

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月24日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月25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 8年 4月 8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 8年 2月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉南区蜷田若園二丁目
地 番 527番17
地 目 宅地
地 積 120.12平方メートル

2 所 在 北九州市小倉南区蜷田若園二丁目 527番地17
家屋 番号 527番17
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.15平方メートル
2階 53.29平方メートル



物件明細書

令和 8年 1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 白土正之

-
- 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 | 北九州市小倉南区蜷田若園二丁目 |
| | 地 番 | 527番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉南区蜷田若園二丁目 527番地17 |
| | 家屋 番号 | 527番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.15平方メートル
2階 53.29平方メートル |



令和7年(ケ)第115号
令和7年11月25日受理
令和7年12月25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 | 北九州市小倉南区蜷田若園二丁目 |
| | 地 番 | 527番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉南区蜷田若園二丁目 527番地17 |
| | 家屋 番号 | 527番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.15平方メートル
2階 53.29平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市小倉南区蜷田若園二丁目9番30号														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	従物等として、カーポートが存する。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、私と妻が住んでいます。2 本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。3 本件建物は昭和47年頃に平家として建てて、同58年に2階を増築しましたので、築4、50年以上は経っています。4 私たち夫婦ともに85歳を超えており、高齢で足腰も弱ってきていますので、2階はここ十数年は使っていませんので、経年の劣化による傷みなどで雨漏りが一部生じているかと思いますが、そのほかは特段の損傷や不具合は無いと思います。5 隣接地との間で境界争い等はありません。6 妻は介護が必要であり、日中は介護付きのデイサービスを利用していますし、私も持病があります。

(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（527番1：北九州市所有、公簿上は「宅地」）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。

(本件建物の損傷等について)

経年相当の劣化や汚損等は存すると思われ、2階一部の天井には雨漏り跡が存する。

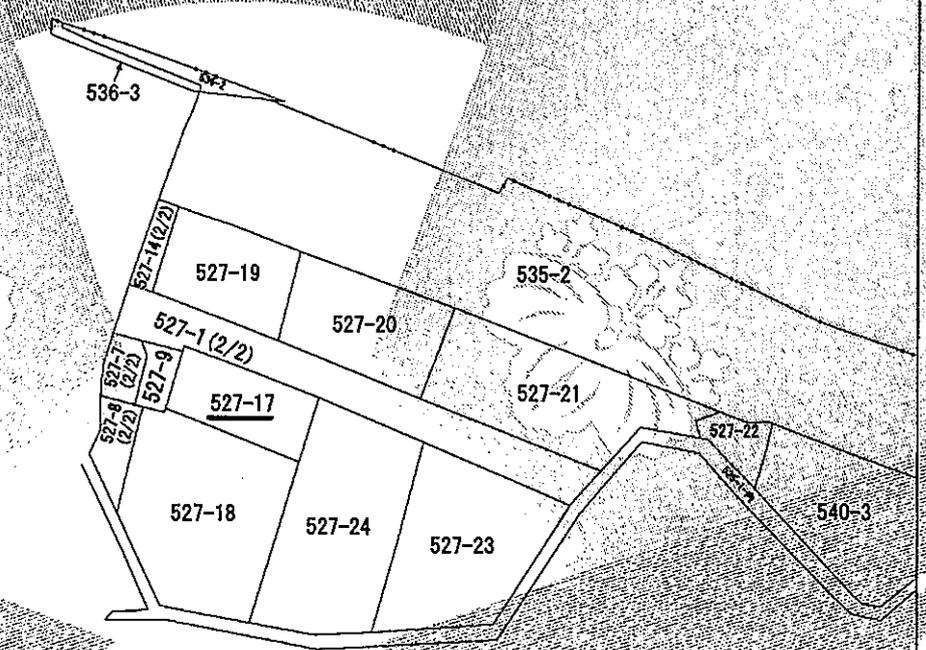
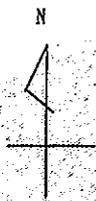
(その他)

所有者夫婦は高齢であり、退去を求めるにあたっては相応の配慮を要すると思料する。

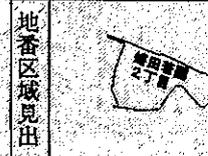
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 11月25日 (火) 9:50 - 10:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 11月27日 (木) 9:25 - 9:45	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 11月28日 (金) 8:40 - 8:50	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 11月28日 (金) 12:50 - 13:15	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7年 12月1日 (月) 17:25 - 17:35	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 12月17日 (水) 9:40 - 10:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
() -		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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	北九州市小倉南区蟻田若園二丁目			地番	527番17		
出力縮尺	縮尺不明	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				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11月27日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和47年2月17日

