

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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 令和 8年 1月20日 午前 9時30分 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 4日 午前 9時50分 場 所 福岡地方裁判所第4民事部
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。同証明書の交付については、物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。
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。	

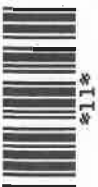


物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	19,300,000 15,440,000	一括	3,860,000	72,330	22,493
1	1,450,000				
2	920,000				
3	2,580,000				
4	7,310,000				
5	70,000				
6	6,970,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 2 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 . 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 2 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5 . 0 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 5 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 2 . 5 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 5 9 |



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1.98平方メートル

6 所 在 福岡市南区和田四丁目413番地57

家屋 番号 413番57

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 81.15平方メートル
2階 53.82平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約81.95平方メートル
2階 53.82平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月10日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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2, 3】

地上権

目 的 公共下水道管渠並びに水道管の設置及び維持管理

範 囲 東京湾平均海面の上36・387メートルから東京湾平均海面の上
27・427メートルの間

地上権者 福岡市

存続期間 公共下水道管渠並びに水道管の用途廃止されるまでの間

特 約 土地の所有者は、公共下水道管渠並びに水道管の設置及び維持管理
上障害となる工作物を設置しない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

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2, 3】

本件各土地は、売却対象外の土地（地番413番58, 413番60, 413番
81, 413番82。ただし、地番413番81は本件所有者の所有地である。）
と一体で共用の通路として利用されている。

【物件番号4】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号4 1 3番）の登記が存在する。

《 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 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 2 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 . 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 2 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5 . 0 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 5 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 2 . 5 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 5 9 |

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1.98平方メートル

6 所 在 福岡市南区和田四丁目413番地57

家屋 番号 413番57

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 81.15平方メートル
2階 53.82平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約81.95平方メートル
2階 53.82平方メートル

令和7年(ケ)第117号
令和7年8月5日受理
令和7年9月29日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

(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 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 . 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 2 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5 . 0 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 5 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 2 . 5 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 福岡市南区和田四丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 5 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 . 9 8 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 福岡市南区和田四丁目 4 1 3 番地 5 7

家屋 番号 4 1 3 番 5 7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 1 . 1 5 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市南区和田四丁目10番50号		
土地	物件1, 4, 5		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 4, 5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して占有している ☐ 「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	☒ 公簿上、物件4土地上に居宅（413番）が残っているが、滅失登記がされていない		
建物	物件6		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約81.95㎡（約0.8㎡増築） : 2階 53.82㎡		
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使用している ☐ 「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			
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 }		
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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	福岡市南区和田四丁目10番50号 付近			
土 地	物件2, 3			
現 況 地 目	☒ 宅地(物件2, 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、下記目的外建物を所有し、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 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 公衆用道路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
そ の 他 の 事 項	☒ 物件2, 3各土地は、隣接地(413番58, 413番60, 413番81, 413番82)と一体として共用の通路として使用されている ☒ 物件3土地につき、目的外物件として電柱が存在する			
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			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の父	1 本件建物には、私の長男である所有者とその子4人、私達父母の計7人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 本件建物は、所有者が中古住宅として購入したもので全体的に古くなっていますが、特に大きな損傷等はありません。なお、1階和室の天井にシミがありますが、雨もり等はありません。 3 本件各土地について、隣地との境界に争いはありません。 なお、物件2、3各土地は隣接地(413番58、413番60、413番81、413番82)と一体として共用の通路として使用されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道)

本件各土地は、公図のとおり、公道(413番19(地目は山林))に接道している。

なお、物件1, 4, 5各土地は一体として物件6建物の敷地として使用されており、その筆界を現地で確認することはできない。また、物件2, 3各土地は隣接地(413番58, 413番60, 413番81, 413番82, ただし、413番81は本件所有者の所有地である。)と一体として共用の通路として使用されている。

2 (形状等)

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等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

3 (占有状況等)

物件6建物の占有状況等については、関係人の陳述、立入調査の結果等から3枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

物件6建物については、関係人の陳述のほか全体的に経年によると思われる老朽化が見受けられ、壁クロス等の汚損等が見受けられた。

5 (地上権設定登記)

