

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 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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 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 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	5, 220, 000 4, 176, 000	一括	1, 044, 000	61, 087	0
1	2, 380, 000				
2	2, 840, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 遠賀郡岡垣町海老津一丁目
地 番 1 3 5 9 番 2 0
地 目 宅地
地 積 2 4 9 . 7 1 平方メートル
- 2 所 在 遠賀郡岡垣町海老津一丁目 1 3 5 9 番地 2 0
家屋 番号 1 3 5 9 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 7 . 1 0 平方メートル
2 階 5 1 . 0 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 4 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 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 遠賀郡岡垣町海老津一丁目
地 番 1 3 5 9 番 2 0
地 目 宅地
地 積 2 4 9 . 7 1 平方メートル
- 2 所 在 遠賀郡岡垣町海老津一丁目 1 3 5 9 番地 2 0
家屋 番号 1 3 5 9 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 7 . 1 0 平方メートル
2 階 5 1 . 0 7 平方メートル



令和8年(ケ)第26号
令和8年3月31日受理
令和8年5月8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 | 遠賀郡岡垣町海老津一丁目 | | |
| | 地 番 | 1 3 5 9 番 2 0 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 4 9 . 7 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡岡垣町海老津一丁目 1 3 5 9 番地 2 0 | | |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 9 番 2 0 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 7 . 1 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 1 . 0 7 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	遠賀郡岡垣町海老津一丁目10番16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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ 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:		
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 上記の者が本建物を住居 (空き家) 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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■岡垣町上下水道課職員	本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和8年4月7日現在)は、次のとおりです。 契約者 A(所有者) 契約(開始) 平成29年7月1日 契約(解約) 令和8年2月24日
■所有者	(本件土地・建物の占有関係等について文書照会をしたが、期限までに回答を得られなかった。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■ 1 (接道等)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(1592番1)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、コンクリート擁壁、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。

所有者名の表札があり、所有者宛の郵便物が多数ポスト内に溜まっているなど、第三者の占有は窺えなかった。ライフラインは全て止まっており、室内には多数の物が散乱しているなど、日常的に生活の場として使用されているとは思われず、空き家と認めた。

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。

5 (損傷等)

