

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 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 8 年 9 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 8 年 8 月 18 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 | 久留米市大善寺町宮本字村東 |
| | 地 番 | 1 4 2 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 1 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市大善寺町宮本字村東 |
| | 地 番 | 1 4 3 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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1, 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

【物件番号1, 2】

引渡命令を申立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

《 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 | 久留米市大善寺町宮本字村東 |
| | 地 | 番 | 1 4 2 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5 1 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 久留米市大善寺町宮本字村東 |
| | 地 | 番 | 1 4 3 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 2 . 0 0 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 3 4 号
令和 8 年 1 月 1 3 日受理
令和 8 年 2 月 2 5 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 | 久留米市大善寺町宮本字村東 |
| | 地 | 番 | 1 4 2 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5 1 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 久留米市大善寺町宮本字村東 |
| | 地 | 番 | 1 4 3 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 2 . 0 0 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, 2
現況地目	■宅地(物件1, 2) □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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者特別代理人弁護士事務所事務員	令和8年2月24日電話要旨 1 債務者兼所有者の特別代理人を務める弁護士の事務です。 2 当事務所の弁護士が、債務者兼所有者の代表者が破産手続開始決定を受けたので、競売手続のために特別代理人となりました。同代表者の破産管財人も務めています。 3 本件各土地については、現状有姿は確認済みです。 4 一体となった本件各土地上に存する残置物は、債務者兼所有者の所有する物で間違いありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
本件土地は、公園のとおり、公衆用道路(地番1426番4・宅地)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)
本件土地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。
- 4 (従物等)
定着物として、工作物(鉄骨造折板葺・約210㎡)が存する。
目的外物件としてプレハブ物置(約10㎡)が存する。その他多量の残置物が存する。
- 5 (損傷等)
特になし

(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
R8年1月14日 (水) 10:30-10:50	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
R8年1月15日 (木) 16:30-16:50	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R8年1月29日 (木) 14:50-15:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R8年2月24日 (火) 10:10-10:20	執行官室	特別代理人事務所へ架電 (占有状況等確認)
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。 ☐		

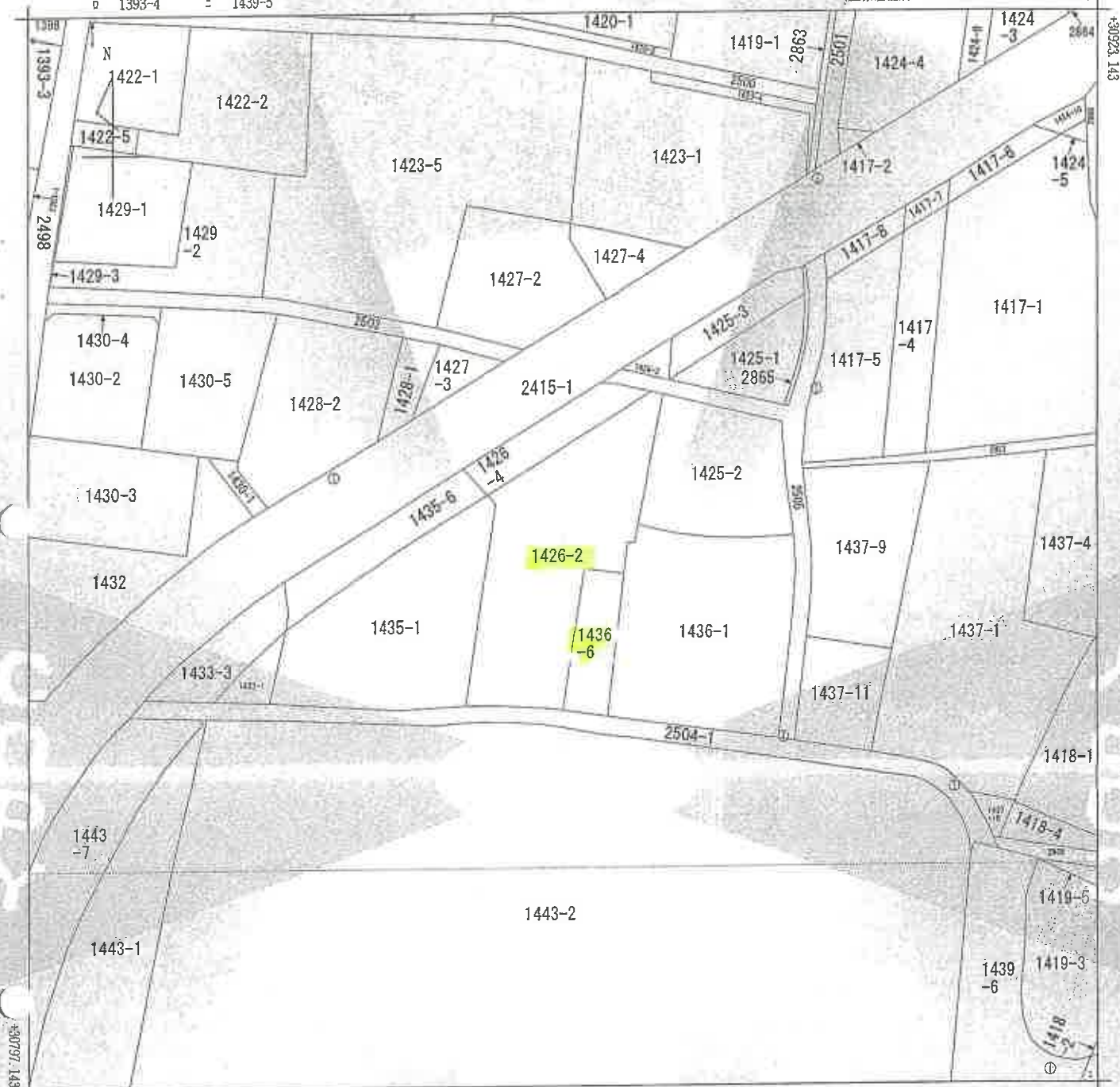
(5 枚目)

