

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 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 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年11月11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 目 録

☆1 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 4 4 5 番

地 目 畑

地 積 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

2 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 4 4 6 番 1

地 目 原野

地 積 4 2 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 4 4 6 番 2

地 目 山林

地 積 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

4 所 在 福岡市早良区重留二丁目



物 件 目 録

地 番 446番24

地 目 宅地

地 積 2.55平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 株式会社藤和

5 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 446番25

地 目 宅地

地 積 30.09平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 株式会社藤和

6 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 447番1

地 目 原野

地 積 133平方メートル

所有者 A

7 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 466番1



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 1548平方メートル

所有者 A

8 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 466番70

地 目 原野

地 積 154平方メートル

所有者 A

9 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 466番81

地 目 原野

地 積 21平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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1～9】

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7】

地上権

目 的 公共下水道管渠及び水道配水管の設置及び維持管理

範 囲 東京湾平均海面の上21・427メートルから上44・127
メートルの間

地上権者 福岡市

存続期間 公共下水道管渠及び水道配水管の用途を廃止するまでの期間

地 代 無償

前払地代 なし

特 約 土地の所有者は、公共下水道管渠並びに水道配水管の設置及び
維持管理上障害となる工作物を設置しない

地役権

範 囲 全部

要役地 福岡市早良区重留二丁目474番9

福岡市早良区重留二丁目474番13

設定日 平成17年5月6日設定

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～9】

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

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

《 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 福岡市早良区重留二丁目

地 番 445番

地 目 畑

地 積 64平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

2 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 446番1

地 目 原野

地 積 42.5平方メートル

所有者 A

3 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 446番2

地 目 山林

地 積 90平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 446番24

地 目 宅地

地 積 2.55平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 株式会社藤和

5 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 446番25

地 目 宅地

地 積 30.09平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 株式会社藤和

6 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 447番1

地 目 原野

地 積 133平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

7 所 在 福岡市早良区重留二丁目
地 番 466番1
地 目 公衆用道路
地 積 1548平方メートル
所有者 A

8 所 在 福岡市早良区重留二丁目
地 番 466番70
地 目 原野
地 積 154平方メートル
所有者 A

9 所 在 福岡市早良区重留二丁目
地 番 466番81
地 目 原野
地 積 21平方メートル
所有者 A

令和7年(ケ)第163号
令和7年11月11日受理
令和8年5月11日提出
その1 (物件番号1～9)

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石橋 彰

物 件 目 録

1 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 4 4 5 番

地 目 畑

地 積 6 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 4 4 6 番 1

地 目 原野

地 積 4 2 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 4 4 6 番 2

地 目 山林

地 積 9 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 4 4 6 番 2 4

地 目 宅地

地 積 2. 5 5 平方メートル

所有者 株式会社藤和

物 件 目 録

5 所 在 福岡市早良区重留二丁目
地 番 446番25
地 目 宅地
地 積 30.09平方メートル
所有者 株式会社藤和

6 所 在 福岡市早良区重留二丁目
地 番 447番1
地 目 原野
地 積 133平方メートル
所有者 A

7 所 在 福岡市早良区重留二丁目
地 番 466番1
地 目 公衆用道路
地 積 1548平方メートル
所有者 A

8 所 在 福岡市早良区重留二丁目
地 番 466番70
地 目 原野
地 積 154平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 福岡市早良区重留二丁目
地 番 466番81
地 目 原野
地 積 21平方メートル

所有者 A

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	福岡市早良区重留二丁目8番38付近			
土地	物件1～3、5、6、8、9			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☒ 原野（物件1～3、5、6、8、9）			
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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が原野として占有している ☐ 上記の者が法律上の権限に基づき、更地として管理・占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として無断で占有している ☐ 「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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	福岡市早良区重留二丁目 8 番 3 8 付近			
土 地	物件 4, 7			
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 4, 7) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐ 原野 (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上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している。 ☐ 上記の者が原野として占有している ☐ 上記の者が法律上の権限に基づき, 更地として管理・占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として無断で占有している ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社藤和 (物件4, 5の土地所有者破産管財人弁護士D)	1 私は物件4, 5の所有者である株式会社藤和の破産管財人です。株式会社藤和の代表者との面談は、代表者の体調から無理だと思われます。 2 物件7については確定測量図があります。
■福岡市農業委員会	(郵便による回答) 1 物件1の現況は山林です。 2 物件1は農地法第5条の許可が平成25年1月21日に出されています。 3 物件1について、原状回復命令を行わない見込みです。 4 物件1について、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出はなされていません。 5 物件1は、所有権取得のためには買受適格証明書が必要な案件です。 6 物件1は都市計画法関係上、市街化区域、農振法関係上、農振地域外です。
■福岡県福岡農林事務所	1 物件2については森林簿が存在し、内容は下記のとおりです。 林 班 178 小 班 親番004 森林の種類 普通林 林 種 竹林 樹 種 もうそう 2 物件6については森林簿が存在し、内容は下記のとおりです。 林 班 178 小 班 親番005 森林の種類 普通林 林 種 竹林 樹 種 もうそう
■A (物件1～3、6～9の土地の所有者)	(郵便による回答) 1 物件1～3、6～9の土地の所有者は私ですが、左記土地に賃貸借契約などの契約は結んでいません。 2 物件7の道路上の電柱の使用料受取名義は前所有者のままになっています。

(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 (接道関係)

物件1～9は、公図のとおり、公衆用道路（無 地番、公図上の表記は「道」）に接道している。

2 (形状等)

一体地は北東方が標高約42mで最も高く南端部や西端部は標高約28～30mと低くなっている。北側道路付近から南側へ急傾斜地（写真No.6, 7参照）があり、途中東西に平坦部があるが、南端部付近はまた急傾斜地（写真No.21参照）になっており、全体として法面が多い土地である。急斜面で高低差3m以上の部分も多い。

3 (占有関係)

本件土地の占有関係については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、4, 5枚目に記載のとおりと認めた。

4 (境界)

物件7については確定測量図が存し、隣地の一部との間には境界標が確認できた。

5 (地上権設定、地役権設定登記)

物件7については、下記の地上権（地上権者「福岡市」）及び地役権の負担がある。

地上権設定

原因 平成12年6月23日設定

目的 公共下水道管渠及び水道配水管の設置及び維持管理

範囲 東京湾平均海面の上21・427メートルから上44・127メートルの間

存続期間 公共下水道管渠及び水道配水管の用途を廃止するまでの期間

地代 無償

特約 土地の所有者は、公共下水道管渠並びに水道配水管の設置及び維持管理上障害となる工作物を設置しない

地役権設定

原因 平成17年5月6日設定

目的 通行

範囲 全部

要役地 福岡市早良区重留二丁目474番9

福岡市早良区重留二丁目474番13

6 (その他)

① 物件1については、買受適格証明書を要する。

② 物件1～3、5、6、8、9（以下「本件土地」という。）の土地のうち、物件3のみ登記上山林であるが、本件土地の現況は、竹林や雑草等が繁茂する原野状を呈している。物件2及び物件6については、森林簿に搭載されているものの、森林簿記載の林況は現地において確認できない。維持管理はなされていないものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R 7年 11月17日 (月) 12:40 - 13:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 12月8日 (月) 15:20 - 15:30	(株) 藤和 破産管財人事務 所	本件土地の資料(測量図)の受領 (株) 藤和破産管財人から事情聴取
R 7年 12月8日 (月) 16:00 - 16:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 12月27日 (土) 13:00 - 13:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 2月23日 (月) 8:30 - 9:30	物件所在地	再現地特定(土地広大なため)写真撮影
R 8年 2月26日 (木) 8:30 - 8:50	福岡法務局 西新出張所	物件7の公図及び付近土地の調査
R 8年 4月13日 (月) 20:00 - 20:10	執行官室	占有状況等についてAに文書照会
R 8年 4月14日 (火) 14:00 - 15:00	福岡県福岡 農林事務所	森林関係情報複写承認申請
R 8年 4月20日 (月) 11:00 - 11:20	福岡法務局	466-2の登記簿謄本交付請求 (登記中であるため取下)
R 8年 5月11日 (月) 8:30 - 8:40	福岡法務局 西新出張所	466-2の登記簿謄本交付請求
(特記事項)		

(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26年5月28日

公用

令和7年12月8日

福岡法務局更新出張所

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。

登記官

(12枚目)

A4判に縮小

請求番号：45-2

地積測量図

地番
446番1
446番4

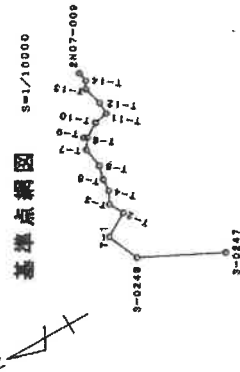
土地の所在
福岡市早良区重留二丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ 求積表

地番	NO	X	Y	ΔX	ΔY	ΔX^2	ΔY^2	$\Delta X \cdot \Delta Y$	$\Delta X \cdot \Delta Y \cdot n$
N29	00001	379	6062.025	2.077	13035.51233				
N30	00002	854	-6063.854	-6.125	-35334.15250				
N36	00003	012	-6068.760	-23.513	-139587.37116				
N169	00004	781	-6057.387	-36.515	-177907.63216				
N37	00005	801	-6065.265	-14.244	-81602.19844				
N38	00006	582	-6091.811	-10.426	-61896.09715				
N39	00007	072	-6096.691	-4.867	-28658.68344				
N40	00008	648	-6096.439	-4.483	-24014.13184				
N41	00009	174	-6100.174	-2.897	-17203.29433				
N137	00010	982	-6072.889	-3.227	-10465.06914				
N138	00011	045	-6078.045	-5.859	-34186.94565				
N139	00012	323	-6103.401	-3.703	-23442.86475				
N14	00013	310	-6107.164	3.134	9844.28065				
N42	00014	295	-6102.060	9.529	48761.89103				
N43	00015	323	-6097.635	7.861	31004.40730				
N44	00016	199	-6094.199	9.737	38006.74504				
N45	00017	807	-6087.889	14.872	83435.97492				
N46	00018	196	-6079.387	14.357	83435.97492				
N47	00019	435	-6073.541	9.354	55132.30490				
N48	00020	321	-6066.963	13.450	79005.92260				
N49	00021	126	-6060.081	14.112	87794.21012				
N100	00022	479	-6065.861	7.456	44581.73124				
合計					425.92				

