

期間入札の公告

令和 6年 4月23日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 鶴

努

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 5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 6年 4月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



51

物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市早良区有田六丁目
地 番 484番10
地 目 宅地
地 積 170.29平方メートル
- 2 所 在 福岡市早良区有田六丁目484番地10
家屋 番号 484番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 29.81平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約54.82平方メートル
2階 29.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月18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 福岡市早良区有田六丁目
地 番 484番10
地 目 宅地
地 積 170.29平方メートル
- 2 所 在 福岡市早良区有田六丁目484番地10
家屋 番号 484番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 29.81平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約54.82平方メートル
2階 29.81平方メートル

令和6年(又)第3号
令和6年2月13日受理
令和6年3月14日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所
執行官 大塚 慶之

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福岡市早良区有田六丁目 |
| | 地 番 | 484番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市早良区有田六丁目484番地10 |
| | 家屋 番号 | 484番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 29.81平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	福岡市早良区有田六丁目14番5号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	従物等として井戸ポンプがある。														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約54.82㎡(約1㎡増築) 2階 29.81㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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住居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														
上記以外の敷地(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)														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、私が家族と住んでいます。2 本件建物には、雨漏りやシロアリ被害などの大きな損傷等はありません。3 本件建物内でペットは飼っていません。4 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争等はありません。

(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 (接道等)

本件土地は、公図のとおり公衆用道路（無地番、公図上の表記は「道」）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。隣地との境界と思われる付近には、ブロック塀等が存在する。前記図面の形状等と現地の形状等は、ほぼ一致する。

3 (占有状況等)

本件建物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枚目のとおりと認めた。

4 (損傷等)

本件建物内は、昭和51年建築の築古の建物であり、室内には歩くと床が沈む所が各所にあるほか、2階では床の傾きが感じられた。

(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 6年 2月13日 (火) 16:30 - 16:40	執行官室	建物図面請求 (早良区役所に郵送)
R 6年 2月20日 (火) 13:20 - 13:35	物件所在地	現地特定, 写真撮影 占有調査, 在宅依頼書投函
R 6年 2月20日 (火) 14:00 - 14:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 6年 3月5日 (火) 10:50 - 11:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(特記事項) <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, 立会人, 解錠技術者を同行して 臨場した。 <input type="checkbox"/> 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, 技術者に開錠 させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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。



A 福岡市早良区
 B 福岡市早良区

請求部	所在	福岡市早良区有田六丁目		地番	484番10	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	旧土地台帳附属地図

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6年2月20日
 福岡法務局西新出張所
 登記官



A 4判に縮小

登記年月日：昭和51年6月29日

前 484-2 後・新 002472

地番 484-8, -9, -10 484-2

土地の所在 福岡市西区大倉町1丁目1番地

標区世叶戦区年田長十田

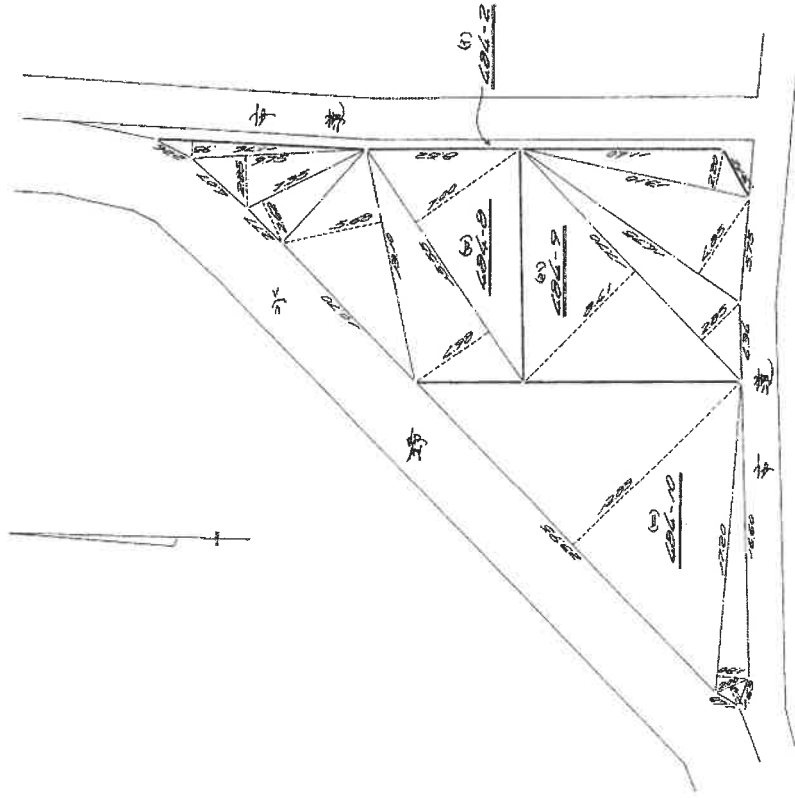
地積測量図

S. 51. 6 29

昭和五十年六月廿九日 製作年月日

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]



