

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 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 場 所 福岡地方裁判所柳川支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所柳川支部
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 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） 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）
1～7	1,900,000 1,520,000	一括	380,000	34,271	0
1	280,000				
2	210,000				
3	550,000				
4	440,000				
5	80,000				
6	40,000				
7	300,000				

物 件 目 録

1 所 在 三潞郡大木町大字大角
地 番 8 7 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2 1 8 . 4 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 三潞郡大木町大字大角
地 番 8 7 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 三潞郡大木町大字大角
地 番 8 7 2 番 4
地 目 田
地 積 4 2 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 三潞郡大木町大字大角
地 番 8 7 3 番 3
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 340.57 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 873 番4

地 目 宅地

地 積 60.24 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 1252 番2

地 目 雑種地

地 積 30 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

7 所 在 三瀨郡大木町大字大角 873 番地1

家屋 番号 873 番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 90.90 平方メートル

(現況)

床 面 積 約97.90 平方メートル (約7 平方メートル増築)

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 42.97 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 7月29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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

本件債務者及び売却対象外の共有持分権を有するCが占有している。

【物件番号7】

本件債務者が占有している。

5. その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～7】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 三瀨郡大木町大字大角
 地 番 8 7 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8 . 4 3 平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

2 所 在 三瀨郡大木町大字大角
 地 番 8 7 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 6 6 平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

3 所 在 三瀨郡大木町大字大角
 地 番 8 7 2 番 4
 地 目 田
 地 積 4 2 9 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
 共有者 A 持分2分の1

4 所 在 三瀨郡大木町大字大角
 地 番 8 7 3 番 3
 地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 340.57 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 三潞郡大木町大字大角

地 番 873 番 4

地 目 宅地

地 積 60.24 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

6 所 在 三潞郡大木町大字大角

地 番 1252 番 2

地 目 雑種地

地 積 30 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

7 所 在 三潞郡大木町大字大角 873 番地 1

家屋 番号 873 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 90.90 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 97.90 平方メートル (約 7 平方メートル増築)

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 42.97平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和 8 年(又)第 1 号
令和 8 年 5 月 21 日受理
令和 8 年 6 月 **30** 日提出

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

- 1 所 在 三瀨郡大木町大字大角
地 番 8 7 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2 1 8 . 4 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 三瀨郡大木町大字大角
地 番 8 7 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 3 所 在 三瀨郡大木町大字大角
地 番 8 7 2 番 4
地 目 田
地 積 4 2 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 4 所 在 三瀨郡大木町大字大角
地 番 8 7 3 番 3
地 目 宅地
地 積 3 4 0 . 5 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 目 録

- 5 所 在 三潞郡大木町大字大角
地 番 8 7 3 番 4
地 目 宅地
地 積 6 0 . 2 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 6 所 在 三潞郡大木町大字大角
地 番 1 2 5 2 番 2
地 目 雑種地
地 積 3 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 7 所 在 三潞郡大木町大字大角 8 7 3 番地 1
家屋 番号 8 7 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9 0 . 9 0 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 4 2 . 9 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録（物件１～５，７）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件１～５		
現況地目	☒ 宅地（物件１～５） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を共有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（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７		
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：約 97.90㎡（約 7㎡増築）		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（Ａ） ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 居宅 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件6）」のとおり			
住居表示	（住居表示未実施）			
土地	物件6			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件6 ） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ 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 ☒ 上記の者ら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			

(4枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件7建物関係）

所	在	三潞郡大木町大字大角	
地	番	8 7 2 番 1	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	2 7 平方メートル	☒ 全部 ☐ 約 平方メートル
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B
そ の 他 の 事 項			

■関係人(■債務者(建物共有者) □ ())の陳述／□提示文書()の要旨

占有権原		■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □			
占有開始時期		年 月 日			
最初の契約等	契約日	年 月 日			
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし			
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新			
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし			
契約等当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者 ()			
	借主	□建物所有者 □その他の者 ()			
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)			
地代前払		□ない □ある (金 円 分まで)			
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)			
特約等					
地代滞納		□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)			
契約解除		□ない □ある ()			
訴訟提起等		□ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()			
その他					

