

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 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 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 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 8 月 6 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 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	21,700,000 17,360,000	一括	4,340,000	133,800	49,713
1	3,670,000				
2	18,030,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区菜園場一丁目
地 番 3 2 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 0 . 3 7 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区菜園場一丁目 3 2 2 番地 2
家屋 番号 3 2 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 8 . 7 3 平方メートル
2 階 7 7 . 4 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26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

【物件番号1】

隣地(1632番1、北東側里道、14番6)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。

物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区菜園場一丁目
地 番 3 2 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 0 . 3 7 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区菜園場一丁目 3 2 2 番地 2
家屋 番号 3 2 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 8 . 7 3 平方メートル
2 階 7 7 . 4 2 平方メートル

令和6年(ケ)第83号
令和6年12月 3日受理
令和7年 1月 10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 北九州市小倉北区菜園場一丁目
地 番 3 2 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 0 . 3 7 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区菜園場一丁目 3 2 2 番地 2
家屋 番号 3 2 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 8 . 7 3 平方メートル
2 階 7 7 . 4 2 平方メートル

C

C

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 A 契約日 令和5年6月20日 現在契約中
■ A	1 私は所有者の元妻です。 所有者は令和5年7月ころから本件建物には住んでいません。 所有者とは令和6年5月ころに離婚しています。 所有者は事情があつて、本件建物には住んでいませんが、令和8年の夏頃には一緒に住む予定です。 所有者と離婚する前と離婚後では、生活そのものには変化はありません。 現在、本件建物には所有者を除いて私と子どもらの計5人で住んでいます。 2 本件建物内でペット（犬1匹、猫2匹）を飼っています。 猫によるひっかき傷が各所にあります。 その他、本件建物には大きな損傷等はありません。 3 経済的な問題で本件土地の外構は完成していません。 同様な事情で本件建物の洗面所が設置されていません。 4 本件土地は元々は駐車場で、当時の古いコンクリートブロック塀が本件土地を囲むように存在しています。 このコンクリートブロック塀内に隣地里道が取り込まれているのかどうかについてはよく分かりません。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。

(形状等)

- 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。

ただし、本件土地と隣地との間にはコンクリートブロック塀が存在が存在するものの、同ブロック塀は東側や北側で隣地を取り囲むように存在しており、本件土地と隣地との境界を示すものとは認められない（東側については写真②参照）。

本件土地と隣地との間には、地積測量図記載の境界標等が一部には存在したが、その他の箇所では境界等を示す徴憑も認められないので、本件土地と隣地との境界は不明確である。

(占有等)

- 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。

なお、本件建物はAらが居住しているが、Aの占有権原が使用貸借等の占有とまでは認められず、Aらを所有者の占有補助者と認めた。

(その他)

- 本件建物の損傷は関係人の陳述のとおりであり、その他には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

- 本件土地を囲むコンクリートブロック塀はひどく劣化・損傷しており、修復する必要がある。

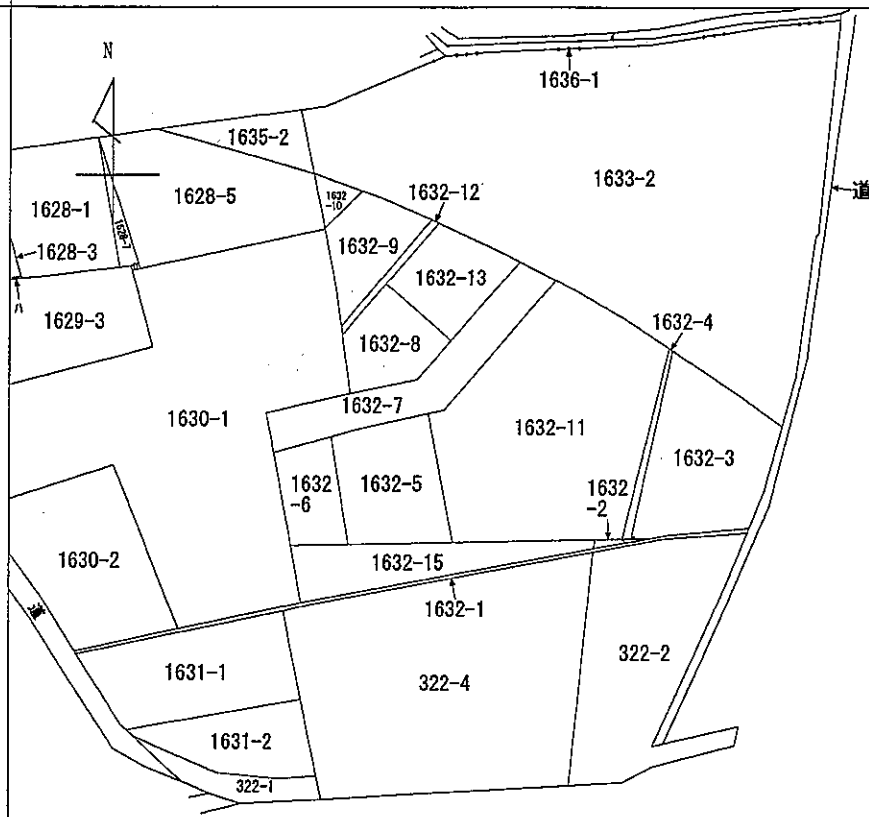
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

