

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月 1日から 令和 7年10月 8日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所久留米支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月29日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所久留米支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 9月16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 | 小郡市大板井字寺ノ前 |
| | 地 番 | 8 9 7 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小郡市大板井字寺ノ前8 9 7 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 8 9 7 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 4 7 平方メートル
2 階 4 9 . 6 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

1 不動産の表示

【物件番号1, 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小郡市大板井字寺ノ前 |
| | 地 番 | 897番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小郡市大板井字寺ノ前897番地17 |
| | 家屋 番号 | 897番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.47平方メートル
2階 49.60平方メートル |

令和 7 年(ケ)第 1 2 号
令和 7 年 5 月 2 7 日受理
令和 7 年 7 月 7 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所久留米支部

執行官 吉 田 保 人

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小郡市大板井字寺ノ前 |
| | 地 番 | 8 9 7 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2. 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小郡市大板井字寺ノ前 8 9 7 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 8 9 7 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 4 7 平方メートル
2 階 4 9. 6 0 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) ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 建物配置図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地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	目的外物件として電柱が存する。		
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	従物等としてカーポート及び太陽光発電システムが存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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		

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。破損箇所は特にありません。壁や扉に穴が空いている箇所があったり、扉の開閉がしにくい箇所がある位です。雨漏りや白蟻被害もありません。 3 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。屋根に太陽光発電システムを設置しています。 4 本件建物内でハムスターを飼っていたことがあります。 5 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。なお、売却された場合には転居が必要と思いますが、転居した先の都合では持って行けない家財が生じるかもしれません。残した家財は所有権を放棄しますので買受人で処分して貰いたいと思います。 6 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

執 行 官 の 意 見

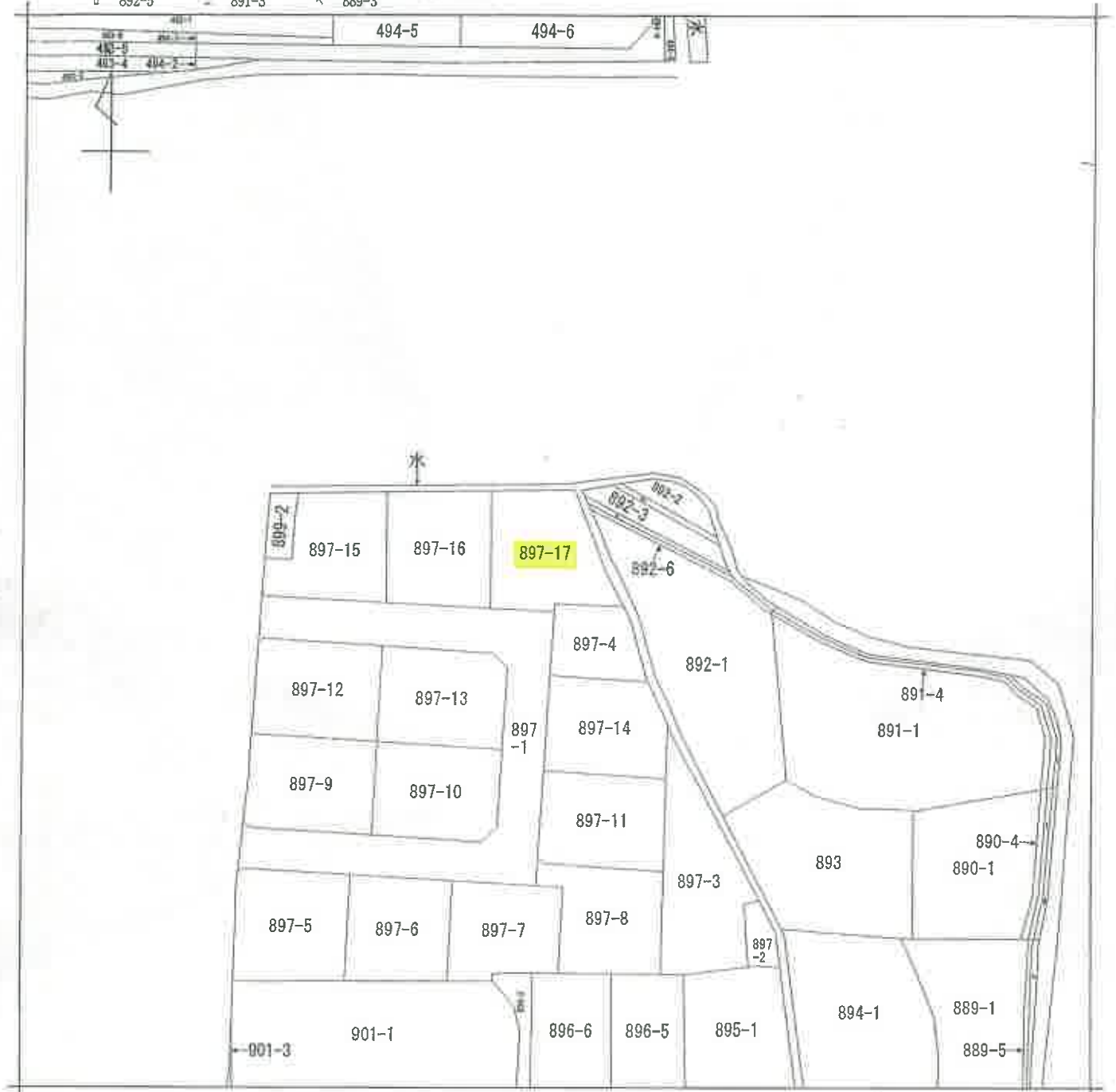
- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び債務者兼所有者の陳述等から、債務者兼所有者が居宅として占有するものと認定した。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番８９７番１）に接道している。
- 4 本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が存在し、境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月27日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（小郡市役所）
R7年5月27日（火） 10：30－10：50	福岡法務局久留米支局	公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年5月27日（火） 15：30－16：00	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R7年5月29日（木） 11：35－11：40	執行官室	債務者兼所有者から架電（占有状況等確認）
R7年6月9日（月） 13：30－14：00	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（ ） ： ー ：		
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
（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。 ☐		

