

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 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 9 月 24 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 8 月 12 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18, 570, 000 14, 856, 000	一括	3, 714, 000	72, 033	30, 871
1	5, 640, 000				
2	12, 930, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 筑紫野市大字牛島 |
| | 地 番 | 4 3 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市大字牛島 4 3 6 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 4 3 6 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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

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 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 筑紫野市大字牛島
 地 番 436番24
 地 目 宅地
 地 積 278.00平方メートル

- 2 所 在 筑紫野市大字牛島436番地24
 家屋 番号 436番24
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 57.13平方メートル
 2階 55.48平方メートル

令和7年（ケ）第42号
令和7年4月15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

執行官 井手 義治

（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 | 筑紫野市大字牛島 |
| | 地 番 | 4 3 6 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市大字牛島 4 3 6 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 4 3 6 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
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上に下記建物を所有して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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居宅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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号	
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
■所有者の妻	1 本件建物は、所有者が妻の私と共に2人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。本日は所有者が仕事で出ており、私が代わりに立会いをします。 2 本件建物については、特に大きな損傷等はありません。ただし、リビングの窓ガラスが割れたのでガムテープで補修しています。 3 本件建物内で猫1匹を飼っており、壁クロス等に引っ掻き傷が複数箇所にあります。 4 本件土地について、隣地との境界に争いはありません。

(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

■ 1 (接道)

本件土地は、公図のとおり、公道(公図上の表記は「道」)に接道している。

なお、本件土地は道路から宅盤まで相当の高低差があり階段が設置されている。また、法地には何ら法面保護の措置をせずシートが被せられているのみである。

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。境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

3 (占有状況等)

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

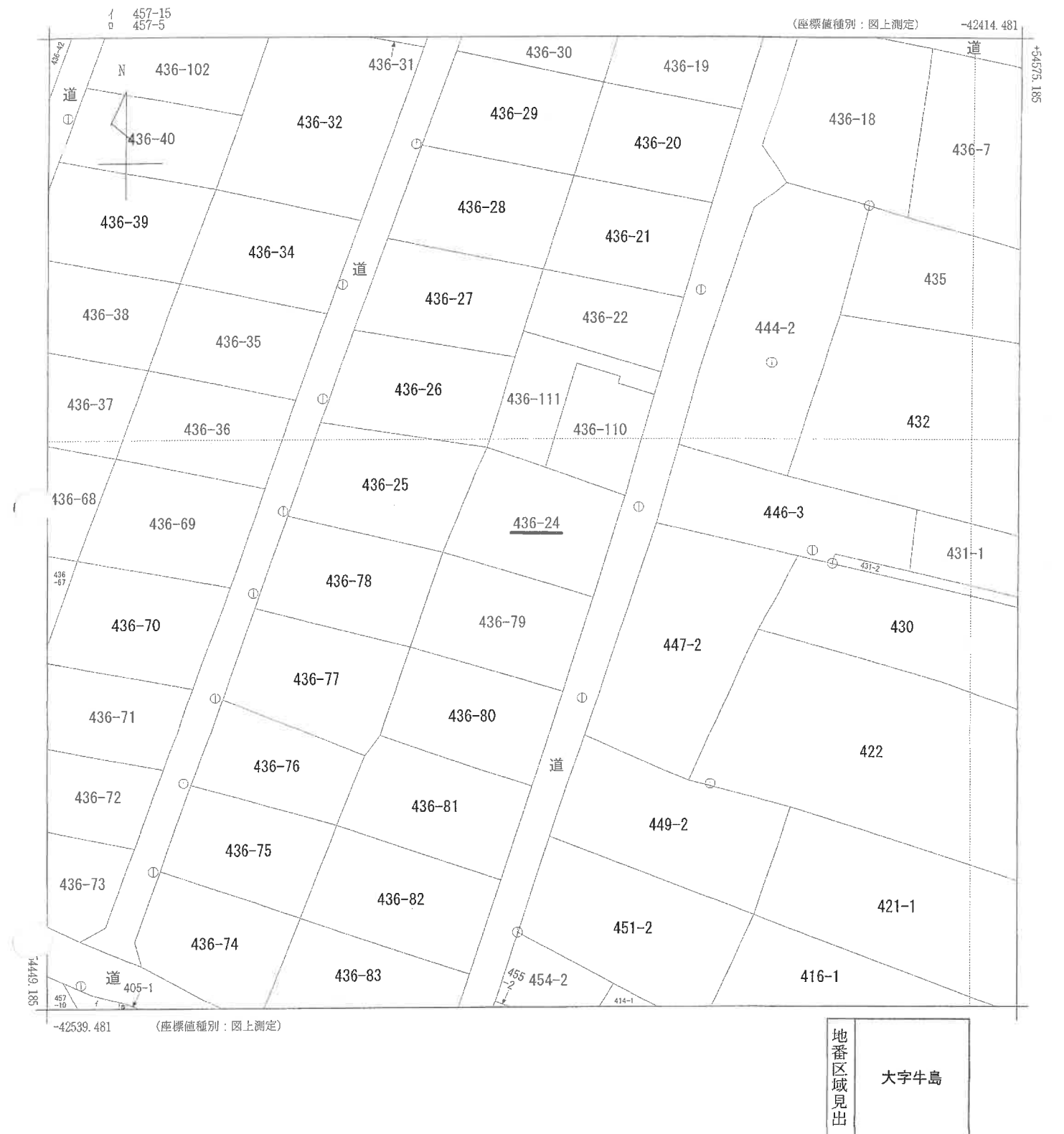
4 (損傷等)

