

## 期間入札の公告

令和 8年 4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 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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 4月28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 北九州市門司区西新町一丁目  
地 番 3番20  
地 目 宅地  
地 積 73.43平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区西新町一丁目 3番地20  
家屋 番号 3番20  
種 類 居宅・車庫  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 51.42平方メートル  
2階 50.81平方メートル  
3階 47.80平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務所・車庫





## 物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市門司区西新町一丁目  
地 番 3番20  
地 目 宅地  
地 積 73.43平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区西新町一丁目 3番地20  
家屋 番号 3番20  
種 類 居宅・車庫  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 51.42平方メートル  
2階 50.81平方メートル  
3階 47.80平方メートル
- (現況)  
種 類 事務所・車庫



令和8年(ケ)第4号  
令和8年2月3日受理  
令和8年3月5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   | 北九州市門司区西新町一丁目                                      |
|   | 地 番   | 3番20   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 73.43平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 北九州市門司区西新町一丁目 3番地20                                |
|   | 家屋 番号 | 3番20   |
|   | 種 類   | 居宅・車庫  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 51.42平方メートル<br>2階 50.81平方メートル<br>3階 47.80平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市門司区西新町一丁目3番16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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 事務所・車庫 <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; margin-left: 10px;"> <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事務所・車庫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; margin-left: 10px;"> <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
■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8年2月9日現在)は、次のとおりです。 契約者名 (有)風電工(所有者) 契約(開始) 平成18年10月3日(現在契約中)
■所有者	(本件土地・建物の占有関係等について文書照会をしたが、期限までに回答を得られなかった。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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(19番, 40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。隣地である3番8との境界付近を見ると、ブロック塀等が存在する部分もあるが一部には境界を明示するものが見当たらない。本件土地と3番8の土地との境界の一部は不明確である。

### 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。

室内は雑然としており多数の物が散らかっている状況であるが、入口ドアには「(有)風電工(所有者)」の表示があり、所有者宛ての郵便物等が多数存する。パソコンや電機器具の電源が入っているなど、所有者が事務所等として使用している状況が認められた。

