

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 26 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 7 年 9 月 1 0 日から 令和 7 年 9 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 2 4 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 7 年 1 0 月 8 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 7 年 8 月 2 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

- 1 所 在 遠賀郡岡垣町旭台五丁目
地 番 560 番 505
地 目 宅地
地 積 203.45 平方メートル
- 2 所 在 遠賀郡岡垣町旭台五丁目 560 番地 505
家屋 番号 560 番 505
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 71.46 平方メートル
2 階 34.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7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2】

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

- 1 所 在 遠賀郡岡垣町旭台五丁目
地 番 560 番 505
地 目 宅地
地 積 203.45 平方メートル
- 2 所 在 遠賀郡岡垣町旭台五丁目 560 番地 505
家屋 番号 560 番 505
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 71.46 平方メートル
2 階 34.00 平方メートル



令和7年(ケ)第33号
令和7年5月13日受理
令和7年6月26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 遠賀郡岡垣町旭台五丁目
地 番 560番505
地 目 宅地
地 積 203.45平方メートル
- 2 所 在 遠賀郡岡垣町旭台五丁目 560番地505
家屋 番号 560番505
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 71.46平方メートル
2階 34.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	福岡県遠賀郡岡垣町旭台五丁目11番16号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2			
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 上記の者が本件建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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
☒ 岡垣町水道事業 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 契約開始年月日 令和6年8月28日 現在契約中
☒ ㈱百式代表者	1 本件建物には誰も住んでいません。 2 所有法人代表者から、本件土地建物のリフォームを請け負っています。 土地は地盤の整地を、建物は水回りや電気の配線の工事を終えています。 所有法人とは今回初めての取引になります。 現在、リフォームにかけた代金は約300万円です。 差押を受けている状態だと知って、所有者に対し、リフォーム代金の前払を依頼したのですが、所有者は、本件建物が売れたときに支払うと言って前払いしてくれません。 現在、所有者とは電話連絡がとれない状態です。 そのような状態ですから、リフォーム工事は途中で停めています。 3 リフォーム途中ですが、本件建物の価値が上がっているはずですから、執行官には、私が買受人に請求できるよう配慮していただきたいと思っています。 リフォーム代金300万円の関係資料は、執行官に後日郵送します。
☒ 所有法人代表者	1 本件土地建物のリフォームを㈱百式に依頼しています。 リフォーム代は、任意売却の代金から支払うつもりです。 2 執行官は、当社の承諾なく、本件土地建物に勝手に立入ったりして、当社の任意売却の妨害をしないでいただきたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番１５１２）に接道している。
- 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。
- 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、２枚目のとおりと認めた。
- 関係人の陳述のとおり、所有法人から依頼を受けた㈱百式が、本件建物のリフォーム工事に着手し、同工事は完了せず、途中で停まっている状態である。
質受人に対し、㈱百式が、本件建物の費用償還請求権に基づき３００万円の請求を求めてくる可能性がある。
なお、㈱百式に対し、費用償還請求等についての意見及び関係資料の提出を郵便及び電話で求めたが、㈱百式からは、提出期限内に提出等はなかった。
- 所有法人代表者は本件調査にあたって、当職に対し、電話で語気を荒げ強く抗議してきた。

(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) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査(水道)
R 7年 5月13日 (火) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 5月14日 (水) 13:50 - 14:10	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) 11:00 - 11:45	物件所在地	現地特定, 写真撮影 内装業者氏名不詳の者と面談
R 7年 5月27日 (火) 12:20 - 12:50	執行官室	本件建物のリフォーム等について (㈱百式からの電話)
R 7年 5月29日 (木) 10:00 - 10:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 5月30日 (金) 8:00 - 8:10	執行官室	占有状況等について所有法人及び代表者に文書照会
(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7年5月29日 目的物件入口は未施錠であったが, 居住者が不在のため, 立会人Bに立会わせて, 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

(調査経過用)

