

期間入札の公告

令和 8年 6月23日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

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 7月 8日から 令和 8年 7月 15日まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月 22日 午前10時00分 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 5日 午前10時00分 福岡地方裁判所小倉支部第1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, 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。
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 6月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 遠賀郡岡垣町公園通り三丁目
地 番 155番126
地 目 宅地
地 積 262.89平方メートル

所有者 A

2 所 在 遠賀郡岡垣町公園通り三丁目 155番地126
家屋 番号 155番126
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 100.20平方メートル
2階 73.28平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月14日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

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】

本件共有者A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 遠賀郡岡垣町公園通り三丁目

地 番 1 5 5 番 1 2 6

地 目 宅地

地 積 2 6 2 . 8 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 遠賀郡岡垣町公園通り三丁目 1 5 5 番地 1 2 6

家屋 番号 1 5 5 番 1 2 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 1 0 0 . 2 0 平方メートル

2階 7 3 . 2 8 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和8年(ケ)第2号
令和8年2月17日受理
令和8年3月13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 目 録

- 1 所 在 遠賀郡岡垣町公園通り三丁目
地 番 155番126
地 目 宅地
地 積 262.89平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 遠賀郡岡垣町公園通り三丁目 155番地126
家屋 番号 155番126
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 100.20平方メートル
2階 73.28平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



関係人の陳述等	
陳述者 (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 A</p> <p>契約日 平成12年5月15日</p> <p>現在契約中</p>
■ 共有者A	<p>1 本件建物には私が一人で住んでいます。 母であるBはずっと病院に入院しています。 B宛ての郵便物は私が受け取っています。 認知のために、本件競売手続の開始決定を理解できないので渡していません。</p> <p>2 本件建物内で1年程前までペットを飼っていました。 ペットのし尿等でリビング床の断熱材が浮き出ています。</p> <p>3 道路を隔てた小高い山から落ちてくる枯れ葉等が、本件建物の雨樋に蓄積しています。</p> <p>4 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。</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

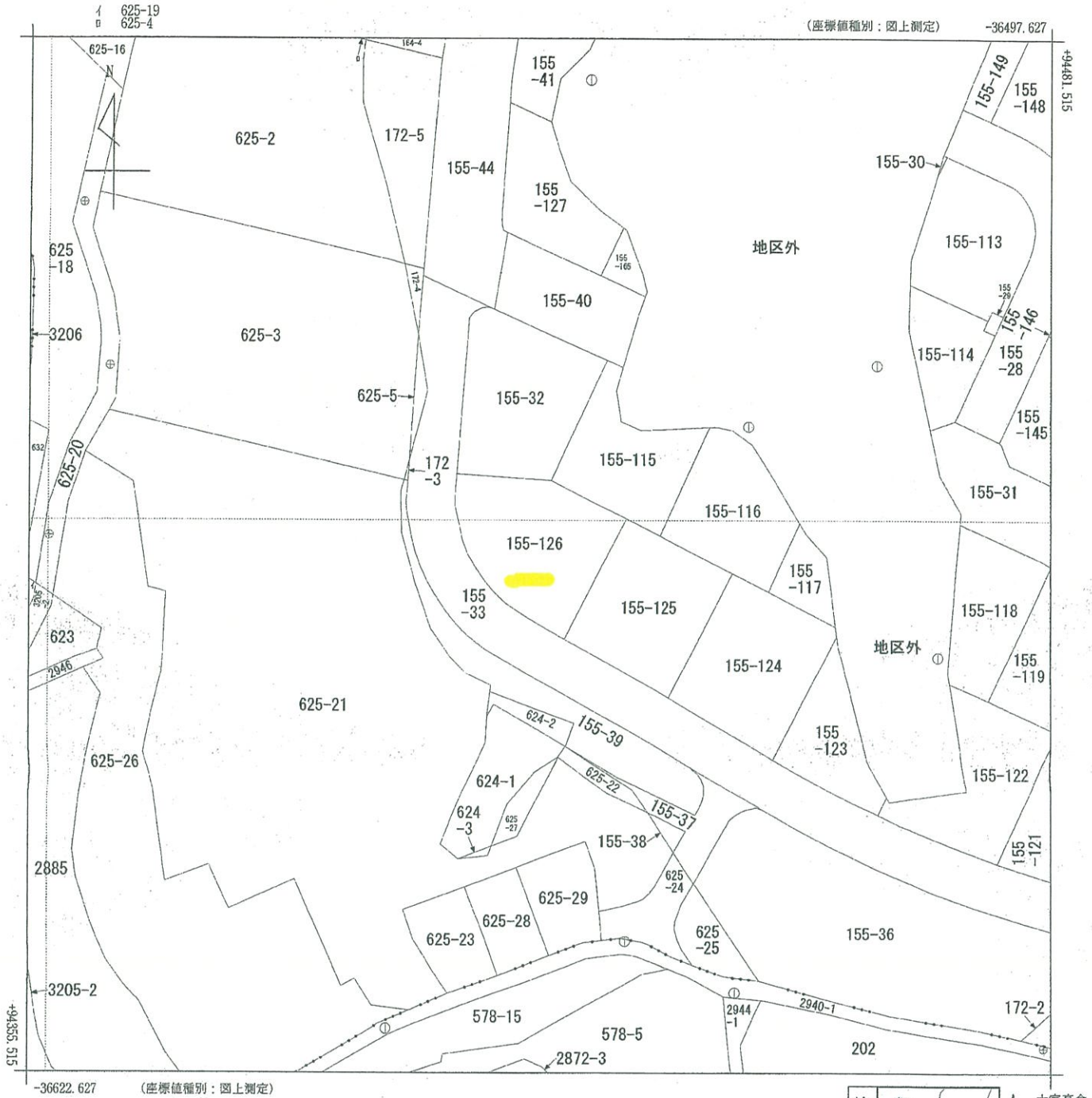
- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番155-33）に接道している。
- 本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物の損傷等は関係人の陳述のとおり。
雨樋に枯れ葉等が山積し、雨樋が弛んでいることが認められた。
- 目的外物件として電柱が存在する。

(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 8年 2月17日 (火) 16:50 - 17:00	執行官室	ライフライン調査 (水道) 在宅依頼書投函
R 8年 2月17日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	建物図面請求
R 8年 2月18日 (水) 10:15 - 10:35	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 2月18日 (水) 11:30 - 12:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 8年 3月9日 (月) 13:55 - 14:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (共有者A立会い)
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A 大字高倉

