

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 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 福 島 恭 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 7 年 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 月 9 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 5 月 27 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 北九州市小倉北区高坊一丁目

地 番 1 6 7 7 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1 3 1 . 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 北九州市小倉北区高坊一丁目 1 6 7 7 番地 1 7

家屋 番号 1 6 7 7 番 1 7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル

2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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】

本件共有者A及び同C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。



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉北区高坊一丁目

地 番 1 6 7 7 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1 3 1 . 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 北九州市小倉北区高坊一丁目 1 6 7 7 番地 1 7

家屋 番号 1 6 7 7 番 1 7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1



令和6年(ケ)第77号
令和6年12月10日受理
令和7年 1月 7日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(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 北九州市小倉北区高坊一丁目
 地 番 1 6 7 7 番 1 7
 地 目 宅地
 地 積 1 3 1 . 5 3 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

- 2 所 在 北九州市小倉北区高坊一丁目 1 6 7 7 番地 1 7
 家屋 番号 1 6 7 7 番 1 7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市小倉北区高坊一丁目4番31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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり														
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A及び同C ☐ その他の者 上記の者らが本件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	従物等としてウッドデッキが存在する。														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	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
■ 北九州市上下水道局職員	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 D 契約日 昭和47年2月19日以前 令和6年11月使用実績あり
■ A	1 本件建物には私とCの家族の計6人で住んでいます。 Bは本件建物には住んでいません。 2 以前、本件建物内でペット（犬1匹）を飼ったことはありますが、ペットによる損傷等はありません。 3 煙草を吸いますので、リビング等の壁クロスが黄ばんでいるところがあります。 4 2階のドアの建具の閉まりが悪いです。 5 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。

(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

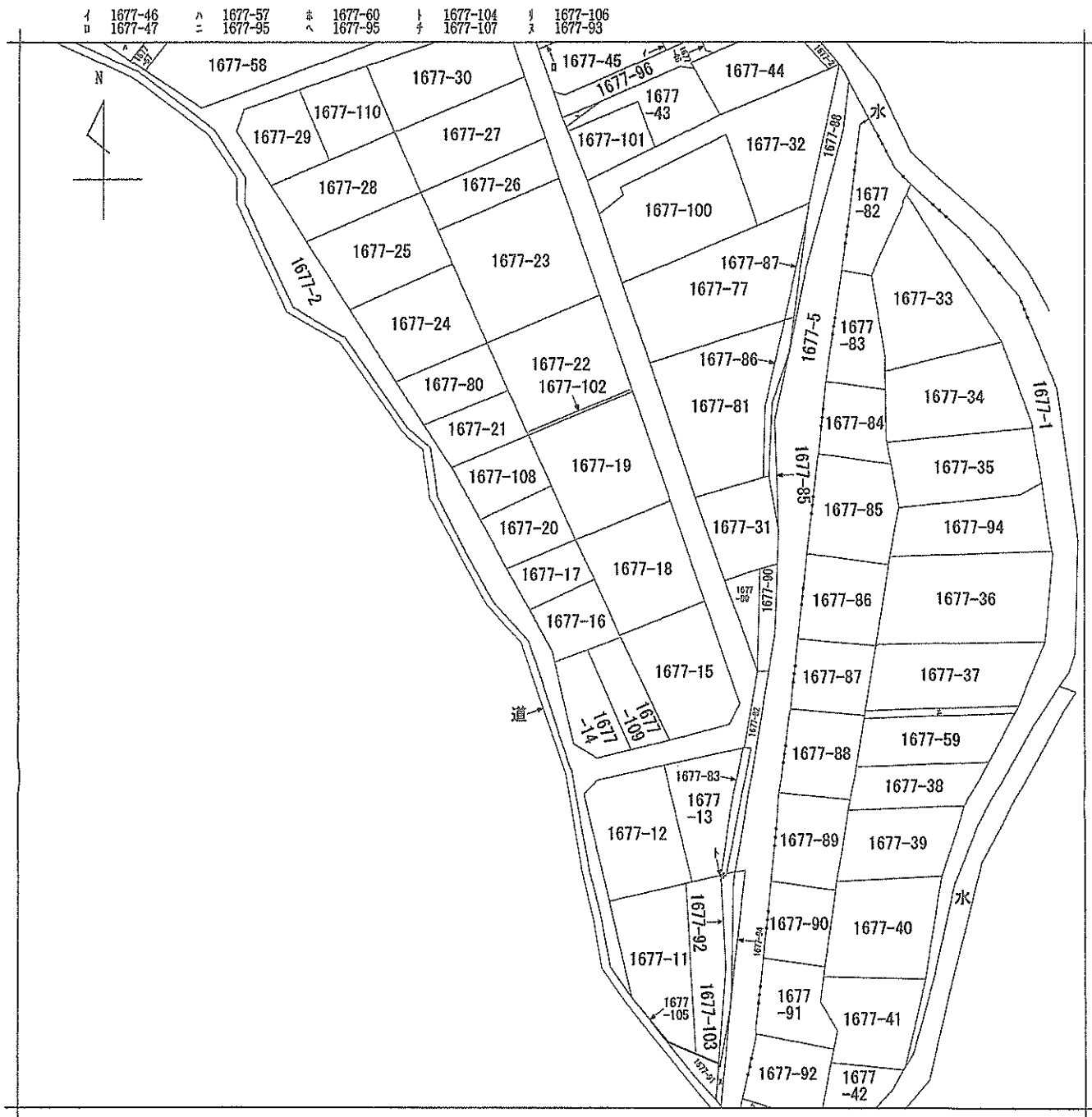
- 本件土地は、公図のとおり、北九州市所有の道路（地番１６７７－２，地目は原野）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、２枚目のとおりと認めた。
- 本件建物の損傷等について、関係人の陳述のとおり損傷等を認めた。
その他の損傷等は次のとおりである。
 - １ １階リビングの床には弛む箇所があった。
 - ２ ２階階段付近でビー玉を床に置くと転がる箇所があった。
 - ３ ２階階段付近に近い洋室のドアの開閉が非常に悪く、床に擦り傷が着いていた。
 - ４ ２階階段の真上付近の天井にヒビ割れが認められた。
 - ５ ２階北側洋室の収納ドアに損傷があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

