

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	13,100,000 10,480,000	一括	2,620,000	65,863	28,227
1	2,590,000				
2	10,510,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区下富野四丁目
地 番 844 番 10
地 目 宅地
地 積 110.92 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区下富野四丁目 844 番地 10
家屋 番号 844 番 10
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 45.54 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23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】

審尋の結果、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 北九州市小倉北区下富野四丁目
地 番 844 番 10
地 目 宅地
地 積 110.92 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区下富野四丁目 844 番地 10
家屋 番号 844 番 10
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 45.54 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル



令和7年(ケ)第23号
令和7年4月22日受理
令和7年6月3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 北九州市小倉北区下富野四丁目
地 番 844 番 10
地 目 宅地
地 積 110.92 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区下富野四丁目 844 番地 10
家屋 番号 844 番 10
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 45.54 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉北区下富野四丁目18番15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：		
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 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
■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の内容(令和7年5月26日現在)は、次のとおりです。 契約者名 B 契約(開始) 令和3年12月22日
■所有者Aの知人	1 本件建物には、所有者Aとの内縁関係にあるBさんが住んでいます。 2 私はAとは古くからの友人であり、Bさんとも面識はあります。 3 Aは現在遠方に赴任しており、Bさんも仕事の都合により本件調査に立ち会えないため、私がAから本件調査の立会の依頼を受けましたので、Aらに代わって立ち会います。 4 BさんはAの留守を預かっていると聞いていますし、Aはときどき帰宅しているようです。

(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（８４４番３）に接面している。

(土地形状等について)

本件土地には地積測量図が存在する（ただし、現地復元性の有無については不明。）。

境界と思われる付近にはコンクリート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と思われ、境界標等は現地で一部確認できた。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査の結果等から２枚目記載のとおりと認めた。

なお、所有者Ａ及び居住者Ｂからは占有関係について直接陳述を得られなかったが、ＡとＢとの関係性及びＡ名義の表札が存することからＢを占有補助者と認めた。

(本件建物の損傷状況等について)

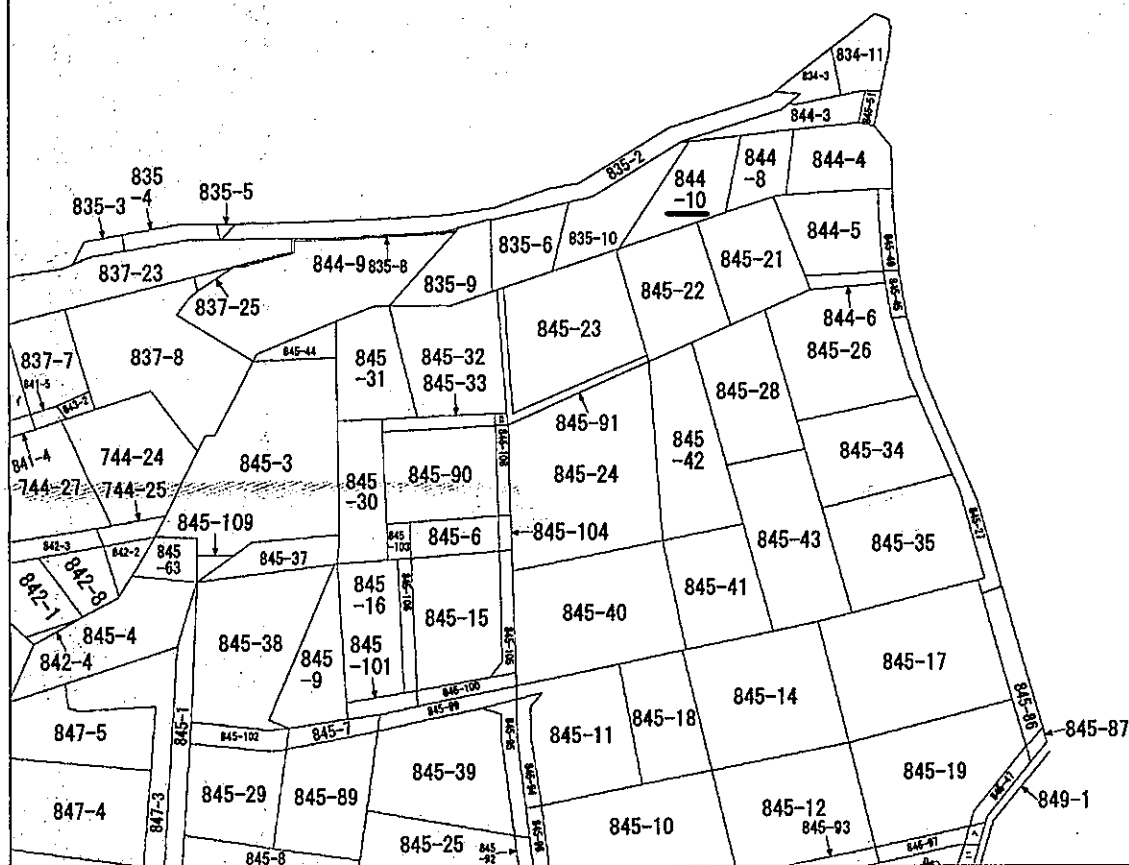
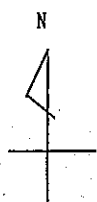
築３年半程度であり、一見して特段の損傷等は見受けられなかった。

