

期間入札の公告

令和 8年 6月16日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 日野航介

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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 7月29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 8年 6月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 久留米市高良内町字下谷
地 番 6 2 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 5 . 2 0 平方メートル
(現況)
地 積 約 1 6 7 平方メートル
- 2 所 在 久留米市高良内町字下谷
地 番 6 2 5 番 6
地 目 宅地
地 積 1 . 7 1 平方メートル
(現況)
地 積 約 3 平方メートル
- 3 所 在 久留米市高良内町字下谷 6 2 5 番地 1
家屋 番号 6 2 5 番 1
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 0 . 9 9 平方メートル
(現況)
種 類 居宅
床 面 積 約 1 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月18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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1, 2】

分筆前の本件土地(地番625番地)上に現存しない建物(家屋番号625番)の登記が存在する。

《 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 久留米市高良内町字下谷
地 番 625番1
地 目 宅地
地 積 105.20平方メートル

(現況)

地 積 約167平方メートル

2 所 在 久留米市高良内町字下谷
地 番 625番6
地 目 宅地
地 積 1.71平方メートル

(現況)

地 積 約3平方メートル

3 所 在 久留米市高良内町字下谷625番地1
家屋 番号 625番1
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 80.99平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 約100平方メートル



令和 7年(分)第27号
令和 7年11月18日受理
令和 8年 1月 8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 | 久留米市高良内町字下谷 |
| | 地 番 | 6 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市高良内町字下谷 |
| | 地 番 | 6 2 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 . 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 久留米市高良内町字下谷 6 2 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 2 5 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 0 . 9 9 平方メートル |

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, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人A <input type="checkbox"/> その他の者 破産管財人Aが法律上の権限に基づき、管理・占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約100㎡(増築の部分は不明)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人A <input type="checkbox"/> その他の者 破産管財人Aが法律上の権限に基づき、管理・占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

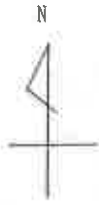
関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■破産管財人A事務所事務員</p> <p>■破産者B</p>	<p>令和7年11月25日電話要旨</p> <ol style="list-style-type: none">破産者Bさんの破産事件は、当事務所の弁護士Aにおいて管財手続中です。本件土地建物は、破産財団から放棄等はしていません。本件土地建物は破産管財人Aが管理しています。本件建物は、現在、空き家です。破産者Bさんに調査に立ち会うよう連絡しておきます。 <ol style="list-style-type: none">本件建物は、現在、空き家です。本件建物は、祖父母が居住していた物件で、祖父母が亡くなった後、両親が居住していました。その両親も平成27年頃に相次いで亡くなり、以降、空き家となっています。私は居住した事はありません。本件建物は、登記上は店舗ですが、現在は居宅です。昔、店舗としていたのは憶えています。店舗から居宅への増改築の時期や場所は不明です。本件建物の破損状況は不明です。雨漏りはあると思います。白蟻は不明です。生活用水は市の上下水道です。熱源はLPガスです。井戸があり、井戸ポンプは玄関内にあります。屋根には太陽熱温水器を設置しています。本件建物内に存する物は、両親が使用していた家財ですので、破産手続で換価できない物については、所有権を放棄しますので買受人で処分をお願いしたいと思います。一体となった本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はないと思います。

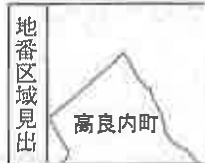
執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
一体となった本件各土地は、公図のとおり、物件2土地が公衆用道路(無地番・道)に接道している。
- 2 (形状等)
一体となった本件各土地と隣地との境界と思われる付近には、擁壁やコンクリートブロック塀等が存する。なお、一体となった本件各土地は、登記上の合計数量と評価人が現地で概測した結果は大きく異なる。その数量は評価書記載のとおりである。
- 3 (占有状況等)
本件建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。
- 5 (損傷等)
関係人の陳述のとおり、天井に雨漏り痕及びその直下の畳の腐食が見られた。一部立入が出来なかった部分が存するが、その部分の損傷は不明である。
- 6 分筆前の地番625番上には現存しない下記建物の登記が存する。
所 在 久留米市高良内町 625番地
家屋番号 625番
種 類 店舗
構 造 木造杉皮葺平家建
床面積 7.43㎡
所有者 C