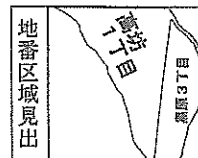
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6年 12月10日 (火) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 6年 12月10日 (火) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 6年 12月12日 (木) 10:00 - 10:20	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
R 6年 12月12日 (木) 11:00 - 11:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 6年 12月27日 (金) 9:40 - 10:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (A立会い)
(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 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人 に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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	所在	北九州市小倉北区高坊一丁目				地番	1677番17			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

令和6年12月11日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号: 5-1
(1/1)

A 4 判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：平成10年3月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月11日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

(7枚目)

請求番号：5-2

各階平面図

登記簿番号 17

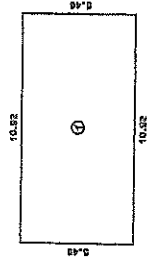
建物階平面図

家屋番号

建物の所在 北九州市小倉北区高坊一丁目1677番地17

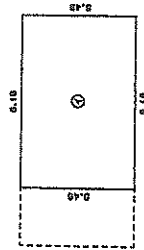
669190

1階平面図

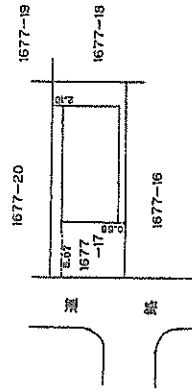


求積表
1) $5.46 \times 10.92 = 59.6232$
床面積 59.62 m ²

2階平面図



求積表
1) $5.46 \times 8.19 = 44.7174$
床面積 44.71 m ²



作製者

土地調査士

(平成10年3月2日現在)

縮尺

1/250

申請人

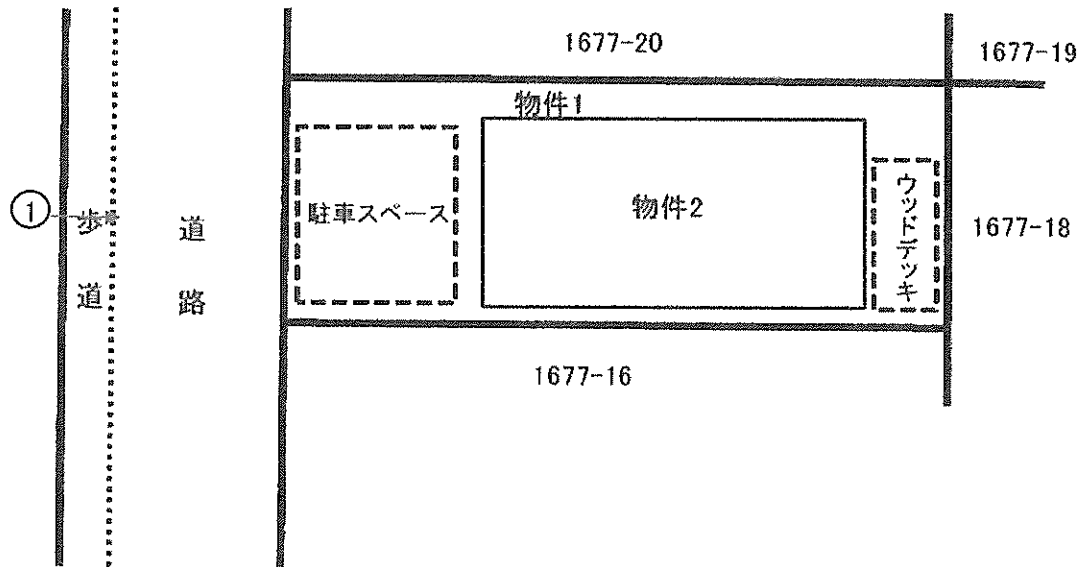
縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