484-8	11.28	0.93	11.120
	9.75	2.95	27.7975
	7.35	2.62	19.2570
	3.10	3.68	74.1000
	13.25	4.99	77.1390
	13.25	7.00	108.8500
合計			319.9135
二葉			159.4567 m ²
484-9	7.70	9.41	169.8570
	7.70	2.85	30.4150
	4.75	4.85	71.5375
	3.10	2.80	28.8200
合計			299.6295
二葉			149.8297 m ²
484-10	23.95	1.83	307.2795
	7.20	1.80	30.9600
	2.00	1.18	23.6600
合計			360.5995
二葉			170.2992 m ²

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

地図番号

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。

令和6年2月20日 福岡法務局西新出張所 登記官

公用

登記年月日：昭和51年8月4日

55. 8. 4.

404174

建物各階平面図

家屋番号 484-10

建物の所在 福岡市西区大濠町~~484番地10~~

隣国 田代町 田代町 田代町

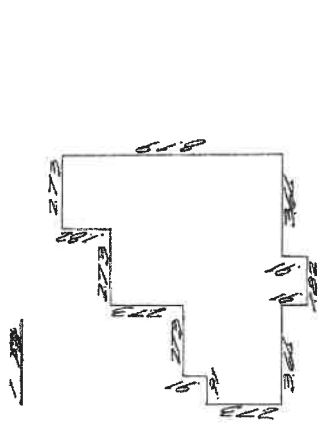
昭和51年8月4日

製作

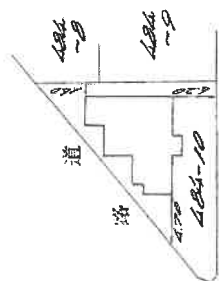
製者 [Redacted]

申請人

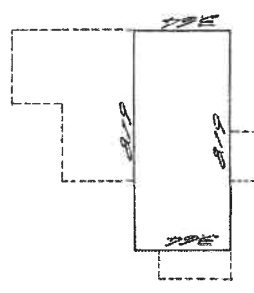
[Redacted]



273	0.91	=	24.943
264	2.73	=	9.9372
630	2.73	=	17.3901
8.19	2.73	=	22.3587
0.91	1.82	=	1.6562
合計			53.8265



道路



364. 8.19 - 29.8116

縮尺 1/500 1/200

(福岡県土地家屋調査士会)

