

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 福 島 恭 子

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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 3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

2 所 在 北九州市八幡西区高江二丁目
地 番 2672番11
地 目 宅地
地 積 191.90平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月10日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福島 恭子

1 不動産の表示

【物件番号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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号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

2 所 在 北九州市八幡西区高江二丁目
地 番 2672番11
地 目 宅地
地 積 191.90平方メートル



令和7年(ヌ)第39号
令和7年12月9日受理
令和8年1月15日提出

その2 (物件2)

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

2 所 在 北九州市八幡西区高江二丁目
地 番 2672番11
地 目 宅地
地 積 191.90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
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	<p>1 本件土地は駐車場として使っています。 本件土地は私が所有する目的外建物（家屋番号2672-17）に居住する賃借人Bに対して駐車場1台分を無償で貸しています。 また、私も駐車場として利用しています。 なお、目的外建物の賃貸期間は期間の定めを定めておらず、同建物に付随する駐車場1台分も期間の定めなく貸しています。</p> <p>2 本件土地上にあるコンテナ及びカーポートは私のものです。</p> <p>3 最近では井戸を使ったことはありません。</p>

(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、公衆用道路（地番 2 6 7 2 - 6）に接道している。

(形状等)

- 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や境界杭等が存在せず、本件土地と隣地との境界は不明確である。

(占有等)

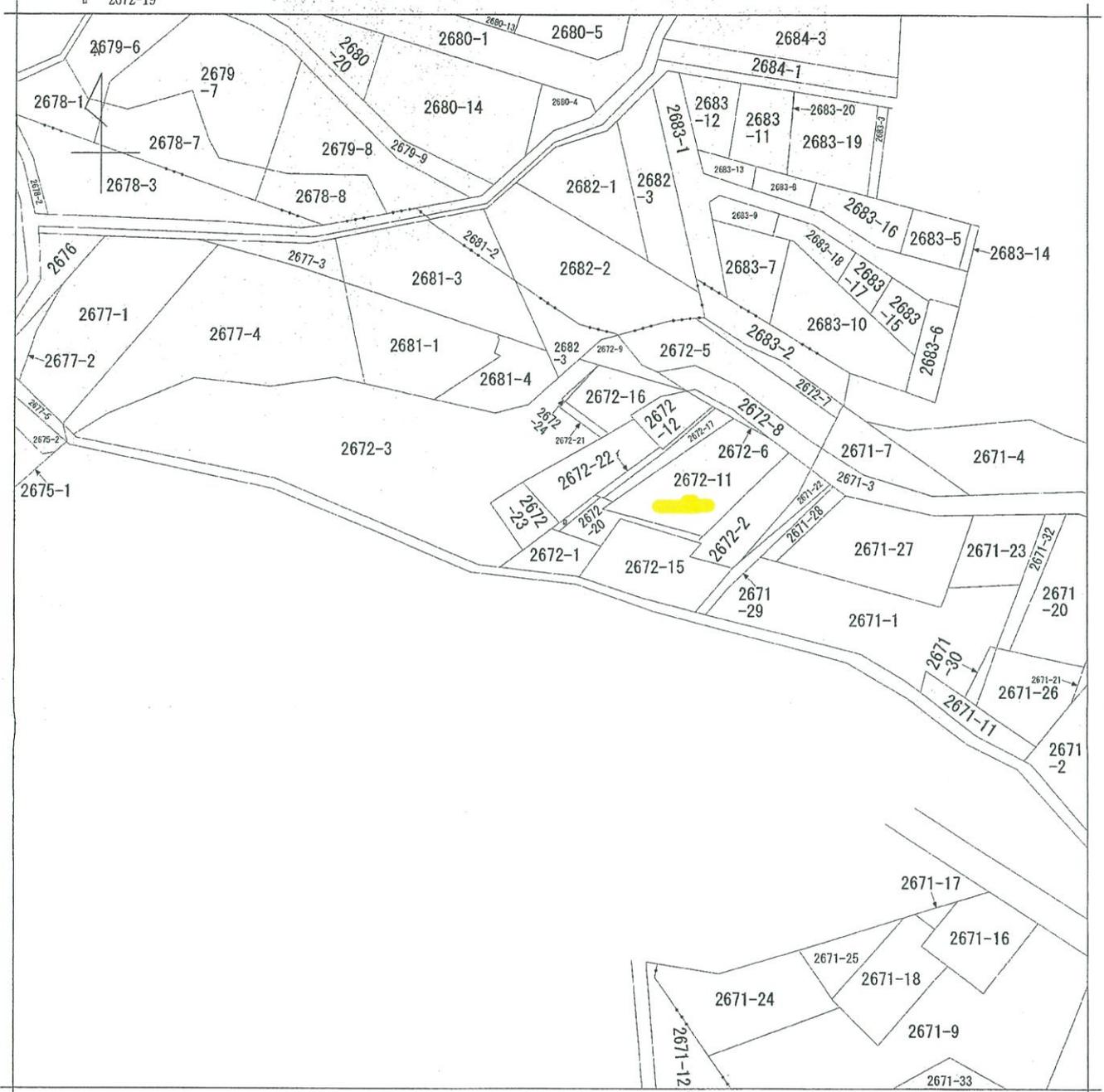
- 本件土地の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 目的外物件としてコンテナ1台が存在する。
- 従物等として井戸が存在する。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 12月10日 (水) 9:45 - 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 12月10日 (水) 15:45 - 16:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 12月16日 (火) 11:55 - 12:00	執行官室	立入調査日の調整, 占有状況等の調査 (所有者からの電話)
R 8年 1月6日 (火) 16:30 - 17:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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

