

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 久保山 勝

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	1,750,000 1,400,000	一括	350,000	37,050	9,320
1	840,000				
2	910,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市若松区大池町
地 番 338番59
地 目 宅地
地 積 183.77平方メートル
- 2 所 在 北九州市若松区大池町 338番地59
家屋 番号 338番59
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 42.23平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 約43.93平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

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 北九州市若松区大池町
地 番 338番59
地 目 宅地
地 積 183.77平方メートル
- 2 所 在 北九州市若松区大池町 338番地59
家屋 番号 338番59
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 42.23平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 約43.93平方メートル



令和7年(ケ)第25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 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 北九州市若松区大池町
地 番 338 番 59
地 目 宅地
地 積 183.77 平方メートル
- 2 所 在 北九州市若松区大池町 338 番地 59
家屋 番号 338 番 59
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 62.93 平方メートル
2 階 42.23 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	北九州市若松区大池町12番24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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 62.93㎡ 2階 約43.93㎡（約1.7㎡増築）			
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 上記の者が本建物を居宅（空き家）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、サンルームが存する。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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
■近隣居住者	本件建物には、Aさんが住んでいましたが、現在は空き家となって1年以上は経っていると思います。
■北九州市上下水道課職員	本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和7年5月21日現在)は、次のとおりです。 契約者名 A(所有者) 契約(解約) 令和6年2月5日
■評価人	本件土地の北東に隣接する土地(338番109)は、接面道路(463番3)と一体となった道路として認定されています。

(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、公衆用道路（４６３番３等）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、コンクリート擁壁、同ブロック塀等が存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

また、境界標等は接道付近で一部確認できた。

(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枚目記載のとおりと認めた。

なお、所有者からは何らの回答も得られなかったが、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

(本件建物の損傷状況等について)

天井や壁のクロスには汚損や亀裂が随所に見受けられ、壁には拳大の穴が複数個所存する。

床は擦り傷などの損傷が目立つなど維持管理の状況は劣っている状況が窺えた。

サンルームの天井の一部には穴が空いている。

(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 4月15日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7 年 4月16日 (水) 14:00 - 14:10	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 4月17日 (木) 13:05 - 13:15	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7 年 4月18日 (金) 10:15 - 10:35	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 4月18日 (金) 11:05 - 11:35	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, 近隣居住者と面談
R 7 年 4月25日 (金) 11:15 - 11:55	物件所在地	(不在) 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 5月8日 (木) 9:40 - 10:55	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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8日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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

登記年月日：平成7年11月10日

公用

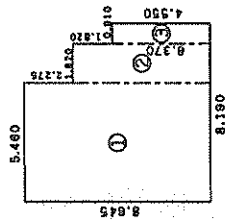
昭 7 年 11 月 10 日 登記
307365
307365

建築物 図 面
各 階 平 面 図

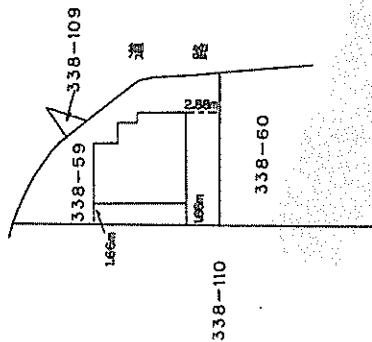
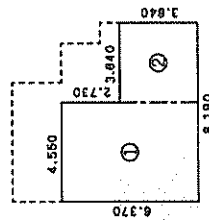
家屋番号
338番59

