

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 鶴

努

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

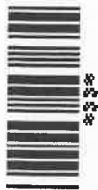
入札期間	令和 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22日 午前 9時30分 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月13日 午前 9時50分 場 所 福岡地方裁判所第4民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 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 7年 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 朝倉市甘木字七日町                        |
|   | 地 番   | 868番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 66.11平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 朝倉市甘木字七日町868番地4                  |
|   | 家屋 番号 | 868番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 31.72平方メートル<br>2階 47.79平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7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   | 朝倉市甘木字七日町                        |
|   | 地 番   | 868番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 66.11平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 朝倉市甘木字七日町868番地4                  |
|   | 家屋 番号 | 868番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 31.72平方メートル<br>2階 47.79平方メートル |



令和 6年(分)第146号  
令和 6年12月 3日受理  
令和 7年 1月 17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   | 朝倉市甘木字七日町                        |
|   | 地 番   | 868番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 66.11平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 朝倉市甘木字七日町868番地4                  |
|   | 家屋 番号 | 868番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 31.72平方メートル<br>2階 47.79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)														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 居宅(空き家) として占有している。  <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

関係人の陳述等

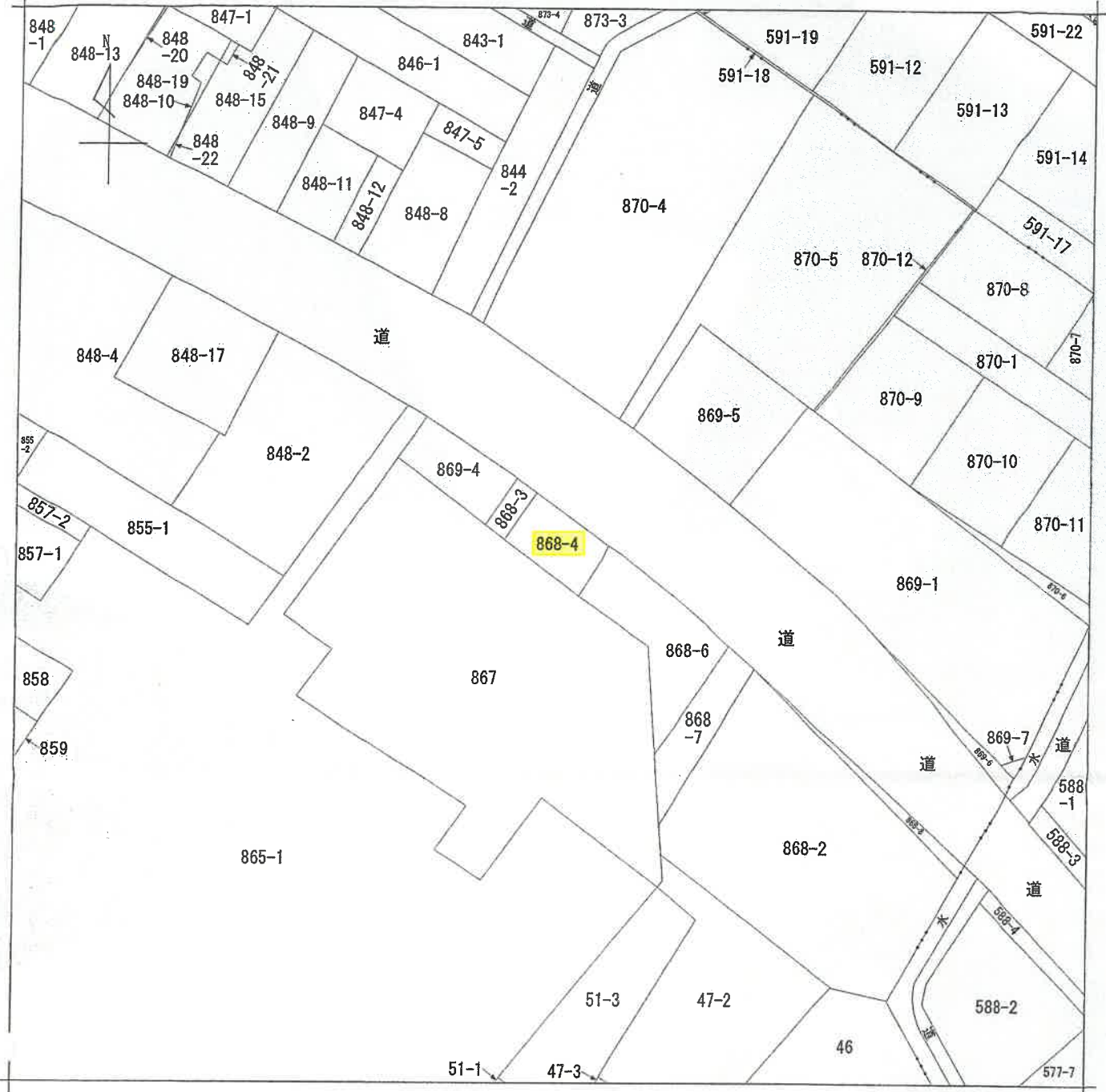
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	債務者兼所有者からの陳述は得られなかった。