### 4 (従物等)

本件土地・建物の従物等として、袖看板がある。

### 5 (損傷等)

本件建物は昭和49年11月ころに建築され、その後増築等が施された建物である。

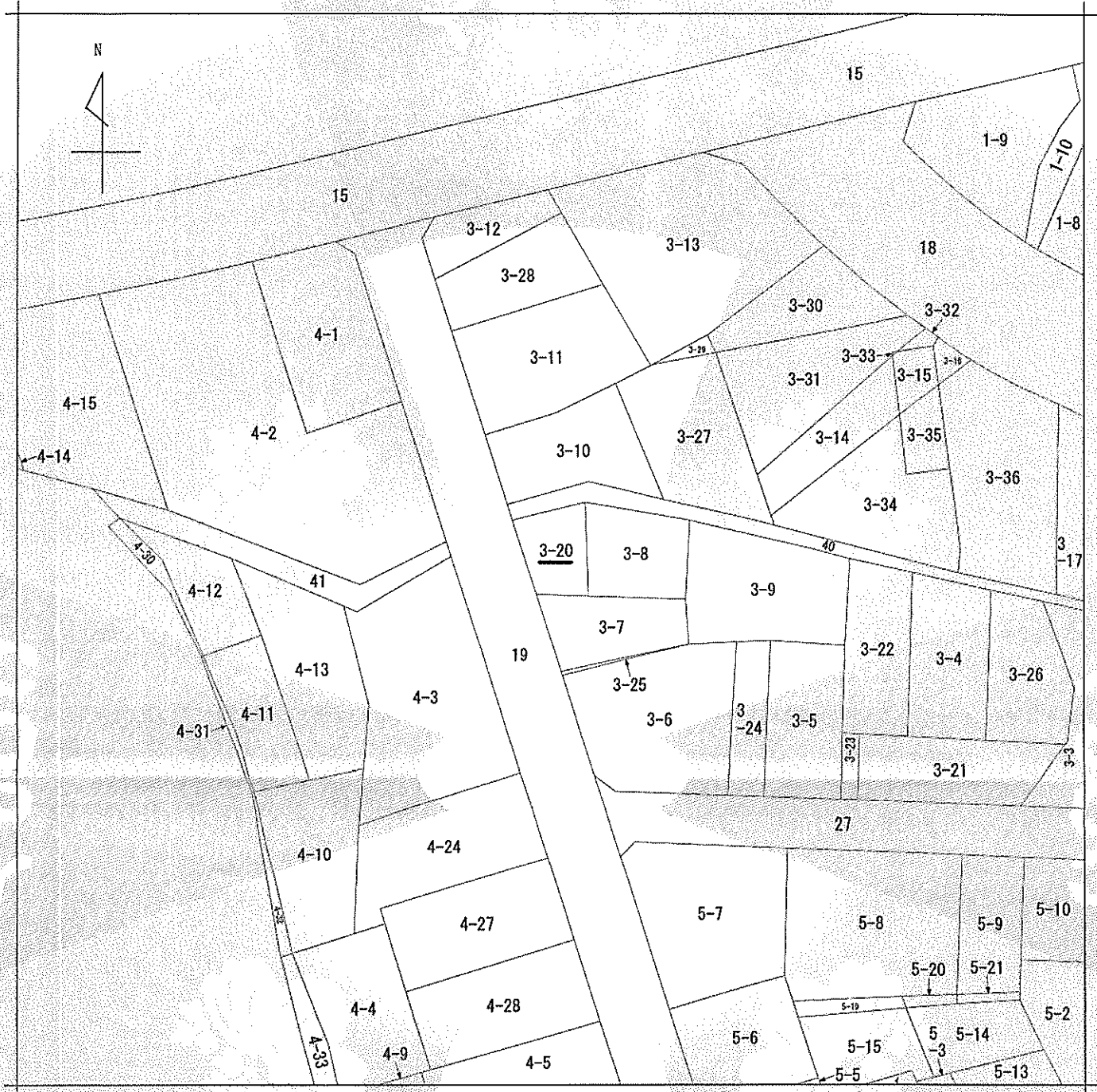
室内は改装等が施されているが、雑多な物で溢れているため、床などの損傷については詳細な調査ができなかった。また、階段やトイレの壁面には剥がれなどの損傷が随所に見受けられた。外壁にはひび割れ跡や、亀裂が散見されるなど劣化や損傷が見受けられた。

(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 8年 2月3日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 8年 2月3日 (火) 10:15 - 10:25	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8年 2月3日 (火) 12:45 - 13:05	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 8年 2月5日 (木) 9:30 - 10:00	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影  (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 8年 2月19日 (木) 9:55 - 10:20	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影  立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 8年 2月19日 (木) 16:20 - 16:30	執行官室	占有状況等について所有会社代表者に文書照会  立入調査への協力依頼書送付
R 8年 2月25日 (水) 15:45 - 17:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月25日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 A 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	北九州市門司区西新町一丁目		地番	3番20			
出力尺	1/500	精度分		座標系又は記号	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45年9月		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8年2月3日  
福岡法務局北九州支局  
登記官

請求番号：25-4  
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和48年3月3日

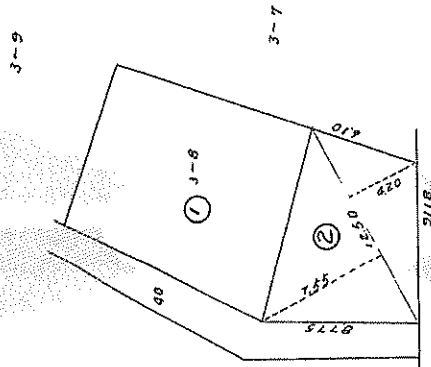
前 3-8 後・新

124080  
地積

測量図

地番	3-8 3-20
土地の所在	北九州市門司区赤新町1丁目

作製年月日	昭和48年3月3日
作製者	



求積表

1250 X 7.55	=	9437.5
1250 X 4.20	=	5250
計		14687.5
1/2		7343.75

縮尺	1/300
----	-------

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

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8年2月3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：25-5

