

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 8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 9月24日から 令和 8年 9月30日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 6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10月21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 9月 8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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 220, 000 4, 976, 000	一括	1, 244, 000	38, 948	0
1	4, 540, 000				
2	1, 680, 000				



物 件 目 録

1 所 在 糟屋郡篠栗町大字乙犬字楠田

地 番 711番51

地 目 宅地

地 積 198.35平方メートル

共有者 A 持分5分の3

2 所 在 糟屋郡篠栗町大字乙犬字楠田711番地51

家屋 番号 711番51

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 54.25平方メートル
2階 55.25平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 31日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 投 野 由美子

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2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地（地番711番51、共有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 糟屋郡篠栗町大字乙犬字楠田

地 番 7 1 1 番 5 1

地 目 宅地

地 積 1 9 8 . 3 5 平方メートル

共有者 A 持分5分の3

2 所 在 糟屋郡篠栗町大字乙犬字楠田 7 1 1 番地 5 1

家屋 番号 7 1 1 番 5 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 5 4 . 2 5 平方メートル
2階 5 5 . 2 5 平方メートル

所有者 A



令和8年（ヌ）第42号
令和8年6月16日受理
令和8年7月28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 糟屋郡篠栗町大字乙犬字楠田

地 番 7 1 1 番 5 1

地 目 宅地

地 積 1 9 8 . 3 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

2 所 在 糟屋郡篠栗町大字乙犬字楠田 7 1 1 番地 5 1

家屋 番号 7 1 1 番 5 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 2 5 平方メートル
2 階 5 5 . 2 5 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
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	■土地共有者A □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(□主たる建物 □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住居として使用している ■「占有者及び占有権原」は『執行官の意見』欄記載のとおり
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 (登記記録上の氏名はb) (土地共有者兼占有者)	私はAの元妻です。 本件建物には、Aと離婚後、私と子どもが住んでいます。 本件建物について、賃料の支払いはありません。 本件土地共有者Aとの間で、地代等の金銭の授受はありません。 本件土地と隣地との間で境界に関する紛争はありません。 本件建物は、2年前に玄関ドアとキッチン以外の水回りをリフォームしました。 本件建物で猫を4匹飼っています。
■ 九州電力(株)社員	本件建物の電気供給契約の内容は次のとおりです。 ・契約名義 B ・契約日 1994年9月20日 ・現在契約中
■ A (土地共有者兼建物所有者)	(本件建物の占有関係等について文書照会をしたが、期限までに回答を得られなかった。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道等)

本件土地は、公図のとおり公道(711番1)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 (土地・建物の占有状況等)

1) 本件建物の占有者Bの占有権原は、関係人の陳述、立入調査の結果、ライフライン調査等から、使用借権と認めた。

2) 本件土地の共有者Bの持分に係る、建物所有者Aの占有権原は、関係人の陳述等から、使用借権と認めた。

4 (損傷等)