建物の所在
北九州市若松区大池町338番地59

1 階



2 階



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者

土地調査士

(平成 7 年 11 月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

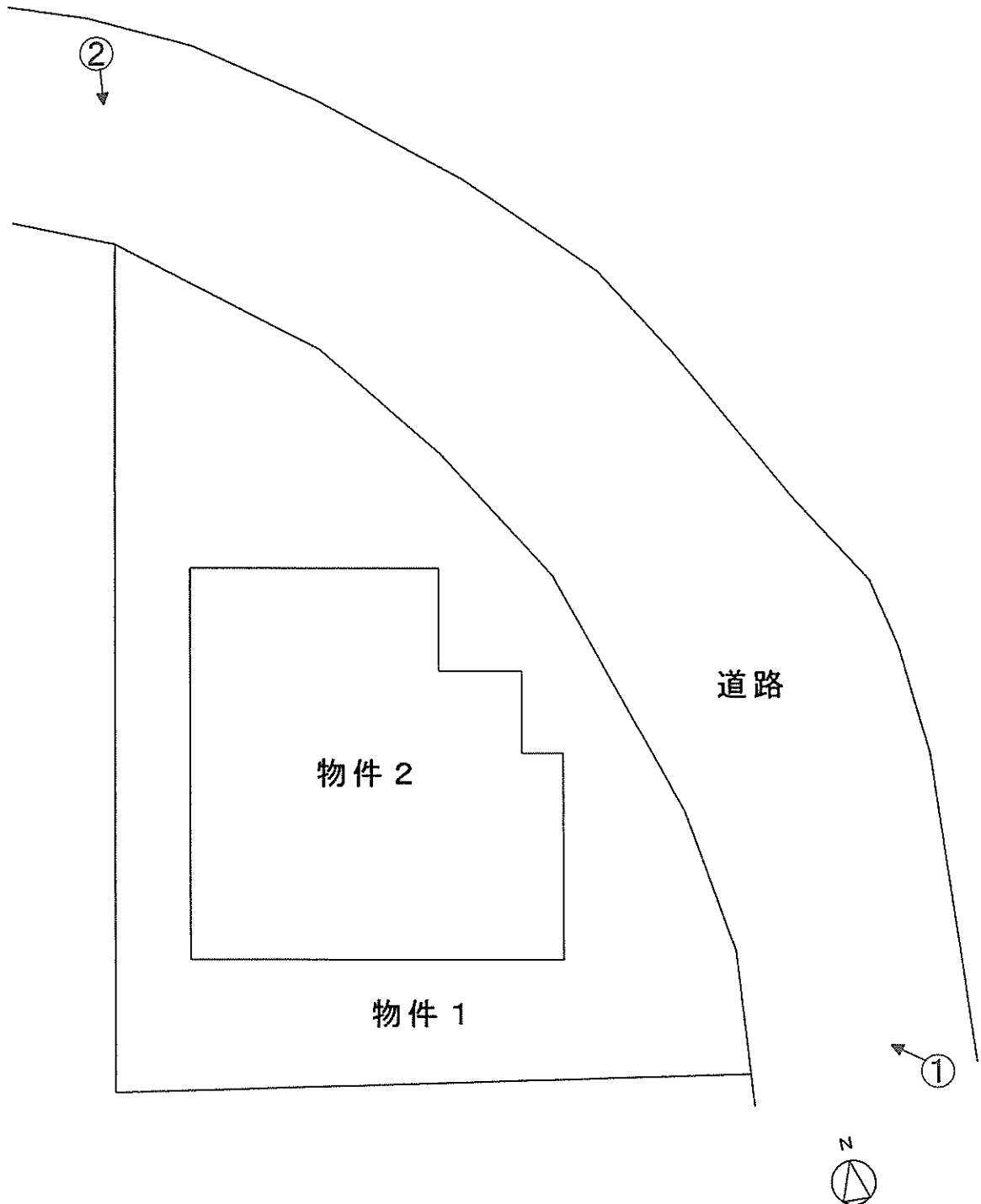
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和 7 年 4 月 18 日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

