

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10月14日から 令和 8年10月21日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年10月27日 午前 9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年11月11日 午前 9時50分 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。		



513

物 件 目 録

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

(現況)

地 目 雑種地



令和7年(ケ)第163号 物件21～33(第三区画)

注 意 書

物件21～33のうち、物件28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28】

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28】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号28】

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

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

(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

(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」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

(7枚目)

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} 5 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。

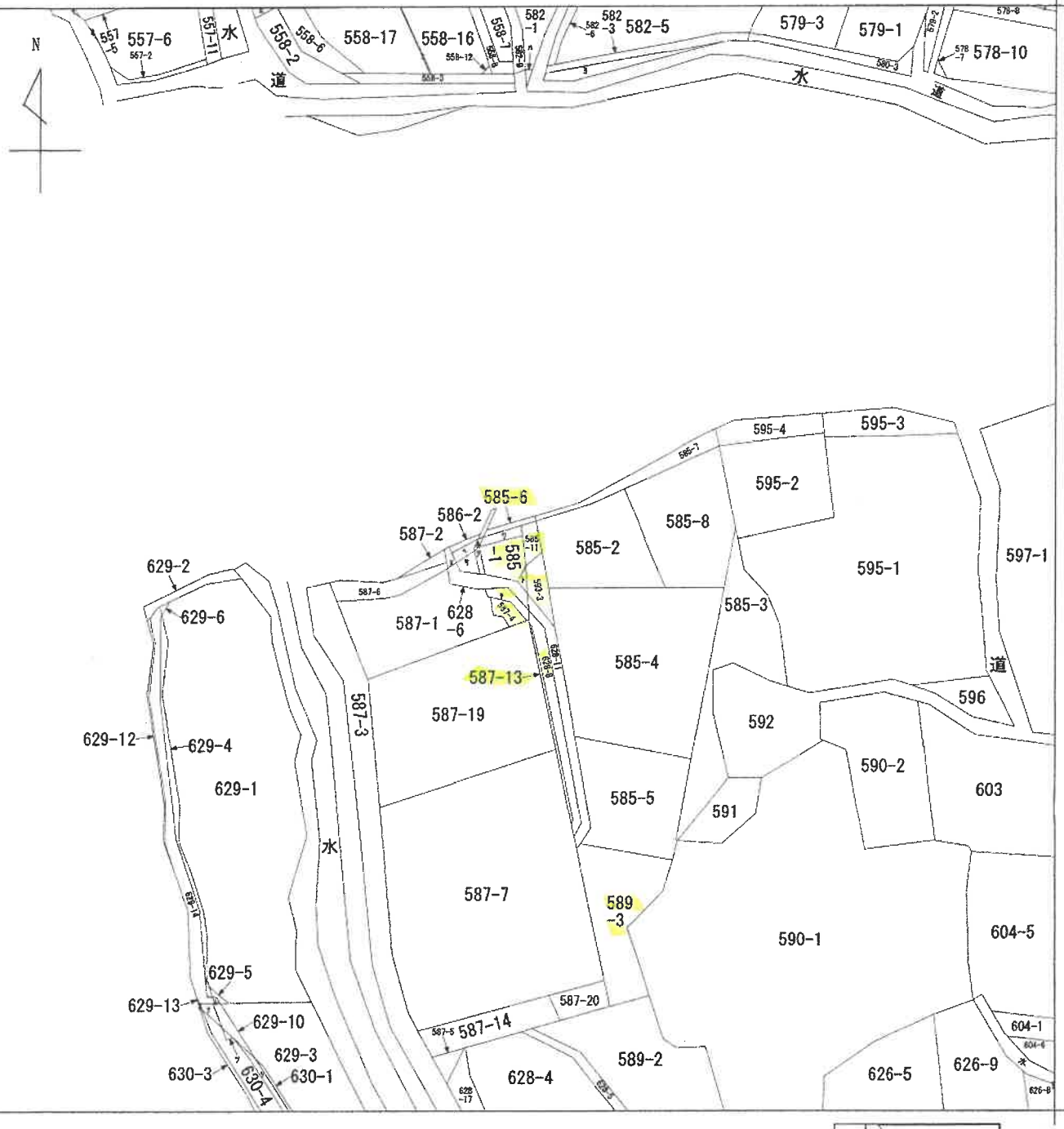
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

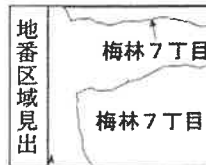
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 12月7日 (日) 16:00 - 16:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 12月8日 (月) 15:50 - 16:00	(株) 藤和 破産管財人事務 所	(株) 藤和破産管財人から事情聴取
R 7年 12月8日 (月) 16:20 - 16:40	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 12月27日 (土) 15:30 - 16:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 隣接地所有者Mから事情聴取
R 8年 2月23日 (月) 11:00 - 11:50	物件所在地	目的地の所在、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 ノ 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 分	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 又 座 番 号 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 事 記 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
グ 630-5
ネ 629-7
ナ 629-8

登記年月日：令和3年12月6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

(13枚目)

地積測量図

地番 585-1,585-11

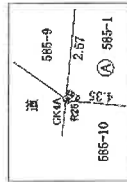
土地の所在 福岡市早良区梅林七丁目

求積表

④ 585-1									
NO	地番	種別	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	面積	備考
GK3	ベニヤ		60077.978	-59969.949	-0.098	5757.115104			
P920	ベニヤ		60078.139	-59964.824	-3.645	218571.783480			
P922	木杭(新設)		60074.333	-59965.684	-7.706	462095.690904			
PK17	金属板(既設)		60070.433	-59969.238	-0.455	27286.002360			
PK18	金属板(既設)		60073.878	-59972.966	7.777	-464408.756552			
R26	木杭(既設)		60078.210	-59972.523	4.357	-261300.282711			
GK4A	ベニヤ		60078.235	-59972.606	-0.232	13913.621392			
						-95.956033			
						42.970165			
						42.97			
						13.00			

28077

拡大図1/50



⑤ 585-11									
NO	地番	種別	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	面積	備考
PK18	ベニヤ		60077.531	-59962.770	-5.726	343346.821020			
P922	木杭(新設)		60074.333	-59965.684	0.608	-364459.135872			
P920	ベニヤ		60078.139	-59964.824	3.813	-228645.873912			
GK2	ベニヤ		60078.146	-59964.606	2.000	-119525.210000			
GK1	金属板(既設)		60080.139	-59964.391	1.913	-114711.879983			
KK74	コンクリート(既設)		60080.059	-59962.283	-2.608	196381.634064			
						-17.644683			
						8.8223415			
						8.82			
						2.06			