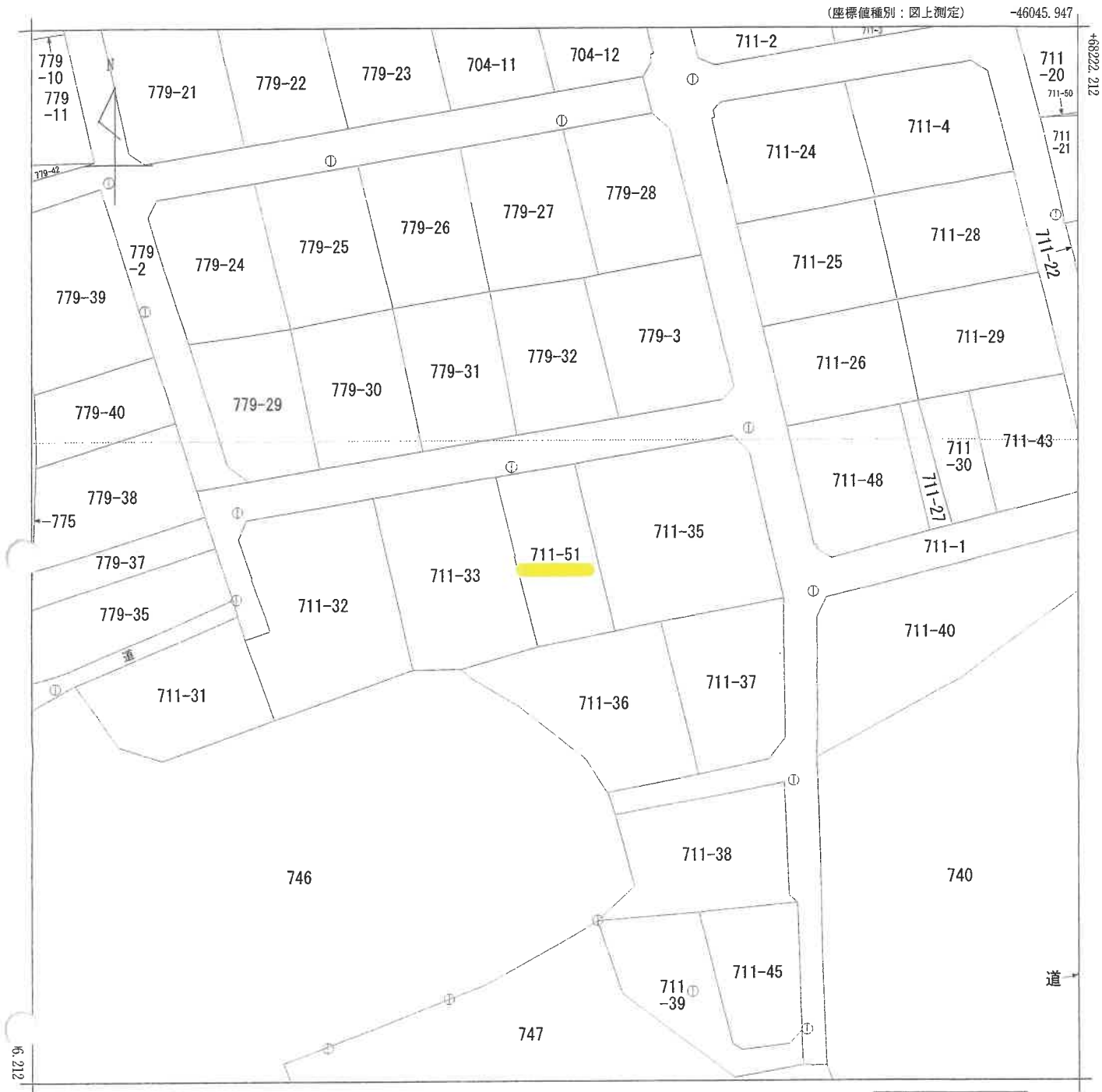
本件建物には、経年によると思われる汚損は見られたが、特に大きな損傷は見受けられなかった。
本件建物内で、猫4匹が飼育されていた。ペット臭があった。

(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 6月16日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R8年 6月16日 (火) 15:55 - 16:10	福岡法務局 粕屋出張所	公図、地積測量図、建物図面等の調査
R8年 6月16日 (火) 16:20 - 16:40	物件所在地	現地特定、写真撮影、占有調査
R8年 6月17日 (水) 9:00 - 9:10	執行官室	ライフライン調査 (九電)
R8年 6月24日 (水) 10:50 - 11:00	執行官室	立入調査期日調整 (Bの代理人弁護士、評価人)
R8年 7月10日 (金) 9:50 - 10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
R8年 7月10日 (金) 13:00 - 13:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
(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。 ☐ 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