イ 2862
ロ 1393-4

ハ 1421-3
ニ 1439-5

(座標値種別：図上測定)

~48861.619



~48986.619 (座標値種別：図上測定)

(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。
(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。

地番区域見出
大善寺町宮本

請求部	所在	久留米市大善寺町宮本字村東			地番	1426番2	
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和36年10月			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1月14日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：平成14年7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8年1月14日 福岡法務局久留米支局 登記官

752086

地積測量図

後・新
5-4

地

土地の所在 久留米市入善寺町宮本字村東

旧日本測地系による座標値

地名	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)
PL59	30507.179	-48693.029	8.704	-423876.348416
X5	30506.052	-48693.397	-6.649	323762.396853
12L	30500.530	-48702.285	-11.897	579411.084645
X6	30494.155	-48712.549	-3.182	155003.330918
PL60	30497.348	-48715.134	13.024	-634465.905218
			価面積	185.441416
			面積	82.7207080
			地積	82.72 m ²

公簿面積	534.0000000
符号	用地面積
B	1426-4
用地合計	82.7207080
符号	残地面積
A	1426-2
残地地積	451.27 m ²

座標No	108	102
X座標	30500.201	30493.653
Y座標	-48764.706	-48764.706
面積	53.59 J	65.54 m ²
方向角		
PL59	12.71	220.37 44
PL60	11.30	323.35 57
PT1	39.16	310.12 44
PL115	39.15	301.40 46
PL112	40.42	234.24 50
Y302	25.26	280.57 49
X14	28.01	273.2 12
CB73	25.53	268.33 11
CB89	13.15	35.55 22
CB87	24.82	252.40 54
8B5	24.77	252.45 13
X5	20.21	222.42 30
X6	18.42	222.42 30
12L	14.07	309.29 45
	12.14	235.11 41

座標No	102	106
X座標	30493.653	30500.201
Y座標	-48764.706	-48711.695
面積	53.59 J	65.54 m ²
方向角		
PL59	60.45 3	56.78 650 2
PL60	66.20 44	50.02 12 21 43
PT1	90.35 26	50.15 36 36 25
PL115	90.30 57	55.97 36 31 56
PL112	90.59 32	61.15 37 0 31
Y302	76.11 27	62.69 23 35 16
X14	75.8 27	70.98 21 9 28
CB73	73.41 49	71.82 21 31 15
CB89	73.40 34	72.58 19 42 48
CB87	63.44 52	72.53 19 41 33
8B5	61.47 51	61.47 8 51
X5	62.52 42	57.52 10 51 45
X6	63.41 18	59.64 10 51 45
12L		42.15