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年11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11月19日(水) 9:00-9:20	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11月19日(水) 11:20-11:50	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年11月25日(火) 11:45-11:50	執行官室	破産管財人A事務所に架電(管財手続状況確認)
R7年12月5日(金) 9:55-10:40	物件所在地	立入調査, 破産者Bと面談及び写真撮影
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 評価人を立ち合わせ, 破産管財人から借用した鍵を用いて 解錠し建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		



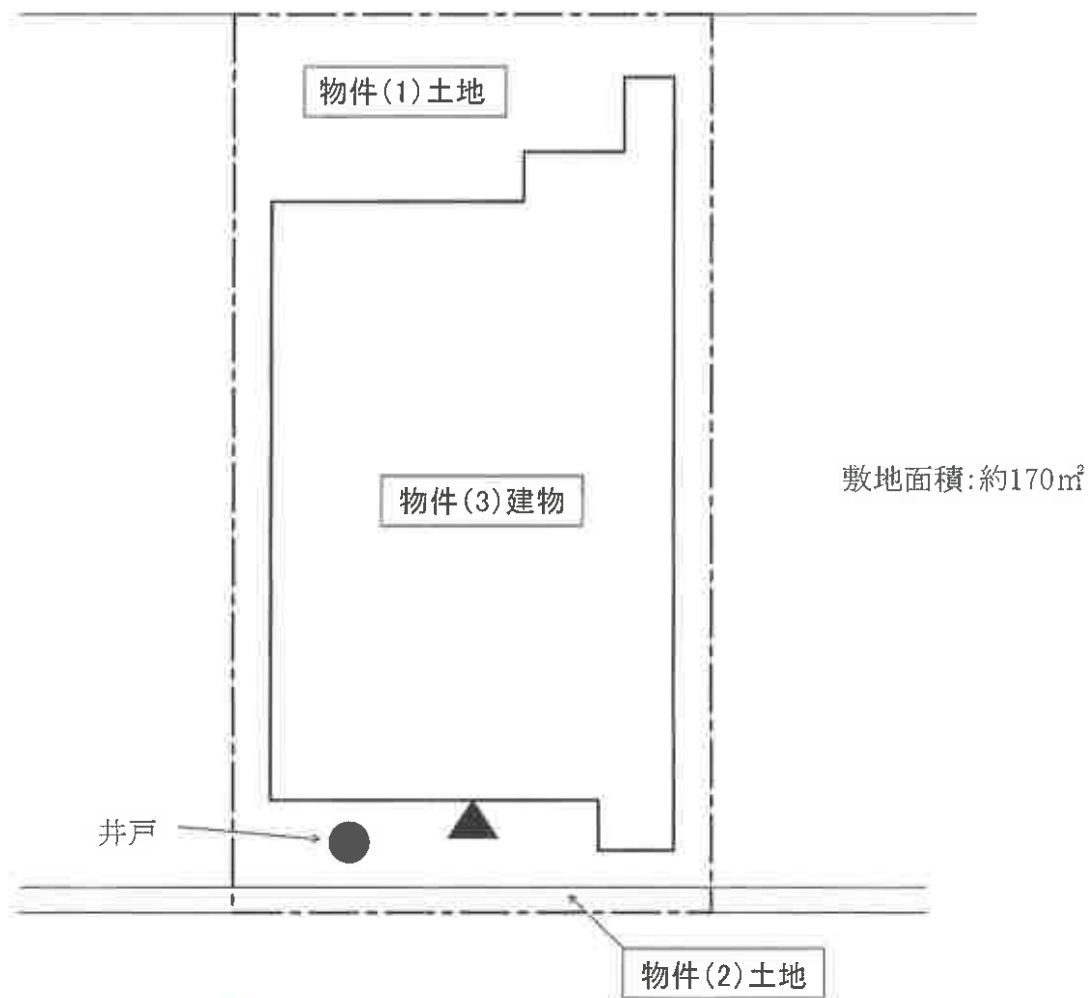
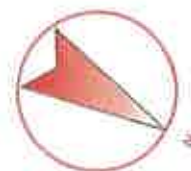
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	久留米市高良内町字下谷		地番	625番1		
出力縮尺	1/600	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11月19日
福岡法務局久留米支局
登記官



