

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)
4, 5	660,000 528,000	一括	132,000	33,348	7,146
4	10,000				
5	650,000				
備考					



物 件 目 録

4 所 在 北九州市若松区中畑町

地 番 8 6 2 番 1 9

地 目 公衆用道路

地 積 6.6平方メートル

共有者 A 持分4分の2

5 所 在 北九州市若松区中畑町

地 番 8 6 2 番 9

地 目 宅地

地 積 910.10平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A



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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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4, 5】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号5】

本件土地に家屋番号862番9の建物が登記記録上は存在するが、本件土地
上には存在しない。

《 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

4 所 在 北九州市若松区中畑町

地 番 862番19

地 目 公衆用道路

地 積 66平方メートル

共有者 A 持分4分の2

5 所 在 北九州市若松区中畑町

地 番 862番9

地 目 宅地

地 積 910.10平方メートル

(現況)

地 目 山林

所有者 A



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2（物件4，5）

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

4 所 在 北九州市若松区中畑町

地 番 8 6 2 番 1 9

地 目 公衆用道路

地 積 6 6 平方メートル

共有者 A 持分4分の2

5 所 在 北九州市若松区中畑町

地 番 8 6 2 番 9

地 目 宅地

地 積 9 1 0 . 1 0 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市若松区中畑町20番41号	付近
土地	物件4	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件4） ☐ 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。 ☐ 上記の者が竹林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 ☒ 不特定の者が公衆用道路として使用している	
その他の事項	目的外物件として電柱が存在する。	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市若松区中畑町20番41号		付近
土地	物件5		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件5） ☐ 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。 ☒ 上記の者が竹林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)

- 物件4の土地は物件5の私人所有の公衆用道路に接道している。

物件5の土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。

(形状等)

- 物件4の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。

物件4の土地と目的外土地（公衆用道路、地番862-30）は一体となって公衆用道路を形成しており、両土地の境界等は不明確である。

- 物件5の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。

物件5の土地には、本件土地と隣地との境界等を示す境界杭などの徴憑は認められず、本件土地と隣地との境界は不明確である。

なお、山林のため、竹林等が繁茂し、立入調査を実施できていない箇所がある。

(占有等)

- 物件4の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。

- 物件5の土地の占有状況等は、立入調査の結果から、第三者が占有していると思われる徴憑は認められず、3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。

(その他)

