

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 25 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 12 月 10 日から 令和 7 年 12 月 17 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 24 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 8 年 1 月 14 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 7 年 11 月 25 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,370,000 6,696,000		1,674,000	129,381	27,724



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 北九州市八幡東区槻田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 8 . 6 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年11月25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】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（小倉北区泉台三丁目862番5等）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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 北九州市八幡東区槻田二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 8 . 6 4 平方メートル |



令和6年(ケ)第69号
令和6年10月8日受理
令和6年11月18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

1	所 在	北九州市八幡東区槻田二丁目
	地 番	1 1 番 5
	地 目	宅地
	地 積	4 1 8 . 6 4 平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市八幡東区槻田二丁目13番5号	付近
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☒ 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。 ☐ ☒ 「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

(占有関係用〈多占〉)

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 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 駐車区画① ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H16・10・16 ----- 自 R6・10・16 至 R7・10・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 8,800円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には消費税を含む
1	☐ 全部 ☒ 駐車区画③ ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・1・14 ----- 自 R6・1・14 至 R7・1・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 8,800円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には消費税を含む
1	☐ 全部 ☒ 駐車区画⑬ ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H31・3・1 ----- 自 R6・3・1 至 R7・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 8,800円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には消費税を含む
1	☐ 全部 ☒ 駐車区画⑭ ----- (株)セントバーナード メディカルアクト	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・8・30 ----- 自 R6・8・30 至 R7・8・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 8,800円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には消費税を含む
	☐ 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
■不動産中央情報センター社員 ■所有者会社代表者	本件土地については、現在は所有者の方が直接管理しており、当社においては駐車場使用者についての情報は持っていません。 1 本件土地は、当社が駐車場として管理していますが、北東側は崖地となっており草木が繁茂しているなど駐車区画として整備ができていないため現在使用できる駐車区画は、接面道路側の5区画のみです。 2 現在は4区画につき賃貸しており、賃貸借契約の内容は3枚目のとおりです。各区画とも1年更新であり、現在の使用料は月額8,800円（消費税込み）です。 3 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)

本件土地は、公図のとおり無地番の公道（公図上は「道」）に接面している。

(土地形状等)

本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。

北東側隣接地（小倉北区泉台三丁目 8 6 2 番 5 等）との境界付近は、高低差約 6 ～ 7 m の崖地となっており、法地部分には擁壁と思われるものが窺えるが、草木等が繁茂しており、境界を微塵するものは確認できず、境界は不明確である。

また、北西及び南東側隣接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等が存し、接面道路との境界と思われる付近には段差が存する。なお、境界標等は確認できなかった。

(本件土地の占有状況)

