令和　８年（ケ）第　　７８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　田　邉　善　晴

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, 2	11, 590, 000 9, 272, 000	一括	2, 318, 000	96, 751	24, 912
1	4, 040, 000				
2	7, 550, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　78号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市小倉南区沼新町三丁目

　　地　　番　　１６５５番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６１．３１平方メートル

2　所　　在　　北九州市小倉南区沼新町三丁目　１６５５番地１３

　　家屋　番号　　１６５５番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５３．８２平方メートル
　　２階　４４．７１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　　１７．８０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　78号

物　件　明　細　書

令和　8年10月13日
福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
裁判所書記官　田　邉　善　晴

1　不動産の表示
【物件番号1，2】
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1，2】
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
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。

令和　８年（ケ）第　　７８号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市小倉南区沼新町三丁目

　　地　　番　　１６５５番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６１．３１平方メートル

２　所　　在　　北九州市小倉南区沼新町三丁目　１６５５番地１３

　　家屋　番号　　１６５５番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５３．８２平方メートル
　　２階　４４．７１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　　１７．８０平方メートル

令和８年(ケ)第７８号
令和８年８月１８日受理
令和８年９月２５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（ケ）第　　78号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市小倉南区沼新町三丁目

　　地　　番　　１６５５番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６１．３１平方メートル

2　所　　在　　北九州市小倉南区沼新町三丁目　１６５５番地１３

　　家屋　番号　　１６５５番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５３．８２平方メートル
　　２階　４４．７１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　　１７．８０平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市小倉南区沼新町三丁目６番２４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	1　本件建物には，私と家族の３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１６年近く経ちますが，雨漏りやシロアリ被害等はありません。 4　本件建物の損傷として，２階の階段付近の壁には大きな穴があります。 また，１階室内では猫２匹を飼っていますので，ＬＤＫや和室の壁，ドア，柱などには引っ掻き傷があります。 5　以前は室内で喫煙していましたので，台所の換気扇付近の天井や壁にはヤニ汚れが残っています。 6　１階のＬＤＫと和室の間には，引き戸がありましたが，不用であったため取り外して廃棄してしまいました。 7　太陽光発電システムは，平成２４年夏ころに設置しました。本件住宅ローンとは別の１０年ローンだったので，既に完済していると思います。 8　隣接地との間で境界争い等はありません。

（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（１６５５番１）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，擁壁及びブロック塀等が存在する。
本件土地の南東側の一部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。
北西側隣地（上吉田三丁目１７３６番１２）とは，約２．５ｍの高低差がある。

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）
本件建物は平成２２年７月ころに建築された戸建て住宅である。
関係人の陳述のとおり，ペットによる引っ掻き傷や壁の損傷が見受けられた。その他経年相当の劣化及び汚損が存すると思われる。

（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　8月18日　（火） 10:40 - 10:50	執行官室	建物図面請求
R　8年　8月18日　（火） 12:30 - 12:40	執行官室	ライフライン調査（北九州市上下水道局）
R　8年　8月20日　（木） 13:10 - 13:30	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　8月21日　（金） 12:45 - 13:10	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　9月2日　（水） 9:50 - 10:15	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
R　8年　9月2日　（水） 14:00 - 14:05	執行官室	占有状況等について所有者から聴取（電話） 立入調査期日の調整
R　8年　9月4日　（金） 17:20 - 18:00	物件所在地	立入調査，写真撮影 所有者と面談

（特記事項）

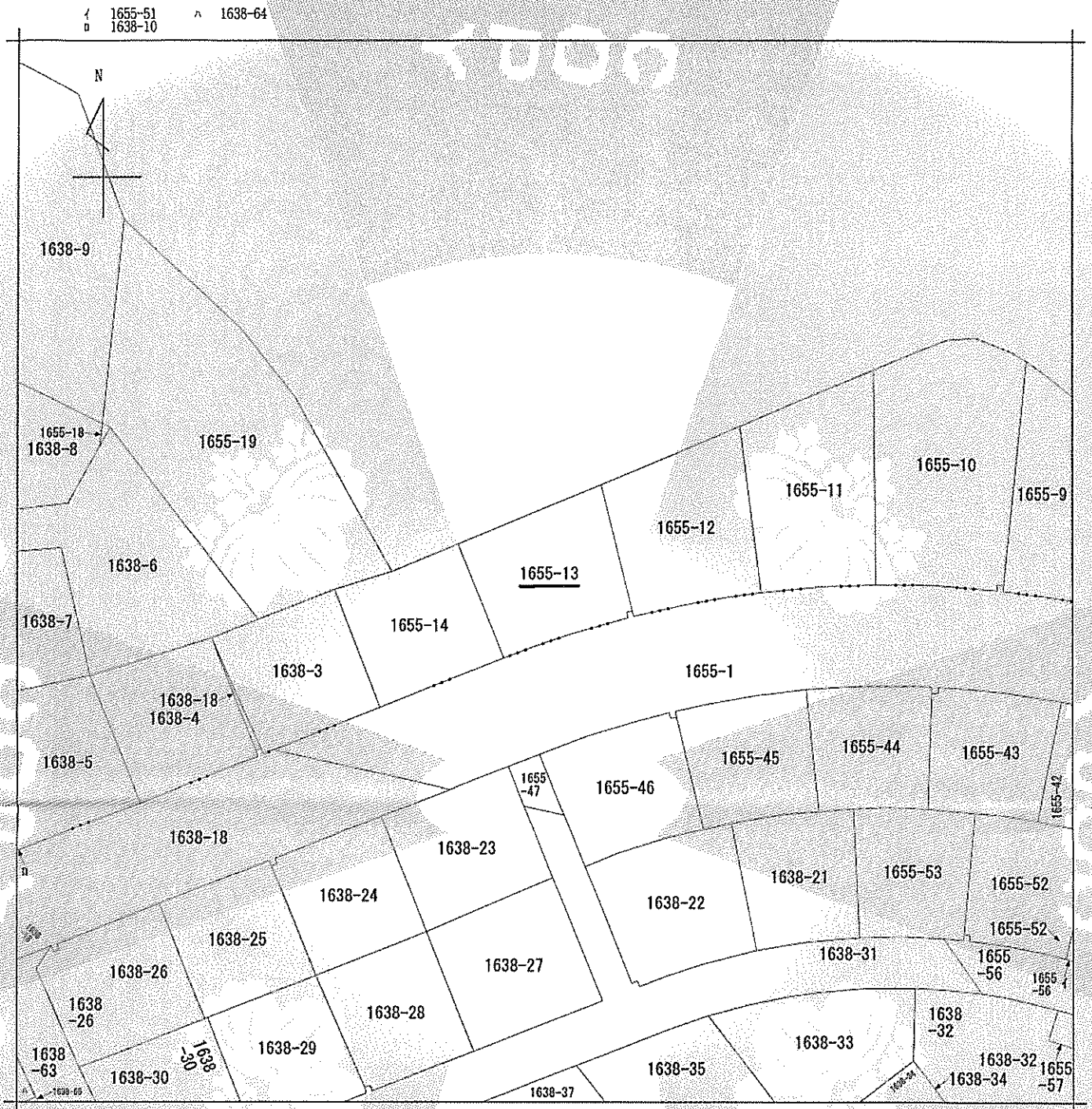
□　令和　　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

□　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。

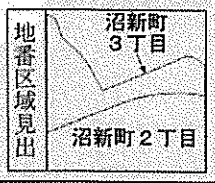
□　令和　　年　月　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



(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	北九州市小倉南区沼新町三丁目				地番	1655番13		
出力縮尺	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	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

