

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

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。

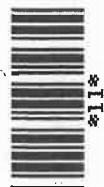
記

入札期間	令和 7年 8月 27日から 令和 7年 9月 3日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 9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 24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 8月 12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

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	10,750,000 8,600,000		2,150,000	90,908	0



物 件 目 録

1	所	在	福津市福間南三丁目
	地	番	1281番8
	地	目	宅地
	地	積	272.72平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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	福津市福間南三丁目
	地	番	1281番8
	地	目	宅地
	地	積	272.72平方メートル



令和7年(ケ)第67号
令和7年5月13日受理
令和7年6月12日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(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	福津市福間南三丁目
	地	番	1 2 8 1 番 8
	地	目	宅地
	地	積	2 7 2 . 7 2 平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡県福津市福間南三丁目6番5号	付近
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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	
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）	
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
☒ 所有法人 特別代理人A	1 本件土地は所有法人が更地の状態で管理しています。 2 本件土地は誰にも賃貸していません。
☒ 隣地（地番 1 2 8 1 - 1 0）所有者の妻	1 私の亡父が本件土地の前の所有者です。 2 本件土地には亡父の建物が建っていましたが、去年、取り壊しています。 3 本件土地は道路から約 1・5 メートルほど高く取り壊した建物は、その段差の高いところに建っていました。 道路とほぼ同じ高さのへこんだところには車庫がありました。 4 本件土地を売却する際に、本件土地と隣地（地番 1 2 8 1 - 1 0）との境界がわかるように、同付近の境界にコンクリートブロックを積み上げています。

(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

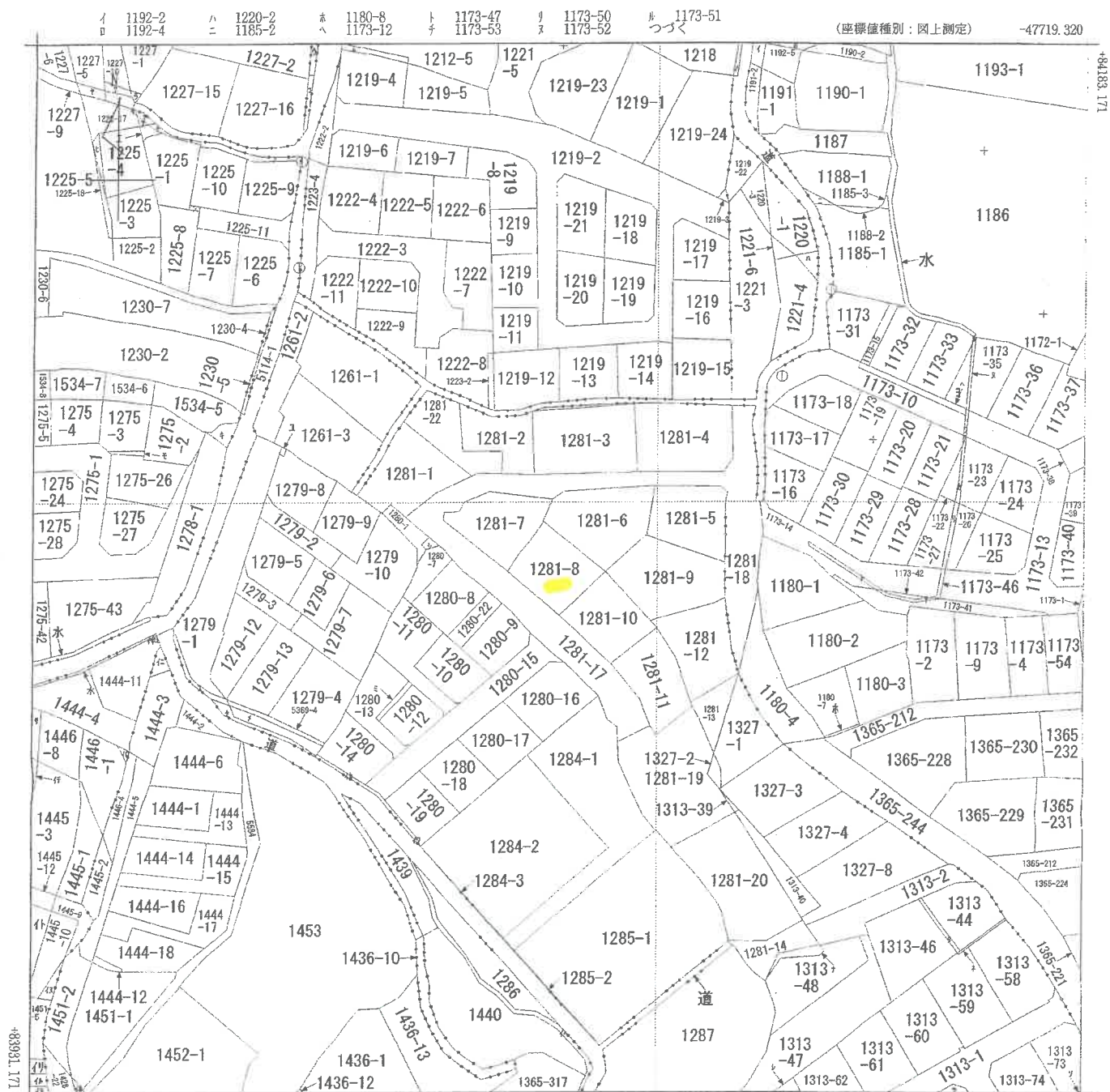
- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番１２８１－１７）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。
本件土地と隣地との境界と思われる付近には境界杭・隣地の擁壁・コンクリートブロックが存在しており、本件土地と隣地との境界は概ね明確であり、土地関係図記載のと通りの形状である。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述、立入調査の結果から２枚目のとおりと認めた。
- 本件土地は隣接する道路から約１．５メートルの高低差がある。
ただし、関係人の陳述のとおり、車庫があった箇所（土地位置関係図の斜線部分と道路とが接する範囲）は道路とほぼ同じ高さである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R 7年 5月13日 (火) 12:15 - 12:35	福岡法務局 福岡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 5月13日 (火) 13:00 - 13:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 隣地住民と面談
R 7年 5月14日 (水) 14:00 - 14:10	執行官室	占有状況等の調査 (所有法人特別代理人Aへの電話)
R 7年 6月4日 (水) 13:45 - 14:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し

