

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 22 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

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 8 月 6 日から 令和 7 年 8 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 19 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 9 月 3 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 7 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	21,850,000 17,480,000	一括	4,370,000	180,155	44,502
1	9,660,000				
2	12,190,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市南区三宅三丁目
地 番 54番5
地 目 宅地
地 積 141.18平方メートル
- 2 所 在 福岡市南区三宅三丁目54番地5
家屋 番号 54番5
種 類 居宅
構 造 鉄骨造アルミニウム板葺3階建
床 面 積 1階 71.92平方メートル
2階 82.00平方メートル
3階 82.00平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗事務所・居宅



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

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 | 福岡市南区三宅三丁目 |
| | 地 番 | 5 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市南区三宅三丁目 5 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造アルミニウム板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 9 2 平方メートル
2 階 8 2. 0 0 平方メートル
3 階 8 2. 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗事務所・居宅 |



令和6年（ケ）第176号
令和7年1月21日受理
令和7年3月31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 | 福岡市南区三宅三丁目 |
| | 地 番 | 5 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1. 1 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市南区三宅三丁目 5 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造アルミニウム板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 1. 9 2平方メートル
2階 8 2. 0 0平方メートル
3階 8 2. 0 0平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市南区三宅三丁目22番29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	☒ 相続財産清算人A ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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：店舗事務所・居宅 ☐ 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	☒ 相続財産清算人A ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している ☐ 「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	☒ 従物等として、カーポートが存在する		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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
■相続財産清算人A	1 本件建物は、現在、空き家の状態で当職が法律上管理しています。ただし、時々被相続人の長男が荷物の整理のため出入りするのを許しています。 2 本件建物の1階から3階部分までを当職が管理しています。ただし、1階部分は被相続人が債務者会社に店舗として使用させていたもので、室内にある動産類は会社の物ということになります。同室内には大型の金庫と多数の商品類が残置されています。 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、隣地(54番2)所有者から境界線ブロック塀の一部をカットしたいとの要望が出されています。

(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)

本件土地は、公図のとおり、公道(54番1)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しない。境界と思われる付近には、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。なお、本件建物内には、大量の残置物が存在する。

