

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	1,110,000 888,000	一括	222,000	29,266	9,156
1	810,000				
2	300,000				



物 件 目 録

1 所 在 久留米市東櫛原町字中尾
 地 番 1 2 1 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 9 9 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 久留米市東櫛原町字中尾 1 2 1 5 番地 3
 家屋 番号 1 2 1 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 3 . 5 1 平方メートル
 2 階 2 4 . 0 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 9 3 . 5 1 平方メートル
 2 階 約 2 7 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

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A及び共有者B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】

隣地(地番1215番5及び1215番2)との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 久留米市東櫛原町字中尾
地 番 1 2 1 5 番 3
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 7 0 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 久留米市東櫛原町字中尾 1 2 1 5 番地 3
家屋 番号 1 2 1 5 番 3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 3 . 5 1 平方メートル
2 階 2 4 . 0 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 9 3 . 5 1 平方メートル
2 階 約 2 7 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



令和 6年(ヌ)第25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 久留米市東櫛原町字中尾
地 番 1 2 1 5 番 3
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 久留米市東櫛原町字中尾 1 2 1 5 番地 3
家屋 番号 1 2 1 5 番 3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 3 . 5 1 平方メートル
2 階 2 4 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 本件建物には、私と本件建物の共有者である配偶者Bが居住しています。 2 本件土地建物は、元々、私の父の所有でした。平成18年に、本件建物を私達夫婦が贈与で取得しています。本件土地の共有者の1人であるCは私の姉になります。平成25年に父が亡くなってから、遺産分割をせず本件土地を使用していましたが、その間、姉に土地使用料等払ったことはありません。家族間のことなので無償です。 3 本件建物は、約20年位前に、大きくリフォームしています。大きな破損箇所は今はありません。雨漏りや白蟻被害もないと思います。 4 生活用水は井戸水です。下水は市の下水道です。熱源はLPガスです。太陽光発電システムを設置していますが熱源は電気ではありません。 5 本件建物内で犬1匹を飼っています。 6 本件土地建物内に存する物は全て私とBの所有です。 7 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。本件土地が公衆用道路に接する部分の間口は、現在は、約4メートル程ありますが、公図や建物図面（各階平面図）によれば、そう広くはありません。これは、私が自動車を使用する為に、隣地のコンクリートブロック塀を下げて設置して貰ったためです。隣地は、親戚の所有で私達一族の祖先を祀る墓地となっています。

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及び関係人の陳述等から、債務者A及び共有者B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1212番・畑）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する。なお、本件土地の公衆用道路に接する間口の部分は、債務者の陳述のとおり、コンクリートブロック等が設置された現況と公図写し等の形状に差異が見られ、境界が不明瞭である。

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） 10：10－10：20	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R7年2月18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
R7年2月18日（火） 14：30－15：00	物件所在地	所在確認，債務者と面談及び写真撮影
R7年3月6日（木） 11：20－12：30	物件所在地	立入調査，債務者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） ☐ 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。 ☐		



(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	久留米市東櫛原町字中尾				地番	1215番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図		
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。

令和7年2月18日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：28-1
(1/2)

(6枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和44年7月7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

願求番号：28-2

303247

建物 図面 平面 図

8.44.7.7

家屋番号 1215~3

建物の所在 久留米市東柳原町字中尾 1215~3

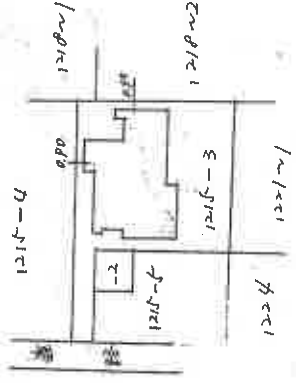
昭和 44 年 7 月 3 日 作製者

申請人

申請人

1階床面積
 $0.85 \times 0.85 = 0.7225$
 $2.85 \times 3.80 = 10.83$
 $0.85 \times 2.85 = 2.4025$
 $6.65 \times 3.80 = 25.27$
 $3.80 \times 2.60 = 9.88$
 $0.91 \times 0.65 = 0.5915$
 $0.75 \times 0.85 = 0.6375$
 計 73.512