物件2, 3各土地につき、次のとおり地上権設定登記が存在する。

目 的 公共下水道管渠並びに水道管の設置及び維持管理

存続期間 公共下水道管渠並びに水道管の用途廃止されるまでの間

特 約 土地の所有者は、公共下水道管渠並びに水道管の設置及び維持管理上障害となる工作物を設置しない。

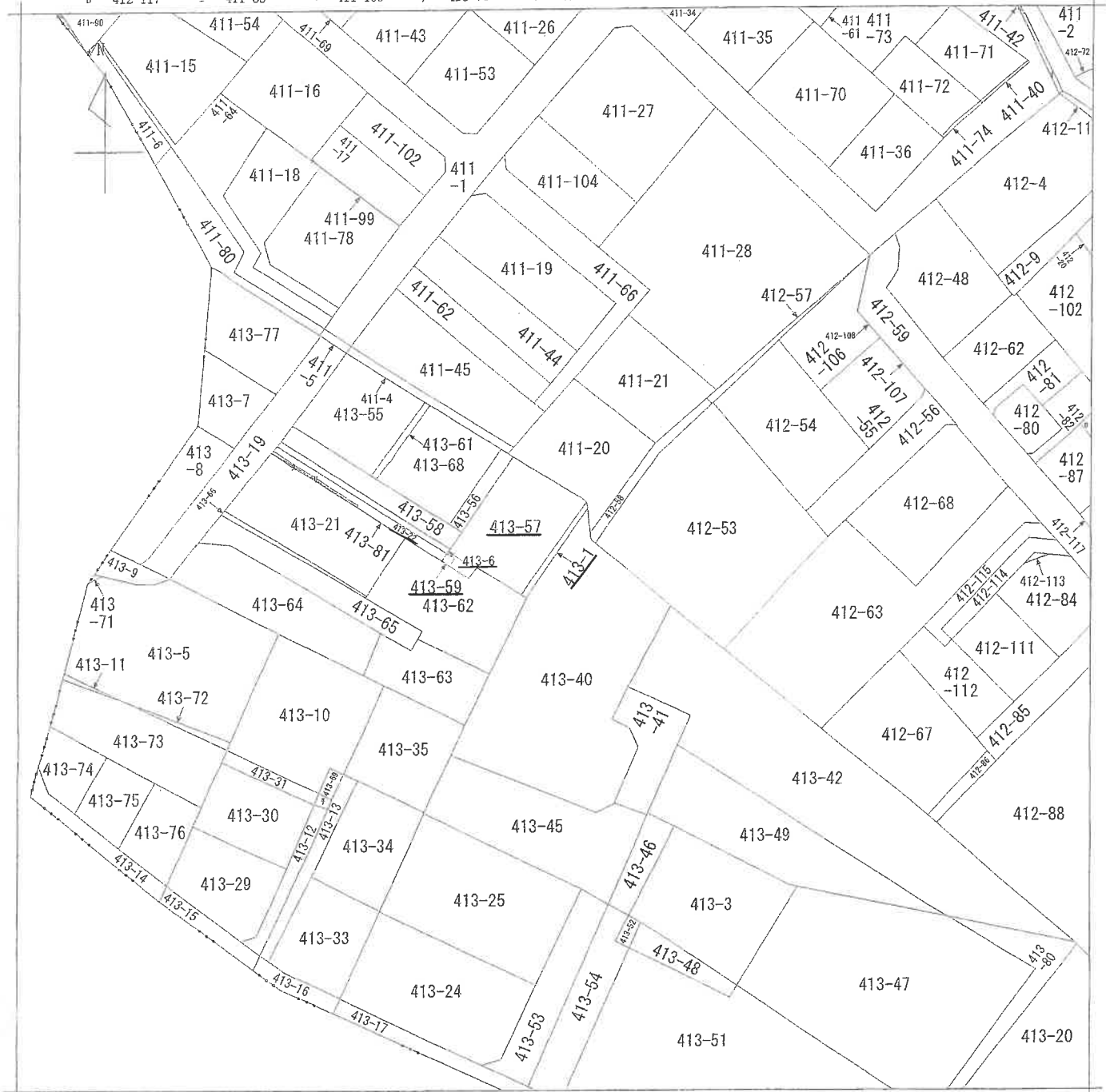
地上権者 福岡市

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 8 月 5 日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 8 月 5 日 (火) 11:00 - 11:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 8 月 5 日 (火) 12:00 - 12:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 7 年 9 月 11 日 (木) 11:00 - 11:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者の父から口頭聴取
(特 記 事 項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていないと予想されたので, 立会人 を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は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。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 411-11 ハ 411-84 ホ 411-91 ト 411-10 リ 413-82
ロ 412-117 ニ 411-85 ヘ 411-100 テ 413-70 ス 413-60



(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。

地番区域見出し

和田4丁目

請求部	所在	福岡市南区和田四丁目				地番	413番1			
出力縮尺	不明	精度区分		座標系番号又は記号		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8月5日
福岡法務局

請求番号：26-4
(1/1)

(8枚目)

