

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 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, 2	1, 700, 000 1, 360, 000	一括	340, 000	26, 191	7, 011
1	890, 000				
2	810, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市戸畑区福柳木二丁目
地 番 1番20
地 目 宅地
地 積 102.65平方メートル
- 2 所 在 北九州市戸畑区福柳木二丁目 1番地20
家屋 番号 1番20
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 53.09平方メートル
2階 36.29平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 53.09平方メートル
2階 約35.49平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9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 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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 北九州市戸畑区福柳木二丁目
地 番 1 番 2 0
地 目 宅地
地 積 1 0 2. 6 5 平方メートル
- 2 所 在 北九州市戸畑区福柳木二丁目 1 番地 2 0
家屋 番号 1 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 3. 0 9 平方メートル
2 階 3 6. 2 9 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 5 3. 0 9 平方メートル
2 階 約 3 5. 4 9 平方メートル

令和7年(ヌ)第11号
令和7年6月17日受理
令和7年7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 北九州市戸畑区福柳木二丁目
地 番 1 番 2 0
地 目 宅地
地 積 1 0 2 . 6 5 平方メートル
- 2 所 在 北九州市戸畑区福柳木二丁目 1 番地 2 0
家屋 番号 1 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 . 0 9 平方メートル
2 階 3 6 . 2 9 平方メートル



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())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29年2月27日	
最初の 契約等	契約日	平成29年2月27日	
	期間	平成29年2月27日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
	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 金 円 (毎 限り 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	
Bは、所有者Aの父親であり、平成元年6月12日から本件建物を所有者として占有していた。 AがBから本件建物を取得した日をBの占有開始した時期とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者：所有者 A の父)	1 本件土地・建物は平成元年 6 月 1 2 日に私が購入したものです。 2 平成 2 9 年頃に長男 A に贈与し、登記名義を A に移した後も私と妻がずっと本件建物に住んでいます。 3 A との間で賃料等の授受は無く、固定資産税は私が負担しています。 4 A は他所に住っていますが、ここしばらくは音信不通であり、A が訪ねてくることも殆どありません。 5 建物には特に損傷等はないと思います。 6 何年か前に増改築はしていますが、建物自体は築 6 0 年近く経ているため、それなりの経年劣化は生じていると思います。 7 隣接地との間で境界争い等はありません。 8 調査期日に私が不在であれば、執行官において適宜立ち入って調査することを承諾します。
■ 北九州市上下水道局職員	本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和 7 年 6 月 2 7 日現在)は、次のとおりです。 契約者 B 契約(開始) 平成元年 6 月 2 1 日～継続中

(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（100番7）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しない。境界と思われる付近にはコンクリート擁壁・同ブロック塀等が存在するが、境界標は現地で確認できなかった。

本件土地は「旗竿地」となっており、開口部は狭く、隣接地（1番21）よりも最大約2m高くなっている。

(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2枚目記載のとおりと認めた。

なお、所有者A宛の照会書は「あて所に尋ねあたりません」を理由として返送されたため、Aからは何らの回答も得られなかった。

(本件建物の損傷等について)

平成28年8月頃増改築されているが、本件建物自体は築60年以上を経過していることから、経年による劣化等は生じていると思われる。

(その他)

