

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 0 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 8 年 3 月 1 1 日から 令和 8 年 3 月 1 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 2 5 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 8 年 4 月 1 5 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 8 年 2 月 2 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

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



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 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

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)

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異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 117.96 m ² (約 10 m ² 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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 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㎡ </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: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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)	
最初の契約等	契約日	平成11年12月25日	
	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 (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		☐ 賃借権 ☐ 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	
更新の種類別		☐ 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

(目的外土地用〈複数1〉)

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る、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)

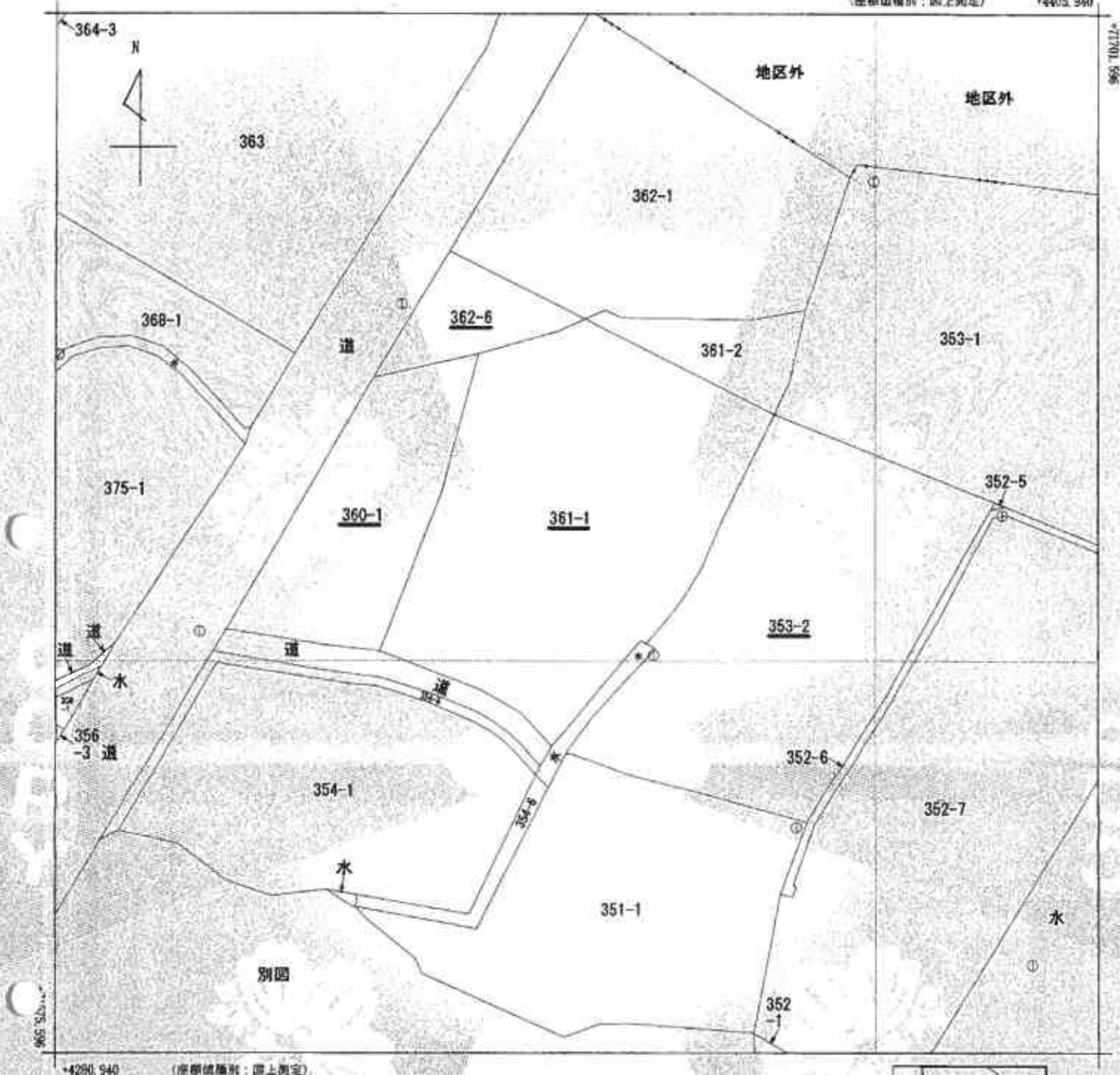
調 査 の 経 過

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 を立ち合わせ, 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



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					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

