

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 白木原 聡 子

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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 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 9 月 18 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）
1～6	43,450,000 34,760,000	一括	8,690,000	439,774	0
1	16,890,000				
2	70,000				
3	5,970,000				
4	18,190,000				
5	1,260,000				
6	1,070,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 遠賀郡水巻町伊左座五丁目
地 番 1 2 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 4 6 . 3 4 平方メートル
- 2 所 在 遠賀郡水巻町伊左座五丁目
地 番 1 2 8 番 4
地 目 宅地
地 積 4 . 5 7 平方メートル
- 3 所 在 遠賀郡水巻町伊左座五丁目
地 番 1 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 0 5 . 0 1 平方メートル
- 4 所 在 遠賀郡水巻町伊左座五丁目
地 番 1 2 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 2 3 4 . 4 3 平方メートル
- 5 所 在 遠賀郡水巻町伊左座五丁目
地 番 1 2 9 番 3
地 目 宅地
地 積 8 5 . 5 0 平方メートル



物 件 目 録

6	所	在	遠賀郡水巻町伊左座五丁目
	地	番	1 2 9 番 4
	地	目	宅地
	地	積	72.59 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 13 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 白木原 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号 1～6】

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 1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1～6】

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 1～6】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 127 番 1 の 1、127 番 1 の 2、127 番 1 の 3、127 番 1 の 4、127 番 1 の 5、127 番 1 の 6、127 番 1 の 7、129 番 1、129 番 2）の登記が存在する。

《 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 遠賀郡水巻町伊左座五丁目
地 番 127番1
地 目 宅地
地 積 1146.34平方メートル
- 2 所 在 遠賀郡水巻町伊左座五丁目
地 番 128番4
地 目 宅地
地 積 4.57平方メートル
- 3 所 在 遠賀郡水巻町伊左座五丁目
地 番 129番1
地 目 宅地
地 積 405.01平方メートル
- 4 所 在 遠賀郡水巻町伊左座五丁目
地 番 129番2
地 目 宅地
地 積 1234.43平方メートル
- 5 所 在 遠賀郡水巻町伊左座五丁目
地 番 129番3
地 目 宅地
地 積 85.50平方メートル



物 件 目 録

6	所 在	遠賀郡水巻町伊左座五丁目
	地 番	1 2 9 番 4
	地 目	宅地
	地 積	7 2 . 5 9 平方メートル



令和8年(ケ)43号
令和8年6月 2日受理
令和8年7月 13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 | 遠賀郡水巻町伊左座五丁目 |
| | 地 | 番 | 127番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1146.34平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 遠賀郡水巻町伊左座五丁目 |
| | 地 | 番 | 128番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.57平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 遠賀郡水巻町伊左座五丁目 |
| | 地 | 番 | 129番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 405.01平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 遠賀郡水巻町伊左座五丁目 |
| | 地 | 番 | 129番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1234.43平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 遠賀郡水巻町伊左座五丁目 |
| | 地 | 番 | 129番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 85.50平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	遠賀郡水巻町伊左座五丁目
	地	番	129番4
	地	目	宅地
	地	積	72.59平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡県遠賀郡水巻町伊左座五丁目17番1号		付近
土地	物件1ないし6		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし6） ☐ 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上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が本件土地を更地（ただし雑草等が繁茂としている）として使用し、占有している ☐ 不特定の者が土地の一部をゴミ置場として使用している ☐ 上記の者が（その他の者）が土地の一部に盛土等を置いて占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 占有者（その他の者）及び占有権原は執行官意見のとおり		
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
☒ 所有者特別代理人	本件土地の占有状況、境界等については調査中です。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、遠賀郡水巻町所有の公衆用道路（地番５０５９）に接道している。

(形状等)

- 本件と公衆用道路との境界付近には境界鋳等が存在した。

また、本件土地と隣地（地番１２６－１）との境界と思われる付近の一部に、コンクリートブロック塀が、その他の箇所では縁石や側溝が存在していた。

ただし、本件土地の全体に雑草が繁茂しているため、本件土地の全ての範囲に立入調査ができては

(占有等)

- 本件土地の占有状況は、立入調査及び関係人の陳述から、３枚目のとおりと認めた。

(その他)

