

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 8 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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,930,000 4,744,000	一括	1,186,000	30,912	9,364
1	2,910,000				
2	3,020,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市門司区寺内二丁目
地 番 4番16
地 目 宅地
地 積 125.92平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区寺内二丁目 4番地16
家屋 番号 4番16
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 28.98平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7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 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】

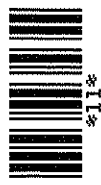
本件所有者が占有している。

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 | 北九州市門司区寺内二丁目 | |
| | 地 番 | 4番16 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 125.92平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北九州市門司区寺内二丁目 4番地16 | |
| | 家屋 番号 | 4番16 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 59.62平方メートル |
| | | 2階 | 28.98平方メートル |



令和8年(ケ)第38号
令和8年5月19日受理
令和8年6月18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 北九州市門司区寺内二丁目
 地 番 4 番 1 6
 地 目 宅地
 地 積 1 2 5 . 9 2 平方メートル

- 2 所 在 北九州市門司区寺内二丁目 4 番地 1 6
 家屋 番号 4 番 1 6
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
 2 階 2 8 . 9 8 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市門司区寺内二丁目4番25号		
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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
■所有者	1 本件建物には、現在私がひとりで住んでいます。 2 本件土地・建物内には、第三者の所有物はありません。 3 本件建物を購入した平成24年5月頃には既に室内はリフォーム済みでした。 4 壁クロスの一部には子の落書きが残っていますが、そのほかには、特段の損傷や不具合等はないと思います。 5 本件建物自体は、築46年を経過しており、それなりの経年による劣化等はあると思いますが、雨漏りやシロアリ被害等はありません。 6 隣接地との間で境界争い等はありません。 7 エアコン3台とエコキュート温水器は未だ使用できますので、退去の際にはそのまま残しておく予定です。不要であれば、新所有者において処分していただければ助かります。

(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。

なお、北東側に接道する公道との間には水路（暗渠）が存し、本件土地との間には高低差がある。

2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近には、ブロック塀、フェンス等が存在する。

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)

本件建物は昭和54年7月ころに建築された築古の戸建て住宅である。

室内はリフォームされているが、壁クロスの一部には落書きがあり、経年による汚損や劣化は存すると思われる。

(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)

