

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 22 日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

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 7 年 8 月 6 日から 令和 7 年 8 月 13 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 20 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 7 年 9 月 3 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 7 年 7 月 22 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）
1～3	15,130,000 12,104,000	一括	3,026,000	97,562	0
1	1,650,000				
2	680,000				
3	12,800,000				



物件目録

1 所 在 遠賀郡芦屋町高浜町
 地 番 3094番35
 地 目 宅地
 地 積 99.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 遠賀郡芦屋町高浜町
 地 番 3094番32
 地 目 宅地
 地 積 61.60平方メートル

所有者 B

3 所 在 遠賀郡芦屋町高浜町 3094番地32、3094番地35

家屋 番号 3094番32

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル
 2階 63.43平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

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】

Cが占有している。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 遠賀郡芦屋町高浜町
地 番 3094番35
地 目 宅地
地 積 99.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 遠賀郡芦屋町高浜町
地 番 3094番32
地 目 宅地
地 積 61.60平方メートル

所有者 B

3 所 在 遠賀郡芦屋町高浜町 3094番地32、3094番地35

家屋 番号 3094番32

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 63.43平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第34号
令和7年5月13日受理
令和7年6月6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 遠賀郡芦屋町高浜町
 地 番 3094番35
 地 目 宅地
 地 積 99.99平方メートル
 所有者 A

2 所 在 遠賀郡芦屋町高浜町
 地 番 3094番32
 地 目 宅地
 地 積 61.60平方メートル
 所有者 B

3 所 在 遠賀郡芦屋町高浜町 3094番地32、3094番
 地35
 家屋 番号 3094番32
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 74.52平方メートル
 2階 63.43平方メートル
 所有者 B

(

(

(

(

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡県遠賀郡芦屋町高浜町5番15号		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者C 上記の者が本件建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」は「執行官の意見」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」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 }		
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
■ 北九州市上下水道局職員	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 C 契約日 令和6年7月20日 現在契約中
■ A	1 本件建物には私と私の母と娘夫婦（Bと私の娘のC）が住んでいましたがBのみが1年程前に本件建物から転出しましたので、本件建物には私たち3人が住んでいます。 CはBの妻なので無償で本件建物を利用しています。 2 物件1の土地は私の所有で、本件建物はBの所有です。 本件建物の敷地として物件1の土地を利用していますが、Bは義理の子どもになるのですから地代などはもらっていません。 3 本件建物内でペット（犬1匹）を飼っています。 ペットによる損傷等はありません。 4 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。

(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、公衆用道路（地番３９４７）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。

(占有等)

- 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、次のとおりと認めた。

本件建物はＢとの使用貸借契約に基づきＣが居住している。

ＡとＡの母は、Ｃの占有権原に基づきＣの占有補助者として居住している。

- 物件１の土地は、Ｂが本件建物の敷地として、Ａから無償で賃借している（使用貸借）。

(その他)

