

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

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 4 | 所 | 在 | 福岡市早良区飯倉四丁目 |
| | 地 | 番 | 267番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 560.84平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 福岡市早良区飯倉四丁目 |
| | 地 | 番 | 267番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1735.80平方メートル |



令和7年(ケ)第41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4, 5の土地のみ
です。

現況調査報告書及び評価書には物件番号6、7の建物に関する記載がありますが、同建物は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

物件明細書

令和 8年 3月25日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

1. 不動産の表示

【物件番号4, 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4, 5】

なし

4. 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物(家屋番号267番7)が本件土地上に存在する。

【物件番号5】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物(家屋番号267番7及び267番8)が本件土地上に存在する。

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

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 4 | 所 在 | 福岡市早良区飯倉四丁目 |
| | 地 番 | 267番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 560.84平方メートル |
| 5 | 所 在 | 福岡市早良区飯倉四丁目 |
| | 地 番 | 267番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1735.80平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 41 号
(物件5及び6)
令和 7 年 4 月 8 日受理
令和 7 年 12 月 19 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

- ~~地 目 宅地
地 積 560.84平方メートル
所有者 A~~
- 5 所 在 福岡市早良区飯倉四丁目
地 番 267番8
地 目 宅地
地 積 1735.80平方メートル
所有者 A
- 6 所 在 福岡市早良区飯倉四丁目267番地8
家屋 番号 267番8
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 355.13平方メートル
2階 355.13平方メートル
3階 355.13平方メートル
所有者 株式会社ホリスコーポレーション
- ~~7 所 在 福岡市早良区飯倉四丁目267番地7, 267番地8
家屋 番号 267番7
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 322.82平方メートル
2階 210.00平方メートル~~

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市早良区飯倉四丁目20番3号	
土地	物件5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件5） <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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6	
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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	従物等としてプロパン庫及び自転車置場が存する。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>	
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)

占有者及び占有権原 (物件5関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■債務者会社代表者(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成31年3月11日
最初の契約日	平成31年3月11日
契約等期間	平成31年3月11日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(3枚目)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・3・15 自 R7・3・15 至 R9・3・14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 60,000 円 ■敷 □保 60,000 円	共益費2,000円 町会費300円 駐車料5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	S59・4・23 自 S59・4・23 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 48,000 円 ■敷 □保 225,000 円	共益費2,000円 町会費200円 駐車料6,000円 庭使用料年5,000円 貸主は前所有者
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・3・14 自 R6・3・14 至 R8・3・13	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 55,000 円 ■敷 □保 0 円	共益費3,000円 町会費300円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・4・12 自 R3・4・12 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 58,000 円 ■敷 □保 0 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	S63頃 自 S63頃 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 51,000 円 □敷 □保 円	駐車料6,000円 契約書なし 氏名は陳述による
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 107 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・12・26 自 R6・12・26 至 R8・12・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 55,000 円 □敷 □保 円	共益費3,000円 町会費300円 水道料実費 駐車料5,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり (104は欠番)

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H9・1・10 自 H11・1・10 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 51,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 255,000 円	共益費2,500円 町会費実費 水道料実費 貸主は前所有者
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・3・31 自 R6・3・31 至 R8・3・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	共益費3,000円 駐車料5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・12・21 自 R6・12・21 至 R7・12・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 53,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	共益費3,000円 駐車料2台(5,000×2)円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24・12・25 自 R6・12・25 至 R8・12・24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 48,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	共益費1,000円 町費300円 駐車料5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206 K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H17・11 自 H17・11 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 53,500 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 234,837 円	(共益費含む) 駐車料6,000円 契約書なし 氏名は陳述による
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207 株システムニシツウ	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・3・29 自 R7・3・29 至 R9・3・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 53,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	共益費2,500円 町会費300円 駐車料5,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301 株ダイエー	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H6・5・24 自 H8・5・24 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 50,000 円 ■敷 □保 250,000 円	貸主は前所有者 共益費2,500円 町費200円 水道料実費 駐車料5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302 L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H4・10・23 自 H5・10・23 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 50,000 円 ■敷 □保 250,000 円	貸主は前所有者 共益費2,500円 町費実費 水道料実費 駐車料2台分12,300円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303 M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 55,000 円 ■敷 □保 0 円	共益費3,000円 町会費300円 占有開始については契 約書不記載及び陳述な しのため不明
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305 N	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24・12・25 自 R6・12・25 至 R8・12・24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 48,000 円 ■敷 □保 0 円	共益費1,000円 町費300円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306 O	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23・1・28 自 R7・1・28 至 R9・1・27	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 47,000 円 ■敷 □保 0 円	共益費2,000円 町費300円 駐車料6,300円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 307 P	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H21・10頃 自 H21・10頃 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 55,000 円 ■敷 □保 0 円	貸主は前所有者 共益費2,500円 町費200円 契約書なし 氏名は陳述による

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6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>■ 建物所有者代表者 兼 土地所有者 (代理人弁護士Qを通じて)</p>	<p>[占有状況について] 本件物件は、第三者と賃貸借契約を締結して貸しています。契約内容は、執行官に述べたとおり(3枚目参照)です。 本件建物の敷地利用について、会社から地代をもらうように設定していません。無償で使用することを認めています。</p>
<p>■ B, C, D, E, F, G H, I, J, K, L, M N, O, P (占有者)</p>	<p>[占有状況について] 本件物件は、私が居住して使用しています。 同部屋は、所有者と賃貸借契約を締結して借りています。契約内容は、執行官に述べたとおり(4枚目ないし6枚目参照)です。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて私が所有する物です。</p>
<p>■ 207号室占有者 301号室占有者</p>	<p>[占有状況について] 本件物件は、会社が住居として使用しています。 同部屋は、所有者と賃貸借契約を締結して借りています。契約内容は、執行官に述べたとおり(4枚目ないし6枚目参照)です。</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
(7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、現況及び下記書面から2枚目ないし6枚目記載のとおり認めた。
建物賃貸借契約書
 - 2 (境界付近の状況)
本件土地は、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が一部存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。ただし、上記図面に記載のある境界標は現地で確認できなかった。
 - 3 (接道)
公図のとおり、公衆用道路(地番267-6等)に接している。
 - 4 (その他)
「占有者及び占有権原」欄の記載について、契約書に記載のない情報は占有者の陳述によるもので、空欄部分は不明である。
現地では駐車場の大部分の番号が消えており、また番号の記載のある部分も規則性がなく、正確に場所を特定することはできない。
本件建物は、老朽化が進んでおり、床や壁に傷みがある部屋がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月15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
7年4月15日 (火) 11:00-11:25 (その1と同時)	執行官室	公函等申請書作成・郵送
7年4月15日 (火) 9:00-9:15 (その1と同時)	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 (回答なし)
7年4月15日 (火) 9:00-9:15	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査
7年5月19日 (月) 11:45-13:15	執行官室	調査依頼書(本件物件投函用×18)作成
7年5月20日 (火) 10:35-11:00	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×18添付)投函
7年5月30日 (金) 10:30-10:45	福岡法務局西新出張所	(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
(9枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月30日 (金) 13:20-15:50	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 占有者(101, 102, 103, 105, 106, 107, 201, 202, 203, 205, 207, 301, 302, 303, 305, 306,)に面談
7年6月16日 (月) 12:00-12:15	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 占有者(206)に面談
7年7月10日 (木) 13:00-13:15	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 占有者(307)に面談
7年10月14日 (火) 10:55-11:10	福岡法務局	商業登記簿謄本申請書作成・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
(10枚目)

イ 298-18 ハ 269-7 ホ 287-10 ト 289-8
 ロ 259-6 ニ 269-8 ヘ 287-6 チ 259-4



(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	福岡市早良区飯倉四丁目		地番	267番7	
出力縮尺	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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和7年4月17日
 福岡法務局

A3→A4に縮小

請求番号：21-5
 (1/1)

登記官



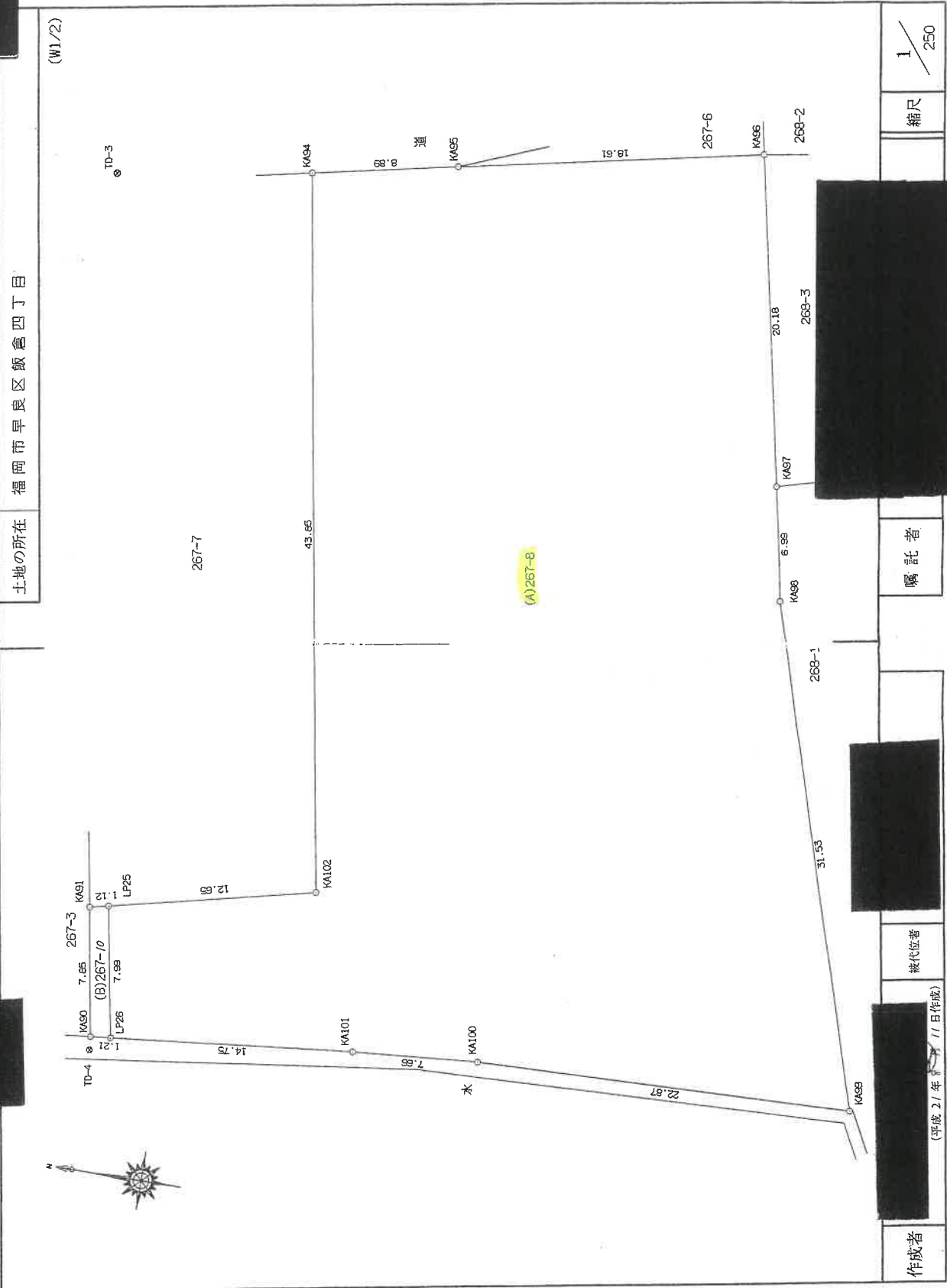
(// 枚目)

