

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 21 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 田 邊 善 晴

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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 19 日 午前 10 時 00 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 8 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 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 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 7 月 21 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 中間市太賀三丁目
 地 番 489 番 184
 地 目 宅地
 地 積 262.16 平方メートル

- 2 所 在 中間市太賀三丁目
 地 番 489 番 793
 地 目 宅地
 地 積 66.18 平方メートル

- 3 所 在 中間市太賀三丁目 489 番地 184、489 番地 793
 家屋 番号 489 番 184
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 73.70 平方メートル
 2 階 48.02 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6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 田 邊 善 晴

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1～3】

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 中間市太賀三丁目
 地 番 489 番 184
 地 目 宅地
 地 積 262.16 平方メートル

- 2 所 在 中間市太賀三丁目
 地 番 489 番 793
 地 目 宅地
 地 積 66.18 平方メートル

- 3 所 在 中間市太賀三丁目 489 番地 184、489 番地 793
 家屋 番号 489 番 184
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 73.70 平方メートル
 2 階 48.02 平方メートル



令和8年(ケ)第28号
令和8年3月31日受理
令和8年4月23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 中間市太賀三丁目
 地 番 489番184
 地 目 宅地
 地 積 262.16平方メートル

- 2 所 在 中間市太賀三丁目
 地 番 489番793
 地 目 宅地
 地 積 66.18平方メートル

- 3 所 在 中間市太賀三丁目 489番地184、489番地793
 家屋 番号 489番184
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 73.70平方メートル
 2階 48.02平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	中間市太賀三丁目15番8号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2) ☐ 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3		
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:		
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			
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

(関係人の陳述等用)

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 平成27年10月5日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 10年くらい前に内装をリフォームしています。 4 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８４４３）に接道している。
- 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。
- 本件建物の各所にビー玉を床に置いたところ、南西側道路に向かって転がっていった。
特に２階ではビー玉が直ぐさま転がる箇所があった。
本件建物の外壁には数ヶ所でクラックが認められた。
本件建物の玄関前の煉瓦が浮き出ている箇所があった。
- リフォームのため、建物内の内装等に大きな損傷等は認められない。

(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 8年 3月31日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 3月31日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 4月2日 (木) 10:40 - 11:00	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 8年 4月2日 (木) 11:30 - 12:10	物件所在地	滞納管理費等調査 在宅依頼書交付
R 8年 4月22日 (水) 10:05 - 10:55	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

