

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

福岡地方裁判所八女支部不動産執行係

裁判所書記官 村 上 俊 之

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 5月20日から 令和 8年 5月27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所八女支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月24日 午前10時15分 場 所 福岡地方裁判所八女支部不動産執行係
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 4月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 筑後市大字熊野字平藏免
地 番 201番34
地 目 宅地
地 積 81.18平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 2 所 在 筑後市大字熊野字平藏免
地 番 201番39
地 目 宅地
地 積 23.12平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 3 所 在 筑後市大字熊野字大坪
地 番 205番5
地 目 宅地
地 積 78.08平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 4 所 在 筑後市大字熊野字平藏免 201番地34、201番
地39.
筑後市大字熊野字大坪 205番地5
家屋 番号 201番34

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 50.10平方メートル
	2階 50.00平方メートル
共有者 A	持分5分の4
共有者 B	持分5分の1

物件明細書

令和 8年 3月18日

福岡地方裁判所八女支部不動産執行係

裁判所書記官 村上 俊之

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

相続財産清算人Cが法律上の権限に基づき管理・占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 筑後市大字熊野字平藏免
地 番 201番34
地 目 宅地
地 積 81.18平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 2 所 在 筑後市大字熊野字平藏免
地 番 201番39
地 目 宅地
地 積 23.12平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 3 所 在 筑後市大字熊野字大坪
地 番 205番5
地 目 宅地
地 積 78.08平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 4 所 在 筑後市大字熊野字平藏免 201番地34、201番
地39
筑後市大字熊野字大坪 205番地5
家屋 番号 201番34

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 50.10平方メートル
2階 50.00平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1

令和 7年(カ)第10号
令和 8年 1月29日受理
令和 8年 3月10日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所八女支部

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 筑後市大字熊野字平藏免
地 番 201番34
地 目 宅地
地 積 81.18平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 2 所 在 筑後市大字熊野字平藏免
地 番 201番39
地 目 宅地
地 積 23.12平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 3 所 在 筑後市大字熊野字大坪
地 番 205番5
地 目 宅地
地 積 78.08平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 4 所 在 筑後市大字熊野字平藏免 201番地34、201番地39
筑後市大字熊野字大坪 205番地5
家屋 番号 201番34

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 50.10平方メートル 2階 50.00平方メートル
共有者 A	持分5分の4
共有者 B	持分5分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 雑種地(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 <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <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 checked="" type="checkbox"/> 相続財産清算人C <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者B 相続財産清算人Cが法律上の権限に基づき、管理・占有している。 土地共有者Bが本件土地上に下記建物を共有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input 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4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: 店舗・事務所 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 相続財産清算人C <input type="checkbox"/> その他の者 相続財産清算人Cが法律上の権限に基づき、管理・占有している。 <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 checked="" type="checkbox"/> ない <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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														

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■亡A相続財産清算人C	令和8年2月4日電話要旨 1 私は、亡A相続財産の清算人を務める弁護士です。 2 本件土地建物は、当職が管理しています。 3 本件建物は、現在、空き家です。共有者であるBさんは、Aさんが亡くなる前から本件建物から退去されていたと聞いています。亡くなられた後に、本件土地上の草刈り等管理のため訪れる事はあったようです。 4 本件建物内には亡Aさんの家財等が残置されています。Bさんの家財等はないと聞いています。亡Aさんの家財等については、換価が見込めないもので所有権を放棄しますので、競売の買受人で自由に処分して貰って構いません。
■B (土地建物共有者)	令和8年3月1日付け書面回答要旨 1 本件建物に、現在、居住者はない。 2 玄関入って直ぐの扉にへこみがある。 3 生活用水は公共上水、下水は合併浄化槽処理である。熱源はLPガスである。 4 本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はない。

