

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 28 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 11 月 12 日から 令和 7 年 11 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 26 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 12 月 10 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 10 月 28 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	2, 060, 000 1, 648, 000	一括	412, 000	37, 861	12, 497
1	1, 200, 000				
2	860, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉南区沼緑町四丁目
地 番 3 5 6 番 4 7
地 目 宅地
地 積 2 5 9 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区沼緑町四丁目 3 5 6 番地 4 7
家屋 番号 3 5 6 番 4 7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 8 8 . 6 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9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 北九州市小倉南区沼緑町四丁目
地 番 3 5 6 番 4 7
地 目 宅地
地 積 2 5 9 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区沼緑町四丁目 3 5 6 番地 4 7
家屋 番号 3 5 6 番 4 7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 8 8 . 6 6 平方メートル



令和7年(ケ)第68号
令和7年7月29日受理
令和7年8月29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 北九州市小倉南区沼緑町四丁目
地 番 3 5 6 番 4 7
地 目 宅地
地 積 2 5 9 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区沼緑町四丁目 3 5 6 番地 4 7
家屋 番号 3 5 6 番 4 7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 8 8 . 6 6 平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (亡A相続財産清算人)	1 本件建物は空き家として、私が管理・占有しています。 2 室内には第三者の所有物はありません。
■ 亡Aの二男	1 本件建物は、父が亡くなった後もしばらくは母が住んでいましたが、母も既に退去しましたので、現在は空き家となっています。 2 母や私たちの所有物はすべて搬出していますので、室内の残置物は父が生前使用していたものであり、相続財産に帰属するものとしてそのまま本件建物内に残しています。
■ 亡Aの妻	1 占有関係については、相続財産清算人及び二男が述べたとおりです。 2 本件建物は築相当な年数を経ていますので、あちらこちらに劣化等による損傷が生じていると思います。

(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（３５６番１３１）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。

本件土地はなだらかな傾斜地に位置しており、北側隣接地（３５６番４６）よりも約２ｍ高く、東側隣接地（３５６番５０）よりも約２．７ｍ高く、南側隣接地（３５６番４８）よりも約１．２ｍ低くなっている。

各隣接地との境界と思われる付近には間知ブロック及びコンクリートブロック塀等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

また、境界標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。

(建物の損傷状況等について)

築５０年以上経過しており、経年の劣化によると思われる床の撓みが随所に存し、台所の内壁のタイルの剥がれや損傷等が見受けられた。

軒裏の一部に剥がれ等の損傷が存する。

(その他)

