

## 期間入札の公告

令和 7年 7月22日  
 福岡地方裁判所第4民事部  
 裁判所書記官 角 勇一朗

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 7年 8月 6日から<br>令和 7年 8月 13日まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 7年 8月 19日 午前 9時 30分<br>場 所 福岡地方裁判所売却場  |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 7年 9月 3日 午前 9時 50分<br>場 所 福岡地方裁判所第4民事部   |
| 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<br>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。同証明書の交付については、物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。  |
| 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 7年 7月 22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6年度     |           |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                          |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1~4  | 7,480,000<br>5,984,000   | 一括       | 1,496,000   | 101,835   | 0         |
| 1    | 60,000                   |          |             |           |           |
| 2    | 60,000                   |          |             |           |           |
| 3    | 1,550,000                |          |             |           |           |
| 4    | 5,810,000                |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 古賀市薬王寺字屋敷                        |
|   | 地 番   | 1022番9                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 6.93平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 古賀市薬王寺字屋敷                        |
|   | 地 番   | 1023番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 7.53平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 古賀市薬王寺字屋敷                        |
|   | 地 番   | 1024番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 186.06平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 古賀市薬王寺字屋敷1024番地7                 |
|   | 家屋 番号 | 1024番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 72.04平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3日  
福岡地方裁判所第4民事部  
裁判所書記官 角 勇一朗

---

---

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1～4】  
本件所有者が占有している。

---

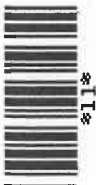
---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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   | 古賀市薬王寺字屋敷                        |
|   | 地 番   | 1022番9                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 6.93平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 古賀市薬王寺字屋敷                        |
|   | 地 番   | 1023番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 7.53平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 古賀市薬王寺字屋敷                        |
|   | 地 番   | 1024番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 186.06平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 古賀市薬王寺字屋敷1024番地7                 |
|   | 家屋 番号 | 1024番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 72.04平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



令和7年(ケ)第31号  
令和7年3月18日受理  
令和7年4月17日提出

## 現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 馬場 敏 幸 (印)

(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   | 古賀市薬王寺字屋敷                        |
|   | 地 番   | 1022番9                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 6.93平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 古賀市薬王寺字屋敷                        |
|   | 地 番   | 1023番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 7.53平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 古賀市薬王寺字屋敷                        |
|   | 地 番   | 1024番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 186.06平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 古賀市薬王寺字屋敷1024番地7                 |
|   | 家屋 番号 | 1024番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 72.04平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



|                |  |    |    |   |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
|----------------|--|----|----|---|-------|-----|------|-------|---|-------|----|---|---|---|
| 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)  |    | 付近 |   |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
| <b>土地</b>      | 物件1～3  |    |    |   |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )   |    |    |   |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
| 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"/> 土地建物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"/> 破産管財人B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が、法律上の権限に基づき、管理・占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり   |    |    |   |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
| 下記以外の建物(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)   |    |    |   |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
| その他の事項         | 従物等として井戸及び井戸ポンプが存在する。<br>目的外物件として電柱が存在する。  |    |    |   |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
| <b>建物</b>      | 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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"/> 破産管財人B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が、法律上の権限に基づき、管理・占有している<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 checked="" 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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>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   |    |    |   |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |   |
|-------------------|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等   |
| ■ 古賀市長            | 住所 福岡県古賀市薬王寺1024番地7<br>上水及び下水道、未整備地区のため該当なし   |
| ■ 破産者A            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物内には私の残置物がありますが、現在は空き家です。</li> <li>2 雨漏りはしていませんが、台風のとくに瓦の一部が飛んでしまって、そのまま破損した状態になっています。</li> <li>3 リビング等の電動シャッター2箇所が故障しています。</li> <li>4 1階トイレの便座が破損しています。</li> <li>5 本件建物内でペット(犬1匹)を飼っていました。<br/>ペットによる損傷等はありません。</li> <li>6 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。</li> </ol> |
| ■ 破産者A<br>破産管財人B  | 本件土地建物は法律上の権限に基づき、私が管理・占有しています。   |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番1023-4、1024-10、1022-10）に接道している。
- 物件1の土地及び物件3の土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する（物件2の土地には同図面は存在しない。）。  
本件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が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷（電動シャッターの故障は通電していないので確認できなかった。また、屋根瓦の破損も目視上は確認できなかった。）が認められる。  
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

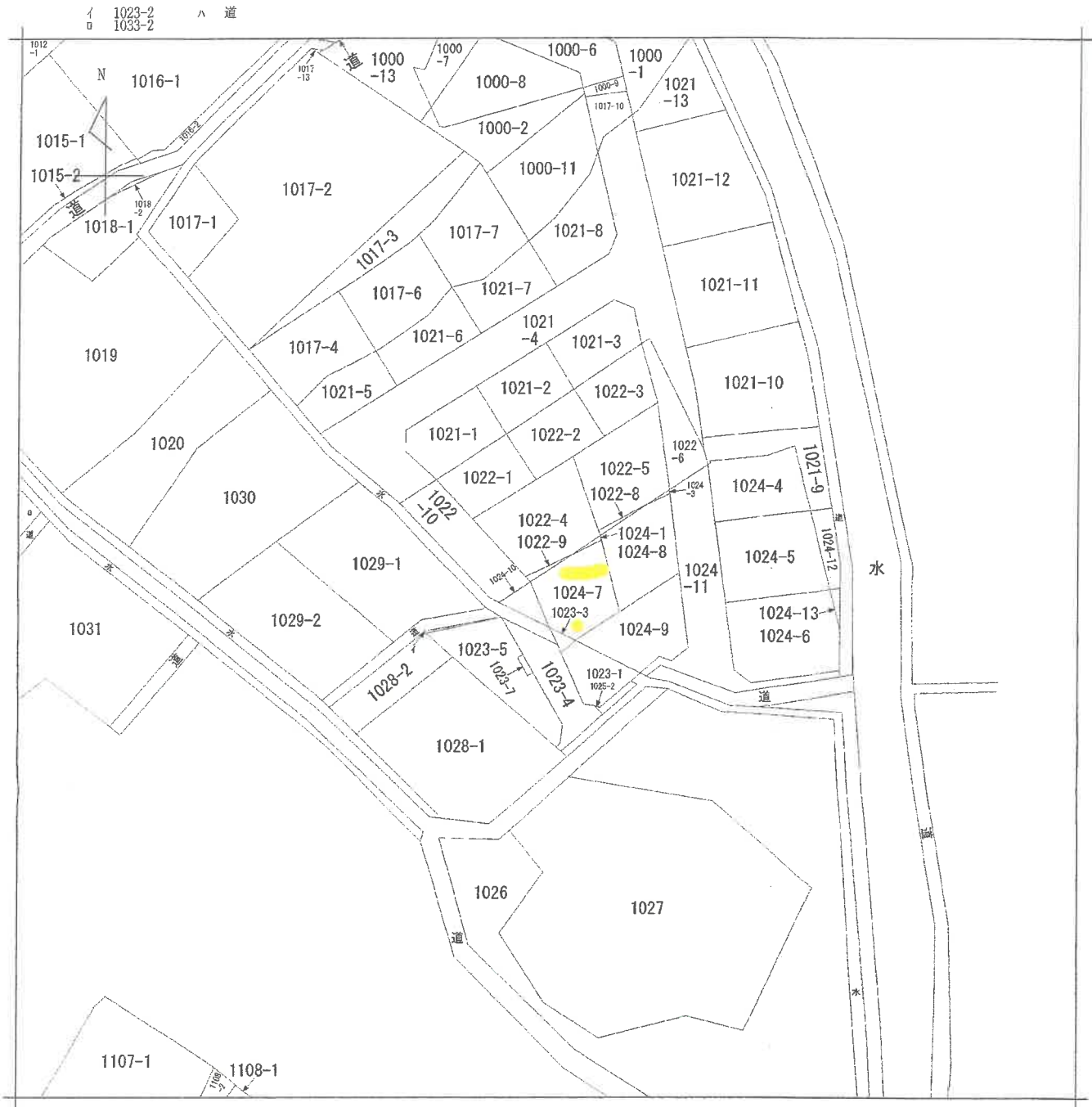
| 調査の経過  |                |                         |
|--|----------------|-------------------------|
| 調査の日時  | 調査の場所等         | 調査の方法等                  |
| R 7年 3月18日 (火)<br>16:40 - 16:50  | 執行官室           | ライフライン調査(水道)            |
| R 7年 3月18日 (火)<br>16:50 - 17:00  | 執行官室           | 建物図面請求                  |
| R 7年 3月26日 (水)<br>10:00 - 10:20  | 福岡法務局<br>福岡出張所 | 公図, 地積測量図, 建物図面等の調査     |
| R 7年 3月26日 (水)<br>10:45 - 11:25  | 物件所在地          | 現地特定, 写真撮影<br>在宅依頼書投函   |
| R 7年 3月26日 (水)<br>18:50 - 19:00  | 執行官室           | 占有状況等について破産者Aに文書照会      |
| R 7年 4月7日 (月)<br>18:20 - 18:40   | 執行官室           | 占有状況等の調査<br>(破産者Aからの電話) |
| R 7年 4月11日 (金)<br>12:30 - 13:15  | 物件所在地          | 立入調査, 写真撮影              |
| (特記事項)   |                |                         |
| <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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。                     |                |                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年4月11日<br>目的物件入口は施錠されていたので, 立会人Cに立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。 |                |                         |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。  |                |                         |
| <input type="checkbox"/>   |                |                         |