(5 枚目)

イ 891-2 ア 892-4 ホ 890-2 890-3
ロ 892-5 カ 891-3 ヘ 889-3



(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。



請求部	所在	小郡市大板井字寺ノ前				地番	897番17			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
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7年5月27日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：7-3
(1/1)

(6枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：平成18年1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7年5月27日 福岡法務局久留米支局 登記官

前 897-1 後・新

801905

地番 897-1, 897-4
ないし 897-17

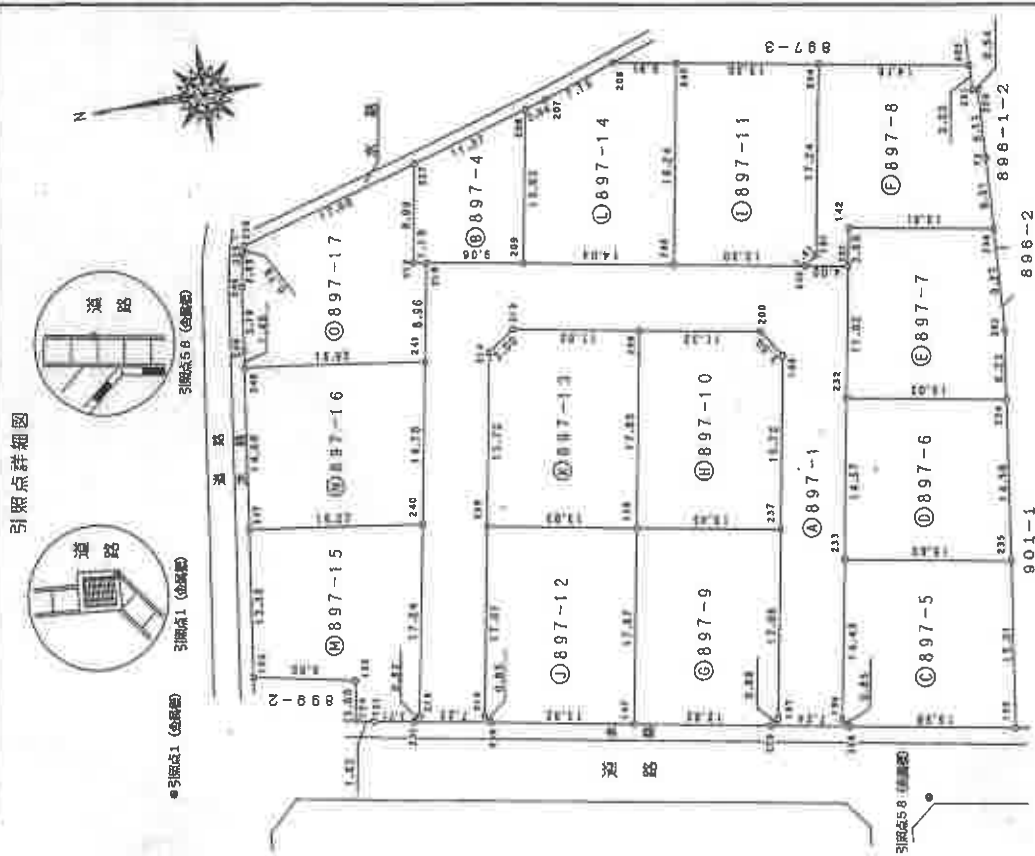
土地の所在 小都市大板井字寺ノ前

平成18年1月25日 登記
地積測量図 (1/4)

地番	⑧897-1								
測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$			
228	36.779	95.381	95.381	0.607	0.607	22.324853			
229	43.909	96.688	96.688	1.800	1.800	79.036200			
230	43.178	97.181	97.181	17.284	17.284	746.288552			
237	40.107	113.972	113.972	32.258	32.258	1293.771606			
199	37.279	129.439	129.439	17.932	17.932	668.487028			
200	38.988	131.904	131.904	4.500	4.500	175.446000			
238	50.134	133.939	133.939	4.159	4.159	208.507306			
213	61.764	136.063	136.063	0.427	0.427	26.373228			
214	64.230	134.366	134.366	-17.162	-17.162	-1102.315260			
239	67.052	118.901	118.901	-32.260	-32.260	-2163.097520			
215	70.117	102.106	102.106	-17.491	-17.491	-1226.416447			
230	69.627	101.410	101.410	0.610	0.610	42.472470			
231	76.740	102.716	102.716	1.778	1.778	136.443720			
219	76.058	103.188	103.188	17.439	17.439	1326.375462			
240	72.947	120.155	120.155	31.426	31.426	2292.432422			
241	70.295	134.614	134.614	23.278	23.278	1636.327010			
