令和　８年（ケ）第　　５１号

期間入札の公告

令和　８年１１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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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　９年　１月１３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１１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）
1～3	9,130,000 7,304,000	一括	1,826,000	79,091	16,946
1	6,440,000				
2	2,580,000				
3	110,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　51号

物　件　目　録

1　所　　在　北九州市八幡西区東折尾町

　　地　　番　２１０３番９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３３．１５平方メートル

2　所　　在　北九州市八幡西区東折尾町

　　地　　番　２１０３番１０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９３．５８平方メートル

3　所　　在　北九州市八幡西区東折尾町

　　地　　番　２１０８番１８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３．８３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　51号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月14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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～3】
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。

令和　８年（ケ）第　　５１号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市八幡西区東折尾町

　　地　　番　　２１０３番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３３．１５平方メートル

２　所　　在　　北九州市八幡西区東折尾町

　　地　　番　　２１０３番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９３．５８平方メートル

３　所　　在　　北九州市八幡西区東折尾町

　　地　　番　　２１０８番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．８３平方メートル

令和８年(ケ)第５１号
令和８年６月３０日受理
令和８年７月30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

令和　8年（ケ）第　　51号

物　件　目　録

1　所　　在　北九州市八幡西区東折尾町

　　地　　番　２１０３番９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３３．１５平方メートル

2　所　　在　北九州市八幡西区東折尾町

　　地　　番　２１０３番１０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９３．５８平方メートル

3　所　　在　北九州市八幡西区東折尾町

　　地　　番　２１０８番１８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３．８３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	北九州市八幡西区東折尾町１０番１１号　付近
土地	物件１～３
現況地目	■宅地　（物件１～３）　□公衆用道路（物件　）　□農地（物件　） □雑種地（物件　）□山林（物件　）　□原野（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 □上記の者が本件土地上に，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 □上記の者が耕作中の状態で占有している。 ■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 □　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	■ない □ある　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）	■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

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２１０３－１，２１０３－８）に接道している。

（形状等）

■　本件土地と隣地との境界付近には，コンクリートブロック塀及び擁壁が存在する。

（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，回答を得られていない。

（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　7月1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 8年　7月2日　（木） 10:40 - 11:10	物件所在地	現地特定，写真撮影
R 8年　7月2日　（木） 11:35 - 12:05	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 8年　7月17日　（金） 14:50 - 15:20	物件所在地	立入調査，写真撮影

