

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月24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 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月25日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月 8日 午前10時00分 場 所 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 2月24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 遠賀郡水巻町宮尾台
地 番 1272番161
地 目 宅地
地 積 287.81平方メートル

共有者 A 持分10分の6

2 所 在 遠賀郡水巻町宮尾台 1272番地161

家屋 番号 1272番161

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 48.88平方メートル
2階 46.81平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・事務所

構 造 プレハブ造平家建

床 面 積 約30平方メートル

共有者 A 持分10分の6



物件明細書

令和 8年 1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

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】

本件共有者A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, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 遠賀郡水巻町宮尾台
地 番 1 2 7 2 番 1 6 1
地 目 宅地
地 積 2 8 7 . 8 1 平方メートル

共有者 A 持分10分の6

2 所 在 遠賀郡水巻町宮尾台 1 2 7 2 番地1 6 1
家屋 番号 1 2 7 2 番 1 6 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 4 8 . 8 8 平方メートル
2階 4 6 . 8 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・事務所
構 造 プレハブ造平家建
床 面 積 約30平方メートル

共有者 A 持分10分の6



令和7年(ヌ)第33号
令和7年11月25日受理
令和7年12月16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 遠賀郡水巻町宮尾台
地 番 1 2 7 2 番 1 6 1
地 目 宅地
地 積 2 8 7 . 8 1 平方メートル

共有者 A 持分10分の6

2 所 在 遠賀郡水巻町宮尾台 1 2 7 2 番地 1 . 6 1
家屋 番号 1 2 7 2 番 1 6 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 4 8 . 8 8 平方メートル
2階 4 6 . 8 1 平方メートル

共有者 A 持分10分の6

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 北九州市上下水道局職員</p>	<p>本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。</p> <p>契約者氏名 A</p> <p>契約日 平成20年4月1日</p> <p>現在契約中</p>
<p>■ 土地建物共有者A</p>	<p>1 本件建物には私が一人で住んでいます。</p> <p>2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>3 内装業をしています。本件土地には塗料缶を置いています。</p> <p>4 本件土地の南側の法面が一部崩れています。</p> <p>5 未登記附属建物は私が建てました。同未登記建物のデッキ部分は違法建築に該当すると思います。擁壁の上に立てた箇所があるので危険な箇所があると思います。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

