

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 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 7 年 6 月 1 1 日から 令和 7 年 6 月 1 8 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 7 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 7 年 5 月 2 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 580, 000 2, 864, 000	一括	716, 000	30, 843	0
1	2, 090, 000				
2	1, 490, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 遠賀郡水巻町二東三丁目
地 番 1 2 4 番 6
地 目 宅地
地 積 1 7 7 . 7 5 平方メートル
- 2 所 在 遠賀郡水巻町二東三丁目 1 2 4 番地 6
家屋 番号 1 2 4 番 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 0 . 0 5 平方メートル
2 階 4 5 . 9 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 8 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, 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 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

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 | 遠賀郡水巻町二東三丁目 |
| | 地 番 | 1 2 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 7 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡水巻町二東三丁目 1 2 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 0 5 平方メートル
2 階 4 5 . 9 0 平方メートル |



令和6年(ヌ)第43号
令和6年12月10日受理
令和7年 1月 20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 | 遠賀郡水巻町二東三丁目 | |
| | 地 番 | 1 2 4 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 7 . 7 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡水巻町二東三丁目 1 2 4 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 0 . 0 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 5 . 9 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡県遠賀郡水巻町二東三丁目19番6号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	従物等としてカーポートが存在する。		
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 }		
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
■ 北九州市上下水道局職員	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 A 契約日 令和2年1月15日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私とその家族の計6人で住んでいます。 2 本件建物内外でペット2匹(犬)を飼っています。 ペットによって、床や壁クロスがかなり傷んでいます。 子どもたちが壁クロスに落書きをしています。 3 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。

(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

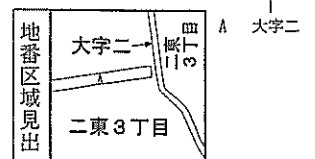
- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番116-2, 5073）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物は、関係人の陳述のとおり、ペットによるひっかき傷等が多数存在する。
- 襖などが激しく損傷していた。
- 2階階段付近でビー玉を床に置いたら、緩やかに転がっていった。
- 本件建物内はゴミが散乱しており、建物の維持管理状態は良好とまでは言えない。

(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 6年 12月10日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 6年 12月10日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 6年 12月11日 (水) 12:35 - 12:55	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 6年 12月12日 (木) 13:20 - 14:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 6年 12月16日 (月) 13:50 - 14:05	執行官室	占有等の調査, 立入調査日の調整 (所有者からの電話)
R 7年 1月15日 (水) 9:40 - 10:25	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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



請 部	求 分	所 在				遠賀郡水巻町二東三丁目		地 番	124番6		
出 縮	力 尺	1/500	精 区 分	甲三	座標系又 は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 年 月 日						備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

公用

登記年月日：昭和60年10月31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6年12月11日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A 4 判に縮小

(7枚目)

