

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月23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 7月 8日から 令和 8年 7月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 22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 8月 5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 6月23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	590,000 472,000	一括	118,000	9,475	4,060
1	510,000				
2	80,000				
備考	物件番号1、2の土地建物については、全体に対する課税額を計上している。				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市若松区浜町二丁目
地 番 83番29
地 目 宅地
地 積 101.27平方メートル
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 北九州市若松区浜町二丁目 83番地28
家屋 番号 83番28の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 66.77平方メートル
(現況)
種 類 居宅・店舗
床 面 積 約88平方メートル
共有者 A 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5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

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】

本件共有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 北九州市若松区浜町二丁目
地 番 83番29
地 目 宅地
地 積 101.27平方メートル
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 北九州市若松区浜町二丁目 83番地28
家屋 番号 83番28の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 66.77平方メートル
(現況)
種 類 居宅・店舗
床 面 積 約88平方メートル
共有者 A 持分4分の1



令和8年(ヌ)第4号
令和8年3月17日受理
令和8年5月 7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 北九州市若松区浜町二丁目
地 番 8 3 番 2 9
地 目 宅地
地 積 1 0 1 . 2 7 平方メートル
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 北九州市若松区浜町二丁目 8 3 番地 2 8
家屋 番号 8 3 番 2 8 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 6 6 . 7 7 平方メートル
共有者 A 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市若松区浜町二丁目20番27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 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: 居宅・店舗 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約88㎡(約21.23㎡増築: 増築部分は不明)														
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"/> 建物共有者(B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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
■福岡法務局八幡出張所職員	本件建物については、建物図面は存在しません。
■B (共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、共有者Aと同居していましたが、Aは令和8年2月19日に突然亡くなったため、現在は私がひとりで住んでいます。2 本件建物は、大正の末頃か昭和の初期頃には既に建っており、少なくとも築100年以上は経過していると思います。3 昭和46年ころに亡夫が購入してから、何度か増改築をしています。4 雨漏りはないと思いますが、経年による劣化はあると思います。特に床が波打っているように思われます。5 シロアリ被害については分かりません。6 隣接地との間で境界争い等はありません。7 夫が亡くなった後の平成25年1月ころに、固定資産税課へは私が本件土地・建物を相続した旨を申告しており、私が単独の納税義務者となっています。8 亡夫の相続当時に私が単独で相続することについては、A、Cは承諾していたので、相続登記はしないまま放置していたところ、今回の競売が開始されて、Aの債権者による代位登記によってA、Cらとの共有名義となっていることを初めて知りました。9 真正な登記名義の回復が可能か、司法書士に相談しているところです。10 CはAの相続については、相続放棄をしていると思います。

(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

■ 1 (接道等)

本件土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）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、一部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。

4 (損傷等)

本件建物は築年不詳であるが、関係人の陳述及び固定資産課税台帳図面の記載により、大正12年ころに建築された築古の戸建て住宅であると認められる。

室内は改装されているが、各室の床の敷か所にビー玉を置いたところ、転がる方向は不規則であり関係人の陳述どおり床が波打っているような状況が認められた。

(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)