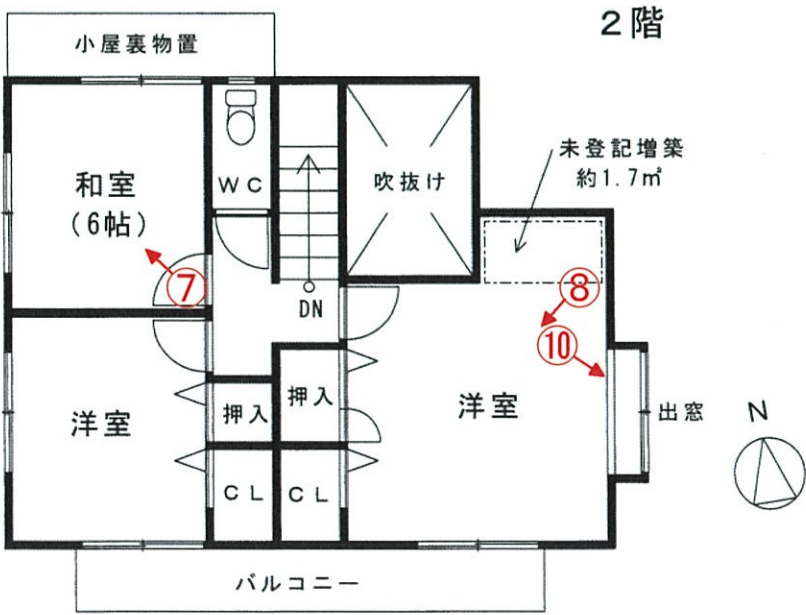
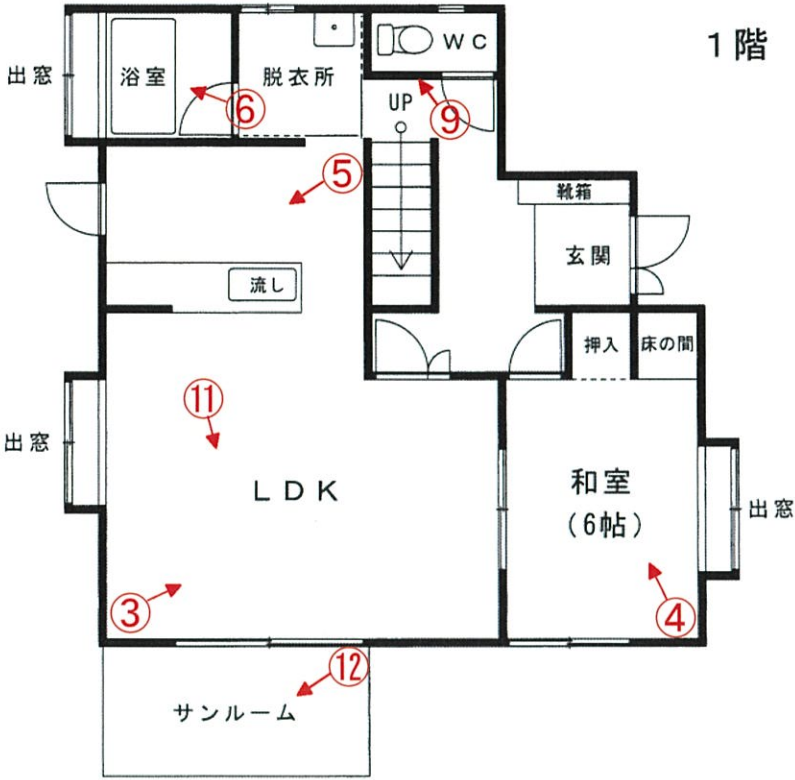
(7枚目)