前527-1 後新

817548

地番 527-1-1, 7, 一, 1, 8

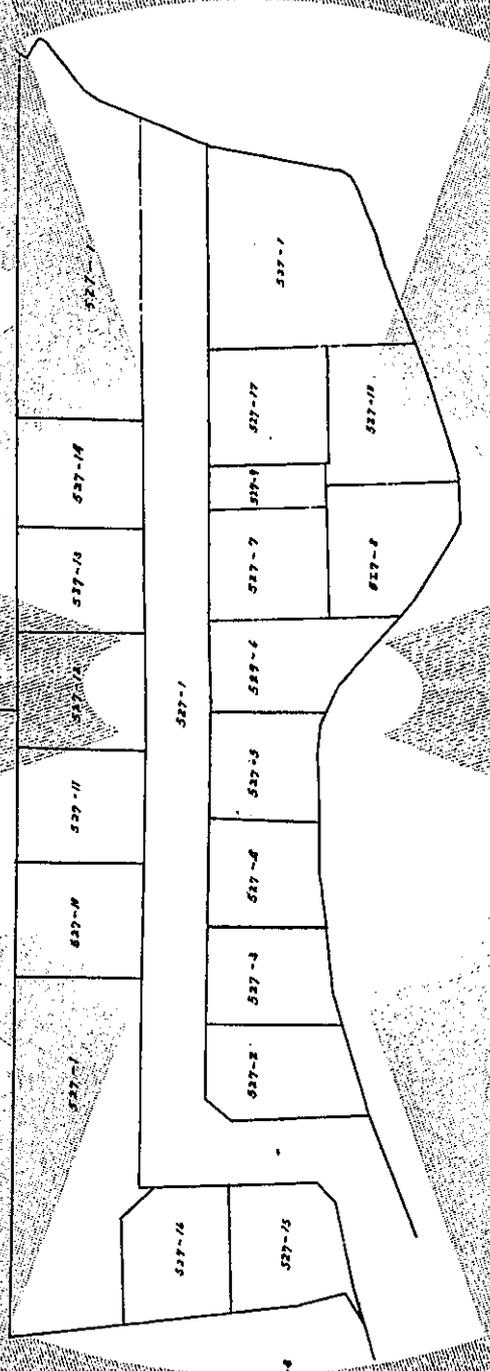
土地の所在 北九州市小倉区大字塚田中尾

塚田中尾 市 十四

地積測量図

1/2

昭和四七年二月十五日 作製年 月 日 作製者



尺 500

(北九州市建設局 北九州支庁用紙)

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11月27日

福岡法務局北九州支局

登記簿

A4判に縮小

請求番号：3-2

公用

(7枚用)

