

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日  
 福岡地方裁判所第4民事部  
 裁判所書記官 広 崎 壮 太

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月10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 8年 4月28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

種 類 車庫  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 約14平方メートル

5 所 在 福津市若木台六丁目8番地2

家屋 番号 8番2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 72.10平方メートル  
2階 28.15平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 約15平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 約5平方メートル



令和7年（ケ）第187号

福岡地方裁判所第4民事部

## 注 意 書

今回の売却対象物件は、物件番号1～5の一括売却になりますのでご注意ください。

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月11日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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4, 5】

物件4と物件5の各建物は通路でつながって一体として利用されている。

### 《 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 福津市若木台六丁目  
地 番 8番1  
地 目 宅地  
地 積 198.65平方メートル
- 2 所 在 福津市若木台六丁目  
地 番 8番2  
地 目 宅地  
地 積 174.23平方メートル
- 3 所 在 福津市若木台六丁目  
地 番 56番60  
地 目 公衆用道路  
地 積 32平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 4 所 在 福津市若木台六丁目8番地1  
家屋 番号 8番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 73.28平方メートル  
2階 59.62平方メートル

(未登記附属建物)

## 物件目録

種類 車庫

構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 約14平方メートル

5 所在 福津市若木台六丁目8番地2

家屋番号 8番2

種類 居宅

構造 木造セメント瓦葺2階建

床面積 1階 72.10平方メートル  
2階 28.15平方メートル

(未登記附属建物)

種類 車庫

構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 約15平方メートル

(未登記附属建物)

種類 倉庫

構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 約5平方メートル

令和 7 年(ケ)第 187 号  
物件1, 3及び4  
令和 8 年 1 月 13 日受理  
令和 8 年 2 月 6 日提出

## 現況調査報告書(その1)

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

- |              |                  |                                  |
|--------------|------------------|----------------------------------|
| 1            | 所 在              | 福津市若木台六丁目                        |
|              | 地 番              | 8番1                              |
|              | 地 目              | 宅地                               |
|              | 地 積              | 198.65平方メートル                     |
| <del>2</del> | <del>所 在</del>   | <del>福津市若木台六丁目</del>             |
|              | <del>地 番</del>   | <del>8番2</del>                   |
|              | <del>地 目</del>   | <del>宅地</del>                    |
|              | <del>地 積</del>   | <del>174.23平方メートル</del>          |
| 3            | 所 在              | 福津市若木台六丁目                        |
|              | 地 番              | 56番60                            |
|              | 地 目              | 公衆用道路                            |
|              | 地 積              | 32平方メートル                         |
| 4            | 所 在              | 福津市若木台六丁目8番地1                    |
|              | 家屋 番号            | 8番1                              |
|              | 種 類              | 居宅                               |
|              | 構 造              | 木造スレート葺2階建                       |
|              | 床 面 積            | 1階 73.28平方メートル<br>2階 59.62平方メートル |
| <del>5</del> | <del>所 在</del>   | <del>福津市若木台六丁目8番地2</del>         |
|              | <del>家屋 番号</del> | <del>8番2</del>                   |

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及び3		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1及び3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある         {         種類：車庫 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約14㎡         }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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  
(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
<p>■ 所有者</p>	<p>[占有状況について]                      本件物件は、私が家族(子供1人)と共に居住して使用しており、他に占有者はいません。                      本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて私や家族が所有する物です。</p> <p>[境界等について]                      境界は、ブロック塀や柵や擁壁のあるところだと思います。                      隣地(8-2)(物件2)(以下単に「物件2」という)との境界は、下屋(通路)の真ん中付近です。                      物件1と物件3の間付近にはブロック塀等がありますが、物件3は物件4の新築後に、道路残地を買い受けたものです。現在、駐車場等の利用をしています。</p> <p>[増改築部分等について]                      室内から物件2上の建物(物件5)と行き来ができるように下屋(通路)を設置しています。</p> <p>[その他]                      物件1の上水道及び下水道の配管は、北側の隣地(8-10)を通じて福津市の給水管及び公共下水道管に通じています。                      周辺の5軒の共同で上下水道管の利用をしています。                      現在、物件4の上水道は利用しておらず、物件2に存する井戸から汲み上げた水を利用しています。                      縁側の天井が雨漏りのため破損しています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

## 執行官の意見等

- 
- 1 (本件物件の占有関係等)  
本件物件の占有関係等は, 前記関係人の陳述及び現況から 2 枚目記載のとおり認めた。
  - 2 (形状等)  
本件土地と隣地との境界と思われる付近には, ブロック塀等が存在する。  
物件1の南側にはコンクリートブロック擁壁が存するが, 2段擁壁となっている。建物の再建築の際に再構築を要する可能性がある。
  - 3 (接道)  
本件土地は, 公図のとおり, 公衆用道路(地番56-6)等に接道している。
  - 4 (損傷等)  
縁側の天井が雨漏りのため破損している。
  - 5 (その他)  
物件3は歩道状態になっているが, ブロック塀等の取り壊しにより物件1と一体的に利用可能であると考えられることから, 物件4の敷地として判断した。  
隣地(8-10)は私有地であるので管理を行っていない(福津市下水道課情報)  
物件4と物件5(8番2)が通路で繋がっている。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり  
(4枚目)

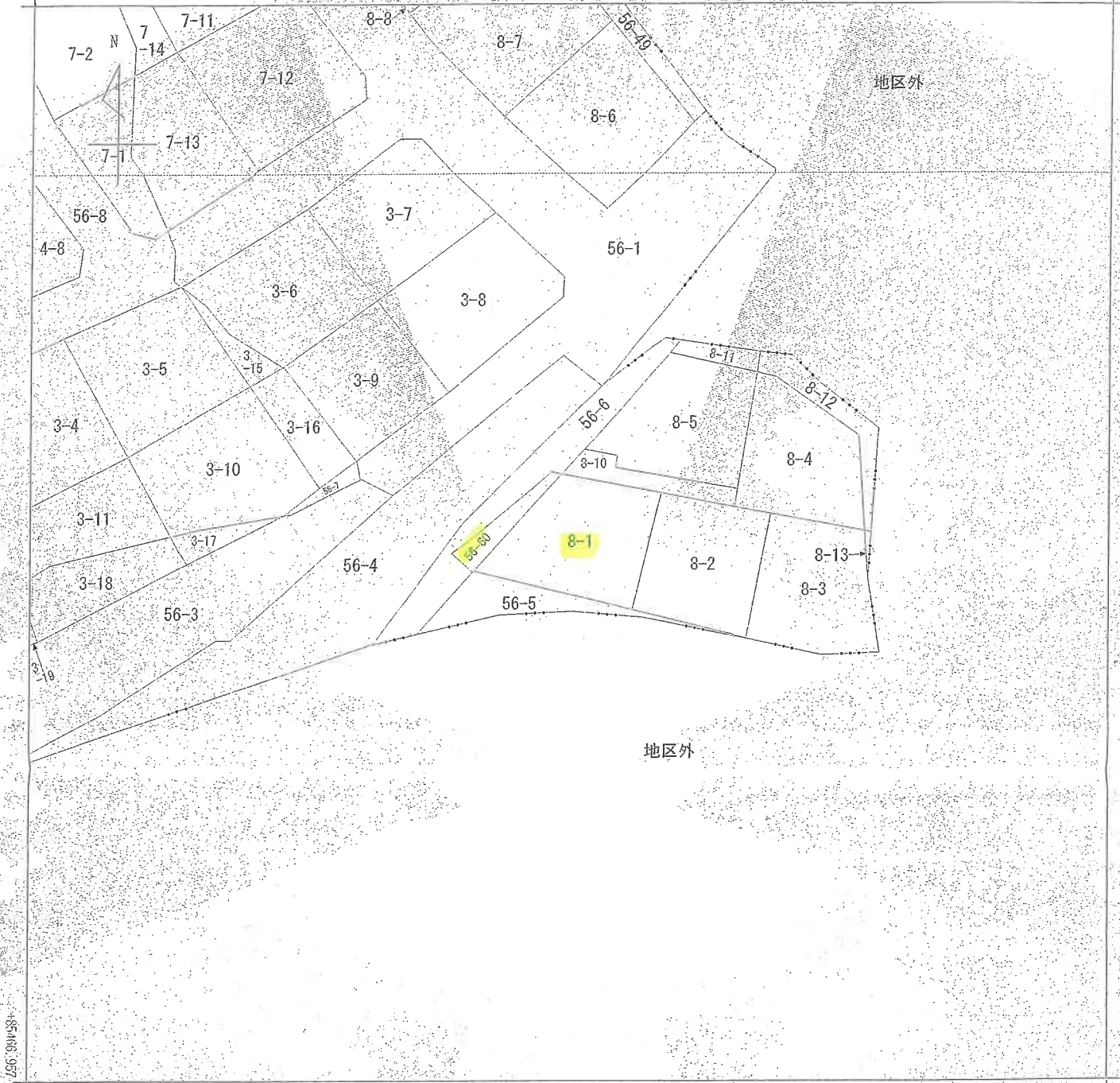
## 調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月13日 (火) 9 : 30 - 9 : 40	執行官室	固定資産税に関して保有する図面(写)交付申請書作成・郵送
8年1月13日 (火) 11 : 00 - 11 : 25	執行官室	公函等申請書作成・郵送 (接面道路)(近隣)登記事項証明書申請書作成・郵送
8年1月13日 (火) 13 : 00 - 13 : 15	執行官室	調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
8年1月15日 (木) 10 : 15 - 10 : 30	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(返信用切手110円添付)投函
8年1月27日 (火) 14 : 50 - 15 : 35	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 所有者に面談
8年2月3日 (火) 9 : 05 - 9 : 25	福岡法務局福岡出張所	公函等申請 (接面道路)(近隣)登記要約書申請書作成・申請

(特記事項)

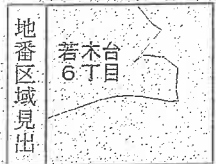
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)



-44172.365 (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。



請求部	所在	福津市若木台六丁目		地番	8番1				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
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。

