

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 久留米市荒木町白口字北山
地 番 1 6 5 6 番 2 0
地 目 宅地
地 積 2 0 5 . 4 4 平方メートル

- 2 所 在 久留米市荒木町白口字北山 1 6 5 6 番地 2 0
家屋 番号 1 6 5 6 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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 久留米市荒木町白口字北山
地 番 1 6 5 6 番 2 0
地 目 宅地
地 積 2 0 5 . 4 4 平方メートル
- 2 所 在 久留米市荒木町白口字北山 1 6 5 6 番地 2 0
家屋 番号 1 6 5 6 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル



令和 7年(令)第18号
令和 7年 9月30日受理
令和 7年11月11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 | 久留米市荒木町白口字北山 |
| | 地 番 | 1 6 5 6 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市荒木町白口字北山 1 6 5 6 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 6 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 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	1 本件建物には、私が居住しています。 2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。雨漏りや白蟻被害はありません。玄関扉が一部破損しています。インターホン、電気温水器及び太陽光発電システムは故障しています。 3 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。電気温水器は湯を沸かせず、太陽光発電システムは発電していません。 4 本件建物内で犬1匹を飼っています。 5 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。 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

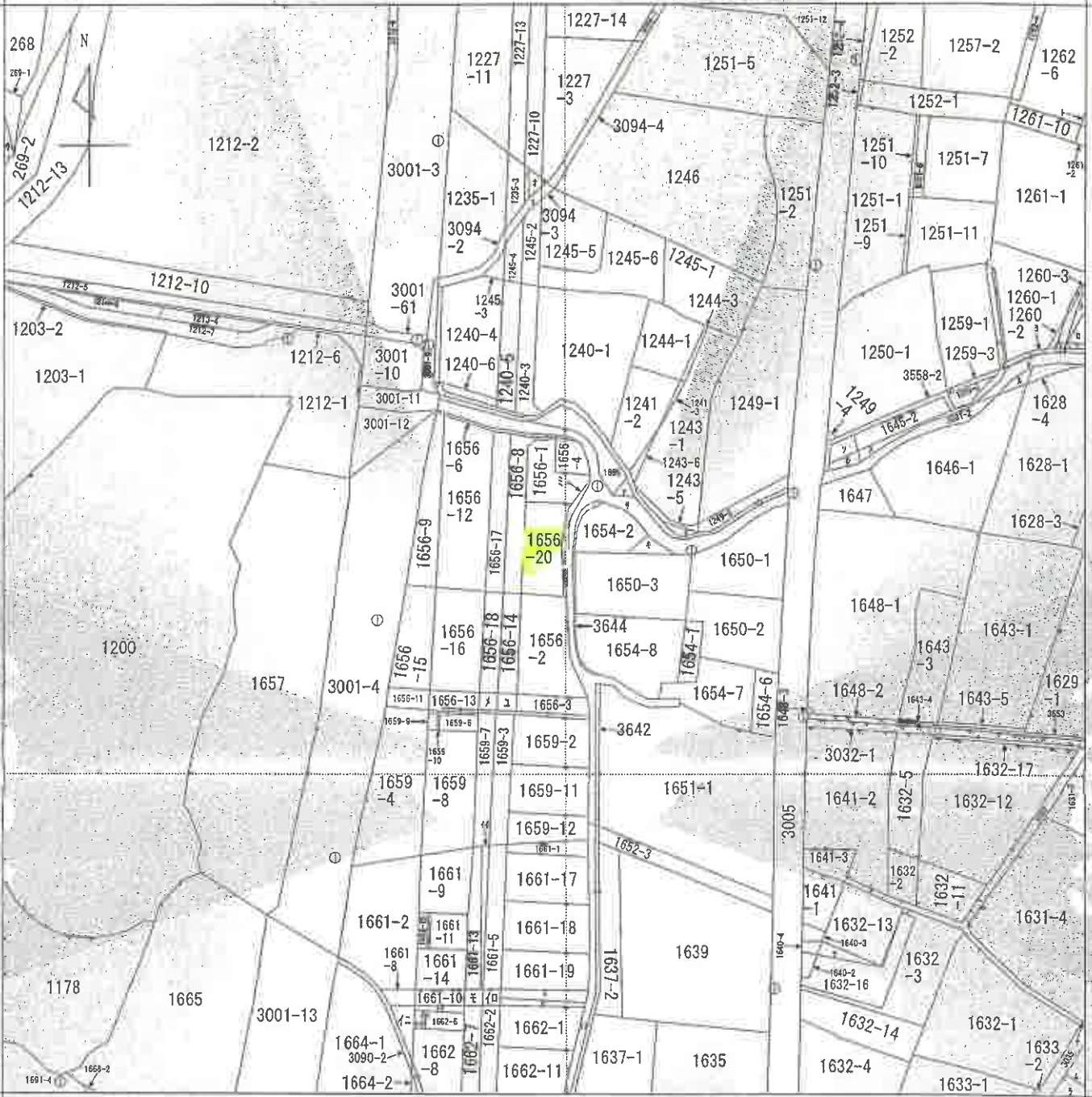
- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び債務者兼所有者の陳述等から、債務者兼所有者が居宅として占有するものと認定した。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番１６５６番８・畑）に接道している。
- 4 本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が存在し、境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月30日（火） 10：10－10：20	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R7年10月1日（水） 9：20－9：40	福岡法務局久留米支局	建物図面，公図等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年10月1日（水） 11：20－11：50	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10月16日（木） 13：20－13：50	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11月5日（水） 11：20－11：40	物件所在地	立入調査，債務者兼所有者と面談及び写真撮影
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 7年11月 5日 目的物件は不在で施錠されていると予測されたので，立会人と解錠技術者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

