

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 4 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 12 月 23 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	18,830,000 15,064,000	一括	3,766,000	109,355	19,226
1	7,730,000				
2	11,100,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大野城市大城二丁目
 地 番 1280 番
 地 目 宅地
 地 積 180.86 平方メートル

- 2 所 在 大野城市大城二丁目1280番地
 家屋 番号 1280 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 49.68 平方メートル
 2階 40.16 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 49.68 平方メートル
 2階 約42.16 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

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 大野城市大城二丁目
 地 番 1280番
 地 目 宅地
 地 積 180.86平方メートル

- 2 所 在 大野城市大城二丁目1280番地
 家屋 番号 1280番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 49.68平方メートル
 2階 40.16平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 49.68平方メートル
 2階 約42.16平方メートル



令和7年(ケ)第99号
令和7年8月12日受理
令和7年9月29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 | 大野城市大城二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 8 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 0 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大野城市大城二丁目 1 2 8 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 0 . 1 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大野城市大城二丁目24番16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	☒ 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	☒ 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：1階 49.68㎡ 2階 約42.16㎡（約2㎡の未登記部分あり）		
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	☒ 破産管財人 ☐ 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		
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、太陽光発電システムが存在する。 ☒ 2階上部に畳6畳分のロフトが存在する。また、2階出窓に約2㎡の未登記部分が存在する。		
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
■破産管財人A	1 私は、破産管財人として本件土地及び建物を管理しています。 なお、本件建物は、現在は空き家の状態になっています。 2 太陽光パネルは、破産者(所有者)が設置したものです。 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(1524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。なお、本件土地の南東側は擁壁になっている(土地区画整理事業が行われた際に築造されたものと思われる)。

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、次のとおりの損傷等がある。

- (1) 2階北側バルコニーのドアガラスが割れておりガムテープで補修している。
- (2) 2階LDKの壁クロスに剥がれ、汚れ、落書きが見受けられる。
- (3) 階段横の壁に複数の釘穴が見受けられる。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 8 月 12 日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 8 月 19 日 (火) 10:30 - 11:00	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 8 月 19 日 (火) 11:40 - 12:00	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 19 日 (火) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 9 月 11 日 (木) 10:00 - 10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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。 解錠することができなかった。 ☒ 令和7年9月11日 目的物件は不在で施錠されていたので立会人Bを立ち会わせ, A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



-46805.574 (座標値種別：測量成果)

(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。



請 求 部 分	所 在 大野城市大城二丁目					地 番 1280番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅱ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成29年5月19日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成29年7月27日		補 事 記 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8月19日
福岡法務局

請求番号：17-1

(1/1)

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成29年9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。
(福岡法務局建築支局管轄)
令和7年8月19日 福岡法務局

各階平面図 建物図面

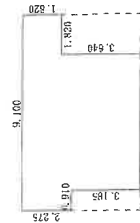
家屋番号	1280番
建物の所在	大野城市大城二丁目1280番地

1階

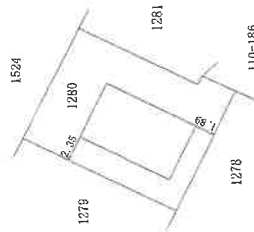


求積表	
9.100×5.460	$= 49.686000$
合計床面積	49.68 m ²

2階



求積表	
6.370×5.460	$= 34.780200$
0.910×2.275	$= 2.070250$
1.820×1.820	$= 3.312400$
合計床面積	40.162850 m ²



報告書No.1700099
(単位：m)