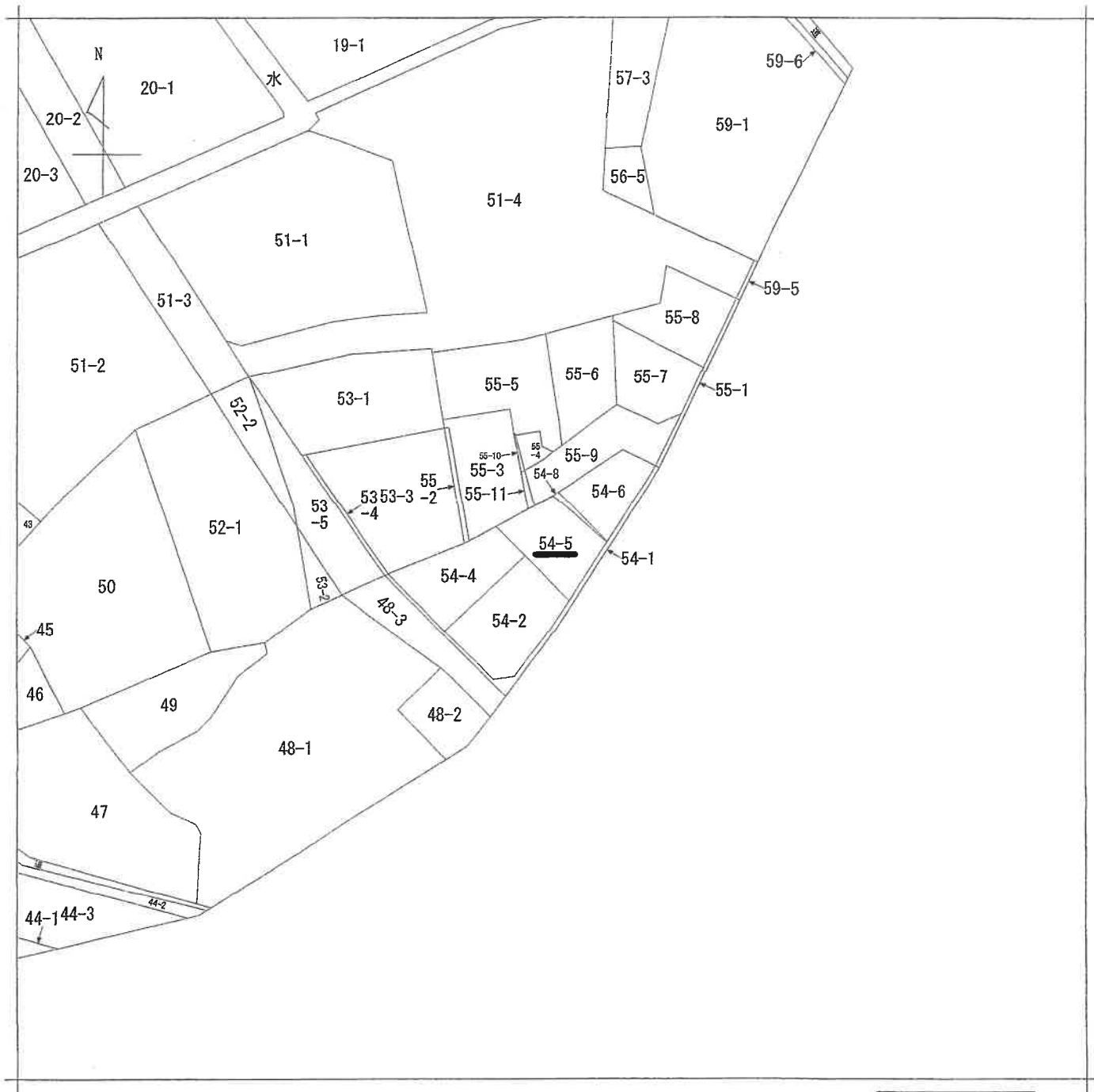
4 (損傷等)

本件建物については、全体的に経年によると思われる壁クロス等の汚損等が認められるが、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。

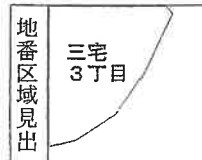
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 1 月 21 日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 6 年 1 月 21 日 (火) 11:30 - 12:00	執行官室	占有状況等について相続財産清算人から電話聴取
R 6 年 1 月 21 日 (火) 14:00 - 14:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 1 月 24 日 (金) 12:00 - 12:20	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 6 年 2 月 14 日 (金) 14:30 - 15:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 6 年 2 月 18 日 (火) 16:00 - 16:20	執行官室	隣地との境界について相続財産清算人から電話聴取
(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7年2月14日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ相続財産清算人Aから鍵を借用して, 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	福岡市南区三宅三丁目				地番	54番5			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				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。

(福岡法務局管轄)

令和7年1月24日

福岡法務局筑紫支局

請求番号：34-5

(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和53年3月11日

公用

前54号104217後・新

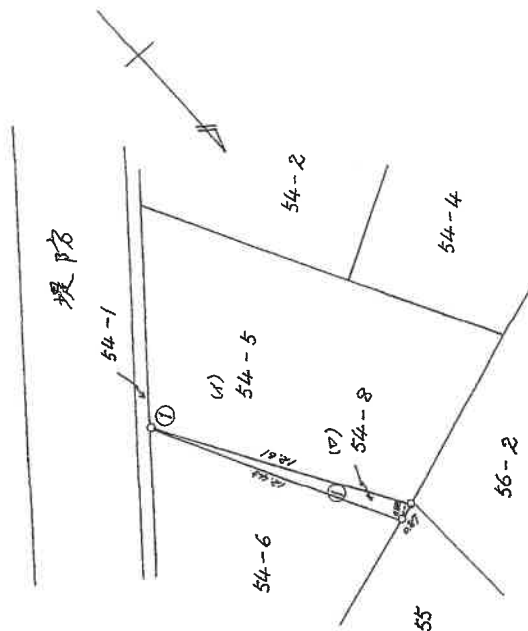
平成5年3月11日登記

01SP01

地番	54-5 54-8
土地の所在	福岡市南区大字三宅字銭通三宅三丁目

測量図
地積測量図

作製年月日	昭和53年3月11日
作製者	福岡県土地家屋調査士会



54-8 の求積

①	12.61 X 0.82 = 10.3402
2除	5.1701
地積	5.17 ㎡

草男 堤野徳雄
① 合致樹形松

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	1/250	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。
(福岡法務局筆帳)

