

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 17 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 3 月 4 日から 令和 8 年 3 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 3 月 31 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 2 月 17 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	12, 930, 000 10, 344, 000	一括	2, 586, 000	119, 452	28, 148
1	3, 370, 000				
2	9, 560, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 久留米市上津町字中尾山 |
| | 地 番 | 2 1 9 2 番 6 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市上津町字中尾山 2 1 9 2 番地 6 4 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 9 2 番 6 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 15 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 | 久留米市上津町字中尾山 |
| | 地 番 | 2 1 9 2 番 6 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市上津町字中尾山 2 1 9 2 番地 6 4 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 9 2 番 6 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



令和 7年(令)第19号
令和 7年10月 7日受理
令和 7年11月17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 | 久留米市上津町字中尾山 |
| | 地 番 | 2 1 9 2 番 6 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市上津町字中尾山 2 1 9 2 番地 6 4 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 9 2 番 6 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 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。破損箇所や、雨漏り及び白蟻被害もありません。 3 生活用水は市の上下水道です。熱源はLPガスです。 4 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。 5 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２１９２番２４７・宅地）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。

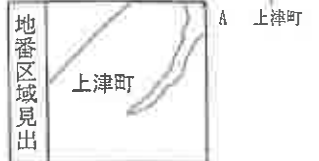
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月7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7日（火） 10：40－11：00	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10月10日（金） 11：30－12：00	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11月4日（火） 14：55－15：20	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（ ） ： - ：		
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。 ☐		

イ 2192-310 ハ 2192-1111 ホ 2192-806 ト 2192-1233 ニ 2192-941 ヌ 2192-832
ロ 2192-1165 ヒ 2192-1116 ヘ 2192-807 チ 2192-616 ノ 2192-968 っ 2192-832



(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	久留米市上津町字中尾山				地番	2192番641			
出力縮尺	1/1000	精度区		座標系又は 座番は記号		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10月7日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：26-1
(1/2)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：令和1年10月15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7日 福岡法務局久留米支局 登記官

地積測量図

地番 2192-641, 2192-1233

土地の所在 久留米市上津町字中尾山

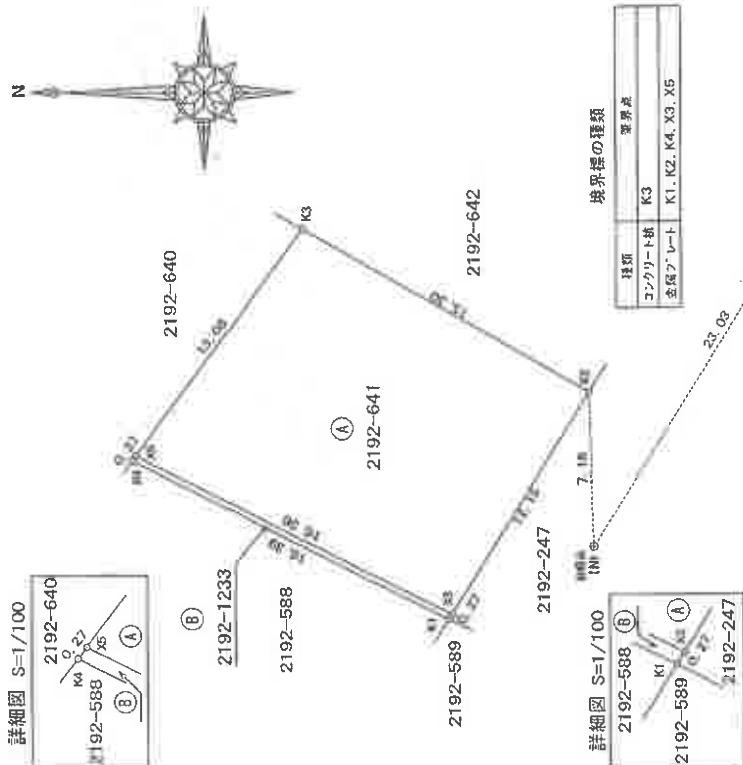
世界測系による座標値 平面直角座標系Ⅱ

基準点の名称及び座標値			
点名	X座標	Y座標	種別
八木本	22015.198	-40566.972	電子基準点
田主丸	36328.082	-27822.142	電子基準点
中原	38562.125	-51703.349	電子基準点

