

期間入札の公告

令和 8年 3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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 22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 8年 5月 13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 8年 3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 目 録

- 1 所 在 中間市中央二丁目
地 番 6398番8
地 目 雑種地
地 積 3.60平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 2 所 在 中間市中央二丁目
地 番 6399番14
地 目 宅地
地 積 169.92平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 中間市中央二丁目 6399番地14
家屋 番号 6399番14
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 59.20平方メートル
2階 44.30平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 8年 3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 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 中間市中央二丁目
地 番 6398番8
地 目 雑種地
地 積 3.60平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 2 所 在 中間市中央二丁目
地 番 6399番14
地 目 宅地
地 積 169.92平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 中間市中央二丁目 6399番地14
家屋 番号 6399番14
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 59.20平方メートル
2階 44.30平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第128号
令和8年1月13日受理
令和8年2月16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 中間市中央二丁目
地 番 6398番8
地 目 雑種地
地 積 3.60平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 2 所 在 中間市中央二丁目
地 番 6399番14
地 目 宅地
地 積 169.92平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 中間市中央二丁目 6399番地14
家屋 番号 6399番14
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 59.20平方メートル
2階 44.30平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	中間市中央二丁目4番16号														
土地	物件 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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（電話回答）	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、現在空き家です。2 本件建物については、特段の損傷や不具合等はありません。3 未だ室内等には、多数の家財等が残っていますが、少しずつ片付けている途中です。4 物件2土地・本件建物内には、第三者の所有物はありません。5 太陽光発電システムは、本件建物の新築時に設置しました。費用は本件住宅ローンに含まれています。6 隣接地との間で境界争い等はありません。7 物件1は、ゴミ集積所として共有者間で使用しています。8 立入調査の当日は、都合により立ち会えませんので鍵を送付します。執行官において適宜、解錠の上、建物内に立ち入ることを承諾します。

(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)

物件1, 2土地は, 公図のとおり, 公衆用道路(6398番2, 6405番3)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, ブロック塀, フェンス等が存在する。

3 (占有状況等)

本件土地・建物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, 3枚目のとおりと認めた。

4 (従物等)

本件土地・建物の従物等として, 太陽光発電システムがある。
目的外物件として, 電柱1本がある。

5 (損傷等)

2階窓枠の表面フィルムの一部が劣化によって波打っている。
壁クロス等には経年相当の汚れが見受けられた。
室内には, 未だ多数の残置物がある。

(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 1月13日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 8年 1月14日 (水) 18:10 - 18:20	執行官室	ライフライン調査 (中間市上水道課)
R 8年 1月14日 (水) 18:30 - 18:40	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 1月15日 (木) 10:50 - 11:20	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 8年 1月15日 (木) 13:05 - 13:25	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 1月20日 (火) 12:35 - 12:45	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話) 立入調査への協力依頼
R 8年 2月5日 (木) 11:20 - 12:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 2月9日 (月) 10:00 - 10:10	執行官室	現況状況等について所有者から聴取 (電話) 鍵の返還 (郵送)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月5日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち合わせ, 所有者から借受けた鍵で 解錠して建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成23年12月1日

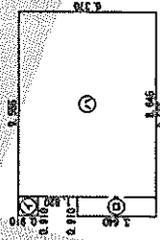
公用

各階平面図

建築物平面図

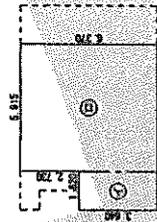
家屋番号	6399番14
建築物の所在地	中商市中央二丁目6399番地14

1階平面図

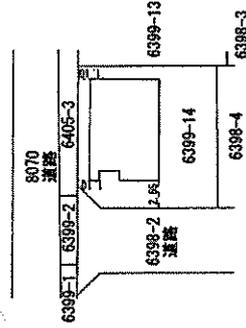


①	0.910 × 0.910	=	0.828100
②	0.910 × 3.640	=	3.312400
③	8.645 × 6.370	=	55.066650
合計			59.209150
床面積			59.20 m ²

2階平面図



①	1.820 × 3.640	=	6.624800
②	5.915 × 6.370	=	37.678550
合計			44.303350
床面積			44.30 m ²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

