

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 4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 7年11月19日から 令和 7年11月26日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 2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12月17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11月 4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	4, 380, 000 3, 504, 000	一括	876, 000	29, 900	0
1	2, 420, 000				
2	1, 960, 000				



物 件 目 録

1 所 在 糟屋郡宇美町桜原三丁目

地 番 2706番44

地 目 宅地

地 積 116.16平方メートル

2 所 在 糟屋郡宇美町桜原三丁目2706番地44

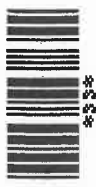
家屋 番号 2706番44

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 40.57平方メートル

2階 40.57平方メートル



物件明細書

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 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 | 糟屋郡宇美町桜原三丁目 |
| | 地 番 | 2706番44 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糟屋郡宇美町桜原三丁目2706番地44 |
| | 家屋 番号 | 2706番44 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 40.57平方メートル |

令和7年(ケ)第 111号
令和7年 7月22日受理
令和7年 8月29日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 糟屋郡宇美町桜原三丁目 |
| | 地 番 | 2706番44 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糟屋郡宇美町桜原三丁目2706番地44 |
| | 家屋 番号 | 2706番44 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.57平方メートル
2階 40.57平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	糟屋郡宇美町桜原3丁目20番10号		
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に下記建物を所有し, 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	種類: 構造: 床面積:	
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住居として使用して占有している。 ☐ 「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	オール電化仕様 従物等としてカーポートがある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 保管開始日 令和 年 月 日	
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		

(2枚目) (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
■宇美町上下水道課	(ライフライン照会に対する回答) 1 契約者 所有者 2 契約開始年月日 平成26年6月25日 3 水道料金支払者氏名 所有者 4 過去3ヶ月の使用実績 令和7年4月22日～5月21日迄 6 m³ 同 5月21日～6月20日迄 5 m³ 同 6月20日～7月22日迄 7 m³
■近隣居住者	(占有関係等) 本件建物には、所有者と思われる男性が1人で住んでいます。 夜遅く帰宅しているようです。

執 行 官 の 意 見

■ 1 (接道関係等)

本件土地は、公図どおり公道(地番2706番1)に接している。

2 (本件土地の形状等)

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。また、~~及び~~土地建物位置関係図記載のとおり境界標があり、境界付近はブロック塀等で区画されていることから、形状は、同図面のとおりで考えられる。

3 (本件建物の占有状況等)

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枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

