

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 4月28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 | 中間市朝霧二丁目 |
| | 地 番 | 986番149 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中間市朝霧二丁目 |
| | 地 番 | 986番198 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.66平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中間市朝霧二丁目 986番地149、986番地198 |
| | 家屋 番号 | 986番149の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.00平方メートル
2階 58.36平方メートル |



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 福島 恭子

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 中間市朝霧二丁目
地 番 986番149
地 目 宅地
地 積 207.48平方メートル
- 2 所 在 中間市朝霧二丁目
地 番 986番198
地 目 宅地
地 積 43.66平方メートル
- 3 所 在 中間市朝霧二丁目 986番地149、986番地198
家屋 番号 986番149の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 114.00平方メートル
2階 58.36平方メートル



令和7年(ケ)第35号
令和8年1月13日受理
令和8年2月17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 | 中間市朝霧二丁目 |
| | 地 番 | 986番149 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中間市朝霧二丁目 |
| | 地 番 | 986番198 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.66平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中間市朝霧二丁目 986番地149、986番地198 |
| | 家屋 番号 | 986番149の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.00平方メートル
2階 58.36平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	中間市朝霧二丁目5番13号														
土地	物件 1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 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(亡A相続財産) <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; margin-left: 10px;"> <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(亡A相続財産) <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; margin-left: 10px;"> <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
■中間市環境上下水道部長	直近の水道供給契約の内容(令和8年1月20日現在)は、次のとおりです。 契約者 A 契約(開始) 平成24年6月18日 契約(解約) 令和6年9月30日

(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(以下,「本件土地」という。)は,一体の土地として本件建物の敷地となっており,公図のとおり,公衆用道路(8471番)に接道している。

2 (形状等)

本件土地は傾斜地に位置し,接道とは0~約1.7mの高低差があり,隣地(986番140)よりも約1.7m高く,隣地(986番147)よりも約1m低く,隣地(986番207)よりも約1.7m低い。

本件土地と隣地との境界付近には,コンクリート擁壁及び同ブロック塀等が存在する。

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枚目のとおりと認めた。

ライフラインは全て停止されており,埃が堆積するなど長期間使用されていない状況が窺えた。室内及び郵便ポストには所有者である亡A宛ての郵便物等が多数残っており,第三者の占有を窺わせる物は見あたらなかったことから,亡A相続財産が空き家として占有していると認めた。ただし,亡A相続財産には清算人が選任されていないため,実際の管理者は不存在である。

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。

5 (損傷等)