令和7年1月24日

福岡法務局筑紫支局

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：34-6

登記年月日：平成10年6月9日

公用

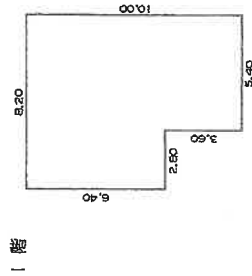
（福岡法務局管轄）
令和7年1月24日
福岡法務局筑紫支局

614893
平厩10年6月9日登記
各階平面図

建物図面
各階平面図
縮尺 1/500

家屋番号
54番5

建物の所在
福岡市南区三号三丁目54番地5



求積表

$$2.80 \times 0.90 = 2.5200$$

$$5.40 \times 10.00 = 54.0000$$

$$2.5200 + 54.0000 = 56.5200$$

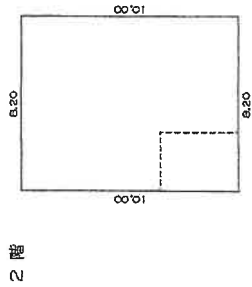
$$56.5200 \div 0.79 = 71.5443$$

合 計

床面積

$$71.5200$$

$$71.52 \text{ m}^2$$



求積表

$$8.20 \times 10.00 = 82.0000$$

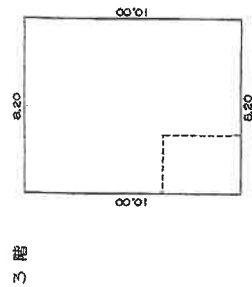
$$82.0000 \div 1.00 = 82.00 \text{ m}^2$$

合 計

床面積

$$82.0000$$

$$82.00 \text{ m}^2$$



求積表

$$8.20 \times 10.00 = 82.0000$$

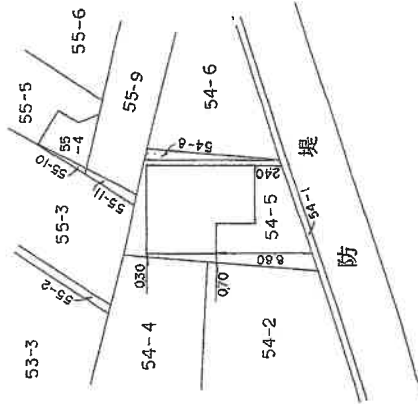
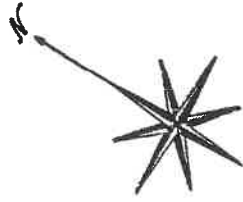
$$82.0000 \div 1.00 = 82.00 \text{ m}^2$$

