

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30日
福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
裁判所書記官 福 島 恭 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 7年10月15日から 令和 7年10月22日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月29日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月12日 午前10時00分 場 所 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 7年9月30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	2, 650, 000 2, 120, 000	一括	530, 000	29, 445	8, 575
1	1, 620, 000				
2	1, 030, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 中間市太賀二丁目
地 番 489番397
地 目 宅地
地 積 232.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 中間市太賀二丁目 489番地397
家屋 番号 489番397
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 71.39平方メートル
(現況)
床 面 積 約90.39平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福 島 恭 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 中間市太賀二丁目
地 番 489番397
地 目 宅地
地 積 232.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 中間市太賀二丁目 489番地397
家屋 番号 489番397
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 71.39平方メートル
(現況)
床 面 積 約90.39平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第56号
令和7年7月 1日受理
令和7年7月 22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 | 中間市太賀二丁目 |
| | 地 番 | 489番397 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.06平方メートル |
| | 共有者 | A 持分2分の1 |
| | 共有者 | B 持分2分の1 |
-
- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 2 | 所 在 | 中間市太賀二丁目 489番地397 |
| | 家屋 番号 | 489番397 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 71.39平方メートル |
| | 共有者 | A 持分2分の1 |
| | 共有者 | B 持分2分の1 |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	中間市太賀二丁目19番8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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を共有し、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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約90.39㎡（約19㎡増築）		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号		
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
☒ 中間市環境上下 水道部長	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 平成4年5月10日 現在契約中
☒ B	1 本件建物には私とAの二人が住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 かなり古い建物なのであちこち傷んでいます。 床が大きく弛んだり、敷居が抜け落ちるところがあります。 4 お風呂の浴槽が使えません。シャワーを使っています。 5 本件建物の北側の壁モルタルが落下していますので、その跡を合板で塞いでいます。 6 本件土地には駐車場はなく、近くにもありませんので、少し距離があるところに駐車場を借りています。 7 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８４４２）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。
- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷が認められた。
コンクリートブロック塀が劣化しており、補修の必要性がある。
- 本件土地上に瓦・コンクリートガラ等・廃材等が存在する。

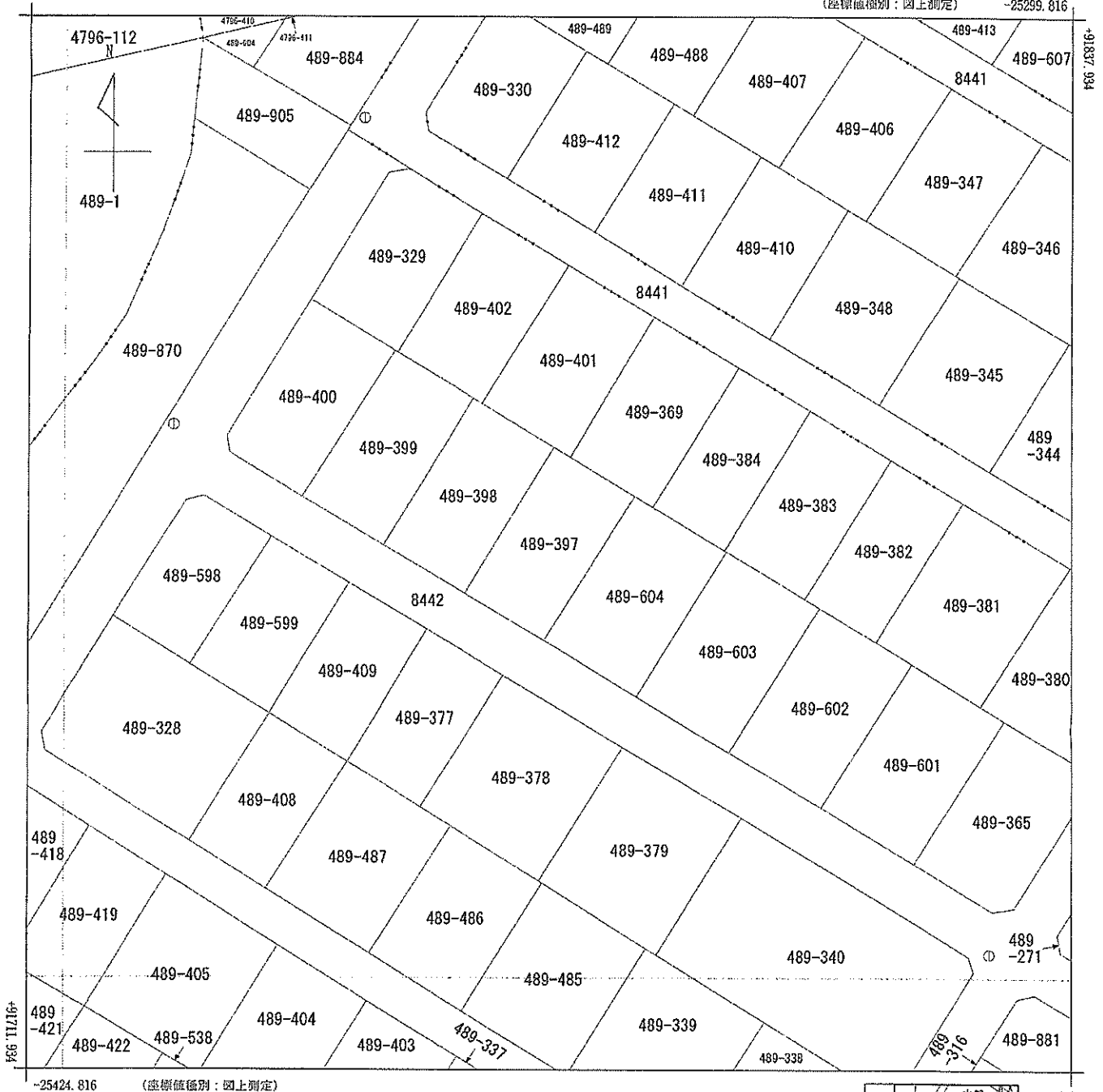
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 7年 7月1日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 7月1日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月3日 (木) 13:10 - 13:30	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 7年 7月3日 (木) 15:10 - 15:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 7月18日 (金) 10:50 - 11:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (B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

