

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 0 月 2 7 日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 嶋 二 郎

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 7 年 1 1 月 1 2 日から 令和 7 年 1 1 月 1 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 福岡地方裁判所行橋支部 売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 福岡地方裁判所行橋支部
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 3 3 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 7 年 1 0 月 2 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	14,800,000 11,840,000	一括	2,960,000	306,405	0
1	3,680,000				
2	2,650,000				
3	960,000				
4	2,860,000				
5	350,000				
6	490,000				
7	3,810,000				
	</				



11

物 件 目 録

1 所 在 築上郡築上町大字日奈古

地 番 3 5 2 番 7

地 目 雑種地

地 積 1 7 9 1 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 築上郡築上町大字日奈古

地 番 3 5 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1 2 9 1 . 0 9 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 築上郡築上町大字日奈古

地 番 3 6 0 番 1

地 目 宅地

地 積 5 4 0 . 2 1 平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 築上郡築上町大字日奈古

地 番 3 6 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 0 8 . 9 9 平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

5 所 在 築上郡築上町大字日奈古
地 番 3 6 2 番 6
地 目 宅地
地 積 1 7 0 . 0 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 築上郡築上町大字日奈古 3 6 0 番地 1
家屋 番号 3 6 0 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 0 7 . 9 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 1 7 . 9 6 平方メートル

所有者 亡A相続財産

7 所 在 築上郡築上町大字日奈古 3 6 1 番地 1、3 5 3 番地
2、3 6 0 番地 1、3 6 1 番地 1 先
家屋 番号 3 6 1 番 1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造瓦葺平家建
床 面 積 2 5 2 . 0 0 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	61.05平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫・作業場
構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	324.50平方メートル
(現況)	
構 造	木・鉄骨造波板鉄板葺平家建
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造ビニール板ぶき平家建
床 面 積	62.08平方メートル
符 号	4
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	53.10平方メートル
(現況)	
構 造	木造波板鉄板葺平家建
符 号	5
種 類	車庫



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 29.50 平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

構 造 木造波板鉄板葺平家建

床 面 積 約 32.50 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ小屋

構 造 木造波板鉄板葺平家建

床 面 積 約 10 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造波板鉄板葺平家建

床 面 積 約 140 平方メートル

所有者 有永建設株式会社



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 嶋 二 郎

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

Dが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号7】

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

【物件番号3、4】

隣地（南側里道）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。



- 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」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 築上郡築上町大字日奈古

地 番 3 5 2 番 7

地 目 雑種地

地 積 1 7 9 1 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 築上郡築上町大字日奈古

地 番 3 5 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1 2 9 1 . 0 9 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 築上郡築上町大字日奈古

地 番 3 6 0 番 1

地 目 宅地

地 積 5 4 0 . 2 1 平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 築上郡築上町大字日奈古

地 番 3 6 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 0 8 . 9 9 平方メートル

所有者 亡A相続財産



11

物 件 目 録

5 所 在 築上郡築上町大字日奈古
地 番 362番6
地 目 宅地
地 積 170.03平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 築上郡築上町大字日奈古 360番地1
家屋 番号 360番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 107.96平方メートル

(現況)

床 面 積 約117.96平方メートル

所有者 亡A相続財産

7 所 在 築上郡築上町大字日奈古 361番地1、353番地
2、360番地1、361番地1先
家屋 番号 361番1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造瓦葺平家建
床 面 積 252.00平方メートル

(附属建物)



11

物 件 目 録

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	6 1 . 0 5 平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫・作業場
構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	3 2 4 . 5 0 平方メートル
(現況)	
構 造	木・鉄骨造波板鉄板葺平家建
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造ビニール板ぶき平家建
床 面 積	6 2 . 0 8 平方メートル
符 号	4
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	5 3 . 1 0 平方メートル
(現況)	
構 造	木造波板鉄板葺平家建
符 号	5
種 類	車庫



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 29.50 平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

構 造 木造波板鉄板葺平家建

床 面 積 約 32.50 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ小屋

構 造 木造波板鉄板葺平家建

床 面 積 約 10 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造波板鉄板葺平家建

床 面 積 約 140 平方メートル

所有者 有永建設株式会社



令和6年(ケ)第8号
その1(物件1～7)
令和6年6月5日受理
令和6年7月26日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所行橋支部

執行官 小 柳 智 児

(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 築上郡築上町大字日奈古
地 番 3 5 2 番 7
地 目 雑種地
地 積 1 7 9 1 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 築上郡築上町大字日奈古
地 番 3 5 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 2 9 1 . 0 9 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 築上郡築上町大字日奈古
地 番 3 6 0 番 1
地 目 宅地
地 積 5 4 0 . 2 1 平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 築上郡築上町大字日奈古
地 番 3 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 4 0 8 . 9 9 平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

5 所 在 築上郡築上町大字日奈古
地 番 3 6 2 番 6
地 目 宅地
地 積 1 7 0 . 0 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 築上郡築上町大字日奈古 3 6 0 番地 1
家屋 番号 3 6 0 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 0 7 . 9 6 平方メートル

所有者 亡A相続財産

7 所 在 築上郡築上町大字日奈古 3 6 1 番地 1、3 5 3 番地
2、3 6 0 番地 1、3 6 1 番地 1 先
家屋 番号 3 6 1 番 1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造瓦葺平家建
床 面 積 2 5 2 . 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	61.05 平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫・作業場
構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	324.50 平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造ビニール板ぶき平家建
床 面 積	62.08 平方メートル
符 号	4
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	53.10 平方メートル
符 号	5
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	29.50 平方メートル

所有者 有永建設株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件3の一部		
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 相続財産清算人(B) ☒ 破産管財人(C) 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件6		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約117.96㎡(約10㎡増築)		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(D) 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	従物等として、犬小屋(工作物)が存する。		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	(住居表示未実施)								
土地	物件 1～5								
現況地目	☒ 宅地(物件2～5) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件1)								
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐								
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ 破産管財人(C) 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり								
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)								
その他の事項	目的外物件として、電柱2本が存する。								
建物	物件 7								
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☒ 種類：(符号5)車庫・物置 ☒ 構造：(符号2)木・鉄骨造波板鉄板葺平家建 (符号4)木造波板鉄板葺平家建 (符号5)木造波板鉄板葺平家建 ☒ 床面積：(符号5)約32.50㎡(約3㎡増築)								
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：①ポンプ小屋 ②倉庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：①木造波板鉄板葺平家建 ②木造波板鉄板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：①約10㎡ ②約140㎡</td> </tr> </table>			{	種類：①ポンプ小屋 ②倉庫		構造：①木造波板鉄板葺平家建 ②木造波板鉄板葺平家建		床面積：①約10㎡ ②約140㎡
{	種類：①ポンプ小屋 ②倉庫								
	構造：①木造波板鉄板葺平家建 ②木造波板鉄板葺平家建								
	床面積：①約10㎡ ②約140㎡								
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 破産管財人(C) 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している ☐ 「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)	☐ ない ☒ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)								
その他の事項	従物等として、コンテナ倉庫3個、駐輪場、水槽2個(工作物)、プレハブ倉庫が存する。								
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 令和 年 月 日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号		保管開始日 令和 年 月 日		
[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号								
	保管開始日 令和 年 月 日								
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1～5 関係)			
占有範囲		■全部 (ただし、物件3の一部を除く) ☐	
占有者		☐ 債務者 ■破産管財人 (C)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(相続財産清算人) ■C(破産管財人))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成11年12月25日 (物件7建物新築)	
最初の	契約日	平成11年12月25日	
契約等	期間	平成11年12月25日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ■その他の者 (破産者有永建設株式会社)	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 6 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者) ■B(相続財産清算人))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ☐ 使用借権 ■配偶者短期居住権	
占有開始時期		令和5年11月14日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

