

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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 11 月 19 日から 令和 7 年 11 月 26 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 2 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 12 月 17 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 11 月 4 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）
3,4	21,020,000 16,816,000	一括	4,204,000	74,797	17,761
3	11,910,000				
4	9,110,000				
				</	



物 件 目 録

3 所 在 春日市紅葉ヶ丘西五丁目
地 番 65番
地 目 宅地
地 積 252.07平方メートル

4 所 在 春日市紅葉ヶ丘西五丁目65番地
家屋 番号 65番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 95.23平方メートル
2階 23.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約96.23平方メートル
2階 23.18平方メートル



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

占有者Bがリフォーム費用を支出した旨主張している。

《 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

3 所 在 春日市紅葉ヶ丘西五丁目

地 番 65番

地 目 宅地

地 積 252.07平方メートル

4 所 在 春日市紅葉ヶ丘西五丁目65番地

家屋 番号 65番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 95.23平方メートル
2階 23.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約96.23平方メートル
2階 23.18平方メートル

令和7年(ケ)第103号
令和7年7月8日受理
令和7年8月25日提出
その2(物件番号3, 4)

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 春日市紅葉ヶ丘西五丁目 |
| | 地 番 | 65番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.07平方メートル |
| 4 | 所 在 | 春日市紅葉ヶ丘西五丁目65番地 |
| | 家屋 番号 | 65番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.23平方メートル
2階 23.18平方メートル |

(土地・建物用)

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	
土地		物件3	
現況地目	■宅地（物件3） □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	■破産管財人A □その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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			
建物		物件4	
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：1階 約96.23㎡（約1㎡増築） 2階 23.18㎡		
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 上記の者が破産管財人の管理のもと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「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	■従物等として、カーポートが存在する		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■B ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ☐)の陳述／■提示文書(「建物賃貸借契約書」)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成21年7月1日	
最初の	契約日	平成21年7月1日	
契約等	期間	平成21年7月1日から ■平成22年6月30日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和7年7月1日から ■令和8年6月30日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		月 金40,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■破産管財人A	1 私は、破産管財人として物件3土地及び物件4建物を管理しています。また、賃借人Bの居住を認めています。
■B (占有者)	1 私は、物件4建物を賃借し、現在、私と私の父母の計3人で居住しています。その賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりです。 2 物件4建物は全体的にかなり古くなっていますが、特に大きな損傷等はありません。ただし、LDKの天井付近は大雨の時に雨水が染み込むことがあります。なお、本件建物は、私がリフォーム費用を負担する代わりに家賃を半額にしてもらっています。リフォーム費用は請求しません。 3 カーポートは所有者が設置していた物です。 4 物件3土地について、隣地との境界に争いはないと思います。

(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)

物件 3 土地は、公図のとおり、公道(1000番)に接道している。

2 (形状等)

物件 3 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。しかし、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するものの境界標等は確認できなかった。

3 (占有状況等)

物件 4 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 ないし 3 枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

物件 4 建物について、関係人の陳述のとおり全体的に経年に伴う老朽化が認められるものの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。ただし、LDKの天井に雨水によるシミが見受けられた。また、物件 3 土地について、全体的に擁壁が劣化しており、道路側の擁壁が西側隣地にはみ出している可能性がある。

(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 7 月 8 日 (火) 10:50 - 11:00	執行官室	建物図面請求
R 7 年 7 月 8 日 (火) 11:20 - 11:40	執行官室	占有状況等について破産管財人Aから電話聴取
R 7 年 7 月 11 日 (金) 10:00 - 10:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 7 月 11 日 (金) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 7 年 8 月 4 日 (月) 11:00 - 11:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影, B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 を立ち合わせ, 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



-50782.528 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出

A 紅葉ヶ丘西 6丁目
B 大字小倉
C 紅葉ヶ丘西 4丁目

請求部	所在	春日市紅葉ヶ丘西五丁目				地番	65番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)
令和7年7月11日
福岡法務局



地区外

地区外

地区外

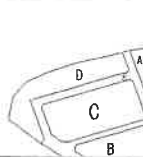
784.312

-50774.991 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出



- A 紅葉ヶ丘西4丁目
- B 紅葉ヶ丘西5丁目
- C 紅葉ヶ丘西5丁目
- D 紅葉ヶ丘西5丁目
- E 大字春日

請求部分	所在地	春日市紅葉ヶ丘西五丁目					地番	58番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和54年3月31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24日
福岡法務局筑紫支局

請求番号：3-1
(1/1)

8
(7枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和60年5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。
(福岡法務局建築支店管轄)
令和7年7月11日 福岡法務局

