

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 | 久留米市善導寺町木塚字前 |
| | 地 番 | 1653番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市善導寺町木塚字前1653番地1 |
| | 家屋 番号 | 1653番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.00平方メートル
2階 49.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月11日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 日 野 航 介

-
- 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 | 久留米市善導寺町木塚字前 |
| | 地 番 | 1 6 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市善導寺町木塚字前 1 6 5 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 0 0 平方メートル
2階 4 9 . 0 0 平方メートル |



令和 7年(分)第35号
令和 8年 2月10日受理
令和 8年 3月24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 | 久留米市善導寺町木塚字前 |
| | 地 番 | 1 6 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市善導寺町木塚字前 1 6 5 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 0 0 平方メートル
2 階 4 9 . 0 0 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	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □建物配置図のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「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)	■ない □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	■公簿上の記載とほぼ同一である。 □公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物)。 □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を 居宅 として占有している。 □「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)	■ない □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	■ない □ある [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	□建物図面(各階平面図)のとおり ■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
■債務者兼所有者配偶者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、債務者兼所有者が私達家族と居住しています。2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所は、室内のドアと壁に2箇所穴が空いている位です。雨漏りや白蟻被害はありません。3 生活用水は市の上水道です。下水は合併浄化槽処理です。熱源はオール電化です。屋根には新築時から太陽光発電システムを設置しています。4 本件建物内で猫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債務者兼所有者と私達家族の所有です。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 (接道等)
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番1653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)
従物等として太陽光発電システムが存する。
- 5 (損傷等)
ドアや壁に穴が存する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月10日(火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(久留米市役所)
R8年2月10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
R8年2月10日(火) 12:30-13:00	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
R8年2月26日(木) 14:50-15:15	物件所在地	立入調査, 関係人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)		
<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, 立会人 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて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"/>		



+35882.447

-37972.567

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理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
 善導寺町木塚

請求 部分	所在	久留米市善導寺町木塚字前				地番	1653番1			
出縮 力尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	昭和42年3月			備付 年月日 (原図)				補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月10日
 福岡法務局久留米支局
 登記官

請求番号：21-4
 (1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成25年5月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月10日 福岡法務局久留米支局 登記官

地積測量図

地番 1653-1
1653-3
1653-4
1653-6

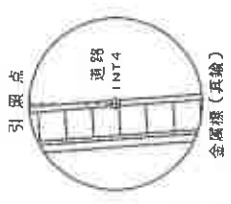
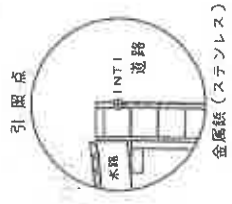
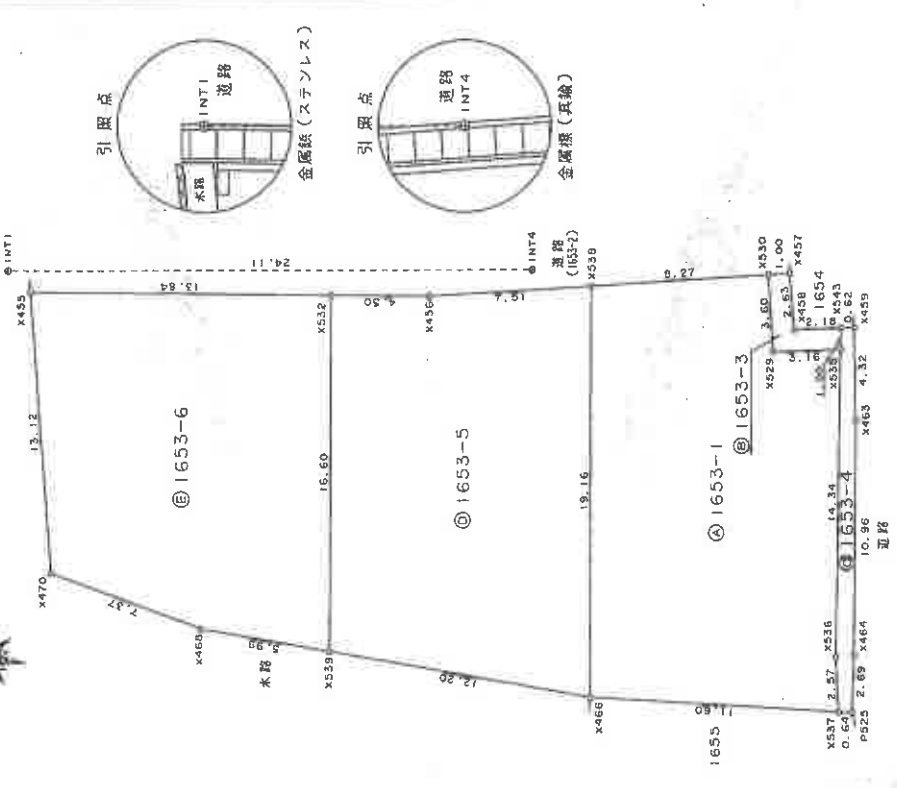
土地の所在 久留米市 善導寺町 木塚字 前

