

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日
 福岡地方裁判所第4民事部
 裁判所書記官 広 崎 壮 太

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 5月26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 6月10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 4月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

6 所 在 筑紫野市二日市北五丁目
 地 番 88番5
 地 目 宅地
 地 積 148.79平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分4分の1

7 所 在 筑紫野市二日市北五丁目88番地5

家屋 番号 88番5
 種 類 居宅
 構 造 木造アルミニウム板葺2階建
 床 面 積 1階 46.35平方メートル
 2階 29.81平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約82.35平方メートル
 2階 約42.81平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約15平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分4分の1



物件明細書

令和 7年11月28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6, 7】

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6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6, 7】

本件共有者らが占有している。

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

6 所 在 筑紫野市二日市北五丁目
地 番 88番5
地 目 宅地
地 積 148.79平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

7 所 在 筑紫野市二日市北五丁目88番地5
家屋 番号 88番5
種 類 居宅
構 造 木造アルミニウム板葺2階建
床 面 積 1階 46.35平方メートル
2階 29.81平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約82.35平方メートル
2階 約42.81平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約15平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



令和7年(ケ)第58号
令和7年8月26日受理
令和7年10月7日提出
その2(物件番号6,7)

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

- 6 所 在 筑紫野市二日市北五丁目
- 地 番 88番5
- 地 目 宅地
- 地 積 148.79平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 7 所 在 筑紫野市二日市北五丁目88番地5
- 家屋 番号 88番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造アルミニウム板葺2階建
- 床 面 積 1階 46.35平方メートル
2階 29.81平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■申立代理人 | <ol style="list-style-type: none">1 物件7建物は、現在、空き家の状態になっています。2 物件7建物は、全体的に経年に伴う老朽化が進んでいます。3 未登記附属建物は前所有者が築造したもので、以前は車庫として利用されていましたが、その後は物置として利用していたそうです。築年月日は不明です。4 物件6土地について、隣地との境界に争いはありません。 |

(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)

物件6土地は、公図のとおり、公道(公図上の表記は「道」)に接道している。

2 (形状等)

物件6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。しかし、境界と思われる付近には一部コンクリートブロック塀等が存在するものの境界標等は確認できなかった。

なお、同土地内の道路側石積擁壁が劣化しており、補修・補強・築造替え等が必要となる可能性がある。

3 (占有状況等)

物件7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。

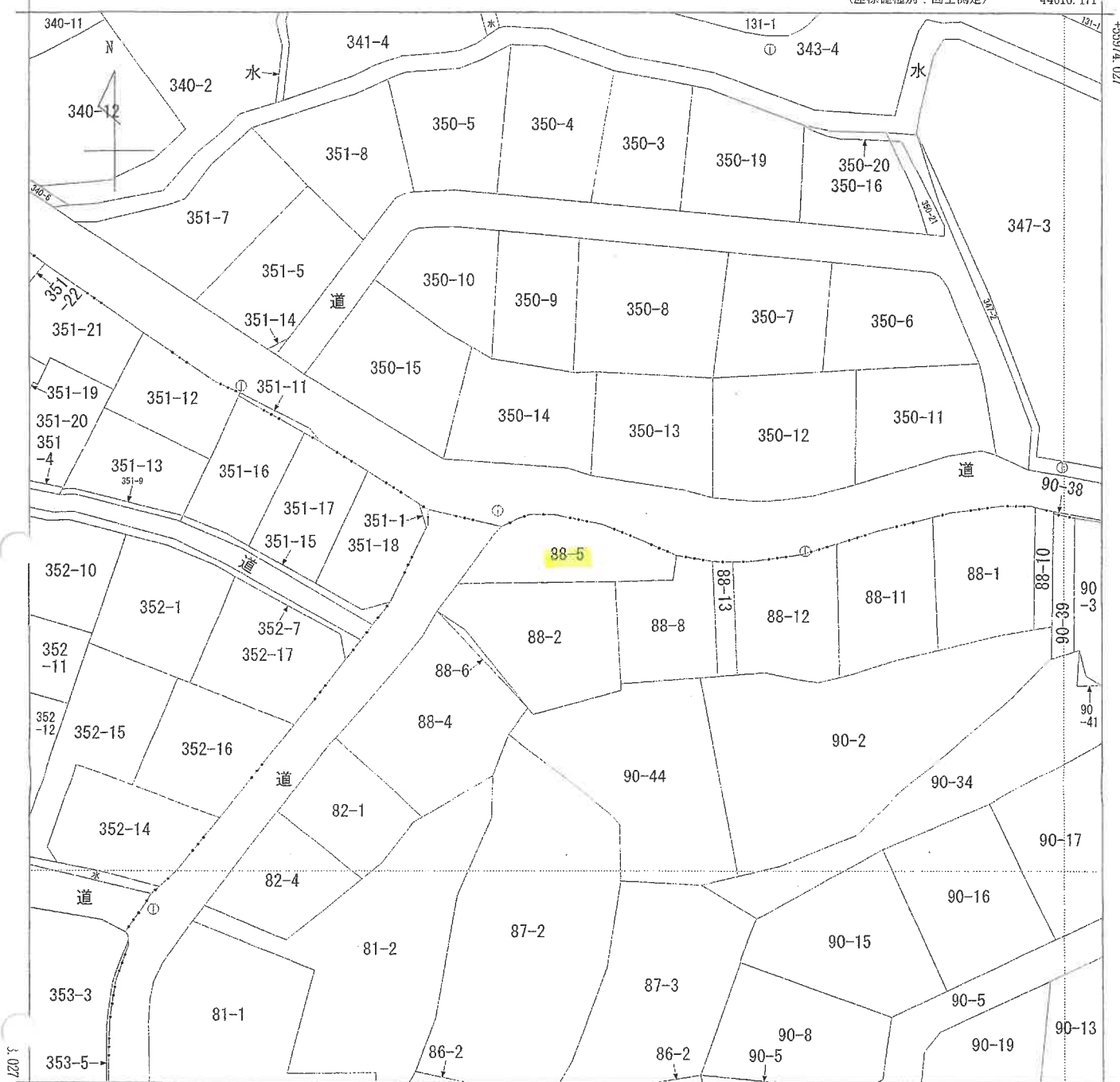
4 (損傷等)

