

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 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 10 月 27 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	2,820,000 2,256,000	一括	564,000	22,886	0
1	2,010,000				
2	810,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 遠賀郡遠賀町蓮角 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 遠賀郡遠賀町蓮角 |
| | 地 | 番 | 9 7 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 0 . 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 16 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 1, 2】

A 所有の売却対象外建物（家屋番号 9 6 9 番 1）が本件土地上に存在する。
同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 遠賀郡遠賀町蓮角 |
| | 地 | 番 | 9 6 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 遠賀郡遠賀町蓮角 |
| | 地 | 番 | 9 7 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 0 . 0 0 平方メートル |



令和8年(ヌ)第10号
令和8年4月14日受理
令和8年5月21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 | 遠賀郡遠賀町蓮角 |
| | 地 | 番 | 969番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 274.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 遠賀郡遠賀町蓮角 |
| | 地 | 番 | 970番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 110.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡県遠賀郡遠賀町蓮角1番6号	付近
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（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	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 上記の者が耕作中の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 執行官意見欄記載のとおり	
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1, 2関係)	
所在地	遠賀郡遠賀町蓮角 969番地1, 970番地1
家屋番号	☐ ない(未登記) ☒ 969番1
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造スレート葺平家建
床面積(概略)	110.55㎡ ただし、増築あり。
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(A) ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和55年11月15日 ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
その他の事項	

(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
☒ 目的外建物所有者 A	1 私は本件土地所有者の母です。 本件土地上の目的外建物（家屋番号969-1）は私の所有する建物です。 目的外建物には本件土地所有者と私が住んでいます。 2 上記のような事情なので、私が本件土地の地代を本件土地所有者に支払うことはありません。 本件土地所有者から、本件土地の地代を私に求めてきたことはありません。 3 本件土地に井戸や祠はありません。 4 目的外建物の一部として車庫が存在します。 5 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。 6 本件土地所有者はメンタル的な問題があり、本件土地所有者と面談等をすることは望ましくはありません。

(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)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番 9 6 9 - 2, 2 5 1 6, 2 5 1 4 【所有者はいずれも遠賀町】及び地番 2 6 3 5 【所有者は建設省, 地目は用悪水路】）に接道している。

(形状等)

- 本件土地と隣地との境界付近は、コンクリートブロック塀・境界杭等が存在している。

(占有等)

- 本件土地の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的外建物所有者が使用借権に基づき、本件建物を所有者して、本件土地を占有しているものと認めた。

(その他)

- 本件土地上に存在するブロック塀には損傷箇所があり、何らかの補修が必要である。
- 本件土地所有者と面談したが、意味不明の発言がなされており、本件土地にかかる権利関係についてヒアリングができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 4月14日 (火) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道) (目的外建物)
R 8年 4月14日 (火) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求 (目的外建物)
R 8年 4月17日 (金) 10:00 - 11:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影 立会依頼書交付 (目的外建物所有者及び土地所有者)
R 8年 4月20日 (月) 14:00 - 14:20	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 5月19日 (火) 11:00 - 11:30	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