請求部	所在	遠賀郡岡垣町公園通り三丁目			地番	155番126			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

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8年2月18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

(6枚目)

公用

公用

登記年月日：平成9年3月31日

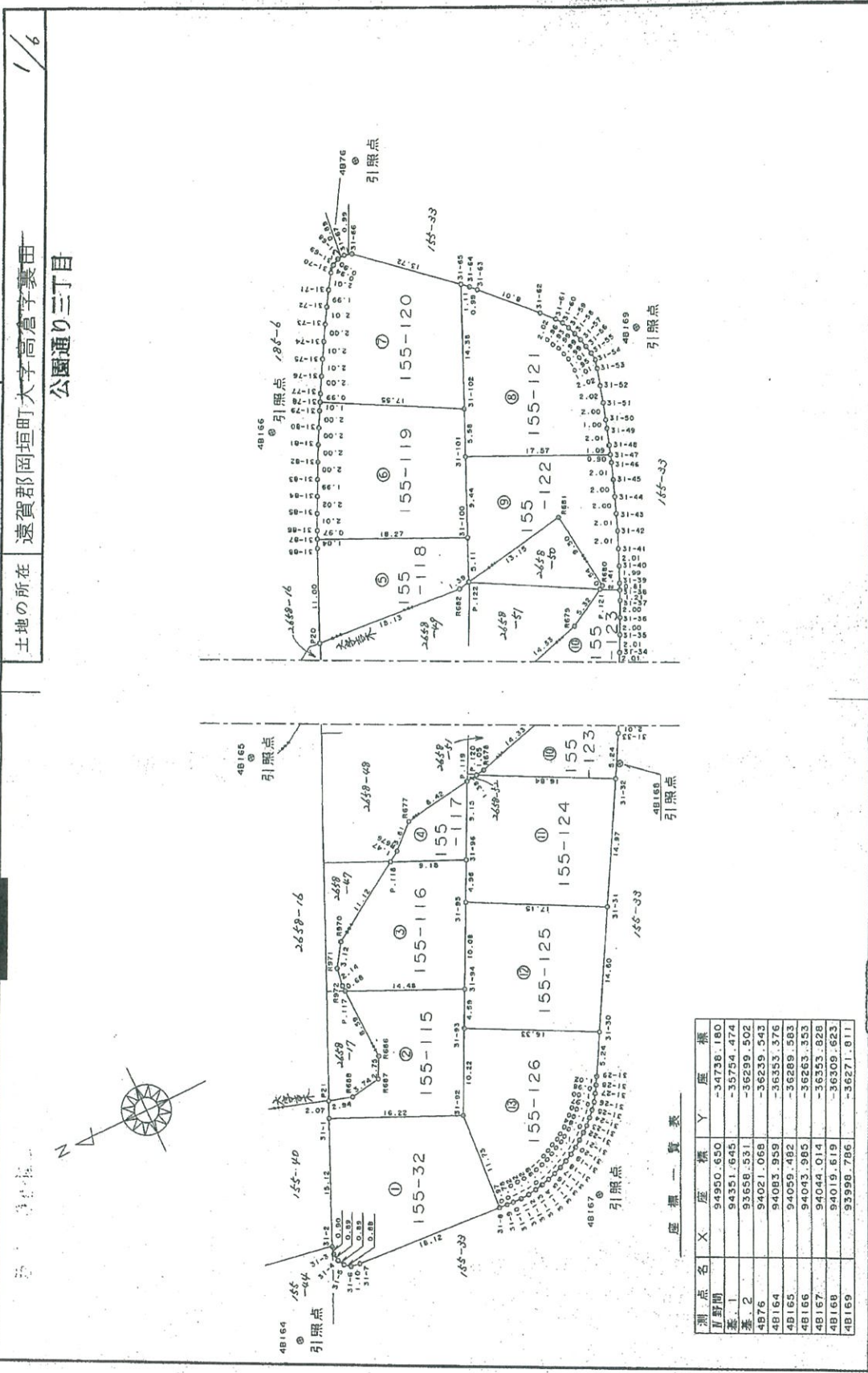
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月18日 福岡法務局入籍出張所 登記官

昭9年3月3日登記

506269

地番 155-32
155-115 -126
土地の所在 遠賀郡岡垣町大字高倉字裏田
公園通り三丁目

積測量図 1/6



座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
川野間	94950.650	-54738.180		
基.1	94351.645	-55754.474		
基.2	93658.531	-56239.502		
4876	94021.068	-56239.543		
48164	94083.959	-56353.376		
48165	94059.482	-56289.583		
48166	94043.985	-56263.353		
48167	94044.014	-56353.828		
48168	94019.619	-56309.623		
48169	93998.786	-56271.811		

製作者

(平成9年/月/日作製)

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査)

請求番号：9-2

(7枚目)

A4判に縮小

公用

令和8年2月18日
福岡法務局八幡出張所
登記官

登記年月日：平成9年3月3日

506270

平成9年3月3日登記

前一收目と同一後・新
地積測量図

地番 155-32
155-115 ~ 126

土地の所在 遠賀郡岡垣町大字高倉字裏田公園通り三丁目 2/6

座標求積表

地番 ⑤ 155-118
測点 X Y 座標 境界線 距離
31-100 94027.984 -36284.743 新設・境界プレート(真ちゆう) 18.27
31-87 94044.484 -36276.948 新設・境界プレート(真ちゆう) 1.06
31-88 94044.927 -36277.889 11.00
P20 94049.499 -36287.894 18.13
R682 94031.451 -36289.602 1.39
P.122 94030.076 -36289.394 5.11
倍面積 319.656665
地積 159.828325 ㎡

地番 ⑥ 155-119
測点 X Y 座標 境界線 距離
31-87 94044.484 -36276.948 新設・境界プレート(真ちゆう) 18.27
31-100 94027.984 -36284.743 新設・境界プレート(真ちゆう) 9.44
31-101 94024.054 -36276.149 新設・境界プレート(真ちゆう) 5.58
31-102 94021.740 -36271.069 新設・境界プレート(真ちゆう) 17.55
31-78 94037.170 -36262.706 新設・境界プレート(真ちゆう) 1.01
31-79 94037.664 -36263.568 2.00
31-80 94038.619 -36265.348 2.00
31-81 94039.556 -36267.113 2.00
31-82 94040.485 -36268.886 2.00
31-83 94041.369 -36270.674 1.99
31-84 94042.287 -36272.453 2.02
31-85 94043.183 -36274.262 2.01
31-86 94044.068 -36276.071 0.97
倍面積 557.907563
地積 278.9537815 ㎡

