

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日  
 福岡地方裁判所久留米支部  
 裁判所書記官 水 井 礼 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 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23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 7年 5月14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 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   | 小郡市大崎字北牟田                        |
|   | 地 番   | 938番19                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 166.20平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 小郡市大崎字北牟田938番地19                 |
|   | 家屋 番号 | 938番19                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 55.08平方メートル<br>2階 46.57平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 2月 6日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 水 井 礼 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 小郡市大崎字北牟田  
地 番 938番19  
地 目 宅地  
地 積 166.20平方メートル
- 2 所 在 小郡市大崎字北牟田938番地19  
家屋 番号 938番19  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 55.08平方メートル  
2階 46.57平方メートル

令和 6年(分)第32号  
令和 6年12月17日受理  
令和 7年 1月22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   | 小郡市大崎字北牟田                        |
|   | 地 番   | 938番19                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 166.20平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 小郡市大崎字北牟田938番地19                 |
|   | 家屋 番号 | 938番19                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 55.08平方メートル<br>2階 46.57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	■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	
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 □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(空き家) 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 □ある [ 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	□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
■債務者兼所有者の母	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、債務者兼所有者の母です。債務者兼所有者は都合により差し支えるので、私に対応します。</li><li>2 本件建物は、現在、空き家です。本件建物には、債務者兼所有者が家族で居住していましたが、昨年暮れ頃には全員退去しました。</li><li>3 本件建物では破損箇所はないと聞いています。</li><li>4 生活用水は市の上下水道です。熱源はLPガスです。</li><li>5 本件建物内に存する物は全て債務者兼所有者の所有する物です。売却される迄には処分しておきたいと思いますが、処分が出来ずに残った物があれば、所有権を放棄しますので買受人の方で自由に処分して貰って構いません。</li><li>6 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。</li></ol>

## 執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図、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（空き家）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938番1）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が存在し、境界標も存する。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
R6年12月17日(火) 10:10-10:20	執行官室	建物図面請求(小郡市役所)
R6年12月17日(火) 10:50-11:10	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24日(火) 13:00-13:30	物件所在地	所在確認, 立入調査期日通知書等投函及び写真撮影
R7年1月15日(水) 15:20-15:50	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 ( ) : - :		
R 年 月 日 ( ) : - :		
R 年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		



(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	所在	小郡市大崎字北牟田		地番	938番19		
出力尺	縮尺不明	精度		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類	旧土地台帳附属地図

