

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月10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 8月 26日から 令和 8年 9月 2日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月 8日 午前 9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 9月 29日 午前 9時50分 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 8月10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）
1～3	43,720,000 34,976,000	一括	8,744,000	260,547	57,994
1	23,880,000				
2	11,060,000				
3	8,780,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 春日市紅葉ヶ丘東十丁目
 地 番 153番2
 地 目 宅地
 地 積 884.75平方メートル

- 2 所 在 春日市紅葉ヶ丘東十丁目153番地2
 家屋 番号 153番2の1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 119.12平方メートル
 2階 119.12平方メートル

- 3 所 在 春日市紅葉ヶ丘東十丁目153番地2
 家屋 番号 153番2の2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 110.78平方メートル
 2階 110.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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2、3】

別紙賃借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

205号室は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 春日市紅葉ヶ丘東十丁目
 地 番 153番2
 地 目 宅地
 地 積 884.75平方メートル

- 2 所 在 春日市紅葉ヶ丘東十丁目153番地2
 家屋 番号 153番2の1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 119.12平方メートル
 2階 119.12平方メートル

- 3 所 在 春日市紅葉ヶ丘東十丁目153番地2
 家屋 番号 153番2の2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 110.78平方メートル
 2階 110.78平方メートル



(別紙)

賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料(月額)	賃料 前払	敷金等	備 考
103号室	A	令和9年5月7日	52,000 円	なし	なし	【物件2】 左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
105号室	B	令和9年5月7日	60,000 円	なし	なし	【物件2】 左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
203号室	C	令和9年2月28日	69,000 円	なし	207,000円(敷金) 138,000円(保証金)	【物件2】 左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
101号室	D	令和8年4月30日	50,000 円	なし	なし	【物件3】 左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
102号室	E	令和8年12月25日	60,000 円	なし	なし	【物件3】 左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
201号室	F	令和8年7月30日	50,000 円	なし	なし	【物件3】 左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
202号室	G	令和8年11月30日	59,000 円	なし	165,000円(敷金)	【物件3】 左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

令和7年(ケ)第188号
令和8年1月13日受理
令和8年5月8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 春日市紅葉ヶ丘東十丁目
 地 番 153番2
 地 目 宅地
 地 積 884.75平方メートル

- 2 所 在 春日市紅葉ヶ丘東十丁目153番地2
 家屋 番号 153番2の1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 119.12平方メートル
 2階 119.12平方メートル

- 3 所 在 春日市紅葉ヶ丘東十丁目153番地2
 家屋 番号 153番2の2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 110.78平方メートル
 2階 110.78平方メートル

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、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 上記の者らが本件建物（物件2）を共同住宅（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
(2枚目)

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 1			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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、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 3			
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 上記の者らが本件建物（物件 3）を共同住宅（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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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
(3枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 1階103号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元. 5. 8 ----- R7. 5. 8 ~R9. 5. 7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	最初の契約 R元. 5. 8 ~ R3. 5. 7 2年間 家賃のほか駐車場使用料 5,000円, 町費800円を支 払っている 前所有者の契約を承継
2	☐ 全部 ☒ 1階105号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元. 5. 8 ----- R7. 5. 8 ~R9. 5. 7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	最初の契約 R元. 5. 8 ~ R3. 5. 7 2年間 家賃のほか町費600円を 支払っている 前所有者の契約を承継
2	☐ 全部 ☒ 2階203号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H5. 3. 1 ----- R8. 3. 1 ~R9. 2. 28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 69,000円 ----- ☒ 敷 207,000円 ☒ 保 138,000円	最初の契約 H5. 3. 1 ~H6. 2. 28 1年間 前所有者の契約を承継
2	☐ 全部 ☒ 2階205号室 ----- 空 室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 1階101号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23. 5. 1 ----- R7. 5. 1 ~R8. 4. 30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	最初の契約 H23. 5. 1 ~H24. 4. 30 1年間 家賃のほか駐車場使用料 5,000円, 町費800円を支 払っている 前所有者の契約を承継
3	☐ 全部 ☒ 1階102号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 12. 26 ----- R6. 12. 26 ~R8. 12. 25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	最初の契約 R4. 12. 26 ~R6. 12. 25 2年間 前所有者の契約を承継
3	☐ 全部 ☒ 2階201号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23. 7. 31 ----- R7. 7. 31 ~R8. 7. 30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保	最初の契約 H23. 7. 31 ~H24. 7. 30 1年間 家賃のほか駐車場使用料 5,000円, 町費800円を支 払っている 前所有者の契約を承継
3	☐ 全部 ☒ 2階202号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H14. 12. 1 ----- R7. 12. 1 ~R8. 11. 30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 165,000円	最初の契約 H14. 12. 1 ~H15. 11. 30 1年間 家賃のほか町費800円を支 払っている 前所有者の契約を承継
	-----		-----				-----	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

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 (抱夢管理株)	1 本件建物(1棟)については、当社が所有者から委託を受けて賃貸住宅管理業務として本件各建物を各賃借人に賃貸しています。なお、物件2建物2階205号は、現在は空室になっています。 それらの賃貸借契約の内容は4ないし5枚目記載のとおりです。
■ A (物件2建物1階103号室賃借人)	1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。 その契約内容は4枚目記載のとおりです。
■ B (物件2建物1階105号室賃借人)	1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。 その契約内容は4枚目記載のとおりです。
■ C (物件2建物2階203号室賃借人)	1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。 その契約内容は4枚目記載のとおりです。
■ D (物件3建物1階101号室賃借人)	1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。 その契約内容は5枚目記載のとおりです。
■ E (物件3建物1階102号室賃借人)	1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。 その契約内容は5枚目記載のとおりです。
■ F (物件3建物2階201号室賃借人)	1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。 その契約内容は5枚目記載のとおりです。
■ G (物件3建物2階202号室賃借人)	1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。 その契約内容は5枚目記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

