

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

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 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 8 年 1 月 27 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	720,000 576,000	一括	144,000	19,906	4,264
1	560,000				
2	80,000				
3	80,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 北九州市八幡東区末広町
 地 番 1011番29
 地 目 宅地
 地 積 174.11平方メートル

2 所 在 北九州市八幡東区末広町
 地 番 1011番31
 地 目 山林
 地 積 26平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 北九州市八幡東区末広町
 地 番 1011番32
 地 目 山林
 地 積 25平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年12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 白 土 正 之

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1～3】

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 北九州市八幡東区末広町
地 番 1011番29
地 目 宅地
地 積 174.11平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡東区末広町
地 番 1011番31
地 目 山林
地 積 26平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 北九州市八幡東区末広町
地 番 1011番32
地 目 山林
地 積 25平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和7年(ヌ)第23号
令和7年10月 7日受理
令和7年11月 4日提出

その1（物件1～3）

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 | 北九州市八幡東区末広町 |
| | 地 | 番 | 1011番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 174.11平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北九州市八幡東区末広町 |
| | 地 | 番 | 1011番31 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 26平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北九州市八幡東区末広町 |
| | 地 | 番 | 1011番32 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 25平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	北九州市八幡東区末広町11番15号			付近
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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 ☐ 上記の者が耕作中の状態で占有している。 ☒ 上記の者が雑草等が繁茂している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				
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

執行官の意見

(接道)

- 本件土地は、私人所有の道路（地番１０６６）に接道している。
本件土地と隣地との境界は不明確であるものの、本件土地東側の一部の土地が上記私人所有の道路に取り込まれている可能性を否定できない。

(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する。
本件土地には、本件土地と隣地との境界付近に境界等を示す境界杭・擁壁などが一部には認められたものの、雑草等が繁茂しているため、本件土地と隣地との境界を示す徴憑である境界杭等を確認できず、本件土地と隣地との境界は不明確とした。

(占有等)

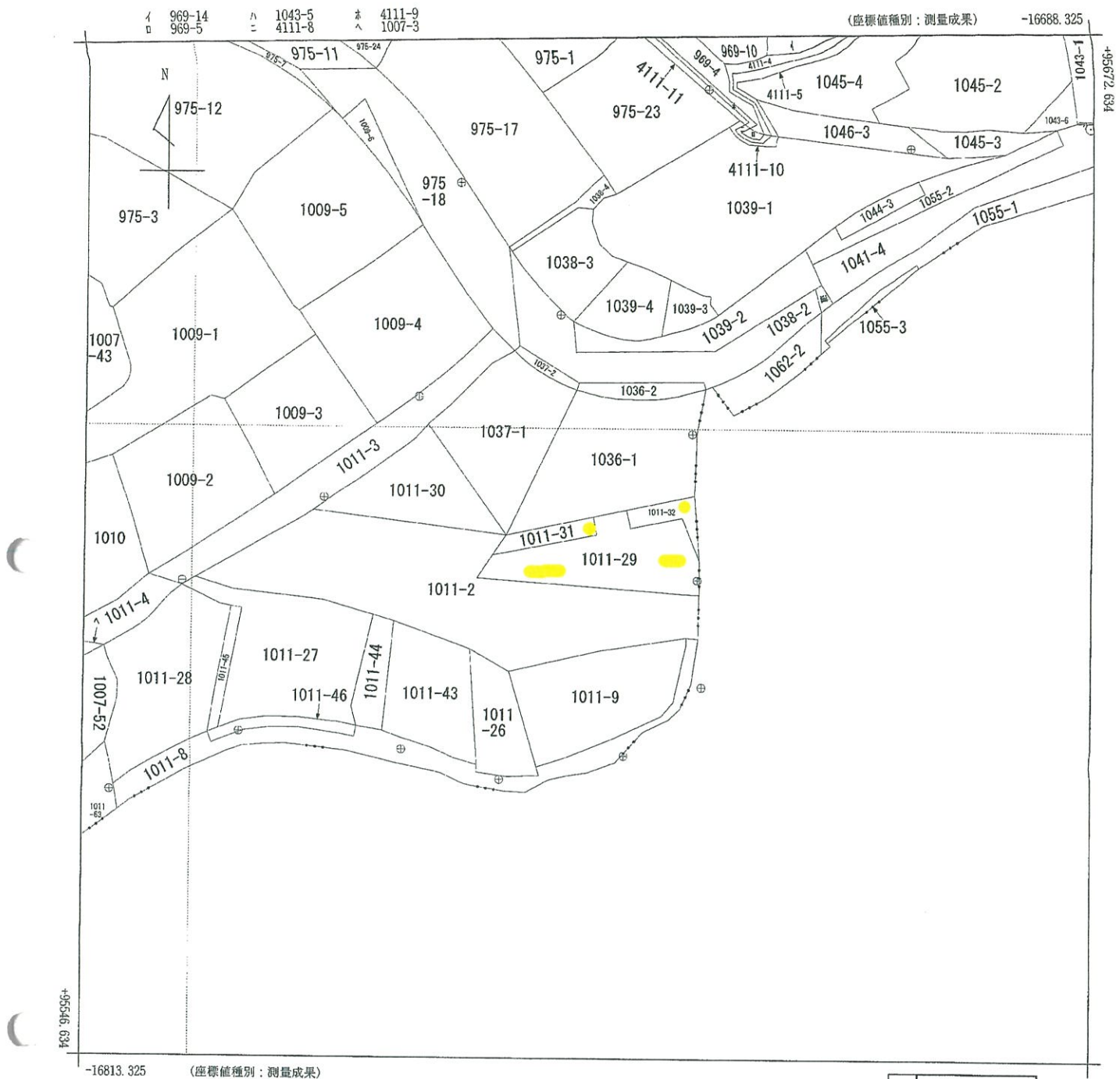
- 本件土地の占有状況等は、立入調査の結果から２枚目のとおりと認めた。
なお、本件土地を第三者が占有していると思われる徴憑は認めらなかった。
なお、本件土地の占有等について、所有者に対して郵便での照会を行ったが、所有者からは回答を得られていない。

