

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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区金剛二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 6 6 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 7 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区金剛二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 6 6 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月24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, 2】

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, 2】

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, 2】

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 | 北九州市八幡西区金剛二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 6 6 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 7 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区金剛二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 6 6 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第83号
令和7年 9月 2日受理
令和7年 9月 19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 | 北九州市八幡西区金剛二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 6 6 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 7 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区金剛二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 6 6 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 0 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	(住居表示未実施) 付 近
土 地	物件 1, 2
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 1, 2) ☐ 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	目的外物件としてコンテナ・スチール製物置が存在する。
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 所有者	1 本件土地に接する道路(地番1660-4)は、去年の河川工事に伴って、新設された道路です。 2 本件土地は資材置場として利用していました。 本件土地には、建築資材、コンテナ及び物置が存在しています。 コンテナと物置の中には建築資材が入っています。 3 本件土地はもともとは田んぼでした。 本件土地で産業廃棄物などを扱ったことはありません。 4 本件土地の北側にある山林との境界付近には水路(地番1672-4)があります。

(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)

- 本件土地は、公図のとおり、道路（地番 1 6 6 0 - 4、登記記録上の所有者は建設省、地目は雑種地）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する。

物件 1 の土地と接道との境界付近には、境界等を示す境界杭が認められた。

物件 2 の土地北側では、本件土地との境界付近に水路（地番 1 6 7 2 - 4）が存在していた。

その他の箇所では本件土地と隣地との境界付近には雑草等が生い茂った状態であったことから、境界等を示す境界杭を確認することができず、本件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、2 枚目のとおりと認めた。

(その他)

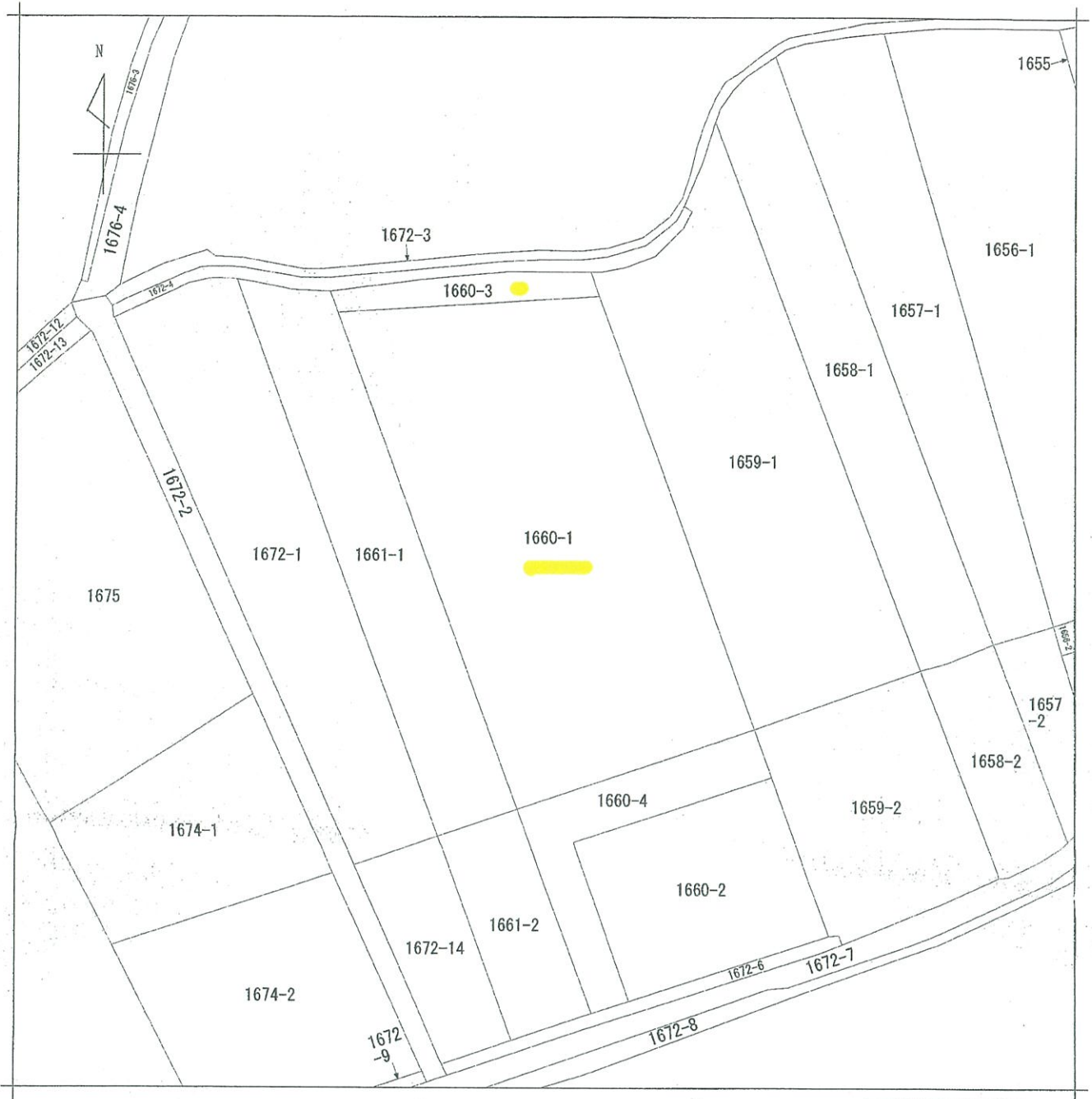
- 関係人の陳述のとおり、本件土地には多数のコンテナ・物置・建築資材が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

