

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 17 日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

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 3 月 4 日から 令和 8 年 3 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所久留米支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 31 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所久留米支部
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。
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 2 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	12,850,000 10,280,000	一括	2,570,000	64,685	0
1	7,320,000				
2	5,530,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小郡市希みが丘一丁目 |
| | 地 番 | 9番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 250.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小郡市希みが丘一丁目9番地8 |
| | 家屋 番号 | 9番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.91平方メートル
2階 66.74平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月21日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

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 | 小郡市希みが丘一丁目 |
| | 地 番 | 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 250.82 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小郡市希みが丘一丁目 9 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 9 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.91 平方メートル
2 階 66.74 平方メートル |



令和 7年(ㄥ)第25号
令和 7年11月25日受理
令和 8年 1月 **14**日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所久留米支部

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 | 小郡市希みが丘一丁目 |
| | 地 番 | 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 250.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小郡市希みが丘一丁目9番地8 |
| | 家屋 番号 | 9 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.91平方メートル
2階 66.74平方メートル |

(土地・建物用)

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)				
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 { 種類: ☐ ある { 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					
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	1 本件建物には、私が配偶者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。経年によるドアノブの故障等がありますが、大きな破損箇所はありません。雨漏りや白蟻被害もありません。 3 生活用水は市の上下水道です。熱源は都市ガスです。 4 本件土地建物内に存する物は全て私と家族の所有です。 5 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 (接道等)
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番107番)に接道している。
- 2 (形状等)
本件土地と隣地との境界と思われる付近には、擁壁やコンクリートブロック塀等が存する。
- 3 (占有状況等)
本件建物の占有状況については、債務者兼所有者の陳述、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
特になし
- 5 (損傷等)
債務者兼所有者の陳述のとおり、ドアノブ等の損傷が見られる程度である。

(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
R7年11月25日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（小郡市役所）
R7年11月25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11月25日（火） 11：50－12：20	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12月19日（金） 14：45－15：10	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（ ） ： 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。 ☐		

(5枚目)

登記年月日：平成8年7月10日

令和7年11月25日

福岡法務局公署受託

登記官

請求番号：23-2

A3をA4に縮小

813876

昭和8年7月10日

地積測量図

新築
9-5
9-5-9-8
土地所有主 小郡市希みが丘一丁目

測量点	(1) 9-5	X 座標	Y 座標
P1	48024.029	-41976.060	
C4	48029.980	-41997.419	
K51	48041.818	-41993.780	
P3	48035.867	-41974.427	
K2	48033.148	-41974.649	
面積		301.491075	
地積		250.7455375	
地積		250.74㎡	

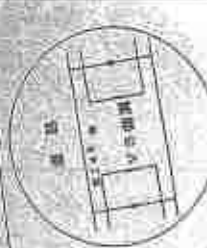
測量点	(1) 9-8	X 座標	Y 座標
K50	48035.867	-41974.427	
C15	48041.818	-41993.780	
C14	48039.771	-41991.336	
P3	48035.867	-41974.427	
面積		301.491075	
地積		250.8200495	
地積		250.82㎡	

合計=501.566487㎡

測量点	X 座標	Y 座標	方位角	点間距離
登記引換点B146	48027.717	-41970.951		
P1	47993.745	-41981.456		35.559
境界点				
C4	48024.029	-41978.068	45-25-27	8.016
K51	48029.980	-41997.419	77-42-14	26.565
C15	48041.818	-41993.780	104-31-11	26.933
C14	48039.771	-41991.336	120-04-09	30.032
P3	48035.867	-41974.427	126-20-22	32.255
K50	48033.148	-41974.427	163-19-18	19.984
K2	48035.867	-41974.427	139-43-07	8.860
			136-21-36	8.300