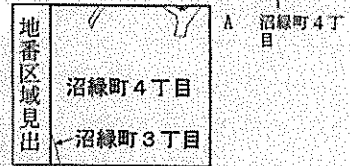
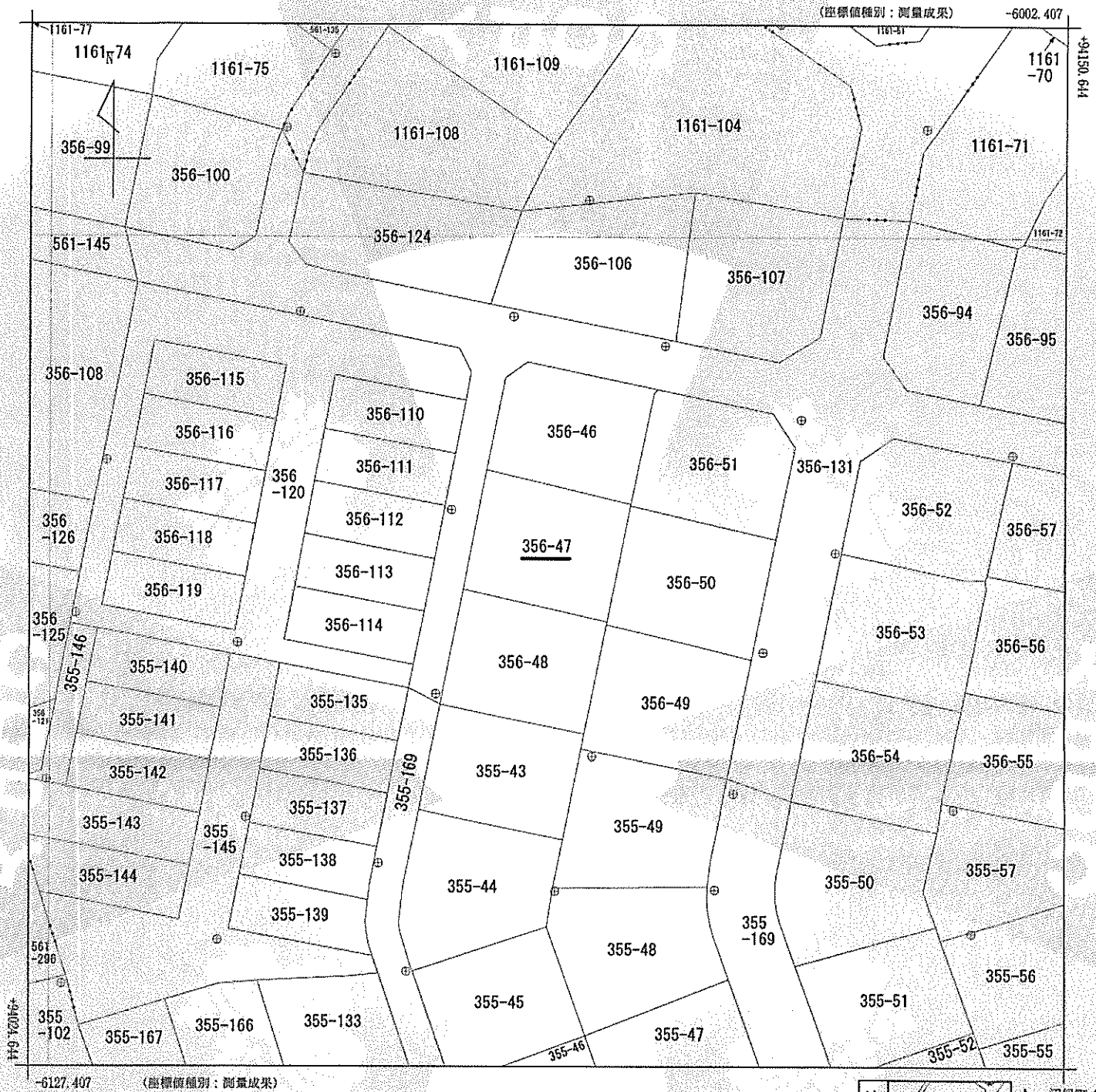
間知ブロックの所々には隙間が生じている個所が存し、その隙間に繋がる上部のコンクリートブロック塀にはひび割れが見受けられた。

(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 7月29日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月29日 (火) 16:15 - 16:20	執行官室	占有状況等について相続財産清算人に照会 (電話)
R 7年 7月29日 (火) 18:20 - 18:45	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7年 8月1日 (金) 11:40 - 12:00	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 8月4日 (月) 16:40 - 16:50	執行官室	占有状況等について相続財産清算人から聴取 (電話) 鍵の受領について調整
R 7年 8月13日 (水) 13:00 - 13:10	執行官室	建物現況等について亡Aの二男から聴取 (電話)
R 7年 8月22日 (金) 10:10 - 11:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影 亡A妻と面談
R 7年 8月22日 (金) 16:55 - 17:05	相続財産清算人の事務所 (小倉北区大手町)	建物現況等について相続財産清算人から聴取 鍵の返還
(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8月22日 目的物件は不在で施錠されていたので, 所有者亡Aの妻を立ち会わせ, 相続財産清算人から借受けた鍵で解錠し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



請求部	所在	北九州市小倉南区沼緑町四丁目				地番	356番47			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和2年3月3日			備付年月日(原図)	令和2年3月3日			補記事項		

これは地図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8月1日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号: 14-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和49年4月9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8月1日

福岡法務局北九州支局

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：14-2

建物階平面図

692579

家屋番号 356~47

建物の所在 北九州市小倉南区大字高亭井越356番地47

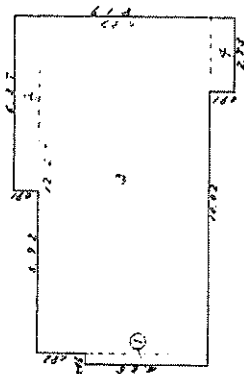
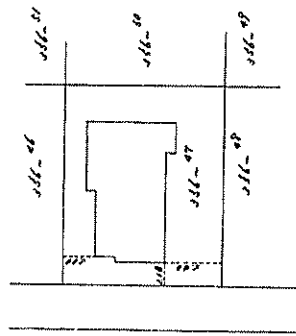
沼袋町四丁目