測量年月日 令和3年12月2日

測地系 世界測地系

II系

基準点座標一覧 (世界測地系 測地成果2011)

測点名	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	-59970.216
T3 金属板	60021.093	-59977.985
T4 金属板	59980.763	-59974.184
T6 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

A4判に縮小

調査報告書 No.2100074

作成

土地等

(令和3年12月2日作成)

申請人

縮尺

1/250

請求番号：43-2

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謄面である。
令和7年12月8日 福岡法務局西新出張所

(14枚目)

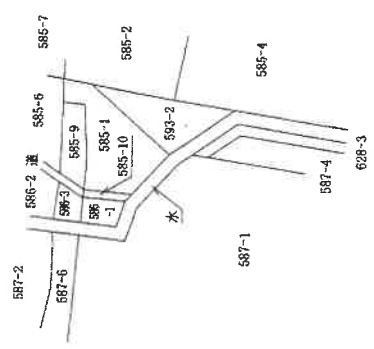
登記官

請求番号：43-3

(1/2)

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

登記官

(15枚目)

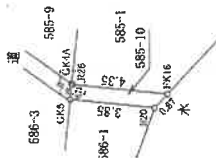
地積測量図

地番 585-10

土地の所在 福岡市早良区梅林七丁目



縮大図1/50



求積表

地番	585-10							
NO	X	Y	Xn-1	Yn-1	Xn - Xn-1	Yn - Yn-1	Xn - Xn-1	Yn - Yn-1
CK5	本松原	60078.306	-59873.217		3.764		-225739.188788	
CK4A	本松原	60078.235	-59972.506		-0.096		5757.360376	
R20	本松原	60078.210	-59972.523		-4.357		261300.282711	
FK16	本松原	60073.878	-59972.966		-3.739		224238.919874	
R20	本松原	60074.471	-59973.008		4.428		-295563.186224	
			係	面積			-5.761861	
				面積			2.8809255	
				坪			2.88 m	
				坪			0.87 坪	

測量年月日 令和3年8月17日

測地系 世界測地系

II系

基準点座標一覧 (世界測地系 測地成果2011)

測点名	X座標	Y座標
2B074	60028.233	-58910.311
T1	60088.003	-59963.607
T2	60037.319	-59970.215
T3	60021.093	-59977.985
T4	59980.763	-59974.184
T5	59947.902	-59992.200
T6	59979.427	-60001.727
T7	60006.419	-60024.829
T8	60055.363	-60026.444
2B077	60085.767	-60016.135

調査報告書 No2100106

申請人

縮尺 1/250

作成者

(令和3年8月17日作成)

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 福岡法務局新出事務所

登記簿

(16枚目)

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

地番	④ 586-1				
	NO	種別	X n	Y n	$X_{n-1} - X_{n-1}$
GK6	木根(新設)	60078.541	-59975.557	2.999	-179855.895443
	木根(新設)	60078.300	-59973.217	-4.070	244090.993190
R20	木根(新設)	60074.471	-59973.608	-2.999	179860.850382
	木根(新設)	60075.307	-59975.979	4.070	-244102.234630
R21	木根(新設)				-17.086381
面積					8.5431955
坪数					2.58坪

地番	⑤ 586-3				
	NO	種別	X n	Y n	$X_{n-1} - X_{n-1}$
GK6	木根(新設)	60078.541	-59975.557	2.999	-159954.810519
	木根(新設)	60080.873	-59975.240	1.939	-116291.990360
R17	木根(新設)	60080.480	-59971.772	-2.999	150469.175948
	木根(新設)	60078.464	-59973.201	-2.174	130381.738974
GK5	木根(新設)	60078.306	-59973.217	0.077	-4617.937709
	木根(新設)				-13.823969
面積					6.9118330
坪数					2.09坪

基準点座標一覧 (世界測地系 和成系2011) Y座標				
測点名	種別	X座標	Y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	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

(令和3年5月17日作成)

作成者

縮尺 1/250

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 福岡法務局新出張所

(17枚目)

登記官

地積測量図

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

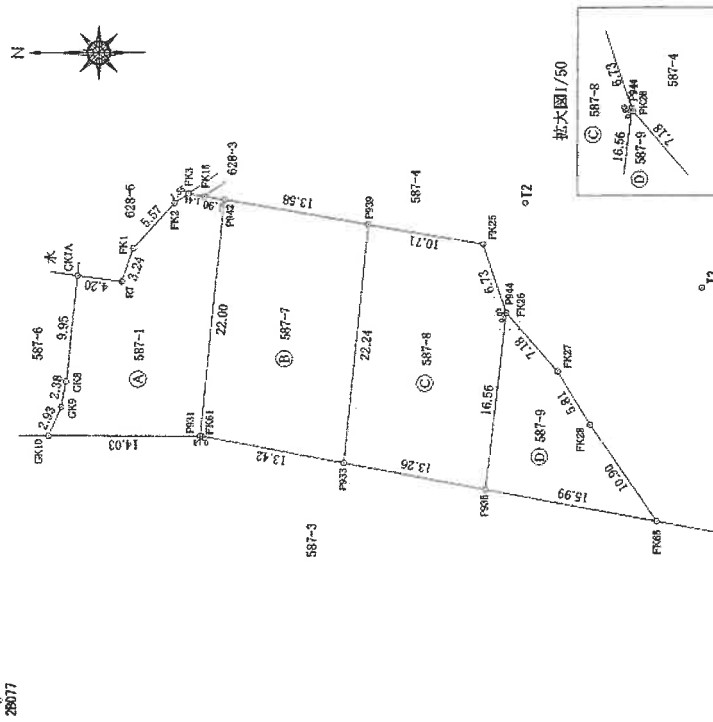
求積表

⑤ 587-1									
NO	地番	X n	Y n	$X_{n+1} - X_n - 1$	$Y_n - (X_{n+1} - X_n - 1)$				
GK10	ベン	60081.298	-59991.666	-12.827	769513.099742				
P331	コンクリート板(新設)	60087.270	-59991.734	-16.225	973366.884150				
P342	木杭(新設)	60085.073	-59969.839	-0.323	19370.257957				
FK15	木杭(新設)	60086.947	-59969.517	3.290	-197295.710930				
FK2	金庫板(新設)	60088.363	-59965.274	2.686	-161677.182704				
FK3	金庫板(新設)	60089.643	-59970.150	5.058	-303329.018700				
FK1	金庫板(新設)	60073.421	-59974.241	4.866	-291234.914296				
R7	金庫板(新設)	60074.499	-59977.295	5.240	-314281.025800				
GK74	ベン	60078.661	-59976.752	5.155	-309180.156590				
GK8	ベン	60079.654	-59986.653	1.436	-86140.833708				
GK9	ベン	60080.097	-59988.992	1.644	-86621.902848				
				倍	面積	484.516393			
				倍	面積	242.2581915			
				倍	面積	242.25			
				坪	坪数	73.28			