福岡市 福間南 3丁目

A 福岡南 2丁目
 B 福岡南 4丁目
 C 福岡南 4丁目
 D 福岡南 3丁目

請 求 部 分	所 在 福津市福間南三丁目					地 番 1281番8				
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅱ	分 類	地図に準ずる図面		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7年5月13日
 福岡法務局福岡出張所
 登記官
 請求番号：7-1
 (1/2)

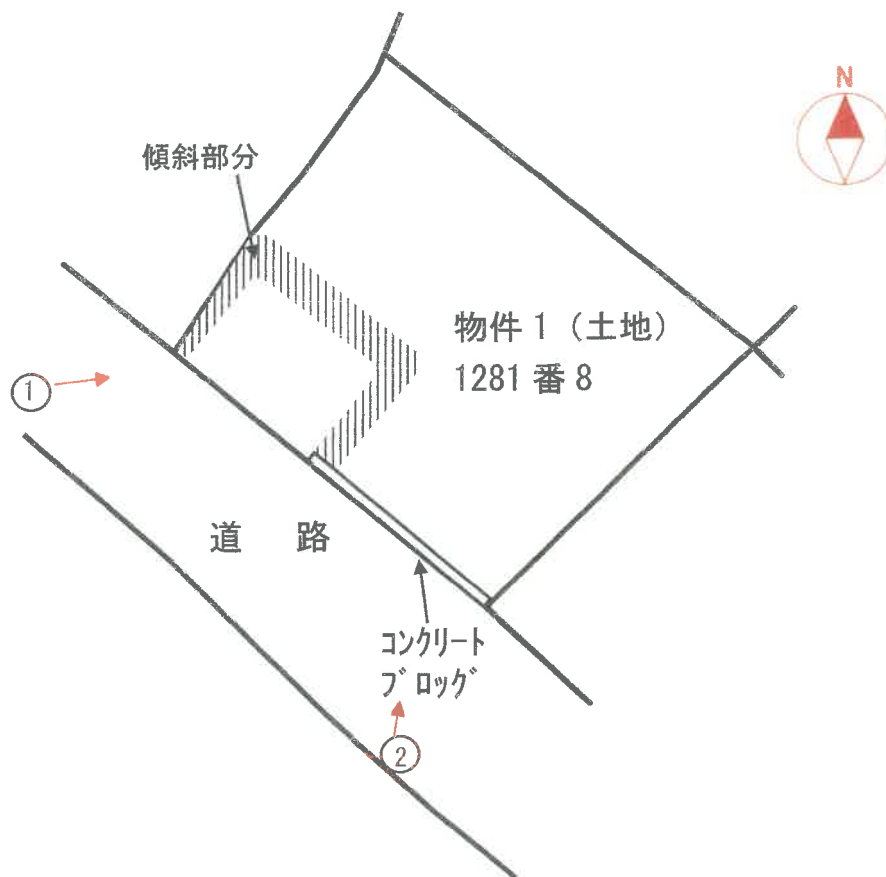
(6枚目)

A 4判に縮小

公用

土地位置関係図

写真撮影位置方向



※南西側間口から奥行約 5m のところに、
約 1.5m の高低差がある。



No. 1

本件土地の外観を撮影

本件土地

車庫があった付近



No. 2

本件土地の外観を撮影

本件土地

No. _____

令和7年（ケ）第67号

令和7年 6月4日 現地調査

令和7年 6月24日 評価

福岡地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

吉田 稔 印

第1 評価額

物件1（土地）	金 10,750,000 円
---------	----------------

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	福津市福間南三丁目 1291 番 8 宅地 272.72m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、法務局据付の公図があり、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。		
住 居 表 示		—	

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鹿児島本線「福間」駅の南西方、約800m。 ふくつミニバス「原町1区1」停留所の北西方、約130m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周囲は、低層住宅が建ち並び空地も一部残る閑静な既存の住宅地域である。住宅地域としては概ね熟成した状態にあり、概ね現状維持で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1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	60%
	防 火 規 制	特記なし
	そ の 他 の 規 制	建築物の高さの制限10m 外壁の後退距離の限度1.0m 建築物の敷地面積の最低限度165㎡
画 地 条 件	地 積	272.72㎡
	形 状	概ね長方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約16.5m (南西側)
	奥 行	約15.0m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特記なし
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約5.9m舗装市道に等高～1.2m高く接面。 (建築基準法第42条1項5号道路に該当)	
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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	

特 記 事 項	・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かった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地内（香葉遺跡）である。 したがって、本土地において工事を計画する場合には、事前に福津市教育委員会と「埋蔵文化財の確認調査」に関する協議が必要となる。 ・南西側間口から奥行約5mのところに上り勾配（約1.5mの高低差）がある。 ・雑草が生い茂った状態である。 ・北東側隣地より約2m～3m低い。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	74,100	0.76	272.72	15,360,000

【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「福津（県）－4」の基準地価格等を比準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 70,000\text{円/㎡} & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 74,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：なし ∴ 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.00 × 接近条件 0.98 × 環境条件 1.05 × 行政的条件 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差：規模 やや過大 0.95 × 隣地より 低い 0.97 × 要造成 0.85 × 道路との 高低差 0.97 = 0.76

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	15,360,000	1.00	0.70	10,750,000

