

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 近 藤 裕 之

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 場 所 令和 7 年 7 月 16 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 7 年 7 月 30 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 4 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3,4☆	790,000 632,000	一括	158,000	4,499	0
3	300,000				
4	490,000				
備考					



物 件 目 録

☆3 所 在 久留米市田主丸町益生田字学頭

地 番 395番1

地 目 田

地 積 979平方メートル

☆4 所 在 久留米市田主丸町益生田字学頭

地 番 395番2

地 目 田

地 積 1629平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月10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3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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

- 3 所 在 久留米市田主丸町益生田字学頭
地 番 395番1
地 目 田
地 積 979平方メートル
- 4 所 在 久留米市田主丸町益生田字学頭
地 番 395番2
地 目 田
地 積 1629平方メートル



令和 6年(ケ)第30号
令和 6年12月10日受理
令和 7年 1月 **21**日提出
その**2** (物件3, 4)

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 | 久留米市田主丸町益生田字八舛 |
| | 地 番 | 1 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 0 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市田主丸町益生田字八舛 |
| | 地 番 | 1 3 3 番 2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 久留米市田主丸町益生田字学頭 |
| | 地 番 | 3 9 5 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 9 7 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 久留米市田主丸町益生田字学頭 |
| | 地 番 | 3 9 5 番 2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 6 2 9 平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件３，４）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件３，４
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☒ 田（物件３，４） ☐ 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上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が田（未耕作）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　農地 （２）転用許可の有無　なし（許可を得る必要がない案件） （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　必要 （５）その他参考事項 都市計画法関係　未線引都市計画（用途地域外） 農振法関係　農振地域内（農用地区域内）
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

