

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 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 1 1 月 4 日から 令和 8 年 1 1 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 7 日 午前 9 時 3 0 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 2 月 2 日 午前 9 時 5 0 分 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 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。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 1 0 月 2 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

1 所 在 朝倉郡筑前町原地蔵字地蔵下

地 番 2232 番 15

地 目 宅地

地 積 217.26 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 朝倉郡筑前町原地蔵字地蔵下 2232 番地 15

家屋 番号 2232 番 15

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 72.87 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 9月17日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 朝倉郡筑前町原地蔵字地蔵下

地 番 2 2 3 2 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 1 7 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 朝倉郡筑前町原地蔵字地蔵下 2 2 3 2 番地 1 5

家屋 番号 2 2 3 2 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ケ)第 84号
令和8年 7月14日受理
令和8年 8月19日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

1 所 在 朝倉郡筑前町原地蔵字地蔵下

地 番 2 2 3 2 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 1 7 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 朝倉郡筑前町原地蔵字地蔵下 2 2 3 2 番地 1 5

家屋 番号 2 2 3 2 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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	☒ 土地共有者兩名 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を共有し、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	種類: 構造: 床面積:	
その他の事項	従物等として井戸及び井戸ポンプがある。		
建物	物件2		
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:		
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	☒ 建物共有者兩名 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用して占有している。 ☐ 「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ある。		
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		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (土地建物共有者)	(占有関係) 本件建物には、私と私の家族が住んでいます。 (本件建物の傷み等) 本件建物内で猫一匹をペットとして飼っていますが、猫によるひっかき傷や悪臭等はほとんどありません。 キッチンの床が傷みしましたので補修しました。平成13年頃に2階の洋室3付近のバルコニーからLDKの天井に雨漏りがありましたがその翌年くらいまでに雨漏りの場所を特定して修理が終わりました。 洋室3のドアが廊下に当たり、こすれた跡が床にあります。同洋室のクローゼットの壁にクラックがあります。本件建物には少し傾きがあるのかもしれませんが。 本件建物は、オール電化仕様に平成21年にし、太陽光発電システムは同22年に設置しました。オール電化及び太陽光発電の費用は、住宅ローンに組み込んでいますので、太陽光発電システム等を転居する時に持って出るようなことはありません。生活用水には井戸水を使用しており、筑前町の水道は引いていません。

(3枚目) (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 (接道関係等)

本件土地は、公図どおり公道(地番2232番2等)に接している。

2 (本件土地の形状等)

本件土地は、ブロック塀等により区画されており、形状は、測量図のとおりであると考えられる。

3 (本件建物の占有状況等)

本件建物の占有状況は、関係人の陳述、建物内の状況等から、2枚目記載のとおりと認めた。

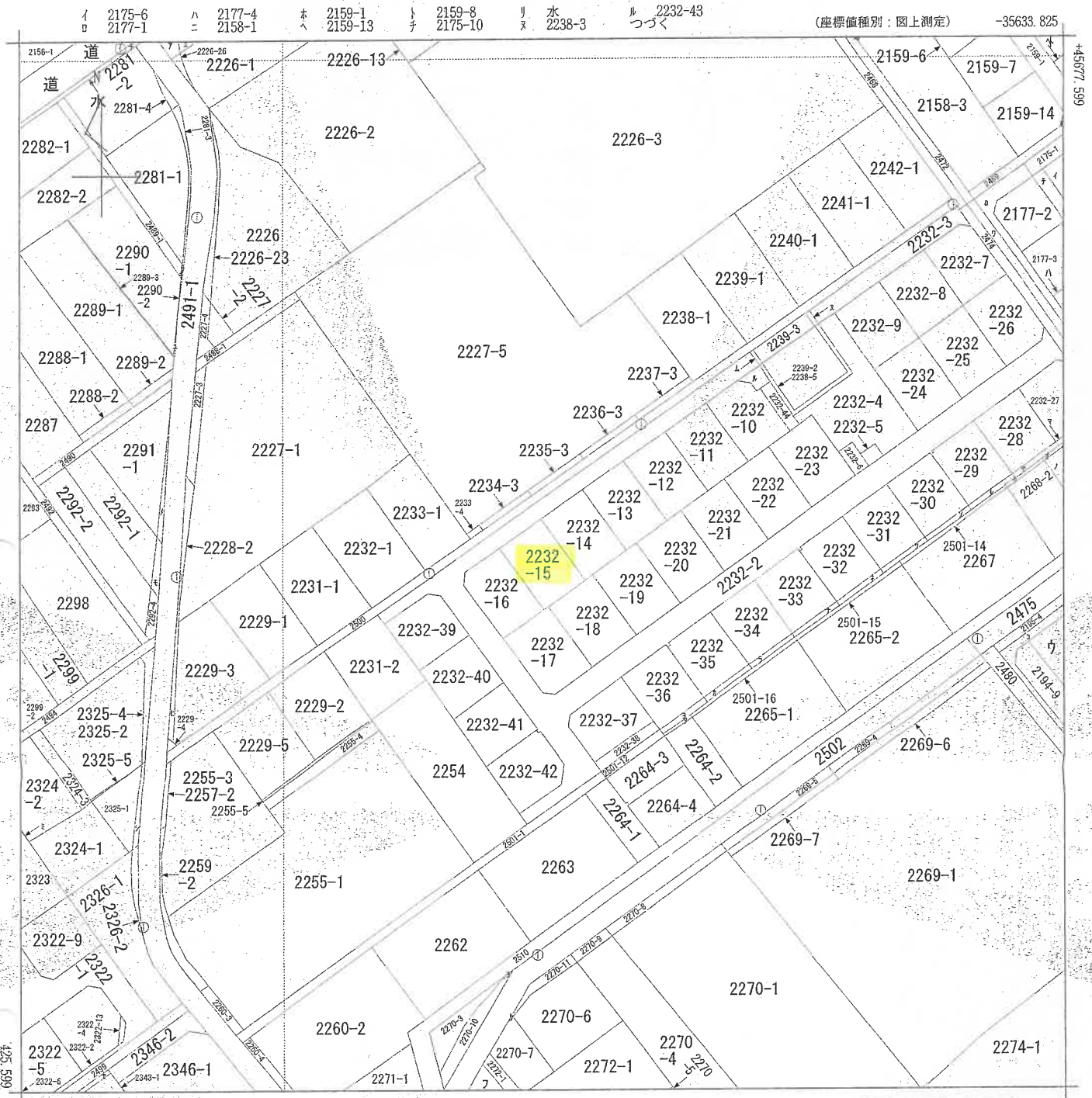
4 (本件建物の傷み等)

