

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,060,000 848,000	一括	212,000	51,671	11,071
1	1,010,000				
2	30,000				
3	20,000				



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8年1月26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	1,510,000	1,060,000	一括
1	1,440,000	1,010,000	
2	40,000	30,000	
3	30,000	20,000	
(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 | 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 |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 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 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者がその他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		
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	

(2枚目)

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。 ☐		

4476-12 4476-6 4477-5
4476-15 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揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして揃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	1/600	精度分		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

公用

登記年月日 平成11年7月30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5月20日 福岡法務局久留米支局

登記書

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号: 33-3

561883

H. 11. 7. 30

前 4481-11 後・新

地積測量図

地 積 4481-11 4488-31

土地の所在 久留米市高良内町字角久保

座標求積表

測点番号	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	面積
K10	86.330	111.678	453.077546	0.13
K2	86.412	111.583	177.305367	2.02
K24	87.919	110.237	-447.231509	6.28
K25	82.355	107.375	-170.618875	5.86
合計			12.532649	
座標面積			6.2663245	
地積			6.26	m ²

座標番号	4488-11	面積	6.2663245
座標	254.51	地積	248.24
地積		地積	248.24 m ²

引張図表-1

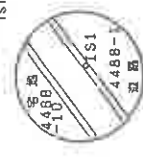
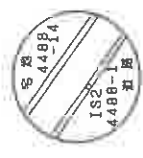
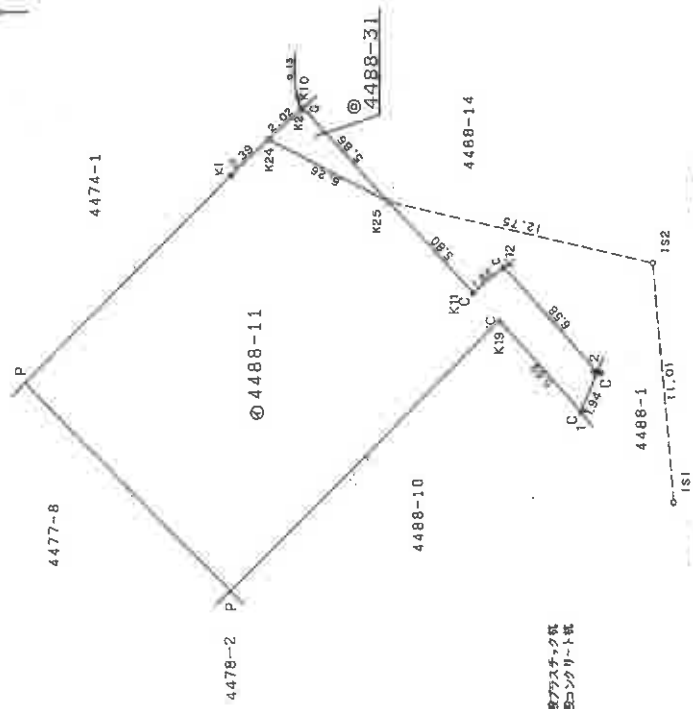
測点番号	座標	面積	内角	境界線の種類
IS1	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS2	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS1	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS2	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS1	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS2	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS1	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS2	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS1	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS2	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)

引張図表-2

測点番号	座標	面積	内角	境界線の種類
IS1	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS2	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS1	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS2	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS1	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS2	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS1	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS2	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS1	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)
IS2	69.050	69.956	321-05-38	境界線(引張図表30分)

座標一覽表

測点番号	X	座標	Y	座標
IS1	69.050	69.956	104.392	
IS2	69.050	69.956	104.392	



縮尺 1/250

申請人

〃年 〃月 〃日(作製)

監士(会)

作製者 土地家屋調査士

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
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。

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：33-4

551884

地積測量図

前 4488-14 後・新

土地の所在 久留米市高良内町字角久保

座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座
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	560.898932	6.31	
		座標和	12.537372		
		座積和	6.26	m ²	

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座積
2		72.615	99.371	-461.975779	0.69
K15		72.338	100.001	321.203212	5.32
K21		75.827	104.015	456.602135	1.03
K26		76.747	104.489	121.207240	0.31
K12		76.987	104.292	-430.934544	6.58
	座標和			8.102264	
	座積和			4.0511320	
	座積和			4.05	m

座標	座積	座積和
10.3186100	206.2701820	206.27

引換点表-1

測点名	座標	座積	座積和
IS1	19.28	12.75	108-14-33
IS2	13.49	6.56	86-08-45
K11	13.46	7.03	93-54-23
K12	6.94	5.68	32-37-20
K15	7.36	4.99	33-11-54
K21	12.68	5.88	91-02-50
K26	13.48	6.79	95-32-02

引換点表-2

測点名	座標	座積	座積和
IS1	12.74	13.40	321-05-38
IS2	7.03	11.46	320-42-25
K11	5.68	6.94	328-36-15
K12	4.99	7.36	333-49-17
K15	5.88	7.03	338-11-34
K21	6.79	8.10	348-07-43
K26	6.58	8.10	329-34-04

座標 - 尺表

測点名	X	座	Y	座
IS1	69.050	93.414		
IS2	69.956	104.392		

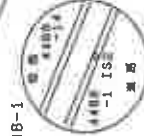
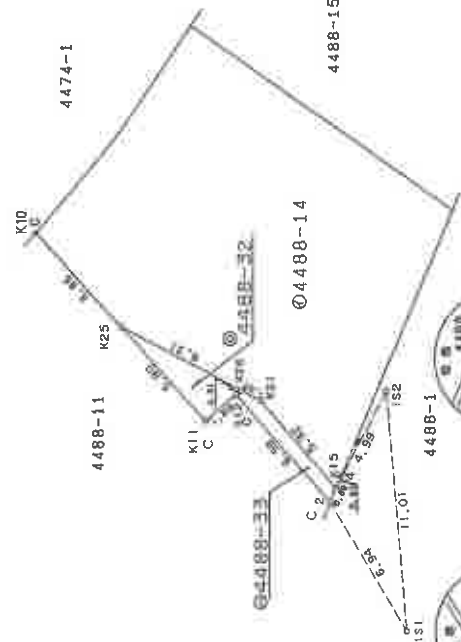
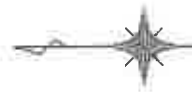
土地家屋調査士

平成11年7月30日(作製)

調査士会

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「鍮水」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は認められなかった。	

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）-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