地番 ⑦ 155-120
測点 X Y 座標 境界線 距離
31-78 94037.170 -36262.706 新設・境界プレート(真ちゆう) 17.55
31-102 94021.740 -36271.069 新設・境界プレート(真ちゆう) 14.58
31-65 94015.786 -36257.975 新設・境界プレート(真ちゆう) 13.72
31-66 94026.145 -36248.979 新設・境界プレート(真ちゆう) 0.99
31-67 94027.097 -36248.700 0.89
31-68 94027.987 -36248.764 0.90
31-69 94028.756 -36249.166 0.94
31-70 94029.458 -36249.633 2.01
31-71 94030.568 -36251.512 1.99
31-72 94031.620 -36253.203 2.00
31-73 94032.671 -36254.916 2.00
31-74 94033.696 -36256.631 2.01
31-75 94034.709 -36258.364 2.01
31-76 94035.711 -36260.104 2.00
31-77 94036.695 -36261.942 0.99
倍面積 535.067549
地積 267.5337745 ㎡

※ 公式 A = 1/2 * (Y1 + Y2 + Y3 + Y4)

(平成9年1月6日作製)

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者

申請人

縮尺

地番 ① 155-32
測点 X Y 座標 境界線 距離
31-1 94069.463 -36331.552 新設・境界プレート(真ちゆう) 15.12
31-2 94075.738 -36345.304 新設・境界プレート(真ちゆう) 0.90
31-3 94075.982 -36346.182 0.89
31-4 94075.816 -36347.064 0.89
31-5 94075.372 -36347.833 1.10
31-6 94074.680 -36348.369 1.10
31-7 94073.595 -36348.537 新設・境界プレート(真ちゆう) 18.12
31-8 94055.534 -36349.934 新設・境界プレート(真ちゆう) 11.73
31-92 94054.695 -36358.253 新設・境界プレート(真ちゆう) 16.22
倍面積 546.652498
地積 273.3282490 ㎡

地番 ② 155-115
測点 X Y 座標 境界線 距離
31-1 94069.463 -36331.552 新設・境界プレート(真ちゆう) 16.22
31-92 94054.695 -36338.263 新設・境界プレート(真ちゆう) 10.22
31-93 94050.085 -36329.123 新設・境界プレート(真ちゆう) 4.59
31-94 94048.026 -36325.029 新設・境界プレート(真ちゆう) 14.48
P.117 94061.162 -36318.937 8.59
R686 94060.842 -36327.522 2.75
R687 94062.086 -36329.976 3.74
R688 94065.787 -36330.524 2.94
P21 94058.603 -36329.670 2.07
倍面積 372.628664
地積 186.3144320 ㎡

地番 ③ 155-116
測点 X Y 座標 境界線 距離
31-94 94048.026 -36325.029 新設・境界プレート(真ちゆう) 10.08
31-95 94043.491 -36316.020 新設・境界プレート(真ちゆう) 4.96
31-96 94041.257 -36311.594 新設・境界プレート(真ちゆう) 9.18
P.118 94049.609 -36307.787 11.12
R970 94059.109 -36313.569 3.12
R971 94060.862 -36316.141 2.14
R972 94061.187 -36318.258 2.14
P.117 94061.162 -36318.937 14.48
倍面積 396.323621
地積 199.1619105 ㎡

地番 ④ 155-117
測点 X Y 座標 境界線 距離
31-96 94041.257 -36311.594 新設・境界プレート(真ちゆう) 9.15
P.119 94037.144 -36303.425 8.42
R677 94045.494 -36304.503 3.81
R676 94048.351 -36307.022 1.47
P.118 94049.609 -36307.787 9.18
倍面積 105.887812
地積 52.9439060 ㎡

請求番号：9-2 (2/6)

登記年月日：平成9年3月3日

506271

平昭9年3月3日登記

前 一目と同一後・新

地番 155-32
155-115 ~ 126

地積測量図

土地の所在 遠賀郡岡垣町大字高倉字裏田公園通り三丁目 3/6

測量士 藤田 誠

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月18日

福岡法務局人権出張所

登記官

地番⑩ 155-123

測点	X	座標	Y	座標	境界線	距離
31-32	94020.818	-36310.989	新設・境界プレート(真ちゆう)		5.24	
31-33	94018.211	-36306.438	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.01	
31-34	94017.238	-36304.660	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.01	
31-35	94016.319	-36302.891	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.00	
31-36	94015.420	-36301.102	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.00	
31-37	94014.549	-36299.301	新設・境界プレート(真ちゆう)		1.21	
31-38	94014.042	-36298.206	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.41	
P.121	94016.168	-36297.075	新設・境界プレート(真ちゆう)		5.32	
R679	94020.052	-36299.988	新設・境界プレート(真ちゆう)		14.33	
R678	94034.739	-36303.115	新設・境界プレート(真ちゆう)		1.05	
P.120	94035.777	-36303.249	新設・境界プレート(真ちゆう)		16.84	
		倍面積	260.391472			
		地積	130.1957360			
		地積	130.19	㎡		

地番⑩ 155-124

測点	X	座標	Y	座標	境界線	距離
31-95	94043.491	-36316.020	新設・境界プレート(真ちゆう)		17.15	
31-31	94028.289	-36323.956	新設・境界プレート(真ちゆう)		14.97	
31-32	94020.816	-36310.989	新設・境界プレート(真ちゆう)		16.84	
P.119	94035.777	-36303.249	新設・境界プレート(真ちゆう)		1.38	
31-96	94041.257	-36311.594	新設・境界プレート(真ちゆう)		9.15	
		倍面積	523.216824			
		地積	261.6084120			
		地積	261.60	㎡		

地番⑩ 155-125

測点	X	座標	Y	座標	境界線	距離
31-93	94050.095	-36329.123	新設・境界プレート(真ちゆう)		16.33	
31-30	94035.581	-36336.606	新設・境界プレート(真ちゆう)		14.60	
31-31	94028.289	-36323.956	新設・境界プレート(真ちゆう)		17.15	
31-95	94043.491	-36316.020	新設・境界プレート(真ちゆう)		10.08	
31-94	94048.026	-36325.025	新設・境界プレート(真ちゆう)		4.59	
		倍面積	489.723771			
		地積	244.8611855			
		地積	244.86	㎡		

