

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 21 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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 8 月 18 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 50 分 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 7 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

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	28,040,000 22,432,000	一括	5,608,000	144,635	38,937
1	12,390,000				
2	15,650,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福岡市南区平和二丁目十四区 |
| | 地 番 | 2 7 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市南区平和二丁目十四区 2 7 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 7 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0 . 1 2 平方メートル
2 階 8 3 . 6 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の一部は通路として利用されている。

《 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 福岡市南区平和二丁目十四区
 地 番 273番2
 地 目 宅地
 地 積 221.07平方メートル

- 2 所 在 福岡市南区平和二丁目十四区273番地2
 家屋 番号 273番2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 80.12平方メートル
 2階 83.63平方メートル

令和8年（ケ）第11号
令和8年2月24日受理
令和8年5月28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 | 福岡市南区平和二丁目十四区 | |
| | 地 番 | 2 7 3 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 2 1 . 0 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 福岡市南区平和二丁目十四区 2 7 3 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 2 7 3 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 0 . 1 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 8 3 . 6 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市南区平和二丁目14番21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て占有している。 ☐ 「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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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を居宅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 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 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

(占有關係用〈单独〉)

占有権原（物件1，2関係）

占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☒ 債務者A ☐		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人（■A（占有者））の陳述／■提示文書（「土地建物賃貸借契約書」）の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和5年7月1日		
最初の契約日	令和5年7月1日		
契約等期間	令和5年7月1日から ☒ 令和6年6月30日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	令和7年7月1日から ☒ 令和8年6月30日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者		
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）		
賃料・支払時期等	毎月 金80，000円（毎月末日限り 当月分払い） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

(3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
■債務者A	1 本件土地及び建物を現所有者から賃借し、私と母の計2人で居住しています。その賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりです。 2 本件建物は全体的にやや古くなっていますが、特に大きな損傷等はありません。なお、室内で中型犬1匹を飼っていますが、特に引っ掻き傷等はありません。 3 本件土地について隣地との境界に争いはありません。本件土地の進入部分は隣地(273番1)所有者と相互に乗り入れて使用する合意をしています。
■所有者代表者	1 本件土地及び建物は、当社が債務者Aに賃貸しています。その賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりです。

(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、公道(1012番)に接道している。

2 (形状等)

本件土地と隣地との境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存在する。

3 (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, 3枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

本件建物については、全体的に経年による老朽化が認められものの特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 24 日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 8 年 2 月 27 日 (金) 12:00 - 12:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8 年 2 月 27 日 (金) 15:40 - 16:00	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 3 月 24 日 (火) 10:00 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 債務者 A から口頭聴取
R 8 年 4 月 10 日 (金) 15:00 - 15:20	執行官室	占有状況等について所有者から電話聴取
(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, 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。 ☐ 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 を立ち会わせ, 解錠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



請 求 部 分	所 在	福岡市南区平和二丁目十四区				地 番	273番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和45年2月25日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福岡法務局管轄)

令和8年2月27日

福岡法務局筑紫支局

請求番号：5-1

(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

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8年5月13日 福岡法務局

令和8年5月13日 福岡法務局

549962

各階平面圖

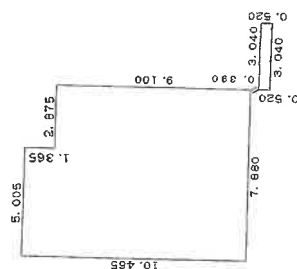
平成18年5月13日記

平成18年5月	家屋番号 273番2
---------	---------------

建物の所在
福岡市南区平和二丁目十四区273番地2

各階平面圖

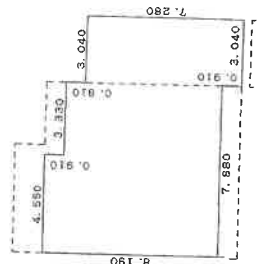
1階



求積表

10.465	x	5.005	=	52.377325
9.100	x	2.875	=	26.162500
0.520	x	3.040	=	1.580800
合計				80.120625
床面積				80.12㎡

第2章



求積表

8. 190	x	4. 550 =	37. 264500
7. 280	x	3. 330 =	24. 242400
7. 280	x	3. 040 =	22. 131200
合計			83. 638100
床面積			83. 63m'

