

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	日 時 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	日 時 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。		



513

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	126, 280, 000 101, 024, 000	一括	25, 256, 000	301, 474	124, 601
1	62, 960, 000				
2	63, 320, 000				



物 件 目 録

1 所 在 福岡市早良区城西二丁目
地 番 30番1
地 目 宅地
地 積 355.00平方メートル

2 所 在 福岡市早良区城西二丁目30番地1
家屋 番号 30番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 89.43平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月24日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

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】

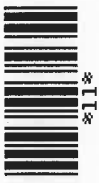
本件所有者が占有している。

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 福岡市早良区城西二丁目 |
| | 地 番 | 30番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 355.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市早良区城西二丁目30番地1 |
| | 家屋 番号 | 30番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 89.43平方メートル |



令和8年(ケ)第16号
令和8年2月24日受理
令和8年6月 8 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

(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 | 福岡市早良区城西二丁目 |
| | 地 番 | 30 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 355.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市早良区城西二丁目 30 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 30 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 89.43 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	福岡市早良区城西二丁目2番56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に下記建物を所有し、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住居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 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	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■建物所有者	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペット等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。 4 本件土地建物は、令和8年3月末日に任意売却が予定されており、本件土地にある貸駐車場の駐車場契約は同じく3月末日付ですべて合意解約をしています。
■NPO法人みんなの学び館担当者	1 本件土地上の貸駐車場を当社の従業員が借りていましたが、令和8年3月末日付けをもって、合意解約をしたと聞いています。

(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 (接道等)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（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。なお、立入調査時は、本件土地の一部の貸駐車場に駐車している車が存在したが、土地所有者が主張しているとおり令和8年3月末日付けで本件土地上の駐車場賃貸契約はすべて解約されていると思われ、令和8年4月以降の貸駐車場に駐車している車は確認できない。よって、貸駐車場部分においても土地所有者が占有していると認められる。

3 (本件土地の形状等)

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の一部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。

4 (損傷)

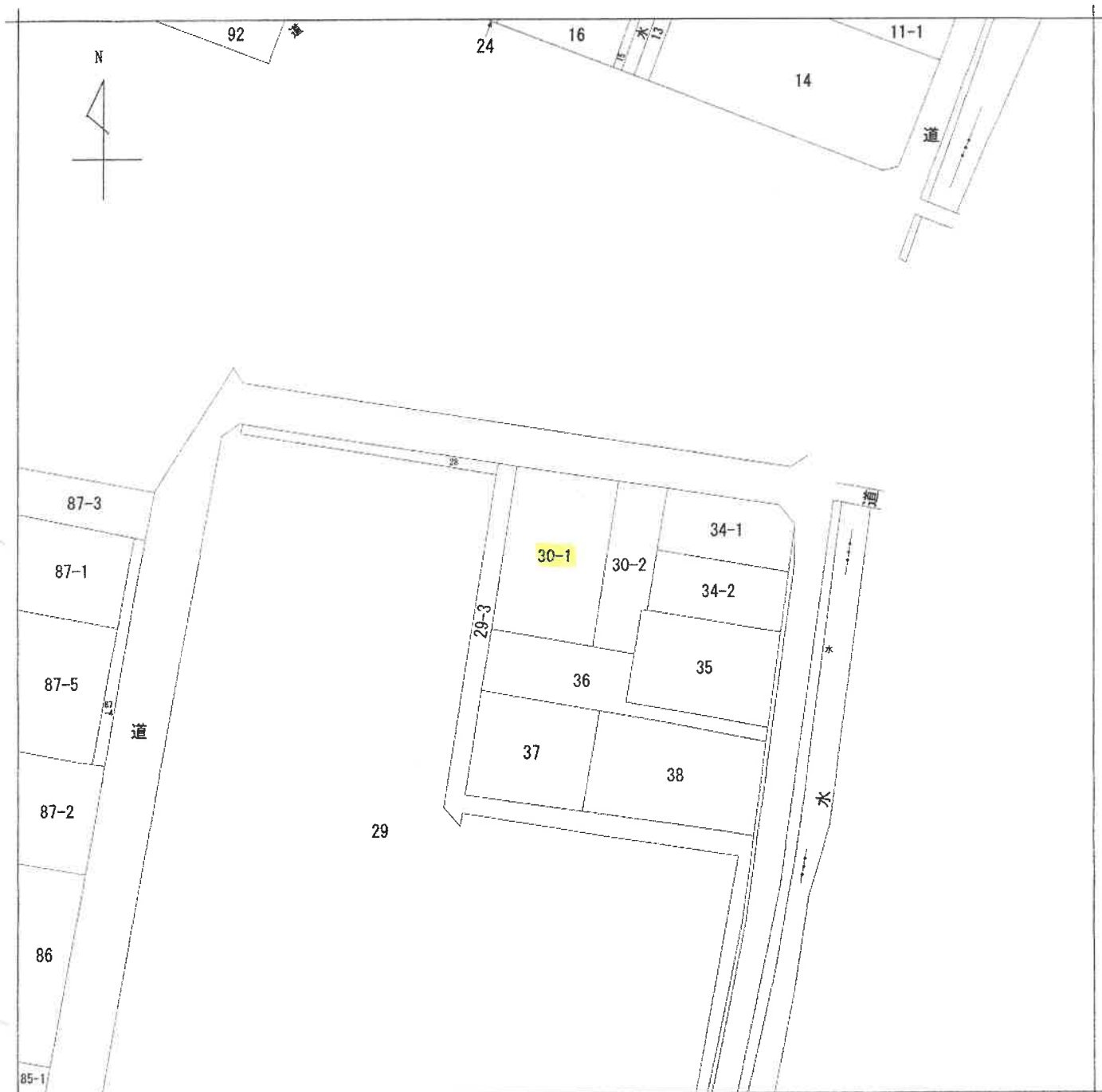
本件建物は、建築後約51年を経過し、全体的に老朽化し傷みが認められるが、顕著な損傷等は見受けられなかった。

