

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 17 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 8 年 3 月 4 日から 令和 8 年 3 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 8 年 3 月 31 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 8 年 2 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） 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）
1～4	13,710,000 10,968,000	一括	2,742,000	63,329	0
1	150,000				
2	400,000				
3	3,510,000				
4	9,650,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 小郡市小坂井字中牟田
地 番 171番16
地 目 宅地
地 積 58.64平方メートル
- 2 所 在 小郡市小坂井字中牟田
地 番 171番17
地 目 宅地
地 積 16.40平方メートル
- 3 所 在 小郡市小坂井字中牟田
地 番 171番15
地 目 宅地
地 積 132.69平方メートル
- 4 所 在 小郡市小坂井字中牟田171番地15
家屋 番号 171番15
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 47.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 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

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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】

地役権①

範 囲 土地の全部

要役地 小郡市小坂井字中牟田 1 7 1 番 1 4

設定日 令和 3 年 2 月 5 日

目 的 通行

ガス管・上下水道管の埋設

地役権②

範 囲 土地の全部

要役地 小郡市小坂井字中牟田 1 7 1 番 1 1

小郡市小坂井字中牟田 1 7 1 番 1 2

設定日 令和 3 年 2 月 1 2 日

目 的 通行

ガス管・上下水道管の埋設

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 小郡市小坂井字中牟田
地 番 171番16
地 目 宅地
地 積 58.64平方メートル
- 2 所 在 小郡市小坂井字中牟田
地 番 171番17
地 目 宅地
地 積 16.40平方メートル
- 3 所 在 小郡市小坂井字中牟田
地 番 171番15
地 目 宅地
地 積 132.69平方メートル
- 4 所 在 小郡市小坂井字中牟田171番地15
家屋 番号 171番15
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 47.40平方メートル



令和 7 年(分)第 21 号
令和 7 年 10 月 7 日受理
令和 7 年 11 月 17 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 小郡市小坂井字中牟田
地 番 171 番 16
地 目 宅地
地 積 58.64 平方メートル
- 2 所 在 小郡市小坂井字中牟田
地 番 171 番 17
地 目 宅地
地 積 16.40 平方メートル
- 3 所 在 小郡市小坂井字中牟田
地 番 171 番 15
地 目 宅地
地 積 132.69 平方メートル
- 4 所 在 小郡市小坂井字中牟田 171 番地 15
家屋 番号 171 番 15
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
2 階 47.40 平方メートル

不動産の表示	「物件目録（物件3，4）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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	目的外物件として支柱が存する。		
建物	物件4		
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（空き家） 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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号 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		

不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件1）」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 ） ☐ 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	1 目的外土地（地番171番11，同171番12，同171番14）と本件土地相互間に、「通行，ガス管・上下水道管の埋設」のための地役権が存する。
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
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