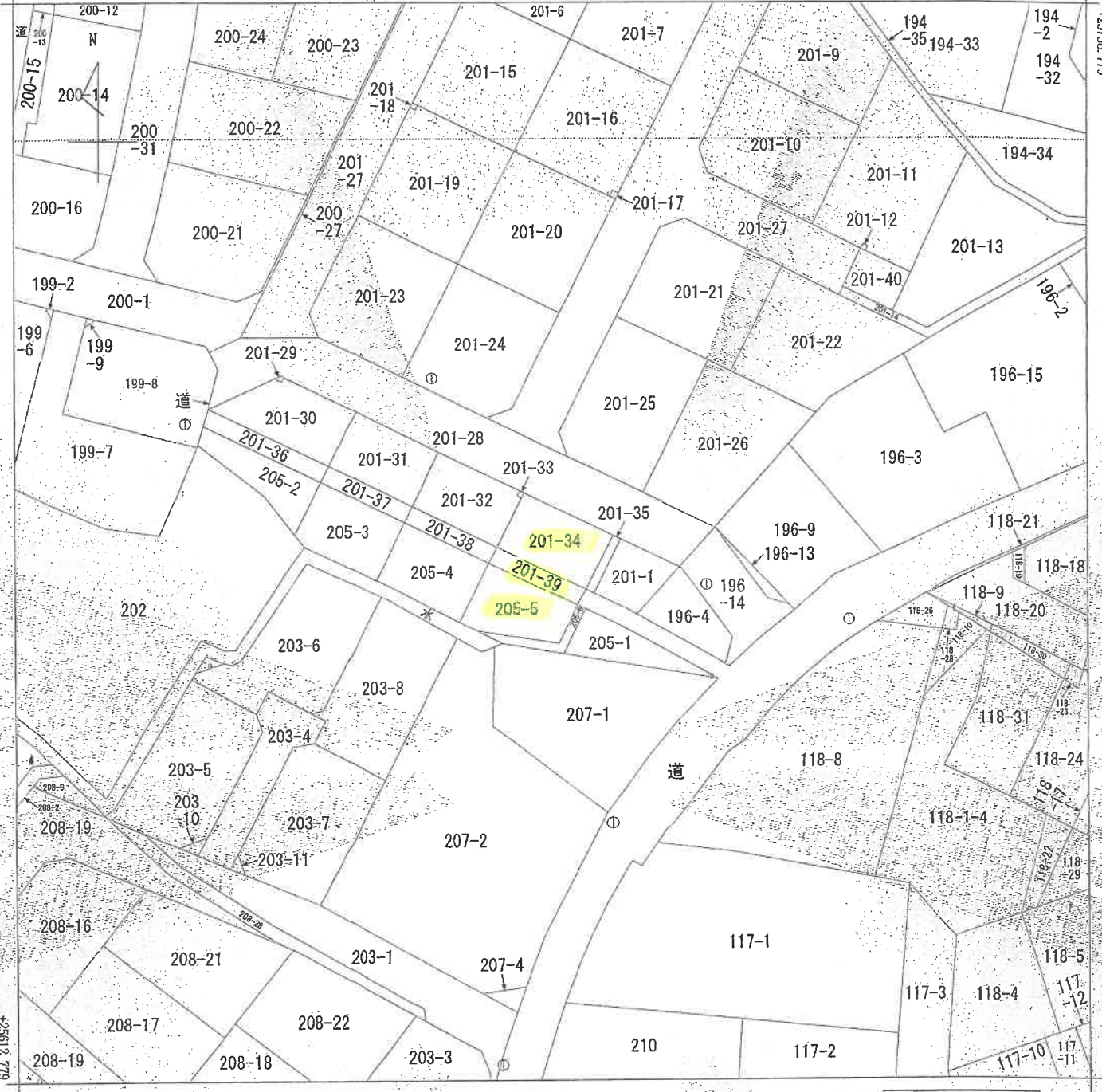
執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
物件1土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番201番28)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。物件3土地の南側は擁壁(高さ約1~3メートル)となっている。
- 3 (占有状況等)
本件建物の占有状況については、立入調査の結果等から、**3**枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
特になし
- 5 (損傷等)
壁やクロスの損傷が見られた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年1月29日(木) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(筑後市役所)
R8年1月29日(木) 10:30-10:50	福岡法務局八女支局	公図, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年1月30日(金) 11:00-11:30	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R8年2月4日(水) 9:40-9:45	執行官室	相続財産清算人事務所へ架電(占有状況等確認・鍵借用依頼)
R8年2月17日(火) 10:15-10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R8年2月24日(火) 12:00-12:10	執行官室	共有者Bに対し利用状況等の照会書を郵送
R 年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月17日 目的物件は不在で施錠されていたので, 評価人を立ち会わせ, 相続財産清算人Cから借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

イ 118-27 205-7 ハ 203-9 118-3 ホ 208-3 206-11 ト 208-12

(座標値種別：図上測定) -45829.576



-45954.576 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出
大字熊野

請求部	所在	筑後市大字熊野字平藏免				地番	201番34			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年2月				備付年月日(原図)				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1月29日
福岡法務局八女支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用

公用

登記年月日：平成9年5月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月29日 福岡法務局八女支局 登記番

