

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3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 土 正 之

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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 7日 午前10時00分 場 所 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 7年 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市若松区西小石町  
地 番 16番2  
地 目 宅地  
地 積 399.05平方メートル
- 2 所 在 北九州市若松区西小石町 16番地2  
家屋 番号 16番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 61.15平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約84平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫  
構 造 木造ビニール板ぶき平家建  
床 面 積 約21平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 2月27日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白土正之

- 
- 
- 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、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 上記各種「詳細説明」は当庁物件閲覧室に別ファイルとして備え付けています。

物 件 目 録

1 所 在 北九州市若松区西小石町  
地 番 16番2  
地 目 宅地  
地 積 399.05平方メートル

2 所 在 北九州市若松区西小石町 16番地2  
家屋 番号 16番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 61.15平方メートル

(現況)

床 面 積 約84平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造ビニール板ぶき平家建  
床 面 積 約21平方メートル



令和6年(ケ)第94号  
令和7年1月7日受理  
令和7年2月5日提出

# 現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小柳 智 児

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在   | 北九州市若松区西小石町       |
|   | 地 番   | 16番2              |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 399.05平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 北九州市若松区西小石町 16番地2 |
|   | 家屋 番号 | 16番2              |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建           |
|   | 床 面 積 | 61.15平方メートル       |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市若松区西小石町14番5号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> A清算人B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約84㎡(増築・滅失の数量, 場所等不明)														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:倉庫(未登記)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造ビニール板ぶき平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約21㎡</td> </tr> </table>			{	種類:倉庫(未登記)		構造:木造ビニール板ぶき平家建		床面積:約21㎡						
{	種類:倉庫(未登記)														
	構造:木造ビニール板ぶき平家建														
	床面積:約21㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> A清算人B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	従物等として、カーポートが存する。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (A 清算人)	1 私が本件土地及び建物を管理・占有しています。 2 本件建物は空き家です。 3 室内には、残置物が未だ多数ありますが、いずれも相続財産に属する物です。おそらく換価価値が無いと思われ、撤去処分費用は相続財産をもって賄うことは困難であると思われま
■ 福岡法務局八幡出張所 職員	本件土地の地積測量図及び本件建物の建物図面は、法務局に備付けがありません。

(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

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）に接面している。

(土地形状等について)

本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

境界標等は現地で一部確認できた。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査等の結果から2枚目記載のとおり、空き家と認めた。

(本件建物の損傷状況等について)

本件建物は、北九州市西部市税事務所が保有する家屋図面台帳上、昭和22年8月築となっていることから、築後78年近く経過していると思われる。

各室の床は軋んでおり、雨漏り跡が見受けられ、外壁の一部には損傷が存するなど、経年による汚損及び劣化は顕著に存すると思われる。

(附属建物について)

