

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28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11月12日から 令和 7年11月19日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月26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12月10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10月28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	3,670,000 2,936,000		734,000	124,958	36,952
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中間市長津二丁目 7251番地1

建物の名称 ソリーナマンション中間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津二丁目 7251番1の903

建物の名称 903号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 75.51平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 中間市長津二丁目7251番1

地 目 宅地

地 積 1232.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の259



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 中間市長津二丁目 7251番地1

建物の名称 ソリーナマンション中間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津二丁目 7251番1の903

建物の名称 903号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 75.51平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 中間市長津二丁目7251番1

地 目 宅地

地 積 1232.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の259



令和7年(ケ)第64号
令和7年7月8日受理
令和7年8月12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 (一棟の建物の表示)

所 在 中間市長津二丁目 7251 番地1

建物の名称 ソリーナマンション中間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津二丁目 7251 番1の903

建物の名称 903号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 75.51平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 中間市長津二丁目7251番1

地 目 宅地

地 積 1232.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の259

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡県中間市長津二丁目13番8-903号	
建物	物件1	
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として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 6,600円 修繕積立金 8,830円	令和7年7月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年7月分まで 計243,830円 (その他に上記の滞納への延滞金あり) ☐ 不明
管理会社等	(株)長谷工コミュニティ九州	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 保管開始日 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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
■ 中間市環境上下水道部長	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 契約日 平成7年3月20日 現在契約中
■ 管理会社社員	本件建物の管理費等及びその滞納額は2枚目のとおりです。
■ 所有者	1 本件建物には私とその家族の計2人が住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 本件建物内には多数のクラックがあります。 ドアが固く、その開閉が悪いところがあります。

(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

- 本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番 8 2 7 4 - 1, 8 3 1 6）に接道している。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述、立入調査の結果から 2 枚目のとおりと認めた。
- 本件建物内には関係人の陳述のとおり損傷が認められた。
その他、床クロスに弛むところがあった。
- 本件マンションの外壁・エレベーターの壁付近にはクラックが認められた。
本件建物内のクラックは本件マンショの躯体の損傷の影響による可能性がある。
- 本件マンションの駐車場に関する情報は次のとおり
駐車場の有無 有り（賃貸方式、空きあり）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

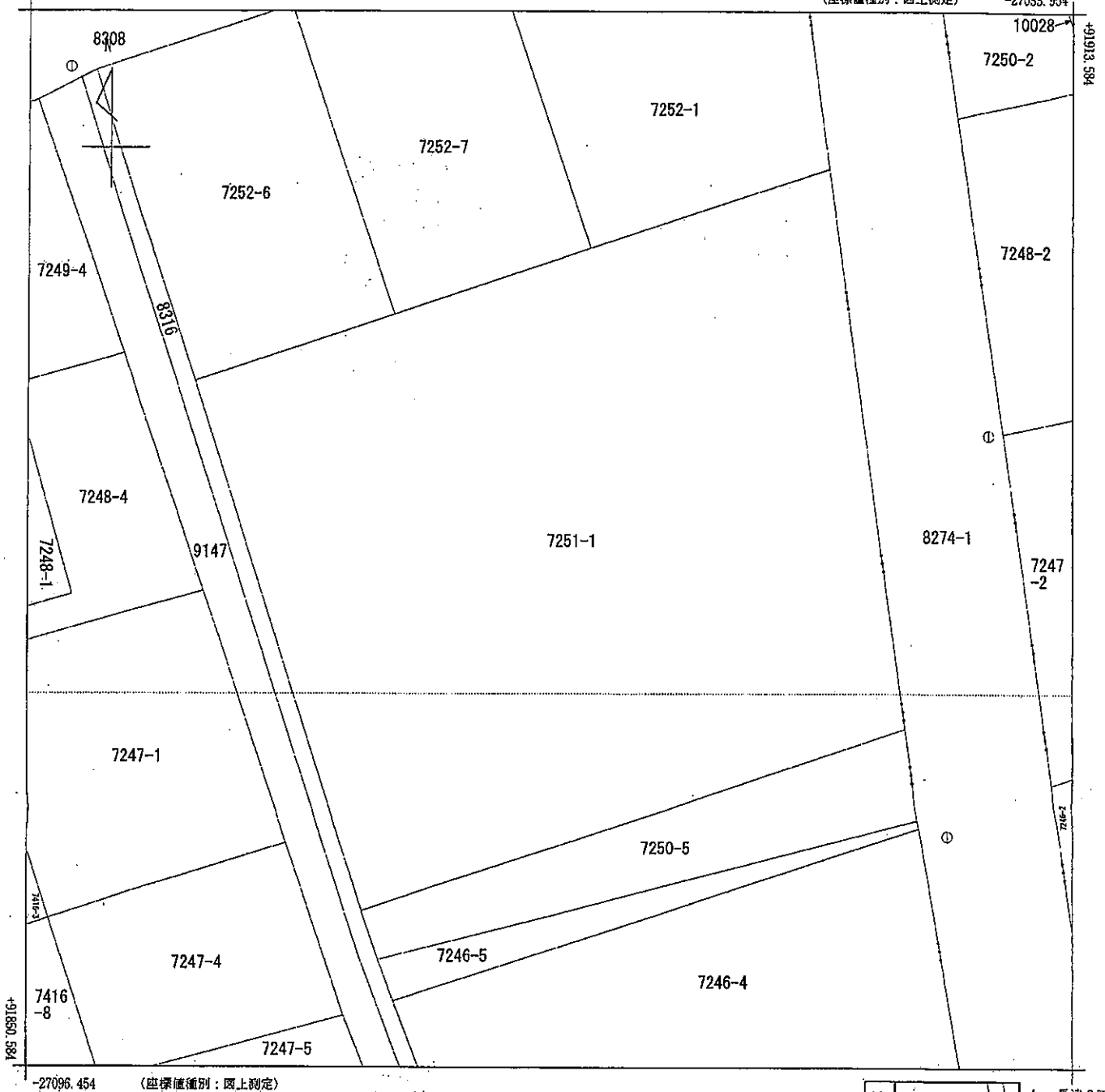
(調査経過用)

