

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 10 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



514

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）
1～3	49,130,000 39,304,000	一括	9,826,000	318,048	88,663
1	22,870,000				
2	7,690,000				
3	18,570,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 福岡市南区長丘二丁目

地 番 19番3

地 目 宅地

地 積 256.83平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の5

2 所 在 福岡市南区長丘二丁目

地 番 19番24

地 目 宅地

地 積 88.11平方メートル

共有者 D 持分10分の3

共有者 C 持分10分の7

3 所 在 福岡市南区長丘二丁目19番地3、19番地24

家屋 番号 19番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 131.66平方メートル

2階 116.76平方メートル

所有者 C



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

一部を有限会社西永電気が、売却対象外物置（未登記、構造：鉄骨造陸屋根平家建、床面積：約25平方メートル）を設置し、占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

上記敷地以外は駐車場として使用されている。占有者共有者C及び有限会社西永電気の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号3】

1階事務所部分を有限会社西永電気が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

上記以外の部分は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 福岡市南区長丘二丁目
 地 番 19番3
 地 目 宅地
 地 積 256.83平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分8分の1
 共有者 C 持分8分の5

2 所 在 福岡市南区長丘二丁目
 地 番 19番24
 地 目 宅地
 地 積 88.11平方メートル
 共有者 D 持分10分の3
 共有者 C 持分10分の7

3 所 在 福岡市南区長丘二丁目19番地3、19番地24
 家屋 番号 19番3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 131.66平方メートル
 2階 116.76平方メートル
 所有者 C



令和8年(ケ)第52号
令和8年 6月30日受理
令和8年 8月7日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市南区長丘二丁目
 地 番 19 番 3
 地 目 宅地
 地 積 256.83 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 8 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 5

- 2 所 在 福岡市南区長丘二丁目
 地 番 19 番 24
 地 目 宅地
 地 積 88.11 平方メートル
 共有者 D 持分 10 分の 3
 共有者 C 持分 10 分の 7

- 3 所 在 福岡市南区長丘二丁目 19 番地 3、19 番地 24
 家屋 番号 19 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 131.66 平方メートル
 2 階 116.76 平方メートル
 所有者 C

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市南区長丘2丁目19番21号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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(物件2) ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり(物件1) ☐ 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C ☒ 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	種類: 物置 構造: 鉄骨造陸屋根平家建 床面積: 約25㎡	
その他の事項			
建物	物件3		
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 ☐ 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(居宅部分) ☒ その他の者(事務所部分) 上記の者が本件建物を住居・事務所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(物件2)	☒ ない ☐ ある()		
その他の事項	北東側隣地の擁壁にひび割れがある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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		

(2枚目) (3枚目欠番) (注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	福岡市南区長丘2丁目19番24号
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床面積 (概略)	約25㎡
所 有 者	☒ (有)西永電気 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 令和2年ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(4 枚目) (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)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物敷地部分等	☐ 全部 ☒ 目的外建物の敷地以外の部分
占有者		☐ 債務者 ☒ (有)西永電気	☒ C (物件2所有者) ☒ (有)西永電気
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 物件2敷地の一部 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ 共有者C ☒ 共有者D) ☐ 文書(☐ 契約書)	☒ 陳述(☒ C (物件2共有者兼物件3所有者) ☒ D (物件2共有者) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和元年 5月25日	令和2年頃
最初の契約等	契約日	令和元年 5月25日	令和2年頃
	期間	☒ 令和元年 5月25日から 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	☒ 令和2年頃から 令和 年 月 日まで ☒ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法廷更新
現在の契約等	期間	☐ 令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	☐ 令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 共有者ら ☐ その他()	☒ 共有者ら ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他
賃料・支払時期		金 円 (日限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	金 円 (日限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ 転貸可	☐ 譲渡転貸可 ☐ 転貸可
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	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(5の1枚目) (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 3 関係)					
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階事務室部分			
占有者		☐ 債務者 <input 2"="" checked="" type="checkbox/>(有)西永電気</td> </tr> <tr> <td colspan="/> 占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
☒ 関係人(☒ C(占有者会社代表者兼所有者)の陳述)/ ☐ 提示文書()の要旨					
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 無権限			
占有開始時期		令和元年5月25日			
最初の契約等	契約日	令和元年5月25日頃			
	期間	令和元年5月25日から ☐ 令和 年 月 日まで 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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
	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		月額 円(毎 限り 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			

(5の2枚目) (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
■ A (物件1の共有者)	(本件土地建物の利用状況等) 本件建物は、Cが住居及びCが経営している(有)西永電気の事務所として使用しています。私も同居しています。物件2の土地上の建物は物置で同社が使っています。
■ B (物件1共有者)	(所有関係等) 私が物件1の共有者になっているということですが、私は相続していません。相続登記は違法ですので東京地方裁判所に訴えを提起して争っています。
■ C (物件1, 2 共有者兼物件3 の建物所有者)	(本件土地の利用状況等) 物件1の土地は、物件3の建物の敷地です。物件2の土地は、目的外建物の敷地及び駐車場、物件3の建物の敷地の一部として使用しています。 (本件建物の占有関係等) 本件建物は、私が代表取締役をしている(有)西永電気の事務所及び私と母Aの居宅として使用しています。 物件1, 2の土地の共有者は、私の母、姉、私の子です。私及び(有)西永電気が使うことについては同意しており、地代等は払っていません。 物件2の土地にある物置は、(有)西永電気の資材・道具置場に使っています。(有)西永電気は亡父が経営していた会社で私が後を継ぎました。物置の所有者は、(有)西永電気だと思います。
■ D (物件2 共有者)	(占有関係等) 私は、Cの子で本件土地建物のことについては何も聞いていませんので分かりません。私が物件2の土地の共有者になっていることも知りません。

