令和　８年（ヌ）第　　２４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）
1～3	4,830,000 3,864,000	一括	966,000	98,816	0
1	2,920,000				
2	1,520,000				
3	390,000				
備考					

令和　8年（ヌ）第　　２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市小倉南区大字山本字屋敷

　　地　　番　　６５７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０２８．０９平方メートル

２　所　　在　　北九州市小倉南区大字山本　６５７番地

　　家屋　番号　　６５７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１６０．３３平方メートル
　　２階　　８５．９５平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約２１３平方メートル
　　２階　　約７７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４１．３２平方メートル
　　２階　１９．８３平方メートル

（現況）

　　不存在

　　符　　号　　２

　　種　　類　　倉庫

令和　８年（ヌ）第　　２４号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３９．６６平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　９．９１平方メートル

(現況)

床　面　積　　約１８平方メートル

３　所　　在　　北九州市小倉南区大字山本字屋敷　６５７番地１

家屋　番号　　６５７番１

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　３９．１４平方メートル
２階　４８．３２平方メートル

(現況)

種　　類　　車庫・居宅

令和　８年（ヌ）第　　２４号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２５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１～３】
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２，３】
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
【物件番号１】
隣地（地番６５６番及び同６５８番１）との境界が不明確である。

《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　　24号

物　件　目　録

1　所　　在　北九州市小倉南区大字山本字屋敷

　　地　　番　６５７番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０２８．０９平方メートル

2　所　　在　北九州市小倉南区大字山本　６５７番地

　　家屋　番号　６５７番

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　１６０．３３平方メートル
　　２階　　８５．９５平方メートル

（現況）

　　床　面　積　１階　約２１３平方メートル
　　２階　　約７７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　１

　　種　　類　物置

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　４１．３２平方メートル
　　２階　１９．８３平方メートル

（現況）

　　不存在

　　符　　号　２

　　種　　類　倉庫

令和　８年（ヌ）第　　２４号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３９．６６平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　９．９１平方メートル

(現況)

床　面　積　　約１８平方メートル

３　所　　在　　北九州市小倉南区大字山本字屋敷　６５７番地１

家屋　番号　　６５７番１

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　３９．１４平方メートル
２階　４８．３２平方メートル

(現況)

種　　類　　車庫・居宅

令和８年(ヌ)第２４号
令和８年６月３０日受理
令和８年８月１７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　　24号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市小倉南区大字山本字屋敷

　　地　　番　　６５７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０２８．０９平方メートル

2　所　　在　　北九州市小倉南区大字山本　６５７番地

　　家屋　番号　　６５７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１６０．３３平方メートル
　　２階　　８５．９５平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４１．３２平方メートル
　　２階．１９．８３平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　３９．６６平方メートル

　　符　　号　　３

　　種　　類　　物置

令和　8年（ヌ）第　　24号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　9．91平方メートル

3　所　　在　　北九州市小倉南区大字山本字屋敷　657番地1

家屋　番号　　657番1

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造瓦葺2階建

床　面　積　　1階　39．14平方メートル
2階　48．32平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
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：１階 約２１３㎡（約５２．６７㎡増築） ２階 約 ７７㎡（約８．９５㎡滅失）
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	■公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 ■附属建物符号３） ■床面積：約１８㎡（約８．０９㎡増築）
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	（住居表示未実施）
土地	物件
現況地目	□宅地（物件　　）　□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 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が異なる（■主たる建物　□附属建物） ■種　類：車庫・居宅 □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車庫・住居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
■所有者の妻	1　物件２建物には，夫と私，子２人と義母の家族５人で住んでいます。 2　夫は現在入院しており，立ち会うことができません。 3　物件２建物については，築後かなりの年数を経ていると思われますが，雨漏りはありません。シロアリ被害等は分かりません。 4　２階の床は全体的に軋むなど，経年の劣化を生じていると思われます。 5　物件３建物は，平成１１年ころに建築されたと聞いています。１階はほとんど使用していませんが，２階は子供部屋として使用しています。 6　井戸・井戸ポンプがありますが，現在使用していません。
■所有者の母	1　物件２建物は，築１５０年以上は経っています。 2　室内の改装はこれまでに何度かしてきたと思いますが，増築等については記憶にありません。登記簿と床面積が異なるとのことですが，おそらく先代の頃までに増築等されたものと思いますので，増築・滅失個所などについてはよく分かりません。 3　附属建物の現況については，それぞれ古くからあるものなので，長年にわたって使用していますので，修築等はこれまでにされてきていると思います。 4　附属建物（符号１）は現存しません。現在物件３建物が建っている辺りにありました。 5　西側隣地（６５６番，６５８番１）との境界附近は，高低差があり，石垣があります。両隣地はいずれも本件所有者が所有する土地ですので，境界については特に意識しておらず，石垣が本件土地又は両隣地に属すのかよく分かりません。
■小倉南区役所まちづくり整備課職員	1　本件土地と公道との間に存する水路は，当市が管理する水路です。 2　当該水路に橋等を架けて水路を占用使用する場合には，当市の許可が必要ですが，随分と古い時代からのようですので，記録が残っていません。 3　競売での買受人は，改めて当市の使用許可を受ける必要がありますが，当課において現状を把握できていませんので，相談してください。

（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）
本件土地は，公図のとおり，公衆用道路（６５７番２）及び水路を介して無地番の公道に接道している。

２（形状等）
本件土地と西側隣地との境界付近の状況を見ると，高さ約１．５～２ｍの石垣が存在するが，西側隣地（６５６番，６５８番１）は，本件所有者が所有する目的外土地であり，かつ国土調査が実施されていないため境界は不明確である。
物件３建物の１階西側の壁部分は，６５６番土地と境界付近にある石垣を利用しており，ウッドデッキは明らかに６５６番土地上に設置されている。

