令和　８年（ケ）第　　２１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　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　９年　２月１０日から 令和　９年　２月１７日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　２月２４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　３月１０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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2☆	4, 150, 000 3, 320, 000	一括	830, 000	40, 434	14, 651
1	3, 440, 000				
2	710, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２１号

物　件　目　録

☆１　所　　在　　北九州市八幡西区楠橋南一丁目

地　　番　　８３４番１

地　　目　　田

地　　積　　７９１平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

☆２　所　　在　　北九州市八幡西区楠橋南一丁目

地　　番　　８３４番４

地　　目　　畑

地　　積　　１６２平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

令和　８年（ケ）第　　２１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　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（地番８３４番２及び同８３４番３）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。

令和　８年（ケ）第　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市八幡西区楠橋南一丁目

　　地　　番　　８３４番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　７９１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地

２　所　　在　　北九州市八幡西区楠橋南一丁目

　　地　　番　　８３４番４

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１６２平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地

令和８年(ケ)第２１号
令和８年３月１０日受理
令和８年４月 23 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　　21号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市八幡西区楠橋南一丁目

　　地　　番　　８３４番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　７９１平方メートル

2　所　　在　　北九州市八幡西区楠橋南一丁目

　　地　　番　　８３４番４

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１６２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市八幡西区楠橋南一丁目６番７号　付近
土地	物件１，２
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件１，２）　□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 □上記の者が法律上の権限に基づき，更地の状態で管理・占有している ■上記の者が更地の状態で，本件土地を占有している。 □「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　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
■ 所有者	1　本件土地は誰にも貸していません。 2　本件土地の境界等ははっきりしない部分があり，よく分からないところがあります。
■ 北九州市農業委員会	（北九州市農業委員会から裁判所への回答） 農地等の現状にかかる，令和８年３月３０日の現況調査の結果を報告します。 1　現況地目　　雑種地 2　転用許可等　　無し 3　原状回復命令の発せられる見込み　　（空白＝記載なし） 4　永小作権，賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可等 許可等　　無し 許可年月日・許可条項・権利内容等　　（空白＝記載なし） 5　本件の買受適格証明書　　要 6　その他 線引都市計画＝市街化区域

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

■ 本件土地は，無地番の道路に接道している。

■ 本件土地と隣地との境界と思われる付近には，縁石または水路の側溝が存在するが，本件土地と隣地（地番８３４－２，８３４－３）との境界と思われる付近には境界標やコンクリートブロック塀等の境界を徴憑するものも存在しないことから，同付近の境界は不明確である。

■ 本件建物の占有状況は，関係人の陳述及び立入調査等の結果から，２枚目のとおりと認めた。

■ 目的外物件として電柱及び電柱支線が存在する。

■ 本件土地に存在する樹木の一部が隣地にはみ出して存在している（写真⑦，⑧）

（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12日　（木） 8:00 - 8:40	物件所在地	現地特定，写真撮影
R 8年　3月12日　（木） 9:00 - 9:20	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　4月8日　（水） 9:20 - 10:00	物件所在地	立入調査，写真撮影
R 8年　4月8日　（水） 17:30 - 17:40	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会

