

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
6～10	6,880,000 5,504,000	一括	1,376,000	86,631	17,324
6	2,780,000				
7	570,000				
8	1,760,000				
9	700,000				
10	1,070,000				
		</			



物 件 目 録

- 6 所 在 中間市大字上底井野字砂原
地 番 1 6 3 8 番 1
地 目 池沼
地 積 3 9 2 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 7 所 在 中間市大字上底井野字砂原
地 番 1 6 3 8 番 2
地 目 池沼
地 積 8 1 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 8 所 在 中間市大字上底井野字砂原
地 番 1 6 3 8 番 3
地 目 池沼
地 積 2 4 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 9 所 在 中間市大字上底井野字砂原
地 番 1 6 3 8 番 4



物 件 目 録

地 目 池沼
地 積 98平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

10 所 在 中間市大字上底井野字砂原

地 番 1639番1

地 目 宅地

地 積 151.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月12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6～10】

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6～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6～10】

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

6 所 在 中間市大字上底井野字砂原

地 番 1 6 3 8 番 1

地 目 池沼

地 積 3 9 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 中間市大字上底井野字砂原

地 番 1 6 3 8 番 2

地 目 池沼

地 積 8 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 中間市大字上底井野字砂原

地 番 1 6 3 8 番 3

地 目 池沼

地 積 2 4 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

9 所 在 中間市大字上底井野字砂原

地 番 1 6 3 8 番 4



物 件 目 録

地 目 池沼
地 積 9 8 平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

1 0 所 在 中間市大字上底井野字砂原
地 番 1 6 3 9 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 1 . 1 7 平方メートル



令和7年(ケ)第129号
その4(物件6～10)
令和8年1月13日受理
令和8年2月20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

- | | | | |
|-----|---|---|-------------------|
| 6 | 所 | 在 | 中間市大字上底井野字砂原 |
| | 地 | 番 | 1 6 3 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 池沼 |
| | 地 | 積 | 3 9 2 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 中間市大字上底井野字砂原 |
| | 地 | 番 | 1 6 3 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 池沼 |
| | 地 | 積 | 8 1 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 中間市大字上底井野字砂原 |
| | 地 | 番 | 1 6 3 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 池沼 |
| | 地 | 積 | 2 4 8 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 中間市大字上底井野字砂原 |
| | 地 | 番 | 1 6 3 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 池沼 |
| | 地 | 積 | 9 8 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 中間市大字上底井野字砂原 |
| | 地 | 番 | 1 6 3 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 1. 1 7 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	(住居表示未実施)					付 近
土 地	物件 6 ～ 10					
現 況 地 目	■宅地（物件10） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） ■雑種地（物件6～9） □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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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
■中間市農業委員会 (回答要旨)	物件7, 9土地について、次のとおり調査結果を報告します。 1 現地調査日 : なし 2 土地の表示及び現況 : 非農地 3 転用許可の有無 : 有 ・ 許可年月日 令和6年3月19日 ・ 許可条項 農地法第5条 ・ 転用目的 集合住宅 ・ 転用許可を受けた者 (1) A (物件9につき) (2) (株)ヒューマンエステート 4 その他 ・ 市街化区域 5 買受適格証明書の要否 : 不要
■所有者	(物件6～10土地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)

物件6～10土地(以下、「本件土地」という。)は、ほぼ一体の土地となっており、公図のとおり、公衆用道路(2181番1, 2236番)に接道している。

2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近の状況を見ると、一部にブロック塀等が存在する。1637番1の土地との境界付近には、ブロック塀等はないが、境界標が現地で確認できた。

物件6～9土地の登記簿上の地目は「池・沼」であるが、現況は埋め立てられており、公課証明書の認定の例により「雑種地」と認めた。なお、元は「池・沼」であることから地盤の強度等については、疑義が生じる可能性があると思われる。

3 (占有状況等)

本件土地の占有状況については、第三者の占有が窺えるものが見当たらず、立入調査の結果等から2枚目のとおりと認めた。

(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)