1259-4 1260-4 1260-6 1260-7 1260-8 1260-9 1262-1 1262-2 3031-1 3031-3 1646-2 1646-3 1646-4 1646-5 1646-6 1646-7 1646-8 1646-9 1646-10 1646-11 1646-12 1646-13 1646-14 1646-15 1646-16 1646-17 1646-18 1646-19 1646-20 1646-21 1646-22 1646-23 1646-24 1646-25 1646-26 1646-27 1646-28 1646-29 1646-30 1646-31 1646-32 1646-33 1646-34 1646-35 1646-36 1646-37 1646-38 1646-39 1646-40 1646-41 1646-42 1646-43 1646-44 1646-45 1646-46 1646-47 1646-48 1646-49 1646-50 1646-51 1646-52 1646-53 1646-54 1646-55 1646-56 1646-57 1646-58 1646-59 1646-60 1646-61 1646-62 1646-63 1646-64 1646-65 1646-66 1646-67 1646-68 1646-69 1646-70 1646-71 1646-72 1646-73 1646-74 1646-75 1646-76 1646-77 1646-78 1646-79 1646-80 1646-81 1646-82 1646-83 1646-84 1646-85 1646-86 1646-87 1646-88 1646-89 1646-90 1646-91 1646-92 1646-93 1646-94 1646-95 1646-96 1646-97 1646-98 1646-99 1646-100 1646-101 1646-102 1646-103 1646-104 1646-105 1646-106 1646-107 1646-108 1646-109 1646-110 1646-111 1646-112 1646-113 1646-114 1646-115 1646-116 1646-117 1646-118 1646-119 1646-120 1646-121 1646-122 1646-123 1646-124 1646-125 1646-126 1646-127 1646-128 1646-129 1646-130 1646-131 1646-132 1646-133 1646-134 1646-135 1646-136 1646-137 1646-138 1646-139 1646-140 1646-141 1646-142 1646-143 1646-144 1646-145 1646-146 1646-147 1646-148 1646-149 1646-150 1646-151 1646-152 1646-153 1646-154 1646-155 1646-156 1646-157 1646-158 1646-159 1646-160 1646-161 1646-162 1646-163 1646-164 1646-165 1646-166 1646-167 1646-168 1646-169 1646-170 1646-171 1646-172 1646-173 1646-174 1646-175 1646-176 1646-177 1646-178 1646-179 1646-180 1646-181 1646-182 1646-183 1646-184 1646-185 1646-186 1646-187 1646-188 1646-189 1646-190 1646-191 1646-192 1646-193 1646-194 1646-195 1646-196 1646-197 1646-198 1646-199 1646-200 1646-201 1646-202 1646-203 1646-204 1646-205 1646-206 1646-207 1646-208 1646-209 1646-210 1646-211 1646-212 1646-213 1646-214 1646-215 1646-216 1646-217 1646-218 1646-219 1646-220 1646-221 1646-222 1646-223 1646-224 1646-225 1646-226 1646-227 1646-228 1646-229 1646-230 1646-231 1646-232 1646-233 1646-234 1646-235 1646-236 1646-237 1646-238 1646-239 1646-240 1646-241 1646-242 1646-243 1646-244 1646-245 1646-246 1646-247 1646-248 1646-249 1646-250 1646-251 1646-252 1646-253 1646-254 1646-255 1646-256 1646-257 1646-258 1646-259 1646-260 1646-261 1646-262 1646-263 1646-264 1646-265 1646-266 1646-267 1646-268 1646-269 1646-270 1646-271 1646-272 1646-273 1646-274 1646-275 1646-276 1646-277 1646-278 1646-279 1646-280 1646-281 1646-282 1646-283 1646-284 1646-285 1646-286 1646-287 1646-288 1646-289 1646-290 1646-291 1646-292 1646-293 1646-294 1646-295 1646-296 1646-297 1646-298 1646-299 1646-300 1646-301 1646-302 1646-303 1646-304 1646-305 1646-306 1646-307 1646-308 1646-309 1646-310 1646-311 1646-312 1646-313 1646-314 1646-315 1646-316 1646-317 1646-318 1646-319 1646-320 1646-321 1646-322 1646-323 1646-324 1646-325 1646-326 1646-327 1646-328 1646-329 1646-330 1646-331 1646-332 1646-333 1646-334 1646-335 1646-336 1646-337 1646-338 1646-339 1646-340 1646-341 1646-342 1646-343 1646-344 1646-345 1646-346 1646-347 1646-348 1646-349 1646-350 1646-351 1646-352 1646-353 1646-354 1646-355 1646-356 1646-357 1646-358 1646-359 1646-360 1646-361 1646-362 1646-363 1646-364 1646-365 1646-366 1646-367 1646-368 1646-369 1646-370 1646-371 1646-372 1646-373 1646-374 1646-375 1646-376 1646-377 1646-378 1646-379 1646-380 1646-381 1646-382 1646-383 1646-384 1646-385 1646-386 1646-387 1646-388 1646-389 1646-390 1646-391 1646-392 1646-393 1646-394 1646-395 1646-396 1646-397 1646-398 1646-399 1646-400 1646-401 1646-402 1646-403 1646-404 1646-405 1646-406 1646-407 1646-408 1646-409 1646-410 1646-411 1646-412 1646-413 1646-414 1646-415 1646-416 1646-417 1646-418 1646-419 1646-420 1646-421 1646-422 1646-423 1646-424 1646-425 1646-426 1646-427 1646-428 1646-429 1646-430 1646-431 1646-432 1646-433 1646-434 1646-435 1646-436 1646-437 1646-438 1646-439 1646-440 1646-441 1646-442 1646-443 1646-444 1646-445 1646-446 1646-447 1646-448 1646-449 1646-450 1646-451 1646-452 1646-453 1646-454 1646-455 1646-456 1646-457 1646-458 1646-459 1646-460 1646-461 1646-462 1646-463 1646-464 1646-465 1646-466 1646-467 1646-468 1646-469 1646-470 1646-471 1646-472 1646-473 1646-474 1646-475 1646-476 1646-477 1646-478 1646-479 1646-480 1646-481 1646-482 1646-483 1646-484 1646-485 1646-486 1646-487 1646-488 1646-489 1646-490 1646-491 1646-492 1646-493 1646-494 1646-495 1646-496 1646-497 1646-498 1646-499 1646-500 1646-501 1646-502 1646-503 