

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 牧 山 利 春

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。		

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.	145, 070, 000 116, 056, 000		29, 014, 000	694, 549	148, 831
			</		

物 件 目 録

1 所 在 福岡市中央区今川二丁目五区

地 番 209番

地 目 宅地

地 積 359.07平方メートル

共有者 A 持分18分の3

共有者 西武不動産九州株式会社 持分18分の3

共有者 株式会社65ホールディングス 持分18分の6

共有者 B 持分18分の3

共有者 C 持分18分の3

物 件 明 細 書

令和 7年 7月24日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番206番、210番)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。

物 件 目 録

1 所 在 福岡市中央区今川二丁目五区

地 番 209番

地 目 宅地

地 積 359.07平方メートル

共有者 A 持分18分の3

共有者 西武不動産九州株式会社 持分18分の3

共有者 株式会社65ホールディングス 持分18分の6

共有者 B 持分18分の3

共有者 C 持分18分の3

令和7年(ケ)第62号
令和7年6月17日受理
令和7年7月8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 福岡市中央区今川二丁目五区

地 番 209番

地 目 宅地

地 積 359.07平方メートル

共有者 A 持分18分の3

共有者 西武不動産九州株式会社 持分18分の3

共有者 株式会社65ホールディングス 持分18分の6

共有者 B 持分18分の3

共有者 C 持分18分の3

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	福岡市中央区今川2-5-14			付近
土 地	物件1			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者西武不動産九州株式会社 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が貸し駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が雑種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
■本件競売申立人代理人 弁護士	1 私は本件不動産の共有者 A の代理人弁護士です。本件競売申立てを行った理由は、共有者西武不動産九州株式会社（以下「西武不動産九州」という）が勝手に駐車場として使用しているからです。
■共有者西武不動産九州 代表者	1 私は、本件土地の共有者西武不動産九州の代表者です。また、本件土地の共有者株式会社 65 ホールディングス（以下「65 ホールディングス」という）は、西武不動産九州の運営会社です。 2 本件土地の共有持分は、西武不動産九州と 65 ホールディングスで過半数ありますので、他の共有者の同意をもらわずに本件土地を駐車場として利用しています。本件土地に駐車区画を 17 カ所とし、現在 11 区画は貸し出しています。貸主は西武不動産九州で、契約日はすべて令和 5 年 4 月以降です。なお、駐車場としての収益は、他の共有者に配分しています。 3 本件土地上にあった建物（木造平家建、道場・居宅）は、20 年以上前に焼失したと聞いています。 H
■共有者 65 ホールディングス代表者	1 私は 65 ホールディングスの代表者です。 2 本件土地は、西武不動産九州が駐車場として占有しています。なお、個別の駐車場契約の当事者等の情報の提示は拒否します。令和 7 年 7 月末までに現在締結している駐車契約は全て解約する予定です。 3 本件土地の測量をしたことはありません。

(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 (接道関係)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（140、登記簿上の地目は「雑種地」、所有者は福岡市）に接道している。

2 (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しない。境界と思われる付近にはブロック塀が存在するが、境界標は一部しか確認できなかった。北西側及び南東側のブロック塀・フェンスは境界標から判断して隣地側にあるものと思われるが、南西側のブロック塀付近には境界標が見当たらず、ブロック塀がどちら側にあるか不明である。

3 (占有関係)

本件土地の占有関係については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目に記載のとおりと認めた。

貸し駐車場として利用されており、賃借人の情報は提供されなかったが、本件土地に用益権の設定登記は存しない。

(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 6月19日 (木) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 6月20日 (金) 16:00 - 16:05	執行官室	本件競売申立代理人弁護士Dに事情聴取 (電話)
R 7年 6月20日 (金) 16:10 - 16:15	執行官室	西武不動産九州(株)代表者 に事情聴取(電話)
R 7年 6月20日 (金) 18:00 - 18:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 7月2日 (水) 12:40 - 13:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 西武不動産九州(株)代表者、 (株) 65ホールディングス代表者に事情聴取

(特記事項)