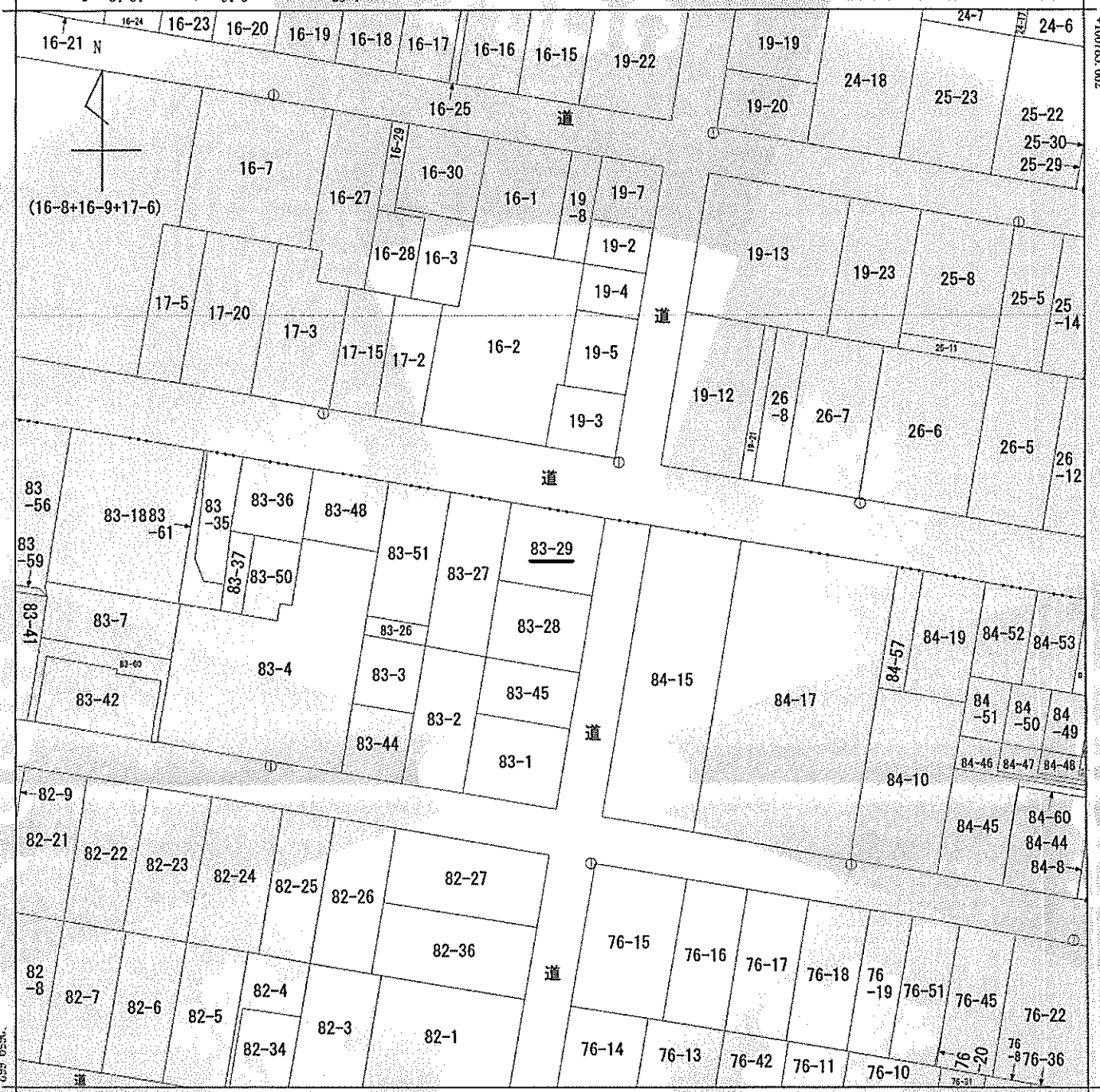
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 3月17日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 8年 3月17日 (火) 10:10 - 10:20	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8年 3月19日 (木) 16:35 - 17:00	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 3月26日 (木) 9:40 - 10:00	福岡法務局 八幡出張所	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 4月2日 (木) 15:40 - 16:20	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 4月20日 (月) 13:40 - 14:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 共有者B (居住者) と面談
R 8年 4月21日 (火) 13:20 - 13:30	執行官室	若松警察署に対し, 不自然死についての調査・回答依頼書送付
R 8年 5月1日 (金) 11:40 - 11:50	執行官室	若松警察署に対し, 不自然死について聴取 (「事件性なし」電話回答)

(特記事項)

- 令和8年4月20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 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。
- 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



-17624.896 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出	浜町3丁目
	浜町2丁目

請求部	所在	北九州市若松区浜町二丁目			地番	83番29			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成27年1月31日			備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

令和8年3月26日
 福岡法務局八幡出張所
 登記官

請求番号：5-5
 (1/1)

(6枚目)

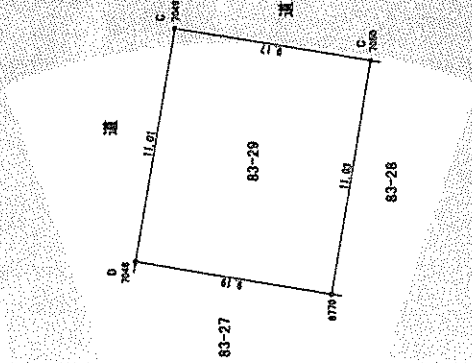
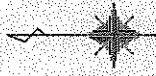
公用

