

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 29 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 12 月 2 日から 令和 8 年 12 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 15 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 9 年 1 月 7 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 9 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

23 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 585番11
 地 目 雑種地
 地 積 8.82平方メートル

☆27 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 587番13
 地 目 田
 地 積 5.05平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

30 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 593番3
 地 目 山林
 地 積 23平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

☆33 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 628番8
 地 目 田
 地 積 27平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地



令和7年(ケ)第163号 物件21～33(第二区画)

注 意 書

物件21～33のうち、物件23, 27, 30, 33のみが売却対象
物件です。

福岡地方裁判所第4民事部

物 件 明 細 書

令和 8年 8月21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23, 27, 30, 33】

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23, 27, 30, 33】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号23, 27, 30, 33】

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

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

23 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 585番11
 地 目 雑種地
 地 積 8.82平方メートル

27 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 587番13
 地 目 田
 地 積 5.05平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

30 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 593番3
 地 目 山林
 地 積 23平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

33 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 628番8
 地 目 田
 地 積 27平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

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6（物件番号21～33）

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石橋 彰

物 件 目 録

21 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 585番1
 地 目 雑種地
 地 積 42平方メートル
 所有者 B

22 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 585番10
 地 目 雑種地
 地 積 2.88平方メートル
 所有者 B

23 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 585番11
 地 目 雑種地
 地 積 8.82平方メートル
 所有者 B

24 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 586番1
 地 目 雑種地
 地 積 8.54平方メートル
 所有者 B

物 件 目 録

25 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 587番1
 地 目 田
 地 積 242平方メートル
 所有者 B

26 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 587番4
 地 目 田
 地 積 1.64平方メートル
 所有者 B

27 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 587番13
 地 目 田
 地 積 5.05平方メートル
 所有者 B

28 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 589番3
 地 目 山林
 地 積 179平方メートル
 所有者 B

物 件 目 録

29 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 593番2
 地 目 山林
 地 積 9.21平方メートル
 所有者 B

30 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 593番3
 地 目 山林
 地 積 23平方メートル
 所有者 B

31 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 628番3
 地 目 田
 地 積 3.10平方メートル
 所有者 B

32 所 在 福岡市早良区梅林七丁目
 地 番 628番6
 地 目 雑種地
 地 積 19平方メートル
 所有者 B

物 件 目 録

33 所 在 福岡市早良区梅林七丁目

地 番 628番8

地 目 田

地 積 27平方メートル

所有者 B

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	福岡市早良区梅林7丁目13番30付近			
土 地	物件21, 22, 24, 25, 26, 29, 31, 32			
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件21, 22, 24, 25, 26, 31, 32) ☒ 雑種地 (物件29)			
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地位置関係図のとおり ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が宅地及び雑種地として占有している。 ☐ 「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	福岡市早良区梅林7丁目13番30付近					
土 地	物件23、27、30、33					
現 況 地 目	■雑種地（物件23、27、30、33）					
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■土地位置関係図のとおり ☐					
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 ☐ 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。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が雑種地として占有している。 ☐ 「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	物件23、30の一部に排水用U字溝が設置されている。					
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」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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	福岡市早良区梅林7丁目13番30付近	
土 地	物件28	
現 況 地 目	■雑種地（物件28）	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地位置関係図のとおり ☐	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が雑種地として占有している。 ☐ 「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 破産管財人弁護士 D	1 私は物件21～33の所有者が代表者である株式会社藤和の破産管財人です。所有者に対する面談は、所有者の体調から無理だと思われます。
■ 隣地所有者M	1 私は、本件土地の隣接地である585-2、585-4、585-5、590-1の土地の所有者です。 2 本件土地一帯は、昔、田だったので、物件32の土地と目的外土地（828-11：以下「目的外土地」という）及びその先に水路が続いていたが、本件土地の前の所有者が物件32の水路をつぶし、目的外土地の水路と直線状に水路をつくったので、現在は物件23、30の一部が水路となっていると私の父から聞いたことがあります。 3 現在、物件23、30、目的外土地にある排水用U字溝は、本件土地の東側にある私所有の田などの排水のために利用しています。物件33、27の土地についても排水用U字溝を管理するために必要な土地です。 4 物件28の土地については、西側の境界の一部は、コンクリート防護壁ができてなく、防護壁をつくる場合は多額の費用がかかると言われたことがあります。
■ 福岡市農業委員会	(郵便による回答) 1 物件25、26、27、31、33の現況は雑種地（非農地）である。 2 物件26、27は農地法第5条の許可が昭和55年12月12に出されています。 3 物件25、31、33は、転用許可を得る必要がない案件ですが、転用届出は必要です。 4 上記1の物件について、原状回復命令を行わない見込みです。 5 上記1の物件について、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。 6 上記1の物件は、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。 7 上記1の物件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28～30については、地目は山林ですが、森林簿に記載がありません。

(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 (形状等)

本件各土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。

物件 25, 32, 24, 22 の北側境界付近にフェンスが張られている、

物件 23 の西側一部にフェンスが張られ、北側は水路と接し、

物件 23、30 は、排水用 U 字溝が境界線付近にあり、

物件 28 は、南側（隣接地 589-2）の境界付近にはブロック塀が、西側（587-7）の境界付近にはコンクリートブロック塀等が存在し、東側及び北側には杭間に番線を張った簡易柵が張り巡らされている。

本件土地は、物件 21, 22, 24, 25, 26, 29, 31, 32 による区画（以下「第一区画」という）、物件 23, 27, 30, 33 による区画（以下「第 2 区画」という）、物件 28 による区画の三区画に区分することができる。（なお、第 2 区画は、一体地ではない。）

2 (接道関係)

第一区画の土地は、公図のとおり、公衆用道路（587-3：土地所有者「福岡市」、地目「田」）に接道している。

第二区画の土地及び物件 28 の土地はいずれも袋地である。

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、^{5~7} 2 枚目に記載のとおりと認めた。

4 (物件 28～30 の土地)

物件 28～30 の土地の登記記録上の地目は山林である。福岡県福岡農林事務所において森林簿を確認したところ、物件 28～30 の土地に該当する記録は認められなかった。

5 (物件 25, 26, 27, 31, 33 の土地)

買受適格証明書を要する。

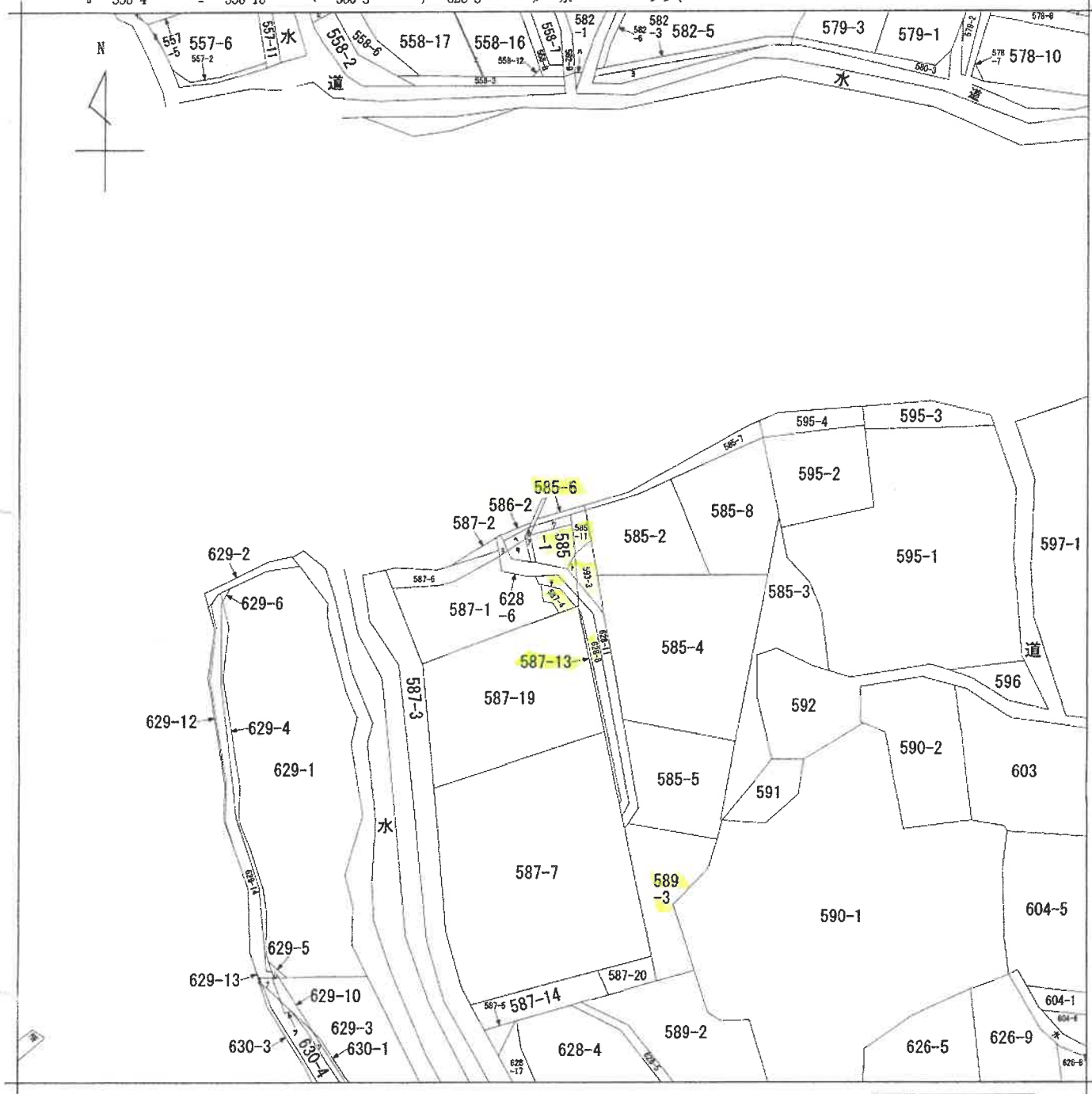
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

