

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 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

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 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 4 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 12 月 23 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, 2	29, 430, 000 23, 544, 000	一括	5, 886, 000	182, 235	44, 486
1	8, 110, 000				
2	21, 320, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 筑紫野市大字筑紫 |
| | 地 番 | 117番179 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 245.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市大字筑紫117番地179 |
| | 家屋 番号 | 117番179 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.96平方メートル
2階 81.32平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 | 筑紫野市大字筑紫 |
| | 地 番 | 117番179 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 245.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市大字筑紫117番地179 |
| | 家屋 番号 | 117番179 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.96平方メートル
2階 81.32平方メートル |



令和7年（ケ）第147号
令和7年10月21日受理
令和7年11月28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 | 筑紫野市大字筑紫 |
| | 地 番 | 1 1 7 番 1 7 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 5 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市大字筑紫 1 1 7 番地 1 7 9 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 番 1 7 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 9 6 平方メートル
2 階 8 1 . 3 2 平方メートル |

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の義母)	1 本件建物には、現在、私が1人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。所有者は、仕事の都合で他県に家族(夫婦、子2人)と共に赴任中です。子供の休みの時は帰ってきています。 2 本件建物は二世帯住宅の仕様になっており、主に1階を私が、2階を所有者家族が使用しています。なお、所有者は、私の娘の夫になります。 3 本件建物には、特に損傷等はありません。ただし、私が1階室内で小型犬1匹を飼っています。 4 カーポートは、所有者が設置したものです。また、太陽光パネルを所有者が設置していますが、2階のみがオール電化になっています。 5 本件土地について、隣地との境界に争いはありません。
■所有者	1 本件建物には、現在、元々家族と同居していた義母のAが1人で居住しています。また、占有状況等については、Aが説明したとおりです。

(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

■ 1 (接道)

本件土地は、公図のとおり、公道(117番227)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。境界と思われる付近には、コンクリートブロック等が存在し、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。なお、本件建物の主たる占有は所有者にあり、家族の一員であるAは占有補助者と思料する。

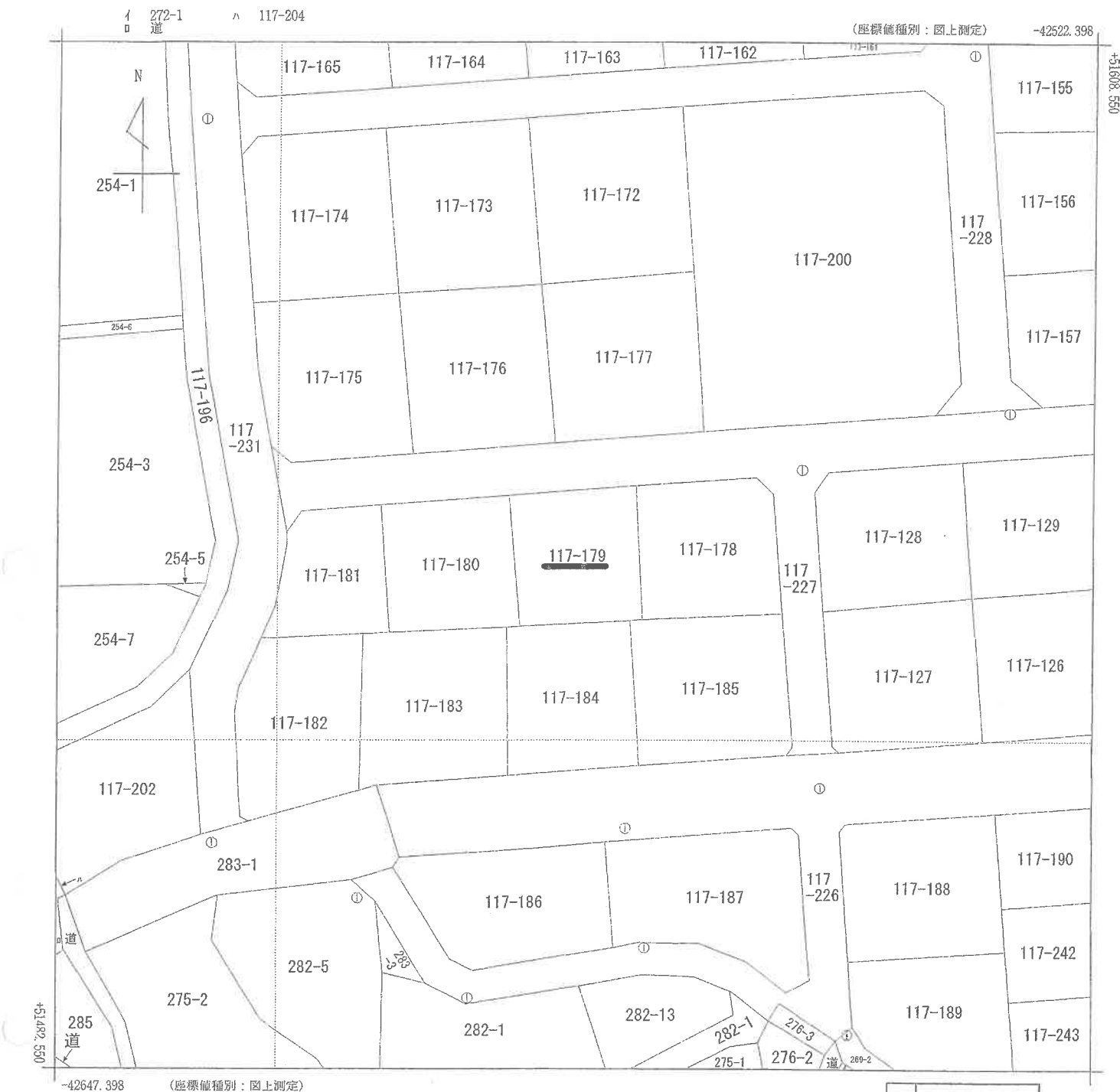
4 (損傷等)