（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。

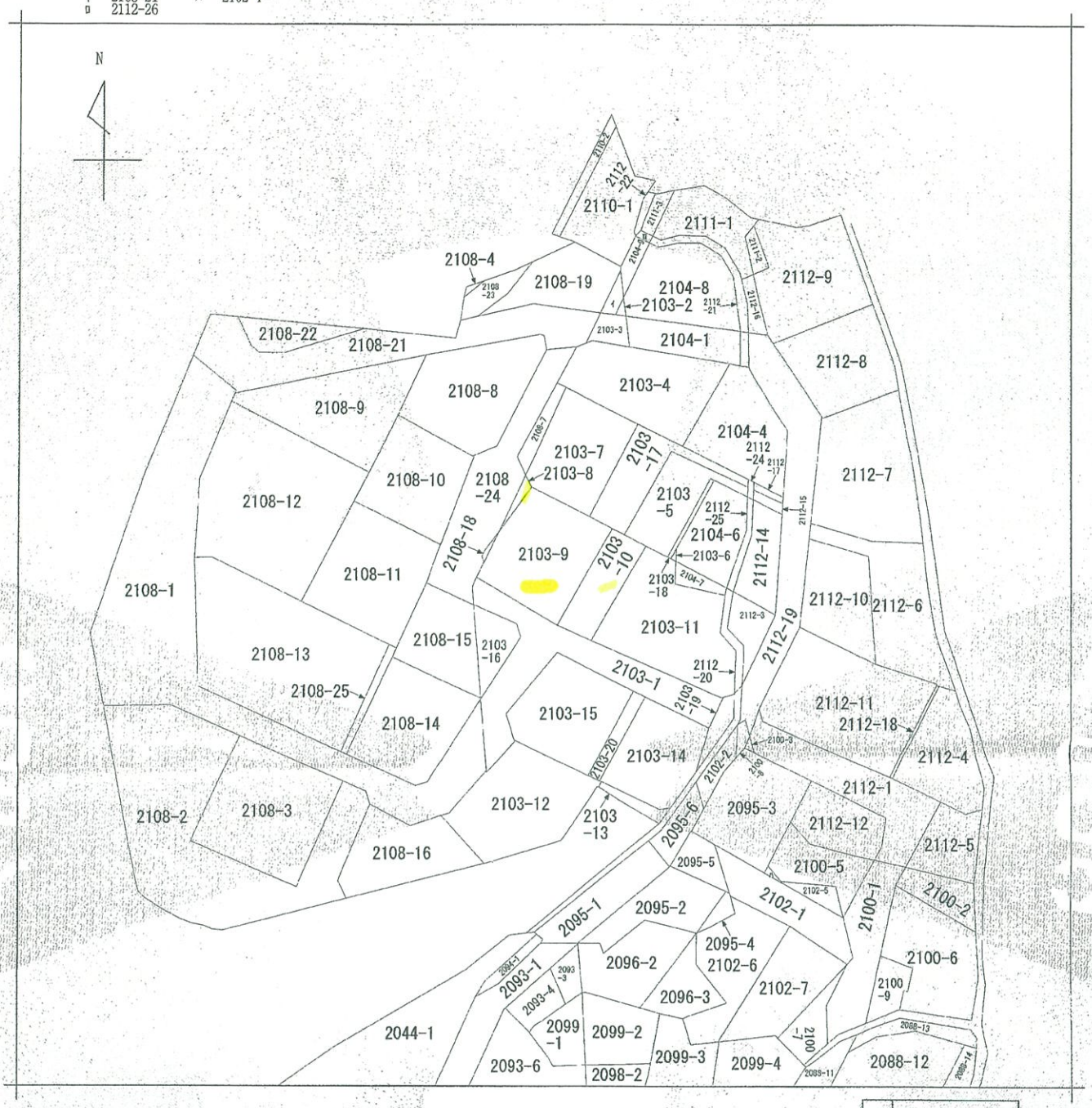
□　令和　年　月　日
目的物件入口は施錠されていたので，立会人に立会わせて，解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。

□　令和　年　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

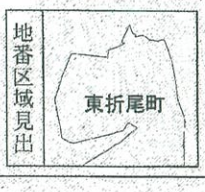
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

イ 2103-21　　ハ 2102-4
ロ 2112-26



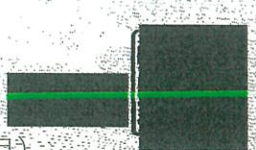
（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	北九州市八幡西区東折尾町				地番	2103番9		
出力縮尺	縮尺不明	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				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8年7月2日
福岡法務局八幡出張所
登記官



Ａ４判に縮小

請求番号：8-1
(1/1)

(5枚目)

公用

土地位置関係図


写真撮影位置方向
N
幅員約 4.0～4.4m
舗装市道
2103-8
物件 3
2108 番 18
2
道路台帳
による
道路幅員
物件1
2103 番 9
2103-7
2103-17
有効道路
幅員
約 3.1～3.8m
舗装市道
物件 2
2103 番 10
2103-5
1
2103-11



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.