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

| 調 査 の 経 過  |        |                              |
|--|--------|------------------------------|
| 調査の日時  | 調査の場所等 | 調査の方法等                       |
| R 7年 4月14日 (月)<br>10:30 - 10:40  | 執行官室   | 占有状況等の調査<br><br>(破産管財人Bへの電話) |
|  |        |                              |
|  |        |                              |
|  |        |                              |
|  |        |                              |
|  |        |                              |
|  |        |                              |
|  |        |                              |
| (特記事項)   |        |                              |
| <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、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。      |        |                              |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件入口は施錠されていたので、立会人に立会わせ、解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。 |        |                              |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。                                  |        |                              |
| <input type="checkbox"/>   |        |                              |

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



|       |       |           |             |    |          |        |    |           |
|-------|-------|-----------|-------------|----|----------|--------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 古賀市薬王寺字屋敷 |             |    | 地番       | 1022番9 |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分      | 座標系又は記号     | 分類 | 地図に準ずる図面 |        | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |       | 備付年月日(原図) | 昭和60年10月31日 |    |          | 補記事項   |    |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月26日  
福岡法務局福岡出張所  
登記官

請求番号：3-1  
(1/1)

A 4 判に縮小

(7枚目)

公用

公用

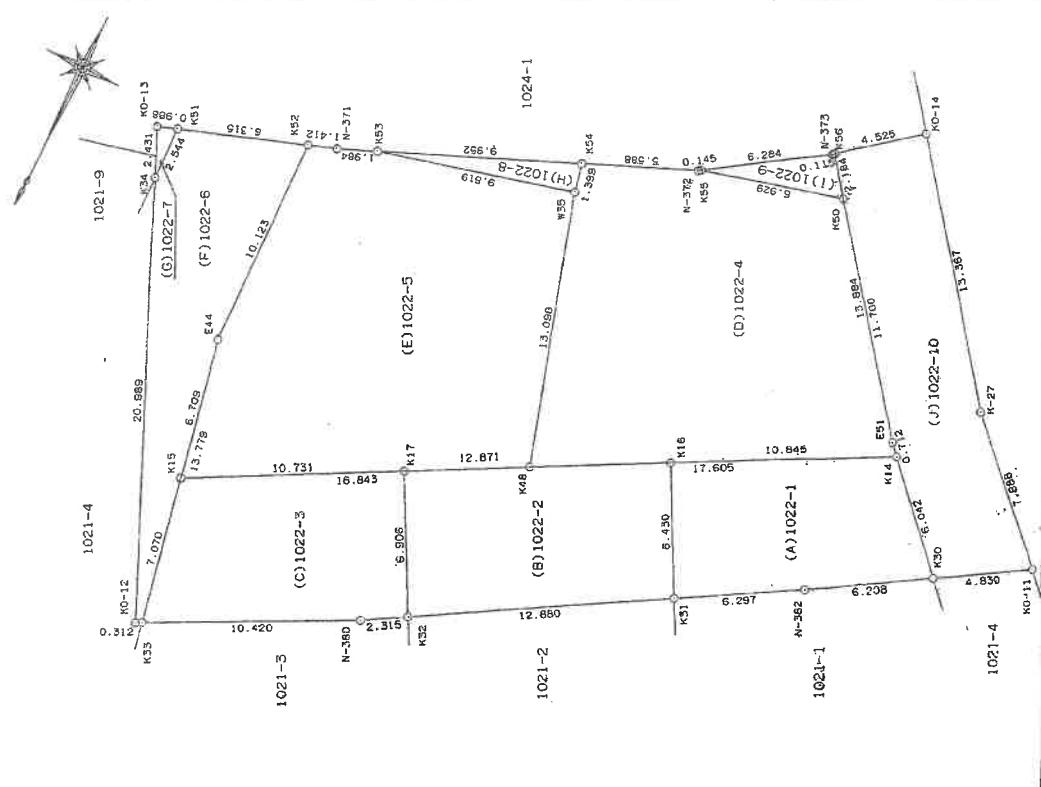
登記年月日：平成19年2月1日

123716

1/3

平成19年2月1日 登記  
1022番1ないし1022番10 地積測量図

土地の所在  
古賀市環王寺字屋敷



作成者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

縮尺  
1 / 250

(平成19年1月29日作成)  
福岡県土地家屋調査士会

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年3月26日 福岡法務局福岡出張所 登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：3-2 (1/3)

登記年月日：平成19年2月1日

公用

令和7年3月26日

福岡法務局福岡出張所

登記官

A4判に縮小

(9枚目)

請求番号：3-2

123717

2/3

平成19年2月1日 登記

1022番1ないし1022番10 地積測量図

2/3

後新別紙

古賀市薬王寺宇屋敷

土地の所在

2/3

H19.2.1.

| (A)1022-1 |         |         |                |
|-----------|---------|---------|----------------|
| 地積        | X座標     | Y座標     | 辺長             |
| K30       | 555.767 | 434.896 | 6.208          |
| N-362     | 559.020 | 440.283 | 6.297          |
| K31       | 562.185 | 445.727 | 6.430          |
| K16       | 556.510 | 448.752 | 10.846         |
| K14       | 551.409 | 439.181 | 6.042          |
| 借面積       |         |         | 144.346956     |
| 借面積       |         |         | 72.1734775     |
| 借面積       |         |         | 72.17          |
| 借面積       |         |         | m <sup>2</sup> |

| (B)1022-2 |         |         |                |
|-----------|---------|---------|----------------|
| 地積        | X座標     | Y座標     | 辺長             |
| K31       | 562.185 | 445.727 | 12.680         |
| K32       | 568.658 | 456.863 | 6.906          |
| K17       | 562.564 | 460.111 | 12.871         |
| K16       | 556.510 | 448.752 | 6.430          |
| 借面積       |         |         | 171.662763     |
| 借面積       |         |         | 85.8315815     |
| 借面積       |         |         | 85.83          |
| 借面積       |         |         | m <sup>2</sup> |

| (C)1022-3 |         |         |                |
|-----------|---------|---------|----------------|
| 地積        | X座標     | Y座標     | 辺長             |
| K32       | 568.658 | 456.863 | 2.315          |
| N-300     | 569.822 | 436.684 | 10.420         |
| K33       | 574.536 | 466.157 | 7.070          |
| K15       | 567.811 | 468.401 | 10.731         |
| K17       | 562.564 | 460.111 | 6.906          |
| 借面積       |         |         | 162.068396     |
| 借面積       |         |         | 81.0341980     |
| 借面積       |         |         | 81.03          |
| 借面積       |         |         | m <sup>2</sup> |