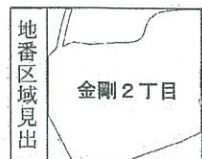
(調査経過用)

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 9月2日 (火) 14:00 - 14:20	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 9月3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 9月4日 (木) 15:00 - 15:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 9月18日 (木) 15:40 - 16:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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。



請求部	所 在	北九州市八幡西区金剛二丁目				地 番	1660番1			
出力縮	1/500	精 度 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和51年10月17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9月2日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：38-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成9年8月21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2日 福岡法務局八幡出張所

登記簿

A4判に縮小

(7枚目)

請求番号：38-2

069312

昭9年8月21日登記

前 1660-1 後・新

1660-4

地 番

土地の所在 北九州市八幡西区金剛二丁目

土地所在図
地積測量図

図 説 交 換 表

測量	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
X.139	86938.411	-23619.591	-23.022	685487.770022	25.41
K.329	86935.744	-23600.092	-30.648	492181.502016	4.29
K.337-1	86937.563	-23604.197	19.623	-463185.157731	19.72
K.335-1	86935.367	-23612.675	28.618	-673747.531150	24.72
K.334-1	86986.181	-23580.448	15.378	-362775.878588	5.10
X.140	86970.745	-23592.728	-1.415	33383.707290	14.51
L52.01	86964.798	-23605.948	-12.334	291155.762632	13.05
合計				502.172471	
面積			面積	251.0862355	

1660-3

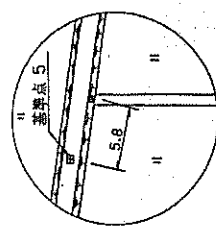
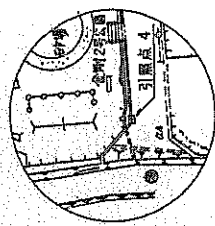
(A) 1660-1

1661-1

1660-2

1672-6

1661-2



◎ 縮小コンクリート板

測量	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
X.139	86938.411	-23619.591	-23.022	685487.770022	25.41
K.329	86935.744	-23600.092	-30.648	492181.502016	4.29
K.337-1	86937.563	-23604.197	19.623	-463185.157731	19.72
K.335-1	86935.367	-23612.675	28.618	-673747.531150	24.72
K.334-1	86986.181	-23580.448	15.378	-362775.878588	5.10
X.140	86970.745	-23592.728	-1.415	33383.707290	14.51
L52.01	86964.798	-23605.948	-12.334	291155.762632	13.05
合計				502.172471	
面積			面積	251.0862355	

測量	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
X.139	86938.411	-23619.591	-23.022	685487.770022	25.41
K.329	86935.744	-23600.092	-30.648	492181.502016	4.29
K.337-1	86937.563	-23604.197	19.623	-463185.157731	19.72
K.335-1	86935.367	-23612.675	28.618	-673747.531150	24.72
K.334-1	86986.181	-23580.448	15.378	-362775.878588	5.10
X.140	86970.745	-23592.728	-1.415	33383.707290	14.51
L52.01	86964.798	-23605.948	-12.334	291155.762632	13.05
合計				502.172471	
面積			面積	251.0862355	

測量	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
X.139	86938.411	-23619.591	-23.022	685487.770022	25.41
K.329	86935.744	-23600.092	-30.648	492181.502016	4.29
K.337-1	86937.563	-23604.197	19.623	-463185.157731	19.72
K.335-1	86935.367	-23612.675	28.618	-673747.531150	24.72
K.334-1	86986.181	-23580.448	15.378	-362775.878588	5.10
X.140	86970.745	-23592.728	-1.415	33383.707290	14.51
L52.01	86964.798	-23605.948	-12.334	291155.762632	13.05
合計				502.172471	
面積			面積	251.0862355	

