

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 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 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 30 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 7 年 10 月 15 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 7 年 9 月 2 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

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	10,380,000 8,304,000		2,076,000	66,226	14,792
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 筑紫野市大字永岡1030番地1

建物の名称 コモドヒル桜台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永岡1030番1の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 72.54平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 筑紫野市大字永岡1030番1

地 目 宅地

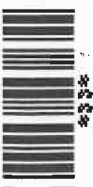
地 積 1664.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9999分の248



物 件 明 細 書

令和 7年 6月20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】

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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 筑紫野市大字永岡 1030 番地 1

建物の名称 コモドヒル桜台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永岡 1030 番 1 の 801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 72.54 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 筑紫野市大字永岡 1030 番 1

地 目 宅地

地 積 1664.25 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9999 分の 248



令和7年(ケ)第50号
令和7年4月8日受理
令和7年6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（一棟の建物の表示）

所 在 筑紫野市大字永岡 1 0 3 0 番地 1

建物の名称 コモドヒル桜台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 永岡 1 0 3 0 番 1 の 8 0 1

建物の名称 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 7 2 . 5 4 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 筑紫野市大字永岡 1 0 3 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 6 6 4 . 2 5 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 9 9 9 分の 2 4 8

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		
建物	物件1		
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(A) ☐ 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		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 6,900円 修繕積立金 11,500円 町内会費等 1,500円 令和7年5月21日現在 ☒ 滞納はない。 ☐ 滞納がある 令和 年 月分まで 計 円 ☐ 不明		
管理会社等	(株)東京建物アメニティサポート		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [平成 年 月 日		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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
■管理会社社員	1 本件建物について、管理費等の額は2枚目記載のとおりです。
■B (所有者の兄)	1 本件建物には、私の弟である所有者Aが1人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。ただし、Aは令和6年12月頃から海外に仕事で出ているため長期不在になっています。 2 本件建物は全体的に古くなっていますが、特に大きな損傷等はありません。

(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)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(1030番3)に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況等は、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。

3 (損傷等)

本件建物について、経年によると思われる老朽化が認められるほかには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 4月 8日(火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 4月 15日(火) 16:10 - 16:30	物件所在地	現地確認, 在宅依頼, 写真撮影
R 7年 4月 18日(金) 11:00 - 11:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7年 5月 12日(月) 9:00 - 9:30	執行官室	占有状況等について所有者の兄から電話聴取
R 7年 5月 19日(月) 16:00 - 16:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, Bから口頭聴取
R 7年 5月 20日(火) 8:30 - 8:40	執行官室	管理費等の照会
(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 ⁷ 年5月19日 目的物件は施錠されていたので, 立会人Cを立ち合わせ所有者の兄から借用した鍵を使用して解錠し 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：平成6年2月21日

平成6年 2月21日登記

404545

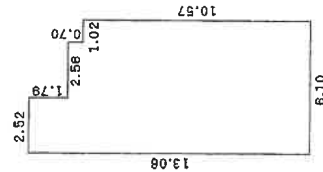
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	水廻り1030番1の 80/
建物の所在	筑紫野市大字永岡1030番地1