調査の経過

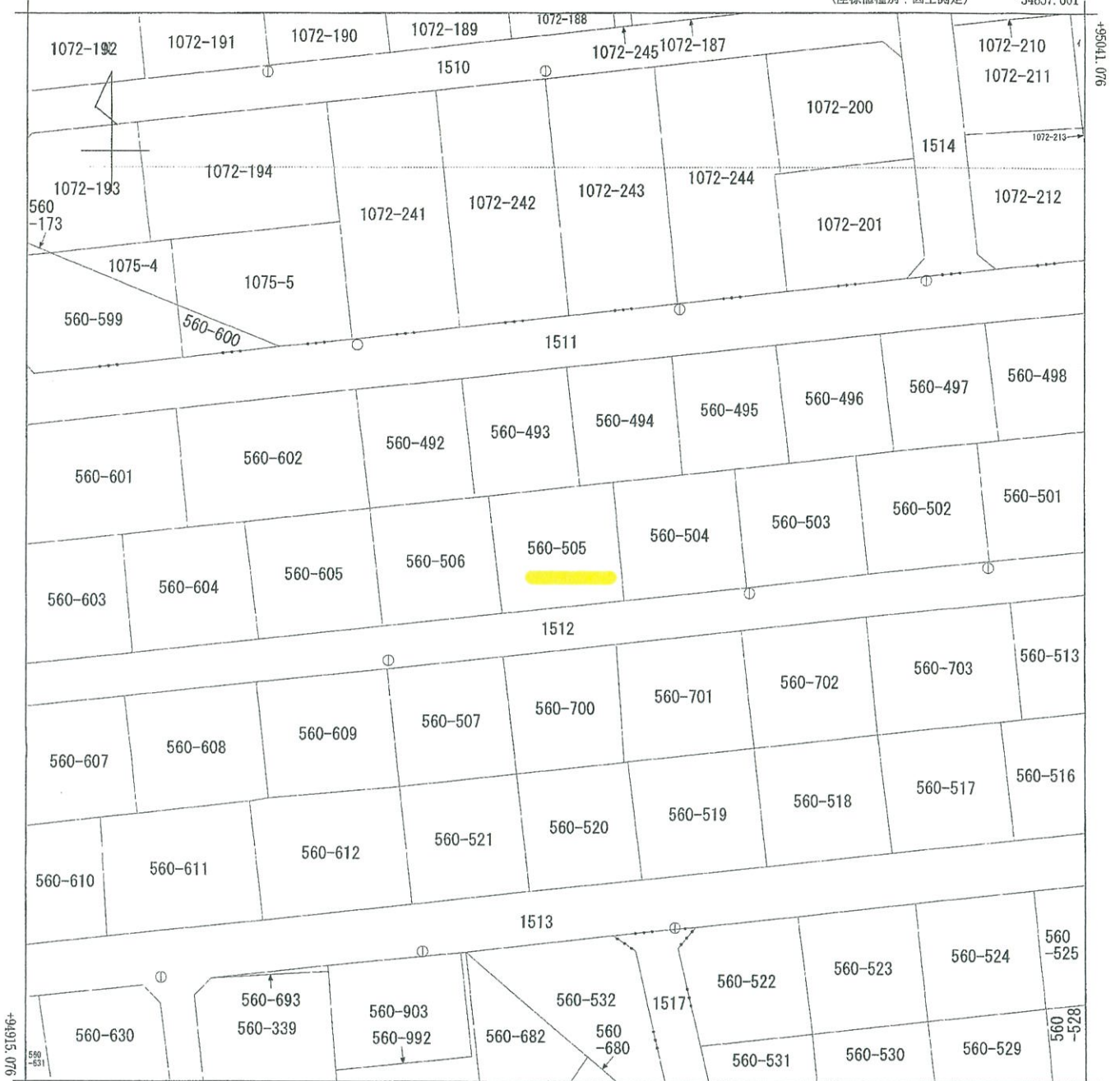
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 5月30日 (金) 8:00 - 8:45	執行官室	本件建物のリフォーム等について (所有法人代表者からの電話)
R 7年 5月30日 (金) 16:20 - 16:35	執行官室	本件建物のリフォーム等について (㈱百式への電話)
R 7年 6月6日 (金) 8:00 - 8:10	執行官室	本件建物のリフォーム等について (㈱百式への郵便照会)
(特記事項)		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1072-214

