

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 原 田 恵

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 8 月 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 日 午前 9 時 30 分 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 9 月 29 日 午前 9 時 50 分 場 所 福岡地方裁判所第 4 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、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。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 8 年 8 月 10 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）
1～3	13,520,000 10,816,000	一括	2,704,000	53,098	0
1	1,650,000				
2	40,000				
3	11,830,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 朝倉郡筑前町栗田字八反田 |
| | 地 番 | 9 4 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝倉郡筑前町栗田字八反田 |
| | 地 番 | 9 4 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7. 3 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 朝倉郡筑前町栗田字八反田 9 4 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 9 4 9 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 0 3 平方メートル
2 階 4 4. 5 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 福岡県朝倉郡筑前町栗田字八反田949番7

設定日 令和4年9月13日設定

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

地番949番9を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 朝倉郡筑前町栗田字八反田
 地 番 949 番 6
 地 目 宅地
 地 積 147.79 平方メートル

- 2 所 在 朝倉郡筑前町栗田字八反田
 地 番 949 番 8
 地 目 宅地
 地 積 27.34 平方メートル

- 3 所 在 朝倉郡筑前町栗田字八反田 949 番地 6
 家屋 番号 949 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 51.03 平方メートル
 2 階 44.55 平方メートル



令和 8年(ケ)第50号
令和 8年 5月19日受理
令和 8年 7月 7日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

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 | 朝倉郡筑前町栗田字八反田 |
| | 地 番 | 9 4 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝倉郡筑前町栗田字八反田 |
| | 地 番 | 9 4 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 . 3 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 朝倉郡筑前町栗田字八反田 9 4 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 9 4 9 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 0 3 平方メートル
2 階 4 4 . 5 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件1，3）」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 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上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3		
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 { 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 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			
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 }		
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)

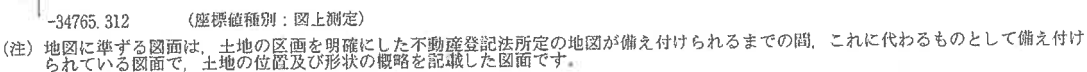
不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件２）」のとおり				
住 居 表 示	（住居表示未実施）				
土 地	物件２				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件２） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐				
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「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				

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	1 本件建物には、私と家族が居住しています。 2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。 3 本件建物は破損箇所はありません。雨漏りや白蟻被害也没有ありません。 4 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。屋根には太陽光発電システムを設置しています。 5 本件建物内で犬1匹を飼っています。 6 本件建物内に存する物は全て私と家族の所有です。 7 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。但し、西側隣地（地番957番）のコンクリートブロックが、物件1土地に若干はみ出しています。この件については、隣地所有者とは確認済みで、問題となる時には対処して貰う約束が来ています。 8 物件2土地と隣地（地番949番9・宅地）には、私方と隣家のそれぞれ通行を目的とする地役権が設定されています。通行料のやり取りはありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
物件2土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番949番4・畑)に接道している。
- 2 (形状等)
本件各土地と隣地との境界と思われる付近には、擁壁やコンクリートブロック塀等が存する。
- 3 (占有状況等)
本件土地建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2、3枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
従物等として太陽光発電システムが存する。
目的外物件として支柱が存する。
- 5 (損傷等)
特になし。
- 6(1) 物件1土地に存する地役権設定登記
順位番号 1
要役地地役権
承役地 福岡県朝倉郡筑前町栗田字八反田949番9
目的 通行
範囲 全部
令和4年9月26日登記
- (2) 物件2土地に存する地役権設定登記
順位番号 1
地役権
原因 令和4年9月13日設定
目的 通行
範囲 全部
要役地 福岡県朝倉郡筑前町栗田字八反田949番7

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月19日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（筑前町役場）
R8年5月20日（水） 9：00－9：20	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
R8年5月26日（火） 14：00－14：30	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
R8年6月29日（月） 13：15－13：35	物件所在地	立入調査，債務者兼所有者と面談及び写真撮影
R 年 月 日（ ） ： － ：		
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		