210	68.578	143.433	143.433	7.184	7.184	493.382752			
209	59.760	141.798	141.798	-4.158	-4.158	-248.482080			
243	45.946	139.215	139.215	-4.733	-4.733	-217.462418			
242	33.845	137.065	137.065	-2.929	-2.929	-99.132005			
201	29.909	136.346	136.346	-12.447	-12.447	-372.277323			
232	32.053	124.618	124.618	-26.068	-26.068	-835.557804			
233	34.675	110.278	110.278	-28.537	-28.537	-989.520475			
196	37.271	96.081	96.081	-14.897	-14.897	-555.226087			
面積						1338.181390	面積	689.0906950	569 m ²

地番	⑨897-4								
測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$			
209	59.760	141.798	141.798	-12.075	-12.075	-721.602000			
210	68.678	143.433	143.433	1.863	1.863	127.947114			
212	69.856	143.681	143.681	9.077	9.077	834.082912			
227	68.223	152.510	152.510	11.847	11.847	808.237881			
208	57.253	155.508	155.508	-10.712	-10.712	-613.294136			
面積						235.371771	面積	117.6858855	117 m ²

地番	⑩897-5								
測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$			
122	21.440	92.604	92.604	-12.089	-12.089	-259.188160			
228	36.779	95.381	95.381	3.477	3.477	127.880583			
196	37.271	96.081	96.081	14.897	14.897	555.226087			
233	34.675	110.278	110.278	11.389	11.389	394.913575			
235	19.324	107.470	107.470	-17.674	-17.674	-341.532376			
面積						477.299709	面積	238.6490545	238 m ²



申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------

製作者	地家屋調査士会
-----	---------

登記年月日：平成18年1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7年5月27日 福岡法務局久留米支局 登記官

801906

前

修・新

一做目と同一

平成18年1月25日登記
地積測量図 (2/4)

