

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 4 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

2 所 在 北九州市小倉南区大字合馬字藤原
地 番 1 0 8 7 番 2
地 目 宅地
地 積 3 5 4 . 1 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 21 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2】

- ・ 隣地との境界が不明確である。
- ・ 売却対象外の土地（地番1087番1）の一部を通行のため無償で利用している。
- ・ 本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番1098番、1102番）への通行のため無償で利用されている。
- ・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号1087番2）の登記が存在する。

《 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。



物 件 目 録

2 所	在	北九州市小倉南区大字合馬字藤原
地	番	1 0 8 7 番 2
地	目	宅地
地	積	3 5 4 . 1 3 平方メートル



令和6年(ケ)第92号
その2(物件2, 3)
令和6年12月17日受理
令和7年2月3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 柳 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

物 件 目 録

2	所 在	北九州市小倉南区大字合馬字藤原		
	地 番	1087番2		
	地 目	宅地		
	地 積	354.13平方メートル		
3	所 在	北九州市小倉南区大字合馬字藤原 1087番地2		
	家屋 番号	1087番2		
	種 類	居宅		
	構 造	木造セメント瓦葺2階建		
	床 面 積	1階	72.52平方メートル	
		2階	56.85平方メートル	

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件 2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 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 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 「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	物件 3 建物は、滅失しており、現存していない。	
建物	物件 3	
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:	
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 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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
■ A (元破産管財人)	1 私は、本件所有者の破産管財人として就任していましたが、現在は管財業務は終了しています。 2 物件2土地については、破産裁判所の許可を得て財団から放棄しましたが、物件3建物は私が破産管財人に就任した当时には既に滅失しており、現存していませんでした。滅失の事実・経緯等は、抵当権者及び破産裁判所に対し報告しています。
■ 北九州市上下水道局職員	上水道供給契約は過去においても確認できませんでした。
■ 所有者	1 物件2土地は私が管理・占有しています。 2 第三者に対して、貸与等はしていません。 3 物件3建物は実家として亡父母が生活していましたが、もう何十年も空き家になっていて、荒れ放題になっていたところ、近隣居住者から倒壊の恐れがあると苦情があったので、2、3年前に取り壊しましたが、まだ滅失登記はしていません。 4 建物を解体した後に雑草が生えて、近隣からまた苦情が来ないようにと物件2土地の一部はコンクリートで覆っています。 5 公道に出るには、西側に隣接する1087番1土地の舗装された道路部分(私道)を通行する必要があります。同私道は古くから地域住民の生活道路として使用されてきていますので、所有者からは使用料等を請求されたことはありません。 6 物件2土地の東側には、私が所有する1098番土地があり、更に東側に位置する1102番土地の所有者が前述の私道に出るため、1098番土地と物件2土地の舗装された通路部分を通行しています。1102番土地の所有者は親戚でもあり、同人の唯一の生活道路となっているため無償での通行を黙認しています。 7 物件2土地は前述の私道と里道に囲まれており、地積測量図のとおり境界付近には境界標がありますが、現在では里道の痕跡はほぼ無くなっていて通路としての機能はありません。 8 物件3建物への水道供給は、1098番土地上の井戸から取水していましたが、同井戸も随分使用していないので、今でも使用できるかは分かりません。 9 隣接地との間で境界争い等はありません。

(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

■ (接道について)

物件2土地は、公図のとおり、無地番の里道（公図上は「道」）に接面しているが、里道の存在を現地で確認することはできず、同里道は現況道路としての形態を成していないため、専ら西側に位置する1087番1土地の一部（私道：舗装部分、幅員約2m）を近隣地域住民らとともに生活道路として使用している。

(土地形状等について)

物件2件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック等が一部存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。また、境界標等は現地で一部確認できた。

ただし、公図上は東側に存する里道が現認できず、東側の境界は不明確である。

物件2土地の一部は、東側隣接地（1098番）や近隣土地（1102番）のための生活道路として使用されている。

(土地の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

(建物について)

物件3建物は、既に現存していないが、滅失登記はされていない。

(その他)

