

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 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 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 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	13, 620, 000 10, 896, 000	一括	2, 724, 000	61, 922	20, 415
1	6, 580, 000				
2	7, 040, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北九州市八幡西区别所町 |
| | 地 番 | 20番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 268.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡西区别所町 20番地6 |
| | 家屋 番号 | 20番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.85平方メートル
2階 58.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 3 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 | 北九州市八幡西区別所町 |
| | 地 番 | 20 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 268.68 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡西区別所町 20 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 20 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.85 平方メートル
2 階 58.37 平方メートル |



令和8年(ケ)第60号
令和8年7月14日受理
令和8年8月24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 | 北九州市八幡西区别所町 |
| | 地 番 | 20 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 268.68 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡西区别所町 20 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 20 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.85 平方メートル
2 階 58.37 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市八幡西区別所町20番22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」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： 階 約 m ² （約 . m ² 増築） 階 約 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居している ☐ 「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	「本件建物の占有の認定」にあたっては執行官意見に記載のとおり	
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 A 契約開始年月日 平成 2 4 年 7 月 1 2 日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 喫煙しますので、各所の壁クロスが黄ばんでいます。 3 本件建物の 2 階の壁クロスには拳大の穴があいているところがあります。 (2 箇所) 。 4 2 階の階段付近は傾いています。 本件建物が傾いているのか、階段の建付けが悪いのか、よく分かりません。 5 本件建物内外でペット等を飼ったことはありません。 6 本件土地の井戸は使ったことはありません。井戸が使えるかどうか分かりません。 7 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１０１－２）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。

(その他・損傷等)

- 本件建物の損傷等は関係人の陳述のとおり。

本件建物の２階でビー玉を床に置くと転がる箇所があった。

- 従物等として井戸・井戸ポンプが存在する。

- 公衆用道路を挟んだ本件土地の前の土地（地番１９－５）は墓地である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

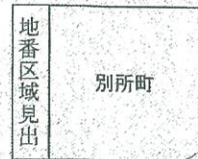
(調査経過用)

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 7月14日 (火) 16:20 - 16:30	執行官室	建物図面請求
R 8年 7月14日 (火) 16:30 - 16:40	執行官室	ライフライン調査(水道)
R 8年 7月15日 (水) 10:15 - 10:35	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
R 8年 7月16日 (木) 15:20 - 16:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 8月3日 (月) 13:10 - 14:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
R 8年 8月4日 (火) 9:00 - 9:20	福岡法務局 北九州支局	目的外土地(地番1905)の登記簿謄本取得のため
(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	北九州市八幡西区別所町				地番	20番6			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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	昭和48年				備付年月日(原図)			補記事項		

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7月15日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：7-3
(1/1)

A 4 判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和63年9月6日

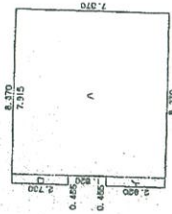
平 63年 9 月 6 日 登記 124218
各 階 平 面 図

建 物 平 面 図
各 階 平 面 図

家 屋 番 号
20番6

建物の所在
北九州市八幡西区別所町20番地6

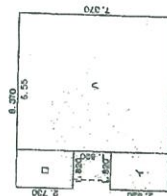
1 階



求積表

イ	2.820 X 0.455	=	1.283100
ロ	2.730 X 0.455	=	1.242150
ハ	7.370 X 7.915	=	58.333550
合 計			60.858800
床面積			60.85 ㎡

2 階



求積表

イ	2.820 X 1.820	=	5.132400
ロ	2.730 X 1.820	=	4.968600
ハ	7.370 X 6.550	=	48.273500
合 計			58.374500
床面積			58.37 ㎡



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和 8 年 7 月 15 日
福岡地務局八幡出張所

登記官

A 4判に縮小

(7枚目)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

号 製)

