

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 30 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 10 月 15 日から 令和 7 年 10 月 22 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 29 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 11 月 12 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 9 月 30 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	17, 470, 000 13, 976, 000	一括	3, 494, 000	172, 271	36, 914
1	6, 690, 000				
2	10, 780, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市門司区東新町二丁目
地 番 11 番 10
地 目 宅地
地 積 251.23 平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区東新町二丁目 11 番地 10
家屋 番号 11 番 10
種 類 診療所
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 114.87 平方メートル
2 階 46.12 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7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

【物件番号1】

隣地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 | 北九州市門司区東新町二丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 番 1 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 1 . 2 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北九州市門司区東新町二丁目 1 1 番地 1 0 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 1 0 | |
| | 種 類 | 診療所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 1 4 . 8 7 平方メートル |
| | | 2階 | 4 6 . 1 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第48号
その1 (物件1, 2)
令和7年6月10日受理
令和7年6月30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 | 北九州市門司区東新町二丁目 | | |
| | 地 番 | 1 1 番 1 0 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 5 1 . 2 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北九州市門司区東新町二丁目 1 1 番地 1 0 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 1 0 | | |
| | 種 類 | 診療所 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 4 . 8 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 6 . 1 2 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市門司区東新町二丁目11番32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	従物等として、看板が存する。 目的外物件として、ガードレールが存する。	
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 ☐ 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診療所（閉院）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
■ A (所有者代表理事)	1 本件建物は、小児科医院として長年使用してきましたが、約1年前に閉院しており、室内は閉院時のままの状態となっています。 2 本件建物は築30数年を経っていますが、特段の損傷や不具合はありません。 3 本件土地と北側隣接地（11番9）及び東側に隣接する公衆用道路（25番）との間は法地となっており、各境界は法地の頂部付近ですが、公衆用道路に付随するガードレールは本件土地内に設置されています。 4 南側、その他北側の隣接地との境界付近にはコンクリートブロック塀を設置しています。 5 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

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、西側は公衆用道路（１６番）に、東側は公衆用道路（２５番）に各接面している。

なお、東側接面道路（２５番）との間には約５ｍの高低差が存する。

(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しない。北側の東寄り部分及び東側接道付近は崖地となっており、コンクリート擁壁が存する。

本件土地所有者の陳述とは異なり、擁壁の地中基礎部分が境界である可能性も否定できないことから、正確な境界は不明確であると思われる。

その他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、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、立入調査等の結果から２枚目記載のとおりと認めた。

(本件建物の損傷状況等について)

経年相当の汚損、劣化は存すると思われる。

(その他)