作成者

縮	尺	1 / 250
---	---	---------

申請人

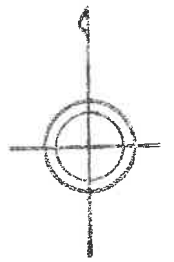
縮尺

$$\frac{1}{500}$$

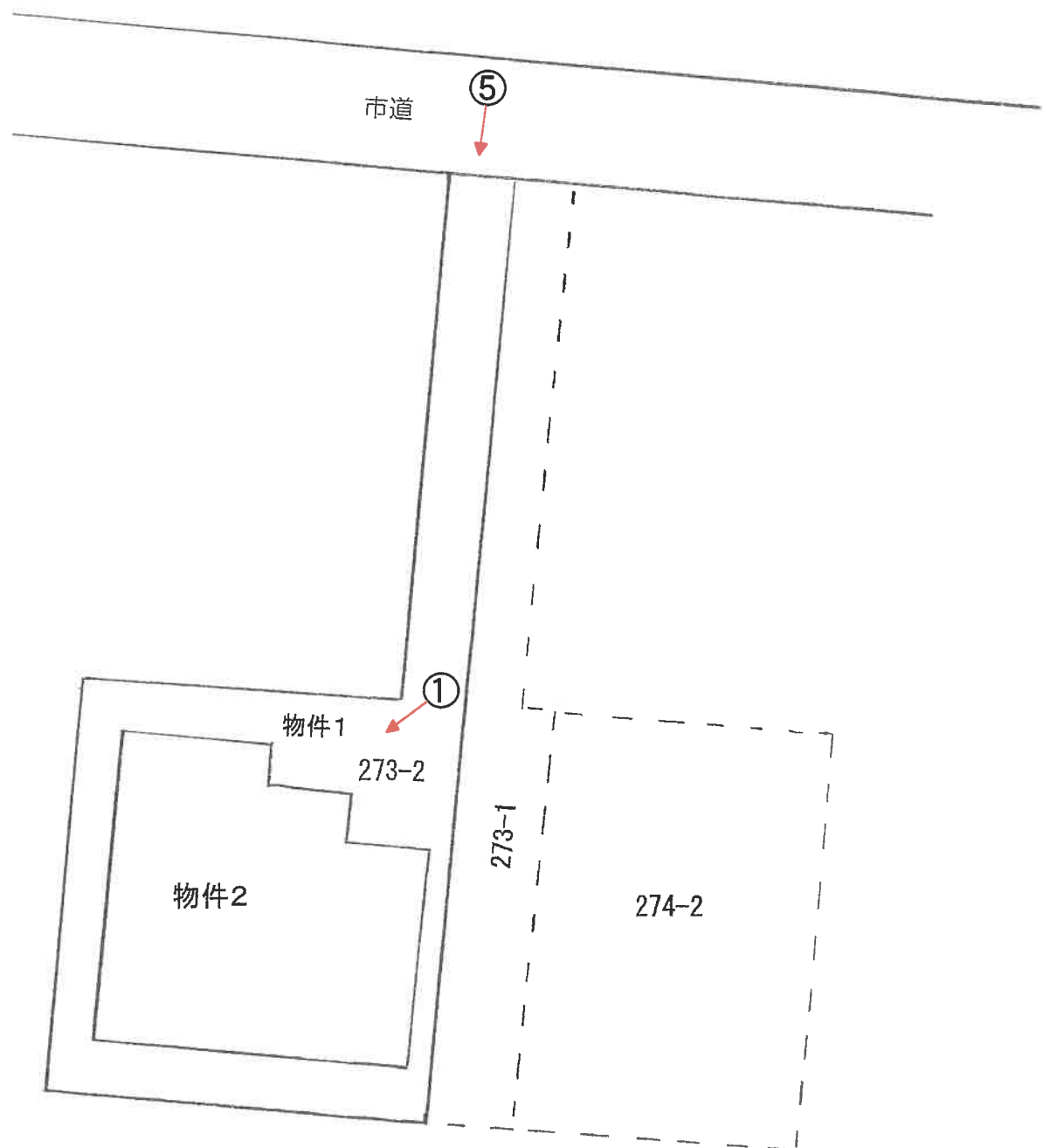
(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号: 54-1

