

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

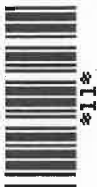
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月15日から 令和 7年10月22日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月28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11月12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9月30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, 2	8, 830, 000 7, 064, 000	一括	1, 766, 000	40, 347	13, 248
1	4, 760, 000				
2	4, 070, 000				



物 件 目 録

1 所 在 福岡市早良区有田一丁目

地 番 8番18

地 目 宅地

地 積 91.77平方メートル

2 所 在 福岡市早良区有田一丁目8番地18

家屋 番号 8番18

種 類 居宅・店舗

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル

2階 46.37平方メートル

(現況)

種 類 居宅



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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 福岡市早良区有田一丁目
地 番 8 番 1 8
地 目 宅地
地 積 9 1 . 7 7 平方メートル
- 2 所 在 福岡市早良区有田一丁目 8 番地 1 8
家屋 番号 8 番 1 8
種 類 居宅・店舗
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル
(現況)
種 類 居宅



令和7年（ケ）第87号
令和7年6月24日受理
令和7年8月5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 | 所 在 | 福岡市早良区有田一丁目 |
| | 地 番 | 8 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.77 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市早良区有田一丁目 8 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.68 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	福岡市早良区有田一丁目11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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して占有している ☐ 「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	☒ 従物等として、井戸ポンプが存在する			
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：居宅 ☐ 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居宅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「目的外土地の概況」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 }			
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、現在、私が1人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 本件土地及び建物は、私の亡父が約30年にわたりクリーニング屋の店舗・工場として使用しており、化学薬品による土壌汚染のおそれがあります。先代の時の事で調査もしていないので、詳しいことは分かりません。また、井戸ポンプも工場で使用していたものですが、水質汚染のおそれがあるため現在は使用していません。 3 本件建物は、平成29年頃に私が改装して居宅として使用しており、特に大きな損傷等はありません。 4 本件土地について、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)

本件土地は、公図のとおり、公道(1000番)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する。境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存在し、現地の形状等と上記図面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等については、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。

4 (損傷等)

本件建物については、関係人の陳述のとおり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。

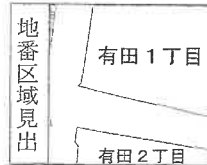
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 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 24 日 (火) 10:10 - 10:20	執行官室	建物図面請求
R 7 年 6 月 27 日 (金) 13:40 - 14:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 7 年 7 月 7 日 (月) 13:40 - 14:00	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 7 月 14 日 (月) 10:00 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者から口頭聴取
(特 記 事 項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていないと予想されたので, 立会人 を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は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。



A 有田2丁目
B 有田1丁目

請 求 部	所 在	福岡市早良区有田一丁目				地 番	8番18			
出 力 縮 尺	1/500	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		

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7年7月7日
福岡法務局西新出張所

請求番号：25-1
(1/1)

(6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	福岡市早良区有田二丁目				地番	10番9			
出力縮	1/500	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		

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7年7月7日
福岡法務局西新出張所

請求番号：25-4
(1/1)

(7枚目)

A 4判に縮小 公用

登記年月日：昭和53年8月8日

公用

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7月7日 福岡法務局西新出張所

請求番号：25-2

000913

前 8-10 後・新

地 番 8-10 8-10.8-19
8-20

土地の所在 福岡市早良区
本南町4丁目1丁

求 積 表 (三 辺 法)

符 号	一 辺	二 辺	三 辺	面 積
(い)	12.72	4.74	12.14	45.5718
8-10	12.72	4.74	12.14	45.5718
計				91.1436
(い)	12.72	4.74	12.14	45.5718
8-19	12.72	4.74	12.14	45.5718
計				91.1436
(い)	12.72	4.74	12.14	45.5718
8-19	12.72	4.74	12.14	45.5718
計				91.1436
(い)	12.72	4.74	12.14	45.5718
8-20	12.72	4.74	12.14	45.5718
計				91.1436

道 路

境界線	測点番号
紙	
I° 杭	(1) ~ (3)
コンクリート欄	
構造物	(4) ~ (10)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

553.12.1 各階平面図 402348

建各階平面圖
建物平面圖
圖面圖

8~18

叩 衽 跽 跪

福岡市早良区

有因 17月 8~18

建物の所在

聖訓

床面積

A rectangle is shown with side lengths 13.5 and 3.64.

