

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 | 久留米市大善寺南一丁目 |
| | 地 番 | 67番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市大善寺南一丁目67番地2 |
| | 家屋 番号 | 67番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.11平方メートル
2階 58.89平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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 | 久留米市大善寺南一丁目 |
| | 地 番 | 67番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市大善寺南一丁目67番地2 |
| | 家屋 番号 | 67番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.11平方メートル
2階 58.89平方メートル |

令和 7年(分)第40号
令和 8年 2月10日受理
令和 8年 4月 6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 | 久留米市大善寺南一丁目 |
| | 地 番 | 67番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市大善寺南一丁目67番地2 |
| | 家屋 番号 | 67番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.11平方メートル
2階 58.89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"/> 公衆用道路(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"/> 建物配置図のとおり <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<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 [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
■債務者兼所有者	令和8年2月13日書面回答要旨 1 本件建物には、配偶者が家族と居住しています。 2 配偶者の本件建物の占有権原は、その他（妻子）です。
■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 本件建物には、私が家族と居住しています。債務者兼所有者は余所に居住しています。 3 本件建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所は特にありません。雨漏りや白蟻被害もありません。 4 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。屋根には太陽光発電システムが存します。 5 本件土地建物内に存する物は全て私と家族の所有です。 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1030番)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)
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
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） 15：20－15：30	執行官室	債務者兼所有者に対し利用状況等の照会書を郵送
R8年2月10日（火） 16：10－16：40	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3月23日（月） 10：00－10：15	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（ ） ： - ：		
<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 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。</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>		



-48776.079 (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
大善寺南1丁目

請求部	所在	久留米市大善寺南一丁目			地番	67番2	
出力尺	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定
種類	土地区画整理所在図						
作成年月日	平成10年8月21日			備付年月日(原図)			補記事項

これは地図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

請求番号：21-1
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

公用

登記年月日：平成12年3月7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

609115

前番 67-1, 67-2
67-3, 67-4

後・新

土地の所在 久留米市大善寺南一丁目

① 67-1

点名	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	距離
A3	71.166	86.567	21.816	1932.177672	19.97
A4	95.589	86.334	14.984	1444.431966	8.77
C2	92.180	104.413	-21.816	-2277.874008	19.98
K4	73.773	96.695	-14.994	-1449.245070	8.78
総面積					350.508410
面積積					175.25 m ²

② 67-2

点名	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	距離
A3	77.186	89.587	-13.572	-1202.031324	12.42
A1	82.017	77.121	23.234	1791.829314	19.97
C3	100.420	84.886	13.572	1192.072792	12.43
A4	95.589	96.334	-23.234	-2230.224156	19.97
総面積					498.353374
面積積					249.1766870

③ 67-3

点名	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	距離
A7	89.777	80.794	-13.586	-1097.687284	12.42
C4	83.600	69.351	23.240	1611.717240	19.98
A1	92.017	77.121	13.506	1047.765906	12.42
A3	77.186	88.387	-23.240	-2050.237080	19.98
総面積					498.481218
面積積					249.2406090

④ 67-4

点名	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	距離
A7	58.777	80.794	21.022	1763.048668	19.98
A3	77.186	88.567	14.996	1328.150732	8.78
K4	73.773	96.855	-21.822	-2109.205410	19.98
C5	55.364	88.895	-14.596	-1333.059420	8.79
総面積					351.037430
面積積					175.5187150

引張線表

項目	値
視準高 IN1	103.667
X座標	89.627
Y座標	124.618
方向角	292.5030
距離	56.17
内角	
C2	277.12.8
C5	285.11.52
A1	260.53.48
K4	240.26.57

測点表

項目	値
視準高 IN2	89.627
X座標	103.667
Y座標	124.618
方向角	31.17
距離	35.17
内角	
C2	131.11.20
C5	243.6.33
A1	213.11.50
K4	198.49.14

測点の名称

測点No. IN1	C3, C4, C5
測点No. IN2	A3, A4, A7
距離測点	C2
新設測点	A1

縮尺 1/250

申請人

(平成12年2月17日作成)

土地家産調査士

福岡県土地家産調査士会

請求番号：21-2

(7枚目)