土地建物位置関係図



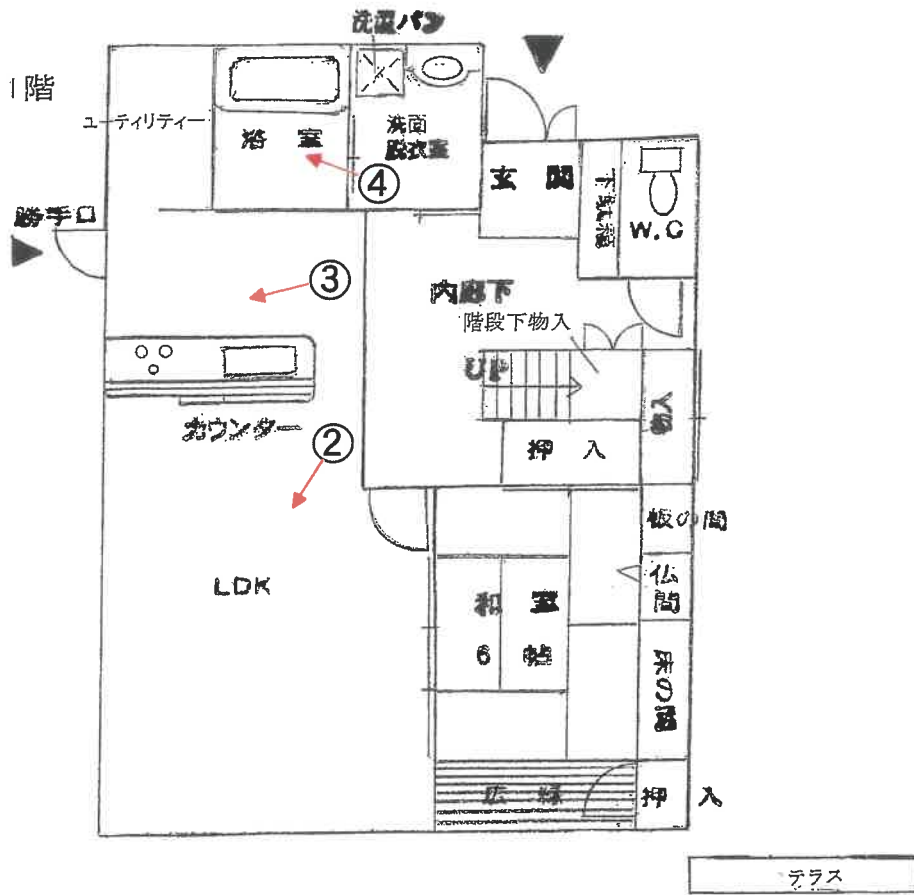
写真撮影位置方向



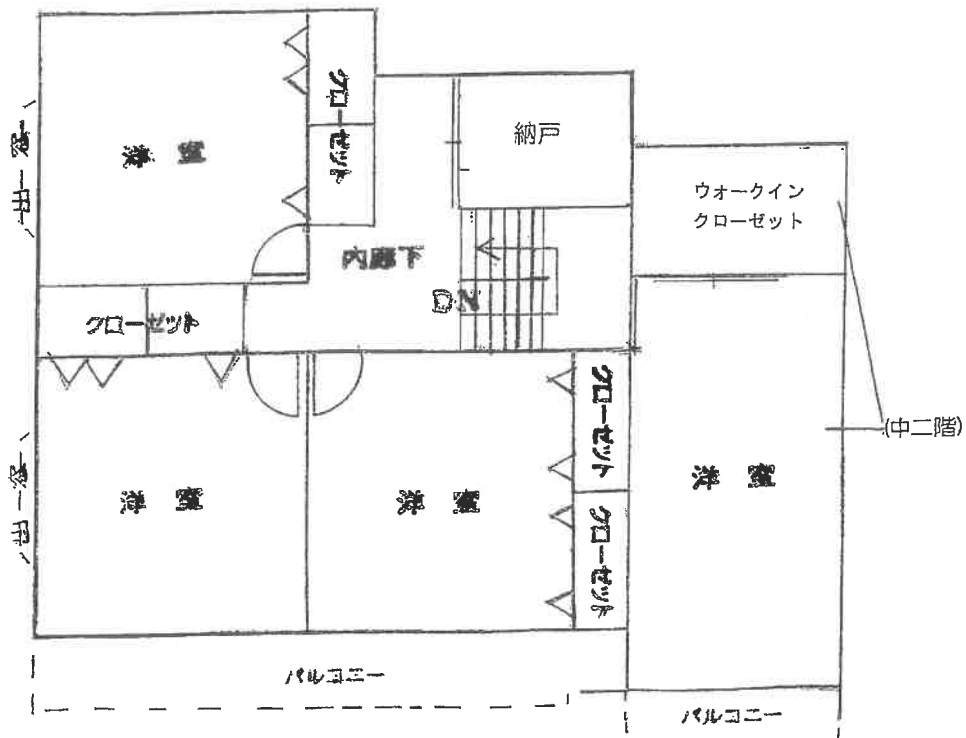
間 取 図

写真撮影位置方向

物件2



2階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件土地(進入路)を撮影



令和 8 年（ケ）第 11 号
令和 8 年 3 月 24 日 現地調査
令和 8 年 3 月 30 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 28,040,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 12,390,000 円
物件2（建物）	金 15,650,000 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	福岡市南区平和二丁目十四区 273番2 宅地 221.07㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市南区平和二丁目十四区 273番地2 273番2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 80.12 ㎡ 2階 83.63 ㎡	同 左
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、法務局の国土調査図面(国土調査による法第14条第1項地図)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	福岡市南区平和2丁目14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)	西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅の南西方、約1km。 西鉄バス「平和二丁目」停留所の南西方、約150m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、南区北部の丘陵部に存する比較的大きい一般住宅が建ち並ぶ地域である。周辺にはマンション等の共同住宅も存するが、起伏のある地勢で街路事情はやや劣る。比較的都心に近く、近年の地価高騰の影響も受けている。将来的にはマンション立地が進行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	建築物の高さ最高限度10m	
画 地 条 件	地 積	221.07㎡	(登記地積)
	形 状	不整形	(概ね「公図」のとおり。)
	間 口	約2m	
	奥 行	約32m	
	接 道 関 係	中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約3.8m～4mの舗装市道と等高に接面（建築基準法上の道路に該当しない）。		
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。		
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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 接面道路が建築基準法上の道路に該当しないため、目的土地における建築については同法第43条第2項2号の許可が必要となる。個別の具体の許可条件等については、買受希望者において確認する必要がある。 ・ 物件1の道路接面部から南方約18mは幅2mの現況舗装道路となっているが、当該土地は本件土地の敷地延長の通路部分である。現状は東側隣接地、地番273番1及び274番2の土地の同様な通路部分と相互に共用の通路的な利用がなされている。		

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）：平成18年5月11日 新築 経 過 年 数：約 20 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 5 年 経過年数