897-1, 897-4
ないし897-17

土地の所在 小郡市大板井字寺ノ前

地番		⑧897-10	
測点No	X	座標	Y
237	40.107	113.972	Y _{n+1} -Y _{n-1}
139	53.344	116.393	-13.046
238	50.134	133.939	19.967
200	38.988	131.904	15.511
199	37.279	129.439	-4.500
			-17.932
		総面積	475.579172
		面積	237.7895860
		地積	237 m ²

地番	⑧897-11				
測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$
242	33.845		137.065		47.619915
243	45.946		139.275		926.363252
245	42.664		157.227		663.533192
244	29.580		154.828		-572.639220
181	32.682		137.868		-580.530366
				総面積	484.366773
				面積	242.1833865
				地積	242 m ²

地番	⑧897-12					
測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
147	56.525	99.004	-14.983	-846.914075		
230	69.627	101.410	3.102	215.982954		
215	70.117	102.106	17.491	1226.416447		
239	67.052	118.901	14.287	957.971924		
139	53.344	116.393	-19.897	-1061.385568		
			総面積	492.071682		
			面積	246.0358410		
			地積	246 m ²		

地番	⑧897-13					
測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
139	53.344	116.393	-15.038	-802.187072		
239	67.052	118.901	17.973	1205.125596		
214	64.230	134.366	17.162	1102.315260		
213	61.764	136.063	-0.427	-26.373228		
238	50.134	133.939	-19.670	-986.135780		
			総面積	492.744776		
			面積	246.3723880		
			地積	246 m ²		

地番	⑧97-14					
測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
243	45.946	139.275	-15.429	-708.900834		
209	59.760	141.798	16.233	970.084080		
208	57.253	155.508	14.252	815.969756		
207	55.281	156.050	2.786	154.012856		
206	48.483	158.294	1.177	57.054491		
245	42.664	157.227	-19.019	-811.426616		
			総面積	476.803743		
			面積	238.4018715		
			地積	238 m ²		

地番	⑧897-6					
測点No	X	Y	座 標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
235	19.324	107.470	-11.636	-224.854064		
233	34.675	110.278	17.148	594.606900		
232	32.053	124.618	11.636	372.968708		
234	17.268	121.914	-17.148	-296.111864		
			総 面 積	446.609880		
			面 積	223.3049400		
			地 積	223 m ²		

地番	⑧897-7					
測点No	X	Y	座 標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
234	17.268	121.914		-3.464	-59.816352	
232	32.053	124.618		14.432	462.588896	
201	29.909	136.346		15.172	453.779348	
142	29.280	139.790		0.996	29.162880	
236	15.891	137.342		-11.708	-186.051828	
202	16.390	128.082		-15.428	-252.864920	
			倍 面 積		446.798024	
			地 面 積		223.3990120	
			223 m ²			

地番	⑧897-8				
測点No	X	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
242	33.845	137.065	1.522	51.512090	
181	32.682	137.868	17.763	580.530366	
244	29.580	154.828	14.407	426.159060	
205	15.652	152.275	-4.774	-74.722648	
251	15.728	150.054	-2.323	-36.536144	
250	15.196	149.952	-6.208	-94.336768	
73	15.541	143.846	-12.610	-195.972010	
236	15.891	137.342	-4.056	-64.453896	
142	29.280	139.790	-0.996	-29.162880	
201	29.909	136.346	-2.725	-81.502025	
			総面積	481.515145	
			面積	240.7575725	
			地積	240 m ²	

地番	⑧897-9	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
測点No							
229		43.909	96.688	1.823	80.046107		
147		56.525	99.004	19.705	1113.823125		
139		53.344	116.393	14.968	798.452992		
237		40.107	113.972	-19.212	-770.535684		
197		43.178	97.181	-17.284	-746.288552		
				総面積	475.499888		
				面積	237.7499940		
				地積	237 m ²		

土壌

申請人

縮尺

(平成18年 / 月 / 日作製)

福岡県土地家屋調査士会

(2/4)

