

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

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 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所久留米支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 4 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所久留米支部
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 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 7 年 12 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	7,430,000 5,944,000	一括	1,486,000	72,952	0
1	2,570,000				
2	60,000				
3	10,000				
4	4,790,000				



物 件 目 録

1 所 在 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取
 地 番 2 3 3 6 番 3 0
 地 目 宅地
 地 積 1 8 0 . 0 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取
 地 番 2 3 3 6 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 5 3 9 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 0 0 0 0 0 分の 3 2 6 3 4 0

3 所 在 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取
 地 番 2 3 3 6 番 6
 地 目 雑種地
 地 積 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 0 0 0 0 0 分の 3 2 6 3 4 0

4 所 在 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取 2 3 3 6 番地 3 0
 家屋 番号 2 3 3 6 番 3 0
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 5 0 平方メートル
 2 階 5 0 . 7 5 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 18 日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 1 ～ 3】

分筆前の本件土地（地番 2 3 3 6 番）上に現存しない建物（家屋番号 2 3 3 6 番の 2）の登記が存在する。

《 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」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取
 地 番 2 3 3 6 番 3 0
 地 目 宅地
 地 積 1 8 0 . 0 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取
 地 番 2 3 3 6 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 5 3 9 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 0 0 0 0 0 分の 3 2 6 3 4 0

3 所 在 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取
 地 番 2 3 3 6 番 6
 地 目 雑種地
 地 積 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 0 0 0 0 0 分の 3 2 6 3 4 0

4 所 在 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取 2 3 3 6 番地 3 0
 家屋 番号 2 3 3 6 番 3 0
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 5 0 平方メートル
 2 階 5 0 . 7 5 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 7 年(分)第 1 4 号
令和 7 年 7 月 1 日受理
令和 7 年 8 月 7 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所久留米支部

執行官 吉 田 保 人

(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 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取
地 番 2336番30
地 目 宅地
地 積 180.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取
地 番 2336番2
地 目 公衆用道路
地 積 539平方メートル

共有者 A 持分7200000分の326340

3 所 在 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取
地 番 2336番6
地 目 雑種地
地 積 47平方メートル

共有者 A 持分7200000分の326340

4 所 在 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取2336番地30
家屋 番号 2336番30
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 58.50平方メートル
2階 50.75平方メートル

所有者 A (1枚目)

不動産の表示	「物件目録（物件1，4）」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件1				
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（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 □建物配置図のとおり				
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、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4				
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（□主である建物 □附属建物）。 □種類： □構造： □床面積：				
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： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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 上記の者が本件建物を 居宅（空き家） として占有している。 □「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	従物等として太陽光発電システムが存する。				
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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				

不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件2）」のとおり
住 居 表 示	（住居表示未実施）
土 地	物件2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 登記所備置地図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者らが通路として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 . ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日]
建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件3）」のとおり		
住居表示	（住居表示未実施）		
土地	物件3		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件3 ） ☐ 山林（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 ☐ 登記所備置地図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者らが通路として使用し、占有している。 ☒ 上記の者らが雑種地の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 [保管開始日 平成 年 月 日		
建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	債務者兼所有者ら関係人の陳述は得られなかった。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実等から、債務者兼所有者が居宅（空き家）として占有するものと認定した。玄関脇の郵便受けには、債務者兼所有者宛の郵便物が複数存在した。
- 3 物件1土地は公衆用道路（地番2335番4）に接道している。
- 4 本件各土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が存在し、境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 5 分筆前の地番2336番地上には現存しない下記建物の登記が存する。

主である建物

所 在 三井郡大刀洗町大字高樋 2336番地
家屋番号 2336番の2
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床面積 85.12㎡

附属建物

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床面積 19.83㎡

所有者 B

(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
R7年7月1日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（大刀洗町役場）
R7年7月1日（火） 10：50－11：10	福岡法務局久留米支局	公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年7月1日（火） 14：50－15：20	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R7年7月11日（金） 12：00－12：20	物件所在地	立入調査のため臨場するも全戸不在 周辺調査
R7年7月22日（火） 13：00－13：30	物件所在地	立入調査，写真撮影
R 年 月 日（ ） ： - ：		
R 年 月 日（ ） ： - ：		
（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，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 7年 7月22日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人C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。 ☐		

