

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 北九州市戸畑区新川町
地 番 106番
地 目 宅地
地 積 223.64平方メートル

- 2 所 在 北九州市戸畑区新川町 106番地
家屋 番号 106番
種 類 障害者福祉施設
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 115.72平方メートル
2階 78.87平方メートル



物 件 明 細 書

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 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 北九州市戸畑区新川町
地 番 106番
地 目 宅地
地 積 223.64平方メートル
- 2 所 在 北九州市戸畑区新川町 106番地
家屋 番号 106番
種 類 障害者福祉施設
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 115.72平方メートル
2階 78.87平方メートル



令和8年(ケ)第5号
令和8年2月10日受理
令和8年3月4日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(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 | 北九州市戸畑区新川町 |
| | 地 番 | 106番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市戸畑区新川町 106番地 |
| | 家屋 番号 | 106番 |
| | 種 類 | 障害者福祉施設 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.72平方メートル
2階 78.87平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 北九州市上下水道局職員</p>	<p>本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。</p> <p>契約者氏名 一般社団法人 光 (ライト)</p> <p>契約日 令和2年6月3日</p> <p>解除日 令和7年3月25日</p>
<p>■ 所有法人代表者</p>	<p>1 本件建物は重度障害者のための生活介護施設です。 本件建物を建てて、上記施設として1年ほど使っていましたが、コロナの影響で利用者が激減しましたので、現在まで約6年間、本件建物を使っていません。</p> <p>2 本件建物1階には障害者を運ぶためのリフトと、2階に上がるための階段部分に昇降機を設置しています。 1階には床暖房が設置されていますし、本件建物にはスプリンクラーが設置されています。</p> <p>3 本件土地を2000万円で購入し、建物や外構のために4800万円をかけています。</p> <p>4 本件土地の駐車場に車が停まっていますが、私が経営する別の会社の車を一時的に停めているだけです。</p> <p>5 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。</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

執行官の意見

- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。
- 本件土地と隣地との境界と思われる付近にはフェンス付きコンクリートブロック塀が存在している。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

