

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月16日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 中村 はるみ

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10月14日から<br>令和 8年10月21日まで                                                                                              |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8年10月28日 午前10時00分<br>場 所 福岡地方裁判所柳川支部売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8年11月17日 午前10時00分<br>場 所 福岡地方裁判所柳川支部                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>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<br>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<br>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） |
| 4～9  | 9,070,000<br>7,256,000 | 一括       | 1,814,000  | 133,257  | 0        |
| 4    | 2,910,000              |          |            |          |          |
| 5    | 2,350,000              |          |            |          |          |
| 6    | 180,000                |          |            |          |          |
| 7    | 2,870,000              |          |            |          |          |
| 8    | 590,000                |          |            |          |          |
| 9    | 170,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

4 所 在 三潞郡大木町大字大角

地 番 1769番1

地 目 宅地

地 積 631.53平方メートル

共有者 A 持分525分の144

共有者 B 持分525分の144

共有者 C 持分525分の144

共有者 D 持分525分の93

5 所 在 三潞郡大木町大字大角

地 番 1769番2

地 目 宅地

地 積 509.09平方メートル

共有者 A 持分525分の144

共有者 B 持分525分の144

共有者 C 持分525分の144

共有者 D 持分525分の93

6 所 在 三潞郡大木町大字大角

地 番 1769番3

地 目 用悪水路

地 積 39平方メートル

(現況)

地 目 宅地

## 物 件 目 録

共有者 A 持分525分の144  
共有者 B 持分525分の144  
共有者 C 持分525分の144  
共有者 D 持分525分の93

7 所 在 三潞郡大木町大字大角

地 番 1770番1

地 目 田

地 積 623平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分525分の144  
共有者 B 持分525分の144  
共有者 C 持分525分の144  
共有者 D 持分525分の93

8 所 在 三潞郡大木町大字大角

地 番 1770番2

地 目 墓地

地 積 104平方メートル

共有者 A 持分525分の144  
共有者 B 持分525分の144  
共有者 C 持分525分の144  
共有者 D 持分525分の93

9 所 在 三潞郡大木町大字大角

地 番 1799番14

地 目 雑種地

## 物 件 目 録

地 積 30平方メートル

|     |   |            |
|-----|---|------------|
| 共有者 | A | 持分525分の144 |
| 共有者 | B | 持分525分の144 |
| 共有者 | C | 持分525分の144 |
| 共有者 | D | 持分525分の93  |

令和7年（ケ）第13号（その2）

福岡地方裁判所柳川支部

## お 知 ら せ

今回の売却対象物件は物件番号4～9です。現況調査  
報告書及び評価書には物件10に関する記載がありますが、  
同建物は売却対象物件ではありませんのでご注意ください。

## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月30日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 中村 はるみ

---

---

1 不動産の表示

【物件番号4～9】

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4～9】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～7】

Eが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

同人所有の下記の売却対象外未登記建物及び未登記附属建物が本件土地上に存在する。

(1) 所在 三潞郡大木町大字大角1770番1

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階部分の概測面積約114平方メートル

(2) 附属建物

所在 三潞郡大木町大字大角1769番2

種類 車庫

構造 鉄骨造スレート葺平家建

床面積 概測面積約108平方メートル

(3) 附属建物

所在 三潞郡大木町大字大角1769番1、1769番2

種類 倉庫

構造 鉄骨造スレート葺(一部木造鋼板葺)2階建

床面積 一階部分の概測面積約 347 平方メートル

【物件番号 8、9】

本件共有者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 4～6】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 1769 番 1）及び附属建物（符号 1～4）の登記が存在する。

【物件番号 4～6】

地籍図上筆界未定である。

《 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

4 所 在 三潞郡大木町大字大角  
 地 番 1 7 6 9 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 6 3 1. 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 5 2 5 分の 1 4 4  
 共有者 B 持分 5 2 5 分の 1 4 4  
 共有者 C 持分 5 2 5 分の 1 4 4  
 共有者 D 持分 5 2 5 分の 9 3

5 所 在 三潞郡大木町大字大角  
 地 番 1 7 6 9 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 5 0 9. 0 9 平方メートル