1 2672-18
 □ 2672-19



(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	北九州市八幡西区高江二丁目		地番	2672番1				
出力尺	1/600	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12月10日
 福岡法務局八幡出張所
 登記官

請求番号：2-2
 (1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

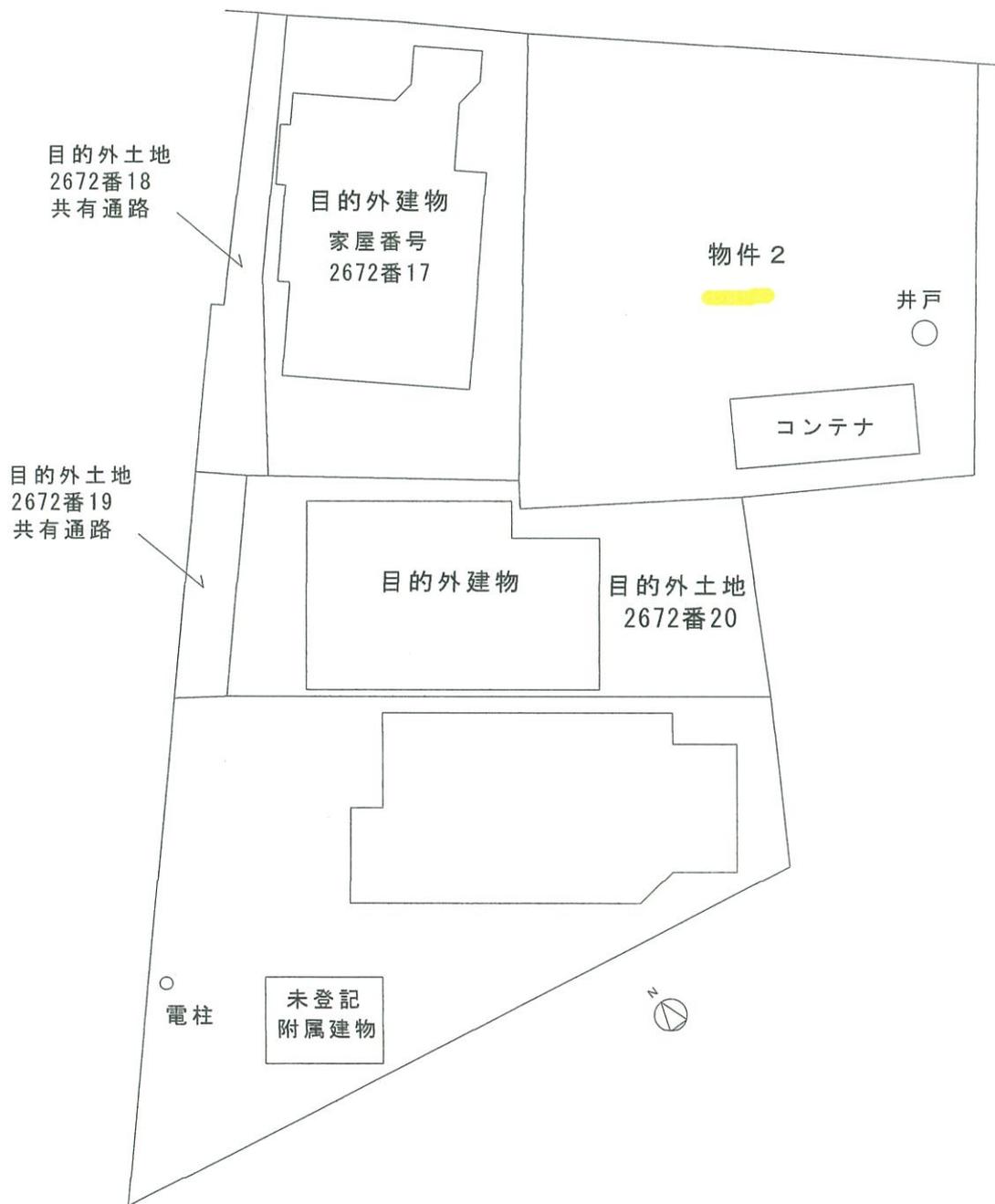
公用

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



道路



No. 1

本件土地の外観を撮影



本件土地

コンテナ

No. _____

No. _____

令和7年(又)第39号 その2
令和8年1月6日現地調査
令和8年1月21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2（土地）	金 3,650,000 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
2	所在地目地積	北九州市八幡西区高江二丁目 2672 番 11 宅地 191.90 m ²	特記事項のとおり
番号	特記事項		
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	北九州市八幡西区高江二丁目6番5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2）

位置・交通 (直線距離)	筑豊電鉄「筑豊香月」駅の北西方、約280m。 西鉄バス「筑鉄香月」停留所の北西方、約280m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	八幡西区の南西部郊外に位置する既成住宅地域である。地域内に店舗併用住宅や事務所等も散見されるが、戸建住宅が中心であり繁華性は乏しいところである。なお、特段の地域要因の変化は窺えず、当面は現状の地域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	市街化区域 第1種住居地域 60% 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	191.90㎡ (登記地積) ほぼ整形 (概ね「地積測量図」のとおり) 約14m 約13m 一方路
接面道路の状況	北東側で幅員約8.5mの舗装市道と等高に接面（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 : 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"> ・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。 ・境界は不明瞭であり、詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・井戸が存するが、使用可能か否かは不明である。また、コンテナが置かれている。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件2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
2	31,800	0.95	191.90	5,800,000

【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-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,600\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 31,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.97 × 0.98 × 0.95 × 1.00 = 0.90

イ 個 別 格 差：境界不明瞭
0.95

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
2	5,800,000	0.90	0.70	3,650,000

イ 市場性修正 : コンテナや古井戸が存することによる土地利用上の阻害を考慮した。

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-5」
所在：北九州市八幡西区高江3丁目2972番24
住居表示：高江3-9-31
価格：28,600 円/m²（対前年変動率 0.4%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：180 m²
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域
接面街路：北東側幅員約4.5m市道
供給処理施設：水道、下水
位置：筑豊電鉄「筑豊香月」駅の北西方、道路距離500m。
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

