

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 2日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 7年 9月17日から 令和 7年 9月24日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月30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 7年10月15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 7年 9月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



516

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,510,000 2,008,000		502,000	60,995	13,070



物 件 目 録

1 所 在 筑紫野市天拝坂三丁目1番地78

家屋 番号 1番78

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 81.56平方メートル
2階 67.49平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 10日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

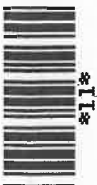
本件建物のために、その敷地（地番1番78、地積268.63平方メートル、所有者大和ハウス工業株式会社）につき定期借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

【物件番号1】

地代代払の許可あり。

《 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 筑紫野市天拝坂三丁目1番地78

家屋 番号 1番78

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 81.56平方メートル
2階 67.49平方メートル



令和 7 年(ケ)第 6 0 号
令和 7 年 5 月 1 3 日受理
令和 7 年 6 月 23 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 吉 田 保 人

(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 筑紫野市天拝坂三丁目 1 番地 7 8

家屋 番号 1 番 7 8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 81.56 平方メートル
2 階 67.49 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
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が異なる (☐ 主である建物 ☐ 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 居宅 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項	1 従物等として太陽光発電システムが存する。	
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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	

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件1建物関係)		
所 在	筑紫野市天拝坂三丁目	
地 番	1 番 7 8	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	2 6 8 m ² 6 3 (☒ 全部 ☐ 一部)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (大和ハウス工業株式会社)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人 (■建物所有者 ■大和ハウス工業 (株)) の陳述 / ■提示文書 (定期借地権設定契約書) の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成15年 7 月 2 4 日	
最 初 の 契 約 日	平成15年 7 月 2 3 日	
契 約 等 期 間	平成15年 7 月 2 4 日から ☒ 令和35年7月23日までの50年間 ☐ 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	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月金26,522円 (毎月25日支払)	
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金1,900,000円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

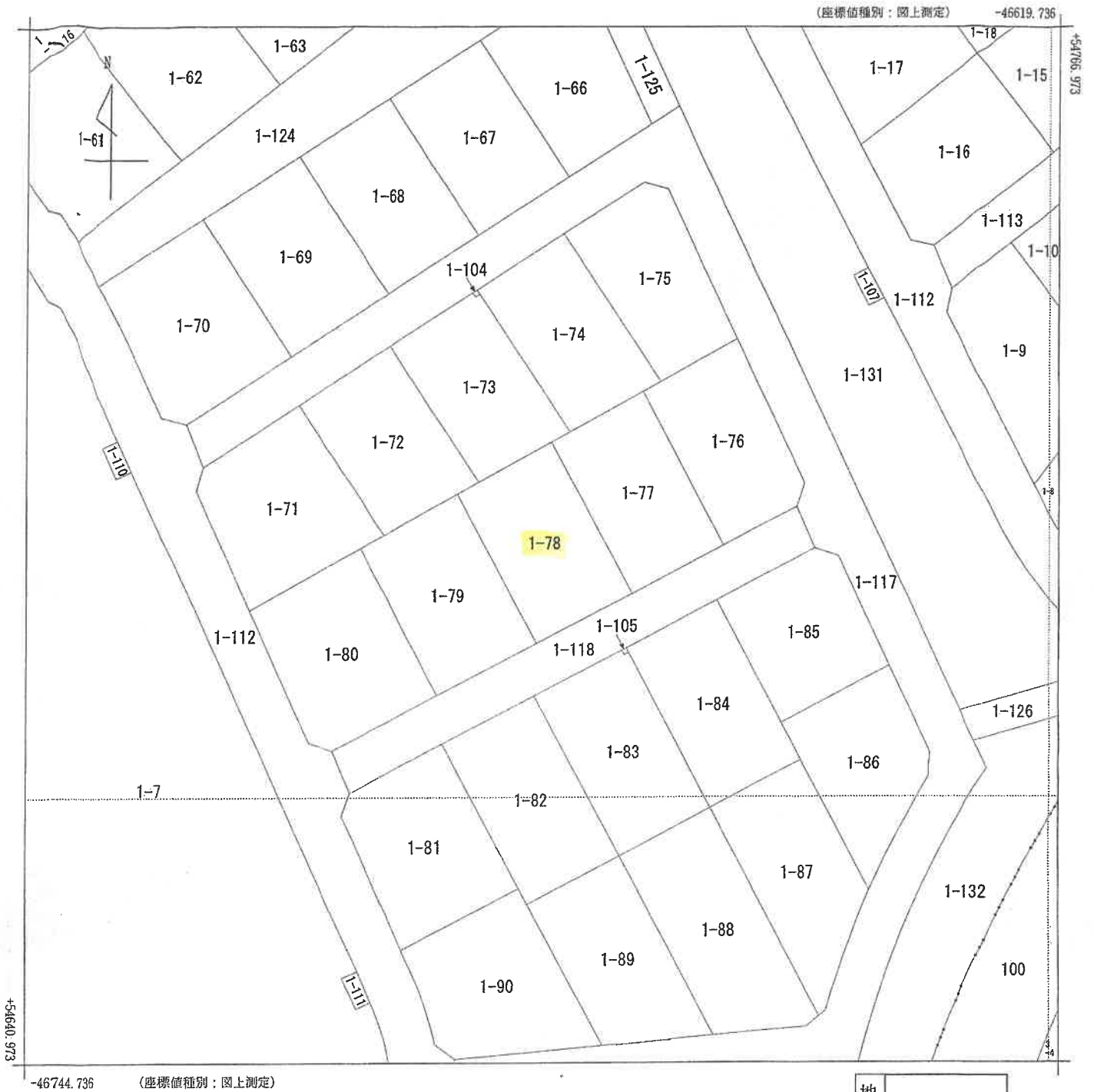
(3枚目)

