

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	5, 550, 000 4, 440, 000	一括	1, 110, 000	43, 320	14, 191
1	3, 070, 000				
2	2, 480, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市八幡西区別当町
地 番 1 2 3 1 番 1 7
地 目 宅地
地 積 3 2 0 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡西区別当町 1 2 3 1 番地 1 7
家屋 番号 1 2 3 1 番 1 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 7 . 3 1 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 0 5 . 3 1 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 4 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当町
地 番 1 2 3 1 番 1 7
地 目 宅地
地 積 3 2 0 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡西区別当町 1 2 3 1 番地 1 7
家屋 番号 1 2 3 1 番 1 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 7 . 3 1 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 0 5 . 3 1 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル



令和8年(ケ)第63号
令和8年7月14日受理
令和8年8月12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当町 |
| | 地 番 | 1 2 3 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡西区别当町 1 2 3 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 1 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 7 . 3 1 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 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当町21番8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： 1階 約105.31㎡（約8㎡増築） 2階 物件目録記載の床面積のとおり		
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27年3月7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 去年まで、本件建物内で犬2匹、猫12匹を飼っていました。 犬は亡くなり、猫はいつの間にかいなくなりました。 本件建物の各所にはペットによる激しい損傷があります。 3 雪が降ると、自動車は本件建物まで上ってこれないので、近所に自動車を 停めさせてもらって、歩いて自宅に戻ります。 4 本件土地建物は中古で購入しました。 本件建物の間取りは、購入したときのままですので、増築の有無等はよく 分かりません。 そのときの仲介業者からは、本件土地の一部を道路として持ち出している 旨の説明を受けています。 5 本件土地の樹木等が、隣地（地番1231-18）に越境しているので 同隣地所有者からクレームがきています。

(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

(接道等)

- 本件土地の一部と隣地（地番 1 2 3 1 - 1 6）の一部の土地をそれぞれ持ち出して道路を構成している。

本件土地は上記持ち出し部分の道路に接道している。

(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。

なお、隣地（1 2 3 1 - 1 2 等の周辺の土地）との土地の高低差は約 2 ～ 3 メートルある。

(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)

