

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月12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 3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 | 福岡市西区福重四丁目 |
| | 地 番 | 277番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市西区福重四丁目277番地6 |
| | 家屋 番号 | 277番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 50.62平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 5日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 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 福岡市西区福重四丁目
地 番 277番6
地 目 宅地
地 積 121.83平方メートル
- 2 所 在 福岡市西区福重四丁目277番地6
家屋 番号 277番6
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 50.62平方メートル



令和7年(ケ)第175号
令和7年12月16日受理
令和8年1月20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 | 福岡市西区福重四丁目 |
| | 地 番 | 277番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市西区福重四丁目277番地6 |
| | 家屋 番号 | 277番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 50.62平方メートル |

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 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物にペットを飼ったことはありません。 3 本件建物には、大きな損傷はありません。

(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（277-2、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、関係人の陳述、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)

本件建物内に、特に顕著な損傷等は見当たらなかった。

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。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

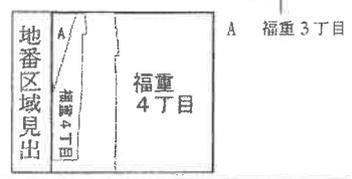
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 12月15日 (月) 9:00 - 9:20	執行官室	建物図面請求 (西区役所に郵送)
R 7年 12月24日 (水) 14:30 - 14:40	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 12月26日 (金) 15:50 - 16:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書をポストに投函
R 7年 12月29日 (月) 13:54 - 14:00	執行官室	債務者兼所有者の元妻に占有状況等を聴取 (電話)
R 8年 1月7日 (水) 11:15 - 12:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月7日 目的物件は玄関チャイムを鳴らすも応答がなく、不在と思われたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に開錠させたところ、建物所有者の在室を確認した。 <input type="checkbox"/> 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

イ 282-4
ロ 280-7
ハ 水道



(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。



請求部	所在	福岡市西区福重四丁目			地番	277番6			
出縮	力尺	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。

令和7年12月24日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：令和1年6月21日

公用

令和7年12月24日 福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：3-2

地積測量図

277-6
277-16, 277-17

福岡市西区福重四丁目

任意座標値

座標一覽表

測点名	標識	X座標	Y座標	座標
IN1	金属	100.000	100.000	100.000
IN2	金属	100.000	135.936	135.936

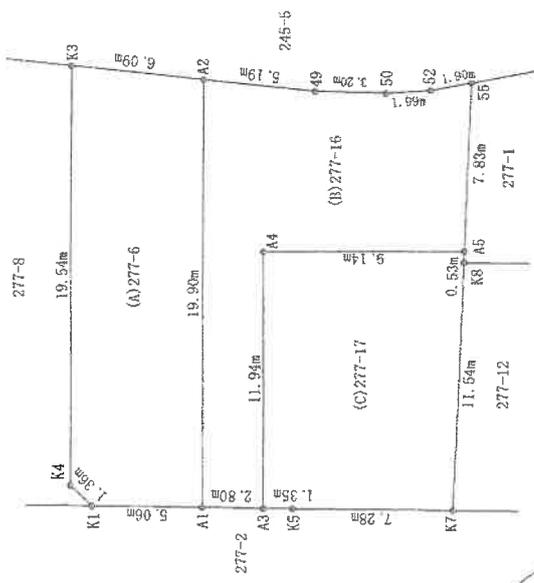
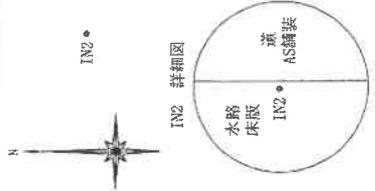
地番	測点	標識	X座標	Y座標	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(A) 277-6	K4	既設プレート標	95.034	117.029	20.480	2396.753920
	K1	既設市プレート標	95.974	116.035	1.034	119.960190
	A1	新設プレート標	96.068	110.969	-19.808	-2198.073952
A2	新設プレート標	76.166	110.976	-20.574	-2283.220224	
	K3	既設プレート標	75.494	117.036	18.868	2208.235248
		倍面積			243.875182	
		面積			121.8375910	
		地積			121.83	m ²