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者	1 本件建物には、私が家族と共に居住しています。 2 本件建物の敷地は、借地借家法第22条に規定する定期借地権に基づき借りているもので、現在の同土地の所有者は大和ハウス工業株式会社です。賃料は、最初は月金23,000円で、保証金が1,900,000円でした。 3 本件建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所も特にありません。雨漏りや白蟻被害もありません。 4 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。屋根に太陽光発電システムを設置しています。 5 本件建物内で、4年程前まで小型犬1匹を飼っていました。 6 本件建物内に存する物は全て私と家族の所有です。 7 本件建物の敷地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。
■大和ハウス工業（株） 事業統括部事業推進部リ ブネス事業推進室	1 別紙令和7年6月10日付け大和ハウス工業株式会社作成文書のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び債務者兼所有者の陳述等から、債務者兼所有者が居宅として占有するものと認定した。
- 3 本件建物の敷地は公衆用道路（地番1番118）に接道している。
- 4 本件建物の敷地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、境界標も存する。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月13日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（筑紫野市役所）
R7年5月13日（火） 12：00－12：30	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R7年5月13日（火） 15：20－15：40	福岡法務局久留米支局	公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年5月23日（金） 15：00－15：15	執行官室	大和ハウス工業（株）に敷地の賃貸借契約書等送付依頼を郵送
R7年6月4日（水） 16：55－17：20	物件所在地	立入調査，債務者兼所有者と面談及び写真撮影
R 年 月 日（ ） ： - ：		
R 年 月 日（ ） ： - ：		
R 年 月 日（ ） ： - ：		
（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，立会人及び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 を立ち会わせ，技術者に解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。 ☐		



請求部	所在	筑紫野市天拝坂三丁目				地番	1番78			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和7年5月13日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成15年2月7日

012674

平成15年2月7日

前 1-7 後・新 1-7 から 1-133

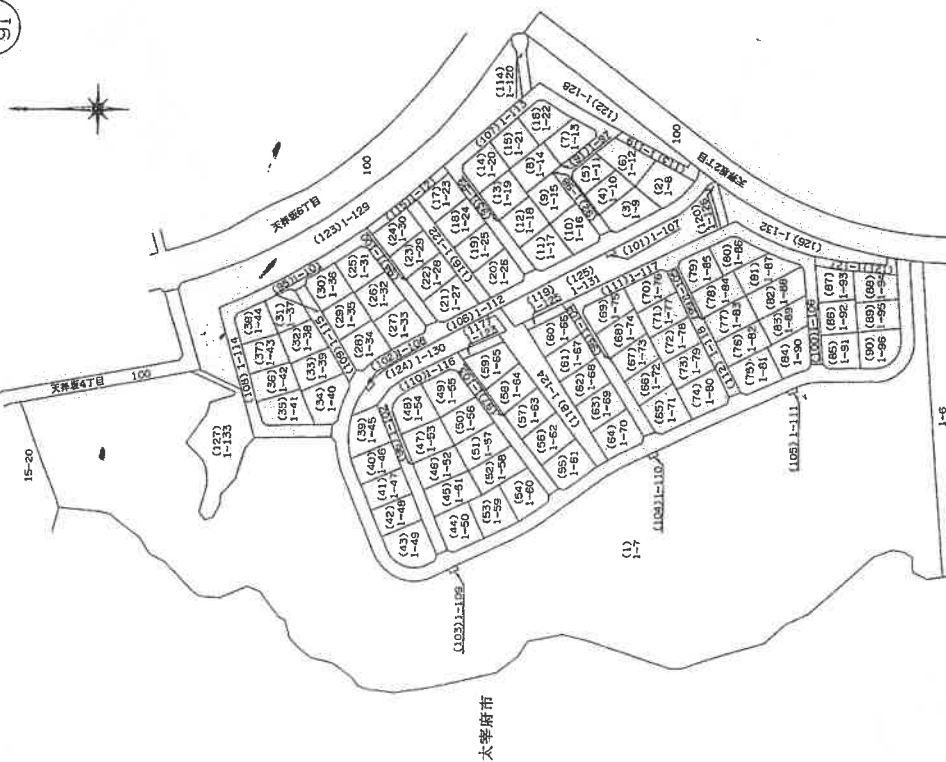
地積測量図

土地の所在 筑紫野市天拝坂3丁目

1/2

全体図

1/91



作製者

嘱託者

1月30日作製

縮尺 1/2500

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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和7年5月16日

福岡法務局久留米支局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：3-2

(1/5)

登記年月日：平成15年2月7日

012675

平成15年2月7日

(7/5)

