

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 原 田 恵

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 7月15日から 令和 8年 7月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月12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 6月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 糟屋郡須恵町大字上須恵字中園
地 番 553番34
地 目 雑種地
地 積 532平方メートル

共有者 A 持分25分の1

2 所 在 糟屋郡須恵町大字上須恵字中園
地 番 553番47
地 目 宅地
地 積 202.21平方メートル

所有者 A

3 所 在 糟屋郡須恵町大字上須恵字中園553番地47
家屋 番号 553番47
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 59.62平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 6月 4日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

共有者らが占有している。

【物件番号2, 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は公園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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 糟屋郡須恵町大字上須恵字中園
地 番 5 5 3 番 3 4
地 目 雑種地
地 積 5 3 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 5 分の 1

2 所 在 糟屋郡須恵町大字上須恵字中園
地 番 5 5 3 番 4 7
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 2 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 糟屋郡須恵町大字上須恵字中園 5 5 3 番地 4 7
家屋 番号 5 5 3 番 4 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第10号
その1(物件1)
令和8年2月24日受理
令和8年4月1日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

- 1 所 在 糟屋郡須恵町大字上須恵字中園
地 番 553番34
地 目 雑種地
地 積 532平方メートル
共有者 A 持分25分の1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 田(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 1) <input type="checkbox"/> (物件) <input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが公園として共有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<p>本件土地には、写真3, 9～11のとおり斜面及び高低差、隣地との間に高低差がある。</p> <p>従物等としてフェンス、ベンチがある。</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="text-align: right;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>
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)
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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(2枚目) (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者A	(本件土地の利用状況等) 本件土地は、公園にしています。ベンチがありますが、特に利用するようなことはありません。この土地が必要だったわけではありませんが、自宅の土地を購入する際に本件土地の共有者になる必要があると言われて購入しました。
■須恵町役場都市整備課 担当者	(本件土地の隣地の記念碑等) 本件土地の隣地(地番553番5)にある記念碑は、この付近にあった上須恵村役場の功労者等の記念碑と思われます。記念碑の近くには墓もいくつかあります。
■近隣居住者(共有者)	(本件土地の利用等) 本件土地には、ベンチがありますが、公園として近所の方や共有者等が利用しているようなことはありません。夏になると草が生い茂り中に入れなくなります。 共有者等で草を刈ったりはしていません。

執行官の意見

■(本件土地の形状等)

本件土地の形状は、公図どおりであると考えられる。隣地との境界付近は、フェンス等で区画されている。

■(接面道路)

本件土地は、公図どおり西側で公道(地番553番35)に、南側で里道(地番なし)に接している。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 2月24日 (火) 11:30-11:40	福岡法務局粕屋出張所	公図等入手
令和8年 2月24日 (火) 12:20-12:40	物件所在地	外観調査
令和8年 3月 9日 (月) 16:00-16:30	物件所在地	立入調査, 近隣居住者と面談
令和8年 3月13日 (金) 9:20- 9:35	須恵町役場	都市整備課担当者と面談
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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、解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は、施錠されていたので技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(5枚目) (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月24日 徳岡法務局 地籍課 登記官

(7枚目)

地積測量図

553-4
553-24~553-39
槽屋郡須恵町大字上須恵字中園

座標求積表

地番	①553-4	Xn		Yn	辺長	点間No
No.	標識	Xn	Yn			
AK18	新PL	65575.189	-45062.326	2.19	W59	SZ34
W59	新PL	65575.929	-45060.766	6.32	D13	
SZ34	新PL	65577.930	-45054.769	16.35	AK13	B11
D13	新PL	65583.104	-45039.264	0.51	B11	
AK13	新PL	65582.875	-45038.804	5.75	AK18	
B11	新B	65588.288	-45040.737	25.68		
				134.721288	倍面積	
				67.3606439	面積	
				67.36	地積	m ²

地番	②553-24	Xn		Yn	辺長	点間No
No.	標識	Xn	Yn			
SZ34	新PL	65577.930	-45054.769	11.12	SZ27	
SZ27	新C	65567.382	-45051.253	16.94	AK14	
AK14	新C	65572.750	-45035.187	10.75	AK13	
AK13	新PL	65582.875	-45038.804	0.51	D13	
D13	新PL	65583.104	-45039.264	16.35	SZ34	
				373.813991	倍面積	
				186.9069954	面積	
				186.90	地積	m ²

地番	③553-25	Xn		Yn	辺長	点間No
No.	標識	Xn	Yn			
SZ27	新C	65567.382	-45051.253	6.51	KT32	
KT32	新C	65561.205	-45049.194	4.52	SZ28	
SZ28	新PL	65556.916	-45047.764	17.17	AK15	
AK15	新PL	65562.359	-45031.475	11.03	AK14	
AK14	新PL	65572.750	-45035.187	16.94	SZ27	
				376.346748	倍面積	
				188.173741	面積	
				188.17	地積	m ²

地番	④553-26	Xn		Yn	辺長	点間No
No.	標識	Xn	Yn			
SZ28	新PL	65556.916	-45047.764	13.62	SZ29	
SZ29	新PL	65543.999	-45043.459	13.55	SZ33	
SZ33	新PL	65548.320	-45030.619	3.21	D7	
D7	新PL	65551.364	-45031.638	6.00	D8	
D8	新PL	65557.055	-45033.543	2.83	D9	
D9	新PL	65557.959	-45030.856	1.29	AK16	
AK16	新PL	65559.135	-45030.323	3.42	AK15	
AK15	新PL	65562.359	-45031.475	17.17	SZ28	
				399.684596	倍面積	
				199.8422980	面積	
				199.84	地積	m ²

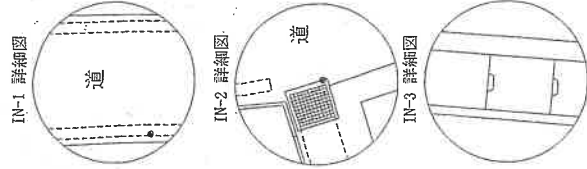
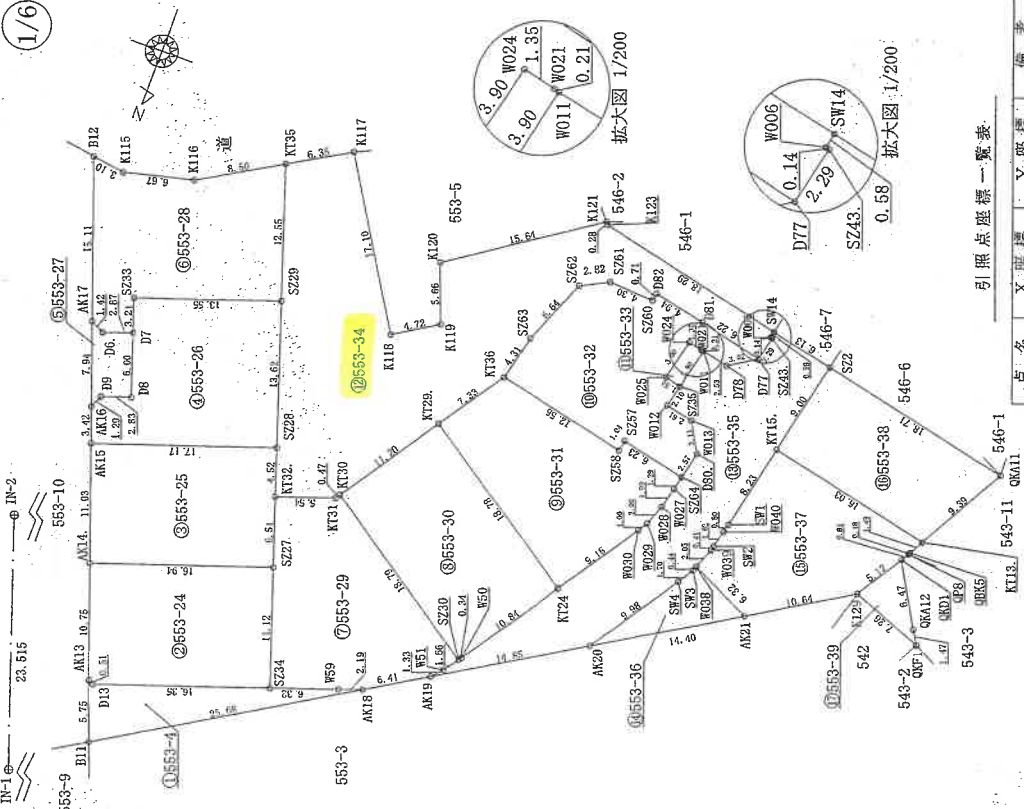
この座標値は任意座標です。

使用機器 アイサンテック/ロジック WinNEO INFINITY
公式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