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。

令和6年2月20日

福岡法務局西新出張所

登記官

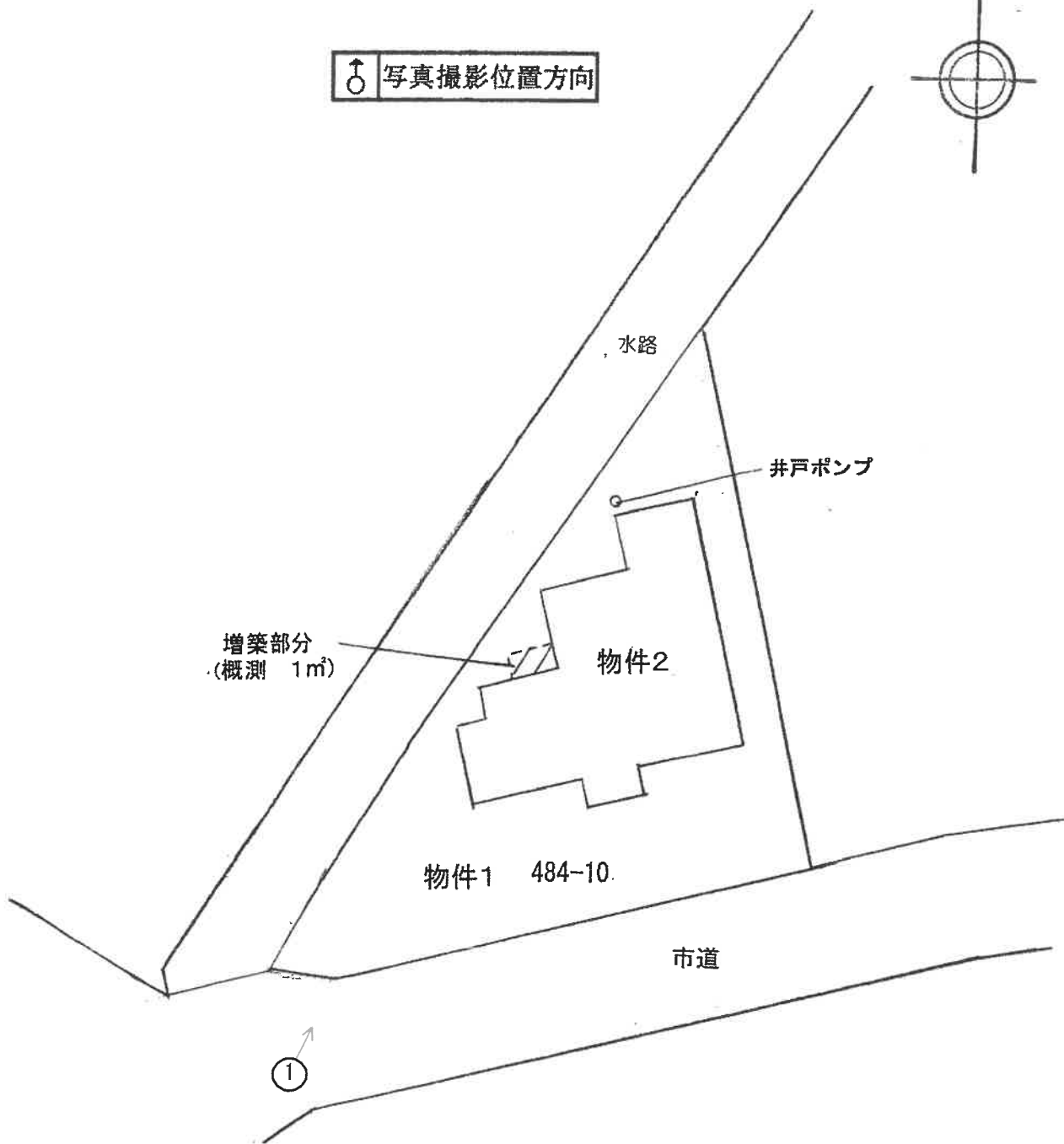
公用

A4判に縮小

請求番号：47-3

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向

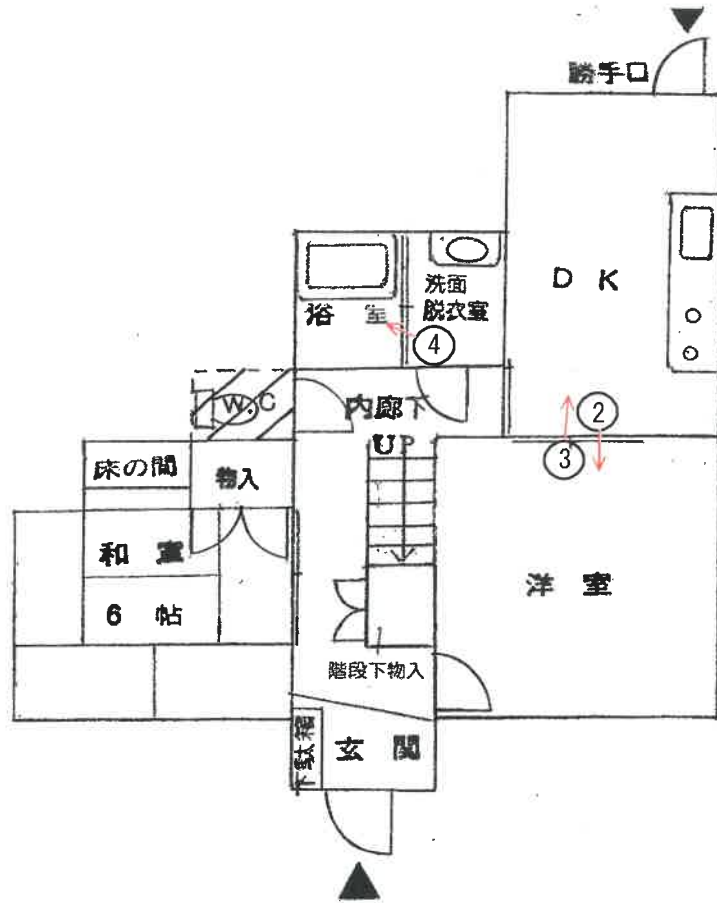


間取図

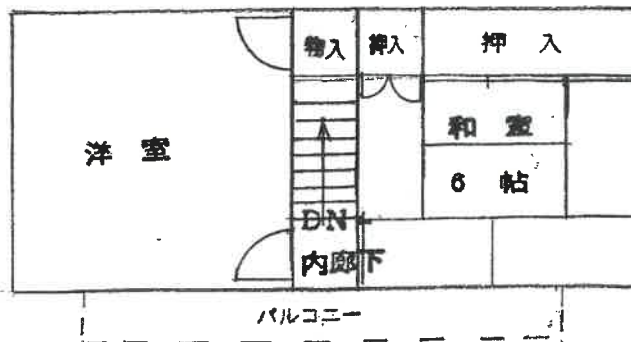
↑ 写真撮影位置方向

物件2

1階



2階



No. 1

本件建物の外観を撮影



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



令和6年(又)第3号
令和6年3月5日現地調査
令和6年3月12日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

