令和　８年（ケ）第　　５８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　田　邉　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）
1～5	16,461,000 13,168,800	一括	3,292,200	147,112	41,046
1	1,000				
2	6,750,000				
3	160,000				
4	1,320,000				
5	8,230,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目

　　地　　番　　５３８番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

２　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目

　　地　　番　　５３９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８０．６２平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目

　　地　　番　　５３９番５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

４　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目

　　地　　番　　５４０番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０７．５３平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　8年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

５　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目　５３９番地１

家屋　番号　　５３９番１

種　　類　　共同住宅

構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　２２０．０８平方メートル
２階　１６６．７０平方メートル

所有者　Ａ

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　明　細　書

令和　8年　9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　邉　善　晴

1　不動産の表示

【物件番号1～5】

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5】

賃借権

範　囲　　203号室
賃借人　　G
期　限　　令和10年3月30日
賃　料　　4万2000円
賃料前払　なし
敷　金　　なし
特　約　　なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

101号室及び102号室はB、103号室はC、105号室はD、201号室はE、202号室はFがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　８年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目

　　地　　番　　５３８番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

２　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目

　　地　　番　　５３９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８０．６２平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目

　　地　　番　　５３９番５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

４　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目

　　地　　番　　５４０番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０７．５３平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　8年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

５　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目　５３９番地１

家屋　番号　　５３９番１

種　　類　　共同住宅

構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　２２０．０８平方メートル
２階　１６６．７０平方メートル

所有者　Ａ

令和８年(ケ)第５８号
令和８年６月３０日受理
令和８年８月３１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　栁　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

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目

地　　番　　５３８番３

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１３平方メートル

共有者　A　持分２分の１

2　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目

地　　番　　５３９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　５８０．６２平方メートル

所有者　A

3　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目

地　　番　　５３９番５

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　６３平方メートル

共有者　A　持分２分の１

4　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目

地　　番　　５４０番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１０７．５３平方メートル

所有者　A

令和　8年（ケ）第　　58号

物　件　目　録

5　所　　在　　北九州市小倉南区徳吉西一丁目　５３９番地１

家屋　番号　　５３９番１

種　　類　　共同住宅

構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　２２０．０８平方メートル
２階　１６６．７０平方メートル

所有者　A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市小倉南区徳吉西一丁目３番５０号
土地	物件 ２，４
現況地目	■宅地（物件２，４） □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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している。その他の者が，本土地の一部を駐車場として借り受けて占有している。 ■「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 ５
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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市小倉南区徳吉西一丁目３番５０号　付近
土地	物件 1，3
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件１，３）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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 □上記の者が本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している □上記の者が更地の状態で占有している ■公衆用道路として使用している □「占有者及び占有権原」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
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）
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

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
5	□全部 ■１０１号 B	■居 ■事 □店 □倉 □他	R7･4頃 自 R7･4頃 至　･　･	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 50,000円 □敷 □保 円	駐車区画６ （使用料は賃料に含まれる） 賃貸期間の定めなし
5	□全部 ■１０２号 B	■居 □事 □店 □倉 □他	R7･4頃 自 R7･4頃 至　･　･	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 50,000円 □敷 □保 円	駐車区画７ （使用料は賃料に含まれる） 賃貸期間の定めなし
5	□全部 ■１０３号 C	■居 □事 □店 □倉 □他	R8･1頃 自 R8･1頃 至　･　･	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 50,000円 □敷 □保 円	駐車区画３ （使用料は賃料に含まれる） 賃貸期間の定めなし
5	□全部 ■１０５号 D	■居 □事 □店 □倉 □他	R8･1頃 自 R8･1頃 至　･　･	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 50,000円 □敷 □保 円	駐車区画４ （使用料は賃料に含まれる） 賃貸期間の定めなし
5	□全部 ■２０１号 E	■居 □事 □店 □倉 □他	R2･11･1 自 R6･11･1 至 R8･10･31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 42,000円 □敷 □保 円	駐車区画１ （使用料 5,500/月） 共益費 2,000/月
5	□全部 ■２０２号 F	■居 □事 □店 □倉 □他	R5･3頃 自 R5･3頃 至　･　･	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 50,000円 □敷 □保 円	駐車区画２ （使用料は賃料に含まれる） 賃貸期間の定めなし

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲／占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等					
			占有開始／現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料／敷金等	特約等／その他の陳述等　等／執行官の意見
5	□全部 ■２０３号 G	■居 □事 □店 □倉 □他	H28・3・31 自 R8・3・31 至 R10・3・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 42,000円 □敷 □保 円	駐車区画５ （使用料 5,400/月） 共益費 3,000/月
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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
■管理会社社員	1　本件建物は，「コンフォート長行」と称し，居室は全７室です。 2　所有者との契約により当社が管理しているのは，２０１，２０３号の２室のみであり，賃貸借契約の内容等は５，６枚目のとおりです。 3　２０１，２０３号室を除く他の部屋は所有者が直接管理していますので当該入居者に関する個別の情報等については有していません。
■A（所有者）	1　１０１～１０３号，１０５号及び２０２号は，管理会社を介さずに私が直接知人らに賃貸しています。 2　上記入居者らとの間では賃貸借契約書は作成していません。 3　賃料は各室月額５万円です。 4　各室の入居の年月日については，正確には覚えていません。 5　入居者の氏名等については，個人情報ですから私からは言いたくありません。直接入居者から聞いてください。
■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の内容（令和８年７月２４日現在）は，次のとおりです。 【１０１号，１０２号】 契約者　B 契約(開始)　令和７年４月２３日（現在契約中） 【１０３号】 契約者　C 契約(開始)　令和８年４月１０日（現在契約中） 【１０５号】 契約者　D 契約(開始)　令和８年１月２３日（現在契約中） 使用水量　令和８年５月　２㎥　，　令和８年７月　２㎥ 【２０１号】 契約者　E 契約(開始)　令和２年１１月１日（現在契約中） 【２０２号】 契約者　F 契約(開始)　令和５年３月９日（現在契約中） 【２０３号】 契約者　G（契約時は旧姓） 契約(開始)　平成２８年３月３０日（現在契約中）
■B（101号，102号室居住者）	1　私が所有者から賃借し，１０１号室は住居兼事務所として使用しています。１０２号室は従業員用住居として借りていますが，現在は従業員がいませんので，私が使用しています。 2　所有者とは知り合いです。賃貸借契約書は作成されていません。 3　賃貸借契約の内容等は５枚目のとおりです。 4　期間の定めはありません。 5　特段の損傷や不具合等はありませんが，入居時には，前入居者の退去時のままの状態で改装はされてないので，壁クロスや建具には劣化や汚れが