1階フローリング床には,剥がれなど損傷が見受けられ,建具ドアの一部には剥がれや穴がある。

かつて室内でペットを飼っていたと思われ,特に2階の壁クロス等には引っ掻き傷による損傷が見受けられた。

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

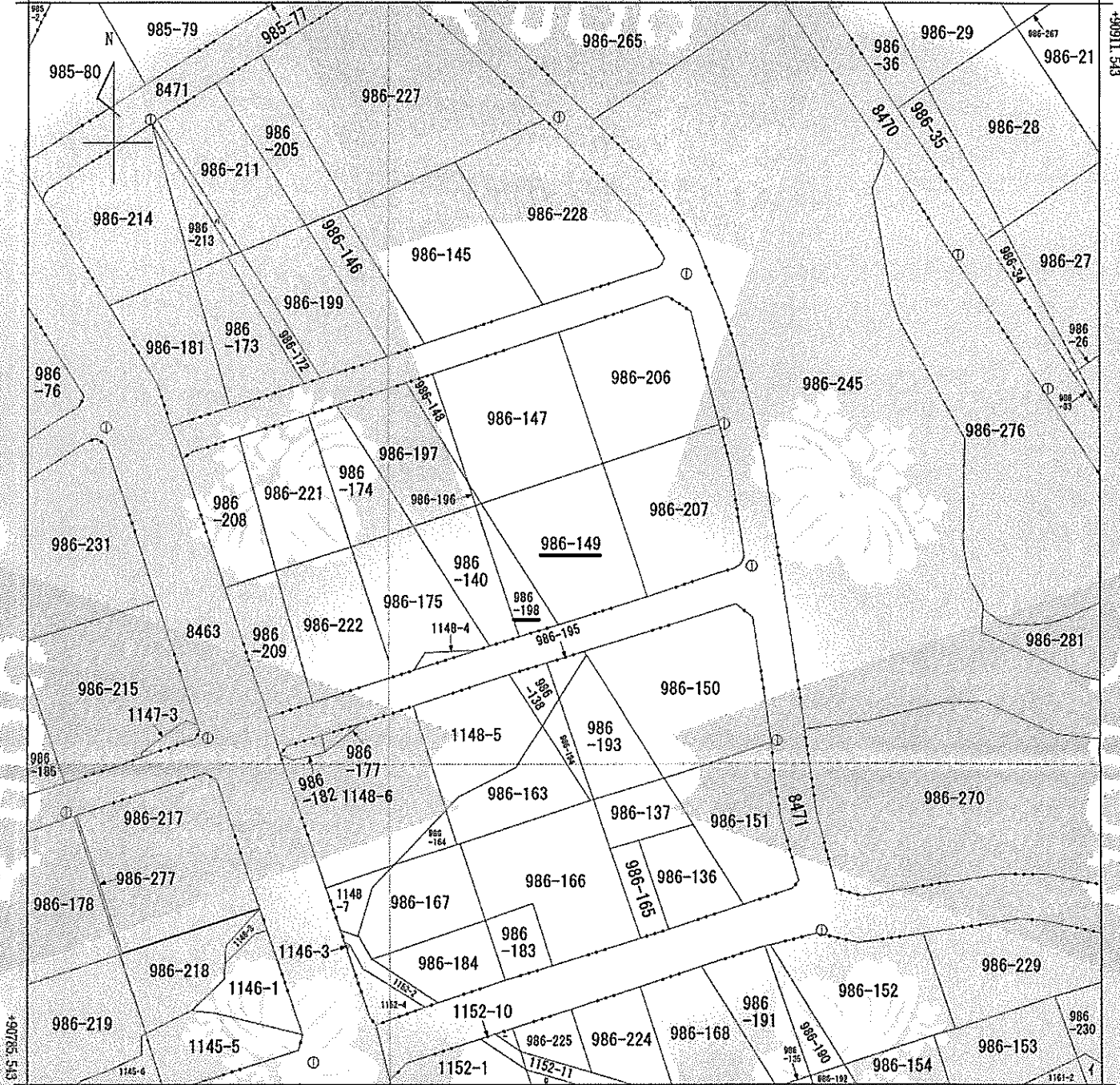
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 1月13日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 8年 1月14日 (水) 17:45 - 17:55	執行官室	ライフライン調査 (中間市上水道課)
R 8年 1月15日 (木) 10:10 - 10:35	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 8年 1月15日 (木) 12:45 - 13:05	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 8年 2月2日 (月) 13:10 - 13:45	折尾警察署 (八幡西区光明1)	不自然死についての調査・回答依頼 (2/3付け文書回答: 事件性なし)
R 8年 2月4日 (水) 13:15 - 14:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
() -		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月4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, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 1161-6 △ 986-212
 ロ 1152-6 □ 986-226

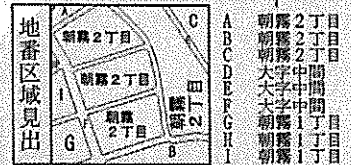
(座標値種別：図上測定)

-24937.608



-25062.608

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	中間市朝霧二丁目			地番	986番149	
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。

A4判に縮小

令和8年1月15日
 福岡法務局八幡出張所
 登記官

請求番号：22-1
 (1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成23年2月8日

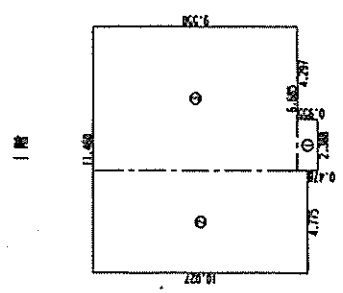
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月15日 福岡法務局入籍出張所 登記官

建物図面図

家屋番号 986番149c2

建物の所在 中間市朝霧二丁目986番地149、986番地198

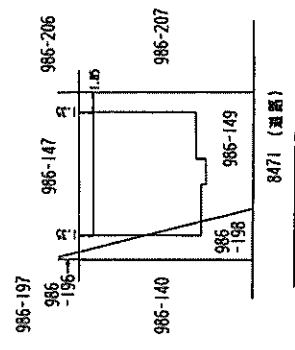
各階平面図



2階

7.640
7.640

採面積表	
7.640 × 7.640	= 58.369600
合計	58.369600
床面積	58.36 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