登記年月日：平成18年7月11日

令和7年7月1日
福岡法務局久留米支局

登記官

(9枚目)

請求番号：6-3

平成18年7月11日 863575

平成18年7月11日登記
2336番地
前2336-26 後・新
地積測量図

「旧日本測地系」 座標求積表

地番	N	O	標高	X	Y	辺長	面積
105	(鉄)	43998.121	-37178.357	7.74	105	-K8	
K8	(鉄)	44003.018	-37173.350	4.27	K8	-K9	
K9	(ブ)	44007.271	-37172.603	13.88	K9	-601	
601	(標)	44018.230	-37181.807	10.97	601	-106	
106	(ブ)	44017.293	-37180.107	17.00	106	-105	
倍面積				360.165106	m ²		
坪面積				180.0975630	m ² 地積	180.09	
坪数				54.480			

(1) 2336-26

地番	N	O	標高	X	Y	辺長	面積
651	(鉄)	43978.031	-37203.975	10.59	651	-101	
101	(鉄)	43984.728	-37195.769	17.00	101	-102	
102	(ブ)	43987.800	-37206.516	10.59	102	-650	
650	(コ)	43991.204	-37214.725	17.00	650	-651	
	倍面積	360.161820	m ²				
(ロ) 2336-30	面積	180.0809100	坪地積				180.06
	坪数	54.474					

地番	N	O	標高	X	Y	辺長	面積
102	(ブ)			43987.900	-37206.519	17.00	102 - 101
101	(鉄)			43984.728	-37195.769	10.59	101 - 103
103	(鉄)			43991.424	-37187.563	17.00	103 - 104
104	(ブ)			44004.597	-37198.313	10.59	104 - 102
			倍面積	360.161820	m ²		
(ハ) 2336-31			面積	180.0809100	m ² 地積	180.08	m ²
			坪数	54.474			

地番	N	O	標高	X	Y	辺長	面積
103	(鉄)	43991.424	-37187.563	10.59	103	-105	
105	(鉄)	43998.121	-37178.357	17.00	105	-106	
106	(ブ)	44011.293	-37180.107	10.59	106	-104	
104	(ブ)	44004.597	-37198.313	17.00	104	-103	
(ニ) 2336-32	倍面積	360.161820	m ²	地積	180.08		
面積	180.0809100	m ²	地積	180.08			
坪数	54.474						