地番⑩ 155-121

測点	X	座標	Y	座標	境界線	距離
31-101	94024.084	-36276.149	新設・境界プレート(真ちゆう)		17.57	
31-47	94008.157	-36283.631	新設・境界プレート(真ちゆう)		1.09	
31-48	94007.785	-36282.598	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.01	
31-49	94007.181	-36280.687	新設・境界プレート(真ちゆう)		1.00	
31-50	94006.883	-36279.728	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.00	
31-51	94006.285	-36277.815	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.02	
31-52	94005.735	-36275.871	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.02	
31-53	94005.192	-36273.928	新設・境界プレート(真ちゆう)		1.01	
31-54	94004.979	-36272.944	新設・境界プレート(真ちゆう)		0.95	
31-55	94005.092	-36272.003	新設・境界プレート(真ちゆう)		1.01	
31-56	94005.322	-36271.019	新設・境界プレート(真ちゆう)		0.99	
31-57	94005.598	-36270.071	新設・境界プレート(真ちゆう)		0.99	
31-58	94005.931	-36269.134	新設・境界プレート(真ちゆう)		0.99	
31-59	94006.300	-36268.210	新設・境界プレート(真ちゆう)		0.93	
31-60	94006.703	-36267.371	新設・境界プレート(真ちゆう)		0.96	
31-61	94007.268	-36266.599	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.02	
31-62	94008.663	-36265.129	新設・境界プレート(真ちゆう)		8.01	
31-63	94014.252	-36259.406	新設・境界プレート(真ちゆう)		0.99	
31-64	94014.961	-36258.712	新設・境界プレート(真ちゆう)		1.11	
31-65	94015.786	-36257.975	新設・境界プレート(真ちゆう)		14.38	
31-102	94021.740	-36271.069	新設・境界プレート(真ちゆう)		5.58	
		倍面積	555.320910			
		地積	277.6604550			
		地積	277.66	㎡		

地番⑩ 155-122

測点	X	座標	Y	座標	境界線	距離
31-38	94014.042	-36298.206	新設・境界プレート(真ちゆう)		0.81	
31-39	94013.700	-36297.473	新設・境界プレート(真ちゆう)		1.99	
31-40	94012.883	-36295.663	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.01	
31-41	94012.083	-36293.824	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.01	
31-42	94011.299	-36291.972	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.01	
31-43	94010.549	-36290.111	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.00	
31-44	94009.819	-36288.249	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.00	
31-45	94009.118	-36286.376	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.01	
31-46	94008.448	-36284.483	新設・境界プレート(真ちゆう)		0.90	
31-47	94008.157	-36283.631	新設・境界プレート(真ちゆう)		17.57	
31-101	94024.084	-36276.149	新設・境界プレート(真ちゆう)		9.44	
31-100	94027.964	-36284.743	新設・境界プレート(真ちゆう)		5.11	
P.122	94030.076	-36289.394	新設・境界プレート(真ちゆう)		13.15	
R681	94017.075	-36287.426	新設・境界プレート(真ちゆう)		9.50	
R680	94015.696	-36296.621	新設・境界プレート(真ちゆう)		0.54	
P.121	94016.168	-36297.075	新設・境界プレート(真ちゆう)		2.41	
		倍面積	414.216076			
		地積	207.1080390			
		地積	207.10	㎡		

※ 公式 $A = \frac{1}{2}S(X2-X1)(Y1+Y2)$

作製者

申請人

結尺 1/

平成9年3月3日作製

(福岡県土地家屋調査士 藤田 誠)

登記年月日：平成9年3月3日

306272

平成9年2月3日登記

前 一 枚目と同一後・新

地 番 155-32
155-115 -126

地 積 測 量 図

土地の所在 遠賀郡岡垣町大字高倉宇裏田
公園通り三丁目

4/6

引照点処理表

引照点	材	質	X 座標	Y 座標	交	角	距離
4B165	鋼板・金網鉄(真ちゆう)	94059.482	-36289.583				
4B164	鋼板・金網鉄(真ちゆう)	94083.959	-36353.376				
境界点	器標点	後視点					
4B164		4B165	0-00-00	68.328			
31-6			40-39-25	10.544			
31-10			62-47-24	30.355			
31-11			63-03-37	31.382			
31-12			63-09-36	32.376			
31-13			63-06-01	33.390			
31-14			62-57-56	34.377			
31-15			62-48-08	35.376			
31-16			62-27-39	36.368			
31-17			62-06-24	37.339			
31-18			61-42-42	38.304			
31-19			61-19-12	39.254			
31-20			60-42-40	40.178			

引照点処理表

引照点	材	質	X 座標	Y 座標	交	角	距離
4B164	鋼板・金網鉄(真ちゆう)	94083.959	-36353.376				
4B167	鋼板・金網鉄(真ちゆう)	94044.014	-36353.628				
境界点	器標点	後視点					
4B167		4B164	0-00-00	39.948			
31-5			10-10-29	31.926			
31-6			9-26-44	31.148			
31-10			20-16-03	10.460			
31-11			22-16-46	9.503			
31-12			25-12-49	8.599			
31-13			29-21-58	7.775			
31-14			34-36-29	7.053			
31-15			41-22-19	6.434			
31-16			49-40-57	5.975			
31-17			59-07-50	5.716			
31-18			69-12-06	5.664			
31-19			79-00-04	5.844			
31-20			87-37-44	6.253			
31-21			94-43-28	6.835			
31-22			100-23-32	7.546			
31-23			104-32-35	8.289			
31-24			107-48-02	9.158			
31-25			110-16-15	10.069			
31-26			111-58-32	10.983			
31-27			112-53-46	11.968			
31-28			113-32-17	12.941			

