

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 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 9 月 8 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）
1, 2	25, 370, 000 20, 296, 000	一括	5, 074, 000	92, 768	31, 719
1	21, 630, 000				
2	3, 740, 000				



物 件 目 録

1 所 在 福岡市早良区賀茂三丁目
地 番 165番6
地 目 宅地
地 積 243.68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

2 所 在 福岡市早良区賀茂三丁目165番地6
家屋 番号 165番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 98.95平方メートル
2階 26.49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 7月29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, 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

【物件番号1】

北側隣地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 福岡市早良区賀茂三丁目

地 番 165番6

地 目 宅地

地 積 243.68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

2 所 在 福岡市早良区賀茂三丁目165番地6

家屋 番号 165番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 98.95平方メートル

2階 26.49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8年(ケ)第36号
令和8年6月2日受理
令和8年7月27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 福岡市早良区賀茂三丁目

地 番 165番6

地 目 宅地

地 積 243.68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

2 所 在 福岡市早良区賀茂三丁目165番地6

家屋 番号 165番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 98.95平方メートル

2階 26.49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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区賀茂三丁目14番3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	☒ 土地共有者A、B ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を住居（空き家）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
■建物共有者 A	1 私は共有者 B の弟です。 2 本件建物（以下「家」という。）は、現在誰も住んでいません。家の中には、亡母の遺品がたくさん残っており、私のもの（洋服と本くらい）や B のものが残っています。 3 本件建物の庭の草刈りがなされていますが、これは B が行ったものだと思います。 4 私は平成 16 年まで本件建物に住んでいましたが、本件建物内でペット等を飼ったことはありません。本件建物を増改築をした記憶もありません。 5 本件建物には、大きな損傷はありません。
■建物共有者 A 代理人 弁護士 C	1 B は、遅くとも平成 22 年 2 月 25 日には、本件建物を出て、その後本件建物に住んだことはない裁判所の手続きの中で説明をしていました。
■建物共有者 B 代理人 弁護士 D	1 私は B の代理人弁護士です。 2 占有関係において、遺産分割の調停等において B が本件建物から平成 22 年 2 月 25 日に本件建物を出たとの主張をしていたことや現在本件土地の草刈り等を行っていることについては、間違いありません。 3 本件建物の占有については、A 及び B の共同占有であることについて異論はありません。

(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（165-1）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、本件建物を新築後、本件建物の所有者であるA、Bの母が亡くなり、Aが平成16年、Bが平成22年の順で本件建物から退去し、現在に至るまで空き家であることが、関係人の陳述、立入調査の結果等から認められる。したがって、本件建物は、空き家になって長期間が過ぎており、本件建物内にあるものは、A、Bの亡母の遺産とAとBの各所有物であるから、本件建物の占有はA、Bの共同占有であると判断した。

3 (本件土地の形状等)

本件土地は、本件土地南側の舗装市道に約0.5メートル高く接面（カーポートが存する部分は概ね等高）

4 (境界)

本件土地の北側については、河川敷側にはブロック塀が設置され、一見するとこれが境界であるようにも見受けられる。しかし、ブロック塀の形状は公図等から認められる地番の形状とは一致しておらず、現地のみでは境界を判別することはできなかった。

5 (損傷)

顕著な損傷はないが、内外装の汚れ、摩耗等が観察される。

(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)

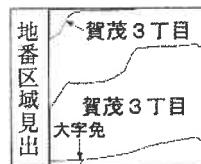
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 6月2日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (早良区役所)
R 8年 6月8日 (月) 14:30 - 14:35	執行官室	A代理人弁護士Cから事情聴取
R 8年 6月11日 (木) 8:30 - 8:50	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 6月20日 (土) 10:30 - 10:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8年 6月23日 (火) 13:00 - 13:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 本件建物共有者Aと面談
R 8年 7月13日 (月) 13:00 - 13:05	執行官室	B代理人弁護士Dから事情聴取 (後日、回答予定)
R 8年 7月21日 (火) 16:20 - 16:25	執行官室	B代理人弁護士Dから回答
(特記事項)		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

163-2
165-22



(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	福岡市早良区賀茂三丁目				地番	165番6			
出力縮	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6月11日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：17-1
(1/1)