地番	A	2192-641			
測点	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _n -1	Y _n *(X _{n+1} -X _n -1)	
X3	30600.843	-42946.414	21.036	-903420.764904	
X5	30615.451	-42939.037	6.856	-294390.037672	
K3	30607.699	-42928.507	-21.036	903044.073252	
K2	30594.415	-42936.101	-6.856	294369.908456	
信面積				396.820568	
面積				198.4104340	
地積				198.41	m ²

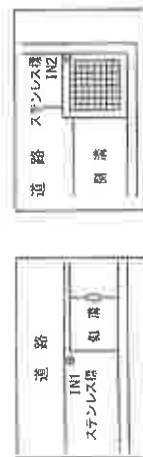
地番	②	2192-1233			
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	
K1	30600.988	-42946.646	-14.768	634236.068128	
X3	30600.843	-42946.414	14.463	-621133.985682	
X5	30615.451	-42939.037	14.768	-634123.698416	
K4	30615.611	-42939.255	-14.463	621030.445065	
			倍面積	8.829095	
			面積	4.4145475	
			地積	4.41	m ²

合計地積 202.82 m²



種類	境界線の種類
コンクリート杭	K3
金属プレート	K1, K2, K4, X3, X5

引照点詳細図



測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _n -1	Y _n *(X _{n+1} -X _n -1)
X1	30594.179	-42943.274	-14.768	634236.068128
X2	30594.179	-42943.274	14.463	-621133.985682
X3	30600.843	-42946.414	14.768	-634123.698416
X4	30615.451	-42939.037	-14.463	621030.445065
X5	30615.611	-42939.255	-14.463	621030.445065

測量年月日 令和元年9月25日

報告番号 1901041

作成者 土地家屋調査士

申請人 (令和元年10月11日作成)

縮尺 1/250

登記年月日：令和2年9月29日

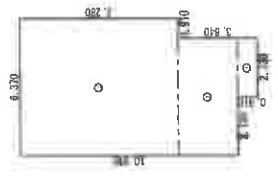
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月7日 福岡法務局久留米支局

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	2192番641
建物の所在	久留米市上津町字中尾山2192番地641

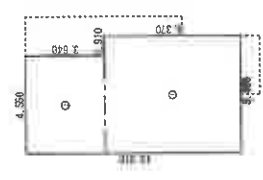
1階



求積表

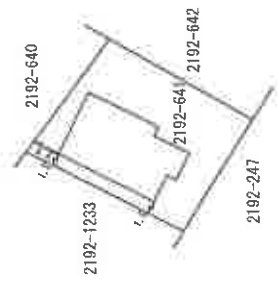
①	2.730 × 0.910	=	2.484300
②	5.460 × 2.730	=	14.905800
③	6.370 × 7.280	=	46.373600
合計			63.763700
床面積			63.76 m ²

2階



求積表

①	5.460 × 6.370	=	34.780200
②	4.550 × 3.040	=	16.562000
合計			51.342200
床面積			51.34 m ²

