

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月 21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 8年 2月 4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12月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 久留米市善導寺町飯田字八ノ江

地 番 509番8

地 目 宅地

地 積 172.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 久留米市善導寺町飯田字八ノ江509番地8

家屋 番号 509番8

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 56.31平方メートル

2階 43.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 6月23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】

本件共有者らが占有している。

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 久留米市善導寺町飯田字八ノ江

地 番 5 0 9 番 8

地 目 宅地

地 積 1 7 2 . 8 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 久留米市善導寺町飯田字八ノ江 5 0 9 番地 8

家屋 番号 5 0 9 番 8

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 3 . 7 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和 7 年(分)第 7 号
令和 7 年 4 月 2 8 日受理
令和 7 年 6 月 1 2 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 久留米市善導寺町飯田字八ノ江
地 番 5 0 9 番 8
地 目 宅地
地 積 1 7 2 . 8 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 久留米市善導寺町飯田字八ノ江 5 0 9 番地 8
家屋 番号 5 0 9 番 8
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 3 . 7 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し、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	目的外物件として電柱が存する。		
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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を 居宅 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	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。		
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
■債務者兼共有者B	1 Aは私の配偶者です。 2 本件建物には、私達夫婦と子供らが居住しています。 3 本件建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所は特にありません。2階のトイレで流れない等の不具合はありません。雨漏りや白蟻被害もありません。 4 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。屋根に太陽光発電システムを設置しています。 5 本件土地建物内に存する物は全て私達夫婦と子供らの所有です。なお、売却された場合には転居が必要と思いますが、転居した先の都合では持っていけない家財が生じるかもしれません。残した家財は所有権を放棄しますので買受人で処分して貰いたいと思います。 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、債務者兼共有者ら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509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4月28日(月) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(久留米市役所)
R7年4月28日(月) 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4月30日(水) 15:30-16:00	物件所在地	所在確認, 立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R7年5月20日(火) 11:00-11:30	物件所在地	立入調査, 債務者兼共有者B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。 ☐		

登記年月日：平成26年11月18日

公用

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4月28日 福岡法務局久留米支局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：37-5

測量年月日 平成26年11月18日

作成者

土地家屋調査士

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

求積表

任意による
座標値

地番	A 509-1			
	NO	Xn	Yn	距離
H2	35884	978	-36766.043	40585.907856
C1	35885	081	-36764.939	39724.784667
C2	35882	832	-36764.936	897.070800
C3	35875	048	-36764.914	645.750828
C4	35872	270	-36764.918	79779.928480
C5	35870	261	-36762.690	444360.793268
C6	35871	332	-36752.530	781205.868296
C7	35872	556	-36740.912	837014.349148
C8	35873	791	-36729.197	844146.176021
C42	35875	037	-36717.381	851458.128158
C9	35876	293	-36705.463	623099.456824
H102	35878	857	-36700.013	106446.664389
H7	35878	175	-36702.496	-66309.066375
H101	35870	637	-36701.878	-123574.344365
C16	35870	209	-36705.941	-576936.441556
C17	35868	942	-36717.962	-851134.124718
C18	35867	708	-36729.670	-832632.973512
C19	35866	495	-36741.176	-832891.746890
C20	35865	260	-36752.892	-777774.028360
C21	35864	209	-36762.862	-428684.890177
C22	35861	958	-36764.845	-69715.646352
C23	35860	167	-36764.806	53180.627661
C24	35849	974	-36763.362	7898.294552
K34	35849	878	-36764.608	-89624.695000
H7	35848	782	-36765.862	-52484.080548
H3	35865	431	-36766.072	-7460.009648
H51	35866	629	-36766.070	1040.132241
合計			861.885588	
合計地積			430.9427940	m

地番	B 509-5			
	NO	Xn	Yn	距離
C40	35891	514	-36682.061	-3194.344746
C41	35892	922	-36682.208	-2081.789476
M2	35892	930	-36682.119	5276.260710
合計			0.126438	
合計地積			0.0632440	m

地積測量図

地番 509-1, 509-5ないし509-18

土地の所在 久留米市善導寺町飯田字八ノ江

拡大図

1/3

引張点概略図



179



509-3

0 509-18

N 509-17

510-3

M 509-16

508-7

508-8

508-9

508-10

道路

境界線の種類
①コンクリート杭
②プラスチック杭
③金線
④金板プレート

引張点概略図



縮尺 1/500

登記年月日 平成26年11月18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4月28日 福岡県庁久留米支局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号: 37-5