前 後・新

1-7-1-133

地 図

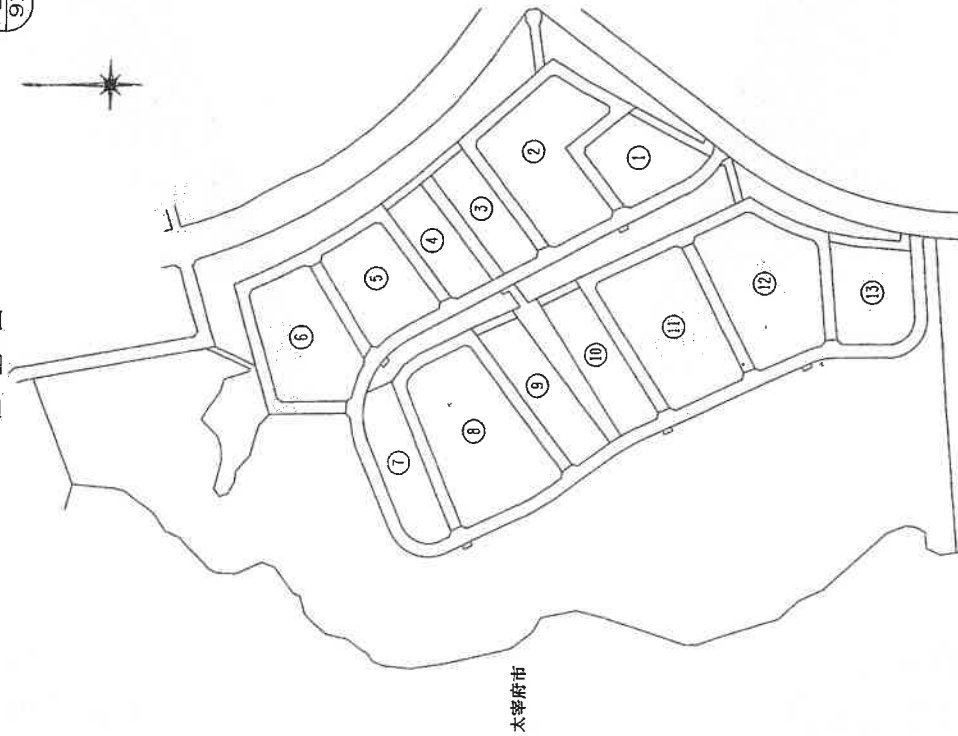
土地の所在 筑紫野市天拝坂3丁目

地積測量図

3/5

位置図

2
91



作製者

平成15年1月30日作成

確認者

縮尺 1/2500

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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和7年5月16日

福岡法務局久留米支局

登記官

(9枚目)

請求番号：3-2

(2/5)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年2月7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。
(福岡法務局筑紫支局管轄) (福岡法務局久留米支局)

令和7年5月16日

令和7年5月16日

福岡法務局久留米支局

製品は

(10枚目)

A 3をA 4に縮小

請求番号: 3-2

$$\frac{(3/5)}{}$$

012701

平成15年2月7日

(1/3)

前 1-7 後・新 1-71.23 1-80.1-104.1-118 地積測量図 (V₃)

地	番	1~71~1-80 1-104, 1-118
---	---	---------------------------

土地の所在 筑紫野市天拝坂3丁目

交租交粮交款

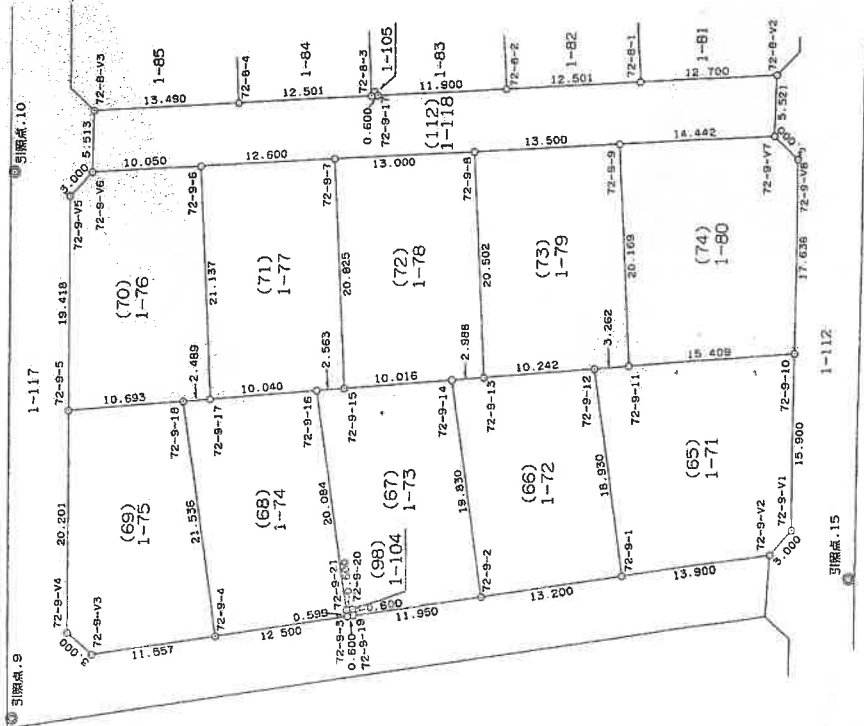
出 産 期 間	1-7月	8月	X	Y	X - Y	Y (X - X)	理 由
72-9-V1	新築2階ビル付	54337.191	-46503.665	17.380	-80923.387	3.000	
72-9-V2	新築2階ビル付	54340.070	-46502.820	10.464	-48895.008	17.000	
72-9-1	新築2階ビル付	54341.755	-46491.172	-8.278	-38495.321	18.916	
72-9-2	新築2階ビル付	54331.792	-46480.842	-17.453	811230.135	26.262	
72-9-3	新築2階ビル付	54330.202	-46483.690	-9.102	-423094.546	15.409	
72-9-10	新築2階ビル付	54322.690	-46497.144	6.999	-324968.539	16.900	
				合 計	529.141870		
				平均	31.450570		
				標準偏差	31.4	5.000	

地 點	1-72	Y	Y	X-X	Y(X-X)	別 長
72-8-1	第8段2271+145	54347.655	-46491.172	23.067	-1072411.664524	13.200
72-8-2	第8段2272+145	54348.655	-46480.111	-9.415	473517.262483	19.930
72-9-14	第9段2271+145	54336.755	-46479.155	-18.074	939665.9747450	2.989
72-9-13	第9段2272+145	54336.755	-46471.959	16.450	286743.748550	10.542
72-9-12	第9段2273+145	54333.152	-46460.942	10.450	-305674.5369210	16.530
				合 計	516.569210	
				中 誤	255.8181055	
				中 誤	255.8181055	