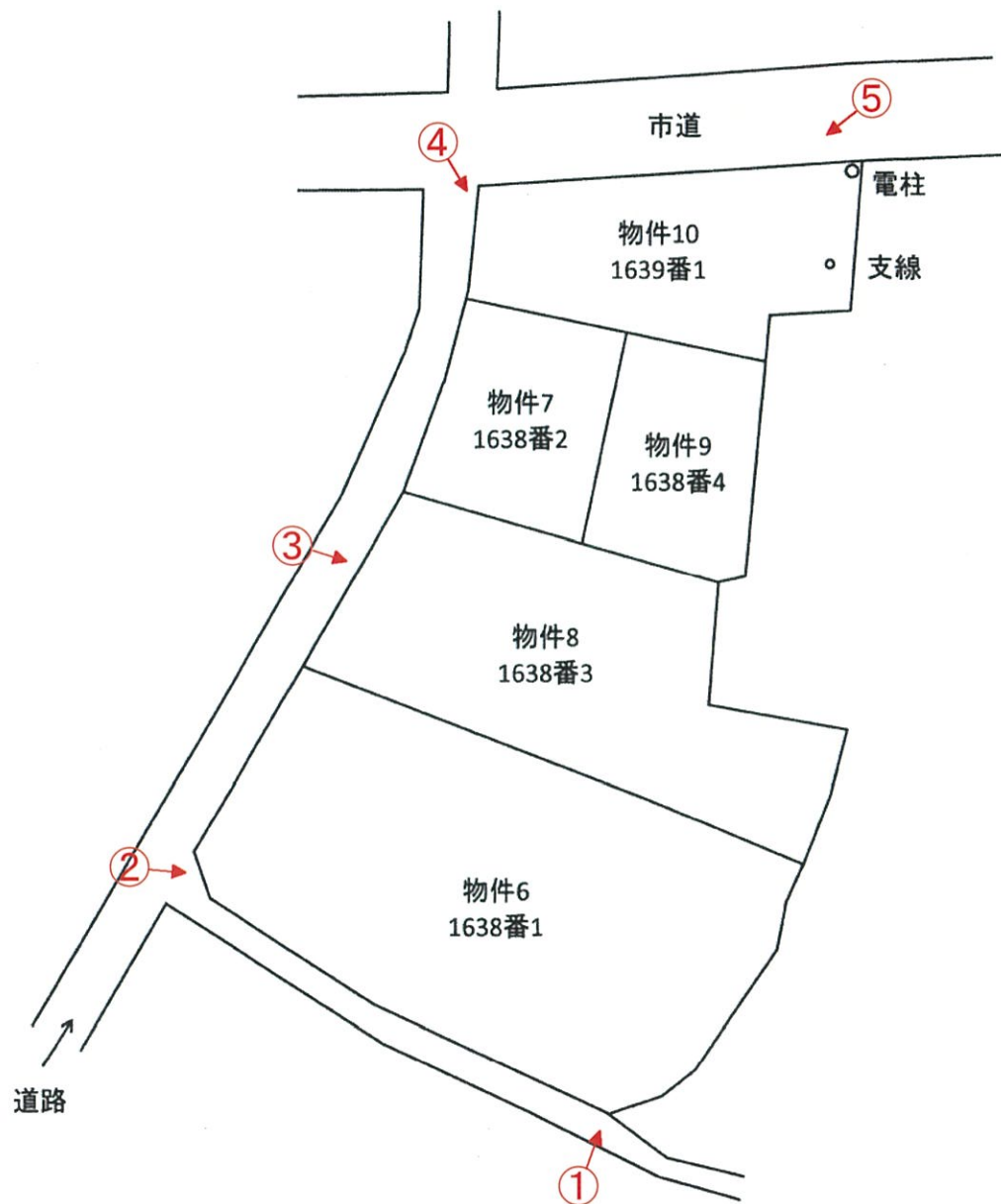
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 1月14日 (水) 15:45 - 15:50	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 8年 1月15日 (木) 9:45 - 9:50	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 8年 1月15日 (木) 16:50 - 17:10	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 8年 2月2日 (月) 9:55 - 10:05	中間市役所	航空写真及び地番図の交付申請
R 8年 2月2日 (月) 11:45 - 12:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
() -		
() -		
(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 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 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