令 和 8 年 （ケ）第　51　号
令 和 8 年 7 月 17 日 現地調査
令 和 8 年 8 月 7 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
井　上　真　輔　　印

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金 9,130,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 6,440,000 円
物件２（土地）	金 2,580,000 円
物件３（土地）	金 110,000 円

①　一括価格は、物件１～３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）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	北九州市八幡西区東折尾町	特記事項のとおり
	地番	2103 番 9	
	地目	宅地	
	地積	233.15 ㎡	
2	所在	北九州市八幡西区東折尾町	同上
	地番	2103 番 10	
	地目	宅地	
	地積	93.58 ㎡	
3	所在	北九州市八幡西区東折尾町	同上
	地番	2108 番 18	
	地目	宅地	
	地積	3.83 ㎡	
番号	特記事項		
1～3	数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、公図（写）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	「北九州市八幡西区東折尾町10番11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１～３）

位置・交通 （直線距離）	ＪＲ鹿児島本線「折尾」駅の南東方、約830m。 西鉄バス「則松」停留所の北西方、約310m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	国道3号北側、ＪＲ鹿児島本線南側に位置する、高台丘陵地勢のなか、中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域を形成する。地域環境等が変化する要因はなく、今後も短期的に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種住居地域
	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	特に無し
画地条件	地積	330.56㎡
	形状	ほぼ長方形　（別添「公図（写）」参照。）
	間口	約20m　（西方）
	奥行	約16m
	接道関係	準角地
	その他の規制	景観計画区域、宅地造成等工事規制区域、北九州市立地適正化計画（居住誘導区域内・都市機能誘導区域外）
接面道路の状況	北側で幅員約4.0～4.4m舗装市道、西側で有効幅員約3.1～3.8m舗装市道と接面（建築基準法第42条1項道路に該当）。	
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（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、「あり」とは引き込みが有る場合、「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、通常の費用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。	
特記事項	1）文化財保護法、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 2）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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 3）北側市道よりも約0～2m低く、西側市道よりも約0.5～2.5m高い概ね平坦地となっている。車輌出入口は北西角部で段さ等があるものの約2.5m程度確保されている。 4）接面市道は建基法42条1項5号、いわゆる位置指定道路（951008号、昭和38年8月30日）で、認定道路幅員は有効幅員部分だけでなく、その法面等も含んでおり、北側市道との間には傾斜地等を含んでいる。 5）公図は地図に準ずる図面、地積測量図も備わっていない。敷地境界はやや不明瞭と判断している。	

第５ 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

（１）更地価格（物件１～３）

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	48,100	0.82	233.15	9,200,000
2	48,100	0.82	93.58	3,690,000
3	48,100	0.82	3.83	150,000

【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　＊公示地「北九州八幡西－25」の公示価格等を規準として査定した

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$76,700円/m^2 \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{161} = 48,100円/m^2$$

◇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
1.04	×	1.03	×	1.50	×	1.00	＝	1.61

イ 個別格差：

	準角地		道路高低		境界不明瞭		個別格差
物件１～3	1.01	×	0.90	×	0.90	＝	0.82

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	9,200,000	1.00	0.70	6,440,000
2	3,690,000	1.00	0.70	2,580,000
3	150,000	1.00	0.70	110,000

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－25」
所在	：	北九州市八幡西区折尾4丁目1338番12外
住居表示	：	折尾4-31-22
価格	：	76,700　円/㎡　　（対前年変動率　＋3.2%）
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	278 ㎡
地域の概要	：	住宅、アパート等が混在する高台の既成住宅地域
接面街路	：	北東 側幅員約　4　m市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	ＪＲ鹿児島本線「折尾」駅の北西方、道路距離550m。
用途指定等	：	第１種住居地域　　（建ぺい率　60% 、容積率　200% ）