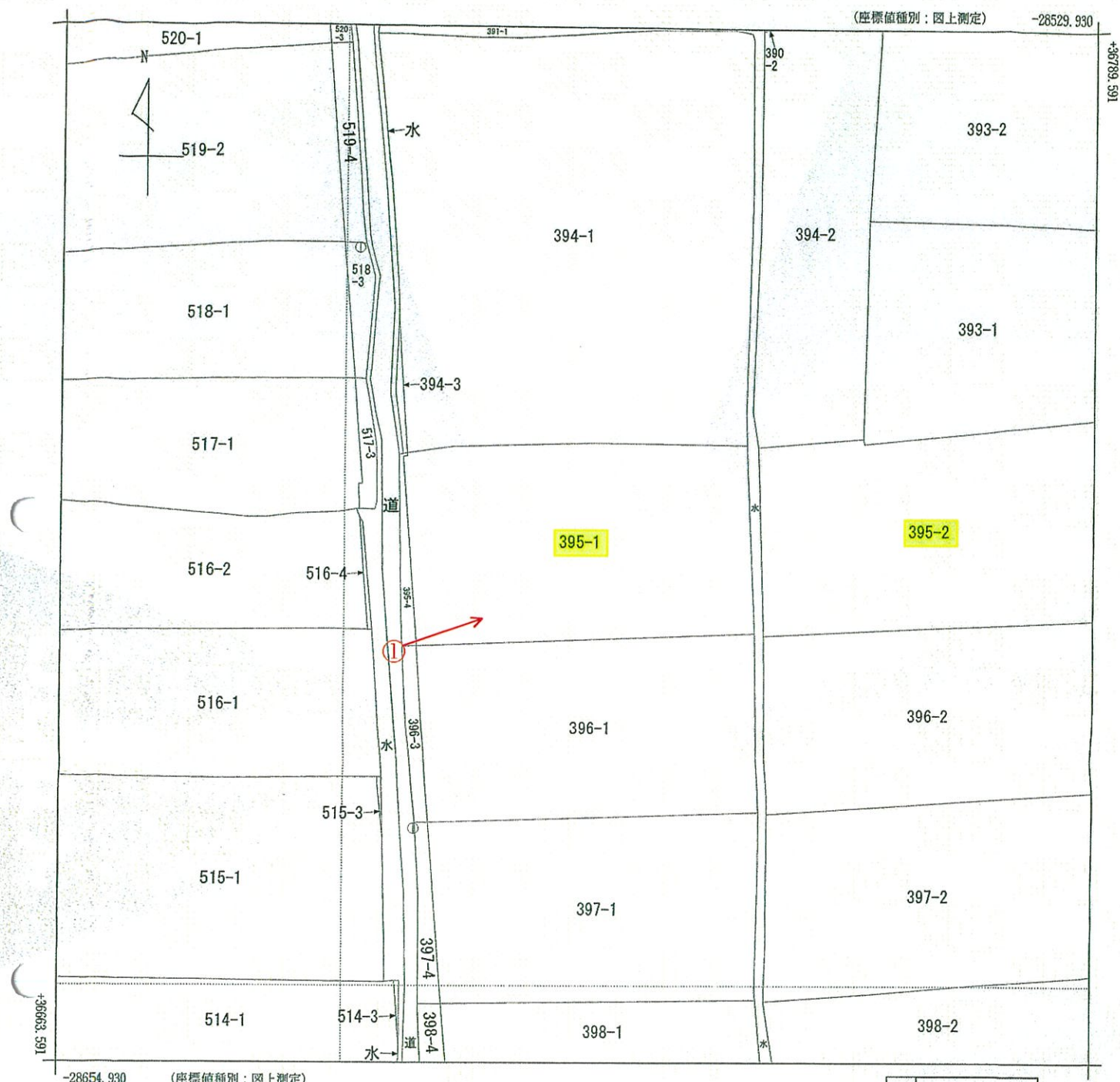
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者	所有者からは陳述は得られなかった。
■久留米市耳納山麓土地 改良区職員	1 本件土地が存する地域で、田畑を所有する場合には、原則、賦課金が課せられます。同賦課金は、田畑を維持する為に必要な費用です。 2 賦課金は、1㎡当たり年2円です。本件所有者にあっては、未納はありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、添付写真のとおりである。
- 2 本件各土地は、現場の状況及び関係人の陳述等から、所有者が田（未耕作）として占有するものと認定した。なお、所有者に対し立入調査期日通知を自宅に投函したが、調査には立ち会わなかった。
- 3 物件3土地は公衆用道路（地番395番4・田）に接道している。物件4土地は公衆用道路（地番395番3・田）に接道している。物件3土地及び物件4土地間には水路が存する。
- 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水路や畦等が存在した。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
R6年12月10日（火） 10：30－10：40	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12月10日（火） 15：55－16：15	物件所在地	所在確認，写真撮影
R6年12月10日（火） 16：25－16：30	所有者宅	立入調査期日通知書を投函
R6年12月27日（金） 9：40－9：50	久留米市耳納山麓土地 改良区	水路占用許可及び賦課金調査
R6年12月27日（金） 11：25－11：45	物件所在地	立入調査，写真撮影
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。 ☐		



(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。

○→写真撮影位置・方向を示す

地番区域見出し
田主丸町益生田

請求部	所在	久留米市田主丸町益生田字学頭				地番	395番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	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44年2月			備付年月日(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10日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：25-2
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用



(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。

○→写真撮影位置・方向を示す

地番区域見出
田主丸町益生田

請求部	所在	久留米市田主丸町益生田字学頭				地番	395番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	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44年2月				備付年月日(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10日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号: 25-3
(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成14年10月1日

