令和　８年（ケ）第　　７２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４日
福岡地方裁判所小倉支部第１民事部
裁判所書記官　久保山　　勝

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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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　９年　１月１３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１１月２４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	16, 100, 000 12, 880, 000	一括	3, 220, 000	141, 508	34, 478
1	5, 150, 000				
2	10, 950, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市小倉北区黒原三丁目

　　地　　番　　１０９３番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８９．７３平方メートル

２　所　　在　　北九州市小倉北区黒原三丁目　１０９３番地９

　　家屋　番号　　１０９３番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５７．１３平方メートル
　　２階　４６．７８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　72号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月24日
福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
裁判所書記官　久保山　　勝

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
【物件番号1】
隣地（水路部分）との境界が不明確である。

《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。

令和　８年（ケ）第　　７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市小倉北区黒原三丁目

　　地　　番　　１０９３番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８９．７３平方メートル

２　所　　在　　北九州市小倉北区黒原三丁目　１０９３番地９

　　家屋　番号　　１０９３番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５７．１３平方メートル
　　２階　４６．７８平方メートル

令和８年(ケ)第７２号
令和８年７月２８日受理
令和８年９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　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

令和　8年（ケ）第　　72号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市小倉北区黒原三丁目

　　地　　番　　１０９３番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８９．７３平方メートル

2　所　　在　　北九州市小倉北区黒原三丁目　１０９３番地９

　　家屋　番号　　１０９３番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５７．１３平方メートル
　　２階　４６．７８平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市小倉北区黒原三丁目２９番１２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」は執行官の意見のとおり
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：
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職員	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 契約日　　平成３１年３月３０日 現在契約中
■ 所有者	1　本件建物には私と私の家族の合計４人が住んでいます。 2　本件建物のリビングの壁クロスと子ども部屋の壁クロスに穴があいています。 その他，本件建物には大きな損傷等はありません。 3　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

■　本件土地は，公図のとおり，北九州市所有の道路（地番１０９３－３，地目は雑種地）に接道している。

■　本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在している。
ただし，本件土地東側（本件建物の正面裏側）のコンクリートブロック塀は，本件土地の４０cmほど内側に存在している。

■　本件建物の占有関係は，関係人の陳述及び立入調査の結果から，２枚目のとおりと認めた。

■　本件建物には関係人の陳述のとおりの損傷を認めた。
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　7月28日　（火） 12:40 - 12:50	執行官室	ライフライン調査（水道）
R 8年　7月28日　（火） 12:50 - 13:00	執行官室	建物図面請求
R 8年　7月29日　（水） 15:20 - 16:00	物件所在地	現地特定，写真撮影 在宅依頼書交付
R 8年　7月29日　（水） 16:30 - 16:50	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　8月28日　（金） 9:55 - 10:45	物件所在地	立入調査，写真撮影 （所有者立会い）