北九州市西部市税事務所が保有する家屋図面台帳には、附属建物（倉庫：昭和34年12月築）が記載されているが、未登記である。

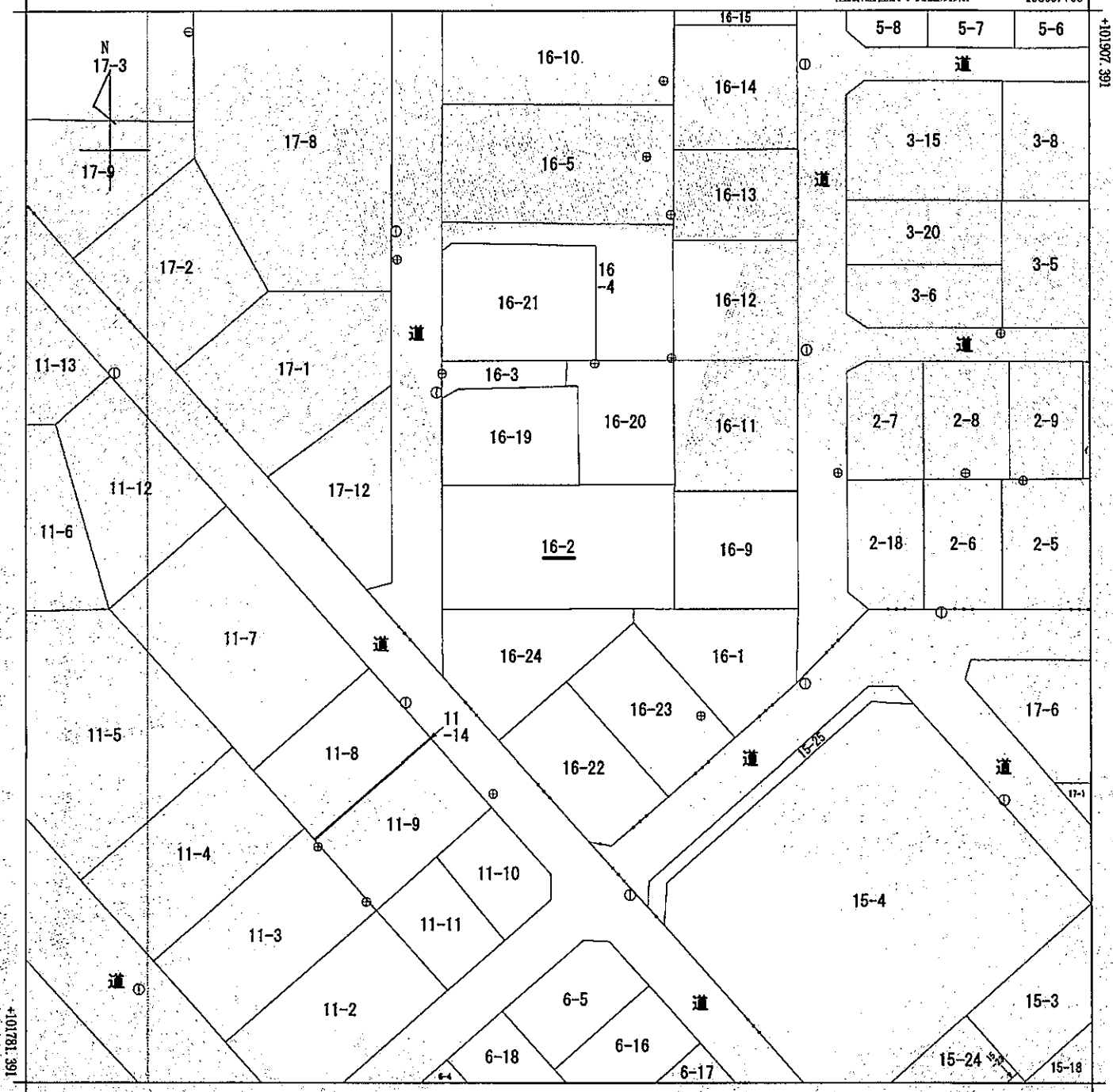
屋根・壁等には隙間が見受けられ、経年相当の劣化が存すると思われる。

(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)

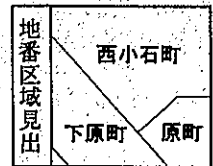
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 1月7日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 7年 1月7日 (火) 12:15 - 12:35	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7年 1月9日 (木) 14:00 - 14:10	物件所在地	占有状況等について相続財産清算人から聴取 (電話)
R 7年 1月16日 (木) 14:00 - 14:10	相続財産清算人 事務所 (北九州市八幡西区)	土地・建物現況等について相続財産清算人から聴取  鍵の受領
R 7年 1月16日 (木) 14:40 - 15:00	福岡法務局  八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査  登記事項要約書交付申請
R 7年 1月27日 (月) 13:00 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 1月27日 (月) 16:15 - 16:25	相続財産清算人 事務所 (北九州市八幡西区)	土地・建物現況等について相続財産清算人から聴取  鍵の返却
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月27日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C を立ち合わせ, 相続財産清算人から借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-19434.768

(座標値種別：測量成果)



請求部分	所在 北九州市若松区西小石町				地番	16番2			
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	地籍図
作成年月日	平成25年3月			備付年月日(原図)	平成26年11月14日		補事項		