世界測地系 平面直角座標系 II による座標値 求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
④ 1653-1					
X537	35829.309	37917.148	11.172	-118529.004648	
X466	35829.901	37905.567	13.658	699509.333418	
X538	35810.855	37903.490	-6.065	776187.668220	
X530	35809.423	37911.632	-8.765	-80031.455152	
X529	35812.966	37912.255	-3.749	-116693.920890	
X535	35812.501	37915.381	-4.484	-523573.496229	
X536	35826.775	37916.739	-1.767	-637304.549112	
				-435.424393	
			合計	217.7121965	
			合計面積	217.71	
				m ²	

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
⑤ 1653-3					
X535	35812.501	37915.381	3.031	-55394.371641	
X529	35812.966	37912.255	3.749	116693.920890	
X530	35809.423	37911.632	-0.362	140879.624512	
X457	35809.250	37912.617	-1.500	-91104.018651	
X458	35811.826	37913.132	-2.669	-85494.112660	
X543	35811.505	37915.286	-2.249	-25592.818050	
			合計	-11.775600	
			合計面積	5.8878000	
				m ²	

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
⑥ 1653-4					
P525	35829.277	37917.783	0.428	-102833.027496	
X537	35829.309	37917.148	1.044	94868.704296	
X536	35826.775	37916.739	1.767	637304.549112	
X535	35812.501	37915.381	1.453	578967.867870	
X543	35811.505	37915.286	-0.516	-41213.915882	
X459	35811.414	37915.897	-1.186	-158753.860739	
X463	35815.692	37916.472	-1.679	-575685.794376	
X464	35826.597	37917.576	-1.311	-515110.269960	
			合計	-27.915411	
			合計面積	13.9577055	
				m ²	



測量年月日 平成25年5月

報告書番号 1300066

作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(平成25年5月19日作成)

福岡県土地家屋調査士会

登記年月日：平成25年5月20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8年2月10日

福岡法務局久留米支局

登記官

地積測量図

地番 1653-1
1653-3かい1653-6

土地の所在 久留米市善導寺町木塚字前

2/2

Table with columns: 測点名, X 座標, Y 座標, 交角, 点間距離, 築造 (e.g., 金属(真鍮), 金属(非鉄), プラスチック板(非鉄), 金属プレート).

Table ㉔ 1653-5: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn (Yn+1-Yn-1), 合計面積, 地積.

Table ㉕ 1653-6: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn (Yn+1-Yn-1), 合計面積, 地積.

求積法：徳角座標法

Table 地番 1653-1: 地番, NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn (Yn+1-Yn-1), 合計面積, 地積.

Table 測点名: 測点名, 測点, 基準点座標 (X 座標, Y 座標).