(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 10月8日 (水) 10:00 - 10:20	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10日 (金) 17:00 - 17:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 10月10日 (金) 18:10 - 18:15	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29日 (水) 11:50 - 12:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 隣地住民と面談
R 7年 10月8日 (水) 10:00 - 10:20	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
(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



請求部	所在	北九州市八幡東区末広町				地番	1011番29			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和2年1月31日			備付年月日(原図)	令和2年2月12日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月8日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：6-2
(1/1)

A 4 判に縮小

(5枚目)

公用

登記年月日：令和2年2月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月8日 福岡法務局八幡出張所

登記官

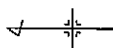
A4判に縮小

(6枚目)

請求番号：6-3

地積測量図

地番	1011-29
土地の所在	北九州市八幡東区末広町

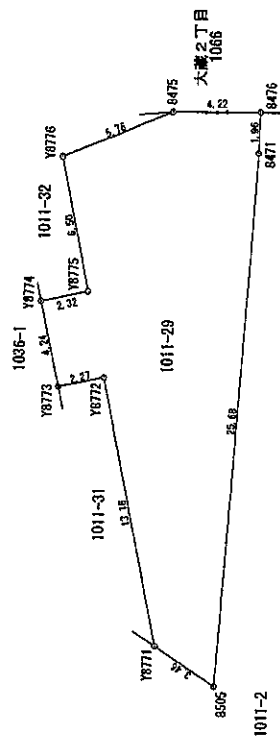


座標求積表

地番	1011-29	Xn	Yn	Op+1 - Xn-1 Yn	座標値の総和
8475		95608.588	-16737.044	-159922.05420	
8476		95613.920	-16732.237	-16176.73191	
8475		95612.631	-16745.014	-16444.02948	
8474		95614.902	-16746.101	-23126.365481	
8473		95611.790	-16750.259	52126.776000	
8472		95606.177	-16749.773	80985.192455	
8471		95606.297	-16764.617	76430.755346	
8470		95604.439	-16738.999	32335.746988	
8476		95604.365	-16737.033	-69441.949317	
			総面積	545.238319	
			面積	174.1195995	
			地積	174.11	m ²

基準点座標一覧表

基準点名	X	Y	座標	注
30159	95584.272	-16745.201	法務局(標準)点	
30160	95592.870	-16738.699	法務局(標準)点	