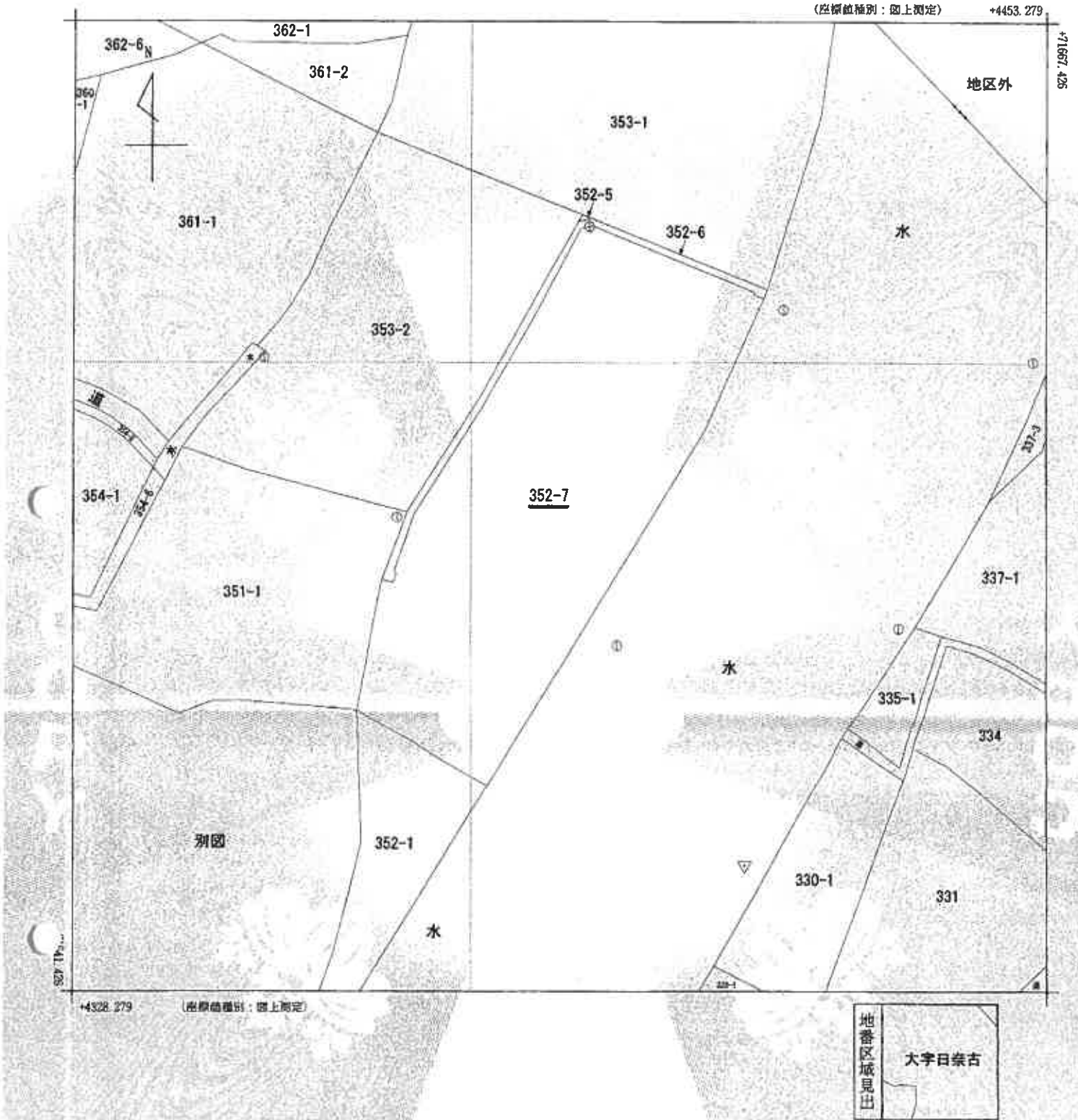
登記官

請求番号：17-3

(1/1)

(13枚目)

公用



精 求 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 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。

A4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

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6年5月11日 瀬岡法務局 江崎支局

令和6年5月11日

楚軍於衡山二壘夾攻

结论

A 4 判に縮小

請求番号：16-7

昭和6年6月27日登記

403722

前 352-1 後・新

圖量測地積

裝運來

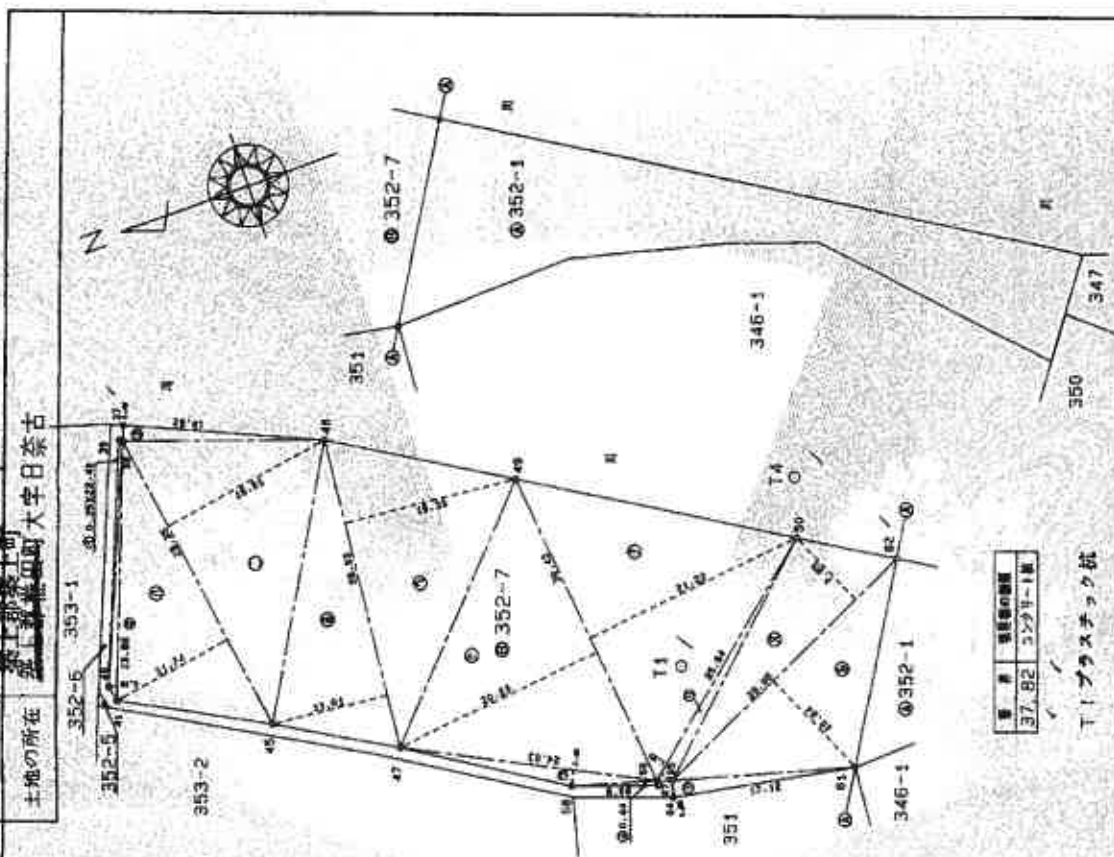
項目	単位	数量	金額	備考
1. 雑費	円	22,48	0.35	7,871.9
2. 雑費	円	23.06	0.78	18,484.0
3. 雑費	円	20.15	1.74	344,259.0
4. 雑費	円	24.76	16.61	487,502.5
5. 雑費	円	21.53	11.91	318,419.3
6. 雑費	円	22.33	15.36	473,679.4
7. 雑費	円	30.42	26.21	612,206.6
8. 雑費	円	30.42	71.23	645,512.4
9. 雑費	円	28.54	1.23	51,517.2
10. 雑費	円	20.05	7.85	228,042.5
11. 雑費	円	22.04	10.84	217,092.0
12. 雑費	円	12.42	1.55	28,526.0
13. 雑費	円	24.03	1.48	36,564.4
14. 雑費	円	2.40	0.44	2,582.0
15. 雑費	円	10.42	1.40	27,477.2
合計	円			3,682,104.0
合計	円			1781,092.40
合計	円			1791.00

圖書	352-1	冊	518.2877
公展	合計圖書	冊	518.2877
230冊, 88015	1281.08240	冊	518.2877

項目	備註
● 352-1	548.70275 m ²
● 352-7	1391.06246 m ²

11	X	71217.07	Y	4599.55
14	X	71201.34	Y	4512.20

項目	單位	數量	金額
材料	元	0.00	0.00
人工	元	0.00	0.00
其他	元	0.00	0.00
合計	元	0.00	0.00

[illegible]

