

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 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)
2	1,900,000 1,520,000		380,000	44,425	8,885
備考					



物 件 目 録

2	所	在	中間市通谷五丁目
	地	番	1 3 5 3 番 5 2
	地	目	宅地
	地	積	2 8 4 . 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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

【物件番号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

2	所	在	中間市通谷五丁目
	地	番	1 3 5 3 番 5 2
	地	目	宅地
	地	積	2 8 4 . 5 0 平方メートル



令和7年(ケ)第85号
令和7年 9月 2日受理
令和7年 10月 16日提出

その2 (物件2)

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

2	所	在	中間市通谷五丁目
	地	番	1353番52
	地	目	宅地
	地	積	284.50平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	中間市通谷五丁目8番1号	付近
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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	
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）	
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
☒ 所有者	本件土地は更地の状態で管理しています。
☒ B	私は所有者の兄です。 本件土地は、所有者とその家族がときどき、自動車を置いていることがあります。

(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

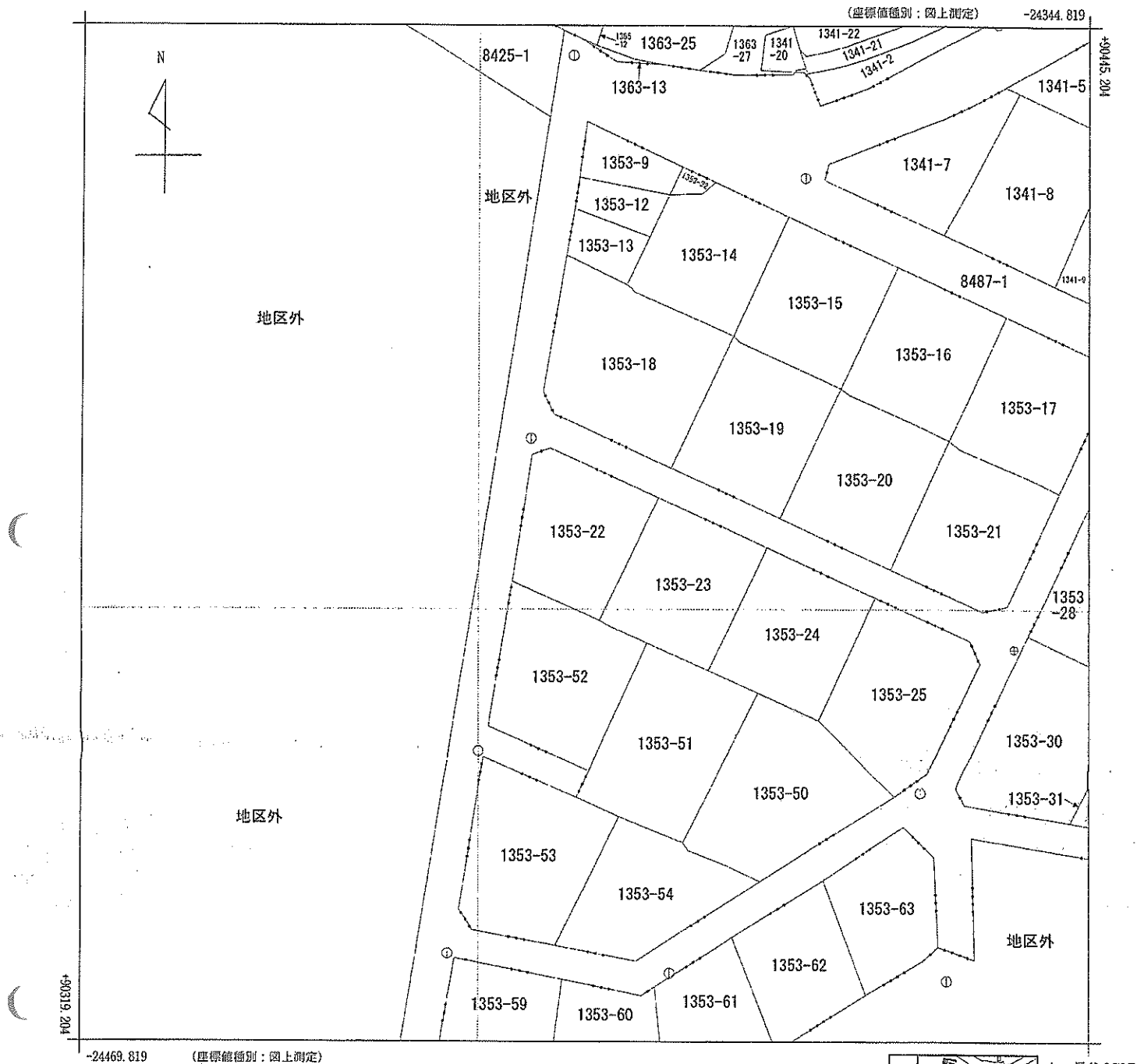
- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番８４８７－１）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
なお、本件土地の一部は雑草が繁茂しており、同付近は本件土地と隣地との境界は確認できていない。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、２枚目のとおりと認めた。
- 本件土地の擁壁が劣化していた。
- 本件土地には塗料缶が山積みされている箇所があった。

