

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

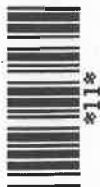
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月29日から 令和 7年11月 5日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月11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26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10月14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	18, 330, 000 14, 664, 000	一括	3, 666, 000	92, 478	15, 284
1	7, 440, 000				
2	10, 890, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大野城市中二丁目 |
| | 地 番 | 473番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大野城市中二丁目473番地1 |
| | 家屋 番号 | 473番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.09平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月16日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 | 大野城市中二丁目 |
| | 地 番 | 473番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大野城市中二丁目473番地1 |
| | 家屋 番号 | 473番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.09平方メートル
2階 33.12平方メートル |



令和7年（ケ）第109号
令和7年7月22日受理
令和7年9月2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 | 大野城市中二丁目 |
| | 地 番 | 4 7 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大野城市中二丁目 4 7 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 7 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 0 9 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大野城市中二丁目11番45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	☒ 目的外物件として、電柱が存在する		
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： ☐ 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	☒ 従物等として、スチール製物置が存在する		
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、私が妻、子供2人と共に計4人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 本件建物について、特に大きな損傷等はありません。 3 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(1025番)に接道している。

なお、本件土地の北西側は公図上では水路(1526番1)を介して道路に接面しているが、水路全体に蓋がされており、本件水路は道路の幅員に含まれている。

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。

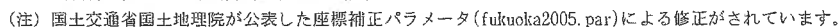
4 (損傷等)

本件建物については、全体的に経年によると思われる壁クロス等の汚損が見受けられた。

(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 7 月 22 日 (火) 10:10 - 10:20	執行官室	建物図面請求
R 7 年 7 月 24 日 (木) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 7 月 24 日 (木) 15:40 - 16:00	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 8 月 7 日 (木) 11:30 - 12:00	執行官室	占有状況等について所有者の妻から電話聴取
R 7 年 8 月 18 日 (月) 15:00 - 15:30	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



これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

公用

ヲ 480-1
リ 479-2
カ 465-17

登記年月日：令和2年2月17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7年7月24日 福岡市建設局 建築支局

土地積測量図

地番	(A)473-1 (B)473-4
土地の所在	大野城市中二丁目

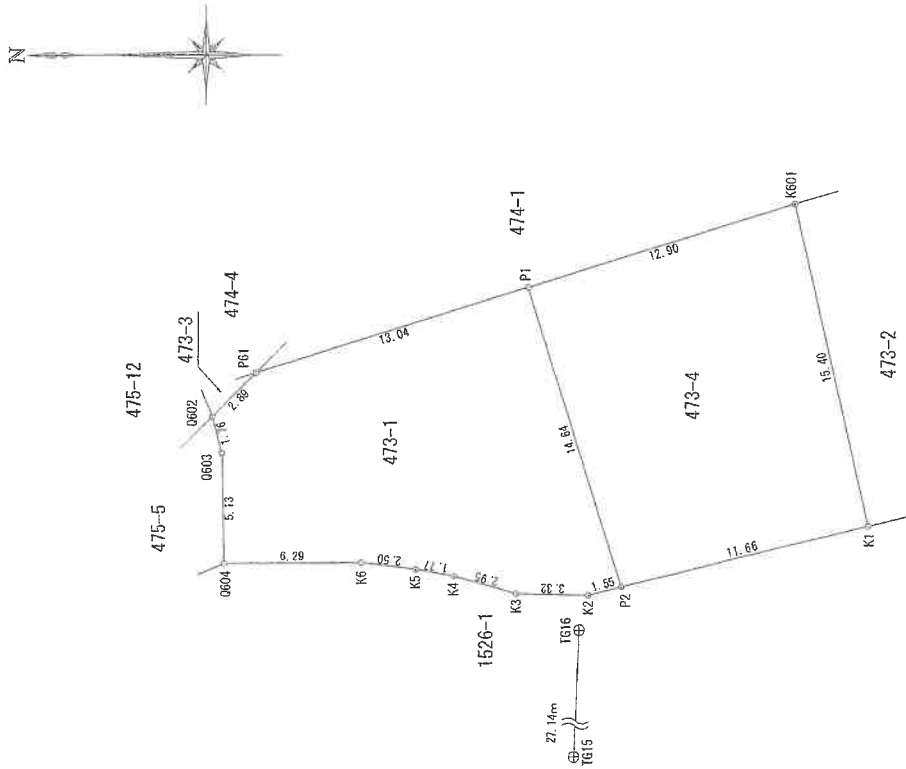
座標求積表

地番	点名	473-1			座標の種類
		Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	
0604		61294.724	-47778.673	-305449.056489	新設金属プレート
0603		61294.826	-47773.535	-25893.255970	新設金属プレート
0602		61295.266	-47771.830	76148.297020	新設金属プレート
P61		61293.232	-47765.769	691133.017892	新設コンクリート杭
P1		61280.798	-47765.824	797020.539264	新設金属プレート
P2		61276.546	-47779.840	131012.321280	新設金属プレート
K2		61278.056	-47780.221	-230826.247651	新設金属プレート
K3		61281.377	-47780.133	-294038.938482	新設金属プレート
K4		61284.210	-47779.294	-218590.270050	新設金属プレート
K5		61285.952	-47778.966	-201770.573418	新設金属プレート
K6		61288.433	-47778.656	-419114.370432	新設金属プレート
		倍面積			
		368.537036			
		面積			
		184.2685180			
		地積			
		184.26 m ²			

