令和　８年（ケ）第　　６９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	11,700,000 9,360,000		2,340,000	75,680	17,089
備考					

令和　8年（ケ）第　　69号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　北九州市小倉北区下到津五丁目　10番地2

建物の名称　　ホワイトキヤツスル下到津

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下到津五丁目　10番2の903

建物の名称　　903

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　　9階部分　101．95平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　1

所在及び地番　北九州市小倉北区下到津五丁目10番2

地　　目　　宅地

地　　積　　1140．38平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　1

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　10000分の128

令和　8年（ケ）第　　69号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月16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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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】
管理費等の滞納あり。

《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　　６９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　北九州市小倉北区下到津五丁目　１０番地２

建物の名称　　ホワイトキヤツスル下到津

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下到津五丁目　１０番２の９０３

建物の名称　　９０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　１０１．９５平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　北九州市小倉北区下到津五丁目１０番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１１４０．３８平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１００００分の１２８

令和８年(ケ)第６９号
令和８年　７月２８日受理
令和８年　８月２８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　　69号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　北九州市小倉北区下到津五丁目　10番地2

建物の名称　ホワイトキヤツスル下到津

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　下到津五丁目　10番2の903

建物の名称　903

種　　類　居宅

構　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　9階部分　101．95平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　1

所在及び地番　北九州市小倉北区下到津五丁目10番2

地　　目　宅地

地　　積　1140．38平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　1

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　10000分の128

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市小倉北区下到津五丁目８番２４－９０３号
建物	物件１
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（空き家）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■次のとおり 管理費　　９，９６０円 修繕積立金　　１４，６９０円 令和８年７月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和８年８月分まで 計５４２，３００円 □不明
管理会社等	日本エスエム㈱
その他の事項	
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
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
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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　A 契約開始日　　令和３年１１月１９日 契約解除日　　令和７年１月１０日
■ 管理会社社員	本件建物の管理費等及びその滞納額は２枚目のとおりです。

（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

■ 本件敷地権の目的たる土地は，公図のとおり，無地番の道路に接道している。

■ 本件建物の占有関係は，関係人の陳述，立入調査の結果から２枚目のとおりと認めた。
なお，本件土地建物の占有等について，所有者に対し郵便照会をしたが回答を得られていない。
本件建物内には第三者の占有をうかがわせるものはなかった。

■ 本件建物はリフォームが完了しており，損傷等は認められなかった。

■ 本件マンションの駐車場に関する情報は次のとおり
駐車場の有無　なし

（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） 12:20 - 12:30	執行官室	ライフライン調査（水道）
R 8年　7月28日　（火） 12:30 - 12:40	執行官室	建物図面請求
R 8年　7月29日　（水） 14:20 - 15:00	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29日　（水） 16:10 - 16:30	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　7月30日　（木） 8:00 - 8:10	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30日　（木） 9:00 - 9:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年　8月27日　（木） 9:15 - 10:10	物件所在地	立入調査，写真撮影

