

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10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11月18日から 令和 8年11月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年12月 2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12月23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10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）
2～6	4,197,000 3,357,600	一括	839,400	109,265	0
2	2,400,000				
3	7,000				
4	740,000				
5	330,000				
6	720,000				

物 件 目 録

2 所 在 筑後市大字西牟田字城崎
 地 番 3 7 7 7 番
 地 目 宅地
 地 積 8 8 3. 9 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 筑後市大字西牟田字城崎
 地 番 3 7 7 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 6. 0 4 平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路

共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 筑後市大字西牟田字城崎 3 7 7 7 番地
 家屋 番号 3 7 7 7 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 4. 3 3 平方メートル
 2 階 4 4. 6 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 8 8 平方メートル
 2 階 4 4. 6 2 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 筑後市大字西牟田字城崎 3779番地3、3779番地4

家屋 番号 3779番3

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 79.00平方メートル
2階 61.70平方メートル

所有者 A

6 所 在 筑後市大字西牟田字城崎 3779番地3

家屋 番号 3779番3の3

種 類 作業所

構 造 鉄骨造瓦葺平家建

床 面 積 155.61平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 8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2～6】

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2～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～6】

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

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

2 所 在 筑後市大字西牟田字城崎
 地 番 3777番
 地 目 宅地
 地 積 883.90平方メートル

所有者 A

3 所 在 筑後市大字西牟田字城崎
 地 番 3778番4
 地 目 宅地
 地 積 16.04平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 筑後市大字西牟田字城崎 3777番地
 家屋 番号 3777番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 144.33平方メートル
 2階 44.62平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約188平方メートル
 2階 44.62平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 筑後市大字西牟田字城崎 3779番地3、3779番地4

家屋 番号 3779番3

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 79.00平方メートル
2階 61.70平方メートル

所有者 A

6 所 在 筑後市大字西牟田字城崎 3779番地3

家屋 番号 3779番3の3

種 類 作業所

構 造 鉄骨造瓦葺平家建

床 面 積 155.61平方メートル

所有者 A

令和 7年(ケ)第11号
令和 8年 2月 4日受理
令和 8年 3月 **18**日提出
その2 (物件2～6)

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 筑後市大字西牟田字城崎
 地 番 3775番1
 地 目 宅地
 地 積 473.14平方メートル
 所有者 A

2 所 在 筑後市大字西牟田字城崎
 地 番 3777番
 地 目 宅地
 地 積 883.90平方メートル
 所有者 A

3 所 在 筑後市大字西牟田字城崎
 地 番 3778番4
 地 目 宅地
 地 積 16.04平方メートル
 共有者 A 持分3分の1

4 所 在 筑後市大字西牟田字城崎 3777番地
 家屋 番号 3777番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 144.33平方メートル
 2階 44.62平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 筑後市大字西牟田字城崎 3779 番地 3、3779
番地 4

家屋 番号 3779 番 3

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 79.00 平方メートル
2 階 61.70 平方メートル

所有者 A

6 所 在 筑後市大字西牟田字城崎 3779 番地 3

家屋 番号 3779 番 3 の 3

種 類 作業所

構 造 鉄骨造瓦葺平家建

床 面 積 155.61 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録（物件 2， 4）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 建物配置図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約 188 m ² （増築約 44 m ² ・増築箇所不明） 2階 44.62 m ²		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（債務者） 上記の者が本件建物を 居宅 として占有している。 ☒ その他の者（債務者）の占有権原は不明である。		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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・建物用)

不動産の表示	「物件目録（物件２，５）」のとおり		
住居表示	（住居表示未実施）		
土地	物件２		
現況地目	☒ 宅地（物件２） ☐ 公衆用道路（物件） ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 建物配置図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件５		
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（債務者） 上記の者が本件建物を 居宅・倉庫 として占有している。 ☒ その他の者（債務者）の占有権原は不明である。		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

不動産の表示	「物件目録（物件 2， 6）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 建物配置図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 6		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（債務者） 上記の者が本件建物を 作業所 として占有している。 ☒ その他の者（債務者）の占有権原は不明である。		
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３）」のとおり				
住居表示	（住居表示未実施）				
土地	物件３				
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 農地（物件　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（物件　　） ☒ 用悪水路（物件３　　）				
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 ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが用悪水路として使用し、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 ☐ 土地位置関係図のとおり				

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	■債務者及び所有者ら関係人からの陳述は得られなかった。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
物件2土地は、公図のとおり、公衆用道路(無地番・道)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、擁壁やコンクリートブロック塀等が存する。
物件5, 6建物は屋根を一体としている。物件5建物は、入口が塞がれており立入が出来ない部分が存した。
- 3 (占有状況等)
本件各建物の占有状況については、立入調査の結果等から、3～5枚目記載のとおりと認めた。本件各建物内には、主に債務者が使用しているとみられる資材や物品が存し、その他生活に必要な家財等が存在しないか少ないので所有者の占有はないものと認めた。なお、所有者(債務者代表者)に対し、立入調査期日通知書を送付したが、立会は得られなかったので、債務者の占有権原は不明である。また、物件6建物に存する郵便受け内の郵便物は債務者宛の郵便物であった。
- 4 (従物等)
目的外物件として電柱及び支柱が存する。
従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。
- 5 (損傷等)
物件4, 5建物は経過年数以上の損耗で、詳細な損傷等は不明である。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月4日(水) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(筑後市役所)
R8年2月4日(水) 10:30-10:40	福岡法務局八女支局	建物図面, 公図等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年2月4日(水) 11:15-12:00	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R8年2月5日(木) 9:35-9:40	執行官室	所有者(債務者代表者)に対し立入調査期日通知書を郵送
R8年2月24日(火) 14:40-15:10	物件所在地	物件4建物に立入調査, 写真撮影
R8年3月6日(金) 11:00-11:30	物件所在地	物件5, 6建物に立入調査, 写真撮影
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8年 3月 6日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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2月4日 福岡法務局八女支局

