

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 21 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 白木原 聡 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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 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 8 年 7 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 410, 000 5, 128, 000	一括	1, 282, 000	61, 929	13, 269
1	1, 070, 000				
2	5, 340, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市八幡西区光明二丁目
地 番 10 番 8
地 目 宅地
地 積 329.77 平方メートル
(現況)
地 目 山林
- 2 所 在 北九州市八幡西区光明二丁目
地 番 10 番 14
地 目 宅地
地 積 91.63 平方メートル



物件明細書

令和 8 年 6 月 1 9 日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白木原 聡 子

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 | 北九州市八幡西区光明二丁目 |
| | 地 番 | 10 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 329.77 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林 |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡西区光明二丁目 |
| | 地 番 | 10 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.63 平方メートル |



令和8年(ケ)第15号
令和8年3月3日受理
令和8年4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 | 北九州市八幡西区光明二丁目 |
| | 地 | 番 | 10番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 329.77平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区光明二丁目 |
| | 地 | 番 | 10番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 91.63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	北九州市八幡西区光明二丁目10番15号		付 近
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件 1 ） ☐ ☐		
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 ☐ 土地建物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 ☐ 上記の者が本土地上に、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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が草木が茂った状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☐ 土地建物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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	北九州市八幡西区光明二丁目10番15号			付近
土地	物件 2			
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 土地建物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 ☐ 上記の者が本土地上に、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 ☐			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☐ 土地建物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
■所有会社代表者	1 物件1, 2土地(以下, 「本件土地」という。)は, 当社が所有しています。 2 本件土地を取得した令和6年4月ころから, 現況のとおり空き地のままであり, 隣地との間の境界付近の状況は全く変わっていないと思います。 3 隣地(10番15)との境界付近にあるフェンスは, 当社が設置したものではありません。

(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

■ 1 (接道等)

物件2土地は、公図のとおり、公衆用道路(10番43:北九州市所有、公簿上は「宅地」)に接道している。

なお、物件1土地には接道が存在しない。

2 (形状等)

物件1土地は、その大部分が草木の生茂った急勾配の法地となっており、高低差は、約15メートルある。隣地との境界付近にはコンクリート擁壁等が存在する。法地の範囲の概要は、土地位置関係図のとおりである。

物件2土地と隣地との境界付近の状況を見ると、ブロック塀、フェンス等が存在する。しかし、10番15土地(北九州市所有、現況は「公園」)付近にあるフェンスを見ると、同フェンスは現地での概測の結果、本来の境界付近と思われる位置から若干同土地内にずれて設置されており、実際の境界が判然としない。本件土地と10番15土地との境界は不明確である。境界付近の概要は、土地位置関係図のとおりである。。

なお、物件1、2土地の境界付近はコンクリート擁壁によって隔てられており、約1mの高低差が存在する。

3 (占有状況等)