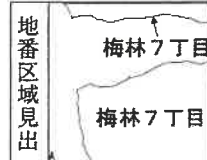
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 12月7日 (日) 16:00 - 16:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 12月8日 (月) 15:50 - 16:00	(株) 藤和 破産管財人事務 所	(株) 藤和破産管財人から事情聴取
R 7年 12月8日 (月) 16:20 - 16:40	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 12月27日 (土) 15:30 - 16:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 隣接地所有者Mから事情聴取
R 8年 2月23日 (月) 11:00 - 11:50	物件所在地	目的地の所在、範囲の認定のため、再度 現地に立入調査 隣接地所有者Mから事情聴取
R 8年 2月24日 (火) 10:55 - 11:40	物件所在地	目的地の状況等調査のため、再度現地に立入調 査 隣接地所有者Mから事情聴取
R 8年 4月14日 (火) 15:10 - 15:20	福岡県福岡 農林事務所	森林関係情報複写承認申請
(特記事項) ☐ 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人、解錠技術者を同行して 臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に開錠 させて建物内に立ち入った。 ☐ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 557-1 ハ 582-4 ホ 557-13 ト 593-2 ニ 586-1 ル 道
ロ 558-4 ヒ 558-18 ヘ 586-3 テ 628-3 ヌ 水 ヲ つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 梅林6丁目

請求部	所在	福岡市早良区梅林七丁目			地番	585番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月8日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：43-1
(1/2)

(11枚目)

A 4判に縮小

公用

ヲ 585-10
ワ 585-9
ホ 578-3
ヨ 582-2
タ 626-7
レ 629-15
ソ 630-6
ッ 630-5
ネ 629-7
ナ 629-8

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

藥品宜

(13枚目)

A 4 判に縮小

請求番号: 43-2

圖量測積地

地 番 585-1,585-11

土地の所在 福岡市早良区梅林七丁目

求積表

地 番 標 識	NO	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	$X_{n-1} - X_n$	$Y_{n-1} - Y_n$
心々	GK3	59077.978	-59969.949	-0.096	5757.115104		
心々	P920	60078.139	-59964.824	-3.646	218571.753480		
心々(観測)	P922	60074.333	-59965.684	-7.706	482095.590504		
金島崎(観測)	FK17	60070.433	-59969.236	-0.455	602380.002380		
金島崎(観測)	FK18	60073.878	-59967.966	7.777	-466409.756582		
本牧(観測)	R26	60078.210	-59972.523	4.357	-961300.282711		
心々	GK4A	90078.235	-59972.405	-0.232	13913.421392		
			倍	面	積		
						-85.950633	
						42.9790165	
						42.87 m^2	
						坪 数	13.00 m^2

28077
E

地 名	經 緯	⑤ 5 8 5 - 1 1	X	Y	X ₀ - 1	Y ₀ - 1	X ₀ - 1, Y ₀ - 1
FK18	心亭	60077.531	-58962.770	-5.726	343946.421020	(X ₀ - 1, Y ₀ - 1)	
P922	木鼓(南亭)	60074.133	-58965.684	0.608	-36459.153872		
P920	心亭	60078.339	-58964.824	3.813	-228645.873912		
GR2	木鼓(南亭)	60078.146	-58964.805	2.000	-119929.210000		
GK1	金華(南亭)	60080.139	-58964.391	1.913	-114711.870000		
K174	少雲(南亭)金華(南亭)	60080.059	-58962.283	-2.608	156381.634054		
					-17.644683		
					8.8223416		
					2.6647		

測量年月日	令和3年12月 2日
測地系	世界測地系
座標系	ITRS

世界地圖集——實地考察系地圖集(2011)

某 堆 点 座 标			一 覽 (世界測地系 測地成果2011)	
測 点 名	座 标	X 座 標	Y 座 標	
2B074	新区測地站	60028.233	-59910.311	
T1	金屬板	60088.003	-59963.607	
T2	金屬板	60037.319	-59970.215	
T3	金屬板	60021.093	-59977.985	
T4	金屬板	59980.763	-59974.184	
T5	金屬板	59947.902	-59992.200	
T6	金屬板	59979.427	-60001.727	
T7	金屬板	60008.419	-60024.829	
T8	金屬板	60085.363	-60026.444	
2B077	新区測地站	60085.767	-60016.135	

調查報告書 No.2100074

作者

(令和3年12月2日作成)

申請人

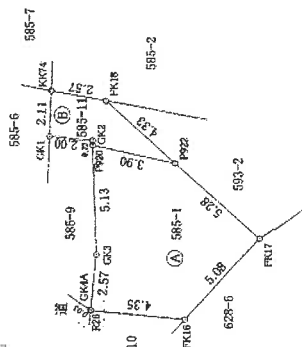
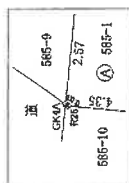
尺 蠶

250



110

鉅大圖1,50



登記年月日：令和3年10月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月8日

福岡法務局西新出張所

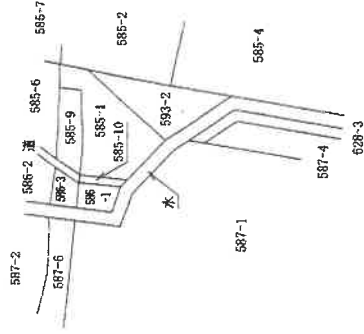
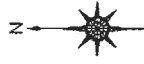
登記官

(14枚目)



土地所在図

地番	585-10
土地の所在	福岡市早良区梅林七丁目



調査報告書 No.2100106

作成者	土地家
申請人	(令和3年8月17日作成)

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：令和3年10月20日

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

(15枚目)

登記官

地積測量図

地番 585-10

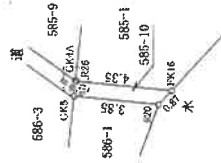
土地の所在 福岡市早良区梅林七丁目



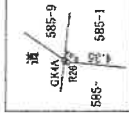
求積表

地番		585-10				
NO	地積	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n-1} -Y _{n-1})
GK5	本区既設	60078.306	-59973.217	3.764	-225739.188788	
GK4A	本区既設	60078.235	-59972.506	-0.006	5757.360576	
R25	本区既設	60078.210	-59972.523	-4.357	261300.282711	
FK16	本区既設	60073.878	-50972.068	-3.739	224294.919624	
R20	本区既設	60074.471	-50973.608	4.428	-265563.135224	
		倍		面積		-5.761851
				面積		2.8809255
				地積		2.88
				坪数		0.87

測量年月日	令和3年 8月17日
測地系	世界測地系
座標系	II系



地積1/50



測点名		座標		座標	
		X座標		Y座標	
2B074	街区補助点	60028.233	-59910.311		
T1	金属板	60088.003	-59963.607		
T2	金属板	60037.319	-59970.215		
T3	金属板	60021.093	-59977.985		
T4	金属板	59980.763	-59974.184		
T5	金属板	59947.902	-59992.200		
T6	金属板	59979.427	-60001.727		
T7	金属板	60006.419	-60024.829		
T8	金属板	60055.363	-60026.444		
2B077	街区補助点	60055.767	-60016.135		

調査報告書№2100106

(令和3年8月17日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和3年6月1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

(16枚目)

請求番号：43-4

地積測量図

地番 586-1,586-3

土地の所在 福岡市早良区梅林七丁目

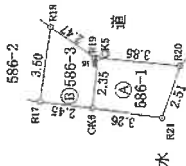
求積表

NO	地番	㊤ 586-1				
		X n	Y n	X _{n-1} - X _{n-1}	Y _{n-1} - Y _{n-1}	面積
GR6	本荘(新設)	60078.541	-59975.557	2.969	-179866.695443	
GR5	本荘(新設)	60078.306	-59973.217	-4.070	244090.953190	
R20	本荘(新設)	60074.471	-59973.608	-2.969	179860.850392	
R21	本荘(新設)	60075.307	-59975.979	4.070	-244102.234530	
					-17.088391	
						8.5431955
						8.54 m ²
						2.58 坪

NO	地番	㊤ 586-3				
		X n	Y n	X _{n-1} - X _{n-1}	Y _{n-1} - Y _{n-1}	面積
GR6	本荘(新設)	60078.541	-59975.557	2.667	-159954.810519	
R17	フラスワック(既設)	60080.873	-59975.240	1.939	-118291.990360	
R18	フラスワック(既設)	60080.480	-59971.772	-2.509	190469.175948	
R19	本荘(既設)	60078.464	-59973.201	-2.174	130381.738974	
GR5	本荘(既設)	60078.306	-59973.217	0.077	-4617.937709	
					-13.823668	
						6.9116330
						6.91 m ²
						2.09 坪

測点名	座標	X 座標		Y 座標	
		X	Y	X	Y
2B074	街区補助点	60028.233	-59910.311		
T1	金属板	60088.003	-59963.607		
T2	金属板	60037.319	-59970.215		
T3	金属板	60021.093	-59977.985		
T4	金属板	59930.763	-59974.184		
T5	金属板	59947.902	-59992.200		
T6	金属板	59979.427	-60001.727		
T7	金属板	60006.419	-60024.829		
T8	金属板	60055.363	-60026.444		
2B077	街区補助点	60085.767	-60016.135		

測量年月日	令和3年5月17日
測地系	世界測地系
座標系	II系



調査報告書 No.2100039

申請人

縮尺

1/250

作成者

(令和3年5月17日作成)

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

藥品如

(17枚目)

請求番号: 43-5

(1/2)

