

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月10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26日から 令和 8年 9月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 8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 9月29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 8月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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）
10, 11	16, 430, 000 13, 144, 000	一括	3, 286, 000	32, 701	14, 014
10	16, 230, 000				
11	200, 000				
			</		



物 件 目 録

10 所 在 福岡市早良区野芥二丁目
地 番 778番1
地 目 宅地
地 積 209.81平方メートル
所有者 B

11 所 在 福岡市早良区野芥二丁目
地 番 778番7
地 目 宅地
地 積 22.91平方メートル
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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10, 11】

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10, 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

有限会社斉藤造園及びEが占有している。同人らの占有権原はいずれも使用借権と認められる。

【物件番号11】

売却対象外の共有持分を有するE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11】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

10 所 在 福岡市早良区野芥二丁目
地 番 778番1
地 目 宅地
地 積 209.81平方メートル
所有者 B

11 所 在 福岡市早良区野芥二丁目
地 番 778番7
地 目 宅地
地 積 22.91平方メートル
共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第163号
令和7年11月11日受理
令和8年5月11日提出
その2 (物件番号10, 11)

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石橋 彰

物 件 目 録

10 所 在 福岡市早良区野芥二丁目
地 番 778番1
地 目 宅地
地 積 209.81平方メートル

所有者 B

11 所 在 福岡市早良区野芥二丁目
地 番 778番7
地 目 宅地
地 積 22.91平方メートル

共有者 B 持分2分の1

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	福岡市早良区野芥2丁目11番2号 付近				
土 地	物件10				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 10） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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（有限会社斉藤造園、E） ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者（有限会社斉藤造園がカーポート、物置を設置して、農業用機械置 場等として、Eが駐車場として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 公衆用道路として使用されている。				
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				
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）				
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区野芥2丁目11番2号 付近		
土地	物件11		
現況地目	☒ 宅地（物件 11） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者E ☒ その他の者（有限会社斉藤造園） ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が物件10に至るための通路として利用している。なお、物件11の幅は約2メートルであり、物件11の隣地である778-4を利用しないと自動車での出入りは困難である。買受人は、778-4の所有者Eとその利用について調整を要する状態である。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 公衆用道路として使用されている。		
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		
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）		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件10関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社斉藤造園、E	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■農業用機械置場等	
■関係人(■有限会社斉藤造園代表者E(占有者) ☐)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成元年9月ころ	
最初の契約等	契約日	平成元年9月ころ	
	期間	平成元年9月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等			
敷金・保証金			
特約等			
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」も参照	

(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
■株式会社藤和 破産管財人D	1 私は所有者が代表者である株式会社藤和の破産管財人です。所有者に対する面談は、所有者の体調から無理だと思われます。
■有限会社斎藤造園 代表者E	1 (物件10の所有者と占有者の関係) 私は有限会社斎藤造園（以下「法人」という。）の代表者兼所有者の兄です。 2 (占有者と隣接地の関係) 私は物件11の土地の共有者で、778-1の土地（以下「物件目録10の土地」という。）の隣接地778-4、779-7及び779-16の土地所有者です。 3 (物件10の占有者) 法人は、物件10の土地を、所有者が所有権を取得したとき（平成元年9月頃）から、所有者から使用の許可を得て使用しています。現在、本件土地上にある法人所有のカーポートや物置も同時期から設置しています。また、私個人の自動車も駐車しています。 4 (物件10の占有権原) 物件10の土地を使用するにあたり、所有者と法人、所有者と私との間では、賃料や貸借期間等について何も決めていませんし、何らの支払いもしていません。 物件11は、物件10及び私の家（目的外の隣地（779-7、779-16））に至るための通路として私が使用しています。

(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 (接道関係)

物件10の土地は、公図のとおり、物件11の土地を介して公衆用道路（無地番，公図上の表記「道」）に接道している。

2 (形状等)

物件10の土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。境界と思われる付近にはブロック塀が存在するが、境界標等は確認できなかった。

物件11の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一部ブロック塀等が存在する。前記図面の形状等と現地の形状等は、ほぼ一致する。

3 (占有者及び占有権原)

物件10の土地については、関係人の陳述，立入調査の結果等から，占有者については2枚目に記載のとおりであり、占有権原については、関係人の陳述，立入調査の結果等から，隣地にEの自宅等の所有土地があること、所有者とEがきょうだいであり、有限会社斉藤造園の代表者がEであることから使用借と認めた。

物件11の土地の占有者については、関係人の陳述，立入調査の結果等から，3枚目に記載のとおりと認めた。

4 (目的外工作物)

物件10の土地上に目的外の鉄骨造カーポート（約33㎡）及び物置が存する。

(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 7年 12月7日 (日) 15:00 ~ 15:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影 占有者Eと面談
R 7年 12月8日 (月) 17:00 ~ 17:20	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 7年 12月16日 (火) 14:10 ~ 14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 1月12日 (月) 12:00 ~ 12:10	執行官室	占有者Eから事情聴取 (電話)
R 8年 1月13日 (火) 8:30 ~ 8:50	福岡法務局 西新出張所	有限会社斉藤造園の全部事項証明書 の交付のため
(特記事項) ☐ 平成 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 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, 技術者に開錠 させて建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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 野芥2丁目
B 野芥3丁目

