

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 22 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 8 月 6 日から 令和 7 年 8 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 20 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 9 月 3 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 7 月 22 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	22, 770, 000 18, 216, 000	一括	4, 554, 000	123, 294	49, 314
1	5, 680, 000				
2	17, 090, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市若松区東二島二丁目
地 番 3 3 3 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 9 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 北九州市若松区東二島二丁目 3 3 3 番地 1
家屋 番号 3 3 3 番 1
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 7 . 0 7 平方メートル
2 階 6 7 . 0 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 2 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（南西側里道）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 北九州市若松区東二島二丁目
地 番 3 3 3 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 9 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 北九州市若松区東二島二丁目 3 3 3 番地 1
家屋 番号 3 3 3 番 1
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 7 . 0 7 平方メートル
2 階 6 7 . 0 7 平方メートル

令和7年(ケ)第5号
令和7年2月18日受理
令和7年3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

物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市若松区東二島二丁目
地 番 3 3 3 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 9 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 北九州市若松区東二島二丁目 3 3 3 番地 1
家屋 番号 3 3 3 番 1
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 7 . 0 7 平方メートル
2 階 6 7 . 0 7 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	北九州市若松区東二島二丁目17番20号		
土 地	物件 1		
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 ☐ 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 { 種 類 : ☐ ある { 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居宅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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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、私たち家族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 室内では猫を飼っているので、階段付近の壁クロスには引っ掻き傷によるクロスの剥がれが何ヵ所かあります。 4 リビング床の一部が盛り上がっているように感じられます。 5 本件建物は築2年程度なので、その他には特段の損傷や不具合等はありません。 6 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

■ (接道)

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)

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。隣接地（３３１番，３３３番２）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と思われ、接道及び水路付近には境界標等が現地で一部確認できた。

ただし、本件土地は盛土によって造成された土地であることから、盛土の周囲は土羽となっており、目視上での境界は不明確であり、水路の形状が上記図面の形状と異なっており、本件土地の南西端の一部が上記公道に取り込まれている可能性がある。

(本件土地及び建物等の占有状況)

関係人の陳述，立入調査等の結果から２枚目記載のとおりと認めた。

(建物の損傷状況等について)

所有者の陳述のとおり。

(その他)

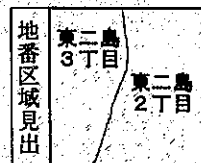
隣接地（３３１番）は、墓地である。

(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 7年 2月18日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 2月18日 (火) 13:30 - 13:40	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 2月19日 (水) 12:00 - 12:20	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 2月19日 (水) 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 7年 2月26日 (水) 12:00 - 12:30	物件所在地	(所有者の事情により中止) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 7年 3月17日 (月) 13:10 - 14:15	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

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：令和5年4月6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7年2月19日

福岡法務局八幡出張所

登記官

(7枚目)

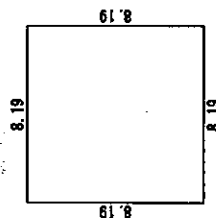
A4判に縮小

請求番号：14-2

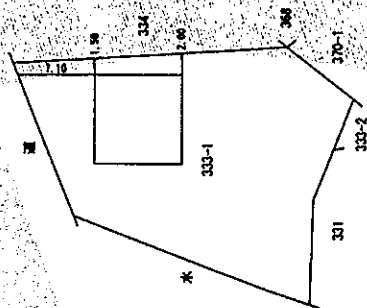
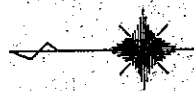
各階平面図 建物図面

登記番号	333番1
建物の所在	北九州市若松区東二島二丁目333番地1

1階、2階
(各階同型)