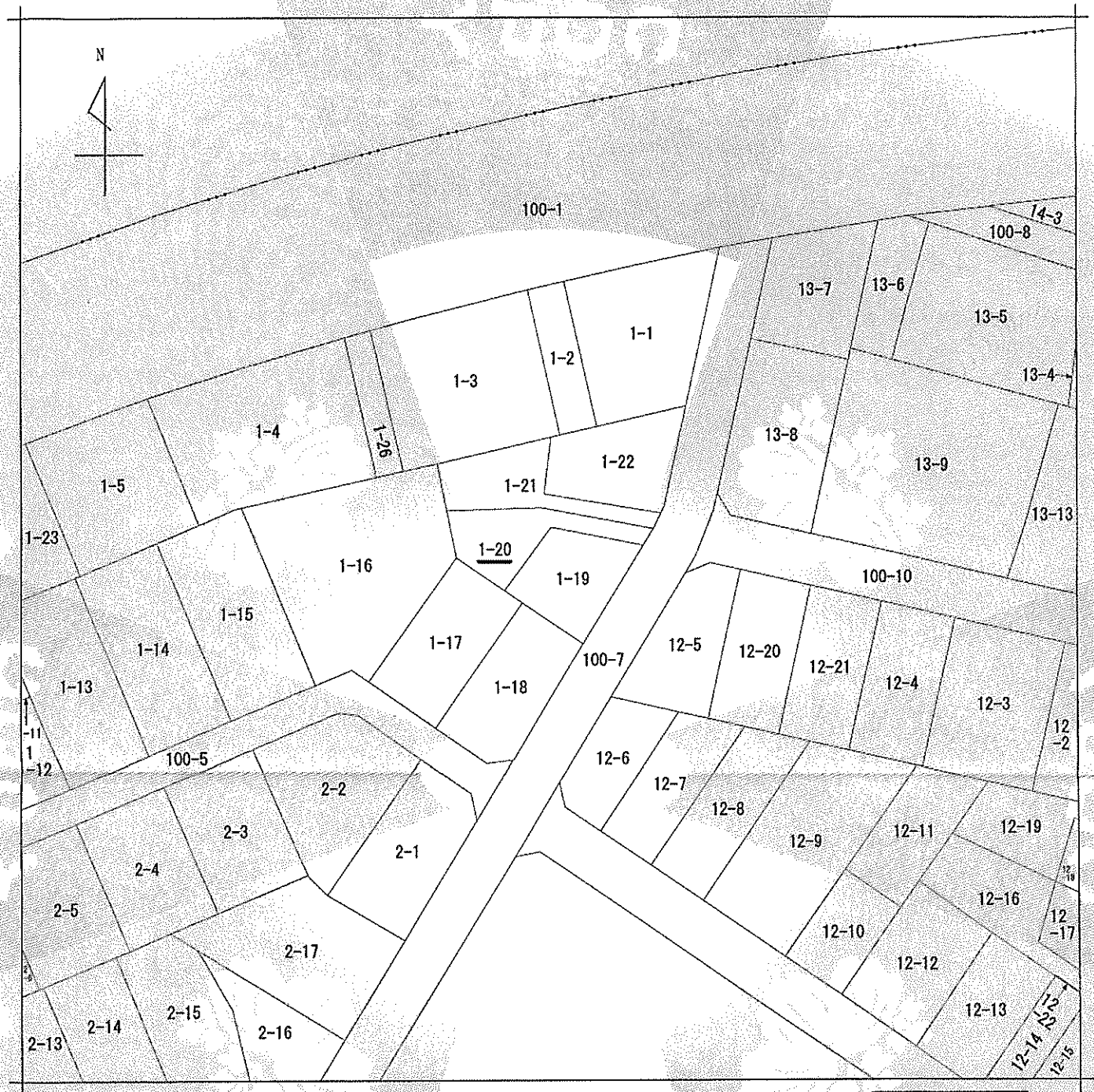
- ・ 2階南東端付近の形状は、建物図面と現況が異なっており、2階の現況床面積は約35.49㎡であると思われる、登記ミスによるものか減築であるかは不明。
- ・ 本件建物と隣接地（1番19）上の建物は、境界に近接して建築されていることから、互いの軒先等がはみ出している可能性がある。
- ・ 隣接地（1番21）との境界付近に存するコンクリート擁壁・同ブロック塀は相当古い構造物であると思われる、一部にひび割れ等が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

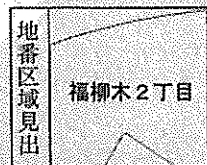
(調査経過用)

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17日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 6月17日 (火) 14:35 - 14:45	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17日 (火) 16:50 - 17:00	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7 年 6月18日 (水) 13:10 - 13:45	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 占有者と面談, 立入調査への協力依頼
R 7 年 6月18日 (水) 15:50 - 16:10	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 7月4日 (金) 12:40 - 13:45	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7年7月4日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて 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



(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 分	所 在	北九州市戸畑区福柳木二丁目				地 番	1番20			
出 力 縮 小	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 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					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18日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：31-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：令和2年2月28日

公用

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6月18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：31-2

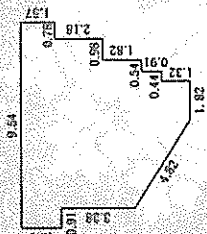
建物図面

各階平面図

家屋番号 1番20

建物の所在 北九州市戸畑区福橋水二丁目 1番地20

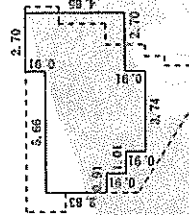
1 階



求積表

1. 83 x 0.91 =	1. 6653
(7.80 + 5.21) x 4.07 / 2	26. 47535
7.80 x 1.82	14. 1960
6.48 x 0.44	2. 8512
5.57 x 0.54	3. 0078
3.75 x 0.98	3. 6750
1.57 x 0.78	1. 2246
計	53. 09525
床面積	53. 09㎡