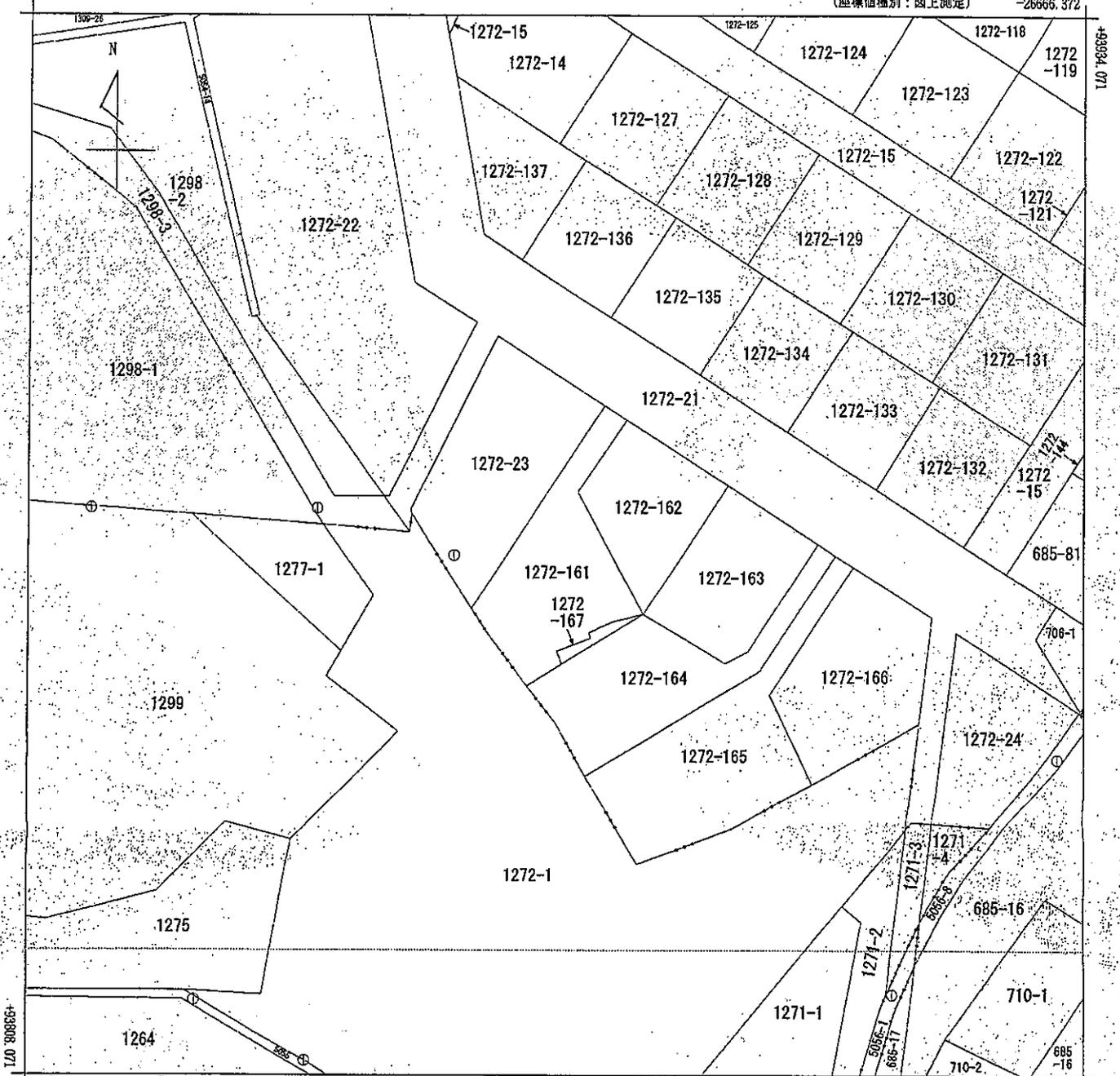
執行官の意見

- 本件土地は、公図のとおり、水巻町所有の道路（地番1272-21、地目は山林）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。
- 主たる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。
- 未登記附属建物の底地の一部は法面になっており、法面付近を歩くと危険な箇所があった。
- 本件土地には放置された塗料缶が存在した。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 11月25日 (火) 15:20 - 15:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 11月25日 (火) 15:30 - 15:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 11月26日 (水) 11:40 - 12:00	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 11月26日 (水) 15:30 - 16:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 12月10日 (水) 12:10 - 13:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (A立会い)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A 大字古田

請求分	所在	遠賀郡水巻町宮尾台				地番	1272番161			
出力尺	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月26日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：20-1
(1/1)



A 4判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：平成4年1月16日

公用

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11月26日

徳岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(7枚目)

