

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 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 8年 2月12日から 令和 8年 2月18日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月25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 8年 3月11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 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）
1～5	1,920,000 1,536,000	一括	384,000	16,875	7,232
1	830,000				
2	810,000				
3	50,000				
4	90,000				
5	140,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉北区日明一丁目

地 番 2536番2

地 目 宅地

地 積 115.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区日明一丁目

地 番 2536番3

地 目 宅地

地 積 111.17平方メートル

所有者 B

3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区日明一丁目 2536番地3、2536番地2

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 142.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日明一丁目 2536番3の1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 33.84平方メートル

所有者 C



物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区日明一丁目 2536番地3、2536番地2

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 142.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日明一丁目 2536番3の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 46.70平方メートル

所有者 B

5 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区日明一丁目 2536番地3、2536番地2

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 142.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日明一丁目 2536番3の3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 56.89平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年12月12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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3、5】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

隣地（地番2536番1）との境界が不明確である。

【物件番号5】

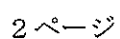
売却対象外の土地（地番2536番1）を通行のため利用している。

《 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）。



-



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉北区日明一丁目

地 番 2536番2

地 目 宅地

地 積 115.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区日明一丁目

地 番 2536番3

地 目 宅地

地 積 111.17平方メートル

所有者 B

3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区日明一丁目 2536番地3、2536番地2

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 142.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日明一丁目 2536番3の1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 33.84平方メートル

所有者 C



物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区日明一丁目 2536番地3、25
36番地2

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 142.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日明一丁目 2536番3の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 46.70平方メートル

所有者 B

5 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区日明一丁目 2536番地3、25
36番地2

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 142.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日明一丁目 2536番3の3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 56.89平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第106号
令和7年10月28日受理
令和7年12月8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一丁目
地 番 2 5 3 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 4 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区日明一丁目
地 番 2 5 3 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 1 1 . 1 7 平方メートル

所有者 B

3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区日明一丁目 2 5 3 6 番地 3、2 5
3 6 番地 2

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 1 4 2 . 0 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日明一丁目 2 5 3 6 番 3 の 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 3 3 . 8 4 平方メートル

所有者 C

物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区日明一丁目 2536番地3、25
36番地2

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 142.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日明一丁目 2536番3の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 46.70平方メートル

所有者 B

5 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区日明一丁目 2536番地3、25
36番地2

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 142.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日明一丁目 2536番3の3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 56.89平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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一丁目6番27号		
建物	物件 3		
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 (C) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅 (空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理会社等			
その他の事項			
土地	物件 1, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 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	☐ 土地共有者 ☒ その他の者 (C) 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☒ 占有権原は執行官の意見のとおり		
上記以外の建物 (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			
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

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一丁目6番27号		
建物	物件 4		
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 (D) 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		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理会社等			
その他の事項			
土地	物件 1, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 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	☒ 土地所有者ら (A, B) ☐ その他の者 上記Bが本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
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

(区分所有建物用2)

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一丁目6番27号	
建 物		物件 5	
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（A） ☐ 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		
下記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管 理 会 社 等			
そ の 他 の 事 項	従物等として、カーポートが存する。		
土 地		物件 1, 2	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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	☒ 土地所有者ら（A, B） ☐ その他の者 上記Aが本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	物件1土地には、従物等として、鉄塔（無線用）が存する。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日	支部 令和 年（ ）第 号
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

(6枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者) ■B(所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成11年8月頃	
最初の 契約等	契約日	平成11年8月頃	
	期間	平成11年8月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金35,000円 (毎月末日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(7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
■ A (物件 1, 5 所有者)	【物件 1, 2 土地について】 1 本件一棟の建物の敷地として使用しており, 物件 1 は私が, 物件 2 は妹 B が各所有しています。 2 本件土地上にある一棟の建物は区分所有建物として, 物件 3 を姉 C が, 物件 4 を B が, 物件 5 を私が各所有しています。 3 物件 1 上にある鉄塔は, 亡夫が何十年か前に建てたものですが, 現在は使用していません。 4 隣接地との間で境界争い等はありません。 5 かつて俳人の E が住んでいた地として, 「説明書」が扉に設置されています。 【物件 5 建物について】 1 私がひとりで住んでいます。 2 3, 4 年前の台風の際に雨漏りが発生しましたが, 補修等はしているので, 今は雨漏りはありません。 3 室内では柴犬を 1 匹飼っていますが, 特に引っ掻き傷等はありません。 4 本件一棟の建物は, 築 85 年以上は経過しており, 床の随所が撓むなど老朽による劣化は著しいと思います。 5 玄関からの出入りは, 隣接地 (2536 番 1) を通らなければできませんが, 勝手口から公道へ出入りできます。 なお, 2536 番 1 土地は義妹 (亡弟の妻) が相続していますが, 同土地と物件 1, 2 は, 元は一筆の土地であったところ, 私たち姉妹と弟名義に分筆したものであり, 同土地上の建物には現在 B が住んでいますので, 通行することについては特段の取り決めはありません。
■ B (物件 2, 4 所有者)	【物件 1, 2 土地について】 1 姉 A が述べたとおりです。 2 姉 C が物件 2 上に区分建物 (物件 3) を所有していますが, C との間では賃料等の授受はありません。 【物件 4 建物について】 1 D さんに平成 11 年 8 月頃から貸与しており, 賃貸借契約の内容等は 7 枚目のとおりです。 2 D さんは娘婿の父親であり, 賃貸借契約書は作成していません。 3 私は本建物に住んだことはありませんが, 建物自体は築後かなりの年数を経ているので, 老朽による劣化等は進行していると思います。
■ D (物件 4 占有者)	1 私が所有者 B さんから賃借し, 居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は 7 枚目のとおりですが, B さんからは賃貸借契約書は貰っていません。 3 雨漏りはありませんが, 床全体が撓んでいるので, 経年による老朽によるものと思われます。 4 シロアリ等の被害はあるかもしれませんが, よく分かりません。 5 家への出入りは, 専ら勝手口を使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件3所有者：書面回答)	【物件3建物について】 1 私が管理・占有しています。 2 私は他所に住んでおり、退院したばかりですので、立ち会うことはできません。
■ A	【物件3建物について】 1 私は本建物内に今まで入ったことが無かったので、損傷状況など現状がどうなっているのか知りませんが、Cは住んだことは無く、もう何十年と空き家となったままなので、老朽劣化による損傷等が随所に生じていると思います。 2 室内の残地物は、亡父母の代から残っているものと思います。現在はCが相続したのですが、不用なものばかりと思います。
■ 小倉北区役所総務課職員	本件所在地には、「E（著名な俳人）の旧居」として当区役所が設置した説明書がありますが、本件建物自体が文化財等に指定されているわけではなく、特に建物等を保護・保存の対象としているものではありません。