(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22日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 7 年 4月22日 (火) 12:10 - 12:20	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22日 (火) 12:35 - 12:45	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22日 (火) 14:50 - 15:10	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 4月23日 (水) 10:10 - 10:30	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 登記事項要約書交付申請
R 7 年 5月13日 (火) 13:25 - 14:05	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), 近隣居住者と面談
R 7 年 5月29日 (木) 9:40 - 10:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者の知人と面談
(特記事項) ■ 令和7年5月29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



(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	北九州市小倉北区下富野四丁目			地番	844番10		
出力縮尺	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。

A 4 判に縮小

令和7年4月23日
 福岡法務局北九州支局
 登記官

請求番号: 7-5
 (1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和62年10月26日

公用

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4月23日 福岡法務局北九州支局

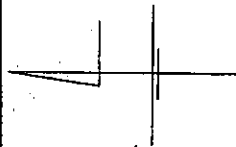
登記官

(7枚目)

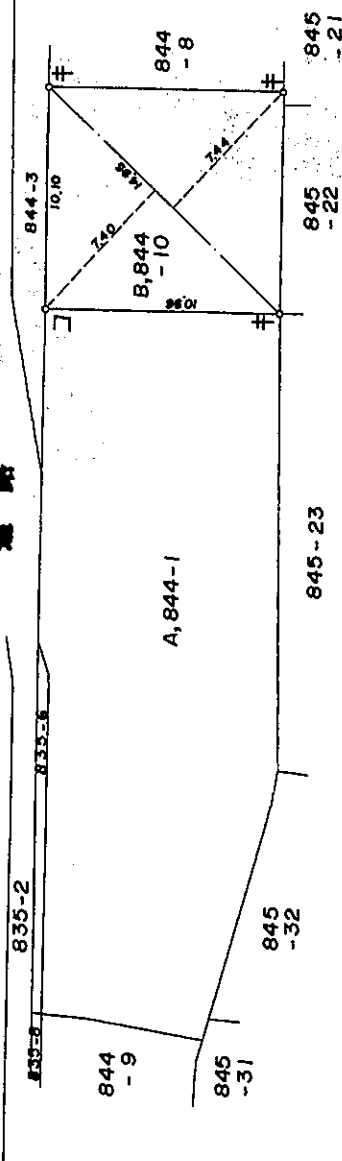
324478

前 844-1 後・新 844-10
844-1
844-10
地積測量図

土地の所在
北九州市小倉北区下富野四丁目



道路



求積表

$$14.95 \times 740 \times 744 = 221.8580$$

$$二乗面積 110.9290$$

$\square = \text{コンクリート}$
 $\times = \text{金網}$

$$A, 844-1 \\ 4439.33 - 110.9290 = 3330.143$$

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和62年10月24日作製)