- 物件5の土地には建物は存在しない。

ただし、次の建物（以下「目的外建物」という。）が登記記録上は存在している。

所在 北九州市若松区中畑町862番地9

家屋番号 862番9

種類 居宅

構造 木造セメント瓦葺平家建

床面積 67.24㎡

上記目的外建物が物件5の土地にないと認めた理由は次のとおり。

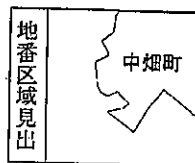
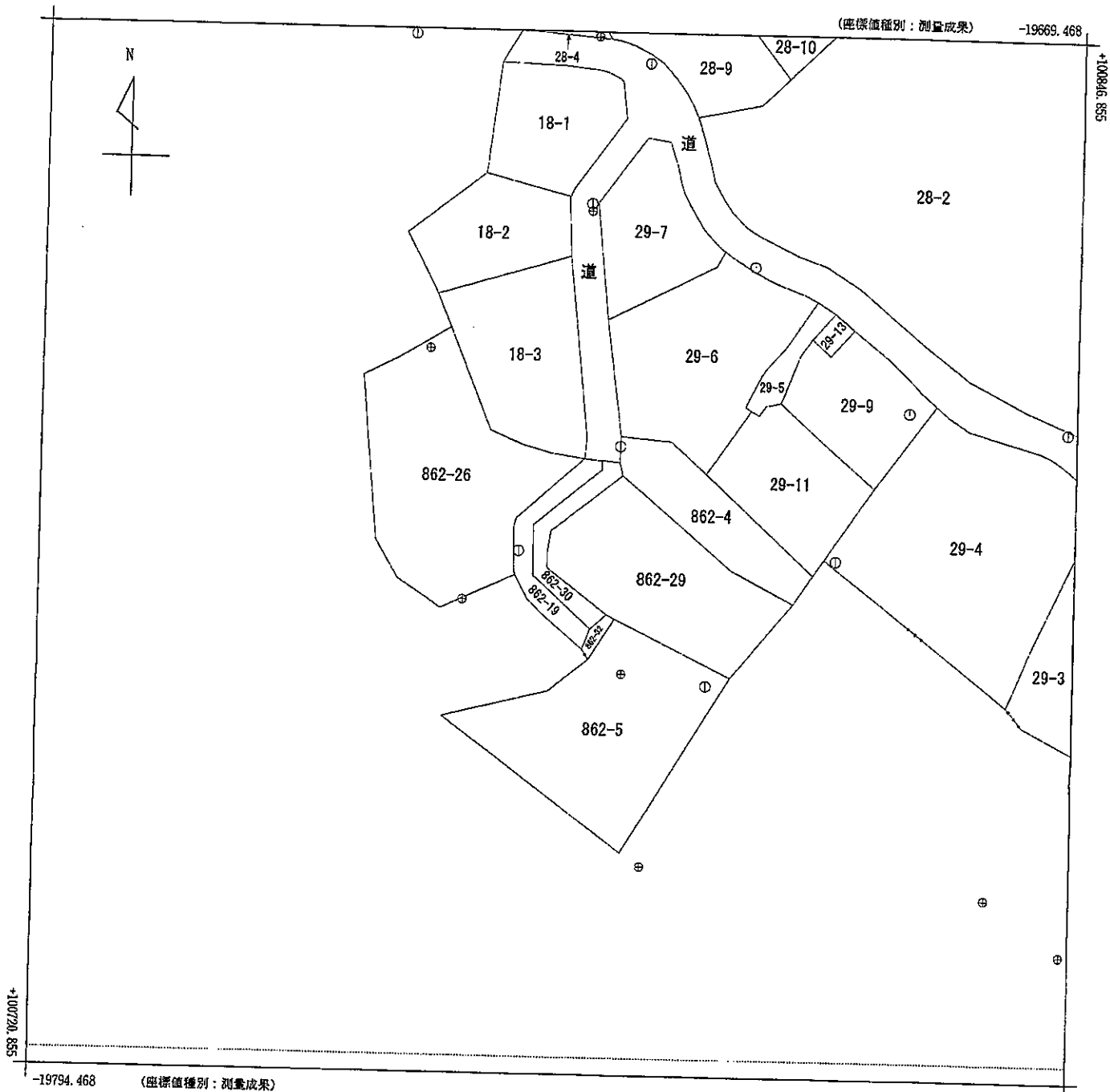
- 1 7枚目の公図（この7枚目の公図には斜線部分があり、すでに閉鎖された部分である）によれば目的外建物が物件5の土地に存在する可能性があるように見える。
- 2 しかしながら、6枚目の公図（国土調査後に実施された14条地図）と7枚目の公図を比較すると、目的外土地（地番862-26、862-30、862-31）や物件4の土地についての土地位置関係が大きく異なっており、最新の公図である6枚目の公図を基礎として、目的外土地である地番862-26の土地の形状・位置関係を認めるべきである。
- 3 そうすると、現況では、目的外建物は6枚目の目的外土地による地番862-26の土地に存在していることが認められる（なお、目的外建物と目的外土地所有者が同一である。）。
よって、目的外建物は目的外土地に存在しているので、物件5の土地には存在しないことと認めることが相当である。

（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 7年 10月8日 (水) 9:40 - 10:00	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) 18:15 - 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22日 (水) 13:20 - 14:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 10月28日 (火) 13:00 - 13:50	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 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



出										
請求部分	所在	北九州市若松区中畑町					地番	862番19		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成24年3月				備付年月日(原図)	平成25年7月24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。

