

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月22日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月 14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5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 7年 6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 4月22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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	16, 460, 000 13, 168, 000	一括	3, 292, 000	85, 353	30, 750
1	9, 630, 000				
2	6, 830, 000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 福岡市東区青葉六丁目
地 番 914番83
地 目 宅地
地 積 301.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市東区青葉六丁目914番地83
家屋 番号 914番83
種 類 居宅
構 造 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 100.83平方メートル
2階 51.24平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所
床 面 積 1階 100.83平方メートル
2階 約69.24平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年12月 5日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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 福岡市東区青葉六丁目
地 番 914番83
地 目 宅地
地 積 301.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市東区青葉六丁目914番地83
家屋 番号 914番83
種 類 居宅
構 造 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 100.83平方メートル
2階 51.24平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所
床 面 積 1階 100.83平方メートル
2階 約69.24平方メートル

所有者 A



令和 6 年(ケ)第 111 号

(物件1及び2)

令和 6 年 9 月 17 日受理

令和 6 年 **10**月 **29** 日提出

現況調査報告書(その1)

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

1 所 在 福岡市東区青葉六丁目
地 番 914番83
地 目 宅地
地 積 301.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市東区青葉六丁目914番地83
家屋 番号 914番83
種 類 居宅
構 造 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 100.83平方メートル
2階 51.24平方メートル

所有者 A

~~3 所 在 糟屋郡久山町大字山田字石切
地 番 393番199
地 目 山林
地 積 145平方メートル~~

~~所有者 株式会社つじ工芸~~

4 所 在 糟屋郡久山町大字山田字石切
地 番 393番193
地 目 山林
地 積 670平方メートル

共有者 株式会社つじ工芸 持分3986分の146

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 九州電力(株)	[占有状況について] 本件建物の電力使用等は次のとおりです。 契約者 ㈱つじ工芸 解約年月日 令和6年4月16日

(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)

執行官の意見等

■

1 (本件物件の占有関係等)

本件物件の占有関係等は, 前記関係人の陳述, 現況及び下記書面から 2 枚目記載のとおり認めた。

電力使用者等回答書

2 (境界付近の状況)

本件土地は, 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塀が一部存在し, 現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。ただし, 境界標は現地で確認できなかった。

3 (接道)

公図のとおり, 公道(地番914-1, 地目:宅地)に接している。

4 (損傷等)

ブロック塀及び石積部分に亀裂がある。
室内は, 全般的に経年劣化がある。

5 (その他)

隣地(914-89)と高低差がある。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月17日（火） 9：30－9：40	執行官室	固定資産税に関して保有する図面（写）交付申請書作成・郵送
6年9月17日（火） 11：00－11：20	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路) (近隣) 登記事項証明書申請書作成・郵送
6年9月17日（火） 13：00－13：15	執行官室	調査依頼書（本件物件投函用）作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
6年9月19日（木） 12：35－12：55	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在，調査依頼書（返信用切手84円添付）投函
6年10月2日（水） 10：20－10：45	物件所在地	写真撮影 占有調査 不在・調査依頼書（解錠告知）（返信用切手84円添付）作成・投函
6年10月17日（木） 11：45－12：25	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査

（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，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和6年10月17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，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
（5枚目）