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。

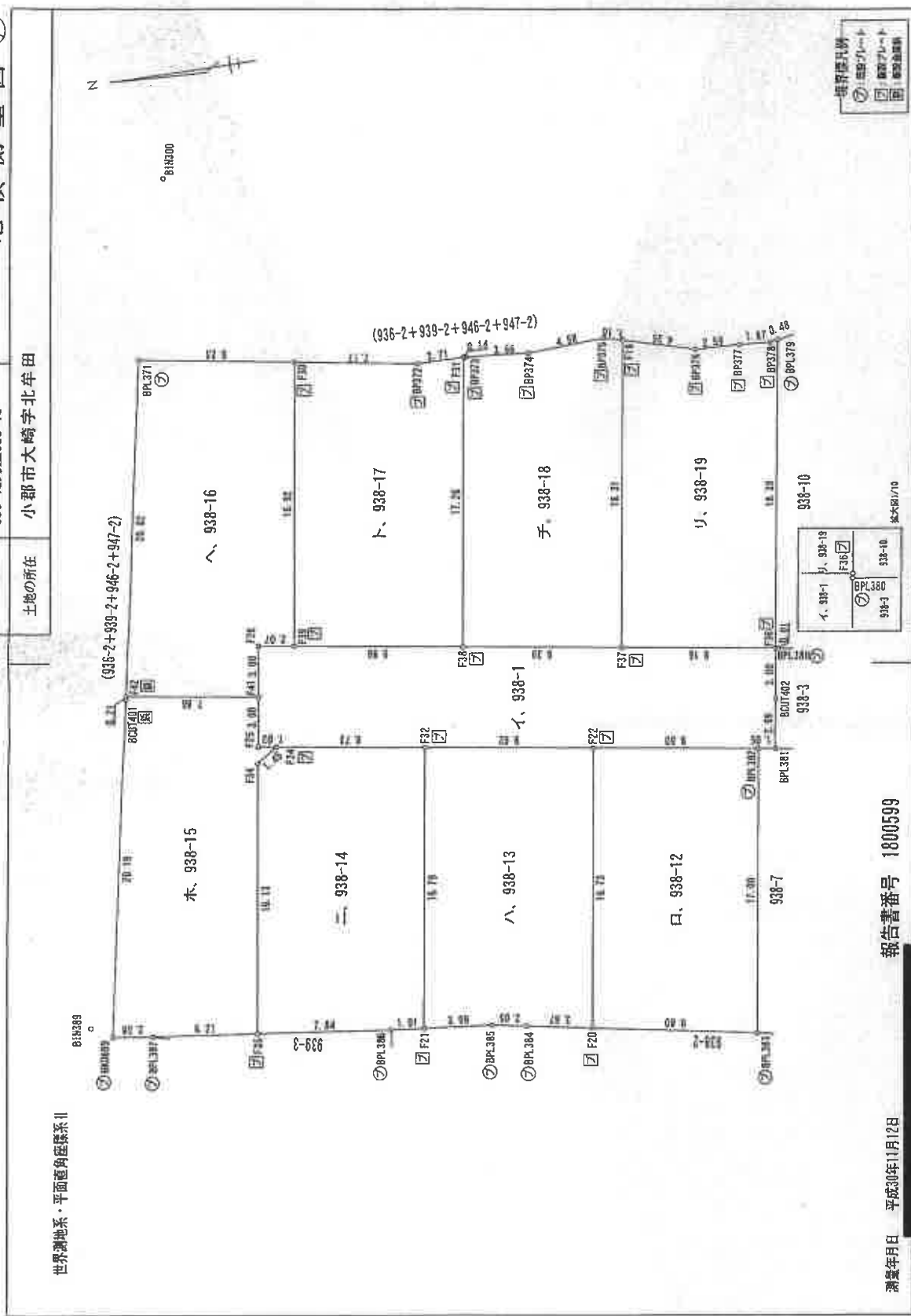
令和6年12月17日  
 福岡法務局久留米支局  
 登記官  
 請求番号：16-4  
 (1/1)



登記年月日：平成30年11月22日

# 地積測量図 ⑬

地番	938-1 938-12乃至938-19
土地の所在	小郡市大崎字北牟田



報告番号 1800599

測量年月日 平成30年11月2日

作成者

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した断面である。

令和6年12月17日 福岡法務局久留米支局

登記簿

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：16-5

⑬/⑬

登記年月日：平成30年11月22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。  
令和6年12月17日 福岡法務局久留米支局 登記官

登記官

請求番号：16-5

# 地積測量図 ③

地番 938-1  
938-1275至938-19  
土地の所在 小郡市大崎字北牟田

世界測地系・平面角座標系Ⅱ

地番	Xn	Yn	Xn - Yn-1	Yn - Yn-1	Xn · Yn-1	Yn · Yn-1
NO						
F39	43450.823	-41240.268	18.242	92829.913166		
F30	43448.338	-41223.527	15.685	67142.347730		
BP372	43441.254	-41224.863	-1.168	-50652.502184		
F31	43438.538	-41224.893	-17.086	-742196.860268		
F38	43441.873	-41241.789	-15.575	-676584.711975		
合計			33.4	136.489		
合計面積				167.032476		
地積				167.09		m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	Xn - Yn-1	Yn - Yn-1	Xn · Yn-1	Yn · Yn-1
NO						
F38	43441.073	-41241.789	18.505	803877.055666		
F31	43438.538	-41224.893	17.076	741713.036389		
BP373	43438.993	-41224.694	-0.322	-13387.82546		
BP374	43434.740	-41265.815	-0.098	-4266.604520		
BP375	43430.164	-41224.792	-0.071	-3083.541644		
F19	43429.999	-41225.086	-18.406	-79385.986194		
F37	43431.788	-41243.198	-16.663	-724572.519204		
合計			33.4	2681.07		
合計面積				167.1340535		
地積				167.13		m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	Xn - Yn-1	Yn - Yn-1	Xn · Yn-1	Yn · Yn-1
NO						
F37	43431.788	-41243.198	19.506	847180.458728		
F19	43429.999	-41225.086	16.954	736296.944446		
BP376	43424.900	-41226.244	-1.249	-54037.007100		
BP377	43422.304	-41226.335	-0.247	-18726.309088		
BP378	43420.440	-41226.491	-0.074	-3213.112560		
BP1379	43419.960	-41226.409	-18.101	-765944.685360		
F36	43422.728	-41244.992	-16.789	-729974.186952		
合計			33.2	40307.4		
合計面積				166.2015370		
地積				166.20		m <sup>2</sup>