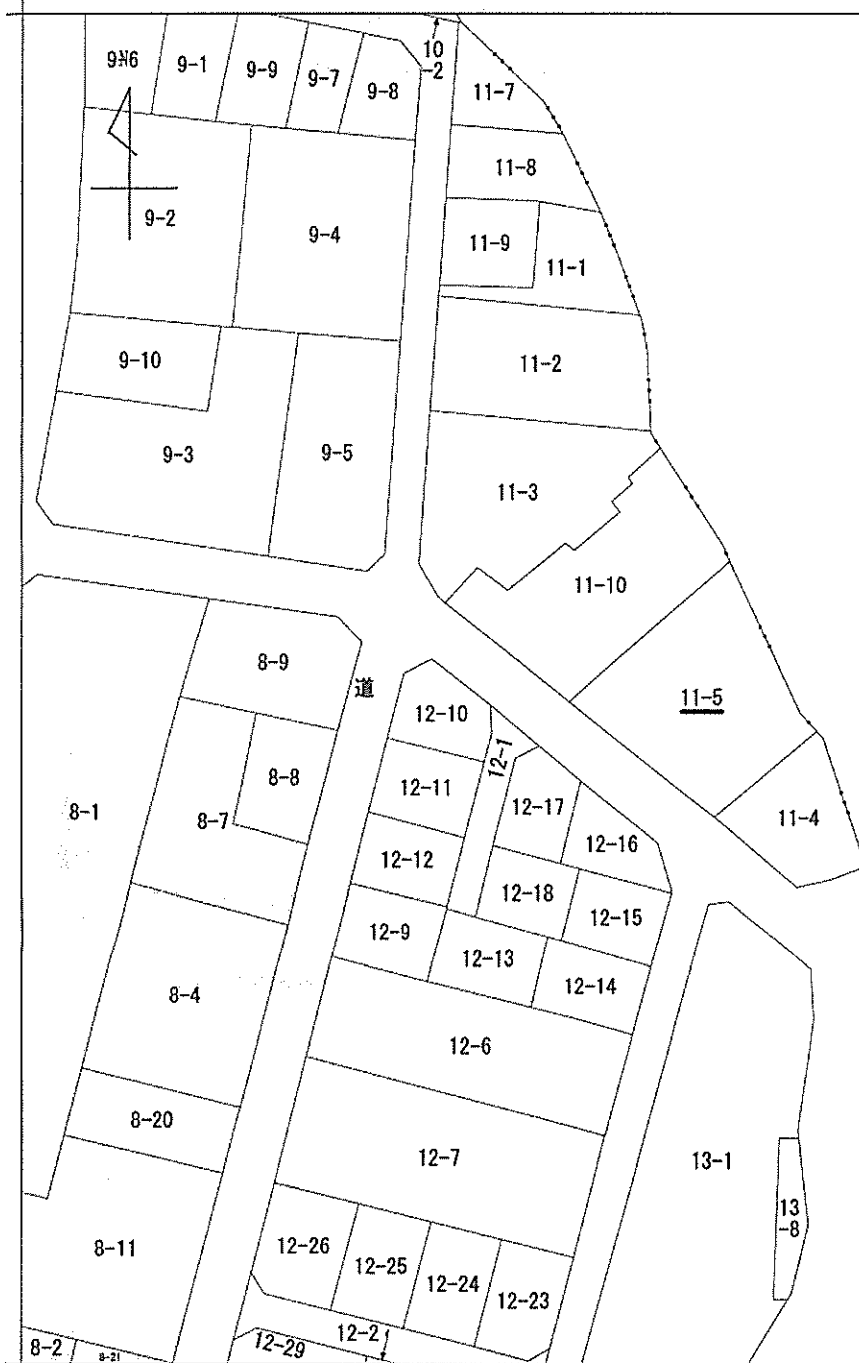
関係人の陳述，立入調査の結果から 2 枚目記載のとおりと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

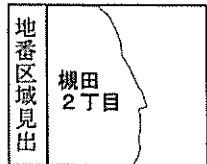
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6 年 10月10日 (木) 11:20 - 11:40	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 6 年 10月10日 (木) 15:15 - 15:35	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図等の調査 登記事項要約書交付申請
R 6 年 10月15日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 6 年 10月17日 (木) 9:40 - 10:00	福岡法務局 八幡出張所	公図の調査 登記事項要約書交付申請
R 6 年 10月18日 (金) 11:15 - 11:25	執行官室	占有状況等について管理会社社員から聴取 (電話)
R 6 年 10月23日 (水) 15:30 - 16:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 駐車区画⑭占有者と面談
R 6 年 10月31日 (木) 10:25 - 10:45	物件所在地	占有調査
R 6 年 10月31日 (木) 13:20 - 13:30	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話)
R 6 年 11月8日 (金) 9:05 - 9:25	福岡法務局 北九州支局	商業登記事項証明書の交付申請
R 6 年 11月8日 (金) 9:50 - 10:00	執行官室	所有者に対し, 駐車区画③の賃貸借契約内容につ き文書照会
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日		

(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。



請求分	所在	北九州市八幡東区槻田二丁目				地番	11番5			
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	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

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10月17日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

