

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所久留米支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 30 日 午前 10 時 00 分 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 8 月 18 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 久留米市篠山町字六丁目
地 番 3 7 8 番 1 8
地 目 宅地
地 積 1 6 6 . 4 9 平方メートル
- 2 所 在 久留米市篠山町字六丁目 3 7 8 番地 1 8
家屋 番号 3 7 8 番 1 8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 4 0 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 2 9 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 | 久留米市篠山町字六丁目 |
| | 地 番 | 3 7 8 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市篠山町字六丁目 3 7 8 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 3 7 8 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 4 0 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |



令和 8 年(分)第 3 号
令和 8 年 3 月 1 7 日受理
令和 8 年 4 月 2 8 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 | 久留米市篠山町字六丁目 |
| | 地 番 | 3 7 8 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市篠山町字六丁目 3 7 8 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 3 7 8 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 4 0 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 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
	■債務者兼所有者ら関係人からの陳述は得られなかった。

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378番58・宅地)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、擁壁やコンクリートブロック塀等が存する。なお、北側隣地とは約3メートルの高低差があり、道路との出入りは出来ない。
- 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。なお、立入調査期日通知書を投函及び郵送したが債務者兼所有者の立会は得られなかった。本件建物内に存する郵便物等は債務者兼所有者宛のみであった。
- 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3月17日（火） 10：10－10：20	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R8年3月17日（火） 10：50－11：10	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3月17日（火） 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
R8年4月2日（木） 13：30－14：00	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
R8年4月2日（木） 15：10－15：20	執行官室	立入調査期日通知書等を郵送
R8年4月21日（火） 13：30－14：40	物件所在地	立入調査、写真撮影
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 8 年 4 月 2 1 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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。 ☐		

378-9
378-39

378-49

N

381-1

406-4

378-2-1

378-23

378-22

378-2-3-1-1-1

378-25

378-34

378-7

378-33

378-2

378-51

378-31

378-57

378-58

378-3-1

378-3-2-2

381-10

378-4

378-36

378-40

378-56

378-41

378-45

378-47

378-11

378-18

378-17

378-55

378-59

378-58

(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略を記載した図面です。

地番
区域見出

篠山町

請求部	所在	久留米市篠山町字六丁目				地番	378番18		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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8年3月17日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成23年10月11日

令和8年3月17日

福岡法務局久留米支局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 378-18
378-58

土地の所在 久留米市篠山町字六丁目

名	積算した境界点の座標及び距離
積算済測量系計測	X座標 Y座標 距離
測量済測量系計測	35996.200 -45828.599 測量済
測量済測量系計測	36013.464 -45892.493 測量済

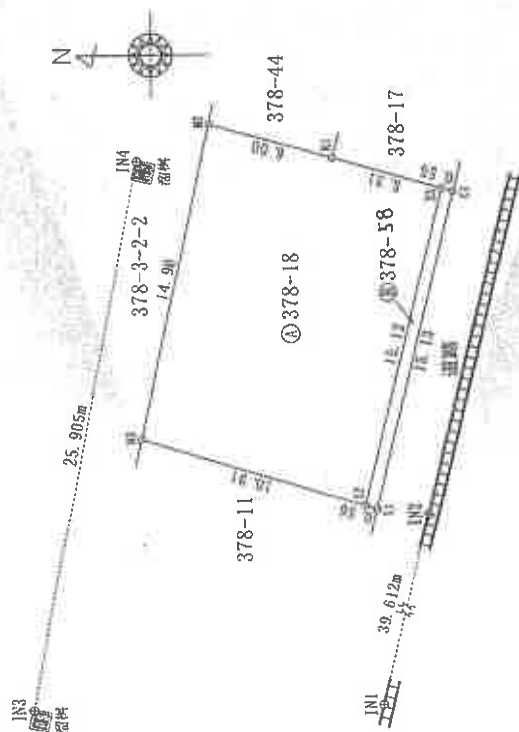
点	X座標	Y座標	距離
IN1	35994.764	-45844.451	測量済
IN2	35990.371	-45871.450	測量済
IN3	36003.861	-45814.330	測量済
IN4	36003.861	-45789.463	測量済

