

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 8 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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,910,000 3,128,000	一括	782,000	65,478	0
1	1,030,000				
2	1,410,000				
3	1,470,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字浜山
 地 番 2 1 0 7 番
 地 目 宅地
 地 積 3 9 8 . 4 8 平方メートル

- 2 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字吉木浜
 地 番 2 1 0 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 4 3 . 7 9 平方メートル

- 3 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字吉木浜 2 1 0 9 番地 2
 遠賀郡岡垣町大字吉木字浜山 2 1 0 7 番地
 家屋 番号 2 1 0 9 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 1 9 . 9 9 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 1 2 6 . 9 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 2 1 . 8 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 14 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 ～ 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

【物件番号 1, 2】

隣地（地番 2 1 0 9 番 5 4）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 遠賀郡岡垣町大字吉木字浜山
 地 番 2107 番
 地 目 宅地
 地 積 398.48 平方メートル

- 2 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字吉木浜
 地 番 2109 番 2
 地 目 宅地
 地 積 543.79 平方メートル

- 3 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字吉木浜 2109 番地 2
 遠賀郡岡垣町大字吉木字浜山 2107 番地
 家屋 番号 2109 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 119.99 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 126.99 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 21.89 平方メートル



令和8年(ケ)第45号
令和8年6月 9日受理
令和8年7月 3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 遠賀郡岡垣町大字吉木字浜山
 地 番 2107番
 地 目 宅地
 地 積 398.48平方メートル

- 2 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字吉木浜
 地 番 2109番2
 地 目 宅地
 地 積 543.79平方メートル

- 3 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字吉木浜 2109番地2
 遠賀郡岡垣町大字吉木字浜山 2107番地
 家屋 番号 2109番2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 119.99平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 21.89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
■ 相続財産清算人B	1 本件建物は、私が亡Aの相続財産清算人として管理・占有しています。 2 本件建物は空き家です。
■ 岡垣町長	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 解約済み＝解約年月日 令和7年8月26日
■ 近隣住民C	1 2年位前までは私が本件建物を借りていました。 2 現在、本件建物は空き家です。 本件建物内には亡Aの家財道具が残っています。
■ 隣地（2109-54）所有者 及びその子どもE	1 私たちは亡Aの知人でした。 亡Aが亡くなってからも本件土地が荒れないように、本件土地の雑草等を除去していました。 2 2年程前までCが本件建物を借りていましたが、現在は空き家です。 3 本件土地に井戸がありますが、水質は分かりませんが、井戸水は今でも出る状態になっています。 4 本件土地の前の道路（地番2780）を挟んだ土地（地番2674）は墓地です。 5 本件土地と地番2109-54の土地との境界付近にはコンクリートを暫定的に設置していますが、そこが本件土地との境界であるとは断言できません。 6 本件土地にあるボール付き看板は、亡Aの承諾を得て私（E）が設置したものです。地代等は支払っていません。

(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

(接道等)

- 本件土地は、建物図面のとおりに、公衆用道路（地番 2 6 8 7, 2 7 8 0）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 1 4 条 1 項図面が存在する。

本件土地と隣地との境界と思われる付近の一部にはコンクリートブロック片が存在しているが、その他本件土地と隣地との境界を示す徴憑は認められず、本件土地と隣地との境界は不明確である。

(占有等)

- 本件建物の占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、2 枚目のとおりと認めた。

(その他)