昭和四十九年四月八日

作製年月日

作製者

申請人



1	4.55X0.46=	2.0930
2	6.37X0.91=	5.7967
3	12.29X6.37=	78.2873
4	2.75X0.91=	2.4843
計		88.6613

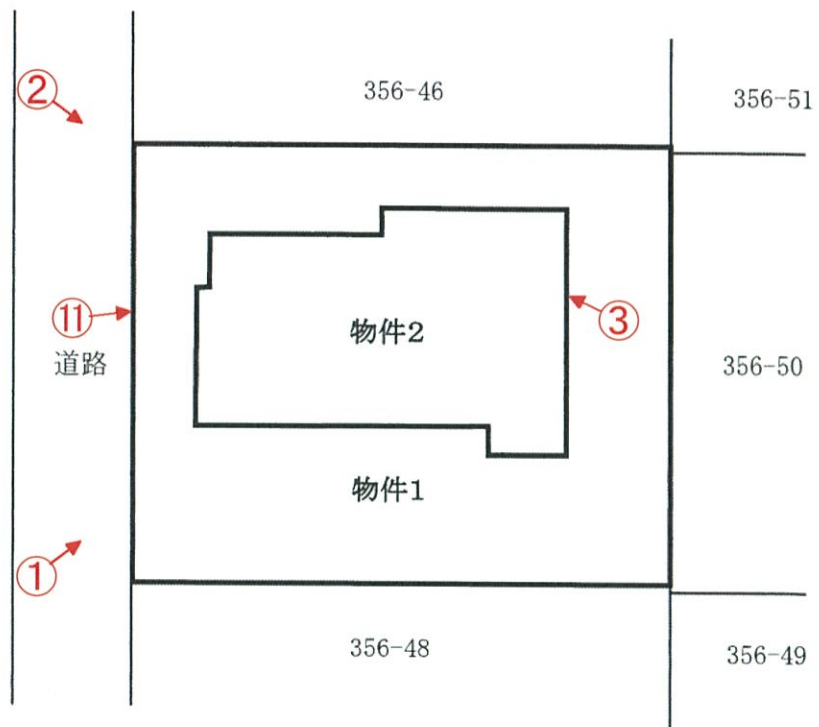
(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺 1/300 1/500