求積率	8.19 x 8.19	=	67.0761
合計	67.0761		
床面積	67.07 m ²		



作成者

4月5日作成

縮尺

250

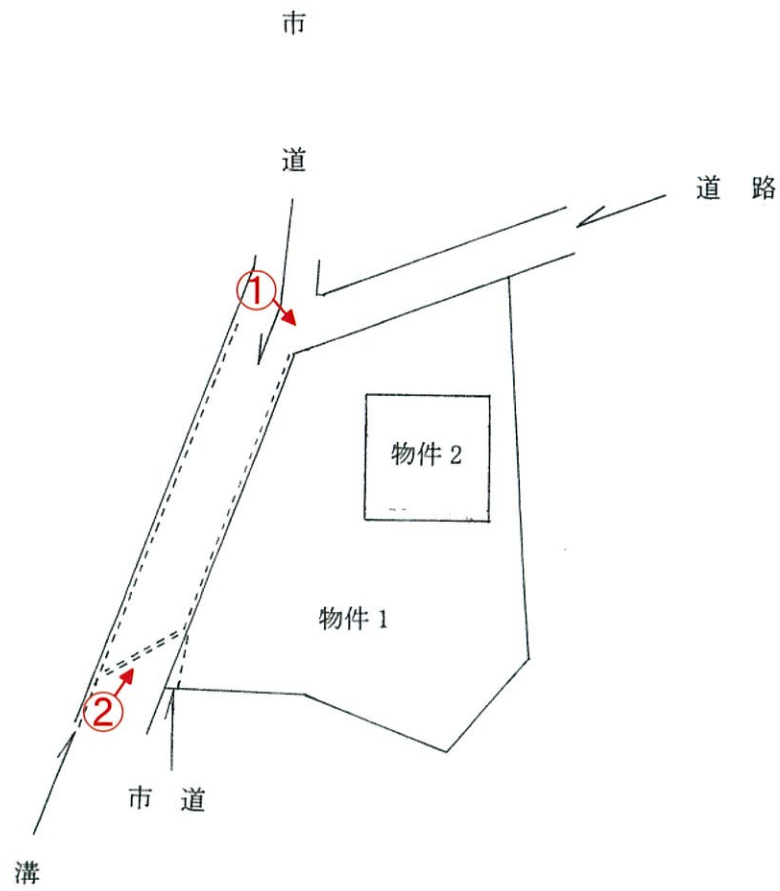
製図人

縮尺

500

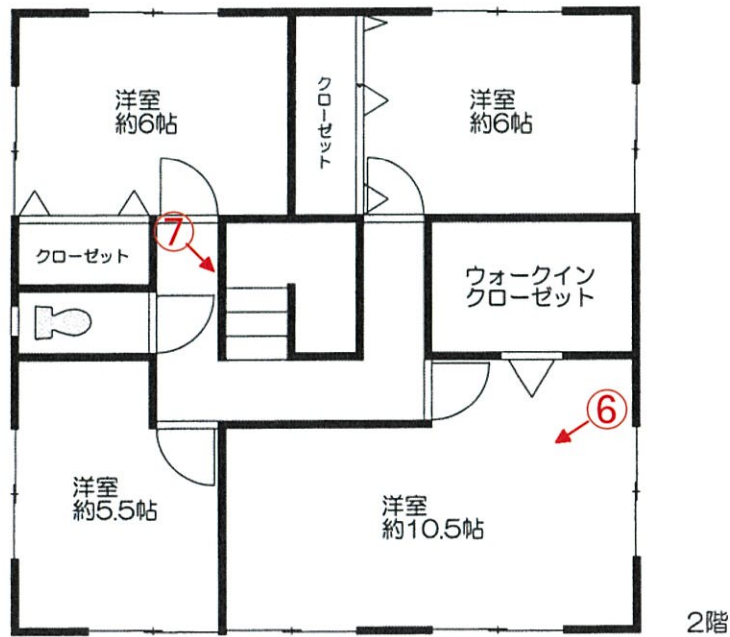
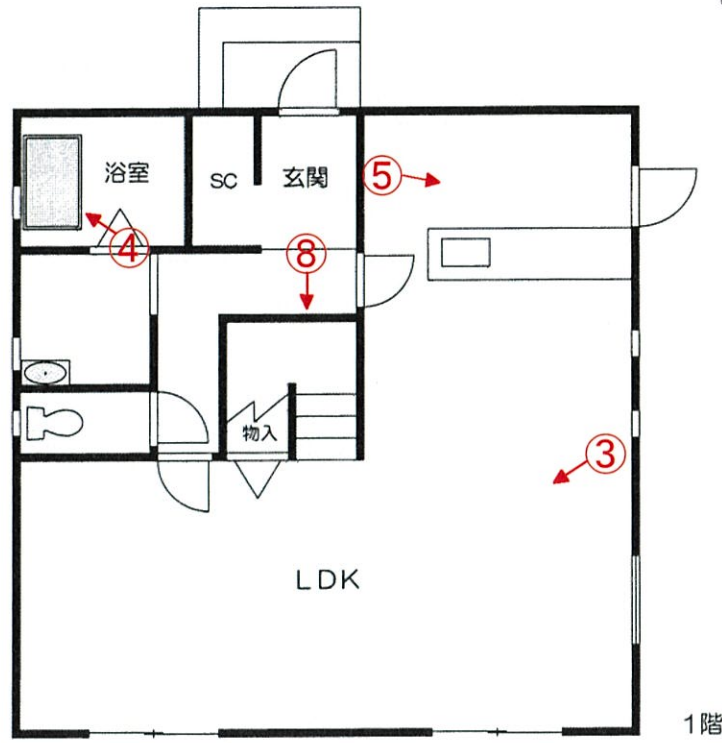
土地建物位置関係図（概略）