執行官の意見

■(接面道路)

物件1, 2の土地は, 公道(地番29番1)に公図どおり接している。

■(本件土地の形状等)

物件1, 2の土地には, 現地復元性を有すると思われる図面があり, 形状は, 同図面のとおりで考えられる。

■(本件建物の損傷等)

本件建物には, 特別な傷み等は見当たらなかった。隣地の擁壁に写真10のとおりひび割れがある。

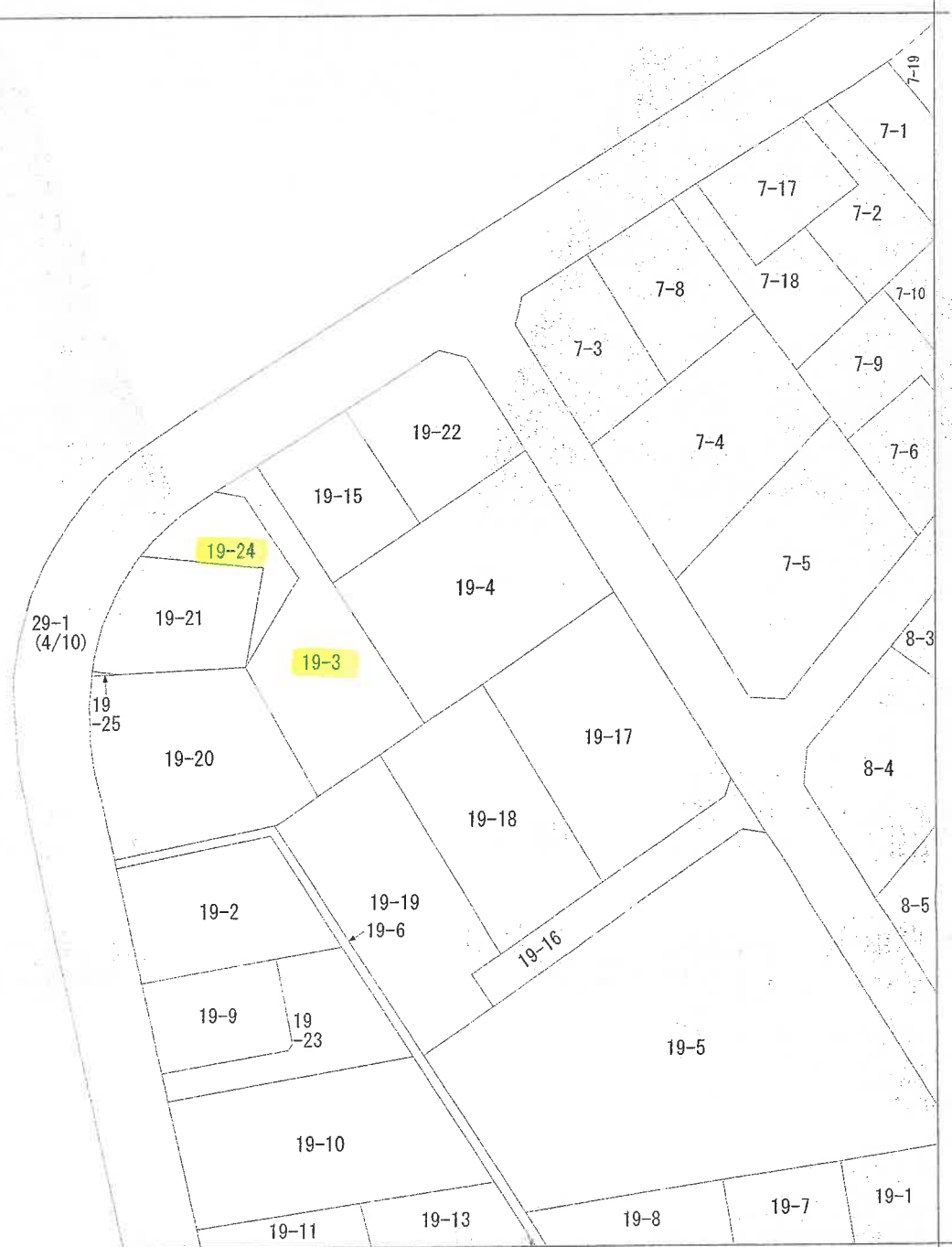
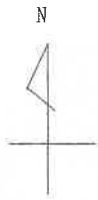
■(本件土地建物の占有状況等)

本件土地建物の占有状況は, 関係人の陳述等から, 2～4枚目記載のとおりと認めた。

(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
令和8年 6月30日 (火) 10:20-10:30	福岡市南区役所	間取図交付依頼
令和8年 7月 1日 (水) 11:30-11:45	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和8年 7月 1日 (水) 12:00-12:40	福岡法務局	公図等入手
令和8年 7月 1日 (水) 13:00-13:10	福岡市南区役所	間取図受領
令和8年 7月 9日 (木) 9:00- 9:30	物件所在地	評価人とともに臨場, 物件1 共有者Aの立ち入り拒否のため調査中止
令和8年 7月 9日 (木) 15:00-15:20	福岡県南警察署	援助依頼
令和8年 7月16日 (木) 10:30-11:15	物件所在地	立ち入り調査, 写真撮影, 物件1 共有者Aと面談
令和8年 7月18日(土) 11:40-11:55	執行官室	土地共有者兼建物所有者Cから電話聴取
令和8年 7月21日(火) 9:50-10:10	福岡法務局	占有者会社の資格証明書入手
令和8年 7月27日(月) 10:50-11:00	執行官室	物件2 共有者Dから電話聴取
(特記事項) ■ 令和8年 7月16日 目的物件はC等に立ち入りを拒否される可能性があったので, 福岡県南警察署の警察官・解錠技術者・立会人Eを同行して調査を実施した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は, 施錠されていたので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。		