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 7月8日 (火) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 7月8日 (火) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月9日 (水) 12:50 - 13:10	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 7月9日 (水) 13:50 - 14:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 7月10日 (木) 8:50 - 9:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 7月31日 (木) 11:45 - 12:25	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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

(座標値種別：図上測定)

-27033.954



-27096.454

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

長津2丁目

A 長津2丁目

請求部分	所在	中間市長津二丁目				地番	7251番1			
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7月9日

福岡法務局八幡出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

A 4判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：平成7年3月16日

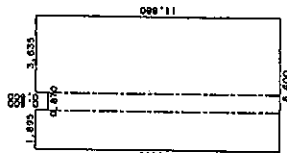
昭7年3月16日 736933
各階平面図 736933

建物図面
各階平面図

家屋番号
大字申請
7251番1の903

建物の所在
中間市太字中間字八辰田7251番地1

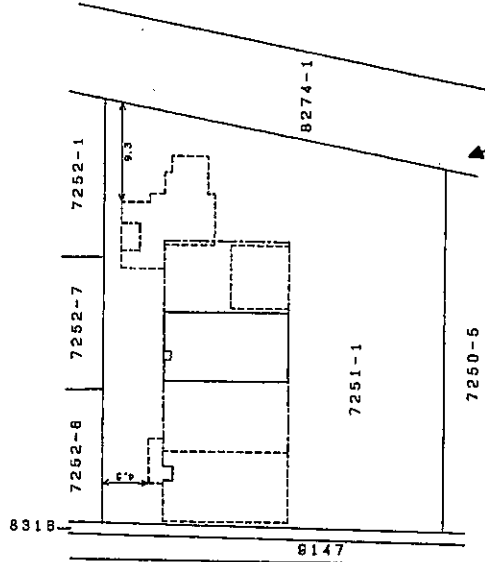
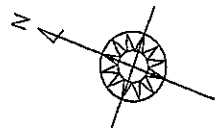
長津二丁目



求積表

11.880 X 1.895	=	22.512600
11.280 X 0.870	=	9.813600
11.880 X 3.635	=	43.183800
合計		75.510000
床面積		75.51㎡

写真撮影位置方向



建物の存する部分9階

建物番号 903

申請人

縮尺 1/250

作製者
[Redacted]
(平成7年2月24日作製)

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会九州支部)

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7月9日 福岡法務局八幡出張所 登記官

公用

(7枚目)

