

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 6 月 4 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 4 月 22 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,100,000 3,280,000		820,000	64,477	14,694
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 筑紫野市湯町二丁目 4 3 1 番地 1

建物の名称 武蔵ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯町二丁目 4 3 1 番 1 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 5 . 2 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 筑紫野市湯町二丁目 4 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 3 . 6 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 1 8 1 4 分の 6 5 2 8

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1



職権により売却基準価額変更

決定年月日 令和7年3月17日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1	5,850,000	4,100,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 6年10月15日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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】

本件債務者らが占有している。

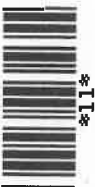
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 筑紫野市湯町二丁目 4 3 1 番地 1

建物の名称 武蔵ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯町二丁目 4 3 1 番 1 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 5 . 2 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 筑紫野市湯町二丁目 4 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 3 . 6 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 1 8 1 4 分の 6 5 2 8

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1



令和 6 年(ヌ)第 2 8 号
令和 6 年 5 月 2 8 日受理
令和 6 年 7 月 3 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 (一棟の建物の表示)

所 在 筑紫野市湯町二丁目 4 3 1 番地 1

建物の名称 武蔵ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯町二丁目 4 3 1 番 1 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 5 . 2 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 筑紫野市湯町二丁目 4 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 3 . 6 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 1 8 1 4 分の 6 5 2 8

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡県筑紫野市湯町二丁目6番1-502号	
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を 居宅（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 8,000円 修繕積立金 13,749円	令和 6 年 6 月 5 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年6月分まで 計 8,061,371円（損害金含む） ☐ 不明
管理会社等	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐ 登記所備置地図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 建物配置図のとおり	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (債務者)	令和6年6月10日電話要旨及び書面回答要旨 1 相共有者Aさんは会った事もないし他人です。 2 何らかの契約等もした覚え也没有せん。 3 相続した事も知りませんでした。

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）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、債務者らが居宅（空き家）として共同して占有するものと認めた。なお、本件建物の郵便受けは氏名は記されず、投函出来ないようになっていた。また、本件建物内には、郵便物等は一切存在せず、電気メーターも設置されていなかった。よって、債務者ら以外の第三者の占有は確認出来ないため、上記のとおり認めたものである。
- 3 本件敷地権の目的である土地は、本件建物が存するマンションの敷地として使用され、公衆用道路（無地番・道）に接道している。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年5月28日（火） 10：10－10：20	執行官室	建物図面請求（筑紫野市役所）
R6年5月28日（火） 15：45－16：15	物件所在地	所在確認，写真撮影
R6年5月29日（水） 9：00－9：10	執行官室	債務者Bに対し郵送にて立入調査期日通知書等投函
R6年5月30日（木） 10：20－10：40	福岡法務局久留米支局	公函，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R6年6月5日（水） 16：05－16：20	執行官室	管理会社にFAXにて滞納管理費等につき書面照会
R6年6月10日（月） 14：00－14：10	執行官室	債務者Bから架電（事情聴取）
R6年6月21日（金） 14：40－15：15	物件所在地	立入調査，写真撮影
（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 6年 6月21日 目的物件は施錠されていたので，立会人C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。 ☐		



地番区域見出
湯町 1丁目
湯町 2丁目

請求部	所在	筑紫野市湯町二丁目				地番	431番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		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6年5月30日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号: 23-3
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和59年9月4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。
(福岡法務局建築系支局管轄)
令和6年5月30日 福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：23-4