共有者 A 持分 5 2 5 分の 1 4 4  
 共有者 B 持分 5 2 5 分の 1 4 4  
 共有者 C 持分 5 2 5 分の 1 4 4  
 共有者 D 持分 5 2 5 分の 9 3

6 所 在 三潞郡大木町大字大角  
 地 番 1 7 6 9 番 3  
 地 目 用悪水路  
 地 積 3 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

# 物 件 目 録

共有者 A 持分525分の144  
 共有者 B 持分525分の144  
 共有者 C 持分525分の144  
 共有者 D 持分525分の93

7 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 1770番1

地 目 田

地 積 623平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分525分の144  
 共有者 B 持分525分の144  
 共有者 C 持分525分の144  
 共有者 D 持分525分の93

8 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 1770番2

地 目 墓地

地 積 104平方メートル

共有者 A 持分525分の144  
 共有者 B 持分525分の144  
 共有者 C 持分525分の144  
 共有者 D 持分525分の93

9 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 1799番14

地 目 雑種地

## 物 件 目 録

地 積 30平方メートル

|     |   |            |
|-----|---|------------|
| 共有者 | A | 持分525分の144 |
| 共有者 | B | 持分525分の144 |
| 共有者 | C | 持分525分の144 |
| 共有者 | D | 持分525分の93  |

令和 7 年(ケ)第 1 3 号  
令和 8 年 3 月 2 5 日受理  
令和 8 年 5 月 **27** 日提出  
その 2 (物件 4 ~ 1 0)

## 現 況 調 査 報 告 書

福岡地方裁判所柳川支部

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

4 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 1 7 6 9 番 1

地 目 宅地

地 積 6 3 1 . 5 3 平方メートル

|     |   |                   |
|-----|---|-------------------|
| 共有者 | A | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | B | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | C | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | D | 持分 5 2 5 分の 9 3   |

5 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 1 7 6 9 番 2

地 目 宅地

地 積 5 0 9 . 0 9 平方メートル

|     |   |                   |
|-----|---|-------------------|
| 共有者 | A | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | B | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | C | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | D | 持分 5 2 5 分の 9 3   |

6 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 1 7 6 9 番 3

地 目 用悪水路

地 積 3 9 平方メートル

|     |   |                   |
|-----|---|-------------------|
| 共有者 | A | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | B | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | C | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | D | 持分 5 2 5 分の 9 3   |

物 件 目 録

7 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 1 7 7 0 番 1

地 目 田

地 積 6 2 3 平方メートル

|     |   |                   |
|-----|---|-------------------|
| 共有者 | A | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | B | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | C | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | D | 持分 5 2 5 分の 9 3   |

8 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 1 7 7 0 番 2

地 目 墓地

地 積 1 0 4 平方メートル

|     |   |                   |
|-----|---|-------------------|
| 共有者 | A | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | B | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | C | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | D | 持分 5 2 5 分の 9 3   |

9 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 1 7 9 9 番 1 4

地 目 雑種地

地 積 3 0 平方メートル

|     |   |                   |
|-----|---|-------------------|
| 共有者 | A | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | B | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | C | 持分 5 2 5 分の 1 4 4 |
| 共有者 | D | 持分 5 2 5 分の 9 3   |

# 物件目録

10 所 在 三潞郡大木町大字大角 1769番地1

家屋 番号 1769番1

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 114.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 74.38平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 39.66平方メートル

