

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 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 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 | 北九州市八幡西区别所町 |
| | 地 | 番 | 20番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 21.96平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区别所町 |
| | 地 | 番 | 20番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 232.89平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月29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

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 | 北九州市八幡西区别所町 |
| | 地 | 番 | 20番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 21.96平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区别所町 |
| | 地 | 番 | 20番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 232.89平方メートル |



令和7年(ケ)第112号
令和7年11月18日受理
令和7年12月16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 北九州市八幡西区别所町
地 番 20番7
地 目 宅地
地 積 21.96平方メートル

2 所 在 北九州市八幡西区别所町
地 番 20番8
地 目 宅地
地 積 232.89平方メートル

執行官の意見

(接道)

- 物件1, 2の土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番101-2, 102-1）に接道している。

(形状等)

- 本件各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。
本件土地と隣地との境界と思われる付近には境界紙が存在し、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)

- 本件土地の占有状況等は、立入調査の結果からは、第三者が占有していると思われる徴憑は認められず、2枚目のとおりと認めた。
なお、本件土地の占有等について、所有者に郵便照会をしたが回答を得られていない。

(その他)

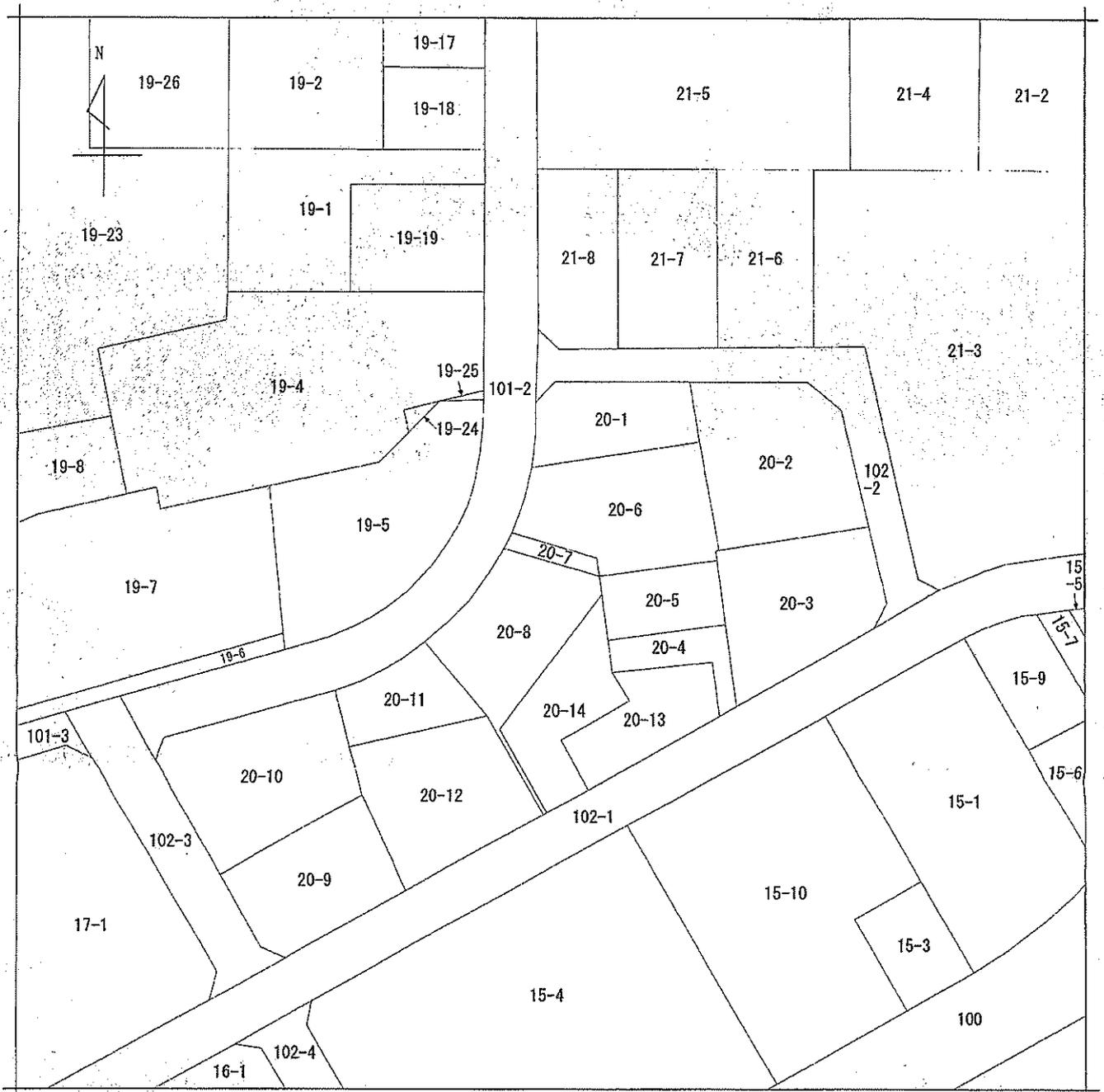
- 本件土地には1メートルの段差があるところがあり、整地の途中であることが認められる。
また、建設残土が含まれている可能性がある。
- 上記公衆用道路（地番101-2）をまたいだ北西側の土地は墓地である。