作製者

申請人

縮尺 500



凡例
 新...新設
 既...既存
 C...コンクリート杭
 P...プラスチック杭
 PL...金属プレート
 B...金属板

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
IN-1	65595.380	-44969.523	既設金属板
IN-2	65571.879	-44968.722	既設金属板
IN-3	65543.246	-45136.854	既設金属板

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月24日 福岡法務局粘屋出張所 登記官

(8枚目)

地積測量図

553-4
553-24~553-39

槽屋郡須恵町大字上須恵字中園

地番
土地の所在

2/6

地番	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
KT24	新PL	65560.396	-45076.541	18.78	KI29
KT29	新C	65549.810	-45061.024	11.20	KT30
KT30	新C	65569.063	-45054.712	18.79	SZ30
SZ30	新PL	65569.635	-45070.244	0.34	W50
W50	新PL	65569.361	-45070.442	10.84	KI24
				倍面積	420.560284
				地積	210.2801421
				地積	210.28

地番	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
KT24	新PL	65560.396	-45076.541	9.15	W030
W030	新PL	65552.831	-45081.687	1.00	W029
W029	新PL	65551.983	-45082.209	2.00	W028
W028	新PL	65560.116	-45082.921	1.99	W027
W027	新PL	65548.185	-45083.416	1.29	SZ64
SZ64	新PL	65546.924	-45083.703	6.23	SZ57
SZ57	新PL	65545.537	-45077.627	1.04	SZ58
SZ58	新PL	65546.547	-45077.398	12.56	KT36
KT36	新C	65543.752	-45065.157	7.33	KT29
KT29	新C	65549.810	-45061.024	18.78	KI24
				倍面積	421.184715
				地積	210.5923576
				地積	210.59

地番	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
SZ64	新PL	65546.924	-45083.703	2.57	D80
D80	新PL	65544.422	-45084.271	3.11	W013
W013	新PL	65541.716	-45082.742	2.61	W012
W012	新PL	65541.145	-45080.191	2.10	SZ35
SZ35	新PL	65539.097	-45080.671	1.54	W025
W025	新PL	65538.743	-45079.174	3.90	W024
W024	新PL	65534.942	-45080.046	1.35	W021
W021	新PL	65535.246	-45081.360	0.21	W011
W011	新PL	65535.303	-45081.560	2.53	D78
D78	新PL	65535.856	-45084.027	3.02	D77
D77	新PL	65534.255	-45086.588	6.22	D81
D81	新PL	65532.821	-45080.536	4.94	D82
D82	新PL	65531.753	-45075.710	0.71	SZ60
SZ60	新C	65532.446	-45075.580	4.30	SZ61
SZ61	新C	65532.218	-45071.291	2.82	SZ62
SZ62	新C	65533.463	-45068.760	6.64	SZ63
SZ63	新C	65539.560	-45066.142	4.31	KT36
KT36	新C	65543.752	-45065.157	12.56	SZ58
SZ58	新PL	65546.547	-45077.398	1.04	SZ57
SZ57	新PL	65545.537	-45077.627	6.23	SZ64
				倍面積	401.971194
				地積	200.9855969
				地積	200.98

地番	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
D8	新PL	65557.056	-45033.543	6.00	D7
D7	新PL	65551.364	-45031.638	2.87	D6
D6	新PL	65552.288	-45028.925	1.42	AK17
AK17		65551.661	-45027.653	7.94	AK16
AK16		65559.135	-45030.323	1.29	D9
D9	新PL	65557.959	-45030.856	2.83	D8
				倍面積	47.305245
				地積	23.6526226
				地積	23.65

地番	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
SZ29	新PL	65543.999	-45043.459	12.55	KT35
KT35	新PL	65532.095	-45039.491	8.50	KI16
KI16	新PL	65536.304	-45032.111	6.67	KI15
KI15	新PL	65537.895	-45025.634	3.10	B12
B12	新B	65537.428	-45022.569	15.11	AK17
AK17		65551.661	-45027.653	1.42	D6
D6	新PL	65552.288	-45028.925	2.87	D7
D7	新PL	65551.364	-45031.638	3.21	SZ33
SZ33	新PL	65548.320	-45030.619	13.55	SZ29
				倍面積	431.963448
				地積	215.9817241
				地積	215.98

地番	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
SZ30	新PL	65569.635	-45070.244	18.79	KT30
KT30	新C	65559.063	-45054.712	0.47	KT31
KT31	新C	65559.448	-45054.449	5.54	KT32
KT32	新C	65561.205	-45049.194	6.51	SZ27
SZ27	新C	65567.382	-45051.253	11.12	SZ34
SZ34	新PL	65577.930	-45054.769	6.32	W59
W59	新PL	65575.929	-45060.766	2.19	AK18
AK18		65576.189	-45062.826	6.41	AK19
AK19		65571.920	-45068.338	1.33	W51
W51	新PL	65570.980	-45069.272	1.66	SZ20
				倍面積	426.565216
				地積	213.2826082
				地積	213.28

測量年月日 平成28年 5月 14日
この座標値は任意座標です。

申請人

製作者

縮尺

登記年月日：平成28年5月31日

令和8年2月24日 福岡法務局 地積測量出張所 登記簿

地番 553-4
553-24~553-39

地積測量図

土地の所在 糟屋郡須恵町大字上須恵字中園

地番 ⑤553-35			
No.	標識	Xn	Yn
AK20	新PL	65564.345	-45081.113
SW4	新PL	65556.093	-45086.725
SW3	新PL	65564.647	-45087.615
W038	新PL	65554.247	-45087.807
W039	新PL	65552.327	-45088.527
SW2	新PL	65551.935	-45088.649
W040	新PL	65550.369	-45089.055
SW1	新PL	65549.594	-45089.249
KT15	新PL	65541.570	-45091.069
SZ2	新PL	65532.793	-45093.060
SW14	新PL	65531.429	-45087.089
W006	新PL	65531.994	-45086.959
SZ43	新PL	65532.025	-45087.096
D77	新PL	65534.255	-45086.588
D78	新PL	65535.856	-45084.027
W011	新PL	65535.303	-45081.560
SZ35	新PL	65539.097	-45080.671
W012	新PL	65541.145	-45080.191
W013	新PL	65541.716	-45082.742
D80	新PL	65544.422	-45084.271
SZ64	新PL	65546.924	-45083.703
W027	新PL	65548.185	-45083.416
W028	新PL	65550.116	-45082.921
W029	新PL	65551.983	-45082.209
W030	新PL	65552.831	-45081.687
KT24	新PL	65560.396	-45076.541
W50	新PL	65569.361	-45070.442
SZ30	新PL	65569.635	-45070.244
W51	新PL	65570.980	-45069.272
AK19	新PL	65571.920	-45068.338
		倍面積	540.246501
		面積	270.1232506
		地積	270.12
㎡			

地番 ⑤553-36			
No.	標識	Xn	Yn
AK21	新PL	65557.002	-45093.495
W038	新PL	65554.247	-45087.807
SW3	新PL	65554.647	-45087.615
SW4	新PL	65556.093	-45086.725
AK20	新PL	65564.345	-45081.113
		倍面積	74.371084
		面積	37.1855419
		地積	37.18
㎡			

地番 ⑤553-33			
No.	標識	Xn	Yn
SZ35	新PL	65539.097	-45080.671
W011	新PL	65535.303	-45081.560
W021	新PL	65535.246	-45081.360
W024	新PL	65534.942	-45080.046
W025	新PL	65538.743	-45079.174
		倍面積	12.079209
		面積	6.0396047
		地積	6.03
㎡			

地番 ⑤553-34			
No.	標識	Xn	Yn
D77	新PL	65534.255	-45086.588
SZ43	新PL	65532.025	-45087.096
W006	新PL	65531.994	-45086.959
SW14	新PL	65531.429	-45087.089
K123	既C	65527.358	-45069.262
K121	既C	65527.141	-45069.080
K120	既C	65535.773	-45056.035
K118	既C	65541.068	-45058.029
K117	新B	65528.951	-45045.005
KT35	新PL	65532.095	-45039.491
SZ29	新PL	65543.999	-45043.459
SZ28	新PL	65556.916	-45047.764
KT32	新C	65561.205	-45049.194
KT31	新C	65559.448	-45054.449
KT30	新C	65559.063	-45054.712
KT29	新C	65549.810	-45061.024
KT36	新C	65543.752	-45065.157
SZ63	新C	65539.560	-45066.142
SZ62	新C	65533.463	-45068.760
SZ61	新C	65532.218	-45071.291
SZ60	新C	65532.446	-45075.580
D82	新PL	65531.753	-45075.710
D81	新PL	65532.821	-45080.556
		倍面積	1065.644855
		面積	532.8224274
		地積	532.82
㎡			

測量年月日 平成28年 5月 14日

この座標値は任意座標です。

申請人

製作者

縮尺

(9枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月24日 福岡法務局地産出張所 登記官

(10枚用)