座標求積表

地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
378-18	X2	35993.311	-45805.512	-643842.276672	10.91
	X3	36003.736	-45802.295	-332112.441045	14.90
	X2	36000.562	-45787.735	409571.289575	6.80
	X1	35994.791	-45789.378	498280.011396	5.31
	X3	35989.680	-45790.834	67770.484320	13.12
	倍面積			-332.982426	
	面積			166.4912130	m ²
	坪数			166.49	坪
	合計			50.36	坪

地番	測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
378-58	X1	35992.773	-45805.678	-190734.843192	0.56
	X2	35993.311	-45805.512	141676.448616	15.12
	X3	35989.680	-45790.834	190673.032776	0.55
	C1	35989.147	-45790.985	-141631.516605	15.13
	倍面積			-16.878405	
	面積			8.4392025	m ²
	坪数			8.43	坪
	合計			174.92	m ²

測量系	世界測地系
座標系	II系
測量年月日	平成23年5月31日



境界線の種類
コンクリート杭 C1, X2
金属プレート N2, N3, X3
金 属 X1

測量報告番号 1100075

作成者

申請人

平成23年5月31日作成
測量士会員専用

縮尺 1/250

登記年月日：平成22年3月17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3月17日 福岡法務局久留米支局

登記官

各階平面図

建物図面図

家屋番号	378番18
建物の所在	久留米市篠山町字六丁目 378番地18

1階



求積表

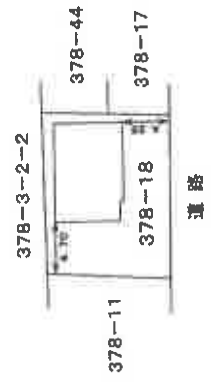
7.280×6.370	$= 46.3736$
1.820×6.060	$= 11.0292$
合計	57.4028
床面積	57.40 m ²

2階



求積表

6.370×6.370	$= 40.5769$
床面積	40.57 m ²



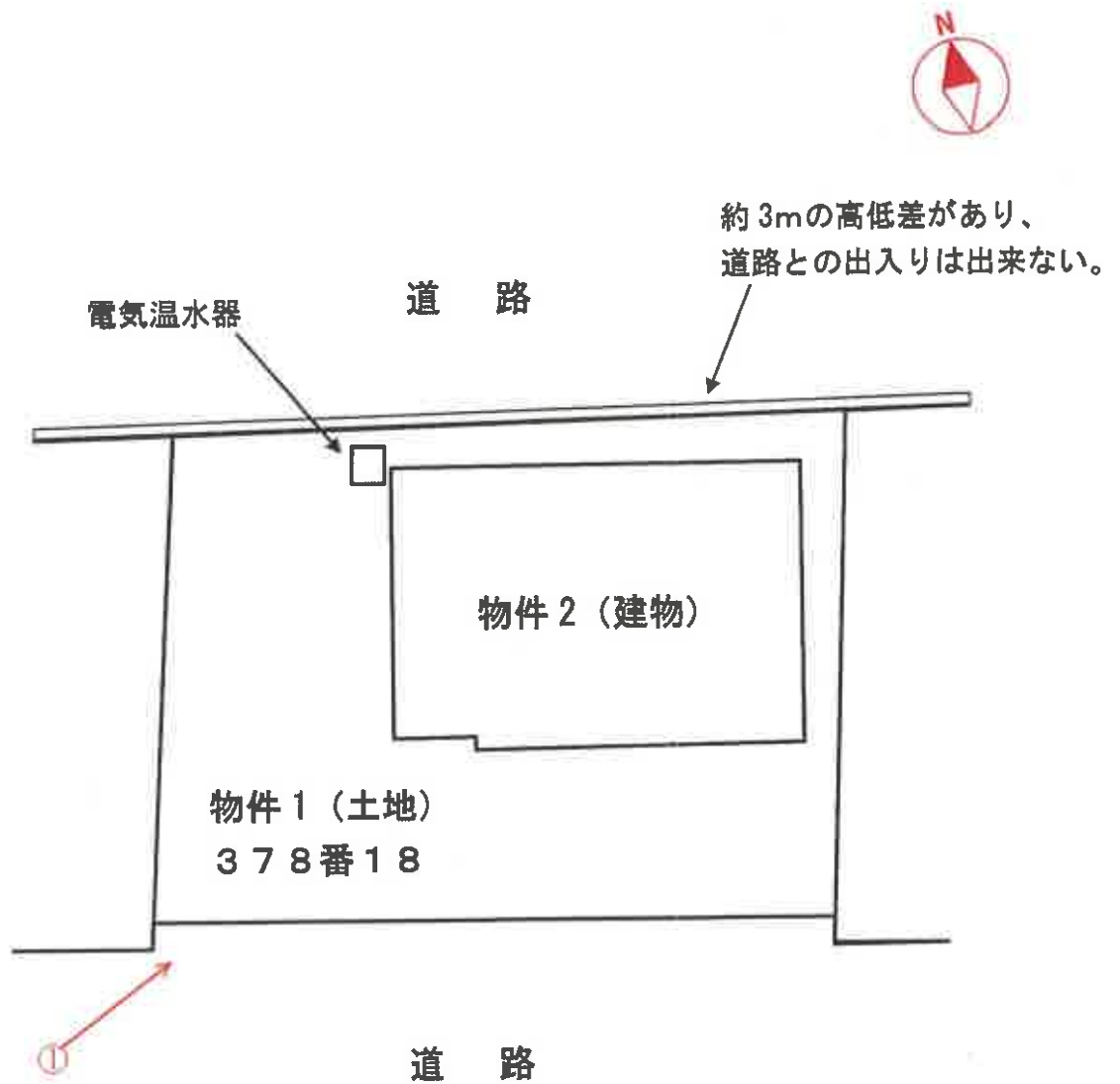
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