土地建物位置関係図

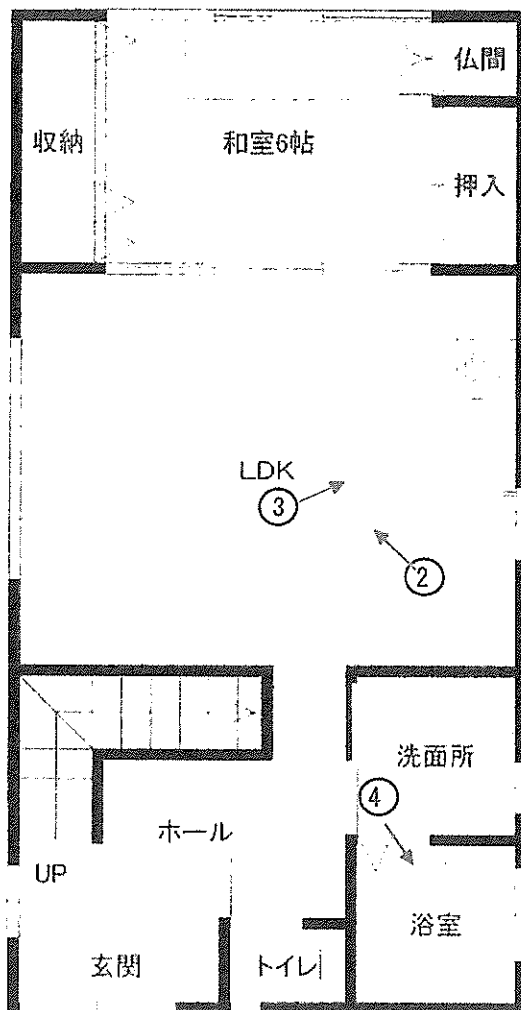
↑ 写真撮影位置方向



間取図

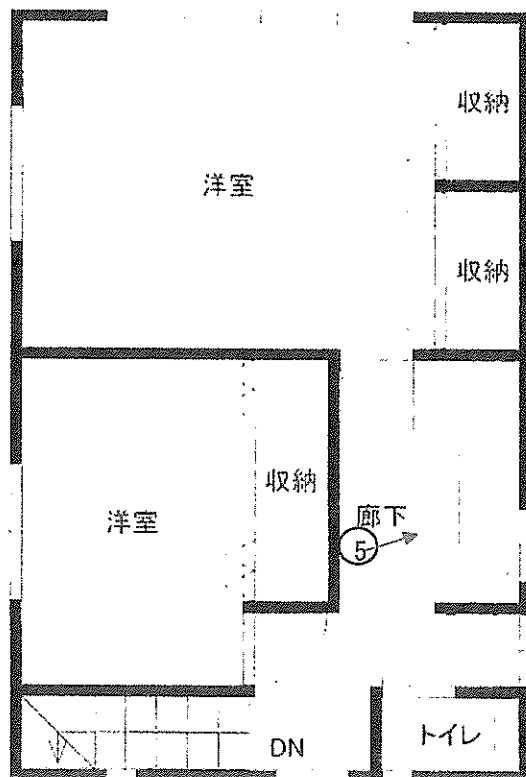
写真撮影位置方向

1階



バルコニー

2階



(9枚目)