↑ 写真撮影位置方向



間 取 図

写真撮影位置方向





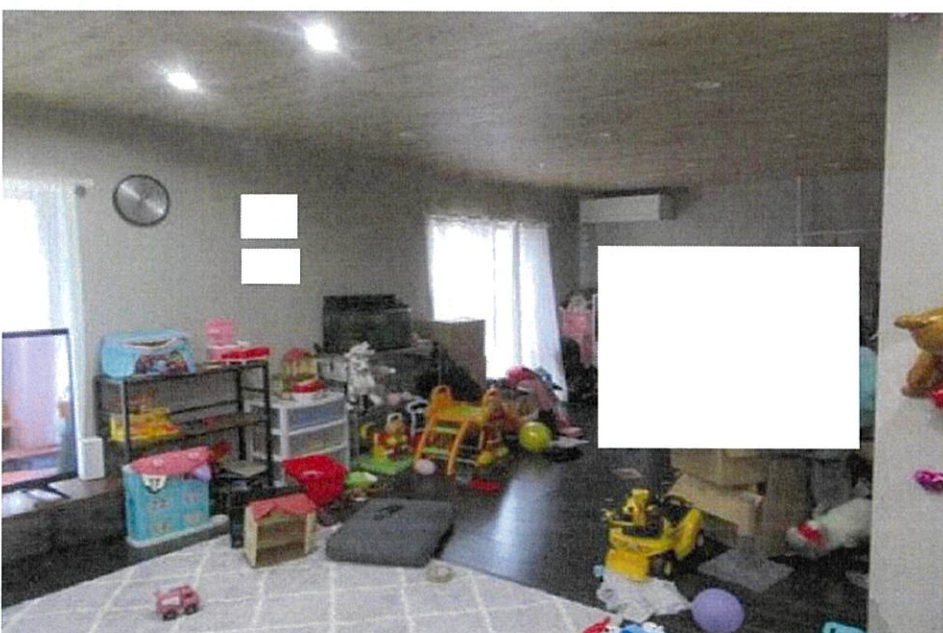
No. 1

本件土地及び建物を撮影



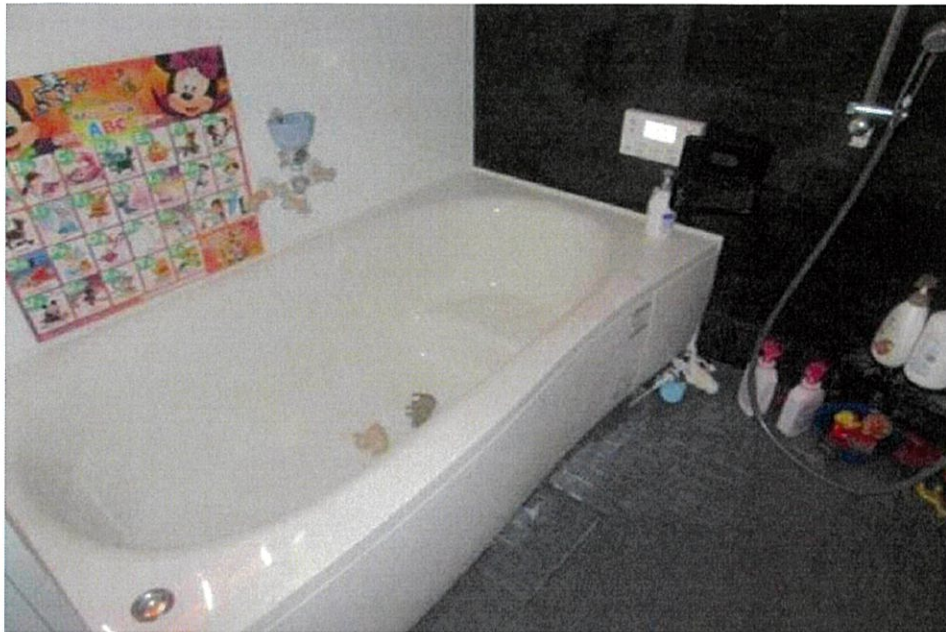
No. 2

同 上