☐ 平成 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。

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

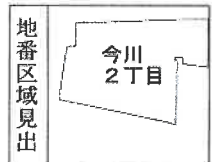
(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地図に準ずる図面の写しを接合しA4に縮小



(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	所在	福岡市中央区今川二丁目五区				地番	209番		
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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。

(福岡法務局管轄)

令和7年6月19日

福岡法務局西新出張所

登記官

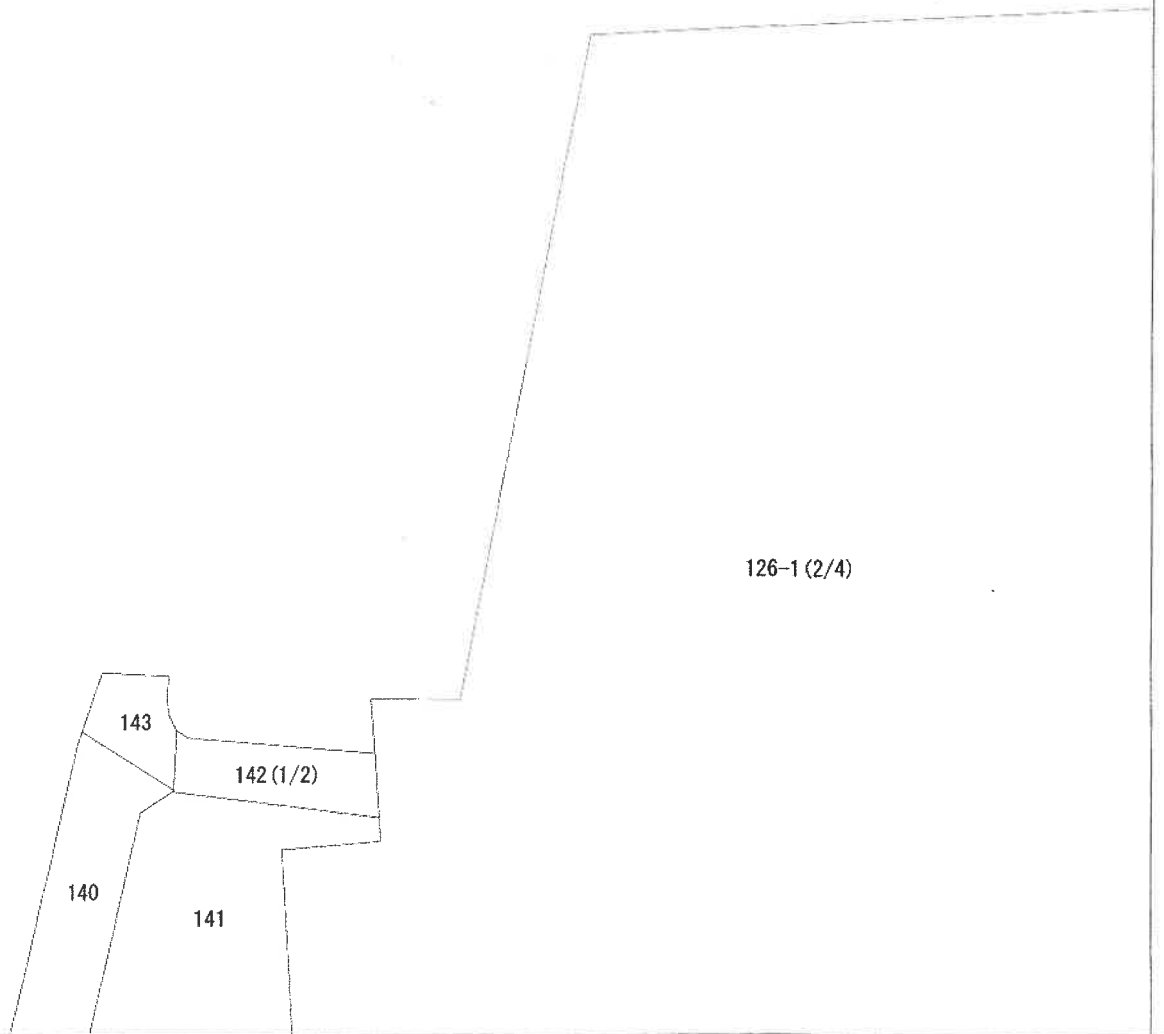
請求番号：7-1

(1/1)