⑥ 587-7									
NO	地番	X n	Y n	$X_{n+1} - X_n - 1$	$Y_n - (X_{n+1} - X_n - 1)$				
P331	コンクリート板(新設)	60087.270	-59991.734	2.015	-120883.344010				
FK61	プラスチック板(新設)	60087.088	-59991.735	-13.357	801309.604395				
P333	コンクリート板(新設)	60083.913	-59994.266	-15.395	923611.725070				
P339	木杭(新設)	60051.693	-59972.135	11.100	-699289.026800				
P342	木杭(新設)	60085.073	-59969.839	16.577	-934160.182103				
				倍	面積	598.776752			
				倍	面積	299.3883760			
				坪	坪数	299.38			
				坪	坪数	90.56			

⑦ 587-8									
NO	地番	X n	Y n	$X_{n+1} - X_n - 1$	$Y_n - (X_{n+1} - X_n - 1)$				
P333	コンクリート板(新設)	60083.913	-59994.266	10.806	-648798.038996				
P339	木杭(新設)	60051.693	-59972.135	-12.774	769684.062490				
FK25	金庫板(新設)	60041.139	-59973.946	-12.699	761009.140254				
P344	木杭(新設)	60038.994	-59980.321	-0.252	15115.040892				
P335	コンクリート板(新設)	60040.887	-59986.769	14.919	-896031.796711				
				倍	面積	-581.601471			
				倍	面積	290.8007355			
				坪	坪数	290.80			
				坪	坪数	87.99			

⑧ 587-9									
NO	地番	X n	Y n	$X_{n+1} - X_n - 1$	$Y_n - (X_{n+1} - X_n - 1)$				
P335	コンクリート板(新設)	60040.887	-59986.769	13.809	-838315.392814				
P344	木杭(新設)	60038.994	-59980.321	-1.903	114142.550893				
FK28	木杭(新設)	60038.984	-59980.350	-4.674	280346.155900				
FK27	木杭(新設)	60034.320	-59985.864	-7.677	460611.017308				
FK28	木杭(新設)	60031.307	-59990.770	-9.132	547885.711640				
FK35	木杭(新設)	60025.188	-59999.785	9.580	-574797.940300				
				倍	面積	-276.897403			
				倍	面積	137.9487015			
				坪	坪数	137.94			
				坪	坪数	41.72			



測量点座標一覧 (世界測地系 測地成果2011)			
測点名	経度	X座標	Y座標
2B074	新設補点	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	新設補点	60085.767	-60016.135

測量年月日	令和3年12月2日
測地系	世界測地系
座標系	日本系

調査報告書 No.2100074

作成

者

土地家屋調査士

(令和3年12月2日作成)

申請人

縮尺 1/500

(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

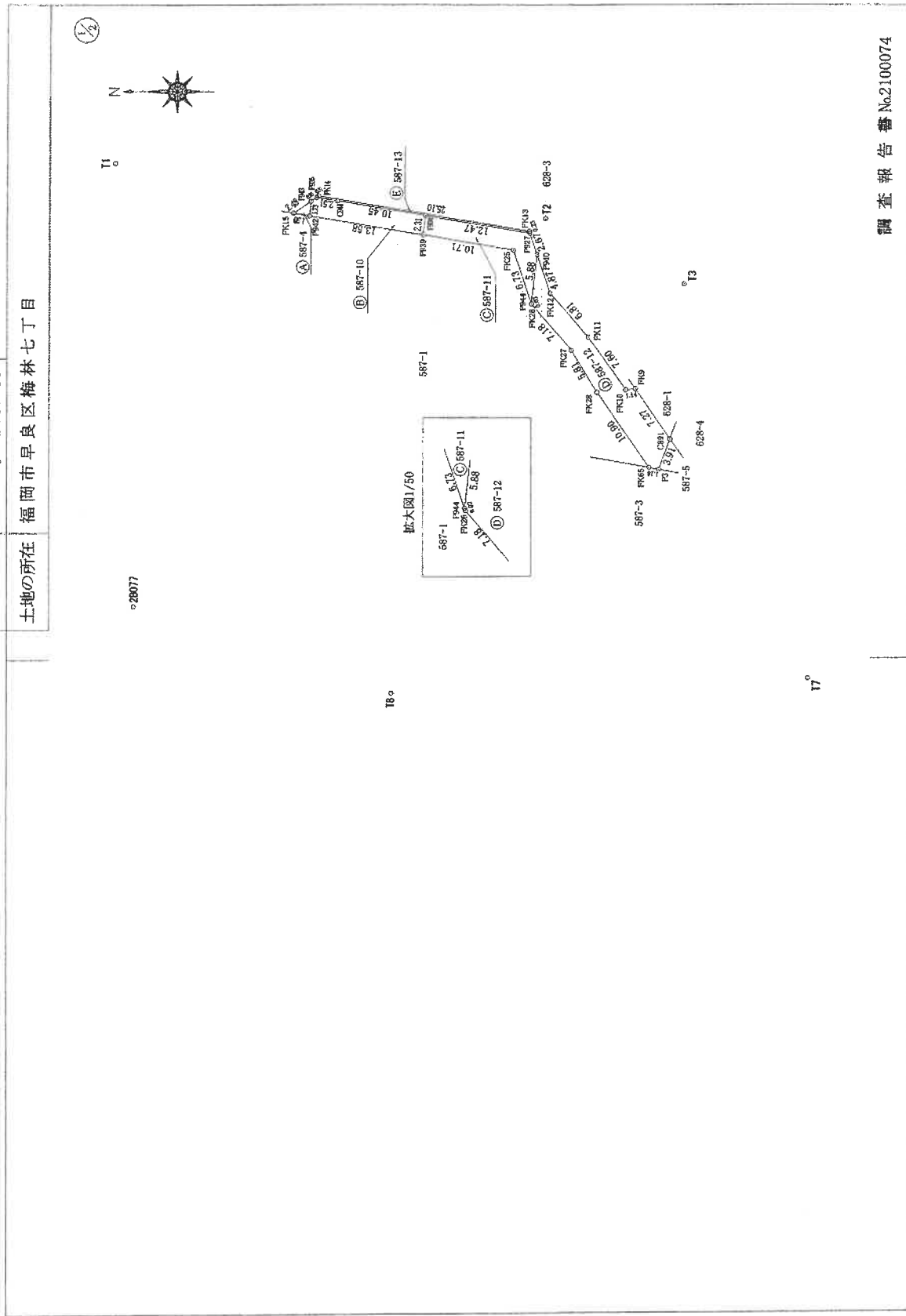
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月8日 福岡法務局西新出張所