符号	境界線の種類
(A)	全周境界線
(B)	部分境界線
(C)	部分境界線
(D)	部分境界線
(E)	部分境界線
(F)	部分境界線



作製者

土地所有主

小郡市希みが丘一丁目

測量

縮尺

1/250

登記年月日：平成9年2月28日

令和7年11月25日

福岡市建設局 建築課

登記官

各階平面図

409414

建物図面
各階平面図

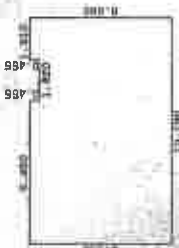
9番8

登記簿番号

小郡市益々丘1丁目9番地8

建物所在地

1階



求積表

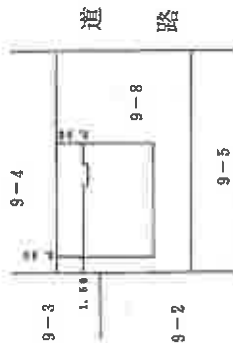
6.460 × 6.550 =	42.313000
1.910 × 0.455 =	0.869050
3.730 × 6.095 =	22.734350
合計	65.916400
床面積	65.91㎡

2階



求積表

6.550 × 10.190 =	66.744500
床面積	66.74㎡



作成者

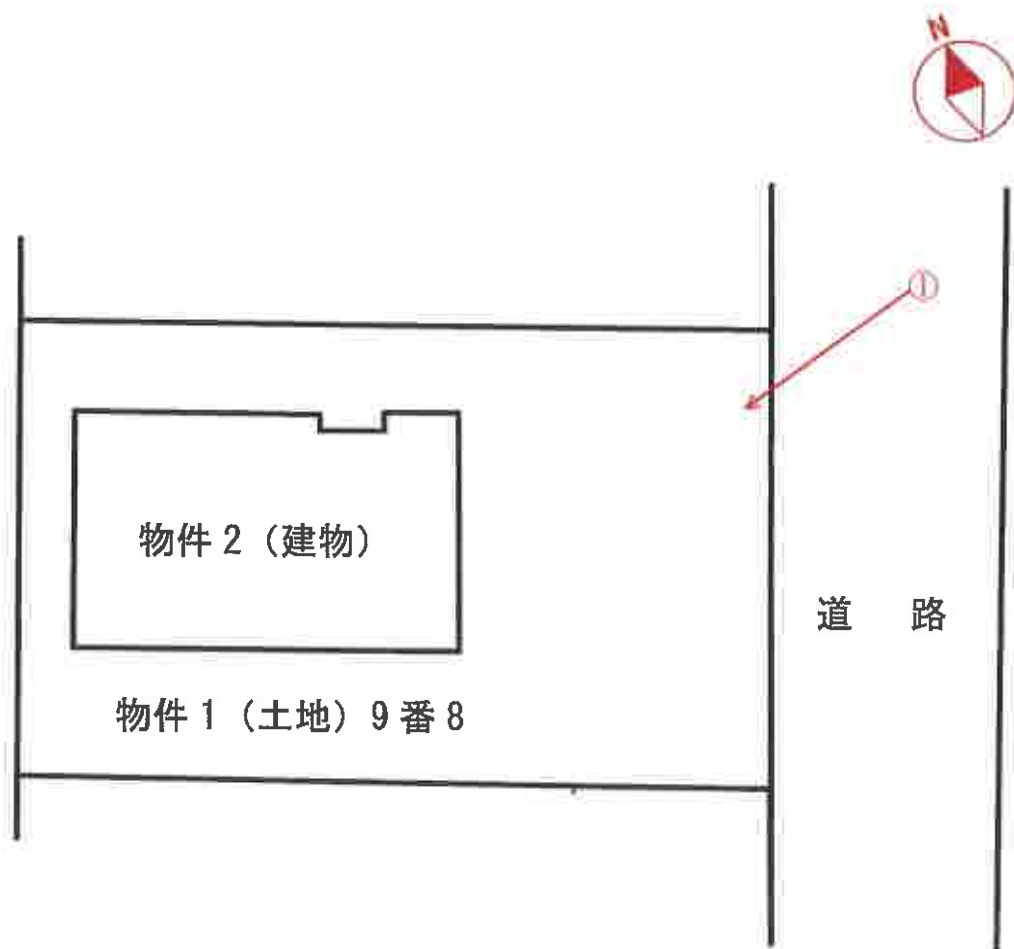
縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

