

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27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 8年 2月12日から 令和 8年 2月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 8年 3月11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 8年 1月27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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,690,000 2,152,000		538,000	34,156	7,319

物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区日明五丁目
地 番 2585番23
地 目 宅地
地 積 84.15平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月25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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 | 北九州市小倉北区日明五丁目 |
| | 地 | 番 | 2585番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 84.15平方メートル |



令和7年(ケ)第111号
令和7年11月4日受理
令和7年11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	北九州市小倉北区日明五丁目
	地	番	2585番23
	地	目	宅地
	地	積	84.15平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	北九州市小倉北区日明五丁目2番21号				付近
土地	物件 1				
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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				
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）				
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

(2枚目)

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（書面回答）	本件土地は、私が管理・占有しています。

(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（2586番16，2587番6）及び共有私道（2585番5：公簿上は「宅地」）に接面している。

なお、本件土地所有者は、2585番5土地の共有者（持ち分157465分の2545）である。

(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)

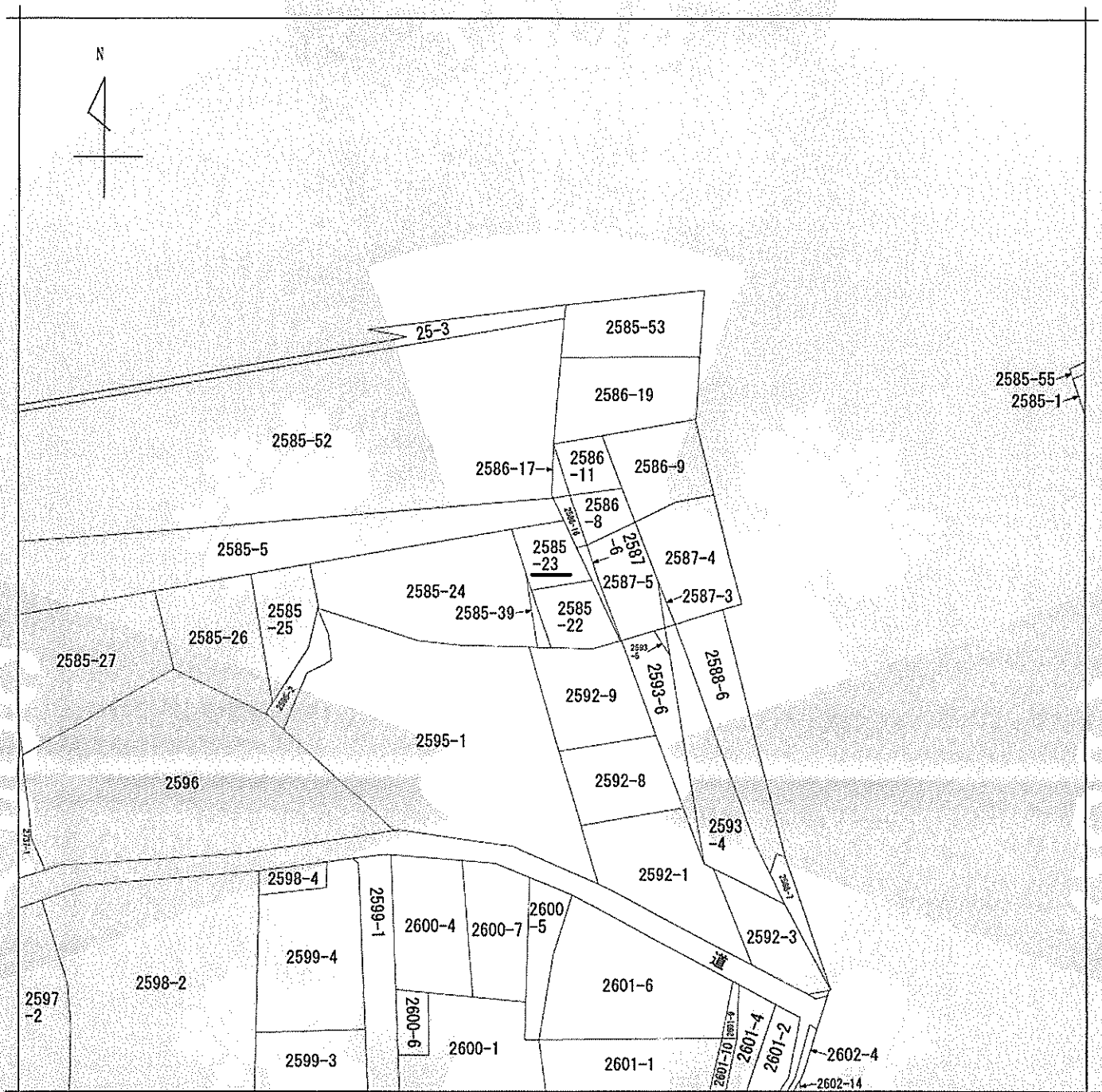
関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目記載のとおりと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

