

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 25 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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。

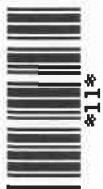
記

入札期間	令和 7 年 12 月 10 日から 令和 7 年 12 月 17 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 12 月 23 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 50 分 福岡地方裁判所第 4 民事部
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。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 11 月 25 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



16

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）
1～3	5,040,000 4,032,000	一括	1,008,000	74,877	0
1	1,080,000				
2	590,000				
3	3,370,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 古賀市薬王寺字屋敷
地 番 1021番1
地 目 宅地
地 積 132.57平方メートル

共有者 A 持分20分の17
共有者 B 持分20分の3

2 所 在 古賀市薬王寺字屋敷
地 番 1022番1
地 目 宅地
地 積 72.17平方メートル

共有者 A 持分20分の17
共有者 B 持分20分の3

3 所 在 古賀市薬王寺字屋敷1021番地1、1022番地1
家屋 番号 1021番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 96.88平方メートル

(現況)

床 面 積 約100.88平方メートル

共有者 A 持分20分の17
共有者 B 持分20分の3



物 件 明 細 書

令和 7年10月27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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者らが占有している。

【物件番号3】

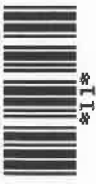
C及びDが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

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 古賀市薬王寺字屋敷
地 番 1021番1
地 目 宅地
地 積 132.57平方メートル

共有者 A 持分20分の17
共有者 B 持分20分の3

2 所 在 古賀市薬王寺字屋敷
地 番 1022番1
地 目 宅地
地 積 72.17平方メートル

共有者 A 持分20分の17
共有者 B 持分20分の3

3 所 在 古賀市薬王寺字屋敷1021番地1、1022番地1

家屋 番号 1021番1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 96.88平方メートル

(現況)

床 面 積 約100.88平方メートル

共有者 A 持分20分の17
共有者 B 持分20分の3



令和7年(ケ)第85号
令和7年7月22日受理
令和7年8月20日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 小 柳 智 児

(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 1021番1
 地 目 宅地
 地 積 132.57平方メートル
 共有者 A 持分20分の17
 共有者 B 持分20分の3

2 所 在 古賀市薬王寺字屋敷
 地 番 1022番1
 地 目 宅地
 地 積 72.17平方メートル
 共有者 A 持分20分の17
 共有者 B 持分20分の3

3 所 在 古賀市薬王寺字屋敷1021番地1、1022番地1
 家屋 番号 1021番1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 96.88平方メートル
 共有者 A 持分20分の17
 共有者 B 持分20分の3

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C, D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C, D(占有者) ■B(共有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年夏頃	
最初の契約等	契約日	令和4年夏頃	
	期間	令和4年夏頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	
C, Dは、共有者Bの実父母であり、平成22年2月頃から共有者A, B家族らと同居していた。 A, Bが本件建物から転居した時期をC, Dの占有開始時期とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	1 私は本件建物には居住していません。 2 転居したのは令和4年夏頃ですが、それまでは本件建物に両親と私たち夫婦と子らで住んでいました。 3 転居後は前夫A及び両親らとも一切連絡を取っていないので、本件建物の現況などについては分かりませんが、まだ本件建物には両親が住んでいると思います。 4 本件建物に両親が住むことについては特に異議はなく、両親との間で賃料の授受はありません。
■ C (居住者：Bの父)	1 私たち夫婦は、所有者である娘夫婦（A，B）と孫らとともに本件建物新築時から同居していましたが、3，4年前に突然娘夫婦らが相次いで出て行ったため、現在は私と妻が二人で住んでいます。 2 娘夫婦らは突然出て行ったので、娘ら家族の家財道具等の多くは未だ残っています。 3 娘らが出て行った後は全く連絡が取れない状態になっています。 4 住宅ローンの返済については、私も負担してきましたが、約1年くらい前に娘が突然口座を閉鎖したため送金もできなくなっていました。 5 娘夫婦らとの間で、賃料の支払いはしていません。 6 本件建物については、雨漏りやシロアリ等の被害は無く、特段の損傷も無いと思います。 7 室内では小型犬を2匹飼っていますが、引っ掻き傷等はありません。 8 サンプルームは私が娘夫婦らと同居しているときに増築しました。 9 隣接地との間で境界争い等はありません。
■ D (居住者：Bの母)	本件建物の占有・現況等については夫が述べたとおりです。