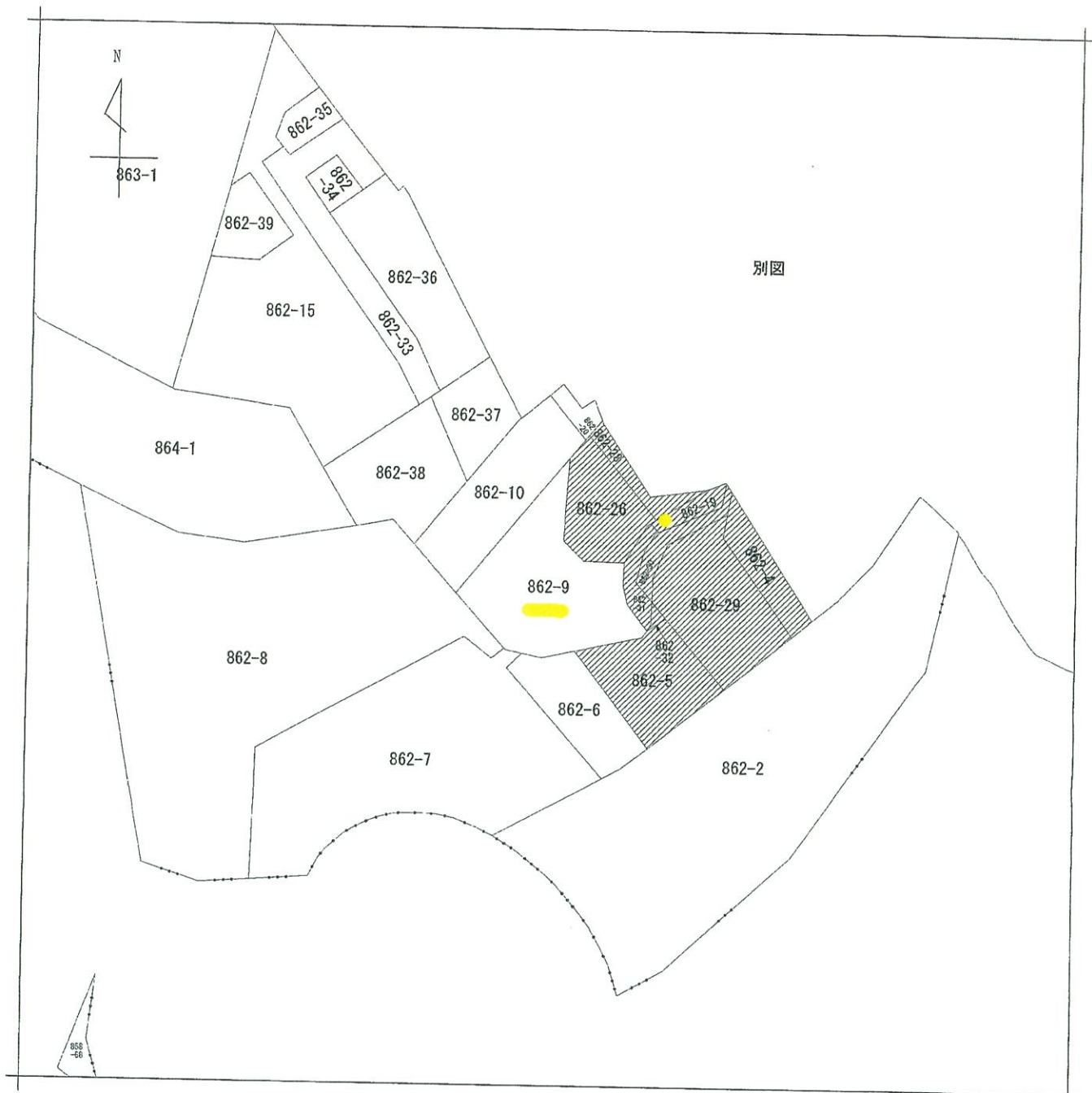
令和7年10月8日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号: 6-6
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	北九州市若松区中畑町				地番	862番9			
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。

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：6-7
 (1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和56年10月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

