

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 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 8 年 3 月 4 日から 令和 8 年 3 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 3 月 31 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 2 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

1 所 在 久留米市三潞町高三潞字塚崎東畑
地 番 6 1 番 5
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 6 3 平方メートル
所有者 A

2 所 在 久留米市三潞町高三潞字塚崎東畑
地 番 6 1 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 2 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 久留米市三潞町高三潞字塚崎東畑 6 1 番地 5
家屋 番号 6 1 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
2階 5 1 . 3 4 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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 久留米市三潯町高三潯字塚崎東畑
地 番 6 1 番 5
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 6 3 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 久留米市三潯町高三潯字塚崎東畑
地 番 6 1 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

- 3 所 在 久留米市三潯町高三潯字塚崎東畑 6 1 番地 5
家屋 番号 6 1 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル

所有者 A

令和 7 年(ケ)第 2 4 号
令和 7 年 1 1 月 4 日受理
令和 7 年 1 2 月 1 2 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 久留米市三潯町高三潯字塚崎東畑
地 番 6 1 番 5
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 6 3 平方メートル
- 2 所 在 久留米市三潯町高三潯字塚崎東畑
地 番 6 1 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 3 所 在 久留米市三潯町高三潯字塚崎東畑 6 1 番地 5
家屋 番号 6 1 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル

不動産の表示	「物件目録（物件 1， 3）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（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 ☐ 建物配置図のとおり ☐ 土地建物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建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	目的外物件として電柱が存する。		
建物	物件 3		
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 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	従物等として太陽光発電システムが存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 } ☐ ある		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

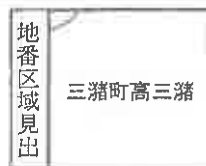
不動産の表示	「物件目録（物件2）」のとおり		
住居表示	（住居表示未実施）		
土地	物件2		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者らが通路として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
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 ☐ 土地建物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	1 本件建物には、私が居住しています。 2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所も特にありません。雨漏りや白蟻被害もありません。 3 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。屋根には太陽光発電システムを設置しています。 4 本件建物内で犬2匹を飼っています。 5 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。 6 物件2土地は、隣家と共有する通路です。通行に支障はありません。 7 本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者が居宅として占有するものと認定した。
- 3 本件各土地は公衆用道路（地番6 1 番9）に接道している。
- 4 本件各土地には、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、境界標も存する。境界標の設置位置及び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
R7年11月4日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R7年11月4日（火） 10：20－10：40	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11月7日（金） 15：30－16：00	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R7年11月9日（日） 16：10－16：15	執行官室	債務者兼所有者から架電（立入調査期日調整及び占有状況等確認）
R7年12月1日（月） 11：15－11：30	物件所在地	立入調査，債務者兼所有者と面談及び写真撮影
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。 ☐		



(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。

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。

公用

4085-1
 4085-2
 20-7
 26-6
 3051
 339-1
 339-2
 4093
 224-11
 301-10
 301-1
 301-7
 301-9
 302-3
 301-3
 101-15
 117-4
 119-5
 120-1
 120-4
 4007
 128-3
 132-4
 98-3
 地区外
 101-13
 101-14
 103-5
 104-3
 3159-1
 3159-2
 3159-3
 4011
 133-1
 133-2
 133-3
 133-4
 133-5
 133-6
 133-7
 133-8
 133-9
 133-10
 133-11
 133-12
 133-13
 133-14
 133-15
 133-16
 133-17
 133-18
 133-19
 133-20
 133-21
 133-22
 133-23
 133-24
 133-25
 133-26
 133-27
 133-28
 133-29
 133-30
 133-31
 133-32
 133-33
 133-34
 133-35
 133-36
 133-37
 133-38
 133-39
 133-40
 133-41
 133-42
 133-43
 133-44
 133-45
 133-46
 133-47
 133-48
 133-49
 133-50
 133-51
 133-52
 133-53
 133-54
 133-55
 133-56
 133-57
 133-58
 133-59
 133-60
 133-61
 133-62
 133-63
 133-64
 133-65
 133-66
 133-67
 133-68
 133-69
 133-70
 133-71
 133-72
 133-73
 133-74
 133-75
 133-76
 133-77
 133-78
 133-79
 133-80
 133-81
 133-82
 133-83
 133-84
 133-85
 133-86
 133-87
 133-88
 133-89
 133-90
 133-91
 133-92
 133-93
 133-94
 133-95
 133-96
 133-97
 133-98
 133-99
 133-100