(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)

物件1, 2土地(以下, 「本件土地」という。)は, 本件一棟の建物(物件3～5)の敷地として一体使用されており, 公図のとおり, 無地番の公道(公図上は「道」)に接面している。

物件4, 5は南西側の公道からも出入りができるが, 玄関は北東側にあり, 北東側からは隣接地(2536番1)内の門扉及び通路を通らなければ出入りできない。

(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, ブロック塀等が一部存するが, 北東側の隣接地(2536番1)との境界は不明確であり, 境界標等は現地で確認できなかった。

南東側はカーポート下の土間コンクリートの一部が公道上に越境している可能性が存するほか, 南西側は踏石やスロープが公道上に越境している。

(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等から4～6枚目記載のとおりと認めた。

Cの物件2土地に対する占有権原は使用借権と認めた。

(本件一棟の建物について)

築年は定かではないが, 関係人の陳述及び立入調査の結果から, 築後かなりの年数を経ていると思われ, 建物外壁等には老朽・劣化等が顕著に窺えた。

区分登記されており, 登記上の一棟の建物の床面積と物件3～5の専有部分の床面積の合計が異なるが, 現況では共用部分が存しない。

(物件3建物の損傷状況等について)

長期間空き家として放置されており, 床の随所が撓んでおり, 汚損, 損傷等が著しいなど維持管理の状況は極めて劣っている。

建物内には, 多数の残置物が存する。

(物件4, 5建物の損傷状況等について)