本件建物について、関係人の陳述のとおり、特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

(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 10月21日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 10月27日 (月) 11:00 - 11:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 10月27日 (月) 11:40 - 12:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 7 年 11月11日 (火) 11:00 - 11:30	執行官室	占有状況等について所有者から電話聴取
R 7 年 11月13日 (木) 13:30 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, A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。 解錠することができなかった。 ☐ 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



地番区域見出										大字筑紫									
請 求 部 分		所 在 筑紫野市大字筑紫					地 番		117番179										
出 力 尺 寸		1/500		精 度 分 区		甲 三		座 標 系 番 号 又 は 記 号		Ⅱ		分 類		地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類		地籍図	
作 成 年 月 日								備 付 年 月 日 (原図)						補 事 記 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10月27日
福岡法務局筑紫支局

請求番号：16-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成30年4月10日

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10月27日 福岡法務局筑紫支局

各階平面図 建物階平面図

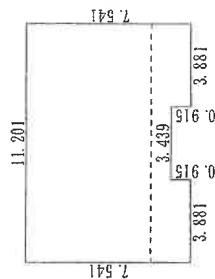
家屋番号	117番179
建物の所在	筑紫野市大字筑紫117番地179

1階

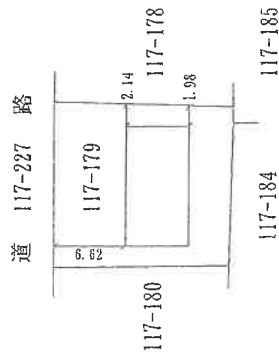


求積表	
11.201×5.711	$= 63.968911$
合計床面積	63.96 m^2

2階



求積表	
3.881×7.541	$= 29.266621$
3.439×6.626	$= 22.786814$
3.881×7.541	$= 29.266621$
合計床面積	81.320556
	81.32 m^2