(8枚目) (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。

地番区域見出

長丘
2丁目

請 求 部 分	所 在	福岡市南区長丘二丁目				地 番	19番3			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）		種 類	土地区画整理所在図
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7月1日
福岡法務局

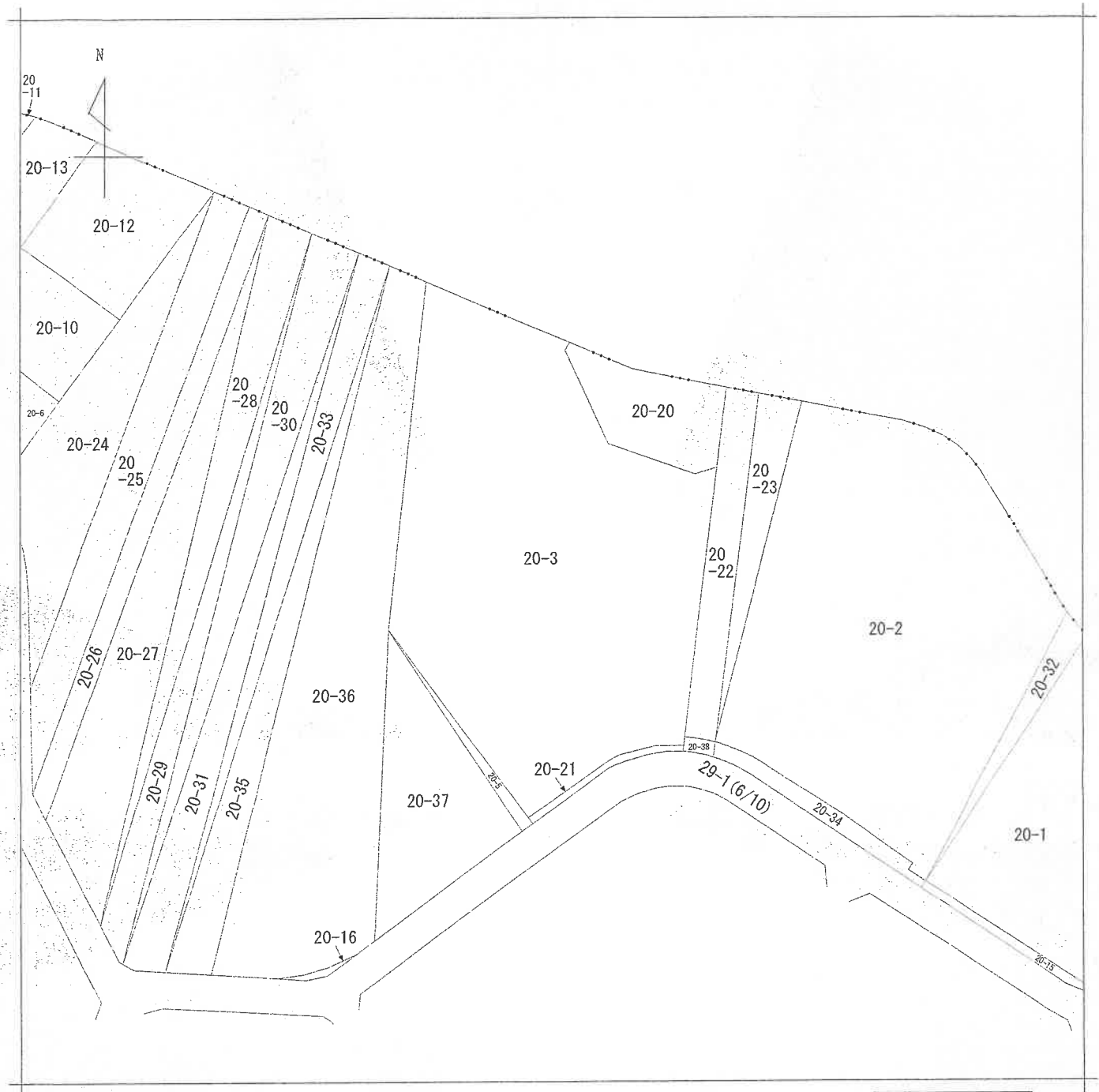
請求番号：21-2
(1/1)

登記官

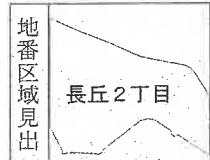
(9枚目)

(9～14枚目A3版からA4版に縮小)

公用



(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	福岡市南区長丘二丁目				地番	20番3		
出力縮	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）	種類	土地区画整理所在図
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7月1日
福岡法務局