A4判に縮小

公用

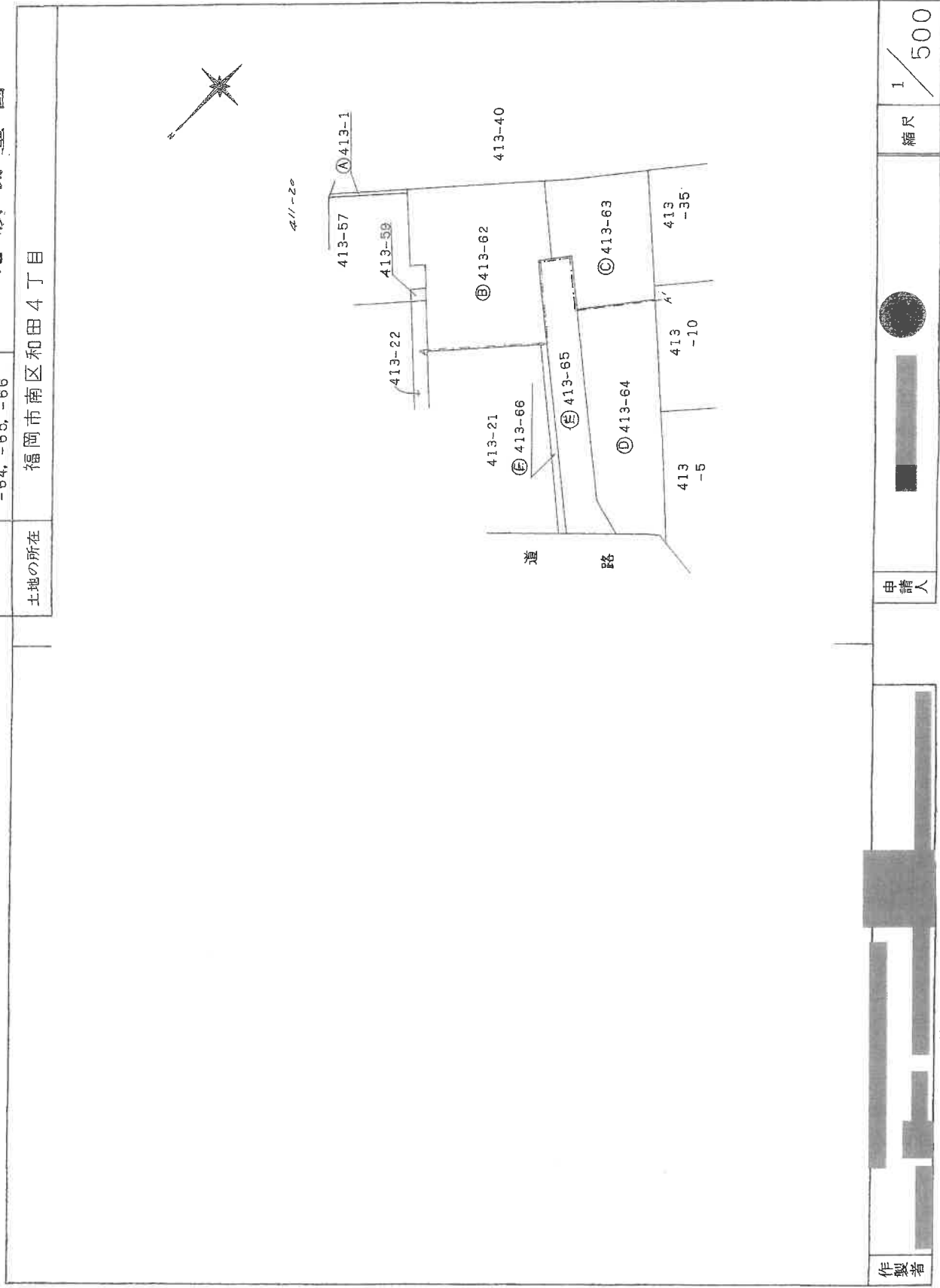
登記年月日：平成3年5月31日

114943

受昭3年5月31日登記

所在地積測量図

地番	413-62、-63、 -64、-65、-66
土地の所在	福岡市南区和田4丁目



製作者

申請人

縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成3年5月31日

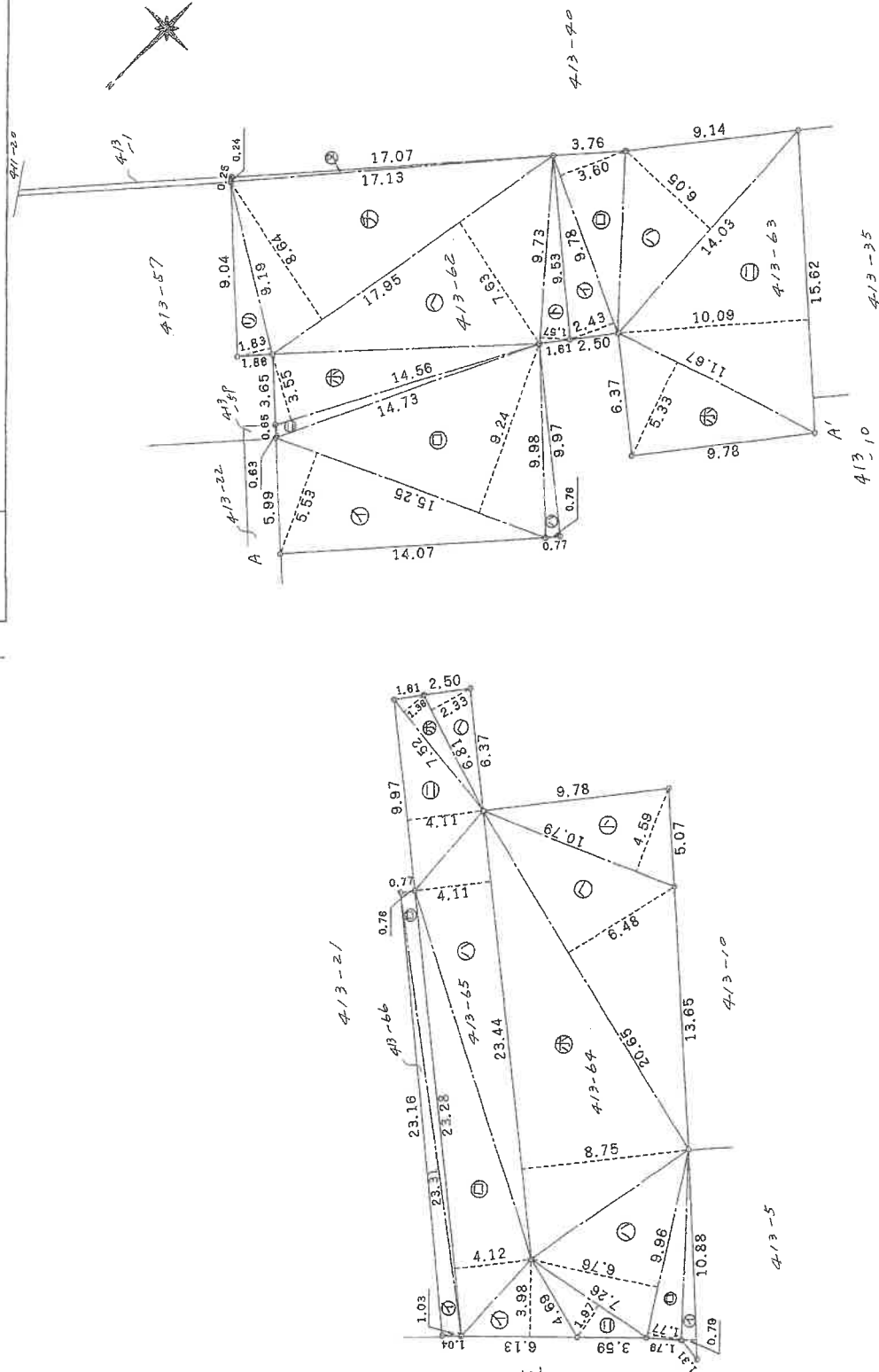
14949

昭35年5月31日登記

地番 413-62-63,
-64, -65, -66

地積測量図 1/2

土地の所在 福岡市南区和田4丁目



製作者

申請人

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

(2/3)

