

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 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 8 月 6 日から 令和 7 年 8 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 19 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 7 年 9 月 3 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 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	5,950,000 4,760,000	一括	1,190,000	24,906	4,835
1	3,230,000				
2	2,720,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 春日市小倉二丁目 |
| | 地 番 | 54 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.01 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日市小倉二丁目 54 番地 |
| | 家屋 番号 | 54 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 46.37 平方メートル
2 階 27.32 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5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

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 春日市小倉二丁目 |
| | 地 番 | 5 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日市小倉二丁目 5 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 2 7 . 3 2 平方メートル |

令和7年(又)第 16号
令和7年 3月25日受理
令和7年 4月16日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 春日市小倉二丁目 |
| | 地 番 | 54番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 春日市小倉二丁目54番地 |
| | 家屋 番号 | 54番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 27.32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	種類： 構造： 床面積：		
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： ☐ 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 上記の者が本件建物を住居として使用して占有している。 ☒ 「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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年 () 第 号 令和 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			

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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■A(占有者)の妻 ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 無権限	
占有開始時期		平成16年4月頃	
最初の契約等	契約日	平成16年4月頃	
契約等	期間	平成16年4月頃から ☐ 年 月 日まで 間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		全期間分金 円 (年 月 日) ☐ 前払 (円) ☐ 相殺 (円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(3 枚目) (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
■ Aの妻(所有者の子)	(占有関係等) 本件建物には私と家族が住んでいます。所有者は、私の父です。「占有者及び占有権原」記載のとおり私の夫が所有者から無償で借りています。 (本件建物の傷み等) 本件建物には、廊下を歩くと軋み音がし、建物内で煙草を吸っていますので、壁や天井全体に黄ばみがあり、猫を以前から飼っていますのでひっかき傷がいろいろなところにあります。 (土地の境界等) 本件土地は旗竿地で、接面道路から入ってすぐが駐車場になっていますが、駐車場部分は、洗車の時や車の乗り降りなどで隣地(地番56番)占有者と相互にはみ出して使いあっています。

執行官の意見

■ 1 (接道関係等)

本件土地は、公図どおり公道(地番1002番, 所有者: 春日市, 地目: 宅地等)に接している。

2 (本件土地の形状等)

本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面(公図)がある。境界付近はブロック塀等で区画されており、形状は、同図面のとおりで考えられる。

3 (本件建物の占有状況等)

本件建物の占有状況は、関係人の陳述等から、2枚目記載のとおりと認めた。

4 (本件建物の傷み等)

本件建物には経年劣化があり、勝手口のドアのガラスが破損しており、室内で猫2匹を飼っており、室内に猫によるひっかき傷があり、室内ほぼ全体に煙草による黄ばみがある。なお、1階の廊下等に踏むと軋み音がするところがあった。

5 (所有者からの聴取)

所有者からの聴取はできなかった。

(調査経過用)

