

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 2 5 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

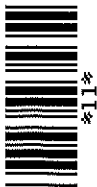
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 1 2 月 1 0 日から 令和 7 年 1 2 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 2 5 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	15, 110, 000 12, 088, 000	一括	3, 022, 000	106, 023	30, 490
1	10, 020, 000				
2	5, 090, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市八幡西区星ヶ丘一丁目
- 地 番 2 3 番 1 1 3
- 地 目 宅地
- 地 積 3 2 8 . 5 7 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 2 所 在 北九州市八幡西区星ヶ丘一丁目 2 3 番地 1 1 3
- 家屋 番号 2 3 番 1 1 3
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 7 7 . 6 2 平方メートル
2 階 5 6 . 2 5 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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

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 北九州市八幡西区星ヶ丘一丁目

地 番 23番113

地 目 宅地

地 積 328.57平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 北九州市八幡西区星ヶ丘一丁目 23番地113

家屋 番号 23番113

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 77.62平方メートル
2階 56.25平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



令和7年(ケ)第71号
令和7年9月16日受理
令和7年10月16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 北九州市八幡西区星ヶ丘一丁目

地 番 23番113

地 目 宅地

地 積 328.57平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 北九州市八幡西区星ヶ丘一丁目 23番地113

家屋 番号 23番113

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 77.62平方メートル

2階 56.25平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者 A, B の代理人 ■ 共有者 C の母親	本件建物には、共有者 C とその母親が居住しています。 1 本件建物には、C と私が親子 2 人で住んでいます。 2 本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。 3 15 年くらい前まで室内で猫を飼っていました。その当時の猫の引っ掻き傷が 2 階の壁クロスや柱にまだ残っています。 4 雨漏りやシロアリ等の被害はありません。 5 玄関前の庇には雨水が溜まりやすく、溜まった雨水がどっと落ちてきます。 6 浴室ドアや 2 階ドアの一部には拳大の穴があります。 7 2 階トイレの外部配管の一部にズレが生じているため、2 階のトイレが使えません。 8 約 5 年前に外壁塗装をやり替えました。 9 玄関横のリビングのシャッターが壊れていて開閉できません。 10 本件土地上にあるスチール製物置と工作物（物置）は亡夫が設置しました。 11 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、公衆用道路（星ヶ丘二丁目１００番１）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、コンクリートブロック等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

なお、境界標は現地で確認できなかった。

(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)