(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 2月24日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (早良区役所)
R 8年 2月27日 (金) 16:30 - 16:50	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 8年 3月4日 (水) 15:00 - 15:20	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 3月10日 (火) 14:00 - 15:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
R 8年 4月30日 (木) 15:50 - 16:00	物件所在地	本件土地の貸駐車場の確認
R 8年 5月18日 (月) 16:00 - 16:10	物件所在地	本件土地の貸駐車場の確認
R 8年 6月2日 (火) 9:25 - 9:30	執行官室	隣地のNPO法人従業員の聴き取り (電話)
(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, 解錠技術者を同行して 臨場した。 ☒ 令和8年3月10日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち会わせ, 技術者に開錠 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



(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。



- A 福岡市早良区
- B 福岡市早良区
- C 城西2丁目

請求部	所在	福岡市早良区城西二丁目				地番	30番1			
出力縮尺	縮尺不明	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8年3月4日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：3-1
(1/1)



A 4 判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和45年3月6日

公用

前30

後・新

026972

374035

地番 30-2 30-1

土地の所在 福岡市城西2丁目30番2

福岡市早良区

地積測量図

S. 45. 3. 6

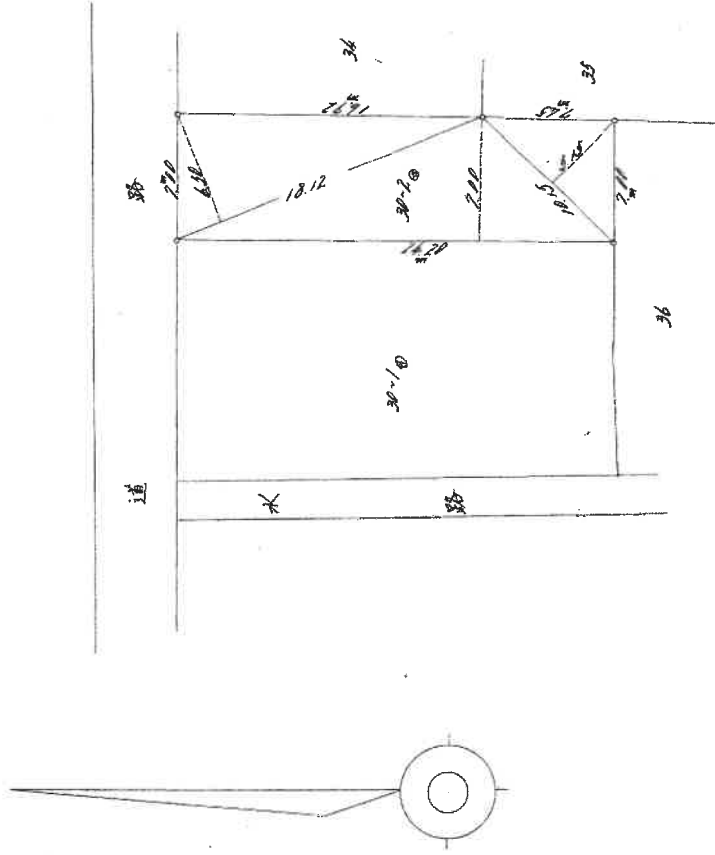
昭和45年3月6日
作製年月日

作製者

申請人

申請人

申請人



30-2 (a)
18.12 x 1.90 = 117.3200
24.20 x 2.00 = 169.6000
18.25 x 3.13 = 52.2275
計 359.4325
1/1697262.3m²

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年3月4日 福岡法務局西新出張所

登記官

A 4判に縮小

請求番号：3-2

登記年月日：昭和50年10月28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8年3月4日 福岡法務局西新出張所

登記官

(8枚目)

550.10.28 425312 建物 各階平面図

家屋番号

30-1

建物の所在

福岡市早良区
福岡市早良区西2丁目30番地

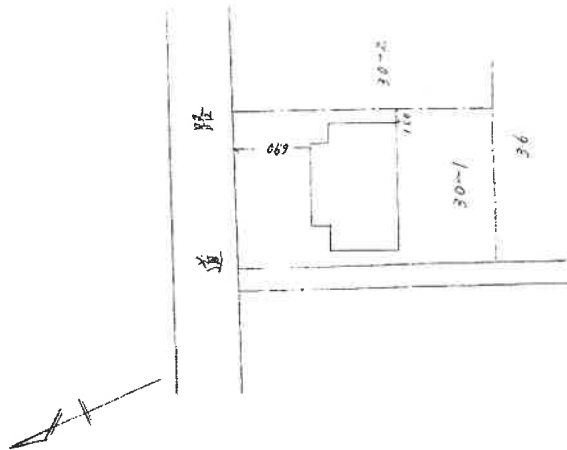
昭和50年10月17日
製作年月日

製作者

申請人

30-1

30-2



求積

$$\begin{aligned} & 7.735 \times 1.82 = 14.0777 \\ & 11.83 \times 6.37 = 75.3571 \\ & \text{計 } 89.4348 \end{aligned}$$

床面積 89.43

(福岡県土地家屋調査士会)