本件建物の洗面脱衣所の床及び浴室、浴槽に黴等があり、室内の壁に煙草による黄ばみがある。

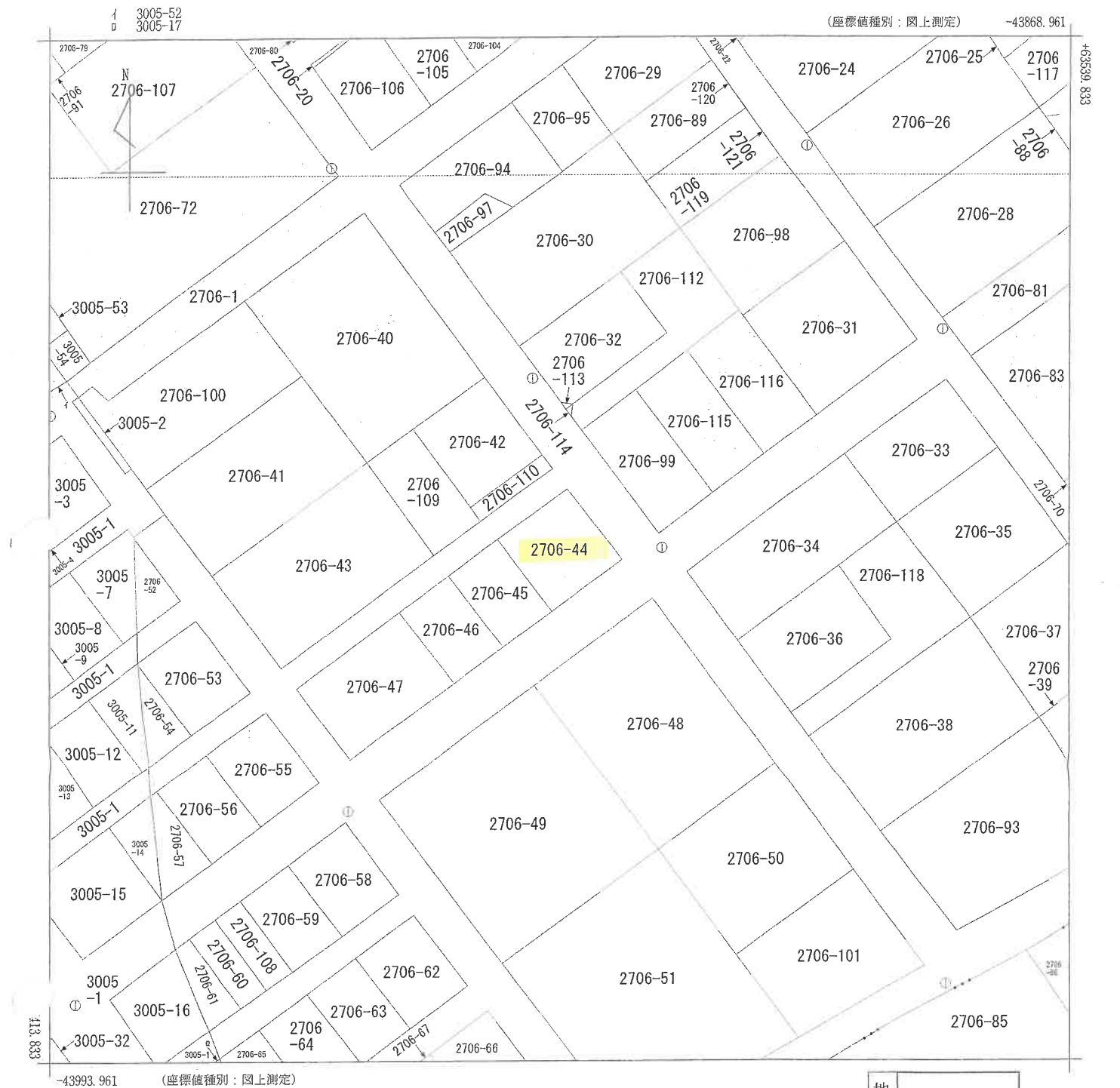
5 (所有者からの聴取)

所有者宅に照会書を投函したが、回答がなかったため、所有者からの聴取はできなかった。

(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
令和7年 7月23日(水) 10:30-10:50	宇美町役場	間取図交付申請
令和7年 7月23日(水) 11:10-11:30	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和7年 7月23日(水) 12:00-12:30	福岡法務局粕屋出張所	公図等入手
令和7年 7月31日(木) 13:00-13:10	宇美町役場	間取図が宇美町役場にあることの確認
令和7年 7月31日(木) 13:20-13:50	物件所在地	評価人と建物外観, 敷地調査(居住者不在のため建物内の調査中止)
令和7年 8月 5日(火) 10:45-11:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
令和7年 8月 5日(火) 15:30-15:50	執行官室	宇美町役場上下水道課へ照会書送付
令和7年 8月15日(金) 9:50-10:10	物件所在地	本件所有者に対する照会書投函, 近隣居住者と面談
令和7年 8月15日(金) 11:00-11:30	福岡県軽自動車検査協会	本件建物のカーポートに駐車していた軽自動車の車 輛照会書受領
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(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, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年8月5日 目的物件は不在で施錠されていたので立会人 A を立ち会わせ, 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。		

(5枚目) (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
桜原3丁目
神武原1丁目

請求部	所在	糟屋郡宇美町桜原三丁目				地番	2706番44			
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	昭和51年12月				備付年月日(原図)	昭和55年9月16日		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7月23日
福岡法務局粕屋出張所
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(6枚目)

(6 , 7枚目A3版からA4版に縮小)

公用

登記年月日：平成11年12月9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7月23日 福岡法務局粕屋出張所