関係人の陳述のとおり。

適宜補修等が行われていると思われるが, 経年による老朽・劣化等により随所に汚損・損傷等が見受けられた。

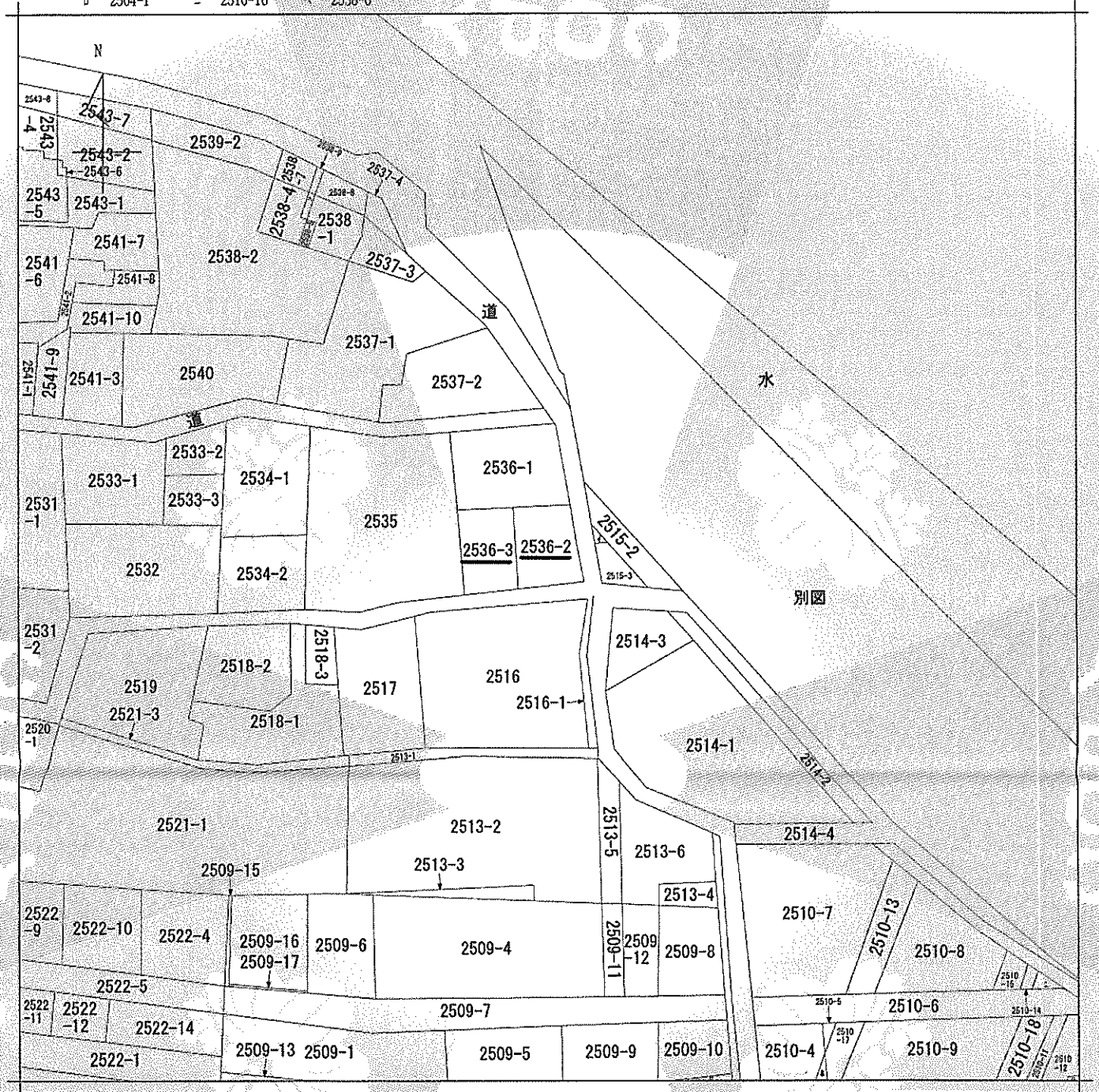
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

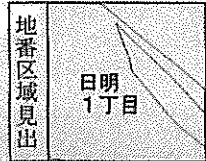
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 10月28日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7 年 10月28日 (火) 12:40 - 13:00	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 7 年 10月28日 (火) 14:25 - 14:35	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 10月28日 (火) 14:50 - 15:00	執行官室	占有状況等について物件3所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7 年 10月28日 (火) 15:45 - 16:35	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 物件4所有者及び占有者, 物件5所有者と面談 立入調査への協力依頼
R 7 年 11月11日 (火) 13:40 - 15:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 物件5所有者, 物件4占有者と面談
R 7 年 11月20日 (木) 14:30 - 14:40	執行官室	文化財等の保存について小倉北区役所職員から聴取 (電話)
(特記事項) ■ 令和7年11月11日 目的物件3は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年11月11日 目的物件3は不在であったが, 無施錠であったので, Aを立ち会わ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

イ 2515-85 ハ 2510-1 ニ 2510-19
ロ 2504-1 ヒ 2510-16 ヘ 2538-6



(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	北九州市小倉北区日明一丁目				地 番	2536番2		
出 力 縮 尺	1/600	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	昭和48年12月28日				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10月28日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：24-3
(1/1)

(1:2枚目)

公用

登記年月日：平成2年6月28日

公用

令和7年10月28日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：24-4

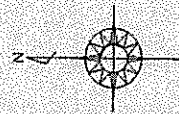
826384

前 2536 後・新

地番 2536-2-3

地積測量図

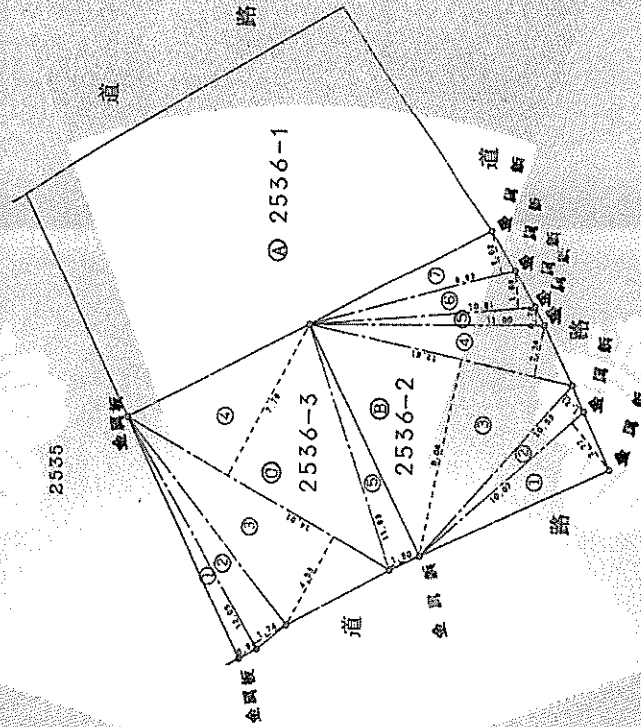
土地の所在 北九州市小倉北区日明1丁目



地番 ⑧ 2536-2			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	10.07	2.77	27.8938
2	10.93	1.21	12.7413
3	12.61	9.06	114.2486
4	12.61	2.34	29.5074
5	11.00	0.79	8.6900
6	10.61	1.68	17.8248
7	9.92	2.02	20.0384
		倍面積	230.9424
		面積	115.47120
		地積	115.47 m ²

