

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 3日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

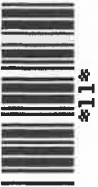
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月18日から 令和 8年 2月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 3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 3月18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 2月 3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	23, 630, 000 18, 904, 000	一括	4, 726, 000	42, 098	6, 013
1	4, 350, 000				
2	19, 280, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 太宰府市宰府二丁目

地 番 1059番1

地 目 畑

地 積 450平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 太宰府市宰府二丁目

地 番 1058番1

地 目 畑

地 積 1993平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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。

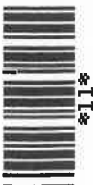
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 太宰府市宰府二丁目

地 番 1059番1

地 目 畑

地 積 450平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 太宰府市宰府二丁目

地 番 1058番1

地 目 畑

地 積 1993平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和7年(ケ)第136号
令和7年9月16日受理
令和7年12月22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 | 太宰府市宰府二丁目 |
| | 地 番 | 1059番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 450平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太宰府市宰府二丁目 |
| | 地 番 | 1058番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1993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	福岡県太宰府市宰府二丁目12番38号			付近
土 地	物件1、2			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☒ 雑種地（物件1、2） ☐ 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 ☐ その他の者 ☒ 本件土地につき上記の所有者が更地として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が貸し駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が雑種地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 公衆用道路として使用されている。			
そ の 他 の 事 項	物件1、2の土地は造成途中で放置された土地である。 物件2の土地の敷地内に目的外電柱がある。 従物等としてコンクリート擁壁、ブロック擁壁、石積擁壁がある。			
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]			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■太宰府市農業委員会会長	1 (書面により回答) 物件1, 2の土地の現況は、非農地である。 物件1は、平成26年2月5日農地法第5条許可により、専用住宅用地転用目的で転用許可(許可を受けた者は所有者)がなされています。 、物件2は、平成26年7月7日農地法第5条許可により、駐車場転用目的で転用許可(許可を受けた者は所有者)がなされています。 原状回復命令が発せられる見込みの有無については、原状回復命令を行わない見込みです。 永小作権、賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可及び届出について、許可等はなされていません。 買受適格証明書の要否については、不要な案件です。 物件1, 2の土地は市街化区域です。
■債務者兼所有者	1 物件1, 2の土地は、誰にも貸していません。同土地は、大宰府市農業委員会から転用許可がされたので、私が住宅地として造成中でしたが、造成工事が頓挫しました。物件1, 2の敷地内の擁壁は、私が造っています。 2 物件1, 2は、市街化区域なので、1000㎡以上になると開発許可が必要になるので、開発許可がいない範囲で造成していました。 3 物件1, 2の土地と隣接地との境界は、造成する前に隣接地所有者ら双方(太宰府市を含む)が立ち会って、境界に赤杭等を里道(墓地への通路)に沿って打っています。また、くすの木2本も境界で隣接地お敷地内にあります。 4 物件2の土地と1058-4の隣接地との境界は擁壁の上が境界と双方で決めました。 5 物件2の土地北西側は開発面積が1000平方メートル以上になるので、竹林のままの状態にしています。 6 物件2の土地の東側が何年か前に豪雨によって崖崩れして、現在もそのままだ状態です。 7 物件1, 2の土地には、昔建物が建っていたと聞いています。

(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 (接道関係)

物件 1, 2 の土地は、公図のとおり、公衆用道路 (1059-6 : 所有者は福岡県、登記簿上の地目は「畑」, 4428-4) に接道している。

2 (境界等)

物件 1, 2 の土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。

- ① 物件 1, 2 の土地と 1058-4 との間は石積擁壁で区画されている
- ② 物件 2 の土地と 1057, 1077-1, 1078, 1060) との境界は、くすの木及び墓地への通路に沿って赤杭が在るとのことであるが、草木が生い茂り、傾斜地等を含むため、立入困難であったため確認できなかった。
- ③ 物件 1, 2 の土地は、斜面を削り住宅用途に造成中であったため、同土地は高低差があり敷地内に擁護工事がなされている。