- 本件建物は、古い建物で老朽化が著しい。

本件建物内の天井には雨漏りの跡が認められた。

本件建物の外壁にはクラックが認められた。

- 従物等として井戸が存在する。

- 目的外物件として隣地（地番 2 1 0 9 - 5 4）所有者の営む法人の支柱付き看板が存在する。

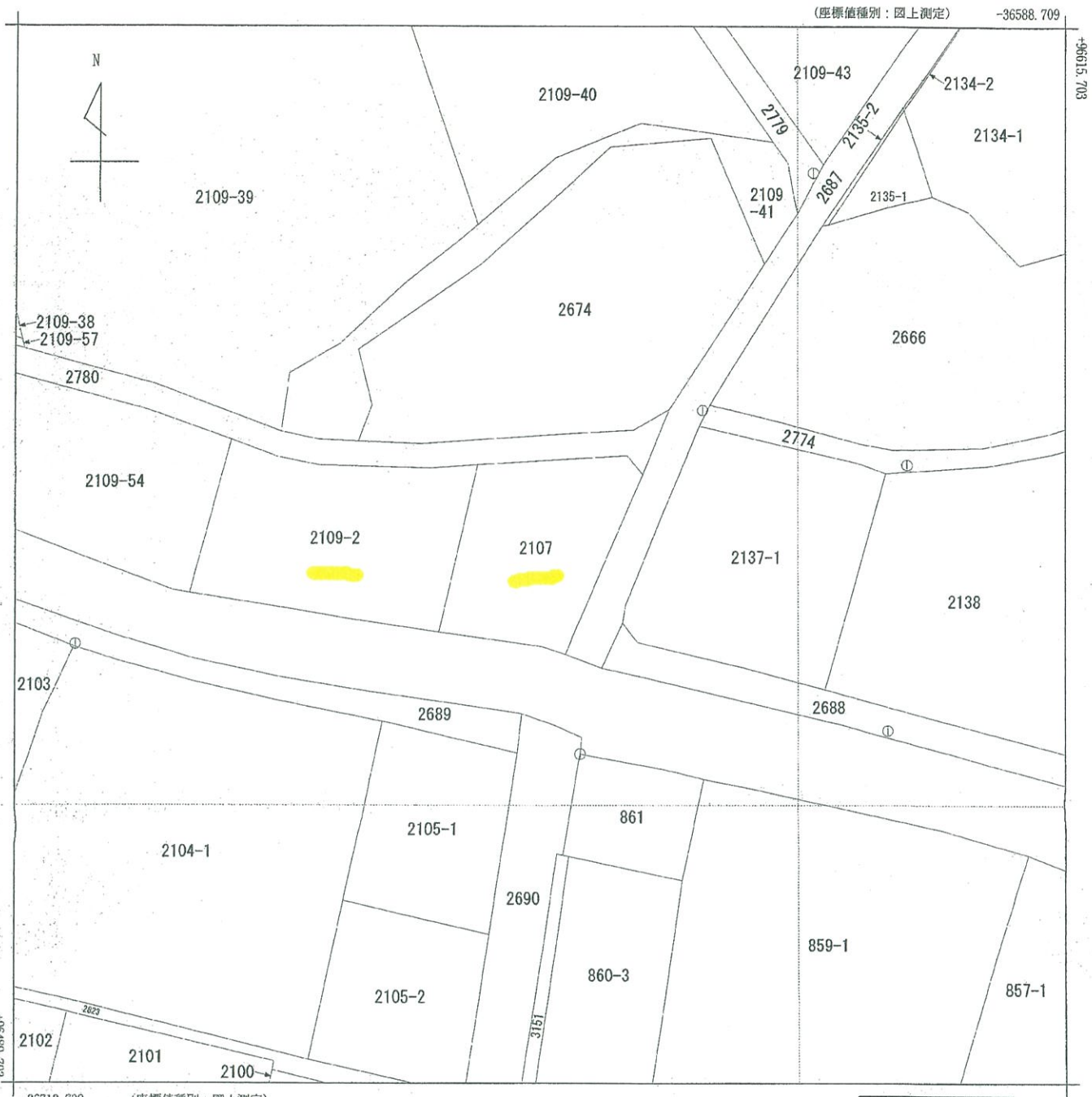
- 本件土地南側が法地になっていた。同付近では雑木林があり詳細な立入調査は実施していない。

