

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 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 1 1 月 4 日から 令和 8 年 1 1 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 7 日 午前 9 時 3 0 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 2 月 2 日 午前 9 時 5 0 分 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 3 3 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 0 月 2 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



※13

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	18,200,000 14,560,000	一括	3,640,000	155,498	0
1	6,420,000				
2	11,780,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 那珂川市片縄西五丁目
 - 地 番 907 番 46
 - 地 目 宅地
 - 地 積 228.42 平方メートル

- 2 所 在 那珂川市片縄西五丁目 907 番地 46
 - 家屋 番号 907 番 46
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 - 床 面 積

1 階	74.11 平方メートル
2 階	39.74 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1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 | 那珂川市片縄西五丁目 |
| | 地 番 | 907番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 228.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那珂川市片縄西五丁目907番地46 |
| | 家屋 番号 | 907番46 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.11平方メートル
2階 39.74平方メートル |



令和8年（ケ）第73号
令和8年6月30日受理
令和8年8月6日提出

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

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-------|--------|
| 1 | 所 在 | 那珂川市片縄西五丁目 | | |
| | 地 番 | 907番46 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 228.42平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 那珂川市片縄西五丁目907番地46 | | |
| | 家屋 番号 | 907番46 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 74.11 | 平方メートル |
| | | 2階 | 39.74 | 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	那珂川市片縄西五丁目13番6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て占有している ☐ 「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：		
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居宅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 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

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	1 本件建物には私が1人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 本件建物について、特に大きな損傷等はありません。ただし、玄関ドアの開閉がやや不良になっています。なお、約2年前に室内で小型犬1匹を飼っていましたが、床や壁クロス等に引っかき傷などはありません。 3 太陽光パネルは、本件建物建築時に私が設置したものです。本件建物は、オール電化になっています。 4 本件土地について、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)

本件土地は、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)

本件土地と隣地との境界と思われる付近には、コンクリートブロック等が存在する。

3 (占有状況等)

本件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 (従物等)

本件土地建物の従物等として、太陽光発電システムが存在する。

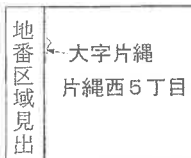
5 (損傷等)

本件建物については、関係人の陳述のとおり、全体的に経年に伴う老朽化が認められるものの特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 6 月 30 日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 8 年 7 月 3 日 (金) 9:00 - 9:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 7 月 3 日 (金) 10:00 - 10:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8 年 7 月 16 日 (木) 11:00 - 11:20	執行官室	占有状況等について所有者から電話聴取
R 8 年 7 月 23 日 (木) 15:30 - 16:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者から口頭聴取
(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, 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。 ☐ 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, 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



請 求 部 分	所 在	那珂川市片縄西五丁目				地 番	907番46	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 番 号 記 号	II	分 類	地図(法第14条第1項)	
種 類	地籍図		備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

公用

登記年月日：平成28年11月24日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

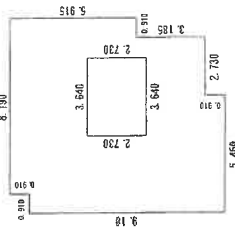
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月3日 福岡法務局

各階平面図 建物図面図 各階平面図

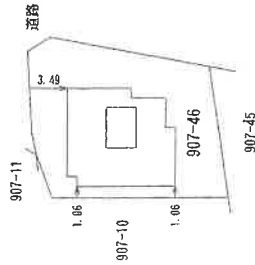
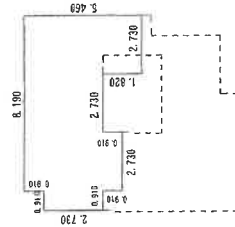
家屋番号 907番46