登記年月日 昭和47年2月17日

前527-1 後新

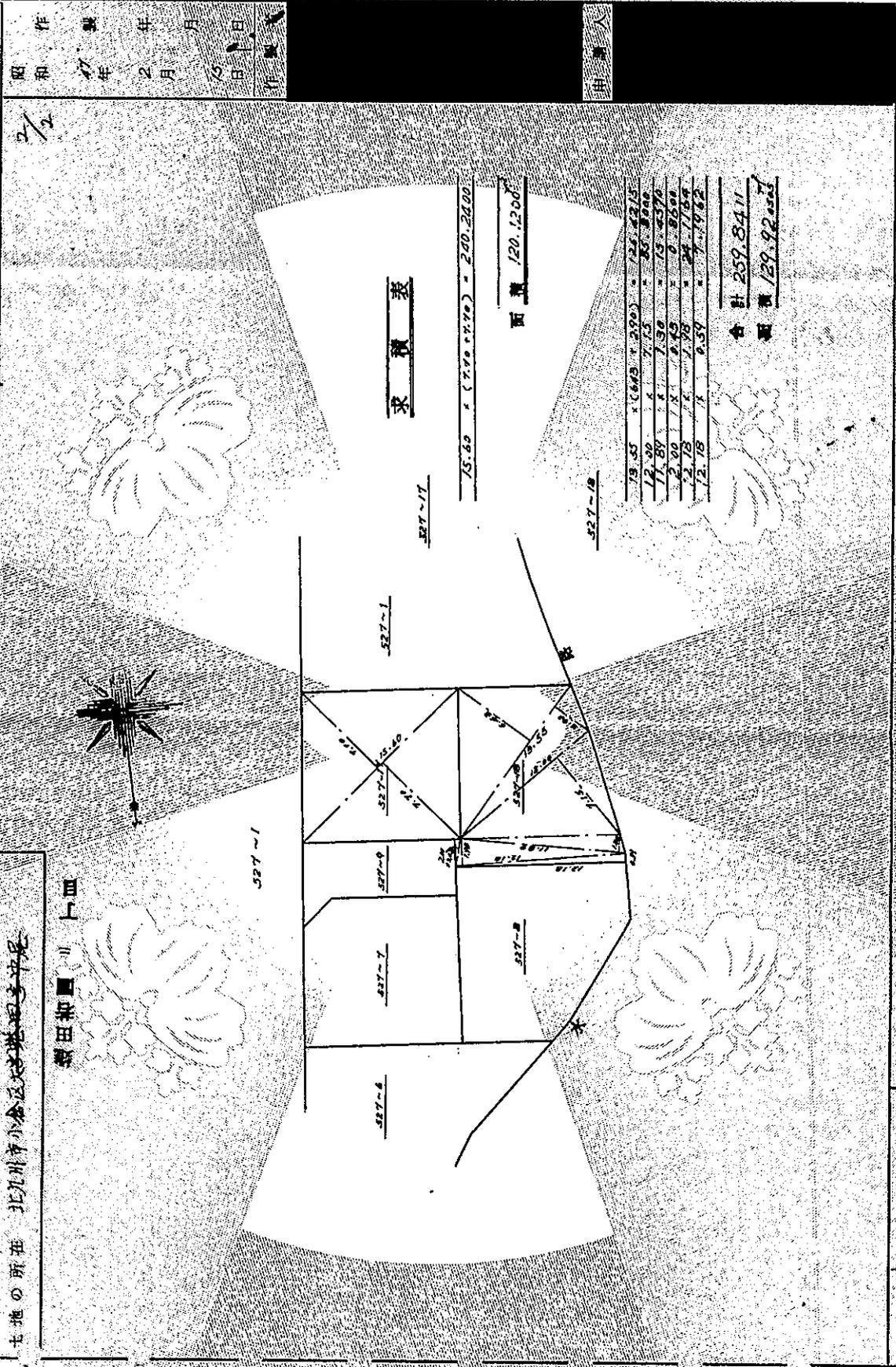
地番 527-17.18

土地の所在 北九州市小倉区地境地区中尾

豊田和置川 下四

地積測量図

817547 423513



昭和47年2月17日
 作製年月日
 申請人

(北九州市長官印) (北九州市支庁支用印)

縮尺 500

これは図面に記録されている内容を確認した書面である
 令和7年11月27日
 福岡佐賀局北九州支局

登記簿

A4判に縮小

請求番号: 3-2

(8枚目)

登記年月日：昭和58年5月25日

公用

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年11月27日 福岡法務局北九州支局 登記官

登記官

(9枚目)

各階平面図 689218

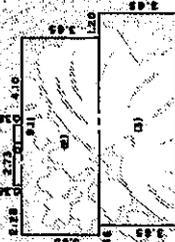
建築物各階平面図

家屋番号 527-17

建築物の所在 北九州市小倉南区野田若園2丁目527-17

58-5-25

1 階

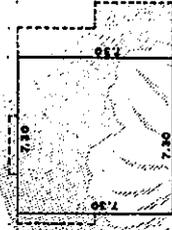


床面積

- (11) 2.73
- (12) 9.11
- (13) 9.85

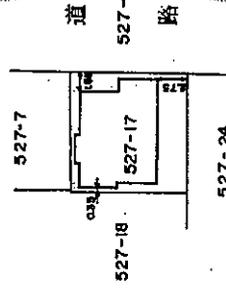
計 70.1593 m²

2 階



床面積

7.30 x 7.30 = 53.2900 m²



5/19/58

作製者

(昭和58年5月27日作製)

