

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 白木原 聡 子

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	18, 840, 000 15, 072, 000	一括	3, 768, 000	168, 251	39, 713
1	3, 180, 000				
2	15, 660, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市門司区吉志新町三丁目
地 番 20番105
地 目 宅地
地 積 227.98平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区吉志新町三丁目 20番地105
家屋 番号 20番105
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 70.95平方メートル
2階 57.85平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月12日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白木原 聡 子

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 北九州市門司区吉志新町三丁目
地 番 20 番 105
地 目 宅地
地 積 227.98 平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区吉志新町三丁目 20 番地 105
家屋 番号 20 番 105
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 70.95 平方メートル
2 階 57.85 平方メートル

令和8年(ケ)第39号
令和8年6月2日受理
令和8年7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 北九州市門司区吉志新町三丁目
地 番 20 番 105
地 目 宅地
地 積 227.98 平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区吉志新町三丁目 20 番地 105
家屋 番号 20 番 105
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 70.95 平方メートル
2 階 57.85 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市門司区吉志新町三丁目20番5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 ☐ 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 ☐ ある 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	☐ 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、私と家族が住んでいます。 2 本件土地・建物内には、第三者の所有物はありません。 3 本件建物は築4年も経っていないので、損傷や不具合等はありません。 4 室内では小型犬2匹を飼っていますが、引っ掻き傷などありません。 5 太陽光発電システムは、築後1年くらいに設置したと思います。本件住宅ローンとは別ローンで組んでいますが、まだ残債務は300万円くらいあると思います。所有権留保の有無は分かりません。 6 隣接地との間で境界争い等はありません。

(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（100番17、100番23）に接道している。
ただし、100番23との間には、約5mの高低差が存する。

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。

本件土地の北西側は法地となっており、高低差は、約5メートルある。法地の範囲の概要は、土地建物位置関係図のとおりである。

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。

4 (従物等)

本件土地・建物の従物等として、太陽光発電システムがある。

5 (損傷等)

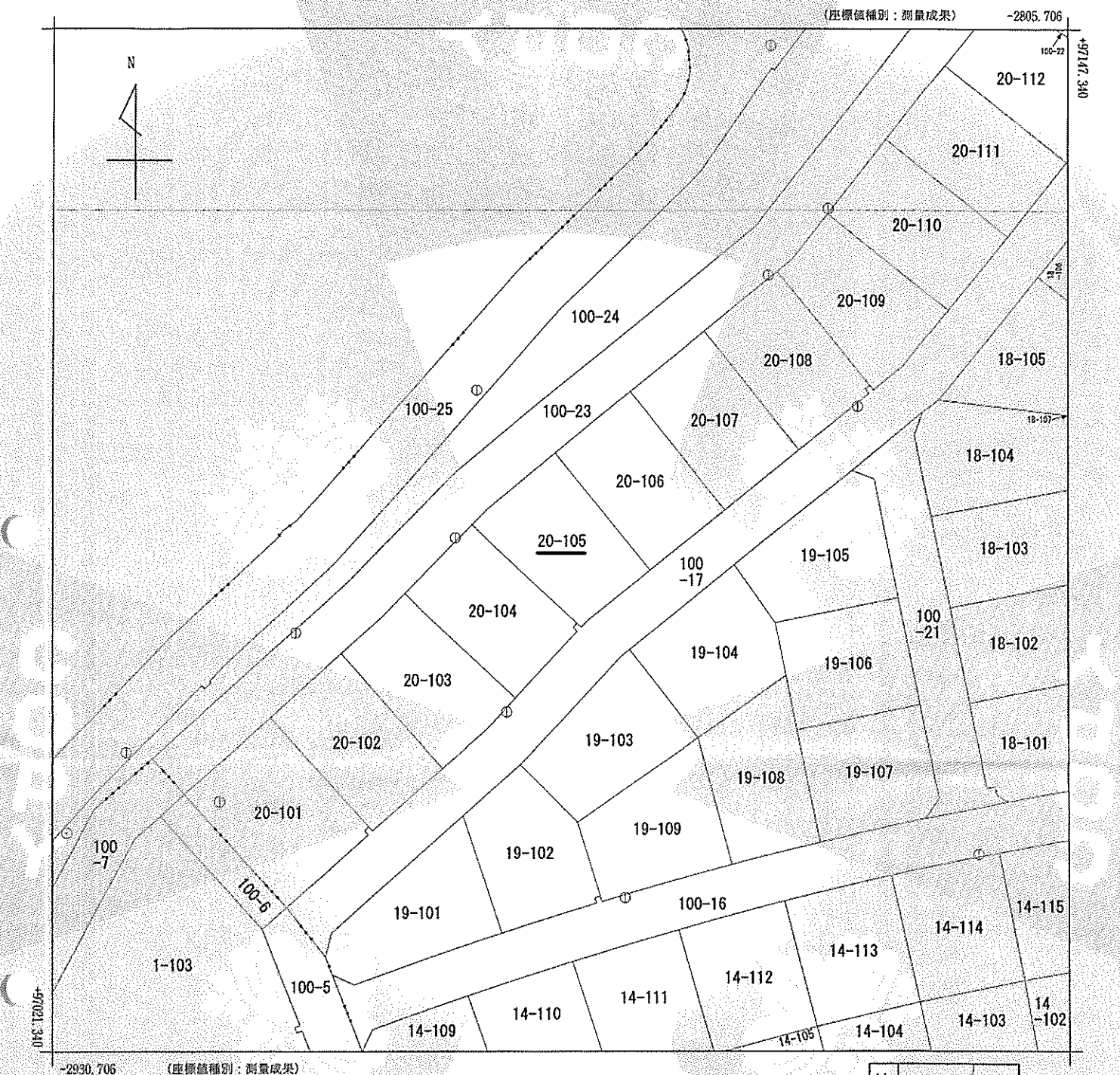
本件建物は令和4年8月ころに建築された戸建て住宅である。
経年相当の汚損等は存する。