関係人の陳述のとおり。

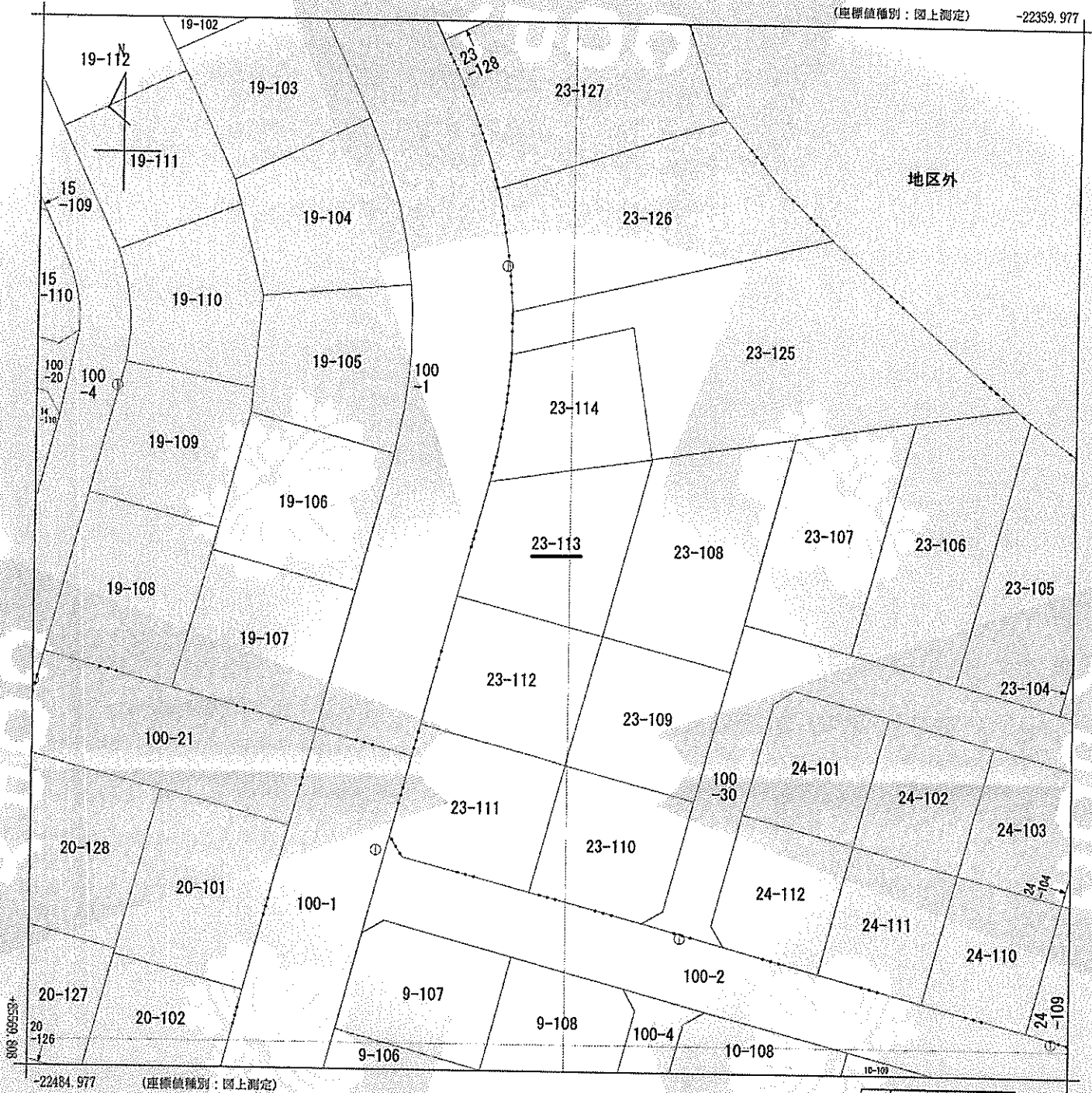
その他、経年による劣化や汚損等は存すると思われる。

(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)

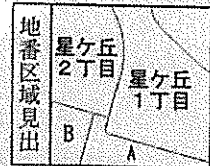
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 9月16日 (火) 9:50 - 10:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 9月16日 (火) 12:00 - 12:10	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 9月18日 (木) 15:40 - 15:45	執行官室	占有状況等について共有者A, Bら代理人から聴取 (電話)
R 7年 9月19日 (金) 13:20 - 13:40	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 7年 9月19日 (金) 15:15 - 15:40	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在)
R 7年 9月22日 (月) 9:00 - 9:10	執行官室	占有状況等について共有者Cに文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7年 9月30日 (火) 11:55 - 12:05	執行官室	占有状況等について共有者Cの母親から聴取 (電話) 立入調査への協力依頼, 立入調査期日の日程調整
R 7年 10月10日 (金) 14:45 - 16:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 共有者Cの母親と面談
(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



-22484.977

(座標値種別：図上測定)



A 星ヶ丘4丁目
B 星ヶ丘3丁目

請求部	所在	北九州市八幡西区星ヶ丘一丁目				地番	23番113			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成8年12月4日				備付年月日(原図)			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9月19日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：17-1

(6枚目)

公用

登記年月日：平成14年10月2日

公用

昭和14年10月2日
各階平面図

128682

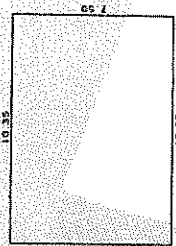
平成14年10月2日 登記

建築物各階平面図

家屋番号 23番113

建物の所在 北九州市八幡西区星ヶ丘一丁目23番地113

1 階

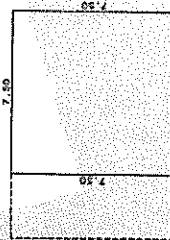


求積率

$$\frac{7.50 \times 10.35}{77.6250} = 77.6250$$

床面積 77.62 ㎡

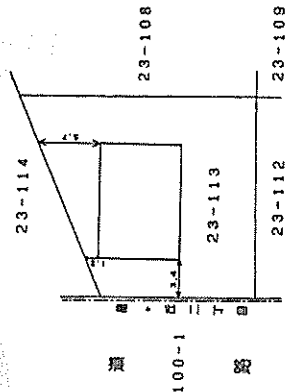
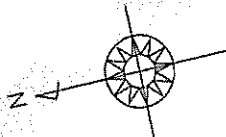
2 階