計 3.64 x 12.65 = 49.6860

床面積

Diagram of a rectangular box with dimensions labeled. The top and bottom edges are labeled $4L/21$. The left and right edges are labeled $4L/21$.

3.64 x 12.74 = 46.3706

作者

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

人請申

縮尺

005

(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。

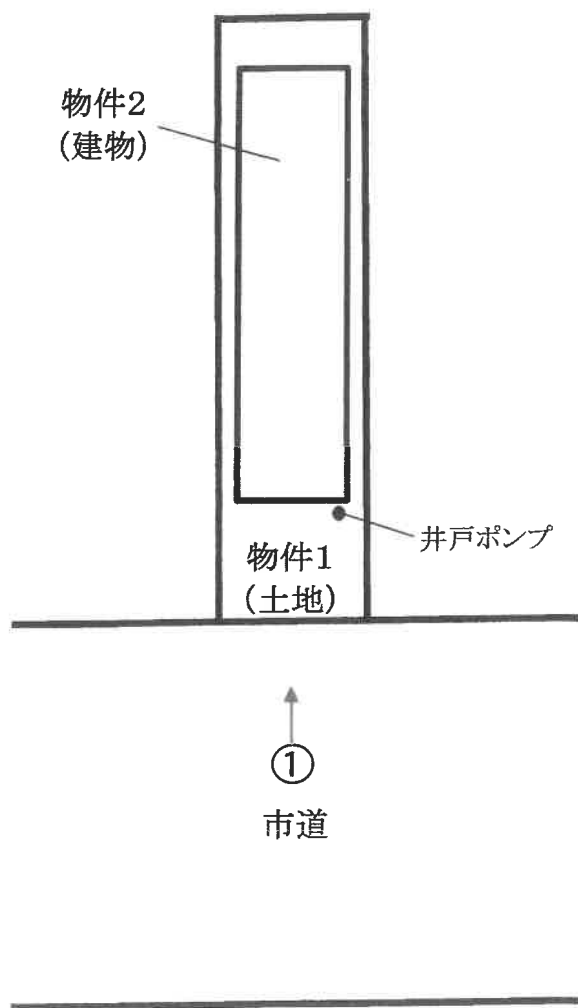
令和7年7月7日

福岡法務局西新出張所

(9枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：25-3

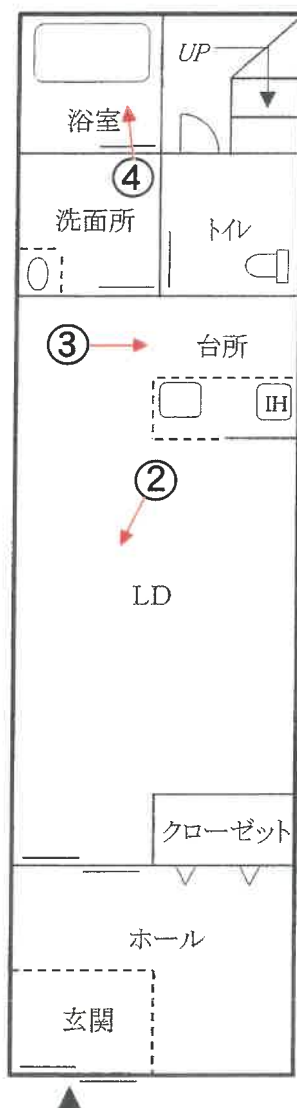


↑ 写真撮影位置方向



土地・建物位置関係図

1階



2階



↑ 写真撮影位置方向

N
↑
間 取 図



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影

令和 7 年（ケ）第 87 号
令和 7 年 7 月 14 日 現地調査
令和 7 年 7 月 23 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,830,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,760,000 円
物件2（建物）	金 4,070,000 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	福岡市早良区有田一丁目 8 番 18 宅地 91.77 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市早良区有田一丁目 8番地18 8 番 18 居宅・店舗 木造セメント瓦葺2階建 1階 49.68 m ² 2階 46.37 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	・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、地積測量図があり、同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	・現況の種類は「居宅」である。		
住 居 表 示		福岡市早良区有田1丁目11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)	市営地下鉄七隈線「次郎丸」駅の北東方、約1.4km。 西鉄バス「有田一丁目」停留所の東方、約230m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福岡市都心部（天神地区）の南西方約6.5kmに位置する、準幹線道路沿いに戸建住宅、共同住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ地域である。 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	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	第一種15M高度地区
画 地 条 件	地 積	91.77㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」参照)
	間 口	約4.8m
	奥 行	約19.2m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約12mの舗装市道とほぼ等高に接面（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 : なし（引き込み可） 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（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である。	

特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地（有田遺跡群）に指定されている。目的土地を含む宅地開発を行う際に、試掘調査が行われた履歴があるとのことである（福岡市文化財活用部埋蔵文化財課への聴取）。 ・所有者によると、目的土地上の建物では、過去にクリーニング店、クリーニング工場を営んでいたとのことである。福岡市環境監理部環境保全課及び下水道施設部水質管理課によると、過去に水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定事業場の届出の履歴があり、現在は、いずれも廃止届が出されている。これらのことより、土壌汚染のリスクがあるが、汚染の有無及び程度については調査機関による土壌汚染調査を行わなければ確定できない。 ・接面道路は、都市計画道路（長尾橋本線）として拡幅の計画があるが、目的土地は事業予定地には含まれない（福岡市都市計画部交通計画課への聴取）。 ・従物等として、井戸ポンプが存する。