登記官

(7枚用)

請求番号：6-2

H11.12.9 各階平面図 403670

建物図面
各階平面図

家屋番号 2706-44

建物の所在 粕屋郡宇美町桜原三丁目2706番地44

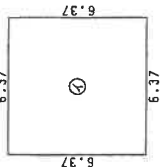
家屋番号

建物の所在

1階

求積率

$\textcircled{O} \quad 6.37 \times 6.37 = 40.5769$



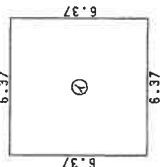
床面積

40.57 m²

2階

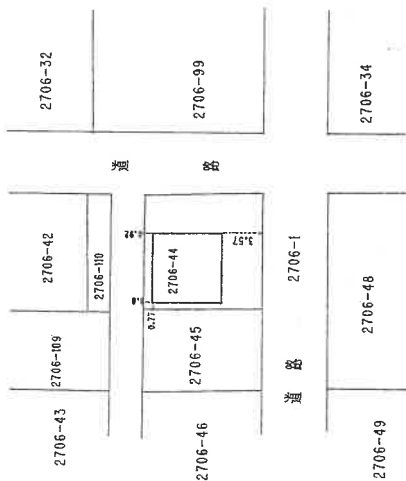
求積率

$\textcircled{O} \quad 6.37 \times 6.37 = 40.5769$



床面積

40.57 m²



製作者

1/250
年/2月8日作製

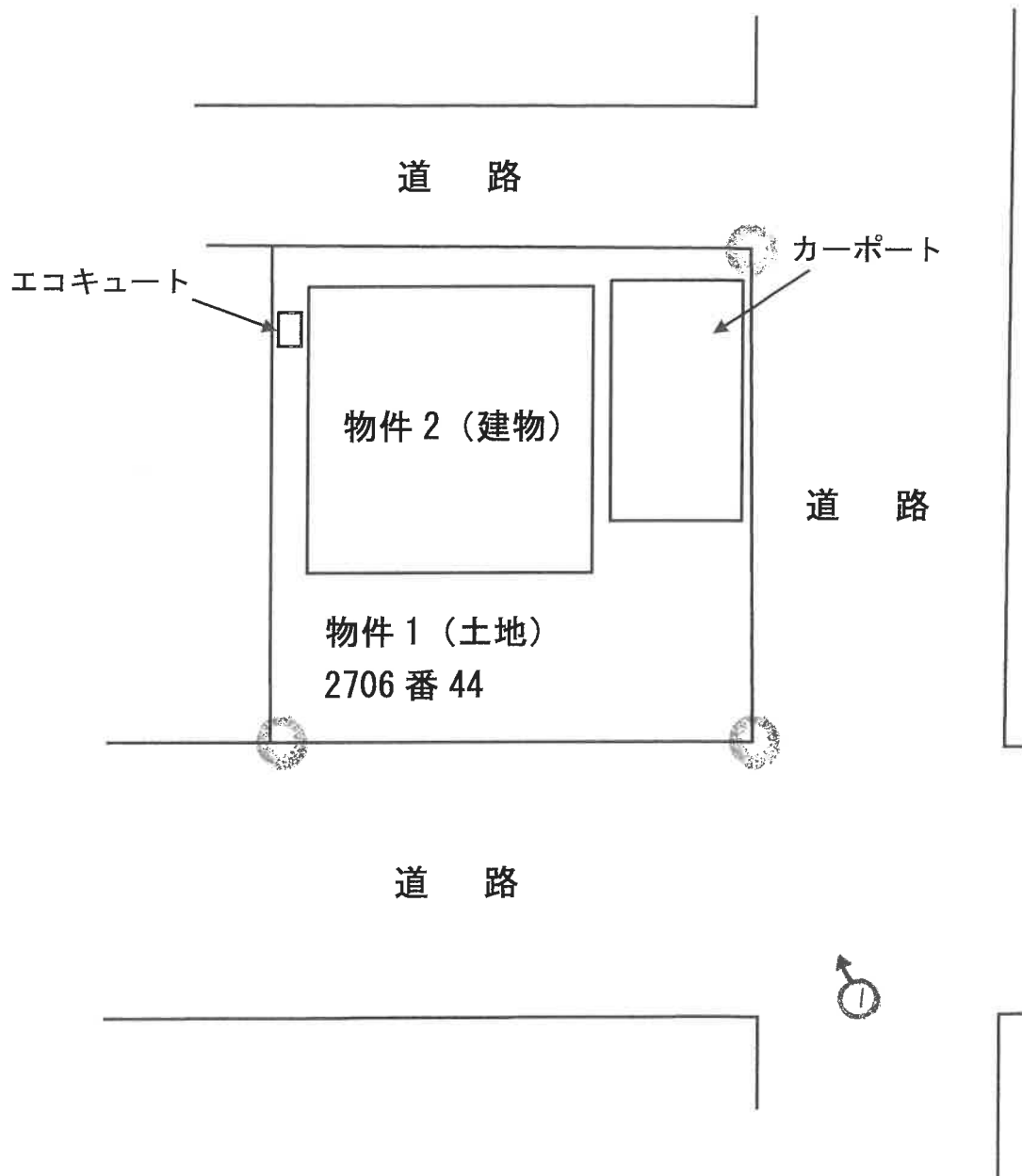
縮尺

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図



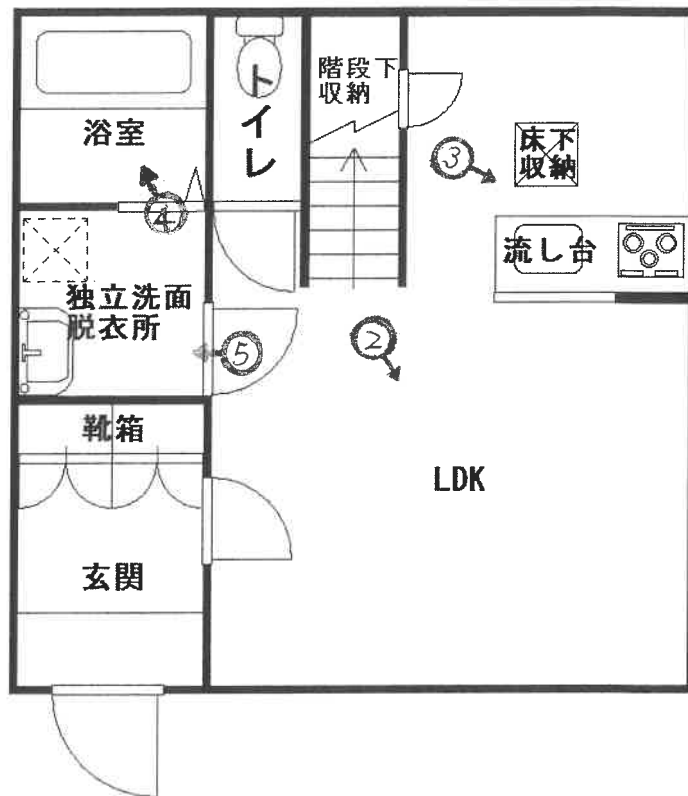
.....境界標 (金属プレート)



