

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 | 遠賀郡水巻町猪熊五丁目 |
| | 地 | 番 | 176番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 298.49平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 遠賀郡水巻町猪熊五丁目 |
| | 地 | 番 | 218番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 779.80平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10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, 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 遠賀郡水巻町猪熊五丁目 |
| | 地 | 番 | 176番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 298.49平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 遠賀郡水巻町猪熊五丁目 |
| | 地 | 番 | 218番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 779.80平方メートル |



令和7年(ケ)第65号
令和7年 7月 8日受理
令和7年 9月 1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 | 遠賀郡水巻町猪熊五丁目 |
| | 地 | 番 | 176番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 298.49平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 遠賀郡水巻町猪熊五丁目 |
| | 地 | 番 | 218番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 779.80平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 隣地建物（地番 218-6）住民	1 私の住む建物は本件土地と隣接しています。 2 8月10日の大雨により、私の住む建物に建物の壁を突き破って浴室に裏山（地番 218-3）の土砂が流れ込んできました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(接道)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番2042）に接道している。

(形状等)

- 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、境界杭等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
ただし、本件土地には、写真のとおり、草木等が繁茂しており、立入調査ができない箇所があり、同付近での境界は確認できておらず、本件土地と同付近との境界は不明確である。

(占有等)

- 本件土地の占有状況等は、第三者が占有していると思われる徴憑は認められず、所有者が占有しているものと認めた。
なお、所有者に対し、本件土地の占有状況等について郵便照会をしたが、所有者からは回答期限内に回答を得られなかった。

(その他)

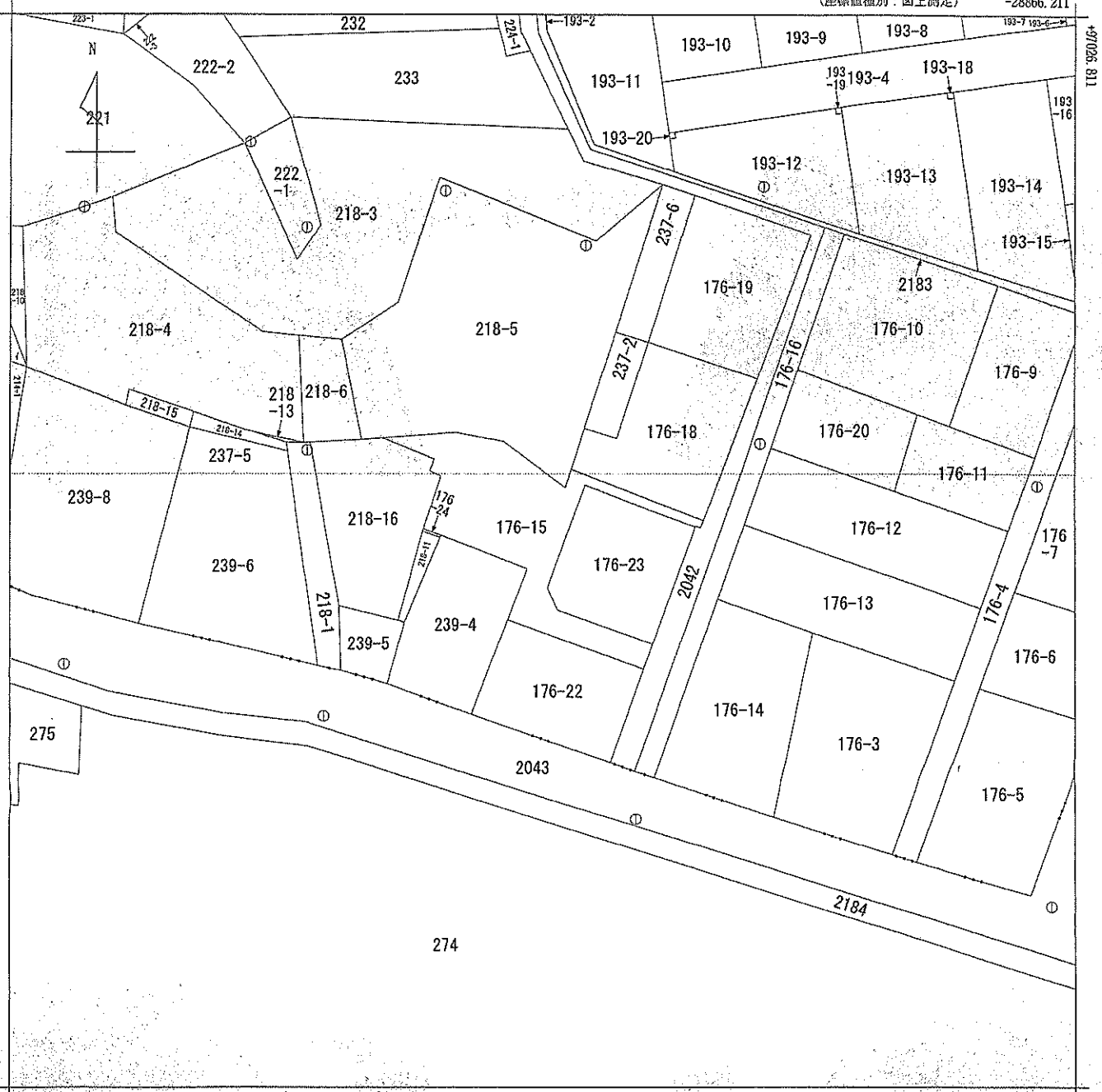
- 関係人の陳述に記載のとおり、先日（8月10日）の豪雨によって隣地建物が被害を受けている。本件土地への被害状況の確認に務めたが、本件土地では草木等で繁茂している箇所であり、目視等の調査範囲では土砂被害の有無は不明である。
- 本件土地ではコンクリート片・タイル片・工作物等が散見された。
土地位置関係図のゴミ焼却炉の西側には大きなコンクリートの塊が存在した。
かつては、本件土地に木造2階建の建物（平成28年12月2日取壊し）が存在しており、同建物の建築資材等が存在している可能性がある。
- 物件2の東側と隣地（地番237-2，237-6側）との境界付近は急斜面になっていたが、本件土地には擁壁等の設置がなされていなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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9日 (水) 14:50 - 15:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 7月10日 (木) 8:10 - 8:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 7月14日 (月) 16:30 - 16:50	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22日 (火) 8:30 - 8:40	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 (所有者代表者宛)
R 7年 7月29日 (火) 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 (所有者代表者宛=新住所)
R 7年 8月20日 (水) 16:00 - 16:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 隣地住民と面談
R 7年 8月25日 (月) 8:40 - 9:00	福岡法務局 田川支局	本件土地に存在していた建物の調査
(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 type="checkbox"/> 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。 <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



