

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 鶴 努

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 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22日 午前 9時30分 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月13日 午前 9時50分 場 所 福岡地方裁判所第4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, 損害保険会社, 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。同証明書の交付については, 物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。
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 3月25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 | 糸島市前原駅南三丁目 |
| | 地 番 | 334番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糸島市前原駅南三丁目334番地10 |
| | 家屋 番号 | 334番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.77平方メートル
2階 39.74平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月23日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河野 広和

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】

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】

売却対象外の土地(地番334番9)を通行のため無償で利用している。

《 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 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 糸島市前原駅南三丁目
地 番 334番10
地 目 宅地
地 積 330.58平方メートル
- 2 所 在 糸島市前原駅南三丁目334番地10
家屋 番号 334番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 81.77平方メートル
2階 39.74平方メートル



令和6年(ヌ)第92号
令和6年11月19日受理
令和7年1月14日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石橋 彰

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 糸島市前原駅南三丁目 |
| | 地 番 | 334番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糸島市前原駅南三丁目334番地10 |
| | 家屋 番号 | 334番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.77平方メートル
2階 39.74平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、住居として私と家族で住んでおり、第三者に賃貸はしていません。2 本件建物を増築したことはありませんが、廊下がブカブカになったので2年前くらいに床を張り替えました。3 本件建物の屋根は壊れ、雨樋は台風の際に飛んでいきました。4 本件土地付近は、大雨が降ると本件建物の床あたりまで水が浸水してきます。5 ペットは30年前に飼っていましたが、現在は飼っていません。6 私は、本件建物の新築時（昭和52年2月26日：当時は所有者の父が所有者）から本件建物に住んでいます。公図上に本件土地と道路の間に他人の所有の土地（334-9）が残っていることは本日執行官から説明を受けるまで知りませんでした。私は334-9の父も自分の土地であるとの認識で現在まで継続して占有してきました。その土地の所有者Aさんという名前の方も聞いたこともありません。本件土地と接する道路を舗装するときも334-9の土地を含めた部分について私の土地として説明を行い、舗装してもらいました。市の担当者からそのことについて何も言われませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道等)

本件土地は、公図のとおり334-9(登記簿上の所有者A)を挟み、公衆用道路(無番地(公図上の表記は「道」))に接道している。

2 (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。隣地との境界と思われる付近には、334-9に接する部分以外はブロック塀等が存在し、現状の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。ただし、本件土地西側に境界標らしきものの存在(写真No.8参照)以外、境界標はなかった。

3 (占有状況等)

本件建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目のとおりと認めた。

4 (334-9の土地について)

本件土地に接する334-9の土地について本件所有者は、家を新築した昭和52年2月26日以降の前所有者の占有を引き継いで現在まで、所有の意思をもって占有を継続していると主張し、本件建物の建築確認当時(昭和48年)の申請時における状況については評価書記載のとおりである。しかし、334-9の土地所有者Aに郵便により調査を行ったところ、登記簿謄本記載の住所地に郵便は届かず、調査不能であったがA又はその承継人から所有権の主張がなされ認められた場合は本件土地は袋地となる可能性がある。

5 (損傷等)