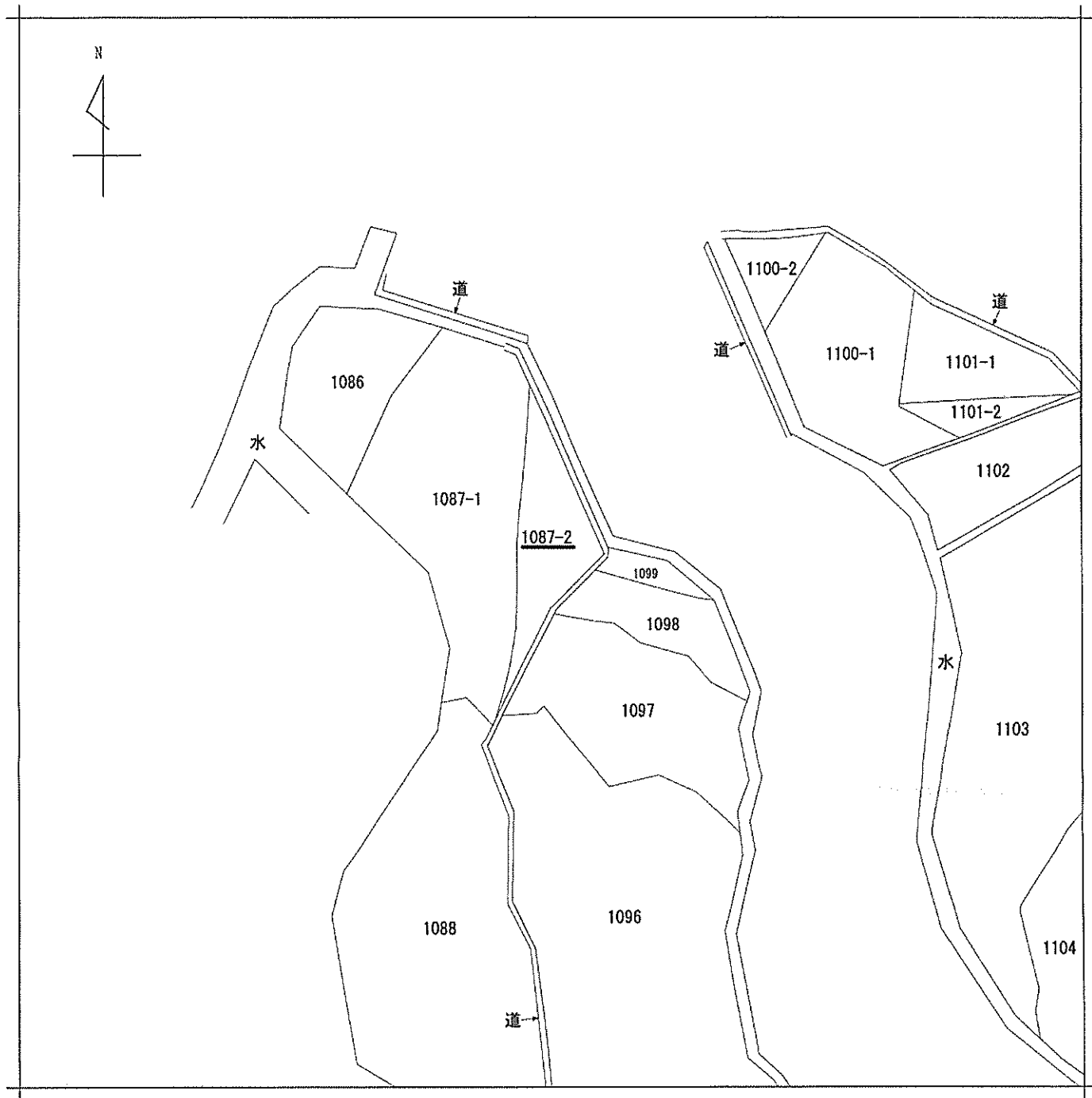
物件2土地への上水道供給は、かつて1098番土地上の井戸から取水されていたが、現在では水源が存在しない可能性がある。