（特記事項）

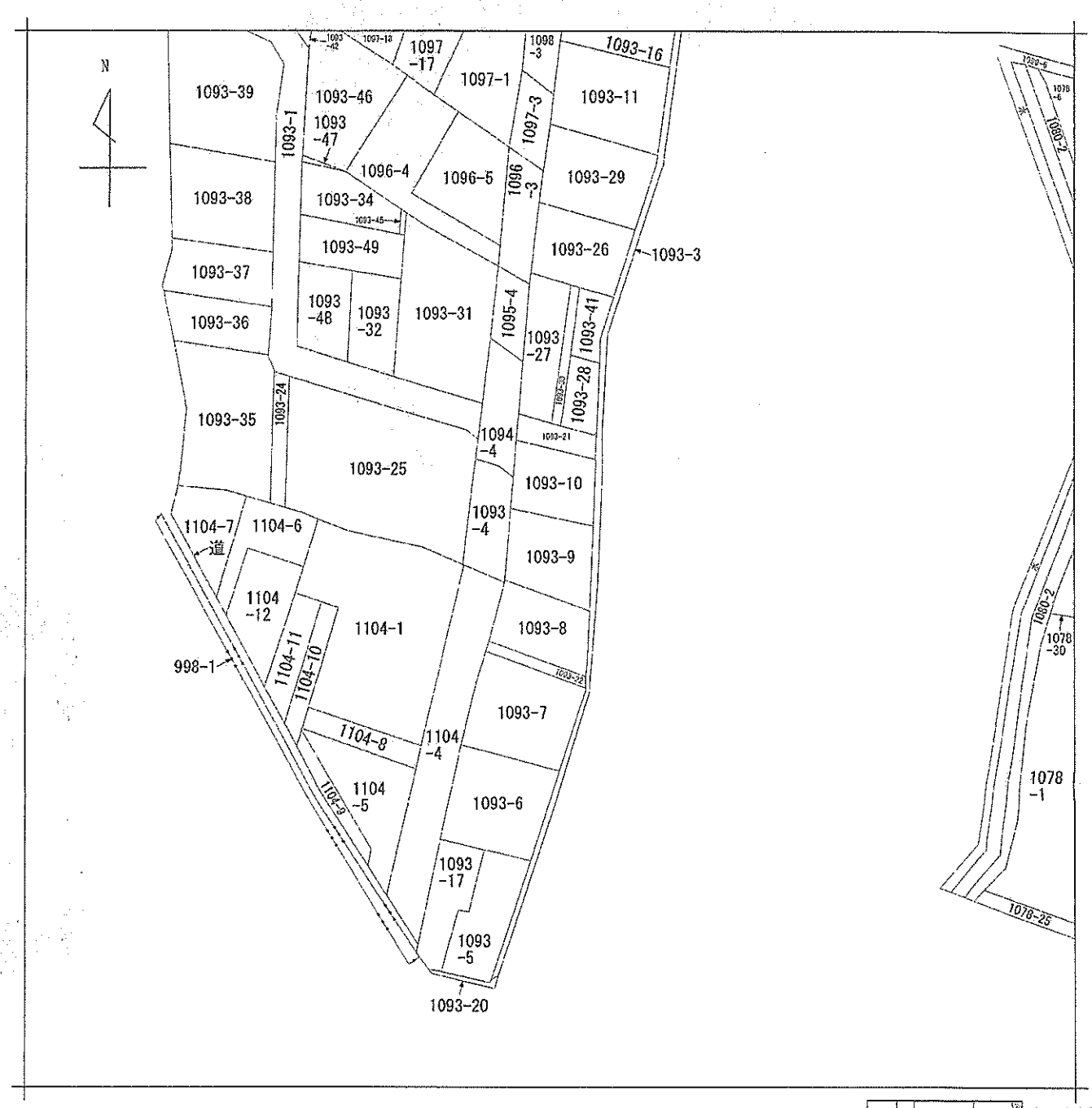
□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

□　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。

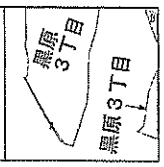
□

（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。

地番区域見出



A 大字足原
B 黒原3丁目

請求部分	所在	北九州市小倉北区黒原三丁目				地番	1093番9		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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29日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：26-1
(1/1)

[redacted]

A４判に縮小

公用

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和44年6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7月29日　福岡法務局北九州支局　登記官