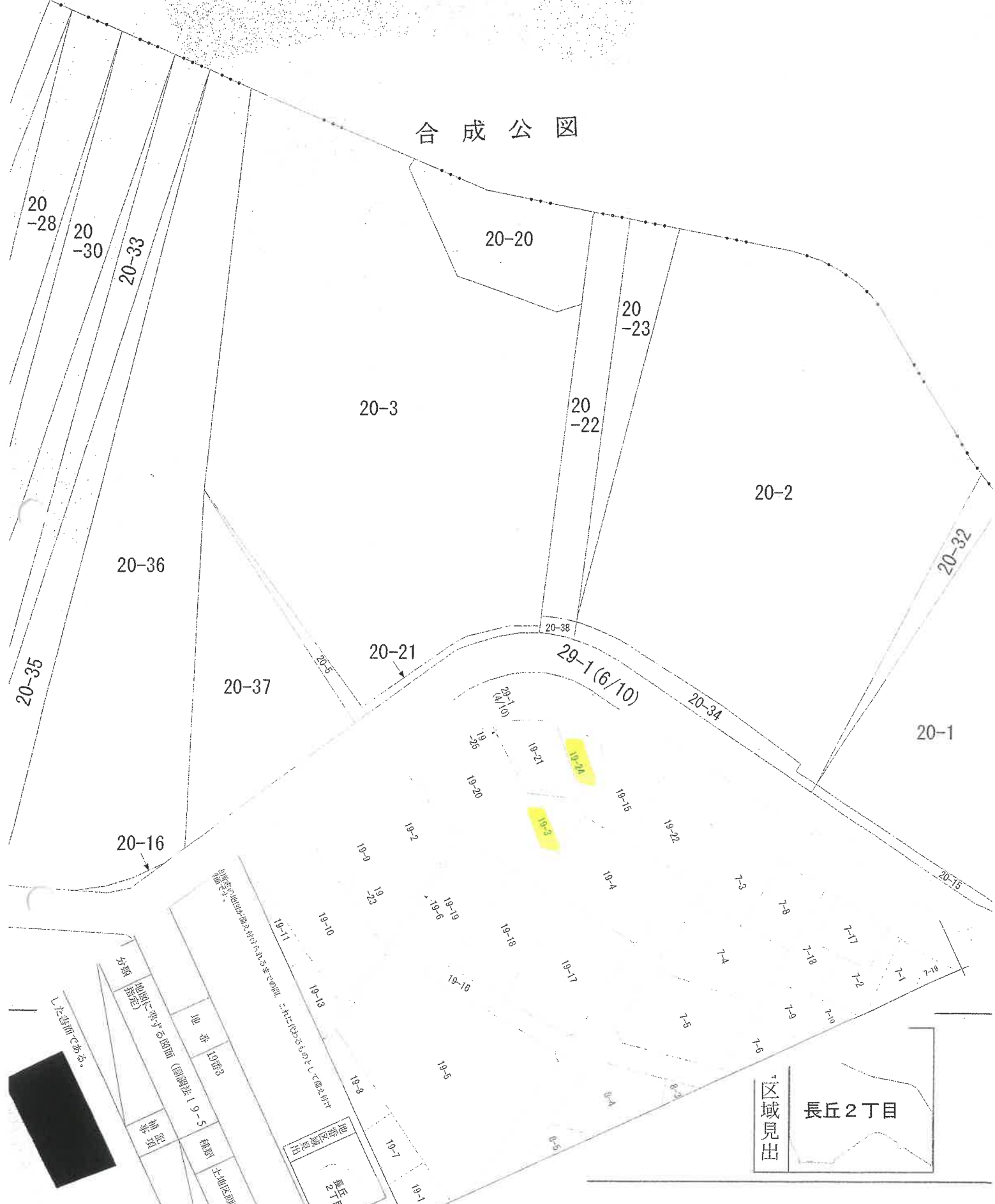
請求番号：21-1
(1/1)

登記官

(10枚目)

公用

合成公図



座標系 番号又は 記号	国調法19-5 に準ずる図面 (指定) (11枚目)	種類 土地区画整理所在図
備考 年月日	補記 備考	

登記年月日：平成30年12月13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7月1日 福岡法務局 登記官

(12枚目)

登記官

地積測量図

(イ)19-21, (ロ)19-24,
(ハ)19-25

福岡市南区長丘二丁目

地番

土地の所在

地番	(イ)19-21	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界線種別
S10		62203.254	-55897.124	-679038.262352	
K5		62205.092	-55908.474	17220.117992	
K6		62202.946	-55911.037	247741.804947	
K7		62200.661	-55912.419	261502.383663	
K8		62198.269	-55913.582	274759.341948	
K9		62195.747	-55914.459	258492.543957	
S2		62193.646	-55915.026	146497.368120	
S1		62193.127	-55912.421	39250.519542	
K11		62192.944	-55899.592	-566095.168184	
			合計	330.649633	
			合計面積	165.3248165	
			地積	165.32	m ²

地番	(ロ)19-24	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界線種別
K1		62211.456	-55901.643	23981.804847	
K2		62210.334	-55903.422	152616.342060	
K3		62208.726	-55905.556	186221.407036	
K4		62207.003	-55907.601	203168.222034	
K5		62205.092	-55909.474	209604.618026	
S10		62203.254	-55897.124	679038.262352	
K11		62192.944	-55899.592	64005.032840	
K12		62202.109	-55893.862	-995972.726978	
K13		62210.763	-55898.870	-522486.737890	
			合計	176.224327	
			合計面積	88.1121635	
			地積	88.11	m ²

地番	(ハ)19-25	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界線種別
S2		62193.646	-55915.026	-2180.686014	
K10		62193.166	-55915.155	29019.965445	
S1		62193.127	-55912.421	-26837.962080	
			合計	1.317351	
			合計面積	0.6586755	
			地積	0.65	m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
10081(旧伊豆山)	62318.922		-55892.216	
10087(旧伊豆山)	62077.013		-55914.524	
172	62214.818		-55898.550	
170	62203.375		-55920.708	

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ
測量年月日：平成30年12月3日

作製者

(平成30年12月5日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和49年10月31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7月1日 福岡法務局

令和8年7月1日

福岡法務局

登記官

請求番号: 21-3

(13枚目)