請求番号：9-2

前 124-1 後・新

平 昭和60年10月31日 819098

地番 124-6, 0-1

地積測量図

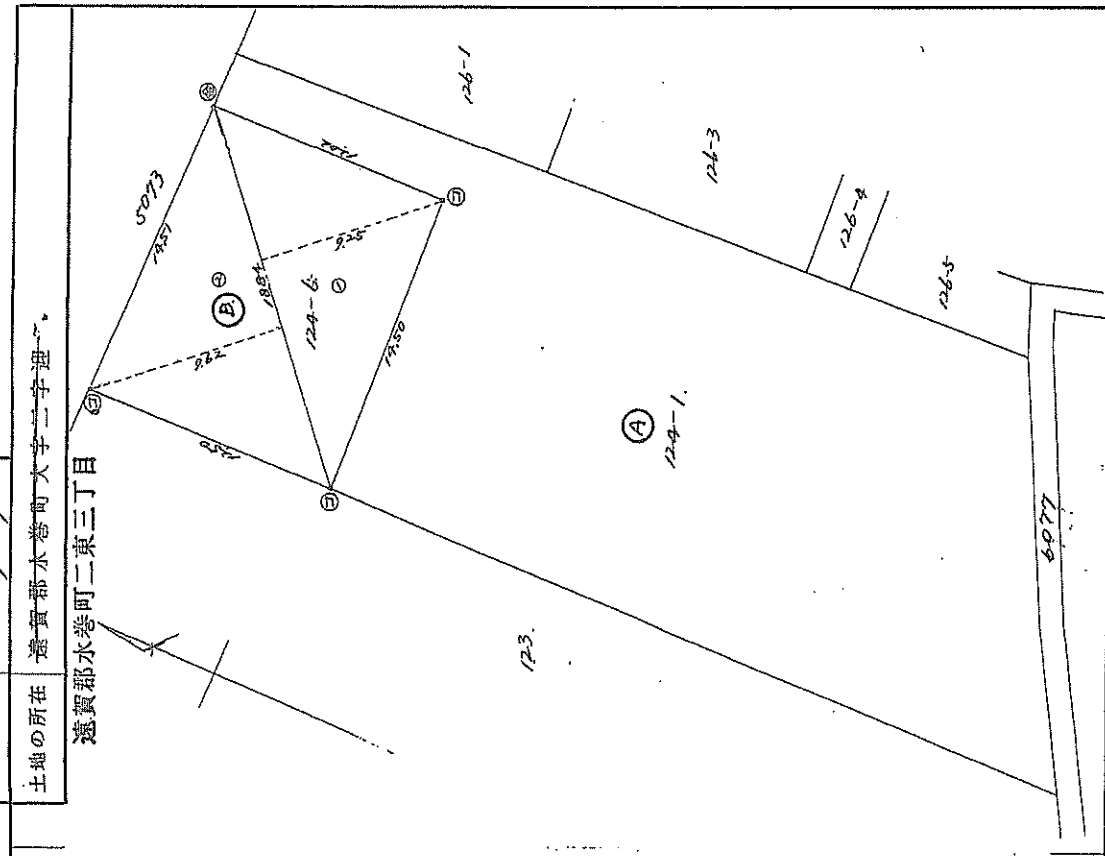
土地の所在 遠賀郡水巻町大字二丁目

遠賀郡水巻町二東三丁目

Ⓐ 124-6

符号	底辺	高さ	積
1	18.84	8.25	155.2700
2	18.84	9.62	181.2408
計			336.5108
二 除			168.2554

境界線の種類
Ⓐ コンクリート杭
Ⓑ 金属板



作製者 土地 昭和60年10月29日作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成2年3月28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6年12月11日 福岡法務局八幡出張所

令和6年12月11日

福州法務局八幡出張所

總出品部

A 4 判に縮小

(8枚目)

請求番号：9-3

昭和2年3月28日

各階平面圖

2020

各建
階平
面圖

124番・8

中華書局

~~速賀郡水端町大字二字辺~~ 124番地6

存在

遠賀郡水卷町二東三丁目

1 階平面図

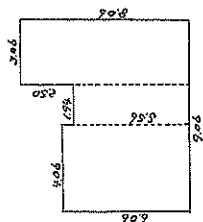
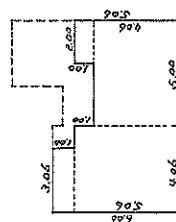


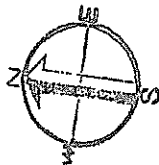
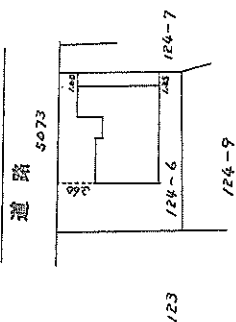
圖 2 平面圖



1 隋床面積

6.06	×	4.06	=	24.6036
5.56	×	1.94	=	10.7864
8.06	×	3.06	=	24.6636
計				60.0536 m

道 路



2 隨床面發育

1.00	×	3.06	=	3.0600
5.06	×	4.06	=	20.5436
1.00	×	2.00	=	2.0000
4.06	×	5.00	=	20.3000
				<u>45.9036 m²</u>