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，３，４枚目のとおりと認めた。

４（従物等）
本件土地・物件２建物の従物等として，井戸及び井戸ポンプがある。

５（損傷等）
物件２建物は関係人の陳述によれば，１５０年以上前の建築であり，築年不詳である。法務局備え付けの建物図面が存在しないため，公簿上の床面積と異なる経緯等は不明である。
築古の戸建て住宅であることから，経年による劣化や汚損は随所に存するものと思われ，２階床が軋み，体感的に床面が傾いているように思われた。
附属建物（符号１）は現存しない。
附属建物（符号２）の内部は，多数の物で溢れており，立ち入ることができない。法務局備え付けの建物図面が存在しないことから，構造等は不明である。物件２建物と同様に築年不詳であることから，老朽劣化は進行しているものと思われる。
附属建物（符号３）も同様に築年不詳であり，法務局備え付けの建物図面が存在しないため，公簿上の床面積と異なる経緯等は不明である。
物件３建物は平成１１年４月ころに倉庫として建築されたものであるが，現況は倉庫・居宅として使用されている。室内には特段の損傷等は見受けられなかったが，経年相当の汚損などは存すると思われる。

６（その他）
水路の占用使用許可については，申請を要する。

（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　8年　6月30日　（火） 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R　8年　6月30日　（火） 16:50 - 17:00	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1日　（水） 16:15 - 16:40	物件所在地	現地特定，占有調査，写真撮影 （不在）
R　8年　7月2日　（木） 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2日　（木） 18:00 - 18:10	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7日　（火） 13:45 - 13:55	執行官室	占有状況等について所有者の妻から聴取（電話） 立入調査への協力依頼
R　8年　7月14日　（火） 9:45 - 10:05	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 関係人らと立入調査日の調整（電話）
R　8年　7月25日　（土） 13:30 - 16:05	物件所在地	立入調査，写真撮影 所有者の母，妻と面談
R　8年　7月30日　（木） 12:55 - 13:10	小倉南区役所	水路占用許可の状況について調査

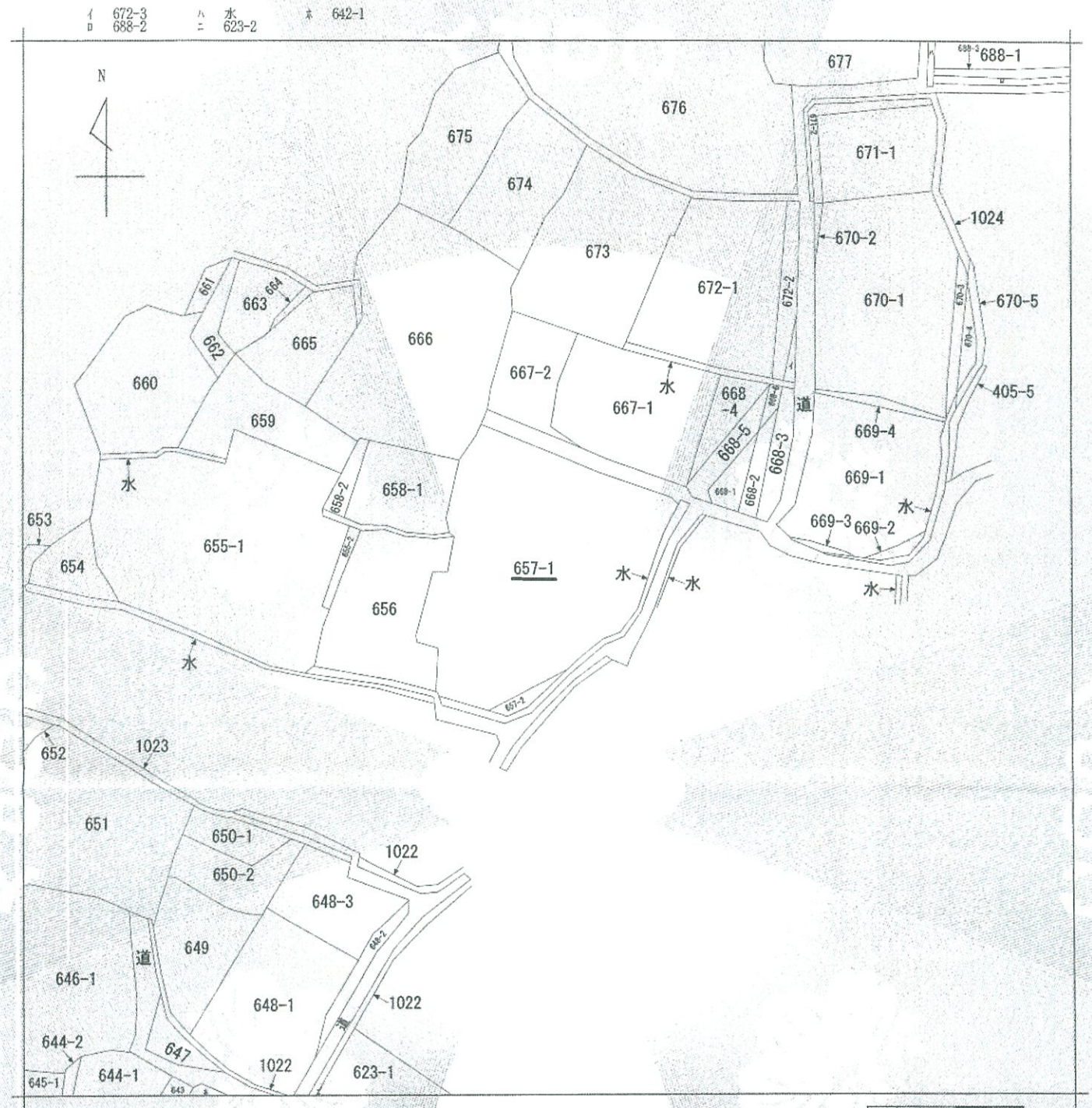
（特記事項）

□　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



(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。



請求部分	所在	北九州市小倉南区大字山本字屋敷				地番	657番1		
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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。

