

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 21 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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 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 7 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	13,084,000 10,467,200	一括	2,616,800	104,582	0
1	4,000				
2	1,630,000				
3	1,250,000				
4	10,200,000				



物 件 目 録

1 所 在 朝倉郡筑前町松延字三国手
 地 番 687 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4.50 平方メートル

共有者 A 持分 130 分の 6
 共有者 B 持分 130 分の 4

2 所 在 朝倉郡筑前町松延字三国手
 地 番 687 番 8
 地 目 宅地
 地 積 239.18 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 6
 共有者 B 持分 10 分の 4

3 所 在 朝倉郡筑前町松延字三国手
 地 番 687 番 9
 地 目 宅地
 地 積 109.94 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 6
 共有者 B 持分 10 分の 4

4 所 在 朝倉郡筑前町松延字三国手 687 番地 8
 家屋 番号 687 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 93.57平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4



物 件 明 細 書

令和 8年 6月24日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

地役権

範 囲 全部

目 的 1. 徒歩及び自動車による通行

2. 自動車の駐車, 工作物の設置等上記地役権の利用目的の妨げとなる行為の禁止

設定日及び要役地

1. 令和3年2月1日

朝倉郡筑前町松延字三国手687番3

2. 令和3年2月22日

朝倉郡筑前町松延字三国手687番4, 同番5, 同番13

3. 令和3年3月30日

朝倉郡筑前町松延字三国手687番10, 同番11

4. 令和3年7月30日

朝倉郡筑前町松延字三国手687番12

5. 令和3年9月15日

朝倉郡筑前町松延字三国手687番6, 同番7, 同番14

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地はゴミ置場として利用されている。本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 2, 3】

朝倉郡筑前町松延字三国手 6 8 7 番 1 1, 同番 1 3, 同番 1 4 を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号 3】

本件土地は通路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 朝倉郡筑前町松延字三国手

地 番 6 8 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4. 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 3 0 分の 6

共有者 B 持分 1 3 0 分の 4

2 所 在 朝倉郡筑前町松延字三国手

地 番 6 8 7 番 8

地 目 宅地

地 積 2 3 9. 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4

3 所 在 朝倉郡筑前町松延字三国手

地 番 6 8 7 番 9

地 目 宅地

地 積 1 0 9. 9 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4

4 所 在 朝倉郡筑前町松延字三国手 6 8 7 番地 8

家屋 番号 6 8 7 番 8

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 93.57平方メートル

共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4

令和8年（ケ）第17号
令和8年3月10日受理
令和8年6月11日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 朝倉郡筑前町松延字三国手
 地 番 6 8 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4. 5 0 平方メートル
 共有者 A 持分 1 3 0 分の 6
 共有者 B 持分 1 3 0 分の 4

2 所 在 朝倉郡筑前町松延字三国手
 地 番 6 8 7 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 3 9. 1 8 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 6
 共有者 B 持分 1 0 分の 4

3 所 在 朝倉郡筑前町松延字三国手
 地 番 6 8 7 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 0 9. 9 4 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 6
 共有者 B 持分 1 0 分の 4

4 所 在 朝倉郡筑前町松延字三国手 6 8 7 番地 8
 家屋 番号 6 8 7 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 93.57平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4

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 ） ☐ 雑種地（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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を共有して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 4		
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を居宅（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(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 付近							
土 地						物件 1							
現 況 地 目						☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （物件 ） ☐ ☐							
形 状						☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地位置関係図のとおり ☐							
占 有 者 及 び 占 有 状 況						☒ 土地共有者(A，B 外) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に目的外建物を共有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が共用のゴミ置場として使用し、占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 公衆用道路として使用されている							
そ の 他 の 事 項													
執 行 官 保 管 の 仮 処 分						☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]							
建 物 (目 的 外 建 物)						☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）							
土 地 の 位 置 関 係						☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり							

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者A	1 物件4建物は、令和6年2月頃から空き家の状態にしており、誰かに貸したりはしていません。私と共有者Bとは元夫婦の間柄ですから、賃料等のやり取りや取り決めはありません。 2 本件建物は、特に大きな損傷等はありません。 3 物件3土地は、隣地所有者との間で共用の通路として使用されています。また、物件1土地は共有者間で共用のゴミ置場として使用されています。 4 物件1～3各土地について、隣地との境界に争いはありません。
■共有者B	1 本件各土地及び建物の占有状況等については、共有者Aが述べているとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道)

