

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

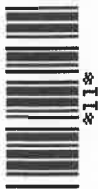
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

|                                                                          |                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                     | 令和 8 年 1 月 7 日から<br>令和 8 年 1 月 14 日まで                                                                                            |
| 開札期日                                                                     | 日 時 令和 8 年 1 月 20 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 福岡地方裁判所売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                               | 日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 福岡地方裁判所第 4 民事部                                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                         | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>(2) 銀行, 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<br>制限 (民事執行規則 33 条)                                             | ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。同証明書の交付については, 物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。    |
| 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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 10,970,000<br>8,776,000 | 一括       | 2,194,000  | 59,024   | 0        |
| 1    | 1,170,000               |          |            |          |          |
| 2    | 9,800,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 朝倉郡筑前町四三嶋字井川頭                    |
|   | 地 番   | 1078番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 222.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 朝倉郡筑前町四三嶋字井川頭1078番地5             |
|   | 家屋 番号 | 1078番5                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル<br>2階 45.95平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

---

### 1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

### 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 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 朝倉郡筑前町四三嶋字井川頭  
地 番 1078番5  
地 目 宅地  
地 積 222.64平方メートル
- 2 所 在 朝倉郡筑前町四三嶋字井川頭1078番地5  
家屋 番号 1078番5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 53.82平方メートル  
2階 45.95平方メートル



令和7年（ケ）第137号  
令和7年9月30日受理  
令和7年10月31日提出

# 現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

（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   | 朝倉郡筑前町四三嶋字井川頭                    |
|   | 地 番   | 1078番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 222.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 朝倉郡筑前町四三嶋字井川頭1078番地5             |
|   | 家屋 番号 | 1078番5                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル<br>2階 45.95平方メートル |

(2枚目)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                           |
| ■所有者              | <p>1 本件建物は、令和7年9月頃から空き家の状態になっており、誰かに貸したりはしていません。</p> <p>2 本件建物には、特に大きな損傷等はありません。ただし、台所勝手口ドアのガラスが破損しています。</p> <p>3 本件土地について、隣地との境界に争いはありません。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

■ 1 (接道)

本件土地は、公図のとおり、公道(1078番4)に接道している。

2 (形状等)

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。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、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

3 (占有状況等)

本件建物の占有状況等については、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

本件建物については、関係人の陳述のほか、壁クロスの複数箇所に剥がれが見受けられるほかには特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

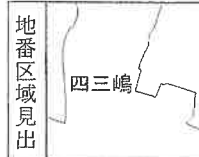
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 調査の場所等 | 調査の方法等                |
| R 7 年 9 月 30 日 (火)<br>9:30 - 9:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 執行官室   | 建物図面請求                |
| R 7 年 10 月 3 日 (金)<br>15:30 - 15:50                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地  | 現地特定, 写真撮影, 在宅依頼      |
| R 7 年 10 月 6 日 (月)<br>11:50 - 12:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 福岡法務局  | 公図, 地積測量図等の調査         |
| R 7 年 10 月 14 日 (火)<br>13:00 - 13:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 執行官室   | 占有状況等について所有者から電話聴取    |
| R 7 年 10 月 16 日 (木)<br>15:00 - 15:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地  | 立入調査, 写真撮影, 所有者から口頭聴取 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                       |
| <p>(特 記 事 項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。<br/>解錠することができなかった。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて,<br/>建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |        |                       |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 1075-8    ハ 1080-45    ホ 1080-32    ト 1081-9    ニ 1139-5  
ロ 1075-9    ニ 1080-1    ヘ 1081-4    チ 1181-8