-28991.211 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し	猪熊5丁目
	猪熊3丁目

請求部分	所在	遠賀郡水巻町猪熊五丁目			地番	176番15			
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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年7月16日

福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：12-1

(1/1)

A4判に縮小

(6枚目)

公用

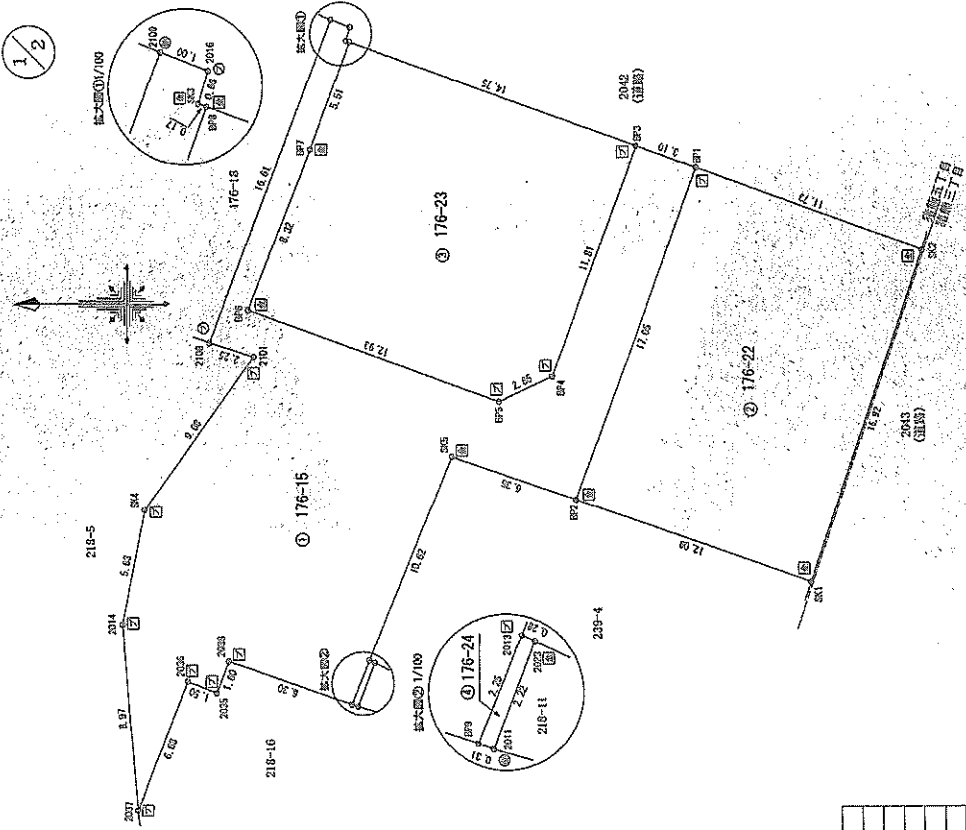
登記年月日：平成29年2月21日

地積測量図

地番 176-15、176-22、
176-23、176-24

土地の所在 遠賀郡水巻町猪熊五丁目

旧日本測地院・平瀬測量所測量



使用基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
BB165-10	96543.201	-28350.016	水巻町基準点 (埋設点)
BB165-11	96553.481	-28369.494	水巻町基準点 (埋設点)

記号	境界線の種類
②	既設プラスチック杭
③	新設プラスチック杭
④	既設金属プレート
⑤	新設金属プレート
⑥	既設金属板

測量年月日 平成29年01月24日

測量番号 1700021

作成者

(平成29年02月15日作成)

縮尺 1/250

申請人

(福岡県土地家屋調査士会)

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月16日 福岡法務局 公簿出覧所

登記官

A4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：平成29年2月21日

地積測量図

地番 176-15、176-22、176-23、176-24

土地の所在 遠賀郡水巻町猪熊五丁目

2/2

面積求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
176-15				
P0	96579.930	-28595.106	-10.029	-96860.11970
P3	96583.921	-28706.388	-12.285	-118746.68715
P4	96586.582	-28707.491	3.229	311873.00638
P5	96587.707	-28703.059	12.180	1176572.25128
P7	96595.675	-28695.311	12.919	1247919.52525
P8	96594.785	-28690.140	5.230	505185.50079
S3	96594.949	-28690.081	0.692	69343.01270
2016	96594.782	-28689.448	0.998	96400.87476
2169	96594.603	-28689.083	-15.168	-1465148.20424
2103	96590.595	-28704.616	-16.218	-1556688.23758
2101	96590.444	-28706.301	-8.067	-779259.64748
S4	96603.789	-28712.693	-12.994	-1246574.64095
2014	96604.833	-28718.205	-14.463	-1397195.69879
2037	96604.137	-28727.145	-2.729	-263339.08579
2036	96601.681	-28720.933	5.664	547181.92184
2035	96600.281	-28721.482	0.942	90927.46470
2033	96594.682	-28719.991	-0.575	-55541.82290
P9	96594.745	-28722.057	0.012	1189.12490
2013	96592.899	-28719.979	11.893	1148779.22877
S5	96598.845	-28710.164	7.703	744023.87305
P2	96592.861	-28712.276	13.905	1344934.68295
P1	96577.017	-28696.259	17.080	1649525.45030
合計				-693.691308
合計面積				288.468570
合計地積				288.49 #2

合計面積 704.1289210 #2

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
176-22				
P1	96571.017	-28698.259	-11.995	-1158441.31815
P2	96582.861	-28712.276	-20.039	-1935423.51579
S1	96571.463	-28716.298	11.995	1158374.69885
S2	96568.995	-28700.291	20.039	1935085.97305
合計				-404.689004
合計面積				202.2590020
合計地積				202.29 #2

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
176-23				
P0	96576.930	-28695.195	16.148	1558672.70840
P8	96594.785	-28690.140	-0.115	-11108.285390
P7	96595.675	-28695.311	-12.919	-1247919.52535
P9	96598.707	-28703.059	-12.180	-1176572.25128
P5	96594.949	-28690.081	-3.229	-311873.00638
P3	96593.921	-28706.388	12.285	118746.68715
合計				-105.958918
合計面積				202.6310090
合計地積				202.69 #2

