

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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

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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 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 10 月 27 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	7, 670, 000 6, 136, 000	一括	1, 534, 000	73, 423	18, 791
1	2, 990, 000				
2	4, 680, 000				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市戸畑区西大谷一丁目

地 番 8 番 2

地 目 宅地

地 積 160.47 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 北九州市戸畑区西大谷一丁目 8 番地 2

家屋 番号 8 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.99 平方メートル

2 階 49.68 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 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 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】

本件共有者 B 及び C 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 北九州市戸畑区西大谷一丁目

地 番 8 番 2

地 目 宅地

地 積 160.47 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 北九州市戸畑区西大谷一丁目 8 番地 2

家屋 番号 8 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.99 平方メートル

2 階 49.68 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1



令和8年(ケ)第47号
令和8年6月 9日受理
令和8年7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 北九州市戸畑区西大谷一丁目
 地 番 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 160.47 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1

- 2 所 在 北九州市戸畑区西大谷一丁目 8 番地 2
 家屋 番号 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
 2 階 49.68 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録（物件1，2）」のとおり	
住居表示	北九州市戸畑区西大谷一丁目7番35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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を共有し、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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： 約 m ² （約 . m ² 増築） 階 m ² （約 . m ² 増築）	
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	☒ 建物共有者B、C ☐ その他の者 上記の者らが本件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 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営業課長	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 D 契約日 平成17年9月7日 現在契約中
■ 共有者B	1 本件建物には私と共有者Cと私たち夫婦の子どもの計4人が住んでいます。兄であるAは他所に住んでいます。 2 3年ほど前まで本件建物内でペット（犬1匹）を飼っていました。ところどころ床が擦れているのは、ペットによるものです。 3 その他、本件建物に大きな損傷等はありません。 4 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。

(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、公衆用道路（地番 100-11）に接道している。

(形状等)

- 本件土地と隣地との境界付近にはコンクリートブロック塀が存在する。

(占有等)

- 本件建物の占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、2枚目のとおりと認めた。

(損傷等)

- 本件各建物には、関係人の陳述のとおり、の損傷が認められた。

なお、2階で床にビー玉を置いたら転がる箇所があった。

その他、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 6月9日 (火) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 6月9日 (火) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 8年 6月10日 (水) 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 6月10日 (水) 9:45 - 10:25	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 7月3日 (金) 10:15 - 11:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (共有者B立会い)

(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。

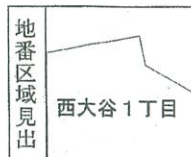
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり



(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	北九州市戸畑区西大谷一丁目				地番	8番2			
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号又は 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6月10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)

A 4 判に縮小

公用

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10日 福岡法務局北九州支局

福岡法務局北九州支局

絶品 加

A 4 判に縮小

(7枚目)

請求番号: 3-2

面圖
圖面
物平
階
建各

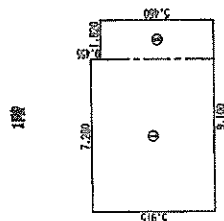
平成17年9月13日記

8-2

建築物の所在
北九州市戸畑区西大谷一丁目8番地2

圖面平階各

412216

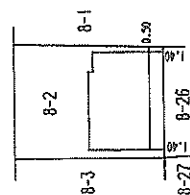


教 務 處

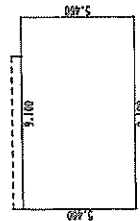
① $7.280 \times 5.915 = 43.061200$
② $1.820 \times 5.460 = 9.937200$

合計	52.998400
床面積	52.99 ㎡

100-11-001 (續)