執行官の意見

■ 1 (接道)

本件土地は、公図のとおり、公道(1012番, 1013番)に接道している。

2 (形状等)

本件土地と隣地との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する。なお、本件土地は物件2建物(1棟)の敷地と物件3建物(1棟)の敷地の間に段差が存在する。

3 (占有状況等)

物件2建物(1棟)及び物件3建物(1棟)の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から2ないし5枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

物件2建物(1棟)及び物件3建物(1棟)については、全体的に経年よと思われる内外壁等の汚損等が見受けられた。また、各居宅の室内には、壁クロスの汚損等が複数箇所に見受けられた。

5 (目的外物件)

目的外物件として、支柱が存在する。

6 (照会結果)

物件2建物(1棟)及び物件3建物(1棟)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。

■

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 1 月 13 日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 8 年 1 月 19 日 (月) 10:30 - 10:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8 年 1 月 21 日 (水) 14:00 - 14:20	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 1 月 30 日 (金) 12:20 - 12:40	物件所在地	現地確認, 在宅依頼
R 8 年 1 月 30 日 (金) 13:00 - 13:30	執行官室	占有状況等について管理会社社員から電話聴取
R 8 年 2 月 9 日 (月) 10:30 - 12:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人らから口頭聴取
R 8 年 3 月 9 日 (月) 11:30 - 12:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8 年 4 月 27 日 (月) 9:00 - 9:10	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会

(特 記 事 項)

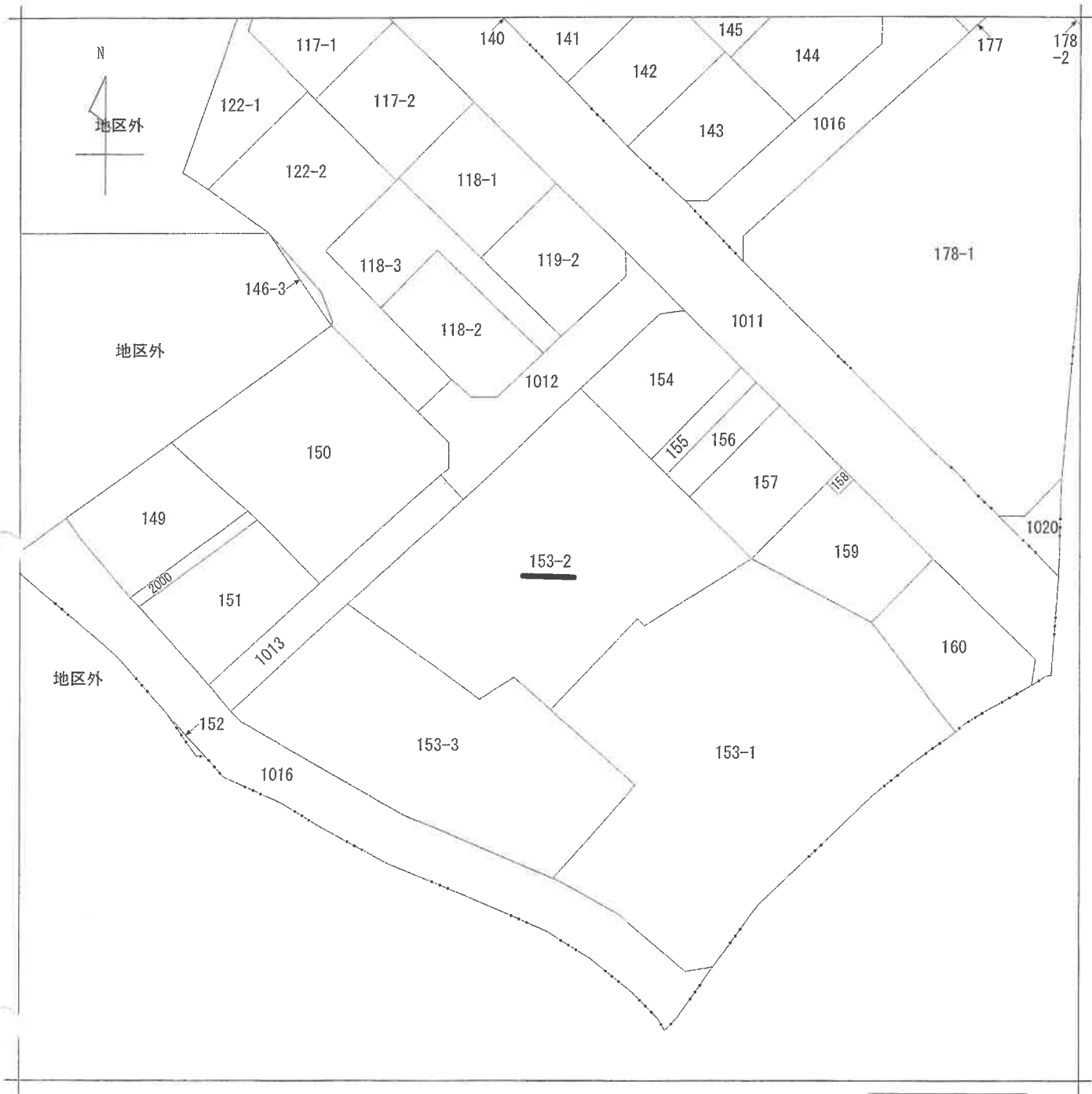
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☒ 令和8年3月9日
目的物件(物件2の205号室)は不在で施錠されていたので, 立会人H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



請求部	所在	春日市紅葉ヶ丘東十丁目				地番	153番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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8年1月21日
福岡法務局飯塚支局

請求番号: 10-1
(1/1)