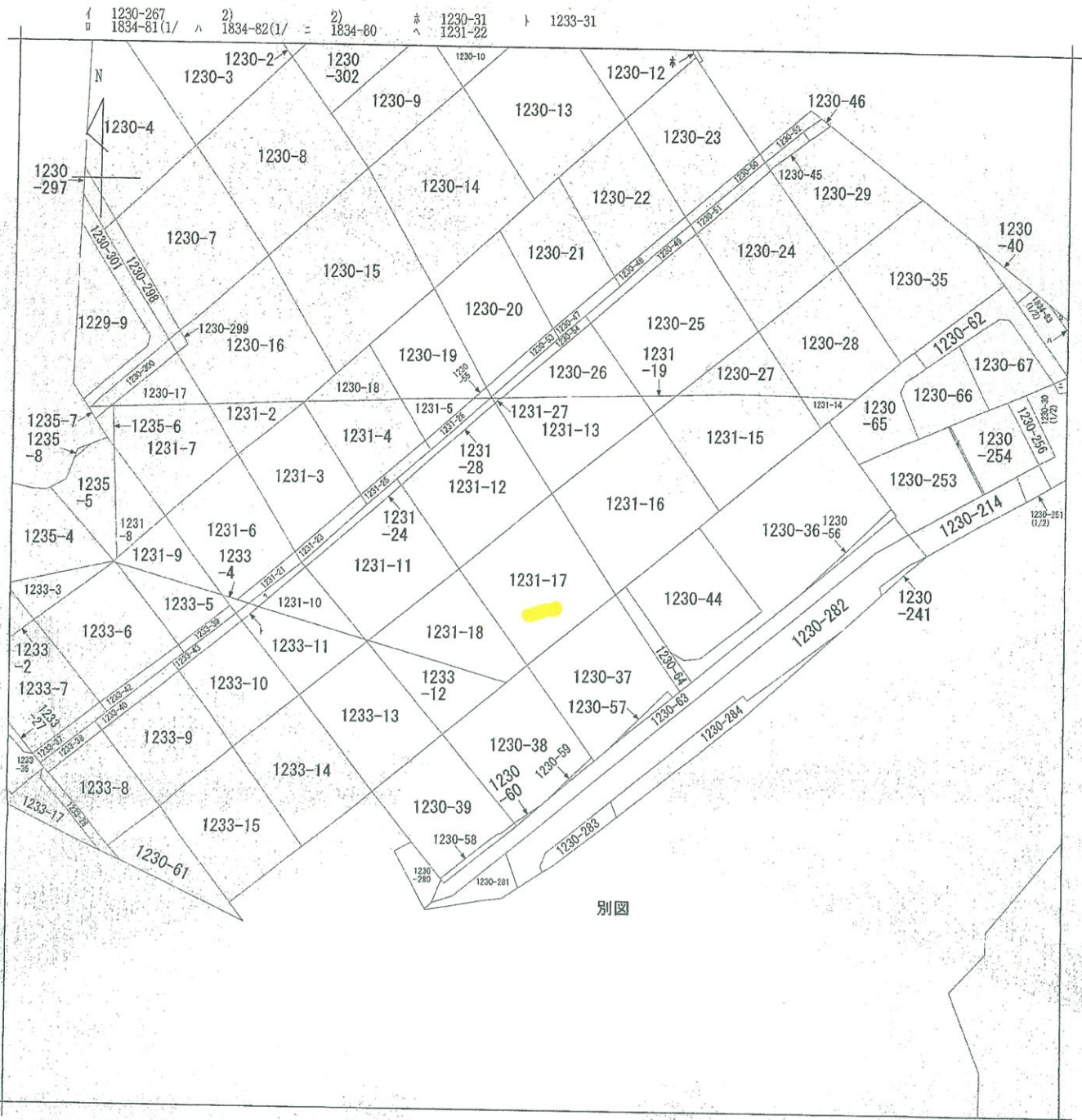
- 本件建物の損傷等は、関係人の陳述のとおりであるが、ペットによる損傷汚損は著しい（写真④参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

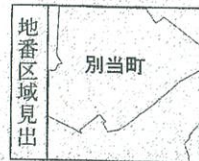
(調査経過用)

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) 17:00 - 17:10	執行官室	建物図面請求
R 8年 7月14日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 7月15日 (水) 10:55 - 11:15	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15日 (水) 14:00 - 14:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 8年 8月7日 (金) 9:40 - 10:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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	北九州市八幡西区別当町				地番	1231番17			
出力縮	力尺縮尺不明	精度区分	座標系又は番号記号	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

A 4 判に縮小

請求番号：7-5
(1/1)

(6枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和48年2月27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7月15日 福岡法務局八幡出張所 登記官

平成48年2月27日登記

家屋番号 1231 ~ 17

建物の所在 北九州市八幡区大丘町
西区別当

1231-18

建名

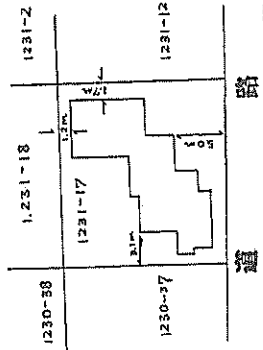
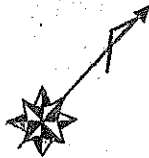
図面

1/2

作製年月日
昭和48年2月21日

作製者

申請人



S = 1/500

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

尺 1/1

請求番号：7-6

1/2

A4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：昭和48年2月27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7月15日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：7-6