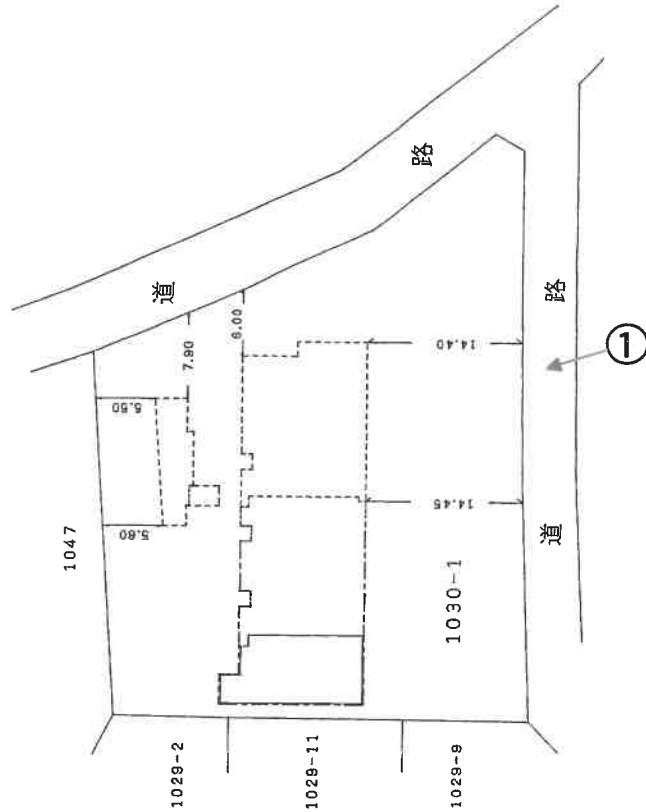
建物の存する部分 8階

建物の番号 80/



求積表

2.52 × 13.08	=	32.9112
2.56 × 11.27	=	28.8512
1.02 × 10.57	=	10.7814
合計		72.5438
床面積		72.54 m ²



写真撮影位置方向

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(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。

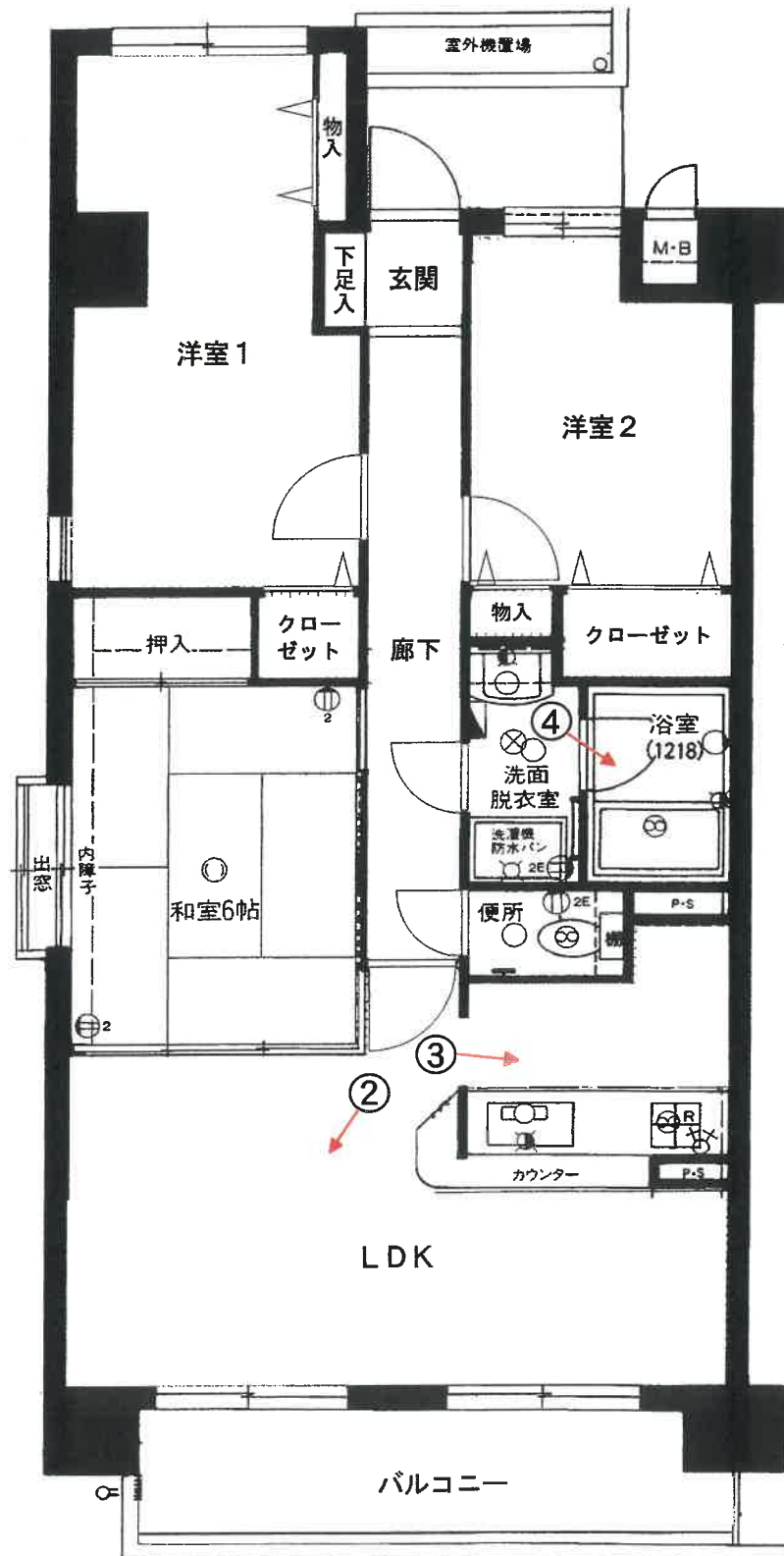
令和7年4月18日

福岡法務局筑紫支局

公用

間 取 図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件建物(1棟)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