（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２７日

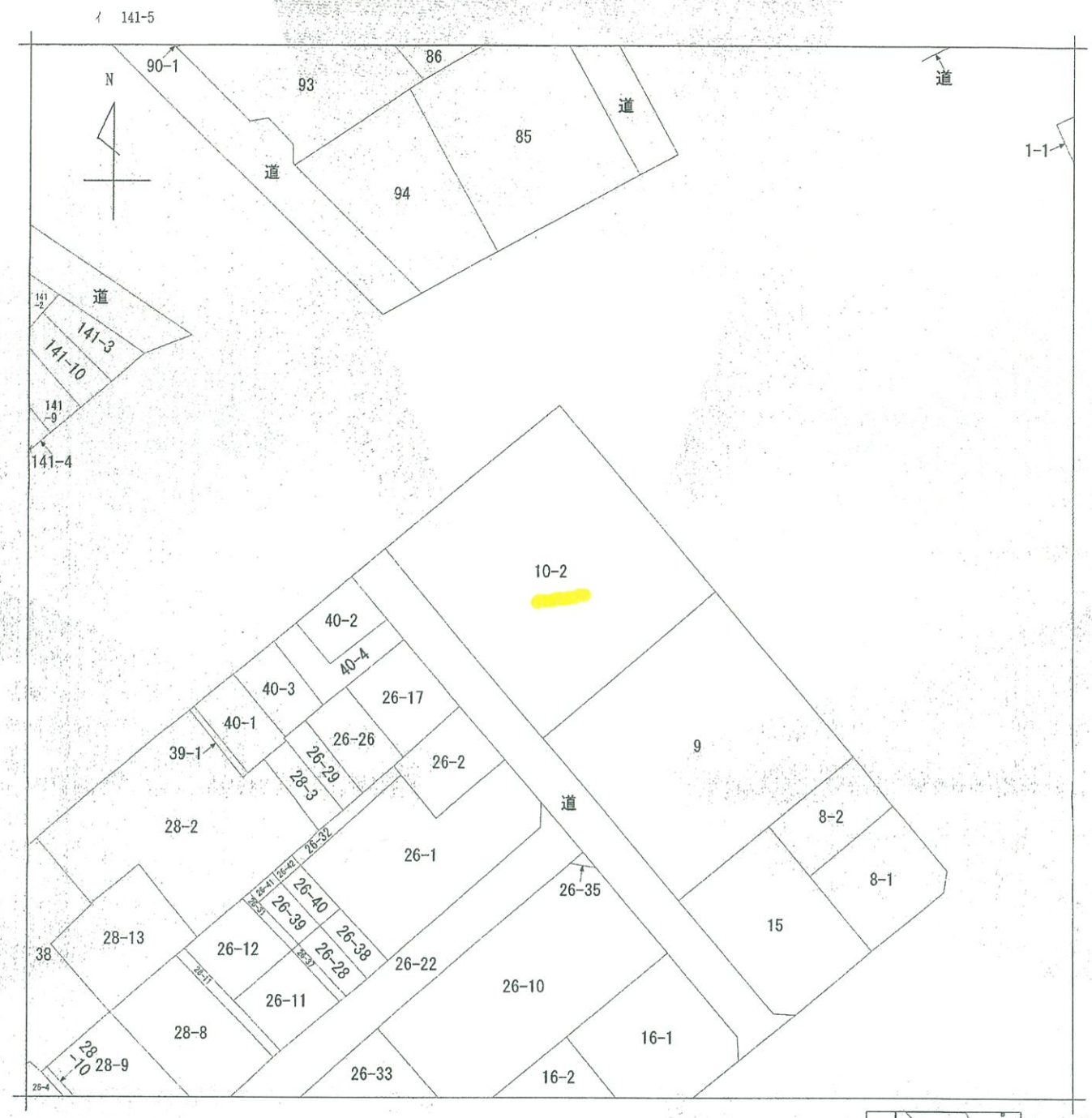
目的物件入口は施錠されていたので，立会人Ｂに立会わせて，解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。

□　令和　年　月　日

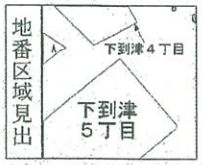
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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。



A　下到津４丁目
B　下到津４丁目
C　下到津５丁目

請求部分	所在	北九州市小倉北区下到津五丁目				地番	10番2		
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

[redacted]

請求番号：26-4
(1/1)

Ａ４判に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和57年9月7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

[redacted]

A4判に縮小

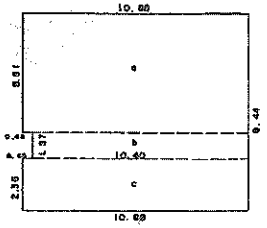
[redacted]

(存校目)

[redacted]

各階平面図　655880

平面図



サソシキ

フゴウ	サンシキ		ユカ メンセキ
a.	10.88 X	5.51 =	59.9488
b.	10.40 X	1.57 =	16.3280
c.	10.88 X	2.36 =	25.6768
		ユカ メンセキ	101.9536