登記年月日：平成1年4月13日

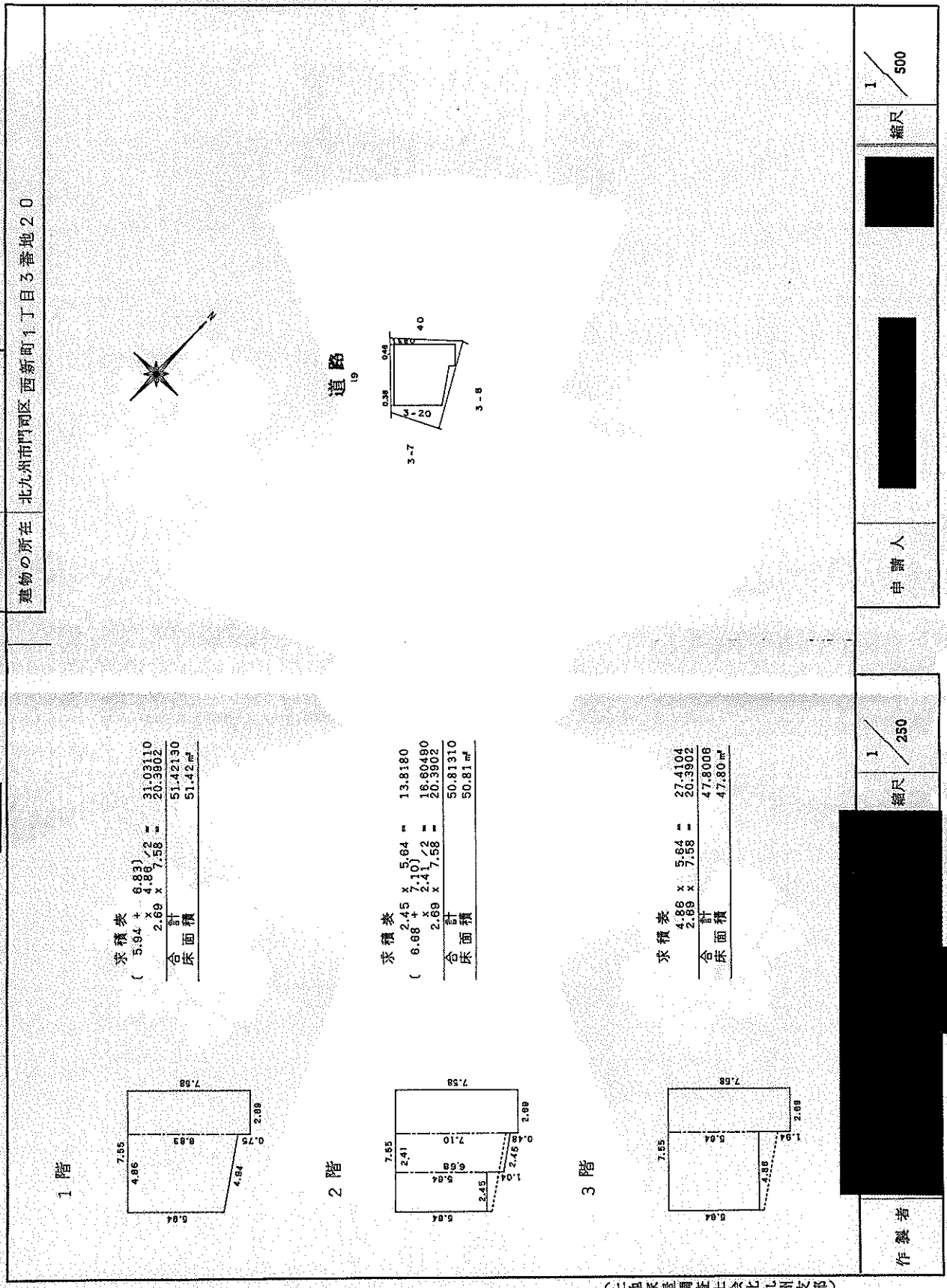
各階平面図

524010

登記簿番号 3番 20

建物各階平面図

建物の所在 北九州市門司区西新町1丁目3番地20



(土地家屋調査士会北九州支部)

