

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 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

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 1 0 月 1 日から 令和 7 年 1 0 月 8 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 福岡地方裁判所久留米支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 9 月 1 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。



516

物 件 目 録

1 所 在 久留米市高良内町字下川原

地 番 2 7 6 5 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 7 2 . 8 0 平方メートル

2 所 在 久留米市高良内町字下川原 2 7 6 5 番地 1 0

家屋 番号 2 7 6 5 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネル・合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 2 7 . 9 2 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・店舗



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】

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 久留米市高良内町字下川原 |
| | 地 番 | 2 7 6 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 2 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市高良内町字下川原 2 7 6 5 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 2 7 6 5 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネル・合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 7 . 9 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |

令和 7 年(ケ)第 8 号
令和 7 年 4 月 1 5 日受理
令和 7 年 5 月 **30** 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川原 |
| | 地 番 | 2 7 6 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 2 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市高良内町字下川原 2 7 6 5 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 2 7 6 5 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネル・合金メッキ銅板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 7 . 9 2 平方メートル |

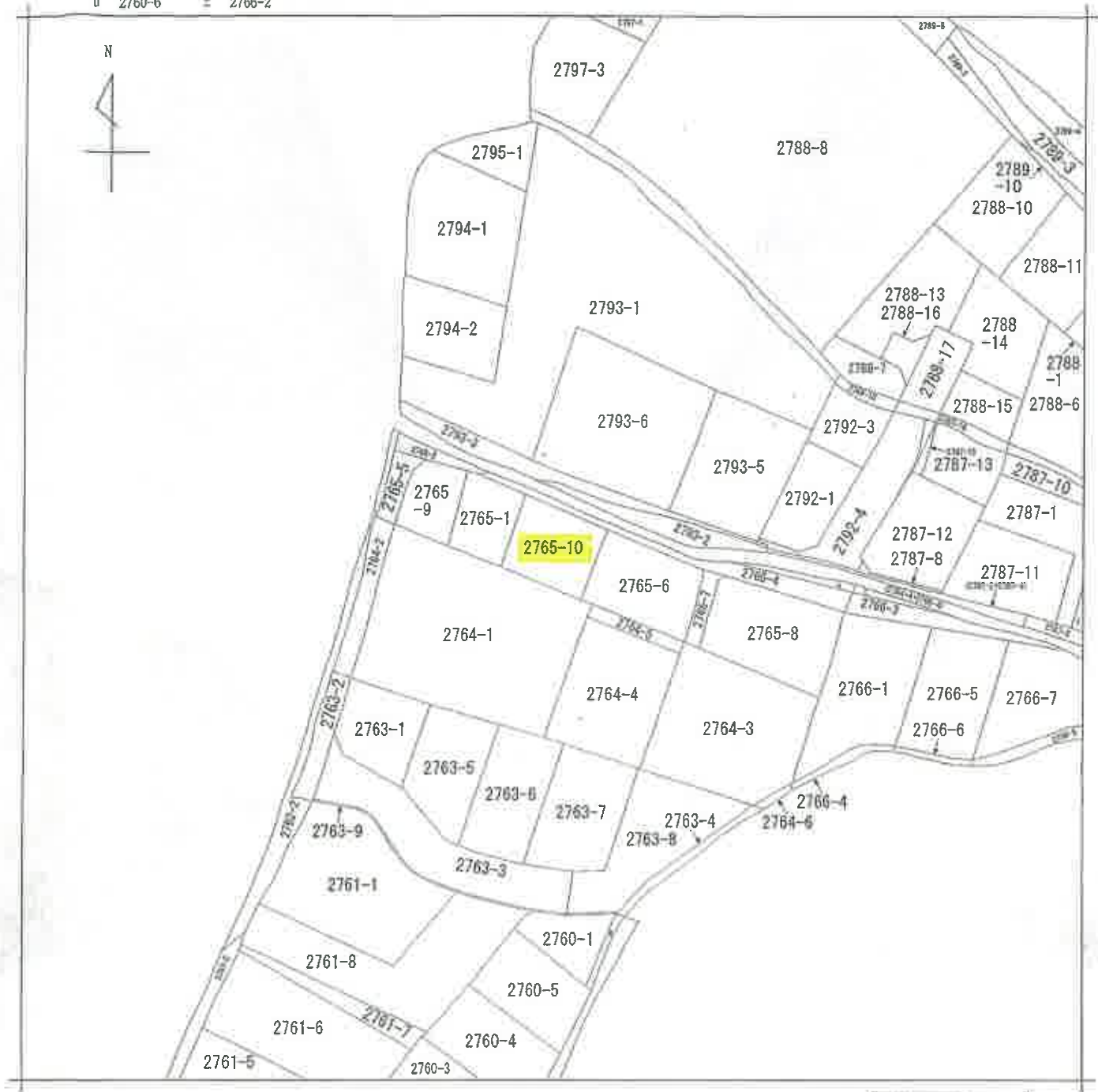
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者代理人 弁護士	令和7年4月30日書面要旨 1 本件建物には、債務者兼所有者の配偶者Aが居住しています。 2 債務者兼所有者は、現在、Aと別居中であり、本件建物に住んでいません。
■A（債務者兼所有者配偶者）	1 私は、債務者兼所有者の配偶者です。 2 本件建物の居宅部分には、私が居住し、店舗部分では、私が美容室を営営しています。 3 本件建物には、一昨年8月まで、債務者兼所有者も居住していました。当時は、夫婦ということもあり、本件建物の私の使用に関しては、家賃等の支払はありませんでした。現在は、別居中で、私が本件建物を使用することに関しても問題になっていますが、債務者兼所有者から家賃等の請求を受けていないため、とりあえず、問題が解消するまで無償で居住等する予定です。 4 本件建物は、新築の2年後位に店舗部分を増築しました。その後、増改築等はありません。雨漏りや白蟻被害もありません。 5 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。発電容量は約16キロワットで売電もしています。売電は年間70～80万円位の金額になり、期間は残り9年あります。居宅部分は床暖房を設置しています。 6 本件建物内に存する物は全て債務者兼所有者と私の所有する物です。 7 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

