

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 小 西 智 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 760, 000 7, 008, 000	一括	1, 752, 000	34, 023	0
1	4, 660, 000				
2	4, 100, 000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 那珂川市恵子五丁目
地 番 219番19
地 目 宅地
地 積 194.49平方メートル
- 2 所 在 那珂川市恵子五丁目219番地19
家屋 番号 219番19
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.16平方メートル
2階 50.78平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 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1, 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 那珂川市恵子五丁目
地 番 219番19
地 目 宅地
地 積 194.49平方メートル
- 2 所 在 那珂川市恵子五丁目219番地19
家屋 番号 219番19
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.16平方メートル
2階 50.78平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約12平方メートル



令和 7 年(分)第 7 1 号
令和 7 年 5 月 1 3 日受理
令和 7 年 6 月 1 6 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 | 那珂川市恵子五丁目 |
| | 地 番 | 2 1 9 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那珂川市恵子五丁目 2 1 9 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 2 1 9 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 1 6 平方メートル
2 階 5 0 . 7 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	那珂川市恵子五丁目5番11号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(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 ☐ 建物配置図のとおり ☐		
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	目的外物件として電柱が存する。		
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：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約12㎡ }		
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		
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	従物等としてカーポート(屋根破損)が存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 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		

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者方在室者	1 私は、債務者兼所有者の娘です。 2 本件建物には、債務者兼所有者の他、私と配偶者及びその子らの合計10人で居住しています。 3 本件建物は、新築後、増改築等はないと思います。破損箇所は床の傷み、壁クロスの破れや穴等多数あります。1階の床は傷みが酷く床の上に板を敷いてカバーしている有様です。雨漏りもあります。大雨の日には水が滴ることがあります。白蟻は分かりません。 4 本件土地の西側角付近に存する建物は物置です。父が建てた物ですが時期は不明です。 5 生活用水は市の上下水道です。熱源はLPガスです。 6 本件土地建物内に存する物は全て債務者兼所有者及び家族の所有です。 7 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、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関係人の陳述等から、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 本件土地は公衆用道路（地番219番17・田等）に接道している。
- 4 本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が存在した。境界標は確認出来なかった。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） 10：10－10：20	執行官室	建物図面請求（那珂川市役所）
R7年5月13日（火） 11：10－11：30	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13日（火） 12：30－13：00	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28日（水） 13：15－14：00	物件所在地	立入調査，関係人と面談及び写真撮影
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
(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，解錠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。 ☐		



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。
(福岡法務局管轄)
令和7年5月16日 福岡法務局久留米支局 登記官

