

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 原 田 恵

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 6月 24日から 令和 8年 7月 1日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月 22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 6月 9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 福岡市東区土井二丁目
地 番 152番2
地 目 宅地
地 積 757.00平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月18日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

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】

本件共有者Aが占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号152番2）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番149番3）との境界が不明確である。

売却対象外の土地（地番149番3及び150番2）を通行のため利用している。

《 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 福岡市東区土井二丁目
地 番 152番2
地 目 宅地
地 積 757.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第191号
令和8年2月10日受理
令和8年4月30日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義 治

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市東区土井二丁目
地 番 152番2
地 目 宅地
地 積 757.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者A	<p>1 本件土地は、目的外建物の敷地として使用されています。目的外建物は私の亡父であるCが賃貸用の倉庫として建築したもので、私が相続したものです。現在、私が他の3社に倉庫等として賃貸しています。</p> <p>2 本件土地は、私が所有する各目的外土地(149番3, 150番2)を通らなければ出入りすることができません。買受人に対し私有地の通行を認めるかどうかは分かりません。</p> <p>3 本件土地について、隣地との境界に争いないと思います。ただし、本件土地の東側は、隣地との境界が明確ではありません。</p>
■共有者B	<p>1 本件土地の占有状況等については、概ね共有者Aの述べているとおりだと思います。ただし、私は本件土地に関し賃料はもらっておらず、目的外建物を他に貸し出すことも承諾しておりません。</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、各目的外土地(149番3, 150番2)を介して公道(公図上の表記は「道」)に接道している。現在、本件土地共有者が公道に至るまで通行している内容は4枚目記載のとおりである(写真3)。

2 (形状等)

本件各土地の境界と思われる付近にはコンクリートブロック等が存在するものの境界標等は確認できなかった。特に、本件土地東側は隣地との境界が不明瞭である。

3 (占有状況等)

本件各土地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枚目記載のとおりと認めた。

4 (目的外建物の敷地利用権)

目的外建物の本件土地に対する敷地利用権原は、関係人の陳述により所有権と認められる。

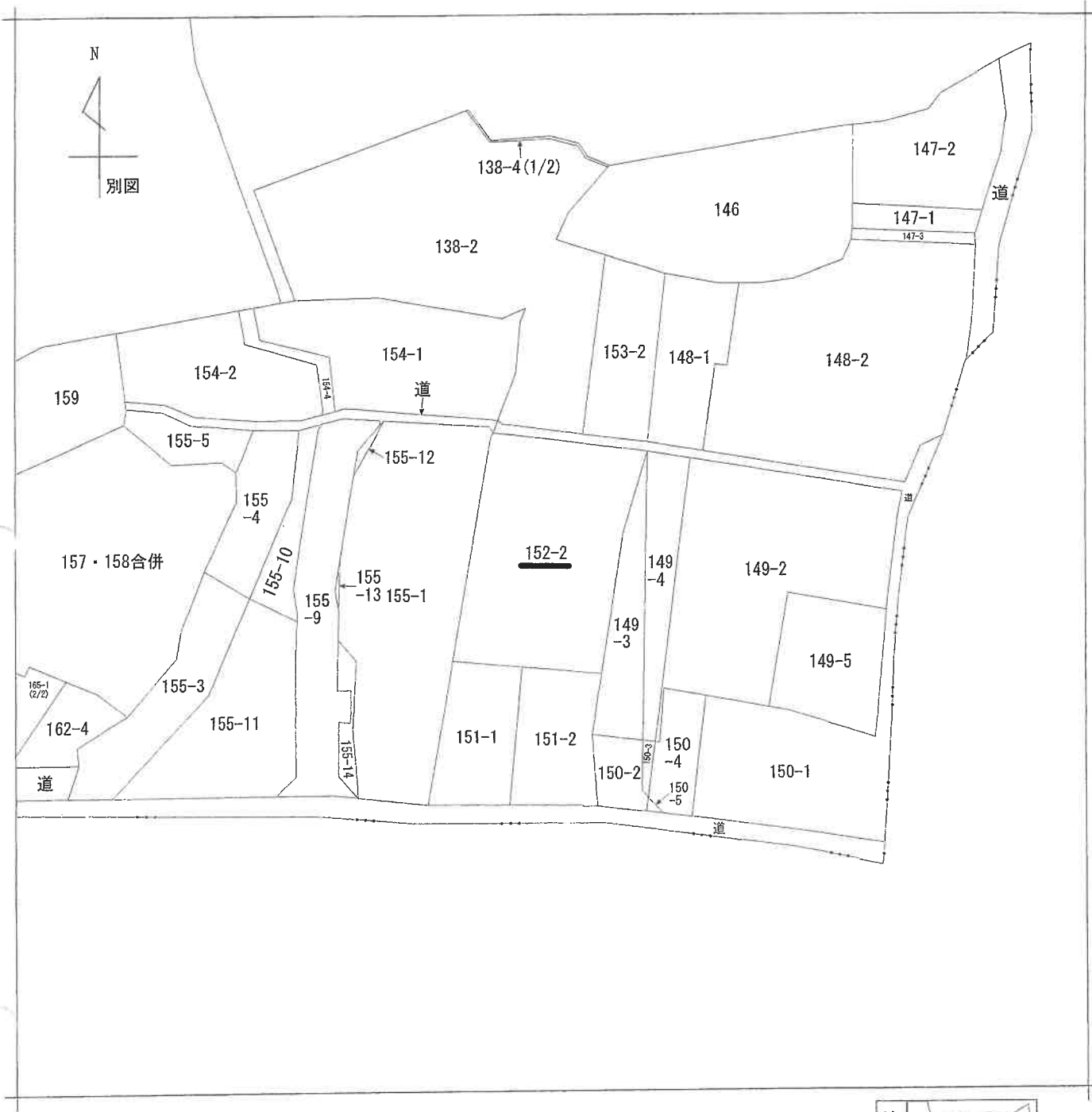
5 (従物等)