(座標値種別：図上測定)

-34857.601



-34982.601

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	旭台4丁目
	旭台5丁目

A 大字山田

請求部	所在	遠賀郡岡垣町旭台五丁目				地番	560番505			
出力縮尺	1/500	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

登記官

請求番号：19-3

(1/1)

A 4判に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和55年5月9日

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7年5月14日 福岡法務局八幡出張所 登記官

平成55年5月9日登記各階平面図

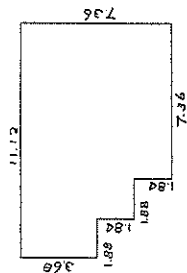
01162

560-505

建物図面

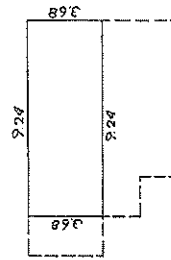
家屋番号
560-505
建物の所在
遠賀郡岡垣町大字山田字中ノ後560番地505

旭台五丁目



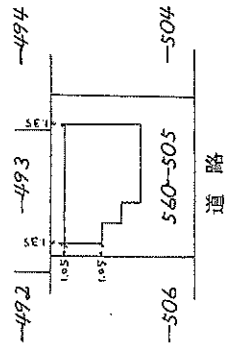
$11.12 \times 3.68 = 40.9216$
 $9.24 \times 1.84 = 17.0016$
 $7.36 \times 1.84 = 13.5424$
計 71.4656

1階床面積 71.46 m²



$9.24 \times 3.68 = 34.0032$

2階床面積 34.00 m²



製作者

5月8日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

作製者

土地調査士
家園

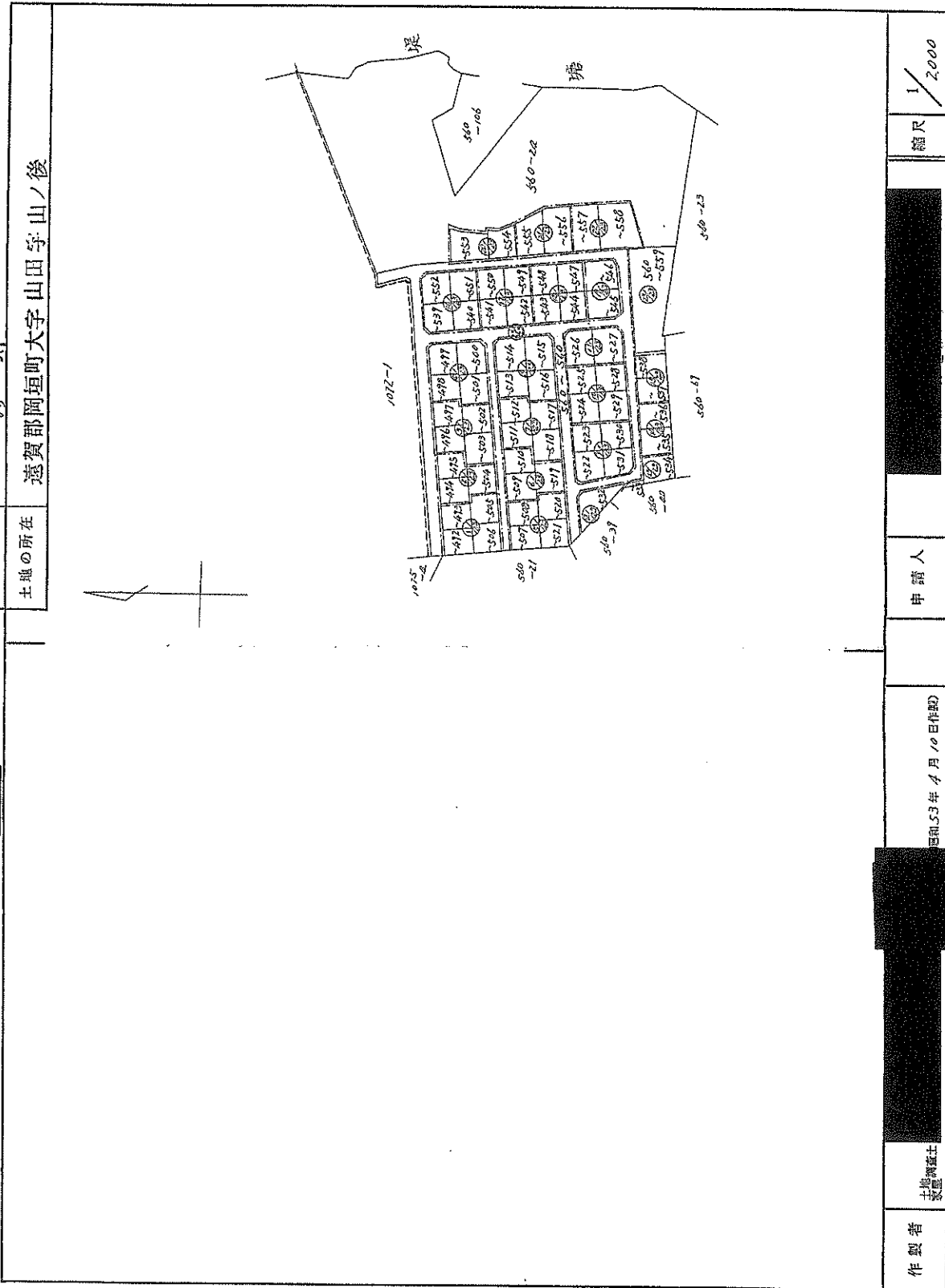
(福岡県土地家屋調査士会)

