

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 13 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

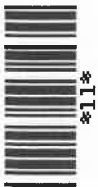
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 28 日から 令和 8 年 2 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 10 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 2 月 25 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 1 月 13 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	19,760,000 15,808,000	一括	3,952,000	152,375	0
1	5,490,000				
2	14,270,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 糟屋郡志免町桜丘四丁目 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 5 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糟屋郡志免町桜丘四丁目 1 4 4 番 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 4 9 平方メートル
2 階 6 8 . 4 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月16日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 | 糟屋郡志免町桜丘四丁目 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 5. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糟屋郡志免町桜丘四丁目 1 4 4 番 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 4 9 平方メートル
2 階 6 8. 4 9 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 156 号
令和 7 年 11 月 4 日受理
令和 7 年 12 月 12 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 糟屋郡志免町桜丘四丁目 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 285.18 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糟屋郡志免町桜丘四丁目 1 4 4 番 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 66.49 平方メートル
2 階 68.49 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡県糟屋郡志免町桜丘四丁目15番12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（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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：1階 約 ㎡（約 ㎡増築） 2階 約 ㎡（約 ㎡増築）	
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（空き家）として使用している ☐ 「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	従物等としてカーポート及びスチール製物置が存する。	
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	

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（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	[占有状況について] 本件物件は, 誰も住んでいません。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて私や家族が所有する物です。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執 行 官 の 意 見 等



1 (本件物件の占有関係等)

本件物件の占有関係等は, 前記関係人の陳述, 現況及び下記書面から 2 枚目記載のとおり認めた。

住民票写し

電力使用者等回答書

2 (境界付近の状況)

本件土地は, 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が一部存在し, 現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。ただし, 境界標は現地で確認できなかった。

東側の境界は, フェンスの外側の法下に存するため, 隣地(145)の木と物置がまたがっている可能性がある。

本件土地は, 北側の隣地(150)より約3m高位置に存する。

3 (接道)

公図のとおり, 公衆用道路(地番377-3等)に接している。

4 (損傷等)