圖量測積地

地番 587-1
587-7ないし587-9

土地の所在
福岡市早良区梅林七丁目

求禮義

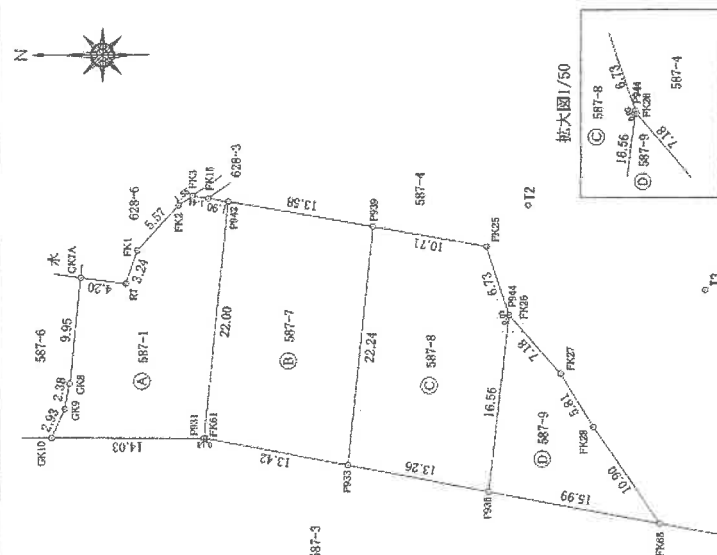
[illegible]

180

地 名	標 高	⑤ 587-7	$\bar{X}$	$\bar{Y}$	$X_{n+1} - \bar{X}_{n-1}$	$Y_n - \bar{Y}_{n-1}$	$Y_n \cdot (X_{n+1} - \bar{X}_{n-1})$
N931	コソロー城(新設)	60067.270	-58991.734	2.015			-120893.344010
F481	プススツク坂(新設)	60067.088	-58991.735	-13.357	801.309	604395	
P533	コソロー城(新設)	60063.913	-58994.286	-15.395	92381.1	725070	
P539	米坂(新設)	60051.663	-58972.135	11.460	-99289	920600	
P942	木坂(新設)	60085.073	-58969.839	15.677	-9341.50	162103	
			倍	面	積	積	
					299	3683760	
					299.38	77	
					敷	坪	90.56

NO	地 名	⑤	5 8 7 - 8	X	Y	n	$X_{n-1} - X_n$	$Y_{n-1} - Y_n$	$(X_{n-1} - X_n) \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$
P933	コックノ一社(新設)			60053.913	-59994.266		10.906		-648238.038366
P939	米飯(新設)			60051.993	-59972.135		-12.774		760684.062490
FK25	金庫社(新設)			60041.139	-59973.946		-12.099		761609.140264
P944	米飯(新設)			60038.954	-59990.321		0.252		15115.040892
P935	コックノ一社(新設)			60040.887	-59996.769		14.919		-889591.798711
						倍	面	積	-581.801471
							面	積	280.8007353
							地	積	290.80 ㎡
							地	積	87.96 ㎡

№	NO	地番	面積	⑩	587-9	X	Y	n	Xn-1	Yn-1	Yn · (Xn-1 - X · 1)	Σ (Xn-1 - X · 1)²
P935	木和原(牧)	コナツノ木(竹藪)	60038, 887	—	59998, 769	13, 806	—	—	13, 806	—	-628316, 392814	392814
P944	木和原(牧)	木和原(牧)	60038, 954	—	59980, 351	-1, 903	—	—	-1, 903	—	114142, 550893	550893
FK26	木和原(牧)	木和原(牧)	60038, 984	—	59980, 350	-4, 674	—	—	-4, 674	—	280394, 155900	155900
FK27	木和原(牧)	木和原(牧)	60034, 350	—	59985, 804	-7, 677	—	—	-7, 677	—	469511, 017308	017308
FK28	木和原(牧)	木和原(牧)	60031, 307	—	59980, 770	-9, 132	—	—	-9, 132	—	547658, 714600	714600
FK35	木和原(牧)	木和原(牧)	60026, 188	—	59999, 785	9, 580	—	—	9, 580	—	-574797, 913040	913040
				母							—276, 897403	—
				面積							137, 9487015	137, 94 m²
				地積							—	—
				面積							—	—
				地積							—	—
				面積							—	—
				地積							—	—



乾大図1/50

[illegible]

測量年月日	令和3年12月 2日
測地系	世界測地系
座標系	日本

調查報告書 No.2100074

申請人

500

(會和3年12月2日作成)

和

(1) 令和4年5月10日
587番8は587番7に合筆

登記年月日：令和3年12月6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

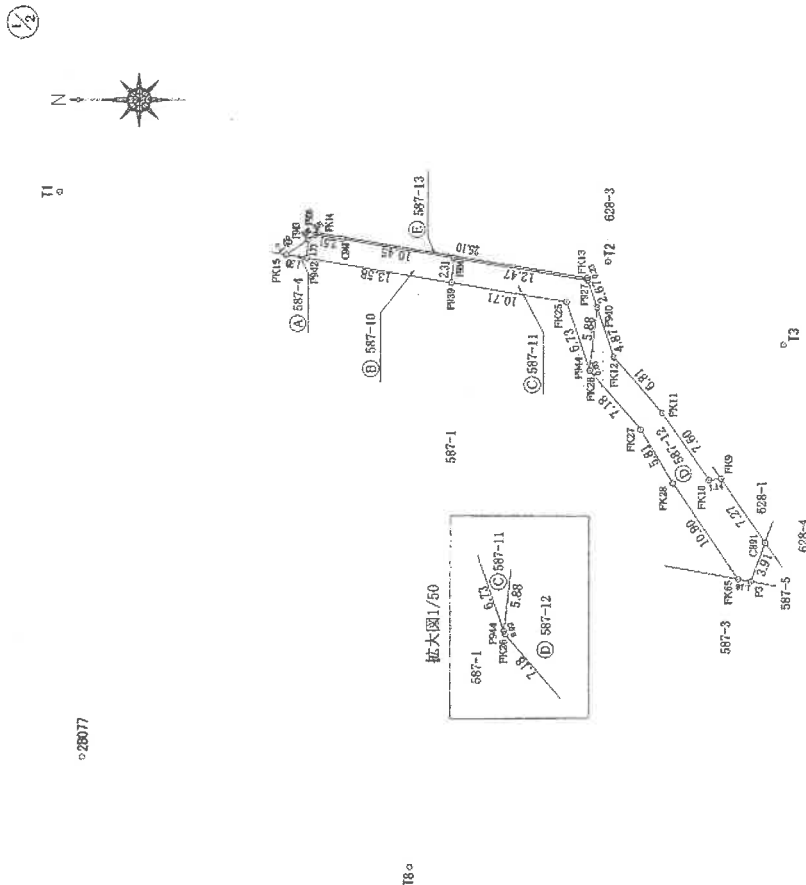
登記官

(19枚目)

地積測量図

地番 587-4
587-10ないし587-13

土地の所在 福岡市早良区梅林七丁目



調査報告書 No.2100074

作成者 [Redacted] (令和3年12月2日作成)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

登記年月日：令和3年12月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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

地番 587-4
587-10ないし587-13

土地の所在 福岡市早良区梅林七丁目

⑤ 587-12

NO	地番	面積	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
FK26	木根新設		60038.984	-59980.350	4.674	-59980.350	-280348.155900
P944	木根新設		60038.984	-59980.321	-0.463	39766.952823	
P940	木根新設		60038.321	-59974.478	-2.226	139503.180282	
FK12	木根新設		60036.768	-59979.093	-5.977	358486.036861	
FK11	木根新設		60032.344	-59984.266	-8.811	528521.367726	
FK10	木根新設		60027.957	-59990.478	-5.515	330847.489170	
FK9	木根新設		60035.829	-59990.341	-5.249	314868.298909	
C891	ベニヤ		60022.708	-59996.331	-2.763	166969.789173	
P3	ベニヤ		60024.046	-60000.004	2.480	-148800.009920	
FK66	木根新設		60026.188	-59998.785	7.261	-435668.438885	
FK28	木根新設		60031.307	-59980.770	9.132	-547836.711640	
FK27	木根新設		60034.320	-59986.804	7.677	-460511.017908	
		倍	面積		面積	坪数	
			80.10 m ²			24.23 坪	

⑥ 587-13

NO	地番	面積	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
P926	木根新設		60064.238	-59967.661	2.223	-133308.110403	
FK14	木根新設		60063.965	-59967.468	-24.993	1498767.437684	
FK13	木根新設		60039.245	-59971.733	-24.812	1488018.639196	
P927	木根新設		60039.173	-59971.948	12.218	-732737.280664	
P934	コンクリート板(新設)		60051.403	-59969.839	22.589	-1354058.693171	
C841	プラスチック板(新設)		60081.762	-59968.071	12.775	-766092.107025	
		倍	面積		面積	坪数	
			5.06 m ²			1.52 坪	

測量年月日 令和3年12月2日
測地系 世界測地系
座標系 II系

測点名	座標	X座標	Y座標
2B074	街区補助点	60028.233	-59910.311
T1	金属板	60038.003	-59963.907
T2	金属板	60037.319	-59970.215
T3	金属板	60021.093	-59977.985
T4	金属板	59980.763	-59974.184
T5	金属板	59947.902	-59992.200
T6	金属板	59979.427	-60001.727
T7	金属板	60006.419	-60024.829
T8	金属板	60055.363	-60026.444
2B077	街区補助点	60085.767	-60016.135

求積表

NO	地番	面積	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
P942	木根新設		60065.073	-59968.839	2.047	-59968.839	-122758.280433
FK15	木根新設		60066.947	-59968.617	-0.173	10374.726441	
P943	木根新設		60064.900	-59968.114	-1.674	112380.246636	
		倍	面積		面積	坪数	
			1.64 m ²			0.49 坪	

