

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 10 月 14 日から<br>令和 8 年 10 月 21 日まで                                                                                    |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 10 月 27 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 福岡地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 11 月 11 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 福岡地方裁判所第 4 民事部                                                                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



| 物件番号  | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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, 2☆ | 2, 150, 000<br>1, 720, 000 | 一括       | 430, 000   | 0        | 0        |
| 1     | 1, 920, 000                |          |            |          |          |
| 2     | 230, 000                   |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          |            |          |          |
|       |                            |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

- |    |   |   |               |
|----|---|---|---------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 糟屋郡久山町大字久原字川原 |
|    | 地 | 番 | 3389番1        |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 534平方メートル     |
| ☆2 | 所 | 在 | 糟屋郡久山町大字久原字川原 |
|    | 地 | 番 | 3388番13       |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 63平方メートル      |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月26日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

Aが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

---

---

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

☆ 1 所 在 糟屋郡久山町大字久原字川原  
地 番 3 3 8 9 番 1  
地 目 田  
地 積 5 3 4 平方メートル

|   |   |   |   |               |
|---|---|---|---|---------------|
| ☆ | 2 | 所 | 在 | 糟屋郡久山町大字久原字川原 |
|   |   | 地 | 番 | 3 3 8 8 番 1 3 |
|   |   | 地 | 目 | 田             |
|   |   | 地 | 積 | 6 3 平方メートル    |



令和8年（ヌ）第19号  
令和8年4月28日受理  
令和8年6月22日提出

# 現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 田 中 知 之

## 物 件 目 録

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 糟屋郡久山町大字久原字川原 |
|   | 地 | 番 | 3389番1        |
|   | 地 | 目 | 田             |
|   | 地 | 積 | 534平方メートル     |
| 2 | 所 | 在 | 糟屋郡久山町大字久原字川原 |
|   | 地 | 番 | 3388番13       |
|   | 地 | 目 | 田             |
|   | 地 | 積 | 63平方メートル      |

(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、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 田(物件1、2)<br><input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                       |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が田として耕作し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 執行官保管の<br>仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                              |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



| 占有者及び占有権原 (物件1、2関係)                                             |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲                                                            | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                             |                                                                                 |
| 占有者                                                             | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                          |                                                                                 |
| 占有状況                                                            | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 ■田 |                                                                                 |
| ■関係人 (■A (占有者) ■所有者) の陳述／ <input type="checkbox"/> 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                                                          | 令和7年秋ころ                                                                                                                                                                                                  |                                                                                 |
| 最初の契約等                                                          | 契約日                                                                                                                                                                                                      | 令和7年秋ころ                                                                         |
|                                                                 | 期間                                                                                                                                                                                                       | 令和7年秋ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■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                                                                                                                                                                                                       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者                                                          | 貸主                                                                                                                                                                                                       | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                         |
|                                                                 | 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)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                             |                                                                                 |
| 敷金・保証金                                                          | ■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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ■所有者              | <p>本件各土地は令和7年秋ころから知人のAに貸しています。賃料や賃貸期間の定めはなく、契約書も作成していません。使用貸借にあたり、農業委員会の許可は得ていません。</p> <p>隣地との境界に争いはありません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ■A<br>(占有者)       | <p>私は農家をしている者です。本件各土地は、令和7年秋ころから借りて、畑として耕作していました。これから田植えをして米を作る予定です。地代は払っていません。</p> <p>本件土地を借りるにあたり、農業委員会の許可は取っていません。</p> <p>田への水は久原川から引いていますが、水利用料の支払いはありません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■久山町農業委員会         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 現況調査日<br/>令和8年4月28日</li> <li>2 土地の現況<br/>農地</li> <li>3 転用許可等の有無及びその内容<br/>転用許可等はなされていません。許可を得ることが必要な案件ですが、許可を得ていません。</li> <li>4 原状回復命令が発せられる見込みの有無<br/>原状回復命令を行わない。</li> <li>5 永小作権、賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可及び届け出について<br/>許可等はなされていません。</li> <li>6 買受適格証明書の要否<br/>買受適格証明書が必要な案件です。</li> <li>7 その他参考となる事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法関係<br/>線引都市計画：市街化調整区域</li> <li>・農振法関係<br/>農振地域内：農用地区域外</li> </ul> </li> </ol> |

(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 (接道等)

本件各土地は公道(3389番12及び3388番26、登記簿上は福岡県名義の田である。)に接面している。

2 (形状等)