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



|                       |        |        |  |                  |               |                                           |  |        |          |  |                  |  |        |     |  |
|-----------------------|--------|--------|--|------------------|---------------|-------------------------------------------|--|--------|----------|--|------------------|--|--------|-----|--|
| 請<br>部<br>求<br>分      | 所 在    |        |  |                  | 朝倉郡筑前町四三嶋字井川頭 |                                           |  |        | 地 番      |  | 1078番5           |  |        |     |  |
| 出<br>縮                | 力<br>尺 | 1/1000 |  | 精<br>度<br>区<br>分 |               | 座<br>標<br>系<br>番<br>号<br>又<br>は<br>記<br>号 |  | 分<br>類 | 地図に準ずる図面 |  |                  |  | 種<br>類 | 地籍図 |  |
| 作<br>成<br>年<br>月<br>日 |        |        |  |                  |               | 備<br>付<br>年<br>月<br>日<br>(原図)             |  |        |          |  | 補<br>事<br>記<br>項 |  |        |     |  |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(福岡法務局朝倉支局管轄)

令和7年10月6日

福岡法務局

請求番号：5-1

(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：令和4年9月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(福岡法務局朝倉支庁管轄)  
令和7年10月6日 福岡法務局

地積測量図

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 地番    | ①1078-5.<br>②1078-12 |
| 土地の所在 | 朝倉郡筑前町四三嶋字井川頭        |

求積表

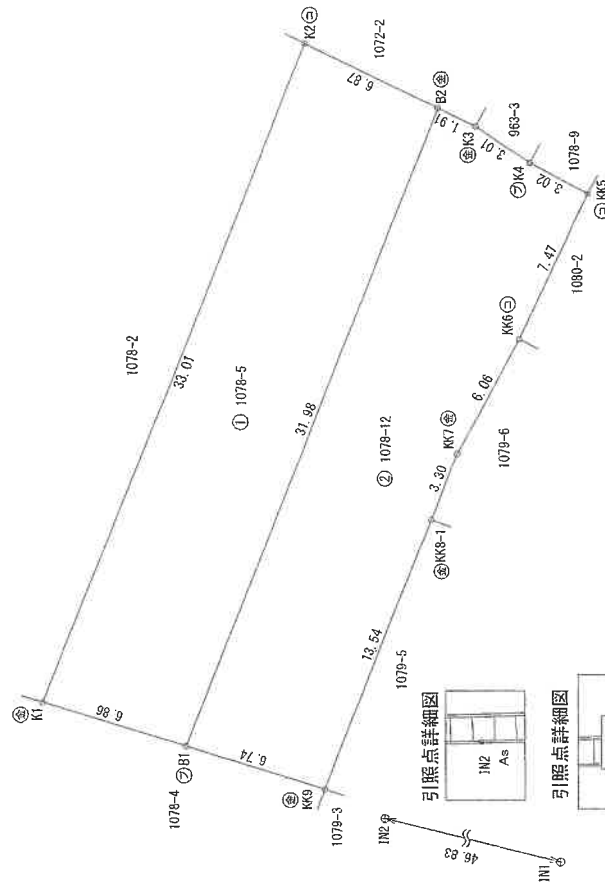
| 地番 | ① 1078-5 |         |            |                  |  |                |
|----|----------|---------|------------|------------------|--|----------------|
| NO | Xn       | Yn      | Yn+1-Yn-1  | Xn - (Yn+1-Yn-1) |  |                |
| K1 | 83.614   | 99.453  | 32.842     | 2746.050988      |  |                |
| K2 | 71.656   | 130.231 | 27.751     | 1988.525656      |  |                |
| B2 | 65.483   | 127.204 | -32.842    | -2150.592686     |  |                |
| B1 | 77.067   | 97.389  | -27.751    | -2138.66317      |  |                |
|    |          | 合計      | 445.297641 |                  |  |                |
|    |          | 合計面積    | 222.648205 |                  |  |                |
|    |          | 面積      | 222.64     |                  |  | m <sup>2</sup> |