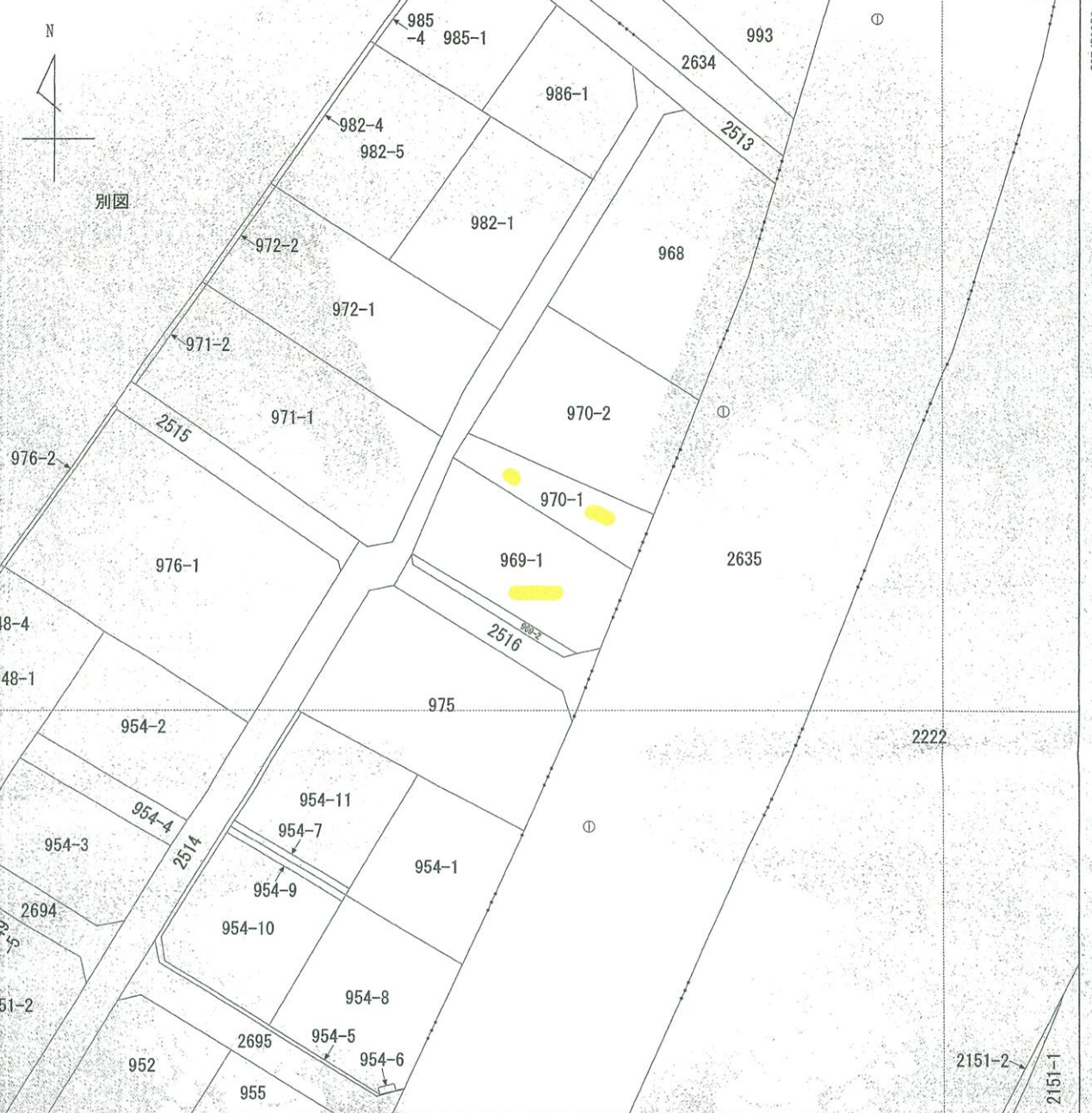
(座標値種別：図上測定)

-30805.480

+93003.283

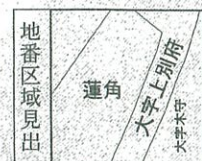
N

別図



-30930.480

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	遠賀郡遠賀町蓮角				地番	969番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	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4月20日

福岡法務局八幡出張所

登記官

請求番号：24-1

(1/1)

