

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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10月15日から 令和 7年10月22日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月28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11月12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30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	26, 210, 000 20, 968, 000	一括	5, 242, 000	99, 647	27, 831
1	10, 730, 000				
2	15, 480, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 筑紫野市杉塚二丁目 |
| | 地 番 | 291番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市杉塚二丁目291番地12 |
| | 家屋 番号 | 291番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 97.20平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月12日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 筑紫野市杉塚二丁目
地 番 291番12
地 目 宅地
地 積 229.62平方メートル
- 2 所 在 筑紫野市杉塚二丁目291番地12
家屋 番号 291番12
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき平家建
床 面 積 97.20平方メートル

令和 7 年(分)第 9 2 号
令和 7 年 6 月 2 4 日受理
令和 7 年 7 月 29 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 | 筑紫野市杉塚二丁目 |
| | 地 番 | 291番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市杉塚二丁目291番地12 |
| | 家屋 番号 | 291番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 97.20平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡県筑紫野市杉塚二丁目11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		
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 支部 平成 年 () 第 号 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	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。雨漏りや白蟻被害也没有ありません。 3 本件建物の納戸の上部には小屋裏収納を設けています。同収納は専用のはしご等はなく、上り下りには脚立を使っています。 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 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。 6 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 本件土地は公衆用道路（地番291番18）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、境界標も存在する。境界標の設置位置及び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6月24日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（筑紫野市役所）
R7年6月24日（火） 10：30－10：50	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6月24日（火） 16：30－17：00	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6月27日（金） 9：30－9：40	執行官室	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知及び利用状況の照会書を郵送
R7年7月8日（火） 10：50－11：30	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（ ） ： － ：		
（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。 ☐		

登記年月日：平成24年6月25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6月24日 福岡法務局久留米支局 登記官

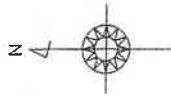
地番
291番12

土地の所在
筑紫野市杉塚2丁目

地積測量図

M9.42.505.2

1/2



世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

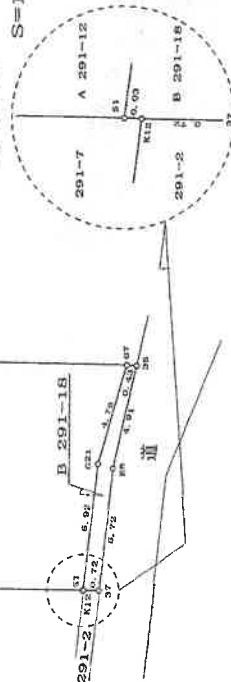
座標求積表

地番	A 291-12	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
S1	55662.945	-46133.746	926088.817204	
G21	55662.297	-46127.855	91287.025045	
67	55660.966	-46123.250	-908074.546000	
32	55681.985	-46122.847	-1083086.693254	
K15	55684.448	-46128.525	-128606.327700	
K2	55684.773	-46129.292	-67717.800856	
K13	55688.916	-46131.993	110809.047186	
K14	55682.371	-46133.374	1059729.734154	
		倍面積	459.255979	
		面積	229.6279895	
		地積	229.62	m ²

地番	B 291-18	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
S1	55662.945	-46133.746	-28510.655028	
K12	55662.915	-46133.747	34923.246479	
37	55662.188	-46133.761	61726.972218	
K8	55681.577	-46128.064	76203.561728	
35	55660.536	-46123.258	28181.310638	
67	55660.966	-46123.250	-81223.043250	
G21	55662.297	-46127.855	-91287.025045	
		倍面積	14.367740	
		面積	7.1838700	
		地積	7.18	m ²

合計面積：236.8118595m²

拡大図 S=1:10



所有者



申請人

縮尺 1/250

作成者



測量年月日：平成24年3月23日
(平成24年3月28日作成)
土地家屋調査士会

(1/2)

請求番号：3-2

(7枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成24年6月25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6月24日