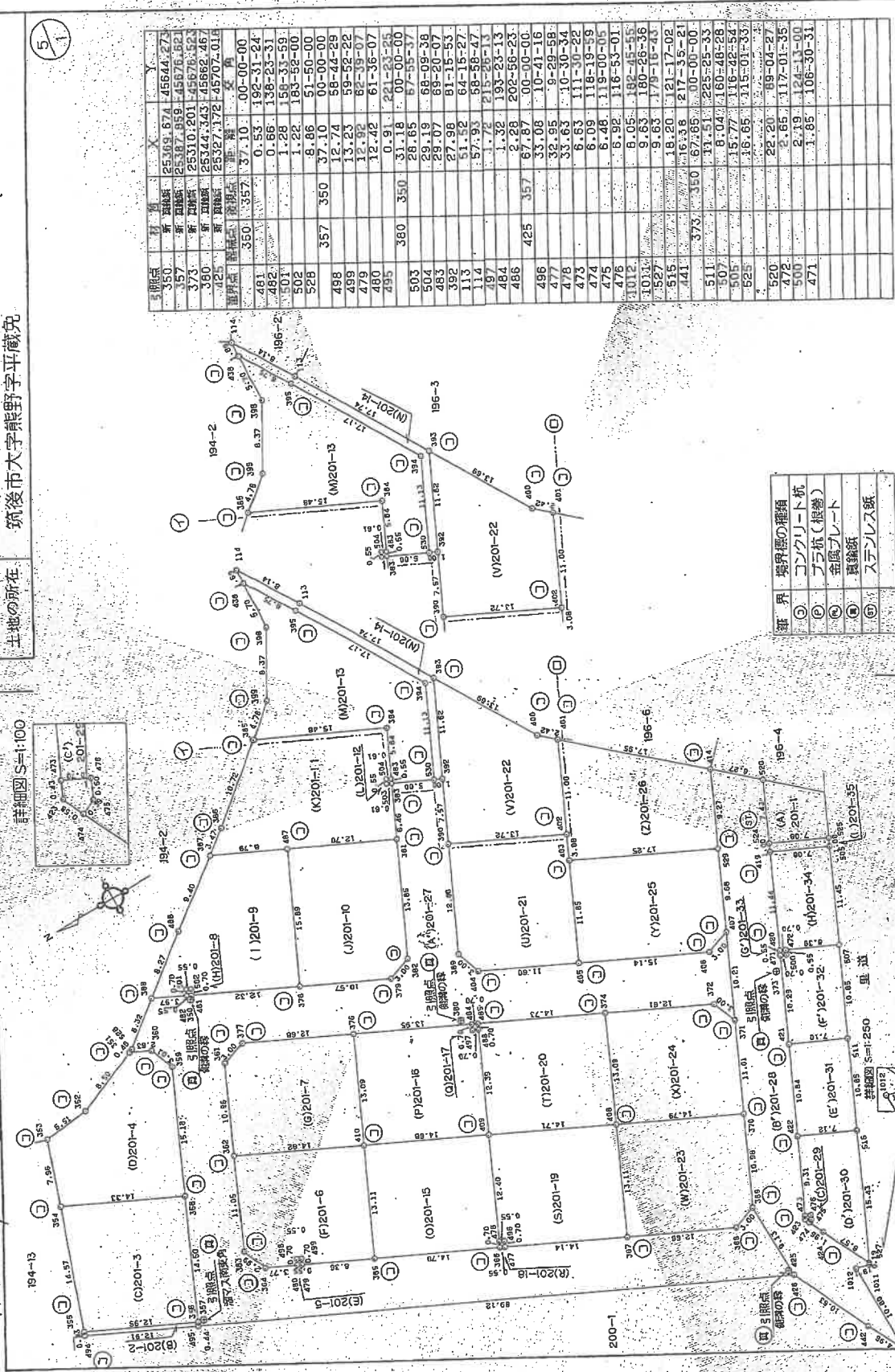
新・後 - 前 201-2-35, 201-1

地積測量図

105080

地番 201-2-35, 201-1

土地の所在 筑後市大字熊野字平蔵免



詳細図 S=1:100

H9.5.21

界址点	距離	方位	面積	備考
1	350	253.69	674	45644-27
2	350	253.87	859	45676-82
3	373	253.10	201	45676-52
4	390	253.44	343	45682-46
5	425	253.27	172	45702-01
6	350	357.10	00	00-00-00
7	481	0.53	192	31-24
8	482	0.66	136	23-31
9	501	1.28	159	59-58
10	502	1.22	193	82-00
11	528	8.86	51	50-00
12	498	37.10	00	00-00
13	459	12.74	58	42-28
14	479	13.23	39	52-22
15	480	12.92	82	39-07
16	495	12.42	61	36-07
17	503	0.91	21	23-25
18	504	31.18	00	00-00
19	504	28.65	57	55-37
20	504	29.19	88	09-39
21	483	29.07	89	20-67
22	392	27.98	81	15-55
23	113	51.52	84	15-27
24	114	57.93	88	58-47
25	497	1.72	133	23-13
26	484	1.32	193	28-23
27	425	2.29	202	58-23
28	496	67.67	00	00-00
29	477	33.08	10	41-16
30	478	32.95	9	29-39
31	473	33.63	10	30-24
32	474	6.63	11	30-22
33	475	6.09	118	19-59
34	476	6.48	119	00-05
35	1012	6.92	116	53-01
36	1013	8.05	182	45-55
37	7527	9.63	180	26-36
38	7527	9.63	179	16-43
39	515	18.20	121	17-02
40	141	16.36	217	35-21
41	373	67.65	00	00-00
42	511	31.51	225	25-33
43	507	8.04	160	48-28
44	505	15.77	116	42-54
45	525	16.65	115	01-33
46	520	22.20	89	04-27
47	472	2.65	117	01-35
48	500	2.19	124	13-00
49	471	1.85	106	30-31

境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	ブシ杭(根巻)
③	金属プレート
④	真鍮板
⑤	ステンレス板

縮尺 1/500

申請人

平成9年5月1日(作製)