期日	1-73	Y	Y	X - X (Y)	Y
72-9-2	新築2フロート戸	54,354,959	-45,680,111	23,139	-107,545,00318
72-9-19	新築2フロート戸	54,351,397	-46,670,097	23,018	-129,659,063745
72-9-20	新築2フロート戸	54,350,377	-46,669,170	0,175	61,32,209750
72-9-21	新築2フロート戸	54,351,205	-46,669,267	-18,502	756835,840430
72-9-16	新築2フロート戸	54,344,375	-46,658,307	18,080	839565,190560
72-9-19	新築2フロート戸	54,343,125	-46,660,545	-6,133	264942,522665
72-9-14	新築2フロート戸	54,338,242	-46,669,290	11,734	-545270,648960
				係 数	507,734095
				積 算	253,9870475
				積 算	253,9870475
				積 算	253,9870475

[illegible]

検 査 点	1-75	Y	X-X	Y(X-X)	測 長
72-9-1	新築2701-1-1	54359.523	-46459.120	-131465.408480	11.557
72-9-3	新築2701-1-1	54379.836	-46459.120	-245635.609132	5.001
72-9-4	新築2701-1-1	54374.011	-46459.120	-245635.609132	20.001
72-9-5	新築2701-1-1	54374.011	-46459.120	-245635.609132	5.001
72-9-6	新築2701-1-1	54355.595	-46439.373	-254205.520942	10.693
72-9-8	新築2701-1-1	54355.462	-46447.356	-254205.520942	21.536
			面 積	336.330764	
			面 積	265.4153920	
			面 積	265.41	m ²



位置図-⑪

1/500

囑託者

1. 月 30 日作製)

作製者:

登記年月日：平成15年2月7日

012702

平成15年2月7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。
(福岡法務局建築支局(管轄))
令和7年5月16日 福岡法務局久留米支局

座標求積表

測量 測点	座標 X	座標 Y	X-X	Y(Y-X)	測量 距離
72-9-3	54361.707	-46469.594	-0.175	8132.17950	0.599
72-9-5	54361.205	-46469.267	-0.830	38569.491610	0.600
72-9-21	54360.877	-46469.770	0.175	-8132.208750	0.600
72-9-20	54351.390	-46470.097	0.830	-39570.160310	0.600
72-9-19				0.719700	
				0.3598500	
				0.35	m

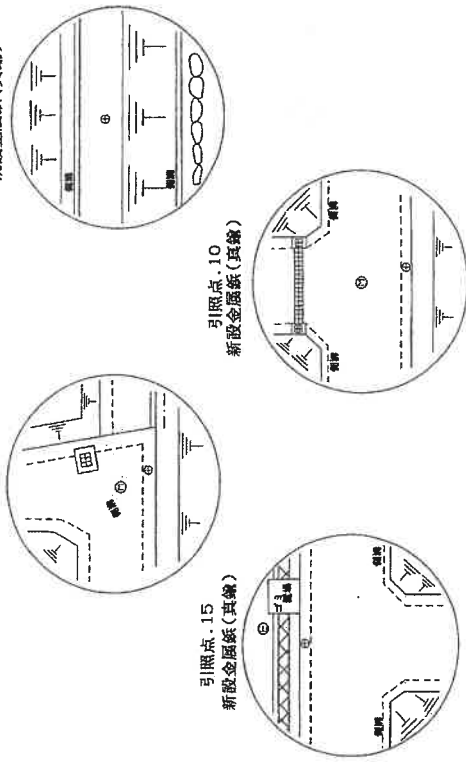
測量 測点	座標 X	座標 Y	X-X	Y(Y-X)	測量 距離
72-9-17	54305.628	-46487.075	11.914	-54919.915954	14.442
72-9-9	54312.354	-46474.295	13.014	-60461.648144	13.500
72-9-8	54316.642	-46462.350	12.343	-57544.478050	13.000
72-9-7	54324.697	-46450.845	11.923	-55393.343695	12.600
72-9-6	54330.565	-46439.696	10.549	-49989.2253104	10.050
72-9-V5	54335.246	-46430.803	-0.360	16715.089080	5.513
72-9-V3	54330.205	-46428.572	-11.324	52575.7149328	13.490
72-9-4	54323.922	-46440.509	-12.105	56216.2361445	12.501
72-9-3	54318.100	-46451.871	-6.101	26340.1034671	0.600
72-9-17	54317.821	-46452.102	-5.822	27044.137844	11.900
72-9-2	54312.278	-46462.632	-11.355	52804.7812690	12.501
72-9-1	54306.456	-46473.694	-11.738	54508.220172	12.700
72-9-V2	54300.540	-46484.932	-0.828	39489.523698	5.521
				700.051104	
				350.025520	
				350.02	m

使用公式：面積=Σ((Xn+1-Yn-1)/2) (n=測点)
使用機種：コニエス AX38SDシステム
旧日本測地系による座標値

残 1-7 52487.33㎡

3級基準点 T722
既設金属板(真鍮)

引照点.9
新設金属板(真鍮)