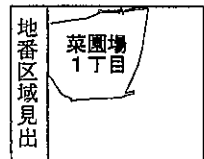
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6年 12月3日 (火) 12:00 - 12:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 6年 12月3日 (火) 12:10 - 12:20	執行官室	建物図面請求
R 6年 12月4日 (水) 10:45 - 11:25	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 6年 12月4日 (水) 12:00 - 12:20	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 6年 12月6日 (金) 17:00 - 17:20	執行官室	占有状況等の調査, 立入調査日の調整 (Aからの電話)
R 7年 1月7日 (火) 10:10 - 11:10	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

イ 道 1628-6 ハ 1629-2
ロ 1628-6 ニ 1632-14



(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。



A 大字板櫃

請求部	所在	北九州市小倉北区菜園場一丁目				地番	322番2			
出力縮	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。

令和6年12月3日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：44-1
(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成24年2月27日

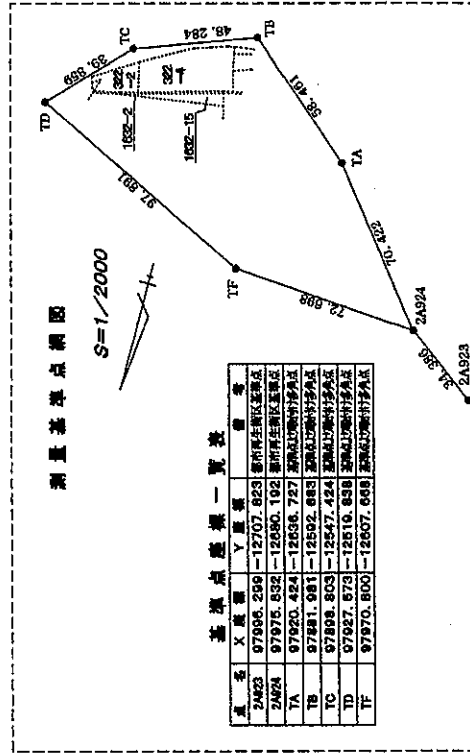
地積測量図

地番	(A)322-2 (B)322-4
土地の所在	北九州市小倉北区菜園場一丁目

地積求積表				
(A)322-2				
地番	地積(m ²)	Xn	Yn	面積(m ²)
KP1	新設地積	97914.444	-12593.547	6.780
K118	新設地積	97915.281	-12597.015	10.322
K119	新設地積	97915.574	-12595.912	4.034
K120	新設地積	97915.542	-12595.912	1.000
K121	新設地積	97915.502	-12595.418	3.853
K122	新設地積	97915.557	-12595.418	2.216
K123	新設地積	97915.440	-12595.702	0.918
K124	新設地積	97912.806	-12595.722	0.327
K125	新設地積	97903.017	-12591.758	11.870
計				150.377
地積				150.377

地積求積表				
(B)322-4				
地番	地積(m ²)	Xn	Yn	面積(m ²)
K175	新設地積	97904.806	-12598.927	3.329
K176	新設地積	97905.598	-12595.478	33.144
KP1	新設地積	97914.444	-12593.547	11.870
K105	新設地積	97903.017	-12591.758	21.460
K106	新設地積	97902.618	-12592.982	7.000
K107	新設地積	97903.382	-12593.008	4.034
K09	新設地積	97905.095	-12593.448	2.178
K08	新設地積	97906.413	-12592.478	0.807
K07	新設地積	97906.257	-12593.063	0.802
K06	新設地積	97905.138	-12593.853	1.814
K178	新設地積	97907.898	-12595.244	2.317
K114	新設地積	97903.718	-12595.864	6.406
K165	新設地積	97903.978	-12597.225	3.015
計				112.821
地積				564.10