請求番号：11-2



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

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上



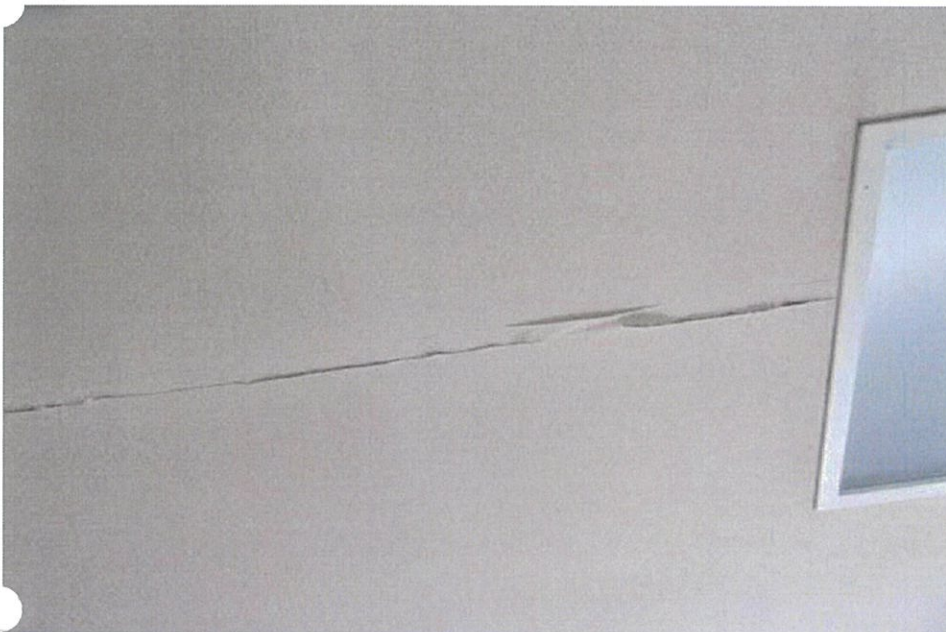
No. 9

壁の損傷状況を撮影



No. 10

壁の損傷状況を撮影



No. 11

天井の損傷状況を撮影



No. 12

サンルームの内部を撮影

令和 7 年（ケ）第 25 号
令和 7 年 5 月 8 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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,750,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 840,000 円
物件2（建物）	金 910,000 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	所在地番目地積	北九州市若松区大池町 338 番 59 宅地 183.77 m ²	特記事項のとおり																				
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市若松区大池町 338番地59 338 番 59 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 62.93 m ² 2 階 42.23 m ²	同上																				
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	2階に未登記の増築がある。 <table><tr><td></td><td>登記面積</td><td>未登記概測床面積</td><td></td><td>現況床面積</td></tr><tr><td>1階</td><td>62.93m²</td><td>+</td><td>0m²</td><td>= 62.93m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>42.23m²</td><td>+</td><td>約1.7m²</td><td>= 約43.93m²</td></tr><tr><td>合計</td><td>105.16m²</td><td>+</td><td>約1.7m²</td><td>= 約106.86m²</td></tr></table>				登記面積	未登記概測床面積		現況床面積	1階	62.93m ²	+	0m ²	= 62.93m ²	2階	42.23m ²	+	約1.7m ²	= 約43.93m ²	合計	105.16m ²	+	約1.7m ²	= 約106.86m ²
	登記面積	未登記概測床面積		現況床面積																			
1階	62.93m ²	+	0m ²	= 62.93m ²																			
2階	42.23m ²	+	約1.7m ²	= 約43.93m ²																			
合計	105.16m ²	+	約1.7m ²	= 約106.86m ²																			
住 居 表 示	北九州市若松区大池町 1 2 番 2 4 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「藤ノ木」駅の北東方、約900m。 北九州市営バス「宮丸一丁目」停留所の西方、約10m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域である。地域内及び周辺では、坂道や狭幅員の道路が多く、さらに街路配置は雑然としており、地勢及び街路条件が劣るところである。若松区西部の新興住宅地域に比べると、物件が所在する東部の傾斜地勢の既成住宅地域は、相対的に住宅需要は弱含みである。	
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種低層住居専用地域 50% 80% 防火地域及び準防火地域の指定なし 建築物の高さの最高限度は10m 外壁の後退距離は1m 宅地造成等工事規制区域、風致地区 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	183.77㎡ (登記地積) 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約25m 約11m 一方路
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約4.5mの舗装市道と0.3m程度低位～1.8m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。	
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。 ・ 西側隣地より5m強高いと見られ、がけ条例の適用を受けるものの、境界沿いはコンクリート造の擁壁となっている。ただし、詳細な高低差や擁壁の状態は不明である。	

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7年11月7日 新築 経 過 年 数：約 30 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：瓦葺 外 壁：モルタル吹付け 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、タタミ 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：ガスメーターは取り外されており、キッチンはIHであることから、オール電化と推定されるが所有者にヒアリングできず詳細は不明である。
床面積（現況）	2階に未登記の増築約1.7㎡があり、現況延べ床面積は約106.86㎡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。） 小屋裏物置あり
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る （クロスの亀裂や床の撓み、内壁の穴等が観察される。）
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。 ・建築確認の事跡は確認できたが、完了検査の事跡は確認できない。 ・サンルームが存する。

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	19,600	0.77	183.77	0.80	2,220,000

【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「北九州若松ー2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,600\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} & = & 19,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 0.95 × 1.00 × 1.00 = 0.94

イ 個 別 格 差：形状 高低差 個別格差
0.90 × 0.85 = 0.77

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及び将来発生する解体費用並びに地価水準が低位であること等を考慮した。

(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	約106.86	0.03	560,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約30年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-40%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & 0.05 & \times (1 - 0.4) & = & 0.03
 \end{array}$$

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	2,220,000	0.40	法定地上権	890,000