I
J
K
L
M
N

青葉
青葉
青葉
青葉
青葉
青葉

6
7
7
7
7
7

丁
丁
丁
丁
丁
丁

目
目
目
目
目
目

A 3 → A 4 に縮小

登記年月日：昭和41年10月6日

前 914-121 後・新 101964
福岡市東区青葉六丁目

地 番 白 914-83 至 914-89

地 積 測 量 図

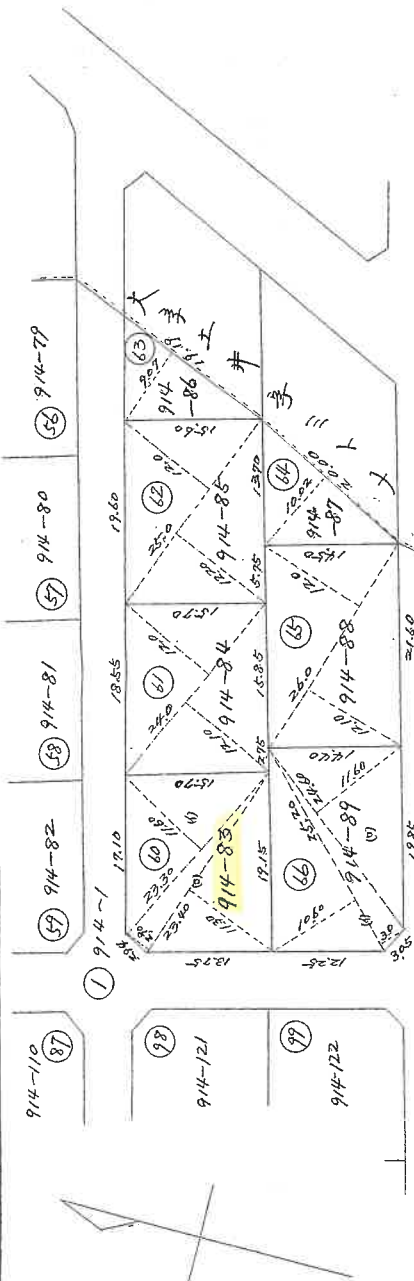
土地の所在 福岡市大字上井字豊野

541.10.6 (8/12)

作 製 年 月 日
昭和 41 年 9 月 15 日

作 製 者

申 請 人



⑥ 914-83

①. $23.30 \times 11.6 \times \frac{1}{2} = 135.14$
②. $23.40 \times (11.3 + 2.9) \times \frac{1}{2} = 166.14$
③. $23.40 \times 11.3 \times \frac{1}{2} = 132.28$

④ 914-84

①. $24.0 \times (12.1 + 12.0) \times \frac{1}{2} = 289.20$

② 914-85

①. $25.0 \times (12.2 + 12.0) \times \frac{1}{2} = 302.50$

③ 914-86

①. $29.9 \times 9.07 \times \frac{1}{2} = 87.02$

④ 914-87

①. $20.0 \times 10.02 \times \frac{1}{2} = 100.20$

⑤ 914-88

①. $26.0 \times (12.0 + 12.1) \times \frac{1}{2} = 313.30$

⑥ 914-89

①. $25.2 \times (10.6 + 3.0) \times \frac{1}{2} = 171.36$
②. $24.6 \times 11.6 \times \frac{1}{2} = 142.68$
③. $24.6 \times 11.6 \times \frac{1}{2} = 142.68$
④. $24.6 \times 11.6 \times \frac{1}{2} = 142.68$

縮 尺 1/600

(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 9 月 19 日 福岡法務局

登記官

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9月19日 福岡法務局

令和6年9月19日

福岡法務局

類品題

請求番号: 61-3

A 3 ~~→~~ A 4 に縮小

(9枚目)

面圖
面圖
物平
階
建各

914番83

吧
海
關
路

建物の所在

502279







S 58, 7, 12

福岡市東區大字上野 914-83

福岡市東區青葉大丁目

申請人

告白

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

月

年

田和

.....