(福岡県土地家屋調査士会館北九州支部)

A4判に縮小

請求番号：7-6

登記年月日：令和3年11月4日

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23日 福岡法務局北九州支局

登記官

(8枚目)

請求番号：7-7

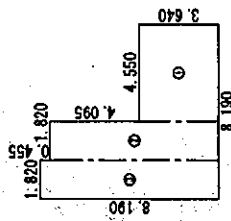
A4判に縮小

各階平面図 建築物図面

登録番号 844番10

建築物の所在 北九州市小倉北区下富野四丁目844番地10

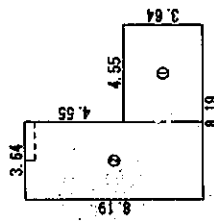
1階



求積表

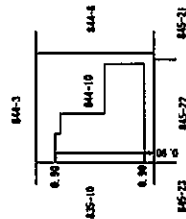
①	4.550 × 3.640	=	16.562000
②	1.820 × 7.735	=	14.077700
③	1.820 × 8.190	=	14.905800
合計			45.545500
床面積			45.54 ㎡

2階



求積表

①	4.55 × 3.64	=	16.5620
②	3.64 × 8.19	=	29.8116
合計			46.3736
床面積			46.37 ㎡



申請人

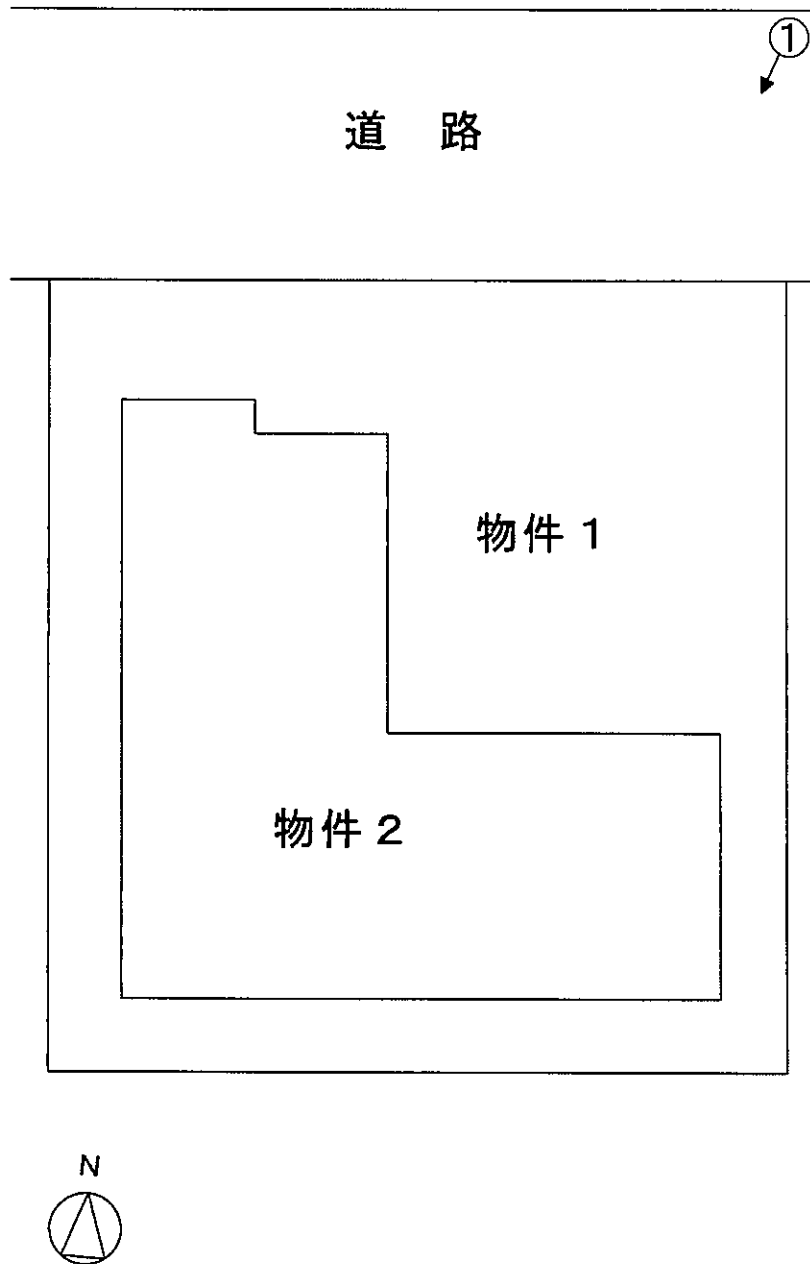
縮尺 250

作製者

縮尺 500

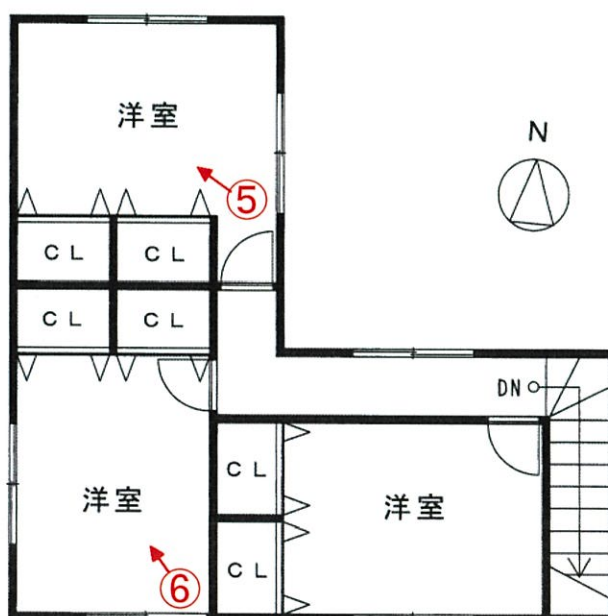
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間取図