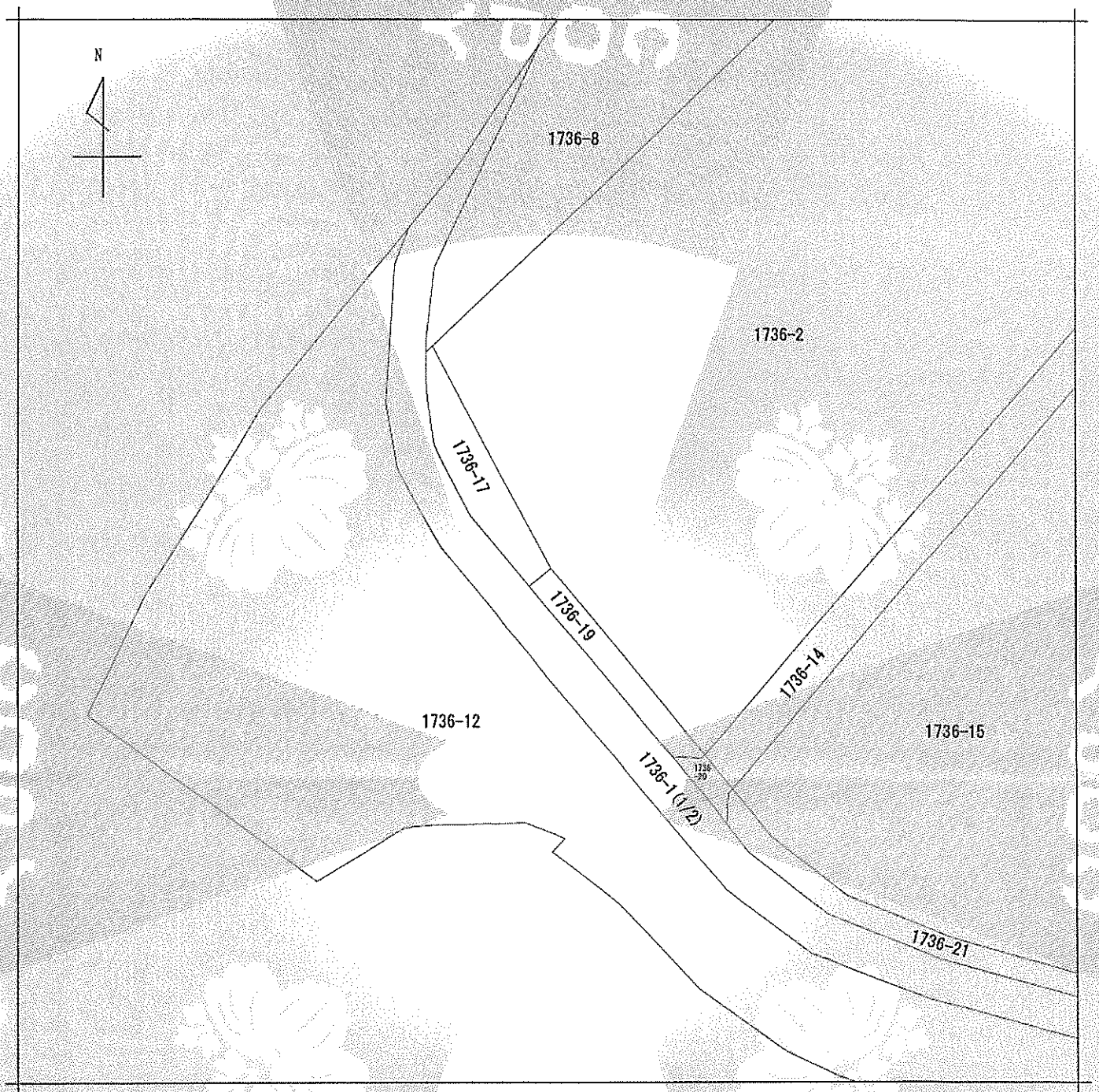
令和8年8月20日
福岡法務局北九州支局
登記官

[redacted]

請求番号：21-1
(1/1)

(6枚目)

公用



(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	北九州市小倉南区上吉田三丁目			地番	1736番1			
出力縮尺	1/600	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。

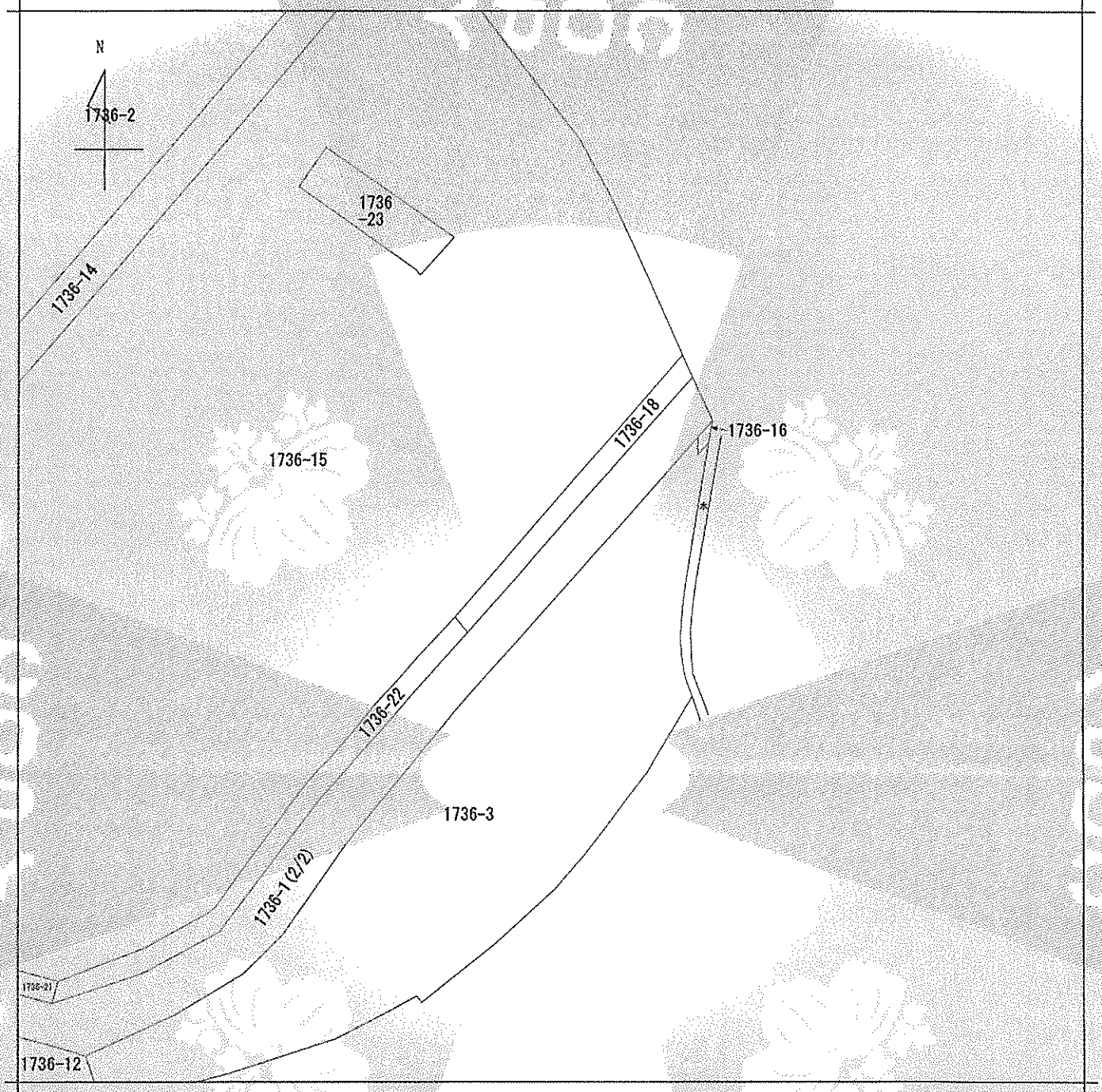
A４判に縮小

令和8年8月20日
福岡法務局北九州支局
登記官 [redacted]

請求番号：21-4
(1/2)

（7枚目）

公用



(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。

地番区域見出	上吉田３丁目

請求部分	所在	北九州市小倉南区上吉田三丁目				地番	1736番1			
出力縮尺	1/600	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8月20日
福岡法務局北九州支局
登記官 [redacted]