請求番号：26-5

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7年8月5日 福岡法務局

(10枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成3年5月31日

114950

昭和35年5月31日登記

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8月5日 福岡法務局

地番 413-62-63
-64-65-66

地積測量図

土地の所在 福岡市南区和田4丁目

地番 413-62			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	15.25	5.53	84.3325
ロ	15.25	9.24	140.9100
ハ	9.98	0.76	7.5848
ニ	14.73	0.63	9.2799
ホ	14.56	3.55	51.6880
ヘ	17.95	7.63	136.9585
ト	9.73	1.57	15.2761
チ	17.95	8.64	155.0880
リ	9.19	1.83	16.8177
ヌ	17.13	0.24	4.1112
倍面積			622.0467
面積			311.02335
地積			311.02㎡

地番 413-65			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	6.13	3.98	24.3974
ロ	23.28	4.12	95.9136
ハ	23.44	4.11	96.3384
ニ	9.97	4.11	40.9767
ホ	7.52	1.36	10.2272
ヘ	6.81	2.33	15.8673
倍面積			283.7206
面積			141.86030
地積			141.86㎡

地番 413-63			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	9.78	2.43	23.7654
ロ	9.78	3.60	35.2080
ハ	14.03	6.05	84.8815
ニ	15.62	10.09	157.6058
ホ	11.67	5.93	62.2011
倍面積			363.6818
面積			181.83090
地積			181.83㎡

地番 413-66			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	23.31	1.03	24.0093
ロ	23.31	0.76	17.7156
倍面積			41.7249
面積			20.86245
地積			20.86㎡

地番 413-64			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	10.88	0.79	8.5952
ロ	9.96	1.77	17.6292
ハ	9.96	6.76	67.3296
ニ	7.26	1.97	14.3022
ホ	23.44	8.75	205.1000
ヘ	20.65	6.48	133.8120
ト	10.79	4.59	49.5261
倍面積			496.2943
面積			248.14715
地積			248.14㎡

地番 413-1			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	23.31	1.03	24.0093
ロ	23.31	0.76	17.7156
倍面積			41.7249
面積			20.86245
地積			20.86㎡

作製者

申請人

縮尺

1

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成30年12月28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8月5日 福岡法務局

請求番号：26-6

(12枚目)

A4判に縮小

地番 413-6 地積測量図

土地の所在 福岡市南区和田四丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

1A835

座標求積表

地番	413-6					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No	
FK2		60951.225	-53997.302	0.670	FK3	
FK3		60950.664	-53997.669	28.371	FK10	
FK10		60936.624	-53973.015	0.485	FK11	
FK11		60937.030	-53972.750	14.622	FK16	
FK16		60944.334	-53985.417	13.738	FK2	
			倍面積	32.233104		
			面積	16.1165520		
			地積	16.11 m ²		

1A836

使用した基準点一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
1A835	60864.595	-53989.166		
1A836	60926.121	-54020.068		

測量年月日	平成30年11月20日
報告書番号	18000043

基準	界	境界線の種類
FK3		金属標(既)
FK2,FK10,FK11,FK16		金属釘(新)

作製者

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成2年12月6日

114945

昭和2年12月6日登記

地番 413-55・413-57
413-56・413-58

地積測量図 陸

土地の所在 福岡市南区水田四丁目

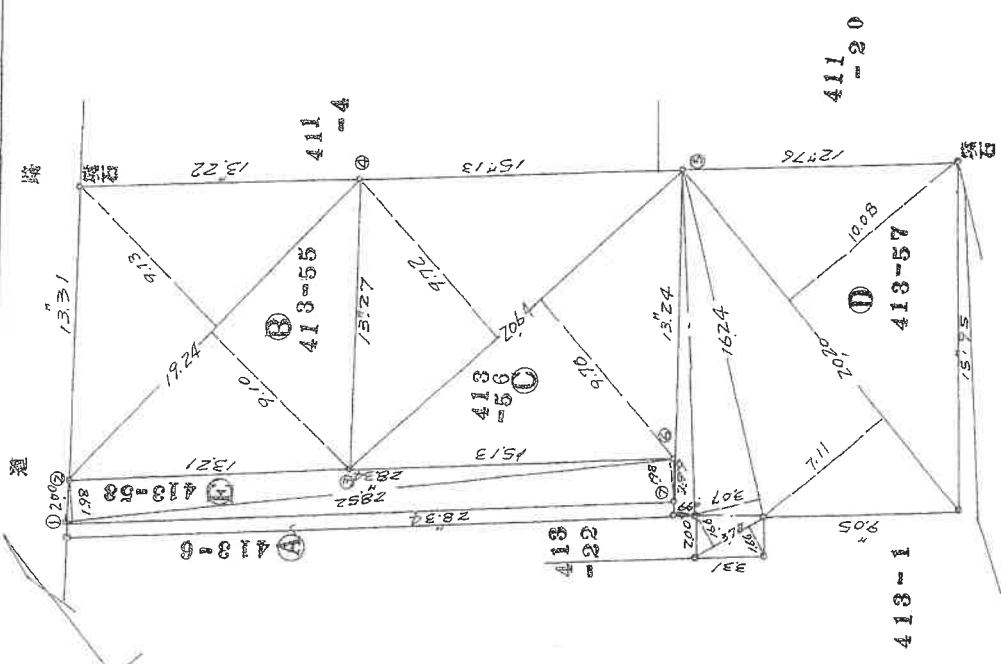
④ 413-55		
底辺	高さ	倍面積
17.24	9.13	175.6672
17.24	9.10	175.0840
合計		350.7512
面積		175.3776

④ 413-58		
底辺	高さ	倍面積
28.52	1.98	56.4696
28.52	1.98	56.4696
合計		112.9392
面積		56.46%

④ 413-56		
底辺	高さ	倍面積
20.64	9.72	200.6208
20.64	9.70	200.2080
合計		400.8288
面積		200.4144

④ 413-57		
底辺	高さ	倍面積
15.73	6.99	15.15727
16.24	3.07	48.8568
20.20	7.11	143.6220
20.20	10.08	203.6160
3.77	1.46	4.2582
3.77	1.66	6.12582
合計		425.1839
面積		212.591%