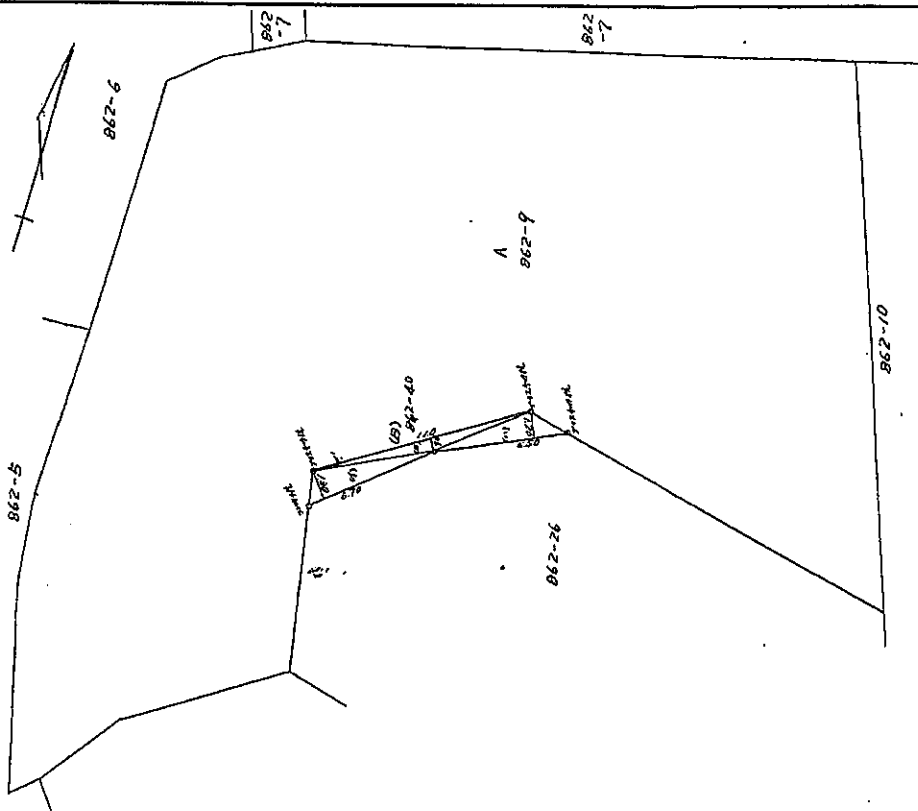
平 昭56年10月21日登記

323501

86Z-9 後・新86Z-9, 86Z-26
地積測量図

土地の所在

福岡県北九州市若狭区中ノ島町



計算

41	6.70	X	1.30	=	8.7100
(2)	1.10	X	0.60	=	6.6000
(3)	6.50	X	1.20	=	7.8000
				Σ	= 23.1100
				248	X 1.5552m

作製者

土地家屋調査士

昭和56年10月16日作製

申請人

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

登記官

A 4判に縮小

(8枚目)