請求番号：21-4
(2/2)

(8枚目)

公用

公用

登記年月日：平成9年10月1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8月20日

福岡法務局北九州支局

登記官

[redacted]

(9枚目)

A4判に縮小

前 1655 後・新 沼新町二丁目 1655-1, -38～-47, -49～-53, -56, -57, -59, -61～-64, -68～-86
1655-88～-90, -92, -93, -96～-129, -131～-138, 1004-24
1638-21～-23, -32, -41, -48, -89
1653-8, -11, -12, -43, -48
1655-2～-14, -18～-37
1638-3, -4, -6

321169

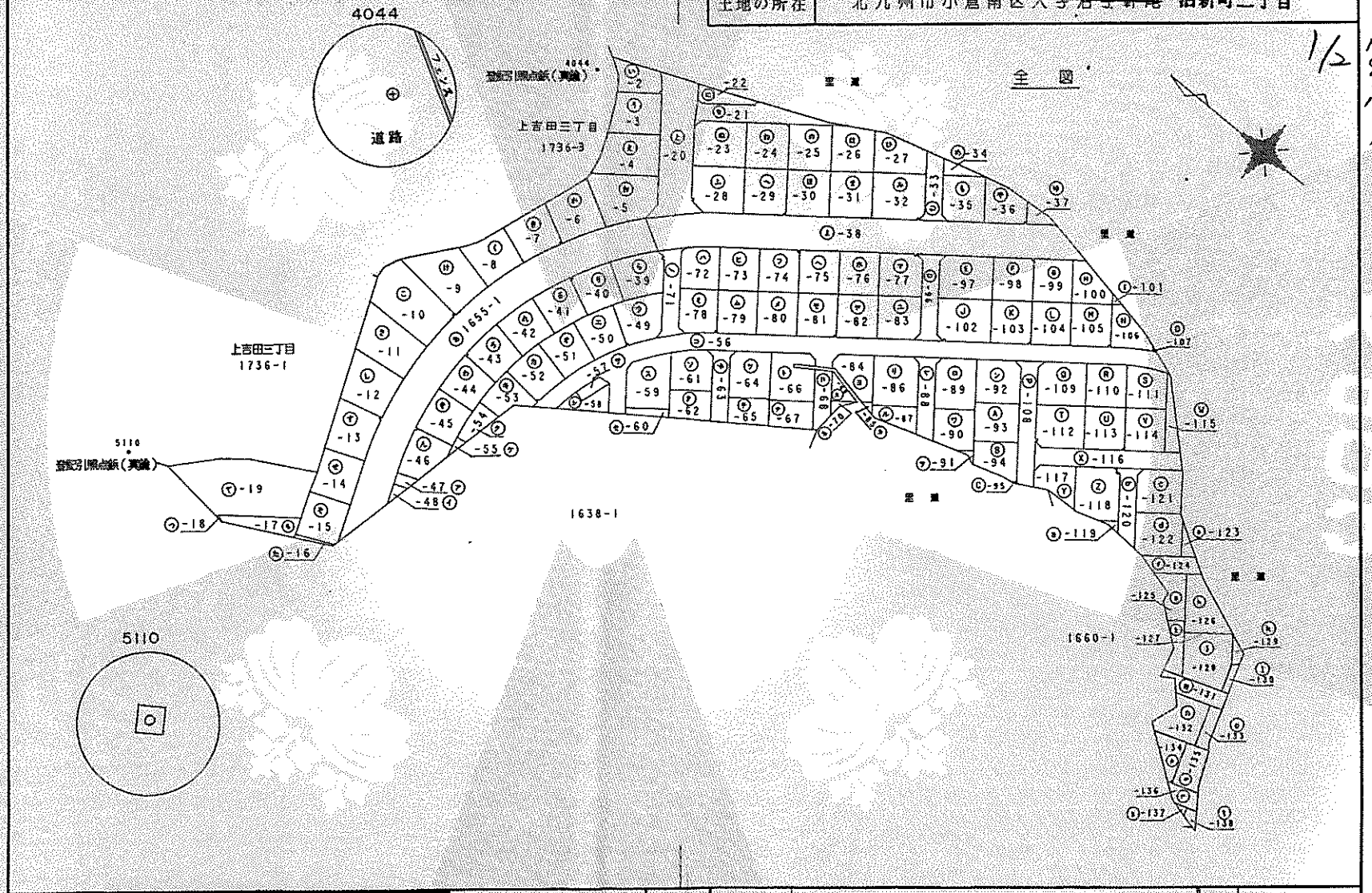
~~前 後 新~~

土地所在図

~~地積測量図~~

地番	1655-~~2~~ 382 ～-138 1655-1
土地の所在	北九州市小倉南区~~大字沼字軒尾~~ 沼新町二丁目

1/2 H9.10.1



作製者	[redacted] 成 9年 9月30日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/1500

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

請求番号：21-2

(1/4)

公用

登記年月日：平成9年10月1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8月20日

福岡法務局北九州支局

登記官

[redacted]

A4判に縮小

(10枚目)

821170

前　後・新

地番	1655-2 382 1655-1 -138
土地の所在	北九州市小倉南区 ~~大字沼字軒尾~~ 沼新町二丁目

地積測量図(~~[illegible]~~)

2/2

H9.10.1

引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標
5110	既存 登記引照点	94490.999	-5110.161
4044	既存 登記引照点	94449.667	-4902.956

事務点	基礎点	後視点	距離	交角
	4044	5110	211.29	0-00-00
K-74			283.13	276-19-40
610			281.05	275-46-10
K-75			278.79	275-25-50
K-76			261.20	272-31-10
K-77			257.34	271-48-30
611			257.03	271-45-10
407			261.33	269-45-20
K-107			260.85	269-44-30
406			252.28	269-29-50
385			241.26	269-53-20
K-79			241.07	270-10-20
K-80			240.04	271-51-00
384			239.91	272-05-50
383			229.08	272-20-40
K-81			230.13	272-19-10
K-82			219.28	272-39-30
382			217.40	272-43-20
616			211.25	272-56-20
K-83			202.27	274-00-30
K-84			195.98	274-49-20
K-85			192.47	275-18-10
617			191.32	275-27-40
627			188.73	275-00-30
628			182.46	279-33-20
637			173.26	280-56-40
K-87			171.63	281-01-40
K-88			162.21	281-33-10
629			158.15	281-47-50
K-89			153.25	279-37-20
630			148.84	277-26-40

引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標
5110	既存 登記引照点	94490.999	-5110.161
4044	既存 登記引照点	94449.667	-4902.956

事務点	基礎点	後視点	距離	交角
	4044	5110	211.29	0-00-00
651			147.88	277-37-20
K-90			146.97	278-06-20
K-91			138.43	283-20-20
K-92			131.68	288-44-50
K-93			129.23	291-10-00
K-94			124.19	297-34-10
K-95			120.83	304-24-30
K-96			119.98	307-14-50
K-97			119.24	316-03-10
K-98			119.80	319-50-20
683			120.65	322-57-40
K-99			125.94	324-51-00
K-100			137.90	328-28-00
K-101			145.12	330-18-00
K-102			155.97	332-41-10
K-103			160.25	333-31-20
K-104			168.28	334-57-50
K-105			187.73	337-53-30
K-106			189.22	338-05-20
682			189.89	338-10-40
K-108			194.32	342-05-30
681A			205.02	348-58-00
K-109			204.77	349-41-50
789			228.31	352-04-00
K-39			232.05	349-27-10
K-40			238.01	345-58-00
K-41			245.39	342-24-20
792			247.25	341-36-10
K-65			247.39	341-32-50
790			251.20	340-00-10
K-64			251.95	338-32-30
K-63			254.36	335-09-50
K-62			257.01	332-25-20
K-61			267.51	325-03-20
791			284.05	317-35-30
H5			295.09	316-10-40
H6			309.34	313-23-40
3212			283.97	311-26-40
K-66			262.56	308-28-40
K-67			250.74	308-14-00
H7			246.98	307-48-40
K-68			251.38	305-00-10
K-69			252.10	304-35-10
H8			267.19	297-31-10
K-70			270.02	297-38-40
3213			293.08	298-34-30
H9			296.17	298-41-20
H10			334.72	295-29-50
OU3			311.59	284-25-50
3214			295.69	287-31-30
607			311.36	282-34-00
608			306.95	281-05-30
K-72			303.57	280-38-00
609			297.24	279-44-10
K-73			295.74	278-14-20