1646-504 1646-505 1646-506 1646-507 1646-508 1646-509 1646-510 1646-511 1646-512 1646-513 1646-514 1646-515 1646-516 1646-517 1646-518 1646-519 1646-520 1646-521 1646-522 1646-523 1646-524 1646-525 1646-526 1646-527 1646-528 1646-529 1646-530 1646-531 1646-532 1646-533 1646-534 1646-535 1646-536 1646-537 1646-538 1646-539 1646-540 1646-541 1646-542 1646-543 1646-544 1646-545 1646-546 1646-547 1646-548 1646-549 1646-550 1646-551 1646-552 1646-553 1646-554 1646-555 1646-556 1646-557 1646-558 1646-559 1646-560 1646-561 1646-562 1646-563 1646-564 1646-565 1646-566 1646-567 1646-568 1646-569 1646-570 1646-571 1646-572 1646-573 1646-574 1646-575 1646-576 1646-577 1646-578 1646-579 1646-580 1646-581 1646-582 1646-583 1646-584 1646-585 1646-586 1646-587 1646-588 1646-589 1646-590 1646-591 1646-592 1646-593 1646-594 1646-595 1646-596 1646-597 1646-598 1646-599 1646-600 1646-601 1646-602 1646-603 1646-604 1646-605 1646-606 1646-607 1646-608 1646-609 1646-610 1646-611 1646-612 1646-613 1646-614 1646-615 1646-616 1646-617 1646-618 1646-619 1646-620 1646-621 1646-622 1646-623 1646-624 1646-625 1646-626 1646-627 1646-628 1646-629 1646-630 1646-631 1646-632 1646-633 1646-634 1646-635 1646-636 1646-637 1646-638 1646-639 1646-640 1646-641 1646-642 1646-643 1646-644 1646-645 1646-646 1646-647 1646-648 1646-649 1646-650 1646-651 1646-652 1646-653 1646-654 1646-655 1646-656 1646-657 1646-658 1646-659 1646-660 1646-661 1646-662 1646-663 1646-664 1646-665 1646-666 1646-667 1646-668 1646-669 1646-670 1646-671 1646-672 1646-673 1646-674 1646-675 1646-676 1646-677 1646-678 1646-679 1646-680 1646-681 1646-682 1646-683 1646-684 1646-685 1646-686 1646-687 1646-688 1646-689 1646-690 1646-691 1646-692 1646-693 1646-694 1646-695 1646-696 1646-697 1646-698 1646-699 1646-700 1646-701 1646-702 1646-703 1646-704 1646-705 1646-706 1646-707 1646-708 1646-709 1646-710 1646-711 1646-712 1646-713 1646-714 1646-715 1646-716 1646-717 1646-718 1646-719 1646-720 1646-721 1646-722 1646-723 1646-724 1646-725 1646-726 1646-727 1646-728 1646-729 1646-730 1646-731 1646-732 1646-733 1646-734 1646-735 1646-736 1646-737 1646-738 1646-739 1646-740 1646-741 1646-742 1646-743 1646-744 1646-745 1646-746 1646-747 1646-748 1646-749 1646-750 1646-751 1646-752 1646-753 1646-754 1646-755 1646-756 1646-757 1646-758 1646-759 1646-760 1646-761 1646-762 1646-763 1646-764 1646-765 1646-766 1646-767 1646-768 1646-769 1646-770 1646-771 1646-772 1646-773 1646-774 1646-775 1646-776 1646-777 1646-778 1646-779 1646-780 1646-781 1646-782 1646-783 1646-784 1646-785 1646-786 1646-787 1646-788 1646-789 1646-790 1646-791 1646-792 1646-793 1646-794 1646-795 1646-796 1646-797 1646-798 1646-799 1646-800 1646-801 1646-802 1646-803 1646-804 1646-805 1646-806 1646-807 1646-808 1646-809 1646-810 1646-811 1646-812 1646-813 1646-814 1646-815 1646-816 1646-817 1646-818 1646-819 1646-820 1646-821 1646-822 1646-823 1646-824 1646-825 1646-826 1646-827 1646-828 1646-829 1646-830 1646-831 1646-832 1646-833 1646-834 1646-835 1646-836 1646-837 1646-838 1646-839 1646-840 1646-841 1646-842 1646-843 1646-844 1646-845 1646-846 1646-847 1646-848 1646-849 1646-850 1646-851 1646-852 1646-853 1646-854 1646-855 1646-856 1646-857 1646-858 1646-859 1646-860 1646-861 1646-862 1646-863 1646-864 1646-865 1646-866 1646-867 1646-868 1646-869 1646-870 1646-871 1646-872 1646-873 1646-874 1646-875 1646-876 1646-877 1646-878 1646-879 1646-880 1646-881 1646-882 1646-883 1646-884 1646-885 1646-886 1646-887 1646-888 1646-889 1646-890 1646-891 1646-892 1646-893 1646-894 1646-895 1646-896 1646-897 1646-898 1646-899 1646-900 1646-901 1646-902 1646-903 1646-904 1646-905 1646-906 1646-907 1646-908 1646-909 1646-910 1646-911 1646-912 1646-913 1646-914 1646-915 1646-916 1646-917 1646-918 1646-919 1646-920 1646-921 1646-922 1646-923 1646-924 1646-925 1646-926 1646-927 1646-928 1646-929 1646-930 1646-931 1646-932 1646-933 1646-934 1646-935 1646-936 1646-937 1646-938 1646-939 1646-940 1646-941 1646-942 1646-943 1646-944 1646-945 1646-946 1646-947 1646-948 1646-949 1646-950 1646-951 1646-952 1646-953 1646-954 1646-955 1646-956 1646-957 1646-958 1646-959 1646-960 1646-961 1646-962 1646-963 1646-964 1646-965 1646-966 1646-967 1646-968 1646-969 1646-970 1646-971 1646-972 1646-973 1646-974 1646-975 1646-976 1646-977 1646-978 1646-979 1646-980 1646-981 1646-982 1646-983 1646-984 1646-985 1646-986 1646-987 1646-988 1646-989 1646-990 1646-991 1646-992 1646-993 1646-994 1646-995 1646-996 1646-997 1646-998 1646-999 1646-1000