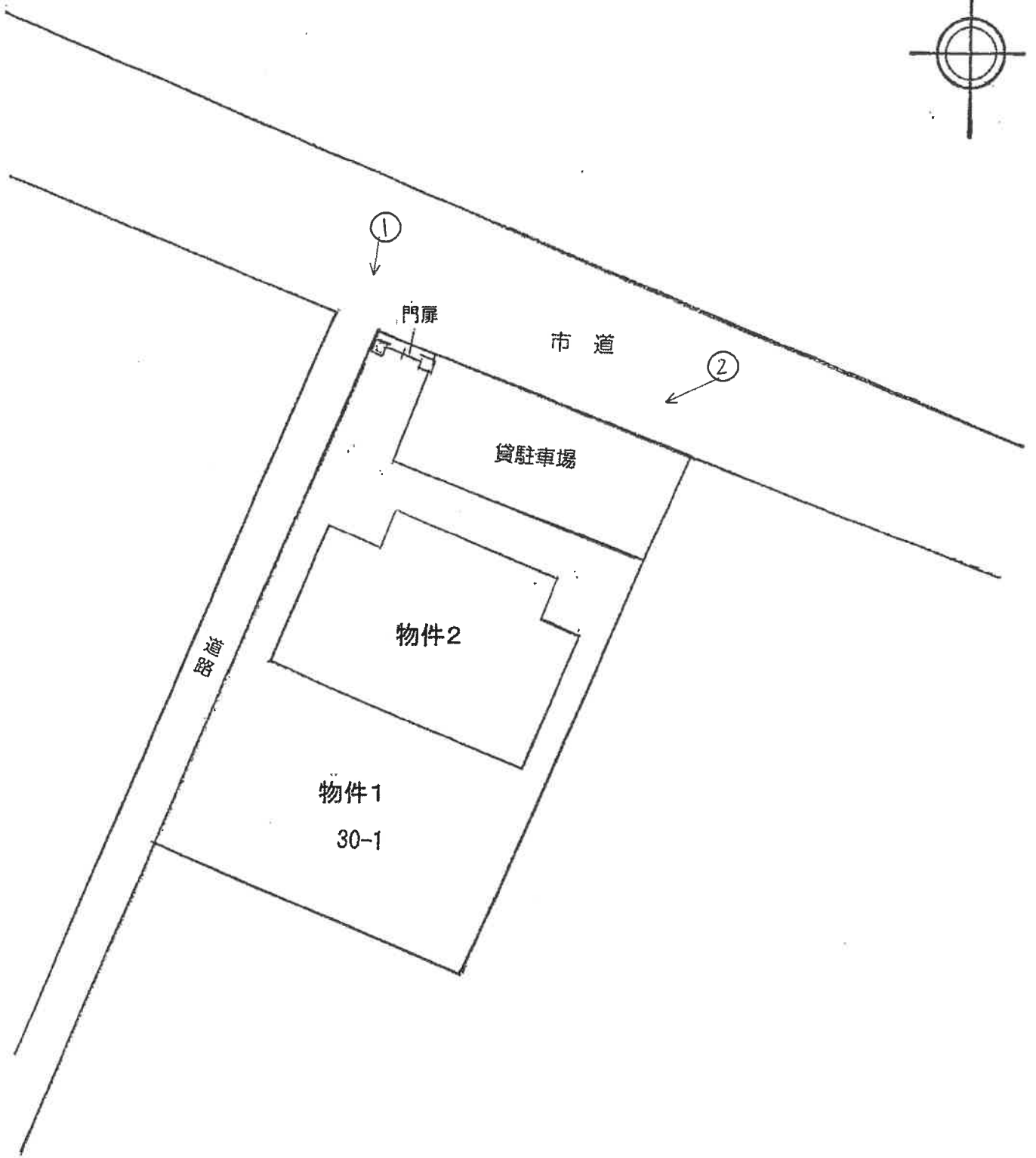
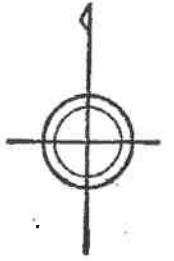
縮尺 1/200 1/500

A4判に縮小

請求番号：3-3