（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
	あります。
■C（103号号室居住者）	1　私が所有者から賃借し，住居として使用しています。 2　所有者とは直接的な関係はありませんが，知り合いを通じて所有者から賃借しました。賃貸借契約書は作成されていません。 3　賃貸借契約の内容等は５枚目のとおりです。 4　期間の定めはありません。 5　キッチンの換気扇が故障しています。窓と網戸の規格が違うのか網戸が動きません。その他特段の損傷や不具合等はありません。 6　１０５号室に居住しているＤさんは会社の先輩です。私もＤさんも令和８年１月ころの同時期に入居しました。家賃等も同じです。 7　私は入居当時あまり部屋を使用していなかったので，ライフラインの契約は令和８年３，４月ころであったと思います。
■D（105号号室居住者）	（本件建物の占有関係等について文書照会をしたが，期限までに回答を得られなかった。）
■E（201号号室居住者）	1　私が所有者から賃借し，住居として使用しています。 2　賃貸借契約の内容等は５枚目のとおりです。 3　特段の損傷はありませんが，出窓の網戸がこの部屋だけ付いていなかったので自作しています。 4　入居当時からエアコンなどに不具合がありましたが，すぐに対処してもらいましたので，今のところ不具合はありません。
■F（202号号室居住者）	1　私が所有者から賃借し，住居として使用しています。 2　所有者とは知り合いです。賃貸借契約書は作成されていません。 3　賃貸借契約の内容等は５枚目のとおりです。 4　期間の定めはありません。 5　特段の損傷や不具合等はありません。
■G（203号号室居住者）	1　私が所有者から賃借し，住居として使用しています。 2　賃貸借契約の内容等は６枚目のとおりです。 3　契約当時の氏が変更しており，現在は夫と子の３人で住んでいます。 4　入居して１０年以上経ち，その間に改装は行われていませんが，特段の損傷や不具合等はありません。
■小倉南区役所まちづくり整備課職員	1　物件１，３土地の東側にある河川（公図上は「水」）は，当市が管理しています。 2　物件１，３土地は認定道路となっていないため，当該河川上に張り出し通路等を設けて河川を占用使用する場合には，当市の許可が必要です。 3　平成１８年６月ころに当時の所有者は，占用使用許可を受けていますがその後更新手続きがされていません。 4　競売での買受人は，改めて当市の使用許可を受ける必要があります。 5　更新期間は５年間であり，占用使用料は免除されます。

（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

■１（接道等）
物件２，４土地（以下，「本件土地」という。）は，本件建物の敷地として一体的に使用されており，公図のとおり，物件１，３土地（共有土地）及び河川上に張り出した通路を介し，無地番の公道（公図上は「道」）に接道している。

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。

３（占有状況等）
本件土地・建物の占有状況については，所有者は非協力的であり，一部占有者の情報等について所有者から詳細な回答を得られなかったが，関係人の陳述，立入調査の結果等から，３，４枚目のとおりと認めた。

４（従物等）
目的外物件として，電柱１本がある。

５（損傷等）
本件建物は平成６年１月ころに建築された築古の共同住宅である。
各室とも特段の損傷等は見あたらなかったが，経年相当の劣化・汚損等は存すると思われる。

６（その他）
競売での買受人は，河川上に張り出した通路についての北九州市の占用使用許可を受ける必要がある。

（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　6月30日　（火） 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R　8年　7月1日　（水） 15:25 - 15:55	物件所在地	現地特定，占有調査，管理会社調査，写真撮影
R　8年　7月2日　（木） 8:40 - 9:00	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　7月7日　（火） 8:40 - 8:50	執行官室	ライフライン調査（北九州市上下水道局）
R　8年　7月8日　（水） 14:20 - 14:30	所有者所在地 （小倉北区香春口１）	（不在）立入調査への協力依頼書投函
R　8年　7月9日　（木） 14:50 - 15:00	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R　8年　7月9日　（木） 15:30 - 15:40	執行官室	賃貸借契約等について賃貸管理会社に対し文書照会
R　8年　7月14日　（火） 16:30 - 16:45	管理会社事務所 （小倉北区東篠崎１）	賃貸借契約等について賃貸管理会社社員から聴取 賃貸借契約書写し（201, 203）の受領
R　8年　7月16日　（木） 14:00 - 14:15	所有者所在地 （小倉北区香春口１）	所有者と面談
R　8年　7月17日　（金） 14:15 - 14:35	物件所在地	占有調査 （全戸不在）立入調査の協力依頼書等の投函
R　8年　7月17日　（金） 15:50 - 15:55	執行官室	２０１号居住者から占有状況について聴取，調査期日の日程調整（電話）

R　８年　　8月5日　　（水） 12:20 - 12:25	執行官室	２０２号居住者から占有状況について聴取，調査期日の日程調整（電話）
R　８年　　8月6日　　（木） 14:50 - 16:20	物件所在地	立入調査（101, 102, 201, 204），写真撮影，居住者と面談 不在（103, 105）
R　８年　　8月8日　　（土） 13:20 - 13:50	物件所在地	立入調査（202），写真撮影，居住者と面談 不在（103, 105）
R　８年　　8月10日　（月） 16:25 - 16:50	物件所在地	不在（103, 105），調査期日の通知書投函 近隣居住者と面談
R　８年　　8月14日　（金） 12:05 - 12:15	執行官室	１０３号居住者から占有状況について聴取，調査期日の日程調整（電話）
R　８年　　8月15日　（土） 13:30 - 14:05	物件所在地	立入調査（105），写真撮影
R　８年　　8月20日　（木） 11:00 - 11:35	小倉南区役所 （まちづくり整備課）	水路占用使用許可について調査
R　８年　　8月23日　（日） 16:35 - 17:05	物件所在地	立入調査（103），写真撮影，居住者と面談 不在（105）

