

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19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 6月 3日から 令和 8年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 1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 5月19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 久留米市小頭町
地番 10番6
地目 宅地
地積 130.31平方メートル
- 2 所在 久留米市小頭町10番地6
家屋番号 10番6
種類 店舗・居宅
構造 鉄骨造陸屋根及び木造セメント瓦葺3階建
床面積 1階 112.24平方メートル
2階 97.02平方メートル
3階 22.54平方メートル
- (現況)
- 種類 店舗・事務所
床面積 1階 約116.24平方メートル
2階 約45.02平方メートル
3階 約26.54平方メートル



物件明細書

令和 8年 3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】

本件債務者が占有している。

引渡命令を申立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

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 久留米市小頭町
地 番 10番6
地 目 宅地
地 積 130.31平方メートル

2 所 在 久留米市小頭町10番地6
家屋 番号 10番6
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根及び木造セメント瓦葺3階建
床 面 積 1階 112.24平方メートル
2階 97.02平方メートル
3階 22.54平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所
床 面 積 1階 約116.24平方メートル
2階 約 45.02平方メートル
3階 約 26.54平方メートル



令和 7年(分)第31号
令和 7年12月23日受理
令和 8年 2月13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 | 久留米市小頭町 |
| | 地 番 | 10番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市小頭町10番地6 |
| | 家屋 番号 | 10番6 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根及び木造セメント瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.24平方メートル
2階 97.02平方メートル
3階 22.54平方メートル |