地番	測点	標識	X座標	Y座標	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(B) 277-16	A1	新設プレート標	96.068	110.969	19.954	2214.275426
	A3	新設プレート標	96.120	108.169	-11.888	-1285.913972
	A4	新設プレート標	84.180	108.173	-11.943	-1291.910139
	A5	新設プレート標	84.177	99.030	-7.828	-775.206840
	55	既設プレート標	76.352	98.746	-7.477	-738.323842
	52	既設コナト抗	76.700	100.615	0.491	49.401965
	50	既設コナト抗	76.843	102.604	0.039	4.001556
	49	既設プレート標	76.739	105.812	-0.677	-71.634724
	A2	新設プレート標	76.166	110.976	19.329	2145.055104
			倍面積			249.745434
		面積			124.8727170	
		地積			124.87	m ²

地番	測点	標識	X座標	Y座標	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(C) 277-17	A3	新設プレート標	96.120	108.169	11.965	1294.242085
	K5	既設市プレート標	96.145	106.817	0.130	13.886210
	K7	既設市プレート標	96.250	99.535	-11.429	-1137.585515
	K8	既設プレート標	84.776	99.050	-12.073	-1195.830650
	A5	新設プレート標	84.177	99.030	-0.536	-53.080080
A4	新設プレート標	84.180	108.173	11.943	1291.910139	
		倍面積			213.542189	
		面積			106.7710945	
		地積			106.77	m ²

測点	名	距離	離夾	角
引測点	IN1	35.936		
引測点	IN2	17.738	16-15-28	
測算点	K4	19.548	345-17-00	
	K1	20.304	348-33-48	
	A1	25.275	351-03-01	
	A2	34.511	316-19-21	
	K3	30.947	307-38-27	
	A3	28.037	352-02-43	
	A4	31.954	330-19-29	
	A5	40.154	336-17-34	
	55	44.071	327-32-56	
	52	42.313	326-35-19	
	50	40.586	325-12-39	
	49	38.059	322-19-32	
	K5	29.373	352-27-31	
	K7	36.593	354-07-05	
	K8	39.927	337-29-35	

測点	名	距離	離夾	角
引測点	IN1	35.936		
引測点	IN2	17.738	16-15-28	
測算点	K1	16.532	14-05-39	
	A1	11.652	19-43-18	
	A2	26.239	65-16-24	
	K3	29.845	55-11-38	
	A3	9.043	25-24-27	
	A4	17.806	62-40-42	
	A5	15.852	93-30-23	
	55	23.681	93-02-08	
	52	23.308	88-29-17	
	50	23.302	83-35-09	
	49	23.976	75-58-17	
	K5	7.831	29-29-17	
	K7	3.778	97-04-07	
	K8	15.313	93-33-24	



申請人

作成者

測量年月日 平成31年 4月25日 報告書番号 1900184

土地家屋調査士

土地家屋調査士

(令和1年6月21日)

(福岡県士業家屋調査士会)

登記年月日：令和7年9月20日

公用

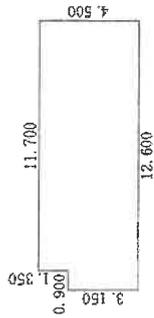
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月24日 福岡法務局西新出雲所 登記官

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	277番6
建物の所在	福岡市西区福重四丁目277番地6

