

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4月 8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 2月24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 北九州市門司区大字吉志字向ノ山  
地 番 386番1  
地 目 山林  
地 積 645平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1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 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】

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】

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 北九州市門司区大字吉志字向ノ山  
地 番 386番1  
地 目 山林  
地 積 645平方メートル



令和5年(又)第26号  
令和5年10月3日受理  
令和5年11月10日提出

## 現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小柳 智 児

(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 | 北九州市門司区大字吉志字向ノ山 |
|   | 地 | 番 | 386番1           |
|   | 地 | 目 | 山林              |
|   | 地 | 積 | 645平方メートル       |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債権者代理人	本件土地については、(株)内山組との間に賃貸借契約が存するとの情報があります。
■(株)内山組社員	本件土地については、当社とは何らの関係は無く、賃貸借契約は存在しません。

(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、公衆用道路（386番2：北九州市吉志財産区所有、公簿上の地目は「山林」）及び無地番の里道（公図上は「道」）に接面していると思われる。

(土地形状等)

本件土地には、現地復元性を有する図面が存在しない。本件土地は草木が生い茂った山地となっており、隣接地との境界と思われる付近には、境界を徴憑するものが確認できず、現地の土地形状を把握することは困難であり、近隣土地との間の境界は不明確である。

(本件土地の占有状況等)

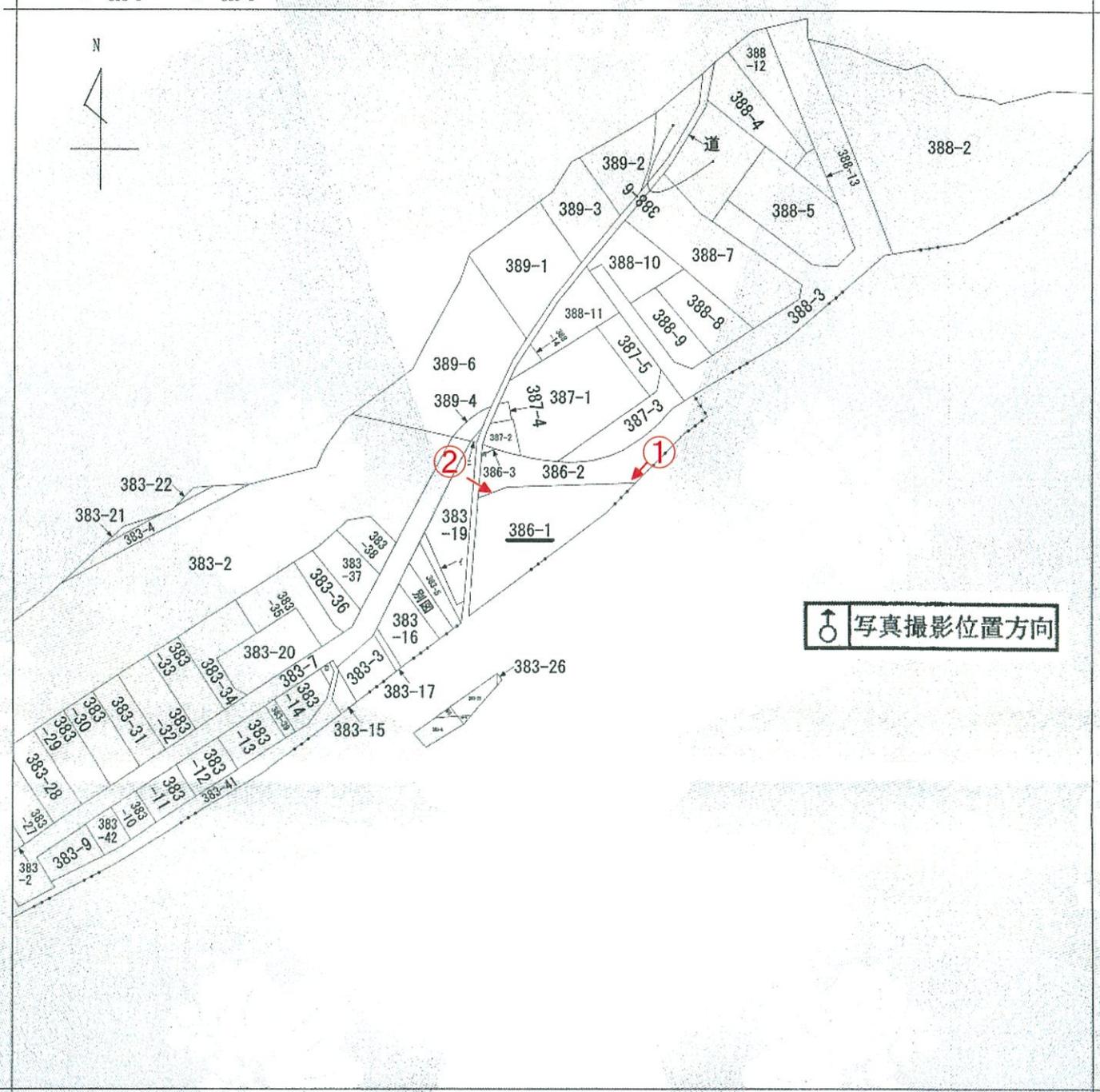
所有者からは何らの回答も得られなかったが、現地の状況からは、草木の生い茂った山地として放置されている状況にあり、第三者が占有している状況は窺えなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