合 計

床面積

$$82.0000$$

$$82.00 \text{ m}^2$$



作製者

縮尺 1/250
(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

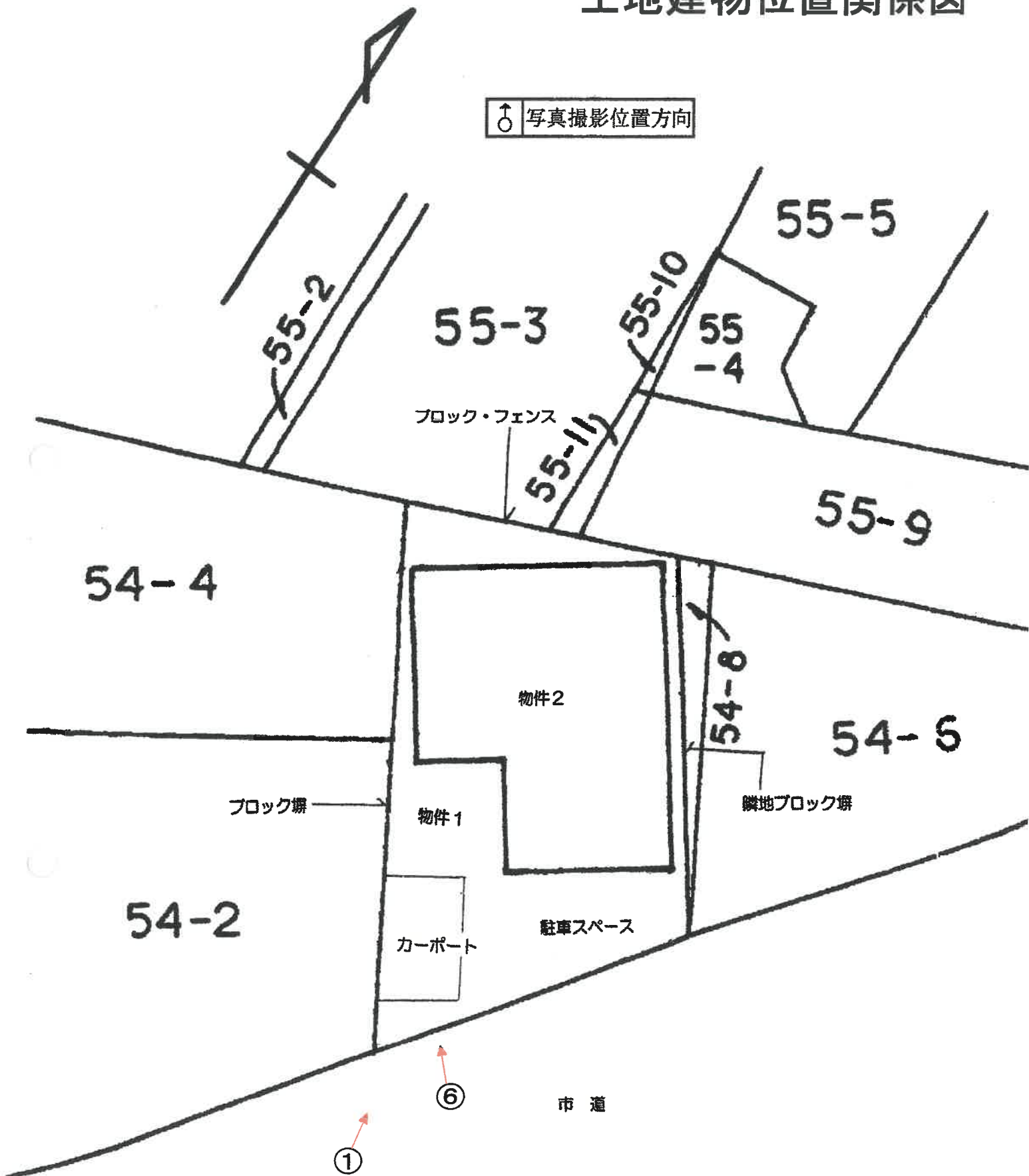
縮尺 1/500

A4判に縮小

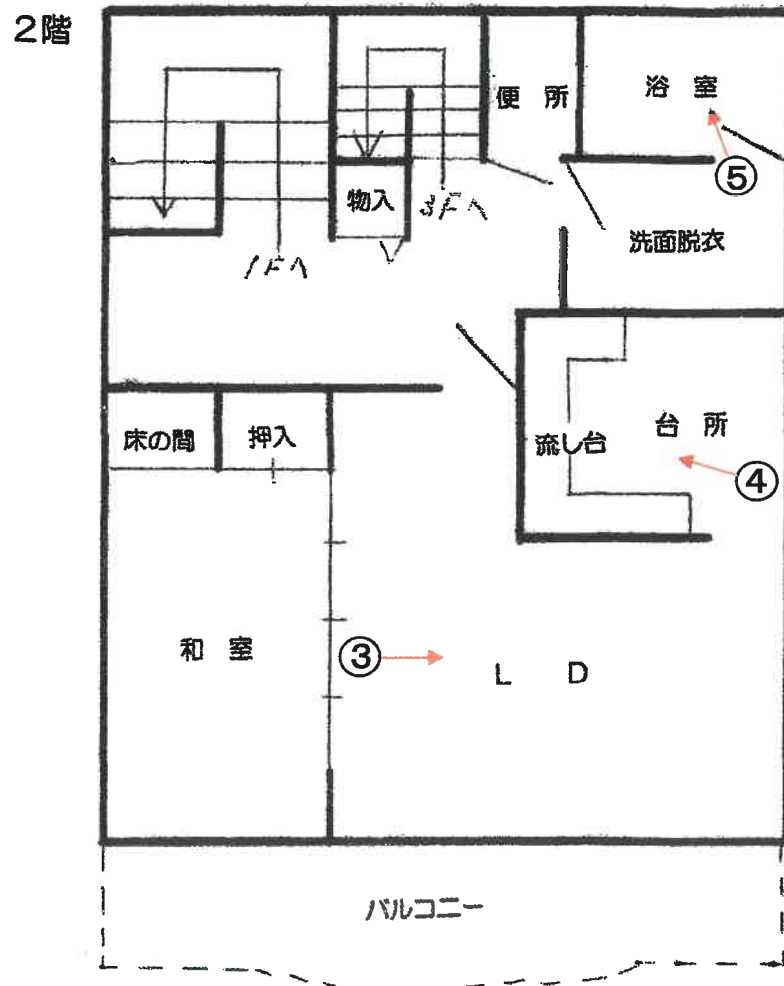
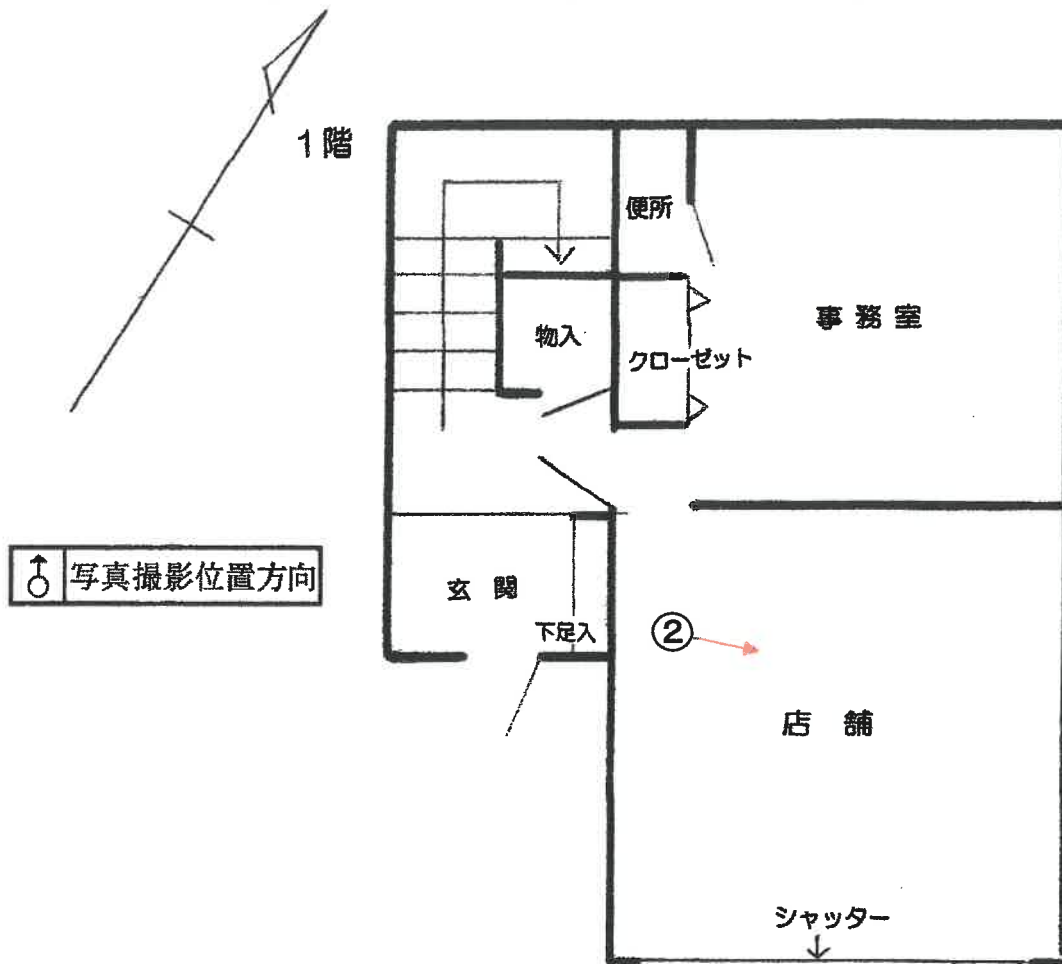
(8枚目)