560.5.14

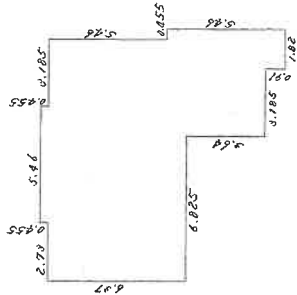
各階平面図

建物平面図

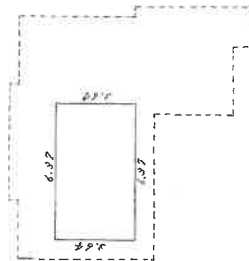
家屋番号 65

建物の所在 春日市紅葉ヶ丘西5丁目65番地

1 階平面図



2 階平面図



道路



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

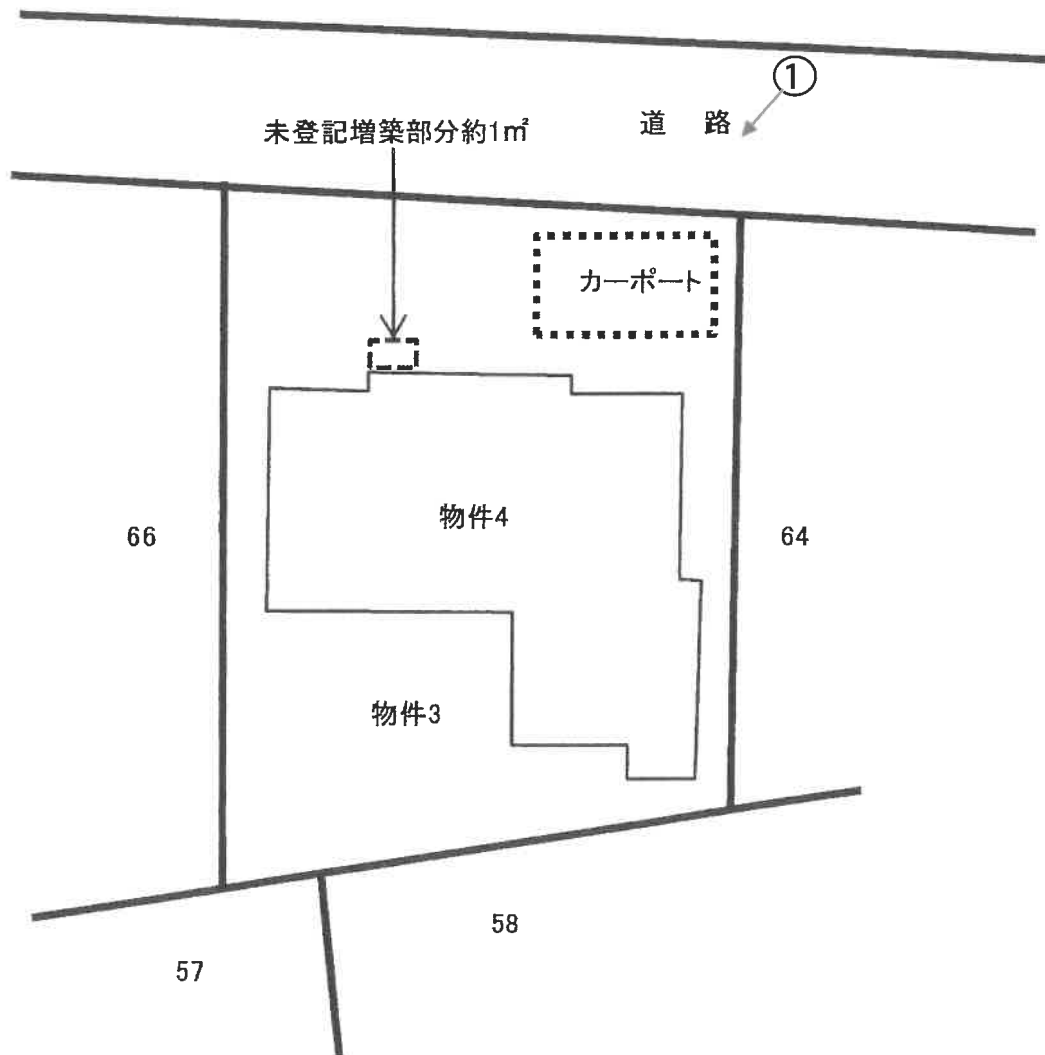
(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：6-2

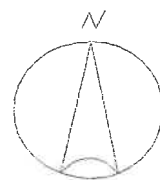
土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置方向