請求番号：7-4

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年1月25日

前 801907 後・新 一枚目と同一

平成18年1月25日登記
地積測量図

897-1, 897-4
ないし897-17

897-15

土地の所在 小郡市大板井字寺ノ前

地番	⑧897-15								
測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$			
231	76.740	102.716	102.716	0.199	0.199	15.271260			
121	80.398	103.387	103.387	0.995	0.995	79.996010			
124	81.988	103.711	103.711	3.891	3.891	319.015308			
125	81.493	107.278	107.278	5.481	5.481	446.663133			
123	90.901	109.192	109.192	15.113	15.113	1373.786813			
247	89.072	122.391	122.391	10.963	10.963	976.496336			
240	72.947	120.155	120.155	-19.203	-19.203	-1400.801241			
219	76.058	103.188	103.188	-17.439	-17.439	-1326.375462			
				総面積		484.052157			
				地積		242.0260785			
						242	m ²		

地番	⑧897-16								
測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$			
240	72.947	120.155	120.155	-12.223	-12.223	-891.631181			
247	89.072	122.391	122.391	16.783	16.783	1494.895376			
248	87.055	136.938	136.938	12.223	12.223	1064.073265			
241	70.295	134.614	134.614	-16.783	-16.783	-1179.760985			
				総面積		487.576475			
				地積		243.7882375			
						243	m ²		

地番	⑧897-17								
測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$			
241	70.295	134.614	134.614	-6.495	-6.495	-456.566025			
248	87.055	136.938	136.938	3.807	3.807	331.418385			
249	86.850	138.421	138.421	7.224	7.224	627.404400			
246	86.054	144.162	144.162	8.678	8.678	746.776812			
225	85.461	147.099	147.099	3.695	3.695	315.778395			
226	85.206	147.857	147.857	5.411	5.411	461.049666			
227	68.223	152.510	152.510	-4.196	-4.196	-286.263708			
212	69.856	143.661	143.661	-9.077	-9.077	-634.082912			
210	68.678	143.433	143.433	-9.047	-9.047	-621.329866			
				総面積		484.184947			
				地積		242.0924735			
						242	m ²		

合計 ④ ~ ⑦ = 3889.3278160 = 3889m²

作製者

申請人

(平成18年1月24日作製)

県土地家屋調査士会

縮尺

1/

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和7年5月27日

福岡法務局久留米支局

登記官

登記年月日：平成18年1月25日

令和7年5月27日

福岡法務局久留米支局

ଉତ୍ତରାଞ୍ଚଳ ଶିଳା

(10枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 7-4

前・新・後 一收目之同一 801308

平成18年1月25日登記

地積測量圖

197-1, 897-4
ないし897-17

小郡市大板井字寺ノ前

生製者

申請人

平成18年1月24日(作型)

県土地家屋調査士会)

1
箱尺

[illegible]