平 昭和48年2月27日登記

家屋番号 1231~17

建物の所在 北九州市八幡区大字

西別

1231-19
建125149
各階

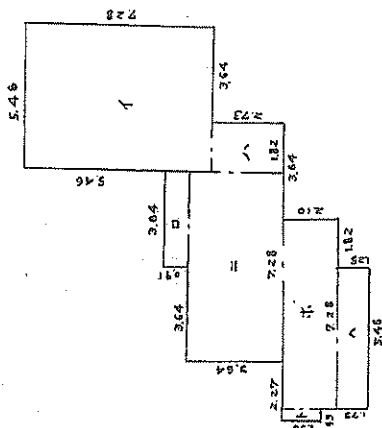
面
面
図

~17

昭和48年2月21日
製作年月日
製作者
申請人

1階

2階



1) 5.46 x 7.28	=	39.7488
2) 3.64 x 2.73	=	9.9372
3) 1.82 x 2.73	=	4.9686
4) 7.28 x 3.64	=	26.4992
5) 7.28 x 2.10	=	15.2880
6) 5.46 x 1.25	=	6.8250
7) 0.45 x 1.50	=	0.6750
合 計		97.3170
床面積		97.31㎡

S = 1/200

9.10 x 3.64 = 33.1240
床面積 33.12㎡

S = 1/200

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

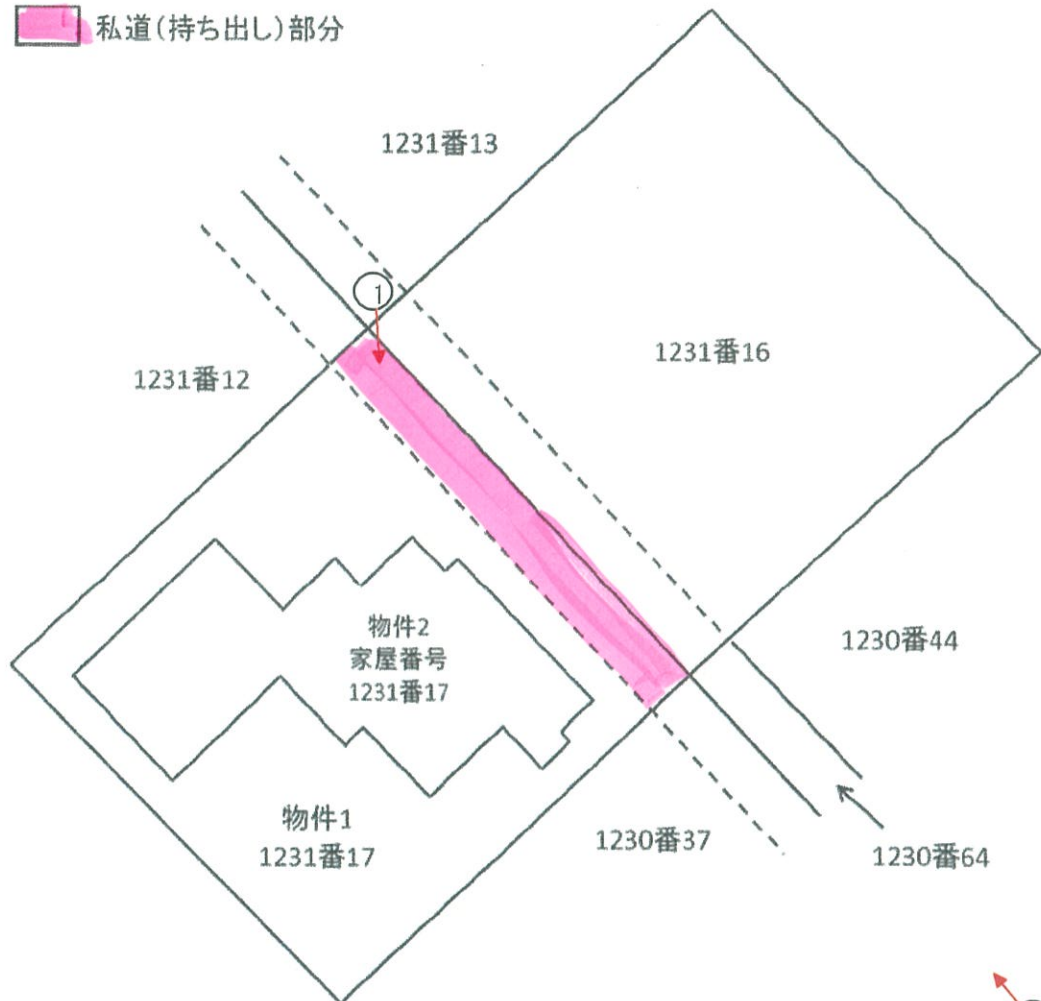
R 1/1

(2/2)