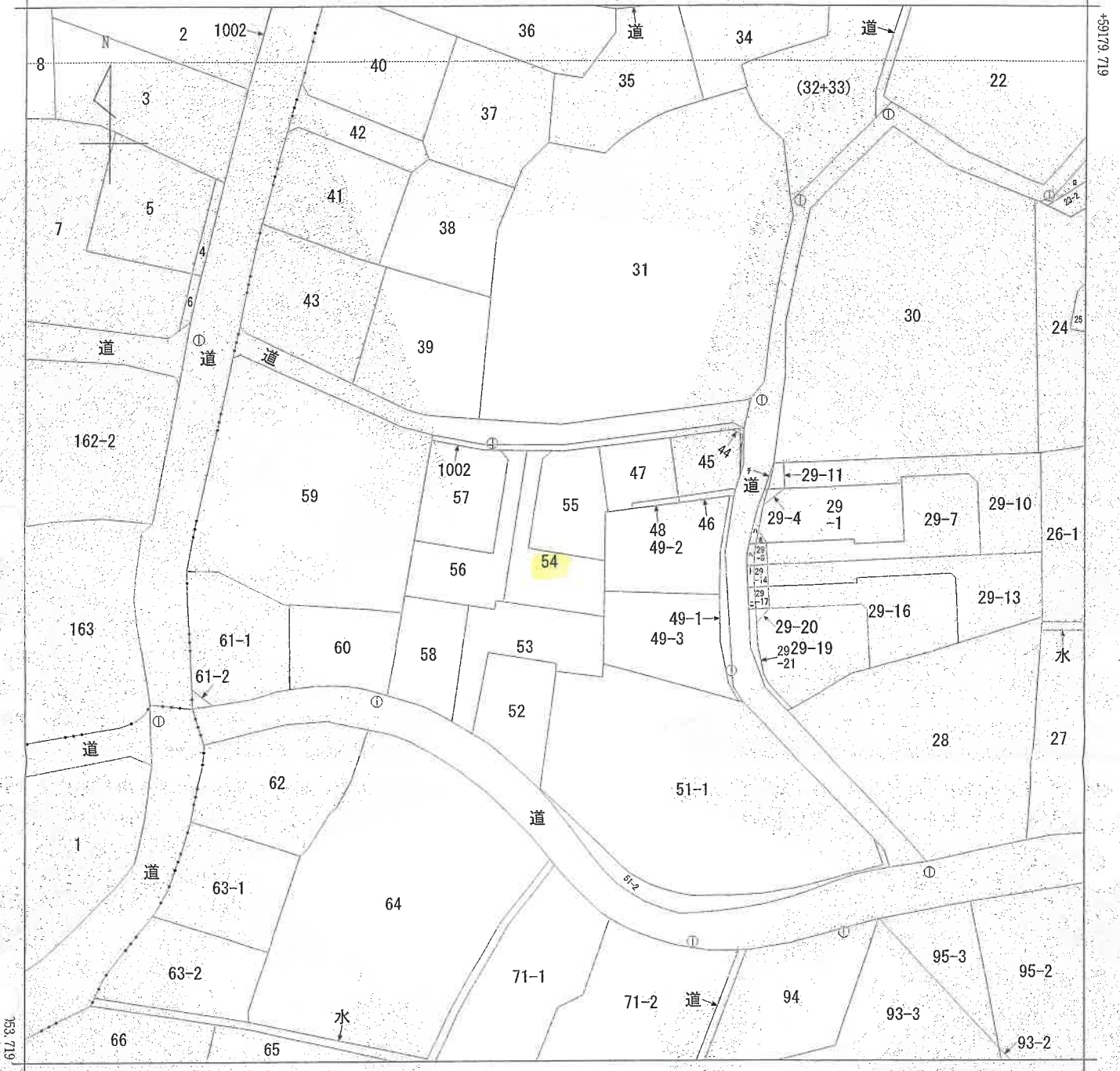
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 3月26日(水) 10:00-10:30	物件所在地	外観調査, 占有者の妻と面談
令和7年 3月26日(水) 10:40-11:00	春日市役所	間取図が保管されていないこと確認
令和7年 3月27日(木) 13:30-13:50	福岡法務局西新出張所	公図等入手
令和7年 4月 2日(水) 15:45-16:45	物件所在地	立入調査, 占有者の妻と面談, 写真撮影
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(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, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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 を立ち会わせ, 技術者に解除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。		

(6枚目) (注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 1001 23-1 ハニ 29-5 29-18 ホヘ 29-6 29-9 トテ 29-15 29-12

(座標値種別：図上測定)

-50681.173



+50806.173 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出
小倉4丁目
小倉2丁目
小倉3丁目

請求部分	所 在 春日市小倉二丁目				地 番 54番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種類	地籍図
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7年3月27日

福岡法務局西新出張所

登記官

(7枚目)

(7~9枚目A3版からA4版に縮小)

請求番号：14-1

(1/1)

公用

登記年月日：昭和59年11月30日

令和7年3月27日

福岡法務局西新出張所

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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)

(8枚目)