（特記事項）

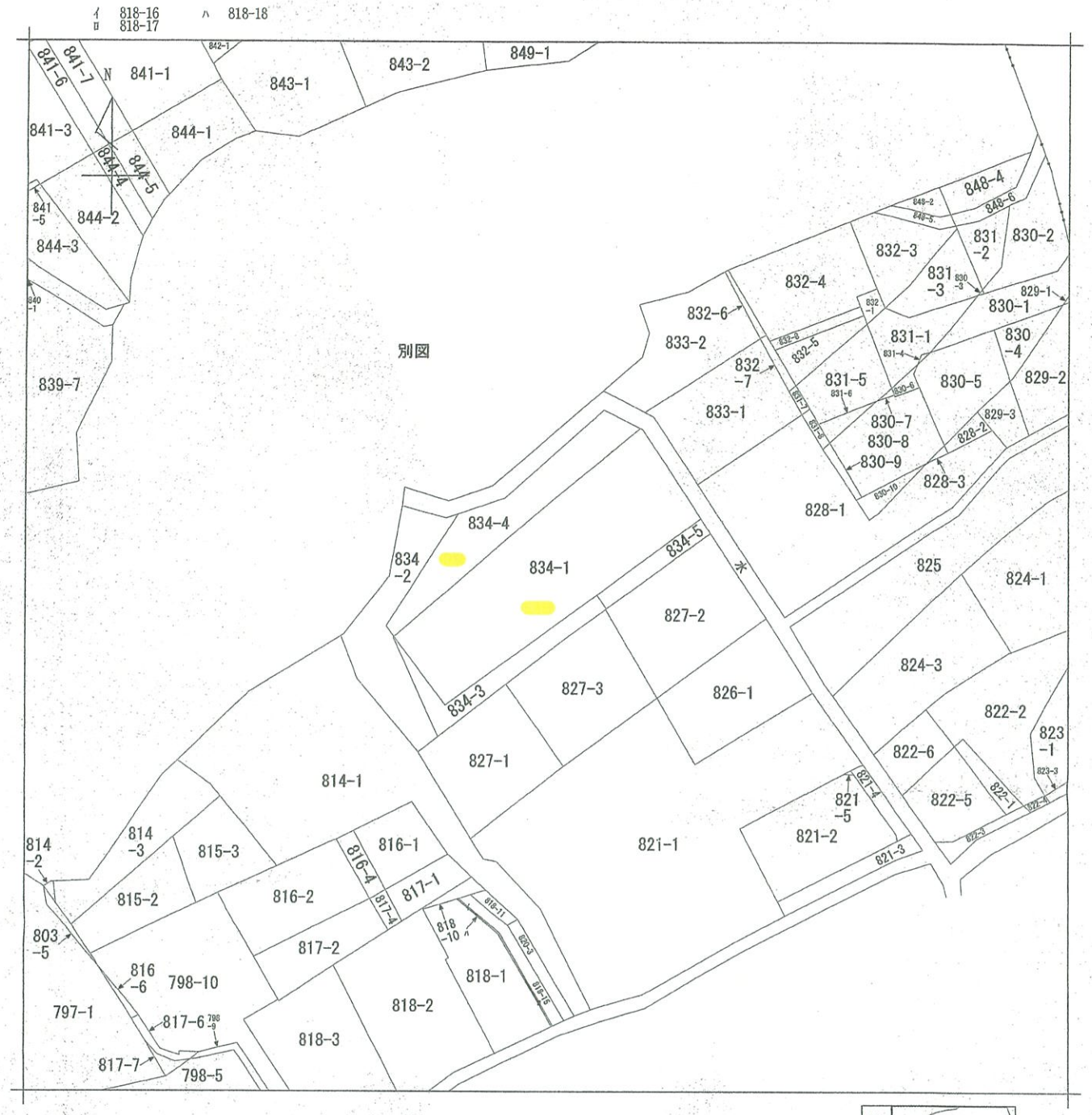
□　令和　年　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

□　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



（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。



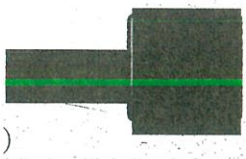
請求部分	所在	北九州市八幡西区楠橋南一丁目				地番	834番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

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3月12日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：2-1

(1/1)



A４判に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和60年9月12日

これは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3月12日

福岡法務局八幡出張所

登記官

[redacted]

A4判に縮小

[redacted]

(7枚目)

052992

平 昭60年 9 月12日登記

前 834-1 後・新

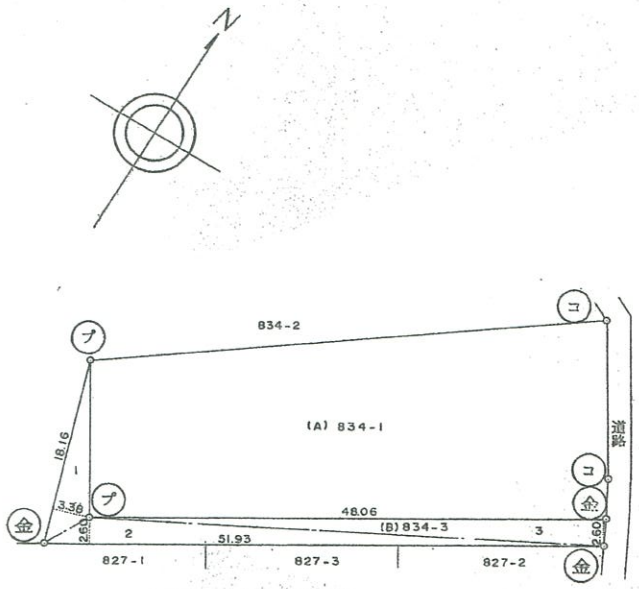
地番	834-3 834-1
土地の所在	北九州市八幡西区 ~~大字楠橋字上払川~~ 楠橋南1丁目

地積測量図

求積

(B)	1	18.16	×	3.38	=	61.3803
	2	51.93	×	2.60	=	135.0180
	3	48.06	×	2.60	=	124.9560
				合計		321.3543
				二除		160.6771
				地積		160 m2

