

# 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

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 2月12日から<br>令和 8年 2月18日まで                                                                                          |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 2月25日 午前10時00分<br>場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 3月11日 午前10時00分<br>場 所 福岡地方裁判所小倉支部第1民事部                                                                        |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書<br>(2) 銀行、保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書 |
| 買受申出の資格の<br>制限（民事執行規則33条）                                          | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。                              |
| 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 1月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                         |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和 7 年度  |          |
|------|----------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                            |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 6, 480, 000<br>5, 184, 000 | 一括       | 1, 296, 000 | 55, 618  | 0        |
| 1    | 2, 620, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 3, 860, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 遠賀郡岡垣町松ヶ台四丁目                     |
|   | 地 番   | 57番21                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 207.80平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 遠賀郡岡垣町松ヶ台四丁目 57番地21              |
|   | 家屋 番号 | 57番21                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル<br>2階 41.40平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月12日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

---

### 1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

### 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

### 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 上記各種「詳細説明」は当庁物件閲覧室に別ファイルとして備え付けています。



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 遠賀郡岡垣町松ヶ台四丁目                     |
|   | 地 番   | 57番21                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 207.80平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 遠賀郡岡垣町松ヶ台四丁目 57番地21              |
|   | 家屋 番号 | 57番21                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル<br>2階 41.40平方メートル |



令和7年(ケ)第101号  
令和7年10月21日受理  
令和7年12月3日提出

## 現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 自 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 遠賀郡岡垣町松ヶ台四丁目                     |
|   | 地 番   | 57番21                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 207.80平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 遠賀郡岡垣町松ヶ台四丁目 57番地21              |
|   | 家屋 番号 | 57番21                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル<br>2階 41.40平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 遠賀郡岡垣町松ヶ台四丁目6番11号                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり                                                                                                     |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                      |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                      |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                      |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         [         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日         ]                                                                                                                          |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                    |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有關係用〈单独〉)

| 占有者及び占有権原（物件2関係）                                                                           |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                       |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                                                        |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                        |  |
| 占有状況                                                                                       |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br>■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■B(占有者の夫) <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> )の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                                                                       |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                                                     |     | 令和5年8月1日                                                                                                                                                                                               |  |
| 最初の                                                                                        | 契約日 | 令和5年8月1日                                                                                                                                                                                               |  |
| 契約等                                                                                        | 期間  | 令和5年8月1日から 令和7年7月31日まで2年間                                                                                                                                                                              |  |
| 更新の種別                                                                                      |     | ■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                      |  |
| 現在の                                                                                        | 期間  | 令和7年8月1日から ■令和9年7月31日まで2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                         |  |
| 契約等                                                                                        | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 当事者                                                                                        | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                   |     | 毎月 金75,000円（毎月27日限り、翌月分支払）<br><input type="checkbox"/> 前払 ( ) 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 円)                                                                                                 |  |
| 敷金・保証金                                                                                     |     | ■ない <input type="checkbox"/> ある（ <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)                                                                                                 |  |
| 特約等                                                                                        |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| その他                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 執行官の意見                                                                                     |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                                          |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等             |                                                                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                        |
| ■ 岡垣町長              | <p>本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。</p> <p>契約者氏名 B</p> <p>契約日 令和5年8月1日</p> <p>現在契約中</p>                                                                 |
| ■ B                 | <p>1 本件建物には私と妻の2人が住んでいます。</p> <p>本件土地建物は所有者から妻のAが借りています。</p> <p>賃貸借契約の内容は3枚目のとおりです。</p> <p>2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>3 本件建物に損傷等はありません。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

