

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 1月 7日から 令和 8年 1月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 8年 2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12月23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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,280,000 4,224,000	一括	1,056,000	46,920	10,053
1	3,470,000				
2	1,740,000				
3	70,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市八幡西区小嶺一丁目
地 番 399番40
地 目 宅地
地 積 181.81平方メートル

所有者 株式会社ミカワ

- 2 所 在 北九州市八幡西区小嶺一丁目
地 番 399番28
地 目 山林
地 積 91平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社ミカワ

- 3 所 在 北九州市八幡西区小嶺一丁目
地 番 399番11
地 目 公衆用道路
地 積 842平方メートル

共有者 株式会社ミカワ 持分27分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11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 久保山 勝

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 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1～3】

隣地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 北九州市八幡西区小嶺一丁目

地 番 399 番 40

地 目 宅地

地 積 181.81 平方メートル

所有者 株式会社ミカワ

2 所 在 北九州市八幡西区小嶺一丁目

地 番 399 番 28

地 目 山林

地 積 91 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社ミカワ

3 所 在 北九州市八幡西区小嶺一丁目

地 番 399 番 11

地 目 公衆用道路

地 積 842 平方メートル

共有者 株式会社ミカワ 持分 27 分の 1



令和7年(ケ)第89号
令和7年 9月16日受理
令和7年10月17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

物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市八幡西区小嶺一丁目
地 番 399番40
地 目 宅地
地 積 181.81平方メートル

所有者 株式会社ミカワ

- 2 所 在 北九州市八幡西区小嶺一丁目
地 番 399番28
地 目 山林
地 積 91平方メートル

所有者 株式会社ミカワ

- 3 所 在 北九州市八幡西区小嶺一丁目
地 番 399番11
地 目 公衆用道路
地 積 842平方メートル

共有者 株式会社ミカワ 持分27分の1

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	北九州市八幡西区小嶺一丁目 5 番 1 1 号				付 近
土 地	物件 1, 2				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（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 ☐ 上記の者が耕作中の状態で占有している。 ☒ 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 ☐ 執行官意見欄記載のとおり				
そ の 他 の 事 項	従物等として未登記の掘車庫（約 4 2 m ² ）が存在する。				
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 〕				
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

(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市八幡西区小嶺一丁目5番11号		付近
土地	物件3		
現況地目	☐ 宅地（物件） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件） ☐ 原野（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 ☐ 上記の者が耕作中の状態で占有している。 ☐ 上記の者が、更地の状態で占有している ☒ 不特定の者が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 ☐ 執行官意見欄記載のとおり		
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		
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
■ 地域住民	物件 3 の土地までは北九州市管理の水道管が入っています。

(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

(接道)

- 物件1, 2の土地は、公図のとおり、私人共有の物件3の土地（公衆用道路）に接道している。

(形状等)

- 本件各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。

本件各土地には、境界等を示す境界杭などは認められず、本件各土地と隣地との境界は不明確である。

(占有等)

- 本件土地の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果からは、第三者が占有していると思われる徴憑は認められず、2枚目のとおりと認めた。

なお、本件土地の占有等について、所有者に郵便照会をしたが回答を得られていない。

(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 7年 9月22日 (月) 14:10 - 14:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 9月22日 (月) 14:55 - 15:05	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 10月2日 (木) 18:10 - 18:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 10月10日 (金) 12:30 - 13:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影 地域住民と面談

(特記事項)