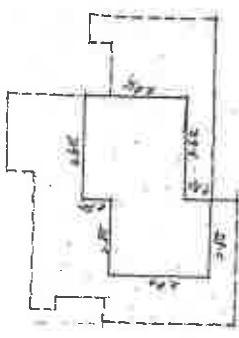
※ 73.512



2階床面積

$2.80 \times 2.85 = 7.98$
 $3.60 \times 3.60 = 12.96$
 計 20.94

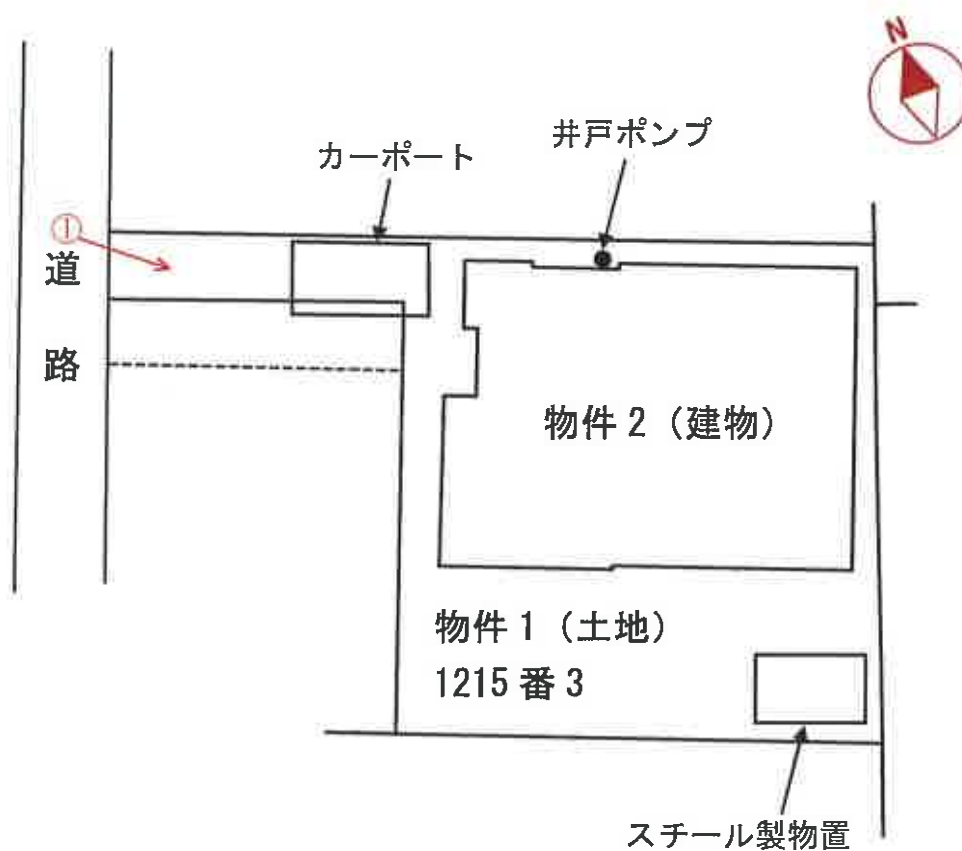
※ 20.94



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200 1/500

土地建物位置関係図

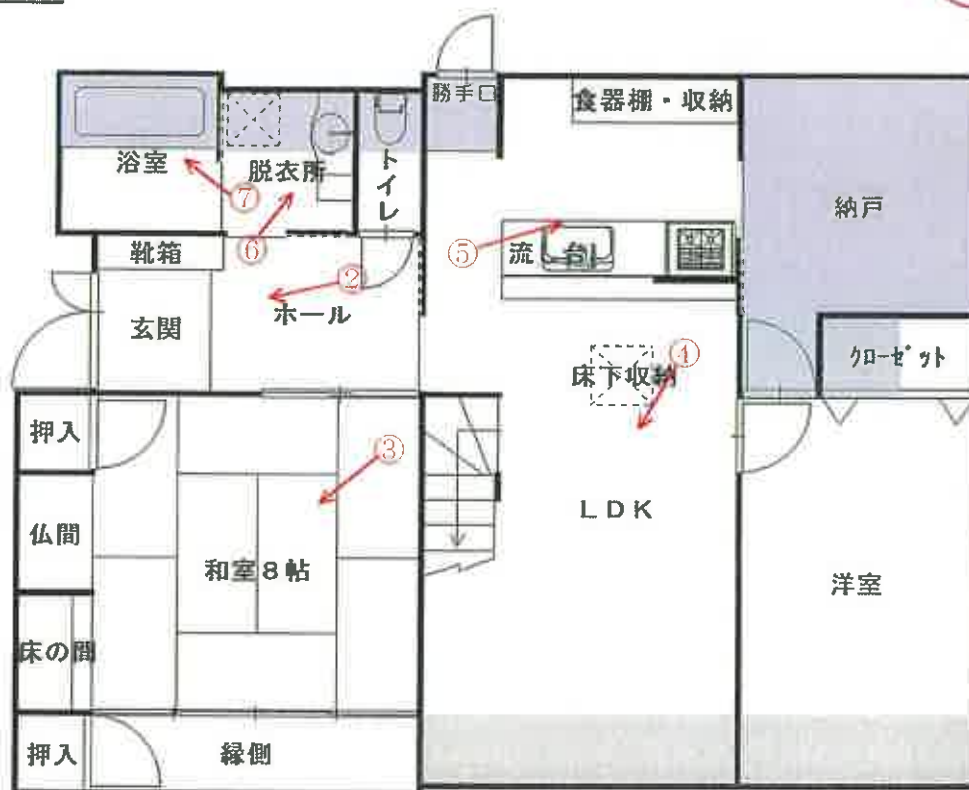


※間口は、公図や建物図面上では2.0m程度だが、
現状は点線部分（4.0m程度）まで使用している。

○→写真撮影位置・方向を示す

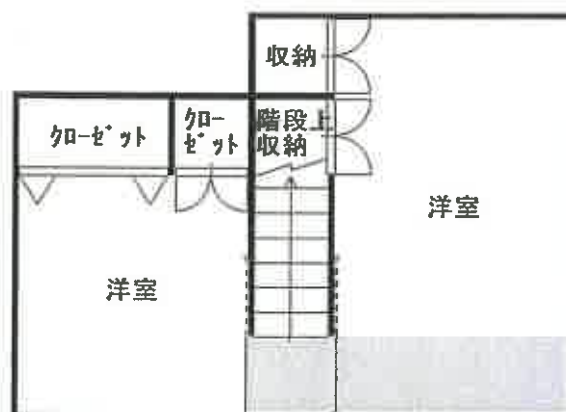
間 取 図

1 階



○→写真撮影位置・方向を示す

2 階



... 未登記増築部分

1 階	概測 20 m ²
2 階	概測 3 m ²
(概測合計 23 m ²)	

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



和室8帖

(写真 ④)



LD

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



脱衣所

(写真 ⑦)