登記官

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



作成者 (令和3年12月2日作成)

申請人

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 福岡法務局新出製所

(20枚目)

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

求積表

地番	地積	⑤ 587-12				
		X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	
NO	地積					
FK25	木根(新設)	60038.964	-59980.350	4.674	-280348.155900	
P944	木根(新設)	60038.964	-59980.321	-0.663	39766.952823	
P940	木根(新設)	60038.321	-59974.478	-2.226	135603.186028	
FK12	木根(新設)	60038.768	-59973.093	-6.977	368466.038661	
FK11	木根(新設)	60032.344	-59984.266	-8.811	528521.367726	
FK10	木根(新設)	60027.967	-59990.478	-5.515	329347.486170	
FK9	木根(新設)	60028.829	-59990.341	-6.249	314889.299909	
C931	ベント	60022.708	-59996.331	-2.783	169869.789173	
P3	ベント	60024.046	-60000.004	2.480	-148800.009920	
FK65	木根(新設)	60025.188	-59999.785	7.261	-435868.438865	
FK28	木根(新設)	60031.307	-59990.770	9.132	-547835.711640	
FK27	木根(新設)	60034.320	-59986.804	7.677	-460511.017308	
		倍		面積	積	
				坪数	坪数	
				地積	地積	
				坪数	坪数	
				坪数	坪数	

地番	地積	⑥ 587-13				
		X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	
NO	地積					
P926	木根(新設)	60084.238	-59987.601	2.223	-133398.110403	
FK14	木根(新設)	60063.985	-59987.488	-24.993	148807.427584	
FK13	木根(新設)	60039.245	-59971.733	-24.812	148807.639196	
P927	木根(新設)	60039.179	-59971.948	12.218	-732737.260684	
P934	コンクリート(新設)	60051.463	-59989.839	22.589	-1354058.093171	
C941	コンクリート(新設)	60081.762	-59988.071	12.775	-766092.107026	
		倍		面積	積	
				坪数	坪数	
				地積	地積	
				坪数	坪数	
				坪数	坪数	

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

基準点座標一覧 (世界測地系、測地成果2011)				
測点名	座標	X座標	Y座標	
2B074	新区補助点	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	-59982.200	
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	新区補助点	60085.767	-60016.135	

NO	地積	⑦ 587-4				
		X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	
P942	木根(新設)	60065.073	-59968.839	2.047	-122758.260433	
FK15	木根(新設)	60066.947	-59968.817	-0.173	10374.726441	
P943	木根(新設)	60064.900	-59968.114	-1.874	112390.245636	
		倍		面積	積	
				坪数	坪数	
				地積	地積	
				坪数	坪数	
				坪数	坪数	

NO	地積	⑧ 587-10				
		X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})	
P942	木根(新設)	60065.073	-59968.839	13.207	-792021.963673	
P943	木根(新設)	60064.900	-59968.114	-0.835	50073.375190	
P926	木根(新設)	60064.238	-59967.601	-3.138	188178.520218	
C941	コンクリート(新設)	60061.762	-59968.071	-12.775	766092.107026	
P934	コンクリート(新設)	60051.463	-59969.839	-10.069	603856.308894	
P939	木根(新設)	60051.693	-59972.135	13.010	-816220.767350	
		倍		面積	積	
				坪数	坪数	
				地積	地積	
				坪数	坪数	
				坪数	坪数	

NO	地積	⑨ 587-11				
		X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	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(新設)	60051.463	-59969.839	-12.520	706822.384280	
P927	木根(新設)	60039.173	-59971.948	-13.142	788151.340816	
P940	木根(新設)	60038.321	-59974.478	-0.179	10735.431602	
P944	木根(新設)	60038.994	-59980.321	2.818	-169024.546578	
FK25	金属板(新設)	60041.139	-59973.946	12.699	-761809.140254	
		倍		面積	積	
				坪数	坪数	
				地積	地積	
				坪数	坪数	
				坪数	坪数	

調査報告書 No2100074

作成

土壌

申請

人

(令和3年12月2日作成)

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

(23枚目)

請求番号：43-8

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

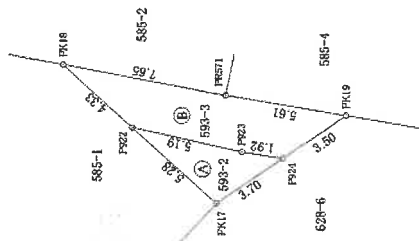
地番	NO	地積	④ 593-2	X n	Y n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
	FK17	金属板(旧設)		60070.433	-59969.236	6.956	-417146.005616
	P922	木組(新設)		60074.333	-59965.684	-1.158	69440.262072
	P923	プラスチック板(新設)		60069.275	-59966.828	-6.956	417129.295568
	P924	木組(新設)		60067.377	-59967.142	1.158	-69441.950436
			倍		面	積	-1R.438412
					面	積	9.2192060
					地	積	9.21 m ²
					厚	度	2.78 m

028077

地番	地番	⑤ 593-3	X n	Y n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
FK18	心本		60077.531	-59962.770	-4.309	258379.575590
PR571	プラスチック板(新設)		60070.024	-59964.217	-13.039	425463
FK19	コンクリート板(新設)		60064.492	-59965.166	-2.647	138177.754402
P924	木組(新設)		60067.377	-59967.142	4.783	-236822.840186
P923	プラスチック板(新設)		60069.275	-59966.828	0.956	-471129.265568
P922	木組(新設)		60074.333	-59965.684	8.256	-482076.687104
				倍 面 積		-47.987063
						23.9935316
				坪 数		23.99 m ²
				坪 数		7.25 m ²

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	街区端点	60028.233	-59910.311
T1	金属板	60088.003	-59963.607
T2	金属板	60037.319	-59970.216
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	59978.427	-60001.727
T7	金属板	60006.419	-60024.829
T8	金属板	60056.363	-60026.444
2B077	街区端点	60085.767	-60016.135