令和8年2月4日

福岡法務局八女支局

漢明帝 永平二年

(一一枚目)

請求番号: 2-2

A 3 を A 4 に縮小

133695

平成21年6月1日 登記

前 3778 後·新

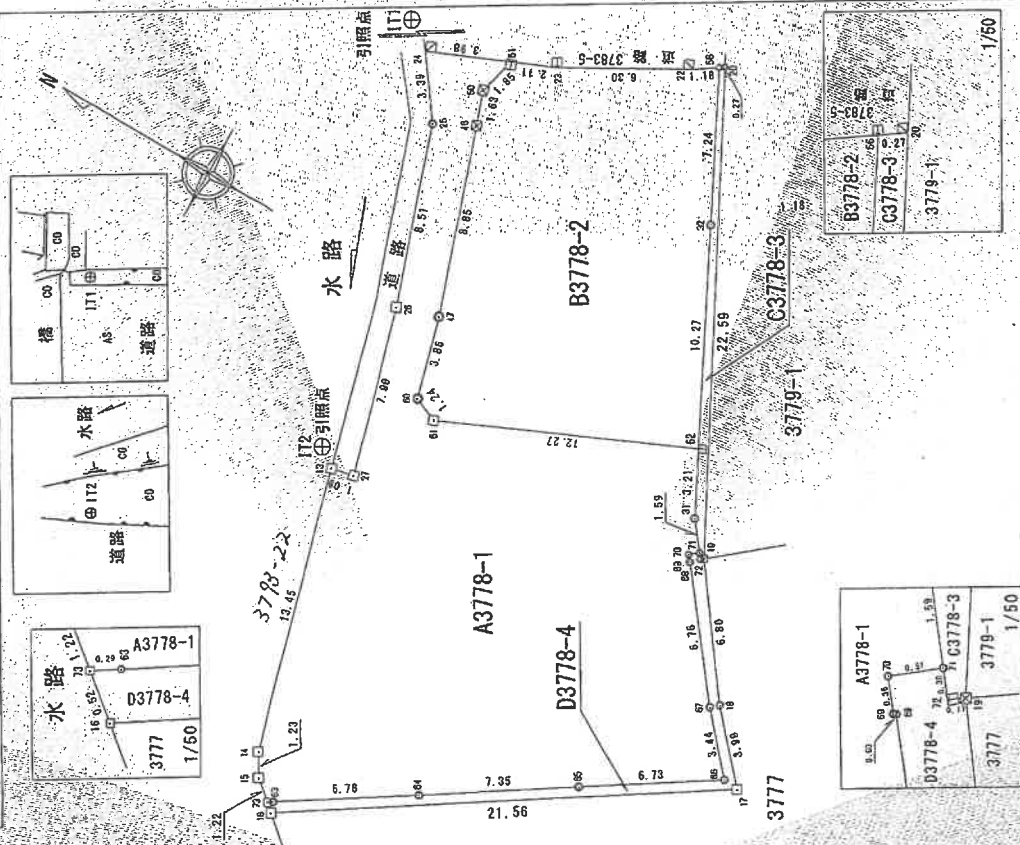
地積測圖

番 3778番1 3778番2
3778番3 3778番4

筑後市大字西車田字城崎

[illegible]

年	月	日	時間	場所	内容	備考
1941	1	1	10:00	東京	東京	東京
1941	1	2	10:00	東京	東京	東京
1941	1	3	10:00	東京	東京	東京
1941	1	4	10:00	東京	東京	東京
1941	1	5	10:00	東京	東京	東京
1941	1	6	10:00	東京	東京	東京
1941	1	7	10:00	東京	東京	東京
1941	1	8	10:00	東京	東京	東京
1941	1	9	10:00	東京	東京	東京
1941	1	10	10:00	東京	東京	東京
1941	1	11	10:00	東京	東京	東京
1941	1	12	10:00	東京	東京	東京
1941	1	13	10:00	東京	東京	東京
1941	1	14	10:00	東京	東京	東京
1941	1	15	10:00	東京	東京	東京
1941	1	16	10:00	東京	東京	東京
1941	1	17	10:00	東京	東京	東京
1941	1	18	10:00	東京	東京	東京
1941	1	19	10:00	東京	東京	東京
1941	1	20	10:00	東京	東京	東京
1941	1	21	10:00	東京	東京	東京
1941	1	22	10:00	東京	東京	東京
1941	1	23	10:00	東京	東京	東京
1941	1	24	10:00	東京	東京	東京
1941	1	25	10:00	東京	東京	東京
1941	1	26	10:00	東京	東京	東京
1941	1	27	10:00	東京	東京	東京
1941	1	28	10:00	東京	東京	東京
1941	1	29	10:00	東京	東京	東京
1941	1	30	10:00	東京	東京	東京
1941	1	31	10:00	東京	東京	東京

[illegible]

作製者

完成：21 年 5 月 30 日（作製）

縮尺

250

登記年月日：平成21年6月11日

令和8年2月4日
福岡法務局八女支局

登記官

(12枚目)