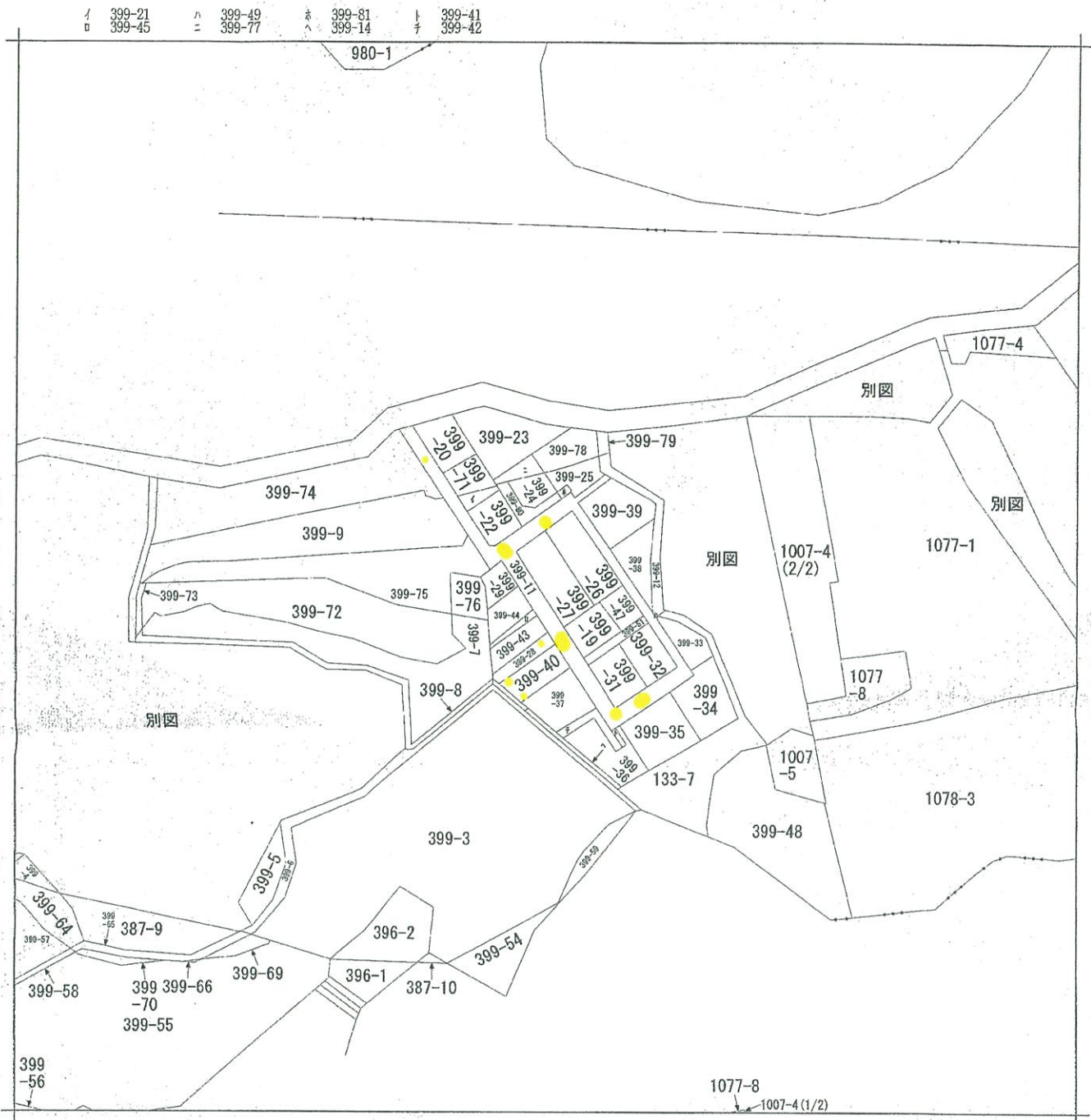
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☐ 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。



A 小嶺2丁目
B 小嶺3丁目
C 大字小嶺1丁目
D 小嶺1丁目
E 小嶺1丁目
F 小嶺1丁目

請求部	所在	北九州市八幡西区小嶺一丁目				地番	399番11			
出力尺	1/1200	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	方位不明			

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7年9月22日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

A 4判に縮小

(7枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和48年7月6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7年9月22日 福岡法務局八幡出張所 登記官

前 399-28後・新

地 番 399-43 399-28

土地の所在 北九州市八幡区大字古塚

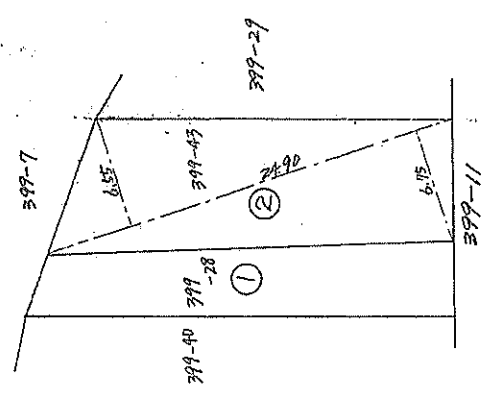
家 地 目

062779

地 積 測 量 図

平 昭48年7月6日登記

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭 和 48 年 6 月 2 日		



② 399-43 求 積 表

$$\frac{24.90 \times (6.55 + 6.13)}{2} = \frac{331.1700}{2} = 165.5850 \text{ m}^2$$