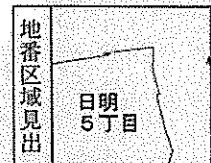
(調査経過用)

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 11月6日 (木) 9:45 - 10:05	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 11月6日 (木) 10:20 - 10:40	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7 年 11月6日 (木) 12:55 - 13:05	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7 年 11月13日 (木) 9:50 - 10:15	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 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。



A 日明1丁目

請求部	所在	北九州市小倉北区日明五丁目				地番	2585番23			
出力	1/600	精度	座標系	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		区分	番号又は記号			補記事項				
				備付年月日(原図)						

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11月6日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：6-4
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和42年5月4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11月6日 福岡法務局北九州支局

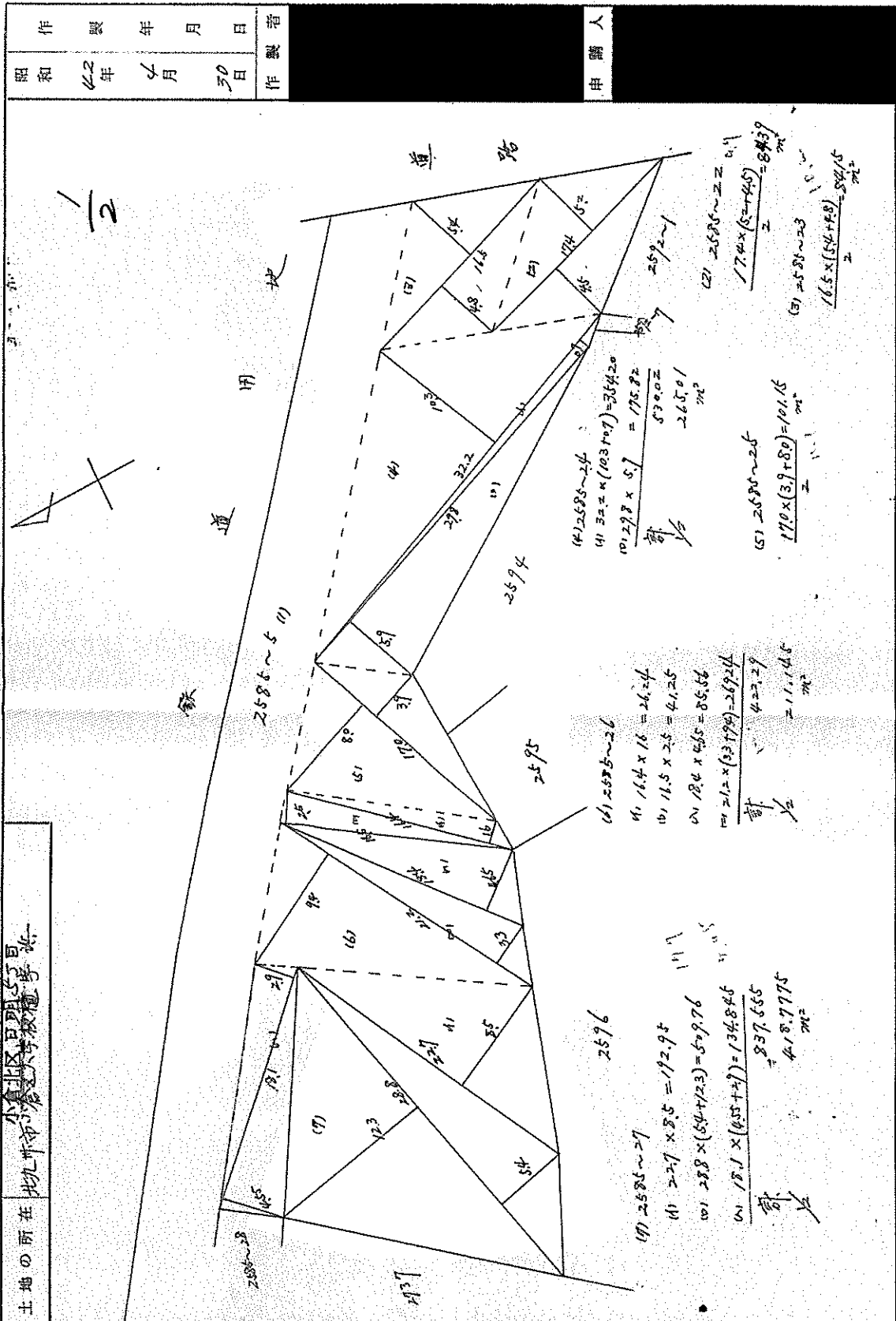
登記号

827137

地積測量図

前2585 後・新
~5

地番	2585番地25、26、27
土地の所在	小倉北区門司区 北九州市小倉北区門司区 小倉北区門司区 小倉北区門司区



登記年月日：昭和42年5月4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11月6日 福岡法務局北九州支局 登記官