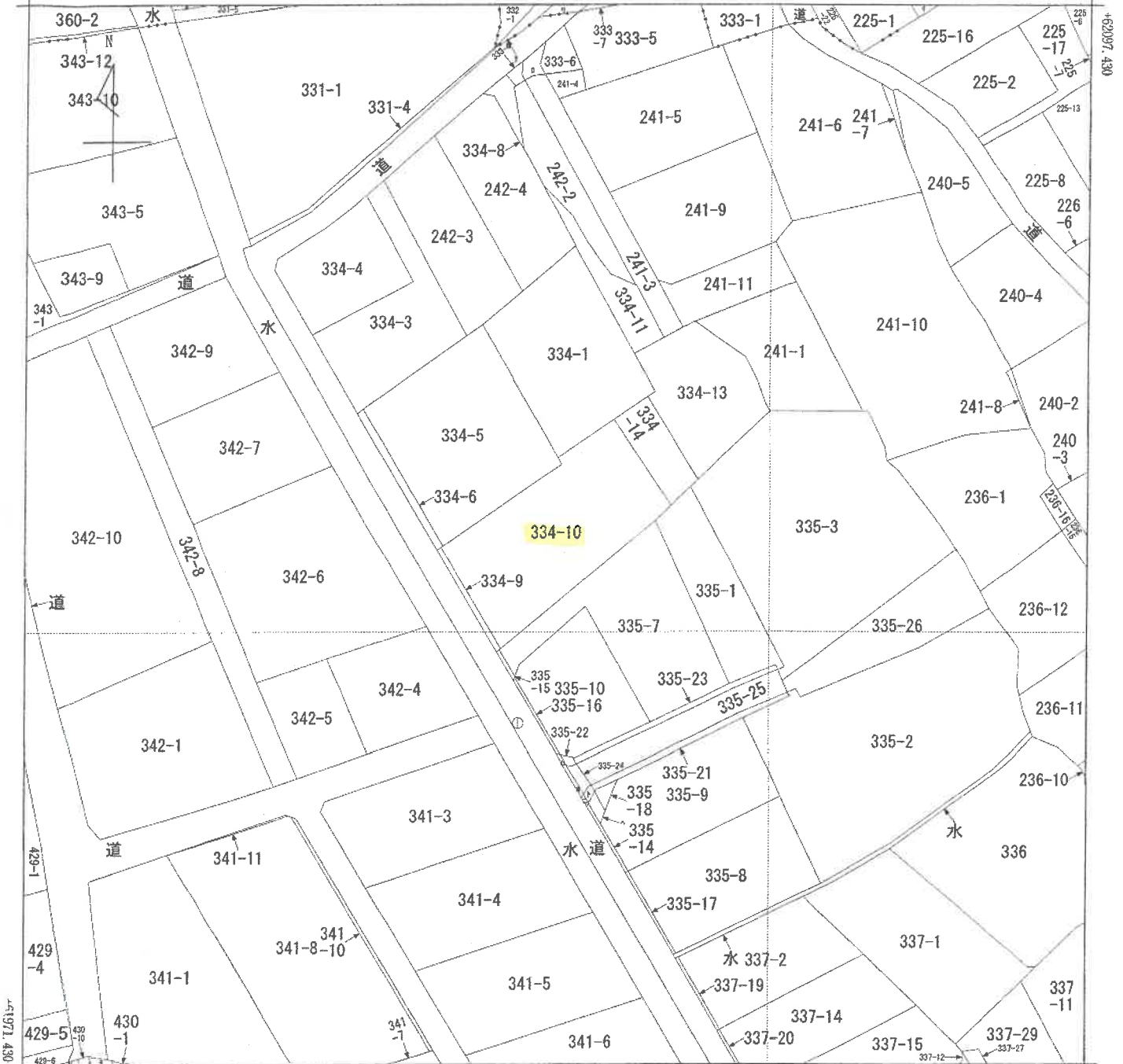
本件建物には経年相当と思われる汚損の他に、次のような損傷が認められる。

- ① 屋根の一部は破損している
- ② 玄関は雨漏りをしている(写真No.5参照)
- ③ 2階階段横の壁が破損している(写真No.6参照)

(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 6年 11月19日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求 (糸島市役所に郵送)
R 6年 11月23日 (土) 14:55 - 15:05	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 6年 11月28日 (木) 10:00 - 10:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 6年 11月28日 (木) 14:40 - 15:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
R 6年 12月16日 (月) 15:00 - 15:20	執行官室	334-9の土地所有者に文書照会
(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, 立会人, 解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, , 立会人を立ち合わせ, 技術者に開錠させて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。		

(注)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり



-74108.359 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 前原中央1丁目
 前原中央1丁目
 前原駅南3丁目

A 前原中央1丁目

請求部	所在	糸島市前原駅南三丁目			地番	334番10	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類 地籍図
作成年月日	昭和36年11月			備付年月日(原図)	補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月28日
 福岡法務局西新出張所
 登記官

請求番号：4-1
 (1/2)