本件建物には、所有者の陳述のとおり傷みがあり、室内でペットとして猫を一匹飼っている。

(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
令和8年 7月15日 (水) 13:00-13:10	筑前町役場	間取図交付申請
令和8年 7月15日 (水) 13:20-13:40	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和8年 7月16日 (木) 16:00-16:10	筑前町役場	間取図入手
令和8年 7月16日 (木) 16:30-16:50	福岡法務局朝倉支局	公図等入手
令和8年 7月24日 (金) 15:45-16:20	物件所在地	立入調査, 共有者Aと面談, 写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
平成 年 月 日 () : - :		
平成 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(5枚目) (注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番
区域見出
原地蔵

請求部	所在	朝倉郡筑前町原地蔵字地蔵下				地番	2232番15			
出力 縮尺	1/1000	精度 区分		座標系 番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面			種類 地籍図
作成 年月日	昭和38年10月				備付 年月日 (原図)				補記 事項	

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。

令和8年7月16日
福岡法務局朝倉支局
登記官

請求番号：15-1
(1/2)

(6枚目)

(6～15枚目 A 3版から A 4版に縮小)

公用

ヲ 2270-13
ワ 2483
カ 2501-10
ヨ 2501-11
タ 2501-17
レ 2501-4
ソ 2501-5
ツ 2501-6
ネ 2501-7
ナ 2501-8
ラ 2501-9
ム 2238-4
ウ 2194-1
ノ 2268-1
オ 2501-13
ク 2501-18
ヤ 2501-3
マ 2501-2
ケ 2270-12
フ 2270-2
コ 2194-8
エ 2226-4
テ 水
ア 2226-24
サ 2489-2
キ 2489-3
ユ 2491-2
メ 2291-2
ミ 2324-4
ソ 2325-3
ビ 2229-6
モ 2292-3
セ 2343-2

登記年月日：平成8年10月16日

H8.10.16

332240

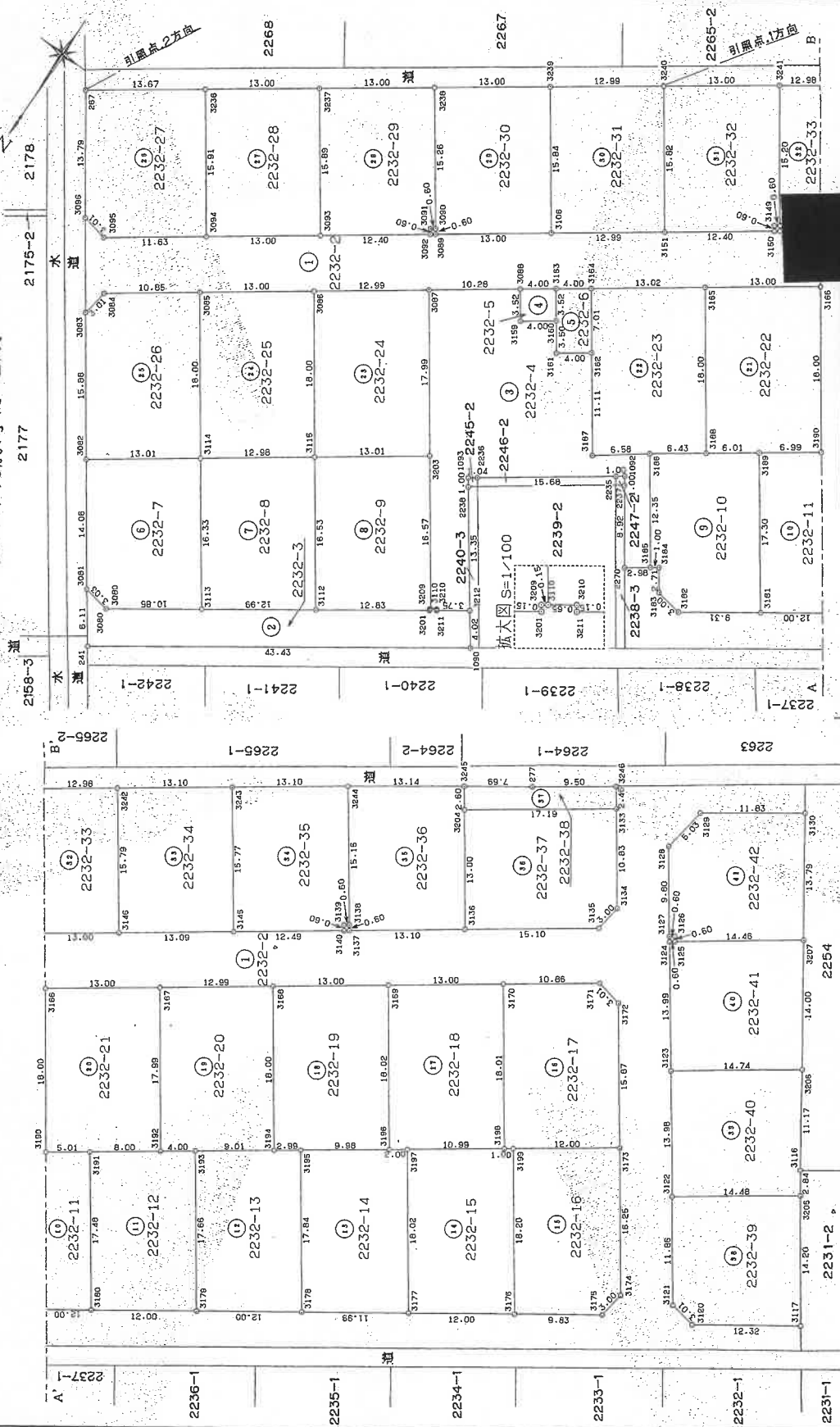
前 2232-2 後・新

地番 2232-3ないし同番42

地積測量図 1/4

土地の所在 朝倉郡三輪町大字野町字地藏下

朝倉郡筑前町原地藏



持分2分の1

作製者 土地家屋

申請人 同

(平成8年9月10日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

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8年7月16日 福岡法務局朝倉支局

(8枚目)

登記官

登記年月日：平成8年10月16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8年7月16日 福岡法務局朝倉支局 登記官