目的外土地の概況(その1) (物件 7 関係)			
1	所 在	築上郡築上町大字日奈古	
	地 番	3 5 2 番 6	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	7 9 平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部 (範囲不詳))	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (築上町)	
	そ の 他 の 事 項		
2	所 在	築上郡築上町大字日奈古	
	地 番	3 6 1 番地先	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 水路	
	地 積	不明 (☐ 全部 ☒ 一部 (範囲不詳))	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (国)	
	そ の 他 の 事 項	管理者は築上町	
3	所 在		
	地 番	番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
	そ の 他 の 事 項		
4	所 在		
	地 番	番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
	そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 築上町役場建設課職員	■ 352番6土地について 1 物件1土地と物件2土地との間に存在する上記土地は当町が管理・所有する土地です。 2 執行官から見せていただいた現地の写真及び航空写真から、同土地には「水路等」が存在するようです。また、「里道」である可能性もありますが、公簿上では「雑種地」となっているため、そのように登記された経緯や実態等が分かりませんので、同土地の所管がどこに属するのかも含め、今後、当町において現地調査が必要になると思われます。 3 上記土地が「水路」又は「里道」と判断されれば、法定外公共物となりますので、水路等の占用許可申請が必要となります。 許可の有効期間は5年間です。使用料については、要役土地の用途が宅地であるか否かによって、有償又は無償に区分されます。 4 上記土地については、過去5年間に有効な占用可申請等はされていませんので、先ず当町建設課に相談していただくことになります。 ■ 物件7建物の敷地の一部となっている「水路（361番地先）」について 1 上記水路は、当町が管理しています。 2 過去5年間に有効な占用可申請等はされていません。 3 水路上に建物等を建てることは認められていません。 4 執行官から見せていただいた現地の写真からは、水路が一部付け替えされている状況が窺えますが、公図や当町の管理台帳上には、そのような水路は存在していません。 5 水路の形状の変更や建物の敷地となった経緯などは不明であるため、今後は当町による現地調査が必要になると思われ、水路の取り扱いについては検討を要すると思われます。
■ C（破産者有永建設株式会社破産管財人）	1 物件7建物は、私が管理・占有しています。 なお、物件1土地には、物件7建物の未登記附属建物があります。 2 破産会社は令和5年11月頃までには営業を停止しており、物件7建物を現在使用している者は無く空き家です。 3 建物内には、未だ残置物が多数ありますが、第三者の所有物もありません。いずれも不要物ばかりであり売却等の処分は進んでいません。 なお、破産財団から撤去処分費用を賄うことは困難です。 4 物件1～5土地は、亡A相続財産（Aは破産会社の元代表者）が所有する土地ですが、土地所有者との間には地代の授受は無く、使用借です。
■ B（亡A相続財産清算人）	1 私が物件1～5土地の管理及び物件6建物の管理・占有をしています。 2 物件3土地の一部は、物件6建物の敷地となっており、同建物には、亡Aの妻であるDが住んでいます。Dに対しては無償での居住を認めています。 3 物件1～5土地は破産会社の所有する物件7建物の敷地として使用されており、同各土地については、破産管財人が述べたとおり、地代の授受は無く、破産会社の無償使用を認めています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (物件6建物占有者 兼破産者会社元役員、亡 Aの妻)	1 物件1, 2土地間には、築上町の所有地が存在していることや物件2土地と物件4土地の間に水路があることは承知していますが、その利用権限等については、亡Aから聞いておらず分かりません。 2 物件1土地には、未登記建物がありますが、亡Aが建てた物であり、物件7建物の関連の倉庫として、破産会社が所有しているものです。 3 物件1土地には、破産会社所有の水槽があります。水路からの水を引き入れて使用していましたが、現在は使用していません。 4 物件6建物には、昭和56年8月頃から亡Aと私たち家族が住んでいましたが、今は、相続財産清算人の承諾のもと私が住んでいます。 5 物件6建物は築50年以上は経過しているので、老朽劣化は進んでいると思います。特に廊下の床は随所が壊れており、雨漏りもありますが、一部補強等の修理をしています。 6 物件6建物は増築していますが、時期はよく覚えていません。 7 物件6建物横にある犬小屋は亡Aが造ったものですが、駐輪場は破産会社の所有物です。 8 物件6, 7建物とも上水道を引いています。 9 物件2土地にある未登記の附属建物はポンプ小屋です。中にポンプがありますが、先に述べた「水路」の水を汲み上げていますので、井戸はありません。なお、この水は生活用水としては使用できません。 10 物件7建物の附属建物(符号4)横にある工作物は、水槽ですが今は使用していません。 11 隣接地との間で境界争い等はありません。

(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

■ (接道について)

物件1～5土地(以下、「本件土地」という。)は、物件6, 7建物の敷地として使用されており、公図のとおり、無地番の公道(公図上は「道」)に接面している。

(土地形状等について)

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。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致すると思われるが、物件3, 4土地の南側に存する里道(公図上は「道」)及びその他隣接地との境界と思われる付近には、境界標等の境界を徴憑する物は確認できず、境界は不明確であると思われる。

物件1, 2土地間には、築上町所有地(352番6)が介在し、物件2, 4土地間には、築上町が管理する水路(361番地先)が存し、水路の一部は物件7土地の敷地となっている。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査等の結果から4, 5枚目記載のとおりと認めた。

物件6建物の占有者Dの占有権原は配偶者短期居住権であり、物件7建物の本件土地に対する占有権原は使用借権である。

なお、前述の「築上町所有地(352番6)」及び「水路(361番地先)」の占有権原は不明であり、使用に当たっては築上町担当課との協議等を要すると思われる。

(本件建物の損傷状況等について)

・ 物件6建物について

築50年余りを経ており、経年による劣化等は生じていると思われ、関係人の陳述のとおり損傷等が窺えた。

・ 物件7建物について

経年の使用による汚損等が存し、附属建物(符号2)の室内には雨漏り跡が見受けられた。

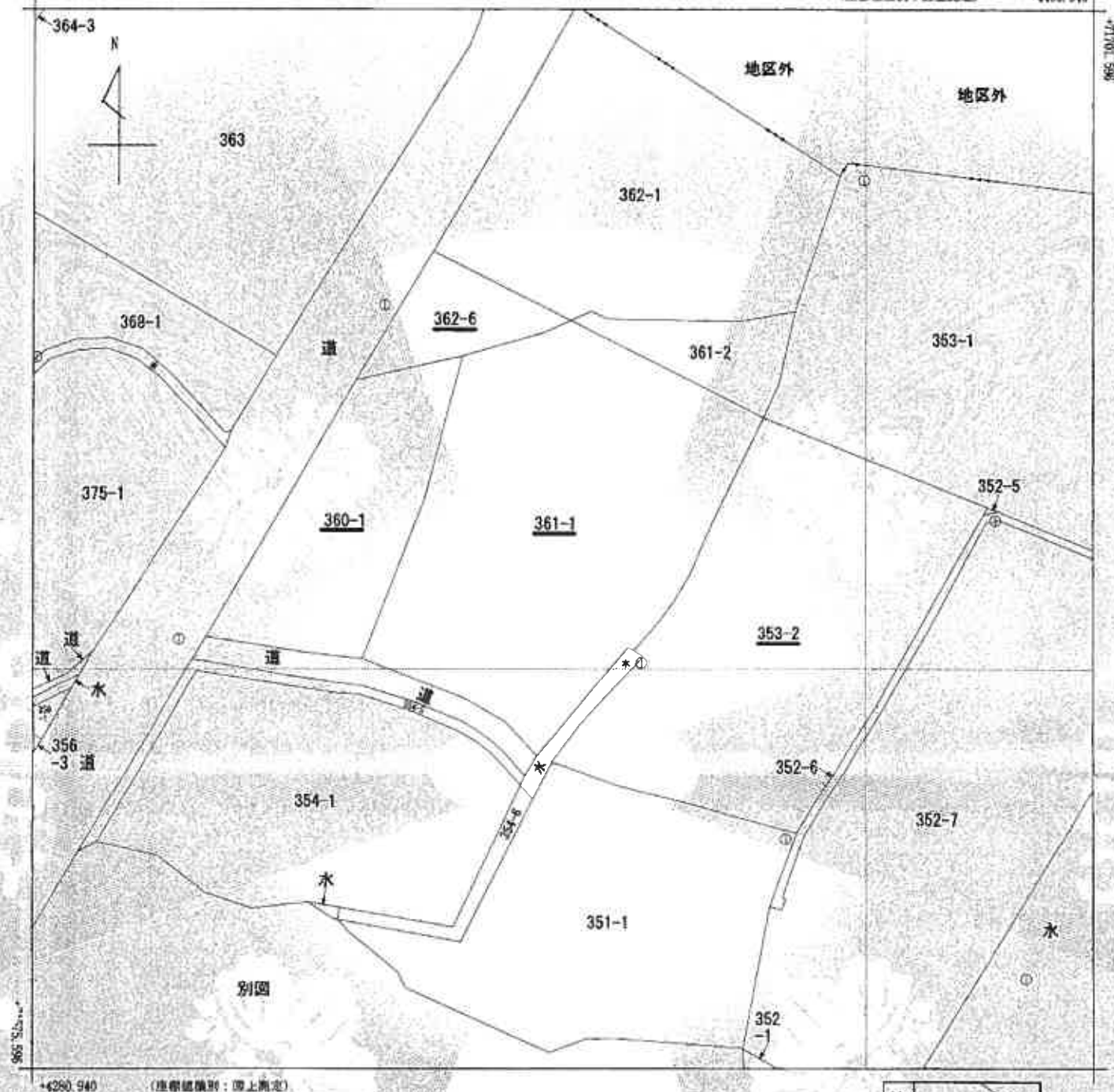
そのほかにも各附属建物(未登記附属建物を含む)の屋根や壁等には、老朽劣化による破損等の損傷が見受けられた。

(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 6 年 6月6日 (木) 11:10 - 11:20	執行官室	建物図面請求
R 6 年 6月11日 (火) 13:30 - 13:40	福岡法務局 行橋支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書等交付申請
R 6 年 6月11日 (火) 14:35 - 15:10	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 6 年 6月14日 (金) 14:05 - 14:10	執行官室	占有状況等について破産管財人から聴取 (電話)
R 6 年 6月18日 (火) 11:30 - 11:40	執行官室	占有状況等について相続財産清算人から聴取 (電話)
R 6 年 7月3日 (水) 13:05 - 13:40	築上町役場	町所有地の占用許可申請等について調査 航空写真及び地番図の交付申請
R 6 年 7月5日 (金) 9:15 - 11:25	物件所在地	立入調査, 写真撮影 物件 6 占有者と面談
R 6 年 7月5日 (金) 11:40 - 12:00	築上町役場	水路の占用許可申請等について調査
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 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



大字曰奈古

請 求 部 分	所 在	築上郡築上町大字日奈古				地 番	361番1			
出 力 尺 寸	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					離 村 年 月 日 (原図)			補 記 項 事		

