

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 原 田 恵

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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 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 8 年 9 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,930,000 5,544,000	一括	1,386,000	83,684	0
1	2,200,000				
2	4,730,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 古賀市小竹字七俵 |
| | 地 番 | 8 5 5 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 古賀市小竹字七俵 8 5 5 番地 2 9 |
| | 家屋 番号 | 8 5 5 番 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月22日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 古賀市小竹字七俵 |
| | 地 番 | 8 5 5 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 古賀市小竹字七俵 8 5 5 番地 2 9 |
| | 家屋 番号 | 8 5 5 番 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |



令和8年（ケ）第49号
令和8年5月19日受理
令和8年7月14日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 田 中 知 之

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 古賀市小竹字七俵 | | |
| | 地 番 | 8 5 5 番 2 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 6 5 . 7 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 古賀市小竹字七俵 8 5 5 番地 2 9 | | |
| | 家屋 番号 | 8 5 5 番 2 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 6 . 3 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 3 . 0 6 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
■所有者	本件建物には私と家族が住んでいます。 本件土地・建物は上下水道が整備されていないため、井戸水を使っており、井戸ポンプと浄化槽が設置されています。井戸は井戸ポンプの下にあると思いますが確かではありません。 本件土地上に電柱が1本設置されています。年間使用料として約三千円受領しています。 本件建物に太陽光発電システムが設置されています。住宅ローンとは別にローンを組んで支払っており、残債務があるため、ローン会社に所有権が留保されています。

(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

- 1 (接道等)
本件土地は、公図のとおり公道(855番1)に接道している。
- 2 (形状等)
本件土地と隣地との境界付近には、ブロック塀、フェンス等が存在する。
- 3 (占有状況等)
本件建物の占有状況は、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 (損傷等)
本件建物のうち、2階階段横の壁クロスの損傷が見られた(写真5参照)。
本件建物内で、猫1匹が飼育されていた。ペット臭はなかった。
- 5 (従物等)
本件土地・建物の従物等として、井戸ポンプ、太陽光発電システムが存する。
目的外物件として、電柱1本が存する。

(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
R8年 5月19日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R8年 5月27日 (水) 15:30 - 15:45	福岡法務局 福岡出張所	公図、地積測量図、建物図面等の調査
R8年 5月27日 (水) 16:15 - 16:30	物件所在地	現地特定、写真撮影 占有調査、在宅依頼
R8年 6月 ¹¹ 14 日 (木) 16:50 - 17:45	物件所在地	立入調査、写真撮影
(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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。 ☐		