本件建物については、関係人の陳述のほか全体的に経年によると思われる壁クロス等の汚損が見受けられた。

(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 4 月 15 日 (火) 11:10 - 11:20	執行官室	建物図面請求
R 7 年 4 月 18 日 (金) 11:40 - 12:00	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 4 月 18 日 (金) 12:20 - 12:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 5 月 22 日 (木) 10:00 - 10:20	物件所在地	全戸不在, 外形的状況調査
R 7 年 5 月 29 日 (木) 14:00 - 14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者の妻から口頭聴取
(特 記 事 項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていないと予想されたので, 立会人 を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて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



請求部	所在	筑紫野市大字牛島				地番	436番24			
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4月18日
福岡法務局筑紫支局

請求番号：13-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：令和3年10月19日

公用

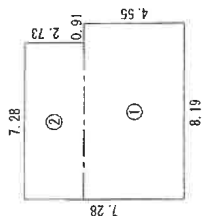
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月18日 福岡法務局筑紫支局

各階平面図 建築物図面

家屋番号 436-24

建築物の所在 筑紫野市大字牛島436番地24

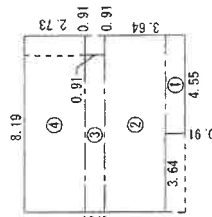
1階



求積表

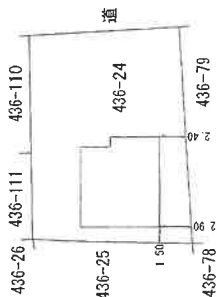
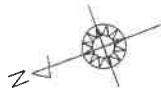
①	8.19 × 4.55	=	37.2645
②	7.28 × 2.73	=	19.8744
合計			57.1389
床面積			57.13 ㎡

2階



求積表

①	4.55 × 0.91	=	4.1405
②	8.19 × 2.73	=	22.3587
③	7.28 × 0.91	=	6.6248
④	8.19 × 2.73	=	22.3587
合計			55.4827
床面積			55.48 ㎡