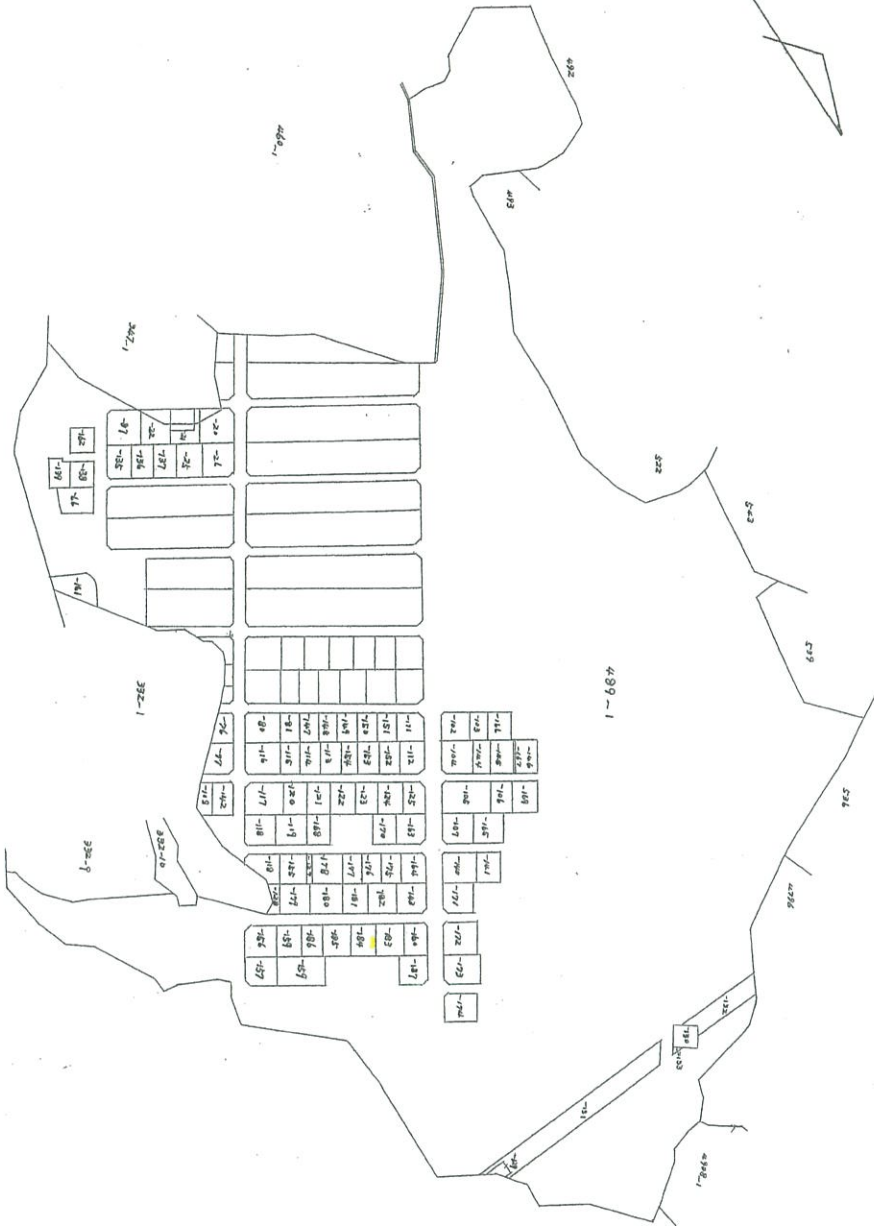
国土調査実施前提出

土地積測量図

地番 489-175 ~ 489-187

土地の所在 中間市大字中間字古庵

太賀三丁目



縮尺 1/3000

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

昭和四十六年五月五日
製作者
製作日

申請人

昭和四十六年五月七日

これは図面の写しである。

令和8年4月2日

福岡法務局八幡出張所

登記官

A 4 判に縮小

(7枚目)



国土調査実施前提出

求地積測算図

地番 489-175 ~ 489-187

土地の所在 中間市大寺中門寺古庵

本費三丁目

489-175	$21.00 \times (9.50 + 9.50) = 399.00$ $\frac{1}{2} = 199.50 \text{ m}^2$	489-183	$24.50 \times (12.50 + 12.50) = 597.50$ $\frac{1}{2} = 298.90 \text{ m}^2$
489-176	$21.00 \times (9.50 + 9.50) = 399.00$ $\frac{1}{2} = 199.50 \text{ m}^2$	489-184	$23.20 \times (11.30 + 11.30) = 524.32$ $\frac{1}{2} = 262.16 \text{ m}^2$
489-177	$21.00 \times (9.50 + 9.50) = 399.00$ $\frac{1}{2} = 199.50 \text{ m}^2$	489-185	$21.60 \times (9.00 + 9.00) = 423.36$ $\frac{1}{2} = 211.68 \text{ m}^2$
489-178	$24.60 \times (12.00 + 12.00) = 607.20$ $\frac{1}{2} = 303.60 \text{ m}^2$	489-186	$22.20 \times (10.40 + 10.40) = 461.76$ $\frac{1}{2} = 230.88 \text{ m}^2$
489-179	$23.00 \times (11.50 + 11.50) = 529.00$ $\frac{1}{2} = 264.50 \text{ m}^2$	489-187	$23.20 \times (11.80 + 12.20) = 520.16$ $\frac{1}{2} = 260.08 \text{ m}^2$
489-180	$25.60 \times (13.00 + 12.80) = 660.48$ $\frac{1}{2} = 330.24 \text{ m}^2$		
489-181	$23.00 \times (11.00 + 11.00) = 506.00$ $\frac{1}{2} = 253.00 \text{ m}^2$		
489-182	$23.80 \times (11.80 + 11.80) = 561.68$ $\frac{1}{2} = 280.84 \text{ m}^2$		

