令和　８年（ヌ）第　　４６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前　９時３０分 福岡地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前　９時５０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１１月１７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	180,000 144,000		36,000	5,373	767
備考					

令和　８年（ヌ）第　　４６号

物　件　目　録

１　所　　在　　太宰府市三条二丁目

　　地　　番　　５５９番２２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１０．７４平方メートル

（現況）

　　地　　目　　山林

令和　8年（ヌ）第　　46号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月14日
福岡地方裁判所第4民事部
裁判所書記官　福　島　恭　子

1　不動産の表示
【物件番号1】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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】
隣地との境界が不明確である。

《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。

令和　８年（ヌ）第　　４６号

物　件　目　録

１　所　　在　　太宰府市三条二丁目

　　地　　番　　５５９番２２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１０．７４平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　山林

令和　８年(ヌ)第４６号
令和　８年　７月　７日受理
令和　８年　８月24日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所
執行官　　吉　田　保　人

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ヌ）第　　４６号

物　件　目　録

１　所　　在　　太宰府市三条二丁目

　　地　　番　　５５９番２２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１０．７４平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	太宰府市三条二丁目２６番１号付近
土地	物件１
現況地目	□宅地（物件　　）　□公衆用道路（物件　　） □農地（物件　　）　□雑種地（物件　　）　■山林（物件１　） □
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 □上記の者が一体となった本件各土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している ■上記の者が山林の状態で占有している。 □上記の者が駐車場として使用し，占有している □ □「占有者及び占有権原」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
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

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
	■債務者ら関係人の陳述は得られなかった。

執　行　官　の　意　見

■　1　（接道等）

本件土地は，公図のとおり，公衆用道路（地番５５９番４・宅地）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，接面する道路との間にコンクリート擁壁が存する以外に境界を示す物は存在しない。本件土地は，急傾斜地で立ち入りが困難のため隣地の境界は確認出来なかった。また，敷地外からの目視によれば道路から上部まで少なくとも５メートル以上の高さを有する土地である。

3　（占有状況等）

本件土地の占有状況については，立入調査の結果等から，２枚目記載のとおりと認めた。なお，債務者に対し利用状況等の照会書を送付したが宛所尋ね当たらずを理由に返送された。