物件7建物については、全体的に経年による老朽化が認められ、壁クロス等の汚損が複数箇所に見受けられる。なお、同建物は、若干傾いている可能性がある。

(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 の 経 過 | | |
|---|---------------|----------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| R 7 年 8 月 26 日 (火) 9:40 - 9:50 | 執行官室 | 建物図面請求 |
| R 7 年 8 月 28 日 (木) 12:10 - 12:30 | 福岡法務局 筑紫支局 | 公図, 地積測量図等の調査 |
| R 7 年 8 月 28 日 (木) 13:00 - 13:20 | 物件所在地 | 現地特定, 写真撮影 |
| R 7 年 9 月 18 日 (木) 12:00 - 12:50 | 物件所在地 | 立入調査, 写真撮影 |
| R 7 年 9 月 19 日 (金) 13:30 - 14:00 | 執行官室 | 占有状況等について申立代理人から電話聴取 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月18日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人E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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「」の箇所の記載のとおり



-44141.171

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

二日市北 3丁目

二日市北 5丁目

A 二日市北 4丁目

| | | | | | | | | | |
|-------|----------------|------|----|-----------|-----------|------|--------------|------|-----|
| 請求部分 | 所在 筑紫野市二日市北五丁目 | | | | 地番 | 88番5 | | | |
| 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 | | | | | 備付年月日(原図) | | | 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8月28日
福岡法務局筑紫支局

