

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 13 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

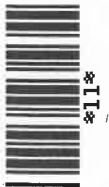
裁判所書記官 河 野 広 和

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 8 年 1 月 28 日から 令和 8 年 2 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 10 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 8 年 2 月 25 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 8 年 1 月 13 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,530,000 2,024,000		506,000	22,872	4,901
	</				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 福岡市東区香椎五丁目 |
| | 地 | 番 | 2000番94 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 52.09平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 8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】

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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号2000番94）の登記が存在する。

《 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	福岡市東区香椎五丁目
	地	番	2000番94
	地	目	宅地
	地	積	52.09平方メートル

令和 7 年(ヌ)第 68 号
令和 7 年 10 月 14 日受理
令和 7 年 11 月 18 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 福岡市東区香椎五丁目
地 番 2 0 0 0 番 9 4
地 目 宅地
地 積 5 2 . 0 9 平方メートル

~~2 所 在 福岡市東区香椎五丁目
地 番 2 0 0 0 番 1 3
地 目 宅地
地 積 7 3 . 1 6 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） ☐ 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。 ☒ 上記の者が樹木が生い茂った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
（2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, 現況から2枚目記載のとおり認めた。

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及び柵が一部存在し, 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, 上記図面に記載のある境界標は現地で一部しか確認できなかった。

本件土地の入口と思われる付近にコンクリートの階段が数段あるが, その先には柵が張り巡らされて出入りを封鎖している。

3 (接道)

公図のとおり, 公道(地番2000-177, 地目:宅地)に接している。

4 (建物の登記について)

本件土地上に現存しない下記建物の登記が存在する。

所 在 福岡市東区香椎五丁目2000番地94, 2000番地95

家屋番号 2000番94

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床面積 18.88㎡

所有者 福岡市

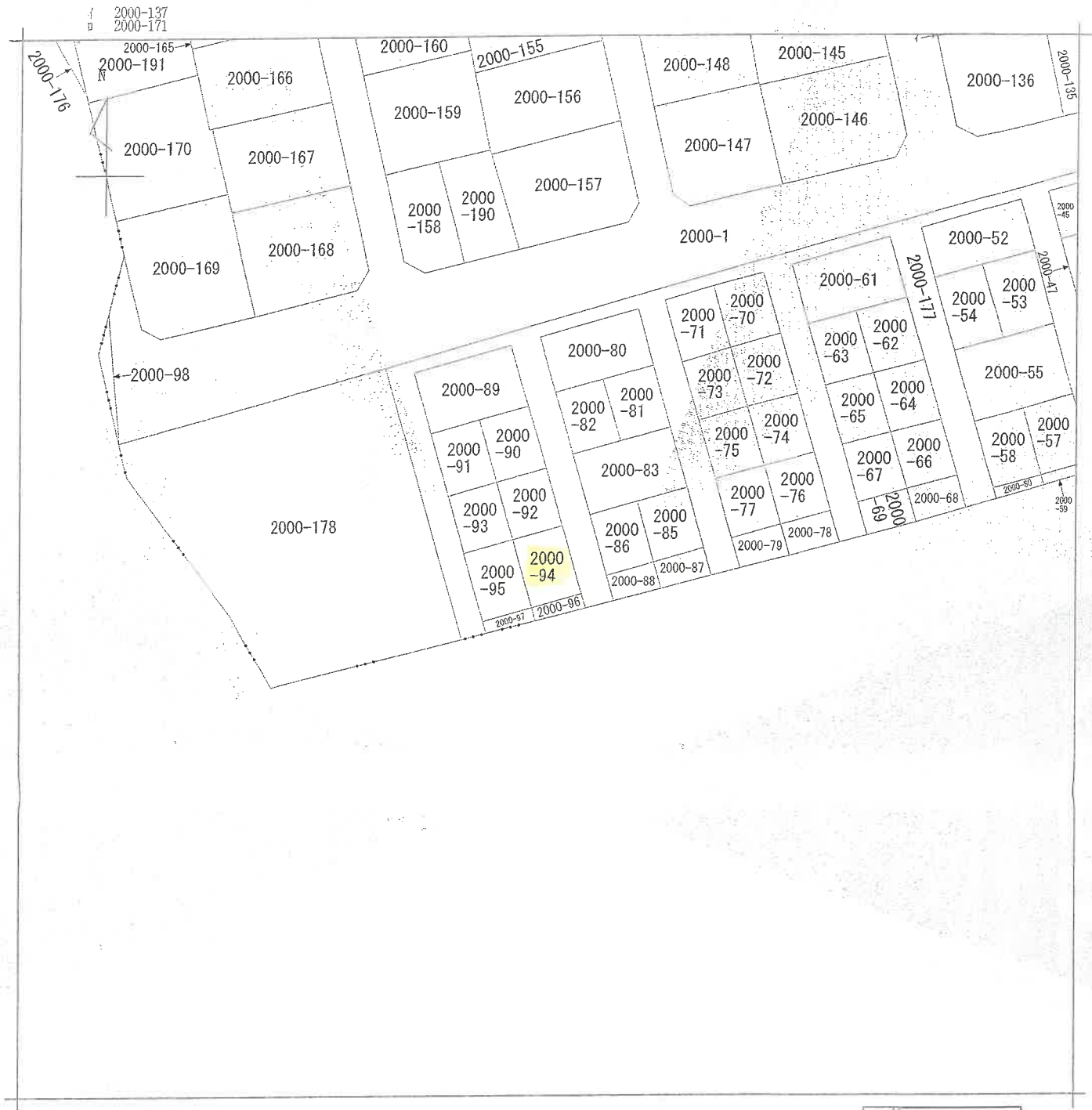
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月14日（火） 11：00～11：25	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
7年10月14日（火） 13：00～13：15	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 (回答なし) 調査依頼書(本件物件投函用)作成
7年10月17日（金） 9：00～9：15	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査
7年10月28日（火） 11：00～11：10	執行官室	調査依頼書(所有者新住所宛)作成・郵送 (回答なし)
7年11月6日（木） 14：50～15：10	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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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
(4枚目)