執行官の意見 ☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者	1 本件建物には、私が居住しています。 2 本件建物に、私が居住するに当たって相共有者の弟に家賃等支払っている事はありません。私の共有持分に基づき居住しています。 3 本件建物は、約30年前に、主である建物と附属建物の間を増築して、現在の形になっています。その後、増改築等はありません。 4 本件建物は、主である建物及び附属建物共に、北側に存する水路方向に傾きがあります。雨漏りや経年による劣化もあると思います。 5 生活用水は井戸水です。井戸は、主である建物の東側に存する井戸を使用しています。増築部分の北側に存する井戸ポンプは、北側の水路から畑用の水を汲み上げる為の物です。熱源は、台所がLPガスで、風呂は灯油です。 6 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。 7 物件6土地は通路ですが、本件建物への出入りは南側の通路を、主に利用しています。 8 一体となった本件各土地の中に目的外土地(地番872番1)が存しますが、その登記上の所有者は私の亡き母Bです。相続登記が済んでいませんが、本件各土地と同様に私が弟と共有する土地で、敷地として利用しています。 9 本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。本件各土地と大木町所有の水路(地番3219番1等)を埋め立てて、一体として利用しています。これらの水路は、私の若い時には、実際の水路でしたが、亡き父が、徐々に埋め立てて、現在の形になっています。亡き父が、存命の頃に、大木町から払い下げを受けようと、何度か、大木町と交渉をしていたようですが、亡き父の時代には適わず、そのままになっています。水路を埋め立てて宅地として利用することは、この付近では珍しいことではありません。 10 南側に存する公道への出入りに使用しているコンクリート橋は、亡き父が設置した物です。
■評価人	1 大木町では、本件土地と大木町所有の水路を埋め立てて利用していることは把握していなかったが、事実であれば、払い下げや原状回復等の措置が必要となる可能性があるそうです。 2 水路上に存するコンクリート橋は、水路の占用使用許可は取られていないそうです。買受人が使用するには、許可を取る必要がある模様です。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
物件6土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番1252番3・雑種地)に接道している。
- 2 (形状等)
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)
本件土地建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、3、4枚目記載のとおりと認めた。共有者に対し、利用状況等の照会書を送付したが期限迄に回答は無かった。
- 4 (従物等)
従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。
目的外物件として工作物(物置・車庫)及びポールが存する。
- 5 (損傷等)
本件主である建物及び附属建物共に、北側への水路方向への傾きが存する。
- 6 物件3土地(田)に関する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
(1) 現況は農地として活用されていない。
(2) 転用許可無し。
(3) 原状回復命令が発せられる見込み無し。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月21日 (木) 15:00-15:20	福岡法務局柳川支局	公図、建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年5月22日 (金) 10:20-10:30	執行官室	建物図面請求 (大木町役場)
R8年5月26日 (火) 11:00-11:30	物件所在地	所在確認、立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R8年5月27日 (水) 14:40-14:50	執行官室	共有者に対し利用状況等の照会書を送付
R8年6月10日 (水) 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
R8年6月18日 (木) 8:50-9:00	執行官室	債務者に架電 (利用状況等確認)
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 8年 6月10日
目的物件は不在であったので、評価人を立ち会わせ、不施錠の部分から建物内に立ち入った。