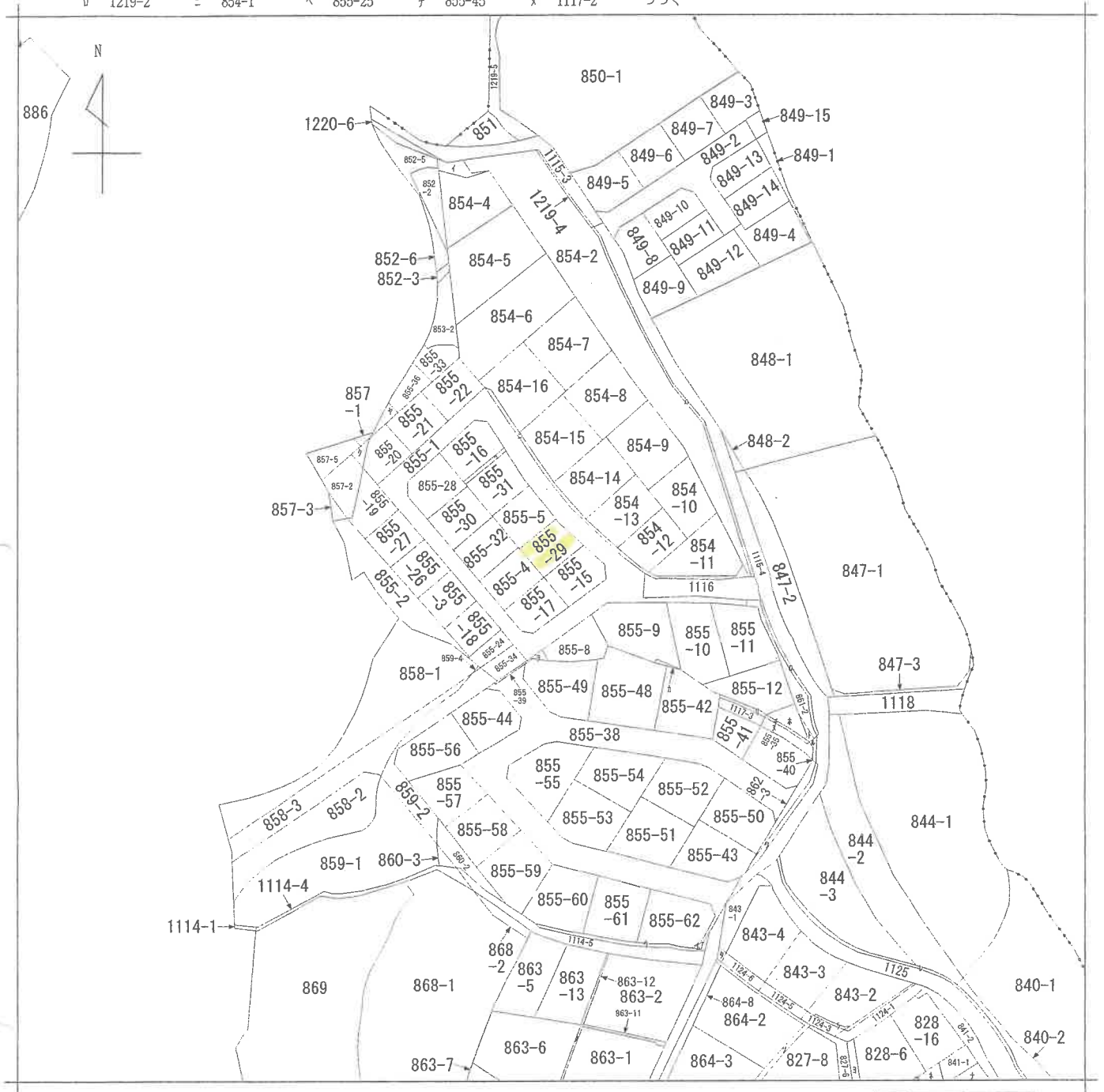
(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

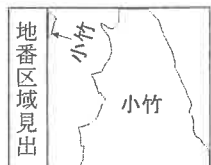
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年 7月10日 (金) 16:20 - 16:30	福岡法務局 福岡出張所	公図、地積測量図、建物図面等の調査
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 854-3 ハ 1219-3 ホ 855-13 ト 855-14 リ 855-46 ル 1117-1
ロ 1219-2 ニ 854-1 ヘ 855-25 チ 855-45 ス 1117-2 ヅ つづく



(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。



請求部	所在	古賀市小竹字七俵			地番	855番29		
出力 縮尺	1/1000	精度 区分		座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類 その他
作成 年月日				備付 年月日 (原図)	昭和59年1月18日		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8年5月27日
福岡法務局福岡出張所
登記官

請求番号：19-15
(1/2)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和62年10月20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8年5月27日 福岡法務局福岡出張所 登記官

平 昭62年10月20日登記

108823

前 855-5 後・新

地番 855-5
(B) 855-29

地積測量図

土地の所在 糸島郡古賀町大字小竹字七俣

福岡県古賀市

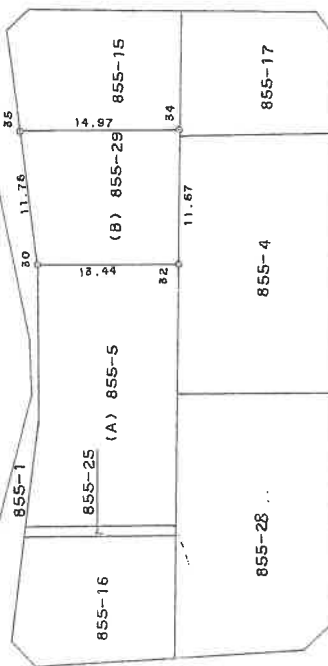
*** 計測データ ***

(B) 計測 : 855-29

測点 No	X	Y	DY	X-DY	L
35	101.228	27.856		1679.240300	14.97
34	115.875	30.943	14.492	978.973567	11.67
32	113.399	42.348	8.633	-1452.808508	13.44
30	100.249	39.576	-14.492	-873.901324	11.76
35	101.228	27.856	-8.633		