番 号	収受票の番号
37.82	コンタナール

ト！プラスチック杭

T4 金剛經

三、

申請人

2197

在二十餘年前

英尺	500
----	-----

登記年月日：平成6年6月27日

昭和6年6月27日登記

403723

前 353 後・新

地積測量図

地番 353-2, 353-1

土地の所在 築上郡築上町大字日奈古

築上郡築上町

系 根 拠

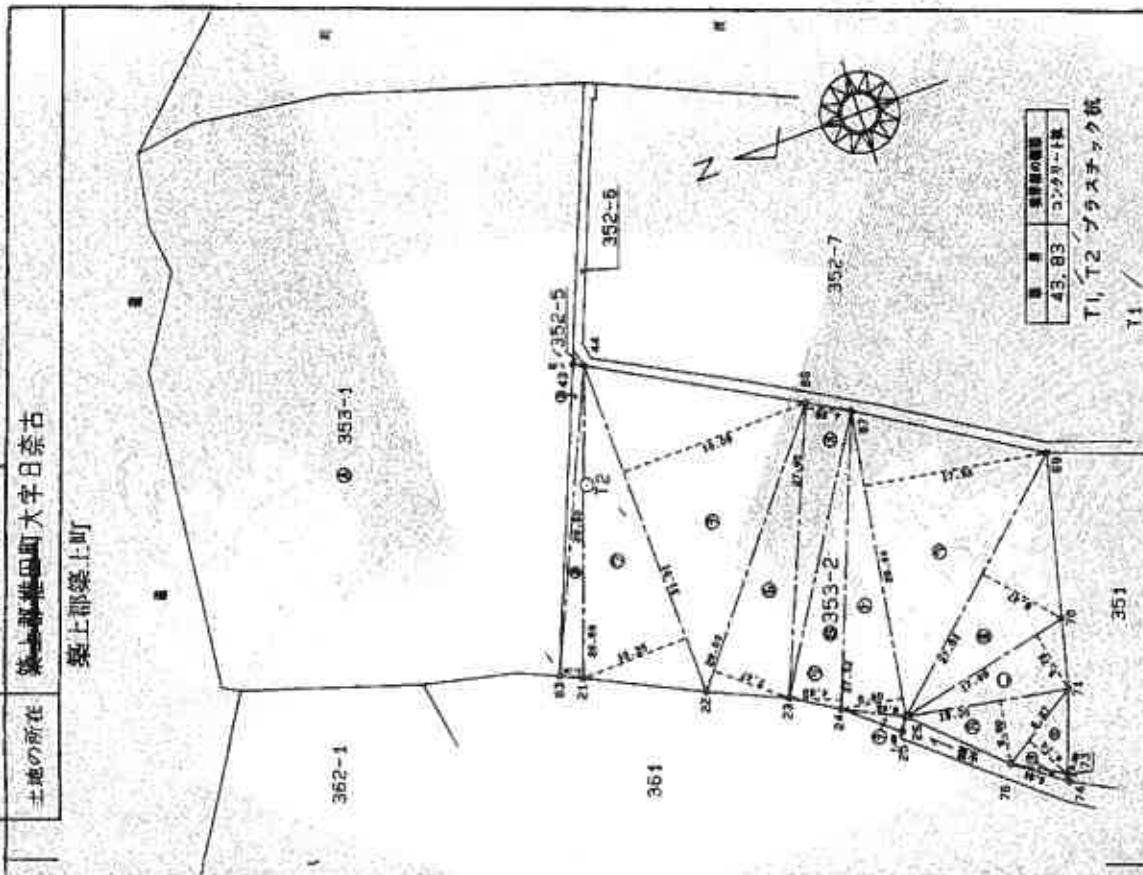
区画番号	面積	面積	面積
353-2	0.82	0.82	3.8984
353-1	0.87	4.74	41.0908
353-2	15.36	5.03	89.0880
353-1	17.09	3.76	58.3384
353-2	27.91	8.47	233.0937
353-1	28.44	17.30	492.0130
353-2	28.44	5.83	184.9630
353-1	8.05	1.25	8.1674
353-2	27.31	4.93	133.5948
353-1	25.92	4.26	115.8330
353-2	26.03	7.47	205.3841
353-1	31.91	18.08	576.9388
353-2	21.31	18.25	327.8272
353-1	26.39	2.18	81.7544
353-2	26.80	1.93	28.4582
合計			2583.8064
面積			1291.9032

区画番号	面積	面積	面積
353-1	1291.9032	1291.9032	1291.9032
353-2	1291.9032	1291.9032	1291.9032

区画番号	面積	面積	面積
353-1	1291.9032	1291.9032	1291.9032
353-2	1291.9032	1291.9032	1291.9032

T1 X 71217.07 Y 4599.55
T2 X 71217.85 Y 4805.50

区画番号	面積	面積	面積
353-1	1291.9032	1291.9032	1291.9032
353-2	1291.9032	1291.9032	1291.9032



区画番号	面積	面積	面積
353-1	1291.9032	1291.9032	1291.9032
353-2	1291.9032	1291.9032	1291.9032

T1, T2 プラスチック杭

縮尺 1/500

作製者

平成6年6月27日(日)

(福岡県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

請求番号: 17-1

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6年6月11日 福岡法務局行橋支局

令和6年6月11日

福州海關稅務局廈門支局

উদ্দেশ্য

(17枚目)

請求番号: 17-4

A 4判に縮小

作報告

(平成) 年 月 日 ()

家庭園遊士会)

申請人

拍尺 1/500

県立コンクリート協	県立
コンクリート協	県立

地積測量圖

1936 後・新

地 址	香 港 361-2, 361-1
-----	------------------

土地の所在

案上郡案上町

403727

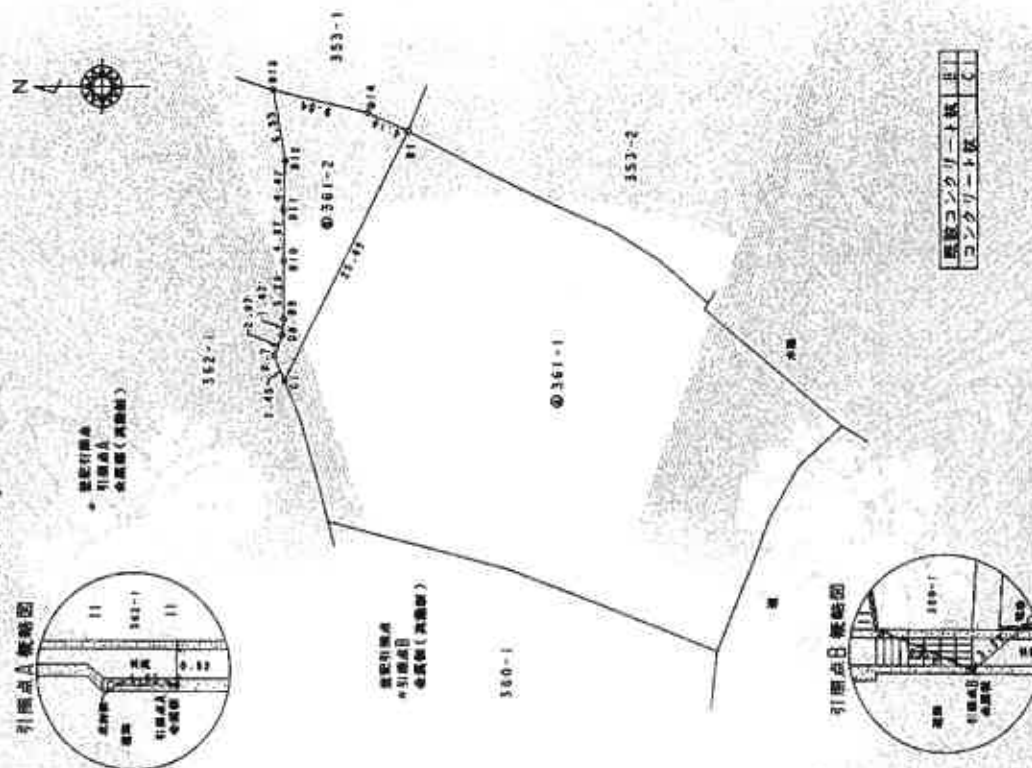
影印

地 區	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1

總額	0.35	-1	
公眾	會計	匯豐	附屬
1.69	160	0084235	160.9315705
		56	160.9315705

有期品	Y 總值	Y 結構	期間	方向性
耐用品	7 339,345	4553,817	33,86	2 (0,4) - 44*
非耐用品	7 296,614	4535,442		
耐用品	7 266,614	4536,642	33,64	3 (0,4) - 44*
非耐用品	7 309,345	4553,819		