H8.10.16

332241

一枚目と同一

地番 2232-3かいし同番42

地積測量図 3/4

土地の所在 朝倉郡三輪町大字野町字地蔵下

朝倉郡筑前町原地藏

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
2232-5	3159	()	45206.799	-35458.582	4.00	3159-3160
	3160	()	45204.450	-35461.819	3.52	3160-3163
④	3163	()	45201.598	-35459.763	4.00	3163-3088
	3088	()	45203.942	-35456.522	3.52	3088-3159
	3159	()	45206.799	-35458.582		
		倍面積	28.149645			14.07 m ²
		面積	4.2576			
2232-6	3161	()	45207.287	-35463.872	4.00	3161-3162
	3162	()	45204.942	-35467.116	7.01	3162-3164
⑤	3164	()	45199.257	-35463.008	4.00	3164-3163
	3163	()	45201.598	-35459.763	3.52	3163-3160
	3160	()	45204.450	-35461.819	3.50	3160-3161
	3161	()	45207.287	-35463.872		
		倍面積	56.177658			28.08 m ²
		面積	8.4968			
2232-7	3081	()	45258.854	-35435.287	3.03	3081-3080
	3080	()	45259.284	-35438.286	10.85	3080-3113
⑥	3113	()	45253.061	-35447.174	16.33	3113-3114
	3114	()	45239.810	-35437.631	13.01	3114-3082
	3082	()	45247.428	-35427.090	14.06	3082-3081
	3081	()	45258.854	-35435.287		
		倍面積	418.168065			209.08 m ²
		面積	63.2479			
2232-8	3113	()	45253.061	-35447.174	12.99	3113-3112
	3112	()	45245.612	-35457.816	16.53	3112-3115
⑦	3115	()	45232.202	-35448.151	12.98	3115-3114
	3114	()	45239.810	-35437.631	16.33	3114-3113
	3113	()	45253.061	-35447.174		
		倍面積	426.707469			213.35 m ²
		面積	64.5395			
2232-9	3112	()	45245.612	-35457.816	12.83	3112-3201
	3201	()	45238.247	-35468.327	0.15	3201-3209
⑧	3209	()	45238.128	-35468.241	0.15	3209-3110
	3110	()	45238.040	-35468.363	16.57	3110-3203
	3203	()	45224.581	-35458.692	13.01	3203-3115
	3115	()	45232.202	-35448.151	16.53	3115-3112
	3112	()	45245.612	-35457.816		
		倍面積	432.081211			216.04 m ²
		面積	65.3522			

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
2232-3	241	()	45263.818	-35438.855	43.43	241-1090
	1090	()	45238.886	-35474.419	4.02	1090-3212
②	3212	()	45235.638	-35472.053	3.75	3212-3211
	3211	()	45237.788	-35468.982	0.15	3211-3210
	3210	()	45237.666	-35468.895	0.65	3210-3110
	3110	()	45238.040	-35468.363	0.15	3110-3209
	3209	()	45238.128	-35468.241	12.83	3209-3112
	3201	()	45238.247	-35468.327	10.85	3112-3113
	3112	()	45245.612	-35457.816	3.03	3080-3081
	3113	()	45253.061	-35447.174	6.11	3081-241
	3080	()	45259.284	-35438.286		
	3081	()	45258.854	-35435.287		
	241	()	45263.818	-35438.855		
		倍面積	354.541149			177.27 m ²
		面積	53.6243			
2232-4	3110	()	45238.040	-35468.363	0.65	3110-3210
	3210	()	45237.666	-35468.895	0.15	3210-3211
③	3211	()	45237.788	-35468.982	3.75	3211-3212
	3212	()	45235.638	-35472.053	13.35	3212-2238
	2238	()	45224.849	-35464.193	1.00	2238-1093
	1093	()	45224.041	-35463.604	1.04	1093-2236
	2236	()	45223.433	-35464.442	15.68	2236-2235
	2235	()	45214.229	-35477.135	1.00	2235-1092
	1092	()	45213.644	-35477.942	1.00	1092-2237
	2237	()	45214.459	-35478.522	8.92	2237-2270
	2270	()	45221.731	-35483.693	2.98	2270-3185
	3185	()	45219.988	-35486.107	12.35	3185-3186
	3186	()	45209.983	-35478.874	6.58	3186-3187
	3187	()	45213.949	-35473.623	11.11	3187-3162
	3162	()	45204.942	-35467.116	4.00	3162-3161
	3161	()	45207.287	-35463.872	3.50	3161-3160
	3160	()	45204.450	-35461.819	4.00	3160-3159
	3159	()	45206.799	-35458.582	3.52	3159-3088
	3088	()	45203.942	-35456.522	10.28	3088-3087
	3087	()	45209.969	-35448.192	17.99	3087-3203
	3203	()	45224.581	-35458.692	16.57	3203-3110
	3110	()	45238.040	-35468.363		
		倍面積	877.402430			438.70 m ²
		面積	438.7012150			
		面積	132.7071			

持分2分の1

作製者

土地番

(平成8年9月10日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

同

1

登記年月日：平成8年10月16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8年7月16日 福岡法務局朝倉支局 登記官

(10枚目)

H8.10.16

332242

一枚目と同一

地番 2232-3かい同番42

地積測量図 3/4

土地の所在 朝倉郡三輪町大字野町字地蔵下

座標求積表 朝倉郡筑前町原地蔵

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
2232	3178	()	45196.067	-35528.612		
-14	3177	()	45189.191	-35538.434	11.99	3178-3177
⑩	3197	()	45174.607	-35527.850	18.02	3177-3197
3196	()		45175.780	-35526.226	2.00	3197-3196
3195	()		45181.621	-35518.137	9.98	3196-3195
3178	()		45196.067	-35528.612	17.84	3195-3178
		倍面積	429.802667			
		面積	214.9013335			214.90 m ²
		坪数	65.0076			
2232	3177	()	45189.191	-35538.434		
-15	3176	()	45182.309	-35548.260	12.00	3177-3176
⑩	3199	()	45167.577	-35537.573	18.20	3176-3199
3198	()		45168.164	-35536.759	1.00	3199-3198
3197	()		45174.607	-35527.850	10.99	3198-3197
3177	()		45189.191	-35538.434	18.02	3197-3177
		倍面積	434.525337			
		面積	217.2626685			217.26 m ²
		坪数	65.7219			
2232	3176	()	45182.309	-35548.260		
-16	3175	()	45176.667	-35556.314	9.83	3176-3175
⑩	3174	()	45173.710	-35556.823	3.00	3175-3174
3173	()		45160.544	-35547.299	16.25	3174-3173
3199	()		45167.577	-35537.573	12.00	3173-3199
3176	()		45182.309	-35548.260	18.20	3199-3176
		倍面積	434.026337			
		面積	217.0131685			217.01 m ²
		坪数	65.6464			
2232	3198	()	45168.164	-35536.759		
-17	3199	()	45167.577	-35537.573	1.00	3198-3199
⑩	3173	()	45160.544	-35547.299	12.00	3199-3173
3172	()		45147.693	-35537.995	15.87	3173-3172
3171	()		45147.184	-35535.028	3.01	3172-3171
3170	()		45153.555	-35526.231	10.86	3171-3170
3198	()		45168.164	-35536.759	18.01	3170-3198
		倍面積	463.329286			
		面積	231.6646430			231.66 m ²
		坪数	70.0785			
2232	3196	()	45175.780	-35526.226		
-18	3197	()	45174.607	-35527.850	2.00	3196-3197
⑩	3198	()	45168.164	-35536.759	10.99	3197-3198
3170	()		45153.555	-35526.231	18.01	3198-3170
3169	()		45161.164	-35515.694	13.00	3170-3169
3196	()		45175.780	-35526.226	18.02	3169-3196
		倍面積	468.217800			
		面積	234.1089000			234.10 m ²
		坪数	70.8179			