214859

前 219-17 後 新

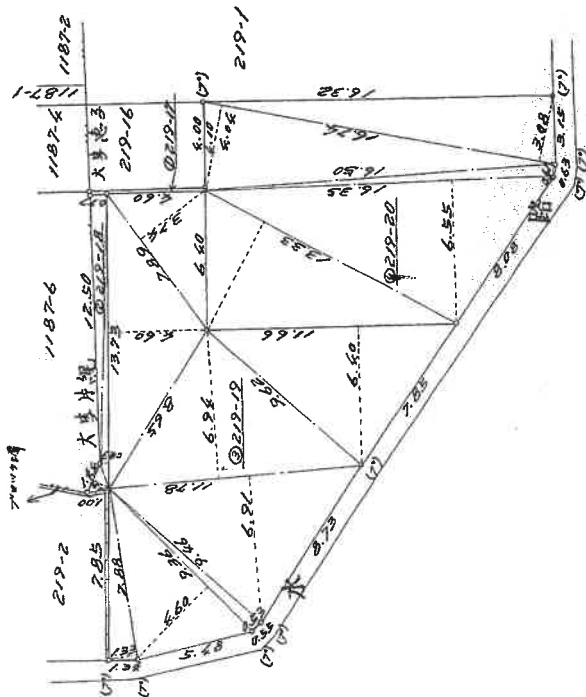
地 積 測 量 図

地 番 219-19-20-20

土地の所在 筑紫郡那珂川町大字恵子字浦原恵子五丁目

54, 4, 24

② 219-18 求積表			
符号	底辺	高さ	積
1	1.64	0.89	1.2816
2	13.23	0.49	6.2277
3	12.50	0.77	9.6250
合計			17.6343
二 倍			35.2686
面 積			8.31
③ 219-19 求積表			
符号	底辺	高さ	積
1	7.88	1.33	10.4804
2	9.36	0.60	5.6160
3	9.46	0.53	5.0138
4	11.28	6.91	78.1398
5	11.78	6.94	81.7532
6	11.66	6.40	74.6240
7	13.23	8.60	113.7880
8	2.89	3.74	10.8086
合計			388.9938
二 倍			777.9876
面 積			194.4969
④ 219-20 求積表			
符号	底辺	高さ	積
1	13.33	5.60	74.6480
2	16.35	6.55	107.0925
3	16.50	0.61	10.0650
4	16.74	4.04	67.6296
5	16.74	3.08	51.5592
合計			310.9943
二 倍			621.9886
面 積			155.49715



境界点(71)と(72)は71と72境界線と72と73境界線との交点

作製者

土地測量士

昭和54年4月22日作成

申請人

縮尺

1/250

平成55年5月2日登記
702165 各階平面図

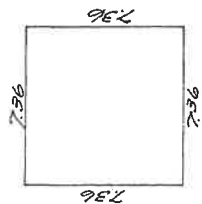
家屋番号 219番19 建物図面

建物の所在 筑紫郡那珂川町大字恵子字補丁原219番地19

恵子五丁目

平面図

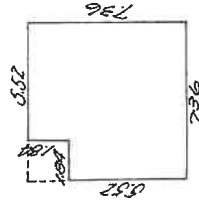
1 階



求積表

$$7.36 \times 7.36 = 54.1696 \text{ m}^2$$

2 階

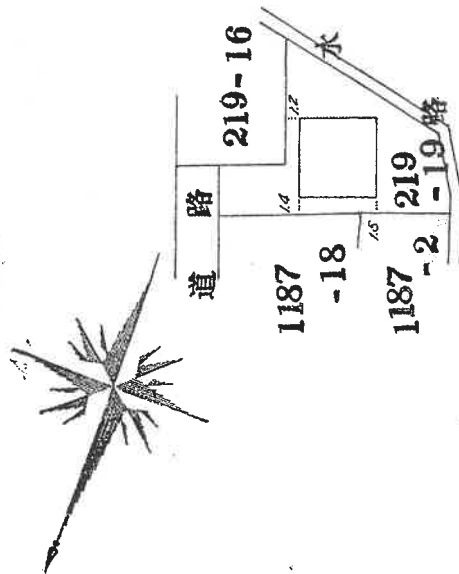


求積表

$$\begin{aligned} 5.52 \times 1.84 &= 10.1568 \\ 7.36 \times 5.52 &= 40.6272 \end{aligned}$$