1093-3
1093-5～1093-10
1093-11
1093-16

土地所在図
地積測量図

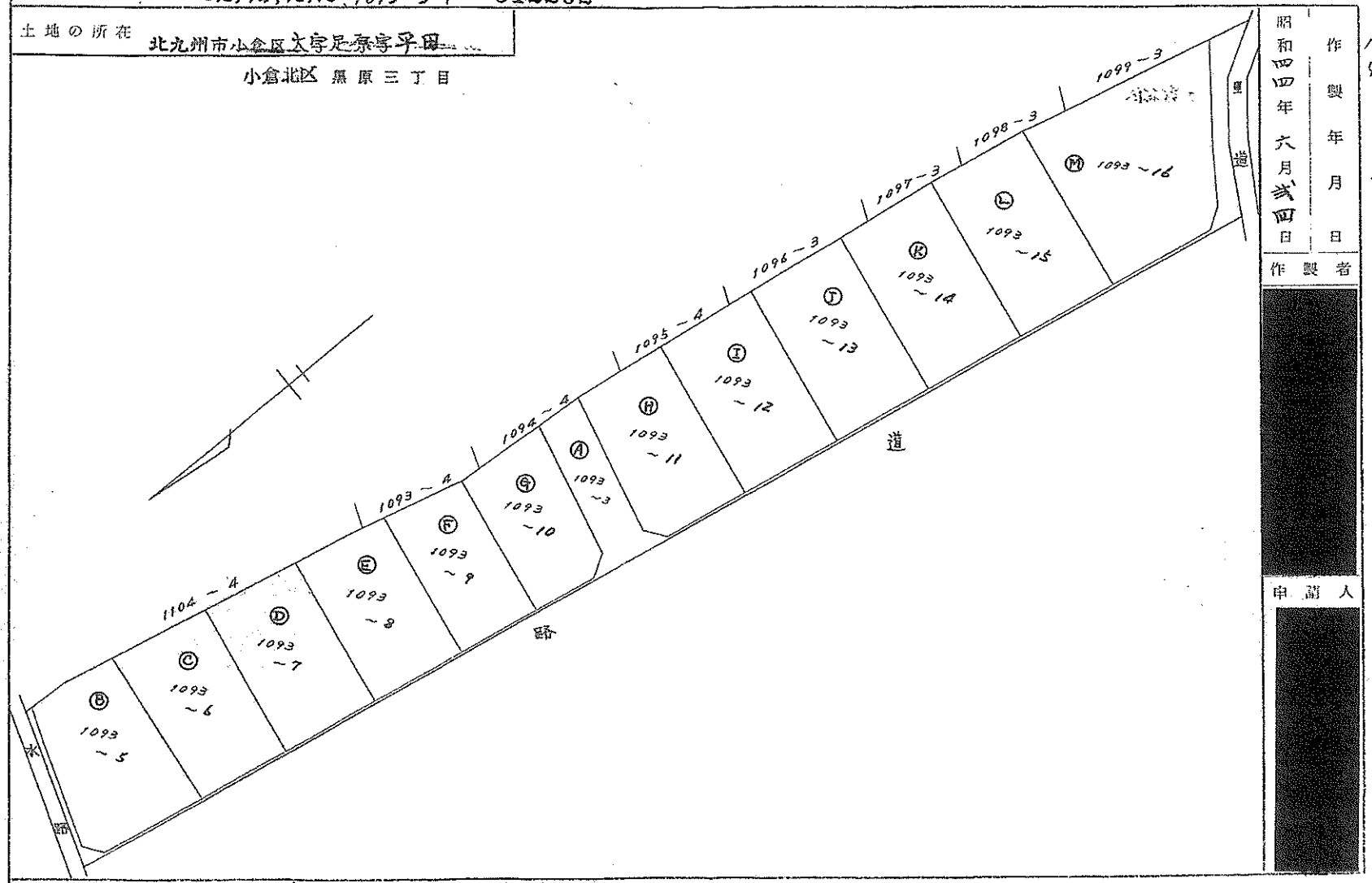
地積測量図

地番	1093 ～5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, ～13, 14, 15, 16, 1093-3

312202

土地の所在　北九州市小倉区大字足原字平田

小倉北区　黒原三丁目



縮尺	1/500

（土地家屋調査士会北九州支部用紙）

作製年月日	昭和四四年六月弐四日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S44.6.24

A4判に縮小

請求番号：26-2　(1/2)

公用

登記年月日：昭和44年6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7月29日　福岡法務局北九州支局　登記官

