

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 原 田 恵

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 8 月 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 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 9 月 29 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 8 月 10 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	6,690,000 5,352,000	一括	1,338,000	29,893	0
1	5,050,000				
2	1,640,000				



物 件 目 録

1 所 在 古賀市舞の里一丁目
地 番 20番10
地 目 宅地
地 積 102.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 古賀市舞の里一丁目20番地10
家屋 番号 20番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 43.47平方メートル
2階 24.84平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 43.47平方メートル
2階 約36.84平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

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 古賀市舞の里一丁目
地 番 20番10
地 目 宅地
地 積 102.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 古賀市舞の里一丁目20番地10
家屋 番号 20番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 43.47平方メートル
2階 24.84平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 43.47平方メートル
2階 約36.84平方メートル

所有者 B



令和8年（ケ）第43号
令和8年4月28日受理
令和8年6月**18**日提出

現 況 調 査 報 告 書

福岡地方裁判所

執行官 田 中 知 之

物 件 目 録

1 所 在 古賀市舞の里一丁目
地 番 20 番 10
地 目 宅地
地 積 102.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 古賀市舞の里一丁目 20 番地 10
家屋 番号 20 番 10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 43.47 平方メートル
2 階 24.84 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡県古賀市舞の里一丁目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上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見に記載のとおり		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 43.47平方メートル 2階 約36.84平方メートル（約12㎡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			
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		

(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
■B (建物所有者)	本件土地の所有者は私の妻です。本件土地上に私が建物を建てて、私と家族が住んでいます。地代の授受はありません。 隣地境界について争いはありません。 本件建物について、大きな損傷等はありません。

(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

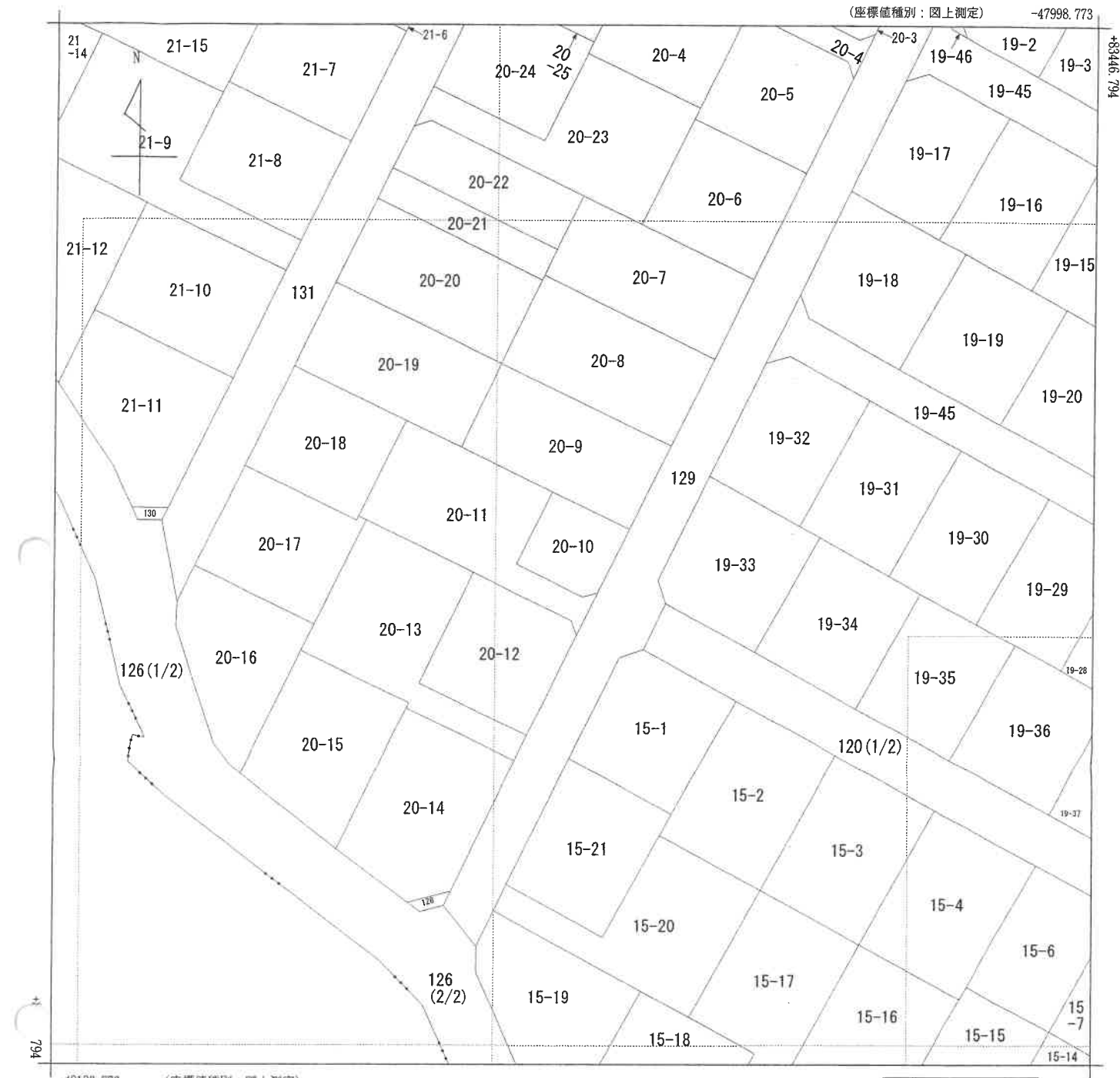
- 1 (接道等)
本件土地は、公図のとおり公道(129番)に接道している。
- 2 (形状等)
本件土地と隣地との境界付近には、ブロック塀、フェンス等が存在する。
- 3 (本件土地・建物の占有状況等)
(1) 本件土地の占有者については、建物所有者Bと認めた。Bの占有権原は、関係人の陳述、立入調査の結果等から、使用借権と認めた。
(2) 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目のとおりと認めた。
- 4 (損傷等)
本件建物には、特に大きな損傷は見受けられなかった。
本件建物内で、猫2匹が飼育されている。ペット臭はなかった。

