

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 月 2 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 5 月 20 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,160,000 8,128,000	一括	2,032,000	91,476	21,692
1	3,210,000				
2	6,950,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 久留米市国分町字立割
地 番 9 8 7 番 2 0
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 1 4 平方メートル
- 2 所 在 久留米市国分町字立割 9 8 7 番地 2 0
家屋 番号 9 8 7 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 3 . 4 7 平方メートル
2 階 4 3 . 4 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 16 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 | 久留米市国分町字立割 |
| | 地 番 | 9 8 7 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市国分町字立割 9 8 7 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 9 8 7 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 . 4 7 平方メートル
2 階 4 3 . 4 7 平方メートル |



令和 6年(ケ)第35号
令和 7年 2月18日受理
令和 7年 3月25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 | 久留米市国分町字立割 |
| | 地 番 | 9 8 7 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市国分町字立割 9 8 7 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 9 8 7 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 . 4 7 平方メートル
2 階 4 3 . 4 7 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 本件建物には、私が内縁の妻とその子の合計3人で居住しています。 2 本件建物は、建て売りで取得後、増改築等はありません。破損箇所は特にありません。リビング小窓の開閉用器具がネジが抜けて壊れている位です。また、室内でペットを飼っている関係で、クロスの破れが少しあります。雨漏りや白蟻被害はありません。 3 生活用水は市の上下水道です。熱源はLPガスです。 4 本件建物内で、犬1匹、猫2匹を飼っています。 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。 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９８７番２・官有地等）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
R7年2月18日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R7年2月18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2月18日（火） 15：30－16：00	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3月7日（金） 9：50－10：10	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。 ☐		

公用

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和7年2月18日 福岡法務局久留米支局

令和7年2月18日

福岡法務局久留米支局

登記簿

請求番号: 27-2

世界測地系 平面直角座標系Ⅱ

987-1
987-20

地

土地の所在

天
地
人
物
事

求積表 PatchJGD kumamoto2016 Ver1.0 パラメータ使用

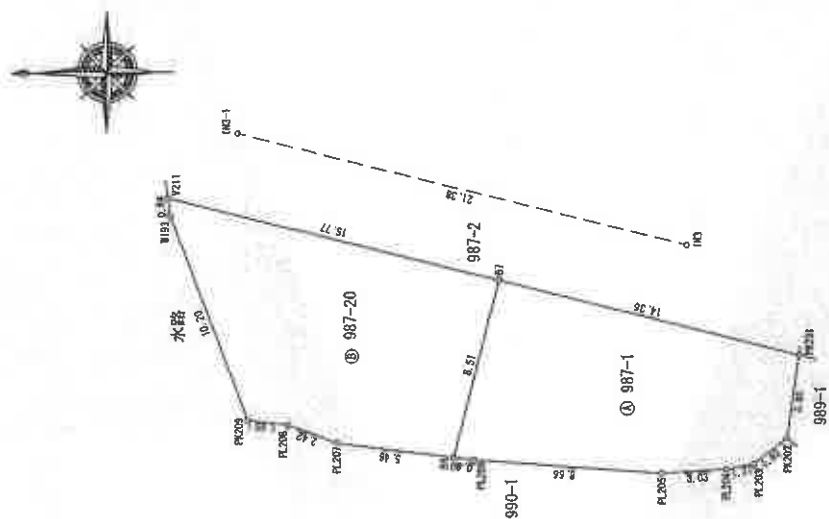
地番	① 887-1	$\sum x_i^2$	$\sum y_i$	$\sum (y_i + \bar{y} - \bar{m})$	$\sum n \cdot (\sum y_i + \bar{y} - \bar{m})^2$
B6		32473.900	-43338.510	-8.379	-472688.800100
P1205		32472.975	-43338.530	-0.790	-25653.550250
P1205		32484.344	-43338.300	-0.400	-15907.526500
P1204		32461.317	-43338.120	0.408	13244.211335
F1203		32460.032	-43338.892	1.407	45671.265024
PK202		32458.502	-43337.713	5.091	165246.233682
PR201		32457.938	-43333.801	7.462	241201.133358
B7		32471.851	-43330.251	-4.709	-157909.946359
			合計	-207.083871	-207.083871
			合計	面積	103.5419385
					103.54 m ²

