令和　８年（ケ）第　　８９号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から<br>令和　８年１２月　９日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１５日　午前　９時３０分<br>福岡地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　７日　午前　９時５０分<br>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。<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１１月１７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８年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 8, 520, 000<br>6, 816, 000 | 一括 | 1, 704, 000 | 108, 523 | 0 |
| 1 | 2, 280, 000 | | | | |
| 2 | 6, 240, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ケ）第　　８９号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　朝倉市堤字中原

　　地　　番　　５６９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３９．９２平方メートル

２　所　　在　　朝倉市堤字中原５６９番地９

　　家屋　番号　　５６９番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　７２．７９平方メートル
　　２階　　５４．０３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　89号

# 物　件　明　細　書

令和　8年10月19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１，２】
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。

令和　8年（ケ）第　　89号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　朝倉市堤字中原

　　地　　番　　５６９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３９．９２平方メートル

2　所　　在　　朝倉市堤字中原５６９番地９

　　家屋　番号　　５６９番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　７２．７９平方メートル
　　２階　　５４．０３平方メートル

令和８年（ケ）第８９号
令和８年７月２１日受理
令和８年９月８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**

令和　8年（ケ）第　　89号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　朝倉市堤字中原

　　地　　番　　５６９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３９．９２平方メートル

2　所　　在　　朝倉市堤字中原５６９番地９

　　家屋　番号　　５６９番９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　７２．７９平方メートル
　　２階　　５４．０３平方メートル

| | |
|---|---|
| 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　　）　□雑種地（物件　　） |
| 形状 | □公図のとおり　■地積測量図のとおり<br>□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<br>上記の者が本件土地上に下記建物を所有して占有している<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある ┌種　類：<br>　　構　造：<br>　　└床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　□その他の者<br>上記の者が本件建物を居宅（空き家）として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある ┌　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>　　└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 |

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■近隣者 | 1　本件建物は，現在は空き家の状態になっていると思いますが，明確なことは分かりません。<br><br>2　本件土地について，隣地との境界に争いはないと思います。 |

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

# 執　行　官　の　意　見

■１（接道）
本件土地は，公図のとおり，公道（公図上の表記は「道」）に接道している。

２（形状等）
本件土地と隣地との間にはコンクリートブロック等が存在する。

３（占有状況等）
本件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３枚目記載のとおりと認めた。なお，本件建物内には所有者あての郵便物のほか所有者のものと思われる家財道具等の動産類が存在しており，それ以外に第三者の占有を窺わせるものは存在しない。

４（損傷等）
本件建物について，全体的に経年に伴う老朽化が認められるものの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。

５（従物等）
本件土地建物の従物等として，太陽光発電システムが存在する。

６（照会結果）
本件建物の占有状況等について，所有者に照会したが回答を得られなかった。

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

（調査経過用）

# 調　査　の　経　過

| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|---|---|---|
| R　8 年　7 月 21 日（火）<br>9:00 - 9:10 | 執行官室 | 建物図面請求 |
| R　8 年　8 月 3 日（月）<br>9:00 - 9:20 | 福岡法務局 | 公図，地積測量図等の調査 |
| R　8 年　8 月 3 日（月）<br>9:40 - 10:00 | 物件所在地 | 現地特定，写真撮影，在宅依頼 |
| R　8 年　8 月 5 日（水）<br>15:00 - 15:20 | 物件所在地 | 全戸不在，外形的状況調査，近隣者から口頭聴取 |
| R　8 年　8 月 7 日（金）<br>8:30 - 8:40 | 執行官室 | 占有状況等について所有者に対し書面照会 |
| R　8 年　8 月 31 日（月）<br>10:00 - 11:00 | 物件所在地 | 立入調査，写真撮影 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