（特記事項）

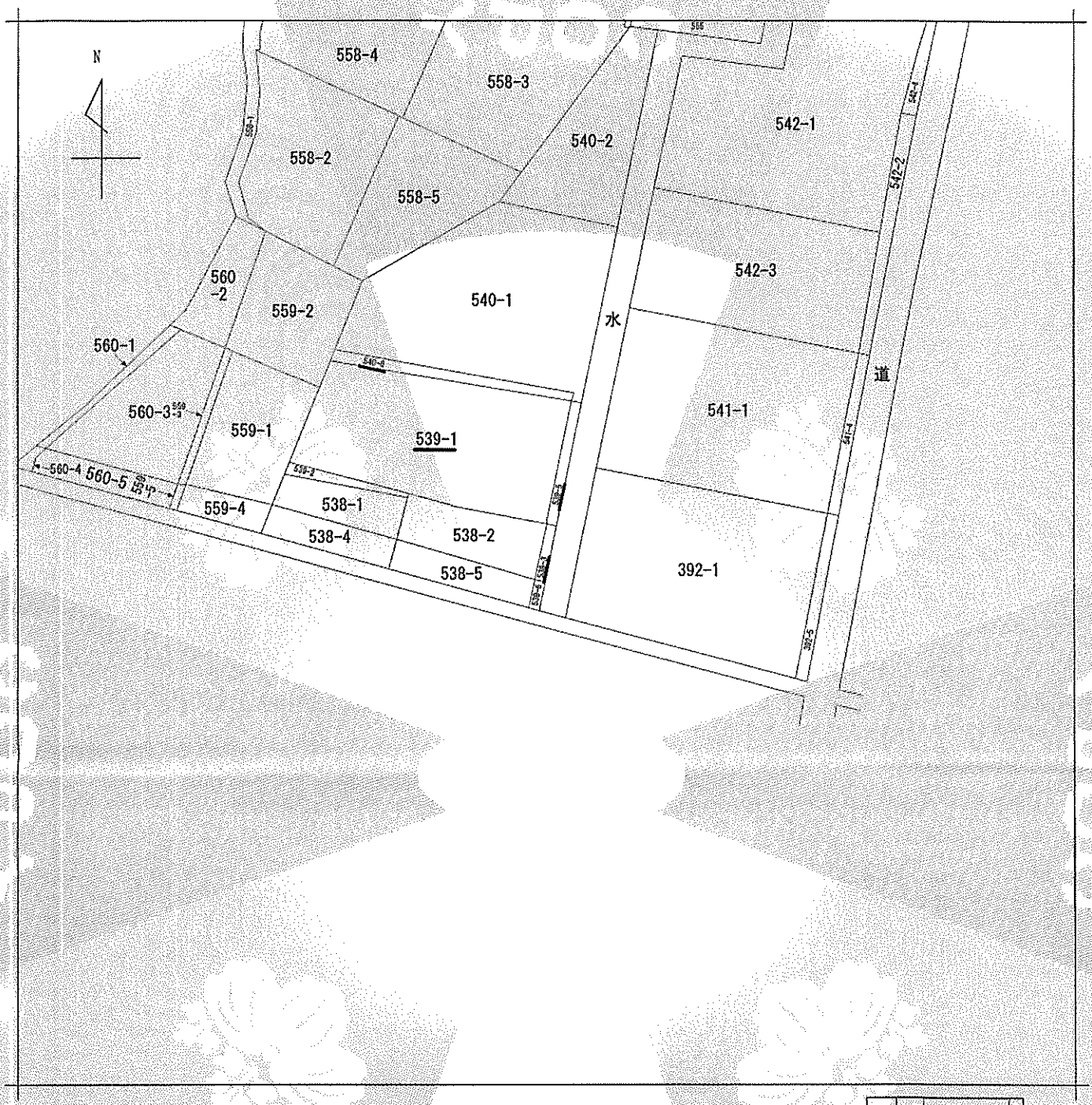
□　令和　　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

■　令和８年８月１５日
目的物件（105号室）は不在で施錠されていたので，立会人　H　　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８年８月２３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。



請求部分	所在	北九州市小倉南区徳吉西一丁目				地番	538番3		
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。

A４判に縮小

令和8年7月2日
福岡法務局北九州支局
登記官

[redacted]

請求番号：4-5
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成16年1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7月2日
福岡法務局北九州支局
登記官

(13枚目)

[redacted]

A4判に縮小

前538-3 後・新

平成16年1月5日 登記 804937 旧日本測地による座標値 [redacted]

地番	538-6 538-3
土地の所在	北九州市小倉南区徳吉西一丁目

土地所在図
地積測量図

h 16.1.5

座標求積表

地番	(B) 538-6				
NO.	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	距離	標識
M43	90141.905	−12808.129	−279439.905500	1.51	
P980	90136.099	−12809.893	−38669.244471	4.20	
X984	90137.389	−12808.558	279425.905900	1.51	
M44	90141.196	−12806.793	38670.573084	4.20	
		合計	−12.670987		
		合計面積	6.3354935		
		地積	6.33 ㎡		

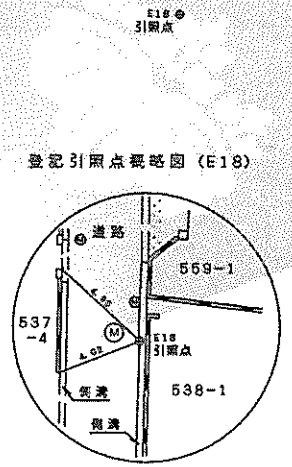
地番	(A) 538-3	
公簿	合計面積	残地
19.50	6.3354935	13.1645065
	地積	13.16 ㎡

座標一覧表

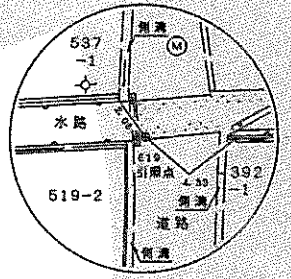
測点名	X座標	Y座標	標識
NO. 159	90845.240	−13026.335	既設金属鋲（真ちゅう）
NO. 160	90283.322	−12829.909	既設金属鋲（真ちゅう）
E18	90155.173	−12842.425	既設金属鋲（真ちゅう）
E19	90132.921	−12806.153	既設金属鋲（真ちゅう）

引照点処理表

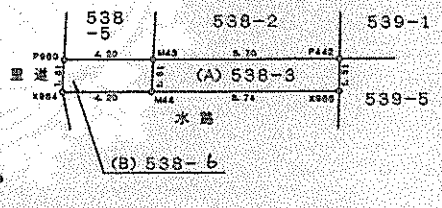
筆界点	器械点	後視点	水平角	距離
	E18	E19	0°00′00″	42.554
M43			349°37′18″	36.773
M44			349°53′24″	38.275
X985			337°12′58″	39.770
P442			336°32′14″	38.332
P980			356°09′51″	36.740
X984			356°10′35″	38.252
筆界点	器械点	後視点	水平角	距離
	E19	E18	0°00′00″	42.554
M43			46°04′03″	9.199
M44			54°02′58″	8.300
X985			69°04′57″	16.488
P442			64°09′40″	16.958
P980			22°37′55″	6.387
X984			30°10′47″	5.074