地番	点名	473-4			座標の種類
		Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	
P1		61280.798	-47765.824	384276.054080	新設金属プレート
K601		61268.501	-47761.923	743414.331495	既設コンクリート杭
K1		61265.233	-47776.980	-384386.804100	既設金属プレート
P2		61276.546	-47779.840	-743693.209600	新設金属プレート
		倍面積			
		368.628125			
		面積			
		184.3140625			
		地積			
		184.31 m ²			

測量の基準		既知点の名称及び座標値			
測地系	既知点	点名	X座標	Y座標	備考
世界公共基準点	無	TG15	61279.694	-47808.962	大野城市
世界公共基準点	無	TG16	61278.492	-47781.844	大野城市

測量年月日	令和2年2月6日
座標系	世界測地系 平面直角座標工系



作成者

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和3年7月14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24日 福岡法務局筑紫支局

建物図面図
各階平面図

家屋番号 473番1

建物の所在 大野城市中二丁目 473番地1

1階

求積表

3.64 × 8.19	=	29.8116
1.82 × 4.55	=	8.2610
計		38.0726

床面積

38.09 m²



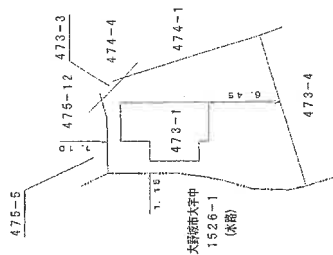
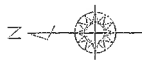
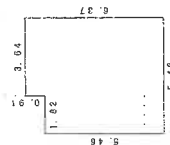
2階