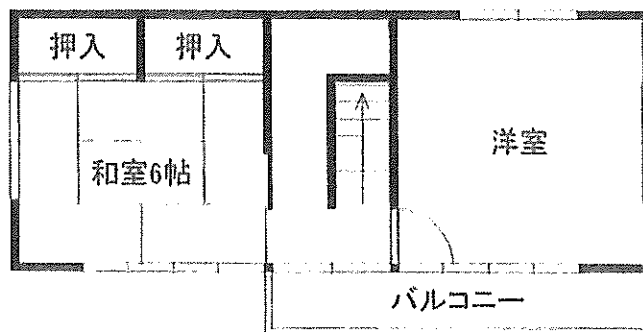
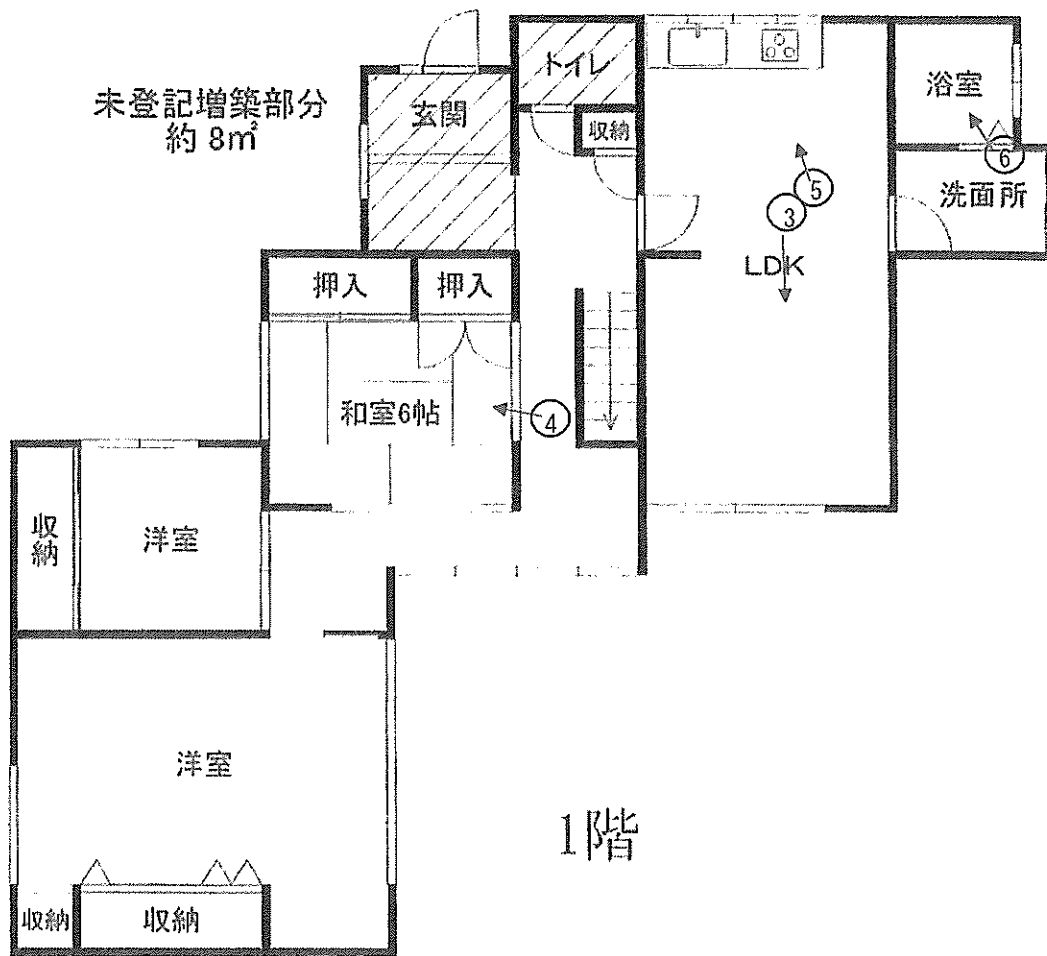
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