4　（従物等）

特になし。

5　（損傷等）

特になし。

（調査経過用）

調　査　の　経　過

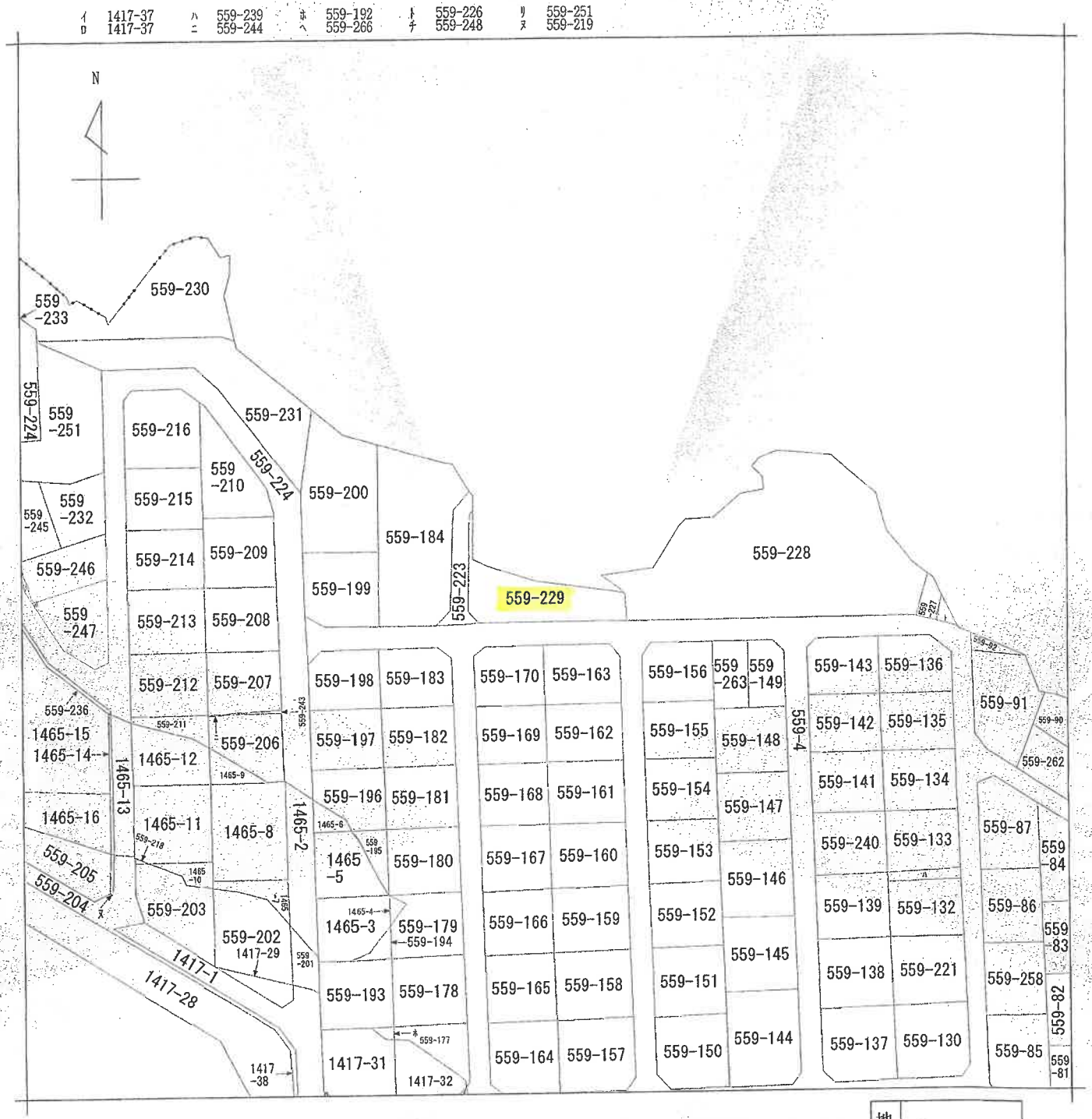
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年7月7日（火） 10：50－11：10	福岡法務局久留米支局	公図等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年7月10日（金） 12：40－13：00	物件所在地	所在確認，写真撮影
R8年7月17日（金） 10：10－10：30	物件所在地	立入調査，写真撮影
R　年　月　日（　） ：　－　：		
R　年　月　日（　） ：　－　：		
R　年　月　日（　） ：　－　：		
R　年　月　日（　） ：　－　：		
R　年　月　日（　） ：　－　：		

（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　　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) 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。

請求部分	所在	太宰府市三条二丁目				地番	559番229		
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他
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8年7月7日

福岡法務局久留米支局

登記官 [redacted]

