

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 1 2 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 2 7 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 日 午前 9 時 3 0 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 2 4 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 1 2 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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）
1～3	18,690,000 14,952,000	一括	3,738,000	94,210	33,700
1	450,000				
2	12,240,000				
3	6,000,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 筑紫野市二日市北一丁目
地 番 435 番 11
地 目 宅地
地 積 12.62 平方メートル
- 2 所 在 筑紫野市二日市北一丁目
地 番 435 番 6
地 目 宅地
地 積 345.16 平方メートル
- 3 所 在 筑紫野市二日市北一丁目 435 番地 6
家屋 番号 435 番 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 113.47 平方メートル
2 階 51.34 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 20.00 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月16日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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

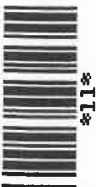
なし

《 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 | 筑紫野市二日市北一丁目 |
| | 地 番 | 4 3 5 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市二日市北一丁目 |
| | 地 番 | 4 3 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 5 . 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑紫野市二日市北一丁目 4 3 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 3 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 3 . 4 7 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 2 0 . 0 0 平方メートル |



令和7年（ケ）第52号
令和7年4月15日受理
令和7年6月26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 | 筑紫野市二日市北一丁目 |
| | 地 番 | 4 3 5 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市二日市北一丁目 |
| | 地 番 | 4 3 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 5 . 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑紫野市二日市北一丁目 4 3 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 3 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 3 . 4 7 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	筑紫野市二日市北一丁目25番8号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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3		
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：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約20㎡		
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、アルミ製物置が存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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、空き家の状態になっています。 2 本件建物内に残置されている家財道具等の動産類は、被相続人が使用していた物ですが、残存価値はなく、当職で処分する予定也没有せん。 3 掘込車庫及びアルミ製物置は、被相続人が設置した物です。 4 本件各土地について、隣地との境界に争いはありません。ただし、本件各土地南東側の石積擁壁に亀裂が入っており、崩落の危険があるかもしれません。また、北側造成地との境界付近が崩れて一部土砂が流出しています。

(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)

本件各土地は、公図のとおり、公道(435番10)に接道している。

2 (形状等)

本件各土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。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、西側及び北側の境界線の状況は関係人の陳述のとおりである。

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、本件建物内には家財道具等の動産類が残置されている。

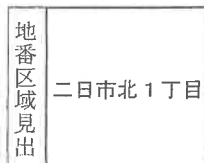
4 (損傷等)

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見受けられた。

(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 7 年 4 月 15 日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 6 年 4 月 15 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Aから電話聴取
R 7 年 4 月 18 日 (金) 11:40 - 12:00	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 6 年 4 月 18 日 (金) 12:20 - 12:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 6 年 5 月 16 日 (金) 11:30 - 12:20	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。 解錠することができなかった。 ☒ 令和7年5月16日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせAから借用した鍵を使用して解錠し, 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



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。

公用

登記年月日：昭和44年7月18日

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7年4月18日

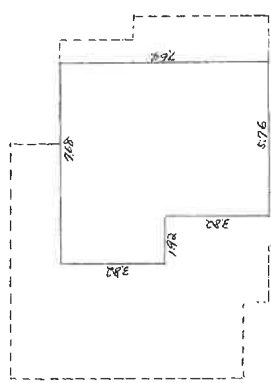
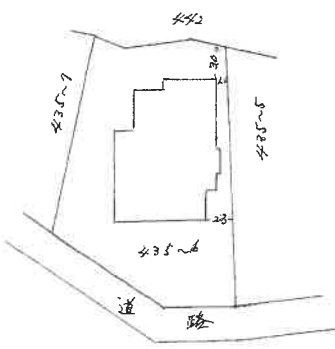
福岡法務局建築支局

419547

建築物各階平面図

家屋番号	435~6
建物の所在	筑紫野市一丁目北一丁目 筑紫野市一丁目北一丁目 筑紫野市一丁目北一丁目

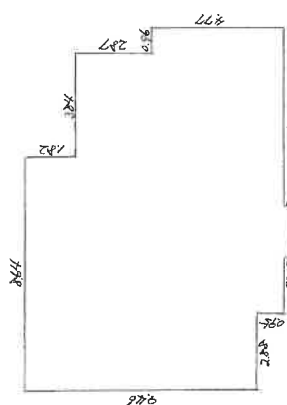
昭和44年7月17日	製作年月日
製作者	
申請人	



2階

2階求積

$$\begin{aligned} 3.82 \times 1.92 &= 7.3344 \\ 5.76 \times 7.92 &= 44.0064 \\ \hline \text{計} &51.3408 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