(座標値種別：図上測定) -25299.816



-25424.816 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
本賀 3丁目
蓮花寺 1丁目
太賀 2丁目
A 本賀 3丁目
B 大字 中間
C 大字 中間

請求部	所在	中間市太賀二丁目				地番	489番397			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)			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。

令和7年7月3日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：25-2
(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

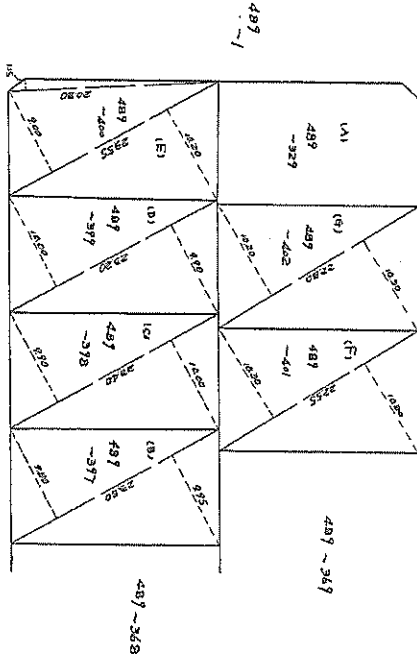
公用

地積測量図

地番 489-397 - 489-402

土地の所在 中津市大字中津町大字

本質二丁目



489-329
1636.83 - 1099.25 = 2370.25 m²

489-397

$$2350 \times (995 + 990) = 4641250$$
$$\frac{1}{2} = 2320625 \text{ m}^2$$

489-398

$$2340 \times (1000 + 990) = 4656600$$
$$\frac{1}{2} = 2328300 \text{ m}^2$$

489-399

$$2320 \times (990 + 1000) = 4616800$$
$$\frac{1}{2} = 2308400 \text{ m}^2$$

489-400

$$2355 \times (1020 + 990) = 4521600$$
$$2080 \times 1.15 = 239200$$
$$\text{計 } 4760800$$
$$\frac{1}{2} = 2380400 \text{ m}^2$$