1階



求積表

$0.900 \times 3.150 = 2.835000$
 $11.700 \times 4.500 = 52.650000$

合計 55.485000
 床面積 55.48 m²

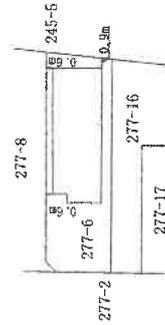
2階



求積表

$11.250 \times 4.500 = 50.625000$

合計 50.625000
 床面積 50.62 m²



報告書番号 1900260

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和7年9月19日作成

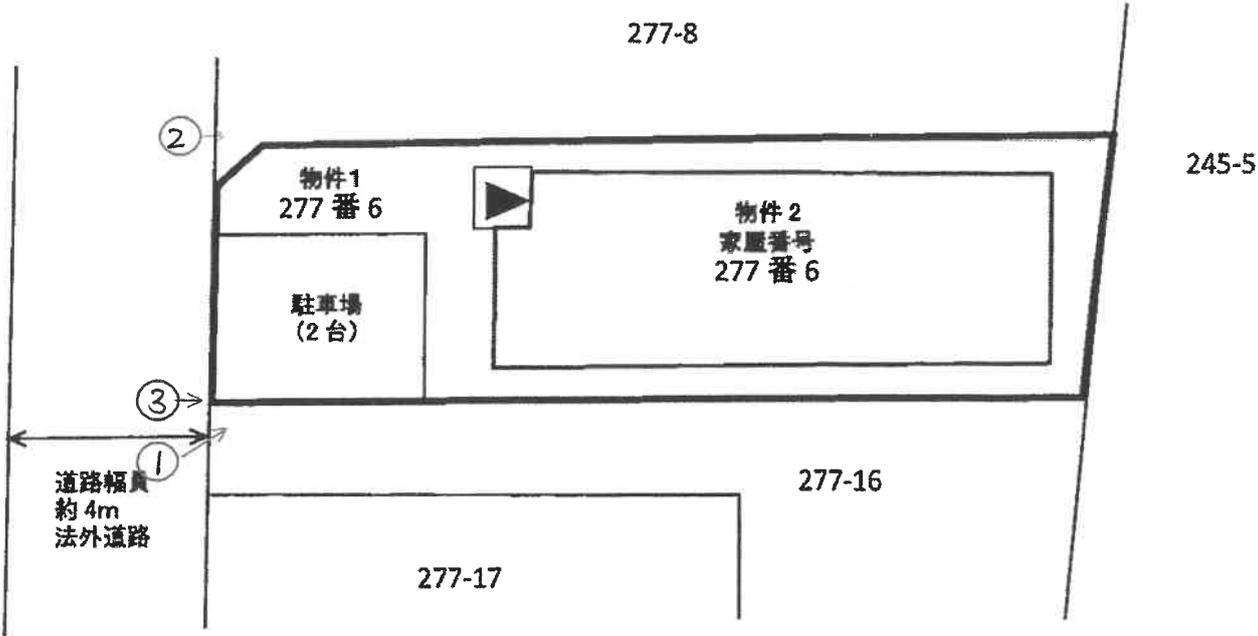
(福岡県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