(福岡法務局福岡出張所管轄)

令和8年1月15日  
福岡法務局

A3→A4に縮小

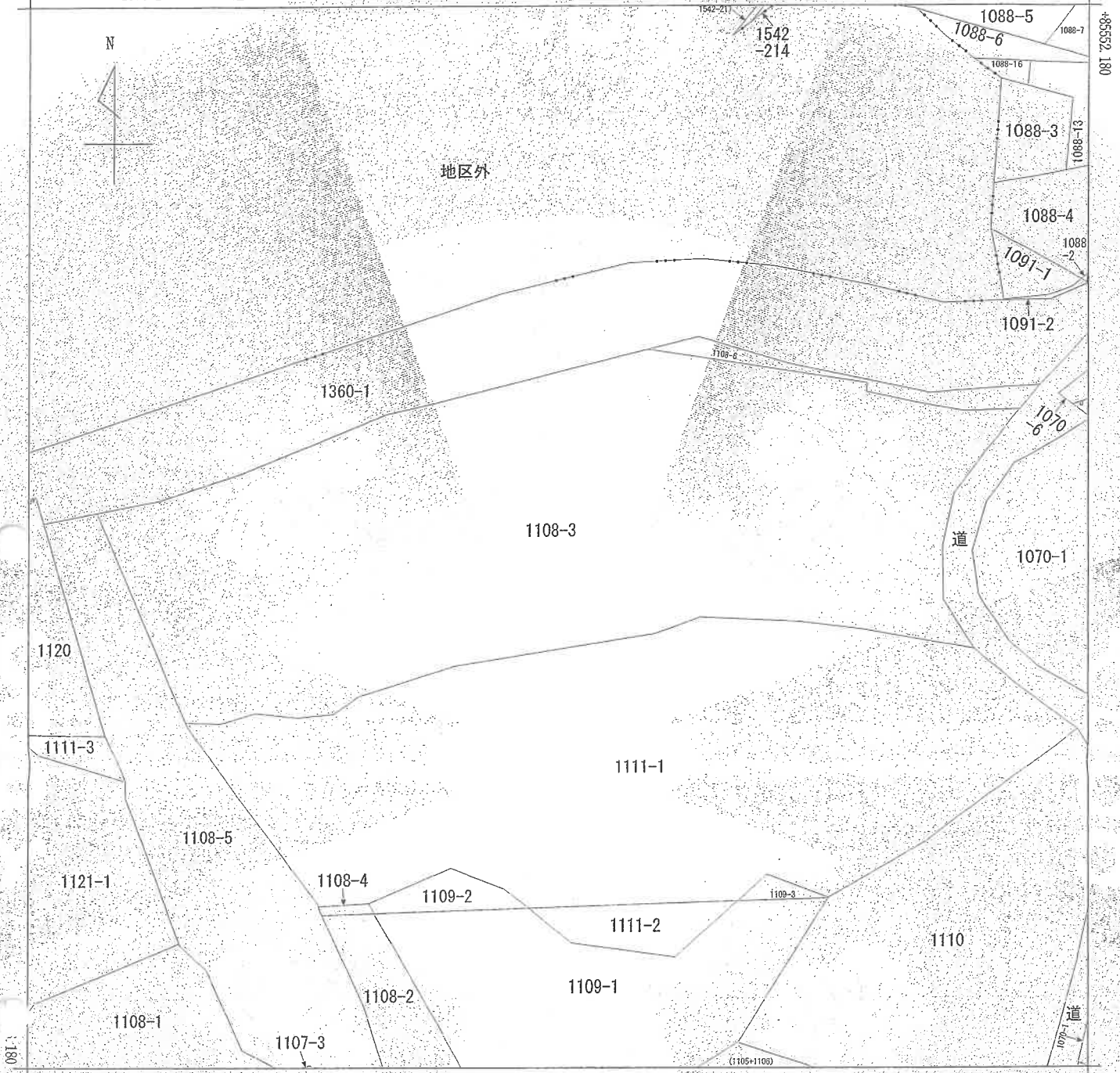
請求番号：15-1  
(1/1)

登記官



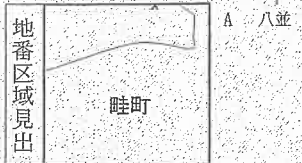
(6枚目)

公用



-44188.770 (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。



請求部分	所在	福津市畦町字落合			地番	1108番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
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。

A3→A4に縮小

令和8年2月3日  
 福岡法務局福岡出張所  
 登記官



登記年月日：昭和54年10月13日

S54.10.13

218248

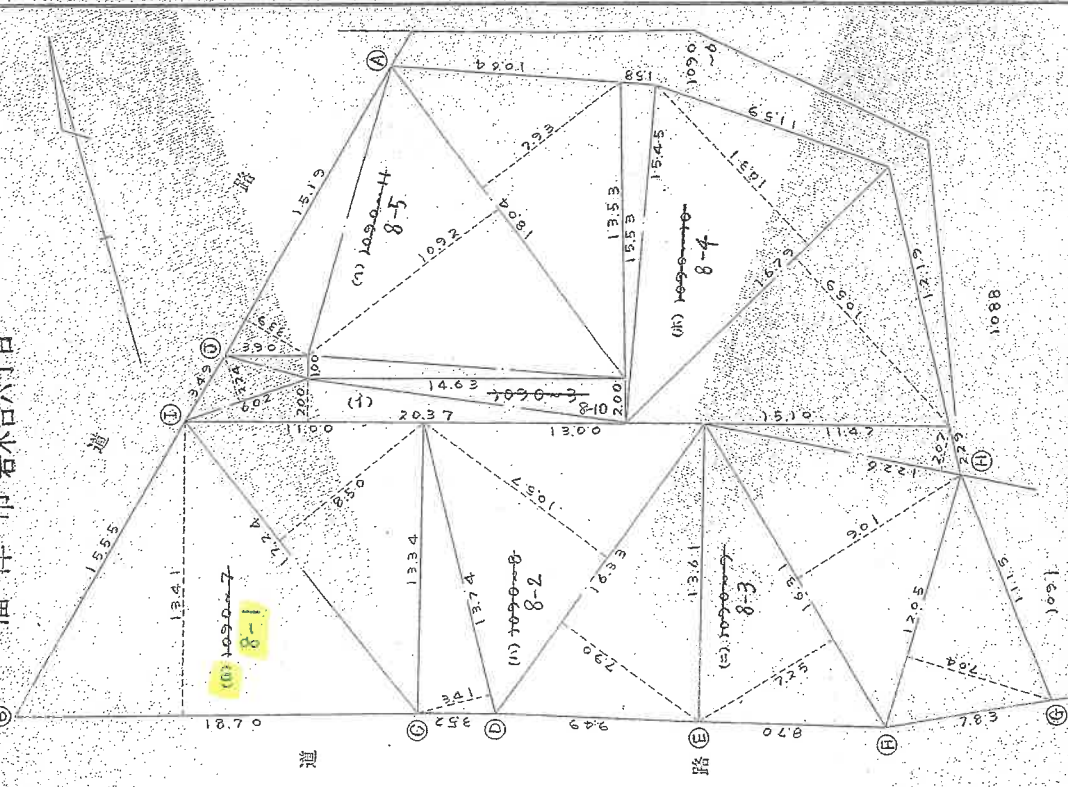
新・後  
積測量図

地番  
8-10  
8-9  
8-8  
8-7  
8-6

1059.0000m<sup>2</sup> 1039.0000m<sup>2</sup>  
1059.0000m<sup>2</sup> 1059.0000m<sup>2</sup>  
1059.0000m<sup>2</sup> 1059.0000m<sup>2</sup>

土地の所在  
京塚郡福岡町大字理生町字落合

福岡市若木台六丁目



(イ) 求積表

39000	39000	1182475
1631 × 725		
1631 × 901		1469531
1205 × 704		848320
1226 × 207		253782
計	873848	3754108
1/2	436924	1877054

(ロ) 求積表

1870 × 1341	2507670	244110
1724 × 850	1465400	1731049
計	3973070	1778061
1/2	1986535	3753220
		1876610

(ハ) 求積表

1519 × 539	514941	
1463 × 100	146300	
1804 × 1092	1969968	
1804 × 793	1430572	
計	3484685	4061781
1/2	1742342.5	2030890.5

① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫  
⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺  
① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫  
⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺  
① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫  
⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺  
① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫  
⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和54年10月6日作成)

(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示した縮小図である。  
(福岡法務局(福岡出張所管轄))

公用

登記年月日：平成16年4月26日

218408

H-16、4、26

前 56-6 後・新  
地積測量図

平成16年4月26日登記  
地番 56-60、56-6

土地の所在 宗像郡福岡町若木台六丁目  
福津市

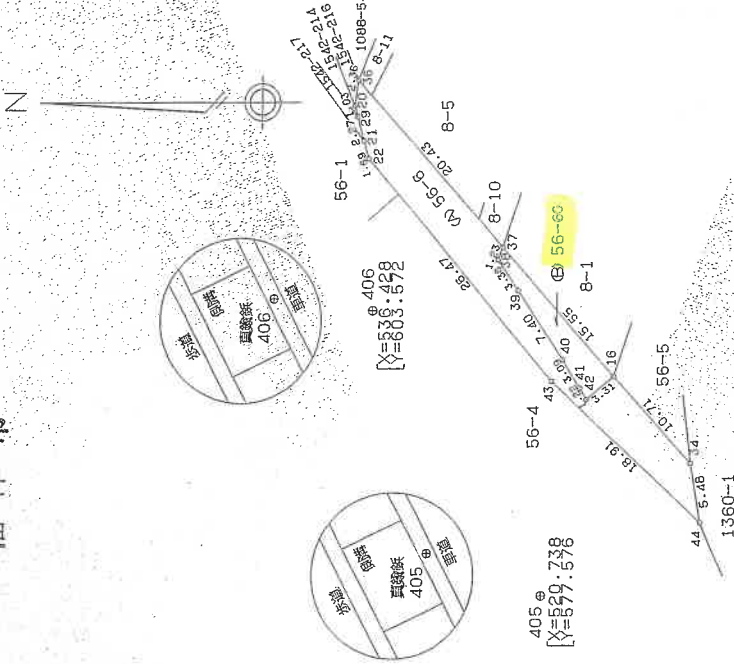
経標求積表

地番	標識	X	Y	辺長
16	コンクリート柵柱礎	514.044	597.586	
37	(丸柱)	524.314	609.268	15.55
38	(丸柱)	524.766	608.121	1.23
39	(丸柱)	522.855	605.330	3.38
40	(丸柱)	518.801	599.131	7.40
41	(丸柱)	517.170	596.499	3.09
42	(丸柱)	516.565	595.432	1.22
16	コンクリート柵柱礎	514.044	597.585	3.31
倍面積		64.063741		
倍面積		32.0318705		
(A) 56-6 公簿		213.0000000		
総計		32.0318705		
残地積		180.9681295		
地積		180.96		