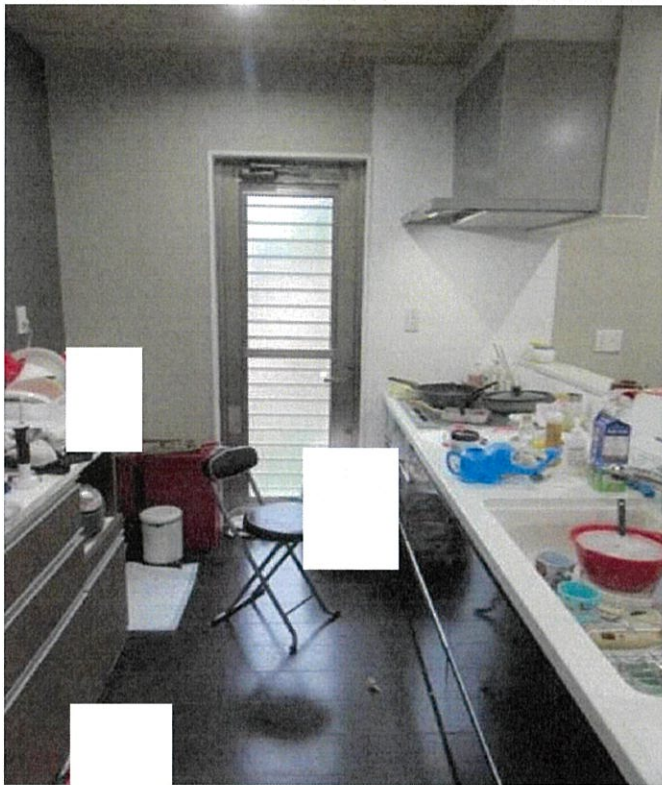
No. 3

本件建物の室内を撮影



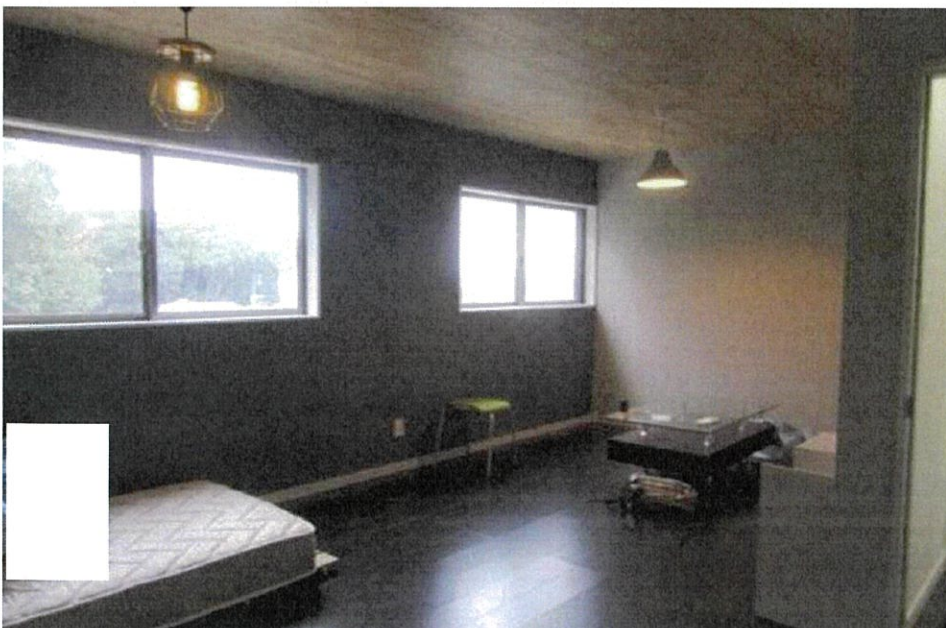
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上



