令和　８年（ケ）第　　５４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　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１２月　９日から<br>令和　８年１２月１６日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２３日　午前１０時００分<br>福岡地方裁判所小倉支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月１３日　午前１０時００分<br>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。<br>（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<br>（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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 3～7 | 14,910,000<br>11,928,000 | 一括 | 2,982,000 | 229,700 | 49,220 |
| 3 | 3,570,000 | | | | |
| 4 | 3,580,000 | | | | |
| 5 | 80,000 | | | | |
| 6 | 6,910,000 | | | | |
| 7 | 770,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ケ）第　　５４号

# 物　件　目　録

３　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬

　　地　　番　　５番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　６２５平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

４　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬

　　地　　番　　６番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　６２６平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

５　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬

　　地　　番　　６番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１２６平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

６　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬　６番地１、５番地１

　　家屋　番号　　６番１

令和　８年（ケ）第　　５４号

# 物　件　目　録

種　　類　　工場

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　４６１．５７平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　７５．９７平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　軽量鉄骨造張力膜屋根平家建

床　面　積　　約１９２平方メートル

７　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬　６番地１

家屋　番号　　６番１の２

種　　類　　事務所

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　３９．７４平方メートル
２階　３９．７４平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５４号

# 物　件　明　細　書

令和　８年１０月１４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３～７】
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３～７】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号６，７】
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　　５４号

# 物　件　目　録

３　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬

　　地　　番　　５番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　６２５平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

４　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬

　　地　　番　　６番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　６２６平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

５　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬

　　地　　番　　６番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１２６平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

６　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬　６番地１、５番地１

　　家屋　番号　　６番１

令和　８年（ケ）第　　５４号

# 物　件　目　録

種　　類　　工場

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　４６１．５７平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　７５．９７平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　軽量鉄骨造張力膜屋根平家建

床　面　積　　約１９２平方メートル

７　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬　６番地１

家屋　番号　　６番１の２

種　　類　　事務所

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　３９．７４平方メートル
２階　３９．７４平方メートル

令和８年(ケ)第５４号
その２（物件３～７）
令和８年６月３０日受理
令和８年８月２７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　栁　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　　54号

# 物　件　目　録

3　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬

　　地　　番　　5番1

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　６２５平方メートル

4　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬

　　地　　番　　6番1

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　６２６平方メートル

5　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬

　　地　　番　　6番2

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１２６平方メートル

6　所　　在　　北九州市若松区大字安瀬　6番地1、5番地1

　　家屋　番号　　6番1

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　４６１．５７平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　1

　　種　　類　　倉庫

令和　8年（ケ）第　　54号

# 物　件　目　録

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　７５．９７平方メートル

7．所　　在　　北九州市若松区大字安瀬　6番地1

家屋　番号　　6番1の2

種　　類　　事務所

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　1階　３９．７４平方メートル
2階　３９．７４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 3，4 |
| 現況地目 | ■宅地（物件3，4） □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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している<br>□「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<br>□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 6 |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | □ない<br>■ある　種　類：倉庫（未登記）<br>構　造：軽量鉄骨造張力膜屋根平家建<br>床面積：約１９２㎡ |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　□その他の者<br>上記の者が本建物を工場として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | □土地所有者　　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している<br>□「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<br>□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 7 |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を事務所として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>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**

（土地用）

| | |
|---|---|
| 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）　付近 |
| **土地** | 物件 5 |
| 現況地目 | □宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件５　）　□農地（物件　　）<br>□雑種地（物件　　）　□山林　　（物件　　）　□<br>□ |
| 形状 | □公図のとおり　■地積測量図のとおり<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　□その他の者<br>□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<br>□上記の者が駐車場として使用し，占有している<br>□上記の者が更地の状態で占有している<br>■道路として使用している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり<br>□ |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　［　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>保管開始日　令和　年　月　日 |
| **建物**（目的外建物） | ■ない<br>□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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■所有会社社員 | 【物件６建物について】<br>1　当社の工場として使用していましたが，令和７年９月下旬ころからは稼働していません。<br>2　附属建物（符号１）は倉庫等として使用しています<br>3　当社が購入した平成２９年５月頃には，既に築３０数年は経っており，外壁や屋根は老朽等により劣化及び損壊していたので，張り替えました。<br>4　土間コンクリートは全面打ち替えています。<br>5　クレーン及びホイスト等は当社が設置しました。<br>6　本建物については，特段の損傷等は無いと思いますが，工場として稼働していたので，粉塵等による汚損はあります。<br><br>【物件７建物について】<br>1　当社の事務所として使用しています。<br>2　築３６年近く経ちますので，あちらこちらに劣化が生じており，一部雨漏りしているところがあります。<br>3　何年か前に１階事務室が床上浸水したことがあります。<br><br>【未登記附属建物について】<br>1　当社が本件土地・建物を購入した時には既に建っていました。<br>2　築年は分かりませんが，購入時既に膜はボロボロに破れていたため，約８００万円を掛けて張り替えました。<br><br>【物件３，４土地について】<br>1　隣接地との間で境界争い等はありません。<br>2　九州電力(株)所有の電柱があります。<br><br>【物件５土地について】<br>道路として使用しています。 |

**（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３，４土地は，物件６，７建物の敷地として使用されており，公図のとおり，物件５土地（現況は「公衆用道路」）と一体となった公衆用道路（５番２，４７番４：北九州市所有，公簿上は「雑種地」）に接道している。

２（形状等）

物件３，４土地と隣地との境界付近には，一部コンクリートブロック塀等が存在するが，境界標等は現地で確認できなかった。

物件３土地のコンクリート基礎の一部及びスライド式門扉が接面道路（５番２）に越境して設置されていると思われ，また物件６建物のスロープの一部が物件５土地上に越境していると思われることから接面道路との境界付近は不明確である。

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，３～５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，看板，クレーンレール，ホイスト２．８ｔ，変電設備，回転式クレーンレール，ホイスト０．５ｔ，支柱がある。

目的外物件として，電柱，支線がある。

５（損傷等）

物件６建物は昭和５９年１月ころに建築された築古の工場である。関係人の陳述のとおり，経年相当の劣化及び汚損は存すると思われる。

物件６附属建物（符号１）は平成２１年１２月ころに建築された倉庫である。維持管理の状況はやや劣っており，劣化及び汚損は存すると思われる。

物件６未登記附属建物は築年不詳の倉庫である。経年による汚損が存する。

物件７建物は平成２年１０月ころに建築された事務所である。適宜改装等をしていると思われるが一部に雨漏り跡が見受けられるなど，老朽化が認められる。

６（その他）

物件６建物の外壁に設置されている看板は，現況公衆用道路として使用されている物件５土地にはみ出している。

**（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　6月30日　（火）<br>9:30 - 9:40 | 執行官室 | 建物図面請求 |
| R　8年　6月30日　（火）<br>11:45 - 12:00 | 物件所在地 | 現地特定，占有調査，写真撮影<br>（不在） |
| R　8年　7月2日　（木）<br>11:20 - 11:40 | 福岡法務局<br>八幡出張所 | 公図，地積測量図，建物図面等の調査<br>登記事項要約書交付申請 |
| R　8年　7月9日　（木）<br>14:35 - 14:45 | 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16日　（木）<br>10:15 - 10:45 | 物件所在地 | （不在）土地形状等調査<br>所有会社元従業員と面談 |
| R　8年　7月17日　（金）<br>11:00 - 11:10 | 執行官室 | 占有状況等について所有者に文書照会<br>立入調査への協力依頼書送付（本社，事業所宛） |
| R　8年　8月5日　（水）<br>12:35 - 13:15 | 物件所在地 | 立入調査，写真撮影<br>所有会社社員と面談 |