\*公式  $A = \sqrt{22(XZ-XD)(Y1+Y2)}$

境界点	引張点	距離	角度
406	405	30.364	238-53-12
406	405	23.171	194-58-27
16	405	21.099	108-29-51
37	405	13.386	154-49-02
405	405	31.893	83-33-44
38	405	12.518	158-41-27
39	405	30.809	82-29-16
40	405	27.835	65-38-17
40	405	18.178	194-08-28
405	405	21.642	95-08-06
41	405	20.516	200-10-01
405	405	19.256	100-40-41
405	405	21.466	202-17-03
42	405	18.337	103-09-15

境界点	引張点	距離	角度
405	405	30.364	58-53-12
405	405	21.099	108-29-51
16	405	23.171	194-58-27
37	405	31.893	83-33-44
38	405	13.386	154-49-02
405	405	30.809	82-29-16
405	405	12.518	158-41-27
405	405	27.835	65-38-17
405	405	18.178	194-08-28
405	405	21.642	95-08-06
405	405	13.686	172-37-12
40	405	18.178	194-08-28
41	405	19.256	100-40-41
405	405	20.516	200-10-01
405	405	18.337	103-09-15
42	405	21.466	202-17-03



申請人

(平成16年2月20日作成)

福岡県土地家屋調査士会

作成者

公用

令和8年1月15日 福岡法務局

登記簿

(9枚目)

A3→A4に縮小

建物各階平面図

家屋番号 8番1

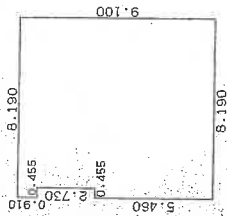
建物の所在 宗像郡福岡町若木台6丁目8番地1

福津市

613198

H.5.7.27 各階平面図

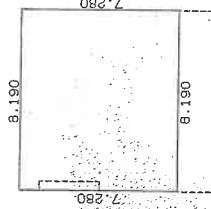
登記年月日：平成5年7月27日



巻階

求積表

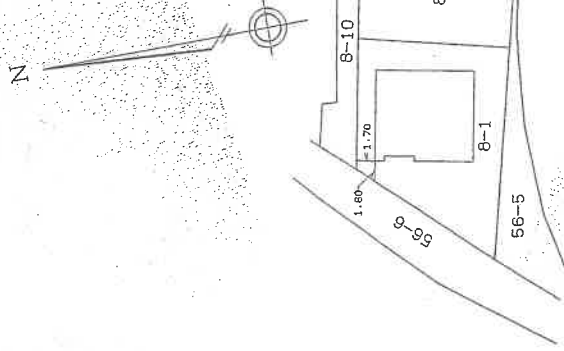
0.910 x 8.190 =	7.452900
2.730 x 7.735 =	21.116550
5.460 x 8.190 =	44.717400
合計	73.286850
床面積	73.28 ㎡



式階

求積表

7.280 x 8.190 =	59.623200
合計	59.623200
床面積	59.62 ㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

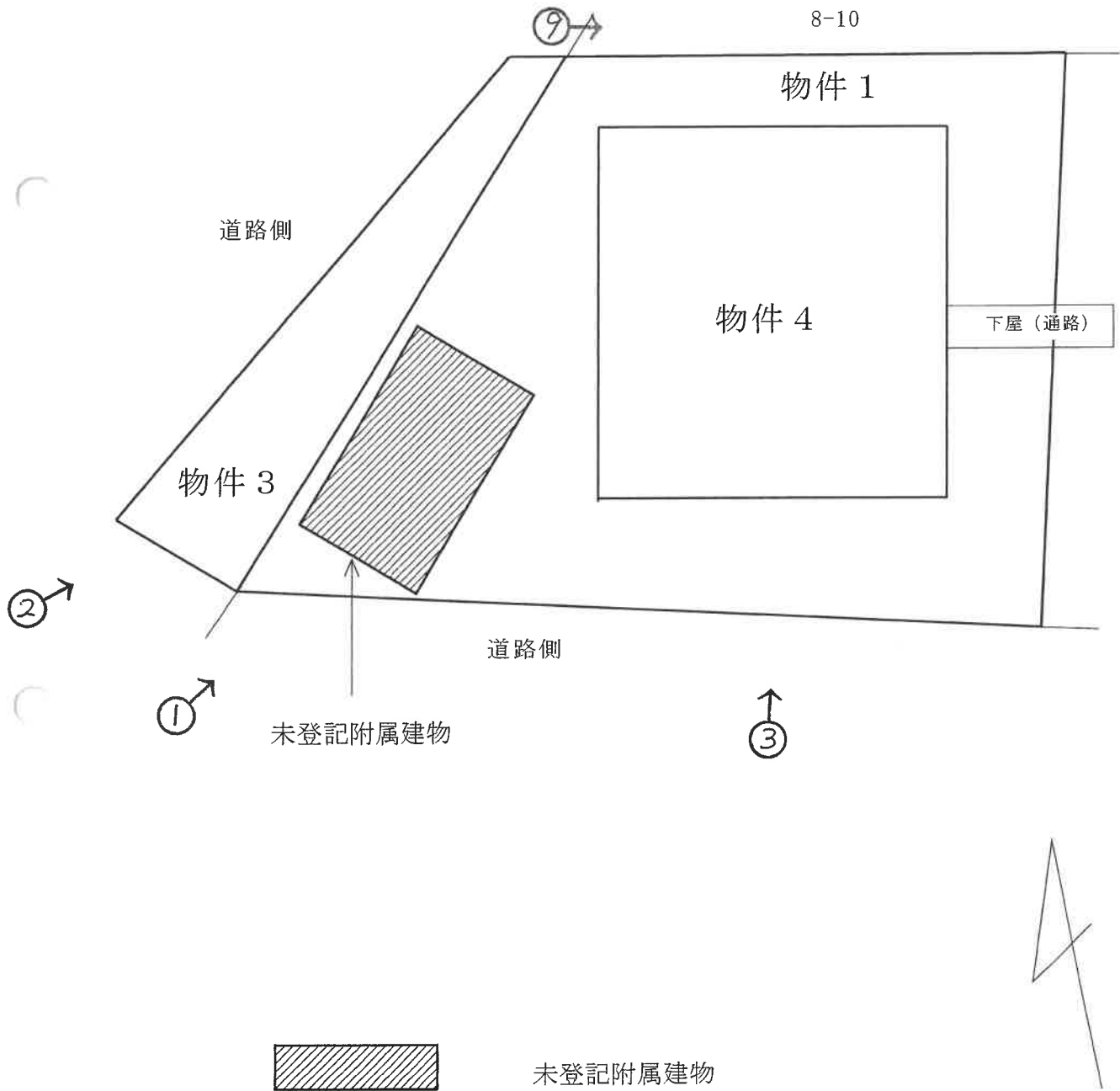
(福岡法務局福岡出張所管轄)