公用

地積測量図

地番 267-8, 267-10

土地の所在 福岡市早良区飯倉四丁目



作成者

被代位者

隔託者

縮尺 1/250

登記年月日：平成21年10月20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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和7年4月17日 福岡法務局

登記官

公用

(1/2枚目)

A3→A4に縮小

登記年月日：平成21年10月20日

公用

令和7年4月17日 福岡法務局
(福岡法務局西新出張所管轄)

登記簿

(13枚目)

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。

地積測量図

地番 267-B, 267-10

土地の所在 福岡市早良区飯倉四丁目

(W2/2)

測地成果2000による座標値

測点	X 座標	Y 座標	$Yn*(Xn+1-Xn-1)$
LP26	62669.111	-60292.928	972102.878144
KA101	62664.432	-60291.433	1345343.035962
KA100	62676.797	-60290.833	1838749.824834
KA99	62655.934	-60290.156	816027.261460
KA98	62663.262	-60260.038	-647313.328196
KA97	62664.676	-60253.193	-340008.768099
KA96	62668.905	-60233.461	-1352180.965989
KA95	62687.125	-60237.256	-1621707.406032
KA94	62695.827	-60239.069	-65961.780555
KA102	62688.220	-60282.254	-285014.496912
LP25	62700.555	-60285.065	-656564.642915
		倍面積	3471.611702
		地積	1735.80 m ²

測点	X 座標	Y 座標	$Yn*(Xn+1-Xn-1)$
KA90	62700.312	-60293.050	153144.347000
LP26	62699.111	-60292.928	-14651.181504
LP25	62700.555	-60285.065	-153124.065100
KA91	62701.651	-60285.315	14649.331545
		倍面積	18.431941
		地積	9.21 m ²

測点系	測点名	基準点の名称及び座標値		測点別
		X座標	Y座標	
境界測地	境界測点	62666.606	-60179.217	金剛橋
	境界測点	62594.618	-60145.876	金剛橋
	境界測点	62595.646	-60174.568	金剛橋
	境界測点	62707.491	-60240.974	金剛橋
4級基準点	TD-3	62700.219	-60293.624	金剛橋
	TD-4	62700.219	-60293.624	金剛橋

嘱託者

被代位者

(平成27年8月11日作成)

作成者

(福岡市)

縮尺 1/

物件番号 5

A3→A4に縮小

請求番号：21-7

(2/2)

登記年月日：昭和54年12月18日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

公用

令和7年4月17日

福岡法務局

登記簿

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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

各階平面図

S54.12.18

407385

家屋番号 267-8

建物の所在 福岡市南区薬倉4丁目267-8

建物図面

福岡市早良区

1. 階



1階求積表

50M16 × 7M08 = 355M²1328

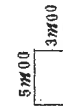
2階、3階



2階、3階求積表

50M16 × 7M08 = 355M²1328

附属建物



附属建物求積表

5M00 × 3M00 = 15M²0000

作製者

昭和54年12月11日(作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

物件番号 6



A3 → A4に縮小

(14-i枚目)

請求番号：21-8

(1/2)

(福岡県土地家屋調査士会)

(1) 平成26年10月24日
「符号1の附属建物」については取壊しにより滅
失。(平成26年10月21日登記)

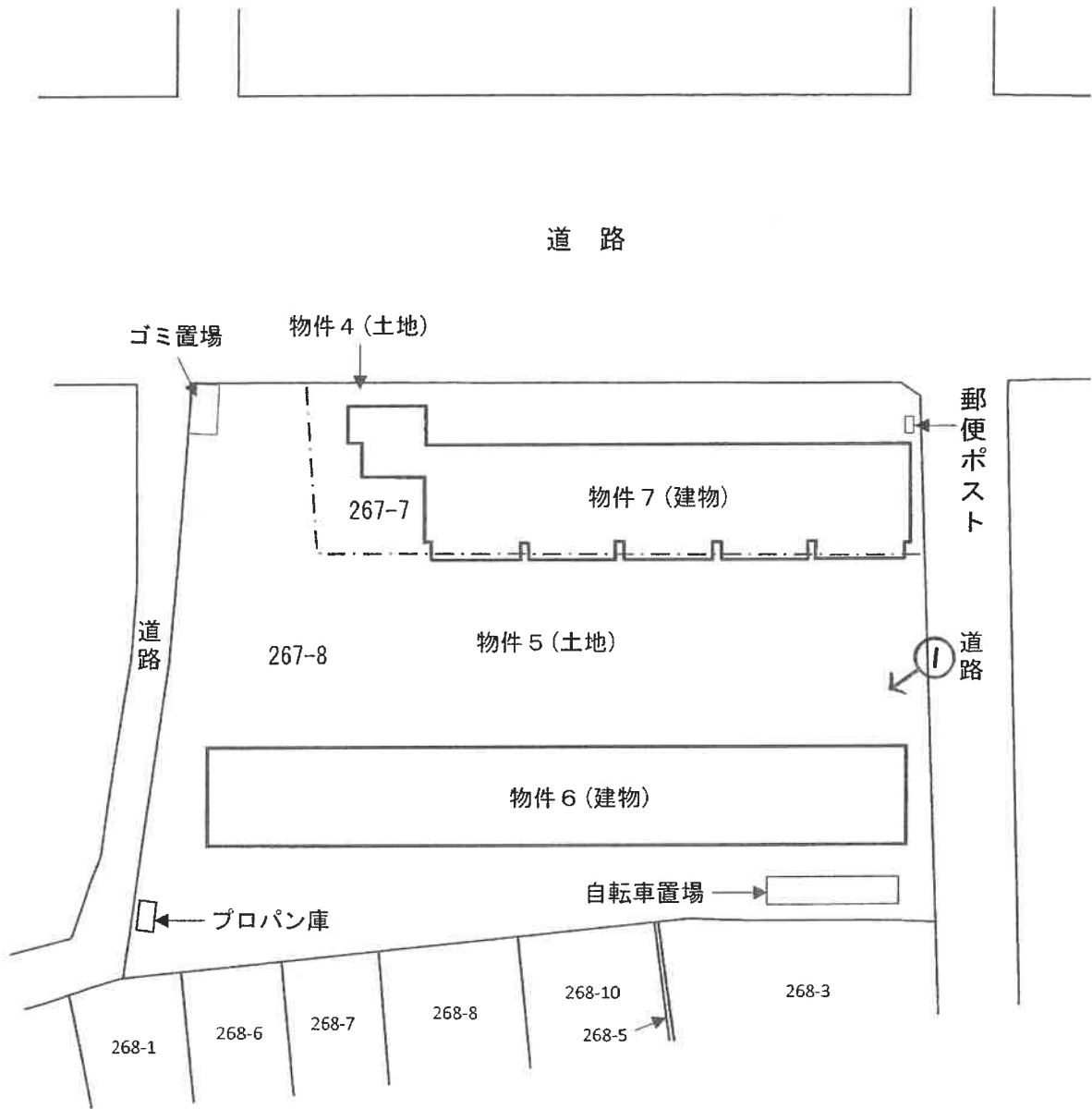
物件番号 6

A3→A4に縮小

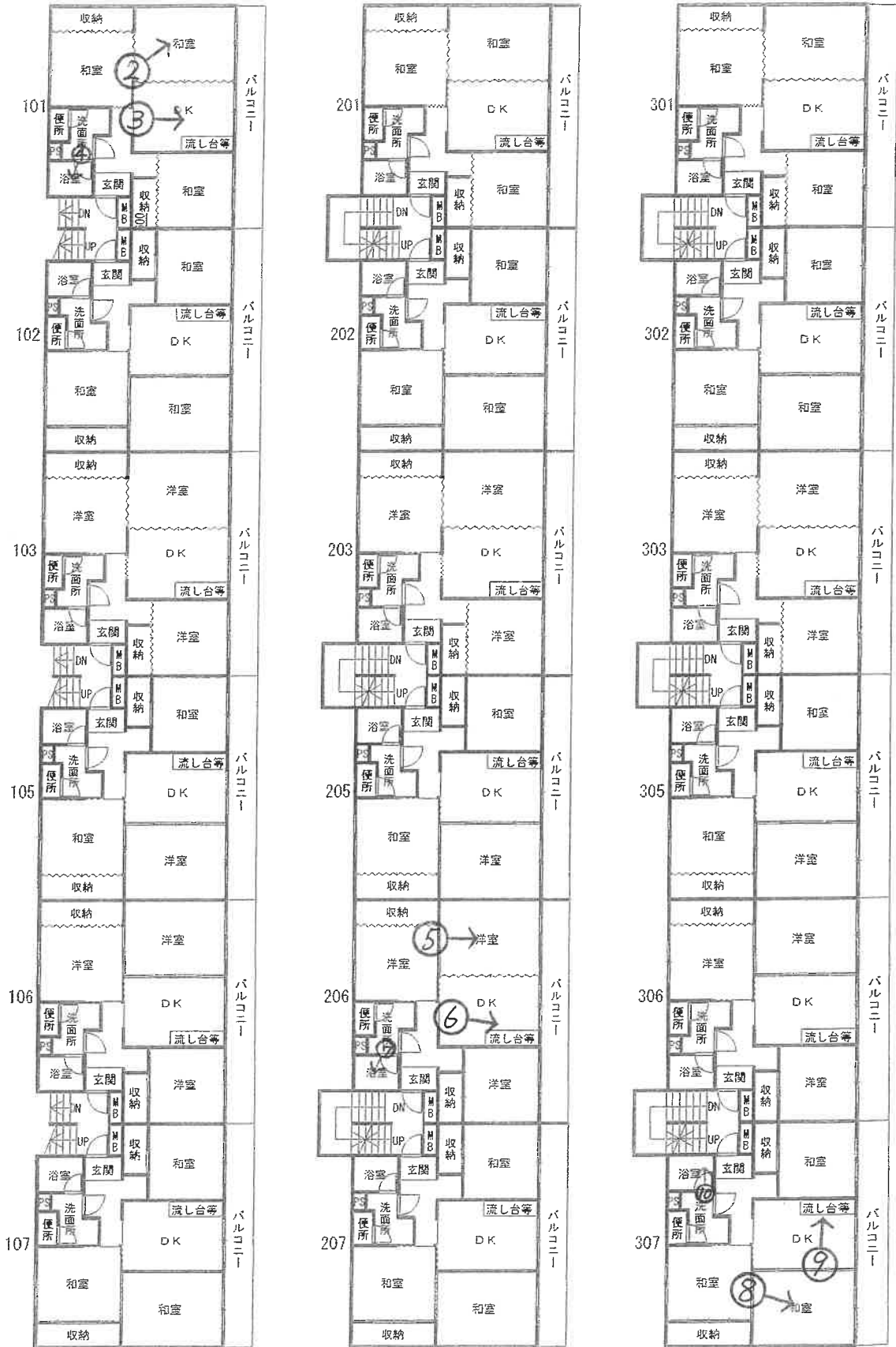
(14・2枚目)