A４判に縮小

令和8年7月2日
福岡法務局北九州支局
登記官

[redacted]

請求番号：4-1
(1/1)

(8枚目)

公用

公用

登記年月日：平成11年4月13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2日
福岡法務局北九州支局
登記官

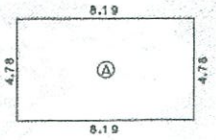
各階平面図　710299

建物図面 各階平面図

家屋番号	657番1
建物の所在	北九州市小倉南区大字山本字屋敷657番地1

H11.4.13

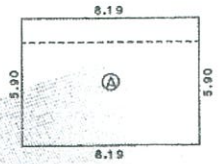
1階



求積表

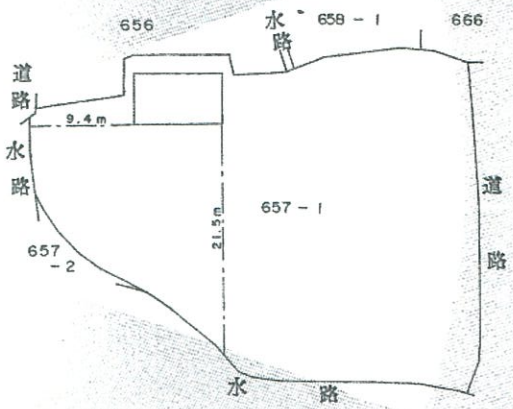
A)	8.19 ×	4.78 =	39.1482
床面積			39.14㎡

2階



求積表

A)	8.19 ×	5.90 =	48.3210
床面積			48.32㎡



作製者	[redacted] (平[redacted]月12日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（福岡県土地家屋調査士会北九州支部）

A4判に縮小

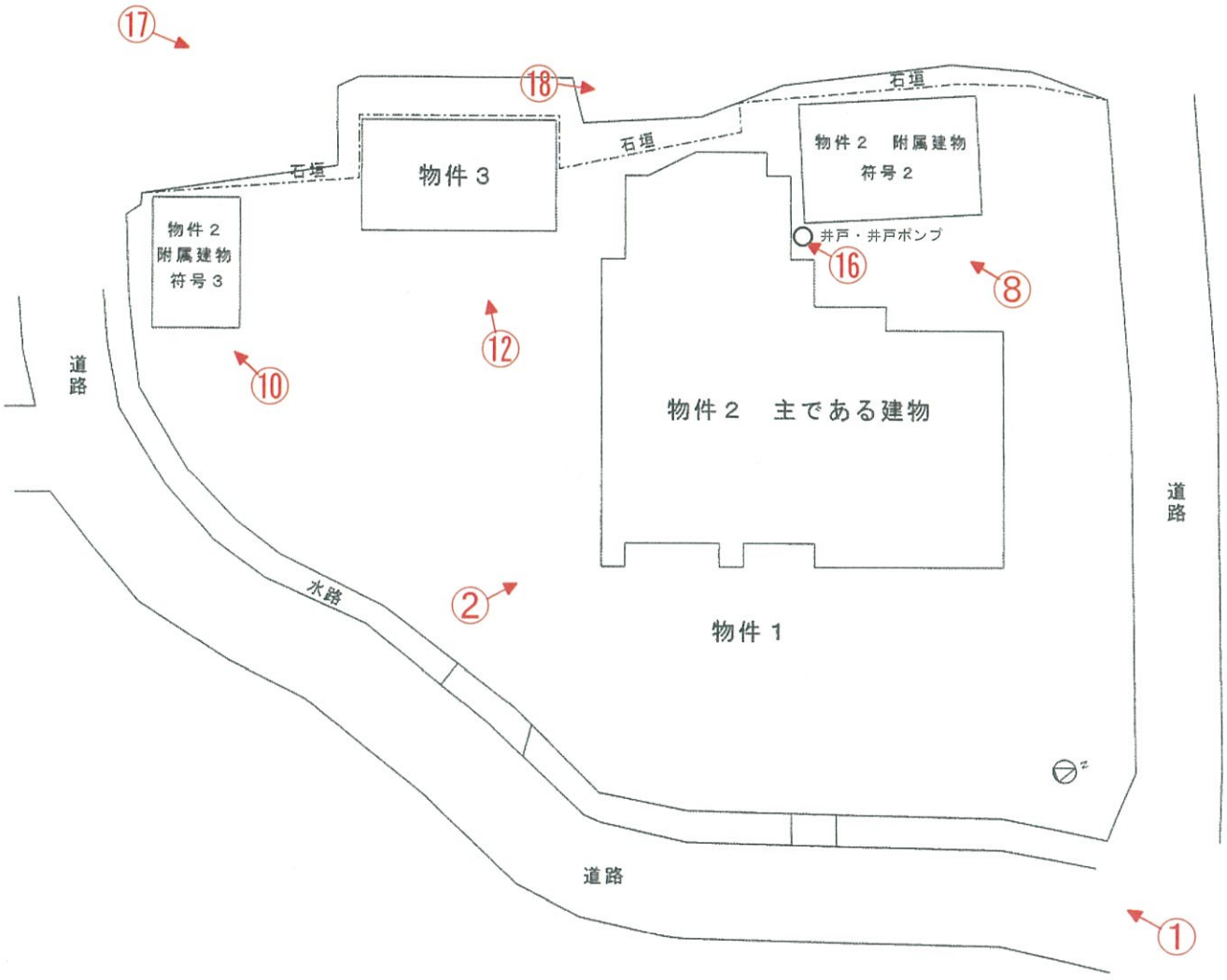
(9枚目)