A 4 判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和44年11月14日

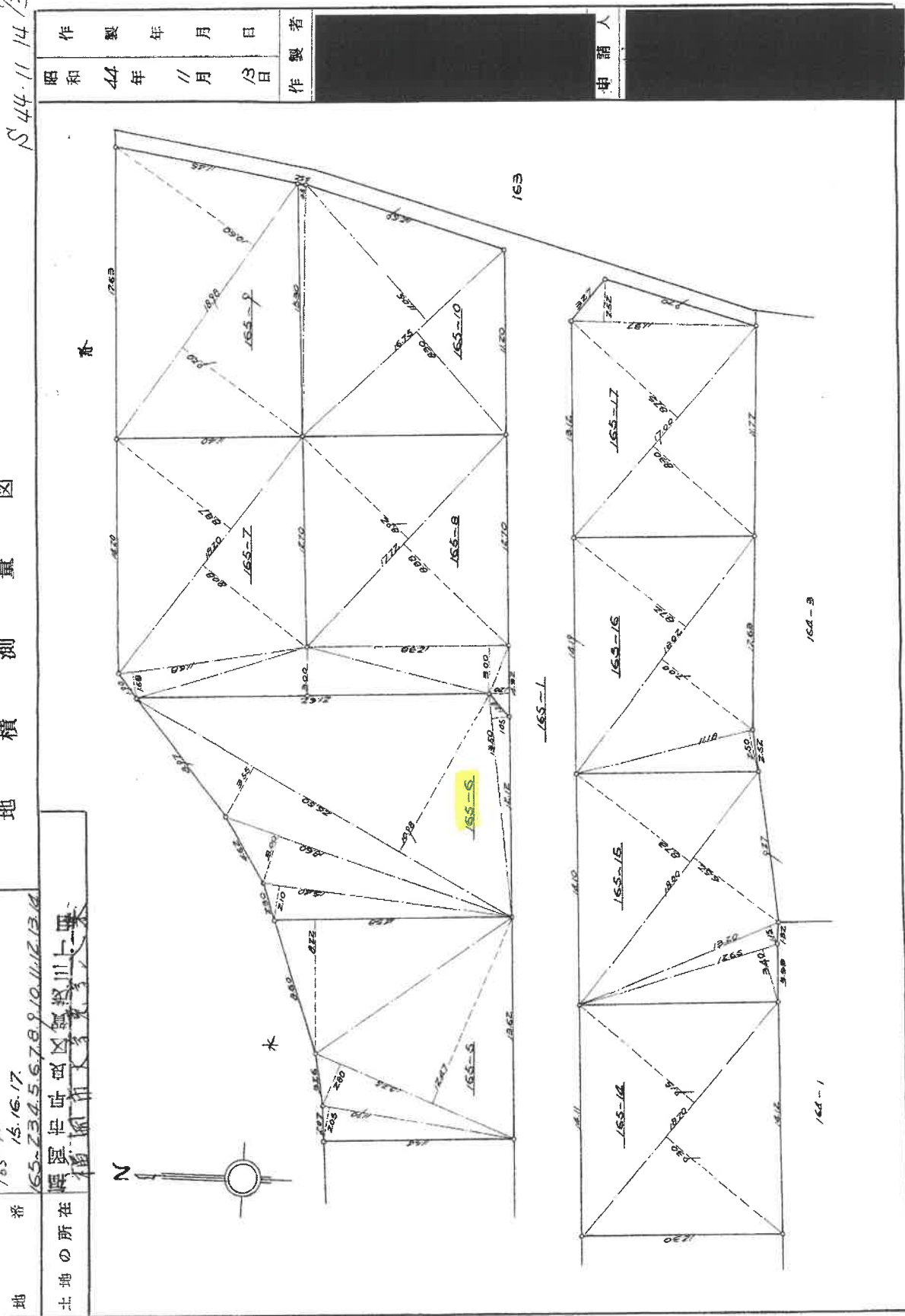
013548

前 165-1 後・新

165-1-2-3-11-5-6
7-8-9-10-12-13
14-15-16-17-11

地 積 測 量 図

N 44.11.14 1/3



(福岡県土地家屋調査士会)

縮 尺 1/250^m

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 6 月 11 日 福岡法務局西新出張所

登記官

A 4 判に縮小

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6月11日 福岡法務局西新出張所

令和8年6月11日

福岡法務局西新出張所

海珍品

A 4 判に縮小

請求番号: 17-2

(8枚目)

[illegible]