地番	X 座標	Y 座標	面積	境界	面積	距離
31-8	94055.534	-36349.954	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			0.97
31-9	94054.564	-36350.033	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			0.78
31-10	94053.783	-36350.088	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.02
31-11	94052.766	-36350.126	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.02
31-12	94051.752	-36350.077	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.02
31-13	94050.746	-36349.939	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			0.99
31-14	94049.773	-36349.757	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.01
31-15	94048.794	-36349.521	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.00
31-16	94047.828	-36349.229	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.00
31-17	94046.891	-36348.889	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.00
31-18	94045.965	-36348.511	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.00
31-19	94045.064	-36348.079	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.00
31-20	94044.202	-36347.578	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.00
31-21	94043.374	-36347.023	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.00
31-22	94042.569	-36346.422	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			0.94
31-23	94041.842	-36345.829	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.00
31-24	94041.116	-36345.141	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.00
31-25	94040.419	-36344.423	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			0.97
31-26	94039.789	-36343.690	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.00
31-27	94039.233	-36342.856	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			0.98
31-28	94038.712	-36342.023	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			1.02
31-29	94038.183	-36341.147	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			5.24
31-30	94037.561	-36336.606	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			16.33
31-93	94050.095	-36328.123	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			10.22
31-92	94054.695	-36338.253	鋼板・埋積プレート(真ちゆう)			11.73
			信用積	525.796687		
			面積	262.8903485		
			地積	262.89	㎡	

総計 2802.3945610 ㎡
 公式 $A = \frac{1}{2} \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

引照点処理表

引照点	材	質	X 座標	Y 座標	交	角	距離
4B165	鋼板・金網鉄(真ちゆう)	94059.482	-36289.583				
4B164	鋼板・金網鉄(真ちゆう)	94083.959	-36353.376				
境界点	器標点	後視点					
4B164		4B165	0-00-00	68.328			
R970			10-59-00	46.927			
R972			10-47-52	43.806			
P.117			11-59-10	41.855			
R686			12-30-40	41.301			
R687			20-48-34	34.682			
R688			22-04-36	32.031			
P21			17-30-01	29.196			
31-3			11-56-33	28.245			
31-4			27-04-12	10.764			
31-5			31-13-39	10.303			
			36-09-57	10.321			

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8年2月18日 福岡法務局八幡出張所 登記官

作製者

申請人

縮尺 1/

(平成9年/月/日作製)

(福岡県土地家屋調査士会福岡支部)

登記年月日：平成9年3月3日

506273

前一放目と同一後・新 地積測量図

地番 155-32 155-115 ~ -126

土地の所在 遠賀郡岡垣町大字高倉字裏田公園通り三丁目 5/6

平成9年3月3日登記

引照点	材	質	X座標	Y座標	Y座標
4B168	新設・金網張(真砂砂)	94019.619	-36309.623		
4B169	新設・金網張(真砂砂)	93998.786	-36271.811		
境界点	器具点	後視点	交	角	距離
31-41	4B168	0-00-00	43.171		
31-42		2-16-52	25.717		
31-43		2-58-22	23.728		
31-44		3-52-45	21.754		
31-45		5-00-57	19.757		
31-46		6-29-52	17.857		
31-47		8-28-17	15.935		
31-48		11-00-52	14.054		
31-49		14-33-06	12.217		
31-50		16-47-27	11.324		
31-51		22-27-53	9.606		
31-52		30-51-04	8.048		
31-53		42-51-35	6.747		
31-54		50-46-46	6.296		
31-55		59-24-11	6.309		
31-56		68-03-22	6.584		
31-57		75-28-32	7.031		
31-58		81-41-10	7.630		
31-59		96-45-09	8.332		
31-60		90-25-53	9.077		
31-61		92-43-00	9.955		
31-62		99-42-46	10.826		
31-63		100-08-54	20.814		
31-64		100-22-21	36.546		
31-67		32-34-19	37.196		
R682					
P.122					
R681			20-39-23	24.048	

引照点	材	質	X座標	Y座標	Y座標
4B169	新設・金網張(真砂砂)	93998.786	-36271.811		
4B168	新設・金網張(真砂砂)	94021.068	-36239.543		
境界点	器具点	後視点	交	角	距離
31-65	4B169	0-00-00	39.214		
31-66		8-25-15	36.179		
31-67		8-02-58	35.195		
31-68		7-45-10	34.224		
31-69		7-32-05	33.238		
31-70		7-22-14	32.247		
31-71		7-19-23	31.317		
31-72		7-36-08	30.372		
31-73		15-41-12	21.000		
31-74		16-57-18	20.118		
31-75		67-59-14	10.964		
31-76		71-30-33	11.528		
31-77		73-23-36	12.342		
31-78		73-49-06	13.277		
31-79		73-03-57	15.281		
31-80		72-18-26	17.263		
31-81		71-40-14	19.260		
31-82		71-05-26	21.248		
31-83		70-33-36	23.245		
31-84		70-05-01	25.242		
31-85		69-36-55	27.230		
31-86		69-14-24	29.216		
31-87		68-50-51	31.208		

引照点処理表

引照点	材	質	X座標	Y座標	Y座標
4B167	新設・金網張(真砂砂)	94044.014	-36353.828		
4B168	新設・金網張(真砂砂)	94019.619	-36309.623		
境界点	器具点	後視点	交	角	距離
31-21	4B167	0-00-00	30.490		
31-22		3-31-46	44.306		
31-23		3-03-27	43.369		
31-24		2-38-55	42.482		
31-25		2-17-28	41.517		
31-26		1-58-27	40.542		
31-27		1-44-09	39.590		
31-28		1-39-23	38.589		
31-29		1-37-04	37.607		
31-30		176-49-38	5.487		
31-31		177-13-17	7.497		
31-32		177-20-27	9.499		
31-33		177-16-01	11.500		
31-34		176-04-51	13.515		
31-35		176-51-57	15.500		
31-36		176-36-30	17.506		
31-37		176-20-41	19.514		
31-38		176-02-18	21.517		
31-39		175-44-20	23.514		
31-40		175-25-00	25.509		
31-41		175-03-56	27.510		
31-42		174-44-16	29.498		
31-43		174-22-04	31.496		
31-44		174-10-57	32.495		
31-45		173-51-04	34.490		
31-46		173-28-03	36.496		
31-47		173-06-53	38.500		
31-48		172-51-59	39.493		
31-49		168-08-40	13.390		
31-50		166-29-06	13.014		
31-51		144-06-09	10.110		
31-52		82-38-08	17.370		
31-53		80-35-04	18.589		
31-54		72-18-01	26.377		
31-55		66-16-48	28.849		
31-56		64-36-39	30.046		

引照点	材	質	X座標	Y座標	Y座標
4B168	新設・金網張(真砂砂)	94019.619	-36309.623		
4B169	新設・金網張(真砂砂)	93998.786	-36271.811		
境界点	器具点	後視点	交	角	距離
31-88	4B168	0-00-00	43.171		
31-89		0-27-21	37.694		
31-90		0-34-31	35.684		
31-91		0-44-19	33.685		
31-92		0-58-38	31.689		
31-93		1-18-39	29.681		
31-94		1-43-51	27.706		