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。

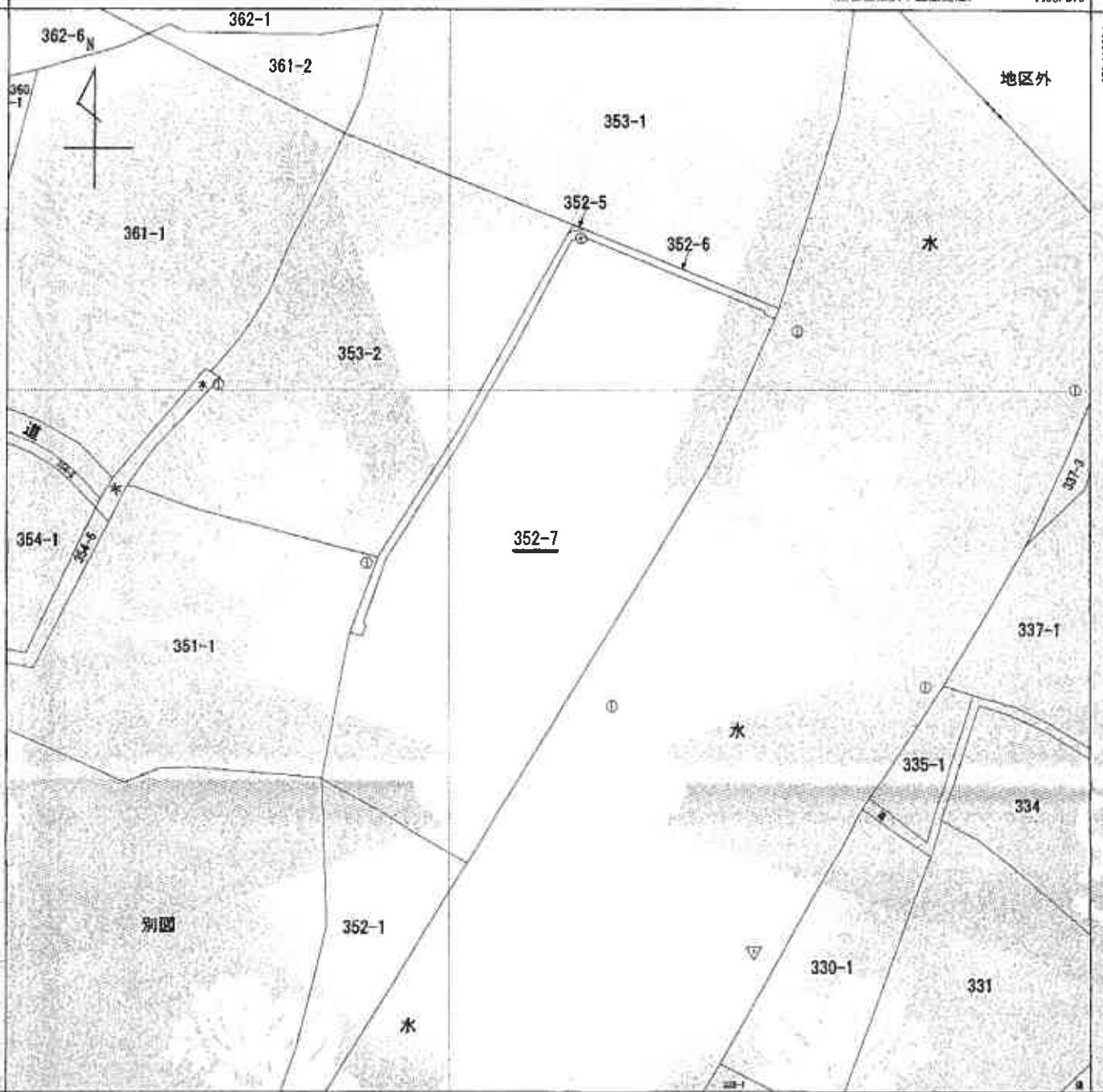
A 4判に縮小

令和6年6月11日
福岡法務局行橋支局
登記官

請求番号：17-3
(1/1)

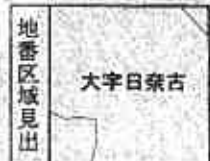
(13枚目)

公用



+4328.279

(座標値補正：地上測定)



請求 部分	所 在 築上郡築上町大字日奈古					地 番	352番7			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系又 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。

A 4判に縮小

令和6年6月11日

福岡法務局行橋支局

登記官

請求番号：16-6

(1/1)

(14枚目)

公用

登記年月日：平成6年6月27日

平成6年6月27日登記

403722

前352-1 後・新

地積測量図

番 ③352-7, 352-1

土地の所在 東京都葛飾区大田原

面積表

図番	③352-7	③352-1	計
面積	22.48	9.35	31.83
①	23.95	11.74	35.69
②	28.20	15.51	43.71
③	28.83	11.91	40.74
④	28.93	16.39	45.32
⑤	30.42	20.22	50.64
⑥	30.40	21.22	51.62
⑦	28.64	1.23	29.87
⑧	28.01	7.05	35.06
⑨	29.05	10.34	39.39
⑩	17.13	1.35	18.48
⑪	24.02	1.48	25.50
⑫	8.00	0.44	8.44
⑬	18.87	1.40	20.27
合計	308.18015	1791.08240	4872.86755
面積	1791.09240		1791.09240

図番	③352-1	計
面積	2308.18015	1791.08240
面積	518.78775	518.78775

図番	③352-1	計
面積	2308.18015	1791.08240
面積	518.78775	518.78775

T1 X 71217.07 Y 4599.55
T4 X 71201.34 Y 4612.20



図番	③352-7	③352-1
面積	22.48	9.35

T1 プラスチック板

T4 金属板

地積者

東京都土地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/500

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。

平成6年6月11日 国土院地籍部地籍課

登記官

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和5年6月11日 福岡法務局印鑑支局

令和5年6月11日

鄭重聲明

雄記宮

(16枚目)

A 4 判に縮小

請求番号: 17-1

昭和6年6月27日登記

403723

前 353 後・新

제출번호 0353-2, 353-1

築上郡世田町大字日奈古
土地の所在

榮上郡染上町

區鹽剝積地

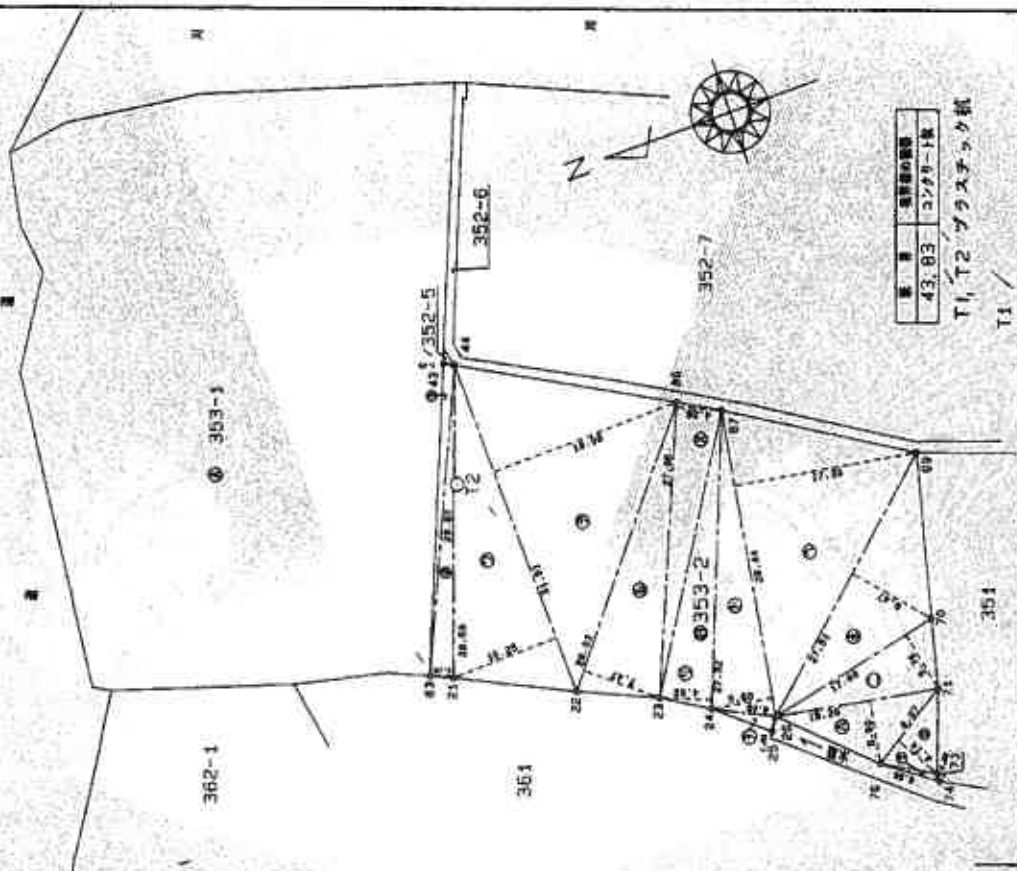
謝

[illegible]