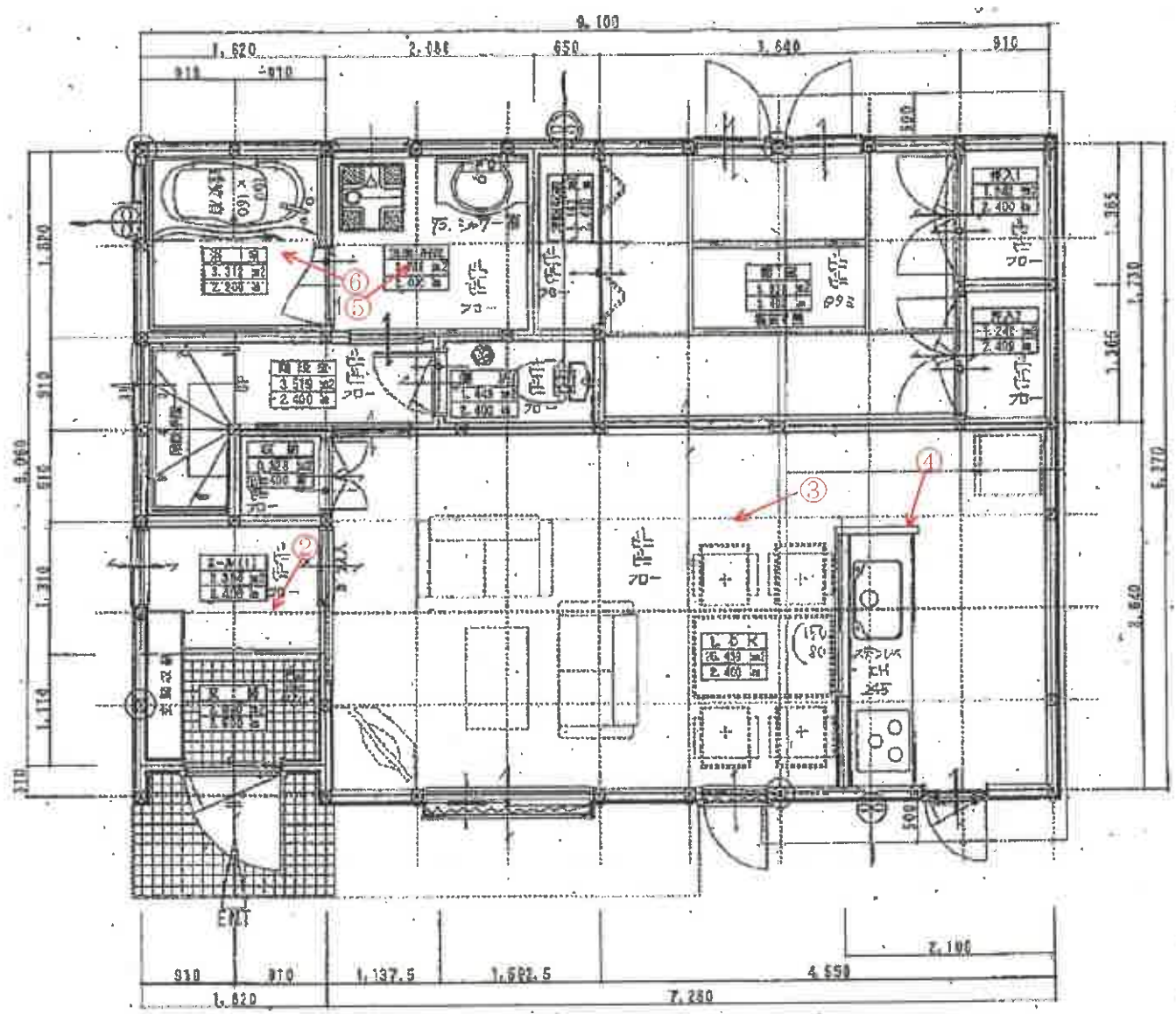
土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