（特記事項）

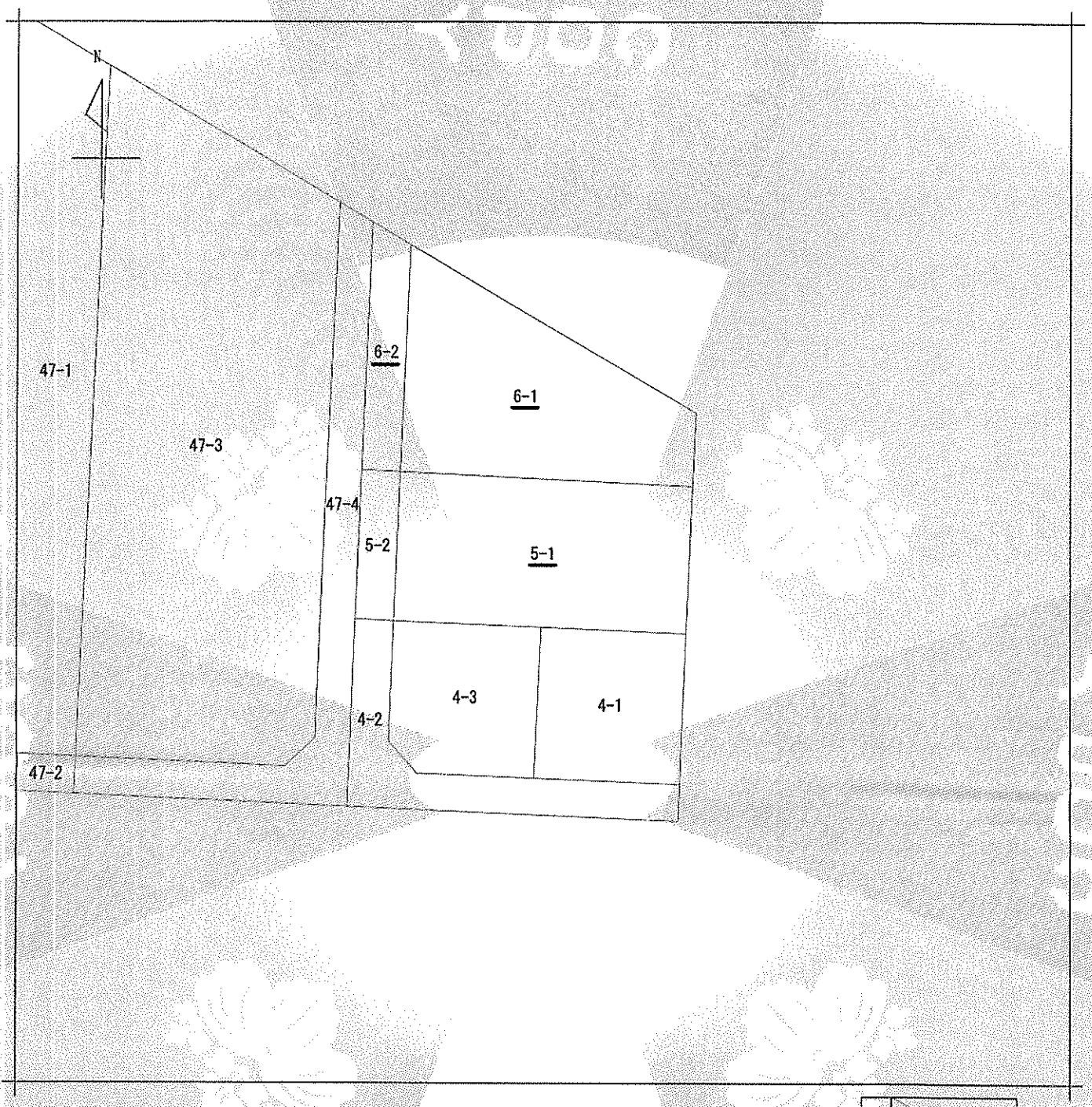
■　令和８年８月５日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

□　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。

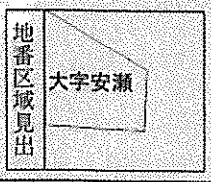
□　令和　　年　月　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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 | 北九州市若松区大字安瀬 | | | | 地番 | 5番1 | | | |
| 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 | その他 |
| 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。

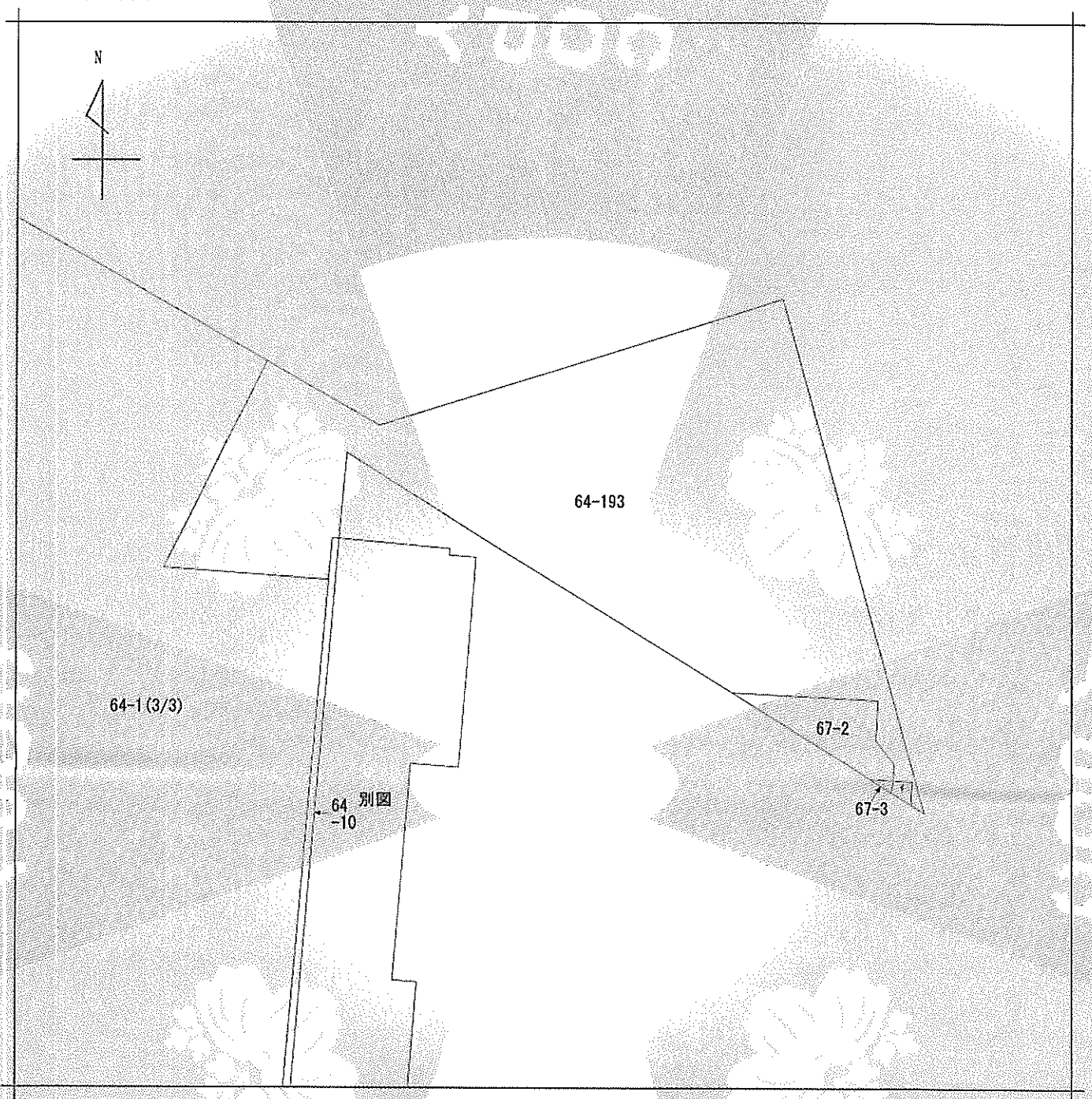
A４判に縮小

令和8年7月2日
福岡法務局八幡出張所
登記官 [redacted]

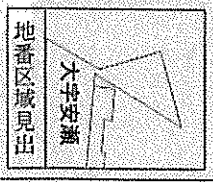
請求番号：9-1
(1/1)

(9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 | 北九州市若松区大字安瀬 | | | | 地番 | 64番193 | | |
| 出力縮尺 | 1/2500 | 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 | その他 |
| 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

