

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 21 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 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 3 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 10 月 21 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,330,000 8,264,000	一括	2,066,000	106,013	0
1	2,660,000				
2	7,670,000				



物 件 目 録

1 所 在 久留米市田主丸町益生田字惣津町
地 番 366番10
地 目 宅地
地 積 268.85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 久留米市田主丸町益生田字惣津町366番地10
家屋 番号 366番10
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 43.06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 9月19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】

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

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 久留米市田主丸町益生田字惣津町

地 番 366番10

地 目 宅地

地 積 268.85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 久留米市田主丸町益生田字惣津町366番地10

家屋 番号 366番10

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 43.06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(ケ)第 13 号
令和 7 年 6 月 17 日受理
令和 7 年 7 月 **29** 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 久留米市田主丸町益生田字惣津町

地 番 366 番 10

地 目 宅地

地 積 268.85 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 久留米市田主丸町益生田字惣津町 366 番地 10

家屋 番号 366 番 10

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 57.13 平方メートル
2 階 43.06 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	令和7年6月25日電話要旨 1 本件建物には、共有者Bが1人で居住していると思います。 2 私は、令和3年頃に、本件建物を退去して現住所に引っ越しましたので、現在の詳細は良く知りません。
■ 隣地居住者	1 本件建物には、Bさんが居住していたようですが、私の娘らが、Bさんが家財道具を搬出して引っ越して行ったのを見たことがあるそうです。現在では、お姿はお見かけしていません。

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、共有者Bが居宅（空き家）として占有するものと認定した。なお、共有者Bに対して利用状況等の照会書を郵送したが期限迄に回答はなかった。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番366番8・田）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6月17日（火） 10：10－10：20	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R7年6月17日（火） 12：10－12：40	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6月17日（火） 15：00－15：20	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6月18日（水） 9：40－9：50	執行官室	共有者Aに対し立入調査期日通知及び利用状況等の照会書を郵送
R7年6月25日（水） 17：20－17：30	執行官室	共有者Aから架電（占有状況等確認）
R7年6月30日（月） 9：30－10：00	物件所在地	立入調査のため臨場するも全戸不在 周辺調査
R7年7月11日（金） 9：45－10：15	物件所在地	立入調査，関係人と面談及び写真撮影
（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 7年 7月11日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人C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29年2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6月17日 福岡法務局久留米支局 登記官

任意座標

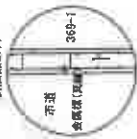
地積測量図

地番 366-1 366-10

土地の所在 久留米市田主丸町益生田字惣津町

ET11

引張点ET11



2A = Σ Xn (Yn+1 - Yn-1)			
地番	A	Xn	Yn
C24	37073.817	-28470.008	
J42	37073.838	-28479.850	
C21	37073.856	-28484.858	
C22	37050.579	-28484.922	
C23	37051.343	-28470.073	
估面積		679.268524	
面積		339.6342620	
地積		339.63 m ²	

2A = Σ Xn (Yn+1 - Yn-1)			
地番	B	Xn	Yn
S15	37051.975	-28457.798	
C3	37073.792	-28458.004	
C24	37073.817	-28470.008	
C23	37051.343	-28470.073	
估面積		537.713388	
面積		268.8568940	
地積		268.85 m ²	

総計 608.4909560

引照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
ET11	37124.818	-28506.111
ET12	37023.111	-28503.455

使用基準点(平成25年調査)

測点名	X座標	Y座標
電子基準点田主丸	38328.025	-27822.128
電子基準点小弓原	51651.735	-15417.800
電子基準点白田	35716.648	-2995.779

PatchJCD kumamoto2016 ver 1.0
ハルメーター不使用

測量年月日 平成29年2月10日

ET12

測点全部 金属標識

製作者

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成29年9月13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7年6月17日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：43-3