物 件 目 録

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 39.66 平方メートル

|     |   |               |
|-----|---|---------------|
| 共有者 | A | 持分 525 分の 144 |
| 共有者 | B | 持分 525 分の 144 |
| 共有者 | C | 持分 525 分の 144 |
| 共有者 | D | 持分 525 分の 93  |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録（物件４～６，１０）」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 土地             | 物件４～６                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件４～６） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり<br><input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地共有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（Ｅ）<br>上記の者が本件土地上に目的外建物を所有し、占有している。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> その他の者（Ｅ）の占有権原は使用借権である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> 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１０                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物）。<br><input checked="" type="checkbox"/> 不存在                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類：</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">構造：</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">床面積：</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を として占有している。<br><br><input type="checkbox"/> 「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） | <input type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">年（ ）第</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">号</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">年</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">月</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">日</div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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7）」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| 住居表示      | （住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 土地        | 物件7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 現況地目      | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件7） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件    ）<br><input type="checkbox"/> 農地（物件    ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件    ） <input type="checkbox"/> 山林（物件    ）<br><input type="checkbox"/>                                                                                                              |  |  |  |
| 形状        | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（E）<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が雑種地として占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> その他の者（E）の占有権原は使用借権である。 |  |  |  |
| その他の事項    | 1 大木町農業委員会からの裁判所に対する農地等の現状に係る回答要旨<br>(1) 土地の現況    非農地<br>(2) 転用許可の有無    あり<br>許可年月日    昭和50年12月23日<br>許可条項    農地法第5条<br>転用目的    住宅・廃品置場<br>許可を受けた者    E<br>(3) 永小作権、賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可及び届出<br>なし<br>(4) 買受適格証明書の要否    不要<br>(5) その他参考事項<br>都市計画法関係    未線引都市計画（用途地域外）<br>農振法関係    農振地域内（農用地区域外）                                      |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 建物（目的外建物） | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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８）」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
| 住居表示      | （住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| 土地        | 物件８                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| 現況地目      | <input type="checkbox"/> 宅地（物件　　） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件　　）<br><input type="checkbox"/> 農地（物件　　） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件　　） <input type="checkbox"/> 山林（物件　　）<br><input checked="" type="checkbox"/> 墓地（物件８　　）                                                                                                                   |  |  |  |  |
| 形状        | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが墓地として占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |  |  |  |
| その他の事項    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br>〔　　　　　　　　　地方裁判所　　　　　　　　　支部　平成　年（　）第　号<br>保管開始日　平成　年　月　日〕                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| 建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |

(土地用)

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示    | 「物件目録（物件9）」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 住居表示      | （住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 土地        | 物件9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 現況地目      | <input type="checkbox"/> 宅地（物件　　） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件　　）<br><input type="checkbox"/> 農地（物件　　） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件9　） <input type="checkbox"/> 山林（物件　　）<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                            |
| 形状        | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                         |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑種地として占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| その他の事項    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br>[ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日 ]                                                                                                                                                                                                                                 |
| 建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                      |

(目的外建物用〈単独〉)

| 目 的 外 建 物 の 概 況 (物件4～7土地関係) |                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在                         | 三潞郡大木町大字大角 1770番1                                                                                                                                                                 |
| 家 屋 番 号                     | <input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>                                                                                                              |
| 種 類                         | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造                         | 木造瓦葺2階建                                                                                                                                                                           |
| 床 面 積 ( 概 略 )               | 1階部分の概測面積 約114㎡                                                                                                                                                                   |
| 所 有 者                       | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(E ) <input type="checkbox"/> 不明                                                                          |
| 建 築 時 期                     | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和51年ころ<br><input type="checkbox"/> 不明                                                                                                        |
| 建 築 者                       | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡祖父 ) <input type="checkbox"/> 不明                                                                         |
| そ の 他 の 事 項                 | 1 下記の未登記附属建物が存する。<br>(1) 鉄骨造スレート葺平家建 車庫 概測面積約108㎡<br>(2) 鉄骨造スレート葺(一部木造鋼板葺)2階建 倉庫 1階部分の概測面積約347㎡                                                                                   |

| 関 係 人 の 陳 述 等       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■D (共有者)            | <p>1 物件10の主である建物とその附属建物は、現在、存在していません。</p> <p>2 物件10で登記された各建物は、物件7土地に存する私達家族と所有者である母Eが居住する目的外の居宅（未登記目的外建物①）を新築した昭和51年頃迄に取り壊されています。</p> <p>3 物件7土地に存する居宅（未登記目的外建物①）は、亡祖父が建築した建物で、現在の所有者は母Eです。母Eが所有者であることを裏付ける事実として同建物の固定資産税の納税義務者は母Eとなっています。</p> <p>4 物件4～6土地に存する車庫（未登記目的外建物②）と倉庫（未登記目的外建物③）は、私の生まれた頃には既に存在していました。これらの各建物も亡祖父等が建てた建物と思いますが、居宅と同様に所有者は母Eです。倉庫は、亡祖父等が生業としていたリサイクル業で使用していました。現在は、私が農業用の倉庫等として使用しています。側に存する計量器は、そのリサイクル業で使用していた物ですが、点検等を受けていないので使用することは出来ません。</p> <p>5 本件各土地に存する未登記目的外建物（①から③）は、亡祖父等が建築し、現在、母Eが所有する物ですが、本件各土地を、昨年、私達の共有とするまで相続登記等をしていなかったため、地代の支払等は必要ありませんでした。以降、現在まで地代の支払等はなく、家族間のことなので無償です。</p> <p>6 物件8土地に存する墓は私方の墓です。私が管理しています。</p> <p>7 物件9土地は、特に使用はしていません。駐車スペースとなっています。</p> <p>8 物件4土地に井戸が存しますが、井戸ポンプが故障しているため使用出来ません。</p> |