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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）：昭和53年10月5日 新築 経 過 年 数：約 47 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：セメント瓦葺 外 壁：吹付材 ほか 天 井：ビニールクロス貼、合板 ほか 床：フローリング、カーペット 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 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	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：3LDK （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	普通 （顕著な損傷等はないが、内外装の汚れ、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	・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。 ・目的建物の使用容積率は約104.7%であり、基準容積率（100%）を超過しているが、建物の建築日以降に容積率が変更になったことにより容積率超過となった既存不適格建築物と推定される（昭和56年3月31日に容積率が200%から100%に変更となった）。建替や増改築等を行う場合は、現在の法令に適合させることが求められるものの、建物の残存期間は、現況での継続利用が可能であることから、当該要因に係る増減価は認められないものと判断した。 ・所有者によると、もともとは店舗・居宅であったものを平成29年頃に居宅に改装したとのことである。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 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	218,000	0.90	91.77	0.90	16,200,000

【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：標準地「福岡早良-18」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 191,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 218,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 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
0.97 × 1.00 × 0.95 × 1.00 = 0.92

イ 個 別 格 差：間口・奥行の関係 個別格差
0.90 = 0.90

土壤汚染リスクについては市場性修正により考慮する。

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	190,000	96.05	0.10	1,820,000
			合計	1,820,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後47年程度が経過しており、既に経済的耐用年数を満了しているが、一定の維持管理のうえ居宅として機能していることを考慮し、残価率10%をもって現価率とした。

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	16,200,000	0.40	法定地上権	6,480,000
計				6,480,000

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	16,200,000	－ 6,480,000		0.70	0.70	4,760,000
2	1,820,000	＋ 6,480,000	1.00	0.70	0.70	4,070,000
一 括 価 格 (合 計)						8,830,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 土壌汚染のリスクが存することを考慮した。

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「福岡早良一 1 8」
所 在 : 福岡市早良区有田一丁目 8 番 2 1
住 居 表 示 : 有田 1 - 1 1 - 2 3
価 格 : 191,000 円/㎡ (対前年変動率 9.1%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 187 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約 6.0m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄七隈線「次郎丸」駅の北東方、道路距離1.6km。
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率 60% 、容積率 100%)

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(写)	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	1 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