請求部	所在	福岡市早良区野芥二丁目				地番	778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7年12月8日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：34-1
(1/2)

A 4判に縮小

(8枚目)

公用

登記年月日：昭和61年9月11日

公用

041596

前 778-3 後・新

地積測量図

地積番号 778-3
778-7

土地の所在 福岡市早良区野芥2丁目

S61.9.11

地番⑤(日)778-				地目	
符号	底辺	高さ	倍面積		
1	11.22	2.00	22.4400		
2	11.04	1.85	20.4240		
3	3.03	0.98	2.9694		
		倍面積	45.8334		
		面積	22.91670		
		坪数	22.91		
			(6.93)		



作製者

土地家屋調査士

(昭和61年/月8日作製)

申請人

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

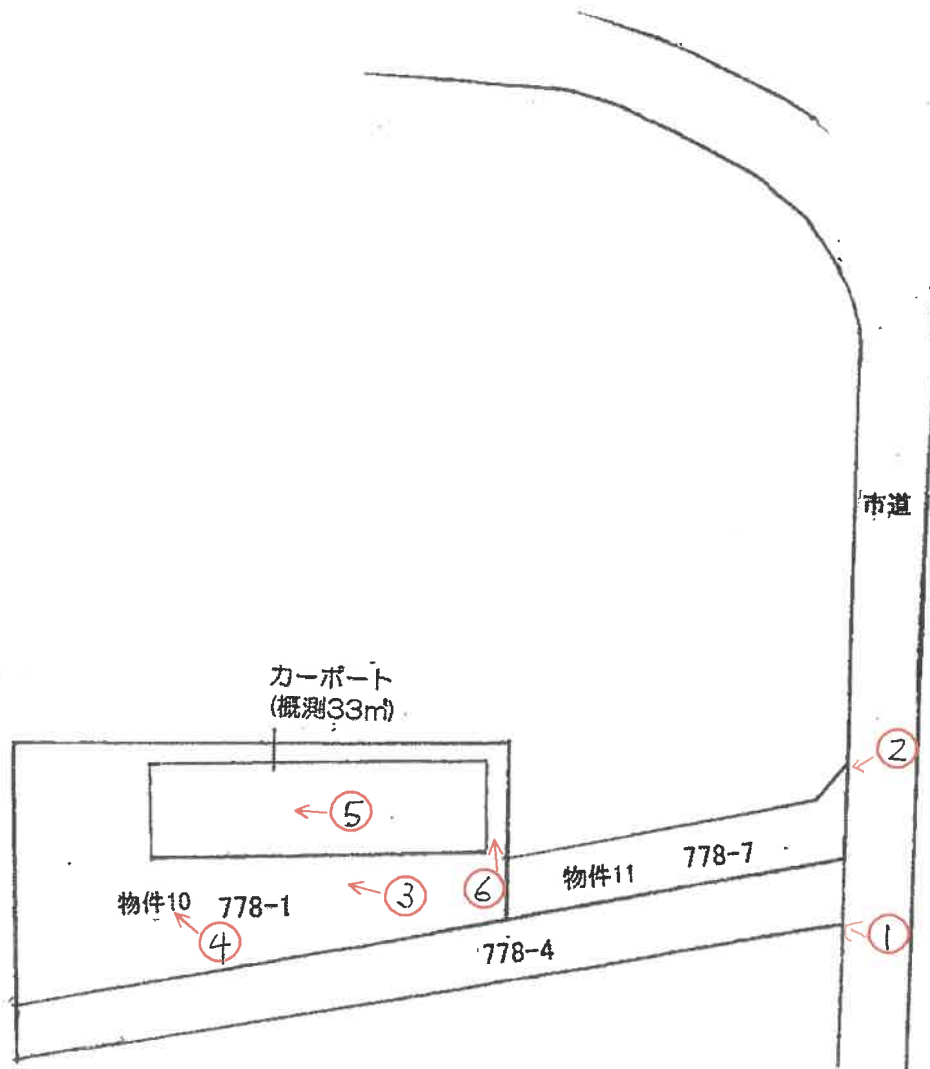
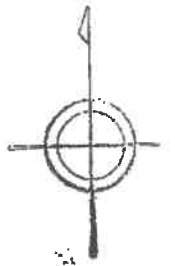
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年12月8日 福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：34-2

土地位置関係図





No. 1

物件10の土地

物件11の土地

隣接地 (778-4)



No. 2

物件11の土地

隣接地 (778-4)



