令和　８年（ケ）第　　９５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	16,190,000 12,952,000	一括	3,238,000	154,090	0
1	12,440,000				
2	1,040,000				
3	2,710,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　95号

物　件　目　録

1　所　　在　　太宰府市高雄二丁目

　　地　　番　　４１４６番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１６１５平方メートル

2　所　　在　　太宰府市高雄二丁目

　　地　　番　　４１４６番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１０３平方メートル

3　所　　在　　太宰府市高雄二丁目

　　地　　番　　４１６８番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２７０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　95号

物　件　明　細　書

令和　8年10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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～3】
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】
西側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（ケ）第　　95号

物　件　目　録

1　所　　在　　太宰府市高雄二丁目

　　地　　番　　４１４６番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１６１５平方メートル

2　所　　在　　太宰府市高雄二丁目

　　地　　番　　４１４６番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１０３平方メートル

3　所　　在　　太宰府市高雄二丁目

　　地　　番　　４１６８番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２７０平方メートル

令和８年(ケ)第９５号
令和８年８月２５日受理
令和８年１０月１３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

令和　8年（ケ）第　　95号

物　件　目　録

1　所　　在　　太宰府市高雄二丁目

　　地　　番　　４１４６番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１６１５平方メートル

2　所　　在　　太宰府市高雄二丁目

　　地　　番　　４１４６番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１０３平方メートル

3　所　　在　　太宰府市高雄二丁目

　　地　　番　　４１６８番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２７０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	住居表示未実施　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１）　□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目的外建物を所有し，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 ■上記の者が更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	
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

（土地用）

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　付近
土地	物件２，３
現況地目	□宅地（物件　） □公衆用道路（物件　） □農地（物件　） ■雑種地（物件２，３） □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目的外建物を所有し，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 ■上記の者が更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	
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
■所有者代表者	1　本件各土地は，当社が更地の状態で管理しています。 2　本件各土地について，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）

物件１～３各土地は，公図のとおり，公道（４１４６番２，４１４６番３，４５６９番１）に接道している。なお，物件１土地と物件２，３各土地との間には，水路（４１４６番５）が介在している。

２（形状等）

物件１～３各土地と隣地との間にはコンクリートブロック等が存在する。ただし，物件１土地の西側付近の河川敷付近には，雑木が生い茂っているため境界線は容易に確認することはできない。

３（占有状況等）

物件１～３各土地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２，３枚目記載のとおりと認めた。

４（目的外物件等）

物件１土地の目的外物件として，支柱が存在する。

（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　8 年　8 月 28 日（金） 9:00－9:20	福岡法務局 筑紫支局	公図，地積測量図等の調査
R　8 年　8 月 28 日（金） 10:40－11:00	物件所在地	現地特定，写真撮影
R　8 年　8 月 31 日（月） 11:30－12:20	物件所在地	立入調査，写真撮影
R　8 年　9 月 7 日（月） 8:30－8:40	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
R　8 年　9 月 11 日（金） 16:20－16:50	執行官室	占有状況等について所有者代表者から電話聴取

（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。

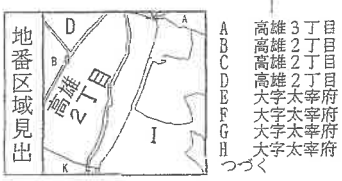
□　令和　　年　月　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



(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	太宰府市高雄二丁目				地番	4146番1		
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。

令和8年8月28日
福岡法務局筑紫支局

[redacted]

請求番号：9-1

A４判に縮小

公用

ヲ	4162-3	I	高雄４丁目
ワ	4163-3	J	高雄１丁目
カ	4163-4	K	高雄１丁目
ヨ	4163-5		
タ	4164-11		
レ	4164-12		
ソ	4164-13		
ツ	4164-15		
ネ	4164-3		
ナ	4165-3		
ラ	4166-50		
ム	4161-5		
ウ	4128-120		
ノ	4128-119		
オ	4128-118		
ク	4128-114		
ヤ	4128-115		
マ	4570-11		
ケ	4158-3		
フ	4165-10		
コ	4165-18		
エ	4165-28		
テ	4166-49		
ア	3782-18		
サ	3845-5		
キ	4123-3		
ユ	5090		
メ	5093		
ミ	4596		
シ	3851-10		
ヒ	3847-13		
モ	3849-14		
セ	3849-21		
ス	3849-23		
ン	3849-16		
ｲｲ	4120-14		
ｲﾛ	3778-4		
ｲﾊ	3787-3		
ｲﾆ	3782-8		
	3786-13		
	3845-3		
ｲﾍﾞ	3845-6		
ｲﾁﾞ	4167-3		
ｲﾘﾞ	4167-5		
ｲﾇ	5094		
ｲﾙ	5091		
ｲﾜ	4166-11		
ｲﾜ	4166-4		