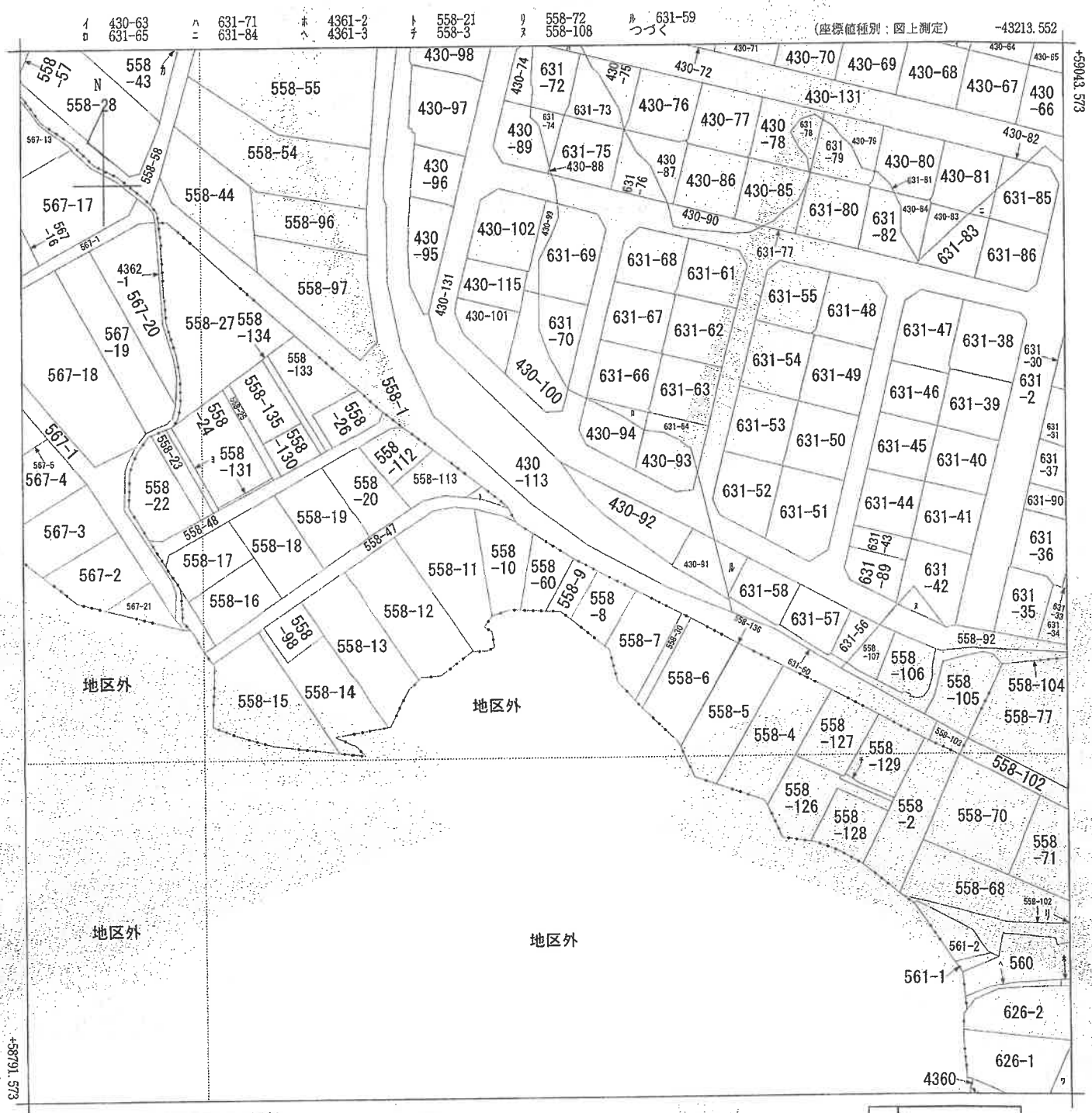
請求番号：18-1

(1/1)

(6枚目)

A３をA４に縮小

公用



(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。



請求部分	所在	太宰府市三条二丁目				地番	558番60		
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	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8年7月10日

福岡法務局久留米支局

登記官 [redacted]