A3をA4に縮小

平成21年6月11日 登記 133696

前 一敷目と同一 後・新

地 番 3778番1, 3778番2
3778番3, 3778番4

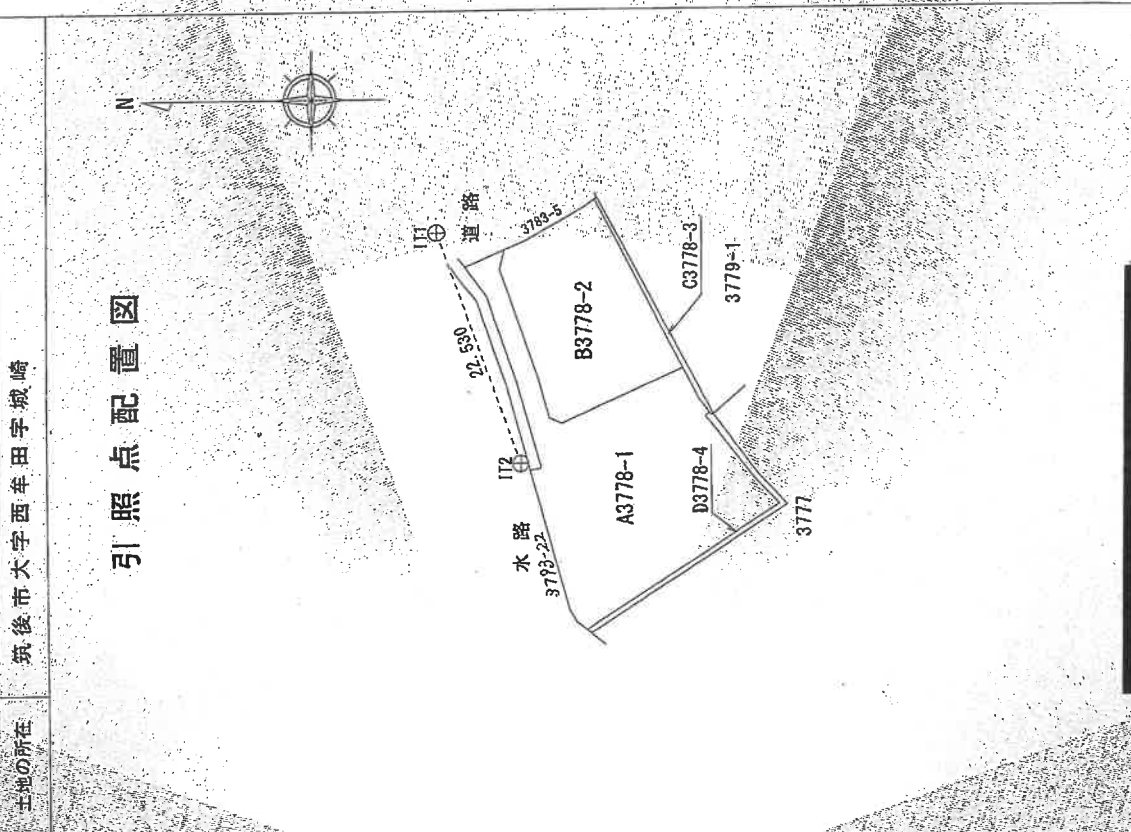
地 積 測 量 図

土地の所在 筑後市大字西牟田字城崎

引 照 点 配 置 図

引照点	地番	面積	距離	方位	距離	方位
111	3778番1, 3778番2, 3778番3, 3778番4	25554.547	48151.678			
112	3778番1, 3778番2, 3778番3, 3778番4	25555.816	48172.842			
111	111	22.530	0-00-00			
112	112	6.490	304-33-34			
113	113	4.113	340-33-29			
114	114	7.497	342-05-29			
115	115	15.933	351-59-32			
116	116	23.668	355-56-21			
117	117	23.463	359-31-47			
118	118	36.010	0-42-57			
119	119	38.013	0-20-13			
120	120	39.100	359-24-38			
121	121	39.051	356-55-46			
122	122	38.569	349-04-12			
123	123	38.733	333-04-23			
124	124	40.352	328-55-17			
125	125	36.960	327-42-38			
126	126	36.449	324-16-33			
127	127	30.437	324-39-02			
128	128	30.095	324-27-20			
129	129	30.246	323-31-35			
130	130	28.740	322-32-04			
131	131	28.010	318-59-14			
132	132	21.010	346-43-38			
133	133	19.954	348-32-38			
134	134	16.263	345-01-30			
135	135	8.104	322-52-50			
136	136	6.789	320-22-43			
137	137	14.885	278-41-19			
138	138	13.910	289-35-59			
139	139	8.267	295-38-12			
140	140	18.361	300-57-18			
141	141	30.535	323-42-16			
142	142	30.597	323-24-14			
143	143	15.237	278-16-49			
144	144	39.571	359-01-45			
145	145	40.987	328-03-07			
146	146	37.061	328-59-35			

ステンレス金属標 20mm



作製者

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和8年2月4日 福岡法務局八女支局

改訂品目表

(上3枚目)

請求番号: 2-3

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和57年11月20日

134694

各階平面図

S57/11.20

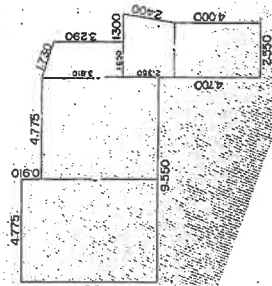
3779番3

建 物 面 面 面 面
各 階、平 面

筑後市大字西牟田字城崎 3 7 7 9 番地 3・3 7 7 9 番地 4

建築物の所在

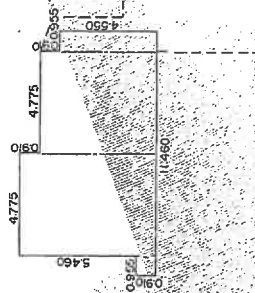
階



二、
帳
算

$$\begin{array}{r} 6.370 \times 4.775 = 30.416750 \\ 5.460 \times 4.775 = 26.071500 \\ (3.290 + 3.810) \times 1.650 \div 2 = 5.857500 \\ (2.950 + 2.550) \times 2.350 \div 2 = 6.462500 \\ 4.000 \times 2.550 = 10.200000 \\ \hline 79.008250 \end{array}$$

2階



二、
算

0.910	×	0.955	=	0.869050
6.370	×	4.775	=	30.416750
5.460	×	4.775	=	26.071500
4.550	×	0.955	=	4.345250
				61.702550

2 階床面積

64.70 m³

製作者

如57年11月19日作廢)

1	250
縮	尺

中 國

縮尺 $\frac{1}{500}$

(續)同業工租家屋調查士(金)

登記年月日：平成1年8月11日

公用

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2月4日 福岡法務局八女支局

登記官

(14枚目)