建物の所在 筑紫郡那珂川町片縄西五丁目907番地46

1階



2階



作成者

縮尺 1/250

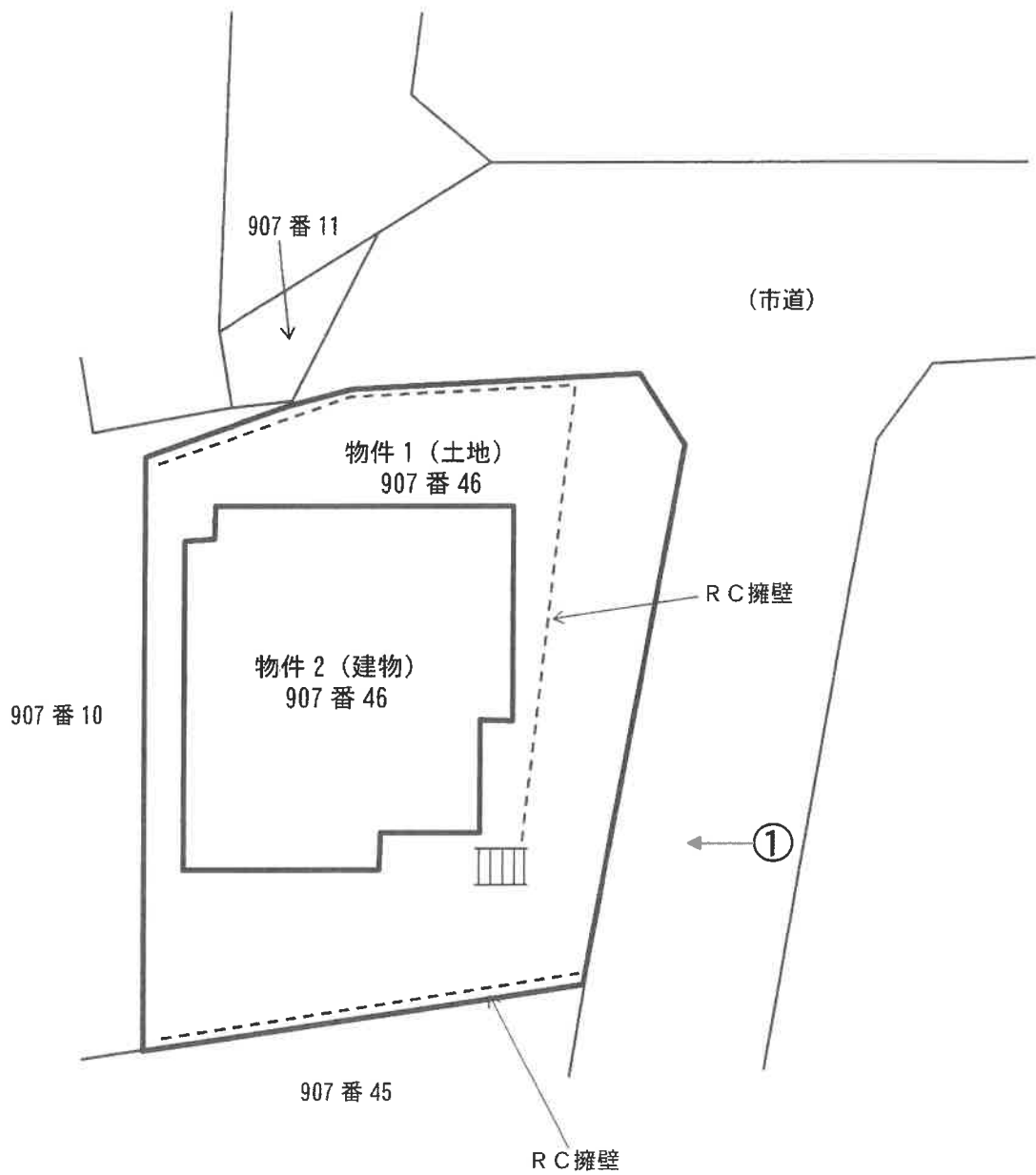
申請人

縮尺 1/500

報告書番号 1600764

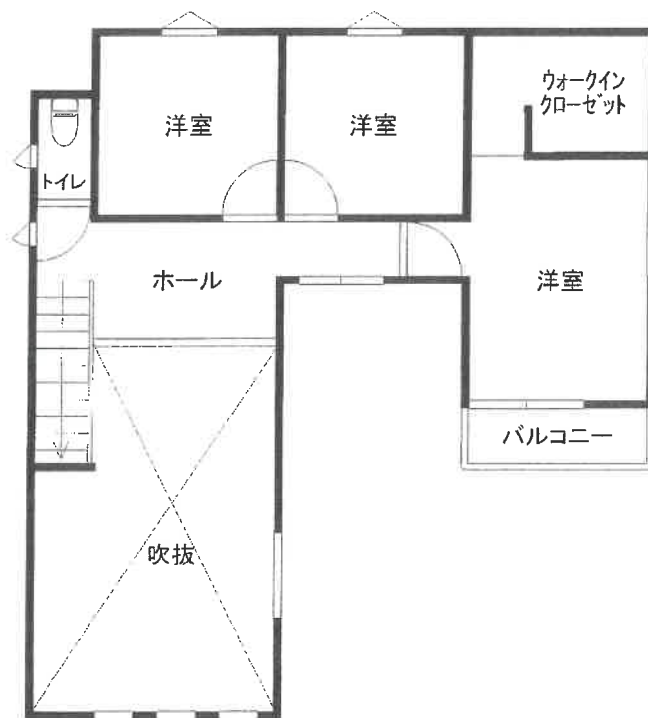
- (1) 平成30年10月9日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向