553-4
553-24~553-39
地積測量図

槽屋郡須恵町大字上須恵字中園

4/6

地番
土地の所在

地番	⑤553-37	標識	Xn	Yn	辺長	点間No.
No.						
K129	新B	65551.575	-45102.647		5.12	QKD1
QKD1		65547.305	-45105.479		0.81	QP8
QP8	既PL	65546.602	-45105.875		0.18	QK5
QK5		65546.442	-45105.964		1.49	KT13
KT13		65545.140	-45106.697		16.03	KT15
KT15	新PL	65541.570	-45091.069		8.23	SW1
SW1	新B	65549.594	-45089.249		0.80	WO40
WO40		65550.969	-45089.055		1.62	SW2
SW2	新PL	65551.935	-45088.649		0.41	WO39
WO39	新PL	65552.327	-45088.527		2.05	WO38
WO38	新PL	65554.247	-45087.807		6.32	AK21
AK21		65557.002	-45093.495		10.64	K129
			倍面積			347.713173
			面積			173.8565866
			地積			173.85 m ²

地番	⑥553-38	標識	Xn	Yn	辺長	点間No.
No.						
KT13		65545.140	-45106.697		9.39	QKA11
QKA11		65536.959	-45111.300		18.71	SZ2
SZ2		65532.793	-45093.060		9.00	KT15
KT15	新PL	65541.570	-45091.069		16.03	KT13
			倍面積			312.658061
			面積			156.3290305
			地積			156.32 m ²

地番	⑦553-39	標識	Xn	Yn	辺長	点間No.
No.						
QKF1		65554.206	-45109.413		1.47	QKA12
QKA12		65552.945	-45108.652		6.47	QKD1
QKD1		65547.305	-45105.479		5.12	K129
K129	新B	65551.575	-45102.647		7.26	QKF1
			倍面積			36.050925
			面積			18.0254625
			地積			18.02 m ²

合計 2911.4402670

測量年月日 平成28年 5月 14日

この座標値は任意座標です。

作業者

申請人

縮尺

1

登記年月日：平成28年5月31日

令和8年2月24日 福岡法務局地籍出張所 登記簿

(11枚目)

地番 553-4 553-24~553-39 地積測量図

土地の所在 精霊郡須恵町大字上須恵字中園

5/6

引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標
IN-1	既設金属板	65595.380	-44969.523
IN-2	既設金属板	65571.879	-44968.722
境界点	器械点後視点	距離	夾角
IN-2	IN-1	23.515	
AK18		94.162	273-58-01
W59		92.133	274-28-19
SZ34		86.260	275-58-30
D13		71.429	280-59-37
AK13		70.939	280-52-11
B11		73.861	284-47-18
SZ27		82.663	268-49-59
AK14		66.470	272-42-12
KT32		81.177	264-23-47
AK15		80.446	261-13-57
SZ29		79.768	263-19-34
SZ33		66.229	251-06-53
D7		66.176	253-53-33
D8		66.494	259-04-13
D9		63.674	259-19-29
AK16		62.905	260-15-49
D6		63.311	253-55-36
AK17		62.303	258-00-57
KT35		81.185	242-36-33
K116		72.689	242-39-01
K115		66.286	241-06-84
B12		63.925	239-20-29
SZ30		101.547	270-41-10
KT30		86.940	263-28-30
KT31		86.624	263-42-05
AK19		99.616	271-58-34
W51		100.554	271-26-23
KT24		108.429	265-52-22
KT29		94.903	258-30-21
W50		101.752	270-32-02
W30		114.559	262-22-53
W29		115.218	262-00-30
W28		116.254	261-09-45
W27		117.116	260-16-47
SZ64		117.657	259-42-25
SZ57		112.046	258-21-17
SZ58		111.589	258-40-52
KT36		100.453	255-41-30
D80		118.766	258-35-08
W13		117.942	257-08-05

境界点	器械点後視点	距離	夾角
W012	IN-2 IN-1	23.515	256-32-17
SZ35		116.650	255-37-50
W025		116.316	255-15-11
W024		117.292	253-35-47
W021		118.446	253-56-11
W011		118.618	253-59-33
D78		120.801	254-36-09
D77		123.725	254-14-54
D81		118.439	252-41-50
D82		114.265	251-23-38
SZ60		113.902	251-41-50
SZ61		109.970	250-48-42
SZ62		107.160	250-56-40
SZ63		102.641	253-35-56
SZ43		124.902	253-20-42
W006		124.783	253-18-41
SW14		125.088	253-05-07
K123		109.956	248-04-03
K121		109.878	247-55-32
K120		94.484	249-29-09
K119		94.473	252-55-04
K118		89.861	253-32-31
K117		87.532	242-35-01
AK20		112.643	268-07-02
SW4		119.054	264-19-58
SW3		120.135	263-42-20
W038		120.383	263-31-49
W039		121.390	262-40-59
SW2		121.574	262-30-37
W040		122.240	261-49-03
SW1		122.570	261-28-36
KT15		126.045	258-02-19
SZ2		130.337	254-30-06
AK21		125.657	265-09-10
K129		135.455	263-19-53
QKD1		138.947	261-45-55
QF8		139.463	261-30-36
QK5		139.579	261-27-07
KT13		140.542	260-59-03
QKA11		146.792	258-11-25
QKF1		141.797	264-47-33
QKA12		141.205	264-14-47

この座標値は任意座標です。

測量年月日 平成28年 5月 14日

製作者

申請人

縮尺

これは図面に記録されている内容発証明した書面である。
令和8年2月24日 福岡法務局粘屋出張所

登記官

(1/2 枚目)

地積測量図

553-4
553-24~553-39

糟屋郡須恵町大字上須恵字中園

地番
土地の所在

6/6

境界点	器械点	後視点	距離	夾角
W012	IN-1	IN-2	23.515	
SZ35			123.243	65-50-40
W025			124.586	65-05-44
W024			123.415	64-38-06
W021			125.969	63-16-50
W011			126.979	63-41-08
D78			127.128	63-45-04
D77			129.052	64-29-06
D81			132.063	64-22-51
D82			127.427	62-32-59
D82			123.791	61-01-21
SZ60			123.324	61-16-03
SZ61			119.776	60-07-35
SZ62			116.969	59-59-27
SZ63			111.584	61-56-08
SZ43			133.556	63-38-02
W006			133.451	63-38-39
SW14			133.834	63-24-29
K123			120.726	57-39-30
K121			120.699	57-31-28
K120			105.059	57-23-07
K119			103.842	60-25-00
K118			99.123	60-23-29
K117			100.550	50-36-09
AK20			115.825	76-24-36
SW4			123.611	73-25-14
SW3			124.919	72-55-18
W038			125.231	72-45-38
W039			126.552	72-03-47
SW2			126.801	71-54-55
W040			127.726	71-19-04
SW1			128.182	71-01-27
KT15			132.925	68-04-22
SZ2			138.487	65-05-04
AK21			129.776	74-45-05
KT29			140.146	73-44-18
QKD1			144.206	72-28-42
QK8			144.814	72-16-06
QK5			144.952	72-13-14
KT13			146.085	71-50-12
QKA11			153.342	69-33-27
QKF1			145.824	75-33-05
QKA12			145.457	74-59-25

境界点	器械点	後視点	距離	夾角
AK18	IN-1	IN-2	23.515	
W99			95.462	79-44-30
SZ34			93.293	79-55-06
D13			87.014	80-23-01
AK13			70.813	81-58-08
B11			71.400	81-43-15
SZ27			71.566	86-15-54
KT32			86.393	73-02-32
AK14			86.691	72-56-13
SZ28			87.185	68-44-07
AK15			70.203	65-46-22
SZ29			90.036	63-53-40
SZ33			77.119	57-09-18
D7			76.129	54-20-48
D8			74.615	56-37-48
D9			71.847	61-02-43
AK16			70.784	60-33-50
D6			73.386	61-09-05
AK17			72.736	55-59-39
KT35			94.342	55-00-20
K116			86.065	49-49-25
B12			80.330	48-36-20
SZ30			78.564	46-15-33
KT30			103.959	44-25-17
KT31			92.608	77-36-51
AK19			92.215	68-51-47
W51			101.562	69-01-09
KT24			102.690	78-35-49
KT29			112.591	78-12-24
W50			102.220	73-50-59
W030			104.220	65-28-40
W029			119.963	77-29-42
W028			120.754	71-10-42
W027			122.098	70-53-23
W027			123.284	70-11-32
SZ64			124.036	69-26-38
SZ57			124.036	68-57-24
SZ58			119.041	67-11-58
KT36			118.413	67-35-48
D80			103.680	63-35-23
W013			125.554	68-00-25
W013			125.293	66-35-32