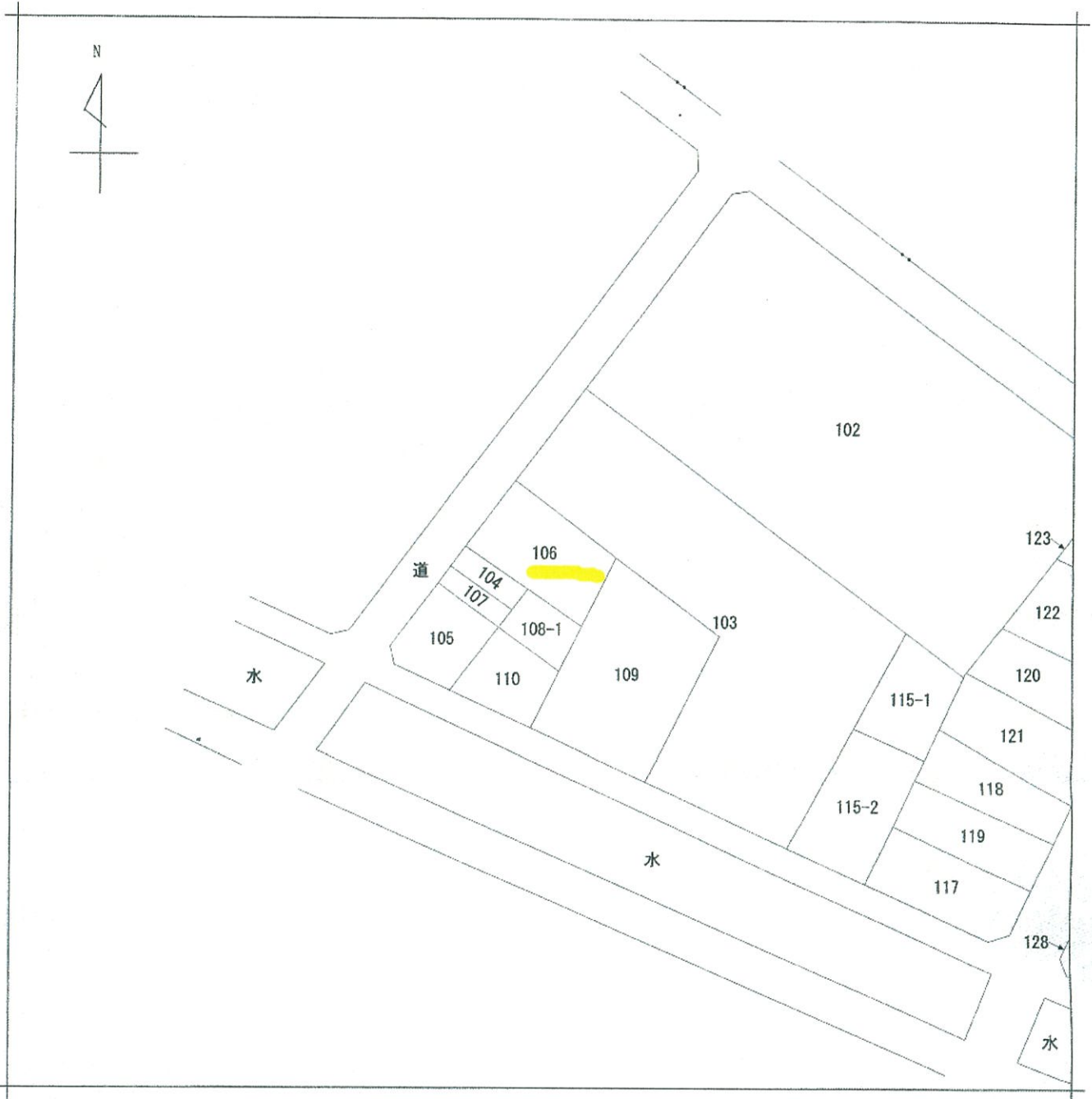
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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10日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 2月10日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 2月12日 (木) 9:00 - 9:20	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
R 8年 2月13日 (金) 12:00 - 12:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 2月13日 (金) 13:45 - 14:05	執行官室	占有等の調査, 立入調査日の調整
R 8年 2月26日 (木) 14:30 - 15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有法人代表者立会い)
<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 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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	北九州市戸畑区新川町			地番	106番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

令和8年2月12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)

A4判に縮小

公用

登記年月日：令和1年9月24日

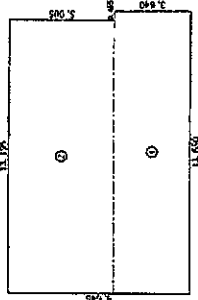
各階平面図

建築物図面

家屋番号 106番

建築物の所在 北九州市戸畑区新川町106番地

1階

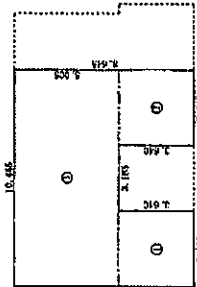


求積表

- ① 13.650 × 3.640 = 49.686000
- ② 13.195 × 5.005 = 66.040975

合計 115.726975
床面積 115.72 m²

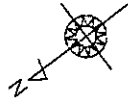
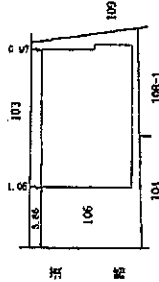
2階



求積表

- ① 3.640 × 3.640 = 13.249600
- ② 3.640 × 3.640 = 13.249600
- ③ 10.465 × 5.005 = 52.377325