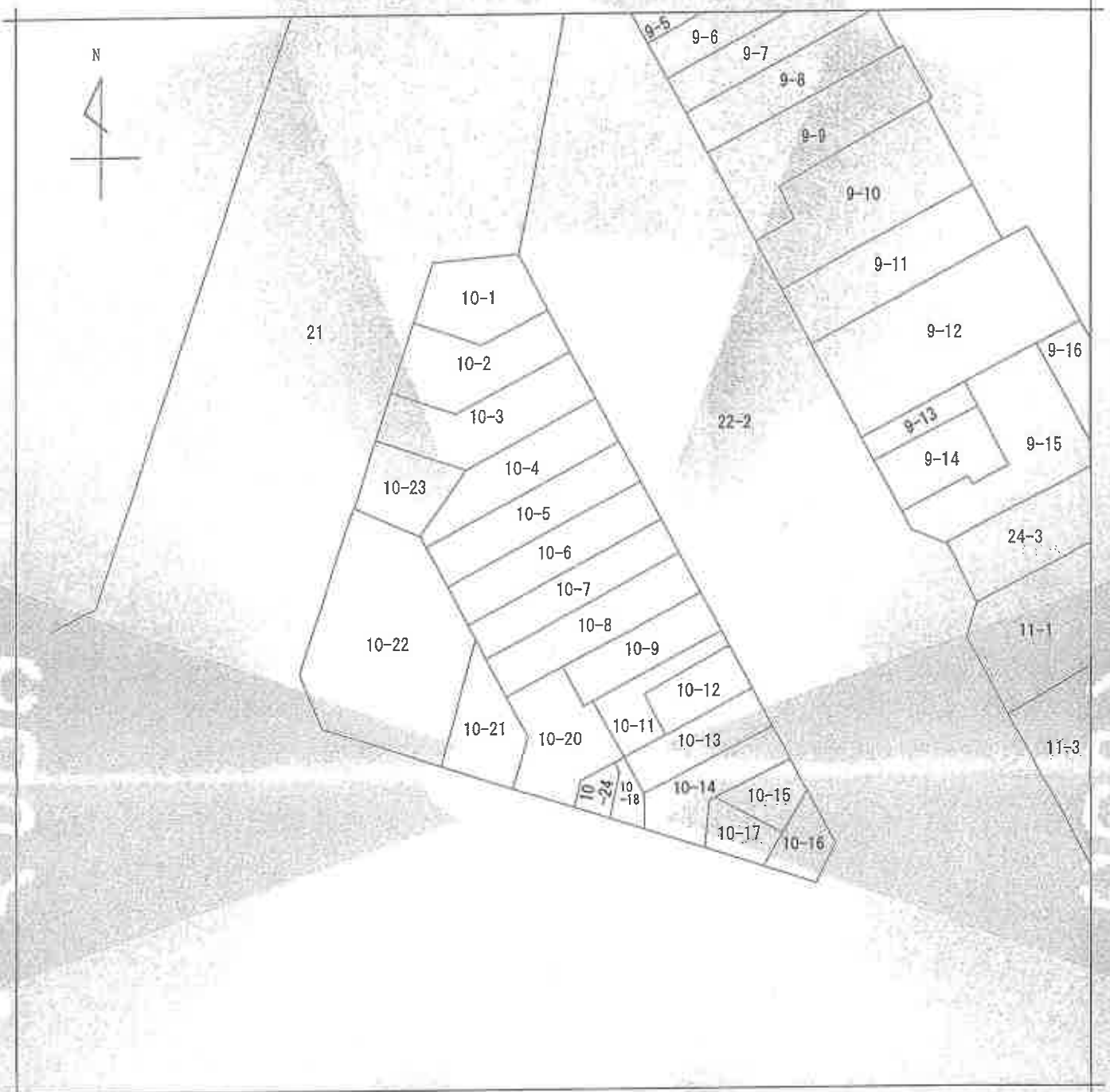
不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/>													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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"/> 相続財産清算人A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理している。 <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2													
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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗・事務所 <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約116.24㎡(増築約4㎡) 2階 約45.02㎡(滅失約5.2㎡) 3階 約26.54㎡(増築約4㎡)													
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(債務者) 上記の者が相続財産清算人の管理のもと 店舗・事務所 として占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(債務者)の占有権原は使用借権である。													
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
■亡B相続財産清算人A 事務所事務員	令和7年12月24日電話要旨 1 私は、亡B相続財産の特別代理人を務める弁護士Aの事務員です。 2 本件土地建物の鍵は弁護士Aが管理しています。1階の鍵はありませんので技術者で解錠して立ち入ってください。 3 本件建物は、現在、空き家です。 4 本件建物内には債務者の商品等が残置されています。 5 債務者の占有権原は不明ですが、当職が清算人に就職した時には現在の状況でしたので、債務者の占有を認めています。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番22番2）に接道している。
- 2 (形状等)
本件土地と隣地との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する。
- 3 (占有状況等)
本件建物の占有状況については、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)
特になし
- 5 (損傷等)
特になし

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月23日(火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(久留米市役所)
R7年12月23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12月23日(火) 15:40-16:10	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年12月24日(水) 13:50-13:55	執行官室	相続財産特別代理人A事務所に架電(占有状況等確認)
R8年1月14日(水) 15:00-15:30	物件所在地	2, 3階に立入調査, 写真撮影
R8年1月29日(木) 16:00-16:20	物件所在地	1階に立入調査, 写真撮影
R 年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月14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, 相続財産特別代理人Aから借用した鍵を用いて解錠し建物内(2, 3階)に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月29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, 解錠技術者に解錠させて建物内(1階)に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		



(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	久留米市小頭町	地番	10番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	標準系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年8月21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12月23日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：25-4
(1/1)