| (D)1022-4 |         |         |                |
|-----------|---------|---------|----------------|
| 地積        | X座標     | Y座標     | 辺長             |
| K14       | 551.409 | 439.181 | 17.605         |
| K48       | 559.668 | 454.717 | 13.098         |
| W55       | 547.168 | 456.560 | 1.399          |
| N54       | 545.807 | 466.866 | 5.568          |
| N-372     | 543.633 | 453.738 | 0.145          |
| K55       | 543.553 | 453.617 | 6.929          |
| K50       | 541.722 | 446.935 | 11.700         |
| E51       | 550.896 | 439.674 | 0.712          |
| 借面積       |         |         | 403.249950     |
| 借面積       |         |         | 201.6249950    |
| 借面積       |         |         | 201.62         |
| 借面積       |         |         | m <sup>2</sup> |

| (J)1022-10 |         |         |                |
|------------|---------|---------|----------------|
| 地積         | X座標     | Y座標     | 辺長             |
| KD-14      | 537.184 | 444.756 | 13.357         |
| R-27       | 547.690 | 436.491 | 7.668          |
| KD-11      | 553.236 | 430.862 | 4.630          |
| K30        | 555.767 | 434.956 | 6.042          |
| K14        | 551.409 | 439.181 | 6.072          |
| E51        | 550.896 | 439.674 | 13.564         |
| K56        | 540.010 | 448.250 | 4.525          |
| 借面積        |         |         | 190.271223     |
| 借面積        |         |         | 95.1356115     |
| 借面積        |         |         | 95.13          |
| 借面積        |         |         | m <sup>2</sup> |

| (E)1022-5 |         |         |                |
|-----------|---------|---------|----------------|
| 地積        | X座標     | Y座標     | 辺長             |
| W35       | 547.168 | 456.560 | 13.098         |
| K48       | 559.668 | 454.717 | 16.663         |
| K15       | 567.611 | 465.581 | 6.709          |
| E44       | 561.040 | 470.933 | 10.123         |
| K52       | 550.320 | 471.212 | 1.412          |
| N-371     | 550.432 | 469.680 | 1.984          |
| K63       | 549.680 | 468.053 | 9.819          |
| 借面積       |         |         | 449.362009     |
| 借面積       |         |         | 224.6810045    |
| 借面積       |         |         | 224.68         |
| 借面積       |         |         | m <sup>2</sup> |

| (F)1022-6 |         |         |                |
|-----------|---------|---------|----------------|
| 地積        | X座標     | Y座標     | 辺長             |
| K52       | 550.320 | 471.212 | 10.123         |
| L43       | 561.040 | 470.933 | 13.779         |
| K33       | 574.536 | 468.157 | 0.312          |
| KO-12     | 574.677 | 468.435 | 20.969         |
| K34       | 555.569 | 477.058 | 2.544          |
| K51       | 553.016 | 477.169 | 6.315          |
| 借面積       |         |         | 150.6819359    |
| 借面積       |         |         | 75.3408695     |
| 借面積       |         |         | 75.34          |
| 借面積       |         |         | m <sup>2</sup> |

| (G)1022-7 |         |         |                |
|-----------|---------|---------|----------------|
| 地積        | X座標     | Y座標     | 辺長             |
| K11       | 553.016 | 477.169 | 2.544          |
| K34       | 555.569 | 477.098 | 2.431          |
| KO-13     | 553.344 | 478.101 | 0.969          |
| 借面積       |         |         | 2.393364       |
| 借面積       |         |         | 1.1966820      |
| 借面積       |         |         | 1.19           |
| 借面積       |         |         | m <sup>2</sup> |

| (H)1022-8 |         |         |                |
|-----------|---------|---------|----------------|
| 地積        | X座標     | Y座標     | 辺長             |
| K54       | 545.807 | 456.866 | 1.399          |
| W35       | 547.168 | 458.560 | 6.619          |
| K53       | 549.680 | 468.053 | 9.852          |
| 借面積       |         |         | 13.788855      |
| 借面積       |         |         | 6.8694425      |
| 借面積       |         |         | 6.86           |
| 借面積       |         |         | m <sup>2</sup> |

| (I)1022-9 |         |         |                |
|-----------|---------|---------|----------------|
| 地積        | X座標     | Y座標     | 辺長             |
| K56       | 540.010 | 448.250 | 2.184          |
| K50       | 541.722 | 446.935 | 6.929          |
| K55       | 543.553 | 453.617 | 6.284          |
| N-373     | 540.081 | 448.380 | 0.115          |
| 借面積       |         |         | 13.881242      |
| 借面積       |         |         | 6.9306210      |
| 借面積       |         |         | 6.93           |
| 借面積       |         |         | m <sup>2</sup> |

作成者

申請人

縮尺

1/250

(平成19年 月 日作成)

(福岡) 家屋調査士会

(2/3)

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。



登記年月日：平成19年2月1日

H19.2.1 9/3

123718

別紙前

後一新 平成19年2月1日 登記

3/3

地積測量図

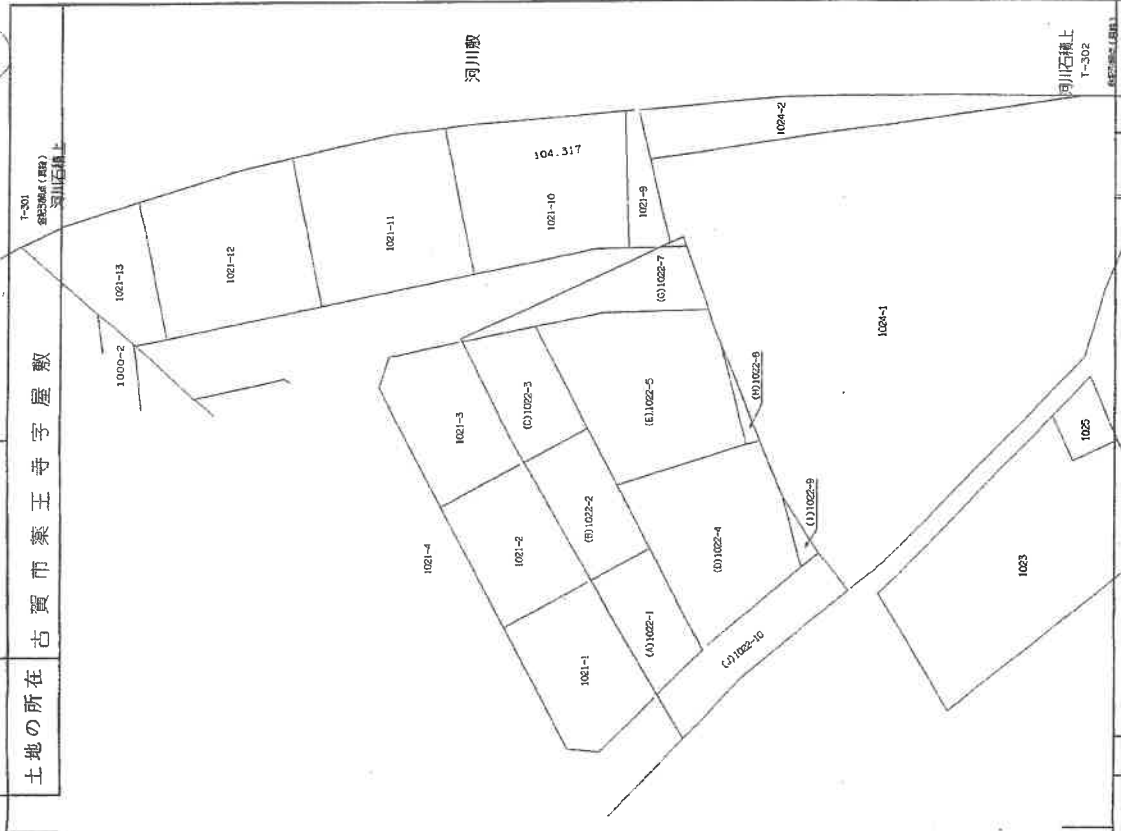
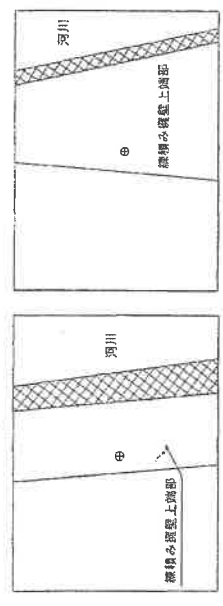
1022番1ないし1022番10