(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 6 年 12月17日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 6 年 12月17日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 6 年 12月17日 (火) 10:50 - 11:00	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 6 年 12月17日 (火) 17:30 - 17:35	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 6 年 12月20日 (金) 9:35 - 10:00	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 占有状況・現況等について破産管財人に照会 (電話)
R 6 年 12月20日 (金) 11:05 - 11:10	執行官室	占有状況・現況等について破産管財人から聴取 (電話)
R 6 年 12月27日 (金) 13:35 - 13:40	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話) 立入調査への協力依頼
R 7 年 1月15日 (水) 12:40 - 13:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
(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 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 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 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	北九州市小倉南区大字合馬字藤原				地番	1087番2		
出力縮	縮尺不明	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				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。

A 4 判に縮小

令和6年12月17日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成22年2月25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6年12月17日 福岡法務局北九州支局

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：8-2

地積測量図

地番 1087-2

土地の所在 北九州市小倉南区大字合馬字藤原

任意座標

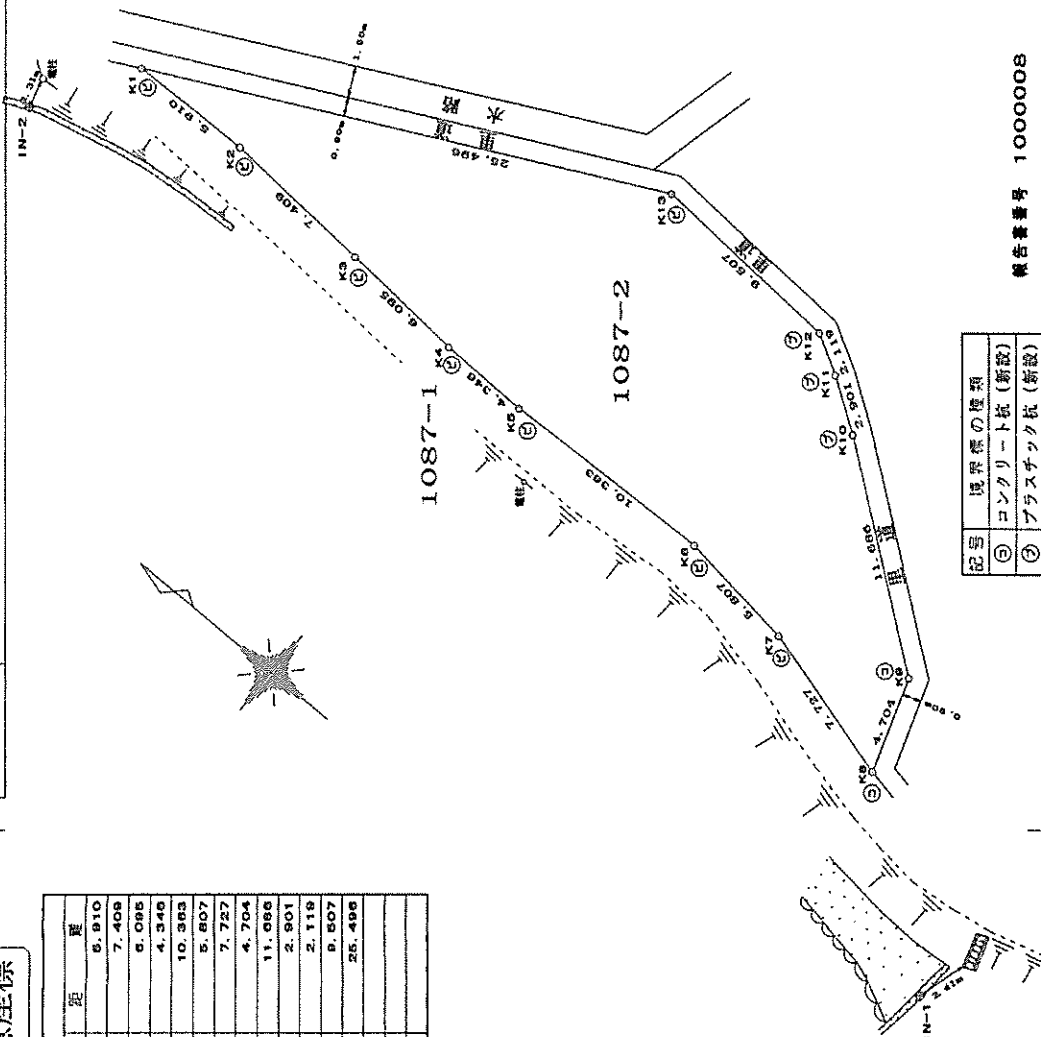
座標式情報

座標式	1087-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座
K1	88.738	101.897	1714.926510	6.910	
K2	82.850	102.088	-1358.182202	7.408	
K3	75.431	101.664	-1370.834048	6.085	
K4	69.348	101.280	-1056.147840	4.346	