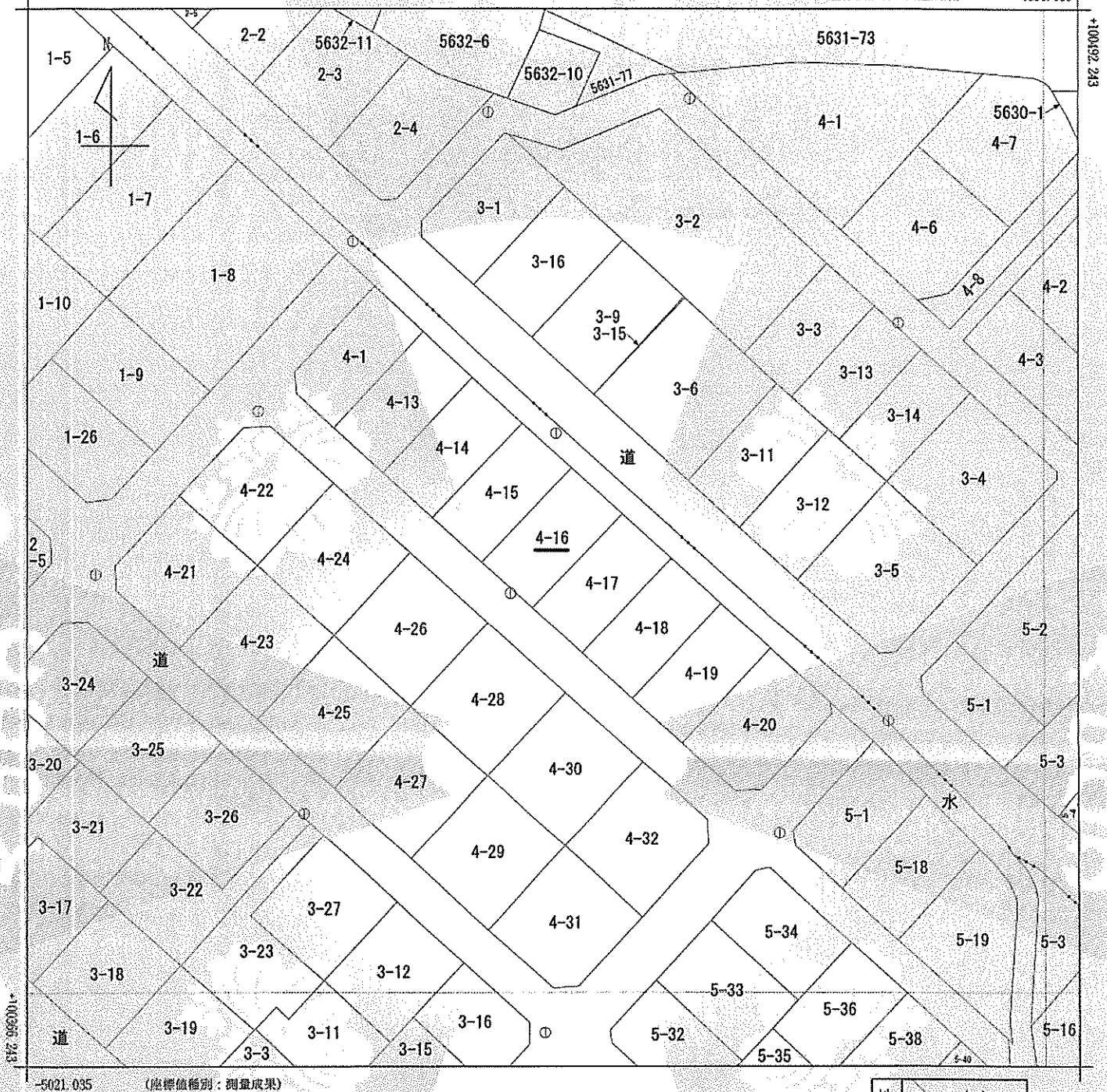
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 5月19日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 8 年 5月19日 (火) 11:40 - 11:50	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8 年 5月19日 (火) 12:40 - 13:00	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 5月19日 (火) 16:20 - 16:45	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在)
R 8 年 5月20日 (水) 12:25 - 12:35	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 8 年 6月11日 (木) 9:30 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
() -		

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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



地番区域見出
寺内
1丁目
寺内
2丁目

請求 部分	所在	北九州市門司区寺内二丁目				地番	4番16			
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 地籍図
作成 年月日	平成17年3月				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。

A 4 判に縮小

令和8年5月19日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和54年7月24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5月19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：19-2