○→写真撮影位置・方向を示す



○→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)



DK

(写真 ⑤)



和室

(写真 ⑥)



浴室

令和7年(ケ)第27号
令和7年12月5日現地調査
令和7年12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 博 之 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,170,000 円
物件2 (土地)	金 40,000 円
物件3 (建物)	金 1,720,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地目地積	久留米市高良内町字下谷 625 番 1 宅地 105.20 m ²	約 167 m ²
2	所在地目地積	久留米市高良内町字下谷 625 番 6 宅地 1.71 m ²	約 3 m ²
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	久留米市高良内町字下谷 624番地1 625 番 1 店舗 木造瓦葺平家建 80.99 m ²	居宅 約 100 m ²
番号	特記事項		
1・2	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、公図と現地の状況が相違する。概測での面積は約170m ² であり、それを物件1と2の面積の比により案分して、現況の面積とした。		
3	数量については、登記上の面積と現地の状況が相違する。概測での面積は約100m ² であった。登記面積との差の約19.01m ² は、未登記の増築があるものと考えられるが、増築箇所は特定できなかった。		
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・2一体）

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4.3km。 西鉄バス「下谷」停留所の北西方、約15m。 (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4.3km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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 建築基準法22条区域 —
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	約170㎡ (概測地積) ほぼ長方形 (土地・建物位置関係図のとおり) 約10m 約17m 一方路 土砂災害警戒区域
接面道路の状況	北東側で幅員約8mの舗装県道と等高に接面（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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・井戸、井戸ポンプが存する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	<p>建築年月日（登記記載）：昭和29年11月5日 新築（推定）</p> <p>経過年数：約 72 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕様	<p>構造：木造平家建</p> <p>屋根：瓦葺</p> <p>外壁：サイディングボード張りほか</p> <p>天井：ビニールクロス貼、板張り ほか</p> <p>床：フローリング、タタミ ほか</p> <p>内壁：ビニールクロス貼、じゅらく ほか</p> <p>設備：電気、ガス、給排水設備 等</p> <p>その他：特記なし</p>
床面積（現況）	未登記の増築（約19.01㎡）があると思われるが、その場所及び増築年等は不明である。
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：4DK （別添「間取図」参照。）</p>
品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	<p>劣る</p> <p>（雨漏り跡のほか、内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）</p>
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。

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・2）

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	41,300	1.00	約167	0.75	5,170,000
2	41,300	1.00	約3	0.75	90,000

【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-16」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 41,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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
0.99 × 1.02 × 1.10 × 1.00 = 1.11

イ 個 別 格 差：補正要因なし 個別格差
1.00 = 1.00

ウ 地 積：概測数量による。

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。

解体費等と土地価格水準との関係から、建付減価を▲25%と査定した。

(2) 建物価格 (物件3)

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
3	175,000	約100	0.02	350,000
			合計	350,000

ウ 現価率：(査定)

建物3は、建築後約72年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正(-60%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件3} & & 0.05 & \times & (1 - 0.6) & = & 0.02 \end{array}$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,170,000	0.40	法定地上権	2,070,000
2	90,000	0.40	法定地上権	40,000
計				2,110,000

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)	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	5,170,000	－ 2,070,000	/	1.00	0.70	2,170,000
2	90,000	－ 40,000	/	1.00	0.70	40,000
3	350,000	＋ 2,110,000	1.00	1.00	0.70	1,720,000
一 括 価 格 (合 計)						3,930,000

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-16」
所在：久留米市高良内町字下川原2777番17
価格：45,800 円/m²（対前年変動率 0.4%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：163 m²
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域
接面街路：南側幅員約 5.5m 市道
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」駅の南東方、道路距離4km。
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 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



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用