土地の所在 古賀市薬王寺字屋敷

T-301 引照点 (真)

| 引照点表  | 点     | X       | Y       | 内角        | 距離      |
|-------|-------|---------|---------|-----------|---------|
| 基準点   | T-302 | 492.631 | 0       | 0         | 104.317 |
| 後補点   | T-301 | 617.156 | 0       | 0         | 104.317 |
| 視準点   | 境界の種類 | X       | Y       | 内角        | 距離      |
| K0-12 |       | 574.677 | 468.435 | 346 14 2  | 65.477  |
| K34   |       | 555.559 | 477.098 | 347 30 5  | 44.522  |
| K0+13 |       | 553.344 | 478.101 | 347 43 47 | 42.097  |
| K51   |       | 553.016 | 477.169 | 346 23 7  | 42.123  |
| K52   |       | 550.920 | 471.212 | 337 54 44 | 42.827  |
| N-371 |       | 550.452 | 469.880 | 336 4 3   | 43.110  |
| K53   |       | 549.680 | 468.053 | 333 29 1  | 43.463  |
| K54   |       | 545.607 | 458.886 | 321 22 34 | 46.487  |
| N-372 |       | 543.633 | 453.738 | 315 22 45 | 48.996  |
| K55   |       | 543.553 | 453.617 | 315 13 9  | 49.043  |
| N-373 |       | 540.081 | 448.380 | 308 35 40 | 51.450  |
| K56   |       | 540.010 | 448.290 | 308 28 30 | 51.490  |
| K0-14 |       | 537.184 | 444.756 | 303 55 12 | 53.266  |
| K-27  |       | 547.690 | 436.491 | 309 0 46  | 65.558  |
| K-11  |       | 613.028 | 479.170 | 0 11 34   | 100.103 |
| K30   |       | 555.767 | 434.996 | 313 57 31 | 71.275  |
| N-382 |       | 559.020 | 440.283 | 318 43 16 | 69.152  |
| K31   |       | 562.185 | 445.727 | 323 47 28 | 67.363  |
| K32   |       | 568.658 | 456.863 | 334 47 58 | 65.460  |
| N-380 |       | 569.822 | 458.864 | 336 49 34 | 65.382  |
| K33   |       | 574.536 | 468.157 | 345 57 43 | 65.450  |
| K15   |       | 567.611 | 469.581 | 344 43 11 | 58.508  |
| E44   |       | 561.040 | 470.933 | 343 14 6  | 51.953  |
| K17   |       | 562.564 | 460.111 | 334 12 11 | 58.584  |
| K48   |       | 559.689 | 454.717 | 328 20 10 | 59.499  |
| W35   |       | 547.168 | 458.560 | 322 17 40 | 47.665  |
| K16   |       | 556.510 | 448.752 | 322 7 27  | 61.210  |
| K14   |       | 551.409 | 439.181 | 313 1 39  | 65.336  |
| E51   |       | 550.696 | 439.674 | 312 54 24 | 64.638  |
| K50   |       | 541.722 | 446.935 | 309 18 57 | 53.534  |
| W35   |       | 547.168 | 458.560 | 322 17 40 | 47.665  |

引照点T-302 (真鍮標) 引照点T-301 (真鍮標)



申請人 [Redacted]

縮尺 500

作成者 [Redacted]

(平成19年1月29日作成)

家産調査士会

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和7年3月26日 福岡法務局簿巻出典所

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成19年2月1日

公用

H19.2.1

1/3

123727

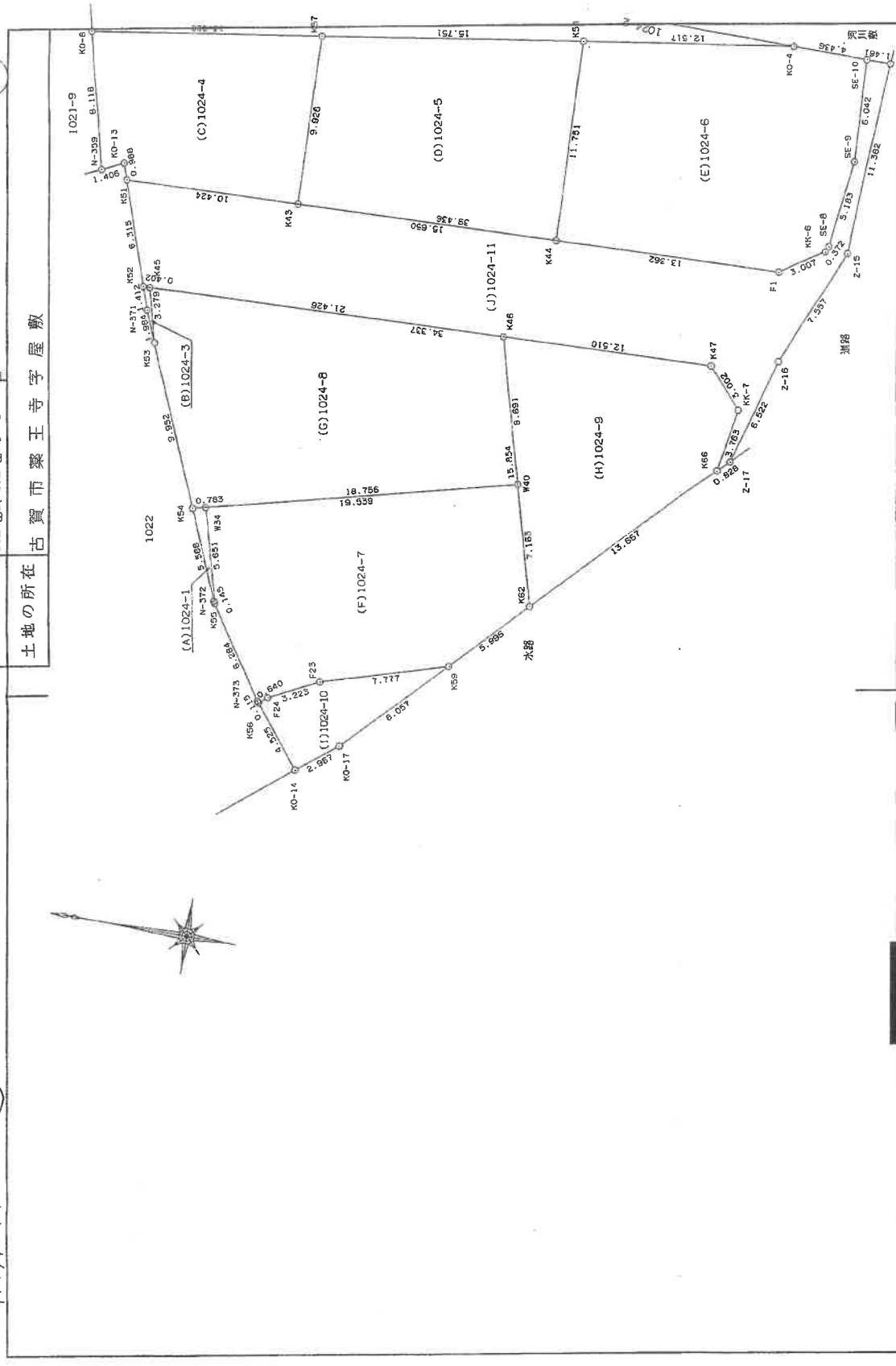
前 / 024-1 後・新

地番

1024番1,1024番3ないし1024番11

平成19年2月1日 登記  
地積測量図 (1/3)

土地の所在 古賀市薬王寺屋敷



作成者

申請人

縮尺

1 / 250

（福賀市土地家屋調査士会）  
（平成19年1月28日作成）

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年3月26日 福岡法務局福岡出張所 登記官

(11枚目)

A4判に縮小

請求番号：3-5 (1/3)

登記年月日：平成19年2月1日

H19.2.1

123728

前 1024-1 後・新 平成19年2月1日 登記

(2/3)

地積測量図

1024番1、1024番3ないし1024番11

土地の所在 古賀市薬王寺字屋敷

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年3月26日

福岡法務局福岡出張所

登記簿

(12枚目)