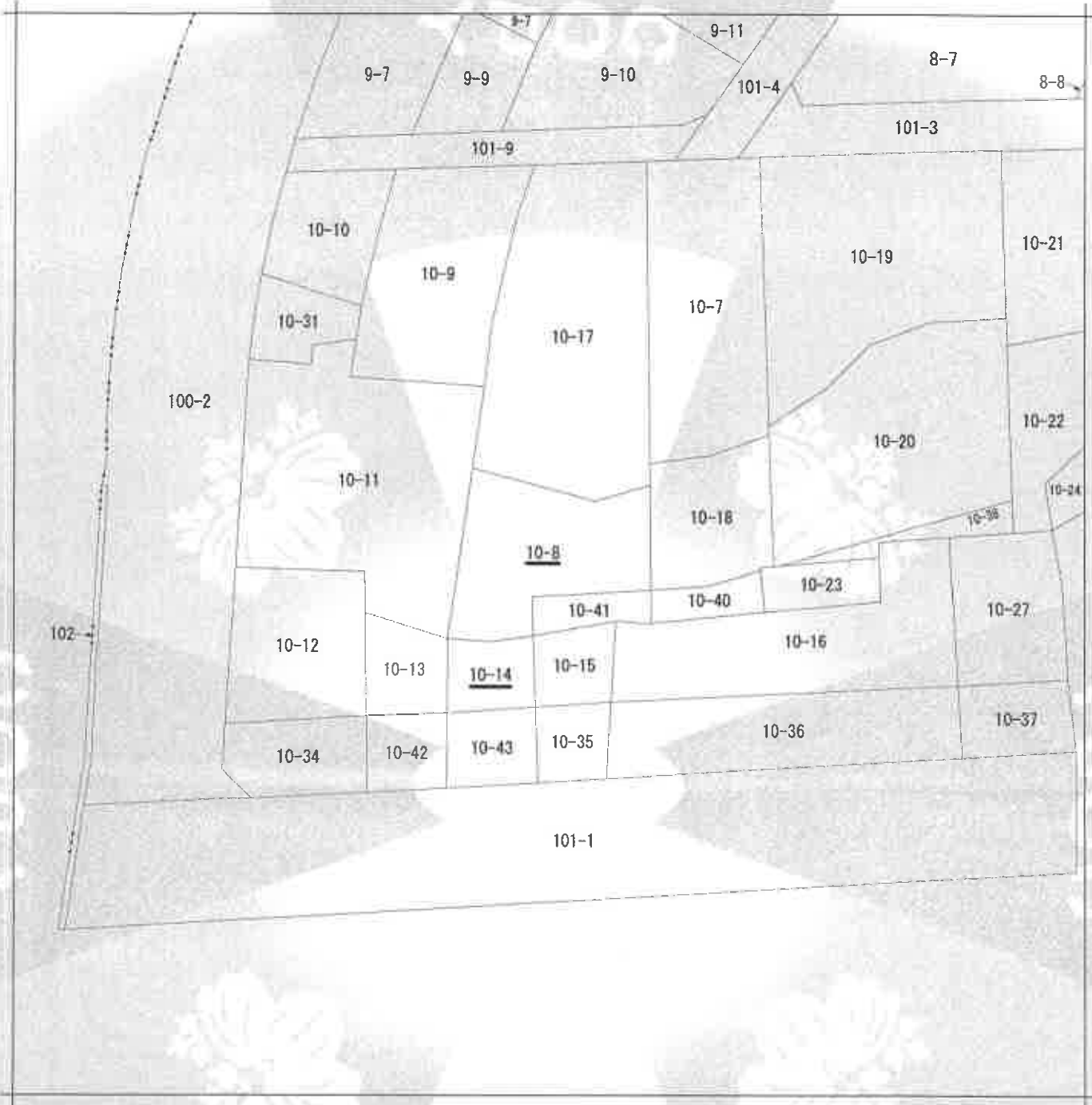
本件土地・建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2、3枚目のとおりと認めた。

(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 8 年 3月3日 (火) 9:30 - 9:50	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図の調査 登記事項要約書交付申請
R 8 年 3月5日 (木) 12:00 - 12:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 8 年 3月5日 (木) 13:35 - 14:00	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 8 年 3月26日 (木) 12:20 - 13:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8 年 3月31日 (火) 14:20 - 14:30	執行官室	占有状況等について所有会社代表者から聴取 (電話)
() -		
() -		
(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 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて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略略を記載した図面です。

地番区域見出し
光明2丁目

請求分	所在	北九州市八幡西区光明二丁目				地番	10番8			
出力尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	方位不明			

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8年3月3日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号: 6-1
(1/1)

(7枚目)

公用

令和8年3月3日

福岡法務局八幡出張所

登記

(8枚目)