税 田 健 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,760,000 円
物件2（建物）	金 7,530,000 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 地番 地目 地積	福岡市早良区有田六丁目 484番10 宅地 170.29㎡	特記事項のとおり																
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市早良区有田六丁目484番地10 484番10 居宅 木造瓦葺2階建 1階 53.82 ㎡ 2階 29.81 ㎡	1階に未登記の増築がある。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">登記床面積</th> <th style="text-align: center;">未登記 増築床面積</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td style="text-align: right;">53.82㎡</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: left;">1㎡ = 54.82㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td style="text-align: right;">29.81㎡</td> <td></td> <td style="text-align: right;">= 29.81㎡</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">83.63㎡</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: left;">1㎡ = 84.63㎡</td> </tr> </tbody> </table>		登記床面積	未登記 増築床面積		1階	53.82㎡	+	1㎡ = 54.82㎡	2階	29.81㎡		= 29.81㎡	計	83.63㎡	+	1㎡ = 84.63㎡
	登記床面積	未登記 増築床面積																	
1階	53.82㎡	+	1㎡ = 54.82㎡																
2階	29.81㎡		= 29.81㎡																
計	83.63㎡	+	1㎡ = 84.63㎡																
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、この図面と現地における現況が符合するので、概ね登記数量程度と思われる。よって評価においては登記記載の地積を採用して評価した。																		
住居表示	福岡市早良区有田六丁目14番5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「次郎丸」駅の北方、約440m。 西鉄バス「立屋敷」停留所の北西方、約320m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、幹線道路背後の戸建住宅が多い中にアパートや未利用地も残る住宅地域である。近年、付近で都市高速道路をはじめ福岡外環状道路、市営地下鉄が整備され、都心をはじめ各地への交通アクセスが格段に向上した。又、周辺の街路整備の発展と共に商業施設をはじめ便利施設の立地も進み、生活便益性も向上している。今後とも住宅地域として堅調に推移するものと予測する。	
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	第一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	建築物の高さの最高限度10m
画地条件	地積	170.29㎡ (登記地積)
	形状	不整形地 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間口	約18.5m
	奥行	約18m
	接道関係	中間画地
接面道路の状況	南側で幅員約4mの舗装市道と等高に接面(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	: なし(井戸)
	ガス配管	: なし(引込可)
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・物件2の勝手口西側至近に井戸ポンプがある。 	

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）：昭和51年8月1日 新築 経過年数：約 48 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：モルタルリシン吹付 ほか 天 井：合板 ほか 床 : フローリング、タタミ ほか 内 壁：合板、せんい壁 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）	1階に未登記の増築部分(概測1㎡)がある。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4DK (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 建築後約40年以上を経過し全体に老朽化しており、特に1階内廊下や洋室の床がブカブカし、2階の部屋で床の傾きが認められる(詳細は現況報告書のとおり)。保守管理は劣ると判断する。
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。

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) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	165,000	0.90	170.29	0.90	22,760,000

【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：公示地「福岡早良-17」の地価公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 156,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{111}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 165,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示地価格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 × 1.05 × 1.00 × 1.00 = 1.05

イ 個 別 格 差：不整形 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。

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) エ=ア×イ×ウ
2	200,000	84.63	0.03	510,000

ウ 現価率：(査定)

物件2は建築後約48年を経過し、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に観察原価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2:} & 0.05 & \times & (1 - 0.4) & = & 0.03 \end{array}$$

* 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	22,760,000	0.45	法定地上権	10,240,000

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45%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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	22,760,000	－ 10,240,000		1.00	0.70	8,760,000
2	510,000	＋ 10,240,000	1.00	1.00	0.70	7,530,000
一 括 価 格 (合 計)						16,290,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： なし