物件 2, 3 各土地は、公図のとおり、公道(693番1)に接道している。

なお、物件 2, 3 各土地は一体として物件 4 建物の敷地として使用されている。また、物件 3 土地は隣地所有者との間で共用の通路として使用されており、物件 1 土地は共有者間で共用のゴミ置場として使用されている。

2 (形状等)

物件 1～3 各土地と隣地との間にはコンクリートブロック塀等が存在する。

3 (占有状況等)

物件 4 建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から 3 枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

物件 4 建物について、関係人の陳述のとおり、特に問題となるような損傷等は見受けられなかった。

5 (目的外物件)

物件 2 土地について、目的外物件として支柱が存在する。

4 (地役権設定登記等)

- (1) 物件 2 土地について、令和 3 年 2 月 22 日、次のとおりの要役地地役権設定登記が存在する。

承役地 福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手 687 番 13

目 的 1 徒歩及び自動車による通行

2 自動車の駐車、工作物の設置等上記地役権の利用目的の妨げとなる行為の禁止

範 囲 全部

- (2) 物件 2 土地について、令和 3 年 3 月 30 日、次のとおりの要役地地役権設定登記が存在する。

承役地 福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手 687 番 11

目 的 1 徒歩及び自動車による通行

2 自動車の駐車、工作物の設置等上記地役権の利用目的の妨げとなる行為の禁止

範 囲 全部

- (3) 物件 2 土地について、令和 3 年 9 月 15 日、次のとおりの要役地地役権設定登記が存在する。

承役地 福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手 687 番 14

目 的 1 徒歩及び自動車による通行

2 自動車の駐車、工作物の設置等上記地役権の利用目的の妨げとなる行為の禁止

範 囲 全部

- (4) 物件 3 土地について、次のとおりの地役権設定登記が存在する。

原 因 令和 3 年 2 月 1 日設定

目 的 1 徒歩及び自動車による通行

2 自動車の駐車、工作物の設置等上記地役権の利用目的の妨げとなる行為の禁止

範 囲 全部

要役地 福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手 687 番 3

- (5) 物件 3 土地について、次のとおりの地役権設定登記が存在する。

原 因 令和 3 年 2 月 22 日設定

目 的 1 徒歩及び自動車による通行

2 自動車の駐車、工作物の設置等上記地役権の利用目的の妨げとなる行為の禁止

範 囲 全部

(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

- 要役地 福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手687番4
福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手687番5
福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手687番13
- (6) 物件3土地について、令和3年2月22日、次のとおりの要役地地役権設定登記が存在する。
承役地 福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手687番13
目 的 1 徒歩及び自動車による通行
2 自動車の駐車、工作物の設置等上記地役権の利用目的の妨げとなる行為の禁止
範 囲 全部
- (7) 物件3土地について、令和3年3月30日、次のとおりの要役地地役権設定登記が存在する。
承役地 福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手687番11
目 的 1 徒歩及び自動車による通行
2 自動車の駐車、工作物の設置等上記地役権の利用目的の妨げとなる行為の禁止
範 囲 全部
- (8) 物件3土地について、次のとおりの地役権設定登記が存在する。
原 因 令和3年3月30日設定
目 的 1 徒歩及び自動車による通行
2 自動車の駐車、工作物の設置等上記地役権の利用目的の妨げとなる行為の禁止
範 囲 全部
要役地 福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手687番10
福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手687番11
- (9) 物件3土地について、次のとおりの地役権設定登記が存在する。
原 因 令和3年7月30日設定
目 的 1 徒歩及び自動車による通行
2 自動車の駐車、工作物の設置等上記地役権の利用目的の妨げとなる行為の禁止
範 囲 全部
要役地 福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手687番12
- (10) 物件3土地について、次のとおりの地役権設定登記が存在する。
原 因 令和3年9月15日設定
目 的 1 徒歩及び自動車による通行
2 自動車の駐車、工作物の設置等上記地役権の利用目的の妨げとなる行為の禁止
範 囲 全部
要役地 福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手687番6
福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手687番7
福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手687番14
- (11) 物件3土地について、令和3年9月15日、次のとおりの要役地地役権設定登記が存在する。
承役地 福岡県朝倉郡筑前町松延字三国手687番14
目 的 1 徒歩及び自動車による通行
2 自動車の駐車、工作物の設置等上記地役権の利用目的の妨げとなる行為の禁止
範 囲 全部