(A) 952 - 160.6771 = 791.3229



金 金属鋲

コ コンクリート杭

プ プラスチック杭

作製者	土地家屋調[redacted]60年 9 月11 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

請求番号：2-2

公用

登記年月日：昭和60年9月12日

これは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3月12日
福岡法務局八幡出張所
登記官

A4判に縮小

(8枚目)

前 834-2 後・新

平 昭60年 9 月12日登記　052993

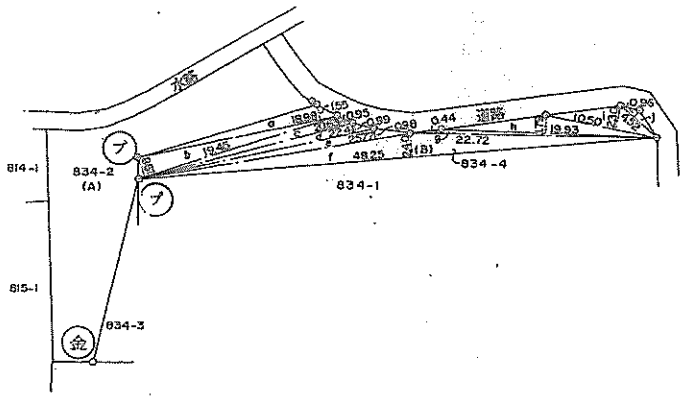
地番	834-4 834-2
土地の所在	北九州市八幡西区~~大字楠橋字上払川~~ 楠橋南1丁目

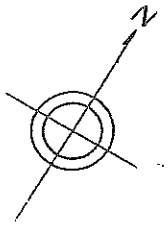
地積測量図

求積

(B)	a	18.98	×	1.55	=	29.4190
	b	19.45	×	1.98	=	38.5110
	c	20.63	×	0.95	=	19.5985
	d	22.41	×	0.99	=	22.1859
	e	25.77	×	0.98	=	25.2546
	f	48.25	×	2.40	=	115.8000
	g	22.72	×	0.44	=	9.9968
	h	19.93	×	1.79	=	35.6747
	i	10.50	×	2.30	=	24.1500
	j	4.52	×	0.96	=	4.3392
				合計		324.9297
				二除		162.46485
				地積		162m²

(A) 386 - 162.46485 = 223.53515





プ　プラスチック杭
金　金属鋲
ヨンクリート杭

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 60年 9 月12 日作製)

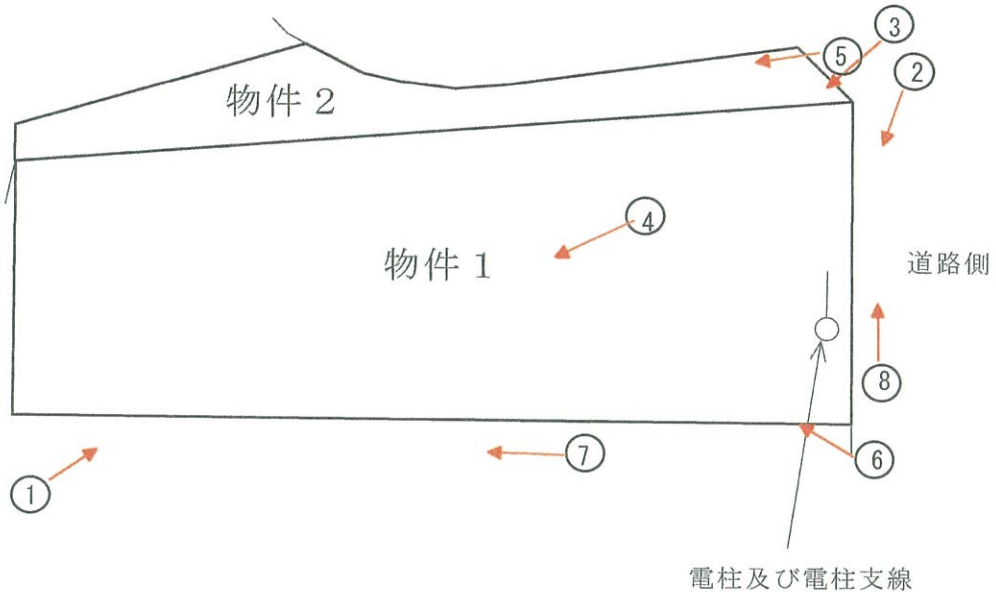
(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：2-3