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
2232	3185	()	45219.988	-35486.107		
-10	3184	()	45219.422	-35486.530	1.00	3185-3184
⑩	3183	()	45221.613	-35488.520	2.71	3184-3183
3182	()		45222.043	-35491.493	3.00	3183-3182
3181	()		45216.710	-35499.123	9.31	3182-3181
3189	()		45202.709	-35488.967	17.30	3181-3189
3188	()		45206.227	-35484.093	6.01	3189-3188
3186	()		45209.983	-35478.874	6.43	3188-3186
3185	()		45219.988	-35486.107	12.35	3186-3185
		倍面積	414.561583			
		面積	207.2807915			207.28 m ²
		坪数	62.7024			
2232	3181	()	45216.710	-35499.123		
-11	3180	()	45209.828	-35508.952	12.00	3181-3180
⑩	3191	()	45195.678	-35498.690	17.48	3180-3191
3190	()		45198.612	-35494.630	5.01	3191-3190
3189	()		45202.709	-35488.967	6.99	3190-3189
3181	()		45216.710	-35499.123	17.30	3189-3181
		倍面積	417.260571			
		面積	208.6302855			208.63 m ²
		坪数	63.1106			
2232	3180	()	45209.828	-35508.952		
-12	3179	()	45202.943	-35518.782	12.00	3180-3179
⑩	3193	()	45188.651	-35508.412	17.66	3179-3193
3192	()		45190.993	-35505.170	4.00	3193-3192
3191	()		45195.678	-35498.690	8.00	3192-3191
3180	()		45209.828	-35508.952	17.48	3191-3180
		倍面積	421.577794			
		面積	210.7888970			210.78 m ²
		坪数	63.7636			
2232	3179	()	45202.943	-35518.782		
-13	3178	()	45196.067	-35528.612	12.00	3179-3178
⑩	3195	()	45181.621	-35518.137	17.84	3178-3195
3194	()		45183.375	-35515.710	2.99	3195-3194
3193	()		45188.651	-35508.412	9.01	3194-3193
3179	()		45202.943	-35518.782	17.66	3193-3179
		倍面積	425.925240			
		面積	212.9626200			212.96 m ²
		坪数	64.4211			

持分2分の1

作製者

土地家屋

(平成8年9月10日作製)

申請人

1/1

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成8年10月16日

令和8年7月16日
福岡法務局朝倉支局

登記官

請求番号：15-2

H8.10.16

332243

一役目と同一

地番 2232-3かい同番42

地積測量図

土地の所在 朝倉郡三輪町大字野町字地藏下

朝倉郡筑前町原地藏

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
2232	3187	()	45213.949	-35473.623		
-23	3186	()	45209.983	-35478.874	6.58	3187-3186
(注)	3188	()	45206.227	-35484.093	6.43	3186-3188
	3165	()	45191.628	-35473.564	18.00	3188-3165
	3164	()	45199.257	-35463.008	13.02	3165-3164
	3162	()	45204.942	-35467.116	7.01	3164-3162
	3187	()	45213.949	-35473.623	11.11	3162-3187
		倍面積	469.242796			
		面積	234.6213980	m ²	地積	234.62 m ²
		坪数	70.9729			
2232	3115	()	45232.202	-35448.151		
-24	3203	()	45224.581	-35458.692	13.01	3115-3203
(注)	3087	()	45209.969	-35448.192	17.99	3203-3087
	3086	()	45217.576	-35437.659	12.99	3087-3086
	3115	()	45232.202	-35448.151	18.00	3086-3115
		倍面積	467.913894			
		面積	233.9569470	m ²	地積	233.95 m ²
		坪数	70.7719			
2232	3114	()	45239.810	-35437.631		
-25	3115	()	45232.202	-35448.151	12.98	3114-3115
(注)	3086	()	45217.576	-35437.659	18.00	3115-3086
	3085	()	45225.195	-35427.125	13.00	3086-3085
	3114	()	45239.810	-35437.631	18.00	3085-3114
		倍面積	467.688280			
		面積	233.8441400	m ²	地積	233.84 m ²
		坪数	70.7378			
2232	3082	()	45247.428	-35427.090		
-26	3114	()	45239.810	-35437.631	13.01	3082-3114
(注)	3085	()	45225.195	-35427.125	18.00	3114-3085
	3084	()	45231.559	-35418.332	10.85	3085-3084
	3083	()	45234.530	-35417.826	3.01	3084-3083
	3082	()	45247.428	-35427.090	15.88	3083-3082
		倍面積	463.413184			
		面積	231.7065920	m ²	地積	231.70 m ²
		坪数	70.0912			
2232	3096	()	45226.202	-35411.845		
-27	3095	()	45219.681	-35414.813	3.01	3096-3095
(注)	3094	()	45207.001	-35414.900	11.63	3095-3094
	3236	()	45214.993	-35403.811	15.91	3094-3236
	267	()	45226.202	-35411.845	13.79	3236-267
	3096	()	45226.202	-35411.845	13.79	267-3096
		倍面積	432.031642			
		面積	216.0158210	m ²	地積	216.01 m ²
		坪数	65.3447			