従物等として、井戸・井戸ポンプが存在する。

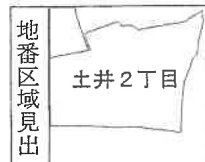
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 2 月 10 日 (火) 11:30 - 12:00	執行官室	占有状況等について申立人代理人から電話聴取
R 8 年 2 月 12 日 (木) 11:00 - 11:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8 年 3 月 2 日 (月) 10:30 - 11:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 共有者Aから口頭聴取
R 8 年 3 月 31 日 (火) 9:00 - 9:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 4 月 6 日 (月) 13:00 - 13:30	執行官室	占有状況等について共有者Bから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 解錠することができなかった。</p> <p><input type="checkbox"/> 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, 解錠技術者に解錠させて, 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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	福岡市東区土井二丁目			地番	152番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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8年3月31日
福岡法務局

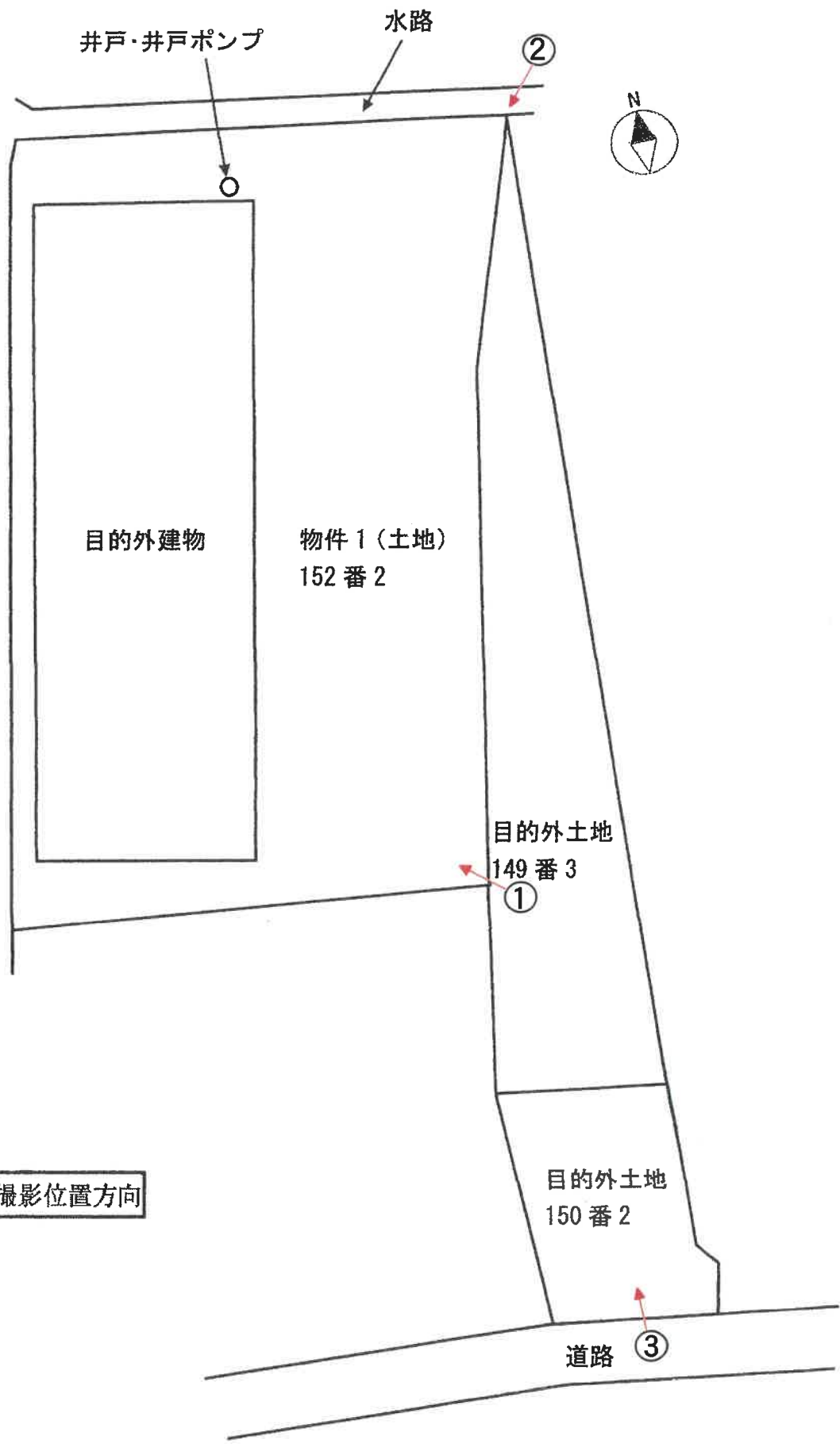
請求番号：50-6
(1/1)

(7枚目)

A 4判に縮小

公用

土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置方向



No. 1

本件土地を撮影

目的外建物



No. 2

本件土地を撮影

目的外建物



No. 3

本件土地に至る状況を撮影

令和7年(ケ)第191号

令和8年3月2日現地調査

令和8年3月24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 13,250,000 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	所在地目地積	福岡市東区土井二丁目 152 番 2 宅地 757.00㎡	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> 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、法務局据付の公図があり、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「土井」駅の南方、約470m。 J R九州バス「筑前土井」停留所の南東方、約260m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	粕屋町との行政界付近に位置し、地域内は低層住宅が建ち並び中低層の共同住宅や一部事業所も混在し、空地も残る住宅地域である。地域内は築浅の住宅も見受けられ、今後も残る空地に戸建住宅や低層アパート等の建ち込みが進展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 第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 特記なし その他の規制 第二種20M高度地区
