

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 8 月 18 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,350,000 4,280,000		1,070,000	55,815	11,960



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 北九州市若松区老松二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 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】

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

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 | 北九州市若松区老松二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 8 1 平方メートル |



令和8年(ケ)第37号
令和8年5月12日受理
令和8年6月17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	北九州市若松区老松二丁目
	地 番	1 4 0 番 1 5
	地 目	宅地
	地 積	1 5 5 . 8 1 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	北九州市若松区老松二丁目 8 番 1 1 号				付 近
土 地	物件 1				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 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 ☒ 上記の者が自社敷地等として使用し、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（電話回答）	1 本件土地は、自社の敷地等として使用しています。 2 元は隣地（140番7）の建物内の一室に事務所を構えていましたが、数年前に本件土地上に仮設のプレハブ事務所を設置して、自社の事務所として使用しています。電気等は隣地建物から供給しています。 3 本件土地は、第三者には貸与等はしていません。 4 隣接地との間で境界争い等はありません。

(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)

本件土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）に接道している。

2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近には、ブロック・フェンス等が存在する。

3 (占有状況等)

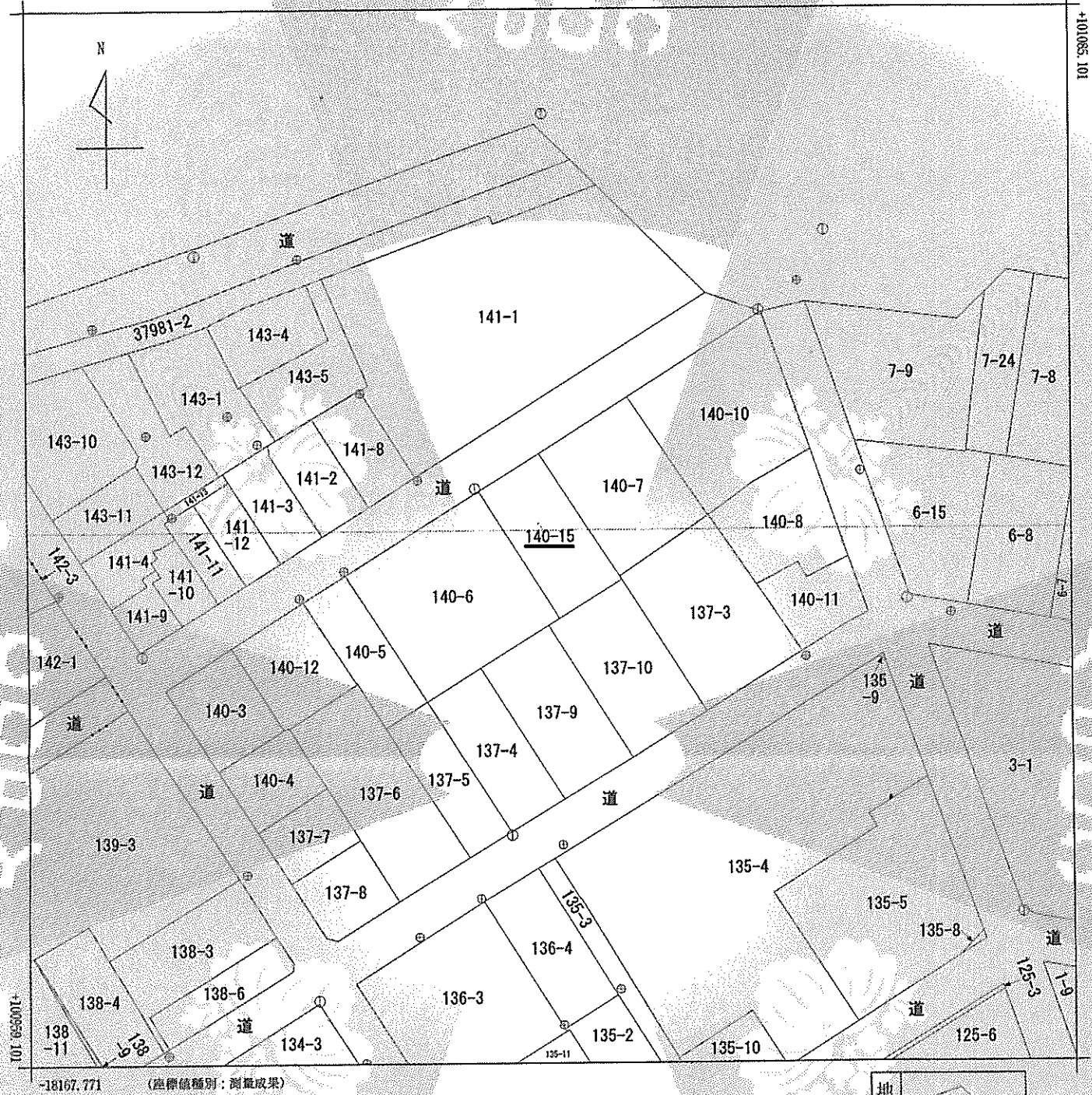
本件土地の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目のとおりと認めた本件土地には、産業廃棄物及びプレハブ事務所（工作物）がある。

(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 8年 5月15日 (金) 10:30 - 10:50	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 8年 5月15日 (金) 12:55 - 13:15	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 登記事項要約書交付申請
R 8年 5月15日 (金) 17:00 - 17:10	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 6月3日 (水) 14:50 - 15:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 6月15日 (月) 14:05 - 14:15	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