⑦ 587-10

NO	地番	面積	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
P942	木根新設		60065.073	-59968.839	13.207	-792021.663673	
P943	木根新設		60064.900	-59968.114	-0.835	50073.375190	
P926	木根新設		60064.238	-59967.661	-3.138	188178.520218	
C841	プラスチック板(新設)		60061.762	-59968.071	-12.775	766092.107025	
P934	コンクリート板(新設)		60051.403	-59969.839	-10.069	603386.308891	
P939	木根新設		60051.693	-59972.135	13.610	-810220.797350	
		倍	面積		面積	坪数	
			31.05 m ²			9.39 坪	

⑧ 587-11

NO	地番	面積	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
P939	木根新設		60051.693	-59972.135	10.324	-619162.321740	
P934	コンクリート板(新設)		60051.403	-59969.839	-12.920	790822.384280	
P927	木根新設		60039.173	-59971.948	-13.142	788161.340816	
P940	木根新設		60038.321	-59974.478	-0.179	10736.431562	
P944	木根新設		60038.984	-59980.321	2.818	-109024.544578	
FK25	金属板(新設)		60041.139	-59973.946	12.698	-761809.140254	
		倍	面積		面積	坪数	
			38.42 m ²			11.62 坪	

調査報告書 No.2100074

申請人

(令和3年12月2日作成)

作成者 土増

縮尺 1

(1) 令和4年5月10日
587番10、587番11は587番7に合筆

登記年月日：令和3年12月6日

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

登記官

(22枚目)

請求番号：43-7

地積測量図

地番 589-1,589-3

土地の所在 福岡市早良区梅林七丁目

求積表

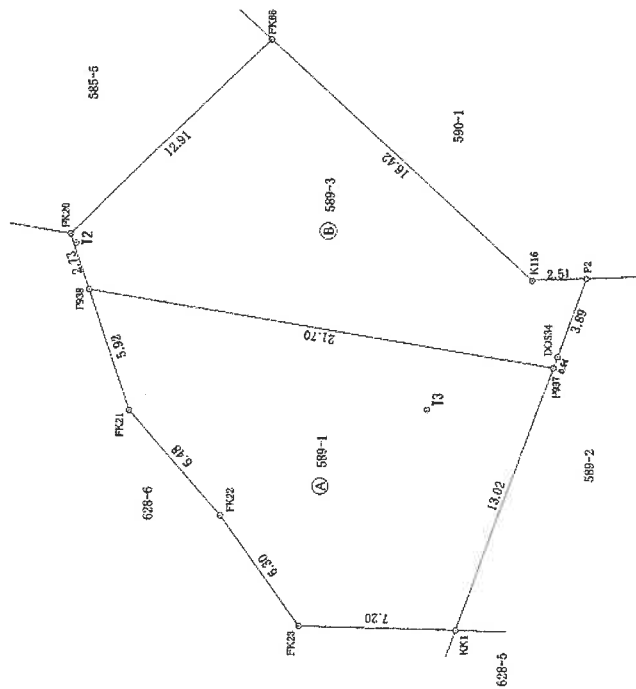
NO	地番	① 589-1			$X_{n+1} - X_n$	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_n)$
P938	金庫(新設)	60036.707	-59972.371	-19.499	1169401.262128	
P937	コンクリート板(新設)	60015.318	-59976.042	-16.933	1015574.319186	
KK1	ベンキ	60019.774	-59988.276	11.653	-699043.380228	
FK23	木柱(新設)	60026.971	-59988.067	10.830	-649670.657310	
FK22	木柱(新設)	60030.604	-59982.913	7.846	-470625.935398	
FK21	木柱(新設)	60034.817	-59977.986	6.103	-369046.648558	
			併	積	-410.040179	
			面積	坪数	205.020895	
			換坪数	坪数	205.02 m^2	
			坪数	坪数	92.01 m^2	

NO	地 番	② 589-3	X	Y	n	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_n)$
P938	金庫(新設)	60036.707	-59972.371	22.259	-1334925.006089		
FK20	コンクリート(新設)	60037.577	-59969.786	-8.382	502666.737870		
FK66	金庫(新設)	60028.325	-59960.776	-21.270	1275365.705520		
K116	コンクリート(新設)	60016.307	-59971.971	-14.523	870972.934833		
P2	ブラスチック板(新設)	60013.802	-59971.882	-1.174	70406.989468		
DO534	木柱(新設)	60015.133	-59975.535	1.516	-96922.911060		
P937	コンクリート(新設)	60015.318	-59976.042	21.574	-1283923.130108		
			倍	面積	-356.679566		
				換坪数	179.33		
				坪数	84.25		

測量年月日	令和3年12月2日
測地系	世界測地系
座標系	II系

測点名	座標	X座標	Y座標
2B074	街区補勘点	60028.233	-59910.311
T1	金属板	60088.003	-59963.607
T2	金属板	60037.319	-59970.215
T3	金属板	60021.093	-59977.985
T4	金属板	59980.763	-59974.184
T5	金属板	59947.902	-59992.200
T6	金属板	59979.427	-60001.727
T7	金属板	60006.419	-60024.829
T8	金属板	60056.363	-60026.444
2B077	街区補勘点	60085.767	-60016.135

17°



調査報告書 No.2100074

作成者

(令和3年12月2日作成)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和3年12月6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

地積測量図

地番 593-2,593-3

土地の所在 福岡市早良区梅林七丁目

求積表

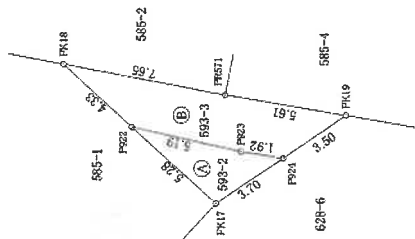
NO	地番	④ 593-2	X n	Y n	Xn-1 - Xn	Yn-1 - Yn	$\Delta(X_{n-1} - X_n) \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$
FK17	金庫(登記)		60070.433	-59959.236	6.956	-1.158	-417146.005616
P922	木杭(登記)		60074.333	-59965.884	-1.158	-6.956	69440.282072
P923	プラスチック板(新設)		60069.275	-59966.828	-6.956	-1.158	417128.255568
P924	木杭(新設)		60067.377	-59967.142	1.158	-6.9441	-950436
				倍			-18.438412
				面積			9.2192060
				坪数			9.21 坪
				坪数			2.78 坪

○28077

地番	⑤ 593-3	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$X_{n-1} - X_n$	$Y_{n-1} - Y_n$	$(X_{n-1} - X_n) \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$
NO						
FK18	心木	60077.531	-59962.770	-4.309		258379.576930
PK19	プラスチック板(新設)	60070.024	-59964.217	-13.039		781873.425463
FK19	コンクリート板(新設)	60064.492	-59965.166	-2.647		158727.794402
P924	木杭(新設)	60067.377	-59967.142	4.763		-296822.840186
P923	プラスチック板(新設)	60069.275	-59966.828	6.956		-417128.255568
P922	木杭(新設)	60074.333	-59965.684	8.256		-493076.687104
			倍	面積	面積	-47.987093
				坪数	坪数	23.9935316
				坪数	坪数	23.99
				坪数	坪数	7.25坪

測量年月日	令和3年12月2日
測地系	世界測地系
座標系	II系

測点名	標高	X座標	Y座標
2B074	新設補助点	60028.233	-59910.311
T1	金属板	60088.003	-59963.607
T2	金属板	60037.319	-59970.215
T3	金属板	60021.093	-59977.985
T4	金属板	59980.763	-59974.184
T5	金属板	59947.902	-59992.200
T6	金属板	59979.427	-60001.727
T7	金属板	60006.419	-60024.829
T8	金属板	60055.363	-60026.444
2B077	新設補助点	60085.767	-60016.135



調査報告書 No.2100074

(令和3年12月2日作成)

縮尺 1/250

登記年月日：令和3年12月6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

(24枚目)

登記官

地積測量図

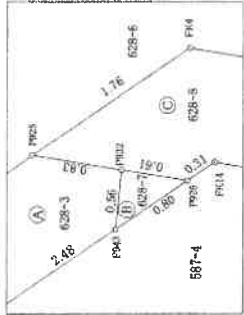
地番 628-3
628-7ないし628-10

土地の所在 福岡市早良区梅林七丁目

V₂



拡大図1/50



18°

587-4

628-6

628-9

628-10

628-11

628-12

628-13

628-14

628-15

628-16

628-17

628-18

628-19

628-20

628-21

628-22

628-23

628-24

628-25

628-26

628-27

628-28

628-29

628-30

628-31

628-32

628-33

628-34

628-35

628-36

628-37

628-38

628-39

628-40

628-41

628-42

628-43

628-44

628-45

628-46

628-47

628-48

628-49

628-50

628-51

628-52

628-53

628-54

628-55

628-56

628-57

628-58

628-59

628-60

628-61

628-62

628-63

628-64

628-65

628-66

628-67

628-68

628-69

628-70

628-71

628-72

628-73

628-74

628-75

628-76

628-77

628-78

628-79

628-80

628-81

628-82

628-83

628-84

628-85

628-86

628-87

628-88

628-89

628-90

628-91

628-92

628-93

628-94

628-95

628-96

628-97

628-98

628-99

628-100

調査報告書 No.2100074

申請人

作成者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

(令和3年12月2日作成)

登記年月日：令和3年12月6日

次頁に図面に図面に関する変更内容を示す。

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

(25枚目)

登記官

請求番号：43-9

(2/3)

作成者

申請人

(令和3年12月2日作成)