世界測地系・平面直角座標系Ⅱ
測算年月日 令和2年12月3日

単位:m

30159

作業機関

計画機関

縮尺

1/ 250

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10月8日 福岡法務局八幡出張所

令和7年10月8日 福岡法務局八幡出張所

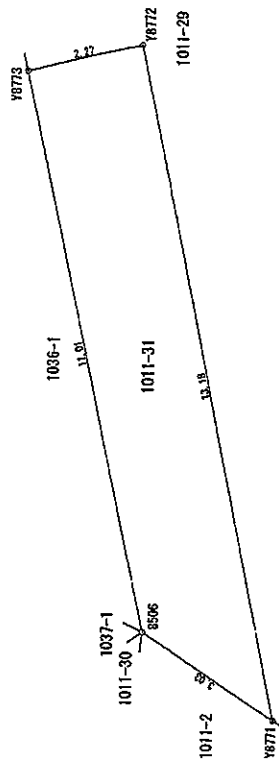
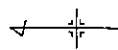
အိမ်ထောင်စု

A 4 判に縮小

請求番号：6-4

圖量測地

地番	1011-31
土地の所在	北九州市八幡東区末広

[illegible]

地 名	101-31	Yn		Oka1 - An-1)Yn		地 野 率 の 種 類
測 点	Xn					
Y872	95611.790	-15749.773		-80985.132455		
Y873	35514.014	-16750.250		1440.521500		
8506	95811.704	-16761.016		81039.912300		
Y871	95609.177	-16762.658		-1441.592114		
		備 考		53.289291		
		地 面 積		20.644655		
		地 積		26.84		

趙一農在天津

測 点 名	X 座 標	Y 座 標	覆 盖 别
30160	95592.870	-16736.699	法務局4級基準点
30161	95506.153	-16737.286	法務局4級基準点

世界測地系 - 平面直角座標系Ⅱ
測暲年月日 令和1年12月3日

单位:元

作業機関

和 2 年 1 月 14 日 作成)

計画機関

縮尺

1/ 100

登記年月日：令和2年2月12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10月8日 福岡法務局八幡出張所

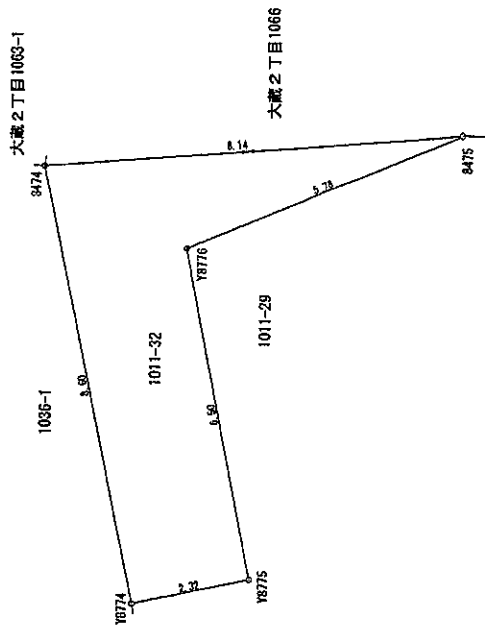
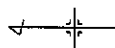
登記官

A 4 判に縮小

請求番号：6-5

地積測量図

地番	1011-32
土地の所在	北九州市八幡東区米広町



座標求積表

測点	1011-32	Xn	Yn	$\sum(X_{n+1} - X_n)Y_n$	地積の積算
8474		95616.705	-16737.692	-105681.787288	
18774		95614.902	-16746.101	68223.615474	
18775		95612.631	-16745.614	16444.192948	
18776		95613.630	-16733.237	67676.25191	
8475		95608.588	-16737.044	-46612.667940	
計				50.08785	
面積				25.043925	
地積				25.04	m ²

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	建	算
30161	95606.153		-16737.286		法務局4番測量点	
30162	95674.375		-16738.018		法務局4番測量点	