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
2232	3194	()	45183.375	-35515.710		
-19	3195	()	45181.621	-35518.137	2.99	3194-3195
(注)	3196	()	45175.780	-35526.226	9.98	3195-3196
	3169	()	45161.164	-35515.694	18.02	3196-3169
	3168	()	45168.787	-35505.166	13.00	3169-3168
	3194	()	45183.375	-35515.710	18.00	3168-3194
		倍面積	467.639773			
		面積	233.8198865	m ²	地積	233.81 m ²
		坪数	70.7305			
2232	3192	()	45190.993	-35505.170		
-20	3193	()	45188.651	-35508.412	4.00	3192-3193
(注)	3194	()	45183.375	-35515.710	9.01	3193-3194
	3168	()	45168.787	-35505.166	18.00	3194-3168
	3167	()	45176.407	-35494.640	12.99	3168-3167
	3192	()	45190.993	-35505.170	17.99	3167-3192
		倍面積	467.865424			
		面積	233.9327120	m ²	地積	233.93 m ²
		坪数	70.7646			
2232	3190	()	45198.612	-35494.630		
-21	3191	()	45195.678	-35498.690	5.01	3190-3191
(注)	3192	()	45190.993	-35505.170	8.00	3191-3192
	3167	()	45176.407	-35494.640	17.99	3192-3167
	3166	()	45184.018	-35484.102	13.00	3167-3166
	3190	()	45198.612	-35494.630	18.00	3166-3190
		倍面積	467.893470			
		面積	233.9467350	m ²	地積	233.94 m ²
		坪数	70.7688			
2232	3188	()	45206.227	-35484.093		
-22	3189	()	45202.709	-35488.967	6.01	3188-3189
(注)	3190	()	45198.612	-35494.630	6.99	3189-3190
	3166	()	45184.018	-35484.102	18.00	3190-3166
	3165	()	45191.628	-35473.564	13.00	3166-3165
	3188	()	45206.227	-35484.093	18.00	3165-3188
		倍面積	467.963994			
		面積	233.9819970	m ²	地積	233.98 m ²
		坪数	70.7795			

持分2分の1

作製者

土地家屋

(平成8年9月10日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

同

尺 1

登記年月日：平成8年10月16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8年7月16日 福岡法務局朝倉支局 登記官

H8.10.16

33224

一、枚目と同一

地番 2232-3の1 同番42

地積測量図 1/4

土地の所在 朝倉郡三輪町大字野町字地蔵下

座標求積表

地番	NO	票 識	X	Y	辺 長	測 算
2232	3147	()	45181.798	-35476.896		
-33	3146	()	45174.184	-35487.432	13.00	3147-3146
(1)	3242	()	45161.417	-35478.148	15.79	3146-3242
3241	()	45169.007	-35467.618	12.98	3242-3241	
3148	()	45181.312	-35476.544	15.20	3241-3148	
3147	()	45181.798	-35476.896	0.60	3148-3147	
		倍面積	410.304062			
		面積	205.1520310	m ²	地積	205.15 m ²
		坪 数	62.0584			
2232	3146	()	45174.184	-35487.432		
-34	3145	()	45166.517	-35498.043	13.09	3146-3145
(1)	3243	()	45153.760	-35488.773	15.77	3145-3243
3242	()	45161.417	-35478.148	13.10	3243-3242	
3146	()	45174.184	-35487.432	15.79	3242-3146	
		倍面積	413.174580			
		面積	206.5872900	m ²	地積	206.58 m ²
		坪 数	62.4926			
2232	3145	()	45166.517	-35498.043		
-35	3140	()	45159.200	-35508.168	12.49	3145-3140
(1)	3139	()	45158.714	-35507.813	0.60	3140-3139
3138	()	45158.358	-35508.298	0.60	3139-3138	
3244	()	45146.102	-35499.399	15.15	3138-3244	
3243	()	45153.760	-35488.773	13.10	3244-3243	
3145	()	45166.517	-35498.043	15.77	3243-3145	
		倍面積	412.049713			
		面積	206.0248565	m ²	地積	206.02 m ²
		坪 数	62.3225			
2232	3137	()	45158.844	-35508.651		
-36	3136	()	45151.173	-35519.266	13.10	3137-3136
(1)	3204	()	45140.631	-35511.658	13.00	3136-3204
3245	()	45138.521	-35510.136	2.60	3204-3245	
3244	()	45146.102	-35499.399	13.14	3245-3244	
3138	()	45158.358	-35508.298	15.15	3244-3138	
3137	()	45158.844	-35508.651	0.60	3138-3137	
		倍面積	411.280974			
		面積	205.6404870	m ²	地積	205.64 m ²
		坪 数	62.2062			
2232	3136	()	45151.173	-35519.266		
-37	3135	()	45142.328	-35531.504	15.10	3136-3135
(1)	3134	()	45139.363	-35531.961	3.00	3135-3134
3133	()	45130.588	-35525.610	10.83	3134-3133	
3204	()	45140.631	-35511.658	17.19	3133-3204	
3136	()	45151.173	-35519.266	13.00	3204-3136	
		倍面積	442.136568			
		面積	221.0682840	m ²	地積	221.06 m ²
		坪 数	66.8731			

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測 算
2232	3094	()	45219.881	-35424.241		
-28	3093	()	45212.263	-35434.777	13.00	3094-3093
(1)	3237	()	45199.401	-35425.445	15.89	3093-3237
3236	()	45207.001	-35414.900	13.00	3237-3236	
3094	()	45219.881	-35424.241	15.91	3236-3094	
		倍面積	413.416408			
		面積	206.7082040	㎡	地積	206.70 ㎡
		坪数	62.5292			
2232	3093	()	45212.263	-35434.777		
-29	3092	()	45204.992	-35444.822	12.40	3093-3092
(1)	3091	()	45204.506	-35444.468	0.60	3092-3091
3090	()	45204.156	-35444.955	0.60	3091-3090	
3238	()	45191.803	-35435.988	15.26	3090-3238	
3237	()	45199.401	-35425.445	13.00	3238-3237	
3093	()	45212.263	-35434.777	15.89	3237-3093	
		倍面積	412.002900			
		面積	206.0014500	㎡	地積	206.00 ㎡
		坪数	62.3154			
2232	3089	()	45204.642	-35445.307		
-30	3106	()	45197.023	-35455.837	13.00	3089-3106
(1)	3239	()	45184.203	-35446.533	15.84	3106-3239
3238	()	45191.803	-35435.988	13.00	3239-3238	
3090	()	45204.156	-35444.955	15.26	3238-3090	
3089	()	45204.642	-35445.307	0.60	3090-3089	
		倍面積	412.083725			
		面積	206.0418625	㎡	地積	206.04 ㎡
		坪数	62.3276			
2232	3106	()	45197.023	-35455.837		
-31	3151	()	45189.411	-35466.365	12.99	3106-3151
(1)	3240	()	45176.605	-35457.074	15.82	3151-3240
3239	()	45184.203	-35446.533	12.99	3240-3239	
3106	()	45197.023	-35455.837	15.84	3239-3106	
		倍面積	411.372072			
		面積	205.6860360	㎡	地積	205.68 ㎡
		坪数	62.2200			
2232	3151	()	45189.411	-35466.365		
-32	3150	()	45182.151	-35476.415	12.40	3151-3150
(1)	3149	()	45181.665	-35476.063	0.60	3150-3149
3148	()	45181.312	-35476.544	0.60	3149-3148	
3241	()	45189.007	-35467.618	15.20	3148-3241	
3240	()	45176.605	-35457.074	13.00	3241-3240	
3151	()	45189.411	-35466.365	15.82	3240-3151	
		倍面積	410.301139			
		面積	205.150569	㎡	地積	205.15 ㎡
		坪数	62.0580			