登記年月日：平成29年6月8日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年11月4日 福岡法務局久留米支局 登記官

任意座標

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

地番 61-1ないし61-13

土地の所在 久留米市三滝町高三滝字塚崎 東畑

地積測量図

世界測地系 *Patchwork 016 ver. 1.0/メータ不使用

測点番号	測点座標 (X, Y)	測点名称
1	29254.025	Y 座標
2	29263.699	Y 座標
3	29263.699	Y 座標

求積表

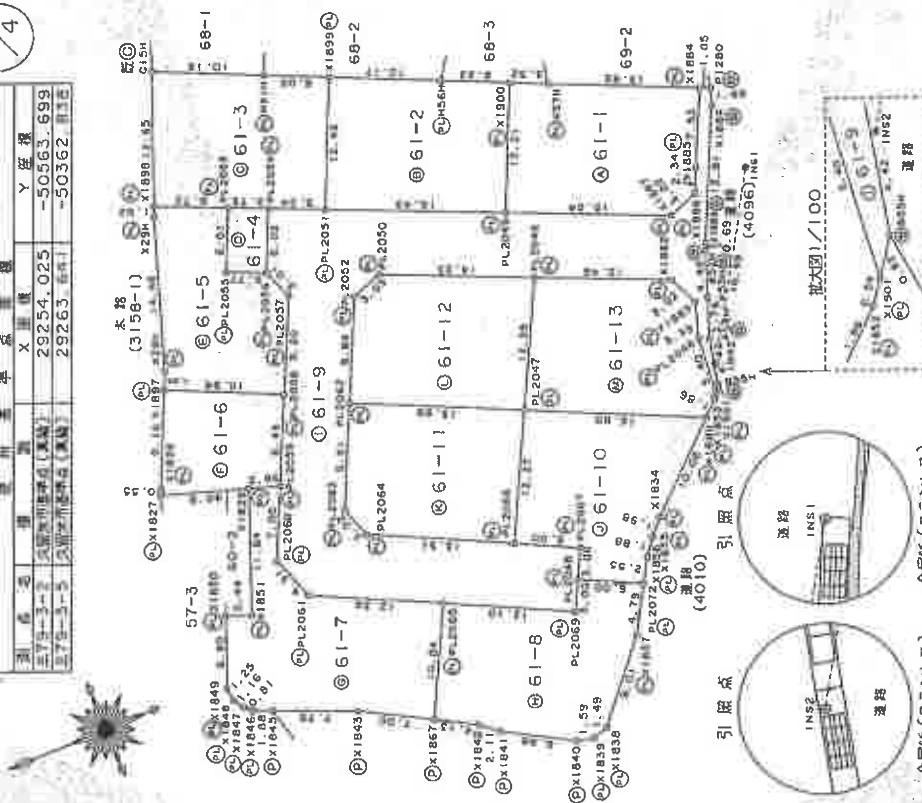
地番	① 61-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
PL2049		29430.177	50461.082	17.238	507317.391126
X1900		29425.258	50449.908	9.714	285836.956212
H57H		29422.059	50451.368	-7.181	-211279.805679
X1884		29409.482	50457.089	-12.563	-369471.322366
X1885		29412.623	50463.931	-8.977	-264037.116671
X1886		29413.591	50466.066	-3.215	-94564.695065
X1887		29416.415	50467.146	4.984	146611.412360
			合計	-412.819917	
			合計面積	206.409585	
			地積	206.40	m ²

地番	⑥1-2		Y_n+1-Y_{n-1}	$X_n(Y_n+1-Y_{n-1})$
NO	x_n	Y_n		
PL2051	29445.270	50454.430	18.027	530809.882290
X1899	29440.270	50443.055	7.151	210527.370770
H56H	29431.017	50447.279	-6.853	-201690.759501
X1900	29425.258	50449.908	-13.803	-406156.836174
PL2049	29430.177	50461.082	-4.522	-133083.260394
			合計	-406.396991
			合計面積	203.1984955
			地積	203.19 m ²