福岡法務局久留米支局

登記官

(8枚目)

請求番号：3-2

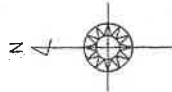
(2/2)

地積測量図

291番12
291番18

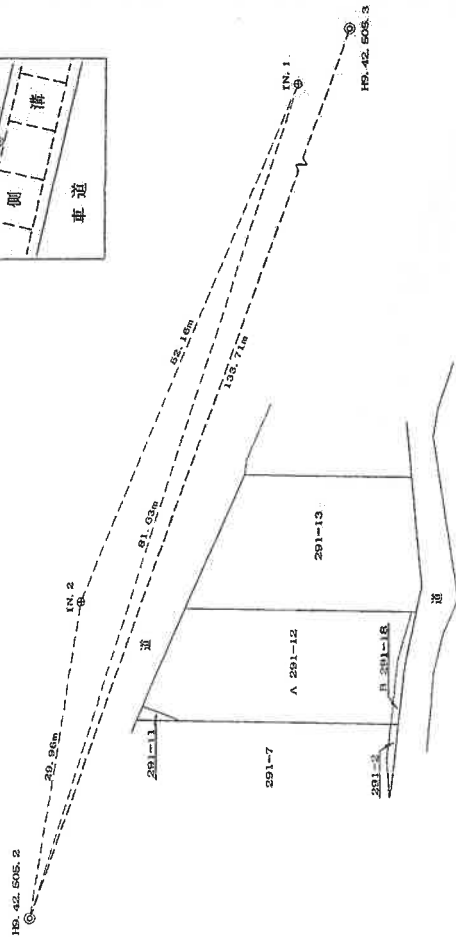
土地の所在
筑紫野市杉塚2丁目

2/2



基準点網図

参照点詳細図



世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
H9.42.505.2 (基準点)	55696.406	-46151.781		
H9.42.505.3 (基準点)	55652.019	-46028.653		
IN.2 (金庫)	55691.668	-46122.196		
IN.1 (金庫)	55671.971	-46073.889		

境界線の種類	案	界
金庫プレート	K2, K14, K15, S1, 32	
ブロック塀	K8, 35, 37, 67, G21	
金庫	K13	
コンクリート	K12	

所有者

申請人

作成者

土地家屋調査士

(平成24年3月26日作成)
地家屋調査士会

縮尺
1/500

A3をA4に縮小

登記年月日：平成24年1月31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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)
令和7年6月24日 福岡法務局久留米支局

意記書

(9枚目)

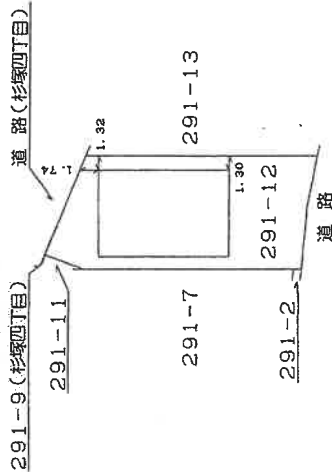
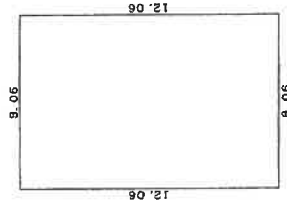
A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号 291番12