各階平面図

建物図面

366番10

家屋番号

建物の所在
久留米市田主丸町益生田字惣津町366番地10

1階

求積表

1.820 × 5.915 = 10.765300
7.280 × 6.370 = 46.373600

合計 57.138900
床面積 57.13 m²

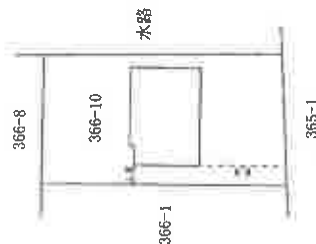


2階

求積表

3.640 × 6.370 = 23.186800
3.640 × 5.460 = 19.874400

合計 43.061200
床面積 43.06 m²



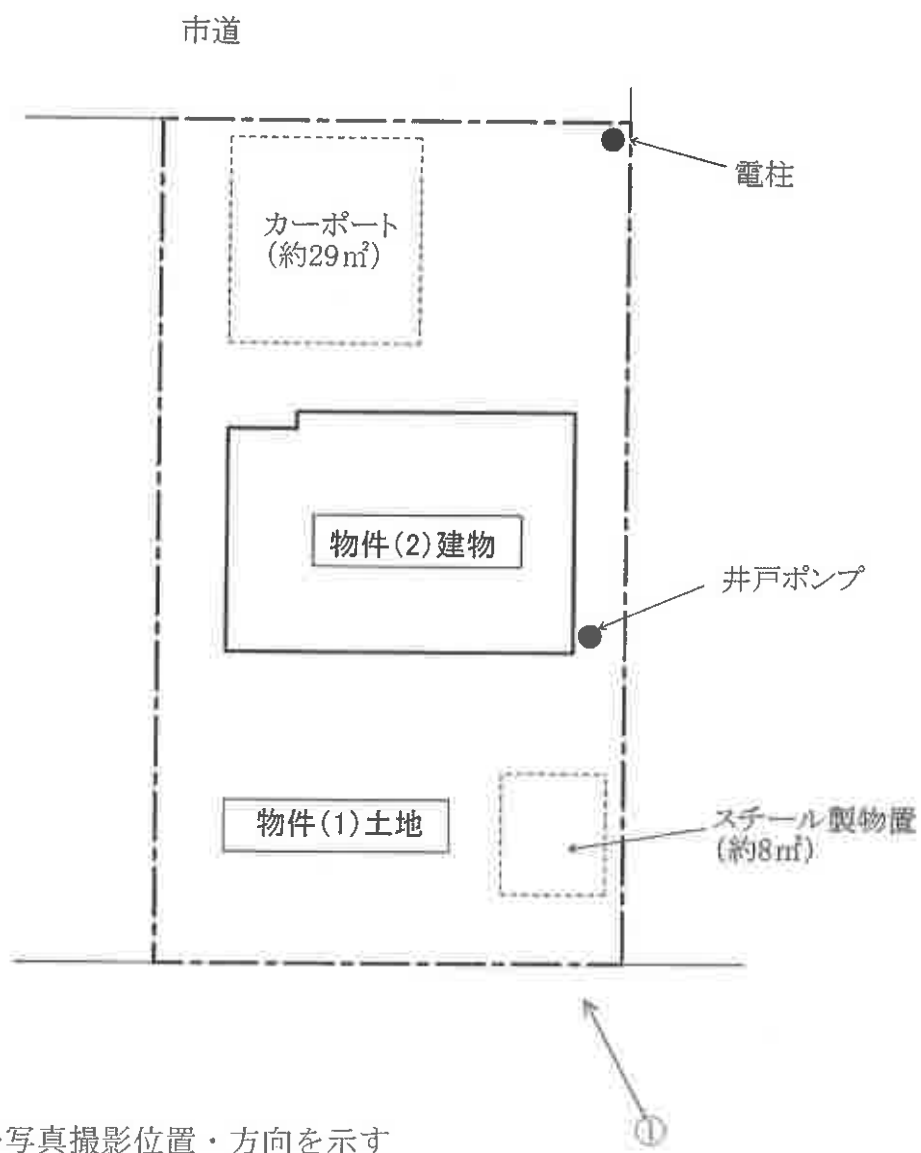
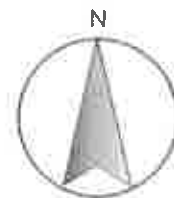
水路