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

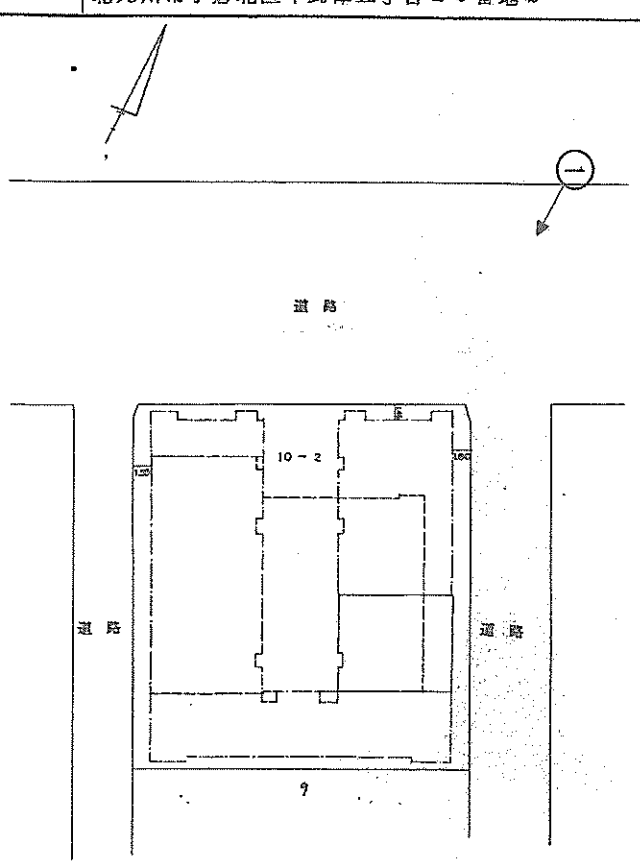
作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250

10-2-903

家屋番号	下到津五丁目 10番2の55
建物の所在	北九州市小倉北区下到津五丁目10番地2

建物図面 各階平面図

S57.9.7



建物の存する部分9階

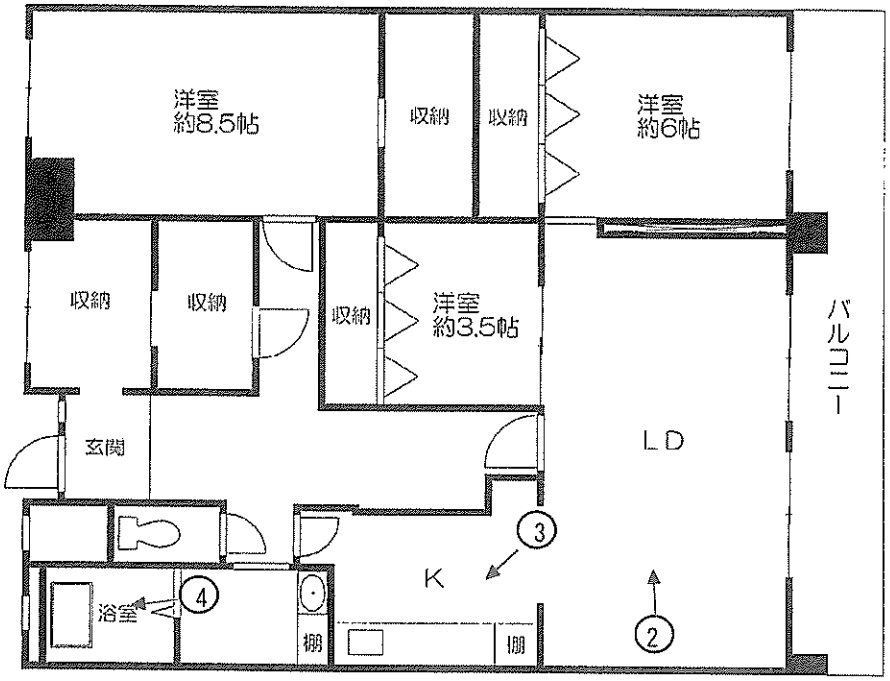
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