土地位置関係図

その4

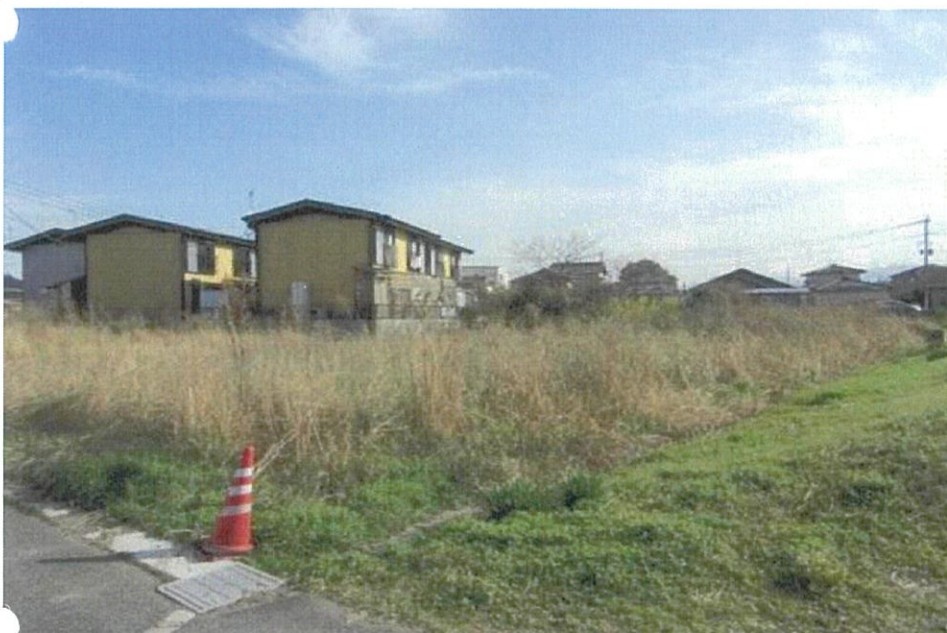
写真撮影位置方向





No. 1

物件 6 土地を撮影



No. 2

同 上



No. 3

物件 8 土地を撮影



No. 4

物件 7, 9, 10 土地を撮影



No. 5

物件 10 土地を撮影

No. _____

令和7年（ケ）第129号
その4

令和8年2月2日現地調査
令和8年3月27日評価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評価書

物件6～10（4/4分冊）

評価人 不動産鑑定士

江本庸時

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件 6 (土地)	金 2,780,000 円
物件 7 (土地)	金 570,000 円
物件 8 (土地)	金 1,760,000 円
物件 9 (土地)	金 700,000 円
物件 10 (土地)	金 1,070,000 円

- ① 一括価格は、物件 6 ～ 10 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）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
6	所 在 地 番 地 目 地 積	中間市大字上底井野字砂原 1638 番 1 池沼 392 m ²	特記事項のとおり
7	所 在 地 番 地 目 地 積	中間市大字上底井野字砂原 1638 番 2 池沼 81 m ²	同上
8	所 在 地 番 地 目 地 積	中間市大字上底井野字砂原 1638 番 3 池沼 248 m ²	同上
9	所 在 地 番 地 目 地 積	中間市大字上底井野字砂原 1638 番 4 池沼 98 m ²	同上
10	所 在 地 番 地 目 地 積	中間市大字上底井野字砂原 1639 番 1 宅地 151.17 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
6～10	・数量については、現地の状況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。		
6～9	・現況地目は、雑種地である。		
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6～10）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R筑豊本線「筑前垣生」駅の南西方、約1.5km。 コミュニティバス「上底井野公民館」停留所の東方、約30m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中間市大字上底井野地内に一般住宅、農家住宅等が存するほか農地、未利用地等も見られる郊外の住宅地域である。 地価は近年安定的に推移している。また、地域環境等にも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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条区域
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	970.17㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (土地位置関係図のとおり)
	間 口	約19.5m
	奥 行	最大約47m
	接 道 関 係	下記のとおり、実質角地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	・北側で幅員約4.3m～4.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に概ね等高に接面。 ・北西側で幅員約2m～3.2mの舗装道路（建築基準法上の道路に該当しない）に概ね等高に接面。 ・南西側で幅員約1mの未舗装通路（私有地で建築基準法上の道路に該当しない）に概ね等高に接面。	
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 : なし (引き込み可) 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コストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	

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は認められなかった。 ・物件6～9土地の公簿地目は池沼であるが、現況は埋め立てられており現況地目は雑種地である。もともと、地中の地盤は軟弱な可能性もある（評価上は「地盤等」として減価）。 尚、埋め立ての際、物件7・9は農地法第5条による転用許可を受けているが、転用目的は集合住宅となっているため、その他の用途で使用する際には、再度の許可の要否等について農業委員会に確認を要する。 ・目的外物件として、電柱及び支線が存する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件6～10）

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
6	17,900	0.63	392	4,420,000
7	17,900	0.63	81	910,000
8	17,900	0.63	248	2,800,000
9	17,900	0.63	98	1,110,000
10	17,900	0.63	151.17	1,700,000
			合計	10,940,000

【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「中間(県)－4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{131} & = & 17,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.02 & \times & 1.06 & \times & 1.21 & \times & 1.00 & = & 1.31 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{地積過大} & & \text{形状} & & \text{角地} & & \text{地盤等} & & \text{個別格差} \\ & & 0.80 & \times & 0.80 & \times & 1.03 & \times & 0.95 & = & 0.63 \end{array}$$

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
6	4,420,000	0.90	0.70	2,780,000
7	910,000	0.90	0.70	570,000
8	2,800,000	0.90	0.70	1,760,000
9	1,110,000	0.90	0.70	700,000
10	1,700,000	0.90	0.70	1,070,000
一括価格(合計)				6,880,000

