

## 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

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 北九州市八幡東区荒手一丁目 |
|   | 地 | 番 | 1850番14       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 220.49平方メートル  |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月17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 | 北九州市八幡東区荒手一丁目 |
|   | 地 | 番 | 1850番14       |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 220.49平方メートル  |



令和7年(ケ)第121号  
令和7年12月16日受理  
令和8年1月5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	北九州市八幡東区荒手一丁目
	地	番	1850番14
	地	目	宅地
	地	積	220.49平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	北九州市八幡東区荒手一丁目9番1号		付近										
土地	物件1												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> 原野（物件 ） <input type="checkbox"/>												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が耕作中の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> 執行官意見欄記載のとおり												
その他の事項													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
■ 近隣住民	本件土地には採石業者が墓石を不法投棄したことで問題になったことがあります。

(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、公衆用道路（地番1850-7）に接道している。

(形状等)

- 本件土地には、境界等を示す境界杭などは認められず、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、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、所有者に対して郵便照会をしたが、「宛所にあたらぬ」として郵便物は届かなかった。

(その他)

- 本件土地の上空には電線が横切って存在していた。

- 「福岡県内の土木事業者が墓石5トンを破砕せず、北九州市東区荒手一丁目の土地に破砕処理をしない墓石を宅地かさ上げのために不法投棄し埋め立てた（要旨を記載）」旨のニュースがインターネット上に掲載されていた。

近隣住民との話を含め、前記の不法投棄された土地が本件土地と同一である可能性がある。

本件土地には、現在も破砕されていない墓石が埋められている可能性がある。

(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 12月17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 12月17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 12月17日 (水) 17:20 - 17:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 12月19日 (金) 11:10 - 11:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 近隣住民と面談
(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



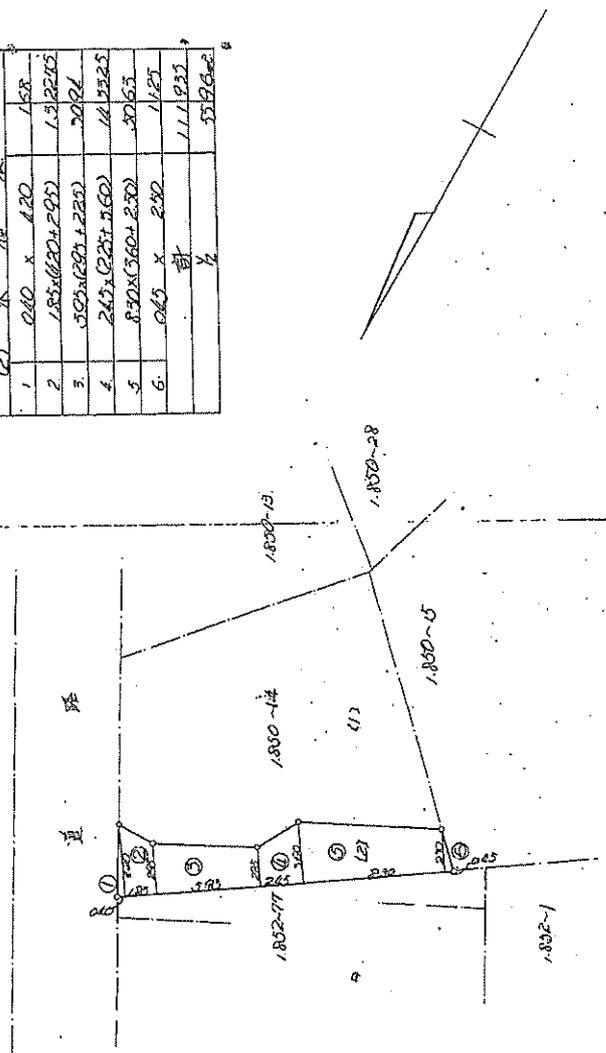
登記年月日：昭和43年9月27日

前 1850-14 後・新 荒手1丁目 平 43年 9月 27日 登記 200289 量 図

地番 1850-14  
1850-30  
土地の所在 北九州市八幡区大字堂本

製作年月日 昭和43年9月10日  
製者  
申請人

(2) 木 種 表	
1	040 x 420 158
2	185 x (180 + 295) 1,312.00
3	300 x (200 + 280) 700.0
4	245 x (220 + 160) 1,152.5
5	830 x (360 + 230) 506.5
6	040 x 200 1.85
計 1,119.35	
1/2 559.675	