令和8年1月15日 福岡法務局

登記簿

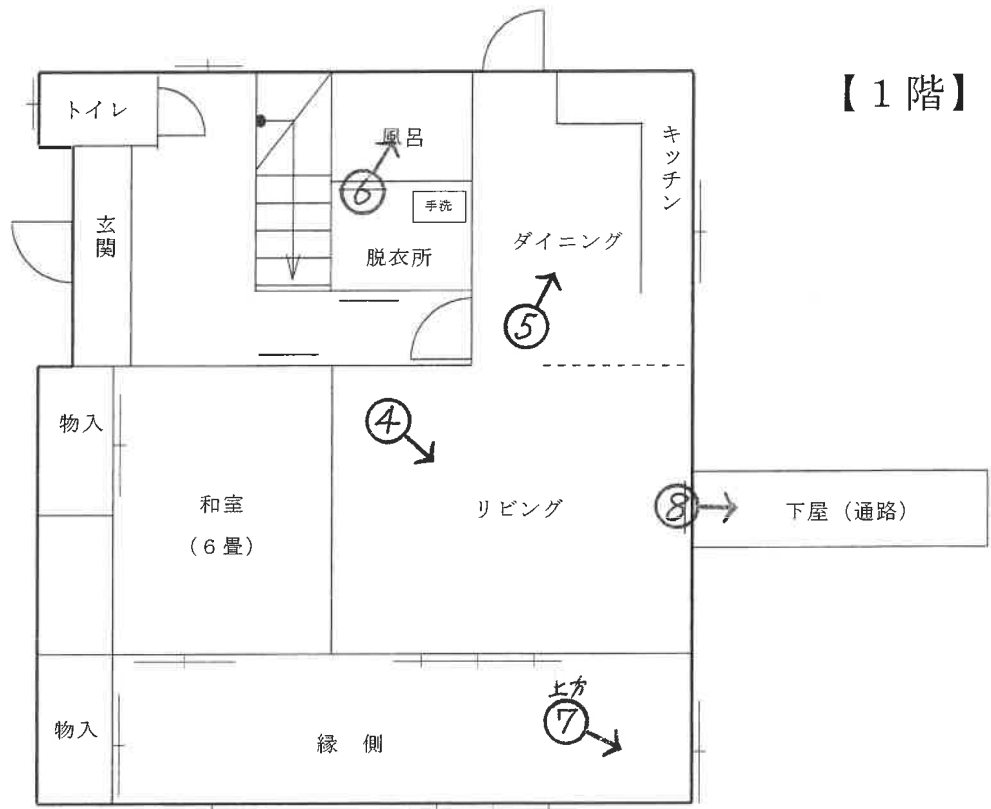
公用

土地・建物位置関係図

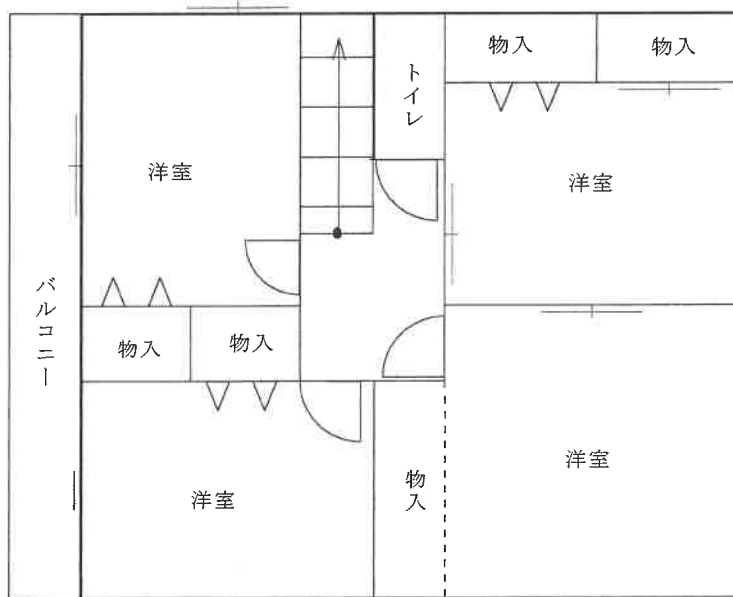


間取図

【1階】



【2階】



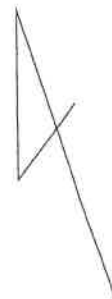
【物件4】

間取図



シャッター

未登記附属建物



【物件4】

1 目的物件の外観



2 目的物件の外観

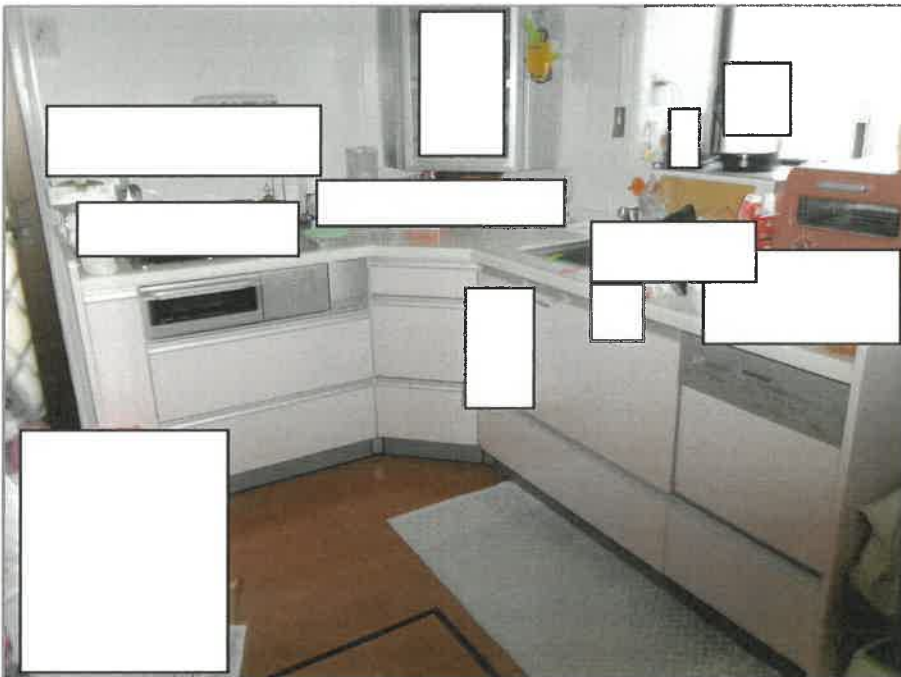


3 目的物件の外観





4 室内の状況



5 室内の状況



6 室内の状況



7 室内の状況  
(破損状況)



8 附属通路



9 境界付近の状況

令和 7 年(ケ)第 187 号  
物件2及び5  
令和 8 年 1 月 13 日受理  
令和 8 年 2 月 6 日提出

## 現況調査報告書(その2)

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

- ~~1 所 在 福津市若木台六丁目  
地 番 8番1  
地 目 宅地  
地 積 198.65平方メートル~~
  
- 2 所 在 福津市若木台六丁目  
地 番 8番2  
地 目 宅地  
地 積 174.23平方メートル
  
- ~~3 所 在 福津市若木台六丁目  
地 番 56番60  
地 目 公衆用道路  
地 積 32平方メートル~~
  
- 4 所 在 福津市若木台六丁目8番地1  
家屋 番号 8番1  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 73.28平方メートル  
2階 59.62平方メートル
  
- 5 所 在 福津市若木台六丁目8番地2  
家屋 番号 8番2

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造セメント瓦葺2階建
床 面 積	1階 72.10平方メートル
	2階 28.15平方メートル

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													
<b>土 地</b>	物件2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）													
その他の事項														
<b>建 物</b>	物件5													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類：(附属1)車庫</td> <td style="padding-left: 100px;">(附属2)倉庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding-left: 5px;">構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建</td> <td style="padding-left: 100px;">左同</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding-left: 5px;">床面積：約15㎡</td> <td style="padding-left: 100px;">約5㎡</td> </tr> </table>		{	種類：(附属1)車庫	(附属2)倉庫		構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建	左同		床面積：約15㎡	約5㎡			
{	種類：(附属1)車庫	(附属2)倉庫												
	構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建	左同												
	床面積：約15㎡	約5㎡												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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  
(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
<p>■ 所有者</p>	<p>[占有状況について]                      本件物件内には娘夫婦の物が残置されていますが、現在、私が管理しています。</p> <p>[境界について]                      境界は、ブロック塀や柵や擁壁のあるところだと思います。                      隣地(8-1)(物件1)(以下単に「物件1」という)との境界は、下屋(通路)の真ん中付近です。</p> <p>[増改築部分等について]                      室内から物件1上の建物(物件4)と行き来できるように下屋(通路)を設置しています。                      西側洋室は、約10年前にリフォーム工事をしました。</p> <p>[その他]                      物件2の上水道及び下水道の配管は、北側の隣地(8-10)を通じて福津市の給水管及び公共下水道管に通じています。                      周辺の5軒の共同で上下水道管の利用をしています。                      現在、物件5の上水道は利用しておらず、物件2に存する井戸から汲み上げた水を利用しています。当該井戸は物件1を通じて同土地上の建物(物件4)も利用されています。                      以前はコンクリート造の階段がありましたが、附属建物2を建てるために取り壊し、その際市道との往來を確保するため螺旋階段を設置しました。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

## 執行官の意見等

- 
- 1 (本件物件の占有関係等)  
本件物件の占有関係等は、前記関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
  - 2 (形状等)  
本件土地と隣地との境界と思われる付近には、ブロック塀等が存在する。  
物件2の南側にはコンクリートブロック擁壁が存するが、2段擁壁となっている。建物の再建築の際に再構築を要する可能性が存する。
  - 3 (接道)  
本件土地は、公図のとおり、公道(地番56-5等)に接道している。
  - 4 (従物等)  
従物等として工作物(井戸、井戸ポンプ及び螺旋階段)が存する。
  - 5 (その他)  
物件4(8番1)と物件5が通路で繋がっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4枚目)

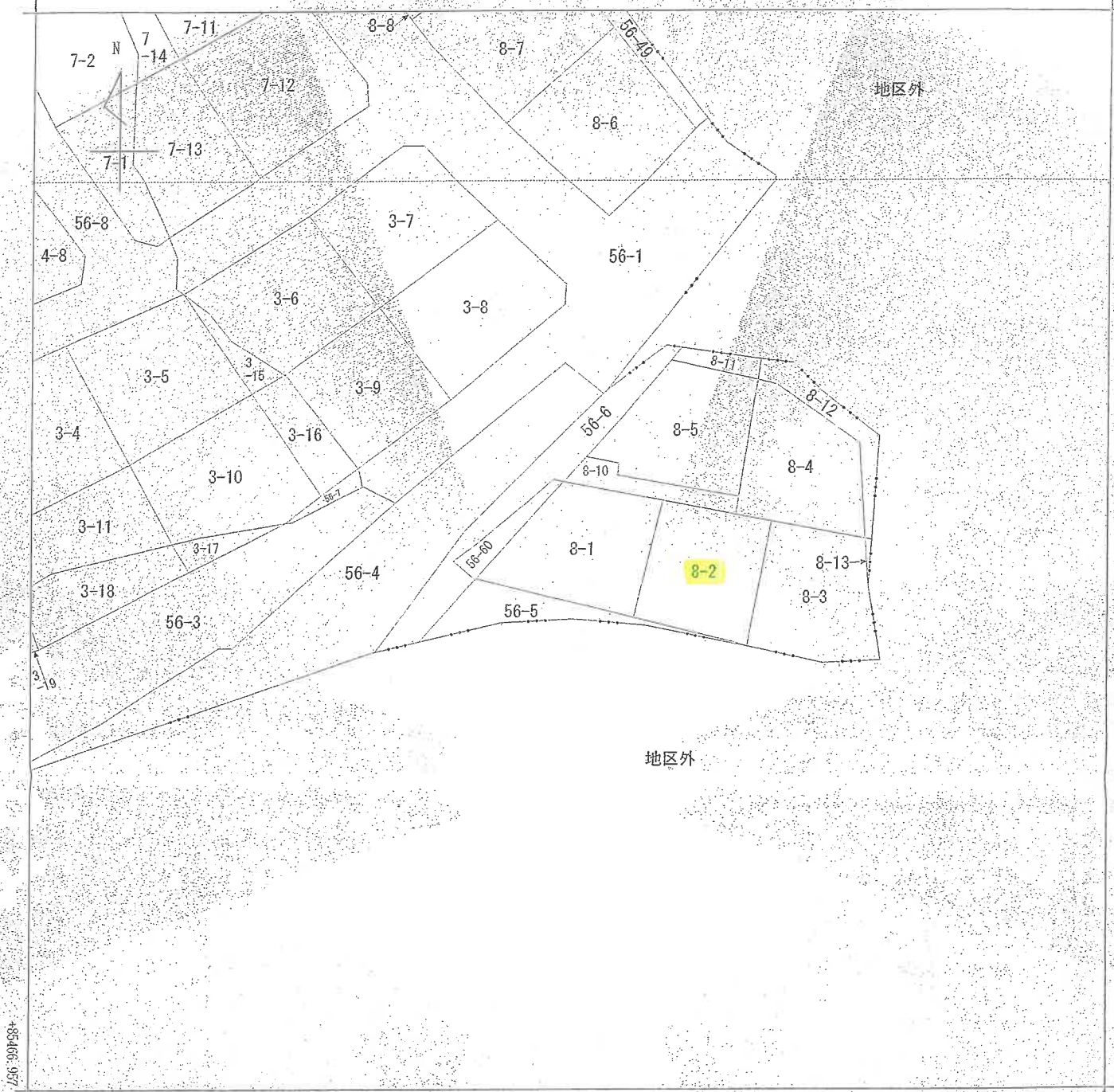
## 調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月13日 (火) 9:40-9:50	執行官室	固定資産税に関して保有する図面(写)交付申請書作成・郵送
8年1月13日 (火) 11:00-11:25 (その1と同時)	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路)(近隣)登記事項証明書申請書作成・郵送
8年1月13日 (火) 13:15-13:30	執行官室	調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
8年1月15日 (木) 10:30-10:45	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(返信用切手110円添付)投函
8年1月27日 (火) 15: <del>30</del> -16:10 <b>35</b>	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 所有者に面談