No. 1



本件建物の外観を撮影

本件建物

No. 2



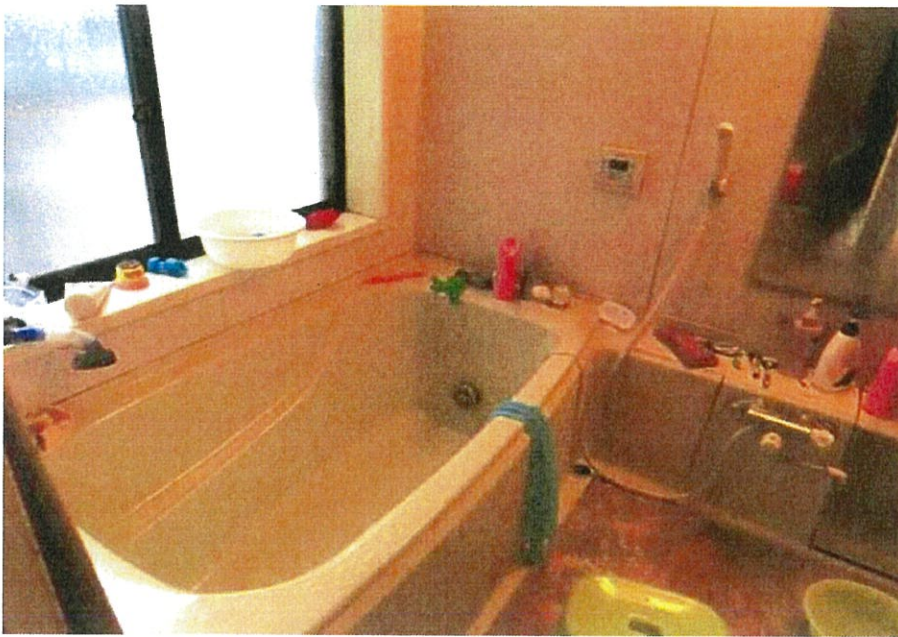
本件建物の室内を撮影

No. 3



本件建物の室内を撮影

(10枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

No.

令和6年（ケ）第 77 号
令和6年12月27日現地調査
令和7年1月16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
福 山 道 和

第1 評価額

一括価格	
金 5,610,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,910,000 円
物件2（建物）	金 2,700,000 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 番 地 目 地 積	北九州市小倉北区高坊一丁目 1677 番 17 宅地 131.53 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区高坊一丁目 1677番地17 1677 番 17 居宅 木造スレート葺2階建 1階 59.62 m ² 2階 44.71 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	・ 数量については、地積測量図がなく、また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、登記及び公図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。		
2			
住 居 表 示		北九州市小倉北区高坊一丁目4番31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「城野」駅の東方、約720m。 西鉄バス「霧丘二丁目」停留所の北西方、約350m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、国道10号の背後に戸建住宅、共同住宅等が混在する閑静な住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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種中高層住居専用地域
	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	居住誘導区域 (一部)
画 地 条 件	地 積	131.53㎡ (登記地積)
	形 状	長方形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約7m
	奥 行	約19m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員 約 4.5 m の舗装 市道 と概ね等高に接面。 (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。	
特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地(高坊遺跡)に存することから、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。 ②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い。 ③南西側で接面する市道の歩道部分は認定幅員に含まれていない。 ④所有者によれば、以前は都市ガスを使っていたが、現在はプロパンガスを使っている。	

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10年3月2日 新築 経 過 年 数： 約 27 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 ほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特になし
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：専用住宅 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	やや劣る 大きな損傷等は見られないが、下記の軽微な損傷等がある。 ①内壁のひび割れが複数箇所見られる。 ②床の撓みが複数箇所見られる。 ③室内で喫煙しており主にLDKの壁クロスが黄ばんでいる。 ④床が僅かに傾いている可能性があり、建具の開閉がし辛い箇所がある。 ⑤2階北側洋室の収納のドアが損傷している。
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)

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	62,100	0.94	131.53	0.90	6,910,000

【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：基準地「北九州小倉北(県)-6」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

$$62,700\text{円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} = 62,100\text{円/㎡}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
1.00 × 1.00 × 1.02 × 1.00 = 1.02

イ 個 別 格 差：間口狭小 埋蔵文化財包蔵地 個別格差
0.95 × 0.99 = 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	150,000	104.33	0.07	1,100,000

ウ 現価率：(査定)

物件2は、建築後相当の年数が経過しており、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勘案した観察減価法による補正(-30%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl}
 & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\
 \text{物件2:} & 0.10 & \times (1 - 0.3) & = & 0.07
 \end{array}$$

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態を考慮。

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	6,910,000	0.40	法定地上権	2,760,000

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	6,910,000	－ 2,760,000		1.00	0.70	2,910,000
2	1,100,000	＋ 2,760,000	1.00	1.00	0.70	2,700,000
一 括 価 格 (合 計)						5,610,000

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

基準地標準価格：基準地「北九州小倉北(県)-6」

所 在：北九州市小倉北区黒原3丁目1086番17外

住 居 表 示：黒原3-26-17

価 格：62,700 円/㎡ (対前年変動率 0.8%)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：126㎡

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

接 面 街 路：南 側 幅員 約4.5m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：JR鹿児島本線「小倉」駅の南東方、道路距離3.8km。

用 途 指 定 等：第一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 公図(写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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

