

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 場 所	令和 7年12月 2日 午前 9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月17日 午前 9時50分 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	14, 000, 000 11, 200, 000	一括	2, 800, 000	106, 627	16, 817
1	3, 930, 000				
2	10, 070, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 太宰府市高雄六丁目 |
| | 地 番 | 4 2 2 7 番 1 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太宰府市高雄六丁目 4 2 2 7 番地 1 9 5 |
| | 家屋 番号 | 4 2 2 7 番 1 9 5 |
| | 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 4 . 6 6 平方メートル
2 階 4 6 . 1 7 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 9月 9日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一郎

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】

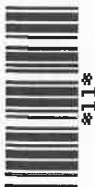
本件所有者が占有している。

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 | 太宰府市高雄六丁目 |
| | 地 番 | 4 2 2 7 番 1 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太宰府市高雄六丁目 4 2 2 7 番地 1 9 5 |
| | 家屋 番号 | 4 2 2 7 番 1 9 5 |
| | 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 4 . 6 6 平方メートル
2 階 4 6 . 1 7 平方メートル |



令和 7 年(㍻)第 1 1 0 号
令和 7 年 7 月 1 5 日受理
令和 7 年 9 月 2 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 吉 田 保 人

(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 | 太宰府市高雄六丁目 |
| | 地 番 | 4 2 2 7 番 1 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太宰府市高雄六丁目 4 2 2 7 番地 1 9 5 |
| | 家屋 番号 | 4 2 2 7 番 1 9 5 |
| | 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 4 . 6 6 平方メートル
2 階 4 6 . 1 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡県太宰府市高雄六丁目9番11号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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 ☐ 建物配置図のとおり ☐		
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（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（ ☐ 主である建物 ☐ 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（空き家） として占有している。 ☐ 「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	従物等として太陽光発電システムが存する。		
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 }		
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		

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	債務者兼所有者ら関係人の陳述は得られなかった。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実等から、債務者兼所有者が家財等を残置して居宅（空き家）として占有するものと認定した。債務者兼所有者に対し、2度、立入調査期日通知書を投函等したが債務者兼所有者からの連絡はなく立会もなかった。なお、表札は債務者兼所有者の氏が記され、郵便受けには債務者兼所有者宛の郵便物のみが存在し、第三者の占有を示す物は見当たらなかった。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番4227番9）に接道している。
- 4 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、境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月15日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（太宰府市役所）
R7年7月15日（火） 10：20－10：40	福岡法務局久留米支局	公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年7月15日（火） 12：15－12：45	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R7年8月6日（水） 13：30－14：00	物件所在地	立入調査のため臨場するも全戸不在 周辺調査
R7年8月25日（月） 16：10－16：50	物件所在地	立入調査，写真撮影
R 年 月 日（ ） ： － ：		
R 年 月 日（ ） ： － ：		