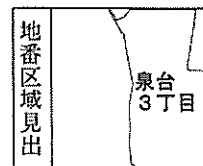
(7枚目)

公用

イ 865-115 ハ 865-88 ホ 865-29 ト 862-25 テ 862-36
ロ 865-125 ニ 865-128 ヘ 865-94 チ 862-33 ツ 862-46



(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	北九州市小倉北区泉台三丁目				地番	862番5		
出力縮	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。

A 4 判に縮小

令和6年10月10日
福岡法務局北九州支局
登記官

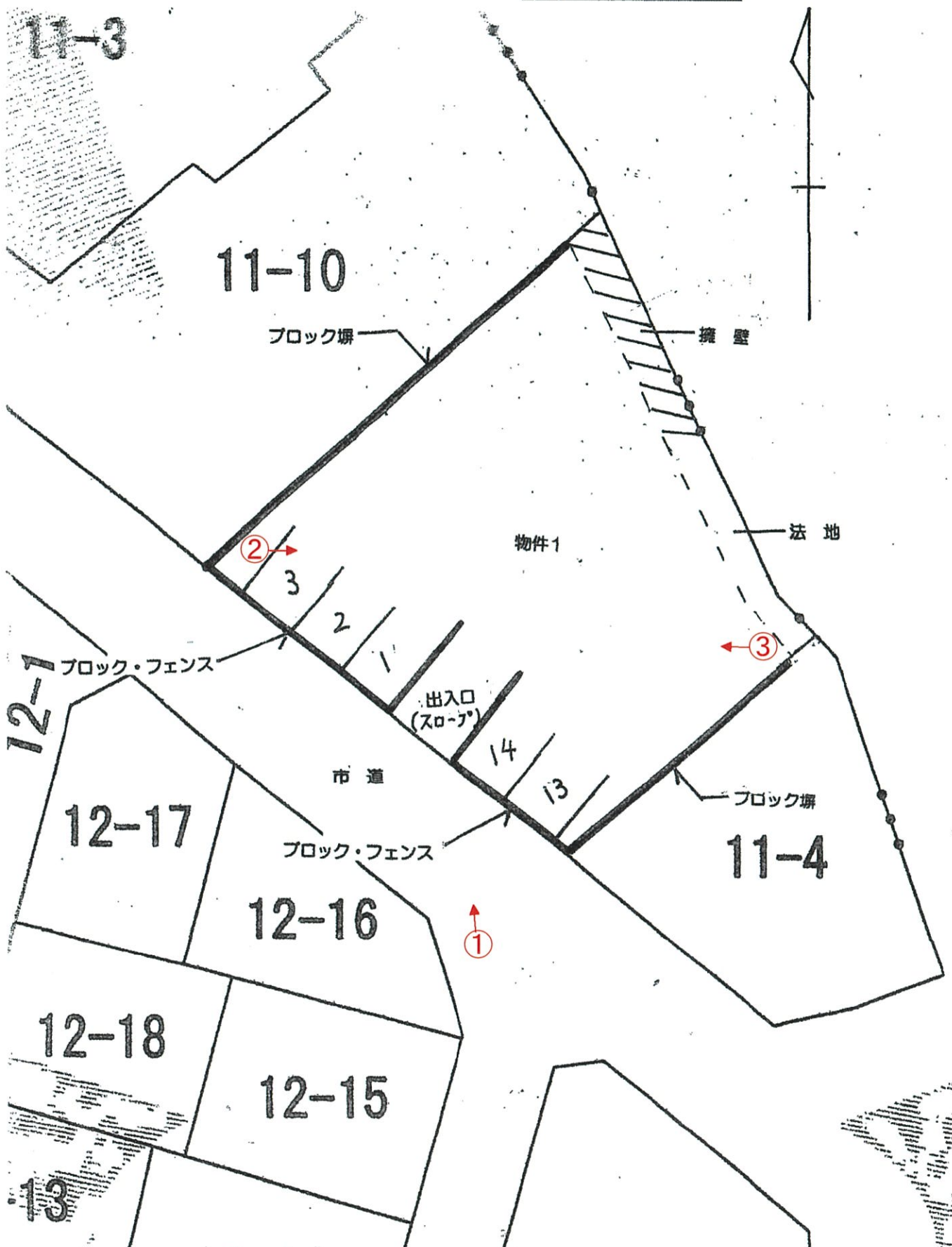
請求番号：34-3
(1/1)

