

期間入札の公告

令和 8年 5月19日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 原 田 恵

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 7月 1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 5月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大野城市東大利二丁目416番地

建物の名称 セントポリア下大利

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大利二丁目416番605

建物の名称 605

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 68.48平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大野城市東大利二丁目416番

地 目 宅地

地 積 1198.49平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 206500分の7200



物 件 明 細 書

令和 8年 3月27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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 大野城市東大利二丁目416番地

建物の名称 セントポリア下大利

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大利二丁目416番605

建物の名称 605

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 68.48平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大野城市東大利二丁目416番

地 目 宅地

地 積 1198.49平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 206500分の7200

令和8年(ケ)第7号
令和8年2月3日受理
令和8年3月26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 (一棟の建物の表示)

所 在 大野城市東大利二丁目416番地

建物の名称 セントポリア下大利

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大利二丁目416番605

建物の名称 605

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 68.48平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大野城市東大利二丁目416番

地 目 宅地

地 積 1198.49平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 206500分の7200

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大野城市東大和二丁目5番1-605号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 7,780円 修繕積立金 13,320円	令和8年3月17日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない。 <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分まで 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	東福互光(株)	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
■管理会社社員	1 本件建物について、管理費等の額は2枚目記載のとおりです。
■マンション管理人	1 本件建物には、所有者が子供と2人で居住されていると思います。

(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)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(1606番)に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況等は、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。

3 (損傷等)

本件建物については、全体的に経年に伴う老朽化のほかには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。

4 (照会結果)

本件建物の占有状況等について、所有者に照会したが回答を得られなかった。

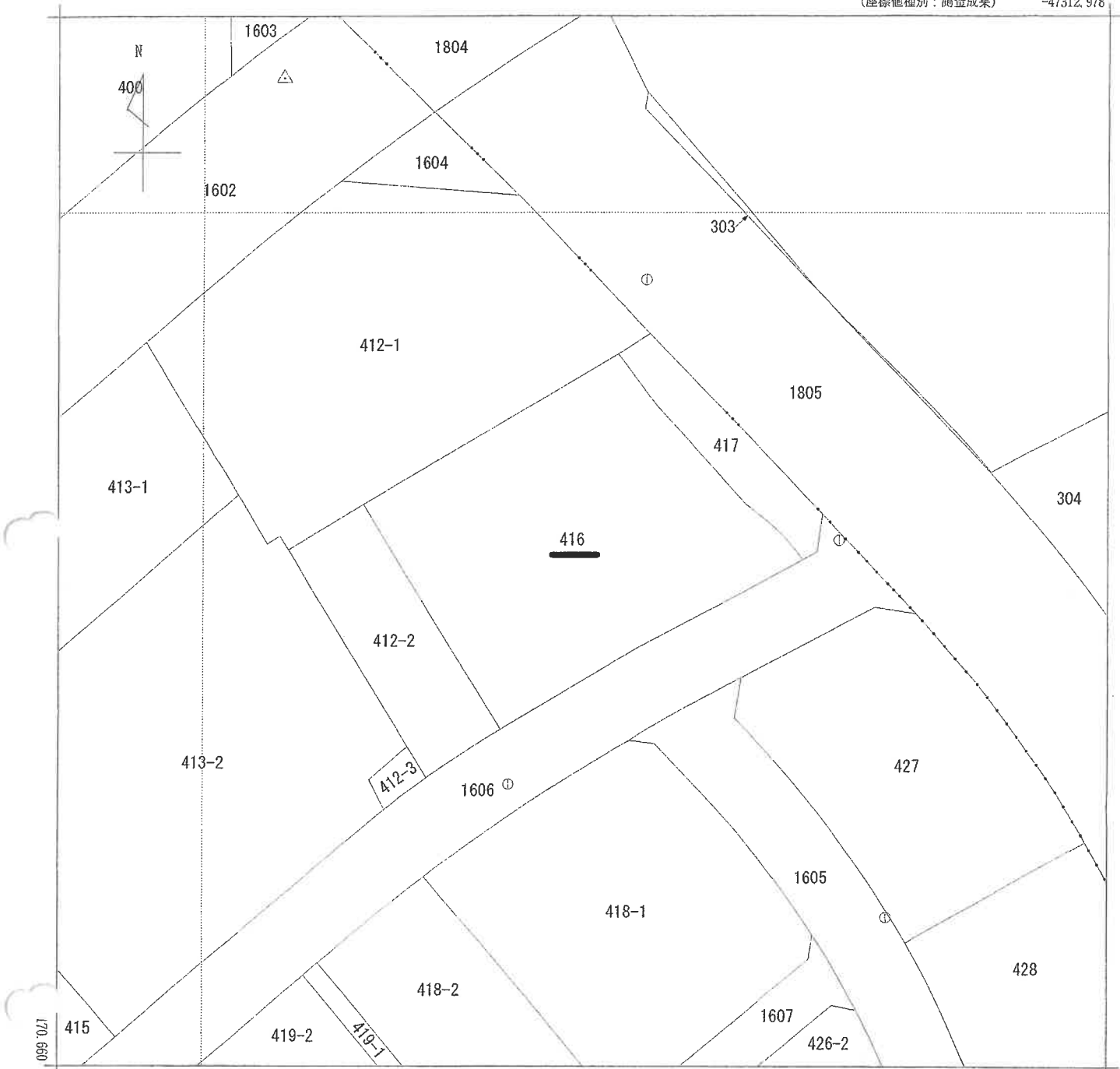
5 (その他)