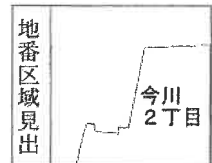
(7枚目)

A 4 判に縮小

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				福岡市中央区今川二丁目三区		地 番		126番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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。

(福岡法務局管轄)

令和7年6月19日

福岡法務局西新出張所

登記官

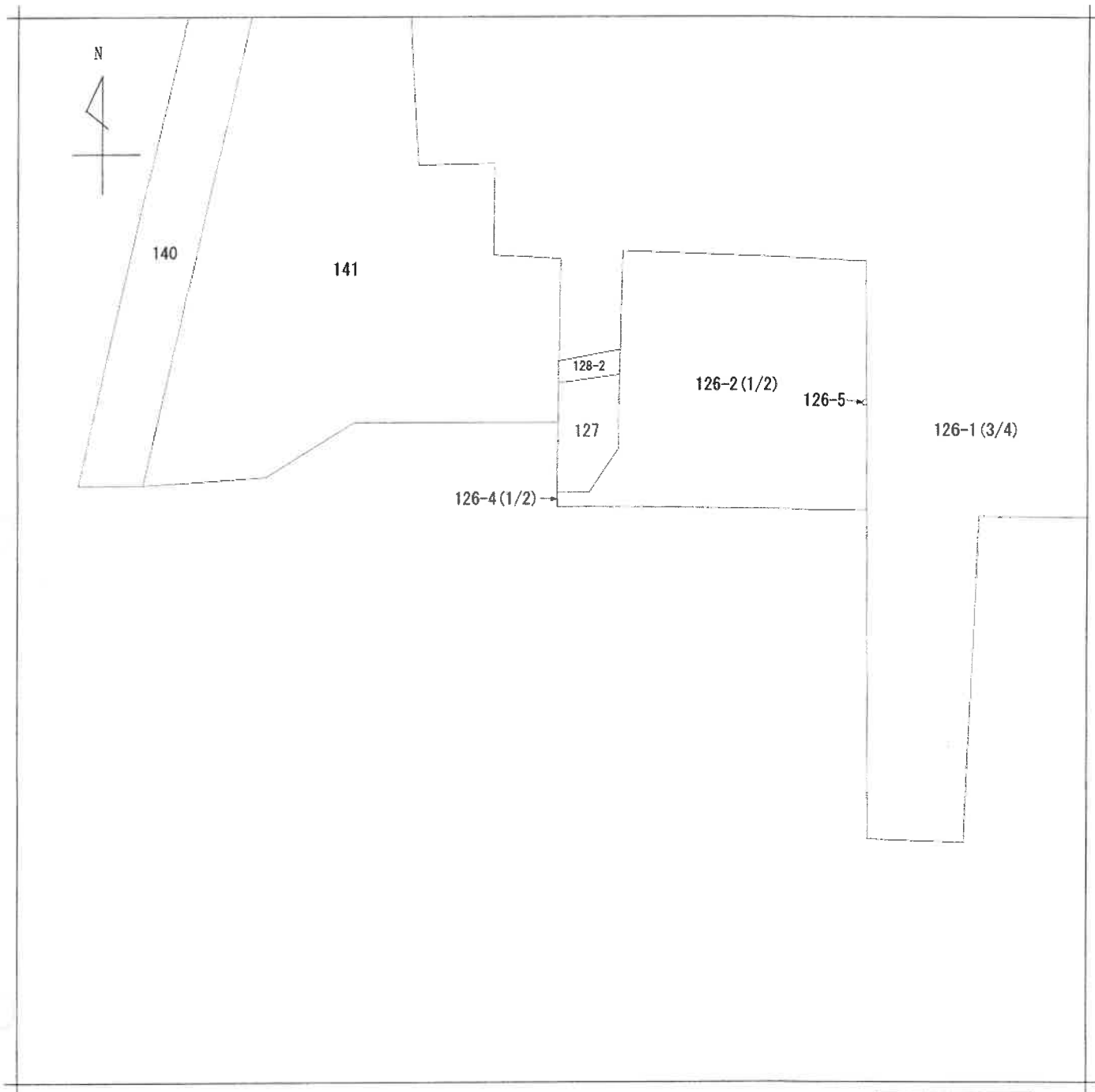
請求番号：7-2

(1/4)