- 本件土地は令和２年２月２７日に競売開始がなされ、当職が現況調査を実施している。

その現況調査時において、本件土地上では、後記記載の建物が、過去に鉄工所の工場や葬儀社の倉庫として活用されていたが、「産業廃棄物などを使用していたことはない」との陳述を得ていた。

（今回の調査では、雑草等が繁茂しているため、立入調査を実施していない箇所があるため参考事項として記載した。）

- 本件土地には古いブロック積み・金属棒・コンクリート片・ホース等が存在した。

- 本件土地上には建物は一切存在しない。ただし、次の建物が登記記録上は存在している。

1	家屋番号	127番1の1	2	家屋番号	127番1の2
	種類	居宅		種類	工場
	構造	木造ルーフィング葺平家建		構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積	34.71㎡		床面積	79.38㎡
3	家屋番号	127番1の3	4	家屋番号	127番1の4
	種類	工場		種類	工場・便所
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積	79.38㎡		床面積	64.59㎡
5	家屋番号	127番1の5	6	家屋番号	127番1の6
	種類	工場		種類	作業場
	構造	軽量鉄骨造スレート葺平家建		構造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床面積	109.14㎡		床面積	175.29㎡
7	家屋番号	127番1の7	8	家屋番号	129番1
	種類	居宅		種類	事務所
	構造	木造瓦葺平家建		構造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床面積	66.19㎡		床面積	77.84㎡

(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

9 家屋番号 1 2 9 番 2
種類 作業場
構造 鉄骨造スレート葺平家建
床面積 5 8 9 . 0 0 m²

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

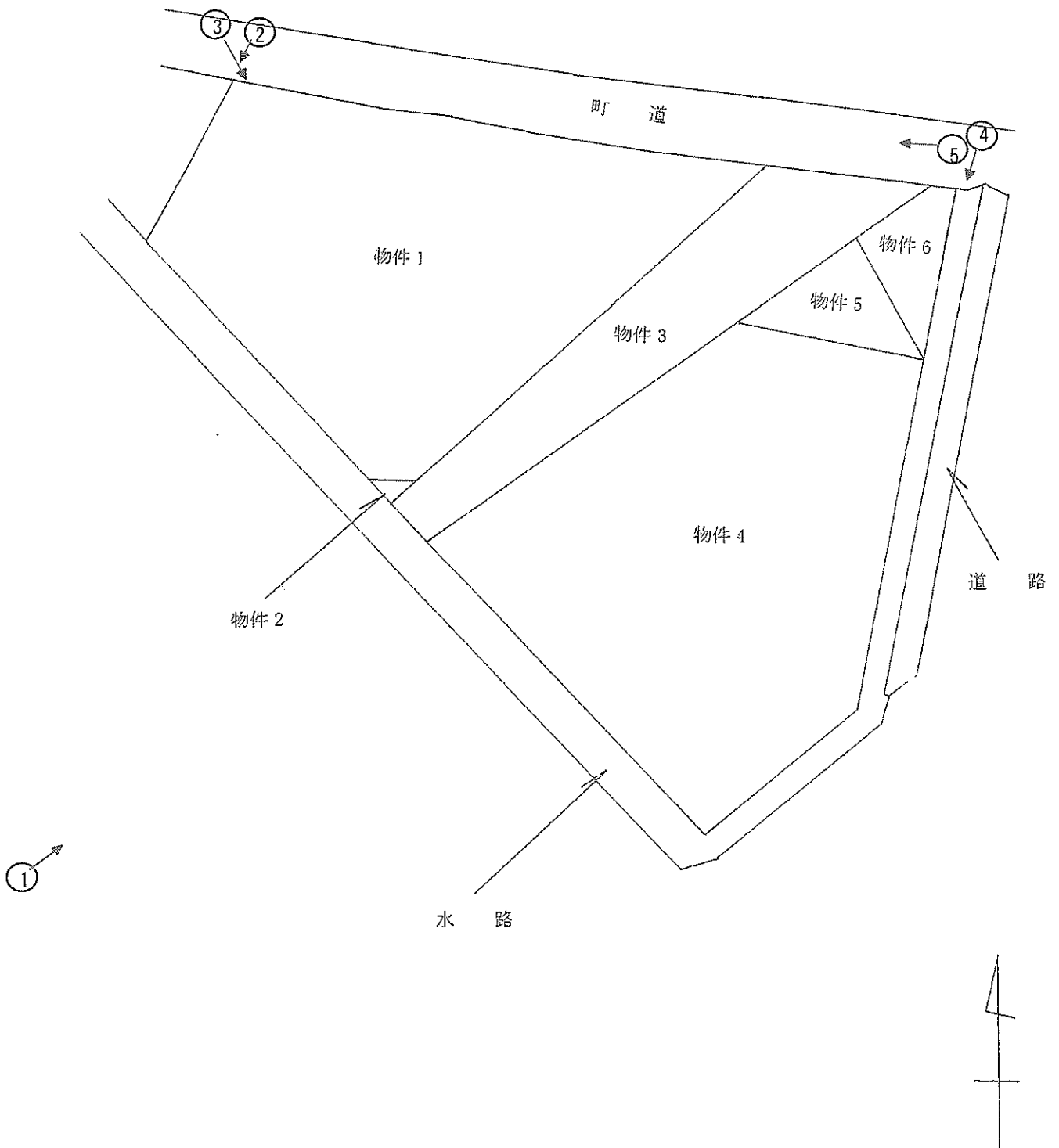
(調査経過用)