栗田

(7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。
(福岡法務局朝倉支局管轄)
令和8年5月20日 福岡法務局久留米支局

令和8年5月20日

福岡法務局久留米支局

產品價

A 3 を A 4 に縮小

请求番号: 5-5

座標求積表

地 點	(C) 949-6		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	Yn		
BP4	48819.852	-34770.844	-608811.873214	
PL5	48829.844	-34704.003	-549507.848213	
PL4	48835.666	-34700.040	-80070.819745	
BP12	48832.152	-34695.019	541996.342211	
BP13	48820.064	-34703.294	554016.127843	
BP14	48816.187	-34699.263	201896.314242	
BP10	48814.246	-34701.159	134733.359757	
BP11	48812.304	-34703.035	-194547.202625	
		倍 面 積	-295.599744	
		地 積	147.7998722	
		面 積	147.79	m

境界標の種類	新設		既設
	紙	板	
プラスチック杭	⑦	⑦	
コンクリート杭	⑧	⑧	
ト	⑨	⑨	

令和4年5月9日 開催

作製者

(令和4年5月9日作製)

申請人

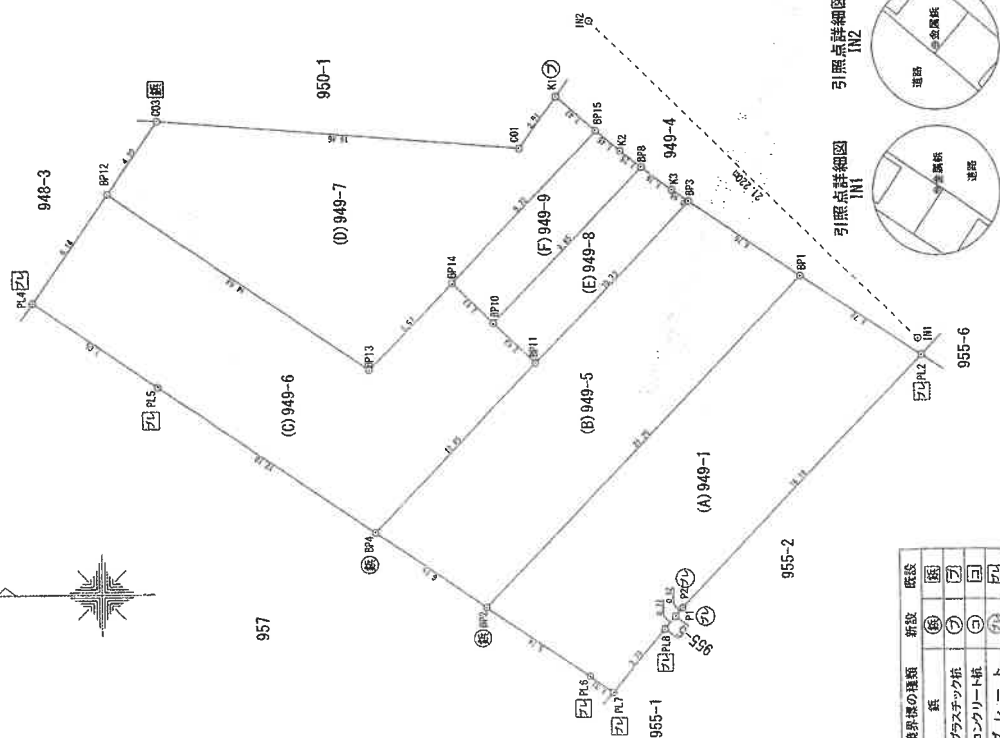
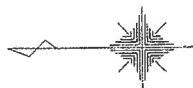
縮尺 250

地積測量圖

地 番 949-1, 949-5ないし949-9

土地の所在

1/2



圖經詳照引

圖經詳點照引

登記年月日：令和4年6月20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。
(福岡法務局朝倉支局管理)
令和4年5月20日 福岡法務局久留米支局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：5-5