公用

登記年月日：平成4年8月4日

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8月28日　福岡法務局筑紫支局

H.4.8.4

220383

前 4146-1　後・新

地番	4146-3・-4・-5
土地の所在	太宰府市高雄２丁目

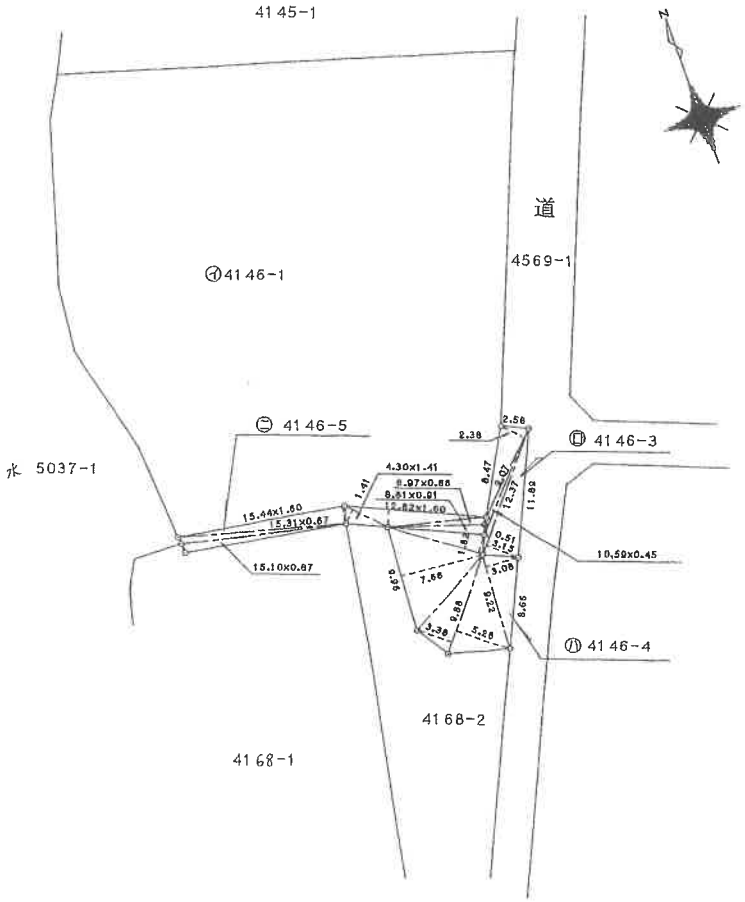
地積測量図

地番	㋒4146-3		
底辺	高さ	倍面積	
9.07	2.38	21.5866	
10.59	0.45	4.7655	
12.37	0.51	6.3087	
12.37	3.15	38.9655	
	倍面積	71.6263	
	面積	35.81315	
	地積	35.81 ㎡	

地番	㋑4146-4		
底辺	高さ	倍面積	
8.95	1.82	16.2890	
9.96	7.66	76.2936	
9.88	3.38	33.3944	
9.88	5.28	52.1664	
9.22	3.08	28.3976	
	倍面積	206.5410	
	面積	103.27050	
	地積	103.27 ㎡	

地番	㋓4146-5		
底辺	高さ	倍面積	
8.81	0.91	8.0171	
8.97	0.66	5.9202	
12.82	1.60	20.5120	
4.30	1.41	6.0630	
15.44	1.60	24.7040	
15.31	0.67	10.2577	
15.10	0.87	13.1370	
	倍面積	88.6110	
	面積	44.30550	
	地積	44.30 ㎡	

地番	㋐4146-1
公簿	1799
合計面積	183.38915
残地	1615.61085
地積	1615.61 ㎡



境界標はすべてコンクリート杭

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（福岡県土地家屋調査士会）

（9枚目）

A４判に縮小

[redacted]

請求番号：9-2

公用

登記年月日：昭和46年3月22日

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8月28日　福岡法務局筑紫支局

(10枚目)