持分2分の1

申請人 同

作製者 土地家屋調査士 (平成8年9月10日作製)

登記年月日：平成8年10月16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8年7月16日 福岡法務局朝倉支局 登記官

H8.10.16

332245

一枚目と同一

地番 2232-3aいし同番42

地積測量図

土地の所在 朝倉郡三輪町大字野町字地蔵下

朝倉郡黄前町 原地蔵

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
2232-42	3127	()	45138.349	-35538.642	0.60	3127-3126
④	3126	()	45137.997	-35539.125	0.60	3126-3125
	3125	()	45138.482	-35539.478	0.60	3125-3124
	3207	()	45129.975	-35551.175	14.46	3125-3207
	3130	()	45118.619	-35543.346	13.79	3207-3130
	3129	()	45125.444	-35533.685	11.83	3130-3129
	3128	()	45130.410	-35532.899	5.03	3129-3128
	3127	()	45138.349	-35538.642	9.80	3128-3127
			估面積	409.460358		
			面積	204.7301790	m ² 地積	
			坪数	61.9308		
2232-2	公簿	10024.0054850			m ²	
①	総計	8272.7751935			m ²	
	残坪数	1751.2302915			m ²	
			坪数	529.7471		

*使用標識名 JEC GEO STATION 3776
 *公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
2232-38	3204	()	45140.631	-35511.658	17.19	3204-3133
⑤	3133	()	45130.589	-35525.610	2.46	3133-3246
	3246	()	45128.594	-35524.161	9.50	3246-277
	277	()	45134.126	-35516.441	7.69	277-3245
	3245	()	45138.521	-35510.136	2.60	3245-3204
	3204	()	45140.631	-35511.658	43.06	3204-2232
			估面積	86.124379		
			面積	43.0621895	m ² 地積	
			坪数	13.0263		
2232-39	3121	()	45171.094	-35562.355	3.01	3121-3120
⑥	3120	()	45171.586	-35565.327	12.32	3120-3117
	3205	()	45164.518	-35575.414	14.20	3117-3205
	3122	()	45152.999	-35567.118	14.48	3205-3122
	3121	()	45161.493	-35555.397	11.86	3122-3121
			估面積	402.584590		
			面積	201.2922950	m ² 地積	
			坪数	60.8909		
2232-40	3122	()	45161.493	-35555.397	14.48	3122-3205
⑦	3205	()	45152.999	-35567.118	2.84	3205-3116
	3116	()	45150.698	-35565.461	11.17	3116-3206
	3206	()	45141.503	-35559.122	14.74	3206-3123
	3123	()	45150.168	-35547.199	13.98	3123-3122
	3122	()	45161.493	-35555.397	204.03	3122-2232
			估面積	408.076209		
			面積	204.0381045	m ² 地積	
			坪数	61.7215		
2232-41	3123	()	45150.168	-35547.199	14.74	3123-3206
⑧	3206	()	45141.503	-35559.122	14.00	3206-3207
	3207	()	45129.975	-35551.175	14.46	3207-3125
	3125	()	45138.482	-35539.478	0.60	3125-3124
	3124	()	45138.835	-35538.993	13.99	3124-3123
	3123	()	45150.168	-35547.199	208.53	3123-2232
			估面積	417.076011		
			面積	208.5380055	m ² 地積	
			坪数	63.0827		

特分2分の1

土地家屋調査士

(平成8年9月10日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

同

縮尺 1/

登記年月日：平成8年10月16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8年7月16日 福岡法務局朝倉支局 登記官

H8.10.16

332246

一枚目と同一

地番 2232-3aいし同番42

地積測量図 1/4

土地の所在 朝倉郡三輪町大字野守字地蔵下

朝倉郡筑前町原地蔵

器械点 引張点・1	測点 引張点・2	夾角	距離	器械点 引張点・2	測点 引張点・1	夾角	距離
3081	3081	0-00-00	103.65	3081	3081	0-00-00	103.65
3080	3080	334-59-17	178.91	3080	3080	127-42-25	95.61
3113	3113	334-03-24	178.03	3080	3080	125-55-48	96.19
3114	3114	332-10-57	168.78	3113	3113	120-05-02	91.03
3082	3114	337-08-23	160.81	3114	3114	125-28-44	76.71
3112	3082	339-04-35	172.53	3082	3082	133-01-23	84.28
3201	3112	329-39-11	157.98	3112	3112	112-16-01	86.25
3209	3201	326-47-53	147.64	3201	3201	103-49-12	83.26
3110	3209	326-50-37	147.55	3209	3209	103-50-15	83.11
3203	3110	326-48-30	147.43	3110	3110	103-44-07	83.09
3115	3203	332-18-02	138.06	3203	3203	106-09-20	66.82
3185	3115	334-54-25	149.31	3115	3115	116-29-56	70.76
3184	3185	321-29-39	125.49	3185	3185	86-00-29	78.32
3183	3184	321-10-40	124.76	3184	3184	85-17-16	78.48
3182	3183	320-16-28	126.61	3183	3183	85-33-59	81.16
3181	3182	318-54-54	126.52	3182	3182	84-18-23	83.56
3189	3181	315-44-03	120.21	3181	3181	78-10-28	85.72
3188	3189	321-53-37	107.99	3189	3189	74-20-41	69.21
3186	3188	323-56-19	112.53	3188	3188	79-09-53	67.45
3180	3186	325-57-07	117.54	3186	3186	84-33-46	66.10
3179	3180	311-07-55	112.68	3180	3180	70-49-03	89.86
3193	3179	305-54-35	105.98	3179	3179	64-12-16	95.34
3192	3193	311-49-00	91.54	3193	3193	58-00-20	80.44
3191	3192	313-44-10	94.05	3192	3192	60-23-04	78.17
3178	3191	317-16-18	99.38	3191	3191	65-33-23	74.07
3177	3178	300-02-25	100.29	3178	3178	58-22-58	101.95
3197	3177	293-32-46	95.76	3177	3177	53-18-56	109.47
3196	3197	297-59-32	79.05	3197	3197	46-22-03	96.44
3195	3196	299-18-10	79.89	3196	3196	47-11-07	94.98
3176	3195	305-24-30	84.67	3195	3195	51-39-08	87.99
3175	3176	286-30-15	92.57	3176	3176	48-55-33	117.73
3174	3175	280-26-15	91.05	3175	3175	45-46-30	124.96
3173	3174	279-13-09	88.74	3174	3174	44-24-15	125.18
3199	3173	280-26-30	72.58	3173	3173	15-51	115.26
	3199	289-35-45	74.93	3199	3199	57-21	105.59