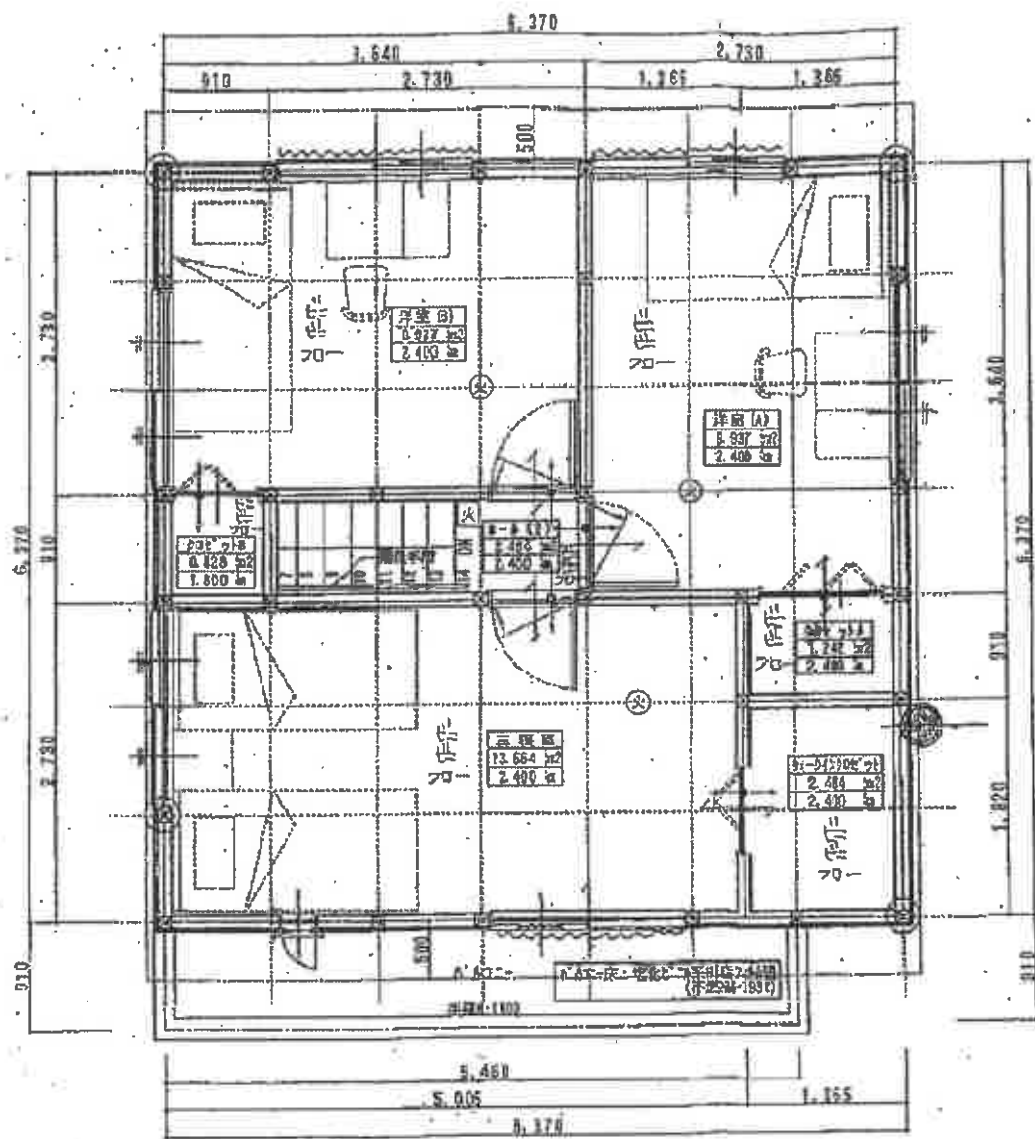
間 取 図

1 階



○→写真撮影位置・方向を示す

2階



(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LD

(1 2 枚目)

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



(写真 ⑥)



浴室

令和 8 年（ケ）第 3 号

令和 8 年 4 月 21 日 現地調査

令和 8 年 4 月 30 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 10,390,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,240,000 円
物件2（建物）	金 5,150,000 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	久留米市篠山町字六丁目 378 番 18 宅地 166.49㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市篠山町字六丁目378番地18 378 番 18 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.40㎡ 2階 40.57㎡	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)	JR鹿児島本線「久留米」駅の北東方、約700m。 西鉄バス「旭町団地前」停留所の南西方、約140m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	篠山小学校の北側に存し、戸建住宅が建ち並び、空地も残る低層住宅地域である。幅員が狭く行き止まり道であるため、残る空地への建ち込みの進展はやや緩やかであると思料する。	
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	準防火地域
	その他の規制	特記なし
画地条件	地積	166.49㎡
	形状	長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間口	約15.1m (南西側)
	奥行	約11.3m (最大)
	接道関係	二方路地
	その他	下記特記事項参照。
接面道路の状況	南西側で幅員約3.5m舗装市道と等高に接面している。 (建築基準法第42条2項道路に該当しているが、既にセットバック済みである。) 北東側で幅員約6.5m舗装市道と約3m高位に接面しているが、高低差があるため本物件への出入りは不可である。 (建築基準法第42条1項1号道路に該当している。)	
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、「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「久留米城外郭遺跡」内である。 ・地域の標準幅員は約3m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22年2月20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：木造 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	・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。

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	83,200	1.00	166.49	0.90	12,470,000

【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)－12」の標準価格等を比準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{県基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 132,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{165} & = & 83,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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
1.10 × 1.07 × 1.40 × 1.00 = 1.65

イ 個 別 格 差：標準的 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。

(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	97.97	0.13	2,360,000

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。

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

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	12,470,000	0.40	法定地上権	4,990,000

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	12,470,000	－ 4,990,000		1.00	0.70	5,240,000
2	2,360,000	＋ 4,990,000	1.00	1.00	0.70	5,150,000
一 括 価 格 (合 計)						10,390,000

