

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 4月22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 5月13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 3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 北九州市小倉南区津田一丁目

地 番 234番7

地 目 宅地

地 積 159.32平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 北九州市小倉南区津田一丁目 234番地7

家屋 番号 234番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 71.44平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 8年 2月 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

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 北九州市小倉南区津田一丁目

地 番 234番7

地 目 宅地

地 積 159.32平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 北九州市小倉南区津田一丁目 234番地7

家屋 番号 234番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 71.44平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第118号
令和7年12月16日受理
令和8年1月26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 北九州市小倉南区津田一丁目
地 番 234番7
地 目 宅地
地 積 159.32平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 北九州市小倉南区津田一丁目 234番地7
家屋 番号 234番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 71.44平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市小倉南区津田一丁目7番15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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 土地共有者ら <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が異なる(<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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)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															
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
■ C (共有者A代理人)	1 本件建物は、令和5年5月頃から空き家となっています。 2 室内には、未だ残置動産が多数ありますが、第三者の所有物はありません。

(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

■ 1 (接道等)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(233番1番)に接道している。

2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近には、ブロック塀等が存在する。

3 (占有状況等)

本件土地・建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目のとおりと認めた。

なお、共有者Bからは何らの回答も得られなかった。

4 (損傷等)

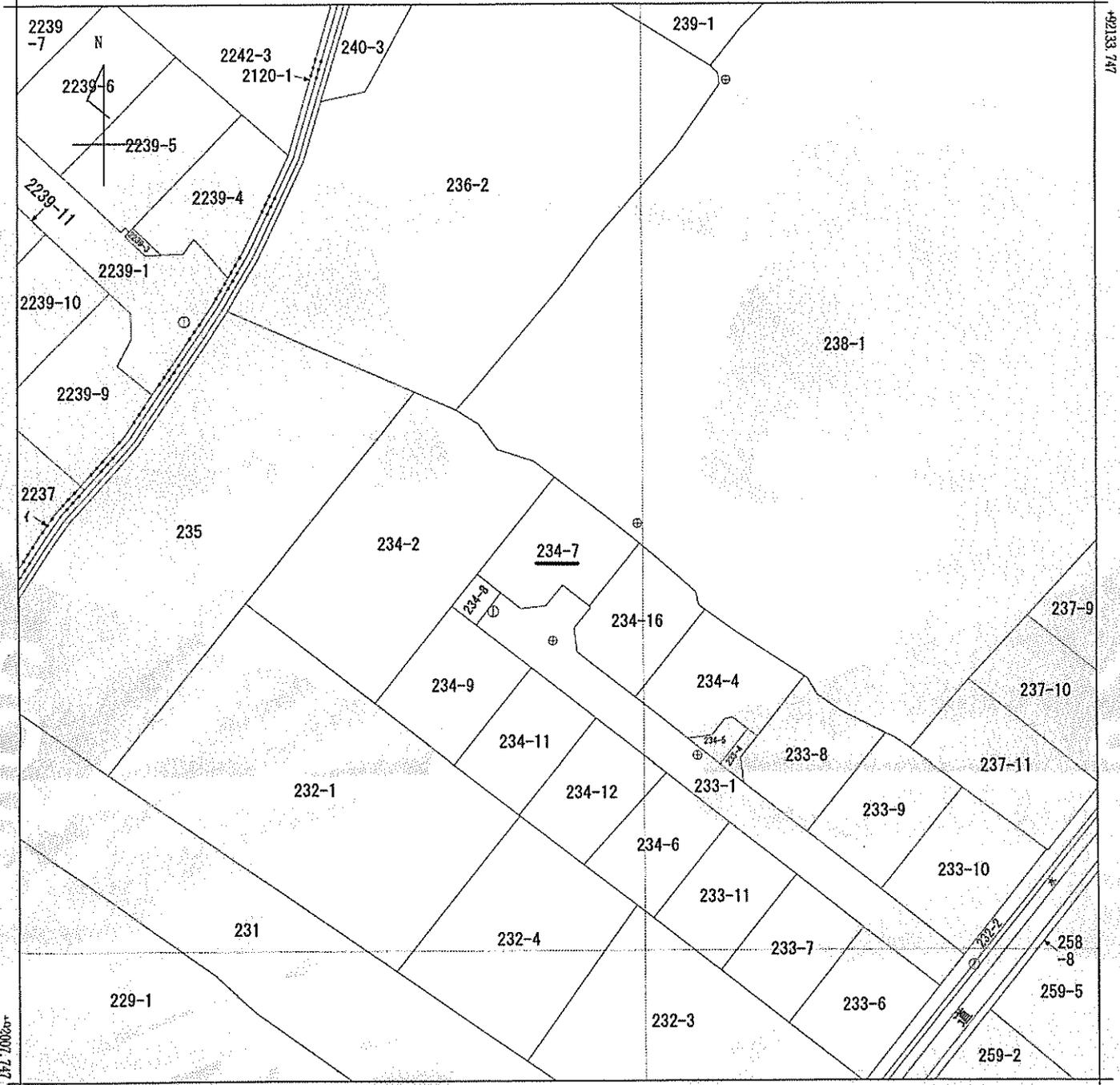
本件建物は昭和56年3月ころに建築された築古の戸建て住宅である。

室内壁には汚損や経年による劣化が随所に見受けられた。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 12月16日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 12月17日 (水) 11:40 - 12:00	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7年 12月17日 (水) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 12月18日 (木) 9:45 - 10:05	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 12月18日 (木) 11:20 - 11:30	執行官室	占有状況等について共有者A代理人Cから聴取 (電話)
R 7年 12月18日 (木) 13:00 - 13:10	執行官室	占有状況等について共有者Bに文書照会
R 8年 1月9日 (金) 15:55 - 16:10	代理人C事務所 (小倉北区金田2)	占有状況等について共有者A代理人Cから聴取 鍵の受領
R 8年 1月16日 (金) 16:15 - 16:55	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 1月20日 (火) 12:20 - 12:30	代理人C事務所 (小倉北区金田2)	土地・建物の現況等について共有者A代理人Cから聴取 鍵の返還
(特記事項) <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月16日 目的物件は施錠されていたので, 共有者Aの代理人Cから借受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。なお, 居住性が無いので立会人は付きなかった。 <input type="checkbox"/> 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



-7492.972

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

A 大字長野 A 長野木町2丁目

津田1丁目

請求部	所在	北九州市小倉南区津田一丁目			地番	234番7				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記載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12月18日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和56年4月13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12月18日 福岡法務局北九州支局 登記官

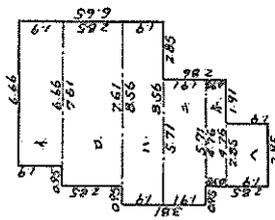
(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：8-2

各階平面図 672577

床面積	寸法	面積
1.	6.66 x 1.9	12.654
2.	7.61 x 2.85	21.6885
3.	8.56 x 1.9	16.264
4.	5.71 x 1.91	10.9061
5.	4.76 x 0.95	4.522
6.	2.85 x 1.9	5.415
合計		71.44



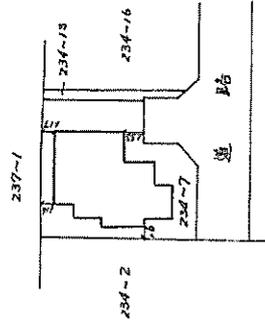
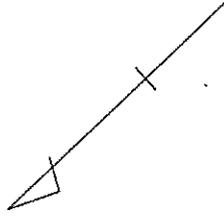
建築物階平面図

234-7

北九州市小倉南区大字津田字燕田之234番地7

特許第一号

56-4-3



作製者

主簿士

(昭和56年4月7日作製)

