

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 26 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 7 年 9 月 10 日から 令和 7 年 9 月 17 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 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 7 年 10 月 8 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 8 月 26 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	5,150,000 4,120,000		1,030,000	70,433	15,092
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉南区葛原東二丁目
地 番 1 1 6 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 7 . 2 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7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 白 土 正 之

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】

別紙土地位置関係図のコンテナハウス、廃材、コンクリートガラと記載部分を
本件所有者が占有している。

その余の部分を株式会社B a c k u pが占有している。同人は所有権を主張し
ている。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

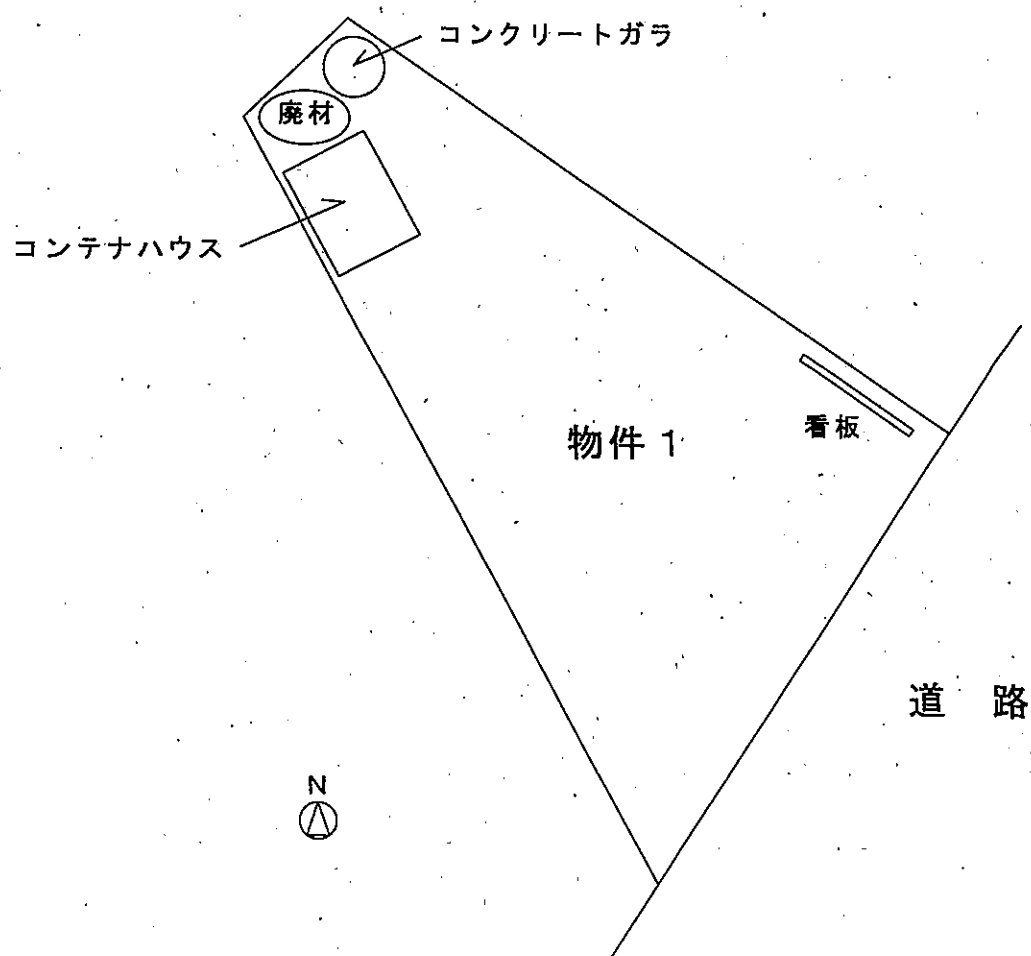
《 注 意 書 》

- 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 | 北九州市小倉南区葛原東二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 7 . 2 4 平方メートル |