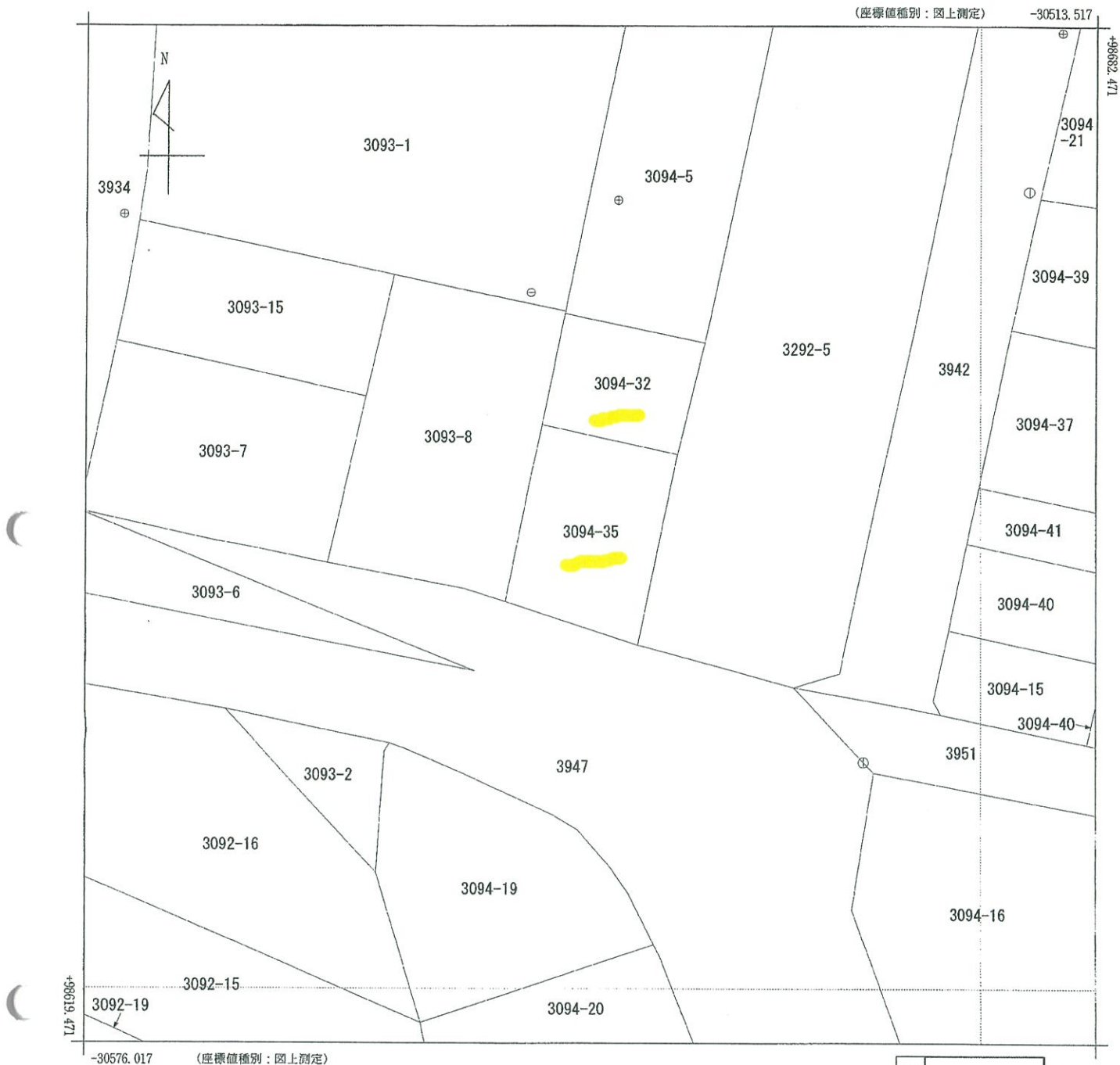
- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 5月13日 (火) 18:00 - 18:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 5月13日 (火) 18:10 - 18:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 5月14日 (水) 14:10 - 14:30	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 5月15日 (木) 10:00 - 10:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 7年 6月4日 (水) 10:00 - 10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (A立会い)
(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



地番区域見出
高浜町

請求部	所在	遠賀郡芦屋町高浜町				地番	3094番35			
出力縮尺	1/250	精度区分	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5月14日
福岡法務局八幡出張所
請求番号：19-5
(1/1)
登記官

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：令和3年3月22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7年5月14日 福岡法務局八幡出張所

(8枚目)

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：19-6

各階平面図

3094番32

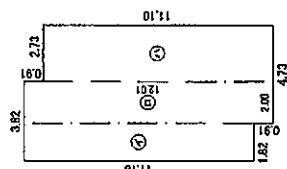
建物図面

家屋番号

建物の所在

遠賀郡芦屋町高浜町3094番地32、3094番地35

1 階

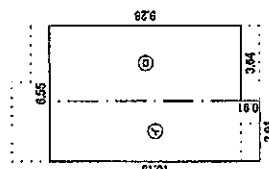


床面積

①	1.82 x 11.10	=	20.2020
②	2.00 x 12.01	=	24.0200
③	2.73 x 11.10	=	30.3030
計			74.5250

