

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 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 8 月 6 日から 令和 7 年 8 月 13 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 20 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分 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	17,730,000 14,184,000	一括	3,546,000	102,051	40,491
1	2,160,000				
2	15,570,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市八幡東区上本町二丁目
 地 番 11 番 11
 地 目 宅地
 地 積 91.89 平方メートル

- 2 所 在 北九州市八幡東区上本町二丁目 11 番地 11
 家屋 番号 11 番 11 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 64.17 平方メートル
 2 階 67.28 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレートぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 64.17 平方メートル
 2 階 67.28 平方メートル
 3 階 約 11.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6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 福 島 恭 子

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 北九州市八幡東区上本町二丁目
地 番 1 1 番 1 1
地 目 宅地
地 積 9 1 . 8 9 平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡東区上本町二丁目 1 1 番地 1 1
家屋 番号 1 1 番 1 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 1 7 平方メートル
2 階 6 7 . 2 8 平方メートル
(現況)
構 造 木造スレートぶき 3 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 1 7 平方メートル
2 階 6 7 . 2 8 平方メートル
3 階 約 1 1 . 0 0 平方メートル



令和7年(ケ)第26号
令和7年4月15日受理
令和7年5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 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 | 北九州市八幡東区上本町二丁目 | |
| | 地 番 | 11 番 11 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 91.89 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡東区上本町二丁目 11 番地 11 | |
| | 家屋 番号 | 11 番 11 の 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 64.17 平方メートル |
| | | 2 階 | 67.28 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市八幡東区上本町二丁目6番15-1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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、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:木造スレート葺3階建 ☒ 床面積:3階 約11.00㎡(約11.00㎡増築) (1階, 2階は「物件目録」記載のとおり)		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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
■ 所有者	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 本件建物には損傷等はありません。 3 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

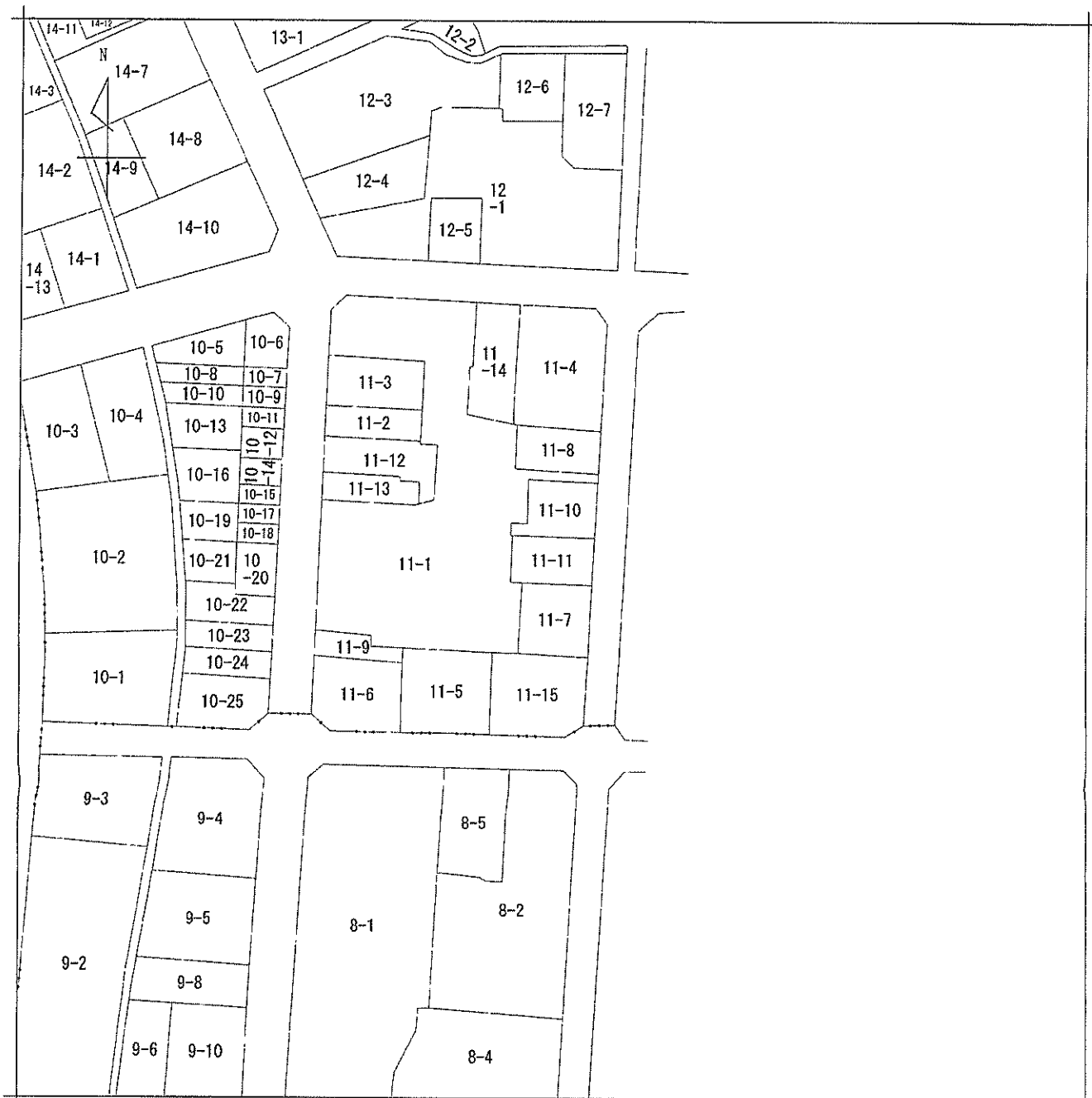
- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀及び縁石が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

