

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 令和 8 年 9 月 16 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 9 月 30 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 8 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 久留米市国分町字御供田 1 5 8 2 番地 6

建物の名称 アーバンパレス国分

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 国分町 1 5 8 2 番 6 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 8 . 3 1 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 久留米市国分町字御供田 1 5 8 2 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 9 1 . 2 3 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 0 0 0 分の 3 6 2 3



物 件 明 細 書

令和 8年 5月14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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市国分町字御供田1582番地6

建物の名称 アーバンパレス国分

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 国分町1582番6の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.31平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 久留米市国分町字御供田1582番6

地 目 宅地

地 積 1091.23平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の3623



令和 7年(々)第26号
令和 7年12月 2日受理
令和 8年 1月 **14**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 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市国分町字御供田 1 5 8 2 番地 6

建物の名称 アーバンパレス国分

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 国分町 1 5 8 2 番 6 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 8 . 3 1 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 久留米市国分町字御供田 1 5 8 2 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 9 1 . 2 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 0 0 0 分の 3 6 2 3

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)	
建 物		物件 1	
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（空き家） として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管 理 費 11,500円 修繕積立金 14,400円 駐車場使用料 7,000円	令和 7年12月 4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 7年12月分まで 計438,600円（損害金含む） ☐ 不明	
管 理 会 社 等	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項			
敷 地 権		符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1 ） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐ 登記所備置地図のとおり		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号 1 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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]		
敷地権以外の土地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 建物配置図のとおり		

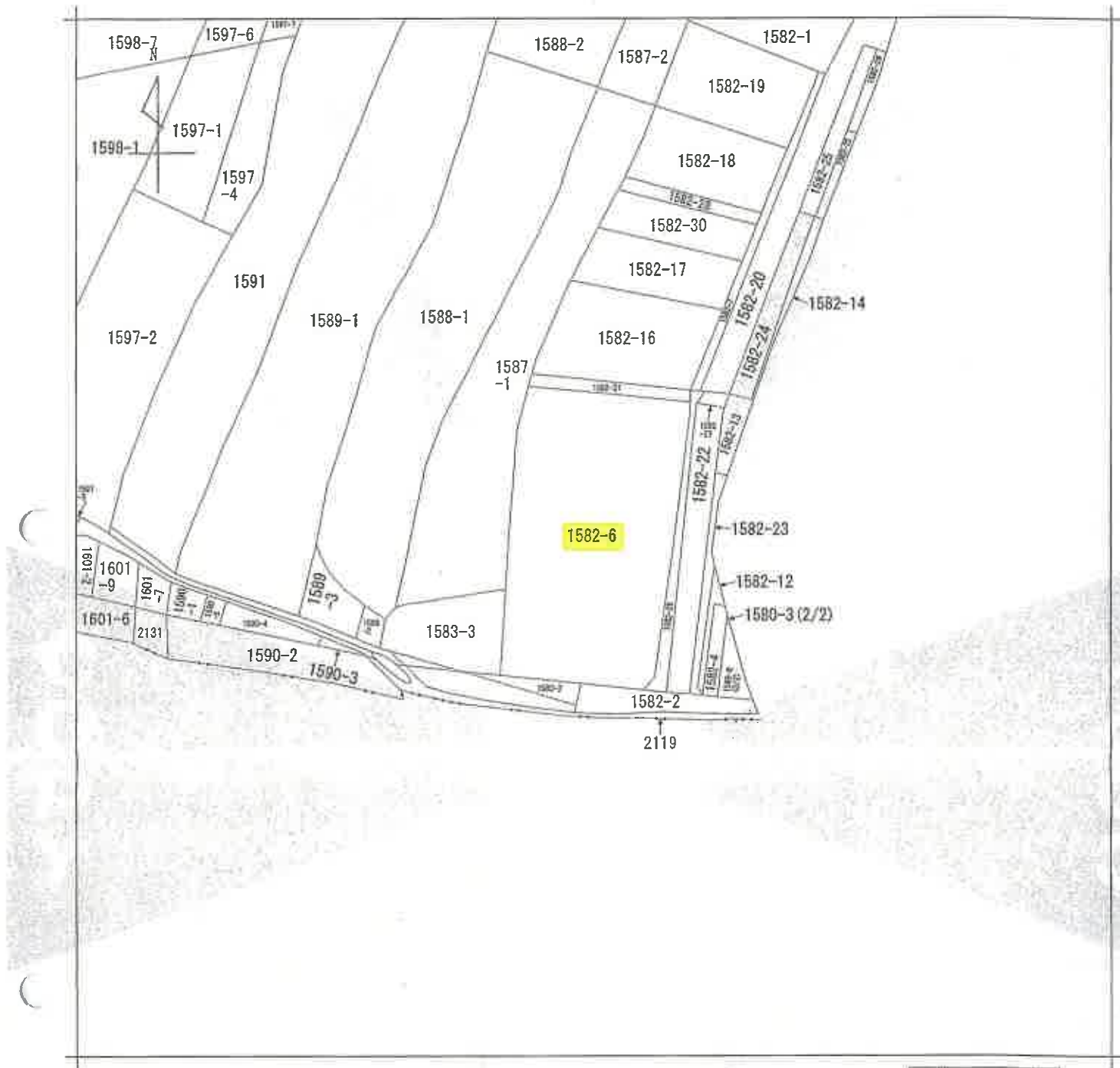
(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	■所有者ら関係人からの陳述は得られていない。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
本件建物の底地は、公図のとおり、公衆用道路（地番1582番2）に接道している。
- 2 (形状等)
本件建物の底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。
- 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、所有者に対し、立入調査期日通知及び占有状況等の照会書を送付したが、期限迄に回答はなく立会も得られなかった。
- 4 (従物等)
特になし
- 5 (損傷等)
本件建物内の床や壁の汚れ（損傷）が目立った。