地番	NO	X	Y	ΔX	ΔY	ΔX^2	ΔY^2	$\Delta X \cdot \Delta Y$	$\Delta X \cdot \Delta Y \cdot n$
N29	00446-1	379	6062.025	5.656	52811.62174				
N78	00446-2	298	-6058.298	8.113	48698.57075				
N79	00446-3	612	-6044.612	10.840	64337.13840				
N80	00446-4	844	-6037.468	7.257	43073.157108				
N81	00446-5	290	-6037.255	-4.656	-27041.370520				
N82	00446-6	765	-6042.014	-8.114	-48183.812070				
N83	00446-7	389	-6046.390	-5.723	-32858.715797				
N84	00446-8	199	-6047.737	-3.240	-10503.307540				
N85	00446-9	031	-6046.069	-4.117	-16934.746887				
N86	00446-10	854	-6045.854	-4.016	-16170.61725				
合計					132.95				

地積計算書
558.471830 m²



境界点	境界線の種類
①	石
②	金属明示杭
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	金属鉄

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
3-0247	59245.763	-61196.138	3級基準点
3-0248	59393.541	-61123.065	3級基準点
T-1	59420.771	-61063.241	金属鉄
T-2	59375.029	-61038.247	金属鉄
T-3	59390.405	-61011.328	金属鉄
T-4	59378.780	-60988.527	金属鉄
T-5	59377.532	-60945.587	金属鉄
T-6	59370.917	-60940.422	金属鉄
T-7	59377.254	-60902.511	金属鉄
T-8	59353.972	-60882.990	木杭
T-9	59370.013	-60879.697	木杭
T-10	59336.681	-60866.520	金属鉄
T-11	59310.414	-60861.516	金属鉄
T-12	59311.068	-60838.208	金属鉄
T-13	59321.069	-60802.873	金属鉄
T-14	59312.834	-60796.944	金属鉄
2807-009	59316.226	-60771.035	3級基準点

測量年月日 平成25年10月7日

作成者

申請人

縮尺
1/500

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。
令和7年12月8日 福岡法務局西新出張所 登記官

(13枚目)

地積測量図

地番 446番2
446番3
土地の所在 福岡市早良区重留二丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	Y _{n+1} -X _{n+1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
(A)446-2	N28	59363.0050	-60652.4150	3.2230	191445.691123	
	N29	59361.3790	-60652.5260	-3.4650	-206746.539614	
	NK100	59360.4790	-60655.8910	-7.4560	-442591.731424	
	NK99	59361.1290	-60660.0910	-14.1120	-837704.210112	
	NK98	59363.5210	-60660.9500	-13.4600	-799032.992690	
	NK97	59365.4350	-60673.5410	-9.3340	-664126.304290	
	NK96	59373.1960	-60679.3270	-14.3570	-882420.974972	
	NK95	59377.8070	-60687.8980	-14.8720	-983066.746704	
	NK94	59378.2500	-60694.1990	-9.7370	-878166.409730	
	NK93	59379.3230	-60697.8350	-7.8610	-866780.898103	
	NK92	59381.2660	-61002.0900	-9.8390	-665844.360655	
	NK134	59382.3100	-61007.1640	-4.8390	-276415.153790	
	NK105	59384.6540	-61008.6960	5.4550	323943.257370	
	NK104	59382.8900	-61001.7090	9.0310	536296.879690	
	NK103	59380.9270	-60997.6870	7.0020	451413.607054	
(B)446-3	NK102	59379.8450	-60994.1070	9.9280	589623.101160	
	NK101	59379.3100	-60987.7390	15.6100	926911.029100	
	NK74	59374.3770	-60978.4970	15.1820	901491.701614	
	NK73	59367.4390	-60972.5570	8.1480	542915.229655	
	NK76	59364.8070	-60965.3520	12.7470	756723.194829	
	NK77	59362.5010	-60956.8100	13.5090	691612.486502	
	NK66	59361.8900	-60956.8500	7.3960	438981.176550	
	合計				181.393005	
	合計面積				90.691525	
	地積				90.69	㎡

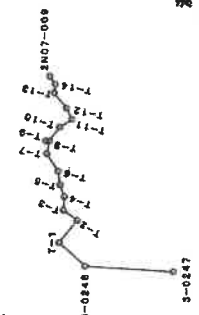
地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	Y _{n+1} -X _{n+1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
(B)446-3	N28	59363.0060	-60652.4150	3.2370	192188.047186	
	N29	59363.9890	-60649.3960	4.1170	244401.536596	
	NK78	59362.5760	-60948.2090	-3.2370	-102156.655275	
	N29	59361.3790	-60962.5260	-4.1170	-244390.797243	
	合計				12.131163	
合計面積					6.0664815	
地積					6.06	㎡

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
3-0247	59245.763	-61196.138	1等基準点
3-0248	59393.541	-61123.085	3等基準点
T-1	59420.771	-61063.241	金属板
T-2	59375.029	-61038.247	金属板
T-3	59390.405	-61011.329	金属板
T-4	59378.780	-60988.527	金属板
T-5	59377.532	-60965.587	金属板
T-6	59370.917	-60940.422	金属板
T-7	59377.254	-60902.511	金属板
T-8	59363.972	-60882.990	木杭
T-9	59370.013	-60879.697	コンクリート杭
T-10	59336.691	-60866.520	金属板
T-11	59310.414	-60881.516	金属板
T-12	59311.069	-60838.208	金属板
T-13	59321.069	-60802.873	金属板
T-14	59312.834	-60795.944	金属板
2N07-009	59316.225	-60771.035	2等基準点

境界点	境界線の種類
①	石
②	金属明示板
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	金属板

基準点概図 8=1/10000



測量年月日 平成25年10月7日

作成者 [Redacted]
申請人 [Redacted]
縮尺 1/500

(1) 平成29年10月24日
446番3は451番1、451番19、451
番21、451番24、465番1を合算
(平成29年10月17日登記)

登記年月日：平成30年1月19日

公用

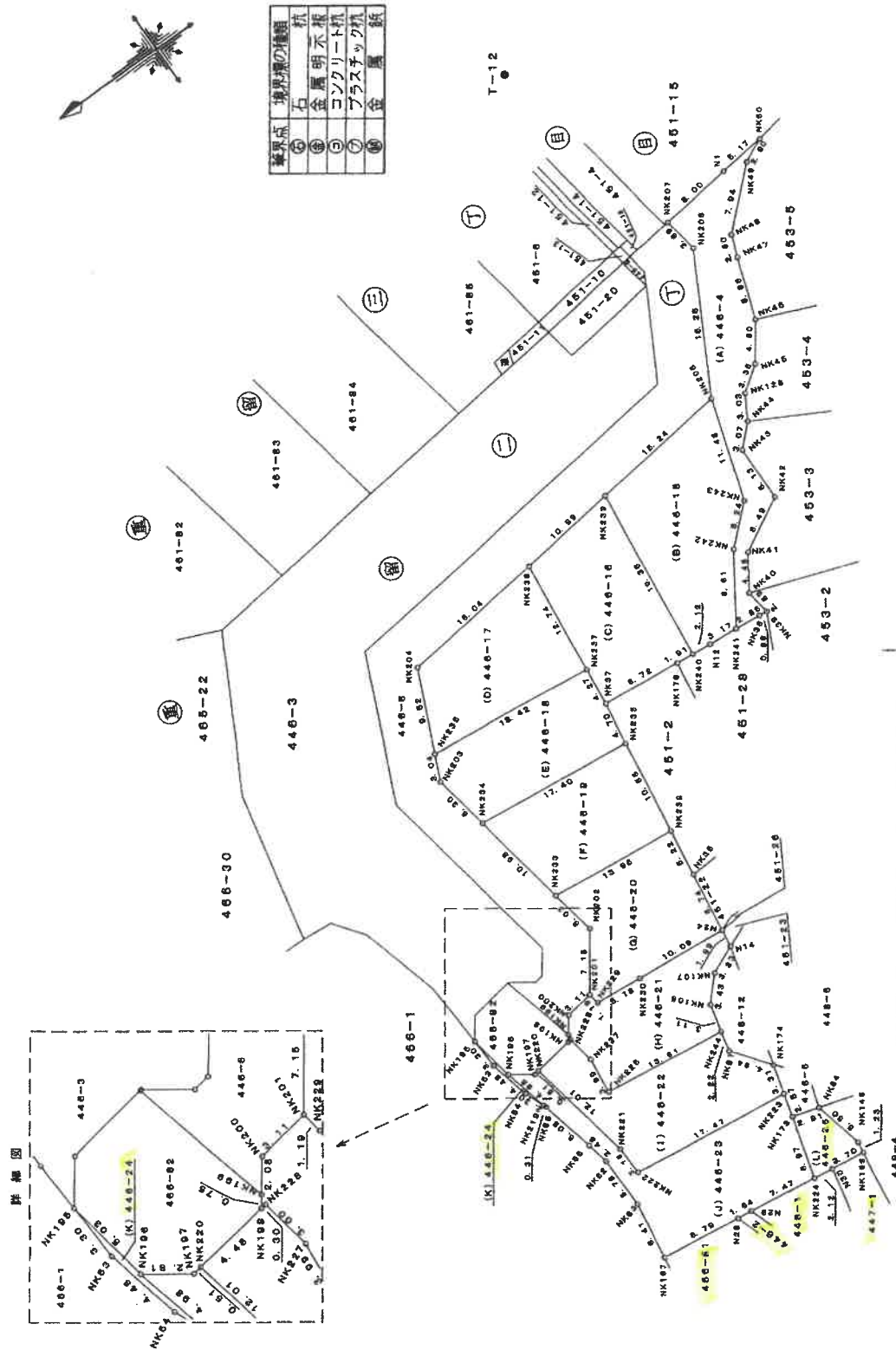
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月8日 福岡法務局西新出張所 登記官

地積測量図

446番4・446番15
ないし446番25

福岡市早良区重留二丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ



測量年月日 平成29年12月21日

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/500

(平成30年1月15日作成)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

請求番号：45-4

(1/5)

A4判に縮小

登記年月日：平成30年1月19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。
令和7年12月8日 福岡法務局西新出張所 登記官