(座標値種別：図上測定) -46100.284



-46350.284 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出
荒木町白口

請求部	所在	久留米市荒木町白口字北山				地番	1656番20		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		地籍図
作成年月日	昭和36年10月				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10月1日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：5-1
(1/2)

A 3 を A 4 に縮小

(6枚目)

公用

ヲ 3558-1
ワ 3558-3
カ 3558-4
コ 3558-5
ク 1243-3
レ 1250-2
ソ 1250-4
ツ 1632-15
ネ 1645-1
ナ 3561
ラ 1621-1
ム 1621-5
カ 3683-1
ノ 1235-2
ニ 1236-1
ハ 1236-2
ヤ 1240-2
マ 269-3
ケ 3876-8
フ 1656-21
コ 3094-1
エ 3643-1
テ 3643-2
ア 1243-4
キ 3093
ユ 1654-9
ミ 1656-10
シ 1656-19
セ 1656-5
ソ 1656-7
タ 1659-5
チ 1661-12
ツ 1661-16
ネ 1661-20
ナ 1661-4
ラ 1661-6
ム 1661-7
カ 1661-10
コ 1661-5
ク 1661-4
レ 1661-4
ソ 3645
ツ 3640
ネ 3094-5
ナ 3090

登記年月日：平成27年7月21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10月1日 福岡法務局久留米支局

福岡法務局久留米支局

အထူးသဖြင့်

請求番号: 5-2

A 3 を A 4 に縮小

土地積地測量所

1656-1,
1656-20

業

久留米市荒木町白口字北山

世界新地系·平面直角座標系 II

	X	Y	
140	3164.167	-40208.845	34.20
141	3164.176	-40211.753	
142	3164.185	-40214.661	
143	3164.194	-40217.569	
144	3164.203	-40220.477	
145	3164.212	-40223.385	
146	3164.221	-40226.293	
147	3164.230	-40229.201	
148	3164.239	-40232.109	
149	3164.248	-40235.017	
150	3164.257	-40237.925	
151	3164.266	-40240.833	
152	3164.275	-40243.741	
153	3164.284	-40246.649	
154	3164.293	-40249.557	
155	3164.302	-40252.465	
156	3164.311	-40255.373	
157	3164.320	-40258.281	
158	3164.329	-40261.189	
159	3164.338	-40264.097	
160	3164.347	-40267.005	
161	3164.356	-40269.913	
162	3164.365	-40272.821	
163	3164.374	-40275.729	
164	3164.383	-40278.637	
165	3164.392	-40281.545	
166	3164.401	-40284.453	
167	3164.410	-40287.361	
168	3164.419	-40290.269	
169	3164.428	-40293.177	
170	3164.437	-40296.085	
171	3164.446	-40298.993	
172	3164.455	-40301.901	
173	3164.464	-40304.809	
174	3164.473	-40307.717	
175	3164.482	-40310.625	
176	3164.491	-40313.533	
177	3164.500	-40316.441	
178	3164.509	-40319.349	
179	3164.518	-40322.257	
180	3164.527	-40325.165	
181	3164.536	-40328.073	
182	3164.545	-40330.981	
183	3164.554	-40333.889	
184	3164.563	-40336.797	
185	3164.572	-40339.705	
186	3164.581	-40342.613	
187	3164.590	-40345.521	
188	3164.599	-40348.429	
189	3164.608	-40351.337	
190	3164.617	-40354.245	
191	3164.626	-40357.153	
192	3164.635	-40360.061	
193	3164.644	-40362.969	
194	3164.653	-40365.877	
195	3164.662	-40368.785	
196	3164.671	-40371.693	
197	3164.680	-40374.601	
198	3164.689	-40377.509	
199	3164.698	-40380.417	
200	3164.707	-40383.325	
201	3164.716	-40386.233	
202	3164.725	-40389.141	
203	3164.734	-40392.049	
204	3164.743	-40394.957	
205	3164.752	-40397.865	
206	3164.761	-40400.773	
207	3164.770	-40403.681	
208	3164.779	-40406.589	
209	3164.788	-40409.497	
210	3164.797	-40412.405	
211	3164.806	-40415.313	
212	3164.815	-40418.221	
213	3164.824	-40421.129	
214	3164.833	-40424.037	
215	3164.842	-40426.945	
216	3164.851	-40429.853	
217	3164.860	-40432.761	
218	3164.869	-40435.669	
219	3164.878	-40438.577	
220	3164.887	-40441.485	
221	3164.896	-40444.393	
222	3164.905	-40447.301	
223	3164.914	-40450.209	
224	3164.923	-40453.117	
225	3164.932	-40456.025	
226	3164.941	-40458.933	
227	3164.950	-40461.841	
228	3164.959	-40464.749	
229	3164.968	-40467.657	
230	3164.977	-40470.565	
231	3164.986	-40473.473	
232	3164.995	-40476.381	
233	3165.004	-40479.289	
234	3165.013	-40482.197	
235	3165.022	-40485.105	
236	3165.031	-40488.013	
237	3165.040	-40490.921	
238	3165.049	-40493.829	
239	3165.058	-40496.737	
240	3165.067	-40499.645	
241	3165.076	-40502.553	
242	3165.085	-40505.461	
243	3165.094	-40508.369	
244	3165.103	-40511.277	
245	3165.112	-40514.185	
246	3165.121	-40517.093	
247	3165.130	-40520.001	
248	3165.139	-40522.909	
249	3165.148	-40525.817	
250	3165.157	-40528.725	
251	3165.166	-40531.633	
252	3165.175	-40534.541	
253	3165.184	-40537.449	
254	3165.193	-40540.357	
255	3165.202	-40543.265	
256	3165.211	-40546.173	
257	3165.220	-40549.081	
258	3165.229	-40551.989	
259	3165.238	-40554.897	
260	3165.247	-40557.805	
261	3165.256	-40560.713	
262	3165.265	-40563.621	
263	3165.274	-40566.529	
264	3165.283	-40569.437	
265	3165.292	-40572.345	
266	3165.301	-40575.253	
267	3165.310	-40578.161	
268	3165.319	-40581.069	
269	3165.328	-40583.977	
270	3165.337	-40586.885	
271	3165.346	-40589.793	
272	3165.355	-40592.701	
273	3165.364	-40595.609	
274	3165.373	-40598.517	
275	3165.382	-40601.425	
276	3165.391	-40604.333	
277	3165.400	-40607.241	
278	3165.409	-40610.149	
279	3165.418	-40613.057	
280	3165.427	-40615.965	
281	3165.436	-40618.873	
282	3165.445	-40621.781	
283	3165.454	-40624.689	
284	3165.463	-40627.597	
285	3165.472	-40630.505	
286	3165.481	-40633.413	
287	3165.490	-40636.321	
288	3165.499	-40639.229	
289	3165.508	-40642.137	
290	3165.517	-40645.045	
291	3165.526	-40647.953	
292	3165.535	-40650.861	
293	3165.544	-40653.769	
294	3165.553	-40656.677	
295	3165.562	-40659.585	
296	3165.571	-40662.493	
297	3165.580	-40665.401	
298	3165.589	-40668.309	
299	3165.598	-40671.217	
300	3165.607	-40674.125	
301	3165.616	-40677.033	
302	3165.625	-40679.941	
303	3165.634	-40682.849	
304	3165.643	-40685.757	
305	3165.652	-40688.665	
306	3165.661	-40691.573	
307	3165.670	-40694.481	
308	3165.679	-40697.389	
309	3165.688	-40700.297	
310	3165.697	-40703.205	
311	3165.706	-40706.113	
312	3165.715	-40709.021	
313	3165.724	-40711.929	
314	3165.733	-40714.837	
315	3165.742	-40717.745	
316	3165.751	-40720.653	
317	3165.760	-40723.561	
318	3165.769	-40726.469	
319	3165.778	-40729.377	
320	3165.787	-40732.285	
321	3165.796	-40735.193	
322	3165.805	-40738.101	
323	3165.814	-40741.009	
324	3165.823	-40743.917	
325	3165.832	-40746.825	
326	3165.841	-40749.733	
327	3165.850	-40752.641	
328	3165.859	-40755.549	
329	3165.868	-40758.457	
330	3165.877	-40761.365	
331	3165.886	-40764.273	
332	3165.895	-40767.181	
333	3165.904	-40770.089	
334	3165.913	-40772.997	
335	3165.922	-40775.905	
336	3165.931	-40778.813	
337	3165.940	-40781.721	
338	3165.949	-40784.629	
339	3165.958	-40787.537	
340	3165.967	-40790.445	
341	3165.976	-40793.353	
342	3165.985	-40796.261	
343	3165.994	-40799.169	
344	3166.003	-40802.077	
345	3166.012	-40804.985	
346	3166.021	-40807.893	
347	3166.030	-40810.801	
348	3166.039	-40813.709	
349	3166.048	-40816.617	
350	3166.057	-40819.525	
351	3166.066	-40822.433	
352	3166.075	-40825.341	
353	3166.084	-40828.249	
354	3166.093	-40831.157	
355	3166.102	-40834.065	
356	3166.111	-40836.973	
357	3166.120	-40839.881	
358	3166.129	-40842.789	
359	3166.138	-40845.697	
360	3166.147	-40848.605	
361	3166.156	-40851.513	
362	3166.165	-40854.421	
363	3166.174	-40857.329	
364	3166.183	-40860.237	
365	3166.192	-40863.145	
366	3166.201	-40866.053	
367	3166.210	-40868.961	
368	3166.219	-40871.869	
369	3166.228	-40874.777	
370	3166.237	-40877.685	
371	3166.246	-40880.593	
372	3166.255	-40883.501	
373	3166.264	-40886.409	
374	3166.273	-40889.317	
375	3166.282	-40892.225	
376	3166.291	-40895.133	
377	3166.300	-40898.041	
378	3166.309	-40900.949	
379	3166.318	-40903.857	
380	3166.327	-40906.765	
381	3166.336	-40909.673	
382	3166.345	-40912.581	
383	3166.354	-40915.489	
384	3166.363	-40918.397	
385	3166.372	-40921.305	
386	3166.381	-40924.213	
387	3166.390	-40927.121	
388	3166.399	-40930.029	
389	3166.408	-40932.937	
390	3166.417	-40935.845	
391	3166.426	-40938.753	
392	3166.435	-40941.661	
393	3166.444	-40944.569	
394	3166.453	-40947.477	
395	3166.462	-40950.385	
396	3166.471	-40953.293	
397	3166.480	-40956.201	
398	3166.489	-40959.109	
399	3166.498	-40962.017	
400	3166.507	-40964.925	
401	3166.516	-40967.833	
402	3166.525	-40970.741	
403	3166.534	-40973.649	
404	3166.543	-40976.557	
405	3166.552	-40979.465	
406	3166.561	-40982.373	
407	3166.570	-40985.281	
408	3166.579	-40988.189	
409	3166.588	-40991.097	
410	3166.597	-40994.005	
411	3166.606	-40996.913	
412	3166.615	-40999.821	
413	3166.624	-41002.729	
414	3166.633	-41005.637	
415	3166.642	-41008.545	
416	3166.651	-41011.453	
417	3166.660	-41014.361	
418	3166.669	-41017.269	
419	3166.678	-41020.177	
420	3166.687	-41023.085	
421	3166.696	-41025.993	
422	3166.705	-41028.901	
423	3166.714	-41031.809	
424	3166.723	-41034.717	
425	3166.732	-41037.625	
426	3166.741	-41040.533	
427			