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2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2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3日（水） 15：30－16：00	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年12月4日（木） 11：10－11：20	執行官室	管理会社に対し管理費等の照会書をFAX送信
R7年12月5日（金） 9：00－9：10	執行官室	所有者に対し立入調査期日通知及び占有状況等の照会書を送付
R7年12月16日（火） 14：00－14：30	物件所在地	立入調査のため臨場するも全戸不在
R8年1月8日（木） 16：00－16：20	物件所在地	立入調査，写真撮影
（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 1 月 8 日 目的物件は不在であったので，立会人Aを立ち会わせ，不施錠の部分から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。 ☐		



(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	久留米市国分町字御供田				地番	1582番6		
出力縮	1/600	精度区	座標系番号又は記号	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7年12月2日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：平成9年10月31日

平成 9. 10. 31

123692

各階平面図

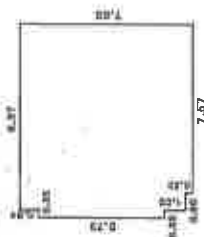
建 築 階 面 図

家屋番号 国分町1582番6の203

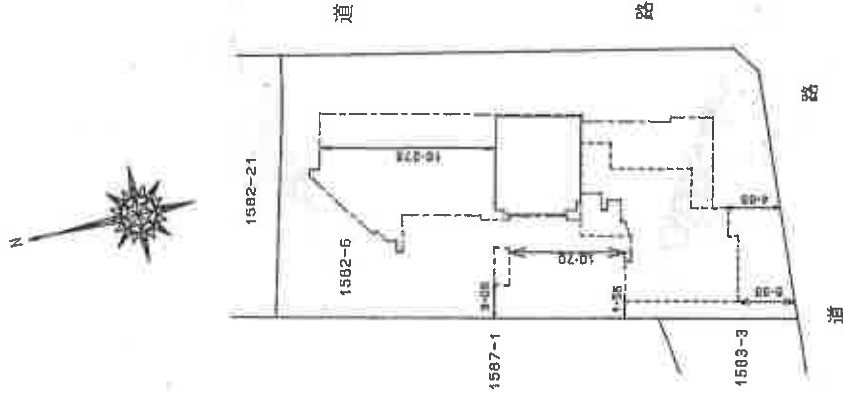
建築物の所在 久留米市国分町字御供田1582番地6

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 2 日 福岡法務局久留米支局

登記官



求積表			
イ)	0.35 × 5.79	=	2.0265
ロ)	0.80 × 7.63	=	6.1040
ハ)	7.57 × 7.95	=	60.1815
合 計		68.3120	
床 面 積		68.31 m ²	



○→写真撮影位置・方向を示す

(建築物の存する部分 2 階)