3 (占有関係)

本件土地の占有関係については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2 枚目に記載のとおりと認めた。

(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)

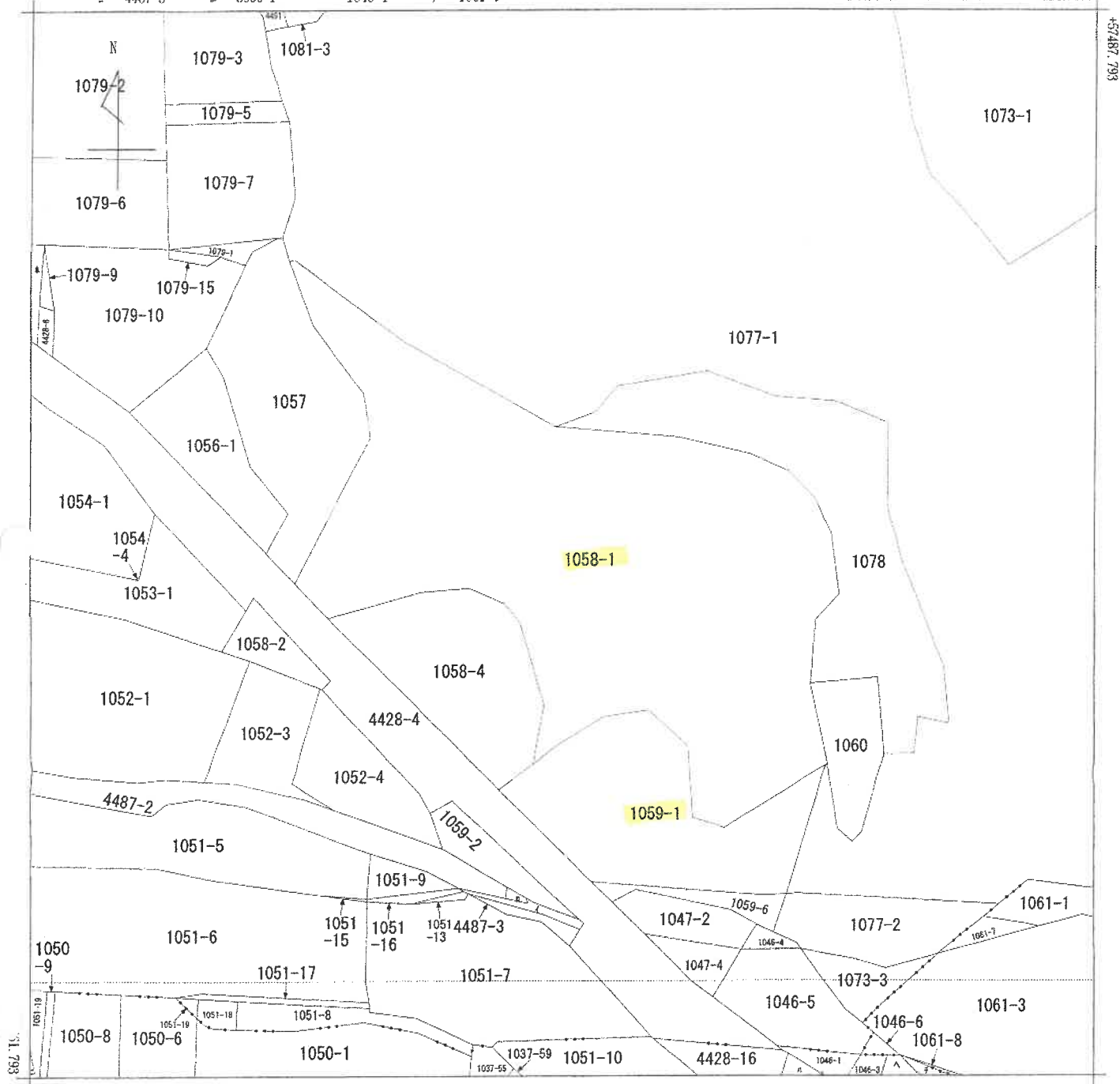
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 9月20日 (土) 14:40 - 14:55	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 9月22日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局	現地特定, 写真撮影
R 7年 9月22日 (月) 13:40 - 13:45	執行官室	所有者に対し立入調査期日立会依頼
R 7年 9月25日 (木) 12:40 - 13:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 12月20日 (土) 17:00 - 17:30	所有者住所地	所有者と面談
(特記事項) ☐ 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に開錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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