地積測量図

地番 949-1, 949-5ないし949-9

土地の所在 朝倉郡筑前町栗田字八反田

引照点処理表

引照点	材質	X	Y	座標	距離	角度
IN1	金属板	48794.450	-34702.050			
IN2	金属板	48809.681	-34687.243			
基準点	鉄線点	座標点	距離	角度		
IN1	IN2	21.220	70-18-28			
K1		3.818	10-55-34			
K2		6.151	20-07-54			
K3		8.681	1-11-44			
BP2		21.886	37-10-49			
BP1		27.555	38-08-12			
PL8		27.997	39-10-32			
PL7		28.409	44-13-54			
PL6		31.153	48-13-11			
PL5		30.382	95-18-55			
PL4		26.219	109-30-52			
G03		28.983	123-18-53			
G01		20.500	75-14-33			
BP1		6.700	6-14-41			
BP2		15.358	56-10-13			
BP3		27.584	17-05-37			
BP11		9.524	55-08-53			
BP4		16.009	59-01-46			
BP8		25.699	26-29-35			
BP10		7.155	63-52-37			
BP15		14.646	42-52-09			
BP14		5.055	74-16-10			
BP13		13.685	78-36-55			
BP12		19.116	116-37-43			
基準点	鉄線点	座標点	距離	角度		
IN1	IN2	21.220	349-46-35			
K1		20.265	246-13-58			
K2		16.402	347-10-08			
K3		13.400	214-36-07			
PL2		0.804	287-28-28			
PL1		16.668	287-27-28			
PL8		17.194	287-26-14			
PL7		17.964	267-16-46			
PL6		21.759	270-31-07			
PL5		21.937	312-34-08			
PL4		35.407	318-31-19			
PL3		41.245	332-07-21			
G03		36.999	341-37-55			
G01		20.361	344-18-28			
BP1		6.183	284-20-04			
BP2		23.039	346-50-50			
BP3		12.437	312-34-43			
BP11		17.841	296-36-41			
BP10		26.340	347-50-33			
BP8		15.156	318-19-28			
BP15		19.776	348-53-29			
BP14		17.549	323-00-30			
BP13		21.874	312-57-08			
BP12		25.604	326-16-17			

地番	(D) 949-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
G03		48829.791	-34691.665	664987.657882
G01		48812.983	-34693.073	642550.405033
K1		48811.270	-34690.715	123258.764696
BP15		48809.430	-34692.292	-170587.077653
BP14		48816.187	-34699.283	-369004.064222
BP13		48820.064	-34703.294	-554016.127843
BP12		48832.152	-34695.019	-337469.207733
			倍面積	-279.649840
			地積	139.8249202
				139.82

地番	(E) 949-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
BP3		48805.121	-34695.604	-221478.359148
BP11		48812.304	-34703.035	-316648.196982
BP10		48814.246	-34701.159	172786.368910
BP8		48807.325	-34693.999	288820.894980
K3		48805.921	-34695.067	76464.599981
			倍面積	-54.692759
			地積	27.3461296
				27.34

地番	(F) 949-9	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
BP8		48807.325	-34693.999	-205555.296849
BP10		48814.246	-34701.159	-307519.728667
BP14		48816.187	-34699.283	167107.749981
BP15		48809.430	-34692.292	272894.646061
K2		48808.321	-34693.242	73019.588784
			倍面積	-53.030690
			地積	26.5153449
				26.51

合計 614.15㎡

作成者

申請人

(令和4年5月9日作成)

縮尺

250

(2/2)

登記年月日：令和4年11月8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。
(福岡法務局朝倉支局管轄)

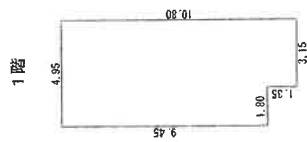
令和8年5月20日 福岡法務局久留米支局

登記官

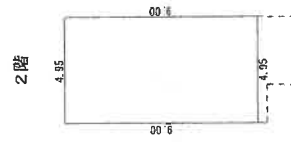
各階平面図 建物図面

家屋番号 949番6

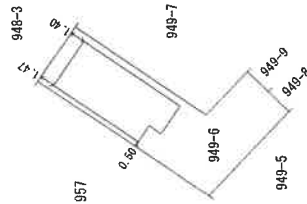
建物の所在 朝倉郡筑前町栗田字八反田949番地6



求積表			
3.15 × 10.80	=	34.0200	
1.80 × 9.45	=	17.0100	
合計		51.0300	
床面積		51.03 m ²	