製作者 土地家屋調査士

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成9年7月29日

H9.7.29

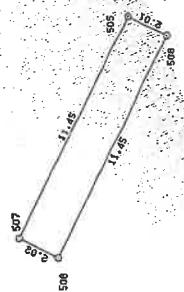
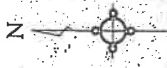
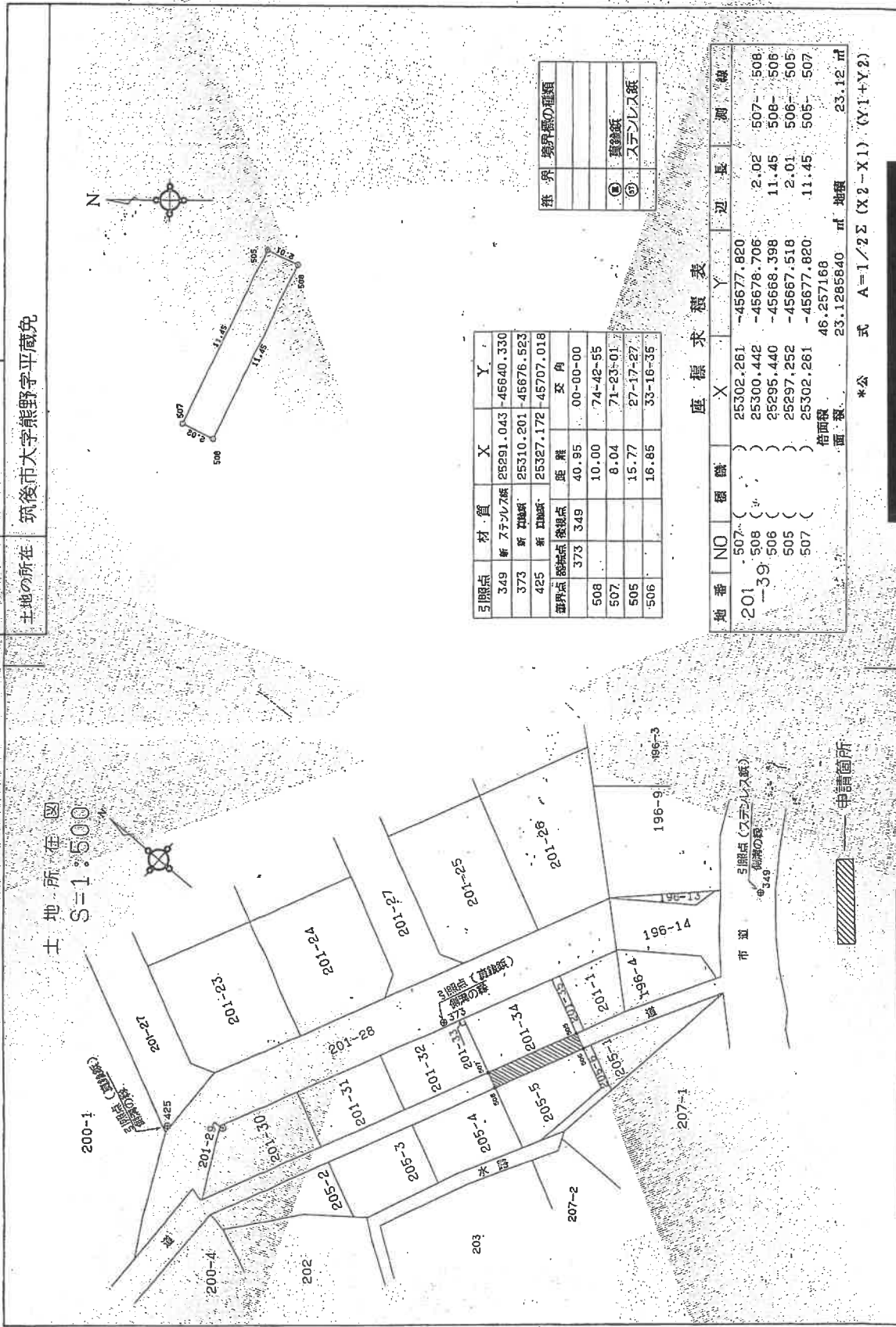
105088

地積測量図

前番 201-39 後新

地番 201-39

土地の所在 筑後市大字熊野字平蔵免



引張点	材質	X	Y	
349	新ステンレス線	25291.043	45640.330	
373	新鋼線	25310.201	45676.523	
425	新鋼線	25327.172	45707.018	
境界点	接点	距離	交角	
508	373	349	40.95	00-00-00
507	508	10.00	74-42-55	
505	507	8.04	71-23-01	
506	505	15.77	27-17-27	
	506	16.85	33-16-35	

境界	境界線の種類
①	真鍮線
②	ステンレス線

座標求積表

地番	NO	種	積	X	Y	辺長	測線
201-39	507	()		25302.261	-45677.820		
	508	()		25300.442	-45678.706	2.02	507-508
	506	()		25295.440	-45668.398	11.45	508-506
	505	()		25297.252	-45667.518	2.01	506-505
	507	()		25302.261	-45677.820	11.45	505-507
		積面積		46.257168			
		面積		23.1285840			23.12 ㎡

*公式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1)$ (Y1+Y2)

申請人

平成9年5月8日作成
調査士会

土地家屋調査士

製作者

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年11月29日 福岡法務局八女支局 登記官

(10枚目)