-46170.947 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
大字乙犬

請求部	所在	糟屋郡篠栗町大字乙犬字楠田					地番	711番51		
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	昭和57年2月				備付年月日(原図)	平成4年10月20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6月16日
福岡法務局粕屋出張所
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成6年4月27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。
令和8年6月16日 福岡法務局粕屋出張所

登記官

(7枚目)

H6.4.27

203001

前 711-34 後・新 711-51

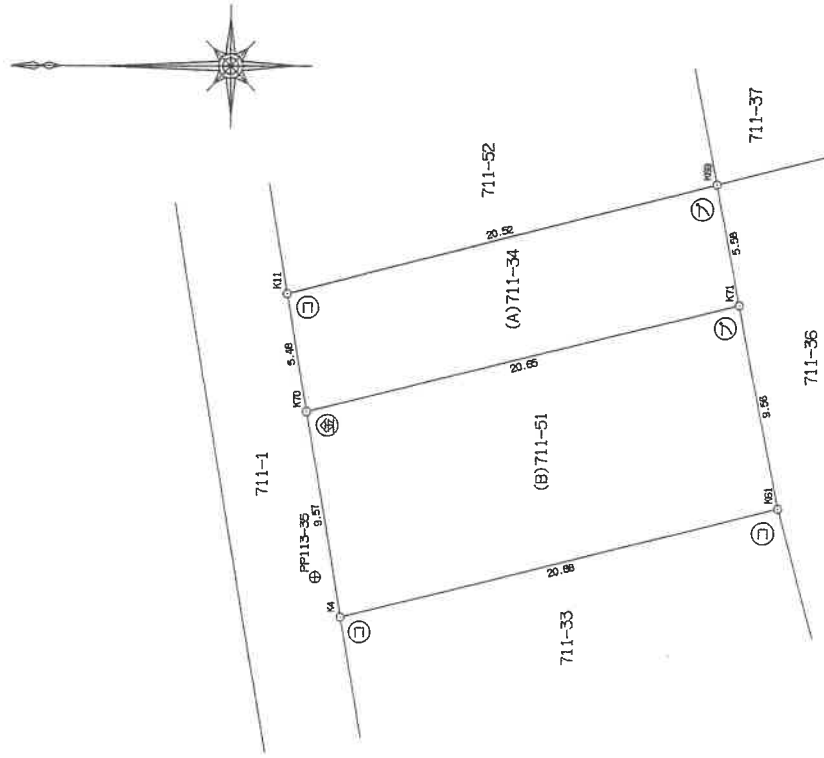
地 積 測 量 図

地 番 711-34, 711-51

土地の所在 粕屋郡篠栗町大字乙字楠田

地 番	(A)711-34				
点 名	X 座 標	Y 座 標	$Yn(Xn+1-Xn-1)$	距離	
K70	67797.193	-45885.298	-963407.718808	5.48	
K11	67798.103	-45879.889	873002.527892	20.52	
K69	67778.165	-45875.003	963191.562988	5.58	
K71	67777.107	-45880.482	-873013.811496	20.65	
		倍面積	227.437424		
		面積	113.7187120		
		地 積	113.71		m ²

地 番	(B)711-51				
点 名	X 座 標	Y 座 標	$Yn(Xn+1-Xn-1)$	距離	
K61	67775.296	-45889.869	-848824.906893	20.88	
K4	67795.604	-45894.738	-1004957.077986	9.57	
K70	67797.193	-45885.298	848740.357106	20.65	
K71	67777.107	-45880.482	1004644.914354	9.56	
		倍面積	396.713419		
		面積	198.3567095		
		地 積	198.35		m ²



引 照 点 表

番 号	測 点	X 座 標	Y 座 標	距離
711-34	PP113-35	67791.450	-45825.720	
711-51	PP113-52	67786.780	-45882.880	
711-36	PP113-56	67795.604	-45894.738	
711-52	K70	67797.193	-45885.298	
711-37	K71	67777.107	-45880.482	