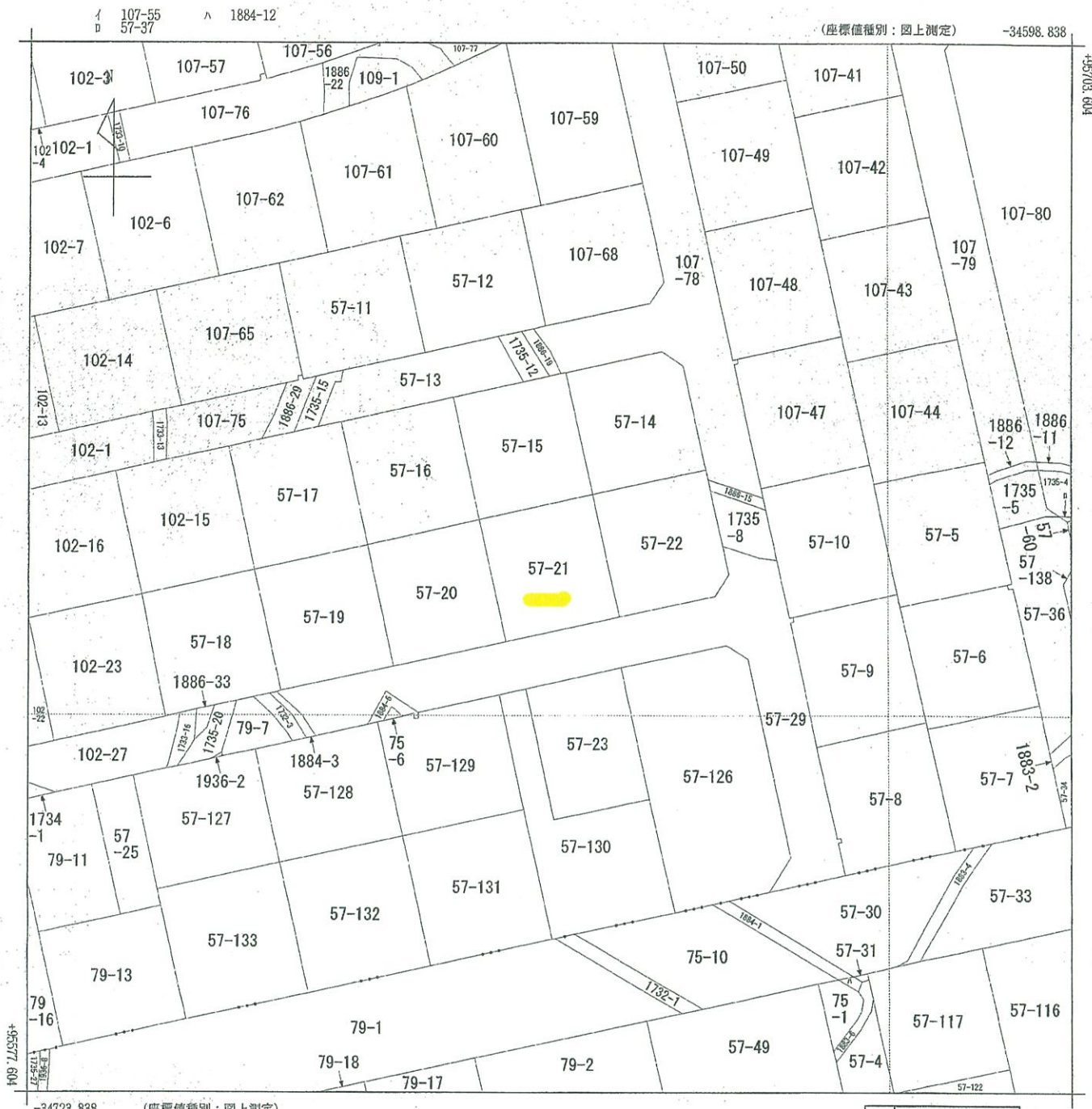
- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番５７－２９）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。  
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、２枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 調査の場所等         | 調査の方法等                |
| R 7年 10月21日 (火)<br>17:00 - 17:10                                                                                                                                                                                                                                                                         | 執行官室           | ライフライン調査 (水道)         |
| R 7年 10月21日 (火)<br>17:10 - 17:20                                                                                                                                                                                                                                                                         | 執行官室           | 建物図面請求                |
| R 7年 10月22日 (水)<br>11:20 - 11:40                                                                                                                                                                                                                                                                         | 福岡法務局<br>八幡出張所 | 公図, 地積測量図, 建物図面等の調査   |
| R 7年 10月22日 (水)<br>12:00 - 12:40                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地          | 現地特定, 写真撮影<br>在宅依頼書投函 |
| R 7年 11月20日 (木)<br>11:30 - 12:20                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地          | 立入調査, 写真撮影<br>(B立会い)  |
| R 7年 11月21日 (金)<br>8:30 - 8:40                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室           | 占有状況等について所有者に文書照会     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                       |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                |                       |

(注)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり



地番  
区域見出  
松ヶ台4丁目  
松ヶ台5丁目

|           |       |              |    |                   |                   |    |              |          |    |     |
|-----------|-------|--------------|----|-------------------|-------------------|----|--------------|----------|----|-----|
| 請求<br>部分  | 所在    | 遠賀郡岡垣町松ヶ台四丁目 |    |                   |                   | 地番 | 57番21        |          |    |     |
| 出力<br>縮尺  | 1/500 | 精度<br>区分     | 甲三 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | II                | 分類 | 地図(法第14条第1項) |          | 種類 | 地籍図 |
| 作成<br>年月日 |       |              |    |                   | 備付<br>年月日<br>(原図) |    |              | 補記<br>事項 |    |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月22日  
福岡法務局八幡出張所  
登記官  
請求番号：9-1  
(1/1)