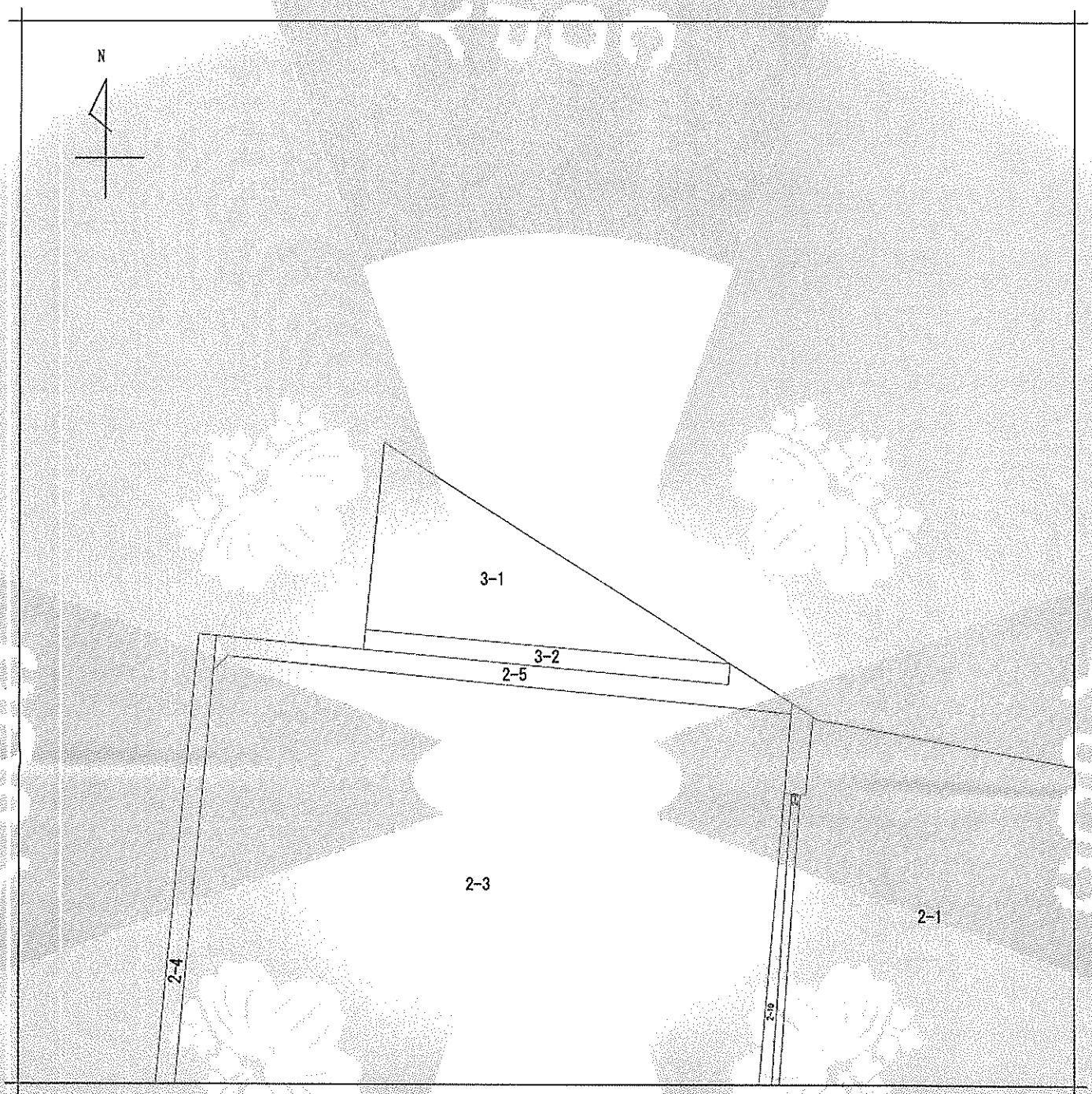
令和8年7月2日
福岡法務局八幡出張所
登記官

[redacted]

請求番号：9-2
(1/1)

（10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 | 大字安瀬 |
|---|---|

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 北九州市若松区大字安瀬 | | | | 地番 | 3番1 | | | |
| 出力縮尺 | 1/1000 | 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 | その他 |
| 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
福岡法務局八幡出張所
登記官 [redacted]

請求番号：9-3
(1/1)



公用

公用

登記年月日：昭和44年6月23日

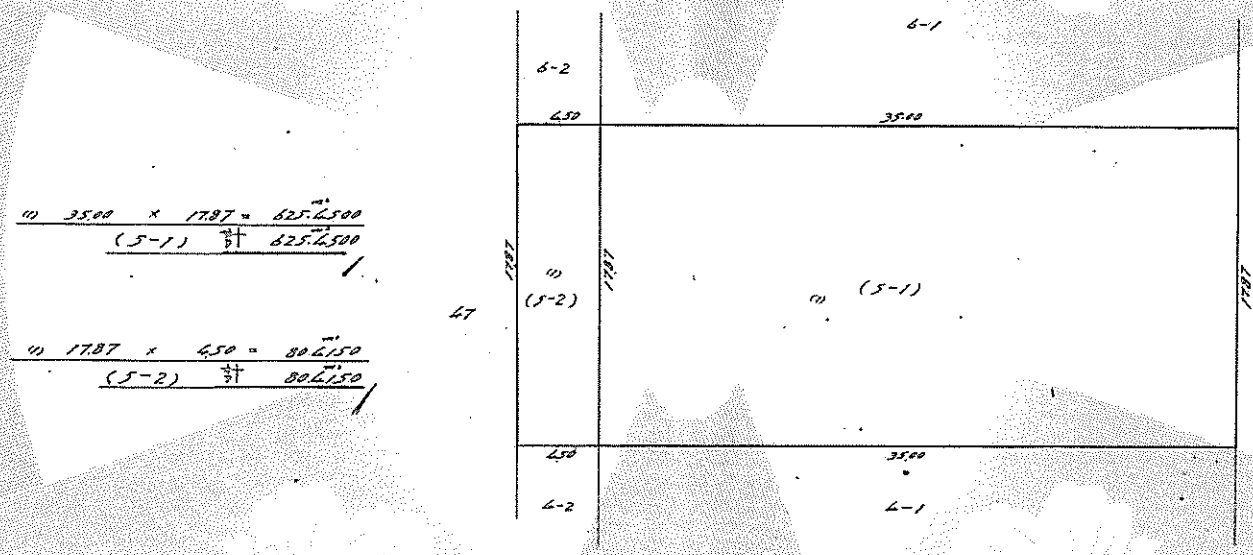
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月2日
福岡法務局八幡出張所
登記官

前 5-1，5-2後・新 ~~304622~~

304622 地積測量図 平昭44年6月23日登記

| | |
|---|---|
| 地番 | 5-1，5-2 |
| 土地の所在 | 北九州市若松区大字安瀬 |

| | |
|---|---|
| 作製年月日 | 和和44年6月2日 |
| 作製者 | [redacted] |




(1) 35.00 × 17.87 = 625.4500 ㎡
(5-1) 計 625.4500 ㎡

(1) 17.87 × 4.50 = 80.4150 ㎡
(5-2) 計 80.4150 ㎡

[redacted]

[redacted]

| | |
|---|---|
| 縮尺 | 1/300 |

A4判に縮小

請求番号：9-4

(12枚目)

公用

登記年月日：昭和44年6月23日

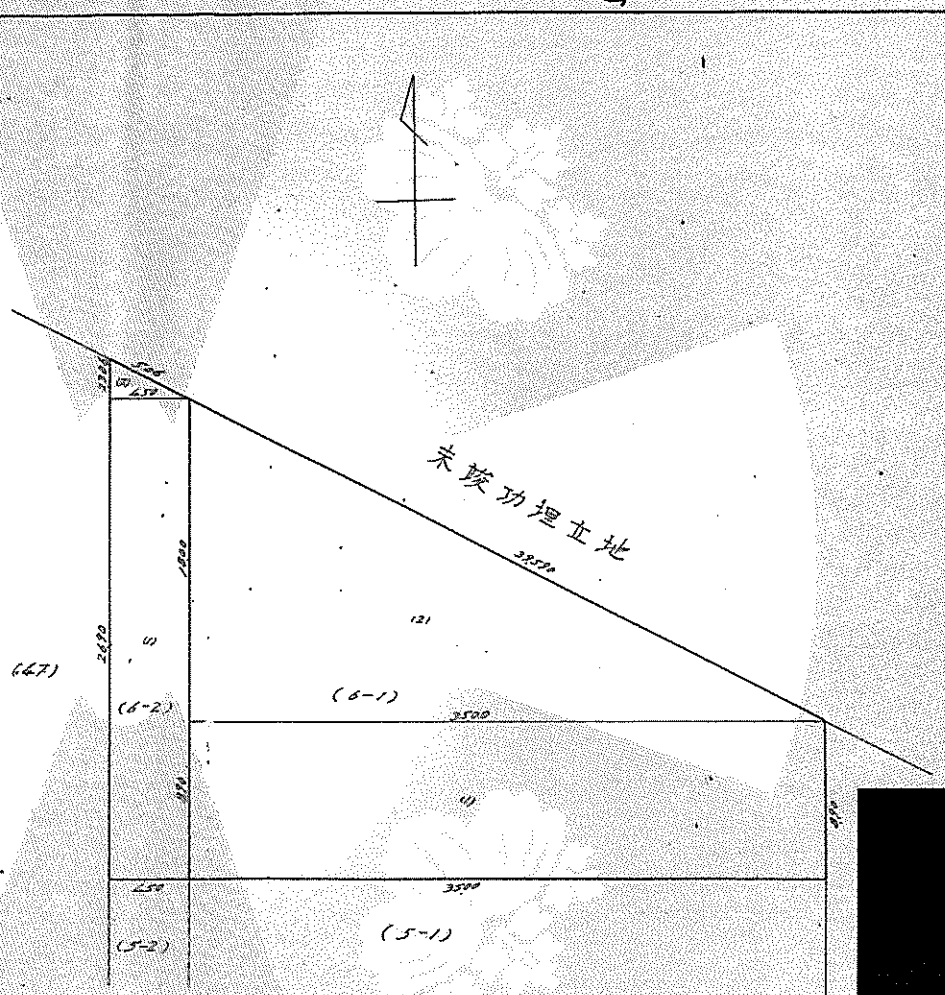
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月2日
福岡法務局八幡出張所
登記官