(6/11)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和46年5月15日

246.5.16

家屋番号	56	10-6
建物の所在	久米町小頭町10-6	

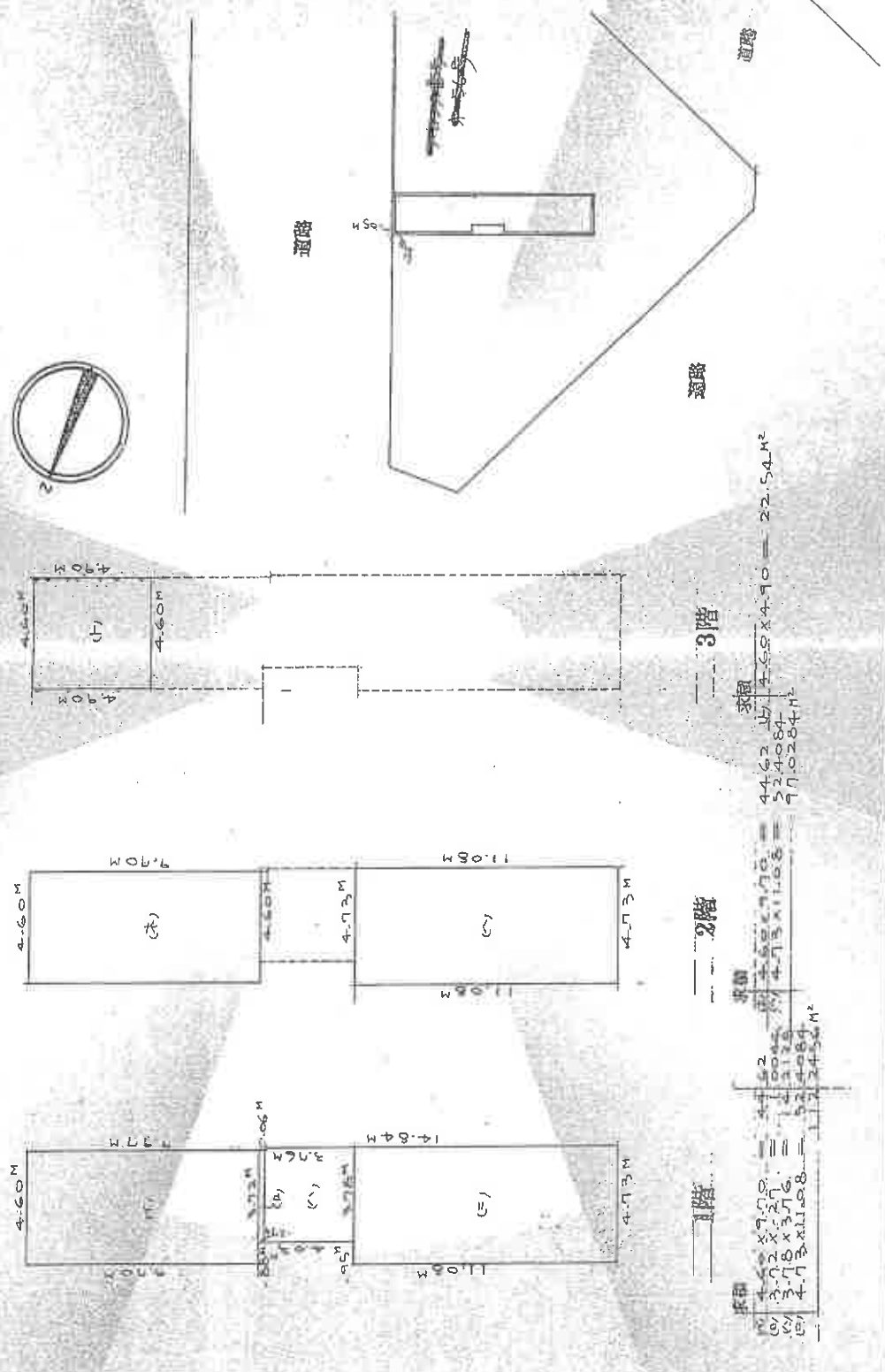
小頭町10-6

119917

建各階平面図

製作年月日	昭和46年5月14日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

昭和四十六年五月十五日



1階	4.60 x 11.473 = 52.384	2階	4.60 x 4.73 x 2 = 43.476	3階	4.60 x 4.73 = 21.738	合計	117.598
(a)	4.60 x 4.73 = 21.738	(b)	4.60 x 4.73 = 21.738				
(c)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(d)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(e)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(f)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(g)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(h)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(i)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(j)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(k)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(l)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(m)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(n)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(o)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(p)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(q)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(r)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(s)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(t)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(u)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(v)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(w)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(x)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(y)	4.60 x 4.73 = 21.738						
(z)	4.60 x 4.73 = 21.738						