境界標の種類

境界標の種類	種類	数量
プラスチック板	①	1
コンクリート板	②	1
石	③	1
金属板	④	1
刻印	⑤	1
金属板	⑥	1

作製者 土地家屋調査士

(平成6年4月23日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1 / 250

A4判に縮小

請求番号：13-2

登記年月日：平成6年9月20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。
令和8年6月16日 福岡法務局 粕屋出張所

登記証

(8枚目)

請求番号：13-3

A4判に縮小

各階平面図

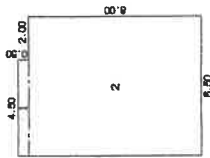
503076

家屋番号 711-51

建物図面
各階平面図

建物の所在 粕屋郡篠栗町大字乙犬字楠田711番地51

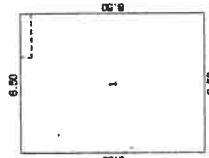
1階



求積表

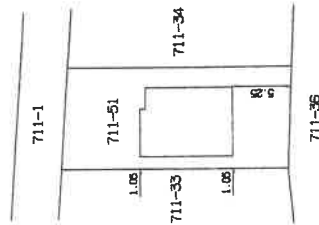
1	0.50 X 4.50	=	2.2500
2	6.50 X 6.00	=	52.0000
	計		54.2500
	床面積		54.25 m ²