座標求積表

免 毫	價 值	(4) 1656-1	X	Y	測 量	測 量
365			31636.606	-46230.179	11.57	364 - 365
364			31636.082	-46218.612	2.21	356 - 364
356			31637.736	-46217.132	4.20	355 - 356
355			31640.361	-46214.323	2.11	354 - 355
354			31642.944	-46214.675	8.41	360 - 354
360			31643.253	-46223.082	7.70	340 - 360
340			31650.938	-46223.666	3.95	339 - 340
339			31650.682	-46227.514	3.01	363 - 339
363			31648.529	-46229.627	11.93	365 - 363
總計			286 75319	m		
面積			143 3775644	m ²		
面積			143 3775644	m ²	143 37	m ²

地 區	總 產	(0) 1946-50	X	Y	加 差	期 差
359	359	31628.384	-46221.431	3.09	358	-359
358	358	31631.448	-46220.992	2.81	357	-358
357	357	31624.179	-46220.313	2.55	356	-357
364	364	31635.082	-46218.612	11.87	365	-364
365	365	31636.608	-46230.179	0.94	21	-365
21	21	31635.684	-46230.222	20.02	20	-21
20	20	31615.685	-46231.149	0.55	186	-20
186	186	31615.109	-46231.179	9.44	184	-186
184	184	31614.363	-46231.363	4.52	359	-184
總 產量	410	391349	-46231.767	14.08	359	-184
產 量	205	455793	m	強 弱	205.44	m

※公式 $A=1/2 \sum (X2-X1) (Y1+Y2)$

合 計 348.8233437 m

名 称	X 座 標	Y 座 標
電子基準点 田主丸	36328.028	-27822.128
電子基準点 八女	22915.142	-40586.963
電子基準点 由布	38562.125	-51703.349