地番	面積(m ²)	地積(m ²)
(A)322-2	150.377	150.37
(B)322-4	564.10	564.10
合計	714.48	714.47



世界測地系・平面直角座標系Ⅱ
平成24年 1月30日測量

縮尺 1/500

申請人

作成者

(平成24年2月17日作成)
(福岡県土地家屋調査士会)

土地家屋

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6年12月3日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：令和5年6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6年12月3日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：44-3

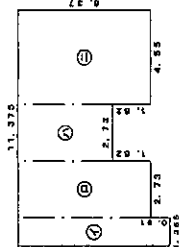
建物図面
各階平面図

家屋番号 322番2

建物の所在 北九州市小倉北区菜園場一丁目322番地2

各階平面図

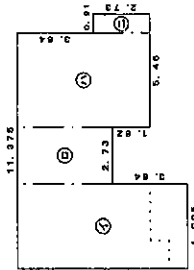
1階



求積表

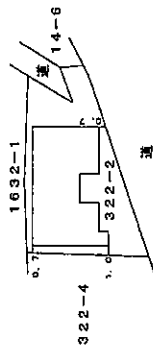
①	1.365 x 7.28 =	9.93720
②	2.73 x 6.37 =	17.3901
③	2.73 x 4.55 =	12.4215
④	4.55 x 6.37 =	28.9835
計		68.732300
床面積		68.73㎡

2階



求積表

①	4.095 x 8.19 =	33.53805
②	2.73 x 4.55 =	12.4215
③	4.55 x 6.37 =	28.9835
④	0.91 x 2.73 =	2.4843
計		77.42750
床面積		77.42㎡