(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 11月19日 (水) 15:00 - 15:20	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 11月19日 (水) 16:45 - 17:25	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 11月19日 (水) 8:10 - 8:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 12月10日 (水) 11:10 - 11:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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。		
<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。

地番区域見出
別所町

請求部分	所在	北九州市八幡西区別所町		地番	20番7		
出方尺	1/500	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	昭和48年		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11月20日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：21-1
(1/1)

(5枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：令和4年6月10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11月20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：21-2

地積測量図

地番 20-8、20-13

土地の所在 北九州市八幡西区別所町

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

求積表

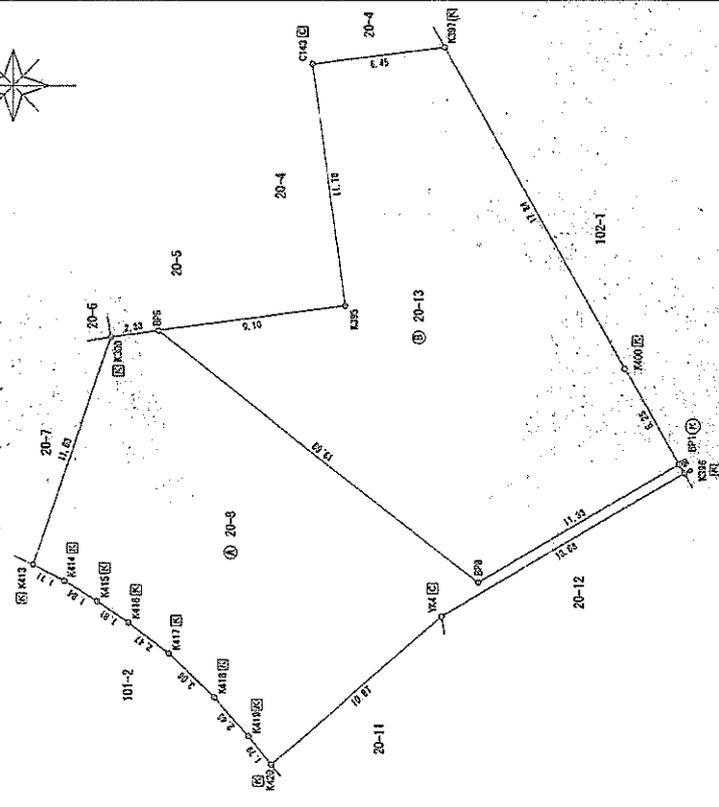
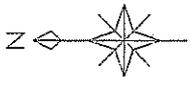
地番	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Yn (Yn+1-Yn-1)
20-8				
K385	94105.411	-22515.139	7.493	697132.864688
BPF	94105.659	-22515.705	-5.342	-502712.430378
BPF	94115.406	-22521.481	6.452	607322.595172
BPF	94130.834	-22509.253	11.919	1121945.410446
K300	94133.144	-22500.582	-11.326	-1066151.898344
K413	94135.881	-22520.579	-11.810	-1111756.506610
K414	94135.352	-22520.372	-1.759	-166431.300016
K415	94132.799	-22522.347	-2.005	-189738.266205
K416	94132.305	-22523.377	-2.544	-238472.553930
K417	94130.350	-22524.891	-3.659	-341093.170500
K418	94128.143	-22527.007	-3.832	-370111.659276
K419	94126.504	-22528.823	-3.223	-303369.722392
K420	94125.401	-22530.230	5.710	537456.039710
YK4	94117.180	-22523.113	14.001	1326265.183300
合計				-465.789255
合計面積				232.8841475 m ²