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：タイル貼、モルタル塗 ほか 天 井：ビニールクロス貼、合板 ほか 床：フローリング、タタミ 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：特になし
床面積（現況）	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、建物東側の洋室及びクローゼット部分、約22㎡は中2階にあり、登記上は2階床面積に含まれている。）
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：5LDK＋納戸＋ウォークインクローゼット （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：優る 施工状態：優る
保守管理の状態	普通 建築後約20年を経過しており、全体に経年相応の老朽化が認められる。犬が一匹飼われているが、格別支障のある痛み等は認められない。保守管理は普通と判断する。
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。 ・屋根裏物入れがある。

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	194,000	0.79	221.07	0.95	32,190,000

【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「福岡南－14」の地価公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 196,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 194,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的條件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.02 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.02 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{不整形} & & \text{共用通路含む} & & \text{個別格差} \\ & & 0.85 & \times & 0.93 & = & 0.79 \end{array}$$

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	300,000	163.75	0.16	7,860,000

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。

$$\text{物件2：} \quad R \times \left(1 \pm q \right) = 0.16 \times (1-0) = 0.16$$

残価率 観察減価法 現価率

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約20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	0%

* 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	32,190,000	0.45	法定地上権	14,490,000

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45%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	32,190,000	－ 14,490,000		1.00	0.70	12,390,000
2	7,860,000	＋ 14,490,000	1.00	1.00	0.70	15,650,000
一 括 価 格 (合 計)						28,040,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： なし