縮尺 1

調査報告書 No.2100074

地積測量図

地番 628-3
628-7ないし628-10

土地の所在 福岡市早良区梅林七丁目

求積表

3/2

⑤ 628-10									
NO	地番	X n	Y n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
FK10	本区(新設)	60027.957	-59990.478	5.515	-320847.486170	5.515	-320847.486170	5.515	-320847.486170
FK11	本区(新設)	60032.344	-59984.266	8.811	-528521.367726	8.811	-528521.367726	8.811	-528521.367726
FK12	本区(新設)	60036.768	-59978.093	5.977	-358495.036881	5.977	-358495.036881	5.977	-358495.036881
P940	本区(新設)	60038.321	-59974.478	1.254	-77037.229752	1.254	-77037.229752	1.254	-77037.229752
P928	コングリ-ト区(新設)	60038.052	-59972.140	-2.440	146332.021600	-2.440	146332.021600	-2.440	146332.021600
FK6	本区(新設)	60035.881	-59978.590	-6.499	389800.856410	-6.499	389800.856410	-6.499	389800.856410
FK7	本区(新設)	60031.553	-59983.651	-8.274	490304.728374	-8.274	490304.728374	-8.274	490304.728374
FK8	本区(新設)	60027.607	-59989.239	-4.724	283389.195036	-4.724	283389.195036	-4.724	283389.195036
FK9	本区(新設)	60028.829	-59990.341	0.350	-20996.619350	0.350	-20996.619350	0.350	-20996.619350
				倍	面積	倍	面積	倍	面積
					-40.970439		-40.970439		-40.970439
					20.4852195		20.4852195		20.4852195
					20.48		20.48		20.48
					坪数		坪数		坪数
					6.19		6.19		6.19

測量年月日	令和3年12月2日
測地系	世界測地系
座標系	II系

基点座標一覧 (世界測地系 測量成果2011)				
測点名	経度	緯度	X座標	Y座標
2B074	街区補助点		60028.233	-59910.311
T1	金属板		60038.003	-59983.607
T2	金属板		60037.319	-59970.215
T3	金属板		60021.093	-59977.985
T4	金属板		59930.763	-59974.184
T5	金属板		59947.902	-59992.200
T6	金属板		59979.427	-60001.727
T7	金属板		60006.419	-60024.829
T8	金属板		60055.363	-60026.444
2B077	街区補助点		60035.767	-60016.135

⑥ 628-3									
NO	地番	X n	Y n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
FK15	本区(新設)	60056.947	-59969.517	3.403	-207674.437371	3.403	-207674.437371	3.403	-207674.437371
FK3	金属板(新設)	60058.353	-59969.274	-1.282	76580.609268	-1.282	76580.609268	-1.282	76580.609268
P925	本区(新設)	60055.685	-59987.425	-3.519	211025.366576	-3.519	211025.366576	-3.519	211025.366576
P932	コングリ-ト区(新設)	60064.844	-59987.661	-0.765	45875.184165	-0.765	45875.184165	-0.765	45875.184165
P943	本区(新設)	60064.900	-59968.114	2.103	-128112.343742	2.103	-128112.343742	2.103	-128112.343742
				倍	面積	倍	面積	倍	面積
					-6.219105		-6.219105		-6.219105
					3.1085535		3.1085535		3.1085535
					3.10		3.10		3.10
					坪数		坪数		坪数
					0.94		0.94		0.94

⑦ 628-7									
NO	地番	X n	Y n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
P943	本区(新設)	60064.900	-59968.114	0.605	-36340.577064	0.605	-36340.577064	0.605	-36340.577064
P932	コングリ-ト区(新設)	60064.844	-59987.661	-0.662	39998.525382	-0.662	39998.525382	-0.662	39998.525382
P926	本区(新設)	60064.238	-59967.661	0.056	-3358.186016	0.056	-3358.186016	0.056	-3358.186016
				倍	面積	倍	面積	倍	面積
					-0.340718		-0.340718		-0.340718
					0.1703590		0.1703590		0.1703590
					0.17		0.17		0.17
					坪数		坪数		坪数
					0.05		0.05		0.05

⑧ 628-8									
NO	地番	X n	Y n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
P925	本区(新設)	60056.947	-59967.425	-0.658	37719.510325	-0.658	37719.510325	-0.658	37719.510325
FK5	金属板(新設)	60054.215	-59965.432	-27.178	162367.686896	-27.178	162367.686896	-27.178	162367.686896
FK6	金属板(新設)	60038.487	-59970.848	-26.163	1599017.296224	-26.163	1599017.296224	-26.163	1599017.296224
P928	コングリ-ト区(新設)	60038.052	-59972.140	0.686	-4140.889040	0.686	-4140.889040	0.686	-4140.889040
P927	本区(新設)	60038.173	-59971.948	1.193	-71546.333964	1.193	-71546.333964	1.193	-71546.333964
FK13	金属板(新設)	60039.246	-59971.733	24.812	-1488018.538196	24.812	-1488018.538196	24.812	-1488018.538196
FK14	金属板(新設)	60039.985	-59987.488	24.993	-1488787.427584	24.993	-1488787.427584	24.993	-1488787.427584
P926	本区(新設)	60064.238	-59967.661	0.859	-51512.220759	0.859	-51512.220759	0.859	-51512.220759
P932	コングリ-ト区(新設)	60064.844	-59987.661	1.427	-85373.706547	1.427	-85373.706547	1.427	-85373.706547
				倍	面積	倍	面積	倍	面積
					-54.923885		-54.923885		-54.923885
					27.4818425		27.4818425		27.4818425
					27.46		27.46		27.46
					坪数		坪数		坪数
					8.30		8.30		8.30

⑨ 628-9									
NO	地番	X n	Y n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
P940	本区(新設)	60038.321	-59974.478	1.121	-67231.289838	1.121	-67231.289838	1.121	-67231.289838
P927	本区(新設)	60038.173	-59971.948	-0.269	16132.456012	-0.269	16132.456012	-0.269	16132.456012
P928	コングリ-ト区(新設)	60038.052	-59972.140	-0.852	51099.262260	-0.852	51099.262260	-0.852	51099.262260
				倍	面積	倍	面積	倍	面積
					-2.672545		-2.672545		-2.672545
					1.3362730		1.3362730		1.3362730
					1.33		1.33		1.33
					坪数		坪数		坪数
					0.40		0.40		0.40

登記官

(1) 令和4年5月10日
628番7、628番9は587番7に合致

地 址	番 号
	628-6
	628-11

628-6
628-11,628-12

地積測量圖

土地の所在 福岡市早良区梅林七丁目

表

地 带	④ 6 2 8 - 6	$\bar{X}_{n-1}$	$\bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_{n+1} - \bar{X}_{n-1}$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1}$
心斗	60078.661	-59976.762	4.042	-242426.031884	-242426.031884
金鋼板(板)	60078.547	-59975.957	-3.354	201158.101718	201158.101718
R21	60075.307	-59975.979	-4.070	244102.234530	244102.234530
金鋼板(板)	60074.478	-59973.608	-1.429	282702.858532	282702.858532
R20	60073.871	-59972.866	-4.038	241710.838708	241710.838708
金鋼板(板)	60070.433	-59969.236	-6.501	283860.003296	283860.003296
FR17	60077.477	-59967.142	-4.768	286292.481080	286292.481080
木根(板)	60065.363	-59967.924	0.986	-238157.481080	-238157.481080
木根(板)	60068.965	-59967.475	3.973	-303329.019700	-303329.019700
FR13	60069.643	-59970.160	6.063	-291234.914296	-291234.914296
金鋼板(板)	60074.341	-59974.241	4.866	-319281.025800	-319281.025800
R17	60073.499	-59977.295	5.240	-39.531862	-39.531862
金鋼板(板)		併		19.9659310	19.9659310
		面 積		19.96 坪	19.96 坪
		地 坪		6.03 坪	6.03 坪

地 荷	標 機	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$\bar{X}_{n-1} - \bar{X}_n$	$\bar{Y}_{n-1} - \bar{Y}_n$	$(\bar{X}_{n-1} - \bar{X}_n)^2$	$(\bar{Y}_{n-1} - \bar{Y}_n)^2$
NO							
FR19	コンクリート板(新設)	60064.492	-59966.166	-29.800	1798951.948900		
FR20	コンクリート板(新設)	60037.577	-59969.785	-27.785	1666260.479225		
P938	金属板(新設)	60038.707	-59972.371	0.475	-184768.679225		
P939	コンクリート板(新設)	60038.052	-59972.371	1.780	-1047650.409200		
FR16	木板(新設)	60038.487	-59970.848	26.163	1598224.259224		
FR14	木板(新設)	60064.215	-59966.432	27.178	-1629767.689896		
P925	木板(新設)	60065.685	-59967.425	3.162	-1384616.397850		
P924	木板(新設)	60067.377	-59967.142	-1.173	70341.457584		
			併				
			面				
			積				
			積				
			坪				
			敷				
			延				
			11.40				

光	帯	色	③ 628-12	X	Y	Xm1/2	Ym	[Xm1/2, Ym1/2]
NO	ベキ		60020, 207	-59899, 464	7.833		-49899, 471512	
KK2	木柱(板)		60027, 607	-59899, 239	11, 346		-68037, 90584	
FK8	木柱(板)		60031, 553	-59963, 651	8, 274		-496304, 726374	
FK7	木柱(板)		60035, 581	-59978, 590	6, 499		-398800, 856410	
PQ28	ペンキ(1板)	(板)	60038, 052	-59972, 140	0, 826		-49536, 927640	
P338	金具(板)		60036, 371	-59972, 371	-3, 235		194010, 660185	
FK21	木柱(板)		60034, 817	-59977, 986	-6, 103		360045, 648558	
FK22	木柱(板)		60030, 904	-59982, 913	-7, 849		470025, 930398	
FK23	木柱(板)		60026, 971	-59988, 057	-10, 830		479670, 857310	
KK1	ベキ		60019, 774	-59988, 276	-6, 764		405760, 698894	
				倍	面	積	-64, 388315	
					面	積	32, 1948575	
					坪	数	32, 19 m ²	
					坪	数	9, 73 坪	