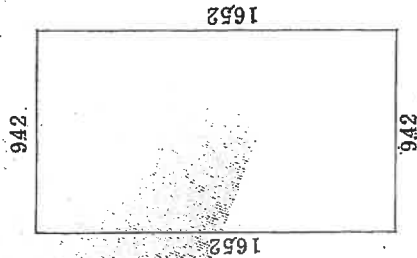
134695

各階平面図

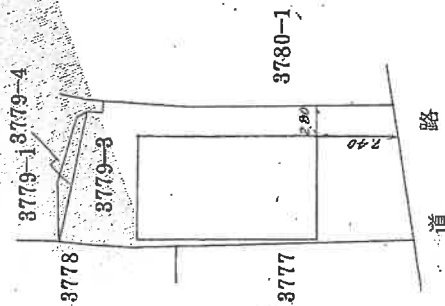
H1.8.11

建物各階平面図

家屋番号	8779番3の3
建物の所在	筑後市大字西牟田字城崎379番地3



求積表
1652×942= 1556184
床面積 15561m²



作業者

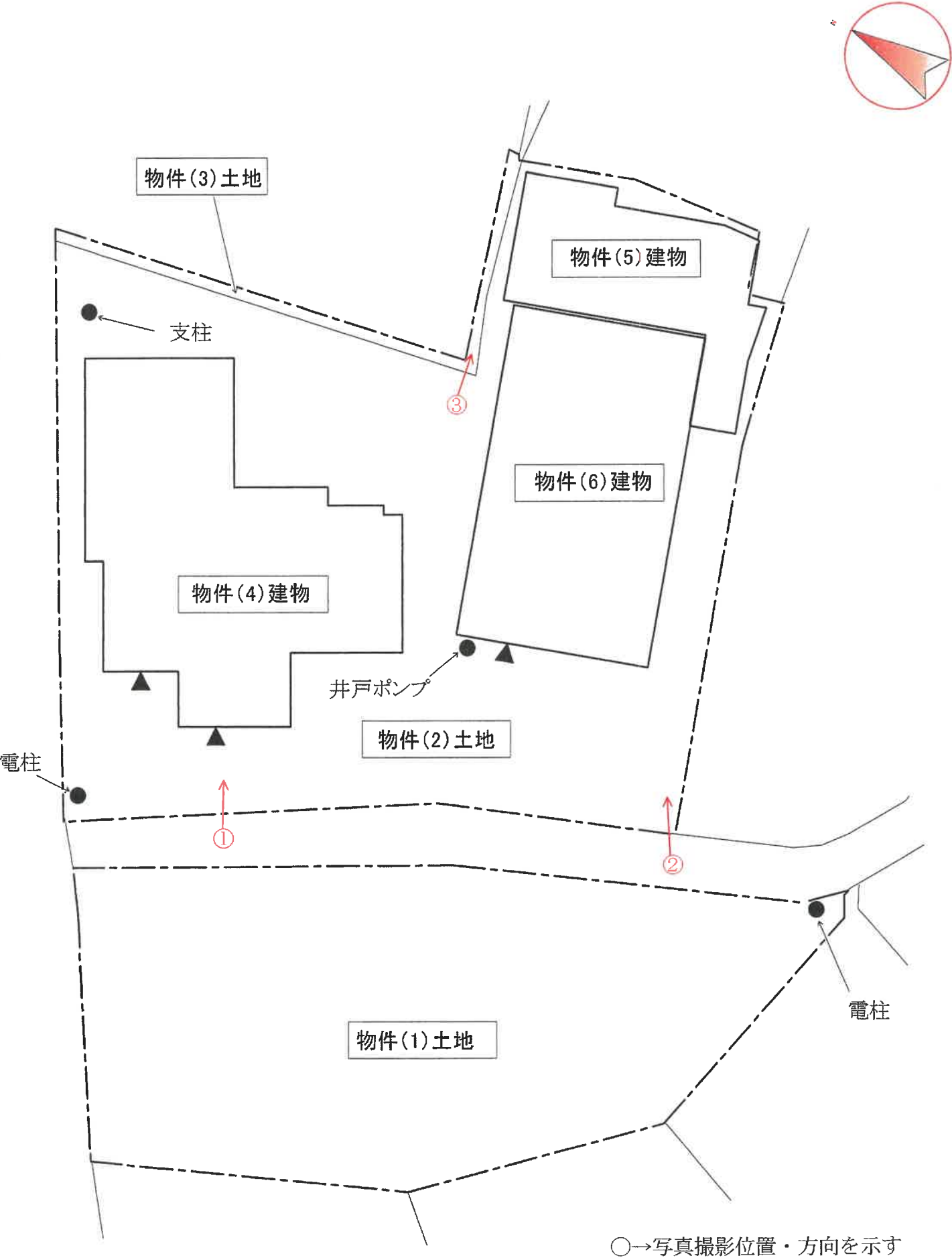
1年8月10日(要)
家屋調査士(会)