浴室

令和 6 年（又）第 25 号

令和 7 年 3 月 6 日 現地調査

令和 7 年 4 月 8 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 稔 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,110,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 810,000 円
物件2（建物）	金 300,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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	久留米市東櫛原町字中尾	特記事項のとおり
	地 番 地 目 地 積	1215 番 3 宅地 199.70㎡	
	持分3分の1		
2	所 在	久留米市東櫛原町字中尾1215番地3	左記のとおり
	家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	1215 番 3 居 宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 73.51㎡ 2階 24.07㎡	
	持分2分の1		
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、法務局据え付けの公図があり、同図と間口を除く現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。（間口については次ページ特記事項参照）		
2	・1階と2階に未登記の増築がある。 登記床面積 未登記増築床面積 現況床面積 97.58㎡ + 約23㎡(1階:約20㎡、2階:約3㎡) = 120.58㎡		
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」駅の北西方、約1km。 西鉄「櫛原町」バス停の北東方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅が建ち並び、周囲には畑等も存する閑静な既成住宅地域である。地域内は概ね熟成した住宅地域であり現状維持で推移すると予測する。	
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	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	特記なし
画 地 条 件	地 積	199.70m ²
	形 状	旗竿地 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約2.0m (北西側)
	奥 行	約22.5m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特記なし
接 面 道 路 の 状 況	北西側：幅員約2.7m～3.0m未舗装私道に等高に接面。 (建築基準法上の道路ではない)	
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 : なし 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である。	
特 記 事 項	・現地調査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認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵地の内外に該当せず「未調査地域」である。建築等を行う際には、必ず照会文書の提出が必要となる。 (久留米市役所市民文化部文化財保護課より聴取。)	

	・従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。 ・間口の現況は4.0m程度であるが、公図や建物図面によれば2.0m程度である。債務者の陳述によれば、親戚の所有である墓地のブロック塀を下げて設置してもらって車庫として利用しているためである。境界は不明瞭である。 ・前面道路(私道)は、字図等上では道路としての形状がないが、関連書類や現況の奥行き等を確認した範囲では、土地1212番上に存すると推測するが詳細は不詳である。 ・再築の許可を得るためには、法第43条の許可(2項2号)申請を行うために、北側の公道に面するまでの周囲の土地所有者から「承諾通路申請書」に承諾印をもらい、将来的に4mを確保することの同意を得る必要がある。そのため、同意を得るための手間暇や時間を要することが見込まれる。詳細は、久留米市都市建設部建築指導課の窓口に聴取願いたい。
--	--

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）：昭和44年6月25日新築 経 過 年 数：約 56 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：セメント瓦葺 外 壁：サイディングほか 天 井：クロス貼、ラミネート天井ほか 床：フローリング、畳ほか 内 壁：クロス貼、砂壁ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	未登記の増築が約23㎡（1階：約20㎡、2階：約3㎡）存する。よって、現況床面積は120.58㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK＋納戸（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（約20年前にリフォーム等を行っている。）
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。 ・従物等として、カーポート及び太陽光発電システム並びにスチール製物置が存する。 ・ペット1匹（小型犬）を飼育している。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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	持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	69,300	0.50	199.70	0.80	1 / 3	1,850,000

【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：公示地「久留米-22」の標準価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,600\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 69,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 1.00

イ 個 別 格 差：

間口	袋地	関係位置	街路の幅員未舗装 系統連続性
0.90	× 0.90	× 0.98	× 0.90
街路の性格	井戸	墓地隣接 居住環境	境界不明瞭
0.85	× 0.97	× 0.90	× 0.95
= 0.50			

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。
(建物の取り壊し費用が多額になるため：-20)

オ 持 分 割 合：3分の1

(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	持分割合 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	180,000	120.58	0.04	1 / 2	430,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約56年であり経済的全耐用年数はすでに満了しているが、約20年前に大きくリフォームしていることも考慮し、残価率5%を基本に観察減価法による補正（－20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{残価率} & & \text{観察減価率} & \\ \text{物件2} & 0.05 & \times & (1 - 0.2) & = 0.04 \end{array}$$

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

エ 持 分 割 合 ② 2分の1

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	1,850,000	0.10	場所的利益	190,000

イ 土地利用権等割合： 物件2の建物が有する土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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) 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	1,850,000	－ 190,000		0.70	0.70	810,000
2	430,000	＋ 190,000	1.00	0.70	0.70	300,000
						1,110,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 共有持分減価-30%