測量年月日・平成27年4月9日

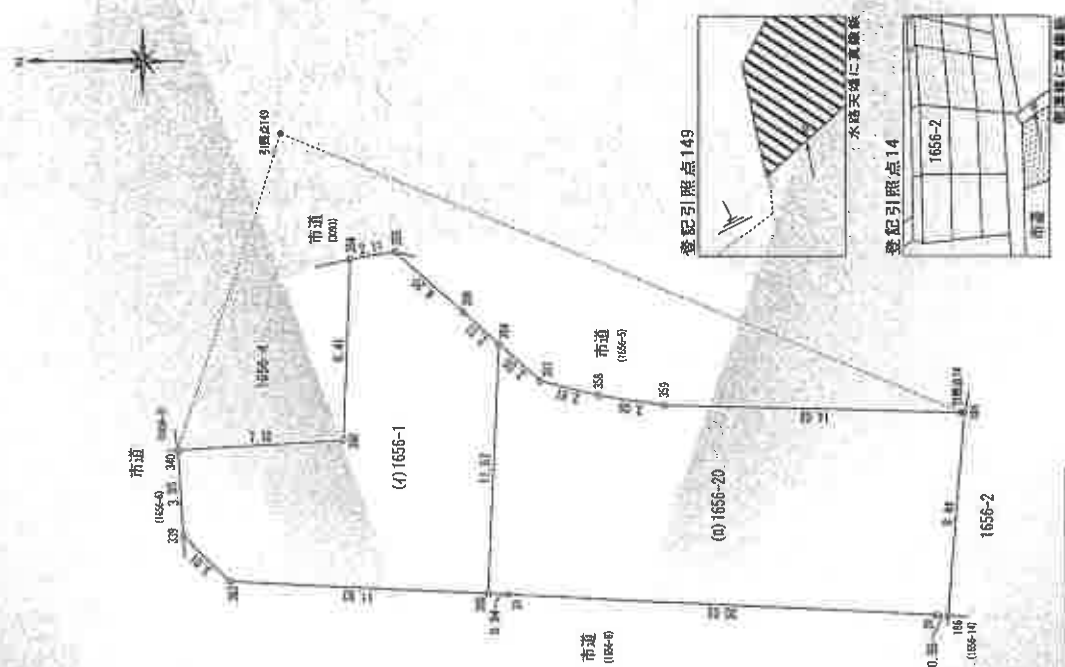
報告書番号 1500102.

作製者

1000

(平成27年7月13日作成)

(田原) 田原市立図書館蔵



查記引照点149

登記引照点14

中 國 人

箱尺 1 250

登記年月日：平成28年7月5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10月1日 福岡法務局久留米支局

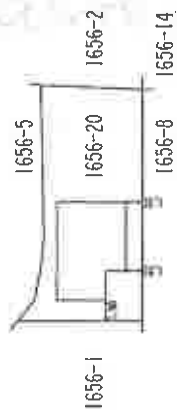
登記官

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号	1656番20
建物の所在	久留米市荒木町白口字北山1656番地20