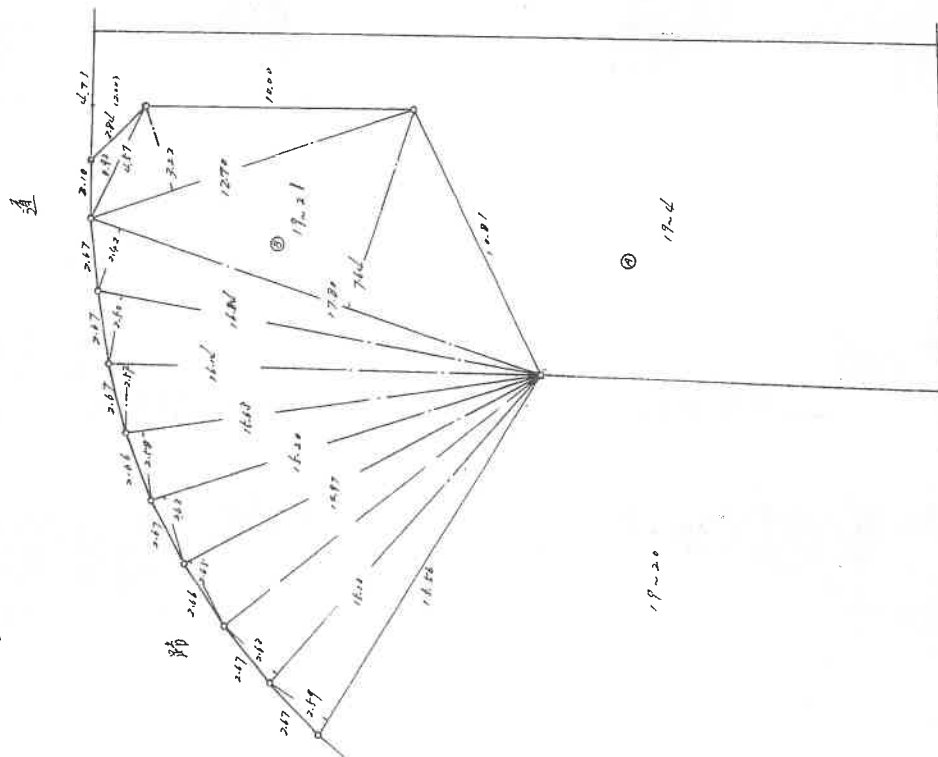
福岡県土地家屋調査士会

縮尺 1/2000

264. x² 7

⑤

10^{-2}	10^{-1}	10^0	10^1	10^2	10^3	10^4	10^5	10^6	10^7	10^8	10^9	10^{10}	10^{11}	10^{12}	10^{13}	10^{14}	10^{15}	10^{16}	10^{17}	10^{18}	10^{19}	10^{20}	10^{21}	10^{22}	10^{23}	10^{24}	10^{25}	10^{26}	10^{27}	10^{28}	10^{29}	10^{30}	10^{31}	10^{32}	10^{33}	10^{34}	10^{35}	10^{36}	10^{37}	10^{38}	10^{39}	10^{40}	10^{41}	10^{42}	10^{43}	10^{44}	10^{45}	10^{46}	10^{47}	10^{48}	10^{49}	10^{50}	10^{51}	10^{52}	10^{53}	10^{54}	10^{55}	10^{56}	10^{57}	10^{58}	10^{59}	10^{60}	10^{61}	10^{62}	10^{63}	10^{64}	10^{65}	10^{66}	10^{67}	10^{68}	10^{69}	10^{70}	10^{71}	10^{72}	10^{73}	10^{74}	10^{75}	10^{76}	10^{77}	10^{78}	10^{79}	10^{80}	10^{81}	10^{82}	10^{83}	10^{84}	10^{85}	10^{86}	10^{87}	10^{88}	10^{89}	10^{90}	10^{91}	10^{92}	10^{93}	10^{94}	10^{95}	10^{96}	10^{97}	10^{98}	10^{99}	10^{100}	10^{101}	10^{102}	10^{103}	10^{104}	10^{105}	10^{106}	10^{107}	10^{108}	10^{109}	10^{110}	10^{111}	10^{112}	10^{113}	10^{114}	10^{115}	10^{116}	10^{117}	10^{118}	10^{119}	10^{120}	10^{121}	10^{122}	10^{123}	10^{124}	10^{125}	10^{126}	10^{127}	10^{128}	10^{129}	10^{130}	10^{131}	10^{132}	10^{133}	10^{134}	10^{135}	10^{136}	10^{137}	10^{138}	10^{139}	10^{140}	10^{141}	10^{142}	10^{143}	10^{144}	10^{145}	10^{146}	10^{147}	10^{148}	10^{149}	10^{150}	10^{151}	10^{152}	10^{153}	10^{154}	10^{155}	10^{156}	10^{157}	10^{158}	10^{159}	10^{160}	10^{161}	10^{162}	10^{163}	10^{164}	10^{165}	10^{166}	10^{167}	10^{168}	10^{169}	10^{170}	10^{171}	10^{172}	10^{173}	10^{174}	10^{175}	10^{176}	10^{177}	10^{178}	10^{179}	10^{180}	10^{181}	10^{182}	10^{183}	10^{184}	10^{185}	10^{186}	10^{187}	10^{188}	10^{189}	10^{190}	10^{191}	10^{192}	10^{193}	10^{194}	10^{195}	10^{196}	10^{197}	10^{198}	10^{199}	10^{200}	10^{201}	10^{202}	10^{203}	10^{204}	10^{205}	10^{206}	10^{207}	10^{208}	10^{209}	10^{210}	10^{211}	10^{212}	10^{213}	10^{214}	10^{215}	10^{216}	10^{217}	10^{218}	10^{219}	10^{220}	10^{221}	10^{222}	10^{223}	10^{224}	10^{225}	10^{226}	10^{227}	10^{228}	10^{229}	10^{230}	10^{231}	10^{232}	10^{233}	10^{234}	10^{235}	10^{236}	10^{237}	10^{238}	10^{239}	10^{240}	10^{241}	10^{242}	10^{243}	10^{244}	10^{245}	10^{246}	10^{247}	10^{248}	10^{249}	10^{250}	10^{251}	10^{252}	10^{253}	10^{254}	10^{255}	10^{256}	10^{257}	10^{258}	10^{259}	10^{260}	10^{261}	10^{262}	10^{263}	10^{264}	10^{265}	10^{266}	10^{267}	10^{268}	10^{269}	10^{270}	10^{271}	10^{272}	10^{273}	10^{274}	10^{275}	10^{276}	10^{277}
-----------	-----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------