| 地番    | ② 1078-12 |         |             |                  |  |                |
|-------|-----------|---------|-------------|------------------|--|----------------|
| NO    | Xn        | Yn      | Yn+1-Yn-1   | Xn - (Yn+1-Yn-1) |  |                |
| KK9   | 70.631    | 95.359  | -10.604     | -748.971124      |  |                |
| B1    | 77.067    | 97.389  | 31.845      | 2454.196615      |  |                |
| B2    | 65.483    | 127.204 | 28.971      | 1897.107993      |  |                |
| K3    | 63.763    | 126.360 | -2.531      | -161.384153      |  |                |
| K4    | 61.260    | 124.673 | -3.127      | -191.560020      |  |                |
| KK5   | 58.599    | 123.233 | -8.226      | -402.035374      |  |                |
| KK6   | 61.737    | 116.447 | -12.157     | -750.536709      |  |                |
| KK7   | 64.580    | 111.076 | -9.454      | -545.790240      |  |                |
| KK3-1 | 65.751    | 107.993 | -15.717     | -1033.409467     |  |                |
|       |           | 合計      | 437.620521  |                  |  |                |
|       |           | 合計面積    | 218.8102605 |                  |  |                |
|       |           | 面積      | 218.81      |                  |  | m <sup>2</sup> |

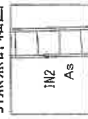
引照点座標一覧表

| 点名  | X座標    | Y座標    | 備考  |
|-----|--------|--------|-----|
| IN1 | 22.516 | 82.214 | 金属標 |
| IN2 | 67.850 | 93.983 | 金属標 |

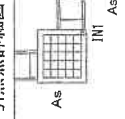
|       |            |
|-------|------------|
| 測量年月日 | 令和4年 8月30日 |
| 座標系   | 任意座標       |



引照点詳細図



引照点詳細図



| 境界点 | 境界標の種類  |
|-----|---------|
| ①   | コンクリート杭 |
| ②   | 金属標     |
| ③   | プラスチック杭 |

作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和5年1月30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。  
(福岡法務局朝明支庁管轄)  
令和7年10月6日 福岡法務局

各階平面図

家屋番号 1078番5

建物図面

建物の所在 朝倉郡筑前町四三嶋宇井川頭1078番地5

1階

求積表

11.830 × 4.550 = 53.826500

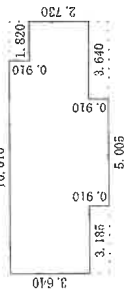


床面積 53.82 m<sup>2</sup>

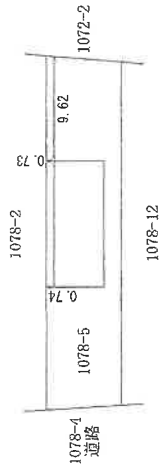
2階

求積表

10.010 × 0.910 = 9.109100  
11.830 × 2.730 = 32.285900  
5.005 × 0.910 = 4.554550  
計 45.959550



