

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 2 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 10 月 20 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 | 久留米市荒木町藤田字平尾 |
| | 地 番 | 1 3 0 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市荒木町藤田字平尾 1 3 0 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 0 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8 4 . 6 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8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

-
- 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 | 久留米市荒木町藤田字平尾 |
| | 地 番 | 1 3 0 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市荒木町藤田字平尾 1 3 0 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 0 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8 4 . 6 7 平方メートル |



令和 8 年(分)第 10 号
令和 8 年 6 月 9 日受理
令和 8 年 7 月 22 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 | 久留米市荒木町藤田字平尾 |
| | 地 番 | 1 3 0 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市荒木町藤田字平尾 1 3 0 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 0 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8 4. 6 7 平方メートル |

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	書面回答要旨 1 本件建物に居住者はいない。 2 本件建物に破損箇所はない。 3 本件建物の熱源はオール電化である。 4 生活用水は公共の上下水道である。 5 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はない。
■ 債務者兼所有者の母	1 本件建物は、現在、空き家です。 2 本件建物は、新築後、債務者兼所有者が妻と共に、引っ越しをして、家財を搬入しましたが、現実にはほぼ居住することなく、2人は退去しています。 3 本件建物は、新築後、増改築はないと思います。 4 本件建物内に存する物は債務者兼所有者の物です。

執 行 官 の 意 見

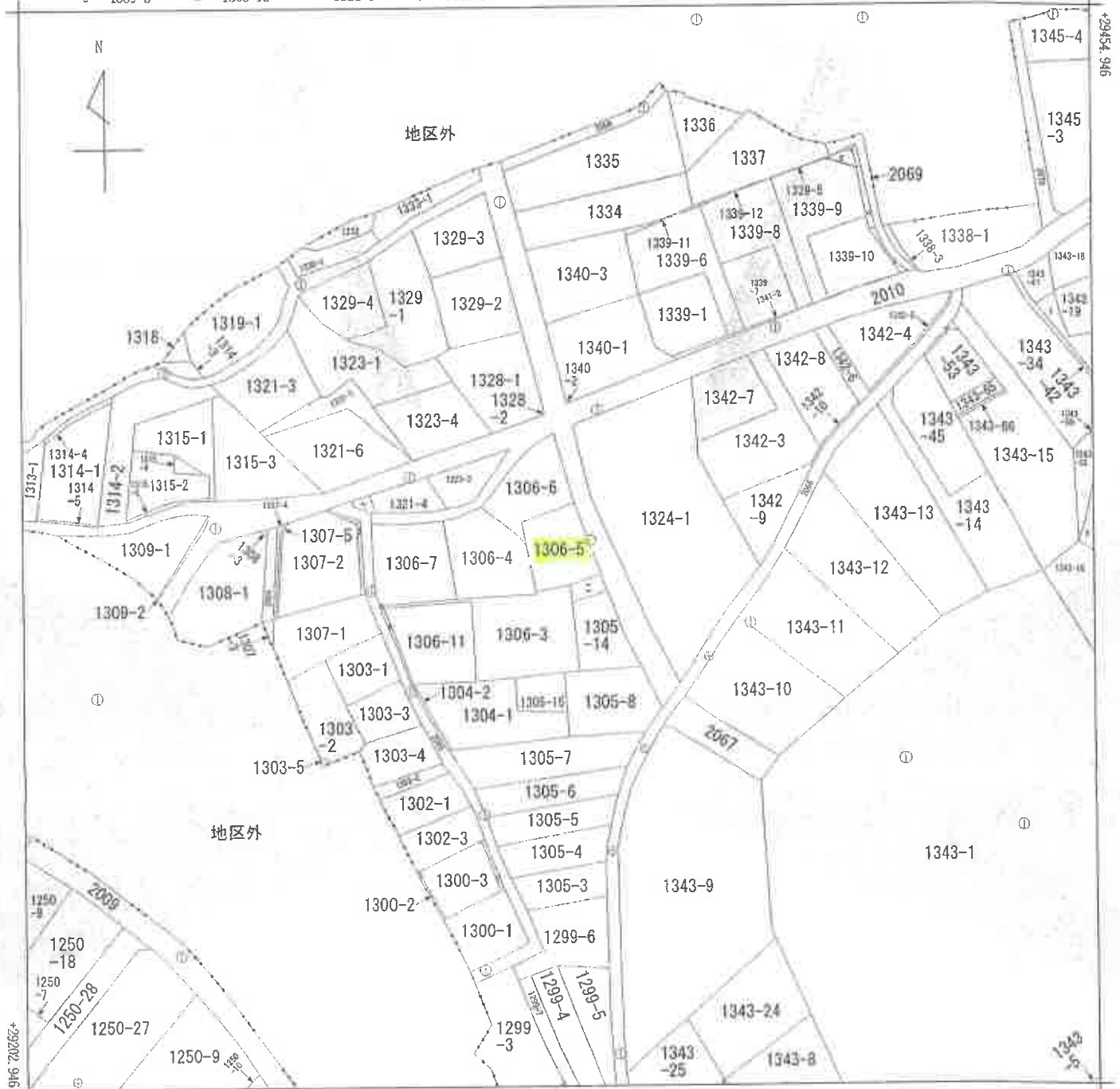
- 1 (接道等)
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番2010番)に接道している。
- 2 (形状等)
本件土地と隣地との境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存する。
- 3 (占有状況等)
本件建物の占有状況については、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
従物等として太陽光発電システムが存する。
目的外物件として支柱が存する。
- 5 (損傷等)
特になし。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月9日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R8年6月9日（火） 10：40－11：00	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6月10日（水） 9：30－9：40	執行官室	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知及び利用状況等の照会書を送付
R8年6月10日（水） 15：00－15：30	物件所在地	所在確認、写真撮影
R8年6月30日（火） 13：50－14：10	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（ ） ： － ：		
（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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