土地位置関係図

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



No. 4

本件土地の外観を撮影

本件土地



No. 5

本件土地と隣地との境界付近を撮影

本件土地



No. 6

本件土地の外観を撮影

本件土地

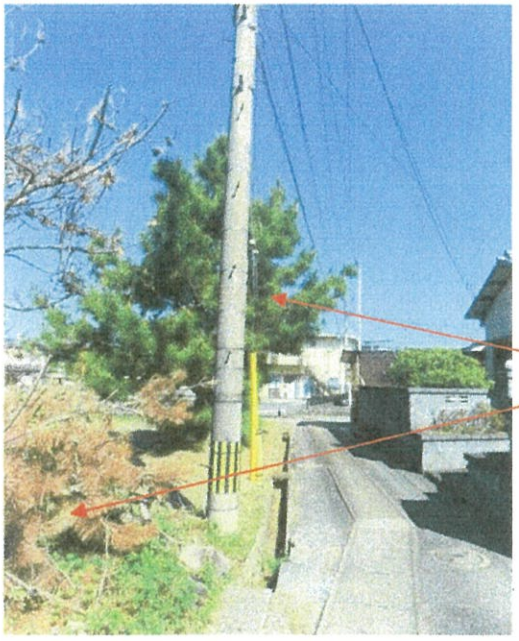


No. 7

本件土地と隣地との境界付近を撮影

本件土地

はみ出した樹木



No. 8

本件土地と隣地との境界付近を撮影

本件土地

はみ出した樹木

No.

令 和 8 年 （ケ）第　21　号
令 和 8 年 4 月 8 日 現地調査
令 和 8 年 4 月 14 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
岩　隈　　良　弘　印

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金 4,150,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金 3,440,000 円
物件2（土地）	金 710,000 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）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	北九州市八幡西区楠橋南一丁目	
	地番	834　番 1	
	地目	田	雑種地
	地積	791.00　㎡	
2	所在	北九州市八幡西区楠橋南一丁目	
	地番	834　番 4	
	地目	畑	雑種地
	地積	162.00　㎡	

番号	特記事項
1・2	・地積については、樹木等が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・目的外物件として、電柱及び電柱支線が存在する。

住居表示	北九州市八幡西区楠橋南1丁目6番7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・２一体）

位置・交通 （直線距離）	筑豊電鉄「楠橋」駅の東方、約950m。 北九州市おでかけ交通「緑おの膳前」停留所の北東方、約170m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	当該地域は筑豊電鉄「楠橋」駅から徒歩圏に存する住宅地域である。街路配置が雑然としているが、駅接近性は良好であり、共同住宅も一部に存するため、土地利用度は高い。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も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種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	無し
	その他の規制	高さの限度(10m)、外壁後退(1m)、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積	953.00　㎡（登記地積）
	形状	ほぼ整形（「地積測量図参照」。）
	間口	約19.0m
	奥行	約48.0m
	接道関係	準角地
	その他	
接面道路の状況	東側で有効幅員約2.0m程度の簡易舗装道路と等高に接面する。市道認定は無いが、建築基準法第42条第2項の道路に該当する。南方約70m付近で市道と連続する。北側にも幅約1.5～2mの未舗装通路が存するが、建築基準法の道路判定は無い。普通自動車の往来は困難である。	
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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。なお、市道配管図面では対象不動産の前面には配管は存せず、相当な引き込み工事を要する可能性が有り、高額になる可能性が有る。	
特記事項	・現地調査、当事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。なお、北九州市都市ブランド創造局総務文化部文化企画課によると、緑遺跡に指定されており、建物の新築等の際には発掘の届出等が必要である。 ・樹木が多数存するが、一部が隣接土地にはみ出しており、迷惑との事である。宅地利用を行う際には支障物となる。 ・登記地目が農地である事から、所有権移転に際しては、転用目的を記載した買受適格証明書の取得を要する。	

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	23,400	0.31	791	5,740,000
2	23,400	0.31	162	1,180,000

【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「北九州八幡西（県）－16」 の公示価格等を規準として査定した。なお、標準画地は、幅員4m市道を設定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$34,100\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{146} = 23,400\text{円}/\text{㎡}$$

◇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 ： 方位　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
1.02	×	0.98	×	1.40	×	1.04	＝	1.46

イ 個別格差 ：

規模過大		街路条件		※１		※２		個別格差
0.70	×	0.70	×	0.80	×	0.80	＝	0.31

※１ 供給処理施設の状況。

※２ 登記地目が農地で買受適格証明書の取得を要し、樹木等が存し支障物となる。

ウ 地積 ： 登記数量による。

２．評価額の判定　（内訳価格及び一括価格）

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	5,740,000	1.00	0.60	3,440,000
2	1,180,000	1.00	0.60	710,000
一括価格（合計）				4,150,000