○→ 写真番号の撮影方向

土地建物位置関係図(概略)



物件6



1階

2階

3階





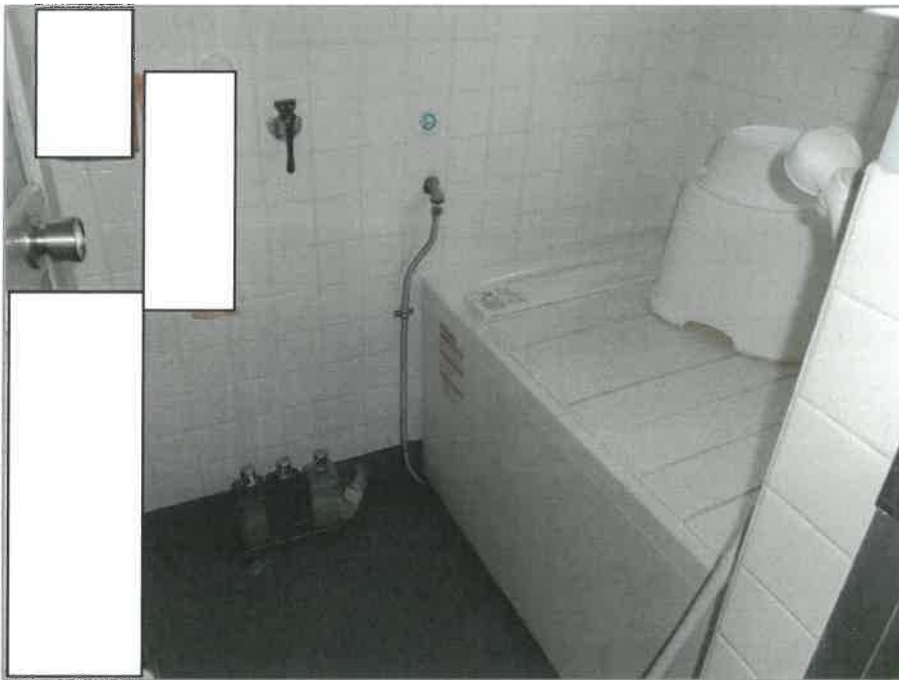
1 目的物件のある
一棟の建物の外観



2 101号室



3 101号室



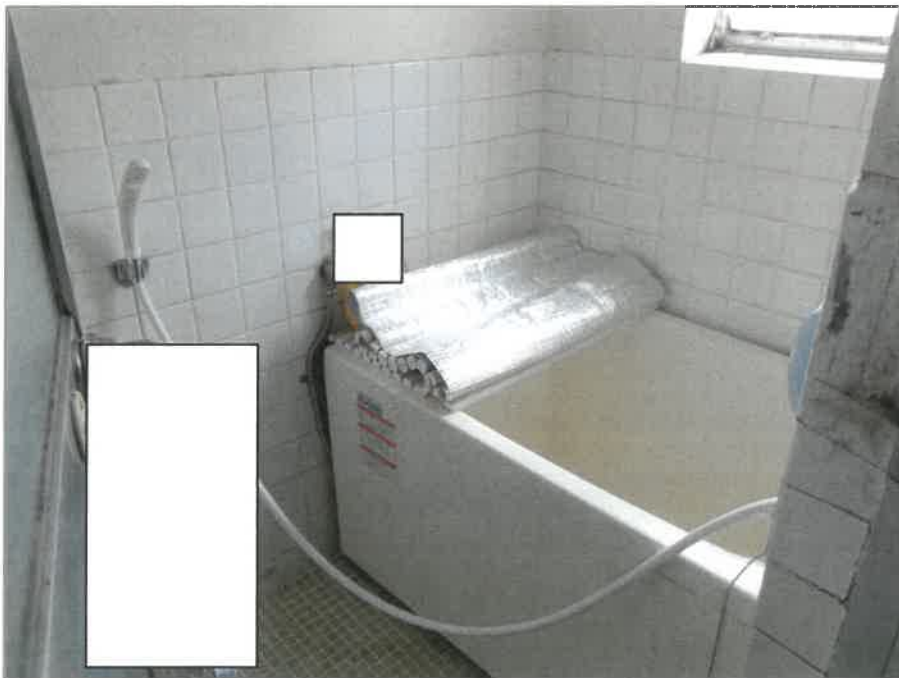
4 101号室



5 206号室



6 206号室



7 206号室



8 307号室



9 307号室



令和 7 年(ケ)第 41 号
物件4,5及び7
令和 7 年 4 月 8 日受理
令和 7 年 12 月 19 日提出

現況調査報告書(その3)

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

1 所 在 福岡市早良区飯倉四丁目
地 番 195番2
地 目 宅地
地 積 307.03平方メートル
所有者 A

2 所 在 福岡市早良区飯倉四丁目
地 番 195番5
地 目 宅地
地 積 47.90平方メートル
所有者 A

3 所 在 福岡市早良区飯倉四丁目195番地2
家屋 番号 195番2
種 類 共同住宅・車庫
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 166.47平方メートル
2階 159.93平方メートル
3階 159.93平方メートル
4階 159.93平方メートル
5階 128.90平方メートル
6階 128.90平方メートル
所有者 株式会社ホリスコーポレーション

4 所 在 福岡市早良区飯倉四丁目
地 番 267番7

物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 560.84平方メートル
所有者 A

5 所 在 福岡市早良区飯倉四丁目

地 番 267番8

地 目 宅地
地 積 1735.80平方メートル

所有者 A

~~6 所 在 福岡市早良区飯倉四丁目267番地8~~

~~家屋 番号 267番8~~

~~種 類 共同住宅~~

~~構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建~~

~~床 面 積 1階 355.13平方メートル
2階 355.13平方メートル
3階 355.13平方メートル~~

~~所有者 株式会社ホリスコーポレーション~~

7 所 在 福岡市早良区飯倉四丁目267番地7, 267番地8

家屋 番号 267番7

種 類 共同住宅・店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 322.82平方メートル
2階 210.00平方メートル

物 件 目 録

3階 210.00平方メートル

所有者 株式会社ホリスコーポレーション

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区飯倉四丁目20番40号		
土地	物件4及び5		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4及び5） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件　　） <input type="checkbox"/> （物件　　）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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	目的外物件として郵便ポストが存する。		
建物	物件7		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：共同住宅・店舗・事務所 <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居・店舗・事務所として使用している <input checked="" 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	従物等としてゴミ置場が存する。		
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)

占有者及び占有権原 (物件4及び5関係)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>

関係人(債務者会社代表者(占有者) ()の陳述/提示文書()の要旨

占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成31年3月11日
最初の契約日	平成31年3月11日
契約等期間	平成31年3月11日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	

執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(3枚目)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 株石原ハウジング	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・10・1 自 R7・10・1 至 R9・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 132,000 円 ■敷 □保 360,000 円	駐車料2台分8,000円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 (有)平野屋	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24・4・1 自 H26・4・1 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 120,000 円 ■敷 □保 0 円	駐車料3台分15,000円 保証金600,000円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 株昇建	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・5・1 自 R1・5・1 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 108,000 円 ■敷 □保 324,000 円	共益費5,000円 駐車料2台分14,000円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 104号室 B	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・4・25 自 H30・4・25 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 100,000 円 ■敷 □保 300,000 円	共益費5,000円 駐車料2台分12,000円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 株ホリスコーポレー ション	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 明聖建設(株)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・4・1 自 R6・4・1 至 R8・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 60,000 円 ■敷 □保 0 円	共益費3,000円 町費300円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H17・10・1 自 H19・10・1 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 59,000 円 ■敷 □保 236,000 円	共益費3,000円 町費300円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・5・27 自 R7・5・27 至 R9・5・26	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 59,000 円 ■敷 □保 0 円	共益費3,000円 町費300円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204号室 欠番号	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H21・7・1 自 H23・7・1 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月 □年 59,000 円 ■敷 □保 236,000 円	共益費3,000円 町費300円 駐車料6,300円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27・10・1 自 R7・10・1 至 R9・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 60,000 円 ■敷 □保 0 円	共益費3,000円 町費300円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：借借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H17・10・1 自 H19・10・1 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 240,000 円	共益費3,000円 町費300円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・6・17 自 R1・6・17 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 59,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	共益費3,000円 町費300円 駐車料6,480円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H25・9・1 自 R7・9・1 至 R9・8・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	共益費3,000円 町費300円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 304号室 欠番号	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・2・13 自 R6・2・13 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	共益費3,000円 町費300円 駐車料6,600円
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306号室 K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・12・22 自 R6・12・22 至 R8・12・21	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 62,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	共益費3,000円 町費300円 駐車料2台分12,900円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6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>■ 建物所有者代表者 兼 土地所有者 (代理人弁護士Lを通じて)</p>	<p>[占有状況について] 本件物件は、第三者と賃貸借契約を締結して貸しています。契約内容は、執行官に述べたとおり(3枚目ないし6枚目参照)です。 本件建物の敷地利用について、会社から地代をもらうように設定していません。無償で使用することを認めています。 105号室は、建物所有者が使用しています。</p>
<p>■ B, C, D, E, G H, J, K (占有者)</p>	<p>[占有状況について] 本件物件は、私が居住して使用しています。 同建物は、所有者と賃貸借契約を締結して借りています。契約内容は、執行官に述べたとおり(4枚目ないし6枚目参照)です。 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>■ 101, 102, 103号室 占有者代表者</p>	<p>[占有状況について] 本件物件は、会社が店舗として使用しています。 同部屋は、所有者と賃貸借契約を締結して借りています。契約内容は、執行官に述べたとおり(4枚目参照)です。</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
(7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、現況及び下記書面から2枚目ないし6枚目記載のとおり認めた。

住民票写し

建物賃貸借契約書

2 (境界付近の状況)

本件土地は、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が一部存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。ただし、上記図面に記載のある境界標は現地で確認できなかった。

3 (接道)

公図のとおり、公衆用道路(地番267-9等)に接している。

4 (その他)