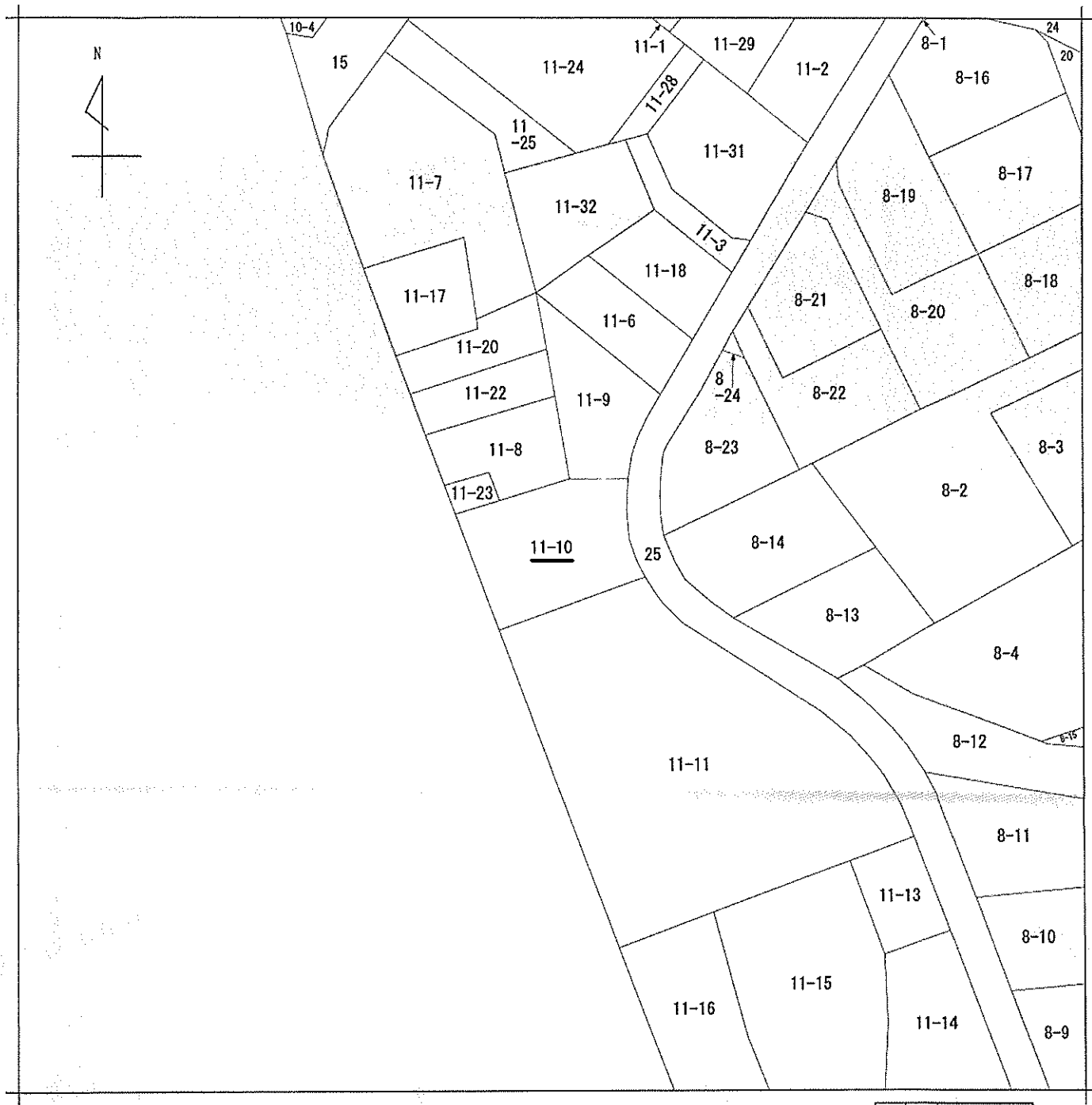
本件建物内には未だ多くの医療機器、動産等が残っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

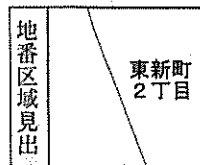
(調査経過用)

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 6月10日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 7年 6月10日 (火) 12:10 - 12:15	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 6月10日 (火) 15:40 - 15:50	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 6月10日 (火) 16:25 - 16:50	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7年 6月20日 (金) 9:45 - 11:15	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



(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	北九州市門司区東新町二丁目				地番	11番10			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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	昭和45年9月				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。