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮 尺 1/300

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和41年3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7年9月22日 福岡法務局八幡出張所 登記官

前 399-28後・新 062776

地番	399-40、399-28
土地の所在	北九州市八幡区大倉山森三丁目

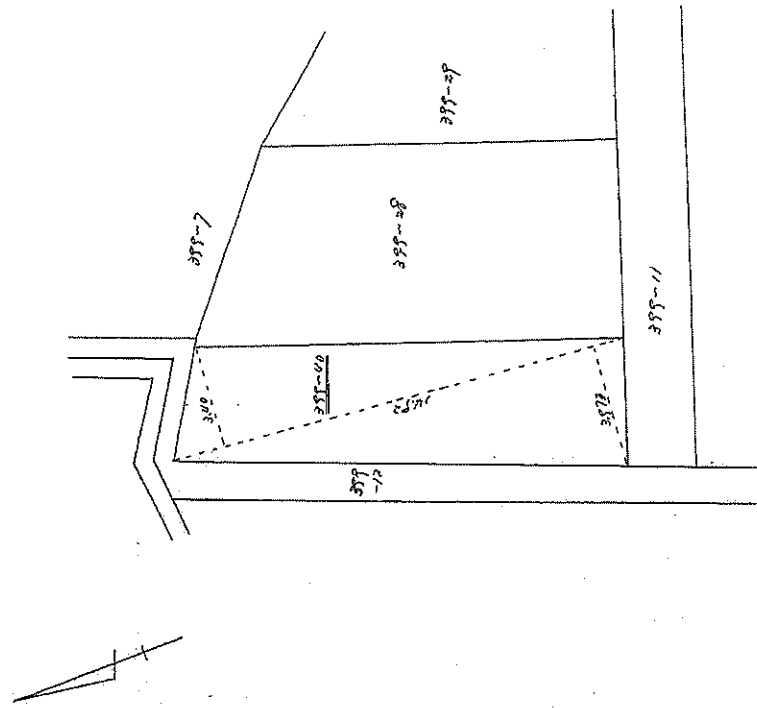
小冊1丁目

測量図

平 昭41年3月18日登記

昭和41年3月18日	作製年月日
作製者	

申請人	
-----	--



399-40算式

$$\frac{14.92 \times (3.978 + 3.40) = 114.00616}{3} = 114.00516$$

= 除 = 664.00268

縮尺	1/300