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ
測量年月日 令和2年12月3日

単位:m

作業機関

計画機関

縮尺

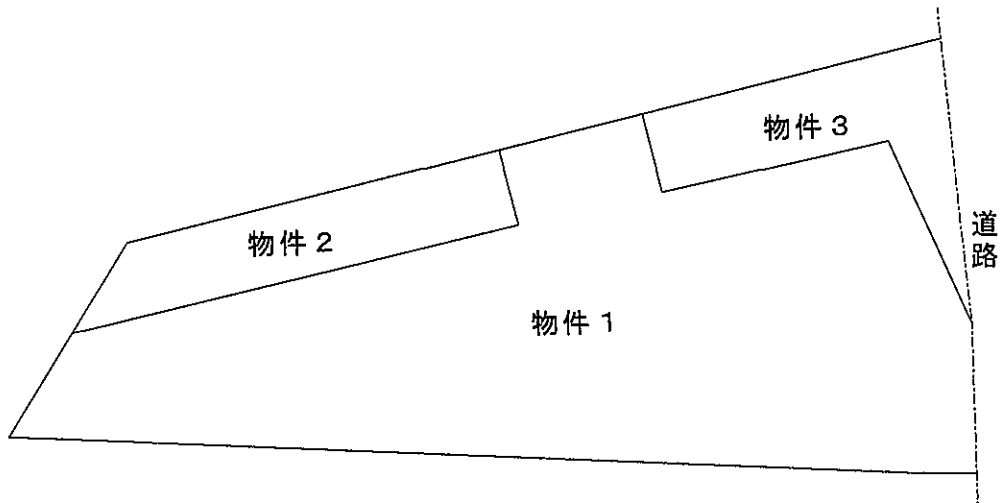
1/ 100

土地位置関係図

↑ 写真撮影位置方向

①

②



N

④

③



No. 1

本件土地の外観を撮影

本件土地



No. 2

本件土地の外観を撮影

本件土地



No. 3

本件土地と接道状況を撮影

本件土地



No. 4

本件土地の外観を撮影

本件土地

No. _____

No. _____

令和7年（ヌ）第23号 その1
令和7年10月28日 現地調査
令和7年11月13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
山崎 晃尚 印

第1 評価額

一括価格	
金 720,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 560,000 円
物件2（土地）	金 80,000 円
物件3（土地）	金 80,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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	北九州市八幡東区末広町 1011 番 29 宅地 174.11 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡東区末広町 1011 番 31 山林 26 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡東区末広町 1011 番 32 山林 25 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～3	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・3	登記地目は山林であるが、現況地目は宅地である。		
住 居 表 示		北九州市八幡東区末広町11番15号付近	

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1～3一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「スペースワールド」駅の南東方、約1.6km。 コミュニティバス「大蔵ファミリーハイツ」停留所の南西方、約50m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	北向き傾斜地勢の既成住宅地域である。地域内は幅員が狭く曲がりくねった坂道や階段道路が殆どで、街路条件や地勢が劣るところである。平坦地の住宅地域に比べると、不動産需要は低迷している。	
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	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	防火地域及び準防火地域の指定なし
	そ の 他 の 規 制	建築物の高さの最高限度は10m 外壁の後退距離は1m 宅地造成等工事規制法
画 地 条 件	地 積	225.11㎡ (合計登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約12m
	奥 行	約26m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約2～4mの舗装私道と0.5～2m程度高位に接面（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 : あり ガス配管 : なし（引き込み可） 下 水 道 : なし（引き込み可） （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（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である。上下水道は所有者へのヒアリングができないことから、上下水道局公表の資料等より推定した。	

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認められなかった。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・接面道路は曲がりくねった急坂であり、バス通りから至る途中の幅員は1m程度のところもあるほか、接面道路の南方では階段道路がみられ、自動車の通行はできない。 ・北側隣地より5m程度高く、境界沿いは石積みやコンクリートブロック積みが混在した2段擁壁となっており、現行の基準を満たしていないものと思われる。よって、がけ条例の適用により、建物の建築に当たっては、改修が必要になると考えられる。ただし、詳細な判定を行うには専門機関による調査が必要である。 ・接面道路が2項道路であるため建物の建築に当たってはセットバックを要する。 ・物件は雑草雑木・笹等が生い茂っているため道路側を除き、立ち入りが困難であり、画地内の詳細な状況は不明である。 ・道路台帳や地積測量図、周辺建物図面等から推定すると、接面道路は目的土地と東側隣地の境界沿いを走り、目的土地の東側部分が道路に含まれる可能性が窺われる。ただし、境界が不明瞭であることから、詳細は明確ではない。 ・境界については「現況調査報告書」記載のとおりである。
---------	--

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	17,500	0.53	174.11	1,610,000
2	17,500	0.53	26	240,000
3	17,500	0.53	25	230,000

【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「北九州八幡東-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,500\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{127} & = & 17,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし（角地及び形状の増減価なし） 1.00

◇ 地 域 格 差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
1.10 × 0.96 × 1.20 × 1.00 = 1.27

イ 個 別 格 差： 高低差 形状 境界不明瞭
0.75 × 0.80 × 0.95
道路の種別 セットバック 個別格差
× 0.95 × 0.97 = 0.53