各階平面図 513257

建築物平面図

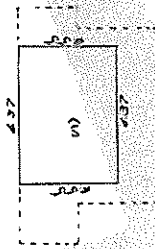
家屋番号 4-16

建築物の所在 北九州市門司区 寸門 2丁目 4-16



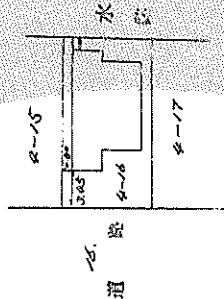
1階平面図 面積求積表

01	10.02	1	2.73	28.016
02	01.18	1	13.64	28.016
			89.6232	



2階平面図 面積求積表

01	10.02	1	2.73	28.016
02	01.18	1	13.64	28.016
			89.6232	



申請人

縮尺 1/250

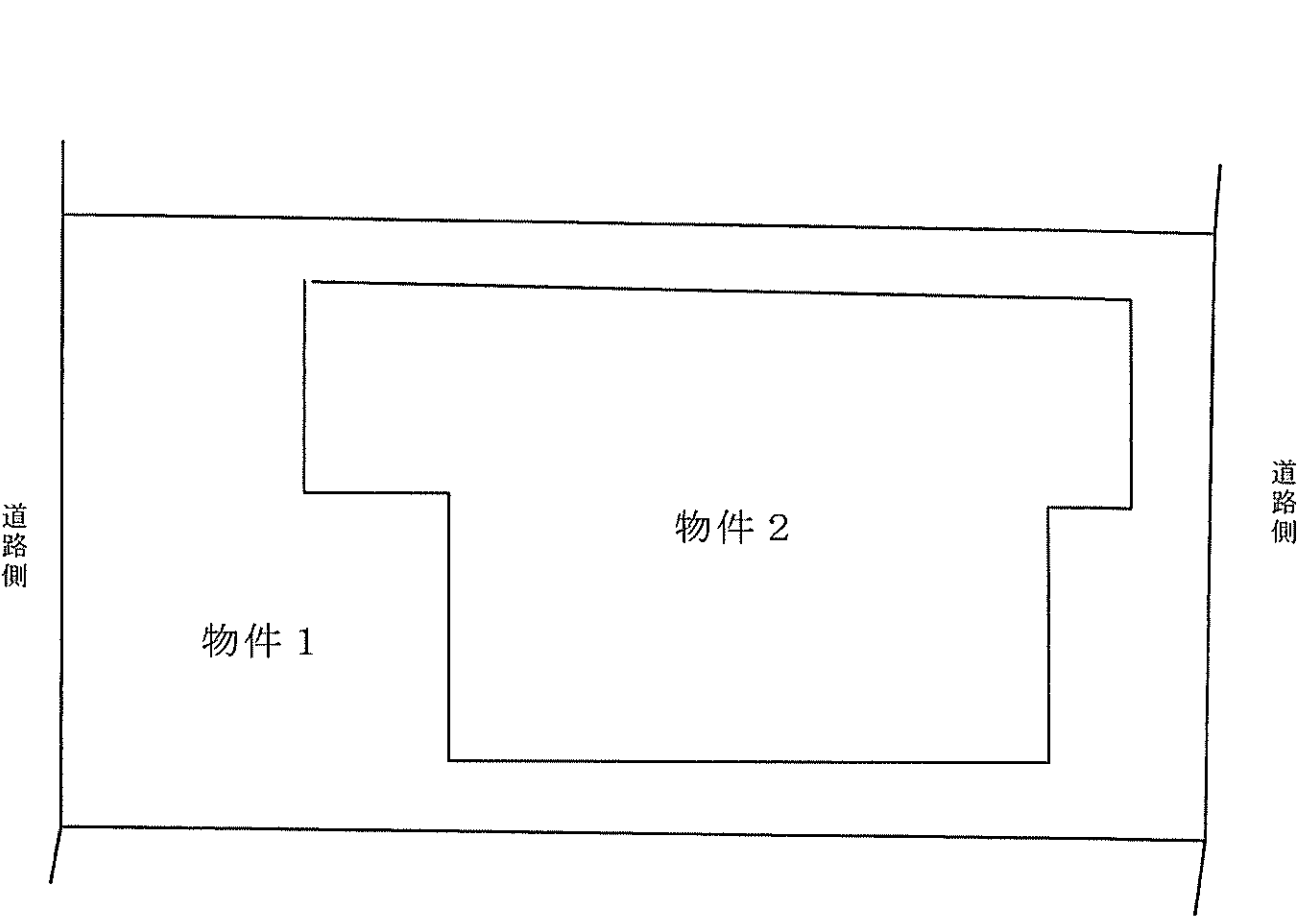
(昭和54年7月11日作製)