引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標
4044	既存 登記引照点	94449.667	-4902.956
5110	既存 登記引照点	94490.999	-5110.161

事務点	基礎点	後視点	距離	交角
	5110	4044	211.29	0-00-00
610			334.19	56-47-30
K-75			333.49	56-19-40
K-76			328.66	52-33-30
K-77			327.77	51-41-40
611			327.70	51-37-40
407			336.75	50-53-40
K-107			336.42	50-50-10
406			330.49	49-45-30
385			321.00	48-43-40
K-79			320.07	48-51-50
K-80			314.62	49-41-20
384			313.82	49-48-40
383			305.22	48-34-50
K-81			306.05	48-42-10
K-82			297.36	47-26-30
382			295.87	47-13-00
616			291.02	46-27-50
K-83			282.09	45-39-50
K-84			275.84	45-04-10
K-85			272.34	44-43-20
617			271.20	44-36-30
627			270.73	43-58-50
628			255.21	44-49-40
637			246.49	43-38-10
K-87			245.40	43-20-50
K-88			239.22	41-37-50
629			236.62	40-51-40
K-89			239.37	39-08-10
630			242.17	37-32-50

引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標
4044	既存 登記引照点	94449.667	-4902.956
5110	既存 登記引照点	94490.999	-5110.161

事務点	基礎点	後視点	距離	交角
	5110	4044	211.29	0-00-00
651			241.29	37-24-10
K-90			239.76	37-21-50
K-91			224.30	36-54-30
K-92			209.99	36-25-30
K-93			204.02	36-12-20
K-94			189.14	35-35-30
K-95			174.32	34-52-40
K-96			168.37	34-33-20
K-97			150.27	33-24-40
K-98			142.49	32-49-50
683			136.02	32-17-40
K-99			130.34	33-47-50
K-100			118.28	37-34-10
K-101			111.50	40-09-00
K-102			102.02	44-33-00
K-103			98.52	46-28-50
K-104			92.36	50-26-30
K-105			79.92	62-07-40
K-106			79.13	63-09-20
682			78.79	63-37-20
K-108			65.31	66-10-30
681A			40.50	75-37-00
K-109			37.91	74-59-10
789			34.82	115-12-40
K-39			45.69	111-37-20
K-40			60.95	108-46-30
K-41			77.54	106-57-50
792			81.44	106-38-50
K-65			81.72	106-37-30
790			89.39	106-05-00
K-64			95.04	104-07-50
K-63			108.61	100-22-10
K-62			120.12	97-54-20
K-61			153.42	92-59-10
791			191.57	89-32-00
H5			204.34	90-27-10
H6			224.78	90-18-50
3212			214.13	83-44-40
K-66			207.45	77-39-20
K-67			204.79	74-05-50
H7			204.10	72-56-20
K-68			216.56	71-57-10
K-69			218.46	71-48-50
H8			252.71	69-39-40
K-70			254.18	70-13-30
3213			267.01	74-33-20
H9			268.84	75-06-20
H10			309.50	77-27-30
OU3			330.03	66-06-40
3214			307.31	66-33-40
607			336.09	64-43-00
608			337.50	63-11-10
K-72			336.34	62-30-20
609			334.29	61-12-20
K-73			334.01	59-28-50
K-74			334.09	57-23-00

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 9年 9月30日作製)

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

申請人	[redacted]	縮尺	1/

請求番号：21-2

(2/4)

公用

登記年月日：平成9年10月1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8月20日
福岡法務局北九州支局
登記官

321272

測 1655-12 ～ -19　　変 1655-12ないし14 1655-18ないし20
1638-3ないし4 1638-6

地積測量図 (13-2)(41-6)

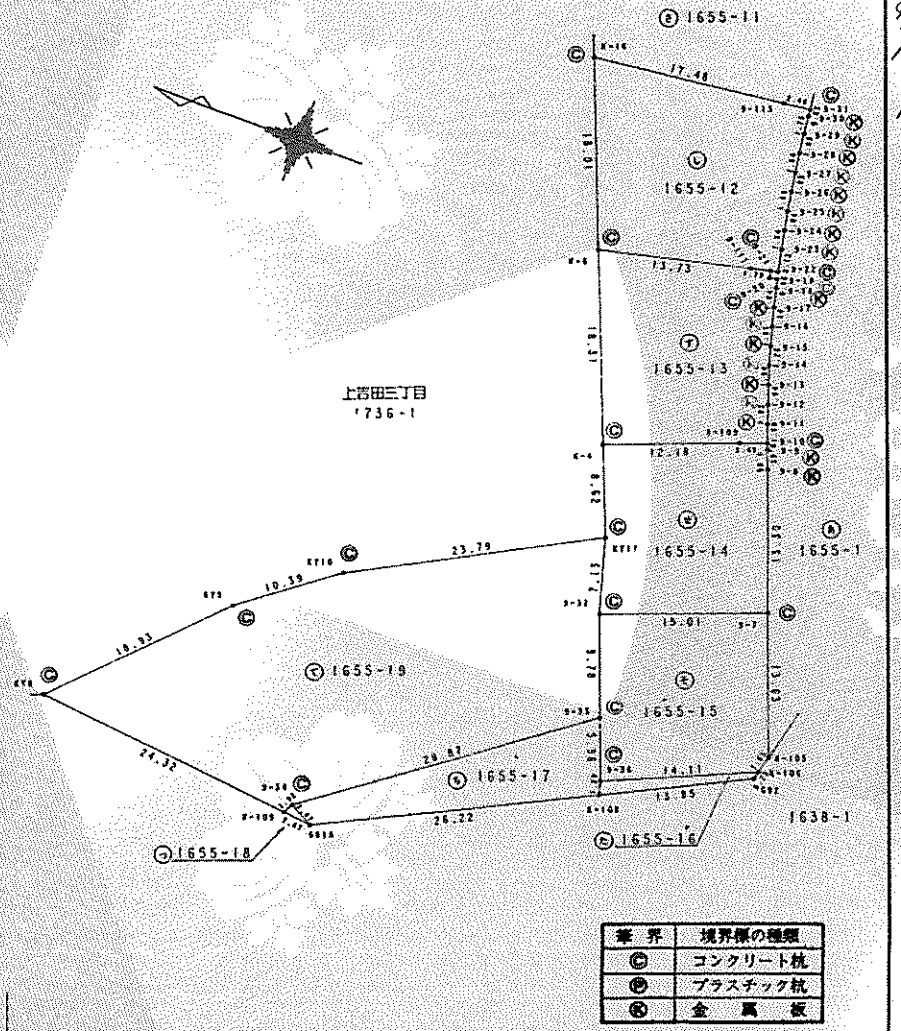
地番	1655-12 ～ -19
土地の所在	北九州市小倉南区~~大字沼宇新尾~~ 沼新町三丁目

H9.10.1

座標求積表

地番	㊇1655-12			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn-1)Yn	距離
9-21	94430.769	-5044.734	12152.764206	0.71
9-22	94430.084	-5044.564	1013.957364	2.12
9-23	94430.568	-5042.504	-4487.828560	1.84
9-24	94430.974	-5040.710	-4047.690130	1.84
9-25	94431.371	-5038.915	-3759.030590	1.84
9-26	94431.720	-5037.105	-3405.082980	1.83
9-27	94432.047	-5035.301	-3217.557339	1.84
9-28	94432.359	-5033.486	-2934.522338	1.85
9-29	94432.630	-5031.657	-2510.796843	1.75
9-30	94432.858	-5029.917	-1534.124685	0.63
9-31	94432.935	-5029.296	-12658.738032	2.46
9-113	94435.375	-5029.620	-99526.120560	17.48
K-16	94452.723	-5031.760	-52612.082560	18.01
K-6	94445.831	-5048.401	102129.152230	13.73
9-111	94432.493	-5045.160	75990.199920	1.78
		倍面積	592.499103	
		面積	296.2495515	
		地積	296.24 ㎡	