地番 ⑨ 2536-3			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	12.05	0.94	11.3270
2	12.05	1.74	20.8670
3	14.01	4.53	63.4653
4	14.01	7.79	109.1379
5	11.63	1.50	17.4450
		倍面積	222.3422
		面積	111.17110
		地積	111.17 m ²

地番 ⑩ 2536-1			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
442.07			228.64230
		面積	216.32770
		地積	216.32 m ²



作製者

(平成2年6月18日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成2年10月15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10月28日 福岡法務局北九州支局 登記官

(14枚目)

各階平面図

各階平面図

(4)

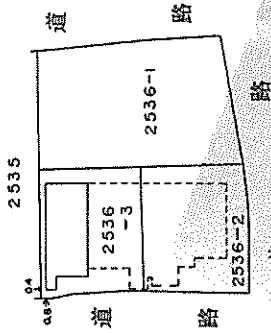
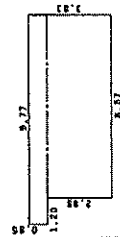
建築物各階平面図

家屋番号 日明一丁目
2536-3の1

建築物の所在 北九州市小倉北区日明1丁目2536番地3、2536番地2

平成
2年拾月十五日

求積表				
0.85 x	9.77	=	8.3045	
2.98 x	8.57	=	25.5386	
合計			33.8431	
床面積			33.84	m ²



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者

9 日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A 4 判に縮小

請求番号：24-5

登記年月日：平成2年10月15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10月28日 福岡法務局北九州支局 登記官

(15枚目)

請求番号：24-6

A4判に縮小

各階平面図 696461

建築物平面図

日明一丁目
2536-3の2

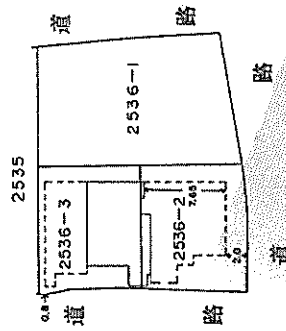
北九州市小倉北区日明1丁目2536番地3、2536番地2

平成

貳年拾月拾五日

求積表

3.85 x 7.83	=	30.1455
1.02 x 9.73	=	9.9246
0.35 x 1.42	=	0.4970
0.60 x 6.79	=	4.0740
0.36 x 5.74	=	2.0664
合 計		46.7075
床面積		46.70 m ²



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者

9 日作製

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成2年10月15日

公用

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年10月28日 福岡法務局北九州支局 登記官

各 階 平 面 図 696462

建 物 図 面 図

日明一丁目
2536-3の3

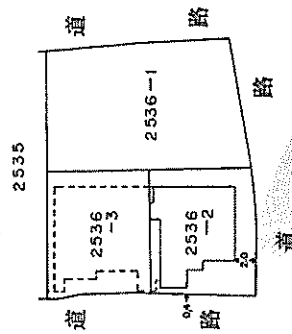
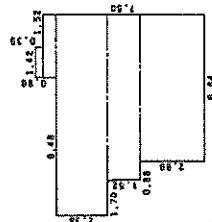
家屋番号

建物の所在 北九州市小倉北区日明1丁目2536番地3、2536番地2

平成 貳年拾月拾五日

求積表

0.35 x	1.42	=	0.4970
0.61 x	2.94	=	1.7934
2.38 x	9.42	=	22.4196
1.52 x	7.72	=	11.7344
2.99 x	6.84	=	20.4516
合 計			56.8980
床面積			56.89 m ²