私道(持ち出し)部分



(物件2) 家屋番号:1231番17





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物

道路として持ち出している土地



No. 2

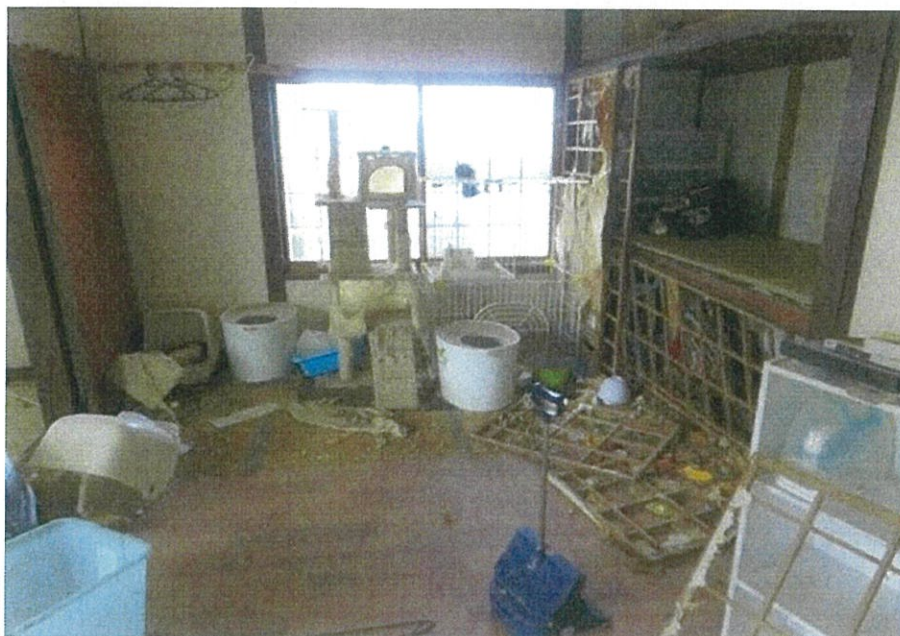
本件土地に通じる道路

本件土地付近



No. 3

本件建物の室内を撮影



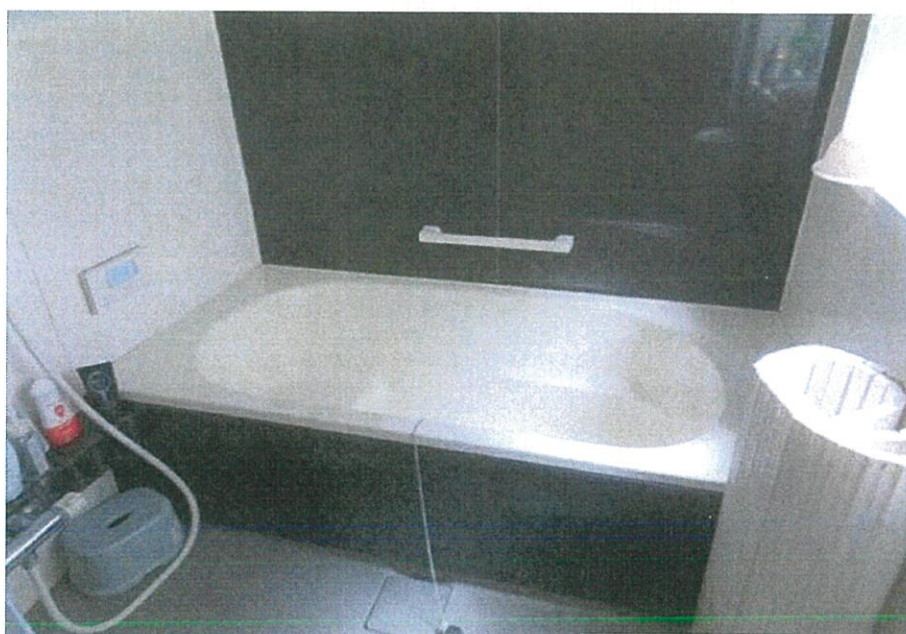
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影