A 4 判に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：平成3年4月25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10月22日 福岡法務局八幡出張所

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：9-3

前 後・新 平 昭 平 昭 平成3年4月15日 537110

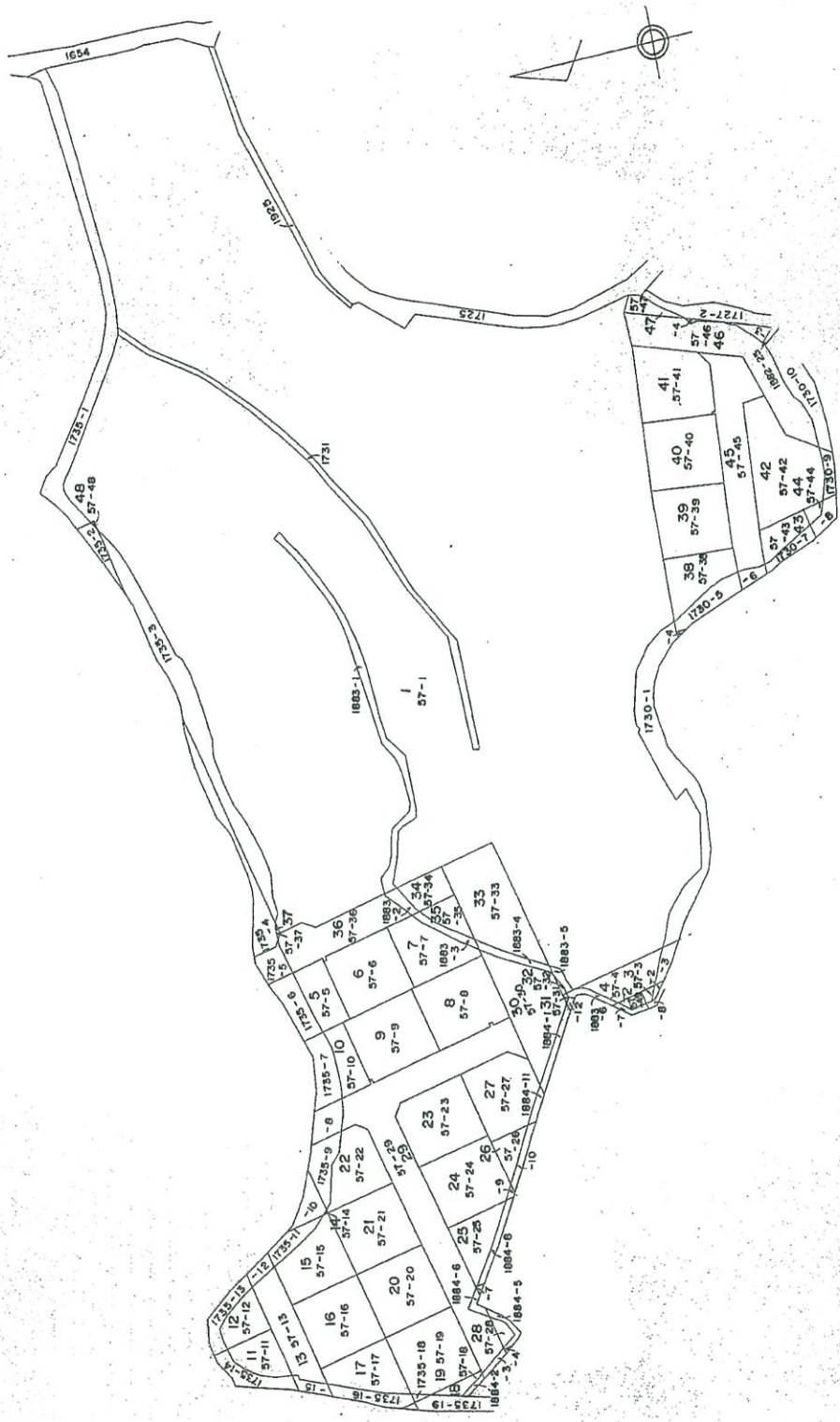
地積測量図

土地 地積

土地 地積 西丁目 松戸宮五丁目

|       |                  |
|-------|------------------|
| 地番    | 57-3 ~ 57-49, -1 |
| 土地の所在 | 通賀郡岡垣町大字黒中宇古ノ中   |

57番42, 57番43, 57番44 は3簿10に合算



平成3年4月15日作製  
(昭和)