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 3 月 10 日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 8 年 3 月 13 日 (金) 16:00 - 16:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8 年 3 月 25 日 (水) 16:00 - 16:20	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 4 月 14 日 (火) 14:00 - 14:20	物件所在地	全戸不在, 外形的状況調査
R 8 年 5 月 14 日 (木) 12:30 - 13:00	執行官室	占有状況等について共有者Aから電話聴取
R 8 年 5 月 15 日 (金) 12:50 - 13:00	執行官室	占有状況等について共有者Bから電話聴取
R 8 年 6 月 1 日 (月) 10:00 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影

(特 記 事 項)

■ 令和8年4月14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。

■ 令和8年6月1日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち会わせ, 共有者Aから借用した鍵で解錠し, 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

八

登記年月日：令和2年7月20日

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。
(福岡法務局朝倉支店管轄)
令和8年3月26日 福岡法務局筑紫支局

A4判に縮小

(11枚目)

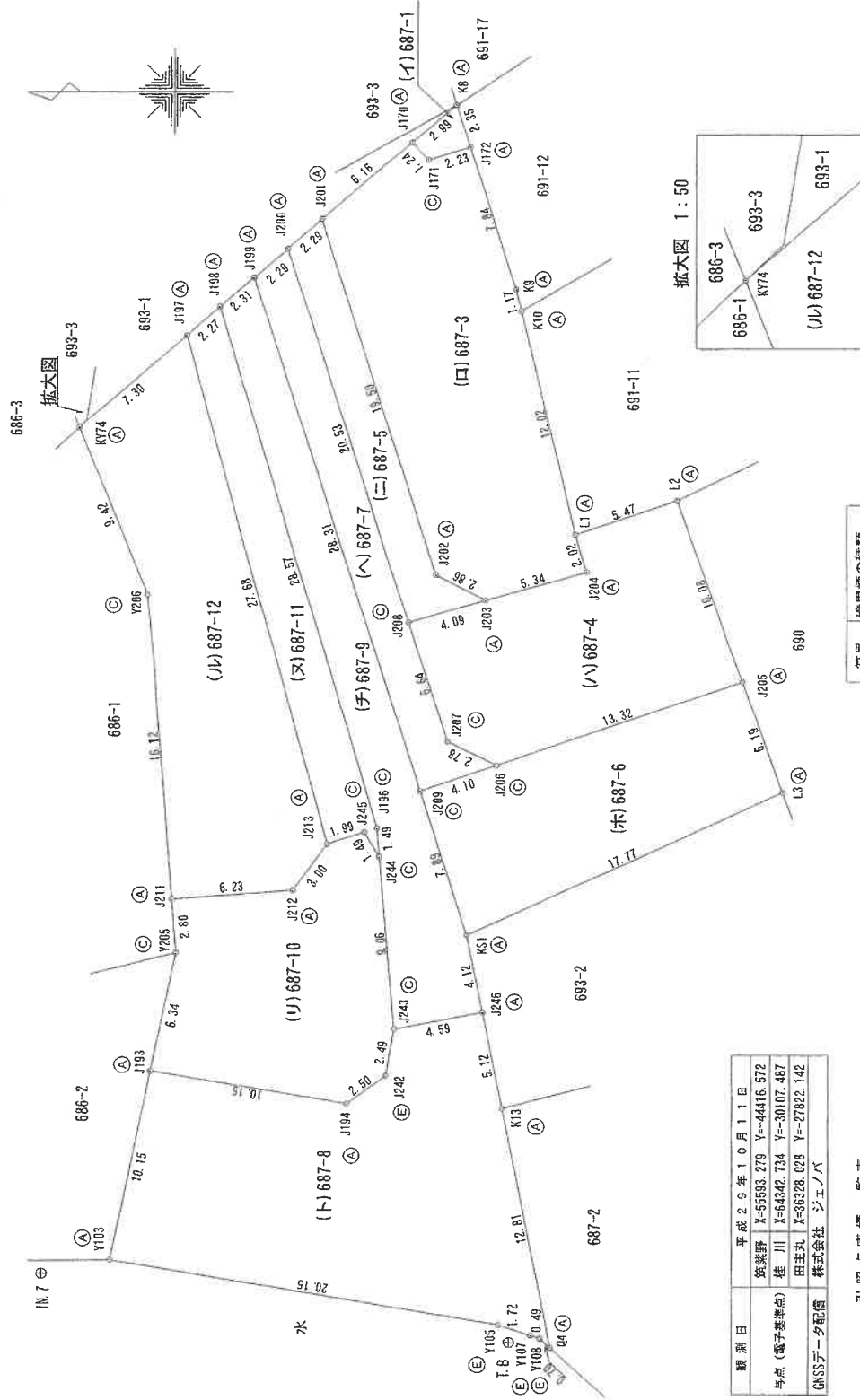
請求番号：5-2

1/2

地積測量図

地番	687-1.687-3~687-12
土地の所在	朝倉郡筑前町松延字三国手

*世界測地系・平面直角座標系II



観測日	平成29年10月11日
建築野	X=55593.279 Y=-44416.572
与点 (電子基準点)	桂川 X=54342.734 Y=-30107.487
田主丸	X=36328.028 Y=-27822.142
GNSSデータ配信	株式会社 ジェノバ

参照点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
T.B	51362.467	-38725.842		
IN.7	51386.328	-38722.297		

作製者

甲 精 人

縮尺 1/250

測量年月日 令和2年5月12日

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

(1/2)

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。
(福岡法務局朝倉支店蔵)

令和8年3月26日

福岡法務局筑紫支局

*世界測地系・平面直角座標系 II

地番	(I) 687-10	X_n	Y_n	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$
J244	測点	51363.037	-38700.388	-59172.89252