地 号	③ 387-20	$y_{n-1} - y_{n-2}$	$y_{n-1} - y_{n-1}$	$y_n \cdot (y_{n-1} - y_{n-2})$
NO	NO			
B6	32473.590	-43338.510	-7.866	-245372.789400
PL207	32479.314	-43337.807	1.566	50862.606724
PL208	32481.578	-43336.944	1.066	35274.993708
PL269	32483.416	-43336.721	9.769	317005.656744
W193	32487.040	-43327.195	10.371	336923.091640
W211	32487.135	-43326.380	-3.066	-98605.595910
87	32474.851	-43330.251	-12.60	-394837.708160
		合 计		230.295546
		合 计 抛 损		115.147713
				115.14 m ²

東亞石油	218.6897085 m
------	---------------

基 准 点、引 降 点 座 标		
点 名	X 坐标	Y 坐标
20302	32239.545	-43309.662
20303	32490.297	-43326.887
IN3	32463.214	-43328.635
IN3-1	32483.926	-43323.336

境界線の種類	
金属板	V322
金属プレート	PL203~PL208, B6, B7
金属プレート	PK201, PK202, PK209



測量年月日平成30年2月8日

土地家屋調査士

(平成30年2月8日作成)

(用時取領十種書函係到十家因擇)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：令和1年5月10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7年2月18日 福岡法務局久留米支局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図

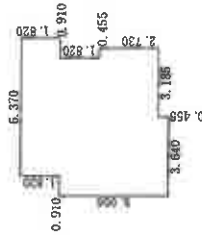
家屋番号 987番20

建物の所在 久留米市国分町字立割 987番地20

建物図面図

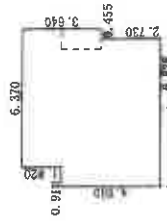


1階

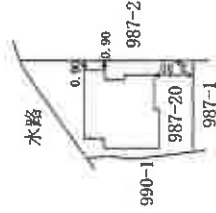


求積表	
6.370 × 4.550	= 28.983500
3.640 × 0.455	= 1.656200
6.370 × 1.820	= 11.593400
0.455 × 2.730	= 1.242150
計	43.475250
床面積	43.47 m ²

2階



求積表	
0.910 × 4.550	= 4.140500
5.915 × 6.370	= 37.678550
0.455 × 3.640	= 1.656200
計	43.475250
床面積	43.47 m ²



作成者

令和1年5月9日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図



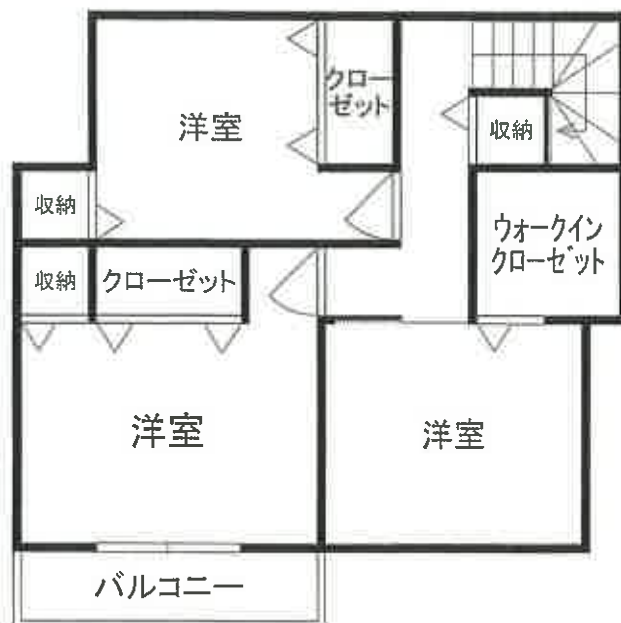
○→写真撮影位置・方向を示す

間取図

1階平面図



2階平面図



○→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)