(福岡県土地家屋調査)

作製者

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成3年4月25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10月22日 福岡法務局八幡出張所 登記官

平 昭 年 月 日 前 一 枚目と同一 後・新  
平成 - 3 年 4 月 1 5 日 537115

地 籍 簿

57-14 15-21-22

地 積 測 量 図

6/19

土地の所在 遠賀郡岡垣町大字黒出字中

松ヶ台四丁目

14

| 地番   | 57-14     | X          | Y         | 辺長 |
|------|-----------|------------|-----------|----|
| 測点   | 57-14     |            |           |    |
| 54-9 | 95276.370 | -34435.642 | 1.158     |    |
| 134  | 95276.619 | -34434.511 | 2.055     |    |
| 135  | 95278.031 | -34436.004 | 1.700     |    |
| 面積   |           |            | 1.968729  |    |
| 面積   |           |            | 0.9843645 |    |

15

| 地番     | 57-15     | X          | Y           | 辺長 |
|--------|-----------|------------|-------------|----|
| 測点     | 57-15     |            |             |    |
| 54-16  | 95288.019 | -34452.387 | 14.978      |    |
| 54-31  | 95273.386 | -34449.190 | 13.873      |    |
| 54-32  | 95276.370 | -34435.642 | 1.700       |    |
| 135    | 95278.031 | -34436.004 | 0.593       |    |
| AN-105 | 95278.438 | -34436.435 | 2.141       |    |
| AN-104 | 95279.995 | -34437.905 | 3.131       |    |
| AN-103 | 95282.582 | -34439.669 | 3.840       |    |
| AN-102 | 95285.974 | -34441.468 | 4.561       |    |
| 136    | 95289.920 | -34443.756 | 6.838       |    |
| 面積     |           |            | 339.576791  |    |
| 面積     |           |            | 169.7803955 |    |

21

| 地番    | 57-21     | X          | Y          | 辺長 |
|-------|-----------|------------|------------|----|
| 測点    | 57-21     |            |            |    |
| 54-9  | 95258.754 | -34446.002 | 13.879     |    |
| 54-9  | 95261.738 | -34432.448 | 14.977     |    |
| 54-32 | 95276.370 | -34435.642 | 13.873     |    |
| 54-31 | 95273.386 | -34449.190 | 14.975     |    |
| 面積    |           |            | 415.600352 |    |
| 面積    |           |            | 207.800176 |    |

22

| 地番     | 57-22     | X          | Y           | 辺長 |
|--------|-----------|------------|-------------|----|
| 測点     | 57-22     |            |             |    |
| 54-9   | 95261.738 | -34432.448 | 11.801      |    |
| 54-10  | 95264.255 | -34420.919 | 2.999       |    |
| 54-11  | 95266.782 | -34419.304 | 3.746       |    |
| 133    | 95270.440 | -34420.111 | 3.713       |    |
| AN-109 | 95271.628 | -34423.629 | 2.745       |    |
| AN-108 | 95273.465 | -34425.669 | 5.273       |    |
| AN-107 | 95274.894 | -34430.745 | 3.046       |    |
| AN-106 | 95275.806 | -34433.651 | 1.183       |    |
| 134    | 95276.619 | -34434.511 | 1.158       |    |
| 54-32  | 95276.370 | -34435.642 | 14.977      |    |
| 面積     |           |            | 296.328637  |    |
| 面積     |           |            | 148.1643185 |    |

使用四等三角点

野間 X=94950.650 Y=-34738.180

岡城 X=94860.790 Y=-36605.080

作製者

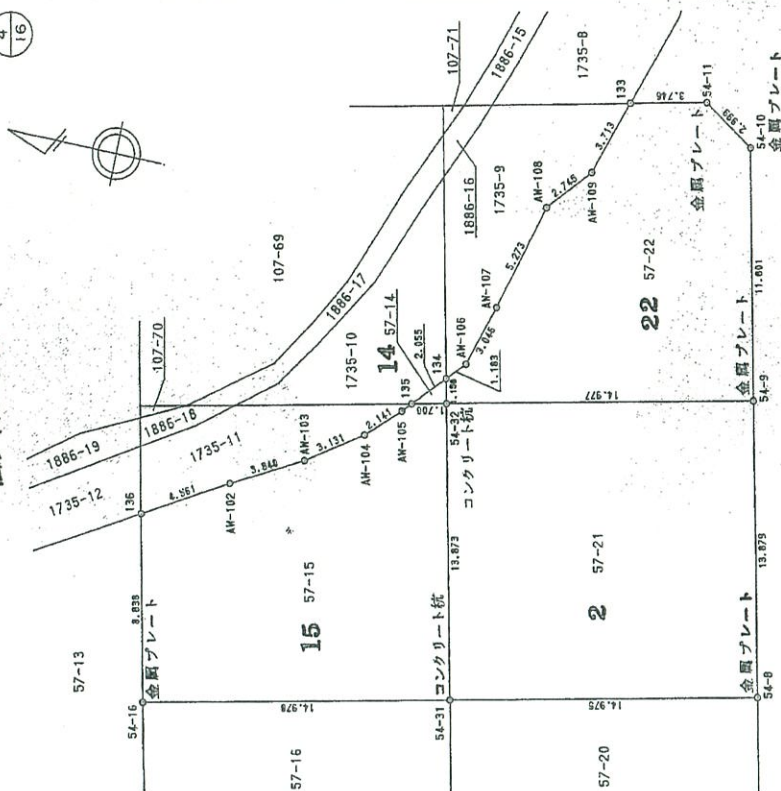
(平成3年4月15日作製)