筆界	境界線の種類
③ ④ ⑤	コンクリート杭
⑥ ⑦	
① ②	旗竿



作製者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成2年12月6日

114946

昭2年12月6日登記

413-22

413-59:413-60

地積測量図

土地の所在 福岡市南区和田四丁目

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8月5日

福岡法務局

H 413-60

点号	X	Y	X-X	Y(X-X)	辺長	測線
1.	98.96	104.33	0.44	51.1217	0.50	1-2
2.	99.45	104.23	4.42	460.6966	15.50	2-3
3.	103.38	119.22	3.45	411.3090	0.49	3-4
4.	102.90	119.32	-4.42	-527.3944	15.50	4-1
1.	98.96	104.33	-3.94	-411.0602	0.00	1-1

倍面積 -15.3273

面積 7.6636

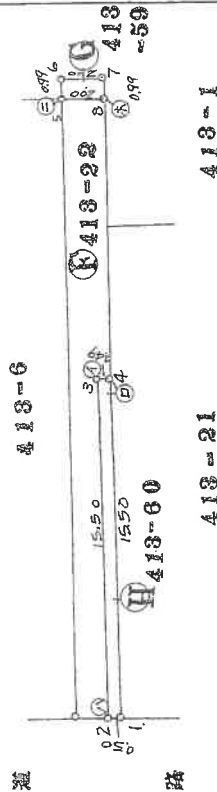
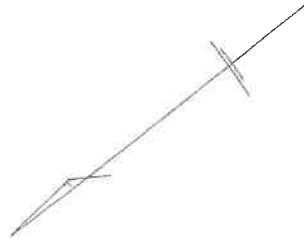
G 413-59

点号	X	Y	X-X	Y(X-X)	辺長	測線
5.	107.78	131.45	0.22	28.9190	0.99	5-6
6.	108.00	132.42	-1.74	-230.4108	2.09	6-7
7.	106.04	132.79	-2.19	-290.8101	0.99	7-8
8.	105.81	131.83	1.74	229.3842	2.00	8-5
5	107.78	131.45	1.97	258.9565	0.00	5-5

倍面積 -3.9612

面積 1.98.6

境界	境界線の種類
①②	杭
③④	コンクリート杭
⑤	金属標



作製者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成30年12月28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。
(福岡法務局管轄)

令和7年9月24日

福岡法務局飯塚支局

地番
413-22
413-81

土地の所在
福岡市南区和田四丁目

地積測量図

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

地番	(イ)413-22	座標	Xn	Yn	辺長	点間No
No.						
FK4			60949.549	-53998.399	1.333	FK3
FK3			60950.864	-53997.669	28.371	FK10
FK10			60936.624	-53973.015	2.000	FK9
FK9			60934.949	-53974.108	6.011	FK8
FK8			60938.043	-53979.262	5.196	BK5
BK5			60940.676	-53983.742	0.332	FK7
FK7			60940.964	-53983.576	3.281	FK17
FK17			60942.603	-53986.418	13.849	FK4
					倍面積	-90.044379
					地積	45.0221895
					地積	45.02
					地積	m

地番	(ロ)413-81	座標	Xn	Yn	辺長	点間No
No.						
FK6			60940.633	-53983.766	0.049	BK5
BK5			60940.676	-53983.742	5.196	FK8
FK8			60938.043	-53979.262	5.196	FK6
					倍面積	-0.255832
					地積	0.1279160
					地積	0.12
					地積	m

合計 45.1501055

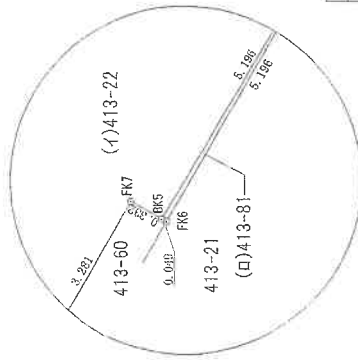
使用した基準点一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
1A835	60964.595	-53988.166		
1A836	60926.121	-54020.068		

測量年月日	平成30年11月20日
報告書番号	1800043

筆界	境界の種類
FK3	金属標(既)
FK4, FK6~FK10, FK17, BK5	金属標(新)

1A835



1/50

製作者

申請人

縮尺

250

登記年月日：平成3年5月22日

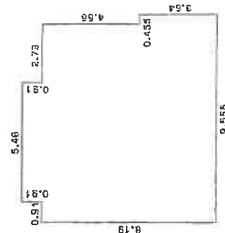
昭35年5月22日登記
606652

建物図面
各階平面図

家屋番号
413番57

建物の所在
福岡市南区和田4丁目413番地57

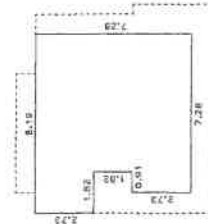
1階



求積表

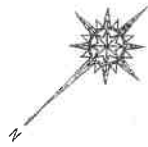
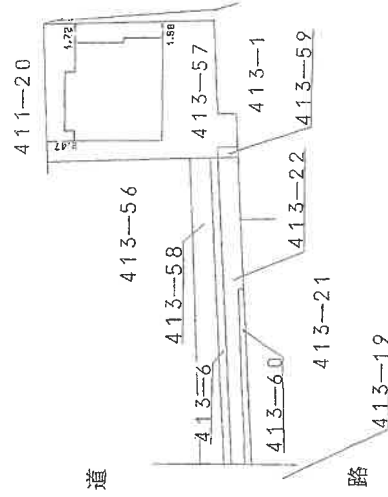
0.91	x	6.19	=	7.4529
5.46	x	8.19	=	44.7354
2.73	x	8.19	=	22.3657
0.455	x	3.64	=	1.6562
合計				81.1538
床面積				81.15 m ²

2階



求積表

1.82	x	2.73	=	4.9686
0.91	x	2.73	=	2.4843
6.37	x	7.28	=	46.3736
合計				53.8265
床面積				53.82 m ²



