

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 21 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 田 邊 善 晴

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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 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 7 月 21 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	2, 990, 000 2, 392, 000	一括	598, 000	14, 134	4, 874
1	1, 580, 000				
2	1, 410, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区篠崎二丁目
地 番 1 1 1 番
地 目 宅地
地 積 1 3 0 . 9 0 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区篠崎二丁目 1 1 1 番地
家屋 番号 1 1 1 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 4 . 8 7 平方メートル
2 階 1 8 . 2 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 9 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 田 邊 善 晴

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 | 北九州市小倉北区篠崎二丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 1 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 0 . 9 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉北区篠崎二丁目 1 1 1 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 4 . 8 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 8 . 2 4 平方メートル |



令和8年(ケ)第8号
令和8年4月 7日受理
令和8年5月 13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 | 北九州市小倉北区篠崎二丁目 | | |
| | 地 番 | 1 1 1 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 0 . 9 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉北区篠崎二丁目 1 1 1 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 4 . 8 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 8 . 2 4 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉北区篠崎二丁目12番12		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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内容は次のとおりです。 契約者氏名 A 契約日 平成7年11月23日 令和7年5月分の水道使用料金滞納のため、令和7年8月20日停水。
■ 近 隣（地番113）住民	本件建物には誰も住んでいません。 令和7年5月ころに所有者の母が亡くなり、その年の夏頃からは誰も見かけていません。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。

(形状等)

- 本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在する。

(占有等)

- 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。
本件建物内には第三者の占有をうかがわせるものはなかった。
本件建物内には本件所有者宛ての令和7年7月頃までの郵便物が存在した。

(その他)

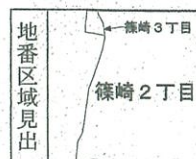
- 本件建物内には多くの動産が存在し、本件建物内を細かくは調査できていない。
- 本件建物はかなり古い建物で老朽化している。
- 本件敷地には駐車スペースがなく、また、近隣の駐車場も少ない。

(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 4月8日 (水) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 4月8日 (水) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 4月9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 4月10日 (金) 9:00 - 9:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 4月27日 (月) 10:00 - 10:30	物件所在地	全戸不在, 外観調査
R 8年 5月11日 (月) 14:30 - 15:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 近隣住民と面談
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和8年5月11日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人B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。 ☐ 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



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。

公用

登記年月日：令和7年3月21日

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4月9日 福岡法務局北九州支部

登記官

A 4 判に縮小

(7枚目)

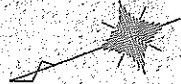
請求番号：3-2

地積測量図

地番 111

土地の所在 北九州市小倉北区篠崎二丁目

514-053

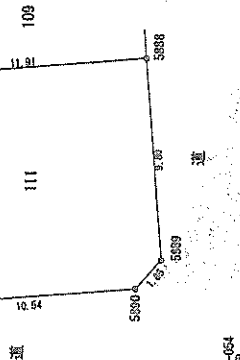


座標求積表

地番	111	Xn	Yn	Xn-1 - Yn-1	境界線
測点					
5091	95677.300	-12331.845	89062.419245		
5090	95667.218	-12334.835	146255.016950		
5089	95665.504	-12333.953	53344.346725		
5088	95662.893	-12324.525	-103147.706375		
5030	95674.359	-12321.301	-178252.261557		
		合 計	264.814489		
		面積	130.972440		
		地積	130.90		m

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	補 註
514-054	95683.593		-12339.660		法務局4級基準点
514-053	95683.719		-12327.118		法務局4級基準点



(単位:m)

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ
 測量年月日 令和6年10月24日

縮尺 1/ 250

計画機関

令和6年10月31日作成

作業機関

公 社

登記年月日：令和3年9月10日

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4月9日 福岡法務局北九州支局

登記官

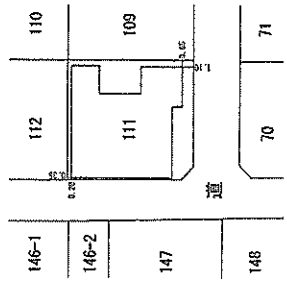
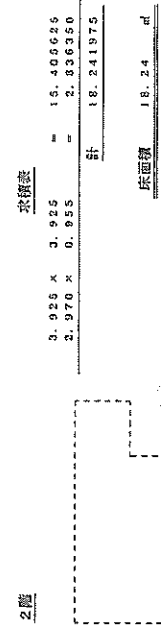
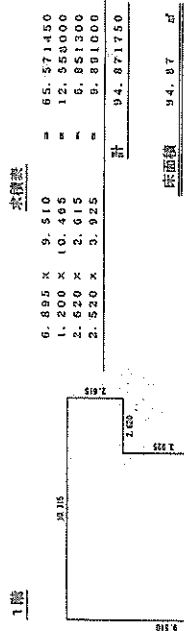
(8枚目)