画地条件	地積	757.00㎡ 形状 概ね長方形 (別添「公図(写)」参照。) 間口 約32.0m (南北) 奥行 約21.0m (東西) 接道関係 無道路地 その他 特記なし
接面道路の状況	無道路地である。南東側の目的外土地149番3、その南側の目的外土地150番2の2筆の土地を介して、幅員約5.3m市道(建築基準法42条1項1号の道路)に接続している。	
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 : なし ガス配管 : なし 下水道 : なし (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である。	

<p>特 記 事 項</p>	<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。 ・敷地南側の隣地からは約1.7m低位に面している。 ・目的土地上に目的外建物（家屋番号152番2）が1棟存する。 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 用途：倉庫 面積：297.00㎡ 所有者：目的土地共有者単有 築年：平成元年9月9日頃新築 詳細は現況調査報告書及び土地建物位置関係図参照。 （現在、3社に倉庫等として賃貸されている。） ・従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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) カ=ア×イ×ウ×エ
1	82,100	0.47	757.00	0.90	26,290,000

【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)ー6」の基準地価格等を比準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{県基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 80,500\text{円/m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 82,100\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : なし ∴ 1.00

◇ 地域格差 : 街路条件 0.98 × 接近条件 1.03 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 1.01

イ 個別格差 : 無道路地 0.60 × 隣地より低い 0.98 × 規模過大 0.85 × 供給処理施設 0.94 = 0.47

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等を考慮した。

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、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	26,290,000	0.10	場所的利益	2,630,000