本件建物は平成13年3月ころに建築された戸建て住宅である。

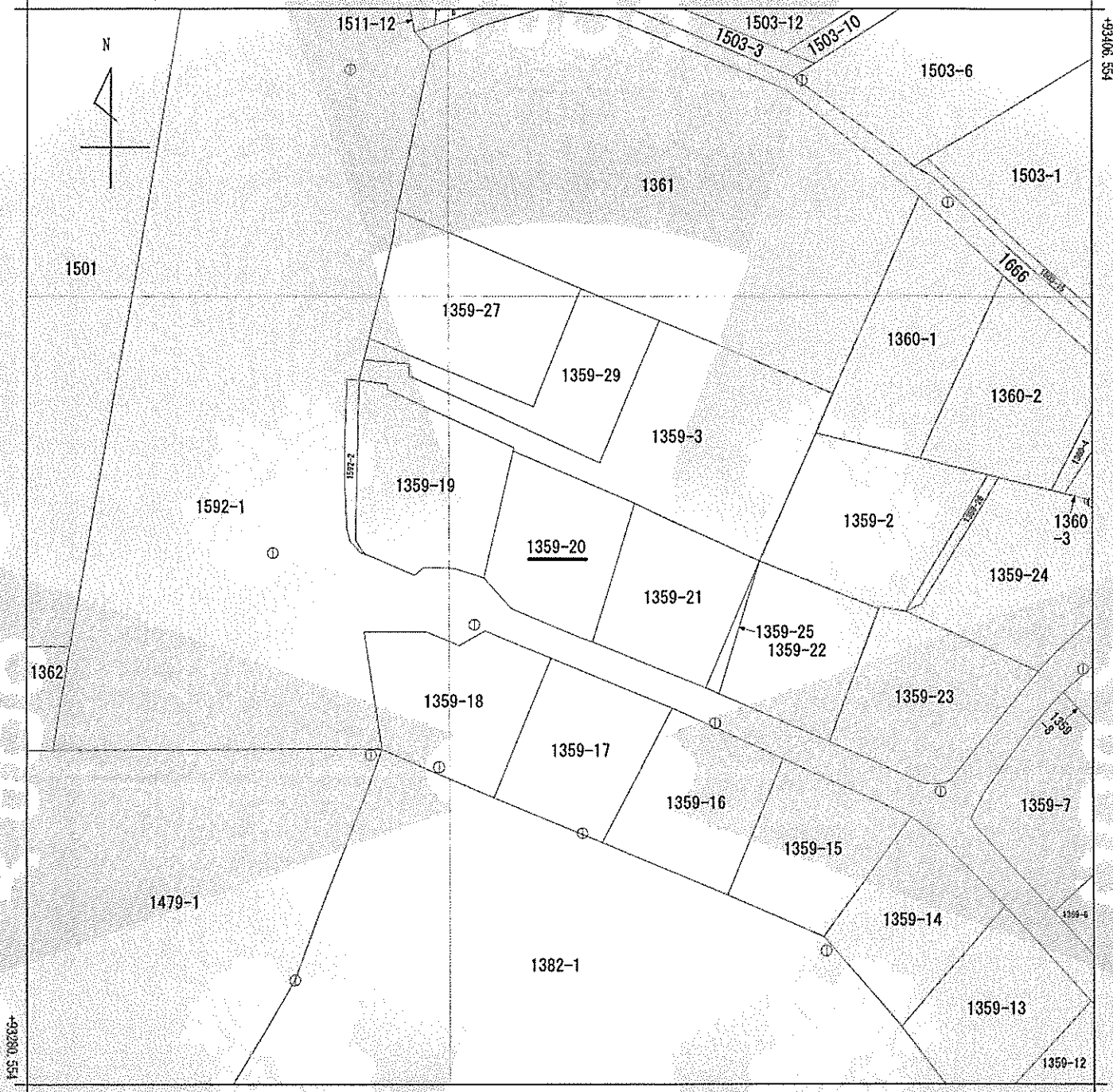
一見して特段の損傷等は見あたらなかったが、経年相当の劣化や汚損は生じていると思われる。

(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 3月31日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 8 年 3月31日 (火) 10:10 - 10:20	執行官室	ライフライン調査 (岡垣町上下水道課)
R 8 年 4月8日 (水) 9:50 - 10:10	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 4月8日 (水) 14:20 - 14:40	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 4月16日 (木) 15:15 - 15:40	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 8 年 4月20日 (月) 15:30 - 16:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
() -		
(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8年4月20日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて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



-35470.025

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
海老津1丁目

請求部	所在	遠賀郡岡垣町海老津一丁目				地番	1359番20			
出力	1/500	精度	乙一	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4月8日

福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：12-5
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成29年7月18日

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8年4月8日 福岡法務局八幡出雲所 登記官

(7枚目)

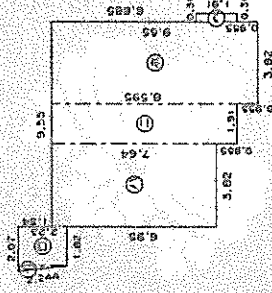
各階平面図

建物図面

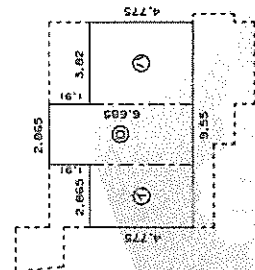
家屋番号 1359番20

建物の所在 遠賀郡岡垣町海老津一丁目1359番地20

1階



2階



報告書番号 1700108

作成者

申請人

縮尺

1/250 (平成29年7月5日作成)