作製者

縮尺
1/250

申請人

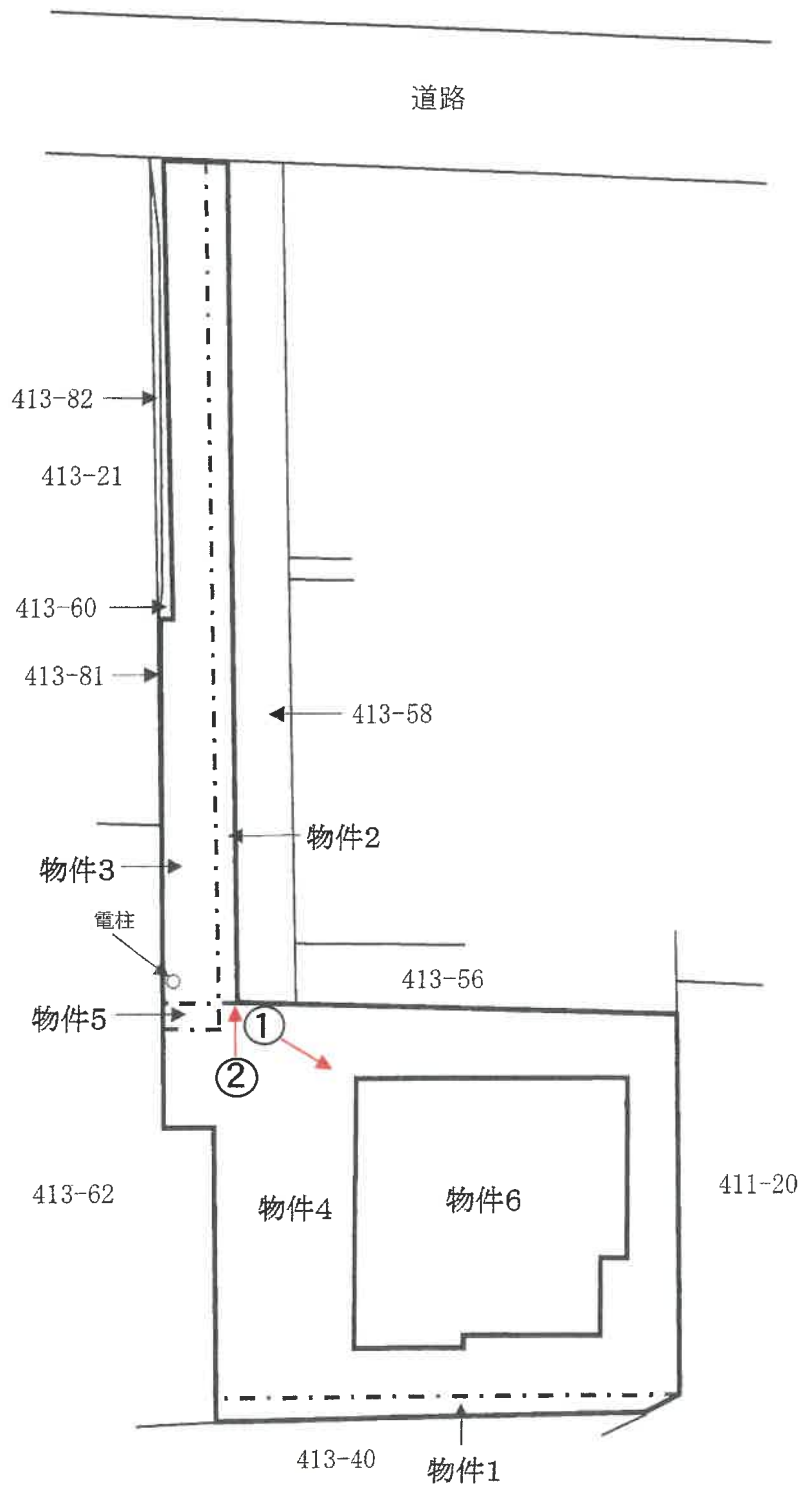
縮尺
1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