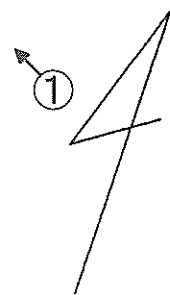
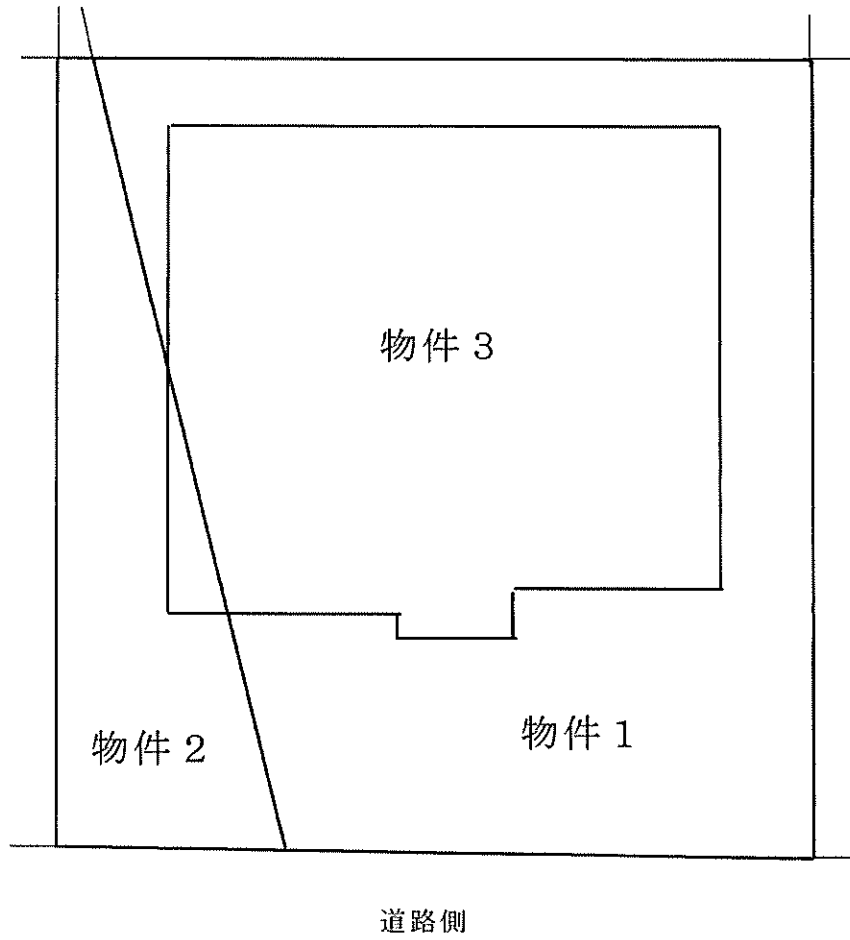
平成23年2月7日(作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

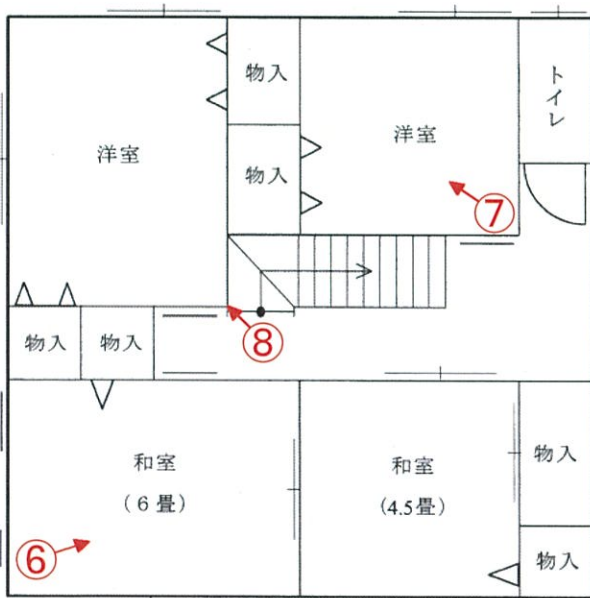
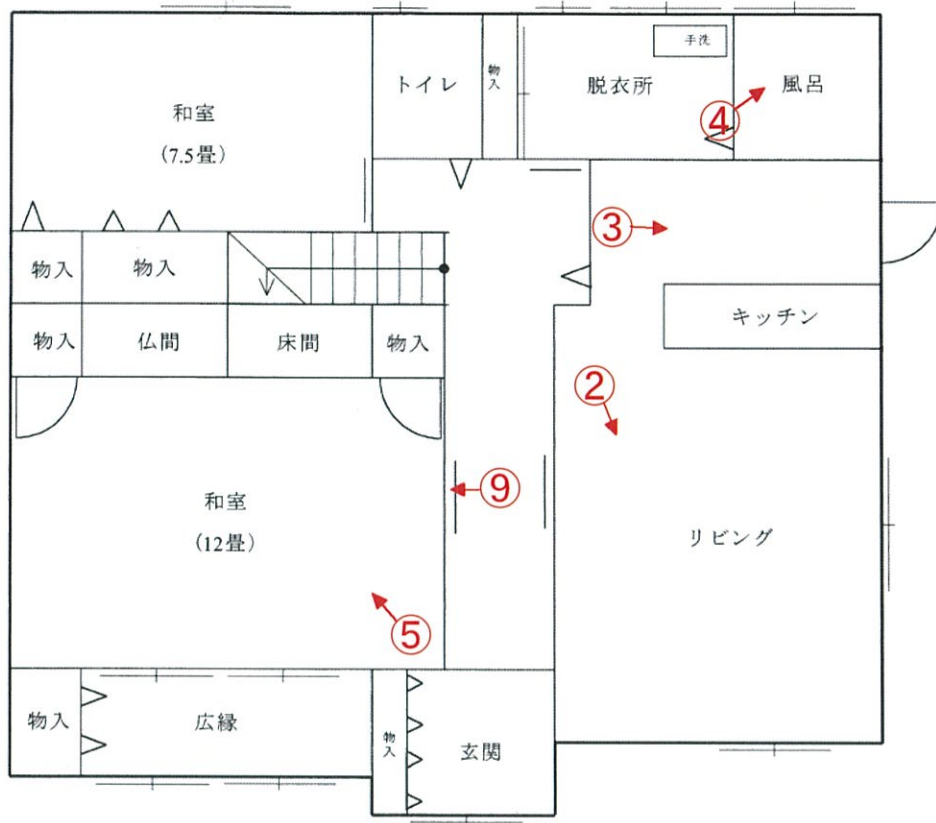
A4判に縮小