令和 7 年（ケ）第 50 号
令和 7 年 5 月 19 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川 村 勇 人 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 10,380,000 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 上	現 況
1	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照
	所 在	筑紫野市大字永岡 1 0 3 0 番地 1	
	建 物 の 名 称	コモドヒル桜台	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	永岡 1 0 3 0 番 1 の 8 0 1	
	建 物 の 名 称	801	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	8 階部分 72.54㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所 在 及 び 地 番	筑紫野市大字永岡 1 0 3 0 番 1	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,664.25㎡	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	敷 地 権 の 種 類	所有権	
	敷 地 権 の 割 合	248 / 9,999	
特 記 事 項			
<			

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

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「桜台」駅の西方、約350m。 西鉄バス「針摺東」停留所の南方、約1.3km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	筑紫野市のほぼ中央部に位置する「桜台」駅に近い、幹線背後に所在する住宅地域で、中高層マンション、一般住宅のほか、事業所等が見られる利用状況にある。 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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	地域指定なし
画 地 条 件	規 模	1,664.25㎡
	形 状	ほぼ台形 (別添「公図(写)」等参照。)
	間口・奥行	約42m・約47m
	接道関係	角地
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約6mの舗装公道と、南西側で幅員約5mの舗装公道と各々ほぼ等高に接面。(いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「常松遺跡」の区域内であるが、筑紫野市文化財課にて調査した結果、本件建物建築の際に確認調査が実施され、埋蔵文化財は確認されなかったことから、今後工事等を行う場合において、埋蔵文化財に関する手続きは必要がない旨回答を得た。詳細については買受人において確認を要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コモドヒル桜台
建物の用途	共同住宅 (総戸数42戸)
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1月24日 経過年数 約 32 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 8 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 合計床面積 3,199.87 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付けタイル ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全42台分(賃貸) 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロックシステム等
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	・外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。
特記事項	・一棟の建物は、建築基準法に基づく建築確認(確認済証 平成4年12月25日付 第42-134号)及び完了検査(検査済証 平成6年2月3日付 第1670号)の手続きを行っていることが確認された。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	8 階部分の角住戸（南西面採光）
床 面 積	登記記載 72.54m ² 固定資産税評価証明書上 79.66m ²
間 取 り	3 L D K、バルコニー約9m ² (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 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、ガス、給排水設備 等
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る (床の撓み、クロス剥がれが見られるほか、内装の汚れ、摩耗等が観察される。)
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認出来ないもので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
310,000	79.66	0.25	6,170,000

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用（マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。）等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.28 \quad \times \quad 0.90 \quad = \quad 0.25$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約32年

N : 経済的全耐用年数 約40年

q : 観察減価法による補正率 -10%

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
81,500	1.01	1,664.25	1.00	248 / 9,999	3,400,000

ア 標準画地価格・・・基準地「筑紫野（県）－１」の公示価格等を規準として査定した
公示価格等

$$86,000\text{円/㎡} \times \frac{109}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{115} = 81,500\text{円/㎡}$$

*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
0.99 × 0.97 × 1.20 × 1.00 = 1.15

イ 個別格差・・・・・・形状 角地 個別格差
0.98 × 1.03 = 1.01

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等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・・・・登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
6,170,000	3,400,000	1.05	10,050,000

ウ 個別格差・・・・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等々の
効用格差等を考量して査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
185,000	0.99	72.54	13,290,000

ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有
建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因
の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの
比準価格を査定した。

イ 個別格差： 積算価格と同様。ただし、保守管理がやや劣ることを考慮。

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおり
のウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定し
た。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 （円） ア×イ	調整割合
① 積算価格	10,050,000	1.00	10,050,000	10%
② 比準価格	13,290,000	1.00	13,290,000	90%
調整後の価格	12,970,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並び
にその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 （円） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価（敷金等） オ	評 価 額 （円） (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	12,970,000円	1.00	0.80	1.00	0円	10,380,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要はない。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価（敷金等） : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「筑紫野（県）－1」
所 在：筑紫野市大字牛島316番1
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：86,000 円/㎡（対前年変動率 10.3%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：160㎡
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路：南西側幅員約5m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：西鉄天神大牟田線「朝倉街道」駅の東方、道路距離1.3km
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（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 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 間取図	1 葉
5 現況写真	3 葉