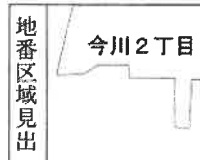
(8枚目)

A 4 判に縮小

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	所在	福岡市中央区今川二丁目三区				地番	126番1		
出力縮	縮尺不明	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 旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項	

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。

(福岡法務局管轄)

令和7年6月19日

福岡法務局西新出張所

登記官

請求番号：7-2

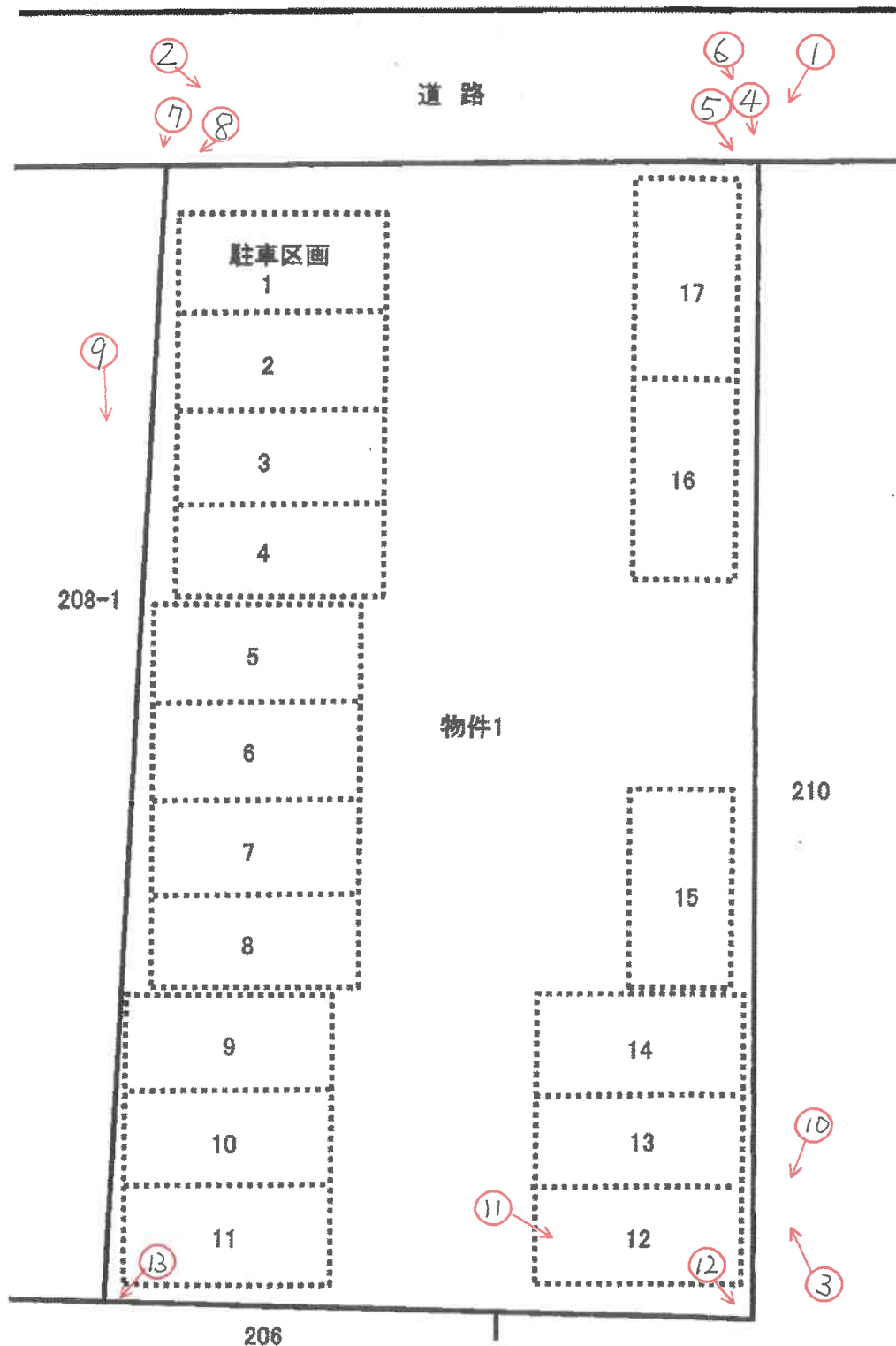
(3/4)