地 番

446番4・446番15
ないし446番25

土地の所在

福岡市早良区重留二丁目

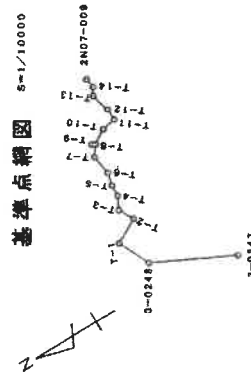
地積測量図

4
4

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

基準点座標一覧表

点 名	X座標	Y座標	備 考
3-0247	59245.763	-61196.138	3級基準点
3-0248	59393.541	-61123.065	3級基準点
T-1	59420.771	-61063.241	金属板
T-2	59376.029	-61038.247	金属板
T-3	59390.406	-61011.328	金属板
T-4	59378.780	-60988.627	金属板
T-5	59377.532	-60986.567	
T-6	59370.917	-60940.422	
T-7	59377.264	-60902.511	
T-8	59363.972	-60882.990	
T-9	59370.013	-60879.697	
T-10	59336.681	-60866.520	
T-11	59310.414	-60861.516	
T-12	59311.068	-60838.208	金属板
T-13	59321.069	-60802.873	金属板
T-14	59312.834	-60788.944	
2N07-009	59316.226	-60771.035	2級基準点



測量年月日 平成29年12月21日

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1 /

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)
(平成30年1月15日作成)

A4判に縮小

請求番号：45-4

(4/5)

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7年12月8日 福岡法務局西新出張所

登記官

(18枚目)

地積測量図

地番 447番1
447番2

土地の所在 福岡市早良区重留二丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

求積表

地番	(A) 447-1	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	(Y _{n+1} -Y _{n-1})・X _n
NK170		59354.9620	-60977.5090	4.4990	266257.328178		
NK142		59352.5570	-60972.5980	12.0880	717453.467256		
NK143		59350.0490	-60965.4210	12.4950	736237.357845		
NK144		59349.1740	-60960.4930	11.0930	658360.387182		
NK168		59348.1820	-60954.3290	5.6390	394012.580298		
N20		59351.8690	-60953.8540	-4.4220	-262453.918076		
NK86		59353.0130	-60958.7500	-23.5130	-1395587.371186		
NK109		59351.7810	-60977.3970	-18.7690	-1113967.649779		
				合計		-267.819252	
				合計面積		133.9065260	
				地積		133.90 ㎡	

地番	(B) 447-2	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	(Y _{n+1} -Y _{n-1})・X _n
N20		59351.8690	-60953.8540	5.7190	339433.275902		
NK85		59350.8210	-60948.6090	6.1170	363047.748657		
NK84		59349.1980	-60947.7370	-4.5040	-267308.677116		
NK145		59347.9870	-60963.1130	-6.5910	-391162.582317		
NK168		59348.1820	-60954.3290	-0.7410	-43977.002662		
				合計		32.782204	
				合計面積		16.391020	
				地積		16.39 ㎡	

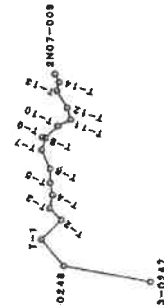
基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
3-0247	69245.763	-61196.138	3級基準点
3-0248	59393.541	-61123.065	3級基準点
T-1	59420.771	-61063.241	金属板
T-2	59375.029	-61038.247	金属板
T-3	59390.405	-61011.328	金属板
T-4	59378.780	-60988.527	金属板
T-5	59377.532	-60965.887	金属板
T-6	59370.817	-60940.422	金属板
T-7	59377.254	-60902.611	金属板
T-8	59383.972	-60892.990	金属板
T-9	59370.013	-60879.697	木杭
T-10	59356.981	-60866.520	金属板
T-11	59310.414	-60861.516	金属板
T-12	59311.069	-60838.208	金属板
T-13	59321.069	-60802.873	金属板
T-14	59312.534	-60788.944	金属板
2N07-009	69316.226	-60771.035	2級基準点

境界点	境界線の種類
④	石杭
⑤	金属明示杭
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	金属板

境界点	境界線の種類
④	石杭
⑤	金属明示杭
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	金属板

基準点網図 3=1/10000



測量年月日 平成25年10月7日

作成者

土地測量士

申請人

縮尺

(平成26年5月27日作成)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

1 / 250

A4判に縮小

請求番号：45-5

(1/2)

A

(1) 平成29年10月24日
447番2は446番4に合筆
(平成29年10月17日登記)

登記年月日：平成27年5月22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7年12月8日 福岡法務局西新出張所 登記官

A4判に縮小

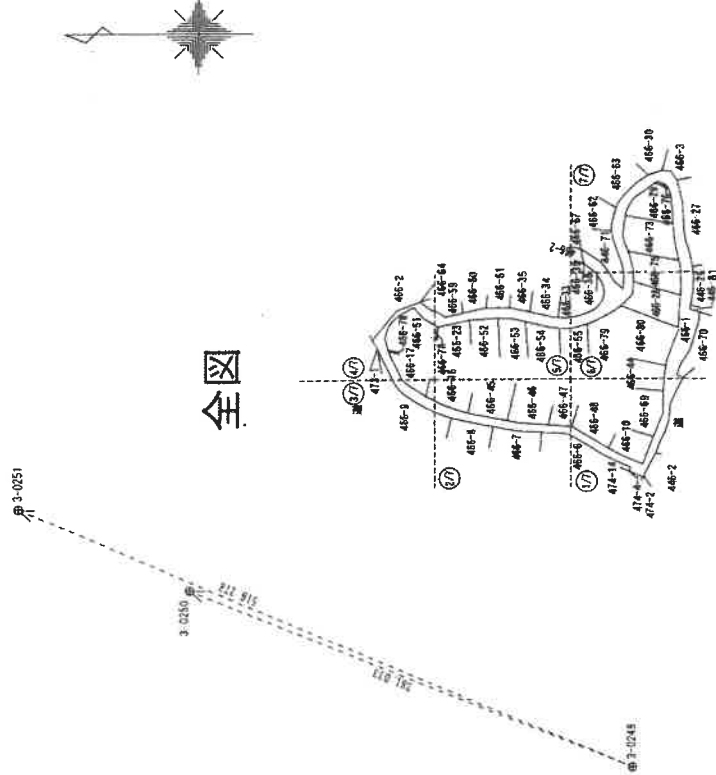
1/7

地積測量図

地番 466-1

土地の所在 福岡市早良区重留二丁目

世界測地系・平面直角座標Ⅱ



測量に使用した国家基本三角点等の表示

測点名	X座標	Y座標	備考
3-0248	59393.541	-61123.065	3級基準点
3-0247	59245.763	-61196.138	3級基準点
3-0250	59746.282	-60978.982	3級基準点
3-0251	59868.141	-60919.847	3級基準点

測量年月日	平成27年2月21日
測地系	世界測地系
報告書番号	1500017

3-0241⑨

作製者

25日作製
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

申請人

縮尺

1/2000

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7年12月8日 福岡法務局西新出張所

令和7年12月8日

福岡法務局西新出張所

效品也

A 4 判に縮小

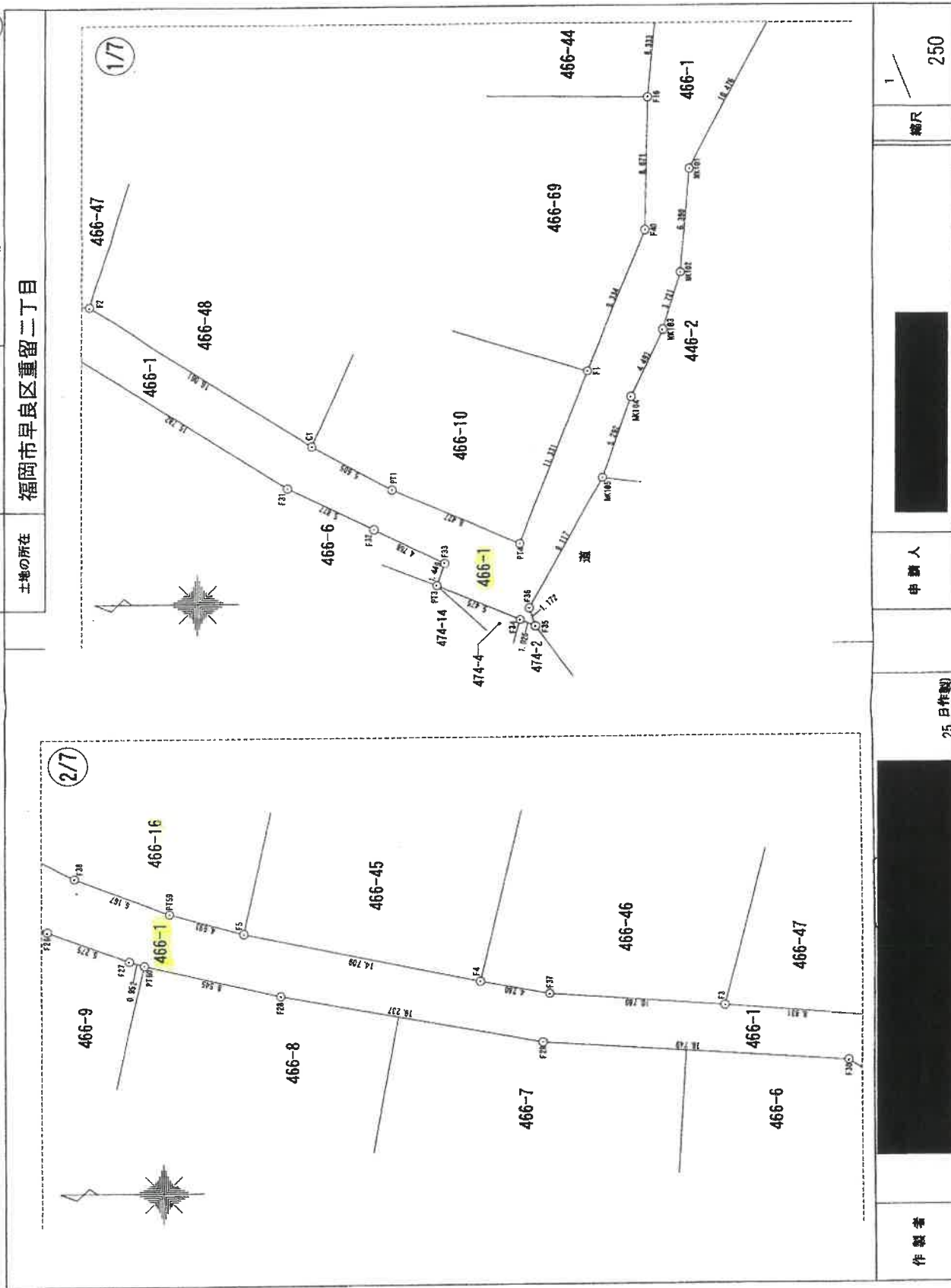
請求番号：45-6

217

地積測量區

466-1

目錄



著作

人 類 學

縮尺

250

25 日作製)