489-401

$$22.55 \times (1030 + 1020) = 4645300$$
$$\frac{1}{2} = 2322650 \text{ m}^2$$

489-402

$$22.80 \times (1030 + 1020) = 4674000$$
$$\frac{1}{2} = 2337000 \text{ m}^2$$

昭和四十七年七月三日
作製年月日

作製者

測量士

申請人

これは図面の写しである。

令和7年7月3日

福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年7月12日

714032

平 昭48年7月12日登記

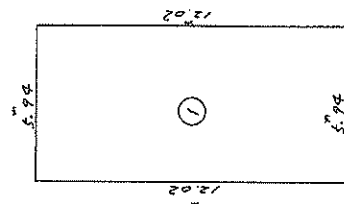
建 各 物 階 平 面 図

家 屋 番 号 489 番 397

建 物 の 所 在 中 間 市 大 字 中 間 家 古 倉 489 番 地 397

未 賃 取 得 中

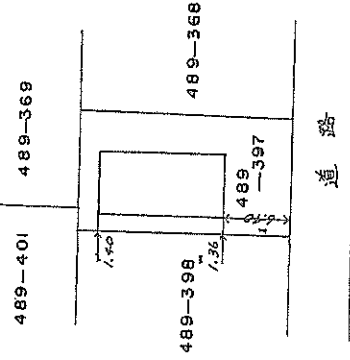
居 宅



床 面 積 計 算

① $12.02 \times 5.94 = 71.3788$

通 積 71.39



空 白 二 重 太

作 製 年 月 日 昭和四十八年七月三十一日	作 製 者 [Redacted]	申 請 人 [Redacted]
---------------------------	---------------------	---------------------

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮 尺	1/200	1/500
-----	-------	-------