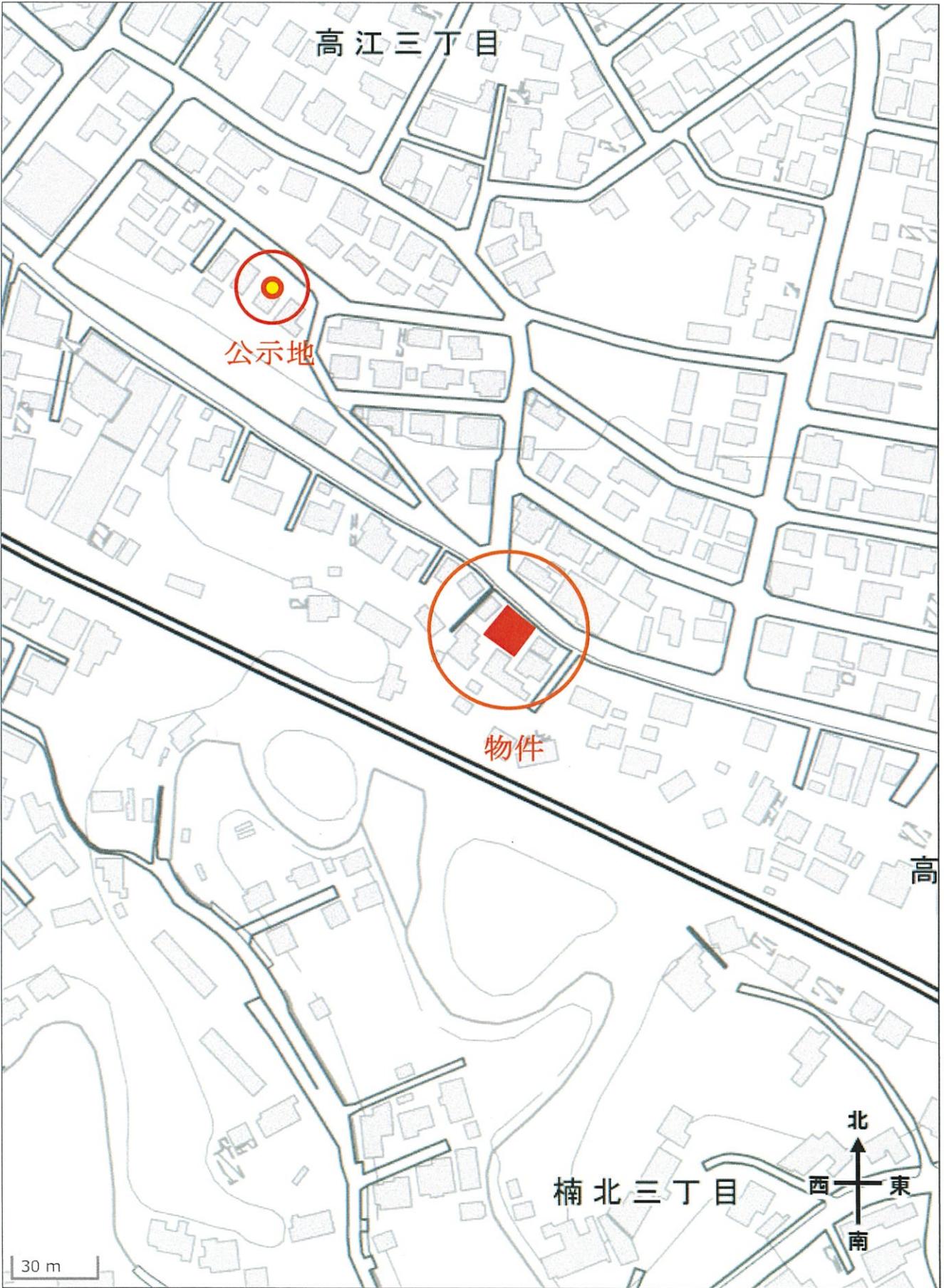
1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 写真撮影位置図	1 葉
4 現況写真	1 葉

（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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用