(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簡略を記載した図面です。

地番区域見出し
香椎5丁目

請求部	所在	福岡市東区香椎五丁目				地番	2000番94		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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。

A3→A4に縮小

令和7年10月16日
福岡法務局

請求番号：63-1
(1/1)

登記官

(5枚目)

公用

登記年月日：平成19年2月5日

令和7年10月16日 福岡法務局

登記官

請求番号：63-3

H19.2.5

前

後・新

106180

平成19年2月5日 登記 前

後・新

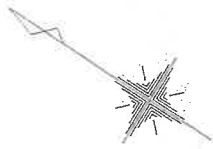
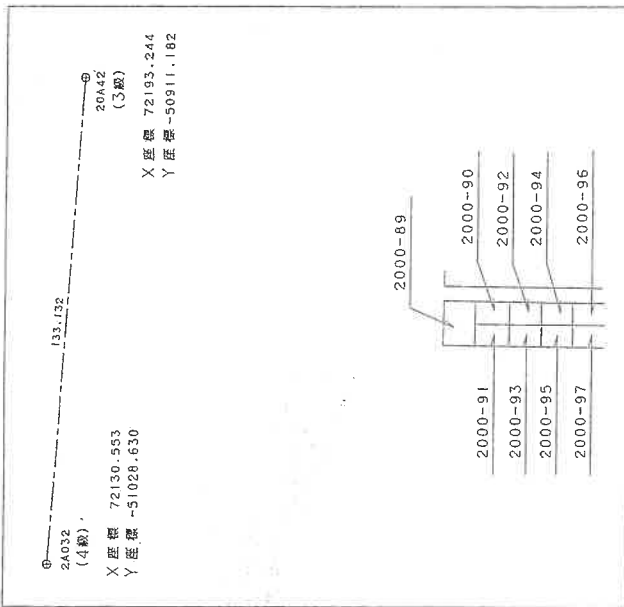
地積測量図

地番 2000-94

土地の所在 福岡市東区香椎五丁目

街区多角点位置図

縮尺1500分の1



座標変換表

地番	2000-94	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K1	72045.158	-50889.895	-540450.684500	
K2	72052.426	-50894.453	-219049.725712	
K3	72049.462	-50899.326	540552.966120	
K4	72042.006	-50894.896	219051.632384	
座標和		104.187892		
座標積		52.0939450		
面積		52.09 ㎡		