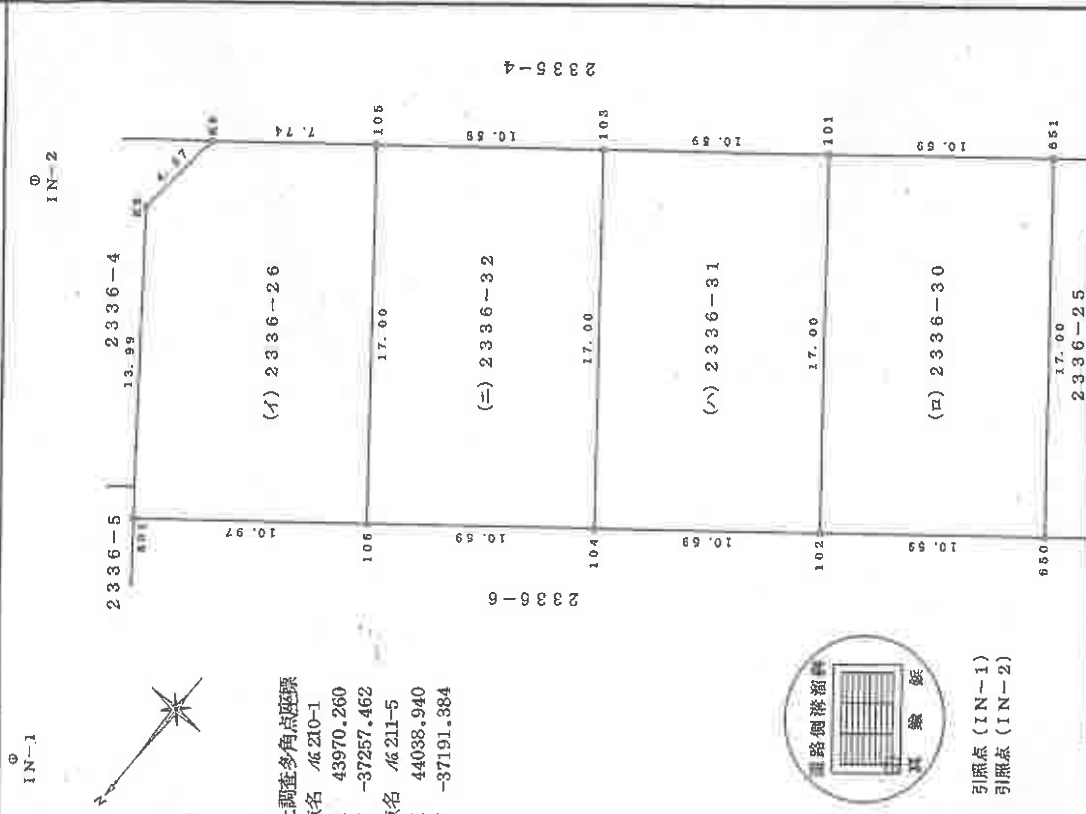
小計 720.3402830

点名	標高	X	Y
IN-1	44039.377	-37191.710	
IN-2	44009.703	-37168.256	

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
コ	コンクリート杭	ブ	プラスチック杭
金	金属	鉄	金属
鉄	鉄	金	金属

作成者
土地
（平成18年5月31日作成）
（福岡市土地家屋調査士会）

土地の所在
三井物産株式会社高樋字東土取



国土調査多角点座標
点名 4620-1
X 43970.260
Y -37257.462
点名 4621-5
X 44038.940
Y -37191.884



参照点 (IN-1)
参照点 (IN-2)

縮尺
1
250

登記年月日：平成18年1月16日

昭和18年1月16日

平成18年1月16日登記

前 2336-2 後・新

863567

地積測量図 1/5

旧日本測地系
による座標値

求積表

NO	イ 2336-2	Y	Y _{n+1} -Y _n	Y _{n+1} ・Y _n	Y _{n+1} ・Y _{n+1}
598	44037.492	-37196.906	6.516	286948.287872	2337-1
599	44025.671	-37190.694	3.427	150889.832517	2337-56
600	44025.671	-37190.694	0.000	0.000000	2336-4
601	44025.671	-37190.694	-12.487	-649802.247677	2336-5
602	44025.671	-37190.694	-32.072	-141875.283816	2336-6
603	44025.671	-37190.694	-26.160	-1107135.532520	2336-7
604	44025.671	-37190.694	-6.976	-306954.603520	2336-8
605	44001.620	-37223.527	-7.907	-347893.008328	2336-9
606	44001.620	-37223.527	-7.907	-347893.008328	2336-10
607	43995.968	-37236.248	-7.554	-332338.743672	2336-11
608	43995.968	-37236.248	-4.300	-189185.342000	2336-12
609	43991.559	-37240.548	-8.241	-362534.437719	2336-13
610	43985.216	-37248.322	-18.495	-815006.651425	2336-14
611	43978.466	-37259.043	-11.024	-484796.561164	2336-15
612	43978.466	-37259.043	-6.546	-267851.414710	2336-16
613	43981.458	-37265.589	-3.439	-151252.234062	2336-17
614	43981.458	-37265.589	11.135	489730.194330	2336-18
615	43987.956	-37254.454	13.593	597928.285908	2336-19
616	43982.250	-37248.192	13.713	602265.724250	2336-20
617	43989.147	-37240.741	16.650	732685.797550	2336-21
618	44005.839	-37232.542	14.861	653970.773379	2336-22
619	44011.275	-37225.880	8.658	391049.619860	2336-23
620	44012.903	-37223.884	9.001	398800.914083	2336-24
621	44018.689	-37216.519	16.537	683918.060253	2336-25
622	44025.593	-37208.347	19.609	863297.657047	2336-26
623	44034.672	-37197.210	11.441	503800.682352	2336-27
合計面積					539.863290
合計地積					539.89 m ²