令和7年(ケ)第49号
令和7年6月10日受理
令和7年7月 1 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	北九州市小倉南区葛原東二丁目
	地 番	1 1 6 5 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 7 7 . 2 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	北九州市小倉南区葛原東二丁目2番15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 ☒ 土地所有者が土地の一部に動産を残置して占有している。 ☒ その他の者が自動車の展示場として自動車を置いて占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」は「執行官の意見」のとおり ☐		
その他の事項	従物等として看板が存在する。		
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ ㈱Back up 代表者	1 私は、㈱Back upの代表者です。 所有者とは学生時代の付き合いで、これまで、いろいろと共同で事業を行ったりしていました。 本件土地は当社と所有者で共同して利用していました。 2 所有者が資金繰りが悪くなってきたこともあり、所有者を支援するために令和6年6月18日、所有者と㈱Back upは、本件土地の土地売買契約を締結しました。 売買契約の内容は次のとおりです（以下、その要旨を記載）。 (1) 売買代金400万円 (2) 上記売却代金は当月から3年間で支払う。 (3) ㈱Back upが、所有者に対して同6月5日に支払った115,000円は売却代金の一部である。 (4) 上記売却代金が完済したときは所有権を移転する。 (5) 本件土地の引渡は売却代金全額を受領したときに引き渡す。 3 当社は、本件土地が競売に付されないように、所有者に対して、月額12万円を支払い、これまで合計で約50万円を支払っています。 4 上記のような事情で、既に約50万円を支払っていますので、本件土地は当社のものだと思っています。 当社は上記売買契約に基づき所有権があると思っていますので、本件土地を当社の自動車の展示場として利用しています。 ただし、法律的なことはよく分かりません。 5 本件土地に存在する看板、コンテナハウス、自動車のパーツ（廃材）、コンクリートガラなどの残置物は全て所有者のものです。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番1158-2）に接道している。

(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。

本件土地と隣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、境界鋸（目視できる箇所として1箇所）が存在しており、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

(占有等)

- 本件土地の占有関係は、関係人の陳述、立入調査の結果から2枚目のとおりと認めた。

なお、所有者に対して占有状況等について郵便照会をしたが回答期限までに回答を得られていない。

- 「占有者及び占有権原」

（Back up）は、関係人の陳述記載のとおり、所有権を主張して本件土地を占有している。

(その他)

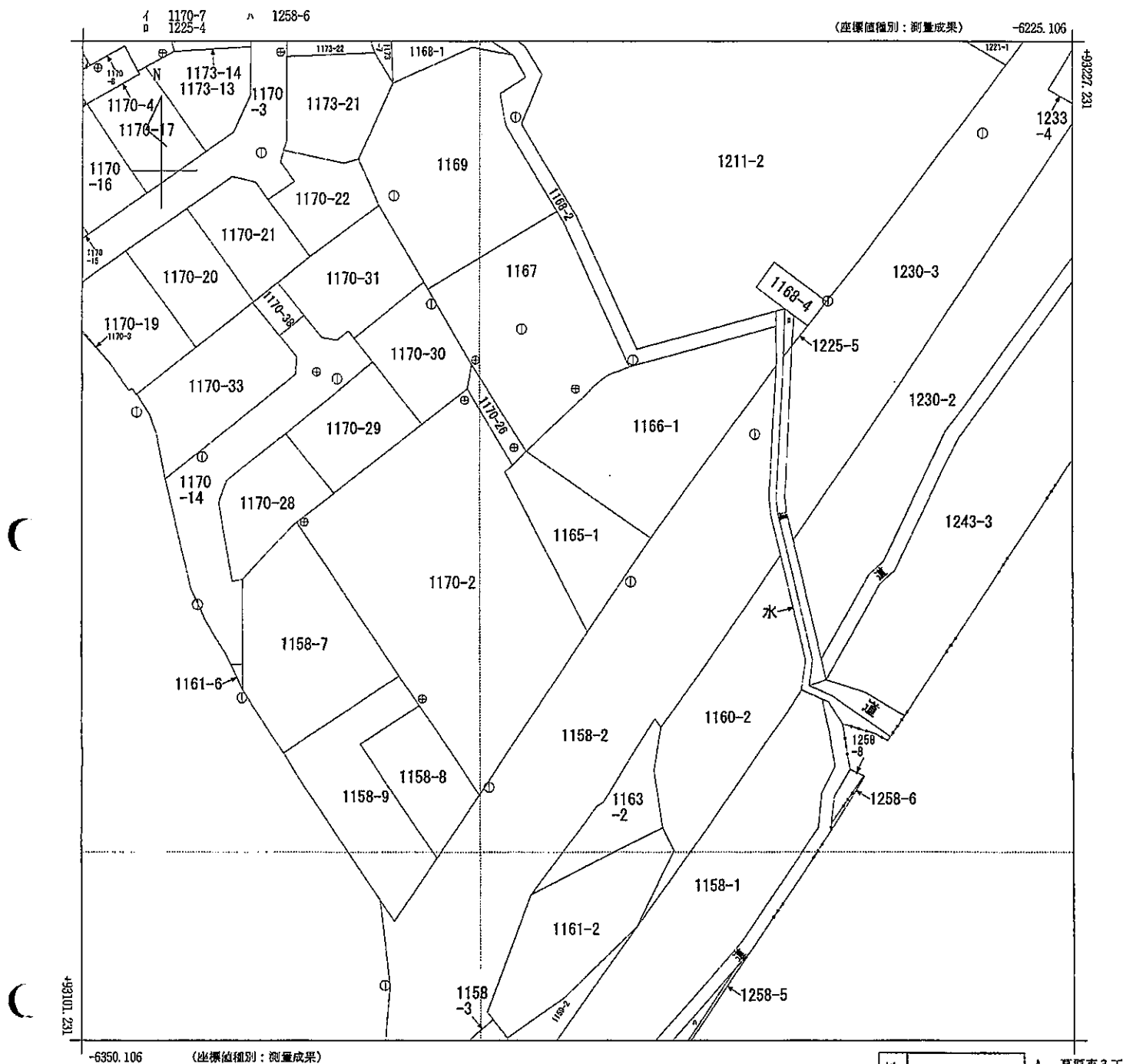
- 本件土地上にはコンテナハウス（動産）、自動車のパーツ（廃材）、コンクリートガラが存在する。