前 6-1、6-2 後・新 304623

| 地番 | 6-1、6-2 |
|---|---|
| 土地の所在 | 北九州市若松区大字安瀬 |

304623 地積測量図 平昭44年6月23日登記

| 作製年月日 | 和和44年6月2日 |
|---|---|
| 作製者 | [redacted] |




(1) 3500 × 890 = 311.5000 ㎡
(2) 3500 × 1800½ = 315.0000
(6-1) 計 626.5000 ㎡

(1) 2690 × 450 = 121.050 ㎡
(2) 450 × 2308½ = 5.1885
(6-2) 計 126.2385 ㎡

[redacted]

[redacted]

| 縮尺 | 1/300 |
|---|---|

A4判に縮小

請求番号：9-5

(13枚目)

公用

登記年月日：平成27年3月10日

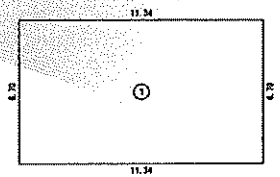
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月2日
福岡法務局八幡出張所
登記官

# 各階平面図

| 家屋番号 | 6番1 |
|---|---|
| 建物の所在 | 北九州市若松区大字安瀬6番地1・5番地1 |

## 建物図面 ~~各階平面図~~

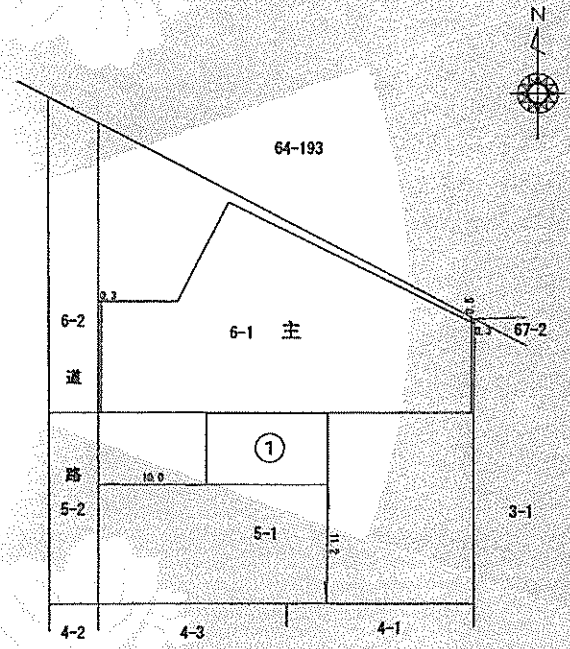
附属建物　符号1




求積表

① 11.34 × 6.70 = 75.9780

床面積 75.97 ㎡




| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

(平成27年3月10日作成)
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

A4判に縮小

請求番号：9-6

(14枚目)

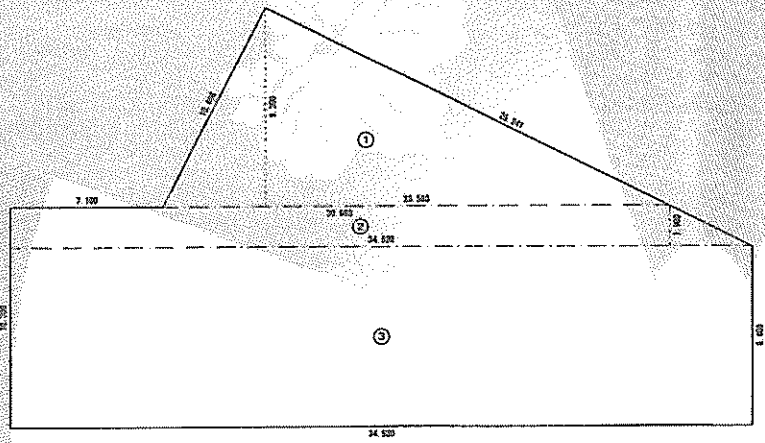
公用

登記年月日：平成26年7月3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
福岡法務局八幡出張所
登記官

# 各階平面図

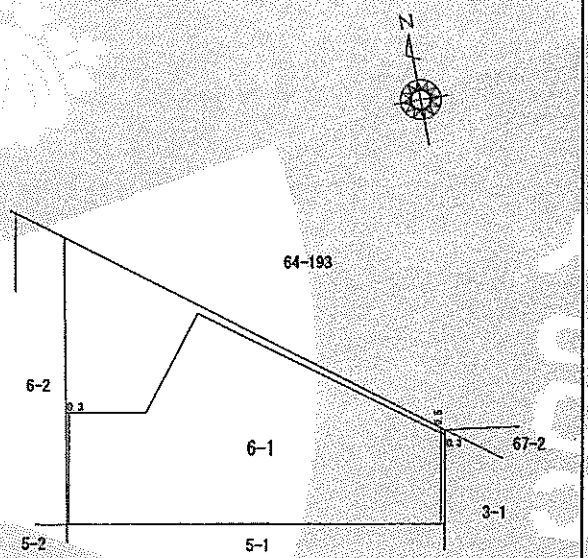
| 家屋番号 | 6番1 |
|---|---|
| 建物の所在 | 北九州市若松区大字安瀬6番地1 |




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ① | 33.583 | × 9.300 ／ 2 | = | 109.66095 |
| ② | ( 30.683+34.520 ) | × 1.900 ／ 2 | = | 61.94285 |
| ③ | 34.520 | × 8.400 | = | 289.9680 |
| | | 計 | | 461.57180 |

床面積　461.57 ㎡




# 建物図面
~~各階平面図~~

| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1／250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1／500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

（福岡県土地家屋調査士会会員専用）

A4判に縮小

請求番号：9-7

COPY

公用

登記年月日：平成11年6月23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
福岡法務局八幡出張所
登記官

(16枚目)

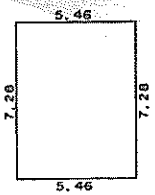
(平)昭11年6月23日登記
各階平面図

305036

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 6-1-2 |
| 建物の所在 | 北九州市若松区大字安瀬6番地1 |

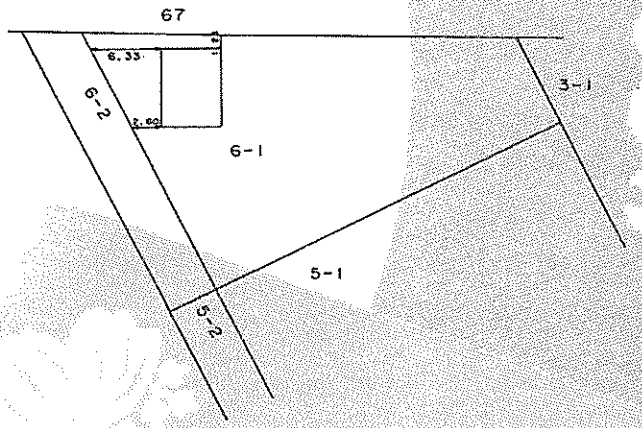
建物図面
~~各階平面図~~

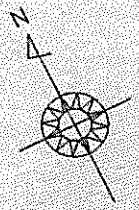
1～2階
(各階同型)