請求番号：3-1

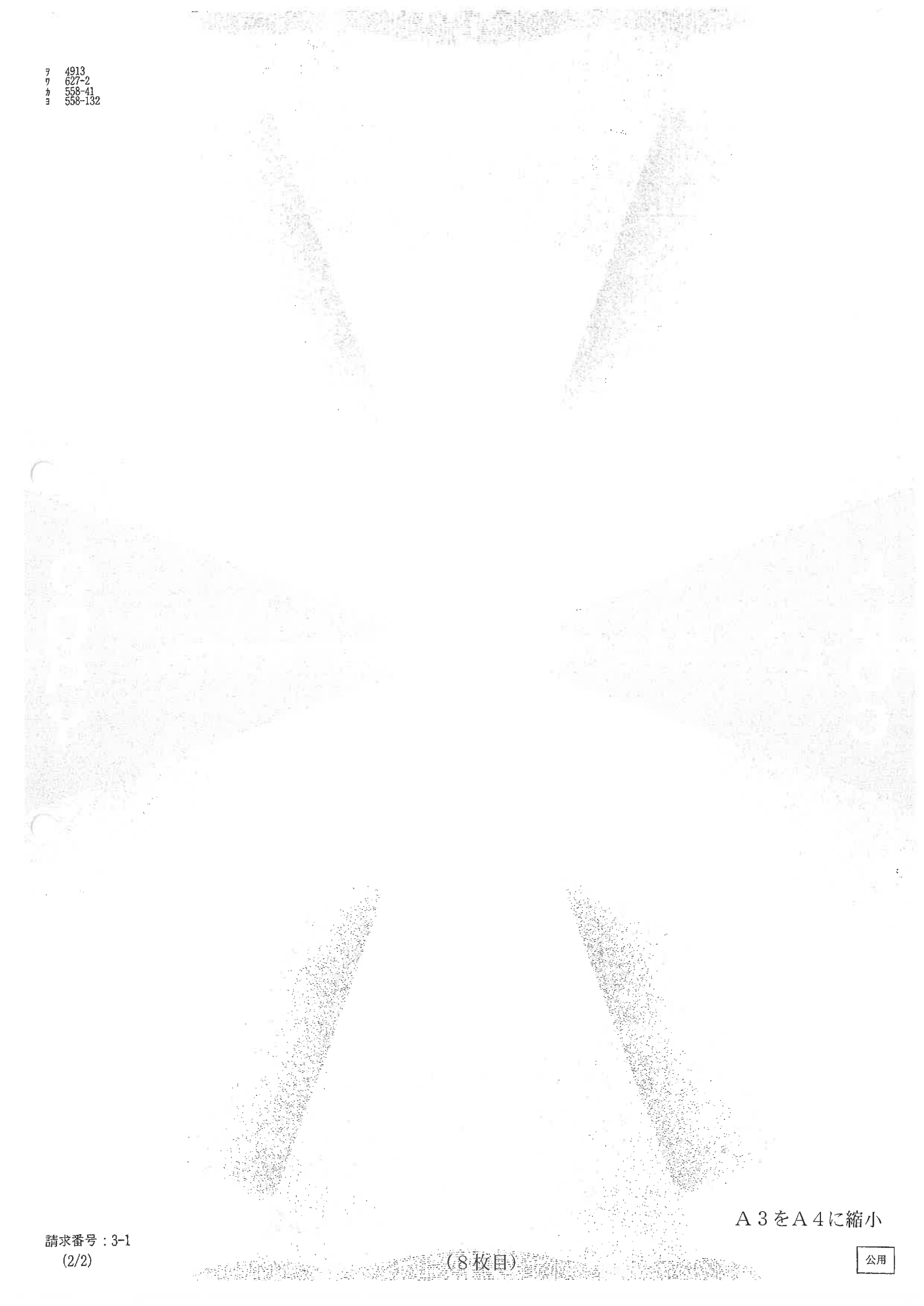
(1/2)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用