登記年月日：平成27年2月23日

地積測量図

地番 83-29

土地の所在 北九州市若松区浜町二丁目



座標求積表

地番 83-29	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
7049	100726.253	-17556.190	191520.476710	9.17
7050	100717.207	-17557.724	126450.728248	11.03
8770	100719.051	-17558.602	-191655.879218	9.19
7048	100728.116	-17557.048	-126517.879696	11.01
		倍面積	-202.553956	
		面積	101.2769780	
		地積	101.27	m ²

法務局4級基準点

点名	X座標	Y座標
4-361	100738.595	-17569.136
4-362	100732.830	-17554.578

測量年月日 平成27年1月20日
 世界測地系
 座標系：II系
 (平成27年1月30日作成)

- 境界線種別
- A-新設コンクリート杭
 - B-旧設コンクリート杭
 - C-新設金属プレート
 - D-旧設金属プレート
 - E-新設金属線
 - F-旧設金属線
 - G-新設ガラスシチック杭
 - H-旧設ガラスシチック杭

作成者

申請人

平成26年度不動産登記法第14条第1項地図作成作業

福岡法務局長

縮尺 1/250

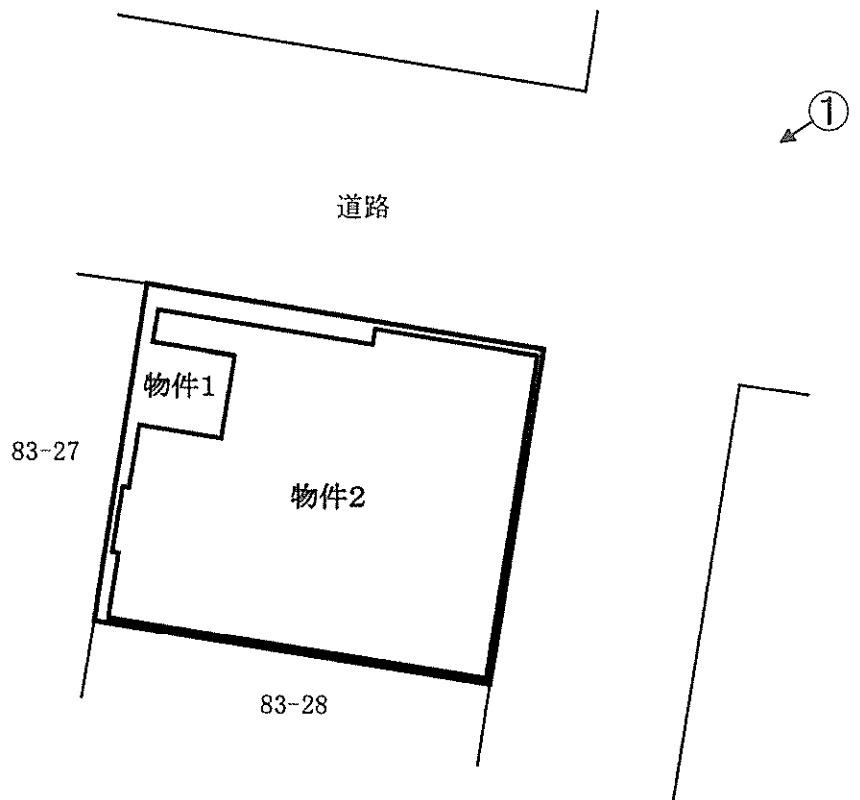
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和8年3月26日 福岡法務局八幡出張所