測量年月日 平成28年 5月 14日

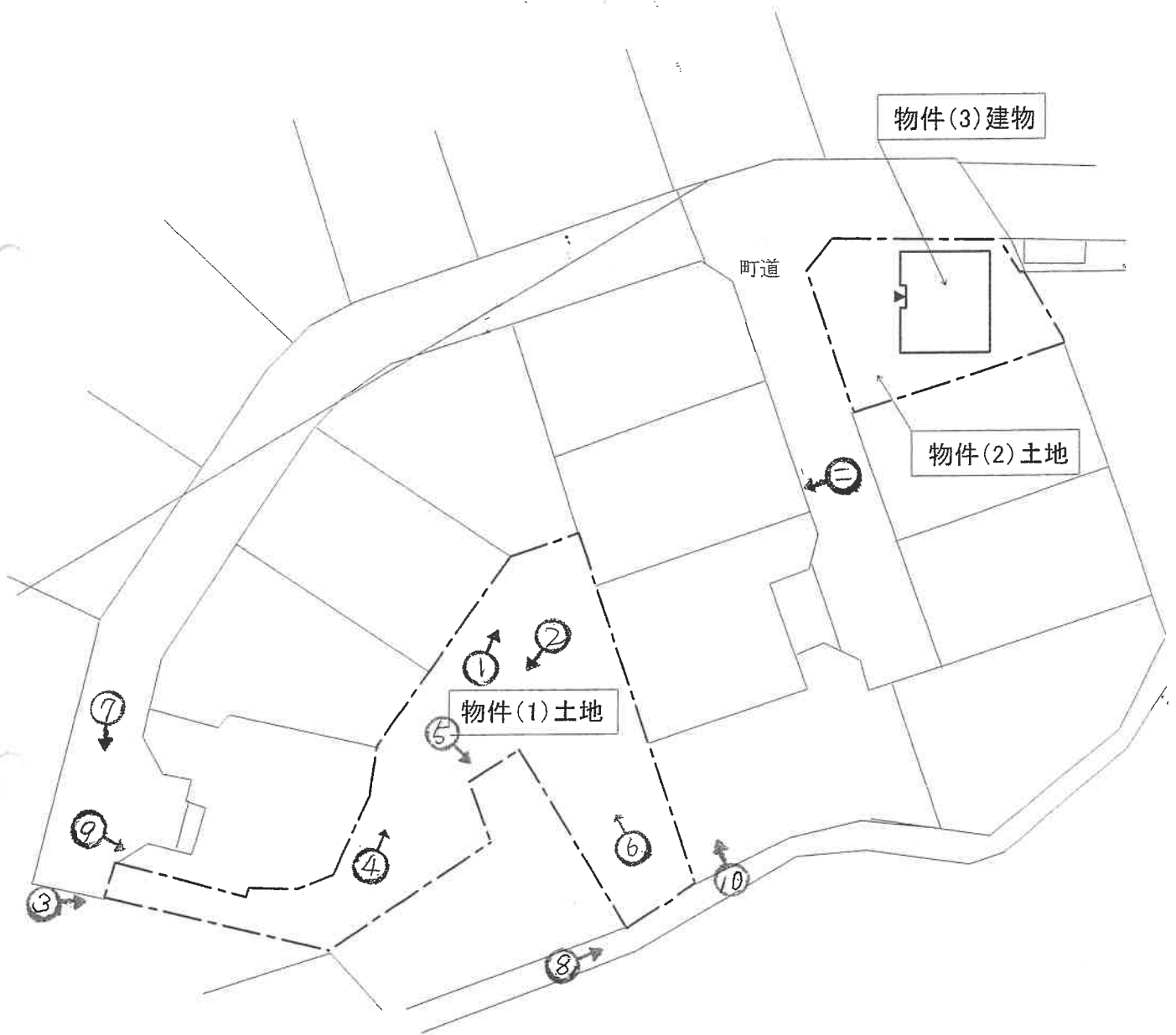
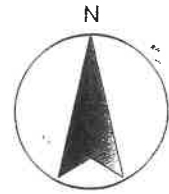
この座標値は任意座標です。


作製者

申請人

縮尺

1



 写真撮影位置方向

1 物件1の土地



2 同



3 物件1の出入口付近



4 物件1の土地



5 物件1の隣の土地の記念碑



6 物件1の土地



7 物件1の西側接面道路



8 同南側接面道路



9 同西側隣地との高低差



10 同東側隣地との
高低差



11 同北側隣地との高低
差



令和8年(ケ)第 10号
その2(物件2, 3)
令和8年 2月24日受理
令和8年 4月 1日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

2 所 在 糟屋郡須恵町大字上須恵字中園

地 番 5 5 3 番 4 7

地 目 宅地

地 積 2 0 2 . 2 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 糟屋郡須恵町大字上須恵字中園 5 5 3 番地 4 7

家屋 番号 5 5 3 番 4 7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 5 8 . 7 9 平方メートル

2階 5 9 . 6 2 平方メートル

所有者 A

(1 枚目)

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2
現況地目	■宅地(物件2) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形 状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある 種類： 構造： 床面積：
その他の事項	
建 物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用して占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(2枚目) (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<p>(占有関係等) 本件建物には、私と家族が住んでいます。</p> <p>(本件建物の傷み等) 本件建物には、特別な傷みはありません。</p> <p>(本件建物の従物等) 本件建物はオール電化仕様です。太陽光発電システムを設置しています。太陽光発電システムは、本件建物を建てる際に設置しており、費用は、本件建物の建築費に含まれています。</p>

(3枚目) (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道関係等)

本件土地は、公図どおり公道(地番553番10)に接している。

2 (本件土地の形状等)

本件各土地には、現地復元性を有すると思われる図面があり、境界付近はブロック塀等で区画されており、形状は、同図面のとおりであると考えられる。

なお、写真5、6のとおり隣地との間に高低差がある。

3 (本件建物の占有状況等)

本件建物の占有状況は、関係人の陳述等から、2枚目記載のとおりと認めた。

4 (本件建物の傷み等)

本件建物には、特別な傷みはなかった。

オール電化仕様で従物として太陽光発電システムが設置されている。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月24日(火) 11:20-11:30	福岡法務局粕屋出張所	公図等入手
令和8年2月24日(火) 11:50-12:10	須恵町役場	間取図入手
令和8年2月24日(火) 12:40-13:00	物件所在地	外観調査, 所有者と面談
令和8年3月9日(月) 15:30-16:00	物件所在地	立入調査, 所有者と面談, 写真撮影
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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、解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 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、技術者に解除させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

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

登記年月日：平成28年5月31日

令和8年2月24日
福岡法務局粕屋出張所

地積測量図

553-10
553-43~553-54
糟屋郡須恵町大字上須恵字中園

土地の所在

この座標値は任意座標です。

座標求積表

地番	①553-10	No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
B11	新B	65588	288	-45040.737	5.75	AK13	
AK13	新B	65582	875	-45038.804	2.54	D12	
D12	新PL	65581	747	-45036.531	8.96	SZ59	
SZ59	新PL	65573	250	-45033.692	11.03	SZ32	
SZ32	新PL	65562	786	-45030.196	2.05	D11	
D11	新PL	65560	844	-45029.548	1.88	AK16	
AK16	新PL	65559	135	-45030.323	7.94	AK17	
AK17	新PL	65551	661	-45027.653	1.58	D5	
D5	新PL	65550	961	-45026.235	2.89	D3	
D3	新PL	65548	225	-45025.320	2.00	SZ25	
SZ25	新PL	65548	853	-45023.419	4.00	D4	
D4	新PL	65550	108	-45019.621	11.04	SZ22	
SZ22	新PL	65560	577	-45023.119	11.09	SZ21	
SZ21	新PL	65571	095	-45026.633	12.26	SZ51	
SZ51	新PL	65582	727	-45030.519	3.27	SZ52	
SZ52	新PL	65585	440	-45028.691	14.02	D36	
D36	新PL	65585	054	-45014.674	0.48	AK23	
AK23	新B	65585	041	-45014.195	6.24	K106	
K106	新B	65590	451	-45017.300	1.26	AK9	
AK9	新PL	65591	149	-45018.344	1.35	SZ14	
SZ14	新PL	65591	189	-45019.697	9.35	SZ12	
SZ12	新PL	65591	465	-45029.045	0.14	D29	
D29	新PL	65591	469	-45029.184	0.96	D28	
D28	新PL	65591	482	-45030.148	2.04	D27	
D27	新PL	65591	349	-45032.180	2.04	D26	
D26	新PL	65591	018	-45034.195	2.04	D24	
D24	新PL	65590	448	-45036.149	1.82	AK11	
AK11	新PL	65589	872	-45037.880	0.45	B11	
B11		65589	731	-45038.304	2.83	B11	
				倍面積	774.047992		
				面積	387.0239961		
				地積	387.02	m ²	