建物の所在 筑紫野市杉塚二丁目291番地12



求積表

12.06 x 8.06 = 97.2036

床面積 97.20㎡

報告書番号1200024

作成者

縮尺 1/250

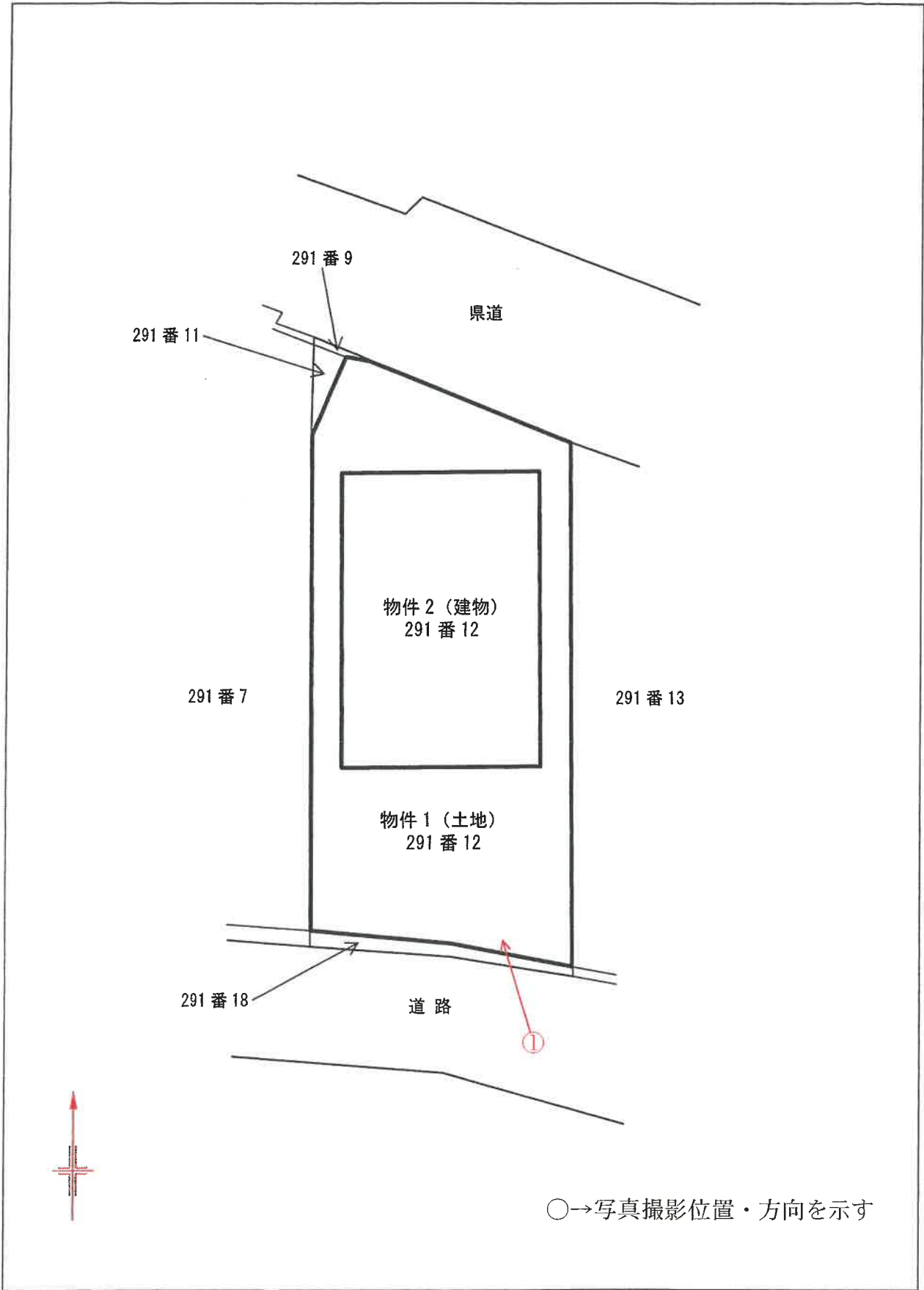
申請人

縮尺 1/500

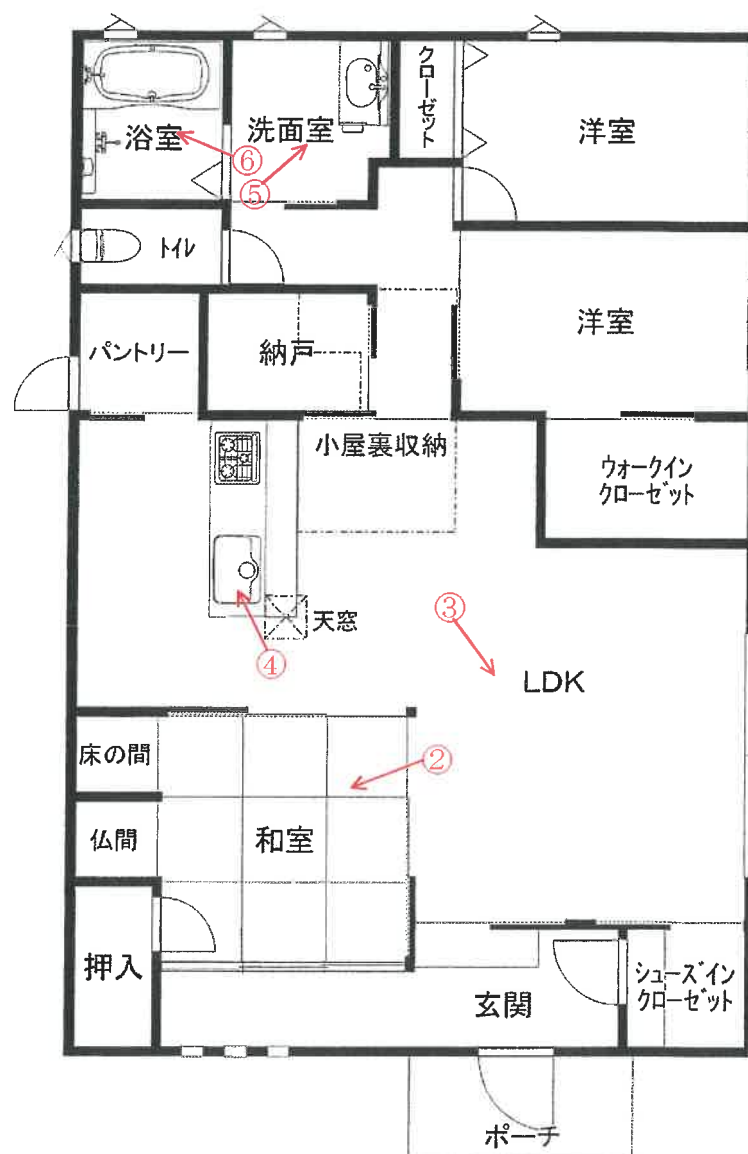
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

部求番号：3-3

土地建物位置関係図



間取図



○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ①)



(写真 ②)



和室

(写真 ③)



LD

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



洗面室

(写真 ⑥)



浴室

令和 7 年（ケ）第 92 号
令和 7 年 7 月 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 28 日 評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

