

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日
 福岡地方裁判所第4民事部
 裁判所書記官 広 崎 壮 太

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月10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 4月28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 福岡市西区小戸一丁目
地 番 2410番14
地 目 宅地
地 積 130.70平方メートル
- 2 所 在 福岡市西区小戸一丁目2410番地14
家屋 番号 2410番14
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 62.08平方メートル
(現況)
床 面 積 約66.08平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5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, 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

【物件番号1】

隣地(地番2410番12, 同番13)との境界が不明確である。

《 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 福岡市西区小戸一丁目
地 番 2410番14
地 目 宅地
地 積 130.70平方メートル
- 2 所 在 福岡市西区小戸一丁目2410番地14
家屋 番号 2410番14
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 62.08平方メートル
(現況)
床 面 積 約66.08平方メートル

令和7年(ケ)第192号
令和8年1月21日受理
令和8年2月18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 福岡市西区小戸一丁目
地 番 2410番14
地 目 宅地
地 積 130.70平方メートル

2 所 在 福岡市西区小戸一丁目2410番地14
家屋 番号 2410番14
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 62.08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
<p>■福岡市水道事業管理者</p>	<p>1 本件建物の水道供給契約の内容は、次のとおりです。</p> <p>契約者 所有者</p> <p>契約年月日 平成29年2月6日～令和7年7月17日</p> <p>水道使用量 令和7年5月 3 m³</p> <p style="padding-left: 100px;">令和7年7月 0 m³</p>
<p>■近隣 (2410-12、2410-13) 住人</p>	<p>1 私の家と本件建物と2410-11の家の住居表示は、すべて福岡市西区小戸一丁目29番21号で同じです。</p> <p>2 私の土地(2410-12, 2410-13)と本件土地(2410-14)の境界付近に境界ブロック塀がありますが、ブロック塀が私の土地にはみ出しています。先祖から相続した土地なのできちんと境界についてはっきりさせたいと考えています。</p> <p>3 本件建物の所有者とその家族が住んでいましたが、所有者を残して他の家族の方は本件建物から出て行っています。2か月くらい所有者の姿を見ていません。</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

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(2410-47)に接道している。

2 (占有状況等)

本件土地、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)

顕著な損傷は認められないものの、各所に傷みや汚れが認められる。

4 (本件土地の境界)

隣地との境界と思われる付近には一部の境界標やブロック塀等が現地で確認できたが、隣地(2410-12, 2410-13)の所有者が越境を主張していることから境界は不明確である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 8年 1月13日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (西区役所へ郵送)
R 8年 1月15日 (木) 17:50 - 18:30	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 近隣の住民に事情聴取
R 8年 1月16日 (金) 8:30 - 8:50	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 8年 1月19日 (月) 15:40 - 16:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 1月26日 (月) 15:40 - 15:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 2月7日 (土) 17:00 - 17:30	物件所在地	住居表示調査 近隣住人に事情聴取
R 8年 2月9日 (月) 15:40 - 15:50	執行官室	ライフライン再調査 (水道)
(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19日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 技術者に開錠 させて建物内に立ち入った。 <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



(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	福岡市西区小戸一丁目			地番	2410番14		
出力縮尺	縮尺不明	精度区	座標系又は番号は記号	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8年1月16日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：46-1
(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和47年1月7日