(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

■ (接道について)

物件1, 2土地(以下, 「本件土地」という。)は, 一体の土地として本件建物の敷地として使用されており, 公図のとおり, 公衆用道路(1024番1, 1022番10)に接面している。

(土地形状等について)

本件土地は団地として造成, 区画された土地であり, 現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリート擁壁等が存在し, 現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。なお, 境界標は現地で確認できなかった。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述, 立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

居住者C及びDの占有権原については, 使用借と認めるを相当と思料する。

なお, 共有者Aからは何らの回答も得られなかった。

(建物の損傷状況等について)

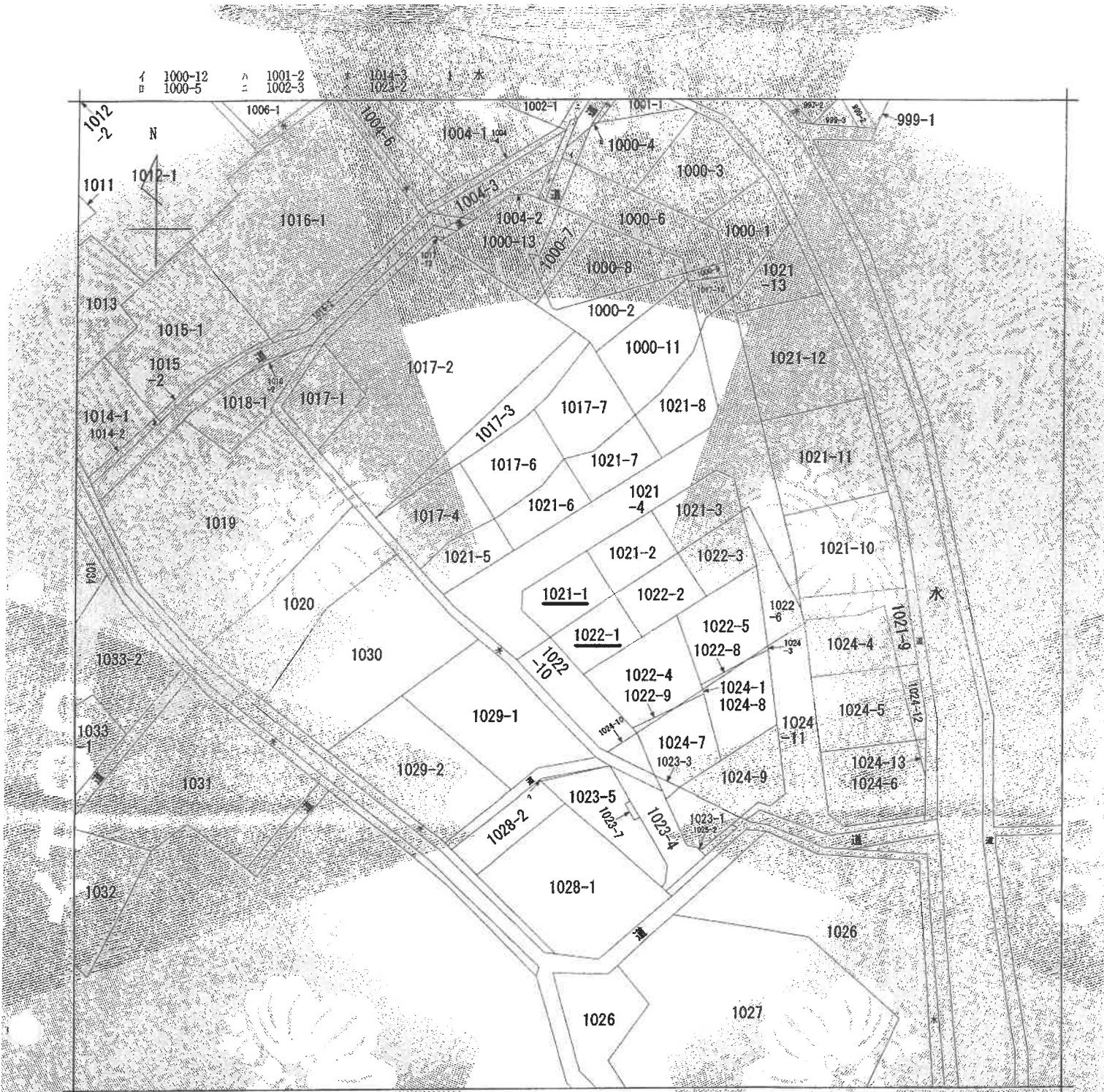
築15年ほど経っており, 経年相当の劣化及び汚損が存すると思われる。

(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 7月22日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月22日 (火) 10:20 - 10:30	執行官室	ライフライン調査 (古賀市役所上下水道課)
R 7年 7月24日 (木) 17:30 - 17:40	執行官室	占有状況等について共有者らに文書照会
R 7年 7月25日 (金) 14:50 - 15:10	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 7年 7月26日 (土) 12:50 - 13:15	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 7年 8月1日 (金) 14:30 - 14:40	執行官室	占有状況等について共有者Bから聴取 (電話)
R 7年 8月5日 (火) 11:10 - 12:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影 居住者と面談
(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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	1021番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 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。

A 4判に縮小

(福岡法務局福岡出張所管轄)
令和7年7月25日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成19年1月22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。
(福岡法務局福岡出張所管轄)

令和7年7月25日

福岡法務局北九州支局

登記官

(8枚目)