(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 6月11日 (水) 8:00 - 8:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 6月11日 (水) 16:40 - 17:00	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
R 7年 6月13日 (金) 14:00 - 14:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影 立入調査への立会い依頼 (㈱Back up従業員)
R 7年 6月27日 (金) 13:20 - 14:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (㈱Back up代表者立会い)
R 7年 7月1日 (火) 10:00 - 10:20	福岡法務局 北九州支局	㈱Back upの商業登記簿謄本取得のため
(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



地番区域見出
葛原東2丁目
A 葛原東3丁目
B 葛原東3丁目

請求部	所在	北九州市小倉南区葛原東二丁目				地番	1165番1			
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	地籍図
作成年月日	平成28年3月			備付年月日(原図)	平成30年1月30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6月11日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号: 34-1
(1/1)

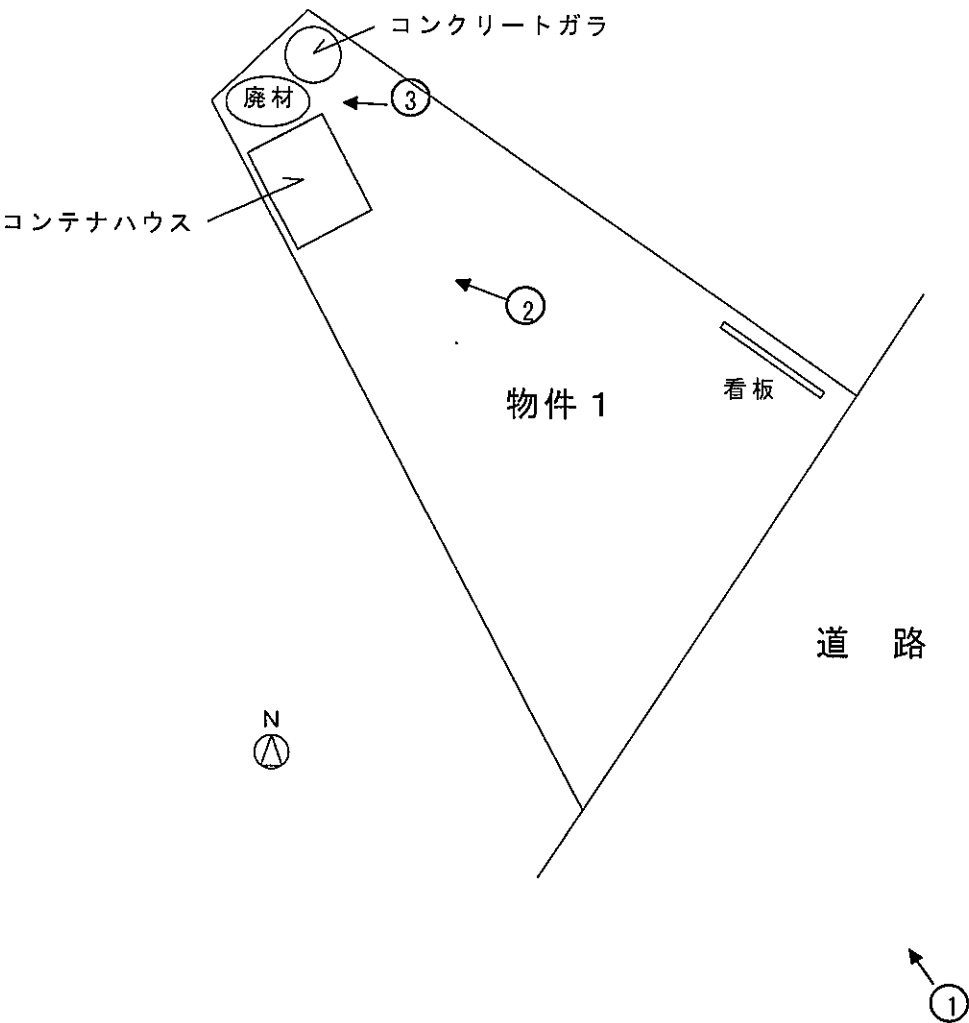
(6枚目)