イ 4487-4 ハ 4428-17 ヘ 1079-4 ト 4428-9
ロ 4487-5 ニ 5000-1 ホ 1046-4 チ 1061-4

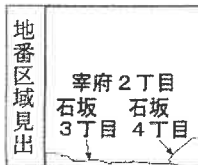
(座標値種別：図上測定)

-43246.584



-43371.584 (座標値種別：図上測定)

(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	太宰府市幸府二丁目				地番	1058番1			
出力尺	1/500	精度区分		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					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9月22日

福岡法務局

請求番号：9-2

(1/1)

登記官

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成6年2月23日

公用

令和7年9月22日

福岡法務局

登記官

A4判に縮小

請求番号：9-1

211979

H.6.2.23

前1059番1 後・新

番 1059番 2/6

地 積 測 量 図

土地の所在 太宰府市幸府二丁目

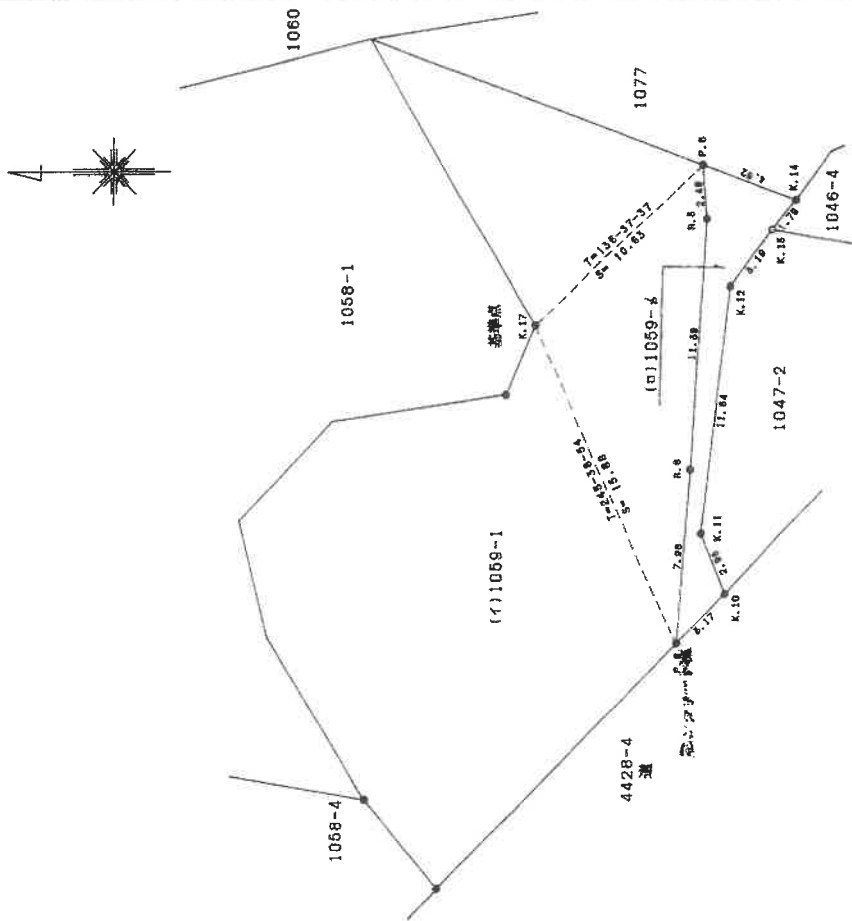
座標求積表 (座標法)