H19.1.22

123712

地籍

平成19年1月22日登記

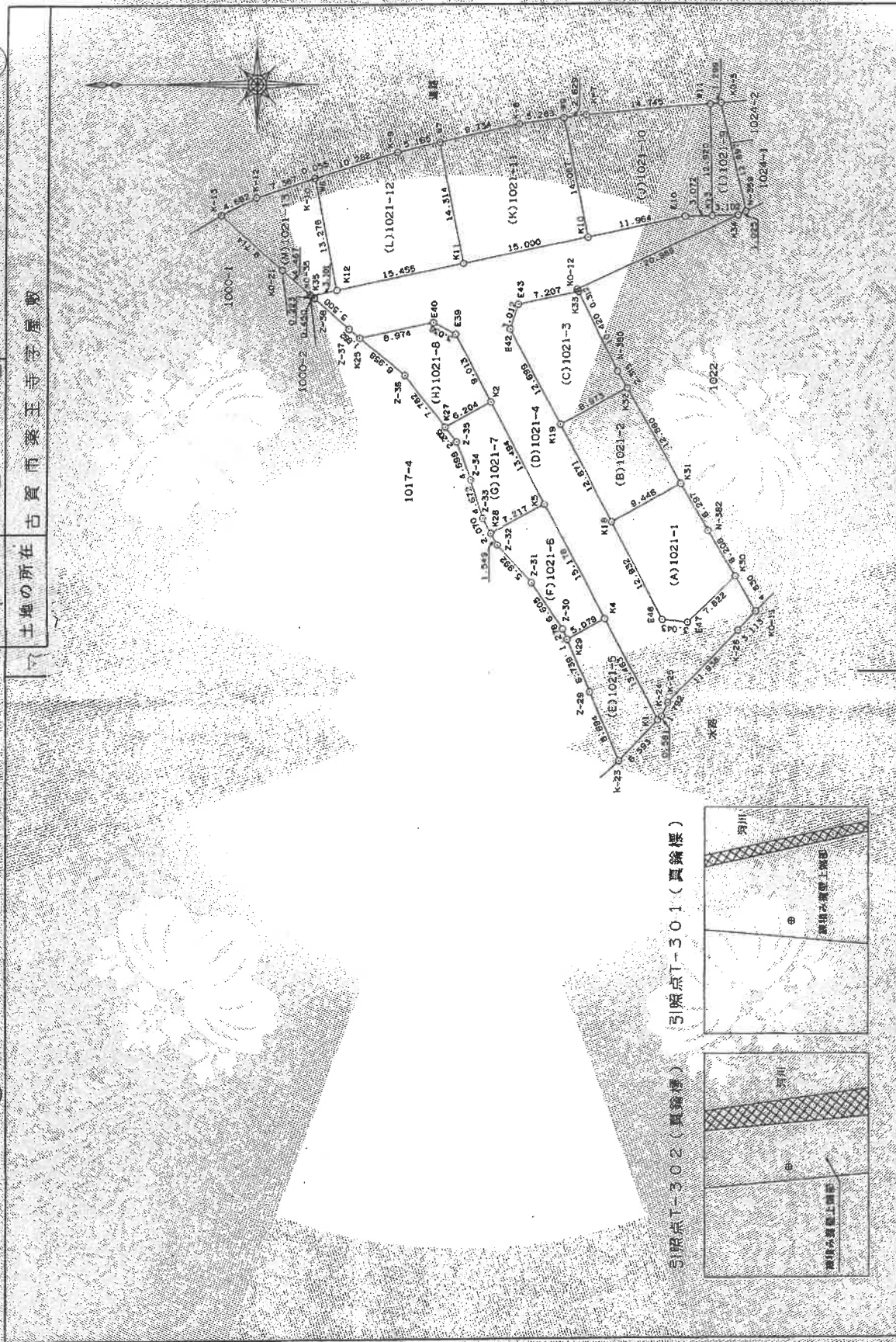
1021番地1021番3

番

後・新 地積測量図 1/4

土地の所在

古賀市薬王寺字屋敷



引張点T-302(真鍮棒) 引張点T-301(真鍮棒)



作成者

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：22-2

(1/4)

A4判に縮小

登記年月日：平成19年1月22日

公用

これは図面に記録されている内容を随筆したものであり、
(福岡法務局福岡出張所管轄)
令和7年7月25日 福岡法務局北九州支局

123713

地番

平成19年1月22日登記

1021番1号U1021番1号
地積測量図 2/4

土地の所在 古賀市薬王寺字屋敷

地番	(B)1021-1	X座標	Y座標	辺長	境界線の傾斜
K30	585.767	434.956	7.822		
E47	581.409	429.578	5.043		
E46	564.431	429.874	12.932		
K18	570.521	441.285	9.448		
K33	563.185	445.727	6.297		
N=382	559.020	440.283			
面積	265.157749	地積	132.57 m ²		
面積	132.5768745	坪数	40.10 坪		

地番	(B)1021-2	X座標	Y座標	辺長	境界線の傾斜
K31	582.185	445.727	9.446		
K18	570.521	441.285	12.871		
K19	576.577	452.643	8.973		
K32	568.658	456.863	12.880		
面積	237.083084	地積	118.54 m ²		
面積	118.5413420	坪数	35.85 坪		

地番	(B)1021-3	X座標	Y座標	辺長	境界線の傾斜
K32	568.658	456.863	8.973		
K19	576.577	452.643	12.699		
E42	582.573	463.849	3.012		
E43	561.535	465.705	7.207		
K33	574.536	468.157	10.420		