1093-3

312203

地積測量図

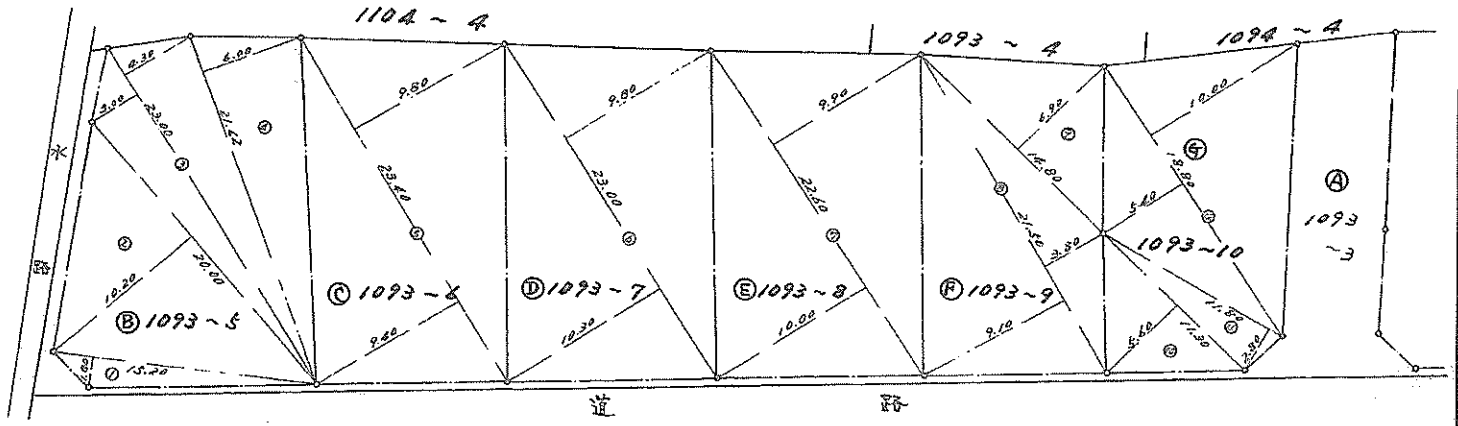
地番	1093-5, 6, 7, 8, 9, 10

土地の所在	北九州市小倉区大字足原字平田

小倉北区　黒原三丁目

作製年月日	昭和四四年六月弐四日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S44.6.24



Ⓑ 1093 ~ 5			
1	15.20	× 1.80	27.36
2	20.00	× 10.20	204.00
3	23.00 × (3.00 + 4.30)		167.90
4	21.62	× 6.00	129.72
計			528.98
½			264.49
∴	264.49 ㎡		

Ⓒ 1093 ~ 6			
5	23.40 × (9.40 + 9.80)		449.28
½			224.64
∴	224.64 ㎡		

Ⓓ 1093 ~ 7			
6	23.00 × (10.30 + 9.80)		462.30
½			231.15
∴	231.15 ㎡		

Ⓔ 1093 ~ 8			
7	22.60 × (10.10 + 9.90)		449.74
½			224.87
∴	224.87 ㎡		

Ⓕ 1093 ~ 9			
8	21.50 × (9.10 + 3.80)		277.35
9	14.80	× 6.90	102.12
計			379.47
½			189.735
∴	189.73 ㎡		

Ⓖ 1093 ~ 10			
10	11.30	× 5.60	63.28
11	11.80	× 2.80	33.04
12	18.30 × (5.40 + 10.60)		289.52
計			385.84
½			192.92
∴	192.92 ㎡		

縮尺	1/300

（土地家屋調査士会北九州支部用紙）

6.24

A4判に縮小

請求番号：26-2　(2/2)

公用

登記年月日：平成31年3月14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29日　福岡法務局北九州支局　登記官

A4判に縮小

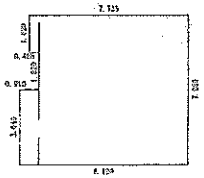
(9枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号	1093番9
建物の所在	北九州市小倉北区黒原三丁目1093番地9

各階平面図

1階

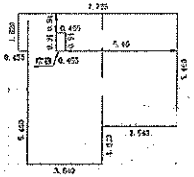


求積表

0.910	×	3.640	=	3.3124
0.455	×	1.820	=	0.8281
7.280	×	7.280	=	52.9984
			計	57.1389