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者

9 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

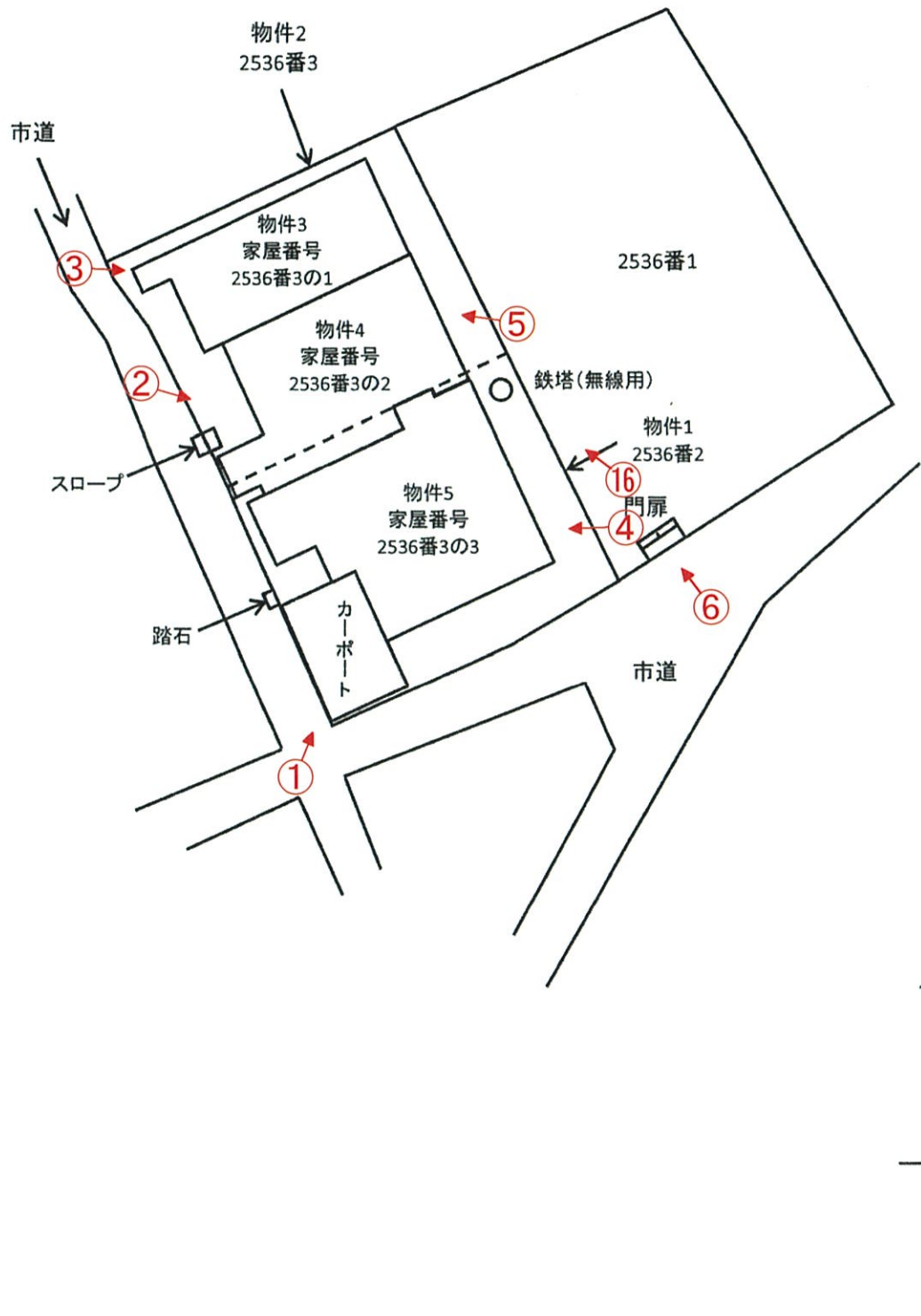
縮尺 1/500

A 4 判に縮小

請求番号：24-7

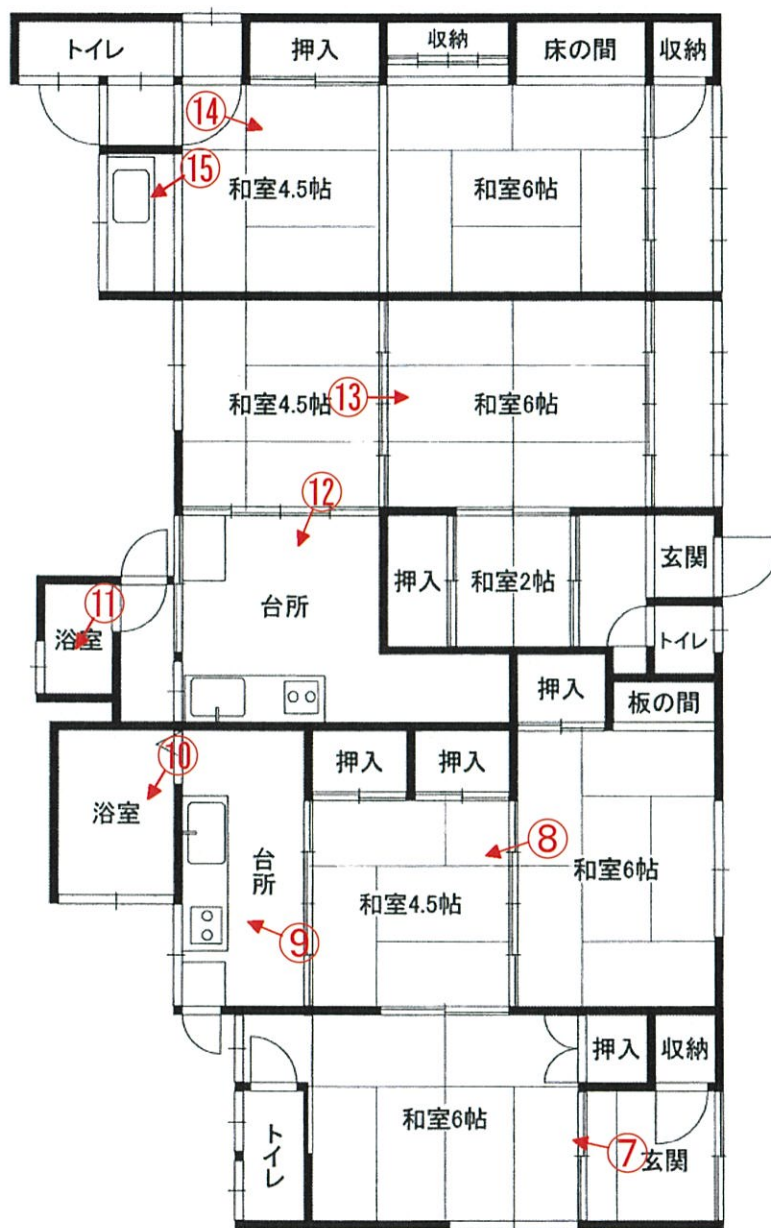
土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