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	1,610,000	0.50	0.70	560,000
2	240,000	0.50	0.70	80,000
3	230,000	0.50	0.70	80,000
一括価格(合計)				720,000

イ 市場性修正：建物の建築に当たって擁壁の改修が必要となる可能性が高いこと、街路条件が著しく劣り需要が大きく減退すること、雑草雑木が繁茂し立入が困難な箇所があること、物件の一部が道路に含まれる可能性があることを考慮した。

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「北九州八幡東-8」
所 在 : 北九州市八幡東区景勝町1617番7
住 居 表 示 : 景勝町2-15
価 格 : 22,500 円/㎡ (対前年変動率 -0.9%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 183 ㎡
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い谷間の既成住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約4m 市道、西側道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「八幡」駅の南東方、道路距離4km。
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)

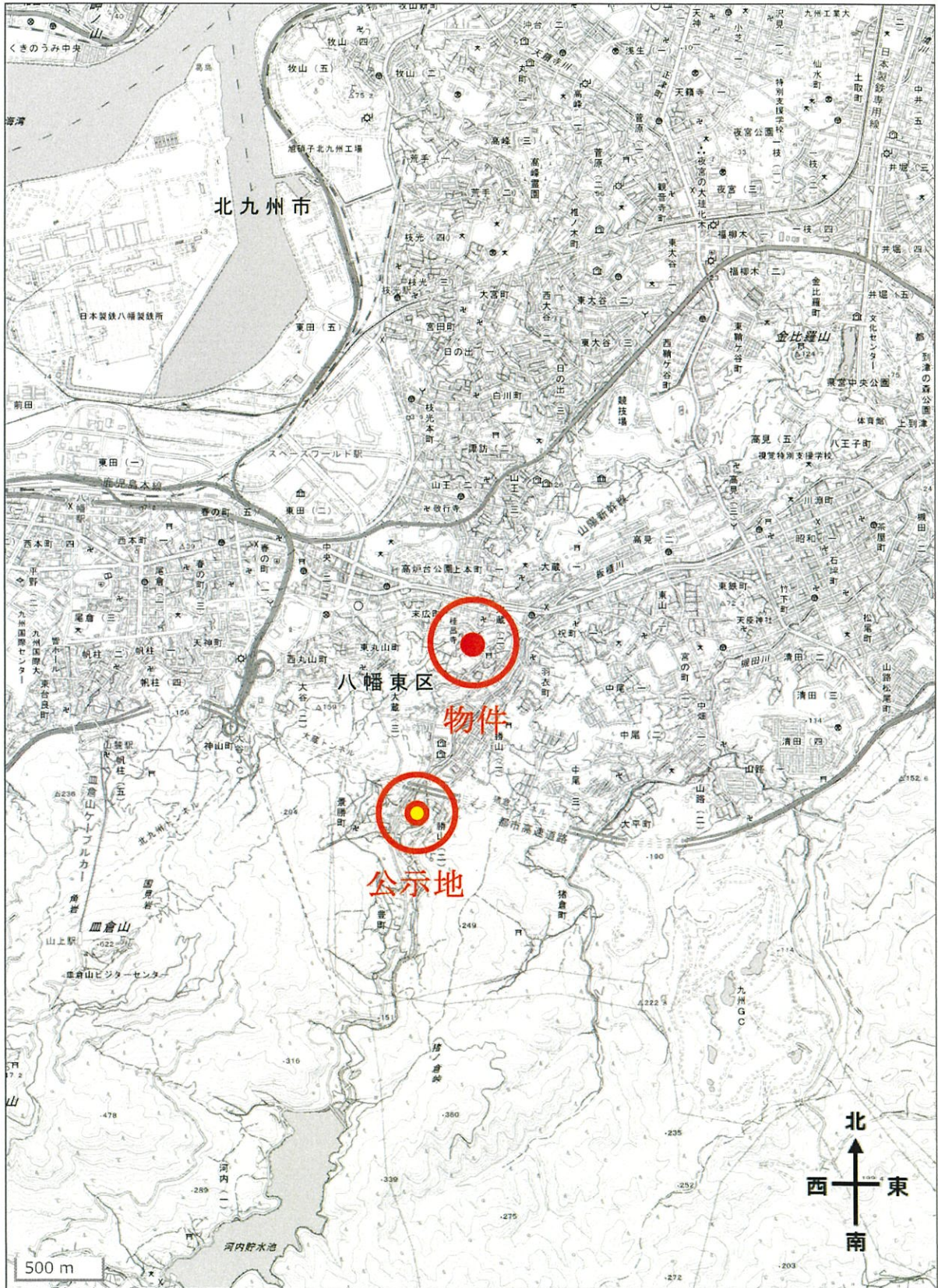
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	3 葉
4 土地位置関係図	1 葉
5 写真撮影位置図	1 葉
6 現況写真	1 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