調査報告書 No.2100074

作成者 (令和3年12月2日作成)

土地家屋調査士

縮尺 1/250

登記年月日：令和3年12月6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

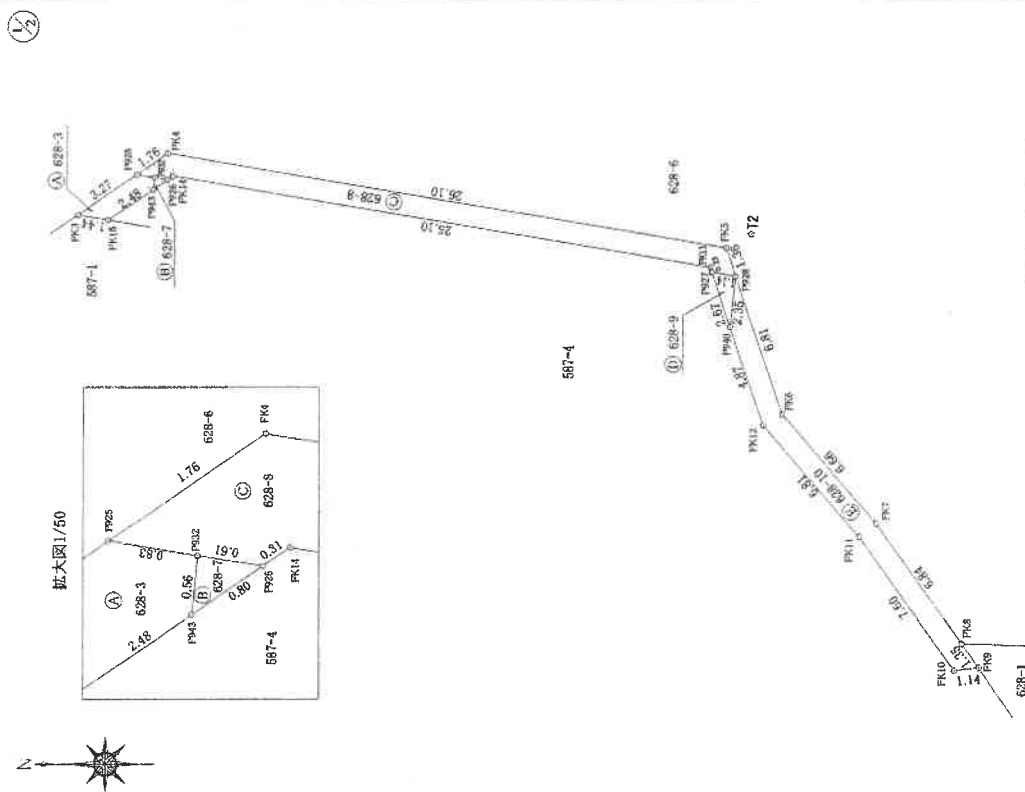
登記官

(24枚目)

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



調査報告書 No.2100074

申請人

(令和3年12月2日作成)

作成者
土地家屋
土地家屋

縮尺
1/250

請求番号：43-9

(1/3)

登記年月日：令和3年12月6日

次頁に図面に關する變更内容を示す。

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

(25枚目)

地積測量図

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

2/3

地番	NO	種別	X	Y	n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n -(X _{n+1} -X _{n-1})
FK10	60027.957	木根(新設)	-69990.478	5.516	-330847.486170		
FK11	60032.344	木根(新設)	-59584.266	8.811	-528521.397726		
FK12	60036.768	木根(新設)	-59979.093	5.977	-358495.939661		
P940	60038.321	木根(新設)	-59974.478	1.284	-77097.228752		
P928	60038.052	木根(新設)	-59972.140	-2.440	148332.021090		
FK6	60035.881	木根(新設)	-59978.590	-6.489	389800.856410		
FK7	60031.553	木根(新設)	-59583.651	-8.274	495304.728374		
FK8	60027.607	木根(新設)	-59589.239	-4.724	283389.105036		
FK9	60028.829	木根(新設)	-59990.341	0.350	-20996.513300		
		併	面	積	-40.970439		
		面	積		20.4862155		
		地	積		20.48		㎡
		坪			6.19		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

地番	NO	種別	X	Y	n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n -(X _{n+1} -X _{n-1})
FK15	60066.947	木根(新設)	-59969.517	3.403	-207874.437371		
FK3	60068.983	木根(新設)	-59969.224	-1.282	76880.609268		
P925	60065.665	木根(新設)	-59967.425	-3.519	211025.368676		
P932	60064.844	木根(新設)	-59967.631	-0.765	48475.184165		
P943	60064.900	木根(新設)	-59968.114	2.103	-126112.943742		
		併	面	積	-6.219105		
		面	積		3.109525		
		地	積		3.10		㎡
		坪			0.94		坪

地番	NO	種別	X	Y	n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n -(X _{n+1} -X _{n-1})
P943	60064.900	木根(新設)	-59968.114	0.508	-36340.677084		
P932	60064.844	木根(新設)	-59967.561	-0.662	39988.525382		
P926	60064.238	木根(新設)	-59967.661	0.056	-3358.189016		
		併	面	積	-0.340718		
		面	積		0.1703590		
		地	積		0.17		㎡
		坪			0.06		坪

地番	NO	種別	X	Y	n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n -(X _{n+1} -X _{n-1})
P926	60065.965	木根(新設)	-59967.425	-0.629	37719.510326		
FK4	60064.215	木根(新設)	-59966.432	-27.178	1025767.088896		
P928	60038.487	木根(新設)	-59970.848	-26.163	104801.298224		
P927	60038.052	木根(新設)	-59972.140	0.085	-4140.858040		
P927	60038.173	木根(新設)	-59971.948	1.193	-71546.539564		
FK13	60039.245	木根(新設)	-59971.733	24.812	-1488018.639196		
FK14	60063.985	木根(新設)	-59967.488	24.993	-1488767.427584		
P926	60064.238	木根(新設)	-59967.661	0.659	-51512.220759		
P932	60064.844	木根(新設)	-59967.661	1.427	-85373.709547		
		併	面	積	-54.923685		
		面	積		27.4818425		
		地	積		27.48		㎡
		坪			8.30		坪

地番	NO	種別	X	Y	n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n -(X _{n+1} -X _{n-1})
P940	60038.321	木根(新設)	-59974.478	1.121	-67231.289838		
P927	60039.173	木根(新設)	-59971.948	-0.269	10132.454012		
P928	60038.052	木根(新設)	-59972.140	0.452	51096.263280		
		併	面	積	-2.672546		
		面	積		1.3362730		
		地	積		1.33		㎡
		坪			0.40		坪