車番	④ 353-1
交際	金上田屋
3283	1331.00320 1991.08500 190 m ²

號 數	品 名
● 363-1	1931.09100 m
● 363-2	1931.50320 m

T1	X	71217.07	Y	4593.55
T2	X	71271.85	Y	4503.40



期 間	通算期間
43.03	コンクリート製

T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16, T17, T18, T19, T20, T21, T22, T23, T24, T25, T26, T27, T28, T29, T30, T31, T32, T33, T34, T35, T36, T37, T38, T39, T40, T41, T42, T43, T44, T45, T46, T47, T48, T49, T50, T51, T52, T53, T54, T55, T56, T57, T58, T59, T60, T61, T62, T63, T64, T65, T66, T67, T68, T69, T70, T71, T72, T73, T74, T75, T76, T77, T78, T79, T80, T81, T82, T83, T84, T85, T86, T87, T88, T89, T90, T91, T92, T93, T94, T95, T96, T97, T98, T99, T100, T101, T102, T103, T104, T105, T106, T107, T108, T109, T110, T111, T112, T113, T114, T115, T116, T117, T118, T119, T120, T121, T122, T123, T124, T125, T126, T127, T128, T129, T130, T131, T132, T133, T134, T135, T136, T137, T138, T139, T140, T141, T142, T143, T144, T145, T146, T147, T148, T149, T150, T151, T152, T153, T154, T155, T156, T157, T158, T159, T160, T161, T162, T163, T164, T165, T166, T167, T168, T169, T170, T171, T172, T173, T174, T175, T176, T177, T178, T179, T180, T181, T182, T183, T184, T185, T186, T187, T188, T189, T190, T191, T192, T193, T194, T195, T196, T197, T198, T199, T200, T201, T202, T203, T204, T205, T206, T207, T208, T209, T210, T211, T212, T213, T214, T215, T216, T217, T218, T219, T220, T221, T222, T223, T224, T225, T226, T227, T228, T229, T230, T231, T232, T233, T234, T235, T236, T237, T238, T239, T240, T241, T242, T243, T244, T245, T246, T247, T248, T249, T250, T251, T252, T253, T254, T255, T256, T257, T258, T259, T260, T261, T262, T263, T264, T265, T266, T267, T268, T269, T270, T271, T272, T273, T274, T275, T276, T277, T278, T279, T280, T281, T282, T283, T284, T285, T286, T287, T288, T289, T290, T291, T292, T293, T294, T295, T296, T297, T298, T299, T300, T301, T302, T303, T304, T305, T306, T307, T308, T309, T310, T311, T312, T313, T314, T315, T316, T317, T318, T319, T320, T321, T322, T323, T324, T325, T326, T327, T328, T329, T330, T331, T332, T333, T334, T335, T336, T337, T338, T339, T340, T341, T342, T343, T344, T345, T346, T347, T348, T349, T350, T351, T352, T353, T354, T355, T356, T357, T358, T359, T360, T361, T362, T363, T364, T365, T366, T367, T368, T369, T370, T371, T372, T373, T374, T375, T376, T377, T378, T379, T380, T381, T382, T383, T384, T385, T386, T387, T388, T389, T390, T391, T392, T393, T394, T395, T396, T397, T398, T399, T400, T401, T402, T403, T404, T405, T406, T407, T408, T409, T410, T411, T412, T413, T414, T415, T416, T417, T418, T419, T420, T421, T422, T423, T424, T425, T426, T427, T428, T429, T430, T431, T432, T433, T434, T435, T436, T437, T438, T439, T440, T441, T442, T443, T444, T445, T446, T447, T448, T449, T450, T451, T452, T453, T454, T455, T456, T457, T458, T459, T460, T461, T462, T463, T464, T465, T466, T467, T468, T469, T470, T471, T472, T473, T474, T475, T476, T477, T478, T479, T480, T481, T482, T483, T484, T485, T486, T487, T488, T489, T490, T491, T492, T493, T494, T495, T496, T497, T498, T499, T500, T501, T502, T503, T504, T505, T506, T507, T508, T509, T510, T511, T512, T513, T514, T515, T516, T517, T518, T519, T520, T521, T522, T523, T524, T525, T526, T527, T528, T529, T530, T531, T532, T533, T534, T535, T536, T537, T538, T539, T540, T541, T542, T543, T544, T545, T546, T547, T548, T549, T550, T551, T552, T553, T554, T555, T556, T557, T558, T559, T560, T561, T562, T563, T564, T565, T566, T567, T568, T569, T570, T571, T572, T573, T574, T575, T576, T577, T578, T579, T580, T581, T582, T583, T584, T585, T586, T587, T588, T589, T590, T591, T592, T593, T594, T595, T596, T597, T598, T599, T600, T601, T602, T603, T604, T605, T606, T607, T608, T609, T610, T611, T612, T613, T614, T615, T616, T617, T618, T619, T620, T621, T622, T623, T624, T625, T626, T627, T628, T629, T630, T631, T632, T633, T634, T635, T636, T637, T638, T639, T640, T641, T642, T643, T644, T645, T646, T647, T648, T649, T650, T651, T652, T653, T654, T655, T656, T657, T658, T659, T660, T661, T662, T663, T664, T665, T666, T667, T668, T669, T670, T671, T672, T673, T674, T675, T676, T677, T678, T679, T680, T681, T682, T683, T684, T685, T686, T687, T688, T689, T690, T691, T692, T693, T694, T695, T696, T697, T698, T699, T700, T701, T702, T703, T704, T705, T706, T707, T708, T709, T710, T711, T712, T713, T714, T715, T716, T717, T718, T719, T720, T721, T722, T723, T724, T725, T726, T727, T728, T729, T730, T731, T732, T733, T734, T735, T736, T737, T738, T739, T740, T741, T742, T743, T744, T745, T746, T747, T748, T749, T750, T751, T752, T753, T754, T755, T756, T757, T758, T759, T760, T761, T762, T763, T764, T765, T766, T767, T768, T769, T770, T771, T772, T773, T774, T775, T776, T777, T778, T779, T780, T781, T782, T783, T784, T785, T786, T787, T788, T789, T790, T791, T792, T793, T794, T795, T796, T797, T798, T799, T800, T801, T802, T803, T804, T805, T806, T807, T808, T809, T810, T811, T812, T813, T814, T815, T816, T817, T818, T819, T820, T821, T822, T823, T824, T825, T826, T827, T828, T829, T830, T831, T832, T833, T834, T835, T836, T837, T838, T839, T840, T84

1/1

日誌

擲尺

500

100

(福)國珠土地家屋敷圖卷十七(金)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年6月11日 福岡法務局戸籍支局

Abstract

A 4 判に縮小

請求番号: 17-4

平 昭 11 年 10 月 5 日 登記

403727

前 361 後・新

圖書集成

地 址	番 361-2, 361-1
-----	----------------

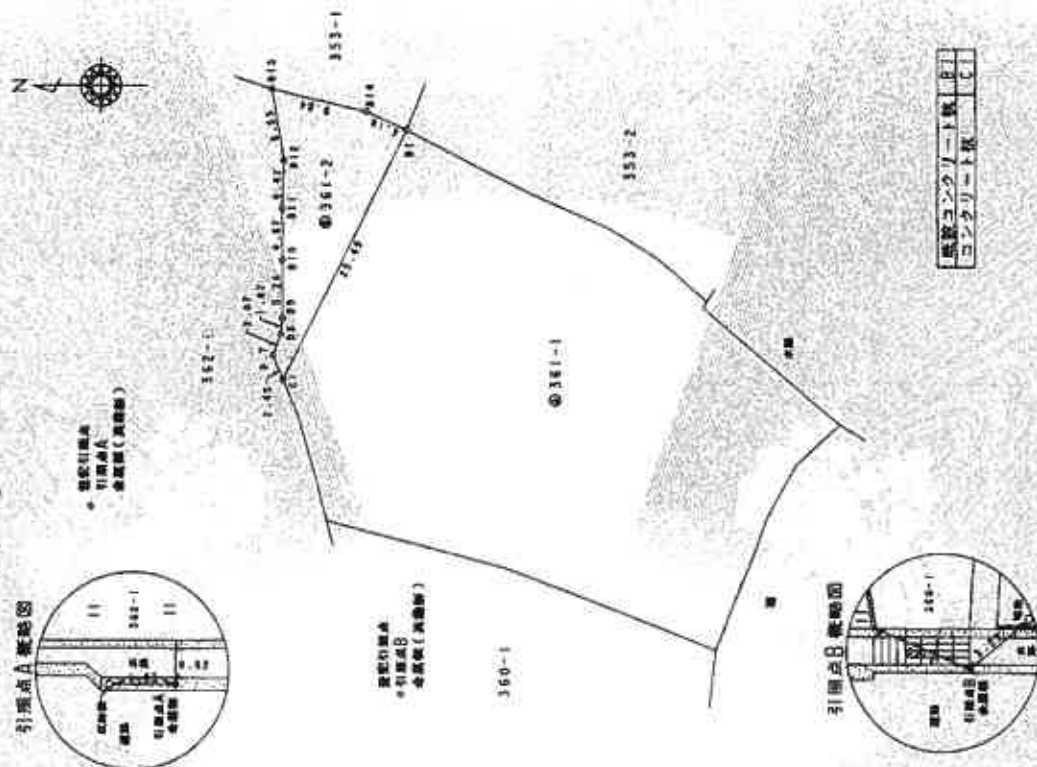
土地の所在

丁未年上丁

編號	④	361-2	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot (X_{n+1} - X_n)$
NO.	331	71281.175	4587.988	74.451			74.451
	314	71283.935	4589.563	3.717			142890.238750
	313	71282.719	4591.705	-4.384			264962.349235
	312	71280.589	4605.269	-16.504			-311260.225186
	311	71281.719	4607.891	-9.145			-777395.415552
	310	71281.702	4576.124	-8.941			-651962.953155
	09	71281.538	4570.850	-5.731			-708719.855287
	08	71281.737	4565.323	-5.350			-479854.405778
	4.7	71283.585	4587.470	-4.180			-241673.151430
	51	71281.514	4563.213	20.518			-200001.005200
				合計			1462761.541232
				合計			-370.016059
				合計			146.0084293
				合計			146

總數	④ 161	合計	1406.59	15705
分項				
1563		160.00	4235	1406.59
				15705

行標號	X標號	Y標號	距離	方向角
1	71308.545	4553.617	35.64	30°41'44"
2	71280.514	4535.432		
3	71260.514	4535.412	33.64	30°41'44"
4	71308.545	4553.617		

[illegible]

此致

平成 1 年 9 月 2 日(金)

家庭調查(士金)