(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 6月9日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 6月9日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 6月9日 (火) 15:30 - 15:40	執行官室	占有状況等の調査 (相続財産清算人への電話)
R 8年 6月10日 (水) 10:55 - 11:15	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 6月10日 (水) 11:45 - 12:25	物件所在地	現地特定, 写真撮影 近隣住民と面談
R 8年 6月29日 (月) 11:40 - 12:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 隣地住民と面談
(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6月29日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人D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



地番区域見出
大字吉木

請求部	所在	遠賀郡岡垣町大字吉木字浜山				地番	2107番		
出力縮	1/500	精度区	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。

令和8年6月10日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：8-1
(1/1)



A 4 判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：令和1年8月2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6月10日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A 4 判に縮小

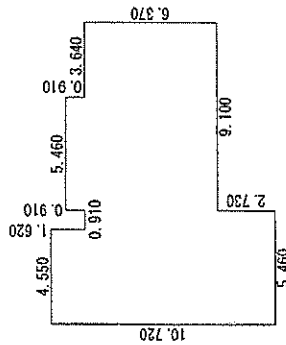
(7枚目)

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号 2109-2

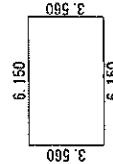
建物の所在 遠賀郡岡垣町大字吉木浜2109番地2、字浜山2107番地

主である建物

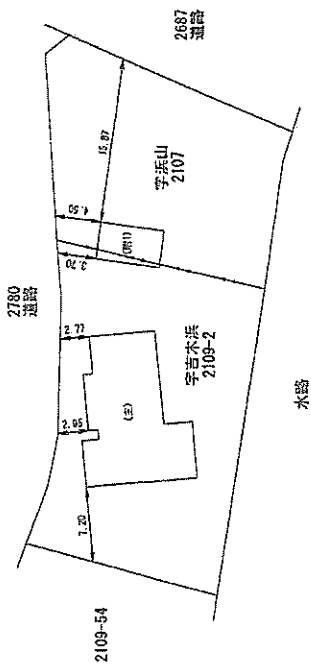


求 積 表	
5.460×2.730	$= 14.905800$
14.560×6.370	$= 92.747200$
4.550×1.620	$= 7.371000$
5.460×0.910	$= 4.968600$
合 計	119.992600
床面積	119.99 m ²