調査報告書No.2100074

申請人

(令和3年12月2日作成)

作成者

土地

縮尺 1

(1) 令和4年5月10日
628番7、628番9は587番7に合算

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

(27枚目)

地積測量図

番 628-6
628-11, 628-12

土地の所在 福岡市早良区梅林七丁目

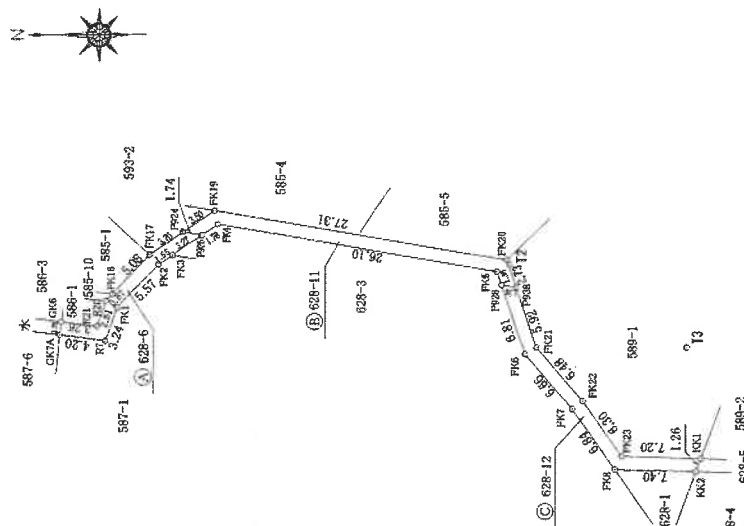
求積表

④ 628-6					
NO	地番	X _n	Y _n	$X_{n+1} - X_n - 1$	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_n - 1)$
GK7A	水	60078.661	-59976.762	4.042	-242426.031684
GK6	水	60078.541	-59975.557	-3.354	201158.018178
R21	金属板(埋設)	60075.307	-59975.979	-4.070	244102.234530
R20	金属板(埋設)	60074.471	-59973.603	-1.429	85702.285832
FK16	金属板(埋設)	60073.878	-59972.965	-4.038	242170.836708
FK17	金属板(埋設)	60070.433	-59989.236	-6.501	388860.032336
P024	木杭(新設)	60067.377	-59967.142	-4.708	285023.333056
P025	木杭(新設)	60065.665	-59967.495	0.986	-59127.891060
FK3	金属板(埋設)	60068.343	-59960.274	3.978	-238557.771972
FK2	金属板(埋設)	60069.643	-59970.150	5.068	-303329.018700
FK1	金属板(埋設)	60073.421	-59974.241	4.866	-291234.914296
R7	金属板(埋設)	60074.499	-59977.295	5.240	-314281.025800
		併		面積	-38.931862
				地積	19.96㎡
				坪数	6.09坪

⑤ 628-11					
NO	地番	X _n	Y _n	$X_{n+1} - X_n - 1$	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_n - 1)$
FK19	コンクリート杭(既設)	60064.432	-59955.166	-29.800	1786951.946900
FK20	コンクリート杭(既設)	60037.577	-59969.785	-27.785	1656260.476225
P038	金属板(新設)	60038.707	-59972.371	0.475	-28486.876225
P028	コンクリート杭(新設)	60038.052	-59972.140	1.780	-109750.409200
FK6	木杭(既設)	60038.487	-59970.849	26.163	-1599017.296224
FK4	木杭(既設)	60064.215	-59966.432	27.178	-1629767.686896
P025	木杭(既設)	60065.665	-59967.425	3.162	-188616.927850
P024	木杭(既設)	60067.377	-59967.142	-1.173	70341.457566
		併		面積	-76.387804
				地積	37.6939020
				坪数	11.40坪

⑥ 628-12					
NO	地番	X _n	Y _n	$X_{n+1} - X_n - 1$	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_n - 1)$
RK2	水	60021.207	-59985.464	7.633	-469897.471512
FK8	木杭(既設)	60027.607	-59988.239	11.346	-680637.905894
FK7	木杭(既設)	60031.553	-59983.651	6.274	-496304.728374
FK6	木杭(既設)	60035.881	-59978.590	6.499	-398900.855410
P028	コンクリート杭(新設)	60038.052	-59972.140	0.826	-48536.987640
P038	金属板(新設)	60038.707	-59972.371	-3.235	194010.620185
FK21	木杭(既設)	60034.817	-59977.968	-6.103	366045.648558
FK22	木杭(既設)	60030.004	-59982.913	-7.846	470626.935398
FK23	木杭(既設)	60025.971	-59985.057	-10.830	649870.857310
RK1	水	60019.774	-59988.276	-6.784	405760.698894
		併		面積	-64.383315
				地積	32.1946075
				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
座標系 11系