(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

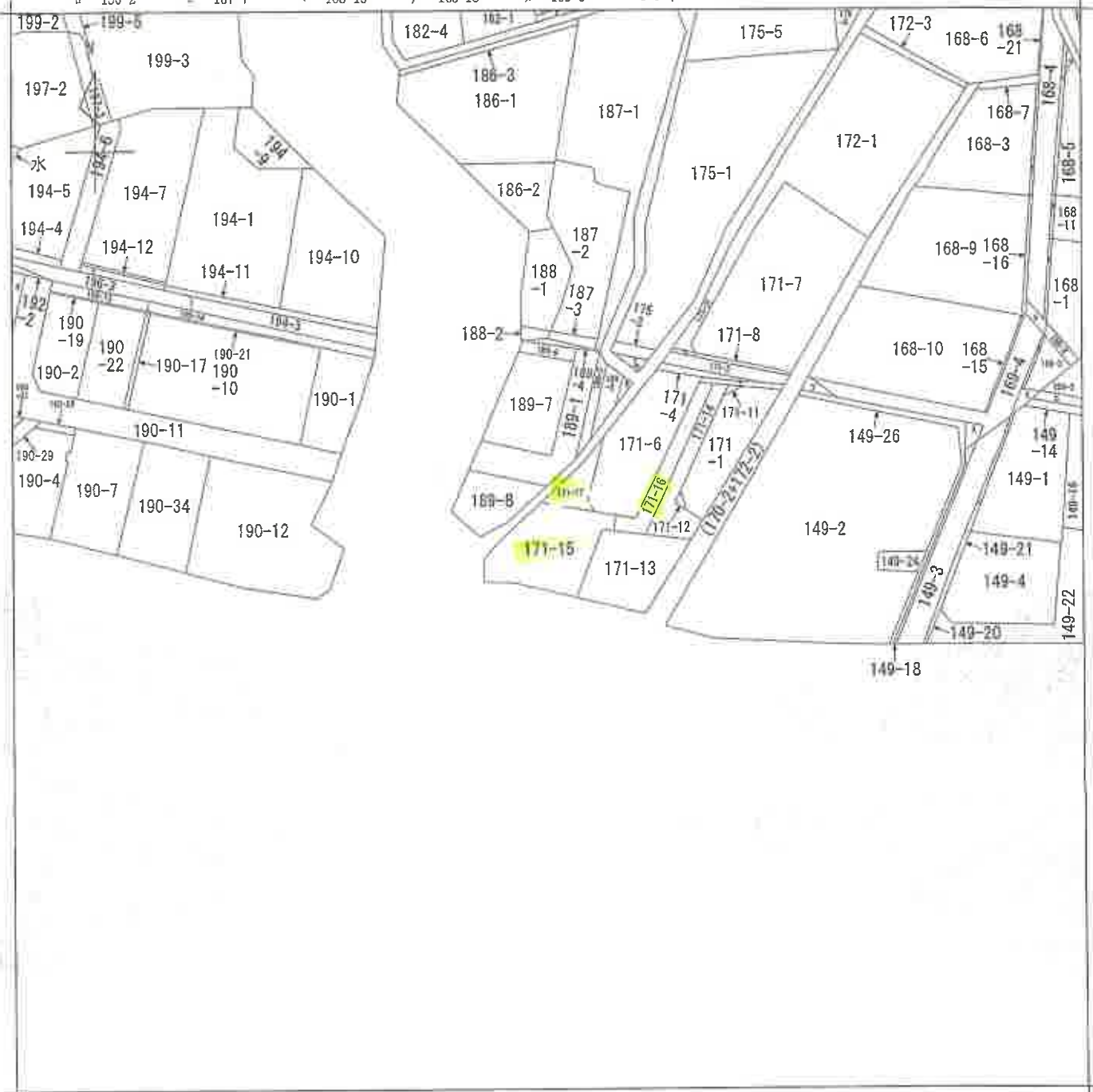
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物は、現在、空き家です。本件建物には、昨年7月中旬頃迄、私が居住していました。 2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所や、雨漏り及び白蟻被害もありません。 3 生活用水は公共の上下水道です。熱源はオール電化です。 4 本件建物内で犬1匹を飼っていました。 5 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。 6 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。 7 物件3土地への出入りのために、物件1土地と目的外土地（地番171番14等）を使用していますが、通行に支障はありません。通行やガス管、上下水道管の埋設のための地役権が存在します。 8 物件2土地は、特に使用していません。
■評価人	1 目的外土地（地番171番14等）に水道管やガス管が埋設されているようです。

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関係人の陳述等から、所有者が居宅（空き家）として占有するものと認定した。
- 3 物件1土地は公衆用道路（地番171番9・宅地）に接道している。
- 4 本件各土地には、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月7日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（小郡市役所）
R7年10月7日（火） 10：20－10：40	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10月10日（金） 13：30－14：00	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年10月21日（火） 15：50－16：10	物件所在地	立入調査，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。 ☐		

イ 149-19 167-6 ホ 168-12 ト 168-14 リ 169-5 M 169-7
ロ 150-2 ニ 167-7 ヘ 168-13 テ 168-18 ス 169-6 っづく



(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	小郡市小板井字中牟田				地番	171番15		
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10月7日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：24-1
(1/2)

(8枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公判

175-2
175-4
189-5
185-2
185-4
168-17
170-3
168-19
171-10
171-9
194-8
190-20
ム
リ



登記年月日：令和2年8月5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10月7日 福岡法務局久留米支局 登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図 (1/2)

地番	(イ) 171-1 ~ (チ) 171-17
土地の所在	小郡市小坂井字中牟田

基点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
中田	10602.121	-51700.249	電杆礎石点
高野野	10583.278	-44116.311	電杆礎石点
田中丸	38828.082	-73872.143	電杆礎石点

