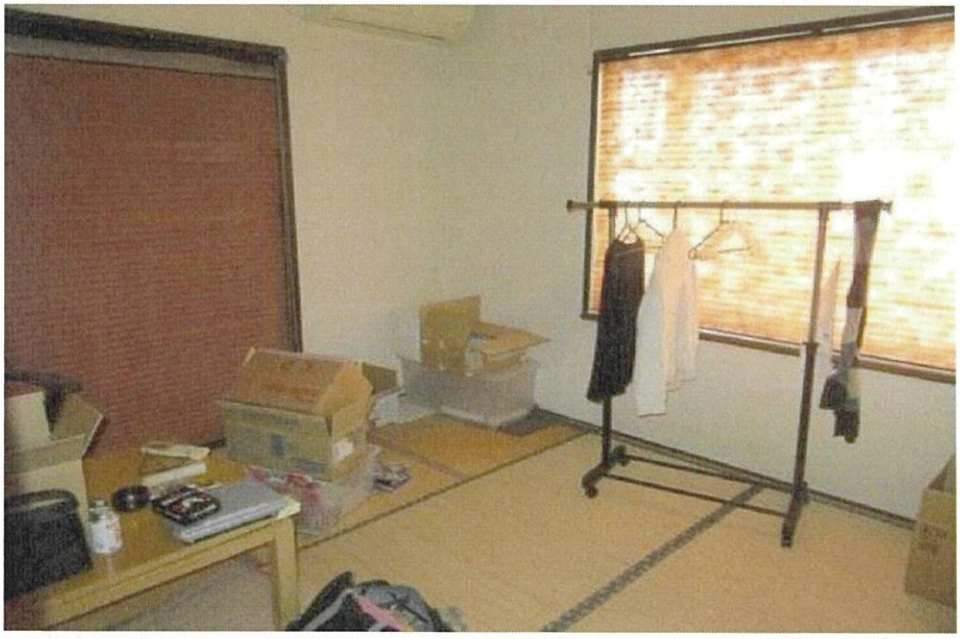
物件１土地及び本件建物を

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



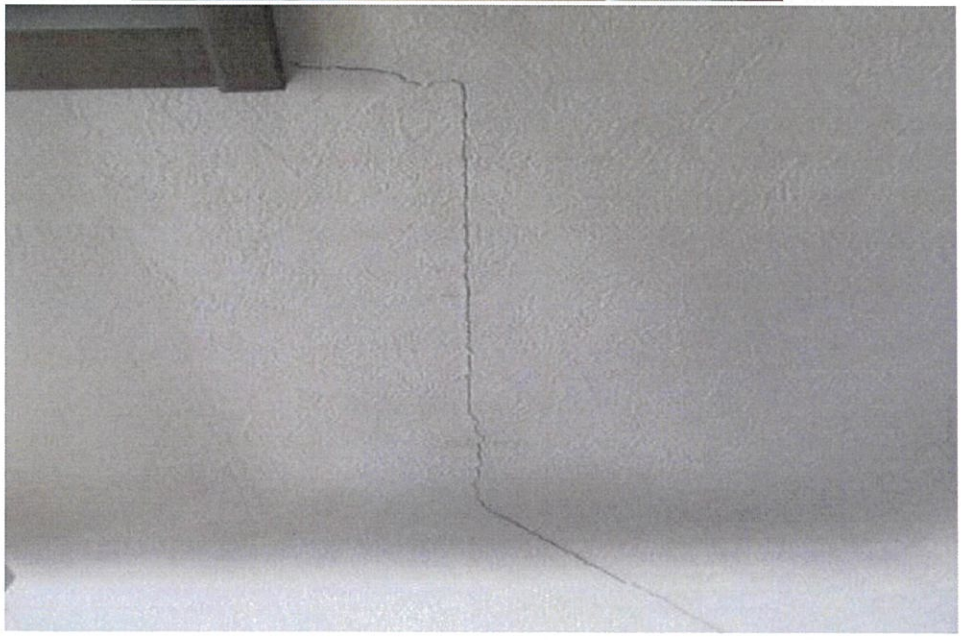
No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同　上



No. 9

壁の損傷状況を撮影



No. 10

物件３土地を撮影



No. 11

物件４土地を撮影



No. 12

物件５土地を撮影



No. 13

物件６土地を撮影

No.

No.

