

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 2 4 日から 令和 8 年 9 月 3 0 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 6 日 午前 9 時 3 0 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 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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。		



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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,350,000 5,880,000	一括	1,470,000	74,670	19,409
1	3,910,000				
2	3,440,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福岡市早良区重留三丁目 |
| | 地 番 | 4 6 3 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市早良区重留三丁目 4 6 3 番地 4 4 |
| | 家屋 番号 | 4 6 3 番 4 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 8 . 9 2 平方メートル
2階 3 8 . 0 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月16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

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市早良区重留三丁目
 地 番 4 6 3 番 4 4
 地 目 宅地
 地 積 1 4 5 . 7 7 平方メートル

- 2 所 在 福岡市早良区重留三丁目 4 6 3 番地 4 4
 家屋 番号 4 6 3 番 4 4
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 3 8 . 9 2 平方メートル
 2 階 3 8 . 0 9 平方メートル



令和8年(ケ)第67号
令和8年6月9日受理
令和8年7月15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 福岡市早良区重留三丁目
地 番 463番44
地 目 宅地
地 積 145.77平方メートル
- 2 所 在 福岡市早良区重留三丁目463番地44
家屋 番号 463番44
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 38.92平方メートル
2階 38.09平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区重留三丁目8番35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
■建物所有者の妻	1 本件建物には私たち夫婦と家族で住んでいます。 2 本件建物内で犬1匹とウサギー羽とインコを一羽を飼っています。 3 本件建物には、特に大きな損傷はありません。

(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(463-75)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。

3 (本件土地の形状等)

南西側道路より北東側約7.3メートル付近より法面があり、その上の平坦な土地に物件2の建物が存する。又、物件2の建物の北東側1メートル付近の境界から北東方へ法面が存する。更に南側隣接地(地番463番28)との境界にも法面が存する。概測したところ、これらの法面はいずれも傾斜角30度を超え、かつ高さが3メートルを超えると推定されることから、福岡市建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性がある。

4 (境界)

隣地との境界と思われる付近にはブロック塀等の存在が現地で確認できた。

5 (損傷等)

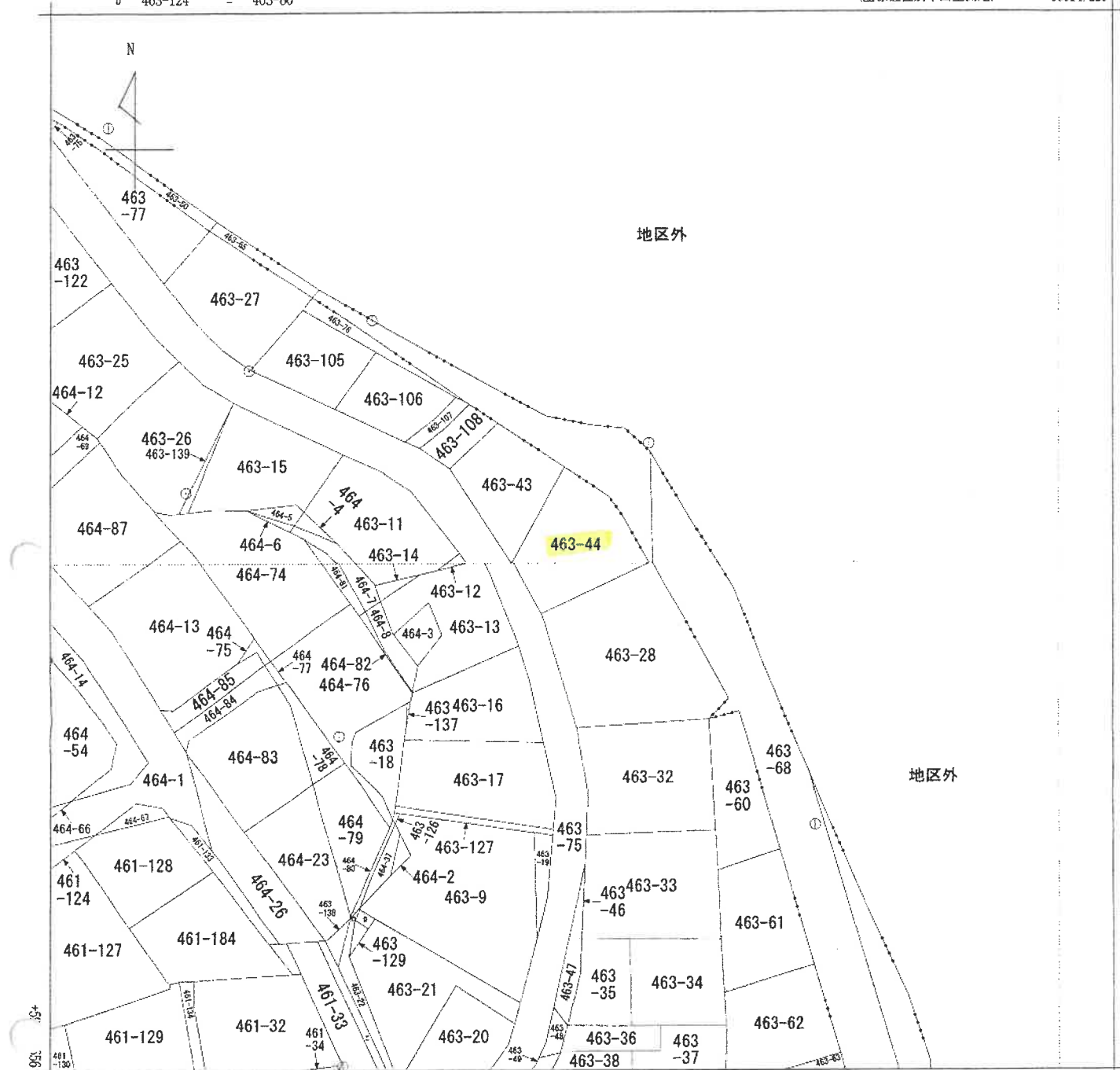
本件建物は、建築後約15年を経過しているが、保守管理が劣るため全体的に経年以上に老朽化し、柱や内壁、床等の傷み、破れ、汚れが各所にある。