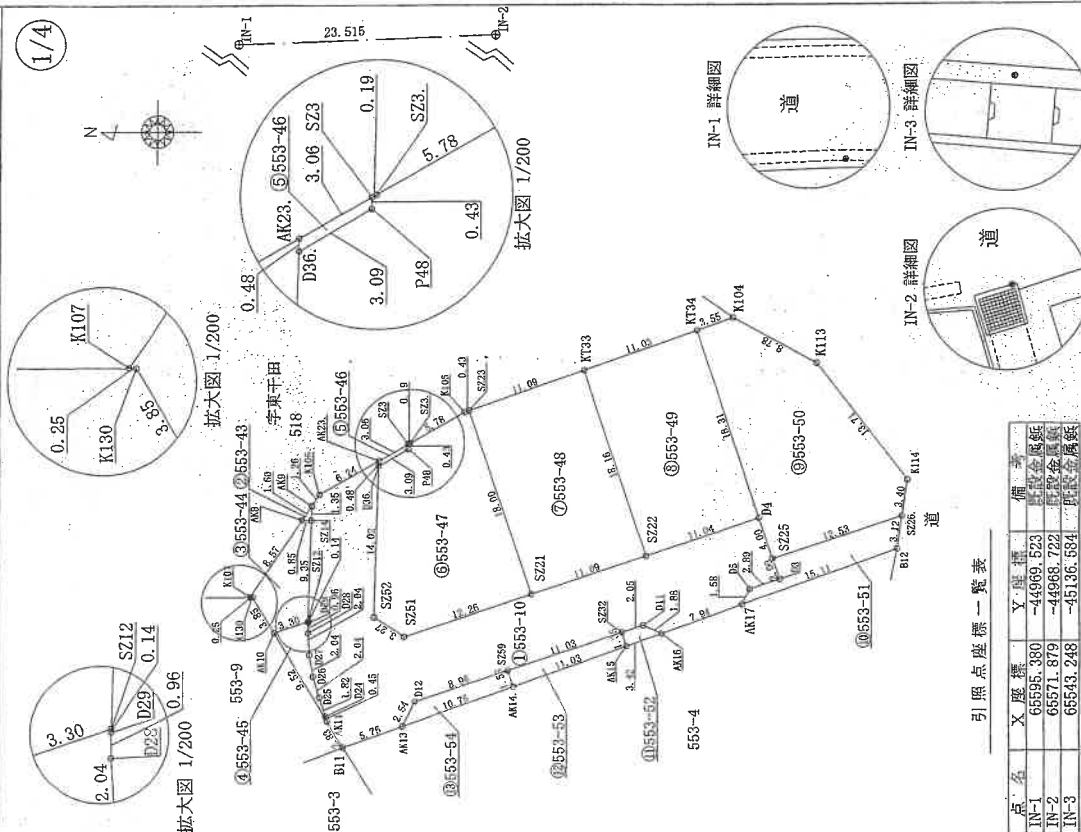
地番	②553-43	No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
AK8	新B	65592	036	-45019.672	0.85	SZ14	
SZ14	新PL	65591	139	-45019.697	1.35	AK9	
AK9	新PL	65591	149	-45018.344	1.60	AK8	
				倍面積	1.146815		
				面積	0.5734076		
				地積	0.57	m ²	

凡例
 新...新設
 既...既存
 P...コンクリート杭
 PL...プレキャスト杭
 B...金属プレート
 R...金属鉄

凡例
 使用機器 アイサンテック/ロジュー WingNEO INFINITY
 公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$
 測量年月日 平成28年 5月 14日

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
IN-1	65595.380	-44969.523	土地金属板
IN-2	65571.879	-44968.722	土地金属板
IN-3	65543.248	-45136.584	土地金属板



作製者

申請人

縮尺 1/500

令和8年2月24日 福岡法務局粘屋出張所 登記官

553-10 553-43~553-54 地積測量図

土地の所在 糟屋郡須恵町大字上須恵字中園

2/4

この座標値は任意座標です。

Table with columns: No., 標識, Xn, Yn, 辺長, 点間No. (Rows 553-47)

Table with columns: No., 標識, Xn, Yn, 辺長, 点間No. (Rows 553-48)

Table with columns: No., 標識, Xn, Yn, 辺長, 点間No. (Rows 553-49)

Table with columns: No., 標識, Xn, Yn, 辺長, 点間No. (Rows 553-50)

Table with columns: No., 標識, Xn, Yn, 辺長, 点間No. (Rows 553-44)

Table with columns: No., 標識, Xn, Yn, 辺長, 点間No. (Rows 553-45)

Table with columns: No., 標識, Xn, Yn, 辺長, 点間No. (Rows 553-46)

測量年月日 平成28年 5月 14日

作製者

申請人

縮尺

登記年月日：平成28年5月31日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月24日 福岡法務局 地籍課 出展所 登記官

(9 枚目)

地番 553-10
553-43~553-54
土地の所在 糟屋郡須恵町大字上須恵字中園

地積測量図

この座標値は任意座標です。

3/4

地番	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
⑩553-51	AK17	65551.661	-45027.653	15.11	B12
	B12	65537.428	-45022.569	3.12	SZ26
	SZ26	65536.959	-45019.489	12.53	SZ25
	SZ25	65548.853	-45023.419	2.00	D3
	D3	65548.225	-45025.320	2.89	D5
	D5	65550.961	-45026.235	1.58	AK17
		倍面積		76.024649	
		面積		38.0123243	
		地積		38.01	m ²

地番	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
⑪553-52	AK15	65562.359	-45031.475	3.42	AK16
	AK16	65559.135	-45030.323	1.88	D11
	D11	65560.844	-45029.548	2.05	SZ32
	SZ32	65562.786	-45030.196	1.35	AK15
			倍面積		7.229128
		面積		3.6145641	
		地積		3.61	m ²

地番	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
⑫553-53	AK14	65572.750	-45035.187	11.03	AK15
	AK15	65562.359	-45031.475	1.35	SZ32
	SZ32	65562.786	-45030.196	11.03	SZ59
	SZ59	65573.250	-45033.692	1.58	AK14
			倍面積		32.259666
		面積		16.1278328	
		地積		16.12	m ²

地番	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
⑬553-54	AK13	65582.875	-45038.804	10.75	AK14
	AK14	65572.750	-45035.187	1.58	SZ59
	SZ59	65573.250	-45033.692	8.96	D12
	D12	65581.747	-45036.531	2.54	AK13
			倍面積		33.051110
		面積		16.5255548	
		地積		16.52	m ²

合計 1348.2898213

測量年月日 平成28年 5月 14日

作製者	申請人	縮尺
		1

地積測量図

553-10
553-43~553-54

地番
土地の所在

糟屋郡須恵町大字上須恵字中園

この座標値は任意座標です。

4/4

引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標
IN-1	既設金属板	65595.380	-44969.823
IN-2	既設金属板	65571.879	-44968.722
筆界点	器械点 後視点	距離	夾角
IN-2	IN-1	23.515	
B11		73.861	284-47-18
AK13		70.939	280-52-11
D12		68.523	280-13-57
SZ59		64.984	273-09-40
SZ32		62.143	263-32-20
D11		61.819	261-40-12
AK16		62.905	260-15-49
AK17		62.303	253-00-57
D5		61.199	251-57-56
D3		61.342	249-16-14
SZ25		59.346	249-07-21
D4		55.360	248-47-41
SZ22		55.559	260-12-52
SZ21		57.916	271-10-34
SZ51		62.742	281-54-30
SZ52		61.483	284-41-39
D36		47.803	287-57-02
AK23		47.339	288-05-41
K106		52.007	292-52-29
AK9		53.233	293-10-30
SZ14		54.510	292-41-58
SZ12		63.423	289-56-23
D29		63.556	289-54-17
D28		64.479	289-39-07
D27		66.378	289-00-33
D26		68.213	288-14-48
D25		69.937	287-20-58
D24		71.461	286-32-08
AK11		71.836	286-20-29
AK8		54.792	293-32-14
AK10		65.457	292-15-07
K107		63.199	295-10-34
K130		63.105	294-57-57
P48		45.608	285-16-26
SZ3		45.186	285-23-45
SZ23		41.130	278-49-23
K105		41.323	279-21-47
SZ3		45.060	285-13-28
K133		37.588	263-27-44
K134		37.143	246-23-44
SZ26		61.617	237-25-48
K114		59.185	235-10-45
K113		45.473	235-28-47
K104		37.692	241-07-25
B12		63.925	239-20-29
AK15		63.471	263-19-34
AK14		66.470	272-42-12