（特 記 事 項）

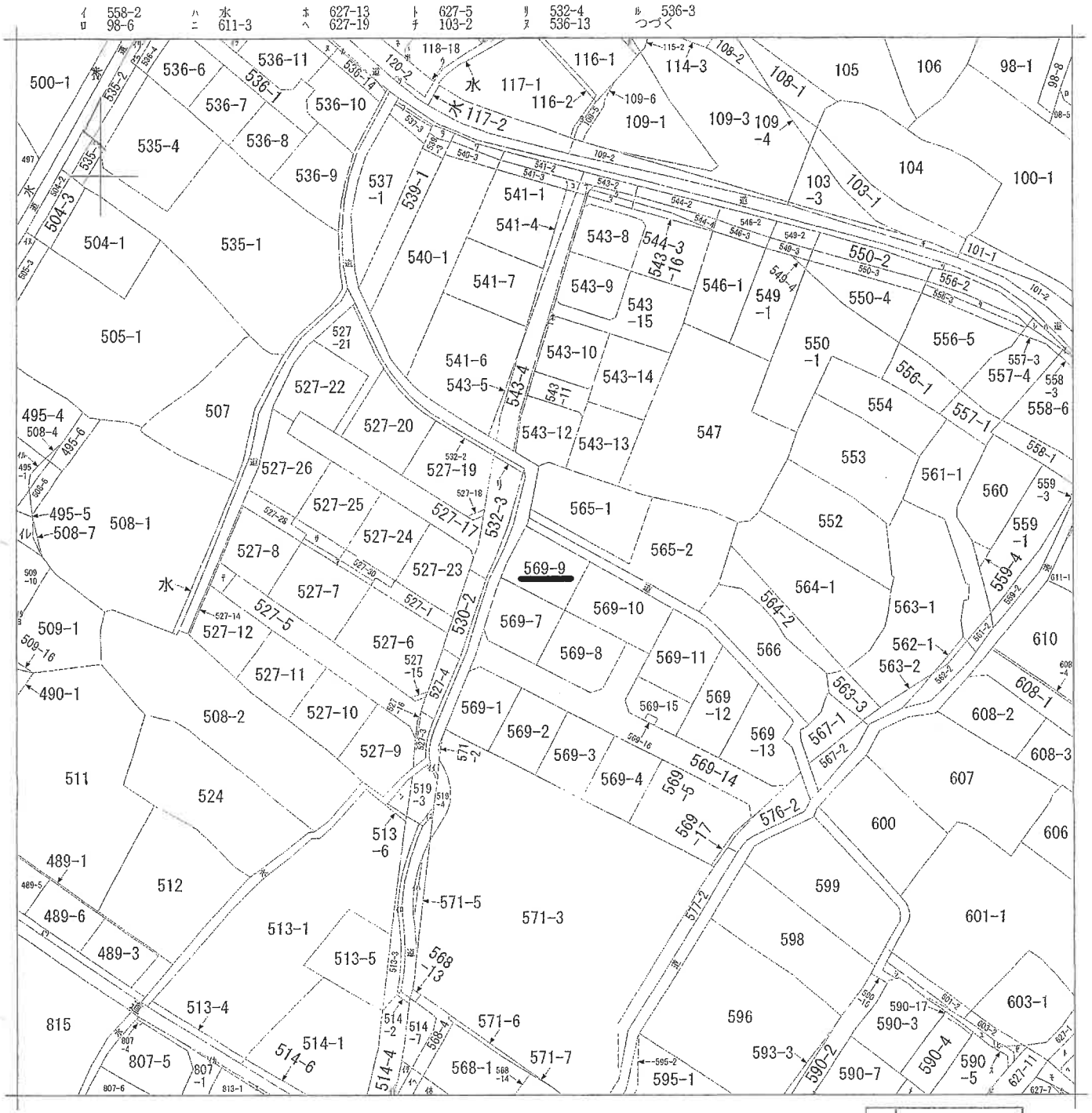
□　令和　　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

■　令和8年8月31日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ａ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。

□

（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 | 堤 |
|---|---|

| 請求部分 | 所在 | 朝倉市堤字中原 | | 地番 | 569番9 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 出力縮尺 | 1/1000 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | | | 備付年月日（原図） | | | 補記事項 | | | |

これは地図に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8月3日
福岡法務局朝倉支局

請求番号：2-4



A４判に縮小　公用

| | |
|---|---|
| ヲ | 539-2 |
| ワ | 540-2 |
| カヨ | 115-1 |
| ク | 117-3 |
| レ | 556-4 |
| ソ | 557-2 |
| ツ | 水 |
| ネ | 水 |
| ナ | 118-1 |
| ラム | 118-17 |
| ウ | 118-19 |
| ノ | 118-31 |
| オク | 120-4 |
| ヤマ | 543-1 |
| ケフ | 543-17 |
| コエ | 543-7 |
| テア | 543-6 |
| サキ | 543-3 |
| ユメ | 543-18 |
| ミシ | 537-2 |
| ヒモ | 541-5 |
| セス | 813-4 |
| ン | 527-13 |
| イイ | 527-27 |
| イロ | 527-29 |
| イハ | 590-19 |
| イニ | 590-20 |
| イホ | 590-6 |
| | 590-8 |
| | 601-3 |
| | 603-3 |
| | 627-12 |
| | 627-6 |
| | 627-8 |
| | 519-1 |
| | 519-2 |
| | 513-2 |
| | 577-4 |
| | 519-5 |
| | 568-9 |
| | 568-11 |
| | 514-9 |
| | 514-10 |
| イノ | 502-2 |
| イヌ | 505-2 |
| イル | 508-3 |
| イヲ | 536-12 |
| イワ | 536-2 |
| イカ | 814-2 |
| イヨ | 509-14 |
| イタ | 509-15 |
| イレ | 509-4 |
| イソ | 489-2 |