1/500

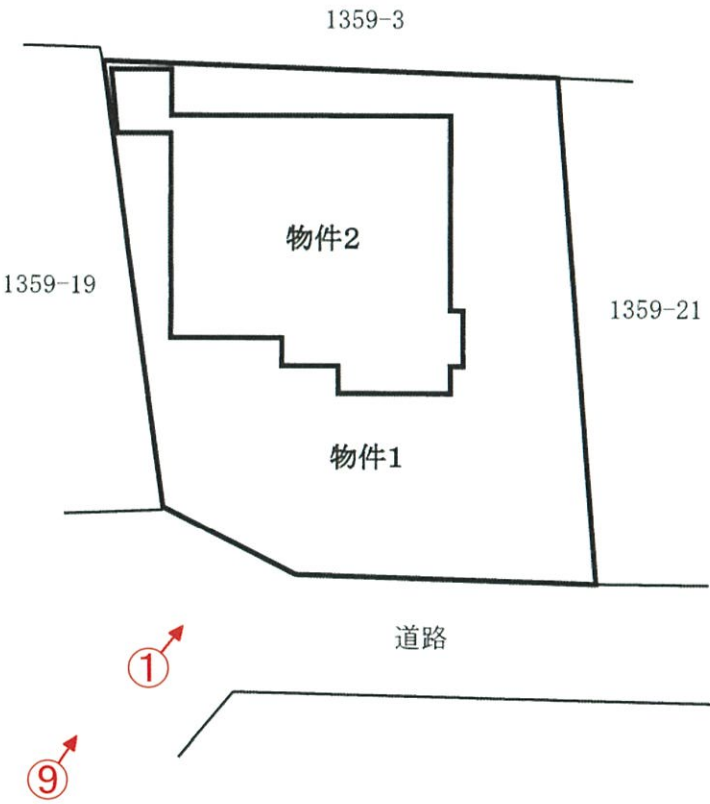
A4判に縮小

請求番号：12-6

土地建物位置関係図



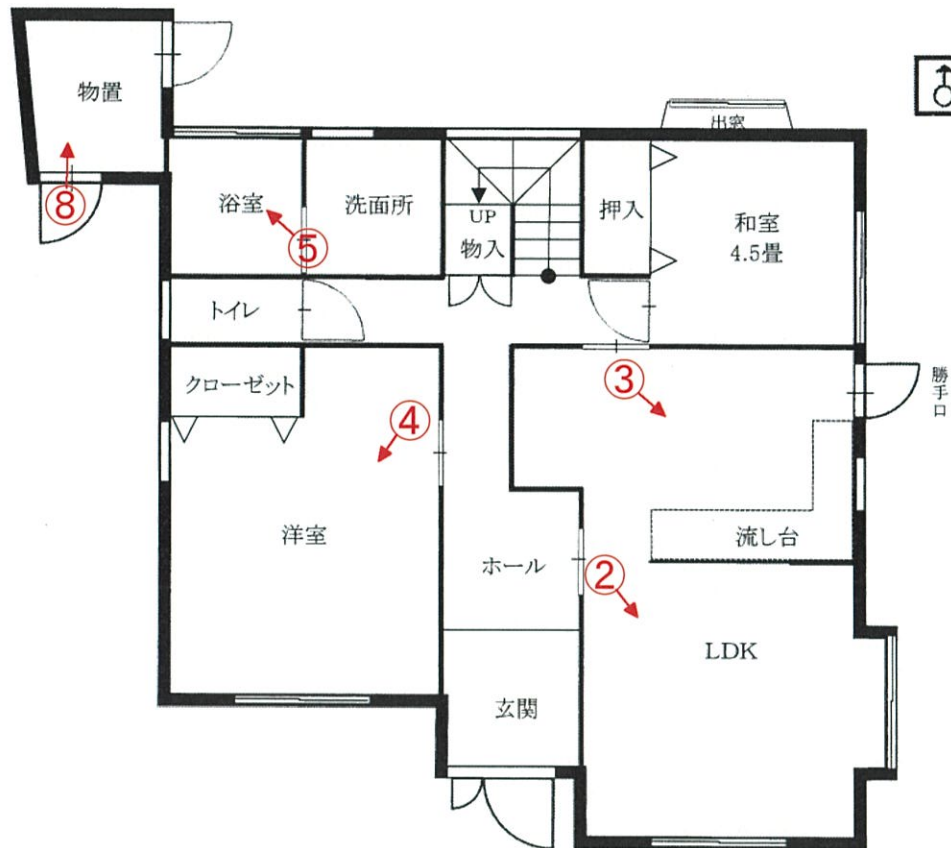
写真撮影位置方向



間 取 図

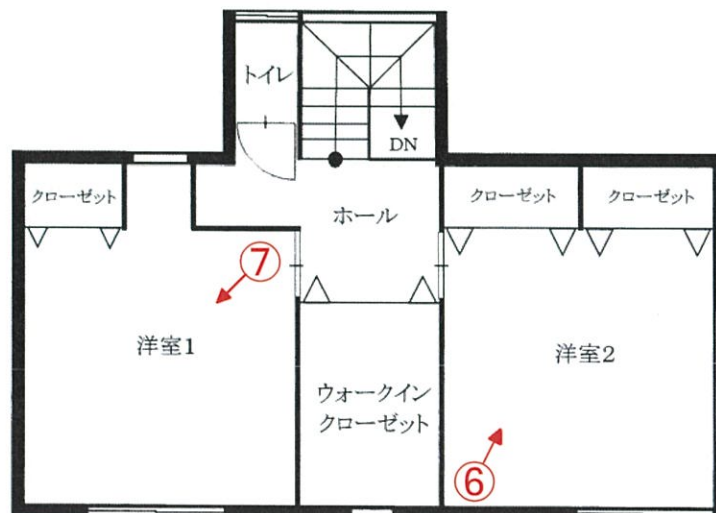


1階



写真撮影位置方向

2階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上



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

物置の内部を撮影



No. 9

太陽光発電システムを撮影

令和 8 年（ケ）第 26 号
令和 8 年 4 月 20 日 現地調査
令和 8 年 5 月 11 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

川 村 勇 人 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 5,220,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,380,000 円
物件 2 (建物)	金 2,840,000 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 6 1 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 5 8 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	遠賀郡岡垣町海老津一丁目 1359 番 20 宅地 249.71m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	遠賀郡岡垣町海老津一丁目 1359番地20 1359 番 20 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 87.10m ² 2 階 51.07m ²	同左
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、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示	遠賀郡岡垣町海老津一丁目 1 0 番 1 6 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)	J R鹿児島本線「海老津」駅の西方、約550m。 岡垣町コミュニティバス「総合グラウンド前」停留所の南方、約300m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	「海老津小学校」の東側に所在する丘陵地の住宅地域で、中規模一般住宅が建ち並び、空地等も見られる利用状況にある。 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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	60%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	建築物の高さの最高限度10m 外壁の後退距離1.0m以上 敷地面積の最低限度200㎡
画 地 条 件	地 積	249.71㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (公図のとおり)
	間 口	約15m
	奥 行	約17m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約3.8～4mの舗装町道と0～約1.6m高く接面。(建築基準法第42条第2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 : 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	・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、周知の埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・接面道路は上記のとおり、いわゆる「2項道路」に該当するため、道路の中心線から水平距離2mの線が道路との境界線とみなされる。(セットバック) 買受人において調査・確認を要する。本件においては、セットバック部分の面積が僅かであるため、減価は不要と判断した。 ・隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