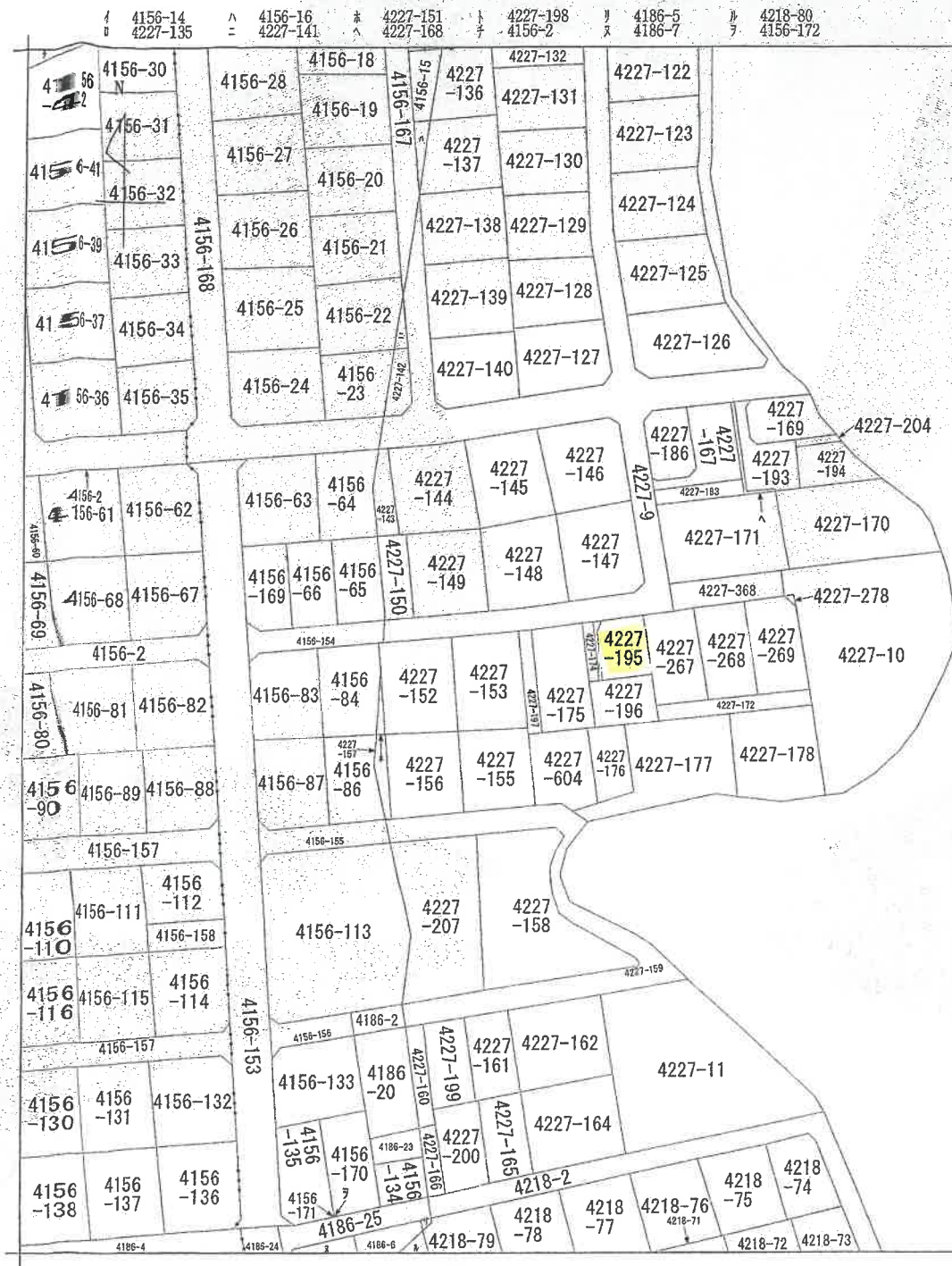
(特記事項)

☐ 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，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 8月25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，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) 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	太宰府市高雄六丁目			地番	4227番195		
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)			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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和7年7月15日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号: 5-1

(1/1)

(6枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和51年3月16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。
(福岡法務局筑紫支庁管轄)
令和7年7月15日 福岡法務局久留米支局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：5-2

S. 51. 3. 16

地番 4227~195・196

土地の所在 筑紫郡太宰府町大字太宰府字古ノ稱...