25 日作製)

(2/7)

登記年月日：平成27年5月22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7年12月8日 福岡法務局西新出張所

登記官

(22枚目)

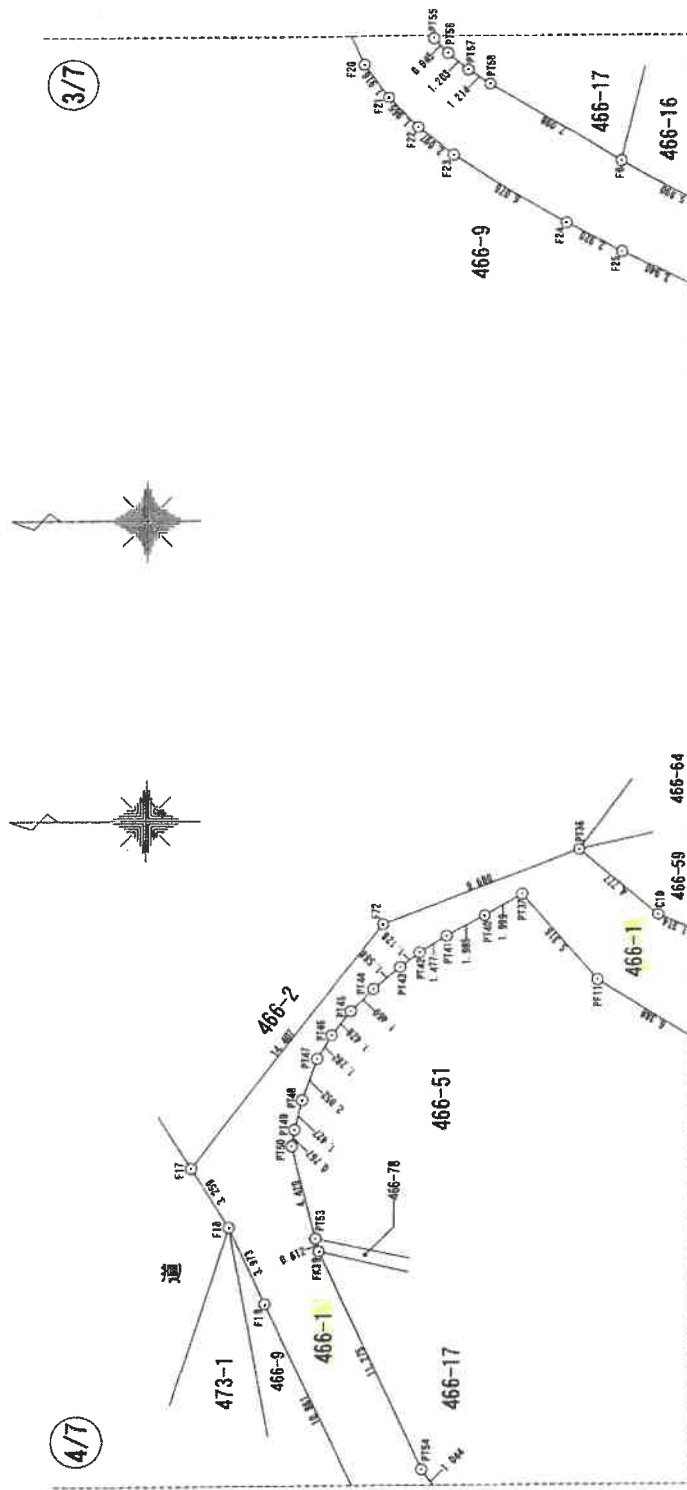
A4判に縮小

請求番号：45-6

3/7

地積測量図

地番	466-1
土地の所在	福岡市早良区重留二丁目



作製者

申請人

縮尺

25日作製

(福岡県土地家屋調査士会会費専用)

250

登記年月日：平成27年5月22日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月8日 福岡法務局西新出張所

登記証

(23枚目)

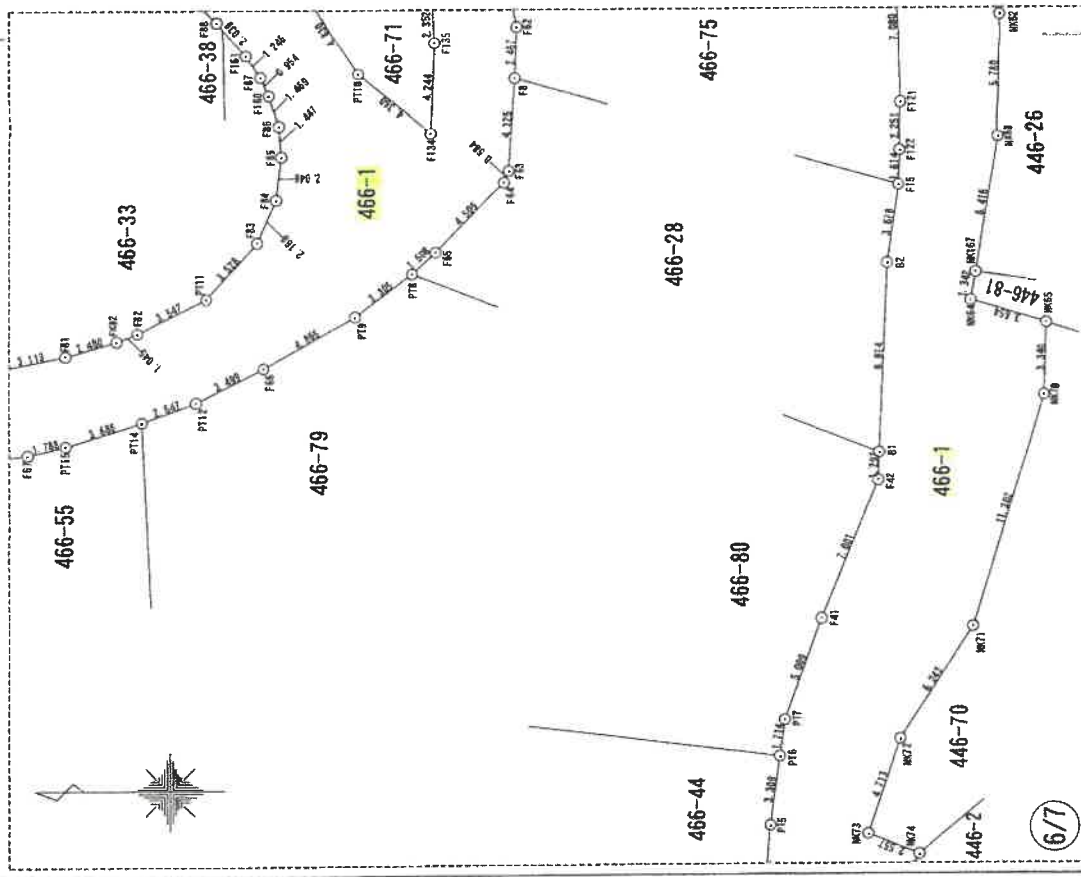
A4判に縮小

請求番号：45-6

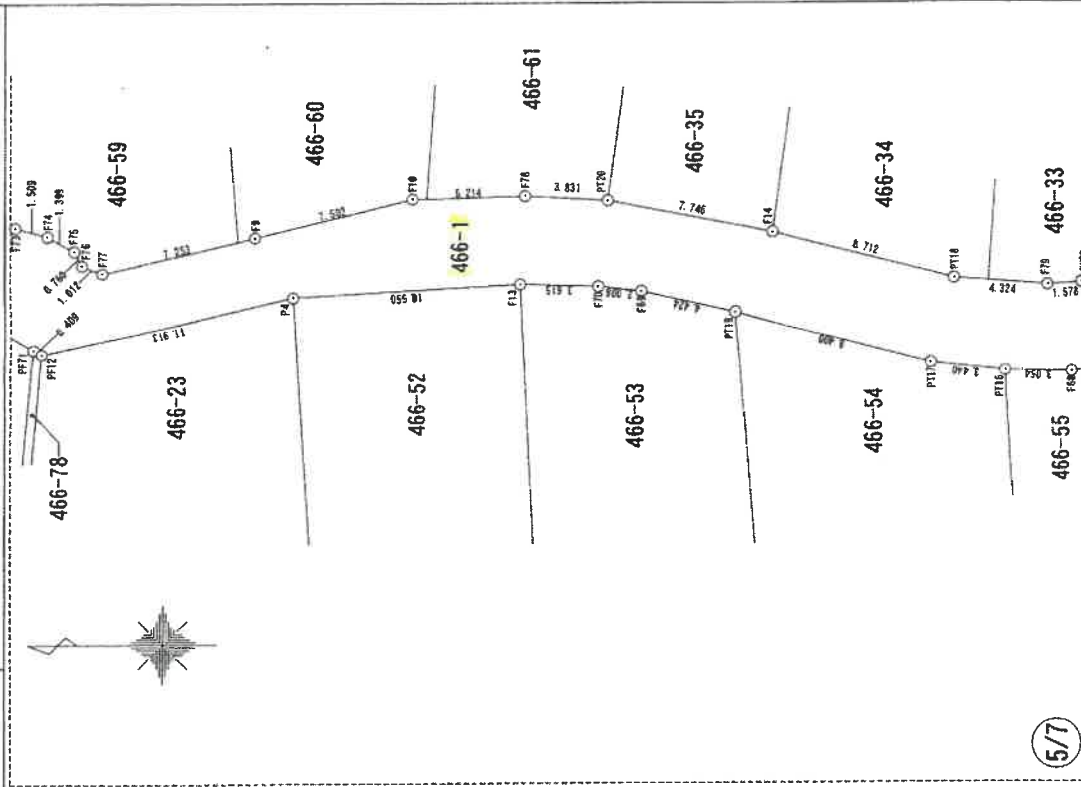
4/7

地番 466-1
土地の所在 福岡市早良区重留二丁目

地積測量図



6/7



5/7

作製者

申請人

縮尺

250

5日作製
(福岡県土地家屋調査士会会専用)