本件土地と周辺隣接地との境界には杭等が存在しており、問題となる状況は確認できなかった。

3 (占有状況等)

本件各土地の占有状況は、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目のとおりと認めた。  
占有権原については、農業委員会の許可を受けたものではないと認めた。

4 (損傷等)

本件各土地は稲作を予定する田であり、地割れなどは見られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

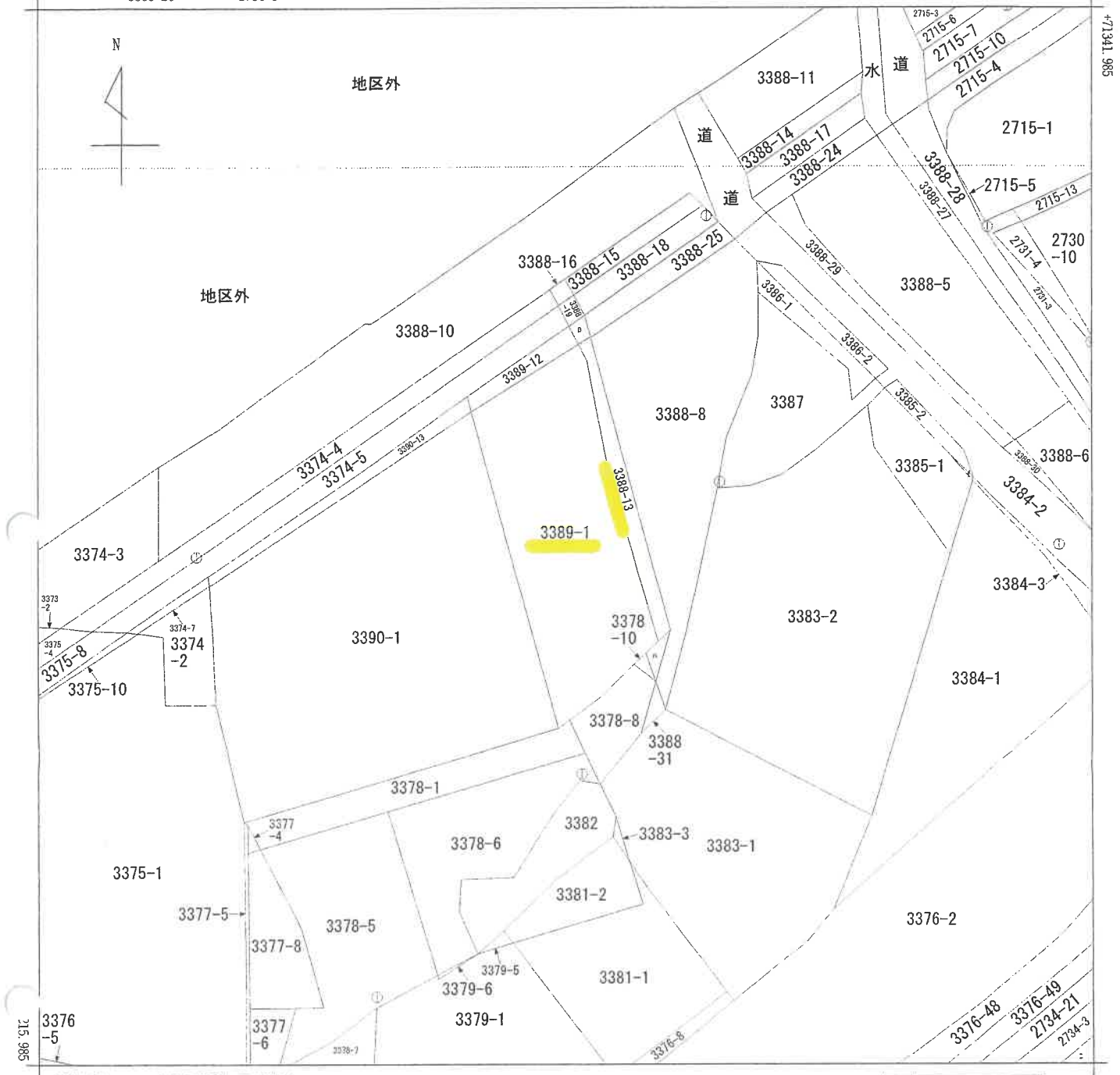
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 調査の場所等         | 調査の方法等                |
| R8年 5月12日 (火)<br>12:15 - 12:35                                                                                                                                                                                                                                                                       | 福岡法務局<br>粕屋出張所 | 公図、建物図面等の調査           |
| R8年 5月12日 (火)<br>12:50 - 13:10                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地          | 現地特定、写真撮影             |
| R8年 6月9日 (火)<br>9:40 - 10:20                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地          | 現地調査・写真撮影             |
| R8年 6月9日 (火)<br>10:30 - 10:45                                                                                                                                                                                                                                                                        | 所有者宅           | 占有状況等について所有者から聴取      |
| R8年 6月9日 (火)<br>12:00 - 12:10                                                                                                                                                                                                                                                                        | 執行官室           | 占有状況等について占有者から聴取 (電話) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |                       |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