合計 78.876525
床面積 78.87 m²



作製者

申請人

縮尺 250

縮尺 500

1/250

1/500

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12日

福岡法務局北九州支局

登記官

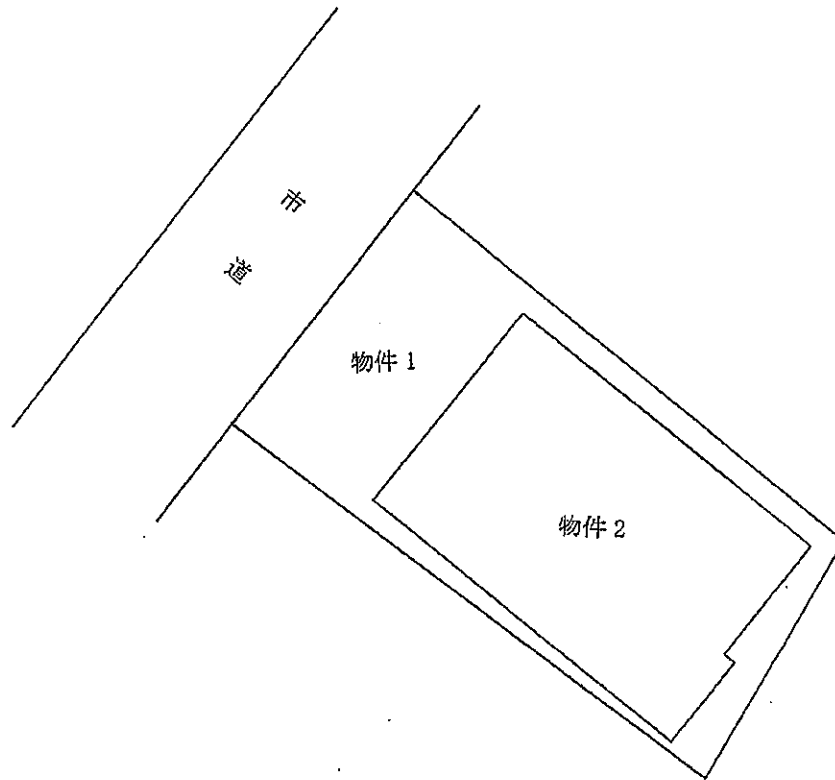
A4判に縮小

請求番号：3-2

公用

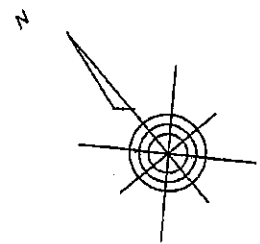