土地・建物位置関係図

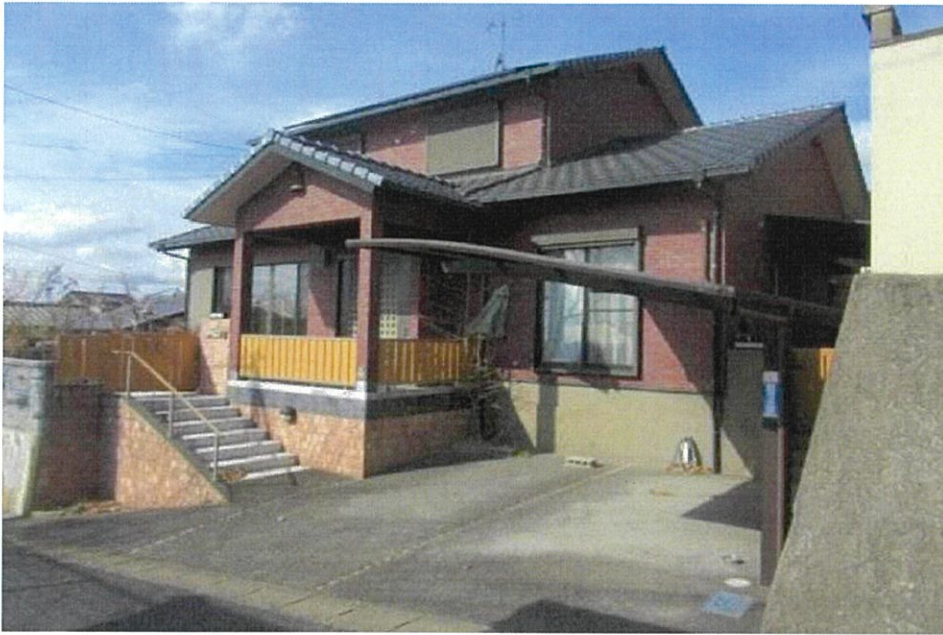
↑ 写真撮影位置方向



間取図



【物件3】



No. 1

本件土地及び建物を撮影



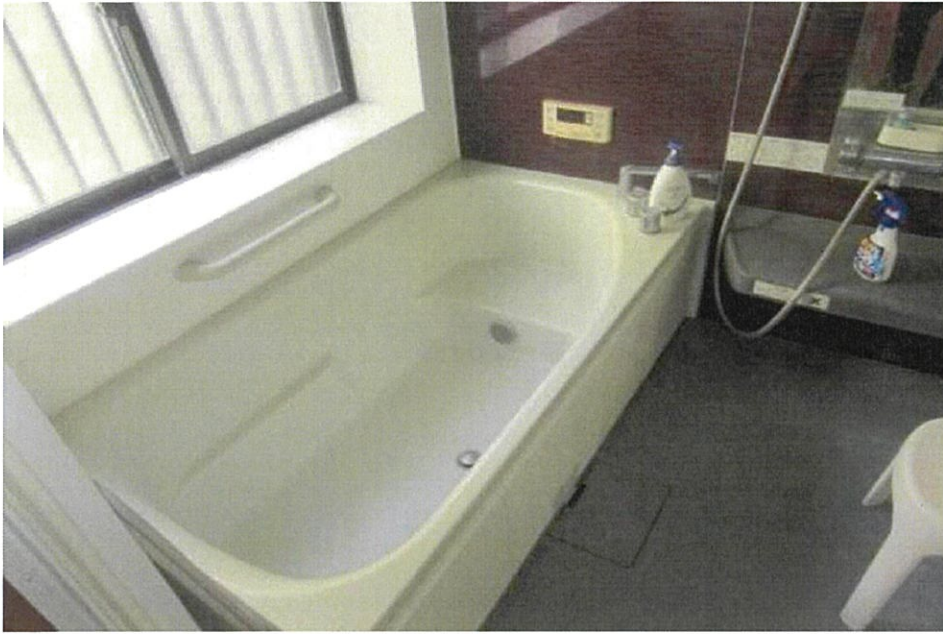
No. 2

本件土地及び建物を撮影



No. 3

同 上



No. 4

本件土地及び建物を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上



No. 7

本件土地及び建物を撮影



No. 8

壁クロスの損傷状況を撮影



No. 9

ドアの損傷状況を撮影

(12枚目)

令和7年(ケ)第35号
令和8年2月4日現地調査
令和8年2月13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 11,160,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,640,000 円
物件2 (土地)	金 550,000 円
物件3 (建物)	金 7,970,000 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1・2（土地）の内訳価格は物件3（建物）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（建物）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	中間市朝霧二丁目 986 番 149 宅地 207.48 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目地積	中間市朝霧二丁目 986 番 198 宅地 43.66 m ²	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	中間市朝霧二丁目 986番地149、986番地198 986 番 149の2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 114.00 m ² 2階 58.36 m ²	同上
番号	特記事項		
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及び地勢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。		
3	特に無し		
住居表示	中間市朝霧二丁目5番13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・2一体）

位置・交通 (直線距離)	筑豊電鉄「通谷」駅の南東方、約540m。 西鉄バス「中間高校下」停留所の北西方、約460m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該地域は大規模開発された住宅団地である。街路及び画地配置が整然としており、住環境は比較的良好である。但し、丘陵地を造成した地域であるため、急傾斜地も一部に存し、画地間に段差が存する。 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 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 50% 80% 無し 高さの限度(10m)、外壁後退(1m)、敷地面積の最低限度(165㎡)
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	251.14 ㎡(登記地積) 整形(「公図参照」) 約15.7m 約16.4m 一方路 無し
接面道路の状況	南東側で幅員約4.0mの舗装市道と等高～1.7m(一部2.0m)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 : あり 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	建築年月日（登記記載）：平成23年2月7日 新築 経過年数：約 16 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 9 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：タイル ほか 天 井：ビニールクロス貼 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、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：6LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや優る 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る （現況調査報告書に記載の損傷等が存する。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<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 いたため、使用可能かどうか不明である。 ・太陽光発電システムがある