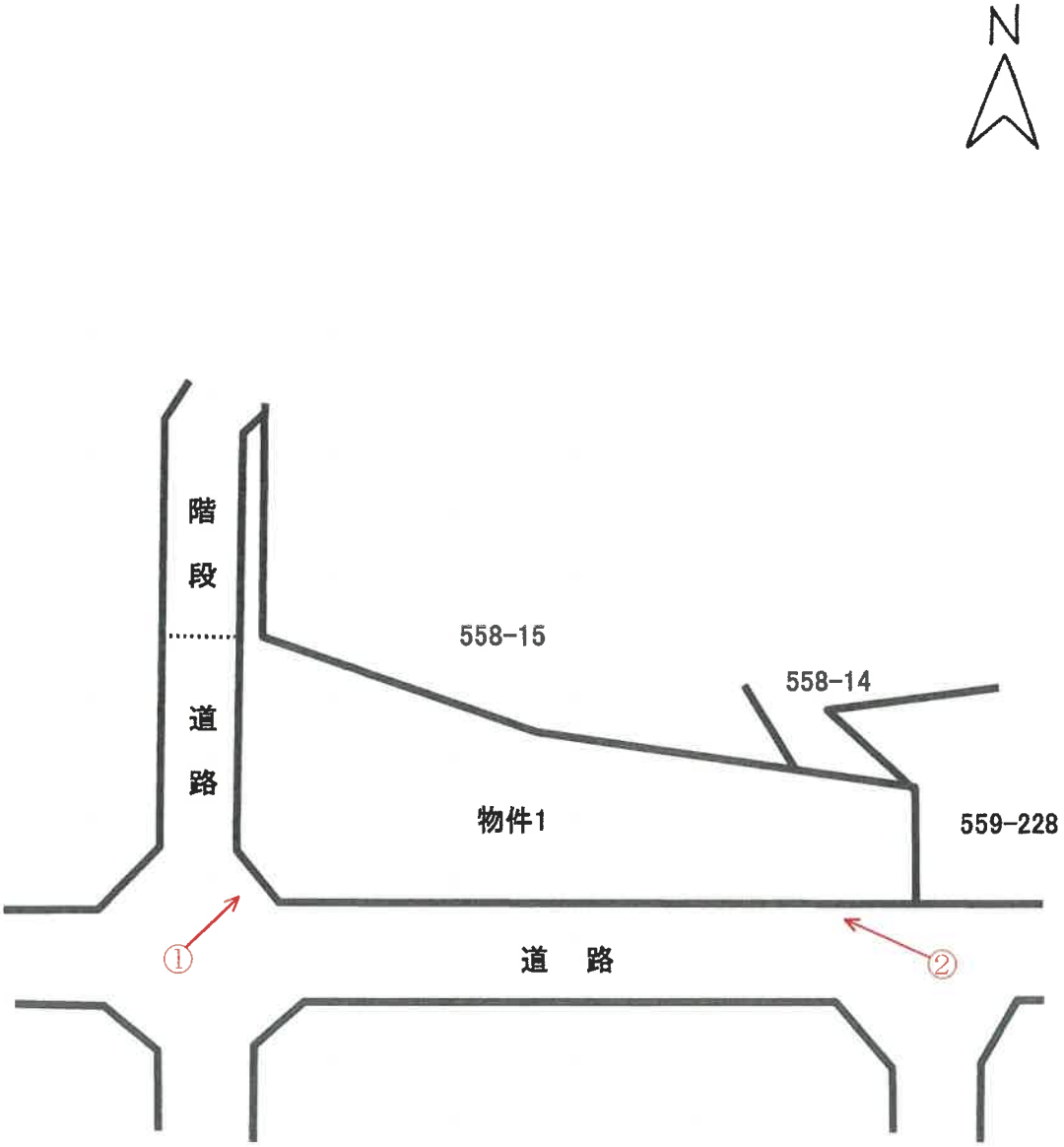
ヲ　4913
ワ　627-2
カ　558-41
ヨ　558-132



Ａ３をＡ４に縮小

公用

土地位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

（写真　①　）

物件１土地



(写真　②　)

物件１土地



令 和 8 年 （ヌ）第　46　号
令 和 8 年 7 月 17 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
福　山　道　和

第１　評価額

物件1（土地）	金 180,000 円

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	太宰府市三条二丁目	特記事項のとおり
	地番	559　番 229	
	地目	宅地	
	地積	410.74　㎡	

番号	特記事項
1	・数量については、立ち入りが困難な現地の状況や地勢等により正確に確認できないが、航空図等で概測したところおおむね登記地積程度と思われる。但し、現地で隣地との境界は確認できなかったので現況地積は不確定である。現況地積を正確に把握するためには専門家による測量が必要である。 ・現況は山林である。