昭和49.4.9

49.4.9

土地建物位置関係図

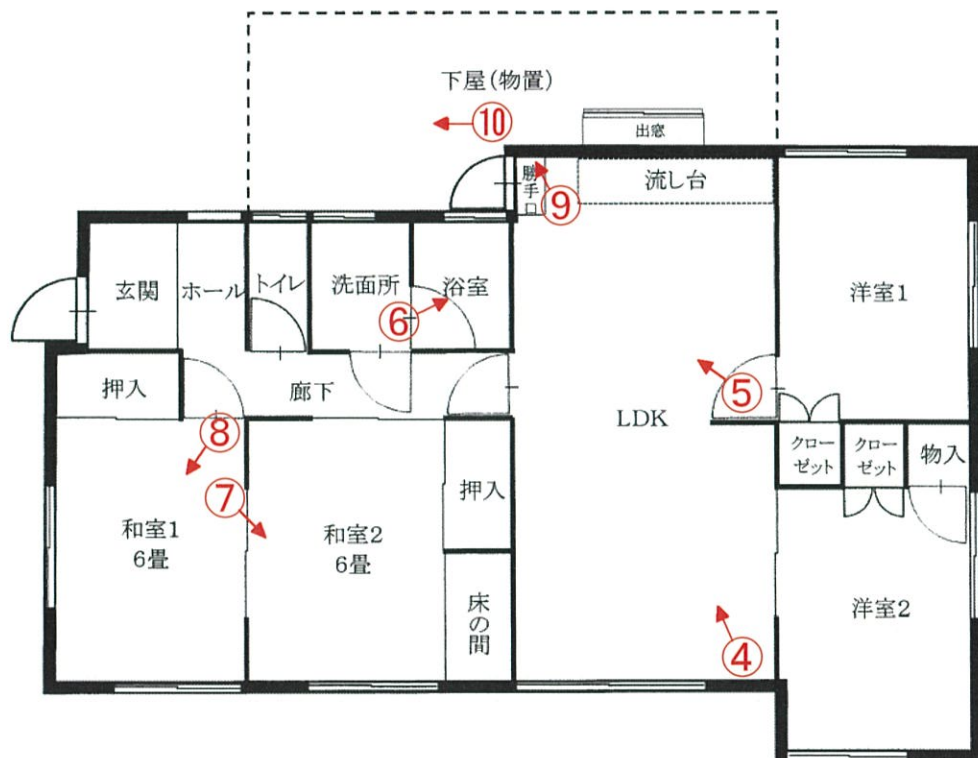


↑ 写真撮影位置方向

間 取 図



1階



↑ 写真撮影位置方向



No. 1

本件土地及び建物を撮影



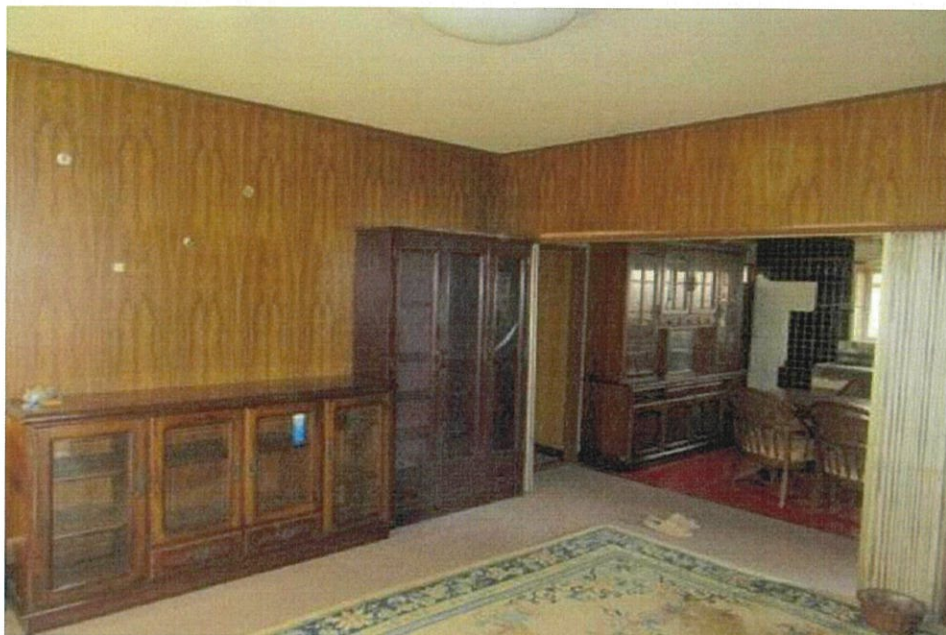
No. 2

同 上



No. 3

軒裏の損傷状況を撮影



No. 4
 本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



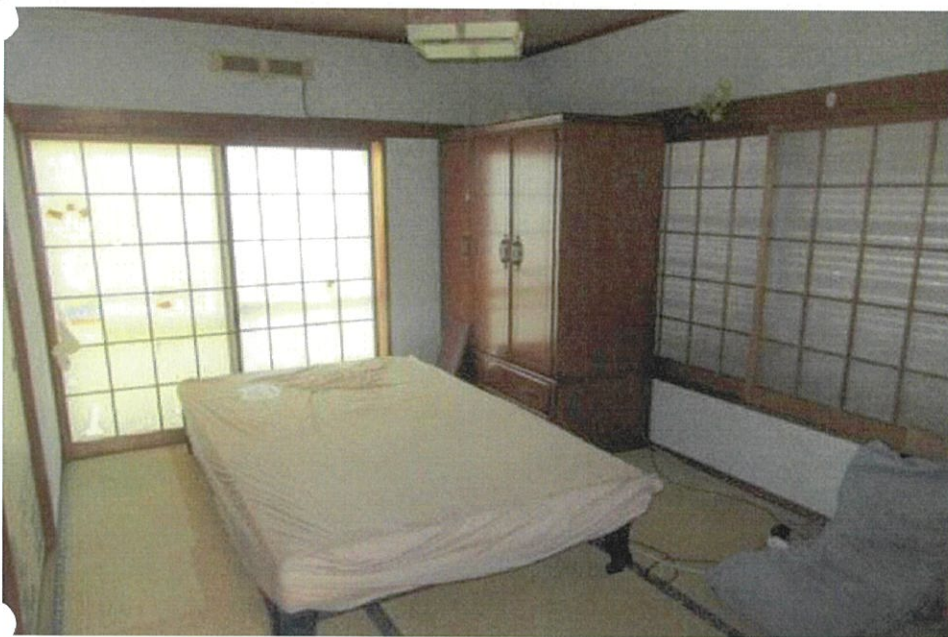
No. 6

同 上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

内壁の損傷状況を撮影



No. 10

下屋物置の内部を撮影



No. 11

ブロック塀のひび割れを

撮影

No.

令和 7 年（ケ）第 68 号
令和 7 年 8 月 22 日 現地調査
令和 7 年 8 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

川 村 勇 人 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,060,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,200,000 円
物件2（建物）	金 860,000 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	北九州市小倉南区沼緑町四丁目 356 番 47 宅地 259.33㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉南区沼緑町四丁目 356番地47 356 番 47 居宅 木造スレート葺平家建 88.66㎡	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、諸図面等による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示	北九州市小倉南区沼緑町4丁目4番8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 日豊本線「下曾根」駅の北方、約1.8km。 西鉄バス「沼団地」停留所の東方、約60m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	県道門司行橋線沿線の北西側背後の丘陵地に所在する住宅地域で、一般住宅が区画整然と建ち並んだ利用状況にある。 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 第1種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 50% 容 積 率 80% 防 火 規 制 地域指定なし そ の 他 の 規 制 立地適正化区域 居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 259.33㎡ (登記地積) 形 状 ほぼ長方形 (別添「公図(写)」等参照。) 間 口 約15m 奥 行 約18m 接 道 関 係 一方路
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約4.1mの舗装市道に0～約2m高く接面。(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、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、周知の埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・北側隣地から約2m高く、東側隣地から約2.7m高く、南側隣地から約1.2m低い。北側境界付近にはC B 積擁壁、東側境界付近には下部が間知ブロック擁壁、上部がC B 積擁壁の2段擁壁、南側境界付近にはC B 積擁壁(下部は確認不能)が設置されている。いずれも現在の法令に合致しないため、建物の建て替え等に際しては、既存擁壁を撤去し、法令に適合する擁壁を新設する必要があると考えられるため、買受人において調査・確認を要する。 ・西側道路境界付近には間知ブロック擁壁の上部にコンクリートブロック塀が設置されている。間知ブロック擁壁にはすき間が生じている箇所が確認され、その上部のコンクリートブロック塀にはクラックが見られる。 ・隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。

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）：昭和49年4月4日 新築 経 過 年 数：約 52 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：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付タイル ほか 天 井：ボード貼、合板 ほか 床：カーペット、タタミ ほか 内 壁：合板、繊維壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
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：4LDK （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	劣る（床の撓み、内壁タイルの剥がれのほか、内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
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。 ・従物等として、下屋（物置）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	38,800	0.71	259.33	0.80	5,720,000

【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「北九州小倉南-22」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,200\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{104} & = & 38,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 1.01

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{方位} & & \text{隣地との} & & \text{個別格差} \\ & & & & \text{高低差} & & \\ & & 1.01 & \times & 0.70 & = & 0.71 \end{array}$$

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、土地価格に対する解体費用の水準等を考慮した。

(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	88.66	0.01	160,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は建築後約52年を経過しており、建物の現状からみて既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に建物の現状を考慮した観察減価法による補正（-80%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2} & & 0.05 & \times (1 - & 0.8 &) & = 0.01 \end{array}$$

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	5,720,000	0.40	法定地上権	2,290,000
計				2,290,000

