

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

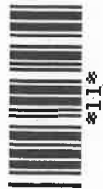
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 8月27日から 令和 7年 9月 3日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 9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 7年 9月24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 7年 8月12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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	31, 550, 000 25, 240, 000	一括	6, 310, 000	195, 476	70, 862
1	18, 660, 000				
2	12, 890, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市城南区七隈一丁目
地 番 1 2 3 7 番 2 8
地 目 宅地
地 積 3 9 8 . 0 6 平方メートル
- 2 所 在 福岡市城南区七隈一丁目 1 2 3 7 番地 2 8
家屋 番号 1 2 3 7 番 2 8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 1 . 0 1 平方メートル
2 階 7 5 . 0 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月12日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 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1, 2】

本件所有者が占有している。

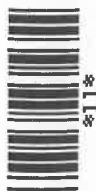
5 その他買受けの参考となる事項

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 | 福岡市城南区七隈一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 3 7 番 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 8 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市城南区七隈一丁目 1 2 3 7 番地 2 8 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 7 番 2 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 2 1 . 0 1 平方メートル
2階 7 5 . 0 7 平方メートル |



令和7年(ヌ)第11号
令和7年3月4日受理
令和7年6月2日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石橋 彰

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福岡市城南区七隈一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 3 7 番 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 8 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市城南区七隈一丁目 1 2 3 7 番地 2 8 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 7 番 2 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 1 . 0 1 平方メートル
2 階 7 5 . 0 7 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	福岡市城南区七隈一丁目8番11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」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	目的外物件として、NTTの電柱がある。	
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「執行官の意見」のとおり）	
そ の 他 の 事 項	従物等として工作物が存する。	
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 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 台風の際の風向きによっては、1階東側和室の天井から雨漏りがしたことがあります。天井に雨漏りのシミが残っています。 4 本件土地上に私の所有している工作物（倉庫）が二つありましたが、一つは壊れて基礎跡部分（ブロック2段）だけ残っています。

(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、公図のとおり公衆用道路(1237-39)に接道している。

2 (本件土地の形状等)

本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。隣地との境界と思われる付近にはブロック塀等の存在と前記図面に記載のある境界標の一部が現地で確認できた。前記図面の形状等と現地の形状等は、ほぼ一致する。

3 (占有状況等)

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 (擁壁について)

各擁壁は全体的に劣化が認められ、特に南市道側のコンクリートブロック擁壁は、植栽根の土圧で押され傾きが著しく非常に危険な状態(写真No.9参照)であるほか、敷地南東端部の間知ブロックコンクリートブロック擁壁との接合部分に乖離(写真No.10参照)が認められる。

5 (損傷等)

本件建物には経年相当と思われる汚損の他に、次のような損傷が認められる。

- ① 1階天井が雨漏りによりシミがある。(写真No.12参照)

(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 7年 3月4日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求 (城南区役所に郵送)
R 7年 3月6日 (木) 14:40 - 15:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 3月7日 (金) 9:00 - 9:05	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 3月7日 (金) 9:30 - 9:50	福岡法務局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 3月10日 (月) 20:40 - 20:45	執行官室	所有者から電話による立入調査日変更 申請
R 7年 3月28日 (金) 13:30 - 14:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
R 7年 5月29日 (木) 18:30 - 18:40	執行官室	所有者から電話による事情聴取
(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, 立会人, 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, 技術者に開錠 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

登記年月日：昭和41年4月27日

公用

令和7年3月7日

福岡法務局

登記官

A4判に縮小

請求番号：6-1

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。
(福岡法務局西新出張所管轄)

前 1237-1 (新)

新 1236-1 1237-28

114260

S. 41. 4. 27

地 積 測 量 図

地 番 1237-1 (B) 1237-28

土地の所在 福岡市城南区 七隈一丁目
福岡市大字七隈五丁目

作 製 年 月 日 昭和 41 年 4 月 26 日
作 製 者
申 請 人



(福岡県土地家屋調査士会)

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。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和7年3月7日 福岡法務局

令和7年3月7日 福岡法務局

登記官

檀英俊



請求番号：6-2

H4.2.4. 各階平面図

14.2.4.