登記年月日：平成7年6月12日

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6月11日 福岡法務局西新出張所

(9枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：17-3

414551

各階平面図 42.6.12

建物図面

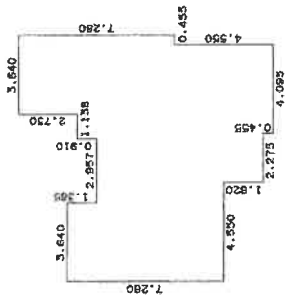
165番6

福岡市早良区賀茂3丁目165番地6

家屋番号

建物の所在

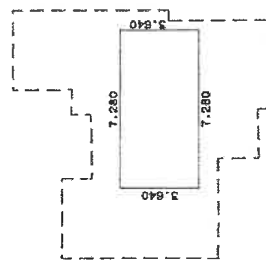
1階



求積表

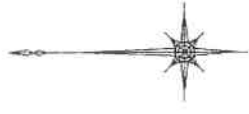
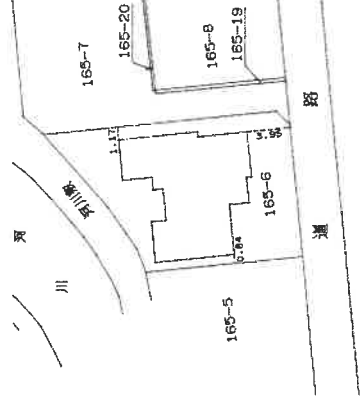
4.550 X 5.915	=	26.913250
1.365 X 3.640	=	4.968600
7.755 X 6.370	=	49.271950
0.910 X 4.323	=	3.933930
0.455 X 4.095	=	1.863225
2.730 X 3.640	=	9.937200
0.455 X 4.550	=	2.070250
計		98.958405

2階



求積表

7.280 X 3.640	=	26.499200
計		26.499200



作製者

土地家屋調査士

6月8日(作製)