槇 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 26,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,730,000 円
物件2（建物）	金 15,480,000 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	筑紫野市杉塚二丁目 291 番 12 宅地 229.62 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑紫野市杉塚二丁目 291番地12 291 番 12 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき平家建 97.20 m ²	特記事項のとおり
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、同図と現地の状況がほぼ符合するので登記地積を採用して評価した。		
2	・従物等として、太陽光発電システムが存する。		
住 居 表 示		福岡県筑紫野市杉塚二丁目11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)	J R鹿児島本線「都府楼南」駅の南西方、約390m。 西鉄バス「杉塚公民館入口」停留所の北西方、約380m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	筑紫野市役所の北西方約2.5km(直線距離)付近にあって、戸建住宅を中心に、アパートや店舗等もみられる既成住宅地域である。熟成度は高く、地域環境等が変化する要因は認められないため、今後も現状維持で推移すると予測する。
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種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 地域指定なし そ の 他 の 規 制 特になし
画 地 条 件	地 積 229.62㎡ (登記地積) 形 状 ほぼ整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 間 口 約10m 奥 行 約21m 接 道 関 係 二方路地 そ の 他 北側一部が都市計画道路予定区域内に該当
接 面 道 路 の 状 況	北東側：幅員約9.4mの舗装市道と約1.5m高く接面。 (建築基準法第42条第1項の道路) 南 側：幅員約2.8～3.5mの舗装道路と等高接面。 (建築基準法第42条第2項の道路)
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 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、通常の費用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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・ 筑紫野市文化財課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地「大宰府跡」内に該当する。ただし、目的建物を建築した際に試掘調査を実施しており、遺跡の出土が確認されている。その際に、盛土等により遺跡を保存する措置が講じられていることから、建て替え等に当たっては、再度、文化財保護法に基づく届出等が必要となる。 ・ 目的土地の北側は、都市計画道路「杉塚上古賀線」(都市計画決定のみで事業実施時期は未定)の計画区域内に該当する。筑紫野市都市計画課で閲覧した都市計画道路を記載した概略地形図によれば、現道端から約3～4m幅(机上概測による)が区域内に存する。ただし、詳細については、買受希望者において関係箇所を確認する必要がある。 ・ 境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。

特 記 事 項	・ 目的土地（物件1）は、南側道路から出入りするようになっており、北東側からの出入りはできない。 ・ 南側道路は、幅員が4m未満の里道であり、建築基準法第42条第2項の道路に指定されている。このため、セットバックが必要となるが、目的土地は既にセットバック済み（291番18を分筆の上筑紫野市へ寄付済）と思われ、追加的なセットバックは不要と判断される。
---------	--

（以下余白）

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24年1月27日 新築 経過年数：約 14 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕 様	構造：軽量鉄骨造平家建 屋根：かわらぶき 外壁：サイディングボード張 ほか 天井：ビニルクロス貼 ほか 床：フローリング、畳 ほか 内壁：ビニルクロス貼 ほか 設備：電気、給排水設備等 その他：太陽光発電システム、オール電化 ※小屋裏収納が存する。
床面積（現況）	建物部分に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：3LDK＋納戸＋ウォークインクローゼット＋シューズインクローゼット （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや優る 施工状態：やや優る
保守管理の状態	普通 目立った損傷箇所等は見られず、概ね経年程度の損耗と認められる。
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。 ・納戸の上部付近に小屋裏収納が存するが、専用のハシゴ等は設置されていない。 ・従物等として、太陽光発電システムが存する。

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	122,000	0.96	229.62	0.95	25,550,000

【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：基準地「筑紫野（県）-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 130,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 122,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98	× 1.02	× 1.10	× 1.00	= 1.10

イ 個 別 格 差：

二方路	包蔵地内	都計道区域内を含む	個別格差
1.02	× 0.99	× 0.95	= 0.96

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	360,000	97.20	0.34	11,900,000

* 再調達原価は、太陽光発電システムが存することを考慮して査定した。

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。

$$\text{物件2: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.34 \times 1.00 = 0.34$$

項 目	物件区分
	物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約14年
N : 経済的全耐用年数	約30年
q : 観察減価法による補正率	0%

* 保守管理の状態を考慮した。

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
1	25,550,000	0.40	法定地上権	10,220,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件1と判断し、土地利用権等を法定地上権と判定の上、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	25,550,000	－ 10,220,000		1.00	0.70	10,730,000
2	11,900,000	＋ 10,220,000	1.00	1.00	0.70	15,480,000
一 括 価 格 (合 計)						26,210,000

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

基準地標準価格：基準地「筑紫野（県）-3」
所 在：筑紫野市塔原東4丁目589番25
住 居 表 示：塔原東4-10-3
価 格：130,000 円/㎡（対前年変動率 11.1%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：165 ㎡
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い住宅地域
接 面 街 路：南西側幅員約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、道路距離約1.1km
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 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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