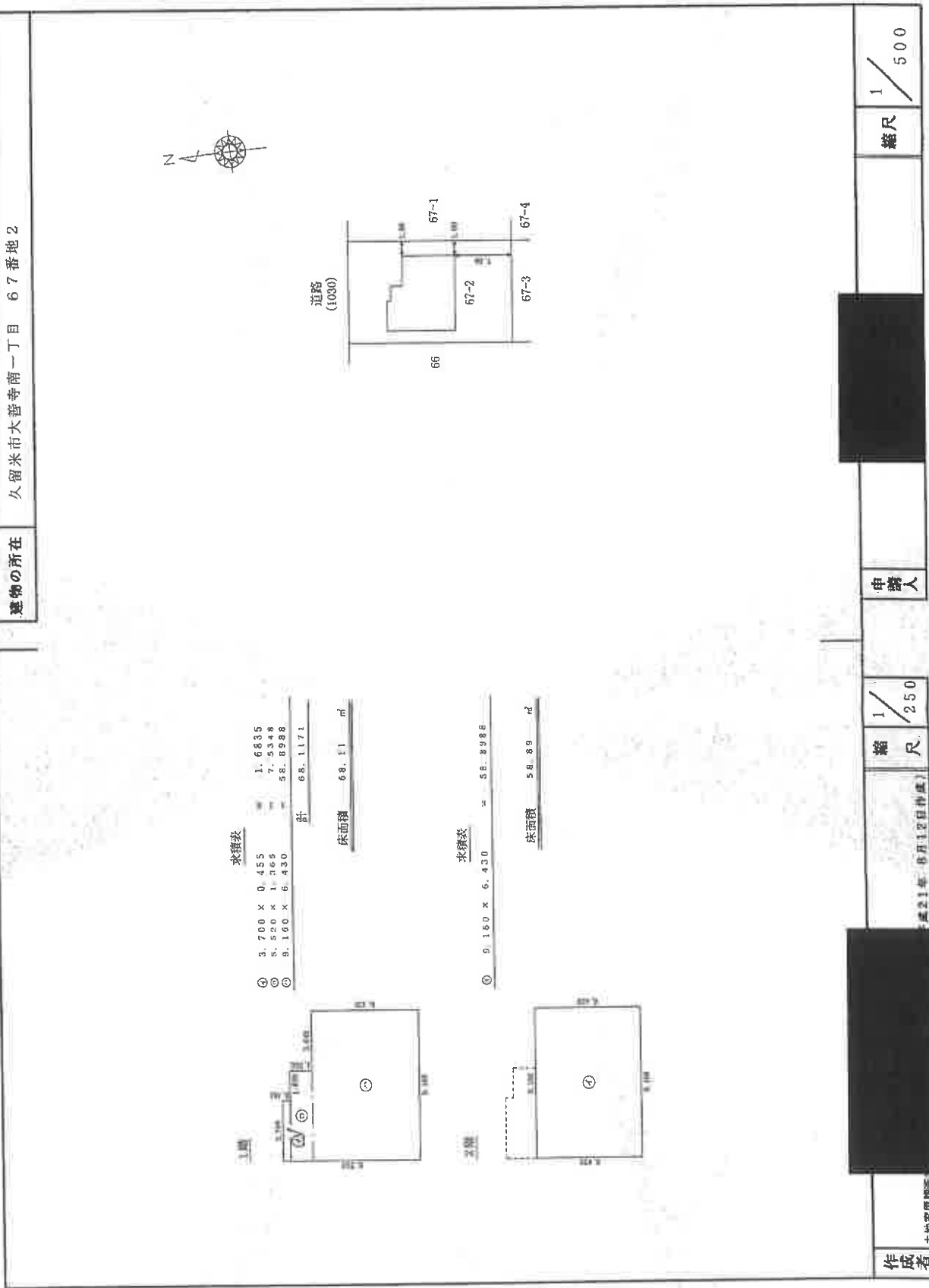
A3をA4に縮小

登記年月日：平成21年8月13日

建築物図面図

各階平面図

家屋番号	.67番2
建物の所在	久留米市大善寺南一丁目 67番地2

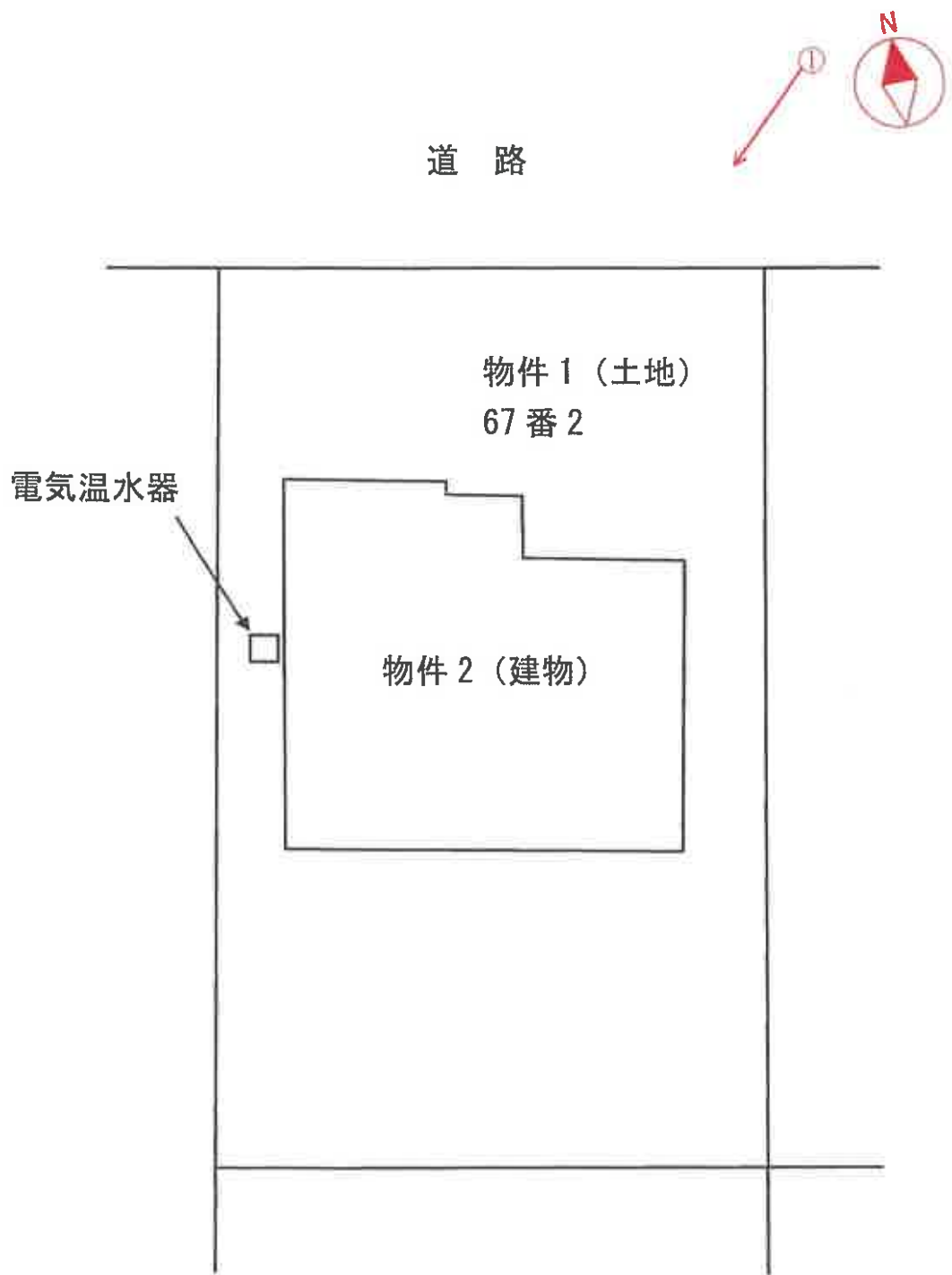


これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月10日 福岡法務局久留米支局

登記官

土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

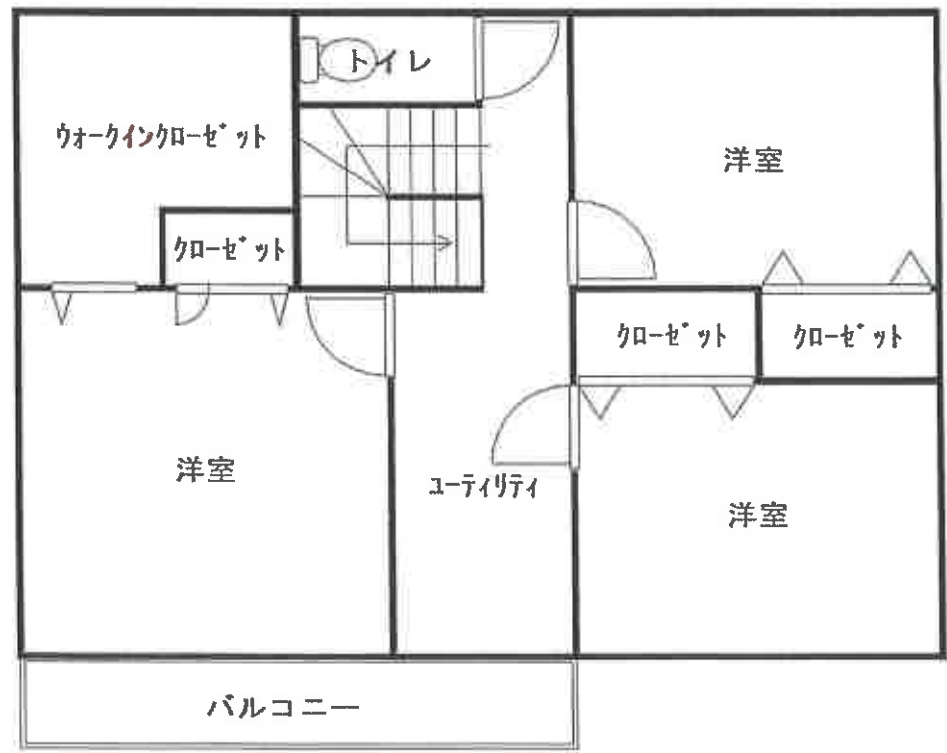
間 取 図

1 階



○→写真撮影位置・方向を示す

2 階



(10枚目)

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LD

(写真 ④)



和室4. 5帖

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



脱衣所

(写真 ⑦)



浴室

令和 7 年（ケ）第 40 号

令和 8 年 3 月 23 日 現地調査

令和 8 年 4 月 8 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 11,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,680,000 円
物件2 (建物)	金 5,920,000 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	所在地目地積	久留米市大善寺南一丁目 67 番 2 宅地 248.17m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	久留米市大善寺南一丁目67番地2 67 番 2 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 68.11m ² 2階 58.89m 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、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	・特記なし		