請求番号：34-7

土地建物位置関係図

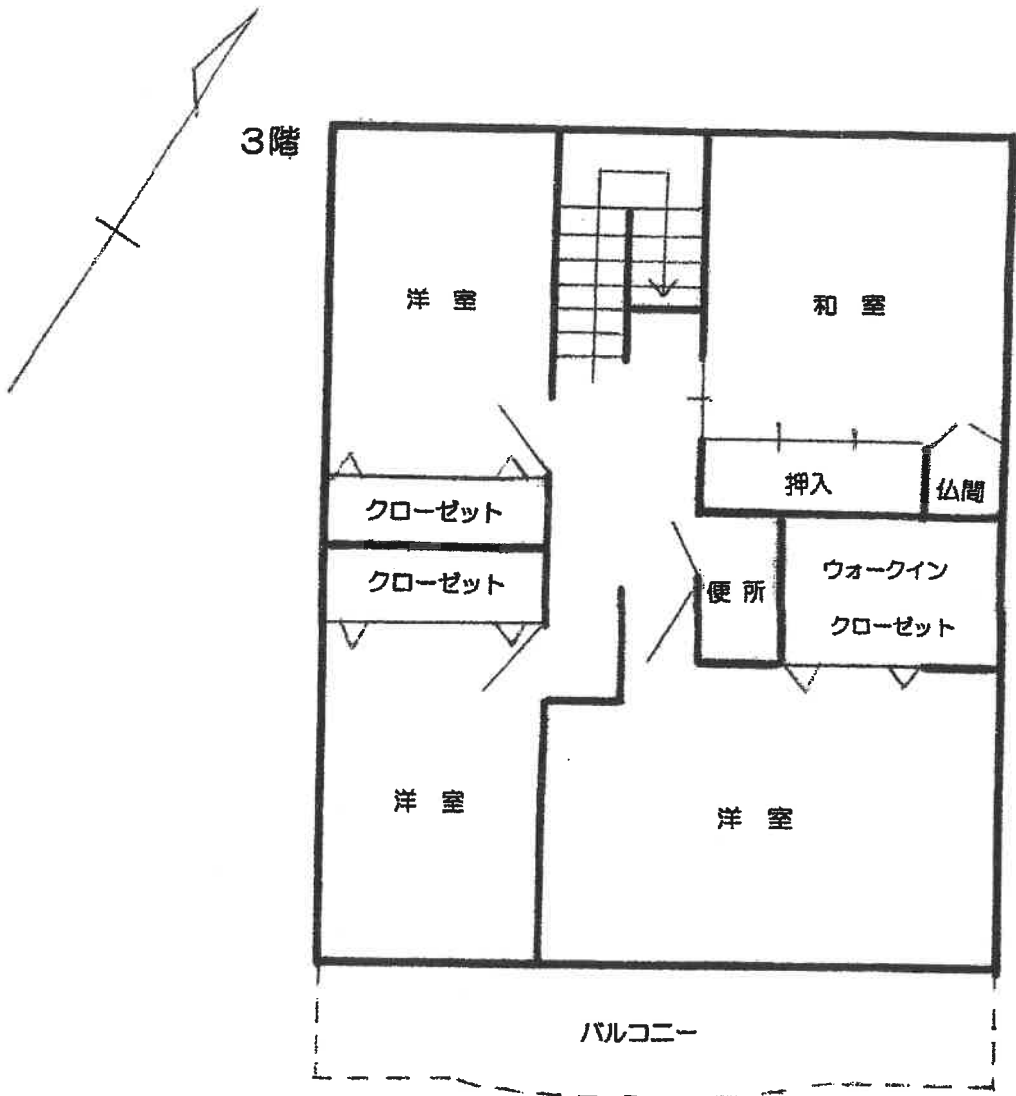


間取図



間取図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件土地及び建物を撮影



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



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

カーポートを撮影

令和6年（ケ）第176号
令和7年2月14日現地調査
令和7年2月26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

一括価格	
金 21,850,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 9,660,000 円
物件2（建物）	金 12,190,000 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瑕疵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	福岡市南区三宅三丁目 54 番 5 宅地 141.18 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市南区三宅三丁目54番地5 54 番 5 居宅 鉄骨造アルミニウム板葺3階建 1階 71.92 m ² 2階 82.00 m ² 3階 82.00 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、公図及び建物図面をもとに現地踏査のうえ、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	・登記上の用途は「居宅」であるが、現況は1階が「店舗・事務所」となっており、現況用途は「店舗事務所兼居宅」と判定される。その他は登記記載とほぼ同じ。 ・従物等としてカーポートがある。		
住居表示		福岡市南区三宅三丁目22番29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)	西鉄天神大牟田道「大橋」駅のほぼ南方、約1.4k m。 西鉄バス「和田」停留所の北東方、約220m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅や共同住宅等が存する既成住宅地域。 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	準工業地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	無	
画 地 条 件	地 積	141.18㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ整形	(別添「公図写」参照。)
	間 口	約9.0m	
	奥 行	約15.5m	
	接 道 関 係	中間画地	
接面道路の状況	南東側で幅員約13m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	「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、通常の費用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10年6月1日 新築 経 過 年 数：約 27 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 8 年
仕 様	構 造：鉄骨造3階建 屋 根：アルミニウム板葺 外 壁：小口タイル ほか 天 井：ビニールクロス ほか 床：フローリング 畳 ほか 内 壁：ビニールクロス ほか 設 備：電気設備、給排水設備 等
床面積（現況）	第3目的物件特記事項記載のとおり。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：店舗事務所兼居宅 間 取 り：店舗事務所＋5LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや上 施工状態：普通
