

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月14日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月21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 2月 4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 7年12月23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 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4 4 8 8 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 8 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4 4 8 8 番 3 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 . 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4 4 8 8 番 3 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 . 0 5 平方メートル |



職権により売却基準価額変更

決定年月日	令和7年11月20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
1～3	2,140,000	1,510,000	一括
1	2,050,000	1,440,000	
2	50,000	40,000	
3	40,000	30,000	

(備 考)

物 件 明 細 書

令和 7年 9月22日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4 4 8 8 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 8. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4 4 8 8 番 3 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6. 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4 4 8 8 番 3 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4. 0 5 平方メートル |

令和 7 年(分)第 1 1 号
令和 7 年 5 月 2 0 日受理
令和 7 年 6 月 3 0 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 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4488番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 248.24平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4488番32 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.26平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4488番33 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.05平方メートル |

(土地用)

[illegible]

(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
	関係人の陳述は得られなかった。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は、現場の状況等から債務者兼所有者が更地の状態で占有するものと認定した。なお、債務者兼所有者に対し、利用者の有無等の照会書を郵送したが、回答はなかった。
- 3 物件1、3土地は公衆用道路（地番4488番1・宅地）に接道している。
- 4 本件各土地は、物件1土地を除いて現地復元性を有すると思われる図面が存在し、境界と思われる附近にはコンクリートブロック塀が存在し、一部境界標等も存する。現地の形状等と上記図面及び目的外隣地（地番4488番31）の地積測量図に残地として記載される物件1土地の形状等はほぼ一致する。

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月20日（火） 10：50－11：10	福岡法務局久留米支局	公図等の閲覧及び写し交付等申請・受領
R7年5月20日（火） 16：30－16：50	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年5月23日（金） 10：00－10：10	執行官室	債務者兼所有者に対し利用の有無等の照会書を郵送
R7年6月2日（月） 13：20－13：40	物件所在地	立入調査，写真撮影
R 年 月 日（ ） ： － ：		
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 4476-12 ハ 4476-6 ※ 4477-5
ロ 4476-15 ニ 4476-9



○→写真撮影位置・方向を示す

(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	久留米市高良内町字角久保				地番	4488番11			
出力縮尺	1/600	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7年5月20日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：33-2
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公規

登記年月日：平成11年7月30日

公用

令和7年5月20日
福岡法務局久留米支局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

561883

4481-11

前 4481-11 後・新

地積測量図

4481-11
4488-31

土地の所在
久留米市高良内町字角久保

座標表

座標	④ 4488-31	座標	⑤ 4488-11	
測 点	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
K10	86.330	111.678	453.077666	0.13
K2	86.412	111.583	177.305387	2.02
K24	87.919	110.237	-447.231509	6.26
K25	82.355	107.375	-170.618875	5.86
		座 標	12.532649	
		座 標	6.2663245	
		座 標	6.26 m	

座標高	④ 4488-11		
座標	254.51	緯度	6.2663245
座標		經度	248.2436755
座標		標高	248.24 m

引張点表-1

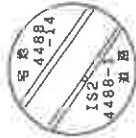
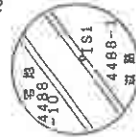
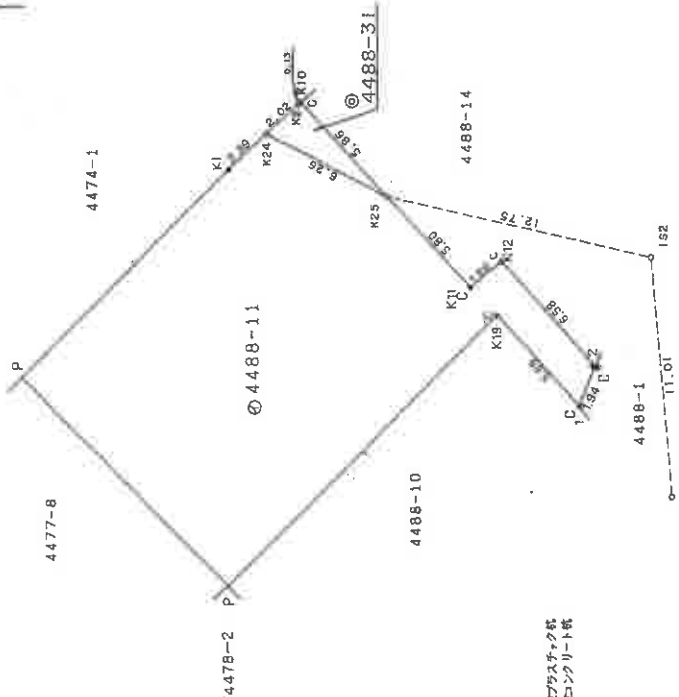
測点名	座標	内角	境界線の種類
IS1	86.330 111.678	118-42-20	コンクリート杭
IS2	86.412 111.583	118-19-17	CB杭
K10	87.919 110.237	112-44-34	フラスチック杭
K2	82.355 107.375	108-14-33	金釘プレート
K24			
K25			

引張点表-2

測点名	座標	内角	境界線の種類
IS1	86.330 111.678	321-05-38	コンクリート杭
IS2	86.412 111.583	321-01-05	CB杭
K10	87.919 110.237	316-26-14	フラスチック杭
K2	82.355 107.375	321-05-38	金釘プレート
K24			
K25			

座標表

測点名	X	座標	Y	座標
IS1	86.330	111.678	93.414	
IS2	86.412	111.583	104.392	



製作者

土庫家屋敷士

年 月 日 (制作)