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8年2月3日 福岡法務局北九州支局

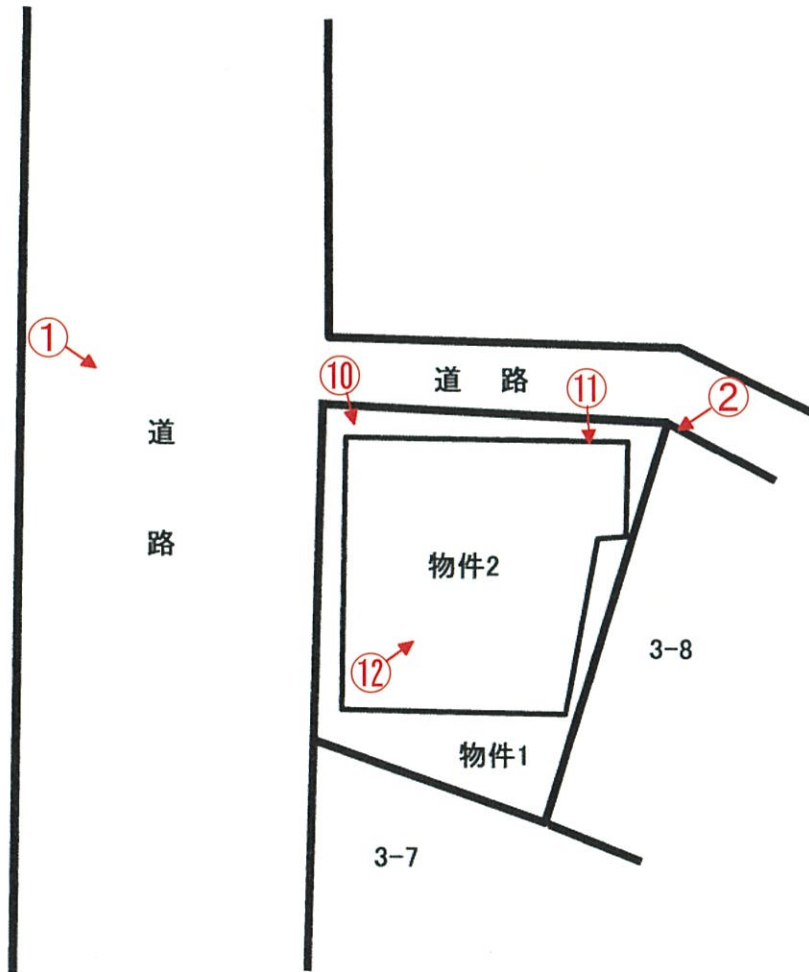
登記官

A4判に縮小

# 土地建物位置関係図



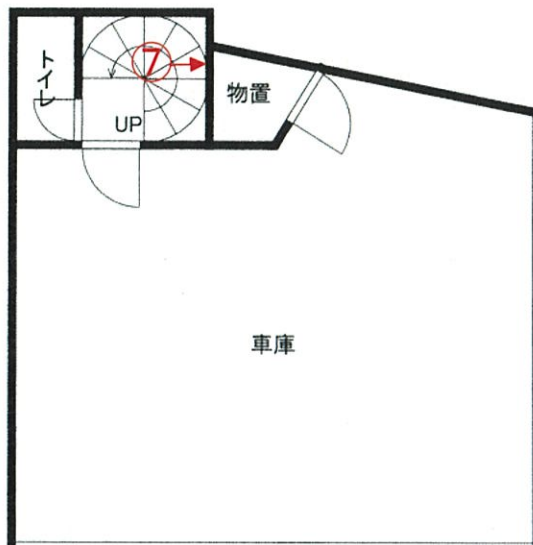
↑ 写真撮影位置方向



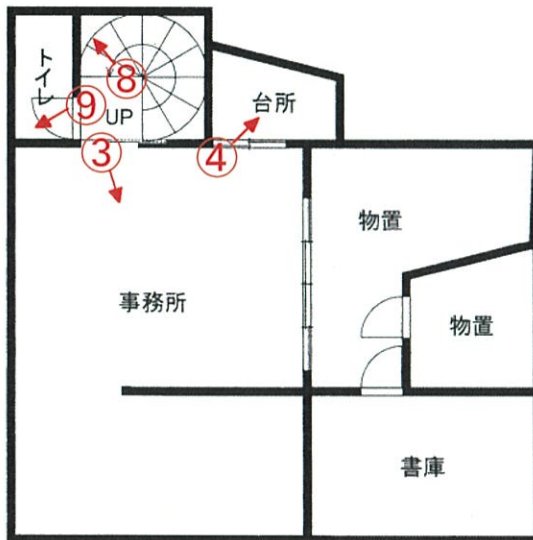
# 間取図



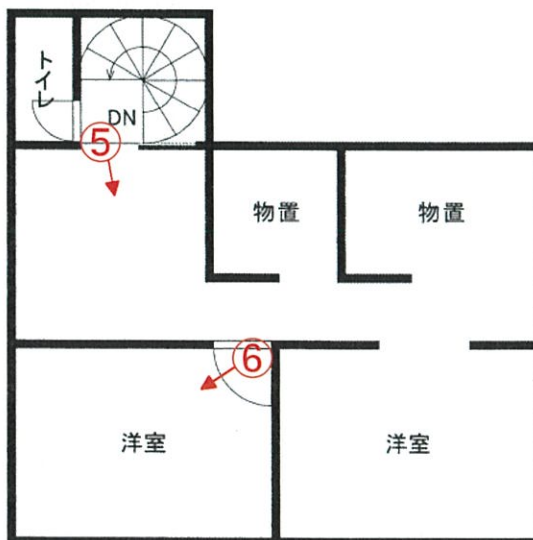
↑ 写真撮影位置方向



1階



2階



3階



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