A 4 判に縮小

請求番号: 6-2

28年2月10日作製

著
編
作

音

350
民

土地の所在 北九州市 八幡西区 光明二丁目

10-8, 10-4/

地籍測量圖

新
海
大
學
學
報

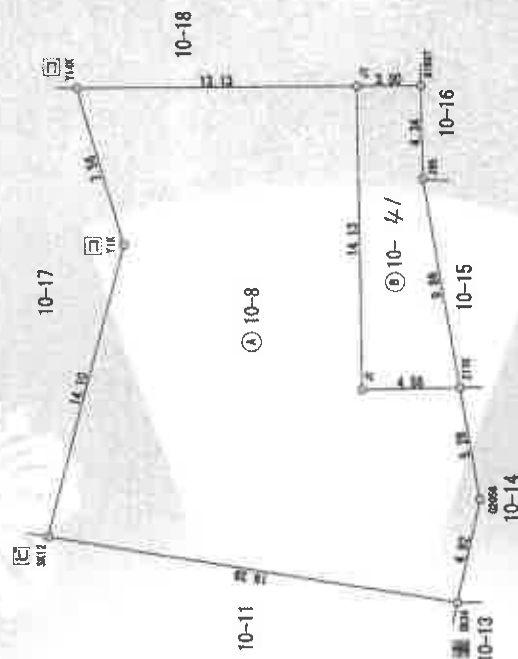
地 點	A	10-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	延 遲
測 点						
SK12			96008.132	-26133.768	407869.717176	19.39
SK34			95909.975	-26136.768	529583.885264	4.92
6205-8			95888.909	-26131.958	3344.890674	5.28
J170			95899.847	-26126.752	-144141.290784	4.58
Z171			95994.426	-26126.861	-126898.163877	14.13
J7			95904.704	-26112.732	-950276.187048	13.13
Y14K			96007.840	-26112.897	-284056.093566	7.56
Y1K			96005.582	-26120.115	-33747.188580	14.10
			倍 面 積		659.543209	
			地 積		329.7716045	
			地 積		329.77	m

地 带	①	10-4/	x_n	$\bar{y}_n$	$\bar{O}x_{n+1} - \bar{O}x_n$	距 離
測 点						
J-I			95994.704	-26112.732	-71183.307432	14.13
J-II			95994.426	-26126.861	126898.163877	4.58
J-III			95989.847	-26126.752	73964.834912	9.86
J-IV			95991.595	-26117.042	-43394.878926	4.34
J-V			95991.700	-26112.694	-81184.365646	3.00
①				倍 面 積	100.446885	
				面 積	50.2234426	
				地 積	50.22	m

會計 379.9950470

使用基礎知識一覽表

测点名	X	座 标	Y	座 标
10310 (西多角点)		95957.562		-28369.240
10312 (西多角点)		95964.094		-28749.190



境界点	境界線の種類
金	金 銀
コ	コンクリート柱
ブ	ブラスチック板
金	金 銀

登記年月日：平成30年8月3日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年3月3日 福岡法務局八幡出張所

登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：6-3

土地所在図
地積測量図

地番 10-14, 10-43

土地の所在 北九州市八幡西区光明二丁目

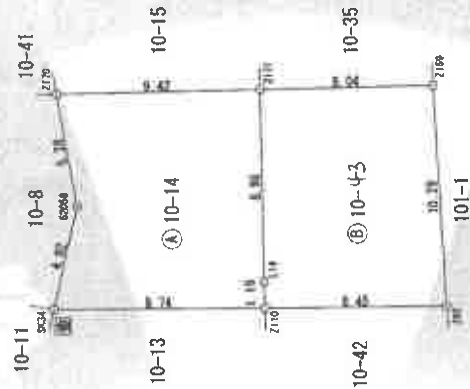
世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

地番	A	10-14							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離					
SK34	95989.975	-26136.768	226867.146240	9.74					
Z110	95980.229	-26136.687	254100.871014	1.19					
L14	95980.253	-26135.490	-5227.098000	8.96					
Z171	95980.429	-26126.528	-250657.909632	9.42					
Z170	95989.847	-26126.752	-221554.856960	5.28					
G2058	95988.909	-26131.958	-3344.890624	4.92					
		倍面積	183.282038						
		面積	91.6310190						
		面積	91.63	m					

地番	B	10-43							
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離					
Z110	95980.229	-26136.687	221534.558012	8.45					
Z92	95971.777	-26136.617	205087.896982	10.29					
Z169	95972.383	-26126.337	-226045.067724	8.04					
Z171	95980.429	-26126.528	-205615.775360	8.96					
L14	95980.253	-26135.490	5227.098000	1.19					
		倍面積	188.710910						
		面積	94.3554550						
		面積	94.35	m					