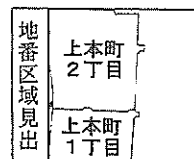
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 4月15日 (火) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 3月18日 (火) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 4月16日 (水) 15:10 - 15:30	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
R 7年 4月16日 (水) 18:00 - 18:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 5月14日 (水) 13:00 - 13:30	物件所在地	全戸不在, 外観調査
R 7年 5月14日 (水) 13:40 - 13:50	物件所在地	占有状況等の調査, 立入調査日の調整 (所有者への電話)
R 7年 5月25日 (日) 9:45 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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7年5月14日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人Aに立会わせて, 解錠技術者に解錠行為に着手したが, 解錠困難のため, 本件建物内への立入調査を中止した。 ■ 令和7年5月25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。



A 中央3丁目

請求部	所在	北九州市八幡東区上本町二丁目				地番	11番11			
出力尺	1/600	精度		座標系又は 座番記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
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7年4月16日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：15-2
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成1年10月23日

昭 / 年 / 月 / 日 登記

210729

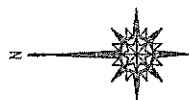
前 11-1 後・新

地 積 測 量 図

11番10,11-1
11番11

土地の所在 北九州市八幡東区上本町2丁目

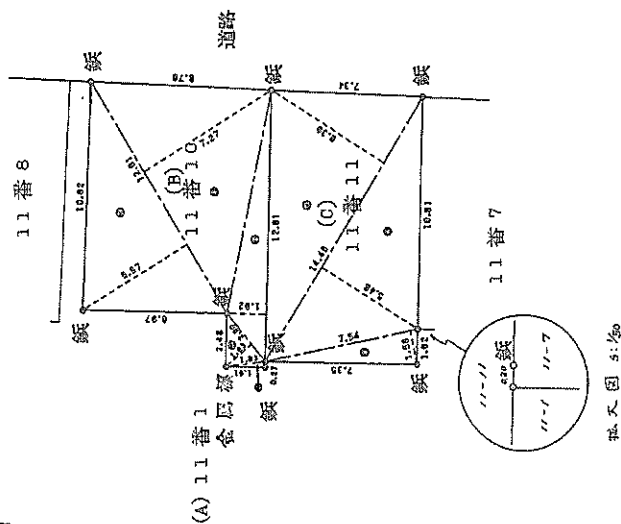
2/2



地番	11-10	底辺	高さ	倍面積
イ	12.61	5.87		74.0207
ロ	12.61	7.27		91.6747
ハ	12.61	1.92		24.2112
ニ	2.90	1.63		4.7270
ホ	1.93	0.27		0.5211
倍面積				195.1547
地積				97.57735

地番	11-11	底辺	高さ	倍面積
イ	14.48	6.39		92.5272
ロ	14.48	5.48		79.3504
ハ	7.54	1.58		11.9132
倍面積				183.7908
地積				91.89540

地番	11-1	底辺	高さ	倍面積
イ	14.48	6.39		92.5272
ロ	14.48	5.48		79.3504
ハ	7.54	1.58		11.9132
倍面積				183.7908
地積				91.89540



作製者

平成元年10月21日作製

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士)

(2/2)

請求番号：15-3

(7枚目)