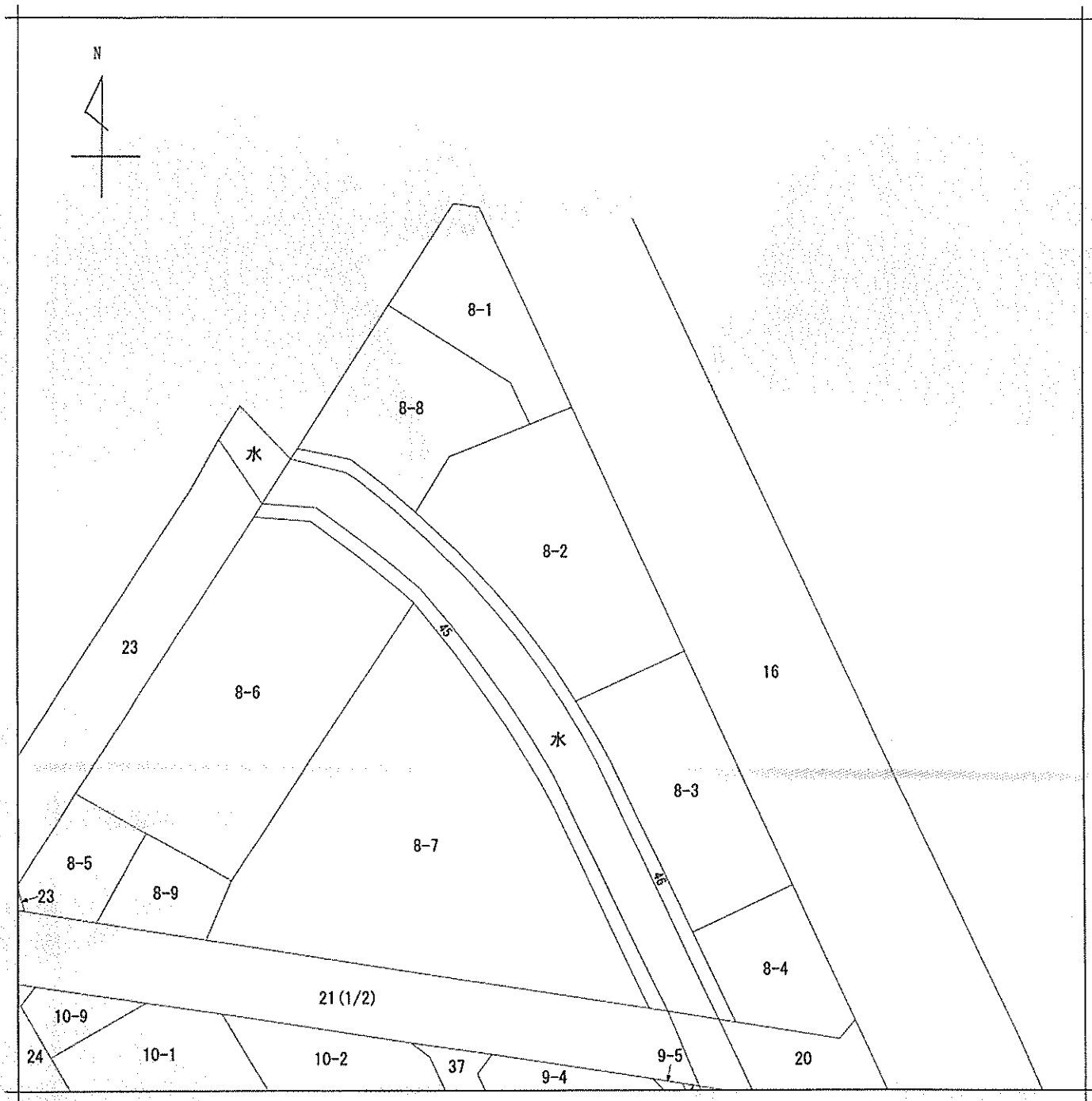
A 4 判に縮小

令和7年6月11日
福岡法務局北九州支局
登記官

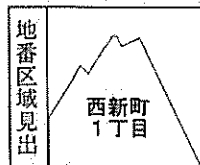
請求番号：2-1
(1/1)

(6枚目)

公用



(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	北九州市門司区西新町一丁目				地番	8番2		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 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	昭和45年9月			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6月11日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：2-3
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成4年8月17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6月11日 福岡法務局北九州支局 登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：2-2

各階平面図

527415

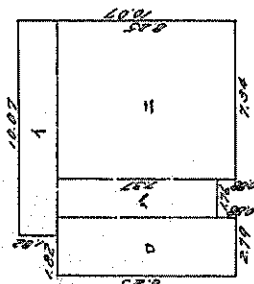
家屋番号

11番10

建物の所在

北九州市門司区東新町二丁目11番地10

1階

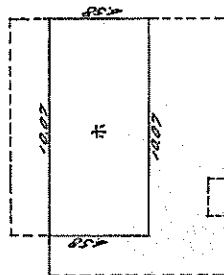


求積表

区画	面積	合 計
1	10.07 × 7.34 = 73.9238	
2	2.79 × 2.79 = 7.7481	
3	2.79 × 2.79 = 7.7481	
4	2.79 × 2.79 = 7.7481	
5	2.79 × 2.79 = 7.7481	
合 計	104.97	