求積表

| | |
|---|---|
| 7.28 × 5.46 = | 39.7488 |
| | 39.7488 |
| 床面積 | 39.74 ㎡ |




(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

[redacted]

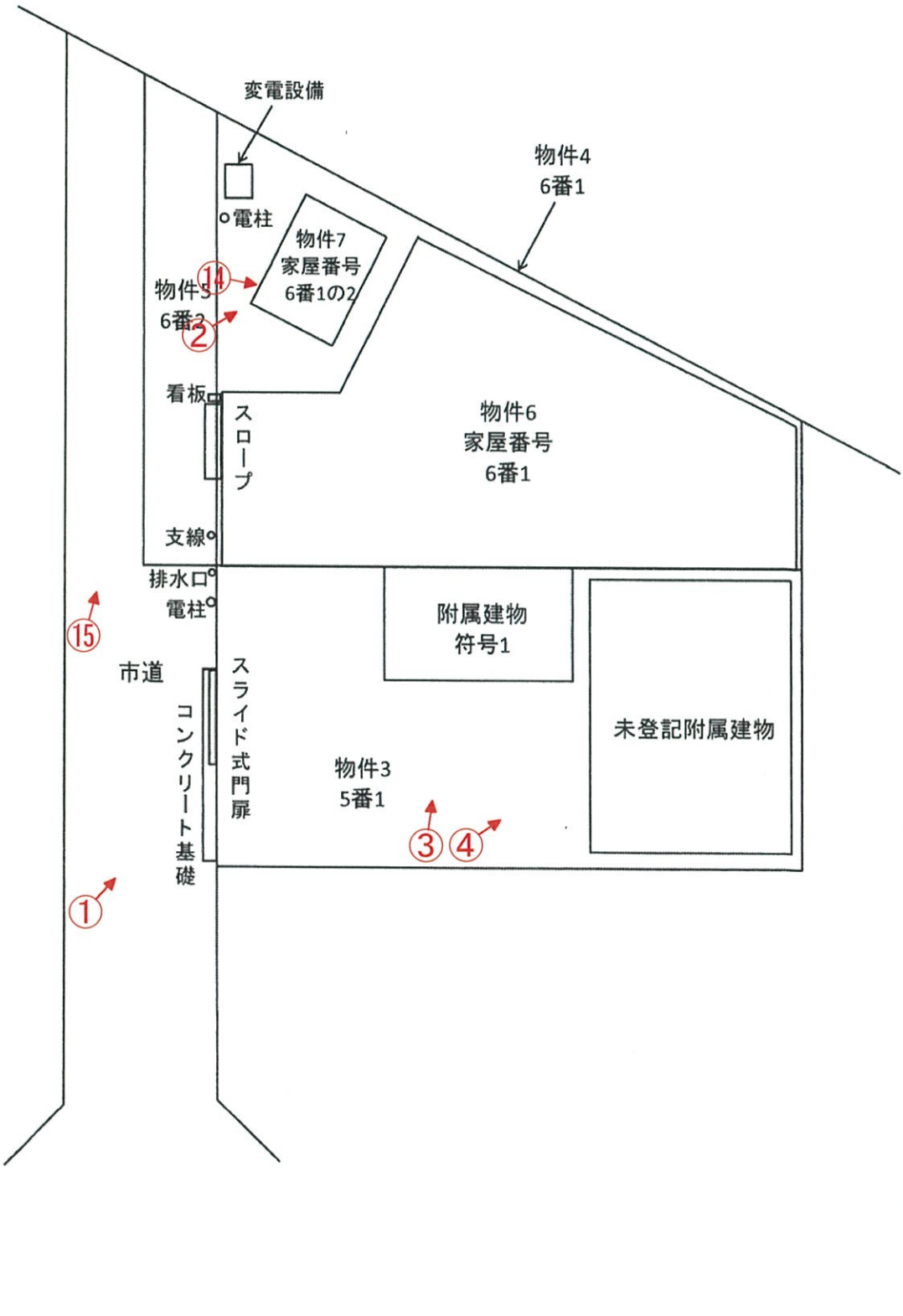
A4判に縮小

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] (平成11年6月17日作製) | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