作製者

1月30日作製

嘱託者

位置図-①

縮尺

1

登記年月日：平成15年2月7日

012703

平成15年2月7日

前 後・新

地 番 i-71-1-80
i-104,1-118

土地の所在 筑紫野市天拝坂3丁目

30
91

引照点処理表

基準点	X	Y	内 角	距 離
路線点 T722	54338.939	-46502.258	0 0 0	39.269
路線点 引照点 15	54338.939	-46510.455	0 0 0	39.269
基準点	X	Y	内 角	距 離
72-8-2	54312.278	-46462.632	85 32 30	41.329
72-8-1	54306.456	-46473.694	90 20 16	29.171
72-8-V2	54300.540	-46484.932	102 1 55	17.326
72-9-8	54318.642	-46462.350	77 36 38	43.624
72-9-9	54312.354	-46474.296	79 8 9	30.357
72-9-V7	54306.605	-46487.076	83 30 14	16.013
72-9-V8	54306.605	-46489.912	75 52 2	13.757
72-9-10	54322.690	-46497.144	25 2 47	22.736
72-9-11	54330.202	-46483.690	44 5 25	34.989
72-9-12	54331.792	-46480.842	46 27 57	37.690
72-9-13	54336.765	-46471.999	51 59 40	47.284
72-9-14	54338.242	-46469.290	53 12 45	50.067
72-9-2	54354.659	-46480.111	34 13 43	58.665
72-9-1	54347.655	-46491.172	26 17 16	48.407
72-9-V2	54340.070	-46502.820	11 14 3	39.539
72-9-V1	54337.191	-46503.665	9 51 2	36.683
基準点	X	Y	内 角	距 離
路線点 引照点 15	54300.535	-46510.455	0 0 0	39.269
路線点 T722	54300.535	-46502.258	0 0 0	39.269
基準点	X	Y	内 角	距 離
72-8-2	54312.278	-46462.632	311 11 17	54.753
72-8-1	54306.456	-46473.694	523 30 48	49.056
72-8-V2	54300.540	-46484.932	336 26 15	46.106
72-9-8	54318.642	-46482.350	304 55 30	52.212
72-9-9	54312.354	-46474.296	318 22 22	44.860
72-9-V7	54306.605	-46487.076	336 59 9	40.686
72-9-V8	54306.605	-46489.912	336 37 9	38.308
72-9-10	54322.690	-46497.144	332 43 29	21.005
72-9-11	54330.202	-46483.690	300 7 37	28.155
72-9-12	54331.792	-46480.842	295 37 2	30.483
72-9-13	54336.765	-46471.999	285 14 46	38.616
72-9-14	54338.242	-46469.290	283 1 7	41.171
72-9-2	54354.659	-46480.111	254 21 53	34.287
72-9-1	54347.655	-46491.172	257 43 32	21.161
72-9-V2	54340.070	-46502.820	273 37 21	7.718
72-9-V1	54337.191	-46503.665	286 29 7	7.011

引照点処理表

基準点	X	Y	内 角	距 離
路線点 引照点 9	54338.236	-46445.173	0 0 0	49.546
路線点 引照点 10	54338.236	-46424.242	0 0 0	49.546
基準点	X	Y	内 角	距 離
72-8-V3	54330.205	-46428.572	7 34 43	55.481
72-8-4	54323.922	-46440.509	20 29 11	59.405
72-8-5	54318.100	-46451.571	30 36 26	65.358
72-8-17	54317.621	-46452.102	31 2 40	65.698
72-9-V5	54338.088	-46429.843	6 11 56	47.593
72-9-V6	54335.246	-46430.803	8 17 22	50.007
72-9-6	54330.565	-46439.696	19 2 33	52.863
72-9-7	54324.697	-46450.846	30 32 0	58.722
72-9-15	54343.125	-46460.545	46 0 8	42.870
72-9-16	54344.375	-46456.307	43 42 18	40.933
72-9-17	54349.269	-46449.541	32 20 13	34.155
72-9-18	54350.462	-46447.368	28 50 3	32.736
72-9-5	54355.695	-46438.032	10 24 25	28.363
72-9-V4	54374.011	-46446.552	33 34 33	9.237
72-9-V3	54374.836	-46449.436	52 9 10	9.338
72-9-4	54368.529	-46459.120	68 38 59	20.202
72-9-3	54361.707	-46469.594	73 42 45	32.485
72-9-19	54361.360	-46470.097	73 51 41	33.089
72-9-20	54360.877	-46469.770	72 50 9	33.178
72-9-21	54361.205	-46469.267	72 40 11	32.586
基準点	X	Y	内 角	距 離
路線点 引照点 9	54338.144	-46424.242	0 0 0	49.546
路線点 引照点 10	54338.144	-46445.173	0 0 0	49.546
基準点	X	Y	内 角	距 離
72-8-V3	54330.205	-46428.572	233 19 16	9.124
72-8-4	54323.922	-46440.509	253 36 37	21.668
72-8-5	54318.100	-46451.571	258 36 24	33.946
72-8-17	54317.621	-46452.102	239 45 24	34.539
72-9-V5	54338.088	-46429.843	293 28 33	5.603
72-9-V6	54335.246	-46430.803	270 29 23	7.210
72-9-6	54330.565	-46439.696	268 35 27	17.263
72-9-7	54324.697	-46450.846	268 1 3	29.851
72-9-15	54343.125	-46460.545	302 39 34	35.651
72-9-16	54344.375	-46456.307	305 12 19	34.614
72-9-17	54349.269	-46449.541	316 33 6	27.600
72-9-18	54350.462	-46447.368	322 53 32	26.169
72-9-5	54355.695	-46438.032	346 41 10	22.248
72-9-V4	54374.011	-46446.552	353 2 27	42.161
72-9-V3	54374.836	-46449.436	350 26 51	44.433
72-9-4	54368.529	-46459.120	335 57 54	46.197
72-9-3	54361.707	-46469.594	322 21 8	51.066
72-9-19	54361.360	-46470.097	321 46 14	51.365
72-9-20	54360.877	-46469.770	321 25 50	50.847
72-9-21	54361.205	-46469.267	322 1 2	50.545

位置図-⑪

1 /

願託者

1月30日(作製)

作製者

(5/5)

請求番号：3-2

(12枚目)

A3をA4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。

(福岡法務局筑紫支局(管轄))

令和7年5月16日

福岡法務局久留米支局

公用

登記年月日：平成15年12月15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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)
令和7年5月16日 福岡法務局久留米支局