A 4判に縮小

各階平面図 建築物図面

家屋番号 111番

建築物の所在 北九州市小倉北区篠崎二丁目 111番地



縮尺 1/500

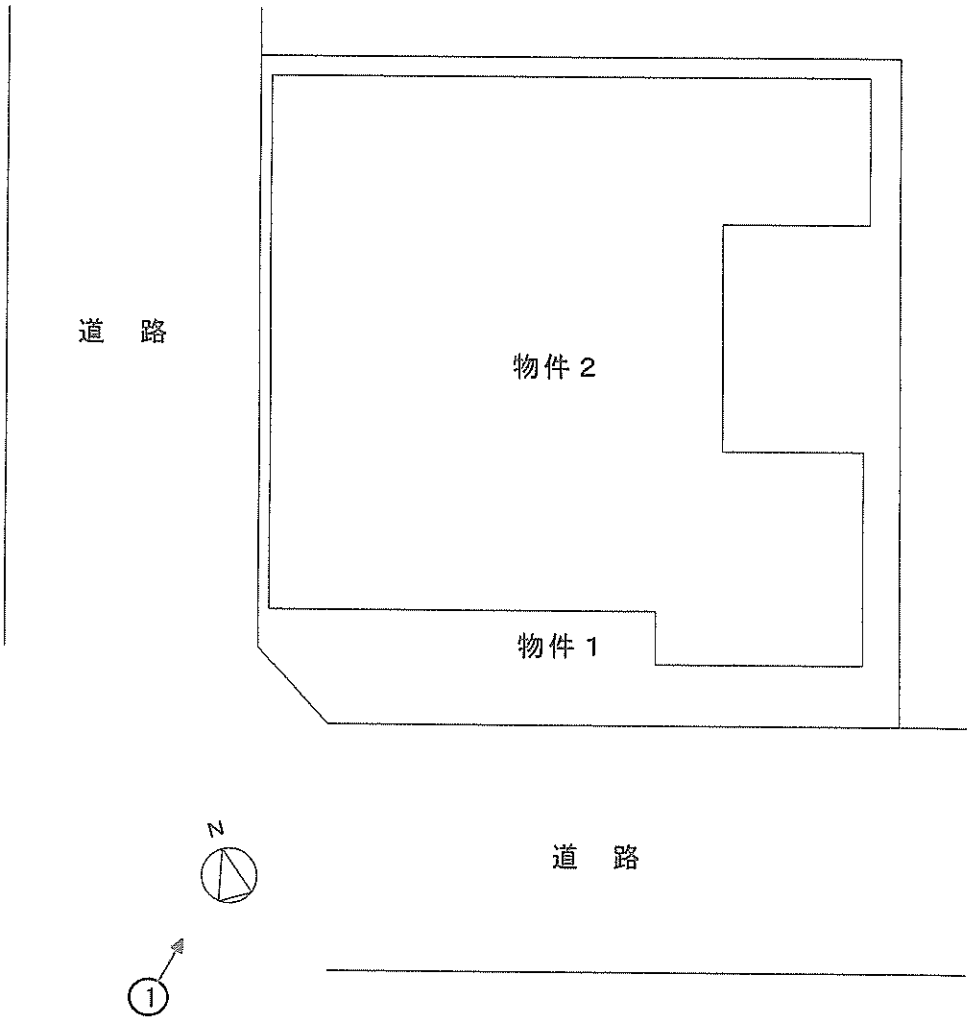
申請人

縮尺 1/250

3日作成

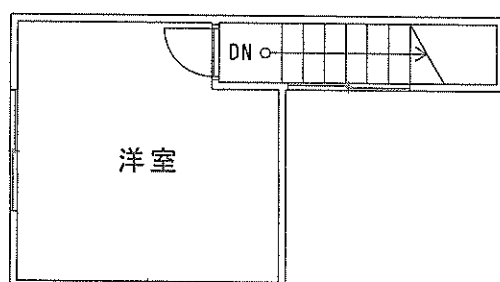
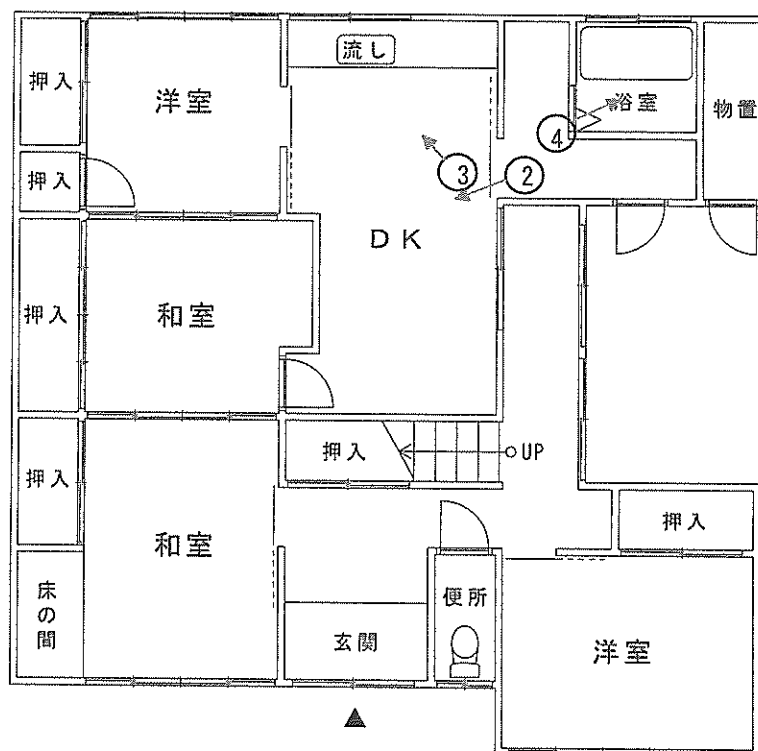
作成者 土地
測量