(2/3)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

(平成26年11月10日作成)

作成者
土地家屋調査士

測量年月日 平成26年11月10日

申請人

縮尺 1/

地籍測量図

地番 509-1, 509-5ないし509-18

土地の所在 久留米市善導寺町飯田字八ノ江

任意による
度 概 値

2/3

求積表

地 量 C 509-6				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
C1	35885.081	-36764.939	394879.431324	11.06
C39	35886.124	-36753.932	445310.912716	14.86
C6	35871.332	-36752.530	-314161.725656	10.22
C5	35870.261	-36762.690	-444360.732288	3.00
C4	35872.270	-36764.914	-73779.928480	2.78
C3	35875.046	-36764.914	-645.750828	7.79
C2	35882.832	-36764.936	-897.070800	2.25
合 計			345.675008	
合 計 面 積			172.8375040	㎡
合 計 地 積			172.83	㎡

地 量 D 509-7				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
C39	35886.124	-36753.932	367007.390148	11.68
C38	35887.226	-36742.303	467251.682520	14.74
C7	35872.556	-36740.912	-366868.630212	11.68
C6	35871.332	-36752.530	-467044.742640	14.86
合 計			345.659316	
合 計 面 積			172.8499080	㎡
合 計 地 積			172.84	㎡

地 量 E 509-8				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
C38	35887.226	-36742.303	370966.255162	11.78
C37	35886.338	-36730.575	470352.557828	14.61
C8	35873.791	-36729.197	-370827.37567	11.78
C7	35872.556	-36740.912	-470145.718936	14.74
合 計			345.716487	
合 計 面 積			172.8582435	㎡
合 計 地 積			172.85	㎡

地 量 F 509-9				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
C37	35886.338	-36730.575	374997.243162	11.88
C36	35889.458	-36718.748	473525.508852	14.49
C42	35875.037	-36717.381	-374858.261813	11.88
C8	35873.791	-36729.197	-473318.758454	14.61
合 計			345.692547	
合 計 面 積			172.8662735	㎡
合 計 地 積			172.84	㎡

地 量 G 509-10				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
C36	35889.458	-36718.748	378100.344854	11.98
C35	35890.589	-36706.813	476806.474865	14.36
C9	35876.233	-36705.463	-378961.282959	11.98
C42	35875.037	-36717.381	-476599.866545	14.49
合 計			345.670215	
合 計 面 積			172.8351075	㎡
合 計 地 積			172.83	㎡

地 量 H 509-11				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
C35	35890.589	-36706.813	383347.381109	12.09
C34	35891.730	-36694.782	476426.824020	13.12
H103	35876.671	-36693.544	-187681.328001	6.72
H102	35876.867	-36700.013	-427616.377773	5.48
C9	35876.233	-36705.463	-244138.173865	14.36
合 計			338.325490	
合 計 面 積			169.1627450	㎡
合 計 地 積			169.16	㎡

地 量 I 509-12				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
C34	35891.730	-36694.782	406868.651280	12.63
C41	35892.922	-36682.208	456593.860762	1.42
C40	35891.514	-36682.061	19201.959590	9.54
H5	35881.981	-36681.673	-412032.787523	12.32
H103	35876.671	-36693.544	-470333.498139	13.12
合 計			298.186670	
合 計 面 積			149.0930350	㎡
合 計 地 積			149.09	㎡

地 量 J 509-13				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
C22	35861.958	-36764.845	69715.646352	3.00
C21	35864.209	-36762.862	428684.890177	10.03
C20	35865.260	-36752.892	411876.645540	14.42
C28	35850.897	-36751.378	9285.282323	1.26
K25	35850.800	-36752.633	-429635.987500	10.76
C24	35849.974	-36763.362	-436401.733502	10.29
C23	35860.167	-36764.806	-53180.627661	1.79
合 計			344.216529	
合 計 面 積			172.1081646	㎡
合 計 地 積			172.10	㎡