太宰府市高雄六丁目

221157

地積測量図

4227-194 4227-195 4227-196

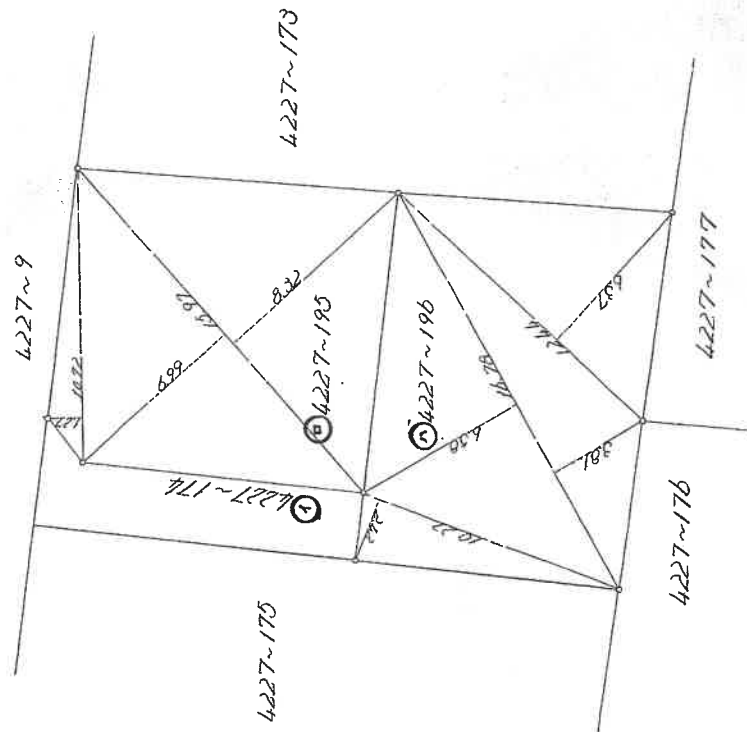
昭和51年3月15日
作製年月日

作製者

申請人

① 求積表		
底辺	高さ	倍面積
10.72	1.27	13.8144
15.97	6.99	111.6308
15.97	8.32	132.8704
計		258.1156

② 求積表		
底辺	高さ	倍面積
10.27	2.62	26.8334
16.78	6.38	110.4124
16.78	3.81	63.9318
12.44	6.37	79.2628
計		278.4404



(福岡県土地家屋調査士会)

地図番号

1/200

縮尺

登記年月日：令和5年4月27日

公用

令和7年7月15日

福岡法務局久留米支局

登記官

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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)

各階平面図

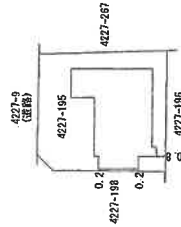
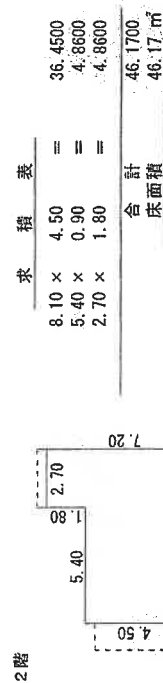
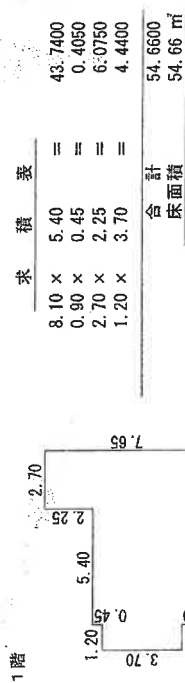
家屋番号

4227番195

建物図面

建物の所在

太宰府市高雄六丁目4227番地195



作製者

(24日作製)