地番	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Yn (Yn+1-Yn-1)
20-13				
BPF	94105.659	-22515.705	-10.339	-972959.408401
BPF	94115.406	-22521.481	6.452	607322.595172
BPF	94130.834	-22509.253	13.433	1294439.439122
K385	94121.814	-22508.048	12.879	1219194.842956
C143	94123.372	-22486.374	12.479	1174565.559183
K397	94116.970	-22485.569	-14.765	-1366919.412960
K400	94108.260	-22511.142	-20.136	-1894883.823360
合計				510.748607
合計面積				395.37 m ²

街区基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
385446	94203.398	-22527.730
385449	94203.000	-22513.609
385447	94198.774	-22436.586

境界線の種類	
①	コンクリート杭
②	ブラスチック杭
③	銅版フェルト
④	鉛線
⑤	鋼線



作成者

申請人

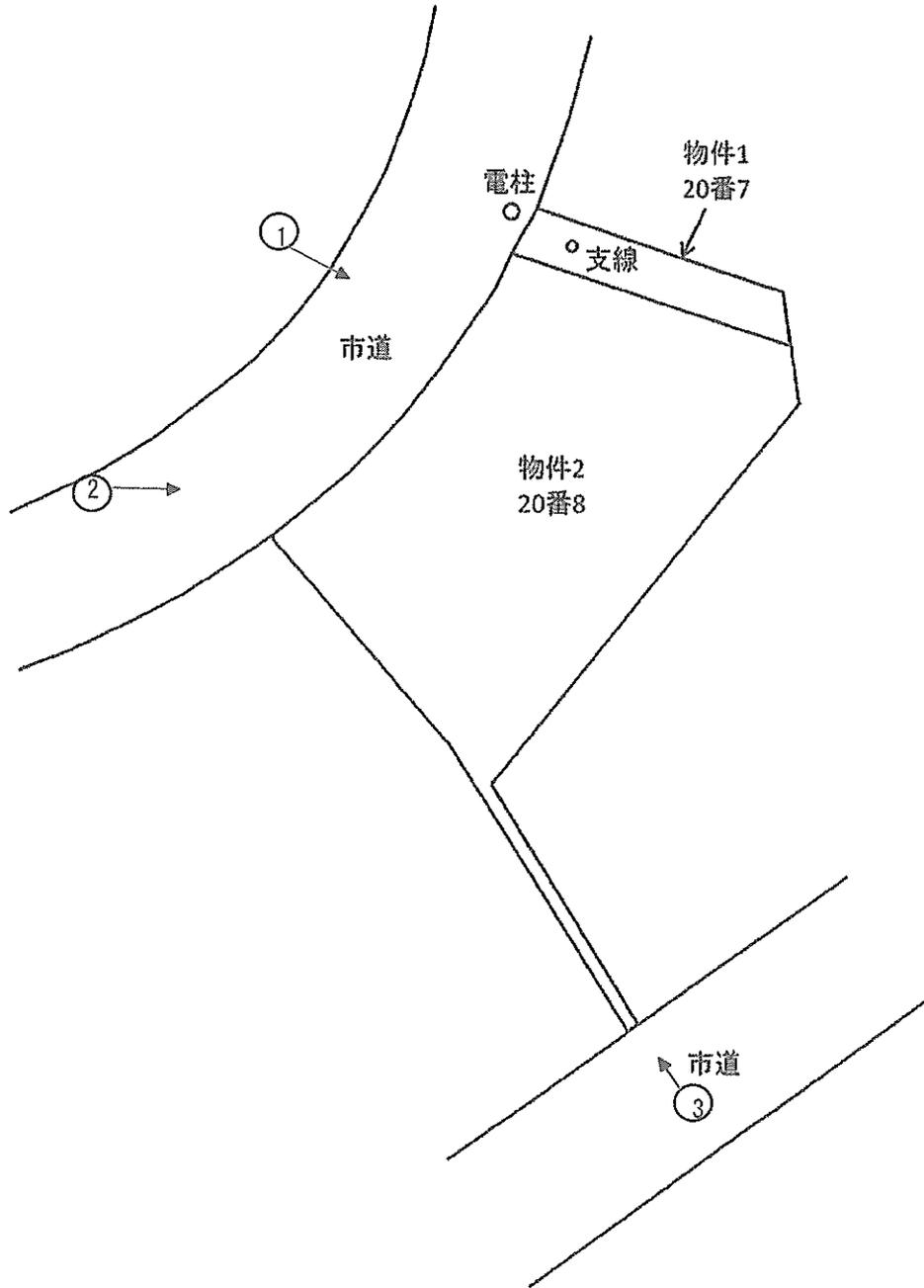
縮尺 1/250

測量年月日 令和4年6月8日

(令和4年6月8日作成)

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



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

(奥は本件土地、ブロック塀に囲まれたこの狭い範囲の土地も本件土地である)

令和7年(ケ)第112号
令和7年12月10日現地調査
令和7年12月24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

江 本 庸 時

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 630,000 円
物件2 (土地)	金 6,660,000 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）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	所在地目積	北九州市八幡西区别所町 20 番 7 宅地 21.96 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目積	北九州市八幡西区别所町 20 番 8 宅地 232.89 m ²	同上
番号	特記事項		
1	・数量については、現地の状況により正確に確認できないが、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。		
2	・数量については、現地の状況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	「北九州市八幡西区别所町20番22号付近」		

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）

位置・交通 (直線距離)	JR鹿児島本線「黒崎」駅の南西方、約2.2km。 西鉄バス「引野市民センター」停留所の北東方、約300m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	八幡西区别所町地内に一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶやや傾斜地勢の住宅地域である。 地価は近年上昇傾向で推移しているが、地域環境等に大きな変化は認められず、今後も当分の間は現状維持で推移すると予測される。	
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種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	254.85㎡ (登記地積)
	形状	不整形 (土地位置関係図のとおり)
	間口	約17m
	奥行	最大約24.5m
	接道関係	下記のとおり、二方路地。
	その他	特記事項参照。