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

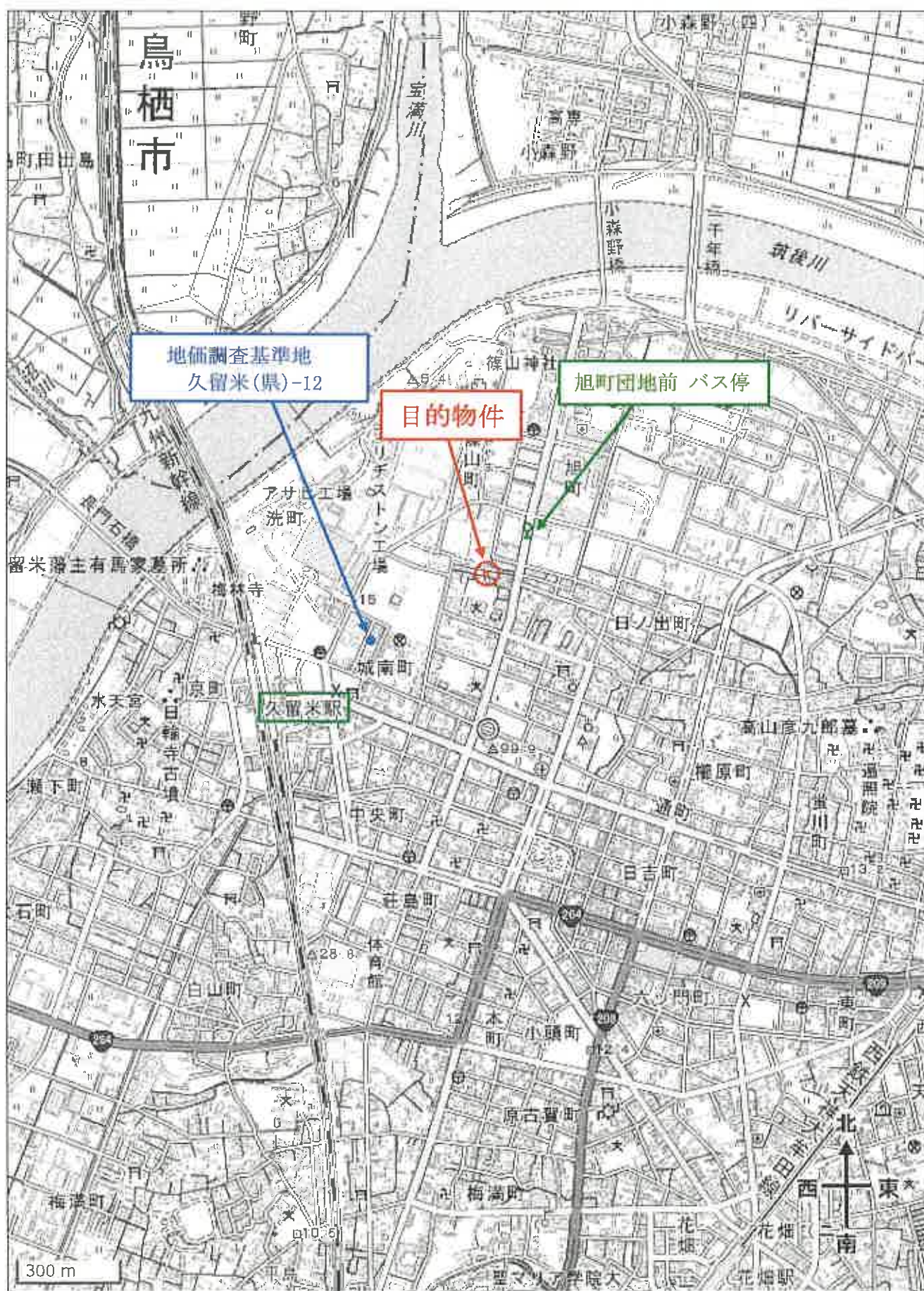
県基準地価格：基準地「久留米(県)－12」
所 在：福岡県久留米市城南町7番17
住 居 表 示：未実施
価 格：132,000円/㎡ (対前年変動率 3.9%)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：393㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い交通至便で閑静な住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員6.0m舗装市道に接面。
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「久留米」駅の北東方、道路距離400m。
用 途 指 定 等：市街化区域 第一種住居地域 準防火地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

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	2 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