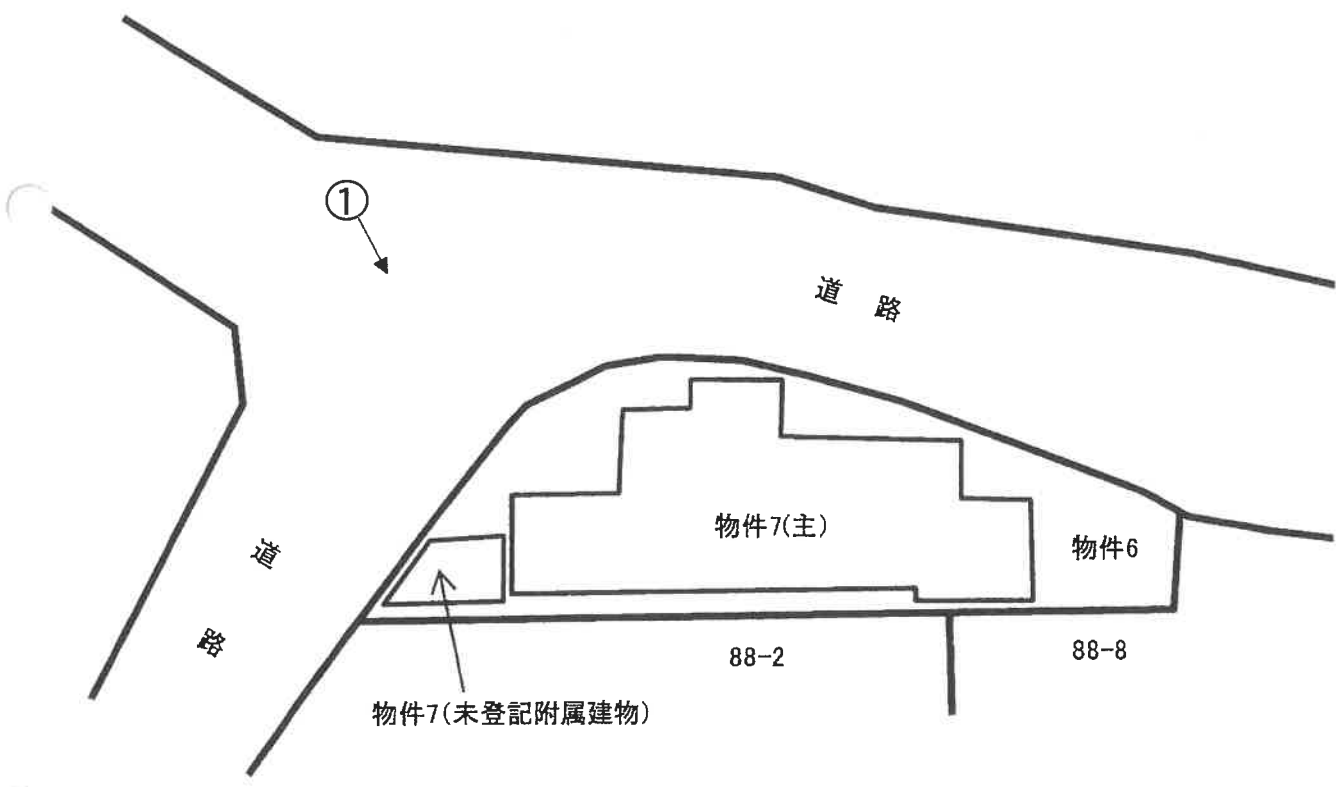
請求番号：14-3
(1/1)

(6枚目)

A4判に縮小 公用

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

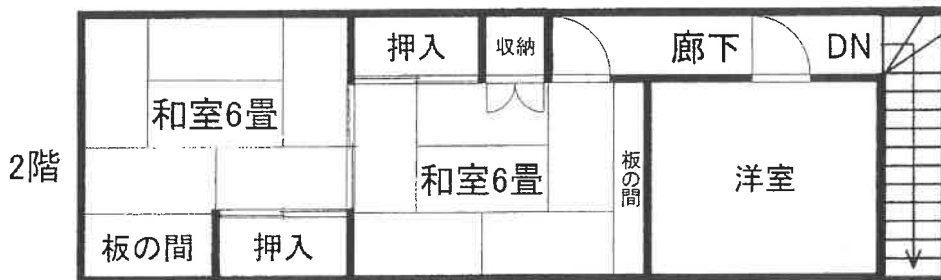
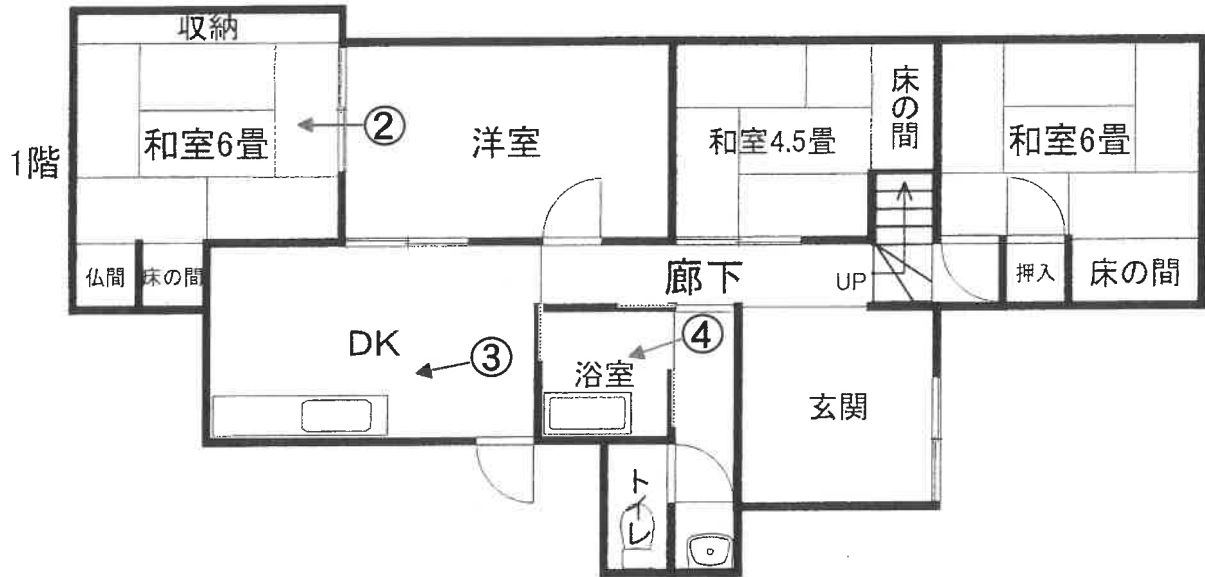