520562

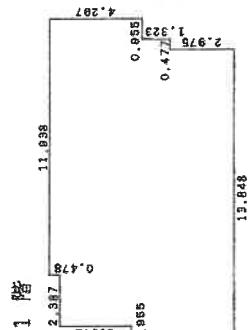
建各階平面圖

1237-28

号
番
厘
家

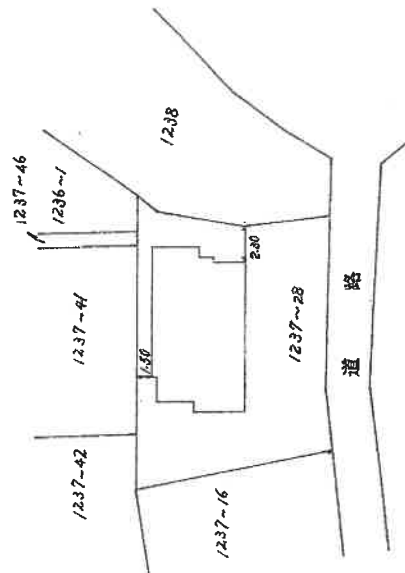
福岡市城南区七隈1丁目1237-28

建物の所在

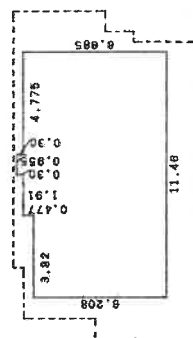


求積表

2.975x 13.848=	41.197800
1.323x 14.325=	18.951975
0.477x 15.28 =	7.28856
3.342x 14.325=	47.874150
0.478x 11.938=	5.706364
合計	121.018849
床面積	121.01 m ²



2 答



求積表

6.208 × 11.46 =	71.14368
0.477 × 7.64 =	3.64428
0.30 × 0.955 =	0.28650
合計	75.07446
床面積	75.07 m²

作者

作者()