標記名	現果点	定 期	千両ツウ
市價	市價	33.44	0.02-00
市價	市價	31.35	185.23-57
市價	市價	45.21	275.48-04
市價	市價	44.02	274.48-29
市價	市價	41.52	263.08-48
市價	市價	36.39	243.62-18
市價	市價	37.50	272.51-48
市價	市價	36.72	277.42-13
市價	市價	34.62	285.17-38
市價	市價	23.75	289.40-15
市價	市價	31.30	190.03-44
市價	市價	33.54	30.00-69
市價	市價	30.81	38.21-49
市價	市價	51.55	58.47-33
市價	市價	52.32	58.44-40
市價	市價	36.38	44.53-45
市價	市價	50.93	48.38-15
市價	市價	45.72	45.13-31
市價	市價	41.20	43.41-70
市價	市價	56.16	41.27-24
市價	市價	34.88	40.33-29
市價	市價	33.26	33.53-26



登記年月日：平成11年10月18日

公用

(平) 昭 11 年 10 月 18 日 登記

403728

前 362-1 後・新

地 番 362-6, 362-1

地 積 測 量 図

土地の所在 千葉県千葉市中央区大字日奈古

築上郡築上町

点 線 図

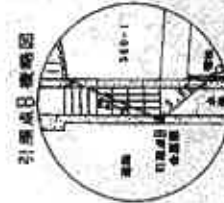
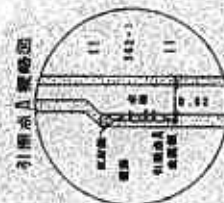
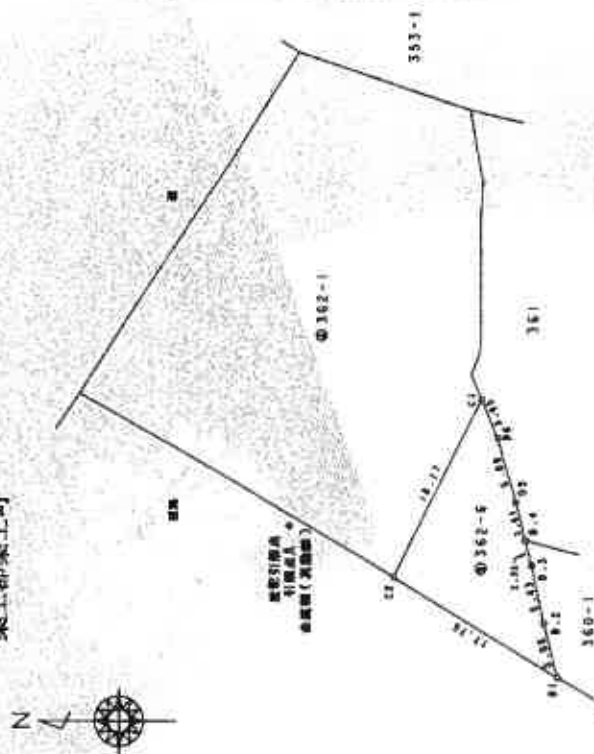
地 番 ① 362-6									
NO.	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X
C1	71281.624	4545.213	72491	704782.060	134				
P4	71289.115	4561.666	-9.397	-668913.270	655				
P5	71288.422	4555.816	-9.354	-668931.899	588				
B4	71287.318	4531.313	-3.739	-410544.816	62				
B3	71284.857	4536.657	-7.364	-532214.542	748				
B2	71285.815	4544.748	-10.243	-730189.603	645				
O1	71284.171	4533.814	4.227	301119.881	617				
C2	71299.786	4549.875	25.359	1810945.346	4				
合 計					340.0744	7			
合 計 面 積					170.0372055	2			

地 番	① 362-1	② 362-1
合 計	170.0372055	1108.9827915
合 計 面 積	1109	1109

引 張 点	面 積	方向角
引張点	33.64	210°41'44"
引張点	33.64	30°41'44"

点 番	点 名	面 積	面 積
362-6-1	362-6-1	71201.07	4497.43
362-6-2	362-6-2	71253.50	4518.83
362-6-3	362-6-3	71359.28	4559.78

点 番	点 名	面 積	面 積
362-6-1	362-6-1	71201.07	4497.43
362-6-2	362-6-2	71253.50	4518.83
362-6-3	362-6-3	71359.28	4559.78



コンクリート敷 15.02

縮尺 1/500

申請人

(平) 昭 11 年 9 月 2 日 登記

(平) 昭 11 年 9 月 2 日 登記

作成者

(18枚目)

A4判に縮小

請求番号: 17-6

登記年月日：昭和48年8月28日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
令和6年6月11日 福岡県国土建設部 文書

平成48年8月28日登記

140937

建物階平面図



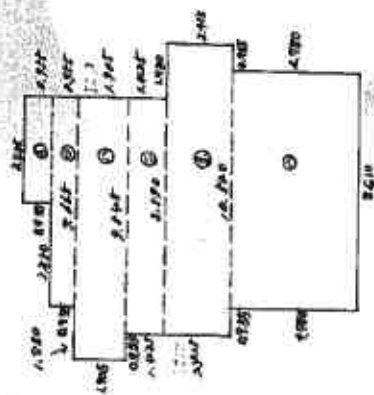
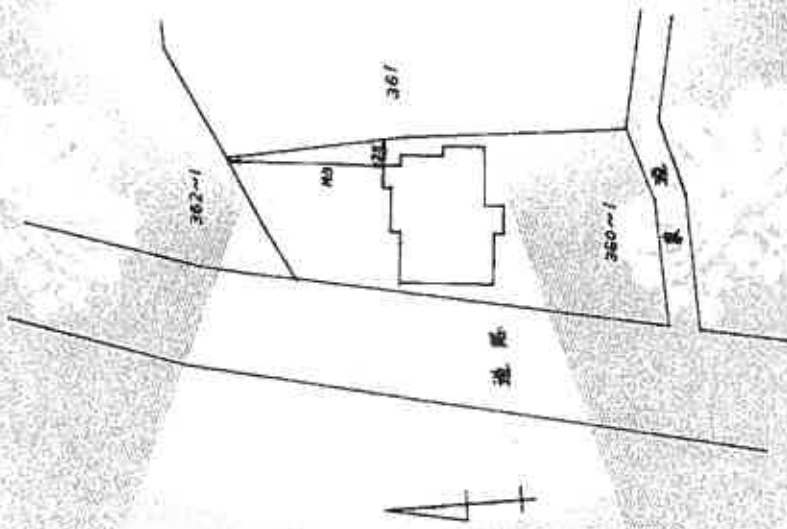
家屋番号 360番1

建物の所在 佐上郡佐上町大字白奈七字連成原360番1
築上郡築上町

図和 48 年 8 月 22 日
作製者

作製者

申請人



1階平面図

1階床面積
① $2.825 \times 0.965 = 2.682425$
② $2.665 \times 0.965 = 2.530075$
③ $7.545 \times 1.905 = 14.33225$
④ $8.590 \times 1.425 = 12.23025$
⑤ $10.300 \times 2.415 = 24.66075$
⑥ $4.780 \times 2.610 = 12.47580$
⑦ 計 62.68150