申請人

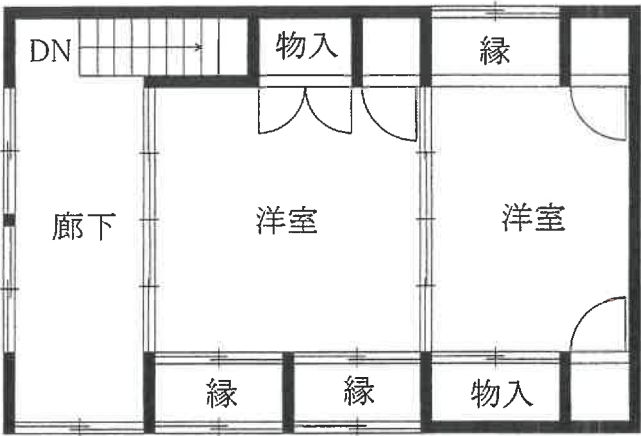
縮尺 1/500

A3をA4に縮小

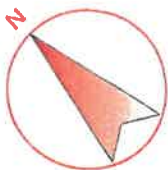
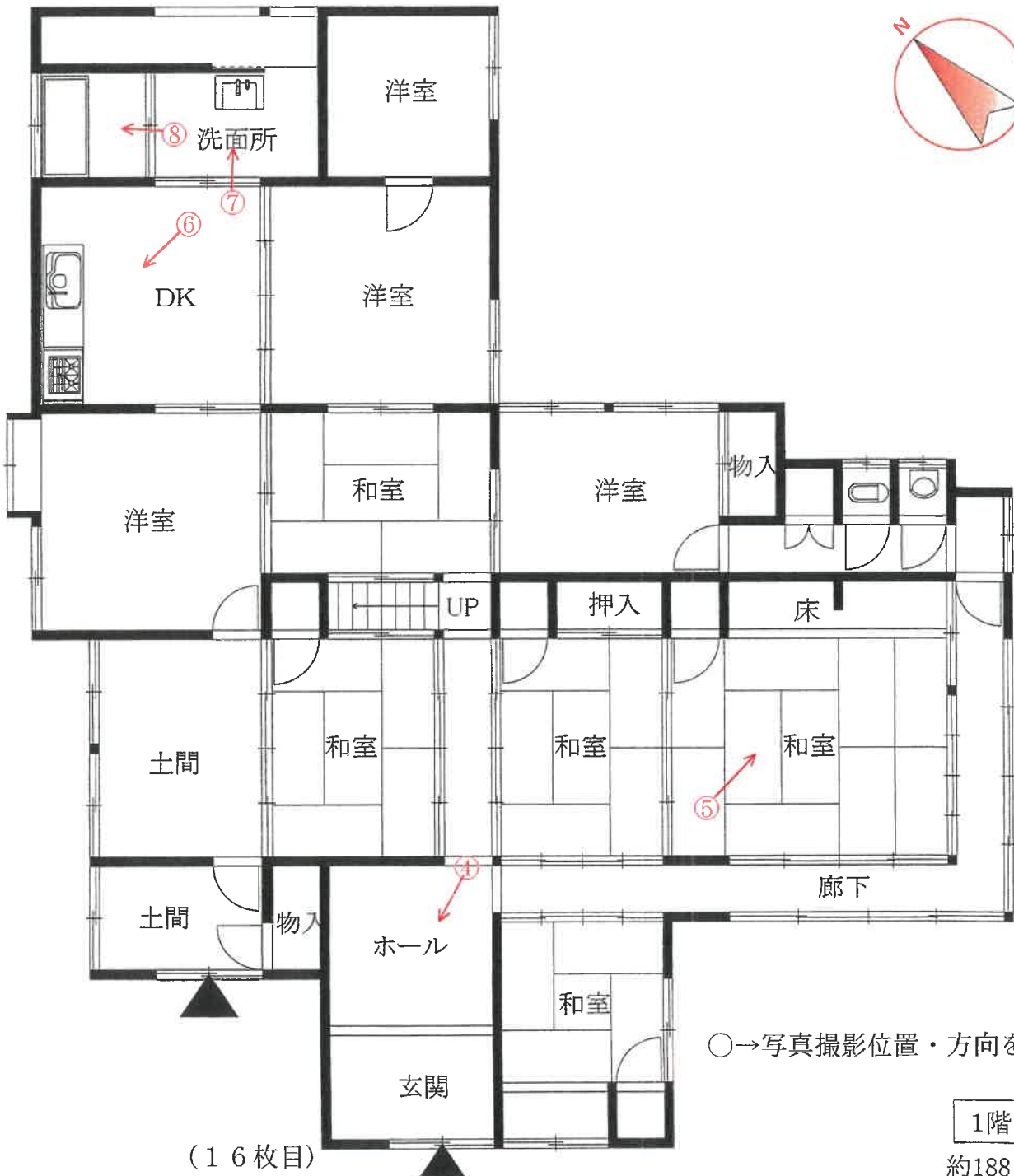
請求番号：2-4