$139454 \text{ m}^2 - 3326.84 \text{ m}^2 = 136127.16 \text{ m}^2$

昭和四十六年五月五日 製作
昭和四十六年五月五日 製若

申請人

昭和四十六年五月五日

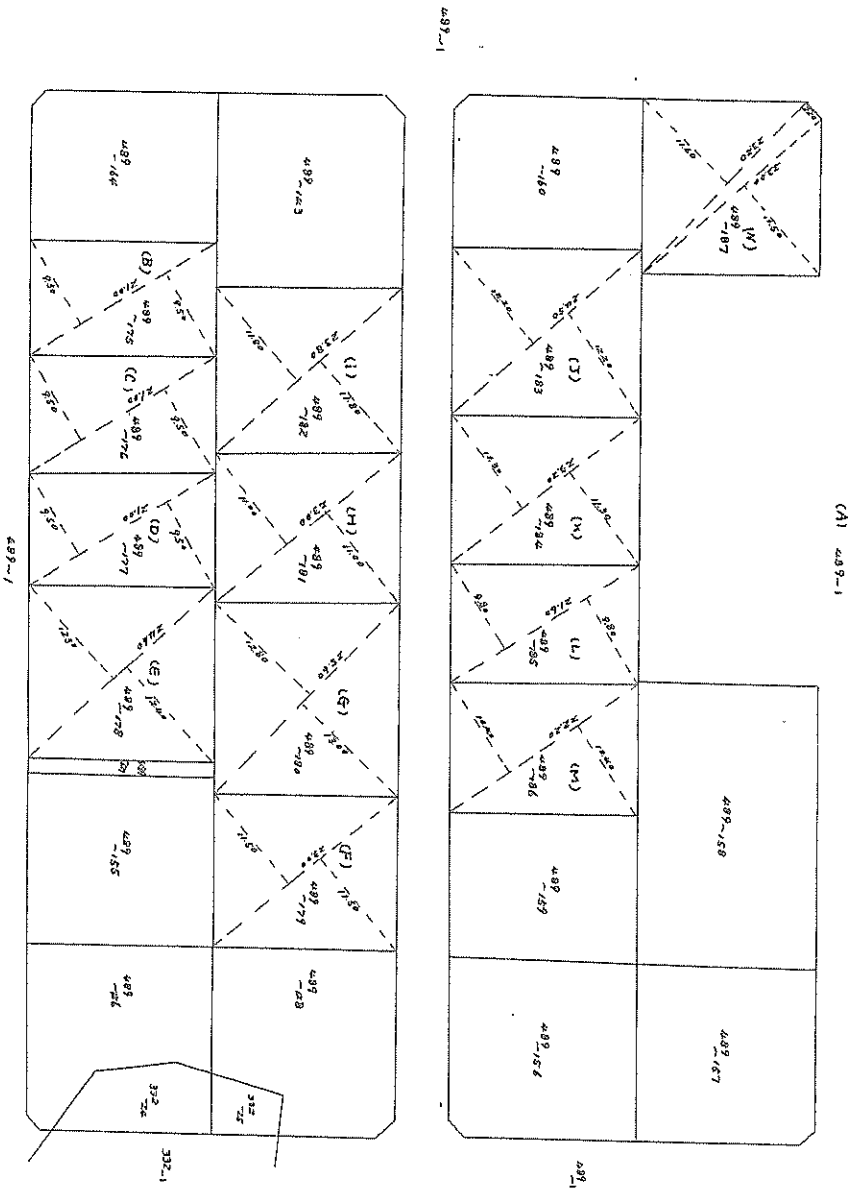
A4判に縮小

国土調査実施前提出

地 番 489-175 ~ 489-187 地 積 測 量 図

土地の所在 中岡市大字中岡号古巻

大寶三丁目



縮 尺 1/500

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

昭和四十六年五月五日 作製者

申請人

小標に付A4

昭和四十六年五月七日

登記年月日：平成6年10月14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4月2日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：8-2