2階



求積表

1	6.50 X 8.50	=	55.2500
	計		55.2500
	床面積		55.25 m ²



作製者

平成6年9月19日作製

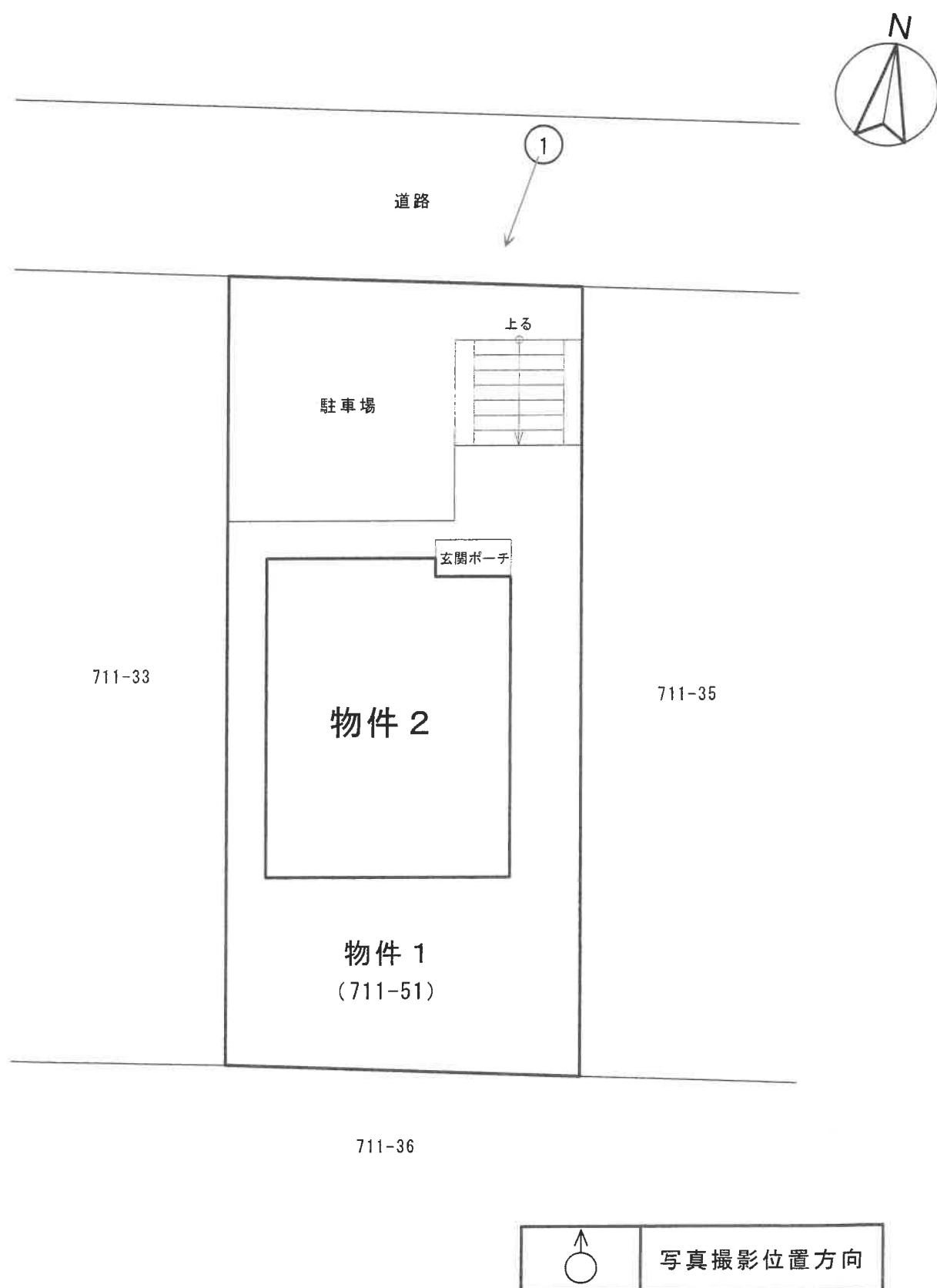
縮尺 1/250

申請人

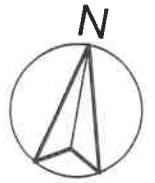
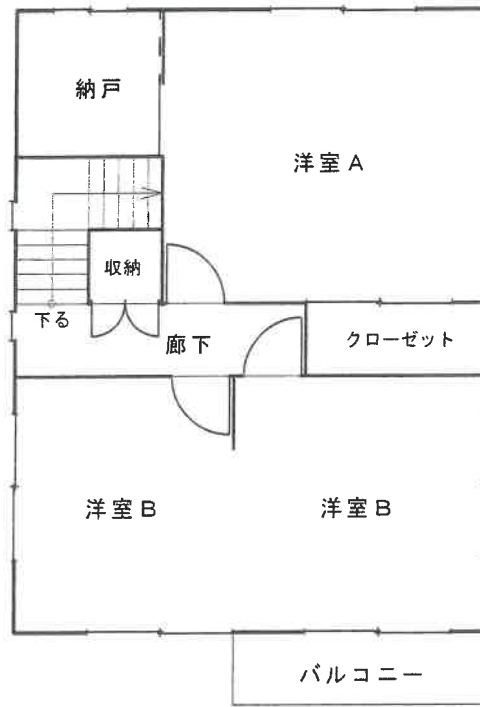
縮尺

1/500

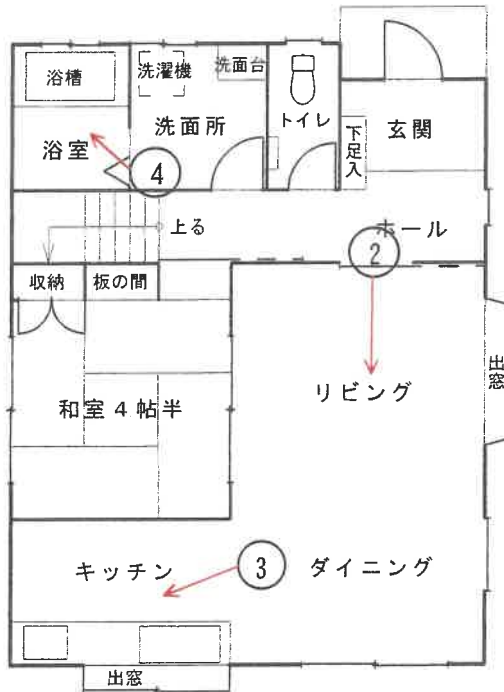
土地建物位置関係図



間 取 図



2 階



1 階



写真撮影位置方向

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（ヌ）第 42 号
令和8年7月10日現地調査
令和8年7月25日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 崎 浩