第７　附属資料の表示

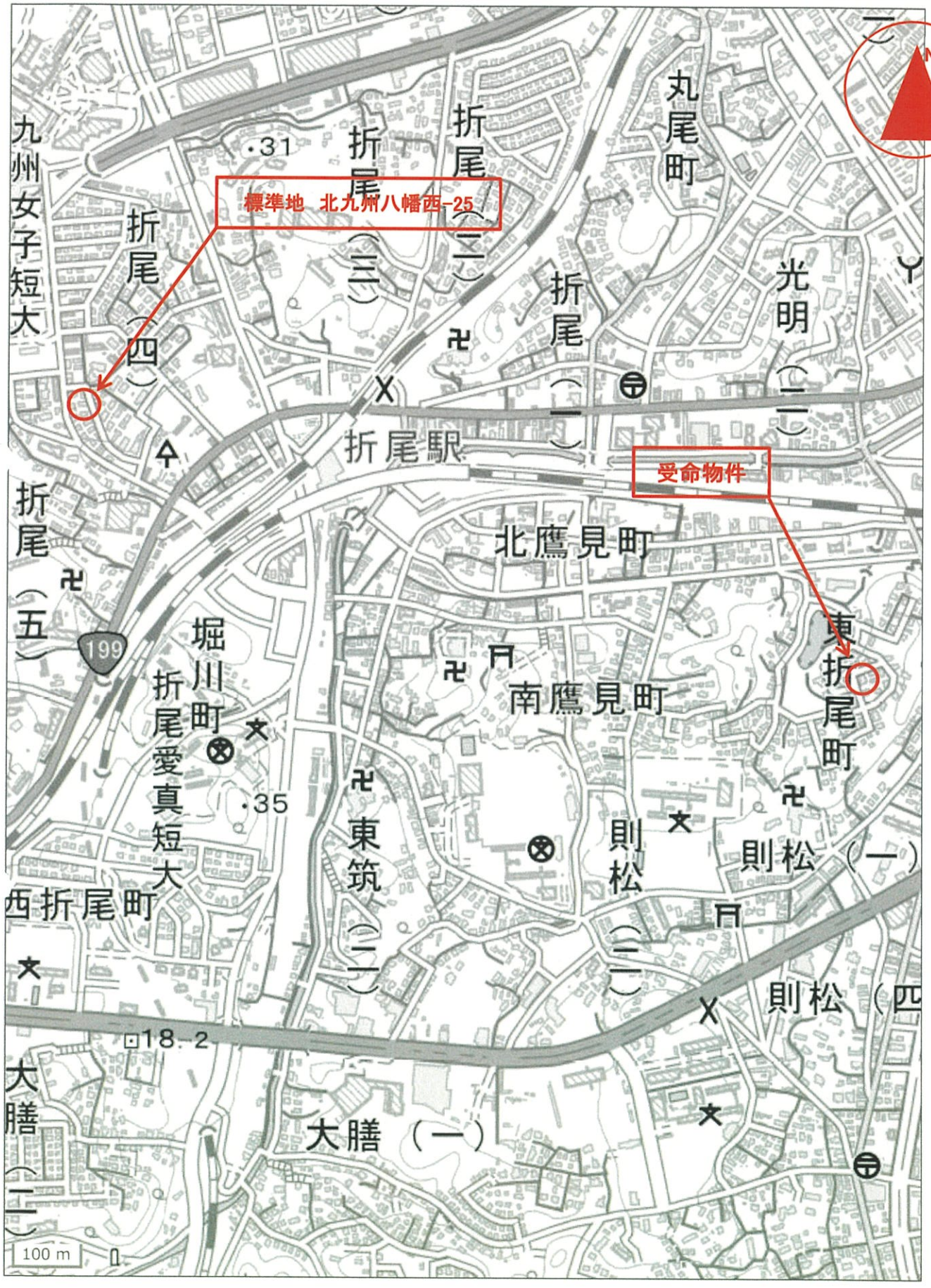
1	位置図	2 葉
2	公図（写）	1 葉
3	土地位置関係図	1 葉
4	現況写真	2 葉