間取図

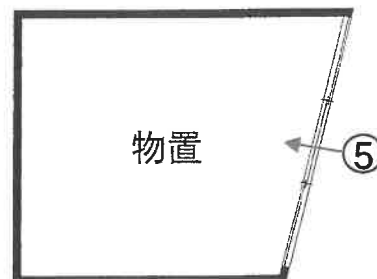
↑ 写真撮影位置方向



(主)



未登記附属建物 物置 約15m²





No. 1

物件6土地及び物件7建物を撮影



No. 2

物件7建物の室内を撮影



No. 3

物件7建物の室内を撮影



No. 4

物件7 建物の室内を撮影



No. 5

物件7 建物の未登記附属建
物の内部を撮影

令和7年(ケ)第58号
その2(物件6、7)
令和7年9月18日現地調査
令和7年10月3日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福 山 道 和

第1 評価額

| | |
|---------------|---------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 9,560,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件6 (土地) | 金 8,150,000 円 |
| 物件7 (建物) | 金 1,410,000 円 |

- ① 一括価格は、物件6～7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6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 | | | | | | |
|---------------------|--|---|----------|------|--------|-------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| 6 | 所在地目積 | 筑紫野市二日市北五丁目 88 番 5 宅地 148.79 m ² | 特記事項のとおり | | | | | | |
| 7 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 筑紫野市二日市北五丁目 88番地5 88 番 5 居宅 木造アルミニウム板葺2階建 1階 46.35 m ² 2階 29.81 m ² | 同上 | | | | | | |
| 番号 | 特記事項 | | | | | | | | |
| 6 | <p>・数量については、地積測量図がなく、また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、登記及び公図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。</p> | | | | | | | | |
| 7 | <p>○主である建物</p> <p>・1階部分及び2階部分に未登記の増築がある。</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">登記面積</td> <td style="text-align: center;">増築概測面積</td> <td style="text-align: center;">現況床面積</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">76.16m²</td> <td style="text-align: center;">+ 約49m²</td> <td style="text-align: center;">= 約125.16m²</td> </tr> </table> <p>○次の未登記附属建物が存する。</p> <p>・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 物置 約15m²</p> | | | 登記面積 | 増築概測面積 | 現況床面積 | 76.16m ² | + 約49m ² | = 約125.16m ² |
| 登記面積 | 増築概測面積 | 現況床面積 | | | | | | | |
| 76.16m ² | + 約49m ² | = 約125.16m ² | | | | | | | |
| 住居表示 | 筑紫野市二日市北五丁目1番1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6)

| | | |
|--|--|----------------------------|
| 位置・交通 (直線距離) | 西鉄天神大牟田線「西鉄二日市」駅の東方、約1.1km。 西鉄バス「日本経済大学前」停留所の南東方、約380m。 (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 対象不動産の所在する近隣は、戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、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 | 建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.0m |
| 画地条件 | 地積 | 148.79㎡ (登記地積) |
| | 形状 | 不整形 (別添「公図(写)」参照) |
| | 間口 | 約21m |
| | 奥行 | 約8m |
| | 接道関係 | 角地 |
| | その他 | 特になし |
| 接面道路の状況 | 北側で幅員約5.5mの舗装市道と1m~2m程度高位に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当) 北西側で幅員約6.6mの舗装市道と2m程度高位に接面。 (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である。 | |

| | |
|---------|--|
| 特 記 事 項 | <p>①周知の埋蔵文化財包蔵地（大宰府跡）に存することから、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。</p> <p>②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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められない。</p> <p>③目的土地の北側及び北西側の石積擁壁が劣化しているため補修・補強・築造替え等の措置が必要となる可能性がある。</p> <p>④筑紫ガス株式会社からの回答によれば、目的土地にガスの引込管（S G P管）があるが、建て替えに際してはポリエチレン管への入替工事が必要となる。</p> |
|---------|--|