請求番号：4-2

13

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

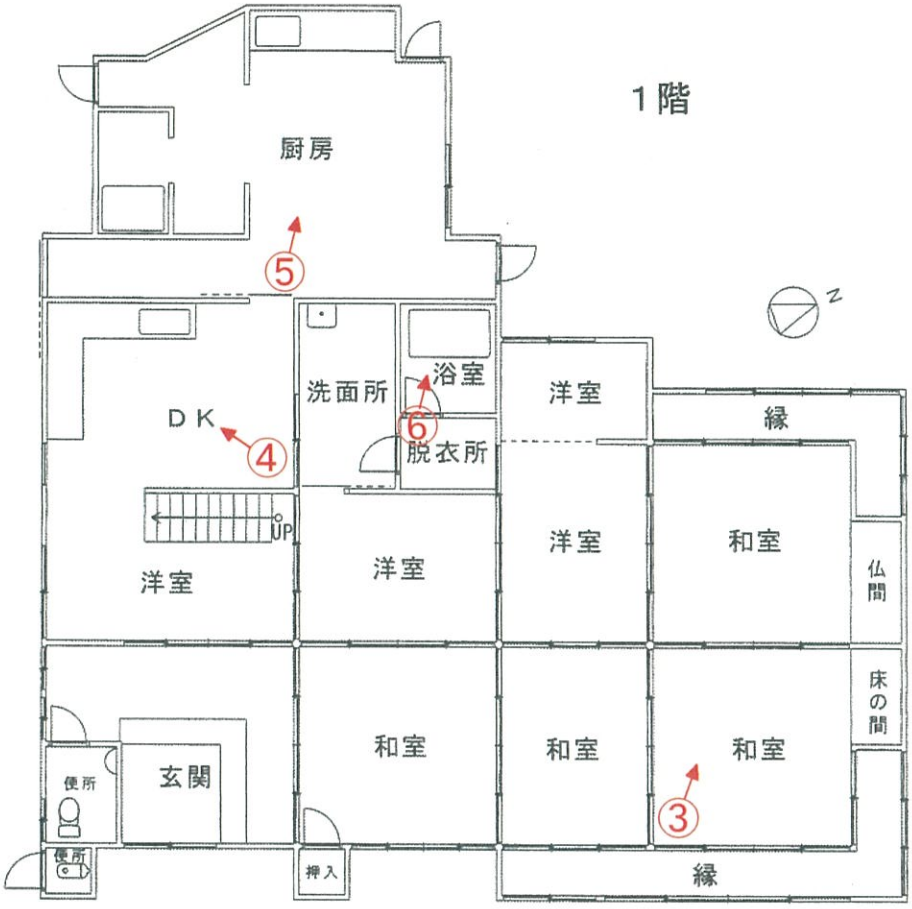


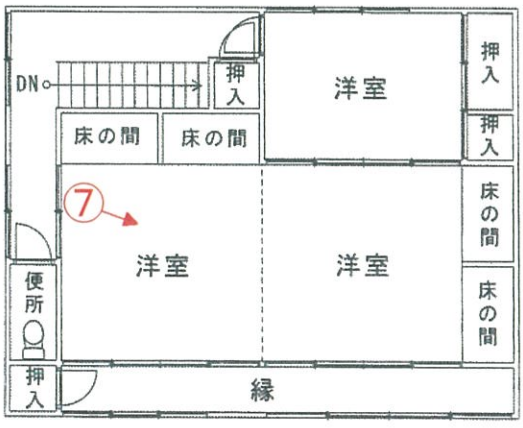
間取図

写真撮影位置方向

物件２　主である建物

現況床面積　１階約213㎡
２階約 77㎡



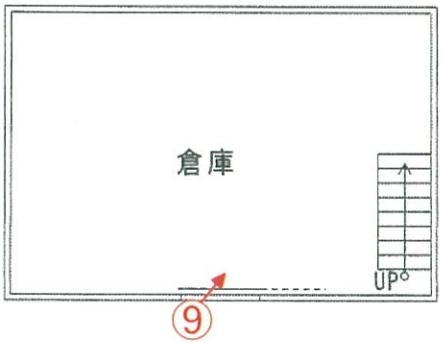


２階

間取図

写真撮影位置方向

物件２
附属建物　符号２



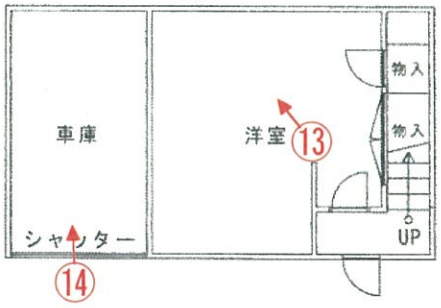
物件２
附属建物　符号３

現況床面積　約18㎡

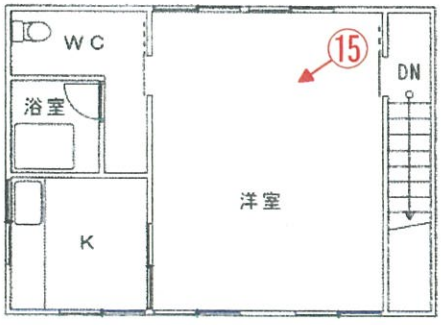


N

物件３



１階



２階

No. 1

本件土地を撮影



No. 2

物件２建物を撮影



No. 3

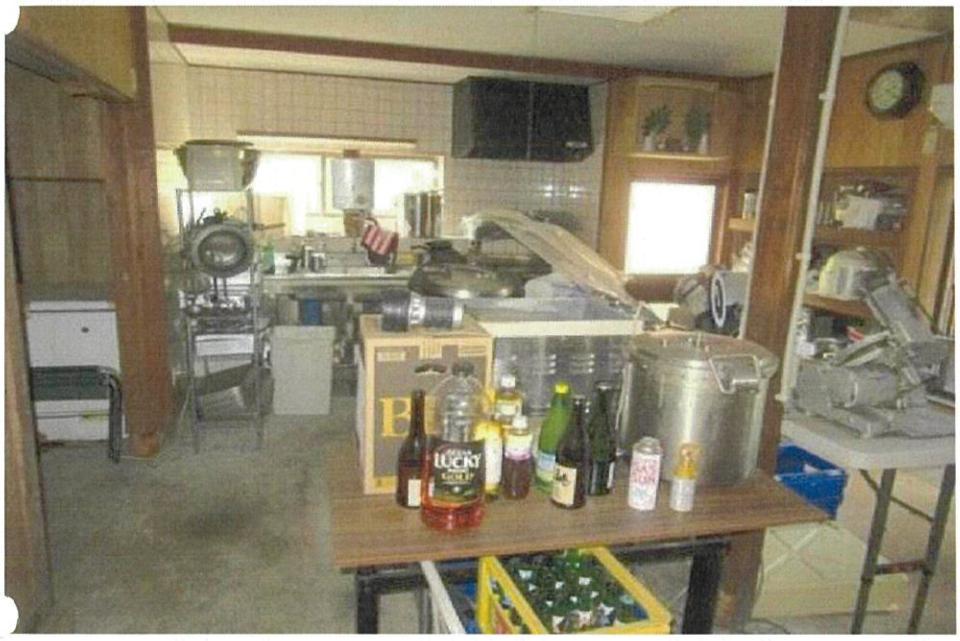
物件２建物の室内を撮影





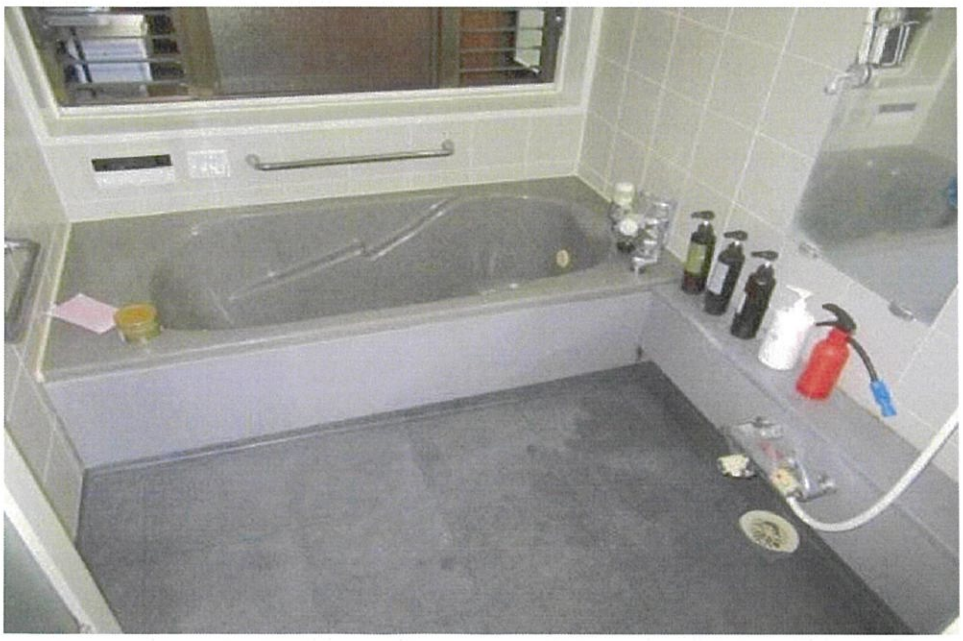
No. 4

物件２建物の室内を撮影



No. 5

同　上



No. 6

同　上



No. 7

物件２建物の室内を撮影



No. 8

附属建物（符号２）を撮影



No. 9

附属建物（符号２）の内部を撮影



No. 10

附属建物（符号３）を撮影



No. 11

附属建物（符号３）の内部を撮影



No. 12

物件３建物を撮影



No. 13

物件３建物を撮影



No. 14

物件３建物の室内を撮影



No. 15

同　上



No. 16

井戸・井戸ポンプを撮影



No. 17

目的外土地（656番）との

境界附近を撮影



No. 18

目的外土地（658番1）との

境界附近を撮影

令 和 8 年 （ヌ）第　24　号
令 和 8 年 7 月 25 日 現地調査
令 和 8 年 8 月 6 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
山﨑　晃尚　　印

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金 4,830,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 2,920,000 円
物件２（建物）	金 1,520,000 円
物件３（建物）	金 390,000 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の内訳価格は物件２・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２・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	北九州市小倉南区大字山本字屋敷	特記事項のとおり
	地番	657　番 1	
	地目	宅地	
	地積	1,028.09　㎡	
2	所在	北九州市小倉南区大字山本 657番地	同上
	家屋番号	657番	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺２階建	
	床面積	１階　160.33　㎡	
		２階　85.95　㎡	
	（附属建物）		
	符号	1	
	種類	物置	
	構造	木造瓦葺２階建	
	床面積	１階　41.32　㎡	
		２階　19.83　㎡	
	符号	2	
	種類	倉庫	
	構造	木造瓦葺平家建	
	床面積	39.66　㎡	
	符号	3	
	種類	物置	
	構造	木造瓦葺平家建	
	床面積	9.91　㎡	

3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉南区大字山本字屋敷 657番地1 657番1 倉庫 木造瓦葺２階建 １階　39.14 ㎡ ２階　48.32 ㎡	同上

