

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 7日

福岡地方裁判所大牟田支部

裁判所書記官 小 西 博 文

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 8月 28日から 令和 7年 9月 4日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 11日 午前10時00分 福岡地方裁判所大牟田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 25日 午前10時00分 福岡地方裁判所大牟田支部
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 8月 7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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,060,000 8,048,000	一括	2,012,000	123,072	0
1	1,560,000				
2	8,500,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | みやま市高田町南新開字花立 |
| | 地 番 | 270番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 225.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | みやま市高田町南新開字花立 270番地10 |
| | 家屋 番号 | 270番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.00平方メートル
2階 62.50平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月21日

福岡地方裁判所大牟田支部

裁判所書記官 小 西 博 文

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 | みやま市高田町南新開字花立 | |
| | 地 番 | 2 7 0 番 1 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 2 5 . 9 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | みやま市高田町南新開字花立 2 7 0 番地 1 0 | |
| | 家屋 番号 | 2 7 0 番 1 0 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 9 . 0 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 2 . 5 0 平方メートル |

令和 7 年(ㄥ)第 3 号
令和 7 年 3 月 1 9 日受理
令和 7 年 5 月 **13** 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所大牟田支部

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 みやま市高田町南新開字花立
 地 番 270 番 10
 地 目 宅地
 地 積 225.92 平方メートル

- 2 所 在 みやま市高田町南新開字花立 270 番地 10
 家屋 番号 270 番 10
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 69.00 平方メートル
 2 階 62.50 平方メートル

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 本件建物は、現在、空き家です。 2 本件建物には、昨年6月迄、私が家族と居住していました。私達が、その頃、余所に転居して以来、空き家です。 3 本件建物は、新築後、増改築等はありません。雨漏りや白蟻被害也没有。 4 生活用水は市の上水道です。下水は合併浄化槽処理です。熱源はオール電化です。 5 本件土地建物内に存する物は全て私と家族の所有です。これから売却までに必要な物は順次持ち出しますが、持ち出し出来なかった物は所有権を放棄しますので買受人で処分して貰って構いません。 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関係人の陳述等から、債務者兼所有者が家財道具を残置して居宅（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270番6）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3月19日 (水) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求 (みやま市役所)
R7年3月19日 (水) 15:00-15:30	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年3月19日 (水) 16:00-16:20	福岡法務局柳川支局	公図, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年3月24日 (月) 9:40-9:50	執行官室	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知書及び利用状況等の照会書を郵送
R7年3月31日 (月) 12:20-12:30	執行官室	債務者兼所有者から架電 (利用状況等確認及び調査期日調整)
R7年4月28日 (月) 9:50-10:20	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 () : - :		

(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 を立ち合わせ、解錠技術者を用いて解錠し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。

☐

令和7年3月19日

福岡法務局柳川支局

ଅଧିକାରୀଙ୍କୁ ଲେଖି

A 3をA 4に縮小

地積測量圖

地番 270番3、270番7~270番12

みやま市高田町南新開字花立

世界湖地系·平面虹角座核系Ⅱ

技 術 經 驗

地番	⑩	276-9	Xn	Yn	辺長	面積ha
16	16	9590, 835	-50432, 354	12.20	K17	
17	17	9576, 635	-50432, 281	7.08	K18	
18	18	9578, 788	-50412, 285	20.32	G22-1	
22-1	19	9586, 040	-50412, 902	4.92	K15	
15	20	9590, 945	-50412, 537	19.01	K16	
		併	面積	併		476, 895360
		併	面積	併		218, 406950
		併	面積	併		243

[illegible]