地積測量圖

番地

土地の所在 新潟県佐和田町

昭和49年10月30日

作者

人 類 學

108010 平昭49年10月31日登載

10803

登記年月日：令和1年6月13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7月1日 福岡法務局

(14枚目)

登記官

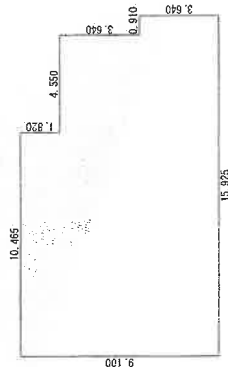
各階平面図 建物図面

家屋番号 19番3

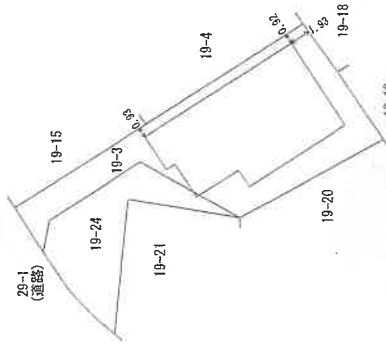
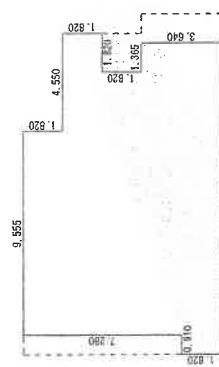
建物の所在 福岡市南区長丘二丁目19番地3、19番地24



1階



2階



作製者

(福岡県土地家屋調査士会会費専用)

(令和元年6月11日作成)

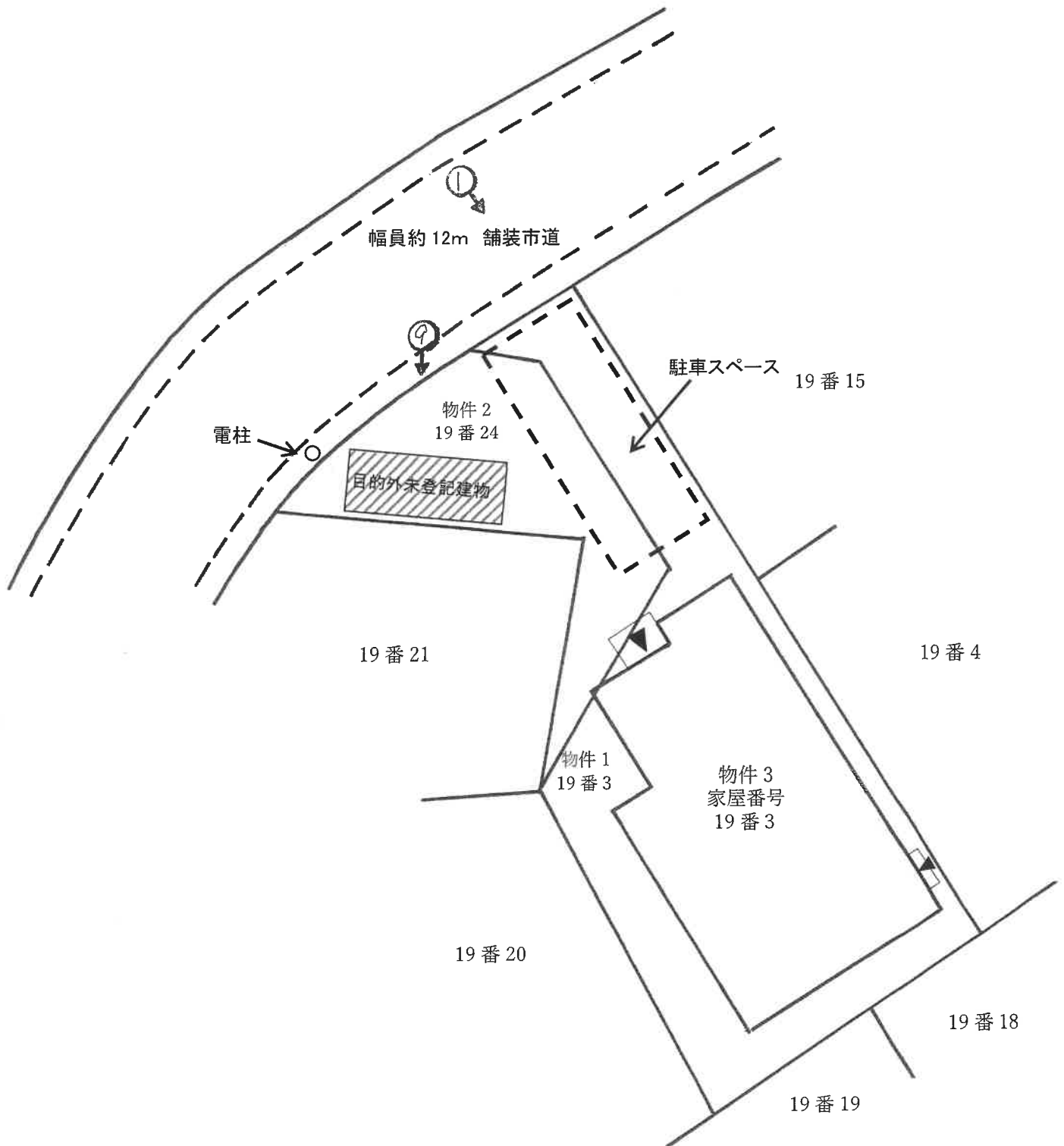
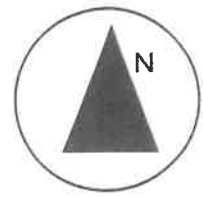
縮尺 250