縮尺 2.50

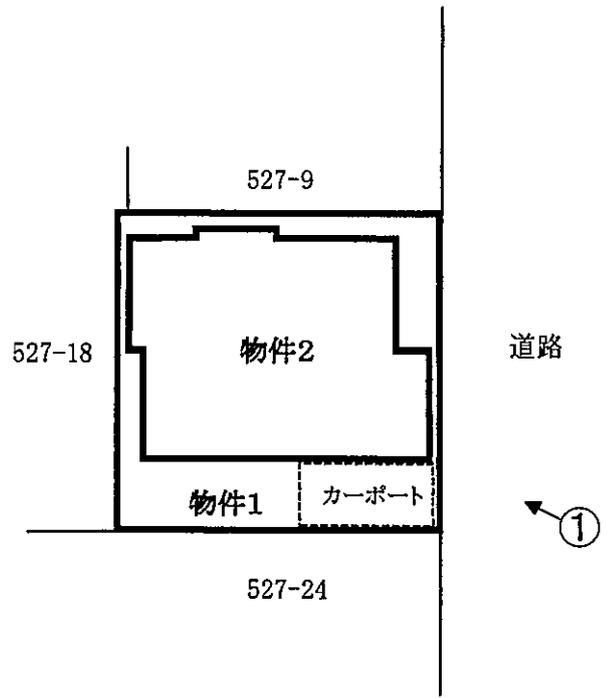
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：3-3

土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置方向

間取図

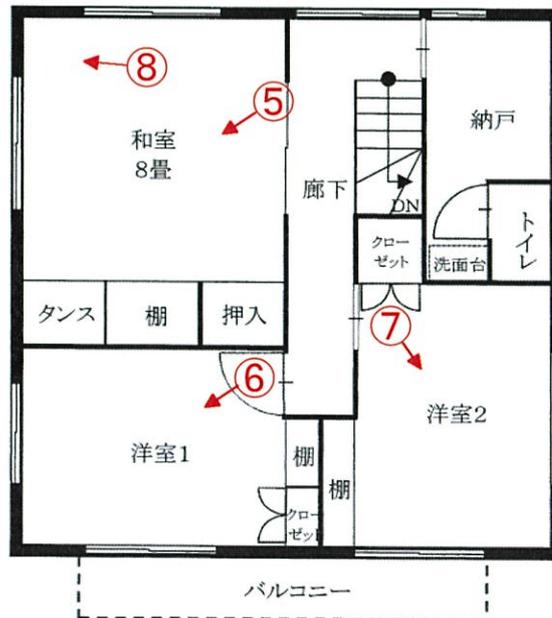


1階



写真撮影位置方向

2階





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

雨漏り跡を撮影

No. _____

令和7年(ケ)第115号
令和7年12月17日現地調査
令和7年12月24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 3,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,040,000 円
物件2 (建物)	金 1,670,000 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 地番 地目 地積	北九州市小倉南区蜷田若園二丁目 527 番 17 宅地 120.12㎡	特記事項のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉南区蜷田若園二丁目 527番地17 527 番 17 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 70.15㎡ 2階 53.29㎡	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、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。		
住居表示	北九州市小倉南区蜷田若園二丁目9番30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「安部山公園」駅の西方、約1km。 西鉄バス「八重洲町団地下」停留所の北東方、約400m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	J R日田彦山線軌道敷のすぐ西側に所在する住宅地域で、中規模一般住宅が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種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	立地適正化区域 居住誘導区域外 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	120.12㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ正方形 (地積測量図のとおり)
	間口	約11m
	奥行	約11m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	東側で幅員約6mの舗装市道とほぼ等高に接面。(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	: 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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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47年2月29日 新築 経過年数：約 54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：瓦葺 外壁：モルタル吹付 ほか 天井：ボード貼、合板 ほか 床：合板、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼、色土壁 ほか 設備：電気、給排水設備 等 その他：オール電化
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：6DK（納戸付） （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（2階の天井の雨漏り跡、内壁のひびが見られるほか、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・昭和58年5月に増築（2階部分）がなされている。 ・従物等として、カーポートが存する。 ・対象建物についてはアスベストを含有する形成板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。

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	50,700	1.00	120.12	0.80	4,870,000

【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-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 52,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 50,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.97 × 1.01 × 1.05 × 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差：補正要因なし1.00

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	123.44	0.02	430,000

ウ 現価率：(査定)

