

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 30 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

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 10 月 15 日から 令和 7 年 10 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 28 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 11 月 12 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 9 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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	930,000 744,000		186,000	12,389	0
			</		



物 件 目 録

1	所	在	糸島市有田字小松原
	地	番	825番47
	地	目	雑種地
	地	積	495平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月30日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角

勇一朗

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

隣地（地番825番10）との境界が不明確である。

《 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	糸島市有田字小松原
	地	番	825番47
	地	目	雑種地
	地	積	495平方メートル



令和7年(ケ)第78号
令和7年5月20日受理
令和7年7月 2 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	糸島市有田字小松原
	地	番	8 2 5 番 4 7
	地	目	雑種地
	地	積	4 9 5 平方メートル

(土地用)

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 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 破産管財人 A ☒ 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]					
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）					
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物 の 概況 (物件1 関係)

所 在	福岡県糸島市有田字小松原 8 2 5 - 4 7
家 屋 番 号	■ない（未登記） □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■事務所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積（概 略）	約 2 0 m ²
所 有 者	■破産者（土地所有者） □その他の者（ ）
建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明（約 3 0 年前）
建 築 者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
そ の 他 の 事 項	

(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
■破産管財人A	1 本件土地及び土地上にある下記のものは、すべて破産者有限会社山口建設（以下「破産会社」という）の所有で、破産会社の破産管財人として私が管理しています。 ① 目的外建物（営業所）及び同建物内の動産（写真No.6、7参照） ② 工作物（資材置き場）及びその工作物内の動産（資材等） （写真No.5、9、10、11参照） ③ スチール製物置及び物置内の動産（写真No.3参照） ④ 簡易トイレ（写真No.3参照） ⑤ 廃材（写真No.8）
■破産者の破産申立代理人 弁護士B	1 本件土地上にある上記①～⑤はすべて山口建設の所有です。目的外建物及び工作物は約30年前に建築したものと破産会社代表者Cから聞いています。

(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、公衆用道路（無地番、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一部ブロック塀等が存在するが境界標については確認できなかった。南東側境界付近にあるコンクリートブロック塀の状況と地積測量図が一致しておらず、南東側境界は外観上不明瞭である。当該コンクリートブロック塀の位置によっては、コンクリートブロック塀の一部が隣地（825-47）に越境していることになる。

3 (占有状況等)

本件土地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 (工作物等)

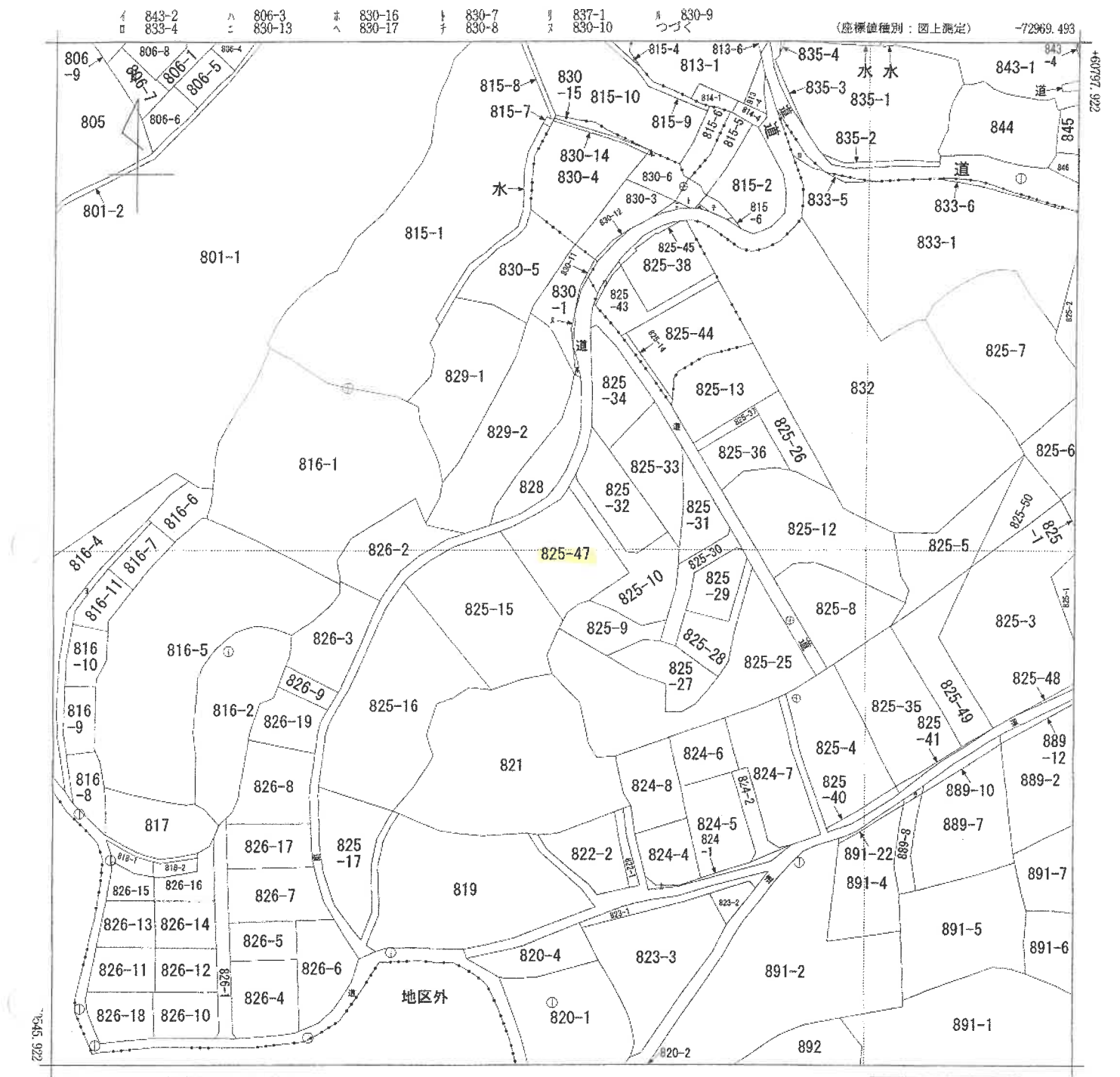
本件土地上に存在する工作物（資材置き場）、スチール製物置、簡易トイレ、引き込み電柱は、目的外建物の従物等と認められることから、これらは目的外物件と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