作成者
土地
家屋

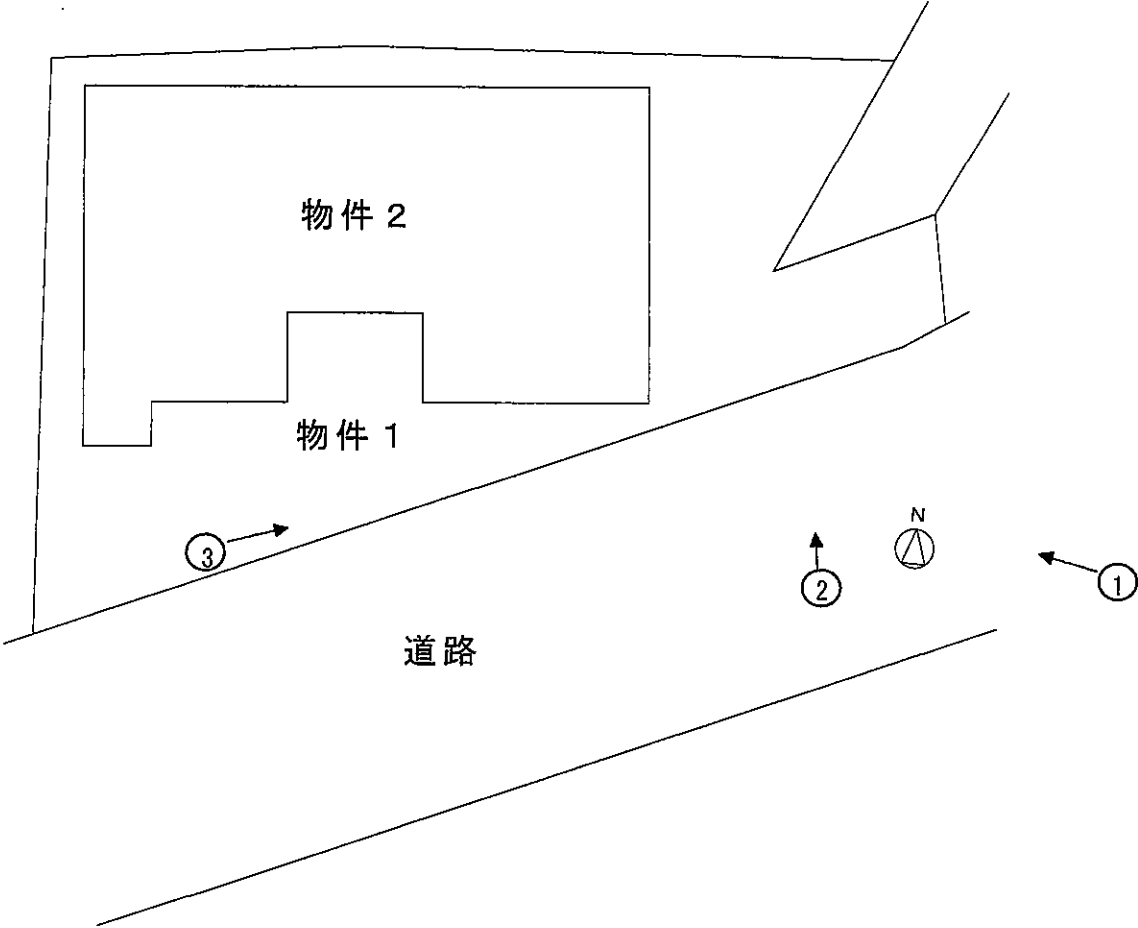
縮尺 1/250

申請人

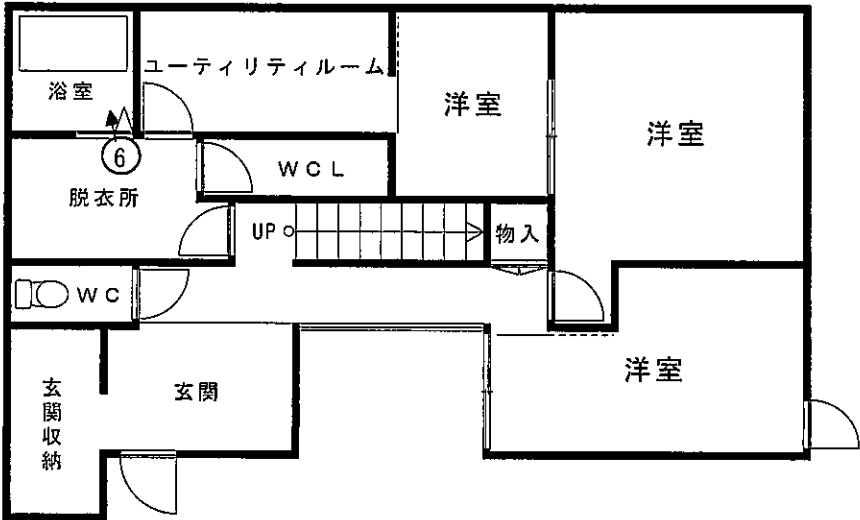
縮尺

1/500

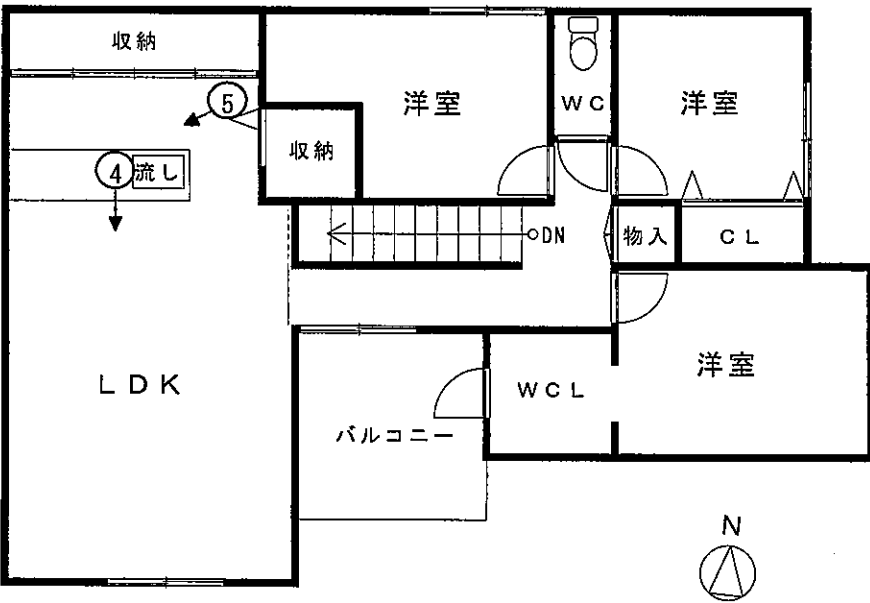
↑ 写真撮影位置方向



1階



2階





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件土地と隣地との境界付近を撮影

修復が必要なブロック塀

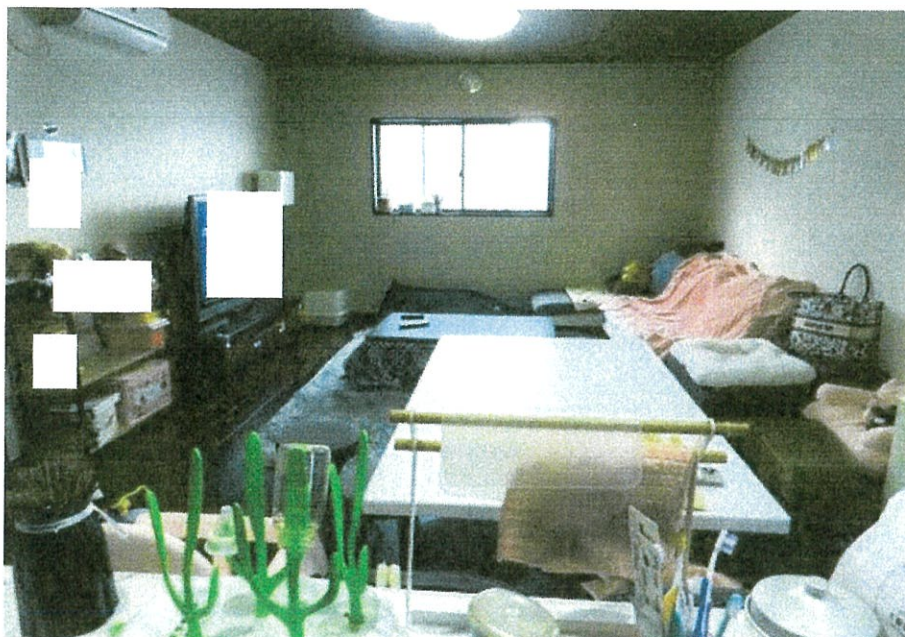
本件土地に取り込まれた隣地（里道）付近



No. 3

本件土地の外構を撮影

本件建物



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. 6

本件建物の室内を撮影

(12枚目)

令和6年（ケ）第83号
令和7年1月7日現地調査
令和7年1月10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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一括価格	
金 21,700,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,670,000 円
物件2（建物）	金 18,030,000 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	北九州市小倉北区菜園場一丁目 322 番 2 宅地 150.37 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区菜園場一丁目 322番地2 322 番 2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 68.73 m ² 2階 77.42 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	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	北九州市小倉北区菜園場一丁目8番11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)	J R日豊本線「西小倉」駅の南西方、約1.1km。 西鉄バス「堅町」停留所の西方、約300m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	都心小倉の南西方1.7km前後に位置し、地域内には戸建住宅やアパートのほか営業所等が混在する利用状況にある。また、周辺には自動車整備や鉄道保守管理に関する施設等が見られ、工業地域の色彩も有している。		
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	防火地域及び準防火地域の指定なし	
画 地 条 件	地 積	150.37㎡	(登記地積)
	形 状	不整形	(別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約19.5m	
	奥 行	約9m	
	接 道 関 係	一方路	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約6mの舗装市道とほぼ等高に接面（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	： 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	・ 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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・ 境界は不明瞭であり、詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・ 東側や北側の一部で隣地を取り込んでいる可能性があるものの、境界不明瞭につき詳細は不明である。 ・ ブロック塀にクラック等の損傷が見られる。		

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）：令和5年6月14日 新築 経 過 年 数：約 2 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 23 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード張り 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
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：居宅 間 取 り：6LDK （別添「間取図」参照。） ※LDKが2階に位置する
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 （屋内で犬や猫を飼育しており、内壁等に猫の引っ掻き傷がある）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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。 ・目的建物には洗面台がない。また、一部を除き外構工事が施 工されておらず、玄関ポーチの階段前に段差が生じている。

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	75,100	0.86	150.37	1.00	9,710,000

【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「北九州小倉北-7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 79,500\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & = & 75,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 1.10 × 1.00 = 1.09

イ 個 別 格 差：形状 境界不明瞭 個別格差
0.90 × 0.95 = 0.86

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地は適応した状態にあり建付減価の必要なし。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	209,000	146.15	0.81	24,740,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.83 \times 0.98 = 0.81$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約2年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-2%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	9,710,000	0.40	法定地上権	3,880,000