(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
R8年 4月28日 (火) 8:45 - 8:55	執行官室	建物図面請求
R8年 5月8日 (金) 11:00 - 11:15	福岡法務局 福岡出張所	公図、建物図面等の調査
R8年 5月8日 (金) 11:30 - 11:50	物件所在地	現地特定、写真撮影 占有調査、在宅依頼
R8年 5月13日 (水) 15:30 - 15:40	執行官室	調査期日変更(占有者要望) 占有者・評価人へ電話
R8年 6月8日 (月) 9:45 - 10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影
(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、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 平成 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)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出し
舞の里1丁目

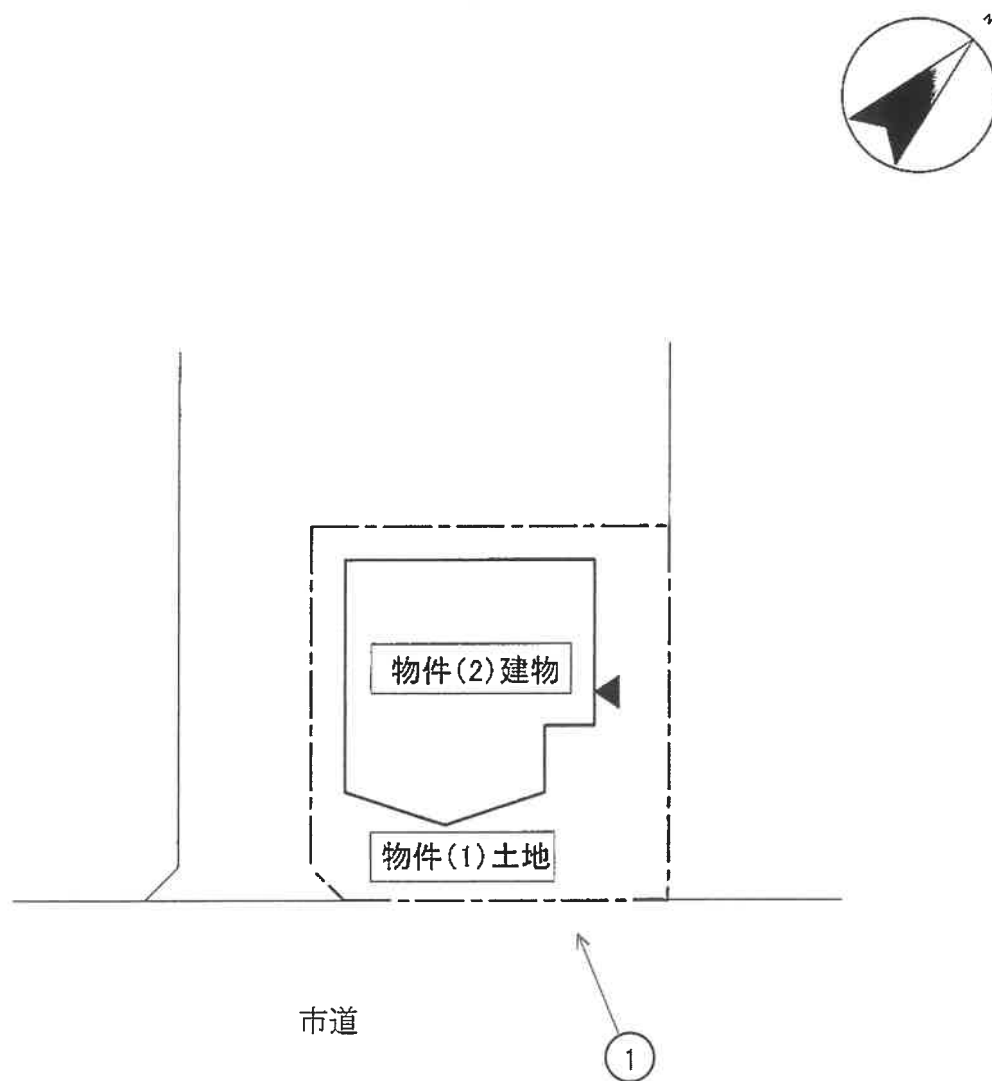
請求部	所在	古賀市舞の里一丁目					地番	20番10		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年4月27日				備付年月日(原図)	平成3年4月30日			補記事項	

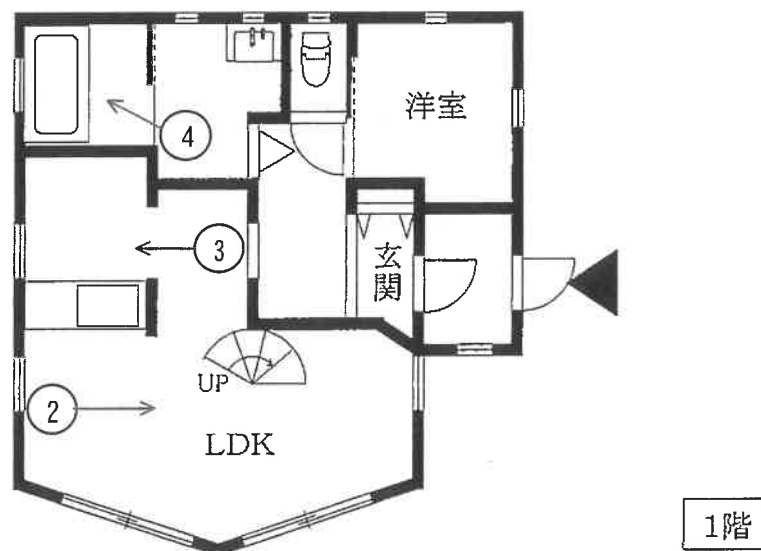
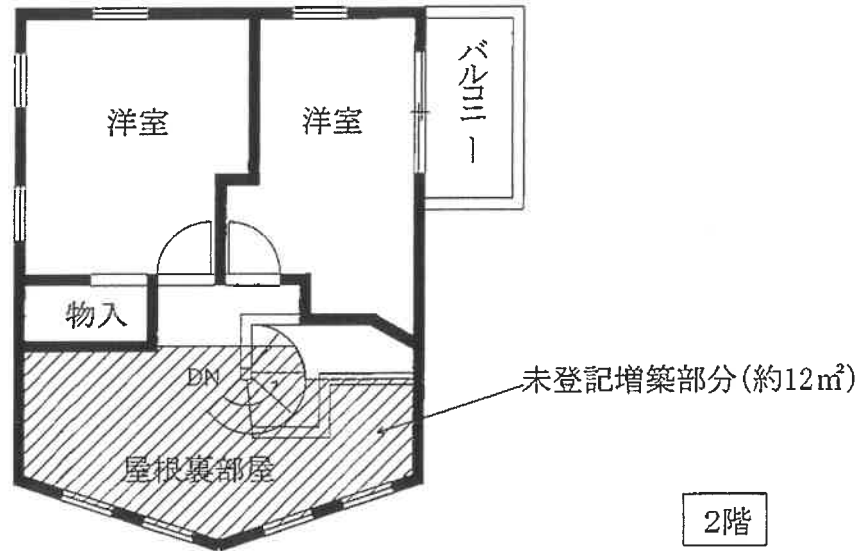
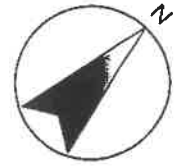
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月8日
福岡法務局福岡出張所
請求番号: 10-1
(1/1)
登記官