A4判に縮小

請求番号：3-5

(A)1024-1

| 地積    | X座標     | Y座標     | 辺長                  |
|-------|---------|---------|---------------------|
| K45   | 456.67  | 456.67  | 0.145               |
| N-372 | 453.533 | 453.736 | 3.599               |
| K54   | 453.80  | 453.636 | 0.783               |
| W34   | 453.046 | 453.662 | 0.651               |
| 借面積   |         |         | 5.8623              |
| 地積    |         |         | 3.2845615           |
| 地     |         |         | 2.28 m <sup>2</sup> |

(B)1024-3

| 地積    | X座標     | Y座標     | 辺長                  |
|-------|---------|---------|---------------------|
| K53   | 549.680 | 468.053 | 1.984               |
| N-371 | 550.452 | 468.880 | 1.412               |
| K52   | 550.920 | 471.212 | 0.402               |
| K45   | 550.519 | 471.223 | 3.279               |
| 借面積   |         |         | 1.483667            |
| 地積    |         |         | 0.7268335           |
| 地     |         |         | 0.72 m <sup>2</sup> |

(C)1024-4

| 地積    | X座標     | Y座標     | 辺長                    |
|-------|---------|---------|-----------------------|
| K51   | 553.016 | 477.169 | 0.988                 |
| K51   | 553.344 | 478.101 | 1.406                 |
| N-359 | 554.625 | 477.521 | 8.119                 |
| K57   | 556.574 | 485.401 | 13.820                |
| K57   | 542.696 | 487.379 | 9.928                 |
| K43   | 542.596 | 477.456 | 10.424                |
| 借面積   |         |         | 233.727520            |
| 地積    |         |         | 116.8637600           |
| 地     |         |         | 116.86 m <sup>2</sup> |

(D)1024-5

| 地積  | X座標     | Y座標     | 辺長                    |
|-----|---------|---------|-----------------------|
| K44 | 526.892 | 477.868 | 15.650                |
| K43 | 542.896 | 477.326 | 9.928                 |
| K58 | 542.896 | 481.391 | 15.751                |
| K58 | 527.304 | 485.636 | 11.751                |
| 借面積 |         |         | 359.23891             |
| 地積  |         |         | 169.636865            |
| 地   |         |         | 169.63 m <sup>2</sup> |

(E)1024-6

| 地積    | X座標     | Y座標     | 辺長                    |
|-------|---------|---------|-----------------------|
| F1    | 513.595 | 470.256 | 13.362                |
| K44   | 526.952 | 477.868 | 11.751                |
| K5E   | 527.307 | 489.634 | 12.517                |
| K5E   | 514.916 | 481.425 | 4.436                 |
| SE-10 | 510.483 | 481.392 | 6.042                 |
| SE-9  | 510.160 | 485.359 | 5.185                 |
| SE-6  | 510.914 | 490.621 | 0.372                 |
| KK-6  | 511.074 | 478.695 | 3.007                 |
| 借面積   |         |         | 416.766266            |
| 地積    |         |         | 208.3831340           |
| 地     |         |         | 208.38 m <sup>2</sup> |

(F)1024-7

| 地積    | X座標     | Y座標     | 辺長                    |
|-------|---------|---------|-----------------------|
| K62   | 524.912 | 456.523 | 5.996                 |
| K59   | 529.153 | 452.285 | 7.777                 |
| F23   | 536.624 | 450.125 | 3.223                 |
| F24   | 535.508 | 448.687 | 0.640                 |
| K56   | 540.010 | 448.290 | 0.115                 |
| N-373 | 540.061 | 448.360 | 6.284                 |
| K55   | 543.553 | 453.617 | 5.651                 |
| W34   | 545.046 | 459.068 | 18.756                |
| W40   | 526.806 | 463.431 | 7.163                 |
| 借面積   |         |         | 372.125222            |
| 地積    |         |         | 186.0626110           |
| 地     |         |         | 186.06 m <sup>2</sup> |

(G)1024-8

| 地積  | X座標     | Y座標     | 辺長                    |
|-----|---------|---------|-----------------------|
| W40 | 526.806 | 463.431 | 19.559                |
| K54 | 545.407 | 458.066 | 9.952                 |
| K53 | 549.680 | 468.053 | 3.279                 |
| K25 | 550.519 | 471.223 | 0.402                 |
| K45 | 528.101 | 471.223 | 2.683                 |
| K46 | 528.101 | 471.813 | 4.683                 |
| 借面積 |         |         | 441.310327            |
| 地積  |         |         | 220.6551635           |
| 地   |         |         | 220.65 m <sup>2</sup> |

(H)1024-9

| 地積   | X座標     | Y座標     | 辺長                    |
|------|---------|---------|-----------------------|
| K45  | 529.103 | 471.813 | 15.854                |
| K45  | 524.912 | 456.523 | 19.884                |
| K45  | 529.101 | 471.813 | 12.510                |
| K47  | 516.396 | 472.158 | 3.002                 |
| KK-7 | 514.524 | 469.895 | 5.763                 |
| K65  | 515.244 | 466.164 | 13.667                |
| K62  | 524.912 | 456.523 | 15.654                |
| 借面積  |         |         | 272.186111            |
| 地積   |         |         | 136.0830555           |
| 地    |         |         | 136.08 m <sup>2</sup> |

(I)1024-10

| 地積  | X座標     | Y座標     | 辺長                   |
|-----|---------|---------|----------------------|
| K57 | 529.153 | 452.285 | 8.057                |
| K57 | 534.652 | 446.580 | 2.957                |
| K57 | 537.184 | 444.756 | 4.525                |
| F21 | 540.010 | 448.290 | 0.640                |
| F21 | 538.508 | 448.687 | 3.223                |
| F21 | 536.624 | 450.125 | 7.777                |
| 借面積 |         |         | 59.308679            |
| 地積  |         |         | 29.6329395           |
| 地   |         |         | 29.63 m <sup>2</sup> |

(J)1024-11

| 地積    | X座標     | Y座標     | 辺長                    |
|-------|---------|---------|-----------------------|
| Z-17  | 514.568 | 466.039 | 0.928                 |
| K66   | 515.244 | 458.184 | 3.763                 |
| KK-7  | 514.524 | 469.895 | 3.002                 |
| K47   | 516.396 | 472.158 | 34.337                |
| K52   | 580.920 | 477.212 | 6.315                 |
| K51   | 565.016 | 477.169 | 39.436                |
| F1    | 513.595 | 478.256 | 3.007                 |
| KK-6  | 511.074 | 478.695 | 0.372                 |
| SE-8  | 510.914 | 480.621 | 5.183                 |
| SE-6  | 510.160 | 485.359 | 6.042                 |
| SE-10 | 510.483 | 481.392 | 1.461                 |
| SE-4  | 509.022 | 491.362 | 11.362                |
| Z-15  | 509.710 | 490.621 | 7.957                 |
| Z-16  | 514.713 | 473.065 | 6.022                 |
| 借面積   |         |         | 590.9986176           |
| 地積    |         |         | 265.4494065           |
| 地     |         |         | 265.43 m <sup>2</sup> |

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成19年1月29日作成)

(福岡県工地上地家屋調査士会)

(2/3)