作成者 土地測量師 渡辺 士 会

申請人 (年 25 年 5 月 18 日 作成)

縮尺 1/

登記年月日：平成25年12月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年2月10日

徳岡法務局久留米支局

登記官

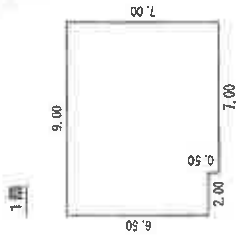
(9枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 1653番1

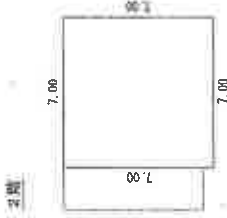
建物の所在 久留米市善導寺町木塚字前 1653番地1



求積表

7.00	x	7.00	=	49.0000
2.00	x	6.50	=	13.0000
計				62.0000

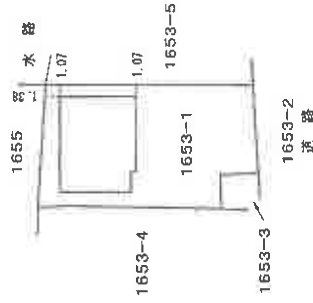
床面積 62.00 m²



求積表

7.00	x	7.00	=	49.0000
------	---	------	---	---------

床面積 49.00 m²



単位：m

報告番号 1300087

作成者

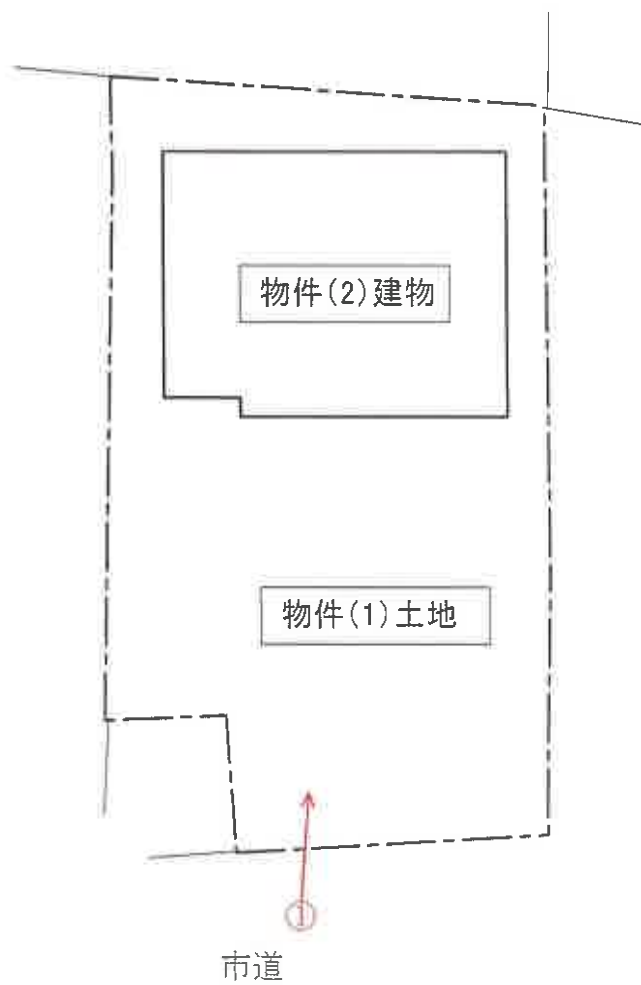
土地家屋調査士会

(平成 25年 12月 18日作成)