地番	㊈1655-13			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn-1)Yn	距離
9-10	94425.174	-5059.953	8515.900899	1.80
9-11	94425.815	-5058.273	-6413.890164	1.82
9-12	94426.442	-5056.563	-6285.307809	1.84
9-13	94427.058	-5054.826	-6131.503938	1.84
9-14	94427.655	-5053.081	-5669.556882	1.76
9-15	94428.180	-5051.402	-5324.177708	1.85
9-16	94428.709	-5049.630	-5231.416680	1.84
9-17	94429.216	-5047.862	-4987.287656	1.84
9-18	94429.697	-5046.085	-3496.936905	0.86
9-19	94429.909	-5045.252	-4560.907808	0.71
9-20	94430.601	-5045.424	-4339.064640	0.71
9-21	94430.769	-5044.734	-9544.636728	1.78
9-111	94432.493	-5045.160	-75990.199920	13.73
K-6	94445.831	-5048.401	-31951.329929	18.31
K-4	94438.822	-5065.322	92862.548226	12.18
9-109	94427.498	-5060.844	69070.398912	2.49
		倍面積	522.631270	
		面積	261.3156350	
		地積	261.31 ㎡	



筆界	境界標の種類
©	コンクリート杭
Ⓟ	プラスチック杭
Ⓚ	金属板

作製者	[redacted] 平成 9年 9月30 日作製)	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

請求番号：21-2　　(3/4)

公用

登記年月日：平成24年5月15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8月20日

福岡法務局北九州支局

登記官

[redacted]

A4判に縮小

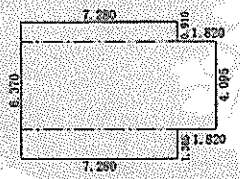
(12枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号	1655番13
建物の所在	北九州市小倉南区沼新町三丁目1655番地13

各階平面図

主である建物1階

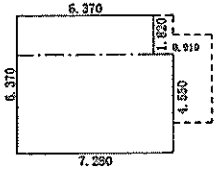


求積表

7.280 × 0.910	=	6.624800
9.100 × 4.095	=	37.254500
7.280 × 1.365	=	9.937200
計		53.826500