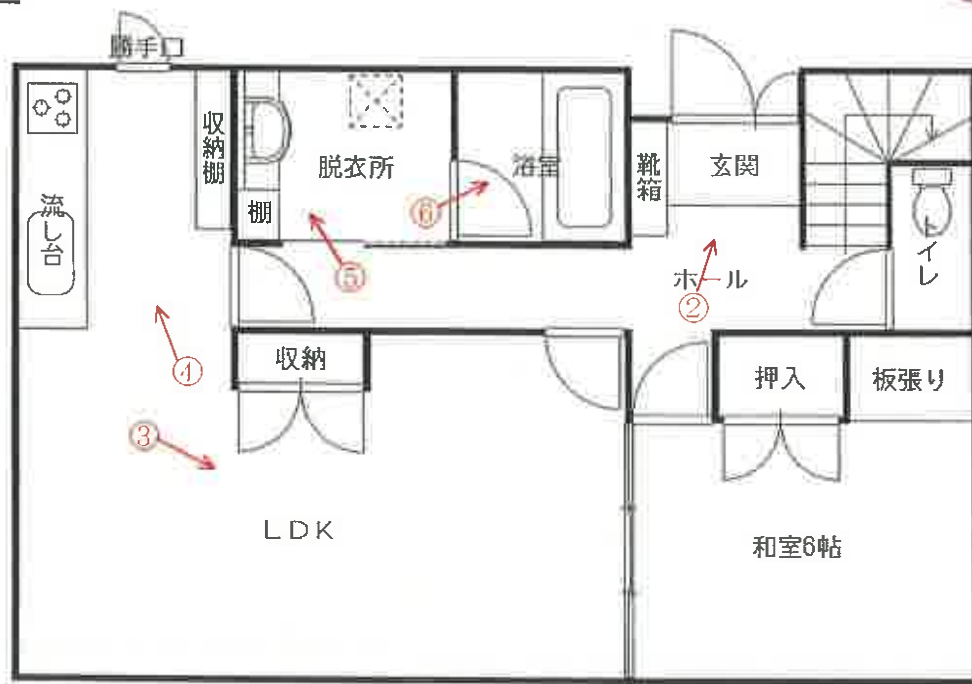
土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