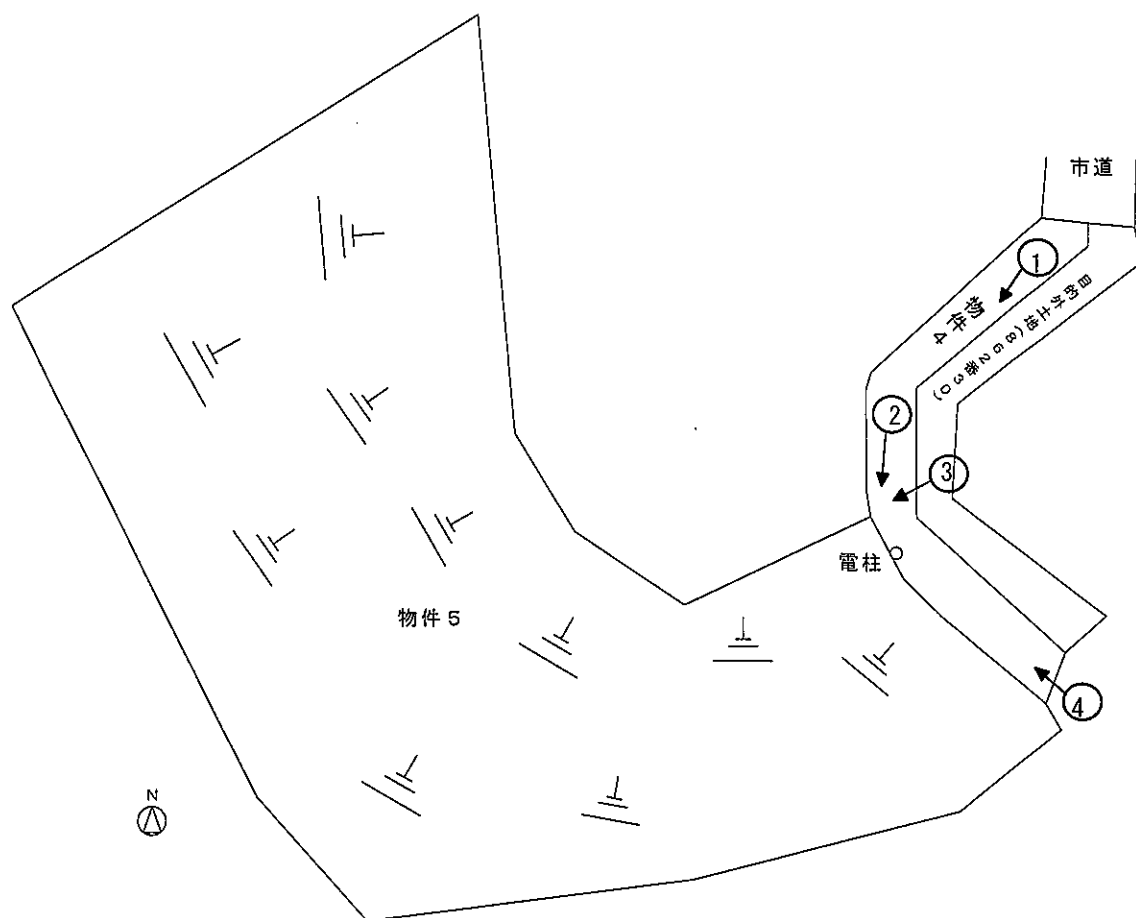
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月8日

福岡法務局八幡出張所

(1) 平成26年7月24日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

写真撮影位置方向





No. 1

本件土地の外観を撮影

物件5の土地

物件4の土地



No. 2

本件土地の外観を撮影

物件5の土地

物件4の土地



No. 3

本件土地の外観を撮影

物件5の土地

物件4の土地

(12枚目)

No. 4



本件土地の外観を撮影

物件5の土地

物件4の土地

No. _____

No. _____

令和7年（ヌ）第23号 その2
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 660,000 円	
内訳価格	
物件4（土地）	金 10,000 円
物件5（土地）	金 650,000 円

- ① 一括価格は、物件4・5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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市若松区中畑町 862 番 19 公衆用道路 66 m ²	特記事項のとおり
5	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市若松区中畑町 862 番 9 宅地 910.10 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
4	数量については、地積測量図がなく、現地の状況等により正確に確認できないが、物件4は国土調査が終了しており、公図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。		
5	物件4とは異なり国土調査が実施されておらず、現地の状況等により形状や数量を正確に確認できない。ただし、隣接する物件4の国土調査後の公図及び残地としての物件5の地積測量図等から、物件5の形状を土地位置関係図のように推定のうえ、現地の状況と可能な範囲で照合したところ、おおむね符号する。また、土地位置関係図の概測と登記地積はおおむね符号するので、専門家による測量が実施されていない現時点においては、登記地積を採用して評価することとした。		
4	物件4は共有持分4分の2の評価である。		
5	登記地目は宅地であるが、現況地目は山林である。		
住 居 表 示	北九州市若松区中畑町 20 番 41 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