筆界点	器械点 後視点	距離	夾角
IN-1	IN-2	23.515	
B11		71.566	86-15-54
AK13		70.400	81-43-15
D12		68.380	80-27-09
SZ59		67.878	72-55-28
SZ32		68.874	63-42-28
D11		69.251	62-02-17
AK16		70.784	61-09-05
AK17		72.736	59-00-20
D5		72.036	53-52-58
D3		73.054	51-45-01
SZ25		71.201	51-08-57
D4		67.523	49-50-58
SZ22		63.904	58-57-13
SZ21		62.059	68-54-54
SZ51		62.294	80-13-57
SZ52		59.997	82-24-56
D36		46.317	79-04-13
AK23		45.853	78-55-13
K106		48.031	86-03-43
AK9		49.004	86-59-57
SZ14		50.348	87-10-38
SZ12		59.789	88-11-20
D29		59.789	88-12-05
D28		60.751	88-16-25
D27		62.787	88-16-17
D26		64.819	88-05-36
D25		66.808	87-43-07
D24		68.579	87-20-43
AK11		69.013	87-15-24
AK8		60.596	88-08-15
AK10		50.260	91-12-12
K107		57.295	93-22-21
K130		57.294	93-07-20
P48		45.476	75-21-07
SZ3		45.062	75-11-25
SZ23		44.136	67-03-19
K105		44.095	67-36-58
SZ3		45.020	74-57-38
K133		46.552	53-20-26
K134		51.276	41-37-37
SZ26		76.874	42-29-30
K114		75.134	40-17-29
K113		61.909	37-14-34
K104		53.194	38-21-00
B12		78.564	44-25-17
AK15		70.203	63-53-40
AK14		69.454	72-56-13

測量年月日 平成28年 5月 14日

申請人

作製者

縮尺

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和 8年 2月 24日

福岡法務局 相慶出張所

登記官

(10枚用)

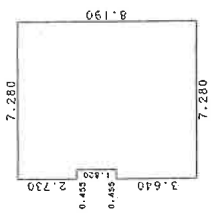
登記年月日：令和2年7月3日

各階平面図

建物図面

家屋番号	553-47
建物の所在	糟屋郡須恵町大字上須恵字中園553番地47

1階

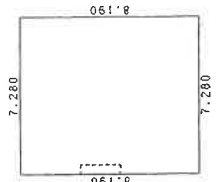


求積表

$3.640 \times 0.455 = 1.656200$
 $2.730 \times 0.455 = 1.242150$
 $8.190 \times 6.825 = 55.896750$

合計 58.795100
 床面積 58.79 m²

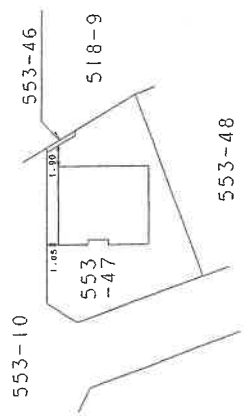
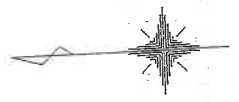
2階



求積表

$8.190 \times 7.280 = 59.623200$

床面積 59.62 m²



作成者



土地家屋調査士

2年7月2日作成

縮尺 1/250

申請人

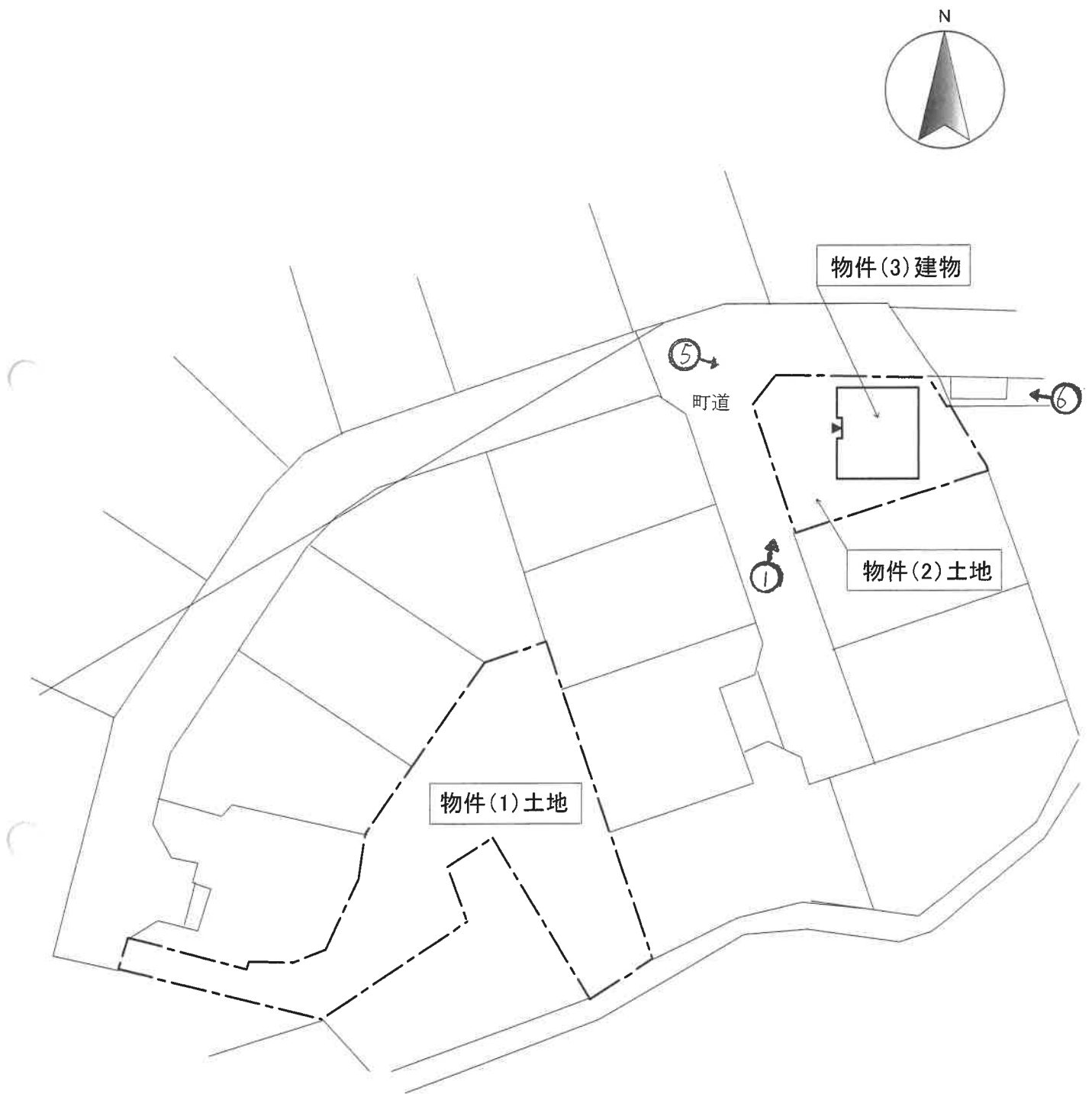



縮尺

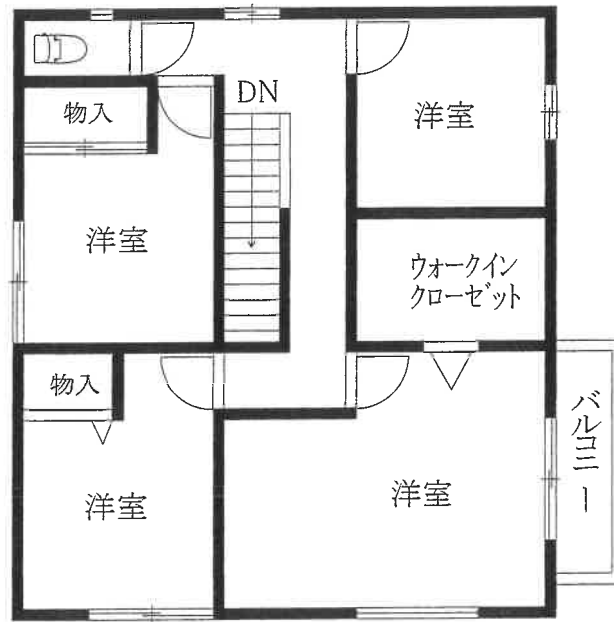
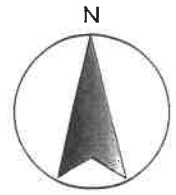
1/500

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。
 令和8年2月24日 福岡法務局粘屋出張所 登記官

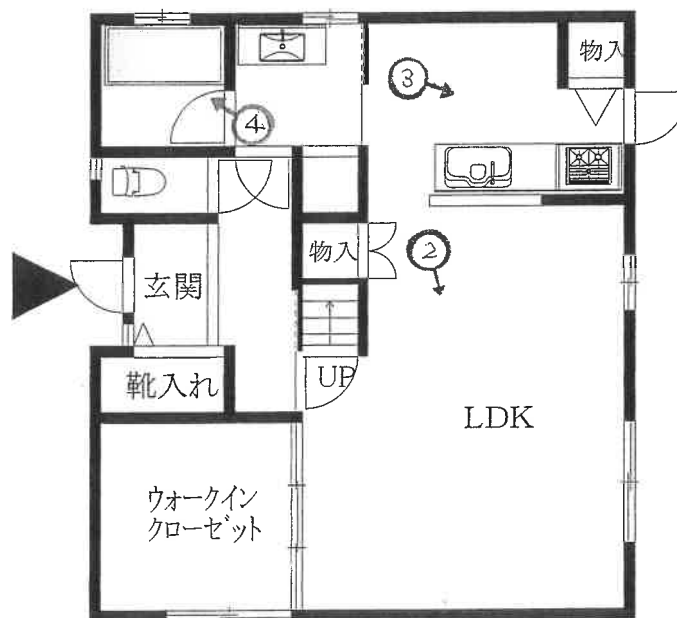
(11枚目)