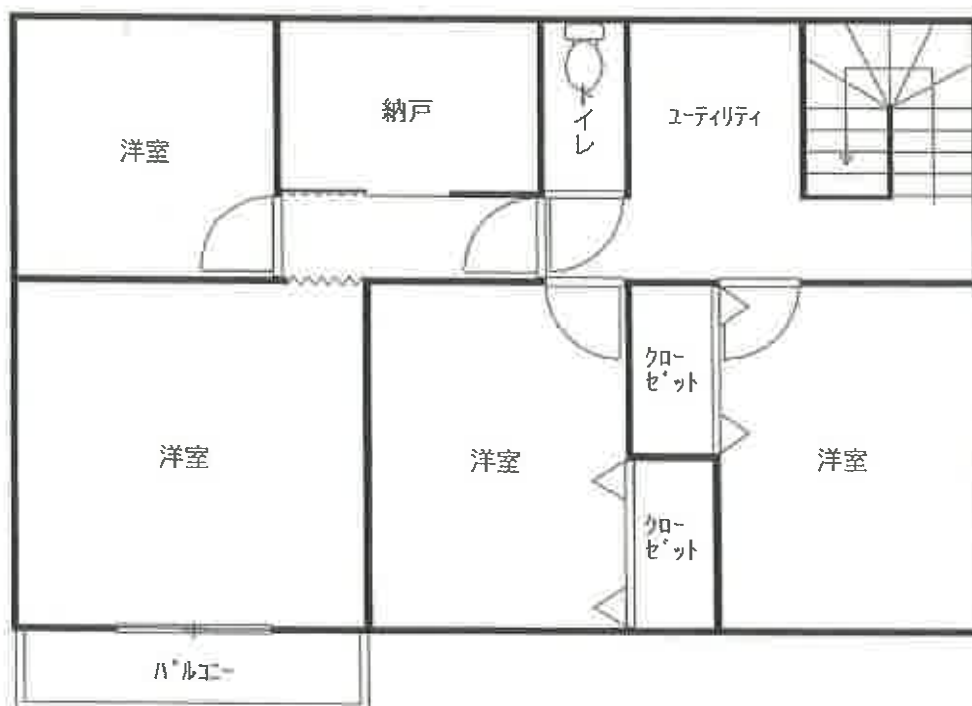
間 取 図

1 階



○→写真撮影位置・方向を示す

2 階



(10枚目)

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LD

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



脱衣所

(写真 ⑥)



浴室

令和 7 年（ケ）第 25 号

令和 7 年 12 月 19 日 現地調査

令和 8 年 1 月 14 日 評 価

福岡地方裁判所 久留米支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 稔 印

第1 評価額

一括価格	
金 12,850,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7,320,000 円
物件2（建物）	金 5,530,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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	小郡市希みが丘一丁目 9 番 8 宅地 250.82㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	小郡市希みが丘一丁目9番地8 9 番 8 居宅 木造スレート葺2階建 1階 65.91㎡ 2階 66.74㎡	左記のとおり
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、法務局据え付けの公図(法第14条第1項)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。		
2	・特記なし		
住 居 表 示		住居表示未実施	

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「けやき台」駅の北東方、約1.2km。 西鉄「学校前」バス停の南方、約980m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ比較的区画整然とした閑静な住宅地域である。地域内は概ね熟成した住宅地域であり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	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	60%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築物の高さの限度10m、外壁後退距離の限度1.5m、建築物の敷地面積の最低限度200㎡。
画 地 条 件	地 積	250.82㎡
	形 状	長方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約12.4m (南東側)
	奥 行	約20.4m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特記なし
接 面 道 路 の 状 況	南東側：幅員約6.0m舗装市道に0～約1.0m高位に接面。 (建築基準法第42条1項1号の道路に該当。)	
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、「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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。	

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9年2月27日新築 経 過 年 数：約 29 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：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングほか 天 井：クロス貼、ラミネート天井 床：フローリング、畳ほか 内 壁：クロス貼ほか 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：5LDK＋納戸 （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（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	・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。 ・本件建物は、経年によるドアノブの故障等はあるが、大きな損傷はない。 ・建物内は全体的に老朽化している。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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	75,700	1.02	250.82	0.90	17,430,000

【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「小郡(県)－5」の標準価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{県基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 78,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{101} & = & 75,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.02

◇ 地 域 格 差： 街路条件 1.00 × 接近条件 1.01 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 1.01

イ 個 別 格 差： 方位 1.02 個別格差 = 1.02

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	175,000	132.65	0.04	930,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約29年であり経済的全耐用年数はすでに満了している。
従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（－20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価率} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & & 0.05 & \times (1 - & 0.2) & = & 0.04
 \end{array}$$

* 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	17,430,000	0.40	法定地上権	6,970,000

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	17,430,000	－ 6,970,000		1.00	0.70	7,320,000
2	930,000	＋ 6,970,000	1.00	1.00	0.70	5,530,000
						12,850,000