合計 175.9864740



境界点	境界線の種類
ヒ	食 塩
コ	コンクリート杭
ブ	プラスチック杭
金	金 網 線
○	＝ 既 存 ○ 新 設

復旧基準点座標一覧表

測点名	X	座 標	Y	座 標
10710 (復旧基準点)	95957.562	-26308.240		
44322 (復旧基準点)	95987.856	-26382.171		

測量年月日 平成 22年 3月 25日

作製者

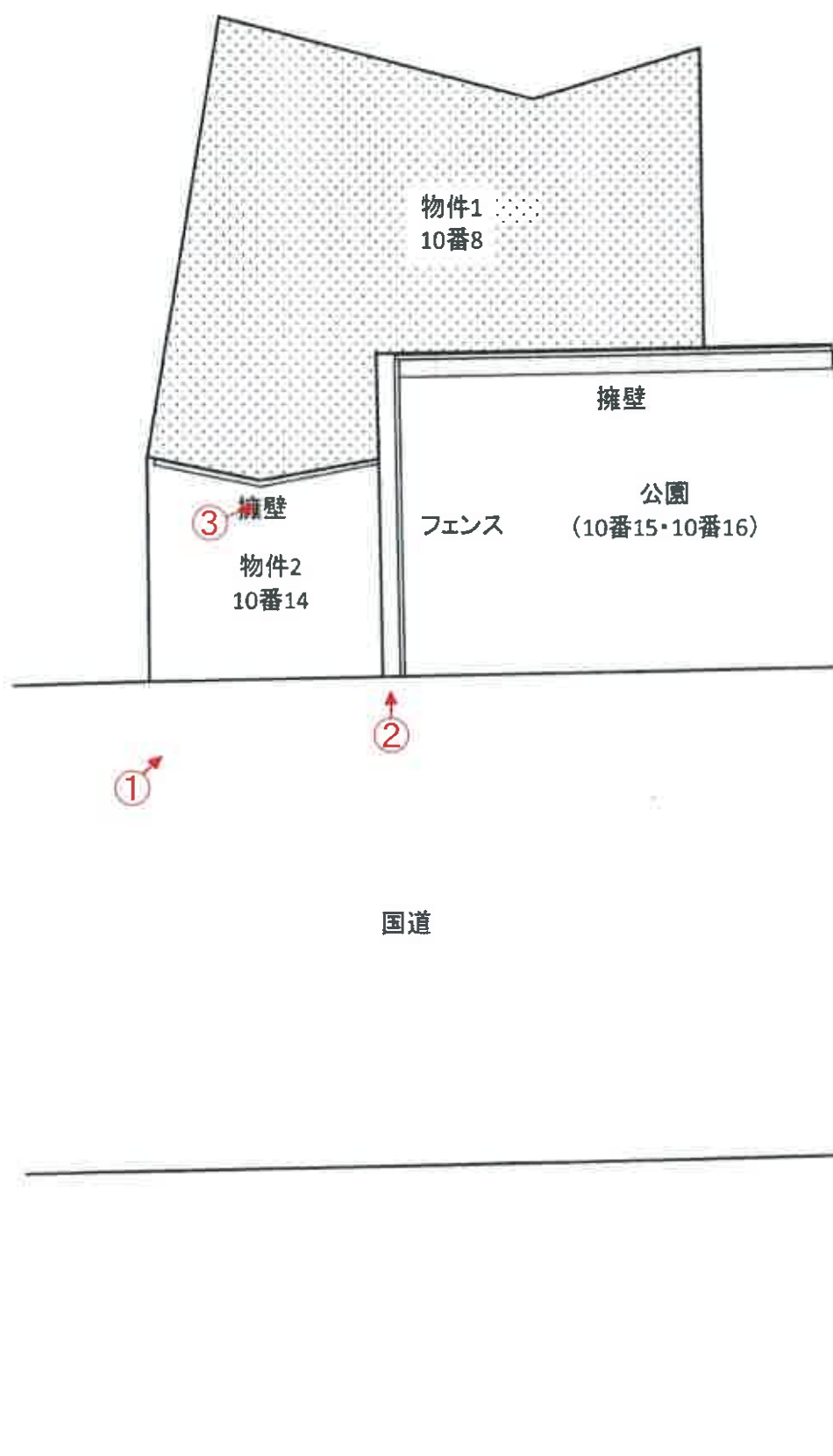
嘱託者

縮尺

250

土地位置関係図

写真撮影位置方向





No. 1

物件 1, 2 土地を撮影



No. 2

物件 2 土地と隣地(10番15)