引換点表

測量	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
X.139	86938.411	-23619.591	-23.022	685487.770022	25.41
K.329	86935.744	-23600.092	-30.648	492181.502016	4.29
K.337-1	86937.563	-23604.197	19.623	-463185.157731	19.72
K.335-1	86935.367	-23612.675	28.618	-673747.531150	24.72
K.334-1	86986.181	-23580.448	15.378	-362775.878588	5.10
X.140	86970.745	-23592.728	-1.415	33383.707290	14.51
L52.01	86964.798	-23605.948	-12.334	291155.762632	13.05
合計				502.172471	
面積			面積	251.0862355	

作製者

(平成9年3月12日 作製)

嘱託者

縮尺

1/500

登記年月日：平成2年8月29日

069311

平 昭 2 年 8 月 2 9 日 登記

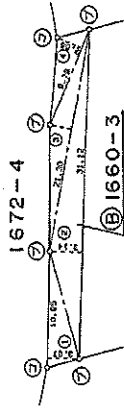
前 1660-1 後・新

1660-1

地 番 1660-3

地 積 測 量 図

土地の所在 北九州市八幡西区金剛二丁目



1659

④ 1660-1

1661

1660-2

1672-6

境界線の種類
② コンクリート杭
③ プラスチック杭

⑤ 1660-3			
番号	底辺	高さ	積面積
1	10.95	3.07	33.6165
2	31.12	3.14	97.7168
3	21.30	2.11	44.9430
4	9.79	2.55	24.9545
計			201.2408
1 / 2			100.6204 m ²

作製者

(平成2年8月25日作製)

申請人

縮尺 1 / 500

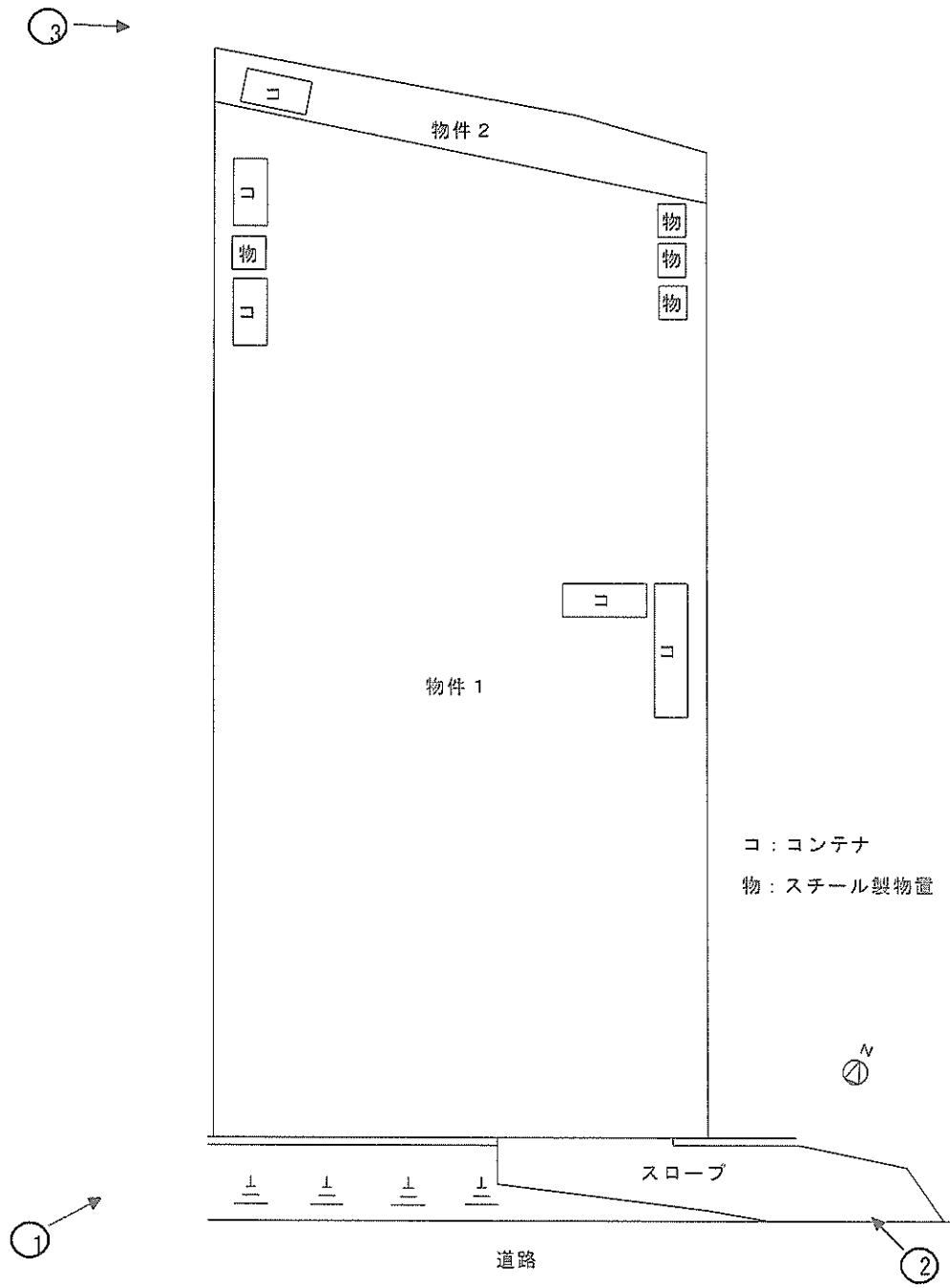
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月2日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A 4 判に縮小