面積
165.76 m²

844-1



筆界全	境界線の種類
	プレート板

作製者

申請人

縮尺

1/500

(昭和62年10月12日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

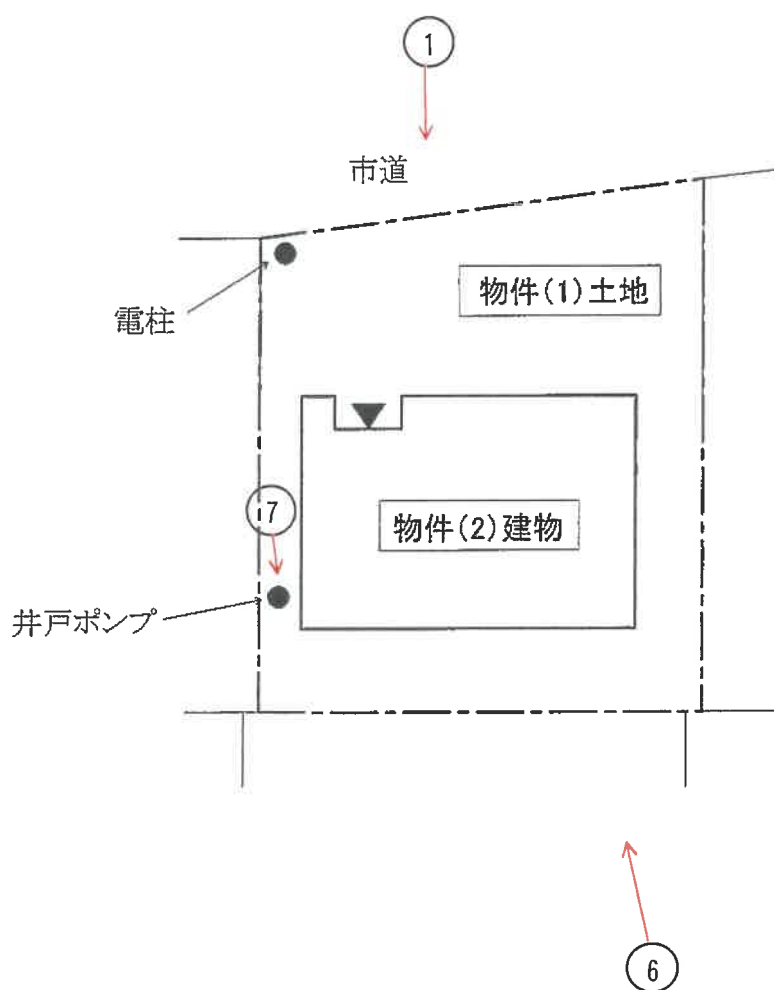
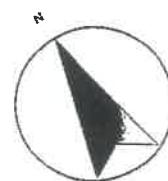
福岡法務局福岡出張所

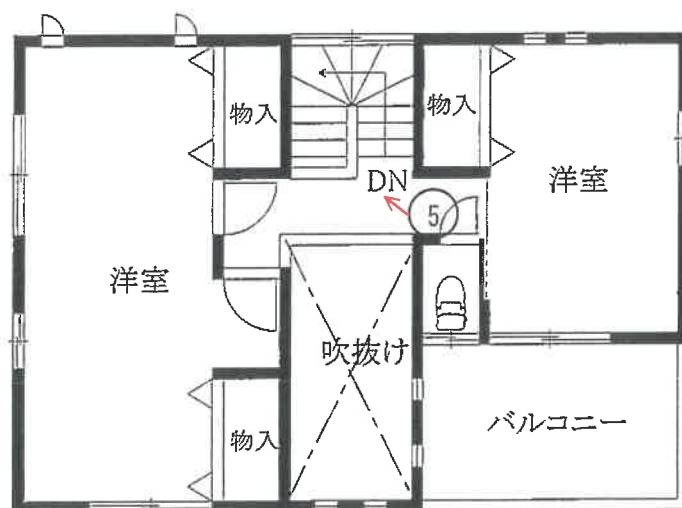
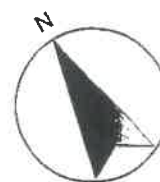
A 4 判に縮小