間取図

↑ 写真撮影位置方向



物件3

物件4

物件5





No. 1

物件 1 土地及び物件 5 建物
を撮影



No. 2

物件 2 土地及び物件 4 建物
を撮影



No. 3

物件 2 土地及び物件 3 建物
を撮影



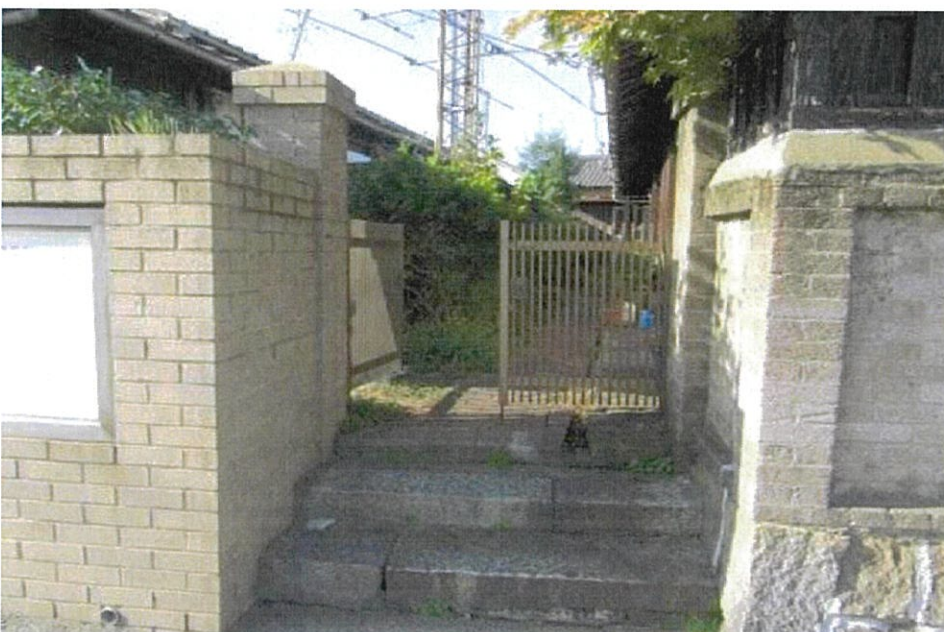
No. 4

物件 5 建物を撮影



No. 5

物件 4 建物を撮影



No. 6

物件 1, 2 土地の北東側

入口付近を撮影



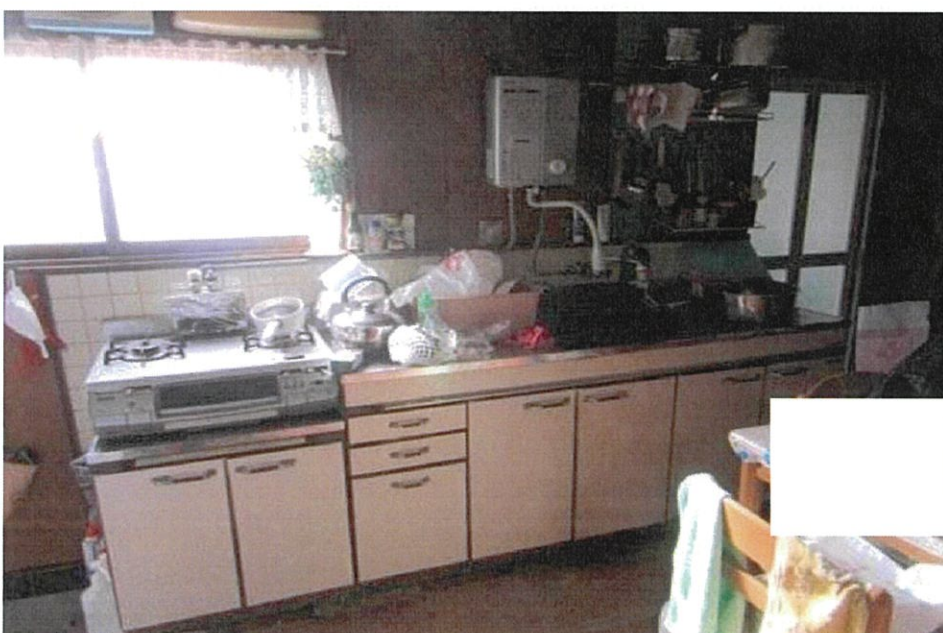
No. 7

物件 5 建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

同 上



No. 10

物件 5 建物の室内を撮影



No. 11

物件 4 建物の室内を撮影



No. 12

同 上



No. 13

物件 4 建物の室内を撮影



No. 14

物件 3 建物の室内を撮影



No. 15

同 上



No. 16

物件 1 土地にある鉄塔を

撮影

No. _____

No. _____

令和 7 年（ケ）第 106 号
令和 7 年 11 月 11 日 現地調査
令和 7 年 12 月 4 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
江 本 庸 時