地 量 K 509-14				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
C20	35865.260	-36752.892	365897.382520	3.78
G19	35866.495	-36741.176	475769.056175	14.78
C29	35851.900	-36739.627	18335.380600	1.04
K26	35851.721	-36740.659	-421293.573471	10.78
C28	35860.897	-36751.378	-438564.028001	14.44
合 計			344.222823	
合 計 面 積			172.114115	㎡
合 計 地 積			172.11	㎡

登記年月日：平成26年11月18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4月28日

福岡法務局久留米支局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：37-5

作成者

土地家屋調査士

測量年月日 平成26年11月10日

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

(平成26年11月10日作成)

申請人

縮尺

1/

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
久38-3-12	35831.811	-36765.562	89.29	81°39'21"
T2	35841.678	-36676.916		
T2	35841.678	-36676.916	89.29	263°39'21"
久38-3-12	35831.811	-36765.562		

測点	測点番号	X座標	Y座標	距離	方向角
久38-3-12	12	35831.811	-36765.562	89.29	81°39'21"
久38-3-12	13	35841.678	-36676.916	89.29	263°39'21"
久38-3-12	14	35851.539	-36588.270	89.29	337°39'21"
久38-3-12	15	35861.400	-36500.624	89.29	41°39'21"
久38-3-12	16	35871.261	-36412.978	89.29	125°39'21"
久38-3-12	17	35881.122	-36325.332	89.29	239°39'21"
久38-3-12	18	35890.983	-36237.686	89.29	353°39'21"
久38-3-12	19	35900.844	-36150.040	89.29	47°39'21"
久38-3-12	20	35910.705	-36062.394	89.29	161°39'21"
久38-3-12	21	35920.566	-35974.748	89.29	275°39'21"
久38-3-12	22	35930.427	-35887.102	89.29	389°39'21"
久38-3-12	23	35940.288	-35799.456	89.29	13°39'21"
久38-3-12	24	35950.149	-35711.810	89.29	127°39'21"
久38-3-12	25	35960.010	-35624.164	89.29	241°39'21"
久38-3-12	26	35969.871	-35536.518	89.29	355°39'21"
久38-3-12	27	35979.732	-35448.872	89.29	49°39'21"
久38-3-12	28	35989.593	-35361.226	89.29	163°39'21"
久38-3-12	29	35999.454	-35273.580	89.29	277°39'21"
久38-3-12	30	36009.315	-35185.934	89.29	391°39'21"
久38-3-12	31	36019.176	-35098.288	89.29	55°39'21"
久38-3-12	32	36029.037	-35010.642	89.29	169°39'21"
久38-3-12	33	36038.898	-34922.996	89.29	283°39'21"
久38-3-12	34	36048.759	-34835.350	89.29	397°39'21"
久38-3-12	35	36058.620	-34747.704	89.29	51°39'21"
久38-3-12	36	36068.481	-34660.058	89.29	165°39'21"
久38-3-12	37	36078.342	-34572.412	89.29	279°39'21"
久38-3-12	38	36088.203	-34484.766	89.29	393°39'21"
久38-3-12	39	36098.064	-34397.120	89.29	57°39'21"
久38-3-12	40	36107.925	-34309.474	89.29	171°39'21"
久38-3-12	41	36117.786	-34221.828	89.29	285°39'21"
久38-3-12	42	36127.647	-34134.182	89.29	399°39'21"
久38-3-12	43	36137.508	-34046.536	89.29	53°39'21"
久38-3-12	44	36147.369	-33958.890	89.29	167°39'21"
久38-3-12	45	36157.230	-33871.244	89.29	281°39'21"
久38-3-12	46	36167.091	-33783.598	89.29	395°39'21"
久38-3-12	47	36176.952	-33695.952	89.29	59°39'21"
久38-3-12	48	36186.813	-33608.306	89.29	173°39'21"
久38-3-12	49	36196.674	-33520.660	89.29	287°39'21"
久38-3-12	50	36206.535	-33433.014	89.29	401°39'21"