(8枚目)

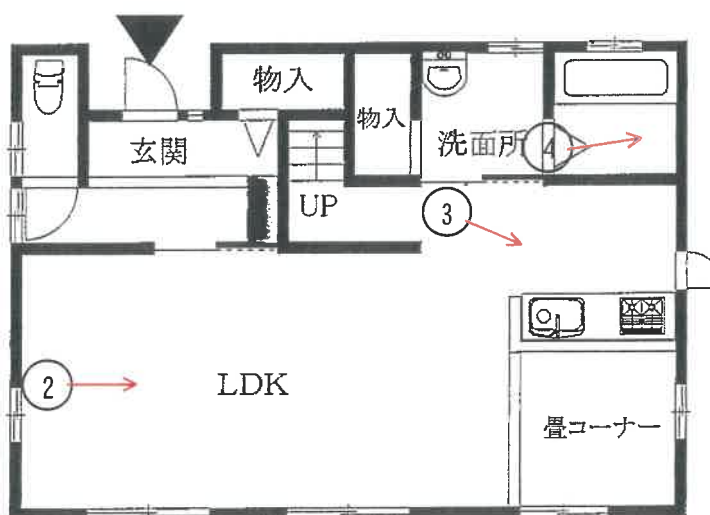
$$\frac{1}{500}$$

(福岡県土地家屋調査士会専用)





2階



1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

太陽光発電システムを撮影





令和 8 年（ケ）第 49 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 6 月 20 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,200,000 円
物件2（建物）	金 4,730,000 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	古賀市小竹字七俵 855 番 29 宅地 165.76 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	古賀市小竹字七俵 855番地29 855 番 29 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 56.31 m ² 2階 43.06 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	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、地積測量図があり、その図面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。		
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)	J R鹿児島本線「新宮中央」駅の南東方、約2.4 k m。 西鉄バス「青柳」停留所の南方、約380m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	古賀市役所から3km前後に位置するミニ開発された郊外の住宅地域である。分譲住宅地であるため、街路配置が整然としている。 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 準都市計画区域 用 途 地 域 ー 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 地域指定なし そ の 他 の 規 制 ー
画 地 条 件	地 積 165.76㎡ (登記地積) 形 状 ほぼ台形 (概ね公図のとおり) 間 口 約12m 奥 行 約14m 接 道 関 係 一方路 そ の 他 ー
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約5.2mの舗装市道と等高に接面（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	「現況調査報告書」記載のとおり。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし（引き込み可、現状：井戸） ガス配管 : なし 下 水 道 : なし（浄化槽） (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、「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、通常のコスト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。 ・ 埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「勘三郎遺跡」の隣接地に該当する。 ・ 電柱1本が存する。

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25年9月26日 新築 経過年数：約 13 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 12 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：サイディングボード張りほか 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 その他：オール電化、太陽光発電システム
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：居宅 間取り：2LDK （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	やや劣る （内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
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ため、使用可能かどうか不明である。 ・井戸ポンプが存する。 ・太陽光発電システムは、ローン会社に所有権が留保されている。（「現況調査報告書」のとおり）

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	33,300	1.00	165.76	1.00	5,520,000

【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：標準地「古賀-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,300\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 33,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00 = 0.95

イ 個 別 格 差：補正要因
なし 個別格差
1.00 = 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、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	99.37	0.26	4,910,000
			合計	4,910,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件2: } R \times (1 \pm q) = 0.30 \times 0.85 = 0.26$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約13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	-15%

* 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	5,520,000	0.40	法定地上権	2,210,000
計				2,210,000

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	5,520,000	－ 2,210,000		0.95	0.70	2,200,000
2	4,910,000	＋ 2,210,000	1.00	0.95	0.70	4,730,000
一 括 価 格 (合 計)						6,930,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 太陽光発電システムの所有権が留保されていることによる市場性の減退。