(特記事項)

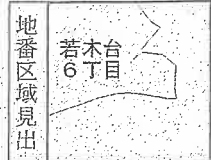
- 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
  
- 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
  
- 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)



-44172.365 (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。



請求分	所在	福津市若木台六丁目			地番	8番1			
出力尺	1/500	精度区	座標系 番号 記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補事項		

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。

(福岡法務局福岡出張所管轄)

令和8年1月15日

福岡法務局

A3→A4に縮小

請求番号：15-1

(1/1)

登記官

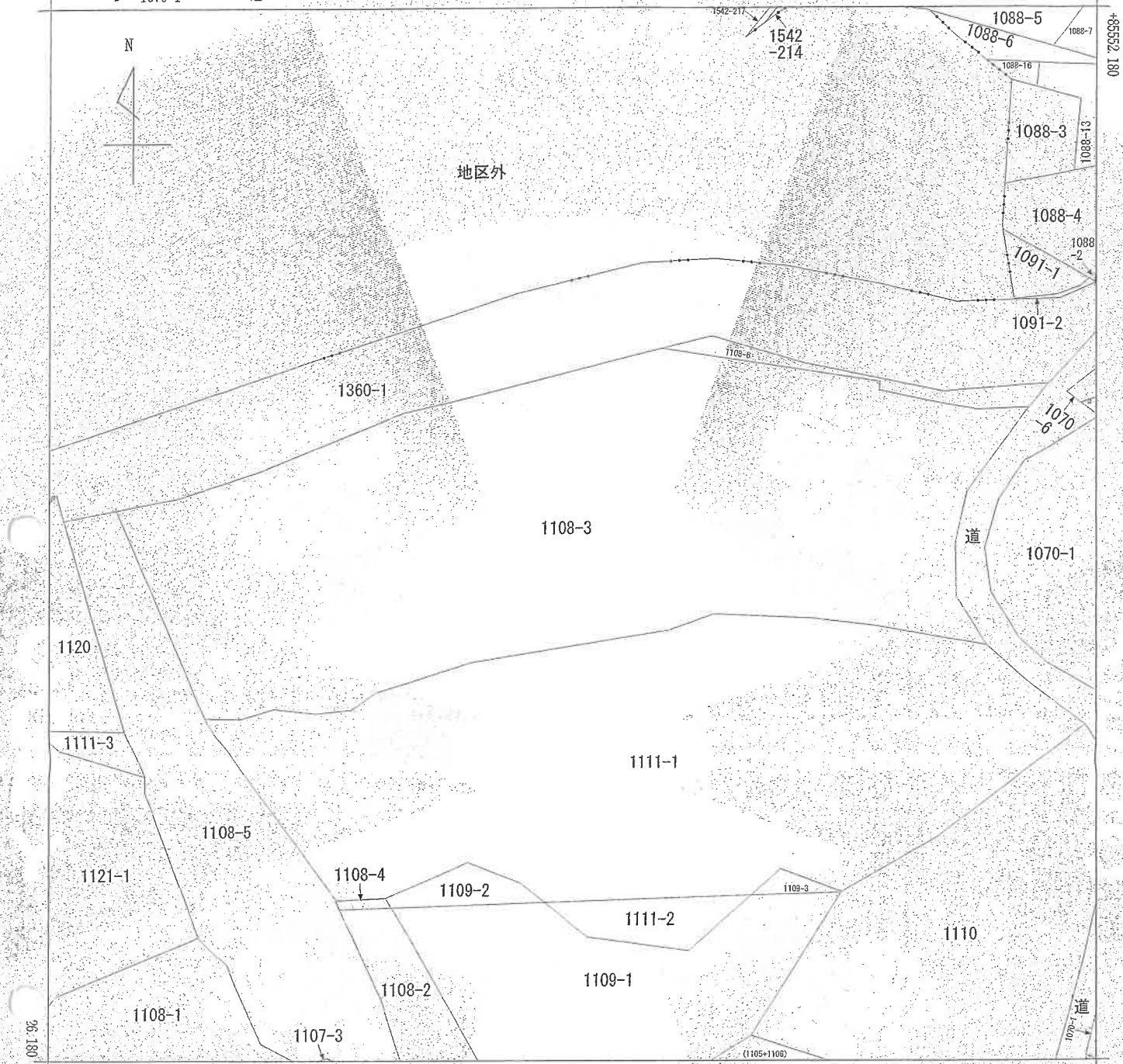


(6枚目)

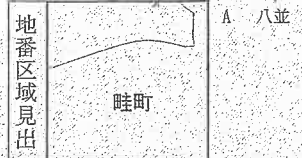
公用

イ 1092-2    1119  
 □ 1070-1    道

(座標値種別：図上測定)    -44063.770



(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。



請求部	所在	福津市畦町字落谷		地番	1108番3	
出力尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	II	分類	地図に準ずる図面
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。

A3→A4に縮小

令和8年2月3日  
 福岡法務局福岡出張所  
 登記官



請求番号：14-1  
 (1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和54年10月13日

S54.10.13

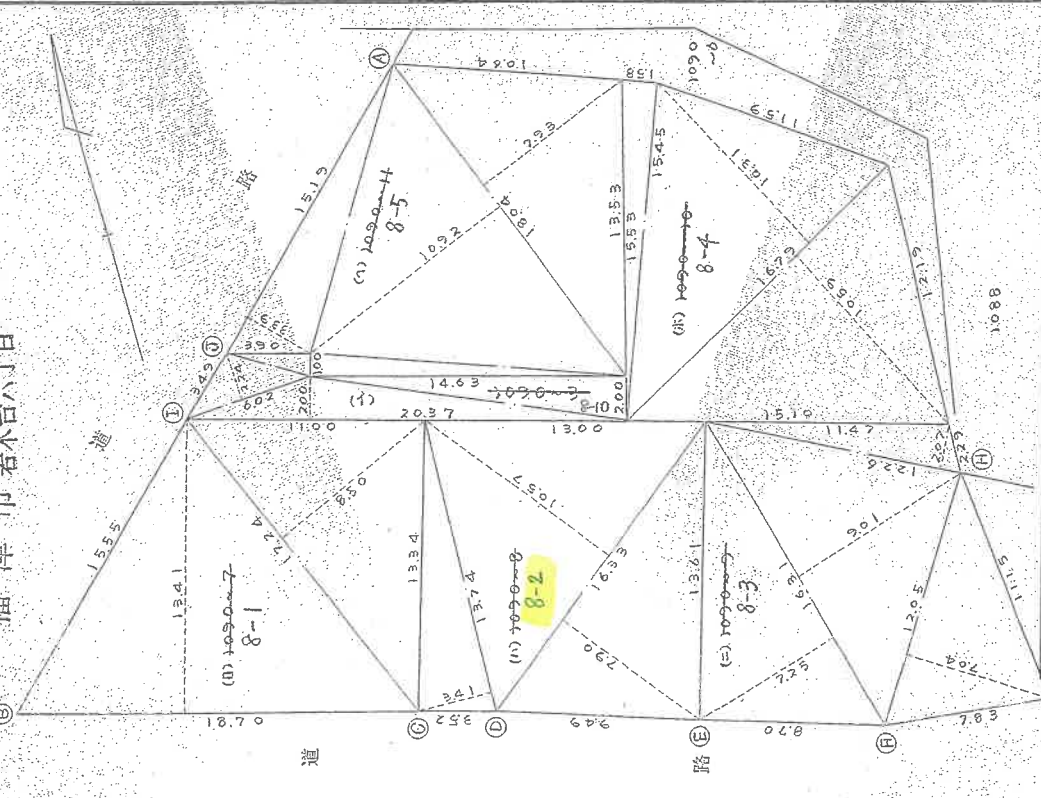
218248

前 8-10 後・新  
地積測量図

地番  
8-10 8-0  
8-1 8-4  
8-2 8-6  
10300-3-10300-2  
10300-8-10300-9  
10300-10-10300-11

土地の所在  
宗務所福岡町大与畦町亭落合

福津市若木台六丁目



(a) 求積表

1631 × 725 =	1182475
1631 × 901 =	1469531
1205 × 704 =	848320
1226 × 207 =	253782
計	3754108
1/2	1877054