公用

平成14年10月1日 登記

406155

前 395-1 後・新

地積測量図

土地の所在 久留米市 大里郡 田主丸町 太字 益生田字学頭

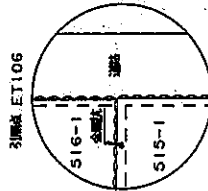
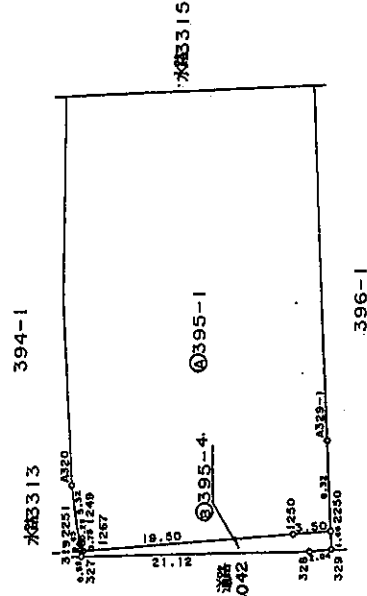
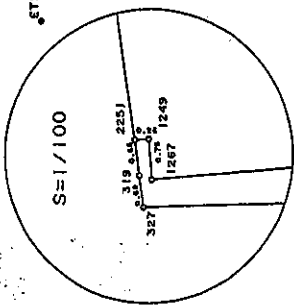
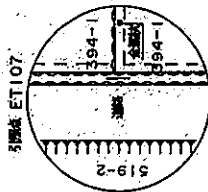
旧日本測地系による座標値

$2A = \sum X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})$			
測量点	X_n	Y_n	
2251	36364.913	-28392.242	
319	36364.634	-28392.691	
327	36364.747	-28393.479	
328	36343.632	-28392.025	
329	36341.603	-28392.924	
2250	36341.663	-28391.150	
1250	36345.156	-28391.427	
1267	36364.595	-28392.969	
1249	36364.634	-28392.221	
倍面積			53.995024
倍面積			26.9975120
地積			26.99

測量点	X	Y	座標
公算	37012.840	-27608.220	
総計	26.9975120		
残地	979.0024880		
地積	979.00		m ²

測量点	X	Y	座標
公算	37012.840	-27608.220	
総計	38429.260	-28914.420	

測量点	X	Y
ET106	36325.476	-28400.768
ET107	36396.550	-28385.517
測量点間距離		
ET106	0-00-00	72.69
ET107	0-00-00	32.34
ET108	0-00-00	32.56
ET109	0-00-00	32.78
ET110	0-00-00	32.78
ET111	0-00-00	32.78
ET112	0-00-00	32.78
ET113	0-00-00	32.78
ET114	0-00-00	32.78
ET115	0-00-00	32.78
ET116	0-00-00	32.78
ET117	0-00-00	32.78
ET118	0-00-00	32.78
ET119	0-00-00	32.78
ET120	0-00-00	32.78
ET121	0-00-00	32.78
ET122	0-00-00	32.78
ET123	0-00-00	32.78
ET124	0-00-00	32.78
ET125	0-00-00	32.78
ET126	0-00-00	32.78
ET127	0-00-00	32.78
ET128	0-00-00	32.78
ET129	0-00-00	32.78
ET130	0-00-00	32.78
ET131	0-00-00	32.78
ET132	0-00-00	32.78
ET133	0-00-00	32.78
ET134	0-00-00	32.78
ET135	0-00-00	32.78
ET136	0-00-00	32.78
ET137	0-00-00	32.78
ET138	0-00-00	32.78
ET139	0-00-00	32.78
ET140	0-00-00	32.78
ET141	0-00-00	32.78
ET142	0-00-00	32.78
ET143	0-00-00	32.78
ET144	0-00-00	32.78
ET145	0-00-00	32.78
ET146	0-00-00	32.78
ET147	0-00-00	32.78
ET148	0-00-00	32.78
ET149	0-00-00	32.78
ET150	0-00-00	32.78
ET151	0-00-00	32.78
ET152	0-00-00	32.78
ET153	0-00-00	32.78
ET154	0-00-00	32.78
ET155	0-00-00	32.78
ET156	0-00-00	32.78
ET157	0-00-00	32.78
ET158	0-00-00	32.78
ET159	0-00-00	32.78
ET160	0-00-00	32.78
ET161	0-00-00	32.78
ET162	0-00-00	32.78
ET163	0-00-00	32.78
ET164	0-00-00	32.78
ET165	0-00-00	32.78
ET166	0-00-00	32.78
ET167	0-00-00	32.78
ET168	0-00-00	32.78
ET169	0-00-00	32.78
ET170	0-00-00	32.78
ET171	0-00-00	32.78
ET172	0-00-00	32.78
ET173	0-00-00	32.78
ET174	0-00-00	32.78
ET175	0-00-00	32.78
ET176	0-00-00	32.78
ET177	0-00-00	32.78
ET178	0-00-00	32.78
ET179	0-00-00	32.78
ET180	0-00-00	32.78
ET181	0-00-00	32.78
ET182	0-00-00	32.78
ET183	0-00-00	32.78
ET184	0-00-00	32.78
ET185	0-00-00	32.78
ET186	0-00-00	32.78
ET187	0-00-00	32.78
ET188	0-00-00	32.78
ET189	0-00-00	32.78
ET190	0-00-00	32.78
ET191	0-00-00	32.78
ET192	0-00-00	32.78
ET193	0-00-00	32.78
ET194	0-00-00	32.78
ET195	0-00-00	32.78
ET196	0-00-00	32.78
ET197	0-00-00	32.78
ET198	0-00-00	32.78
ET199	0-00-00	32.78
ET200	0-00-00	32.78