境界線の種類	K3・K4	K1・K2
既存コンクリート杭		
新設金属プレート		

随記号

平成19年1月31日作成

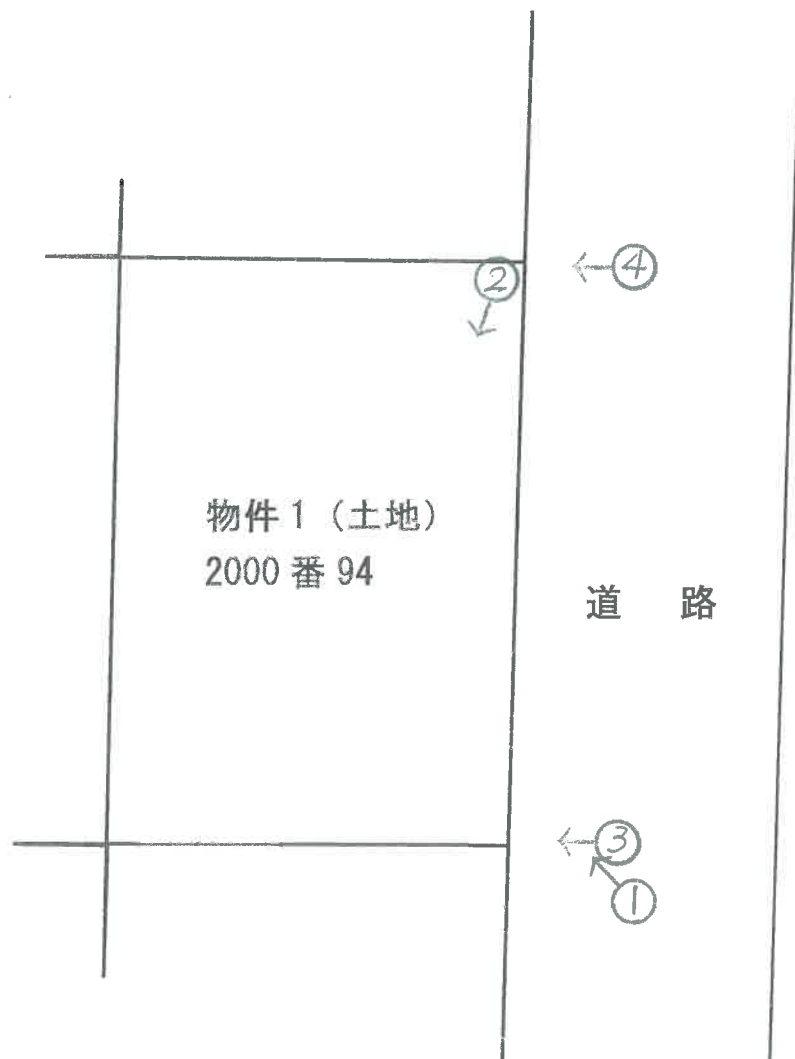
(社団法人 福岡県公共福祉登記士地家屋調査士協会)

作成者

箱 1 / 250 尺

土地位置関係図 (概略)