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500 1/200

A4判に縮小

図本番号：17-2

用公

令和6年6月11日

福州法務局行機支局

登記官

(20枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：17-5

(1/3)

1992年12月11日作成

縮尺

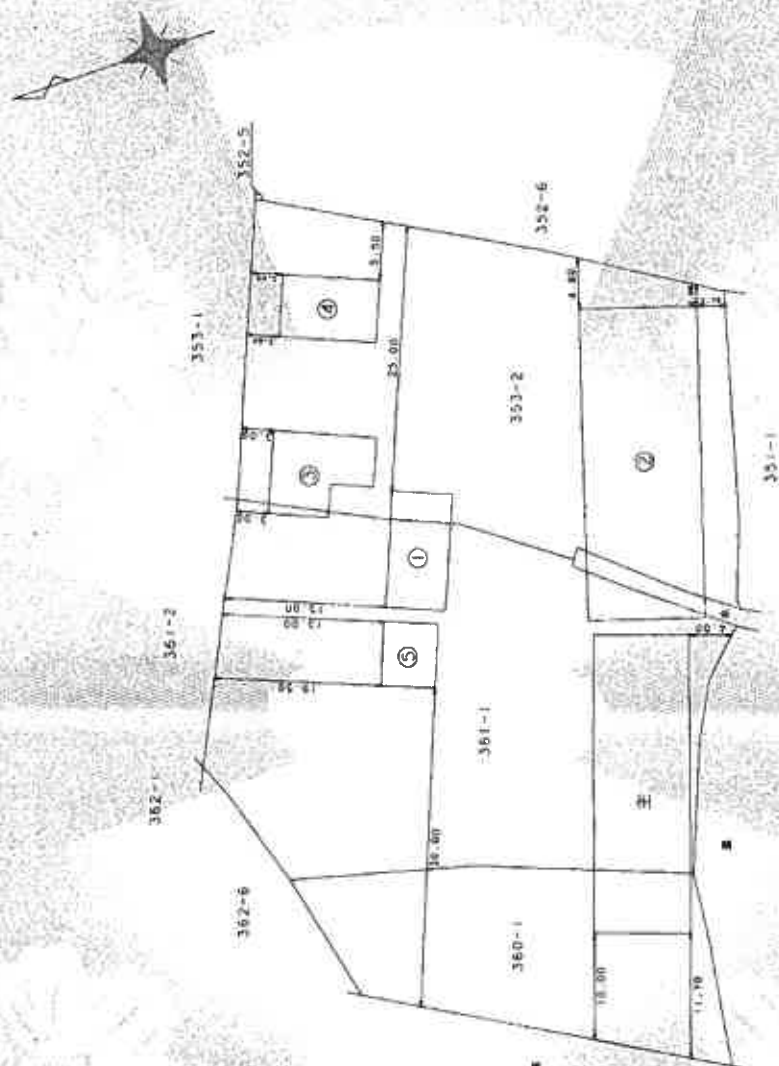
申請人

輪尺 $\frac{1}{500}$

面圖
物圖
建各階平面

361番1

建物の所在
茨上邸桑上町大字日原古361番地1、353番地2、360番地1、
351番地1年



登記年月日：平成24年12月13日

公用

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6年6月11日 福岡県庁 建築課

登記簿

(21枚目)

A4判に縮小

請求番号：17-5

(2/3)

建物平面図

家屋番号 361画

建物の所在 桑上郡桑上町大字日笠古361番地1、353番地2、360番地1、361番地1添

主



求積表
9.00 x 28.00 = 252.0000
求積積 252.0000
求積積 252.00 m²

①



求積表
5.55 x 11.00 = 61.0500
求積積 61.0500
求積積 61.05 m²

支積表

11.00 x 29.50 = 324.5000
支積積 324.5000
支積積 324.50 m²

作成者

(平成24年12月13日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

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説明した断面図である。
 令和6年6月11日 福岡市建設局行橋支所

公用

登記書

(22枚目)