「占有者及び占有権原」欄の記載について、契約書に記載のない情報は占有者の陳述によるもので、空欄部分は不明である。

現地では駐車場の大部分の番号が消えており、また番号の記載のある部分も規則性がなく、正確に場所を特定することはできない。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月15日 (火) 9:50-10:00	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
7年4月15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
7年4月15日 (火) 9:15-10:30 (その1と同時)	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 (回答なし)
7年4月15日 (火) 9:15-9:30	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査
7年5月19日 (月) 13:15-14:30	執行官室	調査依頼書(本件物件投函用×15)作成
7年5月20日 (火) 11:00-11:20	物件所在地	写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(返信用切手110円×15添付)投函
7年5月30日 (金) 10:30-10:45 (その2と同時)	福岡法務局西新出張所	(近隣)登記要約書申請書作成・申請
7年6月2日 (月) 13:25-15:30	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 占有者(101, 102, 103, 104, 202, 301, 302, 305, 306)に面談
<p>(特記事項)</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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
(9枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月26日 (木) 13:50-14:05	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 占有者(203)に面談
7年7月17日 (木) 17:20-17:40	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 占有者(205)に面談
7年9月12日 (金) 10:20-10:25	執行官室	ライフライン調査依頼書(2通)作成・申請
7年10月14日 (火) 11:10-11:35	福岡法務局	商業登記簿謄本申請書作成・申請
7年11月4日 (火) 10:45-11:00	福岡法務局	商業登記簿謄本申請書作成・申請 (後日判明した分)

(特記事項)

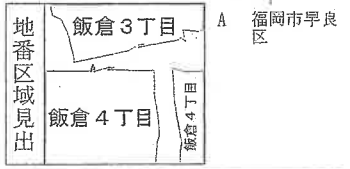
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10枚目)

イ 298-18 ハ 269-7 ホ 287-10 ト 289-8
 ロ 259-6 ニ 269-8 ヘ 287-6 テ 259-4



(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	福岡市早良区飯倉四丁目		地番	267番7	
出力縮尺	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。
 (福岡法務局西新出張所管轄)
 令和7年4月17日
 福岡法務局

A3→A4に縮小

請求番号：21-5
 (1/1)

登記官

(// 枚目)

公用

登記年月日：平成21年10月20日

公用

令和7年4月17日

福岡法務局

登記官

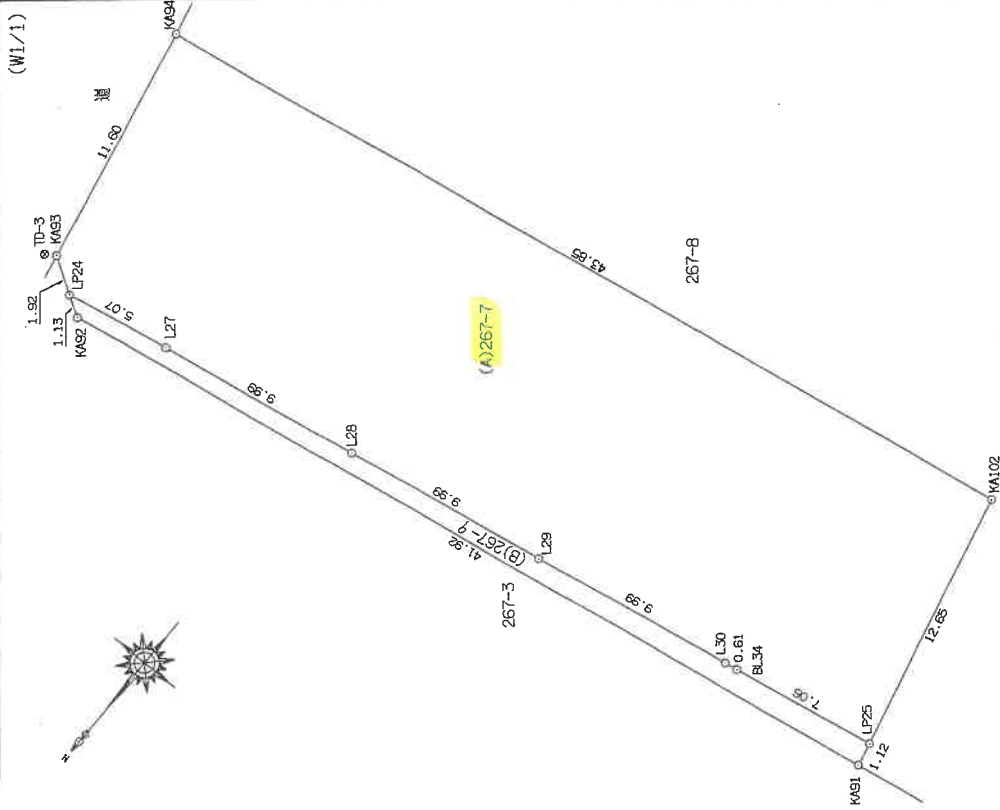
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(福岡法務局西新出張所管轄)

地積測量図

地番 267-7, 267-9

土地の所在 福岡市早良区飯倉四丁目

物件番号 4



測地成果2000による座標値

地番	X	Y	座標	Yn*(Xn+1-Xn-1)
LP25	62700.555	-60265.065		820540.019715
KA102	62688.220	-60282.254		285014.496912
KA94	62695.627	-60239.069		-1142072.509171
KA93	62707.179	-60241.434		-745367.262882
LP24	62708.200	-60243.055		-7530.361675
L27	62707.304	-60248.043		160982.770696
L28	62705.528	-60257.871		214759.052244
L29	62703.740	-60267.698		216180.232726
L30	62701.941	-60277.522		115069.789498
BL34	62701.831	-60278.122		83545.477092
			倍面積	1121.665155
			面積	560.84 m ²

地番	X	Y	座標	Yn*(Xn+1-Xn-1)
KA91	62701.651	-60265.315		497293.563435
LP25	62700.555	-60265.065		-10651.311700
BL34	62701.831	-60278.122		-83545.477092
L30	62701.941	-60277.522		-115069.789498
L29	62703.740	-60267.698		-216180.232726
L28	62705.528	-60257.871		-214759.052244
L27	62707.304	-60248.043		-160982.770696
LP24	62708.200	-60243.055		-90364.592500
KA92	62708.804	-60244.014		394538.047686
			倍面積	78.394465
			面積	39.19 m ²

測系の基準	点名	基準点の名称及び座標値		測線種別	
		X座標	Y座標		
測地系 使用済	飯倉5号点	10871	62626.608	-60179.217	金網線
	飯倉6号点	10872	62594.618	-60143.676	金網線
	飯倉7号点	10873	62596.646	-60114.568	金網線
	4号基準点	TD-3	62707.691	-60240.974	金網線
世界測地系					
4号基準点	TD-4	62700.219	-60293.624	金網線	

TD-4

作成者

被代位者

嘱托者

縮尺

1/250

(福岡市)

(平成21年9月21日作成)

A3→A4に縮小

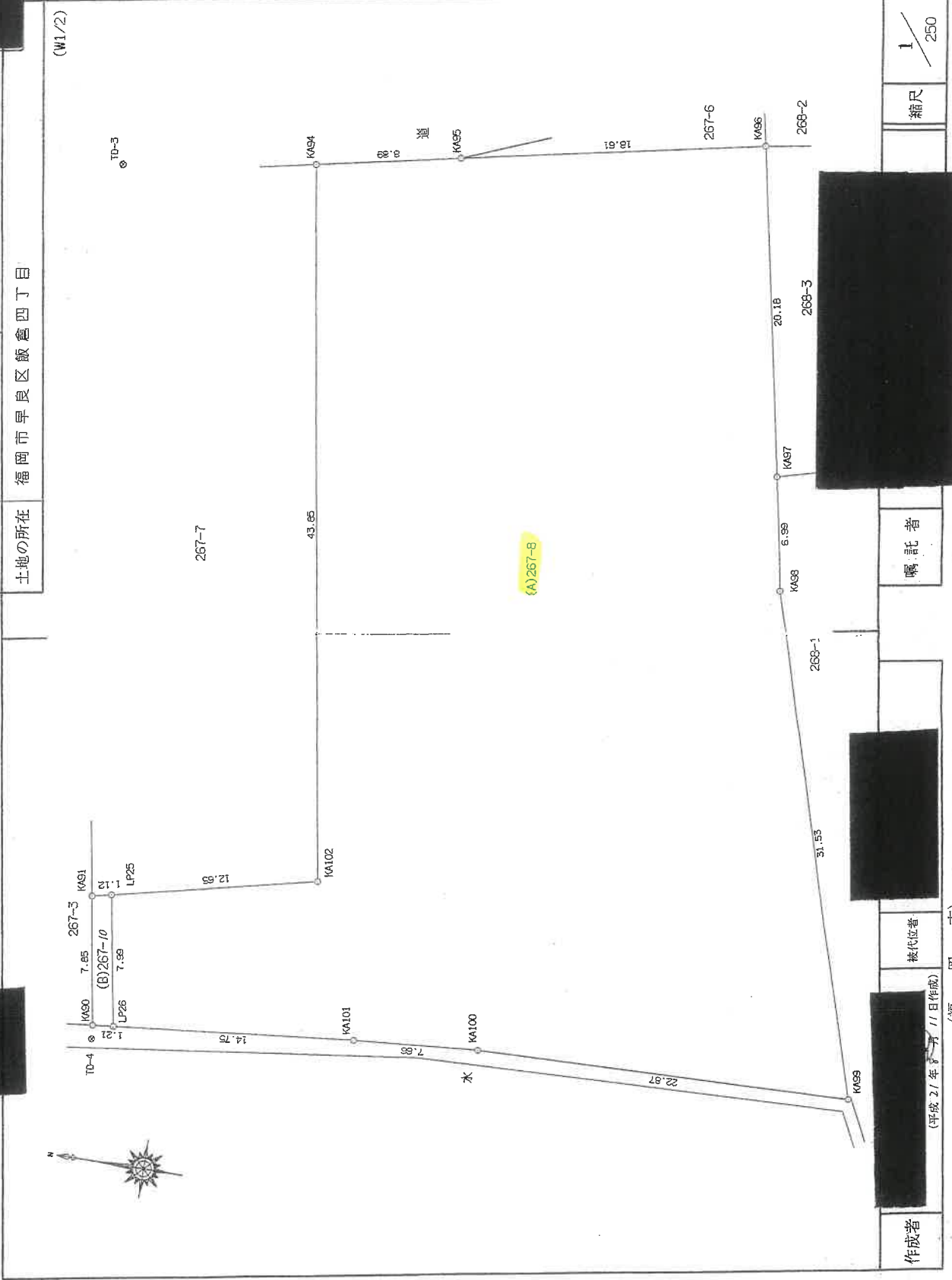
(12枚目)

請求番号：21-6

地積測量図

地番 267-8, 267-10

土地の所在 福岡市早良区飯倉四丁目



縮尺 1/250

嘱託者

被代理者

(平成21年8月11日作成)

(福岡市)

作成者

登記年月日：平成21年10月20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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和7年4月17日

福岡法務局

登記官

公用

(13枚目)

A3→A4に縮小

登記年月日：平成21年10月20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。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和7年4月17日 福岡法務局 登記官