A 4 判に縮小
(6枚目)

公用







No. 1

本件建物の外観を撮影

No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影





No. 4

本件建物の室内を撮影

令和 8 年（ケ）第 43 号
令和 8 年 6 月 8 日 現地調査
令和 8 年 6 月 20 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 博 之 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,050,000 円
物件2（建物）	金 1,640,000 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	古賀市舞の里一丁目 20 番 10 宅地 102.00 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	古賀市舞の里一丁目 20番地10 20 番 10 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 43.47 m ² 2 階 24.84 m ²	同左 約 36.84 m ²
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、公図があり、その図面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。		
2	2階部分に約12m ² の未登記増築部分が存する。		
住 居 表 示		古賀市舞の里一丁目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鹿児島本線「千鳥」駅の北東方、約520m。 西鉄バス「古賀北中学校前」停留所の北東方、約320m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	古賀市役所から2.7km前後に位置する大規模開発された郊外の住宅地域である。分譲住宅地であるため、街路配置が整然としている。 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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	60%
	防 火 規 制	建築基準法22条区域
	そ の 他 の 規 制	建物の最高高さ：10m、外壁後退：1m、敷地の最低面積：150㎡
画 地 条 件	地 積	102.00㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ正方形 (概ね公図のとおり)
	間 口	約9m
	奥 行	約10m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	—
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面（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。 ・物件1の存する地域は、平成7年まで用途地域は「第1種住居専用地域」であり、当時は敷地の最低面積の制限はなかった。平成7年に用途地域が「第1種低層住居専用地域」に変更となり、敷地に最低150㎡の制限が付加された。物件1は地積が102.00㎡であり150㎡に満たないが、既存不適格の扱いで建物の建築が可能となった。建物の建て替えも可能とのことである。（古賀市都市整備課及び福岡県土整備事務所建築指導課にて聴取。）	

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15年4月16日 新築 経 過 年 数：約 24 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 1 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：板張り（塗装仕上げ） 天 井：板張り ほか 床：フローリング ほか 内 壁：モルタル塗り（塗装仕上げ） 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築約12㎡が存するため、現況の床面積は約80.31㎡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：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る （内外装の傷み、摩耗等が観察される。）
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ため、使用可能かどうか不明である。 ・2階部分に約12㎡の未登記増築部分がある。（増築部分の天井高さは約0.7～2.8mであった。） ・建物は、登記地積と登記床面積から計算すると、基準建ぺい率及び基準容積率を超過している。建築計画概要書によると、建築面積は40.77㎡、延床面積は60.67㎡であり、建ぺい率・容積率ともに超過はしていなかった。その後、2階の吹抜けであった部分に床が増築されており、現状では違法状態となっている可能性がある。

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	95,400	1.03	102.00	1.00	10,020,000

【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「古賀（県）-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 94,500\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{100} & = & 95,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.01

◇ 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
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：方位 個別格差
1.03 = 1.03

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	約80.31	0.10	1,930,000
合計				1,930,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件2：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.11 \times 0.90 = 0.10$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約24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	10,020,000	0.10	場所的利益	1,000,000
計				1,000,000