No. 3

物件10の土地

カーポート



No. 4

物件10の土地

カーポート

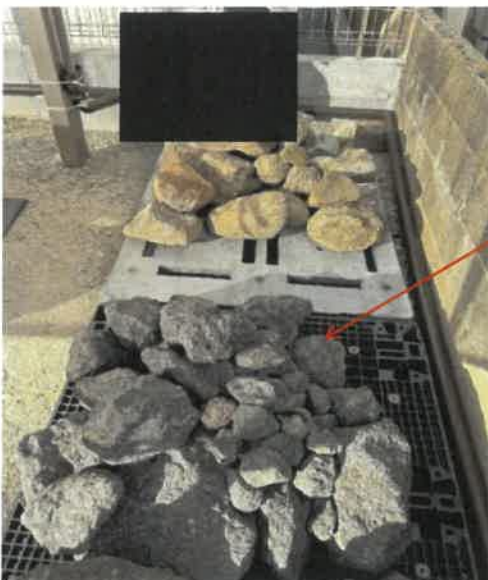
物置



No. 5

カーポート

農業用機械置場



No. 6

庭石等置場

令和 7 年（ケ）第 163 号
令和 7 年 12 月 16 日 現地調査
令和 ~~7~~⁸ 年 1 月 23 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書
(そ の 2)

評価人 不動産鑑定士

税 田 健 司

第1 評価額

一括価格	
金 16,430,000 円	
内訳価格	
物件10（土地）	金 16,230,000 円
物件11（土地）	金 200,000 円

- ① 一括価格は、物件10、11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。

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
10	所 在	福岡市早良区野芥二丁目	特記事項のとおり
	地 番	778 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	209.81 m ²	
11	所 在	福岡市早良区野芥二丁目	特記事項のとおり
	地 番	778 番 7	
	地 目	宅地	
	地 積	22.91 m ²	
	共 有 者	持分2分の1	
番号	特 記 事 項		
10, 11	地積については、物件10は地積測量図がなく現地の状況等により正確に確認できないが、概測した結果からは概ね登記地積程度と判断される。また、物件11は地積測量図があり、同図と現況が概ね符合する。 以上により評価は登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示		福岡市早良区野芥二丁目11番2付近	

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10）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南西方、約420m。 西鉄バス「野芥」停留所の南西方、約90m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、国道263号西側背後至近の住宅地域である。小規模な戸建住宅やアパートが混在し、地域内は街路の連続性が劣る。最寄駅や都市高速ランプ、福岡外環状道路にも近い為、都心をはじめ各地へのアクセスには恵まれている。今後も住宅地域として堅調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1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	
画 地 条 件	地 積	209.81㎡	(登記地積)
	形 状	台形	(概ね公図のとおり)
	間 口	約2m	
	奥 行	約16m	
	接 道 関 係	一方路	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約2mの舗装私道(物件11)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 : なし(引込可) ガス配管 : なし(引込可) 下 水 道 : なし(引込可) (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。 ・敷地内には目的外の工作物として鉄骨造カーポート(専ら造園用機材保管用)概測33㎡が存する。		

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11）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南西方、約420m。 西鉄バス「野芥」停留所の南西方、約90m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、国道263号西側背後至近の住宅地域である。小規模な戸建住宅やアパートが混在し、地域内は街路の連続性が劣る。最寄駅や都市高速ランプ、福岡外環状道路にも近い為、都心をはじめ各地へのアクセスには恵まれている。今後も住宅地域として堅調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	近隣商業地域 (一部第1種低層住居専用地域)
	建 ぺ い 率	80% (一部50%)
	容 積 率	200% (一部80%)
	防 火 規 制	準防火地域 (一部地域指定なし)
画 地 条 件	地 積	22.91㎡ (登記地積)
	形 状	概ね長方形 (概ね公図のとおり)
	間 口	約3m
	奥 行	約11m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約2mの舗装市道と等高に接面。(建築基準法第42条第2項道路に該当する)	
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(引込可) ガス配管 : なし(引込可) 下 水 道 : なし(引込可) (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。 ・物件11は現況公道に至る通路状の土地で、共有の私道敷として利用されている。 ・セツバック約3㎡を要す。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件10, 11）

目的土地の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	共有 持分 エ	土地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
10	148,000	0.77	209.81		23,910,000
11	148,000	0.17	22.91	1/2	290,000
				計	24,200,000

【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－12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 134,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 148,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	× 0.98	× 1.00	× 1.00	= 0.98

イ 個 別 格 差：

間口狭小	街路条件	個別格差
(物 件 10)	0.85 × 0.9	= 0.77

	通路 (共有持分)	セトバックを 要す	個別格差
(物 件 11)	0.20 × 0.87	= 0.17	

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：物件11の持分割合。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (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	ア×イ×ウ×エ
10	23,910,000		0.97	0.70	16,230,000
11	290,000		0.97	0.70	200,000
				計	16,430,000

イ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

ウ 市場性修正： 目的外のカーポートがあり▲3%と査定。

エ 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

地価公示標準価格：公示地「福岡早良－12」
所在：福岡市早良区野芥3丁目561番1外
住居表示：野芥3－11－28
価格：134,000 円/㎡（対前年変動率 9.8%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：211 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接面街路：北側幅員約3.8m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南西方、道路距離730m。
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 土地位置関係図	1 葉
3 現況写真	1 葉

以上

（B I T用は位置図のみ貼付。その他は現況報告書を参照）