床面積 45.95 m<sup>2</sup>



作成者

申請人

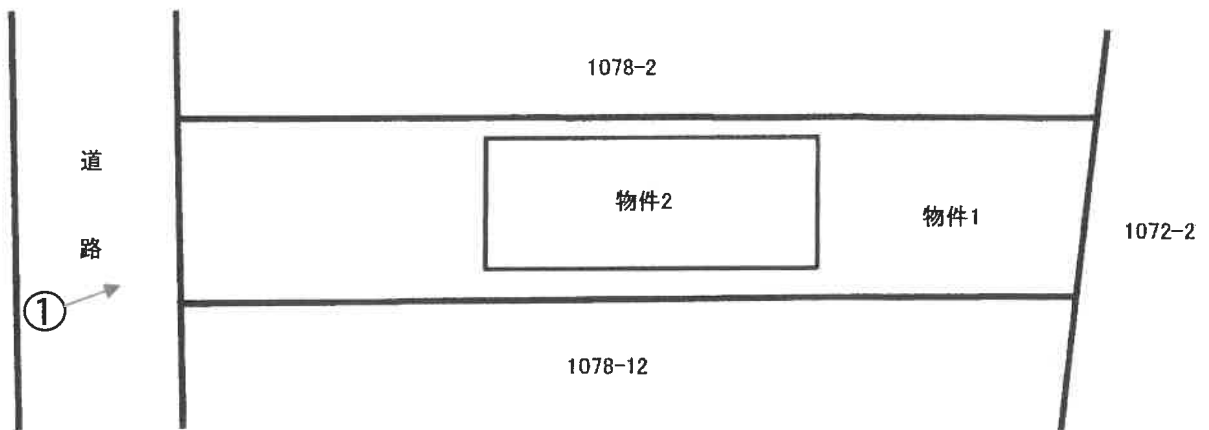
縮尺

1 / 250

1 / 500

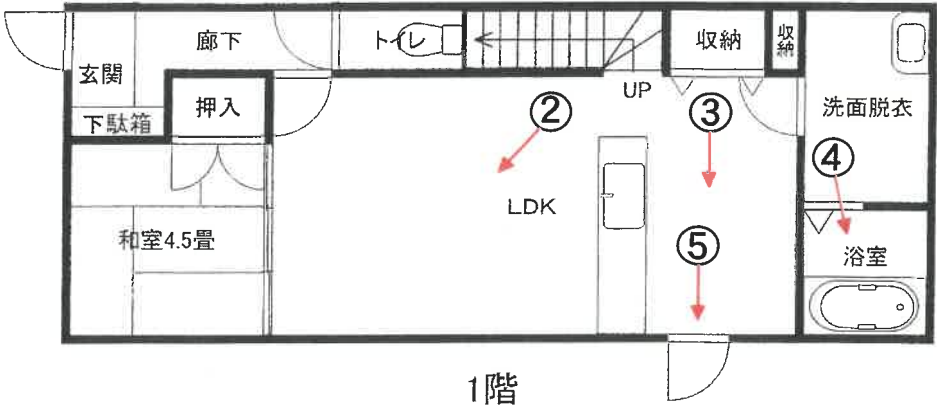
# 土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



# 間取図

写真撮影位置方向





No. 1

本件土地及び建物を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 2

本件建物の室内を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 3

本件建物の室内を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---



令和 7 年（ケ）第 137 号  
令和 7 年 10 月 16 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 24 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福 山 道 和

## 第1 評価額

| 一括価格           |               |
|----------------|---------------|
| 金 10,970,000 円 |               |
| 内訳価格           |               |
| 物件1（土地）        | 金 1,170,000 円 |
| 物件2（建物）        | 金 9,800,000 円 |

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

## 第2 評価の条件

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

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号      | 所 在 等                                                                                                                                | 登 記                                                                                                             | 現 況      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1       | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                             | 朝倉郡筑前町四三嶋字井川頭<br>1078 番 5<br>宅地<br>222.64 m <sup>2</sup>                                                        | 特記事項のとおり |
| 2       | 所 在<br><br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                            | 朝倉郡筑前町四三嶋字井川頭<br>1078番地5<br>1078 番 5<br>居宅<br>木造スレートぶき2階建<br>1階 53.82 m <sup>2</sup><br>2階 45.95 m <sup>2</sup> | 同上       |
| 番号      | 特 記 事 項                                                                                                                              |                                                                                                                 |          |
| 1       | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> |                                                                                                                 |          |
| 2       |                                                                                                                                      |                                                                                                                 |          |
| 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)