床面積　57.13 ㎡

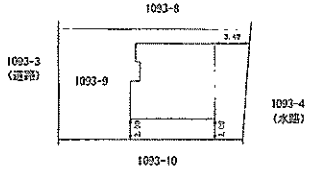
2階



求積表

0.455	×	1.820	=	0.8281
3.640	×	7.280	=	26.4992
3.640	×	5.460	=	19.8744
0.455	×	0.910	=	−0.4141
			計	46.7876

床面積　46.78 ㎡



報告書番号　1900076

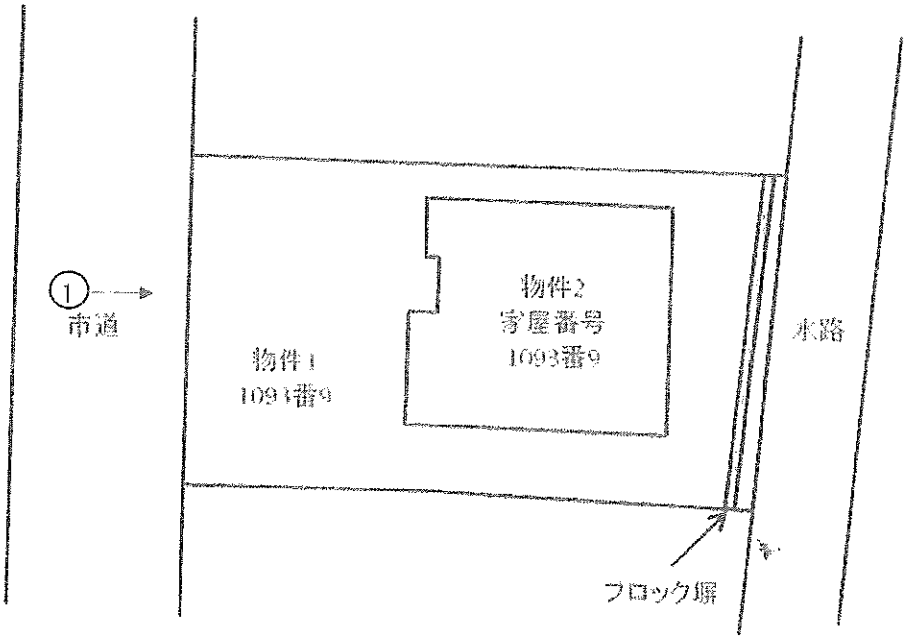
作成者	[redacted] 月14日作成)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：26-3