4等三角点宮本小 X=29713.71 Y=-46449.99
4等三角点大宮寺 X=30370.48 Y=-49218.23

旧測地の座標値

土地家屋調査士

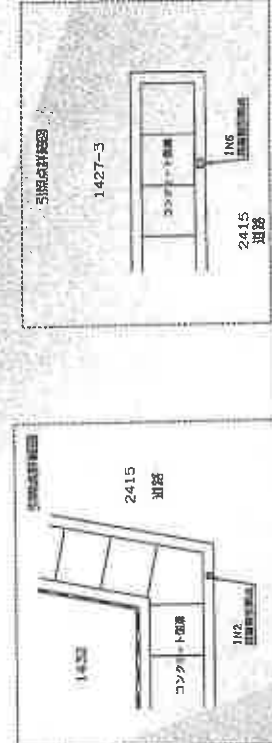
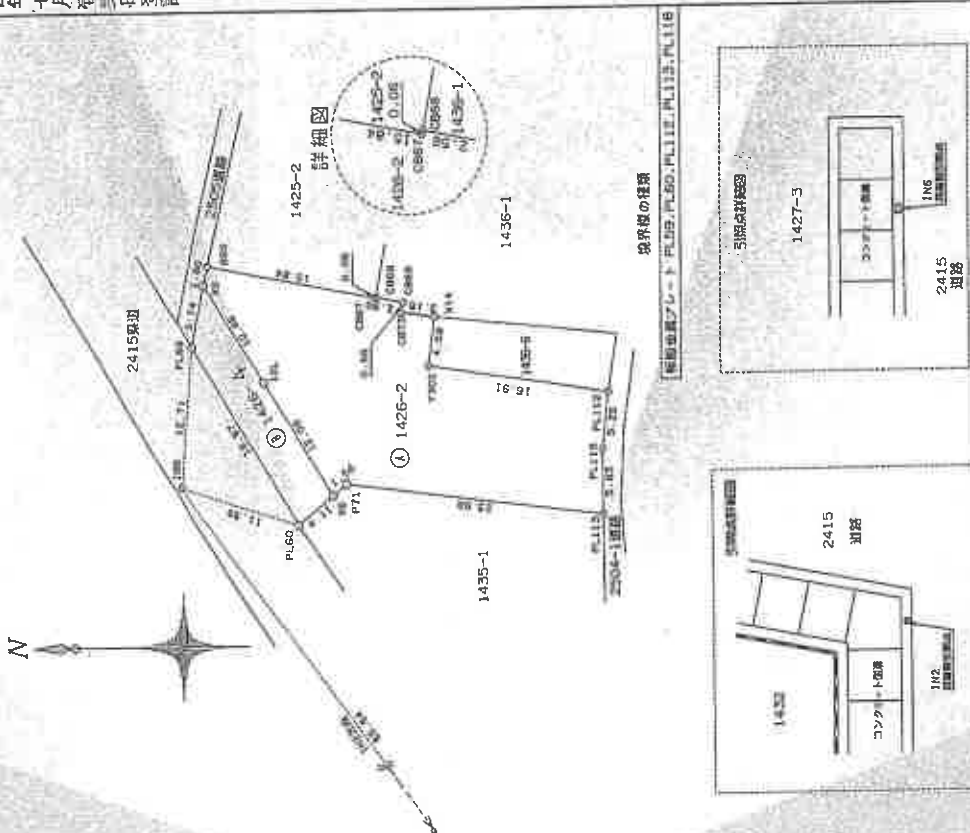
作成者 (平成14年4月5日作成)
屋調査士会