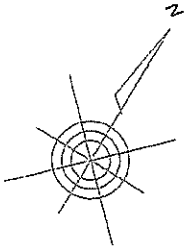
写真撮影位置方向

請求番号：26-5

間　取　図

写真撮影位置方向





No. 1



本件マンションの外観を撮影

本件マンション

No. 2

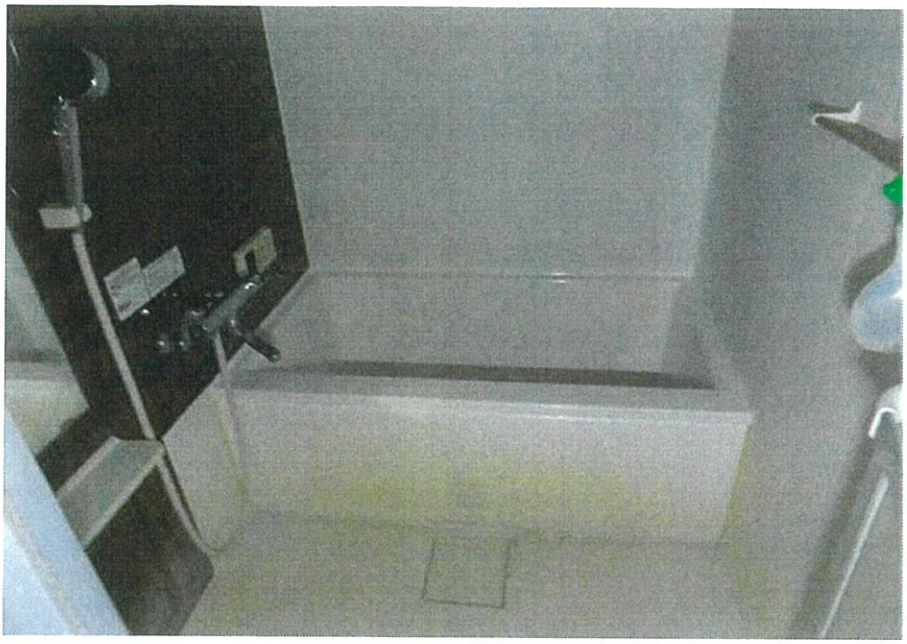


本件建物の室内を撮影

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.

No.

令 和 8 年 （ケ） 第　69　号
令 和 8 年 8 月 27 日 現地調査
令 和 8 年 8 月 31 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
境　達　司

第１　評 価 額

番 号	評　価　額
1	金　11,700,000　円

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	登記上	現況
1	（一棟の建物の表示）		「特記事項」欄参照
	所在	北九州市小倉北区下到津五丁目　10番地2	
	建物の名称	ホワイトキヤツスル下到津	
	（専有部分の建物の表示）		
	家屋番号	下到津五丁目　10番2の903	
	建物の名称	903	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	9階部分　　101.95　㎡	
	（敷地権の目的である土地の表示）		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	北九州市小倉北区下到津五丁目10番2	
	地目	宅地	
	地積	1140.38　㎡	
	（敷地権の表示）		
	土地の符号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	128　／　10000	

特記事項
・　建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積　　（107.01㎡）　　を採用した。 ・　敷地権の目的である土地の数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。

住居表示	北九州市小倉北区下到津五丁目8番24-903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

位置・交通（直線距離）	ＪＲ日豊本線「南小倉」駅の北西方、道路距離950m 西鉄バス「下到津」停留所の東方、約70m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件の所在する近隣地域は、県道沿いに形成された商業地域である。店舗、事務所、共同住宅等が建ち並んでいる。近くに九州栄養福祉大学、小倉西高校などが存している。	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	洪水浸水想定区域ほか
画地条件	規模	1140.38㎡
	形状	ほぼ長方形　（概ね建物図面・各階平面図のとおり）
	間口・奥行	約32m・約36m
	接道関係	三方路地
	その他	特になし
接面道路の状況	北西側で幅員約21.9mの舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）とほぼ等高接面する。 北東側で幅員約8.0mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）とほぼ等高接面する。 南西側で幅員約5.8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）とほぼ等高接面する。	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「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」とは引き込みがある場合である。	
特記事項	・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かった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外。	

2 建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ホワイトキヤツスル下到津
建物の用途	1・2階：店舗・事務所、3～11階：共同住宅、総戸数99戸（総戸数は管理会社の回答による）
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57年7月29日　新築 経過年数　約 45 年 経済的全耐用年数　約 50 年 経済的残存耐用年数　約 5 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 合計床面積　8,260.99 ㎡（登記上）
仕様	外壁　タイル貼り、吹付塗装他 屋根　陸屋根 その他　特になし
設備等	エレベーター　あり（1基） 駐車場　なし　（管理会社の回答による） 集会所　なし 管理人室　あり その他　管理人はなし
建物の品等	使用資材　普通 施工状態　普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通。
特記事項	大規模修繕なし（管理会社の回答による）