1. 物件4

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR 筑豊本線「若松」駅の北西方、約2km。 市営バス「上中畑」停留所の南西方、約300m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	若松区東部市街地の外縁に所在し、北東向き傾斜地勢の既成住宅地域である。菖蒲谷池自然公園から繋がる山裾に位置し、当該地域の南西側は市街化調整区域に指定されていることもあり、雑木竹が生い茂る樹林地となっている。また、周辺地域を含め、道路は幅員が狭く曲がりくねった坂道が多いなど、街路条件や地勢が劣るところである。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし 土砂災害警戒区域 宅地造成等工事規制法
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	66㎡ (登記地積) 帯状 (別添「土地位置関係図」参照。) 約2m 約30m 一方路
接 面 道 路 の 状 況	北端で幅員約3.5mの舗装市道と等高に接面（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	隣接する862番30と一体となって道路を形成し、周辺居住者が利用している。当該道路はいわゆる2項道路の判定を受けている。	
特 記 事 項	電柱が存する。	

2. 物件 5

位 置 ・ 交 通	物件4と概ね同じ	
付 近 の 状 況	物件4と概ね同じ	
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	東側が市街化区域で第1種中高層住居専用地域。 西側が市街化調整区域で、用途地域の指定なし。 60% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし 土砂災害警戒区域 宅地造成等工事規制法
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	910.10㎡ (登記地積) 不整形 (別添「土地位置関係図」参照。) 約14m 約32m 一方路
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約3.5mの行き止まりの舗装道路 (物件4ほか) と等高 ～1m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 : なし (引き込み可) ガス配管 : なし 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、「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である。な お、上水道については接面道路の埋設管は私人所有の給水管であると推 定されるので、北側の市道から引き込むことになる可能性がある。	

特 記 事 項	・北東向き下り傾斜の樹林地で雑木、竹、雑草が生い茂っており、道路側等を除き立ち入りできず、画地内の詳細な状況は不明なところが多い。 ・前述のとおり、物件5は市街化区域と市街化調整区域に跨っているため、全体を開発する場合には、市街化調整区域としての規制が適用され、開発は厳しく制限される。 ・西側及び南側隣地一帯は、物件5と同様に、雑木竹が生い茂る鬱蒼とした傾斜地である。 ・接面道路が2項道路であるため、建築等に当たってはセットバックを要する。ただし、規模が大きな土地であるため、間口を考慮するとセットバック面積が全体に占める割合は小さいと考えられることから、特段の減価は必要ないものと判断した。 ・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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・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

物件4の持分価格、物件5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	共 有 持分割合 エ	更地価格・持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	15,600	0.05	66	2 / 4	30,000
5	15,600	0.13	910.10		1,850,000

【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「北九州若松-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,600\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{118} & = & 15,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 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
1.02 × 1.01 × 1.15 × 1.00 = 1.18

イ 個 別 格 差：

◇ 物件4 共有道路 0.05

◇ 物件5

地勢・ 要造成	形状	規模	接面道路
0.40	× 0.90	× 0.90	× 0.90
	隣地の 状況	調区を 含む	境界 不明瞭
	× 0.80	× 0.60	× 0.90
			個別格差
			= 0.13

※ 接面道路による格差は、道路（物件4ほか）の種別、行き止まり等を考慮した。

※ 隣地の状況による格差は、西側及び南側隣地一帯は鬱蒼とした傾斜地勢の樹林地であることを考慮した。

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
4	30,000	0.50	0.70	10,000
5	1,850,000	0.50	0.70	650,000
一括価格(合計)				660,000

イ 市場性修正：物件は住宅需要が少ない傾斜地勢の住宅地域の端に位置し、かつ宅地利用するには地勢や法令上の規制から制限が強い山林であるため、需要が著しく減退すること、立ち入りできず確認できない部分があること等を考慮した。

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「北九州若松－2」
所 在：北九州市若松区畑谷町1328番7
住 居 表 示：畑谷町7－15
価 格：18,600 円/㎡（対前年変動率 -1.6%）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：238 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い傾斜地の閑静な住宅地域
接 面 街 路：東 側 幅員約4m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR筑豊本線「若松」駅の西方、道路距離2.7km。
用 途 指 定 等：第1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）	2 葉
3 地積測量図（写）	1 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