2. 建物の概況及び利用状況 (物件7)

| 区分 | 主である建物 |
|------------------|--|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | <p>建築年月日(登記記載)：昭和39年12月18日 新築</p> <p>経過年数：約 61年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0年</p> |
| 仕様 | <p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：アルミニウム板葺</p> <p>外壁：サイディング ほか</p> <p>天井：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>床：板張り、タタミ ほか</p> <p>内壁：ビニールクロス貼、じゅらく ほか</p> <p>設備：電気、ガス、給排水設備 等</p> <p>その他：特になし</p> |
| 床面積(現況) | <p>1階及び2階部分に未登記の増築があり、現況の床面積は、「第3 目的物件」の特記事項に記載のとおりである。</p> |
| 現況用途等 | <p>現況用途：専用住宅</p> <p>間取り：別添「間取図」参照</p> |
| 品等 | <p>使用資材：劣る</p> <p>施工状態：劣る</p> |
| 保守管理の状態 | <p>劣る</p> <p>老朽化しており経年劣化が著しい。建物が若干傾いている可能性がある。</p> |
| 建物の利用状況 | <p>「現況調査報告書」記載のとおり。</p> |
| 特記事項 | <p>①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。</p> <p>②登記床面積と現況床面積が大きく異なるが、増築の箇所及び時期は不明である。</p> <p>③現況建物は建ぺい率及び容積率を超過する違法建築物の疑いがある。那珂県土整備事務所建築指導課で調査したところ目的建物の建築確認の記録は見当たらなかった。</p> <p>④白蟻の被害については不明である。</p> <p>⑤下記の未登記附属建物が存する。所有者によれば、昔は掘り車庫として利用していたが、その後、物置として利用していたとのことである。構造は推定である。管理状態は悪い。</p> <p>鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、物置、約15㎡、築年不詳</p> |

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6)

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 |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 6 | 121,000 | 0.84 | 148.79 | 0.90 | 13,610,000 |

【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-11」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 140,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{123} & = & 121,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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 1.00 × 接近条件 1.02 × 環境条件 1.16 × 行政的条件 1.04 = 1.23

イ 個別格差：不整形 0.90 × 角地 1.02 × 擁壁劣化 0.95 × 埋蔵文化財包蔵地 0.99 × 高低差 0.98 × ガス管入替工事必要 0.99 = 0.84

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7)

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 |
|--------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 7 (主) | 120,000 | 約125.16 | 0.05 | 750,000 |
| 7 (未附) | | 約15 | | 10,000 |
| | | | 合計 | 760,000 |

ウ 現価率：(査定)

物件7 (主) は、建築後約61年が経過し、増築がなされているものの既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を勘案した観察減価法による補正 (△50%) を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ \text{物件7 (主)} : & 0.10 \times (1 - 0.5) & = 0.05 \end{array}$$

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

エ 附属建物：

物件7 (附) は簡易な構造で規模が小さいことから、保守管理の状態も考慮のうえ、上記のとおり査定した。

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) | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格 (円) |
|-----|--------------|----------|-------|-----------------|
| | ア | イ | | ア×イ |
| 6 | 13,610,000 | 0.10 | 場所的利益 | 1,360,000 |

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) | 土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) | 占有減 価修正 | 市場性 修 正 | 競売市場 修 正 | 評 価 額 (円) |
|-----------------|----------------|-------------------------|------------|------------|-------------|--------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | (ア±イ)×ウ×エ×オ |
| 6 | 13,610,000 | － 1,360,000 | | 0.95 | 0.70 | 8,150,000 |
| 7 | 760,000 | ＋ 1,360,000 | 1.00 | 0.95 | 0.70 | 1,410,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 9,560,000 |

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 違法建築物の疑いがある。

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「筑紫野-11」

所在地：筑紫野市二日市北1丁目422番6

住居表示：二日市北1-22-8

価格：140,000 円/㎡（対前年変動率 7.7%）

価格時点：令和7年1月1日

地積：198㎡

地域の概要：一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域

接面街路：東側幅員 約5.0m 市道

供給処理施設：水道、ガス、下水

位置：西鉄天神大牟田線「西鉄二日市」駅の東方、道路距離600m。

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（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 | 土地建物位置関係図 | 1 | 葉 |
| 4 | 間取図 | 1 | 葉 |
| 5 | 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を参照）

以上