NO	ロ 2336-6	Y	Y _{n+1} -Y _n	Y _{n+1} ・Y _n	Y _{n+1} ・Y _{n+1}
598	44018.701	-37181.981	11.467	504322.267357	2336-28
599	44018.701	-37181.981	-32.744	-1441332.923120	2336-29
600	43991.204	-37214.725	-40.410	-1777684.553640	2336-30
601	43985.254	-37222.917	-15.121	-665101.025734	2336-31
602	43978.665	-37229.846	-18.531	-814972.943115	2336-32
603	43991.559	-37240.548	-10.235	-450253.606365	2336-33
604	43991.559	-37240.548	10.781	474277.105140	2336-34
605	43979.706	-37225.767	13.948	613428.932288	2336-35
606	43982.672	-37226.133	7.356	324536.535232	2336-36
607	43985.709	-37224.411	7.908	347838.985772	2336-37
608	43989.125	-37218.225	6.977	306912.125125	2336-38
609	43991.402	-37215.434	25.161	1106467.665722	2336-39
610	44005.657	-37194.064	33.453	147255.056521	2336-40
合計面積					94.210483
合計地積					47.10 m ²

引照点詳細図

IN1

IN2



製作者

申請人

縮尺

1/500

(平成18年1月10日作製)

福岡県土地家屋調査士会

請求番号：6-5

(1/5)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月1日

福岡法務局久留米支局

登記官

昭18年1月16日

983570

平成18年1月16日登記

前 2336-2 後・新

地積測量図 4/5

地積測量図 2336-2, 2336-6, 2336-7

土地の所在 三井郡大刀洗町大字高樋字東土取

4/5

測点・境界点	方位	距離	測点・境界点	方位	距離
測点	方位	距離	測点	方位	距離
M1	161° 58' 07"	17.02	M1	161° 58' 07"	17.02
M2	131° 56' 40"	24.06	M2	131° 56' 40"	24.06
M3	126° 17' 49"	27.11	M3	126° 17' 49"	27.11
M4	117° 40' 05"	34.42	M4	117° 40' 05"	34.42
M5	115° 57' 24"	36.47	M5	115° 57' 24"	36.47
M6	110° 45' 46"	44.62	M6	110° 45' 46"	44.62
M7	109° 37' 51"	47.23	M7	109° 37' 51"	47.23
M8	103° 15' 35"	48.08	M8	103° 15' 35"	48.08
M9	106° 34' 27"	55.38	M9	106° 34' 27"	55.38
M10	105° 49' 28"	57.66	M10	105° 49' 28"	57.66
M11	104° 14' 08"	63.95	M11	104° 14' 08"	63.95
M12	103° 51' 47"	65.58	M12	103° 51' 47"	65.58
M13	102° 54' 35"	70.15	M13	102° 54' 35"	70.15
M14	101° 50' 01"	76.19	M14	101° 50' 01"	76.19
M15	101° 13' 23"	80.11	M15	101° 13' 23"	80.11
M16	100° 52' 13"	82.57	M16	100° 52' 13"	82.57
M17	99° 21' 08"	95.20	M17	99° 21' 08"	95.20
M18	90° 14' 08"	93.87	M18	90° 14' 08"	93.87
M19	89° 00' 33"	91.87	M19	89° 00' 33"	91.87
M20	88° 59' 40"	91.12	M20	88° 59' 40"	91.12
M21	88° 59' 00"	74.32	M21	88° 59' 00"	74.32
M22	88° 57' 37"	63.42	M22	88° 57' 37"	63.42
M23	88° 55' 47"	52.83	M23	88° 55' 47"	52.83
M24	88° 53' 33"	44.23	M24	88° 53' 33"	44.23
M25	88° 52' 40"	41.66	M25	88° 52' 40"	41.66
M26	88° 48' 40"	32.54	M26	88° 48' 40"	32.54
M27	88° 38' 24"	21.60	M27	88° 38' 24"	21.60