(b) 求積表

350 × 100 =	35000
602 × 224 =	134848
2037 × 200 =	407400
1463 × 200 =	292600
計	873848
1/2	436924

(c) 求積表

1545 × 158 =	244110
1679 × 1031 =	1731049
1679 × 1059 =	1778061
計	3753220
1/2	1876610

(d) 求積表

1870 × 1341 =	2507670
1724 × 850 =	1465400
計	3973070
1/2	1986535

(e) 求積表

1519 × 339 =	514941
1463 × 100 =	146300
1804 × 1072 =	1939968
1804 × 793 =	1430572
計	4061781
1/2	2030890.5

(f) 求積表

1374 × 341 =	468534
1633 × 1057 =	1726081
1633 × 790 =	1290070
計	3484685
1/2	1742342.5

① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ 杭  
① ⑤ 金属標

縮尺 1/250

申請人

昭和54年10月6日作製

作製者

(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。  
(福岡法務局福岡出張所発給)  
令和8年1月15日 福岡法務局 登記官

公用

(8枚目)

A3 → A4に縮小

登記年月日：昭和56年12月22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。  
(福岡法務局福岡出張所発給)  
令和8年1月15日 福岡法務局 登記官

5.56.12.22各階平面図 613199

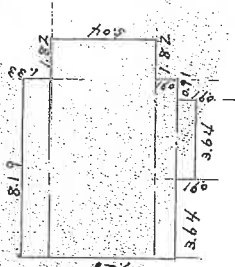
家屋番号 1-0-9-0-0-8 8-2

建物の所在 宗像郡福岡町大字畦町字落合-1-0-9-0-8

建物各階平面図

福津市 若木台六丁目 8-2

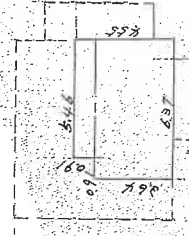
1階平面図



求積

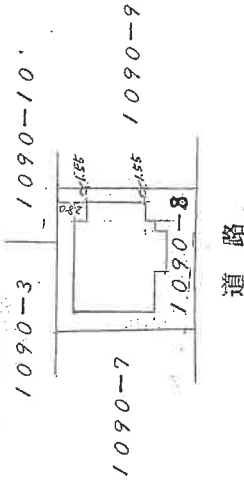
8.19 × 1.33	=	10.8927
10.01 × 5.04	=	50.4504
8.19 × 0.91	=	7.4529
3.64 × 0.91	=	3.3124
計		72.1084
床面積		72.10

2階平面図



求積

3.64 × 0.91	=	3.3124
5.46 × 4.55	=	24.843
計		28.1554
床面積		28.15



道路

物件番号 5

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

昭和56年2月2日(作製)

調査士(会)

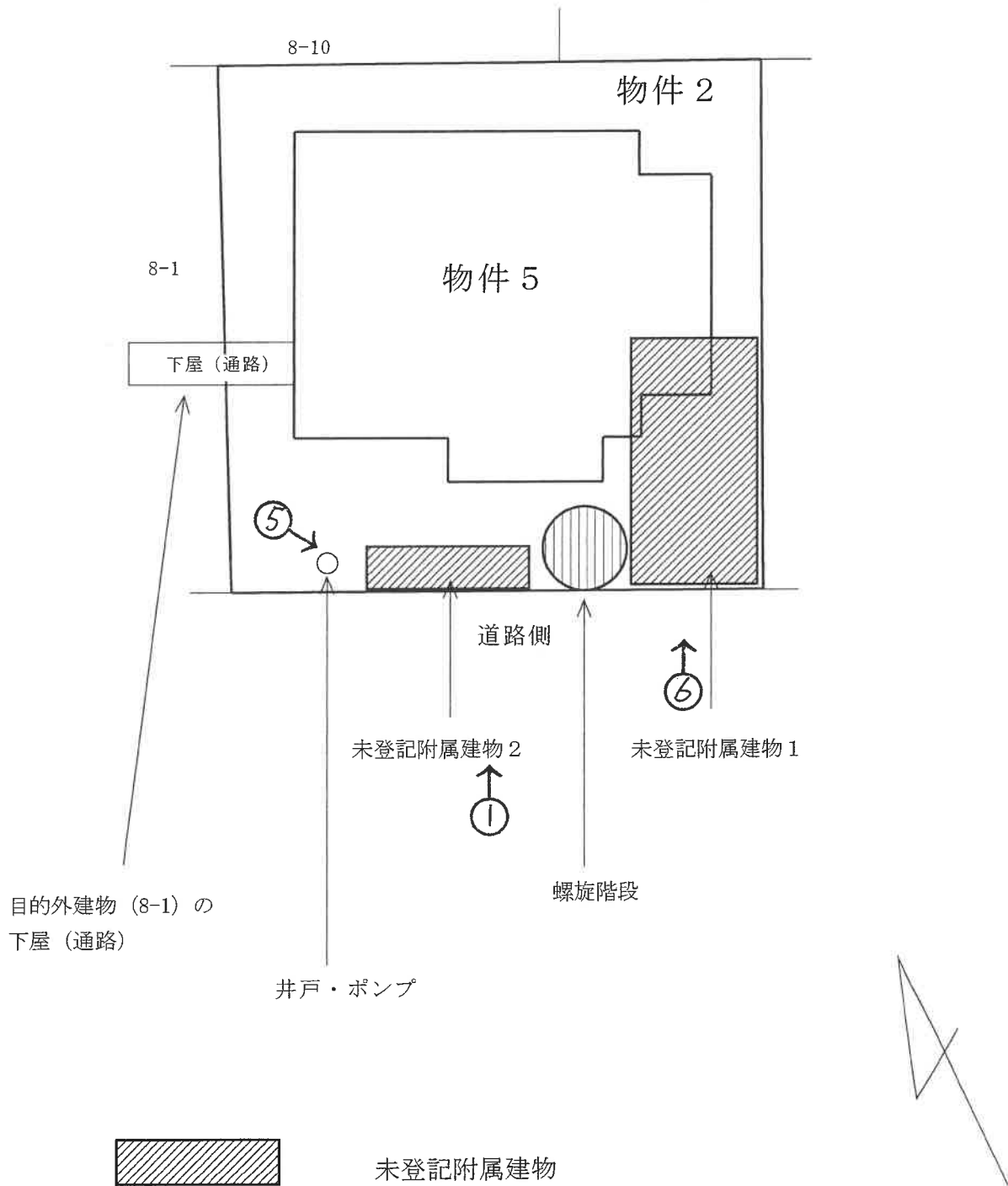
作製者

A3→A4に縮小

(9枚目)

○→ 写真番号の撮影方向

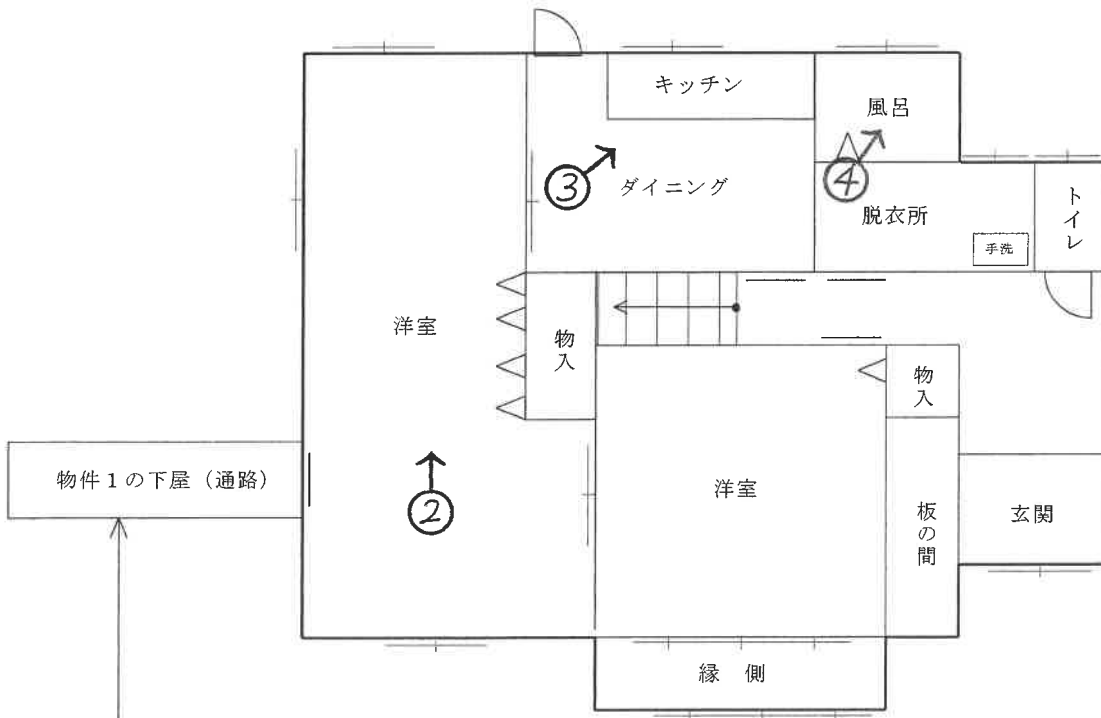
土地・建物位置関係図(概略)



○→ 写真番号の撮影方向

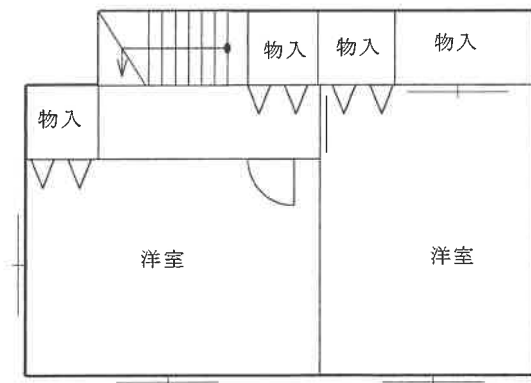
間取図(概略)

【1階】



目的外建物(8-1)の下屋(通路)

【2階】



【物件5】

(// 枚目)