請 求 部 分	所 在	北九州市若松区老松二丁目				地 番	140番15			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅱ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成28年3月1日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成28年12月6日		補 記 事 項		

これは地図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5月15日
福岡法務局八幡出張所
登記官

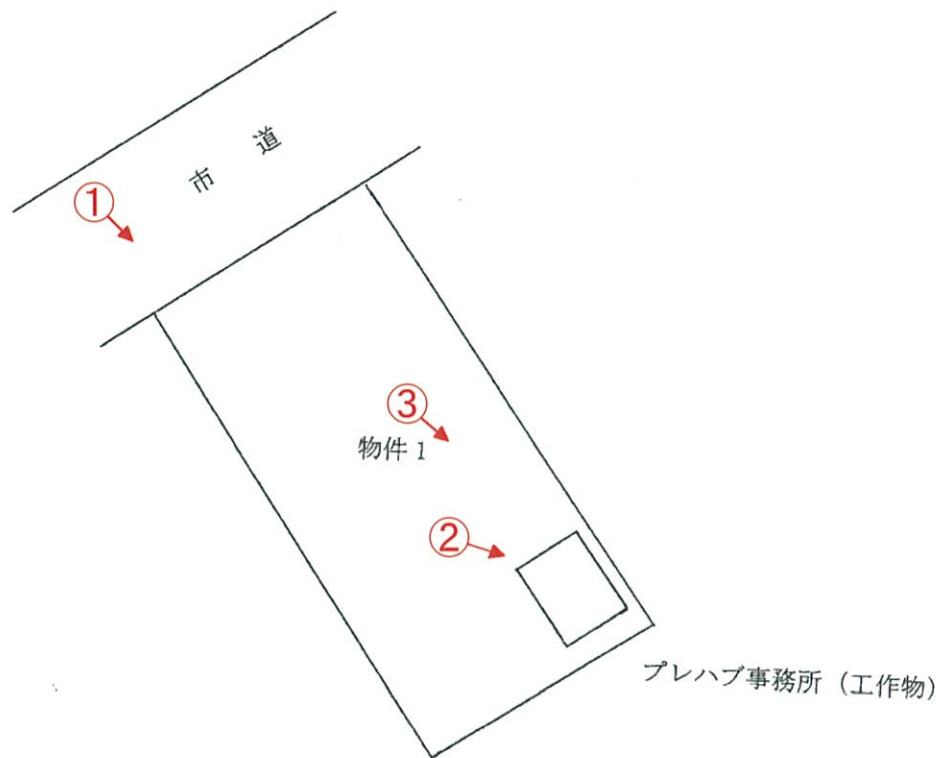
請求番号：13-1
(1/1)

(6枚目)

公用

土地位置関係図（概略）

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件土地を撮影



No. 2

本件土地上の工作物（プレ
ハブ事務所）を撮影



No. 3

本件土地上の産廃等を撮影

令和 8 年（ケ）第 37 号
令和 8 年 6 月 3 日 現地調査
令和 8 年 6 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
境 達 司

第1 評価額

物件1（土地）	金 5,350,000 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 番 地 目 地 積	北九州市若松区老松二丁目 140番15 宅地 155.81m ²	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、法第14条第1項地図が存しており、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		北九州市若松区老松二丁目8番11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筑豊本線「若松」駅の北方、約1.08km。 北九州市営バス「波打町」停留所の南方、約70m。 (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、若松区東部の既成住宅地域である。戸建住宅の利用が主体であり、地勢は概ね平坦である。国道495号に近く、若戸トンネル出入り口付近まで約800mである。	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 高潮浸水想定区域ほか
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	155.81㎡ (登記地積) ほぼ整形 (概ね公図のとおり) 約8.5m 約18.0m 一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約5.4mの舗装市道とほぼ等高接面（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）。	
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 : 不明（接面市道に配管あり） ガス配管 : 不明（接面市道の近くに配管あり） 下 水 道 : 不明（接面市道に配管あり） (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	・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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・プレハブ事務所（工作物）が存している。電気等は北東側隣地（140番7）上の建物から供給されている。 ・産業廃棄物（廃プラスチック類ほか）が存している。 ・表土に変色した箇所や比較的大きな礫等が存している。 ・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。	

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	54,500	1.00	155.81	8,490,000

【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：基準地「北九州若松（県）－3」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 50,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 54,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	0.92	1.00	0.92

$$1.00 \times 1.00 \times 0.92 \times 1.00 = 0.92$$

イ 個 別 格 差：

増減価要 因なし	個別格差
1.00	1.00

$$1.00 = 1.00$$

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	8,490,000	0.90	0.70	5,350,000

イ 市場性修正 : 北東側隣地上の建物から電気等が供給されているプレハブ事務所（工作物）が存していること、産業廃棄物（廃プラスチック類ほか）が存していること、表土に変色した箇所や比較的大きな礫等が存していること等により、市場性に劣るため、－10%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

基準地標準価格：基準地「北九州若松（県）－3」
所 在：北九州市若松区栄盛川町5番6
住 居 表 示：栄盛川町5-5
価 格：50,100 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：168 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接 面 街 路：南東側幅員6m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR筑豊本線「若松」駅の北西方、道路距離1.4km。
用 途 指 定 等：市街化区域
第1種住居地域（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 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