請求番号：9-9

# 土地建物位置関係図

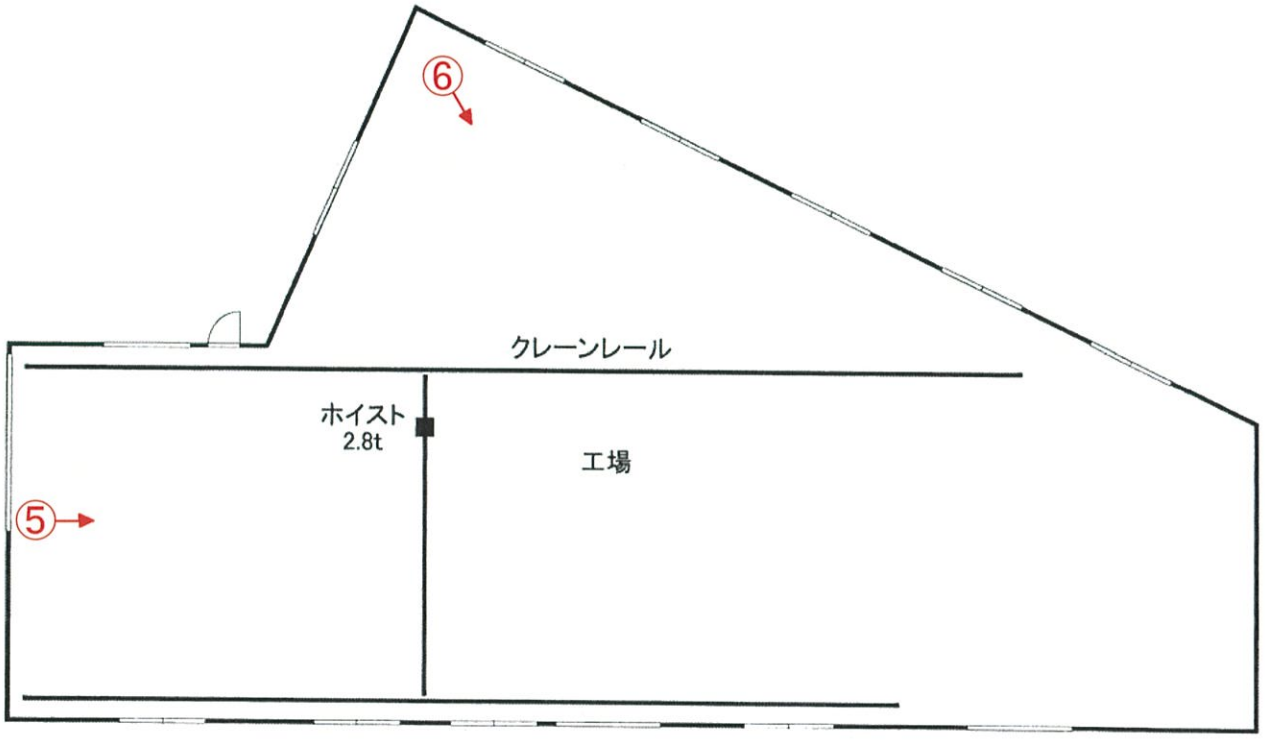
写真撮影位置方向



# 間取図

写真撮影位置方向

## (物件6)家屋番号:6番1



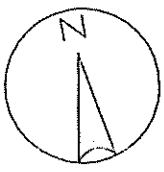



# 間取図

写真撮影位置方向

## (物件6)附属番号:符号1

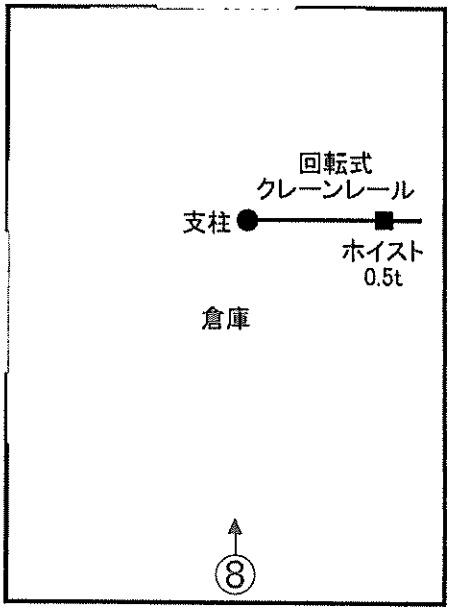


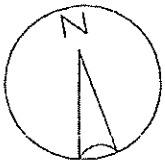
# 間取図

写真撮影位置方向

## 未登記附属建物




軽量鉄骨造張力膜屋根平家建
倉庫・約192㎡



# 間取図

写真撮影位置方向

## (物件7)家屋番号:6番1の2




1階




2階





No. 1

物件３，４土地及び物件６建物を撮影



No. 2

物件４土地及び物件７建物を撮影



No. 3

物件６建物（附属建物）を撮影



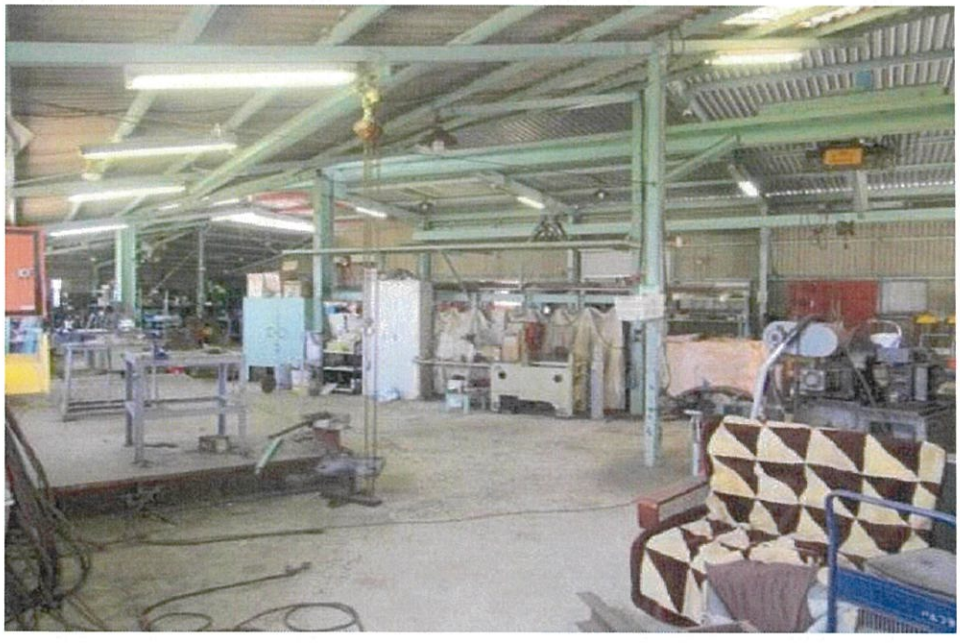
No. 4

物件６建物（未登記附属建物）を撮影



No. 5

物件６建物の内部を撮影



No. 6

同　上



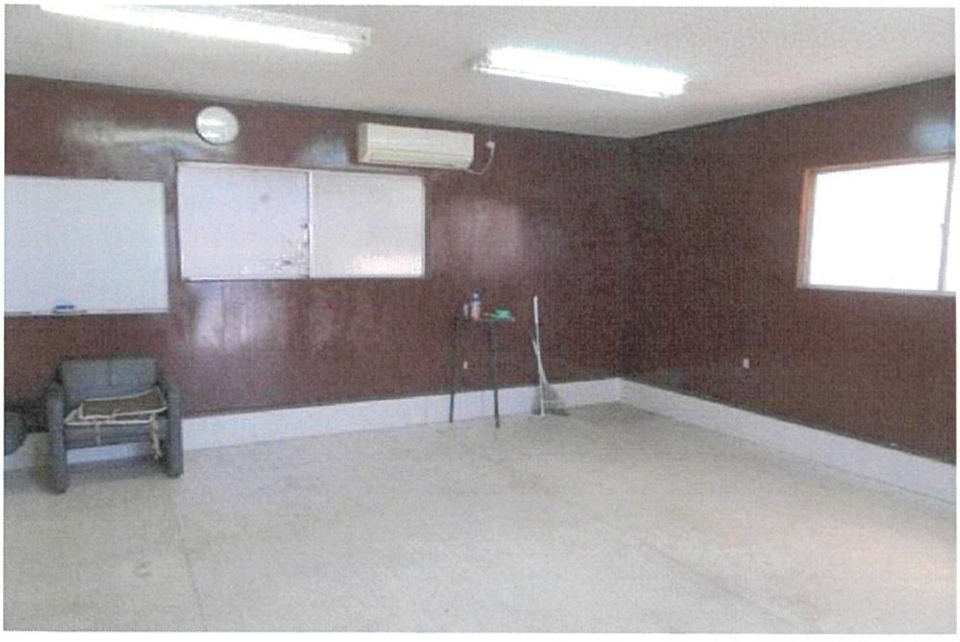
No. 7

物件６建物（附属建物）の内部を撮影を



No. 8

物件６建物（未登記附属建物）の内部を撮影



No. 9

物件７建物の内部を撮影



No. 10

物件７建物の内部を撮影




No. 11

同　上



No. 12

同　上



No. 13

物件７建物の損傷（雨漏り跡）を撮影



No. 14

物件７建物の損傷状況を撮影



No. 15

物件５土地を撮影

令 和 8 年 （ケ）第　54　号
その2
令 和 8 年 8 月 5 日 現地調査
令 和 8 年 8 月 25 日 評　　価

福岡地方裁判所小倉支部　　御中

# 評　　価　　書

## 物件３～７（２/２分冊）

評価人　　不動産鑑定士
江　本　庸　時

## 第１　評価額

| 一　　括　　価　　格 | |
|---|---|
| 金 14,910,000 円 | |
| 内　　訳　　価　　格 | |
| 物件３（土地） | 金 3,570,000 円 |
| 物件４（土地） | 金 3,580,000 円 |
| 物件５（土地） | 金 80,000 円 |
| 物件６（建物） | 金 6,910,000 円 |
| 物件７（建物） | 金 770,000 円 |

①　一括価格は、物件３～７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３・４の内訳価格は、物件６・７のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件６・７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 |
|---|---|---|---|
| 3 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 北九州市若松区大字安瀬<br>5　番 1<br>雑種地<br>625　㎡ | 特記事項のとおり |
| 4 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 北九州市若松区大字安瀬<br>6　番 1<br>雑種地<br>626　㎡ | 同上 |
| 5 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 北九州市若松区大字安瀬<br>6　番 2<br>雑種地<br>126　㎡ | 同上 |
| 6 | 所在<br><br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 北九州市若松区大字安瀬<br>6番地1、5番地1<br>6　番 1<br>工場<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>461.57　㎡ | 同上 |
| | (附属建物)<br>符号<br>種類<br>構造<br>床面積 | <br>1<br>倉庫<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br>75.97　㎡ | 同左 |
| 7 | 所在<br><br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 北九州市若松区大字安瀬<br>6番地1<br>6　番 1の2<br>事務所<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階　39.74　㎡<br>2階　39.74　㎡ | 同左 |

| 番号 | 特　記　事　項 |
| --- | --- |
| 3～5 | ・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。<br>・物件3・4の現況地目は、宅地である。<br>・物件5の現況地目は、公衆用道路である。 |
| 6 | ・物件3上に未登記附属建物（軽量鉄骨造張力膜屋根平家建、倉庫、約192㎡）が存する。 |
| 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３～５）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通<br>（直線距離） | ＪＲ筑豊本線「若松」駅の北東方、約2.7km。<br>北九州市営バス「安瀬」停留所の北方、約550m。<br>（別添「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 北九州市若松区大字安瀬地内に中小規模工場、事業所等が建ち並ぶ臨海工業地域である。<br>地価は近年上昇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、今後も現状維持で推移すると予測される。 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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 | 工業専用地域 |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| | 防火規制 | 地域指定なし |
| | その他の規制 | 臨港地区（工業港区）、宅地造成等工事規制区域<br>景観形成誘導地域 |
| 画地条件<br>（以下、宅地部分：物件3・4の状況） | 地積<br>（登記地積） | 1,251㎡（宅地部分：物件3・4合計）<br>126㎡（道路部分：物件5） |
| | 形状 | ほぼ台形（土地建物位置関係図のとおり） |
| | 間口 | 約45m |
| | 奥行 | 約35m |
| | 接道関係 | 下記のとおり、中間画地。 |
| | その他 | 画地内に約1.2mの段差有。 |
| 接面道路の状況 | ・西側で幅員約9mの簡易舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に0～約0.8m高く接面。<br>・尚、物件5は上記市道の一部で非課税である。 | |
| 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<br>ガス配管　：なし<br>下水道　：あり<br>（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。 | |

| | |
|---|---|
| 特　記　事　項 | ・目的外物件として、物件4上に電柱、物件5上に電柱支線が存する。<br>・物件4と物件5は同一所有者であるが、物件5は市道認定を受けた非課税の公衆用道路の一部である。この点、物件4と物件5との境界は一部不明瞭で、物件6の看板やスロープの一部が物件5上に越境していると見られる。また、物件3のコンクリート基礎の一部及びスライド式門扉、排水口が市道上に越境して設置されていると見られる。評価上は、上記事項を一括して「境界不明瞭・越境等」として減価を行う。<br>・物件4上には、物件6建物及び物件7建物が存するが、建物の配置状況等を勘案し、その敷地割合を、物件6建物の敷地約80%、物件7建物の敷地約20%と査定した。 |