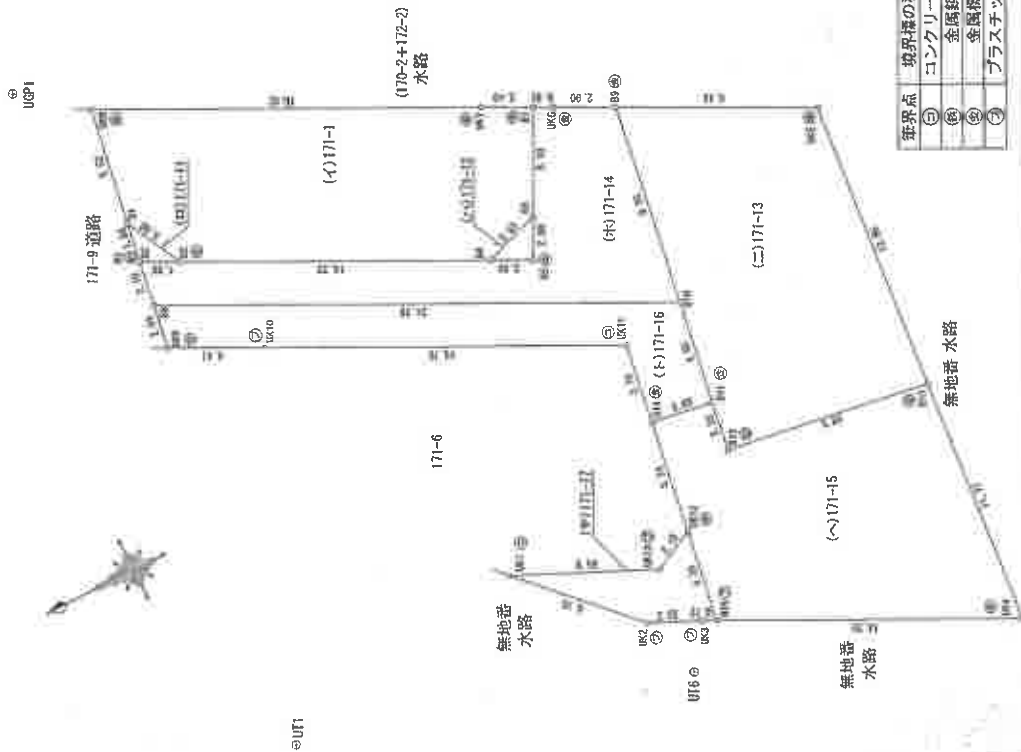
境界点一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
U091	43577.883	-41403.147	非照会、金属杭
U11	43601.008	-41438.022	非照会、金属杭
U18	43562.017	-41441.421	引張点、金属線

地番	面積
(イ) 171-1	133.4112720 m ²
(ロ) 171-11	1.6534060 m ²
(ハ) 171-12	2.0022185 m ²
(ニ) 171-13	143.6819890 m ²
(ホ) 171-14	84.1507235 m ²
(ヘ) 171-15	132.6965500 m ²
(ト) 171-16	58.6428095 m ²
(チ) 171-17	16.4047640 m ²

総合面積	572.6437495 m ²
------	----------------------------

測量年月日	令和2年7月16日
座標系	世界測地系 II 系



境界点	境界線の種類
(イ)	コンクリート杭
(ロ)	金属杭
(ハ)	金属線
(ニ)	プラスチック杭

作成者	申請人	縮尺
		1/250

登記年月日：令和2年8月5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10月7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：24-3

(2/2)

地積測量図 (2/2)

地番 (イ) 171-1
(ロ) 171-11
~ (ヲ) 171-17
小郡市小坂井字中牟田
土地の所在

求積表

地番	(イ) 171-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		43574.883	-41405.440	2.623	114297.18409
N1		43574.882	-41410.902	-8.144	-334891.95308
N2		43574.895	-41413.584	-9.152	-300784.05200
N3		43561.737	-41420.054	-5.593	-243640.79504
N4		43559.039	-41419.177	5.420	236089.491380
N5		43556.711	-41414.634	5.652	216182.53572
N6		43558.876	-41413.525	9.134	400480.30544
合計					-266.822544
合計面積					133.412220 m ²

地番	(ロ) 171-11	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		43575.882	-41410.902	0.844	36778.04408
N1		43576.185	-41412.740	-2.682	-116871.328170
N2		43574.895	-41413.584	1.838	80089.976950
合計					-3.306812
合計面積					1.8534060 m ²

地番	(ハ) 171-12	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		43561.897	-41420.054	-1.781	-77583.453597
N1		43559.852	-41420.938	0.877	38202.07904
N2		43559.039	-41419.177	0.904	39277.37256
合計					-4.004437
合計面積					2.0022185 m ²

