

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 3日

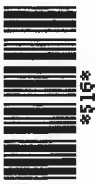
福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

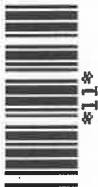
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月18日から 令和 8年 2月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 3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 3月18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 8年 2月 3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	15,690,000 12,552,000	一括	3,138,000	85,884	29,919
1	9,090,000				
2	6,600,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 福岡市中央区笹丘二丁目 | | |
| | 地 番 | 2 4 5 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 7 2 . 6 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 福岡市中央区笹丘二丁目 2 4 5 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 4 . 9 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 9 . 9 9 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年12月26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, 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 | 福岡市中央区笹丘二丁目 | |
| | 地 番 | 245番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 272.66平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 福岡市中央区笹丘二丁目245番地 | |
| | 家屋 番号 | 245番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 104.94平方メートル |
| | | 2階 | 39.99平方メートル |

令和7年（ケ）第158号
令和7年10月28日受理
令和7年12月22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 | 福岡市中央区笹丘二丁目 | |
| | 地 番 | 2 4 5 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 7 2. 6 6平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 福岡市中央区笹丘二丁目 2 4 5 番地 | |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 4. 9 4平方メートル |
| | | 2 階 | 3 9. 9 9平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	福岡市中央区笹丘二丁目15番13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				
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				
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A	1 本件建物には、私が、妻、娘夫婦とその子(孫) 3人の計7人で居住しています。 2 本件建物は、全体的に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、各室内は家財道具や衣類などの動産類が山積しています。 3 本件土地について、隣地との境界に争いはありません。ただし、本件土地の南側と北側は崖になっています。
■A代理人弁護士B	1 本件土地及び建物の占有状況等については、Aが述べたとおりですが、不動産の評価に当たってはいわゆる崖条例に留意いただきたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道)

本件土地は、公図のとおり、公道(344番等)に接道している。ただし、本件土地の北側には間知ブロック擁壁があり、約3.5メートルの高低差がある。また、本件土地の南側は駐車スペースを除き、接面道路より約2メートル低くなっており、階段を使用して出入りしている。

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、一部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)

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、関係人の陳述のほか、全体的に経年に伴う老朽化が認められ壁クロスなどの損傷等が見受けられた。

(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 10月28日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 10月30日 (木) 13:00 - 13:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 10月30日 (木) 14:00 - 14:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 11月7日 (金) 15:00 - 15:30	執行官室	占有状況等についてBから電話聴取
R 7 年 11月20日 (木) 14:00 - 14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, A, Bから口頭聴取

(特 記 事 項)