地番	③ 61-3		Y_n+1-Y_{n-1}	$X_n(Y_n+1-Y_{n-1})$
NO	X _n	Y _n		
X1898	29459.646	50448.086	14.497	4272076.488062
C15H	29455.043	50436.307	7.544	222208.844392
HX1H	29445.775	50440.542	-6.748	-188700.089700
X1899	29440.270	50443.055	-13.888	-408866.469760
PL2051	29445.270	50454.430	-9.256	-272545.419120
PL2054	29450.065	50452.311	3.626	106785.935690
PL2053	29453.497	50450.804	4.225	124441.024825
			合計	-400.314389
			合計面積	200.1571945
			地積	200.15 m ²

求積法：直角座標法

1/4



測量年月日	平成29年5月
測量者	
作成者	
土地家屋調査士	
報告書番号	1700032
測量年月日	平成29年5月
測量者	
作成者	
土地家屋調査士	

測量年月日	平成29年5月
測量者	
作成者	
土地家屋調査士	
報告書番号	1700032
測量年月日	平成29年5月
測量者	
作成者	
土地家屋調査士	

測量年月日	平成29年5月
測量者	
作成者	
土地家屋調査士	
報告書番号	1700032
測量年月日	平成29年5月
測量者	
作成者	
土地家屋調査士	

測量年月日	平成29年5月
測量者	
作成者	
土地家屋調査士	
報告書番号	1700032
測量年月日	平成29年5月
測量者	
作成者	
土地家屋調査士	

測量年月日	平成29年5月
測量者	
作成者	
土地家屋調査士	
報告書番号	1700032
測量年月日	平成29年5月
測量者	
作成者	
土地家屋調査士	

測量年月日	平成29年5月
測量者	
作成者	
土地家屋調査士	
報告書番号	1700032
測量年月日	平成29年5月
測量者	
作成者	
土地家屋調査士	

登記年月日 平成29年6月8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7年11月4日 福岡法務局久留米支局 登記官

任意座標

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

地積測量図

地番 61-1ないし61-13

土地の所在 久留米市三潯町高三潯字塚崎東畑

2/4

地番	⑥ 61-7	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
NO					
X1850	29467.980	50485.959	5.466	161071.978650	
X1851	29465.707	50486.843	10.177	299872.500139	
X1829	29461.488	50475.782	10.188	300153.639744	
PL2059	29450.760	50476.655	-7.234	-213104.669840	
PL2060	29461.679	50483.016	-10.430	-307285.311970	
PL2061	29460.247	50487.085	-9.552	-281404.279344	
PL2065	29449.173	50492.568	-15.189	-447303.488637	
X1867	29453.991	50502.274	-6.298	-185501.235318	
X1843	29460.100	50498.866	6.447	189929.264700	
X1845	29467.261	50495.827	3.784	111504.115624	
X1846	29468.992	50495.082	1.314	38722.255488	
X1847	29469.371	50494.513	1.539	45353.669769	
X1848	29470.206	50493.543	2.204	64952.334024	
X1849	29470.412	50492.309	7.584	223503.804608	
			合計	-464.377607	
			合計面積	232.1888035	
			地積	232.18 [㎡]	

地番	⑥ 61-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
X1867	29453.991	50502.274	11.716	345082.958556	
PL2065	29449.173	50492.568	4.343	127897.758339	
PL2069	29438.326	50497.931	-2.674	-78718.083724	
PL2068	29436.990	50495.242	0.030	883.109700	
PL2072	29431.614	50497.901	-6.816	-200605.881024	
X1837	29433.990	50502.058	-11.100	-326717.289000	
X1838	29439.729	50509.001	-7.399	-217824.554871	
X1839	29441.149	50509.457	-0.079	-2325.850771	
X1840	29442.695	50509.080	3.834	112683.292630	
X1841	29448.760	50505.623	4.796	141236.232960	
X1842	29450.388	50504.284	3.349	98629.349412	
			合計	-421.062207	
			合計面積	210.5311035	
			地積	210.53	㎡

求積法：直角座標法

地番	⑥ 61-4	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
NO					
PL2055	29455.934	50456.299	7.023	206869.024482	
PL2053	29453.497	50450.804	3.988	117460.546036	
PL2054	29450.065	50452.311	-7.023	-206827.806495	
PL2056	29452.491	50457.827	-3.988	-117456.534108	
			合計	-45.229915	
			合計面積	22.6149575	
			地積	22.61㎡	

