

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月24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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月24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 4月 8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 2月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市東区若宮四丁目
地 番 23番5
地 目 宅地
地 積 243.01平方メートル
- 2 所 在 福岡市東区若宮四丁目23番地5
家屋 番号 23番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 102.63平方メートル
2階 26.49平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約128.63平方メートル
2階 26.49平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約13平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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

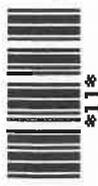
《 注 意 書 》

- 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 福岡市東区若宮四丁目
地 番 23番5
地 目 宅地
地 積 243.01平方メートル
- 2 所 在 福岡市東区若宮四丁目23番地5
家屋 番号 23番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 102.63平方メートル
2階 26.49平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約128.63平方メートル
2階 26.49平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約13平方メートル



令和 7 年(ケ)第 170 号
令和 7 年 11 月 18 日受理
令和 7 年 12 月 25 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福岡市東区若宮四丁目 |
| | 地 番 | 23番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 243.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市東区若宮四丁目23番地5 |
| | 家屋 番号 | 23番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.63平方メートル
2階 26.49平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市東区若宮四丁目6番30号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> （物件）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約128.63㎡（約26㎡増築） 2階 26.49㎡		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類：車庫 構造：コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約13㎡ 		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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）

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者</p>	<p>[占有状況について] 本件物件は、私が家族(弟)と共に居住して使用しており、他に占有者はなく、また、何人との間にも賃貸借関係はありません。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて私や家族が所有する物です。</p> <p>[境界について] 境界は、ブロック塀や石垣のあるところだと思います。</p> <p>[増改築部分等について] 3年位前に、建物の南側に増築しています。 登記は、していません。</p> <p>[その他] 一部リフォームしていますが、それ以外の床や壁や窓枠などは昔のままなので、傷みが激しくなっています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3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, 前記関係人の陳述, 現況及び下記書面から 2 枚目記載のとおり認めた。
住民票写し
電力使用者等回答書
 - 2 (境界付近の状況)
本件土地には現地復元性を有すると思われる図面は存在しない。
境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀及び石垣が存在するが, 境界標等は一部しか確認できなかった。
本件土地と接道部分に高低差があるため, 玄関まで階段が存する。
 - 3 (接道)
公図のとおり, 公衆用道路(地番1008)に接している。
 - 4 (損傷等)
建物の老朽化が進んでおり, 壁, 床及び窓枠部分などが傷んでいる。
コンクリートブロック塀及び石垣に破損箇所がある。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月18日 (火) 9:30-9:40	執行官室	固定資産税に関して保有する図面(写)交付申請書作成・郵送
7年11月18日 (火) 11:10-11:35	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11月18日 (火) 13:15-13:30	執行官室	調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
7年11月21日 (金) 9:00-9:20	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(返信用切手110円添付)投函
7年12月9日 (火) 14:50-15:55	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 所有者に面談 (増築部分の確認に時間を要した)

(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
(5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概略を記載した図面です。

地番区域見出
若宮4丁目

請求部分	所在	福岡市東区若宮四丁目		地番	23番5			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和49年1月22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11月20日
福岡法務局

請求番号：41-1
(1/1)

登記官



公用

(6枚目)

登記年月日：昭和50年4月24日

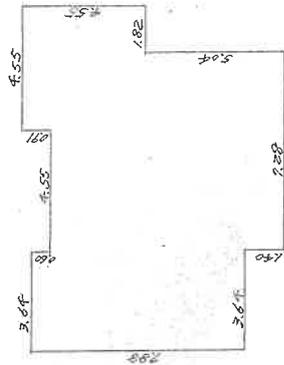
公用

633336

建築物各階平面図

家屋番号 23-5

建物の所在 福岡市東区若宮4丁目23-5



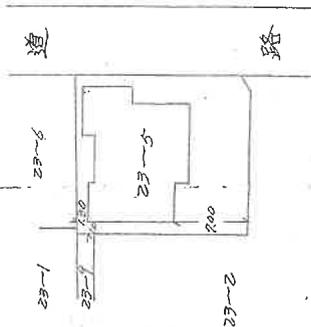
1階床面積

3.64	x	0.60	=	2.184
4.55	x	0.91	=	4.1405
12.74	x	3.64	=	46.3736
10.92	x	3.64	=	39.7488
7.28	x	1.40	=	10.192
				合計
				102.6389