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	5,720,000	－ 2,290,000		0.50	0.70	1,200,000
2	160,000	＋ 2,290,000	1.00	0.50	0.70	860,000
一 括 価 格 (合 計)						2,060,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正： 擁壁の状態を考慮した。

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「北九州小倉南－22」
所 在 : 北九州市小倉南区沼緑町4丁目356番49
住 居 表 示 : 沼緑町4-4-17
価 格 : 41,200 円/㎡ (対前年変動率 -1.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 272㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ丘陵開発住宅地域
接 面 街 路 : 東 側 幅員約8m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR日豊本線「下曾根」駅の北方、道路距離2.2km。
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

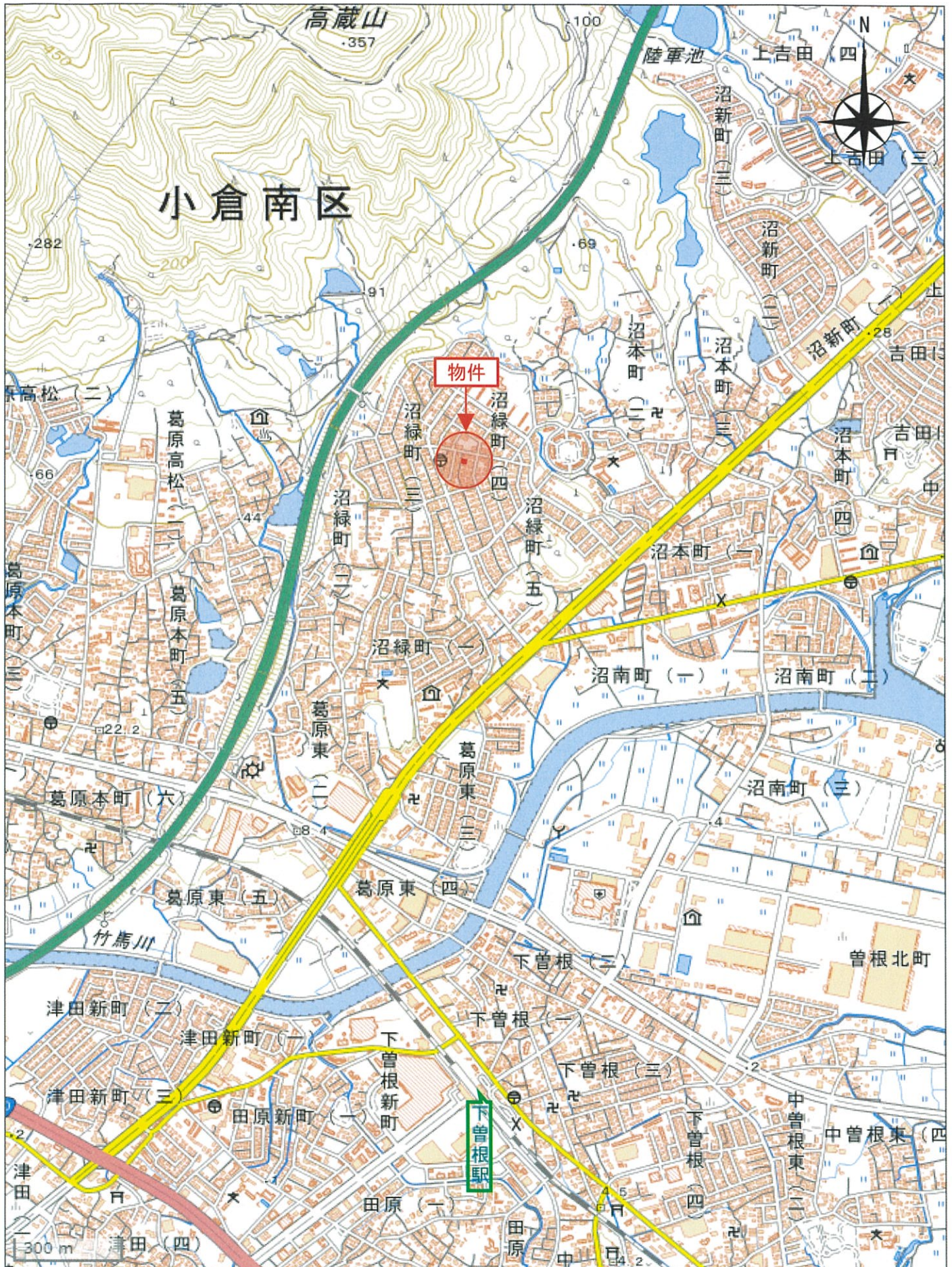
1 位置図	2 葉
2 公図 (写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図 (写)	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	3 葉