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和48年2月26日

前 334-1 後 新

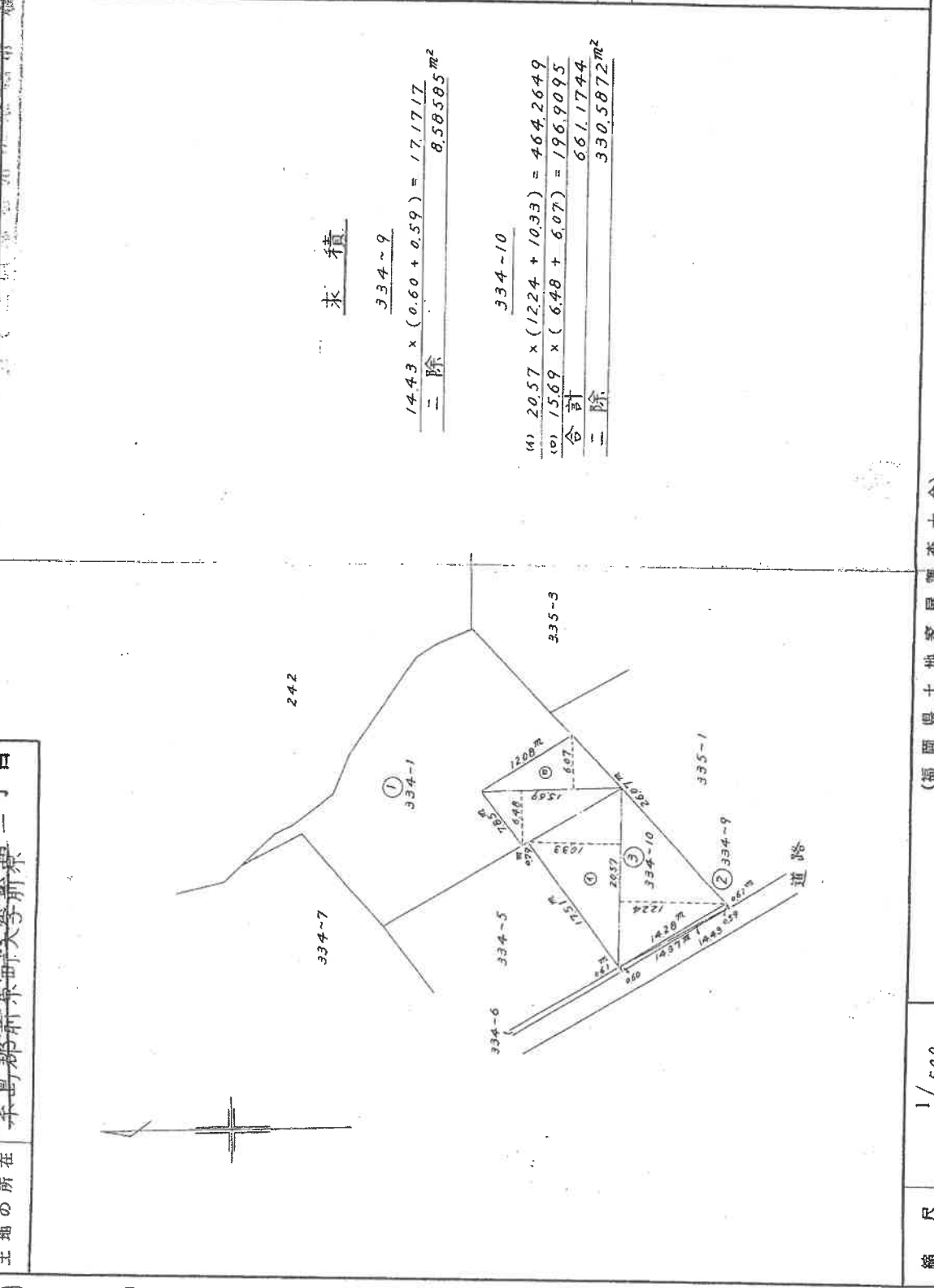
234958

地積測量図

番 334-1, 334-10

土地の所在 糸島郡前原町三丁目

製作年月日 昭和48年2月24日	製作者 [Redacted]
申請人 [Redacted]	



求積

334-9

$$14.43 \times (0.60 + 0.59) = 17.1717$$

二除

$$8.58585 \text{ m}^2$$

334-10

$$(1) 20.57 \times (12.24 + 10.33) = 464.2649$$

$$(2) 15.69 \times (6.48 + 6.07) = 196.9095$$

合計 661.1744

二除 330.5872 m²

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6年11月28日

福岡法務局西新出張所

登記官

公用

登記年月日：昭和52年3月4日

619181

建物各階平面図

家屋番号 334-10

建物の所在 福岡県糸島郡前原町大字前原334番地-10

糸島市 前原駅前角三丁目

52-134

製作年月日 昭和52年3月 / 日	製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
----------------------	------------------	-------------------