登記官

(13枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：3-3

平成15年12月15日登記

45.12.15 各階平面図 413860

建築物各階平面図

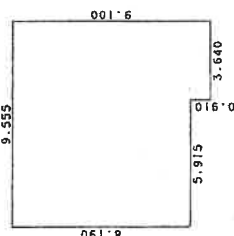
家屋番号

10078

建築物の所在

筑紫野市天拝坂三丁目1番地7.8

1 階

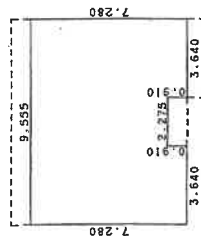


求 積 表

$8.190 \times 5.915 = 48.443850$
 $9.100 \times 3.640 = 33.124000$

合 計 81.567850
床面積 81.56 m²

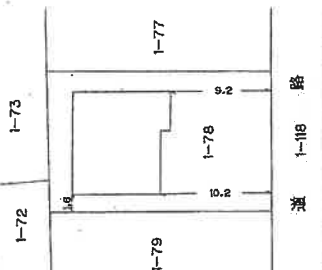
2 階



求 積 表

$7.280 \times 3.640 = 26.499200$
 $6.370 \times 2.275 = 14.491750$
 $7.280 \times 3.640 = 26.499200$

合 計 67.490150
床面積 67.49 m²



作製者

土地家屋

平成15年12月15日(作製)