合計 50.7840 m^2

建物図面



作製者

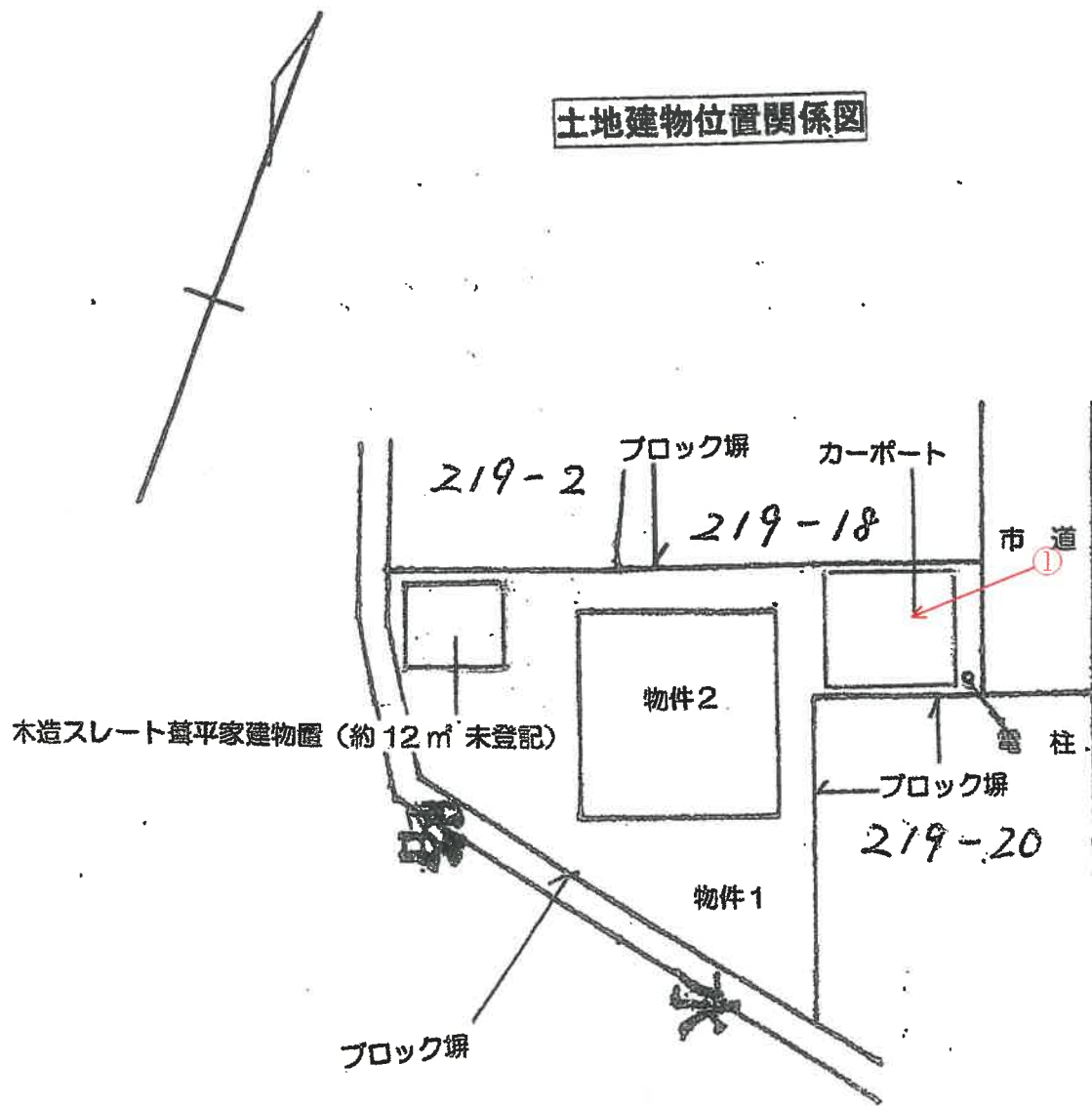
年月日(制作日)