登記年月日：平成4年11月2日

令和8年1月21日

福岡法務局筑紫支局

(福岡法務局筑紫支局管轄)
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。

4.11.2

311186

前 153 後・新

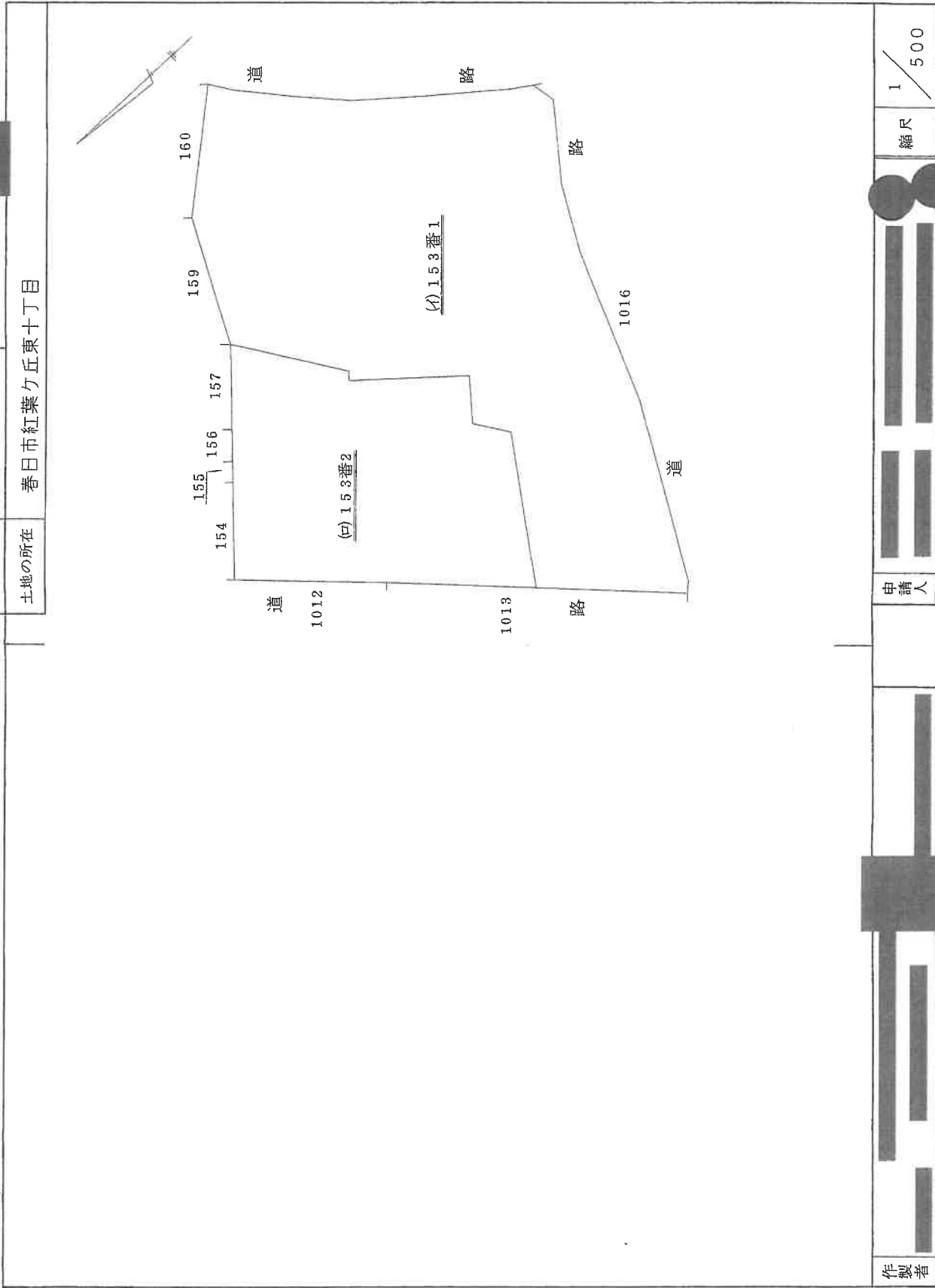
地 番

153番2

土地

地積

土地の所在 春日市紅葉ヶ丘東十丁目



製作者

申請人

縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成4年11月2日

令和8年1月21日

福岡法務局飯塚支局

(福岡法務局筑紫支局管轄)
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。

311167

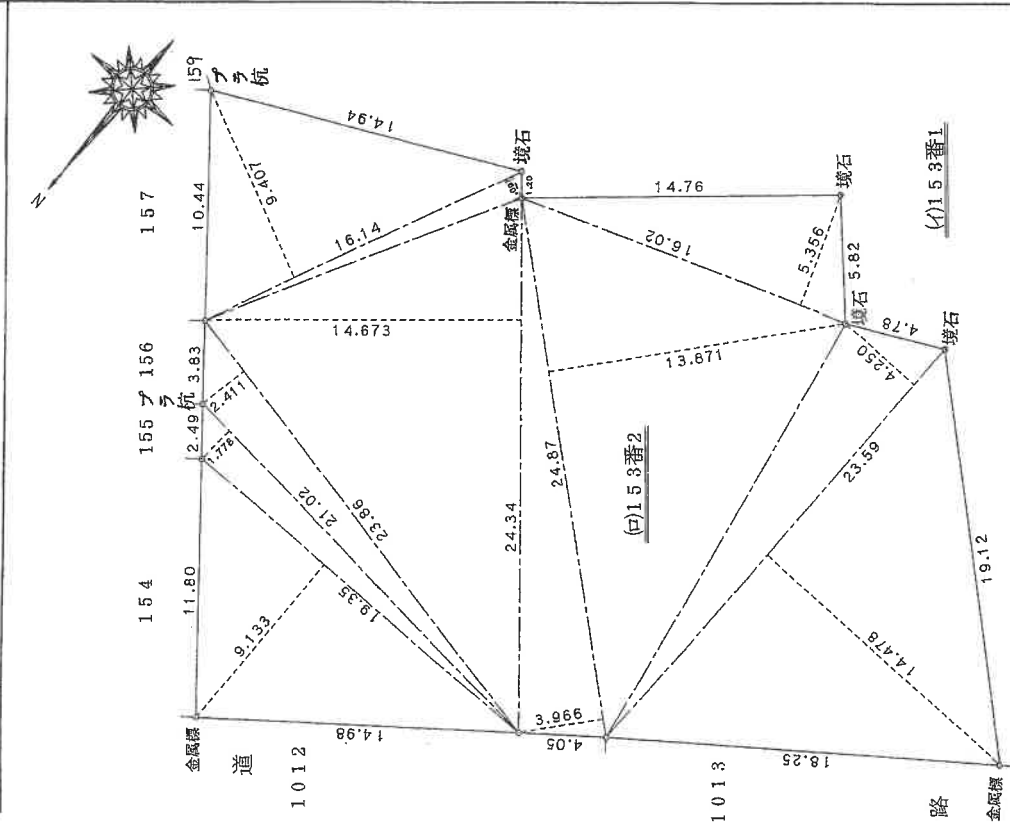
前 153 後・新

地 番 153番2

地積測量図

土地の所在 春日市紅葉ヶ丘東十丁目

154.11.2



地番	153-2	高さ	倍面積
底辺	14.478	341.53602	
23.59	4.250	100.25750	
24.87	3.966	98.63442	
24.87	13.871	344.97177	
16.02	5.356	85.80312	
19.35	9.133	176.72355	
24.34	14.673	357.14082	
21.02	1.778	37.37356	
23.86	2.411	57.52646	
16.14	1.097	17.70558	
16.14	9.407	151.82898	
倍面積		1769.50178	
面積		884.750890	
地積		884.75 m²	

地番	153-1	面積
公積		2912.197675
合計面積		884.750890
残地		2027.446785