縮尺	1/200	1/600
----	-------	-------

(福岡県土地家屋調査士会)

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12月23日 福岡法務局久留米支局

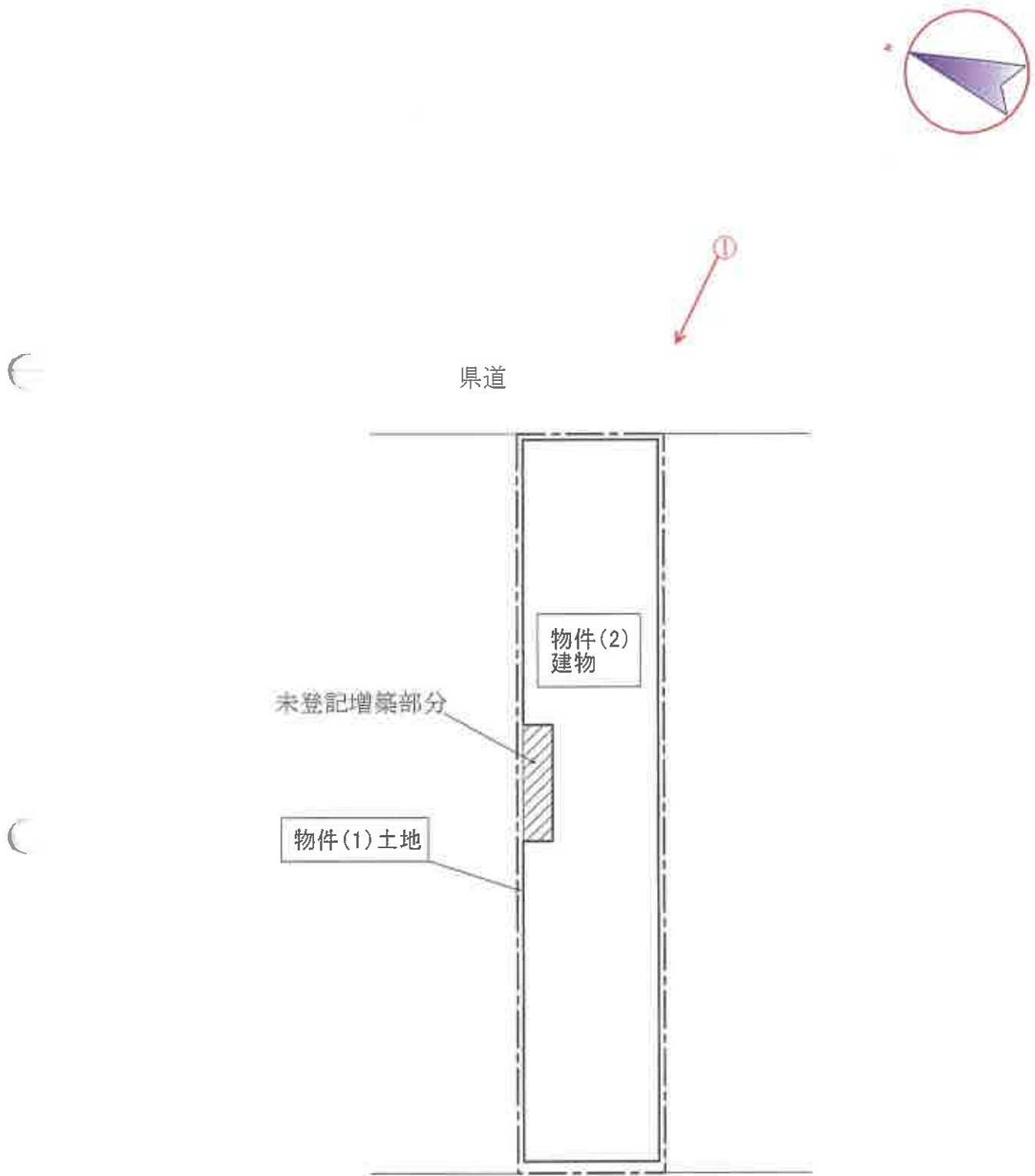