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

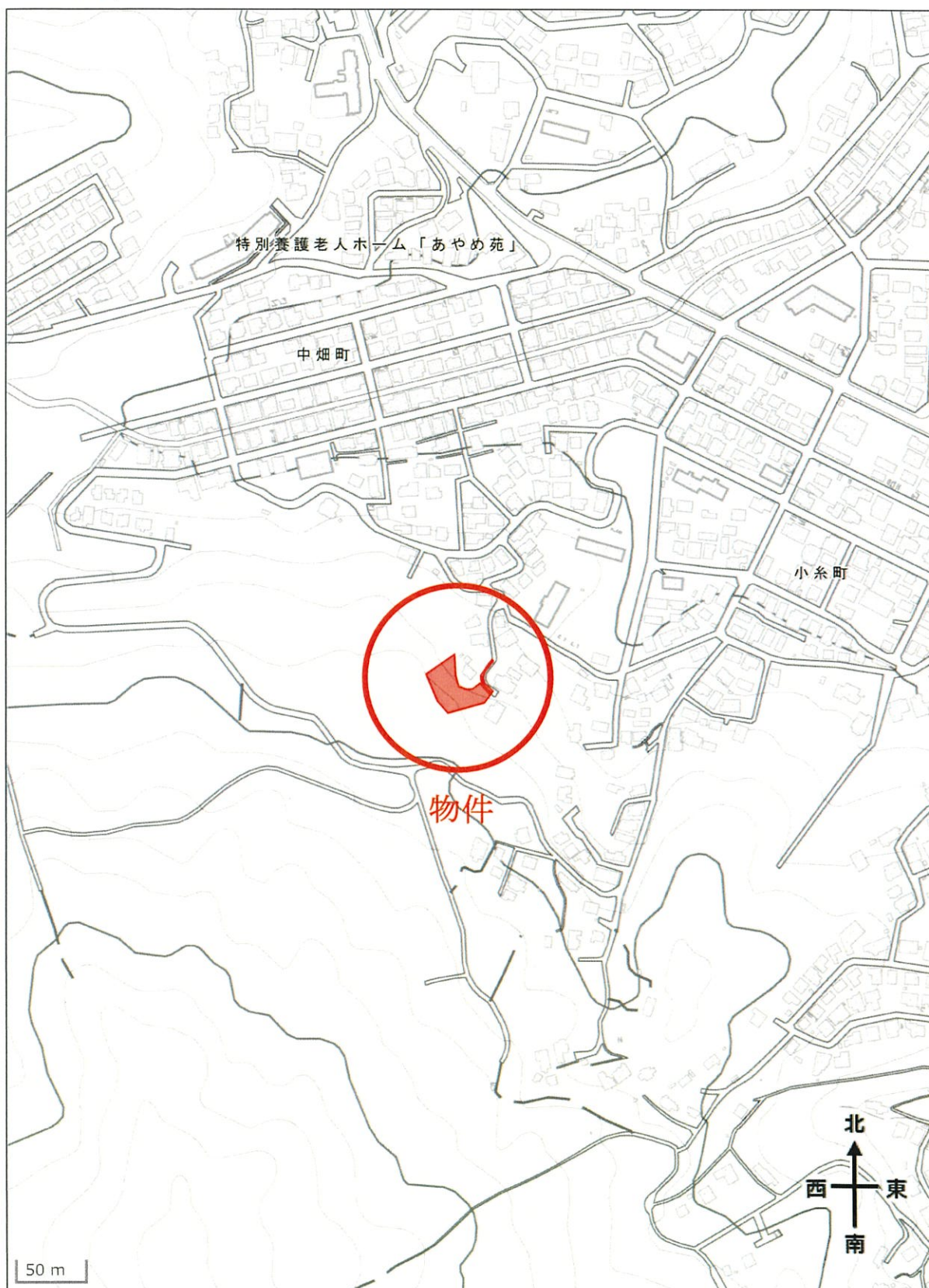
以 上

地理院地図
GSI Maps



「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