○→ 写真番号の撮影方向





1 目的物件の外観

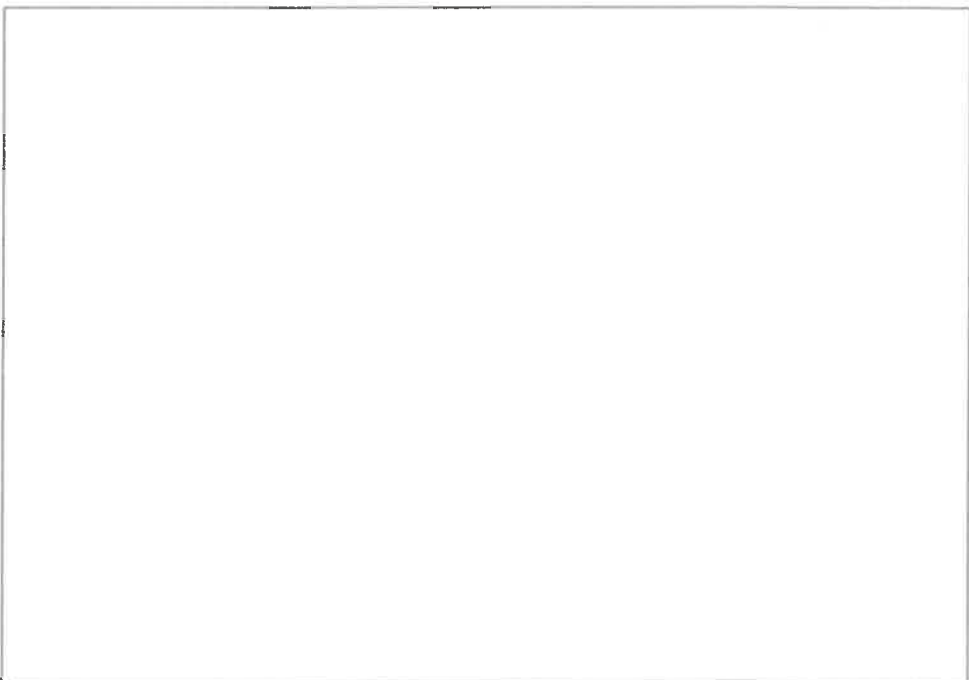
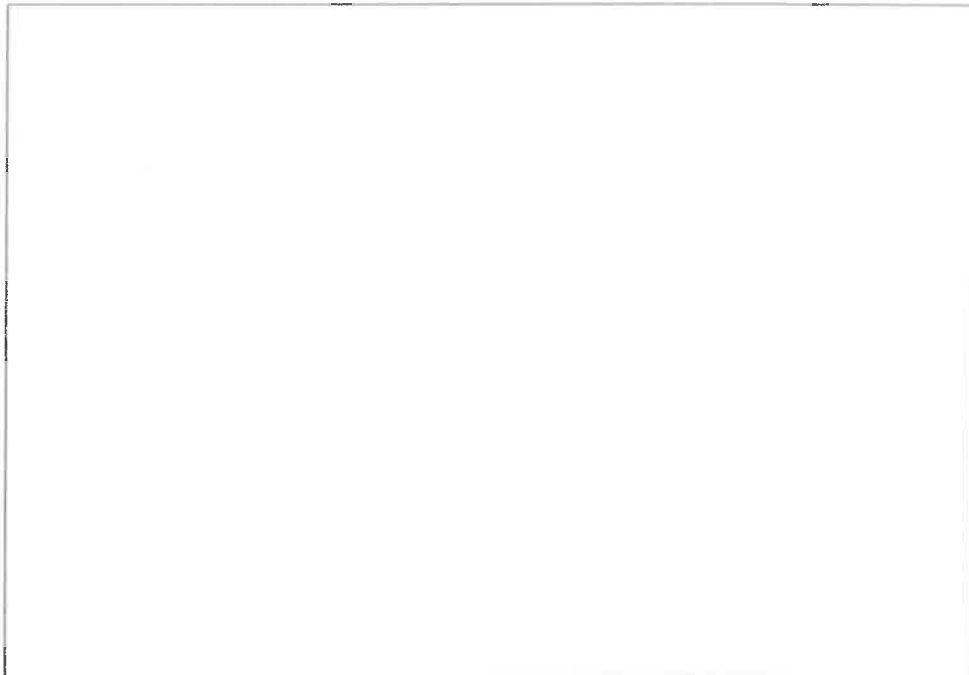


2 目的物件の外観



3 境界付近の状況

4 境界付近の状況



令和 7 年（ヌ）第 68 号その 1
令和 7 年 11 月 6 日 現地調査
令和 7 年 11 月 25 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 2,530,000 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	福岡市東区香椎五丁目 2000 番 94 宅地 52.09m 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。		
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)	J R 香椎線「香椎神宮駅」駅の南西方、約220m。 西鉄バス「神宮駅前」停留所の南西方、約220m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	松香団地公園の北東側に位置し、規模が小さい低層住宅が建ち並び空地も一部残る閑静な住宅地域である。JR香椎線「香椎神宮駅」へは徒歩5分圏内の立地であるが、居住環境はやや劣る。今後は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 50% 容 積 率 80% 防 火 規 制 地域指定なし その他の規制 建築物の高さの限度10m
画 地 条 件	地 積 52.09㎡ 形 状 長方形 (別添「地積測量図」参照。) 間 口 約8.7m (北東側) 奥 行 約5.9m 接 道 関 係 中間画地 そ の 他 特記なし
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約4.0m舗装市道に約0.2m～0.8m高位に接面。 (建築基準法第42条1項1号の道路に該当。)
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 : なし 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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵地外である。 ・目的土地には樹木が繁茂している。 ・急傾斜地(がけ崩れ)の土砂災害警戒区域に指定されている。

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	93,600	0.74	52.09	3,610,000

【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)-7」の基準価格等を比準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{県基準地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 144,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{157} & = & 93,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 県基準地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 1.02 × 接近条件 1.10 × 環境条件 1.40 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.57

イ 個 別 格 差 : 要整地等 0.95 × 高低差 0.97 × 規模過小 0.85 × 奥行短小 0.95 = 個別格差 0.74

ウ 地 積 : 登記数量による。

2. 評価額の判定

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	3,610,000	1.00	0.70	2,530,000