令和8年1月29日

福岡法務局八女支局

登記官

請求番号：2-4

登記年月日：平成9年5月21日

105090

H9.5.21

前 205-2-7 後 新

地積測量図

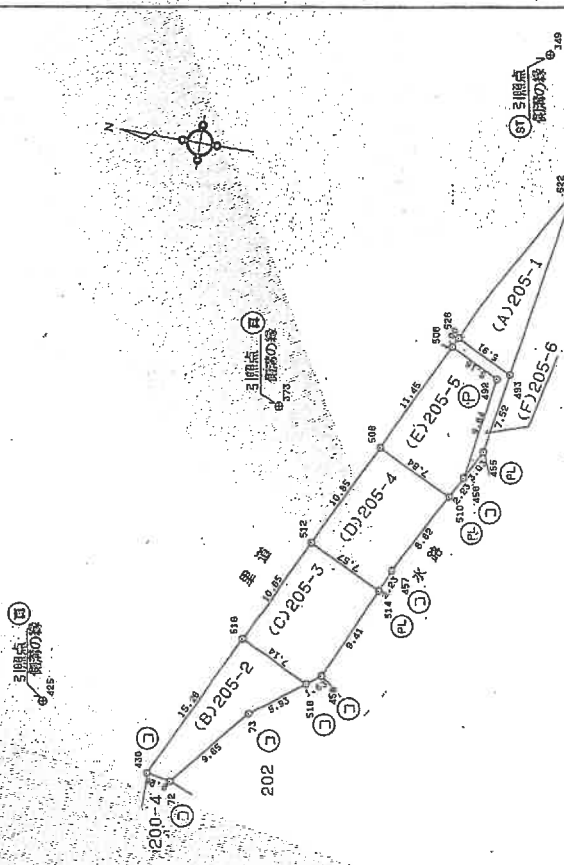
地番 205-2-7

土地の所在 筑後市大字熊野字大坪

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測線
205-2 (B)	430	(新CO林)	25316.587	-45711.975	2.26	430+
	72	()	25314.365	-45712.398	9.65	72-
	73	()	25308.232	-45704.945	5.93	73-
	518	()	25303.498	-45701.369	7.14	518-
	516	()	25309.921	-45698.238	15.26	516-
	430	()	25316.587	-45711.975	15.26	516-
		倍面積	124.856282			430
		面積	62.4281410			62.42
205-3 (C)	516	()	25309.921	-45698.238	7.14	516-
	518	(新CO林)	25303.498	-45701.369	1.63	518+
	458	()	25302.195	-45700.385	9.41	458+
	514	(新PL)	25298.372	-45691.785	7.57	514-
	512	()	25305.181	-45688.471	10.85	512-
	516	()	25309.921	-45698.238	10.85	512-
		倍面積	167.263369			516
		面積	83.6316845			83.63
205-4 (D)	512	(新PL)	25298.372	-45691.785	7.57	512-
	514	(新CO林)	25297.465	-45689.746	2.23	514-
	457	()	25293.387	-45682.142	8.62	457-
	510	(新PL)	25300.442	-45678.706	7.84	510-
	508	()	25305.181	-45688.471	10.85	508-
	512	()	25309.921	-45698.238	10.85	508-
		倍面積	165.936542			512
		面積	82.9682710			82.96
205-5 (E)	508	()	25300.442	-45678.706	7.84	508-
	510	(新PL)	25293.387	-45682.142	2.23	510-
	456	(新CO林)	25292.332	-45680.175	9.64	456-
	492	(新P林(雑草))	25290.793	-45670.654	3.03	456-
	506	()	25295.440	-45668.398	5.16	492-
	508	()	25300.442	-45678.706	11.45	506-
		倍面積	156.164054			508
		面積	78.0820270			78.08
205-6 (F)	506	()	25295.440	-45668.398	5.16	506-
	492	(新P林(雑草))	25290.793	-45670.654	9.64	492-
	456	(新CO林)	25292.332	-45680.175	3.03	456-
	455	()	25290.912	-45677.494	7.52	455-
	493	()	25289.679	-45670.068	5.91	493-
	526	()	25295.001	-45667.493	1.00	493-
		倍面積	28.126949			506
		面積	14.0634740			14.06
205-7 (G)	522	()	25287.122	-45653.036	0.26	522-
	523	()	25286.926	-45653.216	0.75	523-
	16	()	25286.805	-45652.472	0.64	16-
	522	()	25287.122	-45653.036	0.64	16-
		倍面積	0.167604			522
		面積	0.0838020			0.08
205 -1 (A)	公積		368.0000000			
	計		321.2573995			
	残		46.7426005			46.74

*公式 A=1/2E(X2-X1)(Y1+Y2)



界址点	材積	X	Y
349	新CO林	25291.043	-45640.330
373	新CO林	25310.201	-45678.523
425	新CO林	25327.172	-45707.018
界址点	距離	距離	交角
16	373-	40.95	00-00-00
522	16-	12.86	312-51-56
493	16-	13.29	314-57-23
293	16-	3.62	314-21-17
	293-	28.76	329-26-49
506	373-	40.95	00-00-00
508	16-	16.84	33-16-35
512	16-	10.00	74-42-55
516	16-	32.96	129-16-59
526	16-	21.71	161-22-04
	16-	17.68	31-23-34

境界線の種類
(C) コンクリート杭
(P) プラチナ(埋巻)
(A) 金属プレート
(B) 貫地鉄
(D) ステンレス板

縮尺 1/500

申請人

(平成9年5月1日作成) 調査士会

製作者 土地家産課

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

登記年月日：平成12年3月31日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和8年1月29日 福岡法務局八女支局 登記官