附属建物 符号 1



求 積 表	
6.150×3.560	$= 21.894000$
合 計	21.894000
床面積	21.89 m ²



積台番号 1900027

作

製

者

中

請

人

年 7 月 30 日作成
調査士会会員専用

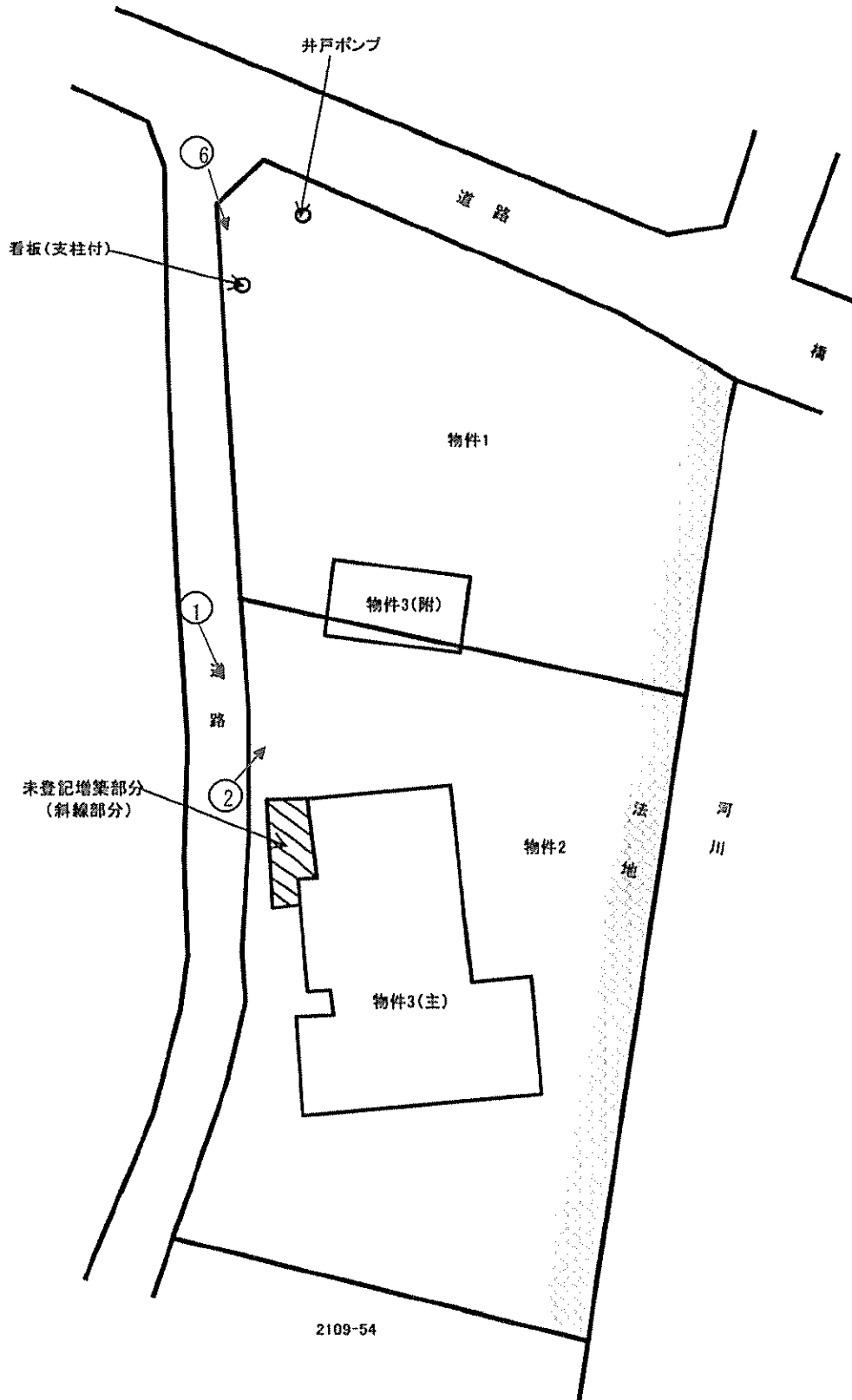
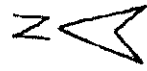
縮尺 250

縮尺 500

(福)