25994 各階平面図 427391

建築物各階平面図

鳥羽市

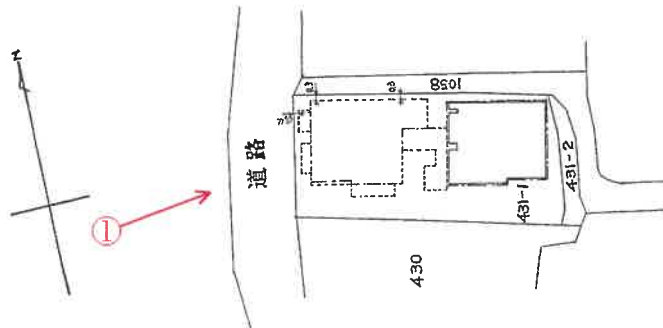
家屋番号 431番1の502

建築物の所在 筑紫野市大字武蔵431番地1

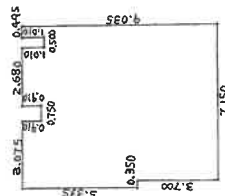
建築物の存する部分

5階

建物番号 502



○→写真撮影位置・方向を示す



*** 1774 ***
5.335 x 7.150 = 40.012500
3.700 x 7.150 = 26.455000
0.910 x 7.150 = -0.682500
1.010 x 0.500 = -0.505000

3774 65.280000
1774 65.28 m²

製作者

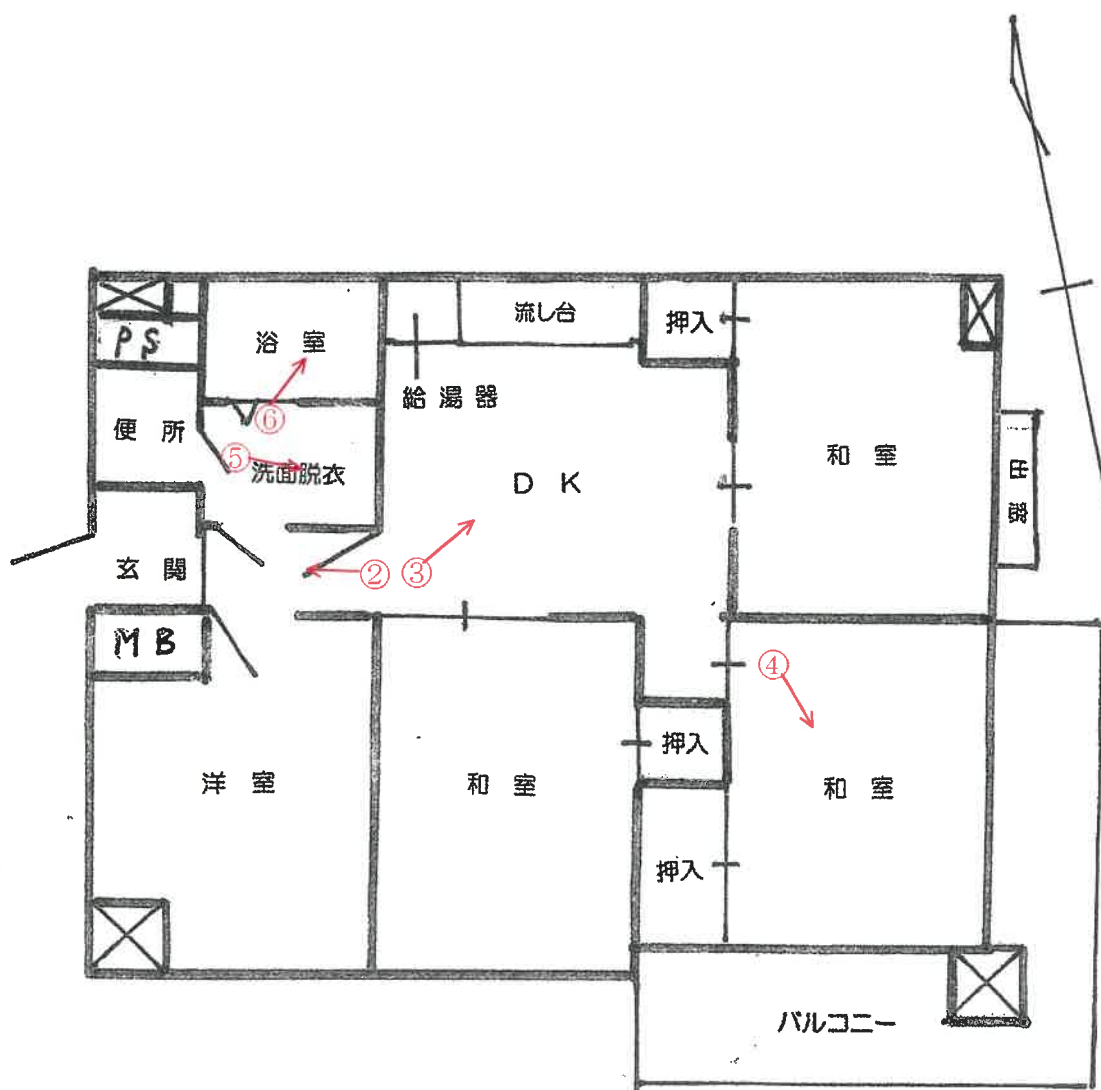
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

(7枚目)



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)

物件1 建物の存するマンション



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



DK

(9 枚目)

(写真 ④)



和室

(写真 ⑤)



洗面脱衣

(写真 ⑥)