以 上

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

位置図

地理院地図

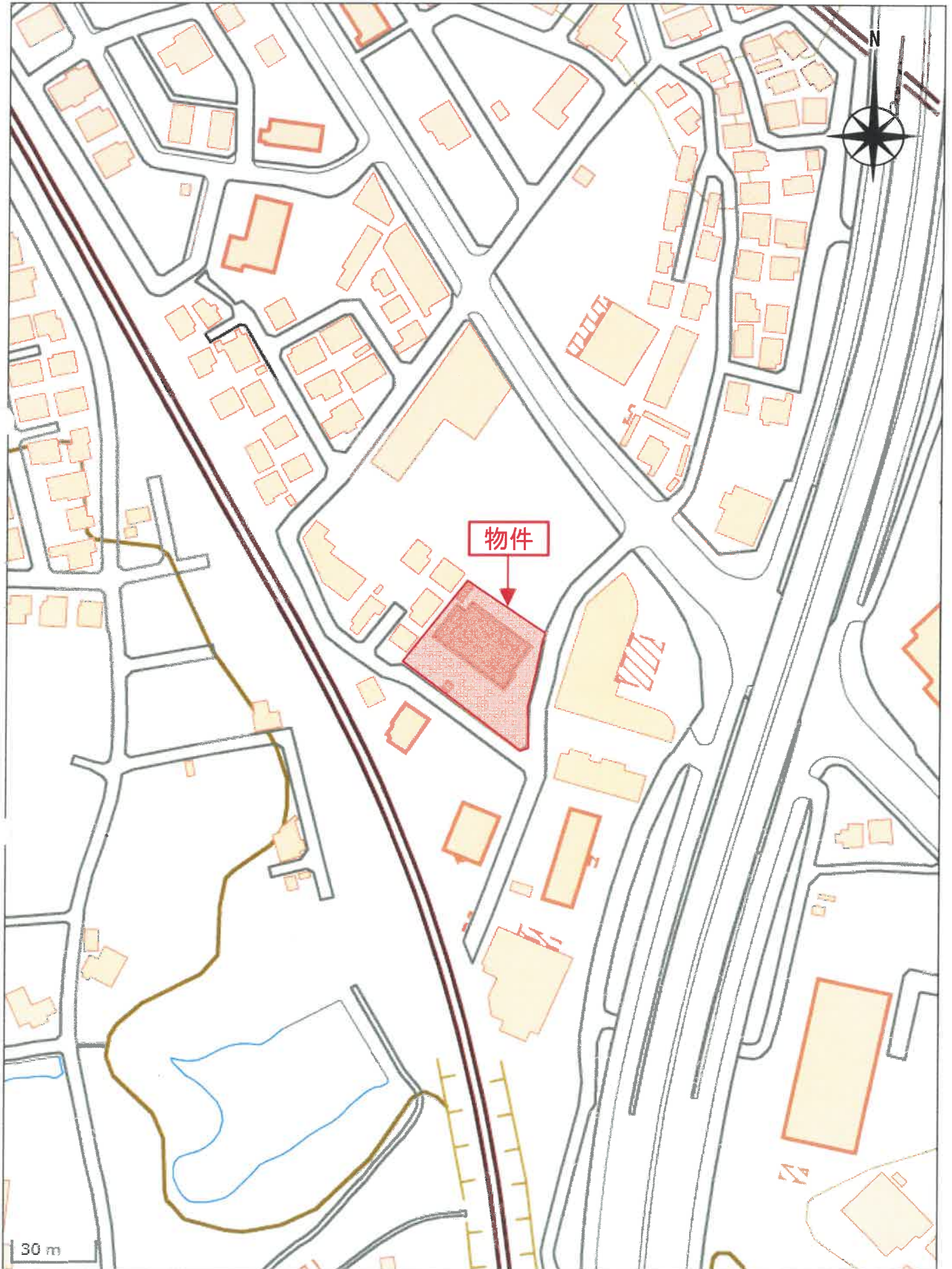
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用