地積面積 1532.2973615 m<sup>2</sup>

## 引照点座標値

点名	X座標	Y座標	備考
B1N300	43454.482	-41211.604	照区境界点
B1N389	43462.982	-41261.074	照区境界点

## 使用基準点座標値

点名	X座標	Y座標	備考
Z14653	43421.991	-41247.576	街区基準点
Z14654	43378.966	-41232.094	街区基準点

測量年月日 平成30年11月25日

報告書番号 1800599

申請人

作成者

縮尺 1/

(平成30年11月13日作成)

(3/3)

登記年月日：令和2年4月21日

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。

令和6年12月17日

福岡法務局久留米支局

登記官

建築物各階平面図

家屋番号	938番19
建物の所在	小郡市大崎字北牟田 938番地19

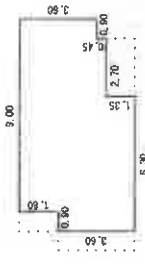
1階



求積表

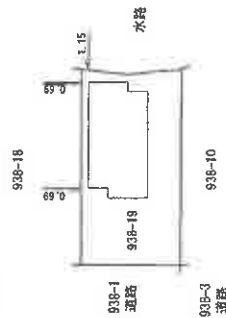
0.90 x 3.60 =	3.2400
8.00 x 5.90 =	48.6000
0.90 x 3.60 =	3.2400
計	55.0800
床面積	55.08㎡

2階



求積表

0.90 x 3.60 =	3.2400
6.40 x 5.40 =	29.1600
2.70 x 4.05 =	10.9350
0.90 x 3.60 =	3.2400
計	46.5750
床面積	46.57㎡



作成者

日作成

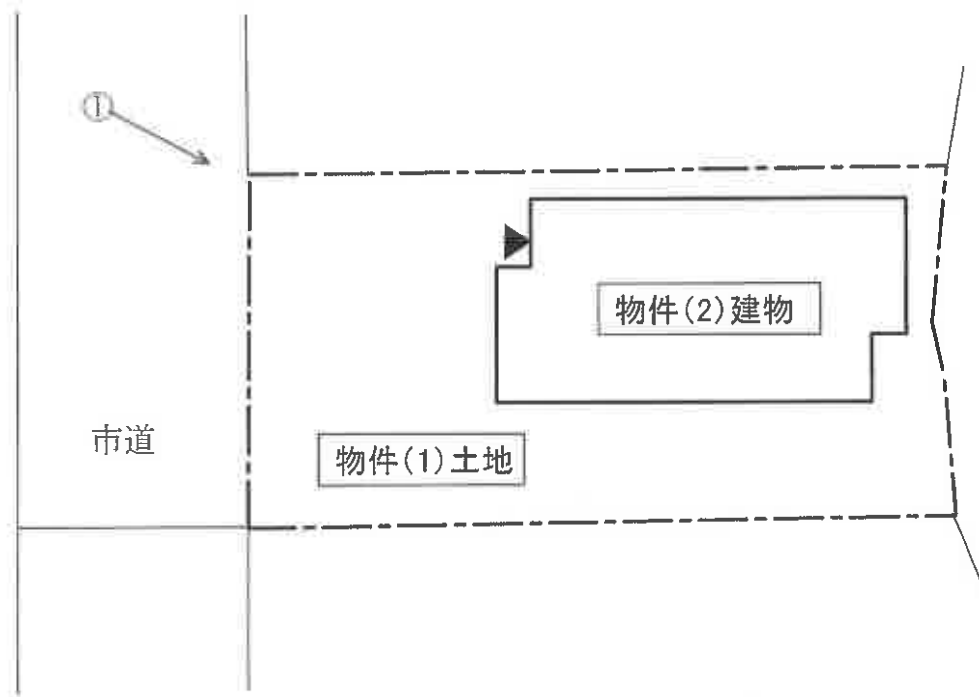
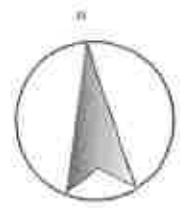
縮尺