K5	65.003	101.172	-1487.531916	10.363	
K6	54.845	101.522	-1836.940728	5.807	
K7	48.879	100.828	-1331.834508	7.727	
K8	41.439	99.738	-585.815078	4.704	
K9	42.948	103.195	1115.744340	11.086	
K10	52.251	110.267	1291.867638	2.901	
K11	54.602	111.881	476.053655	2.118	
K12	56.506	112.927	1280.369326	9.507	
K13	66.000	113.431	3655.107892	25.498	
		距離	708.270021		
		面積	354.1350105		
		地積	354.13	㎡	

引張点表

引張点	材	質	座	標
IN-1	真鍮製金属標 (新設)	X	Y	33.048
IN-2	真鍮製金属標 (新設)	X	Y	92.120
		X	Y	91.607
		Y	Y	97.133

境界点	座標式	座	標
IN-1	IN-2	0-00-00	58.779
K1		5-03-52	50.642
K2		6-24-20	50.785
K3		7-47-51	43.444
K4		8-16-10	37.438
K5		10-55-23	33.212
K6		18-37-57	23.585
K7		23-55-14	18.008
K8		33-22-12	10.687
K9		43-18-48	14.850
K10		38-26-15	26.421
K11		37-32-34	29.286
K12		36-40-47	31.350
K13		27-59-50	39.243



記号	境界標の種類
⑤	コンクリート杭 (新設)
②	プラスチック杭 (新設)
⑬	金属板 (新設)

報告書番号 10000008

作成者

土地家屋調査士

平成22年2月19日作成

申請人

縮尺

1 / 250

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

登記年月日：昭和52年9月3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6年12月17日 福岡法務局北九州支局

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：8-3

613447 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家屋番号

1087-2

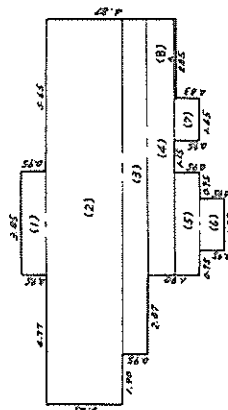
建物の所在 北九州市小倉南区大字台馬字城原 1087-2

作製年月日
昭和五十八年八月十五日

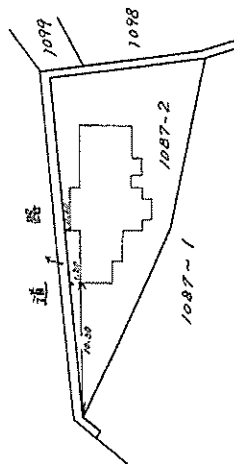
作製者

申請人

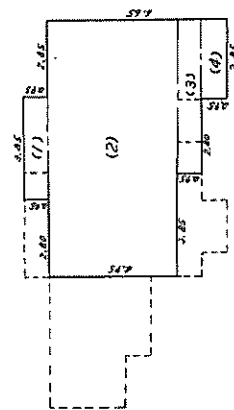
1 階



1 階 床面積				
1	3.85	×	0.85	3.2725
2	14.87	×	2.85	42.3595
3	12.37	×	0.85	10.5145
4	8.50	×	0.85	7.225
5	3.85	×	0.85	3.2725
6	1.85	×	0.85	1.5725
7	1.65	×	0.85	1.4025
8	2.85	×	0.85	2.4225
計				72.52