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に等高に接面。 ・南東側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に約1m高く接面。 	
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	<p>上水道 : 南東側市道付近の帯状部分に1軒分の口径（2軒分やアパートは不可）の引き込みはあるが、そこから宅地部分への引き込みは不明である。</p> <p>ガス配管 : 北西側市道に配管があり引き込み可。</p> <p>下水道 : 北西側市道に配管はあるが引き込みは不明。</p> <p>(注) 敷地内への引き込みを基準とし、「引き込み可」とは通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で確認・調査が困難な場合である。</p>	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・本件土地には石等を含む建設残土が置かれている可能性があり、一部約1m程度の段差があるため整地を要する。 ・本件土地は北西側の市道に沿って南西向きの緩傾斜を有している。また、南東側の擁壁は比較的新しいと見られるが帯状部分及び隣地とは約3m前後の高低差がある。よって、建物の建築時等には福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性もあるが、詳細については関係当局に確認を要する（評価上は上記事項を一括して「高低差等」として減価）。 ・北西側には墓地が存している。 ・目的外物件として、電柱の支線が存する。
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1・2）

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 ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	68,100	0.60	21.96	900,000
2	68,100	0.60	232.89	9,520,000
			合計	10,420,000

【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-19」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,500\text{円/m}^2 & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{119} & = & 68,100\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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 1.00 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.19 × 行政的条件 1.00 = 1.19

イ 個別格差：形状 0.90 × 高低差等 0.90 × 供給処理施設の状況 0.90 × 墓地近接 0.90 × 要整地 0.90

二方路 個別格差
× 1.01 = 0.60

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	900,000	1.00	0.70	630,000
2	9,520,000	1.00	0.70	6,660,000
一括価格(合計)				7,290,000

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

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-19」
所在地：北九州市八幡西区鉄王1丁目10番77
住居表示：「鉄王1-15-22」
価格：76,500 円/m²（対前年変動率 5.5%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：204 m²
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域
接面街路：北西側幅員約5.5m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「黒崎」駅の南西方、道路距離3km。
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%）
準防火地域