## 執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、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等から、債務者兼所有者が家財道具を若干残置して居宅（空き家）として占有するものと認定した。  
立入調査時に本件建物に表札は存在しなかった。郵便受けに存在した郵便物は債務者兼所有者宛のみであった。本件建物内には、家財道具が残置されているが、生活に必要な物品は殆ど搬出されており、郵便物等は存在しなかった。また、他者の占有を伺わせる徴憑のある物は存在しなかった事から、上記のとおり認定した。
- 3 立入調査時に、本件建物につき破損箇所は確認出来なかった。本件土地と南西側隣地（地番867）間に存するコンクリートブロック上のフェンス（鋼板）が破損している。
- 4 本件土地建物での生活用水は公共の上下水道であり、熱源は台所がIH、風呂はLPガスが利用可能な模様である。なお、風呂用の湯沸かし器は取り外されており存在しなかった。
- 5 本件土地は公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 6 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しない。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、一部境界標も存在した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月3日(火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(朝倉市役所)
R6年12月6日(金) 10:00-10:20	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
R6年12月6日(金) 13:30-14:00	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
R6年12月24日(火) 14:45-15:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 年 月 日 ( ) : - :		
R 年 月 日 ( ) : - :		
R 年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月24日 目的物件は不在であったので, 評価人を立ち合わせ建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

i 591-10    △ 845  
 □ 591-9        = 591-24



(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。



請求部分	所在	朝倉市甘木字七日町			地番	868番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
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。

(福岡法務局朝倉支局管轄)

令和6年12月6日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

公用

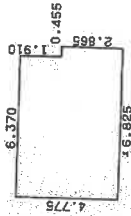
(6枚目)

登記年月日：平成10年3月11日

# 501267 各階平面図

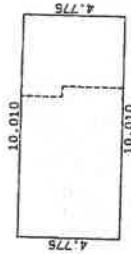
# 建物平面図

家屋番号	868番4
建物の所在	朝倉市 甘粕本町大字七日町 868番地4



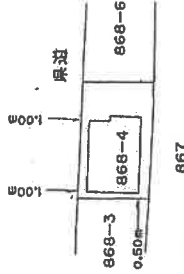
### 1階 求積表

$1.910 \times 6.370 = 12.166700$   
 $2.865 \times 6.825 = 19.553625$   
 合計 31.720325  
 床面積 31.72 m<sup>2</sup>