第1 評価額

一括価格	
金 1,920,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 830,000 円
物件2 (土地)	金 810,000 円
物件3 (建物)	金 50,000 円
物件4 (建物)	金 90,000 円
物件5 (建物)	金 140,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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・2の内訳価格は、物件3～5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3～5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 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉北区日明一丁目 2536 番 2 宅地 115.47㎡	「特記事項」欄参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉北区日明一丁目 2536 番 3 宅地 111.17㎡	同上
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区日明一丁目 2536番地3、2536番地2 木造セメント瓦葺平家建 142.05㎡ 日明一丁目2536番3の1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 33.84㎡	同上
4	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区日明一丁目 2536番地3、2536番地2 木造セメント瓦葺平家建 142.05㎡ 日明一丁目2536番3の2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 46.70㎡	同上

5	(一棟の建物の表示)		同上
	所 在	北九州市小倉北区日明一丁目 2536番地3、2536番地2	
	構 造	木造セメント瓦葺平家建	
	床 面 積	142.05㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	日明一丁目2536番3の3	
	種 類	居宅	
番号	構 造	木造セメント瓦葺平家建	特 記 事 項
	床 面 積	56.89㎡	
1・2	・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概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3～5	・建物は区分登記されており、登記上、一棟の建物の床面積と物件3～5の専有部分の床面積の合計が異なるが、現況では共用部分が存しないため、各々の専有部分の登記床面積を採用して評価した。		
住 居 表 示		「北九州市小倉北区日明一丁目6番27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

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「小倉」駅の北西方、約1.8km。 J R鹿児島本線「西小倉」駅の北西方、約1.0km。 西鉄バス「日明一丁目」停留所の北東方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小倉北区日明一丁目地内に一般住宅、アパート、長屋等が 建ち並ぶ既成住宅地域である。 街路が狭く空家も見られるが、地価は近年弱含みながらも 安定的に推移している。地域環境等に大きな変化は認められ ず、今後も当分の間は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	居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	226.64㎡
	形 状	ほぼ整形 (別添「地積測量図(写)」参照)
	間口・奥行	南東側約12m・約19m
	接道関係	角地
	そ の 他	特記事項参照
接面道路の状況	・南東側で幅員約1.8m～2.5mの舗装市道(建築基準法第42 条第2項の道路に該当し、要セットバック)に0～約0.5m高く 接面。 ・南西側で幅員約1.5m～2.3mの舗装市道(建築基準法第42 条第2項の道路に該当し、要セットバック)に0～約0.5m高く 接面。	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「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 の配管が有り通常で敷地内へ引き込むことが可能な場であ 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。 ・物件4・5は南西側の市道からも出入りが出来るが、玄関は北東側にあり、北東側からは隣接地（2536番1）内の門扉及び通路を通らなければ出入り出来ない。尚、物件1・2と北東側隣接地との境界は不明瞭である。その他、南東側はカーポート下の土間コンクリートの一部が市道上に越境している可能性があるほか、南西側は踏石やスロープが市道上に越境している（評価上は、上記事項を一括して「隣接地の状況等」として減価）。尚、上記門扉近くの塀には「現況調査報告書」記載のとおり説明書きが設置されている（評価上は、上記事実を注記するに留め特段の増減価は行わない）。 ・従物等として、物件1上に鉄塔（無線用）が存するが、市場価値はなく逆に減価要因と判断される。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建物の用途	居宅 (総戸数 3 戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記上) 記載なし 建築年月日(家屋図面台帳上) 昭和15年頃新築 経過年数 約 86 年 経済的全耐用年数 約 25 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構造	木造セメント瓦葺平家建 床面積 142.05 m ² (登記上)
仕様	外壁 モルタル、漆喰、リブ鉄板ほか 屋根 瓦葺 その他 特記なし
設備等	エレベータ なし その他 特記なし
建物の品等	使用資材 やや劣る 施工状態 やや劣る
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	・全体的に老朽化しており、特に空家の物件3は汚損・損傷等が著しく、保守管理の状態は相当劣る。居住中の物件4及び物件5についても各所に汚損・損傷等が認められ、保守管理の状態は劣る。
特記事項	・建物は長屋で、物件3・4・5に区分登記されている。 ・配置は、物件3は物件2土地に、物件4は物件1及び物件2土地に、物件5は物件1土地に各々存している。 ・この点、敷地割合については、各建物の配置状況、専有部分の床面積等を勘案し、物件1（物件4の敷地部分約10%、物件5の敷地部分約90%）、物件2（物件3の敷地部分約45%、物件4の敷地部分約55%）と査定した。 ・一棟の建物は、登記床面積上、建ぺい率超過となっているが、角地で建ぺい率の割増（+10%）があることを考慮すれば基準建ぺい率の範囲内にある。