申請人

縮尺

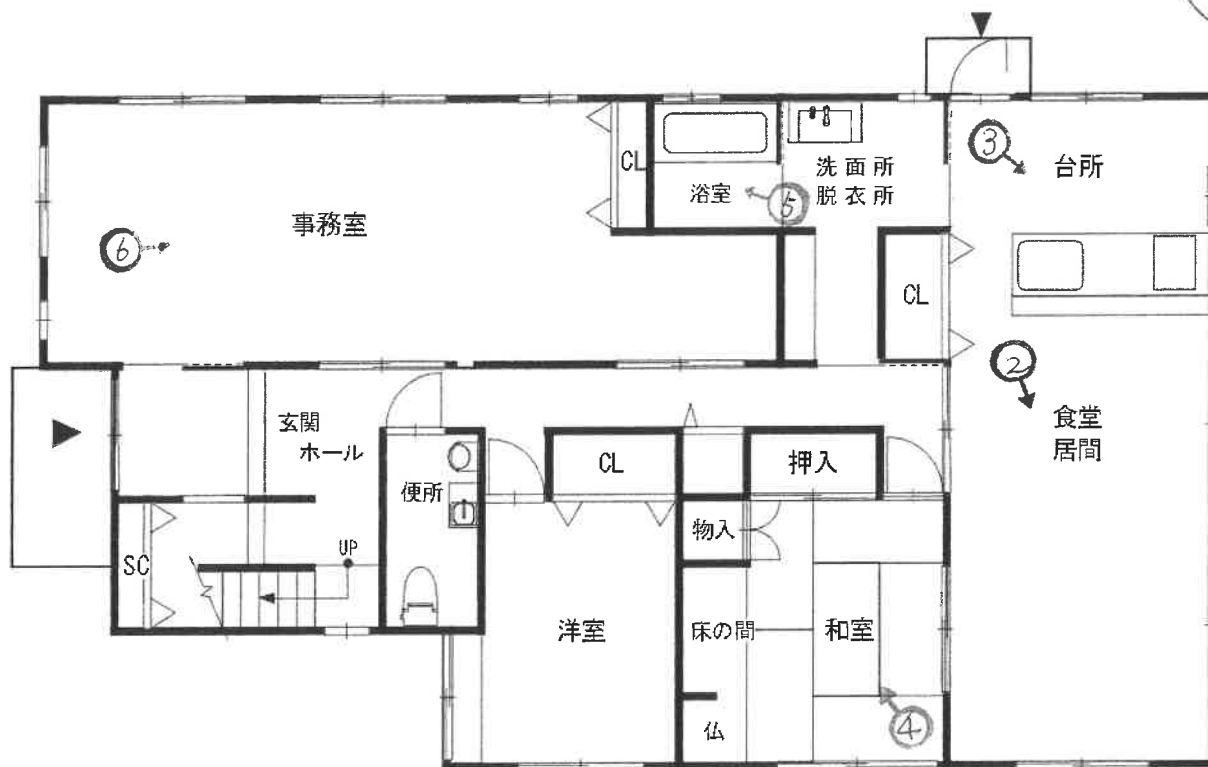
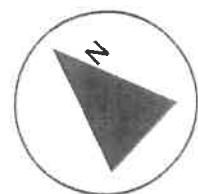
500

土地建物位置関係図

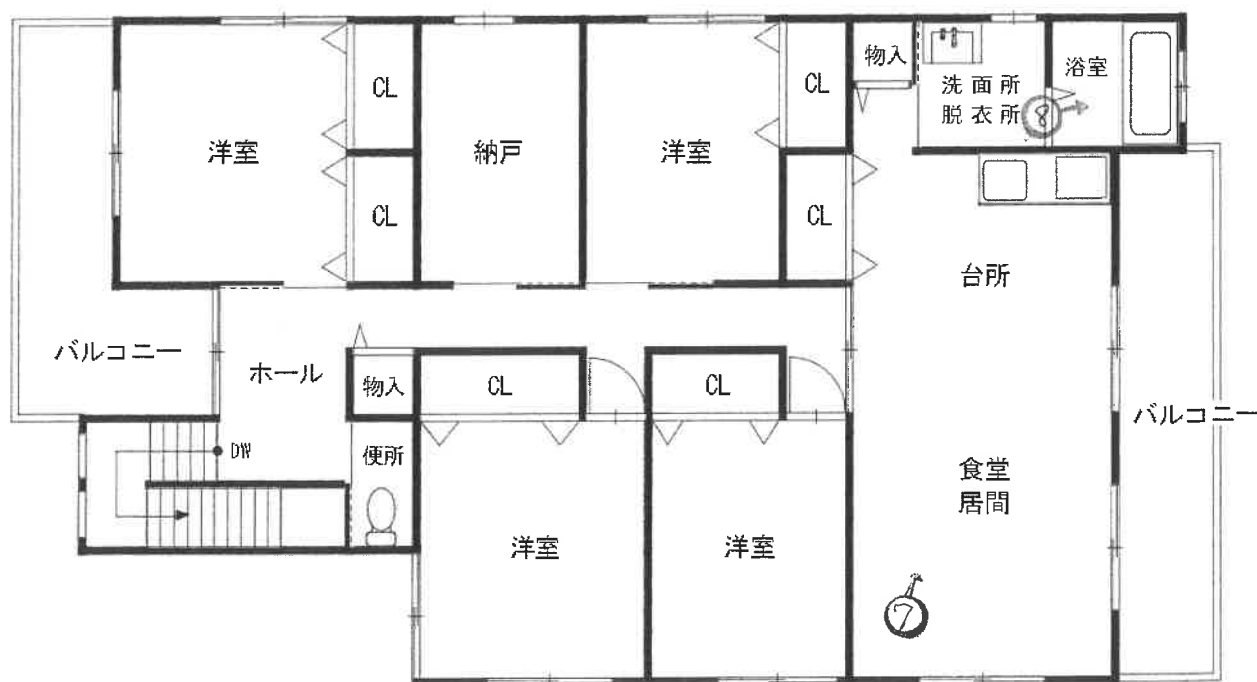


←○ 写真撮影位置方向

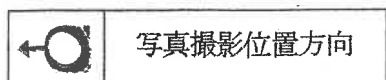
間取図



1 階



2 階



写真撮影位置方向

1 本件建物



2 1階LDK



3 同(キッチン付近)