2 階



求積表

2.83 x 0.91 =	2. 5753
3.74 x 1.01 =	3. 7774
4.65 x 3.74 =	17. 3910
4.65 x 2.70 =	12. 5550
計	36. 2987
床面積	36. 29㎡

作成者

令和2年1月25日作成

縮尺

1/250

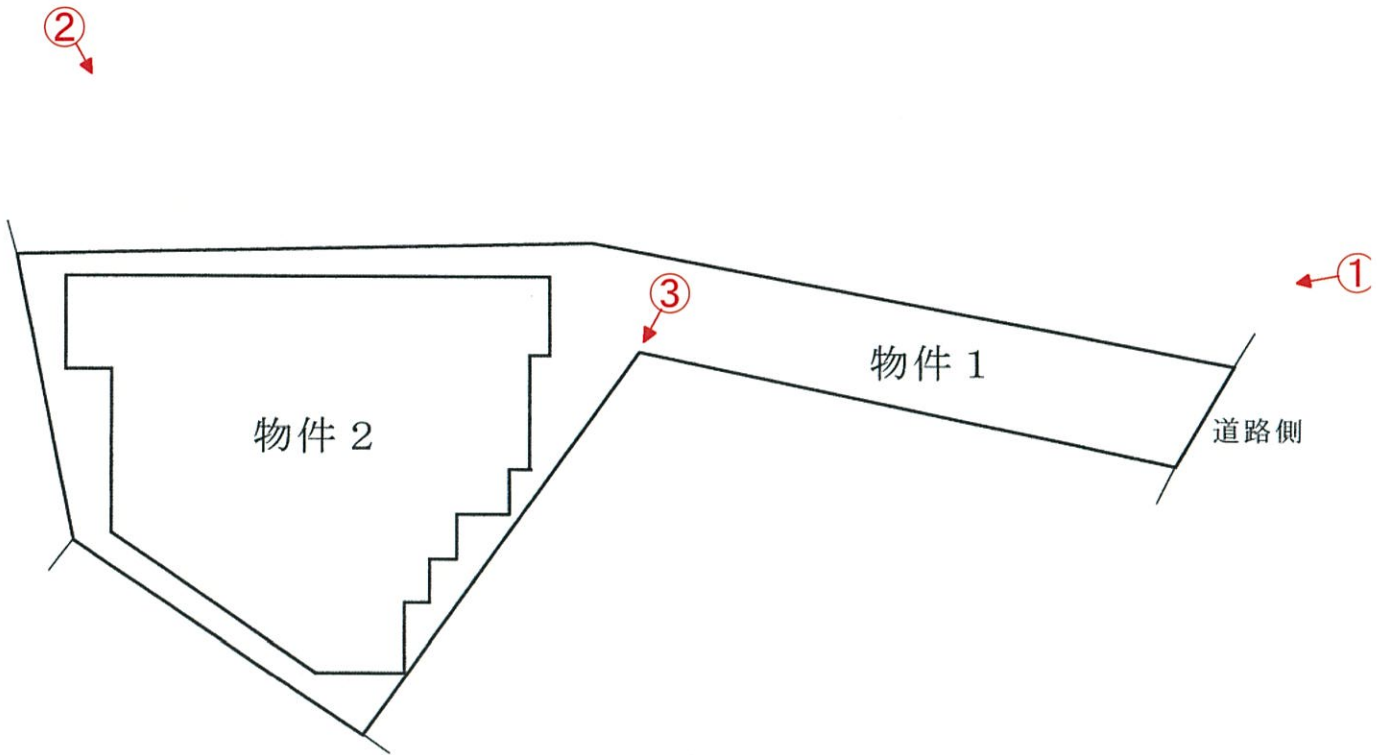
申請人

縮尺

1/500

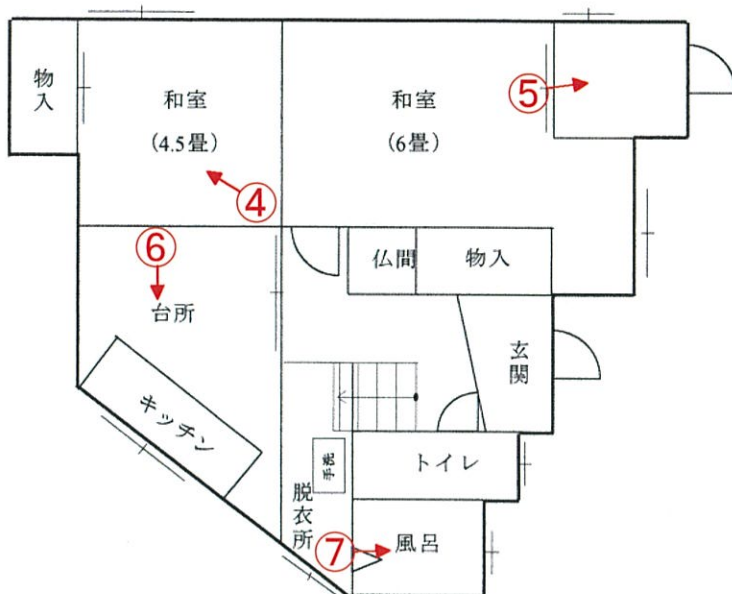
土地・建物位置関係図

写真撮影位置方向



間 取 図

【 1 階 】



写真撮影位置方向

【 2 階 】



【 物件 2 】



No. 1

本件土地及び建物を撮影

本件建物



No. 2