和氣

(平成 2 年 3 月 27 日作製)

250
箱尺

人
體
世

500
箱尺

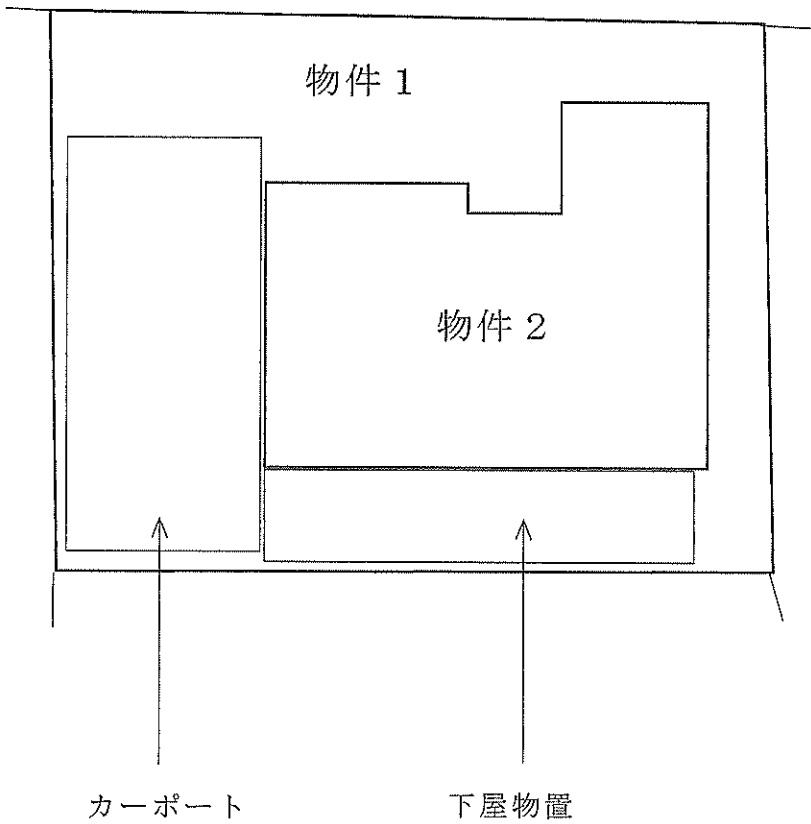
(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