北側の擁壁にヒビがある。

建物の内装の汚れが一部ある。

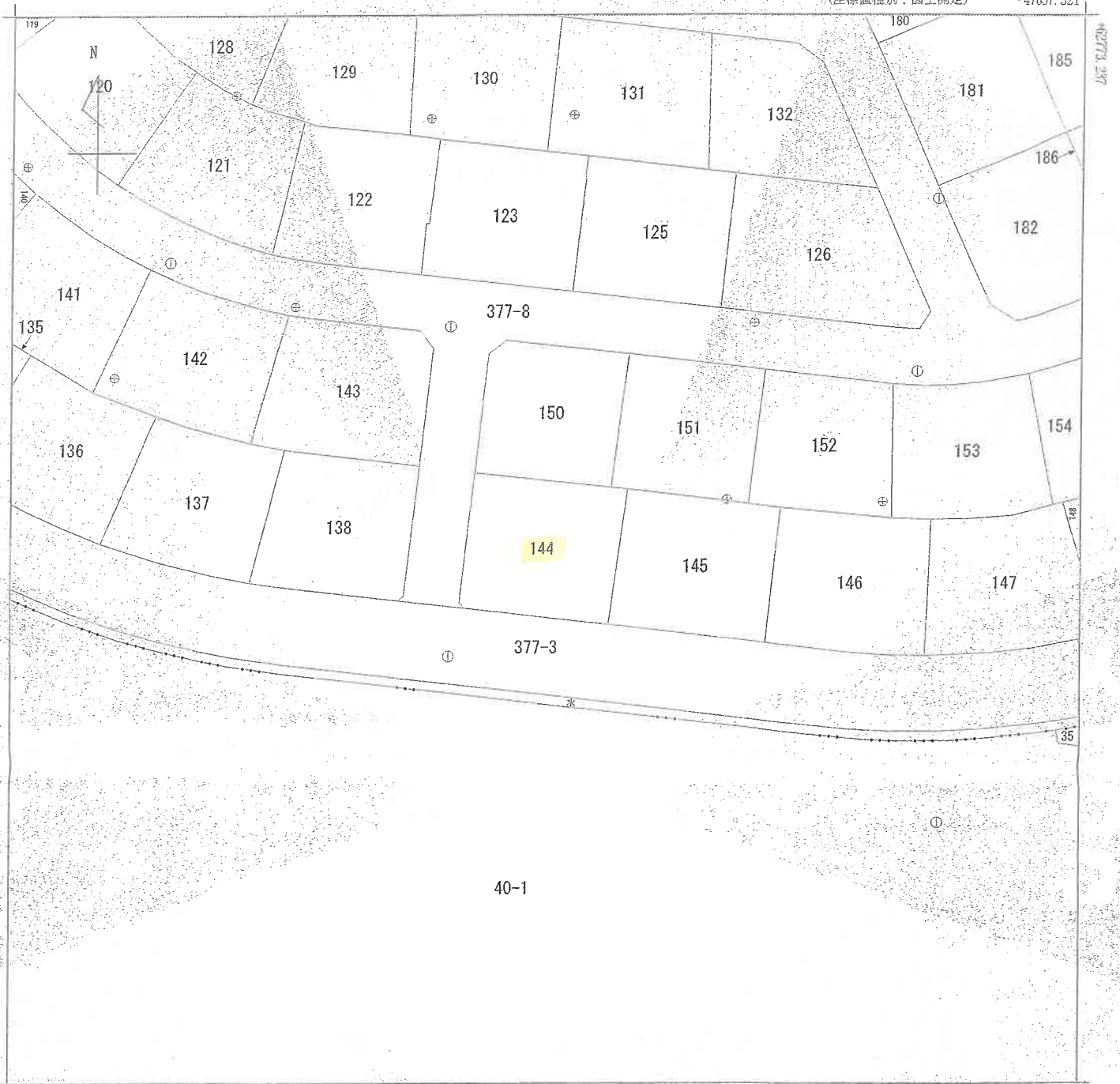
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月4日 (火) 9 : 30 - 9 : 40	執行官室	固定資産税に関して保有する図面(写)交付申請書作成・郵送
7年11月4日 (火) 11 : 20 - 11 : 40	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路)(近隣)登記事項証明書申請書作成・郵送
7年11月4日 (火) 13 : 30 - 13 : 55	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
7年11月6日 (木) 9 : 10 - 9 : 30	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(返信用切手110円添付)投函
7年11月21日 (金) 14 : 50 - 15 : 15	物件所在地	写真撮影 占有調査 不在・調査依頼書(解錠告知)(返信用切手110円添付)作成・投函
7年12月5日 (金) 13 : 20 - 14 : 00	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査
7年12月8日 (月) 10 : 10 - 10 : 15	執行官室	所有者から電話聴取
(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, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年12月5日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

(座標値種別：図上測定)

-47857.321



-47982.321

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

桜丘4丁目

桜丘5丁目

請求部	所在	糟屋郡志免町桜丘四丁目				地番	144番			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	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63年3月				備付年月日 (原図)	平成2年7月			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。

(福岡法務局粕屋出張所管轄)

令和7年11月13日

福岡法務局

請求番号：19-1

(1/1)

登記官

(6枚目)

A3→A4に縮小

公用

登記年月日：平成30年10月9日

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。
(徳岡法務局相屋出張所管轄)
令和7年11月13日 徳岡法務局

登記官

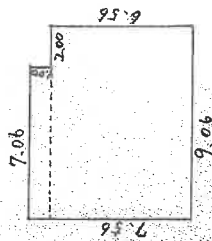
(7枚目)

A3→A4に縮小

各階平面図

家屋番号	144	建物図面
建物の所在	糟屋郡 志免町 桜丘四丁目144番	

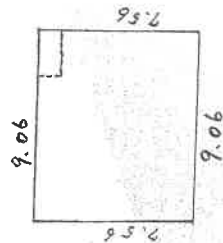
1階



求積表

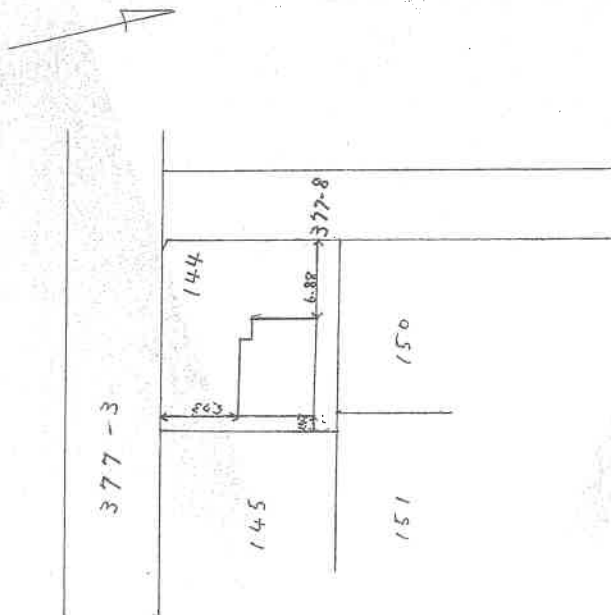
$7.06 \times 1.00 = 7.06$
 $9.06 \times 6.56 = 59.4336$
 合計 66.4936
 床面積 66.49 m^2