前 2410-1 係 2410-7~2410-19. --110-22~2410-31 2410-34~2410-39

地 積 測 量 図

247.1.7

223041

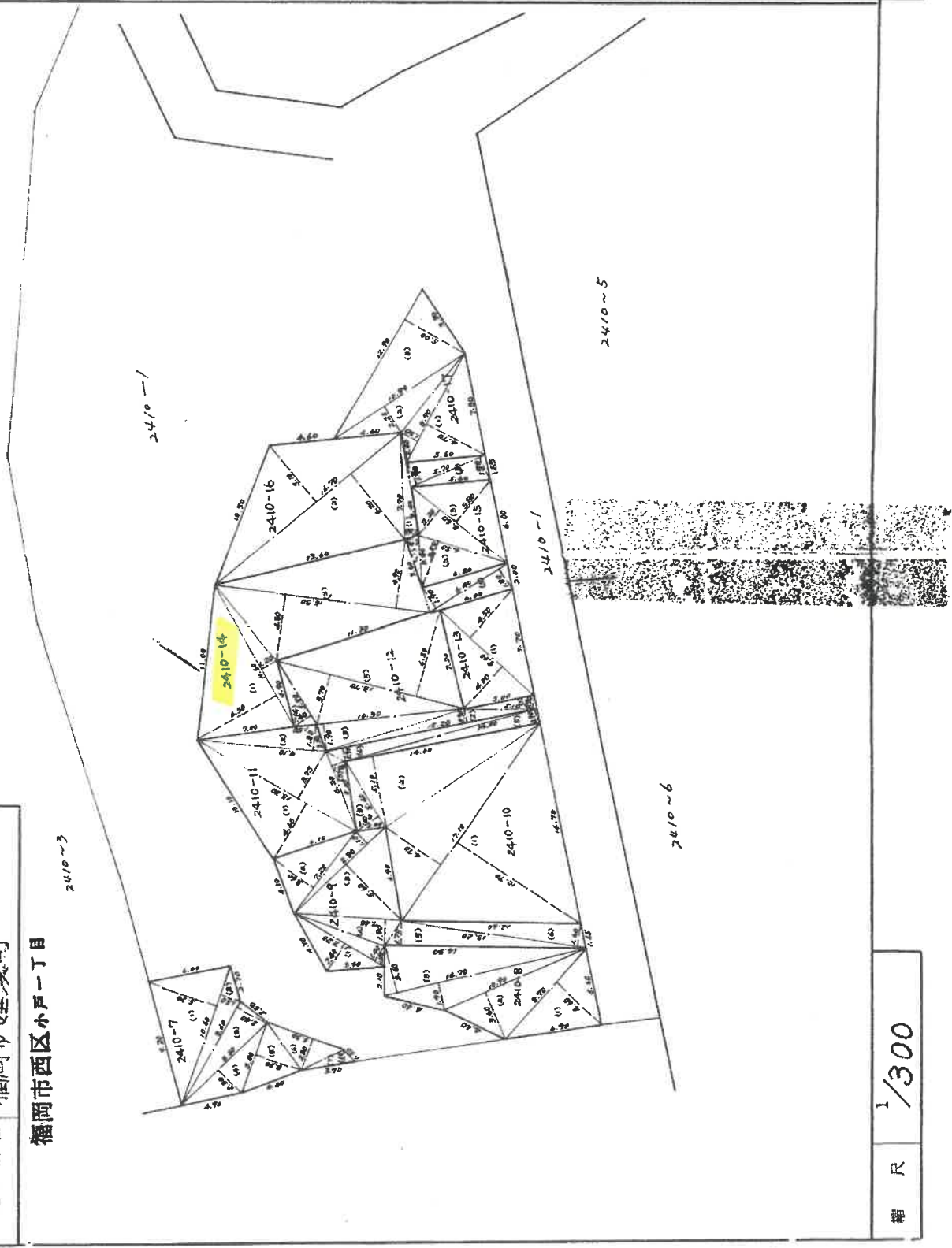
(1/6)

地 番	2410-1 2410-7, 8, ... ~17.
土地の所在	福岡市姪浜町

福岡市西区小戸一丁目

作 製 年 月 日
 作 製 者

昭 和 46 年 12 月 日
 作 製 者



縮 尺 1/300

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 8 年 1 月 16 日 福岡法務局西新出張所

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和59年7月27日

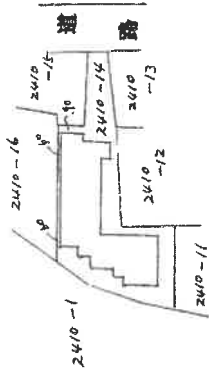
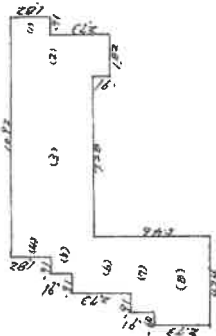
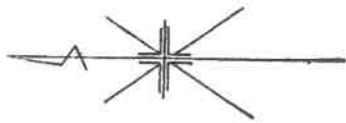
623805

各階平面図

家屋番号 2410-14

建物の所在 福岡市西区小字1丁目 2410-14

建物各階平面図



求積表

(1)	1.82	x	.91	=	1.6562
(2)	1.82	x	4.54	=	8.2601
(3)	7.28	x	3.64	=	26.4992
(4)	1.82	x	.91	=	1.6562
(5)	1.82	x	.91	=	1.6562
(6)	3.73	x	2.73	=	7.4529
(7)	3.64	x	.91	=	3.3124
(8)	4.24	x	2.73	=	11.5752
計					<u>62.0893m²</u>