請求番号：3-3

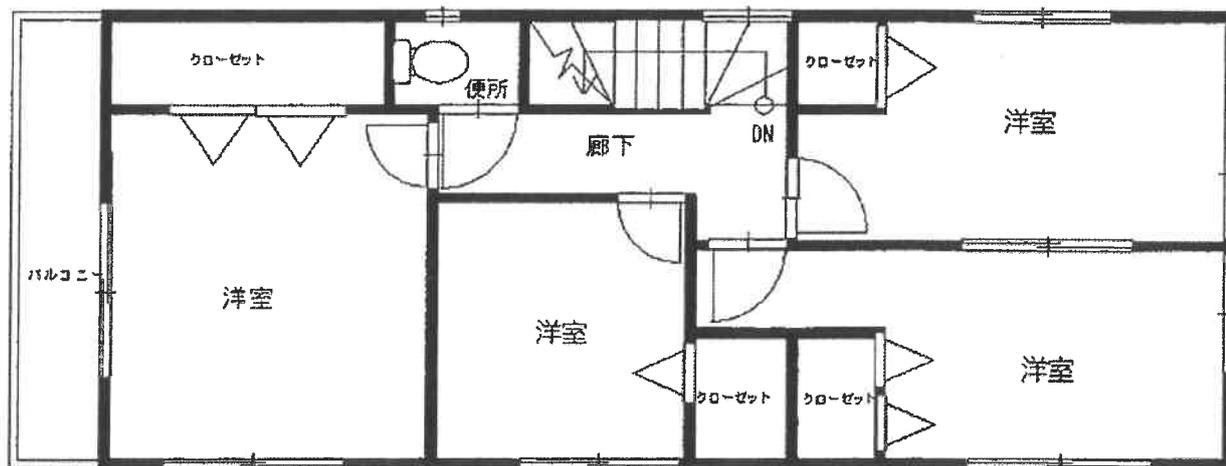
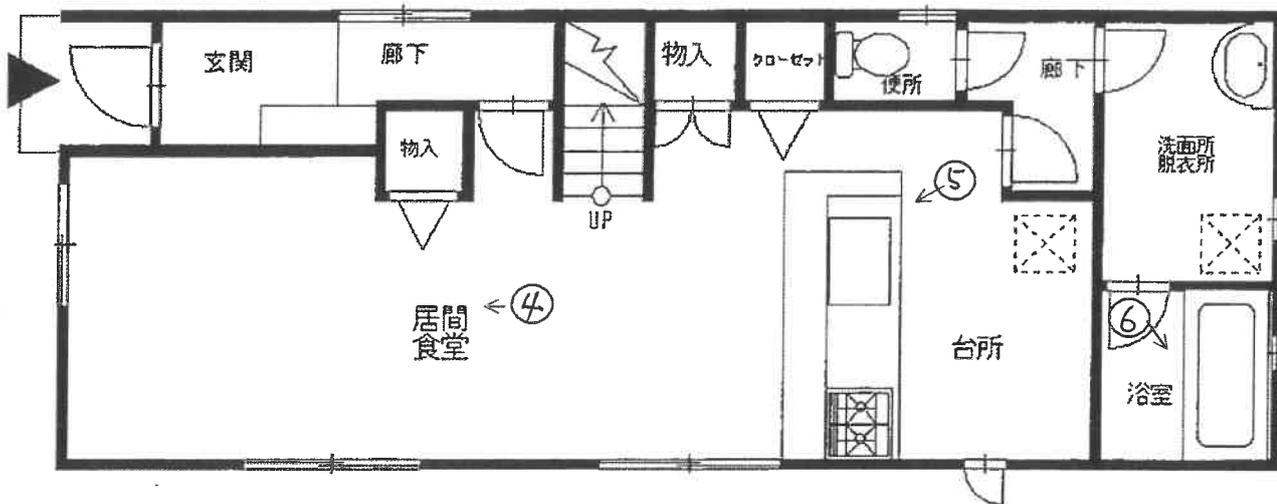
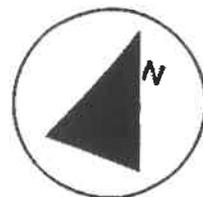
土地建物位置関係図