壹階

求積
1. 3640 × 0.970 = 3530.80
2. 4550 × 3.640 = 16562.00
計 39292.80
床面積 39㎡74

貳階

求積
1. 4550 × 1.030 = 4686.50
2. 365 × 2.275 = 830.375
計 5516.875
床面積 55㎡77

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500 1/200

これは図面に記載されている内容を証明した簿面である。
令和6年11月28日 福岡法務局西新出張所

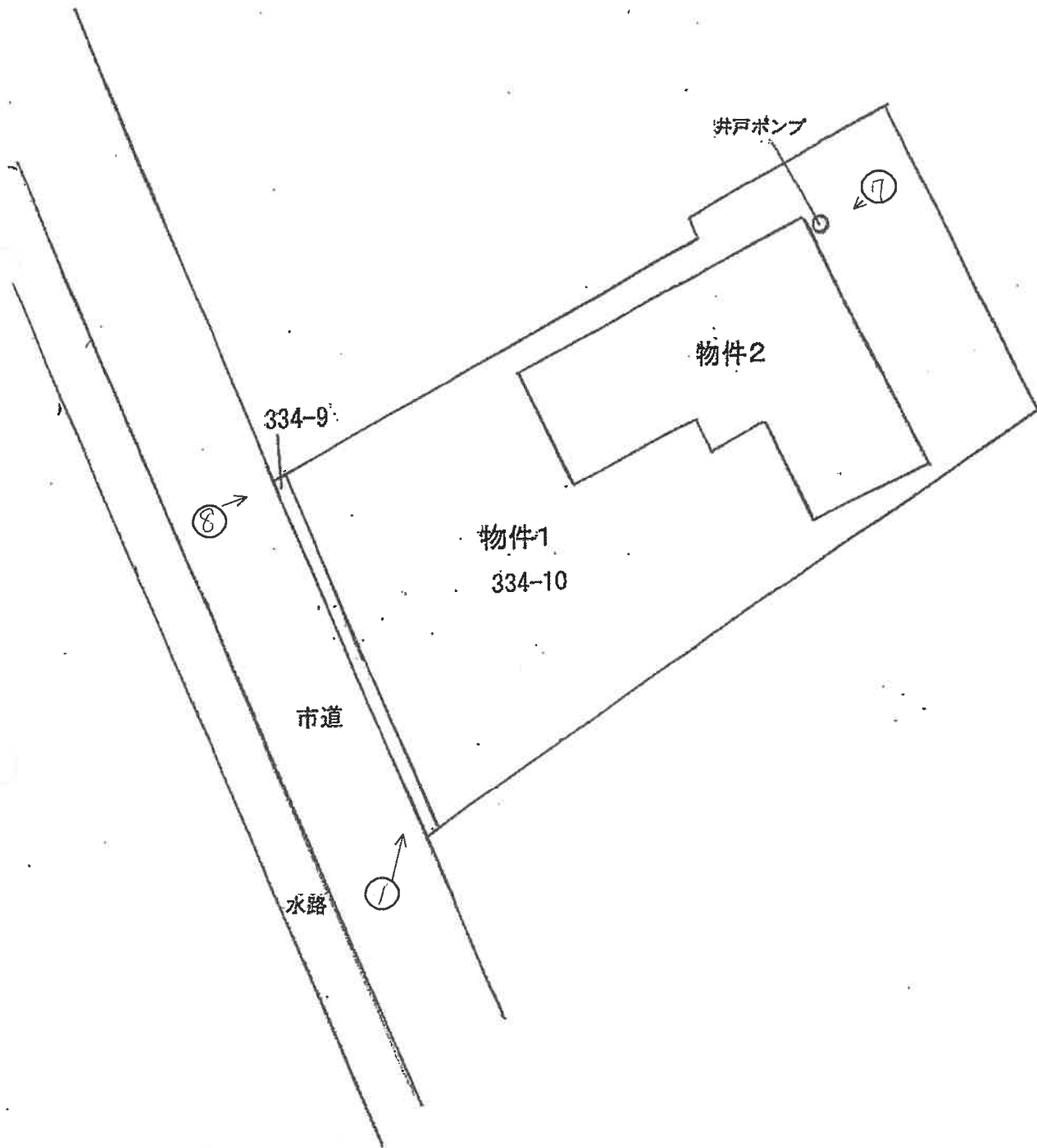
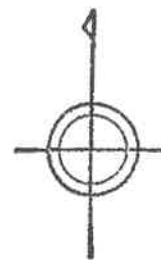
登記官