1階	衣箱室	6.37 x 6.37 2.73 x 4.55	40.5769 12.4215	計	52.9984
	床面積		52.99㎡		

2階	衣箱室	6.37 x 6.37 2.73 x 3.64	40.5769 9.9372	計	50.5141
	床面積		50.51㎡		



作成者

土地家屋調査士

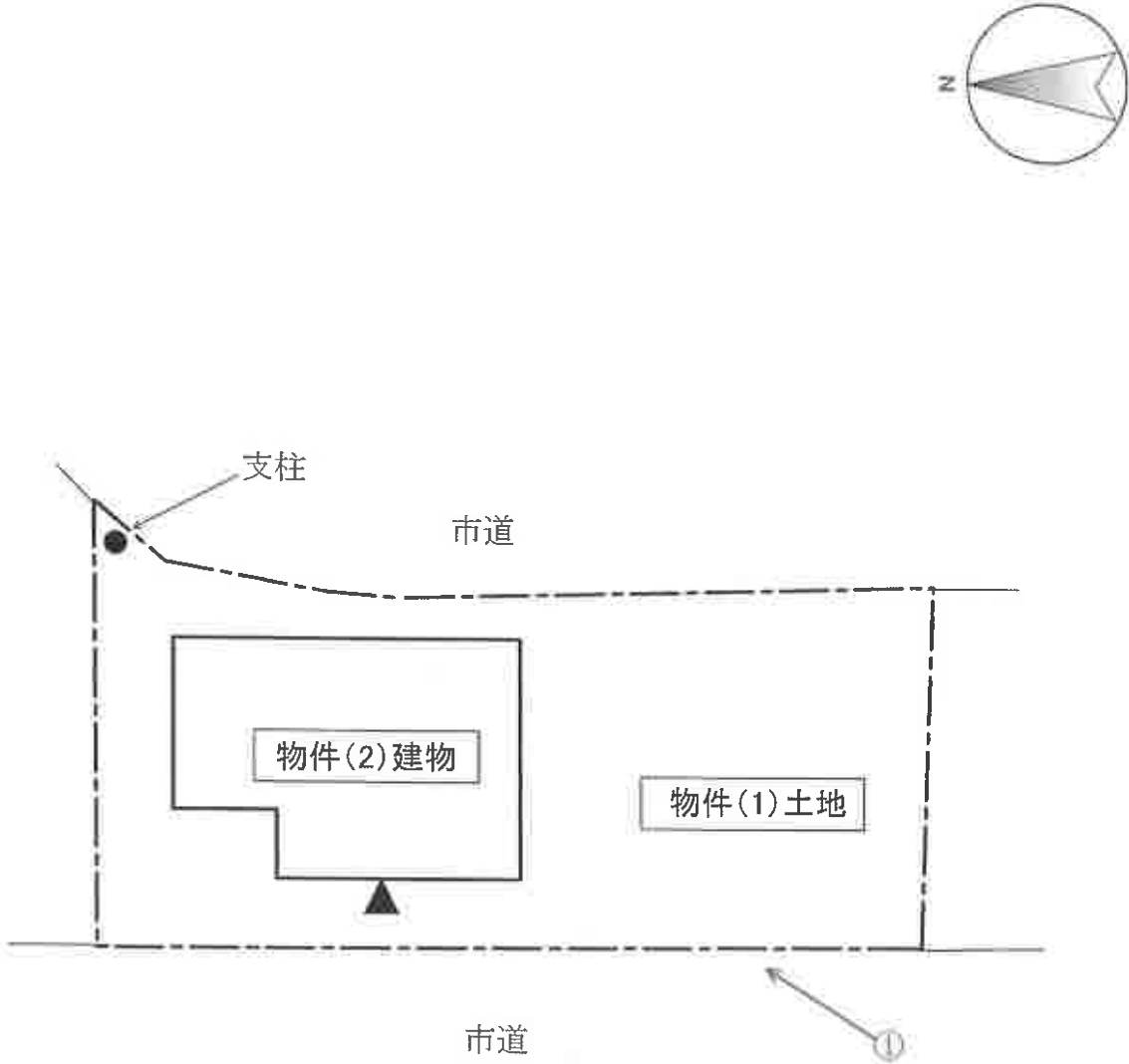
久留米市荒木町白口字北山1656番地20

縮尺 1/250

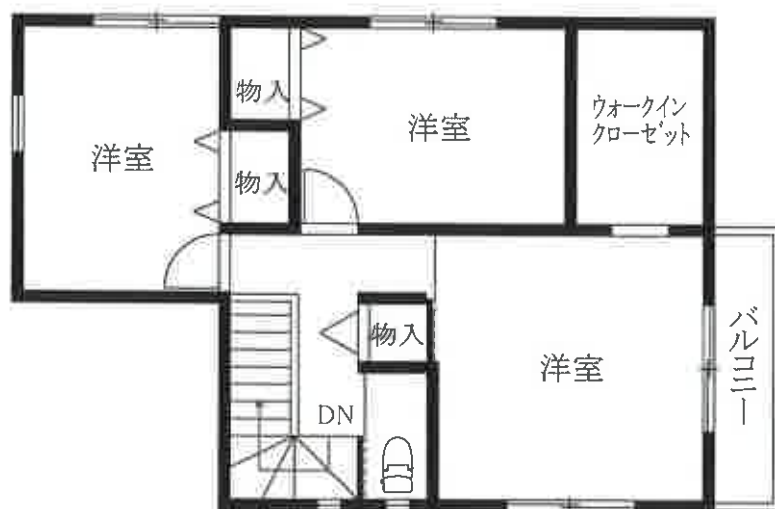
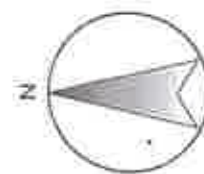
申請人

縮尺 1/500

調査士会(会員専用)



○→写真撮影位置・方向を示す



2階平面図



1階平面図

○→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)



洗面所

(写真 ⑥)



浴室

令和 7 年（ケ）第 18 号
令和 7 年 11 月 5 日 現地調査
令和 7 年 11 月 10 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 8,630,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,440,000 円
物件2（建物）	金 6,190,000 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	久留米市荒木町白口字北山 1656 番 20 宅地 205.44 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市荒木町白口字北山 1656番地20 1656 番 20 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 52.99 m ² 2階 50.51 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鹿児島本線「荒木」駅の北方、約910m。 西鉄バス「北山」停留所の北西方、約200m。 (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3.5km前後に位置するミニ開発された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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	—
画 地 条 件	地 積	205.44㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約22m
	奥 行	約10m
	接 道 関 係	二方路
	そ の 他	—
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約8m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）。東側で幅員約4mの舗装市道と等高に接面。（建築基準法上の道路でない）。	
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	: 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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・西側で鉄道敷に近接している。 ・埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「北山古墳群」に該当する。 ・東側の市道側には、フェンスがあり目的物件への出入りはできない。 ・都市計画法第34条11号に基づく開発行為により建物が建築されている。属人性がある許可であるため、建物の建替えには「使用者の変更届」が必要となり、自己用の一般住宅であれば建替え可。非自己用の貸家等の建築には、東側道路の中心から3mのセットバックが必要とのこと。ただし、これは、一般的なケースについて久留米市建築指導課の窓口担当者から聴取した見解に基づく判断であるため、個別の具体的な建物への建替えの可否については、買受希望者において改めて確認する必要がある。 ・支柱（1本）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28年6月11日 新築 経 過 年 数：約 10 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 15 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 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、屋根に太陽光パネルが存する
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	やや劣る （給湯器、太陽光パネルの故障等設備の故障がある。）
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。

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	28,000	1.01	205.44	1.00	5,810,000

【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-28」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{143} & = & 28,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 1.01 × 1.30 × 1.10 = 1.43

イ 個 別 格 差：二方路 個別格差
1.01 = 1.01

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	103.50	0.36	6,520,000
合計				6,520,000

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。

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

$$\text{物件2：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.40 \times 0.90 = 0.36$$

項 目	物件区分 物件 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約10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	-10%

* 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	5,810,000	0.40	法定地上権	2,320,000
計				2,320,000

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	5,810,000	－ 2,320,000		1.00	0.70	2,440,000
2	6,520,000	＋ 2,320,000	1.00	1.00	0.70	6,190,000
一 括 価 格 (合 計)						8,630,000