登記号

請求番号：14-2

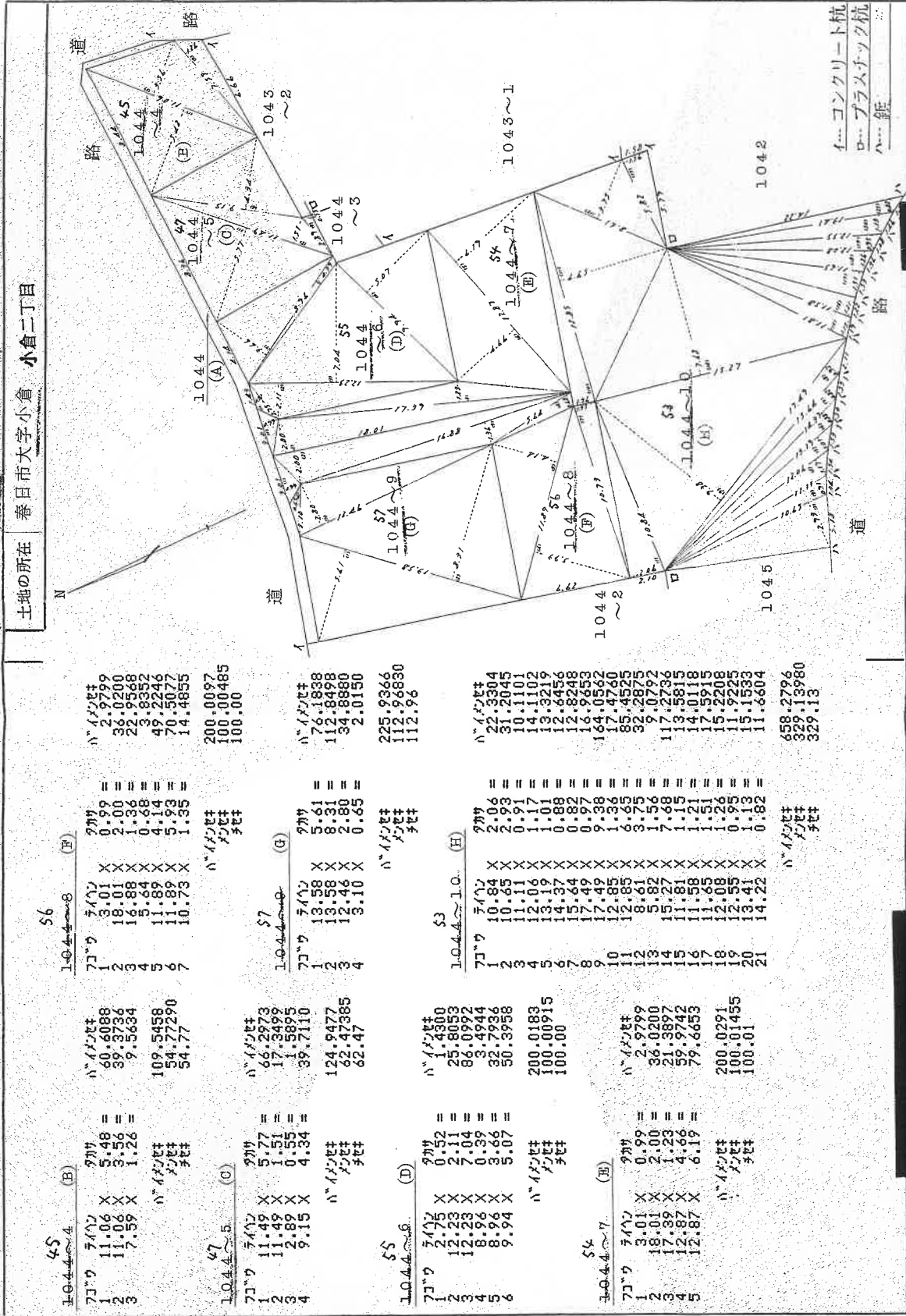
302456

S59. 11 30

45, 47, 53~57

地積測量図

地番 番 春日市大字小倉 小倉二丁目