(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 9月2日 (火) 14:40 - 15:00	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 7年 9月4日 (木) 14:20 - 14:55	物件所在地	現地特定, 写真撮影 立会依頼
R 7年 9月30日 (火) 10:35 - 11:00	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 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



A B C D
通谷 5丁目
通谷 5丁目
通谷 4丁目

請求部	所在	中間市通谷五丁目				地番	1353番22			
出力縮	1/500	精度区	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。

令和7年9月2日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：39-1
(1/1)

(6枚目)

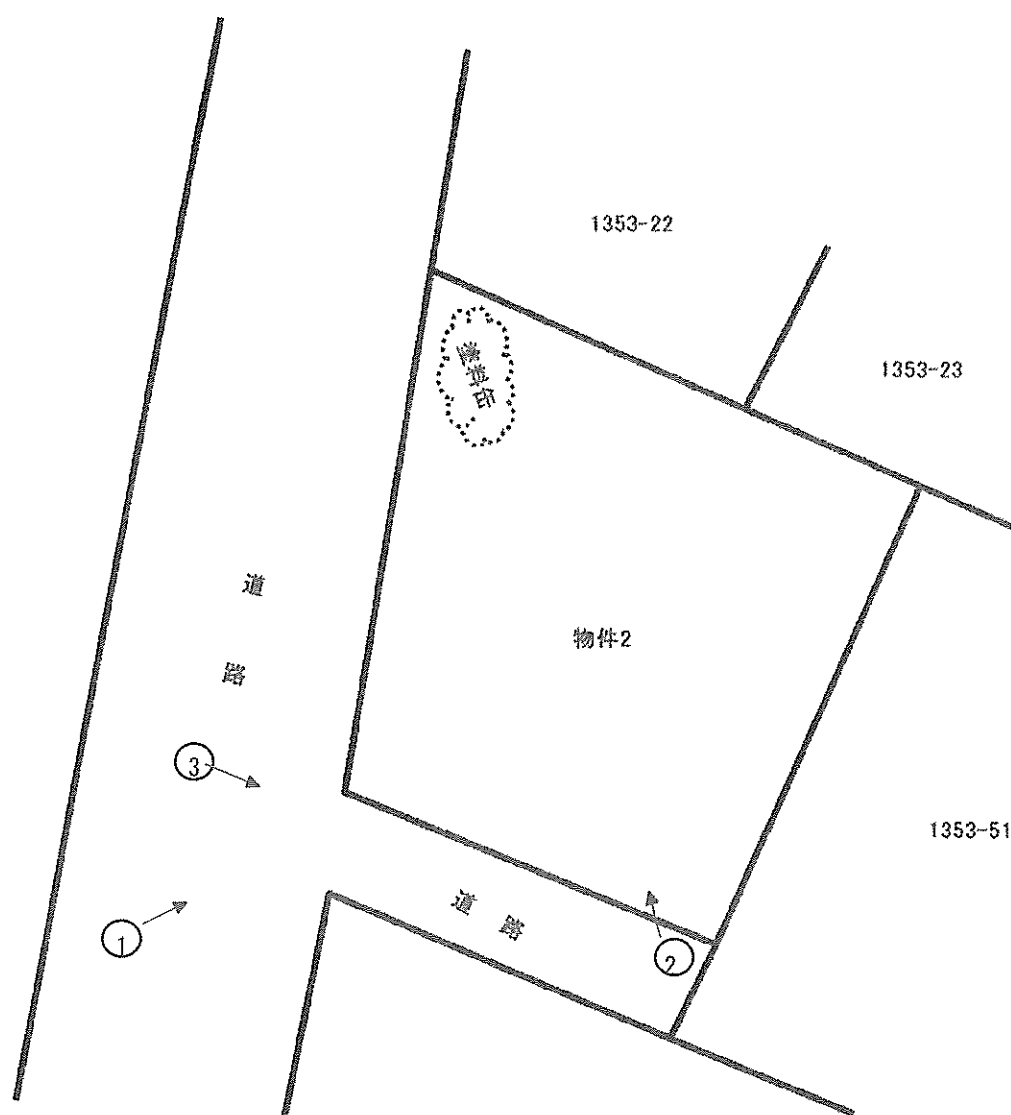
A 4 判に縮小

公用

土地位置関係図



↑
○ 写真撮影位置方向





No. 1

本件土地の外観を撮影

本件土地



No. 2

本件土地の外観を撮影

本件土地



No. 3

本件土地の外観を撮影

(進入路を撮影)

本件土地

令和7年（ケ）第 85 号

その2（物件2）

令和7年9月30日現地調査

令和7年10月15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

福 山 道 和

第1 評価額

物件2（土地）	金 3,870,000 円
---------	---------------

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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	中間市通谷五丁目 1353 番 52 宅地 284.50 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
2	・数量については、地積測量図がなく、また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、登記及び公図と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示		中間市通谷五丁目8番1号付近	

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2)

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	筑豊電気鉄道線「通谷」駅の南東方、約1.3km。 西鉄バス「中間南小学校前」停留所の南西方、約260m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、戸建住宅地が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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% 地域指定なし 建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.0m 最低敷地面積165㎡
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	284.50㎡ (登記地積) 台形 (別添「公図(写)」参照) 約13m 約18m 角地 敷地内に緩やかな起伏がある。
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員 約 3.5 m の舗装 市道 と等高～1m程度高位に接面。 (建築基準法の道路に該当しない) 西側で幅員 約 8.0 m の舗装 市道 と1m～3m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 : なし ガス配管 : なし 下 水 道 : なし(引き込み可) (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「なし」とは引き込みが無い場合、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	