令和 8 年（ケ）第 63 号
令和 8 年 8 月 7 日 現地調査
令和 8 年 8 月 12 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

江 本 庸 時

第1 評価額

一括価格	
金 5,550,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,070,000 円
物件2（建物）	金 2,480,000 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	北九州市八幡西区别当町 1231 番 17 宅地 320.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区别当町1231番地17 1231 番 17 居宅 木造瓦葺2階建 1階 97.31 m ² 2階 33.12 m ²	同上
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、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。		
2	・現況床面積は、1階：約105.31m ² （約8m ² 未登記増築）、2階：33.12m ² 、合計：約138.43m ² である。		
住 居 表 示	「北九州市八幡西区别当町21番8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「黒崎」駅の南方、約2.5km。 西鉄バス「八幡工業高校前」北東方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	八幡西区别当町地内の高台の傾斜地に主として一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。 地価は近年安定的に推移している。地域環境等にも大きな変化は認められず、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種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	320.00㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (土地建物位置関係図のとおり)
	間 口	約18m
	奥 行	約16m
	接 道 関 係	下記のとおり、中間画地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	・北側で幅員約3m～3.5mの舗装私道（建築基準法第42条第2項の道路に該当し、要セットバック）に0～約3m程度低く接面。 ・上記私道はいわゆる持ち出し私道で、本件では持ち出し部分は不明確ではあるものの凡そ30㎡前後と思料される。	
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、関係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、埋蔵文化財包蔵、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

特 記 事 項	・ 本件土地は接面道路及び隣接地と約 3 m 程度の高低差を有しているため、建物の再建築時等には、福岡県建築基準法施行条例第 5 条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性もあるが、詳細については関係当局に確認を要する（評価上は「高低差等」として減価）。 ・ 南東側隣接地の石積擁壁が老朽化しており隙間が多くみられる状況にある。一方、本件土地からは南西側隣接地に樹木が越境している（評価上は「隣接地との状況」として減価）。
---------	---

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39年7月26日 新築 昭和48年1月5日 増築 経 過 年 数： 約 63 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：瓦葺 外 壁：モルタル塗りリシン吹付の上塗装ほか 天 井：クロス貼、合板ほか 床：フローリング、タタミほか 内 壁：クロス貼、合板ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	1階：約105.31㎡（約8㎡未登記増築）、2階：33.12㎡、合計：約138.43㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：5LDKほか（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	相当劣る（室内各所にはペットによる激しい汚損・損傷等が認められる。）
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。

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	36,300	0.70	320.00	0.90	7,320,000

【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「北九州八幡西－10」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,700\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{126} & = & 36,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.08 × 0.99 × 1.18 × 1.00 = 1.26

イ 個 別 格 差：私道部分 高低差等 要セットバック 隣接地との状況 個別格差
あり 0.90 × 0.85 × 0.97 × 0.95 = 0.70

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	220,000	138.43	0.02	610,000

ウ 現価率：（査定）

・物件2は、建築後約63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%を基本に保守管理の状況等を考慮して観察減価法による補正（-60%）を施して現価率を査定した。

（物件2）

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.60) & = & 0.02 \end{array}$$

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	7,320,000	0.40	法定地上権	2,930,000

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	7,320,000	－ 2,930,000		1.00	0.70	3,070,000
2	610,000	＋ 2,930,000	1.00	1.00	0.70	2,480,000
一 括 価 格 (合 計)						5,550,000

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「北九州八幡西ー10」
所 在 : 北九州市八幡西区別当町1230番192
住 居 表 示 : 「別当町35ー17」
価 格 : 45,700 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 215 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R 鹿児島本線「黒崎」駅の南方、道路距離3.4km。
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	2 葉