500

縮尺

原記号

年 12 月 18 日 (作成)

社所

作製者

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：25-4

登記年月日：平成5年5月24日

公用

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6年12月10日 福岡法務局久留米支局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：25-5

44.5.5.24

406154

前 395-2 後・新

地 番 395番 3.395-2

久留米市

土地の所在 浮羽郡田主丸町大字益生田字芋頭

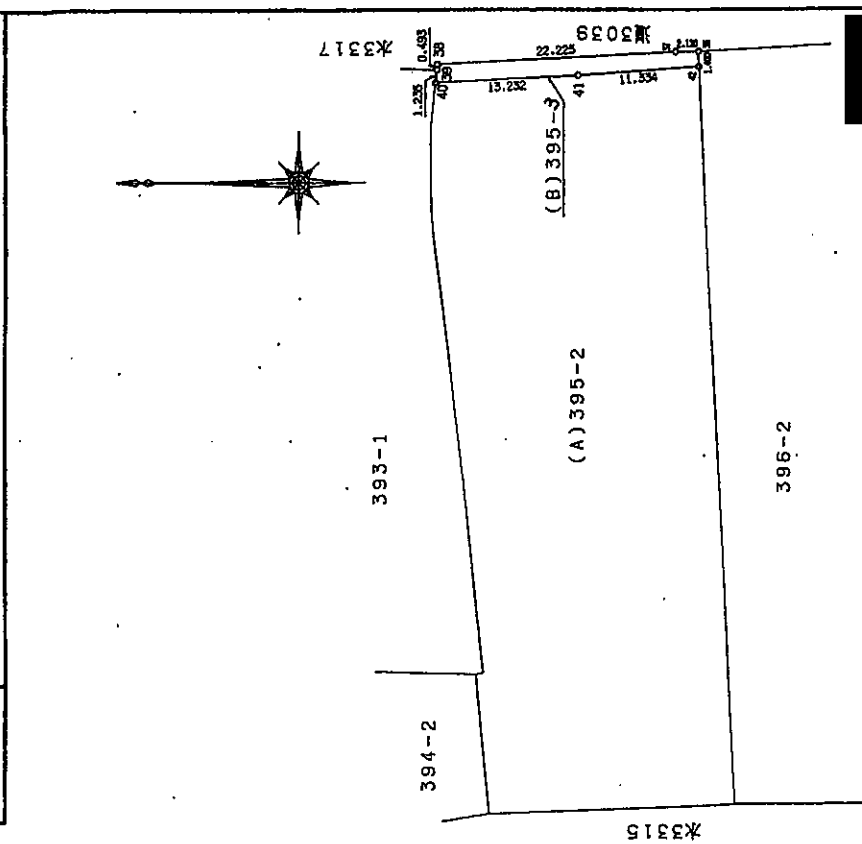
地 積 測 量 図

地 番	(B)395-3	地 目	田
測 点 名	標 高	X 座 標	Y 座 標
38		36370.418	-28281.017
39		36370.470	-28281.507
40		36370.593	-28282.737
41		36357.371	-28282.013
42		36346.068	-28281.173
36		36346.105	-28279.773
37		36348.225	-28279.817
		估 面 積	80.482774
		面 積	40.2413870
		地 積	40 m ²

公 積 面 積	1670.0000000
地 番	面 積
(B)395-3	40.2413870
系 地	1629.7586130
(A)395-2	1629 m ²

境界線の種類40～42合成境界線

公積地積使用



作 製 者

(平成6年11月13日作成)

申 請

Q 45-3

縮尺

1 / 500

(写真 ①)

物件3 土地



(写真 ②)

物件4 土地



令和6年（ケ）第30号
令和6年12月27日現地調査
令和7年1月10日評価

福岡地方裁判所久留米支部 御中

評 価 書

(その2)

評価人 不動産鑑定士

吉田 博之 印

第1 評価額

一括価格	
金 790,000 円	
価	格
物件3（土地）	金 300,000 円
物件4（土地）	金 490,000 円

一括価格は、物件3、4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。

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市田主丸町益生田字学頭 395 番 1 田 979 m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市田主丸町益生田字学頭 395 番 2 田 1,629 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
3・4	・数量については、現地の状況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、公簿地積を採用して評価した。 ・農業振興地域内に存し、農業地区域内に存する。 ・買受希望者は、買受適格証明書が必要である。		