公用

A4判に縮小

請求番号：4-3

土地建物位置関係図



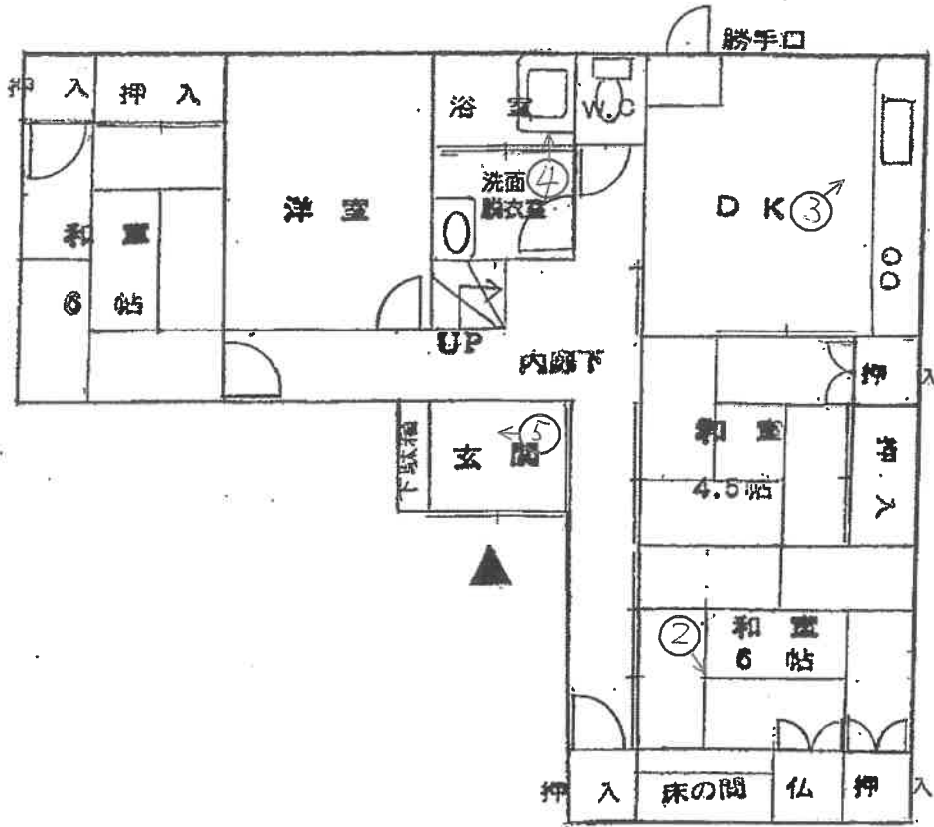
間取図

↑ 写真番号の撮影方向
○

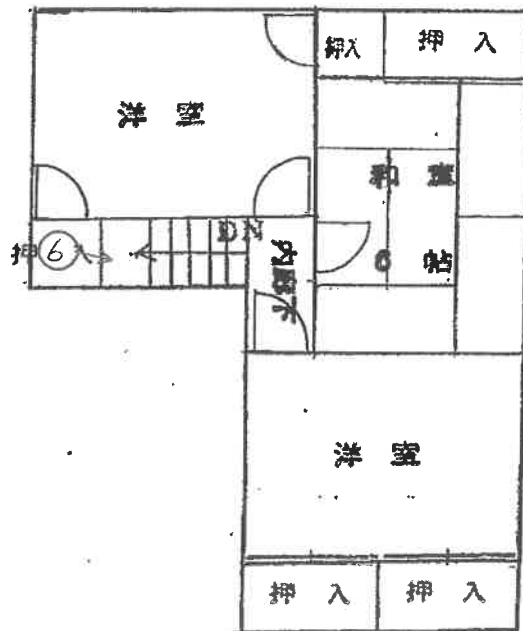


物件2

1階



2階



No. 1

本件建物の外観を撮影



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. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

井戸及び井戸ポンプを撮影



No. 8

境界標らしきものの付近



令和6年(又)第92号
令和6年11月28日現地調査
令和6年12月26日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