請求番号：20-2

819993

昭和4年1月16日

新1272-161 後・新

地番	1272-161 1272-167
土地の所在	速賀郡水巻町菅尾台

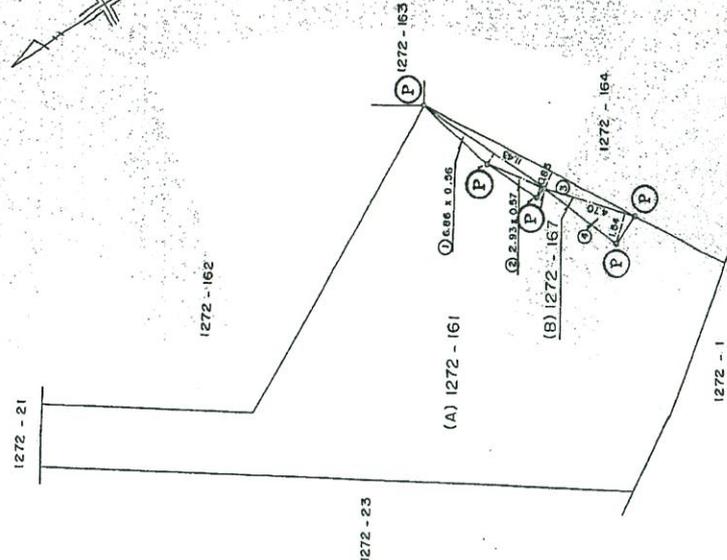
(B) 1272 - 167

1	6.86 × 0.56	=	3.8416
2	2.93 × 0.57	=	1.6701
3	1.143 × 0.85	=	9.7155
4	4.70 × 1.54	=	7.2380
	合 計		22.4652
	除		11.2326

(A) 1272 - 161

299,046.3㎡ - 11,232.6㎡ = 287,813.7㎡

地積測量図



種別	名称
C	コンクリート舗
D	アスファルト舗
K	瓦
	鉄

作製者

(平成4年1月14日作製)

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成4年8月4日

昭4年8月4日
各階平面図

820325

家屋番号 1272-161

建物の所在 遠賀郡水巻町宮尾台1272番地161

建物各階平面図

1階



求積表

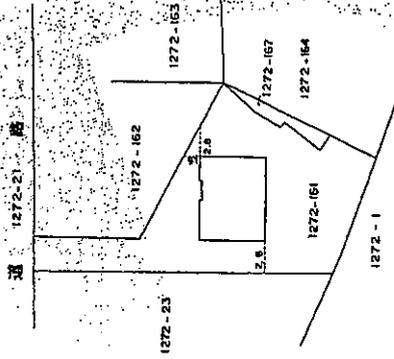
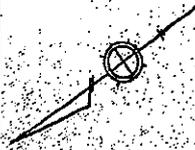
6.37 X 3.64	=	23.1888
6.14 X 1.82	=	11.1748
6.37 X 2.28	=	14.5236
合計		48.8872
床面積		48.88㎡