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・2)

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	31,000	1.03	207.48	0.95	6,290,000
2	31,000	1.03	43.66	0.95	1,320,000

【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「中間-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,500\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{108} & = & 31,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.02

◇ 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
1.01 × 1.02 × 1.05 × 1.00 = 1.08

イ 個 別 格 差： 方位 個別格差
1.03 = 1.03

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 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	220,000	172.36	0.22	8,340,000
合計				8,340,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

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。

$$\text{物件 3: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.23 \times 0.97 = 0.22$$

項目	物件区分 物件 3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約16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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	6,290,000	0.40	法定地上権	2,520,000
2	1,320,000	0.40	法定地上権	530,000
計				3,050,000

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40%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	6,290,000	－ 2,520,000	/	1.00	0.70	2,640,000
2	1,320,000	－ 530,000	/	1.00	0.70	550,000
3	8,340,000	＋ 3,050,000	1.00	1.00	0.70	7,970,000
一 括 価 格 (合 計)						11,160,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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：公示地「中間一1」
所在：中間市鍋山町938番5外
住居表示：鍋山町20-14
価格：33,500 円/㎡（対前年変動率 1.5%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：208 ㎡
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接面街路：南東側幅員約4.6m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：筑豊電鉄「通谷」駅の南方、道路距離500m。
用途指定等：第1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 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