久38-3-12	51	36216.396	-33345.368	89.29	55°39'21"
久38-3-12	52	36226.257	-33257.722	89.29	169°39'21"
久38-3-12	53	36236.118	-33170.076	89.29	283°39'21"
久38-3-12	54	36245.979	-33082.430	89.29	397°39'21"
久38-3-12	55	36255.840	-32994.784	89.29	51°39'21"
久38-3-12	56	36265.701	-32907.138	89.29	165°39'21"
久38-3-12	57	36275.562	-32819.492	89.29	279°39'21"
久38-3-12	58	36285.423	-32731.846	89.29	393°39'21"
久38-3-12	59	36295.284	-32644.200	89.29	57°39'21"
久38-3-12	60	36305.145	-32556.554	89.29	171°39'21"
久38-3-12	61	36315.006	-32468.908	89.29	285°39'21"
久38-3-12	62	36324.867	-32381.262	89.29	399°39'21"
久38-3-12	63	36334.728	-32293.616	89.29	53°39'21"
久38-3-12	64	36344.589	-32205.970	89.29	167°39'21"
久38-3-12	65	36354.450	-32118.324	89.29	281°39'21"
久38-3-12	66	36364.311	-32030.678	89.29	395°39'21"
久38-3-12	67	36374.172	-31943.032	89.29	59°39'21"
久38-3-12	68	36384.033	-31855.386	89.29	173°39'21"
久38-3-12	69	36393.894	-31767.740	89.29	287°39'21"
久38-3-12	70	36403.755	-31680.094	89.29	401°39'21"
久38-3-12	71	36413.616	-31592.448	89.29	55°39'21"
久38-3-12	72	36423.477	-31504.802	89.29	169°39'21"
久38-3-12	73	36433.338	-31417.156	89.29	283°39'21"
久38-3-12	74	36443.199	-31329.510	89.29	397°39'21"
久38-3-12	75	36453.060	-31241.864	89.29	51°39'21"
久38-3-12	76	36462.921	-31154.218	89.29	165°39'21"
久38-3-12	77	36472.782	-31066.572	89.29	279°39'21"
久38-3-12	78	36482.643	-30978.926	89.29	393°39'21"
久38-3-12	79	36492.504	-30891.280	89.29	57°39'21"
久38-3-12	80	36502.365	-30803.634	89.29	171°39'21"
久38-3-12	81	36512.226	-30715.988	89.29	285°39'21"
久38-3-12	82	36522.087	-30628.342	89.29	399°39'21"
久38-3-12	83	36531.948	-30540.696	89.29	53°39'21"
久38-3-12	84	36541.809	-30453.050	89.29	167°39'21"
久38-3-12	85	36551.670	-30365.404	89.29	281°39'21"
久38-3-12	86	36561.531	-30277.758	89.29	395°39'21"
久38-3-12	87	36571.392	-30190.112	89.29	59°39'21"
久38-3-12	88	36581.253	-30102.466	89.29	173°39'21"
久38-3-12	89	36591.114	-30014.820	89.29	287°39'21"
久38-3-12	90	36600.975	-29927.174	89.29	401°39'21"
久38-3-12	91	36610.836	-29839.528	89.29	55°39'21"
久38-3-12	92	36620.697	-29751.882	89.29	169°39'21"
久38-3-12	93	36630.558	-29664.236	89.29	283°39'21"
久38-3-12	94	36640.419	-29576.590	89.29	397°39'21"
久38-3-12	95	36650.280	-29488.944	89.29	51°39'21"
久38-3-12	96	36660.141	-29401.298	89.29	165°39'21"
久38-3-12	97	36669.902	-29313.652	89.29	279°39'21"
久38-3-12	98	36679.763	-29226.006	89.29	393°39'21"
久38-3-12	99	36689.624	-29138.360	89.29	57°39'21"
久38-3-12	100	36699.485	-29050.714	89.29	171°39'21"
久38-3-12	101	36709.346	-28963.068	89.29	285°39'21"
久38-3-12	102	36719.207	-28875.422	89.29	399°39'21"
久38-3-12	103	36729.068	-28787.776	89.29	53°39'21"
久38-3-12	104	36738.929	-28700.130	89.29	167°39'21"
久38-3-12	105	36748.790	-28612.484	89.29	281°39'21"