A4判に縮小

請求番号：17-5

建築物平面図

家屋番号	36-1番1
建築物の所在	阪上郡東上田大字白糸占36-1番地1、353番地2、360番地1、361番地1まで

2/2

③



面積表

③	5.60 × 3.20 = 17.9200
④	9.60 × 4.60 = 44.1600
合計	62.0800
延床面積	62.08 m²

④



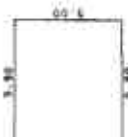
面積表

④	9.60 × 5.60 = 53.1600
合計	53.1600
延床面積	53.16 m²

面積表

⑤	5.00 × 5.90 = 29.5000
合計	29.5000
延床面積	29.50 m²

⑤



作成者

(142) 年 12 月 11 日 作成

縮尺 1/250

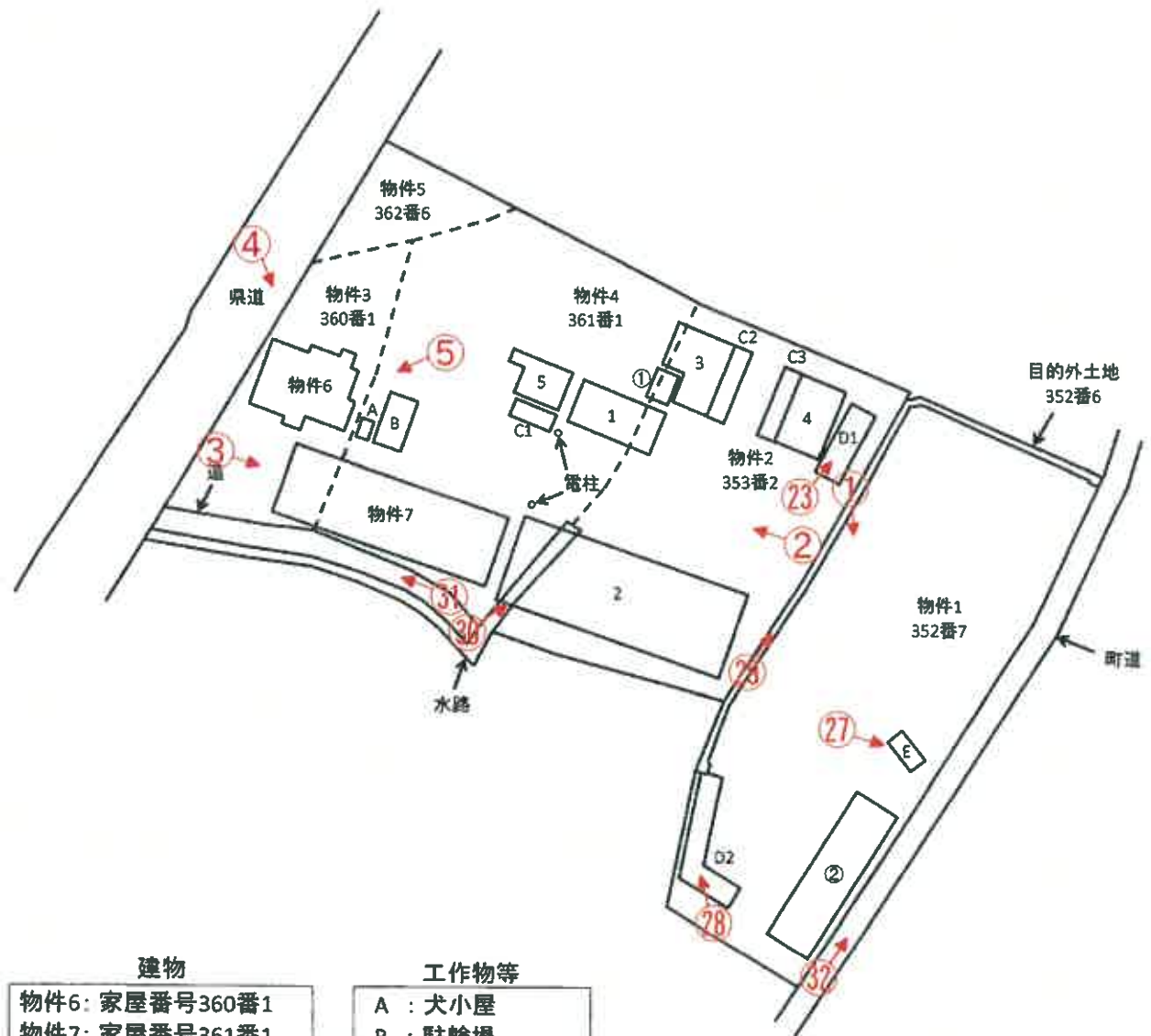
申請人

縮尺 1/250

(3/3)

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：未登記附屬建物①

②：未登記附屬建物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



間取図

(物件6) 家屋番号:360番1

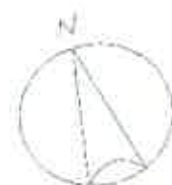
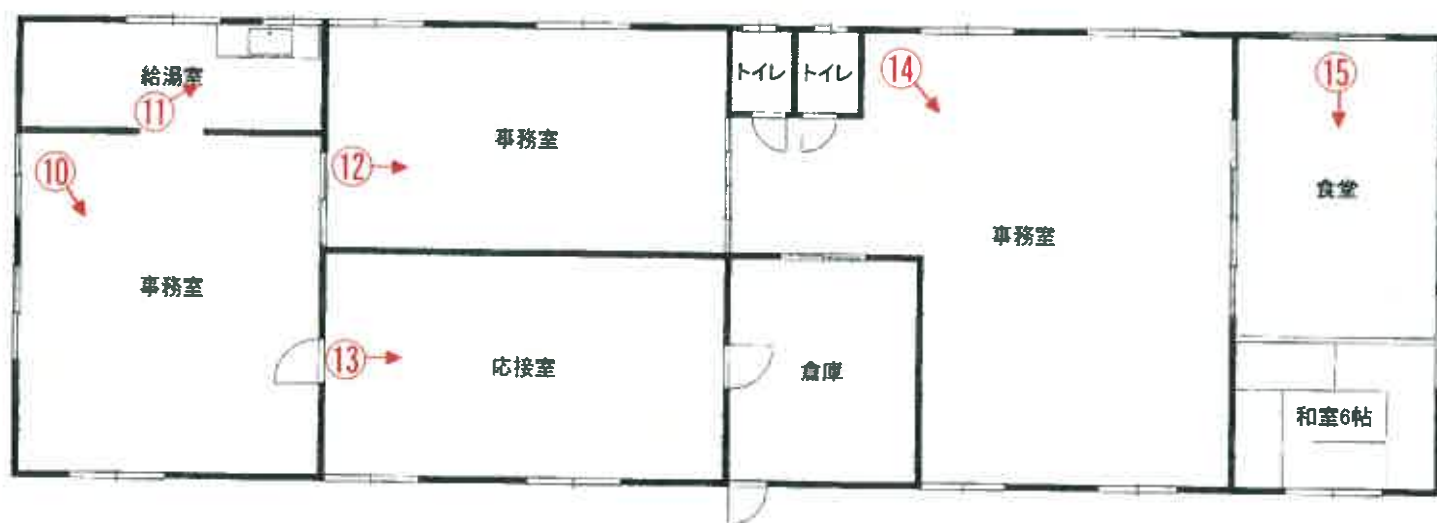
↑ 写真撮影位置方向



間取図

(物件7)家屋番号:361番1

写真撮影位置方向

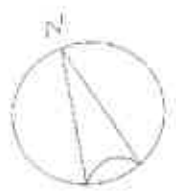
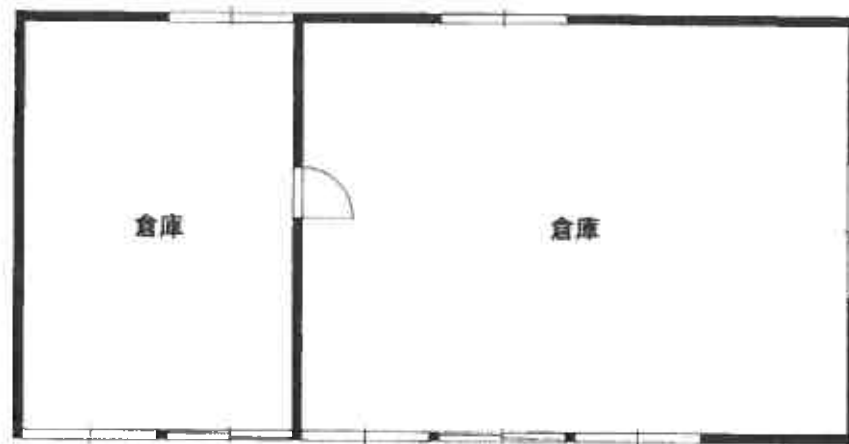


間取図

(物件7)附属建物:符号1

↑ 写真撮影位置方向

16

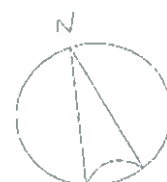
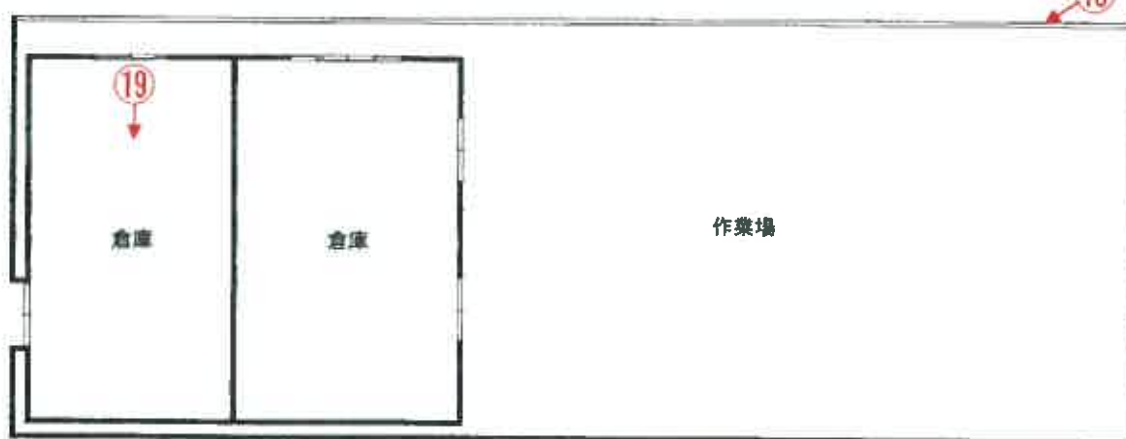