100

100

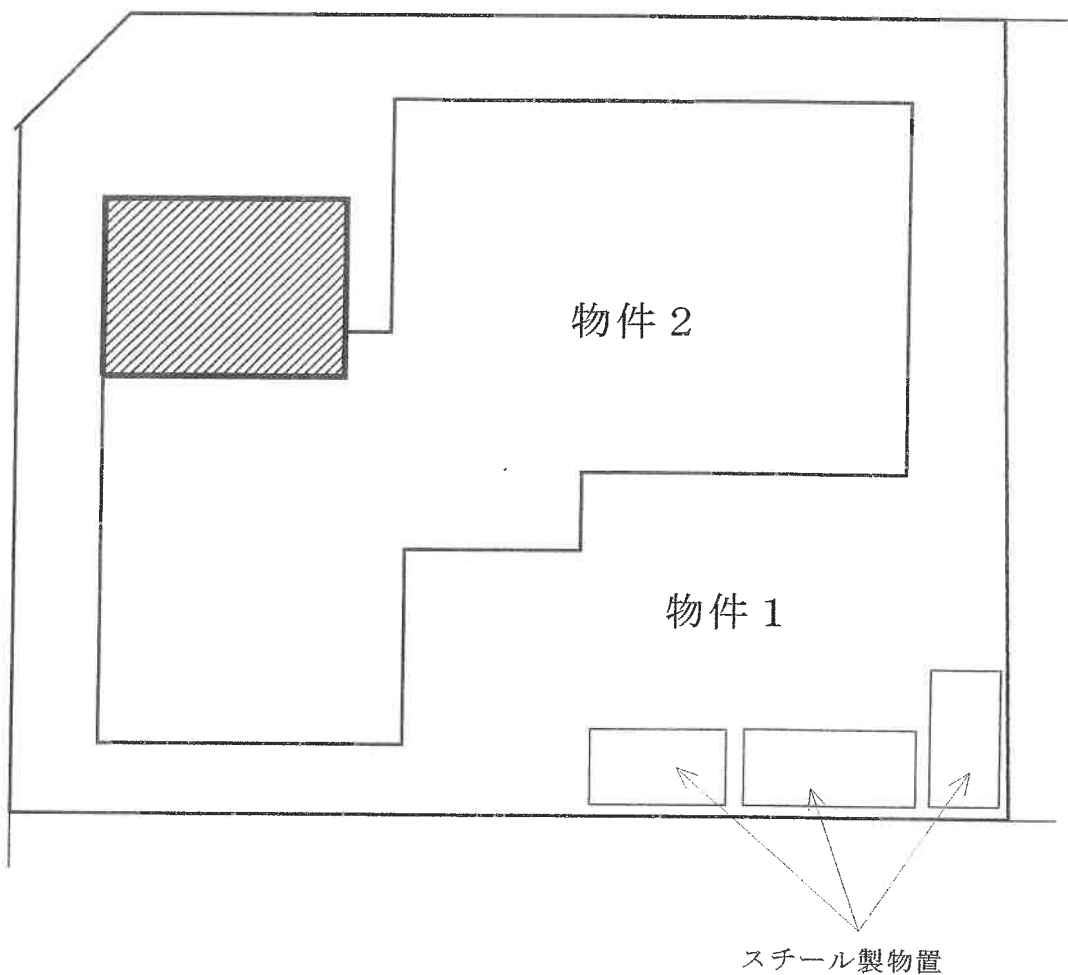
○→ 写真番号の撮影方向

土地・建物位置関係図
(概略)