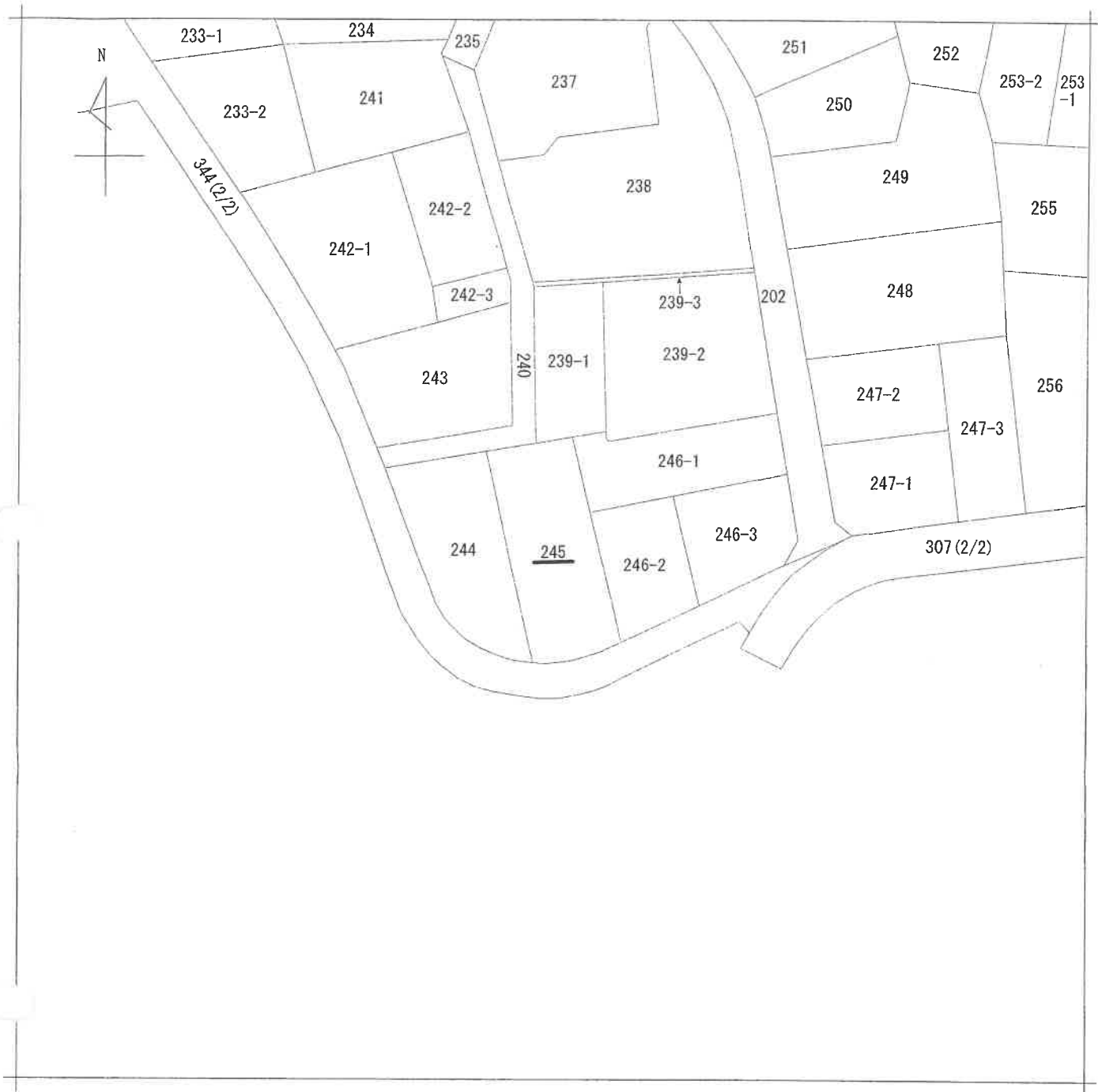
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。
解錠することができなかった。

☐ 令和 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。

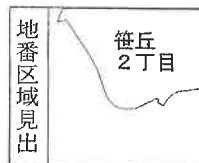
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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	福岡市中央区笹丘二丁目				地番	245番			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年11月1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10月30日
福岡法務局

請求番号：25-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小 公用

令和7年10月30日 福岡法務局

A 4 判に縮小

(7枚目)

圖面平階各

建各階平面圖

245

呼番聖家

福岡市中央区笹丘二丁目245番地

建物の所在

209.6.28

附

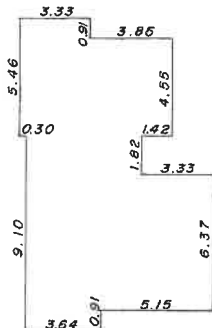
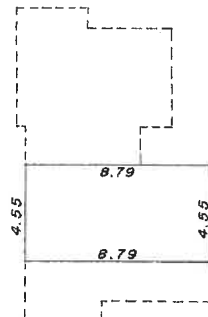


表
積
求

1.6380	=	0.30	X	5.46	=
44.1168	=	33.03	X	14.56	=
8.3265	=	0.61	X	13.65	=
23.1868	=	1.82	X	12.74	=
6.4610	=	1.42	X	4.55	=
21.2121	=	3.33	X	6.37	=