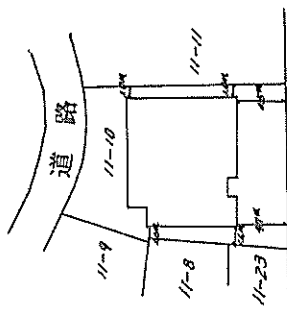
床面積 104.97㎡

2階



床面積 104.97㎡

床面積 104.97㎡



道路

作製者

申請人

縮尺 1/250

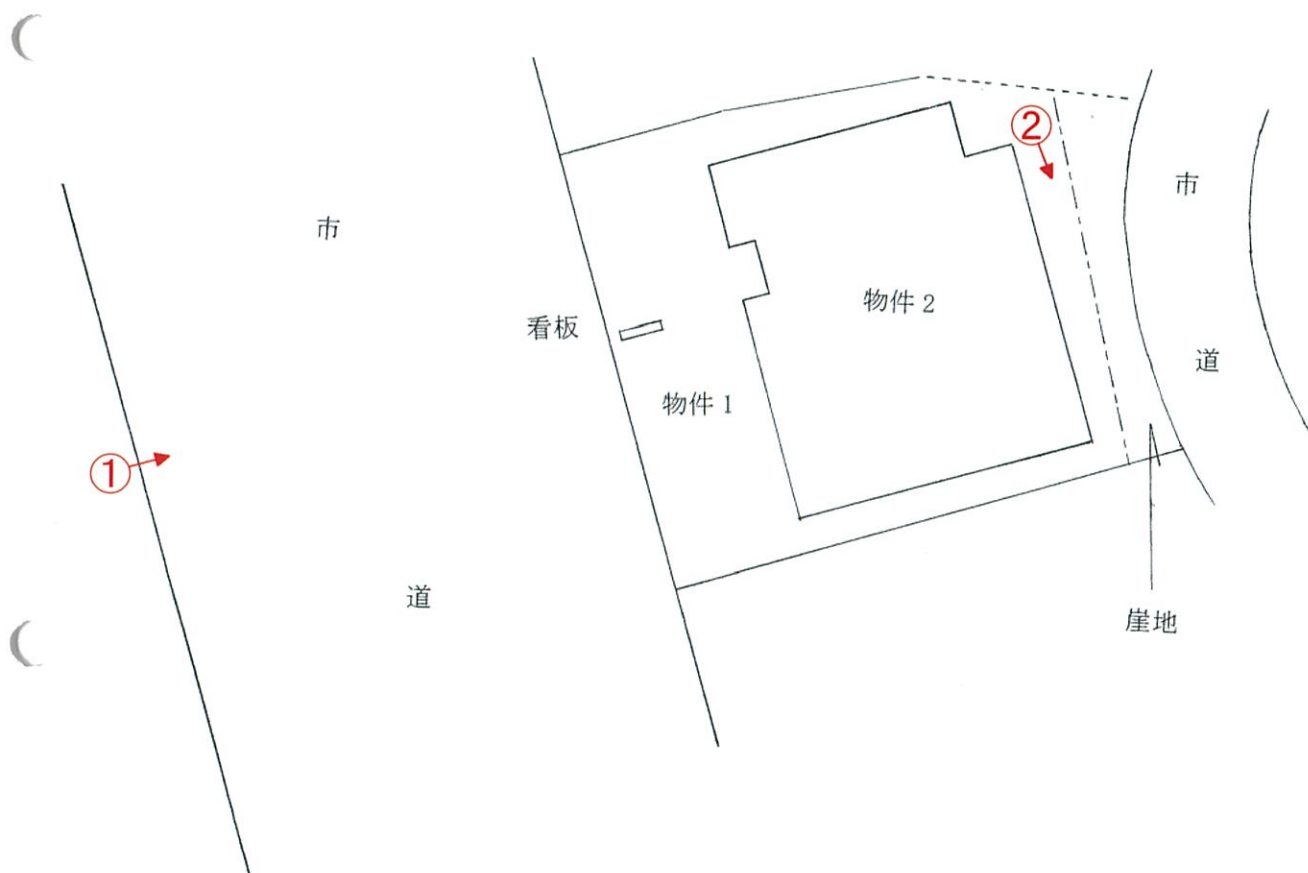
縮尺 1/500

(平成4年8月12日作製)