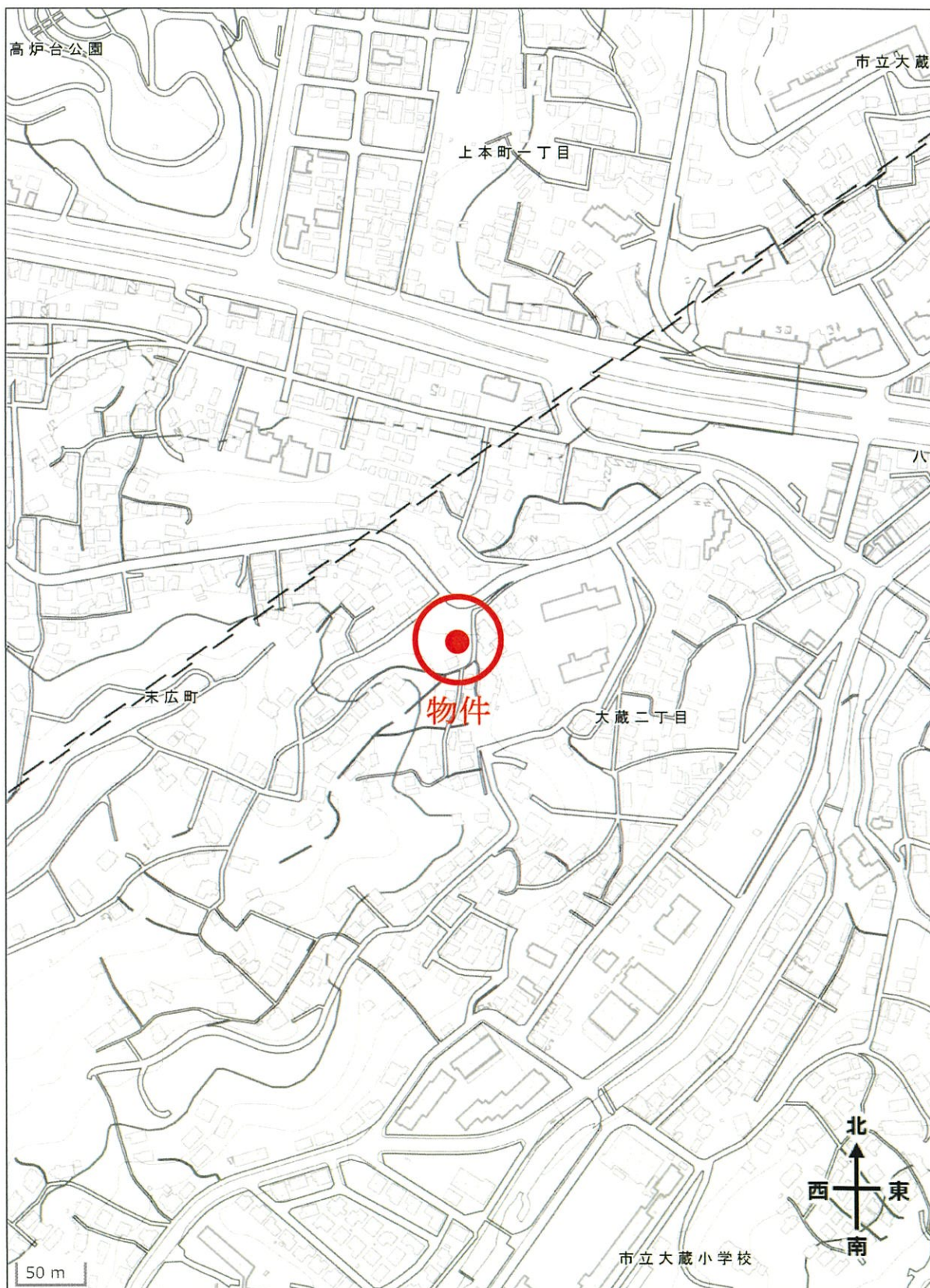
地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図

GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用