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・店舗として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者の配偶者Aが居宅・店舗として占有するものと認定した。なお、Aの占有権原は、債務者兼所有者から家賃等を請求されている事実もないため、使用借権に基づくものと認めた。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番2765番4）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15日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R7年4月15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4月15日（火） 16：00－16：30	物件所在地	所在確認，占有者Aと面談及び写真撮影
R7年5月9日（金） 11：00－12：00	物件所在地	立入調査，占有者A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。 ☐		

1 2787-9 2765-3
0 2760-6 2766-2



(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川原				地番	2765番10		
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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4月15日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号: 6-1
(1/1)

(6枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：平成25年2月6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4月15日 福岡法務局 久留米支局

登記官

請求番号：6-2

地積測量図

地番 2765-1, 2765-10

土地の所在 久留米市高良内町字下川原

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

求積表

地番	① 2765-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
NO					
X1		32785.352	-41990.094	10.044	593382.422722
X2		32770.166	-41991.808	-12.233	535185.592960
P32		32772.607	-42002.327	-10.044	-693584.425751
PL31		32786.679	-42001.852	12.233	-535313.603740
				合計	-330.014309
				合計面積	165.0071545
				合計地積	165.00 m ²

地番	② 2765-10	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
NO					
PL29		32783.369	-41973.128	12.842	787625.748920
B34		32766.400	-41975.592	-18.680	554203.741176
X2		32770.166	-41991.808	-14.502	-795828.745216
X1		32785.352	-41990.094	3.374	-629809.419906
B30		32785.165	-41988.434	16.966	83263.064622
				合計	-545.612404
				合計面積	272.8062020
				合計地積	272.80 m ²