国土調査多角点座標

点名	X座標	Y座標
NO210-1	440970.280	-37267.462
NO211-5	44038.940	-37181.384

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
599	599	44029.671	-37180.594	11.488	86283.167188
600	600	44018.701	-37181.981	-2.370	-104324.321370
647	647	44068.657	-37183.054	-21.200	-93004.728400
646	646	44022.053	-37203.181	-0.415	-18289.151995
513	513	44028.971	-37193.479	12.487	549802.248777
合計					457.263270
合計					228.6015590
合計					228.60 m ²

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
592	592	43978.885	-37223.946	6.968	305444.731320
629	629	43985.254	-37222.017	18.579	817202.034056
628	628	43972.081	-37211.287	3.132	137720.557692
629	629	43985.885	-37218.885	-17.718	-778887.196070
629	629	43977.844	-37223.985	-10.961	-482941.146094
合計					338.978924
合計					163.4894520
合計					163.48 m ²

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
550	550	43991.204	-37214.725	18.042	792688.302568
551	551	43978.031	-37203.975	3.458	152076.031188
628	628	43972.081	-37211.287	-18.042	-793344.285402
629	629	43985.254	-37222.017	-3.458	-152101.083332
合計					328.040832
合計					160.0200160
合計					160.02 m ²

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
601	601	44018.230	-37181.607	41.822	194930.410660
639	639	44007.271	-37172.993	8.248	362371.971208
638	638	44003.016	-37173.359	-31.072	-1387281.713152
651	651	43978.031	-37203.975	-41.366	-1815156.230348
650	650	43991.204	-37214.725	22.368	983985.251072
合計					1440.663842
合計					720.3469210
合計					720.34 m ²

総計面積 4569.01 m²

作成者

申請人

縮尺 1

(平成18年1月16日作成)

福岡市工務局地籍課調査士会

登記年月日：平成18年1月16日

平成18年1月16日

863571

平成18年1月16日登記

前2336-2
地積測量図5/5

地積測量図5/5

土地の所在 三井郡大刀洗町大字高樋字束土取



点番	方位角	距離	緯度	経度	点番
598	352° 27' 34"	39.91			
599	349° 59' 59"	30.04			
513	347° 07' 01"	32.36			
646	327° 48' 30"	37.06			
657	302° 26' 57"	57.60			
646	300° 34' 45"	60.64			
643	298° 08' 16"	65.31			
641	296° 11' 14"	69.55			
593	294° 26' 37"	73.99			
594	294° 14' 44"	74.64			
621	291° 19' 43"	83.73			
512	288° 13' 37"	96.63			
603	286° 43' 59"	97.97			
633	284° 14' 45"	98.76			
646	284° 16' 43"	96.36			
657	277° 30' 24"	94.16			
620	279° 09' 26"	78.72			
620	250° 35' 10"	68.58			
602	291° 44' 16"	68.88			
608	292° 20' 16"	68.44			
640	283° 18' 01"	63.88			
642	284° 26' 19"	69.23			
629	283° 52' 48"	59.06			
644	285° 57' 08"	54.04			
656	287° 07' 58"	50.60			
650	285° 37' 40"	50.02			
647	308° 13' 42"	24.81			
600	341° 34' 52"	16.41			
601	340° 53' 53"	16.64			
709	290° 42' 51"	5.26			
635	295° 41' 17"	8.41			
651	295° 46' 19"	47.74			
628	287° 09' 31"	57.14			
617	287° 26' 48"	66.87			

作製者

申請人

縮尺

(平成18年1月10日作製)