A4判に縮小

公用

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7年4月16日 福岡法務局八幡出張所 登記官

登記年月日：平成1年10月23日

Ⓢ 昭 1 年 10 月 23 日 登記

210728

前 11-1 後・新

地 積 測 量 図 全 図

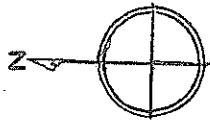
地 番

11-1
11-10 11-11

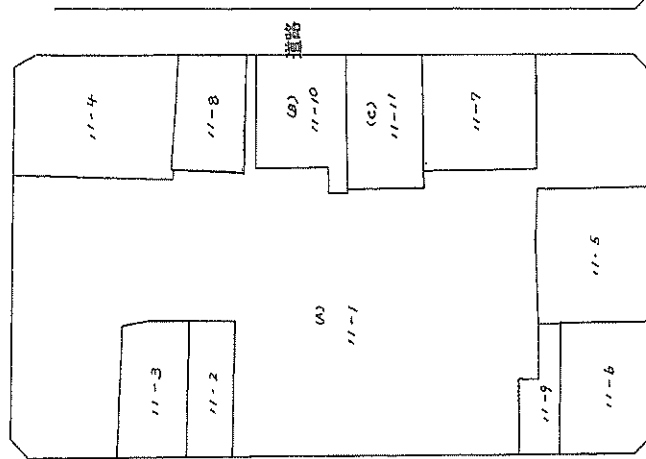
土地の所在

北九州市八幡東区上本町 2 丁目

1/2



道路



道路

作製者

平成
昭和元年10月21日作製

申請人

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：15-3

公用

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 7 年 4 月 16 日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A 4 判に縮小

(8枚目)

登記年月日：令和5年9月20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7年4月16日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：15-4

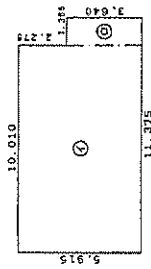
各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

家屋番号 11番11の1

建物の所在 北九州市八幡東区上本町二丁目11番地11

1階

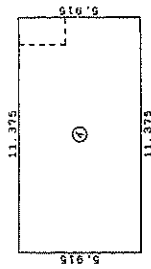


求積表

①	10.010 x 5.915	=	59.2092
②	1.365 x 3.640	=	4.9686
計			64.1778

床面積 64.17 m²

2階



求積表

①	11.375 x 5.915	=	67.2831
---	----------------	---	---------

床面積 67.28 m²

報告書番号2300021

作成者

9月19日作成

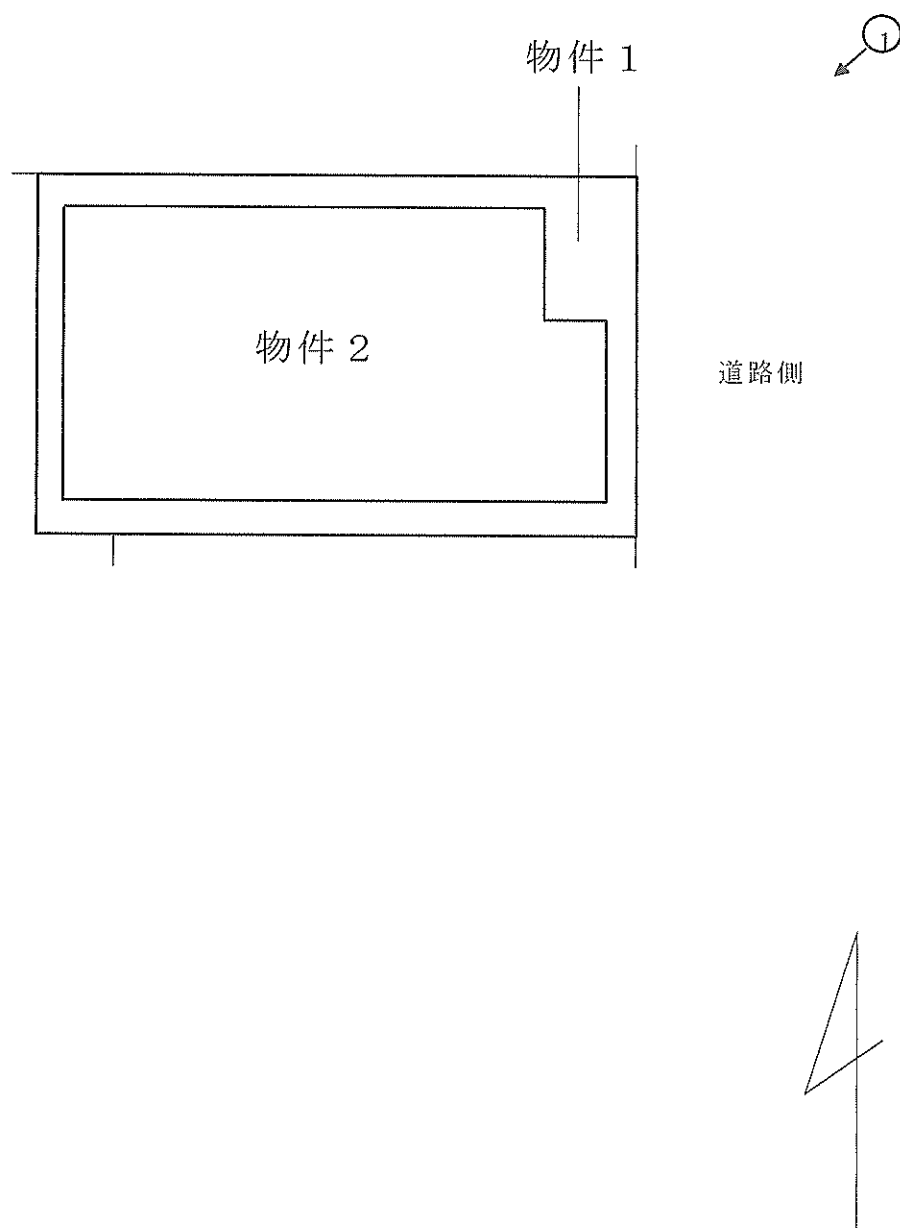
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地・建物位置関係図