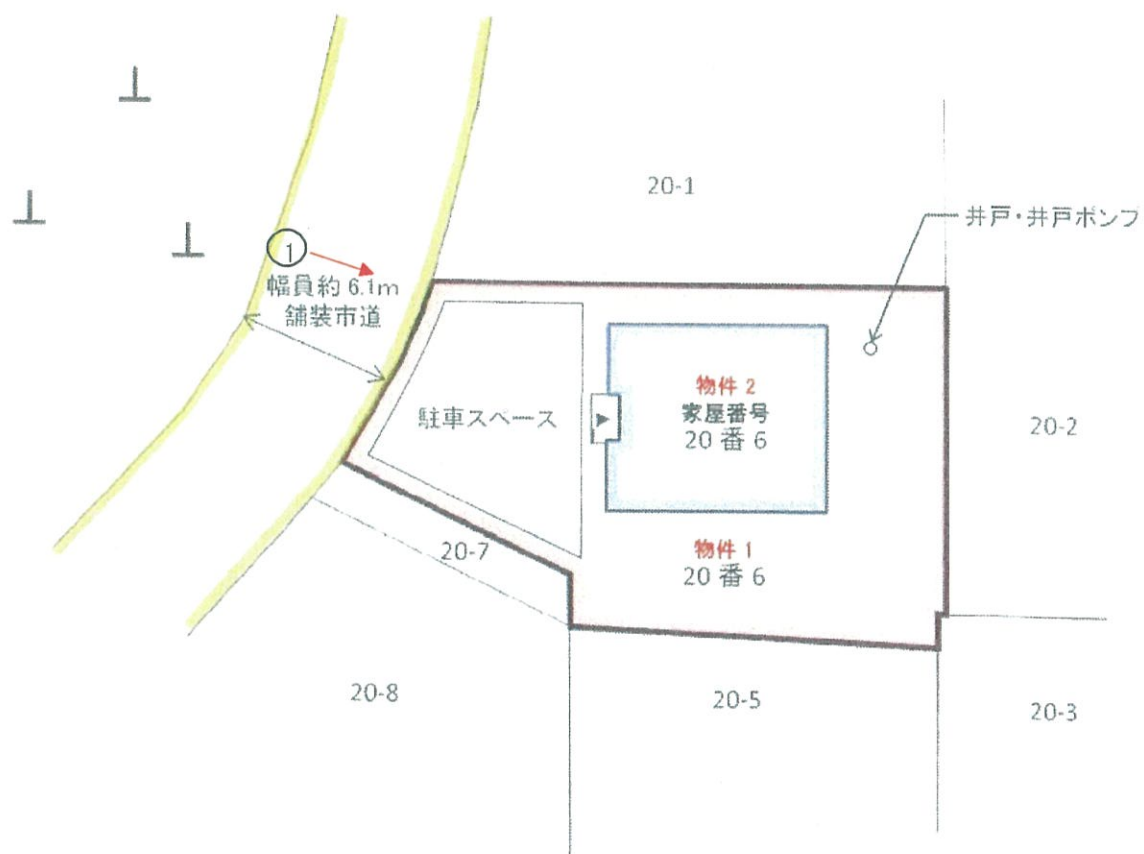
(昭和63年8月)

作製者 土地家屋調査士

請求番号：7-4

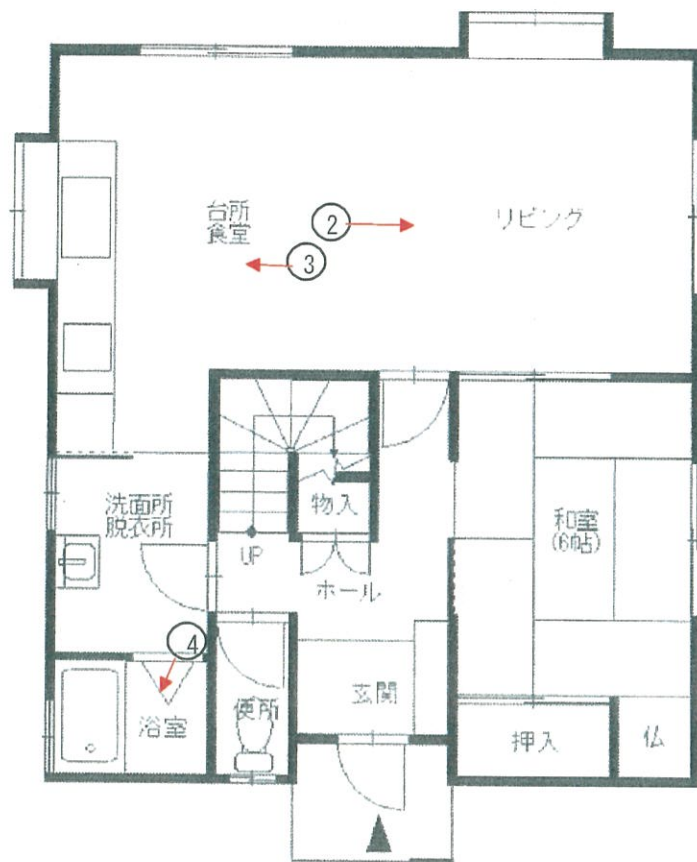
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