----	-------

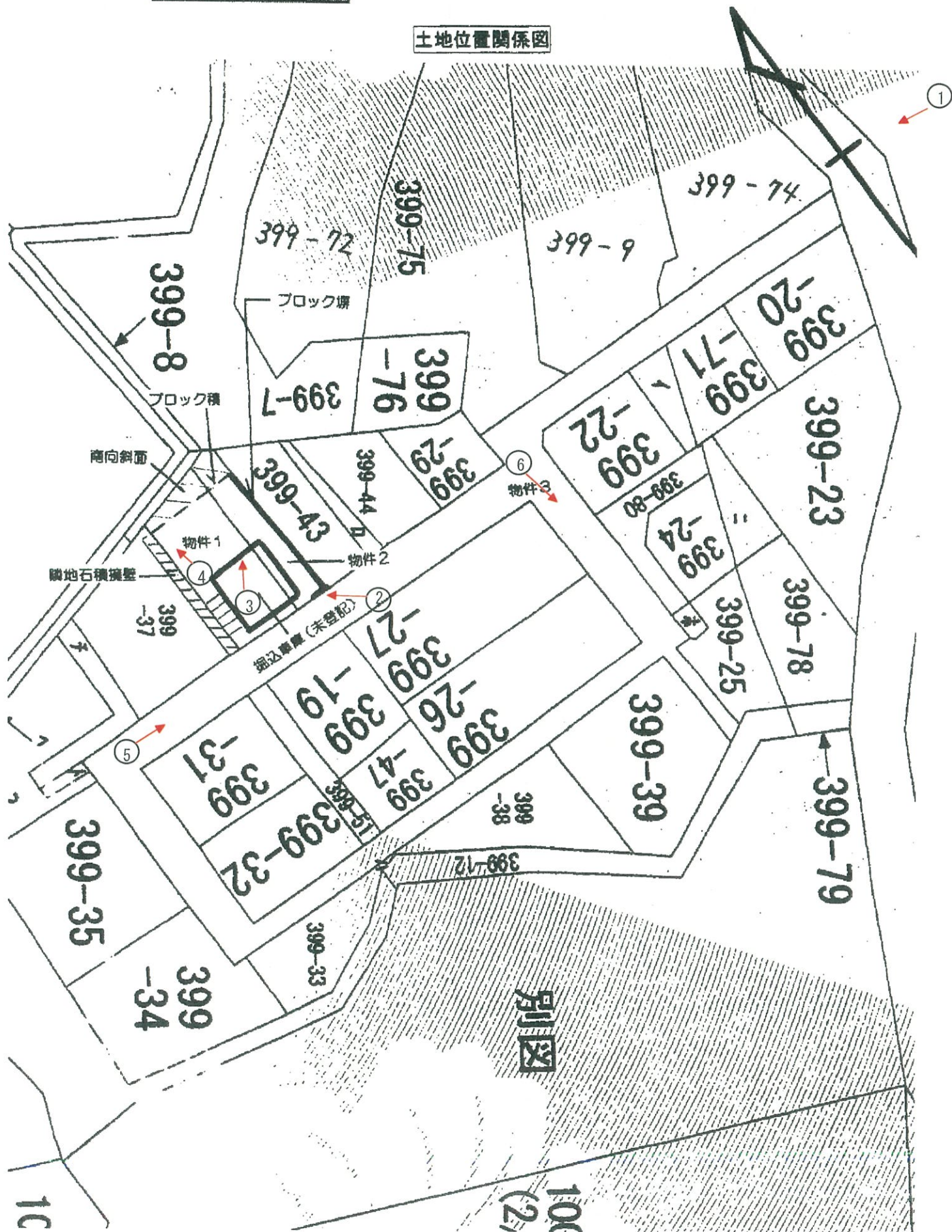
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

額413.18

A 4判に縮小

↑ 写真撮影位置方向

土地位置関係図

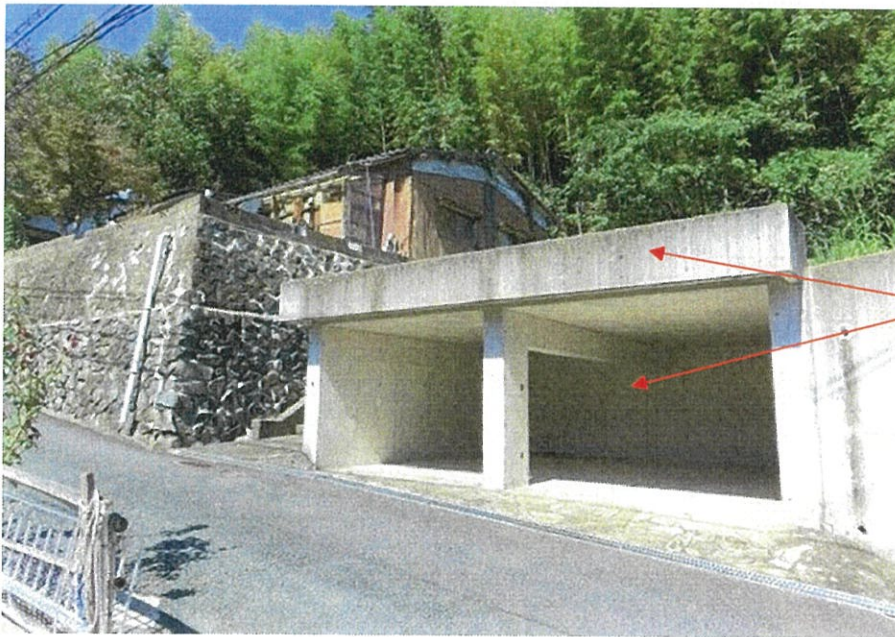




No. 1

本件土地の外観を撮影

物件3の土地



No. 2

本件土地の外観を撮影

物件1, 2の土地



No. 3

物件1, 2の土地上を撮影



No. 4

物件1, 2の土地上を撮影
(物件1, 2の土地はこの雑
林付近の一部を含む)



No. 5

本件土地の外観を撮影

物件3の土地



No. 6

本件土地の外観を撮影

物件3の土地

令和7年（ケ）第 89 号
令和7年10月10日 現地調査
令和7年10月20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