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7年7月3日 福岡法務局八幡出張所

登記官

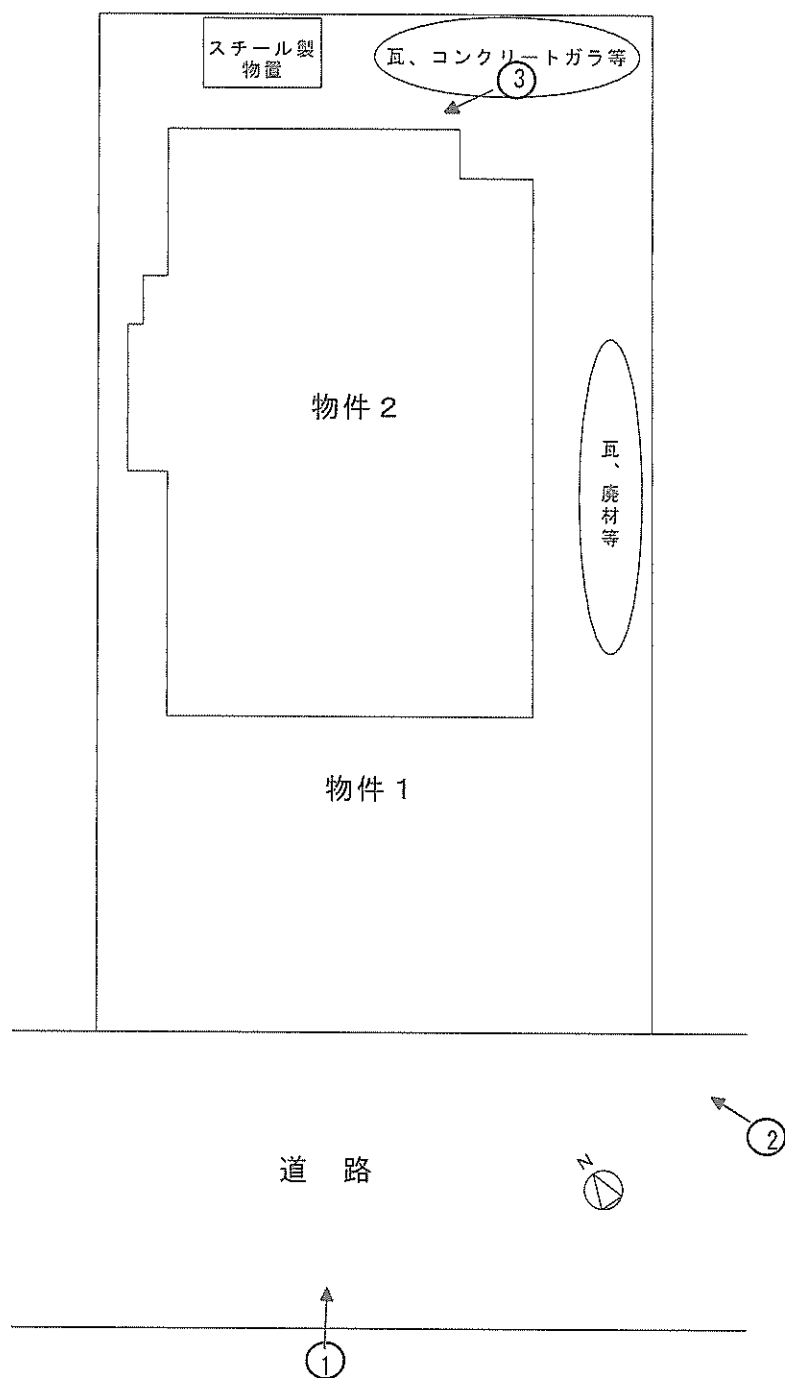
A 4 判に縮小

(8枚目)

請求番号：25-1

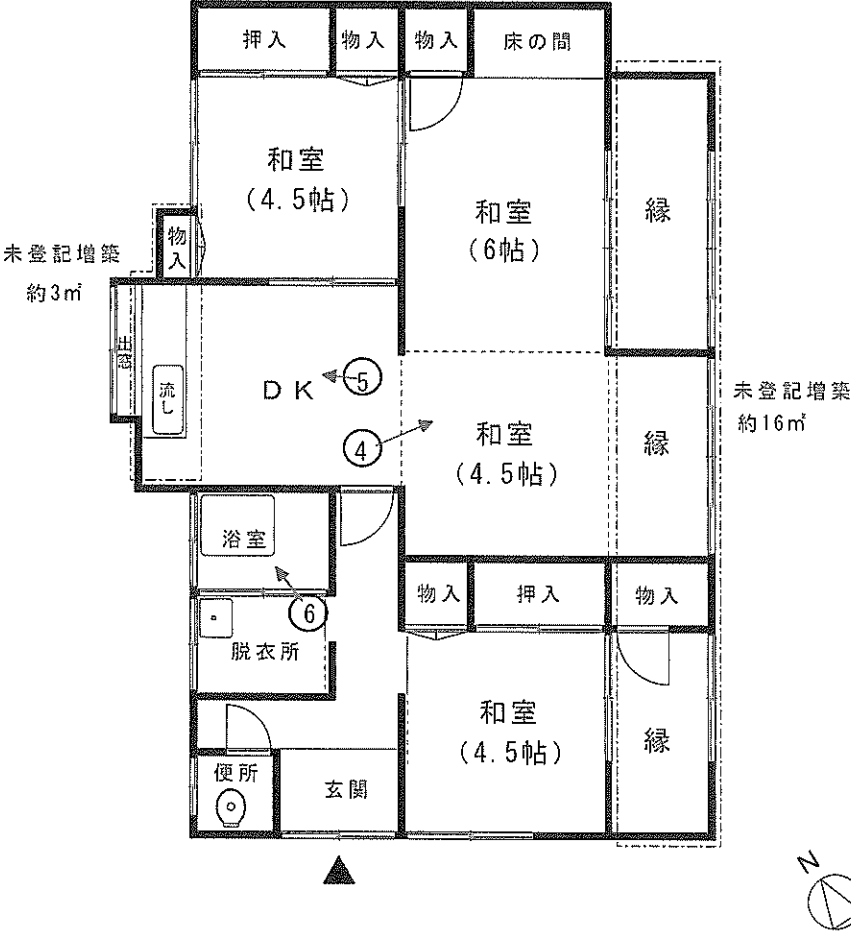
土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