隣地との境界付近を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上



No. 7

損傷状況を撮影



No. 8

同上

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 9

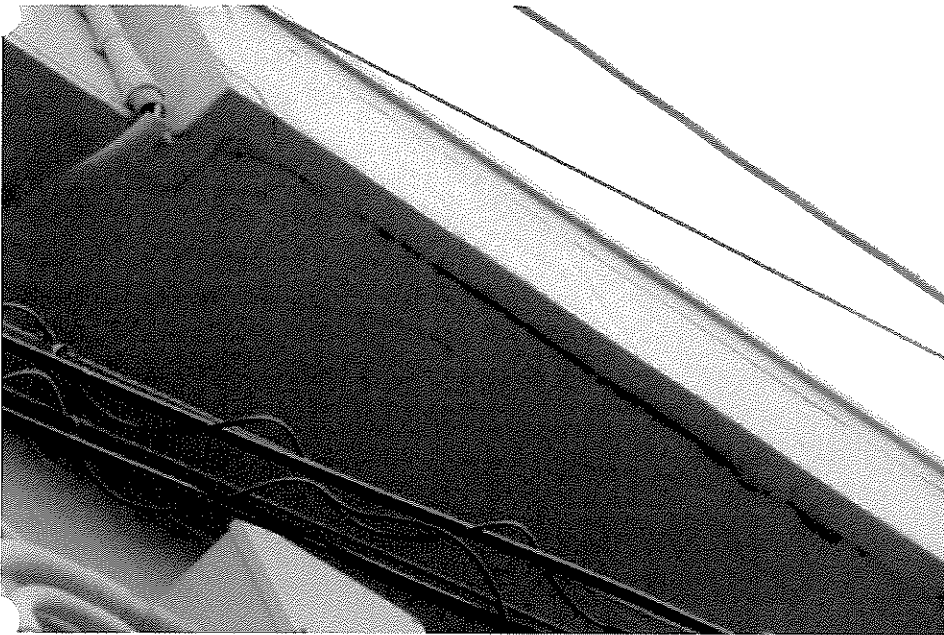
同上



No. 10

建物外壁のひび割れ跡を

撮影



No. 11

軒部分の亀裂を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 12

屋上を撮影

令和8年(ケ)第4号  
令和8年2月25日現地調査  
令和8年3月3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

