

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 藤 本 奈津子

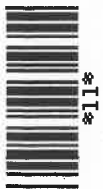
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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	8, 800, 000 7, 040, 000	一括	1, 760, 000	63, 852	13, 682
1	5, 100, 000				
2	3, 700, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 福岡市西区今宿一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1. 5 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 福岡市西区今宿一丁目 1 1 3 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 6 番 7 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 5. 3 2 平方メートル
2階 3 5. 3 2 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 床 面 積 | 1階 約 4 6. 3 2 平方メートル
2階 3 5. 3 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月19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, 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1, 2】

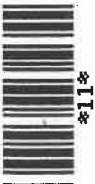
本件所有者が占有している。

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 | 福岡市西区今宿一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1. 5 4平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 福岡市西区今宿一丁目 1 1 3 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 6 番 7 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 5. 3 2平方メートル
2階 3 5. 3 2平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 床 面 積 | 1階 約46. 3 2平方メートル
2階 3 5. 3 2平方メートル |



令和7年(ケ)第161号
令和7年11月4日受理
令和7年11月27日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福岡市西区今宿一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1. 5 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市西区今宿一丁目1 1 3 6 番地7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 6 番 7 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 5. 3 2平方メートル
2階 3 5. 3 2平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市西区今宿一丁目7番17-1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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上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（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・居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約46.32平方メートル（約11平方メートル増築） 2階 35.32平方メートル		
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の1階部分を店舗、2階部分を住居として使用している ☐ 「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 支部 平成 年()第 号 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
■所有者	1 本件建物は倉庫として平成12年に新築しました。しかし、私が店を出店していた近所のスーパーが潰れてしまい、本件建物の入口部分を増築し、1階部分を鮮魚店として営業して使用しています。2階部分は、私が一人で居住しています。なお、増築した時期は、思い出せません。 2 本件建物にお風呂はありません。 3 西方沖地震で2階の窓にヒビが入っています。 4 本件建物の東側入口に共同企画株式会社の表札がありますが、2階に入居予定であった同法人が表札をつけたままにしているだけで、同法人とは賃貸借契約を締結しませんでした。 5 隣地との間で境界の紛争はありません。

(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、公衆用道路（無地番，公図上の表記は「道」）に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況については，立入調査の結果等から 2 枚目のとおりと認めた。

3 (損傷等)

本件建物は、倉庫として建てられたものであり、築 25 年以上が経過しており、老朽化が進んでいる。なお、2 階の窓に大きなヒビが入っている。

4 (本件土地の境界)

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する。一部の隣地との境界と思われる付近にはブロック塀等の存在と境界標の一部が現地で確認できた。前記図面の形状等と現地の形状等は，ほぼ一致する。

(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 11月4日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (福岡市西区役所に郵送)
R 7年 11月8日 (土) 14:40 - 15:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書を所有者に交付
R 7年 11月12日 (水) 12:00 - 12:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 11月13日 (木) 13:00 - 13:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
(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, 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, 技術者に開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