A 4判に縮小

公用

土地位置関係図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件土地の外観を撮影

本件土地

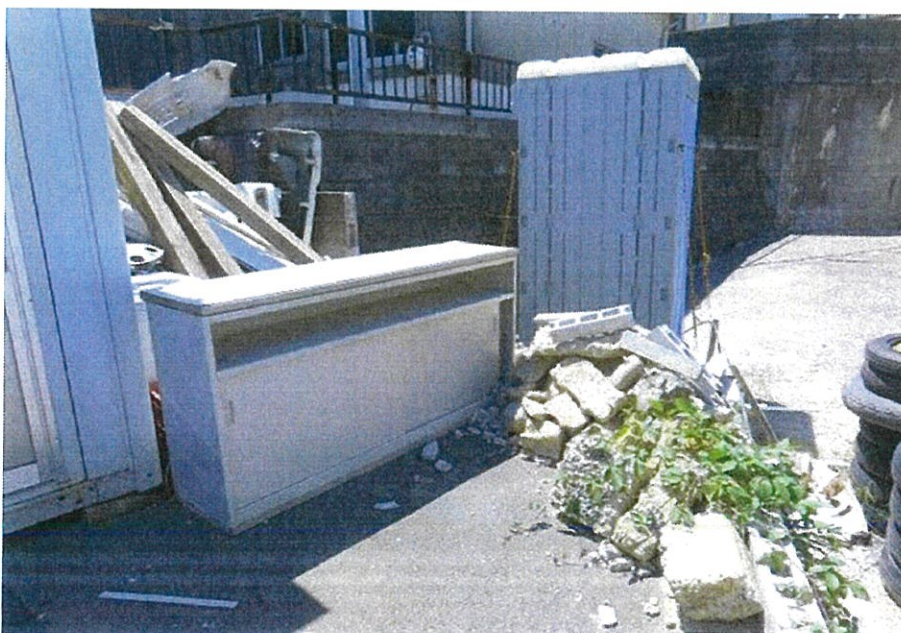
看板



No. 2

本件土地上のコンテナハウス
(動産) を撮影

コンテナハウス



No. 3

本件土地上の廃材等 (自動車
のパーツ等) を撮影

(8枚目)

令和 7 年（ケ）第 46 号
令和 7 年 6 月 27 日 現地調査
令和 7 年 7 月 4 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

物件1（土地）	金 5,150,000 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	北九州市小倉南区葛原東二丁目 1165 番 1 宅地 177.24 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	地積については、地積測量図がなく、また、現地の状況により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示	北九州市小倉南区葛原東二丁目2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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R日豊本線「下曾根」駅の北方、約870m。 西鉄バス「寺迫口北」停留所の北東方、約130m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗や事務所が見られる郊外の路線商業地域である。当該県道は門司方面と行橋方面を繋ぐ幹線街路であり、自動車交通量が多い。	
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2種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	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	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	177.24㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約14m
	奥 行	約20m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約38mの舗装県道と等高に接面（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 : 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。	

特 記 事 項	・ 接面道路は目的土地の正面で高架への侵入路（本線）と側道に分かれているため、画地への出入りに難がある。 ・ 北九州市上下水道局東部工事事務所で上水道の配管に係る図面を閲覧したところ、西側隣地から目的土地を通して、北東側隣地へと繋がる第三者が布設したと思われる給水管（代用管）が認められた。当該給水管については現時点における存否・稼働状況・布設の経緯等の詳細は不明である。なお、目的土地は洗車用に上水道を引き込んでいるが、当該引き込みは南東側道路から行われている。 ・ 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。 ・ コンテナハウス、廃材、コンクリートガラが放置されている。 ・ 目的土地の東端に看板が存する。
----------------	--

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/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	更地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
1	71,700	0.61	177.24	7,750,000

【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「北九州小倉南5-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 78,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & = & 71,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times & 0.99 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = & 1.09 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{不整形} & & \text{接面道路} & & \text{給水管の} \\ & & & & \text{の状況} & & \text{埋設リスク} & & \text{個別格差} \\ & & 0.80 & \times & 0.85 & \times & 0.90 & = & 0.61 \end{array}$$