調査士会

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月1日

福岡法務局久留米支局

登記官

登記年月日：平成21年9月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月1日 福岡法務局久留米支局

登記官

(13枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：6-4

各階平面図

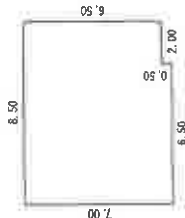
建物図面
各階平面図

家屋番号 2336番30

建物の所在

三井郡大刀洗町大字高樋字東土取 2336番地30

1階

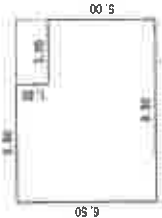


求積表

2.00 x 6.50 = 13.0000
6.50 x 7.00 = 45.5000

床面積 58.50 m²

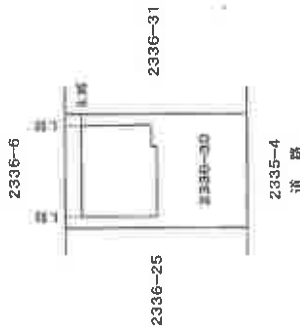
2階



求積表

5.50 x 6.50 = 35.7500
3.00 x 5.00 = 15.0000

床面積 50.75 m²



単位：m

報告番号 0900036

作成者

土地家屋調査士会

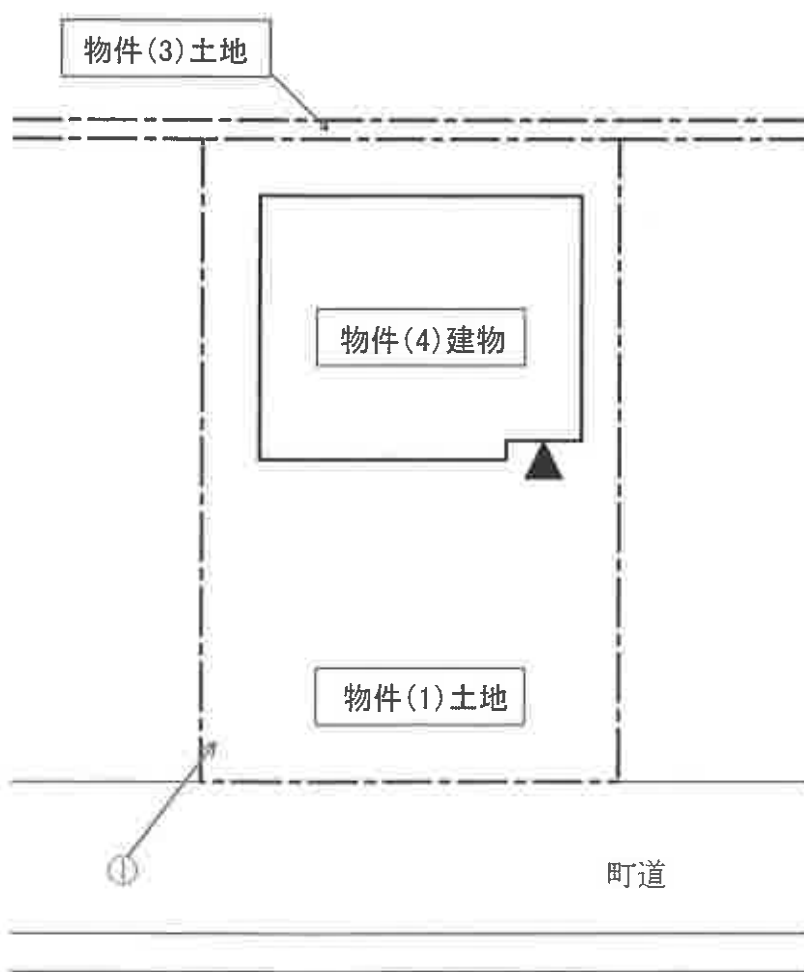
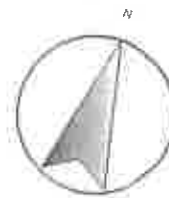
縮尺

1/250

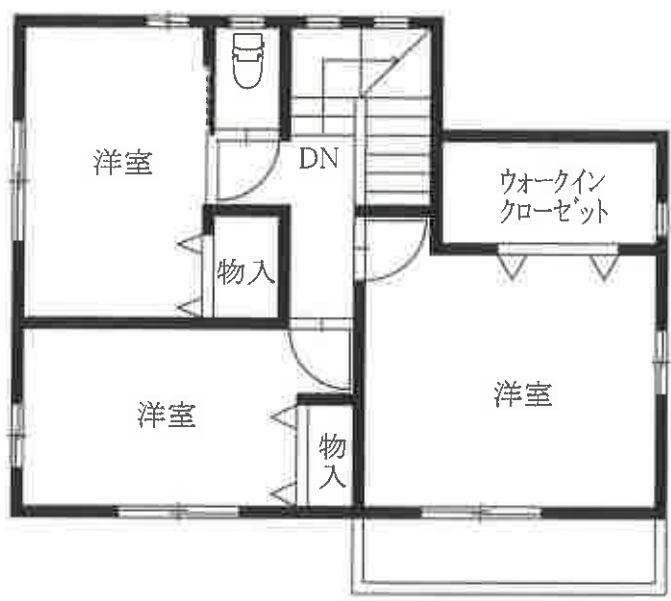
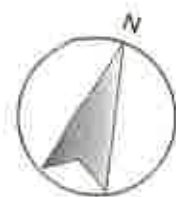
申請人