(福岡県土地家屋調査)

申請人

縮尺

250



A 4 判に縮小

(9枚目)

登記年月日：平成15年11月19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10月22日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(10枚目)

各階平面図

537505

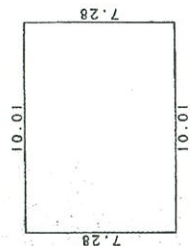
平成15年11月19日登記

家屋番号 57番21

建物の所在 遠賀郡岡垣町松ヶ台四丁目57番地21

建物各階平面図

1階

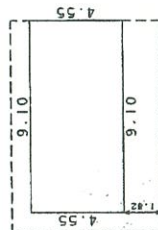


求積表

$$7.28 \times 10.01 = 72.8728$$

床面積 72.87 m<sup>2</sup>

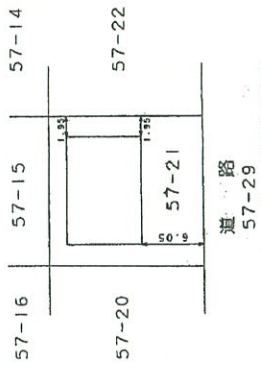
2階



求積表

$$4.55 \times 9.10 = 41.4050$$

床面積 41.40 m<sup>2</sup>



作製者

申請人

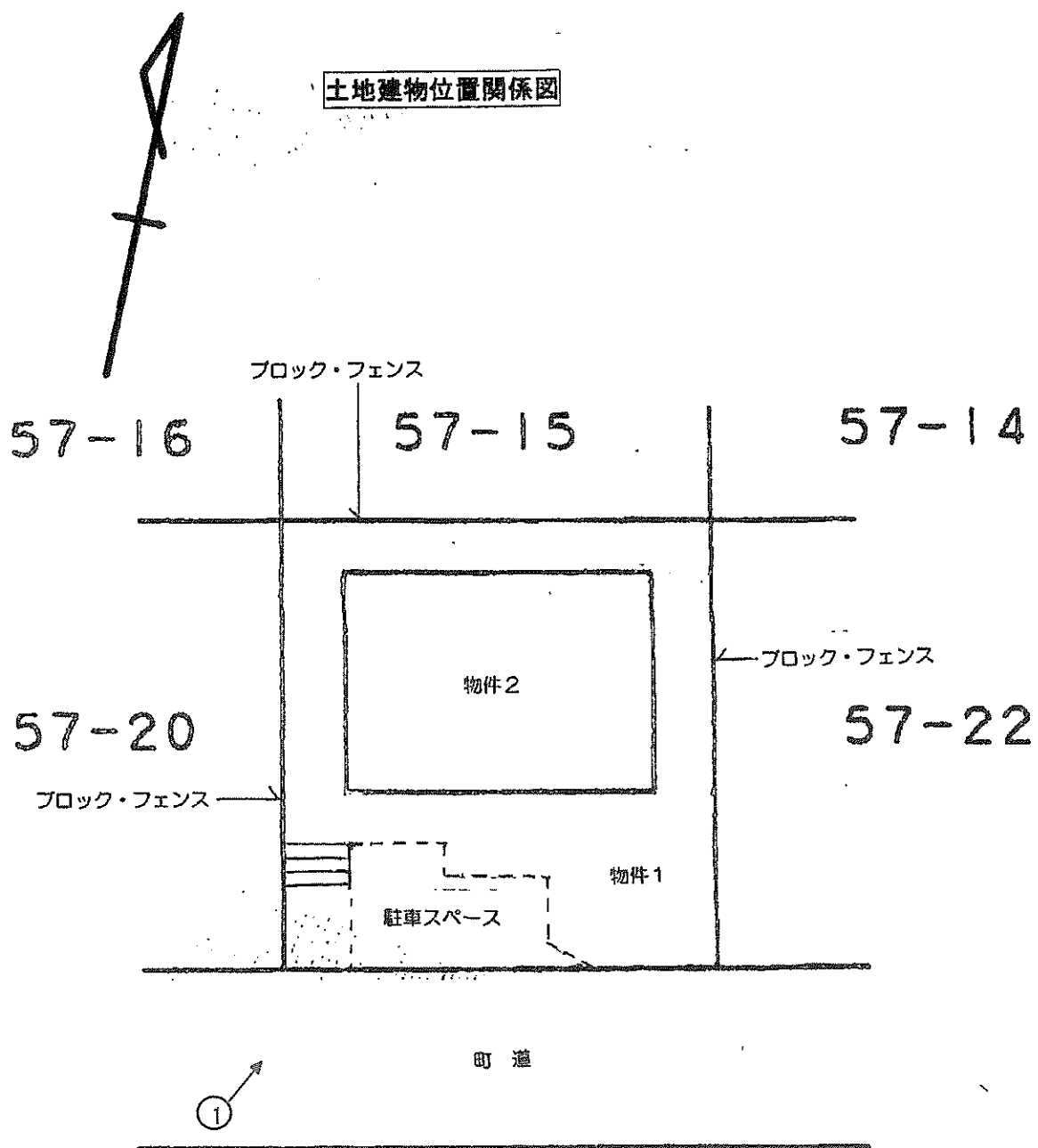
縮尺 1/250

縮尺 1/500

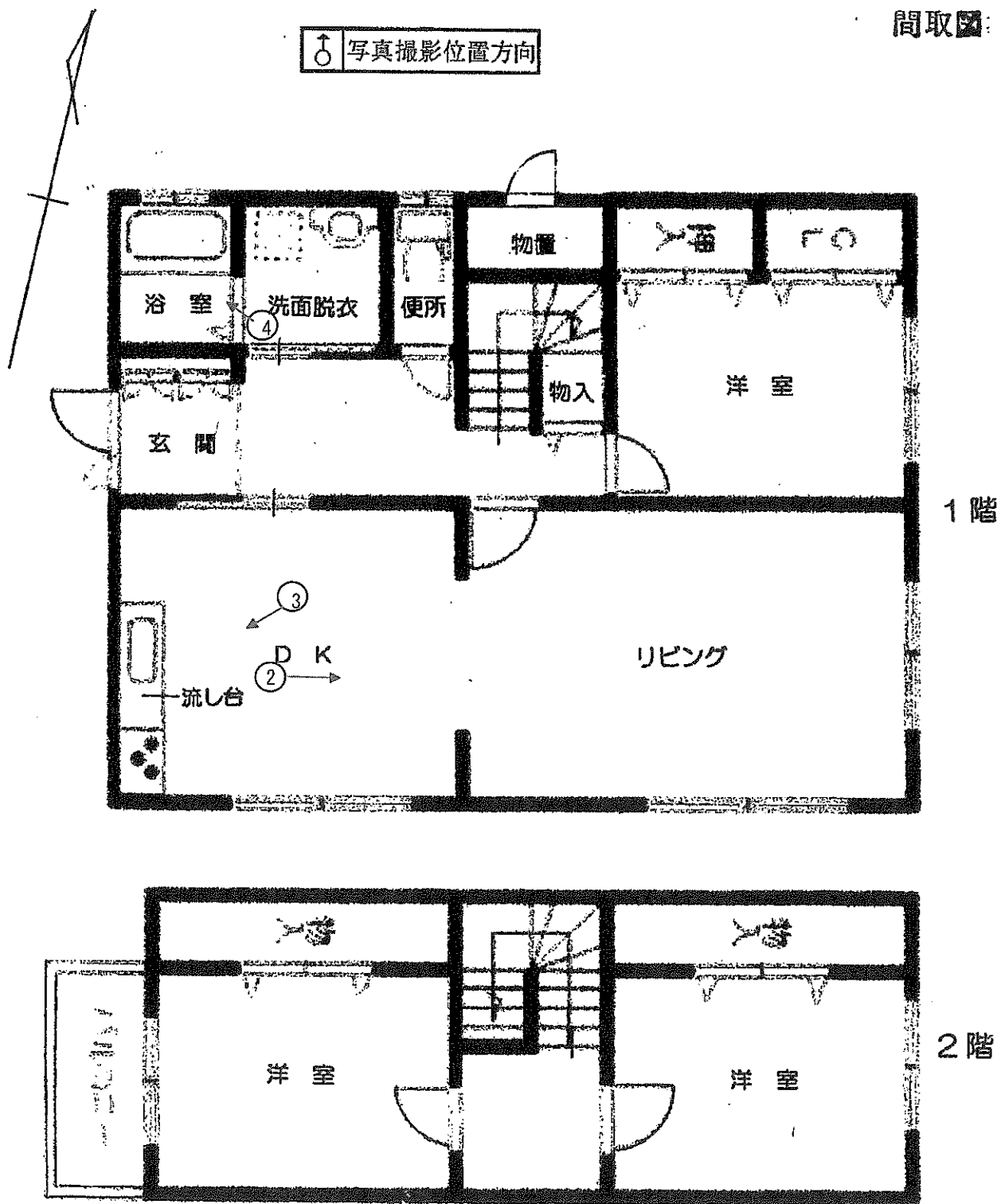
(平成15年11月13日作成)  
土地家屋調査士会

↑ 写真撮影位置方向

土地建物位置関係図



写真撮影位置方向





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

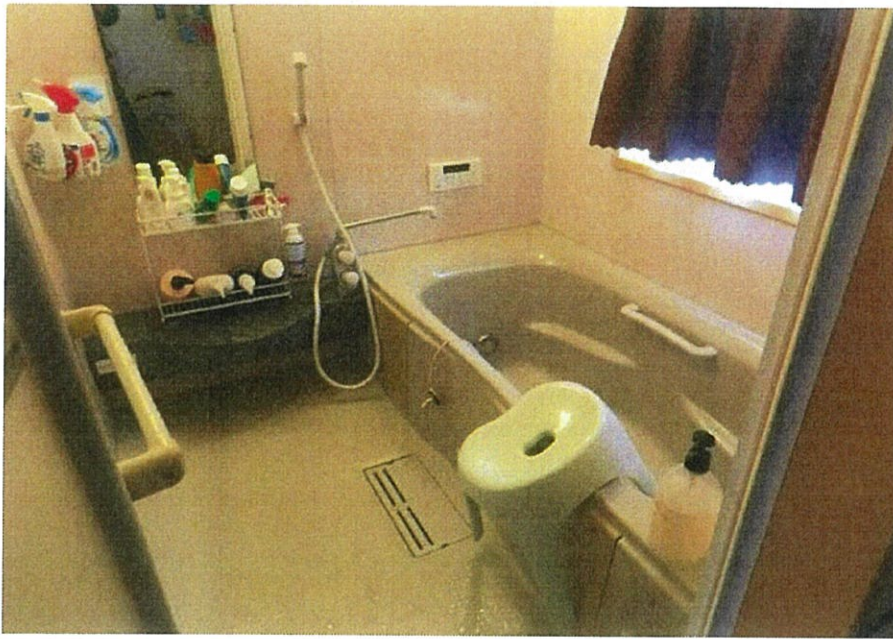
本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

(13枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. \_\_\_\_\_

No. \_\_\_\_\_

令和 7 年（ケ）第 101 号  
令和 7 年 11 月 20 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 26 日 評 価

福岡地方裁判所 小倉支部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
松 本 忠 人

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 6,480,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 2,620,000 円 |
| 物件2（建物）       | 金 3,860,000 円 |