写真撮影位置方向



間取図

↑ 写真撮影位置方向



2 階





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



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和8年（ケ）第 8 号
令和8年5月11日現地調査
令和8年5月15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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,990,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,580,000 円
物件2（建物）	金 1,410,000 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 番 地 目 地 積	北九州市小倉北区篠崎二丁目 111 番 宅地 130.90 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区篠崎二丁目 111番地 111 番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 94.87 m ² 2階 18.24 m ²	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おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示	北九州市小倉北区篠崎二丁目12番12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「南小倉」駅の南東方、約900m。 西鉄バス「宮田町」停留所の東方、約130m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小倉都心部から南西へ直線距離で約3kmの高台に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。物件から徒歩約3分の場所にスーパーがあるものの、周辺一帯は商業施設や生活利便施設が少なく、日常の買い物等の利便性は高いとはいえない。また、地域内には狭幅員道路や階段、行き止まり道路が点在しており、街路条件は必ずしも良好とはいえない。 地域環境等が変化する特段の要因は見当たらず、今後も現状と同じ土地利用が維持されるものと予測する。	
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種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火地域及び準防火地域の指定なし
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	130.90㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ正方形 (概ね公図のとおり)
	間 口	約10m
	奥 行	約12m
	接 道 関 係	角地
接 面 道 路 の 状 況	南側及び西側で幅員約4.4mの舗装市道と等高に接面（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 : 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	・ 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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・ 敷地内に駐車スペースがない。	

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	登記上の新築年月日は不明であるが、昭和55年に所有権の移転登記がされているので、それ以前の新築といえる。なお、家屋課税図面を見ると建築年月の欄には25（年）の記載があるので昭和25年に新建築された可能性が窺えるが、いずれにしても建築後相当年数が経過している。 登記によると平成13年に増築を行い、平家建から2階建になっている。なお、北九州市役所で調査したところ、当該増築の建築確認の事跡は認められたが、完了検査の事跡は確認できない。
経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	経 過 年 数：不明 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：亜鉛メッキ鋼板張り ほか 天 井：ボード、化粧合板 ほか 床：CFシート、タタミ ほか 内 壁：合板、ビニールクロス貼 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：5DK （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	建築後相当年数が経過し、全体として老朽化している。また、ゴミ等が残置され保守管理の状態は劣っている。
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、動作確認までは出来な いため、使用可能かどうか不明である。 ・屋内に家財やゴミ等が残置され、細部まで確認できない箇所 がある。 ・目的建物は、現況の建築面積（1階床面積）に基づき計算する と、建ぺい率を超過しているため、現状は建築基準法に抵触し ている。
---------	---

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	40,300	1.03	130.90	0.80	4,350,000

【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「北九州小倉北-20」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 40,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：近隣地域につき格差なし 1.00

イ 個 別 格 差：角地
1.03

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、建物の経済的残存耐用年数、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	175,000	113.11	0.05	990,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後相当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5%をもって現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} & \\ \text{物件2} & 0.05 & \times & (1 - 0) & = & 0.05 & \end{array}$$

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	4,350,000	0.35	法定地上権	1,520,000

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、その割合を建物の老朽化も勘案のうえ35%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	4,350,000	－ 1,520,000		0.80	0.70	1,580,000
2	990,000	＋ 1,520,000	1.00	0.80	0.70	1,410,000
一 括 価 格 (合 計)						2,990,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 家財やゴミ等が残置されていること、家財等により細部を確認できない箇所があること、建築基準法に抵触している可能性が高いこと、敷地内に駐車スペースがないこと等を考慮した。

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「北九州小倉北-20」
所 在 : 北九州市小倉北区篠崎2丁目22番
住 居 表 示 : 篠崎2-17-2
価 格 : 40,300 円/㎡ (対前年変動率 0.2%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 129 ㎡
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い既成住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約4m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR日豊本線「南小倉」駅の南東方、道路距離1.3km。
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(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 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

地理院地図

GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用