地積測量区

地番 267-8, 267-10

土地の所在 福岡市早良区飯倉四丁目

(W2/2)

測地成果2000による座標値

地別番点	(A)267-8			Ynk(Xn+1-Xn-1)
	X	Y	標高	
LP26	62699.111	-60292.928		972102.878144
KA101	62684.432	-60291.453		1345343.055962
KA100	62676.797	-60290.833		1836749.824634
KA99	62653.934	-60290.156		816027.261460
KA98	62663.262	-60260.038		-647313.328196
KA97	62664.676	-60253.193		-340008.768099
KA96	62668.905	-60233.461		-1352180.965989
KA95	62687.125	-60237.256		-1621707.406032
KA94	62695.827	-60239.059		-65961.780555
KA102	62688.220	-60282.254		-285014.496912
LP25	62700.555	-60285.065	仮面積	3471.611702
			地積	1735.80 m ²

地別番点	(B)267-10			Ynk(Xn+1-Xn-1)
	X	Y	標高	
KA90	62700.312	-60293.050		153144.347000
LP26	62699.111	-60292.928		-14651.181504
LP25	62700.555	-60285.065		-153124.065100
KA91	62701.651	-60285.315	仮面積	14649.331545
			地積	18.431941
				9.2159705
				9.21 m ²

測量の基準 測地系 座標系	点名	基準点の名称及び座標値			測量種類
		X座標	Y座標	標高	
世帯別地 基本点	街区角点	10871	62625.606	-60179.217	TS測量
	街区角点	10872	62594.618	-60145.676	
	街区角点	10873	62596.646	-60114.569	
	4角基準点	TD-3	62707.491	-60240.974	
	4角基準点	TD-4	62700.219	-60253.824	

作成者

被代位者
(平成27年8月17日作成)

福岡市

嘱託者

縮尺 1/

物件番号 5

(2/2)

請求番号：21-7

A3→A4に縮小

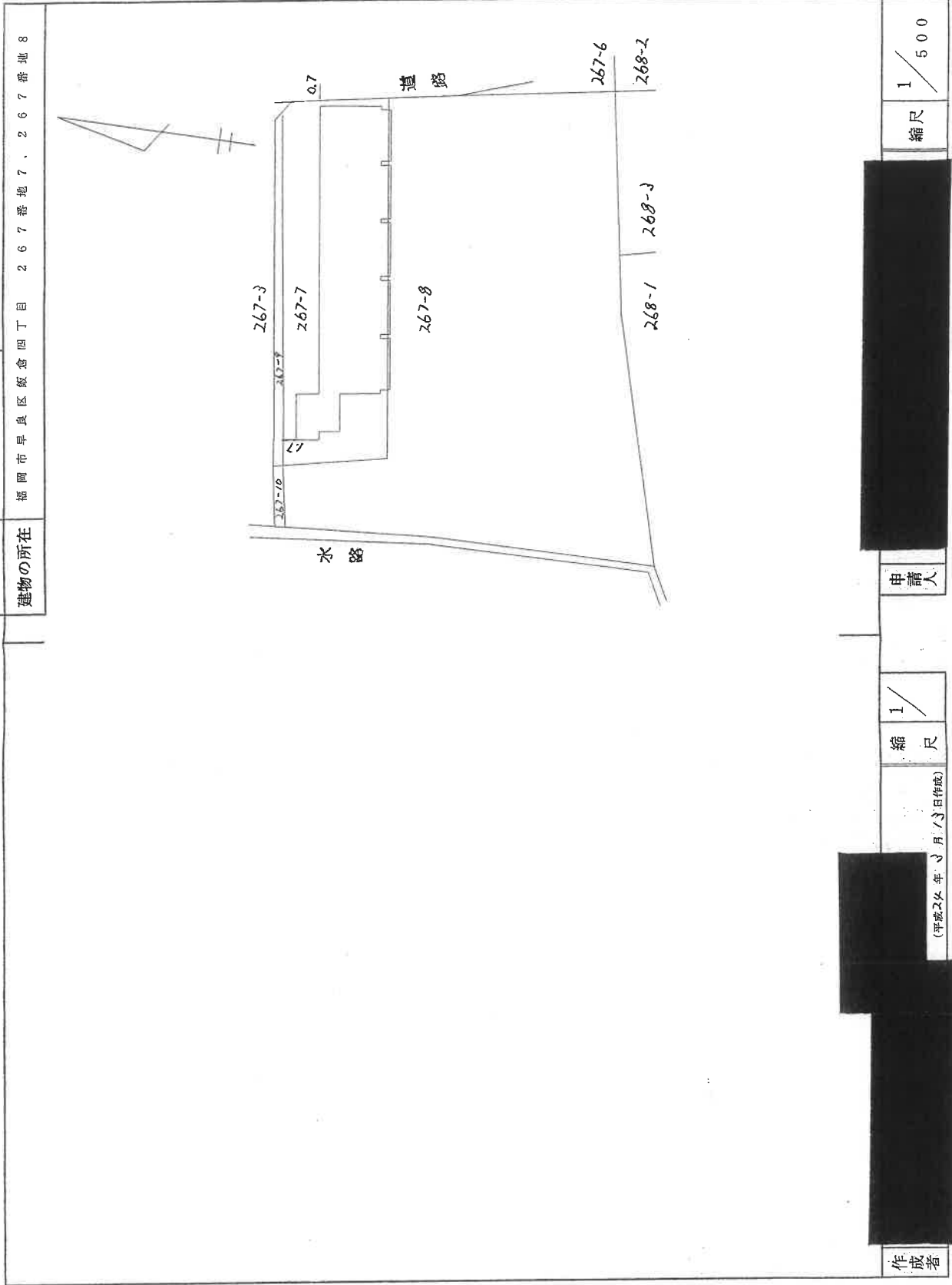
(1/4枚目)

建物図面図
各階平面図

267番7

家屋番号

建物の所在
福岡市早良区板倉四丁目 267番地7、267番地8



登記年月日：平成24年3月15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。

(福岡法務局西新出張所発行)

令和7年4月17日

福岡法務局

登記官

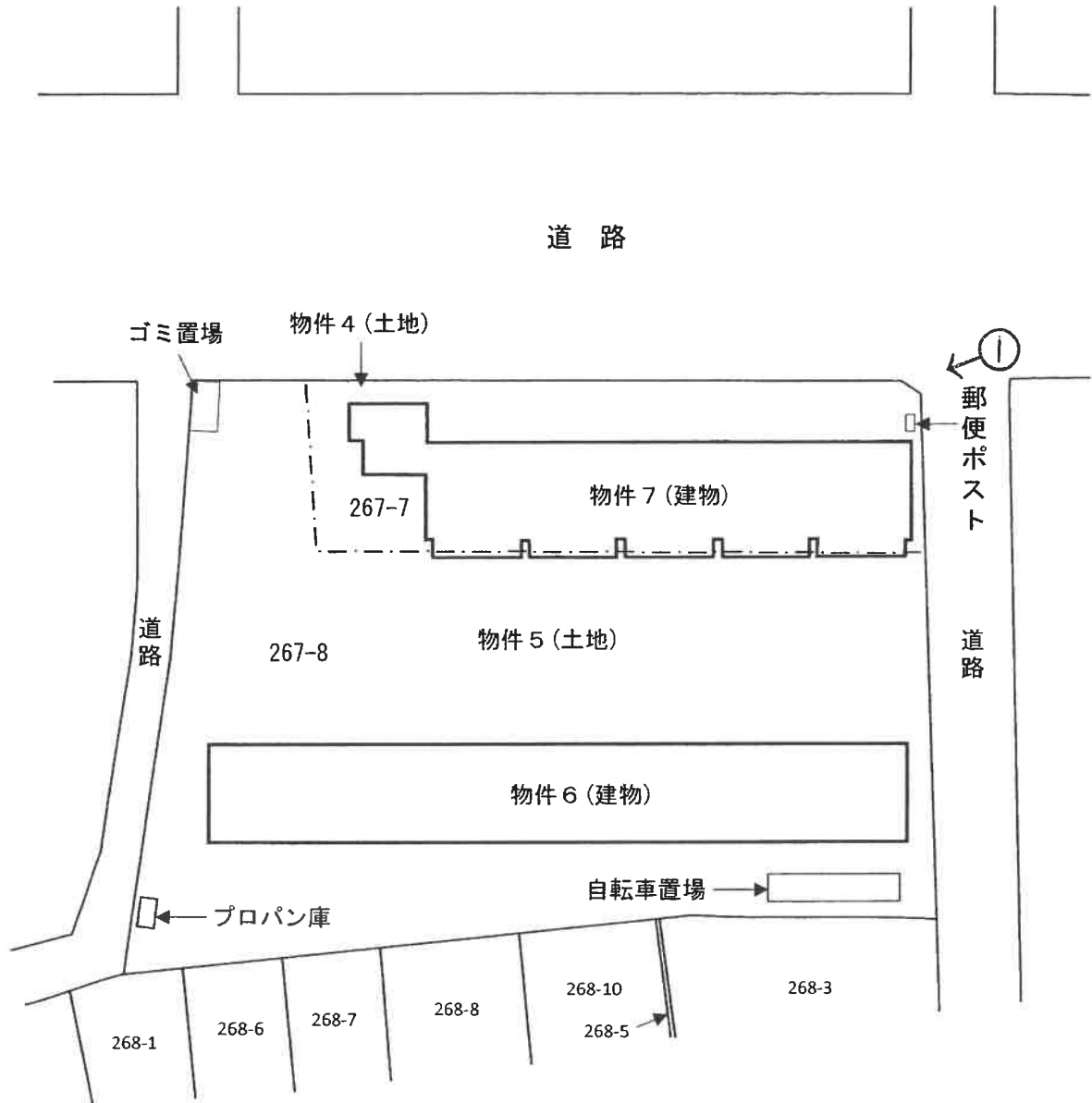
公用

(15枚目)