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8月5日 福岡法務局

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



間 取 図

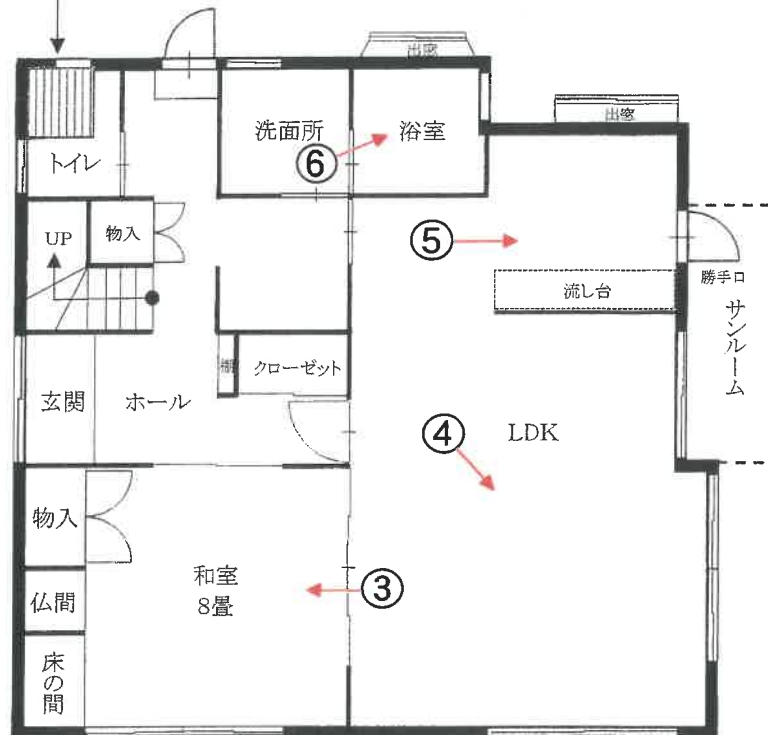
↑ 写真撮影位置方向



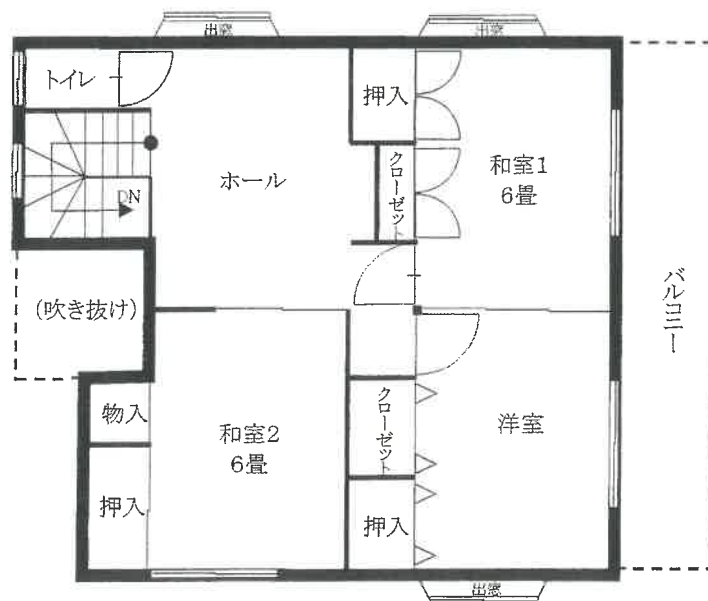
未登記増築部分 約0.8㎡

1階現況床面積 約81.95㎡

1階



2階





No. 1

物件 1, 4, 5 各土地及び物件
6 建物を撮影



No. 2

物件 2, 3 各土地を撮影



No. 3

物件 6 建物の室内を撮影



No. 4

物件 6 建物の室内を撮影



No. 5

物件 6 建物の室内を撮影



No. 6

物件 6 建物の室内を撮影

令和 7 年（ケ）第 117 号
令和 7 年 9 月 11 日 現地調査
令和 7 年 9 月 24 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川 村 勇 人 印

第1 評価額

一括価格	
金 19,300,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,450,000 円
物件2（土地）	金 920,000 円
物件3（土地）	金 2,580,000 円
物件4（土地）	金 7,310,000 円
物件5（土地）	金 70,000 円
物件6（建物）	金 6,970,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 地目 地積	福岡市南区和田四丁目 413 番 1 山林 42m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積	福岡市南区和田四丁目 413 番 6 宅地 16.11m ²	特記事項のとおり
3	所在地 地目 地積	福岡市南区和田四丁目 413 番 22 宅地 45.02m ²	特記事項のとおり
4	所在地 地目 地積	福岡市南区和田四丁目 413 番 57 宅地 212.59m ²	特記事項のとおり
5	所在地 地目 地積	福岡市南区和田四丁目 413 番 59 宅地 1.98m ²	特記事項のとおり
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市南区和田四丁目 413番地57 413 番 57 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 81.15m ² 2 階 53.82m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1～5	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、物件 2～5 については地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合し、物件 1 については諸図面による概測の結果、登記地積に比し地積が小さいと推定されるが、物件 1～5 全体としては大きな差は認められないので、登記地積を採用して評価した。 物件 1 の現況地目は、宅地である。		
6	1 階部分に未登記増築（約0.8m ² ）があり、床面積の現況は下記のとおりである。 1 階 約81.95m ² 2 階 53.82m ²		
住 居 表 示	福岡市南区和田四丁目 1 0 番 5 0 号		

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1～5一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「大橋」駅の南西方、約1.4km 西鉄バス「和田四丁目」停留所の北西方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多く、共同住宅等も見られる住宅地域である。 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	地域指定なし
	そ の 他	建物の高さの限度10m 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	317.70㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間 口	約2.0m
	奥 行	約28m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約4.8mの舗装市道とほぼ等高に接面。(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(引き込み可) 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(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。 ・ 目的外物件として、電柱が存する。 ・ 物件2・3は、隣接目的外土地(413番58、413番60、413番81、413番82)と一体的に共用の通路として利用されている。当該通路は、建築基準法第42条の道路には該当しない。 ・ 画地南東側及び北東側の隣地とは約2.3～3m程度の高低差があるため、福岡市建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」が適用される可能性があると考えられる。適用を受ける場合は建築制限等を受けるため、買受人において調査・確認を要する。当該境界付近には擁壁が設置されているが、現地における状況から目視による調査が十分に実施できず、設置時期等の詳細も不明であるため、構造上安全性等は不明である。詳細については、専門業者による調査を要する。 ・ 隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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3年5月15日 新築 経過年数：約 35 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年																
仕 様	構造：木造2階建 屋根：瓦葺 外壁：モルタル吹付け ほか 天井：ビニールクロス貼、合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼、色土壁 ほか 設備：電気、給排水設備 等 その他：オール電化																
床面積（現況）	1階に未登記増築があり、現況床面積は次のとおりである。 <table><tr><td></td><td>登記床面積</td><td>未登記概測床面積</td><td>現況床面積</td></tr><tr><td>1階</td><td>81.15㎡</td><td>+</td><td>約0.8㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>53.82㎡</td><td></td><td>=</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td></td><td>約81.95㎡ 53.82㎡ 約135.77㎡</td></tr></table>		登記床面積	未登記概測床面積	現況床面積	1階	81.15㎡	+	約0.8㎡	2階	53.82㎡		=	合計			約81.95㎡ 53.82㎡ 約135.77㎡
	登記床面積	未登記概測床面積	現況床面積														
1階	81.15㎡	+	約0.8㎡														
2階	53.82㎡		=														
合計			約81.95㎡ 53.82㎡ 約135.77㎡														
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4LDK (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	劣る (内外装の劣化、汚れ、摩耗等が観察される。)																
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め、使用可能かどうか不明である。 ・建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成2年10月3日交付 南第348号）の手続きを行っていることは確認できたが、工事完了検査の手続きについては確認できなかった。																