↑ 写真番号の撮影方向



間取図

写真番号の撮影方向



No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件土地

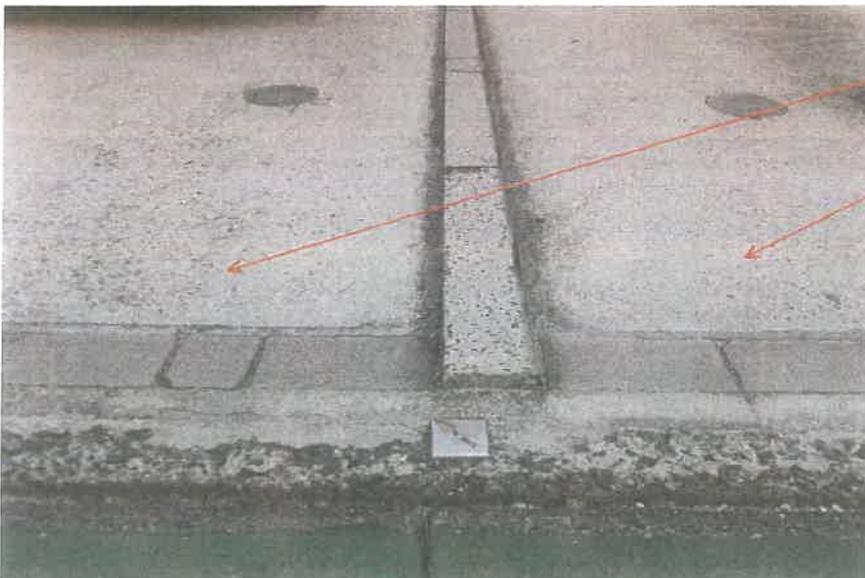
隣接地 (277-8)



No. 3

本件土地

隣接地 (277-16)



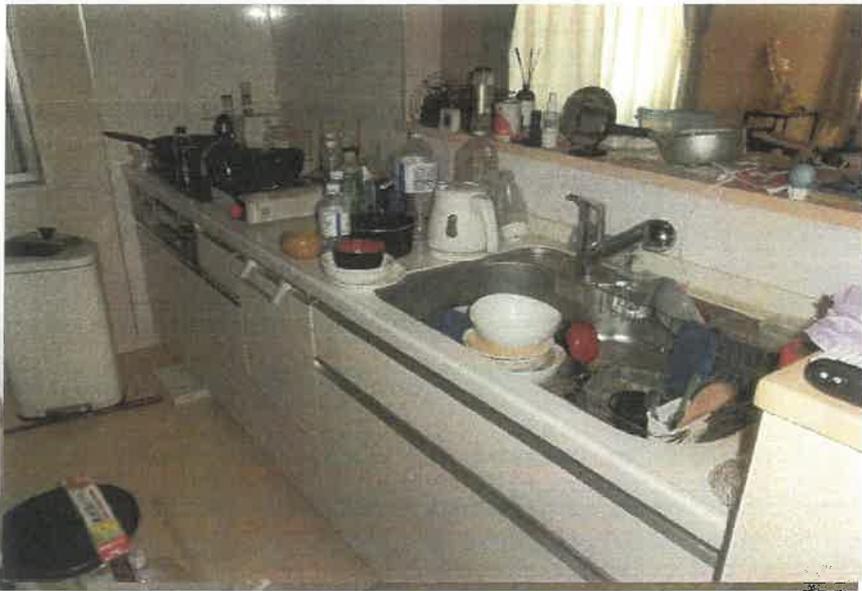
No. 4

本件建物の室内を撮影



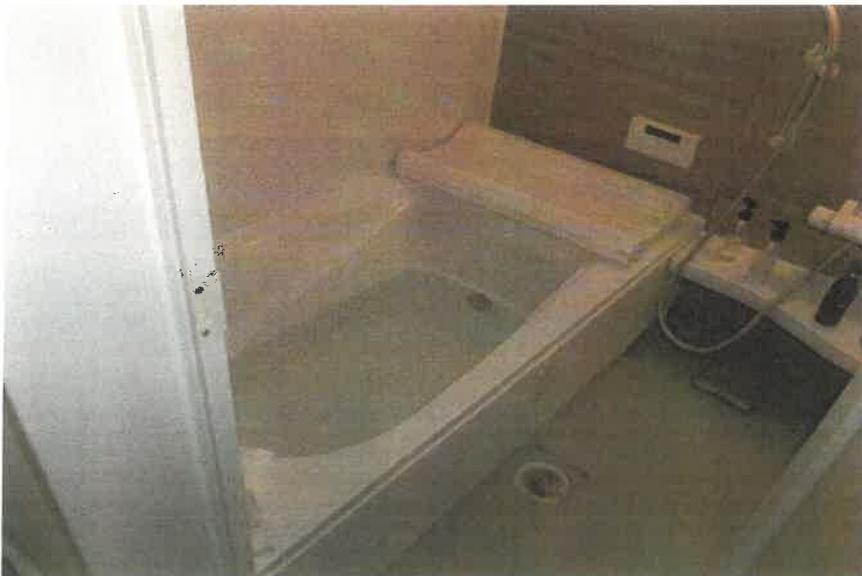
No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影