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位　　置	9階部分の中間住戸（北東面・南西面採光）
床　面　積	登記記載　101.95㎡ 固定資産税評価証明書上　107.01㎡
間　取　り	3ＬＤＫ、バルコニー約12㎡ （別添「間取図」参照。）
仕　　様	天　井　　ビニールクロス貼り他 床　　フローリング他 内　壁　　ビニールクロス貼り他 設　備　　電気、上下水道、都市ガス等 その他　　キッチン据え付け調理器具はIHクッキングヒーター
保守管理の状態	優る（近年に全面リフォームが実施されている。）
管　理　費　等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専有部分の利用状況等	「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、その動作を確認できないので、使用可能かどうかについては不明である。

第５　評価額算出の過程

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

１　積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

（１）建物の価格

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。

再調達原価（円/㎡） ア	床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
330,000	107.01	0.19	6,710,000

【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　再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用（マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。）等と秤量して査定した。

イ　床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ　現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに一棟の建物に係る観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

現価率：｛1-(1-R)×n/N｝×(1+q)＝　0.19　×　1.00　＝　0.19

R ：残価率　10%

n ：経過年数 約　45 年

N ：経済的全耐用年数　約　50 年

q ：観察減価法による補正率　0%　一棟の建物全体（共用部分）に係る観察減価を行う。

（２）敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格（円/㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
179,000	1.06	1,140.38	1.00	128 / 10000	2,770,000

ア 標準画地価格・・ 標準地「北九州小倉北5-3」の地価公示価格等と比準して査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$175,000円/m^2 \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 179,000円/m^2$$

＊時点修正　：地価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
1.00	×	1.00	×	1.00	×	1.00	＝	1.00

イ 個別格差・・・・

三方路		個別格差
1.06	＝	1.06

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等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・ 登記上の敷地権割合による。

（３）積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格（円） ア	敷地権価格（円） イ	個別格差 （階層・位置・品等、状態等） ウ	積算価格（円） （ア＋イ）×ウ
6,710,000	2,770,000	1.63	15,450,000

ウ　個別格差・・・・ 一棟のマンション内における階層（9階＋3）・位置（中間住戸±0）・品等（標準的±0）、専有部分の保守管理の状態（近年に全面リフォーム実施＋60）等を考量して査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等、状態等) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
115,000	1.63	101.95	19,110,000

ア　基準階の比準価格：　近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ　個別格差：　積算価格と同様。

ウ　専有面積：　登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の判定

（1）試算価格の調整

積算価格・比準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表のとおり査定した。

	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	15,450,000	1.00	15,450,000	50%
② 比準価格	19,110,000	1.00	19,110,000	50%
調整後の価格	17,280,000円			

イ 占有減価修正 ： 修正の必要はない。

（2）評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除減価（敷金等） オ	評価額（円） （ア×イ×ウ×エ）－オ
1	17,280,000円	0.90	0.80	0.94	0	11,700,000円

イ 市場性修正：建築後約45年を経過した古いマンションであり、市場性に劣るため、

－10％の市場性修正を行う。

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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第６　参考価格資料

地価公示価格	：	標準地「北九州小倉北5-3」
所在	：	北九州市小倉北区下到津4丁目61番
住居表示	：	「下到津4-8-3」
価格	：	175,000 円/㎡　　（対前年変動率　2.3％）
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	519 ㎡
地域の概要	：	高層の店舗兼共同住宅、低層店舗が多い商業地域
接面街路	：	南東 側幅員約　22　m舗装県道に接面
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	ＪＲ鹿児島本線「小倉」駅の南西方、道路距離3.3ｋｍ
用途指定等	：	市街化区域 商業地域 （建ぺい率 80%　、容積率400%） 準防火地域

第７　附属資料の表示

1	位置図	2　葉
2	間取図	1　葉
3	写真撮影位置図	1　葉
4	現況写真	1　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



「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



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用