地番	⑥ 61-5	x_n	y_n	$y_n + -y_{n-1} $	$x_n (y_n + -y_{n-1})$
NO					
X1897	29465.237	50464.422	6.216	183155.913192	
X28H	29464.512	50462.779	15.368	453399.910656	
X29H	29460.016	50449.034	14.693	432856.015088	
X1898	29459.646	50448.086	-1.770	-52143.573420	
PL2053	29453.497	50450.804	-8.213	-241901.570861	
PL2055	29455.934	50456.299	-7.023	-206869.024482	
PL2056	29452.491	50457.827	-4.340	-127823.810940	
PL2057	29451.412	50460.639	-11.168	-328913.369216	
PL2058	29455.251	50468.995	-3.783	-111429.214533	
			合計	-331.275484	
			合計面積	165.6377420	㎡
			地積	165.63	㎡

地番	⑥ 61-6				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)	
X1827	29469.159	50473.304	2.984	87935.970456	
X1826	29468.935	50472.798	8.882	261743.080670	
X1897	29465.237	50464.422	3.803	112056.296311	
PL2058	29455.251	50468.995	-12.233	-360326.085483	
PL2059	29458.760	50476.655	-6.787	-199936.604120	
X1829	29461.488	50475.782	3.351	98725.446288	
合計				-198.104122	
合計面積				99.0520610	
地積				99.05	

作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

(平成29年5月30日作成)
調査士(会)

(2/4)

請求番号：16-10

A3をA4に縮小

(1:0枚図)

登記年月日：平成29年6月8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7年11月4日 福岡法務局久留米支局 登記官

任意座標

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

地積測量図

61-1-13

土地の所在 久留米市三潯町高三潯字塚崎東畑

3/4

地番	61-10	x_n	y_n	$y_{n+1}-y_{n-1}$	$x_n(y_{n+1}-y_{n-1})$
NO					
PL2066		29441.031	-50489.882	13.751	404843.617281
PL2047		29435.544	-50478.800	4.037	118831.291128
X1880		29420.514	-50485.845	-13.916	-409415.872824
X1834		29427.889	-50492.716	-8.308	-244486.901812
X1835		29429.247	-50494.153	-2.967	-87316.575849
X1836		29430.347	-50495.683	-3.748	-110304.940556
PL2072		29431.614	-50497.901	0.441	12979.341774
PL2068		29436.990	-50495.242	5.350	157487.896500
PL2067		29435.655	-50492.551	5.360	157775.110800
合計					-392.966442
合計面積					196.483221
地積					196.48 m ²

地番	61-11	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
PL2062	29450.017	-50472.028	2.235	55820.787995	
PL2047	29435.544	-50478.800	-17.854	-525542.202376	
PL2066	29441.031	-50489.882	-5.084	-149678.201604	
PL2064	29453.141	-50483.884	8.847	260571.938427	
PL2063	29454.150	-50481.035	11.856	349208.402400	
合計				-380.724642	
合計面積				190.3623210	m ²

地番	61-12				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
PL2062	29450.017	-50472.028	15.761		464161.717937
PL2052	29445.903	-50463.039	10.062		298284.675986
PL2050	29443.065	-50461.966	-4.670		-137499.113550
PL2048	29430.050	-50467.709	-16.834		-495425.461700
PL2047	29435.544	-50478.800	-4.319		-127132.114536
			合計		-389.704137
			合計面積		194.8520685
			地積		194.85