2階



求積表

6.37 X 3.64	=	23.1888
4.55 X 1.37	=	6.2335
6.37 X 2.73	=	17.3901
合計		46.8124
床面積		46.81㎡



作製者 土地家屋調査士

平成4年7月

縮尺 250

申請人

縮尺

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11月26日

福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

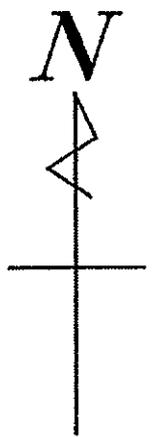
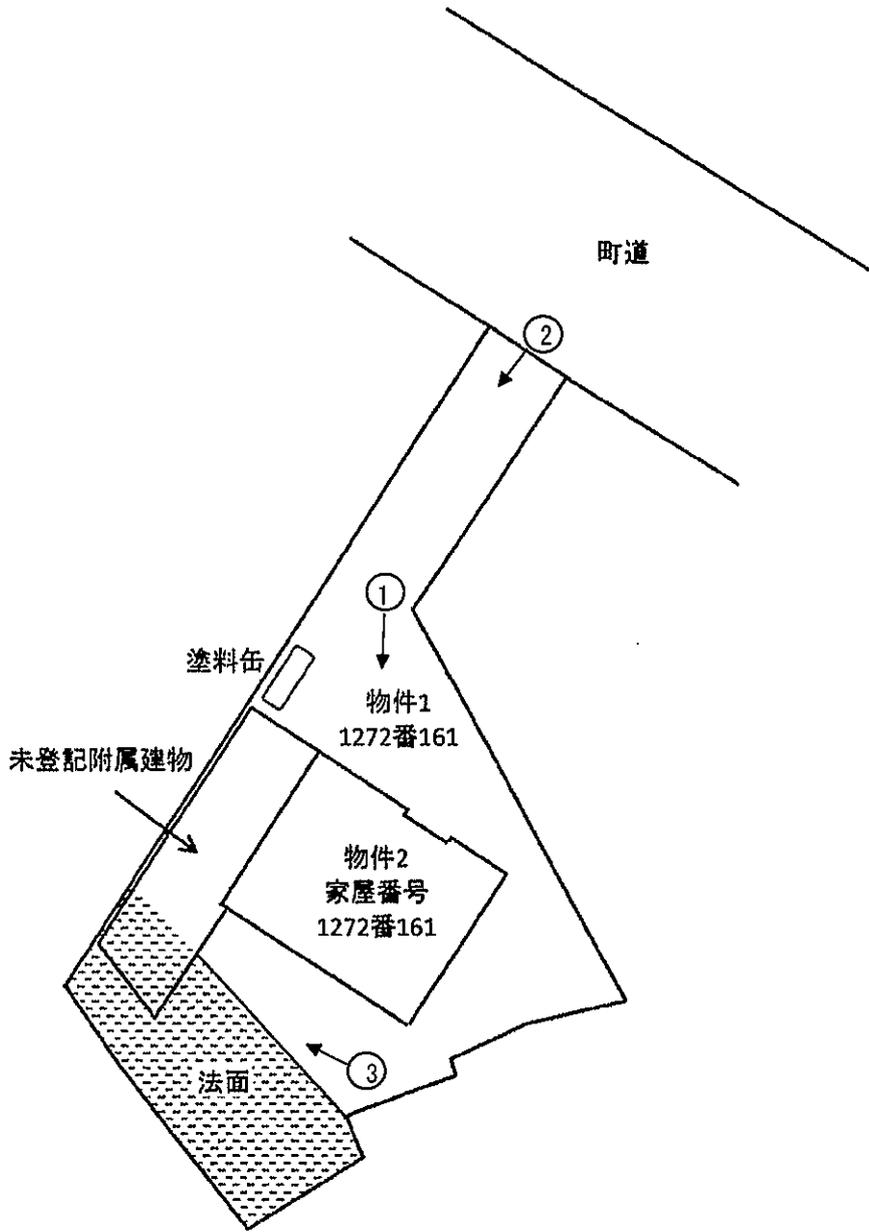
(8枚目)