縮尺

250

申請人

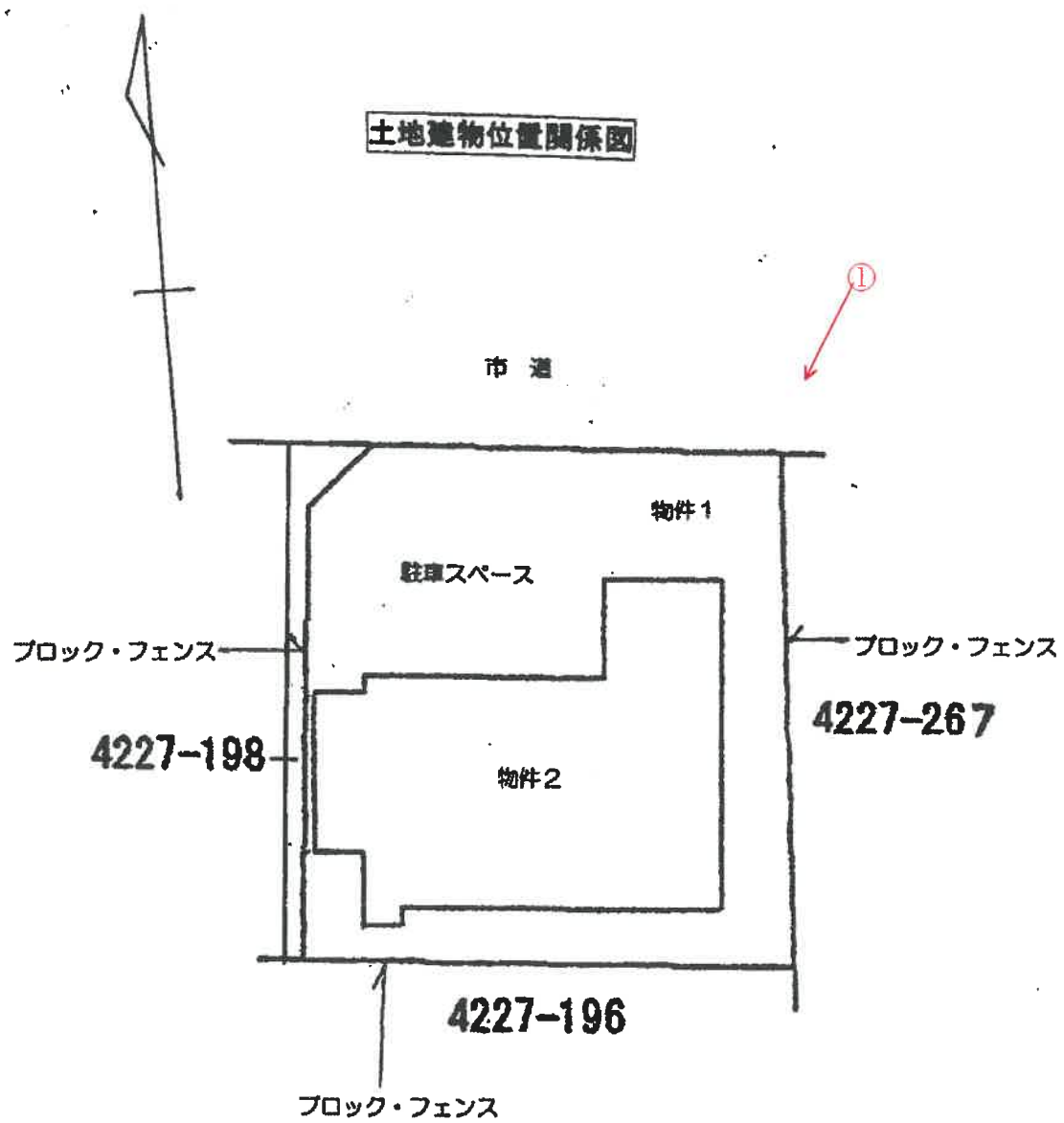
縮尺

500

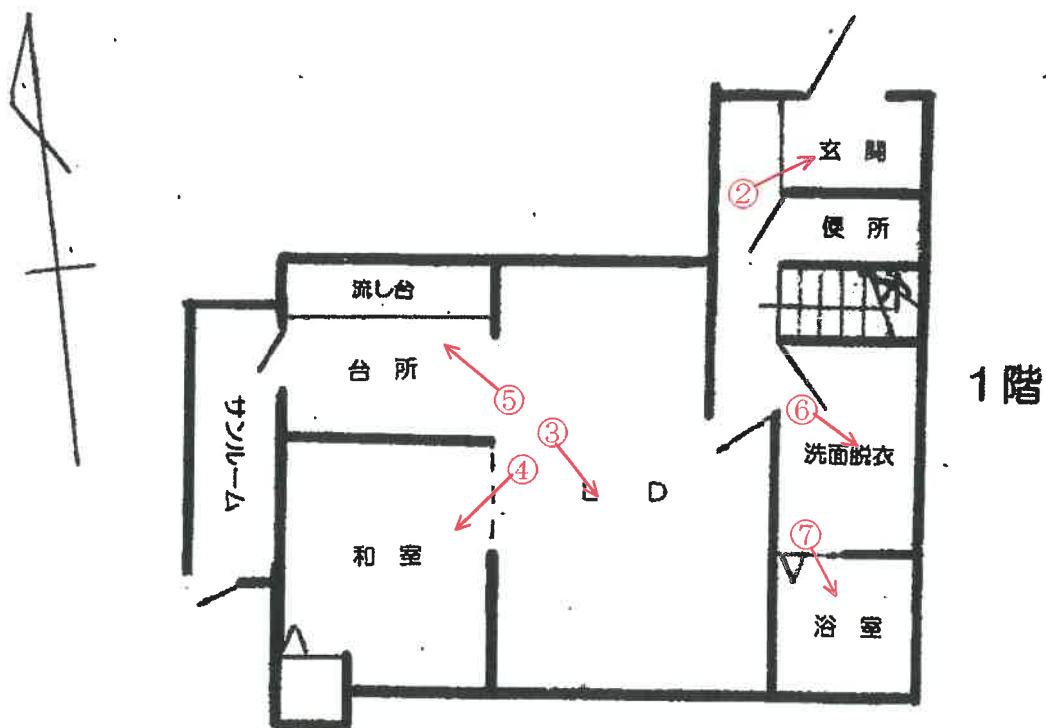
(8枚目)