求積法：直角座標法

地番	①	61-9							
NO		Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)				
X1901		29418.841	-50484.136	4.706	138445.065746				
PL2046		29418.385	-50478.760	8.629	253851.244165				
X1883		29417.426	-50475.507	6.019	177063.487094				
X1882		29418.647	-50472.741	7.798	229406.609306				
PL2048		29430.050	-50467.709	10.775	317108.788750				
PL2050		29443.065	-50461.966	4.670	137499.113550				
PL2052		29445.903	-50463.039	-10.062	-298284.675986				
PL2062		29450.017	-50472.028	-17.996	-529982.505932				
PL2063		29454.150	-50481.035	-11.856	-349208.402400				
PL2064		29453.141	-50483.884	-8.847	-260571.938427				
PL2066		29441.031	-50489.882	-8.667	-255165.415677				
PL2067		29435.655	-50492.551	-5.360	-157775.110800				
PL2068		29436.990	-50495.242	-5.380	-158371.006200				
PL2069		29438.326	-50497.931	2.674	78718.083724				
PL2065		29449.173	-50492.568	10.846	319405.730358				
PL2061		29460.247	-50487.085	9.552	281404.279344				
PL2060		29461.679	-50483.016	10.430	307285.311970				
PL2059		29458.760	-50476.655	14.021	413041.273960				
PL2058		29455.251	-50468.995	16.016	471755.300016				
PL2057		29451.412	-50460.639	11.168	328913.369216				
PL2056		29452.491	-50457.827	8.328	245280.345048				
PL2054		29450.065	-50452.311	3.397	100041.870805				
PL2051		29445.270	-50454.430	-8.771	-258264.463170				
PL2049		29430.177	-50461.082	-12.716	-374234.130732				
X1887		29416.415	-50467.146	-4.984	-146811.412360				
X1886		29413.591	-50466.066	3.215	94564.695065				
X1885		29412.623	-50463.931	8.977	264037.116671				
X1884		29409.482	-50457.089	6.409	188485.370136				
P1280		29408.530	-50457.522	-2.026	-59581.681780				
X1684		29409.083	-50459.115	-13.229	-389052.759007				
X1683		29414.442	-50470.751	-12.288	-361444.663296				
B52H		29414.678	-50471.403	-4.843	-142455.285554				
P53H		29416.217	-50475.594	-7.737	-227593.270929				
P54H		29417.476	-50479.140	-7.872	-231574.371072				
B55H		29418.368	-50483.466	-4.996	-146974.166528				
			合計		-1161.795076				
			合計面積		580.8975380				
			地積		580.89				

申請人

平成29年5月30日作成
調査士会

作成者
土地測量士

縮尺 1/

登記年月日：平成29年6月8日

任意座標

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

地積測量図

番 61-1ないし61-13

土地の所在 久留米市三潞町高三潞字塚崎京畑

4/4

地番	④ 61-13				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)	
PL2047	29435.544	-50478.800	18.136	533843.025984	
PL2048	29430.050	-50467.709	6.059	178316.672950	
X1882	29418.647	-50472.741	-7.798	-229406.609306	
X1883	29417.426	-50475.507	-6.019	-177063.487094	
PL2046	29418.385	-50478.760	-8.629	-253851.244165	
X1901	29418.841	-50484.136	-5.818	-171158.816938	
X1852	29419.154	-50484.578	-1.709	-50277.334186	
X1880	29420.514	-50485.845	5.778	169931.729892	
			合計	-393.937137	
			合計面積	196.968585	m ²
			地積	196.96	m ²

求積法：偏角座標法

地番	面積
A 61-1	206.4099585 m ²
B 61-2	203.1984955 m ²
C 61-3	200.1571945 m ²
D 61-4	22.6149575 m ²
E 61-5	165.6377420 m ²
F 61-6	99.0520610 m ²
G 61-7	232.1888035 m ²
H 61-8	210.5311035 m ²
I 61-9	580.8975380 m ²
J 61-10	196.4832210 m ²
K 61-11	190.3623210 m ²
L 61-12	194.8520685 m ²
M 61-13	196.9685685 m ²
合計面積	2699.3540330 m ²

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月4日

福岡法務局久留米支局

登記官

作成者
土地家屋調査士

申請人
(平成29年5月30日作成)
福岡・佐々木・金

縮尺
1/

登記年月日：平成29年12月12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7年11月4日 福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：16-11

(1/3枚目)

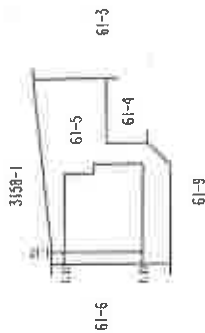
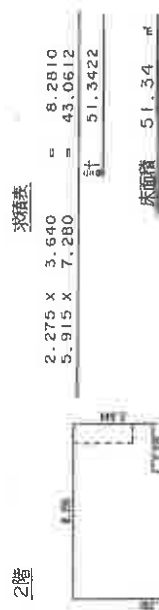
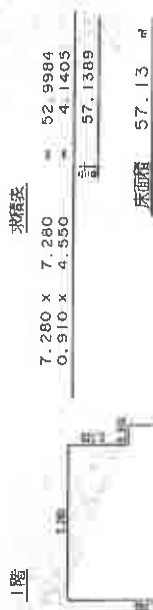
A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面図