測点	X	Y	X-X	Y(Y-X-X)	辺長
地番：(□)1059-6					
K.10	1041.437	883.677	-1.118	-987.950886	2.95
K.11	1042.561	886.404	-0.253	-224.260212	11.34
K.12	1041.184	897.660	-3.315	-2975.742900	3.19
K.13	1039.246	900.194	-3.025	-2723.086850	1.79
K.14	1038.159	901.616	3.249	2929.350384	4.62
P.5	1042.495	903.199	4.137	3736.534263	2.48
R.5	1042.296	900.727	0.562	506.208574	11.39
R.6	1043.057	889.364	1.383	1229.990412	7.96
P.6	1043.679	881.433	-1.620	-1427.921460	3.17
合計				63.121325	
面積				31.5606625	
地積				31㎡	

地番：(イ)1059-1

公積	481.95825㎡
総計	31.5606625
地積	450.3975875
地積	450㎡

・使用機種：SEIKO Techno-PRO 測量計算システム
・計算式：面積 = $\sum [Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})] / 2$ $i=1, 2, 3, \dots, N$



境界点の座標
④ コンクリート杭

153-3

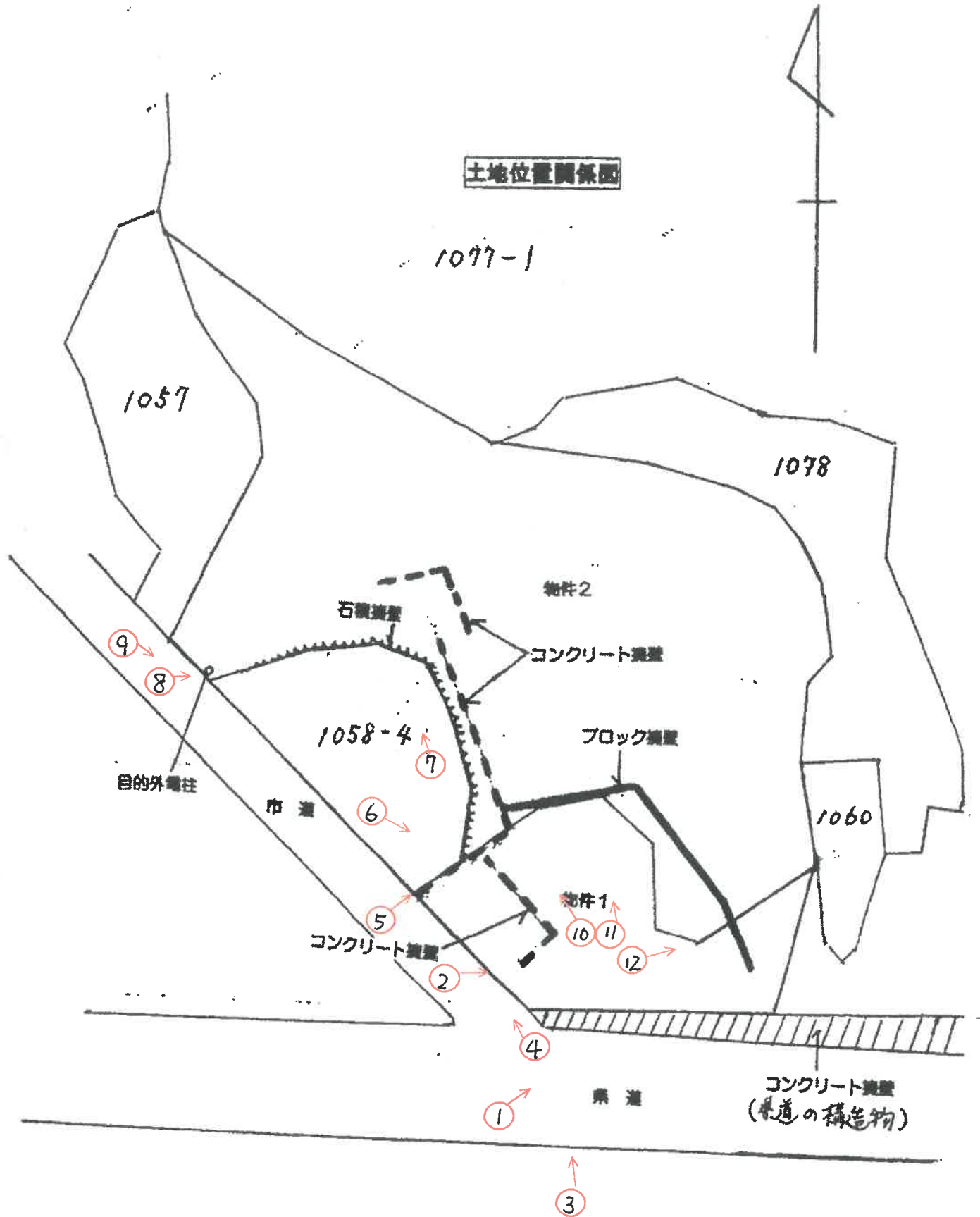
作製者

申請人

縮尺 1/250

写真番号の撮影方向

土地位置関係図



No. 1



物件 1

物件 2

コンクリート擁壁
(県道の構造物)

No. 2



物件 1

コンクリート擁壁

コンクリート擁壁

No. 3



物件 2

ブロック擁壁



No. 4

4 4 2 8 - 4 市道

物件 1



No. 5

1 0 5 8 - 4

コンクリート擁壁

石積擁壁

物件 1



No. 6

コンクリート擁壁