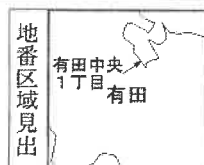
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 5月22日 (木) 9:00 - 9:20	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 7年 5月22日 (木) 17:15 - 17:20	執行官室	破産会社破産管財人Aに 占有状況等を電話聴取
R 7年 6月4日 (水) 11:00 - 11:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 6月19日 (木) 12:40 - 13:00	物件所在地	立入調査 (ゲートの鍵がかかっていたので中止)
R 7年 6月19日 (木) 13:01 - 13:05	物件所在地	破産会社破産管財人Aに 本件土地のゲート等の鍵について確認
R 7年 6月19日 (木) 14:30 - 15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 6月23日 (月) 14:07 - 14:09	執行官室	破産会社(株) 山口建設破産申立代理人 弁護士Bに目的外建物等について電話聴取
(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, 立会人, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年6月19日 目的物件の入り口ゲートは施錠されていたので, 破産会社破産管財人Aから借り受けた鍵により解錠して土地内に立ち入った。 ☐ 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



(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。



請求部	所在	糸島市有田字小松原				地番	825番47			
出力縮	1/1000	精度区	乙一	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42年12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7年5月22日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：37-1
(1/2)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

7 889-9
7 825-46
5 824-3
3 816-3

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5月22日 福岡法務局西新出張所

令和7年5月22日 福岡法務局西新出張所

劍品四

(9枚目)