住 居 表 示		住居表示未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地（物件3，4）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R久大本線「田主丸」駅の南東方、約900m。 西鉄バス「田主丸中央病院前」停留所の南東方、約730m。 (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16.3km前後に位置する農地が広がる地域である。 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 (幅員等の個別的な 規制を考慮しない 一般的な規制であ る。)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	—
	建ぺい率	70%
	容 積 率	200%
	そ の 他	農業振興地域内、農用地区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	2,608㎡ (公簿地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図」のとおり。)
	そ の 他	無
自 然 的 条 件	地 勢	平坦
	日 照	普通
	水 量	普通
	土壌の肥沃度	普通
	耕作の難易	普通
接面道路の状況	東側で幅員約5mの舗装市道に約0.3m低位に接面する。 西側で幅員約5mの舗装市道に約0.3m低位に接面する。	
土地の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
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「竹野郡条里跡」内に該当する。 ・物件3と物件4の間に水路が介在する。	

第5 評価額算出の過程

(1) 土地（物件3, 4）

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準的価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	占有減価 修正率 ウ	地 積 (㎡) エ	市場性 修正率 カ	競売市場 修正率 キ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
3	600	0.84	1.00	979	1.00	0.60	300,000
4	600	0.84	1.00	1,629	1.00	0.60	490,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）							790,000

【注】計算結果の数値は、千円未満を四捨五入した。

ア 標準画地価格 : 対象地周辺における農地の標準的な価格を1㎡当り600円と査定した
雑草 繁茂 二方路
 イ 個 別 格 差 : 0.80 × 1.05 個別格差 = 0.84
 ウ 占有減価修正率 : 修正の必要はない。
 エ 地 積 : 登記記載の地積を採用した。
 オ 市場性修正率 : なし
 カ 競売市場修正率 : 前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