縮尺 1/250

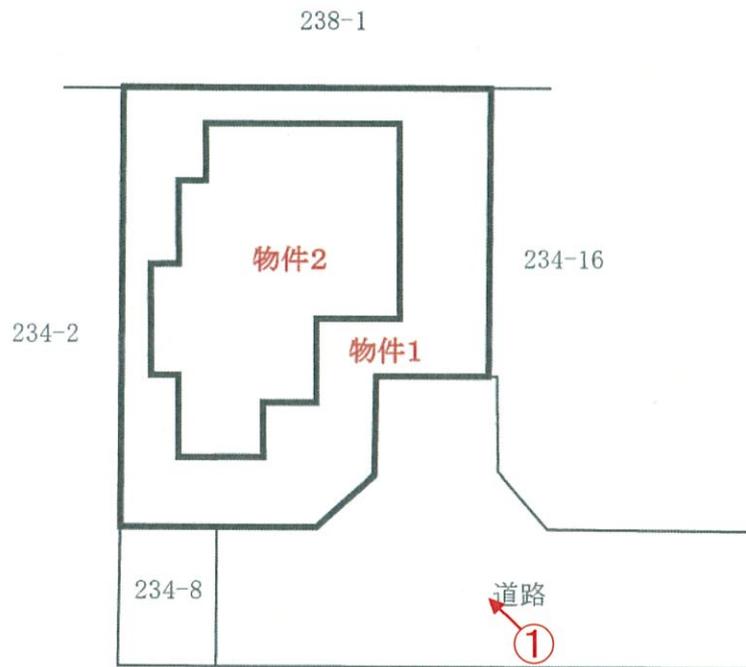
申請人

縮尺

1/500

(土地家屋調査士会北九州支部)