A3→A4に縮小

○→写真番号の撮影方向

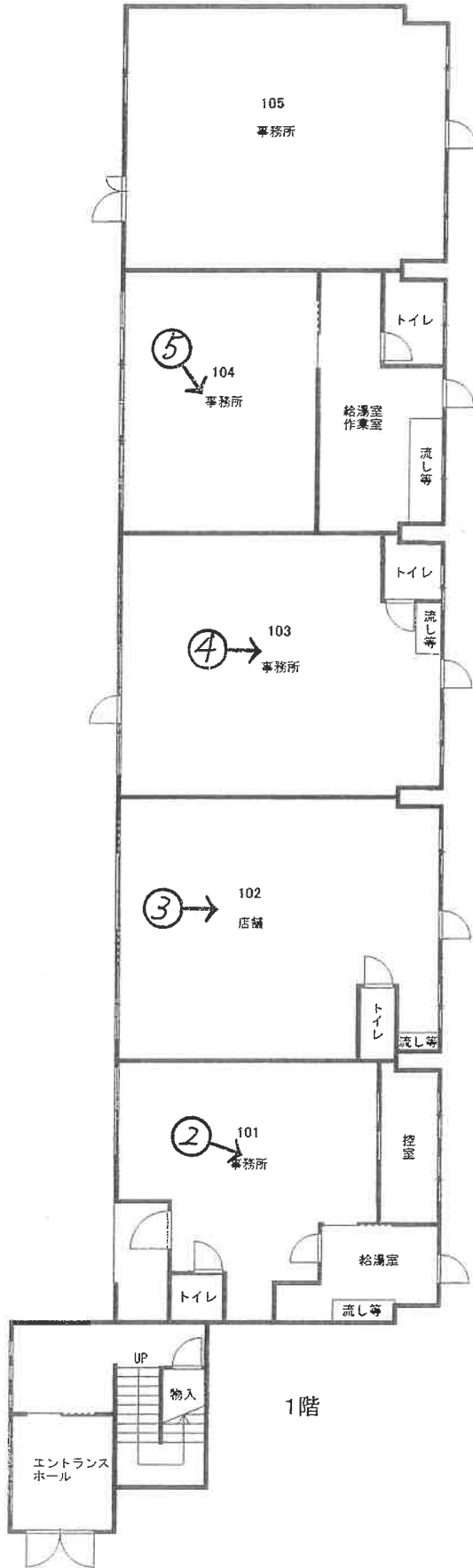
土地建物位置関係図(概略)



○→ 写真番号の撮影方向

間取図(概略)

物件 7



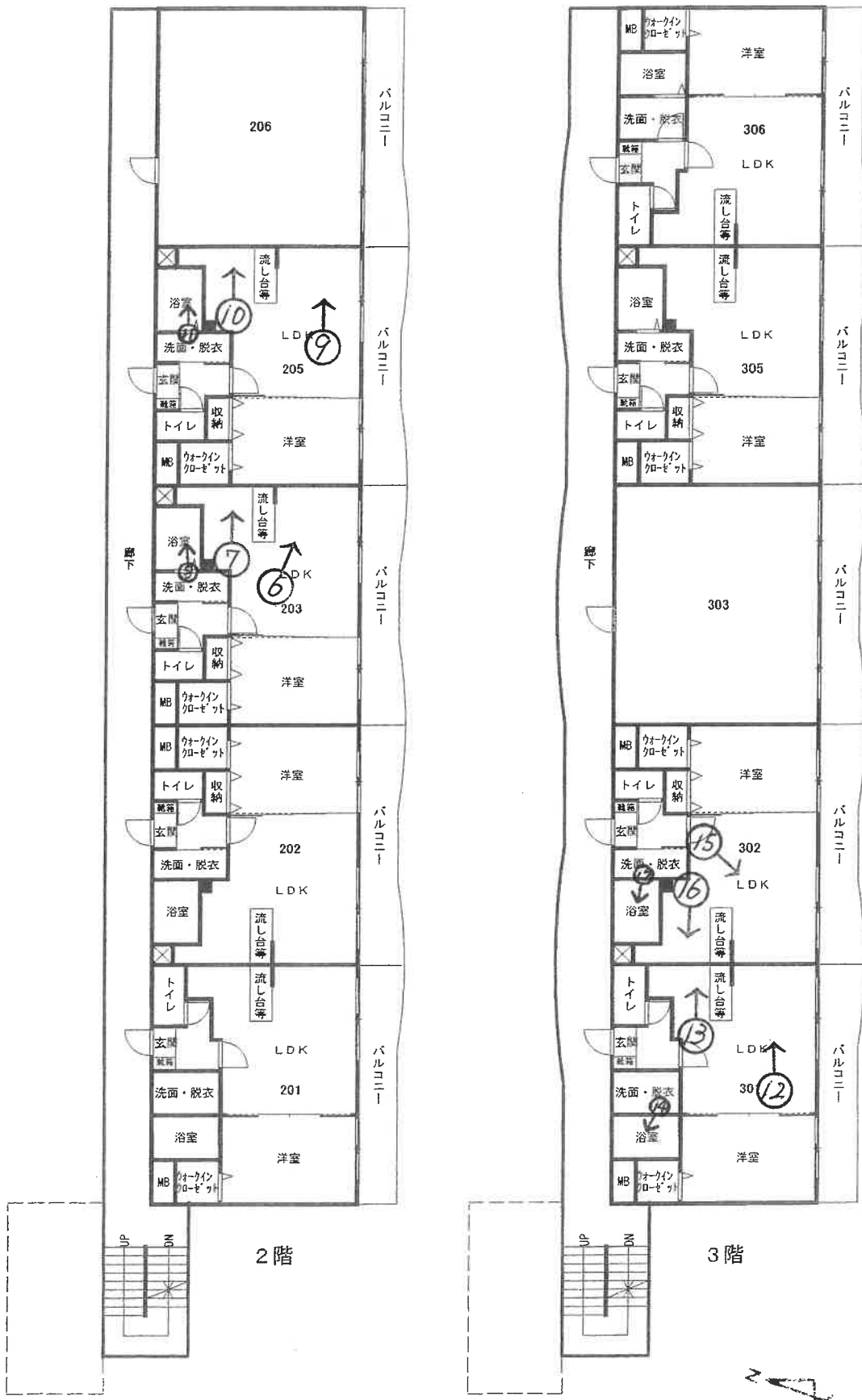
1階

(18 枚目)

○→ 写真番号の撮影方向

間取図(概略)