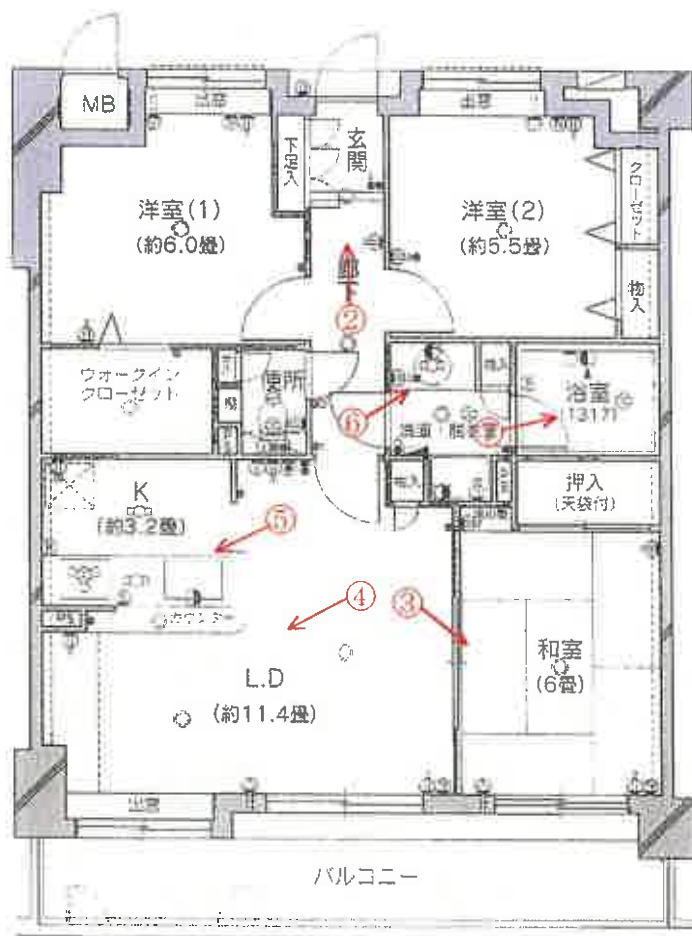
作製者

縮 尺 1/250

申請人

縮 尺 1/500

平成 9 年 10 月 31 日 (作製)
地家屋調査士会



○→写真撮影位置・方向を示す

間取図

(写真 ①)

物件1 建物が存するマンション



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



和室

(9 枚目)

(写真 ④)



LD

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面・脱衣室

(写真 ⑦)



浴室

令和 7 年（ケ）第 26 号
令和 8 年 1 月 8 日 現地調査
令和 8 年 1 月 13 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

番 号	評 価 額
1	金 5,460,000 円

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 上	現 況
1	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照
	所 在	久留米市国分町字御供田1582番地 6	
	建 物 の 名 称	アーバンパレス国分	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	国分町1582番6の203	
	建 物 の 名 称	203	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	2階部分 68.31 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所在及び地番	久留米市国分町御供田1582番 6	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,091.23 m ²	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	敷 地 権 の 種 類	所有権	
	敷 地 権 の 割 合	3,623 / 100,000	
特 記 事 項			
・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積 (76.48m ²) を採用した。			
・ 敷地権の目的である土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、公図があり同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。			
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

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の南東方、約2.2km。 西鉄バス「八軒屋」停留所の南東方、約150m。 (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2.2km前後に位置する戸建住宅・共同住宅等が混在する住宅地域である。 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 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1種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法22条区域 —
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	1,091.23㎡ ほぼ長方形 (概ね公図のとおり) 約25m・約46m 角地 —
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約9.5mの舗装市道と等高に接面。東側で幅員約5.5mの舗装市道と等高に接面。(両道路は、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	土地利用の状況は「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	・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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーバンパレス国分
建物の用途	共同住宅 (総戸数 25 戸)
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9年10月22日 新築 経過年数 約 29 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 11 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 合計床面積 2,105.79 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル張り及び吹付タイル仕上げ ほか 屋根 陸屋根 その他 ー
設備等	エレベータ 1 基 駐車場 25 台分 集会所 なし 管理人室 あり (管理人巡回) その他 オートロックシステム
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。
特記事項	・大規模修繕は行われたもようである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階部分の中間区画（東面・西面採光）
床 面 積	登記記載 68.31㎡ 固定資産税評価証明書上 76.48㎡
間 取 り	3 L D K、バルコニー約13㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	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、ガス、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	劣る (内装は壁のクロスが概ねはがされ、床には接着剤の跡が残 り、建具も取り外された状態であった。)
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認出来 ないので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
280,000	76.48	0.35	7,500,000

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用（マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。）等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.35 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.35$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 29 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 0% (保守管理の状態等を考慮)

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
87,100	1.03	1,091.23	1.00	3,623 / 100,000	3,550,000

ア 標準画地価格・・・標準地「久留米-11」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$71,600 \text{円/m}^2 \times \frac{107}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{88} = 87,100 \text{円/m}^2$$

*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：補正要因無し 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
	0.98	×	1.00	×	0.90
					×
					1.00
					=
					0.88

イ 個別格差	角地	個別格差
	1.03	= 1.03

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等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
7,500,000	3,550,000	0.70	7,740,000

ウ 個別格差・・・ 一棟のマンション内における階層・位置・品等、専有部分の保守管理の状況等を考量して査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
160,000	0.70	68.31	7,650,000

- ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。
- イ 個別格差： 積算価格と同様
- ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとりのウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 （円） ア×イ	調整割合
① 積算価格	7,740,000	1.00	7,740,000	20%
② 比準価格	7,650,000	1.00	7,650,000	80%
調整後の価格	7,670,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 （円） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価（敷金等） オ	評 価 額 （円） (ア×イ×ウ×エ)－オ
1	7,670,000円	1.00	0.80	0.89	0	5,460,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価（敷金等） : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

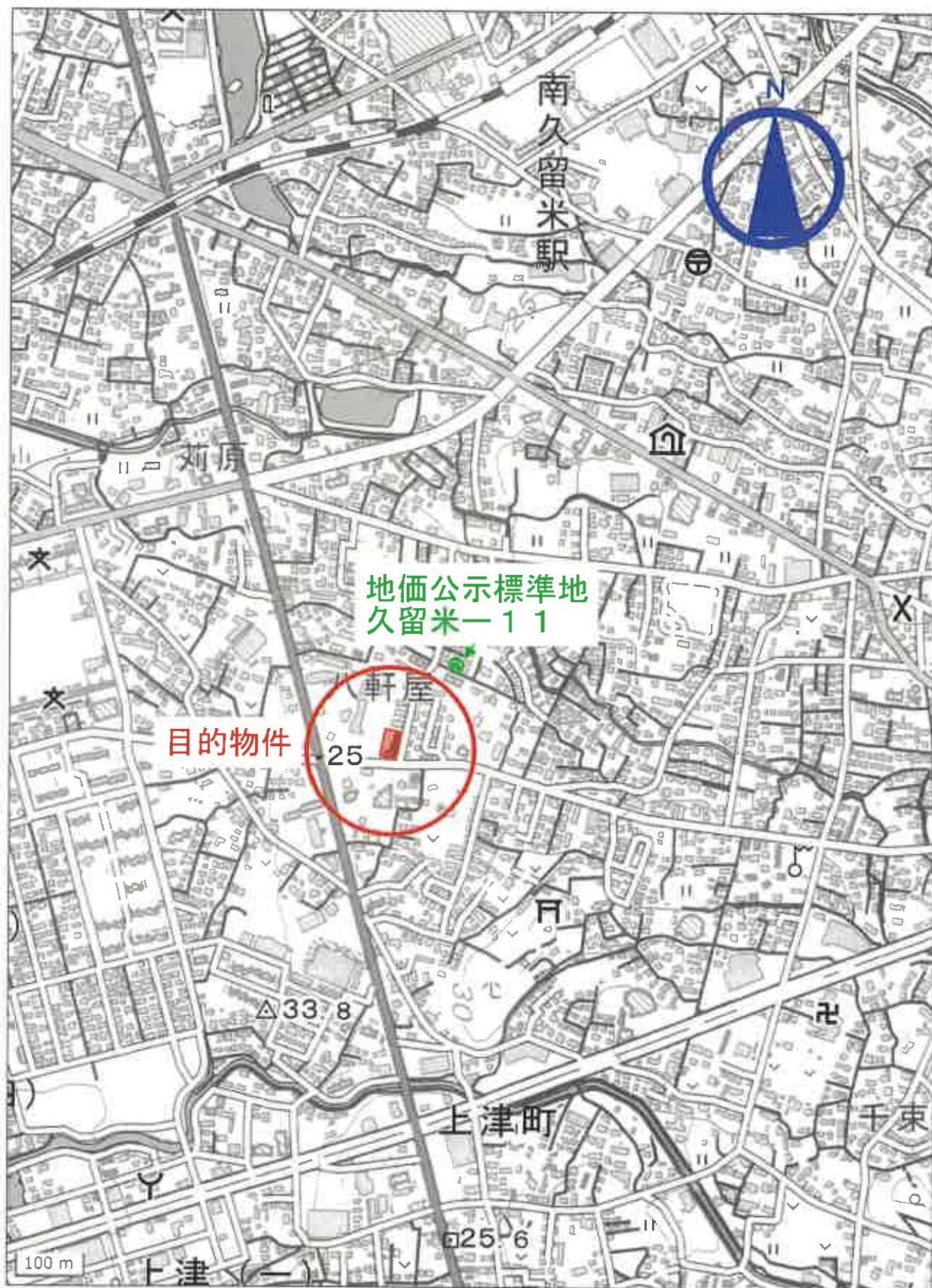
地 価 公 示 価 格 : 標準地「久留米-11」
所 在 : 久留米市国分町字西原1558番56
価 格 : 71,600 円/㎡ (対前年変動率 7.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 148 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約 5.3m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の南東方、道路距離2.4km。
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率 60% 、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

- | | |
|--------|-----|
| 1 位置図 | 2 葉 |
| 2 間取図 | 1 葉 |
| 3 現況写真 | 1 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



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



← 〇 現況写真方向

位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用