間取図



↑ 写真撮影位置方向





カーポート

No. 1

物件 3 土地及び物件 4 建物
を撮影



No. 2

物件 4 建物の室内を撮影



No. 3

物件 4 建物の室内を撮影

No. 4

物件4建物の室内を撮影



令和7年（ケ）第103号

その2（物件3・4）

令和7年8月4日現地調査

令和7年8月22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3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在 地 地 目 地 積	春日市紅葉ヶ丘西五丁目 65 番 宅地 252.07 m ²	特記事項のとおり
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	春日市紅葉ヶ丘西五丁目 65番地 65 番 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 95.23 m ² 2階 23.18 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
3	・ 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。		
4	・ 1階部分に未登記の増築がある。 登記面積 118.41m² + 増築概測面積 約1m² = 現況床面積 約119.41m² ・ 従物等としてカーポートがある。		
住 居 表 示		住居表示未実施	

第1 評価額

一括価格	
金 21,020,000 円	
内訳価格	
物件3（土地）	金 11,910,000 円
物件4（建物）	金 9,110,000 円

- ① 一括価格は、物件3～4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3内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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3)

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR鹿児島本線「春日」駅の南西方、約2.1km。 西鉄バス「一の谷二丁目」停留所の北東方、約160m。 (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、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ大型住宅団地である。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	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	地域指定なし
	その他の規制	紅葉ヶ丘西地区地区計画、第一種15m高度地区 居住誘導区域、都市機能誘導区域
画 地 条 件	地 積	252.07㎡ (登記地積)
	形 状	台形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約14m
	奥 行	約19m (最長)
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	画地内に約3mの高低差の段差がある。
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員 約 4.5 m の舗装 市道 と 等高～3m程度高位に接面。 (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 : 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	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は認められない。 ③紅葉ヶ丘西地区地区計画（低層住宅地区）の主な規制等は以下のとおりであるが、詳細については、買受希望者において春日市役所都市計画課に改めて確認する必要がある。 建築物の高さの最高限度：10m 建物の用途制限：建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物 （第二種低層住居専用地域に建築できる建築物）以外の建築物は建築してはならない。 ④目的土地の道路側の擁壁が西側隣地へはみ出していると思われる。また、当該擁壁は劣化しているため補修・補強・築造替え等の措置が必要となる可能性がある。
----------------	---

2. 建物の概況及び利用状況 (物件4)

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51年2月20日 新築 経 過 年 数：約 50 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：モルタル ほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく ほか 設 備：電気、ガス、給水設備 等 そ の 他：特になし
床面積(現況)	1階部分に未登記の増築があり、現況の床面積は、 「第3 目的物件」の特記事項に記載のとおりである。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：専用住宅 間 取 り：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	概ね普通 経年劣化が見られるほか、下記の軽微な損傷等がある。 ①LDKの天井に雨漏り跡が見られる。
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。 ②1階のトイレ付近に未登記増築約1㎡がある。 ③白蟻の状況は不明である。 ④賃借人によればリフォーム費用を負担する代りに家賃を半額にしてもらった。リフォーム費用は賃貸人に請求しないとのことである。

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3)

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
3	142,000	0.88	252.07	0.90	28,350,000

【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 「春日(県)-3」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$142,000\text{円/㎡} \times \frac{106}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{102} = 142,000\text{円/㎡}$$

◇ 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： 方位(南向き) 1.04

◇ 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

1.02 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.02

イ 個 別 格 差： 高低差 擁壁劣化 隣地
はみ出し 個別格差

0.95 × 0.95 × 0.98 = 0.88

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4)

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
4	155,000	約119.41	0.09	1,670,000

ウ 現価率：(査定)

物件4は、建築後約50年が経過し、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を勘案した観察減価法による補正（-10%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl}
 & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\
 \text{物件4：} & 0.10 & \times (1 - & 0.1) & = 0.09
 \end{array}$$

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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
3	28,350,000	0.40	法定地上権	11,340,000

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
3	28,350,000	－ 11,340,000		1.00	0.70	11,910,000
4	1,670,000	＋ 11,340,000	1.00	1.00	0.70	9,110,000
一 括 価 格 (合 計)						21,020,000

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

基準地標準価格：基準地「春日（県）-3」

所 在：春日市紅葉ヶ丘西6丁目105番

住 居 表 示：－

価 格：142,000 円/㎡（対前年変動率 5.2%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：221㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

接 面 街 路：南 側 幅員 約6.2m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：JR鹿児島本線「春日」駅の南西方、道路距離2.3km。

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、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 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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