220384

220384

前 4168

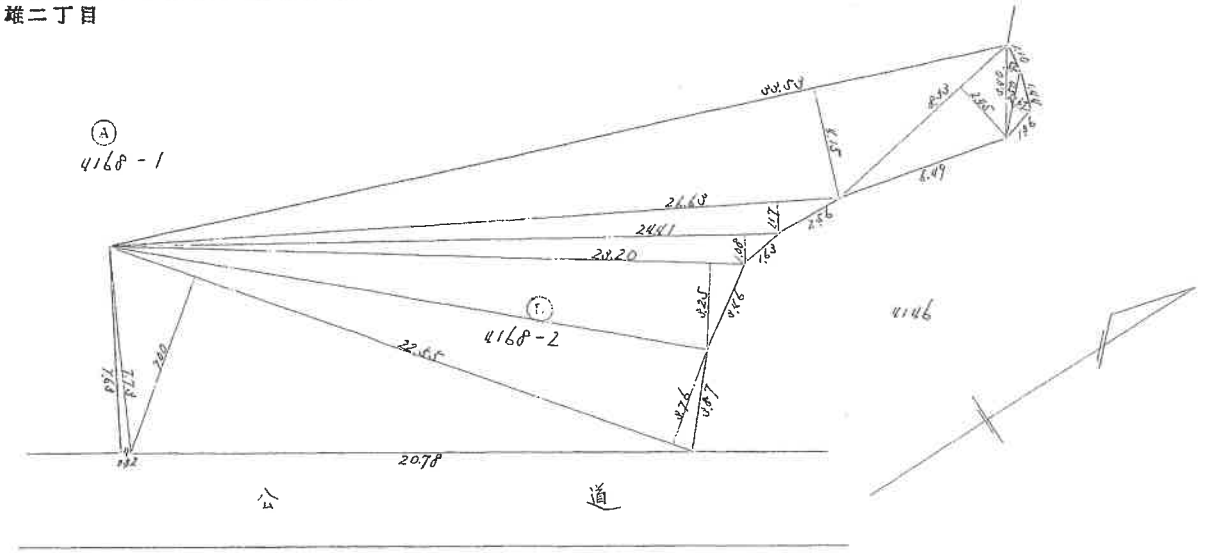
(後・新) 4168-1　4168-2

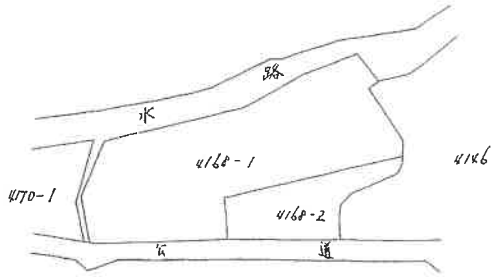
S. 46. 3. 22

地積測量図

地番	4168-2
土地の所在	~~筑紫郡太宰府町大字~~ 字今王

太宰府市 高雄二丁目





4168-2 (B)

7.78	×	0.32	= 2.4896
22.55 × (8.76 + 7.00)			= 242.6880
28.20	×	3.25	= 75.4000
24.41	×	1.08	= 26.3628
26.68	×	1.17	= 31.1571
99.59	×	1.15	= 109.1485
8.99	×	2.45	= 20.4055
0.40	×	0.32	= 1.7680
2.50	×	0.67	= 1.6750
	計		= 541.0325
	1/2		= 270.5162 m^2

縮尺	1/1,000　1/200

(福岡県土地家屋調査士会)