(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/500

公用

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
令和7年12月17日 福岡法務局八幡出張所 登記官

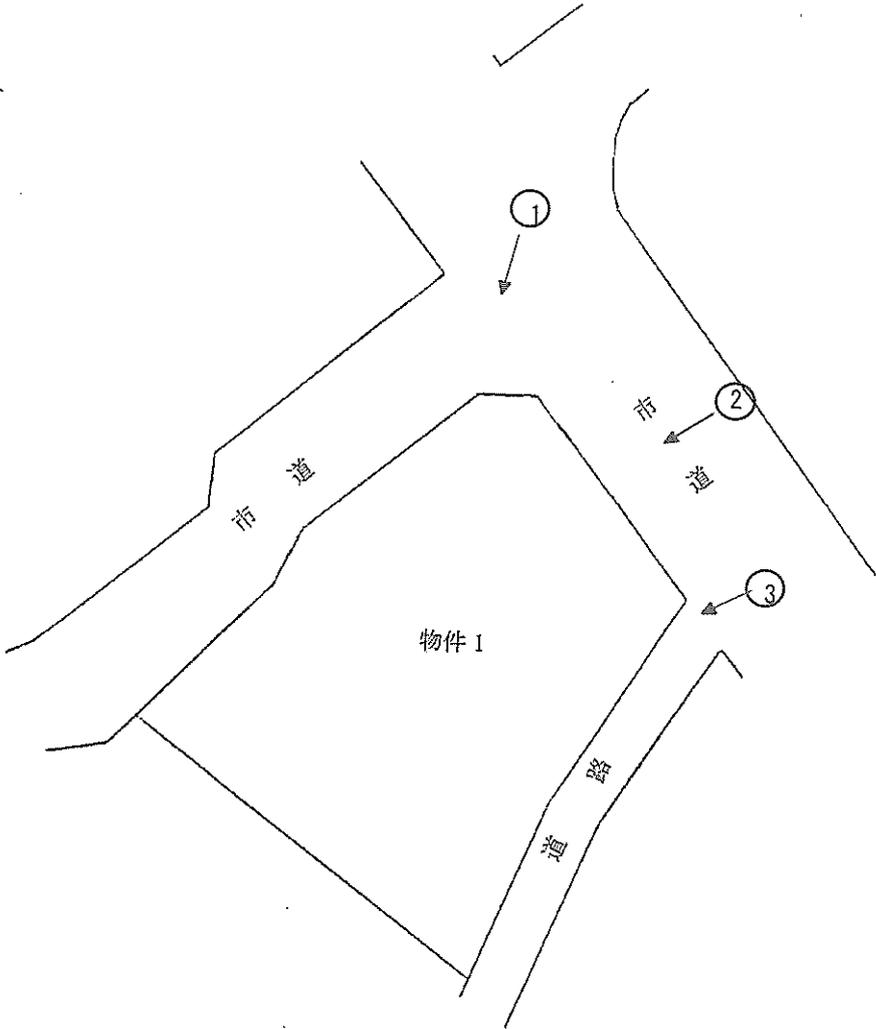
(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：13-2

土地位置関係図（概略）

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

(9枚目)

令和7年(ケ)第121号  
令和7年12月19日現地調査  
令和8年2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  
境 達 司

## 第1 評価額

物件1 (土地)	金 1,810,000 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 地 地 地	在 番 目 積	
		北九州市八幡東区荒手一丁目 1850番14 宅地 220.49㎡	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
住 居 表 示		北九州市八幡東区荒手一丁目9番1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鹿児島本線「枝光」駅の北東方、約860m。 西鉄バス「牧山三丁目」停留所の南東方、約270m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣地域は、八幡東区北部の戸畑区に近い傾斜地勢の既成住宅地域である。戸建住宅を主体にアパート、未利用地等が見られる。枝光やまさか乗合ジャンボタクシーが運行されている。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 防火地域と準防火地域の指定はない。 宅地造成等工事規制区域ほか
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	220.49㎡ (登記地積) ほぼ整形 (概ね土地位置関係図のとおり) 約9m 約17m 三方路地 (増価を要する効用増はない。) 特になし
接面道路の状況	北東側で幅員約6.0mの舗装市道とほぼ等高～約2m低位接面（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）。 北西側で幅員約4.0m（一部4.0m未満）の舗装市道とほぼ等高～約3m低位接面（建築基準法第42条第1項第5号の道路に該当）。 南東側で幅員約2.0mの舗装道路とほぼ等高～約2m高位接面（建築基準法第42条第2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 ガス配管 下水道	: 不明 : 不明 : 不明  (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合、「不明」とは疑義がある場合である。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地「犬川遺跡」内に存している。建築等に際しては、事前調査（試掘調査等）の対象になり、その結果を受け発掘調査が実施された場合、費用は、原則として開発者の負担となる。</li> <li>・周囲と高低差があり、南東側に公図に記載がない道路が存するが、境界標等は見られず、境界が不明確である。</li> <li>・墓石の不法投棄が発覚し問題になった土地の可能性があり、掘り返された形跡はあるが、現在も墓石が存在している可能性がある。</li> <li>・南東側で道路中心線から2mのセットバックを要する。</li> <li>・北西側市道は、市道認定前の昭和44年7月24日に、道路位置指定（指定番号22）を受けている。</li> <li>・南東側と南西側に石積み擁壁の設置があるが、古く破損箇所がある。</li> <li>・上水道、ガス配管、下水道は、接面市道等に整備されているが、建物が現存せず、引き込みまでは確認できなかった。</li> <li>・上空を電線が横切っている。減価の要はないが、建物利用時に留意を要する。</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/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	32,500	0.72	220.49	5,160,000

【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「北九州八幡東-4」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,700\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{119} & = & 32,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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  
0.98 × 1.01 × 1.20 × 1.00 = 1.19

イ 個 別 格 差：埋蔵文化財 セットバック 境界不明確 道路高低差 個別格差  
0.99 × 0.95 × 0.90 × 0.85 = 0.72

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	5,160,000	0.50	0.70	1,810,000

イ 市場性修正 : 目的物件は、高齢化と人口減少が進行した傾斜地勢の既成住宅地域に存する道路より低い土地であること、墓石の不法投棄が発覚し問題になった土地の可能性があり、掘り返された形跡はあるが、現在も墓石が存在している可能性があること、石積み擁壁の設置があるが、古く破損箇所があること等により、市場性に劣るため、-50%の市場性修正を行う。

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「北九州八幡東一4」  
所在：北九州市八幡東区枝光4丁目1708番14  
住居表示：枝光4-17-7  
価格：38,700 円/㎡（対前年変動率 0.0%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：165 ㎡  
地域の概要：一般住宅に共同住宅も見られる傾斜地の住宅地域  
接面街路：北側幅員4.5m市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：JR鹿児島本線「枝光」駅の北東方、道路距離750m。  
用途指定等：市街化区域  
第1種中高層住居専用地域（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 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