登記目録

A4判に縮小

請求番号：5-6

土地建物位置関係図

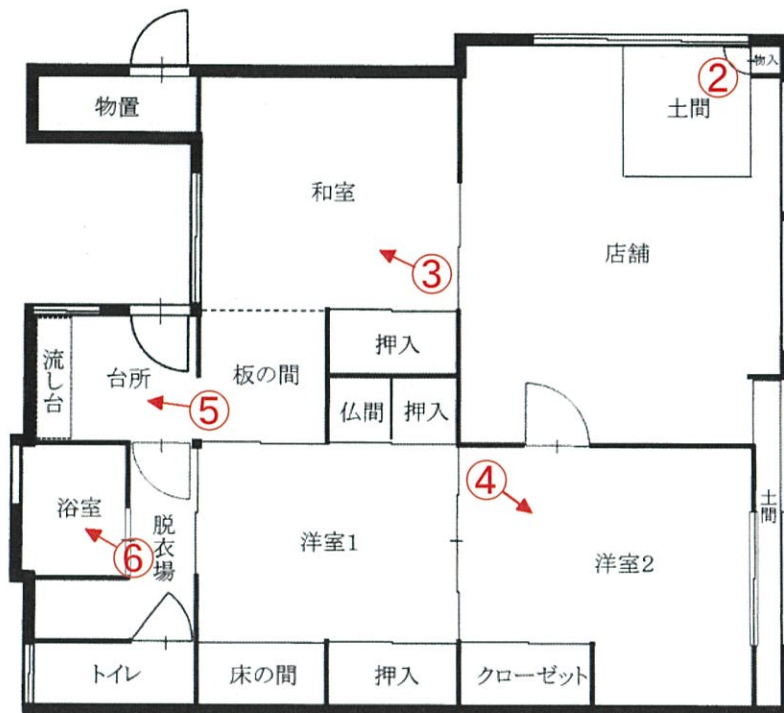


↑ 写真撮影位置方向

間取図



1階



現況床面積 約88㎡

写真撮影位置方向



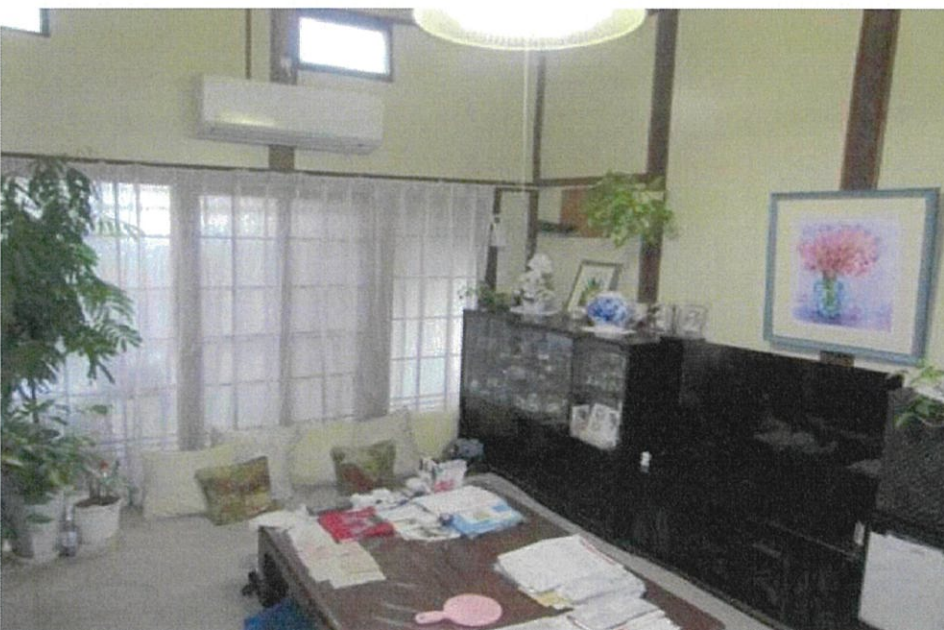
No. 1

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



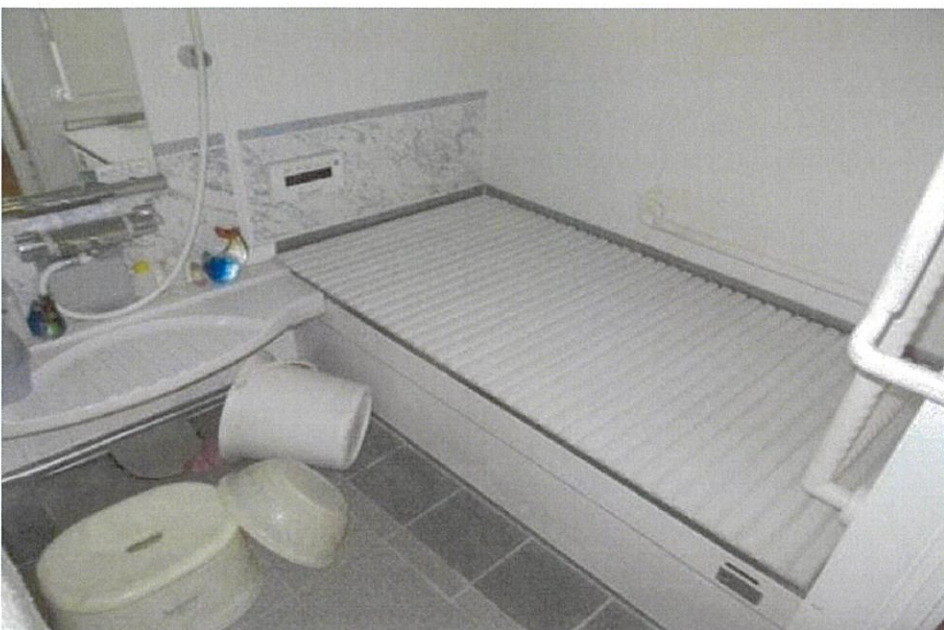
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同上