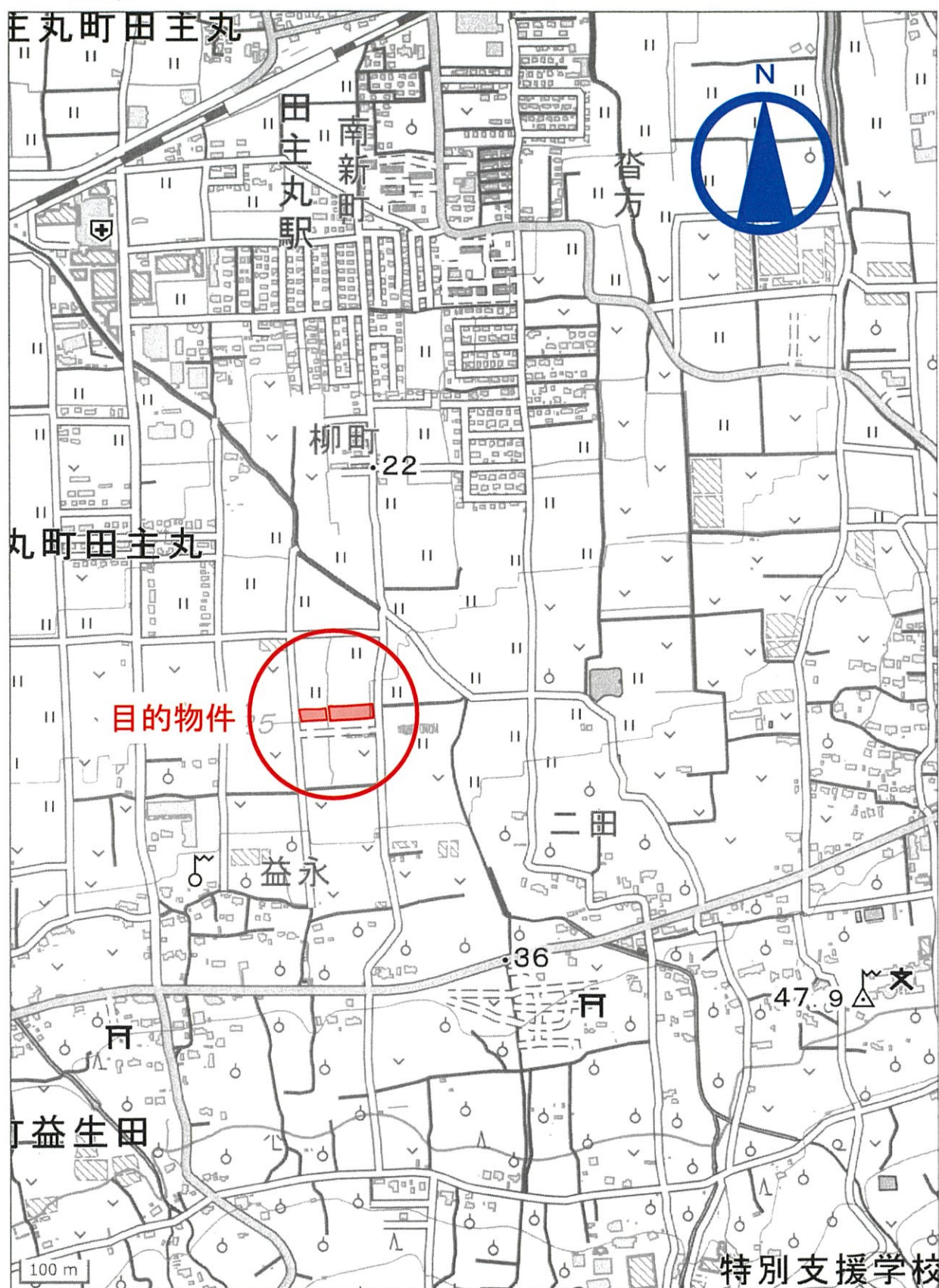
第6 附属資料の表示

- | | | |
|---|-------|-----|
| 1 | 位置図 | 2 葉 |
| 2 | 公図（写） | 1 葉 |
| 3 | 現況写真 | 1 葉 |

（B I T用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

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



←○ 現況写真方向

位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用