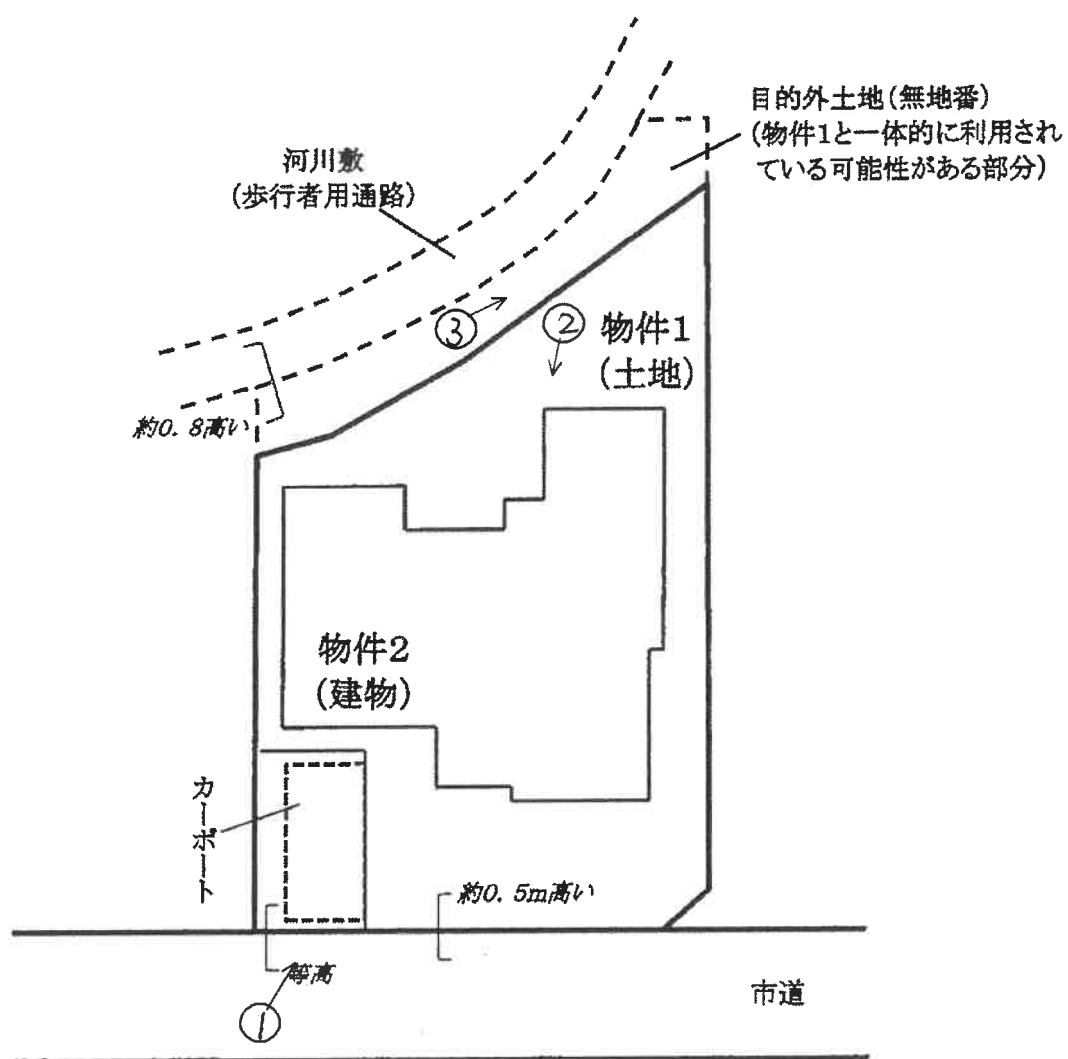
縮尺

1/250

申請人

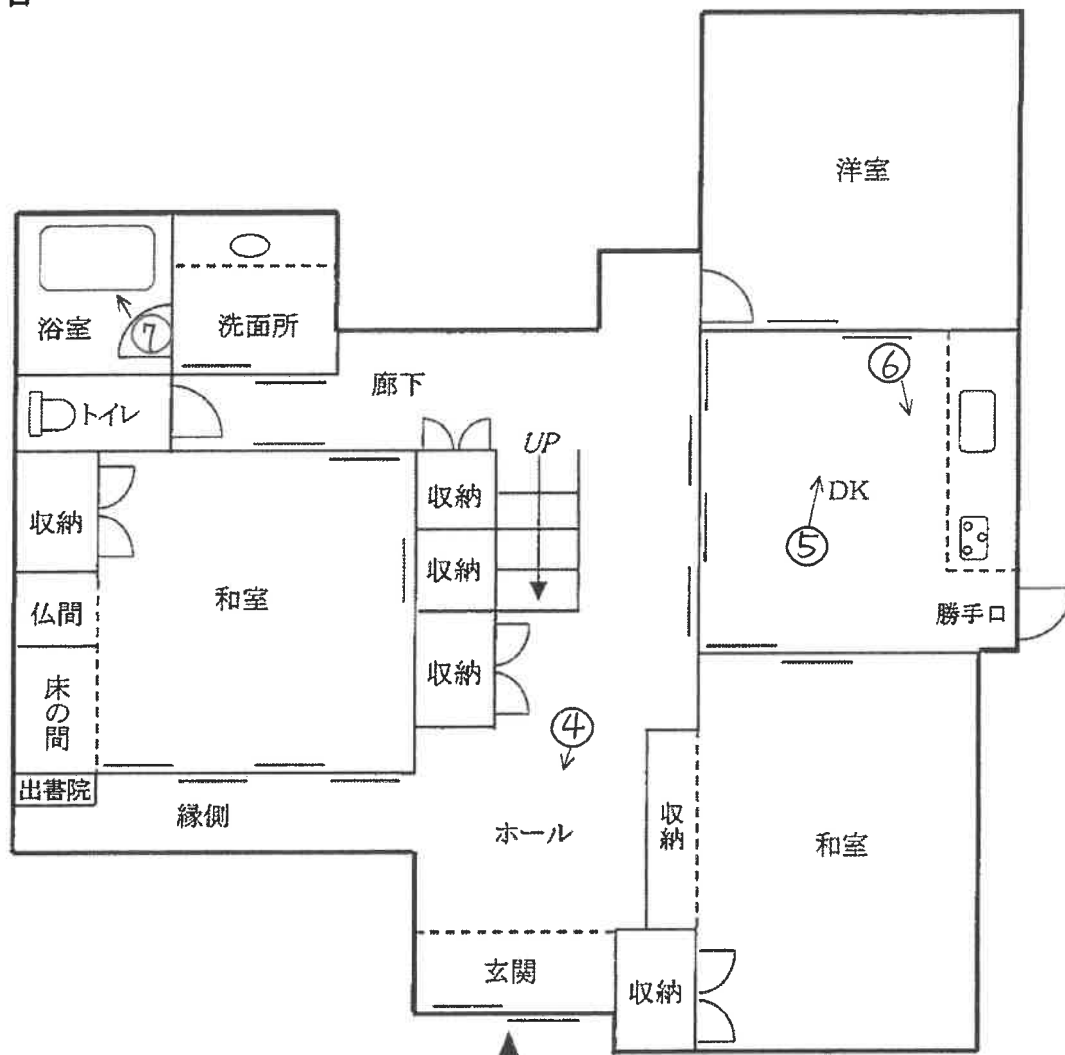
縮尺

1/500

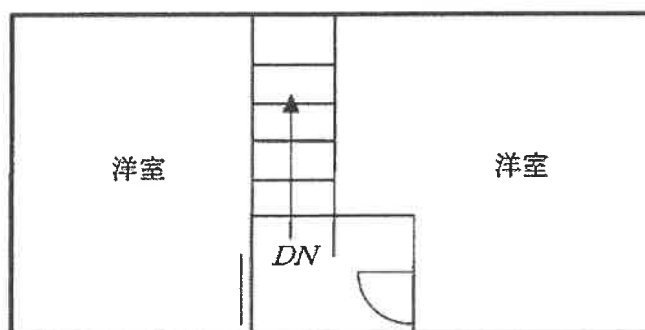


土地・建物位置関係図

1階



2階



間 取 図

No. 1

本件建物の外観を撮影

カーポート



No. 2

本件建物の外観を撮影



No. 3

物件1（本件土地）

目的外土地（無地番）
（物件1と一体的に利用されている可能性がある部分）



No. 4

本件建物内を撮影



No. 5

本件建物内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影





令和 8 年（ケ）第 36 号
令和 8 年 6 月 23 日 現地調査
令和 8 年 7 月 27 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 21,630,000 円
物件2（建物）	金 3,740,000 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	福岡市早良区賀茂三丁目 165 番 6 宅地 243.68 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市早良区賀茂三丁目 165番地6 165 番 6 居宅 木造瓦葺2階建 1階 98.95 m ² 2階 26.49 m ²	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、可能な範囲での概測および収集資料から、概ね登記数量程度と思われる。よって、評価にあたっては登記数量を採用した。		
住 居 表 示		福岡市早良区賀茂3丁目14番3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)	市営地下鉄七隈線「賀茂」駅の南方、約250m。 西鉄バス「田隈新町第二」停留所の東方、約180m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	福岡市都心部（天神地区）の南西方約7.4k mに位置する、戸建住宅を主体とする住宅地域である。 なお、地域環境等が変化する要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。		
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	
	そ の 他 の 規 制	建築物高さの最高限度10m	
画 地 条 件	地 積	243.68㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ台形	(別添「地積測量図（写）」参照)
	間 口	約13.5m	
	奥 行	約21.5m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第5号の道路に該当）に約0.5m高く接面（カーポートが存する部分は概ね等高）。		
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	： なし（引き込み可）	
	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（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。		

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。 ・目的土地の北側には、幅約4mの歩行者専用通路（市道認定なし。建築基準法上の道路ではない。福岡市の河川管理用通路）が存するが、地積測量図や現地の状況等に基づくと、目的土地と通路の間には、目的土地と一体的に利用されている部分（無地番地の一部）が存する可能性がある。当該部分を買受人が継続して使用するためには、範囲を確定のうえ、占用使用許可や払い下げ等が必要になると考えられるが、これらの可否及び手続きの内容等については買受希望者にて確認を要する。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。
---------	--