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。

A 4判に縮小

令和7年1月16日

福岡法務局八幡出張所  
登記官

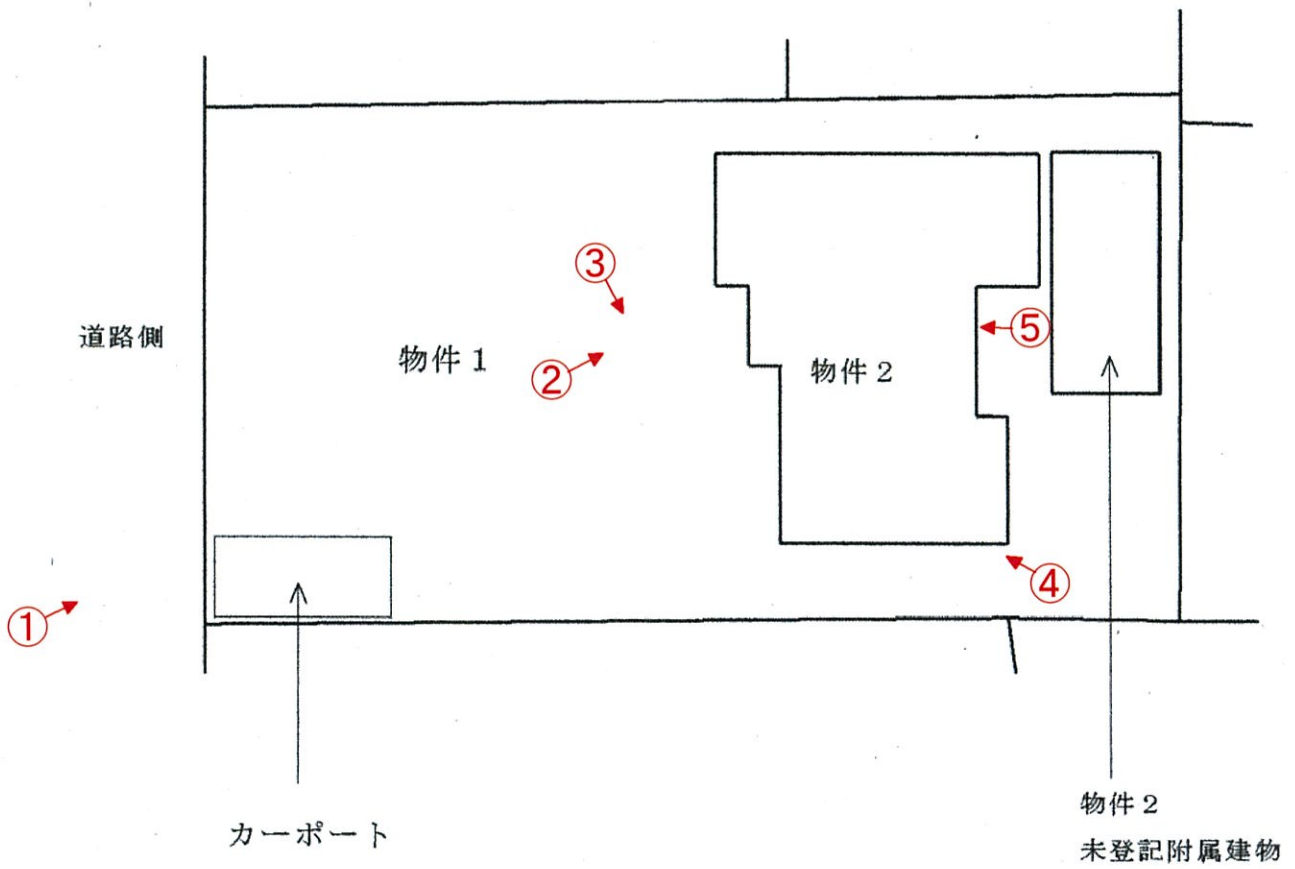
請求番号：28-1  
(1/1)

(6枚目)

公用

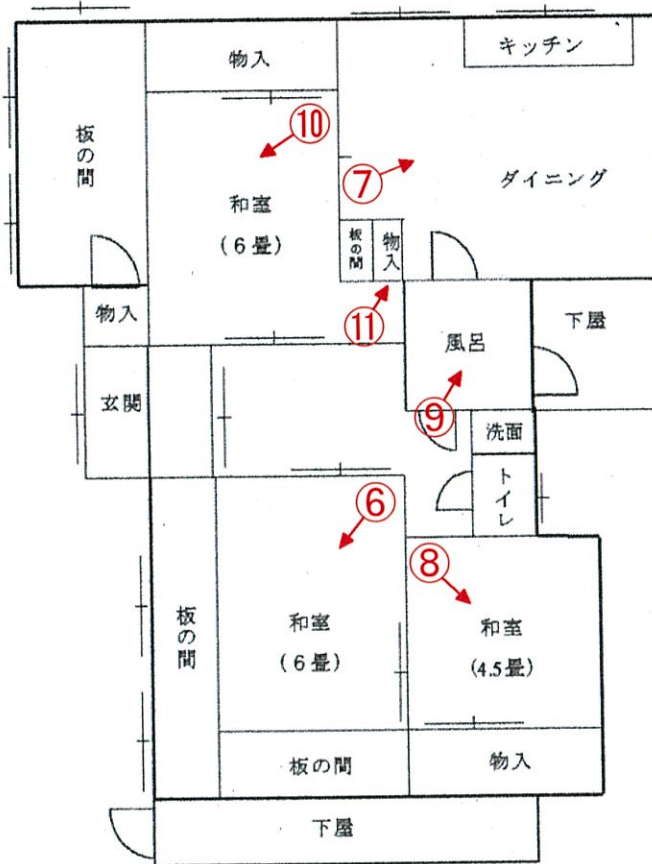
土地・建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