縮尺

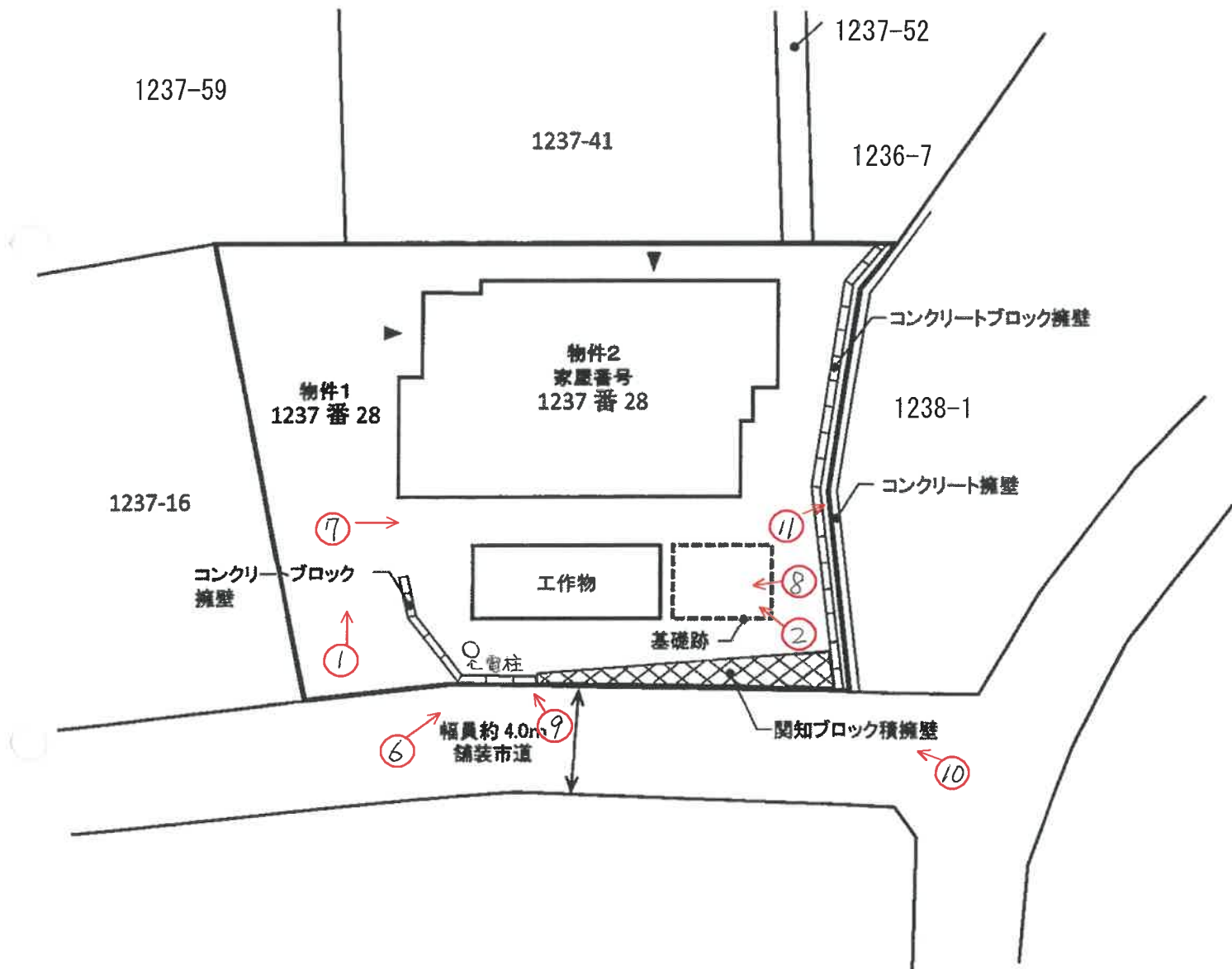
縮尺

人 體 中

縮尺

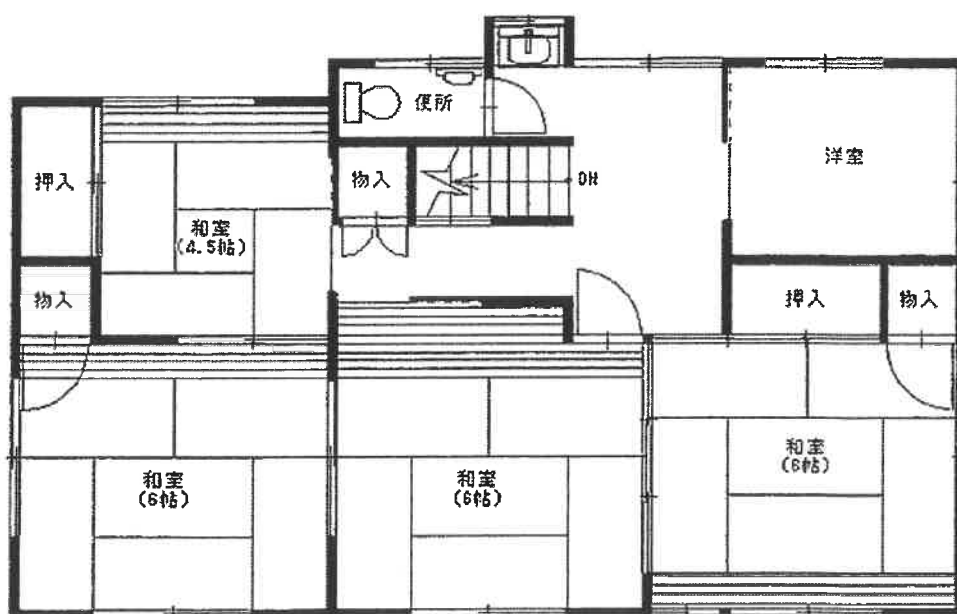
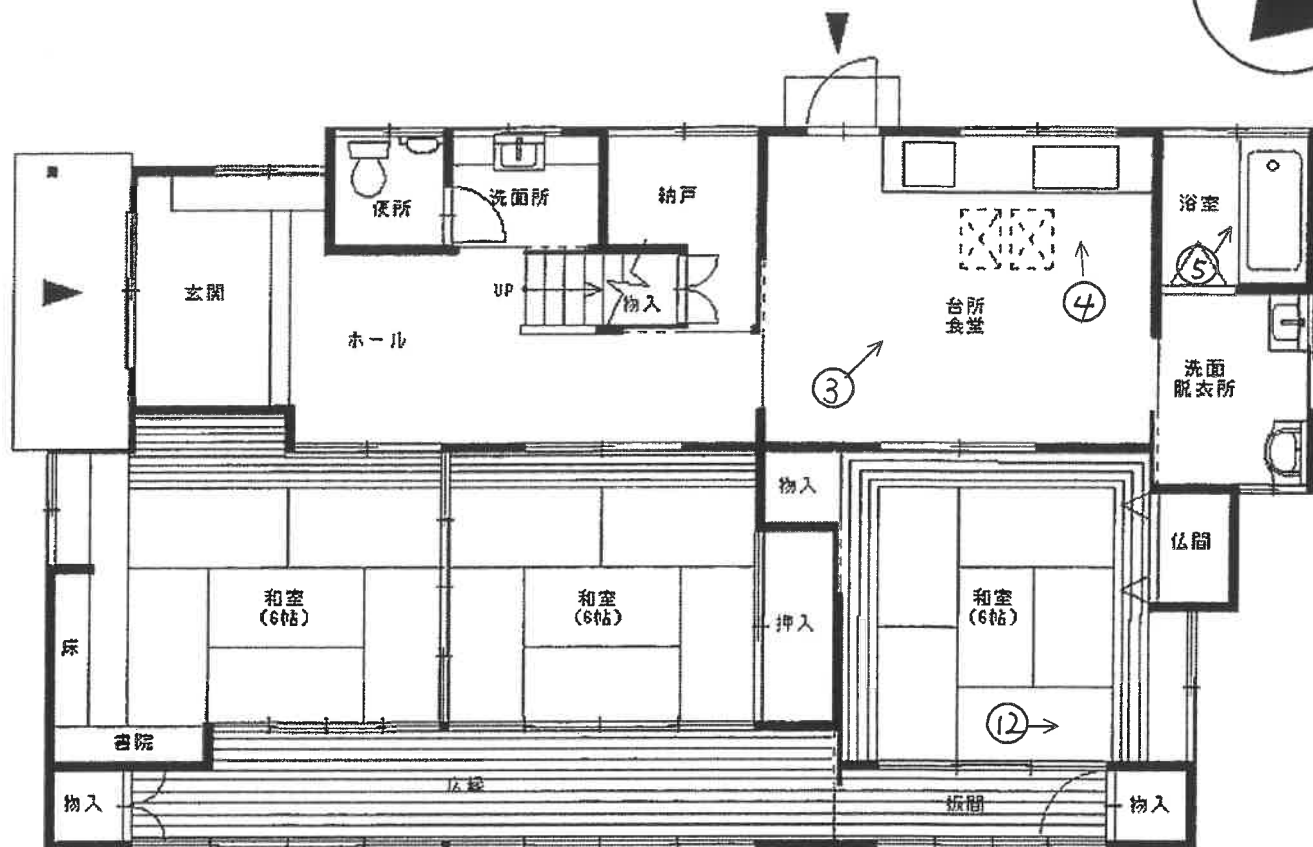
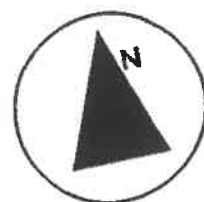
100

土地建物位置関係図



間取図

写真番号の撮影方向



No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件土地の外観を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

電柱、工作物を撮影



No. 7

工作物を撮影



No. 8

基礎跡を撮影



No. 9

本件土地の南側
コンクリートブロックと間知
ブロックの接面を撮影



No. 10
1 2 3 8 - 1 との境界付近を
撮影



No. 11
1 2 3 8 - 1 との境界付近を
撮影



No. 12
天井の水漏れ部分を撮影



令和 7 年（又）第 11 号
令和 7 年 3 月 28 日 現地調査
令和 7 年 4 月 15 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井 上 真 輔 印