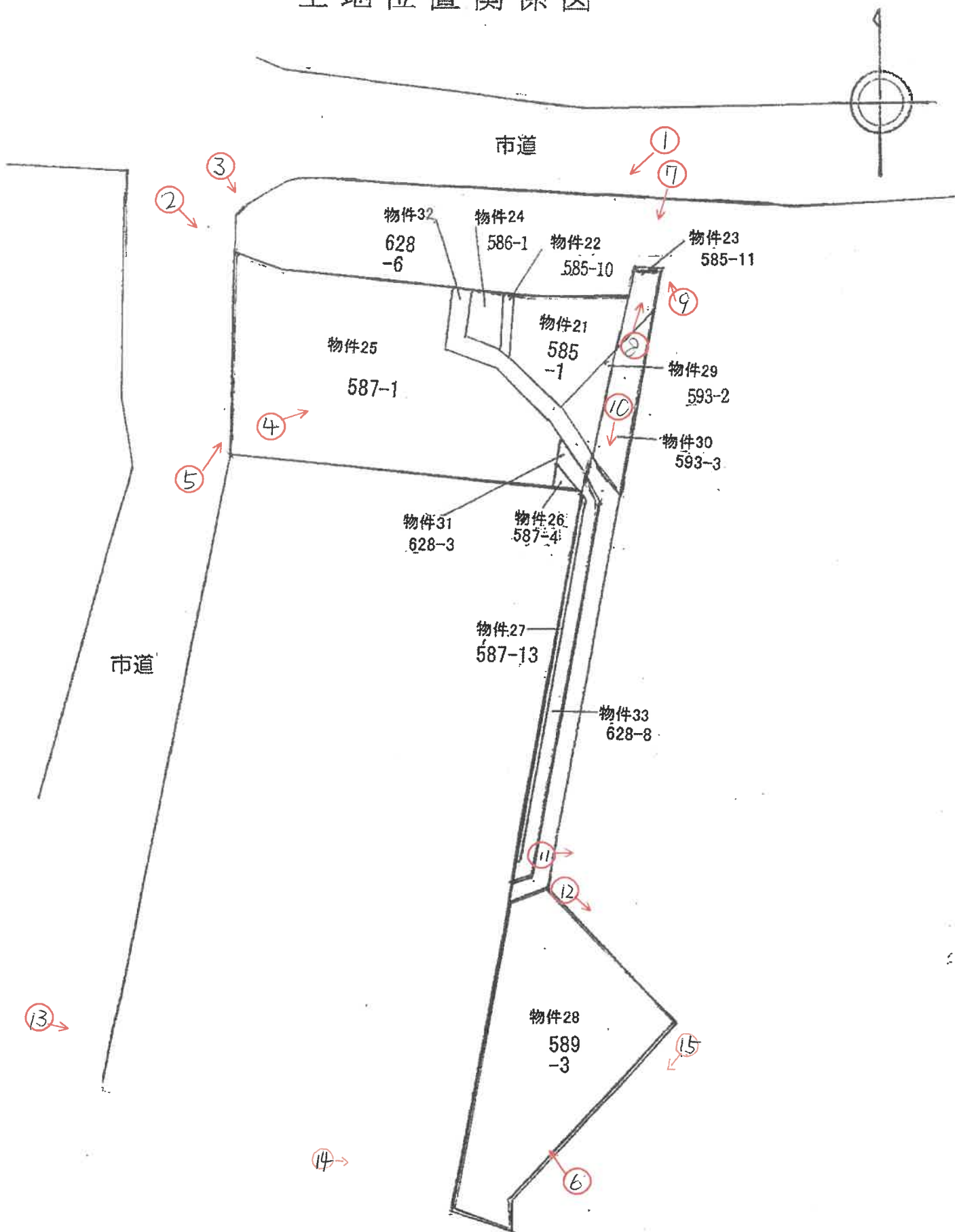
基準点距離一覧 (世界測地系 測地座標2011)			
測点名	座標	X座標	Y座標
2B074	新設測点	60028.233	-59910.911
T1	金属板	60088.003	-59983.807
T2	金属板	60037.319	-59970.215
T3	金属板	60021.093	-59977.985
T4	金属板	59980.763	-59974.184
T5	金属板	59947.902	-59992.200
T6	金属板	59979.427	-60001.727
T7	金属板	60006.419	-60024.829
T8	金属板	60055.363	-60026.444
2B077	新設測点	60085.767	-60016.135

調査報告書 No.2100074

作成者 土地
作成者 土地
(令和3年12月2日作成)

縮尺 1/500

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

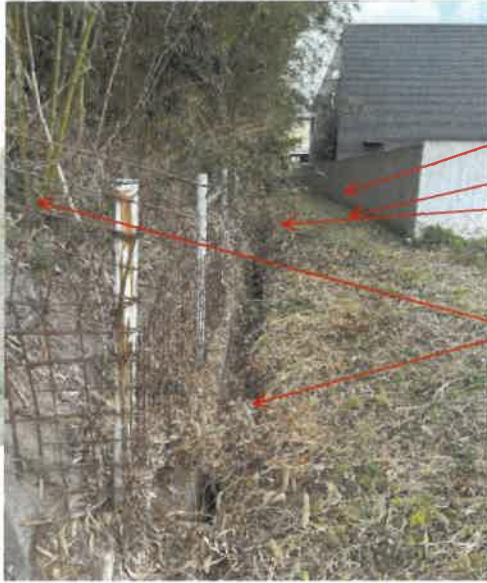
福岡市境界標

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			
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（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。
----------------	--

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。

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

◇ 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

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

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

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

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

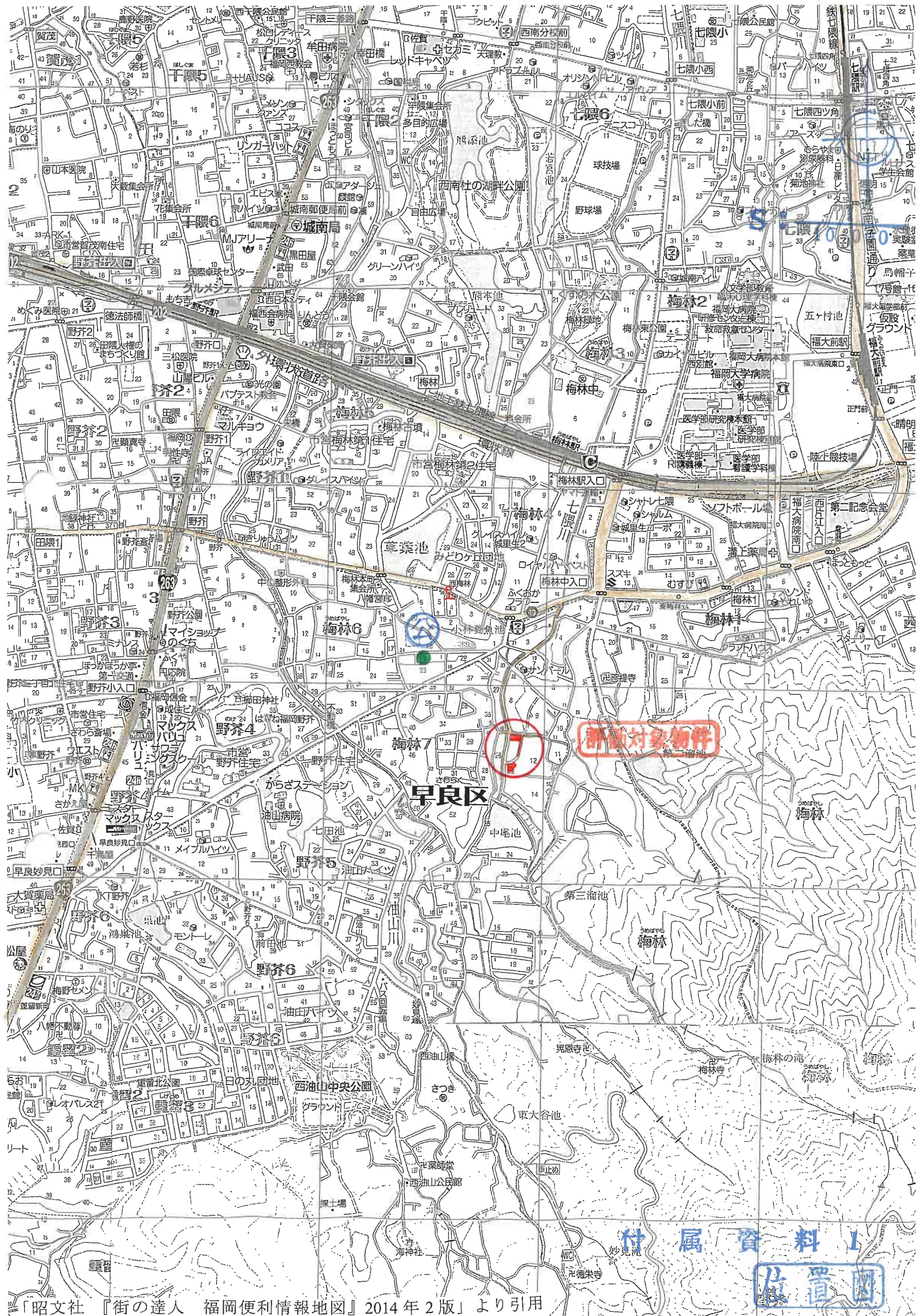
地価公示標準価格：公示地「福岡早良－33」
所 在：福岡市早良区梅林6丁目186番3外
住 居 表 示：梅林6－23－7
価 格：107,000 円/㎡（対前年変動率 9.6%）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：160 ㎡
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域
接 面 街 路：北 側 幅員約4.2m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：市営地下鉄七隈線「梅林」駅の南西方、道路距離660m。
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