合床面積	計
104.94	12
104.94	m ²

11 階



*
*
表
積
求
*
*

8.79 X	4.55 =	39.9945
床面積		39.99 m ²

作製者

申請人

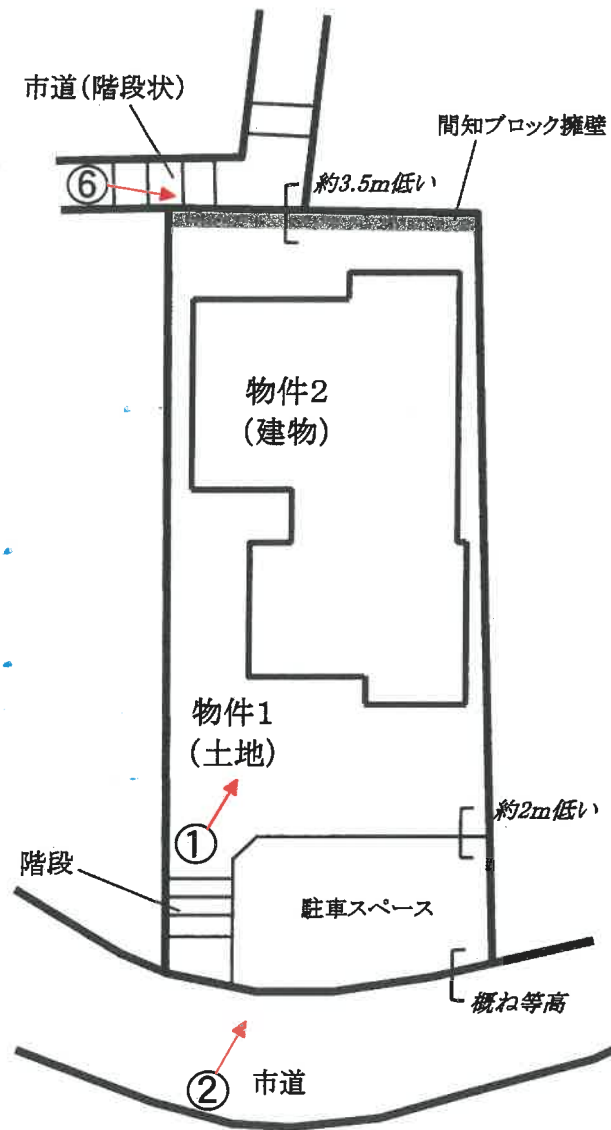
箱	1	250
---	---	-----

縮尺

尺

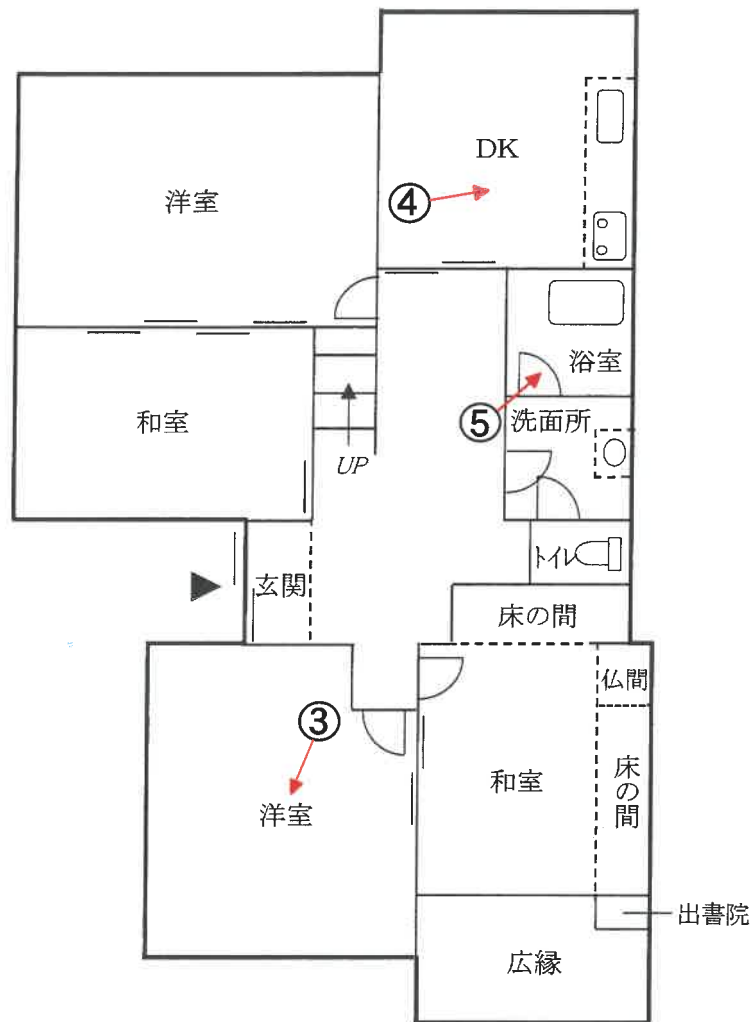
$$\frac{1}{500}$$

写真撮影位置方向

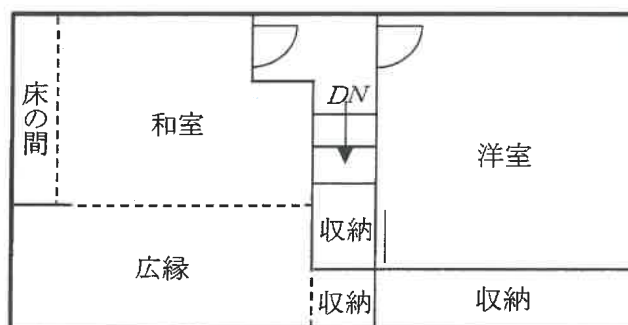


土地・建物位置関係図

1階



2階





No. 1

本件土地及び建物を撮影

本件建物



No. 2

本件土地を撮影

階段



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

本件建物の室内を撮影



本件土地

No. 6

本件土地北側の擁壁を撮影

令和 7 年（ケ）第 158 号
令和 7 年 11 月 20 日 現地調査
令和 7 年 12 月 2 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 15,690,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 9,090,000 円
物件2（建物）	金 6,600,000 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	福岡市中央区笹丘二丁目 245 番 宅地 272.66 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市中央区笹丘二丁目 245番地 245 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 104.94 m ² 2 階 39.99 m ²	同左
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、可能な範囲での概測および収集資料から、概ね登記数量程度と思われる。よって、評価にあたっては登記数量を採用した。		
住 居 表 示	福岡市中央区笹丘二丁目 1 5 番 1 3 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「桜坂」駅の南方、約1.3km。 西鉄バス「笹丘二丁目」停留所の南方、約160m。 (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3.2kmに位置する、戸建住宅を主体とする丘陵地の住宅地域である。 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種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	建築物高さの最高限度10m
画 地 条 件	地 積	272.66㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約11m
	奥 行	約26m
	接 道 関 係	二方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約4.0～4.2mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）とほぼ等高に、北側で幅員約1.3mの舗装市道（建築基準法上の道路ではない。同法第43条第2項第2号の許可が必要となる通路。階段状であり、車両の通行はできない）に約3.5m高く接面。	
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	・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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・目的土地は、北から南に向かって高い地勢となっており、南側接面市道と等高な部分は駐車スペースのみで、物件2建物が存する部分はそこから約2m低い。また、北側接面市道はそこからさらに約3.5m低い。 ・目的土地北側の自己所有の間知ブロック擁壁は、現地で概測したところ、傾斜度が30 度を超え、かつ高さが3mを超えると推定されることから、福岡市建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性がある。また、目的土地内の建物が存する部分と駐車スペースの間には、高さ約2mのコンクリートブロック擁壁も存する。いずれも外観からは老朽化が認められ、建て替え等に当たっては、詳細調査、補強、築造替え等の適切な処置が必要になる可能性があるため、具体的な措置の要否につき、買受希望者において改めて確認する必要がある。
---------	---