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

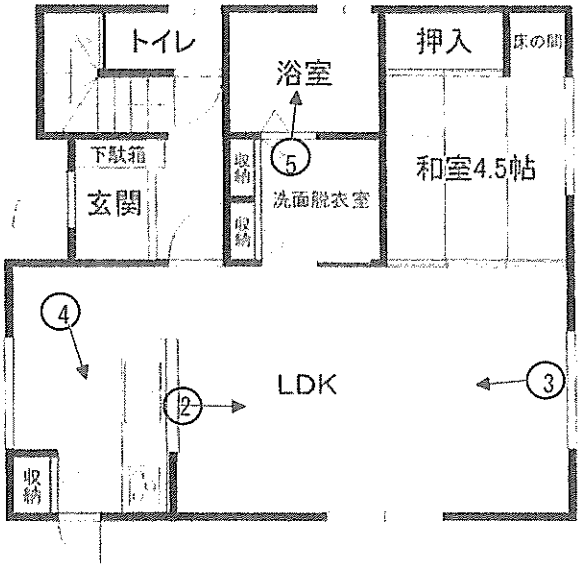




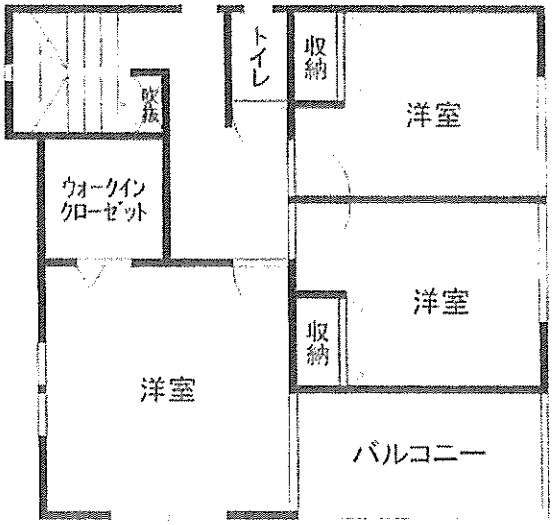
間取図

写真撮影位置方向

(物件2)家屋番号1093番9



1階



2階



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



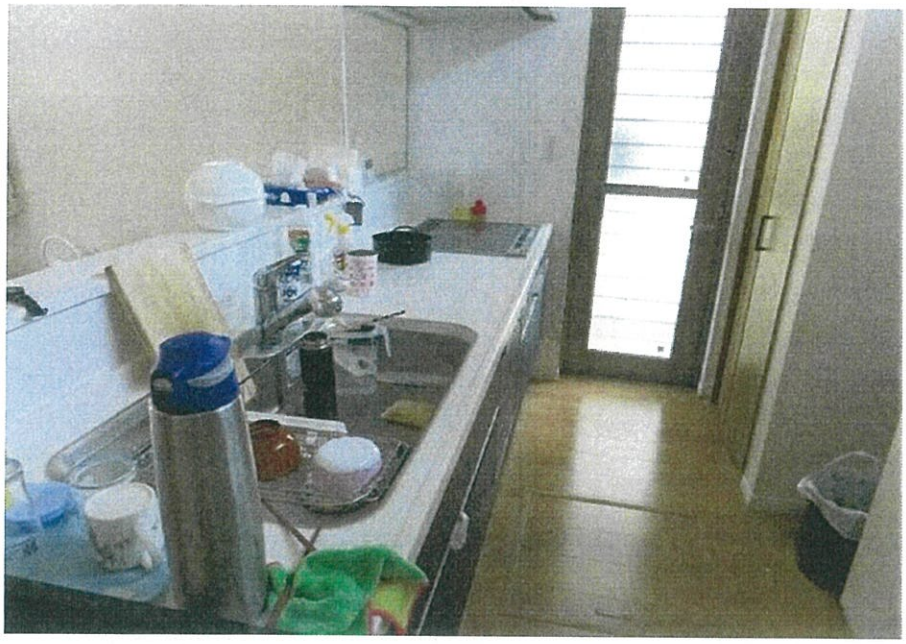
No. 2

本件建物の室内を撮影



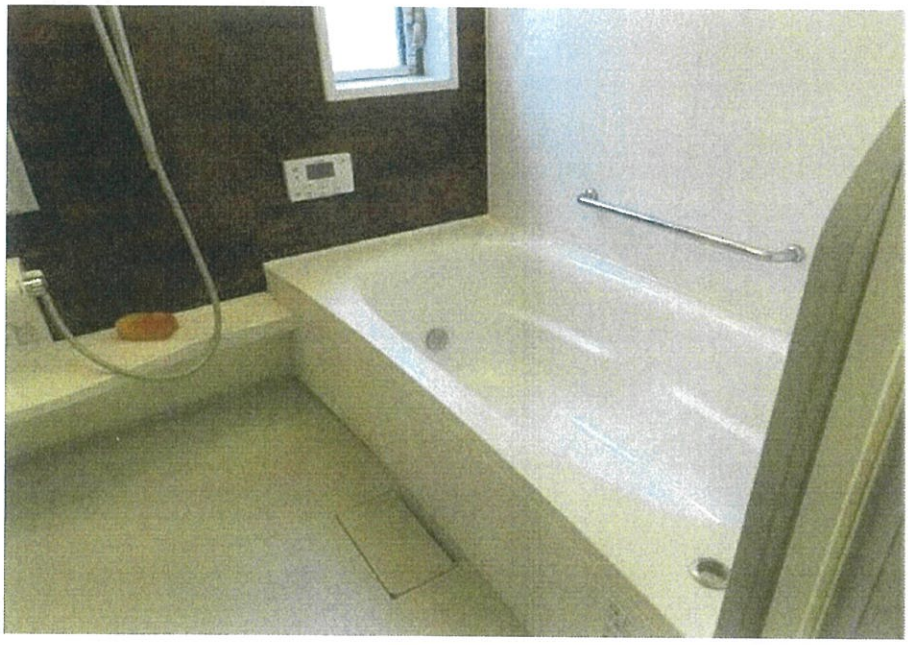
No. 3

本件建物の室内を撮影



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.

令 和 8 年 （ケ）第　72　号
令 和 8 年 8 月 28 日 現地調査
令 和 8 年 9 月 4 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 16,100,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 5,150,000 円
物件２（建物）	金 10,950,000 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	北九州市小倉北区黒原三丁目 1093　番 9 宅地 189.73　㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉北区黒原三丁目1093番地9 1093　番 9 居宅 木造スレートぶき2階建 1階　57.13　㎡ 2階　46.78　㎡	同左

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、地積測量図がありその図面と現地における状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	「北九州市小倉北区黒原三丁目29番12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「小倉」駅の南東方、約3.1km。 西鉄バス「黒原二丁目」停留所の西方、約250m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	小倉北区黒原三丁目地内に主として一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 地価は近年やや上昇傾向に推移しているが、地域環境等に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	居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	189.73㎡　（登記地積）
	形状	ほぼ整形　（土地建物位置関係図のとおり）
	間口	約10m
	奥行	最大約19m
	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	・西側で幅員約5.3mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に等高に接面。	
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　：　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費用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、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。 ・東側は境界の内側にブロック塀が設置されているとみられ、水路との境界は不明瞭である。 ・尚、公図は方位が逆さまになっているとみられる。	