2階



悲 憤 歌

9.100×5.450	$= 49.686000$
合計	49.686000
床面積	49.68 m ²

合 計	49.686000
床面積	49.68 m ²

作製音

（附録）日 01

輪尺	250
----	-----

人語母

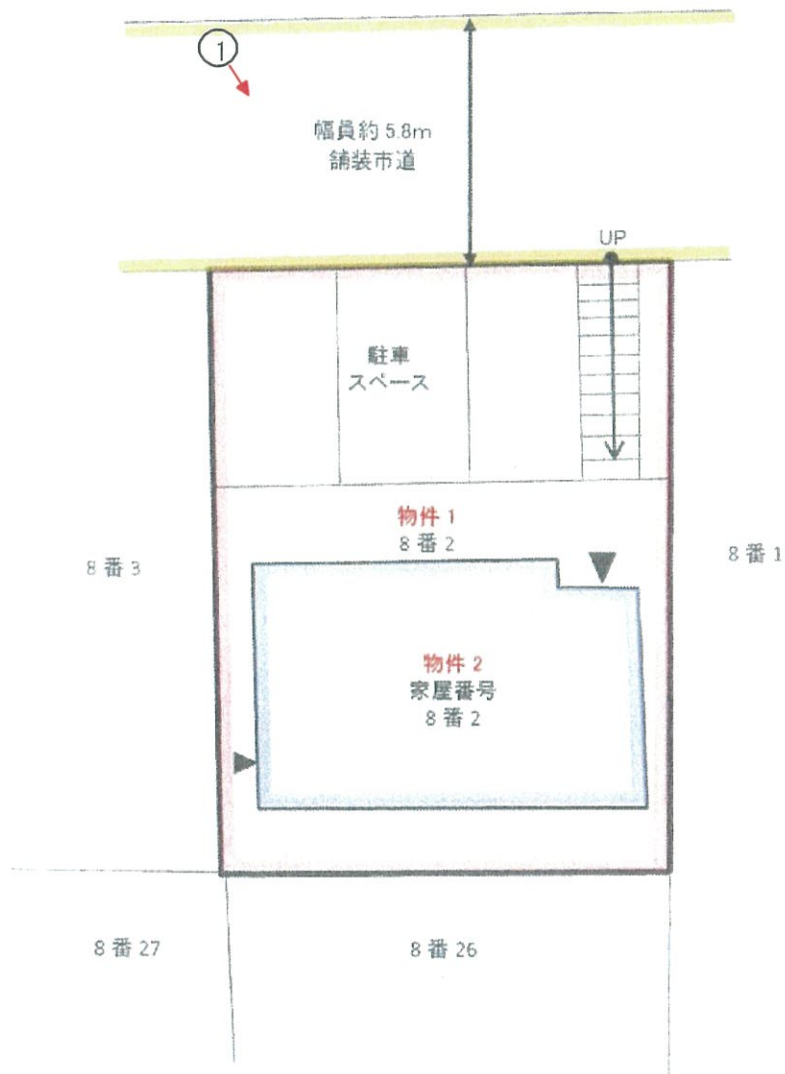
[REDACTED]

縮尺	1/500
----	-------

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

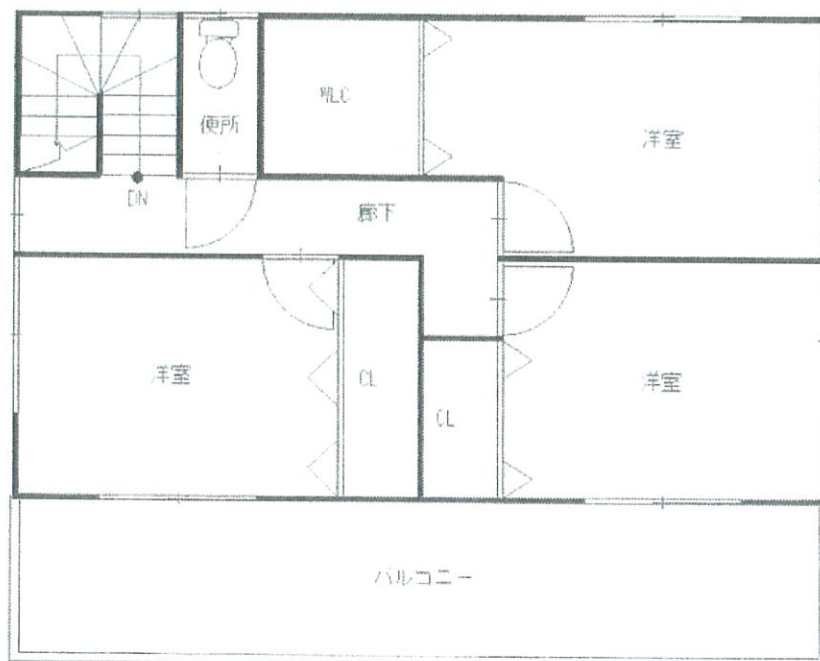
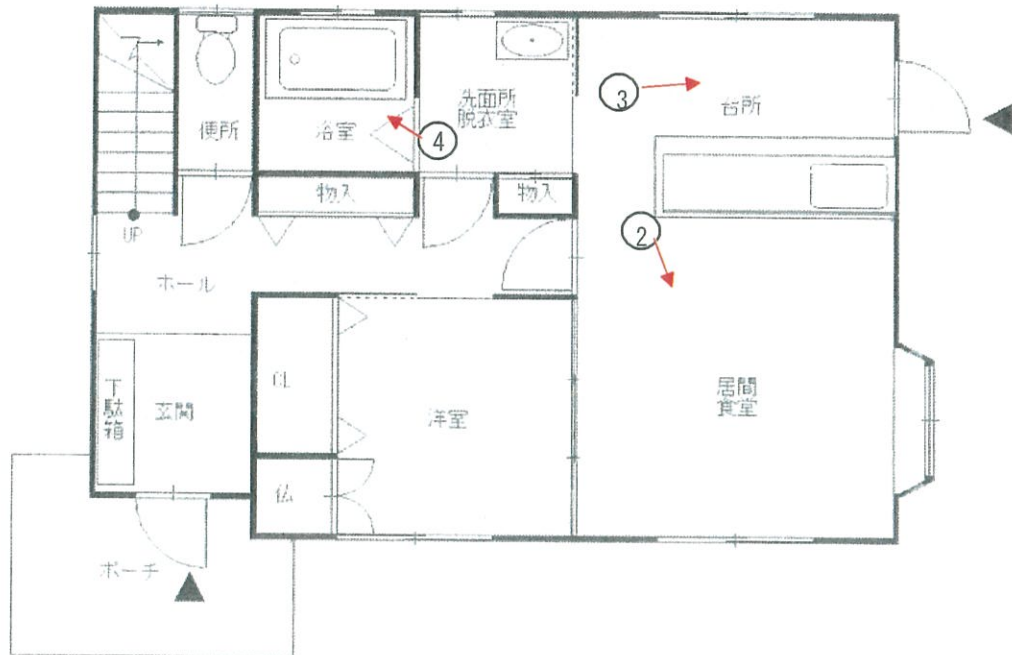
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向