地番区域見出

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。

公用

公用

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11月12日 福岡法務局西新出張所

登記簿

A 4 判に縮小

請求番号: 21-2

登記年月日：昭和44年12月22日

214940

前 1136-6 後・新

1136-6 1136-7

土地の所在 福岡市今宿町 1136~7

福州网市西区今宿一丁目

地積測量圖

S 44.12.22

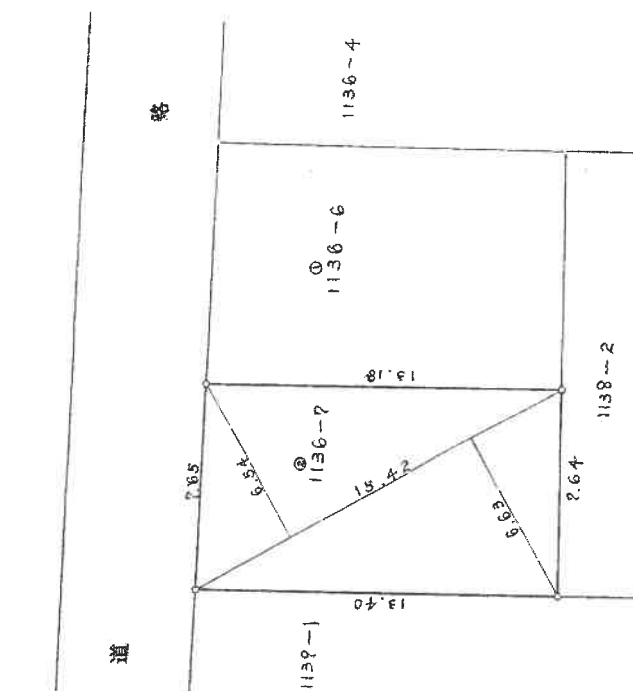
昭和二十二年九月五日

作 製 年 月 日

作者製

福岡市祖原参〇番六号

人請申



宗
禮
求

$$15.42 \times (6.54 + 6.63) = 203.0814$$
 $\frac{1}{200}$

(領十南羅國家君十味臣羅)

登記年月日：平成15年5月27日

公用

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11月12日 福岡法務局西新出張所

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：21-3

各階平面図

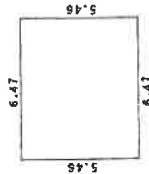
平成15年5月27日登記

建物図面
各階平面図

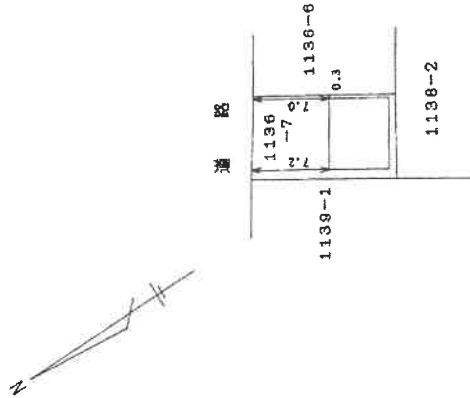
家屋番号
1136-7

建物の所在
福岡市西区今宿一丁目1136-7

1階 2階
(各階同型)



求積表	
5.46 × 6.47 =	35.3262
床面積	35.32 m²



作製者

土地家屋調査士

平成15年5月27日(作製)

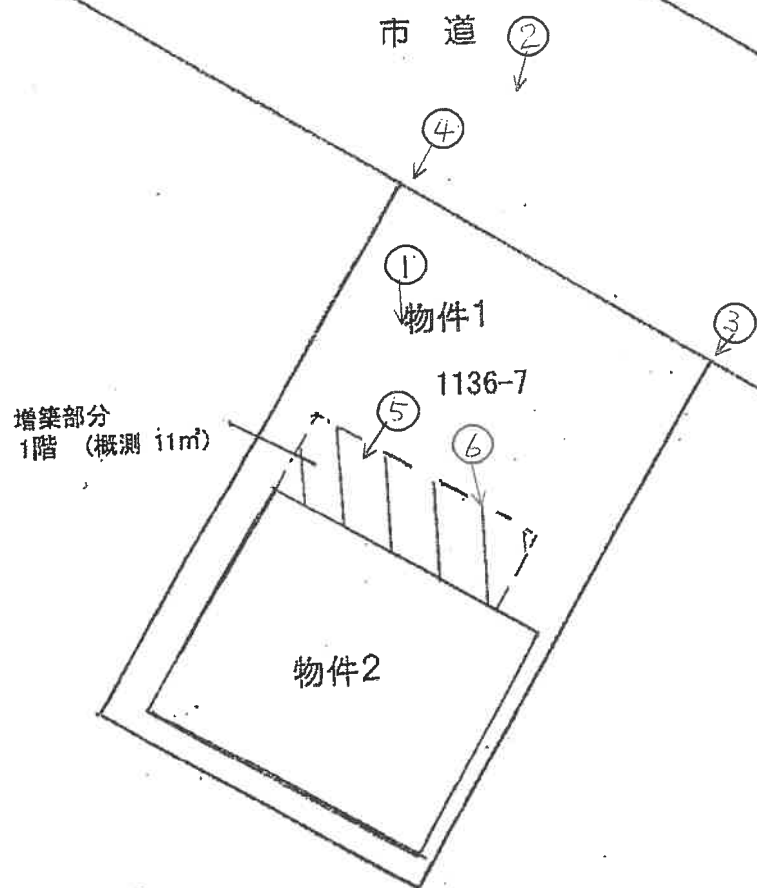
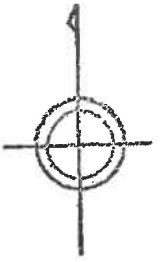
縮尺