イ 3385-3      ハ 3378-9  
ロ 3388-26      ニ 2734-5

(座標値種別：図上測定)

-46221.963



地番区域見出  
大字久原

|           |         |               |     |                   |                |            |                   |        |         |     |
|-----------|---------|---------------|-----|-------------------|----------------|------------|-------------------|--------|---------|-----|
| 請 求 部 分   | 所 在     | 糟屋郡久山町大字久原字川原 |     |                   |                |            | 地 番               | 3389番1 |         |     |
| 出 力 縮 尺   | 1/500   | 精 度 区 分       | 甲 三 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 | Ⅱ              | 分 類        | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |        | 種 類     | 地籍図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成15年3月 |               |     |                   | 備 付 年 月 日 (原図) | 平成17年3月28日 |                   |        | 補 事 記 項 |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月12日  
福岡法務局粕屋出張所  
登記官

請求番号：10-1  
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成19年4月26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5月12日 福岡法務局 船屋出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：10-2

003003

H19.4.26.

平成19年4月26日登記前3389-1/松新  
土地積測量図  
番 3389-1/2

地 番

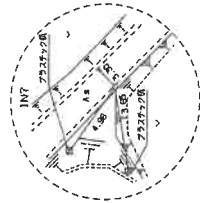
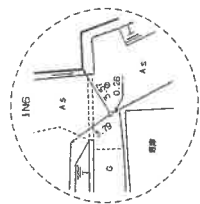
土地の所在 粕屋郡久山町大字久原字川原

| 地 番   | X          | Y          | 座 標       | Yn*(Xn+1-Xn-1) | 距 離            |
|-------|------------|------------|-----------|----------------|----------------|
| J991  | 71295.739  | -46295.988 |           | -470691.309996 | 14.673         |
| KD123 | 71304.077  | -46283.914 |           | -283072.418024 | 2.500          |
| P43   | 71301.855  | -46282.769 |           | 397198.723558  | 11.390         |
| R-19  | 71295.495  | -46292.218 |           | 391585.872062  | 3.772          |
| P42   | 71293.396  | -46295.352 |           | 73378.132920   | 0.533          |
| P41   | 71293.910  | -46295.491 |           | -108470.335413 | 1.895          |
| 面 積   | 35.6674465 | 倍 面 積      | 71.334893 |                | m <sup>2</sup> |

|            |             |
|------------|-------------|
| 分割前面積      | 570.0000000 |
| B 3389-1/2 | 35.6674465  |
| A 3389-1   | 534.3325535 |
| 地籍         | 534.33      |

| 引張点表    | 準 点       | X         | Y          | 内 角       | 距 離    |
|---------|-----------|-----------|------------|-----------|--------|
| 基準点 IN7 |           | 71308.720 | -46257.833 | 0 0 0     | 43.061 |
| 後視点 IN6 |           | 71324.103 | -46298.053 | 0 0 0     | 43.061 |
| 測 点     | 境界の種類     | X         | Y          | 内 角       | 距 離    |
| J991    | 既設プラスチック杭 | 71295.739 | -46295.988 | 320 16 50 | 40.303 |
| KD123   | 新設金属標     | 71304.077 | -46283.914 | 328 58 30 | 26.491 |
| P43     | 新設プラスチック杭 | 71301.855 | -46282.769 | 323 40 36 | 25.864 |
| R-19    |           | 71295.495 | -46292.218 | 318 1 57  | 36.841 |
| P42     |           | 71293.396 | -46295.352 | 316 51 9  | 40.528 |
| P41     |           | 71293.910 | -46295.491 | 317 36 6  | 40.466 |

| 測 点  | X         | Y          |
|------|-----------|------------|
| J960 | 71256.138 | -46285.236 |
| D124 | 71299.974 | -46281.800 |
| D125 | 71287.581 | -46279.374 |
| D126 | 71266.443 | -46273.429 |
| J939 | 71259.741 | -46280.368 |



| 境界の種類     | 記号 |
|-----------|----|
| 金 属 標     | □  |
| 金 属 新     | ○  |
| 田 間 クリート杭 | △  |
| プラスチック杭   | ◇  |