(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 6月2日 (火) 10:20 - 10:30	執行官室	建物図面請求
R 8 年 6月2日 (火) 11:20 - 11:30	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 6月5日 (金) 16:30 - 16:40	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8 年 6月9日 (火) 13:25 - 13:45	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 6月16日 (火) 11:50 - 12:00	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話) 立入調査の日程再調整
R 8 年 6月16日 (火) 14:00 - 14:10	執行官室	所有者に対し, 立入調査期日通知書送付
R 8 年 6月18日 (木) 13:00 - 13:30	物件所在地	土地形状, 建物外観調査, 写真撮影
R 8 年 6月27日 (土) 10:40 - 11:25	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



請求部	所在	北九州市門司区吉志新町三丁目					地番	20番105		
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)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成19年9月				備付年月日(原図)	平成19年9月21日			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6月9日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：令和4年9月5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6月9日 福岡法務局北九州支局

登記証

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：22-2

建築物平面図

家屋番号 20番105

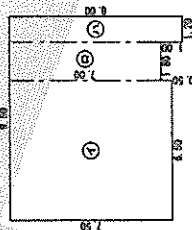
建築物の所在 北九州市門司区吉志新町三丁目20番地105

各階平面図

1階平面図

求積表

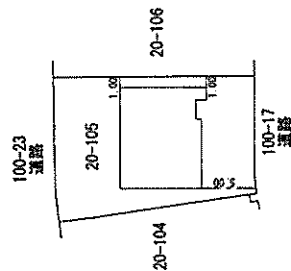
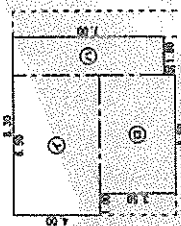
①	6.50 × 7.50	=	48.7500
②	1.80 × 7.00	=	12.6000
③	1.20 × 8.00	=	9.6000
合計			70.9500
床面積			70.95 m ²



2階平面図

求積表

①	6.50 × 4.00	=	26.0000
②	5.50 × 3.50	=	19.2500
③	1.80 × 7.00	=	12.6000
合計			57.8500
床面積			57.85 m ²