No. 1

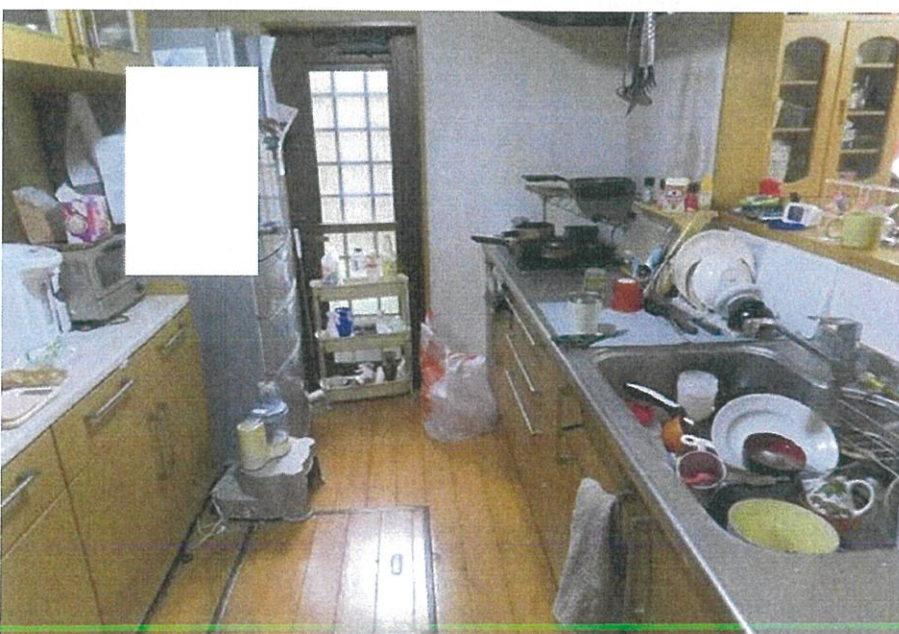
本件建物の外見を撮影

本件建物



No. 2

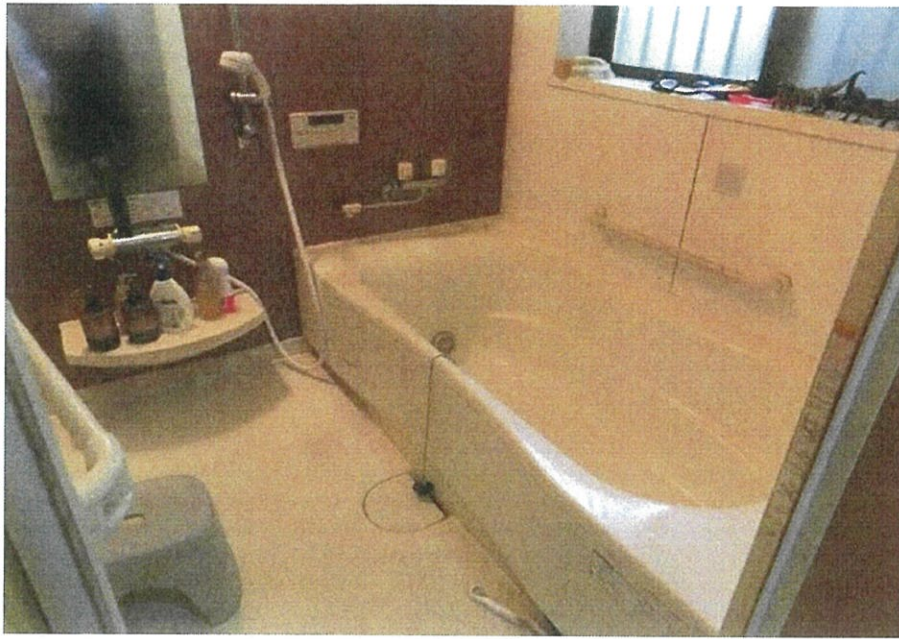
本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

(10枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和 8 年（ケ）第 47 号
令和 8 年 7 月 3 日 現地調査
令和 8 年 7 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

井 上 真 輔 印

第1 評価額

一括価格	
金 7,670,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,990,000 円
物件2（建物）	金 4,680,000 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	北九州市戸畑区西大谷一丁目 8 番 2 宅地 160.47 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市戸畑区西大谷一丁目8番地2 8 番 2 居宅 木造スレートぶき2階建 1 階 52.99 m ² 2 階 49.68 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	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、公図（写）及び建物図面があり、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		「 北九州市戸畑区西大谷1丁目7番35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「戸畑」駅の南東方、約1,850m。 西鉄バス「椎ノ木団地入口」停留所の南東方、約140m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸畑区を中心地の南東方に位置する。起伏がある高台丘陵地勢のなか、ひな壇状に中小規模の一般住宅が多い住宅地域を形成する。地域環境等が変化する要因はなく、短期的には現状のまま推移することが予測される。	
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 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種中高層住居専用地域 60% 200% 地域指定なし 景観計画区域、宅地造成等工事規制区域、北九州市立地適正化計画（居住誘導区域外・都市機能誘導区域外）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	160.47㎡ 長方形（別添「公図（写）」参照。） 約11m 約15m 中間画地 特に無し
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約5.8m舗装市道（当該市道は建築基準法第42条第1項1号道路に該当）より約0～1.2m高く接面。	
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、「なし」とは引き込みが無い場合、「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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
特 記 事 項	1) 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 2) 現地調査及び当事者等からの聴取等の範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 3) 接面道路は西側に向っての登り傾斜道路となっている。 4) 上記市道と概ね等高に接面する駐車場部分とそれより約1.2m高い建物が現存する有効宅地盤から構成されている。 5) 北九州市のハザードマップによれば、河川洪水等による浸水等は想定されていないエリアとなっている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区	分	主たる建物
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）：平成17年9月7日 新築 経 過 年 数：約 21 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 4 年