浴室

令和6年（ヌ）第28号
令和8年6月21日現地調査
令和6年7月2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

番 号	評 価 額
1	金 5,850,000 円

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 上	現 況
1	(一棟の建物の表示)		特記事項」欄参照
	所 在	筑紫野市湯町二丁目431番地1	
	建 物 の 名 称	武蔵ハイツ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	湯町二丁目431番1の502	
	建 物 の 名 称	502	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	5 階部分 65.28 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所 在 及 び 地 番	筑紫野市湯町二丁目431番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	283.64 m ²	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	敷 地 権 の 種 類	所有権	
	敷 地 権 の 割 合	6,528 / 81,814	
特 記 事 項			
・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積 (77.76m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的である土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、公図（法14条地図）を参考に現地踏査のうえ、その状況がほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示		筑紫野市湯町二丁目6番1-502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

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR鹿児島本線「二日市」駅の南西方、約590m。 西鉄バス「二日市温泉」停留所の南方、約140m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	二日市温泉街の一角にホテル、旅館、店舗、店舗付マンション等が存する商業地域。 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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	283.64㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。) 間口約11m・奥行約25m 角地
接 面 道 路 の 状 況	ほぼ西側で幅員約11m両側歩道付舗装県道に、ほぼ北側で幅員約2m舗装道路に各々ほぼ等高に接面(ほぼ西側道路は建築基準法第42条第1項の道路に該当、ほぼ北側道路は市道認定もなく、建築基準法上は法外道路)。	
土地の利用状況 等	土地利用の状況は「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、周知の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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	武蔵ハイツ	
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数 14 戸 店舗3戸 住居11戸）	
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59年8月30日
	経過年数	約 40 年
	経済的全耐用年数	約 40 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
	合計床面積	924.83 m ² （登記上）
仕様	外壁	吹付タイル 小口タイルほか
	床	タイル貼 コンクリートほか
設備等	エレベータ	1基
	駐車場	3台分（賃貸）
	集会所	なし
	管理人室	なし
	その他	駐輪場 オートロックではない
建物の品等	使用資材	特記事項参照
	施工状態	特記事項参照
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通。	
特記事項	・築年が古く、建物の品等は総じて旧式化している。 ・1階及び2階は店舗利用されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5 階部分の北東端区画（南面・東面・北及び西側の一部面採光）
床 面 積	登記記載 65.28㎡ 固定資産税評価証明書上 77.76㎡
間 取 り	4DK、バルコニー（約11㎡） （別添「間取図」参照。）
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 合板 ほか 床 フローリング 畳 ほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気設備、給排水設備 ガス 等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・空家で、保守管理の状態は概ね経年相応である。 ・建物に付属する各種設備については、その動作を確認出来ないので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
200,000	77.76	0.10	1,560,000

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用(マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。)等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率(定額法)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.10 \times 1.00 = 0.10$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 40 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 0%

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
222,000	1.01	283.64	0.95	6,528 / 81,814	4,820,000

ア 標準画地価格・・・基準地「筑紫野（県）ー7」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$127,000\text{円/㎡} \times \frac{110}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{63} = 222,000\text{円/㎡}$$

*時点修正：近時の状況等に留意して公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を査定した。

*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 × 1.00 × 0.80 × 0.80 = 0.63

イ 個別格差・・・・・・角地 1.01

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等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・・・・登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
ア	イ	ウ	
1,560,000	4,820,000	0.94	6,000,000

個別格差・・・・・・一棟のマンション内における用途・階層・位置等による効用格差等を考量して査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
165,000	1.04	65.28	11,200,000

ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差： 基準階の用途（住宅）を考慮して査定。

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性及当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のと通りのウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	6,000,000	1.00	6,000,000	20%
② 比準価格	11,200,000	1.00	11,200,000	80%
調整後の価格	10,160,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に持分割合を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エーオ)×カ
1	10,160,000円	1.00	0.80	0.72	0	5,850,000円

イ 市場性修正：補正不要。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

地価調査価格：基準地「筑紫野（県）－7」
所在地：筑紫野市湯町2丁目265番3
住居表示：湯町2-8-3
価格：127,000 円/㎡（対前年変動率 + 10.4%）
価格時点：令和5年7月1日
地積：230 ㎡
地域の概要：中心市街地と温泉街に挟まれた一般住宅地域
接面街路：南側幅員約9m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「二日市」駅の南東方、道路距離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 建物図面・各階平面図（縮小）	1 葉
4 間取図	1 葉
5 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