作成者

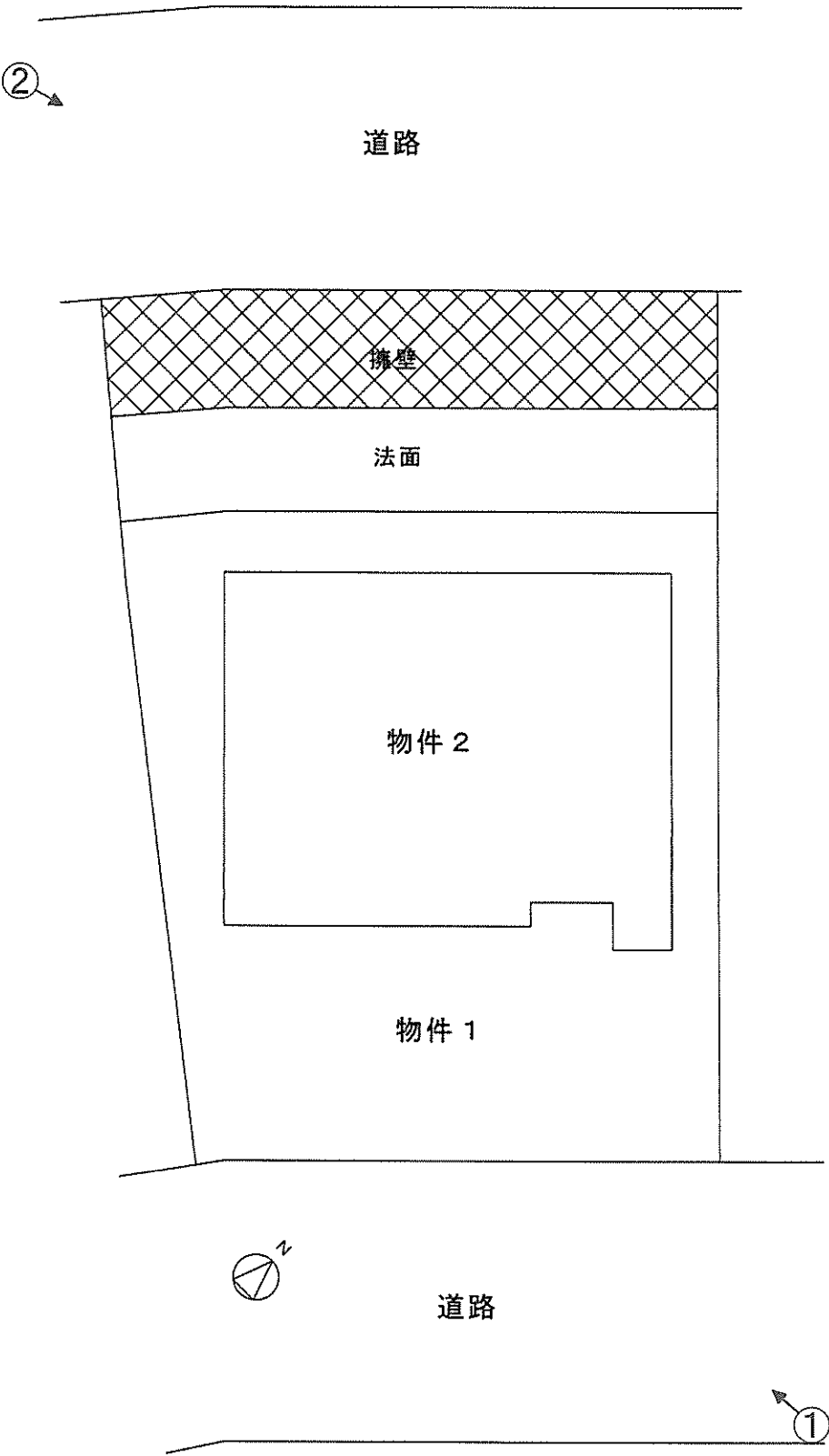
令和4年9月1日(印)