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4日 (木) 9:00 - 9:20	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5日 (金) 12:00 - 12:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8年 6月8日 (月) 16:30 - 16:40	執行官室	占有状況等の調査 (特別代理人への電話)
R 8年 7月8日 (水) 11:50 - 12:30	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 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

土地位置関係図（概略）

写真撮影位置方向



No. 1

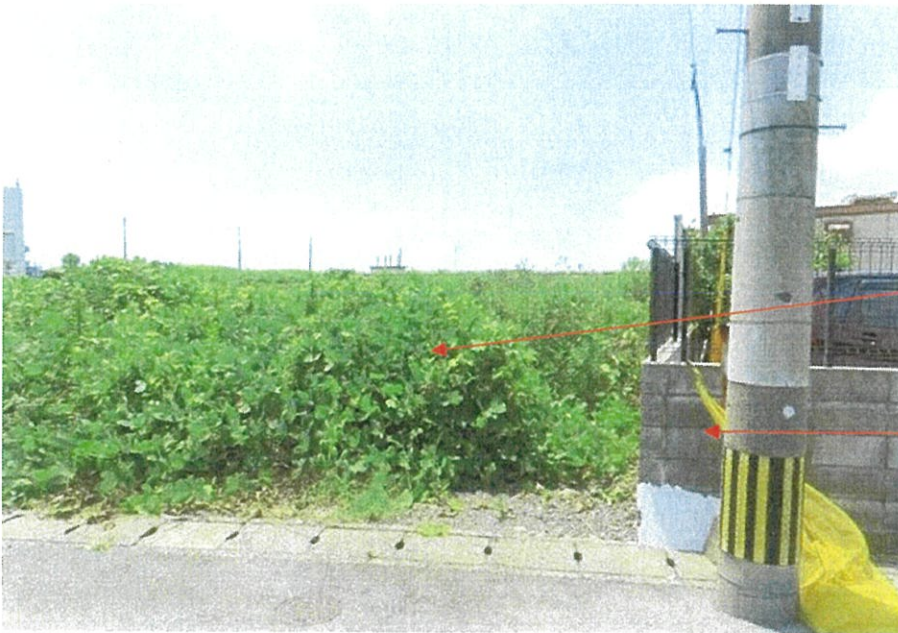


本件土地の外観を撮影

(近くの河川敷道路から撮影)