(1/2枚目)

A3をA4に縮小

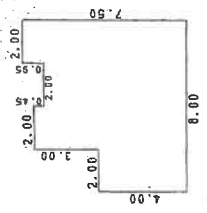
請求番号：2-5

H12.3.31 各階平面図 106166

建物図面 各階平面図

家屋番号 201-34
 建築物の所在 新後市大字熊野字平蔵免201番地34、201番地39、字大坪205番地5

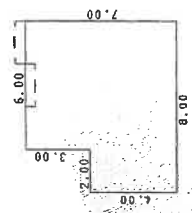
1 階



求積表

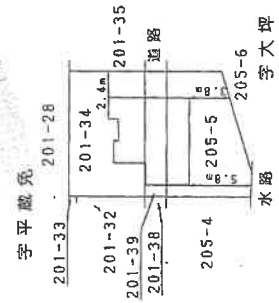
4.00 × 2.00 =	8.0000
7.00 × 2.00 =	14.0000
6.55 × 2.00 =	13.1000
7.50 × 2.00 =	15.0000
合計	50.1000
所面積	50.10 m ²

2 階



求積表

4.00 × 2.00 =	8.0000
7.00 × 6.00 =	42.0000
合計	50.0000
床面積	50.00 m ²



申請人



縮尺 1/250

12年3月21日(作製)