石積擁壁



No. 7

石積擁壁

1058-4

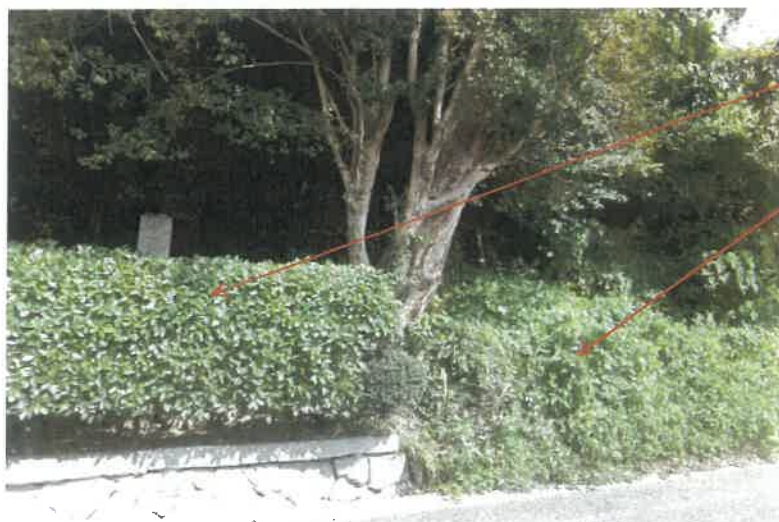


No. 8

1058-4

目的外電柱

物件2



No. 9

1057番地

物件2



No. 10

コンクリート擁壁



No. 11

コンクリート擁壁



No. 12

コンクリート擁壁

令和7年（ケ）第136号
令和7年9月25日現地調査
令和7年12月23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 23,630,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,350,000 円
物件2（土地）	金 19,280,000 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。

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	太宰府市宰府二丁目 1059 番 1 畑 450 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	太宰府市宰府二丁目 1058 番 1 畑 1,993 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1・2 一体	・ 物件1と2は一体地を形成しており、両者の境界は不明瞭である。 ・ 造成途中で放置された土地で、草木が生い茂り、傾斜地等を含むため、大半が立入困難で、目視の範囲が限られた。 ・ 数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、公図及び物件1の地積測量図・航空写真・参考資料(過去の土地位置関係図)等をもとに可能な範囲で現地踏査のうえ、現地における状況がおおむね符合するので、机上概測等も踏まえ、登記地積を採用して評価した。 ・ 従物等としてコンクリート擁壁・ブロック擁壁・石積擁壁がある。 ・ 登記地目は「畑」であるが、現況地目は「雑種地」である。		
2	・ 目的外物件として電柱(NTT)がある。		
住 居 表 示	太宰府市宰府二丁目12番38号 付近		