## 執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)  
一体となった本件各土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番2000番等）に接道している。
- 2 (形状等)  
一体となった本件各土地と隣地との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する。
- 3 (占有状況等)  
物件10の主である建物及び附属建物符号1から4は、昭和51年頃迄に取壊により滅失しており不存在である。  
一方、一体となった本件各土地には、未登記の目的外建物3棟（①から③）が存する。調査結果等から、その所有者はEであり、その土地に対する占有権原は使用借権であると判断した。  
また、物件4から6土地上に存する倉庫と車庫（②③）は、その所有者や使用形態等から、物件7土地上に存する居宅（①）の附属建物と認めた。
- 4 (従物等)  
従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。  
定着物として計量器が存する。  
目的外物件として墓及び電柱が存する。
- 5 (損傷等)  
特になし

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等             |
| R8年3月25日(水)<br>9:00-9:10                                                                                                                                                                                                                                   | 執行官室        | 建物図面請求(大木町役場)           |
| R8年3月25日(水)<br>9:40-9:50                                                                                                                                                                                                                                   | 福岡法務局柳川支局   | 建物図面, 公図等の閲覧及び写し交付申請・受領 |
| R8年3月26日(木)<br>10:30-11:00                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地       | 所在確認, 共有者Dと面談及び写真撮影     |
| R8年4月8日(水)<br>13:00-13:55                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地       | 立入調査, 共有者Dと面談及び写真撮影     |
| R 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                       |             |                         |
| R 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                       |             |                         |
| R 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                       |             |                         |
| R 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                       |             |                         |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。 |             |                         |





物件4、物件5、物件6は、筆界未定地となっているため、当該各筆の位置関係は、旧字図等に基づく推定である。



土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ① )

未登記目的外建物③



(写真 ② )

未登記目的外建物② 未登記目的外建物①



(写真 ③ )

未登記目的外建物①



(写真 ④ )

未登記目的外建物①



(写真 ⑤ )



(写真 ⑥ )

物件 9 土地



( 1 6 枚目)

令和 7 年（ケ）第 13 号  
令和 8 年 4 月 8 日 現地調査  
令和 8 年 5 月 25 日 評 価

福岡地方裁判所柳川支部 御中

評 価 書  
その 2 （物件 4 ～ 1 0）

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典 印

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 9,070,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件4（土地）       | 金 2,910,000 円 |
| 物件5（土地）       | 金 2,350,000 円 |
| 物件6（土地）       | 金 180,000 円   |
| 物件7（土地）       | 金 2,870,000 円 |
| 物件8（土地）       | 金 590,000 円   |
| 物件9（土地）       | 金 170,000 円   |
| 物件10（建物）      | 金 0 円         |