持分2分の1

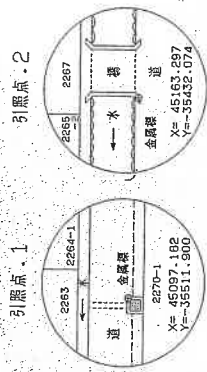
申請人

同

(平成8年9月10日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

製作者 土地家屋調査士



登記年月日：平成12年5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。
令和8年7月16日 福岡法務局朝倉支局

登記官

(15枚目)

建物図面
各階平面図

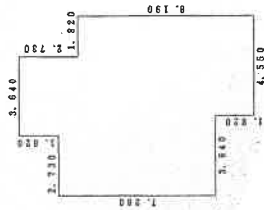
605319

H12.5.30 各階平面図

家屋番号 2232番15

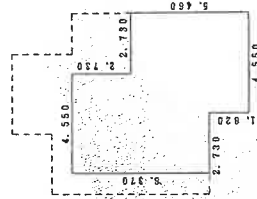
建物の所在 朝倉郡三輪町大字野町字地藏下 2232番地15

朝倉郡筑前町 原地蔵



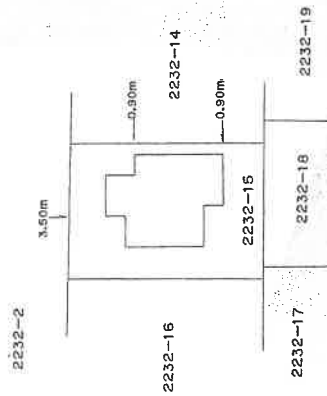
1階 求積表

1	3.640 × 1.820 =	6.624800
2	6.370 × 0.910 =	5.796700
3	8.190 × 6.370 =	52.170300
4	4.550 × 1.820 =	8.281000
合計		72.872800
床面積		72.87㎡



2階 求積表

1	4.550 × 2.730 =	12.421500
2	7.280 × 3.640 =	26.499200
3	4.550 × 1.820 =	8.281000
合計		47.201700
床面積		47.20㎡



作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

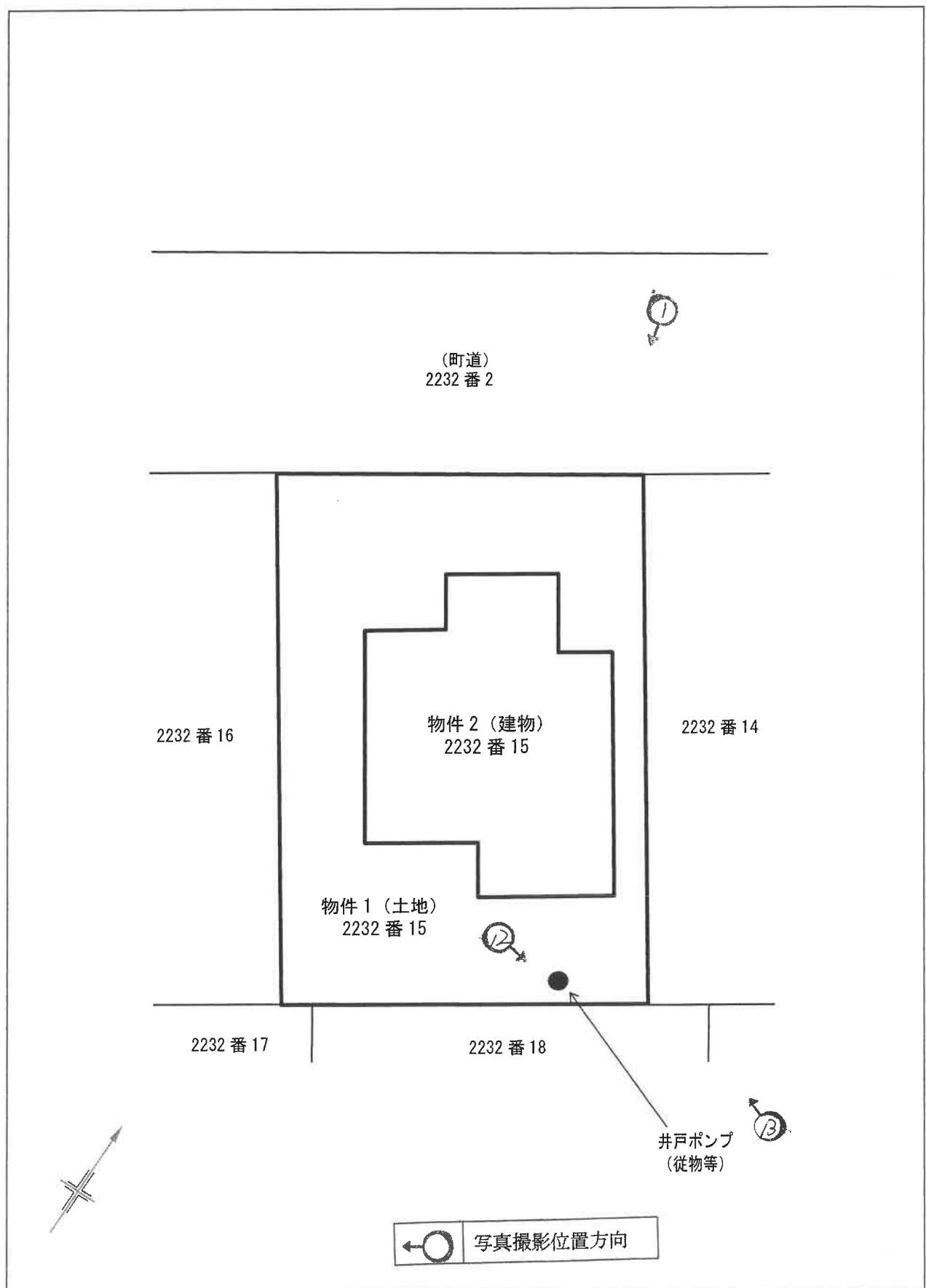
(平成12年5月29日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