(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1日 (月) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (早良区役所)
R 8年 6月20日 (土) 9:40 - 9:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書を所有者の妻に交付
R 8年 6月22日 (月) 14:20 - 14:40	福岡法務局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 7月2日 (木) 15:10 - 16:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 本件建物所有者の妻と面談
(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



-60739.228 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。



請求部	所在	福岡市早良区重留三丁目				地番	463番44			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和42年9月28日		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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和8年6月22日

福岡法務局

請求番号：36-1

(1/1)

登記官

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和46年11月4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。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和8年6月22日 福岡法務局

前 463-1 後・新 463-43 463-44

024638

地 積 測 量 図

番 463-1 463-43 463-44

土地の所在 早良郡早良町大字重留字三浦田

福岡市早良区重留三丁目

S. 46. 11. 4 (1/2)

昭和四十六年十一月七日
作製年月日

作製者

申請人

463-43 (10)

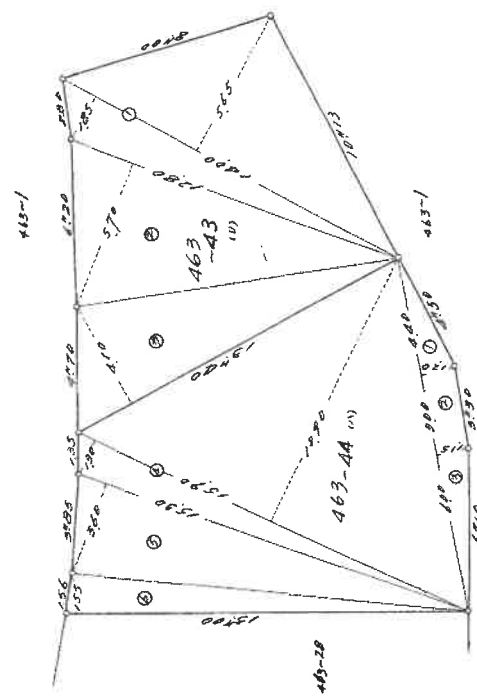
- (1) $1,000 \times (5.65 + 1.85) = 105.00$
(2) $1,280 \times 5.70 = 72.96$
(3) $1,340 \times 4.10 = 54.94$

計 232.90
床 116.45^{1/2}

463-44 (11)

- (1) $4,400 \times 1.20 = 5.28$
(2) $3,000 \times (1.20 + 1.15) = 7.05$
(3) $6,000 \times 1.15 = 6.90$
(4) $15,900 \times (10.90 + 1.30) = 193.98$
(5) $15,300 \times 9.60 = 55.08$
(6) $15,000 \times 1.55 = 23.25$