### 2階 求積表

$4.775 \times 10.010 = 47.797750$   
 合計 47.797750  
 床面積 47.79 m<sup>2</sup>



製作者

土地家

(平成10年3月5日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

公用

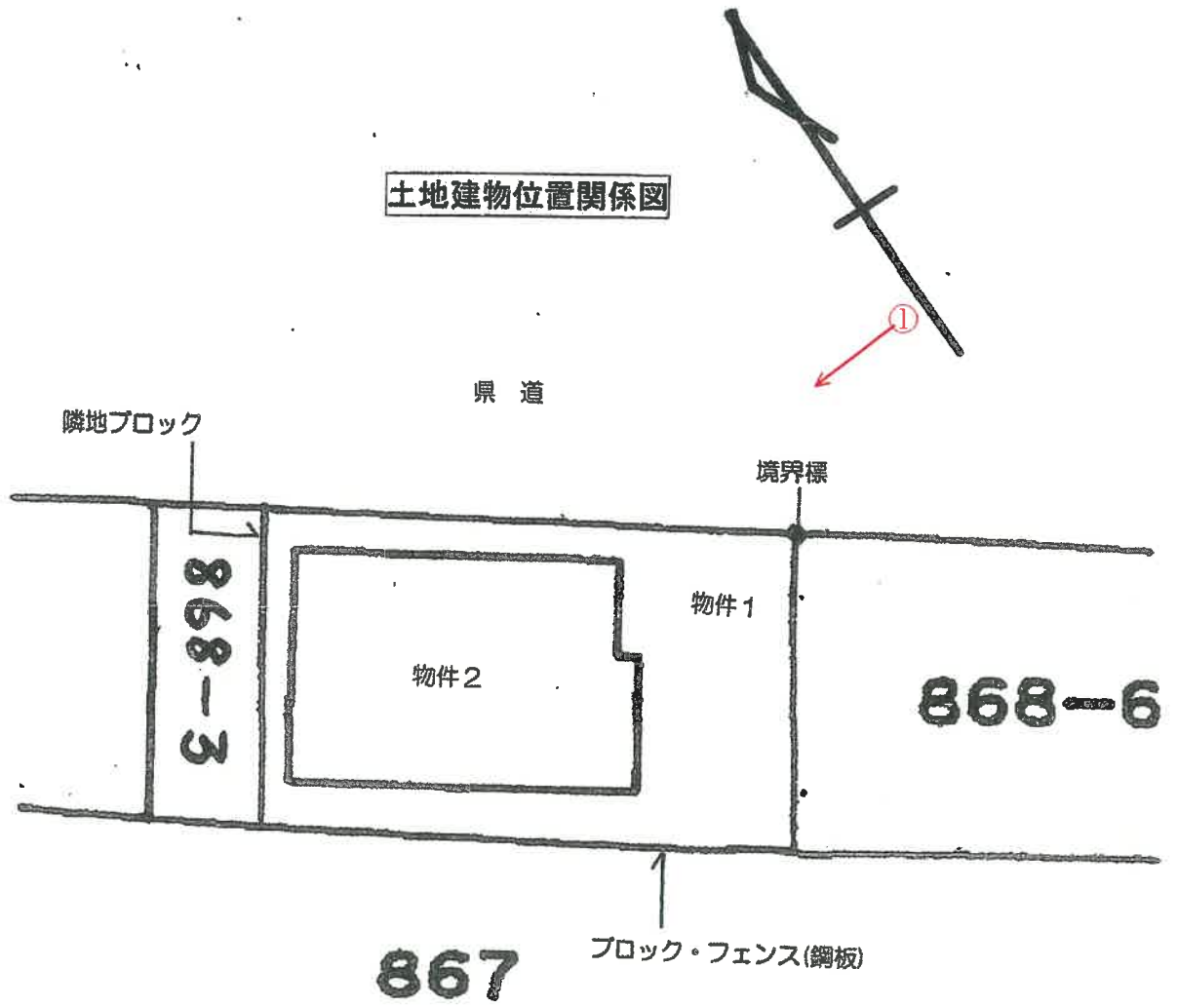
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (福岡法務局朝倉支局管轄)  
 令和6年12月6日 福岡法務局久留米支局 登記官

(7枚目)

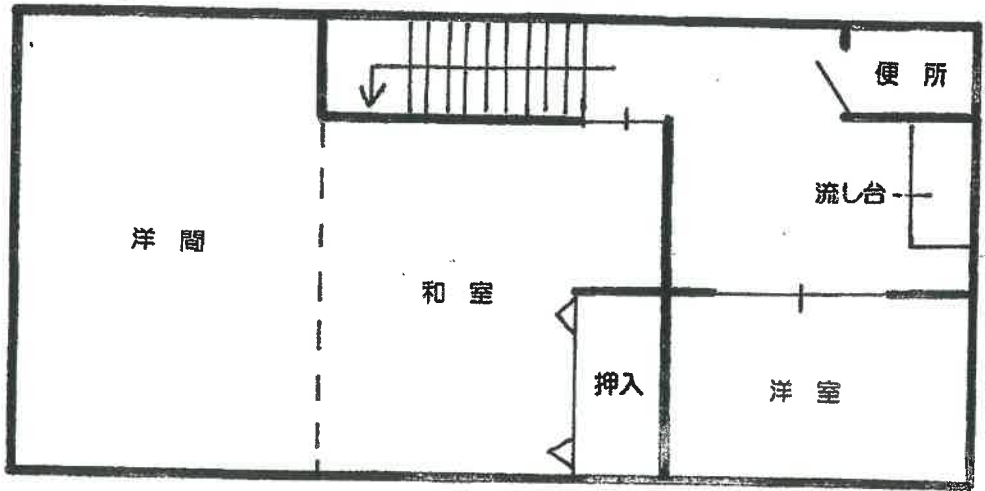
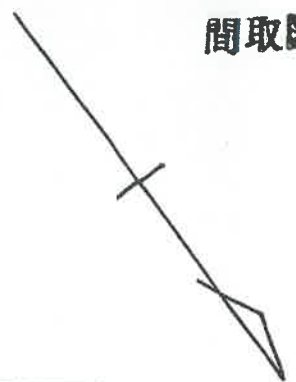
A3をA4に縮小