○→写真撮影位置・方向を示す



2階

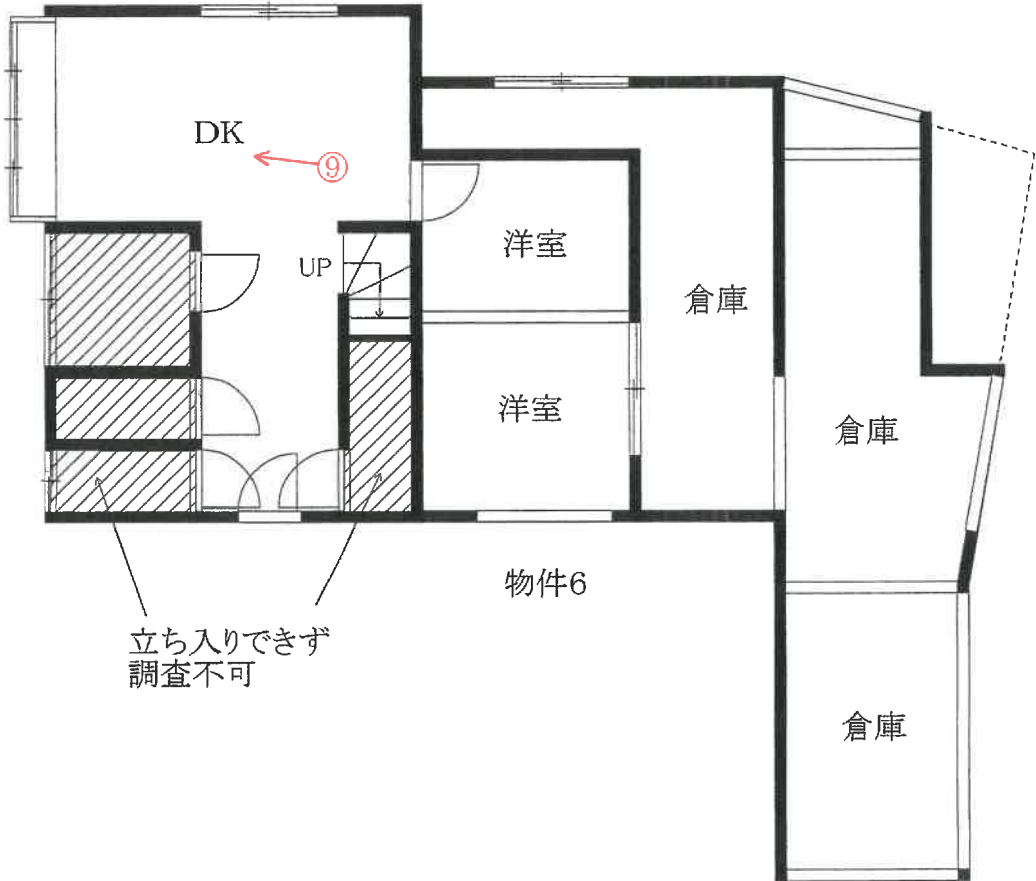
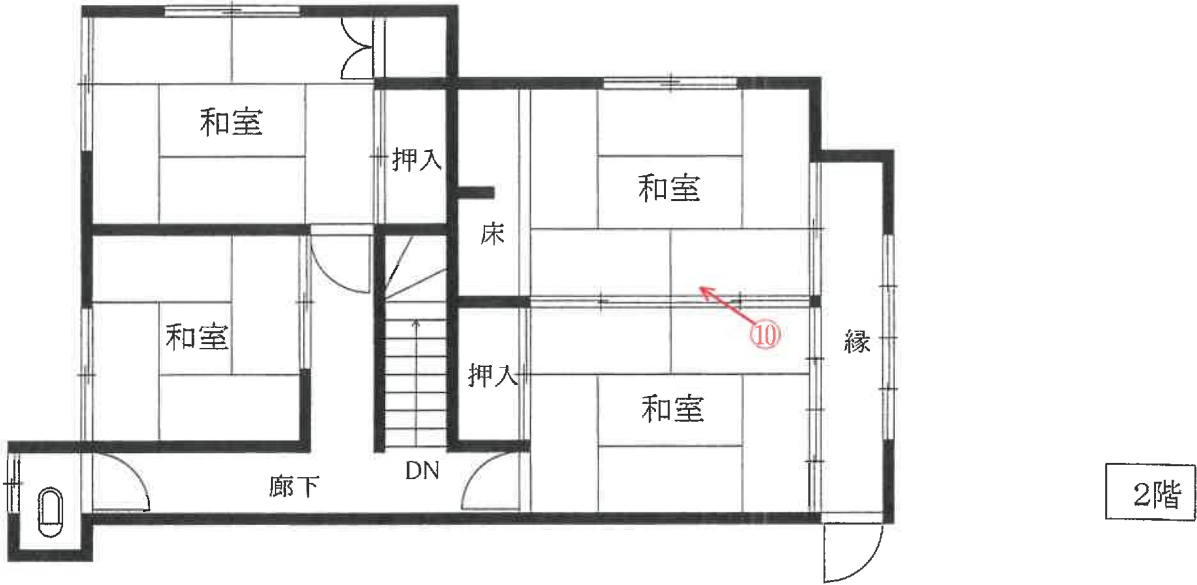


○→写真撮影位置・方向を示す

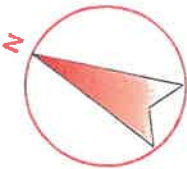
1階

約188㎡

(16枚目)



○→写真撮影位置・方向を示す



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



(写真 ④)



玄関 (物件 4 建物)

(写真 ⑤)



和室 (物件 4 建物)

(写真 ⑥)



DK (物件 4 建物)

(2 0 枚目)

(写真 ⑦)



洗面所 (物件4建物)

(写真 ⑧)



浴室 (物件4建物)

(写真 ⑨)



DK (物件5建物)

(写真 ⑩)



和室 (物件 5 建物)

(写真 ⑪)



作業所 (物件 6 建物)

(写真 ⑫)



事務所 (物件 6 建物)

(2 2 枚目)

令和7年（ケ）第 11 号
令和8年3月6日現地調査
令和8年3月12日評価

福岡地方裁判所八女支部 御中

評 価 書
(その2)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 3,430,000 円
物件3（土地）	金 10,000 円
物件4（建物）	金 1,060,000 円
物件5（建物）	金 470,000 円
物件6（建物）	金 1,030,000 円

- ① 一括価格は、物件2～6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2の内訳価格は物件4～6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4～6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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	筑後市大字西牟田字城崎 3777 番 宅地 883.90 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	筑後市大字西牟田字城崎 3778 番 4 宅地 16.04 m ² 1 / 3	用悪水路
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑後市大字西牟田字城崎 3777番地 3777 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 144.33 m ² 2 階 44.62 m ²	約 188 m ²
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑後市大字西牟田字城崎 3779番地3、3779番地4 3779 番 3 居宅・倉庫 木・鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 1 階 79.00 m ² 2 階 61.70 m ²	3777番地
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑後市大字西牟田字城崎 3779番地3 3779 番 3の3 作業所 鉄骨造瓦葺平家建 155.61 m ²	3777番地
番号	特 記 事 項		
2・3	数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、公図があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
4	・1階部分に44m²の未登記増築部分が存する。（位置は不明） ・建物の所在する土地は、合筆され現状ではすべて3777番となっている。		
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2・3一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「西牟田」駅の南西方、約2.5 k m。 西鉄バス「町」停留所の南東方、約90m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	久留米市中心部（「西鉄久留米」駅周辺）から9.7km前後に位置する既存の住宅地域である。 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	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	建築基準法22条区域	
	そ の 他 の 規 制	—	
画 地 条 件	地 積	899.94m ²	(合計登記地積)
	形 状	やや不整形	(概ね公図のとおり)
	間 口	約30m	
	奥 行	約25m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	—	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約3.2mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第2項の道路判定有り）。		
土 地 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ 配 管 : なし 下 水 道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。		
特 記 事 項	・ 現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 産業廃棄物と思われる残置物が存している。 ・ 電柱及び支柱、井戸ポンプが存する。		