Ａ４判に縮小 公用

公用

登記年月日：平成23年7月7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。

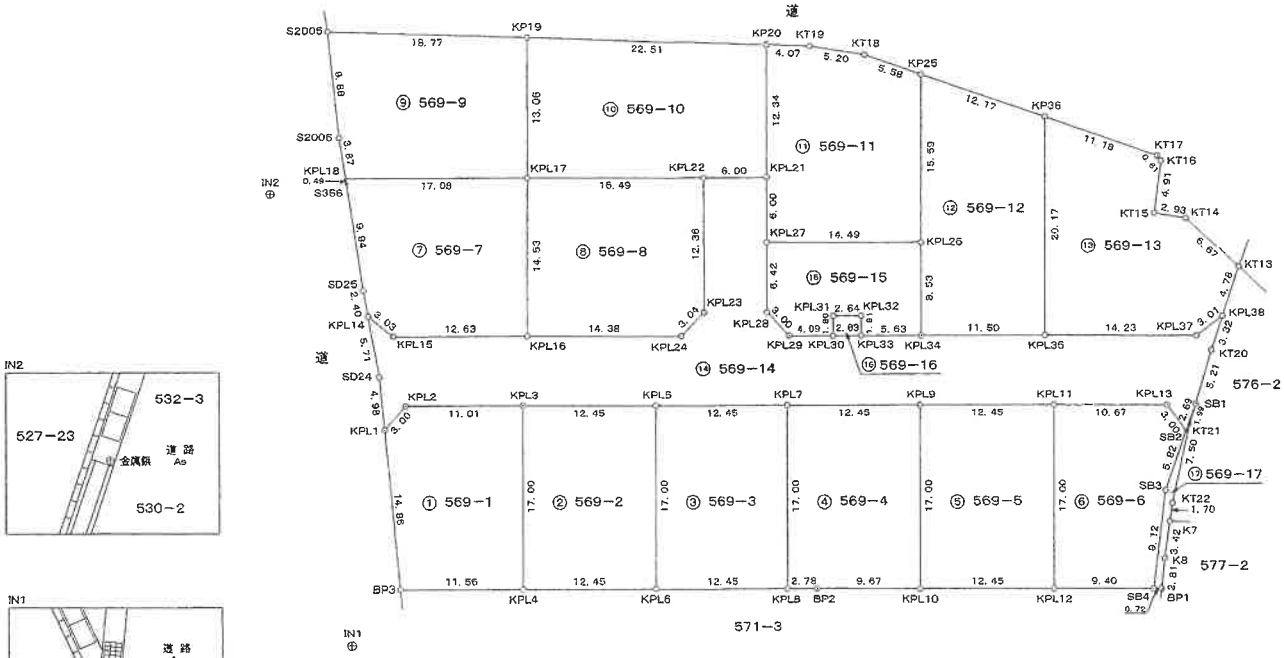
令和8年8月3日　福岡法務局朝倉支局

(8枚目)

# 地積測量図

| 地番 | 569番1ないし17 |
|---|---|
| 土地の所在 | 朝倉市堤字中原 |

1/4




| 作成者 | | 申請人 | | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|

（福岡県土地家屋調査士会）

A4判に縮小

請求番号：2-7　(1/4)

公用

登記年月日：平成23年7月7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8月3日　福岡法務局朝倉支局

| 地番 | 569番1ないし17 |
|---|---|
| 土地の所在 | 朝倉市堤字中原 |

# 地積測量図

(3/4)

| 地番 | ⑫ 569−13 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| NO | 標識 | X | Y | 辺長 | 測線 |
| KP36 | プラスチック杭 | 46429.670 | −29886.753 | 20.17 | (KPL35 − KP36) |
| KT17 | プラスチック杭 | 46421.506 | −29879.124 | 11.18 | (KP36 − KT17) |
| KT16 | プラスチック杭 | 46420.911 | −29879.006 | 0.61 | (KT17 − KT16) |
| KT15 | プラスチック杭 | 46416.914 | −29881.852 | 4.91 | (KT16 − KT15) |
| KT14 | プラスチック杭 | 46415.124 | −29879.535 | 2.93 | (KT15 − KT14) |
| KT13 | 金属プレート | 46408.863 | −29877.229 | 6.67 | (KT14 − KT13) |
| KPL38 | 金属プレート | 46405.577 | −29880.702 | 4.78 | (KT13 − KPL38) |
| KPL37 | 金属プレート | 46405.164 | −29883.681 | 3.01 | (KPL38 − KPL37) |
| KPL35 | 金属プレート | 46411.861 | −29896.236 | 14.23 | (KPL37 − KPL35) |

倍面積 −515.361517 ㎡
面積 257.6807585 ㎡
地積 257.68 ㎡
坪数 77.94 坪

| 地番 | ⑭ 569−14 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| NO | 標識 | X | Y | 辺長 | 測線 |
| KPL14 | 金属プレート | 46443.325 | −29951.442 | 5.71 | (SD24 − KPL14) |
| KPL15 | 金属プレート | 46440.564 | −29950.203 | 3.03 | (KPL14 − KPL15) |
| KPL16 | 金属プレート | 46434.627 | −29939.054 | 12.63 | (KPL15 − KPL16) |
| KPL24 | 金属プレート | 46427.870 | −29926.363 | 14.38 | (KPL16 − KPL24) |
| KPL23 | 金属プレート | 46428.784 | −29923.464 | 3.04 | (KPL24 − KPL23) |
| KPL22 | 金属プレート | 46439.709 | −29917.676 | 12.36 | (KPL23 − KPL22) |
| KPL21 | 金属プレート | 46436.896 | −29912.375 | 6.00 | (KPL22 − KPL21) |
| KPL27 | 金属プレート | 46431.593 | −29915.185 | 6.00 | (KPL21 − KPL27) |
| KPL28 | 金属プレート | 46425.924 | −29918.188 | 6.42 | (KPL27 − KPL28) |
| KPL29 | 金属プレート | 46423.060 | −29917.292 | 3.00 | (KPL28 − KPL29) |
| KPL30 | 金属プレート | 46421.136 | −29913.688 | 4.09 | (KPL29 − KPL30) |
| KPL33 | 金属プレート | 46419.899 | −29911.365 | 2.63 | (KPL30 − KPL33) |
| KPL34 | 金属プレート | 46417.254 | −29906.396 | 5.63 | (KPL33 − KPL34) |
| KPL35 | 金属プレート | 46411.861 | −29896.236 | 11.50 | (KPL34 − KPL35) |
| KPL37 | 金属プレート | 46405.164 | −29883.681 | 14.23 | (KPL35 − KPL37) |
| KPL38 | 金属プレート | 46405.577 | −29880.702 | 3.01 | (KPL37 − KPL38) |
| KT20 | 金属鋲 | 46403.293 | −29883.115 | 3.32 | (KPL38 − KT20) |
| SB1 | 金属鋲 | 46399.580 | −29886.772 | 5.21 | (KT20 − SB1) |
| SB2 | 金属鋲 | 46397.752 | −29888.749 | 2.69 | (SB1 − SB2) |
| KPL13 | 金属プレート | 46400.728 | −29889.129 | 3.00 | (SB2 − KPL13) |
| KPL11 | 金属プレート | 46405.725 | −29898.555 | 10.67 | (KPL13 − KPL11) |
| KPL9 | 金属プレート | 46411.571 | −29909.545 | 12.45 | (KPL11 − KPL9) |
| KPL7 | 金属プレート | 46417.416 | −29920.535 | 12.45 | (KPL9 − KPL7) |
| KPL5 | 金属プレート | 46423.257 | −29931.527 | 12.45 | (KPL7 − KPL5) |
| KPL3 | 金属プレート | 46429.108 | −29942.514 | 12.45 | (KPL5 − KPL3) |
| KPL2 | 金属プレート | 46434.296 | −29952.225 | 11.01 | (KPL3 − KPL2) |
| KPL1 | 金属プレート | 46433.268 | −29955.044 | 3.00 | (KPL2 − KPL1) |
| SD24 | 刻み | 46437.877 | −29953.146 | 4.98 | (KPL1 − SD24) |