地積		2027.44 m²

作製者

申請人

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

(2/2)

請求番号：10-2

登記年月日：平成5年2月9日

公用

令和8年1月21日

(福岡法務局筑紫支庁管轄)

福岡法務局筑紫支局

115.2.9

各階平面図

725439棟

家屋番号

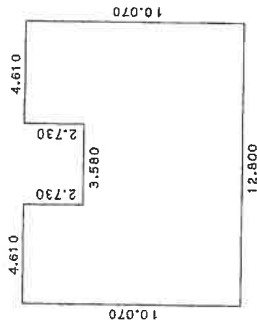
153番2の1

建物
(各階)

面図

建物の所在 春日市紅葉ヶ丘東10丁目153番地2

1 階

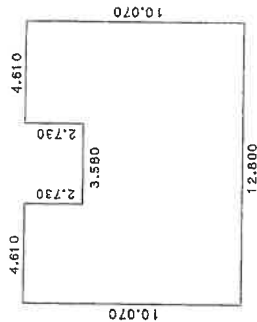


求積表

$4.610 \times 10.070 = 46.422700$
 $3.580 \times 7.340 = 26.277200$
 $4.610 \times 10.070 = 46.422700$

合計 119.122600
床面積 119.12 m²

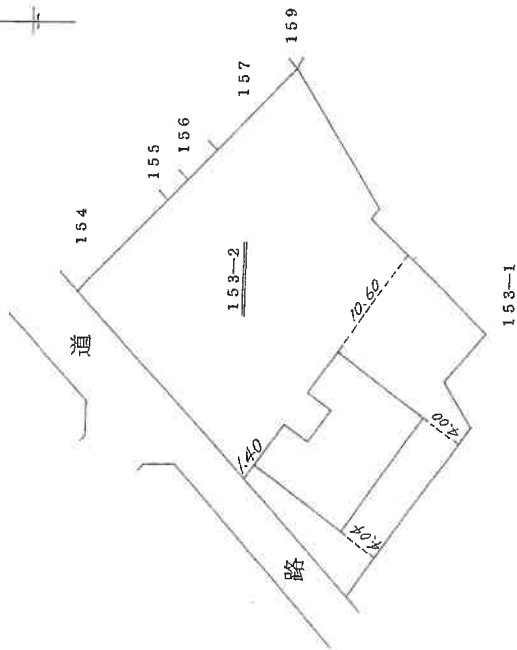
2 階



求積表

$4.610 \times 10.070 = 46.422700$
 $3.580 \times 7.340 = 26.277200$
 $4.610 \times 10.070 = 46.422700$

合計 119.122600
床面積 119.12 m²



製作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成5年2月9日

令和8年1月21日
福岡法務局筑紫支局管轄
福岡法務局飯塚支局

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。

45.2.9

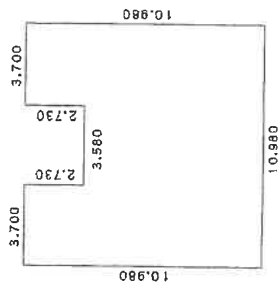
各階平面図 72550a棟

建物
(各階平面図)