冊一

縮尺	1/500
----	-------

これは既に記録されている内容を証明した書面である
 令和6年6月11日 福岡法務局行横支所

令和6年6月11日

望置是御説に依りて

登記

(18枚目)

A 4 判に縮小

需求番号: 17-6

昭和11年10月18日登記

403728

前 362-1 後・新

庫	362-6	362-1
---	-------	-------

區積測量

三

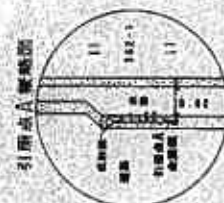
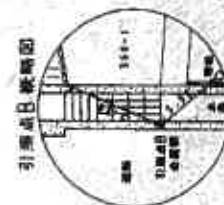
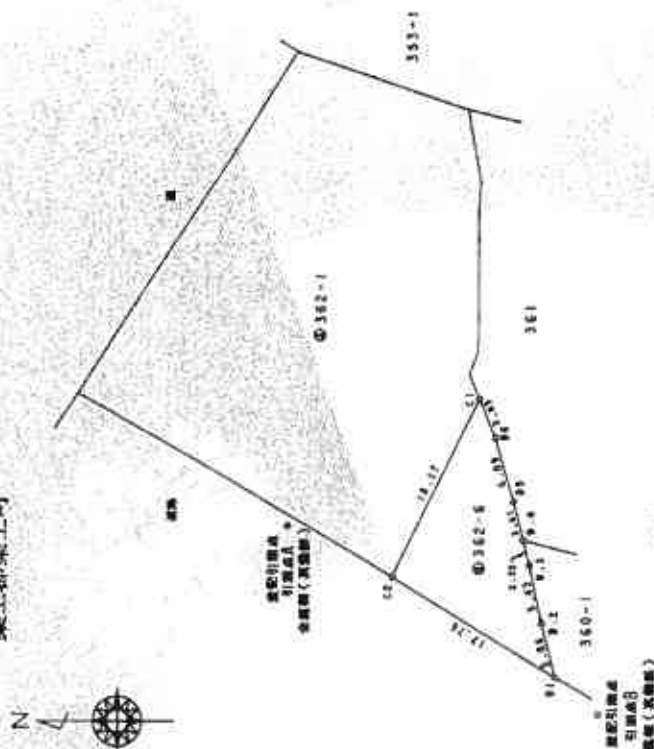
編號	NO.	557-5	X	Y	$Y - \bar{Y}$	$(Y - \bar{Y})^2$	$Y - \bar{Y}$	$(Y - \bar{Y})^2$
1	51	71291.574	4353.213	12.981	90745.2060134			
2	55	71290.112	4361.566	-9.187	84393.210689			
3	53	71288.492	4353.816	-9.354	87493.819316			
4	54	71287.818	4352.312	-10.858	117894.126364			
5	53	71286.857	4356.657	-5.759	33161.542781			
6	52	71285.815	4344.744	-10.243	104923.577009			
7	51	71284.521	4339.814	-4.227	17874.4169			
8	52	71279.716	4348.975	25.398	64509.62464			
合計				340.07447	189943.256614			
平均				42.5093075	23742.9020775			
標準差				150.0122083	22503.4020775			

地 帶	0352-1	
公 理	合 計	規 模
1240	10,037,003	1103,962,7915
		1104

[illegible]

点	X 坐标	Y 坐标
KK340-1	71282.07	4487.43
KK340-2	71253.58	4518.83
KK340-3	71108.76	4509.72

站城点	测站点	距 离	平 均 值
站城点	测站点	33.54	0.00700
站城点	测站点	33.54	338.1461
站城点	测站点	33.53	348.4751
站城点	测站点	32.87	333.4358
站城点	测站点	32.87	332.4142
站城点	测站点	21.24	333.2140
站城点	测站点	21.23	332.4808
站城点	测站点	21.13	286.2357
站城点	测站点	19.81	324.4435
站城点	测站点	28.52	335.1408
站城点	测站点	22.33	348.4755
站城点	测站点	22.65	338.1340
站城点	测站点	13.14	0.00000
站城点	测站点	5.26	3.4472
站城点	测站点	2.7	27.1303
站城点	测站点	0.3	34.1928
站城点	测站点	0.4	33.4731
站城点	测站点	20.89	372.2151
站城点	测站点	26.93	313.3053
站城点	测站点	30.61	348.2148
站城点	测站点	22.81	327.2401
站城点	测站点	5.19	3.4472
站城点	测站点	2.7	27.1303
站城点	测站点	0.3	34.1928



2313 01-11-02

非線性

中國 11 年 9 月 2 日 (星期三)

(受于萊國因肅王省附稅)

車馬人

尺蠖

1/500

附3

140937

面 圖

面 圖

平 面

物 階

建 各


 上海人民
 出版社

360 卷 /	史
---------	---

建築物の所在	陸上郡稚田町大字日奈古字遠成原改修 築上郡築上町
--------	-----------------------------

1階平面図

7 磨床面損

- ① $2.835 = 2.835 = 2.835 = 2.835$
- ② $2.665 = 2.665 = 2.665 = 2.665$
- ③ $2.545 = 2.545 = 2.545 = 2.545$
- ④ $2.590 = 2.590 = 2.590 = 2.590$
- ⑤ $2.520 = 2.520 = 2.520 = 2.520$
- ⑥ $2.780 = 2.780 = 2.780 = 2.780$

作 製 年 月 日
昭和 48 年 8 月 22 日

和歌山

中 醫 人

（明）周國朝撰

幅 尺	$1/500$ $1/200$
-----	-----------------

A 4判に縮小

請求番号：17-2

(19枚目)

これは同時に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年6月11日 福岡佐賀県庁行務支局

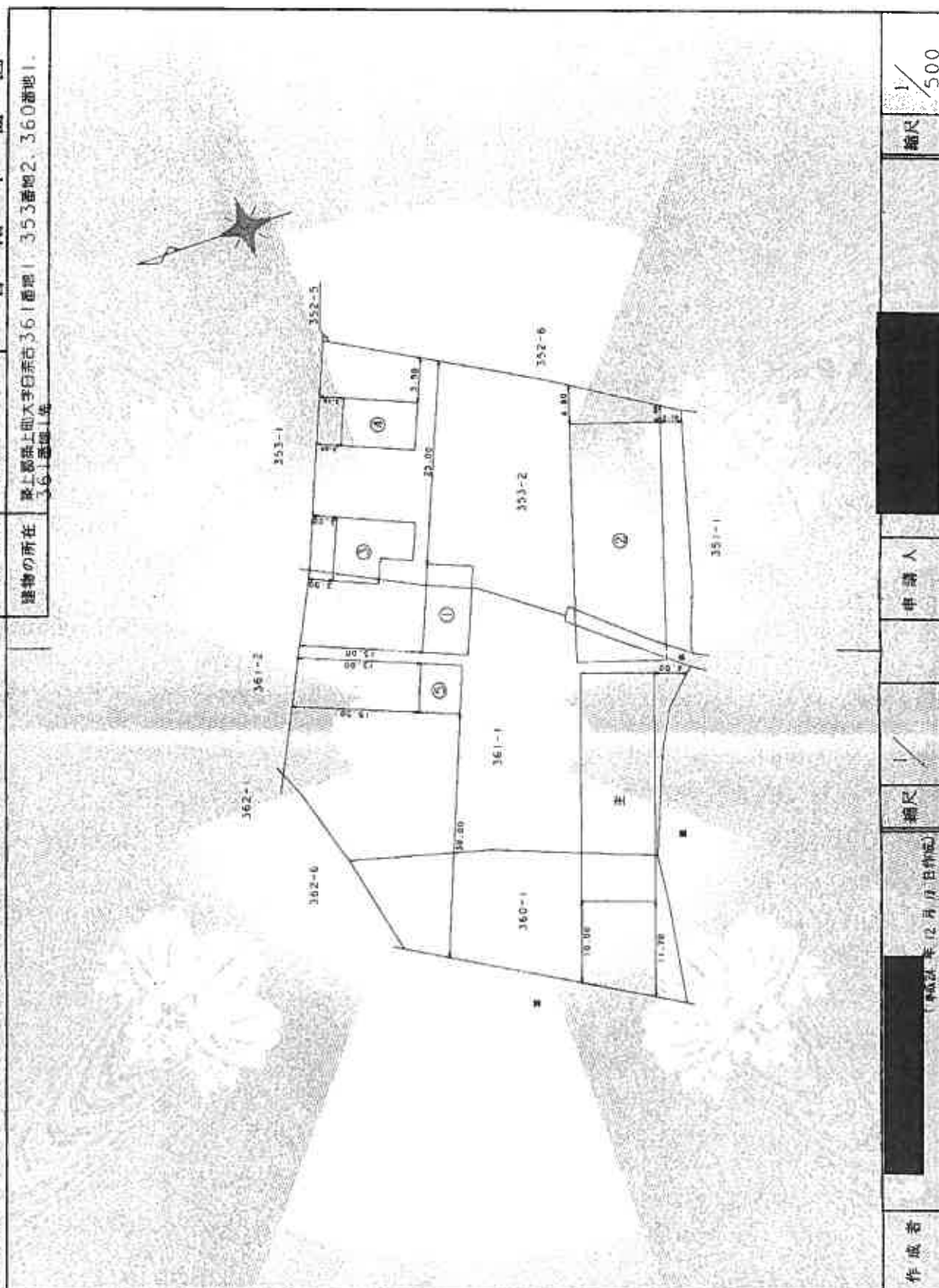
0472 023

A 4判に縮小

請求番号: 17-5

(20枚目)

家屋番号	36番	建物各階平面図
建物の所在	路上隠蔽上出入手口赤36番地 番地 353番地2.360番地1. 36番地1. 36番地1. 36番地1.	