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	7,750,000	0.95	0.70	5,150,000

イ 市場性修正 : 残置物が存することを考慮した。

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「北九州小倉南5-5」
所在：北九州市小倉南区葛原東3丁目404番20外
住居表示：葛原東3-14-3
価格：78,100 円/㎡（対前年変動率+0.6%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：428 ㎡
地域の概要：店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域
接面街路：北西側幅員約36m 県道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR日豊本線「下曽根」駅の北方、道路距離1.4km。
用途指定等：準工業地域（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 土地位置関係図	1 葉
4 写真撮影位置図	1 葉
5 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）

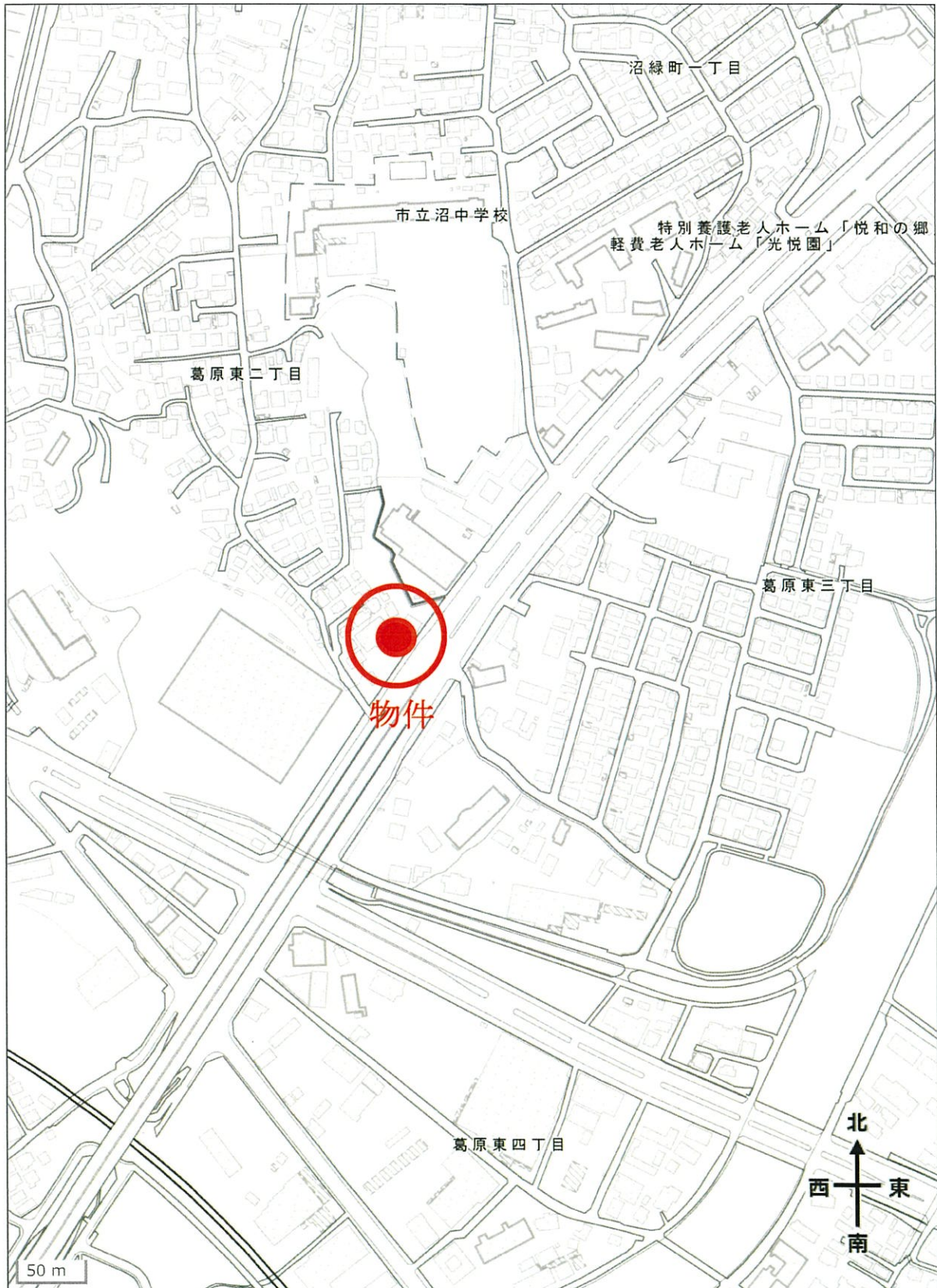
以上

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