作製者

申請人

縮尺

平成9年3月3日(製)

(福岡県土地家屋調査士)

登記年月日：平成9年3月3日

506274

平成9年3月3日登記

地番 155-32
155-115 ~ -126

第一放目と同一後・新
地積測量図

土地の所在 遠賀郡岡垣町太字高倉字裏母
公園通り三丁目

6/6

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8年2月18日 福岡法務局入籍出張所 登記官

引照点処理表

引照点	材	質	X座標	Y座標
4B164	新設・公産線(真ちゆう)	94083.959	-36289.376	
4B165	新設・公産線(真ちゆう)	94059.482	-36289.583	
境界点	器標点	後視点	交角	距離
4B165	4B164	0-00-00	68.328	
31-81		200-34-28	30.032	
31-82		201-33-22	28.054	
31-83		202-44-43	26.171	
31-84		204-07-01	24.271	
31-85		205-46-48	22.369	
31-86		207-46-14	20.498	
31-88		210-13-44	18.671	
P20		239-24-20	10.125	
R682		248-05-50	28.031	
P.122		248-38-25	29.407	
R681		246-05-48	42.462	
R680		258-23-41	44.360	
P.121		258-49-19	43.957	
R679		263-31-44	39.905	
R678		277-40-56	28.202	
P.120		278-58-19	27.362	
P.119		280-47-36	26.279	
R677		298-51-18	20.452	
R676		306-27-33	20.689	
P.118		310-32-07	20.709	
R970		338-07-03	23.989	
R971		342-24-41	26.595	
P.117		342-17-03	29.402	
R686		341-05-41	37.963	
R687		342-41-49	40.477	
R688		347-45-48	41.424	
P21		351-49-36	41.112	
31-3		355-13-59	58.947	
31-4		354-52-18	59.757	

引照点処理表

引照点	材	質	X座標	Y座標
4B165	新設・公産線(真ちゆう)	94059.482	-36289.583	
4B166	新設・公産線(真ちゆう)	94043.985	-36263.353	
境界点	器標点	後視点	交角	距離
4B166	4B165	0-00-00	30.466	
31-68		197-03-45	21.651	
31-69		196-22-42	20.784	
31-70		196-28-52	19.845	
31-71		197-59-43	17.895	
31-72		200-02-57	15.996	
31-73		202-42-45	14.113	
31-74		206-16-03	12.290	
31-75		211-09-06	10.533	
31-76		217-59-10	8.889	
31-77		227-42-54	7.445	
31-79		241-33-15	6.325	
31-80		259-49-09	5.725	
31-81		279-45-16	5.810	
31-82		297-06-31	6.547	
31-83		309-54-02	7.768	
31-84		318-51-20	9.257	
31-85		325-13-13	10.938	
31-86		329-47-56	12.718	
31-88		333-07-58	14.566	
P20		342-03-17	25.153	

作製者

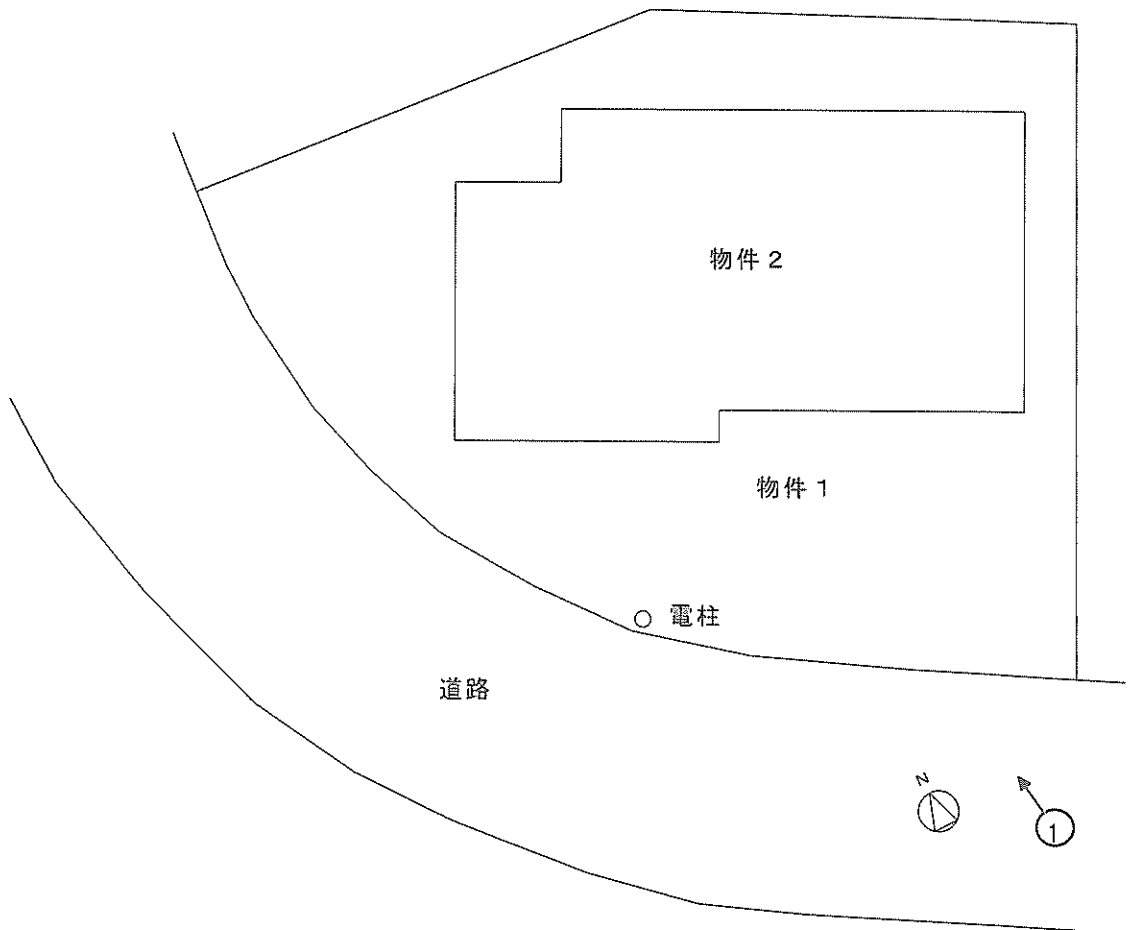
申請人

縮尺

(平成9年7月6日作製)