２－１．建物の概況及び利用状況（物件６）

| 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）：昭和59年1月8日　　新築<br>経　過　年　数：約　43　年<br>経済的全耐用年数：約　35　年<br>経済的残存耐用年数：約　0　年 |
| 仕　　様 | 構　　造：鉄骨造平家建<br>屋　　根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外　　壁：鋼板、スレートほか<br>天　　井：あらわしほか<br>床　　：土間コンクリートほか<br>内　　壁：あらわしほか<br>設　　備：電気、給排水設備等<br>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。 |
| 現況用途等 | 現況用途：工場<br>間　取　り：工場　　（別添「間取図」参照） |
| 品　　等 | 使用資材：普通<br>施工状態：普通 |
| 保守管理の状態 | やや劣る（一部汚損やクラック等も見られるが、平成29年頃に外壁・屋根・床等を改装している模様であり、目視可能な範囲内では特記すべき大きな損傷等は認められなかった。） |
| 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。<br>・物件3上に、未登記附属建物（軽量鉄骨造張力膜屋根平家建、倉庫、約192㎡、築年不詳、維持管理の状態：一部汚損等が見られややや劣る）が存する。<br>・物件6の従物等として、変電設備、看板、クレーンレール、ホイスト2.8ｔが存する。また、未登記附属建物の従物等として、支柱、回転式クレーンレール、ホイスト0.5ｔが存する（市場価値については、各々再調達原価において考慮）。 |

２－２．建物の概況及び利用状況（物件６・附属）

| 区　　分 | 附属建物 |
|---|---|
| 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21年12月25日　新築<br>経過年数：約 17 年<br>経済的全耐用年数：約 35 年<br>経済的残存耐用年数：約 18 年 |
| 仕　　様 | 構　　造：鉄骨造平家建<br>屋　　根：亜鉛メッキ鋼板ぶき<br>外　　壁：鋼板、スレートほか<br>天　　井：あらわしほか<br>床　　：土間コンクリートほか<br>内　　壁：あらわしほか<br>設　　備：電気等<br>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。 |
| 現況用途等 | 現況用途：倉庫<br>間取り：倉庫　　（別添「間取図」参照） |
| 品　　等 | 使用資材：普通<br>施工状態：普通 |
| 保守管理の状態 | やや劣る（一部サビや汚損等も見られるが、目視可能な範囲内では特記すべき大きな損傷等は認められなかった。） |
| 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。 |

２－３．建物の概況及び利用状況（物件７）

| 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2年10月25日　新築<br>経過年数：約 36 年<br>経済的全耐用年数：約 25 年<br>経済的残存耐用年数：約 0 年 |
| 仕　　様 | 構　　造：軽量鉄骨造２階建<br>屋　　根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外　　壁：サイディングほか<br>天　　井：石膏ボードほか<br>床　　：ビニール床タイル、ＣＦシートほか<br>内　　壁：合板ほか<br>設　　備：電気、給排水設備等<br>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。 |
| 現況用途等 | 現況用途：事務所<br>間取り：事務所　　（別添「間取図」参照） |
| 品　　等 | 使用資材：やや劣る<br>施工状態：やや劣る |
| 保守管理の状態 | 劣る（適宜改装している模様であるが、一部雨漏りが見られるほか全体的に老朽化が認められる。） |
| 建物の利用状況 | 「現況調査報告書」記載のとおり。 |
| 特記事項 | ・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３～５）

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／㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積（㎡）<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格（円）<br>ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 25,400 | 0.85 | 625 | 0.90 | 12,140,000 |
| 4 | 25,400 | 0.85 | 626 | 0.90 | 12,160,000 |
| 5 | 25,400 | 0.05 | 126 | — | 160,000 |
| | | | | 合計 | 24,460,000 |

【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「北九州若松9－5」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

$$25,400円/㎡ \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} = 25,400円/㎡$$

◇ 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.02 | × | 1.01 | × | 1.00 | × | 1.02 | ＝ | 1.05 |

イ 個別格差 ：

| | 形状 | | 境界不明瞭・越境等 | | 段差有 | | その他 | | 個別格差 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件3・4：宅地部分 | 0.97 | × | 0.90 | × | 0.97 | × | 1.00 | ＝ | 0.85 |

| | 個別格差 |
|---|---|
| 物件5：道路部分 | 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。

（2）建物価格（物件６・７）

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<br>（円/㎡）<br>ア | 現況延床面積<br>（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>（円）<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 6 | 100,000 | 461.57 | 0.07 | 3,230,000 |
| 6附属符号1 | 75,000 | 75.97 | 0.23 | 1,310,000 |
| 6未登記附属 | 60,000 | 192 | 0.07 | 810,000 |
| 7 | 150,000 | 79.48 | 0.05 | 600,000 |
| | | | 合計 | 5,950,000 |

ウ　物件6：現価率（査定）

・物件6は、建築後約43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、保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

| 残価率 | | 観察減価法 | | | 現価率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 0.10 | ×（1－ | 0.30 | ） | ＝ | 0.07 |

物件6附属：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（-30%）を施して現価率を査定した。

$$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.33 \times 0.70 = 0.23$$

| 項　目 ＼ 物件区分 | 物件6附属 |
|---|---|
| R　：残価率 | 10% |
| n　：経過年数 | 約17年 |
| N　：経済的全耐用年数 | 約35年 |
| q　：観察減価法による補正率 | -30% |

＊ 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

物件6未登記附属：現価率（査定）

・物件6未登記附属建物は、築年不詳であるが相当の年月が経過していると認められ、既に経済的耐用年数を満了していると判断される。従って、残価率10%を基本に、保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

| 残価率 | | 観察減価法 | | | 現価率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 0.10 | ×（1 − | 0.30 | ） | ＝ | 0.07 |

物件7：現価率（査定）

・物件7は、建築後約36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、保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-50%）を施して現価率を査定した。

| 残価率 | | 観察減価法 | | | 現価率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 0.10 | ×（1 − | 0.50 | ） | ＝ | 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）<br>ア | 敷地割合<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ | | 土地利用権等価格（円）<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 12,140,000 | 1.00 | 0.40 | 法定地上権 | 4,860,000 |
| 4<br>(6の敷地) | 12,160,000 | 0.80 | 0.40 | 法定地上権 | 3,890,000 |
| 4<br>(7の敷地) | 12,160,000 | 0.20 | 0.40 | 法定地上権 | 970,000 |
| 5 | 160,000 | 1.00 | — | — | 0 |

イ　敷地割合　：　物件3は全体が物件6（附属建物）の敷地、物件4は前述のとおり物件6の敷地約80％、物件7の敷地約20％と査定した。

ウ　土地利用権等割合：　各々の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

### （２）内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格（円）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額（円）<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 12,140,000 | — 4,860,000 | | 0.70 | 0.70 | 3,570,000 |
| 4 | 12,160,000 | — 4,860,000 | | 0.70 | 0.70 | 3,580,000 |
| 5 | 160,000 | — 0 | | 0.70 | 0.70 | 80,000 |
| 6 | 5,350,000 | ＋ 8,750,000 | 1.00 | 0.70 | 0.70 | 6,910,000 |
| 7 | 600,000 | ＋ 970,000 | 1.00 | 0.70 | 0.70 | 770,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 14,910,000 |

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　築年の古い建物が複数棟ある工場・倉庫・事務所で一体としての市場性が劣る点を考慮した。

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「北九州若松9－5」
所在　：　北九州市若松区大字安瀬20番1外
住居表示　：　「－」
価格　：　25,400　円/㎡　（対前年変動率　7.2%　）
価格時点　：　令和8年1月1日
地積　：　2,678　㎡
地域の概要　：　中小規模工場、事業所等が建ち並ぶ臨海工業地域
接面街路　：　東　側　幅員約9m　市道
供給処理施設　：　水道、下水
位置　：　ＪＲ筑豊本線「若松」駅の北東方、道路距離3.3km。
用途指定等　：　工業専用地域
（　建ぺい率　60%、容積率　200%　）