昭和 46 年 3 月 15 日　作製年月日

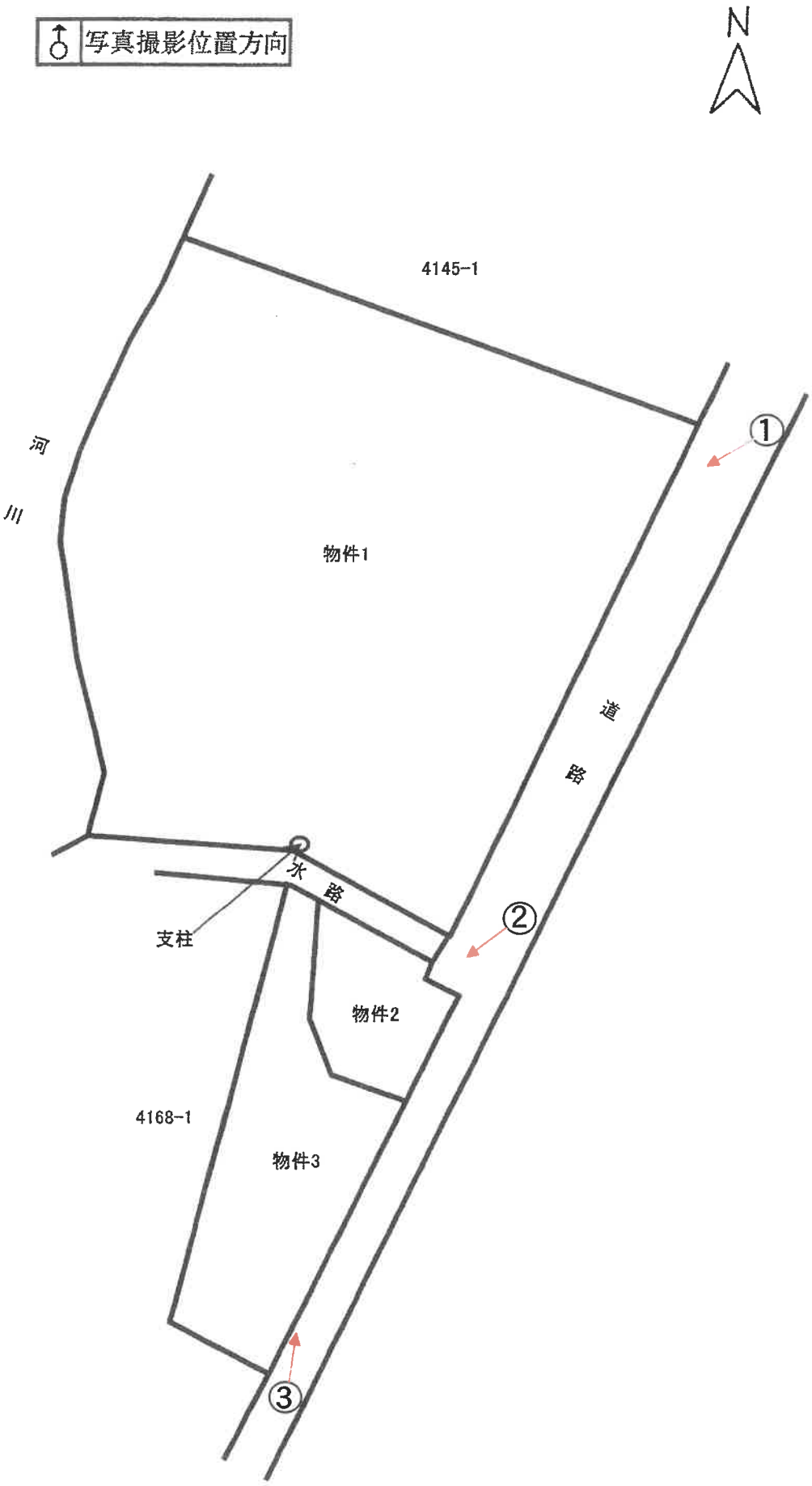
作製者

申請人

A4判に縮小

請求番号：9-3

土地位置関係図





No. 1

物件１土地を撮影



No. 2

物件２，３各土地を撮影

水路



No. 3

物件２，３各土地を撮影

令 和 8 年 （ケ）第　95　号
令 和 8 年 8 月 31 日 現地調査
令 和 8 年 10 月 5 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

一　　括　　価　　格	
金 16,190,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金 12,440,000 円
物件2（土地）	金 1,040,000 円
物件3（土地）	金 2,710,000 円

①　一括価格は、物件１～３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	太宰府市高雄二丁目 4146　番 1 雑種地 1615　㎡	特記事項のとおり
2	所在 地番 地目 地積	太宰府市高雄二丁目 4146　番 4 雑種地 103　㎡	同上
3	所在 地番 地目 地積	太宰府市高雄二丁目 4168　番 2 雑種地 270　㎡	同上

番号	特記事項
1	・数量については、地積測量図がなく、また現地の状況等により正確に確認できないが、登記及び公図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・3	・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、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。