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	9,710,000	－ 3,880,000		0.90	0.70	3,670,000
2	24,740,000	＋ 3,880,000	1.00	0.90	0.70	18,030,000
一 括 価 格 (合 計)						21,700,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 外構工事がほぼ施工されていないこと、洗面台がなくLDKが2階に存すること、ブロック塀に損傷があ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

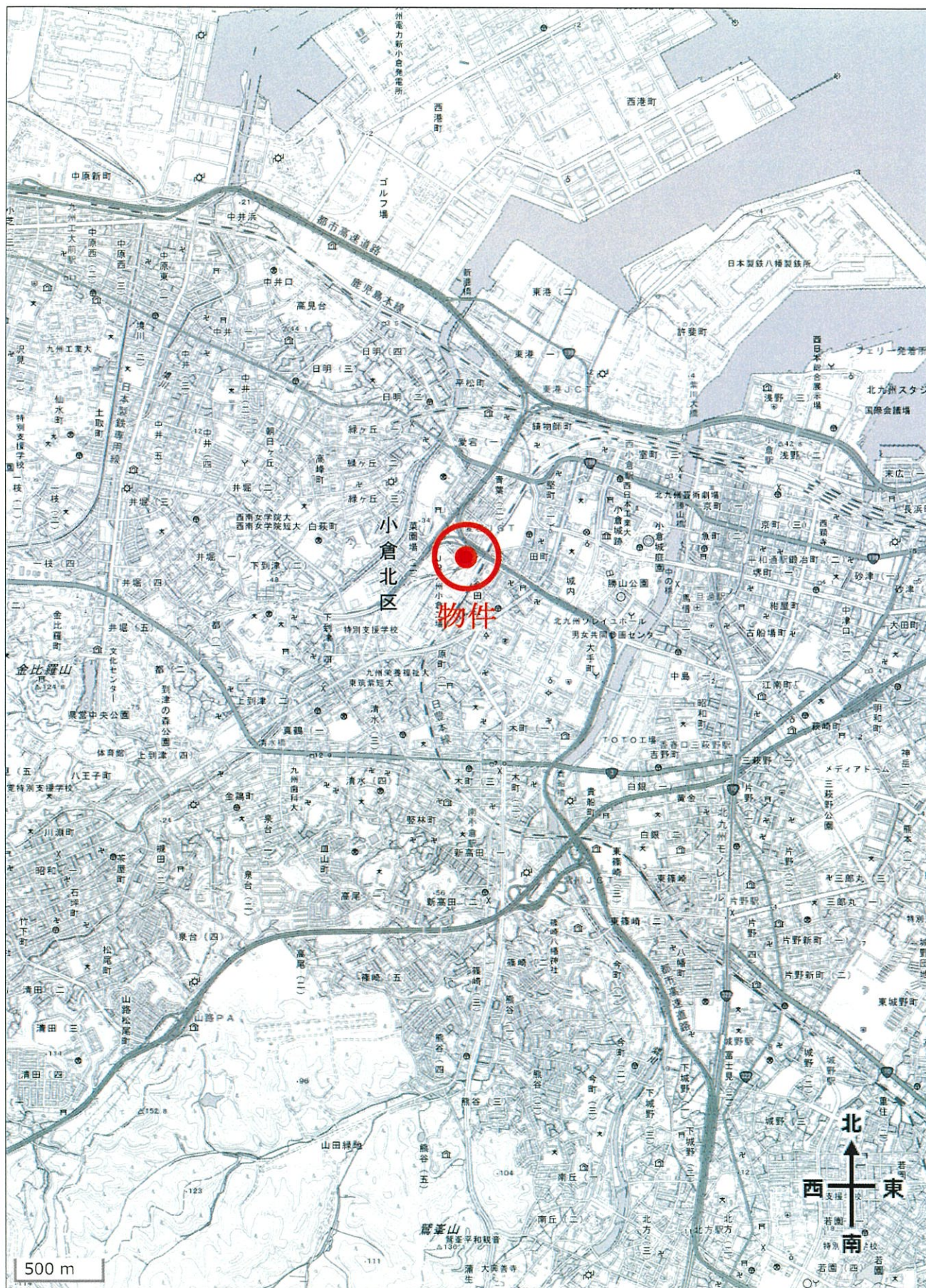
地価公示価格：標準地「北九州小倉北一7」
所在：北九州市小倉北区菜園場1丁目20番3外
住居表示：菜園場1-2-29
価格：79,500 円/㎡（対前年変動率 3.1%）
価格時点：令和6年1月1日
地積：181 ㎡
地域の概要：一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域
接面街路：北東側幅員約5.5m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「小倉」駅の南西方、道路距離2.1km。
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