|                                                         |                                                                               |           |                  |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| 位 置 ・ 交 通<br>(直線距離)                                     | 西鉄天神大牟田線「津古」駅の南東方、約2.7km。<br>西鉄バス「篠隈新道」停留所の南西方、約2.4km。<br>(別添「位置図」参照)         |           |                  |
| 付 近 の 状 況                                               | 対象不動産の所在する近隣は、農地に囲まれる中で戸建住宅、農家住宅等が混在する住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。 |           |                  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分                                                                        | 非線引都市計画区域 |                  |
|                                                         | 用 途 地 域                                                                       | 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                                                                        | 特になし      |                  |
| 画 地 条 件                                                 | 地 積                                                                           | 222.64㎡   | (登記地積)           |
|                                                         | 形 状                                                                           | 長方形       | (別添「地積測量図(写)」参照) |
|                                                         | 間 口                                                                           | 約7m       |                  |
|                                                         | 奥 行                                                                           | 約33m      |                  |
|                                                         | 接 道 関 係                                                                       | 一方路       |                  |
|                                                         | そ の 他                                                                         | 特になし      |                  |
| 接 面 道 路 の 状 況                                           | 西側で幅員 約 5.4 m の舗装 町道 と概ね等高に接面。<br>(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                                                 | ①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。<br>②現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実は認められない。      |           |                  |

## 2. 建物の概況及び利用状況 (物件2)

| 区 分              | 主である建物                                                                                                                                |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | 建築年月日(登記記載)： 令和4年9月16日 新築<br>経 過 年 数： 約 4 年<br>経済的全耐用年数： 約 25 年<br>経済的残存耐用年数： 約 21 年                                                  |
| 仕 様              | 構 造：木造2階建<br>屋 根：スレートぶき<br>外 壁：サイディングボード ほか<br>天 井：ビニールクロス貼 ほか<br>床：フローリング、タタミ ほか<br>内 壁：ビニールクロス貼 ほか<br>設 備：電気、給排水設備 等<br>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：専用住宅<br>間 取 り：別添「間取図」参照                                                                                                       |
| 品 等              | 使用資材：普通<br>施工状態：普通                                                                                                                    |
| 保守管理の状態          | 概ね普通<br>大きな損傷等は見られないが、下記の軽微な損傷等がある。<br>①LDK勝手口のドアガラスが破損している。<br>②壁クロスの剥がれが見られる。                                                       |
| 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。                                                                                         |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 14,600               | 0.90           | 222.64          | 0.95      | 2,780,000               |

【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 「筑前(県)-4」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$17,600\text{円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{98} \times \frac{100}{127} = 14,600\text{円/㎡}$$

◇ 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：形状 0.98

◇ 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 × 0.98 × 1.30 × 1.00 = 1.27

イ 個 別 格 差：奥行長大 個別格差  
0.90 = 0.90

ウ 地 積：登記数量による。

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

## (2) 建物価格 (物件2)

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

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 2  | 190,000             | 99.77              | 0.68     | 12,890,000            |

### ウ 現価率：(定率法)

物件2の減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件2: } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.69 \times 0.99 = 0.68$$

| 項 目             | 物件区分<br>2 |
|-----------------|-----------|
| R : 残価率         | 10%       |
| n : 経過年数        | 約4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 | -1%       |

\* 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1   | 2,780,000         | 0.40          | 法定地上権 | 1,110,000              |

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

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号              | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1               | 2,780,000           | － 1,110,000                  |                 | 1.00            | 0.70             | 1,170,000                   |
| 2               | 12,890,000          | ＋ 1,110,000                  | 1.00            | 1.00            | 0.70             | 9,800,000                   |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                              |                 |                 |                  | 10,970,000                  |

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「筑前(県)-4」

所 在：朝倉郡筑前町当所字宮ノ前238番2

住 居 表 示：－

価 格：17,600 円/㎡ (対前年変動率 8.6%)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：335㎡