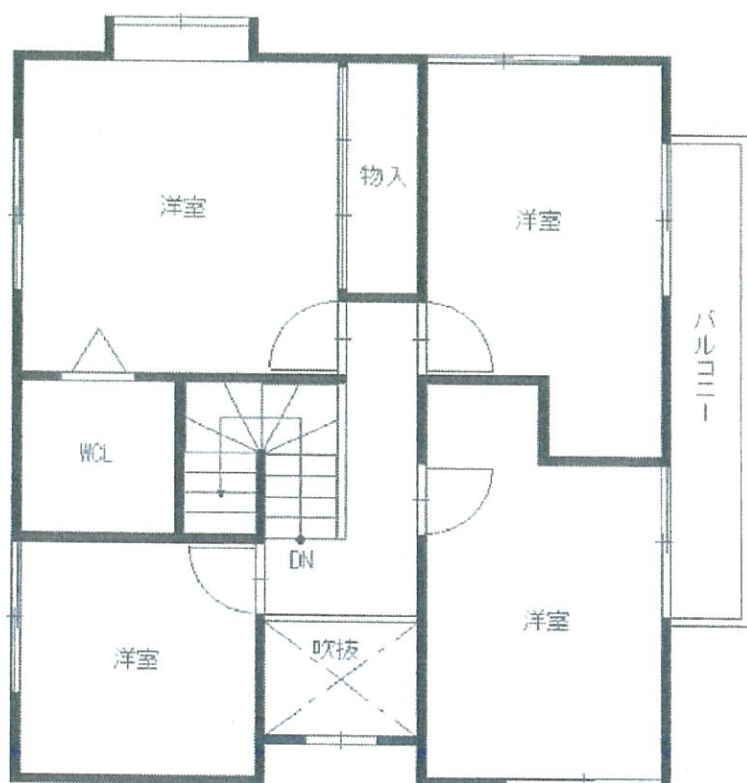


写真撮影位置方向

間取図



1階



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

(10枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和 8 年（ケ）第 60 号
令和 8 年 8 月 3 日 現地調査
令和 8 年 8 月 21 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 13,620,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 6,580,000 円
物件2（建物）	金 7,040,000 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	北九州市八幡西区別所町 20 番 6 宅地 268.68 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区別所町20番地6 20 番 6 居宅 木造スレート葺2階建 1 階 60.85 m ² 2 階 58.37 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	「 北九州市八幡西区別所町20番22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「黒崎」駅の南西方、約2,200m。 西鉄バス「京良城」停留所の西方、約500m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	黒崎エリアの南西方に位置する。緩やかな丘陵地勢のなか、中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（居住誘導区域内・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	268.68㎡ やや不整形（別添「公図（写）」参照。） 約8m 約22m 中間画地 特に無し
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約6.1m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）とほぼ等高に接面。	
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は認められなかった。 3) 西向側に墓所が現存する。 4) 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）：昭和63年8月28日 新築 経 過 年 数：約 39 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：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：オール電化仕様
床面積（現況）	延床面積：119.22㎡ 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	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) 敷地内に井戸・井戸ポンプも現存するが、現在は使用してい ないほか、稼働する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	80,200	0.97	268.68	0.90	18,810,000

【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 ＊公示地「北九州八幡西-19」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 80,200\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \div & 80,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 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
0.99 × 1.00 × 1.03 × 1.00 = 1.02

イ 個 別 格 差 : やや不整形 0.97

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	119.22	0.03	640,000
			合計	640,000

イ 現況延床面積： 登記記載の合計床面積

ウ 現価率： (査定)

物件 2 の建物は、建築後約 39 年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率 5% を基本に観察減価法による補正 (-40%) を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件 2} & 0.05 & \times & (1 - & 0.40 &) & = & 0.03
 \end{array}$$

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	18,810,000	0.50	法定地上権	9,410,000
計				9,410,000

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	18,810,000	－ 9,410,000		1.00	0.70	6,580,000
2	640,000	＋ 9,410,000	1.00	1.00	0.70	7,040,000
一 括 価 格 (合 計)						13,620,000

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「北九州八幡西-19」
所 在 : 北九州市八幡西区鉄王1丁目10番77
住 居 表 示 : 鉄王1-15-22
価 格 : 80,200 円/㎡ (対前年変動率 +4.8%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 204 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約 5.5 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「黒崎」駅の南西方、道路距離3.0km。
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

(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