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~~40~~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) 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	10,020,000	－ 1,000,000		0.80	0.70	5,050,000
2	1,930,000	＋ 1,000,000	1.00	0.80	0.70	1,640,000
一 括 価 格 (合 計)						6,690,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 違法建築の可能性があることによる市場性の減退。

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「古賀（県）－3」

所 在：古賀市舞の里1丁目15番4

住 居 表 示：舞の里1-15-4

価 格：94,500 円/㎡（対前年変動率 1.6%）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：256 ㎡

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：北東側幅員約6m市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：JR鹿児島本線「千鳥」駅の北東方、道路距離800m。

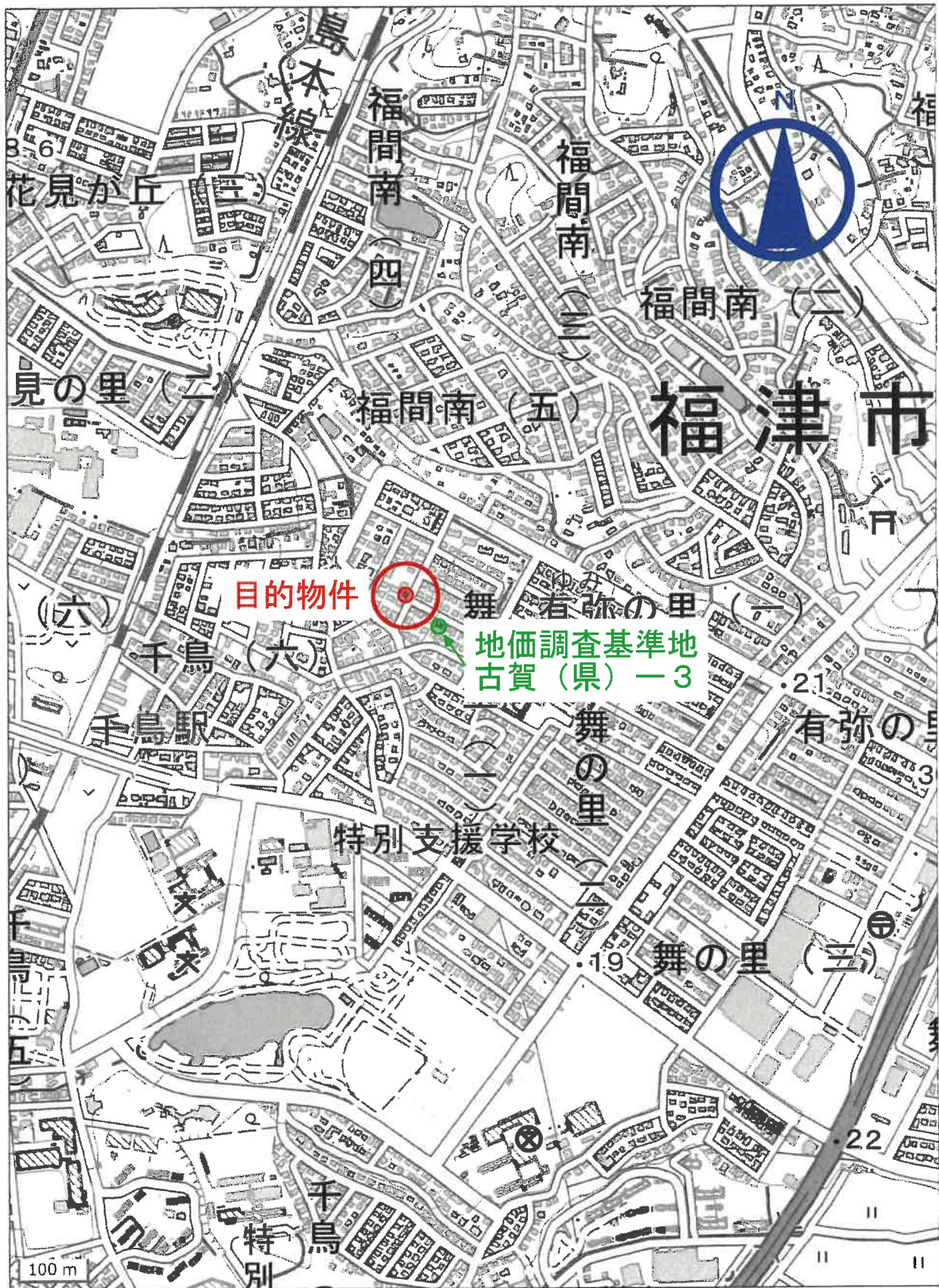
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%）