以 上

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

位置図

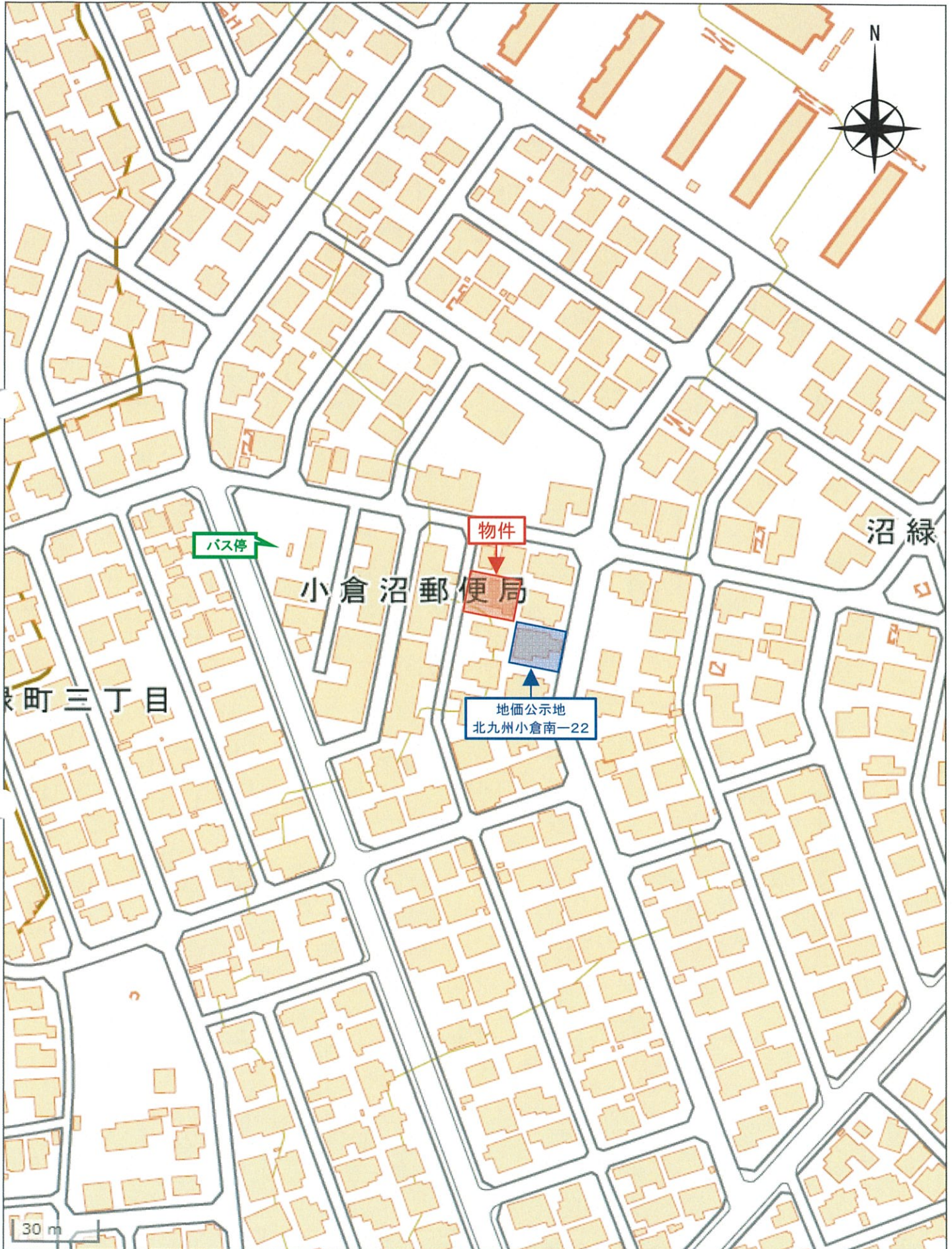
地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用