求積表			
4.95 × 9.00	=	44.5500	
合計		44.5500	
床面積		44.55 m ²	



作成者

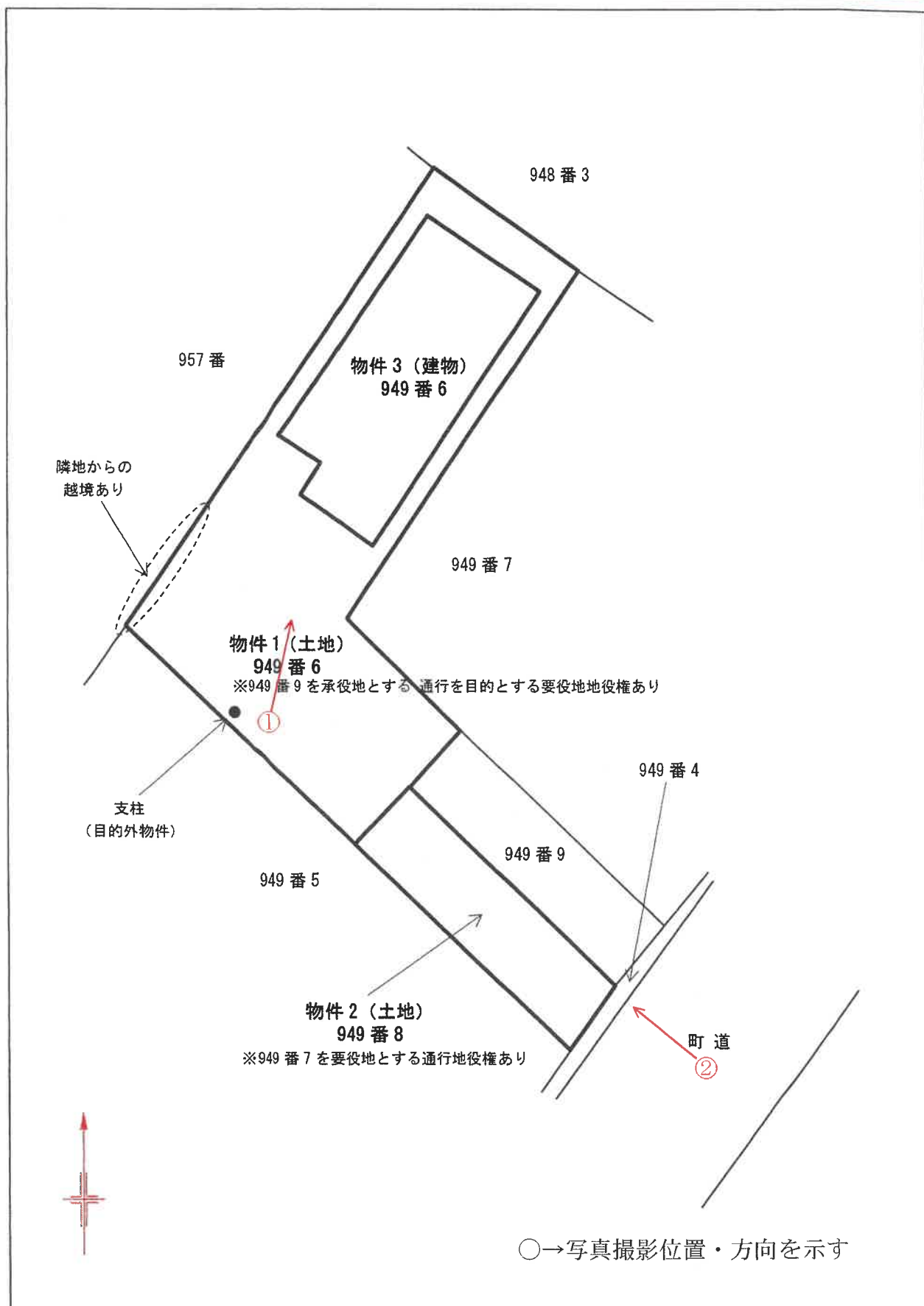
縮尺 1/250

(令和4年11月7日作成)