縮尺 1/250

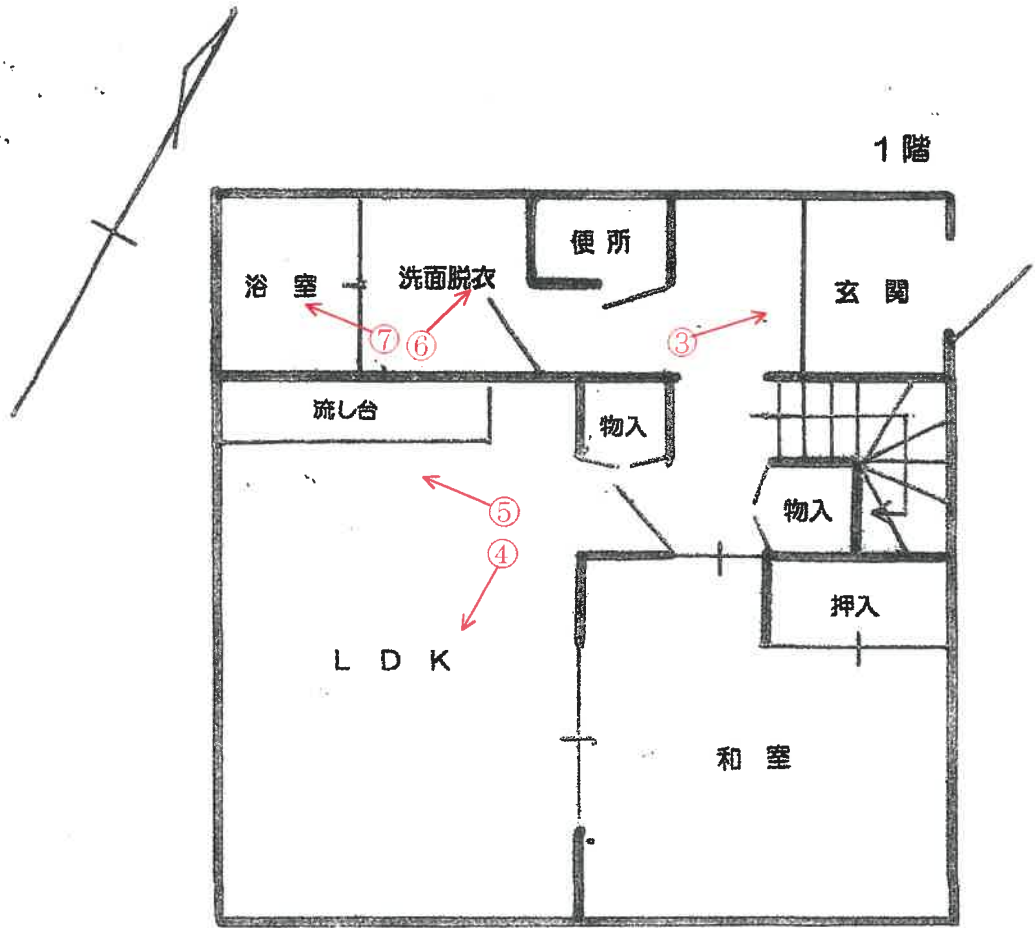
申請人

尺 1/500

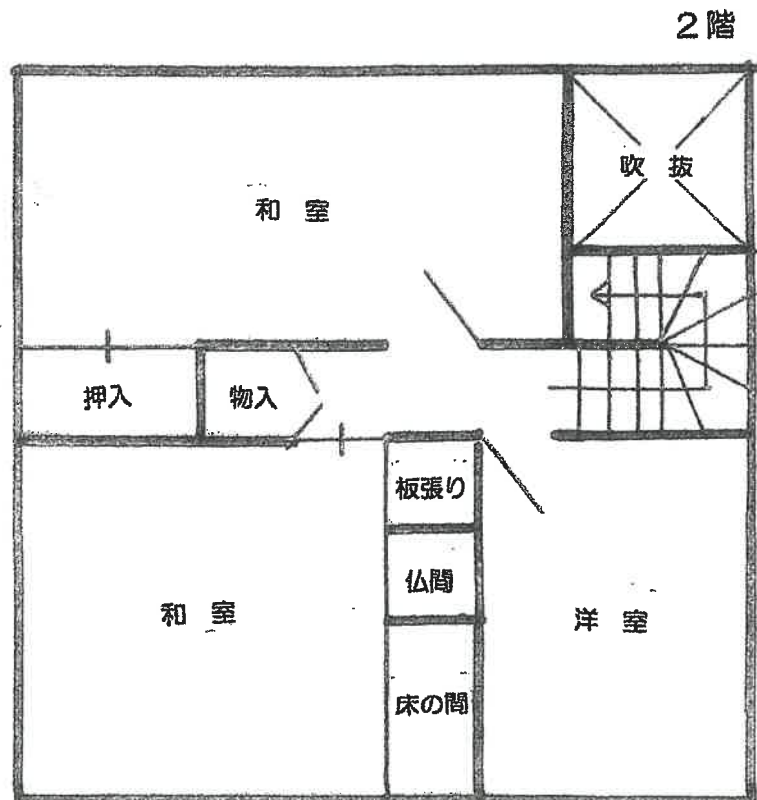
土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す