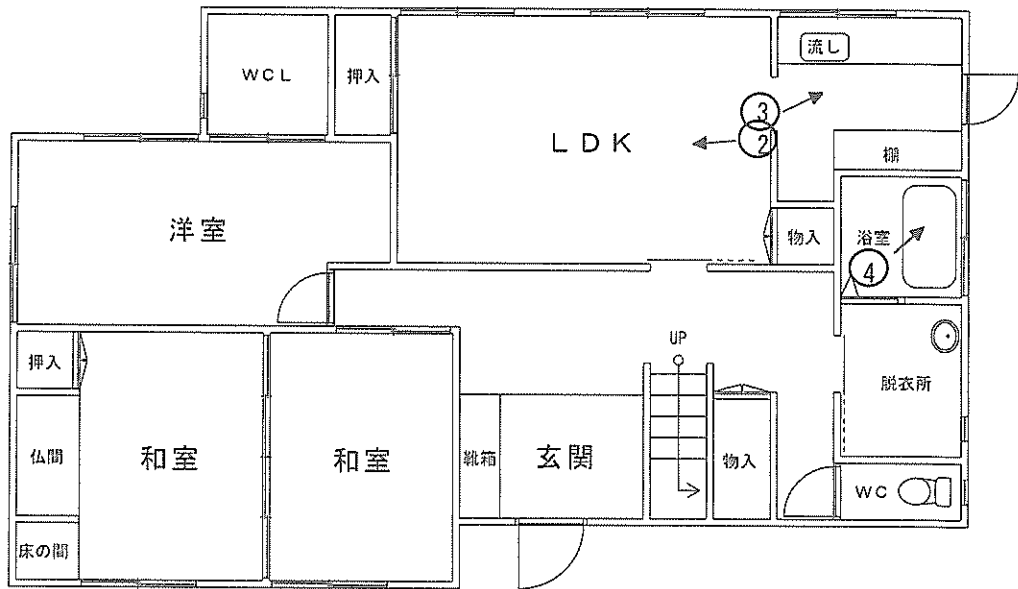
(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

↑ 写真撮影位置方向

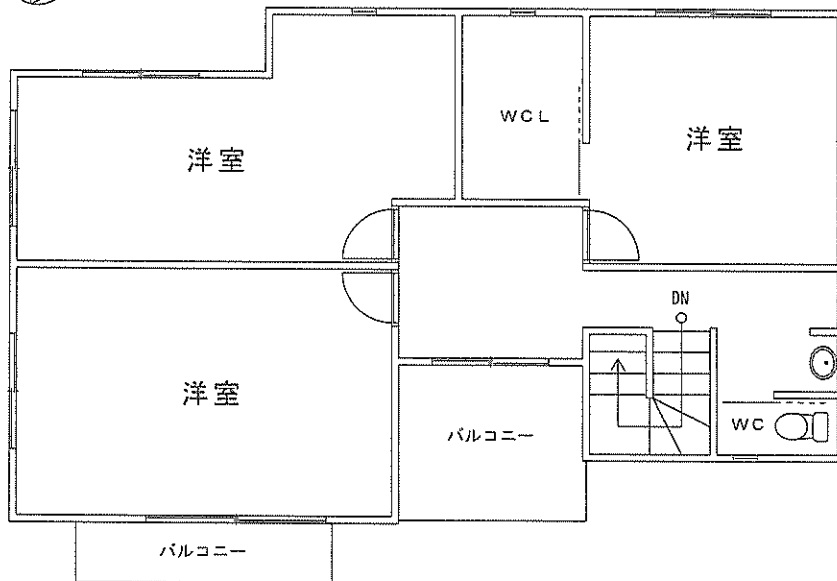


写真撮影位置方向

1階



2階





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物

雨樋がたるんでいる



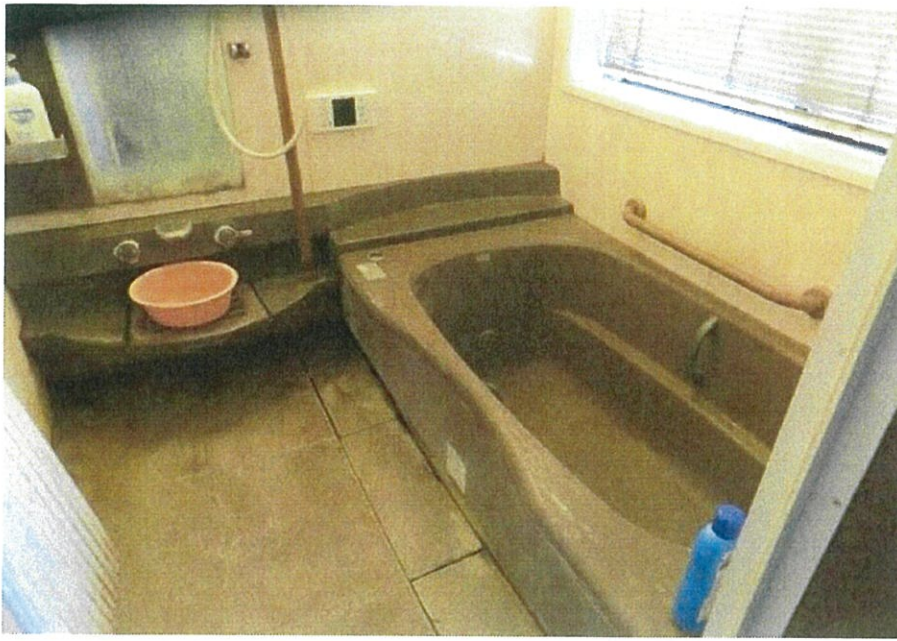
No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和8年(ケ)第2号
令和8年3月9日現地調査
令和8年3月12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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,970,000 円
物件2 (建物)	金 4,420,000 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	所在地目地積	遠賀郡岡垣町公園通り三丁目 155 番 126 宅地 262.89 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	遠賀郡岡垣町公園通り三丁目 155番地126 155 番 126 居宅 木造スレート葺2階建 1階 100.20 m ² 2階 73.28 m ²	同左
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、地積測量図があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	遠賀郡岡垣町公園通り三丁目13番6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 (直線距離)	J R鹿児島本線「海老津」駅の北西方、約2.1km。 コミュニティバス「公園通り」停留所の西方、約350m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	緩やかな丘陵地に造成された住宅地域で、戸建住宅が区画整然と建ち並び、良好な住環境が形成されている。また、当該地域の東方にはスーパーやコミュニティーセンター、各種店舗が所在し、総じて生活利便性が良い地域である。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 防火地域及び準防火地域の指定なし 建築物の高さの最高限度は10m 外壁の後退距離は1m 最低敷地面積は200㎡
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	262.89㎡ (登記地積) 不整形 (概ね公図のとおり) 約26m 約16m 一方路 (接面道路は緩やかな曲線であることから、準角地ではなく一方路と判断した。)
接面道路の状況	南西側から西側で幅員約6mの舗装町道と等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 : 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である。	
特記事項	・現地調査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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・電柱が存する。	