床面積　53.82 ㎡

主である建物2階

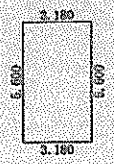


求積表

6.370 × 1.820	=	11.593400
7.280 × 4.550	=	33.124000
計		44.717400

床面積　44.71 ㎡

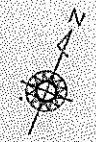
附属建物（符号1）

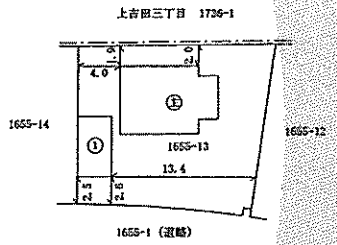


求積表

3.180 × 5.600	=	17.808000

床面積　17.80 ㎡

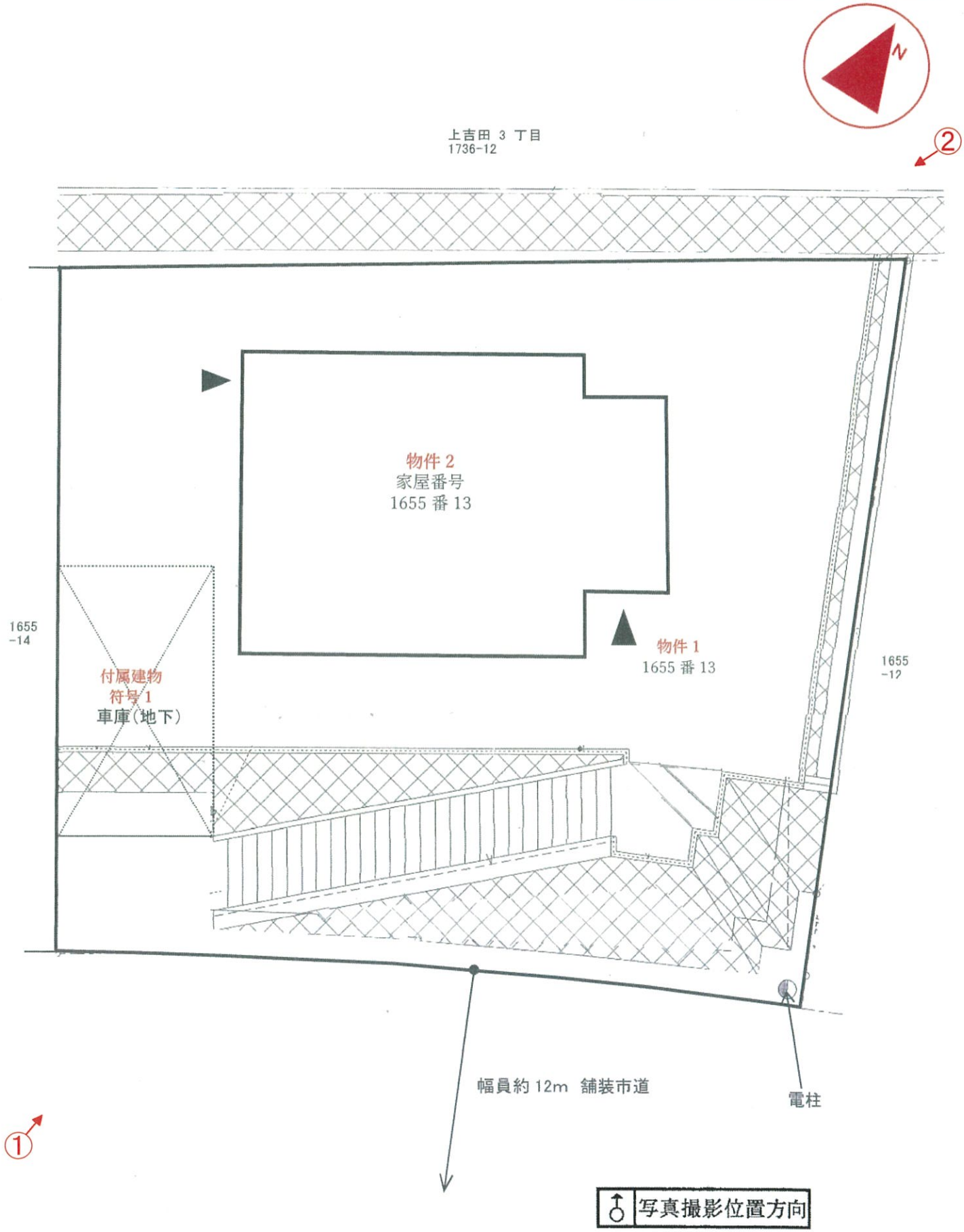




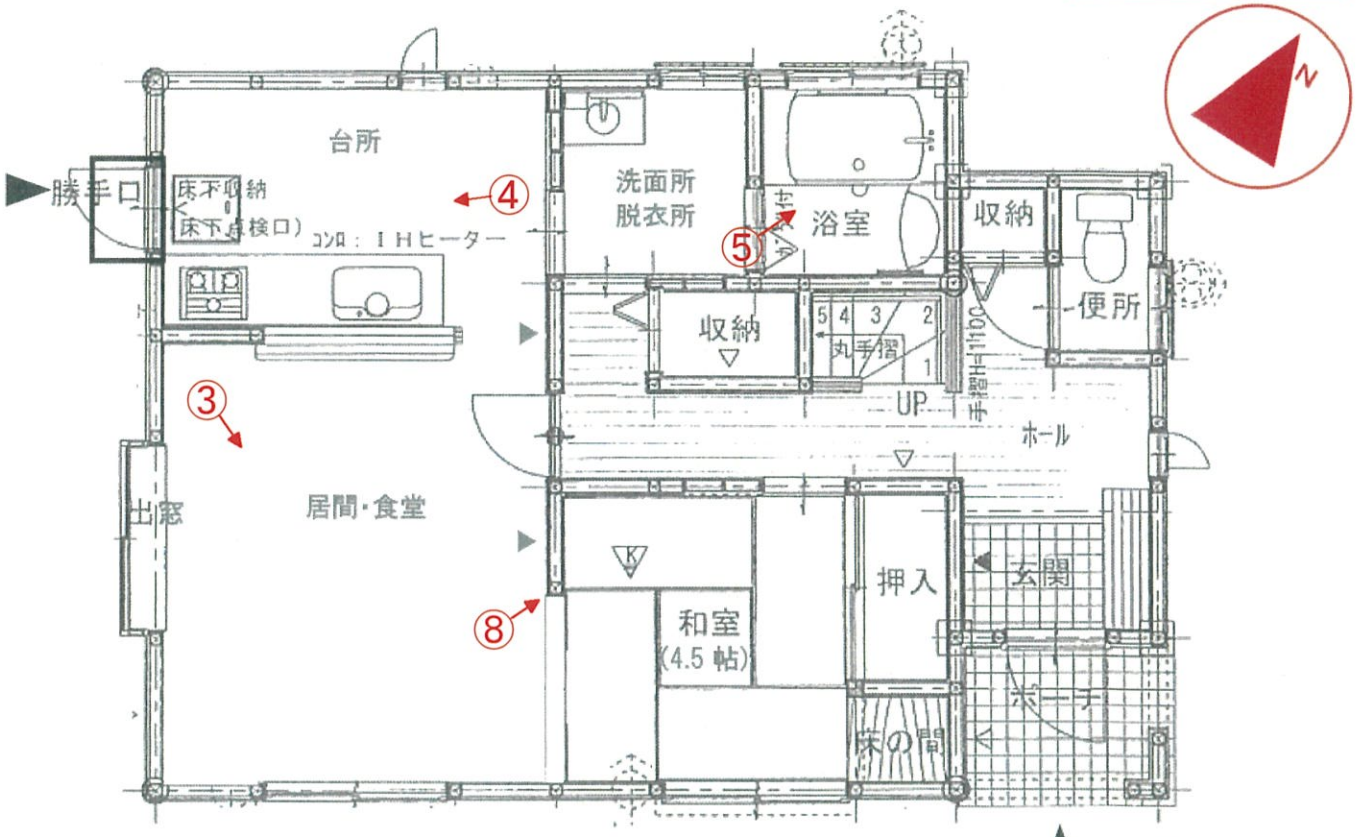
作成者	[redacted] 年 4 月 17 日作成)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：21-3

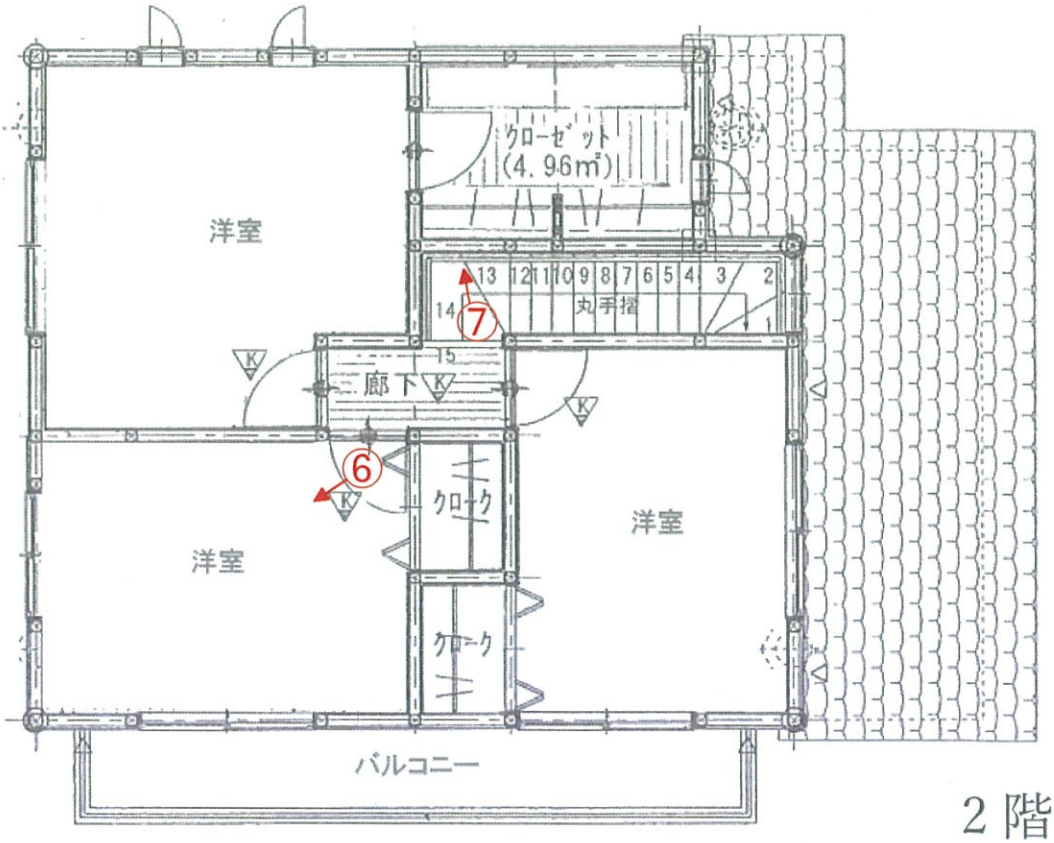
土地建物位置関係図


N
上吉田 3 丁目
1736-12
②
物件 2
家屋番号
1655 番 13
物件 1
1655 番 13
1655
-14
1655
-12
付属建物
符号 1
車庫（地下）
幅員約 12m 舗装市道
電柱
①
写真撮影位置方向

間取図



1階



2階

写真撮影位置方向



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同　上



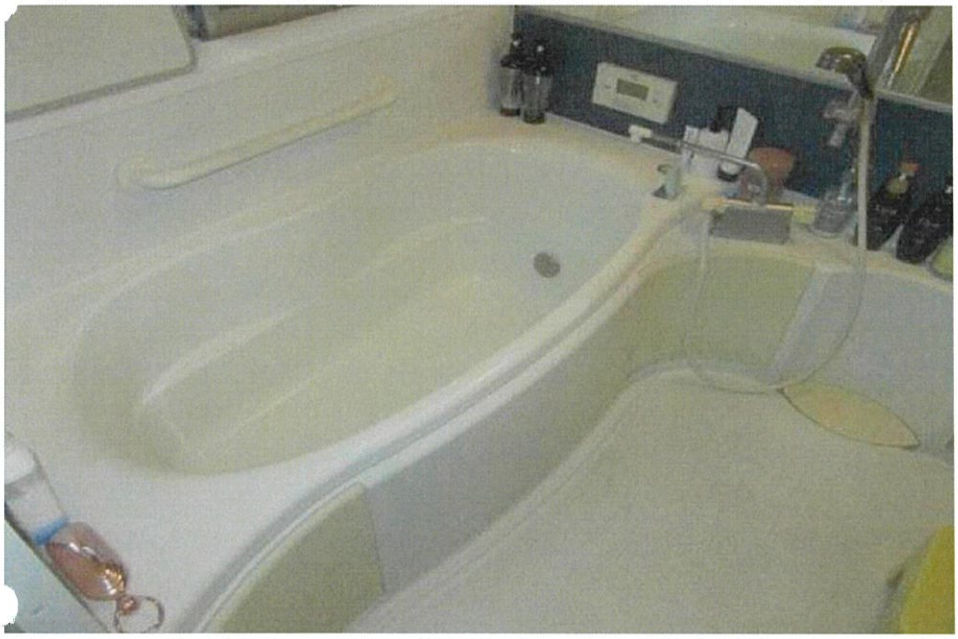
No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同　上