家屋番号 61番5

建物の所在 久留米市三潅町高三潅字塚崎束畑 61番地5

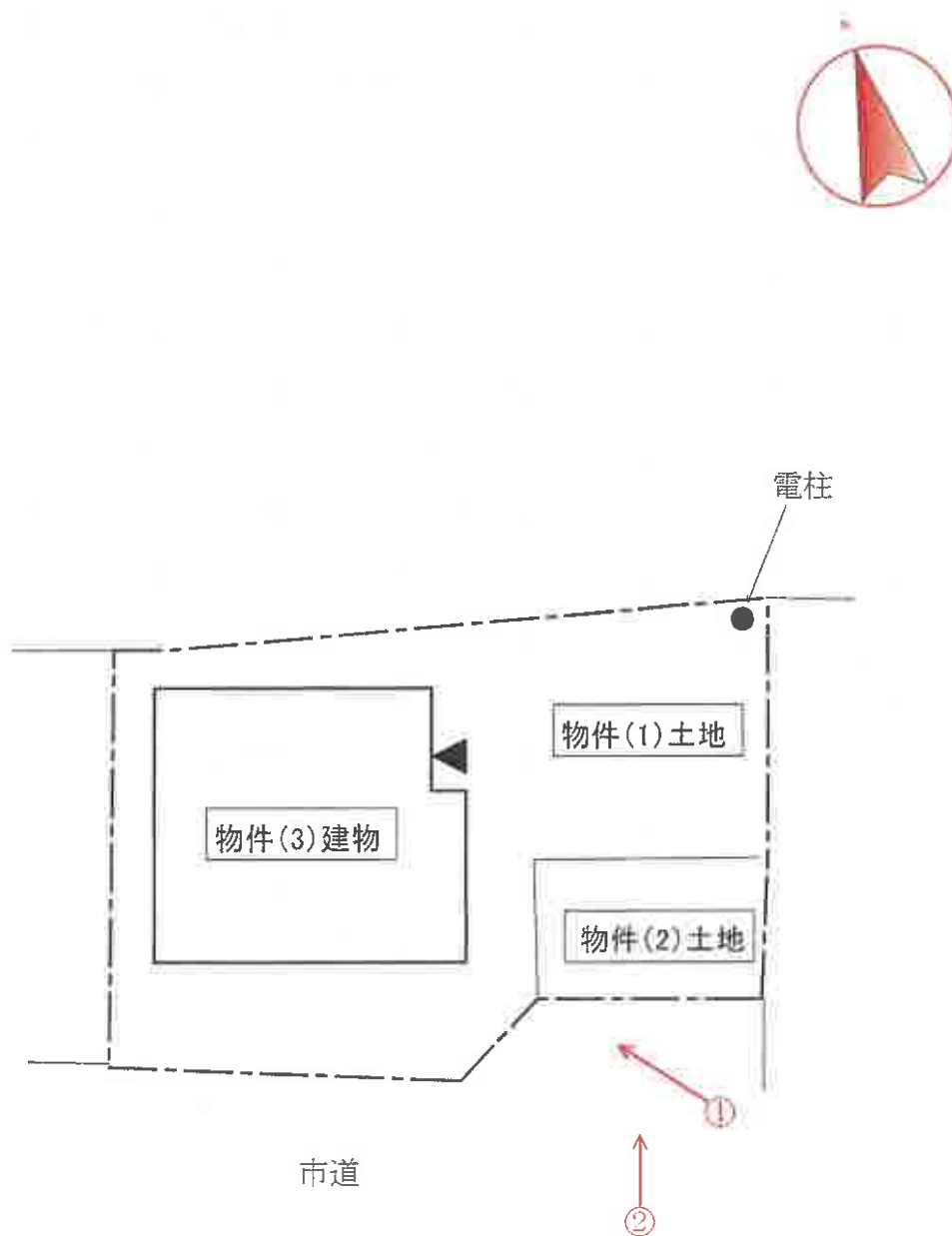


作成者

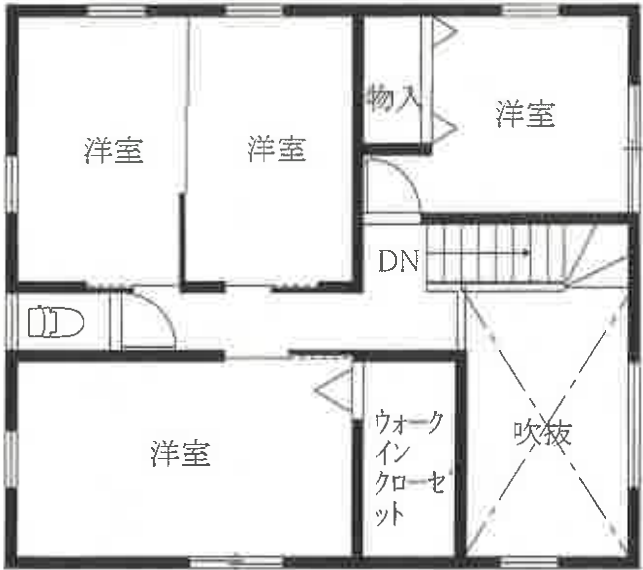
縮尺 1/250
(平成29年11月4日作成)