物件2は建築後約52年を経過しており、増築されているものの、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(-60%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ & & & & & & \\ \text{物件2} & & 0.05 & \times & (1 - 0.6) & = & 0.02 \end{array}$$

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	4,870,000	0.40	法定地上権	1,950,000
計				1,950,000

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	4,870,000	－ 1,950,000	/	1.00	0.70	2,040,000
2	430,000	＋ 1,950,000	1.00	1.00	0.70	1,670,000
一 括 価 格 (合 計)						3,710,000

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「北九州小倉南－8」
所在：北九州市小倉南区湯川新町1丁目351番2外
住居表示：湯川新町1－17－11
価格：52,200 円/㎡（対前年変動率 0.2%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：261㎡
地域の概要：中小規模の新旧一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面街路：南側幅員約4m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR日豊本線「安部山公園」駅の西方、道路距離1.2km。
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 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	3 葉

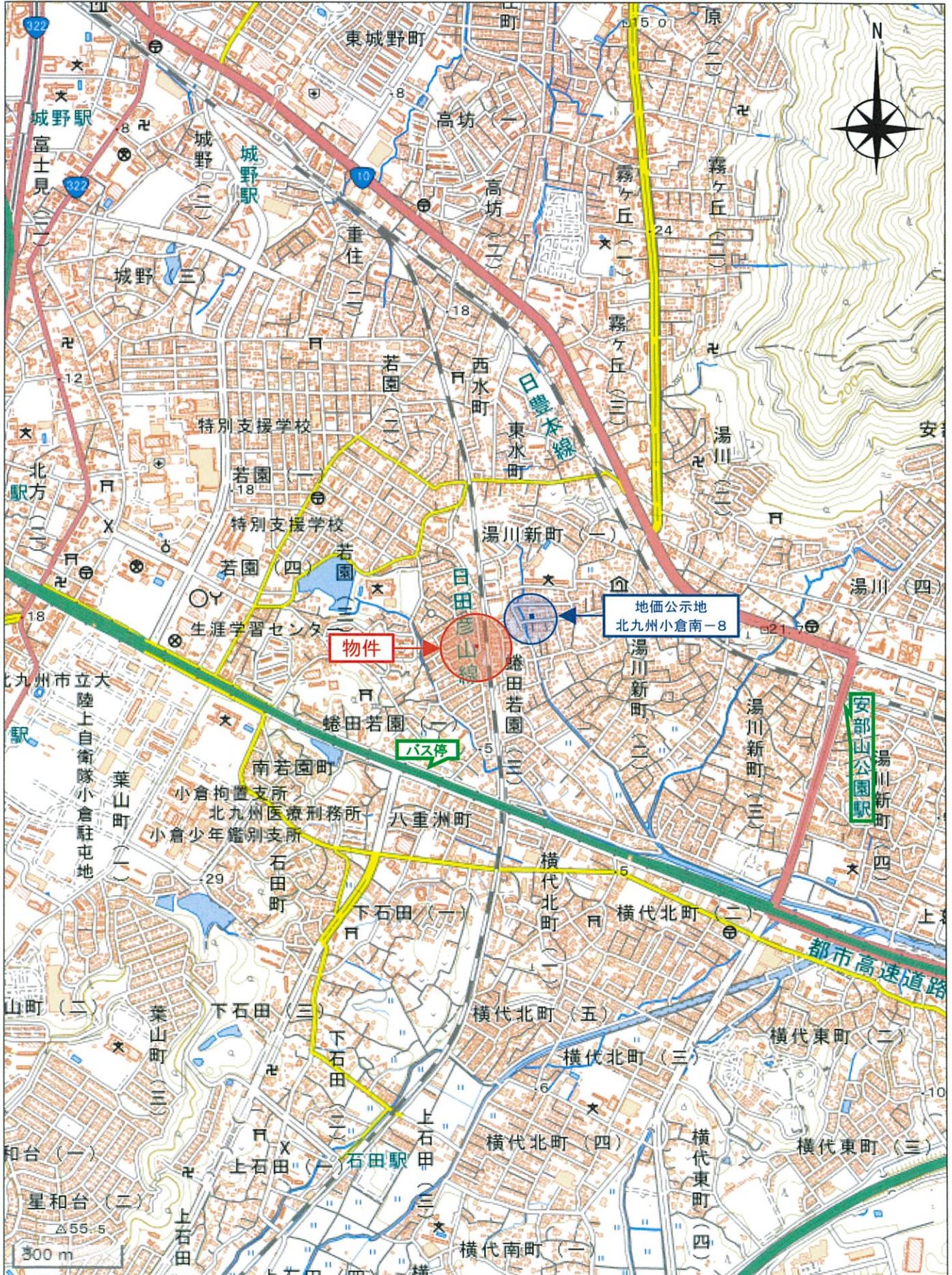
以上

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

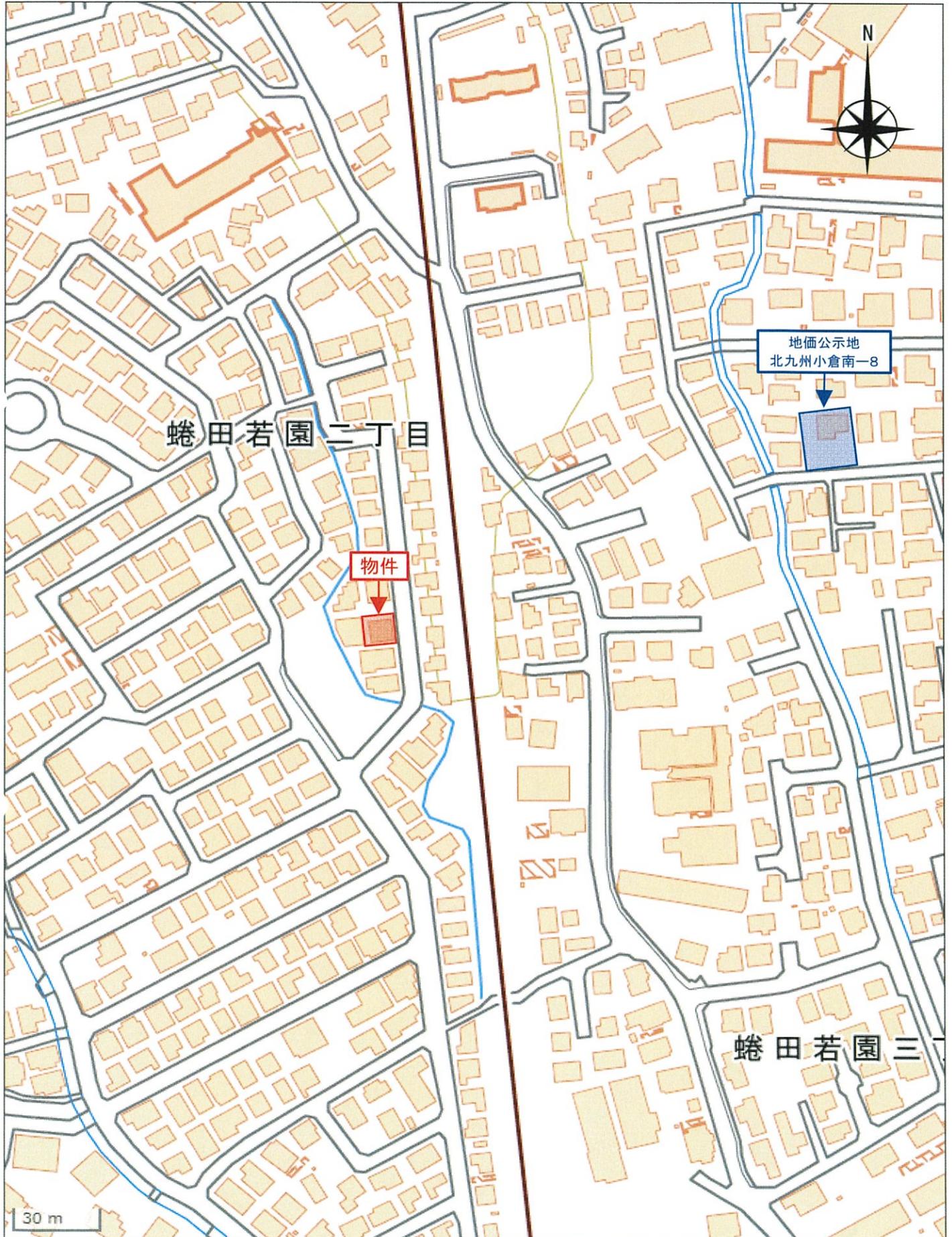
GSI Maps



「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