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「大善寺」駅の南東方、約350m。 西鉄バス「大善寺」停留所の南東方、約370m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした閑静な住宅地域である。地域内は概ね熟成した住宅地域であり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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% 地域指定なし 外壁後退距離の限度1m、建築物の高さの限度10m 建築物の敷地面積の最低限度165㎡
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	248.17㎡ 長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約12.4m (北東側) 約20m 中間画地 下記特記事項参照。
接面道路の状況	北東側で幅員約6.0m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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	

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21年6月27日新築 経 過 年 数：約 17 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 8 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレートぶき 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：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	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	<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。

(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	185,000	127.00	0.13	3,050,000

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。

$$\text{物件2: } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.13 \times 1.00 = 0.13$$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	5%
n : 経過年数	約17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	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	13,510,000	0.40	法定地上権	5,400,000

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	13,510,000	－ 5,400,000		1.00	0.70	5,680,000
2	3,050,000	＋ 5,400,000	1.00	1.00	0.70	5,920,000
一 括 価 格 (合 計)						11,600,000

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

標準地価格：公示地「久留米－35」
所在：久留米市大善寺町宮本字村西1345番3
住居表示：未実施
価格：35,200円/㎡（対前年変動率 0.6%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：429㎡
地域の概要：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域。
接面街路：南側幅員3.2m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「大善寺」駅の北西方、道路距離700m。
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