## 第７　附属資料の表示

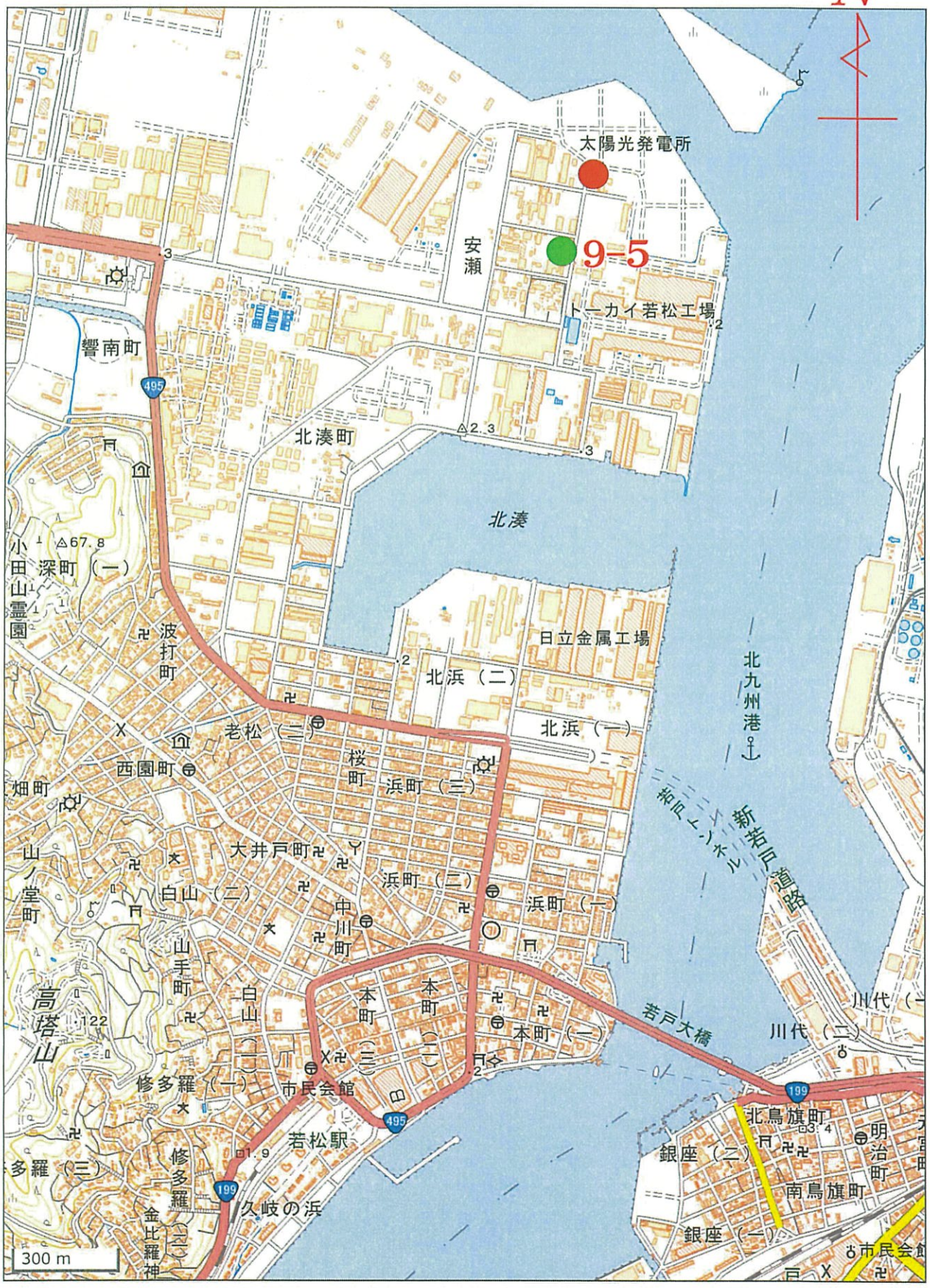
| | | |
|---|---|---|
| 1 | 位置図 | 2　葉 |
| 2 | 土地建物位置関係図 | 1　葉 |
| 3 | 間取図 | 4　葉 |
| 4 | 現況写真 | 2　葉 |

（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

# 位　置　図

地理院地図
GSI Maps

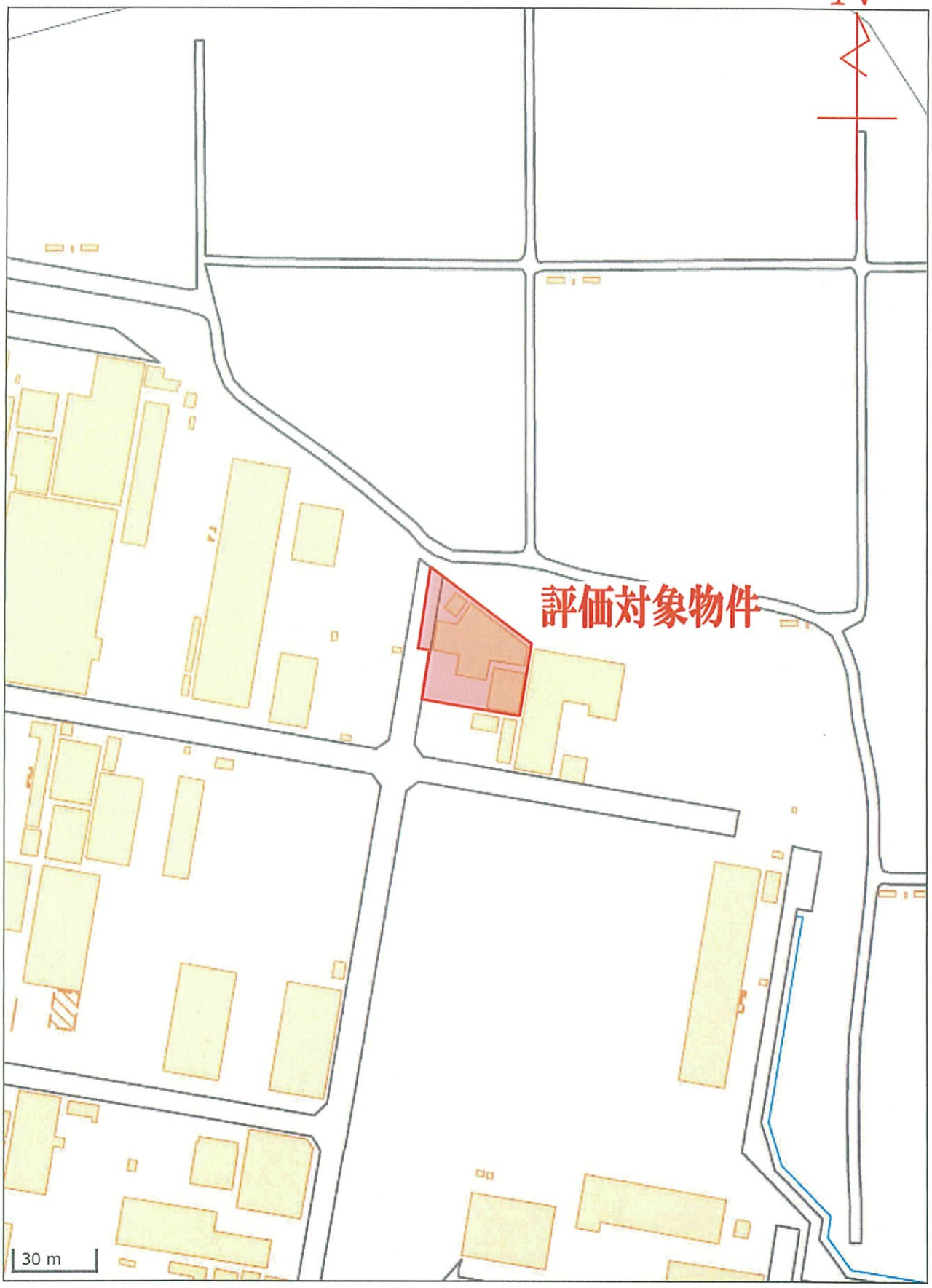



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

| | |
|---|---|
| ● | 評価対象物件 |
| ● | 公示地 |

# 位　置　図

地理院地図
GSI Maps




「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用