登記官

公用

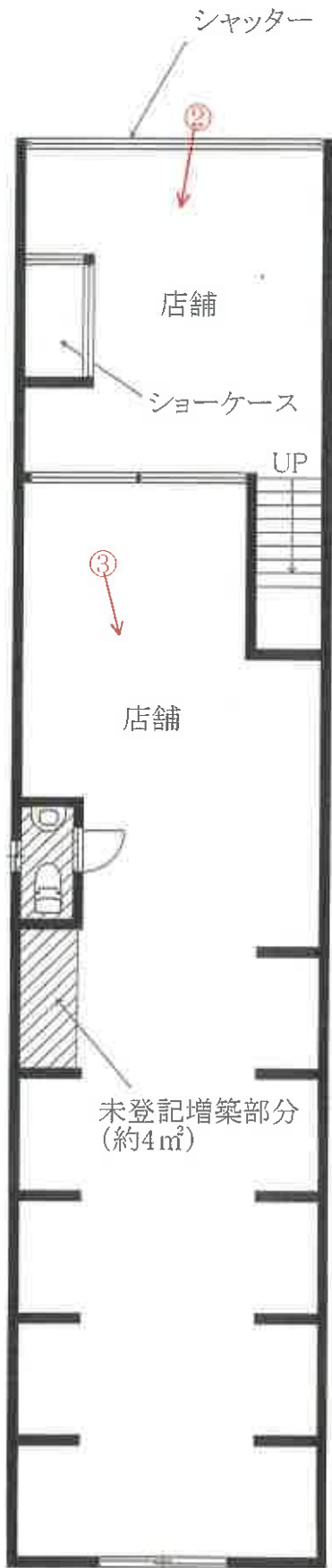
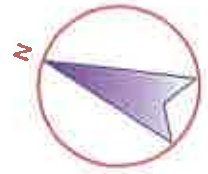
請求番号：26-1

A3をA4に縮小

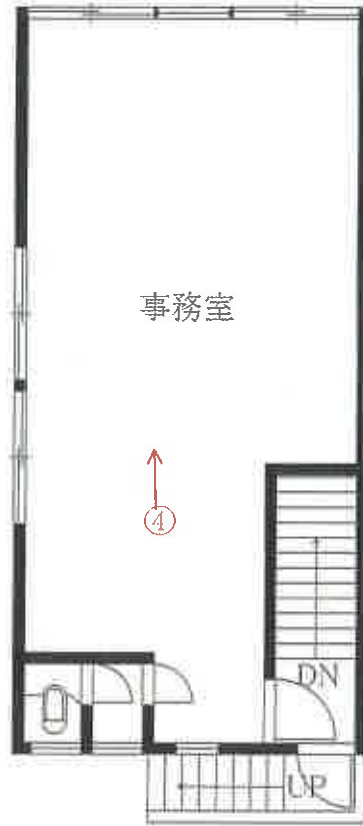
(7枚目)