測量年月日	令和3年12月 2日
測地系	世界測地系
投影系	II 系

作者

100

(令和3年12月2日作成)

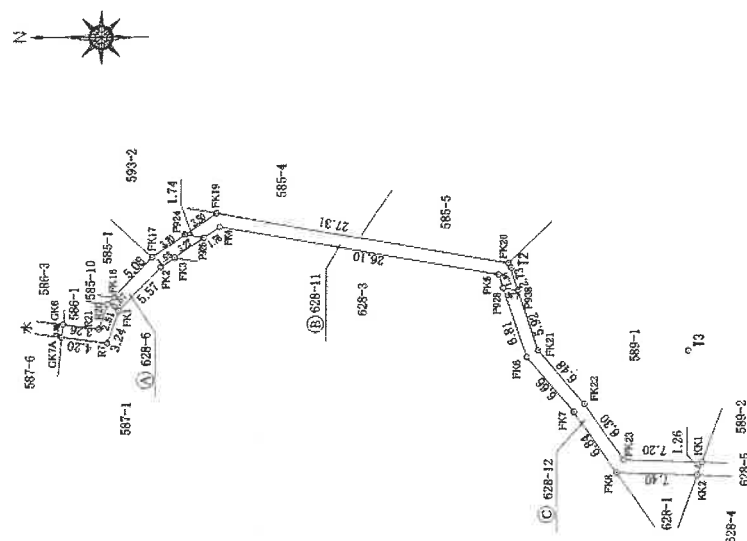
申請人

申請人

縮尺

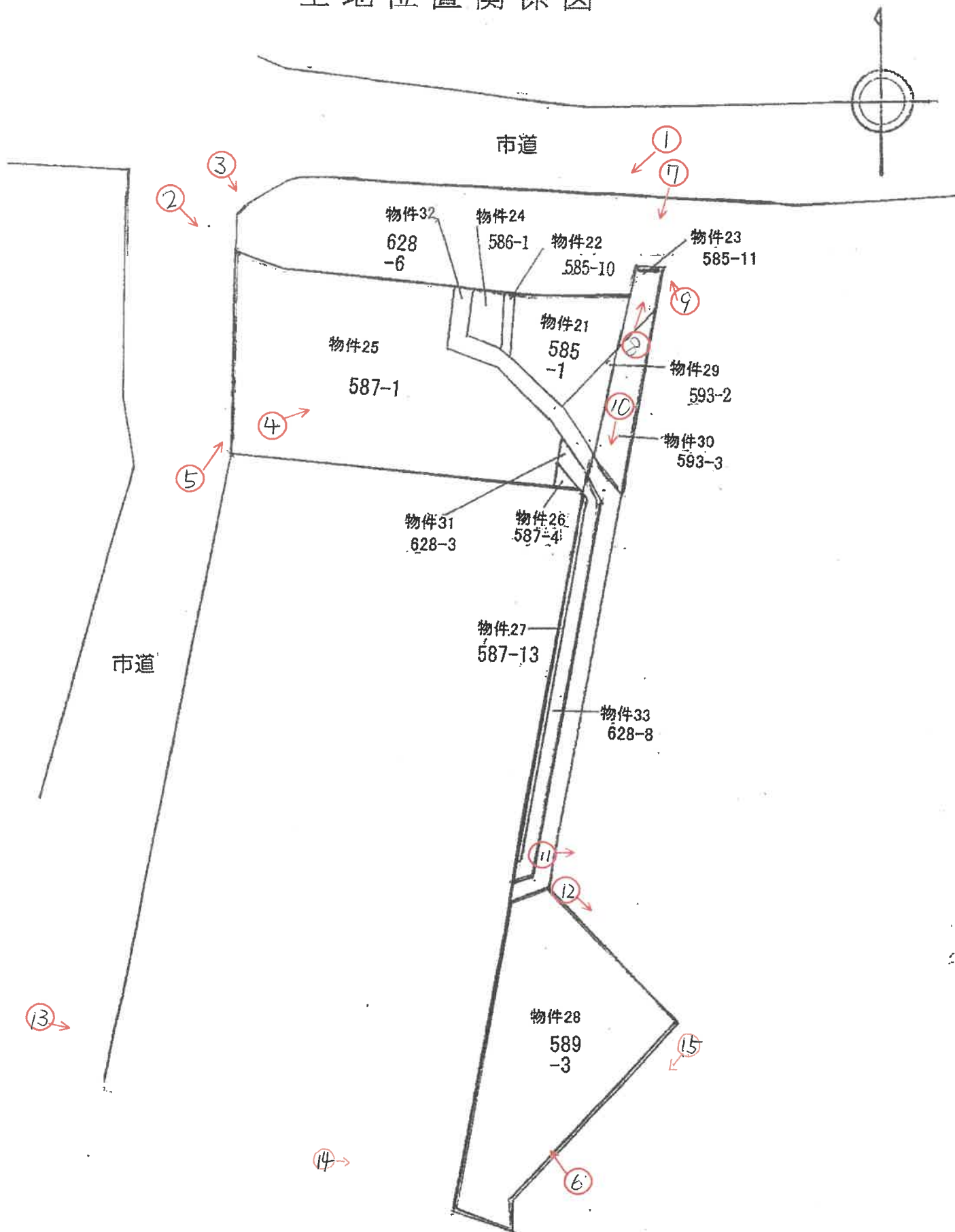
500

調查報告書 No.2100074



基 準 點 座 標	經 緯	X 座 標	Y 座 標
B074	新街運動站	60028.233	-59910.311
T1	金厝港	60088.003	-59963.607
T2	金厝港	60037.319	-59970.215
T3	金厝港	60021.093	-59977.985
T4	金厝港	59980.783	-59974.184
T5	金厝港	59947.902	-59992.200
T6	金厝港	59979.427	-60001.727
T7	金厝港	60006.419	-60024.829
T8	金厝港	60058.363	-60026.444
B077	新街運動站	60085.767	-60016.135

土地位置関係図



No. 1

物件 2 5

物件 2 1, 2 2, 2 4,
3 2

物件 2 3



No. 2

物件 2 5



No. 3

物件 2 5

境界付近の柵



No. 4

物件 2 5

隣接地 (5 8 7 - 1 9)



No. 5

物件 2 5

物件 2 1, 2 2, 2 4,
3 2



No. 6

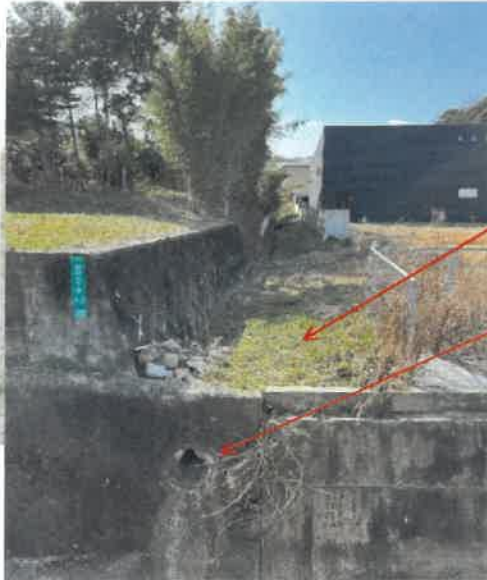
物件 2 8



No. 7

物件 2 3

排水溝



No. 8

物件 2 3

排水溝

福岡市境界標

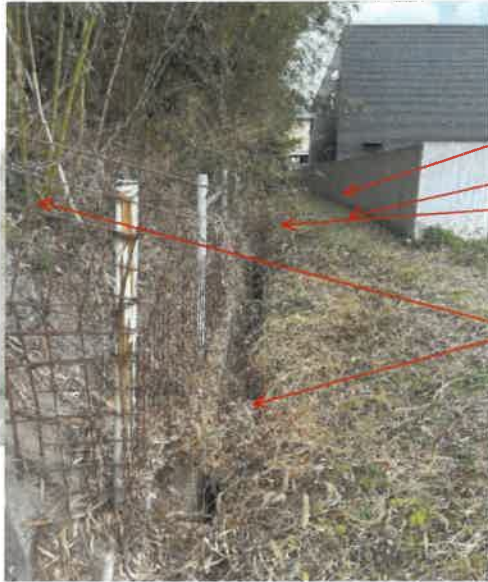


No. 9

物件 2 8



No. 10



物件 2 7

物件 3 3

目的外土地 (6 2 8 - 1 1)

U字排水溝

隣地 5 8 5 - 4

No. 11



隣地 5 8 5 - 5

排水管痕

No. 12



排水痕

物件 2 8 北側境界杭



No. 13

物件 2 8

隣地 5 8 9 - 2

防護壁 (鉄板)

防護壁



No. 14

物件 2 8

隣地 5 8 9 - 2



No. 15

隣地 5 9 0 - 1

物件 2 8

令和 7 年（ケ）第 163 号
令和 7 年 12 月 16 日 現地調査
令和 7 年 1 月 26 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書
(そ の 6)

評価人 不動産鑑定士
税 田 健 司

第1 評価額

一括価格	
金 23,790,000 円	
内訳価格	
物件21（土地）	金 2,240,000 円
物件22（土地）	金 150,000 円
物件23（土地）	金 470,000 円
物件24（土地）	金 450,000 円
物件25（土地）	金 12,880,000 円
物件26（土地）	金 90,000 円
物件27（土地）	金 270,000 円
物件28（土地）	金 2,920,000 円
物件29（土地）	金 490,000 円
物件30（土地）	金 1,220,000 円
物件31（土地）	金 160,000 円
物件32（土地）	金 1,010,000 円
物件33（土地）	金 1,440,000 円