測量年月日 平成29年01月24日

報告番号 1700021

作成者

(平成29年02月15日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/250

公用

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7年7月16日 福岡法務局八幡出張所

登記官

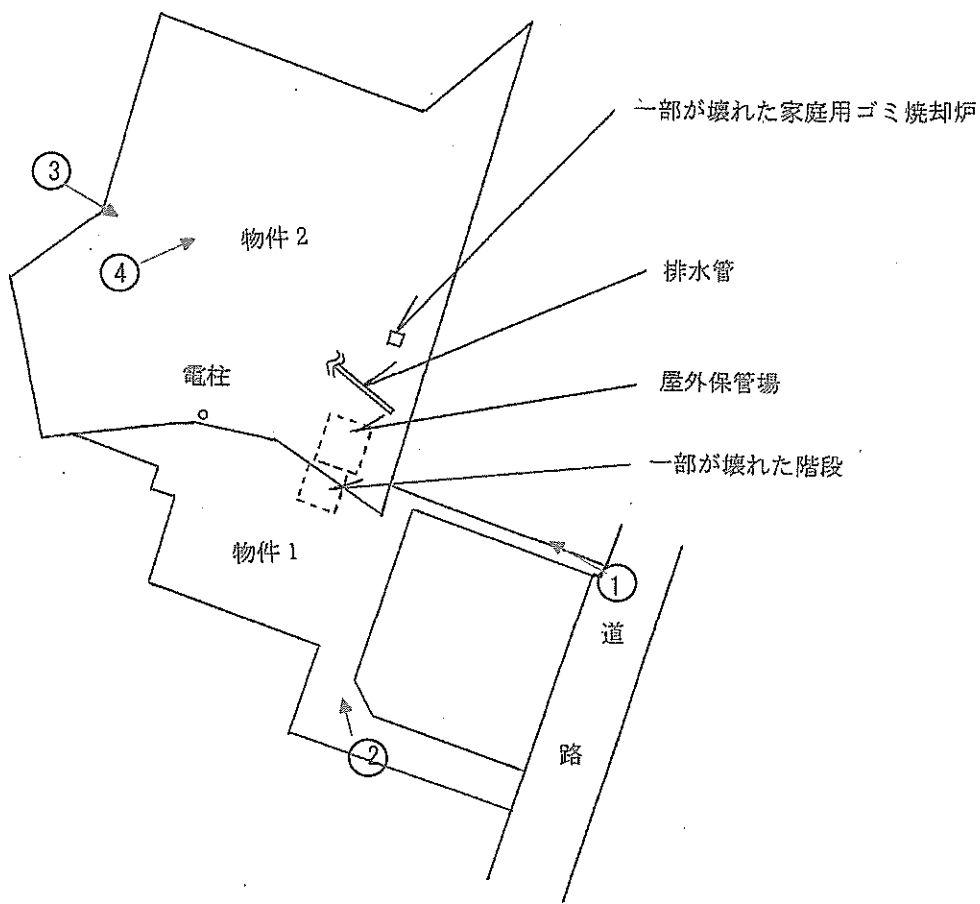
A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：12-2

土地位置関係図（概略）

↑ 写真撮影位置方向



No. 1



本件土地の外観を撮影

本件土地

近隣の目的外建物

本件土地 (進入路)

No. 2



本件土地の外観を撮影

本件土地

近隣の目的外建物

本件土地 (進入路)

No. 3



本件土地を撮影

(隣地目的外建物の2階から撮影)

本件土地



No. 4

本件土地を撮影

(本件土地と隣地付近を撮影)

隣地目的外建物

本件土地



No. 5

本件土地を撮影

本件土地

No. _____

令和7年(ケ)第65号
令和7年8月20日現地調査
令和7年8月24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
境 達 司

第1 評価額

一括価格	
金 4,120,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,140,000 円
物件2 (土地)	金 2,980,000 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 地 地 地 積	遠賀郡水巻町猪熊五丁目 176番15 宅地 298.49㎡	特記事項のとおり
2	所 地 地 地 積	遠賀郡水巻町猪熊五丁目 218番5 宅地 779.80㎡	同上
番号	特 記 事 項		
1	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、地積測量図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。		
2	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、法第14条第1項地図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。		
住 居 表 示		遠賀郡水巻町猪熊五丁目2番61号付近	