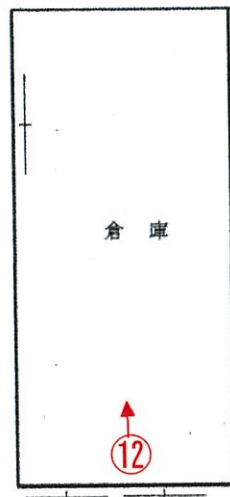
間取図

【物件2】



↑ 写真撮影位置方向

【物件2・未登記附属建物】



※ 法務局の建物図面が存せず、築年が古い事から、  
間取は齟齬が有り得る。





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物を撮影

---

---

---

---

---

---

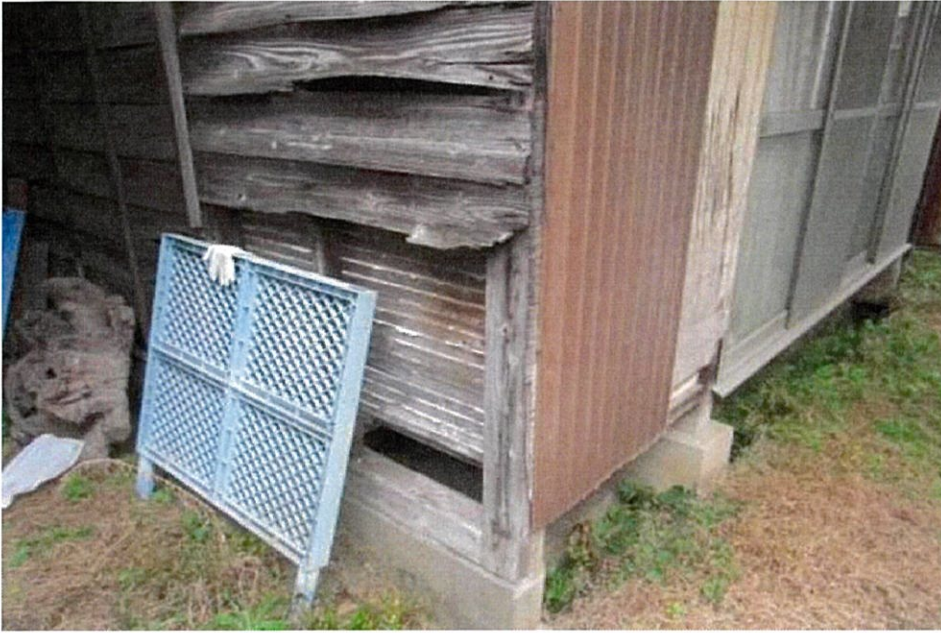
---



No. 3

本件建物を撮影





No. 4

本件建物の外壁部分の損傷  
を撮影



No. 5

同 上

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 6

本件建物の室内を撮影





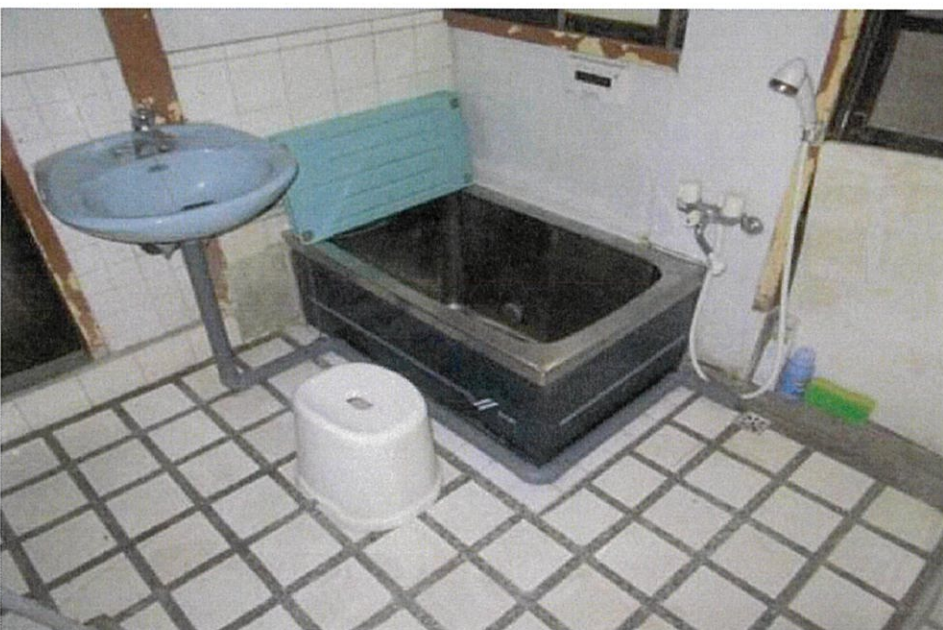
No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