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12年4月27日 新築 経過年数：約 26 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：モルタル吹付け ほか 天井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼、ジュラク壁 ほか 設備：電気、ガス、給排水設備 等
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：6LDK （別添「間取図」参照。） ウォークインクローゼット付き
品等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る （リビングの内壁の一部に汚損が見られる。また、雨樋（横樋）に落ち葉が堆積し雨樋が壊れている。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	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 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	41,000	0.90	262.89	0.90	8,730,000

【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：標準地「岡垣-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{100} & = & 41,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：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：方位(南西) 1.02

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

イ 個 別 格 差：不整形
0.90

※南西向き画地であるが、道路を介して対向地が小高い竹木林であるため、方位による増価はない。

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	209,000	173.48	0.09	3,260,000

ウ 現価率：(査定)

物件2は、建築後約26年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正(-10%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ & & 0.10 & \times & (1 - 0.1) & = & 0.09 \\ \text{物件2} & & & & & & \end{array}$$

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	8,730,000	0.35	法定地上権	3,060,000

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35%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 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,730,000	－ 3,060,000		1.00	0.70	3,970,000
2	3,260,000	＋ 3,060,000	1.00	1.00	0.70	4,420,000
一 括 価 格 (合 計)						8,390,000

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

地価公示価格：標準地「岡垣-1」
所在：遠賀郡岡垣町公園通り3丁目155番91
住居表示：公園通り3-7-3
価格：41,400 円/m²（対前年変動率 1.0%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：229 m²
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接面街路：南西側幅員約6m町道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「海老津」駅の北西方、道路距離2.3km。
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

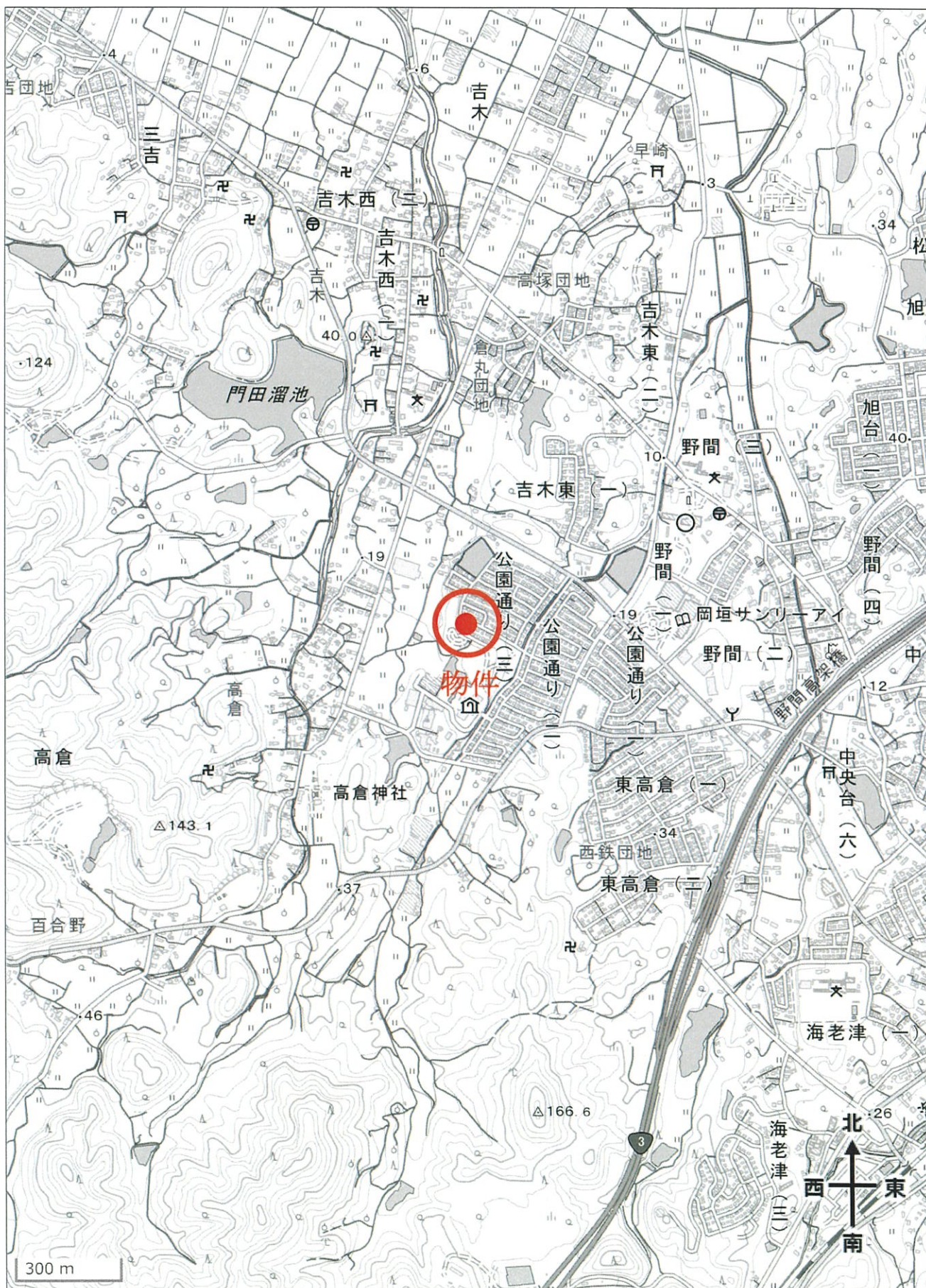
1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 写真撮影位置図	1 葉
5 現況写真	1 葉

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以上

地理院地図

GSI Maps



地理院地図

GSI Maps