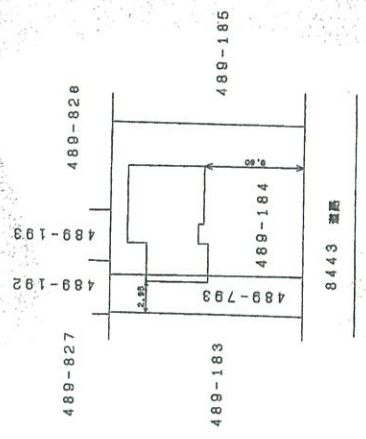
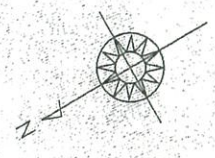
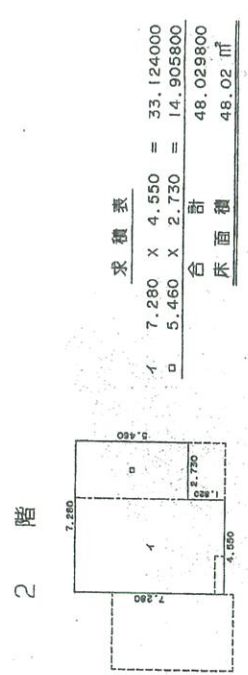
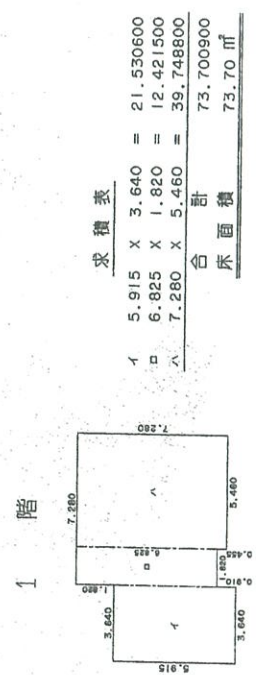
714194

昭6年(0月14日)登記
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 489-184

建物の所在 中間市太賀三丁目489番地184・489番地793

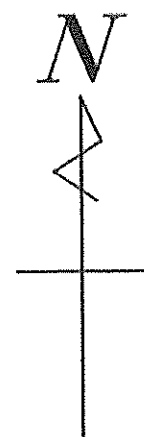
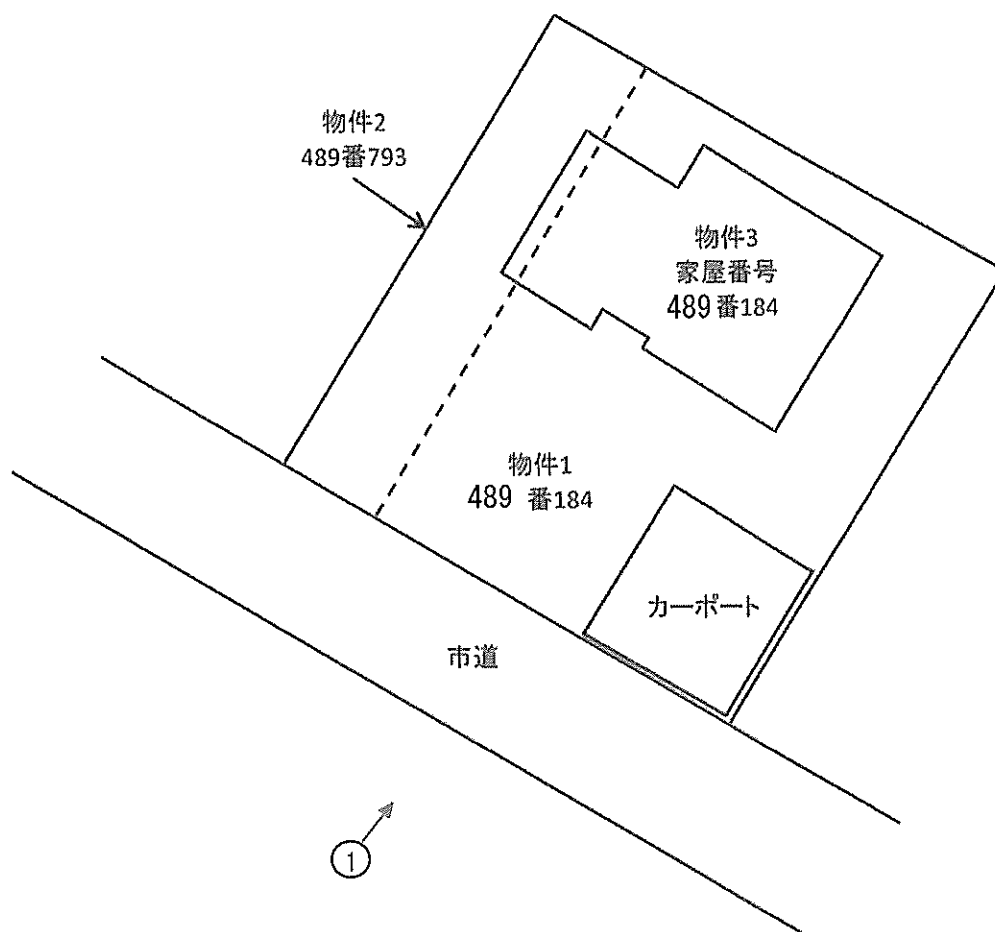