同 上





No. 10  
本件建物の室内を撮影



No. 11  
雨漏り跡を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 12  
未登記附属建物（倉庫）を  
撮影

令和6年(ケ)第94号  
令和7年1月27日現地調査  
令和7年2月12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  
岩 隈 良 弘 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,140,000 円
物件2 (建物)	金 3,040,000 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	所在地目地積	北九州市若松区西小石町 16番2 宅地 399.05 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市若松区西小石町 16番地2 16番2 居宅 木造瓦葺平家建 61.15 m <sup>2</sup>	約 84 m <sup>2</sup>
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	下記の未登記附属建物が存する。 木造ビニール板ぶき平家建 倉庫 約21m <sup>2</sup>		
住居表示	北九州市若松区西小石町14番5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筑豊本線「若松」駅の北西方、約2.4km。 北九州市営バス「第二赤崎」停留所の南東方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該地域は若松区の東部に存する住宅地域である。幹線背後に存する既存の住宅地域であり、画地配置は整然としている。なお、地域環境等が変化する要因はなく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 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無し
	その他の規制	無し
画地条件	地積	399.05 m <sup>2</sup> (登記地積)
	形状	整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口	約14.8m
	奥行	約27.5m
	接道関係	一方路
	その他	特に無し
接面道路の状況	西側で幅員約5.1mの舗装市道と等高～1.5m程度高位に接面 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道	: あり
	ガス配管	: あり
	下水道	: あり
	(注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。但し、居住者がいないため、供給処理施設の正確な引き込みの有無は確認出来なかった。	
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。	

## 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）： 不詳 経 過 年 数： 経済的全耐用年数： - 経済的残存耐用年数： -
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：リシン吹き付け、合板、亜鉛メッキ鋼板 ほか 天 井：合板 ほか 床 : 畳、板張り ほか 内 壁：ビニールクロス貼、合板、塗り壁 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）	登記上の床面積と現況床面積は異なるが、建物図面が存しないため、増築部分等は不明である。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：3DK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る （「現況調査報告書」に記載の不具合がある。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・登記上、新築年月日は不明であるが、北九州西部市税事務所保有の家屋図面台帳上、昭和22年8月築となっており、現地調査の結果、経済的耐用年数は満了していると判断した。</li> <li>・下記の未登記附属建物が存する。 木造ビニール板ぶき平家建 倉庫 約21㎡</li> </ul>

## 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	38,600	0.80	399.05	0.80	9,860,000

【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「北九州若松-14」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{114} & = & 38,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差  
0.99 × 1.00 × 1.15 × 1.00 = 1.14

イ 個 別 格 差：規模過大 個別格差  
0.80 = 0.80

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。本件では、土地価格、建物解体で発生する費用、建物を解体する可能性等を勘案して査定した。



(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	145,000	84.00	0.03	370,000
未登記 附属建 物	45,000	約 21	0.03	30,000
			合計	400,000

イ 現況延床面積： 現地計測の概測数量を採用した。

ウ 現価率： (査定)

物件2は、経済的全耐用年数はすでに満了している。従って、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の3%を持って、建物の価格とした。

## 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	9,860,000	0.40	法定地上権	3,940,000
計				3,940,000

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	9,860,000	- 3,940,000	/	1.00	0.70	4,140,000
2	400,000	+ 3,940,000	1.00	1.00	0.70	3,040,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						7,180,000

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：公示地「北九州若松一14」  
所在：福岡県北九州市若松区西小石町2番11  
住居表示：西小石町13-21  
価格：44,000 円/㎡ (対前年変動率 0.0% )  
価格時点：令和6年1月1日  
地積：249 ㎡  
地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域  
接面街路：北側幅員約4.0m市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：JR筑豊本線「若松」駅の北西方、道路距離2800m。  
用途指定等：第1種住居地域 (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 公図(写)	1 葉
3 土地・建物位置関係図	1 葉
4 間取図	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