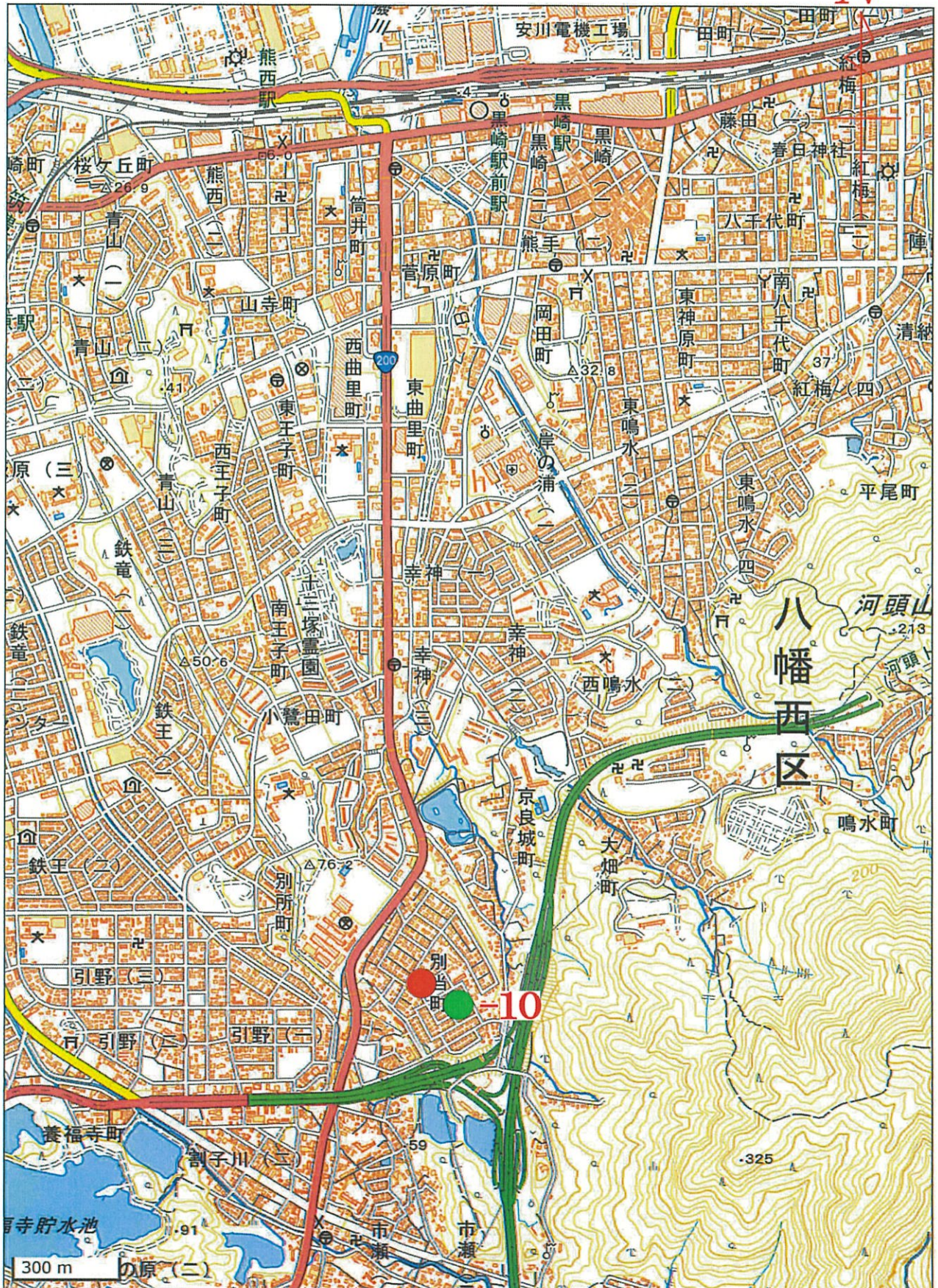
(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。)

