

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

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 7 年 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 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 7 年 6 月 17 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

2 所 在 久留米市善導寺町木塚字本村内畑

地 番 6 2 5 番

地 目 畑

地 積 5 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



職権により売却基準価額変更

決定年月日	令和7年5月7日
-------	----------

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
2	2,050,000	1,440,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 1月22日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 水 井 礼 子

-
- 1 不動産の表示
【物件番号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

2 所 在 久留米市善導寺町木塚字本村内畑
地 番 6 2 5 番
地 目 畑
地 積 5 7 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 6 年(ケ)第 29 号
令和 6 年 11 月 26 日受理
令和 7 年 1 月 7 日提出
その 2 (物件 2)

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 久留米市善導寺町木塚字本村内畑
地 番 621番1
地 目 田
地 積 979平方メートル

2 所 在 久留米市善導寺町木塚字本村内畑
地 番 625番
地 目 畑
地 積 574平方メートル

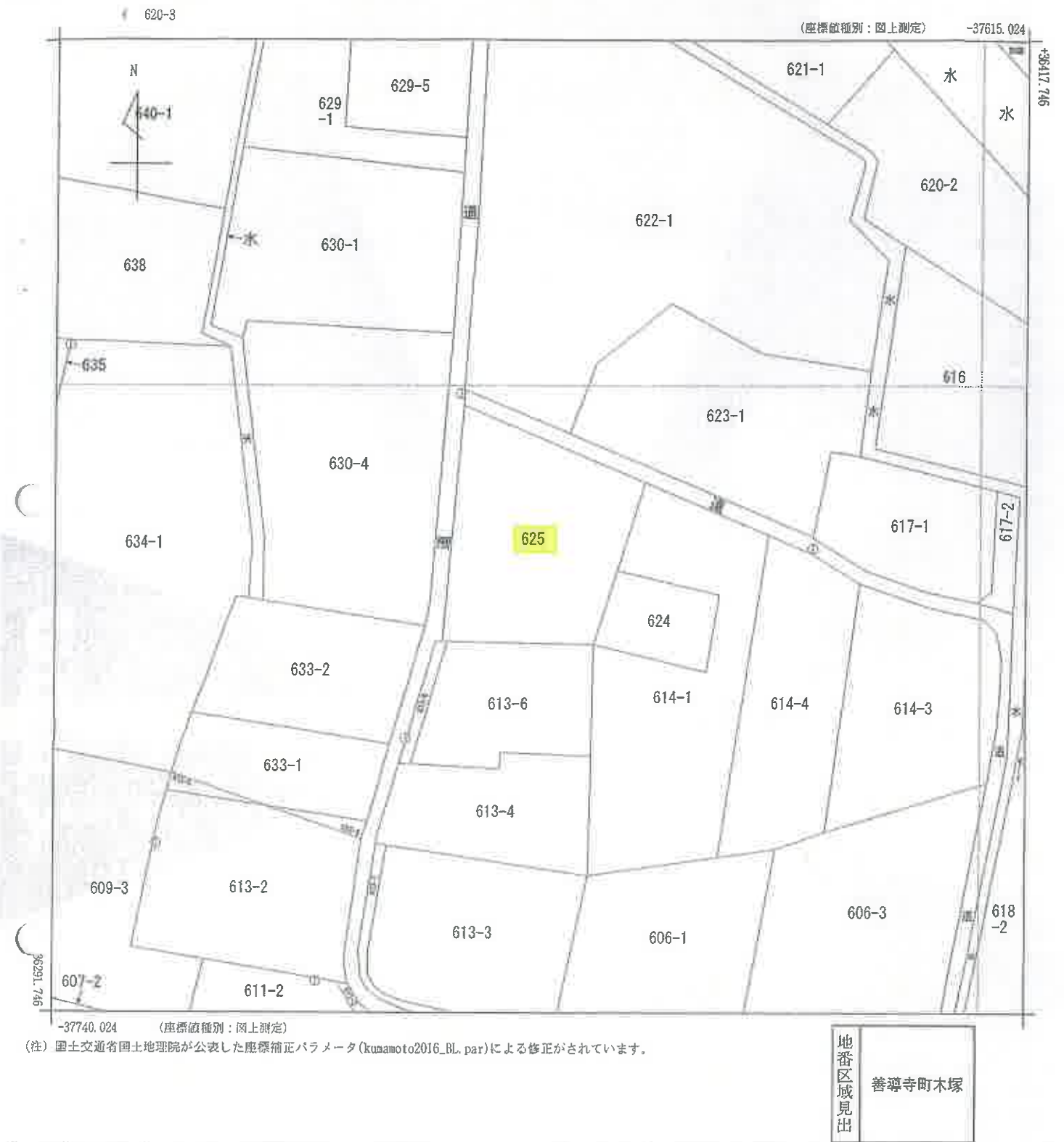
不動産の表示	「物件目録（物件2）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 田（物件 ） ☒ 雑種地（物件2 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が雑種地（資材置場等）として占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 久留米市農業委員会からの裁判所に対する農地等の現状に係る回答要旨 (1) 土地の現況 非農地 (2) 転用許可の有無 あり 許可年月日 平成21年1月30日 許可事項 農地法第5条 転用目的 露天資材置場 許可を受けた者の氏名 債務者兼所有者 (3) 永小作権、賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可及び届出 なし (4) 買受適格証明書の要否 不要 (5) その他参考事項 都市計画法関係 線引都市計画（市街化調整区域） 農振法関係 農振地域内（農用地区域外） 落札者は、農業委員会事務局に相談の上、すみやかに地目変更を行うこと 2 目的外物件として電柱及びコンテナが存する。
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]
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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地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	債務者兼所有者からは陳述は得られなかった。
■評価人	1 本件土地は、平成26年(ケ)第11号担保不動産競売事件で評価を担当したことがあります。その際に、債務者兼所有者や関係人から聴取した事項は次のとおりです。 (1) 近隣土地所有者 ① 本件土地は債務者兼所有者が使用している。 (2) 債務者兼所有者 ① 本件土地は私が個人でしている土建業の資材置場等として使用しており、何人との間にも貸借関係はない。 ② 本件土地には第三者の者はない。コンテナ、資材、廃材等は全て私の所有である。 ③ 本件土地周囲のコンクリート擁壁等は、私が本件土地を取得した後に作った物である。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は、現場の状況及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者が資材置場等として占有するものと認定した。なお、債務者兼所有者に対し利用状況等の照会書を郵送したが報告書提出までに回答はなく、調査にも立ち会わなかった。また、当裁判所の以前の競売事件での評価人が聴取した関係人の陳述等と異なる事実を徴憑する物は存在しなかった。
- 3 本件土地には、資材やコンテナ等が放置されている。
- 4 本件土地は公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 5 本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在した。境界標は確認出来なかった。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年11月26日（火） 11：00－11：10	福岡法務局久留米支局	公図等の閲覧及び写し交付申請・受領
R6年11月26日（火） 12：25－12：40	物件所在地	所在確認、写真撮影
R6年11月28日（木） 10：05－10：10	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の照会書を郵送
R6年12月13日（金） 15：20－15：40	物件所在地	立入調査、写真撮影
R 年 月 日（ ） ： ー ；		
R 年 月 日（ ） ： ー ；		
R 年 月 日（ ） ： ー ；		
（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（物置）は施錠されて鍵が存在しなかったため、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。 ☐		