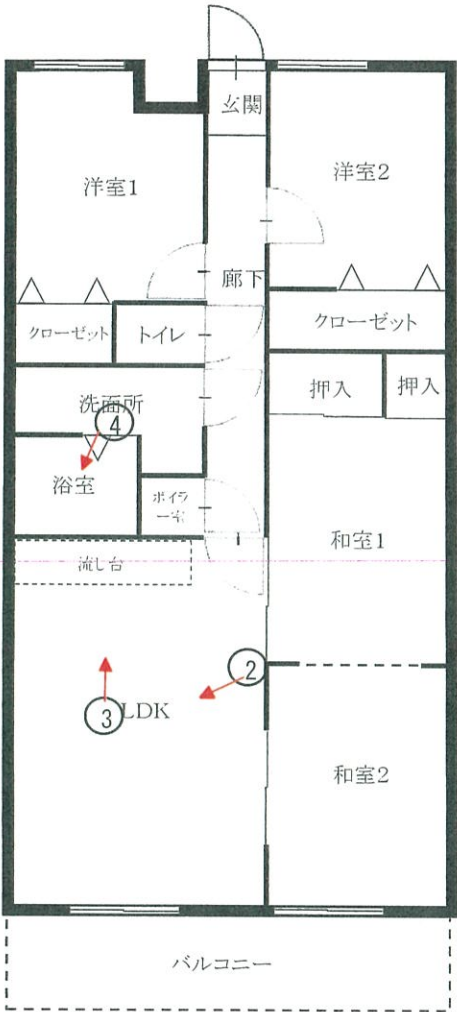
A4判に縮小

請求番号：14-2

間 取 図



写真撮影位置方向





No. 1

本件マンションの外観を撮影

本件マンション



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

(9枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和 7 年（ケ）第 64 号
令和 7 年 7 月 31 日 現地調査
令和 7 年 8 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
川 村 勇 人 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 3,670,000 円

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 上	現 況
1	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照
	所 在	中間市長津二丁目 7 2 5 1 番地 1	
	建 物 の 名 称	ソリーナマンション中間	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	長津二丁目 7 2 5 1 番 1 の 9 0 3	
	建 物 の 名 称	9 0 3 号	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	9 階部分 75.51㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所在及び地番	中間市長津二丁目 7 2 5 1 番 1	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,232.00㎡	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	敷 地 権 の 種 類	所有権	
	敷 地 権 の 割 合	259 / 10,000	
特 記 事 項			
・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積 (84.69㎡) を採用した。			
・ 敷地権の目的である土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示		中間市長津二丁目 1 3 番 8 － 9 0 3 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

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑豊本線「中間」駅の北西方、約150m。 西鉄バス「中間駅西口」停留所の北方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R 中間駅の西口、県道中間水巻線沿線に所在する混在住宅地域で、一般住宅、店舗兼住宅、中高層マンション等が混在した利用状況にある。 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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容 積 率	300%
	防火規制	準防火地域
画 地 条 件	規 模	1,232.00㎡
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」等参照。)
	間口・奥行	約34m・約40m
	接道関係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約8mの舗装県道とほぼ等高に接面。(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	土地利用の状況は「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、埋蔵文化包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ソリーナマンション中間
建物の用途	共同住宅 (総戸数 39戸)
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) 平成7年2月21日 経過年数 約 31 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 9 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建 合計床面積 3,267.72 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル張り ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全39台分(賃貸)
建物の品等	集会所 なし 管理人室 あり 使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	・共用部分(外壁、エレベーター付近の壁)にクラックが確認された。保守状態は劣ると判断する。
特記事項	・一棟の建物は、建築基準法に基づく建築確認(確認済証 平成6年4月7日付 第39-17号)及び完了検査(検査済証 平成7年3月1日付 第39-17号)の手続きを行っていることが確認された。 ・管理会社によると、2027年に大規模修繕が計画されているとのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階部分の中間住戸（南面採光）
床 面 積	登記記載 75.51㎡ 固定資産税評価証明書上 84.69㎡
間 取 り	4LDK、バルコニー約8㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 フローリング、タタミ ほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気、給排水設備 等
保 守 管 理 の 状 態	劣る (内壁、梁に多数のクラック、床の撓み、建具の不具合のほか、内装の汚れ、摩耗等が観察される。)
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認出来ないので、使用可能かどうかについては不明である。 ・共用部分も含め、クラックが多数見られるが、原因は不明である。建物の躯体に損傷が生じている可能性があるため、買受人において注意を要する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
280,000	84.69	0.24	5,690,000

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用(マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。)等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率(定額法)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、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を施して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.30 \times 0.80 = 0.24$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約31年

N : 経済的全耐用年数 約40年

q : 観察減価法による補正率 -20%

(保守管理の状態等を考慮)

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
29,100	1.00	1,232.00	1.00	259 / 10,000	930,000

ア 標準画地価格・・・基準地「中間（県）－１」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$30,300\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{104} = 29,100\text{円/㎡}$$

*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
0.95 × 1.00 × 1.15 × 0.95 = 1.04

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等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・・・・登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
5,690,000	930,000	1.04	6,880,000

ウ 個別格差・・・・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等々の
効用格差等を考量して査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
85,000	0.85	75.51	5,460,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有