作製者 土地調査士 [Redacted]	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250	縮尺 1/500
----------------------------	-------------------	-------------	-------------

(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

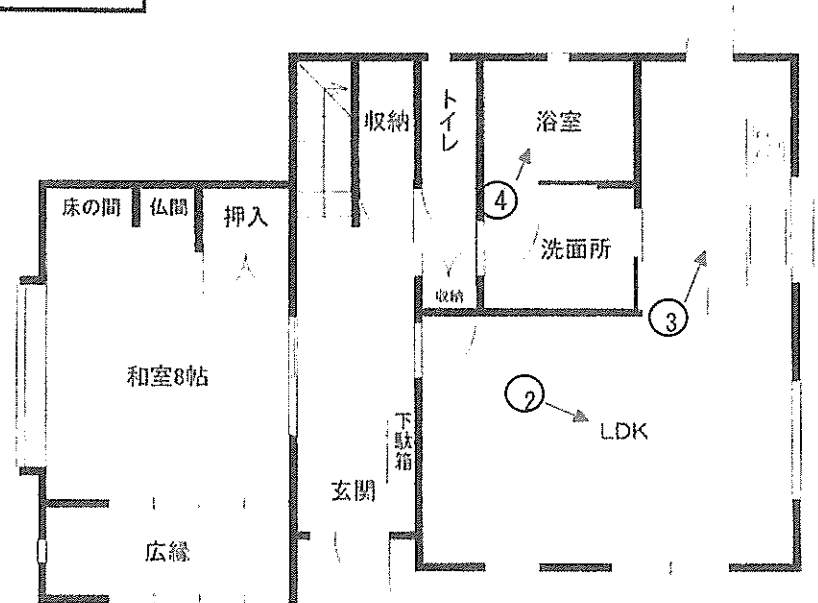
写真撮影位置方向



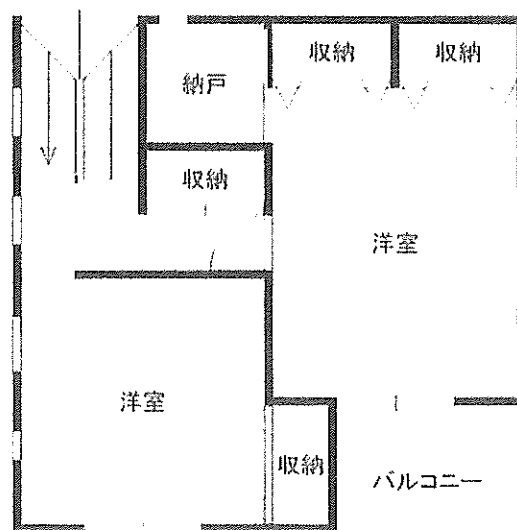
間取図

(物件3) 家屋番号: 489番184

↑ 写真撮影位置方向



1階



2階

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

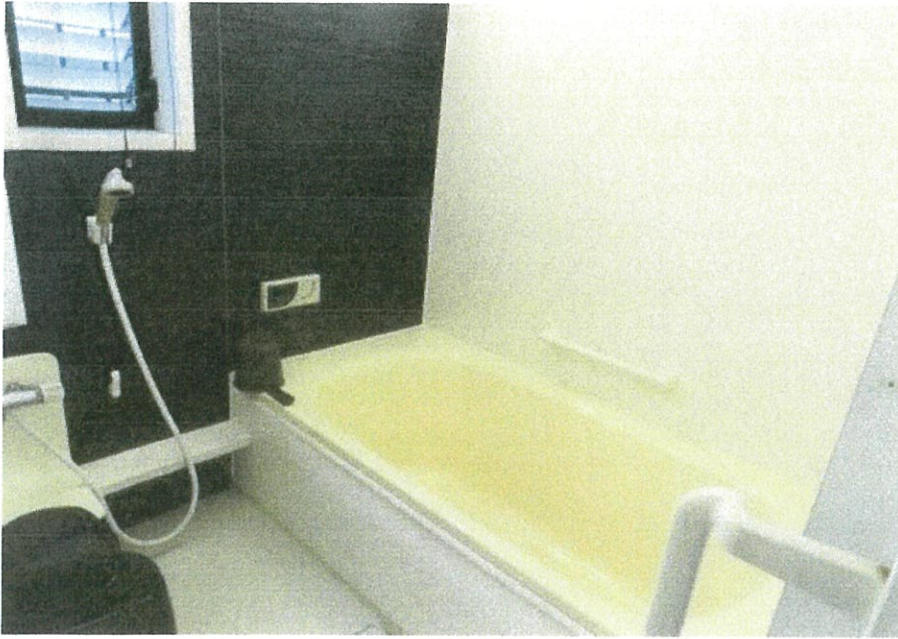


No. 3

本件建物の室内を撮影



(13枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和 8 年（ケ）第 28 号
令和 8 年 4 月 22 日 現地調査
令和 8 年 4 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
江 本 庸 時

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,650,000 円
物件2（土地）	金 670,000 円
物件3（建物）	金 3,810,000 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	所在地目積	中間市太賀三丁目 489 番 184 宅地 262.16 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目積	中間市太賀三丁目 489 番 793 宅地 66.18 m ²	同上
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	中間市太賀三丁目489番地184、489番地793 489 番 184 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 73.70 m ² 2階 48.02 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	・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、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示 「中間市太賀三丁目15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・2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	筑豊電鉄「通谷」駅の北東方、約550m。 JR筑豊本線「中間」駅の東方、約1.8km。 中間市コミュニティバス「太賀中央通り三丁目」停留所の北東方、約50m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中間市太賀三丁目地内に主として一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。 地価は近年安定的に推移しているが、地域環境等に大きな変化は認められず、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 40% 60% 建築基準法第22条区域 高さの最高限度：10m、外壁の後退距離：1m、敷地面積の最低限度：165㎡、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	328.34㎡ (登記地積) ほぼ正方形 (土地建物位置関係図のとおり) 約18m 約18.5m 下記のとおり、中間画地。 特記事項参照
接 面 道 路 の 状 況	・南西側で幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に0～約0.8m高く接面。	
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とは認められなかった。 ・「現況調査報告書」記載のとおり、建物は一部、南西側の道路方向へ傾きが認められる。また、玄関前では煉瓦の浮きや犬走の亀裂が認められ、地盤がいわゆる不等沈下している可能性がある（評価上は、上記事項を一括して市場性修正にて考慮する。）	