申請人

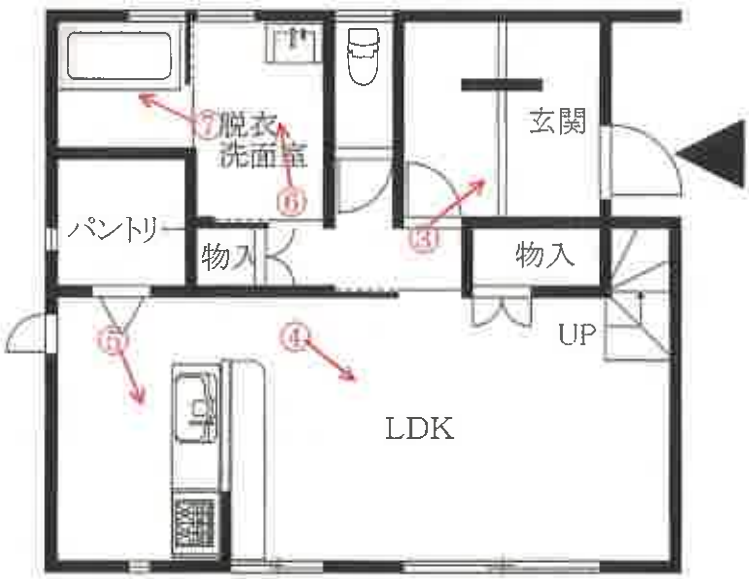
縮尺 1/500



○→写真撮影位置・方向を示す



2階



1階

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



玄関

(写真 ④)



LD

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



脱衣洗面室

(写真 ⑦)



浴室

令和 7 年（ケ）第 24 号
令和 7 年 11 月 25 日 現地調査
令和 7 年 12 月 3 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 9,250,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,030,000 円
物件2（土地）	金 20,000 円
物件3（建物）	金 7,200,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	久留米市三潯町高三潯字塚崎東畑 61 番 5 宅地 165.63 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	久留米市三潯町高三潯字塚崎東畑 61 番 4 公衆用道路 22 m ² 1 / 2	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市三潯町高三潯字塚崎東畑 61番地5 61 番 5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.13 m ² 2階 51.34 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	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、地積測量図があり、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・2一体）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「三潴」駅の北西方、約1.4km。 西鉄バス「塚崎」停留所の北東方、約170m。 (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7.9km前後に位置するミニ開発された住宅地域である。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	非線引都市計画区域	
	用途地域	第2種低層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	80%	
	防火規制	建築基準法22条区域	
	その他の規制	—	
画地条件 (物件1)	地積	165.63㎡	(登記地積)
	形状	ほぼ長方形	(「地積測量図」参照。)
	間口	約17m	
	奥行	約12m	
	接道関係	一方路	
	その他	—	
接面道路の状況	南側で幅員約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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「高三潴遺跡」内に存する。 ・電柱が存する。		

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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29年12月1日 新築 経過年数：約 9 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕 様	構 造：木造2階建 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：3LDK （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・2）

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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	28,100	1.04	165.63	1.00	1 / 1	4,840,000
2	28,100	0.10	22	1.00	1 / 2	30,000

【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）-31」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,800\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 28,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個 別 格 差：

方位	個別格差
(物件1) 1.04	1.04
道路敷	個別格差
(物件2) 0.10	0.10

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3）

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	175,000	108.47	0.44	8,350,000
			合計	8,350,000

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。

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

$$\text{物件3：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.44 \times 1.00 = 0.44$$

項 目	物件区分 物件3
R：残価率	10%
n：経過年数	約9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	4,840,000	0.40	法定地上権	1,940,000
計				1,940,000

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40%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	4,840,000	－ 1,940,000		1.00	0.70	2,030,000
2	30,000	－		1.00	0.70	20,000
3	8,350,000	＋ 1,940,000	1.00	1.00	0.70	7,200,000
一 括 価 格 (合 計)						9,250,000