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 現況写真	2 葉

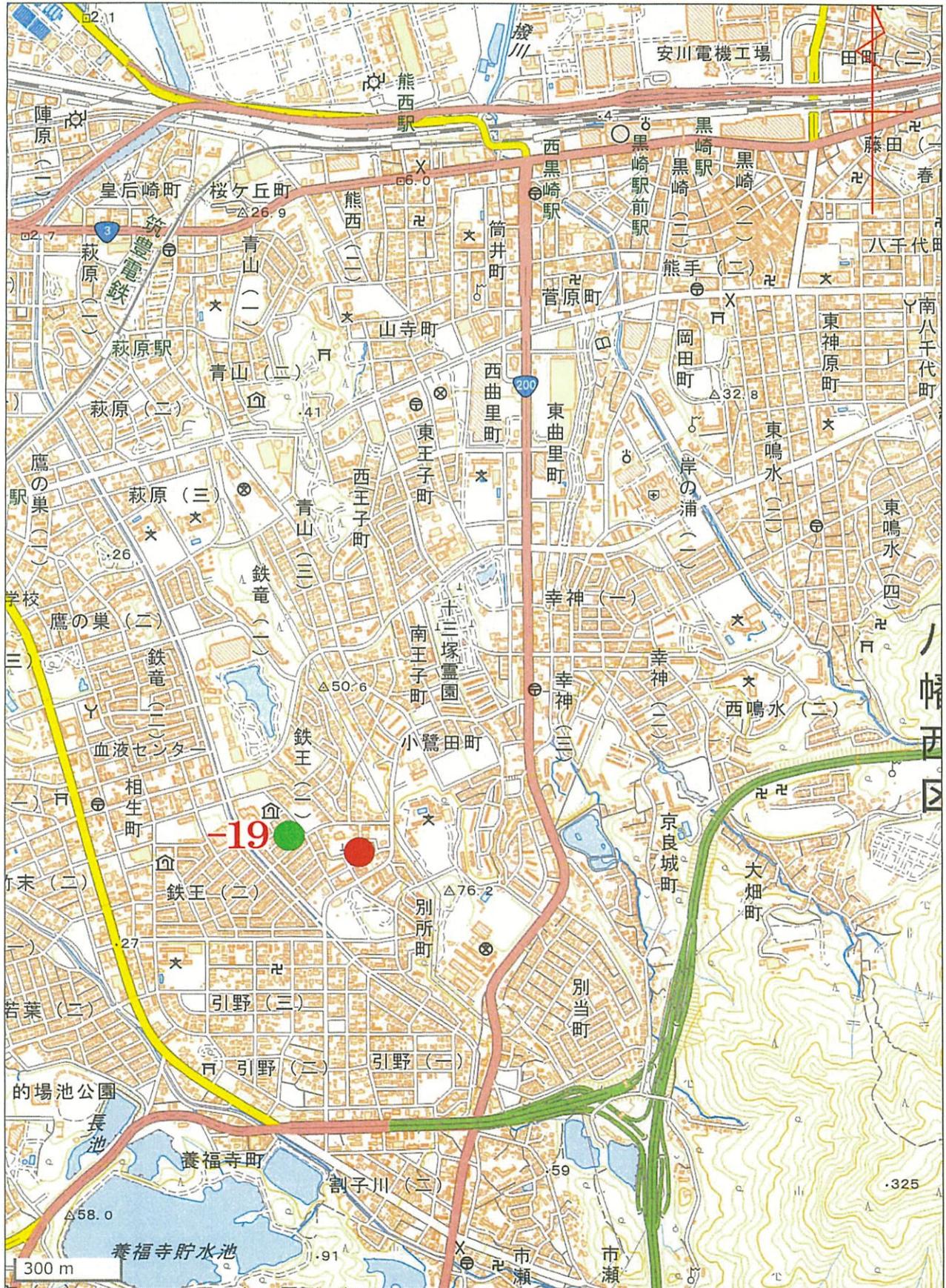
（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以上

位置図

地理院地図
GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

	評価対象物件
	公示地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用