地番	(ニ) 171-13	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		43544.881	-41420.659	18.115	788915.519315
N1		43553.305	-41416.380	-5.117	-222862.201685
N2		43554.785	-41420.815	-14.276	-621788.10660
N3		43555.545	-41430.656	-7.182	-311509.27940
N4		43555.907	-41432.967	-3.839	-167211.12673
N5		43546.163	-41434.495	12.269	534267.873847
合計					-287.353985
合計面積					143.6819880 m ²

地番	(ホ) 171-14	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		43553.305	-41416.380	10.756	468546.455190
N1		43545.887	-41415.057	1.366	78048.578702
N2		43556.711	-41414.634	-4.120	-179453.64920
N3		43559.039	-41419.177	-6.324	-275467.56256
N4		43559.952	-41420.988	-0.877	-38202.07904
N5		43561.737	-41420.054	7.374	321224.248838
N6		43574.895	-41413.584	7.314	318704.075950
N7		43576.185	-41412.740	-1.229	-53555.131965
N8		43576.527	-41414.813	-13.075	-569763.09025
N9		43547.254	-41425.915	-1.597	-68540.348995
合計					-188.391465
合計面積					84.1501225 m ²

地番	(ヘ) 171-15	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		43546.163	-41434.495	13.257	577291.482891
N1		43555.907	-41432.967	3.639	167211.12673
N2		43555.945	-41430.656	2.776	129910.62220
N3		43558.510	-41420.191	-4.872	-209803.550120
N4		43559.338	-41435.468	-5.960	-477296.486040
N5		43560.013	-41438.771	-10.756	-468531.498828
N6		43547.254	-41446.224	5.276	229755.312104
合計					-265.393700
合計面積					132.6955500 m ²

地番	(ト) 171-16	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		43555.545	-41430.656	4.376	190599.084920
N1		43554.785	-41428.815	15.843	690038.48755
N2		43576.527	-41414.813	8.932	389225.539164
N3		43576.888	-41418.883	-4.091	-178272.969888
N4		43572.878	-41418.904	-3.586	-417689.586336
N5		43557.926	-41426.469	-11.287	-491638.310762
N6		43558.570	-41430.191	-4.187	-182379.481370
合計					-117.258617
合計面積					58.6428085 m ²

地番	(チ) 171-17	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		43559.338	-41435.468	3.316	144442.768088
N1		43561.304	-41436.453	1.953	88510.839752
N2		43567.692	-41433.505	-1.916	-82475.627232
N3		43562.970	-41438.371	-5.941	-258507.604770
N4		43560.657	-41439.446	-1.400	-50984.919800
N5		43560.033	-41439.771	3.978	132281.731714
合計					-32.808528
合計面積					16.4047640 m ²

作成者

縮尺

申請人

縮尺

登記年月日：令和3年1月29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10月7日 福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：24-2

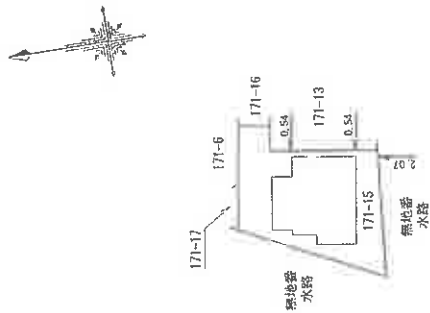
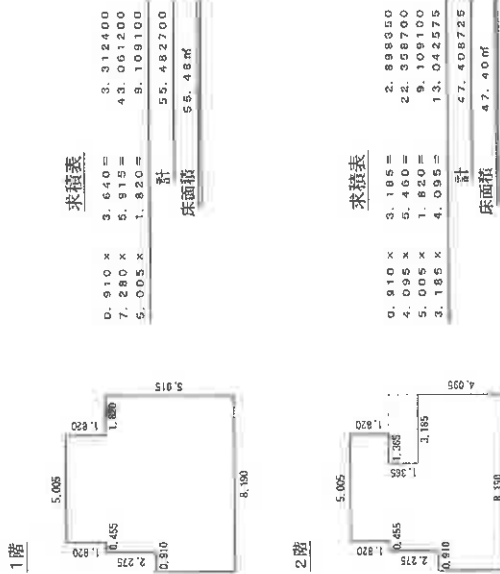
(12枚目)