税 田 健 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,550,000 円
物件2 (建物)	金 6,160,000 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 地番 地目 地積	糸島市前原駅南三丁目 334番10 宅地 330.58㎡	特記事項のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	糸島市前原駅南三丁目334番地10 334番10 居宅 木造瓦葺2階建 1階 81.77 ㎡ 2階 39.74 ㎡	同左
番号	特記事項		
1	・地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	糸島市前原駅南三丁目5番7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筑肥線「筑前前原」駅の南東方、約280m。 昭和バス「前原駅北口」停留所の南東方、約330m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、JR筑肥線軌道敷南側に近接の一般住宅の外、アパート等の共同住宅が混在する住宅地域である。糸島市中心部に比較的近く、最寄駅や商業施設をはじめ生活利便施設にも近い為便益性は比較的優る。周辺も含め今後とも住宅地区として堅調に推移していくものと予測する。	
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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	指定なし
画地条件	地積	330.58㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口	約14m
	奥行	約26m
	接道関係	一方路地
接面道路の状況	南西側で幅員約4mの舗装市道と等高に接面(建築基準法上の第41条1項道路に該当)。	
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 : 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。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・評価対象地：地番334番10と前面道路との間には、地番334番9の筆が介在し、登記上、他人名義で、地目は公衆用道路となっている。糸島市役所建設課調査によると、当該334番9の筆は対象地前面の市道には含まれず、市としては当該筆のことは分からないとのことである。 ・又、福岡県土整備事務所建築審査係調査によれば、物件2の建物は、昭和48年に建築確認申請が行われ、その際地番334番10と共に334番9の土地も敷地の一部として申請され、確認の許可もおりて建物が建築されている。同じ並びの隣接地を含む数画地も前面市道との間に細長い筆が介在するが、これらも道路ではなく敷地の一部として建築確認が申請され、許可を受け建物が建っている。従って、当該334番9の土地も本件建物の敷地として扱って構わないのではないかとのことである。 <p>以上の調査結果から、当該334番9の土地は道路敷地ではないものと判断する。ただ、所有関係が現時点では明らかでない為、本件評価においては評価数量には含めないが、物件1の土地と一体利用できるものと判断して評価を行うこととする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件2の建物の北東部に井戸ポンプが1個存する。 ・評価対象地の周辺は大雨が降ると前面の水路があふれ道路がつかってしまふ。数年毎に床上や20～30cmの浸水被害を受けてしまうとのことである。
----------------	--

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	<p>建築年月日（登記記載）：昭和52年2月26日 新築</p> <p>経過年数：約48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：瓦葺</p> <p>外壁：モルタル塗 ほか</p> <p>天井：合板 ほか</p> <p>床：フローリング、畳 ほか</p> <p>内壁：合板 ほか</p> <p>設備：電気、給排水設備 等</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：7DK</p> <p>（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	<p>劣る</p> <p>・全耐用年数を経過し、全体に老朽化、痛みが認められる。特に屋根が破損し、玄関は雨漏りをしており、又、2階階段の内壁が破損している。</p> <p>詳細は現況調査報告書のとおり。</p>
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、動作確認まではできないため、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）

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	76,000	1.00	330.58	0.90	22,610,000

【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：公示地「糸島-3」の地価公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 76,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：ない 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 × 0.95 × 1.10 × 1.00 = 1.08

イ 個別格差：ない 個別格差
1.00 = 1.00

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来発生する解体費用等を考慮して▲10%と査定した。

(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	200,000	121.51	0.03	730,000

ウ 現価率：(査定)

物件2は、建築後約48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5%を基本に観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2：} & & 0.05 & \times & (1-0.4) & = & 0.03 \end{array}$$

* 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	22,610,000	0.40	法定地上権	9,040,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	22,610,000	－ 9,040,000	/	0.90	0.70	8,550,000
2	730,000	＋ 9,040,000	1.00	0.90	0.70	6,160,000
一 括 価 格 (合 計)						14,710,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 数年毎に大雨の際、浸水被害のリスクがある為、市場性減価を▲5%と査定。

前面道路との間に介在する地番334番9の筆、登記地積8.58㎡は、現況調査報告書のとおり所有関係が不明なままである。従ってこの点で市場性が劣る為、▲5%と査定し、市場性減価を計▲10%と査定した。