作製者

土地

7月25日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

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8年1月16日

福岡法務局西新出張所

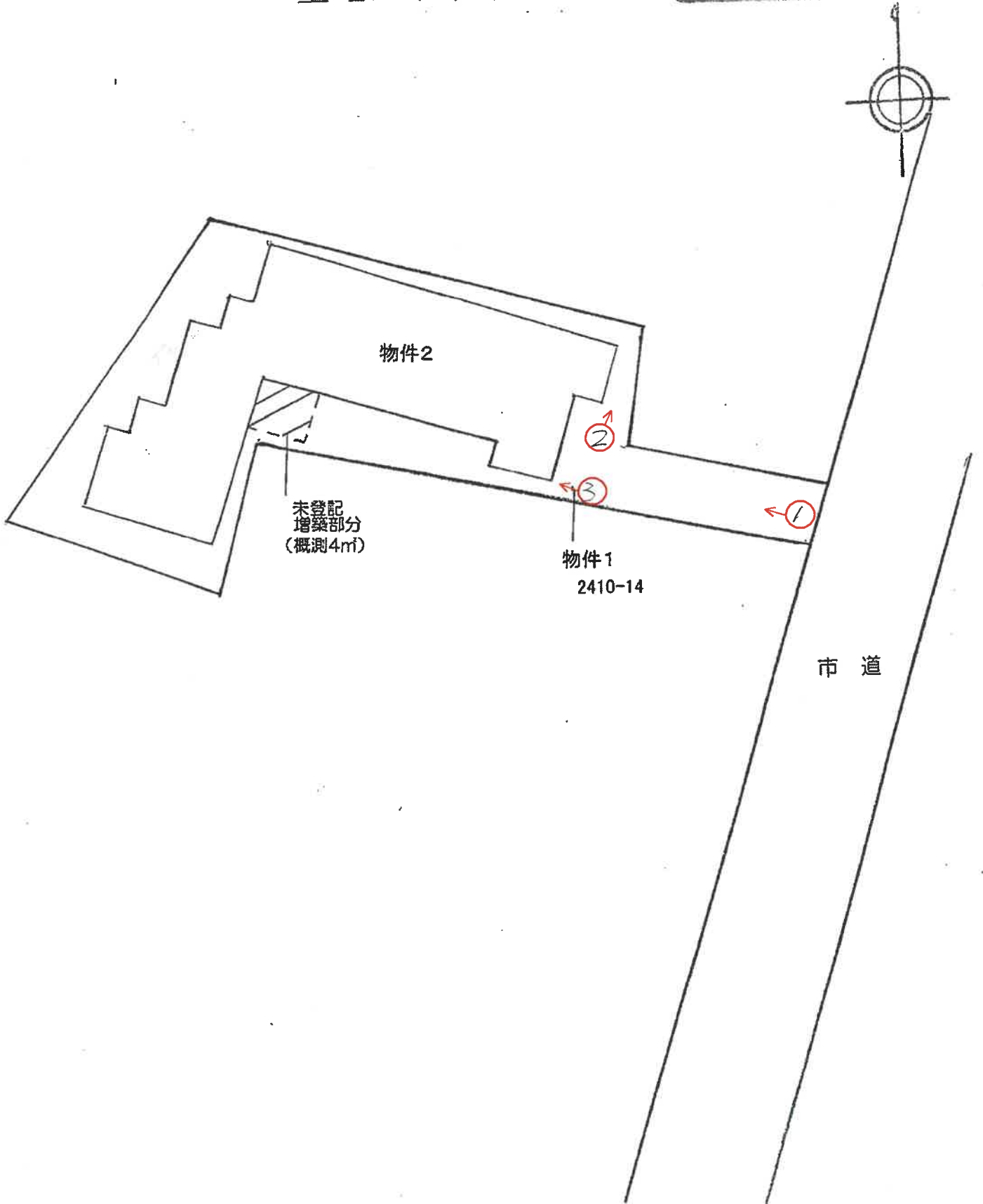
登記官

A4判に縮小

請求番号：46-3

土地建物位置関係図

↑ 写真番号の撮影方向



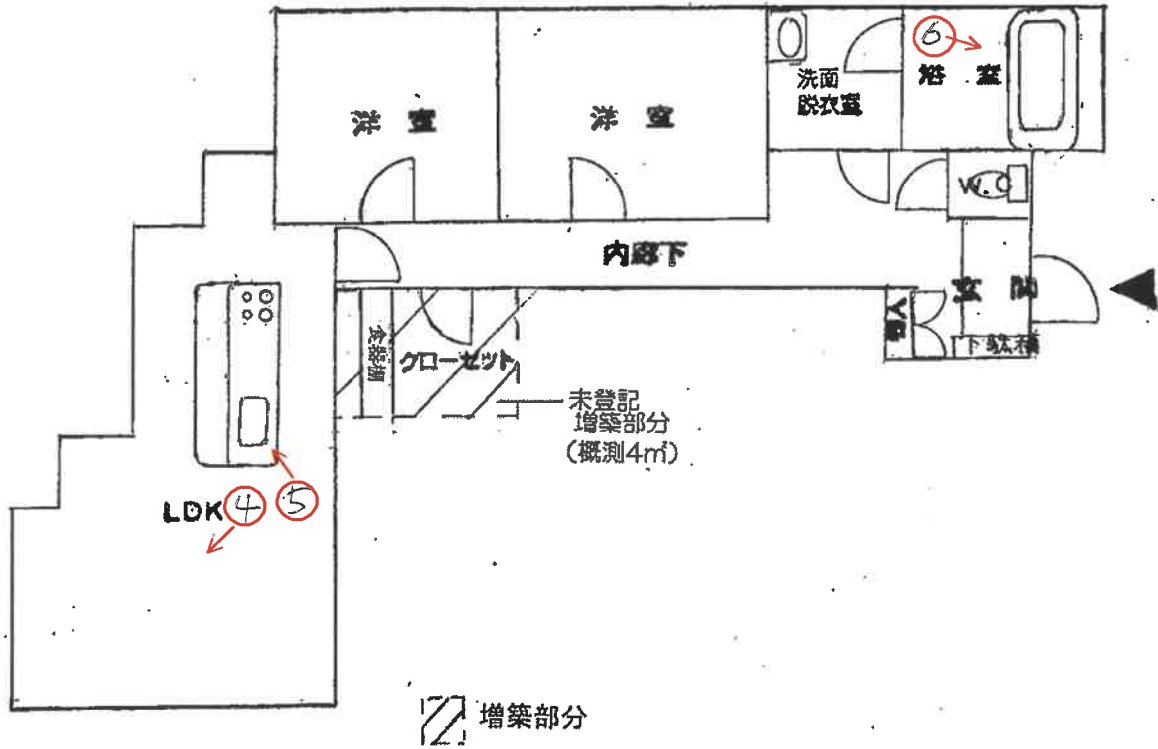
間取図

↑ 写真番号の撮影方向



物件2

1階



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件建物と隣地2410-15の境界付近

隣地2410-15の建物

本件建物



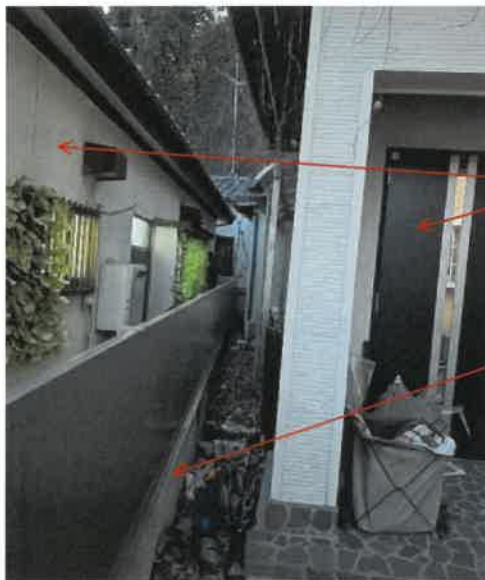
No. 3

本件建物と隣地2410-12の境界付近

本件建物

隣地2410-12の建物

境界ブロック



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192号
令和8年1月19日現地調査
令和8年2月16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 6,180,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,550,000 円
物件2 (建物)	金 2,630,000 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 地番 地目 地積	福岡市西区小戸一丁目 2410 番 14 宅地 130.70㎡	特記事項のとおり						
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市西区小戸一丁目2410番地14 2410番14 居宅 木造瓦葺平家建 1階 62.08 ㎡	同左 1階に未登記の増築がある。 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">登記床面積</td> <td style="text-align: center;">未登記 増築床面積</td> <td style="text-align: center;">合計</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1階 62.08㎡</td> <td style="text-align: center;">+ 4㎡</td> <td style="text-align: center;">= 66.08㎡</td> </tr> </table>	登記床面積	未登記 増築床面積	合計	1階 62.08㎡	+ 4㎡	= 66.08㎡
登記床面積	未登記 増築床面積	合計							
1階 62.08㎡	+ 4㎡	= 66.08㎡							
番号	特記事項								
1	・数量については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と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。								
2	・中央部付近南側に未登記の増築部分(概測4㎡)がある。								