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）：平成13年3月20日 新築 経過年数：約 26 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：瓦葺 外 壁：モルタル吹付 ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等
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：4LDK （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	やや劣る（内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
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。 ・登記によると、平成13年12月に1階部分（4.34㎡）が増築されている。 ・建築基準法による建築確認（確認済証 平成12年9月13日交付 第1095号）の手続きを行っていることは確認できたが、工事完了検査の手続きは確認できなかった。 ・従物等として、太陽光発電システムが存する。

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	27,500	0.97	249.71	0.85	5,660,000

【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：基準地「岡垣（県）－4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} & = & 27,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.06 & \times & 0.95 & \times & 1.20 & \times & 1.00 & = & 1.21 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：高低差 0.97

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、土地価格に対する解体費用の水準等を考慮した。

(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	185,000	138.17	0.07	1,790,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は建築後約26年を経過しており、建物の現状からみて既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に建物の現状を考慮した観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & 0.10 & \times & (1 - 0.3) & = & & 0.07
 \end{array}$$

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	5,660,000	0.40	法定地上権	2,260,000

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	5,660,000	－ 2,260,000		1.00	0.70	2,380,000
2	1,790,000	＋ 2,260,000	1.00	1.00	0.70	2,840,000
一 括 価 格 (合 計)						5,220,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正： 修正の必要はない。