請求部	所在	久留米市善導寺町木塚字本村内畑				地番	625番			
出力尺	1/500	精度	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年3月				補正年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月24日
福岡法務局久留米支局
登記官

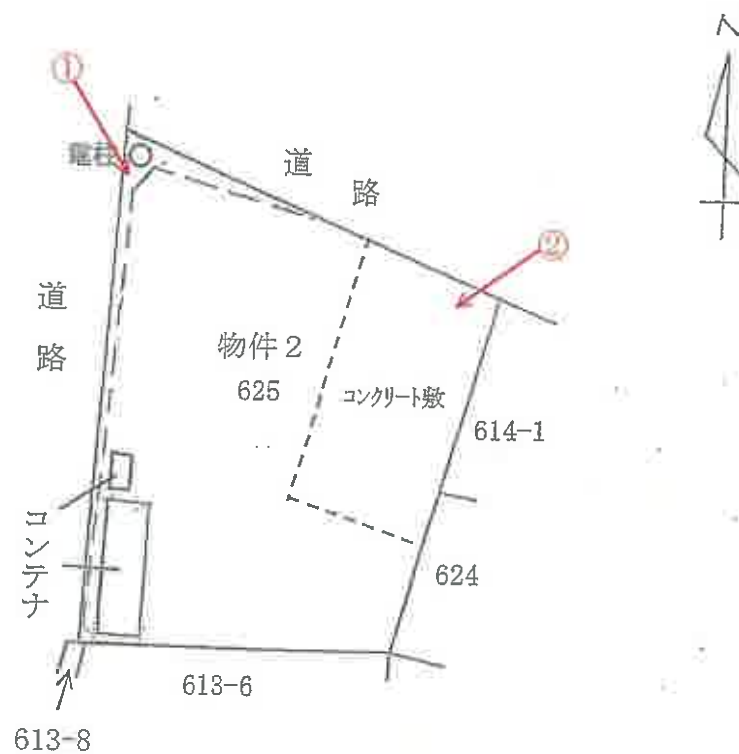
請求番号：9-6
(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