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

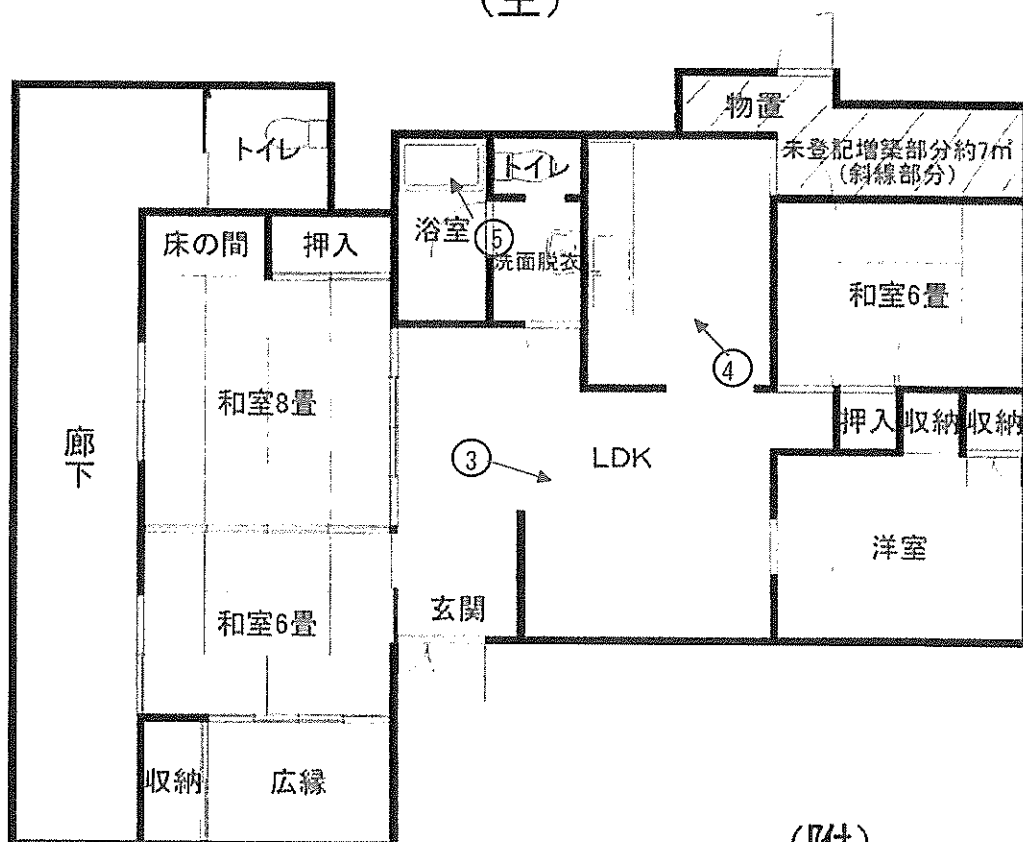


間取図

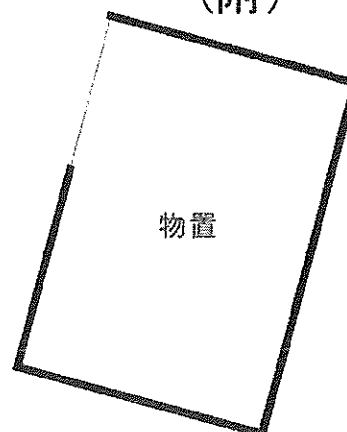
写真撮影位置方向



(主)



(附)





No. 1

本件建物の外観を撮影

主たる建物



No. 2

本件建物の外観を撮影

附属建物



No. 3

主たる建物の室内を撮影



No. 4

主たる建物の室内を撮影



No. 5

主たる建物の室内を撮影



No. 6

本件土地上の目的外のポール付き看板を撮影

令和 8 年（ケ）第 45 号
令和 8 年 6 月 29 日 現地調査
令和 8 年 7 月 3 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

一括価格	
金 3,910,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,030,000 円
物件2（土地）	金 1,410,000 円
物件3（建物）	金 1,470,000 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あり、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 番 地 目 地 積	遠賀郡岡垣町大字吉木字浜山 2107 番 宅地 398.48 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	遠賀郡岡垣町大字吉木字吉木浜 2109 番 2 宅地 543.79 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	遠賀郡岡垣町大字吉木字吉木浜2109番地2 遠賀郡岡垣町大字吉木字浜山2107番地 2109 番 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 119.99 m ² 1 物置 木造スレートぶき平家建 21.89 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・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。		
3	・ 主である建物に未登記の増築がある。		
	登記面積 119.99 m ²	増築概測面積 約7 m ²	現況床面積 約126.99 m ²
	+ =		
住 居 表 示		住居表示未実施	