製作者

申請人

縮尺

250

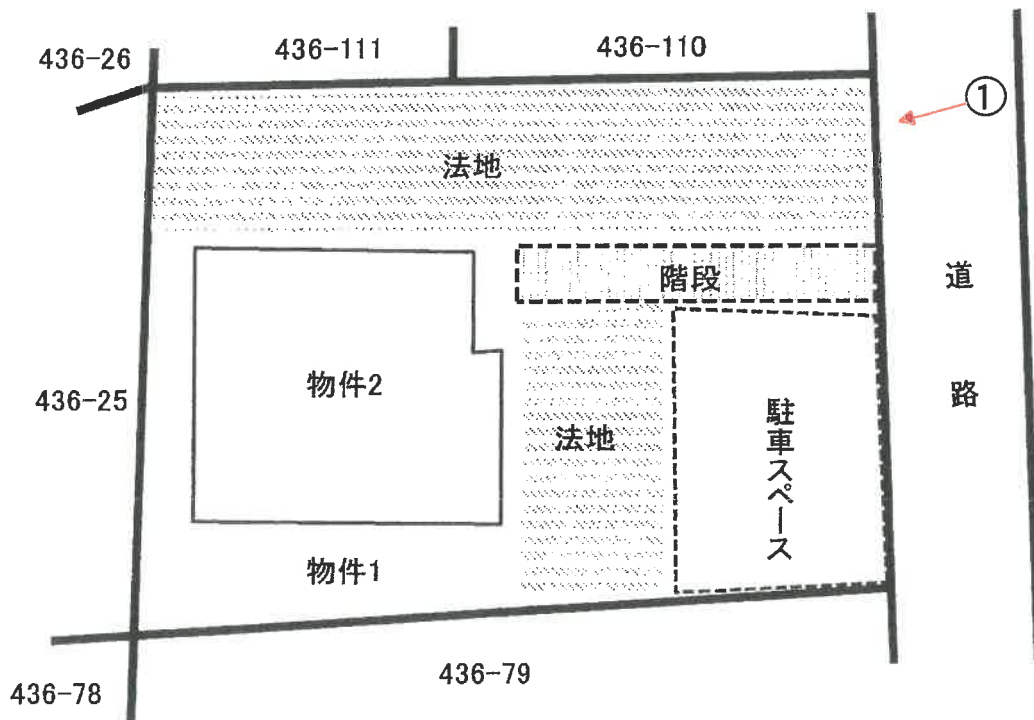
縮尺

500

(令和3年10月18日作製)

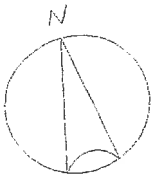
土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向

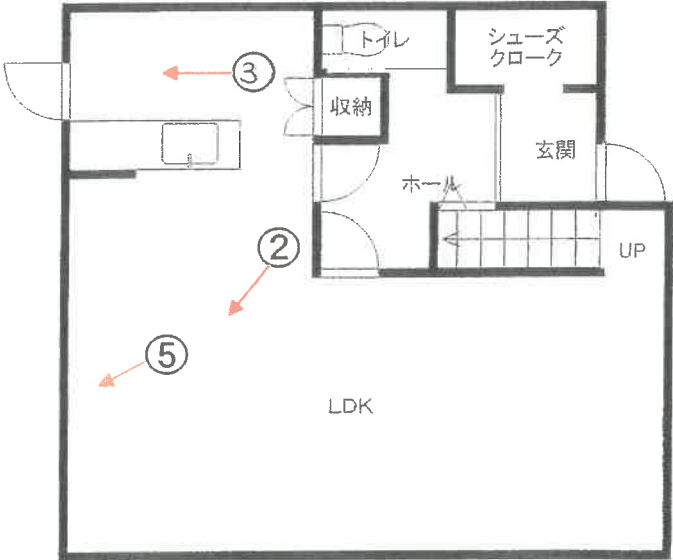


間取図

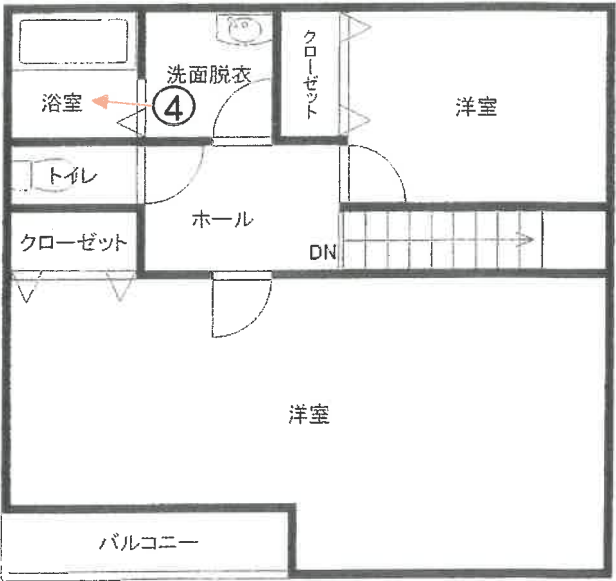
↑ 写真撮影位置方向



1 階



2 階



No. 1

本件土地及び建物を撮影



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

窓ガラスの損傷状況を撮影



令和 7 年（ケ）第 42 号
令和 7 年 5 月 29 日 現地調査
令和 7 年 6 月 5 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
福 山 道 和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,640,000 円
物件2（建物）	金 12,930,000 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	筑紫野市大字牛島 436 番 24 宅地 278.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑紫野市大字牛島 436番地24 436 番 24 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.13 m ² 2階 55.48 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	・ 数量については、地積測量図がなく、また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、登記及び公図と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
2			
住 居 表 示		住居表示未実施	