作製者 土地調査士

縮尺 1/500

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 】



【 物件 2 】



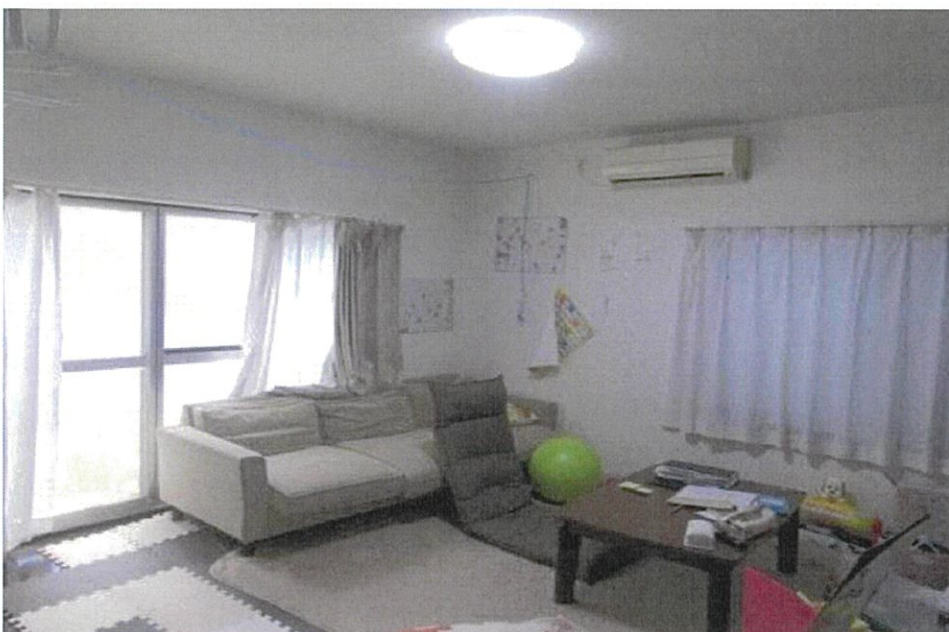
No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同 上