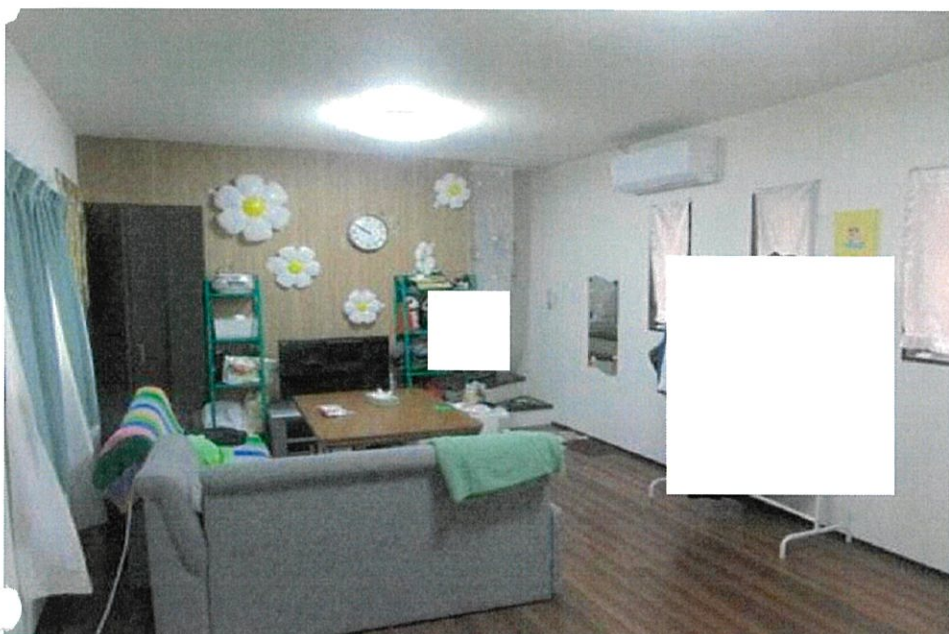
↑ 写真撮影位置方向





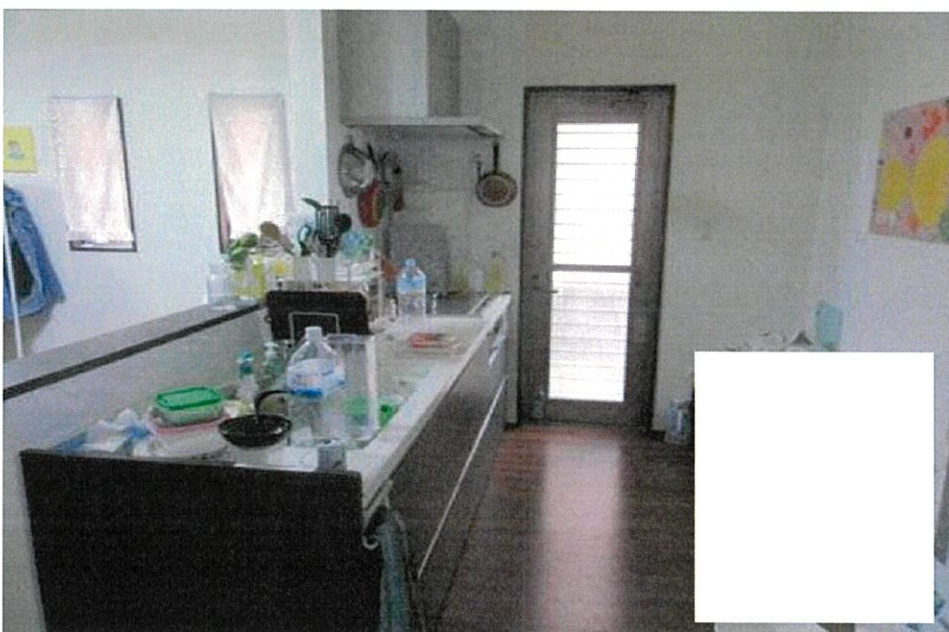
No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上



No. 4
本件建物の室内を撮影



No. 5
同 上



No. 6
同 上

令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 5 月 29 日 現地調査
令和 7 年 6 月 1 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 13,100,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,590,000 円
物件2（建物）	金 10,510,000 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	北九州市小倉北区下富野四丁目 844 番 10 宅地 110.92 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区下富野四丁目 844番地10 844 番 10 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 45.54 m ² 2階 46.37 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		北九州市小倉北区下富野四丁目18番15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)	北九州モノレール「旦過」駅の南東方、約1.5km。 西鉄バス「明和町」停留所の北東方、約480m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	都心小倉から南東方1.8km前後に位置する既成住宅地域で、地域内には小規模戸建住宅が建ち並んでいる。狭幅員の道路が見られるものの、徒歩圏にはスーパーや各種店舗があり、利便性は悪くない。 地域の利用状況に影響を及ぼす地域要因の変化は見当たらず、今後も同じような利用状況が継続するものと予測する。	
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	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
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	110.92㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ正方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約10m
	奥 行	約11m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約3.7mの舗装市道と等高に接面。(建築基準法第42条第2項の道路判定有り)。	
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、通常のコスト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。 ・接面道路が2項道路であるため、建築等に当たっては道路中心線から2mのセットバックを要する。	

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3年10月26日 新築 経過年数：約 4 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 21 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：3LDK （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	普通 （概ね経年並みの状態である。）
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。

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	56,100	0.99	110.92	1.00	6,160,000

【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-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 57,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 56,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.03 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差：セット
バック
0.99

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	198,000	91.91	0.69	12,560,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \left(1 \pm q \right) = 0.69 \times 1.00 = 0.69$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約4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	0%

* 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	6,160,000	0.40	法定地上権	2,460,000

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	6,160,000	－ 2,460,000		1.00	0.70	2,590,000
2	12,560,000	＋ 2,460,000	1.00	1.00	0.70	10,510,000
一 括 価 格 (合 計)						13,100,000

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：標準地「北九州小倉北－8」
所在：北九州市小倉北区下富野4丁目837番31
住居表示：下富野4－14－26
価格：57,800 円/㎡（対前年変動率 1.0%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：104 ㎡
地域の概要：小規模一般住宅が多い既成住宅地域
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2.4km。
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