番号	特記事項
1	・地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。
2	・主である建物を概測したところ、現況床面積は1階が約213㎡、2階が約77㎡である。居住者の陳述によると150年以上前の建築であり、法務局備付けの建物図面が存しないため、登記数量と異なる経緯は不明である。 ・附属建物符号１も建物図面が存在しないため、特定することは難しいが、用途や敷地内の棟数からみて、既に取り壊され、現存しないものと思料する。なお、符号１が存在していた場所に物件３が建築されたものと推定される。 ・附属建物符号２も同様に特定することは難しいが、床面積や用途から、敷地北西端の建物と判断した。なお、屋根裏物置があるが、１階に家財が多数置かれており、階段に近づくことができず、屋根裏物置の状態を確認できない。したがって、屋根裏物置の階高次第では、２階に該当する可能性も窺えるが、立ち入りできないので、登記のとおり平家建として評価することとした。床面積は概ね登記数量のとおりである。 ・附属建物符号３も同様に特定することは難しいが、床面積や用途から、敷地南西端の建物と判断した。現況床面積は約18㎡であるが、法務局備付けの建物図面が存しないため、登記数量と異なる経緯は不明である。
3	・登記上の種類は倉庫であるが、現況は車庫・居宅である。

住居表示	住居表示未実施

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）

位置・交通（直線距離）	北九州モノレール「徳力嵐山口」駅の南西方、約3.1㎞。 北九州市おでかけ交通「すがお小学校」停留所の北西方、約150m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	小倉南区郊外に位置する農家集落である。一般住宅も見られるが、土地利用は農家住宅が中心で、地域内や周辺には農地が見られるところである。また、当該地域の西方には傾斜地勢の樹林地が広がっている。市街化調整区域に指定されていることもあって、今後も現状と同じような土地利用が継続するものと予測する。	
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	市街化調整区域
	用途地域	用途地域の指定無し
	建ぺい率	40%
	容積率	60%
	防火規制	防火地域及び準防火地域の指定なし
	その他	宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	1,028.09㎡　（登記地積）
	形状	不整形　（概ね公図のとおり）
	間口	約43m
	奥行	約30m
	接道関係	三方路
接面道路の状況	東側で幅員約4mの舗装市道と等高に接面（路線としては建築基準法第42条第2項の道路判定有り）。北側で幅員約2.5mの舗装道路と等高～1.0m程度高位に接面、南側で幅員約2.5mの舗装道路と等高に接面。（両道路は建築基準法上の道路に該当しない）。	
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	・目的土地は市街化調整区域内に存するため、建築等の土地利用について種々の規制を受けるが、目的土地は既存の宅地（線引前からの宅地）に該当すると判定されるため、物件２については、同用途の建替は可能と判断される。物件３については、線引き後の建築であり、農業用倉庫として建築確認を受けているにもかかわらず、現況は車庫兼居宅であることから、都市計画法等に違反していると考えられ、原則として建替えはできないものと判断される。なお、土地利用に関する規制（建築の制限等）については、法定されているもののほか、行政庁の裁量等によるものがあって、必ずしも事前に明確な行政判断が示されないことがある。本件評価では、一般的なケースでの利用規制の内容について行政庁の窓口担当者から聴取した見解に基づき記載しているため、具体的な利用における規制については、買受希望者において改めて確認する必要がある。 ・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かった。 ・目的土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（山本遺跡）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。試掘費用は行政で負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は原則として原因者負担となる。なお、当該地域は低層の戸建住宅としての利用が一般的であることを考慮し、特段の減価は不要であると判断した。 ・西側隣地との境界付近に存する石垣は、部分的に目視できず、状態を確認できない箇所が多いが、建物の築年等から推察して相応に古い石垣と思われ、建物の建替え等にあたっては改修が必要になる可能性がある。なお、当該石垣の一部は物件３の外壁と一体化している。 ・境界については一部不明瞭な箇所があり、詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・井戸、井戸ポンプが存する。 ・市道との間には水路が介在している。 ・目的土地の西側境界付近には高さ約1.5～2ｍの石垣が存するが、西側隣地656番及び658番1は、本件所有者が所有する目的外土地であり、かつ国土調査が実施されていないため、境界は不明瞭である。

２－１．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）：不明であるが、居住者によると150年以上前の建築とのことである。 経過年数：詳細は不明であるが相当年数が経過している。 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：瓦葺 外　　壁：漆喰　ほか 天　　井：板張り、ビニールクロス貼　ほか 床　　：タタミ、フローリング　ほか 内　　壁：ジュラク壁、ビニールクロス貼　ほか 設　　備：電気、ガス、給排水設備　等
床面積（現況）	現況床面積は1階が約213㎡、2階が約77㎡である。法務局備付けの建物図面がないこと等から登記数量と異なる経緯は不明である。
現況用途等	現況用途：居宅 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	劣る （数次の改修が行われているものと思われるが、2階の床は傾きが認められ、老朽化は否めない。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。

附　属　建　物	・各附属建物は法務局備付けの建物図面が存せず、建築後相当年数が経過しているものと思われ、さらに敷地内に複数の建物が存することから、附属建物を明確に特定することは難しいが、用途や床面積、固定資産課税資料等を拠り所として、土地建物位置関係図のとおり、附属建物を確認した。 ・附属建物符号１は取り壊され、現存しないものと推定される。 ・附属建物符号２は、倉庫（蔵）として利用されている。構造は２階建ての可能性も窺えるが、階段より上には立ち入りできないので、登記のとおり平家建と判定した。建築年月日は不詳であるが、主である建物と同様に相当年数が経過しているものと思われる。 ・附属建物符号３は、簡素な構造で物置として利用され、現況床面積は登記と異なり約18㎡である。なお、登記数量と異なる経緯は不明である。建築年月日は附属建物符号２と同様に不詳であるが、相当年数が経過しているものと思われる。
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。