昭和53年4月10日作成

申請人

縮尺

1/2000



これは図面の写しである。

令和7年5月14日

福岡法務局入籍課課長

登記官

国土調査法第19条第1項第1号の地図

地積測量図

地番 560-492.493
505.506

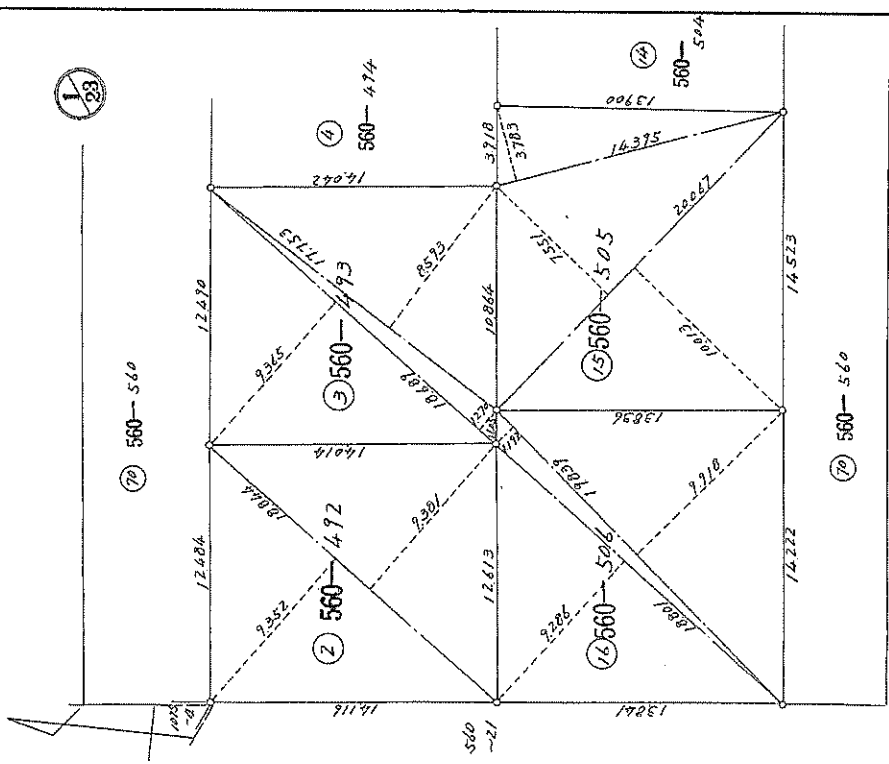
土地の所在 遠賀郡岡垣町大字山田字山ノ後

② 560-492
 $18844 \times (93819352) = 3530046$
計 = 3530046
1/2 = 1765023

③ 560-493
 $17753 \times 8573 = 1525515$
 $18889 \times (12709365) = 1987575$
計 = 3513090
1/2 = 1756545