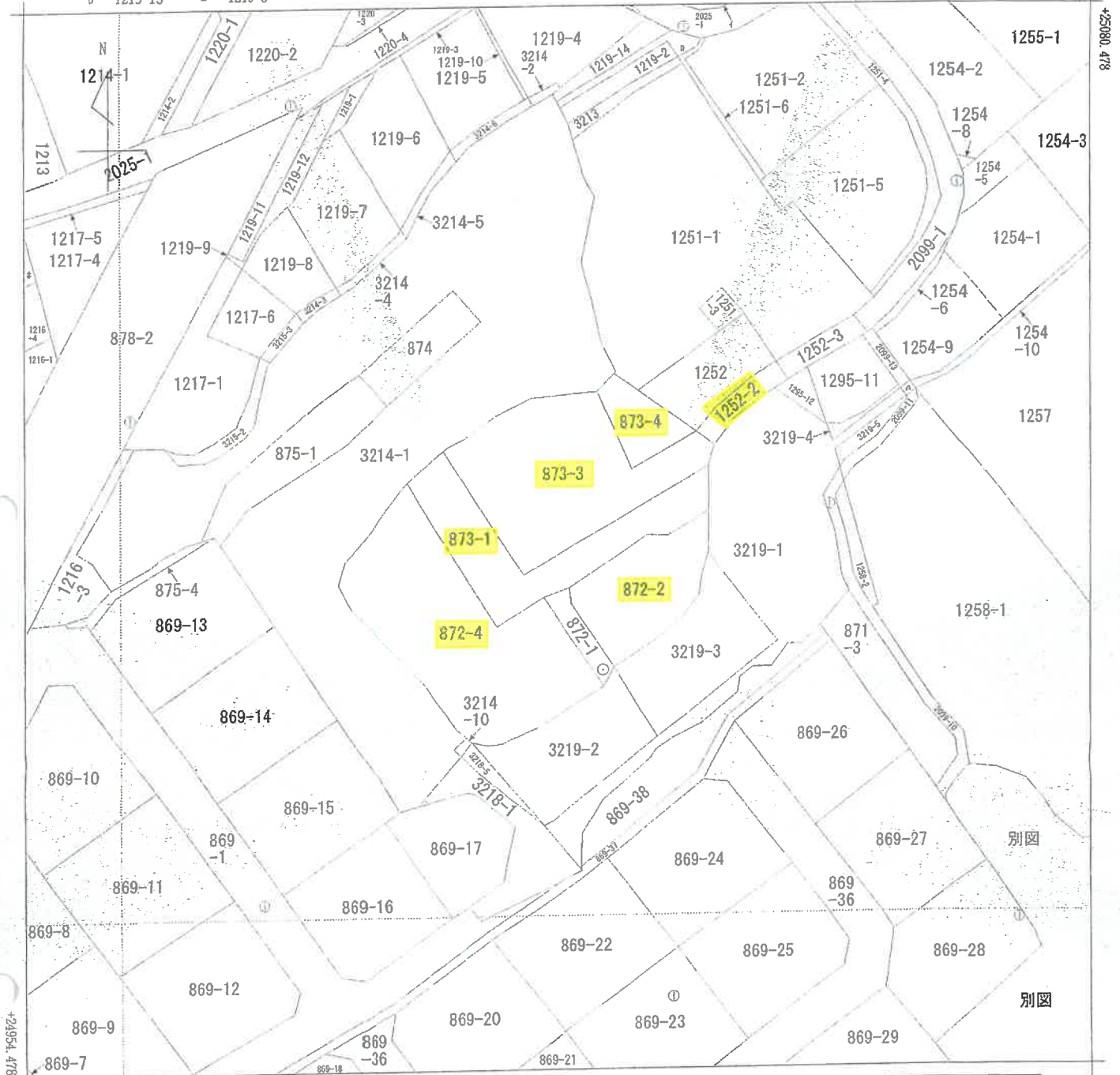
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

イ 1250-26 ハ 2099-12 ※ 1215-1
ロ 1219-13 ニ 1219-3

(座標値種別：図上測定)

-51307.168



-51432.168

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
大字大角

請求部	所在	三潞郡大木町大字大角				地番	873番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	昭和46年2月			備付年月日(原図)	昭和53年7月1日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月21日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

(9枚目)

A3をA4に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和62年8月31日

令和8年5月21日 福岡法務局 朝川支局

平成62年8月31日登記

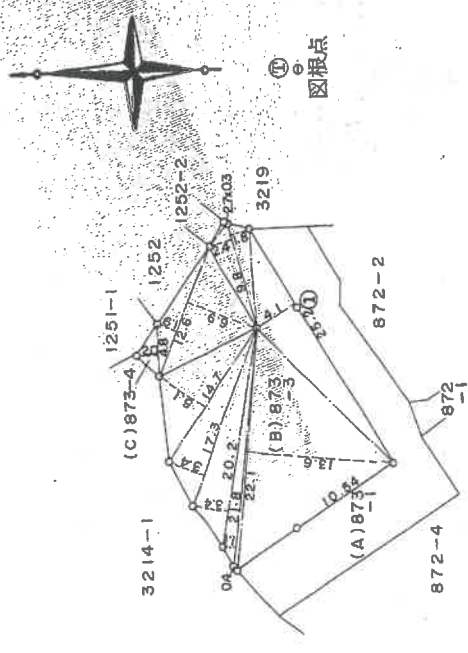
224485

新・新
873-3-4

地積測量図

土地の所在 三浦郡大木町大字大角

図面番号 E33-8



(B) 873-3	
14.70 x 5.10 = 74.9700	
17.30 x 3.40 = 58.8200	
20.20 x 3.40 = 68.6800	
21.80 x 1.10 = 23.9800	
22.10 x 0.40 = 8.8400	
22.10 x 13.60 = 300.5600	
25.20 x 4.10 = 103.3200	
9.80 x 2.40 = 23.5200	
9.80 x 1.80 = 17.6400	
2.70 x 0.30 = 0.8100	
計 681.400	
1/2 = 340.700	
(A) 873-1	
619.24 - 340.700 = 278.5400	
- 60.2400 = 218.3000	