(物件7) 附属建物: 符号2

↑ 写真撮影位置方向

17

18



(物件7) 附属建物: 符号3

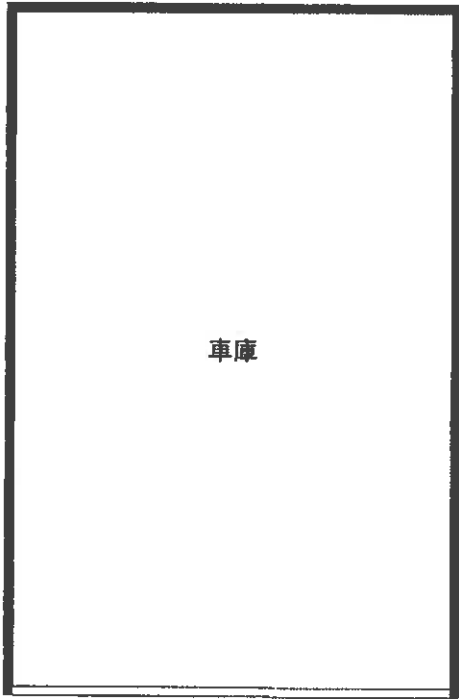
↑ 写真撮影位置方向

20



(物件7) 附属建物: 符号4

↑ 写真撮影位置方向



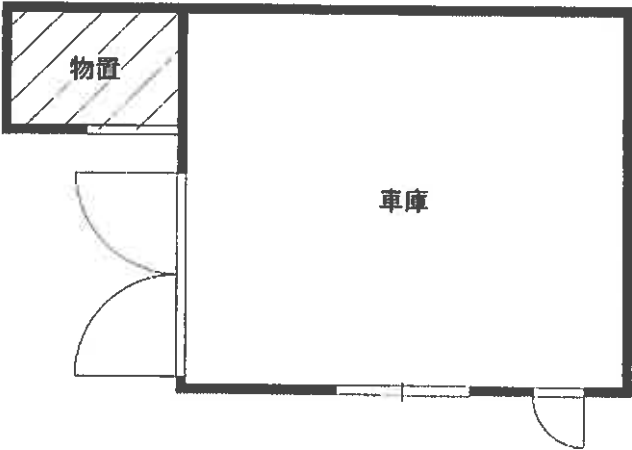
②1 ↑



(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㎡

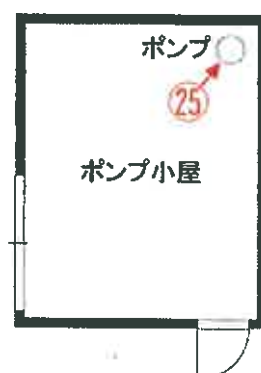


22 ↗



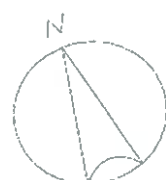
未登記附属建物①

写真撮影位置方向



木造波板鉄板葺平家建
約10㎡

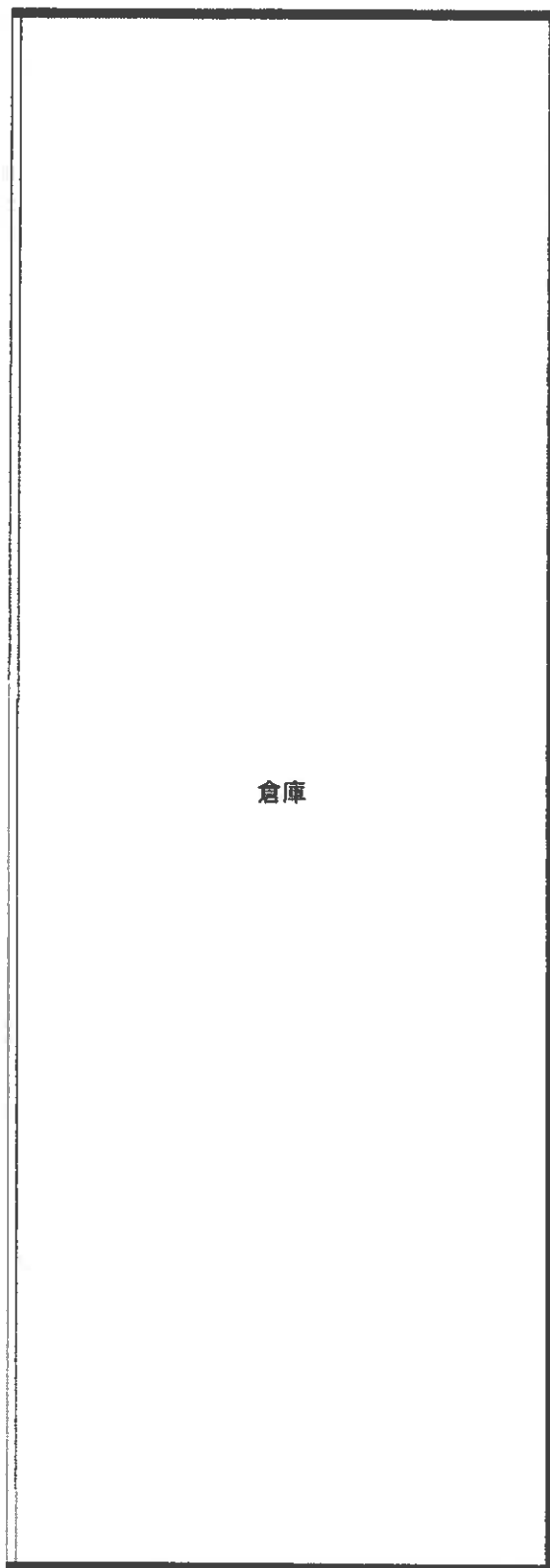
24



26

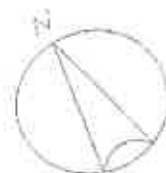
未登記附属建物②

写真撮影位置方向



木造波板鉄板葺平家建
約140m²

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)ー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 境界一部 包蔵地 個別格差
介在 不明瞭 隣接
× 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。

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

（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。

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

物件区分	
項 目	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	$\times (1 - 0.40)$	$= 0.03$

(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	$\times (1 - 0.40)$	$= 0.03$

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：JR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