作成者

申請人

縮尺

縮尺 1/250

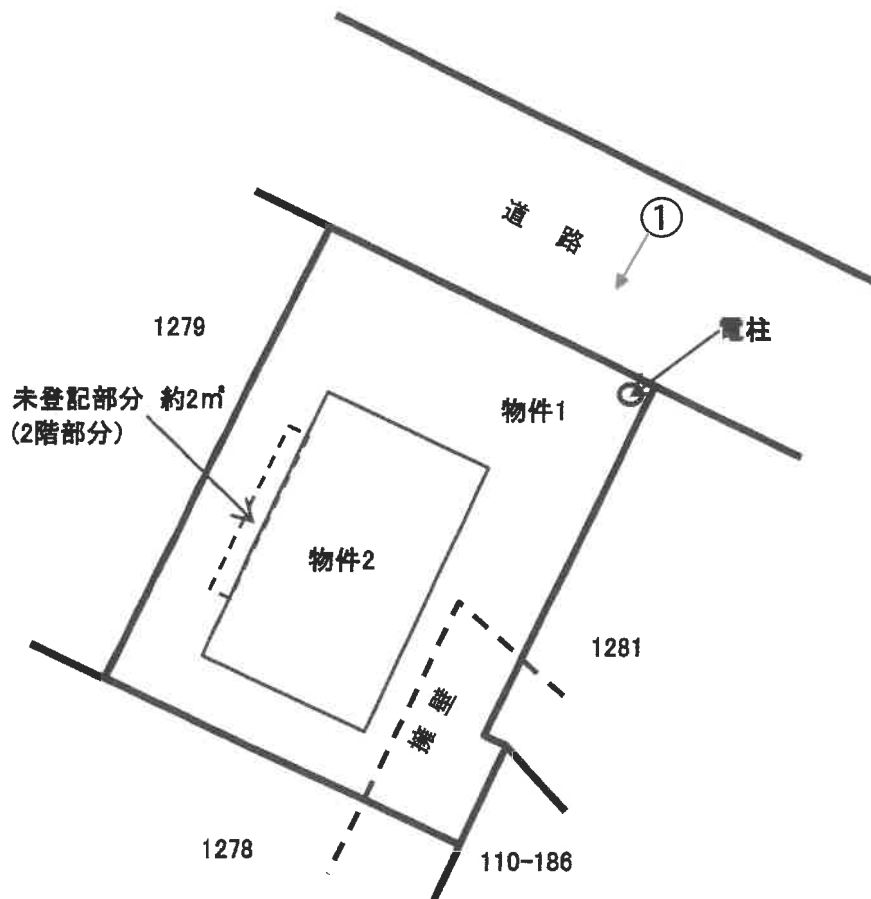
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

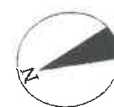
A4判に縮小

土地建物位置関係図

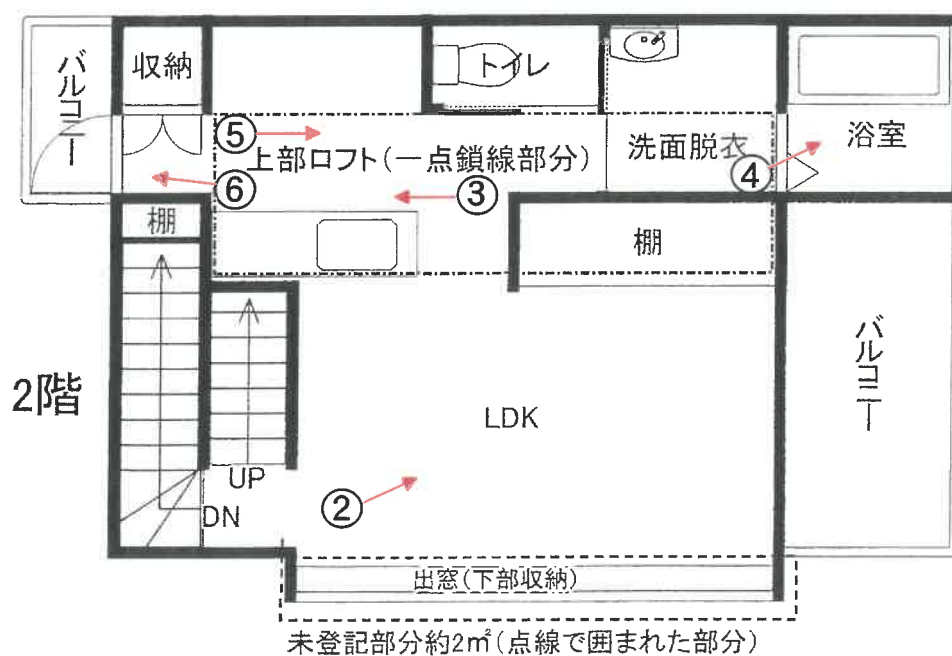
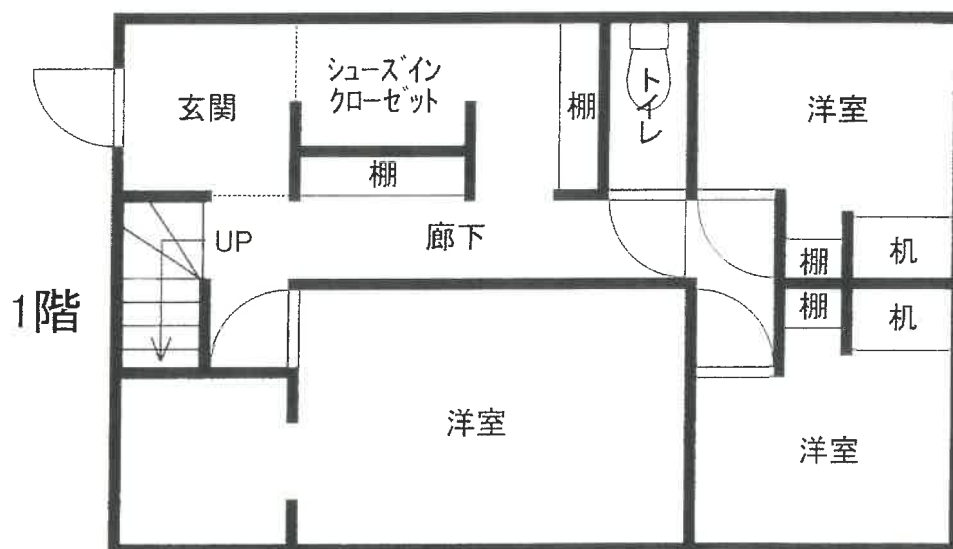
↑ 写真撮影位置方向