- ① 一括価格は、物件4～10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。  
物件4～7の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 4  | 所在地<br>地積                                                                                                               | 三潞郡大木町大字大角<br>1769 番 1<br>宅地<br>631.53 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                         | 特記事項のとおり |
| 5  | 所在地<br>地積                                                                                                               | 三潞郡大木町大字大角<br>1769 番 2<br>宅地<br>509.09 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                         | 同上       |
| 6  | 所在地<br>地積                                                                                                               | 三潞郡大木町大字大角<br>1769 番 3<br>用悪水路<br>39 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                           | 同上       |
| 7  | 所在地<br>地積                                                                                                               | 三潞郡大木町大字大角<br>1770 番 1<br>田<br>623 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                             | 同上       |
| 8  | 所在地<br>地積                                                                                                               | 三潞郡大木町大字大角<br>1770 番 2<br>墓地<br>104 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                            | 同上       |
| 9  | 所在地<br>地積                                                                                                               | 三潞郡大木町大字大角<br>1799 番 14<br>雑種地<br>30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                           | 同上       |
| 10 | 所<br>在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床 面 積<br>符 号<br>種類<br>構造<br>床 面 積<br>符 号<br>種類<br>構造<br>床 面 積<br>符 号<br>種類<br>構造<br>床 面 積 | 三潞郡大木町大字大角<br>1769番地1<br>1769 番 1<br>居宅<br>木造草葺平家建<br>114.74 m <sup>2</sup><br>(附属建物)<br>1<br>物置<br>木造瓦葺平家建<br>33.05 m <sup>2</sup><br>2<br>物置<br>木造瓦葺平家建<br>74.38 m <sup>2</sup><br>3<br>物置<br>木造瓦葺平家建<br>39.66 m <sup>2</sup><br>4<br>物置<br>木造瓦葺平家建<br>39.66 m <sup>2</sup> | 存在しない。   |

| 番 号                      | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |     |                 |               |     |            |                          |     |                 |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----|-----------------|---------------|-----|------------|--------------------------|-----|-----------------|
| 4～9                      | <p>・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、公図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。なお、物件4～6は筆界未定地となっている。各部分の推定位置は、土地・建物位置関係図のとおりである。</p> <p>・現況地目は、物件4～7が宅地、物件8が墓地、物件9が雑種地である。</p> <p>・物件7の登記地目は田であるが、上記のとおり現況は宅地である。大木町農業委員会によると転用許可の履歴があり（昭和50年12月23日）、買受にあたって買受適格証明書は不要とのことである。詳細は現況調査報告書記載のとおりである。</p> <p>・目的土地には、以下の未登記目的外建物3棟が存する（①は物件7上、②は物件5上、③は物件4、5上に所在）。</p> <table><tr><td>① 木造瓦葺 2 階建</td><td>居 宅</td><td>1階部分の概測面積 約114㎡</td></tr><tr><td>② 鉄骨造スレート葺平家建</td><td>車 庫</td><td>概測面積 約108㎡</td></tr><tr><td>③ 鉄骨造スレート葺(一部木造鋼板葺) 2 階建</td><td>倉 庫</td><td>1階部分の概測面積 約347㎡</td></tr></table> <p>なお、②及び③は、①の附属建物と判断される。</p> | ① 木造瓦葺 2 階建     | 居 宅 | 1階部分の概測面積 約114㎡ | ② 鉄骨造スレート葺平家建 | 車 庫 | 概測面積 約108㎡ | ③ 鉄骨造スレート葺(一部木造鋼板葺) 2 階建 | 倉 庫 | 1階部分の概測面積 約347㎡ |
| ① 木造瓦葺 2 階建              | 居 宅                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1階部分の概測面積 約114㎡ |     |                 |               |     |            |                          |     |                 |
| ② 鉄骨造スレート葺平家建            | 車 庫                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 概測面積 約108㎡      |     |                 |               |     |            |                          |     |                 |
| ③ 鉄骨造スレート葺(一部木造鋼板葺) 2 階建 | 倉 庫                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1階部分の概測面積 約347㎡ |     |                 |               |     |            |                          |     |                 |
| 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4～9）

|                                                         |                                                                                                              |                          |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 位 置 ・ 交 通<br>(直線距離)                                     | 西鉄天神大牟田線「大溝」駅の北西方、約380m。<br>(徒歩圏内にバス停はない。)<br>(別添「位置図」参照)                                                    |                          |
| 付 近 の 状 況                                               | 大木町役場の北方約2.3km（直線距離）に位置する、県道沿いに住宅、事業所、倉庫等が立地する地域であり、周囲には農地も多く見られる。<br>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<br>の 規 制 等<br><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                                                                                                  | 準都市計画区域                  |
|                                                         | 用 途 地 域                                                                                                      | 無し                       |
|                                                         | 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                                                                                                  | 特になし                     |
| 画 地 条 件                                                 | 地 積                                                                                                          | 1936.62㎡ (合計登記地積)        |
|                                                         | 形 状                                                                                                          | やや不整形 (別添「土地・建物位置関係図」参照) |
|                                                         | 間 口                                                                                                          | 約37m (県道沿い)              |
|                                                         | 奥 行                                                                                                          | 約56m                     |
|                                                         | 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7.0～8.2mの舗装県道、南西側で幅員約4.6mの舗装町道（いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当）に、それぞれほぼ等高に接面。                                  |                          |
| 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 : なし<br><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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。</li> <li>・目的外物件として、物件 8 上に墓が存する。墓の移設等の際には大木町に対して改葬許可申請の手続きが必要となることから、買受人は注意を要する。</li> <li>・従物等として、物件 4 上に井戸及び井戸ポンプが存する。</li> <li>・定着物として、物件 4 上に計量器が存する。</li> <li>・目的外物件として、物件 4 上に電柱が存する。</li> </ul> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 土地価格（物件4～9）