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和31年1月1日 新築（推定） 経 過 年 数：約 71 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：瓦葺 外 壁：板張りほか 天 井：化粧合板 ほか 床 ：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく壁 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）	1階部分に約44㎡の未登記の増築部分がある。（位置は不明） 2階部分は、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：11DK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：普通
保守管理の状態	著しく劣る （屋根や外壁の破損による漏水等が観察される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来な いため、使用可能かどうか不明である。

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）：昭和52年10月1日 新築 経 過 年 数：約 49 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 0 年 昭和55年10月1日一部取毀
仕 様	構 造：木・鉄骨造2階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：板張り・サイディングボード張りほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく壁 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・倉庫 間 取 り：（別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：劣る
保守管理の状態	著しく劣る （屋根や外壁の破損による漏水等が観察される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来な いため、使用可能かどうか不明である。

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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1年7月31日 新築 経 過 年 数：約 37 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 35 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード張りほか 天 井：化粧石膏ボード ほか 床：タイルカーペット、コンクリートコテ押さえ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、ケイカル版 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：作業所 間 取 り：（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	やや劣る （内外装の傷み等が観察される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。

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2・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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	21,400	0.93	883.90	0.50	1 / 1	8,800,000
3	21,400	0.05	16.04	1.00	1 / 3	10,000

【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「久留米（県）-32」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,300\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{124} & = & 21,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.03 × 1.00 × 1.20 × 1.00 = 1.24

イ 個 別 格 差：やや不整形 残置物 個別格差
(物件2) 0.95 × 0.98 = 0.93

水路状
(物件3) 0.05 = 0.05

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。

土地価格水準と解体費の関係から建付減価を▲50%と査定した。

(2) 建物価格 (物件4～6)

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	175,000	約232.62	0.01	410,000
5	145,000	140.70	0.01	200,000
6	75,000	155.61	0.05	580,000
合計				1,190,000

ウ 現価率：(査定)

物件4は、建築後約71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5%を基本に観察減価法による補正(-90%)を施して現価率を査定した。

物件5は、建築後約49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5%を基本に観察減価法による補正(-90%)を施して現価率を査定した。

物件6は、建築後約37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5%を基本に観察減価法による補正(-10%)を施して現価率を査定した。

	残価率	観察減価法	現価率
物件4	0.05	$\times (1 - 0.9)$	= 0.01
	残価率	観察減価法	現価率
物件5	0.05	$\times (1 - 0.9)$	= 0.01
	残価率	観察減価法	現価率
物件6	0.05	$\times (1 - 0.1)$	= 0.05

2. 評価額の判定

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

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	8,800,000	0.35	法定地上権	3,080,000
計				3,080,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。また、物件4～6の土地利用権等価格を、それぞれの建築面積の比(44:19:37)により按分した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	8,800,000	－ 3,080,000		1.00	0.60	3,430,000
3	10,000			1.00	0.60	10,000
4	410,000	＋ 1,360,000	1.00	1.00	0.60	1,060,000
5	200,000	＋ 590,000	1.00	1.00	0.60	470,000
6	580,000	＋ 1,130,000	1.00	1.00	0.60	1,030,000
一 括 価 格 (合 計)						6,000,000

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「久留米（県）－32」

所 在：久留米市三潞町西牟田字古賀4518番12

価 格：26,300 円/㎡（対前年変動率 1.2%）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：186 ㎡

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い住宅地域

接 面 街 路：北西側幅員約4m市道

供 給 処 理 施 設：水道

位 置：JR鹿児島本線「西牟田」駅の南西方、道路距離1.8km。

用 途 指 定 等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

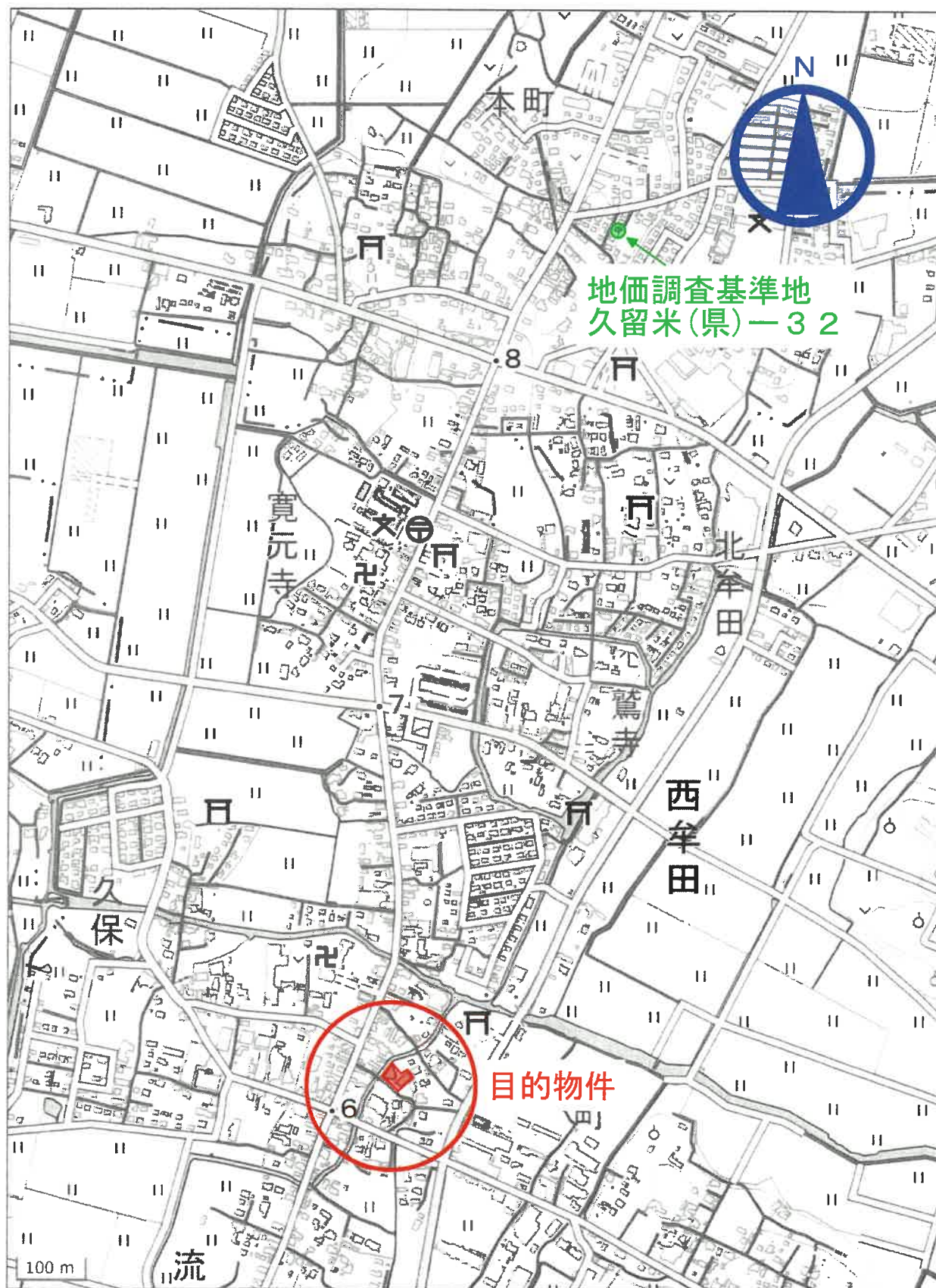
1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	3 葉
4 現況写真	1 葉