2階床面積

3.64	x	0.91	=	3.3124
6.37	x	3.64	=	23.1868
				合計
				26.4992



縮尺 1/200 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

作製年月日 昭和50年4月23日	作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]	

50.4.24

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20日 福岡法務局 登記官

登記官

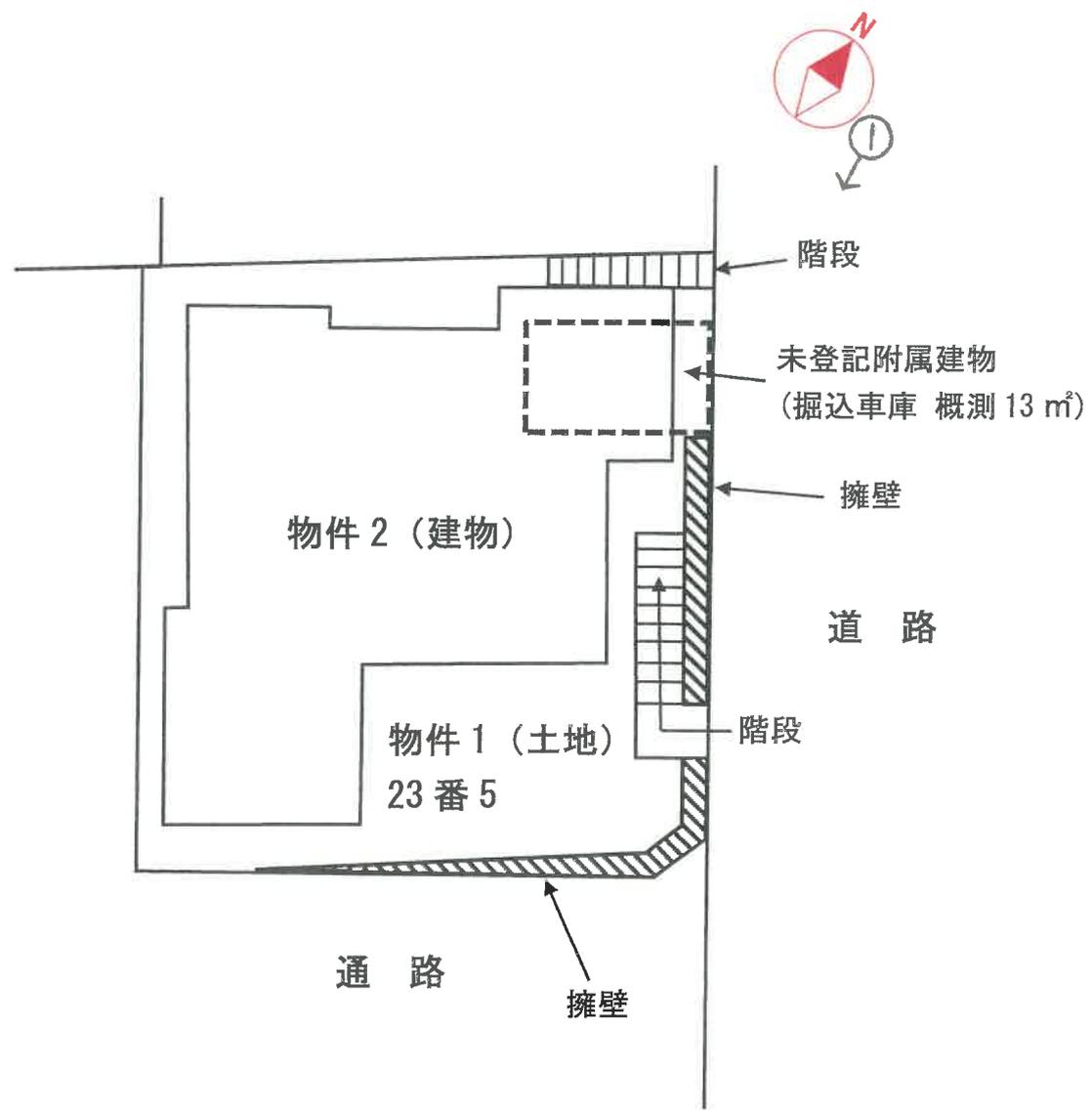
(7枚目)

A3→A4に縮小

請求番号：41-2

土地建物位置関係図 (概略)