A 4 判に縮小

号：37-2

登記年月日：平成3年10月14日

HZ, 10-14,

200548

前 825-15 後・新

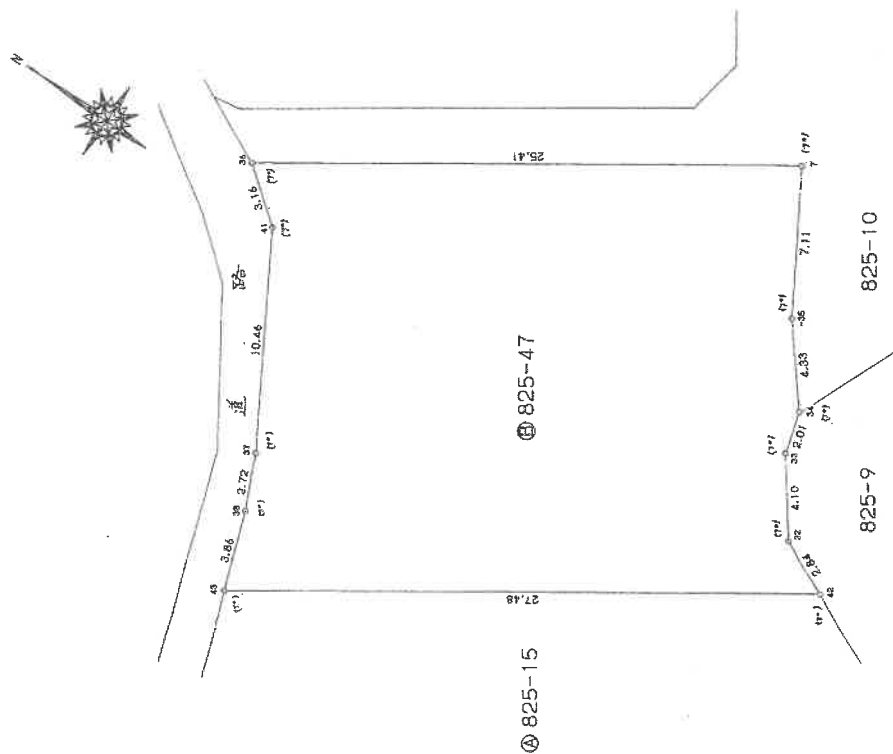
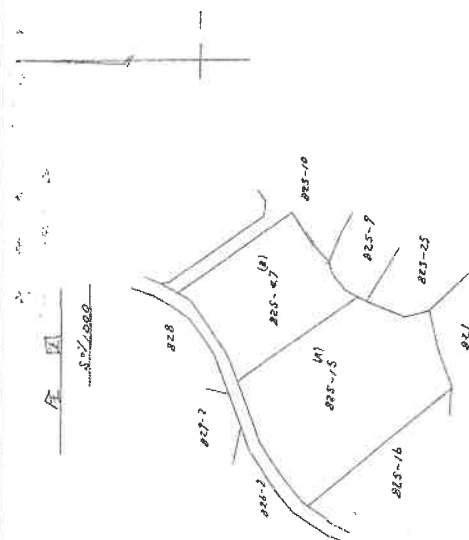
825-47

番地

土地の所在

米島郡前原町太字有田字小松原

地積測量図



站名	里程	825-47	X	基 高	Y	基 高	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
1	36	6031.4	913	-72873.135	-72873.135	16.288	982409.302944	
7	60293.961	-72858.757	8.313	-72858.757	8.313	501223.614663		
35	60290.240	-72864.822	-9.389	-72864.822	-9.389	-566065.063360		
34	60287.459	-72868.146	-5.255	-72868.146	-5.255	-316810.597045		
33	60286.080	-72870.377	-5.217	-72870.377	-5.217	-314393.792320		
32	60284.411	-72873.060	-4.484	-72873.060	-4.484	-270496.152157		
42	60281.837	-72874.564	-16.751	-72874.564	-16.751	-1009781.051587		
43	60304.500	-72890.111	-11.925	-72890.111	-11.925	-719131.162500		
38	60305.855	-72886.489	6.085	-72886.489	6.085	366761.127575		
37	60307.019	-72884.026	11.444	-72884.026	11.444	690153.525436		
41	60312.391	-72875.045	10.891	-72875.045	10.891	656062.250381		
					合 计	990.002130		
					里 程	495.001650		
					站 高	495.00±		