申請人

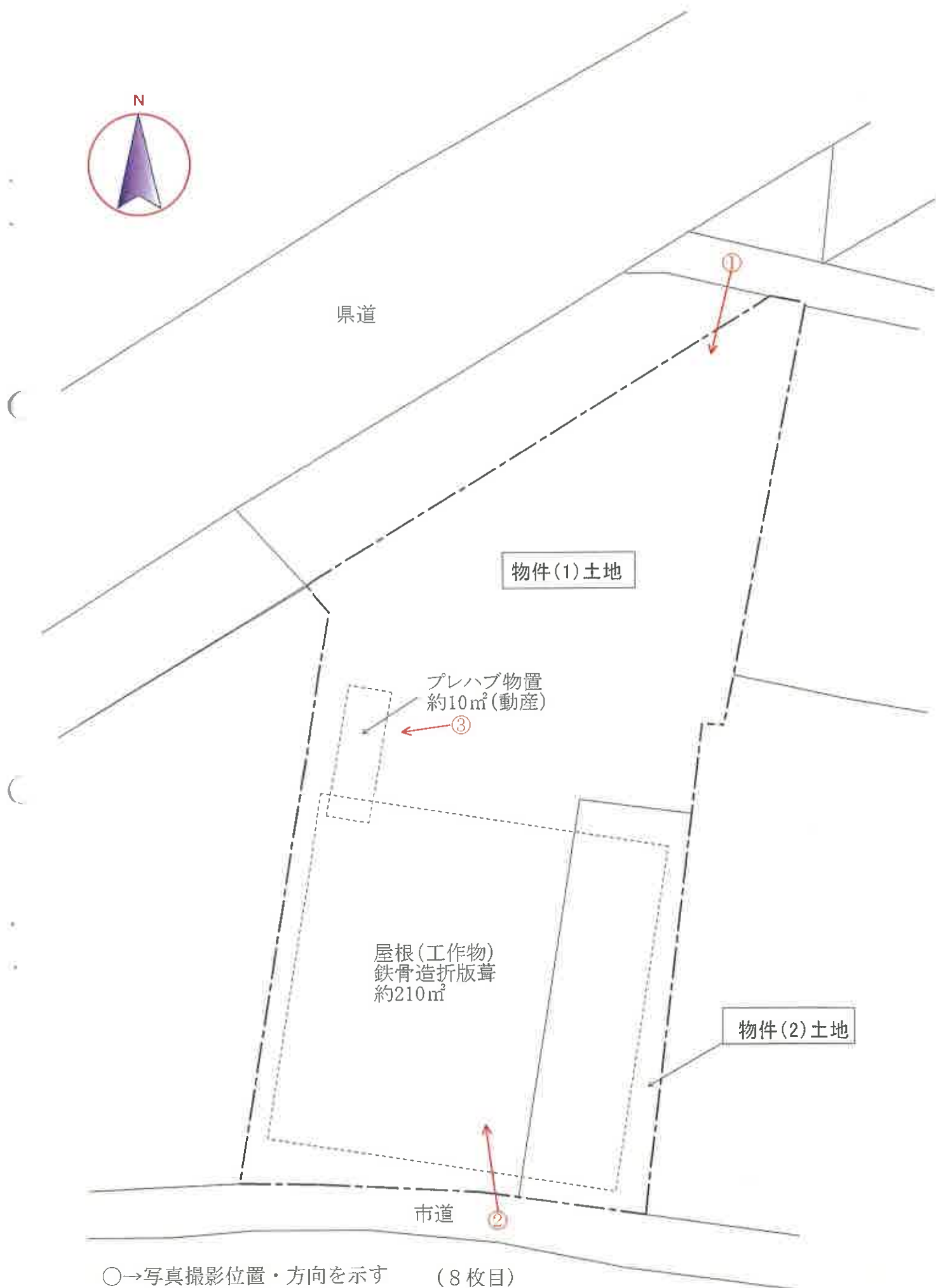
縮尺

500

平成十四年七月五日登記



土地位置関係図



(写真 ①)



(写真 ②)



工作物下の残置物の状況

(写真 ③)



プレハブ物置

令和7年(ケ)第34号
令和8年1月29日現地調査
令和8年2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 14,290,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 12,090,000 円
物件2（土地）	金 2,200,000 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。

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	久留米市大善寺町宮本字村東 1426 番 2 宅地 451.27 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市大善寺町宮本字村東 1436 番 6 宅地 82.00 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、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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「大善寺」駅の北方、約600m。 西鉄バス「宮前」停留所の北東方、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5.9km前後に位置する幹線道路沿いに戸建住宅等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	準住居地域	
	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	533.27㎡	(合計登記地積)
	形 状	ほぼ台形	(概ね公図のとおり)
	間 口	約17m	
	奥 行	約32m	
	接 道 関 係	二方路	
	そ の 他	—	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約12mの舗装県道と等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。南側で幅員約2mの舗装市道と等高に接面。（建築基準法第43条第2項二号規則3-③の道路判定有り）。		
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（引き込み可）	
	（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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「大善寺遺跡」内に存する。 ・鉄骨造折版葺の屋根（工作物、約210㎡）及びプレハブ物置（動産：約10㎡）並びに各種残置物が存する。		

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
1	44,300	0.96	451.27	19,190,000
2	44,300	0.96	82.00	3,490,000

【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5-14」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 52,500\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} & = & 44,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.99 × 1.02 × 1.20 × 1.00 = 1.21

イ 個 別 格 差：ほぼ台形 二方路 個別格差
0.95 × 1.01 = 0.96

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	19,190,000	0.90	0.70	12,090,000
2	3,490,000	0.90	0.70	2,200,000
一括価格(合計)				14,290,000