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。

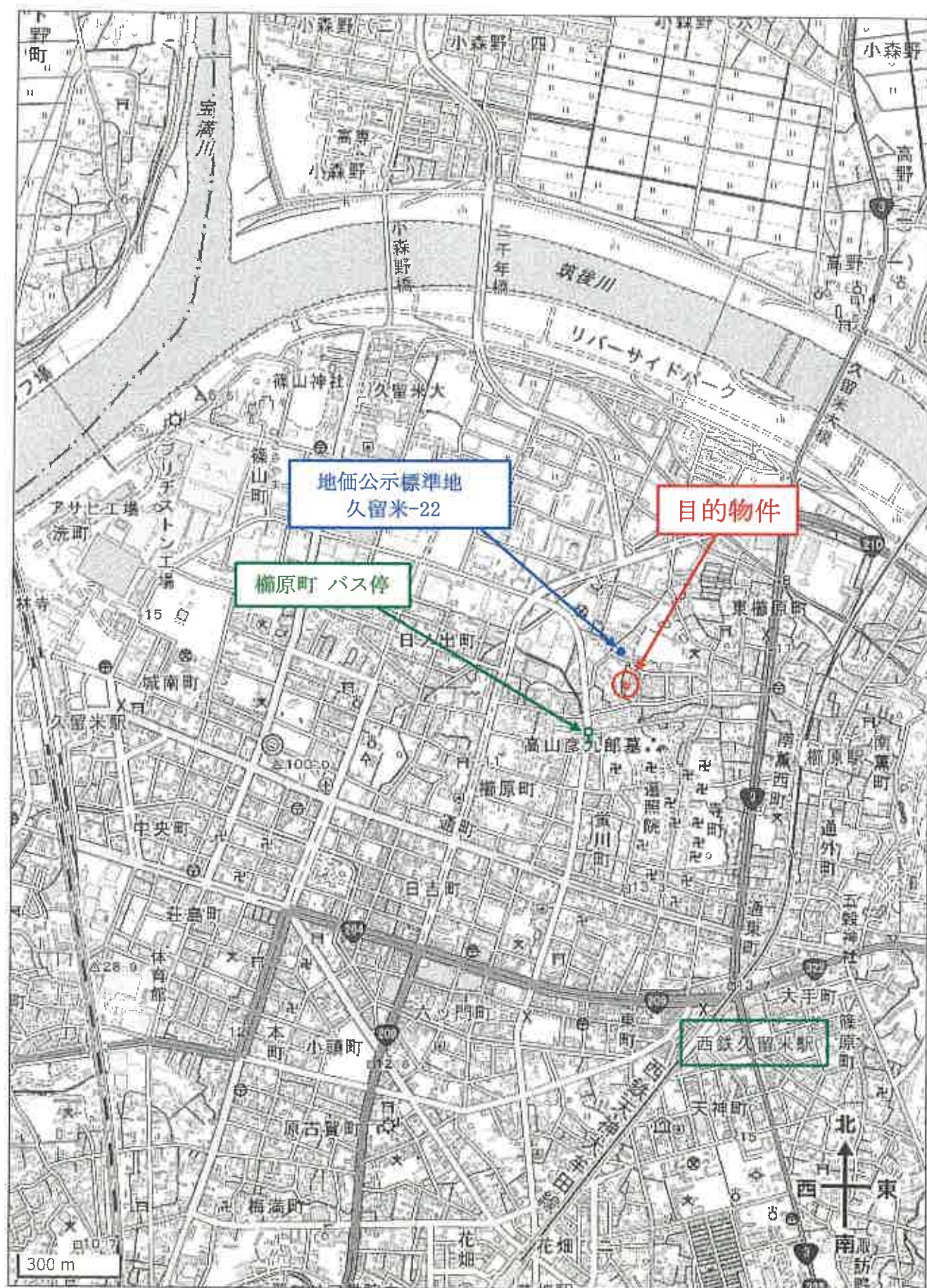
第6 参考価格資料

標準地価格：公示地「久留米ー22」
所在：福岡県久留米市東櫛原町字今寺1311番4
住居表示：未実施
価格：68,600円/㎡（対前年変動率 1.0%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：155㎡
地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。
接面街路：南側幅員約3.5m舗装市道に接面。
供給処理施設：水道、下水
位置：西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の北西方、道路距離1.7km。
用途指定等：市街化区域 第一種住居地域
(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 建物図面・各階平面図（写）	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

以上



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用