公用

登記官

请求番号: 17-5

(21枚目)

家庭序号	361番
------	------

産物の所在地
桑上郡桑上町大字日笠古36番地1、353番地2、360番地1、
361番地1、362番地1、363番地1、364番地1、365番地1、

44

本
樓
以

9.00 x 28.00 = 252.0000

252.0000	252.00 年
252.00 年	

E

555 11.00 = 61.0500

61.0500
61.0500

95
96
97

0005-425 574-5000

324 5000

庫價 324.50 円

若
作
成

1944年12月11日作成

端尺

250

申請人

總尺

 $\frac{1}{250}$ $\frac{(2/3)}{}$

登記年月日：平成24年12月13日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
 令和6年6月11日 福岡県福岡市東区

登記簿

(22枚目)

A4判に縮小

請求番号：17-5

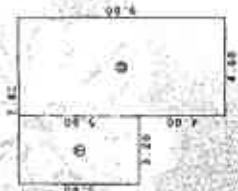
建物平面図

家屋番号 361番1

建物の所在 東上郡東上町大字日原占361番地1、353番地2、360番地1、361番地1

2/2

③



面積表

①	3.45 × 3.20 = 11.0400
②	3.45 × 4.00 = 13.8000
合計	24.8400
面積計	24.84 ㎡

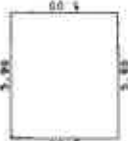
④



面積表

④	3.90 × 5.90 = 22.9100
合計	22.9100
面積計	22.91 ㎡

⑤



面積表

⑤	3.45 × 5.90 = 20.3550
合計	20.3550
面積計	20.36 ㎡

作成者

令和6年12月13日作成

縮尺 1/250

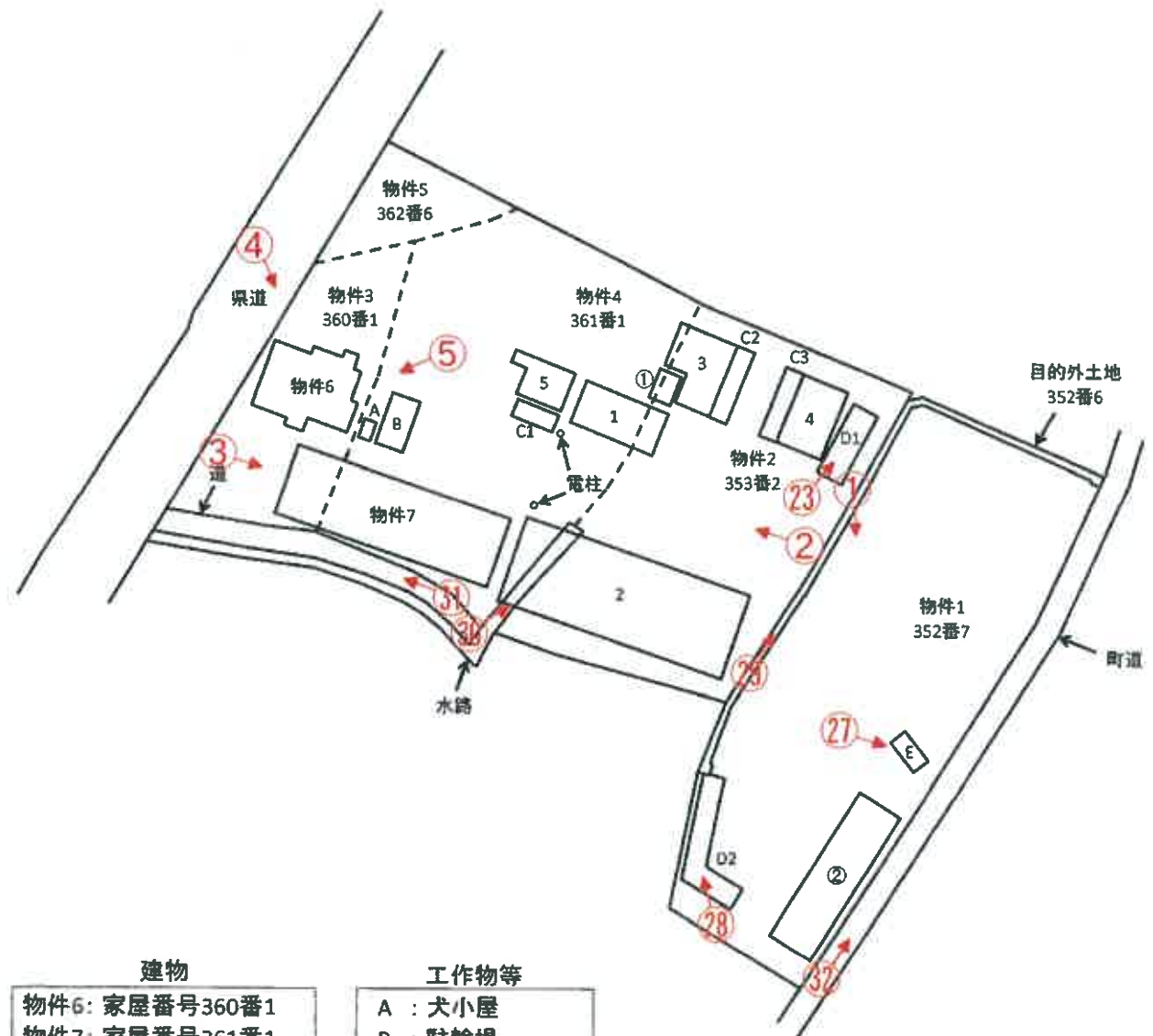
申請人

縮尺

1/250

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



建物

物件6: 家屋番号360番1

物件7: 家屋番号361番1

1 : 附属建物符号1

2 : 附属建物符号2

3 : 附属建物符号3

4 : 附属建物符号4

5 : 附属建物符号5

① : 未登記附属建物①

② : 未登記附属建物②

工作物等

A : 犬小屋

B : 駐輪場

C1 : コンテナ倉庫1

C2 : コンテナ倉庫2

C3 : コンテナ倉庫3

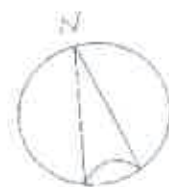
D1 : 水槽1

D2 : 水槽2

E : プレハブ倉庫

(物件6) 家屋番号:360番1

写真撮影位置方向



(物件7) 家屋番号:361番1

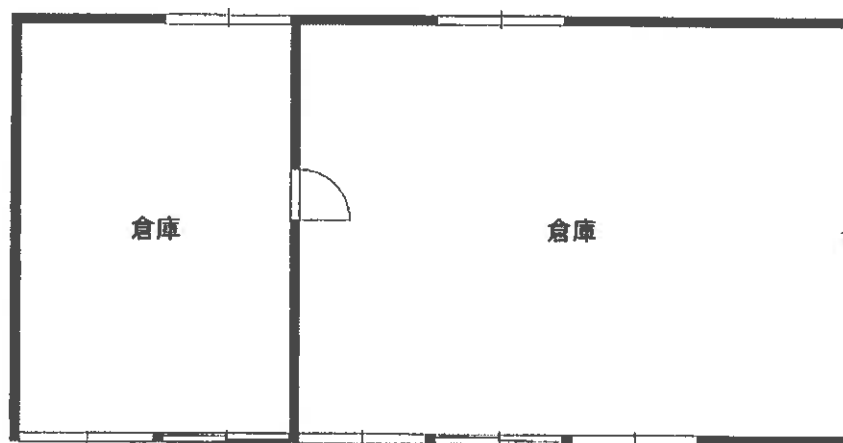
写真撮影位置方向



(物件7)附属建物:符号1

写真撮影位置方向

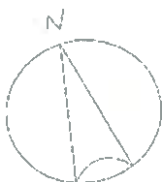
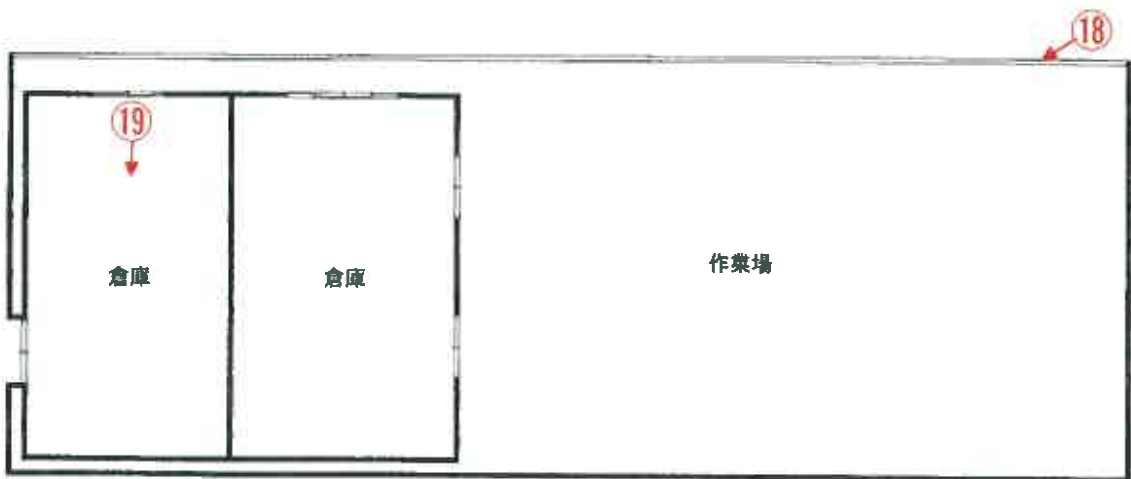
16