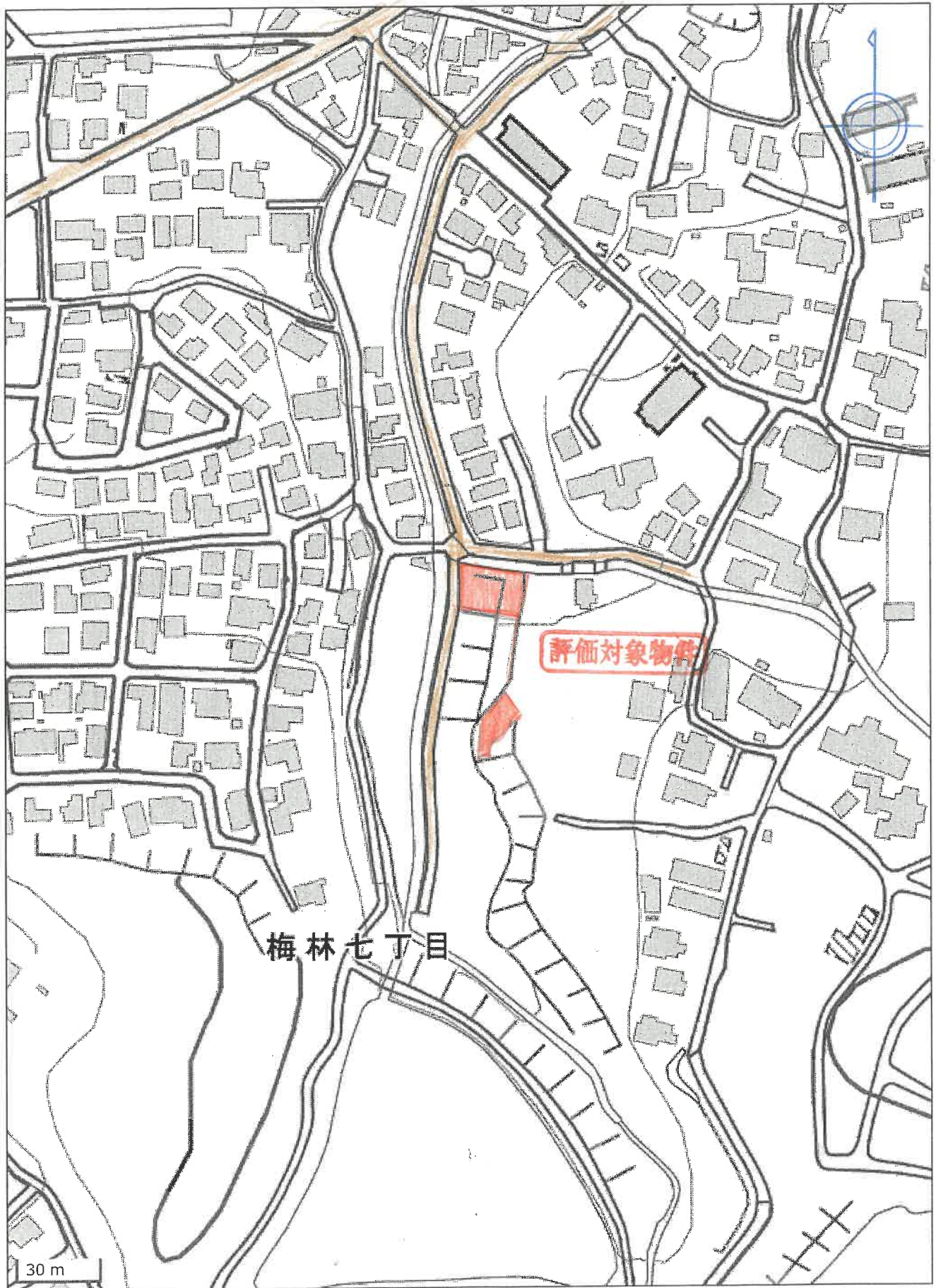
第7 附属資料の表示

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）





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	帯状地 (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。

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

◇ 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

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

イ 個別格差

$$\begin{array}{ccc} \cdot \text{第一区画} & \text{なし} & \text{個別格差} \\ & 1.00 & = 1.00 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \cdot \text{第二区画} & \text{带状地・} & \text{埋蔵文化} & & \text{無道路地} & & \text{個別格差} \\ & \text{画地分割} & \text{財隣接地} & & & & \\ & 0.80 & \times & 0.98 & \times & 0.7 & = 0.55 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \cdot \text{第三区画} & \text{形状} & \text{地勢(がけ条} & & \text{埋蔵文化} & & \text{無道路地} & & \text{個別格差} \\ & & \text{例含む)} & & \text{財包蔵地} & & & & \\ & 0.90 & \times & 0.45 & \times & 0.95 & \times & 0.7 & = 0.27 \end{array}$$

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。

・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。