登記年月日：平成18年10月23日

式用

各階平面図

平成18年10月23日登記

建物図面

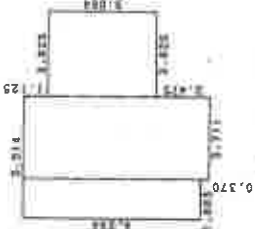
家屋番号

897番地17

建物の所在

小郡市大板井寺ノ前 897番地17

1 階

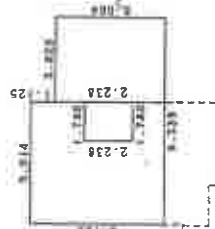


求積表

8.294 × 1.803	=	14.954082
8.564 × 3.711	=	32.152104
5.064 × 3.825	=	19.369800

合計 66.475986
床面積 66.47 ㎡

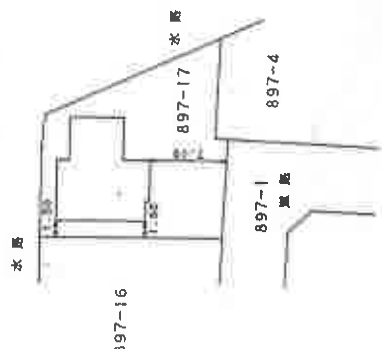
2 階



求積表

6.189 × 5.514	=	34.126146
5.064 × 3.825	=	19.369800
2.238 × 1.740	=	-3.894120

合計 49.601826
床面積 49.60 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

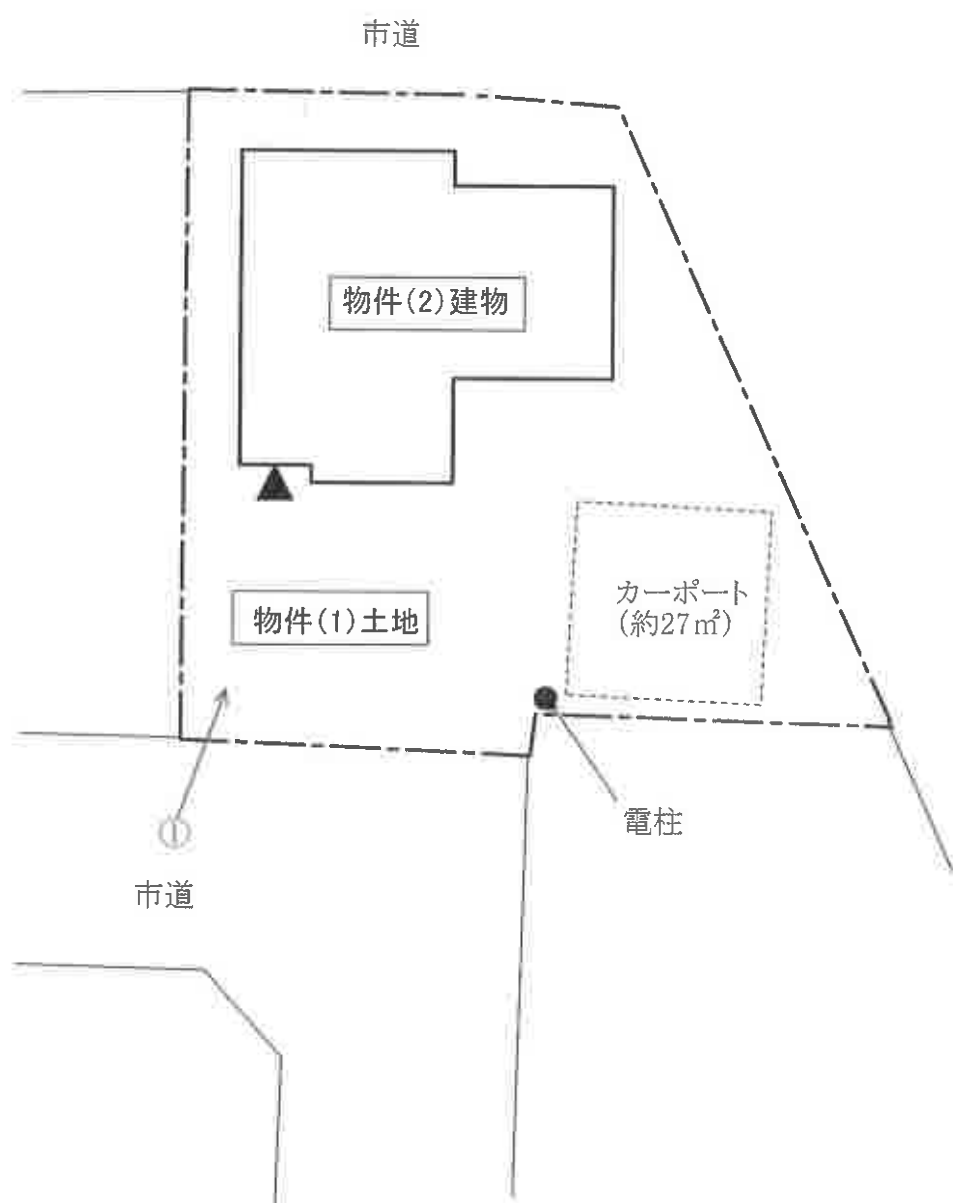
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月27日 福岡法務局久留米支局