法務局備付けの建物図面の地番は、土地区画整理事業による換地処分が行われたため現在の地番と異なっている。

(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 8 年 2 月 3 日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 8 年 2 月 6 日 (金) 9:00 - 9:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 2 月 9 日 (月) 11:40 - 12:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8 年 2 月 27 日 (金) 12:00 - 12:30	物件所在地	全戸不在, 外形的状況調査, 写真撮影
R 8 年 3 月 9 日 (月) 15:00 - 15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8 年 3 月 16 日 (月) 16:00 - 16:10	執行官室	管理費等の照会
R 8 年 3 月 16 日 (月) 16:20 - 16:30	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月9日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人A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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「」の箇所の記載のとおり



-47437.978

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	大野城市東大目二丁目				地番	416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14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成25年2月28日			備付年月日(原図)	平成25年3月29日			補記事項	

これは地図に記載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8年2月6日
福岡法務局

請求番号：3-1
(1/1)

(6枚目)

A4判に縮小

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8年2月6日 福岡法務局

H7.6.28 各階平面図 517649

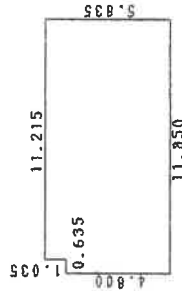
建物各階平面図

家屋番号 東大井字子母 218番4の605

建物の所在 大野城市東大井2丁目218番地4

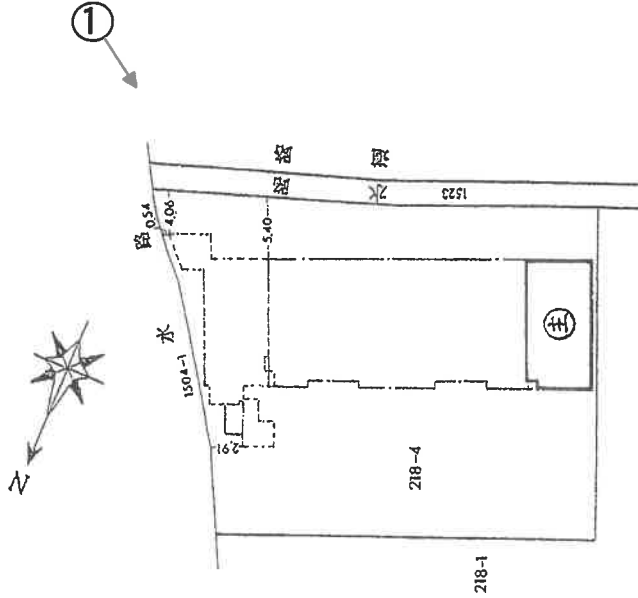
専有部分の建物の表示

6階部分 建物番号605



求積表

4.800 X 0.635	=	3.048000
5.835 X 11.215	=	65.439525
合計		68.487525
床面積		68.48 m ²



建物の存する部分 6階

写真撮影位置方向

作製者

縮尺

1/250

申請人

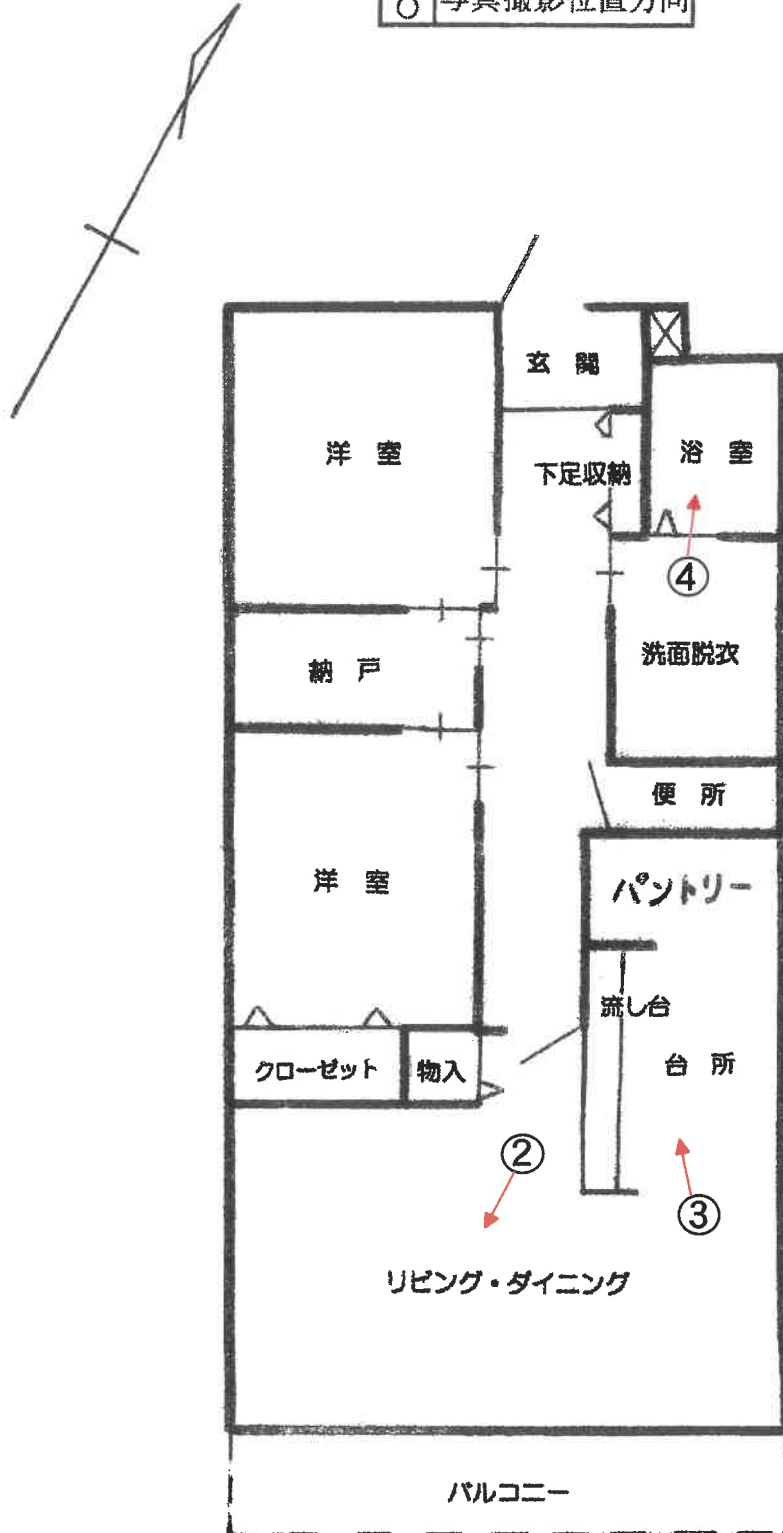
縮尺

1/500

(1) 平成25年3月29日
平成25年3月4日土地区画整理法による換地処
分により変更
「所在 大野城市東大利2丁目416番地
家屋番号 東大利2丁目416番605」

間取図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件建物(1棟)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

令和8年(ケ)第7号
令和8年3月9日現地調査
令和8年3月24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