久38-3-12	106	36758.651	-28524.838	89.29	395°39'21"
久38-3-12	107	36768.512	-28437.192	89.29	59°39'21"
久38-3-12	108	36778.373	-28349.546	89.29	173°39'21"
久38-3-12	109	36788.234	-28261.900	89.29	287°39'21"
久38-3-12	110	36798.095	-28174.254	89.29	401°39'21"
久38-3-12	111	36807.956	-28086.608	89.29	55°39'21"
久38-3-12	112	36817.817	-27998.962	89.29	169°39'21"
久38-3-12	113	36827.678	-27911.316	89.29	283°39'21"
久38-3-12	114	36837.539	-27823.670	89.29	397°39'21"
久38-3-12	115	36847.400	-27736.024	89.29	51°39'21"
久38-3-12	116	36857.261	-27648.378	89.29	165°39'21"
久38-3-12	117	36867.122	-27560.732	89.29	279°39'21"
久38-3-12	118	36876.983	-27473.086	89.29	393°39'21"
久38-3-12	119	36886.844	-27385.440	89.29	57°39'21"
久38-3-12	120	36896.705	-27297.794	89.29	171°39'21"
久38-3-12	121	36906.566	-27210.148	89.29	285°39'21"
久38-3-12	122	36916.427	-27122.502	89.29	399°39'21"
久38-3-12	123	36926.288	-27034.856	89.29	53°39'21"
久38-3-12	124	36936.149	-26947.210	89.29	167°39'21"
久38-3-12	125	36946.010	-26859.564	89.29	281°39'21"
久38-3-12	126	36955.871	-26771.918	89.29	395°39'21"
久38-3-12	127	36965.732	-26684.272	89.29	59°39'21"
久38-3-12	128	36975.593	-26596.626	89.29	173°39'21"
久38-3-12	129	36985.454	-26508.980	89.29	287°39'21"
久38-3-12	130	36995.315	-26421.334	89.29	401°39'21"
久38-3-12	131	37005.176	-26333.688	89.29	55°39'21"
久38-3-12	132	37015.037	-26246.042	89.29	169°39'21"
久38-3-12	133	37024.898	-26158.396	89.29	283°39'21"
久38-3-12	134	37034.759	-26070.750	89.29	397°39'21"
久38-3-12	135	37044.620	-25983.104	89.29	51°39'21"
久38-3-12	136	37054.481	-25895.458	89.29	165°39'21"
久38-3-12	137	37064.342	-25807.812	89.29	279°39'21"
久38-3-12	138	37074.203	-25720.166	89.29	393°39'21"
久38-3-12	139	37084.064	-25632.520	89.29	57°39'21"
久38-3-12	140	37093.925	-25544.874	89.29	171°39'21"
久38-3-12	141	37103.786	-25457.228	89.29	285°39'21"
久38-3-12	142	37113.647	-25369.582	89.29	399°39'21"
久38-3-12	143	37123.508	-25281.936	89.29	53°39'21"
久38-3-12	144	37133.369	-25194.290	89.29	167°39'21"
久38-3-12	145	37143.230	-25106.644	89.29	281°39'21"
久38-3-12	146	37153.091	-25018.998	89.29	395°39'21"
久38-3-12	147	37162.952	-24931.352	89.29	59°39'21"
久38-3-12	148	37172.813	-24843.706	89.29	173°39'21"
久38-3-12	149	37182.674	-24756.060	89.29	287°39'21"
久38-3-12	150	37192.535	-24668.414	89.29	401°39'21"
久38-3-12	151	37202.396	-24580.768	89.29	55°39'21"
久38-3-12	152	37212.257	-24493.122	89.29	169°39'21"
久38-3-12	153	37222.118	-24405.476	89.29	283°39'21"
久38-3-12	154	37231.979	-24317.830	89.29	397°39'21"
久38-3-12	155	37241.840	-24230.184	89.29	51°39'21"
久38-3-12	156	37251.701	-24142.538	89.29	165°39'21"
久38-3-12	157	37261.562	-24054.892	89.29	279°39'21"
久38-3-12	158	37271.423	-23967.246	89.29	393°39'21"
久38-3-12	159	37281.284	-23879.600	89.29	57°39'21"
久38-3-12	160	37291.145	-23791.954	89.29	171°39'2