総合計面積 437.8133565 m²

測点名	X座標	Y座標	交角	点間距離	面積
IN1	32791.601	-42000.363			面積(アルミ)
IN2	32785.788	-41978.772	21.76		面積(アルミ)
X1	32785.352	-41990.094	23°54'54"	12.01	面積プレート
X2	32770.166	-41991.808	60°50'02"	23.08	面積プレート
P32	32772.607	-42002.327	8°30'06"	18.10	プラスチック板
PL31	32786.679	-42001.852	98°30'23"	6.16	面積プレート
PL29	32783.369	-41973.128	9°23'31"	28.44	面積プレート
B34	32766.400	-41975.592	38°04'22"	35.33	面積板
B30	32785.165	-41988.434	20°56'11"	13.65	面積板
			交角	点間距離	面積
IN2	32786.708	-41978.772			面積(アルミ)
IN1	32791.601	-42000.363		21.76	面積(アルミ)
X1	32785.352	-41990.094	33°41'44"	11.83	面積プレート
X2	32770.166	-41991.808	297°33'52"	22.73	面積プレート
P32	32772.607	-42002.327	318°05'06"	28.69	プラスチック板
PL31	32786.679	-42001.852	347°21'08"	23.18	面積プレート
PL29	32783.369	-41973.128	218°23'34"	7.82	面積プレート
B34	32766.400	-41975.592	254°28'00"	22.61	面積板
B30	32785.165	-41988.434	332°01'26"	10.32	面積板

測量年月日 平成25年2月5日
報告書番号 13000-6

作成者 土地家屋調査士

年 月 日 作成
(福岡県土地家屋調査士会)

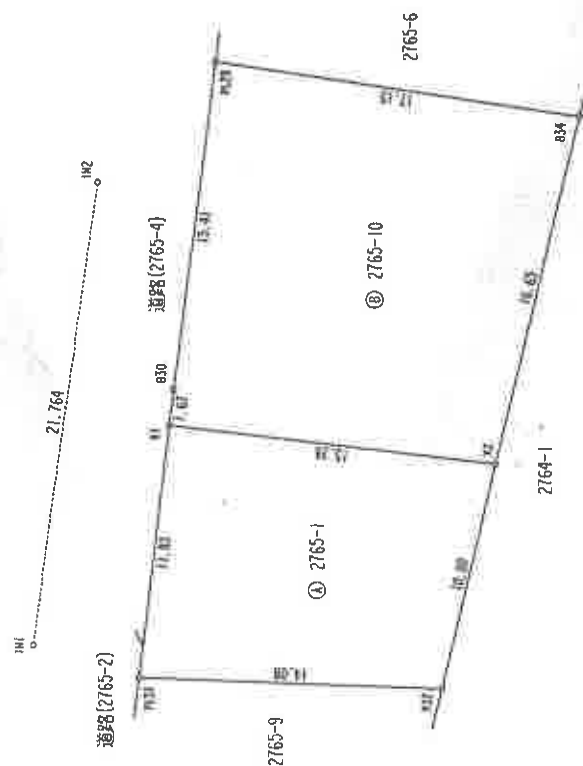
申請人

縮尺

250

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
10011 (飯田歩角点)	32638.362	-42042.514	金属板 (アルミ)
14128 (飯田歩角点)	32792.678	-42007.659	金属板 (アルミ)



公用

令和7年4月15日

福岡法務局久留米支局

炭疽菌種

請求番号 63

A 3 を A 4 に縮小

各階平面図	家屋番号	2765番10
-------	------	---------

家屋番号	2765番10
建物の所在	久留米市商良内町

(報告書番号 1700091) 建物

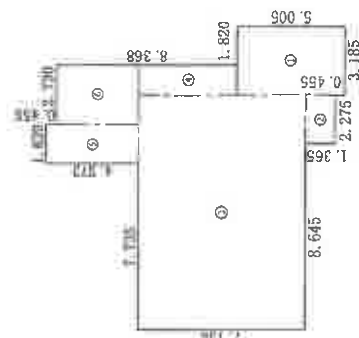
作成者

9日作成)

箱尺 250

人語中

縮尺 500



求 積 表		
①	3.185×5.005	15.940325
②	2.275×1.365	3.105375
③	10.920×7.735	84.466200
④	1.365×4.550	6.210750
⑤	1.820×4.273	7.776860
⑥	2.730×3.818	10.423140
合 計		127.923250
床面積		127.92 ㎡