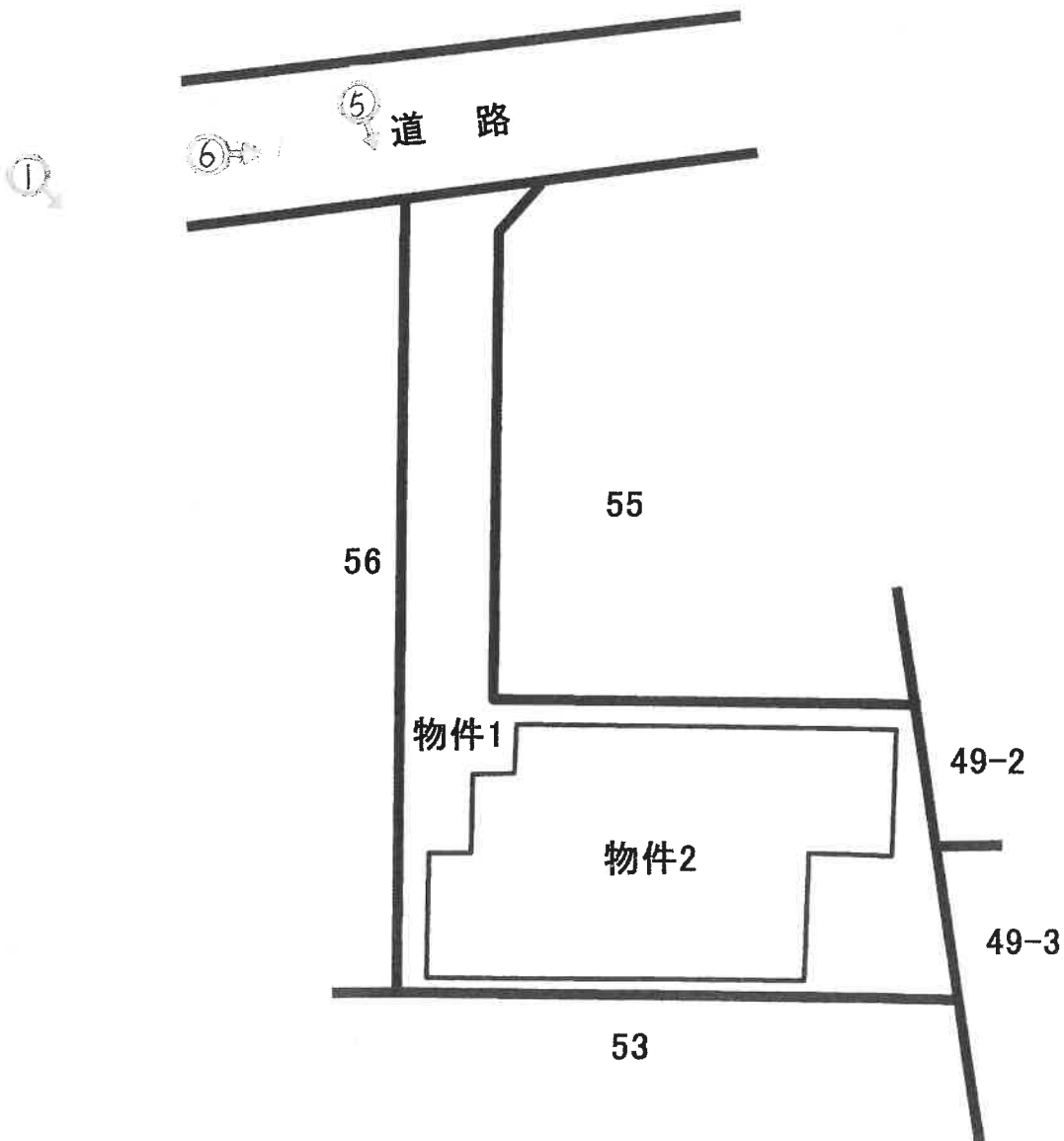
作製者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
----------------	-------------------	-------------