測点名	X座標	Y座標
C-15 (瓦線坑)	9925.392	-50458.230
IN-1 (SIS)	9943.443	-50391.371

測定値に用いた基準点を既一覽一覽

新學書局

※みやま市図根点

※みやま市図根点

測点名	X座標	Y座標
C-15 (瓦線坑)	9925.392	-50458.230
IN-1 (SIS)	9943.443	-50391.371

測点名	X座標	Y座標
C-15 (瓦線坑)	9925.392	-50458.230
IN-1 (SIS)	9943.443	-50391.371

圖樣點引照
圖樣點引照

圖樣點引照
圖樣點引照

測定年月日 平成 27 年 9 月 9 日

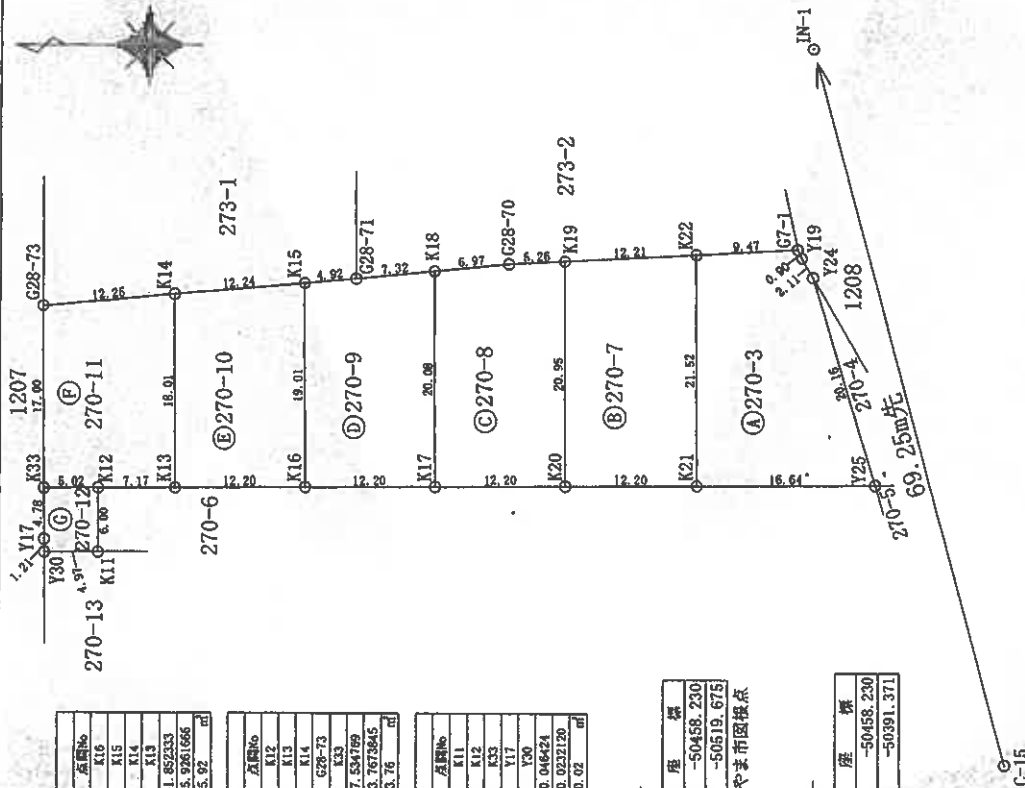
金目：金目プレート プラット、プラスチック板、9K、ステンレス。

作成者

申請人

(平成 27 年 9 月 14 日作成)

尺 1/500 縮



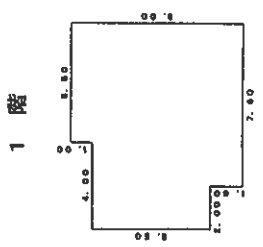
登記年月日：平成29年6月19日

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。
令和7年3月19日 福岡法務局柳川支局

登記官

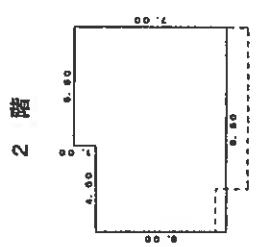
各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号	270番10
建物の所在	みやま市高田町南新開字花立270番地10