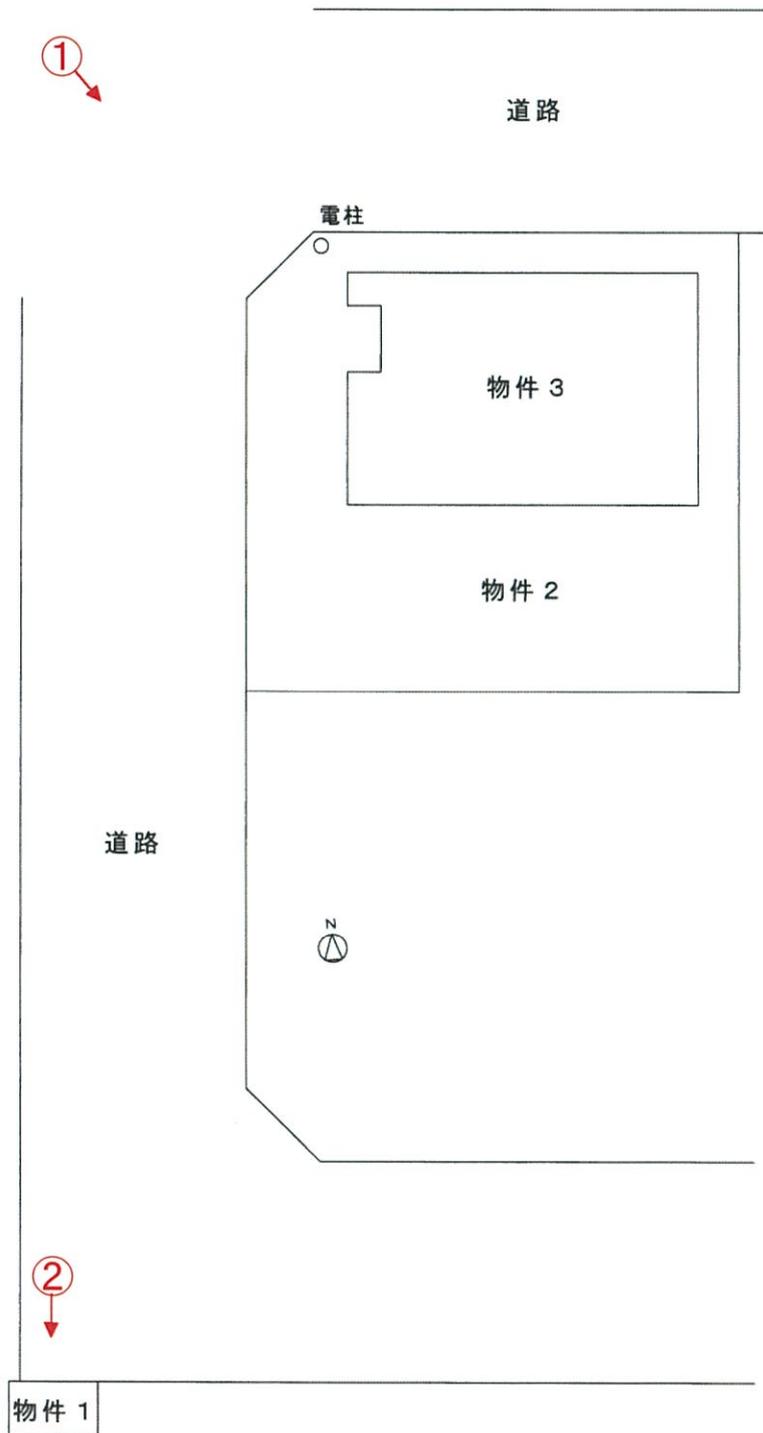
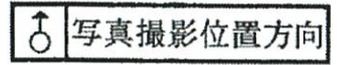
平成23年11月24日作成
 (福岡県土地家屋調査士会会員専用)

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1月15日 福岡法務局八幡出張所 登記官

(8枚目)