福 山 道 和

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,670,000 円
物件2 (建物)	金 2,530,000 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	所在地目地積	北九州市門司区西新町一丁目 3番20 宅地 73.43 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市門司区西新町一丁目 3番地20 3番20 居宅・車庫 鉄骨造陸屋根3階建 1階 51.42 m <sup>2</sup> 2階 50.81 m <sup>2</sup> 3階 47.80 m <sup>2</sup>	同上
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。</li> </ul>		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。</li> <li>・ 現況は事務所・車庫である。</li> </ul>		
住居表示		北九州市門司区西新町一丁目3番16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鹿児島本線「門司」駅の南西方、約1.8km。 西鉄バス「鳥越」停留所の南方、約50m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	対象不動産の所在する近隣は、国道3号背後に戸建住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。
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 近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 200% 防火規制 準防火地域 その他の規制 宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域内
画地条件	地積 73.43㎡ (登記地積) 形状 ほぼ台形 (概ね地積測量図のとおり) 間口 約9m 奥行 約9m 接道関係 角地 その他 特になし
接面道路の状況	南西側で幅員約8.0mの舗装市道と概ね等高に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当) 北西側で幅員約2.0mの舗装市道と概ね等高に接面。 (建築基準法第42条第2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 : 不明 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、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。

<p>特 記 事 項</p>	<p>①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>②現地調査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い。</p> <p>③東側隣地（3番8）との境界の一部が不明瞭である。</p> <p>④北西側で接面する市道は、建築基準法第42条第2項の道路に該当し、現況の幅員が4m未満であるため、道路中心線から2mのセットバックが必要である。</p> <p>⑤西部ガス株式会社からの「都市ガス埋設管確認サービス 回答図」によれば前面道路及び側道にガス管の埋設はあるが目的物件への引込管の記載がない。所有者不在のためガスの使用について聴取が出来なかったが、現地調査ではガスの使用はないものと思われる。</p> <p>⑥北九州市上下水道局備付の上水道管給水戸番図によれば、南西側市道から東側隣地（3番8）への引き込み管が目的土地を経由している可能性あるが、現地では確認出来なかった。北九州市上下水道局によれば図面上は目的土地を経由して引き込んでいる可能性があるが、当該引き込み管は現在は使用されていないか、撤去済だと思われるとのことである。詳細については買受希望者において当局に改めて確認する必要がある。</p>
----------------	---

## 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49年11月29日 新築 経 過 年 数 : 約 52 年 経済的全耐用年数 : 約 35 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造3階建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹き付け ほか 天 井 : ビニールクロス貼、ボード ほか 床 : フローリング、クッションフロア ほか 内 壁 : ビニールクロス貼、ボード ほか 設 備 : 電気、給排水設備 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 : 事務所・車庫 間 取 り : 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	やや劣る 経年劣化のほか軽微な損傷が見られ、現況調査報告書に記載の損傷がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	①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。 ②建物内には雑多な物で溢れているため床や壁など目視で確認出来ない箇所が多数あった。

## 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	81,100	0.90	73.43	0.90	4,820,000

【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「北九州門司5-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 93,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{117} & = & 81,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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

◇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  
1.04 × 1.00 × 1.14 × 0.99 = 1.17

イ 個 別 格 差：境界一部 要セット (※)隣地  
不明瞭 バック 水道管 個別格差  
0.97 × 0.92 × 1.02 × 0.99 = 0.90

(※)隣地水道管が目的土地を經由している可能性がある。

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000	150.03	0.07	1,840,000

ウ 現価率：(査定)

物件2は、室内の一部に改装がなされているものの建築後相当の年数が経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を勘案した観察減価法による補正(-30%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2:} & & 0.10 & \times & (1 - 0.3) & = & 0.07 \end{array}$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,820,000	0.45	法定地上権	2,170,000

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45%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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,820,000	－ 2,170,000		0.90	0.70	1,670,000
2	1,840,000	＋ 2,170,000	1.00	0.90	0.70	2,530,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						4,200,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 老朽化した事務所・車庫で需要が限定される。

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「北九州門司5-5」

所在：北九州市門司区光町1丁目201番1

住居表示：光町1-1-5

価格：93,000 円/m<sup>2</sup> (対前年変動率 1.6%)

価格時点：令和7年1月1日

地積：198m<sup>2</sup>

地域の概要：低層店舗、併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域

接面街路：北東側 幅員約16.0m 市道

供給処理施設：水道、ガス、下水

位置：JR鹿児島本線「門司」駅の南西方、道路距離2.2km。

用途指定等：第一種住居地域 (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 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	2 葉

(BIT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