縮尺 1/250

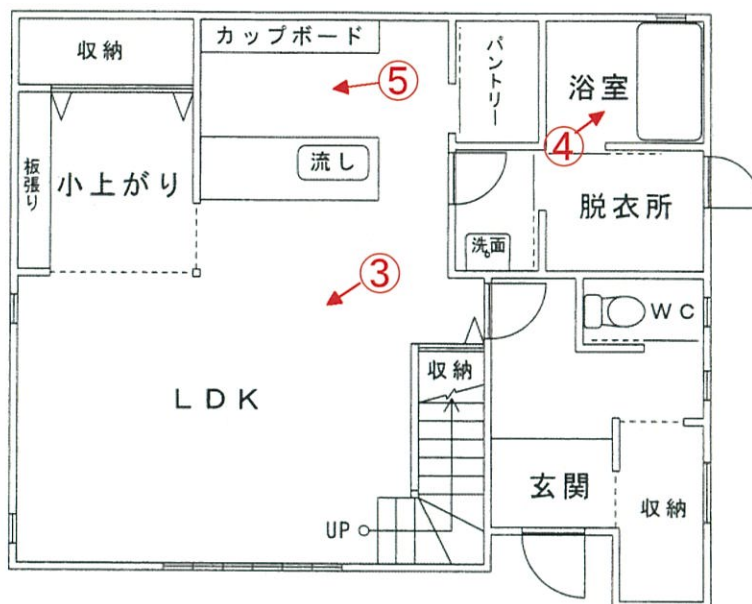
申請人

縮尺 1/500

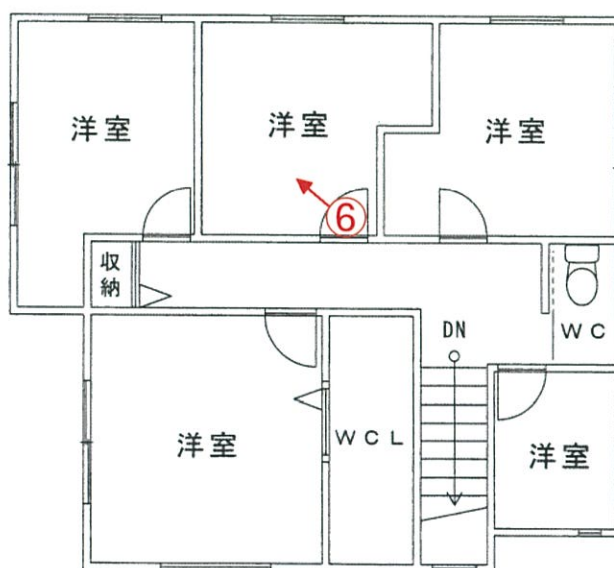
↑ 写真撮影位置方向



1階



2階





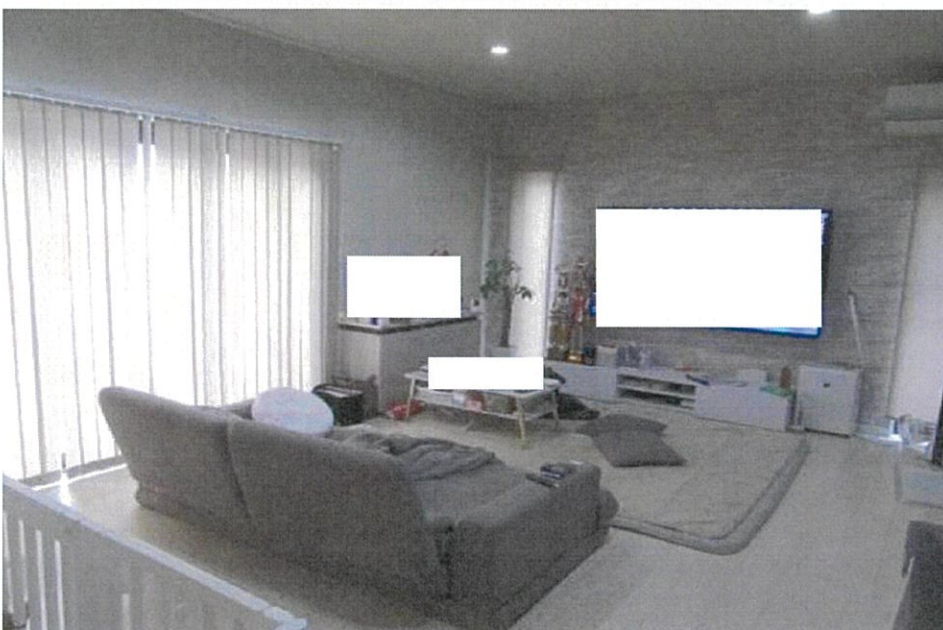
No. 1

本件土地及び建物を撮影



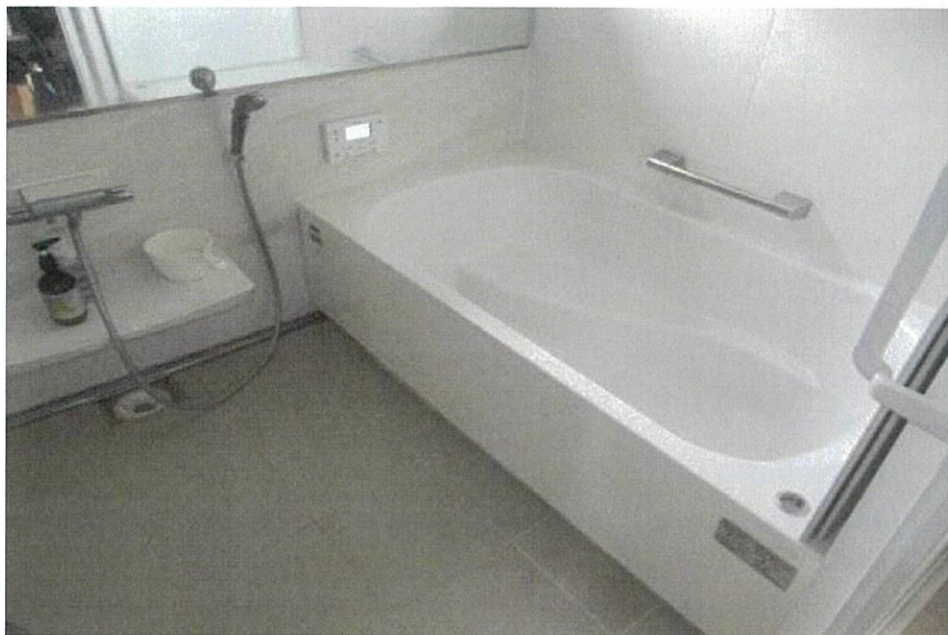
No. 2

同 上



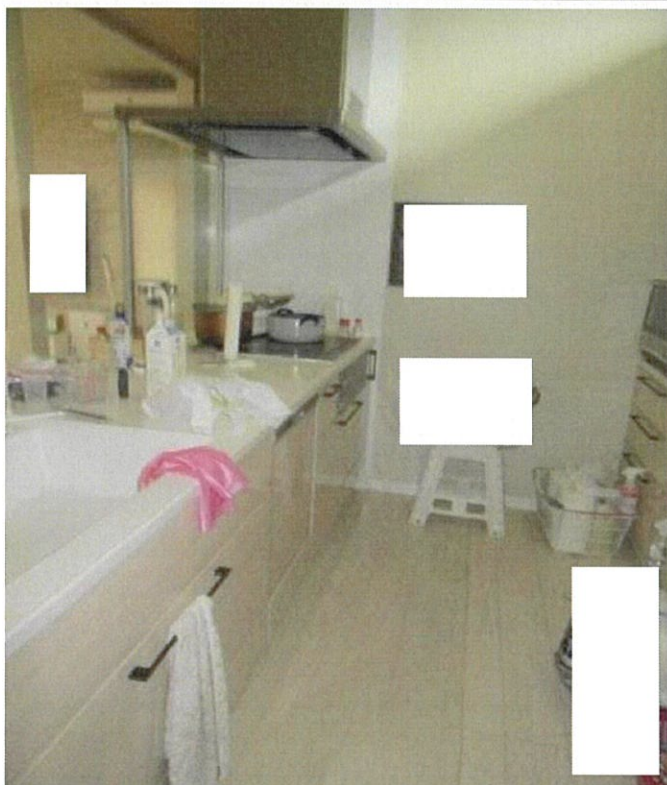
No. 3

本件建物の室内を撮影



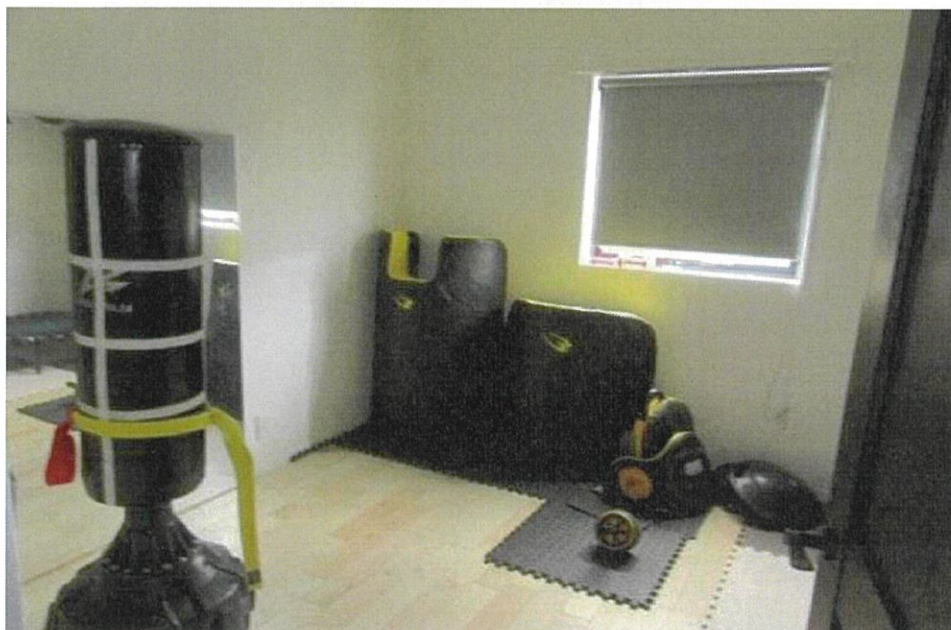
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上

令和 8 年（ケ）第 39 号
令和 8 年 6 月 27 日 現地調査
令和 8 年 7 月 1 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 18,840,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,180,000 円
物件2（建物）	金 15,660,000 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	北九州市門司区吉志新町三丁目 20 番 105 宅地 227.98 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市門司区吉志新町三丁目 20番地105 20 番 105 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 70.95 m ² 2 階 57.85 m ²	同左
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。		
住 居 表 示	北九州市門司区吉志新町三丁目 2 0 番 5 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」駅の南東方、約4.6km。 西鉄バス「松ヶ江中学校前」停留所の北西方、約550m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	門司区郊外に位置し、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。当該地域は、門司駅や下曾根駅から遠く、都心小倉への交通アクセスが劣っている。また、地域の北側には九州自動車道が走っており、走行音が感じられる。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現在の利用状況が継続するものと予測する。	