A4判に縮小

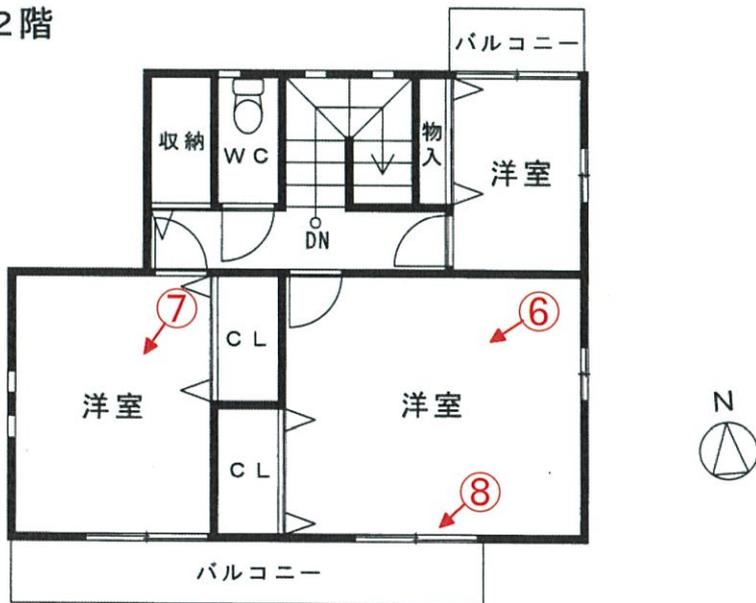
請求番号：25-2



1階



2階





No. 1

物件 2 土地及び本件建物

を撮影



No. 2

物件 1 土地を撮影



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. 5
同 上



No. 6
同 上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

窓枠の損傷状況を撮影

No. _____

令和7年(ケ)第128号
令和8年2月5日現地調査
令和8年2月9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 6,831,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,000 円
物件2 (土地)	金 2,370,000 円
物件3 (建物)	金 4,460,000 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。
- ③ 物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地目地積	中間市中央二丁目 6398 番 8 雑種地 3.60 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目地積	中間市中央二丁目 6399 番 14 宅地 169.92 m ²	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	中間市中央二丁目 6399番地14 6399 番 14 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 59.20 m ² 2階 44.30 m ²	同左
番号	特記事項		
1	物件1は共有持分12分の1の評価である。		
1・2	地積については、地積測量図がなく、また、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、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	中間市中央二丁目4番16号		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通 (直線距離)	JR筑豊本線「中間」駅の南東方、約400m。 西鉄バス「昭和町」停留所の東方、約330m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中間市の中央部に位置し、北西方には中間駅があり、南方の県道中間引野線沿線には、イオンモールや市役所、各種店舗が揃って、生活利便性の良い住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	3.60㎡ (登記地積) ほぼ整形 (概ね公図のとおり) 約2.5m 約1.5m 一方路
接面道路の状況	北側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面。(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	周辺居住者と共用のゴミ集積場として利用されており、詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。	

1-2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通 (直線距離)	JR筑豊本線「中間」駅の南東方、約380m。 西鉄バス「昭和町」停留所の東方、約330m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	物件1と概ね同じ	
主な公法上の規制	物件1と概ね同じ	
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	169.92㎡ (登記地積) ほぼ整形 (概ね公図のとおり) 約11m 約13m 角地
接面道路の状況	西側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面。北側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面。(いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当)	
土地の利用状況等	物件3の敷地として利用されており、詳細は「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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・電柱が存する。 	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	<p>建築年月日（登記記載）：平成23年11月21日 新築</p> <p>経過年数：約 15 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 10 年</p>
仕様	<p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：ルーフィング葺</p> <p>外壁：サイディングボード張り ほか</p> <p>天井：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>床：フローリング、タタミ ほか</p> <p>内壁：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>設備：電気、給排水設備 等</p> <p>その他：オール電化、太陽光発電システム</p>
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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：4LDK （別添「間取図」参照。）</p>
品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <p>（窓枠表面の化粧シートに僅かな浮きが見られる。その他は概ね経年並みの状態である。）</p>
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・室内には家財やゴミ等の残置物がある。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格

物件1の持分価格、物件2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	共 有 持分割合 エ	建付 減価 オ	持分価格・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	32,300	0.10	3.60	1 / 12		1,000
2	32,300	1.03	169.92		0.95	5,370,000

【注】計算結果の数値は、百円の位を四捨五入した。(以下同じ)

ア 標準画地価格：標準地「中間-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{113} & = & 32,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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(東) 1.01

◇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 × 0.98 × 1.15 × 1.00 = 1.13

イ 個 別 格 差

ゴミ
集積場

◇物 件 1：0.10

◇物 件 2：角地 方位(西) 個別格差
1.03 × 1.00 = 1.03

ウ 地 積：登記数量による。

オ 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3)

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
3	189,000	103.50	0.24	4,690,000

ウ 現価率：(定率法)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件3: } R \times \frac{n/N}{1 \pm q} = 0.25 \times 0.97 = 0.24$$

項目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約15年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-3%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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
2	5,370,000	0.35	法定地上権	1,880,000

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) 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	1,000			0.97	0.70	1,000
2	5,370,000	- 1,880,000		0.97	0.70	2,370,000
3	4,690,000	+ 1,880,000	1.00	0.97	0.70	4,460,000
一 括 価 格 (合 計)						6,831,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 残置物があることを考慮した。

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－5」
所在：中間市中央3丁目6355番4
住居表示：中央3－18－6
価格：36,500 円/㎡（対前年変動率 0.8%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：218 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域
接面街路：東側幅員約6m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR筑豊本線「中間」駅の南東方、道路距離700m。
用途指定等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 写真撮影位置図	1 葉
5 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