士 会)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成11年7月30日

令和7年5月20日
福岡法務局久留米支局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：33-4

551884

前 4488-14 後・新

地積測量図

土地の所在 久留米市高良内町字角久保

原簿求積表

地番	④	4488-32		
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
K25	82.355	107.375	179.960500	5.80
K11	78.423	103.116	-553.526688	1.86
K12	76.987	104.292	-174.793392	0.31
K26	76.747	104.489	560.896952	6.31
		延面積	12.537372	
		地面積	6.266860	
		地積	6.26	m ²

地番	④	4488-33		
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
2	72.615	99.371	-461.975779	0.69
K15	72.338	100.001	321.203212	5.32
K21	75.827	104.015	458.602135	1.03
K26	76.747	104.489	121.207240	0.31
K12	76.987	104.292	-430.934544	6.58
		延面積	8.102264	
		地面積	4.0511320	
		地積	4.05	m ²

地番	④	4488-14		
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
1	78.53	103.116	10.318110	
2	78.53	104.292	206.2701870	
		延面積	206.27	m ²

引張点表-1

測点名	標高の積算	内角	境界線の種類
1 IS1	空積算(引張点係数30φ)		
2 IS2	空積算(引張点係数30φ)		
境界点名	点間距離	内角	境界線の種類
(第1) 点1 ~ 点2 (第1)		(第1-第2-第1)	
K25	19.28	12.75	108-14-33 金庫プレート
K11	13.49	8.56	88-08-45 コンクリート板
K12	13.46	7.03	93-54-23 CB板
2	6.94	5.68	32-37-20 コンクリート板
K15	7.36	4.99	33-11-54 金庫プレート
K21	12.58	5.88	91-02-50 プラスチック板
K26	13.48	6.79	95-32-02

引張点表-2

測点名	標高の積算	内角	
第1 IS1	空積算(引張点係数30φ)		
第2 IS2	空積算(引張点係数30φ)		
境界点名	点間距離	内角	
(第1) 点1 ~ 点2 (第1)		(第1-第2-第1)	
K25	12.75	18.24	320-05-38
K11	8.56	13.41	320-42-25
K12	7.03	13.41	328-36-15
2	5.68	6.94	333-48-17
K15	4.99	7.36	338-11-34
K21	5.88	12.58	332-07-43
K26	6.79	13.48	329-55-06

原簿一覽表

測点名	X	Y	距離
IS1	69.050	93.414	
IS2	68.956	104.392	

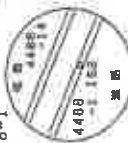
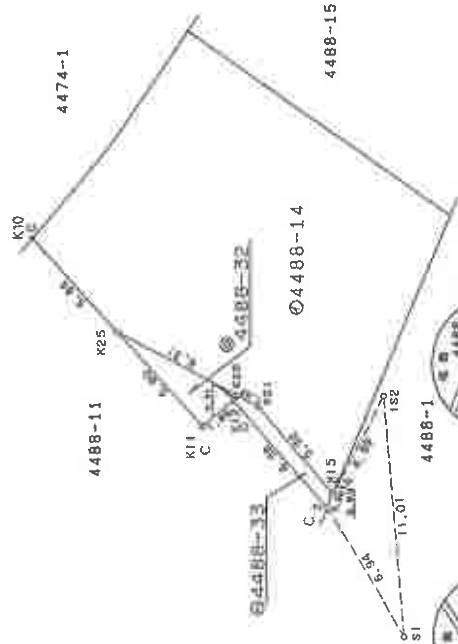
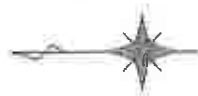
作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/250



(写真 ①)



(写真 ②)



令和 7 年（ケ）第 11 号
令和 7 年 6 月 2 日 現地調査
令和 7 年 6 月 16 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 2,140,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,050,000 円
物件2（土地）	金 50,000 円
物件3（土地）	金 40,000 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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市高良内町字角久保 4488 番 11 宅地 248.24 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市高良内町字角久保 4488 番 32 宅地 6.26 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市高良内町字角久保 4488 番 33 宅地 4.05 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1～3）

位置・交通 (直線距離)	JR久大本線「南久留米」駅の南東方、約1.9km。 西鉄バス「鍬水」停留所の南西方、約350m。 (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3.3km前後に位置する郊外の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	建築基準法22条区域
	その他の規制	壁面後退1m、最高高さ10m、最低敷地面積165㎡
画地条件	地積	258.55㎡ (合計登記地積)
	形状	不整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口	約2.3m
	奥行	約19m
	接道関係	一方路
	その他	—
接面道路の状況	南側で幅員約4m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 : なし（引込可） ガス配管 : なし 下水道 : なし（引込可） (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「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、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。	

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
1	42,200	0.28	248.24	2,930,000
2	42,200	0.28	6.26	70,000
3	42,200	0.28	4.05	50,000

【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)ー3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{109} & = & 42,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：角地 1.01

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.01 × 接近条件 0.98 × 環境条件 1.10 × 行政的条件 1.00 = 1.09

イ 個 別 格 差：不整形 0.35 × 雑草・樹木繁茂 0.80 = 0.28

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	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額（円） ア×イ×ウ
1	2,930,000	1.00	0.70	2,050,000
2	70,000	1.00	0.70	50,000
3	50,000	1.00	0.70	40,000
一括価格(合計)				2,140,000

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。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「久留米（県）－3」

所 在：久留米市高良内町字野内2944番14

価 格：46,000 円/㎡（対前年変動率 1.1%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：227 ㎡

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

接 面 街 路：南西側幅員約5.5m市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：JR久大本線「南久留米」駅の南東方、道路距離2.9km。

用 途 指 定 等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 100%）

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）	2 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



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