4 和室



5 1階浴室



6 事務室



7 2階LDK



8 2階浴室



9 目的外建物



10 隣地の擁壁のひび割れ



令和8年（ケ）第 52 号
令和8年7月16日現地調査
令和8年8月10日評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井 上 真 輔 印

第1 評価額

一括価格	
金 49,130,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 22,870,000 円
物件2（土地）	金 7,690,000 円
物件3（建物）	金 18,570,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	福岡市南区長丘二丁目 19 番 3 宅地 256.83 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市南区長丘二丁目 19 番 24 宅地 88.11 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市南区長丘二丁目19番地3、19番地24 19 番 3 居宅 木造スレートぶき2階建 1 階 131.66 m ² 2 階 116.76 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～3	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、地積測量図及び建物図面があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	物件2土地上に下記目的外未登記建物1棟が現存する。 ・未登記建物 鉄骨造陸屋根平家建 物置 概測約25m ²		
住 居 表 示		「 福岡市南区長丘2丁目19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・2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「高宮」駅の南西方、約1,800m。 西鉄バス「長丘2丁目第1」停留所の南西方、約160m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	南区と中央区の行政境付近、鴻巣山の南側に位置する。小高い丘陵傾斜地勢のなか、中規模一般住宅のほかマンション等も散見される閑静な住宅地域を形成する。地域環境等が変化する要因はなく、短期的には現状のまま推移することが予測される。	
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
	その他の規制	第2種15m高度地区、景観計画区域（一般市街地ゾーン）、屋外広告物地域（住居系地域）、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	344.94㎡
	形 状	不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約15m
	奥 行	約31m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特に無し
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約12m舗装市道とほぼ等高に接面（当該市道は建築基準法第42条第1項1号道路に該当）。	
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 : 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、「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、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	

特 記 事 項	1) 文化財保護法、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 2) 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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 3) 物件2土地に令和2年頃に建築された以下の目的外未登記建物が現存する。尚、未登記建物と把握しているが簡易な構造であり移設撤去等は比較的安易である。また、当該目的外建物の利用権原は使用借権であり、その敷地利用権が及ぶ範囲を利用現況及び目的外建物の床面積等に鑑み、物件2土地の約50%と把握した。 鉄骨造陸屋根平家建 物置 概測床面積25㎡ 4) 東側隣接地は本件土地より約2m以上高く、老朽化した建物が現存、強風時には当該建物の資材等が本件土地に飛んでくる状況も過去にあった。 5) 福岡市のハザードマップによれば、河川洪水及び高潮等による浸水は想定されていないエリアとなっている。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：令和1年5月25日 新築 経 過 年 数：約 8 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 17 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング張ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 ：フローリング、畳 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：オール電化
床面積（現況）	延床面積：248.42㎡ 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：6SLDK＋事務室 （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	普通程度 （内外装の傷み、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	1) 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。 2) オール電化仕様。 3) 1階北側の「間取図」事務所部分（概測約33㎡）は貸事務所 （使用借権）として利用されている。 4) 2世帯住宅対応可能な建物であり、2階にも浴室、台所、便所 が配置されている。 5) 駐車スペースは2台以上駐車可能である。

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・2）

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	171,000	0.87	256.83	0.95	36,300,000
2	171,000	0.87	88.11	0.95	12,450,000

【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-20」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 186,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & \div & 171,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
0.98 × 1.02 × 1.12 × 1.00 = 1.12

イ 個 別 格 差 : 形状 隣接地高低 個別格差
物件1 0.90 × 0.97 = 0.87

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3）

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
3	195,000	248.42	0.460	22,280,000
合計				22,280,000

イ 現況延床面積： 登記記載床面積

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。

$$\text{物件3: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.48 \times 0.95 \div 0.46$$

項 目	物件区分	物件3
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約8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		-5%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等（磨耗箇所等）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)	面積割合	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	36, 300, 000	100%	0. 10	場所的利益	3, 630, 000
2	12, 450, 000	50%	0. 10	場所的利益	620, 000
		50%	0. 10	場所的利益	620, 000
				計	4, 870, 000

イ 土地利用権等割合： 物件1及び物件2の上段50%は、物件3建物の土地利用権等を敷地占有利益として10%と査定した。
物件2の下段50%は目的外建物の利用権原が及ぶ範囲で、その敷地占有利益を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	36,300,000	－ 3,630,000		1.00	0.70	22,870,000
2	12,450,000	－ 1,240,000		0.98	0.70	7,690,000
3	22,280,000	＋ 4,250,000	1.00	1.00	0.70	18,570,000
一 括 価 格 (合 計)						49,130,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 物件1…目的外建物現存△2%

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「福岡南-20」
所 在 : 福岡市南区長丘5丁目6番19
住 居 表 示 : 長丘5-6-21
価 格 : 186,000 円/㎡ (対前年変動率 +6.3%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 238 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅に共同住宅等が混在する閑静な住宅地域
接 面 街 路 : 北 側幅員約 6.0 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「高宮」駅の南西方、道路距離2.8km。
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 150%)

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	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	2 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