(4/7)

登記年月日：平成27年5月22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7年12月8日 福岡法務局西新出張所

登記簿

(24枚目)

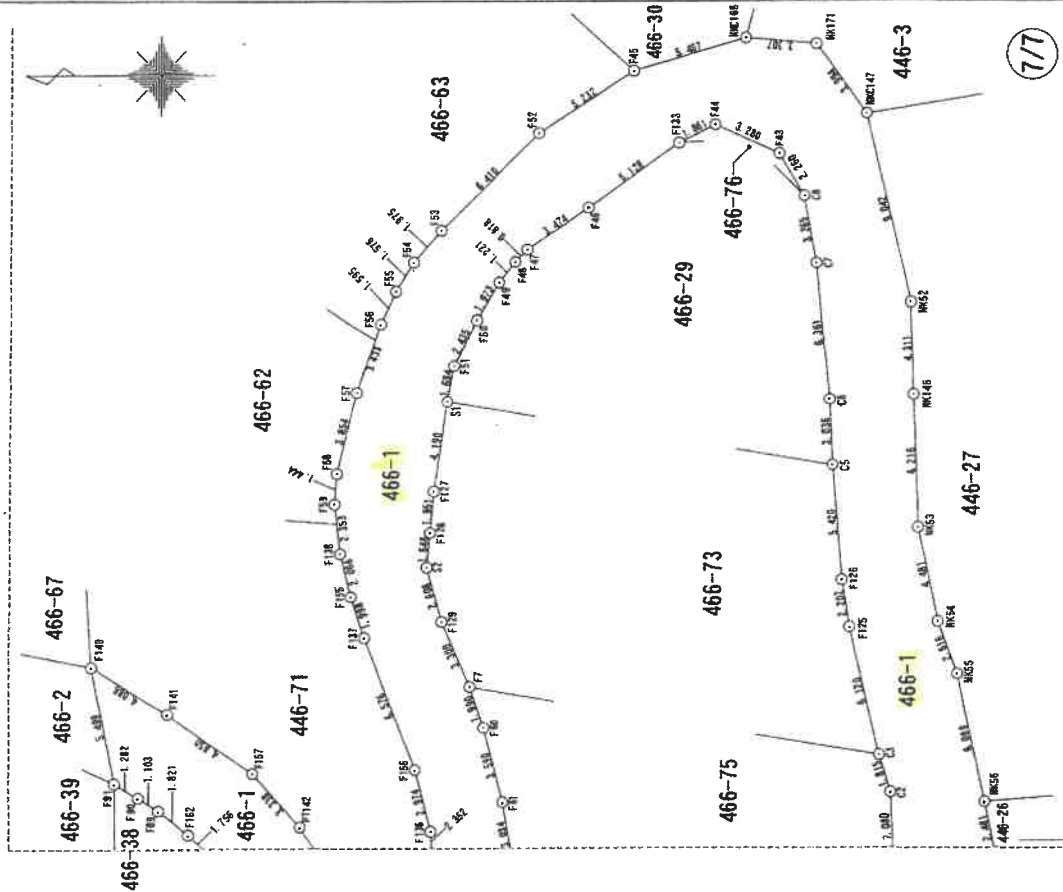
A4判に縮小

請求番号：45-6

地積測量図 (5/7)

地番 466-1

土地の所在 福岡市早良区重留二丁目



作製者	申請人	縮尺	250
[Redacted]		[Redacted]	
[Redacted]		25 日作製	
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)			

(5/7)

登記年月日：平成27年5月22日

令和7年12月8日
福岡法務局西新出張所

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。

登記官

A 4判に縮小

請求番号：45-6

地 積 測 量 図

地 番 466-1

福岡市早良区重留二丁目

座 標 求 積 表

地 番 466-1	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	境界線の種類
地 番 466-1	F17	59489.541	-60963.967	-178685.387277	3.259	境界線 (側面)
	F18	59487.791	-60966.716	208079.401708	3.973	境界線 (側面)
	F19	59486.128	-60970.324	382584.783100	10.861	境界線 (側面)
	F20	59481.516	-60980.157	350026.101180	1.916	境界線 (側面)
	F21	59480.388	-60981.706	151051.685762	1.965	境界線 (側面)
	F22	59479.039	-60983.135	182827.438730	2.097	境界線 (側面)
	F23	59477.390	-60984.431	418292.212229	6.076	境界線 (側面)
	F24	59472.188	-60987.557	475946.994828	2.920	境界線 (側面)
	F25	59469.586	-60988.897	374591.805374	3.940	境界線 (側面)
	F26	59466.038	-60990.611	517993.259223	5.275	境界線 (側面)
	F27	59461.093	-60992.447	357232.762079	0.952	境界線 (側面)
	F28	59451.854	-60994.639	1481864.754505	16.237	境界線 (側面)
	F29	59435.886	-60997.584	2115213.220358	18.749	境界線 (側面)
	F30	59417.177	-60998.803	1954889.638544	15.782	境界線 (側面)
	F31	59403.838	-61007.238	1136869.880130	5.877	境界線 (側面)
	F32	59398.542	-61009.785	584961.818580	4.768	境界線 (側面)
	F33	59394.256	-61011.862	233065.312840	1.449	境界線 (側面)
	F34	59389.678	-61015.362	365421.003018	1.025	境界線 (側面)
	F35	59388.733	-61015.760	34534.920160	1.172	境界線 (側面)
	FK105	59384.654	-61006.698	379583.674956	5.292	境界線 (側面)
	FK104	59382.880	-61001.709	248878.761429	9.117	境界線 (側面)
	FK103	59380.927	-61001.651	27353.360443	4.493	境界線 (側面)
	FK102	59379.845	-61001.667	185737.896015	3.721	境界線 (側面)
	FK101	59379.310	-60994.107	98627.471019	6.390	境界線 (側面)
	FK100	59374.377	-60978.497	156531.801799	2.557	境界線 (側面)
	FK99	59374.743	-60977.528	-53965.112280	4.713	境界線 (側面)
	FK98	59375.262	-60973.054	298585.045438	6.243	境界線 (側面)
	FK97	59371.846	-60967.878	408484.447600	11.302	境界線 (側面)
	FK96	59368.457	-60953.676	206583.320446	3.340	境界線 (側面)
	FK95	59371.953	-60952.612	-193315.041240	1.342	境界線 (側面)
	FK94	59371.727	-60951.289	79785.237301	6.416	境界線 (側面)
	FK93	59370.644	-60944.965	68075.525905	5.780	境界線 (側面)
	FK92	59370.610	-60939.185	-25046.005035	2.481	境界線 (側面)
	FK91	59371.055	-60936.744	-106822.112232	6.089	境界線 (側面)
	FK90	59372.363	-60930.797	-136424.054483	2.616	境界線 (側面)
	FK89	59373.294	-60928.352	-114362.516704	4.481	境界線 (側面)
	FK88	59374.240	-60923.972	-70549.959576	6.216	境界線 (側面)
	FK87	59374.452	-60917.768	-21863.475840	4.311	境界線 (側面)
	FK86	59374.599	-60913.452	-137908.055328	9.042	境界線 (側面)
	FK85	59375.716	-60904.661	-272243.834670	3.994	境界線 (側面)
	FK84	59379.089	-60901.434	-343971.299232	3.307	境界線 (側面)
	FK83	59382.364	-60901.148	-516380.833892	5.407	境界線 (側面)
	FK82	59387.548	-60902.684	-582351.464408	5.232	境界線 (側面)
	FK81	59391.926	-60905.549	-543155.685982	6.410	境界線 (側面)

申請人

縮尺

作製者

福岡県土地家屋調査士会館 (福岡県土地家屋調査士会館)

登記年月日：平成27年5月22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7年12月8日 福岡法務局西新出張所

登記官

(26枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：45-6

(7/7)

地 積 測 量 図 (7/7)