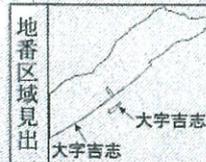
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 5年 10月4日 (水) 8:35 - 8:55	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 登記事項要約書交付申請
R 5年 10月13日 (金) 12:00 - 12:25	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 5年 10月16日 (月) 9:05 - 9:15	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 5年 10月24日 (火) 11:30 - 11:35	執行官室	占有状況等について関係者に照会 (電話)
R 5年 10月25日 (水) 13:00 - 13:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 5年 11月7日 (火) 11:40 - 11:55	物件所在地	立入調査, 占有調査, 写真撮影
R 5年 11月7日 (火) 12:10 - 12:35	門司区吉志3 (関係人所在地)	占有関係等について関係者から聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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	北九州市門司区大字吉志字向ノ山			地番	386番1	
出力縮尺	縮尺不明	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	

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。

A 4判に縮小

令和5年10月4日  
 福岡法務局北九州支局  
 登記官



No. 1

本件土地を撮影



No. 2

同 上

---

---

---

---

---

---

---

---

No. \_\_\_\_\_

令和5年(又)第26号  
令和7年12月3日現地調査  
令和7年12月17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 760,000 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	所在地目地積	北九州市門司区大字吉志字向ノ山 386 番 1 山林 645 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1	<p>物件が所在する地域は国土調査が実施されておらず、公図には現況と異なる位置や形状が認められる。物件の地積測量図は存在せず、現地は雑草雑木が繁茂し、境界を明示するものが見当たらないことから、位置や形状、数量を確認することは難しい。</p> <p>よって、周囲の目的外土地の地積測量図を収集し、物件の位置や形状を推し量ってみると、形状は土地位置関係図のとおりとなる。また、当該図面を基に地積を概測したところ、縄縮みの可能性が窺われ、現況は登記数量より少なく登記数量の5割程度と推定される。ただし、専門家による立会調査や測量が実施されていないため、評価に当たっては登記数量を採用し、評価の過程で数量が少ない可能性を考慮した評価を行うこととした。</p>		
住居表示	住居表示未実施		

## 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)	JR日豊本線「下曾根」駅の北東方、約4.3km。 西鉄バス「吉志」停留所の南東方、約160m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	門司区南部郊外の市街化調整区域に位置し、戸建住宅や資材置場が点在する地域である。市街化調整区域に指定されていることから、土地の利用度は低く、周辺には農地や未利用地が多く見られるところである。 地域環境等が変化する要因は見当たらず、今後も現状の利用状況が継続するものと予測する。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 70% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	645㎡ (登記地積) 不整形 (概ね土地位置関係図のとおり。) 約37m (推定) 約8m (推定) 一方路
接面道路の状況	北側で幅員約6mの舗装市道と等高～0.5m程度高位に接面（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 : 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。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・画地の一部にタイヤ、石、コンクリートガラ、建設廃材が放置されている。雑草雑木が繁茂していることから、放置物の範囲や地下埋設物の有無等は不明である。</li><li>・市街化調整区域内に存するため、建築等の土地利用について種々の規制を受け、原則として農林漁業用の建築物等の特定の場合を除き、目的土地上における建築は認められないものと判断される。但し、具体的な建物の建築の可否や法規制の詳細な内容については、買受希望者において行政庁にて改めて確認する必要がある。</li><li>・境界については、境界を明示するものではなく不明瞭である。</li></ul>
---------	--

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	19,900	0.17	645	2,180,000

【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「北九州門司-19」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,300\text{円/m}^2 & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 19,900\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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  
0.98 × 0.98 × 1.10 × 1.00 = 1.06

イ 個 別 格 差：縄縮みの可能性 不整形 建築制限  
0.60 × 0.60 × 0.60

要整地 境界不明瞭 個別格差  
× 0.90 × 0.90 = 0.17

※ 要整地による格差は、土地利用に当たり伐採を含む整地が必要になることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

## 2. 評価額の判定

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	2,180,000	0.50	0.70	760,000

イ 市場性修正 : 土地利用規制が厳しく需要が乏しい市街化調整区域に存すること、タイヤや石等の放置物があること、地積や地下埋設物等について不確定要素を有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「北九州門司-19」  
所在：北九州市門司区大字畑字桑ノ木1417番8  
住居表示：住居表示未実施  
価格：21,300 円/㎡（対前年変動率 -1.4%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：165 ㎡  
地域の概要：中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域  
接面街路：南西側幅員約4m市道  
供給処理施設：水道、下水  
位置：JR鹿児島本線「門司」駅の南東方、道路距離6.6km。  
用途指定等：市街化調整区域  
用途地域の指定無し（建ぺい率 70%、容積率 200%）

## 第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地位置関係図	1 葉
3 写真撮影位置図	1 葉
4 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