(2-1) 専有部分の概要・物件3

構 造	木造セメント瓦葺平家建
位 置	北側部分（東・西面採光）
床 面 積	登記記載 33.84㎡ 固定資産税評価証明書上 33.84㎡
間 取 り	2Kほか (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 合板、石膏ボードほか 床 タタミ、板張りほか 内 壁 漆喰、ジュラクほか 設 備 電気、給排水設備等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	相当劣る（空家で長年使用されていないと見られ、全体的に汚損・損傷等が著しい。）
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に附属する各種設備については、その動作を確認出来ないもので、使用可能かどうかについては不明である。

(2-2) 専有部分の概要・物件4

構 造	木造セメント瓦葺平家建
位 置	中央部分（東・西面採光）
床 面 積	登記記載 46.70㎡ 固定資産税評価証明書上 46.70㎡
間 取 り	3Kほか (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 合板、石膏ボードほか 床 タタミ、板張りほか 内 壁 漆喰、ジュラクほか 設 備 電気、ガス、給排水設備等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	劣る（居住中で適宜補修は行われていると見られるが、老朽化もあり各所に汚損・損傷等が認められる。）
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に附属する各種設備については、その動作を確認出来ないので、使用可能かどうかについては不明である。

(2-3) 専有部分の概要・物件5

構 造	木造セメント瓦葺平家建
位 置	南側部分（東・西・南面採光）
床 面 積	登記記載 56.89㎡ 固定資産税評価証明書上 56.88㎡
間 取 り	3 Kほか (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 合板、石膏ボードほか 床 タタミ、板張りほか 内 壁 漆喰、ジュラクほか 設 備 電気、ガス、給排水設備等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	劣る（居住中で適宜補修は行われていると見られるが、老朽化もあり各所に汚損・損傷等が認められる。）
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に附属する各種設備については、その動作を確認出来ないので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

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	48,000	0.53	115.47	0.90	2,640,000
2	48,000	0.53	111.17	0.90	2,550,000
				合計	5,190,000

【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-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 63,200\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{133} & = & 48,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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。

*標準化補正： 補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.10 & \times & 1.03 & \times & 1.17 & \times & 1.00 & = & 1.33 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots \cdots & \text{角地} & & \text{鉄塔介在} & & \text{隣接地の} & & \text{要セット} & & \text{個別格差} \\ & & 1.02 & \times & 0.70 & \times & \text{状況等} & \times & \text{バック} & = & 0.53 \end{array}$$

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等を考慮した。

② 建物価格（物件3～5）

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	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	110,000	33.84	0.01	40,000
4	110,000	46.70	0.02	100,000
5	110,000	56.89	0.02	130,000

ア 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用等と秤量して査定した。

イ 床面積

区分所有であるが共用部分がないため専有部分の面積を採用した。

ウ 現価率（査定）

（物件3）

・物件3は、建築後約86年を経過しており、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、保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-80%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - & 0.80) & = & 0.01 \end{array}$$

（物件4）

・物件4は、建築後約86年を経過しており、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、保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-60%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - & 0.60) & = & 0.02 \end{array}$$

（物件5）

・物件5は、建築後約86年を経過しており、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、保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-60%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - & 0.60) & = & 0.02 \end{array}$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地割合 ウ	敷地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1(4の敷地)	2,640,000	0.10	場所的利益	0.10	30,000
1(5の敷地)	2,640,000	0.10	場所的利益	0.90	240,000
2(3の敷地)	2,550,000	0.10	場所的利益	0.45	110,000
2(4の敷地)	2,550,000	0.10	場所的利益	0.55	140,000

イ 敷地利用権等割合：敷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。

ウ 敷 地 割 合：前述のとおり、各建物の配置状況、専有部分の床面積等を勘案して査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格(円) ア	敷地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	個 別 格 差 ウ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ
1	2,640,000	－ 270,000	－	2,370,000
2	2,550,000	－ 250,000	－	2,300,000
3	40,000	＋ 110,000	1.00	150,000
4	100,000	＋ 170,000	1.00	270,000
5	130,000	＋ 240,000	1.05	390,000
合 計				5,480,000

ウ 個別格差：一棟の建物内における位置・品等々の効用格差等を考量して査定した。

2 評価額の判定

積算価格に、占有減価修正、市場性修正、競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	積算価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	2,370,000		0.50	0.70	830,000
2	2,300,000		0.50	0.70	810,000
3	150,000	1.00	0.50	0.70	50,000
4	270,000	1.00	0.50	0.70	90,000
5	390,000	1.00	0.50	0.70	140,000
一括価格（合計）					1,920,000

イ 占有減価修正：減価の必要は無い。

ウ 市場性修正：区分所有形態の老朽化した長屋及びその敷地で、需要者が限定的となる点を考慮して査定した。

エ 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－4」
所 在 : 北九州市小倉北区下富野2丁目312番1
住 居 表 示 : 「下富野2－5－44」
価 格 : 63,200 円/㎡ (対前年変動率 1.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 202 ㎡
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約4m 市道、三方路
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R 鹿 児 島 本 線 「 小 倉 」 駅 の 南 東 方 、 道 路 距 離 1.5km。
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)	3 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	3 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

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

	評価対象物件
	公示地

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