倍面積 −1210.916179 ㎡
面積 605.4580895 ㎡
地積 605.45 ㎡
坪数 183.15 坪

| 地番 | ⑨ 569−9 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO | 標識 | X | Y | 辺長 | 測線 |
| S2005 | プラスチック杭 | 46468.317 | −29942.390 | 9.88 | (S2006 − S2006) |
| KP19 | プラスチック杭 | 46458.982 | −29926.103 | 18.77 | (S2005 − KP19) |
| KPL17 | 金属プレート | 46447.454 | −29932.233 | 13.06 | (KP19 − KPL17) |
| KPL18 | 金属プレート | 46455.479 | −29947.312 | 17.08 | (KPL17 − KPL18) |
| S2006 | 金属プレート | 46459.140 | −29946.048 | 3.87 | (KPL18 − S2006) |

倍面積 −479.855548 ㎡
面積 239.9277740 ㎡
地積 239.92 ㎡
坪数 72.57 坪

| 地番 | ⑩ 569−10 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO | 標識 | X | Y | 辺長 | 測線 |
| KP19 | プラスチック杭 | 46458.982 | −29926.103 | 13.06 | (KPL17 − KP19) |
| KP20 | プラスチック杭 | 46447.789 | −29906.573 | 22.51 | (KP19 − KP20) |
| KPL21 | 金属プレート | 46436.896 | −29912.375 | 12.34 | (KP20 − KPL21) |
| KPL22 | 金属プレート | 46439.709 | −29917.676 | 6.00 | (KPL21 − KPL22) |
| KPL17 | 金属プレート | 46447.454 | −29932.233 | 16.49 | (KPL22 − KPL17) |

倍面積 −571.433044 ㎡
面積 285.7165220 ㎡
地積 285.71 ㎡
坪数 86.42 坪

| 地番 | ⑪ 569−11 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO | 標識 | X | Y | 辺長 | 測線 |
| KP20 | プラスチック杭 | 46447.789 | −29906.573 | 12.34 | (KPL21 − KP20) |
| KT19 | プラスチック杭 | 46445.765 | −29903.044 | 4.07 | (KP20 − KT19) |
| KT18 | プラスチック杭 | 46442.632 | −29898.889 | 5.20 | (KT19 − KT18) |
| KP25 | プラスチック杭 | 46438.554 | −29895.074 | 5.58 | (KT18 − KP25) |
| KPL26 | 金属プレート | 46424.790 | −29902.391 | 15.59 | (KP25 − KPL26) |
| KPL27 | 金属プレート | 46431.593 | −29915.185 | 14.49 | (KPL26 − KPL27) |
| KPL21 | 金属プレート | 46436.896 | −29912.375 | 6.00 | (KPL27 − KPL21) |

倍面積 −506.118185 ㎡
面積 253.0590925 ㎡
地積 253.05 ㎡
坪数 76.55 坪

| 地番 | ⑬ 569−12 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO | 標識 | X | Y | 辺長 | 測線 |
| KP25 | プラスチック杭 | 46438.554 | −29895.074 | 15.59 | (KPL26 − KP25) |
| KP36 | プラスチック杭 | 46429.670 | −29886.763 | 12.17 | (KP25 − KP36) |
| KPL35 | 金属プレート | 46411.861 | −29896.236 | 20.17 | (KP36 − KPL35) |
| KPL34 | 金属プレート | 46417.254 | −29906.396 | 11.50 | (KPL35 − KPL34) |
| KPL26 | 金属プレート | 46424.790 | −29902.391 | 8.53 | (KPL34 − KPL26) |