住居表示	福岡市西区小戸1丁目29番21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)	福岡市営地下鉄空港線「姪浜」駅の北西方、約940m。 西鉄バス「姪の浜」停留所の北方、約530m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、名柄川と元寇防塁、西福岡マリナ大橋に囲まれた小規模住宅のほかアパート、駐車場が混在する住宅地域である。南方にはポンプ場があり、又、地域内にはガケ地が縦断しており、住環境的にはあまり優れない。周辺の住宅エリアでは近年地価も高騰し、対象地周辺もその影響を受けている。将来的に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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他	第二種20m高度地区
画地条件	地積	130.70㎡ (登記地積)
	形状	不整形 (地積測量図のとおり)
	間口	約2m
	奥行	約23m
	接道関係	中間画地
接面道路の状況	南東側で幅員約4m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 : 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である。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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、土壌汚染及び埋蔵文化財包蔵をうかがわせる事実は認められなかった。 ・南側隣接地(地番2410番12、2410番13)との境界にはブロック塀があるが、当該隣接地所有者によれば、当該ブロック塀が南側隣接地側にはみ出ているとの主張がなされている。 ・西側にはガケ地があり、土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊：イエローゾーン)の指定を受けている。又、傾斜度が30度を超え、かつ高さが3mを超えるものと推定されることから、福岡市建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があり、何らかの措置が必要となる可能性がある。具体的な措置の要否については、買受希望者において改めて確認する必要がある。
----------------	---

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	<p>建築年月日（登記記載）：昭和59年7月20日 新築</p> <p>経過年数：約 42 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕 様	<p>構造：木造平家建</p> <p>屋根：瓦葺</p> <p>外壁：サイディング貼り ほか</p> <p>天井：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>床：フローリング ほか</p> <p>内壁：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>設備：電気、ガス、給排水設備 等</p> <p>その他：特記なし</p>
床面積（現況）	未登記の増築があり、登記上の床面積より約4㎡大きい。
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：3LDK （別添「間取図」参照。）</p>
品 等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <p>経済的全耐用年数を経過し、顕著な損傷は認められないものの、各所に傷みや汚れが認められる。</p>