登記年月日：平成19年2月1日

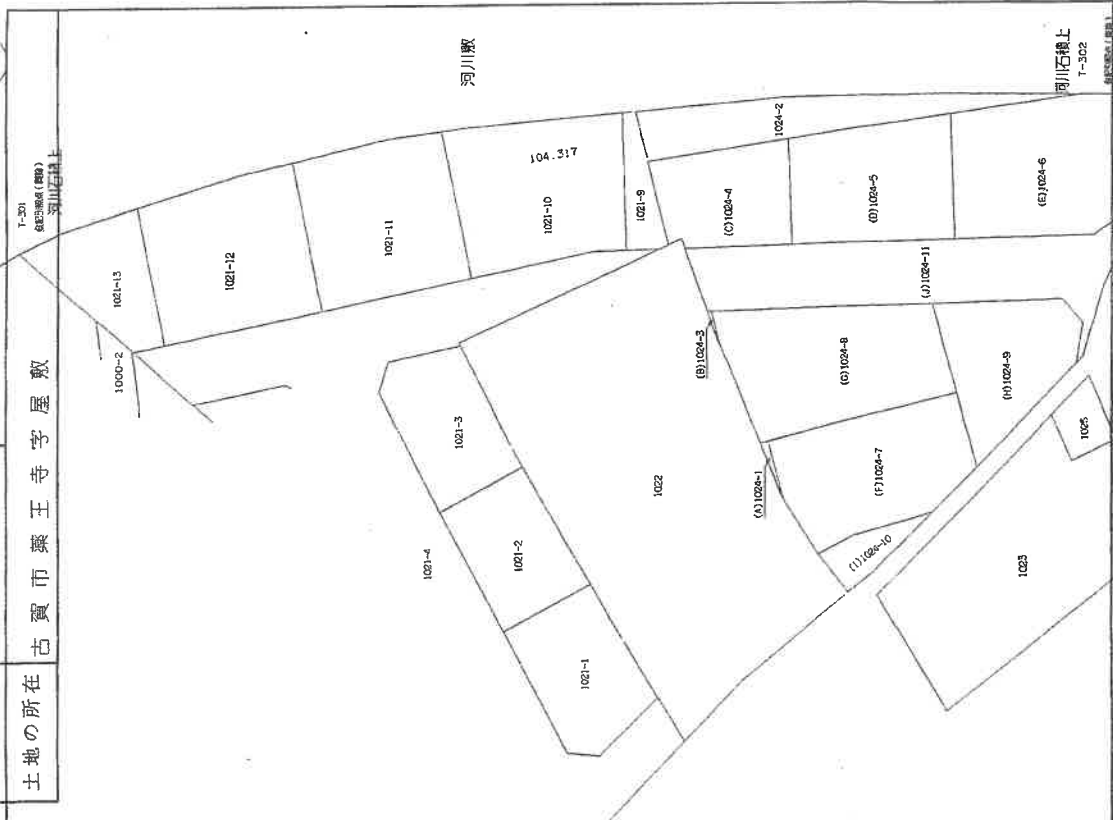
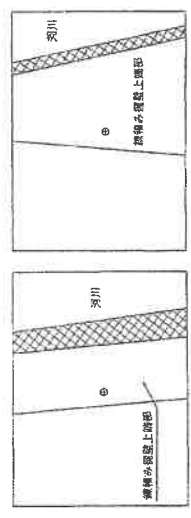
H19.2.1 (33)

123729

前 1014-1 後・新 平成19年2月1日 登記  
地 番 1024番1、1024番3ないし1024番11 地積測量図 (3/3)  
土地の所在 古賀市薬王寺字屋敷

| 引張点       | 基       | 座       | X   | Y  | 内  | 角 | 距       | 座 |
|-----------|---------|---------|-----|----|----|---|---------|---|
| 引張点 T-302 | 513.834 | 492.631 | 0   | 0  | 0  | 0 | 104.317 |   |
| 後張点 T-301 | 617.156 | 478.256 |     |    |    |   |         |   |
| 測 算 点     |         |         |     |    |    |   |         |   |
| K0-14     | 537.184 | 444.756 | 503 | 55 | 12 |   | 53.266  |   |
| K56       | 540.010 | 448.290 | 308 | 28 | 30 |   | 51.490  |   |
| N-373     | 540.081 | 448.360 | 308 | 35 | 40 |   | 49.043  |   |
| K55       | 543.553 | 453.617 | 315 | 15 | 9  |   | 49.043  |   |
| N-372     | 543.633 | 453.738 | 315 | 22 | 45 |   | 48.996  |   |
| K54       | 545.807 | 458.866 | 321 | 22 | 34 |   | 46.487  |   |
| K53       | 549.680 | 468.053 | 333 | 29 | 1  |   | 43.463  |   |
| N-371     | 550.482 | 469.880 | 336 | 4  | 3  |   | 43.110  |   |
| K52       | 550.520 | 471.212 | 337 | 54 | 44 |   | 42.627  |   |
| K51       | 553.016 | 477.169 | 346 | 23 | 7  |   | 42.153  |   |
| K0-13     | 553.344 | 478.101 | 347 | 43 | 47 |   | 42.087  |   |
| N-359     | 554.625 | 477.521 | 347 | 35 | 41 |   | 43.500  |   |
| K0-8      | 555.574 | 485.401 | 356 | 19 | 10 |   | 43.347  |   |
| K57       | 542.896 | 487.379 | 357 | 40 | 39 |   | 29.533  |   |
| K58       | 527.307 | 489.834 | 355 | 22 | 46 |   | 13.802  |   |
| K0-4      | 514.919 | 491.425 | 319 | 54 | 58 |   | 1.622   |   |
| SE-10     | 510.463 | 491.392 | 208 | 12 | 11 |   | 3.572   |   |
| K-4       | 509.022 | 491.382 | 202 | 26 | 19 |   | 4.971   |   |
| Z-15      | 509.710 | 480.021 | 259 | 48 | 45 |   | 13.267  |   |
| Z-16      | 512.713 | 473.086 | 274 | 36 | 17 |   | 19.577  |   |
| Z-17      | 514.988 | 466.359 | 279 | 35 | 44 |   | 25.802  |   |
| K66       | 515.244 | 466.184 | 280 | 58 | 24 |   | 26.485  |   |
| K62       | 524.912 | 456.523 | 294 | 58 | 36 |   | 37.769  |   |
| K59       | 529.153 | 452.285 | 298 | 42 | 43 |   | 43.156  |   |
| K0-17     | 534.852 | 446.590 | 302 | 27 | 28 |   | 50.611  |   |
| F23       | 536.624 | 450.125 | 306 | 7  | 7  |   | 48.230  |   |
| F24       | 539.508 | 448.687 | 308 | 12 | 57 |   | 50.894  |   |
| W34       | 545.046 | 459.068 | 320 | 50 | 31 |   | 45.853  |   |
| W40       | 556.805 | 463.431 | 301 | 52 | 19 |   | 31.951  |   |
| K46       | 529.101 | 471.813 | 314 | 10 | 33 |   | 25.816  |   |
| K47       | 516.596 | 472.158 | 285 | 36 | 14 |   | 20.658  |   |
| KK-7      | 514.624 | 469.895 | 279 | 54 | 35 |   | 22.749  |   |
| K45       | 550.519 | 471.223 | 337 | 39 | 15 |   | 42.474  |   |
| K43       | 542.595 | 477.456 | 340 | 6  | 17 |   | 32.520  |   |
| K44       | 526.952 | 477.698 | 319 | 34 | 57 |   | 19.734  |   |
| F1        | 513.595 | 478.256 | 276 | 58 | 10 |   | 14.376  |   |
| KK-6      | 511.074 | 478.895 | 265 | 41 | 34 |   | 13.091  |   |
| SE-8      | 510.914 | 480.231 | 284 | 40 | 4  |   | 12.759  |   |
| SE-9      | 510.160 | 485.359 | 251 | 7  | 3  |   | 8.147   |   |

引張点T-302 (真鍮標) 引張点T-301 (真鍮標)



縮尺 500  
申請人  
作成者

(平成19年1月29日作成)  
辰調査士会

士

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年3月26日 福岡法務局福岡出張所 登記官

公用

A4判に縮小

(13枚目)

請求番号：3-5

(3/3)

登記年月日：平成27年5月19日

各階平面図 建築物図面

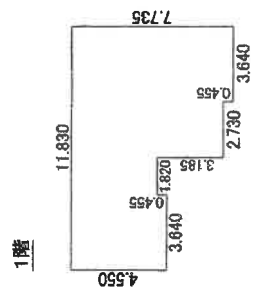
家屋番号 1024番7

建物の所在 古賀市薬王寺字屋敷1024番地7



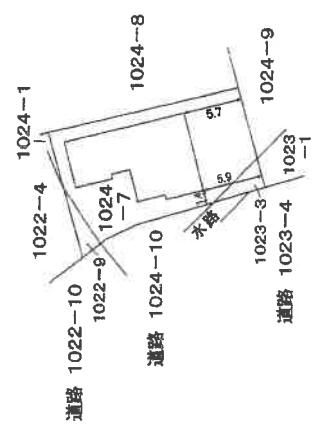
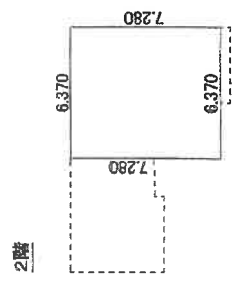
|        |   |       |   |           |
|--------|---|-------|---|-----------|
| 11.830 | x | 4.086 | = | 48.443850 |
| 3.540  | x | 0.455 | = | 1.658200  |
| 2.730  | x | 3.185 | = | 8.695050  |
| 3.540  | x | 3.640 | = | 13.249800 |
| 計      |   |       |   | 72.044700 |