世界測地系による座標値

作 成 者

16 年 2 月 7 日 (作成)

縮尺 1/

申 請 人

縮尺 1/

500

登記年月日：平成19年4月26日

002993

平成19年4月26日登記  
前 3388-73 役 行  
地 積 測 量 図

地 番  
3388-26  
3388-13

土地の所在  
粕屋郡久山町大字久原宇川原

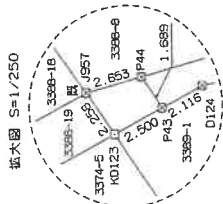
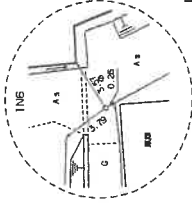
H19.4.26

| 地 番 名 | X         | 座 標        | Y        | 座 標 | $Y_n \cdot (X_{n+1} - X_n - 1)$ | 距 離            |
|-------|-----------|------------|----------|-----|---------------------------------|----------------|
| KD123 | 71304.077 | -46283.914 |          |     | -162225.118570                  | 2.258          |
| J957  | 71305.360 | -46282.056 |          |     | 59194.749624                    | 2.653          |
| P44   | 71302.798 | -46281.368 |          |     | 162216.194840                   | 1.689          |
| P43   | 71301.855 | -46282.769 |          |     | -59195.661551                   | 2.500          |
| 面 積   | 4.9178285 | 倍 面 積      | 9.835657 | 地 積 | 4.91                            | m <sup>2</sup> |

|           |            |
|-----------|------------|
| 分割前面積     | 68.0000000 |
| B 3388-26 | 4.9178285  |
| A 3388-13 | 63.0821715 |
| 地積        | 63.08      |

| 基 準 点   | X         | Y          | 内 角         | 距 離    |
|---------|-----------|------------|-------------|--------|
| 器械点 IN7 | 71308.720 | -46257.833 | 0 0 0       | 43.061 |
| 後端点 IN6 | 71324.103 | -46298.053 | 0 0 0       |        |
| 視準点     | X         | Y          | 内 角         | 距 離    |
| KD123   | 71304.077 | -46283.914 | 328 58 30   | 26.491 |
| J957    | 71305.360 | -46282.056 | 7°41' 10 19 | 24.455 |
| P44     | 71302.798 | -46281.368 | 34° 56 42   | 24.269 |
| P43     | 71301.855 | -46282.769 | 323 40 36   | 25.864 |

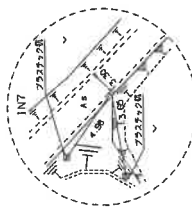
| 測 点  | X         | Y          |
|------|-----------|------------|
| D126 | 71266.443 | -46273.429 |
| D125 | 71267.581 | -46279.374 |
| D124 | 71299.974 | -46281.800 |
| J958 | 71267.860 | -46271.987 |



43.061  
110-55-47

拡大図 S=1/250

3388-18  
3388-19  
3374-5  
3388-26  
3388-8  
3388-13  
3388-1  
3376-1  
J958  
D125  
D126  
A 3388-13



| 境界線の種類    |
|-----------|
| □ 金 属 標   |
| □ 金 属 釘   |
| □ コンクリート杭 |
| □ プラスチック杭 |