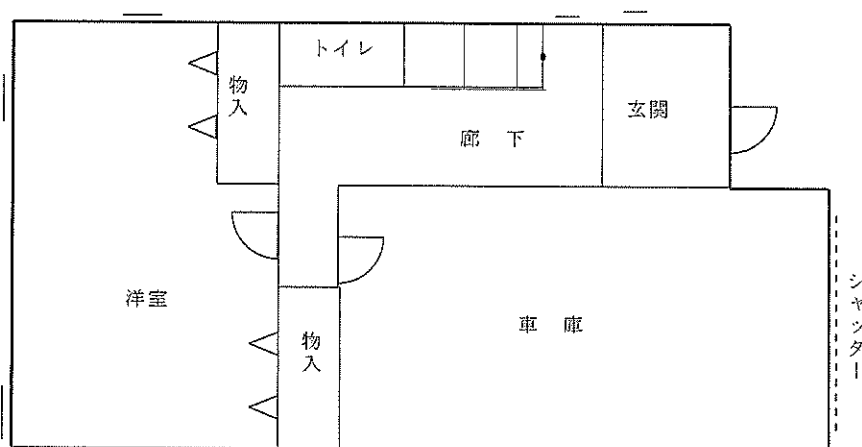
A 4 判に縮小



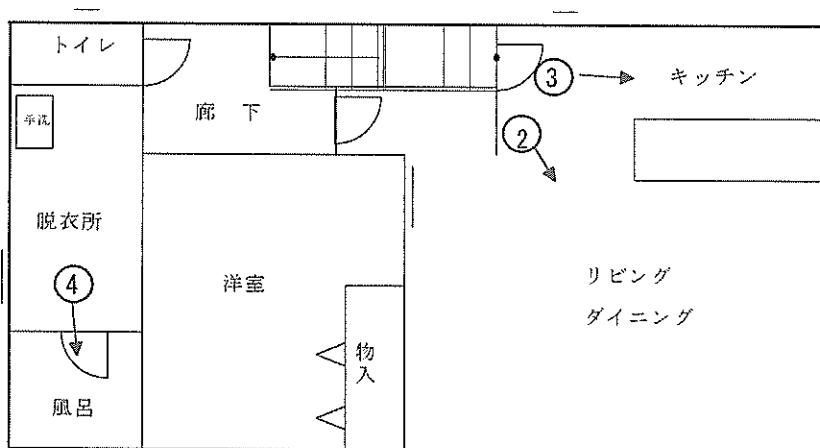
写真撮影位置方向

間取図

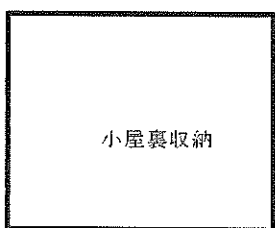
【1階】



【2階】



【3階】



未登記増築部分

【物件2】



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



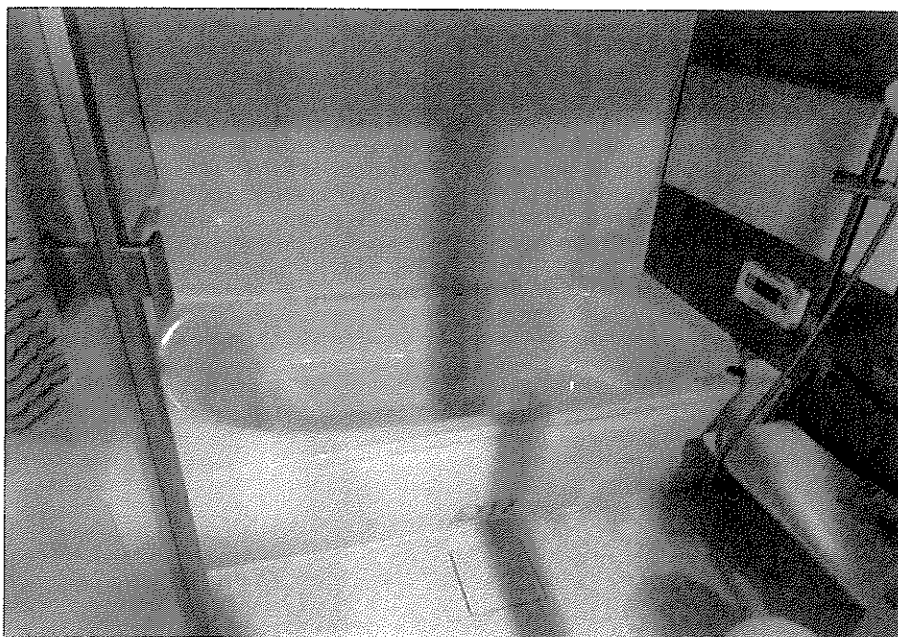
No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影

No.

No.

令和7年（ケ）第 26 号
令和7年5月25日現地調査
令和7年5月27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 17,730,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,160,000 円
物件2（建物）	金 15,570,000 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	北九州市八幡東区上本町二丁目 11 番 11 宅地 91.89 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡東区上本町二丁目 11番地11 11 番 11の1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 64.17 m ² 2階 67.28 m ²	木造スレートぶき3階建 1階 64.17 m ² 2階 67.28 m ² 3階 約 11.00 m ²
番号	特 記 事 項		
1	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	特に無し。		
住 居 表 示	北九州市八幡東区上本町二丁目6番15-1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鹿児島本線「スペースワールド」駅の南東方、約1.2km。 北九州市おでかけ交通「宝町市場前」停留所の南東方、約70m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は八幡東区の北東部、高炉台公園の東側に存する住宅地域である。幹線背後に形成された地域で、戸建住宅を中心として共同住宅も点在する。街路配置は比較的整然とした住宅地域である。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	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	無し
画 地 条 件	地 積	91.89 m ² (登記地積)
	形 状	整形 (別添 地積測量図 (写) 参照。)
	間 口	約7.3m
	奥 行	約12.4m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約4.0mの舗装市道と等高に接面 (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 (引き込み可) 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 (引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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。	

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9月11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：スレートぶき 外 壁：ボード ほか 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、電化キッチン、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	3階部分は増築されており、約142.45㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：2LDK、車庫、小屋裏物置 （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや優る 施工状態：やや優る