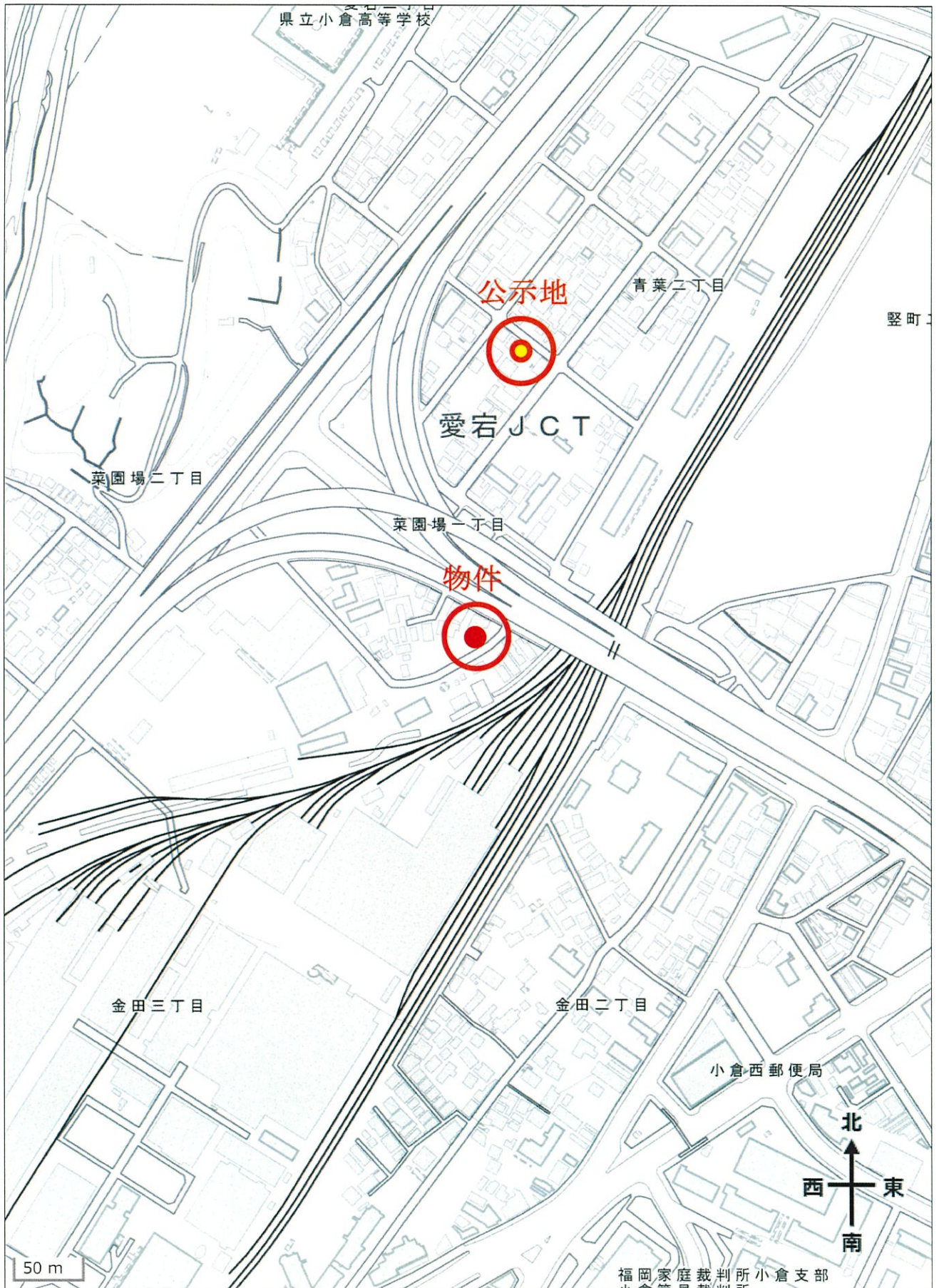
1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 写真撮影位置図	1 葉
8 現況写真	1 葉

（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

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用