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)	JR鹿児島本線「海老津」駅の北西方、約3.8km。 岡垣町コミュニティバス「元松原」停留所の北西方、約650m。 (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、国道495号の背後に戸建住宅、農地等が混在する地域である。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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無し
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	その他の規制	特になし
画 地 条 件	地 積	942.27㎡ (合計登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (概ね公図のとおり)
	間 口	約23m
	奥 行	約48m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	目的土地の南側に法地がある。
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員 約 3.5 m の舗装 町道 と概ね等高に接面。 (建築基準法第42条第2項の道路に該当) 北側で幅員 約 3.0 m の舗装 町道 と概ね等高に接面。 (建築基準法の道路に該当しない)	
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 : 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	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東側で接面する町道は、幅員が4m未満であるため、道路中心線から2mのセットバックが必要である。北側で接面する町道は岡垣町が所有管理する道路であるが、町道認定はなく建築基準法の道路に該当しない。 ④目的土地内の南側が法地となっている。雑木林に覆われており斜面の状態は目視で確認出来ないが、角度30度を超え、かつ高さ3mを超えるものと推定されることから、福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるものと判断される。 ⑤北側道路の向かい側に墓地がある。 ⑥西側隣地（2109番54）との境界が不明確である。 ⑦井戸ポンプが使用可能かどうか不明である。 ⑧目的外物件の看板（支柱付）は西側隣地の所有者が無償で設置している。
---------	--

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)： 昭和46年11月30日 新築 経 過 年 数： 約 55 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：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル ほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：板張り、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：特になし
床面積(現況)	未登記の増築があり、現況の床面積は、 「第3 目的物件」の特記事項に記載のとおりである。
現況用途等	現況用途：専用住宅 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	使用資材：劣る 施工状態：劣る
保守管理の状態	劣る 老朽化が著しく現況調査報告書に記載の損傷がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	①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。 ②附属建物は老朽化しており維持管理の状態は悪い。

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・2一体)

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	15,800	0.80	398.48	0.90	4,530,000
2	15,800	0.80	543.79	0.90	6,190,000

【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)-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 15,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.02 × 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.04

イ 個 別 格 差：規模大 角地 セットバック 地勢(法地)
0.90 × 1.02 × 0.99 × 0.95

奥行長大 境界一部不明確 個別格差
× 0.95 × 0.97 = 0.80

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 (主)	110,000	約126.99	0.03	420,000
3 (附)		21.89		10,000
合計				430,000

ウ 現価率：(査定)

物件3 (主) は、増築がなされているものの建築後相当の年数が経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に保守管理の状態を勘案した観察減価法による補正 (-50%) を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ \text{物件3 (主)} : & 0.05 & \times (1 - & 0.5) & = 0.03 \end{array}$$

※ 観察減価法による補正率は、保守管理の状態を考慮。

エ 附属建物：

物件3 (附) は簡易な構造で規模も小さいことから、保守管理の状態も考慮のうえ、上記のとおり査定した。

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	4,530,000	0.35	法定地上権	1,590,000
2	6,190,000	0.35	法定地上権	2,170,000
計				3,760,000

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35%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	4,530,000	－ 1,590,000		0.50	0.70	1,030,000
2	6,190,000	－ 2,170,000		0.50	0.70	1,410,000
3	430,000	＋ 3,760,000	1.00	0.50	0.70	1,470,000
一 括 価 格 (合 計)						3,910,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 需要が乏しい地域における老朽物件であること、目的外の看板（支柱付）があること、がけ条例の適用の可能性があること、法面保護の措置が必要となる可能性があること、雑木林に覆われていることから伐採等の費用が発生する可能性があること等を考慮した修正率。

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「岡垣(県)-6」

所在：遠賀郡岡垣町大字糠塚字本村601番2

住居表示：－

価格：16,400 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)

価格時点：令和7年7月1日

地積：644㎡

地域の概要：一般住宅も多く見られる農家住宅地域

接面街路：西側幅員約5.0m 町道

供給処理施設：水道、下水

位置：JR鹿児島本線「海老津」駅の北東方、道路距離3.7km。

用途指定等：指定なし (建ぺい率 70%、容積率 200%)

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

(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