1/250

申請人

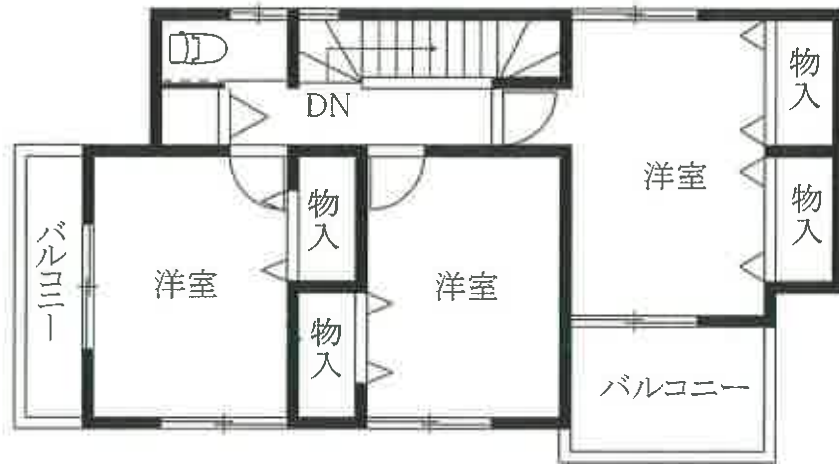
縮尺

1/500



○→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 )



玄関

(写真 ③ )



リビング

(写真 ④ )



キッチン

(写真 ⑤ )



(写真 ⑥ )



浴室

令和6年(ケ)第32号  
令和7年1月15日現地調査  
令和7年1月20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 博 之 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,190,000 円
物件2 (建物)	金 10,680,000 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 地番 地目 地積	小郡市大崎字北牟田 938 番 19 宅地 166.20 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小郡市大崎字北牟田 938番地19 938 番 19 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 55.08 m <sup>2</sup> 2階 46.57 m <sup>2</sup>	同左
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、地積測量図があり、その図面と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。		
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)	西鉄天神大牟田線「西鉄小郡」駅の南東方、約680m。 西鉄バス「西鉄小郡駅」停留所の南東方、約680m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小郡市役所から630m前後に位置するミニ開発された住宅地域である。 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
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法22条区域
	その他の規制	—
画地条件	地積	166.20㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口	約9m
	奥行	約18m
	接道関係	一方路
	その他	—
接面道路の状況	西側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面(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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

## 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）：令和1年7月23日 新築 経過年数：約 6 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：サイディングボード張りほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼 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：4LDK （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	・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	73,600	1.01	166.20	1.00	12,350,000

【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）-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 73,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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  
1.00 × 1.02 × 0.95 × 1.00 = 0.97

イ 個別格差：方位 個別格差  
1.01 = 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、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	175,000	101.65	0.58	10,320,000
合計				10,320,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

物件2：  $R \times (1 \pm q) = 0.58 \times 1.00 = 0.58$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約6年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	0%

\* 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	12,350,000	0.40	法定地上権	4,940,000
計				4,940,000

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	12,350,000	－ 4,940,000	/	1.00	0.70	5,190,000
2	10,320,000	＋ 4,940,000	1.00	1.00	0.70	10,680,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						15,870,000

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）－1」  
所 在：小郡市小板井字仙寺牟田207番17  
価 格：68,000 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 7.9%）  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：165 m<sup>2</sup>  
地 域 の 概 要：一般住宅のほかアパートも見られる既成住宅地域  
接 面 街 路：西側幅員約5m市道  
供 給 処 理 施 設：水道、下水  
位 置：西鉄天神大牟田線「西鉄小郡」駅の南方、道路距離460m。  
用 途 指 定 等：第1種住居地域（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）	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	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

# 地理院地図

GSI Maps



## 位置図

「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用



**位置図**

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用