⑤ 560-505
 $14395 \times 3783 = 544562$
 $20067 \times (75510023) = 3524567$
計 = 4069129
1/2 = 2034565

⑥ 560-506
 $18801 \times 9286 = 1745860$
 $19839 \times (619219708) = 2204112$
計 = 3949972
1/2 = 1974986



○—境界石

作製者
土地調査
所

(昭和53年4月10日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

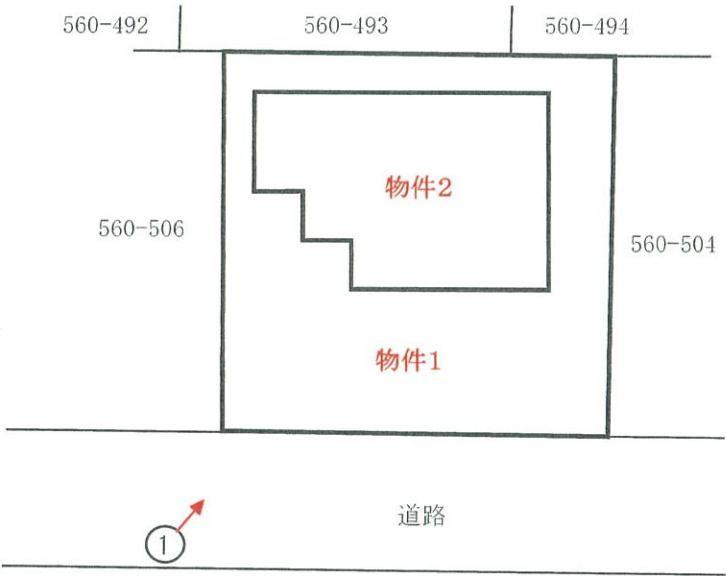
申請人



縮尺 1/250

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

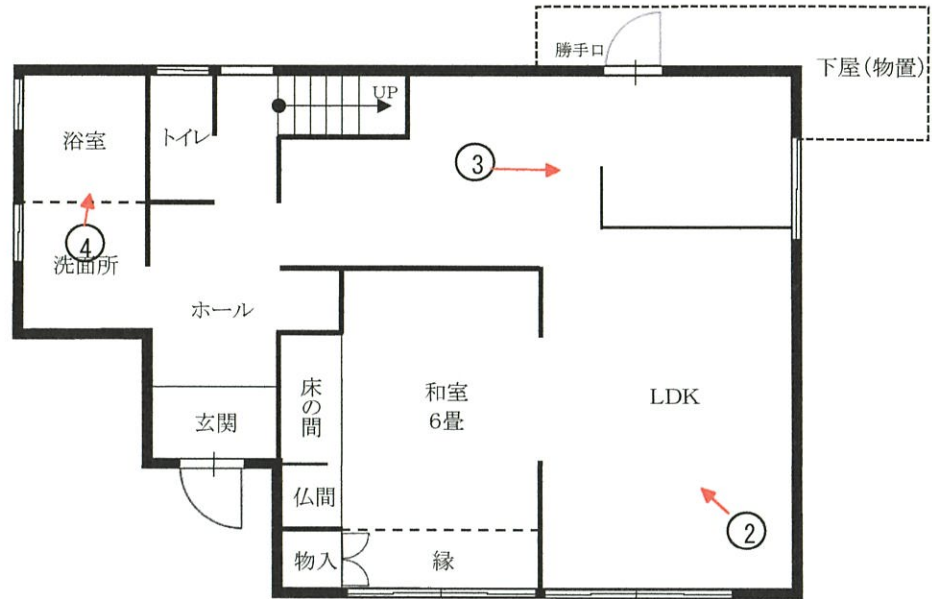


間 取 図

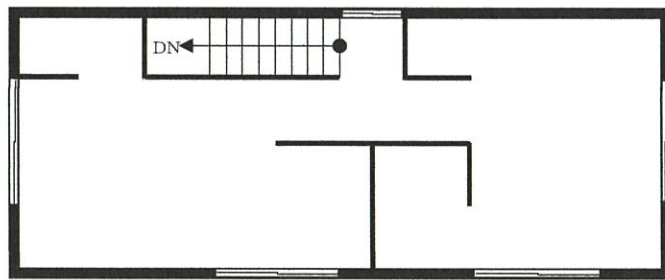
4

写真撮影位置方向

1階



2階



No. 1



本件建物の外観を撮影

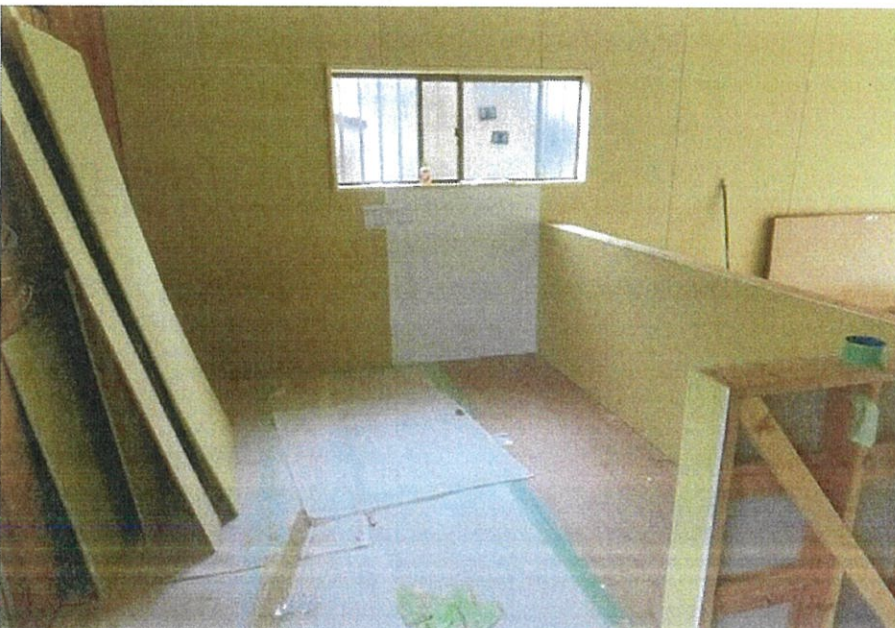
本件建物

No. 2

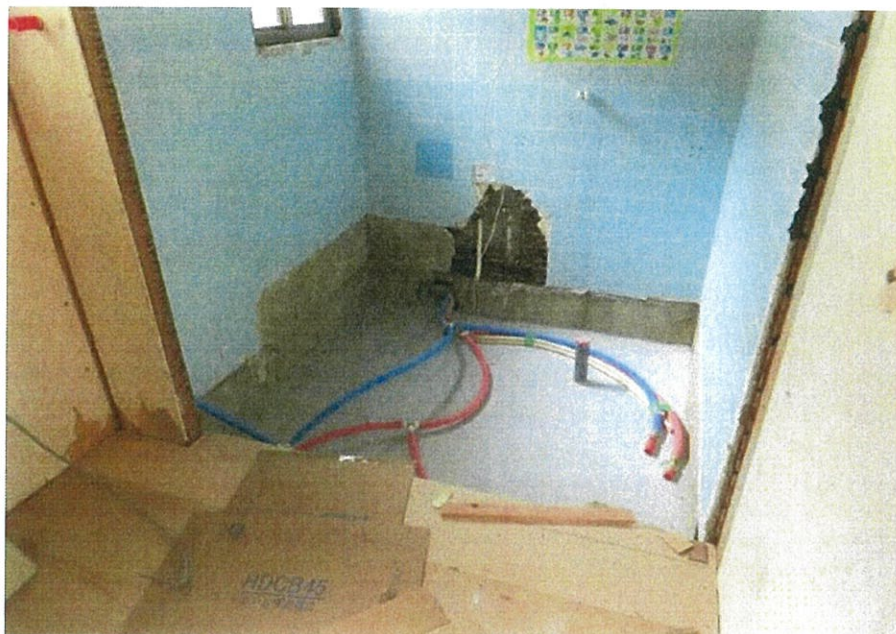


本件建物の室内を撮影

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 33 号
令和 7 年 5 月 29 日 現地調査
令和 7 年 6 月 27 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

川 村 勇 人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,140,000 円
物件2（建物）	金 2,940,000 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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	遠賀郡岡垣町旭台五丁目 560 番 505 宅地 203.45㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	遠賀郡岡垣町旭台五丁目 560番地505 560 番 505 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 71.46㎡ 2 階 34.00㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	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、地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示	遠賀郡岡垣町旭台五丁目 1 1 番 1 6 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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「海老津」駅の北方、約1.7km。 