縮尺

1/500



○→写真撮影位置・方向を示す



2階



1階

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



(写真 ④)



玄関

(写真 ⑤)



LDK

(写真 ⑥)



キッチン

(写真 ⑦)



洗面所

(写真 ⑧)



浴室

令和 7 年（ケ）第 14 号
令和 7 年 7 月 22 日 現地調査
令和 7 年 7 月 31 日 評 価

福岡地方裁判所久留米支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評価額

一括価格	
金 7,430,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,570,000 円
物件2（土地）	金 60,000 円
物件3（土地）	金 10,000 円
物件4（建物）	金 4,790,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	三井郡大刀洗町大字高樋字東土取 2336 番 30 宅地 180.08 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	三井郡大刀洗町大字高樋字東土取 2336 番 2 公衆用道路 539 m ² 326,340 / 7,200,000	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	三井郡大刀洗町大字高樋字東土取 2336 番 6 雑種地 47 m ² 326,340 / 7,200,000	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	三井郡大刀洗町大字高樋字東土取 2336番地30 2336 番 30 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 58.50 m ² 2 階 50.75 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		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1～3一体）

位置・交通 (直線距離)	甘木鉄道線「今隈」駅の南東方、約600m。 甘木観光バス「山隈駅前」停留所の南西方、約2km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	大刀洗町役場から3.8km前後に位置する大規模開発された郊外の住宅地域である。分譲住宅地であるため、街路配置が整然としている。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。	
主な公法上の規制等 (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	非線引都市計画区域 第2種低層住居専用地域 50% 80% 建築基準法22条区域 建物の最高高さ12m、敷地の最低面積180㎡
画地条件 (物件1)	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	180.08㎡ (登記地積) 長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約11m 約17m 一方路 —
接面道路の状況	南東側で幅員約4.3m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 : なし 下水道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
特記事項	・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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21年9月18日 新築 経過年数：約 16 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 9 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：かわらぶき 外壁：サイディングボード張りほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、給排水設備 等 その他：オール電化
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：4LDK （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	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・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ため、使用可能かどうか不明である。 ・太陽光発電システムが存する。

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1～3）

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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	34,700	1.03	180.08	0.95	1 / 1	6,110,000
2	34,700	0.10	539	1.00	326,340 / 7,200,000	80,000
3	34,700	0.10	47	1.00	326,340 / 7,200,000	10,000

【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「大刀洗（県）-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 34,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：標準的 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
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：方位 個別格差
(物件1) 1.03 = 1.03

道路敷等
(物件2, 3) 0.10 = 0.10

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4）

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	持分	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
4	175,000	109.25	0.23	1 / 1	4,400,000

ウ 現価率：（定率法）

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

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件4: } R \times (1 \pm q) = 0.23 \times 1.00 = 0.23$$

項目	物件区分
	物件4
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約16年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	6,110,000	0.40	法定地上権	2,440,000
計				2,440,000

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

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (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	6,110,000	－ 2,440,000		1.00	0.70	2,570,000
2	80,000	0		1.00	0.70	60,000
3	10,000	0		1.00	0.70	10,000
4	4,400,000	＋ 2,440,000	1.00	1.00	0.70	4,790,000
一 括 価 格 (合 計)						7,430,000

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

基準地標準価格：基準地「大刀洗（県）－1」

所 在：三井郡大刀洗町大字高樋字東土取2337番

価 格：33,000 円/㎡（対前年変動率 4.8%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：191 ㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中にアパート等も見られる区画整然とした住宅地域