床面積 72.04 m<sup>2</sup>



|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 6.370 | x | 7.280 | = | 46.373600 |
|-------|---|-------|---|-----------|

床面積 46.37 m<sup>2</sup>



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年3月26日 福岡法務局福岡出張所

登記号

A4判に縮小

作成者

平成27年5月15日作成

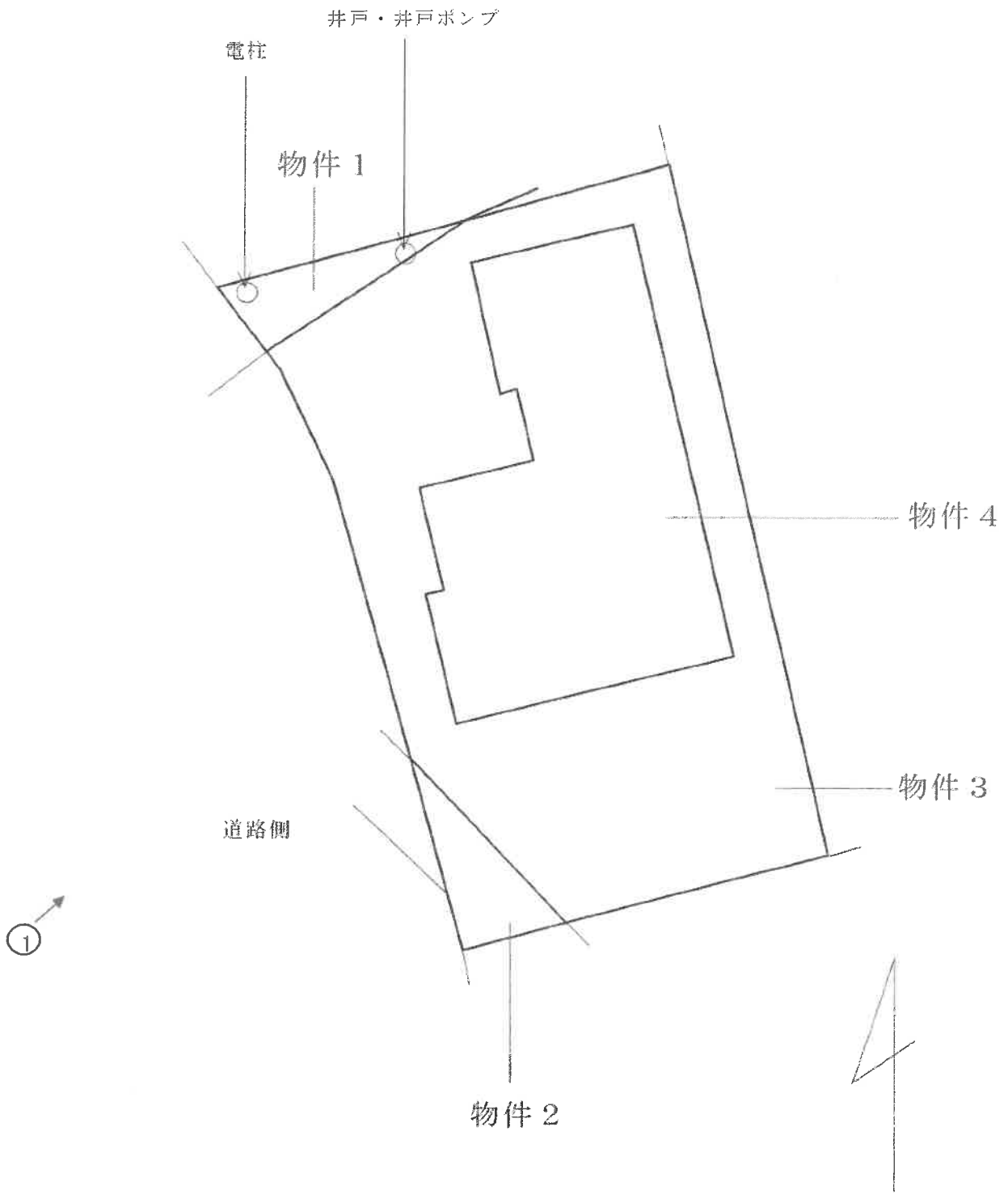
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