間取図

↑ 写真撮影位置方向



No. 1



本件建物の外観を撮影

本件建物

No. 2

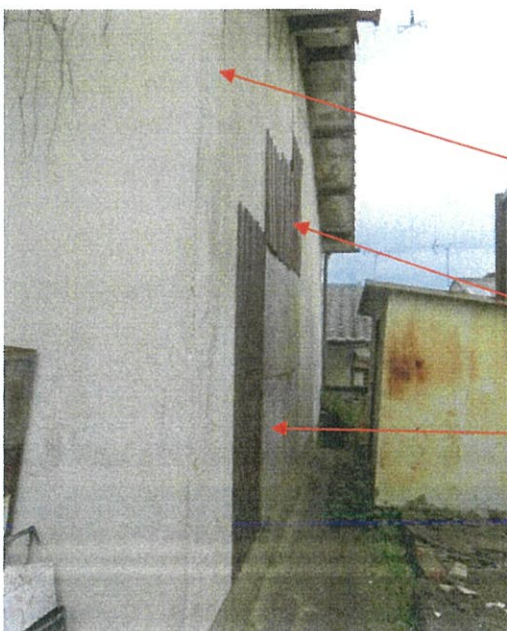


本件建物のコンクリートブロック塀を撮影

亀裂

落下部分

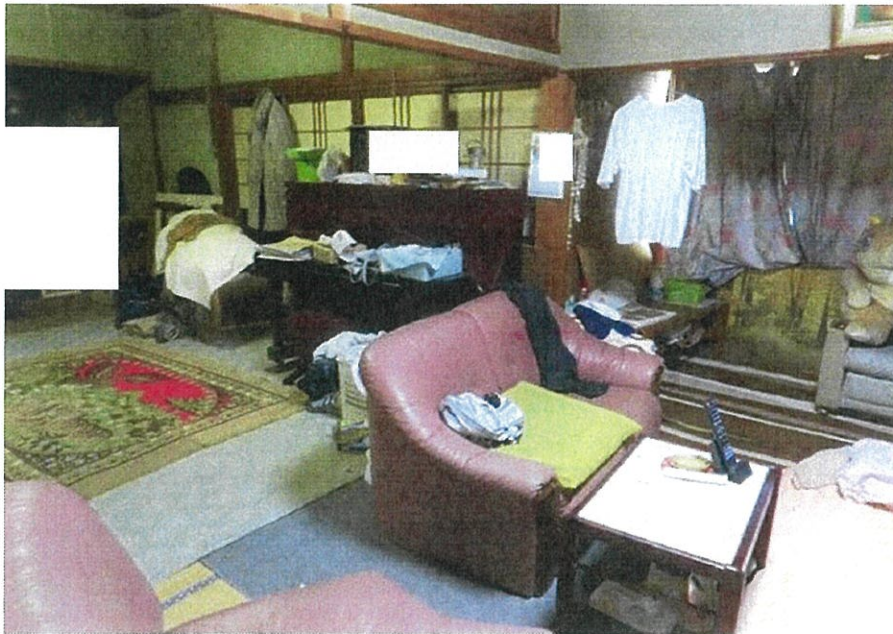
No. 3



本件建物の壁を撮影

本件建物

合板



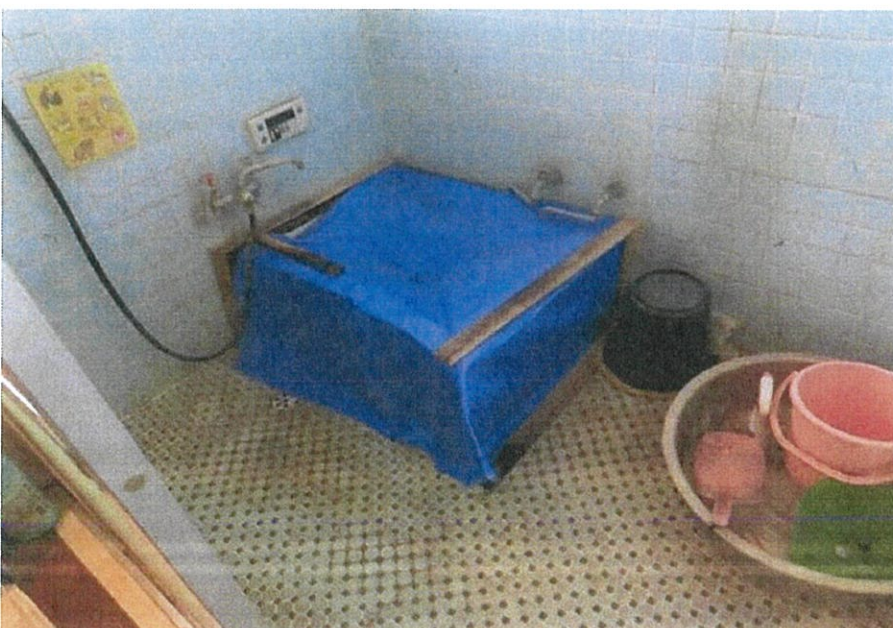
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影