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

基準地標準価格：基準地「久留米（県）－31」

所 在：久留米市三潯町高三潯字庄分249番2

価 格：27,800 円/㎡（対前年変動率 1.8%）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：310 ㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

接 面 街 路：北西側幅員約5.4m市道

供 給 処 理 施 設：水道、下水

位 置：西鉄天神大牟田線「三潯」駅の北西方、道路距離2.2km。

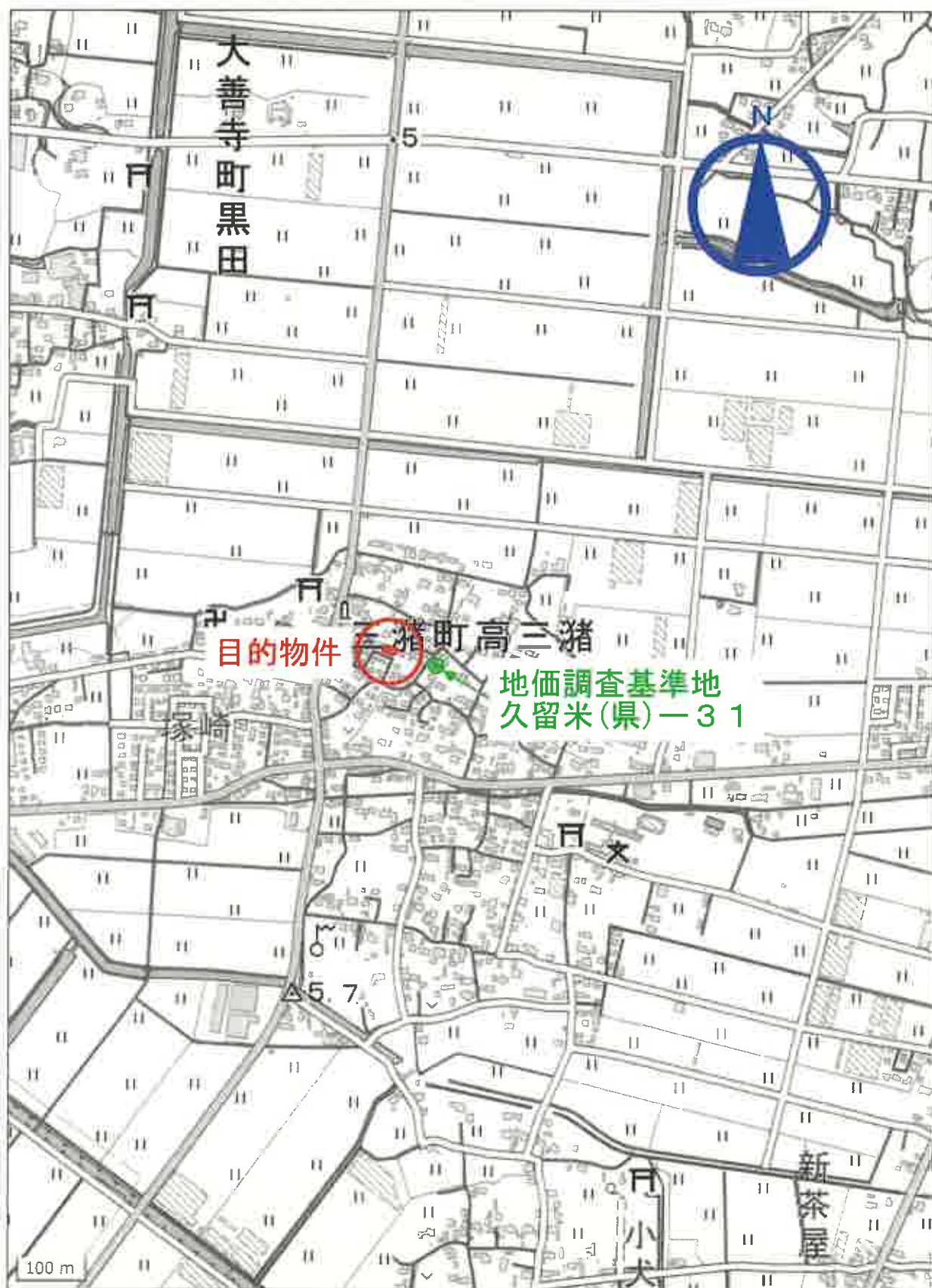
用 途 指 定 等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 80%）

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



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