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	2,220,000	－ 890,000		0.90	0.70	840,000
2	560,000	＋ 890,000	1.00	0.90	0.70	910,000
一 括 価 格 (合 計)						1,750,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 擁壁の高さや状態等が不明瞭であること、建物は完了検査を受けていない可能性が高いことを考慮した。

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「北九州若松－2」
所在地：北九州市若松区畑谷町1328番7
住居表示：畑谷町7－15
価格：18,600 円/㎡（対前年変動率 -1.6%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：238 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い傾斜地の閑静な住宅地域
接面街路：東側幅員約4m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR筑豊本線「若松」駅の西方、道路距離2.7km。
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

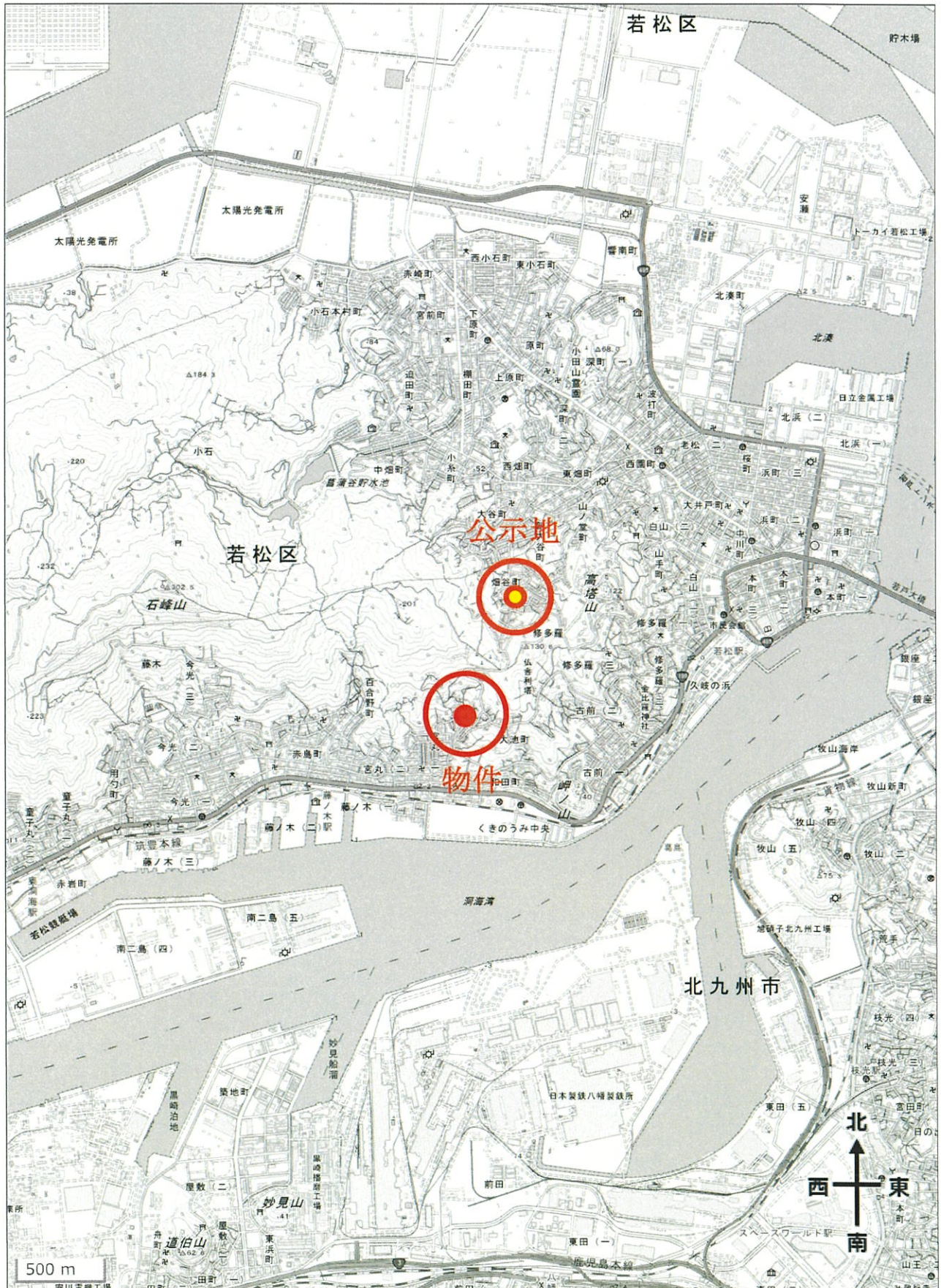
第7 附属資料の表示

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

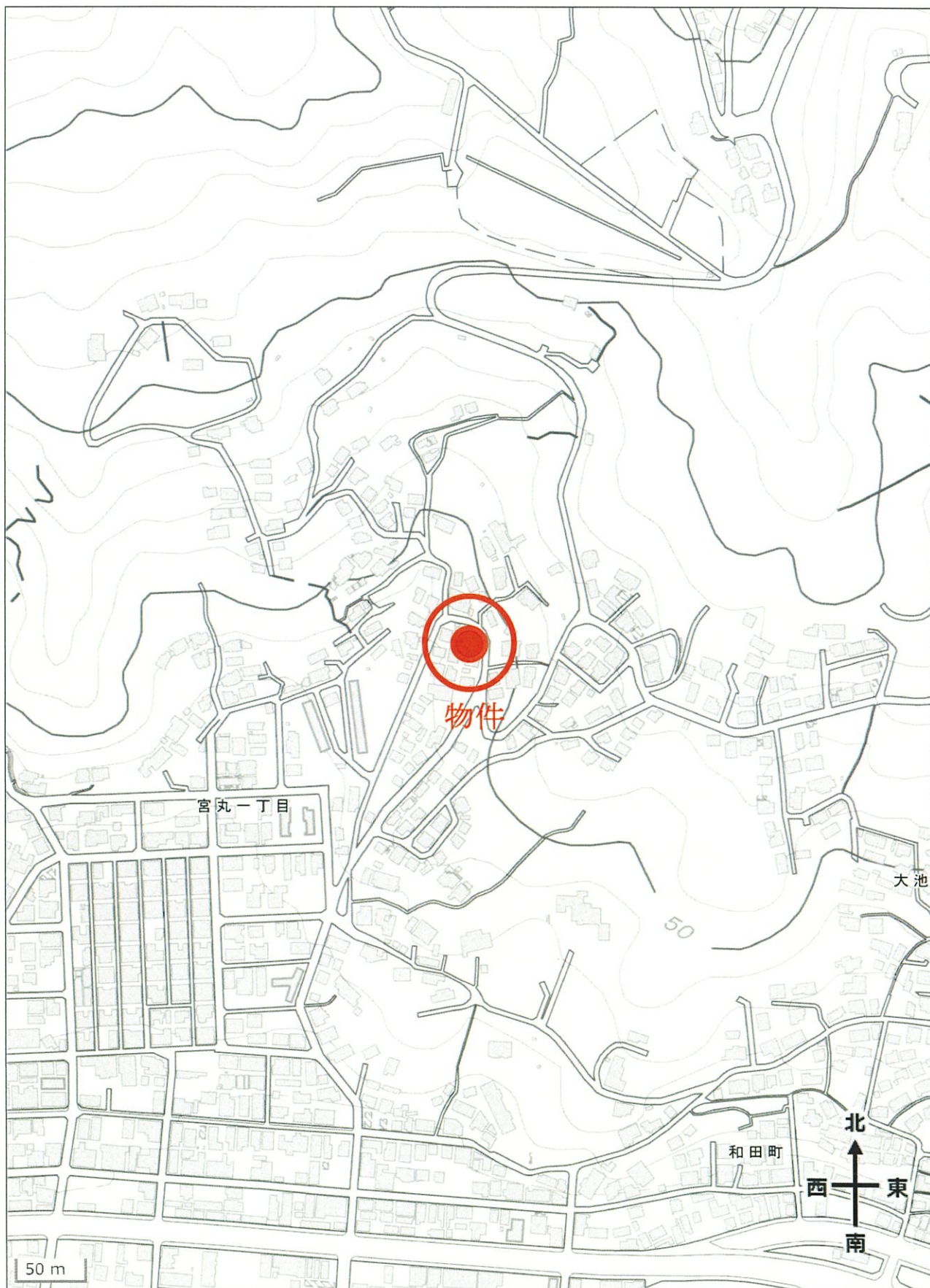
（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以上

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