道路側

道路側

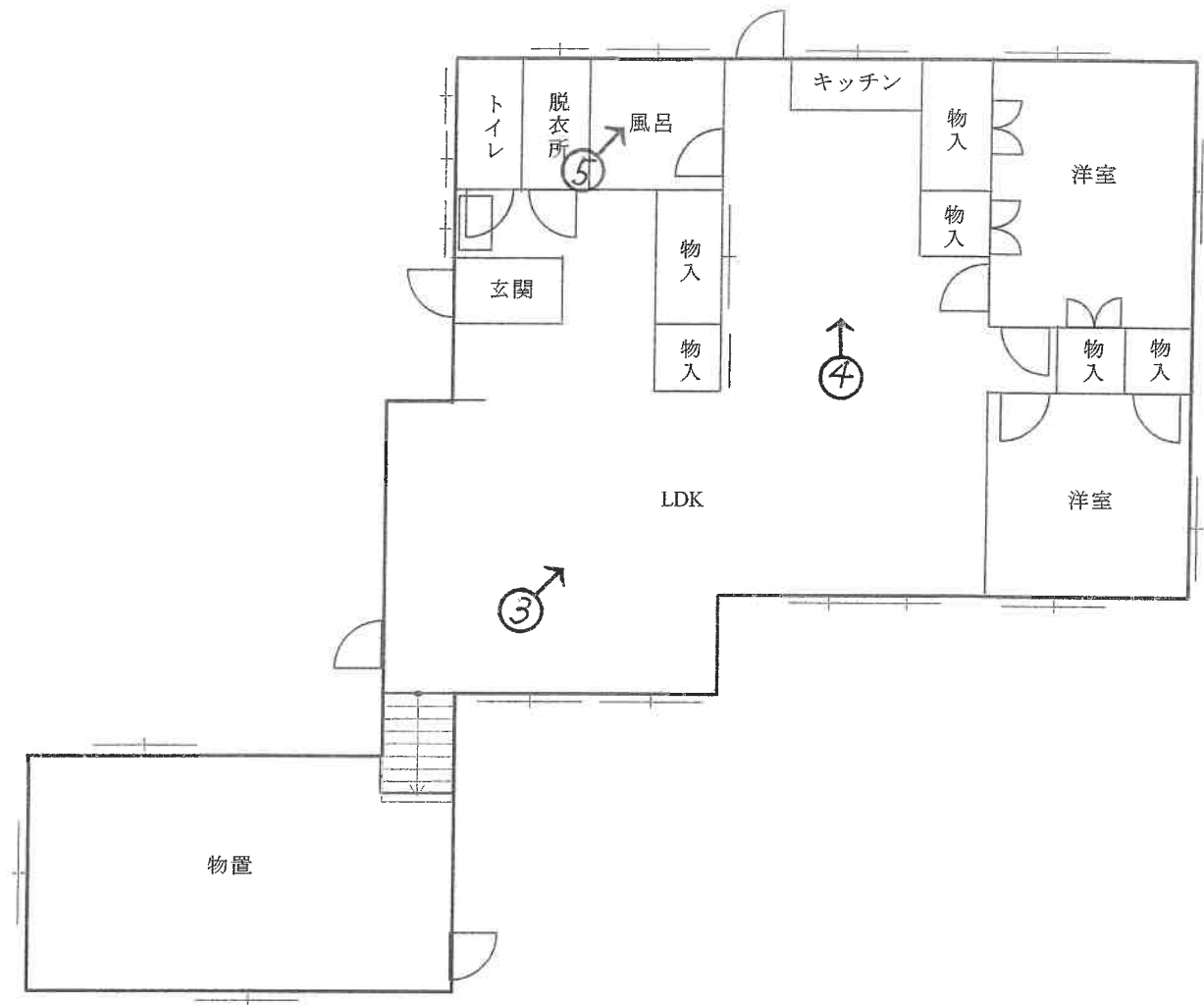


: 未登記増築部分

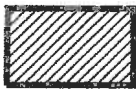
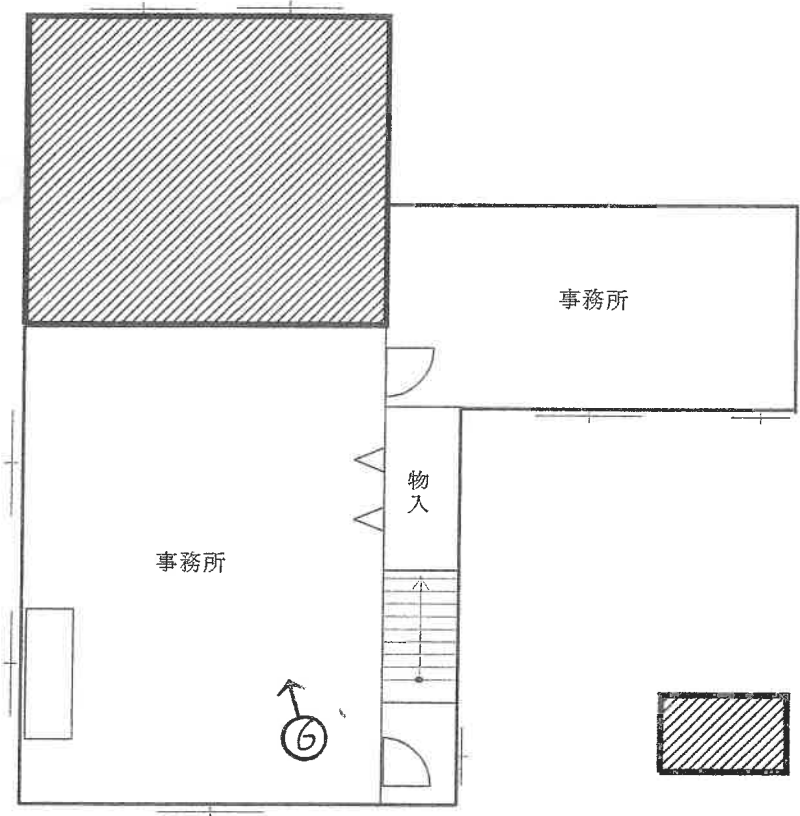
4