A3をA4に縮小

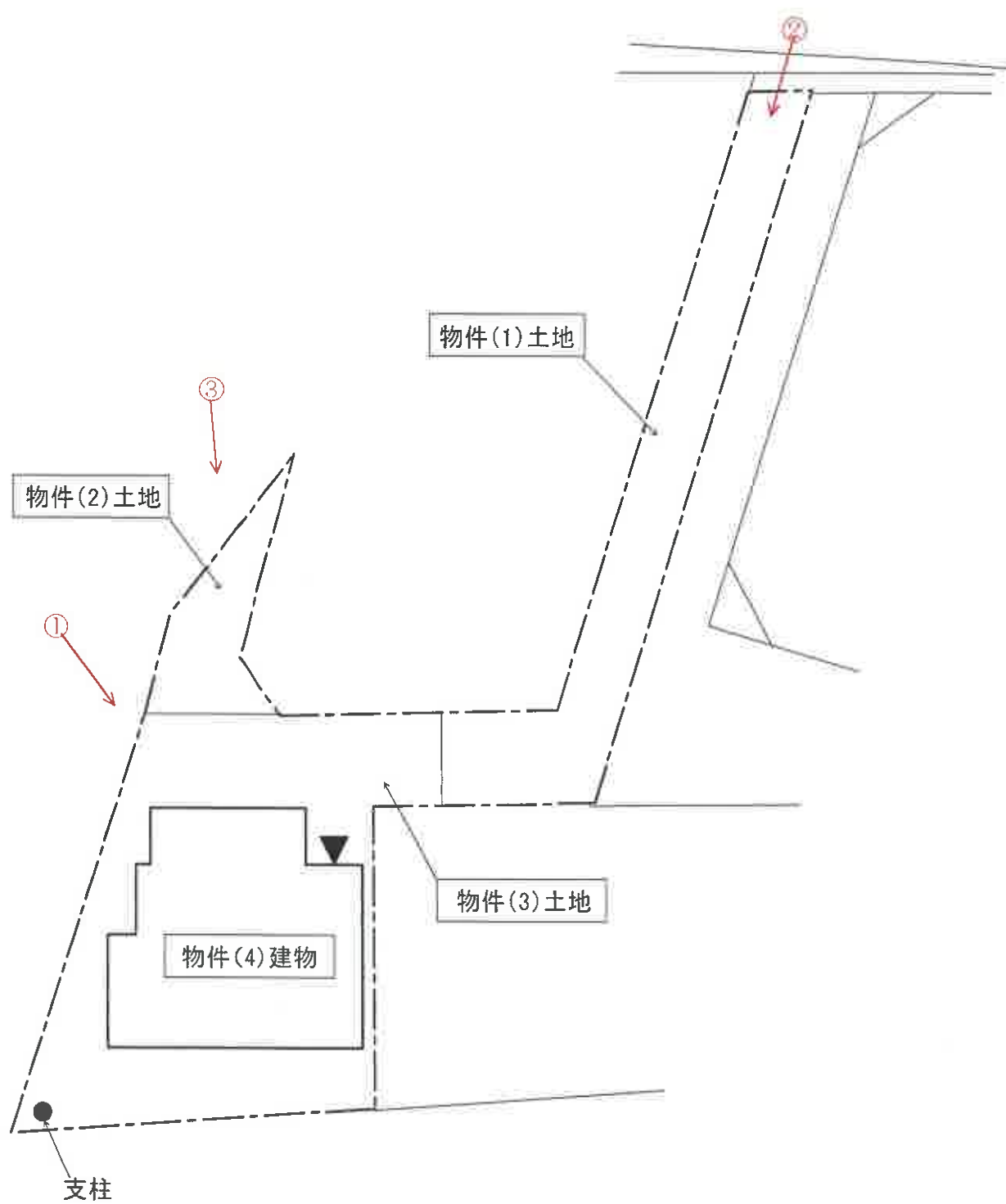
建物図面図

家屋番号 171番15

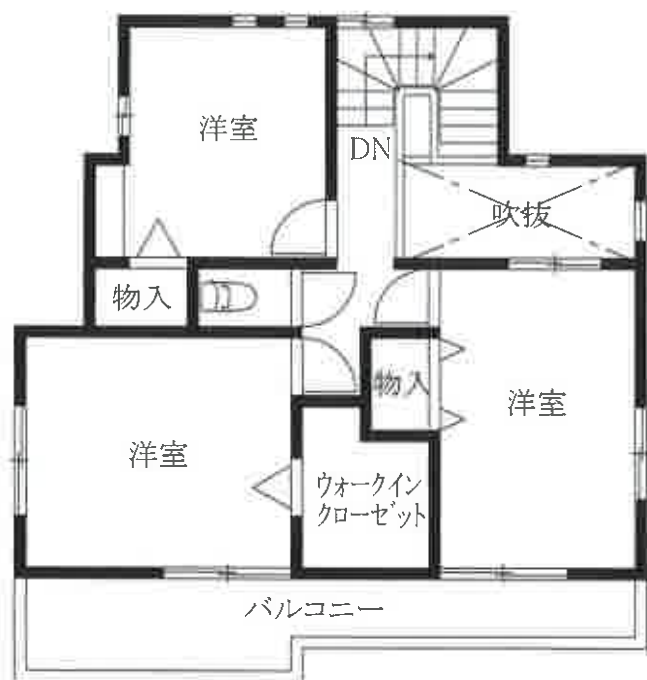
建物の所在 小郡市小坂井字中牟田 171番地15



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------



○→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)



(写真 ③)



(写真 ④)



玄関

(写真 ⑤)



和室

(写真 ⑥)



LD

(写真 ⑦)



キッチン

(写真 ⑧)



洗面所

(写真 ⑨)



浴室

令和7年（ケ）第 21 号
令和7年10月21日 現地調査
令和7年10月28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 13,710,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 150,000 円
物件2（土地）	金 400,000 円
物件3（土地）	金 3,510,000 円
物件4（建物）	金 9,650,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	小郡市小板井字中牟田 171 番 16 宅地 58.64 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	小郡市小板井字中牟田 171 番 17 宅地 16.40 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	小郡市小板井字中牟田 171 番 15 宅地 132.69 m ²	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	小郡市小板井字中牟田 171番地15 171 番 15 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 55.48 m ² 2階 47.40 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1～3	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。		
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1～3一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄小郡」駅の南東方、約500m。 西鉄バス「西鉄小郡駅」停留所の南東方、約500m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	小郡市役所から500m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	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	建築基準法22条区域	
	そ の 他 の 規 制	—	
画 地 条 件 (物 件 3)	地 積	132.69㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ台形	(別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約3m	
	奥 行	約12m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	—	
接 面 道 路 の 状 況	北側で物件1が幅員約4mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第2項の道路判定あり）。確認申請では、物件1を敷地延長部分として、北側市道から接道を確保している。現状の利用状況は、物件1と隣接する171番14の土地とを、隣接する171番13の土地と物件3への進入通路として利用している。		
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。 三井水道企業団及び小郡市下水道課への聴取によると、水道管及び下水道管は、物件1の東側隣地（171番14）を通っている可能性があるとのこと。		
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認められなかった。 ・目的外土地（171番11、171番12、171番14）と本件土地相互間に「通行、ガス管、上下水道管の埋設」のための地役権が存する。 ・支柱が存する。		