1階

1階求積

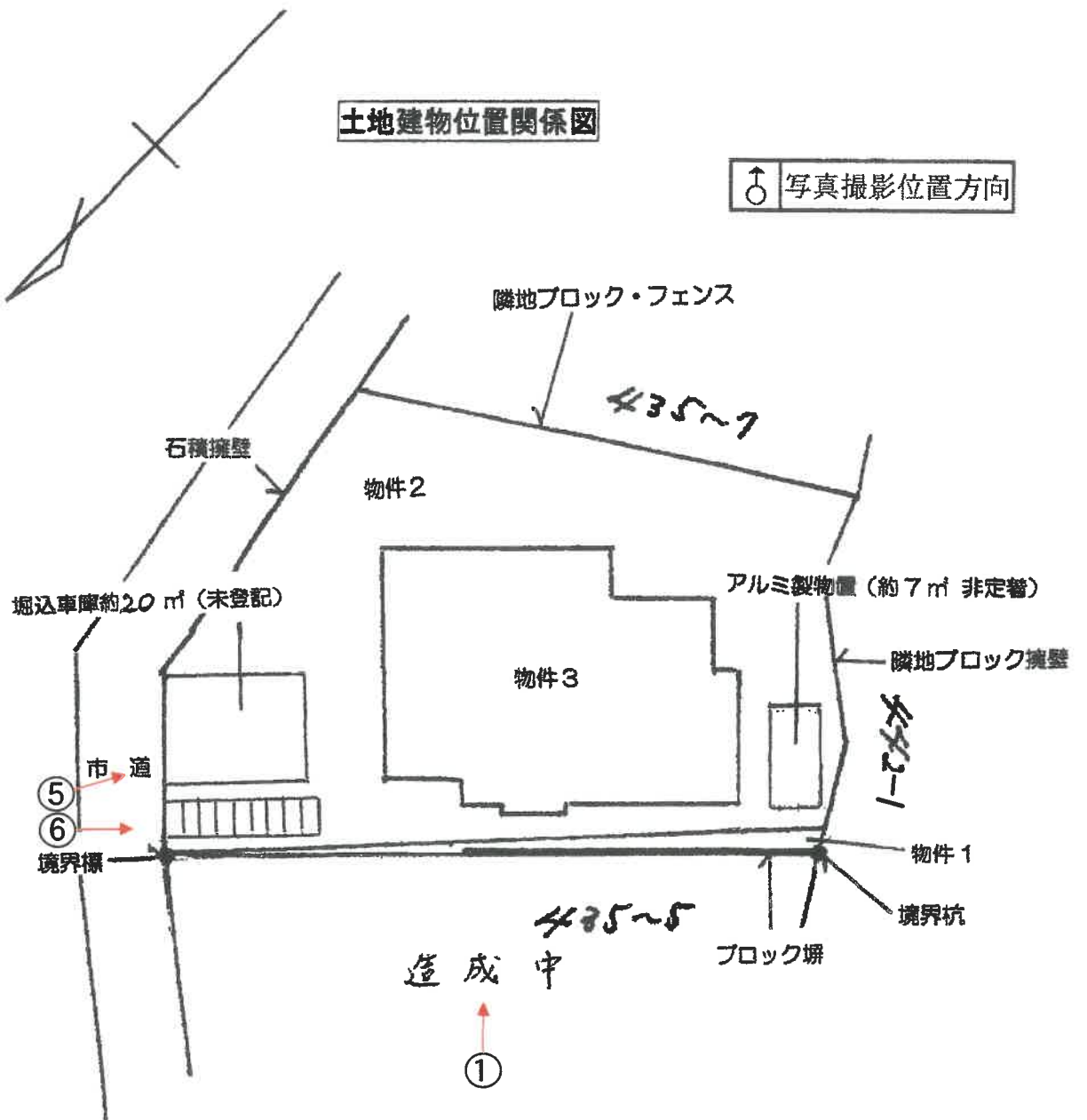
$$\begin{aligned} 2.82 \times 2.88 &= 24.5088 \\ 9.46 \times 5.76 &= 54.4896 \\ 7.64 \times 3.84 &= 29.3376 \\ 4.77 \times 0.96 &= 4.5792 \\ 1.92 \times 0.28 &= 0.5376 \\ \hline \text{計} &113.473 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