第1 評価額

一括価格	
金 6,220,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,540,000 円
物件2（建物）	金 1,680,000 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 共有者 A	糟屋郡篠栗町大字乙犬字楠田 711 番 51 宅地 198.35 m ² 持分 5 分の 3	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所有者 A	糟屋郡篠栗町大字乙犬字楠田 711番地51 711 番 51 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 54.25 m ² 2 階 55.25 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、地積測量図があり、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	数量については、登記数量とほぼ同じ。		
住 居 表 示		住居表示未実施	

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 篠栗線「門松」駅の南東方、約940m コミュニティバス「千代田団地上」停留所の北西方、約35m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ郊外の高台に位置する住宅地域である。地勢は北側に下り勾配となっている。 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 蔽 率 50% 容 積 率 100% 防 火 規 制 地域指定なし そ の 他 の 規 制 外壁後退距離の限度1m、建築物の敷地面積の最低限度165㎡、建築物の高さの限度10m
画 地 条 件	地 積 198.35㎡ 形 状 ほぼ整形 (概ね公図のとおり) 間 口 約10m 奥 行 約20m 接 道 関 係 一方路 そ の 他 画地内に約1mの高低差の段差がある。
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約4.5mの舗装町道と等高に接面（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 : なし 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、「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	・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・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。 ・目的物件の全体が土砂災害警戒区域（イエローゾーン、急傾斜地の崩壊）内にあり、一部が土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン、同）内にある。 ・新築後1年くらいして下水道が供用開始された。それまでのし尿処理はくみ取りであった。地下埋設物として便槽はあるが埋め立てている（陳述）。 ・アプローチ及び駐車場部分は道路と等高、宅盤部分は駐車場より約1メートル高い。 ・南側隣接地の宅盤は、目的物件の宅盤より約1メートル高い。 ・規準した地価公示標準地「篠栗-6」の標高は約26メートル、目的物件のそれは約52メートルである。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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6年9月15日 新築 経過年数：約 32 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディングボード張りほか 天井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、プロパンガス、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：住宅 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	劣る
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。 ・建物に付属する建具については、そのすべてについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等可能かどうか不明である。 ・猫を飼育していることによる損傷等がある（陳述）。 ・和室4帖半は猫の飼育ケースで立ち入ることができず、部屋の状況等は、聴き取り及び提示図面（平面図）によった。

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）

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	84,100	1.00	198.35	0.90	3/5	9,010,000

【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「篠栗-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 99,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{120} & = & 84,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 東 1.02

◇ 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
1.03 × 1.06 × 1.10 × 1.00 = 1.20

イ 個 別 格 差：方位 北 個別格差
1.00 = 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	240,000	109.50	0.08	2,100,000
合計				2,100,000

ウ 現価率：（査定）

建物2は、建築後約32年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。
したがって、残価率10%を基本に観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{建物2} & 0.10 & \times & (1 - & 0.2 &) & = & 0.08 \end{array}$$

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	9,010,000	0.10	場所的利益	900,000
計				900,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

(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	9,010,000	－ 900,000		0.80	0.70	4,540,000
2	2,100,000	＋ 900,000	1.00	0.80	0.70	1,680,000
一 括 価 格 (合 計)						6,220,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 物件1が共有持分であることを考慮した。