No. 7

2階階段付近の壁クロス

損傷状況を撮影



No. 8

1階玄関ホールの壁画を

撮影

No. _____

令和7年（ケ）第 5 号
令和7年3月17日現地調査
令和7年3月24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
境 達 司

第1 評価額

一括価格	
金 22,770,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,680,000 円
物件2（建物）	金 17,090,000 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	北九州市若松区東二島二丁目 333番1 宅地 489.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市若松区東二島二丁目 333番地1 333番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 67.07 m ² 2階 67.07 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、法第14条第1項地図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
2	現況は、2階建の居宅であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
住 居 表 示	北九州市若松区東二島二丁目17番20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筑豊本線「二島」駅の東方、約760m。 北九州市営バス「日吉神社下」停留所の北方、約410m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は、洞海湾北側の国道199号から上った傾斜地勢の住宅地域である。戸建住宅の利用が主体である。各画地の地積、形状等是不均衡であり、配置に統一性はない。地域環境等が大きく変化する要因はなく、土地利用は、現状維持程度で推移すると予測する。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 防火地域と準防火地域の指定はない。 土砂災害警戒区域（土石流）、地域格差で考慮。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	489.00㎡ (登記地積) 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約23m 約19m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約4.0mの舗装市道とほぼ等高～約1.5m高位接面（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）。舗装された通行可能な幅員は約3.5mであり、両側に無蓋側溝が存している。 北側で幅員約2.7mの舗装道路とほぼ等高～約0.5m高位接面（建築基準法第42条第2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」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合である。	
特 記 事 項	・現地調査、当事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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「日吉神社遺跡」内に存しているが、既に戸建住宅の敷地として利用されており、現時点で減価の要はないと判定する。 ・周囲の境界と思われる付近には、南側は隣接墓地の塀等が存している。その他は、一部にコンクリート杭が見られるが、周囲の大部分が土羽で草が茂っており、目視上の境界は不明確である。ただし、法第14条第1項地図が存しており、減価の要はないと判断する。 ・隣接不動産等と高低差があるが、物件1に擁壁等の設置はなく、端部が土羽になっており、地勢等が劣っている。 ・北側で道路中心線から2mのセットバックを要する。 ・南西端部が市道になっていると思われる。ただし、全体面積に対する割合が僅少であり、減価率には表れない。 ・南側隣接地が墓地、東側隣接地が雑木林になっており、隣接不動産の状況に劣る。	

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3月31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：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング材 ほか 天 井：ビニールクロス貼り ほか 床 ：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼り ほか 設 備：電気、上下水道 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：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	劣る（室内で猫が飼育されている。内壁のビニールクロス貼りに猫の引っ掻き傷や剥がれた箇所がある。玄関前の内壁に居住者が直接描いた絵が存している。等）
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、動作確認まではできないため、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	35,900	0.81	489.00	0.95	13,510,000

【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「北九州若松（県）-1」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 35,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.03 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差：不整形 角地 地勢等 要セットバック 隣接不動産
0.93 × 1.02 × 0.90 × 0.98 × 0.97
個別格差
= 0.81

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	175,000	134.14	0.81	19,010,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.83 \times 0.97 = 0.81$$

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	-3%

* 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	13,510,000	0.40	法定地上権	5,400,000

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	13,510,000	－ 5,400,000		1.00	0.70	5,680,000
2	19,010,000	＋ 5,400,000	1.00	1.00	0.70	17,090,000
一 括 価 格 (合 計)						22,770,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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「北九州若松（県）－1」
所 在：北九州市若松区東二島2丁目383番8
住 居 表 示：東二島2-13-21
価 格：37,000 円/㎡（対前年変動率 +0.3%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：167 ㎡
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域
接 面 街 路：北 側 幅員5m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR筑豊本線「奥洞海」駅の西方、道路距離1.1km。
用 途 指 定 等：市街化区域

第1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 写真撮影位置図	1 葉
7 現況写真	1 葉

（B I T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