土地建物位置関係図

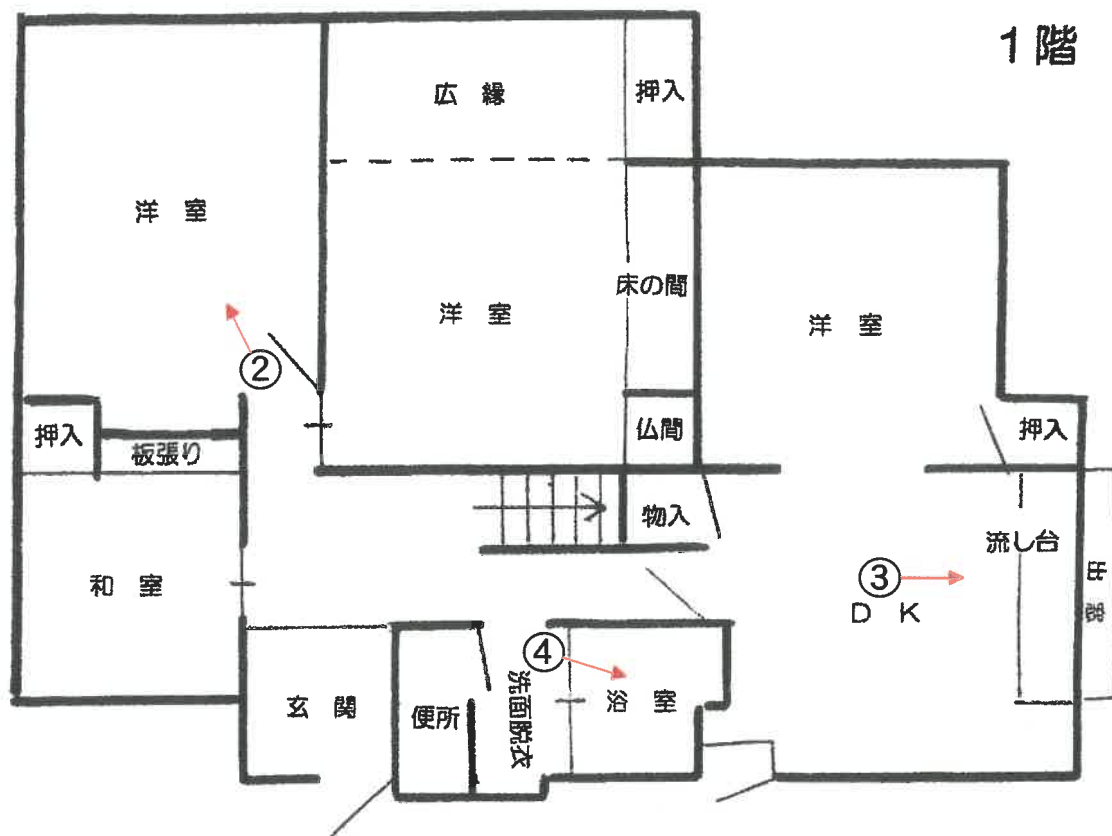
↑ 写真撮影位置方向



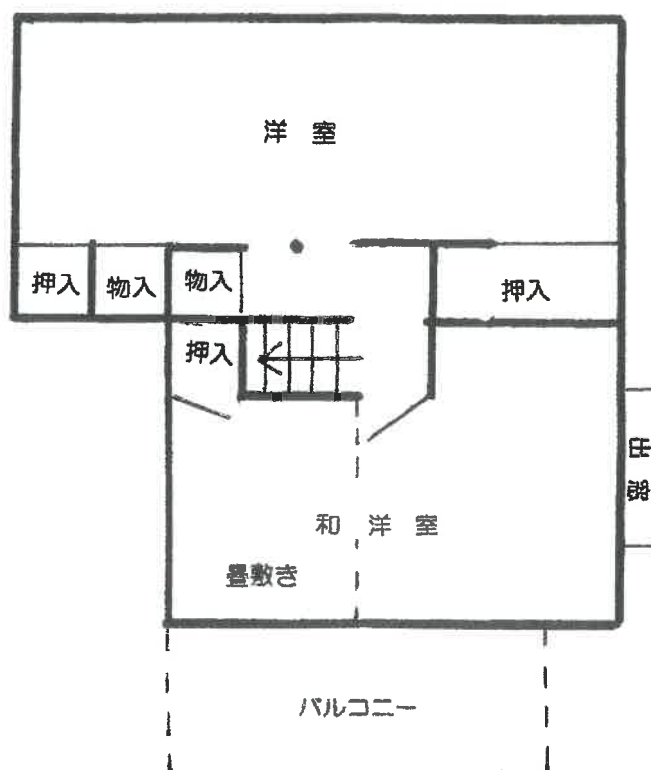
↑ 写真撮影位置方向

間取図

1階



2階





No. 1

本件各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

掘込車庫を撮影



No. 6

玄関までの階段付近を撮影

令和 7 年（ケ）第 52 号
令和 7 年 5 月 16 日 現地調査
令和 7 年 6 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
松 本 忠 人