ダイニング

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面脱衣

(写真 ⑦)



浴室

令和 6 年（ケ）第 3 5 号
令和 7 年 3 月 7 日 現地調査
令和 7 年 3 月 19 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

川 崎 耕 二 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金10,160,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金3,210,000円
物件 2 (建物)	金6,950,000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に付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	久留米市国分町字立割 9 8 7 番 2 0 宅地 1 1 5 . 1 4 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	久留米市国分町字立割 9 8 7 番地 2 0 9 8 7 番 2 0 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 4 3 . 4 7 m ² 2階 4 3 . 4 7 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	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概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
	②その他はほぼ登記どおりである。		
2	①ほぼ登記どおりである。		
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「西鉄久留米」駅の南東方、約2.6km。 西鉄バス「上津荒木」停留所の北東方、約510m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、一般住宅を主にアパートや老人保健施設も混在する既成の住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条指定区域
	その他	立地適正化計画の居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	規模	115.14㎡(登記地積)
	形状	ほぼ台形(別添「地積測量図(写)」参照)
	間口	約16m
	奥行	約9m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	・東側で幅員約4.2mの舗装市道とほぼ等高に接面 (建築基準法第42条第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 : 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、過去の住宅地図、登記事項、官公署における	

公表資料等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。
- ・ 隣地との境界の状況は「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30年6月1日新築 経過年数：約7年 経済的全耐用年数：約25年 経済的残存耐用年数：約18年
仕様	構造：木造2階建 屋根：ルーフィング葺 外壁：サイディングほか 天井：ビニールクロス貼か 床：フローリングほか 内壁：ビニールクロス貼ほか 設備：電気、プロパンガス、給排水設備等
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：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	劣る （室内で犬1匹、猫2匹が飼育されており、クロス壁等に引っ掻き傷が多く見られる。その他は「現況調査報告書」記載のとおりである。）
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・久留米市役所建築指導課での聴取では、建物の建築確認、完了検査のいずれもなされている。

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	69,800	0.97	115.14	0.98	7,640,000

【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「久留米（県）－18」の公示価格等を規準として
査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 104 & & 100 & & 100 & & \\
 68,500\text{円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{102} & = & 69,800\text{円/㎡}
 \end{array}$$

*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：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccc}
 *地域格差 & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\
 & & 1.02 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.02
 \end{array}$$

イ 個別格差：形状-3

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	155,000	86.94	0.51	6,870,000

ウ 現価率

減価修正に当たっては、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（保守管理の状態等を考慮）を施して建物の現価率を査定した。

$$\text{物件2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.53 \times (1 - 0.03) = 0.51$$

項目	物件区分	物件2
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約7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		-3%

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	7,640,000	0.40	法定地上権	3,060,000

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、その割合を上記のように査定した。

(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	7,640,000	－3,060,000		1.00	0.70	3,210,000
2	6,870,000	＋3,060,000	1.00	1.00	0.70	6,950,000
計	14,510,000	一 括 価 格 (合 計)				10,160,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：修正の必要はない。