A 4 判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和55年7月25日

平成55年7月25日登記

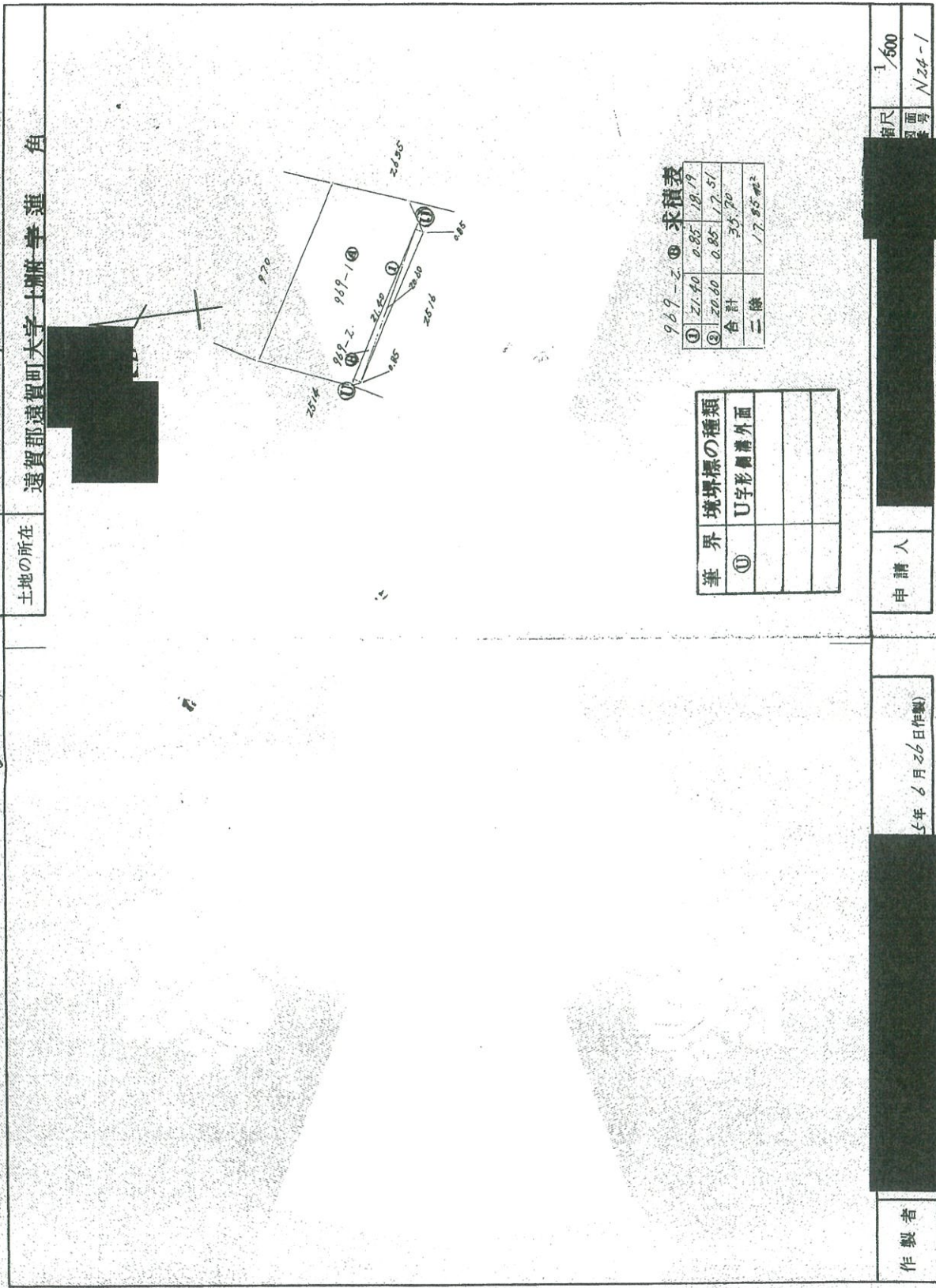
62-25-9

前 969
番 969-1
969-2

後・新 地 積 測 量 図

地 番
土地の所在

遠賀郡遠賀町大字上瀬字蓮 角



969-2 ① 求積表

①	21.40	0.85	18.19
②	20.60	0.85	17.51
合計			35.70
二條			17.85㎡

筆 界	境界標の種類
①	U字形側溝外面

作製者	申請人	縮尺	1/500
		図面番号	N24-1

55年6月26日(作製)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年4月20日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(7枚目)

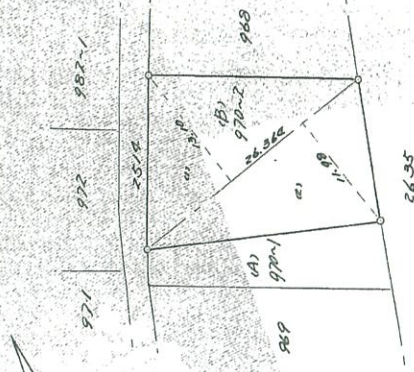
登記年月日：昭和55年6月19日

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4月20日 福岡法務局八幡出張所 登記官

平成55年6月19日登録
622530

前 970 後・新 地積測量図
地番 970-1

土地の所在 遠賀郡遠賀町大字エネ所字蓮角



求積

(A) 330.6056 m²

(B) 441 m² - 330.6056 m² = 110.3958 m²

地積

(A) 330.6056 m²

(B) 求積表

符号	底辺	高さ	面積
1	26.364	13.10	335.3608
2	26.364	11.98	315.86072
		合計	651.22152
		二除	325.61076