(6 枚目)

公用

土地位置関係図



(凡例) 破線…現況の道路との境に設けられた擁壁の概略位置
 実線…公図上の筆界概略線

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



令和 6 年（ケ）第 2 9 号
令和 6 年12月13日現地調査
令和 6 年12月28日評 価

福岡地方裁判所久留米支部 御中

評 価 書

その 2（物件 2）

評価人 不動産鑑定士

川 崎 耕 二 印

第 1 評価額

物件 2（土地）	金 2,050,000 円
----------	---------------

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市善導寺町木塚字本村内畑 6 2 5 番 畑 5 7 4 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
2	①数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、国土調査が完了しており、その公図（地図）と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ②現況地目は雑種地である。 ③その他はほぼ登記どおりである。		
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2）

位置・交通 (直線距離)	J R 久大本線「善導寺」駅の北西方、約1.5km。 西鉄バス「くるめ緑花センター前」停留所の北方、約750m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、市街化調整区域内の農家住宅からなる住宅地域で、資材置場等もみられる地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防火規制 そ の 他	市街化調整区域 用途指定なし 70% 200% なし 立地適正化計画の居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 奥 行 接道関係	574㎡（登記地積） ほぼ台形（別添「公図（写）」参照） 約30m 約19～24m 角地
接面道路の状況	・西側で幅員約2.7m（公図上の幅員は約2m）の舗装市道とほぼ等高に接面（建築基準法第42条第2項の道路に該当）。 ・北側で幅員約2.8m程度（公図上の幅員は約2m）の舗装市道とほぼ等高に接面（建築基準法の道路に該当するか否かについては未判定）。 ・幅員についての詳細は特記事項欄参照。	
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 ： なし（引き込み可） ガス配管 ： なし 下 水 道 ： なし	

	(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、過去の住宅地図、官公署における公表資料等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内(木塚遺跡)である。したがって、土木工事等を計画する場合は、事前に「埋蔵文化財包蔵の有無について(照会)」及び「埋蔵文化財発掘の届出」の提出を要する。 ・隣地との境界の状況は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・公図によれば、西側・北側市道のいずれも幅員約2m程度である。したがって、現在の道路との境となっている擁壁は、官民境界より後退して設置されているようであり、敷地の一部が道路敷きになっていると思われる。平成26年(ケ)第11号担保不動産競売事件において債務者兼所有者から聴取した内容によれば、「目的土地の西側及び北側の道路は現在の幅員より狭かったので、車が通りやすいように、平均約70cm程度引いて擁壁等を設置した」とのことである。 ・西側市道は建築基準法第42条第2項の道路であり、建物等の建築に際してはセットバックを要する。 ・目的土地は資材置場としての農地法第5条の転用許可がなされており、買受適格証明書は不要な案件である。なお、久留米市農業委員会からの裁判所に対する農地等の現況に係る回答によれば、「本件落札者は農業委員会事務局に相談の上、すみやかに地目変更を行うこと」が必要である。その他は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・目的土地は資材置場等として利用されており、コンテナ、資材、コンクリート廃材等の動産類が置かれている。

また、敷地の一部はコンクリート敷となっている。

- ・ 公共下水道は目的土地の南側すぐのところまでは敷設されているが、それより北側である目的土地は公共下水道の認可区域外となっている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
2	15,200	0.60	574	5,230,000

【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）－33」の公示価格等を規準として
査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 100 & & 100 & & 100 & & \\
 21,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{138} & = & 15,200\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

*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

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\
 & & 1.10 & \times & 1.00 & \times & 1.25 & \times & 1.00 & = & 1.38
 \end{array}$$

イ 個別格差：角地+1、埋蔵文化財包蔵地内-5、セットバック（現道路敷部分含む）-10、雑種地（コンクリート敷部分の撤去費用等含む造成費用の考慮）-30

$$\therefore 1.01 \times 0.95 \times 0.90 \times 0.70 = 0.60$$

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる 価格（円） ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
2	5,230,000	1.00	0.56	0.70	2,050,000