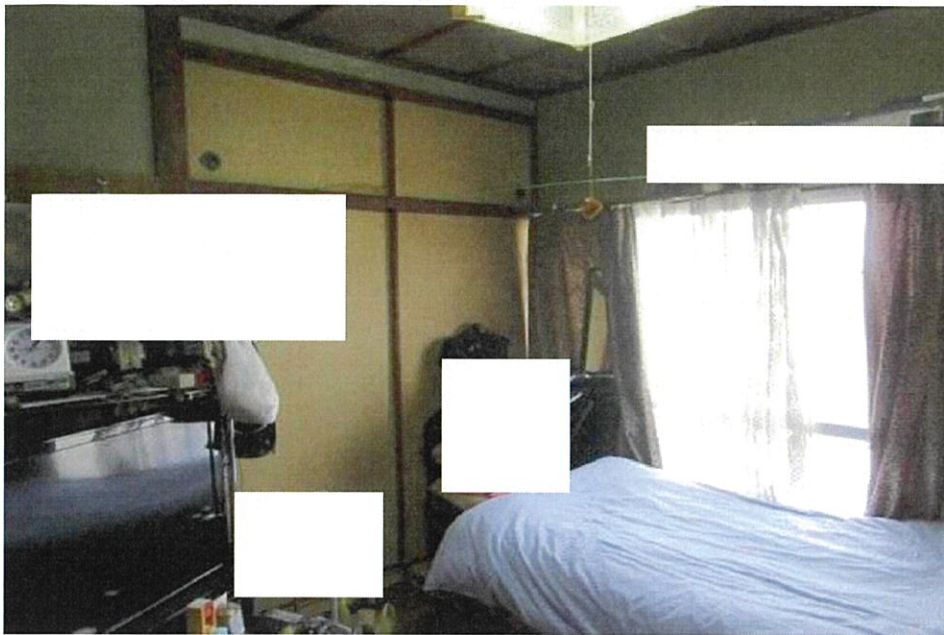
本件建物を撮影



No. 3

隣接地(1番19)と本件土地

との境界付近の状況を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



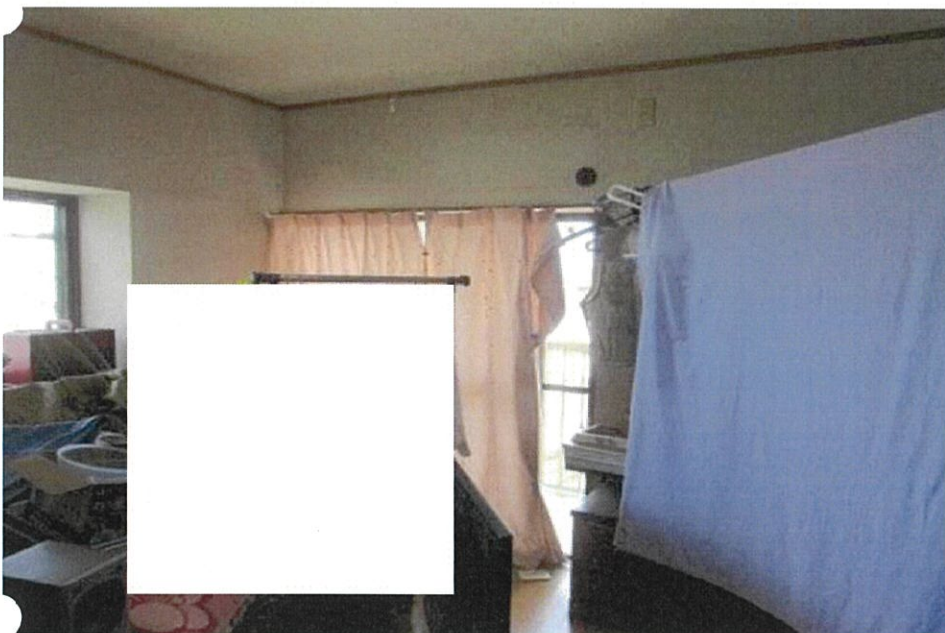
No. 6

同 上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

同 上

令和 7 年（ヌ）第 11 号
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 7 月 22 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