計 291.54^{1/2}
床 145.77^{1/2}



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

(2/2)

請求番号：36-2

登記年月日：昭和46年11月4日

公用

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。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和8年6月22日 福岡法務局

登記官

A4判に縮小

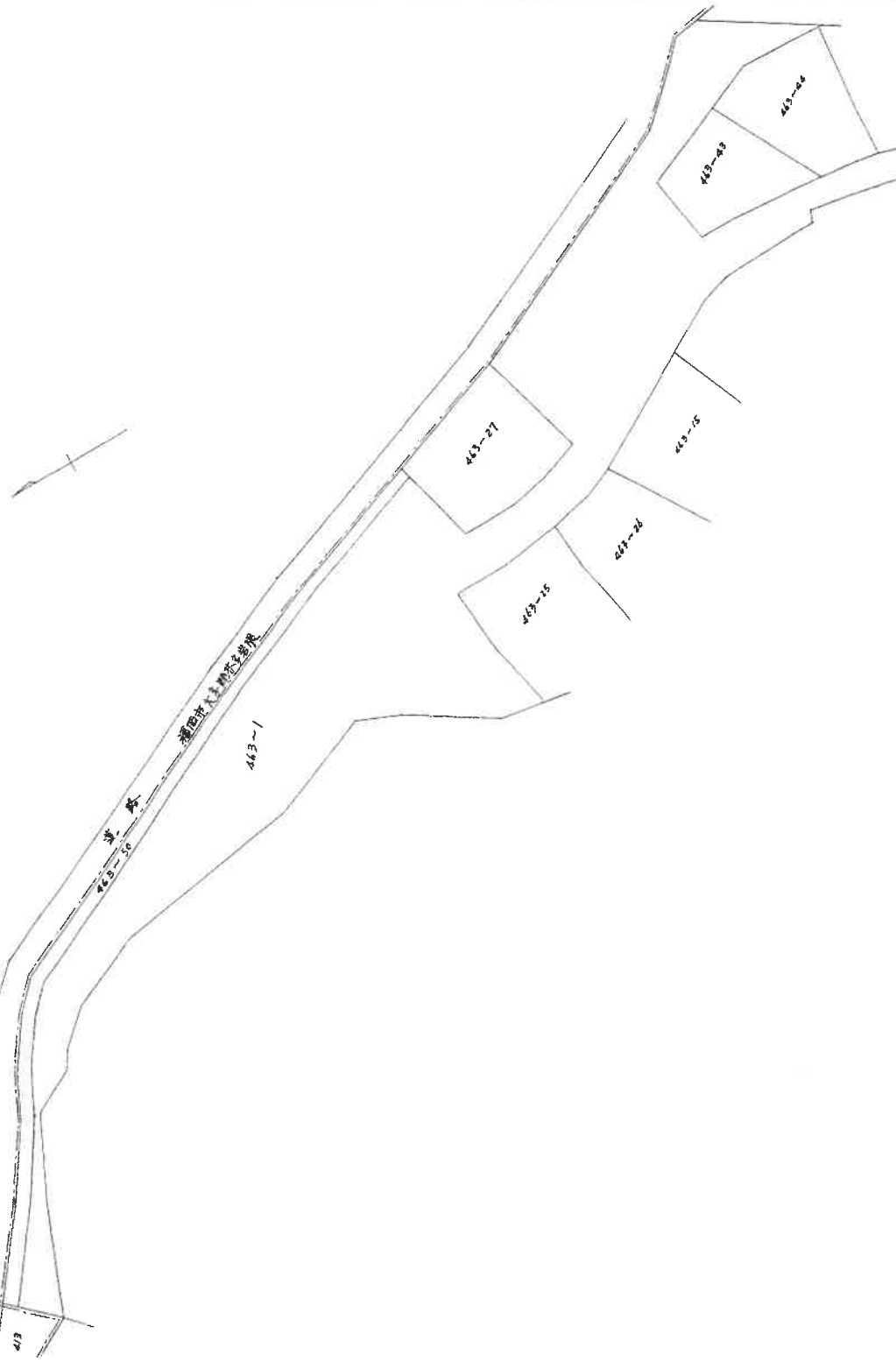
請求番号：36-2

(8枚目)