令 和 8 年 （ヌ）第　28　号
令 和 8 年 8 月 5 日 現地調査
令 和 8 年 8 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

江　本　庸　時

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金 4,975,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 2,240,000 円
物件２（建物）	金 2,380,000 円
物件３（土地）	金 60,000 円
物件４（土地）	金 230,000 円
物件５（土地）	金 60,000 円
物件６（土地）	金 5,000 円

①　一括価格は、物件１～６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の内訳価格は、物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２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	北九州市門司区西新町二丁目 537　番 7 宅地 301.66　㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市門司区西新町二丁目 537番地7、535番地13 537　番 7 居宅 木造スレート葺2階建 1階　81.00　㎡ 2階　48.00　㎡	同上
3	所在 地番 地目 地積	北九州市門司区西新町二丁目 537　番 8 山林 58　㎡	同上
4	所在 地番 地目 地積	北九州市門司区西新町二丁目 535　番 12 山林 42　㎡	同上
5	所在 地番 地目 地積	北九州市門司区西新町二丁目 537　番 2 公衆用道路 433　㎡	同上
6	所在 地番 地目 地積	北九州市門司区西新町二丁目 537　番 3 公衆用道路 37　㎡	同上

番号	特記事項
1・3 ～6	・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	・物件4は共有の雑種地であり、持分1/2が評価の対象である。
5・6	・物件5・6は共有私道であり、各々持分1/8が評価の対象である。
住居表示	「北九州市門司区西新町二丁目6番41号」

第４　目的物件の位置・環境等

１－１．土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通（直線距離）	ＪＲ鹿児島本線「門司」駅の南西方、約2.1km。 西鉄バス「鳥越」停留所の南西方、約250m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	北九州市門司区西新町二丁目地内の高台の傾斜地に一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。 地価は近年下落傾向に推移しているが、地域環境等に大きな変化は認められず、今後も当分の間は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	301.66㎡　（登記地積）
	形状	やや不整形　（土地建物位置関係図のとおり）
	間口	約16.7m
	奥行	最大約14m
	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5mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第2号の道路に該当、物件5自体）に0～約2m程度低く接面。	
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、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。 ・上記のとおり、接面道路とは約２m程度の高低差があるほか、北側の一部は傾斜地となっている。また、北側の隣地とは３m超の高低差があるため再建築時等には福岡県建築基準法施行条例第５条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるが、具体的内容等詳細については関係当局に確認を要する（評価上は、上記事項を一括して「高低差等」として減価）。 ・地積測量図はあるものの、北側は高低差があるほか草木が繁茂しており境界は不明瞭である。	

１－２．土地の概況及び利用状況等（物件３～６）

利　用　状　況　等	・物件３は草木が繁茂した傾斜地で境界は不明瞭である。周囲の隣地とは高低差があり道路には接面していない。 ・物件４は南北２区分に分割され駐車場等として利用されている共有の雑種地で、南側には目的外物件として、カーポート（骨組のみ）、コンテナが存している。 ・物件５は共有のいわゆる開発道路で、目的外物件として、電柱及び支線が存する。 ・物件６は共有の通路（階段道）である。

２．建物の概況及び利用状況（物件２）

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13年12月8日　新築 経過年数：約 25 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕　　様	構　　造：木造２階建 屋　　根：スレート葺 外　　壁：サイディングボードほか 天　　井：クロス貼ほか 床　　：フローリング、タタミほか 内　　壁：クロス貼ほか 設　　備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：特記なし
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。尚、２階の一部にロフトがある。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：３ＬＤＫほか（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	劣る（室内には動産類が多数残置されているため詳細には確認できなかったが、目視可能な範囲内でも床や壁等に汚損・損傷等が認められる。また、長年放置されているとみられ室内の一部には蔦が伸びている。）
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。

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・３～６）

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	持分 オ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	41,500	0.63	301.66	0.90	—	7,100,000
3	41,500	0.05	58	—	—	120,000
4	41,500	0.50	42	—	1 / 2	440,000
5	41,500	0.05	433	—	1 / 8	110,000
6	41,500	0.05	37	—	1 / 8	10,000
					合計	7,780,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入（計算結果が一万円未満となる場合は、千円未満を四捨五入）した。（以下同じ）

ア 標準画地価格 ： 標準地「北九州小倉北－1」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$51,500円/㎡ \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{124} = 41,500円/㎡$$

◇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
1.04	×	0.97	×	1.19	×	1.03	＝	1.24

イ 個別格差 ：

	形状		高低差等		境界一部不明瞭		その他		個別格差
物件1：宅地部分	0.95	×	0.70	×	0.95	×	1.00	＝	0.63

	現況山林		無道路		境界不明瞭		個別格差
物件3：山林部分	0.10	×	0.50	×	0.90	＝	0.05

物件4：雑種地部分　現況雑種地　0.50

物件5・6：私道部分　現況共有私道　0.05

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。

オ 持分 ： 登記記載の持分による。

（２）建物価格（物件２）

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
2	220,000	129.00	0.06	1,700,000

ウ　現価率：（査定）

・物件2は、建築後約25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10％を基本に観察減価法による補正（-40％）を施して現価率を査定した。

（物件2）

残価率		観察減価法			現価率
0.10	×（1－	0.40	）	＝	0.06

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	7,100,000	0.40	法定地上権	2,840,000
3	120,000	—	—	0
4	440,000	—	—	0
5	110,000	—	—	0
6	10,000	—	—	0