家屋調査士会

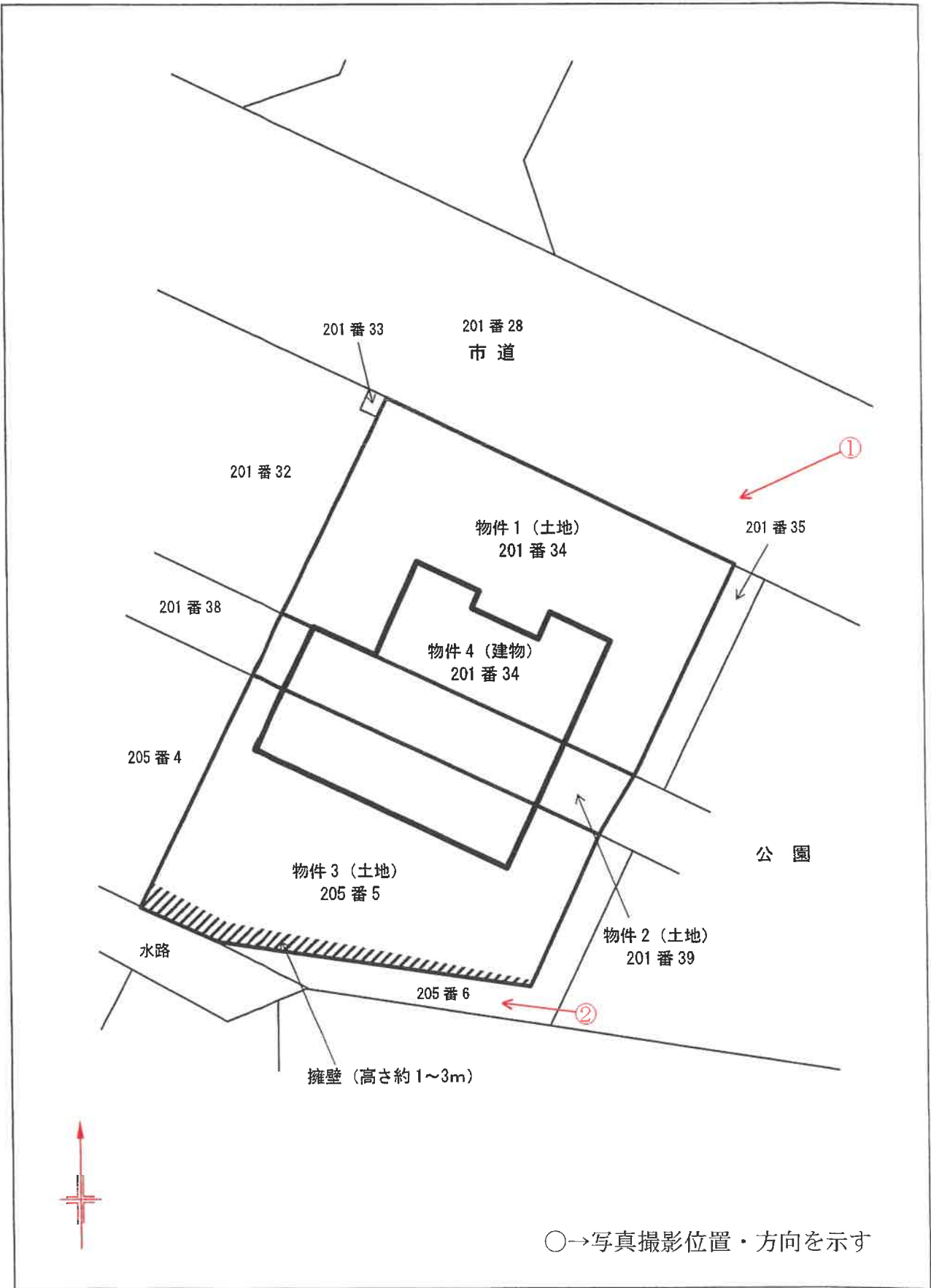
縮尺 1/500

製作者

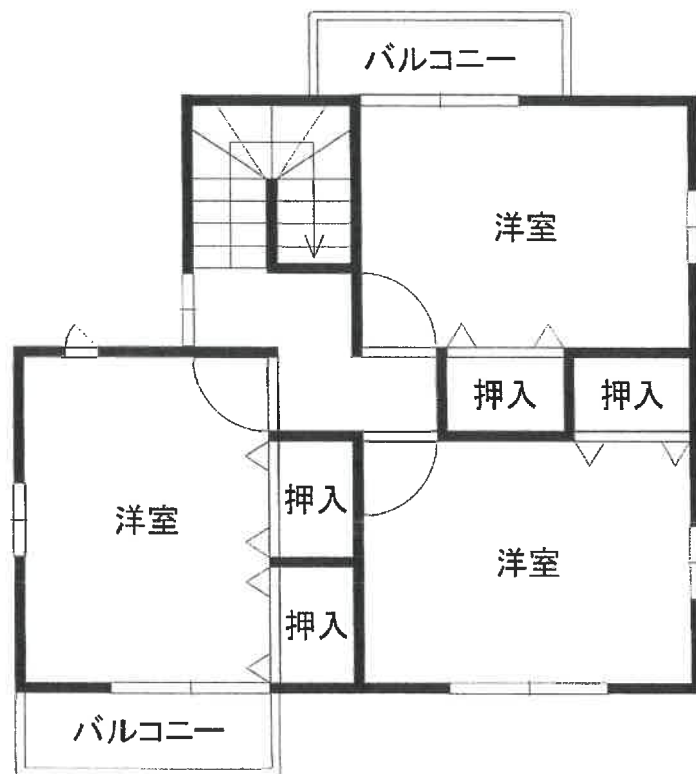


製作者

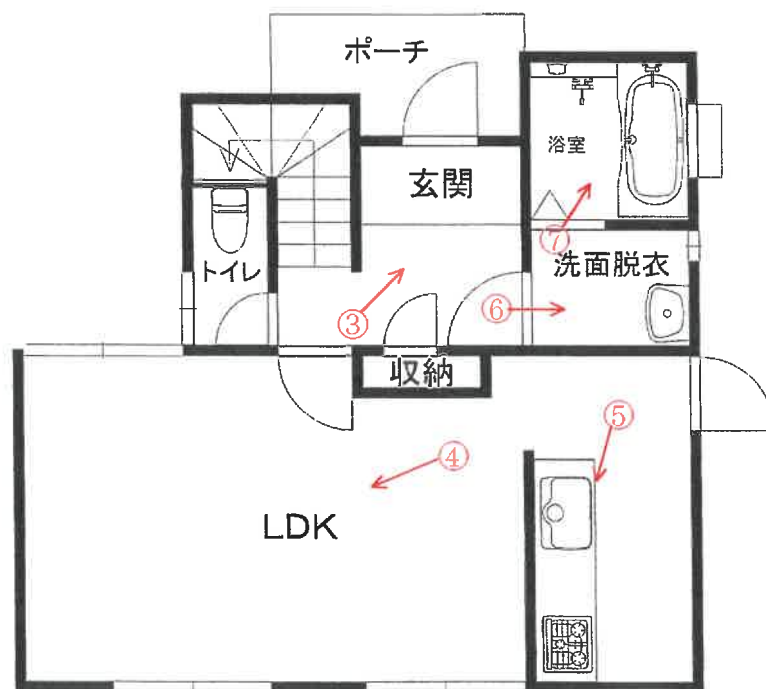
土地建物位置関係図



間取図



2F



1F

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)

物件4 建物



(写真 ②)

物件4 建物



物件3 土地の擁壁の状況

(写真 ③)



玄関

(15 枚目)

(写真 ④)



LD

(写真 ⑤)



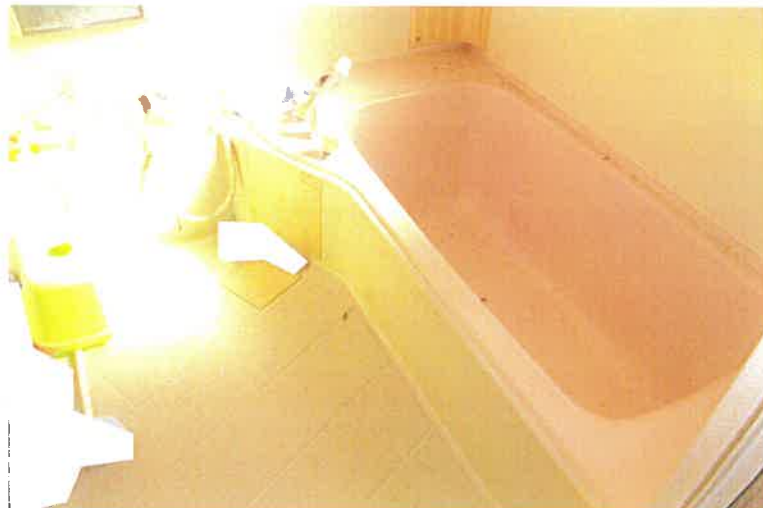
キッチン

(写真 ⑥)