N=380	569.822	468.864			
面積	247.182482	地積	123.59 m ²		
面積	123.5912410	坪数	37.36 坪		

地番	(B)1021-4	X座標	Y座標	辺長	境界線の傾斜
KO-11	553.256	430.882	3.113		
K-26	555.425	428.688	1.792		
K-25	563.768	429.139	1.792		
K-24	564.570	419.328	0.581		
K1	564.981	418.117	13.463		
K4	571.316	429.997	15.178		
K5	578.456	443.369	13.494		
K2	584.808	455.236	9.013		
E39	588.049	463.249	3.039		
E40	591.758	464.629	8.974		
K25	600.548	462.832	1.862		
Z-37	601.839	463.880	5.500		
Z-38	605.982	467.436	0.450		
K39	606.324	467.789	3.101		
K12	603.286	458.412	15.455		
K11	598.148	471.514	15.000		
K10	573.451	474.526	11.964		
E10	561.731	476.928	3.072		
K13	558.660	477.013	3.102		
K34	555.559	477.098	20.989		
KO-12	574.877	468.435	0.312		
K35	574.536	468.157	7.207		
E43	581.595	468.705	3.012		
E42	582.551	463.849	12.699		
K19	576.577	452.643	12.871		
K18	570.521	441.285	12.932		
E46	564.437	429.874	3.043		
E47	561.409	429.578	7.822		
K30	555.767	434.956	4.830		
面積	1210.117466	地積	605.05 m ²		
面積	605.0597330	坪数	183.02 坪		