- ① 一括価格は、物件21～33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
21	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区梅林七丁目 585 番 1 雑種地 42 m ²	特記事項のとおり
22	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区梅林七丁目 585 番 10 雑種地 2.88 m ²	同 上
23	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区梅林七丁目 585 番 11 雑種地 8.82 m ²	同 上
24	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区梅林七丁目 586 番 1 雑種地 8.54 m ²	同 上
25	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区梅林七丁目 587 番 1 田 242 m ²	同 上
26	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区梅林七丁目 587 番 4 田 1.64 m ²	同 上
27	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区梅林七丁目 587 番 13 田 5.05 m ²	同 上

番号	所 在 等	登 記	現 況
28	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区梅林七丁目 589 番 3 山林 179 m ²	特記事項のとおり
29	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区梅林七丁目 593 番 2 山林 9.21 m ²	同 上
30	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区梅林七丁目 593 番 3 山林 23 m ²	同 上
31	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区梅林七丁目 628 番 3 田 3.10 m ²	同 上
32	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区梅林七丁目 628 番 6 雑種地 19 m ²	同 上
33	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区梅林七丁目 628 番 8 田 27 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
21～33	・地積については、現地の状況等により正確に確認できないが、各物件は共に地積測量図があり、同図と現況が概ね符合する。よって、評価においては登記地積を採用して評価した。		
25～33	・地目について、物件21、22、24～26、31、32は宅地となっている。また、物件27～30及び物件33は雑種地となっている。		
住 居 表 示		福岡市早良区梅林七丁目13番30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21～27、29～33一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「梅林」駅の南西方、約650m。 西鉄バス「西梅林」停留所の南東方、約380m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、城南区との境界付近の戸建住宅やアパート等が混在する既存住宅地域で、付近には空地や農地も混在する。地域内は街路整備が十分でなく、狭い幅員や連続性が劣る道路も多い。比較的近いエリアで、市営地下鉄七隈線や外環状道路等の整備が行われ、都心をはじめ各地へのアクセスが大きく向上しており、今後も住宅地域として熟成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、建築物の高さの最高限度10m
画 地 条 件	地 積	392.24 m ² (合計登記地積)
	形 状	不整形 (概ね公図のとおり)
	間 口	約14m
	奥 行	約28m
	接 道 関 係	一方路地
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6mの簡易舗装市道と等高に接面。(建築基準法第42条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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・物件25～27、物件29～33は周知の埋蔵文化財包蔵地（中尾北遺跡）隣接地となっている。 ・画地内は全体的に概ね平坦な土地で、物件21、22、24～26、31、32は現況宅地状の土地であり、物件23、27～30、33は雑種地状の土地である。 ・物件25～27及び物件31、33は登記上の地目は田だが、現況は非農地である。福岡市農業委員会調査では、物件26、27を除いて農地法第5条による宅地への転用目的の転用許可等(届出)がなされていないが、許可を得る必要がない案件で、原状回復命令を行わないとのことである。又、物件25～27及び物件31、33の全てが買受適格証明の必要な案件である。	

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28）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「梅林」駅の南西方、約650m。 西鉄バス「西梅林」停留所の南東方、約380m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、城南区との境界付近の戸建住宅やアパート等が混在する既存住宅地域で、付近には空地や農地も混在する。地域内は街路整備が十分でなく、狭い幅員や連続性が劣る道路も多い。比較的近いエリアで、市営地下鉄七隈線や外環状道路等の整備が行われ、都心をはじめ各地へのアクセスが大きく向上しており、今後も住宅地域として熟成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	外壁の後退距離1m、建築物の高さの最高限度10m
		戸建住環境形成地区
画 地 条 件	地 積	179 m ² (登記地積)
	形 状	不整形 (概ね公図のとおり)
	間 口	約22m
	奥 行	約13m
	接 道 関 係	無道路地
接 面 道 路 の 状 況	接面道路はない。	
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 ガス配管 : なし 下 水 道 : なし (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は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（中尾北遺跡）内に存するため、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28は西方へ約30度の傾斜地で、現況は雑種地となっている。高低差3m以上の為、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、擁壁の改築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。
----------------	--

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21～33）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
21	96,000	0.88	42	3,550,000
22	96,000	0.88	2.88	240,000
23	96,000	0.88	8.82	750,000
24	96,000	0.88	8.54	720,000
25	96,000	0.88	242	20,440,000
26	96,000	0.88	1.64	140,000
27	96,000	0.88	5.05	430,000
28	96,000	0.27	179	4,640,000
29	96,000	0.88	9.21	780,000
30	96,000	0.88	23	1,940,000
31	96,000	0.88	3.10	260,000
32	96,000	0.88	19	1,610,000
33	96,000	0.88	27	2,280,000
			計	37,780,000

【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－33」の地価公示価格等を規（比）準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 107,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{119} & = & 96,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正：標準価格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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.05 & \times & 1.05 & \times & 1.08 & \times & 1.00 & = & 1.19 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & : & \text{形状} & & \text{埋蔵文化財} & & \text{個別格差} \\ & & & & \text{隣接地} & & \\ \text{(物件21～27、29～33)} & & 0.90 & \times & 0.98 & = & 0.88 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{形状} & & \text{地勢(がけ条例} & & \text{埋蔵文化財} & & \text{接面道路} & & \text{個別格差} \\ & & & & \text{含む)} & & \text{包蔵地} & & & & \\ \text{(物件 28)} & & 0.90 & \times & 0.45 & \times & 0.95 & \times & 0.7 & = & 0.27 \end{array}$$

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
21	3,550,000		0.90	0.70	2,240,000
22	240,000		0.90	0.70	150,000
23	750,000		0.90	0.70	470,000
24	720,000		0.90	0.70	450,000
25	20,440,000		0.90	0.70	12,880,000
26	140,000		0.90	0.70	90,000
27	430,000		0.90	0.70	270,000
28	4,640,000		0.90	0.70	2,920,000
29	780,000		0.90	0.70	490,000
30	1,940,000		0.90	0.70	1,220,000
31	260,000		0.90	0.70	160,000
32	1,610,000		0.90	0.70	1,010,000
33	2,280,000		0.90	0.70	1,440,000
				計	23,790,000

イ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

ウ 市場性修正： 物件28は急傾斜地で、特に市場性が劣る為、▲10%と査定。

物件28を除く他の物件は、一体の土地としてその構成部分である物件25～27、31、33が、買受適格証明が必要であり市場性が劣る為、▲10%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－33」

所 在：福岡市早良区梅林6丁目186番3外

住 居 表 示：梅林6－23－7

価 格：107,000 円/㎡（対前年変動率 9.6%）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：160 ㎡

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

接 面 街 路：北 側 幅員約4.2m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：市営地下鉄七隈線「梅林」駅の南西方、道路距離660m。

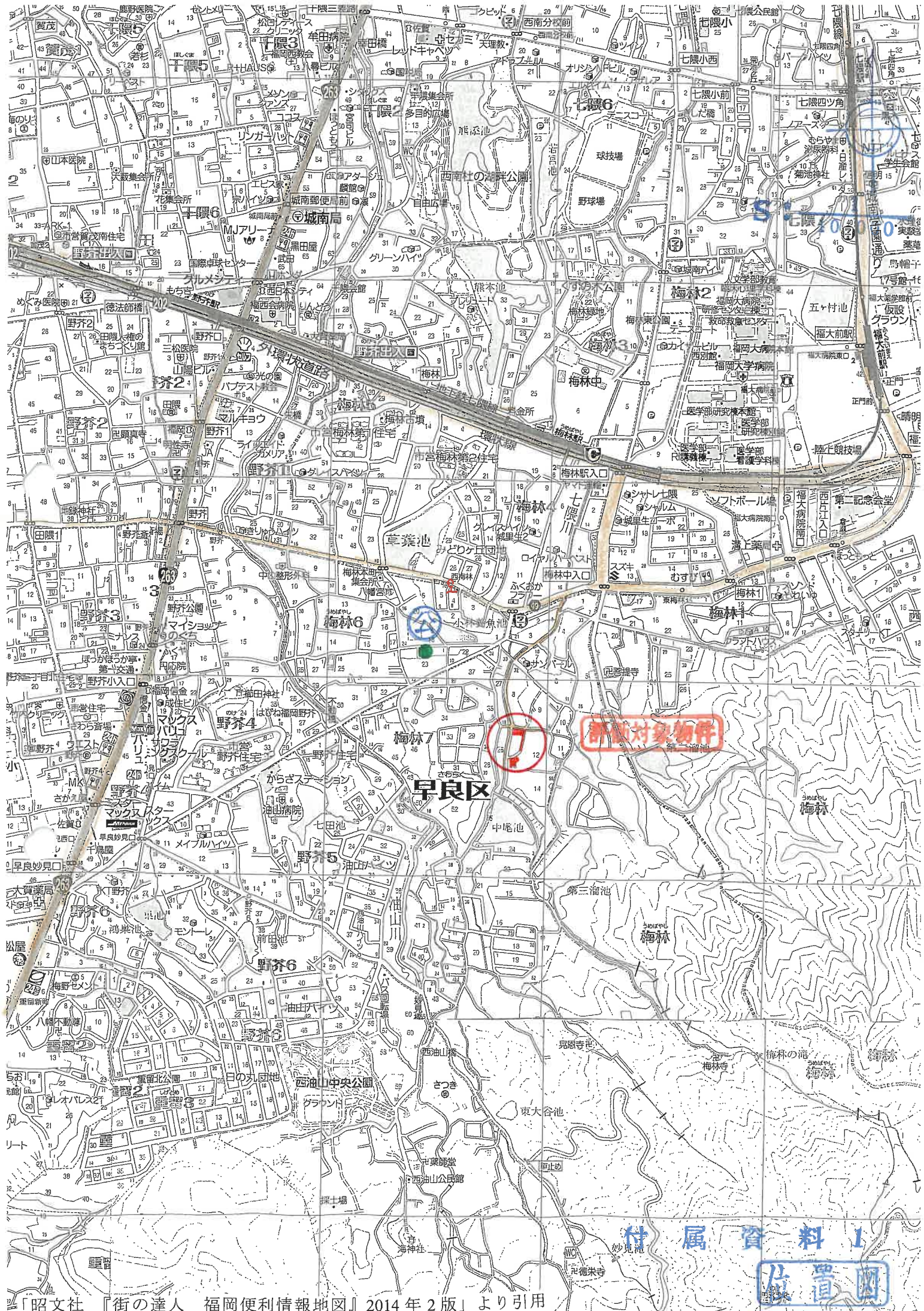
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