作製者

(平成3年10月7日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

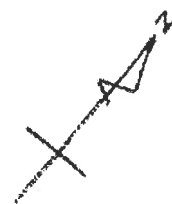
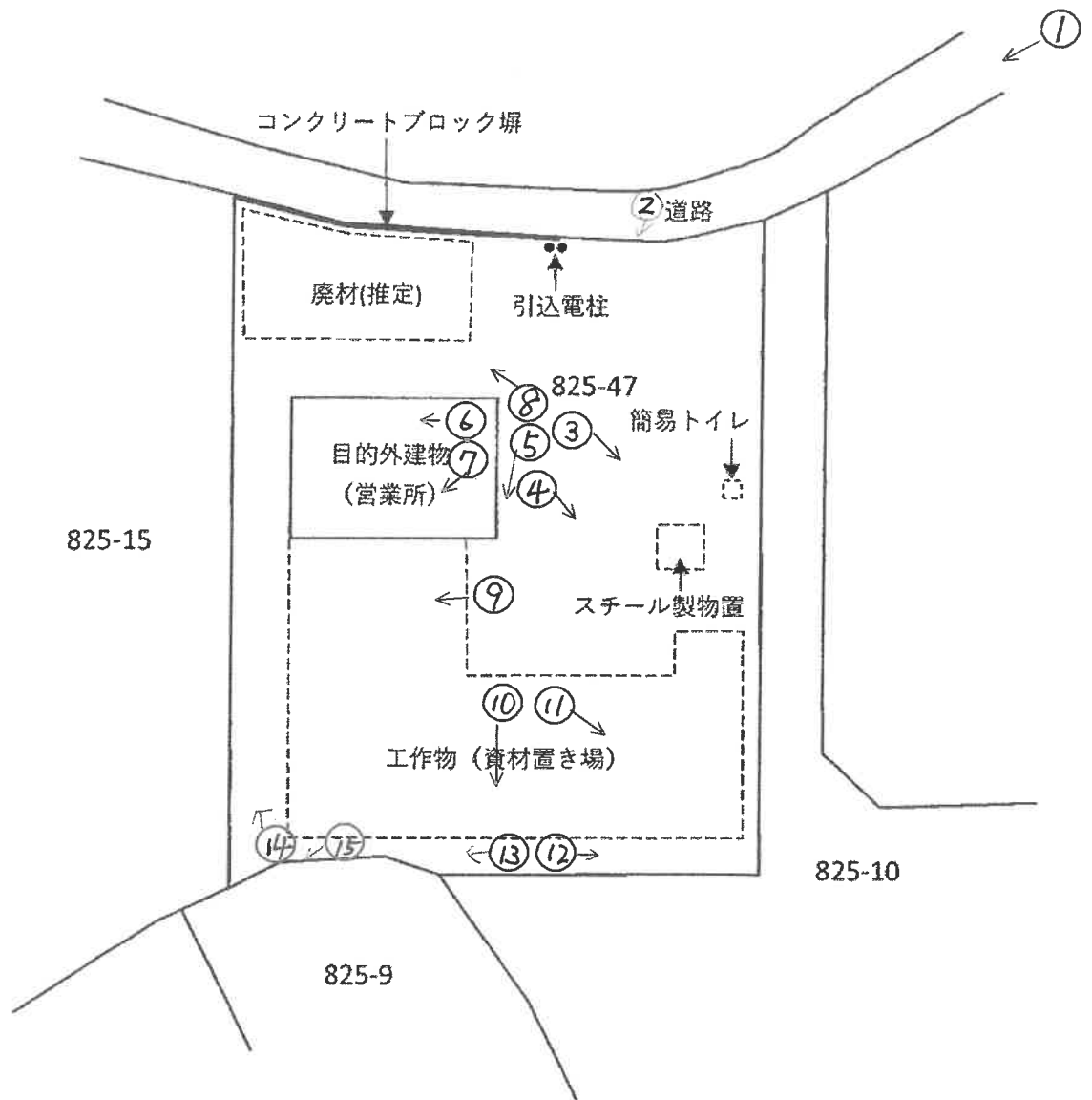
申請人

尺蠖

050

土地建物位置関係図

写真番号の撮影方向



No. 1

本件土地を撮影



No. 2

本件土地の入り口を撮影



No. 3

スチール製物置及び簡易トイレを撮影



No. 4

スチール製物置、工作物を撮影



No. 5

工作物を撮影



No. 6

目的外建物（営業所）
内を撮影



No. 7
目的外建物（営業所）
内を撮影



No. 8
廃材置き場を撮影



No. 9
工作物（資材置き場）を撮影



No. 10

工作物（資材置き場）を撮影



No. 11

工作物（資材置き場）を撮影



No. 12

285-10との境界部分を
撮影

(2階)



No. 13
285-9との境界部分を撮影



No. 14
285-9との境界部分を撮影



No. 15
285-9との境界部分を撮影



令和 7 年（ケ）第 78 号
令和 7 年 6 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 月 30 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 内 浩 幸