間取図



写真撮影位置方向





擁壁

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



No. 5

ロフトを撮影



No. 6

割れたドアガラスを撮影

令和 7 年（ケ）第 99 号
令和 7 年 9 月 11 日 現地調査
令和 7 年 9 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1 評価額

一括価格	
金 18,830,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7,730,000 円
物件2（建物）	金 11,100,000 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	大野城市大城二丁目 1280 番 宅地 180.86 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大野城市大城二丁目 1280番地 1280 番 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 49.68 m ² 2階 40.16 m ²	同上
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。 - 目的外物件として電柱1本が存する。		
2			
	2階に登記床面積に算入される出窓の未登記部分がある。 登記面積 89.84m² + 未登記概測面積 約2m² = 現況床面積 約91.84m² - 従物等として太陽光発電システムがある。		
住 居 表 示		大野城市大城二丁目24番16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「白木原」駅の北東方、1.9km。 大野城市コミュニティバス「井の口かえで公園入口」停留所の南東方、約100m。(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、土地区画整理事業が行われた住宅地域内に戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ地域である。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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 地域指定なし 建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.0m 最低敷地面積165㎡、乙金地区地区計画(E地区)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	180.86㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照) 約11m 約16m 一方路 南東側の一部が擁壁(法地)となっている。土地区画整理事業が行われた際に築造された擁壁だと思われる。
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員 約 6.0 m の舗装 市道 と概ね等高に接面。 (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 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乙金地区地区計画（E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大野城市役所都市計画課に改めて確認する必要がある。 用途制限：公衆浴場の建築は禁止 形態又は意匠の制限：工作物の高さの制限（7m未満） 広告物の設置・高さの制限（7m未満） 垣又は柵の構造の制限：地盤面から60cm超の垣又は柵は透視可能なフェンス等とする。 地盤面から1.5mを超えてはならない。
---------	---

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)： 平成28年9月27日 新築 経 過 年 数： 約 9 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 16 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：ビニールクロス貼 ほか 床 :フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：太陽光発電システム、2階上部にロフト
床面積(現況)	2階に出窓の未登記部分があり、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 大きな損傷等は見られないが、下記の軽微な損傷等がある。 ①階段横の壁に複数の釘穴が見られる。 ②2階LDKの壁クロスに剥がれ・汚れ・落書きが見られる。 ③2階北側バルコニー側のドアガラスが割れておりガムテープで補修している。
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。 ②2階の出窓部分(床面積約2㎡)は、高さが1.5m以上あり、かつ、その下部(収納)が床面と同一の高さにあるので登記床面積に算入されると思われる。

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	119,000	0.90	180.86	0.95	18,400,000

【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)-4」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

$$117,000\text{円/㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 119,000\text{円/㎡}$$

◇ 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： 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
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差： 一部擁壁 (法地) 個別格差
0.90 = 0.90

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。

なお、太陽光発電システムの価格は再調達原価で勘案した。

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	220,000	約91.84m	0.42	8,490,000

ウ 現価率：(定率法)

物件2の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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.44 \times 0.95 = 0.42$$

項 目	物件区分 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約9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	-5%

* 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
1	18,400,000	0.40	法定地上権	7,360,000

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	18,400,000	－ 7,360,000		1.00	0.70	7,730,000
2	8,490,000	＋ 7,360,000	1.00	1.00	0.70	11,100,000
一 括 価 格 (合 計)						18,830,000

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「大野城(県)-4」

所 在：大野城市大城2丁目1416番

住 居 表 示：大城2-32-6

価 格：117,000 円/㎡ (対前年変動率 8.3%)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：222㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の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、下水

位 置：西鉄天神大牟田線「白木原」駅の北東方、道路距離2.1km。

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 40%、容積率 60%)

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