公用

請求番号：20-3

土地建物位置関係図

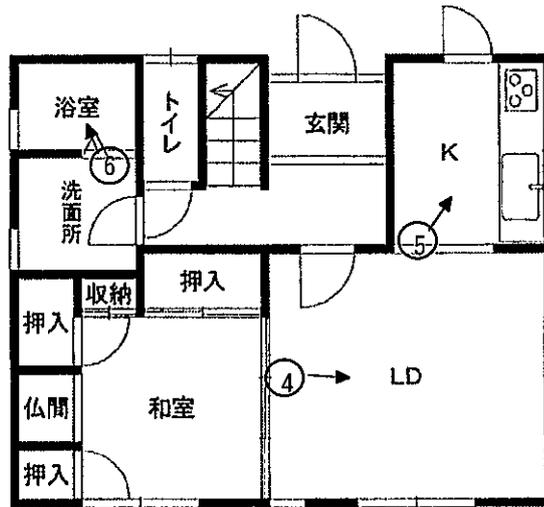
↑ 写真撮影位置方向



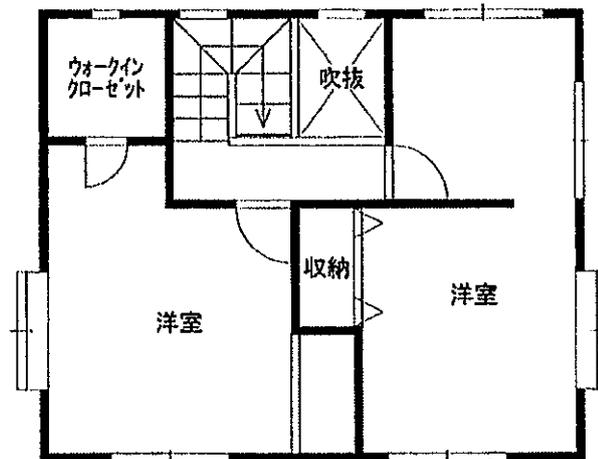
間取図

(物件2)家屋番号:1272番161

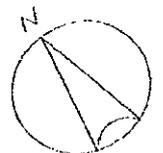
↑ 写真撮影位置方向



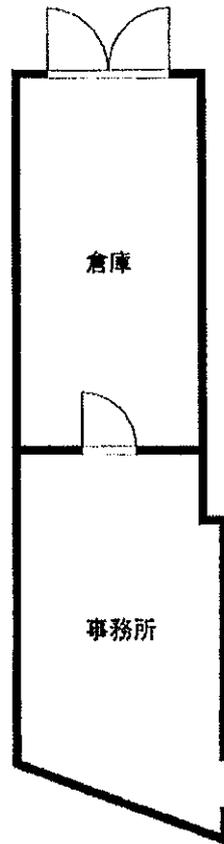
1階



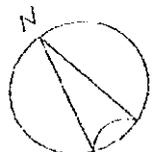
2階



未登記附属建物



プレハブ造平家建
倉庫・事務所 約30㎡



No. 1



本件建物の外観を撮影

主たる建物

未登記附属建物

No. 2



本件建物の外観を撮影

(接道からの写真)

主たる建物

未登記附属建物

No. 3



未登記附属建物と西側法面付近を撮影

未登記附属建物

法面

(12枚目)

No. 4



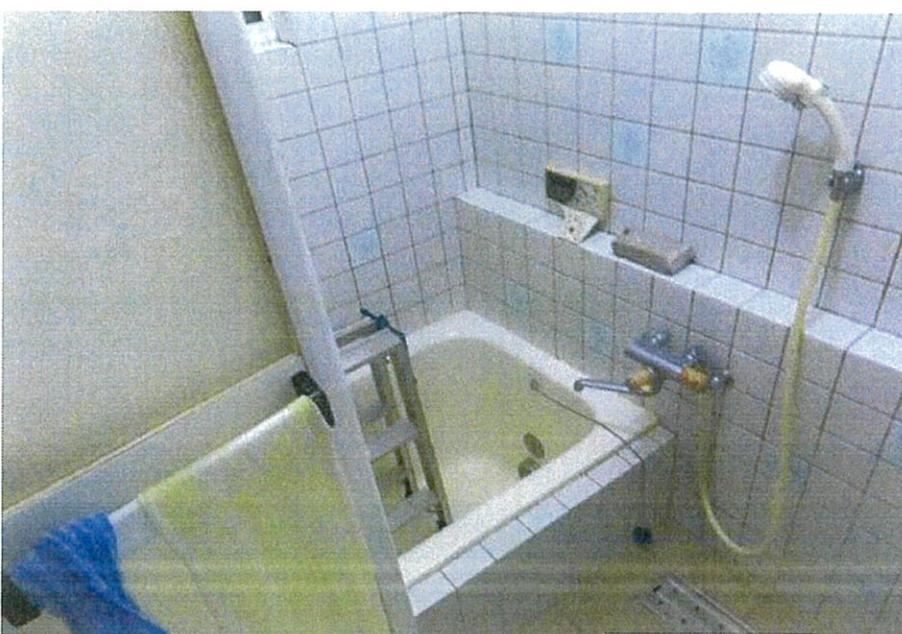
本件建物の室内を撮影

No. 5



本件建物の室内を撮影

No. 6



本件建物の室内を撮影

(13枚目)