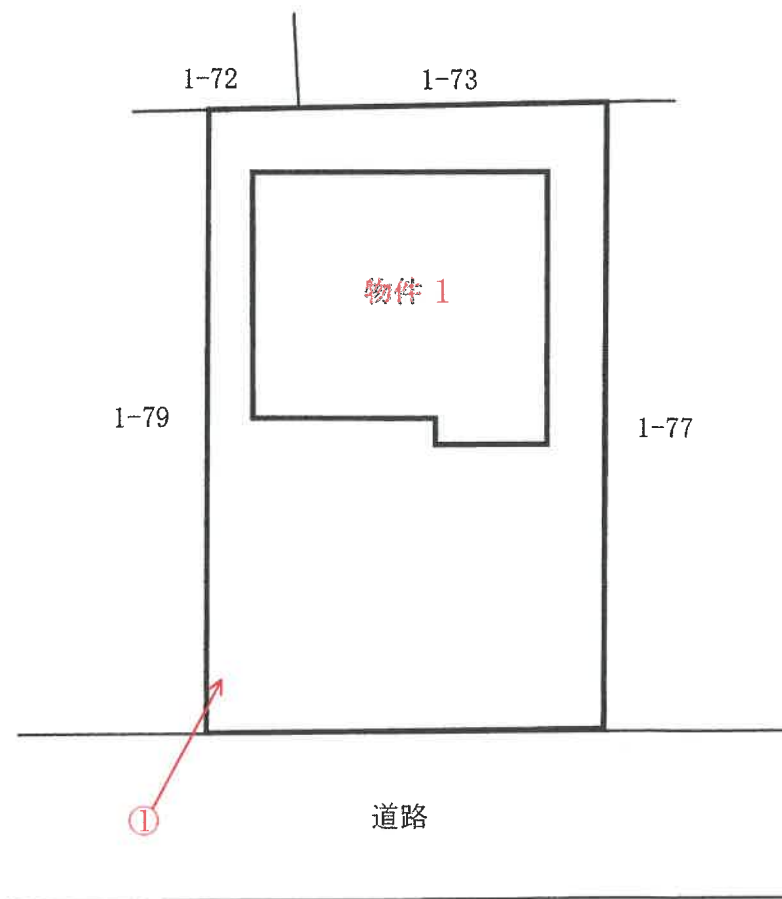
地家屋調査士会

縮 尺 1/250

申請人

縮 尺 1/500

土地建物位置関係図

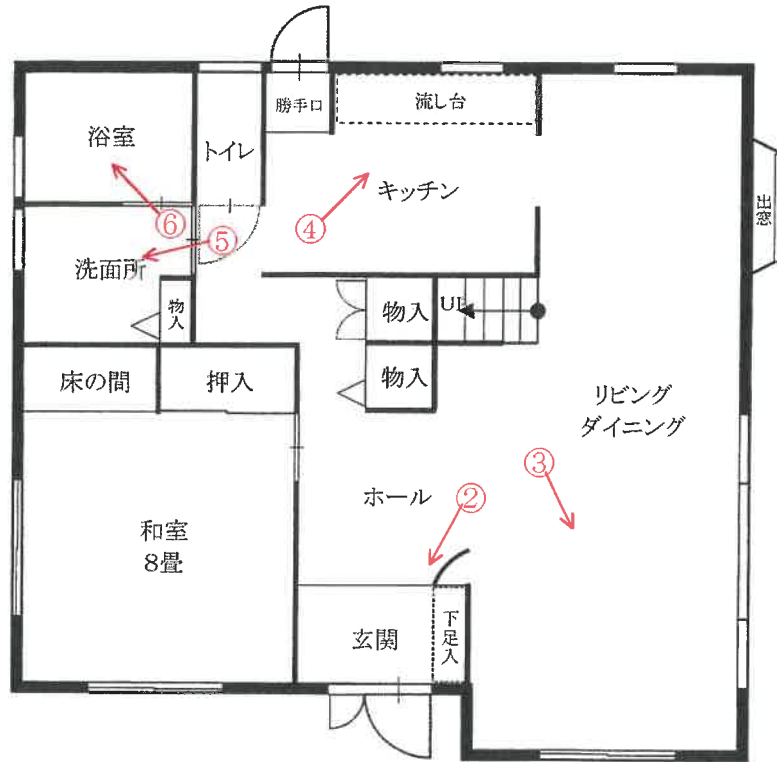


○→写真撮影位置・方向を示す

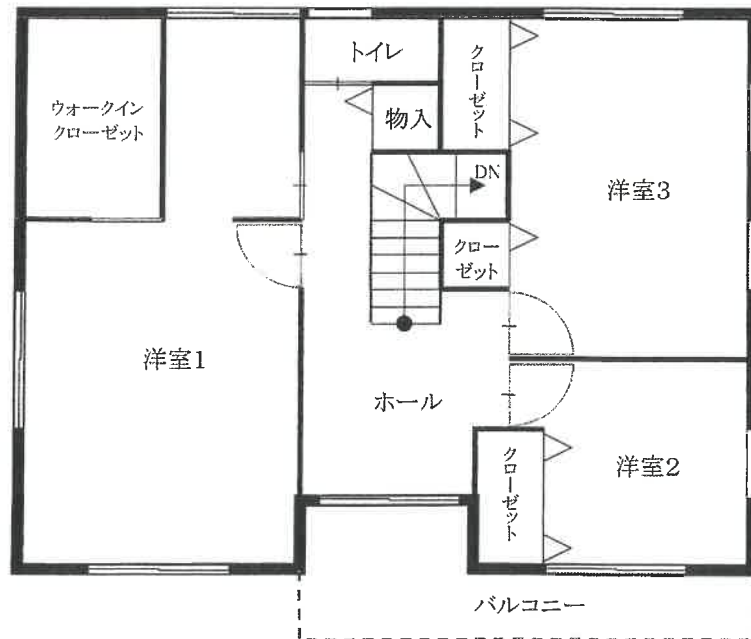
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向を示す

令和7年6月10日

令和7年（ケ）第60号
各 位

大和ハウス工業株式会社

大和ハウス工業株式会社（以下「当社」という。）は、令和7年（ケ）第60号不動産競売事件の正当な買受人（以下「買受人」という。）に対して、末尾に記載する物件目録の土地（以下「本土地」という。）について、下記1の条件を付して現賃借人との間で締結した定期借地権に係る契約（以下「原契約」という。）の承継を承諾する、又は下記2の条件を付して本土地を譲渡する用意があります。

記

1 原契約の承継の条件

(1) 買受人が当社の定める資格を有する者であること。

- ① 買受人が個人である場合は、継続して自ら居住する個人であること、当社の定める収入要件を満たしていること等。
- ② 買受人が事業者である場合は、代金納付後6ヶ月を目途に本土地上の定期借地権付建物を上記①の条件等を満たす者に再譲渡すること等。再譲渡の際には当社所定の手続きを行い、当社の承諾を得ること。
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」という。）及び次のイからニに該当する者（以下反社会的勢力とあわせて「反社会的勢力等」という。）でないこと。

イ 自己、自社又は第三者の不正の利益を計る目的若しくは第三者に損害を加える目的を持って反社会的勢力を利用する者

ロ 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接あるいは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者

ハ 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者

ニ 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者

④ 買受人が事業者である場合は、役員（業務を執行する役員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力等でないこと。

⑤ 反社会的勢力等の事務所その他これらに類するものの用に供しようとしている者でないこと。

⑥ 反社会的勢力等に自己又は自社の名義を利用させようとしている者でないこと。

⑦ 自ら又は第三者を利用して次の行為をしようとしている者でないこと。

イ 脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

ロ 偽計又は威力を用いて業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

⑧ 日本国籍を有する者、または永住することができる資格を有する外国籍の者であること。

(2) 買受人は本事件について売却許可決定があった後は、直ちに当社に対してその旨を通知し、「定期借地権取得承諾申請書」書式の交付を求めること。また、現賃借人に対し、原契約書等の引継ぎ、本土地に係る賃借権の移転登記について協力等を求めること。

(3) 買受人は原契約をそのまま承継することとし、当社に対して「定期借地権取得承諾申請書」を提出し、当社との間に「定期借地権取得契約に関する確認書」を取交すこと。

上記の原契約及び確認書の主な内容は以下のとおり。

① 買受人は現賃借人より原契約書及び公正証書の引渡しを受けること。

② 定期借地権の設定期間は平成15年（西暦2003年）7月24日から令和35年（西暦2053年）7月23日までの50年間であること。

③ 原契約の更新及び建物再築による借地期間の延長はないこと。

④ 当社に対して本土地上の建物の買取りを請求できないこと。

⑤ 買受人は本土地を住宅敷地として、使用義務があること。

⑥ 賃料は当月分の賃料を当月25日までに当社の定める方法により支払うこと。

⑦ 定期借地権の譲渡、転貸、建物の増改築等を行うときは当社の承諾を要すること。

- (4) 賃料は原契約のとおり固定資産税の基準年度毎等に当社の定める方法により改定すること。なお、令和7年6月現在の月額賃料は金26,522円であること。
- (5) 原契約に基づく保証金として金1,900,000円を確認書の取交し日までに一括で支払うこと（現賃借人が預託した保証金は買受人に継承されないこと。）。
- (6) 建物所有権移転登記の原因日以降の本土地の賃料を、確認書の取交し日までに一括で支払うこと。
- (7) 賃料及び保証金等は減免、支払猶予等に一切応じられないこと。
- (8) 当社は本土地及び建物上の占有妨害について一切の責任を負わないこと。
- (9) 本土地の定期借地権の取得について当社の承諾が得られた後は、買受人は現賃借人に賃借権移転登記等に係る協力を依頼し、登記識別情報（登記済証）の引渡しを受けて、買受人の負担により賃借権移転登記を行うこと（現賃借人の協力が得られない場合の法的手続きを含む。）。

2 本土地の譲渡の条件

- (1) 買受人が当社の定める資格を有する者であること。
 - ① 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」という。）及び次のイからニに該当する者（以下反社会的勢力とあわせて「反社会的勢力等」という。）でないこと。
 - イ 自己、自社又は第三者の不正の利益を計る目的若しくは第三者に損害を加える目的を持って反社会的勢力を利用する者
 - ロ 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接あるいは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者
 - ハ 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - ニ 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者
 - ② 買受人が事業者である場合は、役員（業務を執行する役員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力等でないこと。
 - ③ 反社会的勢力等の事務所その他これらに類するものの用に供しようとしている者でないこと。
 - ④ 反社会的勢力等に自己又は自社の名義を利用させようとしている者でないこと。