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）：不詳（昭和56年頃と推定） 経過年数：約 44 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：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、タタミ、カーペット 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：6DK （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	劣る （全体的に老朽化しており、内外装の汚れ、摩耗のほか、壁クロス等の損傷が観察される。）
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。 ・登記記録によると、昭和56年3月2日合棟、昭和60年6月27日増築の履歴がある。現存する部分の大部分は、昭和56年以降の建築と推定される。

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	168,000	0.75	272.66	0.90	30,920,000

【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「福岡中央-17」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 184,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 168,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.03 × 1.01 × 1.05 × 1.05 = 1.15

イ 個 別 格 差：高低差 個別格差
0.75 = 0.75

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	144.93	0.04	1,100,000
			合計	1,100,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後44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。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（保守管理の状態を考慮のうえ-30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & 0.05 & \times (1 - 0.3) & = & 0.04
 \end{array}$$

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	30,920,000	0.40	法定地上権	12,370,000
計				12,370,000

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	30,920,000	－ 12,370,000		0.70	0.70	9,090,000
2	1,100,000	＋ 12,370,000	1.00	0.70	0.70	6,600,000
一 括 価 格 (合 計)						15,690,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 「がけ条例」の適用を受ける可能性があることを考慮した。

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「福岡中央－17」
所 在 : 福岡市中央区小笹3丁目15区152番
住 居 表 示 : 小笹3－15－4
価 格 : 184,000 円/㎡ (対前年変動率 6.4%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 264 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域
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 : 西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅の南西方、道路距離2.2km。
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 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	1 葉

(BIT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



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