一括価格	
金 5,280,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,470,000 円
物件2（土地）	金 1,740,000 円
物件3（土地）	金 70,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2・3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。

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	北九州市八幡西区小嶺一丁目 399 番 40 宅地 181.81 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区小嶺一丁目 399 番 28 山林 91 m ²	同 上
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	北九州市八幡西区小嶺一丁目 399 番 11 公衆用道路 842 m ² 27分の1	同 上
番号	特 記 事 項		
1・2 一体	・物件1と2は一体地を形成しており、両者の境界は不明瞭である。 ・物件2の現況地目は宅地である。 ・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、公図及び航空写真等をもとに現地踏査のうえ、現地における状況がおおむね符合するので、机上概測等も踏まえ、登記地積を採用して評価した。 ・従物等として掘込車庫（未登記 約42m²）がある。		
3	・現況は私道敷である。 ・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、公図及び航空写真等をもとに現地踏査のうえ、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。		
住 居 表 示	北九州市八幡西区小嶺一丁目5番11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・2一体、物件3）

位 置 ・ 交 通 (直 線 距 離)	JR鹿児島本線「黒崎」駅の南西方、約5.8 k m。 筑豊電鉄「三ヶ森」駅の南東方、約2.5 k m。 以上のように、最寄駅には近接しておらず、西鉄バス「小嶺」 停留所の南西方、約250m。(別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅等が存し、古くに丘陵地を開発してできた既成住宅地域。 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	準工業地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	無	
	そ の 他	宅地造成等規制区域 居住誘導区域内 都市機能誘導 区域外	
画 地 条 件	物件 1・2 一体	積 状	272.81㎡ (登記地積)
		口 約13m	やや不整形 (別添「公図写」参照。)
	物件 3	最 深 奥 行	約22m
		接 道 関 係	中間画地
		そ の 他	・ブロック塀等はあるが、隣地との境界は不明瞭であ る。 ・全体の約85%が平坦で、背面側約15%が南向斜面であ る。
	物件 3	幅員3～4m程度の舗装私道（総延長約223m）に供されており、登記地 積842㎡である。当該私道は不特定多数が利用している。	
接 面 道 路 の 状 況	南側で物件3による幅員3～4m程度の舗装私道（前面は約4m）に2～2.5 m程度高く接面（建築基準法第42条第2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〈引込可〉	
	ガ ス 配 管	： なし	
	下 水 道	： 不明〈引込可〉	
	(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	・ 既述の掘込車庫はコンクリート製で、比較的新しいと見られる。 ・ 南向斜面の詳細な状況把握は困難であるが、建物の建築等ににあたっ て、いわゆる「がけ条例」に留意する必要があることを注記しておく。 ・ 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、埋蔵文化財の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。		

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・2一体、物件3）

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	物件3の 共有持分 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	31,000	0.88	181.81		4,960,000
2	31,000	0.88	91		2,480,000
3	31,000	0.10	842	1/27	100,000

【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「北九州八幡西-15」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,900\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{130} & = & 31,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地域格差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的} & & \text{地域格差} \\ & 1.04 & \times & 1.00 & \times & 1.25 & \times & 1.00 & = & 1.30 \end{array}$$

イ 個別格差：

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{斜面を含む} & & & & \text{供給処理} \\ & & \text{(がけ条例考慮)} & & \text{境界不明瞭} & & \text{施設} \\ \text{物件1・2} & \text{形状} & & & & & \\ \text{一体} & : & 0.98 & \times & 0.85 & \times & 0.99 & \times & 0.97 \\ & & & & & & \text{掘込車庫} & & \text{個別格差} \\ & & & & & & \times & 1.10 & = 0.88 \end{array}$$

物件3：不特定多数が利用し、建築基準法第42条2項道路に該当する私道に供されている。 0.10

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

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	4,960,000	1.00	0.70	3,470,000
2	2,480,000	1.00	0.70	1,740,000
3	100,000	1.00	0.70	70,000
一括価格（合計）				5,280,000

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「北九州八幡西-15」
所 在 : 北九州市八幡西区小嶺台3丁目783番28
住 居 表 示 : 小嶺台3-7-22
価 格 : 39,900 円/㎡ (対前年変動率 + 1.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 220 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「黒崎」駅の南西方、道路距離7.2km。
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 公図(写)	1 葉
3 土地位置関係図	1 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参照)

以 上