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

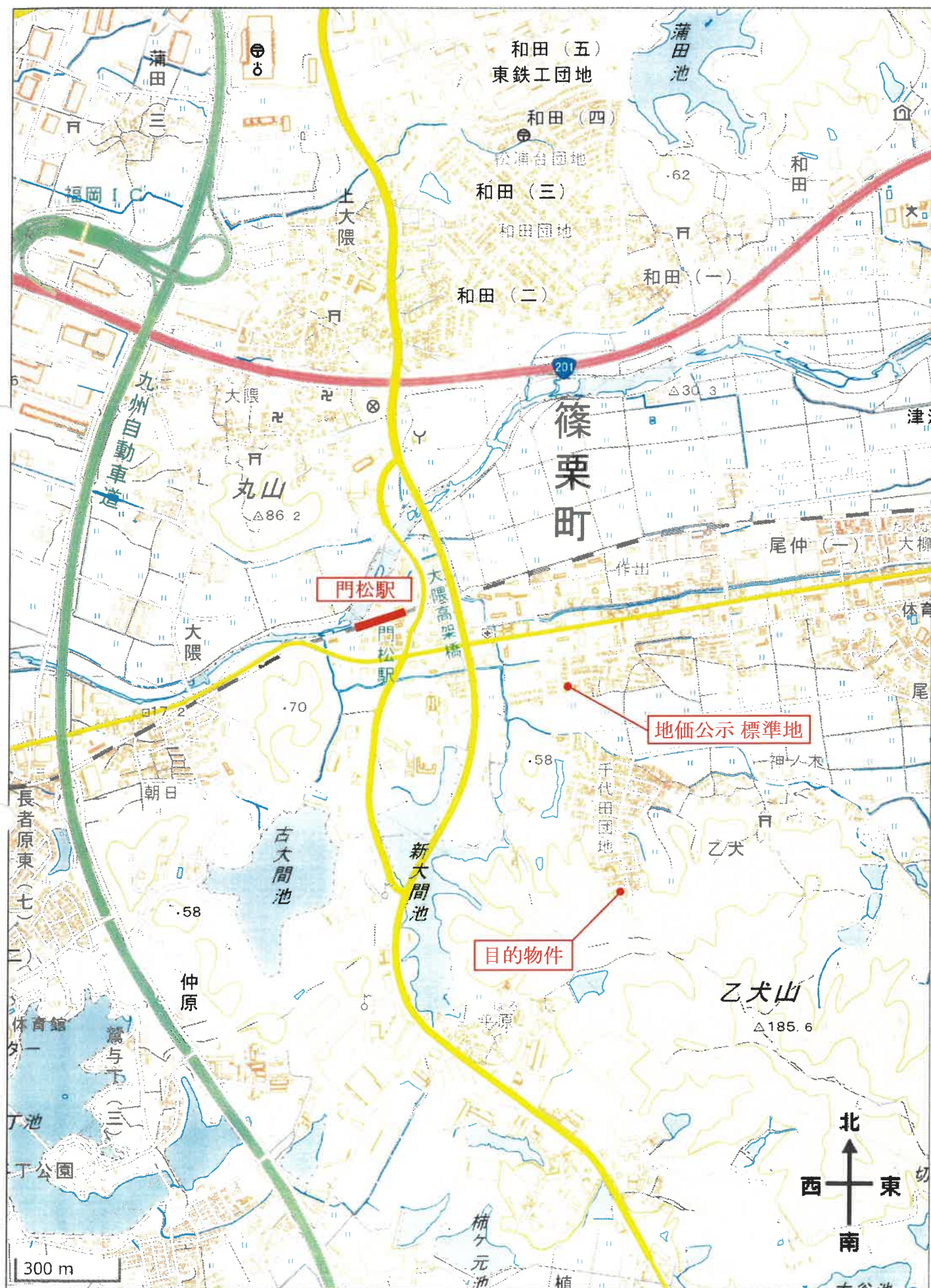
地 価 公 示 価 格 : 標準地「篠栗-6」
所 在 : 糟屋郡篠栗町大字乙犬字隈851番37
住 居 表 示 : ー
価 格 : 99,000 円/㎡ (対前年変動率 8.0%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 163 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 東 側 幅員約 6m 町道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : J R 篠栗線「門松」駅の南東方、道路距離690m
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

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	2 葉

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）