イ 占有減価修正：修正の必要はない。

ウ 市場性修正：目的土地上に存する資材やコンテナ等の撤去費用の負担リスク（-20）、市街化調整区域内の雑種地で需要者が限定的であること（-30）を考慮した市場性修正。

したがって、 $0.80 \times 0.70 = 0.56$

エ 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

基準地標準価格：基準地「久留米（県）－ 3 3」

所在：久留米市太郎原町字西1903番3

住居表示：住居表示未実施

価格：21,000円/㎡（対前年変動率 0.0%）

価格時点：令和6年7月1日

地積：369 ㎡

地域の概要：農家住宅の中に農地等が混在する住宅地域

接面街路：東側幅員約4.9m市道

供給処理施設：上水道あり、下水道あり、ガス配管なし

位置：J R 久大本線「御井」駅の北東方、道路距離約2.6km。

用途指定等：市街化調整区域

用途指定なし（建蔽率 70%、容積率 200%）

第 7 附属資料の表示

1 位置図 2 葉

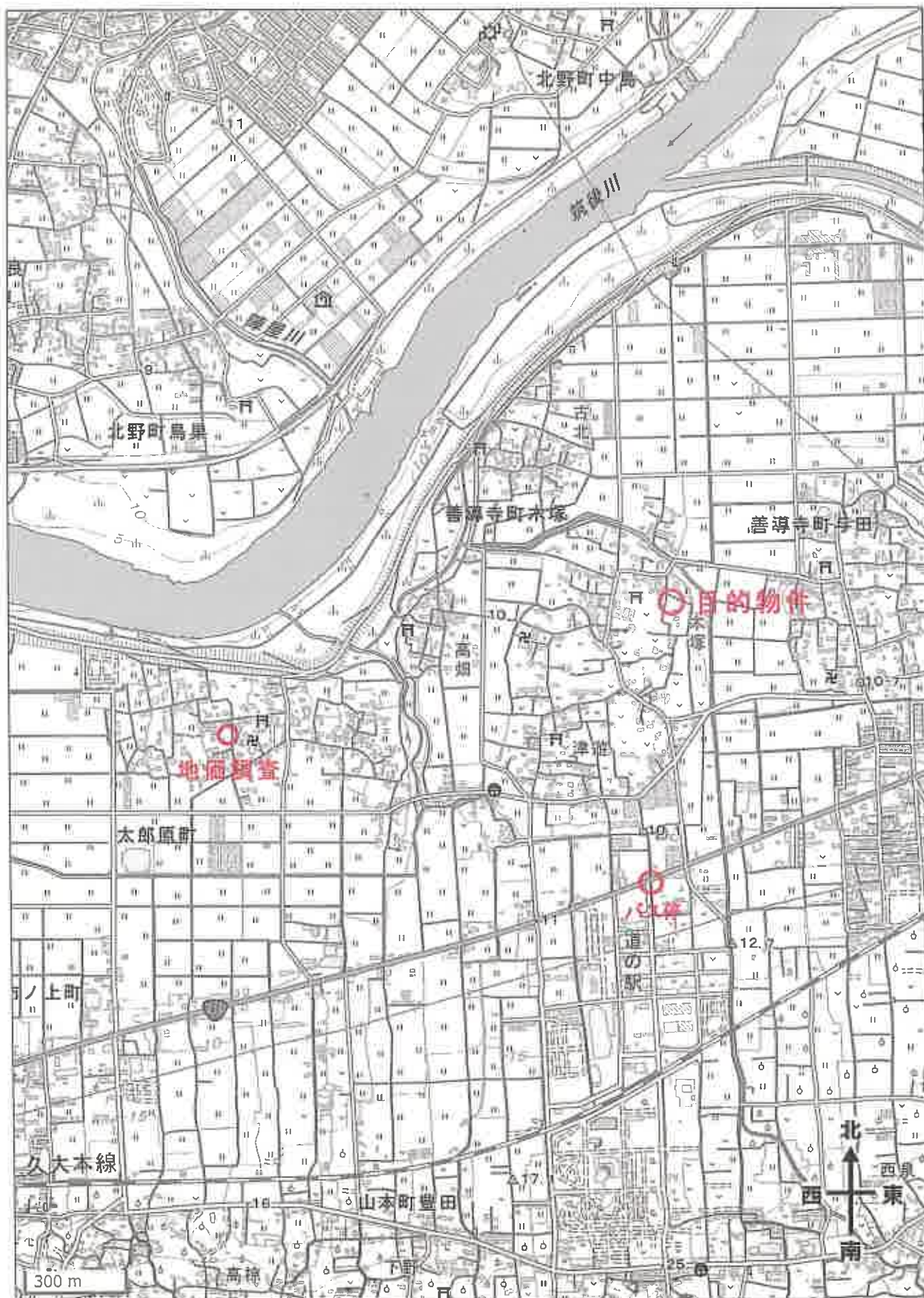
2 公図（写） 1 葉

3 土地位置関係図 1 葉

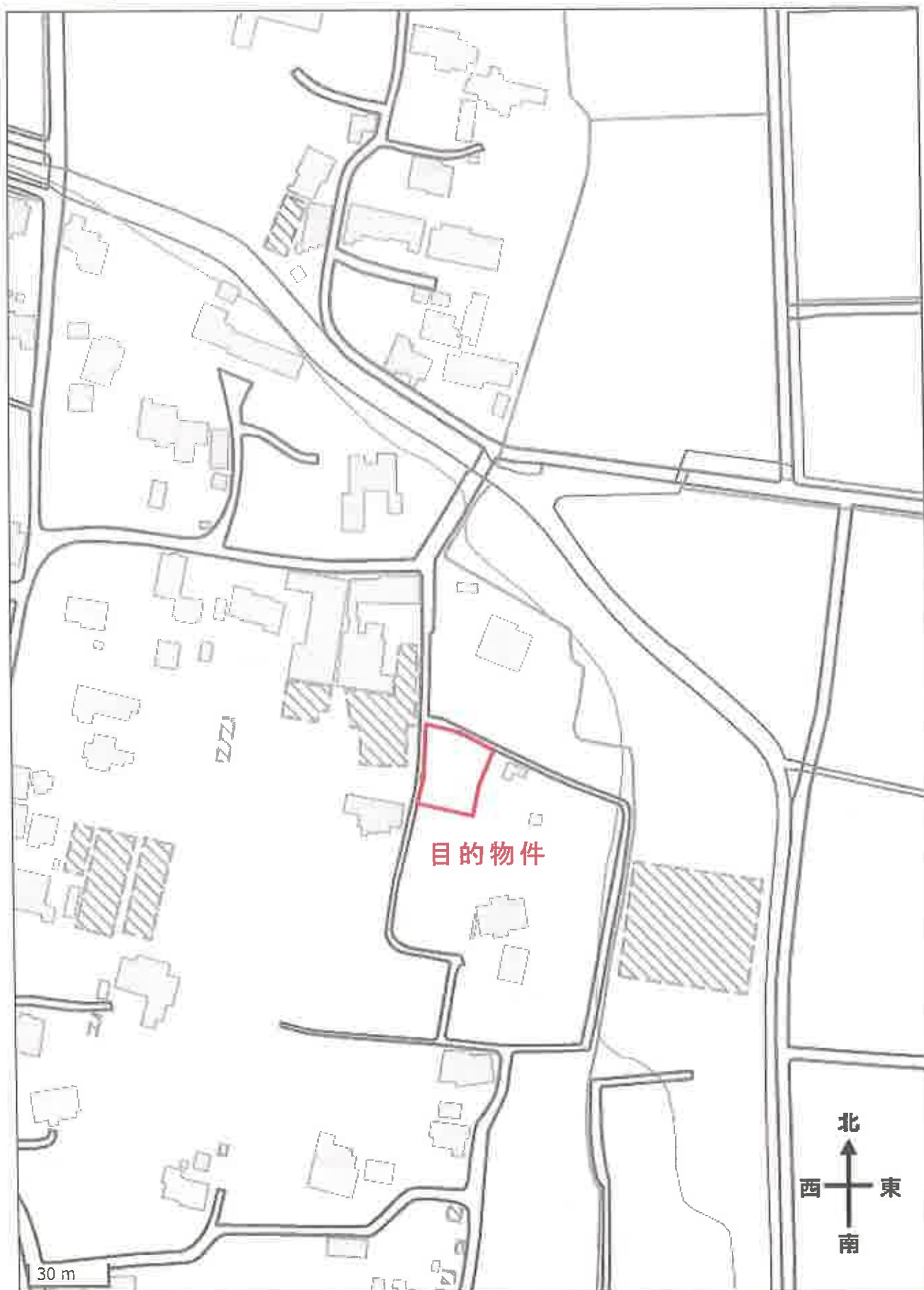
4 現況写真 2 葉

（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