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「古賀-8」

所 在 : 古賀市青柳字神田2946番1

価 格 : 31,300 円/㎡ (対前年変動率 2.0%)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 293 ㎡

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

接 面 街 路 : 南 側 幅員約 4.2m 市道

供 給 処 理 施 設 : 下水

位 置 : J R鹿児島本線「ししぶ」駅の南東方、道路距離2.5 k m。

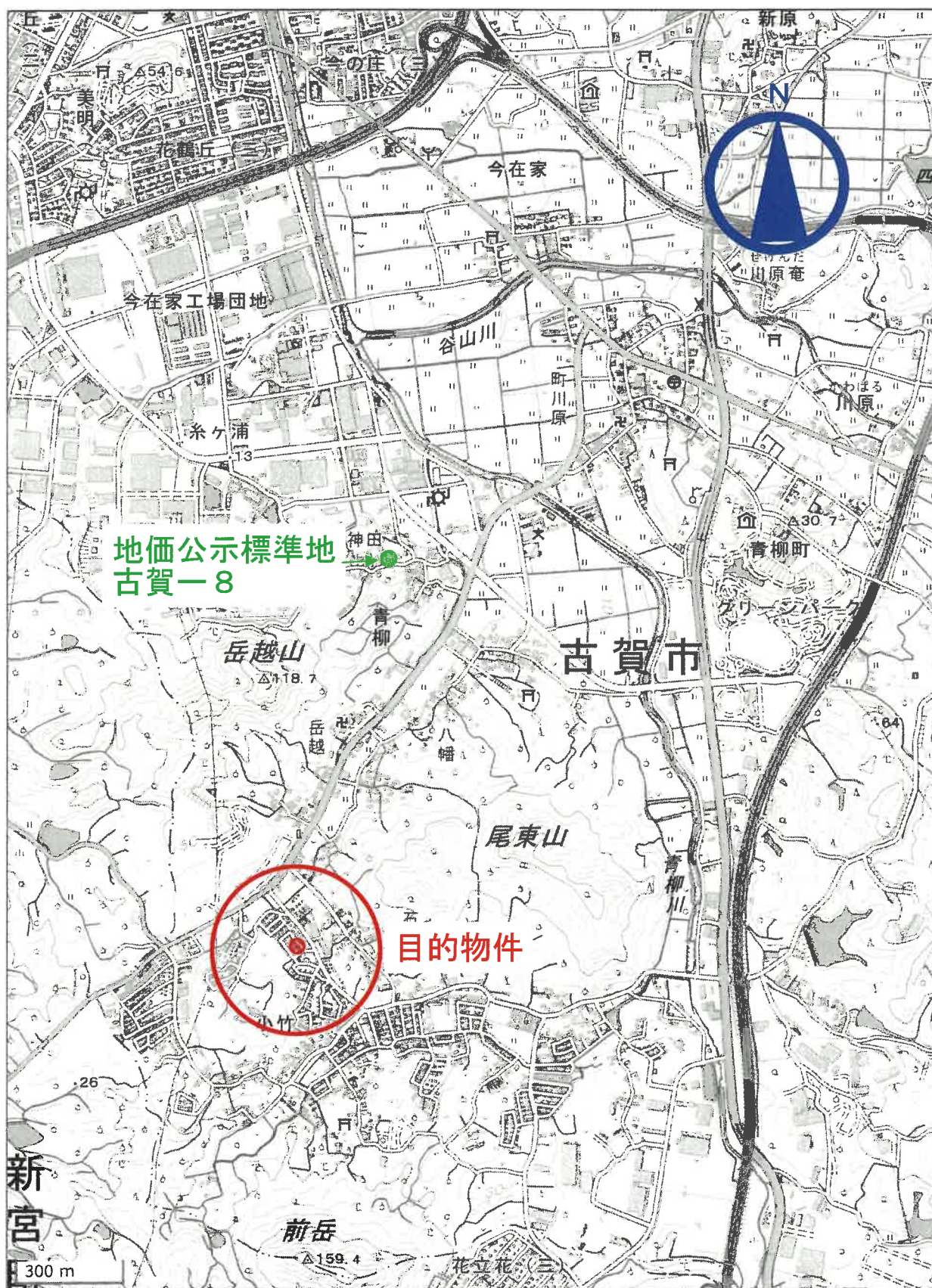
用 途 指 定 等 : — (建ぺい率 60%、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	1 葉