土地建物位置関係図

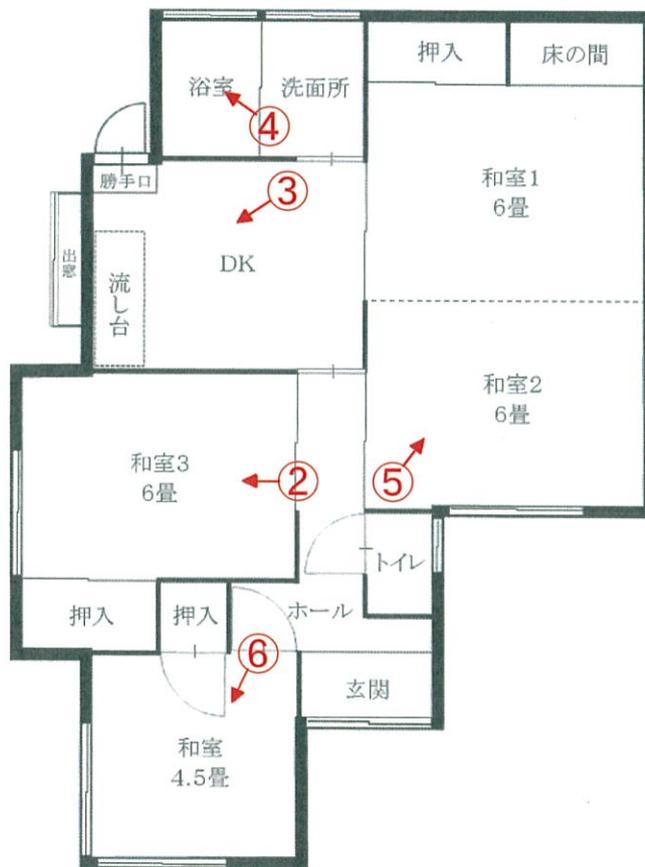


 写真撮影位置方向

間取図



1階

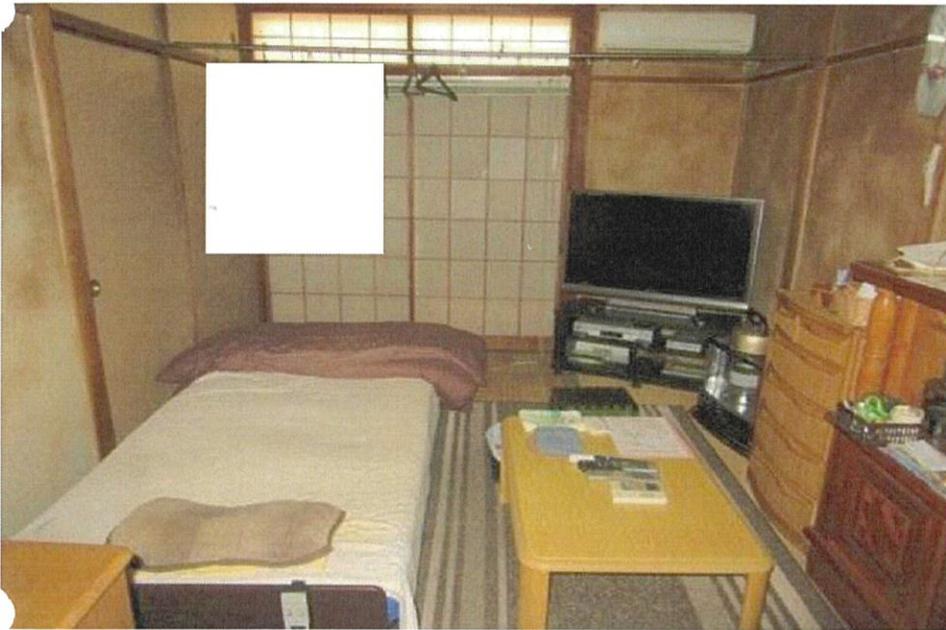


写真撮影位置方向



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上



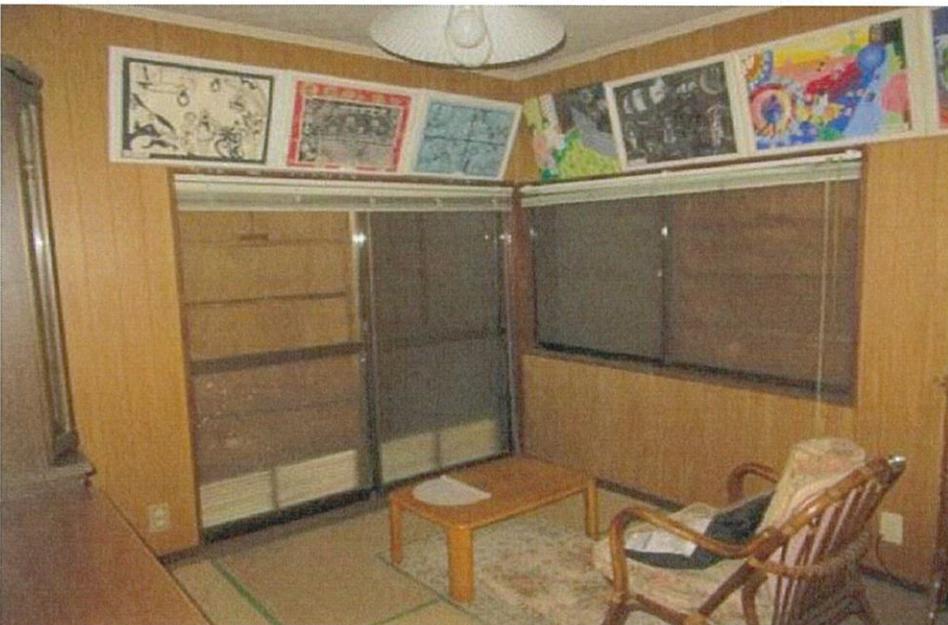
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同上



No. 6

同上

(11枚目)

令和7年(ケ)第118号
令和8年1月16日現地調査
令和8年1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

川 村 勇 人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,620,000 円
物件2 (建物)	金 580,000 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	北九州市小倉南区津田一丁目 234番7 宅地 159.32㎡	特記事項のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉南区津田一丁目 234番地7 234番7 居宅 木造瓦葺平家建 71.44㎡	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	北九州市小倉南区津田一丁目7番15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)	JR日豊本線「下曾根」駅の西方、約1.4km。 西鉄バス「津田第一」停留所の西方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小倉南区の北部、国道10号の南側に所在する住宅地域で、中規模一般住宅が多く、共同住宅、農地等も見られる利用状況にある。 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 居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	159.32㎡ (登記地積)
	形状	やや不整形 (公図のとおり)
	間口	約13m
	奥行	約14.5m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	南西側で幅員約4.7mの舗装市道と0～約0.5m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	: なし
	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」とは引き込みが無い場合である。	
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。 ・本件は、都市計画法に基づく開発許可(昭和54年9月14日 第54-44号)を受けて造成・開発された土地である。 ・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56年3月16日 新築 経過年数：約 45 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：瓦葺 外壁：吹付タイル ほか 天井：ボード貼、合板 ほか 床：合板、タタミ ほか 内壁：繊維壁、色土壁 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：4DK （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（内壁の劣化、床の撓みのほか、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	<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。 ・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	43,800	0.97	159.32	0.85	5,750,000

【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-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 43,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇ 地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.06 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & \times & 0.98 & = & 1.02 \end{array}$$

イ 個別格差：形状
0.97

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	71.44	0.02	250,000

ウ 現価率：(査定)

物件 2 は建築後約45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 (-60%) を施して現価率を査定した。

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

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	5,750,000	0.10	場所的利益	580,000
計				580,000