倍面積 −509.652369 ㎡
面積 254.8261845 ㎡
地積 254.82 ㎡
坪数 77.08 坪

| 作成者 | [redacted] | 申請人 | | 縮尺 | 1／ |
|---|---|---|---|---|---|

（福岡県土地家屋調査士会）

A4判に縮小

(9枚目)

請求番号：2-7

公用

登記年月日：平成24年9月25日

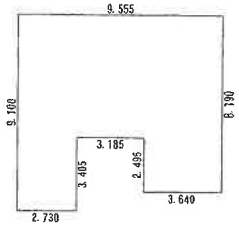
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年8月3日　福岡法務局朝倉支局

# 各階平面図

| 家屋番号 | 569番9 |
|---|---|
| 建物の所在 | 朝倉市堤字中原569番地9 |

## 建物図面
## 各階平面図

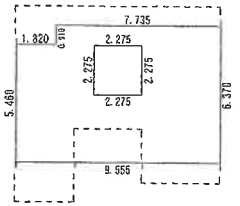
### 1階




求積表

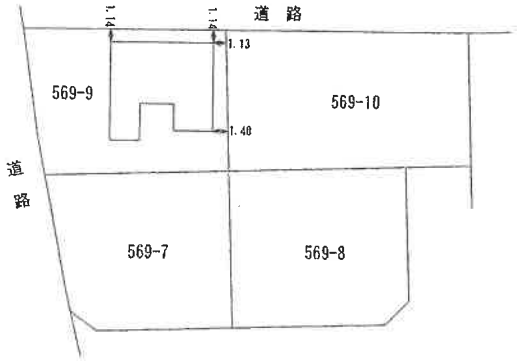
| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.730 | × 3.405 | = | 9.295650 |
| 3.640 | × 2.495 | = | 9.081800 |
| 9.555 | × 5.695 | = | 54.415725 |
| 合計 | | | 72.793175 |
| 床面積 | | | 72.79 ㎡ |

### 2階




求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.640 | × 5.460 | = | 19.874400 |
| 2.275 | × 3.185 | = | 7.245875 |
| 3.640 | × 6.370 | = | 23.186800 |
| 4.095 | × 0.910 | = | 3.726450 |
| 合計 | | | 54.033525 |
| 床面積 | | | 54.03 ㎡ |




報告書番号　1200413

| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

（福岡県土地家屋調査士会会員専用）

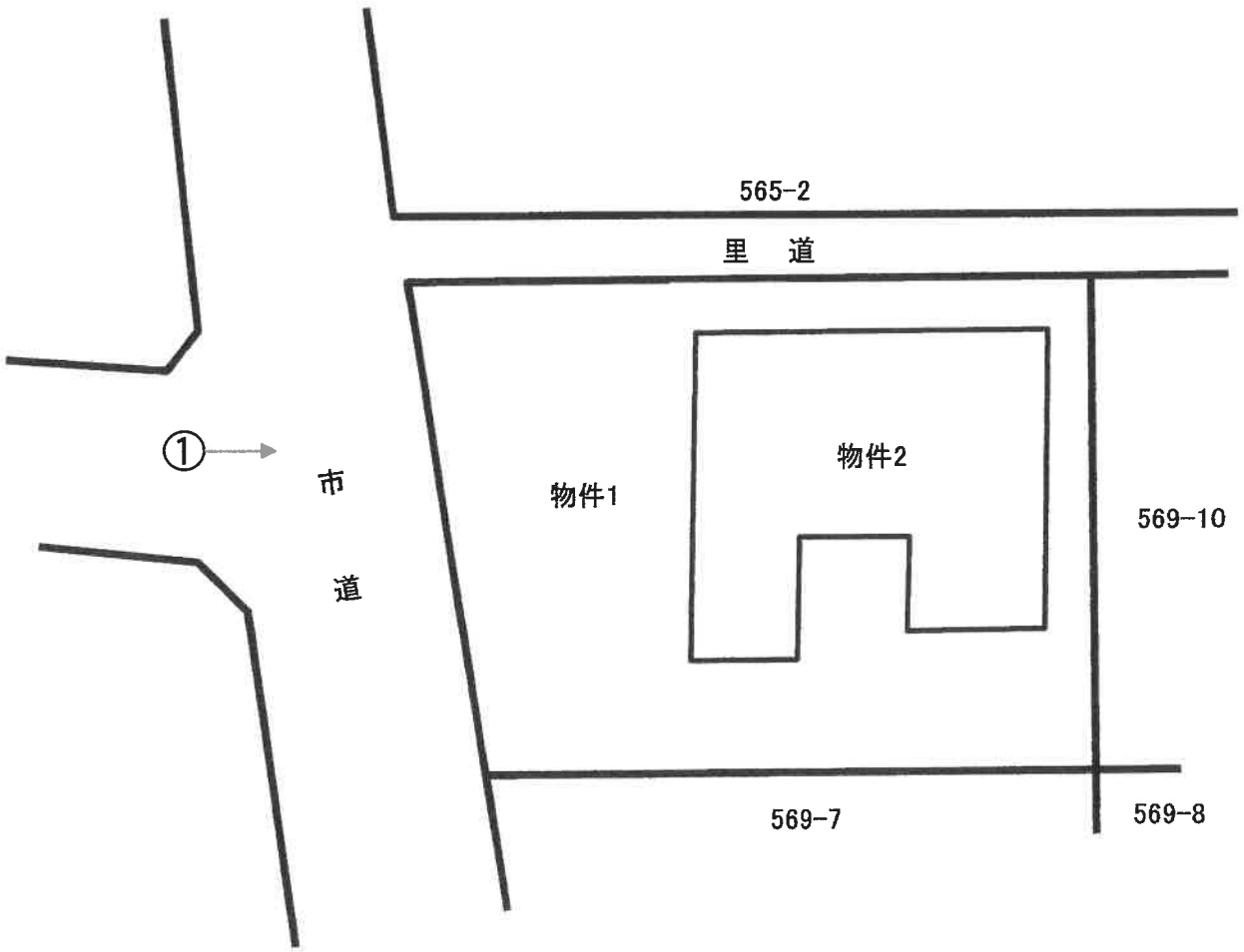
(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：2-9