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	建築年月日（登記記載）：平成6年10月13日 新築 経過年数：約 32 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2階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディングボードほか 天 井：クロス貼、合板ほか 床：フローリング、CFシート、タタミほか 内 壁：クロス貼、ジュラクほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：内装リフォーム済
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：3SLDKほか （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	普通（前述のとおり、建物は一部に傾きが認められるものの、室内は目視可能な範囲内では特記すべき大きな汚損・損傷等は認められなかった。）
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。

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	32,100	0.98	262.16	0.90	7,420,000
2	32,100	0.98	66.18	0.90	1,870,000
				合計	9,290,000

【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。

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

◇ 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
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：駅等への
接近性
0.98

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	121.72	0.10	2,680,000

ウ（物件3）現価率：（査定）

・物件3は、建築後約32年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了していると認められる。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（0%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - 0.00) & = & 0.10 \end{array}$$

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	7,420,000	0.40	法定地上権	2,970,000
2	1,870,000	0.40	法定地上権	750,000
合 計				3,720,000

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) 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	7,420,000	－ 2,970,000		0.85	0.70	2,650,000
2	1,870,000	－ 750,000		0.85	0.70	670,000
3	2,680,000	＋ 3,720,000	1.00	0.85	0.70	3,810,000
一 括 価 格 (合 計)						7,130,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 建物の傾き等が認められ、地盤がいわゆる不等沈下している可能性がある点を考慮した。

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 0.0%）
価格時点：令和8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」駅の北西方、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

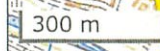
1 位置図	2 葉
2 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	2 葉

(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

N

GSI Maps



	評価対象物件
	公示地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用