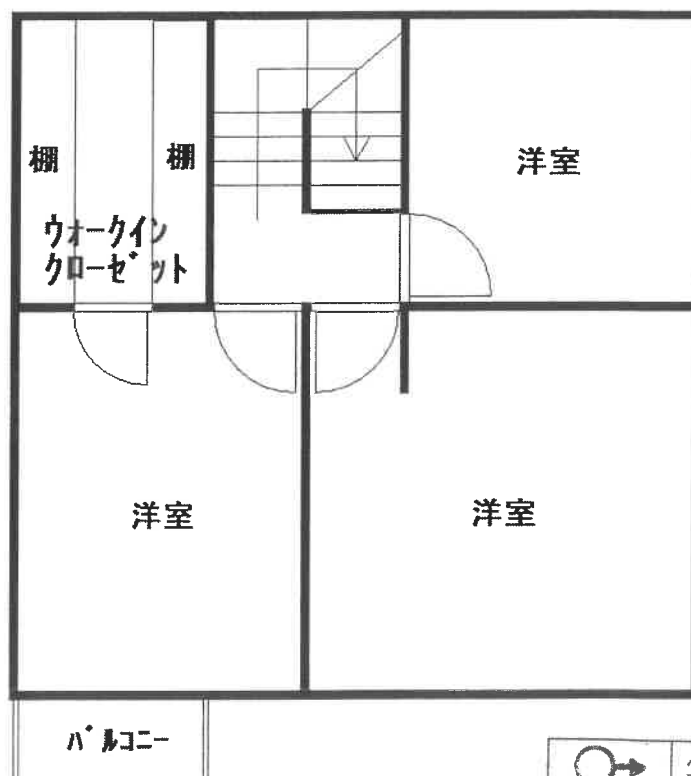
写真撮影位置方向

間 取 図

1 階



2 階



1 本件建物



2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 浴室

浴槽外側の黴

壁の黴



5 洗面脱衣所の床の汚れ



令和 7 年（ケ）第 111 号

令和 7 年 8 月 5 日 現地調査

令和 7 年 9 月 9 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 稔 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,420,000 円
物件2（建物）	金 1,960,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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	糟屋郡宇美町桜原三丁目 2706 番 44 宅地 116.16㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	糟屋郡宇美町桜原三丁目2706番地44 2706 番 44 居宅 木造スレート葺2階建 1階 40.57㎡ 2階 40.57㎡	左記のとおり
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、法務局据え付けの公図(法第14条第1項)があり、同図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・特記なし		
住 居 表 示		糟屋郡宇美町桜原3丁目20番10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)	J R 香椎線「宇美」駅の北東方、約1.3km。 西鉄「黒穂」バス停の南東方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ比較的区画整然とした閑静な住宅地域である。地域内は概ね熟成した住宅地域であり現状維持で推移すると予測する。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	特記なし
画 地 条 件	地 積	116.16㎡
	形 状	概ね正方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約10.8m (南東側)
	奥 行	約11.0m
	接 道 関 係	三方路
	そ の 他	特記なし
接 面 道 路 の 状 況	南東側：幅員約6.0m舗装町道に等高に接面。 北東側：幅員約5.0m舗装町道に等高に接面。 (上記いずれも、建築基準法第42条1項1号の道路に該当。) 北西側：幅員約2.9m舗装町道に等高に接面。 (建築基準法上の道路には該当しない。)	
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 : 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、「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は認められなかった。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地外である。	

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11年12月8日新築 経 過 年 数：約 26 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付ほか 天 井：クロス貼ほか 床：フローリングほか 内 壁：クロス貼ほか 設 備：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：居宅 間 取 り：3LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る（特記事項参照）
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。 ・従物等としてカーポートが存する。 ・洗面脱衣所の床及び浴室、浴槽にカビ等があり、室内の壁には煙草による黄ばみがある。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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	55,600	0.99	116.16	0.90	5,750,000

【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「宇美(県)－3」の標準価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{県基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 54,000\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 55,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：なし ∴ 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times & 0.99 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.04 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{三方路} & & \text{規模小} & & & & \text{個別格差} \\ & & 1.04 & \times & 0.95 & & & = & 0.99 \end{array}$$

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	155,000	81.14	0.04	500,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約26年であり経済的全耐用年数はすでに満了している。

従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（－20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価率} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & & 0.05 & \times & (1 - 0.2) & = & 0.04
 \end{array}$$

* 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,750,000	0.40	法定地上権	2,300,000

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	5,750,000	－ 2,300,000		1.00	0.70	2,420,000
2	500,000	＋ 2,300,000	1.00	1.00	0.70	1,960,000
						4,380,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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。