2階



1階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



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 73 号
令和 8 年 7 月 23 日 現地調査
令和 8 年 8 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

榎 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,420,000 円
物件2（建物）	金 11,780,000 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	那珂川市片縄西五丁目 907 番 46 宅地 228.42 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那珂川市片縄西五丁目 907番地46 907 番 46 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 74.11 m ² 2階 39.74 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、公図（法第14条第1項）があり、同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	従物等として、太陽光発電システムが存する。		
住 居 表 示		那珂川市片縄西5丁目13番6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 博多南線「博多南」駅の北西方、約2.5km。 西鉄バス「浦の原」停留所の北西方、約330m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R 「博多南」駅の北西方、約2.5km(直線距離)付近に位置し、那珂川市北部に立地する既成住宅地域である。東向き傾斜の地勢で、戸建住宅を中心に一部アパート等も混在する古くからの住宅地域である。地域要因に変動は見られず、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 40% 80% 地域指定なし 建築物の高さの限度10m 外壁の後退距離の限度1.0m 建築物の敷地面積の最低限度165㎡ 立地適正化計画 (居住誘導区域内)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	228.42㎡ (登記地積) ほぼ整形 (概ね公図のとおり。) 約17.0m 約15.0m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側：幅員約4.5mの舗装市道と0～約2.5m高く接面。 (建築基準法第42条第1項の道路) 北 側：幅員約4.2mの舗装市道と約2～約2.5m高く接面。 (建築基準法第42条第1項の道路)	
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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 那珂川市文化財課にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・ 境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。	

特 記 事 項	・ 目的土地の北東側の擁壁の一部が、ＲＣ造とコンクリートブロック造の混構造擁壁となっている。目視では、周辺部の土留め擁壁より後に設置されたと推察されるが、福岡県那珂県土整備事務所建築指導課で調査したところ、工作物の確認申請の事跡は確認できなかった（高さが2mを超える部分があるため、確認申請を要する）。 ・ 二段擁壁と認められる場合は安全性が問題となるが、現地の状況から、コンクリートブロック部分が負担している土量の程度を目視確認することができなかった。このため、ただちに安全性、遵法性に問題があるとまでは言えないが、法適合性・構造安全性についての詳細が不明瞭である。 ・ ただし、後段に示すとおり、平成28年に目的建物は建築確認申請、完了検査が実施されており、少なくとも当時の敷地擁壁等の安全性は確保されていたと見ることができる。
----------------	--

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28年11月19日 新築 経過年数：約 10 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード張 ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、フロアタイル 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：太陽光発電システム、オール電化
床面積（現況）	建物部分に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＋ウォークインクローゼット＋シューズクローゼット （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	普通程度 以下に示す事項のほか目立った損傷は認められないため、概ね経年相応の老朽化と判断した。 ・2年ほど前に室内で小型犬を一匹飼育していたが、これに伴う損傷やペット臭等は感じられなかった。 ・各室クロスに使用に伴う汚損箇所が見られる。
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め、使用可能かどうか不明である。 ・従物等として、太陽光発電システムが存する。 ・福岡県那珂県土整備事務所建築指導課で調査したところ、目的建物は、以下のとおり建築確認申請、完了検査が実施されていることを確認した。 建築確認：平成28年8月8日 第KJH16-01441-1号 完了検査：平成28年11月21日 第KJH16-01441-1号

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	69,000	0.99	228.42	1.00	15,600,000

【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「那珂川-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 75,300\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{107} & = & 69,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：1.04 … 方位

◇ 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 × 1.02 × 1.05 × 1.00 = 1.07

イ 個 別 格 差：角地 高低差 地域格差
1.02 × 0.97 = 0.99

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	240,000	113.85	0.40	10,930,000

※ 太陽光システムが設置されていることを加味して再調達原価を査定した。

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。

$$\text{物件2: } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.40 \times 1.00 = 0.40$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約10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	0%

* 保守管理の状態を考慮した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	15,600,000	0.40	法定地上権	6,240,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件1と判断し、土地利用権等を法定地上権と判定の上、その割合を40%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	15,600,000	－ 6,240,000		0.98	0.70	6,420,000
2	10,930,000	＋ 6,240,000	1.00	0.98	0.70	11,780,000
一 括 価 格 (合 計)						18,200,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 擁壁の安全性について詳細が不明瞭である点を考慮した。

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「那珂川-2」
所在：那珂川市片縄西3丁目1180番22
住居表示：片縄西3-16-4
価格：75,300 円/㎡（対前年変動率 4.1%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：201 ㎡
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：南側幅員約4.7m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR博多南線「博多南」駅の西方、道路距離約2.7km
用途指定等 第1種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、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

（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