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

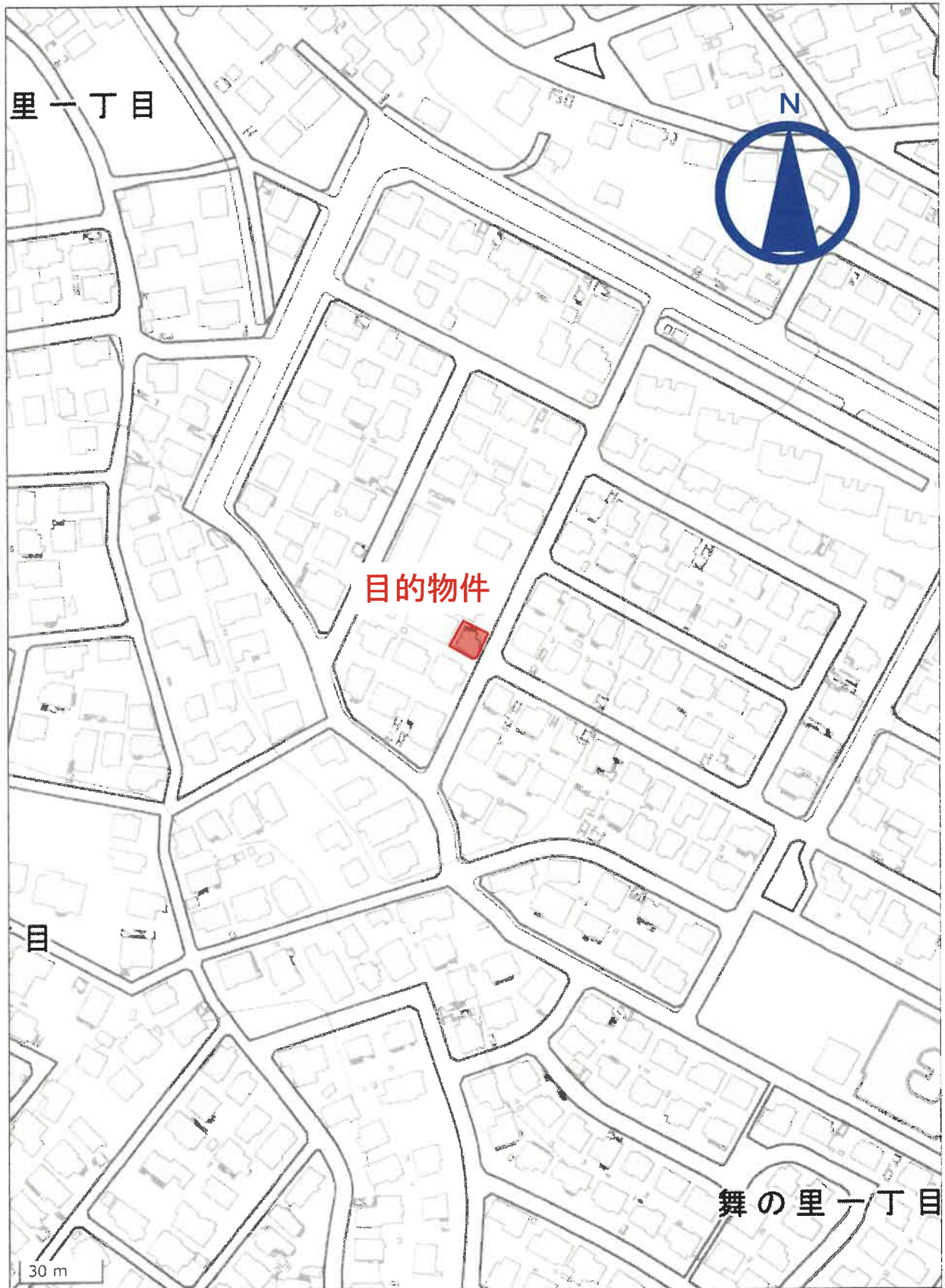
（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用