登記引照点概略図（E18）



登記引照点概略図（E19）



[redacted]

作製者	[redacted]	嘱託者	[redacted]	縮尺	1/250

（平成15年12月12日 作製）

請求番号：4-6

公用

登記年月日：平成2年3月28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2日
福岡法務局北九州支局
登記官

[redacted]

A4判に縮小

請求番号：4-7

804940

前539-1 後・新

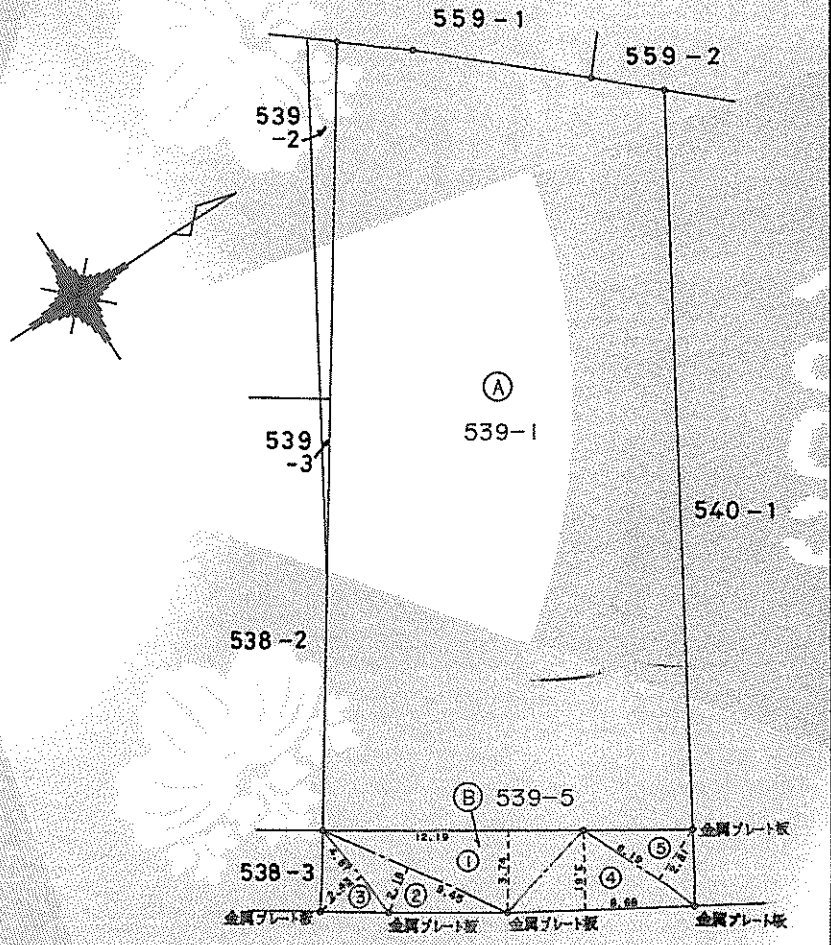
地番	539-5 539-1
土地の所在	北九州市小倉南区徳吉西1丁目

地積測量図

2.3.28

地番	Ⓑ 539-5		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	12.19	3.74	45.5906
2	9.45	2.18	20.6010
3	4.87	2.43	11.8341
4	8.68	3.61	31.3348
5	6.19	2.81	17.3939
		倍面積	126.7544
		面積	63.37720
		地積	63.37 ㎡

残地番	Ⓐ 539-1		
公簿	644	総計	63.37720
		残地	580.62280
		地積	580.62 ㎡



作製者	[redacted]	平成 2年 3月23日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

公用

登記年月日：平成2年3月28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2日
福岡法務局北九州支局
登記官

[redacted]

A4判に縮小

(15枚目)

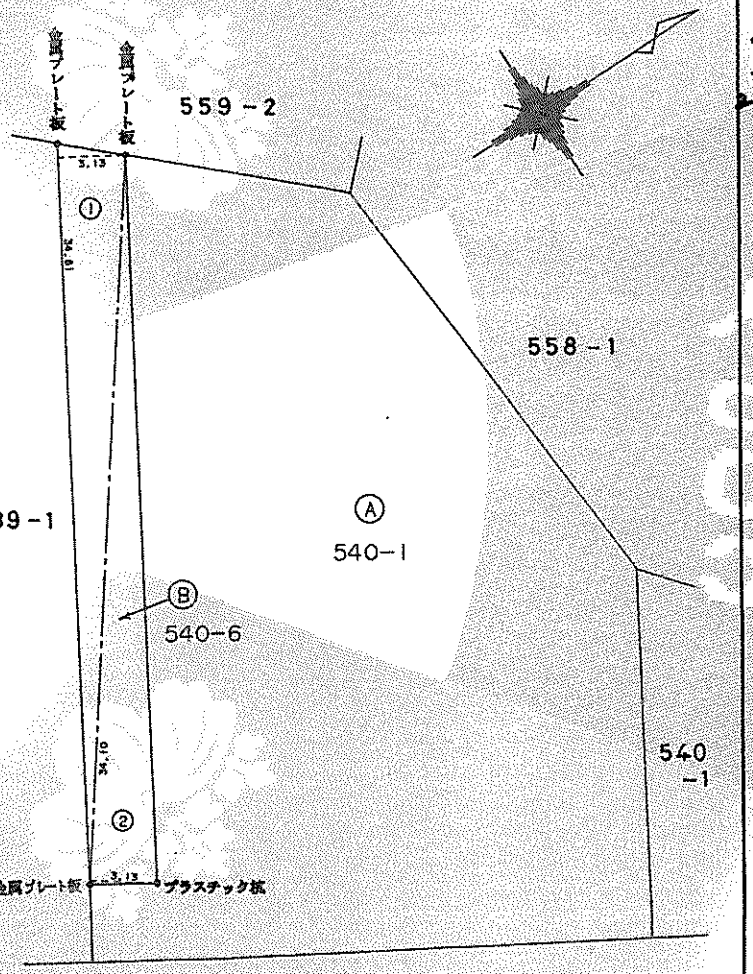
請求番号：4-8

804941

前540-1 後・新

地積測量図

地番	540-6 540-1
土地の所在	北九州市小倉南区徳吉西1丁目



地番	Ⓑ 540-6		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	34.61	3.13	108.3293
2	34.10	3.13	106.7330
		倍面積	215.0623
		面積	107.53115
		地積	107.53 ㎡