床面積 74.52 m²

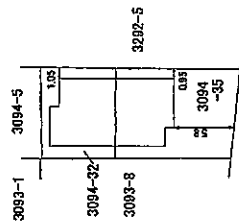
2 階



床面積

①	2.91 x 10.19	=	29.6529
②	3.64 x 9.28	=	33.7792
計			63.4321

床面積 63.43 m²



3047 路

報告書番号 2100080

作製者

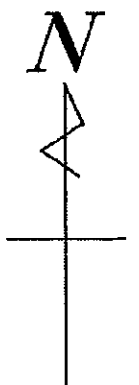
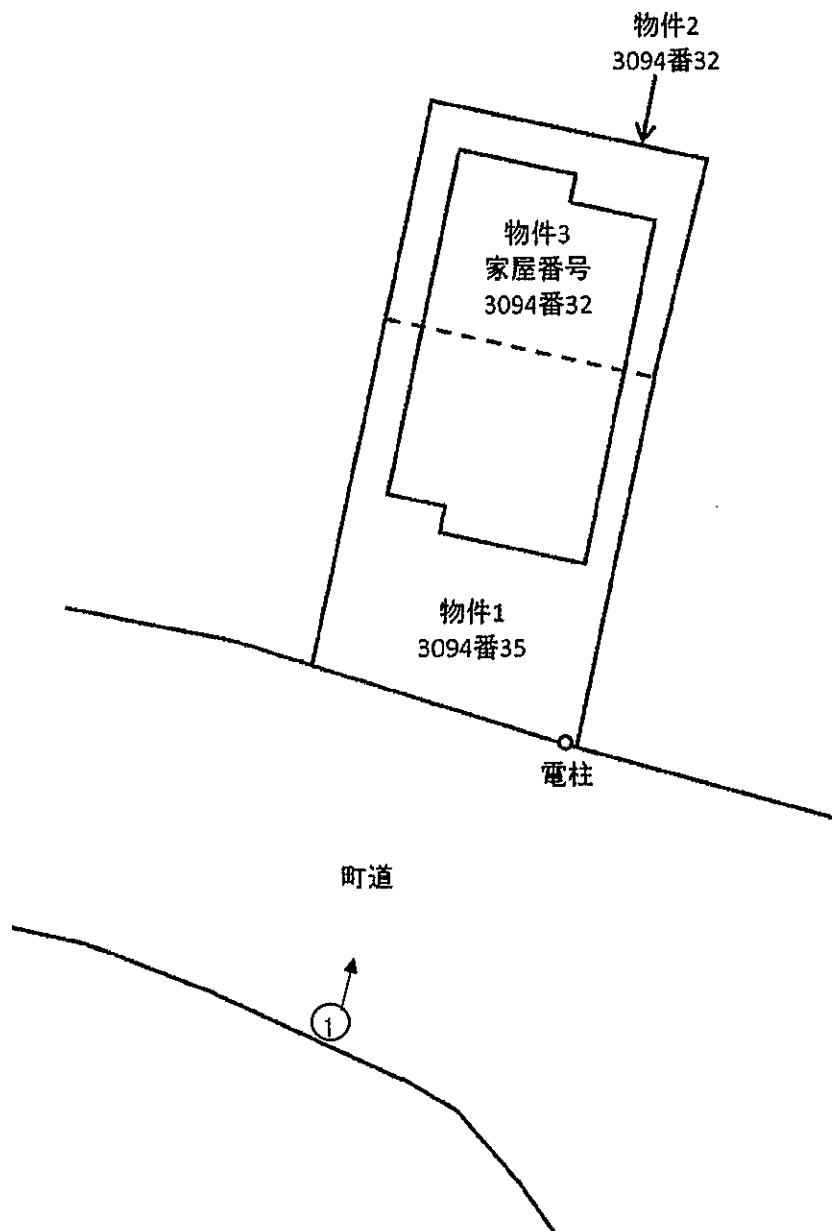
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

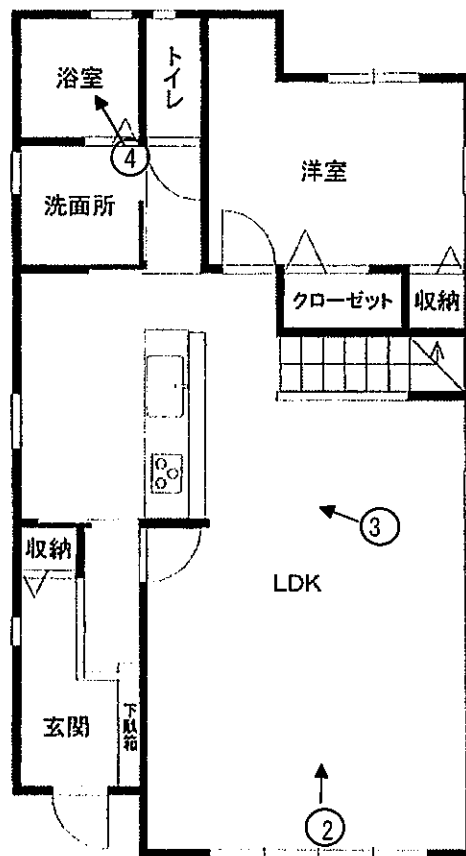
土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向