2階



求積表

$9.06 \times 7.56 = 68.4936$
 合計 68.4936
 床面積 68.49 m^2



作製者

縮尺

1/250

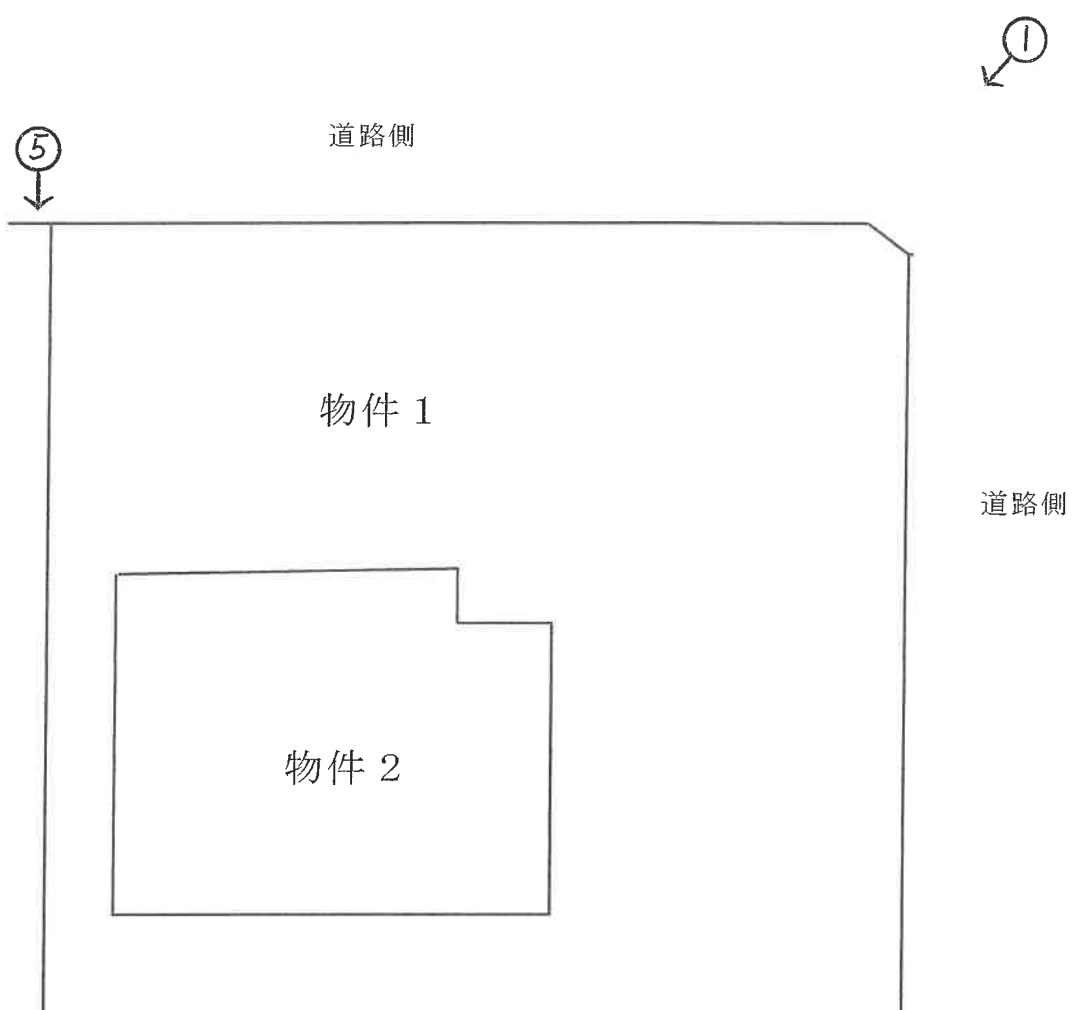
申請人

縮尺

1/500

土地・建物位置関係図(概略)