縮尺 1/250

申請人

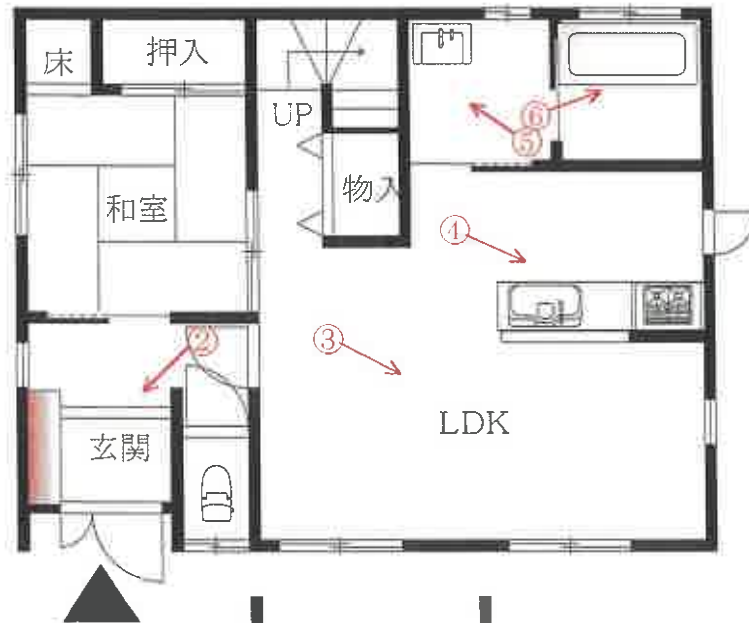
縮尺 1/500



○→写真撮影位置・方向を示す



2階



1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)



洗面室

(写真 ⑥)



浴室

令和7年(ケ)第35号
令和8年2月26日現地調査
令和8年3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1 評価額

一 括 価 格	
金 7,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,210,000 円
物件2（建物）	金 5,130,000 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らるものである。

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	久留米市善導寺町木塚字前 1653 番 1 宅地 217.71 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	久留米市善導寺町木塚字前 1653番地1 1653 番 1 居宅 木造かわらぶき 2階建 1階 62.00 m ² 2階 49.00 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)	JR久大本線「善導寺」駅の北西方、約1.5km。 西鉄バス「くるめ緑花センター前」停留所の北西方、約300m。 (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6.8km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	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	—
面地条件	地積	217.71㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ長方形 (概ね地積測量図のとおり)
	間口	約8m
	奥行	約20m
	接道関係	角地
	その他	南西側の角の目的外土地上に祠が存する。
接面道路の状況	南側で幅員約6m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）。西側で幅員約3.4mの舗装市道と等高に接面。（建築基準法第42条第2項の道路判定有り、目的土地は、セットバック済みであると考えられる）。	
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	<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「木塚遺跡」内に存する。 ・市街化調整区域内の土地であるが、建物は開発許可を受けて建てられており、同規模・同用途・同構造（木造2階建）であれば、現在の延床面積の1.5倍までの建物が建築可能である。（久留米市建築指導課にて聴取） 	

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25年12月12日 新築 経過年数：約13年 経済的全耐用年数：約25年 経済的残存耐用年数：約12年
仕様	構造：木造2階建 屋根：かわらぶき 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、タタミ 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：太陽光発電システム、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 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	やや劣る （内外装の若干の汚れ、摩耗等が観察される。）
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。 ・建物内で猫1匹を飼っている。

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	21,900	1.02	217.71	1.00	4,860,000

【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：基準地「久留米（県）-33」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 21,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & = & 21,900\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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
 $0.99 \times 1.02 \times 0.95 \times 1.00 = 0.96$

イ 個 別 格 差：角地 祠近接 個別格差
 $1.03 \times 0.99 = 1.02$

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	175,000	111.00	0.29	5,630,000
合計				5,630,000

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。

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

物件2： $R \times (1 \pm q) = 0.30 \times 0.95 = 0.29$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約13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	-5%

* 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,860,000	0.35	法定地上権	1,700,000
計				1,700,000

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35%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	4,860,000	－ 1,700,000		1.00	0.70	2,210,000
2	5,630,000	＋ 1,700,000	1.00	1.00	0.70	5,130,000
一 括 価 格 (合 計)						7,340,000

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

基準地標準価格：基準地「久留米（県）-33」
所 在：久留米市太郎原町字西1903番3
価 格：21,000 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：369 ㎡
地 域 の 概 要：農家住宅の中に農地等が混在する住宅地域
接 面 街 路：東側幅員約4.9m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR久大本線「御井」駅の北東方、道路距離2.6km。
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