J245	測点	51369.823	-38698.111	-104255.405034
J213	測点	51371.731	-38699.710	-141137.842370
J212	測点	51373.470	-38702.156	-307759.544512
J211	測点	51379.883	-38702.616	-232427.911686
J205	測点	51378.416	-38705.414	-42188.901260
J193	測点	51380.773	-38711.623	-337371.794445
J194	測点	51370.761	-38713.327	-466573.07004
J242	測点	51368.721	-38713.327	-95502.210427
J243	測点	51368.284	-38709.418	-12232.176088
		倍面積	地積	
		232.347664	126.173820	
		126.173820	126.17	m

地番	(II) 687-11	X_n	Y_n	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$
J198	測点	51377.167	-38671.469	-375948.007211
J197	測点	51378.878	-38672.968	-210226.254048
J213	測点	51371.731	-38699.710	-350425.874050
J245	測点	51369.823	-38698.111	-104255.405034
J244	測点	51369.037	-38700.388	-25687.057632
J195	測点	51369.159	-38698.902	-314622.073260
		倍面積	地積	
		134.510283	67.251465	
		67.25	67.25	m

地番	(I) 687-12	X_n	Y_n	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$
J197	測点	51378.878	-38672.968	-488787.642552
K774	測点	51384.370	-38677.782	-77162.175090
J206	測点	51380.873	-38666.537	-181323.789919
J211	測点	51379.883	-38702.616	-286515.462248
J212	測点	51373.470	-38702.156	-307759.544512
J213	測点	51371.731	-38699.710	-209288.031680
		倍面積	地積	
		350.960367	180.4801785	
		180.48	180.48	m

合計 1275.769790

地番	(I) 687-5	X_n	Y_n	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$
J206	測点	51363.073	-38695.605	-636736.180275
J209	測点	51366.945	-38696.954	-58316.309678
K31	測点	51364.580	-38704.489	-716891.022813
L3	測点	51348.428	-38697.061	-545241.590835
J205	測点	51350.490	-38691.223	-566632.980835
		倍面積	地積	
		247.161515	123.5807575	
		123.58	123.58	m