家屋番号 153番2の2

建物の所在 春日市紅葉ヶ丘東10丁目153番地2

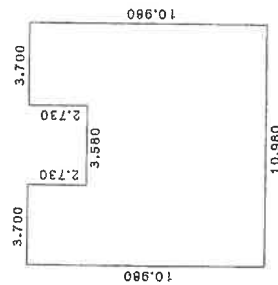
1 階



求積表

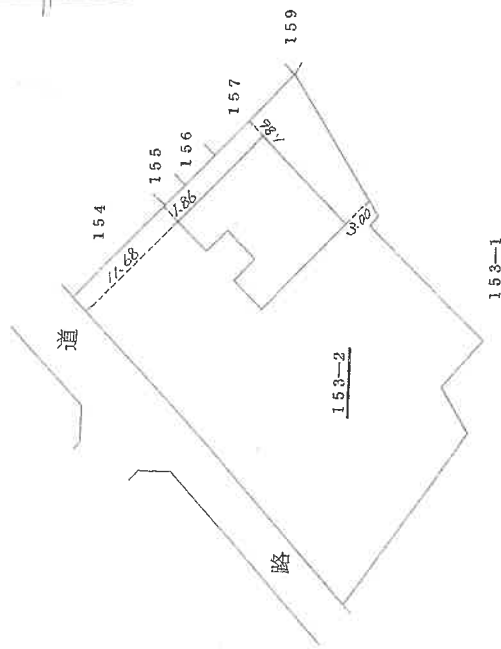
$3.700 \times 10.980 =$	40.626000
$3.580 \times 8.250 =$	29.535000
$3.700 \times 10.980 =$	40.626000
合 計	110.787000
床面積	110.78 m ²

2 階



求積表

$3.700 \times 10.980 =$	40.626000
$3.580 \times 8.250 =$	29.535000
$3.700 \times 10.980 =$	40.626000
合 計	110.787000
床面積	110.78 m ²



作製者

縮尺 1/250

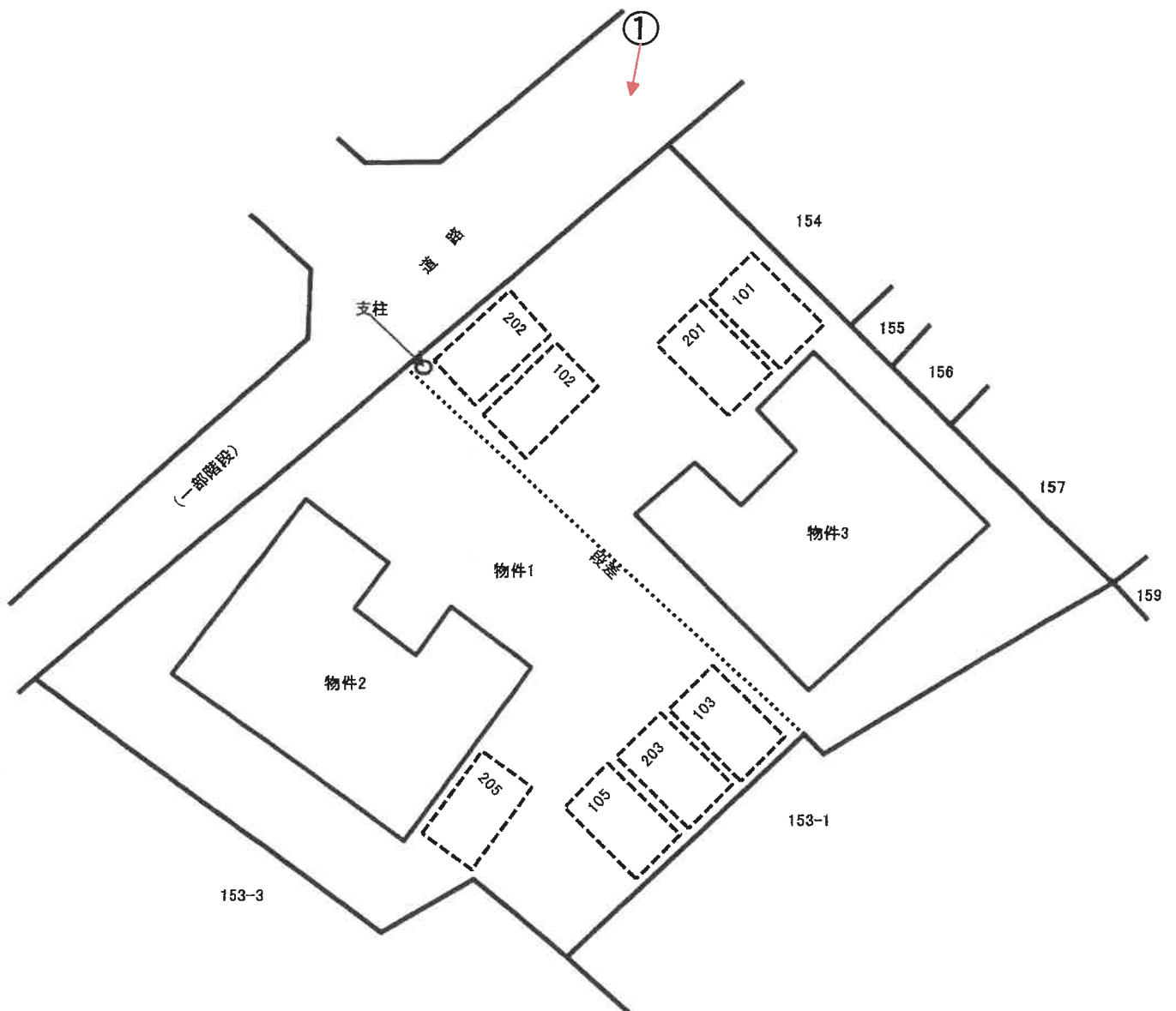
申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