イ 1339-2 1339-3 1339-4 1305-13 1306-8 1321-5 1343-17 1343-32 1343-52 1341-3 1306-10 1306-10

(座標値種別：図上測定)

-45022.476



-45272.476

(座標値種別：図上測定)

(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。
(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

荒木町藤田

A 荒木町藤田

請求部	所在	久留米市荒木町藤田字平尾				地番	1306番5		
出力 縮尺	1/1000	精度 区分	乙一	座標系 番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成 年月日	昭和39年3月				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6月9日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：24-1

(1/2)

(6枚目)

A 3をA 4に縮小

公用

マ 1298-4
ワ 1300-4
カ 1343-35
コ 1307-6

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8年6月9日 福岡法務局久留米支局

令和8年6月9日 福岡法務局久留米支局

登記官

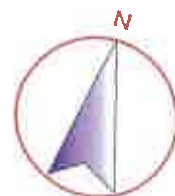
(8枚目)

A 3 を A 4 に縮小

[illegible]



○→写真撮影位置・方向を示す



○→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)



洗面所

(写真 ⑥)



浴室

令和 8 年（ケ）第 10 号
令和 8 年 6 月 30 日 現地調査
令和 8 年 7 月 17 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 12,190,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,800,000 円
物件2（建物）	金 9,390,000 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	久留米市荒木町藤田字平尾 1306 番 5 宅地 248.00 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市荒木町藤田字平尾 1306番地5 1306 番 5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 84.67 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、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。		
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)	J R鹿児島本線「荒木」駅の南東方、約1.9 k m。 西鉄バス「高良台」停留所の南東方、約590m。 (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5.5km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	—	
画 地 条 件	地 積	248.00㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (概ね公図のとおり)	
	間 口	約17m	
	奥 行	約15m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	—	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約4.2～5m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）。		
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	・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。 ・目的物件は、都市計画法43条の建築許可により建築がなされており、同規模・同程度の建物への建て替えは可能である。(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）： 令和5年12月2日 新築 経 過 年 数： 約 3 年 経 済 的 全 耐 用 年 数： 約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約 22 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 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 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：オール電化、太陽光発電システム
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：2LDK （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。

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	24,800	1.00	248.00	1.00	6,150,000

【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-34」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{119} & = & 24,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：角地 1.02

◇ 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 × 1.01 × 1.20 × 1.00 = 1.19

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。

(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	84.67	0.76	11,260,000
			合計	11,260,000

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。

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

$$\text{物件2：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.76 \times 1.00 = 0.76$$

物件区分	
項 目	物件2
R：残価率	10%
n：経過年数	約3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	6,150,000	0.35	法定地上権	2,150,000
計				2,150,000

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) 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	6,150,000	－ 2,150,000		1.00	0.70	2,800,000
2	11,260,000	＋ 2,150,000	1.00	1.00	0.70	9,390,000
一 括 価 格 (合 計)						12,190,000

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「久留米-34」
所 在 : 久留米市藤光町字栢ヶ浦925番90外
価 格 : 30,100 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 356 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接 面 街 路 : 東 側 幅員約 3.8m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR鹿児島本線「荒木」駅の南東方、道路距離1.9km。
用 途 指 定 等 : 第1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 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