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

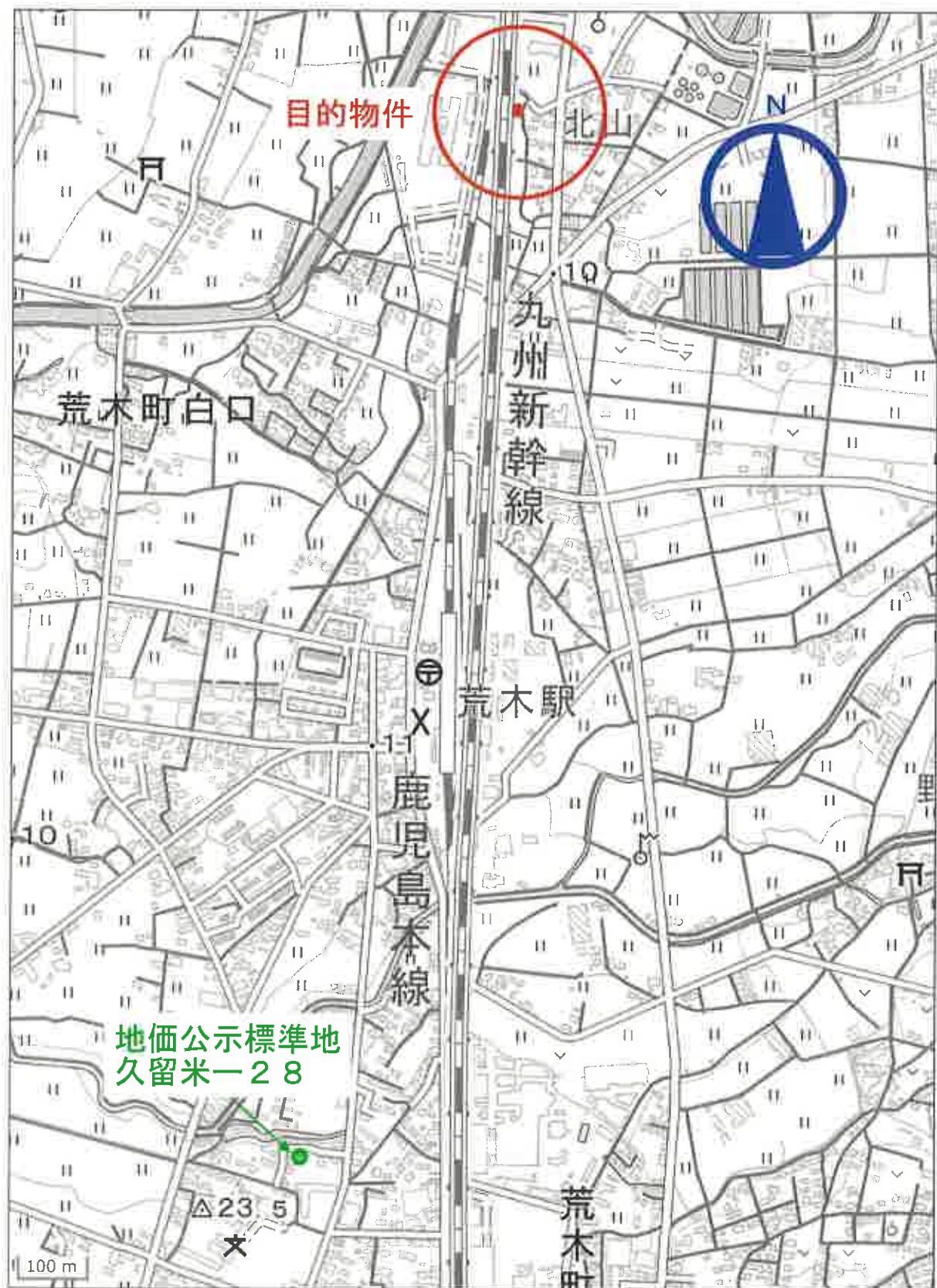
地 価 公 示 価 格 : 標準地「久留米-28」
所 在 : 久留米市荒木町荒木字檜崎1481番17
価 格 : 40,000 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 161 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : J R鹿児島本線「荒木」駅の南西方、道路距離650m。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

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

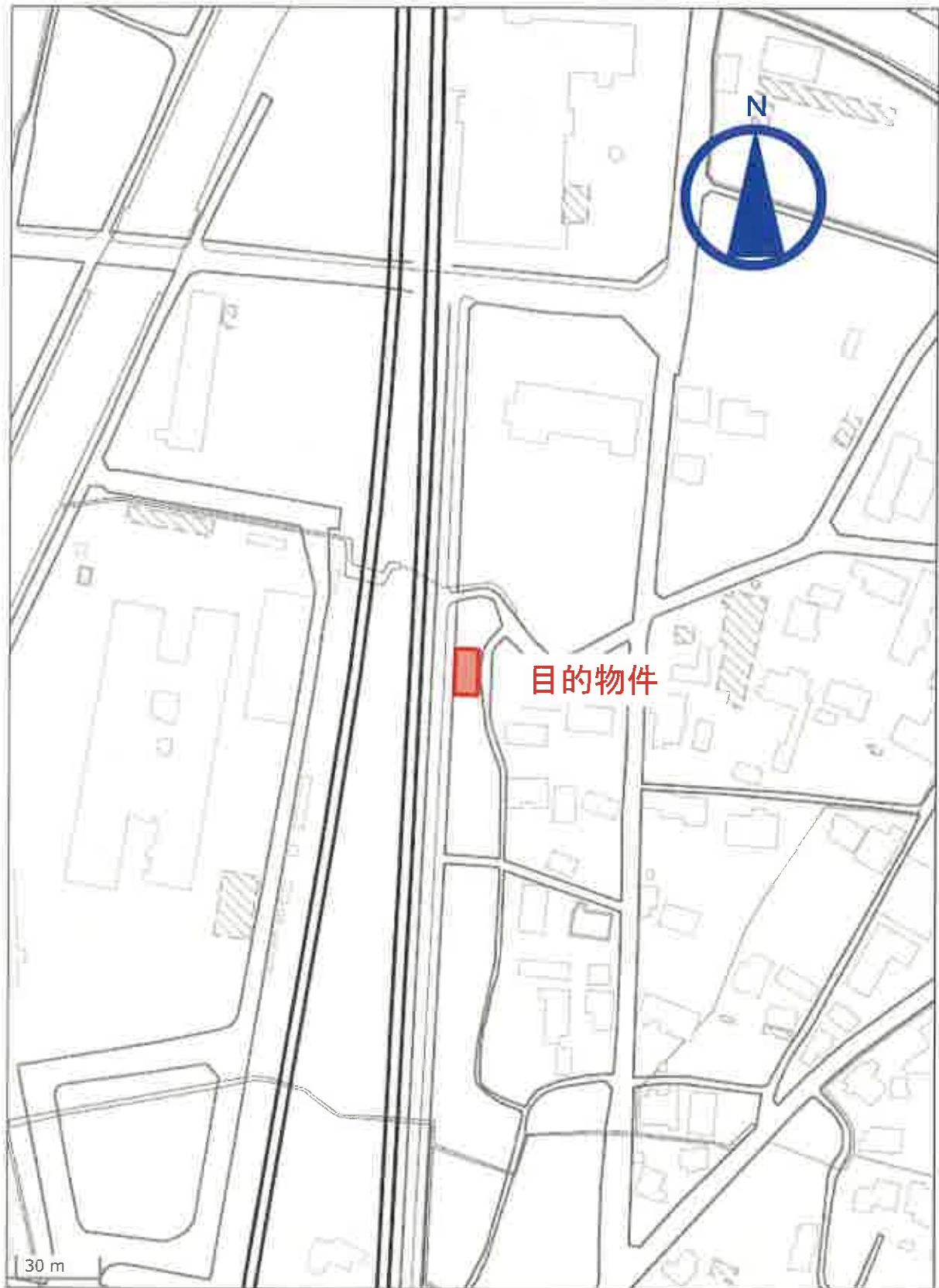
(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



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