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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2年10月26日 新築 経過年数：約 6 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 19 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	普通
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1～3）

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	70,100	0.05	58.64	1.00	210,000
2	70,100	0.50	16.40	1.00	570,000
3	70,100	0.90	132.69	1.00	8,370,000

【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「小郡（県）－1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 70,800\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 70,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.02 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.02

イ 個 別 格 差：路地状 個別格差
(物件1) 0.05 = 0.05

不整形等
(物件2) 0.50 = 0.50

行止り 間口狭小
(物件3) 0.95 × 0.95 = 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4）

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
4	175,000	102.88	0.58	10,440,000
合計				10,440,000

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。

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

$$\text{物件4：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.58 \times 1.00 = 0.58$$

項 目	物件区分 物件 4
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約6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
3	8,370,000	0.40	法定地上権	3,350,000
計				3,350,000

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	210,000			1.00	0.70	150,000
2	570,000			1.00	0.70	400,000
3	8,370,000	－ 3,350,000		1.00	0.70	3,510,000
4	10,440,000	＋ 3,350,000	1.00	1.00	0.70	9,650,000
一 括 価 格 (合 計)						13,710,000

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）－1」
所 在：小郡市小坂井字仙寺牟田207番17
価 格：70,800 円/㎡（対前年変動率 4.1%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：165 ㎡
地 域 の 概 要：一般住宅のほかアパートも見られる既成住宅地域
接 面 街 路：西 側 幅員約 5m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：西鉄天神大牟田線「西鉄小郡」駅の南東方、道路距離460m。
用 途 指 定 等：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 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

GS Maps



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用