1/250

申請人

縮尺
1/500

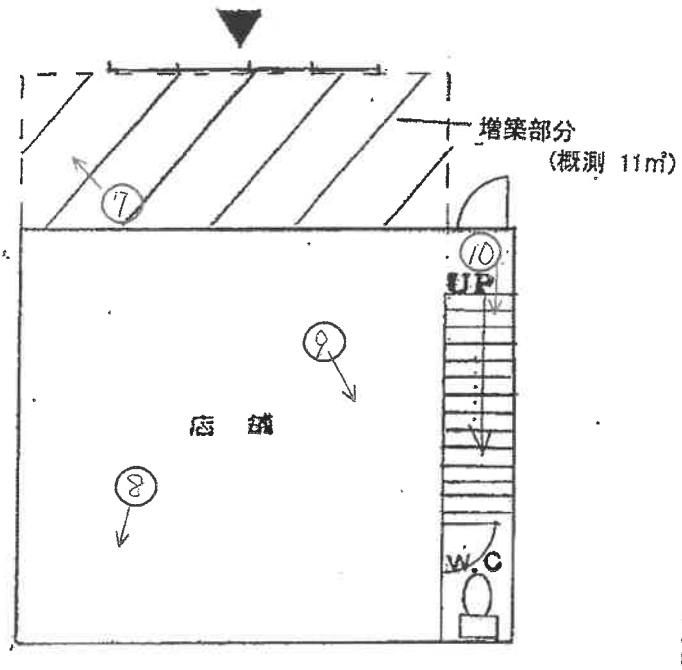
土地建物位置関係図



間 取 図

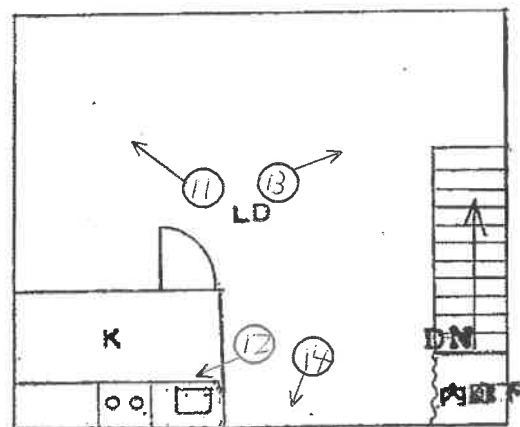
物件2

1階



増築部分

2階



No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件建物の外観を撮影



No. 3

本件建物と1136-6の境界付近を撮影

共同企画株式会社の看板





No. 4
 本件建物と1139-1の境界付近を撮影



No. 5
 増築した室内を撮影



No. 6
 増築した室内を撮影

No. 7

増築部分を撮影



No. 8

本件建物の室内を撮影

冷凍庫



No. 9

本件建物の室内を撮影

製氷機

冷凍庫



No. 10

2階への階段



No. 11

本件建物 2 階の室内



No. 12

本件建物 2 階の台所



No. 13

本件建物の室内を撮影



No. 14

窓ガラスのひび割れ



令和 7 年（ケ）第 161 号
令和 7 年 11 月 13 日 現地調査
令和 7 年 11 月 21 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