令和 7 年（ケ）第 56 号
令和 7 年 7 月 18 日 現地調査
令和 7 年 7 月 26 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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,650,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,620,000 円
物件2（建物）	金 1,030,000 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	中間市太賀二丁目 489 番 397 宅地 232.06 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	中間市太賀二丁目 489番地397 489 番 397 居宅 木造セメント瓦葺平家建 71.39 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	数量については、現地の状況や建物の配置等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おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	下記のとおり未登記の増築がある。 登記面積 未登記概測床面積 現況床面積 71.39m² + 約19m² = 約90.39m²		
住 居 表 示		中間市太賀二丁目 1 9 番 8 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)	筑豊電鉄「通谷」駅の北方、約500m。 西鉄バス「通谷電停」停留所の北方、約440m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中間市北東端に位置し、北九州市八幡西区に隣接する住宅地域である。丘陵地に開発された戸建住宅団地であり、街区は整然としているが、傾斜地勢が目立つところである。徒歩圏には最寄り駅のほか、ショッピングモールがあり、交通接近条件は良いものの、坂道が多いため、道路距離以上の距離感がある。	
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 第1種低層住居専用地域 40% 60% 防火地域及び準防火地域の指定なし 外壁の後退距離は1m 建築物の高さの最高限度は10m 最低敷地面積は165㎡
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	232.06㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。) 約11m 約21m 一方路 南東側隣地とは概ね等高、北東側隣地より約1m低く、北西側隣地より約1.5m高い。
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約5.5mの舗装市道と1.5～2m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 : あり 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（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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・目的土地には瓦やコンクリートガラ、廃材等が放置されている。 ・コンクリートブロック塀には亀裂や破損がみられ、改修が必要である。また、道路沿い等の擁壁は、建替えに当たって改修が必要になる可能性がある。 ・自動車の駐車場所が目的土地内ではなく、また、道路とは高低差があるため、駐車場所を新設するには、土工事が必要となる。
---------	--

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）：昭和48年5月7日 新築 経 過 年 数：約 53 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：木造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：モルタル吹付け ほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床 ：CFシート、タタミ ほか 内 壁：合板、ジュラク壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：トイレは汲取り
床面積（現況）	未登記の増築約19㎡があつて、床面積は約90.39㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4DK （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 （外壁の剥落、床や敷居の弛み、シロアリによる食害の疑い、浴槽の不具合等が認められ、保守管理の状態は劣っており、目的建物は老朽化している。）
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。 ・目的建物は、建築確認を受けているが、完了検査を受けていない。また、増築部分については、建築確認の履歴を確認できない。 ・スチール製物置が存する。

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	28,400	0.91	232.06	0.85	5,100,000

【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「中間-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & = & 28,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位（北東） 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 × 1.03 × 1.10 × 1.00 = 1.13

イ 個 別 格 差：方位
(南西) 駐車
場所無し 個別格差
1.01 × 0.90 = 0.91

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：目的建物は建築後約53年を経過し、全体的に老朽化していることから、建物と敷地との適応の状態及び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	約90.39	0.02	320,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約53年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-60%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & & 0.05 & \times (1 - & 0.6 &) & = 0.02
 \end{array}$$

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	5,100,000	0.35	法定地上権	1,790,000

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、その割合を建物の老朽化も勘案のうえ35%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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,100,000	－ 1,790,000		0.70	0.70	1,620,000
2	320,000	＋ 1,790,000		1.00	0.70	0.70
一 括 価 格 (合 計)						2,650,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： ブロック塀や擁壁の状態、コンクリートガラ等が存すること、建物が建築基準法に抵触する可能性等を考慮した。