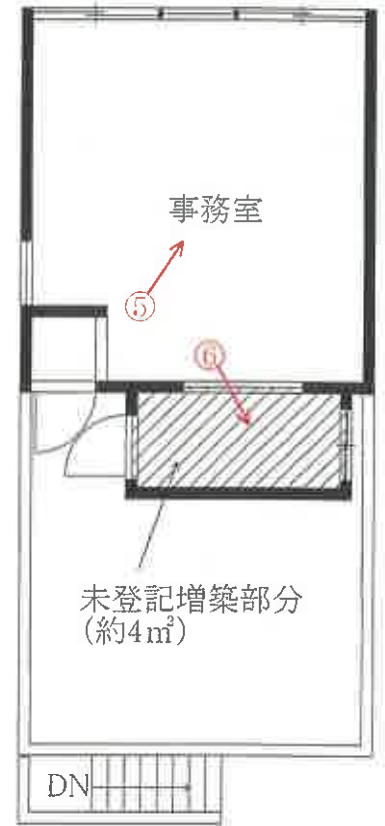
○→写真撮影位置・方向を示す



1階

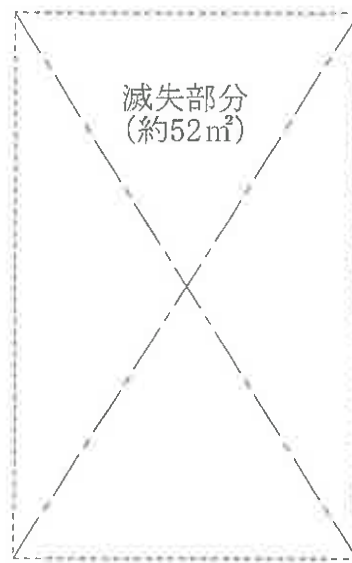


2階



3階

○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ①)



(写真 ②)



店舗 (1階)

(写真 ③)



店舗 (1階)

(10枚目)

(写真 ④)



事務室 (2階)

(写真 ⑤)



事務室 (3階)

(写真 ⑥)



未登記増築部分 (3階)

(11 枚目)

令和7年(ケ)第31号
令和8年1月29日現地調査
令和8年2月12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	久留米市小頭町 10番6 宅地 130.31 m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	久留米市小頭町 10番地6 10番6 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根及び木造セメント瓦葺3階建 1階 112.24 m ² 2階 97.02 m ² 3階 22.54 m ²	店舗・事務所 約 116.24 m ² 約 45.02 m ² 約 26.54 m ²
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、公図があり、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。		
2	1階部分に約4m ² の未登記増築部分、2階に約52m ² の滅失部分、3階に約4m ² の未登記増築部分が存する。		
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)	西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の西方、約950m。 西鉄バス「六ツ門口」停留所の北東方、約120m。 (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950m前後に位置する幹線道路沿いに小規模の店舗や共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。 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	市街化区域	
	用途地域	商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	400%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	—	
画地条件	地積	130.31㎡	(登記地積)
	形状	長方形	(概ね公図のとおり)
	間口	約5m	
	奥行	約25m	
	接道関係	一方路	
	その他	—	
接面道路の状況	北東側で幅員約25m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	: あり	
	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である。		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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「久留米城下町遺跡」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）：昭和35年8月31日 新築（推定） 経 過 年 数：約 66 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造及び木造3階建 屋 根：陸屋根及びセメント瓦葺 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、化粧石膏ボード ほか 床 : ビニールシート ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	各階に未登記の増築及び滅失部分が存する。
現況用途等	現況用途：店舗・事務所 間 取 り： （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る （内外装の傷み等が観察される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・内部に多量の衣料品等の残置物が存する。 ・建ぺい率が指定建ぺい率を超過している可能性がある。

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	161,000	1.00	130.31	0.75	15,730,000

【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5-15」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 179,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{113}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{126} & = & 161,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 × 1.01 × 1.25 × 1.00 = 1.26

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。

建物解体費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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000	約187.80	0.03	990,000

ウ 現価率：(査定)

物件2は、建築後約66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(-40%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2} & & 0.05 & \times & (1 - 0.4) & = & 0.03 \end{array}$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	15,730,000	0.50	法定地上権	7,870,000
計				7,870,000

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50%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	15,730,000	- 7,870,000		0.95	0.70	5,230,000
2	990,000	+ 7,870,000	1.00	0.95	0.70	5,890,000
一 括 価 格 (合 計)						11,120,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 建物内に多量の残置物等があること等による市場性の減退。