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

## 第2 評価の条件

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

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

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

### 第3 目的物件

| 番号      | 所 在 等                                                                                      | 登 記                                                                                                       | 現 況      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1       | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                   | 遠賀郡岡垣町松ヶ台四丁目<br>57 番 21<br>宅地<br>207.80 m <sup>2</sup>                                                    | 特記事項のとおり |
| 2       | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                      | 遠賀郡岡垣町松ヶ台四丁目57番地21<br>57 番 21<br>居宅<br>木造スレート葺2階建<br>1 階 72.87 m <sup>2</sup><br>2 階 41.40 m <sup>2</sup> | 同 上      |
| 番号      | 特 記 事 項                                                                                    |                                                                                                           |          |
| 1       | ・数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、公図及び地積測量図をもとに現地踏査のうえ、現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。 |                                                                                                           |          |
| 2       | ・登記記載とほぼ同じ。                                                                                |                                                                                                           |          |
| 住 居 表 示 |                                                                                            | 遠賀郡岡垣町松ヶ台四丁目6番11号                                                                                         |          |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                         |                                                                                                                                                                             |                           |                |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| 位 置 ・ 交 通<br>( 直 線 距 離 )                                | 鹿児島本線「海老津」駅のほぼ北方、約2.4 k m。<br>コミュニティバス「松ヶ台」停留所の南東方、約140m。<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                    |                           |                |
| 付 近 の 状 況                                               | 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の住宅団地。<br>なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。                                                                                                           |                           |                |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                 | 非線引都市計画区域                 |                |
|                                                         | 用 途 地 域                                                                                                                                                                     | 第1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                                                                                                                                                                       | 高さ制限10m 外壁後退1m 最低敷地面積200㎡ |                |
| 画 地 条 件                                                 | 地 積                                                                                                                                                                         | 207.80㎡                   | (登記地積)         |
|                                                         | 形 状                                                                                                                                                                         | ほぼ正方形                     | (別添「公図(写)」参照。) |
|                                                         | 間 口                                                                                                                                                                         | 約14m                      |                |
|                                                         | 奥 行                                                                                                                                                                         | 約15m                      |                |
|                                                         | 接 道 関 係                                                                                                                                                                     | 中間画地                      |                |
| 接面道路の状況                                                 | ほぼ南側で幅員約6m舗装町道にほぼ等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。                                                                                                                                 |                           |                |
| 土地の利用状況等                                                | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                                                            |                           |                |
| 供給処理施設                                                  | 上 水 道                                                                                                                                                                       | ： あり                      |                |
|                                                         | ガス配管                                                                                                                                                                        | ： あり                      |                |
|                                                         | 下 水 道                                                                                                                                                                       | ： あり                      |                |
|                                                         | (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。 |                           |                |
| 特 記 事 項                                                 | ・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財の包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。                                                                                                     |                           |                |

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 区 分              | 主である建物                                                                                                            |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日（登記記載）：平成15年11月13日 新築<br>経 過 年 数：約 23 年<br>経済的全耐用年数：約 25 年<br>経済的残存耐用年数：約 2 年                                |
| 仕 様              | 構 造：木造2階建<br>屋 根：スレート葺<br>外 壁：サイディング ほか<br>天 井：ビニールクロス 合板 ほか<br>床：フローリング ほか<br>内 壁：ビニールクロス ほか<br>設 備：電気設備、給排水設備 等 |
| 床面積（現況）          | 第3目的物件特記事項記載のとおり。                                                                                                 |
| 現 況 用 途 等        | 現 況 用 途：居宅<br>間 取 り：3LDK （別添「間取図」参照。）                                                                             |
| 品 等              | 使用資材：普通<br>施工状態：普通                                                                                                |
| 保守管理の状態          | 普通                                                                                                                |
| 建物の利用状況          | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                  |
| 特 記 事 項          | ・賃貸されており、賃貸借契約の内容は現況調査報告書記載の通り。<br>・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。                                 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 31,600               | 1.00           | 207.80          | 0.95      | 6,240,000               |

【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：基準地「岡垣(県)－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 31,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：近時の状況等に留意した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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times & 1.04 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.04 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：補正要因なし 1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

## (2) 建物価格（物件2）

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

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 2  | 220,000             | 114.27             | 0.12     | 3,020,000             |

### ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件2: } R \times \left( 1 \pm q \right)^{\frac{n}{N}} = 0.12 \times 1.00 = 0.12$$

| 項 目             | 物件区分<br>物件2 |
|-----------------|-------------|
| R : 残価率         | 10%         |
| n : 経過年数        | 約23年        |
| N : 経済的全耐用年数    | 約25年        |
| q : 観察減価法による補正率 | 0%          |

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

| 番 号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1   | 6,240,000         | 0.40          | 法定地上権 | 2,500,000              |

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

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1  | 6,240,000           | － 2,500,000                     |                 | 1.00            | 0.70             | 2,620,000                   |
| 2  | 3,020,000           | ＋ 2,500,000                     | 1.00            | 1.00            | 0.70             | 3,860,000                   |
|    |                     |                                 |                 |                 |                  | 6,480,000                   |

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 : 基準地「岡垣(県)－2」  
所 在 : 遠賀郡岡垣町旭台2丁目560番569  
住 居 表 示 : 旭台2-12-10  
価 格 : 32,500 円/㎡ (対前年変動率 + 2.2%)  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 269 ㎡  
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした住宅地域  
接 面 街 路 : 南 側 幅員約6m 町道  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水  
位 置 : 鹿児島本線「海老津」駅のほぼ北西方、道路距離2.5km。  
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 公図(写)          | 1 葉 |
| 3 地籍測量図(縮小)      | 1 葉 |
| 4 建物図面・各階平面図(縮小) | 1 葉 |
| 5 土地・建物位置関係図     | 1 葉 |
| 6 間取図            | 1 葉 |
| 7 現況写真           | 2 葉 |

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照)

以 上