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

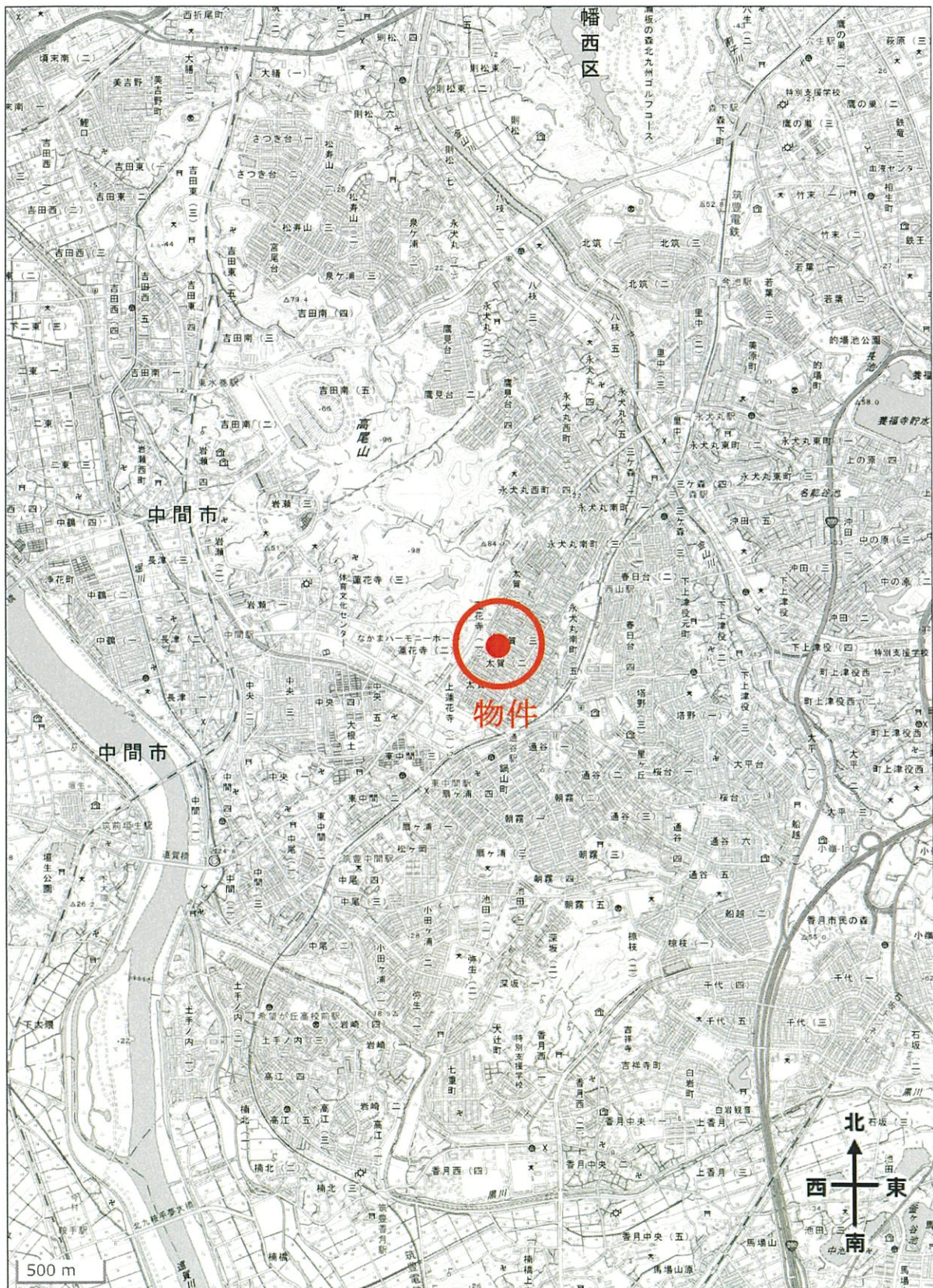
地 価 公 示 価 格 : 標準地「中間－2」
所 在 : 中間市太賀1丁目489番510
住 居 表 示 : 太賀1－21－26
価 格 : 32,100 円/㎡ (対前年変動率 0.6%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 231 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約5m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 筑豊電鉄「通谷」駅の北方、道路距離300m。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率 40%、容積率 60%)

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 写真撮影位置図	1 葉
8 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

地理院地図
GSI Maps

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用