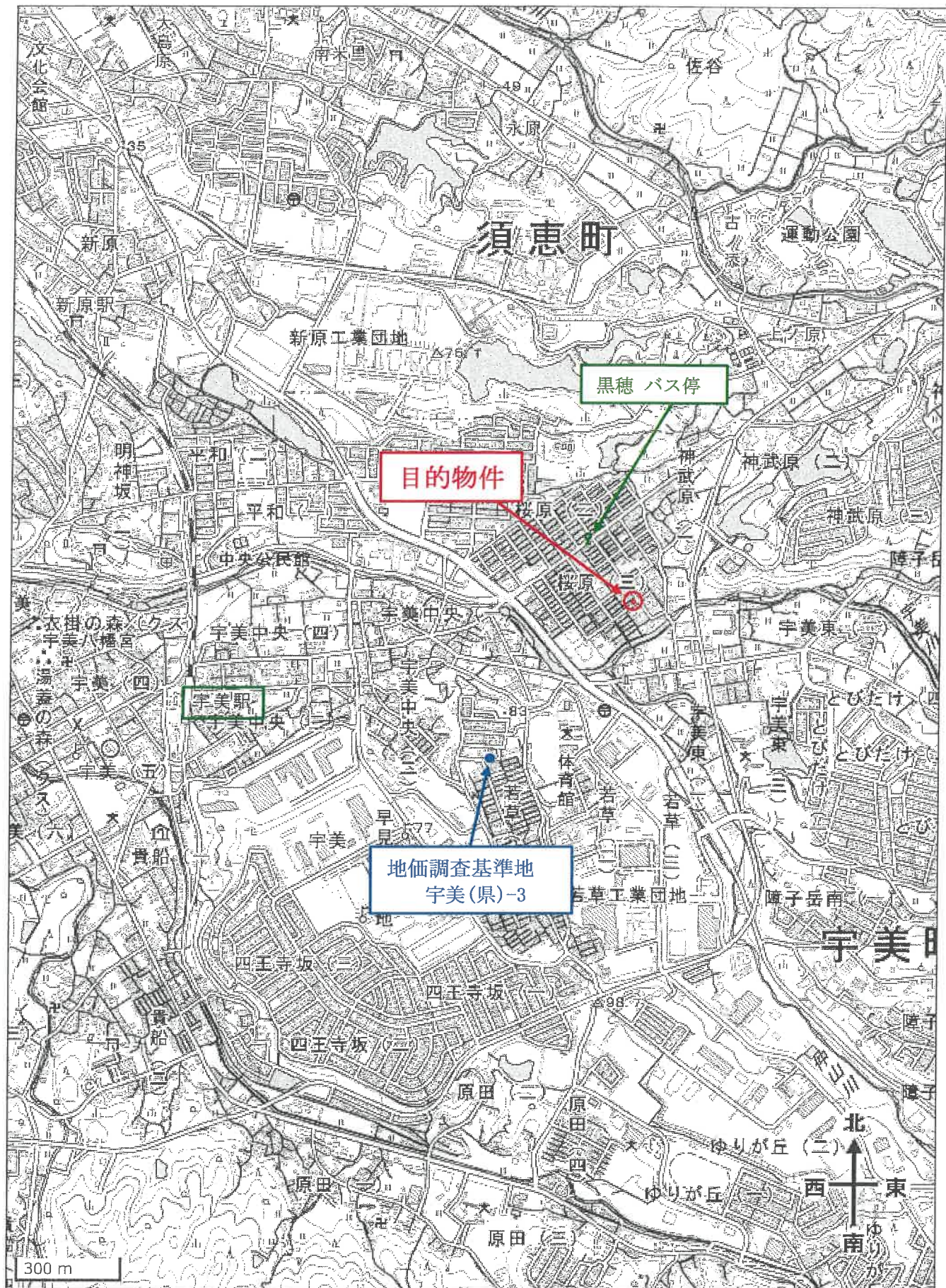
第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「宇美（県）－3」
所在：糟屋郡宇美町若草1丁目3304番648外
住居表示：若草1－7－15
価格：54,000円/㎡（対前年変動率 4.9%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：241㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
接面街路：南側幅員約6.0m舗装町道に接面。
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR香椎線「宇美」駅の東方、道路距離1.2km。
用途指定等：非線引都市計画区域 第一種住居地域
（建ぺい率60%、容積率200%）