地番	(I) 687-7	X_n	Y_n	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$
J200	測点	51373.699	-38688.429	-304532.546804
J199	測点	51375.425	-38689.942	-281176.768268
J209	測点	51366.945	-38696.954	-477984.775608
J206	測点	51363.073	-38695.605	-53393.412925
J207	測点	51365.560	-38694.355	-173395.932980
J208	測点	51367.549	-38688.019	-314881.766641
		倍面積	地積	
		124.710576	62.350880	
		62.35	62.35	m

地番	(I) 687-3	X_n	Y_n	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$
J246	測点	51363.789	-38708.538	-212293.748006
J245	測点	51368.294	-38709.418	-190914.849576
J242	測点	51368.721	-38711.881	-95502.210427
J194	測点	51370.761	-38713.327	-466573.07004
J193	測点	51380.773	-38711.623	-487046.088024
J195	測点	51382.848	-38721.566	-688095.300706
J107	測点	51361.352	-38724.947	-832470.185659
J108	測点	51360.986	-38725.909	-81068.68664
Q4	測点	51360.363	-38726.670	-38209.697630
K13	測点	51362.807	-38713.568	-132632.683668
		倍面積	地積	
		478.378904	239.1894520	
		239.18	239.18	m

地番	(I) 687-9	X_n	Y_n	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$
J199	測点	51375.425	-38689.942	-395284.147124
J198	測点	51377.167	-38671.469	-242315.424754
J196	測点	51369.159	-38698.902	-314622.073260
J244	測点	51369.037	-38700.388	-33475.835620
J243	測点	51368.294	-38709.418	-203147.025664
J246	測点	51363.789	-38708.538	-143763.510132
K31	測点	51364.580	-38704.489	-122151.367284
J209	測点	51366.945	-38696.954	-419668.466130
		倍面積	地積	
		219.888892	109.944460	
		109.94	109.94	m

地番 687-1.687-3~687-12

朝倉郡筑前町松延字三国手

地積測量図

座標求積表

地番	(I) 687-1	X_n	Y_n	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$
K8	測点	51365.082	-38660.876	-114397.532084
J170	測点	51367.338	-38662.853	-65442.531202
J171	測点	51366.516	-38663.792	-114406.160528
J172	測点	51364.379	-38663.123	-55422.918382
		倍面積	地積	
		9.015624	4.5078120	
		4.50	4.50	m

地番	(I) 687-3	X_n	Y_n	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$
J170	測点	51367.338	-38662.853	-210983.188821
J201	測点	51371.973	-38666.916	-46709.634528
J202	測点	51366.130	-38665.529	-323527.070027
J203	測点	51363.610	-38665.882	-296148.087110
J204	測点	51358.475	-38665.401	-176985.709575
L1	測点	51359.035	-38663.400	-127423.372440
K10	測点	51361.769	-38671.750	-116131.285590
K9	測点	51362.038	-38670.607	-100930.284270
J172	測点	51364.379	-38663.123	-17333.464794
J171	測点	51366.516	-38663.792	-114406.160528
		倍面積	地積	
		362.823937	181.4116885	
		181.41	181.41	m

地番	(I) 687-4	X_n	Y_n	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$
L1	測点	51359.035	-38663.460	-176988.389420
J204	測点	51358.475	-38665.401	-176885.709575
J203	測点	51363.610	-38666.882	-351044.767768
J208	測点	51367.549	-38668.019	-75441.637050
J207	測点	51365.560	-38664.355	-173195.932980
J206	測点	51363.073	-38695.605	-58342.767550
J205	測点	51350.490	-38691.223	-356926.532175
L2	測点	51352.948	-38681.718	-330535.288310
		倍面積	地積	
		269.488882	134.7444410	
		134.73	134.73	m

地番	(I) 687-5	X_n	Y_n	$[X_{n+1} - X_n - 1] Y_n$
J203	測点	51363.610	-38666.882	-54836.685558
J202	測点	51366.130	-38665.529	-323527.070027
J201	測点	51371.973	-38666.916	-292569.887204
J200	測点	51373.699	-38668.429	-171868.129806
J208	測点	51367.549	-38668.019	-390233.423891
		倍面積	地積	
		32.272314	46.1364570	
		46.13	46.13	m