○→ 写真番号の撮影方向



間取図 (概略)

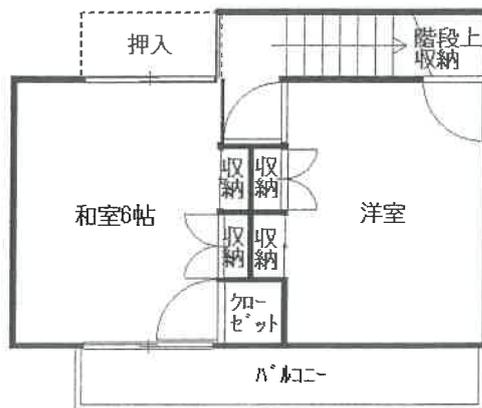
○→ 写真番号の撮影方向



1階



2階





1 目的物件の外観

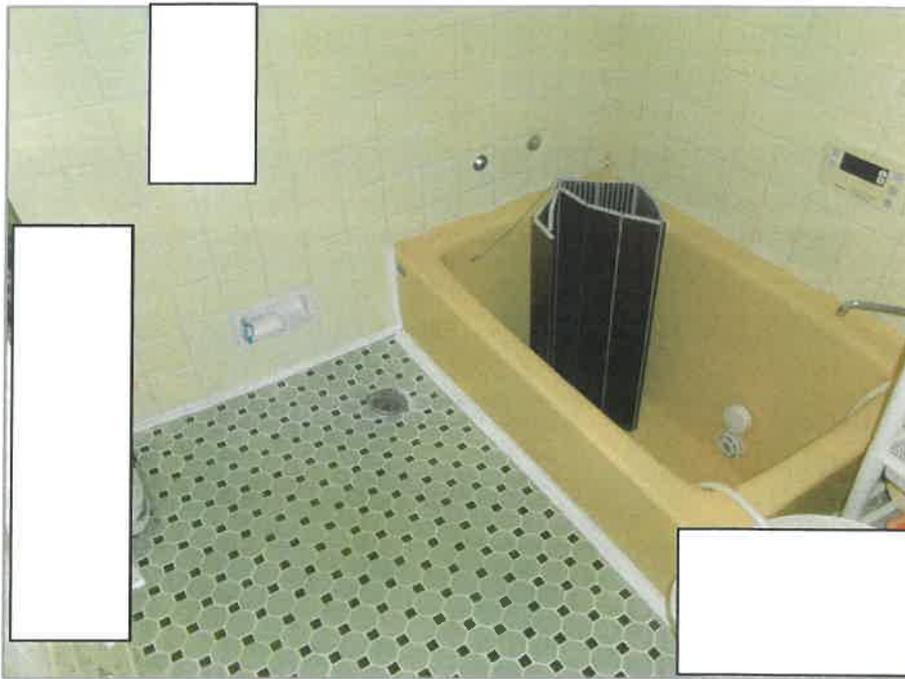


2 室内の状況

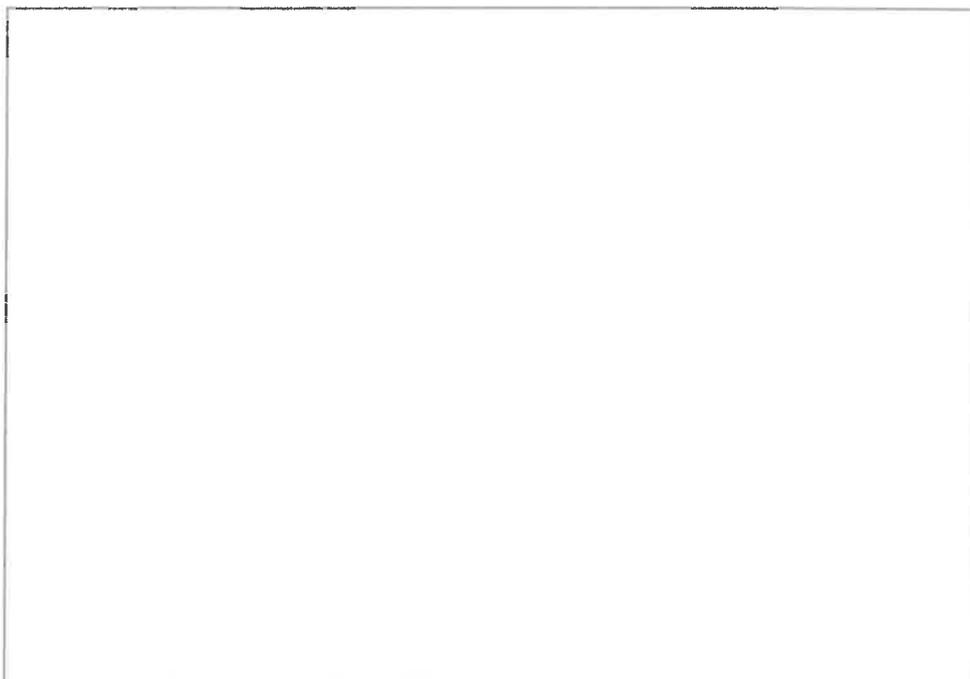


3 室内の状況

4 室内の状況



5 室内の状況
(破損状況)



(// 枚目)

令和 7年（ケ）第 170 号

令和 7年 12月 9日 現地調査

令和 7年 1月15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

一 括 価 格	
金 16,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,920,000 円
物件2 (建物)	金 7,030,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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	所在地目地積	福岡市東区若宮四丁目 23 番 5 宅地 243.01m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市東区若宮四丁目23番地5 23 番 5 居宅 木造瓦葺2階建 1階 102.63m ² 2階 26.49m ²	左記のとおり
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、法務局据え付けの公図があり、同図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・1階南側に未登記の増築がある。 登記床面積 未登記増築床面積 現況床面積 129.12m ² + 約26m ² = 155.12m ²		
住居表示	福岡市東区若宮四丁目6番30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）

位置・交通 (直線距離)	JR鹿児島本線「千早」駅の南東方、約1.1km。 西鉄「若宮四丁目」バス停の南方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模の戸建住宅や低層アパート等が建ち並ぶ比較的区画整然とした閑静な住宅地域である。地域内は概ね熟成した住宅地域であり現状維持で推移すると予測する。	
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	243.01㎡
	形状	概ね正方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口	約15.0m
	奥行	約15.0m
	接道関係	角地
	その他	特記なし
接面道路の状況	北東側：幅員約6.0m舗装市道に0～約2.7m高位に接面。 (建築基準法第42条1項1号の道路に該当。) 南東側：幅員約4.0m舗装私道に0～約2.7m高位に接面。 (建築基準法第42条1項5号の位置指定道路に該当。)	
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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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外である。 	