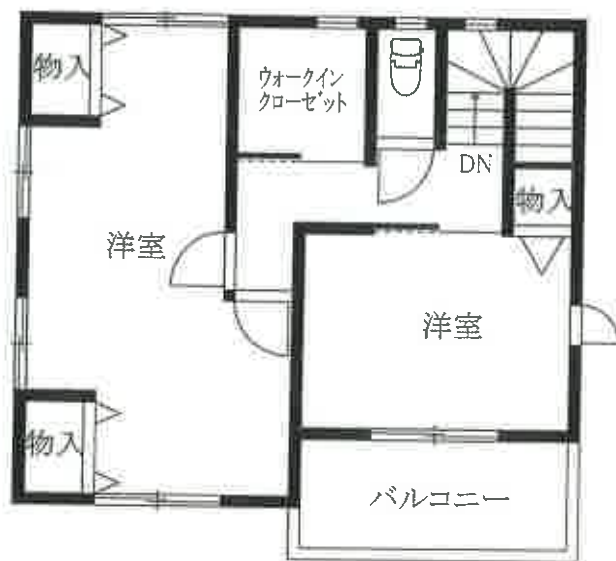
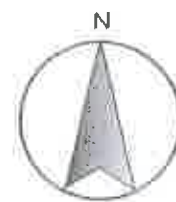
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500





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)



LDK

(写真 ④)



和室

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面所

(写真 ⑦)



浴室

令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 7 月 11 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 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 10,330,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,660,000 円
物件2（建物）	金 7,670,000 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	久留米市田主丸町益生田字惣津町 366 番 10 宅地 268.85 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市田主丸町益生田字惣津町 366番地10 366 番 10 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.13 m ² 2階 43.06 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「田主丸」駅の南東方、約600m。 西鉄バス「田主丸中央病院前」停留所の南東方、約500m。 (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16.2km前後に位置する郊外の住宅地域である。 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	非線引都市計画区域	
	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	建築基準法第22条区域	
	そ の 他 の 規 制	－	
画 地 条 件	地 積	268.85㎡	(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23m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	－	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約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	： なし（井戸、引き込み可）	
	ガス配管	： なし	
	下 水 道	： なし（浄化槽）	
	(注) 敷地内への引き込みを基準とし、「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、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。 ・ 埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「竹野郡条里跡」内に存する。		

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29年8月26日 新築 経 過 年 数：約 8 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 17 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、給排水設備 等 そ の 他：オール電化
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	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。 ・太陽光発電システム、スチール製物置（約8㎡）、カーポート（約29㎡）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	23,600	1.00	268.85	1.00	6,340,000

【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：標準地「久留米--24」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 23,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 1.00 × 1.01 × 1.00 = 1.01

イ 個 別 格 差：補正要因なし 個別格差
1.00 = 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	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	175,000	100.19	0.48	8,420,000
合計				8,420,000

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。

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

$$\text{物件2: } R \times (1 \pm q) = 0.48 \times 1.00 = 0.48$$

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	6,340,000	0.40	法定地上権	2,540,000
計				2,540,000

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	6,340,000	－ 2,540,000		1.00	0.70	2,660,000
2	8,420,000	＋ 2,540,000	1.00	1.00	0.70	7,670,000
一 括 価 格 (合 計)						10,330,000