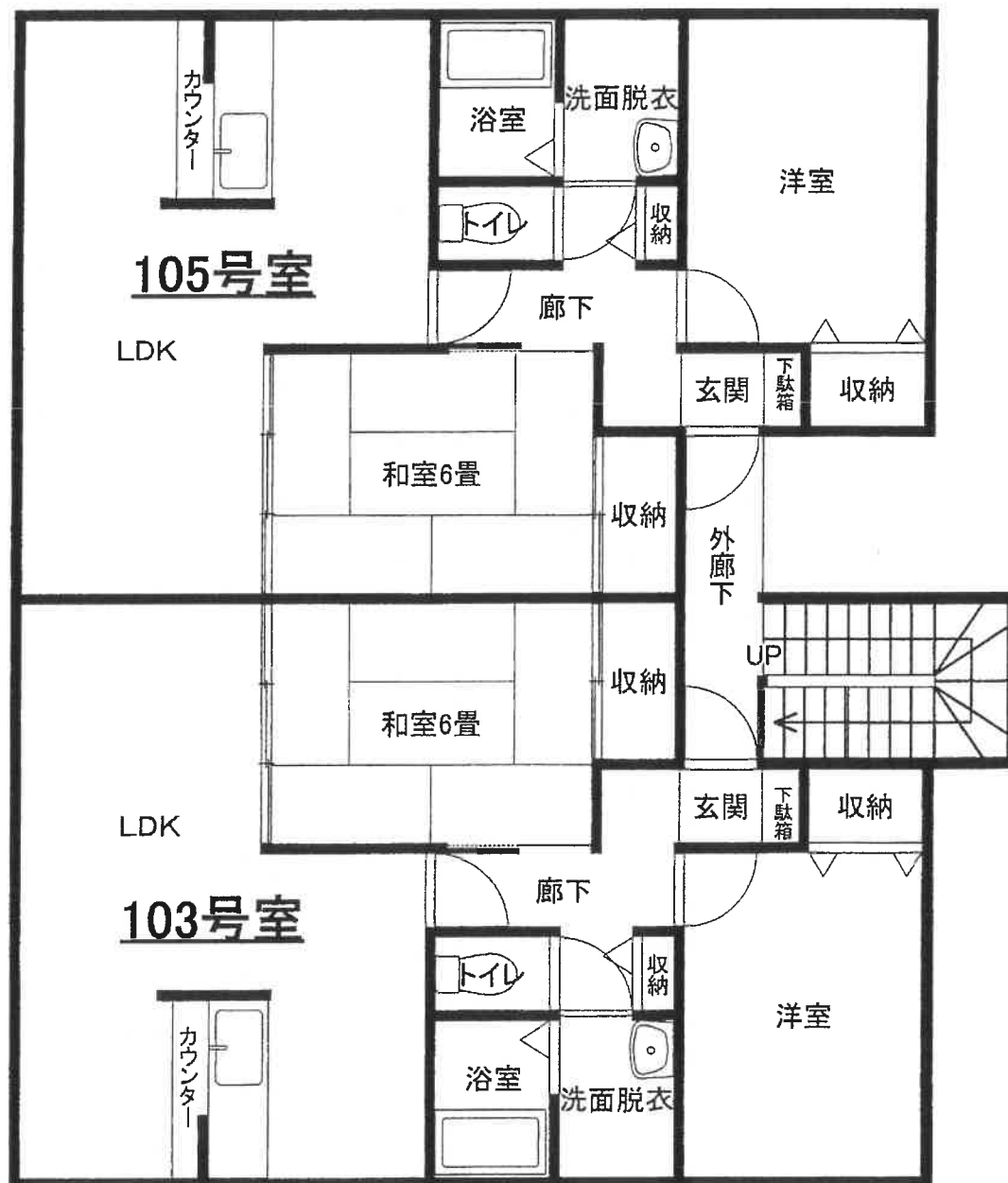
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向