西鉄バス「旭中」停留所の北東方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道3号の北側に所在する住宅地域で、中規模一般住宅が区画整然と建ち並んだ利用状況にある。 なお、地域環境等が変化する要因はなく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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	建築物の高さの限度10m 外壁の後退距離1m以上 立地適正化計画 居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積	203.45㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ正方形 (別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間 口	約14.5m
	奥 行	約13.9m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約5mの舗装町道に0～約1.3m高く接面。(建築基準法第42条第1項の道路に該当)	
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 : あり ガス配管 : あり 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、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「海老津台遺跡」の区域内であるが、岡垣町生涯学習課によると、調査済みのため保護措置の必要はない旨回答があった。詳細は買受人において、確認を要する。 ・隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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55年5月5日 新築 経 過 年 数： 約 46 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： 軽量鉄骨造2階建 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： ボード張り ほか 天 井： 合板 ほか 床： フローリング、タタミ ほか 内 壁： ボード貼、色土壁 ほか 設 備： 電気、給排水設備 等
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： 居宅 間 取 り： 3LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材： 普通 施工状態： 普通
保守管理の状態	普通
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。 ・建築基準法に基づく建築確認（確認済証 昭和55年1月8日付 第1282号）の手続きを行っていることは確認できたが、検査済証は確認できなかった。 ・建物はリフォーム工事中で工事がストップしており、内部仕上げの大部分が未完了、設備（キッチン、浴室等）が設置されていない状態であった。工事施工会社によると工事代金300万円が未払いとのことである。（「現況調査報告書」記載のとおり）

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）