住居表示	太宰府市三条二丁目26番1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）

位置・交通（直線距離）	西鉄太宰府線「太宰府」駅の北方、約1.2㎞。 太宰府市コミュニティバス「三条台公園前」停留所の東方約30m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象不動産の所在する近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地である。 今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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	50%
	容積率	80%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.0m 最低敷地面積165㎡、土砂災害警戒区域
画地条件	地積	410.74㎡　（登記地積）
	形状	不整形　（概ね公図のとおり）
	間口	約35m
	奥行	約15m
	接道関係	角地
	その他	敷地全体が傾斜地である。
接面道路の状況	南側で幅員 約 5.0 m の舗装 市道 と1m程度高位に接面。 （建築基準法第42条第1項の道路に該当） 西側で幅員 約 4.0 m の舗装 通路 と1m～3m程度高位に接面。 （建築基準法の道路に該当しない）	
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（引き込み可） ガス配管　：なし 下水道　：なし（引き込み可） （注）敷地内への引き込みを基準とし、「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である。	

特　記　事　項	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ②現地調査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い。 ③登記地目は宅地であるが、現況は敷地全体に竹等が繁茂する傾斜地の山林である。急傾斜であるため立ち入りは困難であったが、目視で確認したところ道路から上部まで少なくとも5m以上の高さがあった。立ち入り出来なかったので隣地との境界は確認出来なかった。 ④西側で接面する道路は太宰府市が管理する通路で建築基準法の道路に該当しない。 ⑤目的土地内の法面について、現地で目測したところ、角度30度を超え、かつ高さが3mを超えるものと推定されることから、福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるものと判断される。したがって、建物等を建築する場合には、当該法面に対する何らかの防災工事（法面保護）やその他の措置が必要になる可能性があるものと判断されるので、買受希望者においては関係当局に改めて確認する必要がある。 ⑥目的土地は土砂災害警戒区域の指定（平成22年3月24日他告示、福岡県告示第536号・第537号他、自然現象の種類：土石流）がある。いわゆる「イエローゾーン」に指定されていることから、宅地建物取引業者は目的土地及び建物の売買等にあたり、警戒区域内である旨について重要事項の説明を行うことが義務付けられていることに注意が必要である。 ⑦近隣住民の話しでは目的物件は数十年前から現況の状態（山林）であったとのことである。

第５ 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

（１）更地価格 （物件1）

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	基礎となる価格（円） ア×イ×ウ
1	18,000	0.07	410.74	520,000

ア 標準画地価格： 基準地 「 太宰府(県)-9 」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$16,000円/㎡ \times \frac{97}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{86} = 18,000円/㎡$$

◇ 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： 補正要因なし 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 0.98 × 接近条件 0.94 × 環境条件 0.92 × 行政的条件 1.02 = 地域格差 0.86

イ 個別格差： 角地 1.01 × 境界不明確 0.90 × 地勢 0.10 × 規模大 0.90 × 不整形 0.90 = 個別格差 0.07

ウ 地積： 登記数量による。

2．評価額の判定

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	占有減 価修正 イ	市場性 修　正 ウ	競売市場 修　　正 エ	評　価　額 （円） ア×イ×ウ×エ
1	520,000	1.00	0.50	0.70	180,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　傾斜地の山林で需要が乏しいこと、造成には高額な費用がかかること、がけ条例の適用を受ける可能性があること、土砂災害警戒区域の指定があること等を考慮した修正率。

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「 太宰府(県)-9 」

所　　在 ： 太宰府市大字北谷字宮ノ下517番

住居表示 ： －

価　　格 ： 16,000 円/㎡　　（対前年変動率　-2.4% ）

価格時点 ： 令和7年7月1日

地　　積 ： 1,230㎡

地域の概要 ： 農家住宅、農地等が混在する傾斜地の既存住宅地域

接面街路 ： 北 側 幅員 約4.0m 市道

供給処理施設 ： 下水

位　　置 ： 西鉄太宰府線「太宰府」駅の北東方、道路距離4.6km。

用途指定等 ： 準都市計画区域　　（建ぺい率 60% 、容積率 200% ）

第７　附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	土地位置関係図	1 葉
3	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を参照）