２－２．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11年4月10日 経過年数：約 28 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：瓦葺 外　　壁：サイディングボード　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、ガス、給排水設備　等 （ただし現在、ガスは使用していない）
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：車庫・居宅 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	普通 概ね経年並みの状態である。
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。 ・建築確認申請時の用途は、農業用倉庫であるが、現況は車庫兼居宅であるため、市街化調整区域内であることを鑑みると、都市計画法に違反していると判断される。

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）

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	0.54	1,028.09	0.80	9,280,000

【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-26」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

$$27,400円/㎡ \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{130} = 20,900円/㎡$$

◇ 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
1.07	×	1.01	×	1.20	×	1.00	＝	1.30

イ 個別格差 ：

地積過大		三方路		不整形		境界不明瞭
0.70	×	1.01	×	0.95	×	0.97

石垣の状態		水路介在		個別格差
0.85	×	0.97	＝	0.54

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２・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	建物の価格 （円） ア×イ×ウ
2 主	175,000	290	0.03	1,520,000
2 符号2	90,000	39.66	0.03	110,000
2 符号3	60,000	18	0.01	10,000
（計）				1,640,000
3	135,000	87.46	0.05	590,000

ウ　現価率：（査定）

物件２の主である建物は、建築後相当年数を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-50%）を施して現価率を査定した。附属建物符号２も主である建物と同様に既に経済的耐用年数を満了していることから、主である建物の現価率を参考に現価率を査定した。附属建物符号３も経済的耐用年数を満了しており、規模が小さく構造が簡易であることから、現価率を上記のとおり査定した。

物件３は、建築後約２８年を経過し経済的耐用年数はすでに満了している。従って、残価率5%を基本に保守管理の状態を検討のうえ現価率を査定した。

	残価率		観察減価法			現価率
物件２（主）	0.05	×	（１－	0.5	）	＝ 0.03
物件３	0.05	×	（１－	0	）	＝ 0.05

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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ
1	9,280,000	物件2 0.85	0.25	法定地上権	1,970,000
		物件3 0.15	0.25	法定地上権	350,000

イ　敷地割合　：　建築面積（物件2は1階床面合計、物件3は2階床面積）の比により次のとおり査定した。

物件2（270.66㎡）：物件3（48.32㎡）＝85：15

ウ　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25％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	9,280,000	－　2,320,000		0.60	0.70	2,920,000
2	1,640,000	＋　1,970,000	1.00	0.60	0.70	1,520,000
3	590,000	＋　350,000	1.00	0.60	0.70	390,000
一括価格（合計）						4,830,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　市街化調整区域内の規模の大きな農家住宅であり、需要が著しく減退すること、物件3は都市計画法等に違反していると考えられること等を考慮した。

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

地価公示価格	：	標準地「北九州小倉南-26」
所在	：	北九州市小倉南区大字山本字八ヶ瀬２８６番３
住居表示	：	住居表示未実施
価格	：	27,400　円/㎡　　（対前年変動率　-2.1%　）
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	308㎡
地域の概要	：	農家住宅が建ち並ぶ市街地に近い住宅地域
接面街路	：	北西側 幅員約9.6m県道
供給処理施設	：	水道、下水
位置	：	北九州モノレール「徳力嵐山口」駅の南西方、道路距離2.5km。
用途指定等	：	市街化調整区域　　（建蔽率70%、容積率200%）

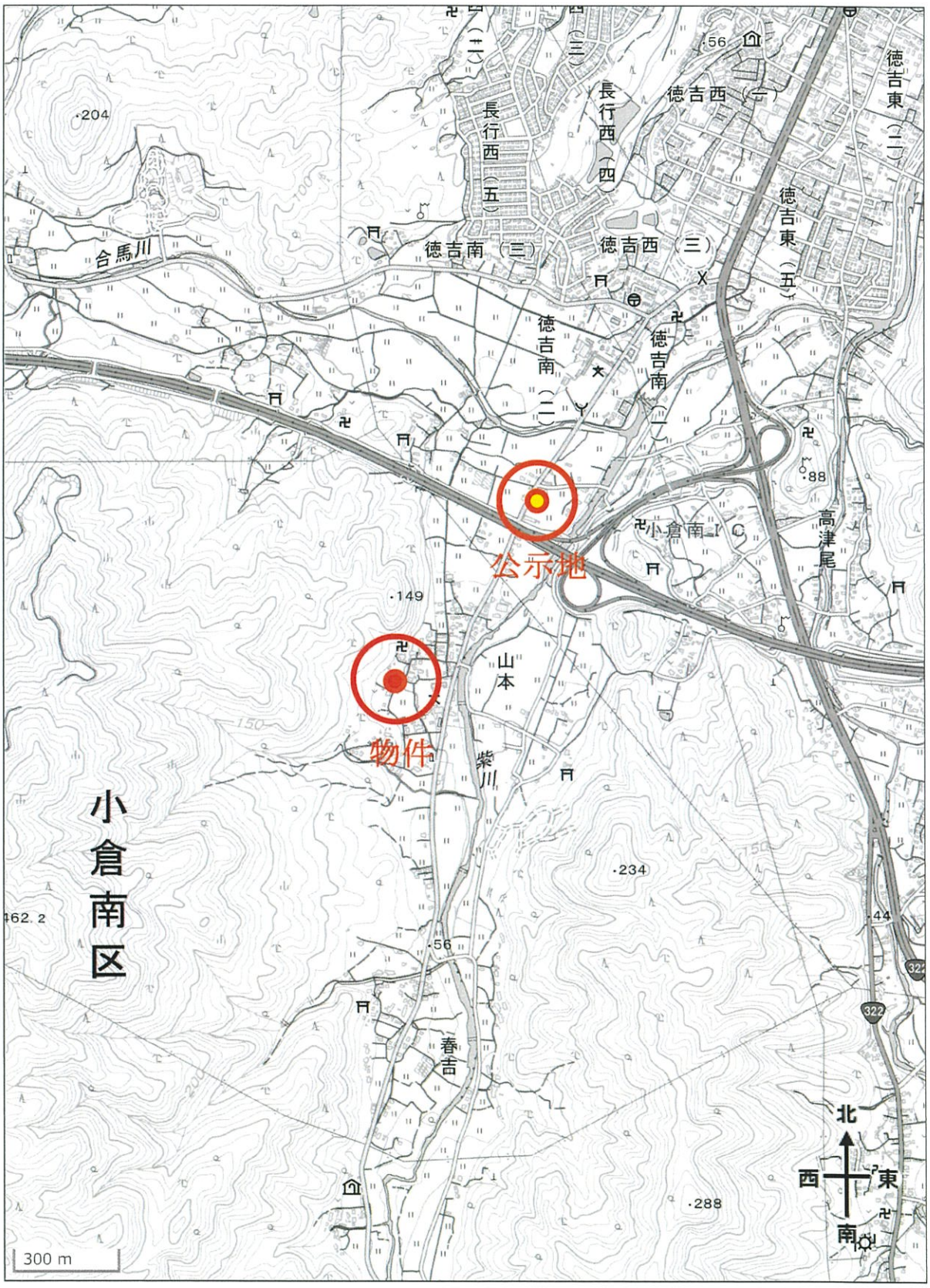
第７　附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	土地・建物位置関係図	1 葉
3	間取図	2 葉
4	写真撮影位置図	1 葉
5	現況写真	1 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）