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)	西鉄天神大牟田線「朝倉街道」駅の北東方、約1.2km。 西鉄バス「針摺北口」停留所の東方、約700m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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	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	建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.0m 最低敷地面積200㎡
画 地 条 件	地 積	278.00㎡ (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20m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	前面道路と宅盤との間に相当の高低差があり階段が設置されている。
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員 約 4.2 m の舗装市道と等高～1m程度高位に接面。 (建築基準法第42条第2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 : 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	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ②現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壤汚染をうかがわせる事実認められない。 ③目的土地内の北側及び中央部に相当の法地がありビニールシートで覆われている。当該法地について「がけ条例」の適用の可能性について調査したところ、福岡県那珂県土整備事務所建築指導課備付の建築概要書及び所有者提供の設計図書によれば目的土地内の法地は「既設法面30度以下」の記載があることから建築当時の図面上では「がけ条例」の適用はないものと思われる。しかしながら、法地はビニールシートで覆われているため明確な斜面の傾斜角度は分かり辛いですが、現地で目測したところ、角度30度を超え、かつ高さ3mを超える「がけ」に該当する可能性は否定出来ないため、その場合には、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ものと判断される。したがって、目的建物の増築や再築等に当たっては、当該法面に対する何らかの防災工事（法面保護）やその他の措置が必要になる可能性があるものと判断されるので、再築時等には関係当局に確認を要する。なお、「がけ条例」の適用があるか否かに係わらず大雨等の災害に備えて何らかの法面保護の措置を講じた方がいいのではないと思われる。この点につき、現況の法面保護が適切かどうかを含めて福岡県那珂県土整備事務所建築指導課に買受希望者においてご自身で確認して頂きたい。 ④南東側の接面道路について、筑紫野市道路路線網図では認定幅員は4.2m～4.5mとなっている。しかし、現地で計測したところ現況の道路舗装部分の幅員は約3.4m～3.6mである。したがって、現況の道路中心線から2mのセットバックが必要となる可能性がある。 ⑤ガス管は目的土地の近隣まで本管が埋設されているが、目的土地が接面する部分にはガス管はない。
---------	---

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)：令和3年10月18日 新築 経過年数：約 4 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 21 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 :フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：オール電化
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：専用住宅 間 取 り：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	概ね普通 大きな損傷等は見られないが、下記の軽微な損傷等がある。 ①室内で猫1匹を飼育しており、引っ掻き傷が散見される。 ②1FのLDKの窓にヒビが入っており、ガムテープで補修している。
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)

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	91,000	0.59	278.00	1.00	14,930,000

【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 「筑紫野(県)-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 86,000\text{円/㎡} & \times & \frac{110}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 91,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 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
1.02 × 1.00 × 1.00 × 1.02 = 1.04

イ 個 別 格 差： 地勢 セットバックの可能性 個別格差
0.60 × 0.99 = 0.59

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	190,000	112.61	0.68	14,550,000

ウ 現価率：(定率法)

物件2の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を施して現価率を査定した。

$$\text{物件2: } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.69 \times 0.99 = 0.68$$

項 目	物件区分 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約4年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-1%

* 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	14,930,000	0.40	法定地上権	5,970,000

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	14,930,000	－ 5,970,000		0.90	0.70	5,640,000
2	14,550,000	＋ 5,970,000	1.00	0.90	0.70	12,930,000
一 括 価 格 (合 計)						18,570,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 急傾斜地に建つ戸建住宅で需要が劣ること、がけ条例の適用の可能性があること、法面保護の措置が必要となる可能性があること等を考慮した修正率。

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 「 筑紫野(県)-1 」

所 在：筑紫野市大字牛島316番1

住 居 表 示：－

価 格：86,000 円/㎡ (対前年変動率 10.3%)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：160㎡

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が建ち並ぶ住宅地域

接 面 街 路：南西側幅員 約5.0m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：西鉄天神大牟田線「朝倉街道」駅の東方、道路距離1.3km。

用 途 指 定 等：第二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	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

(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