地 番 466-1

土地の所在 福岡市早良区重留二丁目

地 番 466-1	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	境界線の種類
F48	59392.996	-60911.581	79794.171110	0.818	0.818	境界線(既知)
F47	59392.439	-60910.982	206975.516836	3.474	3.474	境界線(既知)
F46	59389.598	-60908.983	427276.515745	5.128	5.128	境界線(既知)
F45	59385.424	-60906.004	355447.439344	1.861	1.861	境界線(既知)
F44	59383.762	-60905.166	283513.547730	3.280	3.280	境界線(既知)
F43	59380.769	-60906.507	253919.277683	2.260	2.260	境界線(既知)
C8	59379.593	-60908.437	106772.490061	3.265	3.265	境界線(既知)
C7	59379.016	-60911.651	75104.065683	6.361	6.361	境界線(既知)
C6	59378.360	-60917.978	47637.856796	3.036	3.036	境界線(既知)
C5	59378.234	-60921.011	34724.976270	5.420	5.420	境界線(既知)
F126	59377.790	-60926.413	49959.658660	2.202	2.202	境界線(既知)
F125	59377.414	-60928.583	109549.592234	6.120	6.120	境界線(既知)
C3	59375.992	-60934.536	118334.868912	1.815	1.815	境界線(既知)
C2	59375.472	-60936.275	51308.343560	7.080	7.080	境界線(既知)
F121	59375.150	-60943.348	15906.213828	2.251	2.251	境界線(既知)
F122	59375.211	-60945.598	-7130.634966	1.614	1.614	境界線(既知)
F15	59375.267	-60947.211	-37482.534765	3.678	3.678	境界線(既知)
B2	59375.826	-60950.846	-57415.696932	8.814	8.814	境界線(既知)
B1	59376.209	-60959.652	-26151.690708	1.297	1.297	境界線(既知)
F42	59376.255	-60960.948	-163070.535900	7.001	7.001	境界線(既知)
F41	59378.884	-60967.437	-264415.774269	5.009	5.009	境界線(既知)
P17	59380.879	-60972.844	-118590.823970	1.714	1.714	境界線(既知)
P16	59380.592	-60972.146	-42376.821580	3.309	3.309	境界線(既知)
P15	59381.287	-60977.121	-63843.045687	6.333	6.333	境界線(既知)
F16	59381.876	-60983.427	-44395.934856	8.071	8.071	境界線(既知)
F40	59382.015	-60981.497	-223660.776994	9.334	9.334	境界線(既知)
F1	59385.548	-61000.137	-468359.051886	11.331	11.331	境界線(既知)
P14	59389.693	-61010.683	-725417.020870	8.427	8.427	境界線(既知)
P11	59397.438	-61007.362	-771926.151386	5.605	5.605	境界線(既知)
C1	59402.346	-61004.655	-1127732.052330	16.061	16.061	境界線(既知)
F2	59415.924	-60996.077	-1365214.195414	8.831	8.831	境界線(既知)
F3	59424.728	-60995.382	-1192825.680392	10.780	10.780	境界線(既知)
F37	59435.480	-60994.606	-912479.305760	4.280	4.280	境界線(既知)
F4	59439.688	-60993.824	-1134912.083168	14.709	14.709	境界線(既知)
F5	59454.087	-60990.818	-1153885.285742	4.693	4.693	境界線(既知)
P159	59458.607	-60989.557	-627826.499758	5.890	5.890	境界線(既知)
F38	59464.381	-60987.391	-672203.023602	6.167	6.167	境界線(既知)
F6	59469.829	-60984.716	-691505.594724	7.098	7.098	境界線(既知)
P158	59475.720	-60981.072	-433270.516550	1.214	1.214	境界線(既知)
P157	59476.734	-60980.404	-118423.944568	1.203	1.203	境界線(既知)
P156	59477.662	-60979.638	-91957.624420	0.945	0.945	境界線(既知)
P155	59478.324	-60978.964	-77382.305316	1.044	1.044	境界線(既知)
P154	59478.931	-60978.115	-323184.009500	11.275	11.275	境界線(既知)
F439	59483.624	-60967.863	-295877.039139	0.612	0.612	境界線(既知)
P153	59483.784	-60967.272	-75355.548192	4.429	4.429	境界線(既知)
P150	59484.860	-60962.976	-350963.852832	4.785	4.785	境界線(既知)
借 面 積				3096.538524		
地 積				1548.262620		
合 計				1548.262620		

地 番 466-1	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	境界線の種類
P136	59471.615	-60949.174	-775090.645758	9.680	9.680	境界線(既知)
F72	59480.660	-60952.623	-1092636.719888	14.407	14.407	境界線(既知)
F17	59489.541	-60963.967	-256048.661400	4.785	4.785	境界線(既知)
P150	59484.860	-60962.976	293189.988608	0.767	0.767	境界線(既知)
P149	59484.733	-60962.220	29871.487800	1.427	1.427	境界線(既知)
P148	59484.370	-60960.840	64679.451240	2.052	2.052	境界線(既知)
P147	59483.672	-60958.910	82599.323050	1.282	1.282	境界線(既知)
P146	59483.015	-60957.809	94178.814905	1.428	1.428	境界線(既知)
P145	59482.127	-60956.691	116610.498883	1.460	1.460	境界線(既知)
P144	59481.102	-60955.652	136478.704828	1.588	1.588	境界線(既知)
P143	59479.888	-60954.628	128797.128964	1.728	1.728	境界線(既知)
P142	59478.989	-60953.947	131598.571573	1.477	1.477	境界線(既知)
P141	59477.779	-60953.177	183408.109593	1.945	1.945	境界線(既知)
P140	59475.980	-60952.239	217852.839481	1.999	1.999	境界線(既知)
P137	59474.250	-60951.237	317068.334874	5.316	5.316	境界線(既知)
P136	59474.778	-60951.237	541526.556492	6.388	6.388	境界線(既知)
P135	59465.366	-60958.656	351426.651840	0.409	0.409	境界線(既知)
P134	59465.013	-60958.863	730104.302151	11.913	11.913	境界線(既知)
P4	59455.389	-60956.257	1350668.742606	10.550	10.550	境界線(既知)
F13	59442.851	-60955.678	862400.932344	3.615	3.615	境界線(既知)
F70	59439.241	-60955.780	341779.058460	2.006	2.006	境界線(既知)
F69	59437.248	-60956.005	384754.303560	4.424	4.424	境界線(既知)
P119	59432.929	-60956.964	817250.016348	9.400	9.400	境界線(既知)
P117	59423.841	-60959.364	762418.765548	3.440	3.440	境界線(既知)
P116	59420.422	-60959.748	394531.489656	3.054	3.054	境界線(既知)
F68	59417.369	-60959.815	297483.897200	1.838	1.838	境界線(既知)
F67	59415.542	-60959.614	217503.907752	1.788	1.788	境界線(既知)
P115	59413.801	-60959.207	320523.510406	3.686	3.686	境界線(既知)
P114	59410.284	-60958.105	366175.336735	2.647	2.647	境界線(既知)
P112	59407.794	-60957.206	342213.754484	3.499	3.499	境界線(既知)
F66	59404.670	-60955.629	449060.118843	4.865	4.865	境界線(既知)
P19	59400.477	-60953.248	419419.299488	3.305	3.305	境界線(既知)
P18	59397.789	-60951.257	229176.726320	1.508	1.508	境界線(既知)
F65	59396.667	-60950.919	259709.010989	4.509	4.509	境界線(既知)
F64	59393.319	-60947.012	204050.598176	0.584	0.584	境界線(既知)
F63	59393.319	-60946.467	290771.464759	4.325	4.325	境界線(既知)
F8	59392.953	-60942.150	22304.826900	2.467	2.467	境界線(既知)
F62	59392.051	-60939.685	-28580.712265	3.034	3.034	境界線(既知)
F61	59393.520	-60936.704	-89942.575104	3.590	3.590	境界線(既知)
F60	59394.479	-60933.231	-94141.841895	1.990	1.990	境界線(既知)
F7	59395.065	-60931.345	-118816.122750	3.300	3.300	境界線(既知)
F129	59396.379	-60928.318	-122465.919180	2.608	2.608	境界線(既知)
S2	59397.075	-60925.805	-33509.182750	1.646	1.646	境界線(既知)
F128	59396.929	-60924.165	19373.884476	1.951	1.951	境界線(既知)
F127	59396.757	-60922.222	47214.722050	4.190	4.190	境界線(既知)
S1	59396.154	-60918.076	55191.776856	1.694	1.694	境界線(既知)
F51	59395.851	-60916.409	82785.399831	2.435	2.435	境界線(既知)
F50	59394.795	-60914.215	128041.679930	1.973	1.973	境界線(既知)
F49	59393.749	-60912.542	109581.663058	1.221	1.221	境界線(既知)

申請人

25 日作成

作製者

福岡県土地家屋調査士会(福岡県)

縮尺

複写機により作製

これは図面の写しである。

令和 7年12月8日

福岡法務局 西新出張所

登記官

国土調査実施前提出

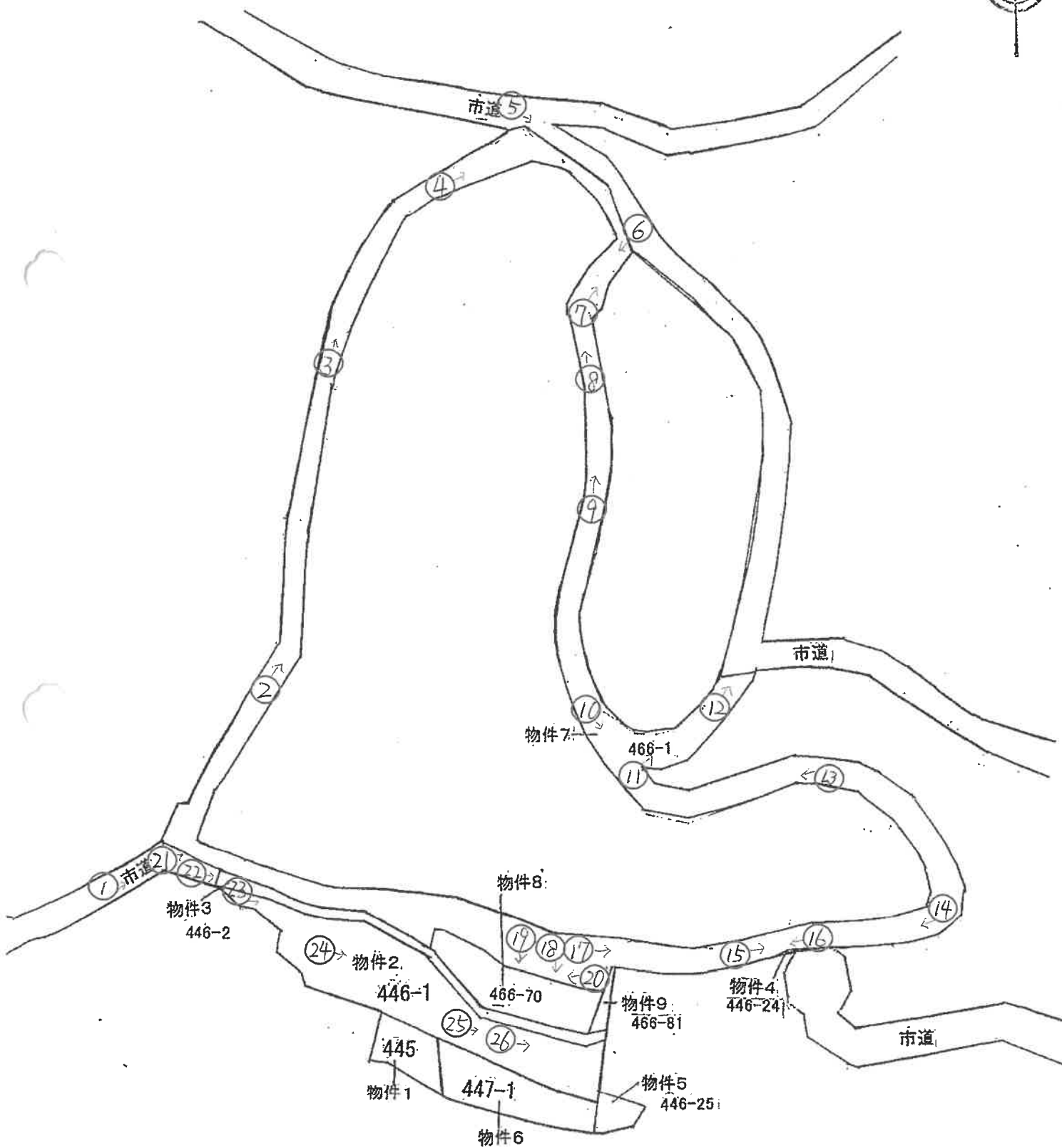
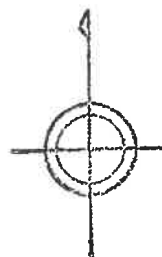
地番	467-70	地積測量図
土地の所在	福岡市早良区大字重所字河井 福岡市早良区重留二丁目	
作製年月日	昭和41年5月2日	作製者
申請人		