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

基準地標準価格：基準地「岡垣（県）－4」
所 在：遠賀郡岡垣町海老津3丁目1445番92
住 居 表 示：海老津3－13－16
価 格：33,000 円/㎡（対前年変動率 1.2%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：235㎡
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域
接 面 街 路：北 側 幅員約6m 町道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR鹿児島本線「海老津」駅の南西方、道路距離1.6km。
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 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	3 葉

以 上

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

位置図

地理院地図

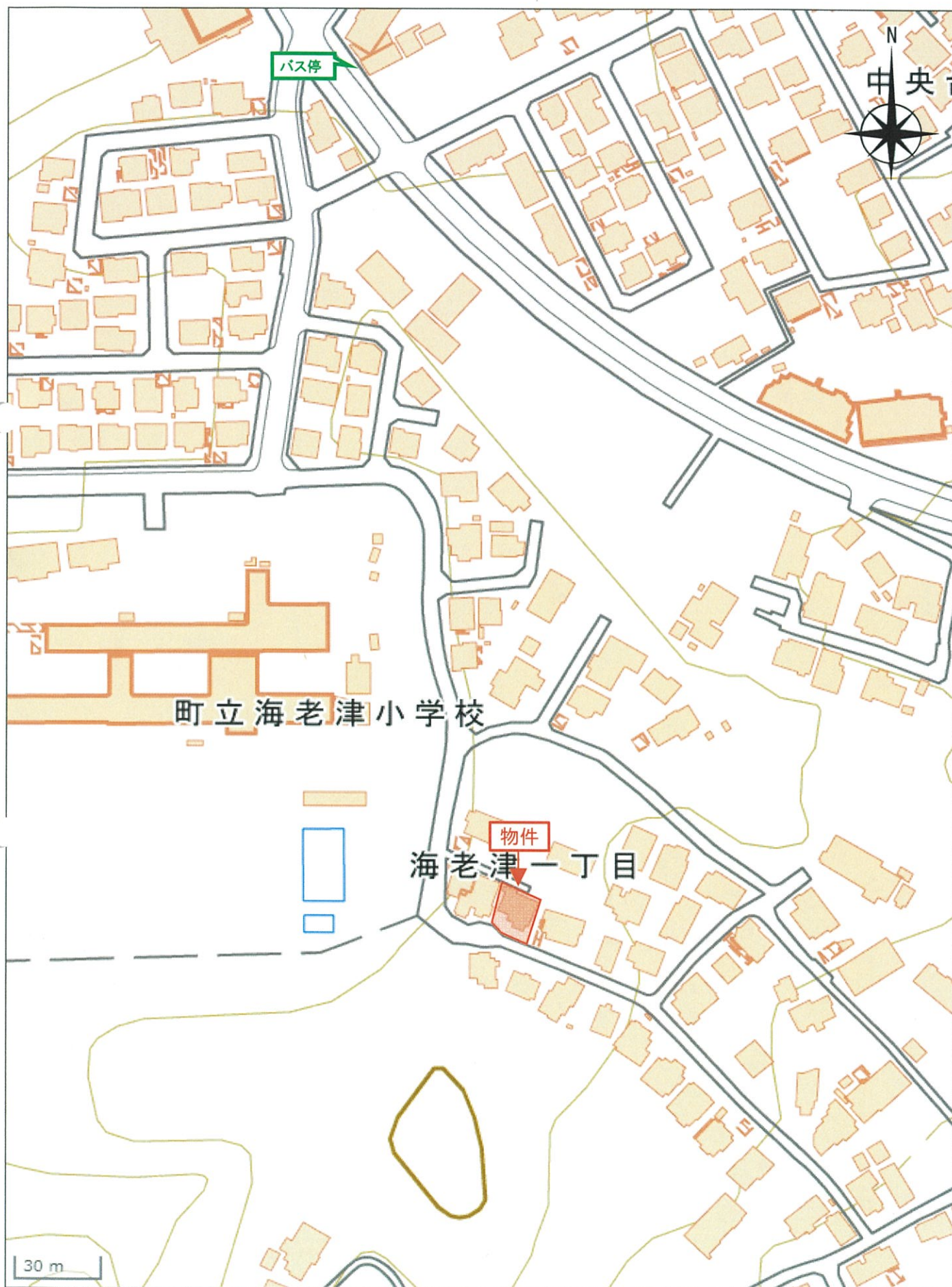
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

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