地

463-66

土地の所在 早良郡早良町大字重留多浦田
福岡市早良区重留三丁目



縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

土地

024639

図

図

S. 46. 11. 4 (22)

作製年月日

昭和46年11月4日

作製者

申請人

登記年月日：平成24年3月15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。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和8年6月22日 福岡法務局

(9枚目)

登記官

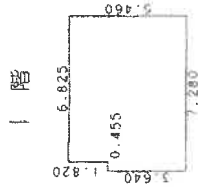
A4判に縮小

請求番号：36-3

各階平面図

建物平面図

家屋番号	463番44
建物の所在	福岡市早良区垂留三丁目463番地44



求積表

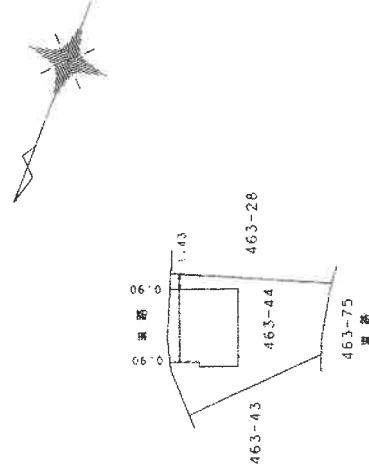
$3.640 \times 0.455 =$	1.656200
$5.460 \times 6.825 =$	37.264500
合計	38.920700
求積積	38.92 m^2

2 階



求積表

$3.640 \times 0.910 =$	3.312400
$5.460 \times 6.370 =$	34.780200
合計	38.092600
求積積	38.09 m^2



作成者

土地家屋調査士

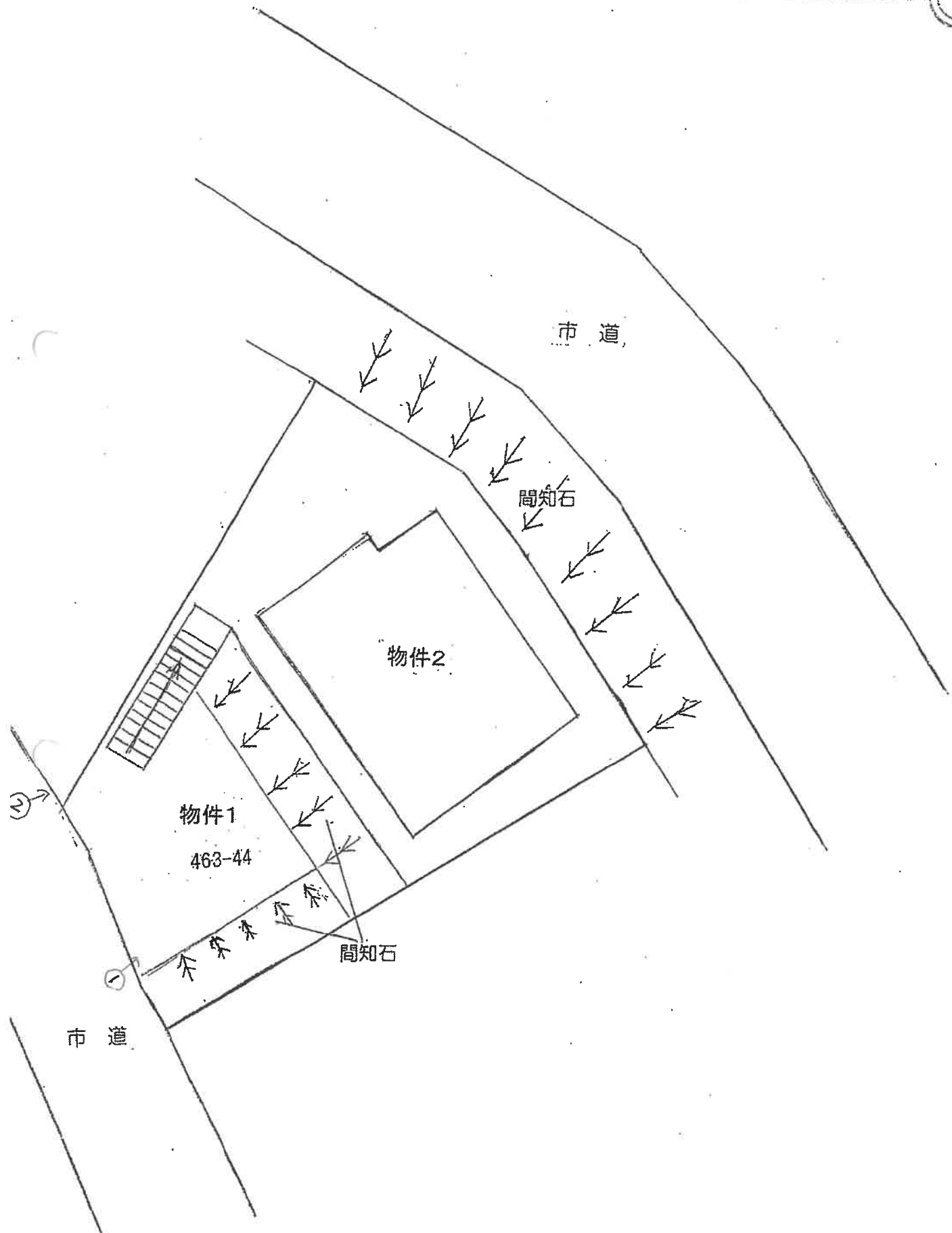
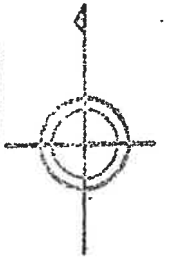
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