(昭和59年11月22日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

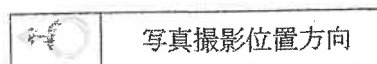
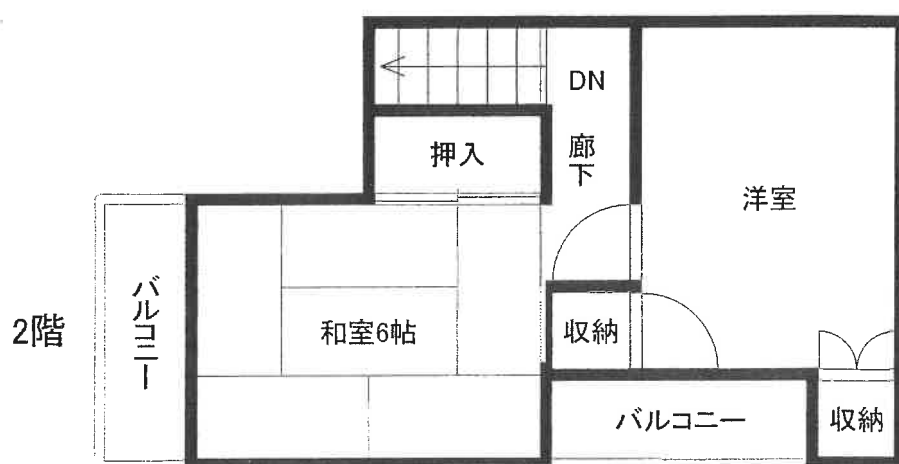
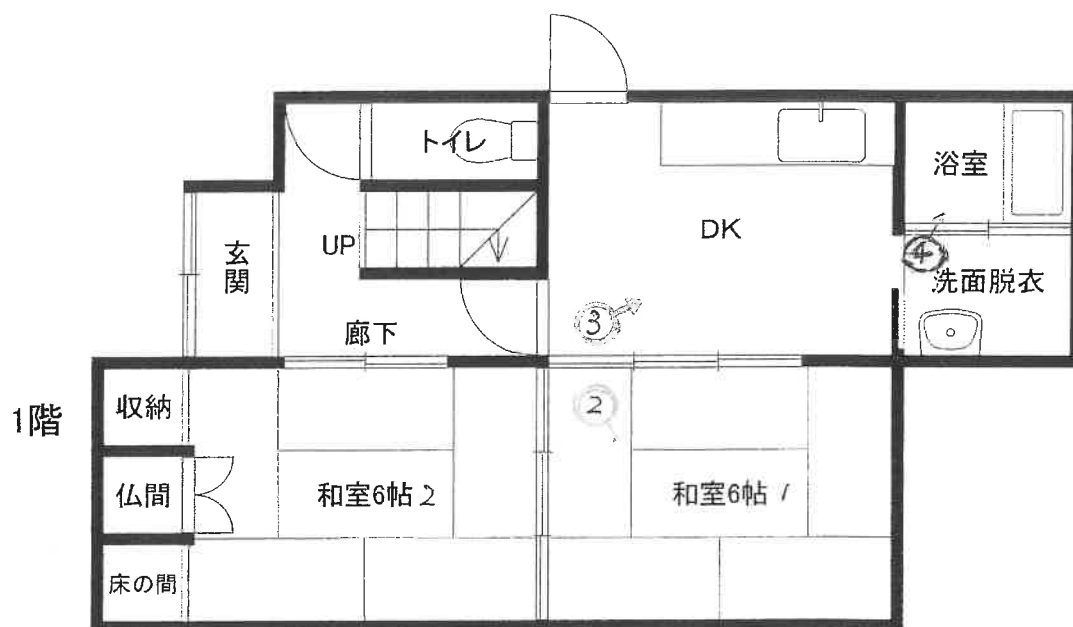
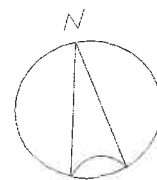
イ...コンクリート杭
ロ...プラスチック杭
ハ...鉄