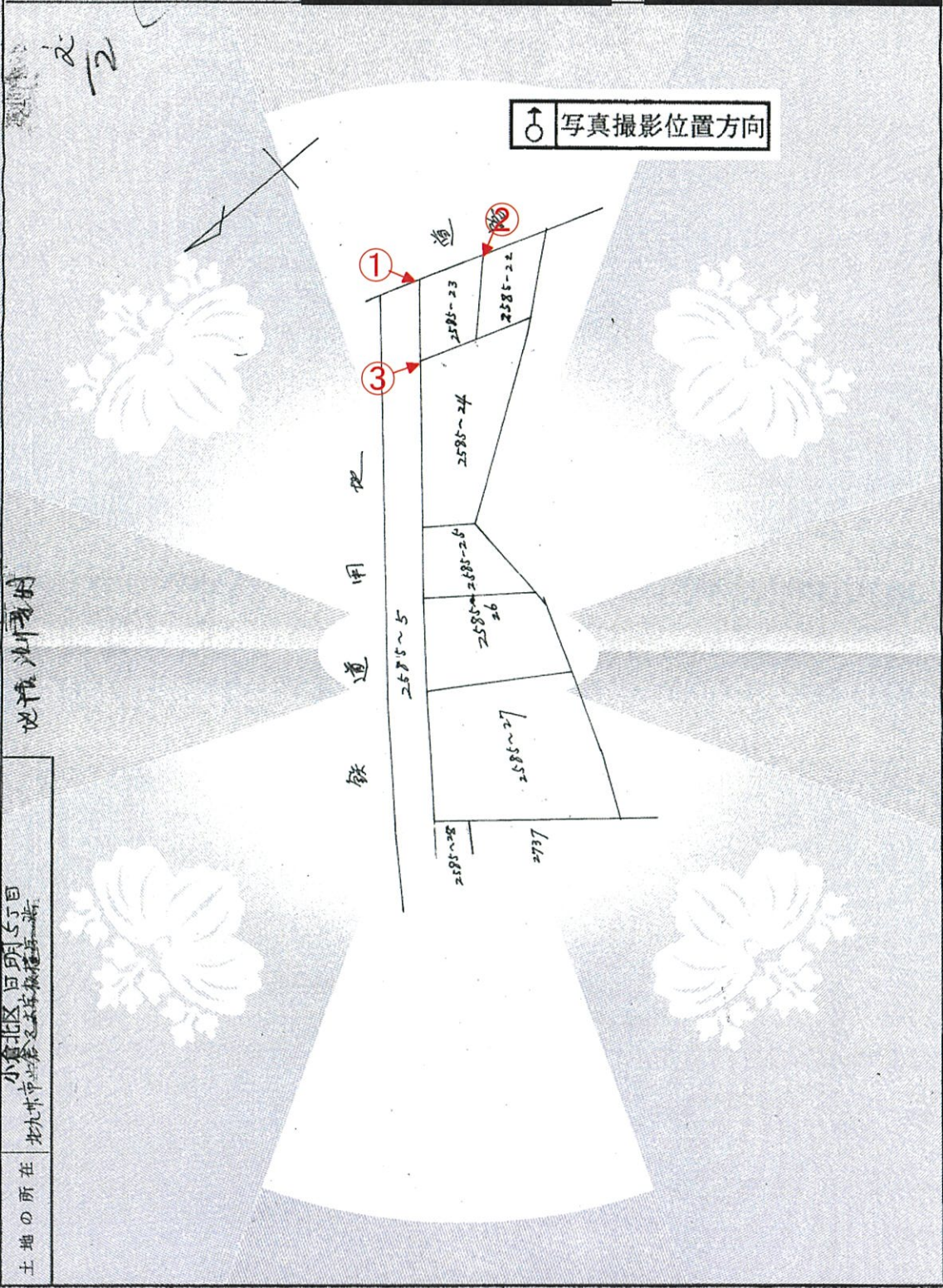
827138

土地積測量図

前 2585 後・新

地番	2585-5 2585-12, 23, 24, 25, 26, 27
土地の所在	小倉北区白明5丁目 北九州市小倉区及小倉区

昭和42年4月30日	製作年月日
製作者	申請人

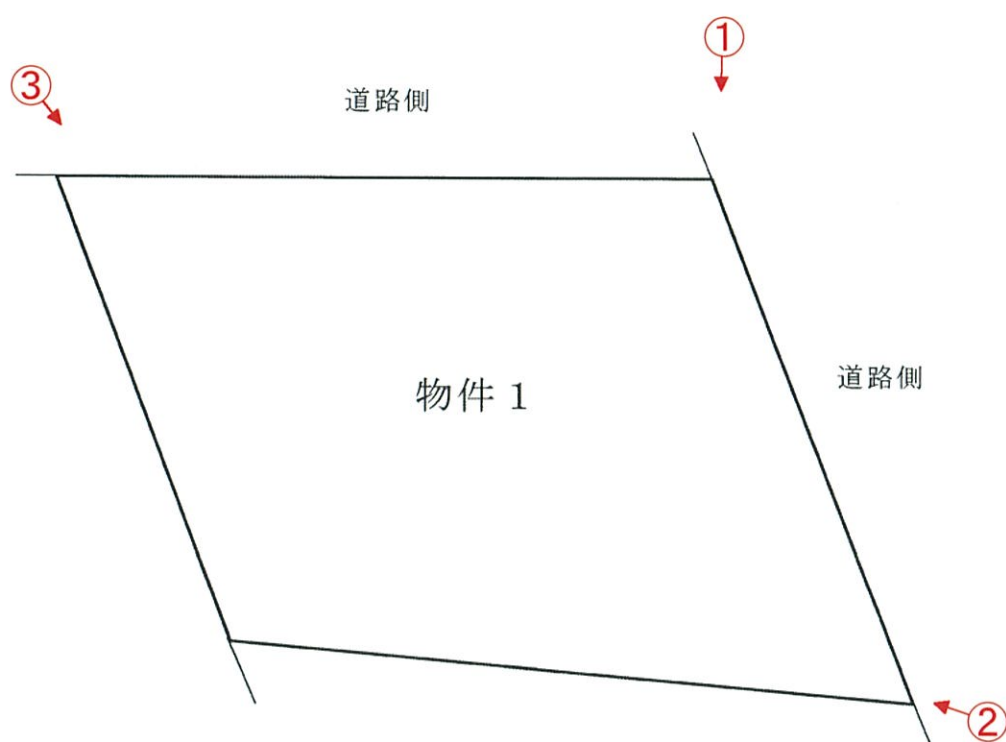


縮尺	1/600
----	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

土地位置関係図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件土地を撮影



No. 2

同 上



No. 3

同 上

令和 7 年（ケ）第 111 号
令和 7 年 11 月 13 日 現地調査
令和 7 年 12 月 8 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

金 2,690,000 円

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	北九州市小倉北区日明五丁目 2585 番 23 宅地 84.15 m ²	特記事項のとおり
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。		
住 居 表 示	北九州市小倉北区日明五丁目2番21号 付近		

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「西小倉」駅の北西方、約1.3km。 西鉄バス「日明四丁目」停留所の北東方、約120m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	当該地域はJR鹿児島本線の軌道付近で、南北の準幹線市道沿いに形成された工・商・住混在住宅地域である。営業所、倉庫、住宅等が混在し、JR軌道が近接する事から、住環境にはやや難が有る。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	準工業地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	準防火地域	
	その他の規制	無し	
画 地 条 件	地 積	84.15	m ² (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (地積測量図参照)	
	間 口	約9.1m	
	奥 行	約11.0m	
	接 道 関 係	角地	
	そ の 他		
接面道路の状況	東側で幅員約17mの舗装市道（建築基準法第42条第1項1号の道路に該当）と等高に、北東側で幅員約5.4mの舗装道路（建築基準法第42条第1項5号の道路に該当）と等高に接面。		
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	： なし (引き込み可)	
	ガス配管	： なし (引き込み可)	
	下 水 道	： なし (引き込み可)	
	(注) 敷地内への引き込みを基準とし、「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、通常の費用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。		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	64,300	0.71	84.15	3,840,000

【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「北九州小倉北5－19」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$73,700\text{円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{118} = 64,300\text{円/㎡}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差

1.15 × 0.98 × 1.05 × 1.00 = 1.18

イ 個 別 格 差：角地 規模過小 個別格差

1.02 × 0.70 = 0.71

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格（円） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額（円） ア×イ×ウ
1	3,840,000	1.00	0.70	2,690,000

イ 市場性修正：修正の必要は無い。

ウ 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「北九州小倉北5-19」
所 在 : 北九州市小倉北区西港町30番16
住 居 表 示 : ー
価 格 : 73,700 円/㎡ (対前年変動率 3.2%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 3,257 ㎡
地 域 の 概 要 : 沿道型店舗等が建ち並ぶ路線商業地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約44m 国道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR鹿児島本線「小倉」駅の北西方、道路距離3.3km。
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (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 土地位置関係図 | 1 葉 |
| 3 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