- ⑤ 自ら又は第三者を利用して次の行為をしようとしている者でないこと。
- イ 脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ロ 偽計又は威力を用いて業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- (2) 本土地の譲渡価額は金20,630,784円（令和7年6月現在）で土地譲渡契約を締結すること。譲渡価額は交渉等に応じられないこと。
- (3) 本土地を住宅敷地として使用すること、又は住宅敷地として使用する個人に対し本土地を再譲渡すること。
- (4) 裁判所から売却許可が通知された後は、直ちに当社に対してその旨を通知し、同時に本土地を買受けたい旨の申出をすること。
- (5) 本事件における建物の所有権移転登記完了後は、直ちに当社の定める土地譲渡契約書（当社指定様式）を用いて契約を締結すること。
- 上記の契約の主な内容は以下のとおり。
- ① 本土地は住宅敷地として買受人又は再譲渡譲受人の使用義務があること。
 - ② 現状有姿による土地の譲渡及び公簿売買であること（実測と差があっても精算しないこと。）。
 - ③ 本土地の譲渡代金は契約締結時まで一括して支払うこと。
 - ④ 契約と同時に所有権移転及び土地引渡しを行うこと（当社指定司法書士に委任して契約締結後に速やかに所有権移転登記を行うこと。）。
 - ⑤ 所有権移転登記に協力し、所有権移転登記費用を負担すること。
 - ⑥ 当社は本土地及び本土地上の住宅等について瑕疵担保責任その他一切の法律上の責任を負わないこと。
 - ⑦ 当年度の公租公課は月割計算により契約締結日の翌月以降は買受人の負担とすること（契約締結日の属する年（ただし契約締結日が1月1日から3月31日までのときはその年の前年）の4月1日を起算日とすること。）。
- (6) 当社は本土地上の占有妨害について一切の責任を負わないこと。
- (7) 買受人は、現賃借人に賃借権抹消登記等に係る協力を依頼し、登記識別情報（登記済証）の引渡しを受けて、買受人の負担により賃借権抹消登記を行うこと。現賃借人の協力が得られない場合は、原契約を承継し、法的手続きによる借地権登記の移転の後、土地の買取りを申出ること。
- (8) 建物所有権移転登記の原因日以降の土地の使用料として、賃料相当額（1ヶ月に満たないときは日割計算により算出する。）を当社に対し、土地譲渡契約日まで一括で支払うこと。

3 買受人が上記条件での原契約の承継、又は本土地の譲渡を拒んだ場合等に

は、当社は建物収去土地明渡請求訴訟を提起することがあること。

4 当社の窓口は次のとおり。

大和ハウス工業株式会社

ハウジングソリューション事業本部 事業統括部

事業推進部 リブネス事業推進室 寺内

電話番号：03-5214-2424

受付時間：平日9時00分から18時00分まで（土日祝日休）

物件目録

所	在	筑紫野市天拝坂3丁目
地	番	1番78
地	目	宅地
地	積	268.63平方メートル

以 上

(写真 ①)

物件1建物



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



リビング

(2 1 枚目)

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



洗面所

(写真 ⑥)



浴室

令和 7 年（ケ）第 60 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 6 月 16 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川 村 勇 人 印

第1 評価額

物件1（建物）	金 2,510,000 円
---------	---------------

① 物件1の価格は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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑紫野市天拝坂三丁目 1 番地 7 8 1 番 7 8 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 81.56㎡ 2 階 67.49㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	下記の目的外土地について、定期借地権が設定されている。 (所在) 筑紫野市天拝坂三丁目 (地番) 1 番 7 8 (地目) 宅地 (地積) 268.63㎡		
住 居 表 示		住居表示未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「都府楼南」駅の南西方、約1.5km 西鉄バス「天拝坂第二」停留所の南西方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	筑紫野市北部の丘陵地に所在する住宅地域で、中規模一般住宅が区画整然と建ち並んだ利用状況にある。 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	建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.5m以上、敷地面積の最低限度200㎡
画 地 条 件	地 積	268.63㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間 口	約13m
	奥 行	約20.5m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約5.5m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)	
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。 ・ 敷地の南西端の僅かに一部が土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されている。 ・ 隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・ 「現況調査報告書」記載のとおり、定期借地権が設定されている。契約期間は50年、調査時点における残存期間は約28年である。(詳細は「現況調査報告書」参照)	

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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15年12月12日 新築 経過年数：約 22 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル吹付け 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、タタミ 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）	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：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（床の痛みのほか、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、太陽光発電システムが存する。 ・建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成15年9月11日付 第H15確申建築福住セ本01087号）、工事完了検査（検査済証 平成15年12月25日付 第H15確完建築福住セ本01231号）の手続きを行っていることが確認された。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（敷地）

目的外土地（敷地）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
敷地	74,700	1.03	268.63	0.95	19,640,000

【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「筑紫野ー9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 87,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{113} & = & 74,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 1.04

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.01 & \times & 1.02 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = & 1.13 \end{array}$$

イ 個 別 格 差： 方位
1.03

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を考慮した。

(2) 建物価格（物件1）

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
1	200,000	149.05	0.12	3,580,000

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。

$$\text{物件1: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.13 \times 0.95 = 0.12$$

項 目	物件区分 物件 1
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約22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、保守管理の状況等を考慮した。

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
敷地	19,640,000	0.00	借地権 (定期借地権)	0

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を借地権（定期借地権）と判定し、その割合を0%と査定した。

(1) 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	3,580,000	+ 0	1.00	1.00	0.70	2,510,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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「筑紫野－9」
所在：筑紫野市天拝坂4丁目12番10
住居表示：住居表示未実施
価格：87,800 円/㎡（対前年変動率 0.5%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：230㎡
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接面街路：南側幅員約6m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「西鉄二日市」駅の南西方、道路距離2.6km。
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 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	5 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	3 葉

以上

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

位置図

地理院地図

GSJ Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