○→写真番号の撮影方向

間取図
(概略)
【1階】



【2階】



: 未登記増築部分



【物件2】



1 目的物件の外観



2 目的物件の外観



3 室内の状況



4 室内の状況



5 室内の状況



6 室内の状況

令和6年（ケ）第 111 号

【物件1, 2】

令和6年10月17日 現地調査

令和6年10月29日 評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 16,460,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 9,630,000 円
物件2 (建物)	金 6,830,000 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	福岡市東区青葉六丁目 914 番 83 宅地 301.28 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市東区青葉六丁目 914番地83 914 番 83 居宅 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 100.83 m ² 2階 51.24 m ²	居宅・事務所 現況床面積 1階 約 100.83 m ² 2階 約 69.24 m ²
番号	特 記 事 項		
1	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	従物等としてスチール製物置3つが存する。		
住 居 表 示		福岡市東区青葉六丁目19番1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)	J R香椎線「土井」駅の北方、約740m。 西鉄バス「土井団地」停留所の北西方、至近。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は東区の南東部に存する住宅地域である。区画整然とした大規模住宅団地であるが、画地間に高低差があり、擁壁が多く存する地域である。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	無し
	そ の 他 の 規 制	高さの限度(10m)、外壁後退(1m)
画 地 条 件	地 積	301.28 m ² (登記地積)
	形 状	整形 (別添 地積測量図 (写) 参照。)
	間 口	約17.1m
	奥 行	約13.8m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約5.0mの舗装市道と等高～1.0m程度高位に、西側で幅員約5.8mの舗装市道と等高～2.1m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	・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。 ・西側道路と南西端の高低差は約2.1m、南側隣接地との高低差は約2.8m存するが、ブロック擁壁の築年数が古く、一部にひび割れが見られる事から、建物再建築の際に利用可能か否かの判断は、困難であり、再築造する必要が存する可能性を否定できない。	

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）：昭和43年7月31日 新築 経過年数：約 57 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・鉄骨造2階建 屋根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：リシン吹き付け ほか 天井：ビニールクロス貼、ボード ほか 床：フローリング、クッションフロアー ほか 内壁：ビニールクロス貼、合板 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）	2階部分が増築されており、約170.07㎡である。
現況用途等	現況用途：居宅、事務所 等 間取り：2LDK+事務所 （別添「間取図」参照。）
品等	使用資材：普通 施工状態：やや劣る（未登記増築等）
保守管理の状態	普通
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) ア×イ×ウ×エ
1	101,000	0.93	301.28	0.90	25,470,000

【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：基準地「福岡東（県）－8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 101,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{100} & = & 101,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.03

◇ 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：方位 角地 ※ 1 個別格差
1.01 × 1.02 × 0.90 = 0.93

※ 1 ブロック塀にひび割れが存する。

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	170.07	0.02	650,000
			合計	650,000

イ 現況延床面積： 未登記部分は概測数量を採用した。

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約57年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。従って、市場性価値は殆ど存しないが、居宅等として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の2%を持って、建物の価格とした。

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	25,470,000	0.40	法定地上権	10,190,000
計				10,190,000

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	25,470,000	－ 10,190,000		0.90	0.70	9,630,000
2	650,000	＋ 10,190,000	1.00	0.90	0.70	6,830,000
一 括 価 格 (合 計)						16,460,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 擁壁にひび割れが存し、建物再建築の際に利用可能か否かの判断が困難である事を勘案した。

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

基準地標準価格：基準地「福岡東（県）－8」
所在地：福岡市東区青葉6丁目914番51
住居表示：青葉6-6-17
価格：101,000 円/㎡（対前年変動率 8.6%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：223 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域
接面街路：南東側幅員約6.0m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR香椎線「土井」駅の北方、道路距離1100m。
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

（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