残地番	Ⓐ 540-1		
公簿	773	総計	107.53115
		残地	665.46885
		地積	665.46 ㎡

作製者	[redacted]	平成 (昭和 2年 3月23日作製)	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

公用

登記年月日：平成6年1月18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2日
福岡法務局北九州支局
登記官
[redacted]

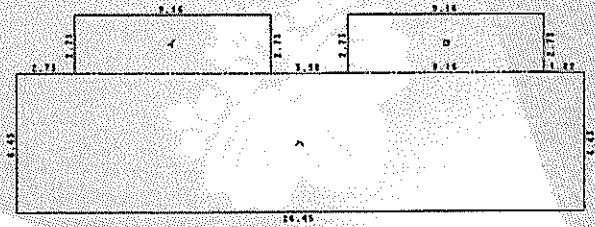
各階平面図　674864

建物図面 各階平面図

家屋番号	539番1
建物の所在	北九州市小倉南区徳吉西一丁目539番地1

H 6. 1. 18

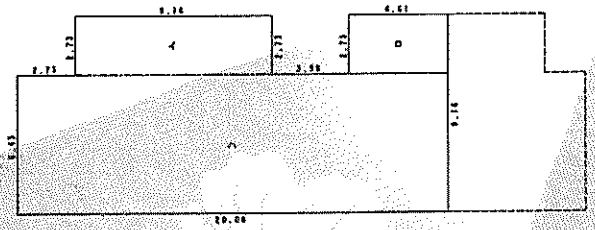
1階



求積表

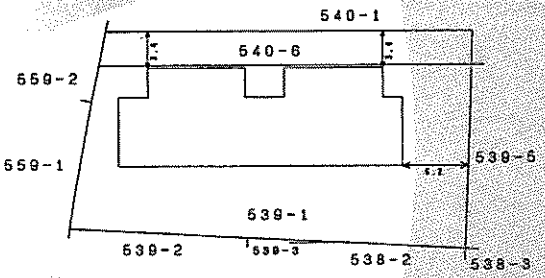
イ	2.73	X 9.16	=	25.0068
ロ	2.73	X 9.16	=	25.0068
ハ	6.43	X 26.45	=	170.0735
合計				220.0871
床面積				220.08 ㎡

2階



求積表

イ	2.73	X 9.16	=	25.0068
ロ	2.73	X 4.61	=	12.5853
ハ	6.43	X 20.08	=	129.1144
合計				166.7065
床面積				166.70 ㎡



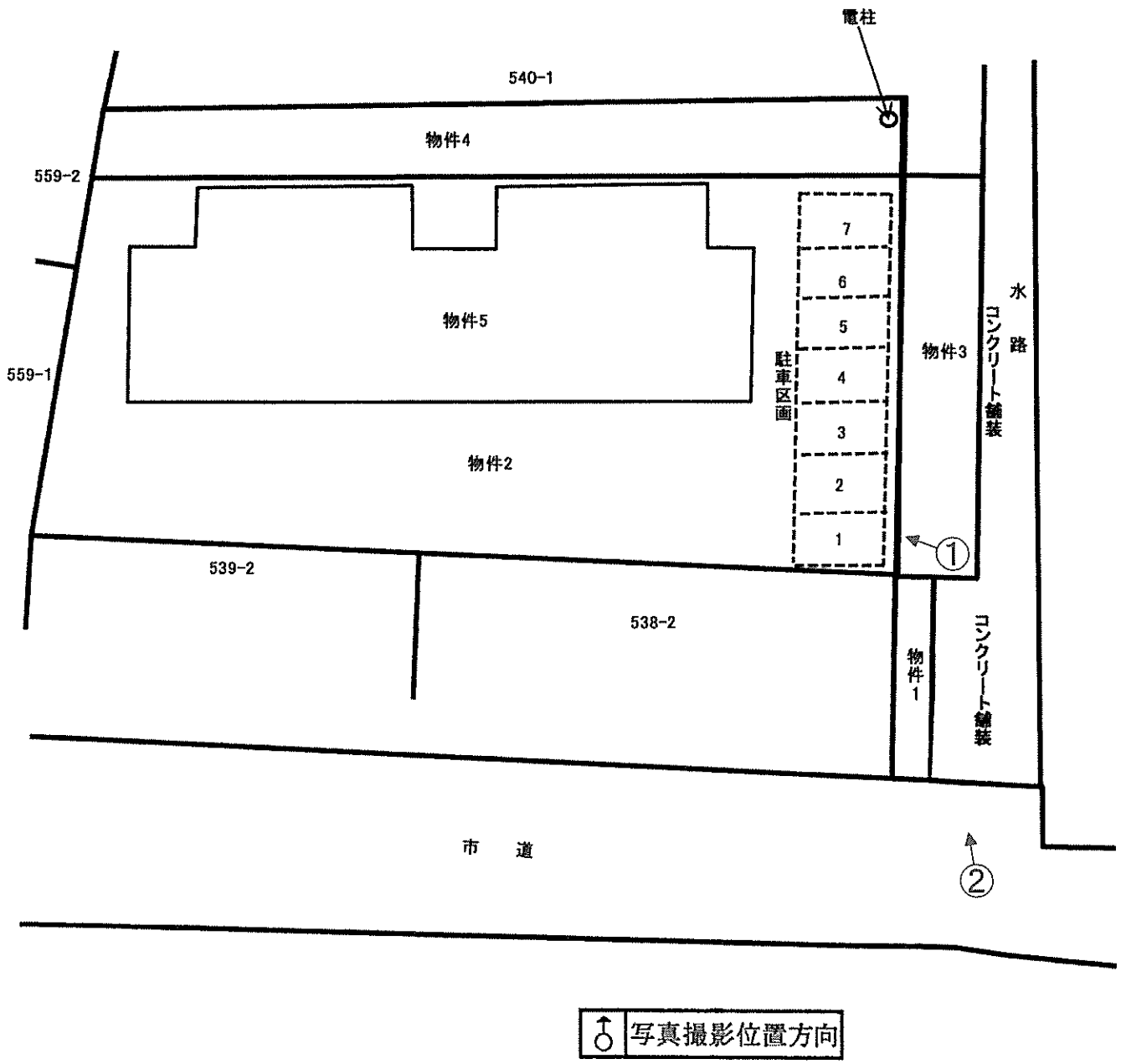
作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（福岡県土地家屋調査士会北九州支部）