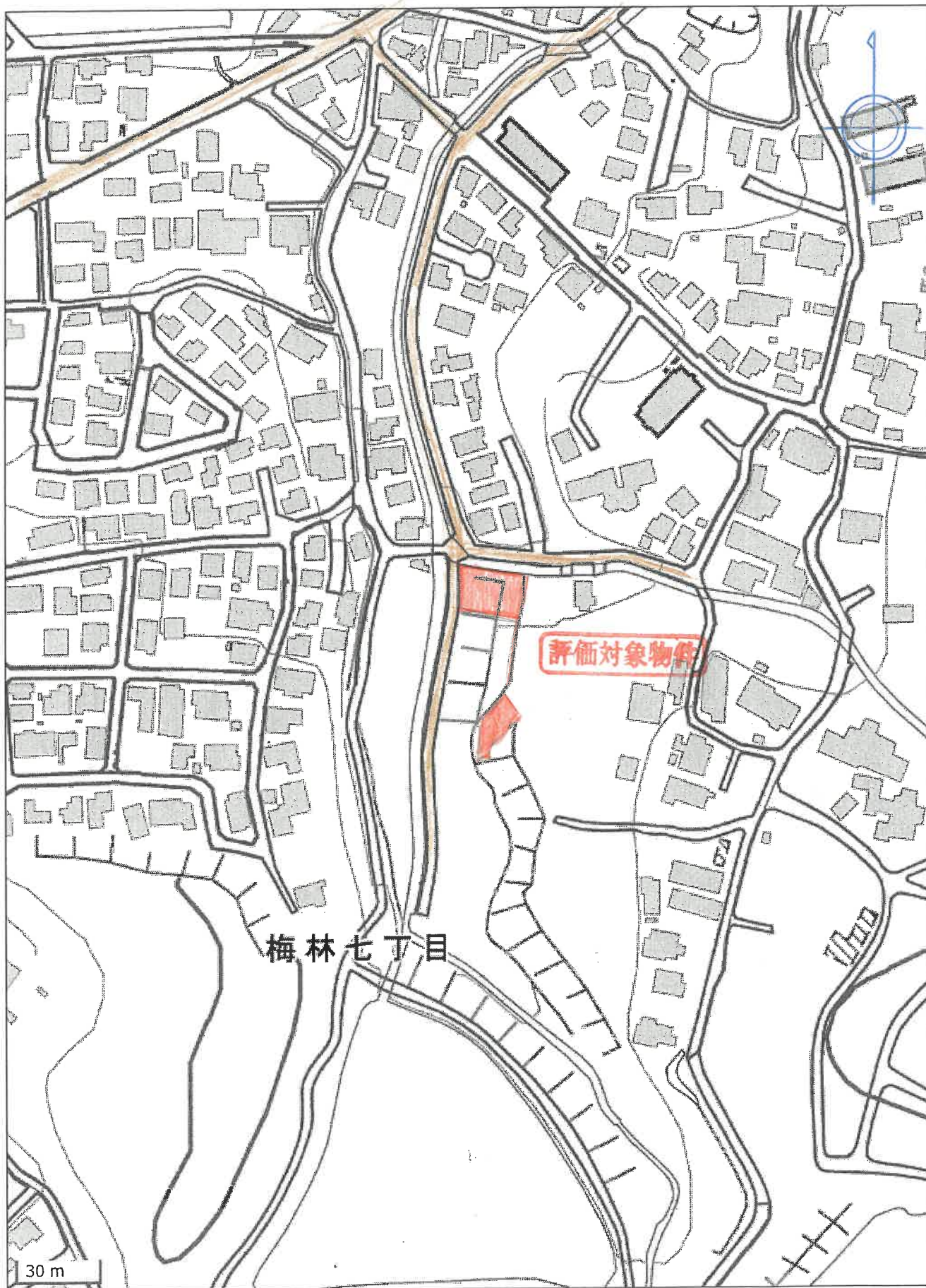
第7 附属資料の表示

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）





「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

付 属 資 料 1

位置図

補 充 書

令和8年 8月12日

福岡地方裁判所御中

評価人 税田 健司

上記受命物件につき、下記の条件を前提とした評価について補充評価を行ないましたのでご報告致します。

・各物件について、下記の3つの区画に分けて売却することを前提とした評価

I、第一区画： 物件21・22・24・25・26・29・31・32

II、第二区画： 物件23・27・30・33

III、第三区画： 物件28

記

1. 補充事項

- ・P2 第1 評価額の内容
- ・P3 第4 目的物件の位置・環境等
- ・P4 第5 評価額算出の過程 （1）土地価格 （2）評価額の判定

第1 評価額

I、第一区画

一 括 価 格	
金 19,860,000 円	
内 訳 価 格	
物件21 (土地)	金 2,540,000 円
物件22 (土地)	金 180,000 円
物件24 (土地)	金 520,000 円
物件25 (土地)	金 14,630,000 円
物件26 (土地)	金 100,000 円
物件29 (土地)	金 550,000 円
物件31 (土地)	金 190,000 円
物件32 (土地)	金 1,150,000 円

II、第二区画

一 括 価 格	
金 2,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件23 (土地)	金 300,000 円
物件27 (土地)	金 170,000 円
物件30 (土地)	金 760,000 円
物件33 (土地)	金 900,000 円

III、第三区画

評 価 額	
物件28 (土地)	金 2,270,000 円

第4 目的物件の位置・環境等

I. 第一区画：（物件21・22・24・25・26・29・31・32）の概況

画地条件 (規模、形状等)	規模	328.37㎡ (合計公簿地積)
	形状	ほぼ整形
	間口	約14m
	奥行	約26m
	接道関係	一方路地

II. 第二区画：（物件23・27・30・33）の概況

画地条件 (規模、形状等)	規模	63.87㎡ (合計公簿地積)
	形状	带状地（二画地分断）
	間口	約43m
	奥行	約2m
	接道関係	無道路地

III. 第三区画：（物件28）の概況

画地条件 (規模、形状等)	規模	179㎡ (公簿地積)
	形状	不整形
	間口	約22m
	奥行	約13m
	接道関係	無道路地

第5 評価額算出の過程

(1) 土地価格

目的土地の土地価格(基礎となる価格)を次のとおり求めた。

・第一区画

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格(円) (基礎となる価格) ア×イ×ウ
21	96,000	1.00	42	4,030,000
22	96,000	1.00	2.88	280,000
24	96,000	1.00	8.54	820,000
25	96,000	1.00	242	23,230,000
26	96,000	1.00	1.64	160,000
29	96,000	1.00	9.21	880,000
31	96,000	1.00	3.10	300,000
32	96,000	1.00	19	1,820,000
			計	31,520,000

・第二区画

23	96,000	0.55	8.82	470,000
27	96,000	0.55	5.05	270,000
30	96,000	0.55	23	1,210,000
33	96,000	0.55	27	1,430,000
			計	3,380,000

・第三区画

28	96,000	0.27	179	4,640,000
----	--------	------	-----	-----------

【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－33」の地価公示価格等を規（比）準として査定した。

公示地標準価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
107,000円/㎡	×	$\frac{107}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{119}$	=	96,000円/㎡

◇ 時 点 修 正：標準価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：	街路条件		接近条件		環境条件		行政的条件		地域格差
	1.05	×	1.05	×	1.08	×	1.00	=	1.19

イ 個 別 格 差

・第一区画	なし		個別格差
	1.00	=	1.00

・第二区画	带状地・ 画地分割		埋蔵文化 財隣接地		無道路地		個別格差
	0.80	×	0.98	×	0.7	=	0.55

・第三区画	形状		地勢(がけ条 例含む)		埋蔵文化 財包蔵地		無道路地		個別格差
	0.90	×	0.45	×	0.95	×	0.7	=	0.27

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。

・Ⅰ、第一区画

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
21	4,030,000		0.90	0.70	2,540,000
22	280,000		0.90	0.70	180,000
24	820,000		0.90	0.70	520,000
25	23,230,000		0.90	0.70	14,630,000
26	160,000		0.90	0.70	100,000
29	880,000		0.90	0.70	550,000
31	300,000		0.90	0.70	190,000
32	1,820,000		0.90	0.70	1,150,000
				計	19,860,000

・Ⅱ、第二区画

23	470,000		0.90	0.70	300,000
27	270,000		0.90	0.70	170,000
30	1,210,000		0.90	0.70	760,000
33	1,430,000		0.90	0.70	900,000
				計	2,130,000

・Ⅲ、第三区画

28	4,640,000		0.70	0.70	2,270,000
----	-----------	--	------	------	-----------

イ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

ウ 市場性修正： 物件28は急傾斜地で、分割売却では特に市場性が劣る為、▲30%と査定。
物件28を除く他の物件Ⅰ、Ⅱは、一体の土地としてその構成部分である物件25～27、31、33が、買受適格証明が必要であり市場性が劣る為各々▲10%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。