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	5,750,000	－ 580,000	/	1.00	0.70	3,620,000
2	250,000	＋ 580,000	1.00	1.00	0.70	580,000
一 括 価 格 (合 計)						4,200,000

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-4」
所在地：北九州市小倉南区津田南町161番11
住居表示：津田南町10-23
価格：44,200 円/㎡（対前年変動率 0.5%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：238㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域
接面街路：西側幅員約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」駅の南西方、道路距離2.5km。
用途指定等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 100%）

第7 附属資料の表示

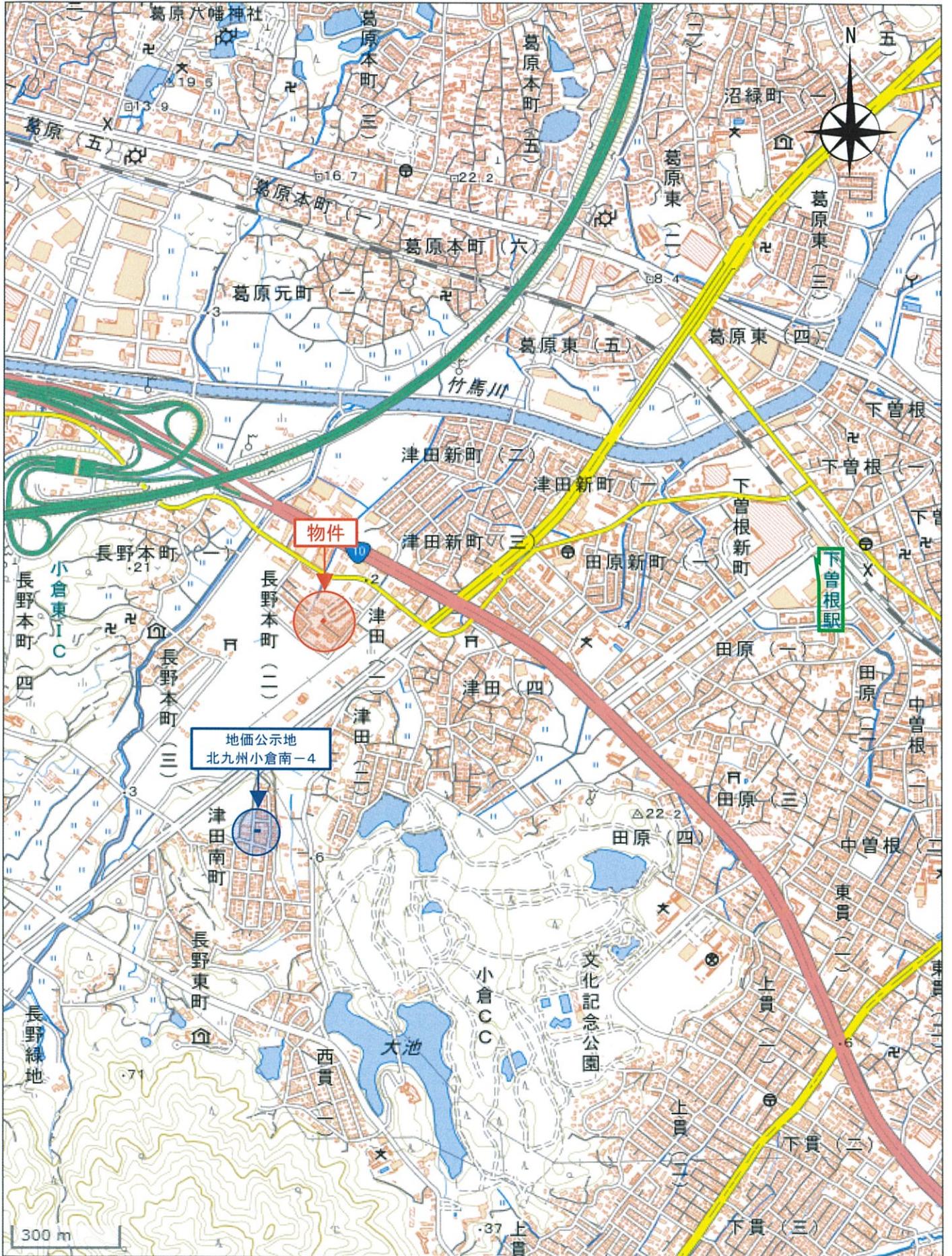
1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	3 葉

以上

BIT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