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50年3月26日新築 経過年数：約 51 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：モルタル吹付ほか 天井：クロス貼、ラミネート天井 床：フローリング、畳ほか 内壁：クロス貼、砂壁 設備：電気、ガス、給排水設備等 その他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築が約26㎡存する。よって、現況床面積は155.12㎡である。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：7DK （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（特記事項参照）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・未登記附属建物（掘込車庫・コンクリートブロック造平家建、概測13㎡）が存する。 ・建物の老朽化が進んでおり、壁や床及び窓枠部分などは傷んでいる状態である。 ・コンクリートブロック塀及び石垣に破損箇所がある。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	127,000	0.85	243.01	0.90	23,610,000

【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： 公示地「福岡東-15」の標準価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 127,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{102} & = & 127,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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： 方位 ∴ 1.03

◇ 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
1.00 × 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02

イ 個 別 格 差： 角地 擁壁劣化 接面道路との高低差 方位 個別格差
1.01 × 0.90 × 0.93 × 1.01 = 0.85

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	190,000	155.12	0.02	590,000
未登記附属建物 (掘込車庫)	—	13.00	—	10,000 ※
			合計	600,000

イ 現況延床面積：物件2は登記記載の床面積＋未登記増築（概測面積）

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約51年であり経済的全耐用年数はすでに満了している。
従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（－60%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{残価率} & & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{物件2} & 0.05 & \times (1 - & 0.6) & = 0.02 \end{array}$$

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

※ 未登記附属建物（掘込車庫）については、経年及び現実の状況等を考慮の上、10,000円と査定した。

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	23,610,000	0.40	法定地上権	9,440,000

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	23,610,000	－ 9,440,000		1.00	0.70	9,920,000
2	600,000	＋ 9,440,000	1.00	1.00	0.70	7,030,000
						16,950,000