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	30,900	1.00	203.45	0.90	5,660,000

【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）－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,800\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 30,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.01 & \times & 1.00 & \times & 1.03 & \times & 1.00 & = & 1.04 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：補正要因なし 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2）

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
2	175,000	105.46	0.13	2,400,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は建築後約46年を経過しており、建物の現状からみて既に経済的耐用年数を満了している。ただし、未完了ではあるものの、リフォーム工事が施されていることを考慮し、残価率10%を基本に建物の現状を考慮した観察減価法による補正（+30%）を施して現価率を査定した。

	残価率		観察減価法		現価率
物件2	0.10	×	(1 + 0.3)	=	0.13

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	5,660,000	0.40	法定地上権	2,260,000
計				2,260,000

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	5,660,000	－ 2,260,000		0.90	0.70	2,140,000
2	2,400,000	＋ 2,260,000	1.00	0.90	0.70	2,940,000
一 括 価 格 (合 計)						5,080,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正： リフォーム工事が未完了の状態であることを考慮した。

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）－2」

所在：遠賀郡岡垣町旭台2丁目560番569

住居表示：旭台2－12－10

価格：31,800 円/㎡（対前年変動率 1.0%）

価格時点：令和6年7月1日

地積：269㎡

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした住宅地域

接面街路：南側幅員約6m 町道

供給処理施設：水道、ガス、下水

位置：JR鹿児島本線「海老津」駅の北方、道路距離2.5km。

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	2 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	3 葉