No. 6

同上

令和8年(又)第4号
令和8年4月20日現地調査
令和8年5月11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 590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 510,000 円
物件2 (建物)	金 80,000 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	北九州市若松区浜町二丁目 83番29 宅地 101.27㎡ (持分4分の1)	特記事項のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市若松区浜町二丁目 83番地28 83番28の2 居宅 木造瓦葺平家建 66.77㎡ (持分4分の1)	特記事項のとおり
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。		
2	種類、床面積の現況は下記のとおりである。 (種類) 居宅・店舗 (床面積) 約88㎡		
住居表示	北九州市若松区浜町二丁目20番27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 筑豊本線「若松」駅の北東方、約840m。 北九州市営バス「若松郵便局前」停留所の北西方、約130m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	区域東部に所在する混在住宅地域で、一般住宅のほか、共同住宅、事業所等が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	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	宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	101.27㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ長方形 (地積測量図のとおり)
	間口	約11m
	奥行	約9.2m
	接道関係	角地
接面道路の状況	北側で幅員約7mの舗装市道と、東側で幅員約5.3mの舗装市道と各々ほぼ等高に接面。(いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当する)	
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	<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、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。 ・上水道のメーターは北側市道上にある。北九州市担当課によると、建替え等の際には、本件土地内に移設する必要があり、移設費用は原則市負担である旨の回答であった。詳細は買受人において、調査・確認を要する。 ・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	<p>建築年月日（登記記載）：大正12年頃 新築</p> <p>経過年数：約 104 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕様	<p>構造：木造平家建</p> <p>屋根：瓦葺</p> <p>外壁：ボード、鋼板 ほか</p> <p>天井：合板 ほか</p> <p>床：フローリング、タタミ ほか</p> <p>内壁：合板 ほか</p> <p>設備：電気、ガス、給排水設備 等</p>
床面積（現況）	<p>現況床面積は約88㎡である。</p> <p>（未登記増築部分は確定できない）</p>
現況用途等	<p>現況用途：居宅・店舗</p> <p>間取り：居宅部分は3K</p> <p>（別添「間取図」参照。）</p>
品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	<p>劣る（床の傾きや撓みのほか、内外装の摩耗・汚れ等が観察され、老朽化が顕著である。）</p>
建物の利用状況	<p>「現況調査報告書」記載のとおり。</p>
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。 ・本件建物の建築時期については、固定資産課税台帳図面及び関係人の陳述により判断した。

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	持分 割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	60,000	1.03	101.27	1/4	0.75	1,170,000

【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「北九州若松－9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 60,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 60,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：角地 1.03

ウ 地 積：登記数量による。

オ 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	持分 割合 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	175,000	約88.00	0.01	1/4	40,000

ウ 現価率：(査定)

物件2は建築後約104年を経過しており、改装等がなされているものの、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(-80%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2} & & 0.05 & \times & (1 - 0.80) & = & 0.01 \end{array}$$

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	1,170,000	0.10	場所的利益	120,000

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	1,170,000	－ 120,000		0.70	0.70	510,000
2	40,000	＋ 120,000	1.00	0.70	0.70	80,000
一 括 価 格 (合 計)						590,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 共有持分であることを考慮した。

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：標準地「北九州若松－9」
所在地：北九州市若松区浜町2丁目83番56
住居表示：浜町2-20-19-2
価格：60,000 円/㎡（対前年変動率 1.2%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：194㎡
地域の概要：一般住宅、事務所、駐車場等が混在する住宅地域
接面街路：北側幅員約7m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR筑豊本線「若松」駅の北東方、道路距離1.2km。
用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率 80%、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 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