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

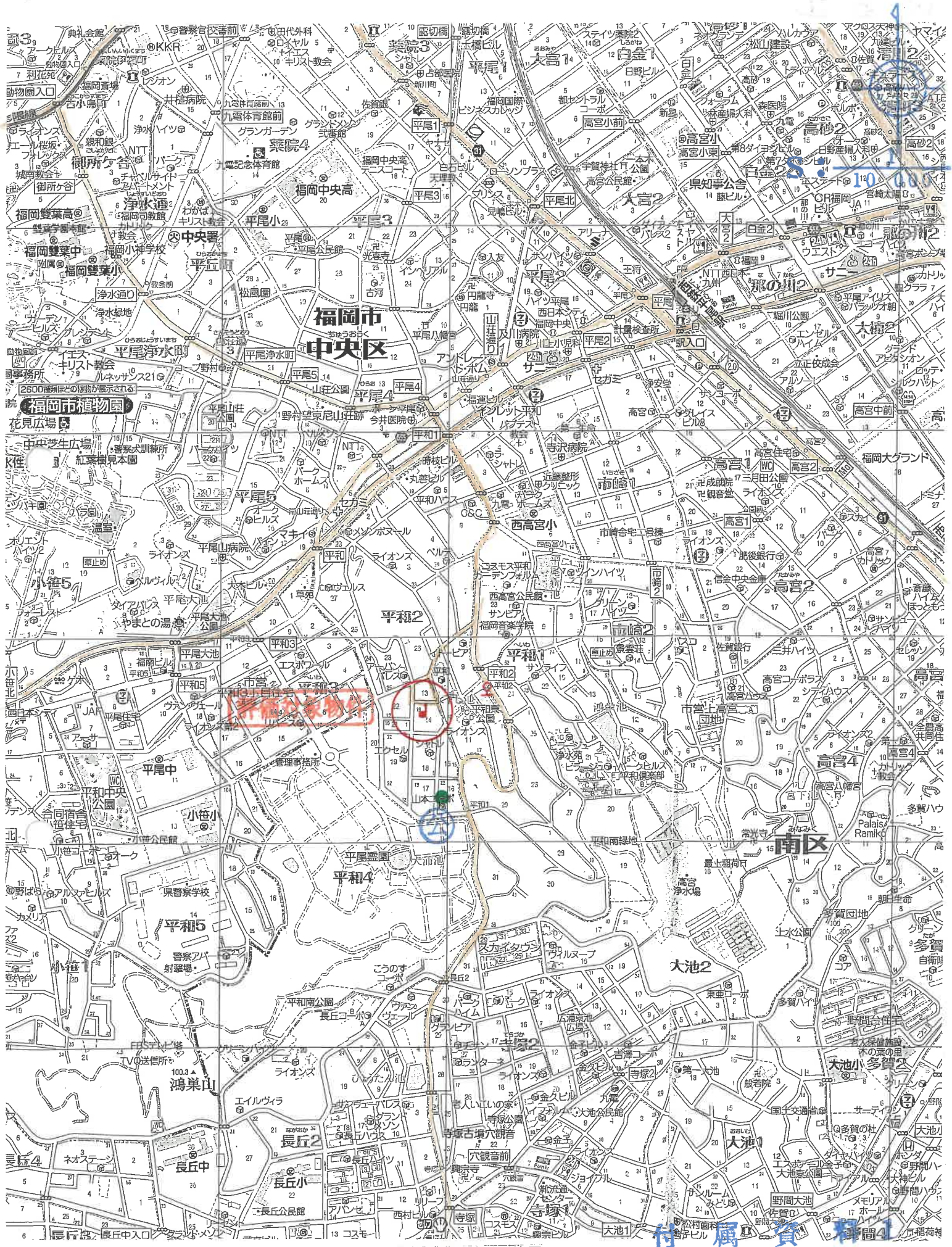
公示地標準価格：公示地「福岡南－14」
所在：福岡市南区平和2丁目16区293番2
住居表示：平和2－16－16
価格：196,000 円/㎡（対前年変動率 ＋2.6%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：330 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域
接面街路：西側幅員約 6 m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅の南西方、道路距離1.5km。
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 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



昭文社『街の達人 福岡便利情報地図』2014年2版」より引用

位置図