作成者

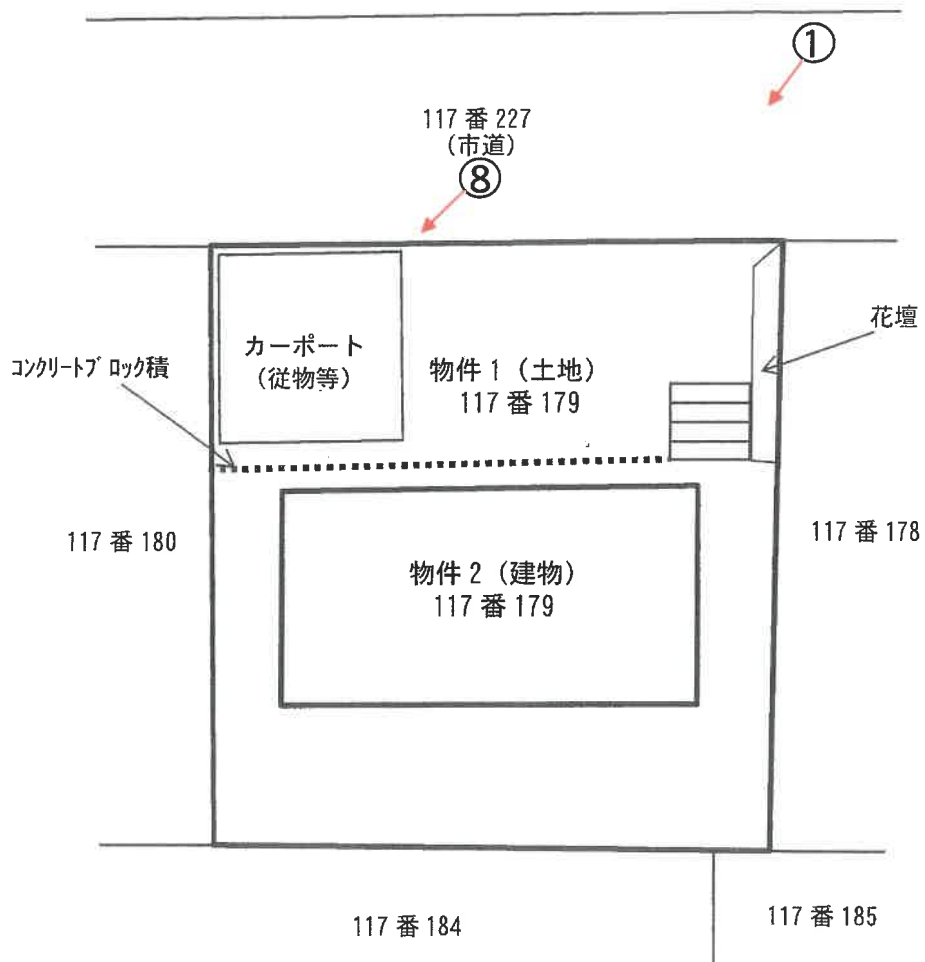
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

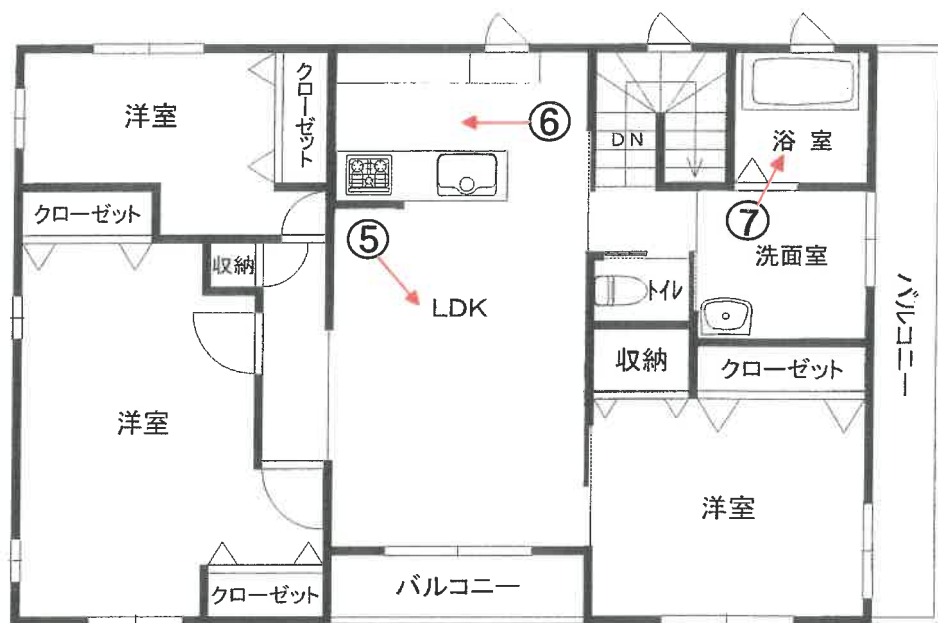
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向