の境界付近



No. 3

物件 1, 2 土地の境界付近
を撮影

令和 8 年（ケ）第 15 号
令和 8 年 3 月 26 日 現地調査
令和 8 年 4 月 6 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 6,410,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,070,000 円
物件2（土地）	金 5,340,000 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 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区光明二丁目 10 番 8 宅地 329.77 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区光明二丁目 10 番 14 宅地 91.63 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・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。 ・物件1の現況地目は、山林である。		
住 居 表 示	「北九州市八幡西区光明二丁目10番15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)	J R鹿児島本線「折尾」駅の北東方、約500m。 西鉄バス「折尾光明」停留所の西方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	八幡西区光明二丁目地内の国道沿線に店舗、事務所、金融機関等が建ち並ぶ商業地域である。 折尾駅周辺では折尾地区総合整備事業が進められており、地価は近年上昇傾向に推移している。事業の進捗に伴い周辺環境等も様変わりを見せており、今後も発展的に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	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	居住誘導区域、都市機能誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (以下、宅地部分 ：物件2の状況)	地 積 (登 記 地 積)	329.77㎡ (山林部分：物件1) 91.63㎡ (宅地部分：物件2)
	形 状	やや不整形 (土地位置関係図のとおり)
	間 口	約10m
	奥 行	最大約9.5m
	接 道 関 係	下記のとおり、中間画地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	・南側で幅員約21mの舗装国道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に等高に接面。	
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	上 水 道 : なし (引き込み可) ガ ス 配 管 : なし (引き込み可) 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 (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費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特 記 事 項	・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認められなかった。	

特 記 事 項	・ 物件 1 は現況山林で、物件 2 の宅地部分からは急傾斜（高低差は最大約15m程度）となっている。また、物件 2 に設置されている擁壁（高さ約 1 m）北側の地盤は崩れやすくなっており、物件 1 へは立入る事が出来ず、境界も確認出来なかった。この点、隣地の公園にはフェンスや擁壁等が設置されているが、境界は不明瞭である。 ・ 物件 2 についても東側の境界は不明瞭である。 ・ 上記の状況から、物件 1 ・ 2 については、建物の建築時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があるが詳細については関係当局に確認を要する。 ・ 尚、物件 1 ・ 2 ともに現在のところ土砂災害警戒区域等の指定はないが、新たな調査箇所になっている。 ・ 評価に際しては、物件 1 については、不整形な点も含め「現況山林等」として個別格差において減価を行う。物件 2 については、奥行がやや短い点、やや不整形な点について「形状等」として減価を行う。物件 1 ・ 2 一体としては、いわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性がある点、大部分の境界が不明瞭な点、山林及び宅地で需要者が限定的となる点について、市場性修正において減価を行う。
---------	--

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/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	132,000	0.05	329.77	2,180,000
2	132,000	0.90	91.63	10,890,000
			合計	13,070,000

【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5-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 129,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 132,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：現況山林等

物件1：山林部分 0.05

形状等

物件2：宅地部分 0.90

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	0.70	0.70	1,070,000
2	10,890,000	0.70	0.70	5,340,000
一括価格(合計)				6,410,000

イ 市場性修正 : いわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性がある点、大部分の境界が不明瞭な点、山林及び宅地で需要者が限定的となる点を考慮した。

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5-4」
所在：北九州市八幡西区光明2丁目1735番1外
住居表示：「光明2-11-12」
価格：129,000 円/㎡（対前年変動率 4.9%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：495 ㎡
地域の概要：店舗、事務所に金融機関等も見られる商業地域
接面街路：北側幅員約21m 国道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「折尾」駅の北東方、道路距離550m。
用途指定等：商業地域
（建ぺい率 80%、容積率 400%）
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 |