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

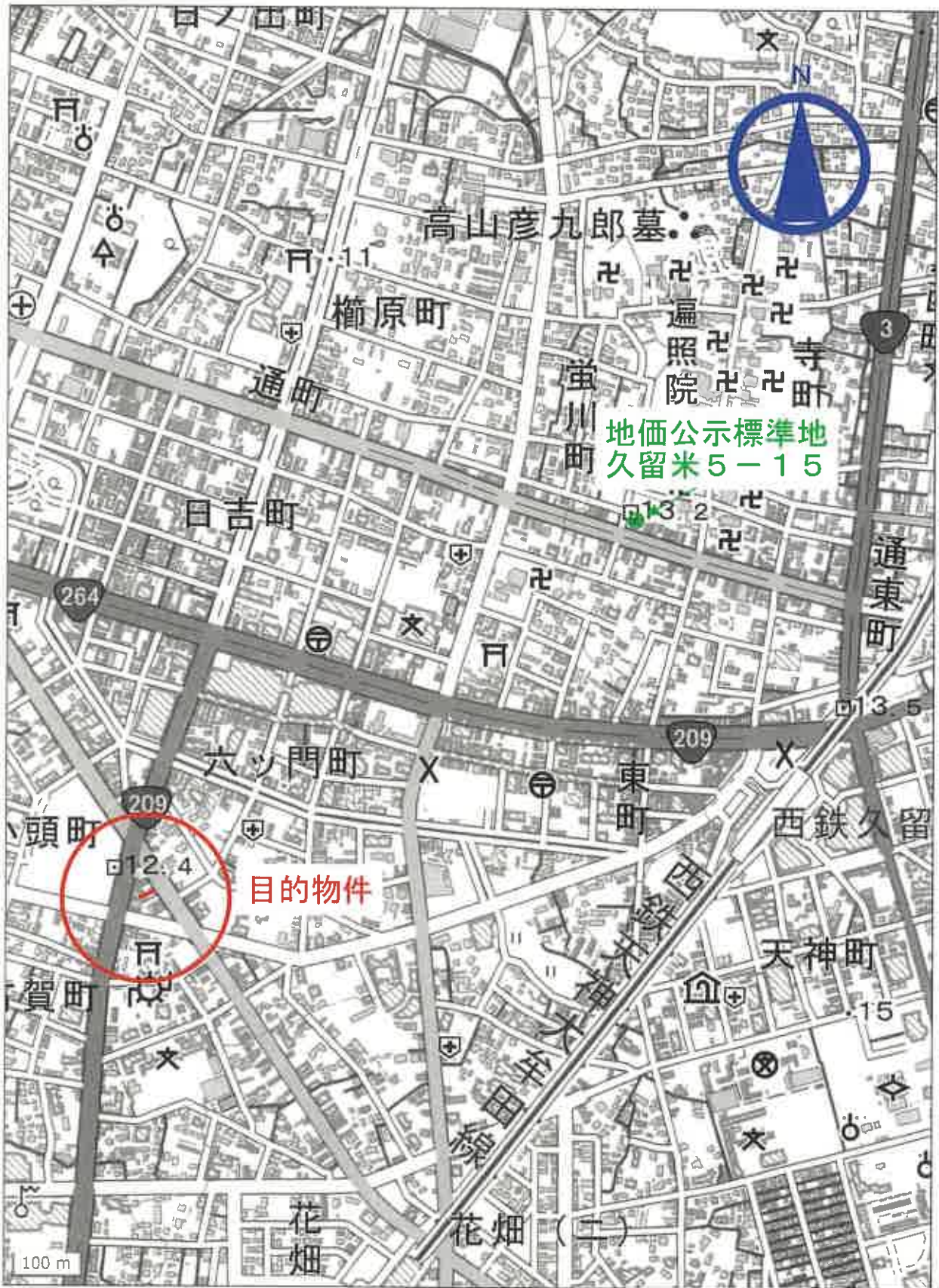
地価公示価格：標準地「久留米5-15」
所在：久留米市通町106番2外
価格：179,000 円/㎡（対前年変動率 11.9%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：368 ㎡
地域の概要：事務所、店舗、共同住宅等が混在する商業地域
接面街路：南側幅員約25m 県道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の北西方、道路距離600m。
用途指定等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）
準防火地域