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。

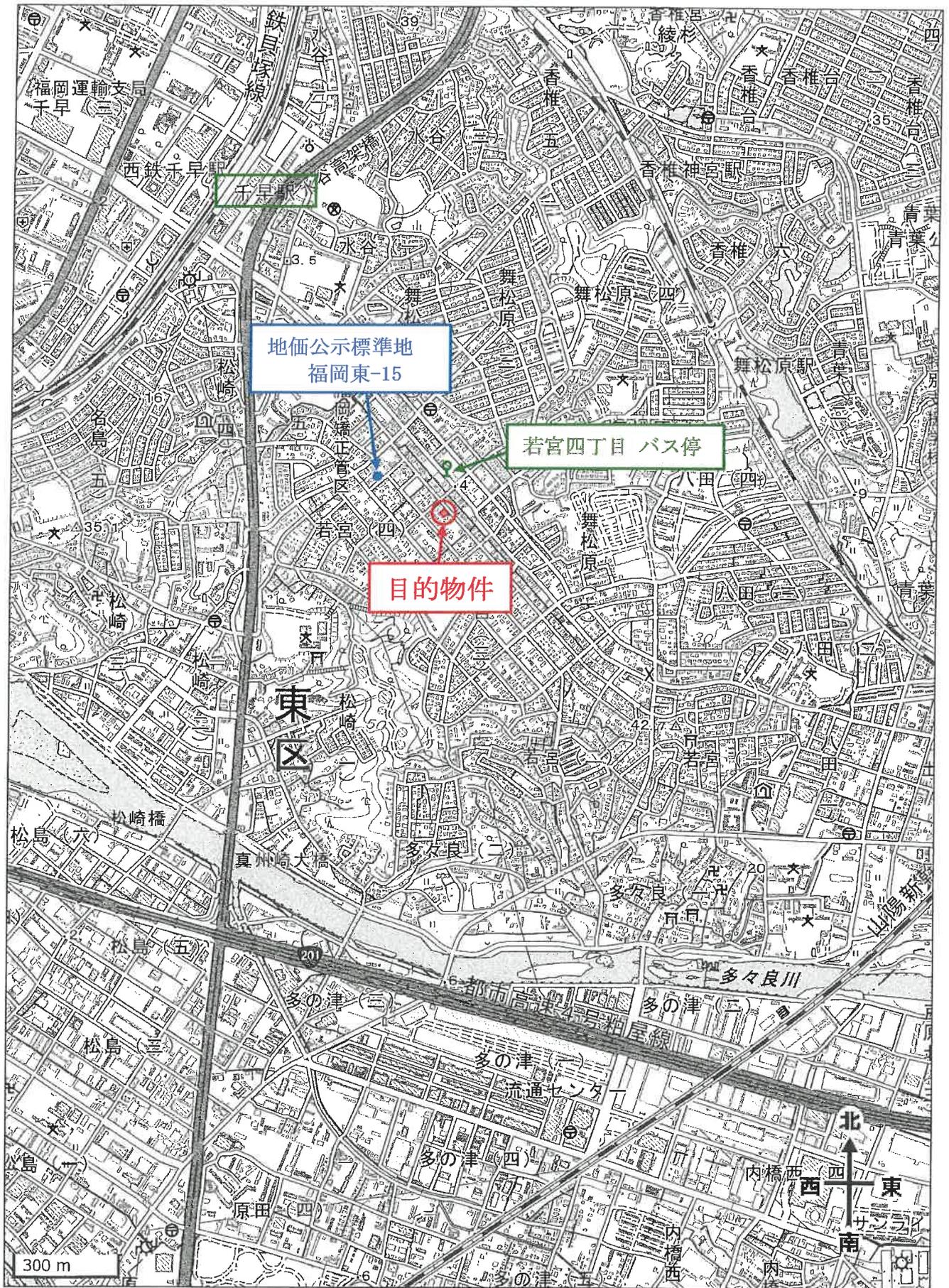
第6 参考価格資料

地価公示価格：標準地「福岡東-15」
所在地：福岡市東区若宮4丁目247番
住居表示：若宮4-3-9
価格：127,000円/㎡（対前年変動率 7.6%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：235㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域
接面街路：南東側幅員約6.0m舗装市道に接面。
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「千早」駅の南東方、道路距離1km。
用途指定等：市街化区域 第1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 建物図面・各階平面図(写)	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	2 葉

以上



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

位置図



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用