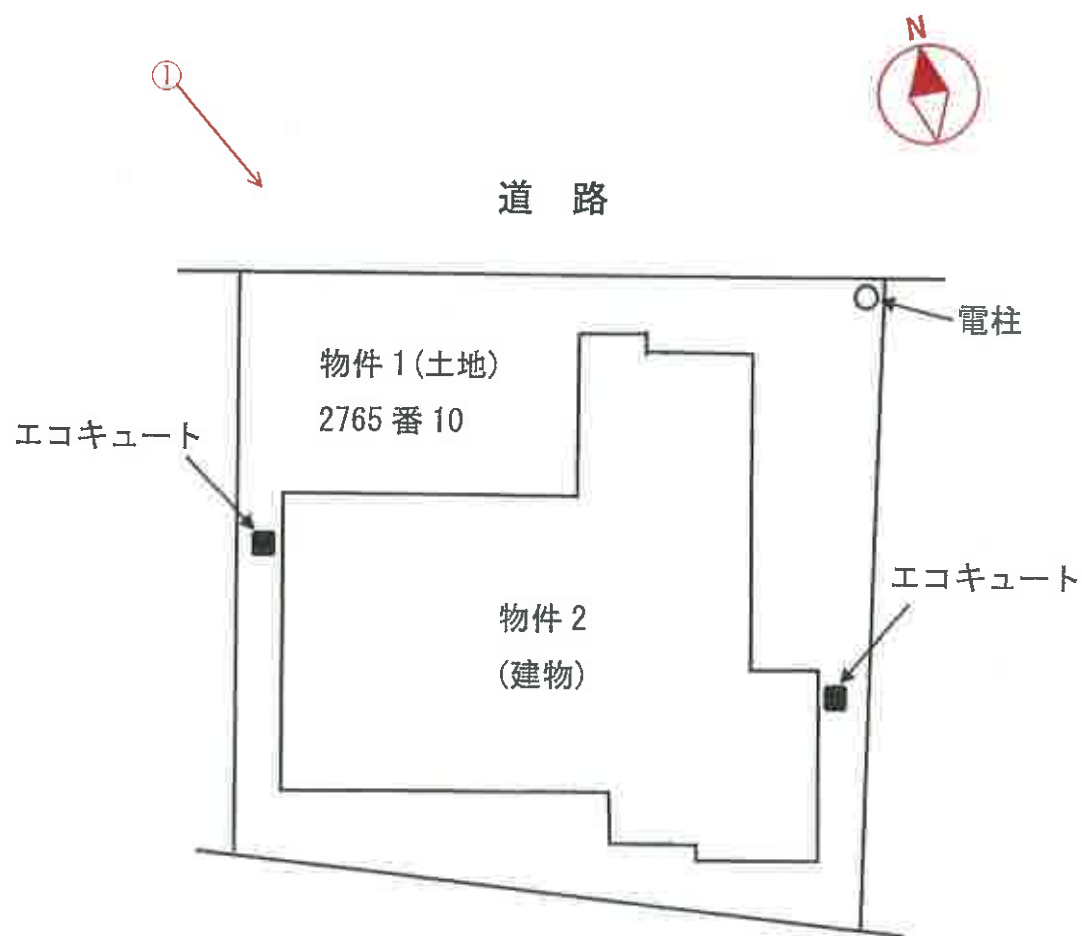


道 路 2765-4

2765-1

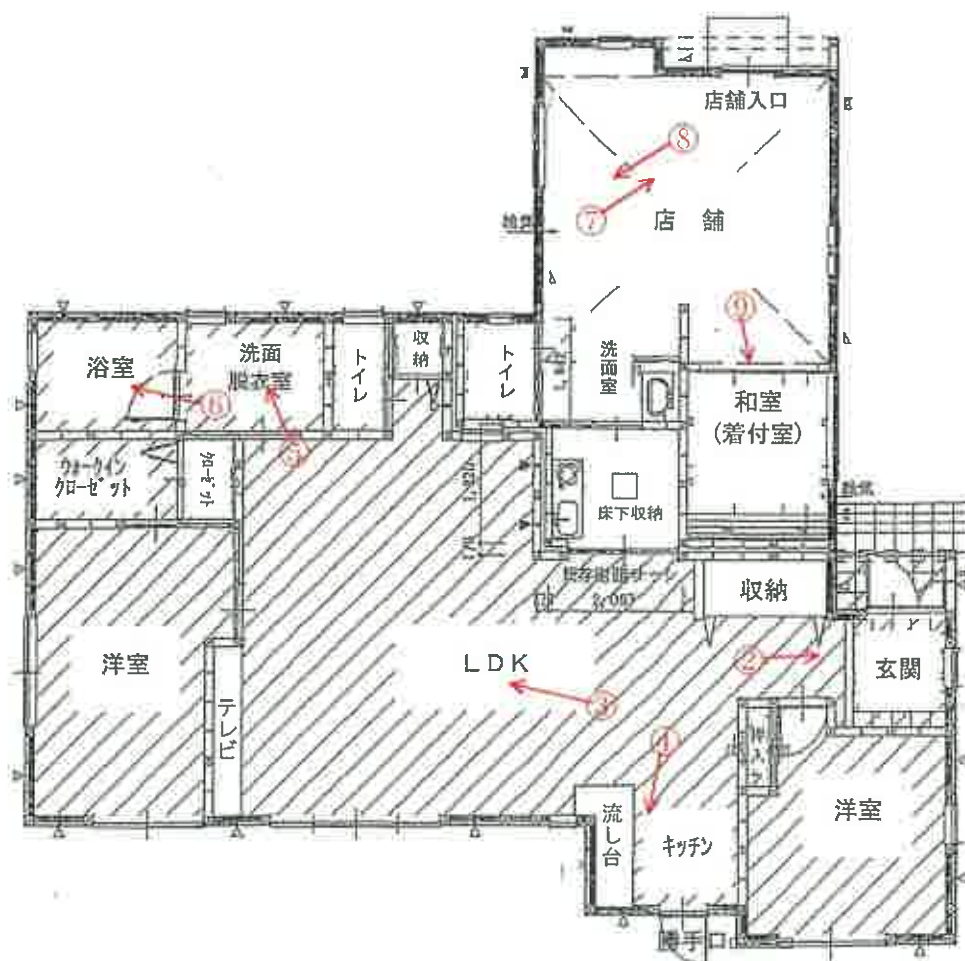
2764-1

土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

間 取 図



○→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)



洗面脱衣室

(写真 ⑥)



浴室

(写真 ⑦)



店舗

(写真 ⑧)



店舗

(写真 ⑨)



和室 (着付室)

令和 7 年（ケ）第 8 号

令和 7 年 5 月 9 日 現地調査

令和 7 年 6 月 3 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 19,250,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,470,000 円
物件2（建物）	金 13,780,000 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 地 番 地 目 地 積	久留米市高良内町字下川原 2765 番 10 宅地 272.80㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市高良内町字下川原2765番地10 2765 番 10 居宅 木造ソーラーパネル・合金メッキ鋼板ぶき平家建 1階 127.92㎡	特記事項のとおり
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、 法務局据付けの地積測量図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。		
2	登記の種類は居宅であるが、現況は居宅兼店舗である。		
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「久留米大学前」駅の南方、約1.8km。 西鉄バス「下川原」停留所の東方、約130m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅等が建ち並ぶ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、今後も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1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	外壁の後退距離1m、最低敷地面積165㎡、 建物の高さ制限10m
画 地 条 件	地 積	272.80㎡
	形 状	ほぼ台形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約17.1m (北側)
	奥 行	約16.2m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	下記特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約5.2m舗装市道と等高に接面。 (建築基準法第42条1項1号道路に該当)	
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は認められなかった。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・ 敷地内に電柱が1本存する。	

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26年1月6日新築 平成29年5月9日構造変更、増築 経 過 年 数：約 11 年（平均） 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：ソーラーパネル・合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：吹付ほか 天 井：クロス貼ほか 床：フローリング、畳（着付室）ほか 内 壁：クロス貼、砂壁ほか 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・店舗 間 取 り：2LDK + 店舗（別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：優る 施工状態：優る
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いため、使用可能かどうか不明である。 ・従物等として太陽光発電システムが存する。 ・居宅部分は床暖房仕様である。

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）

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	47,700	1.00	272.80	1.00	13,010,000

【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-16」の標準価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,800\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 47,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	× 0.99	× 0.98	× 1.00	0.97

イ 個 別 格 差：

標準的	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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	343,000	127.92	0.33	14,480,000

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。

$$\text{物件2： } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.33 \times 1.00 = 0.33$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	5%
n : 経過年数	約11年
N : 経済的全耐用年数	約30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	13,010,000	0.40	法定地上権	5,200,000