物件 7





1 目的物件のある
一棟の建物の外観



2 101号室



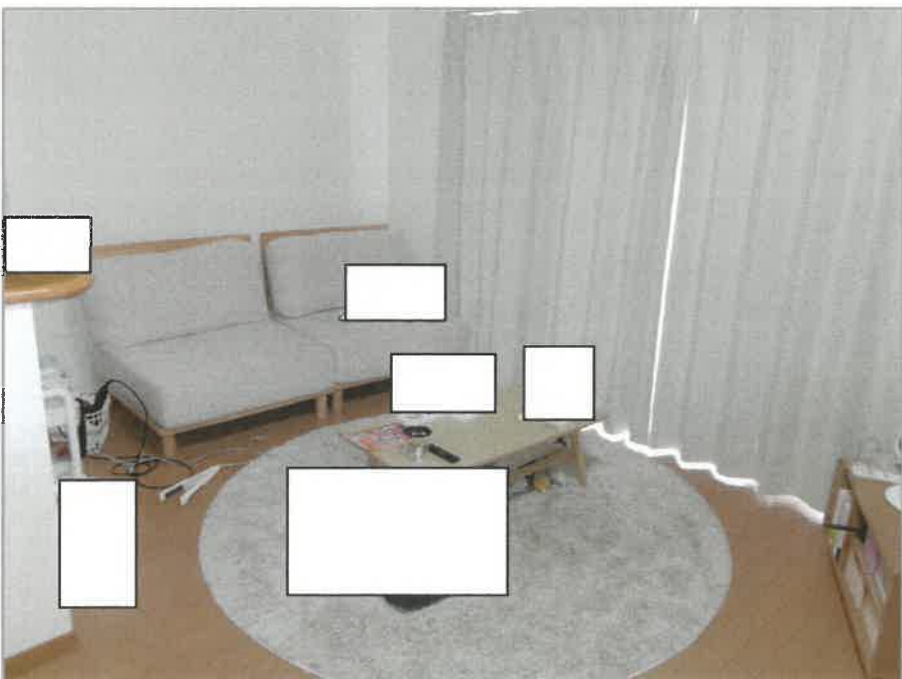
3 102号室



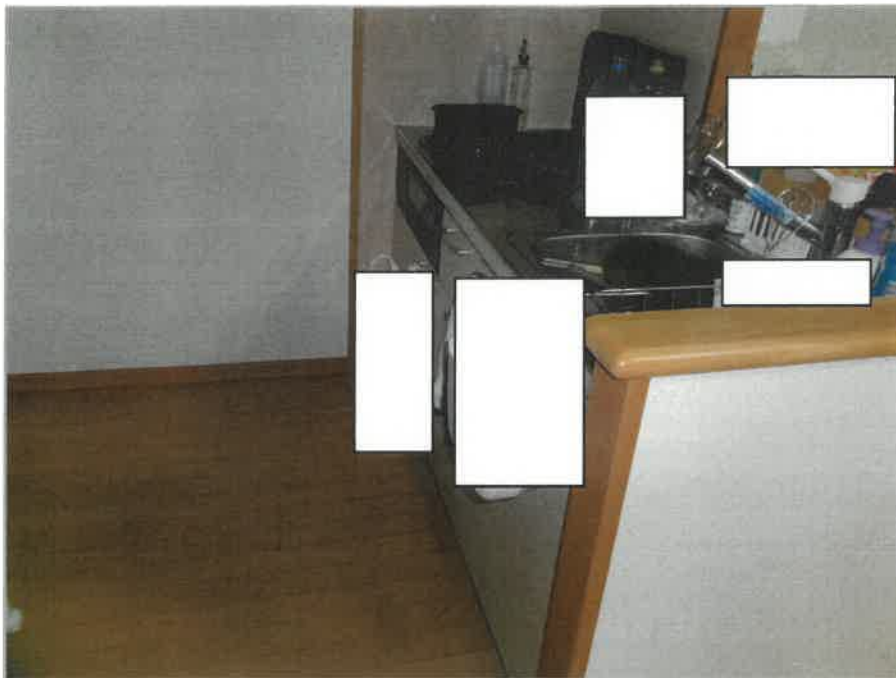
4 103号室



5 104号室



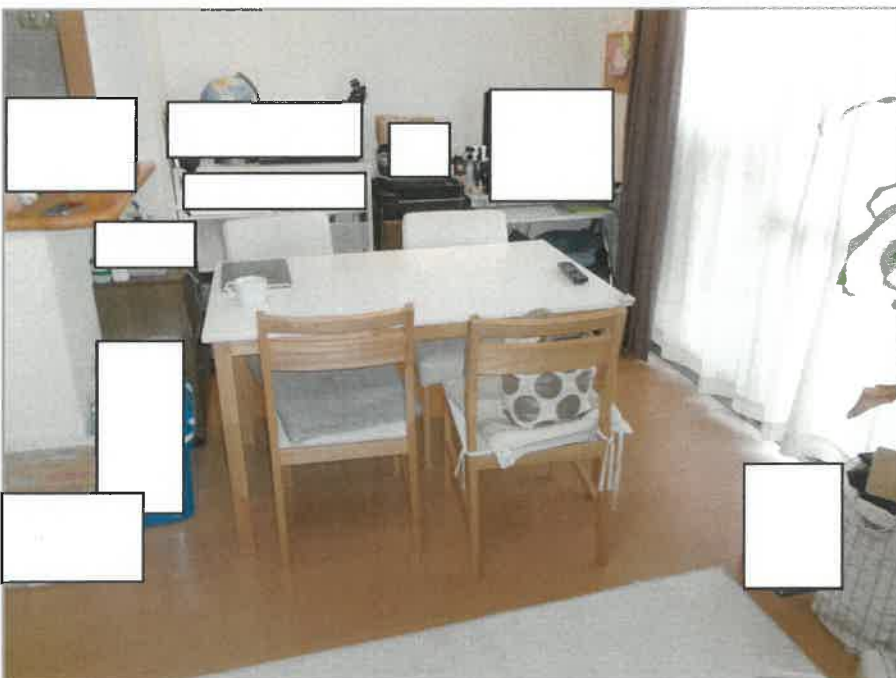
6 203号室



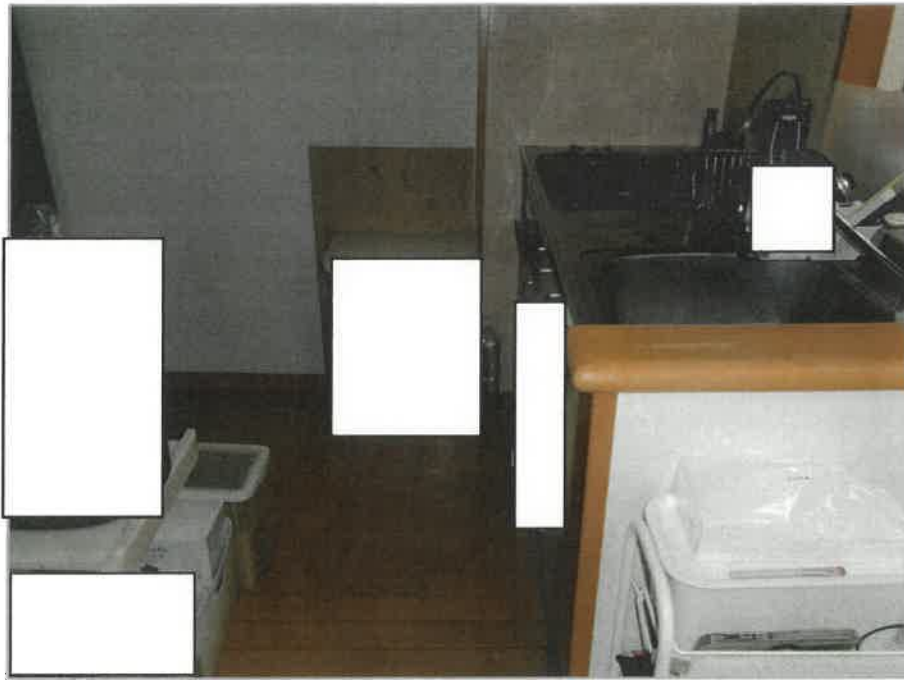
7 203号室



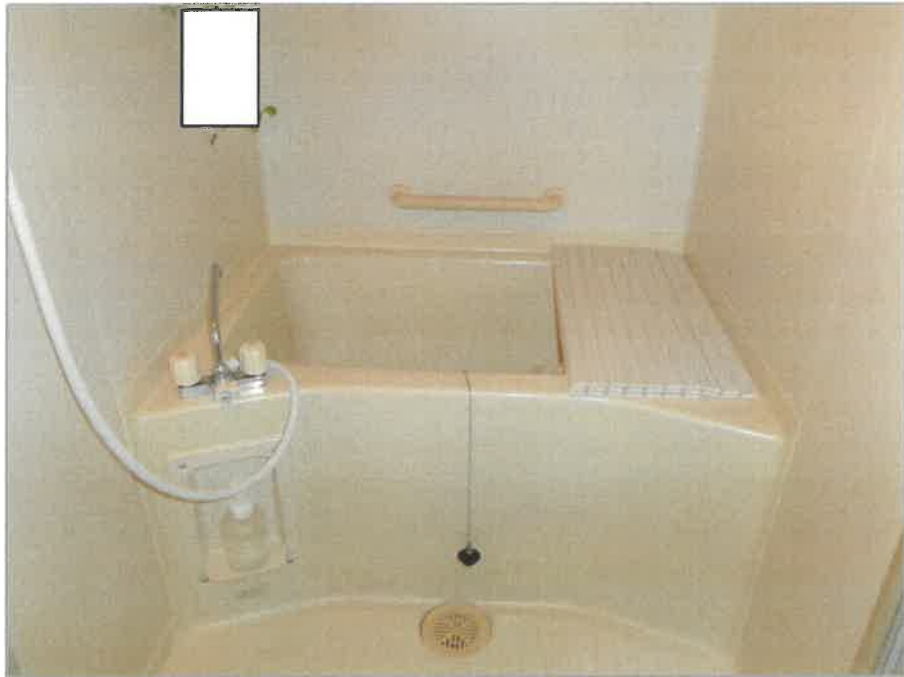
8 203号室



9 205号室



10 205号室



11 205号室



12 301号室



13 301号室



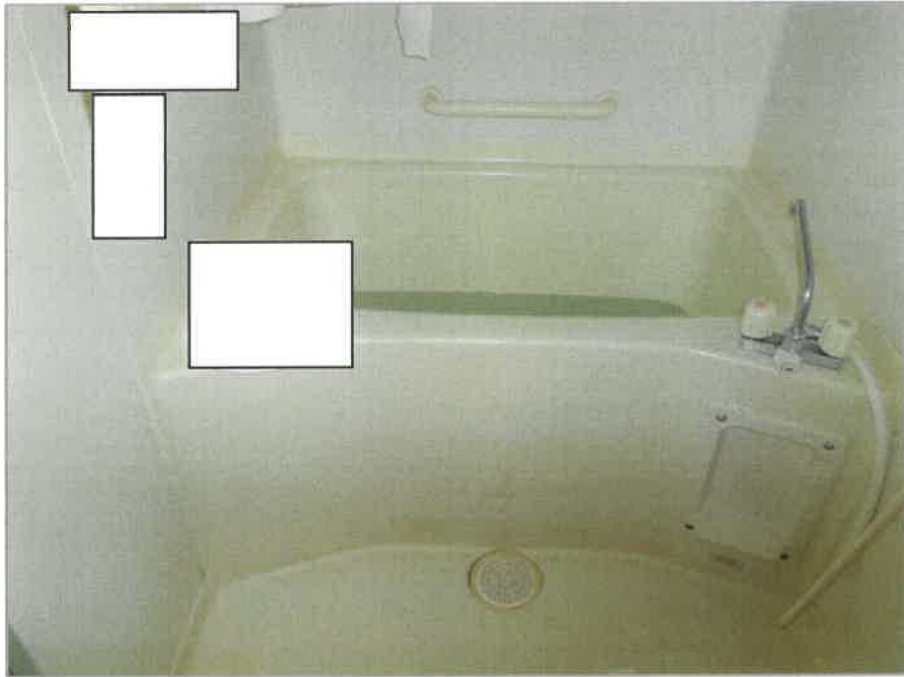
14 301号室



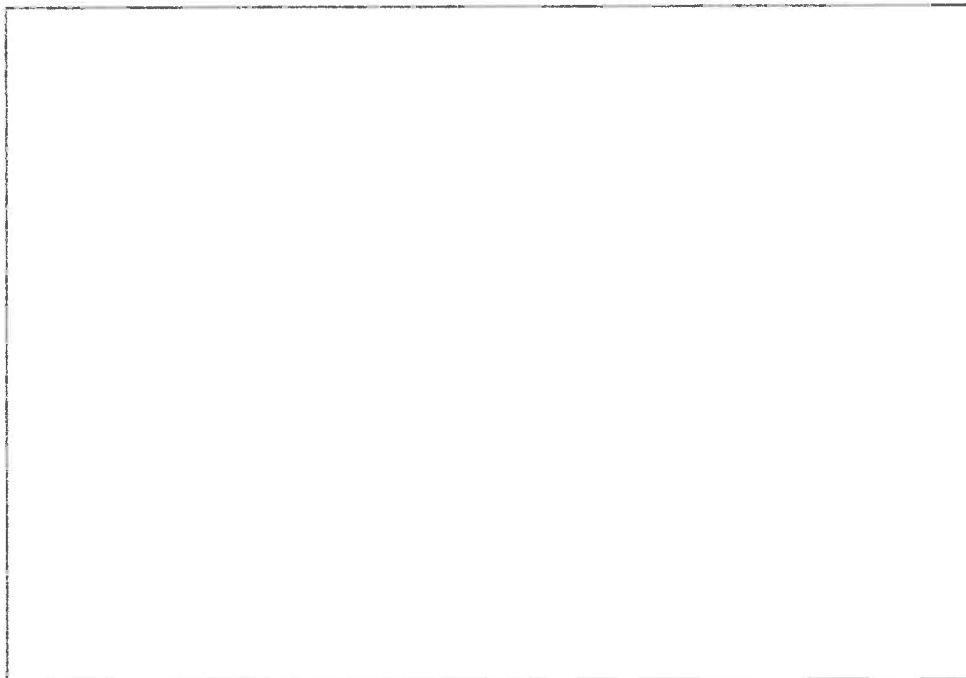
15 302号室



16 302号室



17 302号室



令和7年(ケ)第41号
(物件4～7)

令和7年7月17日現地調査

令和8年3月18日評価

福岡地方裁判所 御中

補充評価書

(物件4・5のみを売却する場合の評価)

評価人 不動産鑑定士

山内浩幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 270,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 65,940,000 円
物件5 (土地)	金 204,090,000 円

- ① 一括価格は、物件4・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4・5の内訳価格は、物件6・7のための土地利用権等価格を控除した価格である。

第2 評価の条件

令和7(ケ)第41号(物件4～7)評価書(その2)に同じ。

第3 目的物件

令和7(ケ)第41号(物件4～7)評価書(その2)に同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

令和7(ケ)第41号(物件4～7)評価書(その2)に同じ。

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4・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	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	243,000	0.96	560.84	1.00	130,830,000
5	243,000	0.96	1,735.80	1.00	404,930,000

【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「福岡早良(県)5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 268,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{119} & = & 243,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 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
1.02 × 1.01 × 1.05 × 1.10 = 1.19

イ 個別格差： 三方路地 形状 ※1 ※2 個別格差
1.03 × 0.99 × 0.95 × 0.99 = 0.96

※1 容積率が150%と80%の地域に跨っており、使用可能な容積率が標準画地に比べて劣る。

※2 周知の埋蔵文化財包蔵地内

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 底地の売却であるため、減価不要である。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、下記のとおり積算価格を求めた。

なお、各建物の各土地に対する土地利用権等の及ぶ範囲の面積割合は、法務局備え付けの「建物図面」並びに各物件の登記地積及び物件7建物の増築時の「建築計画概要書」における敷地面積(855.65㎡)を基に求めた。

(1) 土地利用権等の価格

番号	建付地価格 (円) ア	番号	面積割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
4	130,830,000	7	100	0.10	場所的利益	13,080,000
5	404,930,000	6	83	0.10	場所的利益	33,610,000
		7	17	0.10	場所的利益	6,880,000
計						53,570,000
物件5計						40,490,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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
4	130,830,000	－ 13,080,000	/	0.80	0.70	65,940,000
5	404,930,000	－ 40,490,000	/	0.80	0.70	204,090,000
一括価格(合計)						270,030,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 対抗力がない敷地利用権が付着する底地の売却である。(各-20%)