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

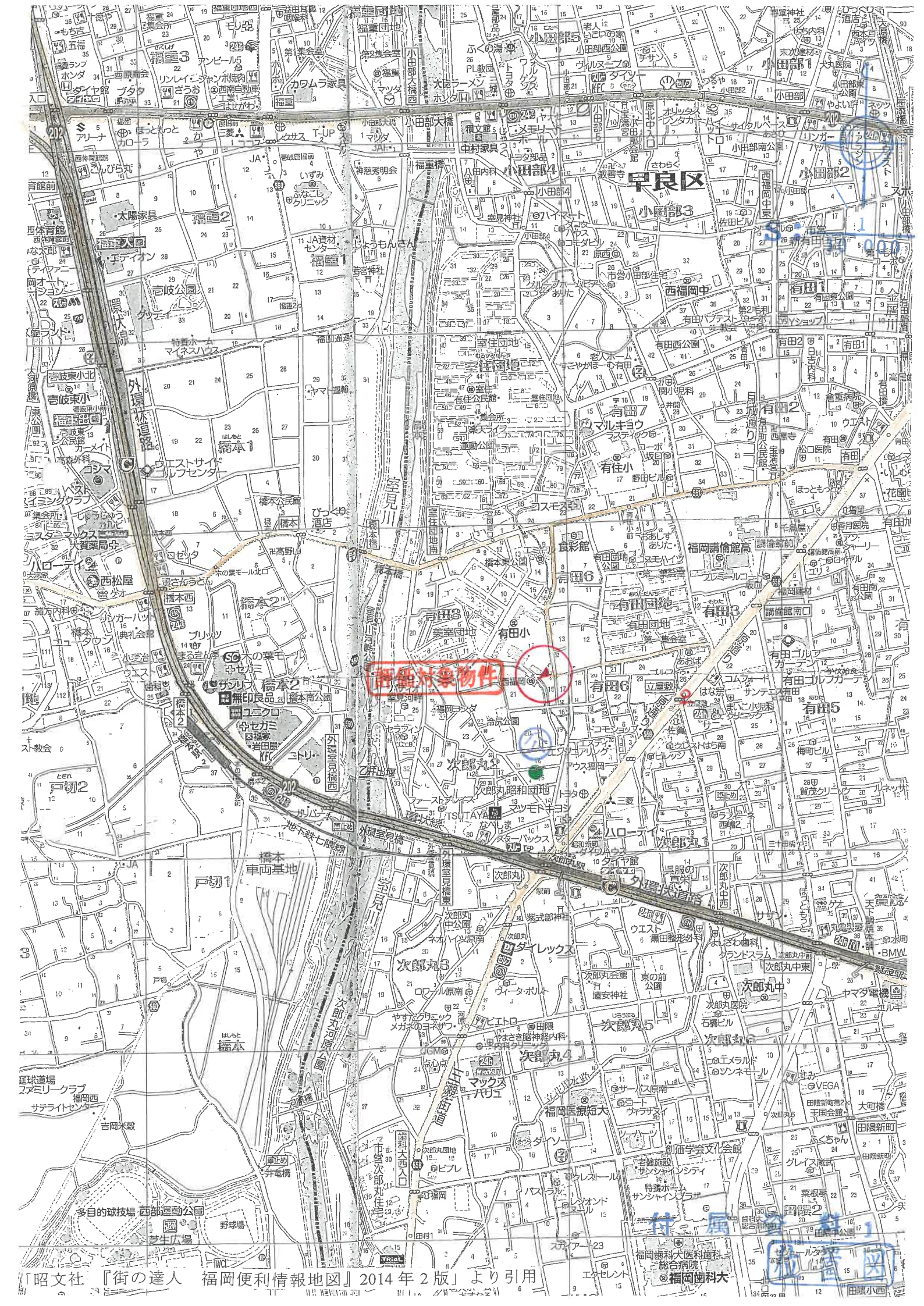
地価公示価格：標準地「福岡早良-17」
所在地：福岡市早良区次郎丸2丁目579番67
住居表示：次郎丸2-15-6
価格：156,000 円/㎡（対前年変動率 +8.3%）
価格時点：令和5年1月1日
地積：165 ㎡
地域の概要：中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域
接面街路：北側幅員約 5 m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：市営地下鉄七隈線「次郎丸」駅の北方、道路距離270m。
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

1	位置図	2	葉
2	公図（写）	1	葉
3	地積測量図（写）	1	葉
4	建物図面・各階平面図（写）	1	葉
5	土地・建物位置関係図	1	葉
6	間取図	1	葉
7	現況写真	1	葉

（BIT用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況報告書を参照）

以上



重要物件

早良区

有田1

有田2

有田3

有田4

有田5

有田6

有田7

有田8

有田9

有田10

有田11

有田12

有田13

有田14

有田15

有田16

有田17

有田18

有田19

有田20