世界測地系による座標値

作製者

申請人

縮尺 1/500

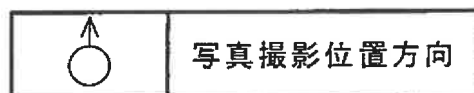
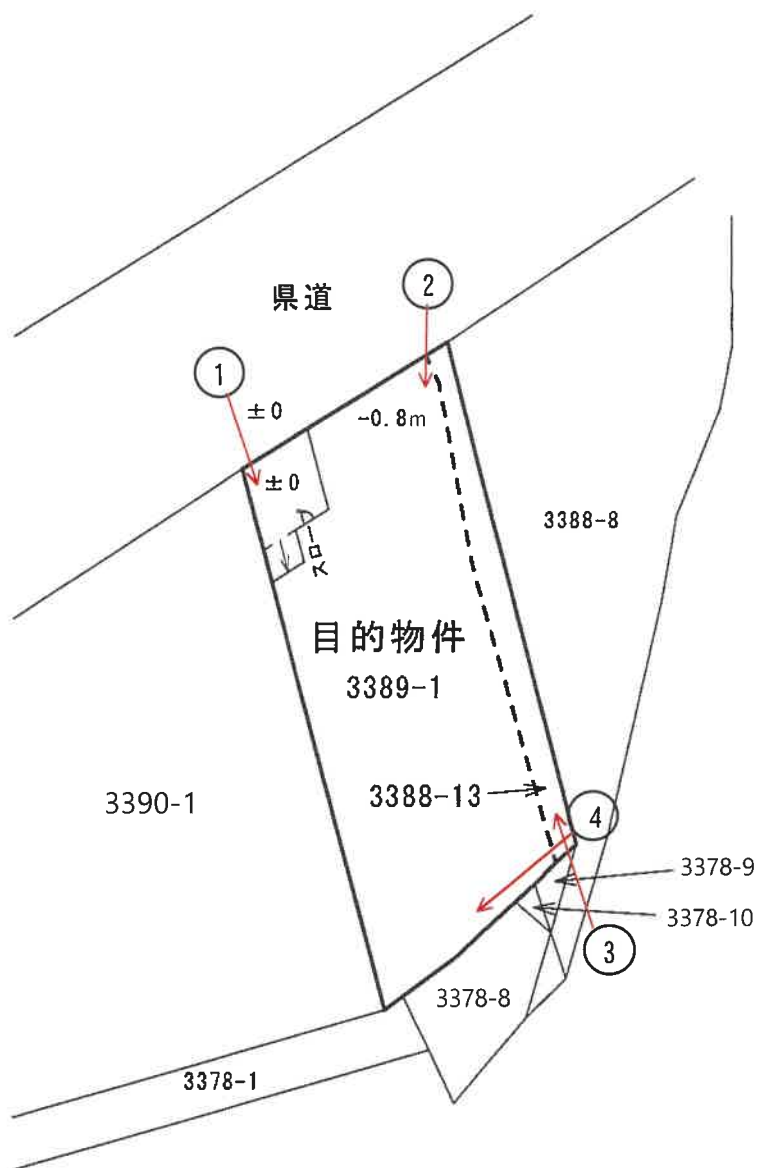
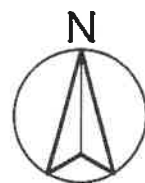
(平成16年2月9日作製)

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5月12日 福岡法務局粕屋出張所

登記官

A4判に縮小

# 土地位置関係図





No. 1



No. 2



No. 3



境界標

杭

(11枚目)



令和 8 年（ヌ）第 19 号  
令和 8 年 6 月 9 日 現地調査  
令和 8 年 6 月 23 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮 崎 浩

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 2,150,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1（土地）       | 金 1,920,000 円 |
| 物件2（土地）       | 金 230,000 円   |

- ① 一括価格は、物件1～2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。

## 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                           | 糟屋郡久山町大字久原字川原<br>3389 番 1<br>田<br>534 m <sup>2</sup> | 特記事項のとおり |
| 2       | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                           | 糟屋郡久山町大字久原字川原<br>3388 番 13<br>田<br>63 m <sup>2</sup> | 同上       |
| 番号      | 特 記 事 項                                                                            |                                                      |          |
| 1・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。 |                                                      |          |
| 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・2一体）