2階



1階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物(1階)の室内を撮影



No. 3

本件建物(1階)の室内を撮影



No. 4

本件建物(1階)の室内を撮影



No. 5

本件建物(2階)の室内を撮影



No. 6

本件建物(2階)の室内を撮影



No. 7

本件建物(2階)の室内を撮影



No. 8

カーポートを撮影

令和7年（ケ）第147号
令和7年11月13日現地調査
令和7年11月19日評価

福岡地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

榎 由 紀 印

第1 評価額

一括価格	
金 29,430,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 8,110,000 円
物件2（建物）	金 21,320,000 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	筑紫野市大字筑紫 117 番 179 宅地 245.49 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑紫野市大字筑紫 117番地179 117 番 179 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき 2階建 1階 63.96 m ² 2階 81.32 m ²	特記事項のとおり
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、公図（法第14条第1項）があり、同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	従物等として、カーポート及び太陽光発電システムが存する。		
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「筑紫」駅の北西方、約1.0km。 西鉄バス「筑紫」停留所の北西方、約670m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	西鉄「筑紫」駅の北西方約1.0km(直線距離)付近、高台に開発された住宅団地である。開発時期は古いが、建て替え等により新旧建物が混在している。筑紫駅周辺は、土地区画整理事業により大きく発展したが、近傍では、大規模な開発等は見られず、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	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	高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.5m、敷地面積の最低限度200㎡
画 地 条 件	地 積	245.49㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約15.5m
	奥 行	約16.5m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	宅盤のみ道路面より約1m高い
接 面 道 路 の 状 況	北側：幅員約6mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条第1項の道路)	
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(引き込み可) 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(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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認められなかった。 ・ 筑紫野市教育部文化財課にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地「薬水墳墓群」内に存することが確認された。ただし、既に調査済みのため、文化財保護法第93号の届出及び試掘調査は不要とのこと。 ・ 境界に関しては、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）：平成30年3月31日 新築 経過年数：約 8 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 22 年
仕 様	構造：軽量鉄骨造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：ALCパネル 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング張、カーペット敷 ほか 内壁：ビニールクロス貼ほか 設備：電気、給排水設備、太陽光発電システム等 その他：オール電化、二世帯住宅仕様
床面積（現況）	建物部分に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：1階：2DK＋ウォークインクローゼット＋シューズクローク 2階：3LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：優る 施工状態：優る
保守管理の状態	普通程度 〔 築年が浅く、目立った損傷等は認められない。概ね経年相応の状態と認められる。 〕
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。 ・1階室内で小型犬1匹を飼育しているが、それに伴う動物臭は感じられなかった。 ・関係人の陳述によれば、新築から現在に至るまでリフォームは実施していないとのこと、また、建物の不具合箇所も特段ないとのことである。 ・従物等として、カーポート及び太陽光発電システムが存する。

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	82,800	1.00	245.49	1.00	20,330,000

【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：標準地「筑紫野-12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 94,900\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{118} & = & 82,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位（南西）… 1.02

◇ 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
0.99 × 1.04 × 1.15 × 1.00 = 1.18

イ 個 別 格 差：1.00 … 方位（北）

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。
本件では建物の築年が浅く、建付減価は不要と判断した。

(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	305,000	145.28	0.54	23,930,000

* 再調達原価は、太陽光発電システムが存することを考慮して査定した。

ウ 現価率：（定率法）

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。

$$\text{物件2: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.54 \times 1.00 = 0.54$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約8年
N : 経済的全耐用年数	約30年
q : 観察減価法による補正率	0%

* 保守管理の状態を考慮した。

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	20,330,000	0.40	法定地上権	8,130,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件1と判断し、土地利用権等を法定地上権と判定の上、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	20,330,000	－ 8,130,000		0.95	0.70	8,110,000
2	23,930,000	＋ 8,130,000	1.00	0.95	0.70	21,320,000
一 括 価 格 (合 計)						29,430,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 玄関を共有する二世帯仕様住宅であり、需要者がやや限定され、市場性が劣ることを考慮した。

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「筑紫野-12」
所 在 : 筑紫野市大字筑紫667番80外
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 94,900 円/㎡ (対前年変動率 6.2%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 234 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約5m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「筑紫」駅の南西方、道路距離約790m
用 途 指 定 等 : 第2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 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	1 葉

(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。)

以 上