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	13,010,000	－ 5,200,000		1.00	0.70	5,470,000
2	14,480,000	＋ 5,200,000	1.00	1.00	0.70	13,780,000
一 括 価 格 (合 計)						19,250,000

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

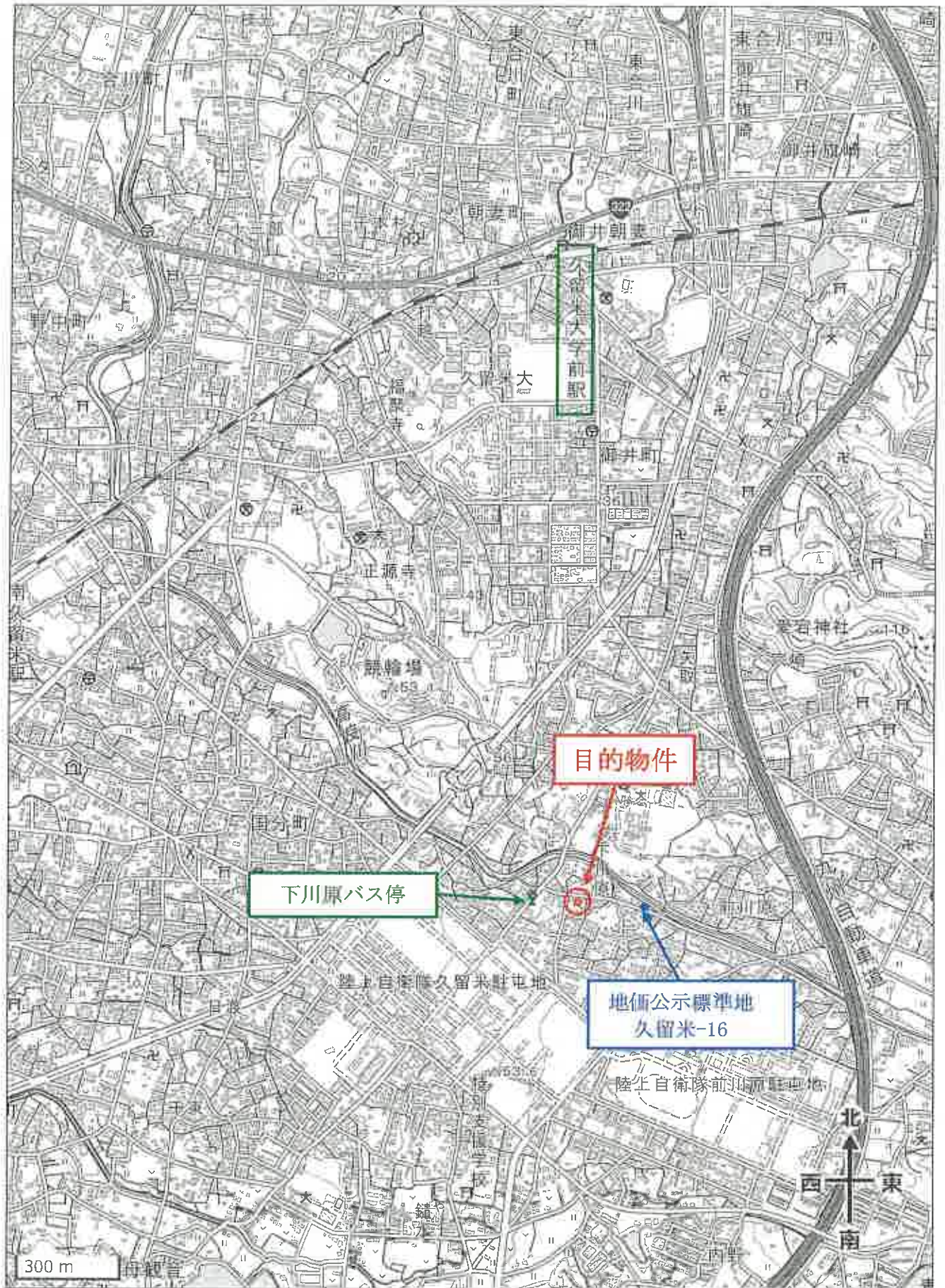
地価公示価格：標準地「久留米－16」
所在：久留米市高良内町字下川原2777番17
住居表示：未実施
価格：45,800円/㎡（対前年変動率 0.4%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：163㎡
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域
接面街路：南側幅員5.5m舗装市道に接面。
供給処理施設：水道、下水
位置：西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の南東方、道路距離4km。
用途指定等：第1種低層住居専用地域
（建ぺい率50%、容積率80%）