イ 市場性修正 : 物件7・9の転用目的が集合住宅と用途が限定されている考慮した。

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

基準地標準価格：基準地「中間(県)－4」

所在地：中間市大字上底井野字御座ノ瀬737番8

住居表示：「未実施」

価格：23,400 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)

価格時点：令和7年7月1日

地積：177 ㎡

地域の概要：小規模に開発された中規模一般住宅が多い住宅地域

接面街路：南東側幅員約6m 市道

供給処理施設：水道、下水

位置：JR筑豊本線「筑前垣生」駅の南西方、道路距離1.1km。

用途指定等：第1種住居地域

(建ぺい率 60%、容積率 200%)

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 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

位置図

地理院地図
GSI Maps

N

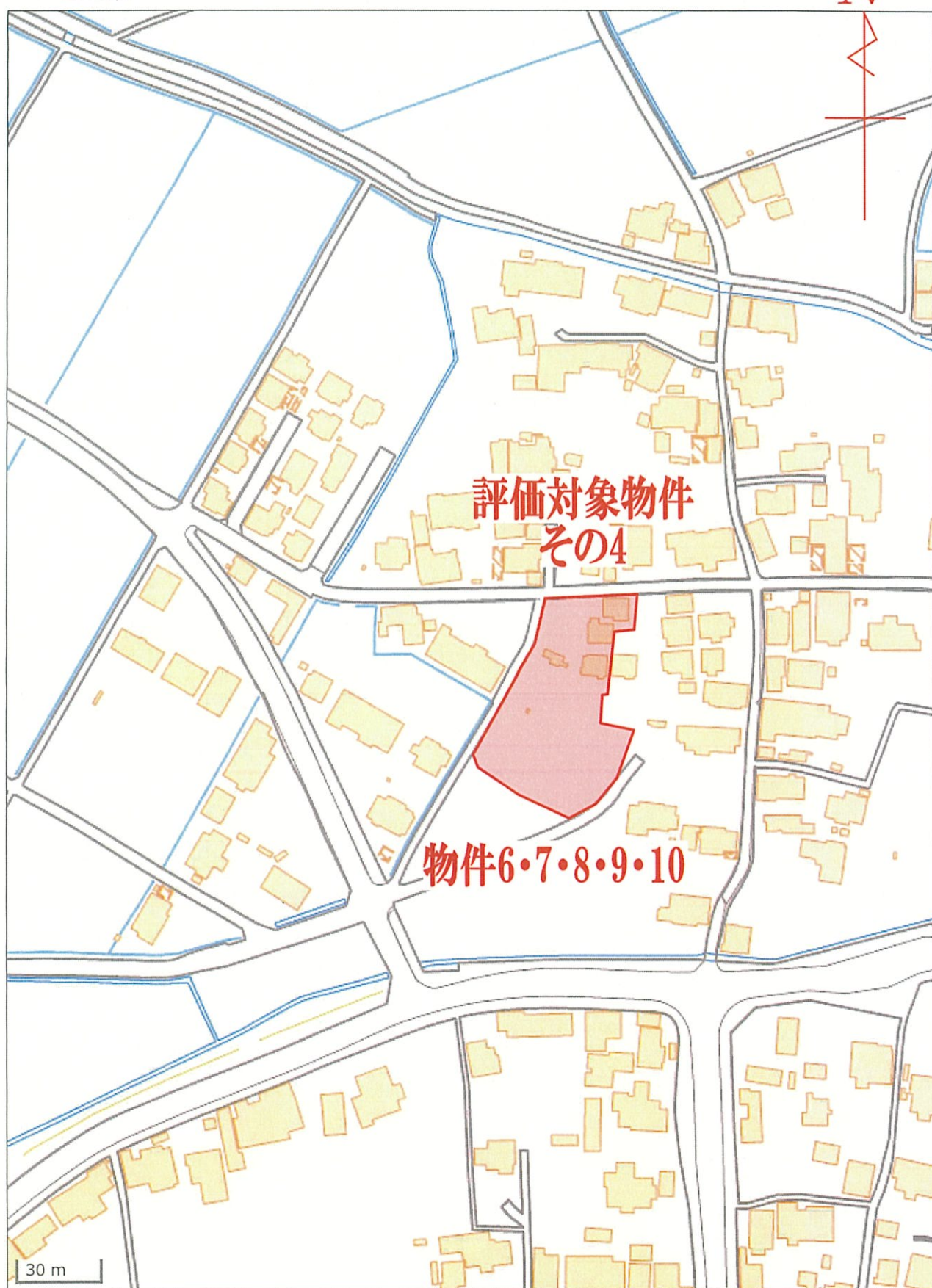


「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	基準地

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