(物件7)附属建物:符号2

↑ 写真撮影位置方向

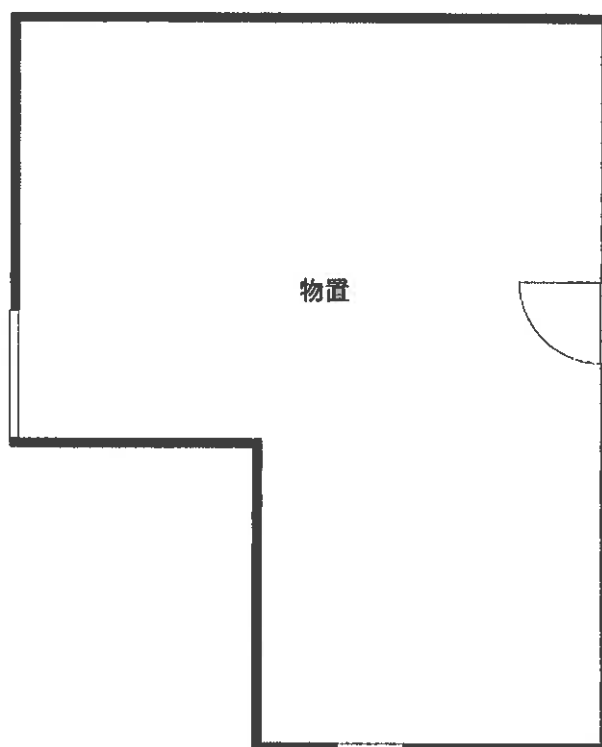
17



(物件7)附属建物:符号3

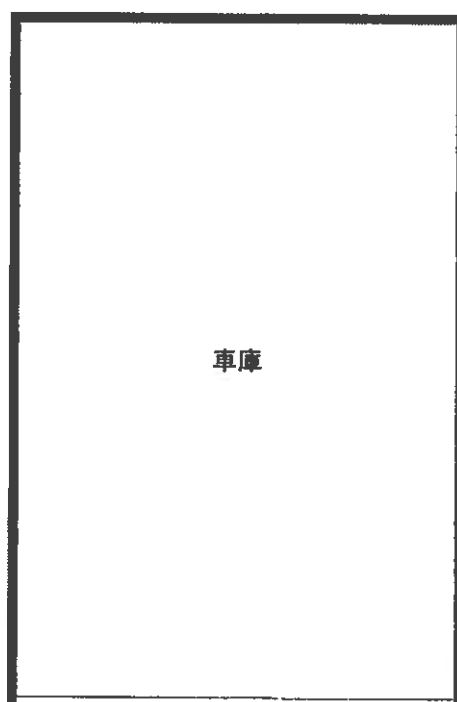
写真撮影位置方向

20

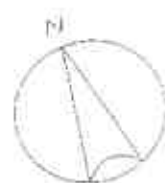


(物件7)附属建物:符号4

↑ 写真撮影位置方向



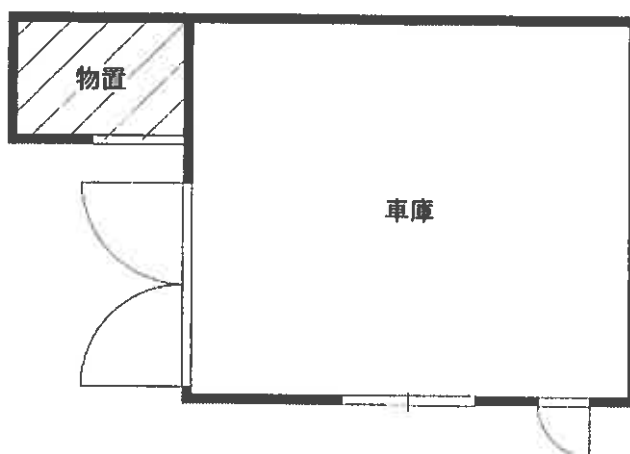
②↑



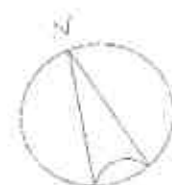
(物件7)附属建物:符号5

写真撮影位置方向

未登記増築部分
約 3㎡



22



未登記附属建物①

↑ 写真撮影位置方向



木造波板鉄板葺平家建
約10㎡

(24)



26

未登記附属建物②

↑ 写真撮影位置方向



木造波板鉄板葺平家建
約140㎡

倉庫





No. 1

物件 1 土地を撮影



No. 2

物件 2, 4 土地を撮影



No. 3

物件 3 土地及び物件 7 建物
を撮影



No. 4

物件 3 土地及び物件 6 建物を撮影



No. 5

物件 6 建物を撮影



No. 6

物件 6 建物の室内を撮影



No. 7

物件 6 建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

同 上

雨漏り跡を撮影



No. 10

物件 7 建物の室内を撮影



No. 11

同 上



No. 12

同 上



No. 13

物件 7 建物の室内を撮影



No. 14

同 上



No. 15

同 上



No. 16

物件 7 建物の附属建物

(符号 1) を撮影



No. 17

物件 7 建物の附属建物

(符号 2) を撮影



No. 18

同 上



No. 19

物件 7 建物の附属建物

(符号 2) の内部を撮影



No. 20

物件 7 建物の附属建物

(符号 3) を撮影



No. 21

物件 7 建物の附属建物

(符号 4) を撮影



No. 22

物件7建物の附属建物

(符号5)を撮影



No. 23

水槽を撮影



No. 24

物件7建物の未登記附属

建物①を撮影



No. 25

井戸ポンプを撮影



No. 26

物件 1 土地上に存する

物件 7 建物の未登記附属

建物②を撮影



No. 27

物件 1 土地上に存する

コンテナ倉庫を撮影



No. 28

水槽を撮影



No. 29

目的外土地（352番6）

を撮影



No. 30

目的外土地（水路）を撮影



No. 31

里道を撮影



No. 32

河川敷を撮影

No. _____

令和6年（ケ）第 8 号

その1

令和6年7月5日現地調査

令和6年8月23日評価

福岡地方裁判所行橋支部 御中

評 価 書

物件1～7（1/2分冊）

評価人 不動産鑑定士

江 本 庸 時

第1 評価額

一括価格	
金 14,800,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,680,000 円
物件2 (土地)	金 2,650,000 円
物件3 (土地)	金 960,000 円
物件4 (土地)	金 2,860,000 円
物件5 (土地)	金 350,000 円
物件6 (建物)	金 490,000 円
物件7 (建物)	金 3,810,000 円

- ① 一括価格は、物件1～7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1～5の内訳価格は、物件6・7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6・7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 番 地 目 地 積	築上郡築上町大字日奈古 352 番 7 雑種地 1,791 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	築上郡築上町大字日奈古 353 番 2 宅地 1,291.09 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	築上郡築上町大字日奈古 360 番 1 宅地 540.21 m ²	同上
4	所 在 地 番 地 目 地 積	築上郡築上町大字日奈古 361 番 1 宅地 1,408.99 m ²	同上
5	所 在 地 番 地 目 地 積	築上郡築上町大字日奈古 362 番 6 宅地 170.03 m ²	同上
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	築上郡築上町大字日奈古360番地1 360 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 107.96 m ²	同上
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	築上郡築上町大字日奈古361番地1、353番地2 360番地1、361番地1先 361 番 1 事務所 鉄骨造瓦葺平家建 252.00 m ²	同上

番号	所 在 等	登 記	現 況
7	(附属建物)		
	符 号	1	同左
	種 類	倉庫	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	61.05 m ²	
	符 号	2	特記事項のとおり
	種 類	倉庫・作業場	
	構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	324.50 m ²	
	符 号	3	同左
種 類	物置		
構 造	木造ビニール板ぶき平家建		
床 面 積	62.08 m ²		
符 号	4	特記事項のとおり	
種 類	車庫		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
床 面 積	53.10 m ²		
符 号	5	同上	
種 類	車庫		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
床 面 積	29.50 m ²		
番号	特 記 事 項		
1～5	・数量については、一部地積測量図があるものの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、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。		
6	・現況床面積：約117.96m ² （約10m ² 未登記増築）。		
7	・（符号2）現況の構造：木・鉄骨造波板鉄板ぶき平家建、（符号4）現況の構造：木造波板鉄板ぶき平家建、（符号5）現況種類：車庫・物置、現況の構造：木造波板鉄板ぶき平家建、現況床面積：約32.5m ² （約3m ² 未登記増築）。		
	・物件2・4上に未登記附属建物①（木造波板鉄板葺平家建、ポンプ小屋、約10m ² ）が存する。また、物件1上に未登記附属建物②（木造波板鉄板葺平家建、倉庫、約140m ² ）が存する。		
住 居 表 示		「未実施」	

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1～5）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R日豊本線「椎田」駅の南西方、約1.4km。 コミュニティバス「正毛田団地」停留所の西方、約250m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	築上町大字日奈古地内の県道沿線に一般住宅、農家住宅、公営住宅、事業所等が存するほかは農地が広がる地域である。 地価は近年下落基調で推移している。現在のところ、地域環境等に大きな変化は認められないが、高齢化が進む築上町の郊外部に位置し、中・長期的には衰退傾向に推移すると予測される。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無し
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	特記なし
画 地 条 件	地 積	5,201.32㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「土地建物位置関係図」参照)
	間 口	約53m
	奥 行	約100m
	接 道 関 係	下記のとおり、二方路地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約8.5mの舗装県道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に概ね等高に接面。 南東側で幅員約2m～3mの未舗装町道（公図上は水（河川）の一部、建築基準法上の道路に該当するか未判定で、要セットバックの可能性は低いもののあり）に概ね等高に接面。	
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 : なし 下 水 道 : なし（引き込み可） （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、「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の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