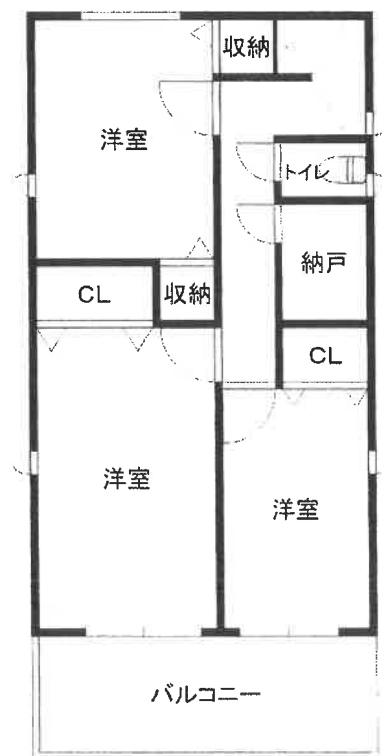
申請人

縮尺 1/500

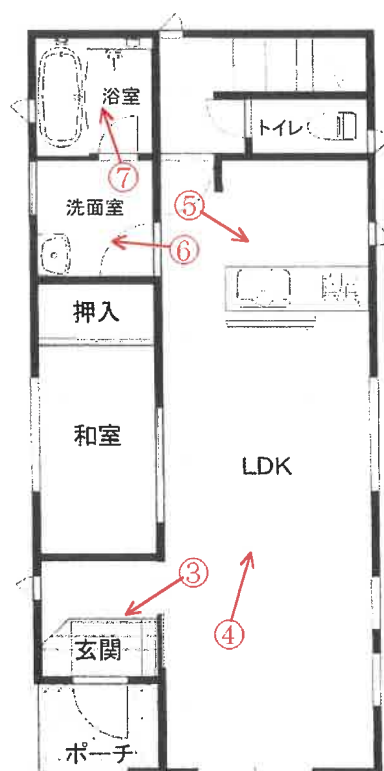
土地建物位置關係圖



間取図



2F



1F



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



玄関

(写真 ④)



LDK

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面室

(写真 ⑦)



浴室

令和 8 年（ケ）第 50 号
令和 8 年 6 月 29 日 現地調査
令和 8 年 7 月 6 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

榎 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,520,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,650,000 円
物件2（土地）	金 40,000 円
物件3（建物）	金 11,830,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	朝倉郡筑前町栗田字八反田 949 番 6 宅地 147.79 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	朝倉郡筑前町栗田字八反田 949 番 8 宅地 27.34 m ²	特記事項のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	朝倉郡筑前町栗田字八反田 949番地6 949 番 6 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 51.03 m ² 2階 44.55 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1・2	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
1	- 以下の要役地地役権登記あり 承役地 福岡県朝倉郡筑前町栗田字八反田949番9 目 的 通行 範 囲 全部 - 目的外物件として、支柱(ポール)1本が存する。		
2	以下の地役権登記あり 要役地 福岡県朝倉郡筑前町栗田字八反田949番7 目 的 通行 範 囲 全部		
3	従物等として、太陽光発電システム(蓄電池あり)が存する。		
住 居 表 示	住居表示未実施		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	甘木鉄道「山隈」駅の北東方、約3.2km。 西鉄バス「栗田」停留所の南東方、約320m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	筑前町役場総合支所の北西方約1.1km（直線距離）付近に位置し、国道386号背後に一般住宅を中心に農地等もみられる住宅地域である。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 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 147.79㎡ (登記地積) 形 状 不整形 (概ね地積測量図のとおり。) 間 口 約5.4m (私道との接面間口) 奥 行 約11m 接 道 関 係 一方路 そ の 他 通行を目的とする要役地地役権あり
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員約5.4m舗装私道に等高接面。 (建築基準法上の道路か否か未判定)
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 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。 ・筑前町教育委員会での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりであり、西側隣接地のコンクリートブロックが一部越境している。 ・物件1は、単独では建築基準法の道路に接面していないが、物件2が南東側の町道（建築基準法第42条第2項の道路）に約2.7m幅で接面することから、いわゆる敷地延長として建築確認が受けられるため、接道条件においての問題はない。 ・目的外土地（地番949番9）を承役地として「通行」を目的とする要役地地役権が設定されている。当該承役地の現況は、アスファルト舗装の私道であり、これに基づいて物件2を含む私道を公道からの進入路として使用している。 ・目的外物件として、支柱（ポール）が1本が存する。