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通<br>(直線距離)                                     | J R篠栗線「門松」駅の北東方、約2.3km<br>コミュニティバス「下久原」停留所の北東方、約160m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                         |                                              |
| 付 近 の 状 況                                               | 目的物件が所在する近隣は、県道沿いにコンビニエンスストア、医院、郵便局、飲食店、ガソリンスタンド、戸建住宅のほか農地等も混在する地域である。地勢は概ね平坦である。<br>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<br>の 規 制 等<br><br>(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                                                                                                                                                                                                                                 | 市街化調整区域                                      |
|                                                         | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                     | 一                                            |
|                                                         | 建 蔽 率                                                                                                                                                                                                                                       | 60%                                          |
|                                                         | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                       | 200%                                         |
|                                                         | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                     | 地域指定なし                                       |
|                                                         | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                 | 農振法の「農振地域」内の「農用地区域」外<br>下久原南部地区地区計画（特記事項欄参照） |
| 画 地 条 件                                                 | 地 積                                                                                                                                                                                                                                         | 597㎡（合計登記地積）                                 |
|                                                         | 形 状                                                                                                                                                                                                                                         | ほぼ整形（概ね公図のとおり）                               |
|                                                         | 間 口                                                                                                                                                                                                                                         | 約16m                                         |
|                                                         | 奥 行                                                                                                                                                                                                                                         | 約38m                                         |
|                                                         | 接 道 関 係                                                                                                                                                                                                                                     | 一方路                                          |
|                                                         | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                       | 画地内に約0.8mの高低差の段差及びその間をつなぐスロープがある。            |
| 接 面 道 路 の 状 況                                           | 北西側で幅員約12mの舗装県道と等高～0.8m程度低位に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。                                                                                                                                                                                         |                                              |
| 土 地 の 利 用 状 況 等                                         | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                            |                                              |
| 供 給 処 理 施 設                                             | 上 水 道 ： なし（引き込み可）<br>ガ ス 配 管 ： なし<br>下 水 道 ： なし（引き込み可）<br><br>(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、「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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。 |                                              |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・買受希望者は、入札にあたり、久山町農業委員会の買受適格証明書が必要となる（久山町 産業振興課）。</li> <li>・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・久山町ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域内にある。</li> <li>・農工機等の搬入（営農）のため、目的物件の北西端は幅約5メートル、奥行約5.5メートル盛土がなされ、道路とほぼ等高になっている。</li> <li>・目的物件は、地区計画（下久原南部地区地区計画）内にあるが、地区整備計画区域外に存するため地区整備計画の適用は受けることはなく、市街化調整区域の規制を受ける。</li> <li>・目的物件は、当面、地区整備計画内に編入される予定はない（久山町 都市計画課）。</li> <li>・上記「付近の状況」欄で、建物の敷地となっている土地は地区整備計画区域の指定があり、農地は当該区域外である。</li> <li>・農業振興地域の整備に関する法律の、「農振地域」内の「農用地区域」外（いわゆる白地）に存する。</li> <li>・現況「田」であるため、その他の用途の土地とするためには、農地法5条の転用許可を受ける必要がある（担当窓口は、5000㎡以下であるため、福岡農林事務所 農山村振興課 農地係）。転用許可申請の際には、当該地区の農区長等による水利承諾書を添付する必要がある。</li> <li>・目的物件は、市街化調整区域に存するため、都市計画法29条の開発行為を行おうとする場合は、原則として許可を受ける必要がある。許可にあたっては、同法34条の許可基準を満足する必要がある（福岡県 建築都市部 開発・盛土指導課）。</li> <li>・目的物件において、一定の要件に該当する盛土等を行おうとする場合には、宅地造成及び特定盛土等規制法の「宅地造成等工事規制区域」内に存しているため許可を受ける必要がある（福岡県 建築都市部 開発・盛土指導課）。</li> <li>・農業用水は久原川から引かれている（久山町 産業振興課）。</li> <li>・上記許可等の実現可能性等については、買受希望者等が各担当窓口にて確認する必要がある。</li> </ul> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 更地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|----------------------|
| 1  | 6,000                | 1.00           | 534             | 3,200,000            |
| 2  | 6,000                | 1.00           | 63              | 380,000              |

【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：近隣の取引事例等のほか所在地の状況等を勘案して査定した。

イ 個別格差：補正要因  
なし  
1.00  
個別格差  
= 1.00

ウ 地 積：登記数量による。



## 2. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

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）<br>ア | 市場性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 評 価 額（円）<br>ア×イ×ウ |
|----------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 1        | 3,200,000       | 1.00            | 0.60             | 1,920,000         |
| 2        | 380,000         | 1.00            | 0.60             | 230,000           |
| 一括価格(合計) |                 |                 |                  | 2,150,000         |

イ 市場性修正：修正の必要は無い。

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 附属資料の表示

|   |         |   |   |
|---|---------|---|---|
| 1 | 位置図     | 2 | 葉 |
| 2 | 土地位置関係図 | 1 | 葉 |
| 3 | 現況写真    | 5 | 葉 |

以 上



位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』」より引用）