特 記 事 項	・ 築上町生涯学習課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（日奈古仁連木）に隣接し、面積も規程（1,000㎡）を超えることから、今後、開発行為を行う際には「事前調査依頼書」の提出が必要である。 ・ 現況調査報告書のとおり、物件1・2土地間及び物件2・4土地間に水路敷が介在し占用許可が必要である。尚、物件2・4土地間の水路敷上には物件7附属建物符号2が存するほか、当該水路は地中で未登記附属建物①（ポンプ小屋）まで繋がっているとみられる（評価上は、上記事項を一括して「水路敷介在」として減価）。 ・ 公図上、物件3・4土地の南側に里道が存するが、現況は里道部分が判然とせず、当該部分の境界は不明瞭である。 ・ 現況は物件1～5土地上に合計9棟の建物（物件6・7建物及びその附属建物）が存している。この点、建物の配置状況等を勘案し物件6建物の敷地は物件3土地の約60%及び物件4土地の約5%、物件7建物及その附属建物の敷地はそれ以外の全部と査定した。 ・ 目的外物件として、電柱2本が存する。
---------	--

2-1. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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）： 昭和48年8月20日 新築 経 過 年 数： 約 52 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：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル、リブ鉄板ほか 天 井：合板、石膏ボードほか 床：タタミ、フローリングほか 内 壁：合板、ジュラク、漆喰ほか 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	約117.96㎡（約10㎡未登記増築）
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4DKほか （別添「間取図」参照）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る（全体的に老朽化しており室内外各所に汚損・損傷等が認められる。）
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。 ・従物等として、犬小屋が存する（市場価値なしと判定）。

2-2. 建物の概況及び利用状況（物件7）

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11年12月25日 新築 経過年数：約 25 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボードほか 天 井：石膏ボード、クロス貼ほか 床：ビニール床シート、タタミほか 内 壁：クロス貼ほか 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：特記なし
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：事務所 間 取 り：事務室ほか（別添「間取図」参照）
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（室内は食堂の壁・タタミ等に汚損が認められるほか、室外は入口上部の軒等に損傷が認められる。）
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。 ・附属建物として、以下の7棟が存する。 ・（符号1）倉庫、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、61.05㎡、平成10年5月日不詳新築、維持管理の状態：劣る。 ・（符号2）倉庫・作業場、木・鉄骨造波板鉄板ぶき平家建、324.50㎡、平成10年月日不詳新築、維持管理の状態：劣る。 ・（符号3）物置、木造ビニール板ぶき平家建、62.08㎡、平成10年月日不詳新築、維持管理の状態：劣る。

特 記 事 項	・（符号4）車庫、木造波板鉄板ぶき平家建、53.10㎡、平成14年月日不詳新築、維持管理の状態：劣る。 ・（符号5）車庫・物置、木造波板鉄板ぶき平家建、約32.5㎡（約3㎡未登記増築）、昭和51年月日不詳新築、維持管理の状態：劣る。 ・（未登記附属建物①）ポンプ小屋、木造波板鉄板葺平家建、約10㎡、築年不詳、維持管理の状態：劣る。 ・（未登記附属建物②）倉庫、木造波板鉄板葺平家建、約140㎡、築年不詳、維持管理の状態：劣る。 ・従物等として、駐輪場、コンテナ倉庫1・2・3、水槽1・2、プレハブ倉庫が存する（いずれも市場価値なしと判定）。
---------	---

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1～5）

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	10,600	0.57	1,791.00	0.90	9,740,000
2	10,600	0.57	1,291.09	0.90	7,020,000
3	10,600	0.57	540.21	0.90	2,940,000
4	10,600	0.57	1,408.99	0.90	7,660,000
5	10,600	0.57	170.03	0.90	920,000
				合計	28,280,000

【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「築上(県)－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 9,300\text{円/㎡} & \times & \frac{98}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{86} & = & 10,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：

街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	地域格差
0.99	× 0.96	× 0.90	× 1.00	= 0.86

イ 個 別 格 差：

規模	形状	二方路	要セットバックの可能性
0.70	× 0.90	× 1.02	× 0.98
水路敷介在	境界一部不明瞭	包蔵地隣接	個別格差
× 0.95	× 0.98	× 0.97	= 0.57

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6・7）

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
6	150,000	117.96	0.03	530,000
7	150,000	252.00	0.14	5,290,000
附属 符号1	60,000	61.05	0.03	110,000
附属 符号2	60,000	324.50	0.03	580,000
附属 符号3	55,000	62.08	0.03	100,000
附属 符号4	55,000	53.10	0.03	90,000
附属 符号5	55,000	32.5	0.03	50,000
附属 未登記①	55,000	10	0.03	20,000
附属 未登記②	55,000	140	0.03	230,000
			合計	7,000,000

ウ (物件6) 現価率：(査定)

・物件6は、建築後約52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5%を基本として、これに保守管理の状態等を考慮して観察減価法による補正（-40%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.40) & = & 0.03 \end{array}$$

(物件7) 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。

$$R \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.15 \times 0.95 = 0.14$$

項 目	物件区分 物件7
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約25年
N : 経済的全耐用年数	約30年
q : 観察減価法による補正率	-5%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

(物件7・附属建物・符号1) 現価率：(査定)

・附属建物・符号1は、建築後約26年以上経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本として、これに保守管理の状態等を考慮して観察減価法による補正(-40%)を施して現価率を査定した。

残価率	観察減価法	現価率
0.05	$\times (1 - 0.40)$	$= 0.03$

(物件7・附属建物・符号2) 現価率：(査定)

・附属建物・符号2は、建築後約26年以上経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本として、これに保守管理の状態等を考慮して観察減価法による補正(-40%)を施して現価率を査定した。

残価率	観察減価法	現価率
0.05	$\times (1 - 0.40)$	$= 0.03$

(物件7・附属建物・符号3) 現価率：(査定)

・附属建物・符号3は、建築後約26年以上経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本として、これに保守管理の状態等を考慮して観察減価法による補正(-40%)を施して現価率を査定した。

残価率	観察減価法	現価率
0.05	$\times (1 - 0.40)$	$= 0.03$

(物件7・附属建物・符号4) 現価率：(査定)

・附属建物・符号4は、建築後約22年以上経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本として、これに保守管理の状態等を考慮して観察減価法による補正(-40%)を施して現価率を査定した。

残価率	観察減価法	現価率
0.05	$\times (1 - 0.40)$	$= 0.03$

(物件7・附属建物・符号5) 現価率：(査定)

・附属建物・符号5は、建築後約48年以上経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本として、これに保守管理の状態等を考慮して観察減価法による補正(-40%)を施して現価率を査定した。

残価率	観察減価法	現価率
0.05	$\times (1 - 0.40)$	$= 0.03$

(物件7・未登記附属建物①) 現価率：(査定)

・未登記附属建物①は、築年不詳であるが、既に経済的耐用年数を満了していると判断される。従って、残価率5%を基本として、これに保守管理の状態等を考慮して観察減価法による補正(-40%)を施して現価率を査定した。

残価率		観察減価法		現価率
0.05	×	(1 - 0.40)	=	0.03

(物件7・未登記附属建物②) 現価率：(査定)

・未登記附属建物②は、築年不詳であるが、既に経済的耐用年数を満了していると判断される。従って、残価率5%を基本として、これに保守管理の状態等を考慮して観察減価法による補正(-40%)を施して現価率を査定した。

残価率		観察減価法		現価率
0.05	×	(1 - 0.40)	=	0.03

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	敷地 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1 (7の敷地)	9,740,000	1.00	0.10	場所的利益	970,000
2 (7の敷地)	7,020,000	1.00	0.10	場所的利益	700,000
3 (6の敷地)	2,940,000	0.60	0.30	法定地上権	530,000
3 (7の敷地)	2,940,000	0.40	0.10	場所的利益	120,000
4 (6の敷地)	7,660,000	0.05	0.30	法定地上権	110,000
4 (7の敷地)	7,660,000	0.95	0.10	場所的利益	730,000
5 (7の敷地)	920,000	1.00	0.10	場所的利益	90,000
合 計					3,250,000

ウ 土地利用権等割合： 物件6の土地利用権等を法定地上権、物件7の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を各々30%及び10%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	9,740,000	－ 970,000		0.70	0.60	3,680,000
2	7,020,000	－ 700,000		0.70	0.60	2,650,000
3	2,940,000	－ 650,000		0.70	0.60	960,000
4	7,660,000	－ 840,000		0.70	0.60	2,860,000
5	920,000	－ 90,000		0.70	0.60	350,000
6	530,000	＋ 640,000	1.00	0.70	0.60	490,000
7	6,470,000	＋ 2,610,000	1.00	0.70	0.60	3,810,000
一 括 価 格 (合 計)						14,800,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 築上町の郊外部に存する居宅、事務所、倉庫等で需要者が限定的と認められる点を考慮して査定。

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

基準地標準価格：基準地「築上（県）－2」
所 在：築上郡築上町大字広末610番1
住 居 表 示：「未実施」
価 格：9,300 円/㎡（対前年変動率 -1.6%）
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：877 ㎡
地 域 の 概 要：中規模農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路：北 側 幅員約6.5m 県道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：J R 日豊本線「築城」駅の南西方、道路距離2.7km
用 途 指 定 等：準都市計画区域で用途指定なし
(建ぺい率 60%、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	2 葉
3 地積測量図（写）	4 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	4 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	9 葉
7 現況写真	5 葉

（B I T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

位置図

地理院地図

GS Maps

「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

	評価対象物件
	基準地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用