求積表

3.64 × 0.91	=	3.3124
5.46 × 5.46	=	29.8116
計		33.1240

床面積

33.12 m²



作成者

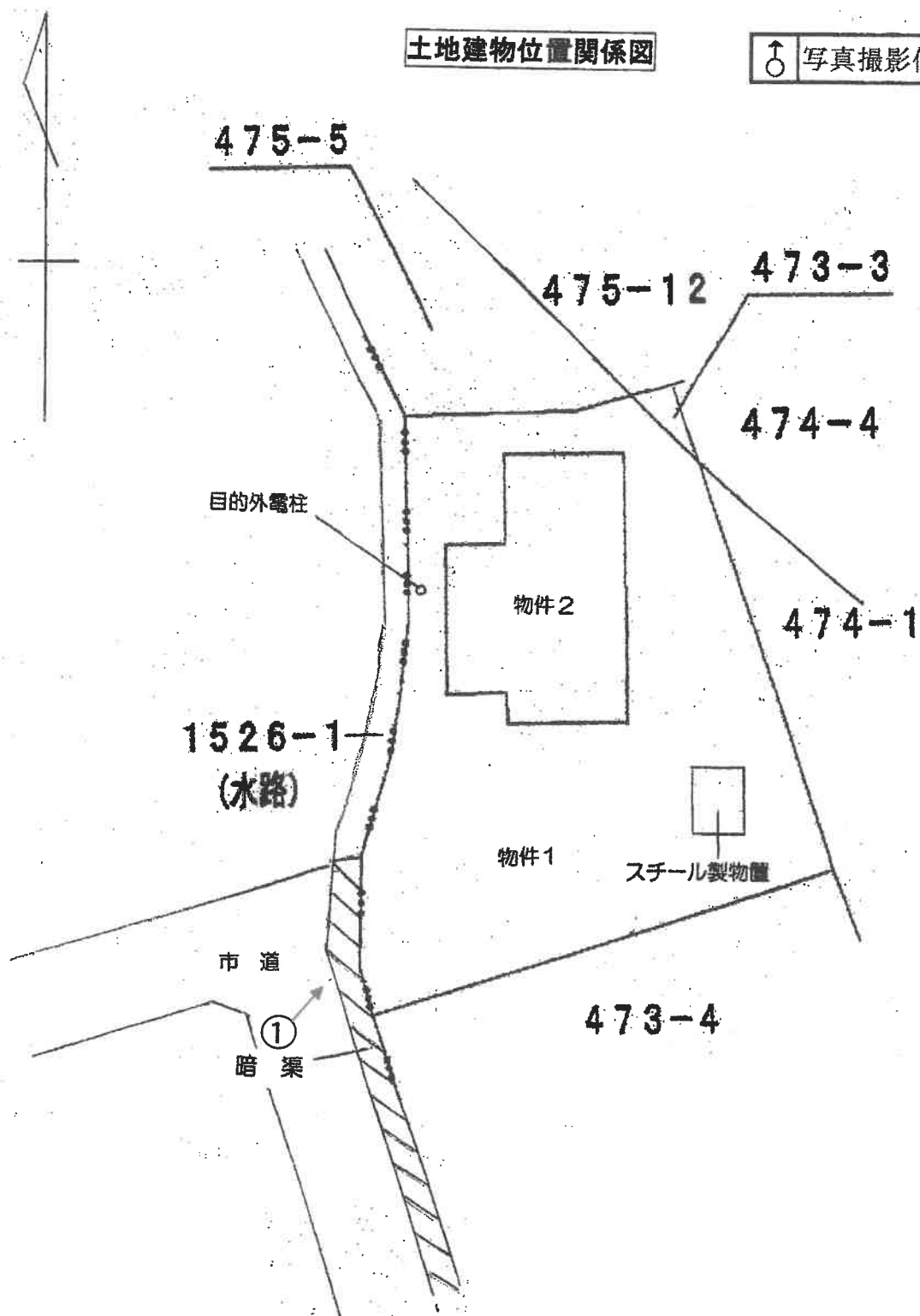
縮尺 1/250

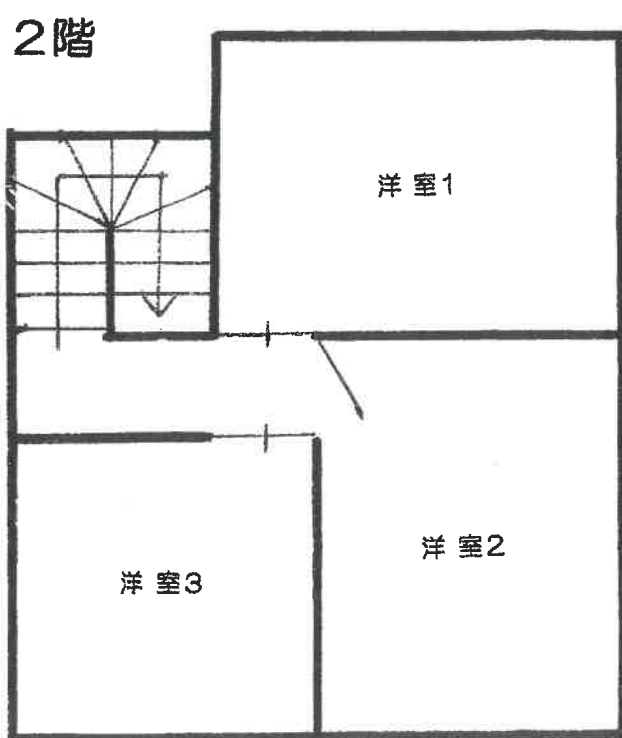
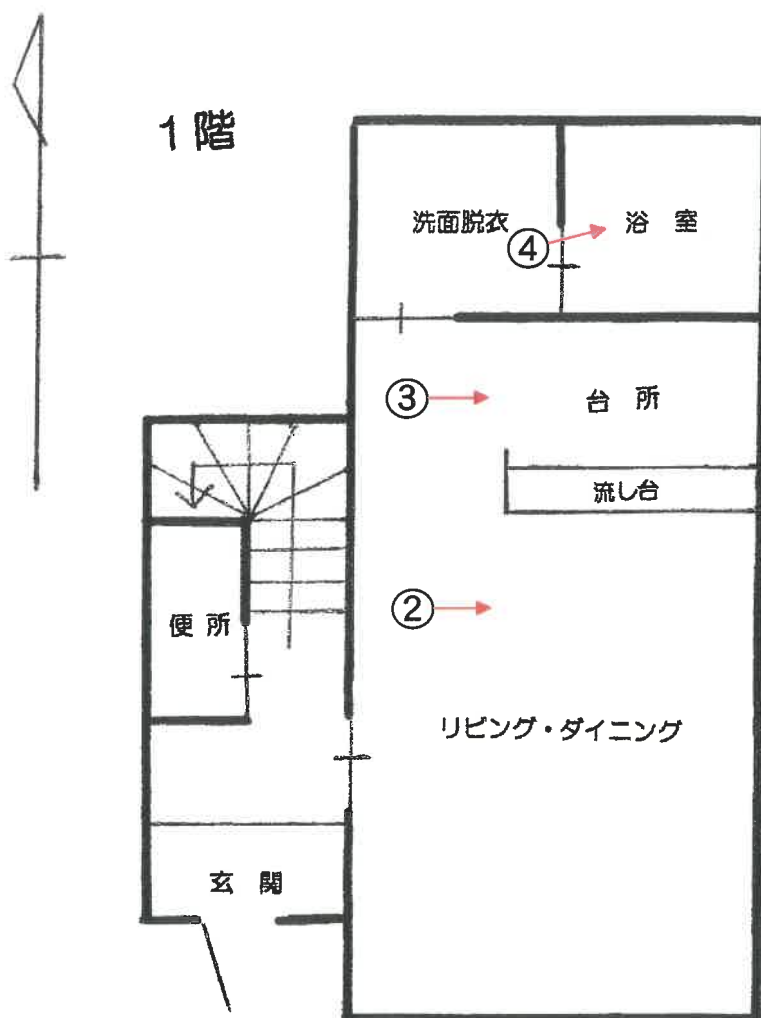
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向