凡例
コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

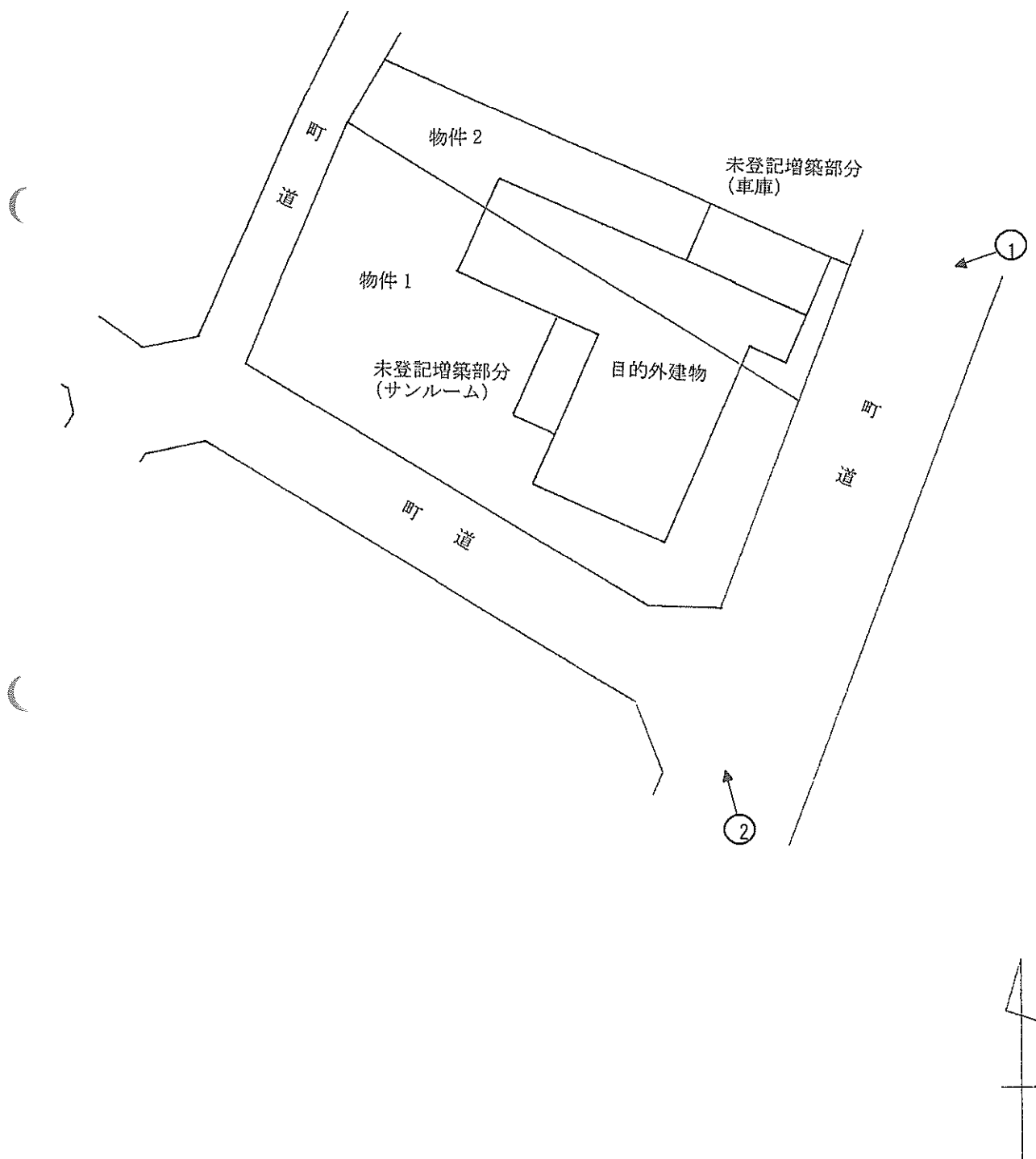
(昭和55年6月19日作製)