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「久留米（県）－ 1 8」

所在：久留米市国分町字立割 9 8 5 番 8 外

住居表示：住居表示未実施

価格：68,500円/㎡（対前年変動率 5.4%）

価格時点：令和6年7月1日

地積：235㎡

地域の概要：中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

接面街路：南東側幅員約5.3m市道

供給処理施設：上水道あり、ガス配管あり（都市ガス）、下水道あり

位置：西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の南東方、
道路距離約3.1km

用途指定等：市街化区域

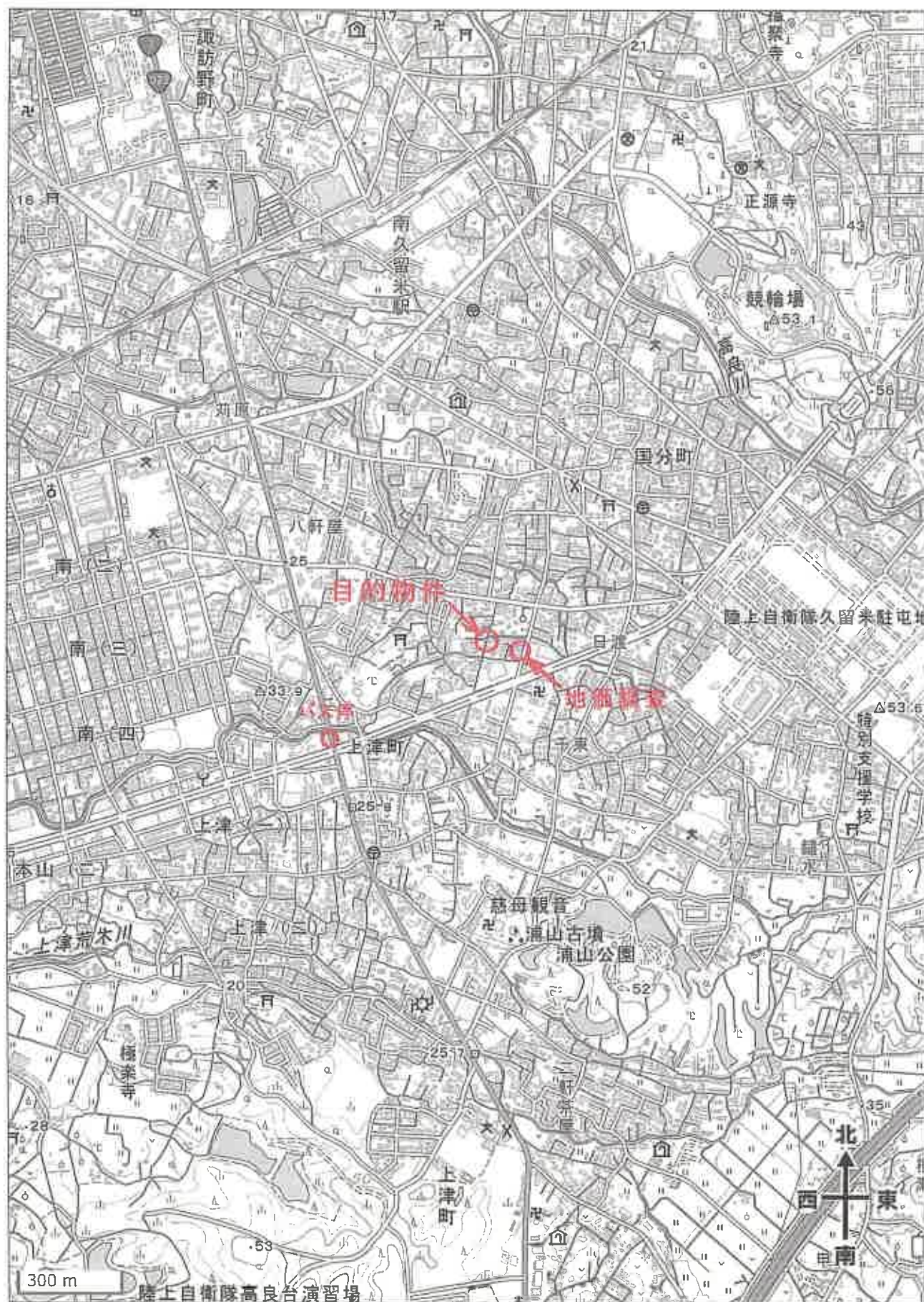
第一種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

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	3 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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