地番	(B)1021-5	X座標	Y座標	辺長	境界線の傾斜
K1	564.981	418.117	8.203		
K-23	569.643	413.456	2.654		
Z-29	573.143	421.414	8.739		
K29	575.798	427.608	5.079		
K4	571.316	429.997	13.463		
面積	163.596084	地積	81.79 m ²		
面積	81.7560310	坪数	24.74 坪		

作成者

申請人

縮尺

1

A 4 判に縮小

請求番号：22-2

(2/4)

平成19年1月22日登記

福岡法務局北九州支局

登記年月日：平成19年2月1日

公用

H19.2.1 (1/3)

123716

前 新
平成19年2月1日 登記
1022番1ないし1022番10 地積測量図 (1/3)

地 番

土地の所在 古賀市東王寺字屋敷



作成者

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている図説を証明した書面である。

(福岡法務局福岡出張所管轄)

令和7年7月25日

福岡法務局北九州支局

(1枚目)

A4判に縮小

請求番号：22-3

登記年月日：平成19年2月1日

令和7年7月25日

福岡法務局北九州支局

(福岡法務局福岡出張所管轄)

これは図面に記載されている内容を証明し、しるし面である。

H19.2.1

123717

前地番

平成19年2月1日登記
1022番ないし1022番の地積測量図(2/3)

土地の所在 古賀市栗王寺字屋敷

地番	X座標	Y座標	辺長
K10	555.767	434.398	5.209
N-302	559.020	440.283	5.997
K31	562.185	445.727	5.430
K16	556.510	448.752	10.845
K14	551.408	449.181	5.042
N-371	550.452	449.212	1.412
K53	549.680	448.800	1.984
	549.680	448.053	8.819
地面積			449.452009
地積			224.8810045

地番	X座標	Y座標	辺長
K52	550.520	471.212	10.123
E44	567.040	470.933	13.779
K33	574.536	468.157	0.312
KO-12	574.577	468.435	20.989
K34	555.555	477.098	2.544
K51	553.016	477.169	6.315
地面積			150.681938
地積			75.3408695

地番	X座標	Y座標	辺長
K51	553.016	477.169	2.544
K34	555.559	477.098	2.431
KO-13	553.344	476.101	6.666
地面積			2.3031666
地積			1.1966820

地番	X座標	Y座標	辺長
K54	543.877	458.886	1.399
K55	547.168	458.560	9.819
K53	548.860	468.053	9.952
地面積			13.738885
地積			6.8694425

地番	X座標	Y座標	辺長
K56	540.010	448.290	2.184
K50	547.922	446.935	6.929
K53	545.253	453.617	6.284
N-373	540.031	448.360	0.332
地面積			13.865124
地積			6.9308210

地番	X座標	Y座標	辺長
K10	555.767	434.398	5.209
N-302	559.020	440.283	5.997
K31	562.185	445.727	5.430
K16	556.510	448.752	10.845
K14	551.408	449.181	5.042
地面積			144.341553
地積			72.170776

地番	X座標	Y座標	辺長
K31	562.185	445.727	5.280
K32	566.636	450.185	5.609
K17	562.564	450.318	12.872
K16	558.519	448.752	6.482
地面積			171.662763
地積			85.831361

地番	X座標	Y座標	辺長
K32	566.636	450.185	2.315
N-380	569.822	458.064	10.420
K33	574.536	468.157	7.070
K15	567.611	469.581	10.731
K17	562.564	460.111	6.906
地面積			162.066396
地積			81.0341980