イ 土地利用権等割合： 件外建物の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	26,290,000	－ 2,630,000	1.00	0.80	0.70	13,250,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 目的外建物が存する場合の「土地のみ」の売却である点につき-20%。

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。

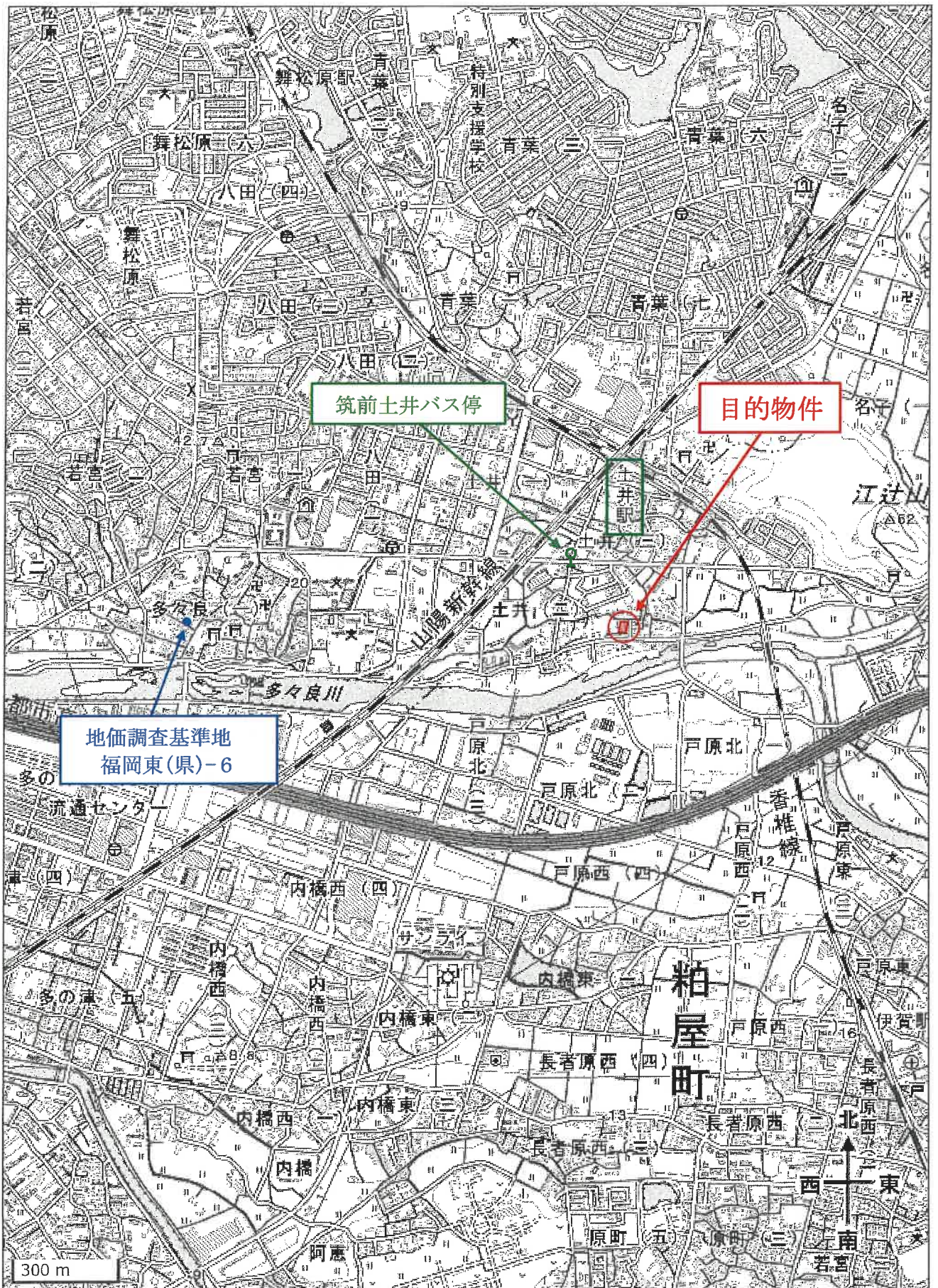
第6 参考価格資料

基準地標準価格 : 基準地「福岡東(県)ー6」
所在 : 福岡市東区多々良1丁目777番
住居表示 : 多々良1-21-23
価格 : 80,500円/㎡ (対前年変動率 3.2%)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 264㎡
地域の概要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域
接面街路 : 南西側幅員4.0m市道
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
位置 : JR香椎線「土井」駅の南西方、道路距離1.6km。
用途指定等 : 市街化区域 第1種住居地域 高度地区
(建蔽率60%、容積率200%)

