

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 1 1 月 4 日から 令和 8 年 1 1 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,630,000 8,504,000	一括	2,126,000	67,976	17,873
1	5,350,000				
2	5,280,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 久留米市国分町字井牟田 |
| | 地 番 | 1 9 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市国分町字井牟田 1 9 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 8 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 8 2 平方メートル
2 階 4 6. 7 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 10 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 | 久留米市国分町字井牟田 |
| | 地 番 | 1 9 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市国分町字井牟田 1 9 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 8 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 8 2 平方メートル
2 階 4 6 . 7 7 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 1 1 号
令和 8 年 6 月 1 6 日受理
令和 8 年 7 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 | 久留米市国分町字井牟田 |
| | 地 番 | 1 9 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市国分町字井牟田 1 9 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 8 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 8 2 平方メートル
2 階 4 6 . 7 7 平方メートル |

(関係人の陳述等用)

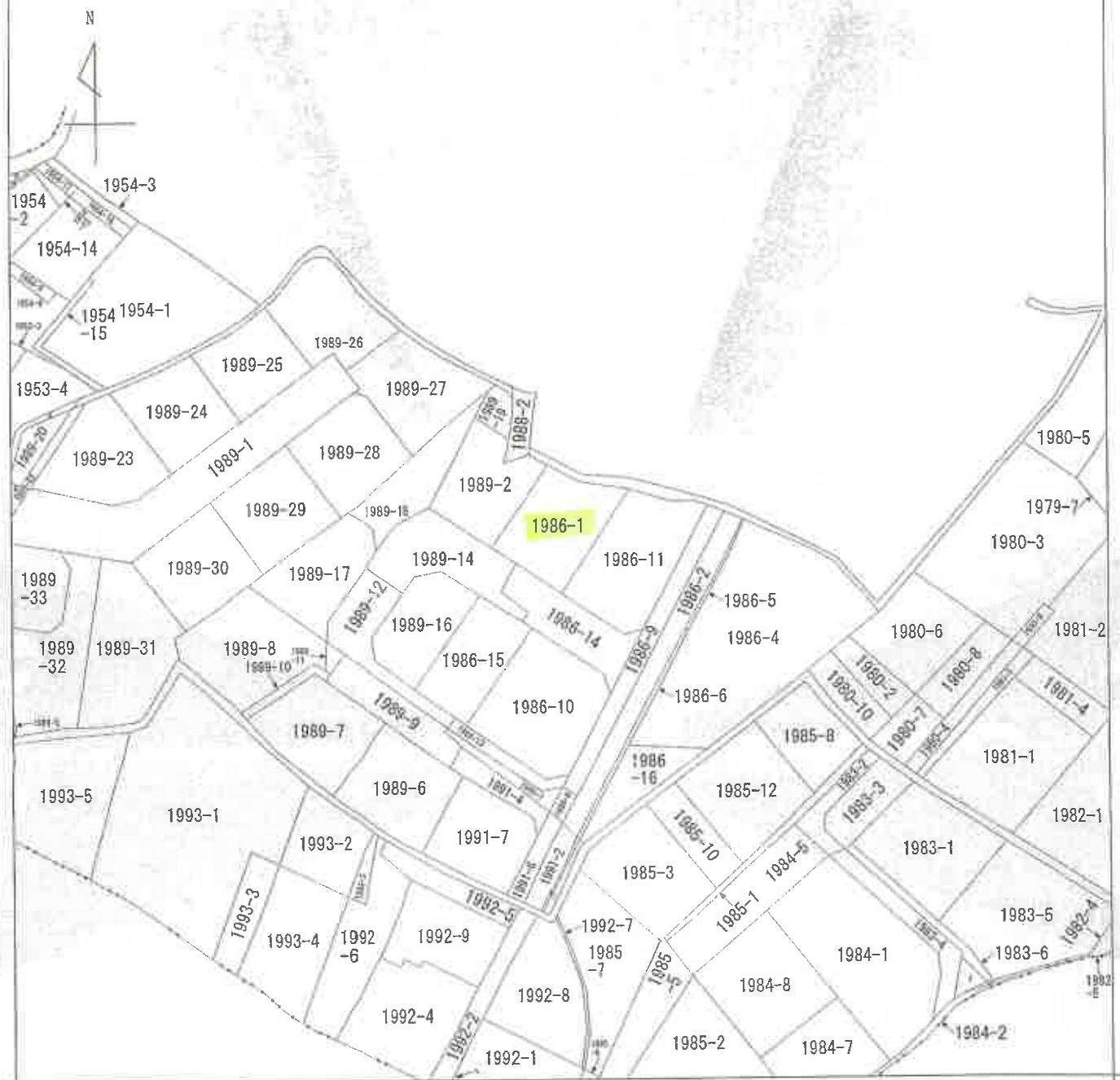
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	■債務者兼所有者ら関係人の陳述は得られなかった。