(C) 873-4	
4.80 x 2.00 = 9.6000	
12.60 x 1.90 = 23.9400	
12.60 x 6.90 = 86.9400	
計 120.4800	
1/2 = 60.2400	

実地境界

- ① 国土調査成果図根点
- ① → ①の方向角 272-14
- ① → ①の距離 21m.59

凡 例	
① コンクリート杭	
② 合成樹脂杭	
③ 金 属 杭	
④ 刻み()	
⑤	

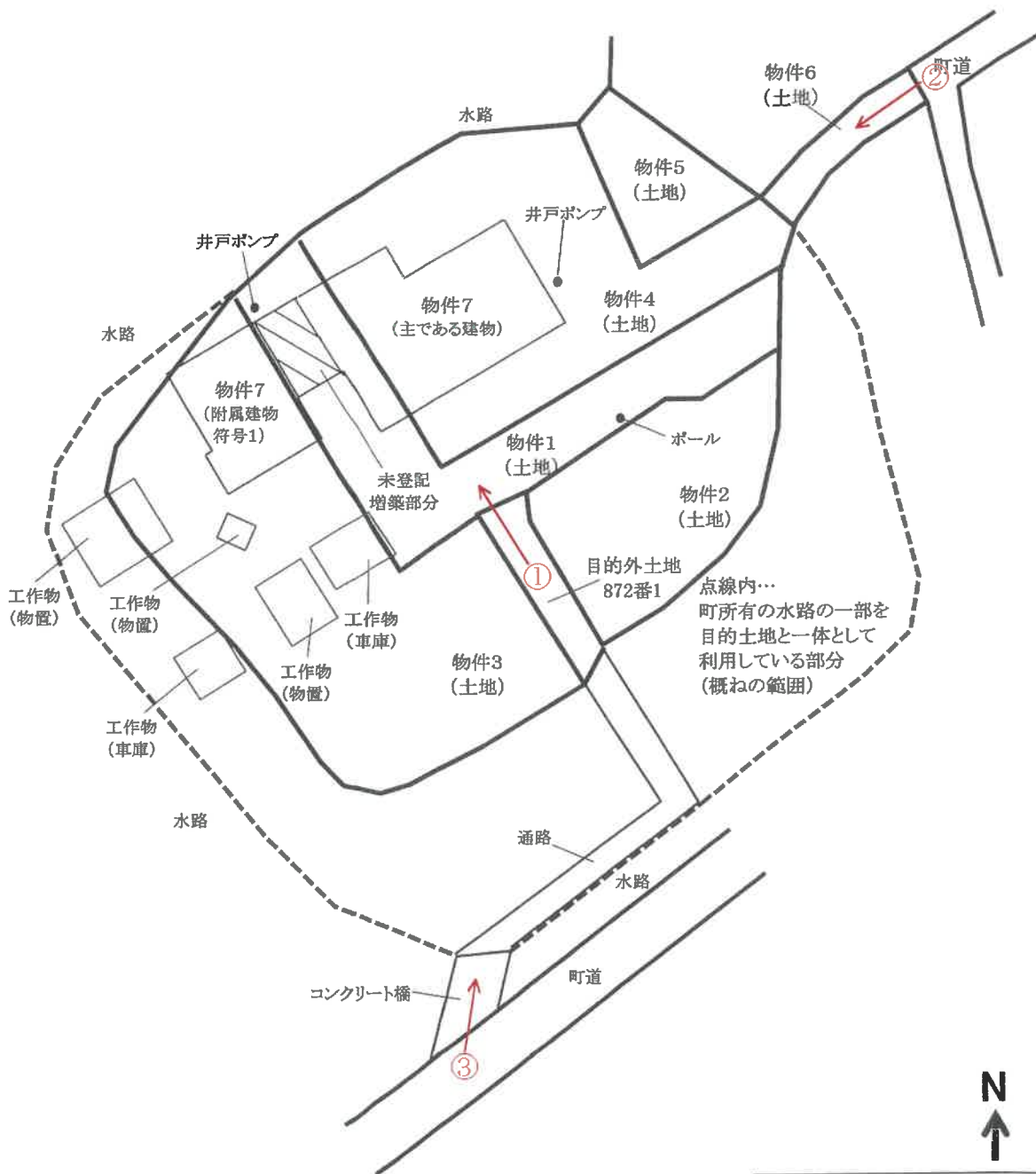
製作者 土地家屋調査士 家屋調査士会 (昭和62年8月29日作製)