接 面 街 路：北西側幅員約5m町道

供 給 処 理 施 設：水道、下水

位 置：甘木鉄道線「今隈」駅の南東方、道路距離660m。

用 途 指 定 等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

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

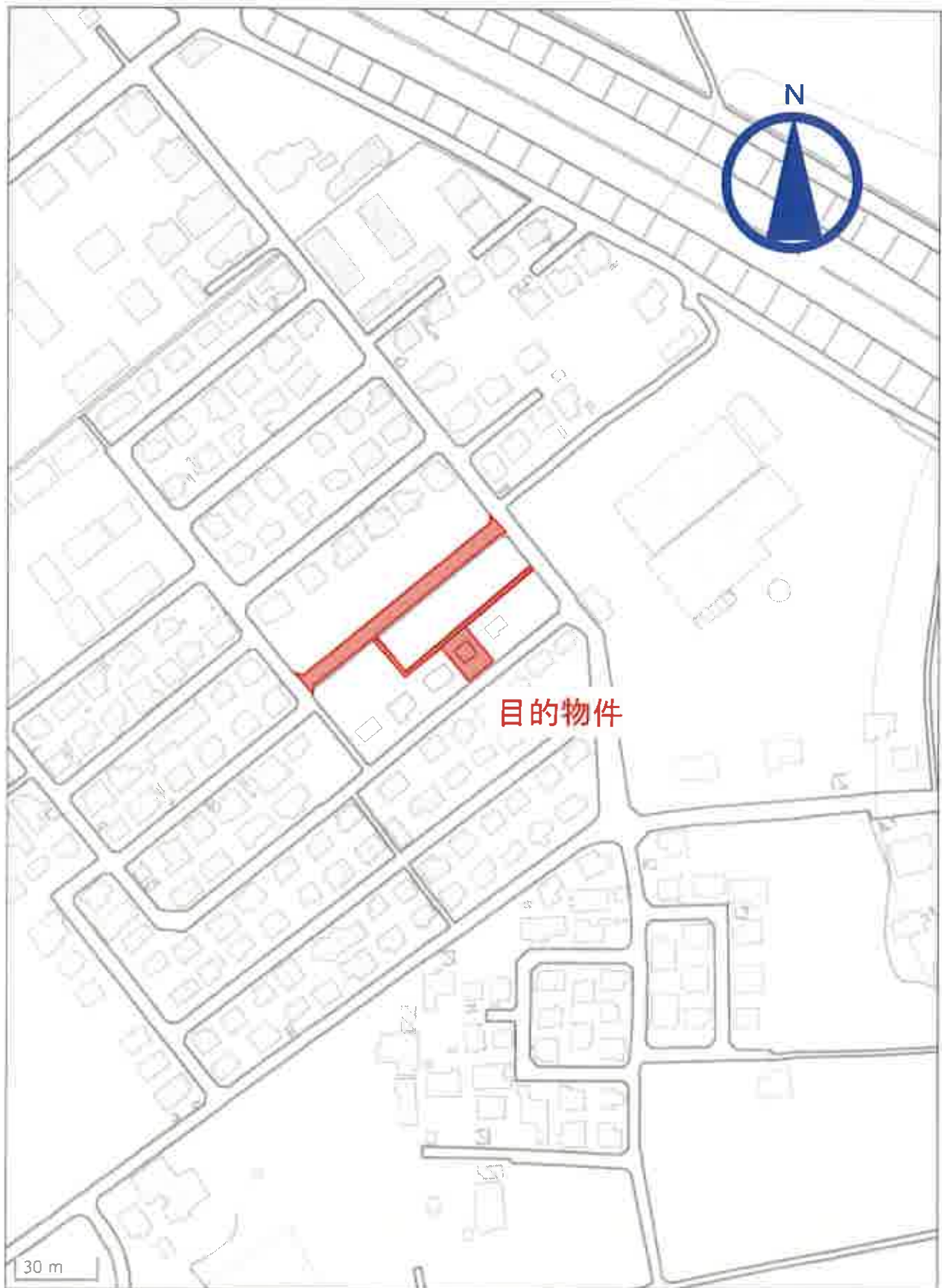
（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用