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

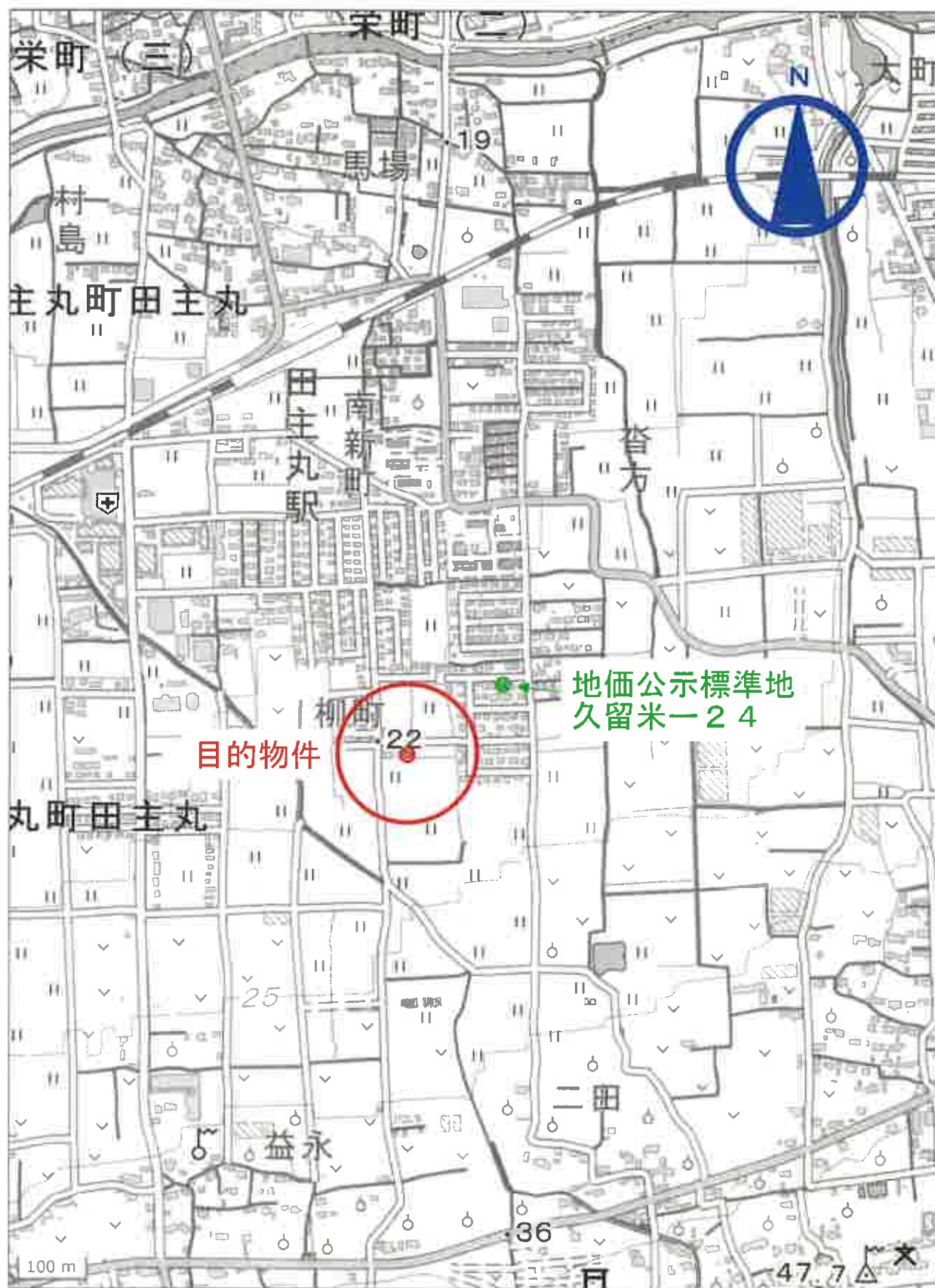
地 価 公 示 価 格 : 標準地「久留米-24」
所 在 : 久留米市田主丸町田主丸字草水町1196番
価 格 : 23,800 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 229 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに農地が見られる新興住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約 6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : J R 久 大 本 線 「 田 主 丸 」 駅 の 南 東 方 、 道 路 距 離 970m。
用 途 指 定 等 : 第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 (建 ぺ い 率 60% 、 容 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



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

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