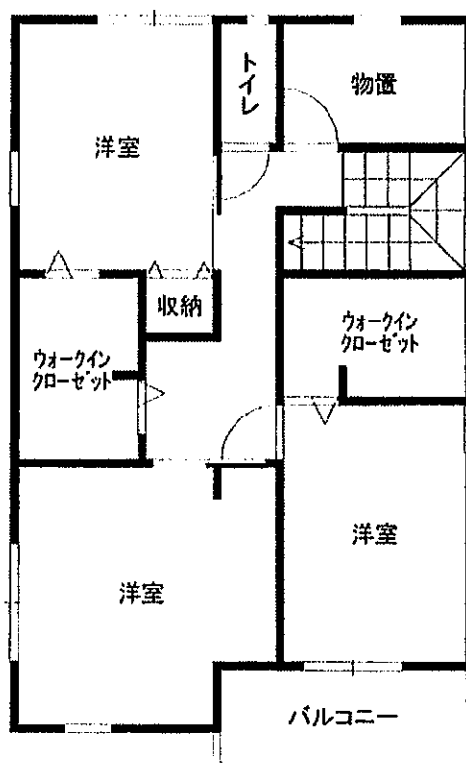


間取図

(物件3) 家屋番号:3094番32



1階



2階





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和 7 年（ケ）第 34 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 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
江 本 庸 時

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,650,000 円
物件2（土地）	金 680,000 円
物件3（建物）	金 12,800,000 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	遠賀郡芦屋町高浜町 3094 番 35 宅地 99.99 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	遠賀郡芦屋町高浜町 3094 番 32 宅地 61.60 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	遠賀郡芦屋町高浜町 3094番地32、3094番地35 3094 番 32 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 74.52 m ² 2階 63.43 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	・数量については、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、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。		
住 居 表 示	「遠賀郡芦屋町高浜町5番15号」		

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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR鹿児島本線「遠賀川」駅の北方、約4.7km。 芦屋タウンバス「正門通」停留所の南西方、約180m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	遠賀郡芦屋町高浜町地内に小規模店舗、飲食店、アパート、一般住宅が混在する地域である。周辺では近年、地価は、商業地は下落傾向、住宅地は上昇傾向に推移しているが、混在型の当該地域では、ほぼ横ばい傾向に推移していると考察される。地域環境等に大きな変化は認められず、今後も当分の間は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	非線引区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	重要土地等調査法注視区域
画 地 条 件	地 積	161.59㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約8.5m
	奥 行	約19m
	接 道 関 係	下記のとおり、中間画地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	・南側で幅員約11m～12mの舗装町道（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。	
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	・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とは認められなかった。 ・目的外物件として、電柱が存する。	

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）： 令和3年3月16日 新築 経 過 年 数： 約 5 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 20 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボードほか 天 井：ビニールクロス貼ほか 床：フローリング、フロアタイルほか 内 壁：ビニールクロス貼ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：LDKの一部に床暖房あり
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：住宅 間 取 り：4LDKほか （別添「間取図」参照）
品 等	使用資材：やや優る 施工状態：やや優る
保守管理の状態	普通（室内で犬1匹を飼っているが、目視可能な範囲内では特記すべき大きな汚損・損傷等は認められなかった。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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。

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）

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	27,500	1.00	99.99	0.95	2,610,000
2	27,500	1.00	61.60	0.95	1,610,000
				合計	4,220,000

【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「福岡芦屋5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & = & 27,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.03 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 1.13

イ 個 別 格 差：格差なし
1.00

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	200,000	137.95	0.63	17,380,000

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正（0%）を施して現価率を査定した。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件3: } R \times (1 \pm q) = 0.63 \times 1.00 = 0.63$$

項 目	物件区分
R : 残価率	物件3
n : 経過年数	10%
N : 経済的全耐用年数	約5年
q : 観察減価法による補正率	約25年
	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	2,610,000	0.10	場所的利益	260,000
2	1,610,000	0.40	法定地上権	640,000

イ 土地利用権等割合： 物件1の土地利用権等を場所的利益、物件2の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を各々10%・40%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	2,610,000	－ 260,000		1.00	0.70	1,650,000
2	1,610,000	－ 640,000		1.00	0.70	680,000
3	17,380,000	＋ 900,000	1.00	1.00	0.70	12,800,000
一括価格(合計)						15,130,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡芦屋5-1」
所 在 : 遠賀郡芦屋町船頭町3316番
住 居 表 示 : 「船頭町2-19」
価 格 : 31,100 円/㎡ (対前年変動率 -0.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 123 ㎡
地 域 の 概 要 : 小規模店舗が多い片側式アーケードの商業地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約12m 県道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : J R 鹿児島本線「遠賀川」駅の北方、道路距離5.5km。
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80% 、容積率 400%)
準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図 (写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図 (写)	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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

位置図

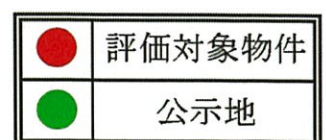
地理院地図

GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用



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