第7 附属資料の表示

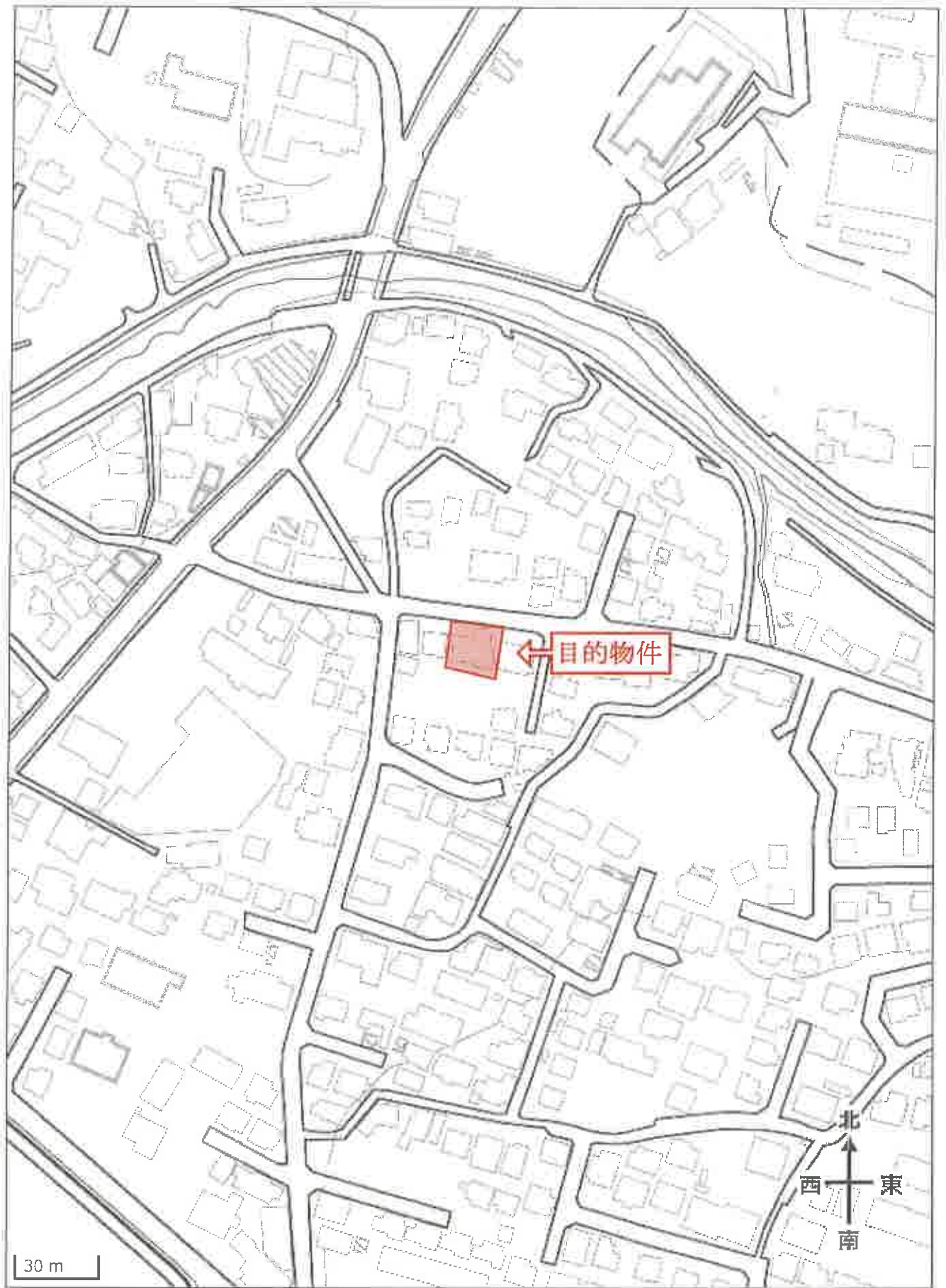
1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	2 葉

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書に参照）

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