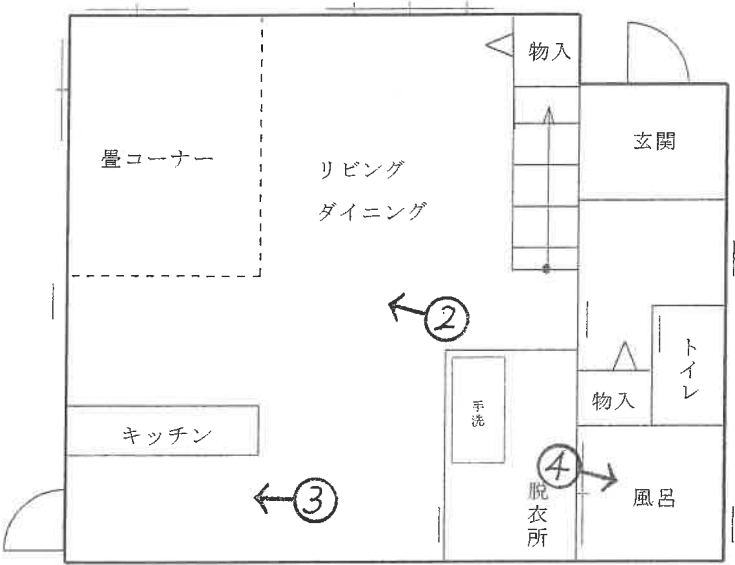
○→写真番号の撮影方向



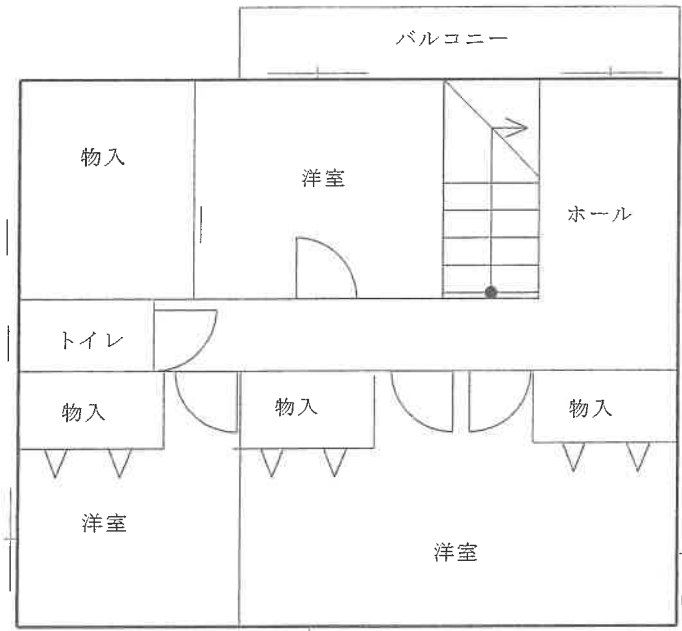
間 取 図(概略)