令和7年(又)第33号
令和7年12月10日現地調査
令和8年1月5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 2,060,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,420,000 円
物件2 (建物)	金 640,000 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	所在地目地積	遠賀郡水巻町宮尾台 1272 番 161 宅地 287.81 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	遠賀郡水巻町宮尾台1272番地161 1272 番 161 居宅 木造スレート葺2階建 1階 48.88 m ² 2階 46.81 m ²	同上
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・持分6/10が評価の対象である。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・未登記附属建物（プレハブ造平家建、倉庫・事務所、約30m²）が存する。 ・持分6/10が評価の対象である。 		
住居表示	「遠賀郡水巻町宮尾台14番2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)	JR鹿児島本線「水巻」駅の南東方、約1.65km。 JR筑豊本線「東水巻」駅の北東方、約650m。 巡回バス「宮尾台公民館」停留所の南西方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	水巻町宮尾台地内に主として一般住宅が建ち並ぶ高台の既成住宅団地である。 地価は近年上昇傾向に推移しているが、地域環境等に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	非線引区域
	用途地域	第2種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	高さの最高限度：10m
画地条件	地積	287.81㎡ (登記地積)
	形状	不整形 (土地建物位置関係図のとおり)
	間口	約3m
	奥行	最大約30m
	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	北東側で幅員約9mの舗装町道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に等高に接面。	
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：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、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。 ・敷地の南西側が法面となっており一部崩れている模様である。また、平坦地部分とは3m超の高低差を有しているため、再建築時等には福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるが、詳細については関係当局に確認を要する。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・土砂災害警戒区域等の指定はないが、新たな調査箇所になっている。・評価上は、上記法面に関連する事項は、一括して市場性減価において考慮する。・土地の上に放置された塗料缶が存する（注記に留め減価なし）。
---------	---

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	<p>建築年月日（登記記載）： 平成4年7月10日 新築</p> <p>経 過 年 数： 約 34 年</p> <p>経済的全耐用年数： 約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数： 約 0 年</p>
仕 様	<p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：スレート葺</p> <p>外 壁：サイディングボードほか</p> <p>天 井：クロス貼ほか</p> <p>床：フローリング、カーペットほか</p> <p>内 壁：クロス貼ほか</p> <p>設 備：電気、ガス、給排水設備等</p> <p>そ の 他：特記なし</p>
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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：3LDK （別添「間取図」参照）</p>
品 等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	経年から見れば良好（内装はリフォームされており、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・未登記附属建物（プレハブ造平家建、倉庫・事務所、約30㎡、築年不詳、維持管理の状態：やや劣る）が存する。当該未登記附属建物の一部は法面上に存し危険な状態にあり、また、法令に適合していない可能性がある。

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）

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	36,300	0.80	287.81	0.90	7,520,000

【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「水巻(県)ー2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{87} & = & 36,300\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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
0.96 × 1.05 × 0.87 × 0.99 = 0.87

イ 個 別 格 差：形状
0.80

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	95.69	0.10	2,110,000
未登記 附属	75,000	30	0.08	180,000
			合計	2,290,000

ウ 現価率：(査定)

・物件2は、建築後約34年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正(0%)を施して現価率を査定した。

(物件2)

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.00) & = 0.10 \end{array}$$

・未登記附属建物は、築年不詳であるが既に経済的耐用年数を満了していると認められる。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正(-20%)を施して現価率を査定した。

(物件2)

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.20) & = 0.08 \end{array}$$

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	7,520,000	0.10	場所的利益	750,000

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) 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	持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	7,520,000	－ 750,000	6/10		0.50	0.70	1,420,000
2	2,290,000	＋ 750,000	6/10	1.00	0.50	0.70	640,000
一括価格(合計)							2,060,000

ウ 持分：登記記載の持分による。

エ 占有減価修正：修正の必要は無い。

オ 市場性修正：南西側に法面が存し一部崩れている模様である点、当該法面上に法令に適合していない可能性がある未登記附属建物の一部が存し危険である点、「がけ条例」の適用を受ける可能性がある点、土地・建物共に売却対象が持分6/10である点を考慮した。

カ 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「水巻(県)－2」
所在：遠賀郡水巻町二東1丁目317番9
住居表示：「二東1－14－8」
価格：31,000 円/㎡ (対前年変動率 3.3%)
価格時点：令和7年7月1日
地積：192 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅のほか共同住宅等も見られる郊外の住宅地域
接面街路：北側幅員約 4.3m 町道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR筑豊本線「東水巻」駅の西方、道路距離1.1km。
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 間取図	2 葉
4 現況写真	3 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