2 階

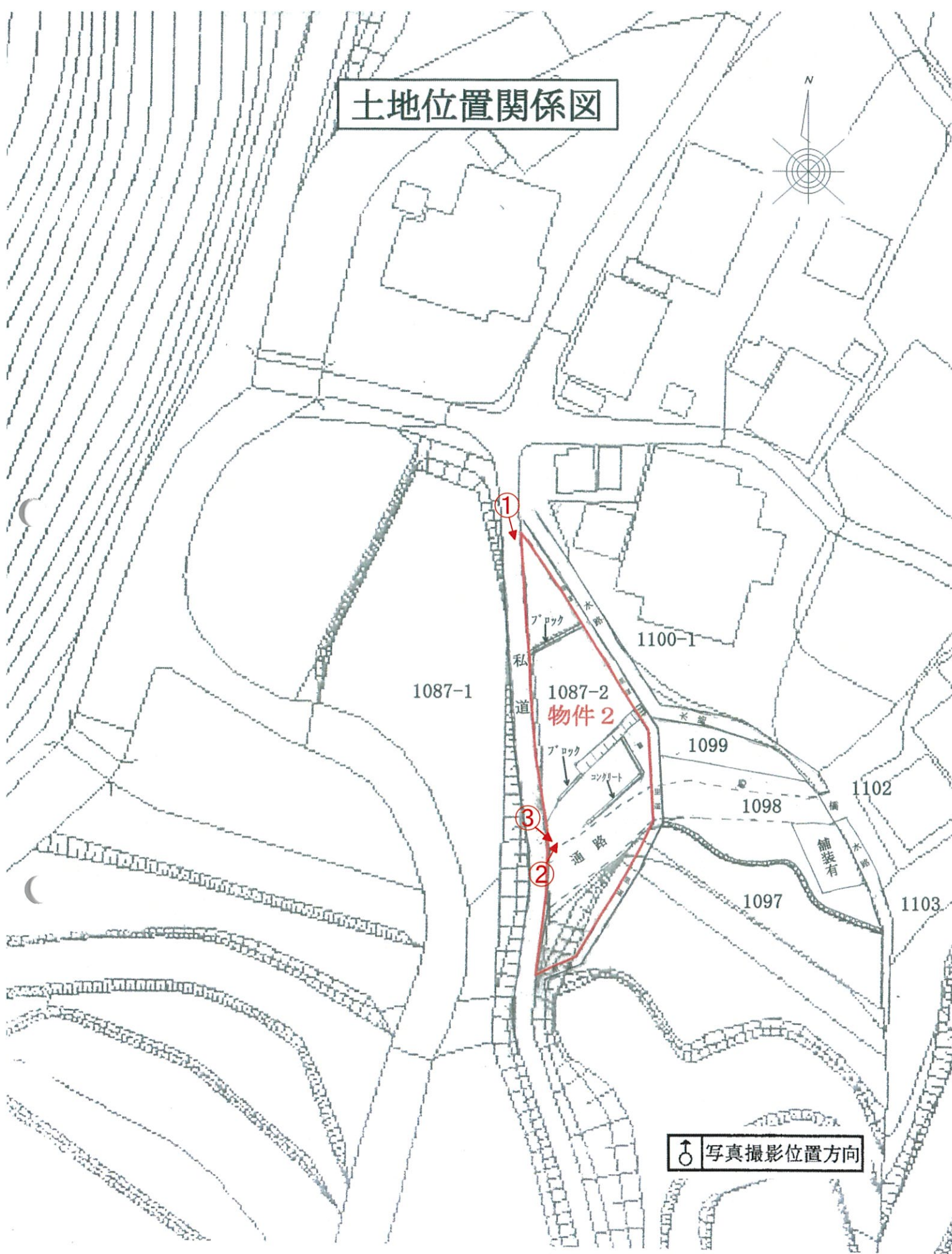


2 階 床面積				
1	3.85	×	0.85	3.2725
2	9.80	×	4.75	46.525
3	5.65	×	0.85	4.8025
4	2.85	×	0.85	2.4225
計				56.8275

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺 1 200 1 500

土地位置関係図



上記図面は、評価人が北九州市地形図、地積測量図(写)等をはり合せて作製した概略図である



No. 1

物件 2 土地を撮影



No. 2

同 上



No. 3

同 上

令和 6年（ケ）第 92 号
令和 7年 1月15日 現地調査
令和 7年 2月 3日 評 価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評 価 書

[全 2 冊のうちの第 2 分冊：物件 2, 3]

評価人 不動産鑑定士

土 手 栄 治

(S-24036-2)