A4判に縮小

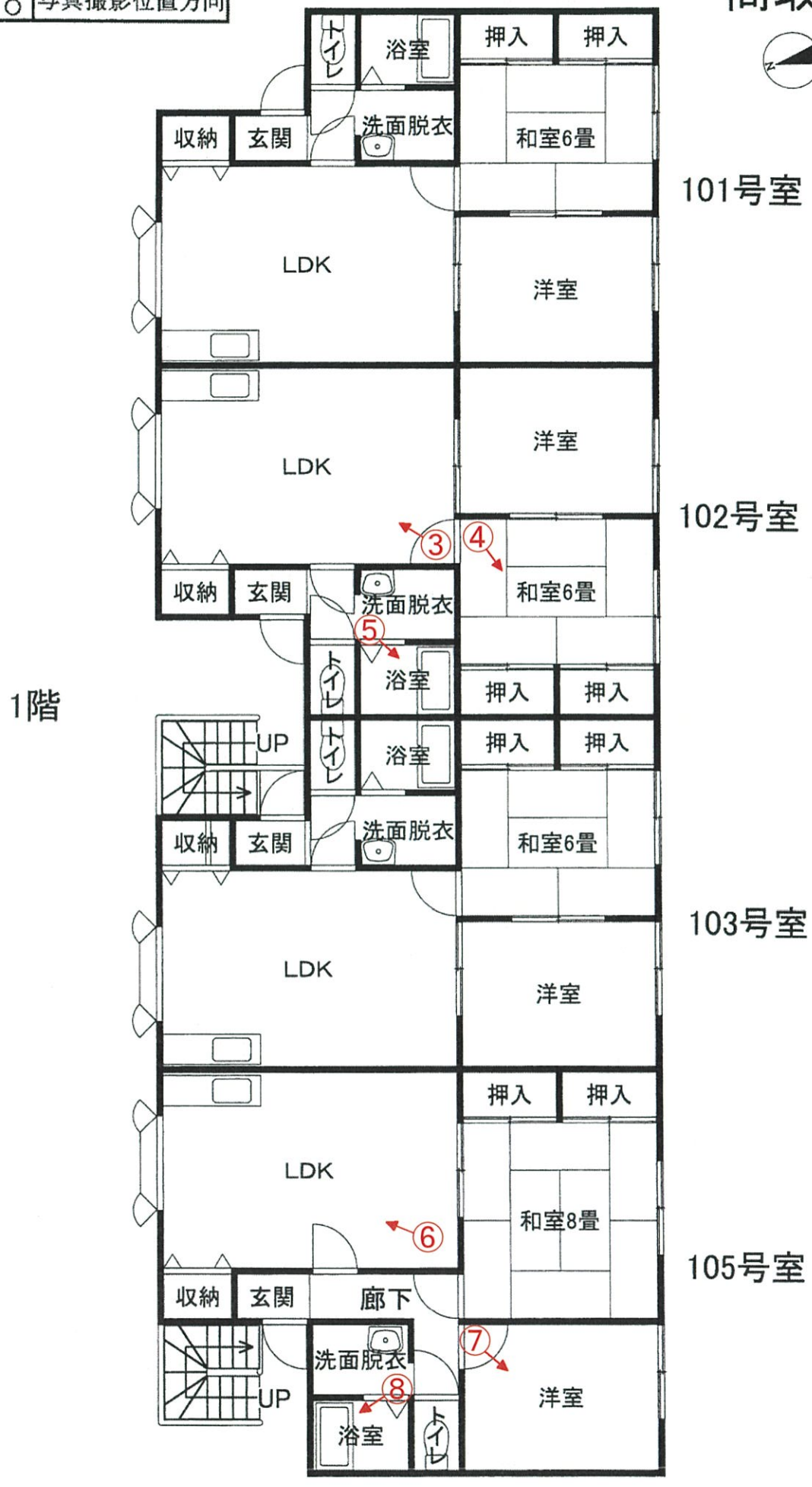
請求番号：4-9

土地建物位置関係図

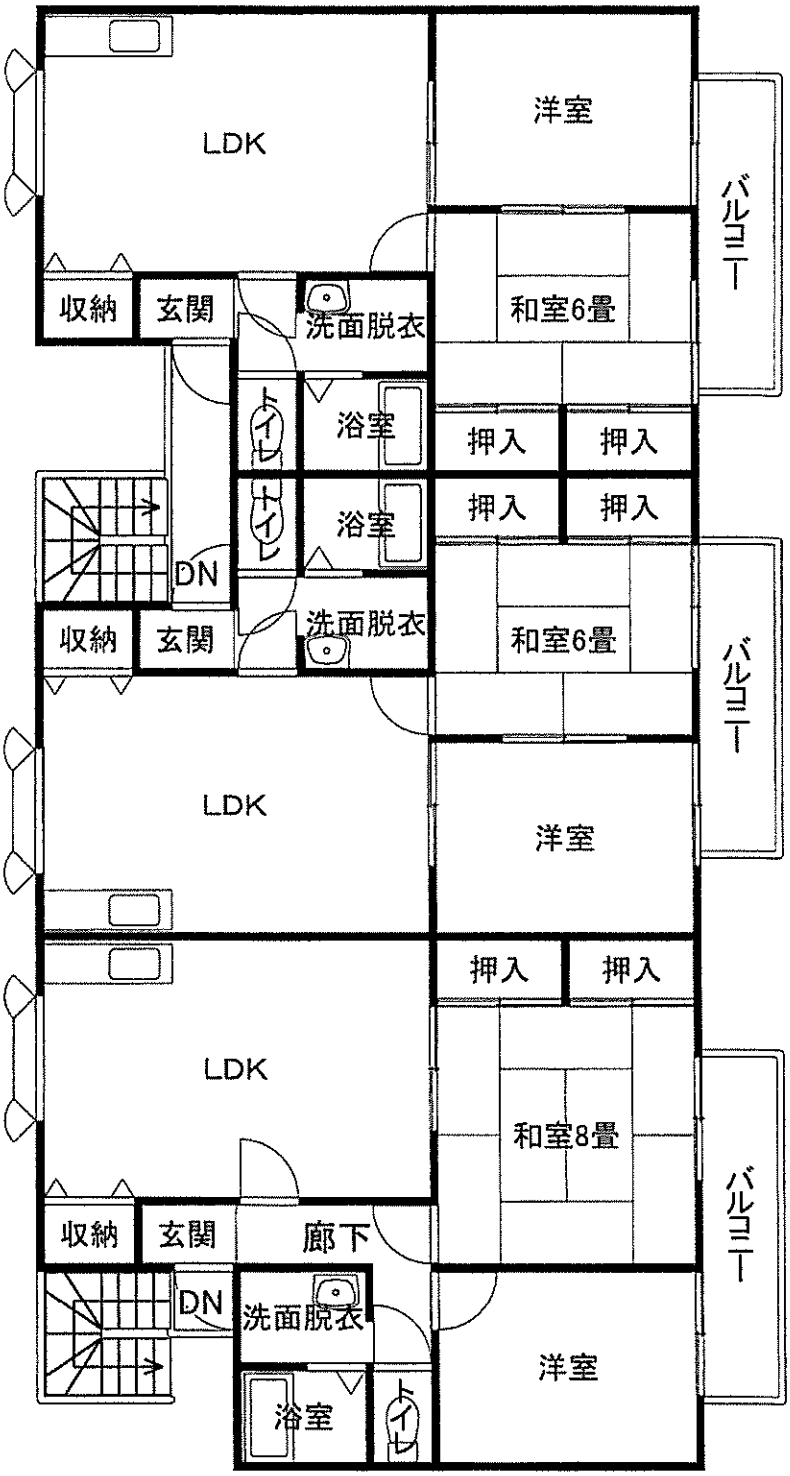

N
電柱
540-1
物件4
559-2
物件5
559-1
物件2
539-2
538-2
7
6
5
4
3
2
1
駐車区画
物件3
水路
コンクリート舗装
物件1
コンクリート舗装
市　道
①
②
写真撮影位置方向

間取図

写真撮影位置方向



間取図


LDK
洋室
バルコニー
201号室
収納
玄関
洗面脱衣
和室6畳
トイレ
浴室
押入
押入
トイレ
浴室
押入
押入
DN
収納
玄関
洗面脱衣
和室6畳
バルコニー
202号室
2階
LDK
洋室
押入
押入
LDK
和室8畳
バルコニー
203号室
収納
玄関
廊下
DN
洗面脱衣
洋室
浴室
トイレ



No. 1

本件土地（物件２，４）及び建物を撮影



No. 2

共有土地（物件１，３）と隣接する河川の占用状況を撮影



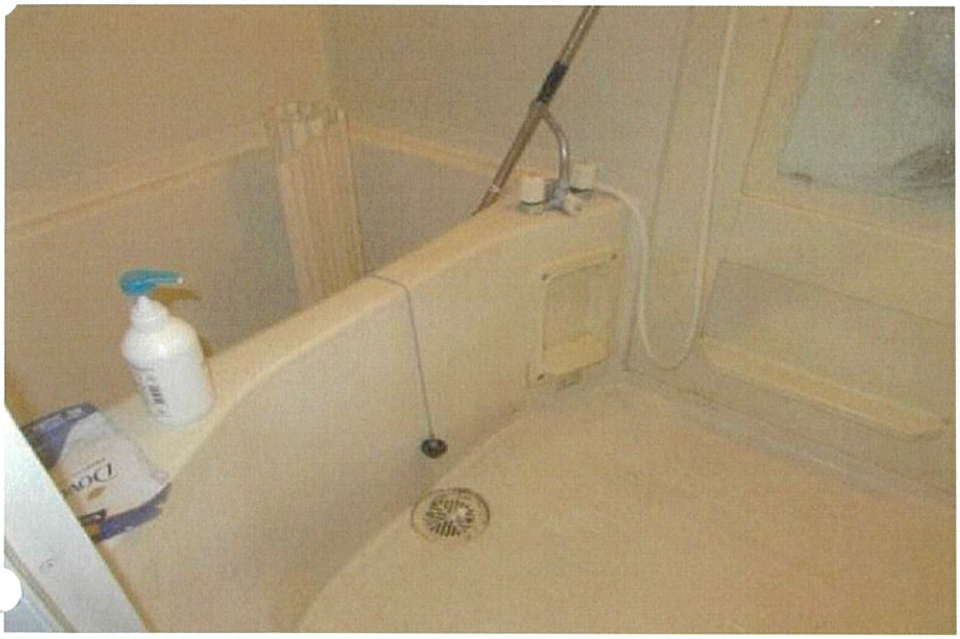
No. 3

１０２号室内を撮影



No. 4

１０２号室内を撮影



No. 5

同　上



No. 6

１０５号室内を撮影



No. 7

１０５号室内を撮影



No. 8

同　上

No.

令 和 8 年 （ケ）第　58　号
令和8年8月15日ほか 現地調査
令 和 8 年 8 月 27 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
福　山　道　和

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金 16,461,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金 1,000 円
物件2（土地）	金 6,750,000 円
物件3（土地）	金 160,000 円
物件4（土地）	金 1,320,000 円
物件5（建物）	金 8,230,000 円

①　一括価格は、物件１～５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２・４の内訳価格は物件５のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件５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	北九州市小倉南区徳吉西一丁目 538　番３ 公衆用道路 13　㎡ （持分2分の1）	特記事項のとおり
2	所在 地番 地目 地積	北九州市小倉南区徳吉西一丁目 539　番１ 宅地 580.62　㎡	同上
3	所在 地番 地目 地積	北九州市小倉南区徳吉西一丁目 539　番５ 公衆用道路 63　㎡ （持分2分の1）	同上
4	所在 地番 地目 地積	北九州市小倉南区徳吉西一丁目 540　番６ 宅地 107.53　㎡	同上
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉南区徳吉西一丁目 539番地1 539　番１ 共同住宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階　220.08　㎡ 2階　166.70　㎡	同上

番号	特記事項
1・3・4	・数量については、現地の状況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おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。
2	・数量については、地積測量図がなく、また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、登記及び公図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。
5	・ほぼ登記記載の数量のとおりである。

住居表示	北九州市小倉南区徳吉西一丁目3番50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１～４一体）