以上

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

位置図

地理院地図

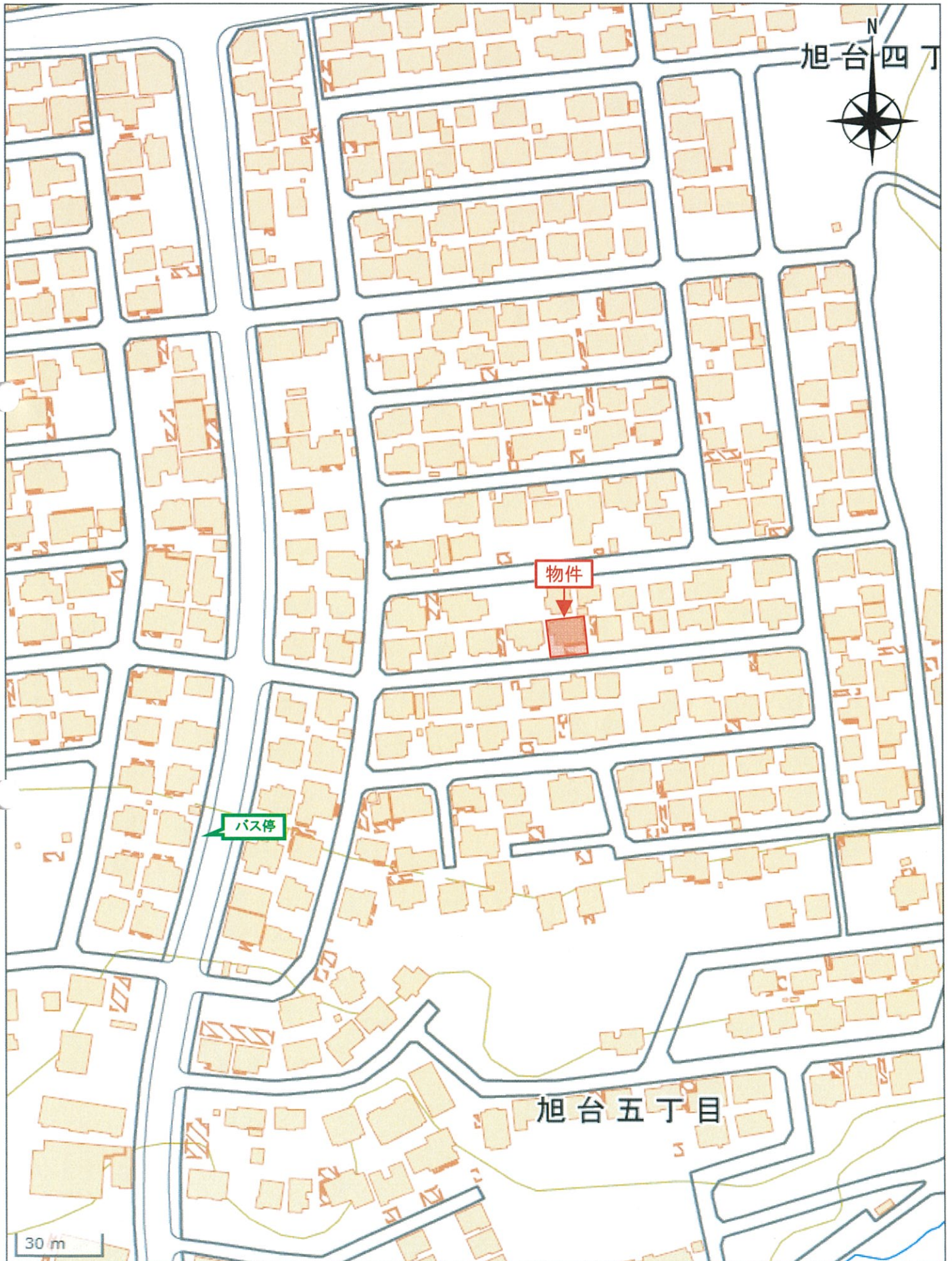
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

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