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「水巻」駅の北方約2.5km。 北九州市営バス「樋口」停留所の北西方約320m。(別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は、遠賀川右岸の水巻町北部に位置する住宅地域であり、戸建住宅の利用が主体である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 防火地域と準防火地域の指定はない。 高さ制限10m、外壁後退1m、最低敷地面積200㎡。 西側部分が土砂災害特別警戒区域または土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に指定されており、災害発生の危険性が大きい。東側に高潮浸水想定区域や洪水浸水想定区域に指定された部分がある。
画地条件	地形 積状 間口 奥行 接道関係 その他	1,078.29㎡(登記地積合計) 不整形(別添「公図(写)」参照。) 約3.1m 約47.0m 二方路地 西側が接面道路より約6m高くなっており、その周囲が崖地になっているため、地勢に劣る。
接面道路の状況	東側で幅員約4.5m及び幅員約5.5m舗装(一部未舗装)道路(建築基準法の道路に該当しない)とほぼ等高に接面する。接面道路の所有者は遠賀郡水巻町(登記)であるが、町道認定はない。	
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 : 不明 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」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合、「不明」とは疑義がある場合である。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・現時点で周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・周囲の境界と思われる付近には、東側の大部分に塀等、南側の大部分に擁壁等、西側の一部に塀等が存しているが、北側と西側の北方は草木等が繁茂して立入りができず、現地での境界は不明確である。 ・排水管、屋外保管場、一部が壊れた階段等の古い工作物が存する。 ・一部が壊れた家庭用ゴミ焼却炉、ゴミ等が存する。 ・電柱が存する。 ・コンクリート片、タイル片、工作物等の一部であったとみられる大きなコンクリート塊や残置コンクリート基礎等が存する。 ・周囲に高さ3mを超え傾斜角度も30度を超えている可能性がある崖地を内包している。崖地の殆どに擁壁の設置はなく、専門家の調査によって福岡県建築基準法施行条例5条の規制(崖の崩壊が発生しないと認められなければ、崖から一定の範囲は居室を有する建築物を建てられない。)を受けると判断される可能性がある。 ・建築基準法の接道義務を満たしていない。建物建築には、建築基準法第43条第2項第2号の許可を要する。 ・上水道は、接面道路等に整備されているが、建物が現存せず、引き込みまでは確認できなかった。 ・航空自衛隊芦屋基地の滑走路から約2.4kmであり、飛行機音がある。 	

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	標準面地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	更地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
1	29,500	0.37	298.49	3,260,000
2	29,500	0.37	779.80	8,510,000

【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 標準面地価格：基準地「水巻（県）-4」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準面地価格} \\
 28,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & = & 29,500\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.02 × 接近条件 0.97 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 0.99

イ 個 別 格 差：間口狭小 0.90 × 奥行逓減 0.90 × 奥行長大 0.90 × 不整形 0.94 ×
 二方路地 1.01 × 地積過大 0.85 × 災害発生の危険性 0.90 × 地勢に劣る 0.70 = 0.37 個別格差

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定

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	3,260,000	0.50	0.70	1,140,000
2	8,510,000	0.50	0.70	2,980,000
一括価格 (合計)				4,120,000

イ 市場性修正 : 草木等が繁茂して管理が困難であること、現地での境界が不明確な箇所があること、古い工作物、一部が壊れた家庭用ゴミ焼却炉、ゴミ、コンクリート片、タイル片、大きなコンクリート塊、残置コンクリート基礎等が存すること、内包する崖地の殆どに擁壁の設置はなく、福岡県建築基準法施行条例5条の規制を受ける可能性があること、接面道路は建築基準法の道路に該当せず、建物建築には建築基準法第43条第2項第2号の許可を要すること等により、市場性に劣るため、▲50%の市場性修正を行う。

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「水巻(県)ー4」
所 在 : 遠賀郡水巻町猪熊8丁目1002番5
住 居 表 示 : 猪熊8-2-58
価 格 : 28,400 円/㎡ (対前年変動率 +2.5%)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 180 ㎡
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接 面 街 路 : 北西側幅員4.5m町道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR鹿児島本線「水巻」駅の北方、道路距離4km。
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
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)	2 葉
4 土地位置関係図	1 葉
5 写真撮影位置図	1 葉
6 現況写真	1 葉

以上