（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

地理院地図
GSI Maps

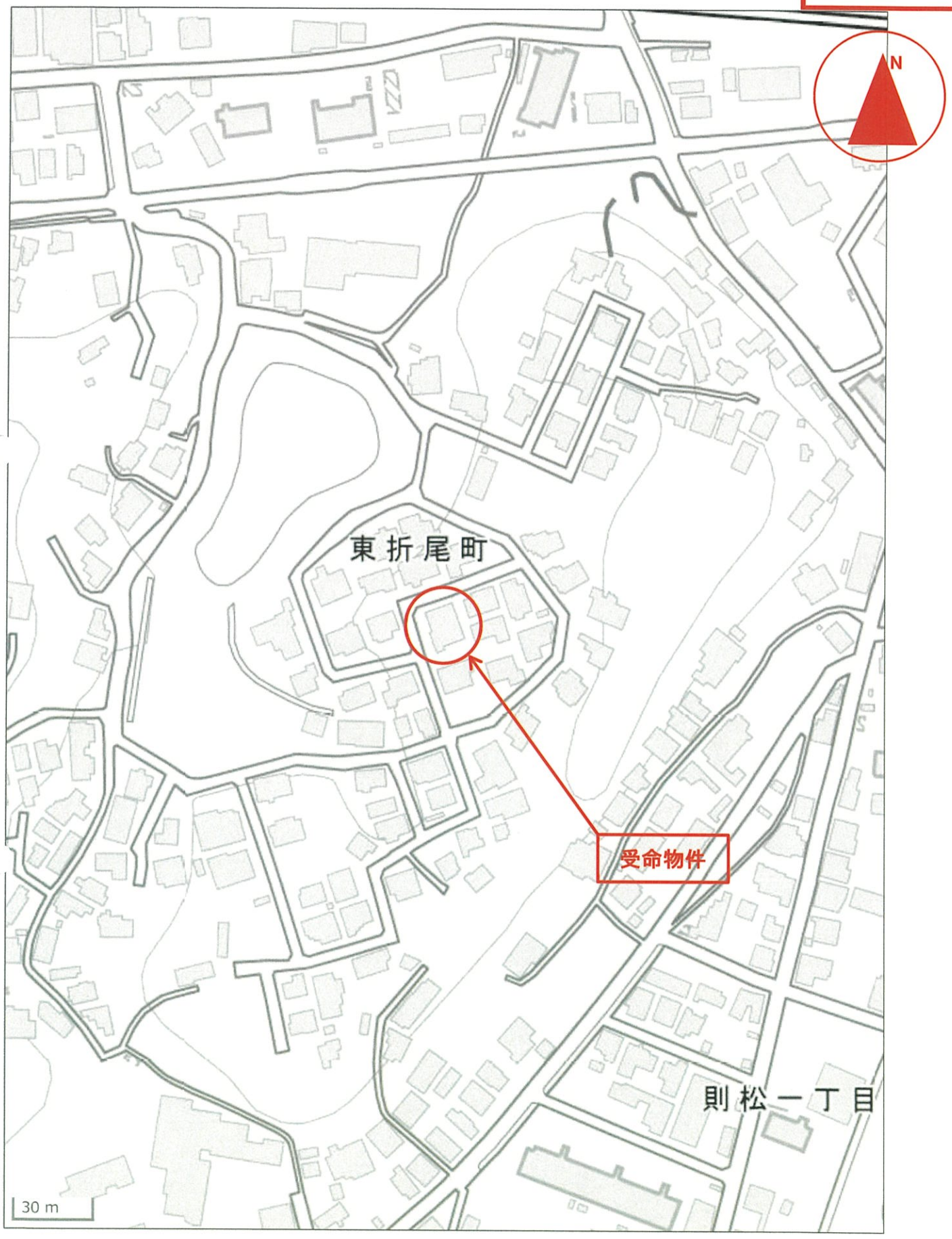
位置図



「国土地理院　電子地形図（タイル）より引用」

地理院地図
GSI Maps

位置図



「国土地理院　電子地形図（タイル）より引用」