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps

N

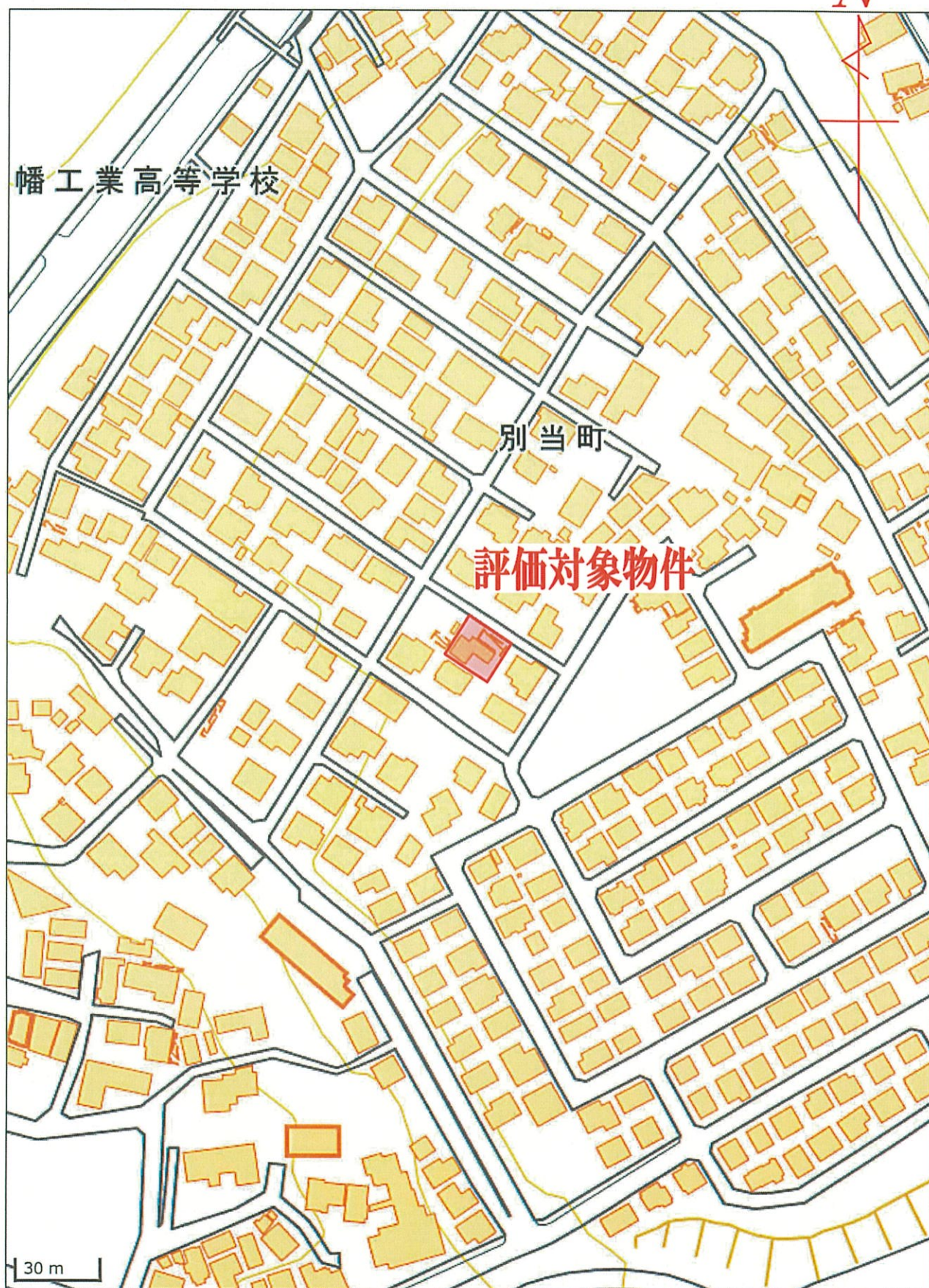


「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	公示地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用