昭和50年10月28日

土地建物位置関係図

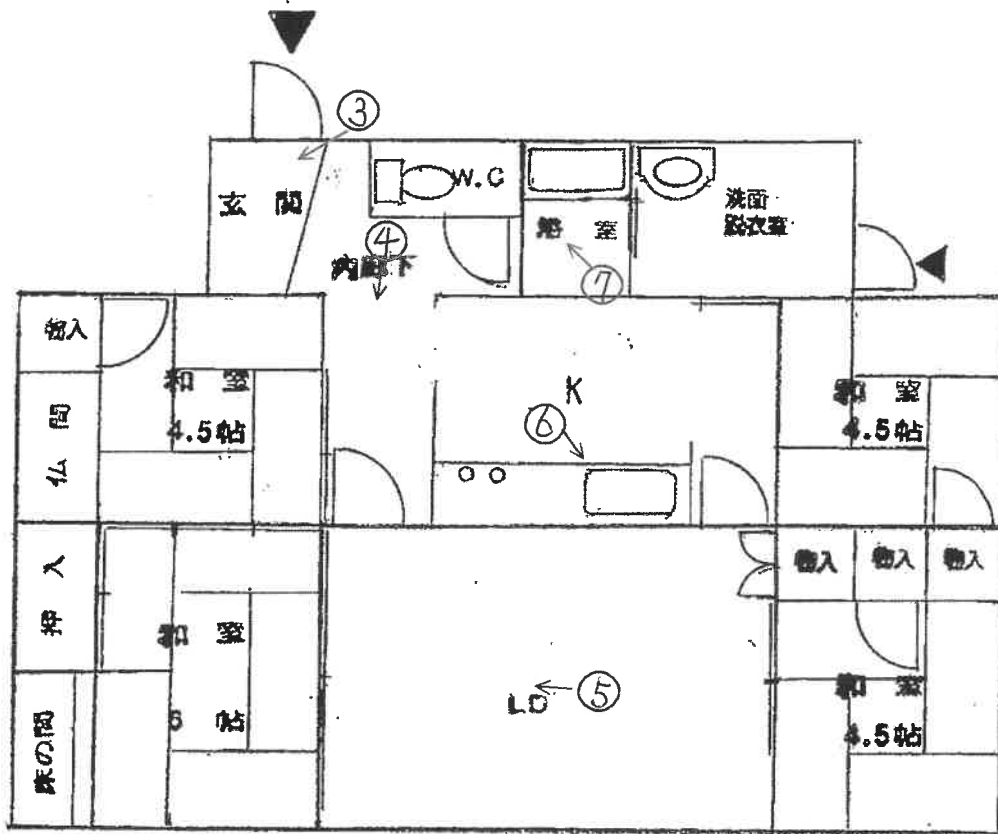
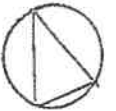