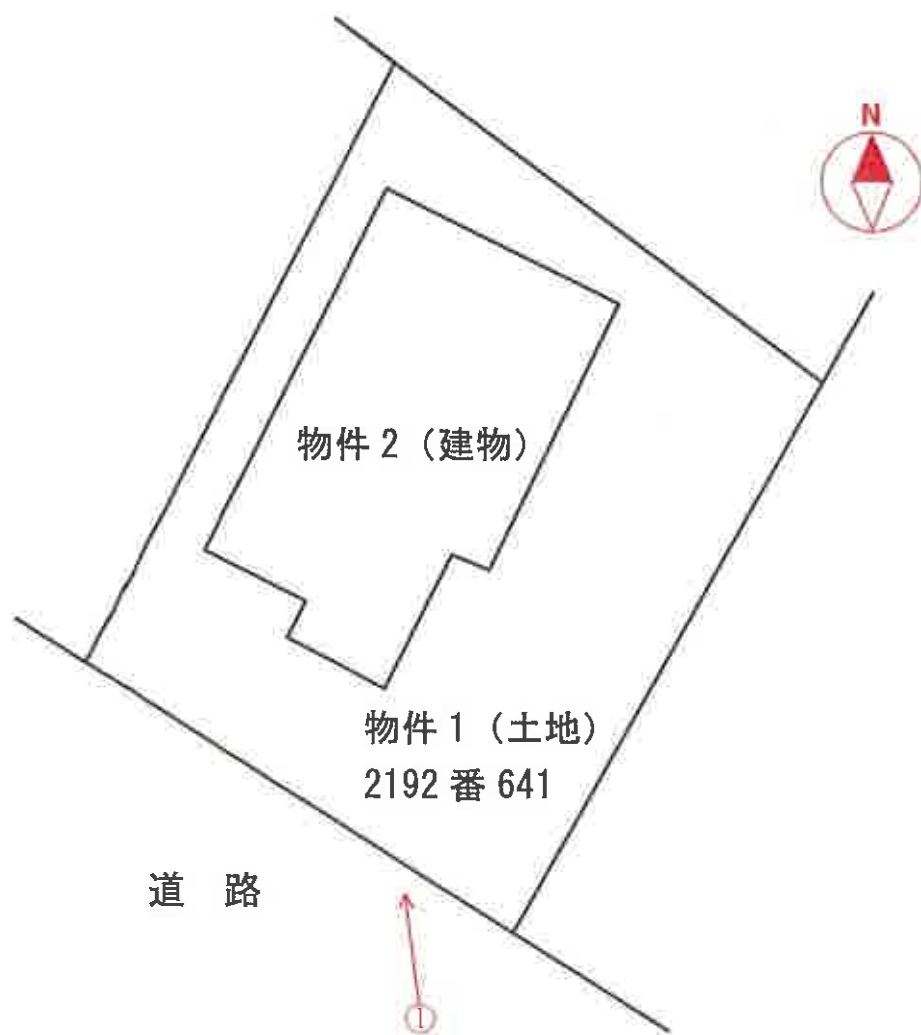


報告番号 2000171

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	
-----	---------	----	-------	-----	--

縮尺	1/500
----	-------

土地建物位置関係図

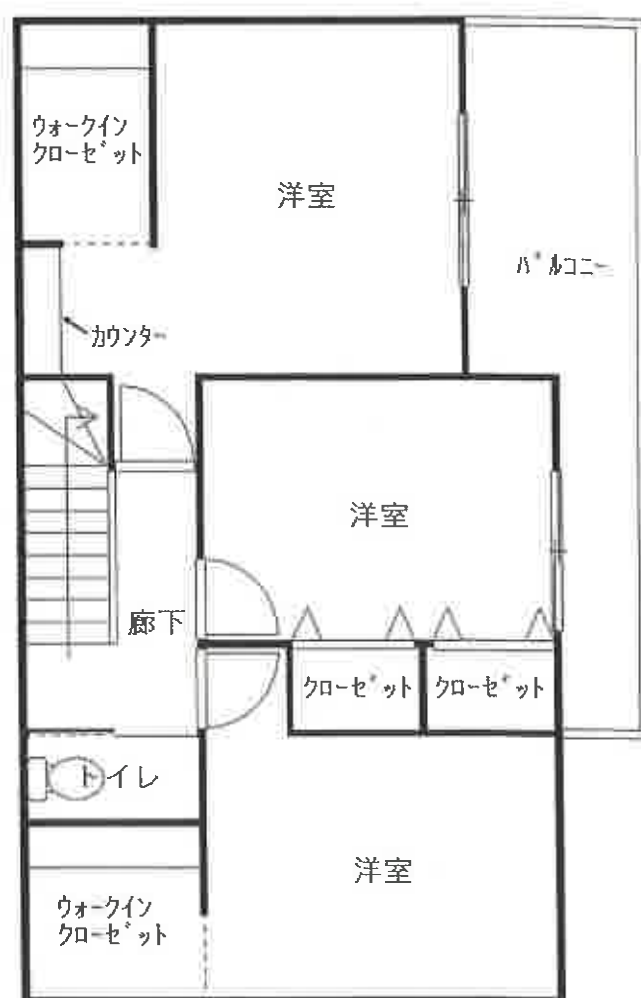
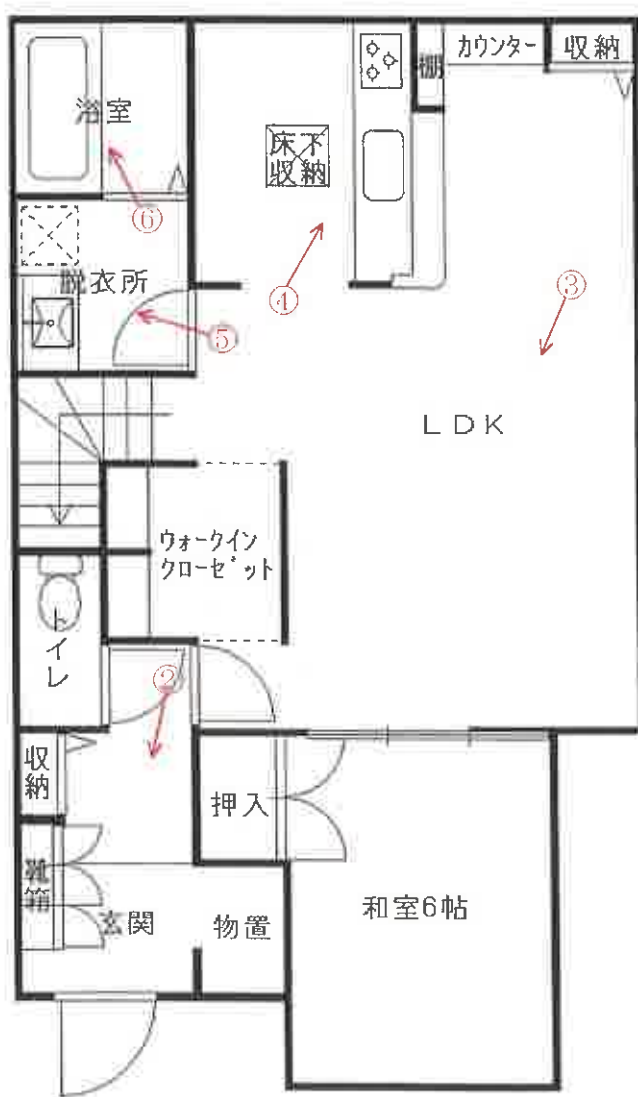