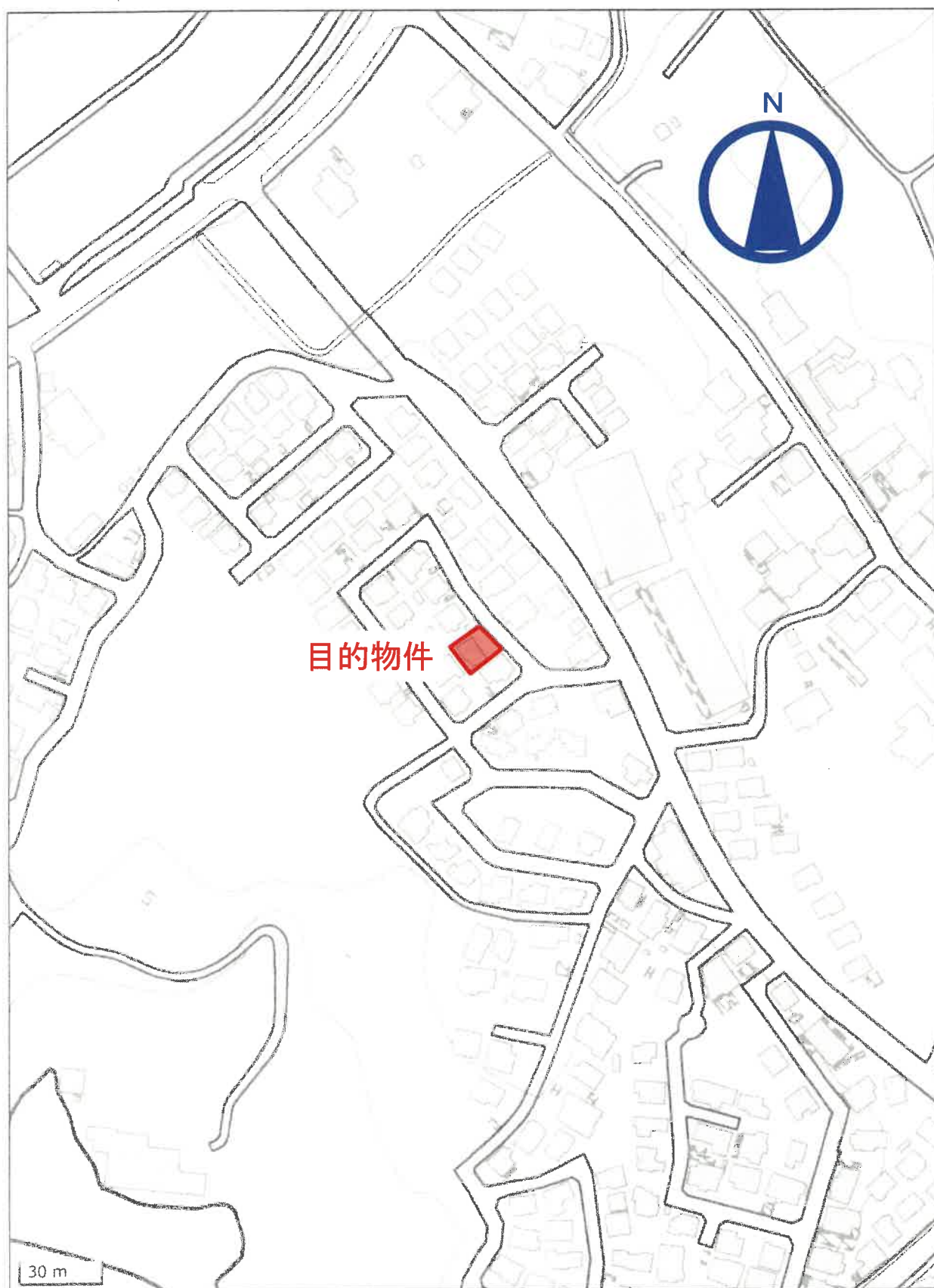
(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用