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

令和7(ケ)第41号(物件4～7)評価書(その2)に同じ。

以上

令和7年(ケ)第41号

(物件4～7)

令和7年7月17日現地調査

令和8年1月30日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書 (その2)

評価人 不動産鑑定士

山内 浩 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 364,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 71,210,000 円
物件5 (土地)	金 220,400,000 円
物件6 (建物)	金 26,450,000 円
物件7 (建物)	金 46,110,000 円

- ① 一括価格は、物件4～7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4・5の内訳価格は物件6・7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・7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
4	所在地 地目 地積	福岡市早良区飯倉四丁目 267番7 宅地 560.84 m ²	特記事項のとおり
5	所在地 地目 地積	福岡市早良区飯倉四丁目 267番8 宅地 1,735.80 m ²	同上
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市早良区飯倉四丁目267番地8 267番8 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 355.13 m ² 2階 355.13 m ² 3階 355.13 m ²	同左
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市早良区飯倉四丁目267番地7、 267番地8 267番7 共同住宅・店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 322.82 m ² 2階 210.00 m ² 3階 210.00 m ²	特記事項のとおり
番号	特記事項		
4・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、可能な範囲での概測および収集した資料からは、概ね登記数量程度と思われる。よって、評価にあたっては登記数量を採用した。		
4	目的外物件として、郵便ポストがある。		
7	現況の種類は、共同住宅・店舗・事務所である。		
住居表示	物件6：福岡市早良区飯倉四丁目20番3号 物件7：福岡市早良区飯倉四丁目20番40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4・5一体）

位置・交通 (直線距離)	市営地下鉄七隈線「金山」駅の北西方、約1.1km。 市営地下鉄七隈線「茶山」駅の西方、約1.4km。 西鉄バス「飯倉二丁目」停留所の西方、約360m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件の存する近隣は、戸建住宅や共同住宅のほかに店舗等も見られる住商混在地域である。今後とも地域の状況に大きな変化なく、概ね現状を維持するものと思われる。	
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 (北側道路より30m迄)
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	150%
	防火規制	建築基準法第22条指定区域
	その他	第一種15M高度地区 景観計画区域(一般市街地ゾーン) 屋外広告物地域区分(住居系地域) 浸水想定区域(ハザードマップ) 宅地造成等工事規制区域(盛土規制法)
		(北側道路より30m超)
	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	建築基準法第22条指定区域
	その他	高さの最高限度10m 景観計画区域(一般市街地ゾーン) 屋外広告物地域区分(自然・低層住居系地域) 浸水想定区域(ハザードマップ) 宅地造成等工事規制区域(盛土規制法)
画地条件	地積	2,296.64 m ² (合計登記地積)
	形状	やや不整形 (別添「土地建物位置関係図」参照)
	間口	約52m
	奥行	最大約45m
	接道関係	三方路

<p>接 面 道 路 の 状 況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・北側で、幅員約22mの舗装市道と概ね等高に接面している。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当。) ・東側で、幅員約6m～約6.4mの舗装市道と概ね等高に接面している。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当。) ・西側で、幅員約3mの舗装市道と概ね等高に接面している。 (建築基準法上の道路に該当しない。)
<p>土地の利用状況等</p>	<p>「現況調査報告書」記載のとおり。</p>
<p>供 給 処 理 施 設</p>	<p>上 水 道 ： あり ガス配管 ： あり 下 水 道 ： あり</p> <p>(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である。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地(原東遺跡)内に存しているので、土木工事等により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財課に届出が必要である。試掘費用は原則として市が負担するが、個別の具体的な費用負担については同課に確認する必要がある。また、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として原因者負担になる。 ・隣地との境界は、「現況調査報告書」記載のとおり。

2-1. 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	<p>建築年月日（登記記載）：昭和54年11月25日 新築</p> <p>経過年数：約 47 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 40 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕 様	<p>構 造：鉄筋コンクリート造3階建</p> <p>屋 根：陸屋根</p> <p>外 壁：合成樹脂吹付</p> <p>天 井：吹付材、化粧ボード、化粧合板ほか</p> <p>床：畳、化粧合板、クッションフロアほか</p> <p>内 壁：クロス、プラスターほか</p> <p>設 備：電気、プロパンガス、給排水設備等</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：3DK（18戸）</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	<p>劣る。主に次のような状況が認められ、かなりの修繕が必要になると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁の損傷や塗装の剥離が散見される。 ・床が劣化している部屋が多くある。一部の部屋では、かなり劣化している。 ・窓の開閉に難がある部屋が複数ある。 ・台所のファン等の設備に不具合が生じている部屋が複数ある。
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"> ・建物に附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、使用可能かどうかは不明である。 ・「建築確認」等番号 「建築確認」番号—西特713、S54.03.27 「検査済証」番号—公362、S54.11.28 (建築指導課窓口セルフ検索システム調査) ・建築時期からアスベスト含有材が使用されている可能性を否定できない。アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。なお、これによる減価は10頁「競売市場修正」において考慮した。 ・建築時期から、旧耐震基準による設計と考えられる。

2-2. 建物の概況及び利用状況（物件7）

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）：平成17年9月22日 新築</p> <p>経過年数：約 21 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 40 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 19 年</p>
仕 様	<p>構造：鉄筋コンクリート造3階建</p> <p>屋根：陸屋根</p> <p>外壁：磁器タイルほか</p> <p>天井：店舗－クロス、化粧ボードほか 居宅－クロスほか</p> <p>床：店舗－塩ビシートほか 居宅－化粧合板ほか</p> <p>内壁：店舗－クロスほか 居宅－クロスほか</p> <p>設備：電気、都市ガス、給排水設備等</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・店舗・事務所</p> <p>間取り：1LDK（10戸）、店舗・事務所（5戸）</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	<p>やや劣る。目立った損傷は認められないが、次のような状況が認められる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建具や設備に、軽微な不具合が生じている部屋が複数ある。 ・多くの部屋の玄関扉の枠に、若干錆が生じている。 <p>※ 室内の調査を行った部屋において、目立った損傷は認められなかったため、105号室、206号室、303号室については、室内への立ち入りは行っていない。</p>
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"> ・建物に附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、使用可能かどうかは不明である。 ・登記によると、平成24年に1階が296.17㎡増築され、種類が共同住宅から共同住宅・店舗になっている。 ・平成24年の増築時の「建築確認」等の記録によると、主に1階駐車場の増築として「建築確認」申請がなされている。現在1階は店舗・事務所であるが、「検査済証」が交付されていることから、工事完了時点では駐車場等であったと考えられ、検査後に駐車場が店舗・事務所に変更されたと思われる。よって、物件7が建築基準法等に抵触している可能性を否定できない。なお、用途変更等に関する「建築確認」等の記録は把握できなかった。

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・新築時の「建築確認」等番号 <ul style="list-style-type: none"> 「建築確認」番号－H16確認建築福岡市内01106、H17.01.18 「検査済証」番号－H17確済建築福岡市内00307、H17.09.28 (建築指導課窓口セルフ検索システム調査) ・増築時の「建築確認」等番号 <ul style="list-style-type: none"> 「建築確認」番号－H23確認建築福岡市内00174、H24.01.26 「検査済証」番号－H23確済建築福岡市内00154、H24.03.08 (建築指導課窓口セルフ検索システム調査)
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第5 評価額算出の過程

目的建物は賃貸用の共同住宅・店舗・事務所であるが、店舗・事務所が建築基準法等に抵触した状態で賃貸されている可能性を否定できないことから収益価格は求めず、積算価格のみにより評価額を後記のとおり決定した。

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件4・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 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	243,000	0.96	560.84	0.90	117,750,000
5	243,000	0.96	1,735.80	0.90	364,430,000

【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「福岡早良(県)5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 268,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{119} & = & 243,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：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
1.02 × 1.01 × 1.05 × 1.10 = 1.19

イ 個 別 格 差：三方路地 形状 ※1 ※2 個別格差
1.03 × 0.99 × 0.95 × 0.99 = 0.96

※1 容積率が150%と80%の地域に跨っており、使用可能な容積率が標準画地に比べて劣る。

※2 周知の埋蔵文化財包蔵地内

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等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件6・7)

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	205,000	1,065.39	0.05	10,920,000
7	240,000	742.82	0.29	51,700,000
			合計	62,620,000

ウ 現価率：(査定)

(物件6、査定法)

建物6は、建築後約47年を経過しており、既に経済的全耐用年数を満了している。また、床が劣化している居宅が多数あるなど保守管理の状態は劣っており、かなりの修繕が必要になると考えられる。更に、旧耐震基準による設計であることなどを考慮すると、市場価値は殆どないと考えられるが、居宅として機能していることから、当該建物の再調達原価の5%を持って建物の価格とした。

(物件7、定率法)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.30 \times 0.97 = 0.29$$

項目	物件区分 物件7
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約21年
N : 経済的全耐用年数	約40年
q : 観察減価法による補正率	-3%

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。

なお、各建物の各土地に対する土地利用権等の及ぶ範囲の面積割合は、各土地の登記地積及び物件7の増築時の「建築計画概要書」における敷地面積(855.65㎡)を基に求めた。

(1) 土地利用権等の価格

番号	建付地価格 (円) ア	番号	面積割合 (%) イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
				ウ		
4	117,750,000	7	100	0.10	場所的利益	11,780,000
5	364,430,000	6	83	0.10	場所的利益	30,250,000
		7	17	0.10	場所的利益	6,200,000
計						48,230,000
物件5計						36,450,000
物件7計						17,980,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
4	117,750,000	－ 11,780,000	/	0.96	0.70	—	71,210,000
5	364,430,000	－ 36,450,000	/	0.96	0.70	—	220,400,000
6	10,920,000	＋ 30,250,000	1.00	0.96	0.70	1,214,837	26,450,000
7	51,700,000	＋ 17,980,000	1.00	0.96	0.70	712,000	46,110,000
一括価格(合計)							364,170,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は無い。

エ 市場性修正：・物件7が建築基準法等に抵触している可能性を否定できない。(−3%)
・返還を要すると思われる敷金のうち金額が不明なものがある。(−1%)
 $(1 - 0.03) \times (1 - 0.01) = 0.96$

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「福岡早良(県)5-1」
所 在：福岡市早良区飯倉4丁目337番1
住 居 表 示：(空地)
価 格：268,000 円/㎡ (対前年変動率 13.6%)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：337 ㎡
地 域 の 概 要：小売店舗、中層店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域
接 面 街 路：東側幅員15m 国道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：市営地下鉄七隈線「茶山」駅の南西方、道路距離1.2km。
用 途 指 定 等：近隣商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 200%)
高度地区、準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図写	1 葉
3 建物図面及び各階平面図写	4 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	3 葉
6 現況写真	2 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