（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

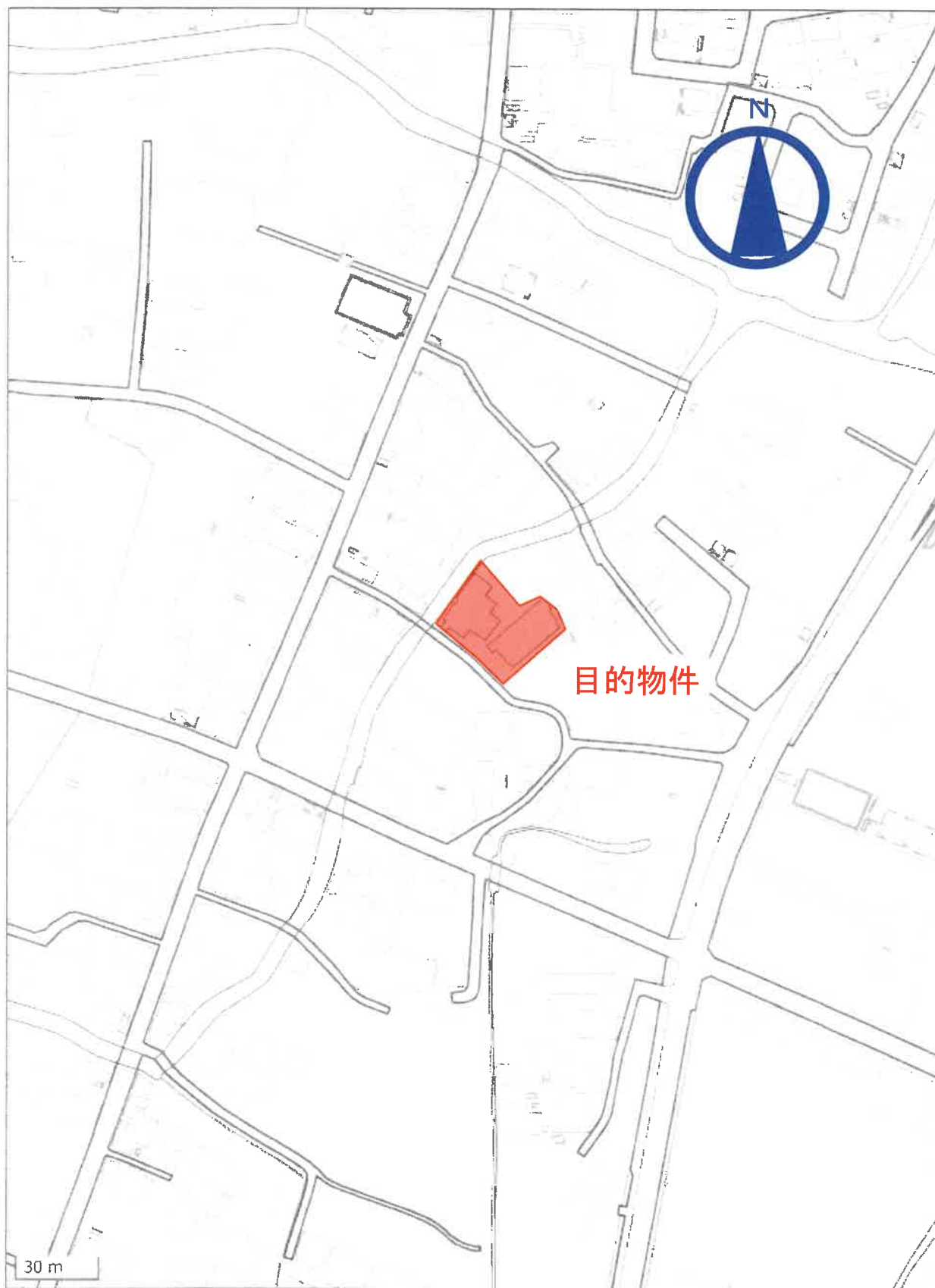
地理院地図

GSI Maps



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用