No. 1

本件土地及び建物を撮影

スチール製物置 (動産)



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 109 号
令和 7 年 8 月 18 日 現地調査
令和 7 年 9 月 1 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 忠 人

第1 評価額

一括価格	
金 18,330,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7,440,000 円
物件2（建物）	金 10,890,000 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	大野城市中二丁目 473 番 1 宅地 184.26 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大野城市中二丁目473番地1 473 番 1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 38.09 m ² 2階 33.12 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、公図〈法第14条地図〉及び地積測量図をもとに現地踏査のうえ、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。 ・目的外電柱がある。		
2	・登記記載とほぼ同じ。 ・従物等としてスチール製物置がある。		
住 居 表 示		大野城市中二丁目11番45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)	西鉄天神大牟田線「桜並木」駅の北東方、約1.9km。 西鉄バス「中村」停留所の北東方、約100m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	一般住宅等が存し、街路系統がやや劣る既成住宅地域。 北東側で新道が整備中であり 今後の影響が注視される。
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 第二種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 50% 容 積 率 150% 防 火 規 制 無 そ の 他 第二種15m高度地区
画 地 条 件	地 積 184.26㎡ (登記地積) 形 状 やや不整形 (別添「公図写」参照。) 間口〈接道部〉 約4.5m 奥行〈南北長〉 約17.5m 接 道 関 係 中間画地 そ の 他 画地内にやや段差があり、十分な整地等もなされて いない状況にある。
接 面 道 路 の 状 況	ほぼ西側で幅員約3.5～4.8m〈道路範囲には水路の暗渠部分を含 み、物件1の前面は約4.8m〉舗装市道にほぼ等高に接面（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 : あり ガス配管 : なし 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、通常で費用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	・北東側約2～3m高い位置に新道が整備中であるが、高低差があ り、特に効用増とはならないと判断する。 ・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、埋蔵文化財の包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事 実は認められなかった。

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）：令和3年7月13日 新築 経過年数：約 5 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 20 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：サイディング ほか 天井：ビニールクロス ほか 床：フローリング ほか 内壁：ビニールクロス ほか 設備：電気設備、給排水設備 等
床面積（現況）	第3目的物件特記事項記載のとおり。
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
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・目視の範囲では特段の損傷等はなく、経年相応と見られる。 ・クローゼット等の収納が見られず、機能性等の点でやや劣る。 ・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。

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	108,000	0.89	184.26	1.00	17,710,000

【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：基準地「大野城（県）－6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 108,000\text{円/㎡} & \times & \frac{112}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 108,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：近時の状況等に留意した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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.02 & \times & 1.03 & \times & 1.07 & \times & 1.00 & = & 1.12 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{形状} & & \text{整地・画地内} & & \text{接道長} & & \text{個別格差} \\ & 0.96 & \times & \text{段差等} & \times & 0.98 & = & 0.89 \end{array}$$

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	209,000	71.21	0.57	8,480,000

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.63 \times 0.90 = 0.57$$

項 目	物件区分	物件2
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約5年
N : 経済的全耐用年数		約25年
q : 観察減価法による補正率		-10%

〈特記事項等考慮〉

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	17,710,000	0.40	法定地上権	7,080,000

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	17,710,000	－ 7,080,000		1.00	0.70	7,440,000
2	8,480,000	＋ 7,080,000	1.00	1.00	0.70	10,890,000
						18,330,000

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

地価調査価格：基準地「大野城〈県〉－6」
所 在：大野城市大池1丁目15番2
住 居 表 示：大池1-15-2
価 格：108,000 円/㎡ （対前年変動率 + 10.2% ）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：178 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接 面 街 路：西側幅員約4m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：西鉄天神大牟田線「春日原」駅の北東方、道路距離2km。
用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 150%）

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（縮小）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（縮小）	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	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参照）

以 上