第4 目的物件の位置・環境等

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	甘木鉄道「山隈」駅の北東方、約3.2km。 西鉄バス「栗田」停留所の南東方、約320m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	筑前町役場総合支所の北西方約1.1km（直線距離）付近に位置し、国道386号背後に一般住宅を中心に農地等もみられる住宅地域である。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 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 27.34㎡ (登記地積) 形 状 ほぼ長方形 (概ね地積測量図のとおり。) 間 口 約2.7m 奥 行 約10m 接 道 関 係 一方路 そ の 他 ・ 目的外土地（地番949番7）を要役地とする、通行を目的とする地役権負担あり ・ 隣接地（949番9）と一体として私道を構成している。
接 面 道 路 の 状 況	南東側 幅員約4m舗装町道に等高接面。 (建築基準法第42条2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 : - ガ ス 配 管 : - 下 水 道 : -
特 記 事 項	・ 現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 筑前町教育委員会での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地外である。

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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8月5日 新築 経 過 年 数： 約 4 年 経 済 的 全 耐 用 年 数： 約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約 21 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 外 壁：サイディングボード張 ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、畳 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：太陽光発電システム（蓄電池あり）、オール電化
床面積（現況）	建築部分に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＋納戸 （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 〔 建物の築年が新しく、目立った損傷は認められないため、概ね経年相応の老朽化と判断した。 なお、建物内で犬を1匹飼育しているが、これに伴う損傷や強い匂い等は感じられなかった。 〕
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、太陽光発電システム（蓄電池あり）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・2）

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	30,200	0.88	147.79	1.00	3,930,000
2	30,200	0.10	27.34		80,000

【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）－1」の標準地価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,500\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & = & 30,200\text{円/㎡} \end{array}$$

※物件2が接面する約4m町道沿いに標準画地を想定

◇ 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：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
1.01	× 1.04	× 1.04	× 1.00	= 1.09

イ 個 別 格 差：

物件1	街路条件	形状	要役地 地役権	隣地から の越境	個別格差
	0.95	× 0.92	× 1.02	× 0.99	= 0.88
物件2	地役権負担がある専用私道				… 0.10

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1について、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。本件は築年が新しいため、減価不要と判断した。

(2) 建物価格（物件3）

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	232,000	95.58	0.69	15,300,000

※ 太陽光システム（及び蓄電池）が設置されていることを加味して再調達原価を査定した。

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。

$$\text{物件3：} \quad R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.69 \times 1.00 = 0.69$$

項 目	物件区分 物件3
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	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	3,930,000	0.40	法定地上権	1,570,000
2	80,000	0.40	法定地上権	30,000
計				1,600,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件1・2と判断し、土地利用権等を法定地上権と判定の上、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	3,930,000	－ 1,570,000		1.00	0.70	1,650,000
2	80,000	－ 30,000		1.00	0.70	40,000
3	15,300,000	＋ 1,600,000	1.00	1.00	0.70	11,830,000
一 括 価 格 (合 計)						13,520,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 : 基準地「筑前(県)-1」
所 在 : 朝倉郡筑前町依井字宮崎986番29
住 居 表 示 : 未実施
価 格 : 30,500 円/㎡ (対前年変動率 8.5%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 199 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約4m 町道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : 甘木鉄道「高田」駅の北方、道路距離約2.5km
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域 (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 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	1 葉

(B I T用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。)

以 上