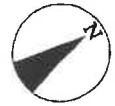
物件2



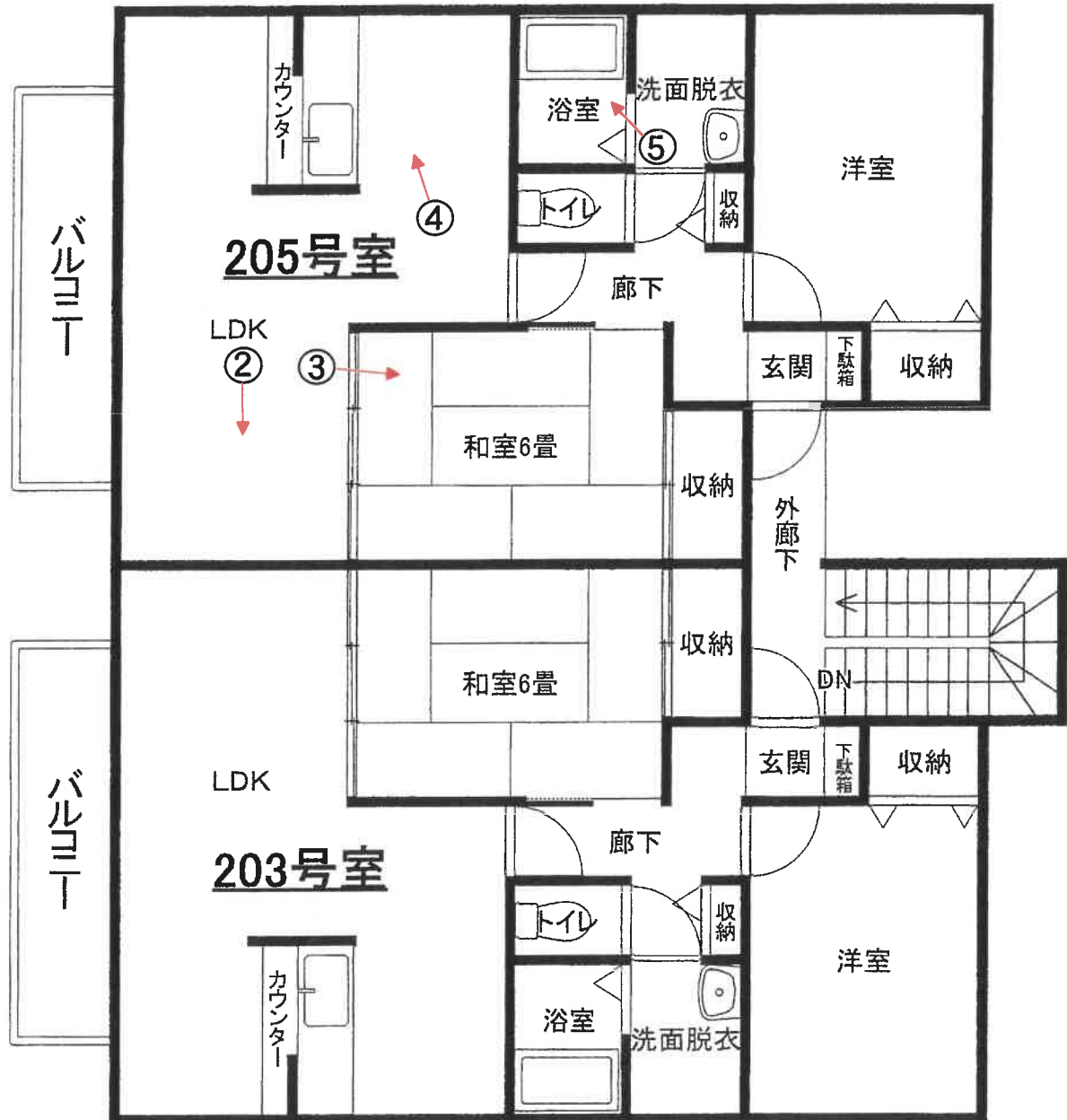
1階

間取図

↑ 写真撮影位置方向



物件2



2階

間取図

写真撮影位置方向



物件3



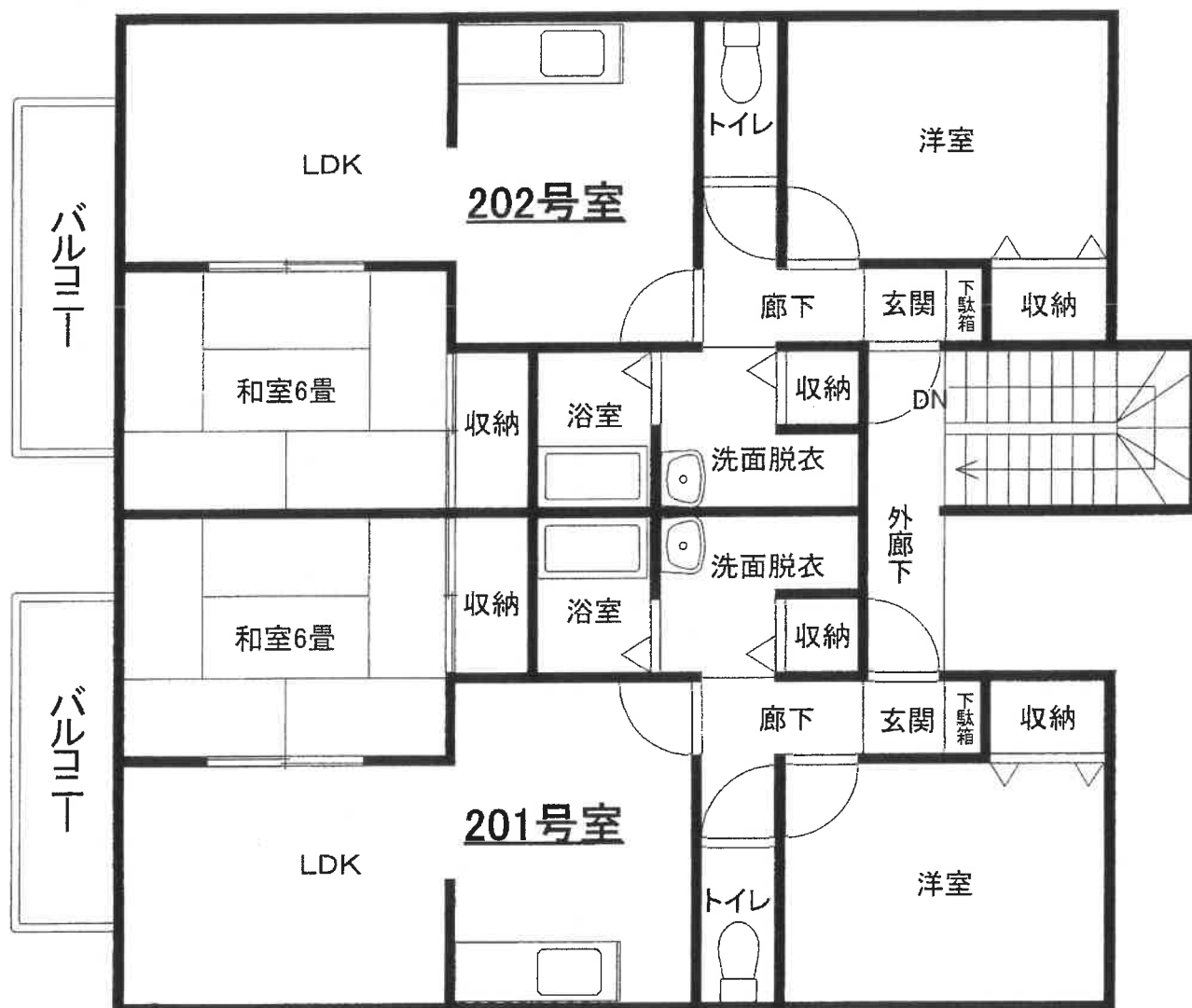
1階

間取図

写真撮影位置方向



物件3





物件 3 建物

No. 1

本件土地及び各建物を撮影

物件 2 建物



No. 2

物件 2 建物の室内 (205号室)
を撮影



No. 3

物件 2 建物の室内 (205号室)
を撮影



No. 4

物件 2 建物の室内 (205号室)
を撮影



No. 5

物件 2 建物の室内 (205号室)
を撮影



No. 6

物件 3 建物の室内 (101号室)
を撮影

令和 7 年（ケ）第 188 号
令和 8 年 3 月 9 日 現地調査
令和 8 年 4 月 15 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 43,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 23,880,000 円
物件2（建物）	金 10,720,000 円
物件3（建物）	金 9,120,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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内訳価格は物件2・3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・3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	春日市紅葉ヶ丘東十丁目 153 番 2 宅地 884.75 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	春日市紅葉ヶ丘東十丁目 153番地2 153 番 2の1 共同住宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 119.12 m ² 2階 119.12 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	春日市紅葉ヶ丘東十丁目 153番地2 153 番 2の2 共同住宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 110.78 m ² 2階 110.78 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、地積測量図があり、その図面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。		
2・3	・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
住 居 表 示		住居表示未実施	

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)	JR鹿児島本線「大野城」駅の南西方、約2.1km。 西鉄バス「大土居公民館前」停留所の北方、約110m。 (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、県道板付牛頸筑紫野線（通称「いけいけ通り」）の背後に戸建住宅、共同住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。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	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㎡、居住誘導区域
画 地 条 件	地 積	884.75㎡ (登記地積)
	形 状	やや不整形 (概ね公図のとおり)
	間 口	約37m
	奥 行	約28m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	画地内に約1.5mの高低差の段差がある。
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員 約 6.0 m の舗装 市道 と 等高～2m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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められない。 ③北西側で接面する市道の一部は高低差約4mの階段となっており車両の通行は出来ない。 ④目的土地内の間知ブロック積擁壁について、建築計画概要書を閲覧したところ、「安全上支障なし」の記載があるが、新築時から相当の年数が経過し、経年劣化が見られるため補修・補強・築造替え等の措置が必要となる可能性がある。 ⑤物件2の1階の賃借人によれば、庭の一部が陥没した経緯があり地盤沈下の可能性がある。また、複数の賃借人によればドア等の建具の建付けが悪く建物が傾いている可能性があるとのことである。原因は地盤沈下によるものなのか建物自体の傾きによるものなのか不明である。
---------	---

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) : 平成5年2月5日 新築 経 過 年 数 : 約 34 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 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレート葺 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、タタミ ほか 内 壁 : ビニールクロス貼 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)	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 : 全4戸の賃貸共同住宅 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	やや劣る 経年劣化のほか軽微な損傷が見られ、現況調査報告書に記載の損傷等がある。
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。 ②4区画の駐車場がある。

2. 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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5年2月5日 新築 経 過 年 数：約 34 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：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 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、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼 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)	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：全4戸の賃貸共同住宅 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	やや劣る 経年劣化のほか軽微な損傷が見られ、現況調査報告書に記載の損傷等がある。