本件土地付近

No. 2



本件土地の外観を撮影

本件土地

隣地

No. 3



本件土地の外観を撮影

本件土地



No. 4

本件土地の外観を撮影

本件土地

側溝

隣地



No. 5

本件土地と接道状況を撮影

本件土地

No. _____

令和 8 年（ケ）第 43 号
令和 8 年 7 月 8 日 現地調査
令和 8 年 7 月 12 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 43,450,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 16,890,000 円
物件2（土地）	金 70,000 円
物件3（土地）	金 5,970,000 円
物件4（土地）	金 18,190,000 円
物件5（土地）	金 1,260,000 円
物件6（土地）	金 1,070,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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 在 番 目 積	遠賀郡水巻町伊左座五丁目 127番1 宅地 1146.34m ²	特記事項のとおり
2	所 地 地 地 在 番 目 積	遠賀郡水巻町伊左座五丁目 128番4 宅地 4.57m ²	同上
3	所 地 地 地 在 番 目 積	遠賀郡水巻町伊左座五丁目 129番1 宅地 405.01m ²	同上
4	所 地 地 地 在 番 目 積	遠賀郡水巻町伊左座五丁目 129番2 宅地 1234.43m ²	同上
5	所 地 地 地 在 番 目 積	遠賀郡水巻町伊左座五丁目 129番3 宅地 85.50m ²	同上
6	所 地 地 地 在 番 目 積	遠賀郡水巻町伊左座五丁目 129番4 宅地 72.59m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～6	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ので、評価は登記数量により行った。		
住 居 表 示		遠賀郡水巻町伊左座五丁目17番1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1～6）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「水巻」駅の南方、約1.65km 西鉄バス「中鶴北部」停留所の北西方、約990m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の所在する地域は、遠賀郡水巻町南部に位置する混在住宅地域であり、戸建住宅、事業所、未利用地等が存している。目的物件の北方至近を横切る形で計画されている都市計画道路古屋伊左座線が事業中であり、遠賀川渡河橋が新設され、将来、遠賀川駅と東水巻駅方面へのアクセスが向上する予定である。	
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種住居地域 60% 200% 建築基準法22条区域 家屋倒壊等氾濫想定区域、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域ほか
面 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	2948.44m ² (登記地積合計) 不整形 (概ね公図のとおり) 約67m 約40m 一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約5m～約6mの舗装町道とほぼ等高に接面(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)。	
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 : 不明(接面町道に配管あり) ガス配管 : なし 下 水 道 : 不明(接面町道に配管あり) (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	・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かった。ただし、目的物件は、過去に鉄筋製造加工事業所の敷地であったと推測されるため、確定的なことは、専門家の調査を要する。 ・現時点で周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・事業中の都市計画道路は、県道中間水巻線になり、遠賀川駅～新設遠賀川渡河橋～東水巻駅～都市高速黒崎ICの間が道路整備される予定である。ただし、目的物件は、整備後の県道中間水巻線より低位に位置する可能性がある。 ・ほぼ全体に雑草が繁茂し、一部に古いブロック積み、金属棒、コンクリート片、ホースなどが存している。 ・上水道、下水道は、接面町道に配管があるが、建物が現存せず、引き込みまでは確認できなかった。	

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	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	31,600	0.74	1,146.34	26,810,000
2	31,600	0.74	4.57	110,000
3	31,600	0.74	405.01	9,470,000
4	31,600	0.74	1,234.43	28,870,000
5	31,600	0.74	85.50	2,000,000
6	31,600	0.74	72.59	1,700,000

【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「水巻-2」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,800\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 31,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.99 & \times & 1.01 & \times & 1.09 & \times & 0.97 & = & 1.06 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{不整形} & & \text{奥行逓減} & & \text{地積過大} & & \text{個別格差} \\ & & 0.93 & \times & 0.94 & \times & 0.85 & = & 0.74 \end{array}$$

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	26,810,000	0.90	0.70	16,890,000
2	110,000	0.90	0.70	70,000
3	9,470,000	0.90	0.70	5,970,000
4	28,870,000	0.90	0.70	18,190,000
5	2,000,000	0.90	0.70	1,260,000
6	1,700,000	0.90	0.70	1,070,000
一括価格（合計）				43,450,000

イ 市場性修正 : ほぼ全体に雑草が繁茂し、一部に古いブロック積み、金属棒、コンクリート片、ホースなどが存していること等により、管理が困難であり、市場性に劣るため、－10%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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「水巻-2」
所 在 : 遠賀郡水巻町伊左座 1 丁目455番12
住 居 表 示 : 伊左座1-11-2
価 格 : 32,800 円/㎡ (対前年変動率 +3.8%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 235 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員4.6m町道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : J R鹿児島本線「水巻」駅の南西方、道路距離1.4km。
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 土地位置関係図	1 葉
3 写真撮影位置図	1 葉
4 現況写真	1 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