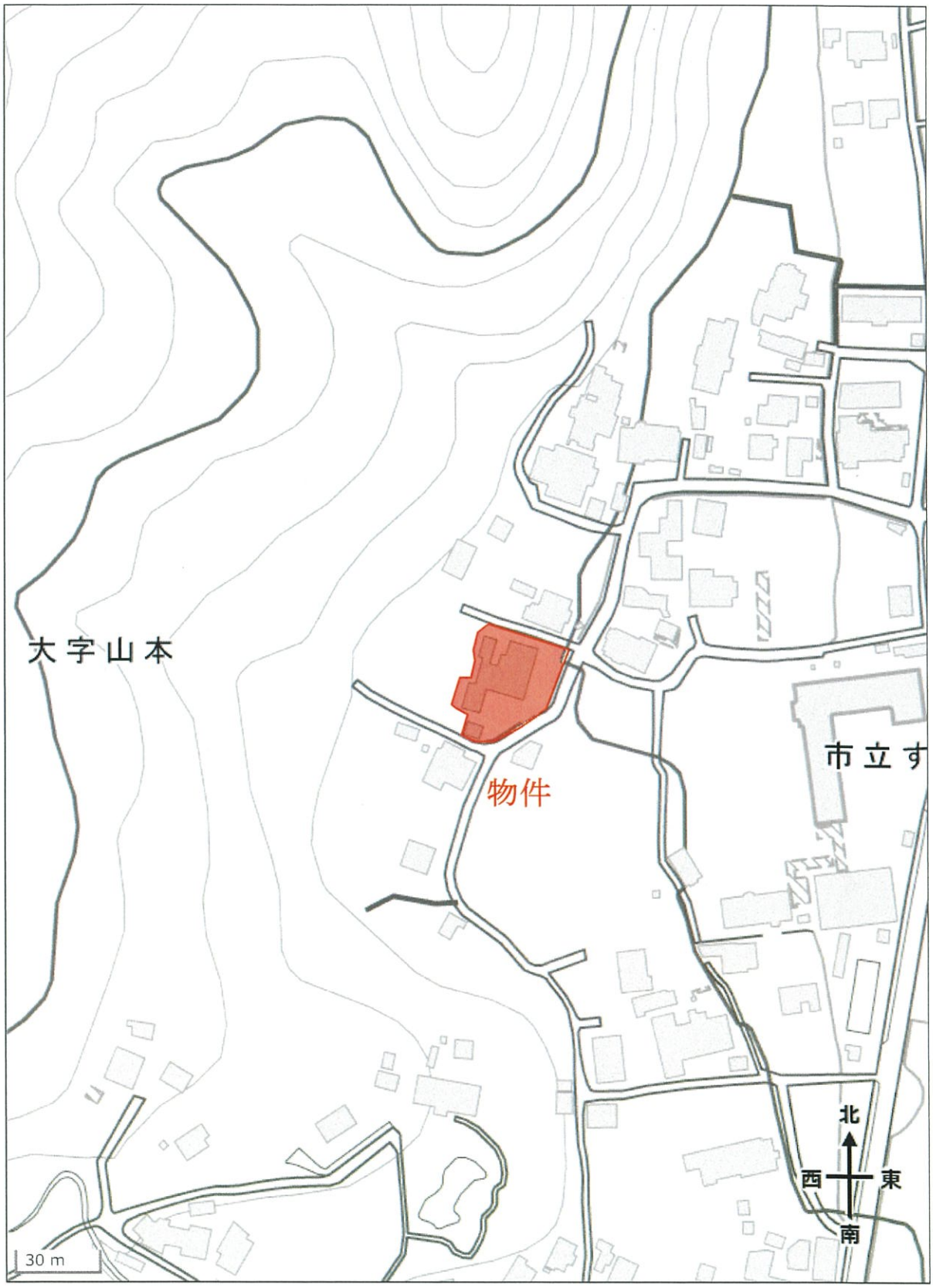
以　上

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用