○→写真撮影位置・方向を示す

間 取 図

1 階

2 階



○→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)



脱衣所

(写真 ⑥)



浴室

令和 7 年（ケ）第 19 号

令和 7 年 11 月 4 日 現地調査

令和 7 年 11 月 19 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 12,930,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,370,000 円
物件2（建物）	金 9,560,000 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	久留米市上津町字中尾山 2192 番 641 宅地 198.41㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市上津町字中尾山2192番地641 2192 番 641 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 63.76㎡ 2階 51.34㎡	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、法務局 据え付けの地積測量図と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して 評価した。		
2	・特記なし		
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「南久留米」駅の南東方、約3.1km。 西鉄「二軒茶屋三ツ角」バス停の東方、約290m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	祐誠高等学校の北西側に位置する、中規模の一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。住宅地域としては概ね熟成した状態にあり当面は現状維持と予測する。	
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種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	なし
画 地 条 件	地 積	198.41㎡
	形 状	長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約12.1m
	奥 行	約16.3m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特記なし
接面道路の状況	南西側で幅員約4.5m舗装市道に0～約0.6m低位に接面。 (建築基準法第42条1項1号の道路に該当)	
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、「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。 ・前面道路は北西側から南東側にかけてやや下り傾斜である。	

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）：令和2年4月3日新築 経過年数：約 6 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：ルーフィングぶき 外壁：サイディングほか 天井：クロス貼ほか 床：フローリング、畳ほか 内壁：クロス貼ほか 設備：電気、給排水設備等 その他：特記なし
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	40,500	1.00	198.41	1.00	8,040,000

【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-4」の標準価格等を比準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,500\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{100} & = & 40,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 1.02

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.00 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.00 × 行政的條件 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：高低差 0.98 × 方位 1.02 = 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から、建付減価はない。

(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	185,000	115.10	0.49	10,430,000

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。

$$\text{物件2: } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.49 \times 1.00 = 0.49$$

項 目	物件区分
R : 残価率	物件2
n : 経過年数	5%
N : 経済的全耐用年数	約6年
q : 観察減価法による補正率	約25年
	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	8,040,000	0.40	法定地上権	3,220,000

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	8,040,000	－ 3,220,000		1.00	0.70	3,370,000
2	10,430,000	＋ 3,220,000	1.00	1.00	0.70	9,560,000
一 括 価 格 (合 計)						12,930,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： ない。