以 上

地理院地図
GSI Maps

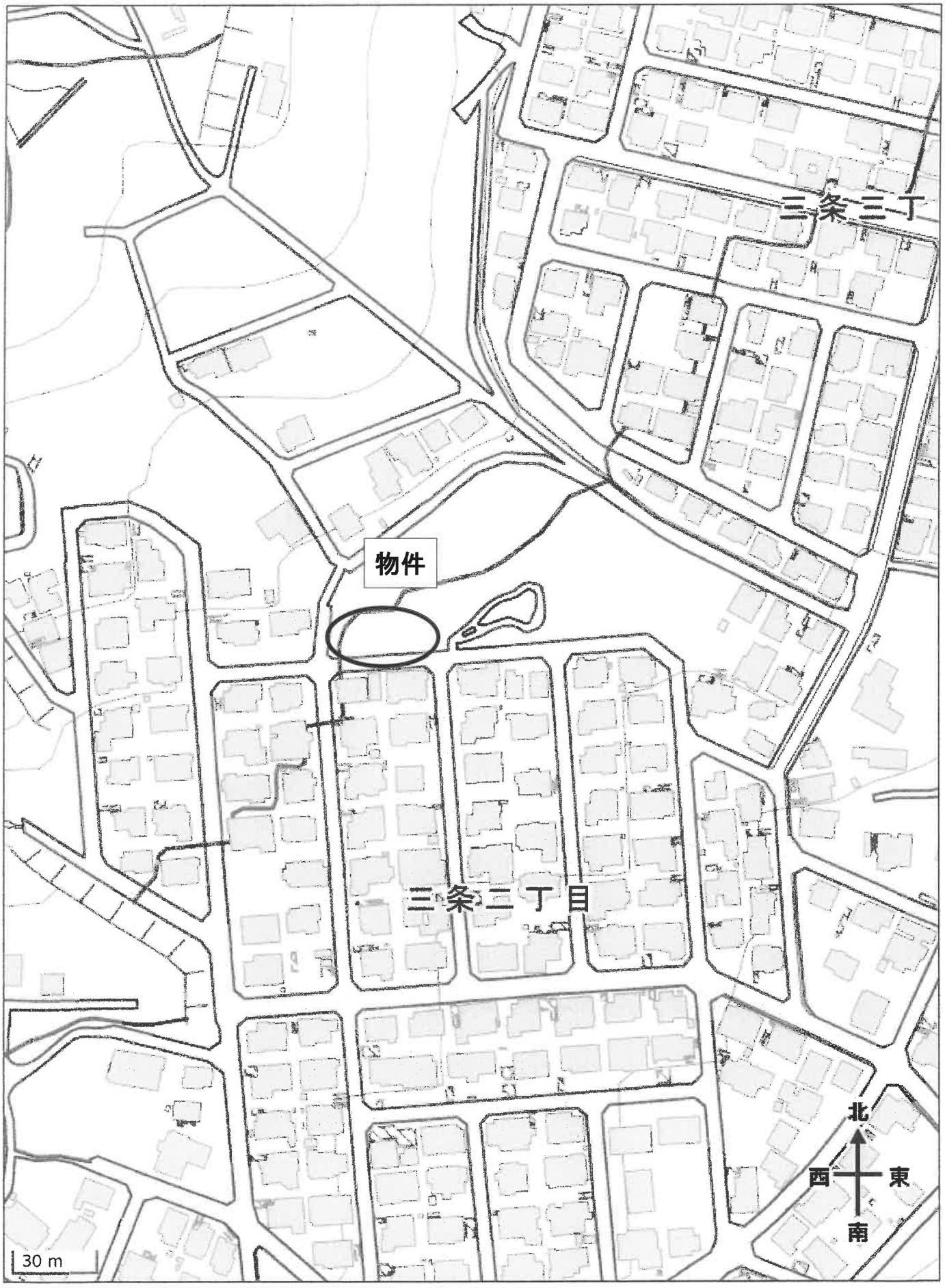
位置図①



「国土地理院　電子地形図(タイル)」より引用

地理院地図
GSI Maps

位置図②



「国土地理院　電子地形図(タイル)」より引用