(8枚目)

公用

土地位置関係図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件土地を撮影



No. 2

同 上



No. 3

同 上

令和 6 年（ケ）第 69 号
令和 6 年 10 月 23 日 現地調査
令和 6 年 11 月 17 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
松 本 忠 人

第1 評価額

評価額
金 11,960,000 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瑕疵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	北九州市八幡東区槻田二丁目 11 番 5 宅地 418.64 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・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、公図を参考に現地踏査のうえ、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。 ・北東側隣地（小倉北区泉台3丁目862-5等）との境界は不明瞭である。		
住 居 表 示	北九州市八幡東区槻田二丁目13番5号付近		

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」駅の南西方、約4Km。 JR日豊本線「南小倉」駅のほぼ西方、約1.7Km。 西鉄バス「槻田2丁目」停留所の北東方、約70m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。 なお、地域環境等が変化する要因はなく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	第一種住居地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	地域指定なし	
	そ の 他	景観計画区域 居住誘導区域外 都市機能誘導区域外	
画 地 条 件	地 積	418.64㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ整形	(別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約20m	
	奥 行	約21m	
	接 道 関 係	中間画地	
接面道路の状況	南西側で幅員約5.7m舗装市道に0～0.8m程度高く接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。		
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	： 不明（前面道路には整備済み）	
	ガス配管	： 不明（前面道路には整備済み）	
	下 水 道	： 不明（前面道路には整備済み）	
	(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」とは引き込みが無い場合、「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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合、「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	・道路側の部分が5台分の貸駐車場に供され、4台分が賃貸され、利用されている。賃貸借契約の内容は現況調査報告書のとおり。 ・北東側の平坦部とは6～7m程度の高低差があり、北東側境界は草木等が繁茂している南西向き斜面（一部にコンクリート擁壁が施されている）の途中にあると推認されるが、確認は困難であり、不明瞭である。 ・物件1の平坦部は前述の斜面の下、いわゆるがけ下に位置し、建物の建築等にあたっては「がけ条例」等の規制に留意する必要がある。 ・大半が土砂災害警戒区域に属し、北東側の一部は土砂災害特別警戒区域に属していると見られる。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「泉台遺跡」に属し、建築等にあたっては所定の手続き等を要する。 ・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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件1）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	57,500	0.71	418.64	17,090,000

【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：公示地「北九州小倉北-16」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 55,200\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 57,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：近時の状況等に留意した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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.99 & \times & 1.00 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & = & 0.97 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{境界} & & \text{法地を含む} & & \text{包蔵地} & & \text{諸規制による利用制限等} & & \text{個別格差} \\ & & \text{関係} & & & & & & & & \\ & & 0.97 & \times & 0.93 & \times & 0.99 & \times & 0.80 & = & 0.71 \end{array}$$

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	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額（円） ア×イ×ウ
1	17,090,000	1.00	0.70	11,960,000

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

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：公示地「北九州小倉北-16」
所 在：北九州市小倉北区泉台3丁目865番81
住 居 表 示：泉台3-6-11
価 格：55,200 円/㎡（対前年変動率 0.9%）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：269 ㎡
地 域 の 概 要：一般住宅を主にアパート等も見られる住宅地域
接 面 街 路：北側幅員約4.8m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「小倉」駅の南西方、道路距離4.9Km。
用 途 指 定 等：第一種住居地域（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 公図（写）	2 葉
3 土地位置関係図	1 葉
3 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参照）

以 上