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

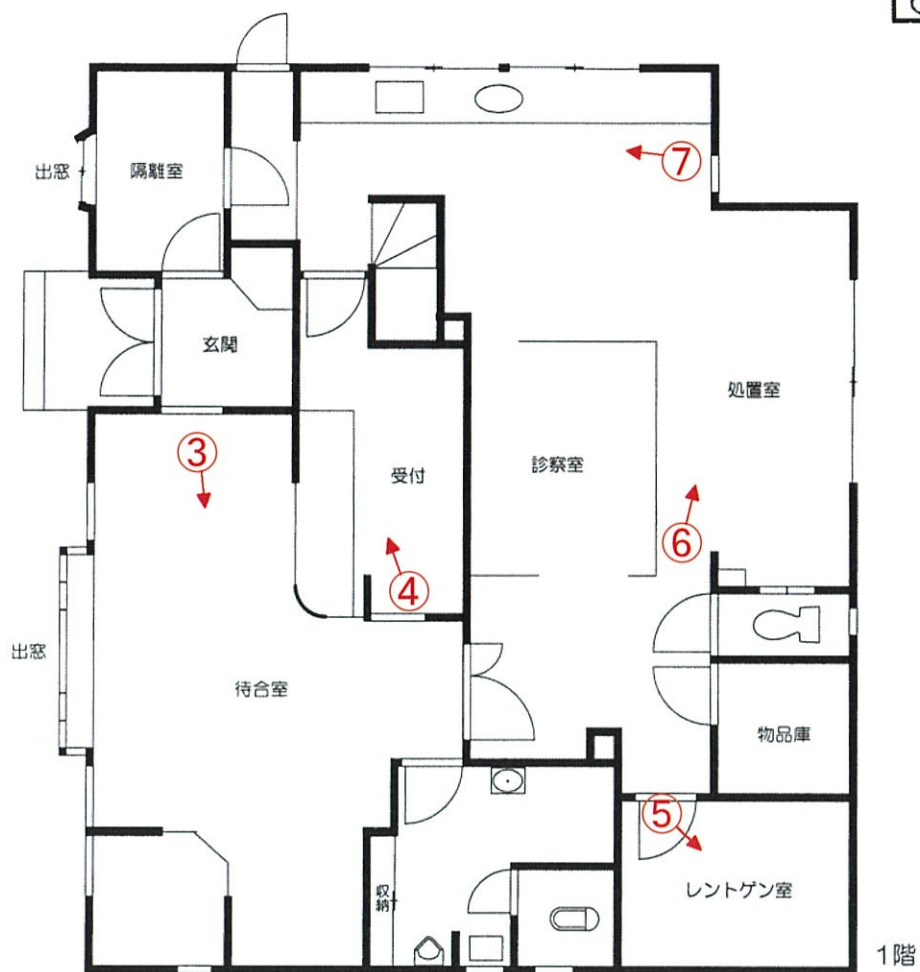
土地建物位置関係図（概略）

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

本件土地を撮影



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. 5

同 上



No. 6

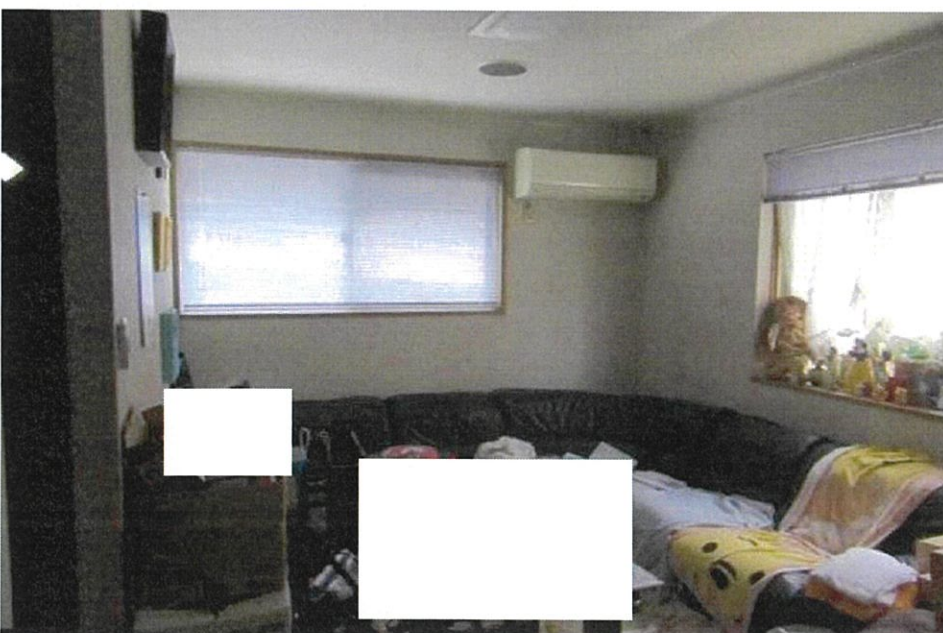
同 上



No. 7
本件建物の室内を撮影



No. 8
同 上



No. 9
同 上

令和7年（ケ）第 48 号
令和7年6月20日現地調査
令和7年7月21日評 価
その1（物件1・2）

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 17,470,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 6,690,000 円
物件2（建物）	金 10,780,000 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	北九州市門司区東新町二丁目 11番10 宅地 251.23 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市門司区東新町二丁目 11番地10 11番10 診療所 鉄骨造スレート葺2階建 1階 114.87 m ² 2階 46.12 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、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階建の診療所であり、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		北九州市門司区東新町二丁目11番32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「門司」駅の南西方、約1.75km。 西鉄バス「東新町」停留所の南方、約140m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	門司区西部の地域幹線道路沿いに形成された近隣商業地域である。 低層店舗、医院、共同住宅、戸建住宅等の利用が見られる。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種住居地域 60% 200% 防火地域と準防火地域の指定なし 一部が洪水浸水想定区域ほか
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	251.23㎡ (登記地積) ほぼ整形 (別添「土地建物位置関係図」参照。) 約14.8m 約18.0m 二方路地(増価する程の効用増はない。) 東側に崖地を内包する。
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約16.1mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)とほぼ等高に接面する。 東側で幅員約4.0mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)と約5m低位に接面する。	
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」とは引き込みがある場合である。	
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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・周囲の境界と思われる付近には、縁石、塀、擁壁、側溝等が存している。北側東寄りの境界付近には、北東側隣接地(11番9)の擁壁があるが、境界は地中基礎部分の可能性があるため、正確な境界は不明確である。 ・東側崖地は擁壁が設置されているが、高さ3mを超え傾斜角度も30度を超えているため、専門家の調査によって福岡県建築基準法施行条例第5条の規制(崖の崩壊が発生しないと認められなければ、崖から一定の範囲は居室を有する建築物を建てられない。)を受けると判断される可能性がある。 ・所有者代表理事によると、東側市道のガードレールは市が目的土地内に設置したとのことである。 ・看板が存するが、経済的価値はない。	