求積率

$$\frac{7.50 \times 7.50}{56.2500} = 56.2500$$

床面積 56.25 ㎡



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

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9月19日

福岡法務局八幡出張所

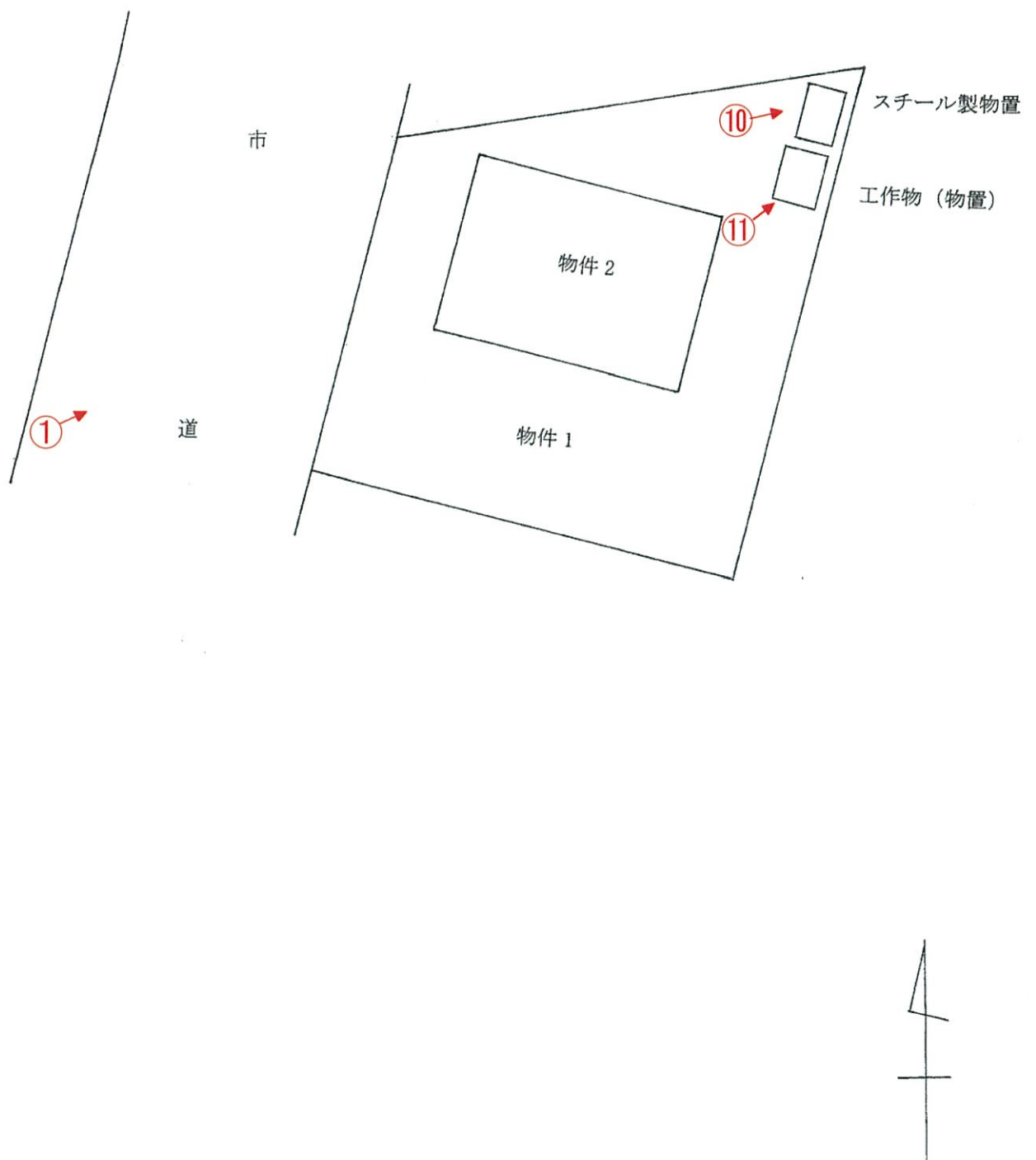
登記官

A4判に縮小

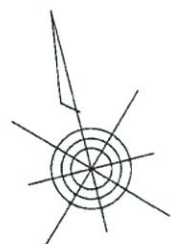
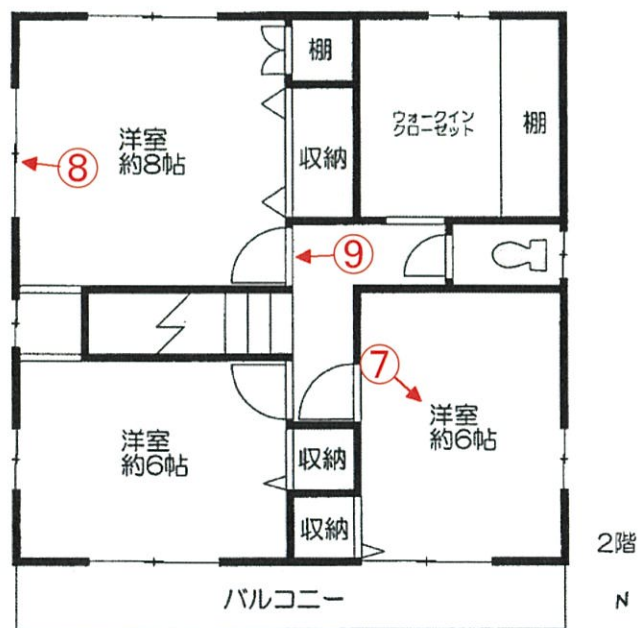
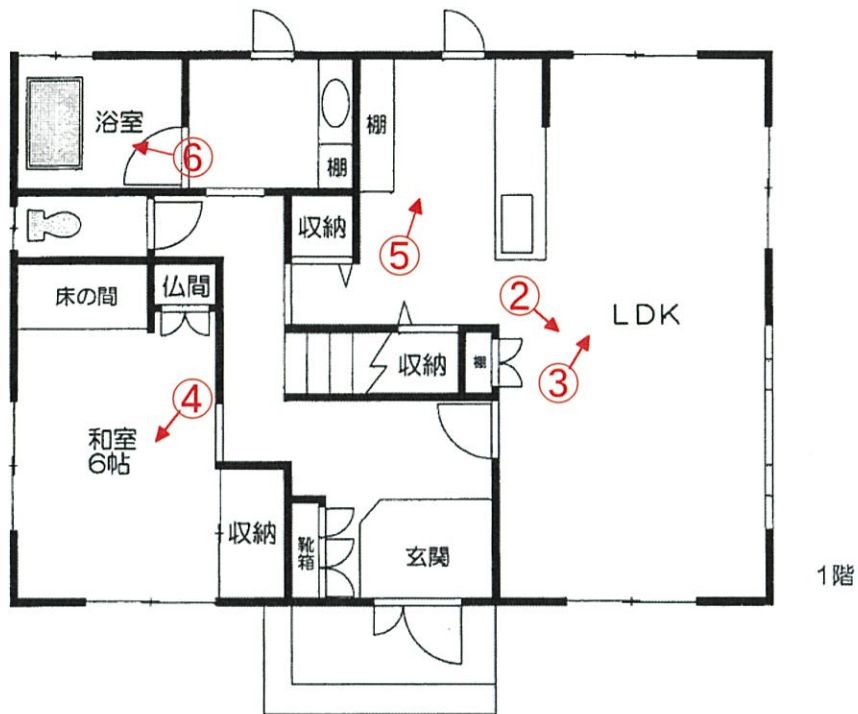
請求番号：17-2

(7枚目)