 写真撮影位置方向



2階



1階

 写真撮影位置方向

1 本件建物



2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 浴室



5 物件2の土地と接面道路との高低差



6 同土地と東側隣地との高低差



令和8年(ケ)第10号
令和8年3月9日現地調査
令和8年3月23日評価

福岡地方裁判所 御中

補 充 書

(物件1~3を一体として売却する場合)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評価額

「令和8年（ケ）第10号」において、物件1～3を一体として売却することを前提とした場合につき、補充いたします。

一 括 価 格	
金 18,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 120,000 円
物件2（土地）	金 5,430,000 円
物件3（建物）	金 12,750,000 円

令和8年(ケ)第10号
令和8年3月9日現地調査
令和8年3月23日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書
(その1)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評価額

価	格
物件1（土地）	金 120,000 円

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	所在地目地積持分	糟屋郡須恵町大字上須恵字中園 553 番 34 雑種地 532 m ² 1 / 25	同左
番号	特記事項		
1	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、地籍測量図があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	住居表示未実施		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通 (直線距離)	JR香椎線「須恵中央」駅の北東方、約950m。 すえまちコミュニティバス「中園」停留所の北西方、約90m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	須恵町役場から730m前後に位置するミニ開発された住宅地域に隣接する地域である。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。	
主な公法上の規制等 (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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 建築基準法22条区域 最高高さ10m、敷地の最低面積200㎡、外壁後退1m
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	532㎡ (登記地積) 不整形 (概ね地積測量図のとおり) 約2.8m 約48m 二方路 約4mの敷地内高低差がある。
接面道路の状況	西側で幅員約6mの舗装町道と等高に接面。(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)。南東側で幅員約2mの未舗装里道と等高に接面(建築基準法上の道路に該当しない)。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 : なし(引き込み可) ガス配管 : なし 下水道 : なし(引き込み可) (注)敷地内への引き込みを基準とし、「なし」とは引き込みがない場合、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・ミニ開発区域の住民の公園として利用されている。 ・隣接して記念碑や墓地が存する。 ・フェンス・ベンチが存する。 	

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）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	持分 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	62,100	0.19	532	1 / 25	250,000

【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： 公示地「須恵-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{108} & = & 62,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 1.02

◇ 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
1.00 × 0.98 × 1.10 × 1.00 = 1.08

イ 個 別 格 差： 不整形 高低差 墓地近接 個別格差
0.30 × 0.70 × 0.90 = 0.19

ウ 地 積： 登記数量による。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	250,000	0.70	0.70	120,000

イ 市場性修正 : 持分のみの売却による市場性の減退。

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

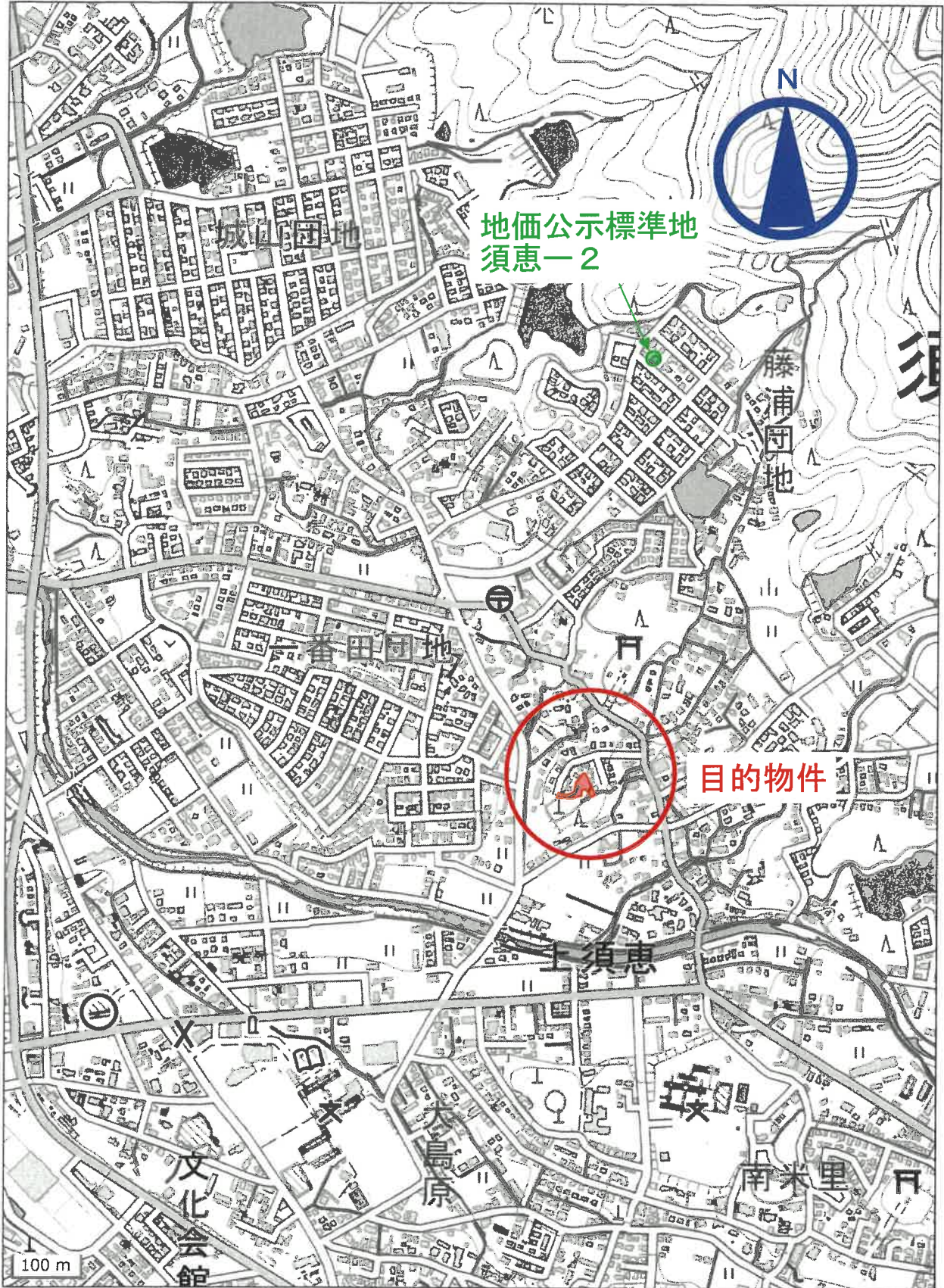
地価公示価格：標準地「須恵-2」
所在：糟屋郡須恵町大字須恵字藤浦83番32
価格：68,400 円/m²（対前年変動率 1.9%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：283 m²
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接面街路：南西側幅員約6m町道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR香椎線「須恵中央」駅の北東方、道路距離1.8km。
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%）

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 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



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図

GSI Maps



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

令和8年(ケ)第10号
令和8年3月9日現地調査
令和8年3月23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

吉 田 博 之 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 5,430,000 円
物件3 (建物)	金 12,750,000 円

- ① 一括価格は、物件2・3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	糟屋郡須恵町大字上須恵字中園 553 番 47 宅地 202.21 m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	糟屋郡須恵町大字上須恵字中園 553番地47 553 番 47 居宅 木造スレートぶき 2階建 1階 58.79 m ² 2階 59.62 m ²	同左
番号	特記事項		
2	数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、地籍測量図があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	住居表示未実施		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通 (直線距離)	JR香椎線「須恵中央」駅の北東方、約1km。 すえまちコミュニティバス「中園」停留所の北西方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	須恵町役場から800m前後に位置するミニ開発された住宅地域である。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 建築基準法22条区域 最高高さ10m、敷地の最低面積200㎡、外壁後退1m
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	202.21㎡ (登記地積) ほぼ台形 (概ね地積測量図のとおり) 約12.0m 約12m 角地 -
接面道路の状況	北側で幅員約6mの舗装町道と0~3m高位に接面。南西側で幅員約6mの舗装町道と等高に接面。(両道路は、建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合で、「なし」とは引き込みがない場合である。	
特記事項	・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：令和2年6月26日 新築 経過年数：約 6 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード張りほか 天 井：ビニールクロス張り ほか 床 : フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス張り ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：オール電化、太陽光発電システム
床面積（現況）	未登記の増築等はなく、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：4LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	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	・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。

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	62,100	1.03	202.21	1.00	12,930,000