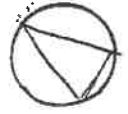
土地建物位置関係図

写真番号の撮影方向



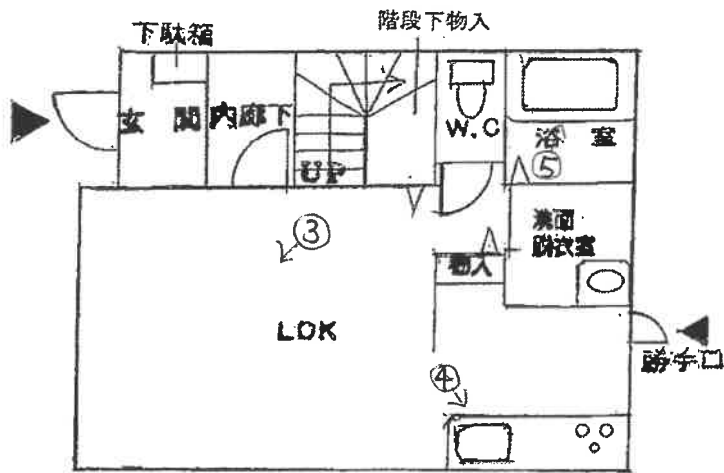
間 取 図

写真番号の撮影方向

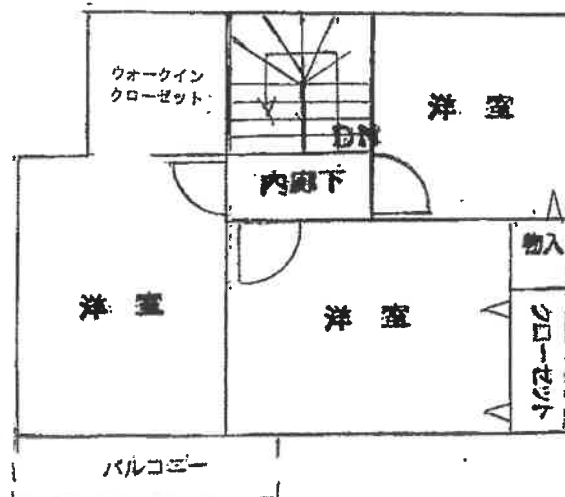


物件2

1階



2階



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物

本件土地



No. 2

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 3

本件建物の室内を撮影



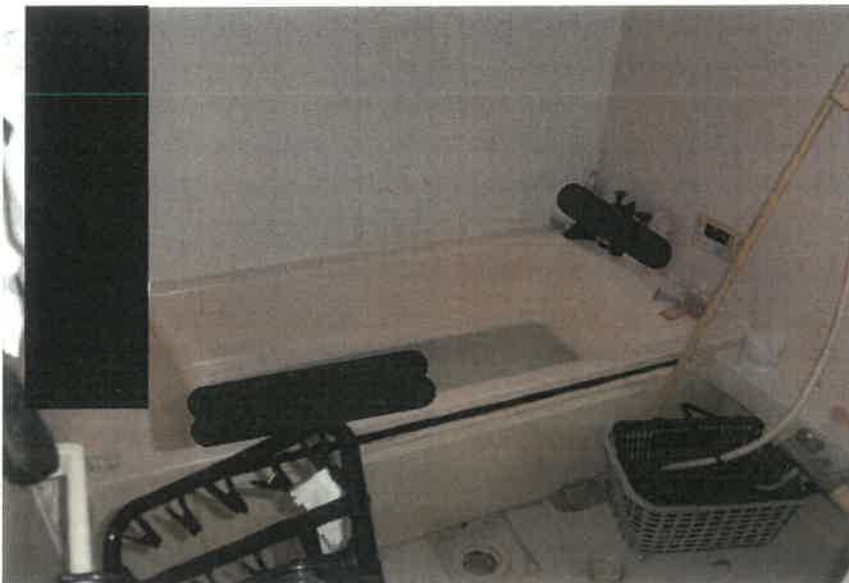
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



令和 8 年（ケ）第 67 号
令和 8 年 7 月 2 日 現地調査
令和 8 年 7 月 13 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 7,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,910,000 円
物件2（建物）	金 3,440,000 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	福岡市早良区重留三丁目 463番44 宅地 145.77㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市早良区重留三丁目463番地44 463番44 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 38.92 ㎡ 2階 38.09 ㎡	同上
番号	特 記 事 項		
1	地積については、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、地積測量図があり、同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		福岡市早良区重留3丁目8番35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「野芥」駅の南方、約1.6km。 西鉄バス「重留新町」停留所の東方、約400m。 (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号東側背後約400m付近のやや丘陵部に、戸建住宅が連たんする既成住宅地域である。以前は交通渋滞の激しく都心部へのアクセスに大変困難を伴うエリアであったが、現在は市営地下鉄や福岡外環状道路、福岡都市高速道路等利用により、都心をはじめ各地へのアクセスが格段に向上している。今後も郊外部の住宅地域として堅調に推移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
	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	建築物高さの最高限度10m、外壁の後退距離1m 戸建住環境形成地区
画 地 条 件	地 積	145.77㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ台形 (概ね公図のとおり。)
	間 口	約7m
	奥 行	約15m
	接 道 関 係	二方路地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約4m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）。 北東側で幅員約6mの舗装市道より約4m低く接面（建築基準法の第42条第1項の道路に該当）。	
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 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。 ・南西側道路より北東側約7.3m付近より法面があり、その上の平坦な土地に物件2の建物が存する。又、物件2の建物の北東側1m付近の境界から北東方へ法面が存する。更に南側隣接地(地番463番28)との境界にも法面が存する。概測したところ、これらの法面はいずれも傾斜角30度を超え、かつ高さが3mを超えると推定されることから、福岡市建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性がある。その為、建替え等に当たっては、擁壁の強度の補強その他の措置が必要となる可能性がある。具体的な措置の可否については、買受希望者において改めて確認する必要がある。