洗面脱衣

(写真 ⑦)



浴室

令和7年(ケ)第10号
令和8年2月17日現地調査
令和8年3月6日評価

福岡地方裁判所八女支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

楨 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 780,000 円
物件2 (土地)	金 220,000 円
物件3 (土地)	金 750,000 円
物件4 (建物)	金 2,230,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	筑後市大字熊野字平藏免 201番34 宅地 81.18 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目積	筑後市大字熊野字平藏免 201番39 宅地 23.12 m ²	特記事項のとおり
3	所在地目積	筑後市大字熊野字大坪 205番5 宅地 78.08 m ²	特記事項のとおり
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	筑後市大字熊野字平藏免 201番地34、201番地39 筑後市大字熊野字大坪205番地5 201番34 居宅 木造スレート葺2階建 1階 50.10 m ² 2階 50.00 m ²	同左
番号	特記事項		
1~3	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図及び公図（法第14条第1項）があり、同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	住居表示未実施		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1～3一体）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「羽犬塚」駅の北東方、約2.5km。 西鉄バス「紅葉ヶ丘」停留所の南東方、約170m。 (別添「位置図」参照。)
付近の状況	対象不動産が所在する近隣は、筑後市役所の北東側約2.1km(直線距離)付近に位置する住宅地域であり、国道背後に開発された戸建住宅が建ち並ぶ地域である。国道沿いは、筑後市街地へと続く幹線道路であり、交通量も多いが、背後は閑静な住環境が形成されている。周辺では、地域環境等が変化する要因も乏しいため、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 非線引都市計画区域 用途地域 第1種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 地域指定無し その他の規制 矢部川流域景観区域
画地条件	地積 182.38㎡ (合計登記地積) 形状 ほぼ整形 (概ね公図のとおり) 間口 約11.5m 奥行 約17m (最大) 接道関係 一方路 その他 特になし
接面道路の状況	北東側：幅員約6mの舗装市道と等高接面 (建築基準法第42条1項の道路に該当)
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 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"> ・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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・筑後市教育委員会社会教育課での調査によると、周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・筑後市ハザードマップによると、目的土地の接面街路は、水害による道路冠水約50cm以下の履歴がある。 ・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・目的土地の背面(南西側)は、水路に約1m～3m高く接しており、当該接面部分は間知ブロック擁壁が施されている。なお、背面側に接近することはできなかつたため、擁壁の高さは遠方からの目測による。

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成12年3月21日 新築 経過年数：約 26 年 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2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディングボード張等 天井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、クッションフロア等 内壁：ビニールクロス貼等 設備：電気、ガス、給排水設備等 その他：石油給湯器
床面積（現況）	建物部分に未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：3LDK （別添「間取図」参照。）
品等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通程度 ・以下の損傷は見られるほか、概ね経年相応の損傷及び老朽化が認められる。 ・クロスの汚損、損傷（引っ掻き傷）等が随所に見られる。 ・建具の一部に凹みが見られる。
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。 ・建物内には家財道具等が残置されており、詳細は、現況調査報告書に記載のとおりである。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	29,600	0.95	81.18	0.95	2,170,000
2	29,600	0.95	23.12	0.95	620,000
3	29,600	0.95	78.08	0.95	2,090,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（以下同じ）

ア 標準画地価格：基準地「筑後（県）－6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 29,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：補正要因なし 1.00

◇ 地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.00 × 1.02 × 1.05 × 1.00 = 1.07

イ 個別格差：擁壁^{*} 個別格差
0.95 = 0.95

※目視上は擁壁の劣化等は見られないが、間知ブロック擁壁による有効宅地の減少やその後の補修等の措置が必要となる可能性があり、減価要因と認めた。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	175,000	100.10	0.10	1,750,000

ウ 現価率：（査定）

目的建物は、建築後約26年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件4} & & 0.10 & \times & (1 - 0.00) & = & 0.10 \end{array}$$

※観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,170,000	0.40	法定地上権	870,000
2	620,000	0.40	法定地上権	250,000
3	2,090,000	0.40	法定地上権	840,000
			計	1,960,000

イ 土地利用権等割合： 物件4の敷地範囲を物件1～3と判断し、土地利用権等を法定地上権と判定の上、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,170,000	－ 870,000		1.00	0.60	780,000
2	620,000	－ 250,000		1.00	0.60	220,000
3	2,090,000	－ 840,000		1.00	0.60	750,000
4	1,750,000	+ 1,960,000	1.00	1.00	0.60	2,230,000
一 括 価 格 (合 計)						3,980,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「筑後（県）-6」
所在地：筑後市大字蔵数字大谷500番38
住居表示：住居表示未実施
価格：31,000 円/m²（対前年変動率 2.3%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：195 m²
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
接面街路：東側幅員約6m 市道
供給処理施設：水道
位置：JR鹿児島本線「西牟田」駅の南東方、道路距離約1.3km
用途指定等：非線引都市計画区域
第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	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