登記年月日：平成30年11月8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4月28日

福岡法務局久留米支局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

509番地

家屋番号

建物の所在 久留米市善導寺町飯田字八ノ江509番地8

1階



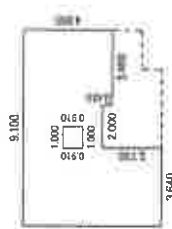
求積表

7.280 × 6.370 46.3736
1.820 × 5.460 9.9372

計 56.3108

床面積 56.31 m²

2階

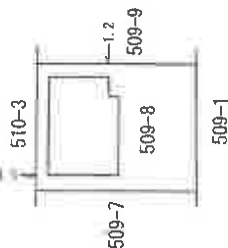


求積表

9.100 × 3.640 33.1240
3.640 × 2.730 9.9372
3.460 × 0.455 1.5743
1.000 × 0.910 -0.9100

計 43.7255

床面積 43.72 m²



作製者

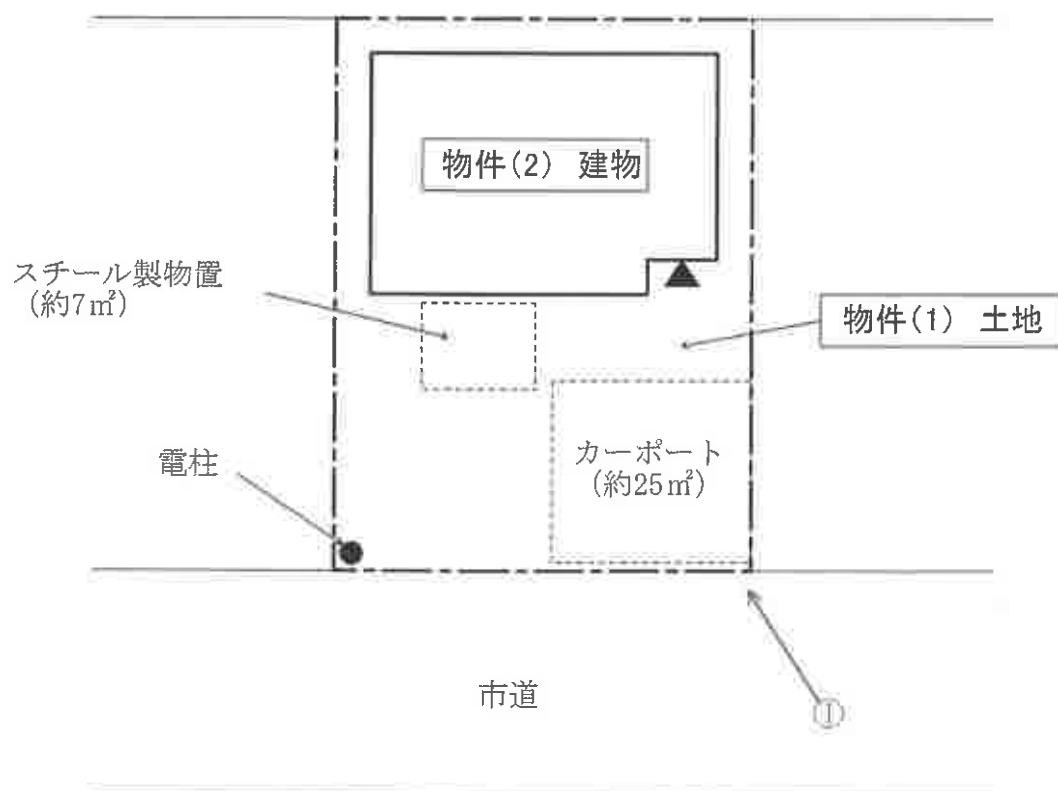
申請人

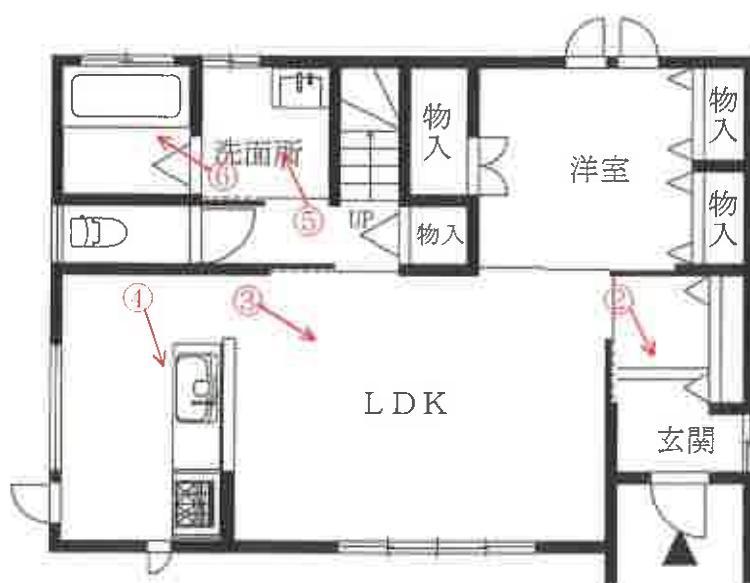
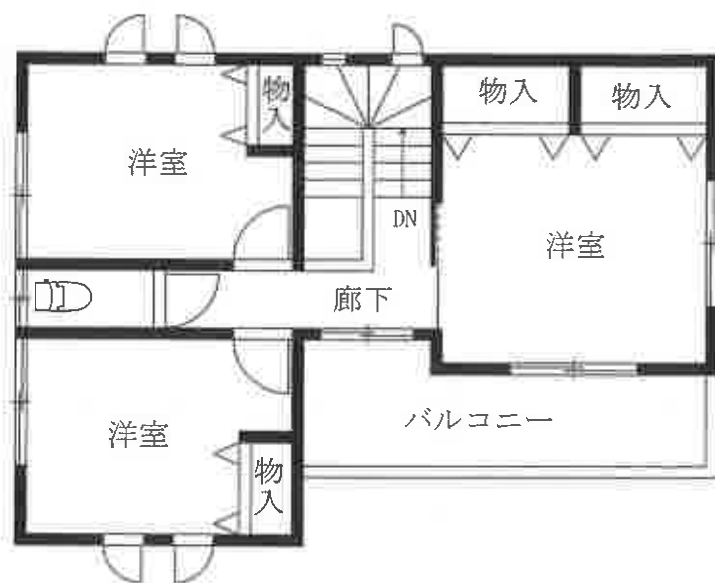
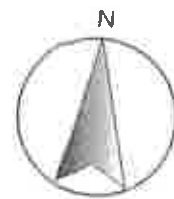
縮尺 1/500

縮尺 1/250

30年11月8日(作製)

地家屋調査士会





○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LD

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



洗面所

(写真 ⑥)



浴室

令和7年（ケ）第 7 号
令和7年5月20日現地調査
令和7年5月28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 11,640,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,160,000 円
物件2（建物）	金 8,480,000 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 番 地 目 地 積	久留米市善導寺町飯田字八ノ江 509 番 8 宅地 172.85 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市善導寺町飯田字八ノ江 509番地8 509 番 8 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 56.31 m ² 2階 43.72 m ²	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)	J R 久大本線「善導寺」駅の北西方、約450m。 西鉄バス「善導寺」停留所の南西方、約80m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	久留米市中心部（「西鉄久留米」駅周辺）から8km前後に位置する郊外のミニ開発された住宅地域である。分譲住宅地であるため、街路配置が整然としている。 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	172.85㎡	(登記地積)
	形 状	長方形	(別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約12m	
	奥 行	約15m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	—	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約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、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「山本郡条理跡」内に存する。 ・電柱が存する。		

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11月7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 ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、給排水設備 等 その他：太陽光発電システム
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ため、使用可能かどうか不明である。 ・カーポート（約25㎡）及びスチール製物置（約7㎡）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	41,900	1.04	172.85	1.00	7,530,000

【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：標準地「久留米-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & = & 41,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 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 × 1.01 × 0.95 × 1.00 = 0.96

イ 個 別 格 差：方位 個別格差
1.04 = 1.04

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	100.03	0.52	9,100,000
合計				9,100,000

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。

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

$$\text{物件2：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.52 \times 1.00 = 0.52$$

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	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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,530,000	0.40	法定地上権	3,010,000
計				3,010,000

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) 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	7,530,000	－ 3,010,000		1.00	0.70	3,160,000
2	9,100,000	＋ 3,010,000	1.00	1.00	0.70	8,480,000
一 括 価 格 (合 計)						11,640,000

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「久留米-1」
所 在 : 久留米市善導寺町飯田字西七草347番6
価 格 : 40,200 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 206 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約 6.7m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : J R 久大本線線「善導寺」駅の北西方、道路距離300m。
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