547	1	200	10.94
1103	1	194	21.3902
1103	1	145	50.1135
1227	1	347	26.8209
1241	1	567	20.3647
1241	1	603	17.48325
1330	1	232	44.6084
1330	1	312	19.256
	1	312	25.896
	1	312	32.24816
	1	312	15.274
	1	312	154.74

縮尺 1/600

(福岡県土地家屋調査士会)

土地位置関係図



No. 1

物件7の土地

公図上（「道」と記載）



No. 2

物件7の土地



No. 3

物件7の土地



No. 4

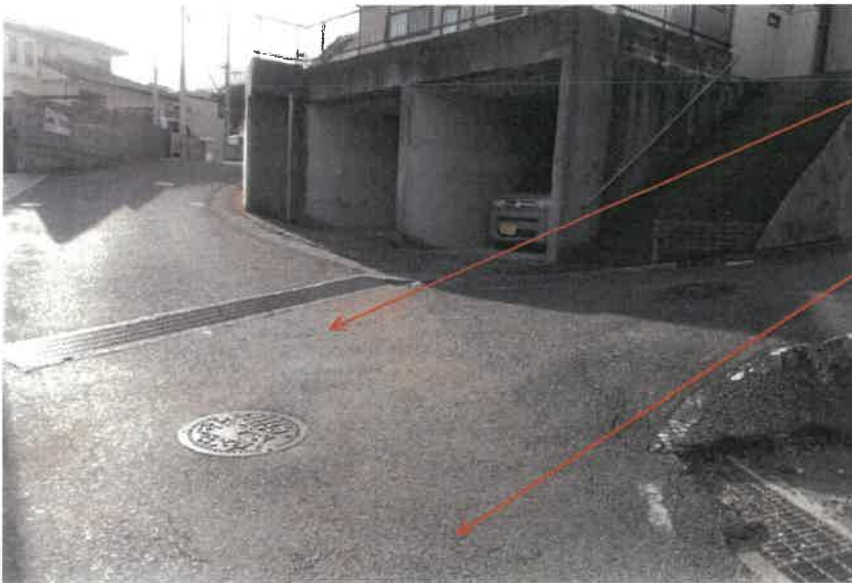
物件7の土地



No. 5

物件7の土地

公図上（「道」と記載



No. 6

物件7の土地

（階段状）



No. 7

物件 7 の土地



No. 8

物件 7 の土地



No. 9

物件 7 の土地



No. 10

物件7の土地



No. 11

物件7の土地



No. 12

物件7の土地

4 6 6 - 2

4 6 6 - 6 7



No. 13

物件 7 の土地



No. 14

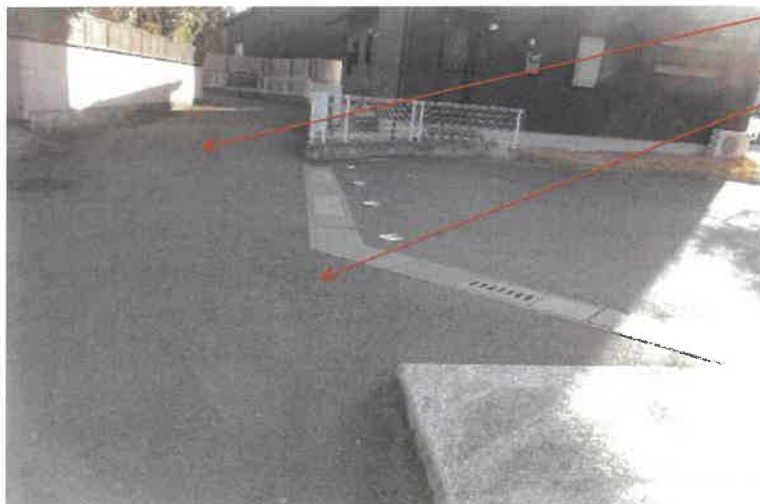
物件 7 の土地



No. 15

物件 7 の土地

物件 4 の土地



No. 16

物件7の土地



No. 17

物件7の土地



No. 18

物件9の土地(がけ地)

物件8の土地(がけ地)



No. 19

物件 9 の土地 (がけ地)

物件 3 の土地 (がけ地)

物件 2 の土地 (がけ地)

物件 8 の土地 (がけ地)



No. 20

物件 7 の土地



No. 21

物件 7 の土地

物件 3 の土地

物件 2 の土地



No. 22

物件 2 の土地



No. 23

物件 2 の土地

4 4 4 - 1



No. 24

物件 2 の土地



No. 25



物件 2 の土地

物件 5 の土地

物件 6 の土地

物件 1 の土地

No. 26



物件 8 の土地 (がけ地)

物件 5 の土地

物件 6 の土地

令和 7 年（ケ）第 163 号
令和 7 年 12 月 27 日 現地調査
令和 ~~7~~⁸ 年 1 月 26 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

税 田 健 司

第1 評価額

一括価格	
金 12,715,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 740,000 円
物件2（土地）	金 4,900,000 円
物件3（土地）	金 1,040,000 円
物件4（土地）	金 5,000 円
物件5（土地）	金 350,000 円
物件6（土地）	金 1,530,000 円
物件7（土地）	金 2,140,000 円
物件8（土地）	金 1,770,000 円
物件9（土地）	金 240,000 円

- ① 一括価格は、物件1～9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 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区重留二丁目 445 番 畑 64 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区重留二丁目 446 番 1 原野 425 m ²	同 上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区重留二丁目 446 番 2 山林 90 m ²	同 上
4	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区重留二丁目 446 番 24 宅地 2.55 m ²	同 上
5	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区重留二丁目 446 番 25 宅地 30.09 m ²	同 上
6	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区重留二丁目 447 番 1 原野 133 m ²	同 上
7	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区重留二丁目 466 番 1 公衆用道路 1,548 m ²	同 上

番号	所 在 等	登 記	現 況
8	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区重留二丁目 466 番 70 原野 154 m ²	特記事項のとおり
9	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区重留二丁目 466 番 81 原野 21 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1～9	地積については、物件1は地積測量図がなく現地の状況等により正確に確認できないが、概測した結果からは概ね登記地積程度と判断される。また、物件2～9は地積測量図があり、同図と現況が概ね符合する。以上により評価は登記地積を採用して評価した。		
1、3、5	地目については、物件1、3、5の現況は原野状の土地である。		
4	地目については、物件4の現況は公衆用道路である。		
住 居 表 示	福岡市早良区重留二丁目8番38付近		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1～3、物件5、6、物件8、9一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南西方、約1.7km。 西鉄バス「重留新町」停留所の南東方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、国道263号の東側約150m付近に位置する中規模一般住宅が多い既成住宅地である。起伏のある地勢で、急勾配の坂道も多く、街路の連続性もやや劣る。今後も郊外の住宅地域として堅調に推移していくものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	戸建住環境形成地区。外壁の後退距離1m以上、建築物高さの最高限度10m
画 地 条 件	地 積	917.09㎡ (合計登記地積)
	形 状	不整形 (概ね公図のとおり)
	間 口	約60m
	奥 行	約20m
	接 道 関 係	一方路地
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約4mの簡易舗装私道(物件7)より低く接面。(対象地接面部分は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(引込可) ガス配管 : なし(引込可) 下 水 道 : なし(引込可) (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	・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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（浦田甕棺遺跡）に画地のごく一部が属す。 ・一体地は北東方が標高約42mで最も高く、南端部や西端部は標高約28～30mと低くなっている。北側道路付近から南側へ急傾斜地があり、途中東西に平坦部があるが、南端部付近はまた急傾斜地になっており、全体として法面が多い土地である。 急斜面で高低差3m以上の部分も多い為、福岡市建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性がある。その為、建築等に当たっては、擁壁の設置やその他の措置が必要となる可能性がある。具体的な措置の要否については、買受希望者において改めて確認する必要がある。 ・前面道路は、対象地接面部分について建築基準法上の道路に該当しないが、「協定道路」という指定がなされている。関係行政機関との協議がなされたうえで、建築等が認められる可能性がある。個別の具体的な建築の可否については買受希望者において、改めて確認する必要がある。 ・地域森林計画対象民有林に属す。 ・物件2、物件6については森林簿等にもうその竹林がある旨の記載があるが、現況は雑木、草等が繁茂し、長年放置され、価値も認められない。
---------	---