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4年8月12日 新築 経 過 年 数：約 33 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 2 年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 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 ：Pタイル、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、ガス 等 そ の 他：特になし
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：診療所 間 取 り：1階：診察室、待合室ほか、2階：院長室、休憩室ほか （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（経年相当の老朽化等が発生している。）
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	93,900	0.90	251.23	0.90	19,110,000

【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「北九州門司5-5」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 93,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 93,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：崖地内包 個別格差
0.90 = 0.90

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	330,000	160.99㎡	0.11	5,840,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.11 \times 1.00 = 0.11$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約33年
N : 経済的全耐用年数	約35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	19,110,000	0.50	法定地上権	9,560,000

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50%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	19,110,000	－ 9,560,000		1.00	0.70	6,690,000
2	5,840,000	＋ 9,560,000	1.00	1.00	0.70	10,780,000
一 括 価 格 (合 計)						17,470,000

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

地価公示価格：標準地「北九州門司5-5」
所在地：北九州市門司区光町1丁目201番1
住居表示：光町1-1-5
価格：93,000 円/㎡（対前年変動率 +1.6%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：198 ㎡
地域の概要：低層店舗、併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域
接面街路：北東側幅員16m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「門司」駅の南西方、道路距離2.2km。
用途指定等：市街化区域
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）	2 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