求積表

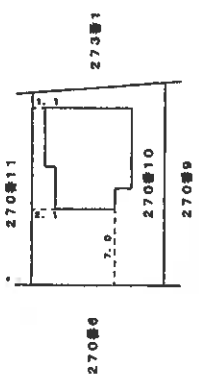
5.50 x 1.00=	5.5000
9.50 x 5.50=	52.2500
7.50 x 1.50=	11.2500
合計	69.0000
床面積	69.00㎡



2階

求積表

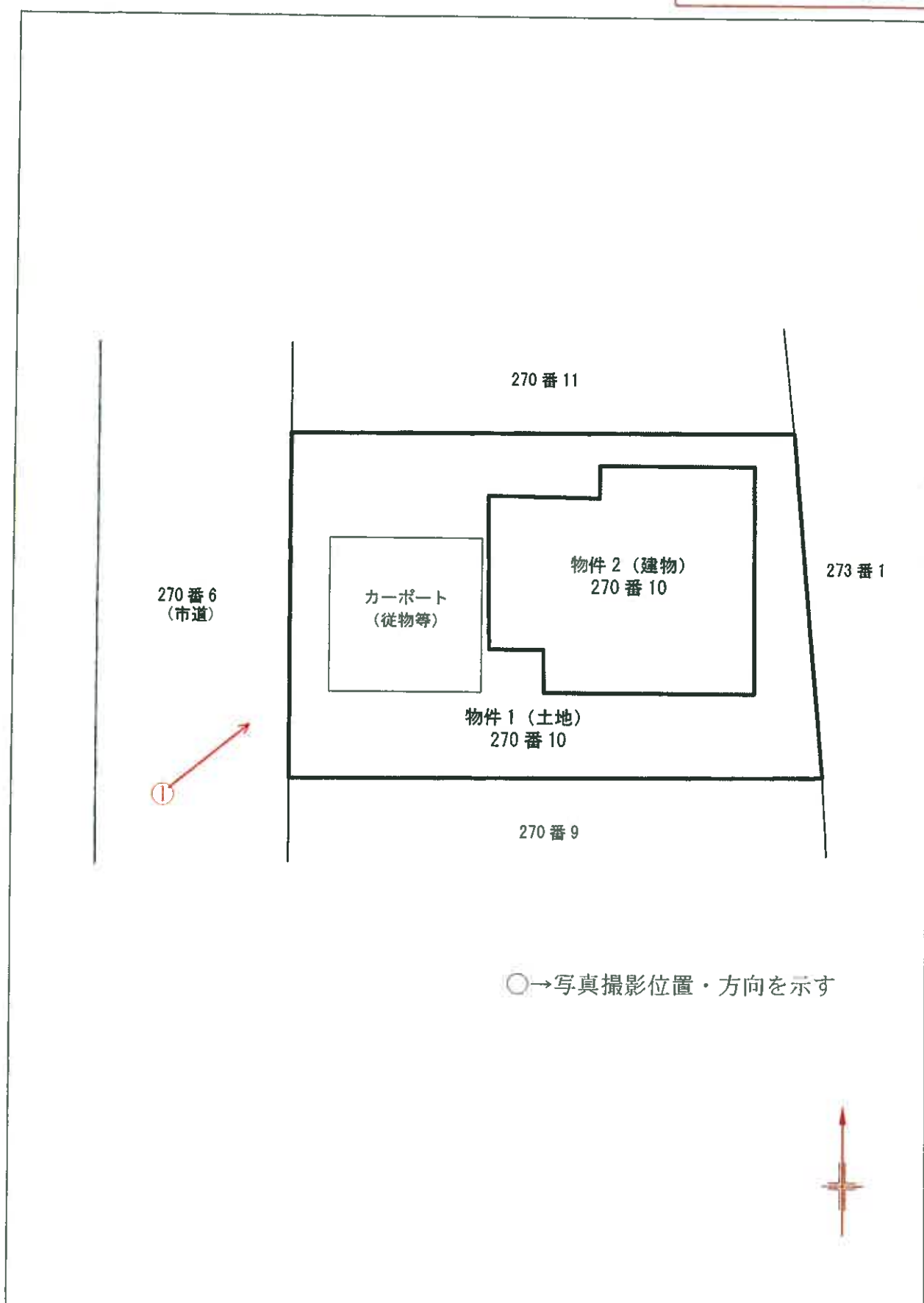
5.50 x 1.00=	5.5000
9.50 x 6.00=	57.0000
合計	62.5000
床面積	62.50㎡