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 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 第1種低層住居専用地域 40% 60% 防火地域及び準防火地域の指定なし 建築物の高さの最高限度は10m 外壁の後退距離は1m 吉志北地区地区計画
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 接 道 関 係	積 227.98㎡ (登記地積) 状 ほぼ長方形 (概ね公図のとおり) 口 約11m 行 約18m 二方路
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面、北西側で幅員約6mの舗装市道と5m程度高位に接面（いずれも建築基準法第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 : 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。 ・北西側道路より約5m高いため、道路沿いは擁壁や法面になっている。
---------	--

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	建築年月日（登記記載）：令和4年8月26日 新築 経過年数：約 4 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 21 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板葺 外壁：サイディングボード張り ほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、給排水設備、太陽光発電システム その他：オール電化
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：5LDK （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	普通 （概ね経年並みの状態）
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。

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	35,500	0.91	227.98	1.00	7,360,000

【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-13」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,900\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{89} & = & 35,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.00	× 0.99	× 0.90	× 1.00	= 0.89

イ 個 別 格 差：

二方路	擁壁を 含む等	高速道路 近接	方位 (南東)	個別格差
1.01	× 0.90	× 0.98	× 1.02	= 0.91

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	236,000	128.80	0.69	20,970,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.69 \times 1.00 = 0.69$$

項 目	物件区分
R : 残価率	物件2
n : 経過年数	10%
N : 経済的全耐用年数	約4年
q : 観察減価法による補正率	約25年
	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	7,360,000	0.35	法定地上権	2,580,000

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	7,360,000	－ 2,580,000		0.95	0.70	3,180,000
2	20,970,000	＋ 2,580,000	1.00	0.95	0.70	15,660,000
一 括 価 格 (合 計)						18,840,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 太陽光発電システムの所有権の帰属に係る係争の懸念が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「北九州門司一13」
所 在 : 北九州市門司区吉志6丁目1140番2
住 居 表 示 : 吉志6-2-8
価 格 : 31,900 円/㎡ (対前年変動率 -1.8%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 167 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約6m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR鹿児島本線「門司」駅の南東方、道路距離8.2km。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率 50%、容積率 80%)

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