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	建築年月日（登記記載）：平成7年1月31日 新築 経 過 年 数：約 32 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2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：塗り壁 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、塗り壁 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 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：5DK （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 （顕著な損傷等はないが、空家の状態が長期間継続しており、内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
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。 ・従物等として、カーポートが存する。

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) ア×イ×ウ×エ
1	182,000	0.86	243.68	0.90	34,330,000

【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-19」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 207,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{118} & = & 182,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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
1.02 × 1.00 × 1.05 × 1.10 = 1.18

イ 個 別 格 差：形状 ※1 個別格差
0.95 × 0.90 = 0.86

※1 目的外土地と一体利用されている可能性があり、北側の境界が明瞭ではない。

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) ア×イ×ウ
2	190,000	125.44	0.08	1,910,000
合計				1,910,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後32年程度が経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正（保守管理の状態を考慮のうえ-20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & & 0.10 & \times (1 - & 0.2) & = & 0.08
 \end{array}$$

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	34,330,000	0.10	場所的利益	3,430,000
計				3,430,000

イ 土地利用権等割合： 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	34,330,000	－ 3,430,000		1.00	0.70	21,630,000
2	1,910,000	＋ 3,430,000	1.00	1.00	0.70	3,740,000
一 括 価 格 (合 計)						25,370,000

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－19」
所 在 : 福岡市早良区次郎丸6丁目78番1
住 居 表 示 : 次郎丸6－6－9
価 格 : 207,000 円/㎡ (対前年変動率 8.9%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 243 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかアパートが混在する既成住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約 6.0m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄七隈線「賀茂」駅の南西方、道路距離320m。
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 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	2 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	1 葉

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上

地理院地図

GSI Maps



位置図 「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