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。 ②4区画の駐車場がある。

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格

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	132,000	0.68	884.75	0.90	71,470,000

【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「春日-14」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 129,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{98} & = & 132,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位(北東向き) 1.01

◇ 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
0.98 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 0.98

イ 個 別 格 差：やや不整形 擁壁劣化 規模大 敷地内段差
0.95 × 0.95 × 0.80 × 0.99

軟弱地盤の
可能性 個別格差
× 0.95 = 0.68

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・3）

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	238.24	0.09	4,070,000
3	190,000	221.56	0.09	3,790,000
			合計	7,860,000

ウ 現価率：（査定）

物件2・3は、建築後約34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。

	残価率	観察減価法	現価率
物件2：	0.10	$\times (1 - 0.1)$	= 0.09
物件3：	0.10	$\times (1 - 0.1)$	= 0.09

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

2. 積算価格の判定

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下記のとおり積算価格を求めた。土地について、各建物の敷地利用権等が及ぶ範囲は、各建物の配置・現況の床面積・接道の状況・土地利用の状況・建築確認申請時の敷地面積等を勘案し、下記の床面積等割合のとおり査定した。

(1) 土地利用権等の価格

番 号	建付地価格 (円) ア	建物 番号	床面積 等割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	71,470,000	2	0.55	0.40	法定地上権	15,720,000
		3	0.45	0.40	法定地上権	12,860,000

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) 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ		積算価格 (円) ア+イ	価 格 割 合
1	71,470,000	－	28,580,000	42,890,000	54%
2	4,070,000	＋	15,720,000	19,790,000	25%
3	3,790,000	＋	12,860,000	16,650,000	21%
計	79,330,000		計	79,330,000	100%

Ⅱ 収益価格

総収益を粗利回りで還元して、下表のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
4,980,000	1.00	8.0%	0.95	59,140,000

- ア 総収益 : 年間賃料収入（現況賃料は「現況調査報告書記載」記載の通り）。
駐車場使用料含む。
- イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。
- ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して査定した。
- エ その他補正 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性、空室率等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益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記のとおり査定した。

	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	79,330,000	1.00	79,330,000	20%
② 収益価格	—		59,140,000	80%
調整後の価格	63,180,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	63,180,000	54%	34,120,000
2		25%	15,800,000
3		21%	13,270,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除減価 (敷金等) エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ(−エ)
1	34,120,000	1.00	0.70		23,880,000
2	15,800,000	1.00	0.70	345,000	10,720,000
3	13,270,000	1.00	0.70	165,000	9,120,000
一括価格 (合計)					43,720,000

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

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。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「春日-14」

所 在 : 春日市惣利4丁目57番

住 居 表 示 : 一

価 格 : 129,000 円/㎡ (対前年変動率 2.4%)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 299㎡

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

接 面 街 路 : 北東側幅員 約4.0m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水

位 置 : JR鹿児島本線「大野城」駅の南西方、道路距離2.4km。

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%、容積率 80%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	4 葉
4 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