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）：平成31年3月5日　　新築 経　過　年　数：約　8　年 経済的全耐用年数：約　25　年 経済的残存耐用年数：約　17　年
仕　　様	構　　造：木造２階建 屋　　根：スレートぶき 外　　壁：サイディングボードほか 天　　井：クロス貼ほか 床　　：フローリング、タタミほか 内　　壁：クロス貼ほか 設　　備：電気、給排水設備等 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：４ＬＤＫ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	若干劣る（１階ＬＤＫのカウンターの壁及び２階洋室の壁に損傷（穴）が見られるが、目視可能な範囲内ではそれ以外に特記すべき大きな汚損・損傷等は確認できなかった。）
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	70,100	0.97	189.73	0.95	12,260,000

【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「北九州小倉北(県)－6」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$63,200円/㎡ \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{91} = 70,100円/㎡$$

◇ 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 × 0.92 × 1.00 ＝ 0.91

イ 個別格差 ： 境界一部不明瞭

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	220,000	103.91	0.47	10,740,000

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（-3%）を施して現価率を査定した。

$$\text{物件2：}\quad R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.48 \times 0.97 = 0.47$$

項　目 ＼ 物件区分	物件2
R　：残価率	10%
n　：経過年数	約8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	-3%

＊ 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	12,260,000	0.40	法定地上権	4,900,000

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	12,260,000	－　4,900,000		1.00	0.70	5,150,000
2	10,740,000	＋　4,900,000	1.00	1.00	0.70	10,950,000
一　括　価　格　（　合　計　）						16,100,000

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「北九州小倉北（県）－6」
所在	：	北九州市小倉北区黒原3丁目1086番17外
住居表示	：	「黒原3－26－17」
価格	：	63,200　円/㎡　（対前年変動率　0.8%　）
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	126 ㎡
地域の概要	：	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域
接面街路	：	南　側 幅員約4.5m 市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	ＪＲ鹿児島本線「小倉」駅の南東方、道路距離3.8km
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