令和7年(ケ)第175号
令和8年1月7日現地調査
令和8年1月20日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井上真輔 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,080,000 円
物件2 (建物)	金 15,820,000 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	所在地目地積	福岡市西区福重四丁目 277番6 宅地 121.83 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市西区福重四丁目277番地6 277番6 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 55.48 m ² 2階 50.62 m ²	同上
番号	特記事項		
1~2	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、地積測量図及び建物図面があり、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	「福岡市西区福重四丁目16番14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)	地下鉄空港線「姪浜」駅の南西方、約1,350m。 西鉄バス「福重3丁目」停留所の北東方、約70m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	地下鉄姪浜駅から徒歩約20分程度、県道都地姪浜線の東側背後に位置する。概ね平坦地勢のなか、中小規模の一般住宅を中心に中低層の共同住宅も混在する住宅地域を形成する。地域環境等が変化する要因はなく、短期的には現状のまま推移することが予測される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 地域指定なし 第2種20m高度地区、景観計画区域（一般市街地ゾーン）、屋外広告物地域（商業・沿道系地域）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	121.83㎡ ほぼ長方形（別添「地積測量図（写）」参照。） 約5m 約20m 中間画地 特に無し
接面道路の状況	西側で幅員約4.0m舗装市道とほぼ等高に接面（当該市道は建築基準法第43条第2項2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 ガス配管 下水道	: あり : あり : 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	1) 文化財保護法、周知の埋蔵文化財包蔵地「福重稲木遺跡」及び隣接地に該当する。 2) 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。 3) 接面道路の建築基準法の取扱いにより敷地の制限基準100㎡以上となっている（法43条2項2号の制限一覧別表2号に該当） 4) 福岡市のハザードマップによれば、河川洪水による浸水深（最大）2.0m～3.0m、高潮による浸水深1.0m以上3.0m未満が想定されているエリアとなっている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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）：令和1年8月6日 新築 経 過 年 数：約 7 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 18 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：サイディング張ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 : フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：特に無し
床面積（現況）	延床面積：106.10㎡ 未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK (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	若干劣る (内外装の傷み、摩耗等が観察される。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	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) ア×イ×ウ×エ
1	184,000	0.95	121.83	0.95	20,230,000

【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「福岡西-15」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 175,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & \cong & 184,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 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
1.00 × 1.02 × 1.00 × 0.95 = 0.97

イ 個別格差 : 周知の包蔵地 0.95

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	240,000	106.10	0.490	12,480,000
合計				12,480,000

イ 現況延床面積： 登記記載の合計床面積

ウ 現価率： (定率法)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件2: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.52 \times 0.95 \doteq 0.49$$

項目	物件区分	物件2
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約7年
N : 経済的全耐用年数		約25年
q : 観察減価法による補正率		-5%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等 (磨耗箇所等) 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	20,230,000	0.50	法定地上権	10,120,000
計				10,120,000

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50%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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	20,230,000	－ 10,120,000		1.00	0.70	7,080,000
2	12,480,000	＋ 10,120,000	1.00	1.00	0.70	15,820,000
一 括 価 格 (合 計)						22,900,000

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「福岡西-15」
所在：福岡市西区福重5丁目818番87
住居表示：福重5-23-17
価格：175,000 円/㎡（対前年変動率 +2.9%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：116 ㎡
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域
接面街路：北東側幅員約 4 m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：地下鉄空港線「姪浜」駅の南東方、道路距離1.2km。
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 150%）

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	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	2 葉

（B I T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