間 取 図

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

駐車スペース



No. 2

本件建物の外観を撮影

本件土地を撮影

貸駐車場スペース



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

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

本件建物の室内を撮影



令和 8 年（ケ）第 16 号
令和 8 年 3 月 10 日 現地調査
令和 8 年 3 月 18 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 126,280,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 62,960,000 円
物件2（建物）	金 63,320,000 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	福岡市早良区城西二丁目 30番1 宅地 355.00㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市早良区城西二丁目30番地1 30番1 居宅 木造スレート葺平家建 89.43㎡	同上
番号	特 記 事 項		
1	地積については、現地復元性を有する地積測量図がなく、また、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、登記及び公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。		
住 居 表 示		福岡市早良区城西二丁目2番56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)	市営地下鉄空港線「西新」駅の南東方、約560m。 西鉄バス「城西橋」停留所の南方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、西新地区の南東方、通称「城南線」の南側背後に近接するマンション、事業所、戸建住宅等が混在する地域である。交通施設や都心へのアクセスに恵まれ、商業施設、文教施設をはじめ各種利便施設も充実している為、生活便益性にも優れ、人気も高いエリアである。今後とも発展的に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2種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他	第二種15m高度地区
画 地 条 件	地 積	355.00㎡ (登記地積)
	形 状	長方形 (概ね公図のとおり。)
	間 口	約13.5m
	奥 行	約24m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約5.8m～6.2mの舗装市道とほぼ等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。 北西側で幅員約2.5mの舗装公道より約0.5m高く接面（建築基準法の道路については未判定）。	
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。 ・対象地は北東側市道とほぼ等高の駐車場部分と物件２の建物が存する宅地から構成されており、宅地部分は駐車場部分より約0.6m高い。尚、当該駐車場は月極駐車場として賃貸されており、詳細については現況調査報告書のとおり。
---------	--

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）：昭和50年10月6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：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル吹付 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：ビニール貼 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築及び減失部分はなく、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	やや劣る 建築後約51年を経過し全体的に老朽化し傷みが認められる。詳細は現況調査報告書のとおり。
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。 ・敷地内に約5台分の駐車スペースが配置されている。

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	552,000	1.02	355.00	0.90	179,890,000

【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：標準地「福岡早良-9」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$630,000\text{円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{112} = 552,000\text{円/㎡}$$

◇ 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： 角地 1.03

◇ 地 域 格 差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差

 1.02 × 1.05 × 1.00 × 1.05 = 1.12

イ 個 別 格 差： 角地 個別格差

 1.02 = 1.02

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	190,000	89.43	0.03	510,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は建築後約51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%を基本に観察原価法による補正を施して現価率を査定した。

	残価率		観察減価法		現価率
物件2：	0.05	×	(1 - 0.4)	=	0.03

* 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	179,890,000	0.50	法定地上権	89,950,000

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) 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	179,890,000	－ 89,950,000		1.00	0.70	62,960,000
2	510,000	＋ 89,950,000	1.00	1.00	0.70	63,320,000
一 括 価 格 (合 計)						126,280,000