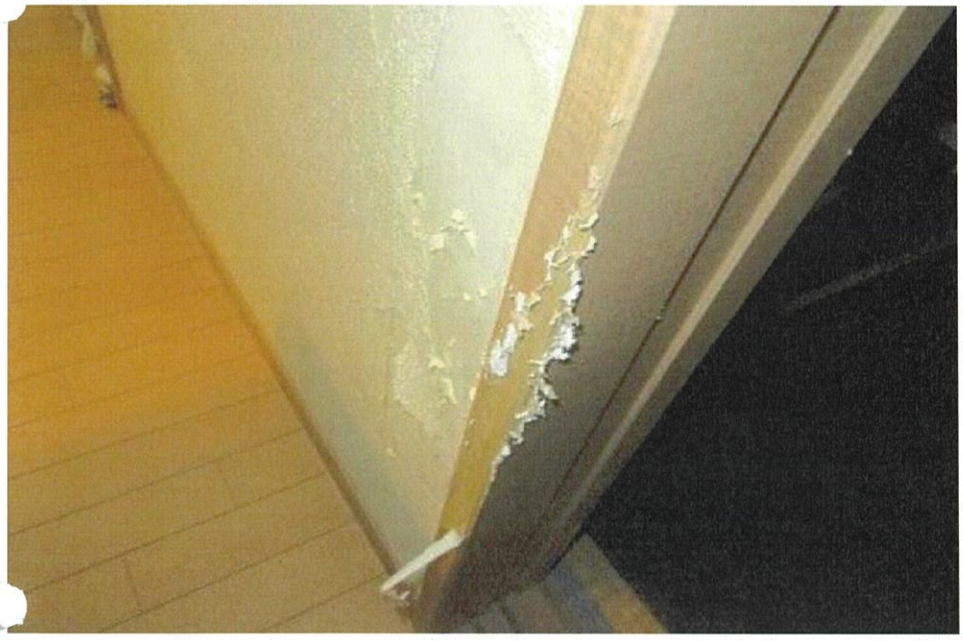
No. 6

同　上



No. 7

損傷状況を撮影



No. 8

同　上

No.

令 和 8 年 （ケ）第　78　号
令 和 8 年 9 月 4 日 現地調査
令 和 8 年 9 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
井　上　真　輔　　印

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金 11,590,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 4,040,000 円
物件２（建物）	金 7,550,000 円

①　一括価格は、物件１・２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	北九州市小倉南区沼新町三丁目	特記事項のとおり
	地番	1655 番 13	
	地目	宅地	
	地積	261.31　㎡	
2	所在	北九州市小倉南区沼新町三丁目1655番地13	同上
	家屋番号	1655 番 13	
	種類	居宅	
	構造	木造スレートぶき2階建	
	床面積	１階　53.82 ㎡	
		２階　44.71 ㎡	
	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	17.80　㎡	

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、地積測量図及び建物図面があり、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。

住居表示	「 北九州市小倉南区沼新町3丁目6番24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）

位置・交通 （直線距離）	ＪＲ日豊本線「下曽根」駅の北東方、約2,600m。 西鉄バス「四季彩の丘第3」停留所の北東方、約100m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	小倉南区の北東部、県道門司行橋線の北西側背後に位置する。総じて南東側下り丘陵地勢のなか、中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域を形成する。地域環境等が変化する要因はなく、短期的には現状のまま推移することが予測される。	
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	40%
	容積率	60%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	高さの最高限度10m、外壁後退距離1.0m、吉田パークタウン地区地区計画、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域、北九州市立地適正化計画（居住誘導区域内・都市機能誘導区域外）
画地条件	地積	261.31㎡
	形状	ほぼ長方形　（別添「地積測量図（写）」参照。）
	間口	約16m　（南東側）
	奥行	約15m
	接道関係	中間画地
	その他	特記事項参照
接面道路の状況	南東側で幅員約12m舗装市道より約0～3m高く接面（当該市道は建築基準法第42条第1項1号道路に該当）。	
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　：なし（引き込み可） 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、「なし（引き込み可）」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	

特　記　事　項	1）文化財保護法、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 2）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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 3）有効宅地部分は接面市道より約5m高いほぼ平坦地盤、背面北西側宅盤よりも約2.5m低い。尚、当該有効宅地部分は全体面積の約68%程度を占めている。 4）地区計画により、建築物の敷地面積の最低限度200㎡が定められているほか、対象地は住宅地区に指定され一部用途が制限されている（共同住宅不可・長屋可等）。 4）北九州市のハザードマップによれば、河川洪水及び高潮等による浸水は想定されていないエリアとなっている。

２．建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主たる建物
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22年7月17日　新築 経　過　年　数：約 17 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 8 年
仕　　様	構　　造：木造2階建 屋　　根：スレート葺 外　　壁：サイディング張ほか 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：オール電化仕様
床面積（現況）	延床面積　：98.53㎡ 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：居宅 間　取　り：4ＬＤＫ　（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	やや劣る （内外装の傷み、摩耗等が観察される。）
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）室内で猫2匹を飼育している。 3）従物として太陽光発電システムが設置されている。 4）物件2建物の附属建物の概況は以下のとおり。その新築年月は物件2建物と同時期であると判定している。現況堀車庫であり、特記すべきような仕様、設備等は無い。 ○附属建物1：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建　車庫　延床17.80㎡

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	49,500	0.94	261.31	0.95	11,550,000

【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　＊公示地「北九州小倉南-16」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
51,000円/㎡	×	100/100	×	100/100	×	100/103	≒	49,500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
0.98	×	1.00	×	1.05	×	1.00	＝	1.03

イ 個別格差：

	道路方位		道路高低等		個別格差
物件１	1.04	×	0.90	＝	0.94

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）

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 (主たる建物)	210,000	98.53	0.190	3,930,000
2 (付属建物)	150,000	17.80	0.400	1,070,000
			合計	5,000,000

イ　現況延床面積：　登記記載床面積

ウ　現価率：（定率法）

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。

物件2：　$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.21 \times 0.90 \fallingdotseq 0.19$

物件２車庫部分：　$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.42 \times 0.95 = 0.40$

項　目 ＼ 物件区分	物件2 (主たる建物)	物件2 (付属建物)
R　：残価率	10%	10%
n　：経過年数	約17年	約17年
N　：経済的全耐用年数	約25年	約45年
q　：観察減価法による補正率	-10%	-5%

＊ 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等（磨耗箇所等）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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ
1	11,550,000	0.50	法定地上権	5,780,000
			計	5,780,000

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50％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） (アエイ)×ウ×エ×オ
1	11,550,000	－　5,780,000		1.00	0.70	4,040,000
2	5,000,000	＋　5,780,000	1.00	1.00	0.70	7,550,000
一　括　価　格　（　合　計　）						11,590,000

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「北九州小倉南-16」
所在	：	北九州市小倉南区吉田にれの木坂1丁目1番116
住居表示	：	吉田にれの木坂1-14-3
価格	：	51,000　円/㎡　　（対前年変動率　＋0.8%）
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	214 ㎡
地域の概要	：	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な新興住宅地域
接面街路	：	北東 側幅員約　6　m市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	ＪＲ日豊本線「下曽根」駅の北東方、道路距離3.2km。
用途指定等	：	第１種低層住居専用地域（建ぺい率　40% 、容積率　60% ）