一括価格	
金 2,420,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,270,000 円
物件2（建物）	金 1,150,000 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（土地）の内訳価格は物件2（建物）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（建物）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	北九州市戸畑区福柳木二丁目 1 番 20 宅地 102.65 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市戸畑区福柳木二丁目 1番地20 1 番 20 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 53.09 m ² 2階 36.29 m ²	現況床面積 1階 53.09 m ² 2階 約 35.49 m ²
番号	特 記 事 項		
1	地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	特に無し。		
住 居 表 示	北九州市戸畑区福柳木2丁目1番19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「枝光」駅の東方、約2km。 西鉄バス「西鞆ヶ谷」停留所の北東方、約240m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は戸畑区の南部で、国道3号背後に存する住宅地域である。北向き傾斜地に存し、画地間に段差が存する既存の住宅地域である。国道3号に近接するため用途地域が商業地域に指定されるが、商業的要素は全く無い地域である。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	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	無し
画 地 条 件	地 形	積 102.65 m ² (登記地積) 状 旗竿地 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	接面間口は約2～2.5m程度と推定するが、地積測量図が存しないため、確定数値ではない。
	奥 行	約24.5m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	宅地造成等工事規制区域
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面 (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、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。 ・北隣接地(1番21)との間にはコンクリート擁壁が存し、高低差が最大2m程度存し、その上にブロック塀が存する。各々、相当古い構造物と判断され、一部にひび割れ等も見られるため、建物を再建築する際に、当該構造物を継続して使用できるか否か、不明である。 ・周辺にはブロック塀等が存するため境界に不明確な箇所は存しない。東側の旗竿部分の有効幅は、道路付近は2m程度存するが、途中の門扉付近は1.2m、その他はブロック塀が存するため1.8m程度である。地積測量図が存しないため、再建築の際に要する2mの幅を確保できるか否か、現時点では不明である。	

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41年8月25日 新築 経 過 年 数：約 59 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2階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：リシン吹き付け、ボード張り ほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：畳、板張り ほか 内 壁：ビニールクロス貼、塗り壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	2階部分の現況床面積は約35.49㎡であると思われ、登記ミスによるものか、減築であるかは不明。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：5 K （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る （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。 ・物件2及び隣接建物は、境界に近接して建築されていることから、互いに軒等がはみ出している可能性が有る。

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	57,000	0.64	102.65	0.90	3,370,000

【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「北九州戸畑－5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 63,800\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & = & 57,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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である。

◇ 標 準 化 補 正：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.15 & \times & 0.98 & = & 1.13 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{形状} & & \text{※ 1} & & \text{個別格差} \\ & & 0.80 & \times & 0.80 & & = & 0.64 \end{array}$$

※1 隣接地との間に存する擁壁、ブロック塀の状態等を勘案した。

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	175,000	88.58	0.03	470,000
			合計	470,000

イ 現況延床面積： 現に存する建物の概測数量を採用した。

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約59年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。隣接地に軒がはみ出している可能性が存し、破損等が見られ保守管理は劣る。従って、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の3%を持って、建物の価格とした。

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	3,370,000	0.40	法定地上権	1,350,000
計				1,350,000

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	3,370,000	－ 1,350,000		0.90	0.70	1,270,000
2	470,000	＋ 1,350,000	1.00	0.90	0.70	1,150,000
一 括 価 格 (合 計)						2,420,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 間口が狭く、駐車場の確保が困難で市場性が減退する事、間口が2m存する事が確定できないこと、擁壁の永続性等を勘案した。

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 : 公示地「北九州戸畑－5」
所 在 : 北九州市戸畑区東大谷1丁目13番5
住 居 表 示 : 東大谷1丁目12番20
価 格 : 63,800 円/㎡ (対前年変動率 1.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 259 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約 5.8m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R鹿児島本線「戸畑」駅の南東方、道路距離2.5km。
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 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	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