(9枚目)

A 4 判に縮小

公用

土地位置関係図



No. 1

本件土地を撮影



No. 2

本件土地を撮影



No. 3

本件土地を撮影



No. 4

本件土地の境界を撮影



No. 5

本件土地の境界を撮影



No. 6

本件土地の境界を撮影





No. 7

本件土地の境界を撮影



No. 8

本件土地の境界を撮影



No. 9

本件土地の境界を撮影

No. 10

本件土地の境界を撮影



No. 11

本件土地の境界を撮影



No. 12

本件土地の境界を撮影





令和 7 年（ケ）第 62 号
令和 7 年 7 月 2 日 現地調査
令和 7 年 7 月 8 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 145,070,000 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 地 番 地 目 地 積	福岡市中央区今川二丁目5区 209 番 宅地 359.07 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・ 数量については、地積測量図がなく、また現地の状況や建物の配置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。		
住 居 表 示		福岡市中央区今川二丁目5番14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)	福岡市営地下鉄空港線「西新」駅の北東方、約430m。 西鉄バス「今川橋」停留所の南方、約105m。 (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、共同住宅、寺院等が混在する地域である。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	商業地域	
	建 ぺ い 率	80%	
	容 積 率	400%	
	防 火 規 制	準防火地域	
	その他の規制	特になし	
画 地 条 件	地 積	359.07㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ長方形	(別添「公図(写)」参照)
	間 口	約14m	
	奥 行	約28m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員 約 4.0 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	： 不明	
	ガス配管	： 不明	
	下 水 道	： 不明	
	(注) 上下水道及びガス配管については、所有者の確認が得られず、また、前面道路に施設管が敷設されていることは確認できたが、引き込みの有無を調査できなかったため、不明とした。		

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、土壤汚染をうかがわせる事実認められない。 ③北西側及び南東側のブロック塀・フェンスは境界標から判断して隣地側にあるものと思われるが、南西側のブロック塀付近には境界標がなく、ブロック塀がどちら側にあるのか判断出来ない。 ④所有者によれば、目的土地に木造平家建の道場・居宅が建っていたが、20年以上前に焼失したとのことである。 ⑤目的土地の向い側に寺院及び墓地がある。 ⑥現況は未舗装の月極駐車場（17区画）となっている。 ⑦目的土地は、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）及び高潮浸水想定区域内に存するため買受希望者において福岡市総合ハザードマップを再度確認頂きたい。
---------	---

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	583,000	0.99	359.07	207,240,000

ア 標準画地価格：標準地「福岡早良-9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 578,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{102} & = & 583,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：角地 1.02

◇ 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
1.04 × 1.00 × 1.00 × 0.98 = 1.02

イ 個 別 格 差：(※) 個別格差
0.99 = 0.99

(※) 上下水道ガス引込不明及び境界一部不明瞭の減価率。

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	207,240,000	1.00	1.00	0.70	145,070,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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「 福岡早良-9 」

所 在 : 福岡市早良区城西1丁目8番

住 居 表 示 : 城西1-1-28

価 格 : 578,000 円/㎡ (対前年変動率 10.1%)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 965㎡

地 域 の 概 要 : マンション、住宅、事務所等が混在する住宅地域

接 面 街 路 : 北西側幅員 約8m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水

位 置 : 福岡市営地下鉄空港線「西新」駅の東方、道路距離400m。

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 土地位置関係図	1 葉
4 現況写真	2 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