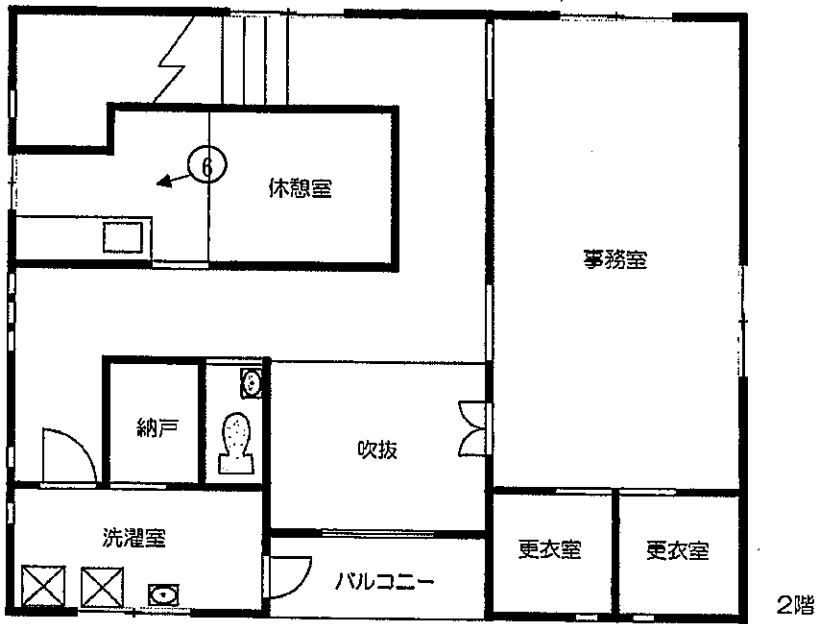
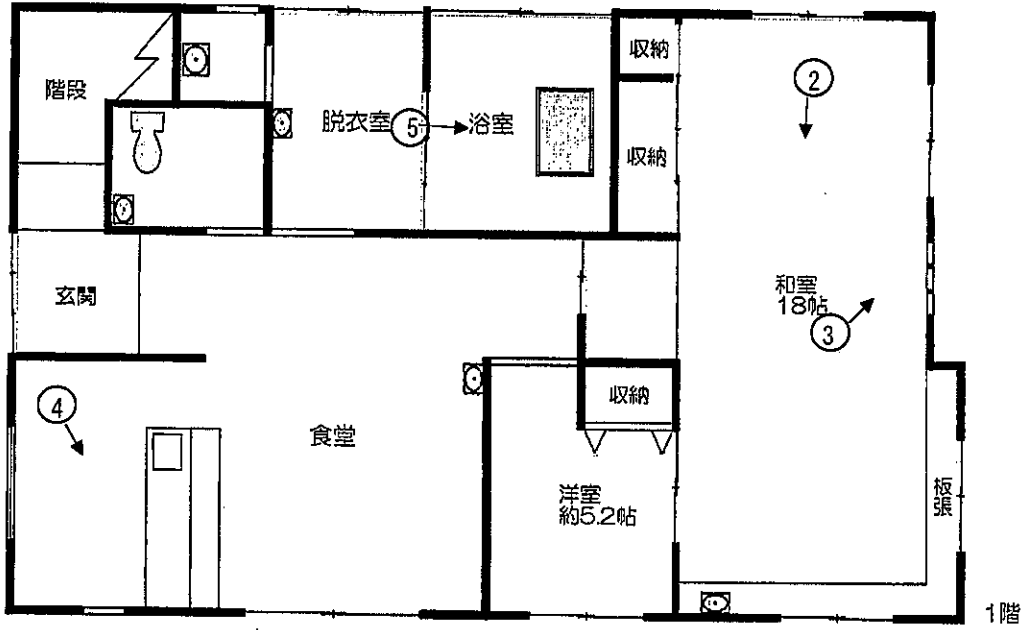
土地建物位置関係図（概略）

↑ 写真撮影位置方向



写真撮影位置方向

間取図





No. 1

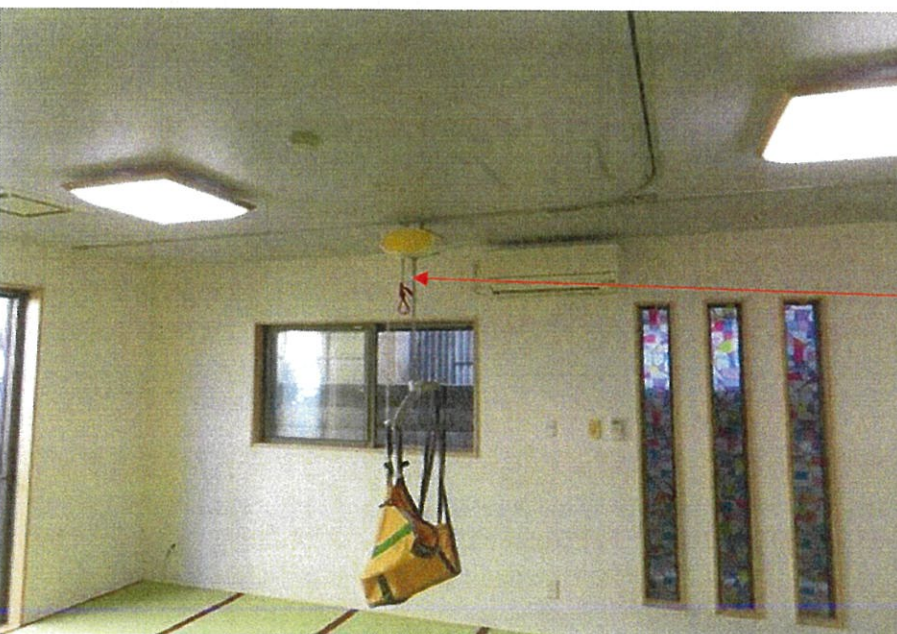
本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