番号	評価額
1	金 17,880,000 円

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	登記上	現況
1	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照
	所在	大野城市東大利二丁目416番地	
	建物の名称	セントポリア下大利	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	東大利二丁目416番605	
	建物の名称	605	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	6階部分 68.48 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号	1	
	所在及び地番 地目 地積	大野城市東大利二丁目416番 宅地 1,198.49 m ²	
	(敷地権の表示)		
土地の符号	1		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	7,200 / 206,500		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積 (76.88m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的である土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、公図（法14条地図）及び建物図面を参考に現地踏査のうえ、その状況がほぼ符合し、土地区画整理事業の換地処分も完了しているので、登記記載の地積に基づき評価した。 なお、建物図面は土地区画整理事業における換地処分より前に作成されたもので、地番等が現登記及び公図と異なる。 			
住居表示	大野城市東大利二丁目5番1-605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

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「下大利」駅の北方、約200m。 西鉄バス「東大利」停留所の南東方、約330m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、アパートを中心に店舗や駐車場等も見られる地域。 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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他	地区計画「下大利駅東地区」
画地条件	規模	1,198.49㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ整形 (公図のとおり。)
	間口・奥行	間口41m・奥行約31m
	接道関係	中間画地
接面道路の状況	南東側で幅員約9m片側歩道付舗装市道にほぼ等高に接面(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	土地利用の状況は「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、「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、通常のコスト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	・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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セントポリア下大利	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 29戸)	
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7年6月16日 新築
	経過年数	約 31 年
	経済的全耐用年数	約 40 年
	経済的残存耐用年数	約 9 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建	
	合計床面積	2,192.30 m ² (登記上)
仕様	外壁	吹付タイル、小口タイル ほか
	床	タイル貼 クッションシートほか
設備等	エレベータ	1基
	駐車場	29台分(賃貸)
	集会所	なし
	管理人室	あり
	その他	オートロック 駐輪場
建物の品等	使用資材	普通
	施工状態	普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通。	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階部分のほぼ西端区画（南東面・北西の一部面採光）
床 面 積	登記記載 68.48㎡ 固定資産税評価証明書上 76.88㎡
間 取 り	2LDK+納戸+パントリー、バルコニー（約9㎡） （別添「間取図」参照。）
仕 様	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 電気設備、給排水設備、ガス 等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・目視の範囲では特段の損傷等は見当たらず、概ね経年相応と認める。 ・調査時、室内には衣類や物等が散乱し、詳細な観察は難しかった。 ・建物に付属する各種設備については、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
310,000	76.88	0.27	6,430,000

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用(マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。)等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率(定額法)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.30 \times 0.90 = 0.27$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 31 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 -10% (観察リスクを考慮)

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
337,000	1.00	1,198.49	0.95	7,200 / 206,500	13,380,000

ア 標準画地価格・・・ 公示地「大野城5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 428,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{131} & = & 337,000\text{円/㎡} \end{array}$$

* 時点修正 : 近時の状況等に留意して公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を査定した。

* 標準化補正 : 補正要因なし 1.00

* 地域格差 : 街路条件 0.99 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.20 × 行政的条件 1.10 = 1.31

イ 個別格差・・・・・・ 補正要因なし 1.00

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等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・・・・ 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
6,430,000	13,380,000	1,05	20,800,000

個別格差・・・・・・ 一棟のマンション内における階層・位置等による効用格差を考量して査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
320,000	1,05	68.48	23,010,000

- ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。
- イ 個別格差： 積算価格の個別格差と同じ。
- ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおり
のウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	20,800,000	1.00	20,800,000	30%
② 比準価格	23,010,000	1.00	23,010,000	70%
調整後の価格	22,350,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並び
にその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	22,350,000円	1.00	0.80	1.00	0	17,880,000円

イ 市場性修正 : 補正の必要なし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等) : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

地価公示価格：公示地「大野城5-1」
所在：大野城市下大利1丁目331番16外
住居表示：下大利1-9-31
価格：428,000 円/㎡（対前年変動率 + 10.3%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：223 ㎡
地域の概要：中高層の店舗兼共同住宅が多い駅に近い商業地域
接面街路：南東側幅員約8市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「下大利」駅の南西方、道路距離200m。
用途指定等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）
準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 間取図	1 葉
3 現況写真	2 葉

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照）

以上