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

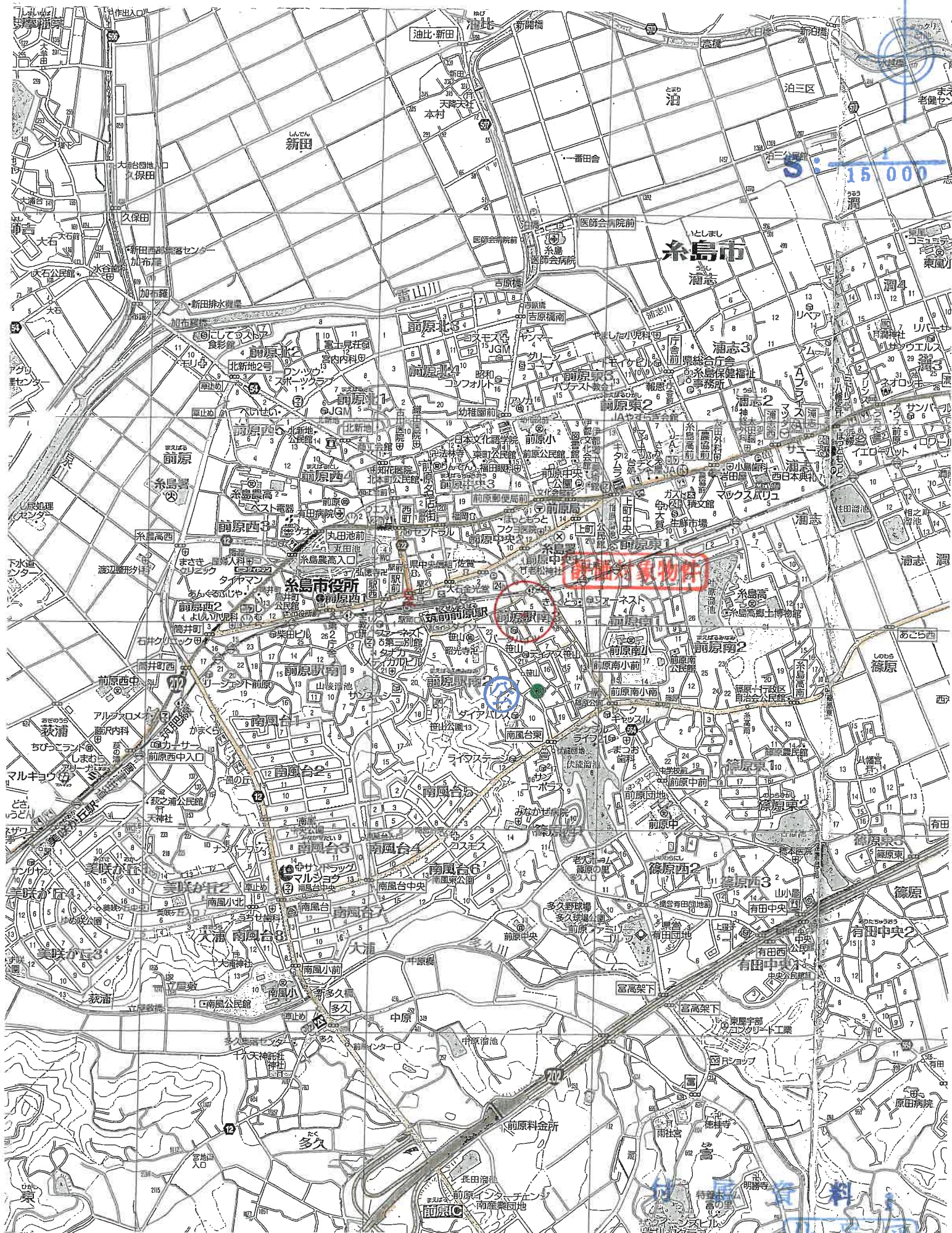
公示地標準価格：公示地「糸島-3」
所 在：糸島市前原南3丁目938番17
住 居 表 示：「前原南3-20-42」
価 格：76,000 円/㎡ (対前年変動率 +8.9%)
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：168 ㎡
地 域 の 概 要：一般住宅のほか共同住宅等もみられる住宅地域
接 面 街 路：南西側幅員約 7 m市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR筑肥線「筑前前原」駅の南東方、道路距離560m
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	1 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	1 葉

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況報告書を参照)

以 上



「昭文社『街の達人 福岡便利情報地図』2014年2版」より引用

資料 位置図