土地建物位置関係図



写真撮影位置方向

間取図



1 本件建物



2 和室1



3 DK



4 浴室



5 駐車場部分



6 接面道路



令和7年（ヌ）第 16 号
令和7年4月2日現地調査
令和7年4月23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 5,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,230,000 円
物件2（建物）	金 2,720,000 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	春日市小倉二丁目 54 番 宅地 100.01 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	春日市小倉二丁目 54番地 54 番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 46.37 m ² 2階 27.32 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。 - ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
2			
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「南福岡」駅の南西方、約1.3km。 春日市コミュニティバス「住吉神社前」停留所の北東方、約100m。 (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、戸建住宅、共同住宅等が混在する閑静な住宅地域である。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2種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	地域指定なし
	その他の規制	第一種15m高度地区、居住誘導区域
画 地 条 件	地 積	100.01m ² (登記地積)
	形 状	不整形(旗竿地) (別添「地積測量図(写)」参照)
	間 口	約3m
	奥 行	約18m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員 約 2.9 m の舗装 市道 と 概ね等高に接面。 (建築基準法の道路に該当しない)	
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（仁王手A遺跡）に存することから、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。 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北側で接面する市道は建築基準法の道路に該当しないため原則として建物の再築は出来ない。しかしながら、福岡県那珂県土整備事務所建築指導課で調査したところ同法43条第2項第2号の許可により再築出来る可能性があるので買受希望者において同課に改めて確認する必要がある。なお、同許可により建築する場合には前面道路の中心線から2mのセットバックが必要となる。 ④春日那珂川水道企業団が提供する「上水道配管図」によれば、西側隣地（56番）上に目的土地への引き込み管があるが、現地で確認したところ目的土地の路地状部分に止水栓が確認出来たので西側隣地を経由していないものと思われる。 ⑤西部ガス株式会社が提供する「都市ガス埋設管確認サービス 回答図」によれば、西側隣地（56番）を経由してガス管を引き込んでいる。
----------------	---

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59年12月17日 新築 経過年数：約 41 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 ほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 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：専用住宅 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	劣る 全体的に経年に伴う劣化が進行しており、建物内外に相当の傷みが見られる。その他、下記の軽微な損傷等がある。 ①室内で猫2匹を飼育しており多数の引っ掻き傷等が見られる。 ②DKの勝手口のドアのガラスが破損している。 ③全部屋で喫煙しており壁クロス等が黄ばんでいる。 ④廊下等の床が軋む。
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。 ②占有者によれば、白蟻の被害はないとのことであるが、実際の被害の有無については不明である。

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	117,000	0.73	100.01	0.90	7,690,000

【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 「春日(県)-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 119,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 117,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 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
1.04 × 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.06

イ 個 別 格 差： 不整形(旗竿地) 埋蔵文化財包蔵地 要セットバック ガス管(※1)
0.85 × 0.99 × 0.99 × 0.98
要建築許可(※2) 個別格差
× 0.90 = 0.73

(※1) ガス管が隣地を経由して引き込んでいる可能性を考慮した。

(※2) 再築には建築基準法43条第2項第2号の許可が必要である。

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	155,000	73.69	0.07	800,000

ウ 現価率：(査定)

物件2は、建築後約41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(-30%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ & & & & \text{現価率} \\ \text{物件2:} & 0.10 & \times (1 - 0.3) & = & 0.07 \end{array}$$

* 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,690,000	0.40	法定地上権	3,080,000

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	7,690,000	－ 3,080,000		1.00	0.70	3,230,000
2	800,000	＋ 3,080,000	1.00	1.00	0.70	2,720,000
一 括 価 格 (合 計)						5,950,000

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

基準地標準価格：基準地「春日（県）-2」

所 在：春日市小倉6丁目117番

住 居 表 示：－

価 格：119,000 円/㎡（対前年変動率 5.3%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：165㎡

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域

接 面 街 路：南西側幅員 約4.5m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：JR鹿児島本線「南福岡」駅の南西方、道路距離1.4km。

用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 150%）

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	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