作製者

申請人

縮尺

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

登記年月日：令和3年8月30日

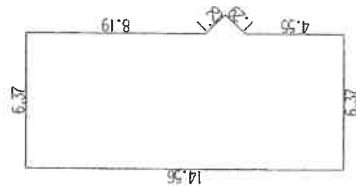
公用

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。
(福岡法務局朝倉支庁管轄)
令和8年3月26日 福岡法務局筑紫支局

各階平面図 建物図面

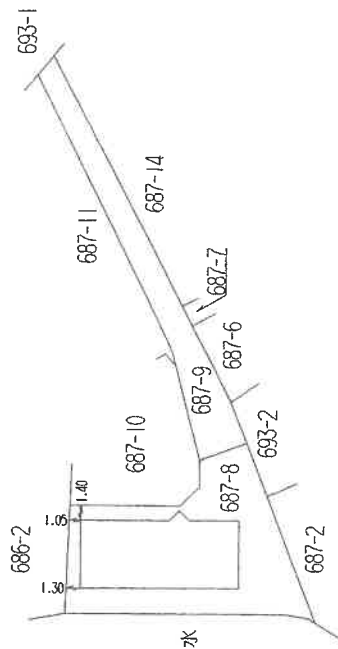
家屋番号 687番8

建物の所在 朝倉郡筑前町松延字三国手687番地8



求積表

6.37×14.56	$=$	92.7472
$1.82 \times 0.91 / 2$	$=$	0.8281
合計		93.5753
床面積		93.57 m ²



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺

500

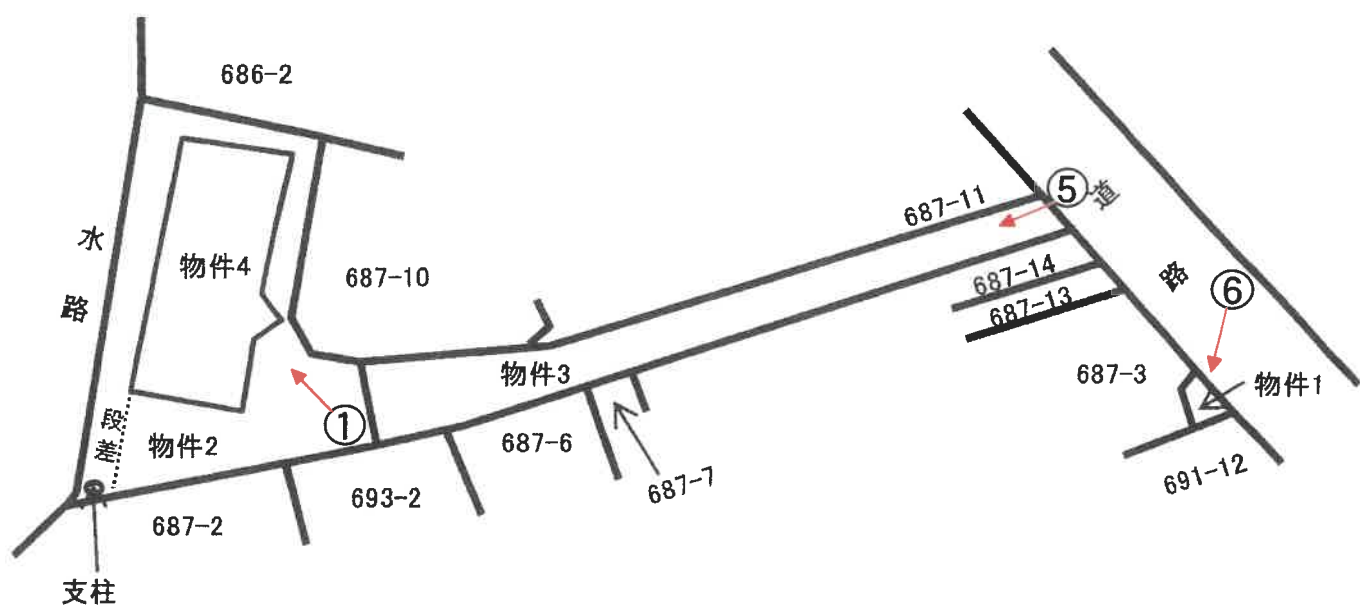
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