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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直 線 距 離)	西鉄太宰府線「太宰府」駅の南東方、約280m。 西鉄バス「九州国立博物館前」停留所の北西方、約210m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後に、一般住宅、アパート、駐車場等が存する既成住宅地域。 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 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 そ の 他 高さ制限10m、外壁後退1m、最低敷地面積165㎡ 景観計画区域 景観育成地区
画 地 条 件	地 積	2,443㎡ (登記地積) 形 状 やや不整形 (別添「公図写」参照。) 主 たる 間 口 約17m 最 深 奥 行 約50m 接 道 関 係 角地 そ の 他 ・ 目視の範囲では、物件1あるいは物件2のうち物件1に隣接する一部はブロック擁壁等も存し、宅地造成が途中放棄された状態で、その他は傾斜地(高低差約18m)に草木が生い茂っている状況である。 ・ 墓地に隣接している。
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約5.8m舗装市道にほぼ等高に、南側で幅員約12m両側歩道付舗装県道に約0.5～1.5m高く接面 (いずれも建築基準法第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 : なし (引込可) ガ ス 配 管 : なし (引込可) 下 水 道 : なし (引込可) (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、「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	・ 南側県道とは高低差があり、設置されている擁壁は県道の構造物でもあるので、特に角地の効用増はないと判断する。 ・ 農地転用許可は取得済みである(現況調査報告書参照)。 ・ 調査時は一部が造成途中と見られるが、事前協議では1000㎡を超えない範囲での造成ということで、開発許可は取得されていない(市都市計画課調べ)。	

特 記 事 項	・物件内に存する工作物(擁壁)は建築基準法における確認済みである(福岡県那珂県土整備事務所調べ)。 ・景観計画区域(丘陵住宅区域)及び景観育成地区の対象区域(天満宮と宰府宿地区、天満宮・門前ゾーン)内に存するため、開発や建築等にあたっては、緑化基準や色彩基準等に留意する必要がある、具体的利用にあたっては、事前に買受希望者において相談・確認等を要する。 ・大半が草木が生い茂る傾斜地であるので、具体的土地利用にあたってはいわゆる「がけ条例」に留意する必要がある、具体的利用にあたっては、事前に買受希望者において相談・確認等を要する。 ・下水道の受益者負担金は賦課済みとのこと(市上下水道事業センター調べ)。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「湯の谷遺跡」に属し、開発等にあたっては所定の手続等を要する。 ・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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。
---------	--

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・2）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	75,100	0.23	450	7,770,000
2	75,100	0.23	1,993	34,430,000

【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「太宰府〈県〉-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 67,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & = & 75,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 0.97 & \times & 0.97 & \times & 0.97 & \times & 1.00 & = & 0.91 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{形状} & & \text{地勢等(有効利用度・造成コスト・がけ条例等を考慮)} & & \text{墓地隣接} & & \text{包蔵地} & & \text{個別格差} \\ & 0.90 & \times & 0.30 & \times & 0.95 & \times & 0.90 & = & 0.23 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格（円） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額（円） ア×イ×ウ
1	7,770,000	0.80	0.70	4,350,000
2	34,430,000	0.80	0.70	19,280,000
一括価格(合計)				23,630,000

イ 市場性修正：造成途中で放置されており、開発素地としての市場性を考慮した。

ウ 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 調 査 価 格 : 基準地「太宰府〈県〉-3」
所 在 : 太宰府市石坂4丁目1065番21
住 居 表 示 : 石坂4-4-10
価 格 : 67,000 円/㎡ (対前年変動率 + 4.7%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 282 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約4m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄太宰府線「太宰府」駅の南東方、道路距離680m。
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 物件1地積測量図(縮小)	1 葉
4 土地位置関係図	1 葉
5 参考資料(過去の土地位置関係図)	1 葉
6 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