登記官

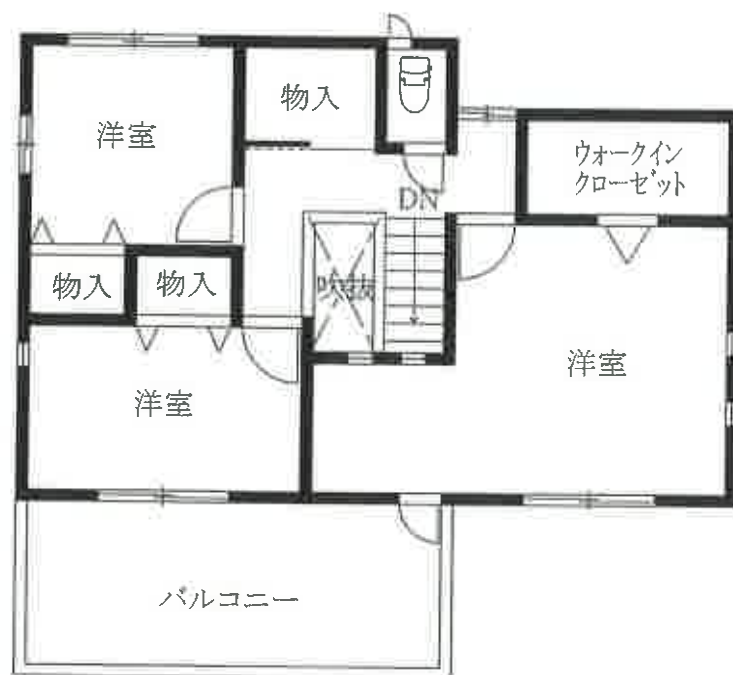
(11枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：7-5



○→写真撮影位置・方向を示す



2階



1階

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



リビング

(写真 ④)



DK

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面所

(写真 ⑦)



浴室

令和 7 年（ケ）第 12 号
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 13 日 評 価

福岡地方裁判所久留米支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評価額

一括価格	
金 11,490,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,870,000 円
物件2（建物）	金 5,620,000 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	小郡市大板井字寺ノ前 897 番 17 宅地 242.09 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	小郡市大板井字寺ノ前 897番地17 897 番 17 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 66.47 m ² 2階 49.60 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、地籍測量図があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示		住居表示未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄小郡」駅の北東方、約1km。 小郡コミュニティバス「パークタウン」停留所の北東方、 約600m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	小郡市役所から900m前後に位置するミニ開発された住宅地域である。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化調整区域	
	用 途 地 域	—	
	建 ぺ い 率	70%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	地域指定なし	
	そ の 他 の 規 制	敷地の最低限度200㎡、外壁後退1m、建物の最高高さ12m	
画 地 条 件	地 積	242.09㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ台形	(別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約9m	
	奥 行	約17m	
	接 道 関 係	二方路	
	そ の 他	現状では、北側道路からの進入はできない。	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。北側で幅員約4.5mの舗装市道と0.6m程度高位に接面。(建築基準法第42条第2項の道路判定有り)。		
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	： あり	
	ガ ス 配 管	： なし	
	下 水 道	： あり	
	(注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。		
特 記 事 項	・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・市街化調整区域に存するが、都市計画法第34条11号の区域指定(大板井地区)がなされており、戸建専用住宅であることのほか、上記「その他の規制」欄等に記載の条件により、再築が可能である。 ・電柱が存する。		

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18年10月19日 新築 経 過 年 数：約 19 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 6 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード張りほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 ：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：オール電化
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る （内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
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。 ・カーポート（約27㎡）が存する。 ・太陽光発電システムが存する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

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	58,400	1.04	242.09	0.95	13,970,000

【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「小郡（県）-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,000\text{円/㎡} & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{127} & = & 58,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし 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
0.98 × 1.00 × 1.30 × 1.00 = 1.27

イ 個 別 格 差：方位 個別格差
1.04 = 1.04

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000	116.07	0.12	2,440,000
合計				2,440,000

ウ 現価率：（定率法）

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

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

$$\text{物件2: } R \times (1 \pm q) = 0.17 \times 0.70 = 0.12$$

項 目	物件区分 物件 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約19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	-30%

* 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	13,970,000	0.40	法定地上権	5,590,000
計				5,590,000

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

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	13,970,000	－ 5,590,000		1.00	0.70	5,870,000
2	2,440,000	＋ 5,590,000	1.00	1.00	0.70	5,620,000
一 括 価 格 (合 計)						11,490,000

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「小郡（県）－8」

所 在：小郡市大板井字野田637番63

価 格：68,000 円/㎡（対前年変動率 9.7%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：194 ㎡