（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。）

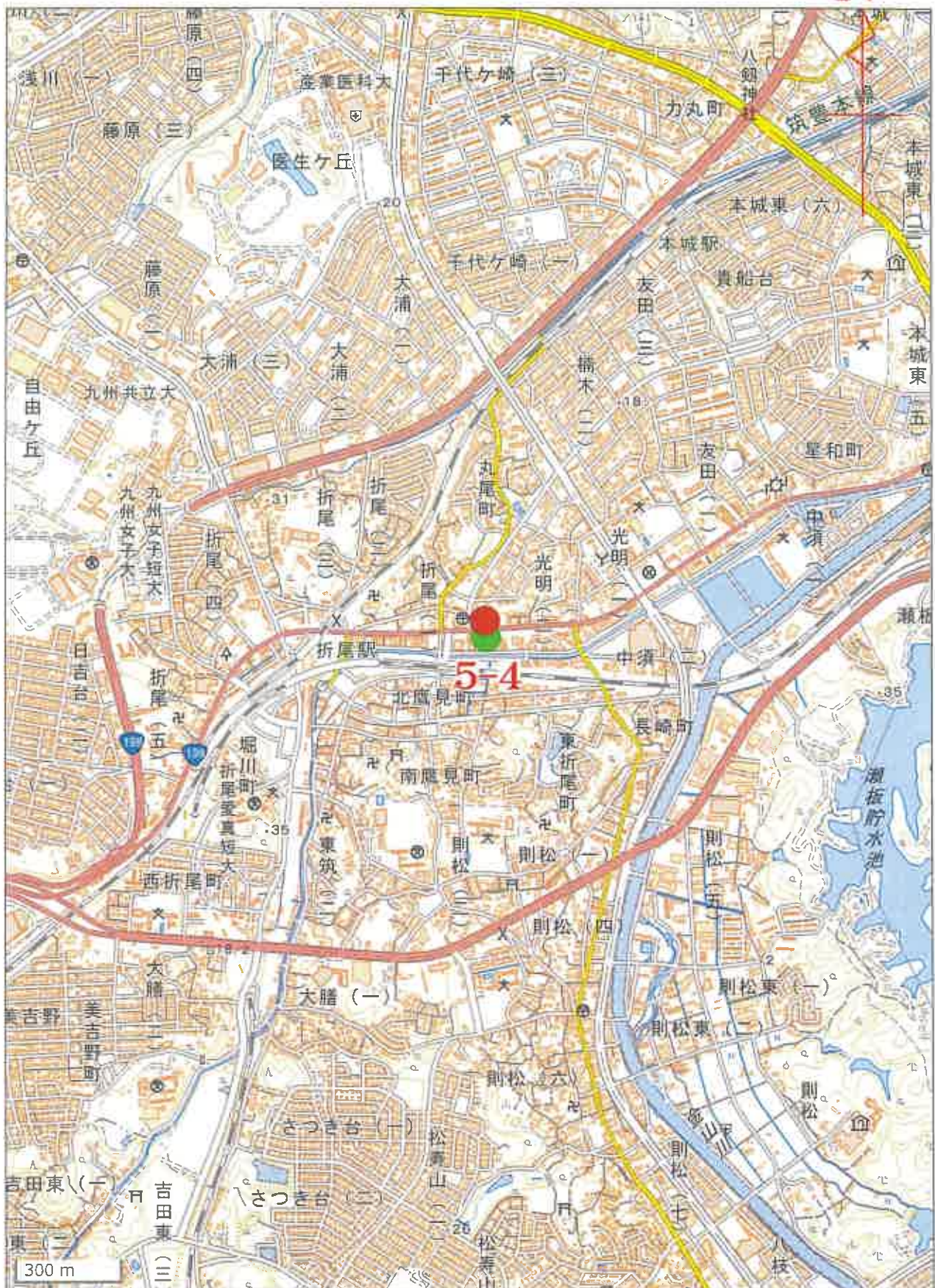
以 上

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