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

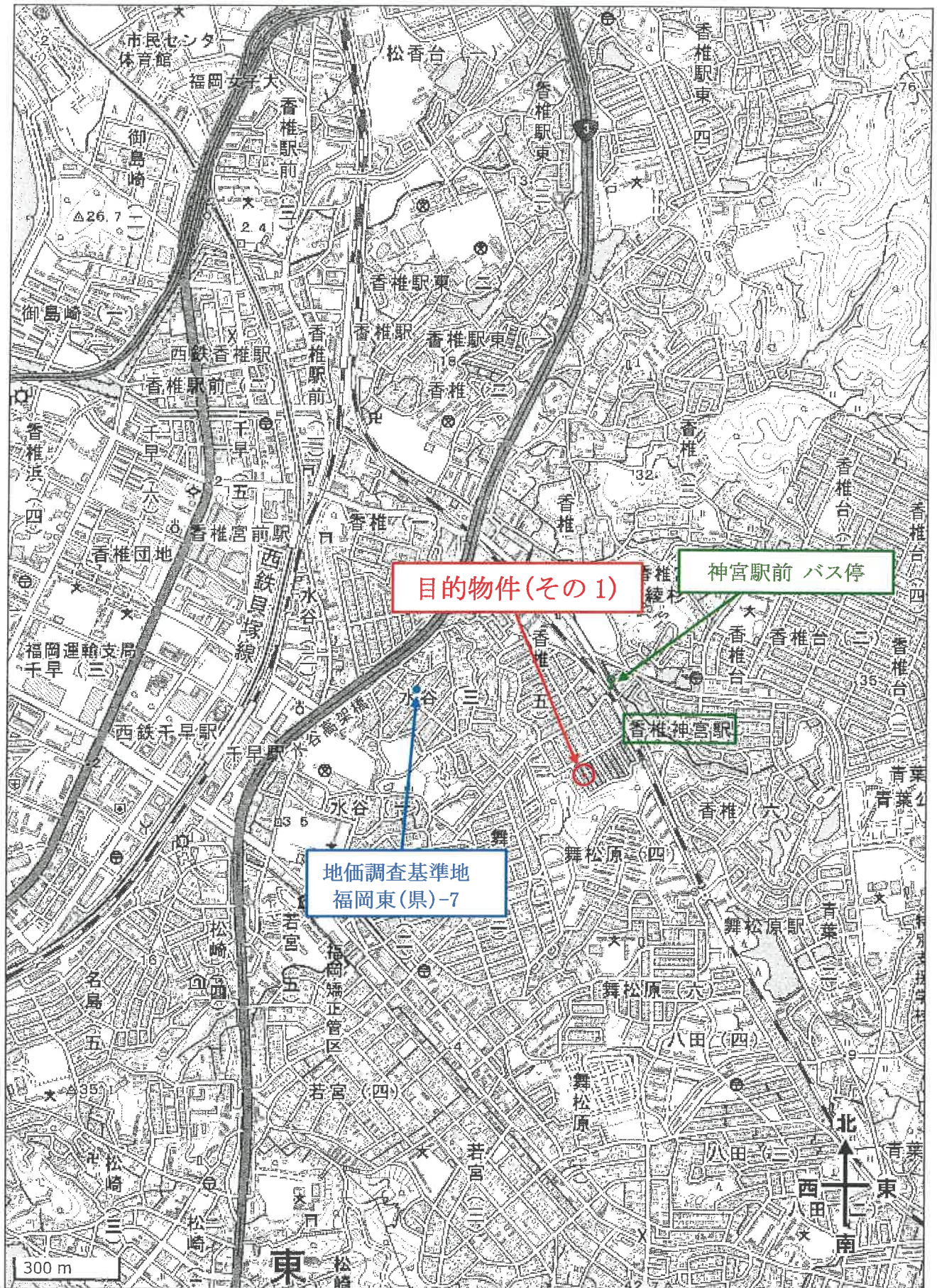
基準地標準価格：基準地「福岡東(県)-7」
所在：福岡市東区水谷3丁目222番71
住居表示：水谷3-21-7
価格：144,000 円/㎡ (対前年変動率2.9%)
価格時点：令和7年7月1日
地積：288㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面街路：北西側幅員約4.7m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「千早」駅の北東方、道路距離700m。
用途指定等：市街化区域 第一種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率80%)

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 土地位置関係図	1 葉
5 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を参照)

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