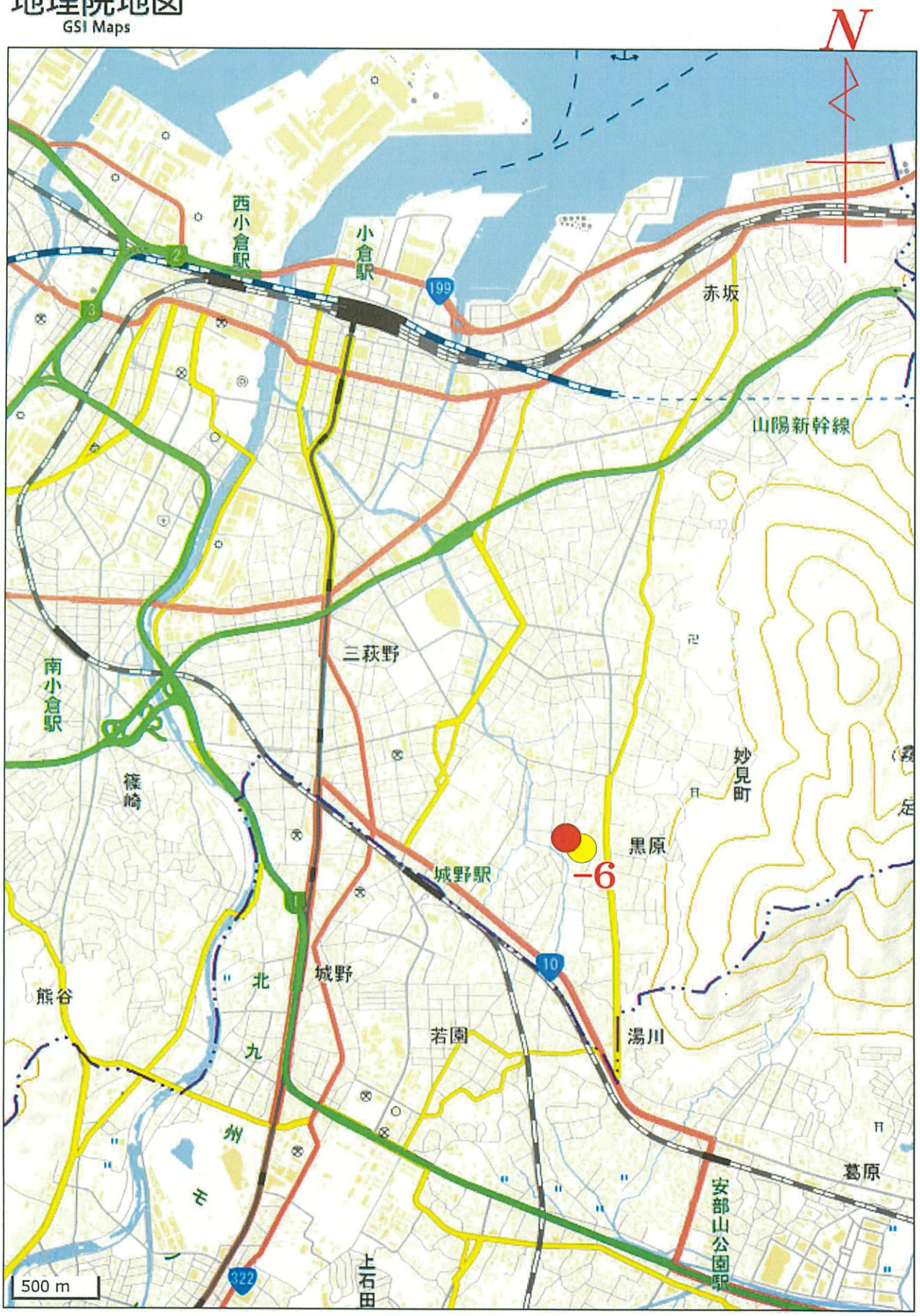
1	位置図	2 葉
2	土地建物位置関係図	1 葉
3	公図（写）	1 葉
4	間取図	1 葉
5	現況写真	2 葉

（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

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

●	評価対象物件
●	基準地

位　置　図



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用