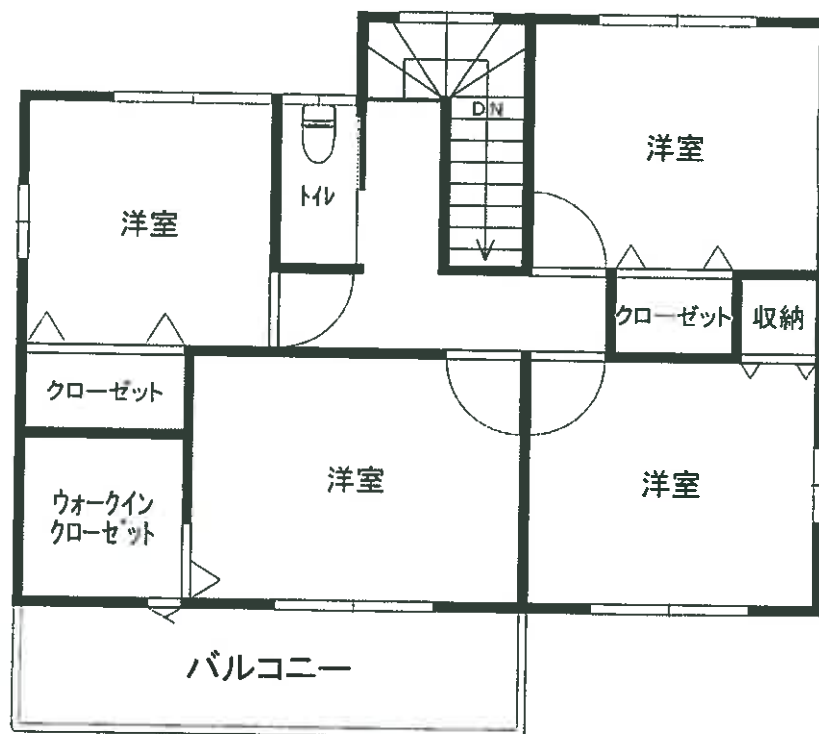
縮尺番号1700069

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/500
申請人		縮尺	1/250
9年 6月 14日(作成)		縮尺	1/250
土地家屋調査士会(員 専用)		縮尺	1/250

土地建物位置関係図



間取図



2階



1階



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)

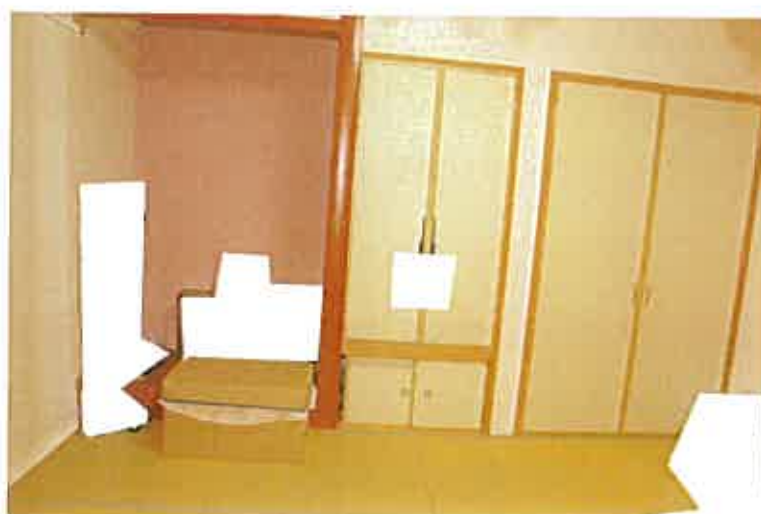


(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



和室

(写真 ④)