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

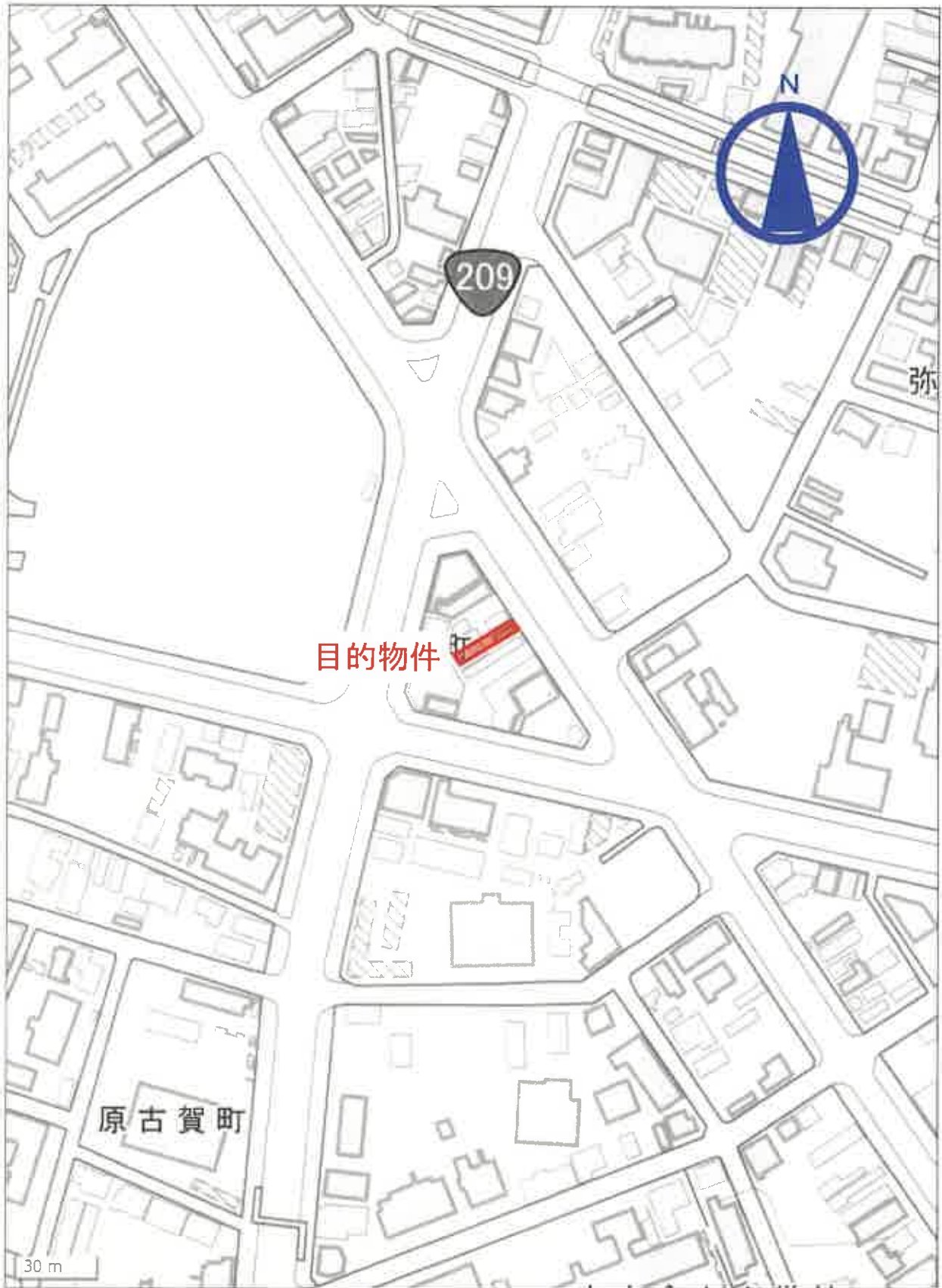
（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

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