(8枚目)

写真撮影位置方向



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



本件土地の外観を撮影

本件土地

水路

目的外土地

(10枚目)

令和 7 年（ケ）第 83 号
令和 7 年 9 月 18 日 現地調査
令和 7 年 10 月 8 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 5,880,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,560,000 円
物件2 (土地)	金 320,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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	北九州市八幡西区金剛二丁目 1660 番 1 雑種地 1,722 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区金剛二丁目 1660 番 3 雑種地 100 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	数量については、雑草が生い茂る現地の状況等により正確に確認できないが、物件2は地積測量図、物件1は残地としての地積測量図があり、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。		
住 居 表 示	住居表示未実施		

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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	筑豊電鉄「新木屋瀬」駅の北東方、約1.7km。 西鉄バス「馬場山西団地」停留所の南方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	八幡西区南部に位置し、農地の中に資材置場や住宅が点在する地域である。九州自動車道「八幡IC」には近いものの、筑豊電鉄の最寄り駅からは遠く、総じて交通利便性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種低層住居専用地域 50% 80% 防火地域及び準防火地域の指定なし 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区域
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 接 道 関 係	積 1,822㎡ (合計登記地積) 状 ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。) 口 約29m 行 約62m 一方路
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約4.2mの舗装道路と1.5m程度低位に接面（建築基準法上の道路に該当しない）。	
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 ガス配管 : なし 下 水 道 : なし (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である。	

特 記 事 項	・ 接面道路は金剛川の河川管理道路であり、市道の認定がないことから、建築基準法上の道路に該当しないので、原則として建築物を建築することはできない。 ・ 目的土地は接面道路より低く、道路との間には道路法面があり、当該法面に出入りのためのスロープが設けられている。 ・ 境界については「現況調査報告書」記載のとおりであり、不明瞭な箇所がある。 ・ 目的土地には多数のコンテナや物置のほか、建築資材や廃材が存している。また、全体的に雑草が生い茂っていることから、目的土地の地表を全て確認することは困難である。なお、現所有者は残置物がある現状有姿で目的土地を取得したとのことであり、地下埋設物等の有無は不明である。 ・ 土壌汚染については、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、汚染をうかがわせる事実は認められなかったが、上述のとおり、雑草が生い茂っていること及び地下埋設物の状況が不明であることから、詳細は不明である。
---------	--

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	18,300	0.36	1,722	11,340,000
2	18,300	0.36	100	660,000

【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「北九州八幡西-34」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{146} & = & 18,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.03 × 接近条件 1.01 × 環境条件 1.40 × 行政的条件 1.00 = 1.46

イ 個 別 格 差：規模 0.80 × 接面状況 0.80 × 道路種別 0.60 × 一部境界不明瞭 0.95 = 0.36

※ 接 面 状 況… 目的土地は道路より低いこと及びスロープを介して出入りしていることを考慮した。

※ 道 路 種 別… 建築基準法上の道路に該当しないため、原則として建築等ができないことを考慮した。

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
1	11,340,000	0.70	0.70	5,560,000
2	660,000	0.70	0.70	320,000
一括価格(合計)				5,880,000

イ 市場性修正：コンテナや建築資材・廃材が存すること、地表及び地下の状況の詳細が不明であること、建築が困難であるため需要が限定的で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「北九州八幡西－34」
所在：北九州市八幡西区野面1丁目2185番1
住居表示：野面1－14－2
価格：26,500 円/㎡（対前年変動率 1.1%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：415 ㎡
地域の概要：一般住宅や農家住宅等が混在する住宅地域
接面街路：南西側幅員約6m市道
供給処理施設：水道、下水
位置：筑豊電鉄「木屋瀬」駅の北東方、道路距離1.6km。
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）	1 葉
3 地積測量図（写）	2 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