地 域 の 概 要：一般住宅が区画整然と建ち並ぶ既成住宅地域

接 面 街 路：北 側 幅員約 4m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：西鉄天神大牟田線「大保」駅の南東方、道路距離1.1km。

用 途 指 定 等：第1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 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	1 葉

（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

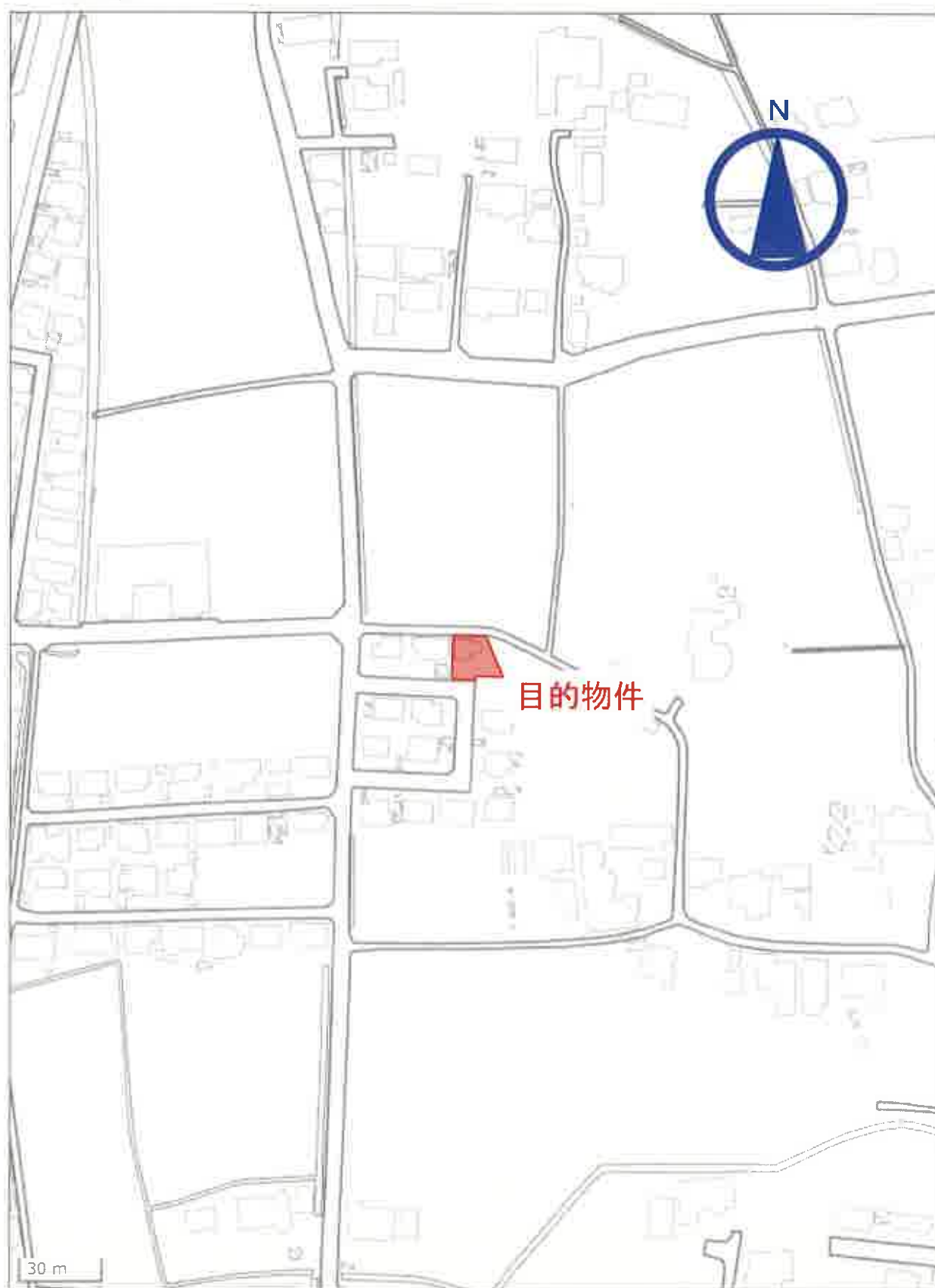


位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図

GSI Maps



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用