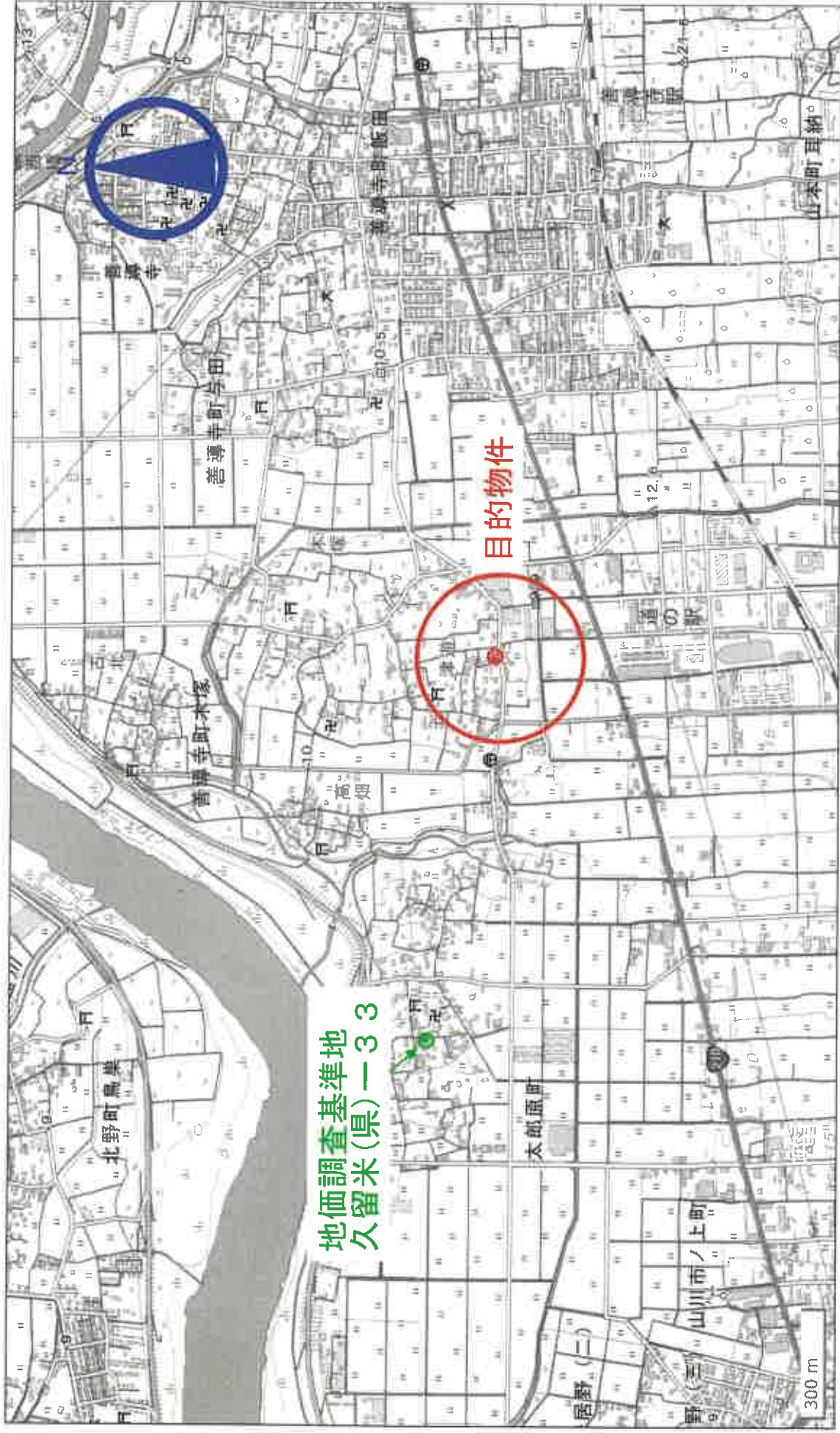
1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	1 葉

（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

地理院地図

GSI Maps



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