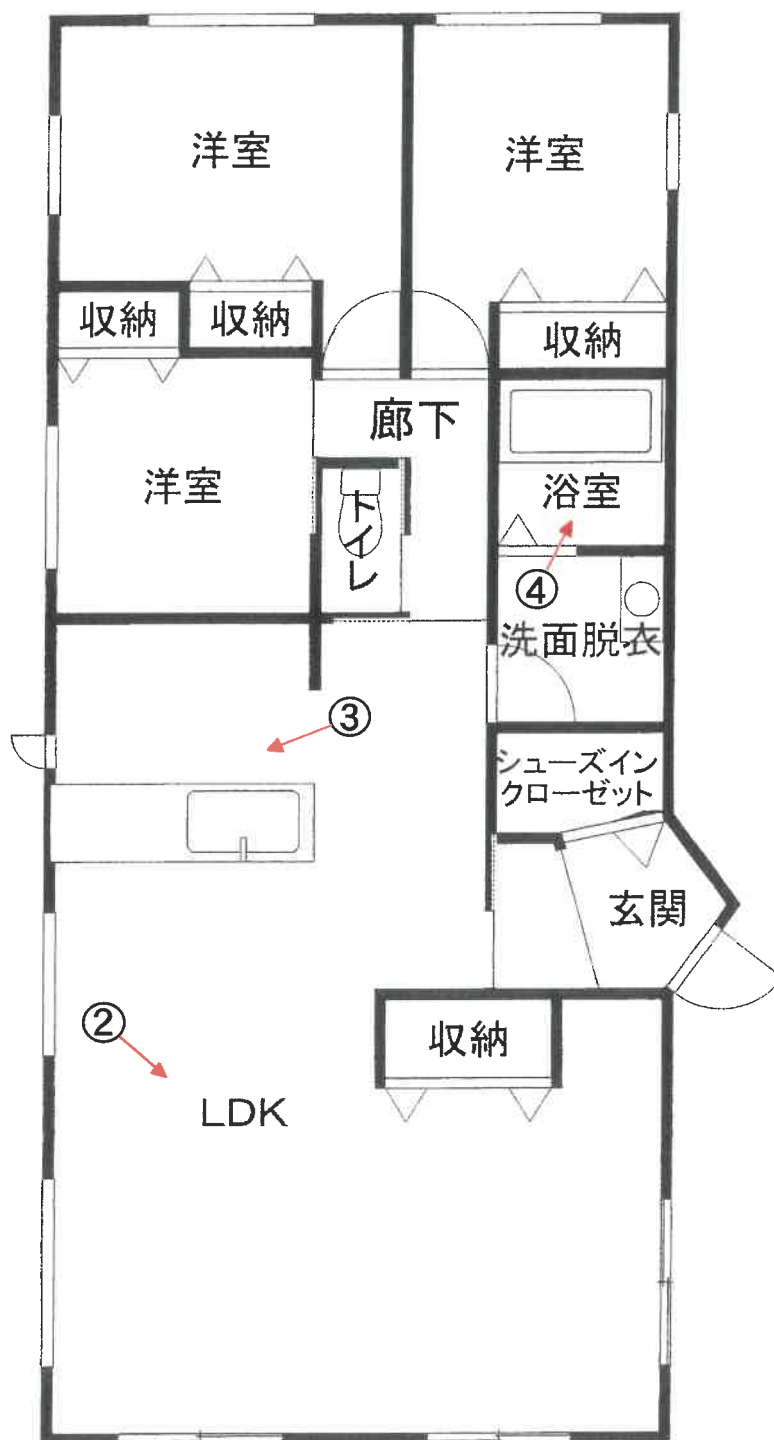
請求番号：5-3

A4判に縮小

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向







No. 1

物件 2 土地及び物件 4 建物
を撮影



No. 2

物件 4 建物の室内を撮影



No. 3

物件 4 建物の室内を撮影



No. 4

物件 4 建物の室内を撮影



No. 5

物件 3 土地を撮影



No. 6

物件 1 土地を撮影

令和 8 年（ケ）第 17 号
令和 8 年 6 月 1 日 現地調査
令和 8 年 6 月 8 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福 山 道 和