リフト

(10枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影

(11枚目)

令和8年(ケ)第5号
令和8年2月26日現地調査
令和8年3月16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
境 達 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 30,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,070,000 円
物件2 (建物)	金 22,380,000 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	北九州市戸畑区新川町 106番 宅地 223.64 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市戸畑区新川町 106番地 106番 障害者福祉施設 木造スレートぶき2階建 1階 115.72 m ² 2階 78.87 m ²	同上
番号	特記事項		
1	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。ただし、建築確認における敷地面積は213.51m ² であり、現況地積は登記地積より約5%程度小さい可能性がある。		
2	現況は、2階建の障害者福祉施設であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。		
住居表示	北九州市戸畑区新川町2番20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「戸畑」駅の南方、約720m。 西鉄バス「沖台二丁目」停留所の北西方、約220m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣地域は、戸畑区の市街地に位置する既成住宅地域である。概ね平坦な地勢であり、戸建住宅に共同住宅、事業所等の利用が見られる。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 工業地域 60% 200% 建築基準法22条区域 高潮浸水想定区域ほか
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	223.64㎡ (登記地積) (概ね公図のとおり) 約10.7m 約20.5m 中間画地 特になし
接面道路の状況	北西側で幅員約6.1mの舗装市道とほぼ等高に接面(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)。	
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」とは引き込みがある場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査、当事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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外。 	

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）：令和1年7月29日 新築 経過年数：約7年 経済的全耐用年数：約25年 経済的残存耐用年数：約18年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：サイディング材 ほか 天井：ビニールクロス貼り ほか 床：塩ビシート、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼り ほか 設備：電気、上下水道、ガス 等 その他：天井走行リフト、階段昇降機ほか
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：障害者福祉施設 間取り：和室1、洋室1、食堂1、浴室1、事務室1、休憩室1、洗濯室1 ほか
品等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通（老朽化等の発生の程度は、経年相当である。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。

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	113,000	1.00	223.64	0.95	24,010,000

【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「北九州戸畑-3」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 120,000\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{114} & = & 113,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 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
0.99 × 1.00 × 1.15 × 1.00 = 1.14

イ 個 別 格 差：増減価要
因なし 個別格差
1.00 = 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	300,000	194.59	0.52	30,360,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： (定率法)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.52 \times 1.00 = 0.52$$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約7年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	24,010,000	0.40	法定地上権	9,600,000

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	24,010,000	－ 9,600,000		0.80	0.70	8,070,000
2	30,360,000	＋ 9,600,000	1.00	0.80	0.70	22,380,000
一括価格 (合計)						30,450,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的物件は、障害者福祉施設と敷地であり、買主が限定されること、現況地積は登記地積より小さい可能性があること等により、市場性の減退があるため、－20%の市場性修正を行う。

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「北九州戸畑-3」
所在：北九州市戸畑区浅生1丁目45番
住居表示：浅生1-7-27
価格：120,000 円/m²（対前年変動率 7.1%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：202 m²
地域の概要：中小規模の戸建住宅が多い既成の住宅地域
接面街路：北側幅員5.4m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「戸畑」駅の南東方、道路距離1.1km。
用途指定等：市街化区域
第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
準防火地域

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 写真撮影位置図	1 葉
5 現況写真	1 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