位置・交通 （直線距離）	北九州モノレール「徳力嵐山口」駅の南西方、約1.0km。 西鉄バス「長行校下」停留所の南西方、約170m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象不動産の所在する近隣は、国道322号の背後に戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1m 宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域内
画地条件 （物件２・４）	地積	688.15㎡　（物件2・4の合計登記地積）
	形状	ほぼ長方形　（概ね公図のとおり）
	間口	約17m
	奥行	約37m
	接道関係	一方路
	その他	物件2・4は物件3（共有私道）に接面する。物件1・3は水路上に築造されたコンクリート部分と一体となって通路として利用されている。
接面道路の状況 （物件２・４）	南東側で幅員約 4.0 m の舗装私道と概ね等高に接面。 （建築基準法の道路に該当しない） ※物件2・4が接面する共有私道（物件1・3）は水路上に築造されたコンクリート部分と一体となった通路（幅員約4m）となっており、南側の市道に接続している。	
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 （物件２・４）	上水道　：あり ガス配管　：不明 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、「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（長行小学校内遺跡）に存することから、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。 ②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い。 ③物件1・3と一体となって通路となっている水路上のコンクリート部分については水路占用許可を得ているが、買受人は改めて水路占用許可を受ける必要がある。（詳細は現況調査報告書参照） ④西部ガス株式会社が提供する「都市ガス埋設管確認サービス」の回答では目的土地への引込管の記載がないため目的土地への引込管の有無は不明である。都市ガスの使用は確認出来なかったが、目的物件はプロパンガスを使用している。 ⑤北九州市役所上下水道局が提供する「上水道配管マップ」によれば、北側隣地（540番1）の上水道管が目的土地を経由して引き込んでいる可能性がある。

2．建物の概況及び利用状況　（物件5）

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6年1月17日　新築 経　過　年　数：約　33　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：軽量鉄骨造2階建 屋　　根：スレート葺 外　　壁：サイディング　ほか 天　　井：ビニールクロス貼　ほか 床　　：クッションフロア、タタミ　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：特になし
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：共同住宅 間　取　り：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	概ね普通 経年劣化のほか軽微な損傷が見られ、現況調査報告書に記載の損傷等がある。
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南東側で接面する私道は建築基準法上の道路に該当しないため、建物の再築に当たっては、同法43条第2項第2号の許可申請及び北九州市との協議が必要である。北九州市役所建築指導課で調査したところ、目的建物については、建築確認及び検査済の記録があり、適法に建築されていることを確認した。窓口担当者によれば再築の場合には前述した許可が得られる可能性はあるとのことであるが、具体的な再築の可否については買受希望者において同課に改めて確認する必要がある。

第５ 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と収益価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

Ⅰ 積算価格

1. 基礎となる価格

（１）建付地価格（物件１～４一体）

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	持分割合 オ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	45,000	0.10	13	1.00	1 ／ 2	30,000
2	45,000	0.71	580.62	0.90	1 ／ 1	16,700,000
3	45,000	0.10	63	1.00	1 ／ 2	140,000
4	45,000	0.71	107.53	0.90	1 ／ 1	3,090,000

【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 「 北九州小倉南-14 」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

$$46,300円/㎡ \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{104} = 45,000円/㎡$$

◇ 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
1.04	×	0.98	×	1.02	×	1.00	＝	1.04

イ 個別格差：

（物件2・4）

規模大		埋蔵文化財包蔵地		隣地水道管（※1）		水路上通行（※2）		個別格差
0.80	×	0.99	×	0.99	×	0.90	＝	0.71

（物件1・3）

私道（共有持分）		個別格差
0.10	＝	0.10

※1：隣地の水道管が目的土地を経由している可能性を考慮。

※2：接面する通路の一部が水路上にある。

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5）

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
5	175,000	386.78	0.10	6,770,000

ウ　現価率：（査定）

物件5は、建築後約33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10%を基本に保守管理の状態を勘案した観察減価法による補正（-5%）を施して現価率を査定した。

	残価率		観察減価法		現価率
物件5：	0.10	×（1－	0.05	）＝	0.10

＊観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

2．積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

（1）土地利用権等の価格

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	30,000	0.00	—	0
2	16,700,000	0.35	法定地上権	5,850,000
3	140,000	0.00	—	0
4	3,090,000	0.35	法定地上権	1,080,000
			計	6,930,000

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35％と査定した。

（2）積算価格

番号	基礎となる価格（円） ア	土地利用権等価格（円） イ	積算価格（円） ア＋イ	価格割合
1	30,000	— 0	30,000	0%
2	16,700,000	— 5,850,000	10,850,000	41%
3	140,000	— 0	140,000	1%
4	3,090,000	— 1,080,000	2,010,000	8%
5	6,770,000	＋ 6,930,000	13,700,000	50%
計	26,730,000	計	26,730,000	100%

Ⅱ　収益価格

総収益を粗利回りで還元して、下表のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
4,198,800	1.00	13.0%	0.80	25,840,000

ア　総収益　：年間賃料収入（現況賃料は「現況調査報告書」記載の通り）。なお、年間賃料収入には共益費・駐車場も含む。

イ　家賃等補正　：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ　粗利回り　：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して査定した。

エ　その他補正　：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性、空室率等を勘案して査定した。

Ⅲ　評価額の判定

（1）試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおりのウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下記のとおり査定した。

	占有減価修正前の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ	調整割合
① 積算価格	26,730,000	1.00	26,730,000	30%
② 収益価格	－		25,840,000	70%
調整後の価格	26,110,000円			

イ 占有減価修正　　：　修正の必要は無い。

（2）調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格（円） ア	価格割合 イ	案分後の価格（円） ア×イ
1	26,110,000	0%	1,000
2		41%	10,710,000
3		1%	260,000
4		8%	2,090,000
5		50%	13,060,000

（3）内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	評価額（円） ア×イ×ウ
1	1,000	0.90	0.70	1,000
2	10,710,000	0.90	0.70	6,750,000
3	260,000	0.90	0.70	160,000
4	2,090,000	0.90	0.70	1,320,000
5	13,060,000	0.90	0.70	8,230,000
一括価格（合計）				16,461,000

イ 市場性修正：再建築リスクがあること、全7室中5室が所有者の知人等への賃貸で賃貸借契約書が作成されていないこと等を考慮した修正率。

ウ 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　「 北九州小倉南-14　　」
所在：北九州市小倉南区徳吉東5丁目348番1
住居表示：徳吉東5-11-5
価格：　46,300　円/㎡　　（対前年変動率　　0.7%　）
価格時点：令和8年1月1日
地積：128㎡
地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面街路：　南東　側 幅員　　約4.5m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：北九州モノレール「徳力嵐山口」駅の南西方、道路距離1.6km。
用途指定等：第一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	2	葉
4	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

地理院地図
GSI Maps

位置図①



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps

位置図②



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用