第1 評価額

一括価格	
金 13,084,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,000 円
物件2 (土地)	金 1,630,000 円
物件3 (土地)	金 1,250,000 円
物件4 (建物)	金 10,200,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	朝倉郡筑前町松延字三国手 687 番 1 宅地 4.50 m ² (持分130分の10)	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	朝倉郡筑前町松延字三国手 687 番 8 宅地 239.18 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	朝倉郡筑前町松延字三国手 687 番 9 宅地 109.94 m ²	同上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	朝倉郡筑前町松延字三国手 687番地8 687 番 8 居宅 木造スレートぶき平家建 93.57 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～3	・ 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、地積測量図があり、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。		
4	・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
住 居 表 示		住居表示未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件2・3一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「津古」駅の北東方、約2.5km。 西鉄バス「石櫃」停留所の南東方、約340m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は国道386号背後に戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	地域指定なし	
	その他の規制	一部は第1種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率60%）	
画 地 条 件	地 積	349.12㎡	(物件2・3合計登記地積)
	形 状	不整形	(概ね地積測量図のとおり)
	間 口	約2m	
	奥 行	約58m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	物件3は町道からの進入路として利用されている。物件2の西側に段差があり階段が設置されている。	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員 約 6.0 m の舗装 町道 と 概ね等高に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)		
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	：あり	
	ガス配管	：なし	
	下 水 道	：あり	
	(注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。		
特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地（三国手遺跡）内に位置するが、筑前町文化財係によれば目的土地は遺跡希薄地点である。但し、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。 ②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認められない。 ③物件3に近隣の土地を要役地とする通行地役権が設定されている。権利関係は「現況調査報告書」記載のとおり。		

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)	西鉄天神大牟田線「津古」駅の北東方、約2.5km。 西鉄バス「石櫃」停留所の南東方、約350m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は国道386号背後に戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、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 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% 地域指定なし 建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.0m 最低敷地面積180㎡
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	4.50㎡ (物件1登記地積) ほぼ台形 (概ね地積測量図のとおり) 約3m 約2m 一方路 特になし。
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員 約 6.0 m の舗装 町道 と 概ね等高に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 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 (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、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地（三国手遺跡）内に位置するが、筑前町文化財係によれば目的土地は遺跡希薄地点である。但し、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。 ②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認められない。 ③共有のごみ置場として利用されている。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記記載)：令和3年5月25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：木造平家建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：太陽光発電システム
床面積(現況)	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：専用住宅 間 取 り：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 経年相応の状態で特段の損傷等は見られない。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。

(2) 建物価格 (物件4)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

なお、太陽光発電システムの価格は再調達原価で勘案した。

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
4	240,000	93.57	0.58	13,020,000

ウ 現価率：(定率法)

物件4の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。

$$\text{物件4: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.58 \times 1.00 = 0.58$$

項 目	物件区分 4
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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,000	0.00	—	0
2	3,880,000	0.40	法定地上権	1,550,000
3	1,780,000	0.00	—	0
計				1,550,000

イ 土地利用権等割合： 物件2について、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,000	— 0		1.00	0.70	4,000
2	3,880,000	— 1,550,000		1.00	0.70	1,630,000
3	1,780,000	— 0		1.00	0.70	1,250,000
4	13,020,000	+ 1,550,000	1.00	1.00	0.70	10,200,000
一 括 価 格 (合 計)						13,084,000

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「 筑前-1 」
所 在 : 朝倉郡筑前町石櫃字見延54番3外
住 居 表 示 : 一
価 格 : 31,500 円/㎡ (対前年変動率 7.9%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 327㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域
接 面 街 路 : 北西側幅員 約5.0m 町道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「津古」駅の北東方、道路距離2.8km。
用 途 指 定 等 : 第二種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%、容積率 80%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	2 葉

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