特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ②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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められない。 ③目的土地内に緩やかな起伏があり、大部分は雑草に覆われているため特に東側隣地付近との境界は目視で確認出来なかった。 ④現状は南側の道路から出入している。当該道路は中間市が所有・管理する市道であるが市道認定はなく建築基準法上の道路に該当しない。他方、西側で接面する道路は建築基準法上の道路に該当するが、現状では擁壁があり出入りは出来ない。したがって、建物の建築の際に建築基準法上の道路に接面すると言えるためには、擁壁に一定幅以上の階段・スロープ等の出入口を設置する必要があると思われる。詳細については、買受希望者において福岡県北九州県土整備事務所建築指導課に相談を要する。 ⑤中間市上水道課で調査したところ接面道路に上水道本管の敷設はない。目的土地から南方約30m～40m付近の道路沿いに上水道本管の敷設はあるものの引き込み費用が高額となる可能性がある。詳細については買受希望者において中間市上水道課に改めて確認する必要がある。 ⑥目的土地の西側及び南側の擁壁が劣化しているため補修・補強・築造替え等の措置が必要となる可能性がある。 ⑦目的土地内の北西側に塗料缶が山積みされている。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 更地価格 (物件2)

目的土地の更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	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ
2	24,500	0.80	284.50	5,580,000

ア 標準画地価格：基準地「中間(県)-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,900\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 24,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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

◇地 域 格 差：街路条件 1.06 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.04 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.10

イ 個 別 格 差：地勢(一部起伏) 0.98 × 道路との高低差 0.98 × 擁壁劣化 0.90 × 角地 1.03
階段等要設置 × 0.95 × 上下水道管引込みなし 0.95 = 個別格差 0.80

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)	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	ア×イ×ウ×エ
2	5,580,000	1.00	0.99	0.70	3,870,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 塗料缶の撤去費用がかかる可能性があることを考慮した修正率。

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「中間（県）-3」

所在地：中間市通谷4丁目214番109

住居表示：通谷4-4-33

価格：26,900 円/㎡（対前年変動率 0.0%）

価格時点：令和7年7月1日

地積：316㎡

地域の概要：中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

接面街路：西側幅員 約6.0m 市道

供給処理施設：水道、ガス、下水

位置：筑豊電気鉄道線「通谷」駅の南東方、道路距離1.2km。

用途指定等：第一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 土地位置関係図	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