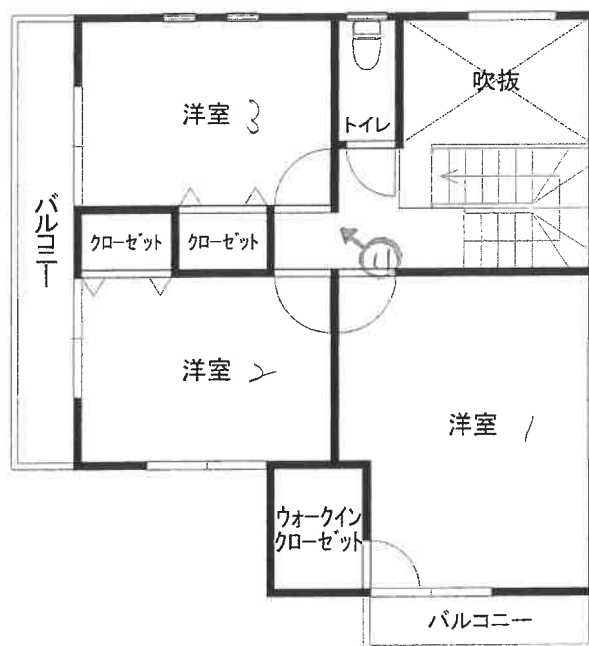
申請人

縮尺 1/500

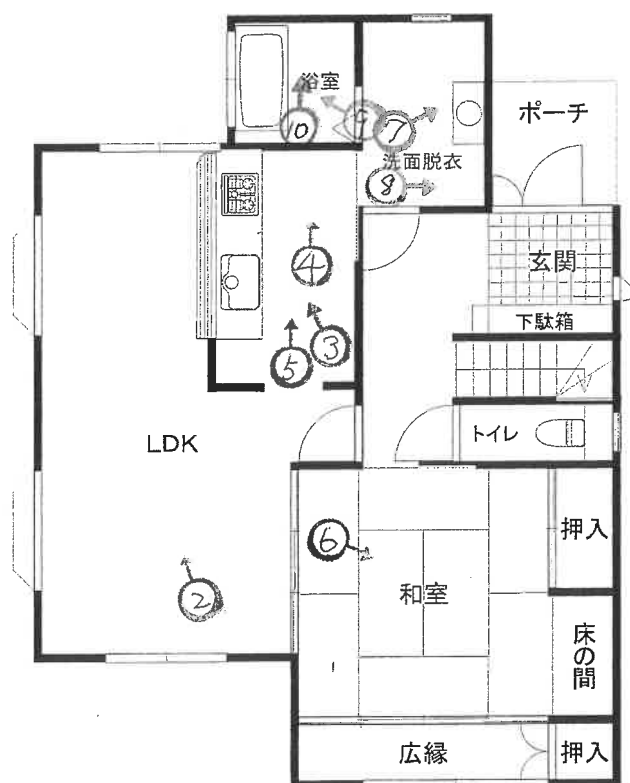
土地建物位置関係図



間 取



2階



1階



写真撮影位置方向

1 本件建物



2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 キッチンの壁と床の黴と汚れ



5 キッチンの床の補修跡



6 和室



7 洗面台の微



8 洗面所床のひび割れ



9 浴室



10 浴室天井の黴



11 2階洋室3のドアが床に当たりこすれた跡



12 井戸ポンプ



13 太陽光パネル



令和 8 年（ケ）第 84 号
令和 8 年 7 月 24 日 現地調査
令和 8 年 8 月 19 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

楨 由 紀 印

第1 評価額

一括価格	
金 6,020,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,670,000 円
物件2（建物）	金 3,350,000 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 地 番 地 目 地 積	朝倉郡筑前町原地蔵字地蔵下 2232 番 15 宅地 217.26 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	朝倉郡筑前町原地蔵字地蔵下 2232番地15 2232 番 15 居宅 木造スレート葺2階建 1階 72.87 m ² 2階 47.20 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・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、同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。		
2	・従物等として、太陽光発電システムが存する。		
住 居 表 示	住居表示未実施		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 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「太刀洗」駅の南西方、約500m。 甘木観光バス「原地蔵」停留所の南方、約330m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	筑前町役場総合支所の南西方約3.3km(直線距離)付近に位置し、平成8年頃に開発された区画整然とした住宅地域である。一般住宅が建ち並び、閑静な住環境を形成している。地域要因に変動は見られず、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	217.26㎡	(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12.0m	
	奥 行	約18.0m	
	接 道 関 係	中間画地	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路 の 状 況	北西側：幅員約7.4mの舗装町道と等高接面。 (建築基準法第42条第1項の道路)		
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 ： なし(引き込み可) ※井戸使用 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、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコスト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認められなかった。 ・ 筑前町教育委員会文化財係にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・ 境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。		

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）：平成12年5月23日 新築 経 過 年 数：約 27 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2階建 屋 根：スレート葺 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、オール電化
床面積（現況）	建物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+広縁+ウォークインクローゼット （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 経年相応の老朽化に加え、以下の点が認められる。 ・キッチンの床に、一部簡易な補修の跡がある。 ・建具が床と干渉している箇所がある。 ・2階洋室の壁にやや目立つクラックが認められる。 ・浴室の天井にカビが目立つ。 ・室内で猫を1匹飼育しているとのことであるが、これに伴う損傷及びペット臭等はあまり感じられなかった。 ・外壁にチョーキング現象が見られ、塗装の劣化が認められる。
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、太陽光発電システムが存する。所有者によれば、平成22年に設置したとのことである。

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 (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	32,600	1.00	217.26	0.90	6,370,000

【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）-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,800\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & = & 32,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：1.00 … 方位（北）

◇ 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 × 1.05 × 1.08 × 1.00 = 1.13

イ 個 別 格 差：1.00 … 方位（北西）

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 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	207,000	120.07	0.09	2,240,000

※ 太陽光システム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：（査定）

物件2は、新築後約27年を経過しており、既に経済的残存耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態等を考慮した観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ & & & & \text{現価率} \\ \text{物件2：} & 0.10 & \times (1 - & 0.1) & = 0.09 \end{array}$$

※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	6,370,000	0.40	法定地上権	2,550,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件1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	6,370,000	－ 2,550,000		1.00	0.70	2,670,000
2	2,240,000	＋ 2,550,000	1.00	1.00	0.70	3,350,000
一 括 価 格 (合 計)						6,020,000

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）-3」
所 在：朝倉郡筑前町山隈字西三丁牟田1583番70
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：34,800 円/㎡（対前年変動率 7.1%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：209 ㎡
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路：北 側 幅員約6m町道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：甘木鉄道「山隈」駅の南東方、道路距離約150m
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
無し（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 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用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以 上