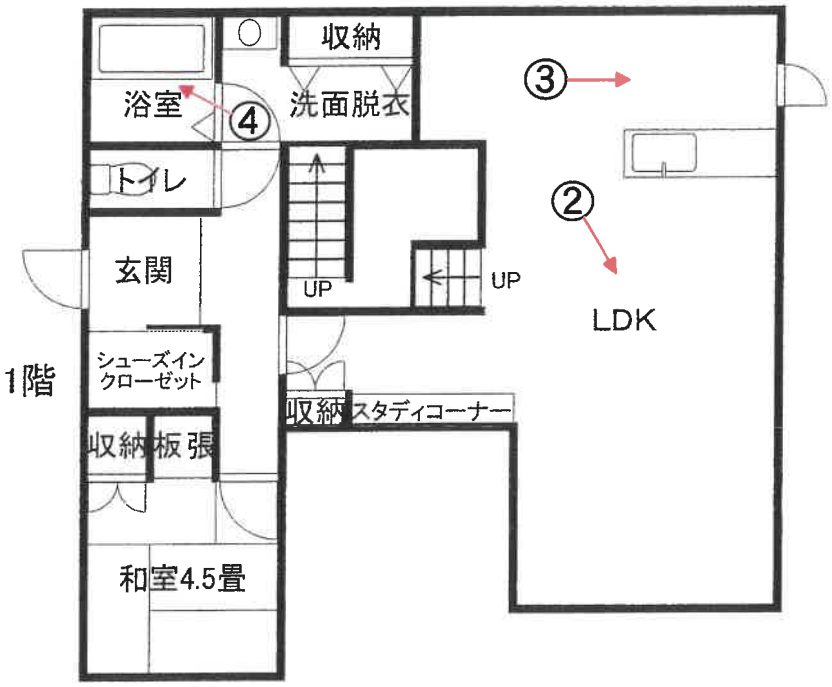
# 土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

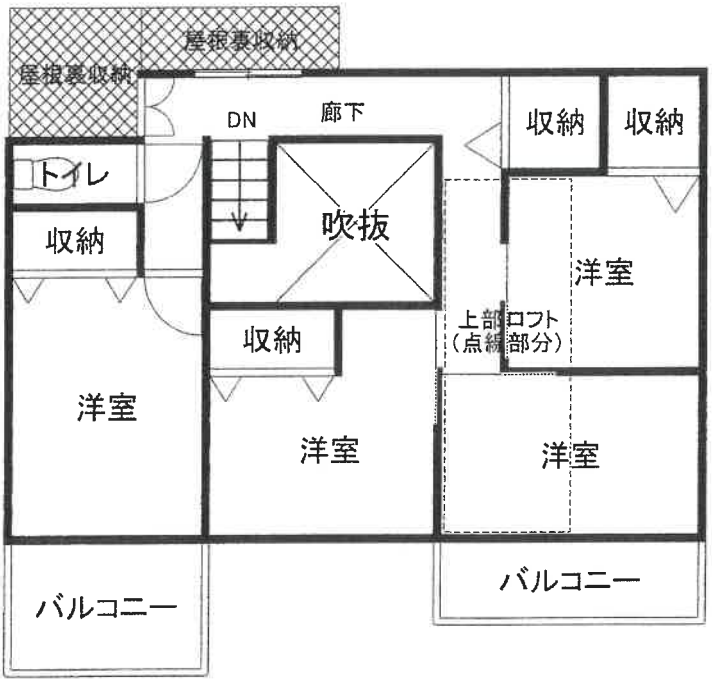


# 間取図

写真撮影位置方向




1階




2階



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



No. 4

本件建物の室内を撮影

令 和 8 年 （ケ）第　89　号
令 和 8 年 8 月 31 日 現地調査
令 和 8 年 9 月 7 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 8,520,000 円 | |
| 内　　訳　　価　　格 | |
| 物件1（土地） | 金 2,280,000 円 |
| 物件2（建物） | 金 6,240,000 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 | 朝倉市堤字中原<br>569　番９<br>宅地<br>239.92　㎡ | 特記事項のとおり |
| 2 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 朝倉市堤字中原569番地9<br>569　番９<br>居宅<br>木造スレートぶき2階建<br>1階　　72.79　㎡<br>2階　　54.03　㎡ | 同上 |

| 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。 |
| 2 | ・ほぼ登記記載の数量のとおりである。 |