第1 評価額

一括価格	
金 18,690,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 450,000 円
物件2（土地）	金 12,240,000 円
物件3（建物）	金 6,000,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	筑紫野市二日市北一丁目 435 番 11 宅地 12.62 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	筑紫野市二日市北一丁目 435 番 6 宅地 345.16 m ²	同 上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑紫野市二日市北一丁目435番地6 435 番 6 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 113.47 m ² 2 階 51.34 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1・2 一体	・物件1と2は一体で一画地を形成しており、両者の境界は確認できない。 ・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（法14条地図）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。		
3	・登記記載とほぼ同じ。 ・附属建物としてコンクリート製掘込車庫（約20m² 未登記）がある。 ・従物等としてアルミ製物置（約7m²）がある。		
住 居 表 示	筑紫野市二日市北一丁目25番8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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直 線 距 離)	西鉄天神大牟田線「西鉄二日市」駅の南東方、約390m。 西鉄バス「西鉄二日市駅東口」停留所の南南方、約430m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	やや丘陵地に一般住宅が建ち並ぶ街路条件が劣る既成住宅地域。 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	第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	無
画 地 条 件	地 積	357.78㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ台形 (別添「公図写」参照。)
	間 口	約20m
	奥 行	約25m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	宅盤は、道路より約2m前後高く、石積擁壁が施され、南西側隣地（442-1）より3～4m程度低く、隣地のブロック擁壁が施されている。
接面道路の状況	北東側で幅員約3m舗装市道に2m前後高く接面（建築基準法上の道路ではない）。	
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 : なし（引き込み可） 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、「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、「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	・ 接面道路が建築基準法上の道路ではないため、建て替え等にあたっては同法43条2項2号の許可等を要する。 ・ 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、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「大宰府跡」に属するので、建て替え等にあたっては事前協議・届出等を要する。 ・ 道路側の石積擁壁や南西側のブロック擁壁は、設置後、相当期間の経過が推定されるので、買受希望者においては技術的基準を含め、がけ条例はじめ関係法令等について現時点での確認・相談等を要する。 なお、石積擁壁の強度についてリスクありとのこと。〈現況調査報告書参照〉	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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44年6月23日 新築 経 過 年 数：約 56 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：合板 吹付け ほか 天 井：板張り ほか 床：板張り 畳 ほか 内 壁：板張り 漆喰 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：居宅 間 取 り：6DK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：劣る 施工状態：劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・空家で残置物があり、和室の床を板張りに変更した洋室等、随時、応急処置や変更等を繰り返した建物と見られ、クロスの汚損等をはじめ老朽化が酷く、市場性は劣る。 ・前述の未登記掘込車庫は既に経済的耐用年数は経過していると考えられ、現在価値は備忘価格程度と判断する。 ・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・2一体）

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	134,000	0.60	12.62	0.90	910,000
2	134,000	0.60	345.16	0.90	24,980,000

【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「筑紫野-11」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 140,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 134,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.03 & \times & 1.00 & = & 1.08 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{形状} & & \text{建築等にあつての} & & \text{有効利用度等} & & \text{ガス} & & \text{個別格差} \\ & & & \text{関係法令等手続(特} & & \text{(注)} & & & & \\ & & & \text{記事項参照)} & & & & & & \\ & 0.97 & \times & 0.90 & \times & 0.70 & \times & 0.98 & = & 0.60 \end{array}$$

(注) 道路との高低差、関係法令対応等による利用度の低減・コスト等を考慮。

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3）

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
3	160,000	164.81	0.03	790,000
掘込車庫	備忘価格			20,000
				810,000

ウ 現価率：（査定）

物件3は、建築後約56年を経過しており、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、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による補正（-70% 特記事項参照）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件3} & & 0.10 & \times (1 - & 0.70 &) & = 0.03 \end{array}$$

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	910,000	0.30	法定地上権	270,000
2	24,980,000	0.30	法定地上権	7,490,000
計				7,760,000

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、その割合を建物の状況を考慮して30%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	910,000	－ 270,000		1.00	0.70	450,000
2	24,980,000	－ 7,490,000		1.00	0.70	12,240,000
3	810,000	＋ 7,760,000	1.00	1.00	0.70	6,000,000
						18,690,000

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「筑紫野ー11」
所 在 : 筑紫野市二日市北1丁目422番6
住 居 表 示 : 二日市北1-22-8
価 格 : 140,000 円/㎡ (対前年変動率 + 8.2%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 198 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域
接 面 街 路 : 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「西鉄二日市」駅の南東方、道路距離600m。
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域 (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	1 葉
6 現況写真	3 葉

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照)

以 上