イ 市場性修正： 工作物・残置物等が存すること等による市場性の減退。

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「久留米5-14」
所 在 : 久留米市大善寺町夜明字前田1304番1
価 格 : 52,500 円/㎡ (対前年変動率 1.4%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 212 ㎡
地 域 の 概 要 : 小売店舗等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域
接 面 街 路 : 東 側 幅員約 8.3m 県道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「大善寺」駅の北西方、道路距離180m。
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 400%)
準防火地域

第7 附属資料の表示

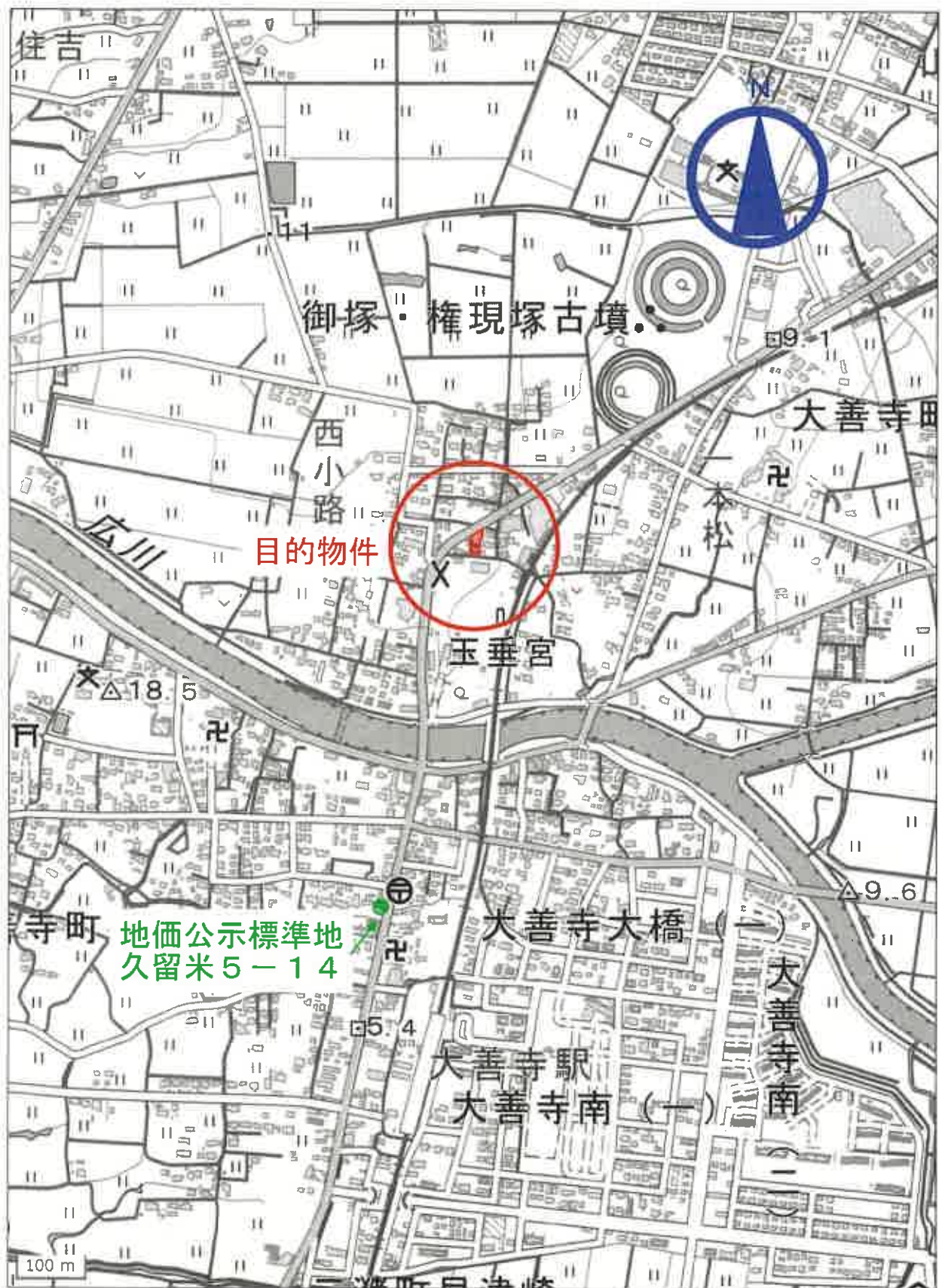
1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 土地位置関係図	1 葉
4 現況写真	1 葉

(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

地理院地図

GSI Maps



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