第 1 評価額

物件 2 (土地)	金 980,000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
2	所在地番 地目 地積	北九州市小倉南区大字合馬字藤原 1087番2 宅地 354.13㎡	特記事項のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉南区大字合馬字藤原 1087番地2 1087番2 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 72.52㎡ 2階 56.85㎡	同上
番号	特記事項		
2	・地積については現地で境界標を数箇所発見し、地積測量図とほぼ符合するため登記数量と大きな開差はないと判断し、本件評価は登記数量を採用した。		
3	・現地調査の結果、上記建物は取り壊され、現存していないことが判明した。		
住居表示		住居表示未実施	

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2)

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	都市モノレール小倉線「徳力嵐山口」駅 南西方 約5.2km おでかけ交通バス「合馬」停留所 南方 約370m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、一般住宅、農家住宅のほか農地等も見られる地域である。街路は幅員2～4mの舗装道路が存在し、街路の幅員・連続性は劣る。八幡東区との区境に近く、日用品店舗・小学校等まで2～6kmを要し、接近条件も劣る。地滑り・土石流等の土砂災害警戒区域内に位置し、災害発生の危険性がある。 需要者は当地区に地縁のある者に限られる傾向が強く、需要は弱い。今後とも、当分 現状のまま推移していくものと予測する。	
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	市街化調整区域 — — — — 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地 形 積 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	354.13㎡ 不整形 約47.5m 約12m 一方路 大きく4段に分かれ、それぞれ約1mの段差があり、南部に竹・雑木等が茂る林地を含む。本物件と東側里道及び水路の一部がコンクリートで覆われているため、境界不明確である。
接面道路の状況	西側で幅員約2mの舗装私道(地番1087-1の一部、一部建築基準法第42条第2項の道路に該当)と0～1m高く接面する。	
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 : なし ガス配管 : なし 下 水 道 : なし (注)敷地内への引き込みを基準とし、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
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、埋蔵文化財包蔵及び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	・北九州市開発指導課職員の陳述によると、物件２上の建物が取り壊されて１年以上経過している場合、建物再建築不可の可能性が高いとのことである。なお、個別の具体的な建築等の可否については、買受希望者において利用計画等を北九州市開発指導課に示して確認する必要がある。 ・前面道路は私道であり、買受希望者が今後支障なく利用できるか不明である。 ・本物件の一部は、北東側隣地居住者の車の出入口や近隣居住者の通行等に利用されている可能性がある。 ・竹・雑木等が茂る林地部分が高さ３ｍを超える場合においては、福岡県建築基準法施行条例第５条（がけに近接する建築物の制限）の適用を受ける可能性がある。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ
2	10,800	0.52	354.13	1,990,000

[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「北九州八幡東－14」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 9,800\text{円/㎡} & \times & \frac{98}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{89} & = & 10,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：側道の効用なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.10 & \times & 0.90 & \times & 0.90 & \times & 1.00 & = & 0.89 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路の幅員} & \text{形状が} & \text{段差・林地等} & \text{建物再建築} & \text{上水道等} & \text{境 界} & & & \text{個別格差} \\ \text{等が劣る} & \text{劣る} & \text{を含む} & \text{不可の可能性} & \text{未整備} & \text{不明確} & & & \\ 0.97 & \times & 0.90 & \times & 0.85 & \times & 0.80 & \times & 0.90 & \times & 0.98 & = & 0.52 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
2	1,990,000	1.00	0.70	0.70	980,000

イ 占有減価修正：修正の必要はない。

ウ 市場性修正：本物件の一部が近隣居住者の通行等に利用されている可能性があること、前面私道の利用の可否が不明であること、市街化調整区域内に位置し かけ条例の適用を受ける可能性があること、土砂災害警戒区域内で災害発生の可能性のあること等を考慮した。

エ 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「北九州八幡東－14」

所 在：北九州市八幡東区田代町327番1

住 居 表 示：田代町10－47

価 格：9,800円／㎡（対前年変動率－2.0％）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：831㎡

地 域 の 概 要：農家住宅を中心に一般住宅も見られる住宅地域

接 面 街 路：南東側幅員約 10.5m舗装県道、南西側道

供給処理施設：－

位 置：JR鹿児島本線「八幡」駅の南方、道路距離約11km。

用 途 指 定 等：市街化調整区域

第7 附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	公図(写)	1 葉
3	地積測量図(写)	1 葉
4	土地位置関係図	1 葉
5	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