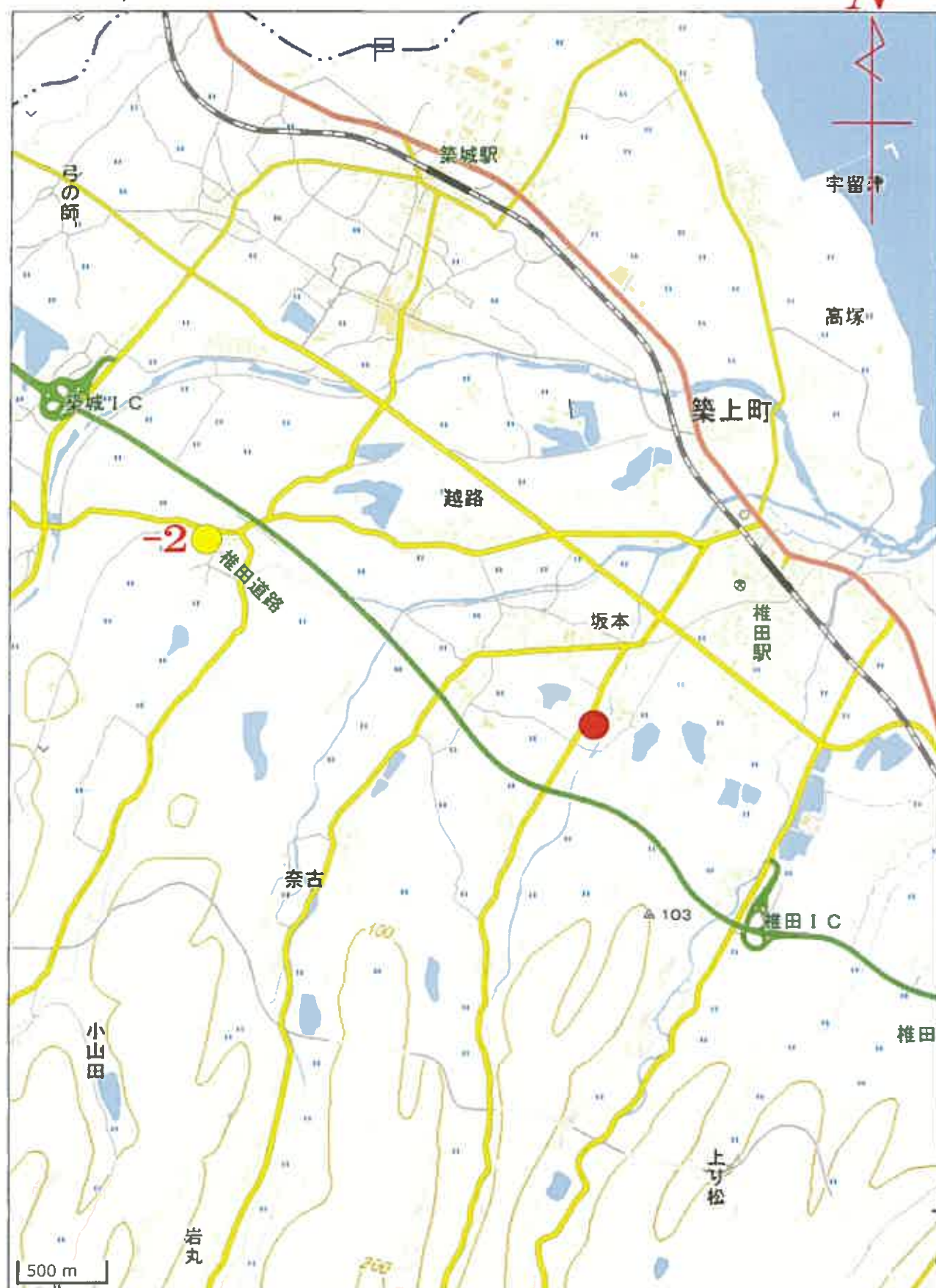
（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以上

位置図

地理院地図

GSI Maps

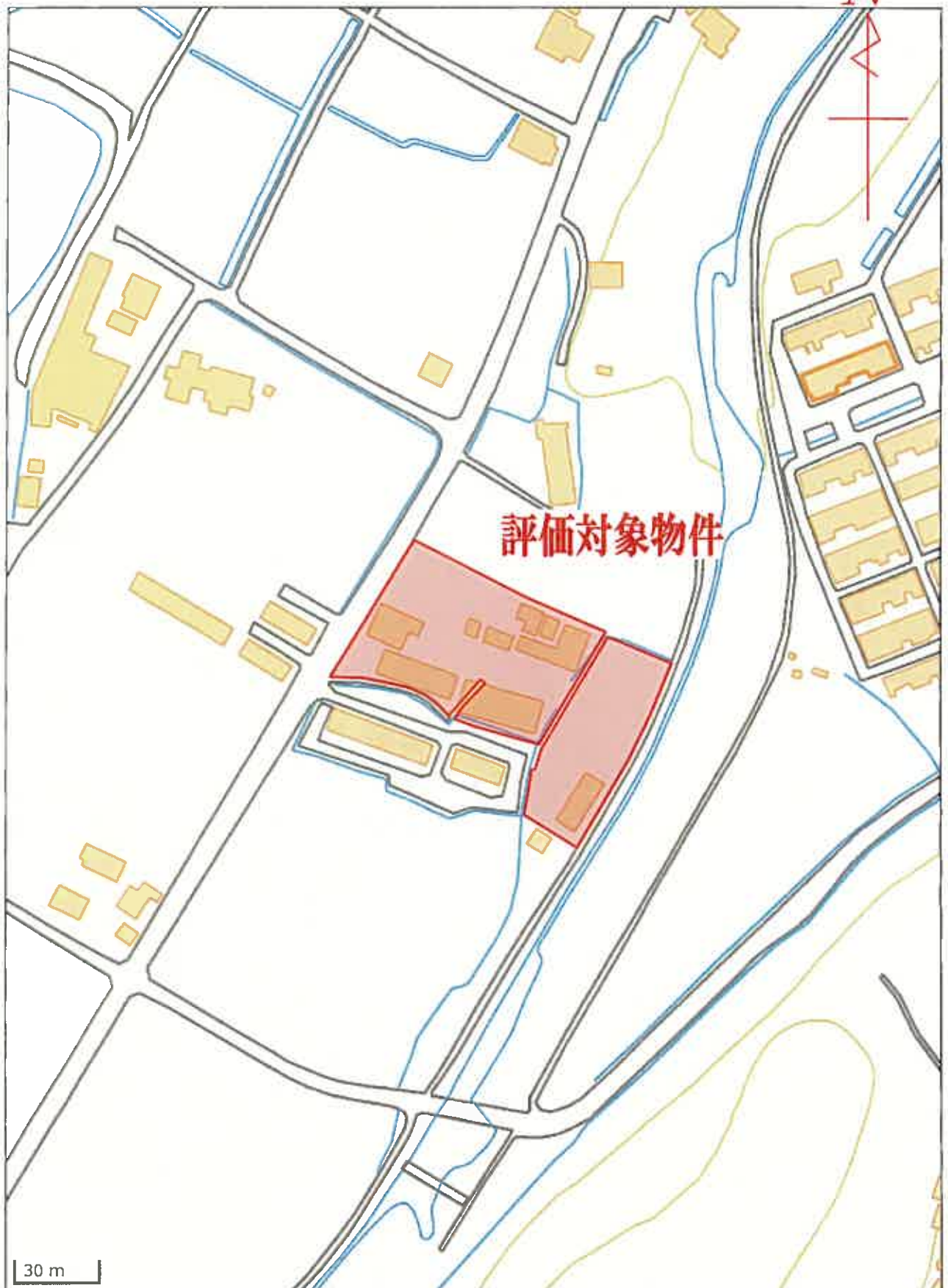


「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	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