○→写真番号の撮影方向

【 1 階】



【 2 階】



【物件 2】



1 目的物件の外観



2 室内の状況



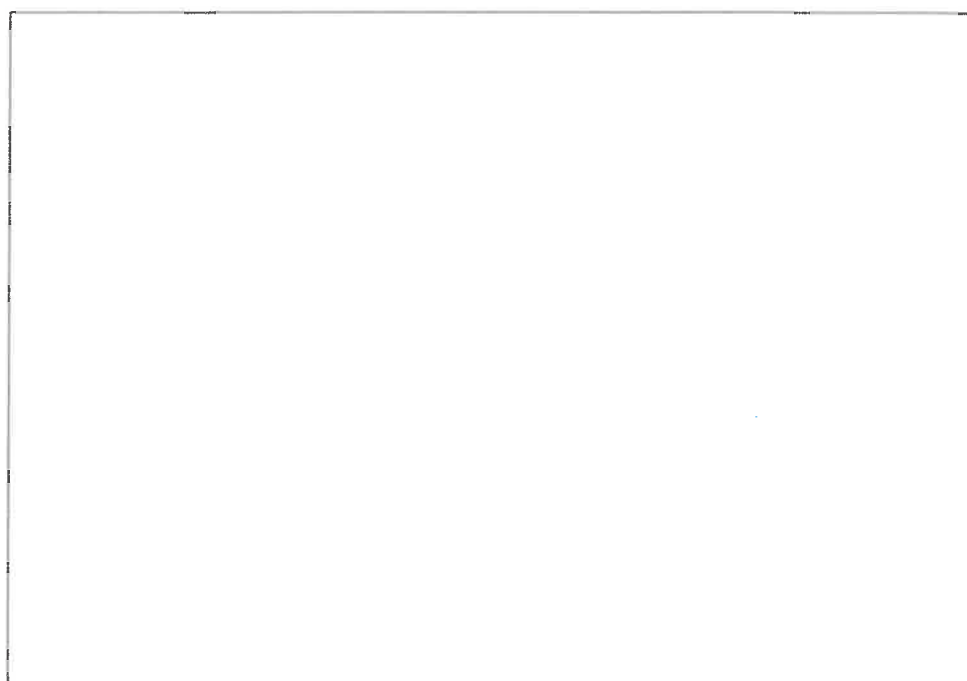
3 室内の状況



4 室内の状況



5 境界付近の状況



(// 枚目)

令和 7 年（ケ）第 156 号
令和 7 年 12 月 5 日 現地調査
令和 7 年 12 月 8 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 19,760,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,490,000 円
物件2（建物）	金 14,270,000 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（土地）の内訳価格は物件2（建物）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（建物）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	糟屋郡志免町桜丘四丁目 144 番 宅地 285.18 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	糟屋郡志免町桜丘四丁目 144番 144 番 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階 66.49 m ² 2階 68.49 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢等により正確に確認できないが、登記及び公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	特に無し。		
住 居 表 示	志免町桜丘四丁目15番12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「新原」駅の南西方、約2.8km。 西鉄バス「桜丘第四」停留所の西方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は志免町南部で大規模住宅団地に存する住宅地域である。街路及び区画配置は整然とした閑静な住宅地域である。但し、団地の南端付近で地理的連続性が途切れる地域である。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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 無し 高さの限度(10m)、外壁後退(1m)、敷地面積の最低限度(165㎡)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	285.18 m ² (登記地積) 整形 (公図参照) 約17.0m 約15.5m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約9mの舗装町道と等高～1.0m程度高位に、西側で幅員約6mの舗装町道と等高～1.5m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 : 無し 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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・土砂災害警戒区域の指定を受ける。また、南側道路の南方は急傾斜地であり、土砂災害特別警戒区域の指定を受けており、日照等にやや難が有る。 ・東側の境界は、フェンスの外側の法下に存するため、目的外土地(145)の木と物置が存している。 ・物件1は北側の土地より約3m程度高位に存し、その間にはコンクリートブロック擁壁が存する。現状の利用に特段の難は無いが、一部に亀裂が見られる。	

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30年9月25日 新築 経 過 年 数：約 8 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 17 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：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、畳 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：特記なし
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：やや優る 施工状態：やや優る
保守管理の状態	やや劣る （内装の汚れが一部に観察される。）
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 いたため、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	67,200	0.91	285.18	1.00	17,440,000

【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「志免（県）－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & 78,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{112} & = & 67,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 1.04

◇ 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
0.98 × 1.04 × 1.10 × 1.00 = 1.12

イ 個 別 格 差：角地 方位 ※1 ※2 個別格差
1.02 × 1.04 × 0.95 × 0.90 = 0.91

※1 ブロック擁壁が存する。

※2 南側の道路対面側には急傾斜地が存し、日照等に劣る事を勘案した。上下水道の引き込みに難がある。

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	240,000	134.98	0.43	13,930,000
			合計	13,930,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

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。

$$\text{物件 2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.48 \times 0.90 = 0.43$$

項 目	物件区分 物件 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約8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	-10%

* 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	17,440,000	0.50	法定地上権	8,720,000
計				8,720,000

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50%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	17,440,000	－ 8,720,000		0.90	0.70	5,490,000
2	13,930,000	＋ 8,720,000	1.00	0.90	0.70	14,270,000
一 括 価 格 (合 計)						19,760,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： ブロック擁壁にひび割れが見られることを勘案した。

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「志免（県）－2」

所 在：糟屋郡志免町桜丘2丁目37番

住 居 表 示：桜丘2－5－13

価 格：78,300 円/㎡（対前年変動率 1.0%）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：288 ㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

接 面 街 路：南側幅員約5.2m町道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：福岡市営地下鉄空港線「福岡空港」駅の南東方、道路距離5.1km。

用 途 指 定 等：第1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 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