| 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「甘木」駅の東方、約2.3㎞。<br>西鉄バス「石の橋」停留所の北東方、約700m。<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、戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。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。 | |
| 主な公法上の規制等<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 | 239.92㎡　（登記地積） |
| | 形状 | 台形　（概ね地積測量図のとおり） |
| | 間口 | 約14m |
| | 奥行 | 約17m |
| | 接道関係 | 角地 |
| | その他 | 特になし |
| 接面道路の状況 | 北西側で幅員 約 7.7 m の舗装　市道 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）<br>北東側で幅員 約 1.8 m の未舗装 里道 と等高～0.3m程度低位に接面。<br>（建築基準法の道路に該当しない） | |
| 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<br>ガス配管　：なし<br>下水道　：あり<br>（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）：　平成24年9月25日　新築<br>経　過　年　数：約　14　年<br>経済的全耐用年数：約　25　年<br>経済的残存耐用年数：約　11　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　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、給水設備　等<br>そ　の　他：太陽光発電システム、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 | 普通<br>経年相応の状態で大きな損傷等は見られない。 |
| 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 | 23,500 | 1.01 | 239.92 | 0.95 | 5,410,000 |

【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　「 朝倉(県)-5 」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

$$31,600円/㎡ \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{133} = 23,500円/㎡$$

◇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：角地　1.03

◇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 | × | 1.02 | × | 1.30 | × | 1.00 | ＝ | 1.33 |

イ 個別格差：

| 角地 | | 個別格差 |
|---|---|---|
| 1.01 | ＝ | 1.01 |

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。

なお、太陽光発電システムの価格は再調達原価で勘案した。

| 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 | 126.82 | 0.28 | 6,750,000 |

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。

物件2：　$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.28 \times 1.00 = 0.28$

| 項目＼物件区分 | 2 |
|---|---|
| R　：残価率 | 10% |
| n　：経過年数 | 約14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）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格（円）<br>ア×イ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,410,000 | 0.40 | 法定地上権 | 2,160,000 |

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）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修　正<br>エ | 競売市場修　正<br>オ | 評　価　額（円）<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,410,000 | －　2,160,000 | | 1.00 | 0.70 | 2,280,000 |
| 2 | 6,750,000 | ＋　2,160,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 6,240,000 |
| 一　括　価　格　（　合　計　） | | | | | | 8,520,000 |

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

基準地標準価格：基準地「朝倉（県）-5」
所在：朝倉市堤字大坪971番2
住居表示：－
価格：31,600　円/㎡　　（対前年変動率　1.3%　）
価格時点：令和7年7月1日
地積：462㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面街路：東側　幅員　約6.7m　市道
供給処理施設：水道、下水
位置：甘木鉄道「甘木」駅の東方、道路距離2.0km。
用途指定等：第一種低層住居専用地域　　（建ぺい率　40%　、容積率　60%）

## 第７　附属資料の表示

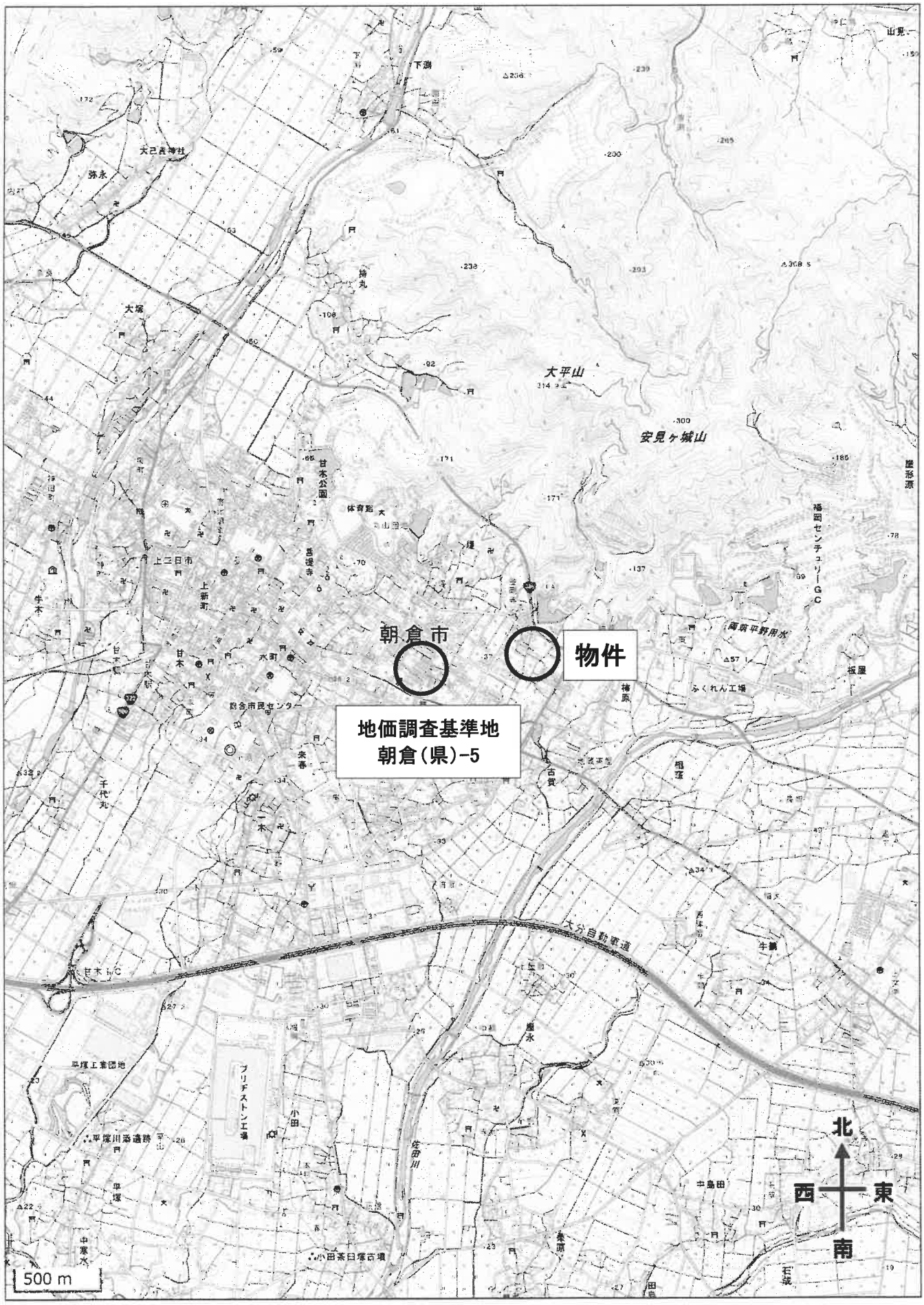
| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | 位置図 | 2 | 葉 |
| 2 | 土地建物位置関係図 | 1 | 葉 |
| 3 | 間取図 | 1 | 葉 |
| 4 | 現況写真 | 2 | 葉 |