縮尺 1/500

(1:0枚目)

A3をA4に縮小

請求番号: 16-2



土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

主である建物

附属建物符号1

未登記
増築部分
(推定)
約7㎡



N

間 取 図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)

附属建物符号1

物件7主である建物



(写真 ②)

物件6土地



(写真 ③)

コンクリート橋



(13 枚目)

(写真 ④)



玄関

(写真 ⑤)



和室

(写真 ⑥)



DK

(写真 ⑦)



洗面所

(写真 ⑧)



浴室

(写真 ⑨)



洋室

(1 5 枚目)

(写真 ⑩)



洋室

(写真 ⑪)



和室

令和 8 年（ヌ）第 1 号
令和 8 年 6 月 10 日 現地調査
令和 8 年 6 月 26 日 評 価

福岡地方裁判所柳川支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,900,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 280,000 円
物件2（土地）	金 210,000 円
物件3（土地）	金 550,000 円
物件4（土地）	金 440,000 円
物件5（土地）	金 80,000 円
物件6（土地）	金 40,000 円
物件7（建物）	金 300,000 円

- ① 一括価格は、物件1～7の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 地目 地積	三潞郡大木町大字大角 873 番 1 宅地 218.43 m ² 持分2分の1	特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積	三潞郡大木町大字大角 872 番 2 宅地 166.00 m ² 持分2分の1	同上
3	所在地 地目 地積	三潞郡大木町大字大角 872 番 4 田 429 m ² 持分2分の1	同上
4	所在地 地目 地積	三潞郡大木町大字大角 873 番 3 宅地 340.57 m ² 持分2分の1	同上
5	所在地 地目 地積	三潞郡大木町大字大角 873 番 4 宅地 60.24 m ² 持分2分の1	同上
6	所在地 地目 地積	三潞郡大木町大字大角 1252 番 2 雑種地 30 m ² 持分2分の1	同上
7	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積	三潞郡大木町大字大角 873番地1 873 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 90.90 m ² (附属建物) 1 物置 木造瓦葺平家建 42.97 m ² 持分2分の1	同上

番号	特 記 事 項						
1～6	・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、可能な範囲での概測および収集資料から、概ね登記数量程度と思われる。よって、評価にあたっては登記数量を採用した。 ・物件3の現況地目は宅地である。						
7	・目的建物は、建物図面・各階平面図の法務局備付がない。 主である建物、附属建物の配置及び未登記増築部分の判定は、構造、規模、用途等から、「土地・建物位置関係図」「間取図」のとおりと推定した。 ・主である建物に未登記増築部分があり、登記と現況の数量が異なる。 現況床面積は以下のとおりである。 <table><tr><td>登記床面積 (概測)</td><td>未登記増築床面積</td><td>現況床面積</td></tr><tr><td>90.90㎡</td><td>+ 約7㎡=</td><td>約97.90㎡</td></tr></table>	登記床面積 (概測)	未登記増築床面積	現況床面積	90.90㎡	+ 約7㎡=	約97.90㎡
登記床面積 (概測)	未登記増築床面積	現況床面積					
90.90㎡	+ 約7㎡=	約97.90㎡					
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1～6一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「大溝」駅の南方、約370m。 (徒歩圏内にバス停はない。) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大木町役場の北東方約1.8kmに位置する、新興住宅団地に隣接する旧来からの既成住宅地域である。 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	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	1244.24㎡ (合計登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約2.5m (物件6が東側で町道と接面する部分)
	奥 行	約56.0m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側の一部で幅員約2.5mの舗装町道（建築基準法42条第2項の道路に該当）にほぼ等高に接面。	
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 ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。	