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1～5）

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	153,000	0.70	42	0.90	4,050,000
2	153,000	0.70	16.11	0.90	1,550,000
3	153,000	0.70	45.02	0.90	4,340,000
4	153,000	0.70	212.59	0.90	20,490,000
5	153,000	0.70	1.98	0.90	190,000

【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「福岡南（県）－19」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 148,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 153,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & = & 0.98 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{間口奥行の} & & \text{一部通路} & & \text{隣地} & & \text{個別格差} \\ & \text{関係} & & & & \text{高低差} & & \\ & 0.90 & \times & 0.87 & \times & 0.90 & = & 0.70 \end{array}$$

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6）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
6	190,000	約135.77	0.07	1,810,000

ウ 現価率：（査定）

物件6は建築後約35年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に建物の現状を考慮した観察減価法による補正（－30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} & \\ \text{物件6} & 0.10 & \times & (1 - 0.30) & = & 0.07 \end{array}$$

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	4,050,000	0.40	法定地上権	1,620,000
4	20,490,000	0.40	法定地上権	8,200,000
5	190,000	0.40	法定地上権	80,000
計				9,900,000

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	4,050,000	－ 1,620,000		0.85	0.70	1,450,000
2	1,550,000	－ 0		0.85	0.70	920,000
3	4,340,000	－ 0		0.85	0.70	2,580,000
4	20,490,000	－ 8,200,000		0.85	0.70	7,310,000
5	190,000	－ 80,000		0.85	0.70	70,000
6	1,810,000	＋ 9,900,000	1.00	0.85	0.70	6,970,000
一 括 価 格 (合 計)						19,300,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 現況地積、擁壁の状況を考慮した。

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「福岡南（県）－19」
所 在：福岡市南区若久6丁目836番
住 居 表 示：若久6－53－3
価 格：148,000 円/㎡（対前年変動率 8.0%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：171㎡
地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路：北東側幅員約5m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：西鉄天神大牟田線「高宮」駅の南西方、道路距離2.8km。
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

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）	4 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	3 葉

以 上

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

位置図

地理院地図

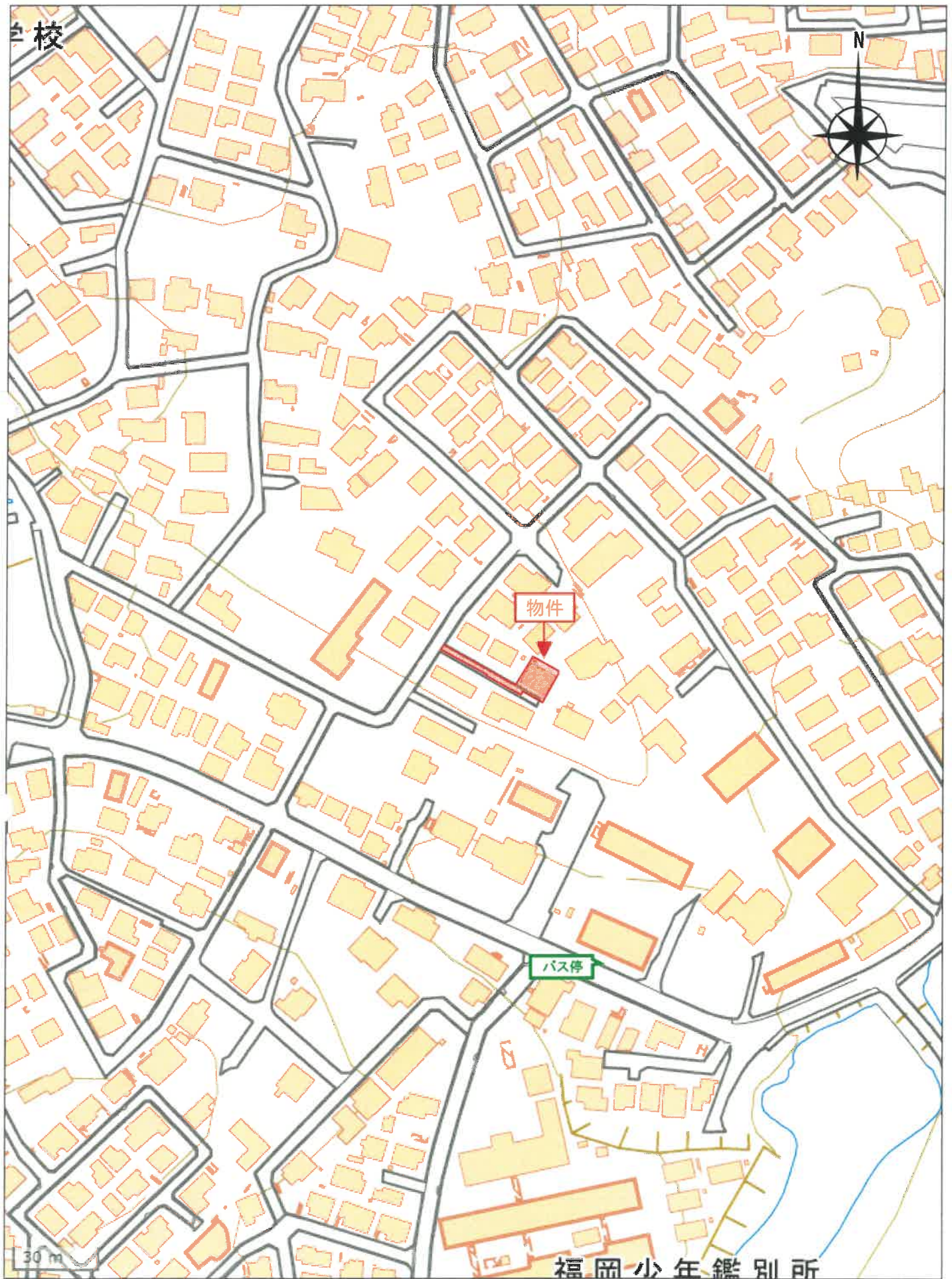
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用