第1 評価額

物件1（土地）	金 930,000 円
---------	-------------

物件1の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	糸島市有田字小松原 825番47 雑種地 495 m ²	特記事項のとおり
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(別添)があり、同図と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
1	次の目的外建物(未登記)が建っている。 種類：事務所（営業所） 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約20m ²		
1	目的外建物が建っていることから、現況地目は宅地と判断される。		
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)	J R 筑肥線「筑前前原」駅の南東方、約1.9km。 糸島市コミュニティバス「有田中央公民館前」停留所の南方、約240m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣は、市街化調整区域に農地及び雑種地等が混在する地域である。今後とも地域の状況に大きな変化なく、概ね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	市街化調整区域
	用 途 地 域	地域指定なし
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
画 地 条 件	地 積	495㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添「地積測量図」参照)
	間 口	約20m
	奥 行	最大約27.5m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	北西側で、幅員約2.5m程度の未舗装市道と概ね等高に接面(建築基準法上の道路に該当しない)。	
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 ガス配管 : なし 下 水 道 : なし (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
特 記 事 項	・目的土地は市街化調整区域に存しているが、いわゆる「既存宅地」等ではないことから、原則として建物の建築はできない。ただし、一定の建物については建築可能である(糸島市都市計画課調査)。 個別の具体的な建築の可否については、買受希望者において、福岡県都市計画課に確認する必要がある。 ・目的物件には、建設会社の営業所として使用されていたと思われる目的外建物および資材置場等として使用されていたと思われる工作物が存している。糸島市都市計画課に確認したところ、都市計画法上の許可の事績はなく、建物があるとすると違法建物と考えられるとのことである。なお、当該工作物は登記要件を満たしていない可能性があるため、評価上は建物とはしなかったが、都市計画法上または建築基準法等においては、建物と判断される可能性がある。 ・接面道路は建築基準法上の道路に該当しないことから、建物を建てるには建築基準法第43条第2項第2号の許可を要する。	

特 記 事 項	・目的物件には、密集して雑草が茂っており、地面の状態は殆ど把握できないことから、埋設物の有無は不明である。また、画地の北西隅において、雑草の合間から廃材と推定されるものが散見される。 ・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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。ただし、土壌汚染がないと断定するものではない。 ・一部が周知の埋蔵文化財包蔵地(富古墳群)内に存している。よって、建物の建築や土木工事等により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財発掘の届出が必要である。試掘費用は原則として糸島市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として原因者負担となる。詳細については、買受希望者において糸島市文化課に確認する必要がある。 ・雑草により確認が困難であるため、井戸の有無は不明である。 ・現地の状況及び収集した資料からは、目的物件には汚水を排水するための側溝・水路はないと考えられる。 ・目的外建物の詳細は、「現況調査報告書」記載のとおり。 ・南東側境界付近にあるコンクリートブロック塀の状況と地積測量図(別添)が一致しておらず、南東側境界は外観上不明瞭である。当該コンクリートブロック塀の位置によっては、コンクリートブロック塀の一部が隣地(825-47)に越境していることになる。 ・南東側境界付近には、高さが3mを超える可能性がある竹林の崖地があるが、当該崖地は整備されておらず目的物件に崩れてくる可能性がある。また、境界付近の竹が目的土地内に倒れて来ている。
---------	---

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	9,220	0.46	495	1.00	2,100,000

【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「糸島-9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,500\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{162} & = & 9,220\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 ： 補正不要 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
1.10	× 0.98	× 1.50	× 1.00	= 1.62

イ 個 別 格 差 ：

※1	※2	※3	※3	個別格差
0.50	× 0.95	× 0.97	× 0.99	= 0.46

※1 都市計画法、建築基準法により、原則として建物等の建築はできない。また、汚水の排水が困難と考えられる。

※2 南東側境界が外観上不明瞭であり、南東側コンクリートブロック塀の位置によっては、コンクリートブロック塀の一部が隣地に越境していることになる。

※3 南東側境界付近の竹林の崖地の状態

※4 一部が周知の埋蔵文化財包蔵地内

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 建 付 減 価 ： 6頁「市場性修正」に含めて考慮した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、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	2,100,000	0.10	場所的利益	210,000
計				210,000

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 (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	2,100,000	— 210,000	1.00	0.70	0.70	930,000
一括価格(合計)						930,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的外建物等の敷地になっている。また、当該目的外建物は違法建物と思われる、使用できない可能性が高い。さらに、雑草の隙間から廃材と思われるものが散見される。

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「糸島－9」
所在地：糸島市蔵持字北屋敷784番1
住居表示：住居表示未実施
価格：14,500 円/㎡（対前年変動率 6.6%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：521 ㎡
地域の概要：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域
接面街路：西側幅員3.8m 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3.8km。
用途指定等：市街化調整区域（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 土地建物位置関係図	1 葉
5 現況写真	1 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