間取図



未登記附属建物 2



未登記附属建物 1



【物件 5】



1 目的物件の外観



2 室内の状況



3 室内の状況

4 室内の状況



5 井戸・ポンプ



6 附属建物1



令和7年(ケ)第187号  
令和8年1月27日現地調査  
令和8年2月18日評価  
令和8年3月9日補充評価

福岡地方裁判所 御中

## 補充評価書

先般、評価書を提出いたしました本物件（その1，その2）につき、一括売却を行う場合の補充評価をするよう指示がありましたので、一括売却の場合の評価を補充いたします。

評価人 不動産鑑定士

岩隈 良弘 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,350,000 円
物件3 (土地)	金 380,000 円
物件4 (建物)	金 2,200,000 円
物件2 (土地)	金 1,910,000 円
物件5 (建物)	金 1,770,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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・3（土地）の内訳価格は物件4（建物）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4（建物）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。
- ④ 物件2（土地）の内訳価格は物件5（建物）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5（建物）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。

## 2. 評価額の判定（物件1，3，4）

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	8,600,000	0.40	法定地上権	3,440,000
3	1,390,000	0.40	法定地上権	560,000
計				4,000,000

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	8,600,000	－ 3,440,000	/	0.65	0.70	2,350,000
3	1,390,000	－ 560,000	/	0.65	0.70	380,000
4	830,000	＋ 4,000,000	1.00	0.65	0.70	2,200,000
一括価格 (合計)						4,930,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： ブロック擁壁の状況（2段擁壁）、物件5（家屋番号8-2）への通路の存在、実質的に2軒の戸建住宅の一括売却である事等を勘案した。。

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。

## 2. 評価額の判定（物件2，5）

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
2	7,000,000	0.40	法定地上権	2,800,000
計				2,800,000

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
2	7,000,000	－ 2,800,000	/	0.65	0.70	1,910,000
5	1,100,000	＋ 2,800,000	1.00	0.65	0.70	1,770,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						3,680,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： ブロック擁壁の状況（2段擁壁）、物件4（家屋番号8-1）への通路の存在、実質的に2軒の戸建住宅の一括売却である事等を勘案した。

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。

令和7年(ケ)第187号  
令和8年1月27日現地調査  
令和8年2月18日評価  
(その1)

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
岩 隈 良 弘 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,890,000 円
物件3 (土地)	金 460,000 円
物件4 (建物)	金 2,700,000 円

- ① 一括価格は、物件1, 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。
- 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・3（土地）の内訳価格は物件4（建物）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4（建物）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	所在地目地積	福津市若木台六丁目 8 番 1 宅地 198.65 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
3	所在地目地積	福津市若木台六丁目 56 番 60 公衆用道路 32.00 m <sup>2</sup>	宅地
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	福津市若木台六丁目 8番地1 8 番 1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 73.28 m <sup>2</sup> 2階 59.62 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1・3	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
4	下記の未登記附属建物が存する。 コンクリートブロック造陸屋根平家建 車庫 約14m <sup>2</sup>		
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・3一体）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「東福間」駅の東方、約1.3km。 福津市コミュニティバス「若木台6丁目1」停留所の東方、約80m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	当該地域は大規模開発された住宅団地の南東端に開発された住宅地域である。街路及び面地配置が整然とした住宅団地に近接するため、住環境は比較的良好である。但し、南方には低利用地が存し、近隣5軒程度のミニ開発された住宅地である。 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 40% 容積率 60% 防火規制 無し その他の規制 高さの限度(10m)、外壁後退(1.5m)、敷地面積の最低限度(165㎡)
画地条件	地積 230.65 ㎡ (登記地積) 形状 台形 (「地積測量図参照」。) ) 間口 約15.6m 奥行 約15.0m 接道関係 角地 その他 無し
接面道路の状況	北西側で幅員約16mの舗装市道と等高に、南側で幅員約10mの舗装市道と等高～約2.5m程度高位に接面 (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 (注: 私設管) ガス配管 : なし 下水道 : あり (注: 私設管)  (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。但し、福津市の下水道の配管図、宗像地区事務組合の上水道の配管図には、対象地への配管は存しない。各部署によると私設管の可能性が高く、各部署では対象地への配管の管理はしていないとの事であった。占有者からのヒアリングによると、北側の8-10の土地に周辺5軒の上・下水道の配管が存するとの事であった。但し、上水道は使用していないとの事である。

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・占有者によると、物件4の建物では上水道は現在は利用しておらず、目的外土地(8-2)に存する井戸から汲み上げた水を利用していると事であった。</li> <li>・物件3と物件1の間付近にはブロック塀等が存する。物件3は物件4の新築後に、道路残地を買い受けたものである。但し、駐車場等の利用も可能で、塀等の取り壊しより一体的に機能可能であると考え事が一般的であると判断し、物件4の敷地として判断した。</li> <li>・物件1の南側にはコンクリートブロック擁壁が存するが、2段擁壁となっている。建物の再建築の際に、再構築を要する可能性が存する。</li> </ul>
---------	---

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和55年4月10日 新築 経過年数：約 46 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：スレート葺 外壁：モルタルリシン仕上げ ほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、畳、板張り ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、電化キッチン、給排水設備 等 その他：特記なし
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：5LDK （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	やや劣る （現況調査報告書に記載の損傷等が存する。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・目的外建物（家屋番号8-2）への通路が存する。</li> </ul>

## 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・3）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	50,100	0.96	198.65	0.90	8,600,000
3	50,100	0.96	32.00	0.90	1,390,000

【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「福津（県）－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{124} & = & 50,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：方位 1.04

◇ 地域格差：街路条件 0.95 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.30 × 行政的条件 1.00 = 1.24

イ 個別格差：形状 0.95 × 角地 1.02 × 方位 1.04 × ※1 0.95 = 0.96

※1 供給処理施設が私設管である。

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。本件では、土地価格、建物解体で発生する費用、建物を解体する可能性等を勘案して査定した。

## (2) 建物価格 (物件 4)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	190,000	132.90	0.03	760,000
未登記 附属建 物	50,000	約 14	0.10	70,000
			合計	830,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。未登記部分は概測数量を採用した。

ウ 現価率： (査定)

物件 4 は、建築後約 46 年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。従って、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の 3% 及び 10% を持って、建物の価格とした。

## 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	8,600,000	0.40	法定地上権	3,440,000
3	1,390,000	0.40	法定地上権	560,000
計				4,000,000

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	8,600,000	－ 3,440,000	/	0.80	0.70	2,890,000
3	1,390,000	－ 560,000	/	0.80	0.70	460,000
4	830,000	＋ 4,000,000	1.00	0.80	0.70	2,700,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						6,050,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： ブロック擁壁の状況（2段擁壁）、目的外建物（家屋番号8-2）への通路の存在等を勘案した。

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「福津（県）－2」  
所在：福津市若木台6丁目5番10  
住居表示：－  
価格：61,000 円/㎡（対前年変動率 8.9%）  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：233 ㎡  
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域  
接面街路：南側幅員約 4.8m 市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：JR鹿児島本線「東福間」駅の東方、道路距離1.3km。  
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%）

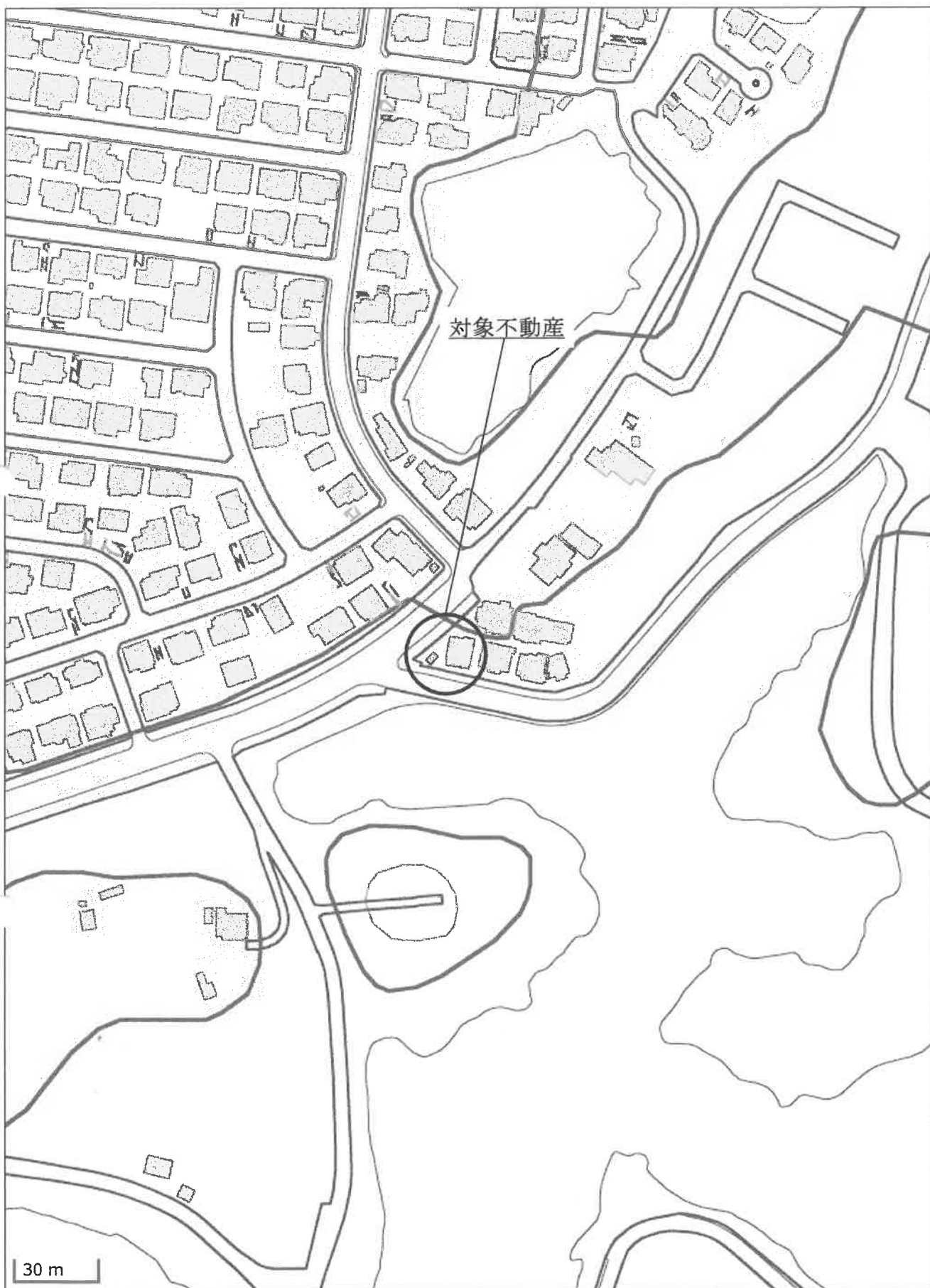
## 第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	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