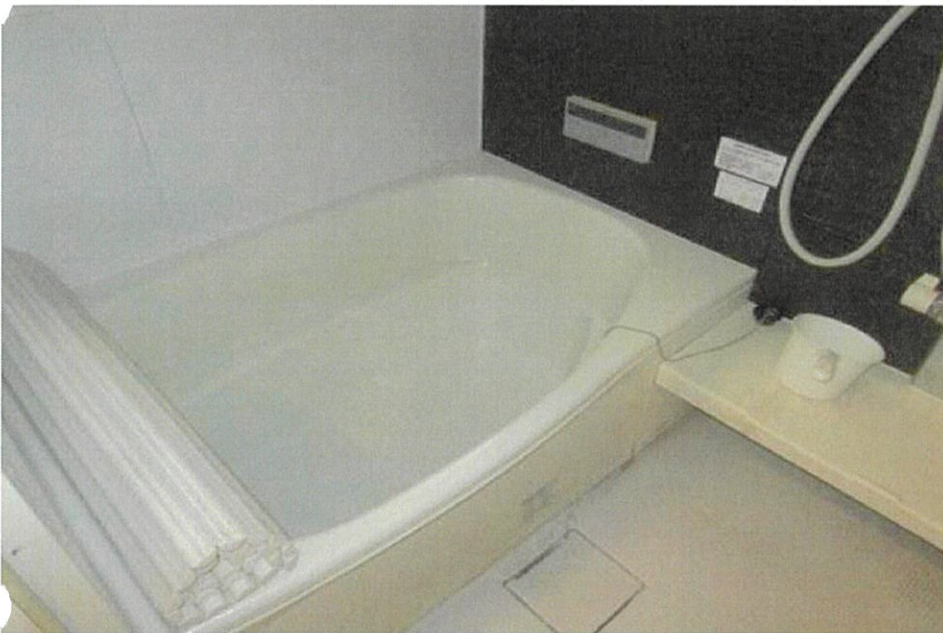


No. 3

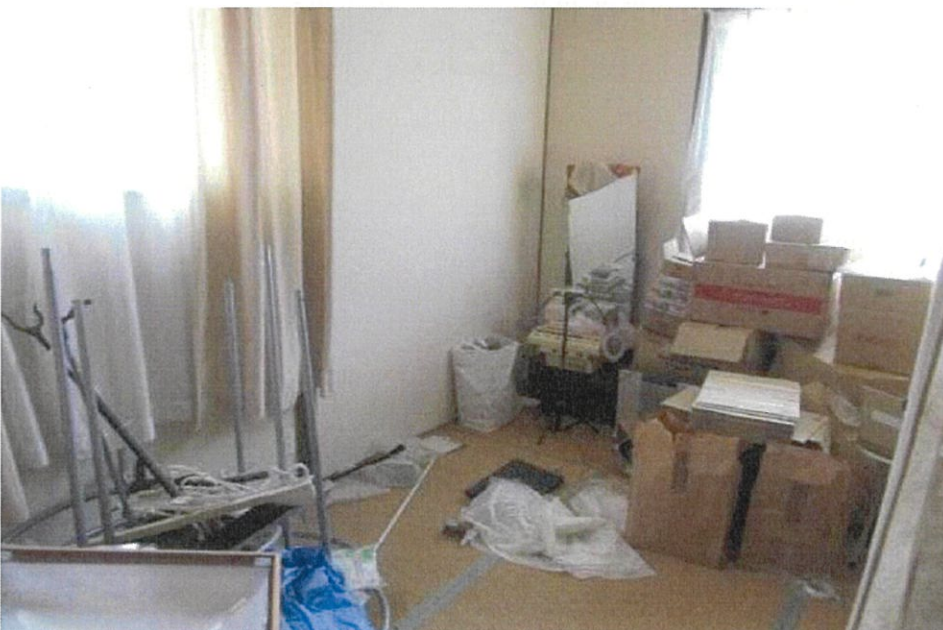
本件建物の室内を撮影



No. 4
本件建物の室内を撮影



No. 5
同 上



No. 6
同 上

令和 8 年（ケ）第 38 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 6 月 19 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

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,910,000 円
物件2（建物）	金 3,020,000 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（土地）の内訳価格は物件2（建物）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（建物）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	北九州市門司区寺内二丁目 4 番 16 宅地 125.92 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市門司区寺内二丁目 4番地16 4 番 16 居宅 木造セメント瓦葺 2階建 1階 59.62 m ² 2階 28.98 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	特に無し。		
住 居 表 示	北九州市門司区寺内二丁目4番25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鹿児島本線「門司」駅の東方、約1.2km。 西鉄バス「寺内」停留所の北西方、約220m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は大規模開発された住宅団地である。街路及び画地配置が整然としており、住環境は比較的良好である。 戸建住宅、共同住宅が混在する住宅地域である。 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 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	無し
	そ の 他 の 規 制	無し
画 地 条 件	地 積	125.92 m ² (登記地積)
	形 状	整形 (公図参照。)
	間 口	約8.0m
	奥 行	約16.0m
	接 道 関 係	二方路
	そ の 他	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約4.9m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)。北東側で幅員約7.7m舗装市道と約0.7～1.5m程度高位に接面しているが、ブロック塀が有り出入りに利用されてはいない。	
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 (引き込み可) 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 (引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特 記 事 項	・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。なお、北九州市都市ブランド創造局総務文化部文化企画課によると、寺内遺跡に指定されており、建物の新築等の際には発掘の届出等が必要である。土砂災害警戒区域の指定を受ける。但し、何れも、土地利用の状態等を勘案すると、特段の減価は不要と判断した。	

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54年7月10日 新築 経過年数：約 47 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2階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：吹付タイル ほか 天 井：ビニールクロス貼、合板 ほか 床：フローリング、畳 ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、電化キッチン、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
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：居宅 間 取 り：3LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使 用：普通 施 工 状 態：普通
保守管理の状態	やや劣る （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	・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。 ・平成24年にリフォーム済みとの事であり、水回り設備は概ね良好であった。

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	60,500	1.01	125.92	0.90	6,920,000

【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：基準地「北九州門司（県）－4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 60,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.01 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.01

イ 個 別 格 差：接面状況 個別格差
1.01 = 1.01

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	175,000	88.60	0.10	1,550,000
			合計	1,550,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約47年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。経年劣化が見られ保守管理はやや劣る。但し、リフォーム工事の状況、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の10%を以って、建物の価格とした。

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	6,920,000	0.40	法定地上権	2,770,000
計				2,770,000

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	6,920,000	－ 2,770,000		1.00	0.70	2,910,000
2	1,550,000	＋ 2,770,000	1.00	1.00	0.70	3,020,000
一 括 価 格 (合 計)						5,930,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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

基準地標準価格：基準地「北九州門司（県）－4」
所 在：北九州市門司区寺内2丁目5番21
住 居 表 示：寺内2－5－20
価 格：61,100 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：118 ㎡
地 域 の 概 要：小規模住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員約6.0m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「門司」駅の東方、道路距離1.6km。
用 途 指 定 等：第1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	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