土地建物位置関係図（概略）



問 取 図





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

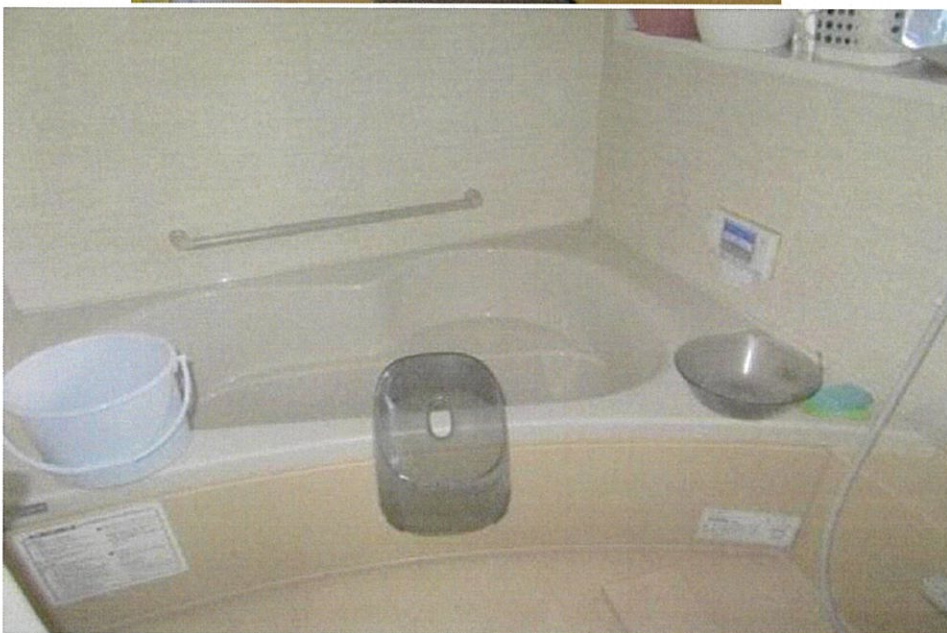
同 上



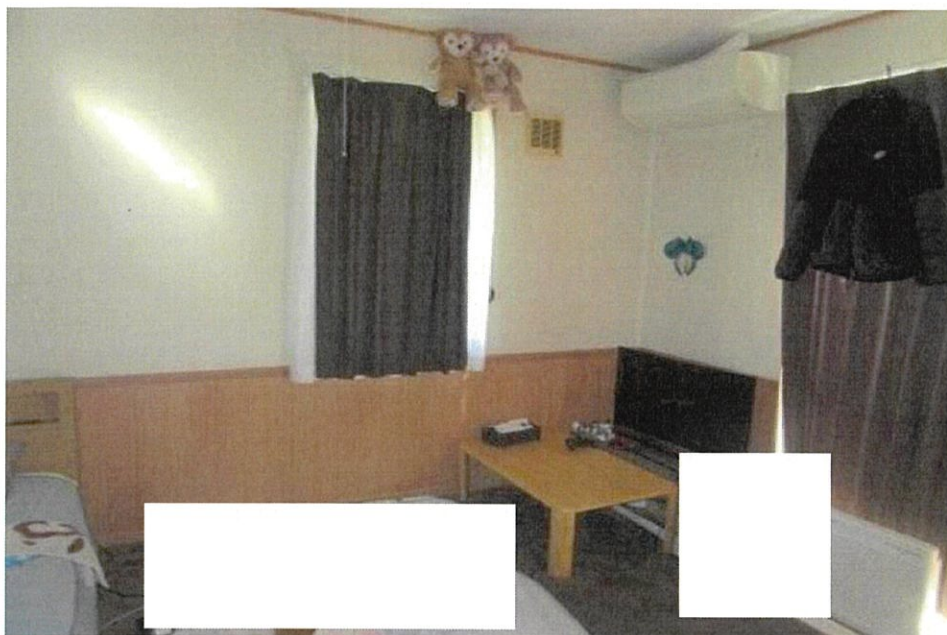
No. 4
 本件建物の室内を撮影



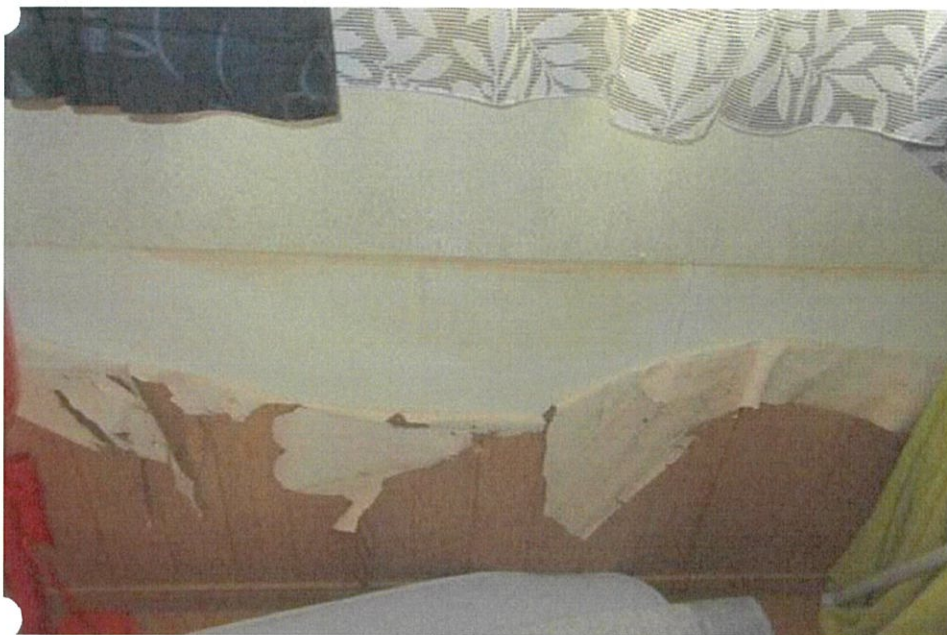
No. 5
 同 上



No. 6
 同 上



No. 7
本件建物の室内を撮影



No. 8
壁クロスの損傷を撮影



No. 9
ドアの損傷を撮影



No. 10
スチール製物置を撮影



No. 11
工作物（物置）を撮影

No. _____

令和7年（ケ）第 71 号
令和7年10月10日 現地調査
令和7年10月26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
境 達 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,110,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,020,000 円
物件2（建物）	金 5,090,000 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	北九州市八幡西区星ヶ丘一丁目 23番113 宅地 328.57 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区星ヶ丘一丁目 23番地113 23番113 居宅 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 1階 77.62 m ² 2階 56.25 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、法第14条第1項地図が存しており、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階建の居宅であり、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	北九州市八幡西区星ヶ丘一丁目23番13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)	筑豊電鉄「木屋瀬」駅の東方、約3.15km。 西鉄バス「星ヶ丘東公園前」停留所の南東方、約10m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は、八幡西区南端部の大規模住宅団地であり、戸建住宅が建ち並んでいる。最寄駅は遠いが、大規模商業施設「イオンモール直方」に近接している。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種低層住居専用地域 40% 60% 防火地域と準防火地域の指定はない。 外壁の後退距離1m、高さの最高限度10m、木屋瀬東部地区地区計画（最低敷地面積200㎡ほか）ほか
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	328.57㎡ (登記地積) 台形 (別添「公図(写)」参照。) 約14.1m 約18.2m 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約12.0mの舗装市道とほぼ等高～約0.5m高位接面（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）。	
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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・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、塀等が存している。	

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14年9月21日 新築 経過年数：約 24 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 6 年