第7 附属資料の表示

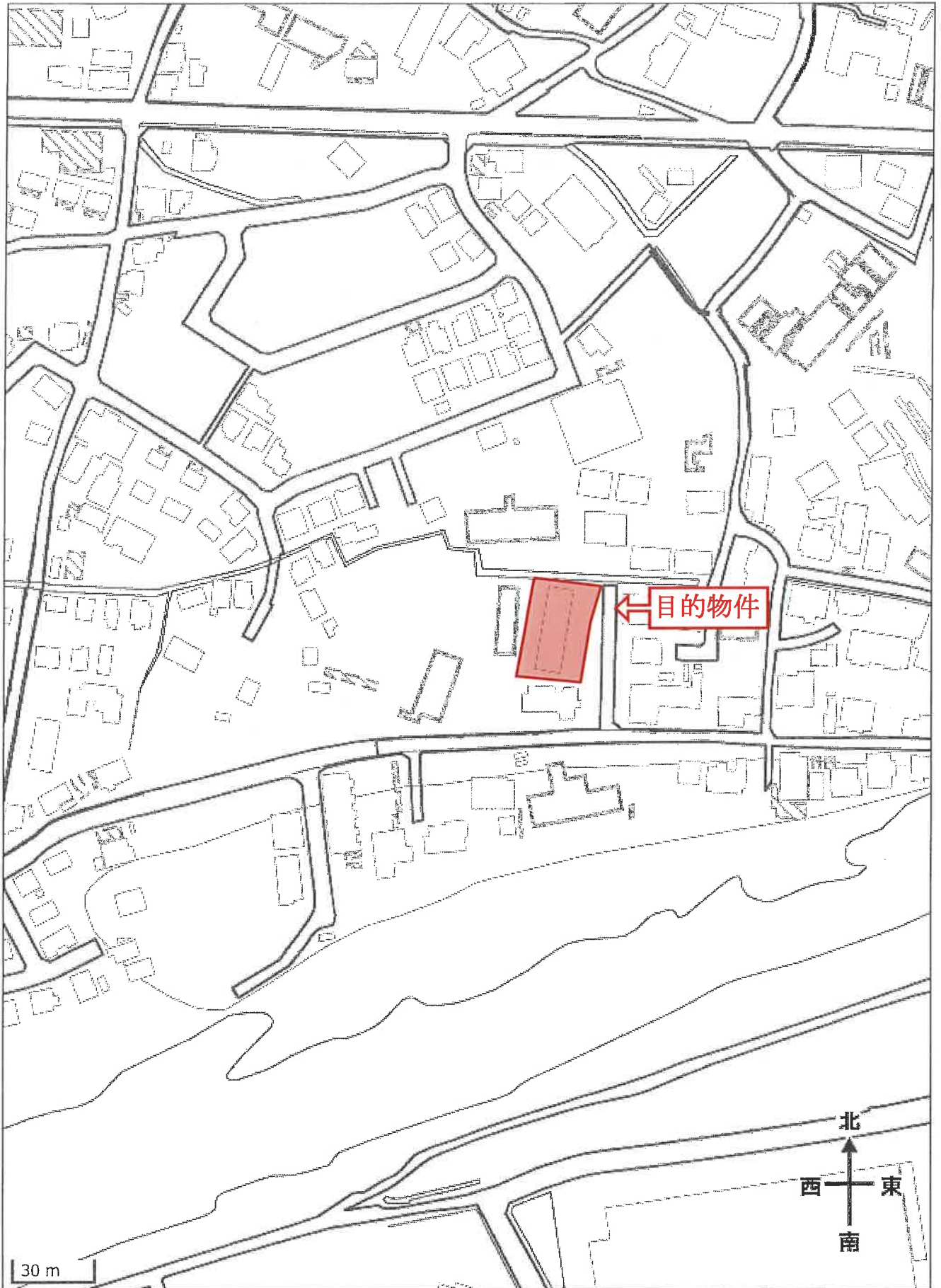
1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 土地建物位置関係図	1 葉
4 現況写真	2 葉

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

位置図