A3をA4に縮小

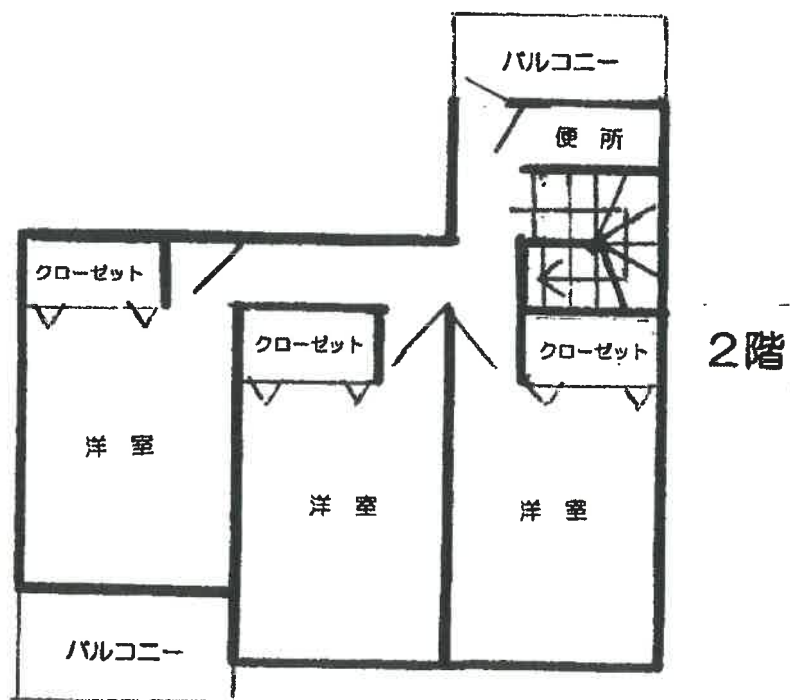
請求番号：5-3



○→写真撮影位置・方向を示す



○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ①)

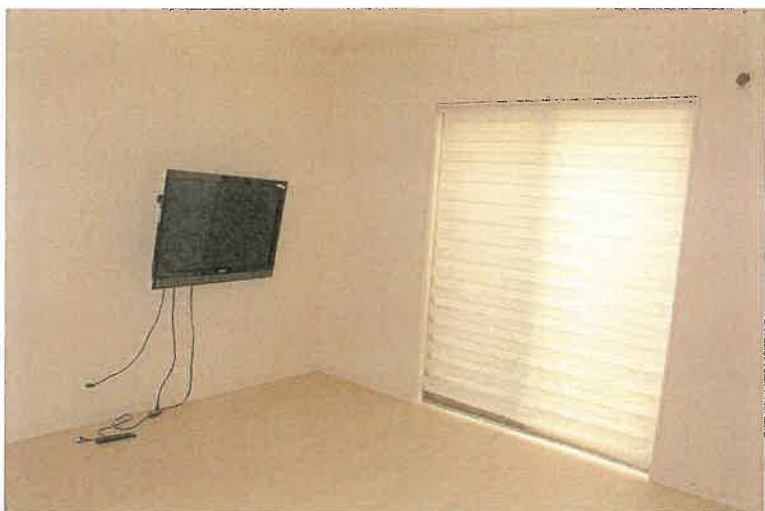


(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LD

(写真 ④)