第７　附属資料の表示

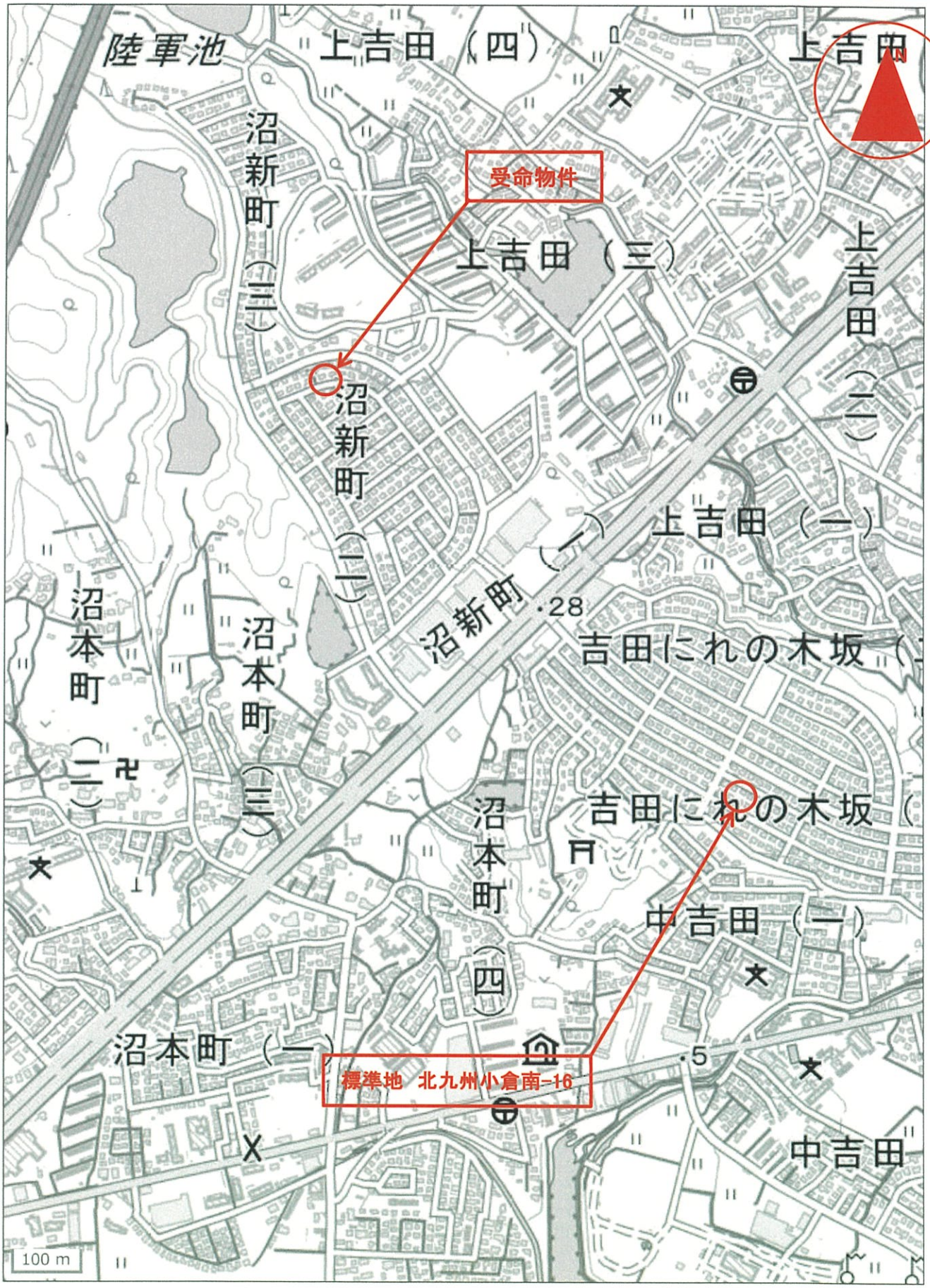
1	位置図	2 葉
2	公図（写）	1 葉
3	地積測量図	1 葉
4	建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5	土地建物位置関係図	1 葉
6	間取図	1 葉
7	現況写真	2 葉

（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

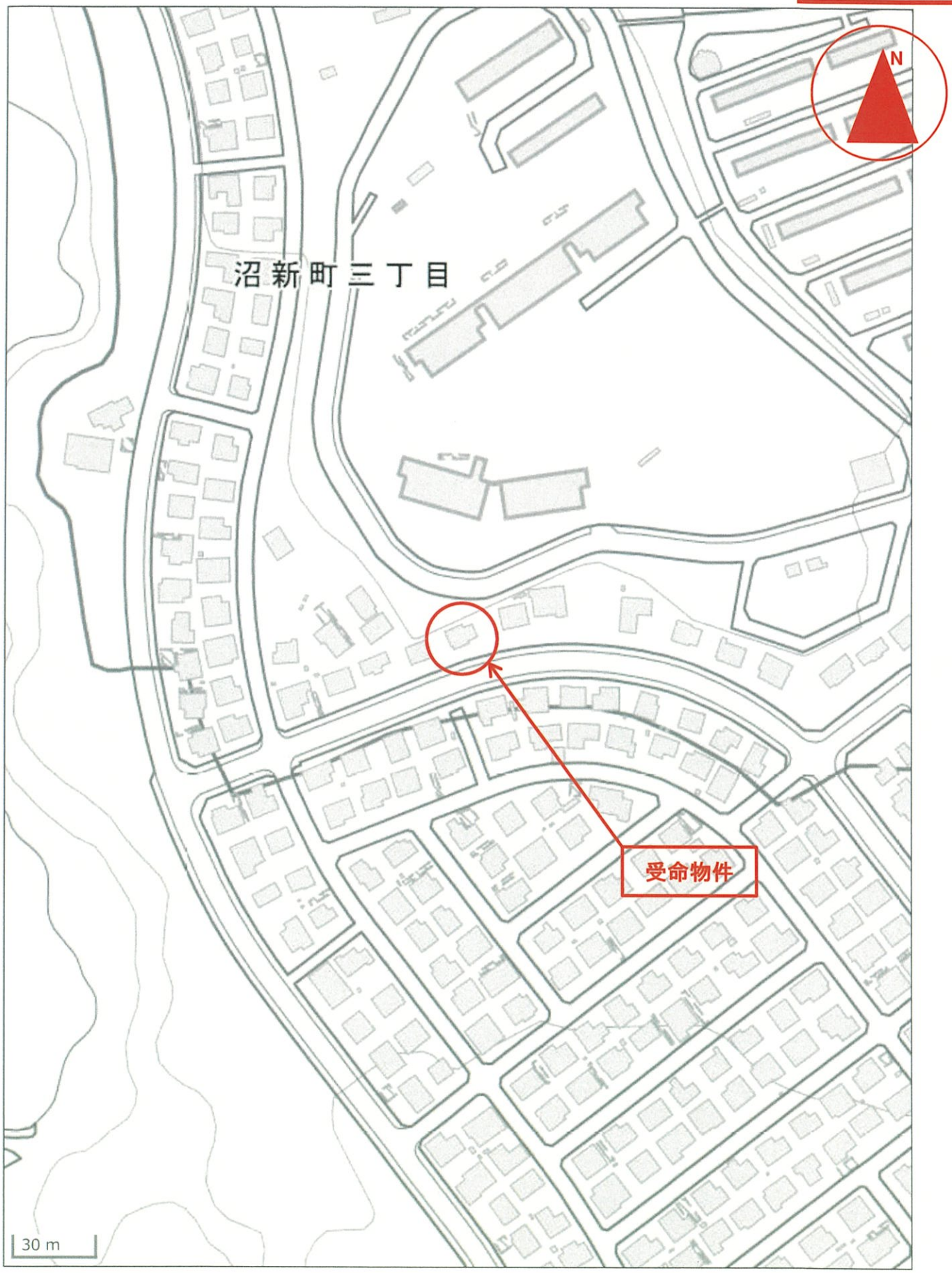
位置図



「国土地理院　電子地形図（タイル）より引用」

地理院地図
GSI Maps

位置図



「国土地理院　電子地形図（タイル）より引用」