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件4、7）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南西方、約1.7km。 西鉄バス「重留新町」停留所の南東方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、国道263号の東側約150m付近に位置する中規模一般住宅が多い既成住宅地である。起伏のある地勢で、急勾配の坂道も多く、街路の連続性もやや劣る。今後も郊外の住宅地域として堅調に推移していくものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	戸建住環境形成地区。外壁の後退距離1m以上、建築物高さの最高限度10m
画 地 条 件	地 積	1,550.55㎡ (登記地積)
	形 状	带状地 (概ね公図のとおり)
	間 口	約500m
	奥 行	3～6m
	接 道 関 係	二方路地
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約4mの簡易舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。 南西側で幅員約4mの簡易舗装市道と等高に接面（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(引込可) ガス配管 : なし(引込可) 下 水 道 : なし(引込可) (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	・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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（浦田甕棺遺跡）に属す為、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。なお、試掘費用は福岡市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として（買受人等の）原因者負担となる。 ・物件4、7は私道敷の公衆用道路として利用されている。 ・物件4、7は、帯状の延長約500mの道路敷で、上記のとおり「協定道路」という性格を有する区間がある一方、一部区間では建築基準法第42条第2項道路という性格を有する部分、何の特徴もない私道敷という区間など複数の区間より構成されている。 ・物件4、7は標高約27m～45m程度の高低差で、約20戸弱の戸建住宅等が立地する敷地を取り囲む形の傾斜が強い道路敷地である。標高差が大きい為、一部急勾配の道路である。 ・物件7には地上権及び地役権の設定がなされている。主な内容は以下のとおりである。 <table border="0"> <tr> <td data-bbox="560 1086 671 1122">(地上権)</td><td data-bbox="1150 1086 1262 1122">(地役権)</td></tr> <tr> <td data-bbox="560 1155 948 1191">・ 登記年月日：平成12年6月23日</td><td data-bbox="1150 1155 1370 1191">： 平成17年5月6日</td></tr> <tr> <td data-bbox="560 1223 1015 1258">・ 原 因：平成12年6月23日設定</td><td data-bbox="1150 1223 1430 1258">： 平成17年5月6日設定</td></tr> <tr> <td data-bbox="560 1292 1062 1384">・ 目 的：公共下水道管渠並びに水道配管等の設置及び維持管理</td><td data-bbox="1150 1292 1259 1328">： 通 行</td></tr> <tr> <td data-bbox="560 1415 1062 1507">・ 範 囲：東京湾平均海面の上21.427メートルから44.127メートルの間</td><td data-bbox="1150 1415 1259 1451">： 全 部</td></tr> <tr> <td data-bbox="560 1538 1062 1666">・ 存続期間：公共下水道管渠並びに水道配水管等の用途が廃止されるまでの期間</td><td data-bbox="1150 1473 1259 1509">(要役地)</td></tr> <tr> <td data-bbox="560 1713 820 1749">・ 地 代：無 償</td><td data-bbox="1150 1538 1453 1731">： 福岡市早良区重留二丁目474番9 福岡市早良区重留二丁目474番13</td></tr> <tr> <td data-bbox="560 1780 1062 2024">・ 特 約：土地の所有者は、公共下水道管渠並びに水道配水管等の設置及び維持管理上障害となる工作物を設置しない。</td><td></td></tr> <tr> <td data-bbox="560 2056 820 2092">・ 地上権者：福岡市</td><td></td></tr> </table>	(地上権)	(地役権)	・ 登記年月日：平成12年6月23日	： 平成17年5月6日	・ 原 因：平成12年6月23日設定	： 平成17年5月6日設定	・ 目 的：公共下水道管渠並びに水道配管等の設置及び維持管理	： 通 行	・ 範 囲：東京湾平均海面の上21.427メートルから44.127メートルの間	： 全 部	・ 存続期間：公共下水道管渠並びに水道配水管等の用途が廃止されるまでの期間	(要役地)	・ 地 代：無 償	： 福岡市早良区重留二丁目474番9 福岡市早良区重留二丁目474番13	・ 特 約：土地の所有者は、公共下水道管渠並びに水道配水管等の設置及び維持管理上障害となる工作物を設置しない。		・ 地上権者：福岡市	
(地上権)	(地役権)																		
・ 登記年月日：平成12年6月23日	： 平成17年5月6日																		
・ 原 因：平成12年6月23日設定	： 平成17年5月6日設定																		
・ 目 的：公共下水道管渠並びに水道配管等の設置及び維持管理	： 通 行																		
・ 範 囲：東京湾平均海面の上21.427メートルから44.127メートルの間	： 全 部																		
・ 存続期間：公共下水道管渠並びに水道配水管等の用途が廃止されるまでの期間	(要役地)																		
・ 地 代：無 償	： 福岡市早良区重留二丁目474番9 福岡市早良区重留二丁目474番13																		
・ 特 約：土地の所有者は、公共下水道管渠並びに水道配水管等の設置及び維持管理上障害となる工作物を設置しない。																			
・ 地上権者：福岡市																			

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1～9）

目的土地の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	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	94,000	0.25	64	1,500,000
2	94,000	0.25	425	9,990,000
3	94,000	0.25	90	2,120,000
4	94,000	0.03	2.55	10,000
5	94,000	0.25	30.09	710,000
6	94,000	0.25	133	3,130,000
7	94,000	0.03	1,548	4,370,000
8	94,000	0.25	154	3,620,000
9	94,000	0.25	21	490,000
			計	25,940,000

【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「福岡早良－41」の地価公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 100,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} & = & 94,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：地価公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = & 1.16 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{道路接面} & & \text{地勢(がけ条例含む)} & & \text{不整形} & & \text{地域森林計画対象民有林} & & \text{個別格差} \\ \text{(物件1～5、6、8、9)} & & 0.90 & \times & 0.30 & \times & 0.93 & \times & 0.98 & = & 0.25 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} & & \text{道路敷} & & \text{地勢} & & \text{埋蔵文化財包蔵地} & & \text{個別格差} \\ \text{(物件4、7)} & & 0.05 & \times & 0.70 & \times & 0.97 & = & 0.03 \end{array}$$

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	占有減価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	1,500,000		0.70	0.70	740,000
2	9,990,000		0.70	0.70	4,900,000
3	2,120,000		0.70	0.70	1,040,000
4	10,000		0.70	0.70	5,000
5	710,000		0.70	0.70	350,000
6	3,130,000		0.70	0.70	1,530,000
7	4,370,000		0.70	0.70	2,140,000
8	3,620,000		0.70	0.70	1,770,000
9	490,000		0.70	0.70	240,000
				計	12,715,000

イ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

ウ 市場性修正： 一体地として、物件1が買受適格証明が必要な為▲10%、又、全体に急傾斜地が多く市場性が劣る為▲20%、合計▲30%と査定。

エ 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

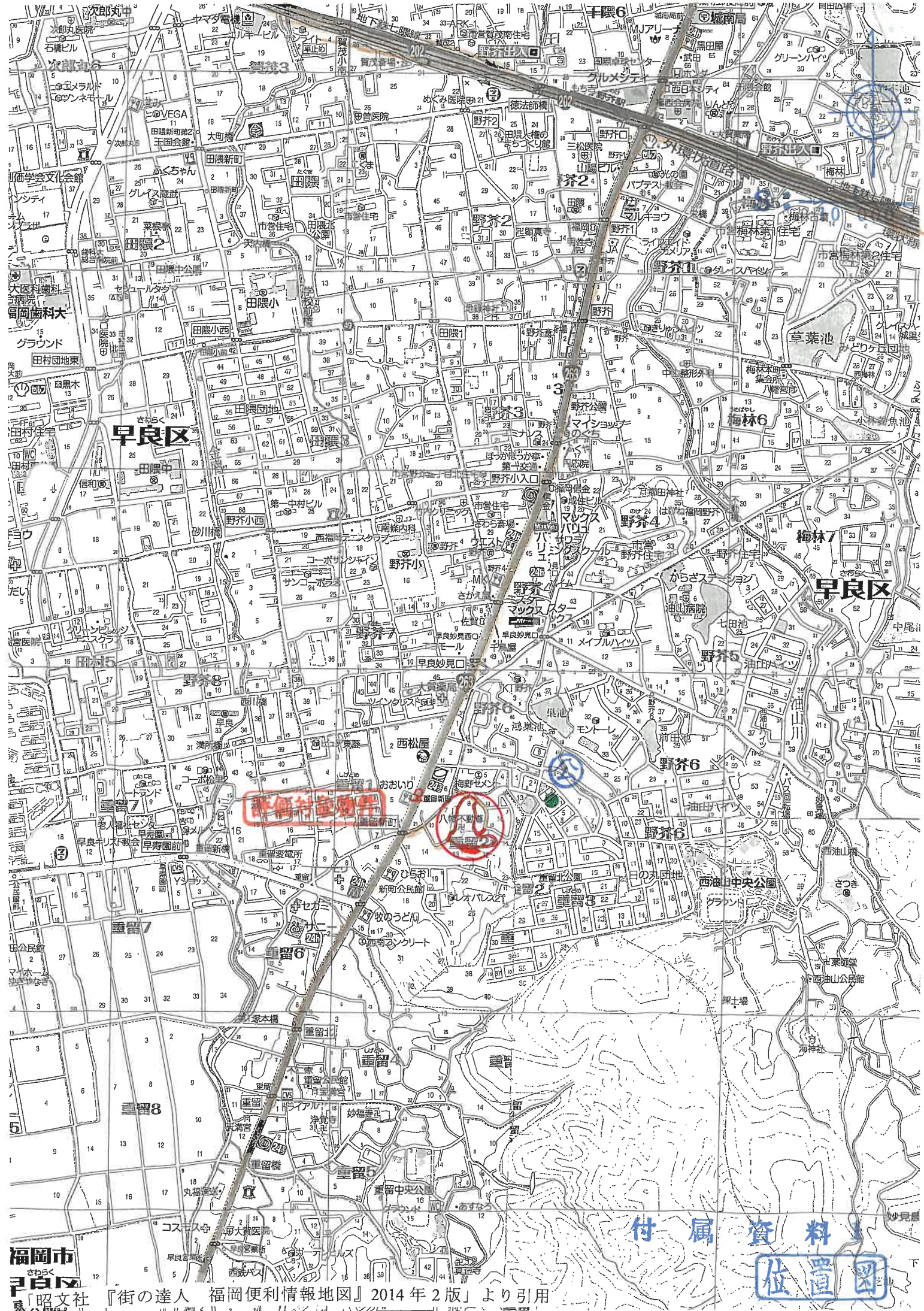
地価公示標準価格：公示地「福岡早良－41」
所 在：福岡市早良区重留3丁目461番65外
住 居 表 示：重留3－4－5
価 格：100,000 円/㎡（対前年変動率 12.5%）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：198 ㎡
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員約5m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南方、道路距離1.6km。
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地位置関係図	1 葉
3 現況写真	3 葉

以 上

（B I T用は位置図のみ貼付。その他は現況報告書を参照）



福岡市
早良区
「昭文社
東へ

『街の達人 福岡便利情報地図』2014年2版より引用

付 属 資 料
位置図