----------------	--

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）：平成24年3月14日 新築 経過年数：約 15 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 10 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 外 壁：サイディング貼 ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 ：フローリング 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：3LDK+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：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る 建築後約15年を経過しているが、保守管理が劣る為全体的に経年以上に老朽化し、各所に傷や破れ、汚れがあり、室内に様々な物が散乱している。又、室内には、室内犬、ウサギが各々一匹、インコが一羽飼われている。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。

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	106,000	0.67	145.77	0.90	9,320,000

【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－41」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 110,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 106,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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： ない 1.00

◇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
 1.03 × 1.00 × 1.05 × 1.00 = 1.08

イ 個 別 格 差： ^{地勢}
 (がけ条例含む) 形状 二方路 個別格差
 0.70 × 0.95 × 1.01 = 0.67

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	155,000	77.01	0.10	1,190,000

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。

$$\text{物件2：} \quad R \times \left(1 \pm q \right) = 0.17 \times (1 - 0.4) = 0.10$$

残価率 観察減価法 現価率

$\frac{n}{N}$

項 目	物件区分 物件 2
R : 残価率	5%
n : 経過年数	約15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	▲40%

* 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	9,320,000	0.40	法定地上権	3,730,000

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40%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	9,320,000	－ 3,730,000		1.00	0.70	3,910,000
2	1,190,000	＋ 3,730,000	1.00	1.00	0.70	3,440,000
一 括 価 格 (合 計)						7,350,000