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。

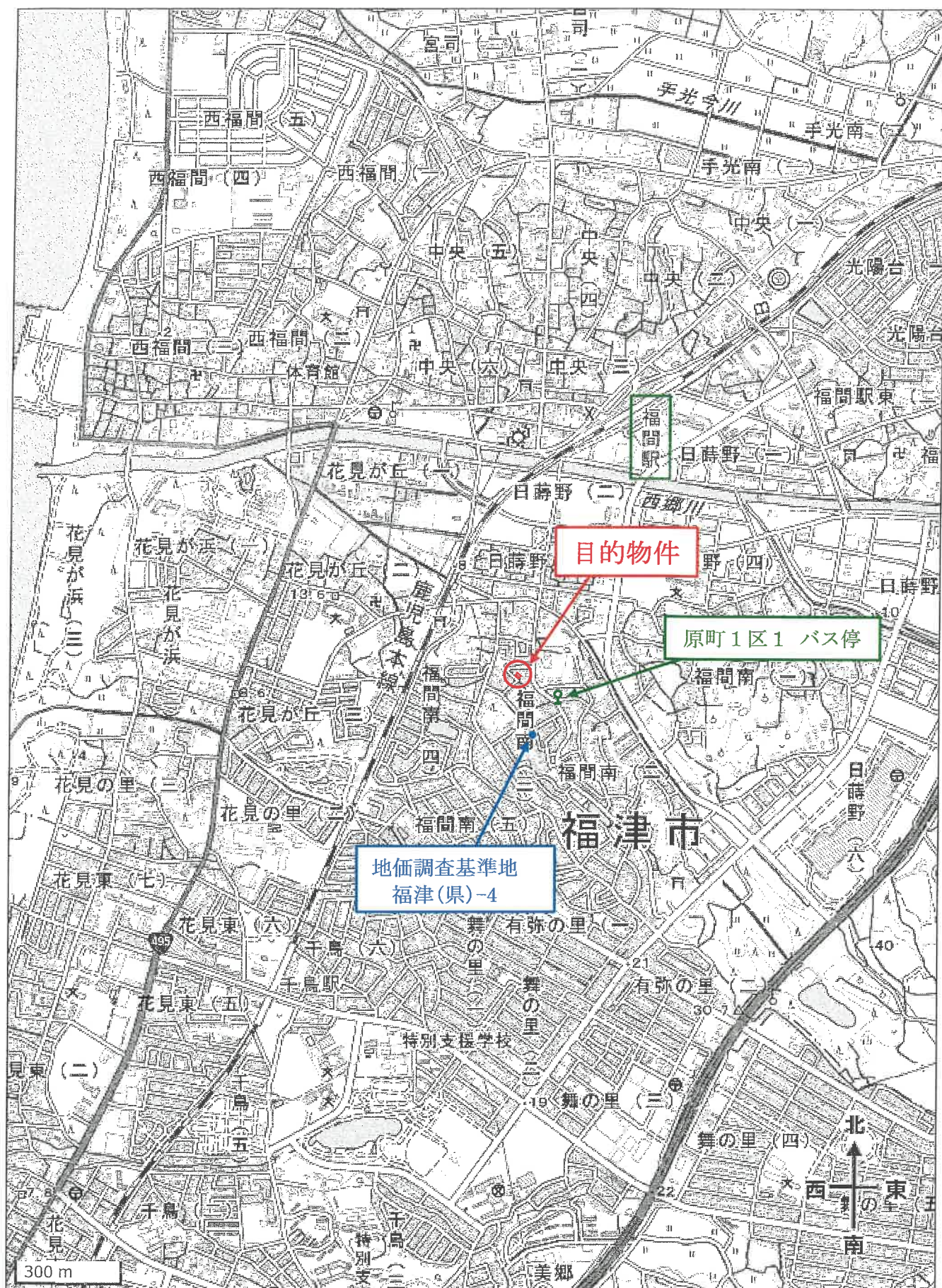
第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「福津(県)－4」
所 在：福津市福間南3丁目1313番66
住 居 表 示：福間南3－10－3
価 格：70,000円/㎡ (対前年変動率 11.1%)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：209㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
接 面 街 路：東 側 幅員6m市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR鹿児島本線「福間」駅の南西方、道路距離1.1km。
用 途 指 定 等：市街化区域 第1種低層住居専用地域
(建蔽率40%、容積率60%)