仕	様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング張ほか 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、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特に無し
床面積（現況）		延床面積：102.67㎡ 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：4LDK （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		若干劣る （内外装の傷み、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		1) 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。 2) 駐車スペース部分は3台程度の駐車が可能である。 3) 約3年前まで室内で犬1匹を飼育していた。

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	59,200	1.00	160.47	0.90	8,550,000

【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 ＊県基準地「北九州戸畑(県)-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \div & 59,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.00 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 ： 標準的 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	180,000	102.67	0.13	2,400,000
			合計	2,400,000

イ 現況延床面積： 登記記載の合計床面積

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.14 \times 0.95 \approx 0.13$$

項 目	物件区分	物件2
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約21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		-5%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等（磨耗箇所等）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	8,550,000	0.50	法定地上権	4,280,000
計				4,280,000

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50%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	8,550,000	－ 4,280,000		1.00	0.70	2,990,000
2	2,400,000	＋ 4,280,000	1.00	1.00	0.70	4,680,000
一 括 価 格 (合 計)						7,670,000

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「北九州戸畑（県）－6」
所在地：北九州市戸畑区西大谷1丁目8番7外
住居表示：西大谷1-7-30
価格：59,200 円/㎡（対前年変動率 +0.3%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：265 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域
接面街路：北側幅員約 6.0 m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2.6km。
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 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	2 葉

（B I T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