○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



玄関

(写真 ④)



LD

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面脱衣

(写真 ⑦)



浴室

令和 7 年（ケ）第 71 号
令和 7 年 5 月 28 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
松 本 忠 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,660,000 円
物件2（建物）	金 4,100,000 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	那珂川市恵子五丁目 219 番 19 宅地 194.49 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那珂川市恵子五丁目219番地19 219 番 19 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 54.16 m ² 2階 50.78 m ²	同 上
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、公図〈法14条地図〉及び地積測量図をもとに現地踏査のうえ、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。 ・目的外物件として電柱がある。		
2	・登記記載とほぼ同じ。 ・未登記附属建物として木造スレート葺平家建物置約12m²がある。 ・従物等としてカーポートがあるが、屋根はなく、破損が酷い。		
住 居 表 示	那珂川市恵子五丁目5番11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)	JR博多南線「博多南」駅のほぼ西方、約2km。 西鉄バス「恵子」停留所の北西方、約220m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	既成住宅地域の中の行止り道路沿いに般住宅が建ち並ぶ狭小な範囲の住宅地域。 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 第一種低層住居専用地域 用 途 地 域 建 ぺ い 率 40% 容 積 率 80% 防 火 規 制 無 そ の 他 高さ制限10m 外壁後退1m 最低敷地面積165㎡
画 地 条 件	地 積 194.49㎡ (登記地積) 形 状 不整形 (別添「公図写」参照。) 間 口 約4.6m 奥 行 約21.6m 接 道 関 係 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約4m行止り舗装市道にほぼ等高に接面（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 : 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、「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、通常で費用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	・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、埋蔵文化財の包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。	

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）：昭和55年4月27日 新築 経 過 年 数：約 45 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：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング ほか 天 井：合板 ビニールクロス ほか 床：フローリング 畳 ほか 内 壁：ビニールクロス 新京壁 ほか 設 備：電気設備、給排水設備 プロパンガス等
床面積（現況）	第3目的物件特記事項記載のとおり。
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：やや旧式化 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	特記事項参照
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・家財や衣服等が散乱しており、目視の範囲では床の痛み、クロスの剥れ等の損傷等は放置され、保守管理は非常に劣る。 ・未登記附属建物として木造スレート葺平家建物置（約12㎡ 築年不明）があるが、特段の仕様もなく、経済的耐用年数も経過しているものと推定され、現在価値は備忘価格程度である。 ・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) ア×イ×ウ×エ
1	64,500	0.93	194.49	0.95	11,080,000

【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「那珂川ー2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 72,300\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{110} & = & 64,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：近時の状況等に留意した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

◇ 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
1.03 × 0.99 × 1.08 × 1.00 = 1.10

イ 個別格差：形状 0.93

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	104.94	0.07	1,400,000
物置	備忘価格			20,000
			計	1,420,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約45年を経過しており、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、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & 0.10 & \times & (1 - & 0.30 &) & = & 0.07
 \end{array}$$

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	11,080,000	0.40	法定地上権	4,430,000

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	11,080,000	－ 4,430,000		1.00	0.70	4,660,000
2	1,420,000	＋ 4,430,000	1.00	1.00	0.70	4,100,000
						8,760,000

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 : 公示地「那珂川ー2」
所 在 : 那珂川市片縄西3丁目1180番22
住 居 表 示 : 片縄西3ー16ー4
価 格 : 72,300 円/㎡ (対前年変動率 + 4.8%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 201 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約4.7m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR博多南線「博多南」駅の西方、道路距離2.7km。
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 40%、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 地籍測量図(縮小)	1 葉
4 建物図面・各階平面図(縮小)	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参照)

以 上