第1 評価額

一括価格	
金 31,550,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 18,660,000 円
物件2（建物）	金 12,890,000 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	福岡市城南区七隈一丁目 1237 番 28 宅地 398.06 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市城南区七隈一丁目1237番地28 1237 番 28 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 121.01 m ² 2 階 75.07 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	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、地積測量図及び建物図面があり、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		「 福岡市城南区七隈1丁目8番11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)	地下鉄七隈線「茶山」駅の西方、約630m。 西鉄バス「飯倉1丁目」停留所の南東方、約350m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	城南高校の西方、国道263号から東方に入り約550mに位置する。緩やかな傾斜地勢のなか、一般住宅が多い住宅地域を形成する。地域環境等が変化する要因はなく、短期的には現状のまま推移することが予測される。	
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	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	建築物の高さの限度10m、景観計画区域（一般市街地ゾーン）、屋外広告物地域（自然・低層住居系地域）
画 地 条 件	地 積	398.06㎡
	形 状	ほぼ長方形（別添「地積測量図（写）」参照。）
	間 口	約23m
	奥 行	約17m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特記事項参照
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約4.0m舗装市道と約0～3m高く接面（当該市道は建築基準法第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、「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	1) 目的外物件としてNTTの電柱がある。 2) 文化財保護法、周知の埋蔵文化財包蔵地「飯倉B遺跡」に該当する。 3) 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認められなかった。 4) 本件敷地宅地盤は東側隣接地宅地盤より約2m超高く、その敷地境界はブロック擁壁下から若干の幅がある。 5) 敷地内に簡易な構造であるが物置として利用されている工作物が現存するほか、敷地南東部に建物基礎跡が残置されている。	

特 （ 記 続 事 き 項 ）	6) 各擁壁は全体的に劣化が認められ、特に南市道側のコンクリートブロック擁壁は、植栽根の土圧で押され傾きが著しく非常に危険な状態（現況写真⑥参照）であるほか、敷地南東端部の間知ブロックとコンクリートブロック擁壁との接合部分に乖離（現況写真⑤参照）が認められる。 7) 福岡市のハザードマップによれば、河川洪水等による浸水等は想定されていないエリアとなっている。
--------------------------------------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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4年1月10日 新築 経過年数：約 34 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：瓦葺 外壁：モルタル吹付ほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、畳 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：特に無し
床面積（現況）	延床面積：196.08㎡ 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：8DK (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 (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	1) 従物等として工作物が現存する。 2) 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。 3) 1～2台程度の駐車スペースが確保されている。 4) 平成30年に耐震診断を受けており、その結果報告書（一般社 団法人福岡市耐震推進協議会・平成30年10月7日付）によれば、 総合評価は評点0.40（倒壊する可能性が高い）となっている。

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	204,000	0.64	398.06	0.90	46,770,000

【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 * 公示地「福岡城南-10」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 208,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & \div & 204,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差 :} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times & 1.03 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差 :} & \text{規模} & & \text{周知の包蔵地} & & \text{擁壁劣化等} & & & & \text{個別格差} \\ \text{物件1} & 0.90 & \times & 0.95 & \times & 0.75 & & & \div & 0.64 \end{array}$$

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	170,000	196.08	0.020	670,000
合計				670,000

イ 現況延床面積： 登記記載の合計床面積

ウ 現価率：（査定）

物件2の建物は、建築後約34年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-60%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & & 0.05 & \times (1 - & 0.60) & = & 0.020
 \end{array}$$

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	46,770,000	0.40	法定地上権	18,710,000
計				18,710,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、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	46,770,000	－ 18,710,000		0.95	0.70	18,660,000
2	670,000	＋ 18,710,000	1.00	0.95	0.70	12,890,000
一 括 価 格 (合 計)						31,550,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 敷地内に基礎跡が残置及び工作物現存

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「福岡城南－10」
所 在 : 福岡市城南区七隈2丁目824番11
住 居 表 示 : 七隈2-10-7
価 格 : 208,000 円/㎡ (対前年変動率 +2.5%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 132 ㎡
地 域 の 概 要 : 小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 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 地下鉄七隈線「金山」駅の北西方、道路距離430m。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率 50%、容積率 80%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地積測量図	1 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	3 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