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

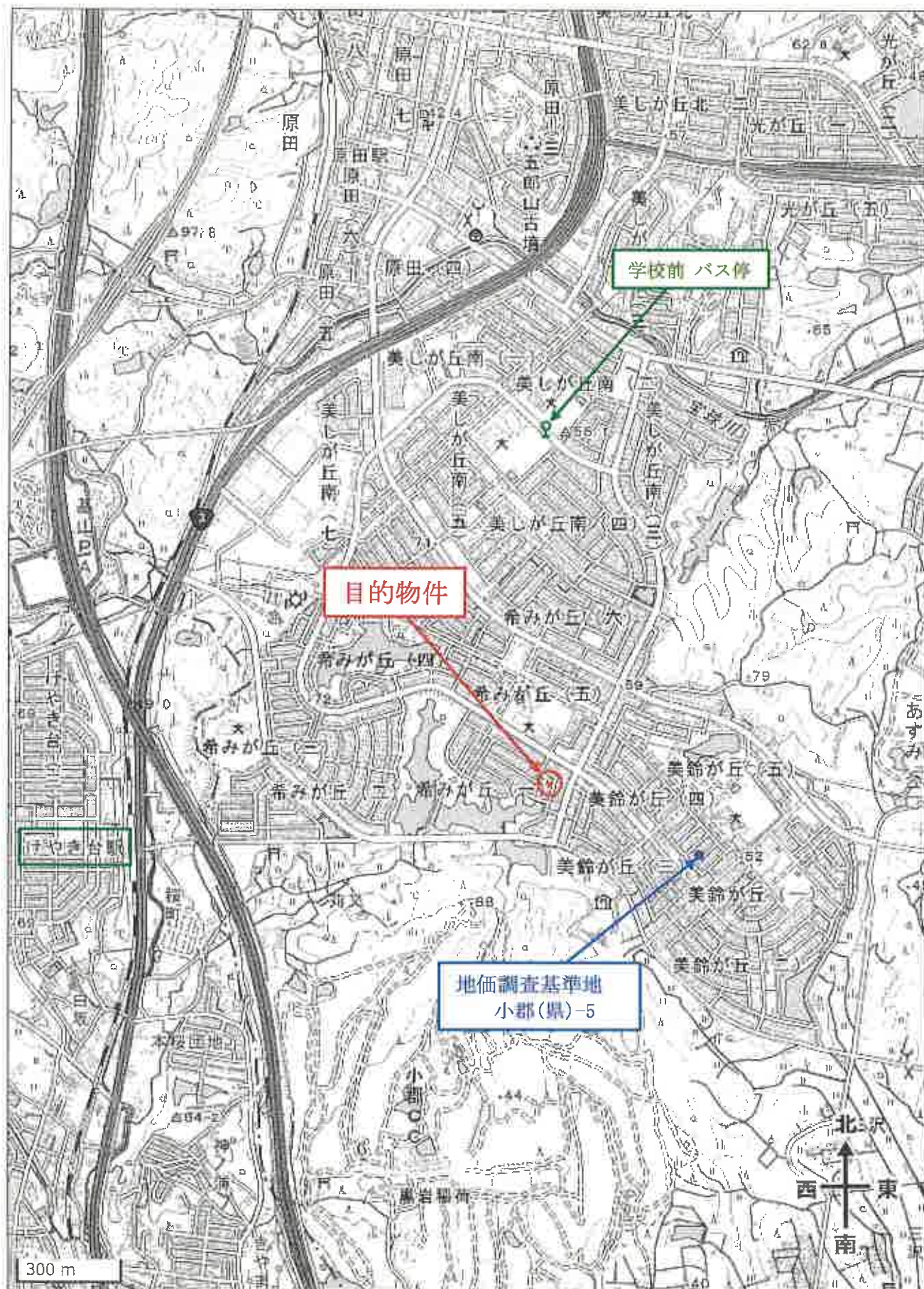
基準地標準価格：基準地「小郡（県）－5」
所在：小郡市美鈴が丘4丁目5番9
住居表示：未実施
価格：78,000円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：209㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域
接面街路：南東側幅員約6.0m舗装市道に接面。
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「三国が丘」駅の北東方、道路距離1.6km。
用途指定等：市街化区域 第一種低層住居専用地域
（建ぺい率40%、容積率60%）

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）	1 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

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書と参照）

以 上



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用