令和7年(ケ)第187号  
令和8年1月27日現地調査  
令和8年2月18日評価  
(その2)

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
岩 隈 良 弘 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 2,350,000 円
物件5 (建物)	金 2,180,000 円

- ① 一括価格は、物件2,5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2（土地）の内訳価格は物件5（建物）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5（建物）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
2	所在地目地積	福津市若木台六丁目 8番2 宅地 174.23 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	福津市若木台六丁目 8番地2 8番2 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 72.10 m <sup>2</sup> 2階 28.15 m <sup>2</sup>	同上
番号	特記事項		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。</li> <li>・従物等として、工作物（井戸・井戸ポンプ、螺旋階段）が存する。</li> </ul>		
5	下記の未登記附属建物が存する。 コンクリートブロック造陸屋根平家建 車庫 約15m <sup>2</sup> コンクリートブロック造陸屋根平家建 倉庫 約5m <sup>2</sup>		
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2）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「東福間」駅の東方、約1.3km。 福津市コミュニティバス「若木台6丁目1」停留所の東方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該地域は大規模開発された住宅団地の南東端に開発された住宅地域である。街路及び画地配置が整然とした住宅団地に近接するため、住環境は比較的良好である。但し、南方には低利用地が存し、近隣5軒程度のミニ開発された住宅地である。 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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 無し 高さの限度(10m)、外壁後退(1.5m)、敷地面積の最低限度(165㎡)
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	174.23 ㎡ (登記地積) 整形 (「地積測量図参照」。) ) 約13.0m 約13.6m 中間画地 無し
接面道路の状況	南側で幅員約10mの舗装市道と約2.5~2.9m程度高位に接面 (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 (注: 私設管) ガス配管 : なし 下水道 : あり (注: 私設管)  (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。但し、福津市の下水道の配管図、宗像地区事務組合の上水道の配管図には、対象地への配管は存しない。各部署によると私設管の可能性が高く、各部署では対象地への配管の管理はしていないとの事であった。占有者からのヒアリングによると、北側の8-10の土地に周辺5軒の上・下水道の配管が存するとの事であった。但し、上水道は使用していないとの事である。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・占有者によると、物件5の建物では上水道は現在は利用しておらず、井戸から汲み上げた水を利用していると事であった。</li><li>・物件2の南側にはコンクリートブロック擁壁が存するが、2段擁壁となっている。建物の再建築の際に、再構築を要する可能性が存する。</li><li>・物件2と市道との往来は、未登記附属建物1と2の間に存する螺旋階段を通じて行う必要がある。従前は、コンクリート造の階段が存していたとの事であるが、未登記附属建物2を築造した際に階段を取壊し、螺旋階段を築造したとの事である。一般的な階段に比し、往来に難が有る。</li></ul>
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	<p>建築年月日（登記記載）：昭和55年3月26日 新築</p> <p>経過年数：約 46 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕様	<p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：セメント瓦葺</p> <p>外壁：ボード張り ほか</p> <p>天井：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>床：フローリング、板張り ほか</p> <p>内壁：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>設備：電気、電化キッチン、給排水設備 等</p> <p>その他：特記なし</p>
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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：4DK （別添「間取図」参照。）</p>
品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・下記の未登記附属建物が存する。              コンクリートブロック造陸屋根平家建、車庫、約15㎡              コンクリートブロック造陸屋根平家建、倉庫、約 5㎡</li> <li>・物件5の西側の洋室は、約10年ほど前にリフォーム工事を施工したとの事である。</li> <li>・目的外建物（家屋番号8-1）への通路が存する。</li> </ul>

## 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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	47,500	0.94	174.23	0.90	7,000,000

【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「福津（県）－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{131} & = & 47,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：方位 1.04

◇ 地域格差：街路条件 0.97 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.35 × 行政的条件 1.00 = 1.31

イ 個別格差：方位 1.04 × ※1 0.95 × ※2 0.95 = 0.94

※1 供給処理施設が私設管である。

※2 市道との往来が螺旋階段となる。

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。本件では、土地価格、建物解体で発生する費用、建物を解体する可能性等を勘案して査定した。

(2) 建物価格 (物件5)

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
5	190,000	100.25	0.05	950,000
未登記 附属建 物1	80,000	約 15	0.10	120,000
未登記 附属建 物2	50,000	約 5	0.10	30,000
			合計	1,100,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。未登記部分は概測数量を採用した。

ウ 現価率： (査定)

物件5は、建築後約46年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。従って、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点、リフォーム工事を考慮し、当該建物の再調達原価の5%及び10%を持って、建物の価格とした。

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
2	7,000,000	0.40	法定地上権	2,800,000
			計	2,800,000

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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
2	7,000,000	－ 2,800,000		0.80	0.70	2,350,000
5	1,100,000	＋ 2,800,000	1.00	0.80	0.70	2,180,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						4,530,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： ブロック擁壁の状況（2段擁壁）、目的外建物（家屋番号8-1）への通路の存在等を勘案した。

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

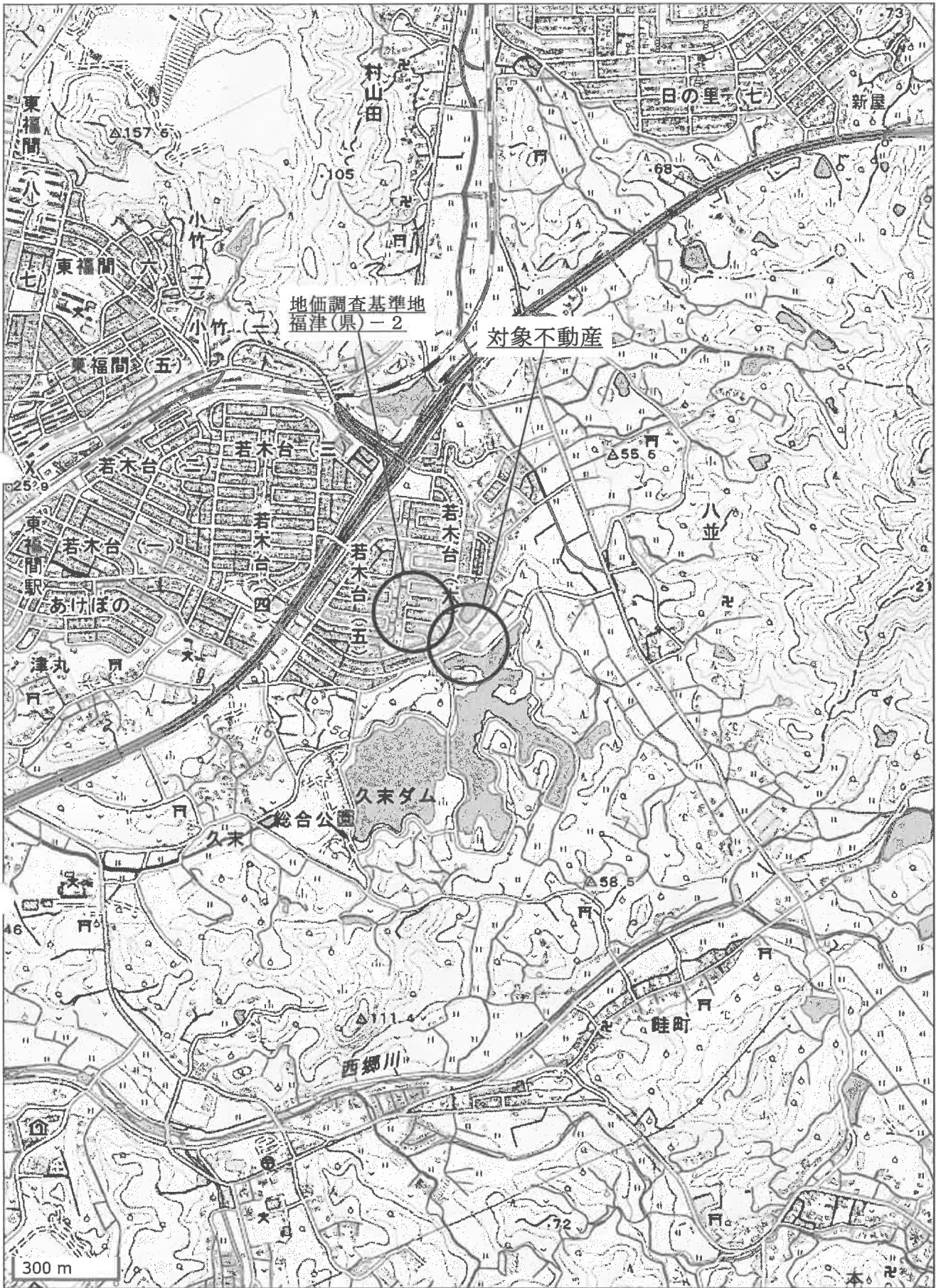
基準地標準価格：基準地「福津（県）－2」  
所 在：福津市若木台6丁目5番10  
住 居 表 示：－  
価 格：61,000 円/㎡（対前年変動率 8.9%）  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：233 ㎡  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域  
接 面 街 路：南 側 幅員約 4.8m 市道  
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水  
位 置：JR鹿児島本線「東福間」駅の東方、道路距離1.3km。  
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%）

## 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	2 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



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