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	・空家状態で商品や家財道具等の多くの残置物がある。その他は総じて経年相応と認められる。 ・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) ア×イ×ウ×エ
1	181,000	1.00	141.18	0.90	23,000,000

【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「福岡南-25」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 150,000\text{円/㎡} & \times & \frac{110}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & = & 181,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：近時の状況等に留意した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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.95 & \times & 0.99 & \times & 0.97 & \times & 1.00 & = & 0.91 \end{array}$$

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、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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	290,000	235.92	0.12	8,210,000

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.17 \times 0.70 = 0.12$$

項 目	物件区分	物件2
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約27年
N : 経済的全耐用年数		約35年
q : 観察減価法による補正率		-30% (残置物等考慮)

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	23,000,000	0.40	法定地上権	9,200,000

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	23,000,000	－ 9,200,000		1.00	0.70	9,660,000
2	8,210,000	＋ 9,200,000	1.00	1.00	0.70	12,190,000
						21,850,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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 : 公示地「福岡南-25」

所 在 : 福岡市南区向新町1丁目516番20

住 居 表 示 : 向新町1-2-4

価 格 : 150,000 円/㎡ (対前年変動率 + 8.7%)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 122 ㎡

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

接 面 街 路 : 北東側幅員約5m市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水

位 置 : 西鉄天神大牟田線「大橋」駅のほぼ南方、道路距離1.7km

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

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(縮小)	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	2 葉
6 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