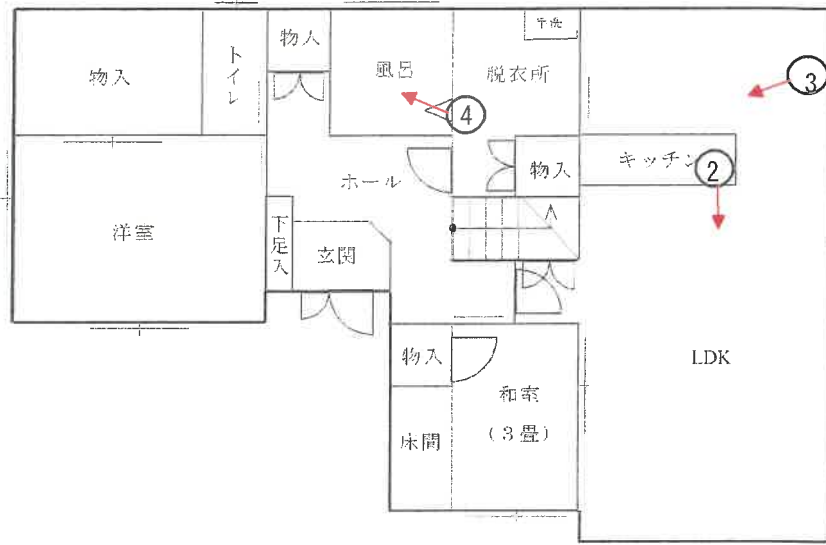
↑ 写真撮影位置方向

土地・建物位置関係図

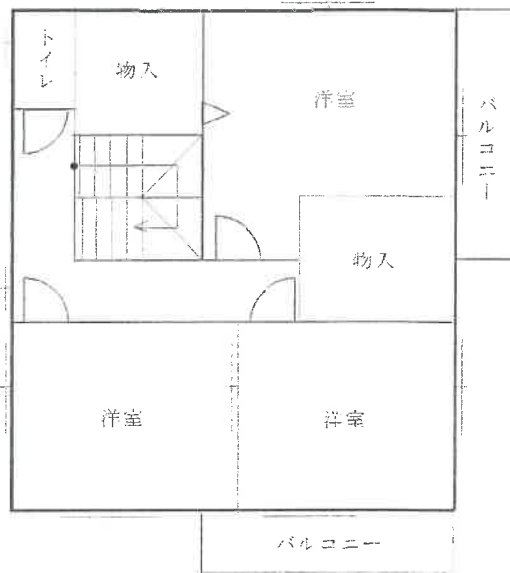


写真撮影位置方向

間取図



【1階】



【2階】

【物件4】

No. 1



本件建物の外観を撮影

本件建物

No. 2



本件建物の室内を撮影

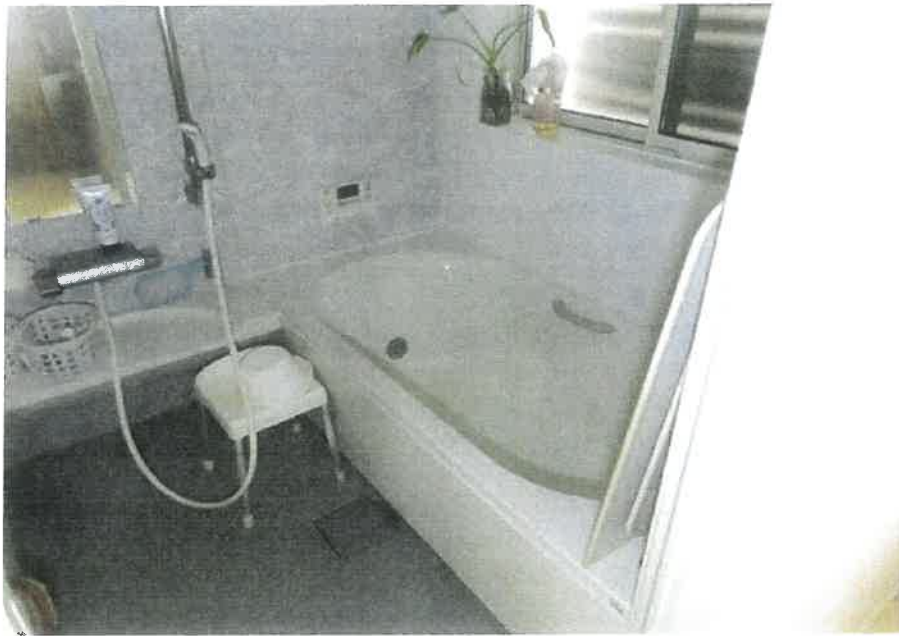
No. 3



本件建物の室内を撮影

(17枚目)





No. 4

本件建物の室内を撮影

No. \_\_\_\_\_

No. \_\_\_\_\_

令和7年(ケ)第31号  
令和7年4月11日現地調査  
令和7年4月30日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
岩隈 良弘 印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 7,480,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 60,000 円    |
| 物件2 (土地)      | 金 60,000 円    |
| 物件3 (土地)      | 金 1,550,000 円 |
| 物件4 (建物)      | 金 5,810,000 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    | 所在地目地積  | 古賀市薬王寺字屋敷<br>1022 番 9<br>宅地<br>6.93 m <sup>2</sup>  | 特記事項のとおり |
| 2    | 所在地目地積  | 古賀市薬王寺字屋敷<br>1023 番 3<br>宅地<br>7.53 m <sup>2</sup>  | 同上       |
| 3    | 所在地目地積  | 古賀市薬王寺字屋敷<br>1024 番 7<br>宅地<br>186.06 m <sup>2</sup>  | 同上       |
| 4    | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積   | 古賀市薬王寺字屋敷<br>1024番地7<br>1024 番 7<br>居宅<br>木造ルーフィングぶき2階建<br>1階 72.04 m <sup>2</sup><br>2階 46.37 m <sup>2</sup> | 同上       |
| 番号   | 特記事項  |   |          |
| 1～3  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。</li> <li>・従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。</li> <li>・目的外物件として電柱が存在する。</li> </ul> |   |          |
| 4    | 特に無し。   |   |          |
| 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）

|  |  |
|--|--|
| 位置・交通<br>(直線距離)                          | JR鹿児島本線「古賀」駅の南東方、約4.6km。<br>西鉄バス「薬王寺」停留所の南東方、約430m。<br>(別添「位置図」参照)   |
| 付近の状況                                    | 当該地域は古賀市の南東方、山裾付近に存する住宅地域である。周辺地域は土地利用度が低い集落的色彩が強い地域であるが、対象不動産付近はミニ開発された住宅地域であり、建物の築年数も比較的新しい地域である。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<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<br>用途地域 —<br>建ぺい率 60%<br>容積率 200%<br>防火規制 無し<br>その他の規制 特定用途制限地域田園居住地区   |
| 画地条件                                     | 地積 200.52 m <sup>2</sup> (登記地積)<br>形状 ほぼ整形 (別添 地積測量図 (写) 参照。)<br>間口 約19.3m<br>奥行 約10.3m<br>接道関係 一方路<br>その他 無し                            |
| 接面道路の状況                                  | 南西側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面 (建築基準法第42条第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 : なし (井戸)<br>ガス配管 : なし<br>下水道 : なし (浄化槽)<br><br>(注) 敷地内への引き込みを基準とし、「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。  |

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27年5月15日 新築<br>経 過 年 数：約 10 年<br>経済的全耐用年数：約 25 年<br>経済的残存耐用年数：約 15 年  |
| 仕 様              | 構 造：木造2階建<br>屋 根：ルーフィングぶき<br>外 壁：ボード ほか<br>天 井：ビニールクロス貼 ほか<br>床：フローリング、畳 ほか<br>内 壁：ビニールクロス貼 ほか<br>設 備：電気、プロパンガス、浄化槽 等<br>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<br>間 取 り：5LDK （別添「間取図」参照。）  |
| 品 等              | 使用資材：普通<br>施工状態：普通  |
| 保守管理の状態          | やや劣る<br>（「現況調査報告書」に記載の不具合が存する。）   |
| 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<br>いため、使用可能かどうか不明である。  |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格 (物件1～3)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格<br>差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 22,900               | 1.00          | 6.93           | 1.00      | 160,000                 |
| 2  | 22,900               | 1.00          | 7.53           | 1.00      | 170,000                 |
| 3  | 22,900               | 1.00          | 186.06         | 1.00      | 4,260,000               |

【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：公示地「古賀-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,700\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{137} & = & 22,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 1.20 × 1.20 × 1.00 = 1.37

イ 個別格差：補正要因 無し 個別格差  
1.00 = 1.00

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 4  | 190,000             | 118.41             | 0.39     | 8,770,000             |
|    |                     |                    | 合計       | 8,770,000             |

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： (定率法)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件 4: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.40 \times 0.97 = 0.39$$

| 項目              | 物件区分<br>物件 4 |
|-----------------|--------------|
| R : 残価率         | 10%          |
| n : 経過年数        | 約10年         |
| N : 経済的全耐用年数    | 約25年         |
| q : 観察減価法による補正率 | -3%          |

\* 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<br>(円) | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格<br>(円) |
|-----|--------------|----------|-------|-----------------|
|     | ア            | イ        |       | ア×イ             |
| 1   | 160,000      | 0.35     | 法定地上権 | 60,000          |
| 2   | 170,000      | 0.35     | 法定地上権 | 60,000          |
| 3   | 4,260,000    | 0.35     | 法定地上権 | 1,490,000       |
| 計   |              |          |       | 1,610,000       |

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。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号              | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円) | 占有減<br>価修正 | 市場性<br>修 正 | 競売市場<br>修 正 | 評 価 額<br>(円) |
|-----------------|----------------|-------------------------|------------|------------|-------------|--------------|
|                 | ア              | イ                       | ウ          | エ          | オ           | (ア±イ)×ウ×エ×オ  |
| 1               | 160,000        | － 60,000                |            | 0.80       | 0.70        | 60,000       |
| 2               | 170,000        | － 60,000                |            | 0.80       | 0.70        | 60,000       |
| 3               | 4,260,000      | － 1,490,000             |            | 0.80       | 0.70        | 1,550,000    |
| 4               | 8,770,000      | ＋ 1,610,000             | 1.00       | 0.80       | 0.70        | 5,810,000    |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                |                         |            |            |             | 7,480,000    |

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 周辺は農家住宅が多く存する地域で、長期の市場滞留期間を前提として成立している。対象不動産も市場の成熟度は低い事から、上記の通り市場修正を行った

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

地価公示価格：公示地「古賀－8」  
所在地：古賀市青柳字神田2946番1  
住居表示：－  
価格：30,700 円/㎡（対前年変動率 4.8%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：293 ㎡  
地域の概要：農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域  
接面街路：南側幅員約4.2m市道  
供給処理施設：下水  
位置：JR鹿児島本線「ししぶ」駅の南東方、道路距離2.5km。  
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

## 第7 附属資料の表示

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 1 位置図           | 2 葉 |
| 2 公図（写）         | 1 葉 |
| 3 地積測量図（写）      | 4 葉 |
| 4 建物図面・各階平面図（写） | 1 葉 |
| 5 土地・建物位置関係図    | 1 葉 |
| 6 間取図           | 1 葉 |
| 7 現況写真          | 1 葉 |

（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