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1986番14等)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。なお、債務者兼所有者に対し、立入調査期日通知を2度投函したが立会は得られなかった。また、本件建物の郵便受けや室内には債務者兼所有者宛の郵便物のみが存した。
- 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6月16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16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6月16日(火) 11:30-12:00	物件所在地	所在確認、立入調査期日通知投函及び写真撮影
R8年7月7日(火) 11:00-11:30	物件所在地	立入調査のため臨場するも全戸不在 立入調査期日通知書投函及び周辺等調査
R8年7月22日(水) 12:00-12:20	物件所在地	立入調査、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 8 年 7 月 2 2 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。 ☐		

イ 1984-3 ハ 1984-9 ホ 1991-5 ト 1952-6 ニ 1954-16 ヘ 1989-21
ロ 1984-6 ヒ 1991-3 ヘ 1992-10 テ 1954-10 ノ 1989-34 ヌ 1989-21



(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	久留米市国分町字井牟田				地番	1986番1		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	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8年6月16日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(6枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：平成23年5月30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6月16日 福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：7-2

各階平面図

1986番1

家屋番号

建物の所在

久留米市国分町字井手田1986番地1

建物図面
各階平面図

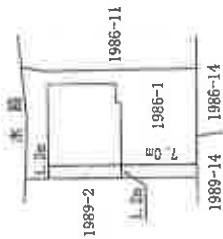
1階

求積表			
1.80 ×	6.30	=	11.3400
5.85 ×	6.75	=	39.4875
合計			50.8275
床面積			50.82 m ²



2階

求積表			
2.70 ×	4.95	=	13.3650
4.95 ×	6.75	=	33.4125
合計			46.7775
床面積			46.77 m ²



報告書番号 1100275

作成者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

(7枚目)



○→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)



LDK

(1 0 枚目)

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



洗面所

(写真 ⑥)



浴室

令和 8 年（ケ）第 11 号
令和 8 年 7 月 7 日 現地調査
令和 8 年 7 月 24 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 10,630,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,350,000 円
物件2（建物）	金 5,280,000 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	久留米市国分町字井牟田 1986 番 1 宅地 153.17 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市国分町字井牟田 1986番地1 1986 番 1 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 50.82 m ² 2階 46.77 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)	西鉄天神大牟田線「花畑」駅の南東方、約2.1km。 西鉄バス「八軒屋」停留所の南東方、約130m。 (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2.4km前後に位置するミニ開発された郊外の住宅地域である。分譲住宅地であるため、街路配置が整然としている。 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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法22条区域
	そ の 他 の 規 制	—
画 地 条 件	地 積	153.17㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (概ね公図のとおり)
	間 口	約10m
	奥 行	約15m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	—
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約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）	
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認められなかった。	

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23年1月27日 新築 経 過 年 数：約 16 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 9 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 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：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：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	・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	75,300	1.02	153.17	1.00	11,760,000

【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-11」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 74,600\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 75,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.00 × 1.01 × 1.00 × 1.00 = 1.01

イ 個 別 格 差：方位 個別格差
1.02 = 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	97.59	0.20	3,420,000
			合計	3,420,000

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。

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

$$\text{物件2: } R \times (1 \pm q) = 0.23 \times 0.85 = 0.20$$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約16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	-15%

* 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	11,760,000	0.35	法定地上権	4,120,000
計				4,120,000

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	11,760,000	－ 4,120,000		1.00	0.70	5,350,000
2	3,420,000	＋ 4,120,000	1.00	1.00	0.70	5,280,000
一 括 価 格 (合 計)						10,630,000

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「久留米ー11」
所 在 : 久留米市国分町字西原1558番56
価 格 : 74,600 円/㎡ (対前年変動率 4.2%)
価 格 時 点 : 令和8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2.3km
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 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 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



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用