（ＢＩＴ用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以　上

地理院地図
GSI Maps

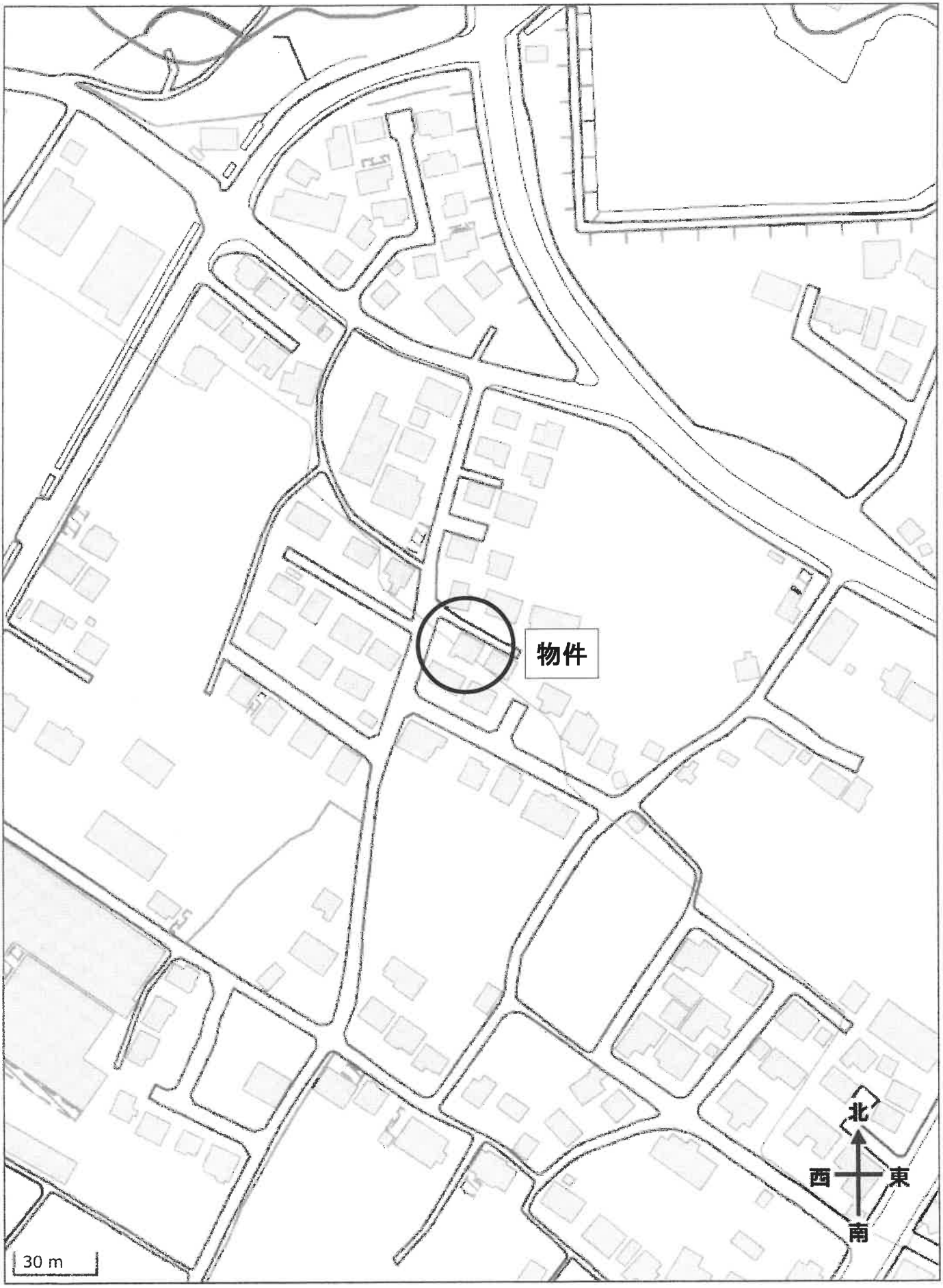
# 位置図①




「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps

**位置図②**




「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用