【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： 公示地「須恵-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{108} & = & 62,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 方位 1.02

◇ 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
1.00 × 0.98 × 1.10 × 1.00 = 1.08

イ 個 別 格 差： 角地 個別格差
1.03 = 1.03

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件3)

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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	190,000	118.41	0.58	13,050,000

ウ 現価率：(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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件3： } R \times (1 \pm q) = 0.58 \times 1.00 = 0.58$$

項目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約6年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	12,930,000	0.40	法定地上権	5,170,000
計				5,170,000

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	12,930,000	－ 5,170,000	/	1.00	0.70	5,430,000
3	13,050,000	＋ 5,170,000	1.00	1.00	0.70	12,750,000
一 括 価 格 (合 計)						18,180,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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

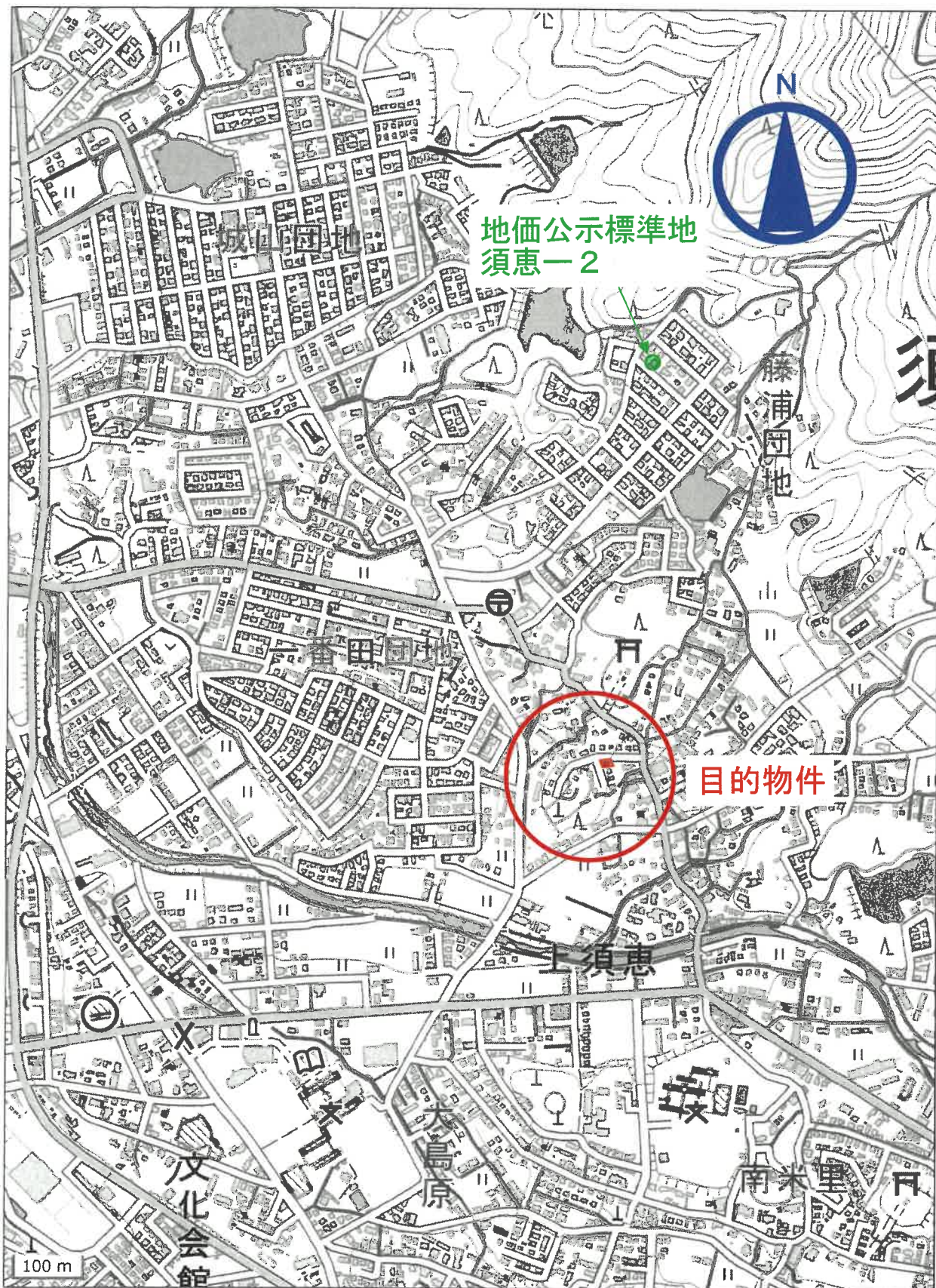
地価公示価格：標準地「須恵-2」
所在：糟屋郡須恵町大字須恵字藤浦83番32
価格：68,400 円/㎡（対前年変動率 1.9%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：283 ㎡
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接面街路：南西側幅員約6m町道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR香椎線「須恵中央」駅の北東方、道路距離1.8km。
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%）

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	1 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

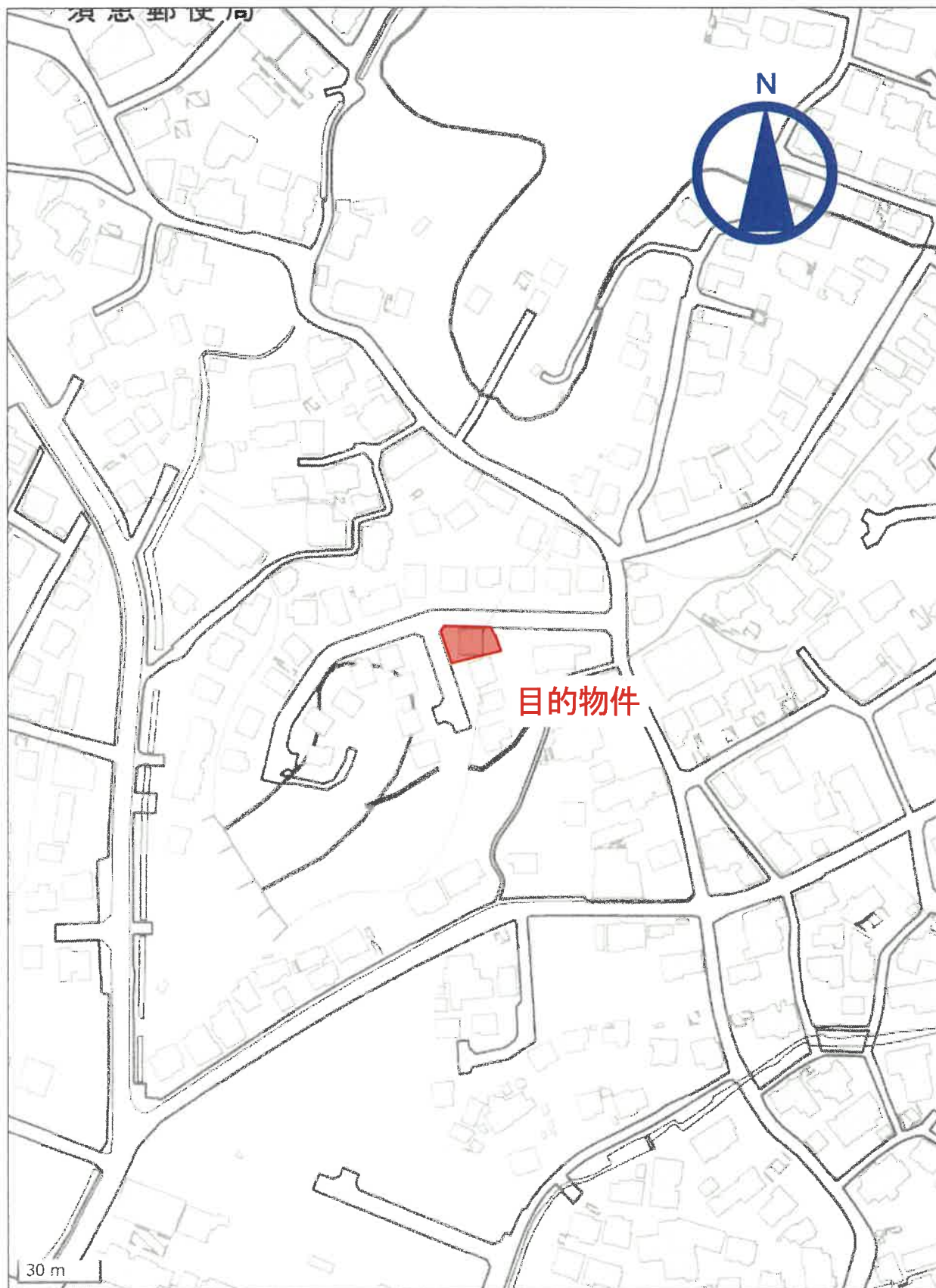


位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図

GSI Maps



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用