税 田 健 司

第1 評価額

一括価格	
金 8,800,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,100,000 円
物件2（建物）	金 3,700,000 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	福岡市西区今宿一丁目 1136番7 宅地 101.54㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市西区今宿一丁目1136番地7 1136番7 事務所・倉庫 木造スレート葺2階建 1階 35.32 ㎡ 2階 35.32 ㎡	店舗・居宅 1階に未登記の増築がある。 登記床面積 未登記 増築床面積 1階 35.32㎡ + 11㎡ = 46.32㎡ 2階 35.32㎡ = 35.32㎡ 合 計 81.64㎡
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、この図面と現地における現況が符合するので、概ね登記数量程度と思われる。よって評価においては登記記載の地積を採用して評価した。		
住 居 表 示		福岡市西区今宿1丁目7番17号1	

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筑肥線「今宿」駅の北西方、約400m。 昭和バス「今宿駅前」停留所の北西方、約360m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、主要地方道福岡志摩前原線と今津湾に挟まれた戸建住宅や共同住宅、未利用地が混在する住宅地域。周辺は従来、低層店舗も比較的多い地域であったが、今宿駅付近の発展の影響も受け、商業施設の減少と高度利用も進展している。今後ともこの傾向は持続し、住宅地区として発展的に推移していくものと予測する。	
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	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	第二種20m高度地区
画 地 条 件	地 積	101.54㎡ (登記地積)
	形 状	長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約 17 ⁷ .5m
	奥 行	約13.5m
	接 道 関 係	中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約6.3mの舗装市道と等高に接面（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 : 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、周知の埋蔵文化財包蔵地(今宿遺跡)隣接地内に存し、又、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12年5月25日 新築 経過年数：約 26 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：スレート葺 外壁：サイディング ほか 天井：ビニールクロス貼、板貼 ほか 床：フローリング、モルタル仕上 ほか 内壁：ビニールクロス貼、板貼 ほか 設備：電気、ガス、給排水設備 等 その他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築があり、登記上の床面積より約11㎡大きい。
現況用途等	現況用途：店舗兼居宅 間取り：店舗＋LDK（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	やや劣る 建築後約26年を経過し全体に老朽化、傷みが認められる。 2階南側のガラスに福岡西方沖地震の影響と思われるヒビが入っている（詳細は現況調査報告書のとおり）。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・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) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	133,000	1.00	101.54	0.90	12,150,000

【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「福岡西(県)ー6」の地価調査価格等を比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価調査価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 109,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{85} & = & 133,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：調査地価格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
0.95 × 0.90 × 1.05 × 0.95 = 0.85

イ 個 別 格 差：ない 個別格差
1.00 = 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) エ＝ア×イ×ウ
2	130,000	81.64	0.04	420,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は建築後約26年を経過し、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正(保守管理がやや劣る為、▲20%と査定)を施して現価率を査定した。

	残価率		観察減価法		現価率
物件2：	0.05	×	(1 - 0.2)	=	0.04

* 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	12,150,000	0.40	法定地上権	4,860,000

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	12,150,000	－ 4,860,000		1.00	0.70	5,100,000
2	420,000	＋ 4,860,000	1.00	1.00	0.70	3,700,000
一 括 価 格 (合 計)						8,800,000

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 調 査 価 格 : 基準地「福岡西(県)－6」
所 在 : 福岡市西区横浜1丁目6番9
住 居 表 示 : 横浜1－4－10
価 格 : 109,000 円/㎡ (対前年変動率 +11.8%)
価 格 時 点 : 令和7年⁷1月1日
地 積 : 162 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ海岸に近い住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約 4 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR筑肥線「今宿」駅の北西方、道路距離1.0km。
用 途 指 定 等 : 第1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 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	1 葉

(BIT用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況報告書を参照)

以 上



評価対象物件