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）	西鉄天神大牟田線「紫」駅の北東方、約1.8㎞。 西鉄バス「太宰府高校入口」停留所の南東方、約110m。 （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、市街化調整区域内に幼稚園、保育園等が点在する地域で土地の有効利用は低い。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	市街化調整区域
	用途地域	無し
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	特になし
画地条件	地積	1,615㎡　（登記地積）
	形状	やや不整形　（概ね公図のとおり）
	間口	約44m
	奥行	約42m
	接道関係	一方路
	その他	特になし
接面道路の状況	東側で幅員約 6.3 m の舗装 市道 と概ね等高に接面。 （建築基準法第42条第2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（引き込み可） ガス配管　：なし（引き込み可） 下水道　：なし （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。	

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2・3一体）

位置・交通 （直線距離）	西鉄天神大牟田線「紫」駅の北東方、約1.8㎞。 西鉄バス「太宰府高校入口」停留所の南東方、約120m。 （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、市街化調整区域内に幼稚園、保育園等が点在する地域で土地の有効利用は低い。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	市街化調整区域
	用途地域	無し
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	特になし
画地条件	地積	373㎡　（合計登記地積）
	形状	ほぼ台形　（概ね地積測量図のとおり）
	間口	約30m
	奥行	約15m
	接道関係	一方路
	その他	特になし
接面道路の状況	東側で幅員約 3.1 m の舗装 市道 と概ね等高に接面。 （建築基準法第42条第2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（引き込み可） ガス配管　：なし（引き込み可） 下水道　：なし （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（今王遺跡）に存するが目的土地は既に試掘調査済で遺跡の発見はなかったことから、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合でも埋蔵文化財包蔵地発掘の届出は不要である。 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目的土地は市街化調整区域内に存するため、建築等の土地利用について種々の制限を受け、原則として建築物の建築は出来ない。なお、目的土地付近は昭和45年に線引きされたが、過去（昭和56年、昭和62年、平成19年、平成22年、令和3年）の航空写真を調査したところ目的土地上に建物が存在する形跡は見られなかった。 ④太宰府市役所上下水道課で調査したところ、接面道路には下水道本管の埋設があるが、目的土地は下水道の事業区域外のため下水道管の引き込みは不可である。 ⑤地中埋設物については不明である。 ⑥隣地との境界にはコンクリートブロック等があり概ね明確であるが、物件1の西側の河川との境界は雑木が生い茂っているため目視では確認出来なかった。 ⑦東側で接面する市道は、いわゆる2項道路である。物件1の接面部分の道路幅員は4m以上あるためセットバックは不要であるが、物件2・3の接面部分の道路幅員は4m未満であるため道路中心線から2mのセットバックが必要である。

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1～3一体）

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	41,700	0.33	1,615	22,220,000
2	41,700	0.43	103	1,850,000
3	41,700	0.43	270	4,840,000

ア 標準画地価格：　標準地　「　太宰府-3　」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

$$35,000円/㎡ \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{84} = 41,700円/㎡$$

◇ 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		接近条件		環境条件		行政的条件		地域格差
0.98	×	1.02	×	0.84	×	1.00	＝	0.84

イ 個別格差：

	やや不整形		規模大		下水道管引込不可		原則として建築不可		個別格差
（物件1）	0.95	×	0.70	×	0.99	×	0.50	＝	0.33

	間口・奥行の関係		要セットバック		下水道管引込不可		原則として建築不可		個別格差
（物件2・3）	0.90	×	0.96	×	0.99	×	0.50	＝	0.43

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	22,220,000	1.00	0.80	0.70	12,440,000
2	1,850,000	1.00	0.80	0.70	1,040,000
3	4,840,000	1.00	0.80	0.70	2,710,000
一括価格（合計）					16,190,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　市街化調整区域内の大規模地で需要が限定されることを考慮した修正率。

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

地価公示価格：標準地「　太宰府-3　」
所在：太宰府市宰府6丁目848番36外
住居表示：宰府6-5-6
価格：35,000 円/㎡　（対前年変動率　0.0% ）
価格時点：令和8年1月1日
地積：493㎡
地域の概要：山間に開発された空地の残る住宅地域
接面街路：北西 側 幅員 約4.3m 市道
供給処理施設：水道、下水
位置：西鉄太宰府線「太宰府」駅の北東方、道路距離1.6km。
用途指定等：市街化調整区域　（建ぺい率 50% 、容積率 100% ）

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

位置図①

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

位置図②

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図(タイル)」より引用