イ　土地利用権等割合：　物件1の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	7,100,000	－ 2,840,000		0.75	0.70	2,240,000
2	1,700,000	＋ 2,840,000	1.00	0.75	0.70	2,380,000
3	120,000	－ 0		0.75	0.70	60,000
4	440,000	－ 0		0.75	0.70	230,000
5	110,000	－ 0		0.75	0.70	60,000
6	10,000	－ 0		0.75	0.70	5,000
一括価格（合計）						4,975,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　山林、雑種地、共有私道を含む高台の傾斜地に存する物件であり相対的に市場競争力が弱い点を考慮して査定。

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「北九州小倉北－1」
所在　：　北九州市小倉北区赤坂3丁目1772番87
住居表示　：　「赤坂3-10-41」
価格　：　51,500　円/㎡　（対前年変動率　-0.2%　）
価格時点　：　令和8年1月1日
地積　：　239　㎡
地域の概要　：　一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接面街路　：　南東　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「小倉」駅の東方、道路距離3.7km。
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

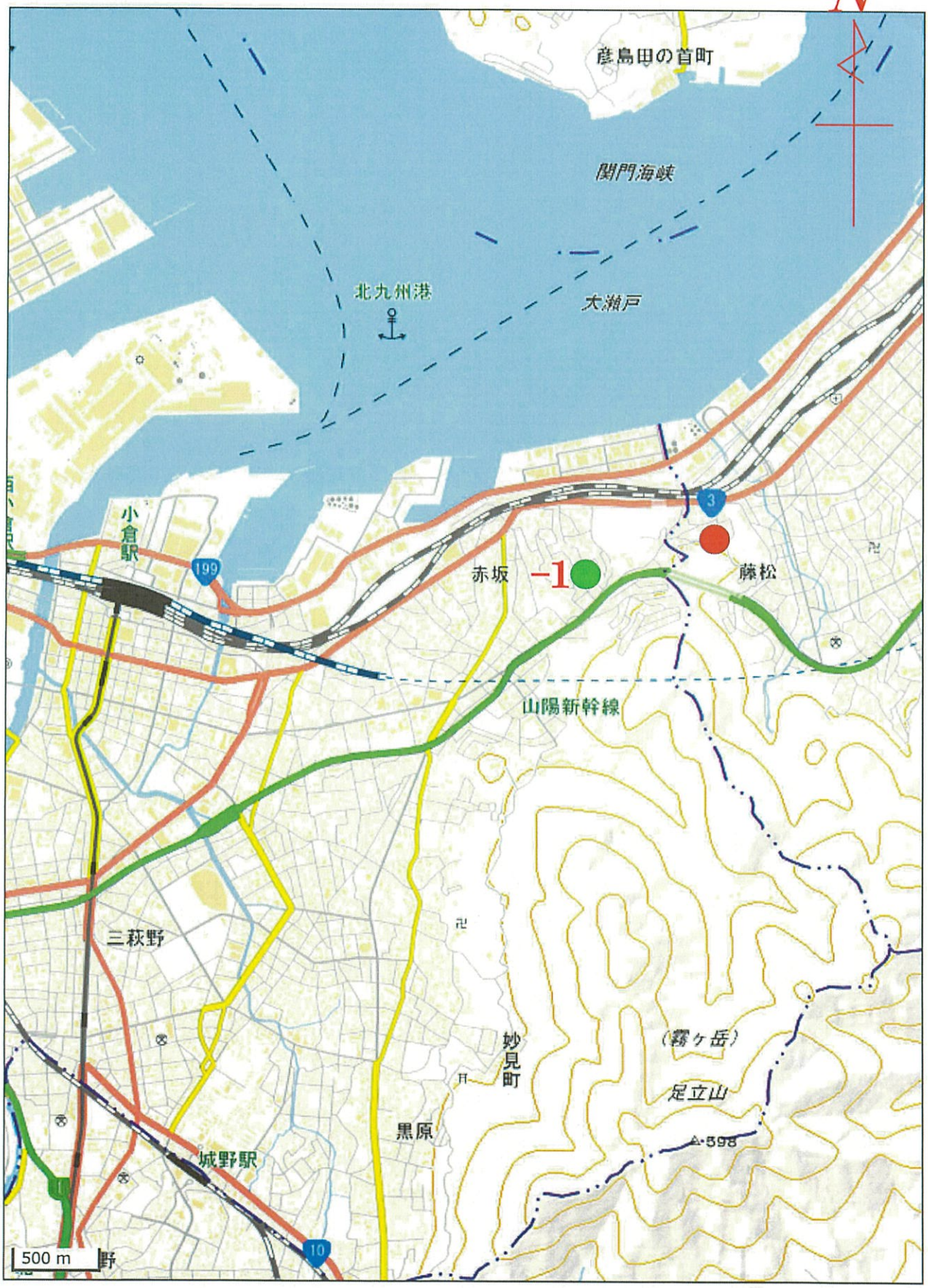
1	位置図	2　葉
2	土地建物位置関係図	1　葉
3	間取図	1　葉
4	現況写真	3　葉

（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



「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



「国土地理院　電子地形図(タイル)」より引用