土地・建物位置関係図



↑ 写真撮影位置方向

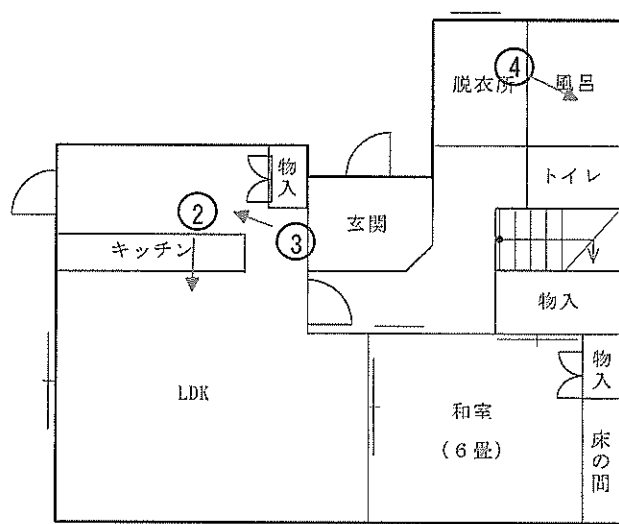
道路側



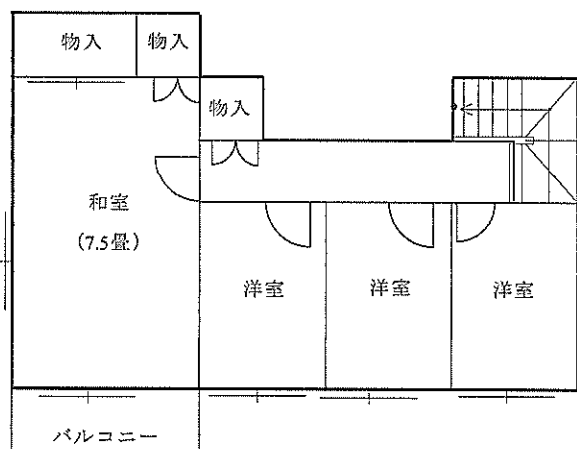
間 取 図

↑ 写真撮影位置方向

【 1 階 】



【 2 階 】



【 物件 2 】

No. 1



本件建物の外観を撮影

本件建物

No. 2



本件建物の室内を撮影

No. 3



本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和6年(ヌ)第43号
令和7年1月15日現地調査
令和7年1月27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 3,580,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,090,000 円
物件2（建物）	金 1,490,000 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。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 地 番 地 目 地 積	遠賀郡水巻町二東三丁目 124 番 6 宅地 177.75 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	遠賀郡水巻町二東三丁目 124番地6 124 番 6 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 60.05 m ² 2階 45.90 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	地積については、建物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。		
2	従物等としてカーポートが存在する。		
住 居 表 示	遠賀郡水巻町二東三丁目19番6号		

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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑豊本線「東水巻」駅の南西方、約900m。 北九州市営バス「八所神社」停留所の北西方、約230m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は水巻町の南部に存する住宅地域である。中規模開発された住宅団地であるが、農地が随時開発されているので、街路配置等は普通である。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	非線引き都市計画区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	60%
	防 火 規 制	無し
	そ の 他 の 規 制	高さの限度(10m)、外壁後退(1m)、敷地面積の最低限度(200㎡)
画 地 条 件	地 積	177.75 m ² (登記地積)
	形 状	整形(別添 地積測量図(写)参照。)
	間 口	約14.5m
	奥 行	約12.5m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特に無し
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約7mの舗装町道と等高～1.0m程度高位に接面(建築基準法第42条第1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 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
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は認められなかった。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成2年3月7日 新築 経 過 年 数：約 35 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：リシン吹き付け ほか 天 井：ビニールクロス貼、合板 ほか 床：フローリング、畳 ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、プロパンガス、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：5LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る （「現況調査報告書」に記載の不具合がある。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。 ・2階の階段付近で床の傾きの可能性が有り、ごみが散乱しているが、残置される可能性を否定できない。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	29,700	1.00	177.75	0.90	4,750,000

【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「水巻（県）－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 29,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.96 × 1.03 × 1.05 × 1.00 = 1.04

イ 個 別 格 差：補正要因 無し 個別格差
1.00 = 1.00

ウ 地 積：登記数量による。
エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000	105.95	0.05	930,000
			合計	930,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約35年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。「現況調査報告書」に記載のとおり保守管理は劣る。従って、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の5%を持って、建物の価格とした

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,750,000	0.30	法定地上権	1,430,000
計				1,430,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,750,000	－ 1,430,000		0.90	0.70	2,090,000
2	930,000	＋ 1,430,000	1.00	0.90	0.70	1,490,000
一 括 価 格 (合 計)						3,580,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 家の傾き可能性、ごみ等が残置される可能性を勘案して修正した。

オ 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「水巻（県）－2」

所 在：福岡県遠賀郡水巻町二東1丁目317番9

住 居 表 示：二東1-14-8

価 格：30,000 円/㎡（対前年変動率 4.9%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：192 ㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほか共同住宅等も見られる郊外の住宅地域

接 面 街 路：北側幅員約4.3m町道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：JR筑豊本線「東水巻」駅の西方、道路距離1.1km。

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%）

第7 附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	公図（写）	1 葉
3	地積測量図（写）	1 葉
4	建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5	土地・建物位置関係図	1 葉
6	間取図	1 葉
7	現況写真	1 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