(土地家屋調査士)

A4判に縮小

(8枚目)

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件土地の外観を撮影

本件土地

目的外建物



No. 2

本件土地の外観を撮影

本件土地

目的外建物

No. _____

令和 8 年（ヌ）第 10 号
令和 8 年 5 月 19 日 現地調査
令和 8 年 5 月 28 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 4,020,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,870,000 円
物件2（土地）	金 1,150,000 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、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	所在地目積	遠賀郡遠賀町蓮角 969番1 宅地 274.00 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目積	遠賀郡遠賀町蓮角 970番1 宅地 110.00 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	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項地図と地積測量図（残地）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。		
1・2	次の目的外建物（家屋番号969番1）が存している。 木造スレート葺平家建 居宅 登記床面積110.55m ² 昭和55年11月15日新築 未登記増築部分（車庫、サンルーム）が存する。 目的外建物の所有者は、本件土地所有者の母である。		
住 居 表 示		遠賀郡遠賀町蓮角1番6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・2）

位置・交通 （直線距離）	J R鹿児島本線「遠賀川」駅の南西方、約1.2km。 西鉄バス「木守」停留所の南西方、約160m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	遠賀町南部に存する既成住宅地域である。地勢は概ね平坦で戸建住宅の利用が主体である。各画地の配置は概ね整然としている。近隣地域の東側に西川が流れており、J R遠賀川駅の南側では大規模な土地区画整理事業が行われている。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別적인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2種低層住居専用地域 50% 80% 建築基準法22条区域 高さの最高限度10m、最低敷地面積165㎡、木守・浅木地区地区計画（外壁の後退距離1.0m以上ほか）、洪水浸水想定区域ほか
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	384.00㎡（登記地積合計） ほぼ整形（概ね公図のとおり） 約16.5m 約23.5m 三方路地 特になし
接面道路の状況	南東側で有効幅員約6.6mの舗装町道とほぼ等高～約0.4m高位接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当する）。 南西側で有効幅員約4.0mの舗装町道とほぼ等高～約1.2m高位接面（建築基準法の道路に該当しない）。 北西側で有効幅員約2.4mの舗装町道と約1.2m高位接面（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」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合である。	
特記事項	・現地調査、当事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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・周囲に設置されている塀・擁壁等のコンクリートブロックが老朽化しており、一部が破損している。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

建付地価格（物件1・2）

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	25,600	1.03	274.00	0.90	6,500,000
2	25,600	1.03	110.00	0.90	2,610,000

【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「遠賀-2」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,300\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{88} & = & 25,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
0.98 × 1.00 × 0.90 × 1.00 = 0.88

イ 個 別 格 差：三方路地 個別格差
1.03 = 1.03

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等を考慮した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格から、土地利用権等価格を控除し、さらに、競売市場修正等を実施して、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	6,500,000	0.10	場所的利益	650,000
2	2,610,000	0.10	場所的利益	260,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除 (円) イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評 価 額 (円) (ア－イ)×ウ×エ
1	6,500,000	— 650,000	0.70	0.70	2,870,000
2	2,610,000	— 260,000	0.70	0.70	1,150,000
一 括 価 格 (合 計)					4,020,000

ウ 市場性修正： 目的外建物が存していること、周囲に設置されている塀・擁壁等のコンクリートブロックが老朽化しており一部が破損していること等により、市場性に劣るため、－30%の市場性修正を行う。

エ 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「遠賀-2」

所 在 : 遠賀郡遠賀町大字木守字芝原562番2

住 居 表 示 : —

価 格 : 22,300 円/㎡ (対前年変動率 1.4%)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 322 ㎡

地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域

接 面 街 路 : 西 側 幅員4m町道

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

位 置 : J R 鹿児島本線「遠賀川」駅の南西方、道路距離1.7km。

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 土地建物位置関係図 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