請求番号：21-2

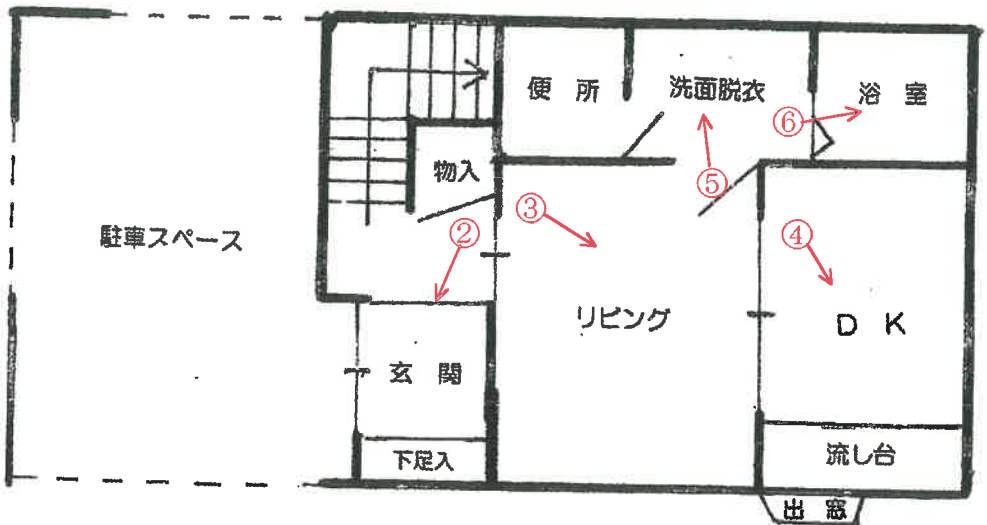
土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す



2階



1階

○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ① )

物件2 建物



(写真 ② )



玄関

(写真 ③ )



リビング

(写真 ④ )



DK

(写真 ⑤ )



洗面脱衣

(写真 ⑥ )



浴室

( 1 1 枚目)

令和6年(ケ)第146号  
令和6年12月24日現地調査  
令和7年1月14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 3,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,090,000 円
物件2 (建物)	金 2,060,000 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瑕疵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	所在地目地積	朝倉市甘木字七日町 868番4 宅地 66.11 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	朝倉市甘木字七日町868番地4 868番4 居宅 木造スレート葺2階建 1階 31.72 m <sup>2</sup> 2階 47.79 m <sup>2</sup>	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、公図及び建物図面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。		
2	・登記記載とほぼ同じ。		
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)	甘木鉄道「甘木」駅の北東方、約840m。 西鉄甘木線「甘木」駅の北東方、約710m。 西鉄バス「希声館前」停留所の至近である。  (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに小売店舗あるいは低層事務所、沿道型店舗等が存し、一般住宅や 医院等も見られる商業地域。 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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	66.11㎡ (登記地積) ほぼ整形 (別添「公図写」参照。) 約12.0m 約5.5m 中間画地 南西側に墓地がある。
接面道路の状況	北東側で幅員約13m両側歩道付舗装県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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・接面する県道は拡幅(計画幅員15m)が都市計画決定されているが、未だ事 業決定はされておらず、当面は事業の予定はないとのこと。(朝倉県土整備 事務所道路課調べ)</li> <li>・なお、調査時点では物件1への影響等の詳細(範囲、面積等)は不明である。</li> <li>・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。</li> <li>・周知の文化財包蔵地外ではあるが、教法寺に隣接しているため土木工事等 の開発に際しては「埋蔵文化財予備調査申請書」の提出等をお願いしてい ること。(朝倉市教育委員会文化・生涯学習課調べ)</li> </ul>	

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10年2月25日 新築 経過年数：約 27 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：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 ほか 設 備：電気設備、給排水設備 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：3LDK (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
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家状態で若干の残置物はあるが、殆どの家財道具等は無く、目視の範囲では特段の損傷等は見られず、経年相応と認められる。</li> <li>・2階の和室と洋間の間には仕切り無し。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>なお、風呂用の湯沸器は取り外されていた。</p>

## 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	45,200	0.96	66.11	0.90	2,580,000

【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「朝倉（県）5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 50,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 45,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.02 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.13 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.15

イ 個 別 格 差：都市計画道路関係 0.99 × 包蔵地関係 0.99 × 隣地状況 0.98 = 個別格差 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	240,000	79.51	0.10	1,910,000

ウ 現価率：(査定)

物件 2 は、建築後約 27 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 (風呂用湯沸器なし -2%) を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件 2} & 0.10 & \times & (1 - 0.02) & = & 0.10 \end{array}$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,580,000	0.40	法定地上権	1,030,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,580,000	－ 1,030,000		1.00	0.70	1,090,000
2	1,910,000	＋ 1,030,000	1.00	1.00	0.70	2,060,000
						3,150,000

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

地価調査価格：基準地「朝倉（県）5-1」  
所 在：朝倉市甘木字馬場口677番9外  
住 居 表 示：未実施  
価 格：50,500 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 + 5.2%）  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：310 m<sup>2</sup>  
地 域 の 概 要：中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域  
接 面 街 路：南側幅員約20m 県道  
供 給 処 理 施 設：水道、下水  
位 置：甘木鉄道「甘木」駅のほぼ東方、道路距離600m。  
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域  
近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 200%）  
準防火地域

## 第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（縮小）	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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参照）

以 上