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	140,000	0.57	130.70	0.90	9,390,000

【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－18」の地価公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 179,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{138} & = & 140,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示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
1.05 × 1.05 × 1.25 × 1.00 = 1.38

イ 個 別 格 差：不整形 間口狭小 土砂災害警戒区域 (ガケ条例含む) 個別格差
0.70 × 0.90 × 0.90 = 0.57

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	155,000	66.08	0.04	410,000

ウ 現価率：(査定)

物件2は建築後約42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を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2:} & 0.05 & \times & (1 - 0.2) & = & 0.04 \end{array}$$

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	9,390,000	0.40	法定地上権	3,760,000

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)	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	9,390,000	－ 3,760,000	/	0.90	0.70	3,550,000
2	410,000	＋ 3,760,000	1.00	0.90	0.70	2,630,000
一 括 価 格 (合 計)						6,180,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 南側隣接地との境界紛争の可能性がある為、▲10%と査定。

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「福岡西-18」
所在地：福岡市西区小戸1丁目2497番22
住居表示：小戸1-6-8
価格：179,000 円/㎡ (対前年変動率 +9.8%)
価格時点：令和7年1月1日
地積：190 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接面街路：南側幅員約 4 m市道に接面
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：市営地下鉄空港線「姪浜」駅の北西方、道路距離1.4km。
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 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 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



S : 15,000

福岡市若狭町の若狭第一地区

市営若狭小呂公園(小呂島一帯)