保守管理の状態	やや優る
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。 ・建物の設計図によると、3階部分は「天井高1400mm以下」、「小屋裏収納」との記載が有り、この場合は、建築基準法の延べ床面積及び登記の床面積にはならない。しかし、現地で測ると、軒高が160～200cm存していた事から、3階建てと判断した。但し、違法建築物であるが、天井高を低くする事は、比較的安価な施工で可能な事から、減価の程度は比較的小さいと判断する

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	55,800	1.00	91.89	1.00	5,130,000

【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「北九州八幡東-13」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 55,200\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 55,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的條件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.04 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & \times & 0.98 & = & 1.00 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{補正要因} & & & & & & & & \text{個別格差} \\ & & \text{無し} & & & & & & & & \\ & & 1.00 & & & & & & & = & 1.00 \end{array}$$

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	142.45	0.81	20,190,000
			合計	20,190,000

イ 現況延床面積： 未登記部分は概測数量を採用した。

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。

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

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、違法建築物である事を勘案した。

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	5,130,000	0.40	法定地上権	2,050,000
計				2,050,000

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	5,130,000	－ 2,050,000		1.00	0.70	2,160,000
2	20,190,000	＋ 2,050,000	1.00	1.00	0.70	15,570,000
一 括 価 格 (合 計)						17,730,000

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「北九州八幡東-13」
所 在 : 福岡県北九州市八幡東区上本町2丁目260番20外
住 居 表 示 : 上本町2-16-29
価 格 : 55,200 円/㎡ (対前年変動率 1.7%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 172 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が多い高台の既成住宅地域
接 面 街 路 : 東 側 幅員約 8.0m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R 鹿児島本線「八幡」駅の南東方、道路距離2.9km。
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 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