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

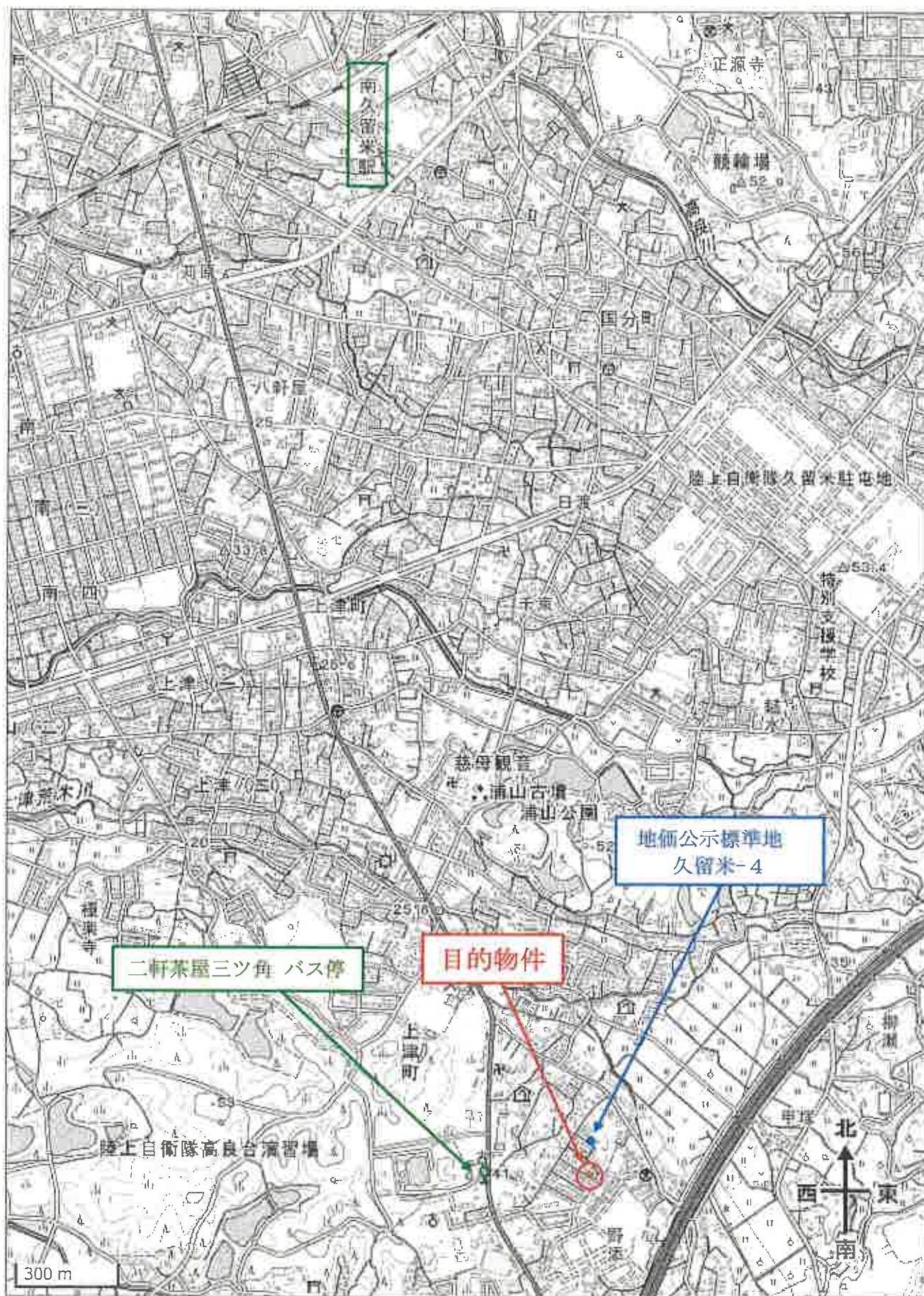
地 価 公 示 価 格 : 標準地「久留米ー4」
所 在 : 久留米市上津町字中尾山2192番580
住 居 表 示 : 未実施
価 格 : 40,500円/㎡ (対前年変動率 1.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 221㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。
接 面 街 路 : 南西側幅員約4.5m舗装市道に接面。
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の南東方、道路距離4.6km。
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

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	2 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



「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