仕 様	構造：軽量鉄骨造2階建 屋根：セメント瓦葺 外 壁：サイディング材 ほか 天井：化粧合板、ビニールクロス貼り ほか 床：タタミ、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：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	普通（内壁・柱・ドアの一部に破損した箇所がある、玄関前の庇に雨が溜まりやすい、2階トイレの外部管に不具合があり使用できない、玄関横リビンのシャッターが壊れている等の状況にあるが、約5年前に外壁塗装の実施があり、保守管理の状態は普通である。）
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・2階にバルコニー存している。 ・従物等として、スチール製物置、工作物（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	48,500	1.05	328.57	0.95	15,900,000

【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：基準地「北九州八幡西（県）-8」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 50,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{100} & = & 48,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位南+3 1.03 （基準方位北）

◇ 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
同一近隣地域 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差： 街路 台形 方位西 個別格差
1.05 × 0.99 × 1.01 = 1.05

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	265,000	133.87	0.16	5,680,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \left(1 \pm q \right) = 0.16 \times 1.00 = 0.16$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約24年
N : 経済的全耐用年数	約30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	15,900,000	0.10	場所的利益	1,590,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	15,900,000	－ 1,590,000		1.00	0.70	10,020,000
2	5,680,000	＋ 1,590,000	1.00	1.00	0.70	5,090,000
一 括 価 格 (合 計)						15,110,000

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

基準地標準価格：基準地「北九州八幡西（県）－8」
所 在：北九州市八幡西区星ヶ丘3丁目17番118
住 居 表 示：星ヶ丘3-17-18
価 格：50,000 円/㎡（対前年変動率 +1.0%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：247 ㎡
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接 面 街 路：南 側 幅員6m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：筑豊電鉄「木屋瀬」駅の東方、道路距離3.6 km。
用 途 指 定 等：市街化区域
第1種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率60%）

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