目的土地の土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<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|------------------------|
| 4  | 26,400               | 0.63           | 631.53          | 0.90      | 9,450,000              |
| 5  | 26,400               | 0.63           | 509.09          | 0.90      | 7,620,000              |
| 6  | 26,400               | 0.63           | 39              | 0.90      | 580,000                |
| 7  | 26,400               | 0.63           | 623             | 0.90      | 9,330,000              |
| 8  | 26,400               | 0.63           | 104             | 1.00      | 1,730,000              |
| 9  | 26,400               | 0.63           | 30              | 1.00      | 500,000                |

【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：県基準地「大木(県)-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,500\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{83} & = & 26,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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  
0.95 × 0.97 × 0.90 × 1.00 = 0.83

イ 個 別 格 差：形状・規模 角地 筆界未定地を含む 墓地を含む 個別格差  
0.70 × 1.03 × 0.97 × 0.90 = 0.63

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件4～7につき、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. 評価額の判定

前記により求めた土地価格から、目的外建物に係る土地利用権等価格を控除し、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 4   | 9,450,000         | 0.10          | 場所的利益 | 950,000                |
| 5   | 7,620,000         | 0.10          | 場所的利益 | 760,000                |
| 6   | 580,000           | 0.10          | 場所的利益 | 60,000                 |
| 7   | 9,330,000         | 0.10          | 場所的利益 | 930,000                |
| 計   |                   |               |       | 2,700,000              |

イ 土地利用権等割合： 未登記目的外建物の土地利用権等が及ぶ範囲を物件4～7と判定した。土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 4               | 9,450,000           | － 950,000                    |                 | 0.57            | 0.60             | 2,910,000                   |
| 5               | 7,620,000           | － 760,000                    |                 | 0.57            | 0.60             | 2,350,000                   |
| 6               | 580,000             | － 60,000                     |                 | 0.57            | 0.60             | 180,000                     |
| 7               | 9,330,000           | － 930,000                    |                 | 0.57            | 0.60             | 2,870,000                   |
| 8               | 1,730,000           | － 0                          |                 | 0.57            | 0.60             | 590,000                     |
| 9               | 500,000             | － 0                          |                 | 0.57            | 0.60             | 170,000                     |
| 10              | 0                   |                              |                 |                 |                  | 0                           |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                              |                 |                 |                  | 9,070,000                   |

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正：

- ・郊外の比較的規模の大きな物件であり需要が限定される。 0.90
- ・墓、計量器等が存する。 0.90
- ・売却対象が土地のみである。 0.70

以上を踏まえ、次式により修正率を査定。  

$$0.90 \times 0.90 \times 0.70 = 0.57$$

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。

なお、物件10は不存在であることから、0円とした。

## 第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「大木（県）－3」  
所在：三潞郡大木町大字笹淵1056番5  
住居表示：住居表示未実施  
価格：21,500 円/㎡（対前年変動率 2.4%）  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：165 ㎡  
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ県道に近い住宅地域  
接面街路：東側幅員約4.0m町道  
供給処理施設：水道  
位置：西鉄天神大牟田線「大溝」駅の北西方、道路距離1.3km。  
用途指定等：準都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）  
用途無指定

## 第7 附属資料の表示

|              |     |
|--------------|-----|
| 1 位置図        | 2 葉 |
| 2 公図（写）      | 1 葉 |
| 3 土地・建物位置関係図 | 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