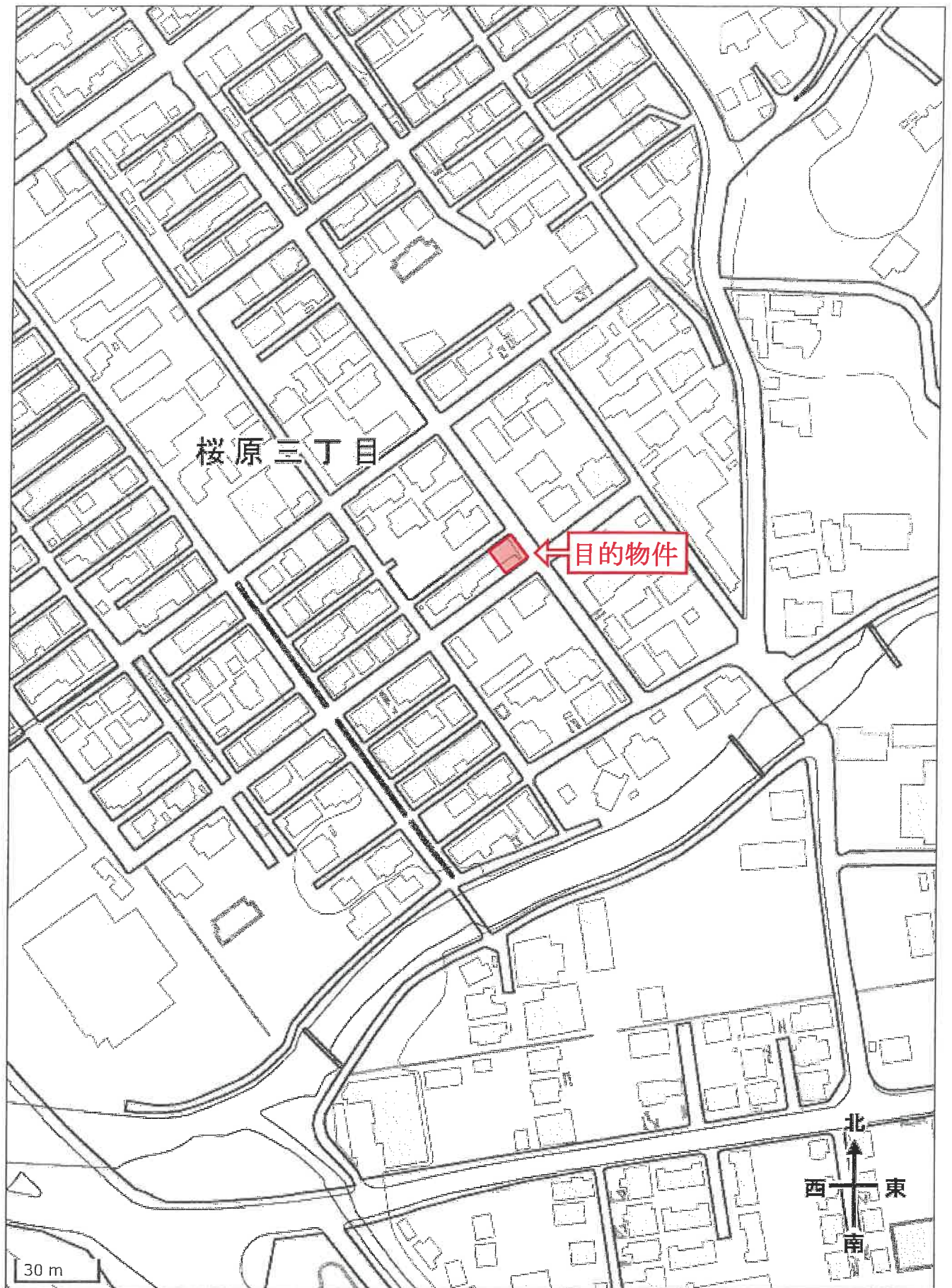
第7 附属資料の表示

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

以上



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用