特 記 事 項	・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染、埋蔵文化財包蔵をうかがわせる事実は認められなかった。 ・目的土地の周囲には大木町所有の水路が存し、当該水路の一部を埋め立てて目的土地と一体として利用している。水路の占用使用許可の履歴はないため、買受人が引き続き利用するためには払い下げや占用使用許可申請が必要となり、それらが行われない場合には原状回復を求められる可能性もある。 ・東側で接面する町道のほか、南側に存する幅員約5.0mの舗装町道（建築基準法42条第1項の道路に該当）から目的土地内に入出力できる通路が存するが、町道と目的土地の間には上記の水路埋め立て部分及び水路に架かるコンクリート橋（占用使用許可の履歴なし）を含むことから、買受人が当該通路を引き続き利用するためには必要な措置を講じることが求められる。 ・上記の水路埋め立て部分のほか、目的外土地 地番872番1も目的土地と一体として利用されている。目的外土地の占有権原等については、現況調査報告書記載のとおりである。 ・従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。目的外物件として、ポール及び工作物（物置、車庫）が存する。なお、工作物の一部は、上記の水路埋め立て部分上にも存する。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件7）

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）：不詳（昭和37年以前と推定） 経 過 年 数：約 64 年以上 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：塗り壁、タイル ほか 天 井：合板 ほか 床：タタミ、フローリング ほか 内 壁：塗り壁、ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記増築部分があり、現況床面積は約97.90㎡である。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4DK (別添「間取図」参照。)
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る （内外装の汚れ、摩耗等が観察される。また、北側方向への傾きが認められる。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。 ・附属建物 符号1の内容はP2のとおり。登記上の新築時期は不詳であるが、主である建物と同時期と推定される。現況は、主である建物の未登記増築部分と接続され、一体で居宅として利用されている。保守管理の状態は主である建物と同様であり、北側方向への傾きも認められる。

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1～6）

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	持分	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×持分×エ
1	18,300	0.58	218.43	1 / 2	0.90	1,040,000
2	18,300	0.58	166.00	1 / 2	0.90	790,000
3	18,300	0.58	429	1 / 2	0.90	2,050,000
4	18,300	0.58	340.57	1 / 2	0.90	1,630,000
5	18,300	0.58	60.24	1 / 2	0.90	290,000
6	18,300	0.58	30	1 / 2	0.90	140,000

【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)-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,800\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{126} & = & 18,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.05 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.20 × 行政的条件 1.00 = 1.26

イ 個 別 格 差：形状、間口狭小 0.80 × 規模 0.90 × ※1 0.80 = 0.58

※1…目的外土地と一体的に利用されている

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。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(2) 建物価格（物件7）

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	持分	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×持分
7 (主)	175,000	97.90	0.04	1 / 2	340,000
7 (附1)	75,000	42.97	0.04	1 / 2	60,000
				合計	400,000

ウ 現価率：（査定）

主である建物、未登記附属建物ともに経済的全耐用年数は既に満了していることから、残価率5%を基本に、観察減価法による補正（保守管理の状態を考慮して、それぞれ-30%）を施して現価率を査定した。

物件7 主である建物

$$\begin{array}{rcl} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.3) & = 0.04 \end{array}$$

物件7 附属建物 符号1

$$\begin{array}{rcl} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.3) & = 0.04 \end{array}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に基づき、建物につき、土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,040,000	0.10	場所的利益	100,000
2	790,000	0.10	場所的利益	80,000
3	2,050,000	0.10	場所的利益	210,000
4	1,630,000	0.10	場所的利益	160,000
5	290,000	0.10	場所的利益	30,000
6	140,000	0.10	場所的利益	10,000
計				590,000

イ 土地利用権等割合： 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) 評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 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	1,040,000	－ 100,000		0.50	0.60	280,000
2	790,000	－ 80,000		0.50	0.60	210,000
3	2,050,000	－ 210,000		0.50	0.60	550,000
4	1,630,000	－ 160,000		0.50	0.60	440,000
5	290,000	－ 30,000		0.50	0.60	80,000
6	140,000	－ 10,000		0.50	0.60	40,000
7	400,000	＋ 590,000	1.00	0.50	0.60	300,000
一 括 価 格 (合 計)						1,900,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 共有持分のみの売却である点、目的外土地と一体利用されており継続して利用するためには必要な措置を講じることが求められる点等を考慮した。

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「大木（県）－1」
所 在：三潞郡大木町大字大角232番3
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：22,800 円/㎡（対前年変動率 1.3%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：204 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成の住宅地域
接 面 街 路：南西側幅員約5.7m町道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：西鉄天神大牟田線「大溝」駅の東方、道路距離470m。
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 地積測量図（写）	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	1 葉

（B I T用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