地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域

接 面 街 路：西側幅員 約5.0m 町道

供 給 処 理 施 設：水道、下水

位 置：甘木鉄道「山隈」駅の北方、道路距離4.8km。

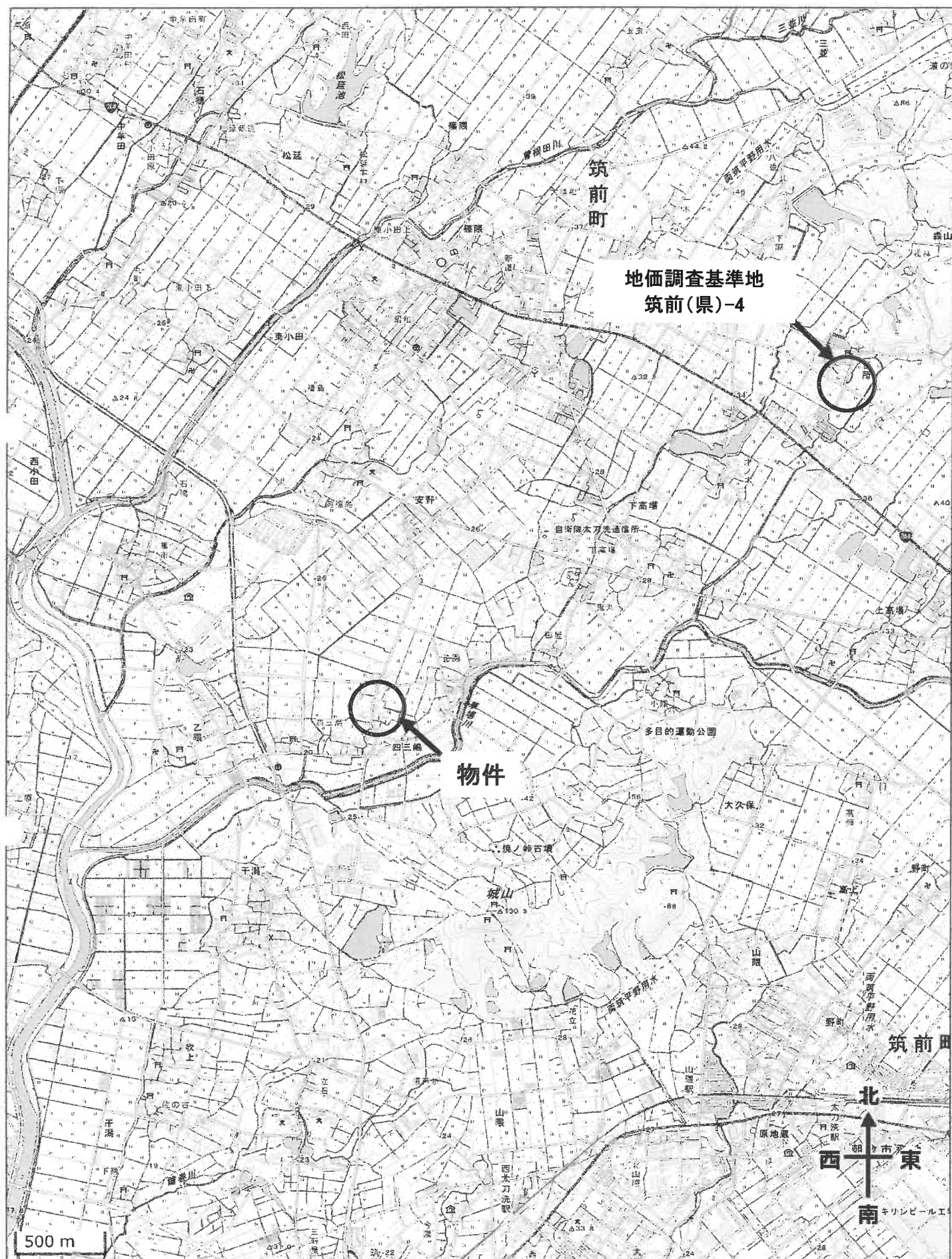
用 途 指 定 等：指定なし (建ぺい率 60%、容積率 200%)

## 第7 附属資料の表示

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 1 位置図           | 2 葉 |
| 2 公図(写)         | 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          | 2 葉 |

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