LD

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面所

(写真 ⑦)



浴室

令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 4 月 28 日 現地調査
令和 7 年 5 月 8 日 評 価

福岡地方裁判所大牟田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

楨 由 紀 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 10,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,560,000 円
物件 2 (建物)	金 8,500,000 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 6 1 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 5 8 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	みやま市高田町南新開字花立 270 番 10 宅地 225.92 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	みやま市高田町南新開字花立 270番地10 270 番 10 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 69.00 m ² 2階 62.50 m ²	同左
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。 ・従物等として、カーポートが存する。		
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「西鉄渡瀬」駅の北方、約570m。 コミュニティバス「渡瀬北」停留所の南西方、約160m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	みやま市と大牟田市の行政界付近に位置し、国道背後に形成された小規模開発の住宅地域である。開発後10年前後の比較的新しい地域であり、一般住宅を主体とする閑静な地域である。また、周辺には農地が多く残されている。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	225.92㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約12m
	奥 行	約19m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側：幅員約6mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条第1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 下 水 道 : なし 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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ みやま市社会教育課文化財係にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地外である。ただし、未調査地のため、土地を掘削する際には、試掘調査の協力を依頼したいとのことである。 ・ みやま市ハザードマップによれば、浸水深（矢部川）は1.0～2.0m未満、浸水深（楠田川）は0.5m未満に指定されている。ただし、所有者によれば、実際に水害が生じた履歴はないとのことである。 ・ 境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。	

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29年6月1日 新築 経 過 年 数：約 8 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 22 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディングボード張 天 井：ビニールクロス貼、目透かし天井 ほか 床：フローリング、畳、クッションフロア ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備、換気設備 等 そ の 他：オール電化（ヒートポンプユニット）
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：5LDK （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	普通程度 〔 クロスの汚損等軽微な損傷は認められるが、概ね経年相応の劣化と認められる。 〕
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。 ・ 所有者の陳述によれば、新築から現在に至るまで、リフォームは実施していないとのことである。 ・ 調査時点では空き家であり、ベッドやソファ等の家具、洗濯機、テレビ等の家電、その他生活用品等が残置されている状態であった。所有者の陳述によれば、一部はこのまま残置する予定とのことであるが、撤去及び処分に多大な費用を要するとまでは認められないと判断した。 ・ 従物等として、カーポートが存する。

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	19,200	1.00	225.92	1.00	4,340,000

【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「みやま（県）-9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,800\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 19,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	× 1.04	× 0.90	× 1.00	= 0.92

イ 個 別 格 差：補正なし … 1.00

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 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000	131.50	0.54	12,430,000

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。

$$\text{物件2: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.54 \times 1.00 = 0.54$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約8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	4,340,000	0.40	法定地上権	1,740,000

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)	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	4,340,000	－ 1,740,000		1.00	0.60	1,560,000
2	12,430,000	＋ 1,740,000		1.00	1.00	0.60
一 括 価 格 (合 計)						10,060,000

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「みやま（県）-9」
所在：みやま市高田町下楠田字渡瀬1669番5
住居表示：住居表示未実施
価格：17,800 円/㎡（対前年変動率 ~~-1.1%~~）
価格時点：令和6年7月1日
地積：194 ㎡
地域の概要：~~一般住宅の中に事務所等がみられる住宅地域~~
接面街路：西側幅員約4.8m 市道
供給処理施設：水道
位置：西鉄天神大牟田線「西鉄渡瀬」駅の北方、道路距離約370m
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