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

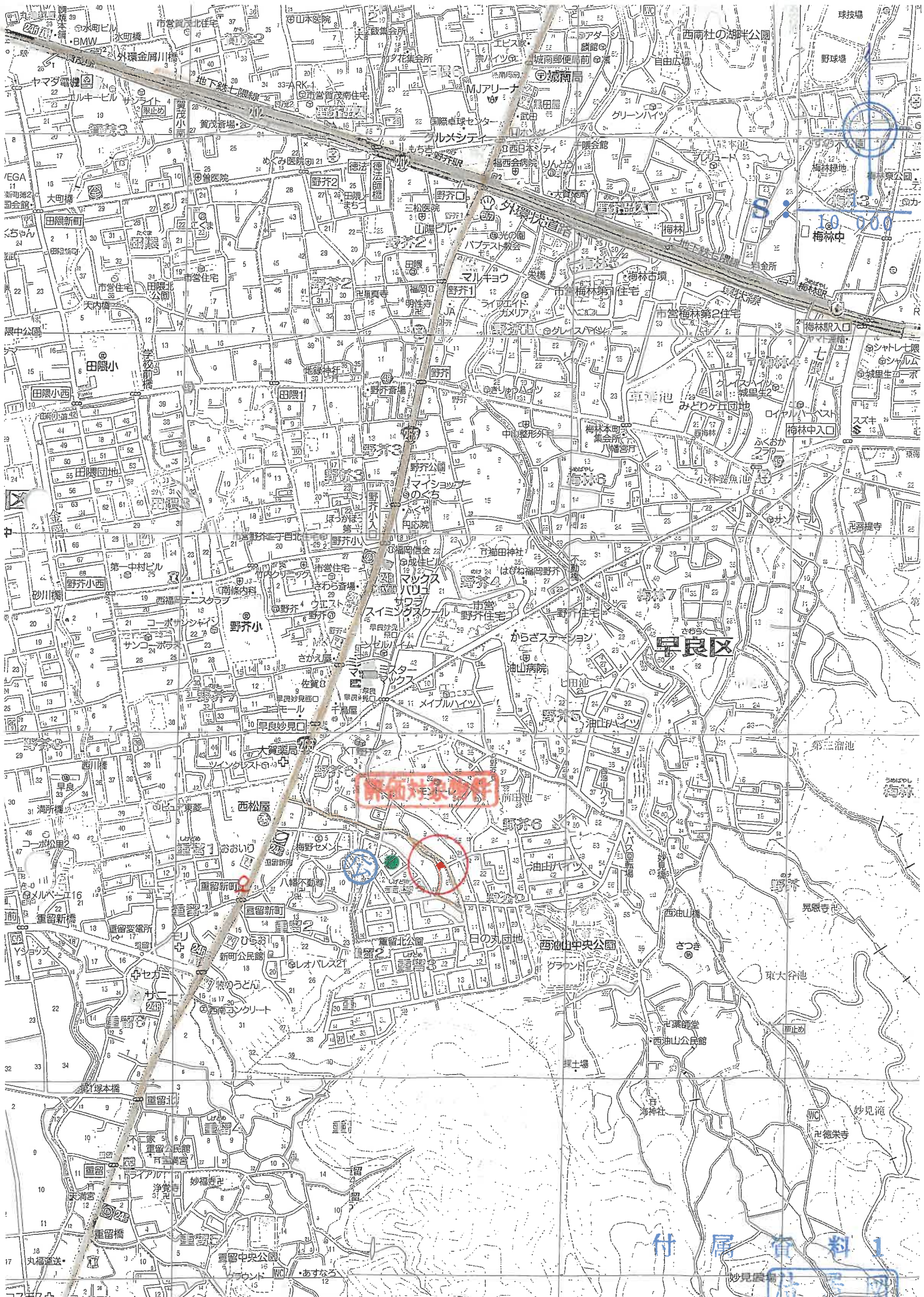
地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡早良-41」
所 在 : 福岡市早良区重留3丁目461番65外
住 居 表 示 : 重留3-4-5
価 格 : 110,000 円/㎡ (対前年変動率 +10.0%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 198 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約 5 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄七隈線「野芥駅の南方、道路距離1.6km。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率 50%、容積率 80%)

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



福岡市中央区

早良区

付 属 資 料 1