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

基準地標準価格	：	基準地「北九州八幡西（県）－16」
所在	：	北九州市八幡西区茶屋の原４丁目１４０３番５７
住居表示	：	茶屋の原４－１０－３
価格	：	34,100　円/㎡　（対前年変動率　0.0%　）
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	257　㎡
地域の概要	：	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の住宅地域
接面街路	：	北西 側 幅員約 6.0m 市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	筑豊電鉄「楠橋」駅の北東方、道路距離1.3km。
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	土地位置関係図	1 葉
3	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

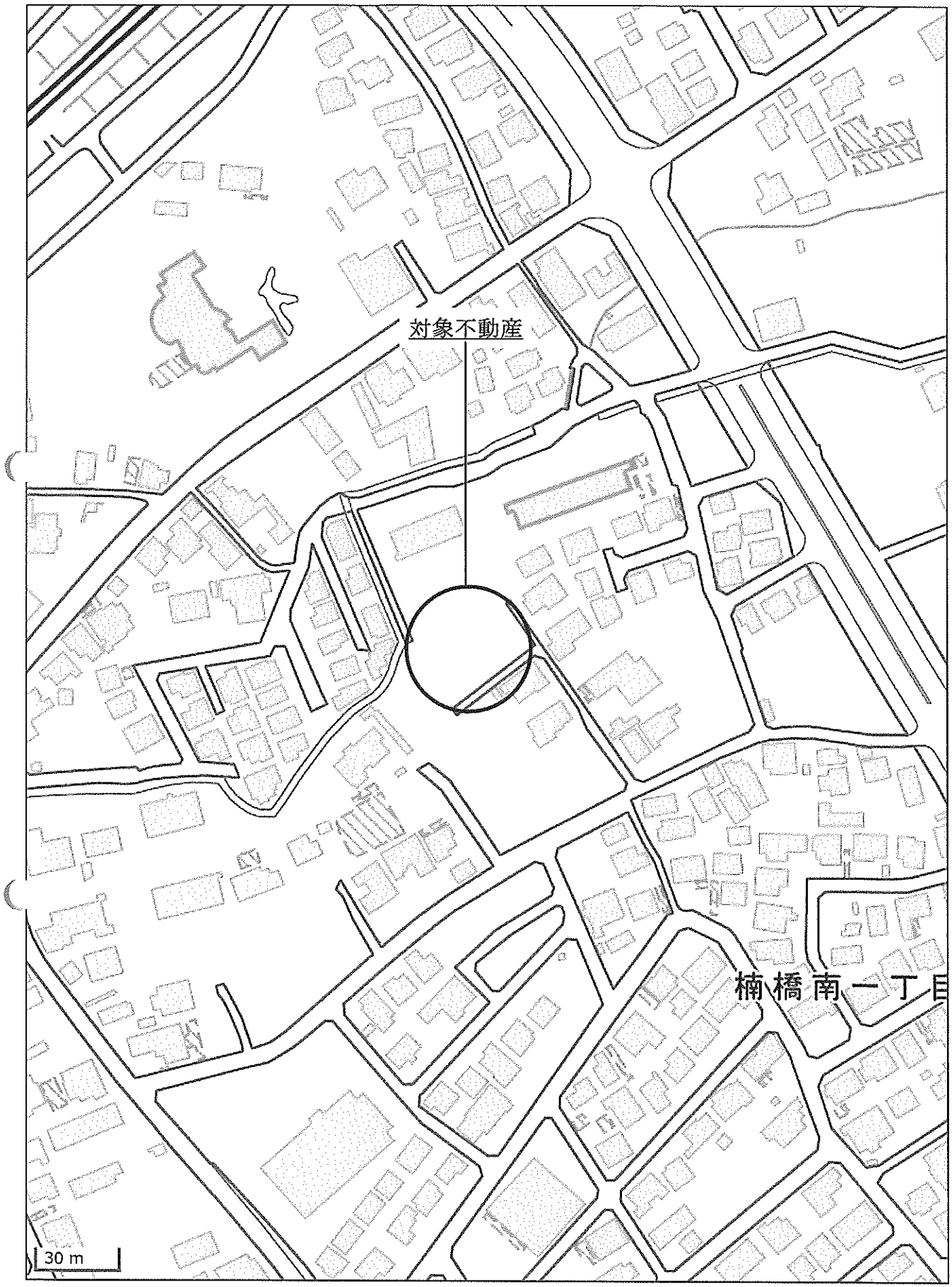
位　置　図



「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