和室

(写真 ⑤)



台所

(写真 ⑥)



洗面脱衣

(写真 ⑦)



浴室

令和7年（ケ）第110号
令和7年8月25日現地調査
令和7年8月29日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 忠 人

第1 評価額

一括価格	
金 14,000,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,930,000 円
物件2（建物）	金 10,070,000 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	太宰府市高雄六丁目 4227 番 195 宅地 129.05 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太宰府市高雄六丁目4227番地195 4227 番 195 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 54.66 m ² 2階 46.17 m ²	同 上
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、公図及び地積測量図をもとに現地踏査のうえ、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。		
2	・登記記載とほぼ同じ。 ・従物等として太陽光発電システムがある。		
住 居 表 示		太宰府市高雄六丁目9番11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)	西鉄天神大牟田線「紫」駅のほぼ東方、約2.1km。 西鉄バス「高雄台前」停留所の北東方、約370m。 (別添「位置図」参照)		
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地内で、街路条件がやや劣る既成住宅地域。 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	市街化区域	
	用途地域	第一種低層住居専用地域	
	建ぺい率	50%	
	容積率	80%	
	防火規制	無	
画地条件	地積	129.05㎡	(登記地積)
	形状	ほぼ整形	(別添「公図写」参照。)
	間口	約9.5m	
	奥行	約12.0m	
	接道関係	中間画地	
		高さ制限10m 外壁後退1m 最低敷地面積165㎡	
接面道路の状況	ほぼ北側で幅員約5m舗装市道にほぼ等高に接面（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	： あり	
	ガス配管	： あり	
	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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。		
特記事項	・最低敷地面積規制の開始時、既に現状の面積・形状等で存しており、既存不適格敷地である。 ・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、埋蔵文化財の包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。		

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29年5月11日 新築 令和5年4月19日 増築 経過年数：約 9 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 16 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 畳 ほか 床：フローリング ほか 内壁：ビニールクロス ほか 設備：オール電化、給排水設備 等 太陽光発電システム
床面積（現況）	第3目的物件特記事項記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4LDK （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	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・目視の範囲では特段の損傷等はなく、経年相応と見られる。 ・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	72,500	1.00	129.05	1.00	9,360,000

【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：公示地「太宰府-12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 73,200\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 72,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：近時の状況等に留意した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 × 1.01 × 1.03 × 1.00 = 1.06

イ 個 別 格 差：補正要因なし 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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	240,000	100.83	0.44	10,650,000

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。

$$\text{物件2：} \quad R \times \frac{n/N}{1 \pm q} = 0.44 \times 1.00 = 0.44$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約9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	0%

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	9,360,000	0.40	法定地上権	3,740,000

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	9,360,000	－ 3,740,000		1.00	0.70	3,930,000
2	10,650,000	＋ 3,740,000	1.00	1.00	0.70	10,070,000
						14,000,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 敷地規模がやや大きく、土地建物一体の総額市場性がやや劣る点等を考慮して修正。

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 : 公示地「太宰府-12」

所 在 : 太宰府市高雄5丁目4186番12

住 居 表 示 : 高雄5-31-7

価 格 : 73,200 円/㎡ (対前年変動率 + 7.0%)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 268 ㎡

地 域 の 概 要 : 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

接 面 街 路 : 北 側 幅員約6.8m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水

位 置 : 西鉄天神大牟田線「紫」駅のほぼ東方、道路距離2.3km。

用 途 指 定 等 : 第一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 地積測量図(縮小)	1 葉
4 建物図面・各階平面図(縮小)	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 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参照)

以 上