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

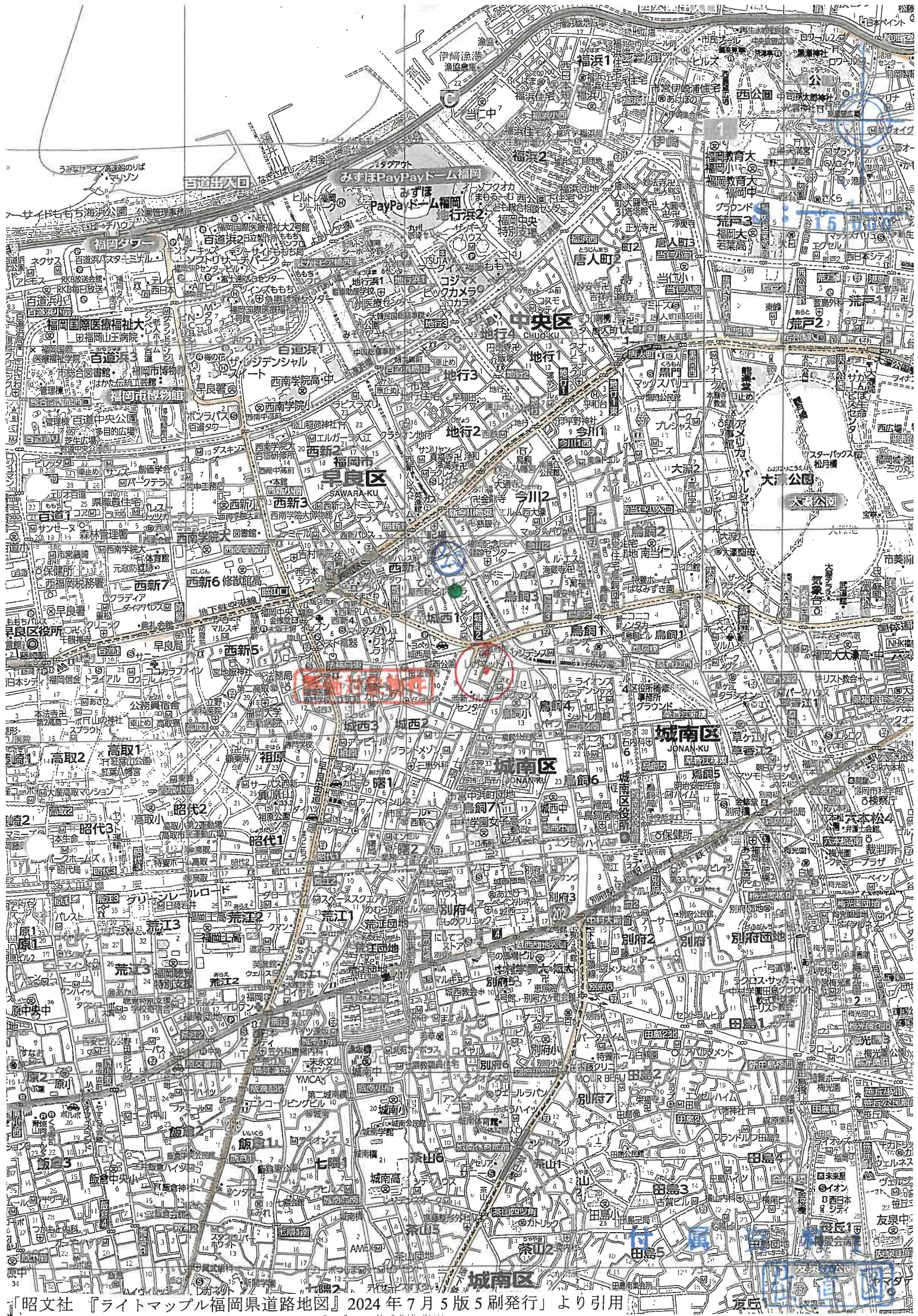
地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡早良-9」
所 在 : 福岡市早良区城西1丁目8番
住 居 表 示 : 城西1-1-28
価 格 : 630,000 円/㎡ (対前年変動率 +9.0%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 965 ㎡
地 域 の 概 要 : マンション、住宅、事務所等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約 8 m市道、南西側道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄空港線「西新」駅の南東方、道路距離400m。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

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





「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

付 属 資 料 1

位置図