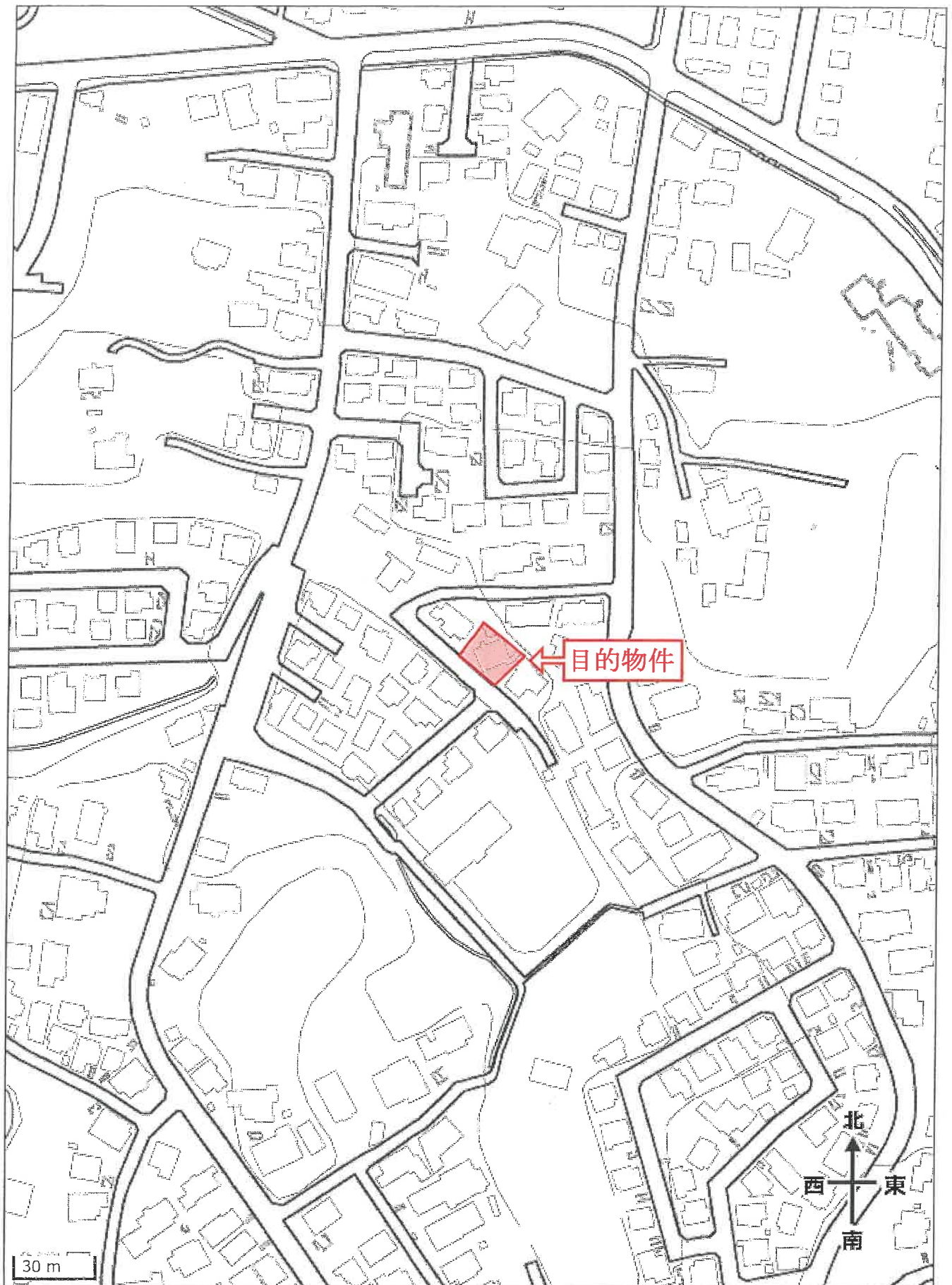
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 土地位置関係図	1 葉
4 現況写真	2 葉

以 上



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用