建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因

の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの

比準価格を査定した。

イ 個別格差：積算価格と同様。ただし、保守管理が劣ることを考慮。

ウ 専有面積：登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおり
のウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定し
た。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 （円） ア×イ	調整割合
① 積算価格	6,880,000	1.00	6,880,000	10%
② 比準価格	5,460,000	1.00	5,460,000	90%
調整後の価格	5,600,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並び
にその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 （円） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価（敷金等） オ	評 価 額 （円） (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	5,600,000円	0.90	0.80	0.91	0円	3,670,000円

イ 市場性修正：クラックが多数見られることを考慮した。

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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「中間（県）－1」
所 在：中間市中央1丁目4258番1
住 居 表 示：中央1－8－10
価 格：30,300 円/㎡（対前年変動率 0.3%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：197㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成の住宅地域
接 面 街 路：南東側幅員約4.7m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：筑豊電鉄「筑豊中間」駅の北西方、道路距離550m
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 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 間取図	1 葉
5 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

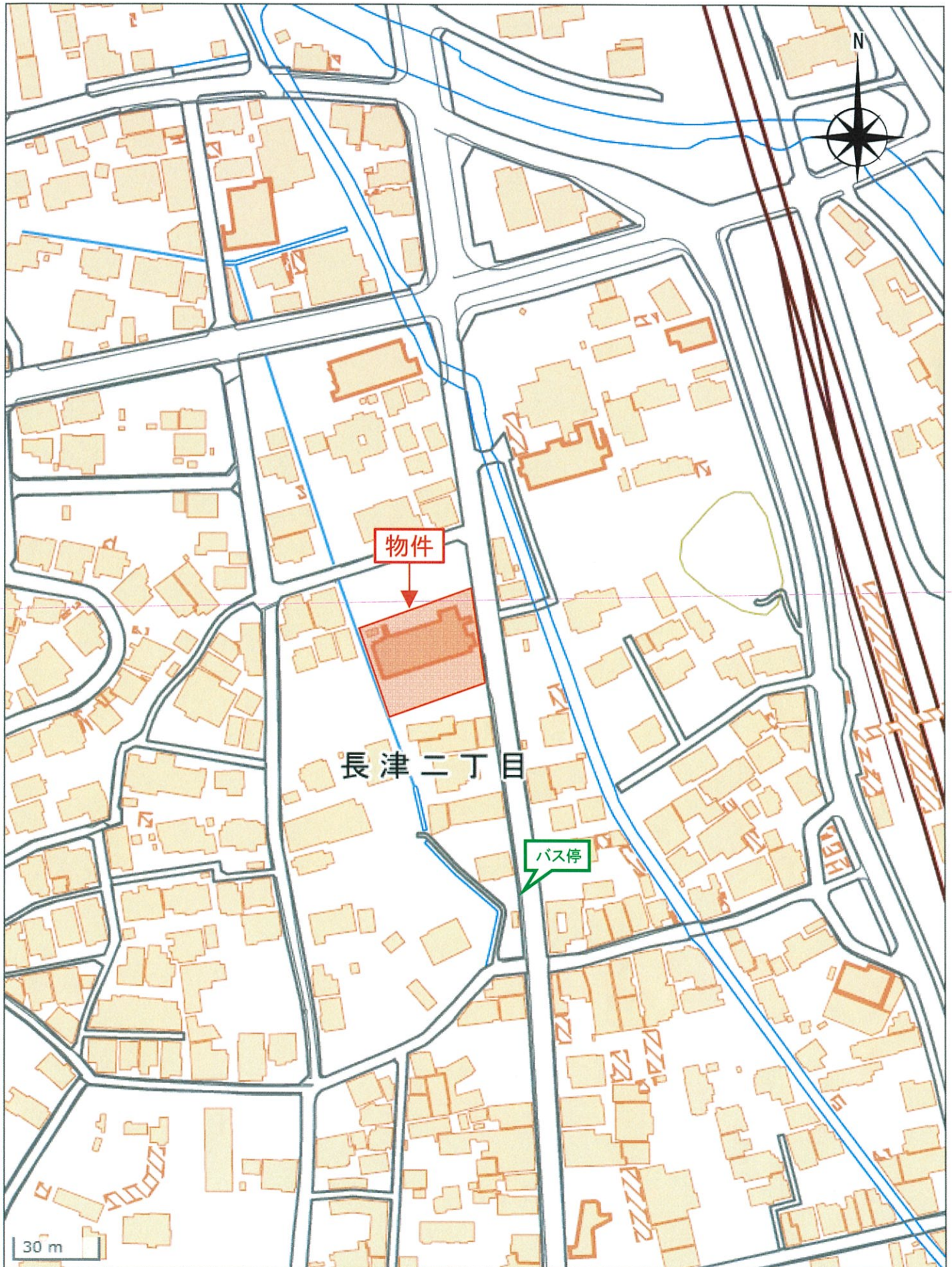
GSI Maps



「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