地番	X座標	Y座標	辺長
K14	551.409	439.181	17.605
K18	559.189	454.717	13.096
W35	547.168	458.560	1.399
K54	546.607	458.886	5.586
N-372	547.633	453.718	0.145
K55	548.860	468.053	6.930
K50	547.922	448.935	11.703
E31	550.456	438.614	0.370
地面積			403.249686
地積			201.6248599

地番	X座標	Y座標	辺長
KO-14	537.784	424.736	13.387
K-27	547.690	438.491	7.888
KO-11	555.156	430.882	4.830
K30	555.782	439.988	5.042
K14	551.409	439.181	5.712
E61	550.096	439.674	13.684
K56	540.010	448.290	4.525
地面積			180.271123
地積			90.1358115

作成者

申請人

箱尺 1 / 250

(平成) 19 年 月 日 (日付)

(福岡県工務部測量士会)

(2/3)

請求番号：22-3

A 4判に縮小

登記年月日: 平成19年2月1日

H19.2.1 9/3

123718

9/36前

後新

平成19年2月1日 登記

1022番1ないし1022番10

地積測量図 3/3

地

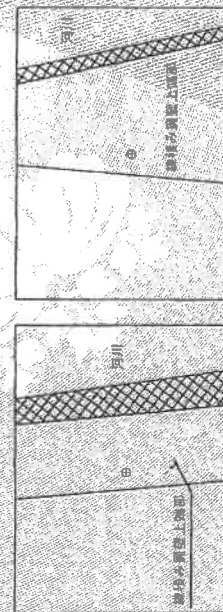
土地の所在

古賀市薬王寺字屋敷

河川石積上

引張点表	基準点	座標	点	X	Y	内	角	距	座
基準点	T-302			513.834	492.631				
接地点	T-301			517.156	478.256	0	0	0	104.317
座標点		座標の値	X	Y		内	角	距	座
KO-12			574.677	468.435	346.14	2	65.477		
K3			555.559	477.058	347.30	5	44.522		
KO-13			553.344	478.101	347.43	47	42.097		
K51			553.018	477.169	348.23	1	42.123		
K2			550.920	477.212	337.54	44	42.827		
N-371			550.452	469.850	336.4	3	43.110		
K53			549.680	468.053	333.29	1	43.463		
K5			545.807	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		
KO-14			537.184	444.796	303.55	12	53.266		
K-27			547.690	436.491	309.0	46	65.558		
K-13			513.028	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		
K3			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		
E04			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		
N35			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		
E5			550.896	439.674	312.54	24	64.638		
K50			541.722	446.935	309.18	57	53.534		
N35			547.169	458.560	322.17	40	47.665		

引張点T-302 (真鍮棒) (引張点T-301 (真鍮棒))



作成者

平成19年2月23日作成

(福岡法務局北九州支局)

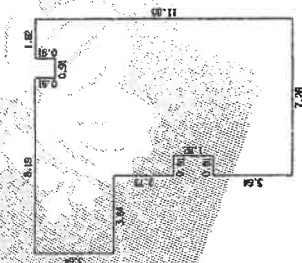
(3/3)

公用

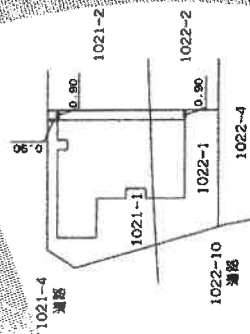
福岡法務局北九州支局

面 圖
圖 面
物 平
建 階
各 建

家屋番号	1021番1
建物の所在	古賀市真王寺字屋



求積表	
3.64 X 3.64	= 13.2496
0.91 X 5.46	= 4.9686
0.91 X 3.64	= 3.3124
0.91 X 4.55	= 4.1405
0.92 X 6.37	= 59.5604
0.91 X 1.82	= 1.6562
計	95.6877
面積	95.68 m ²



920001号 票面1000026

作者

（福岡県土地家屋調査士会）
第 二 次 調 査 表
22年 2月 1日作成
戸 籍 簿

1 / 250

母語

植尺

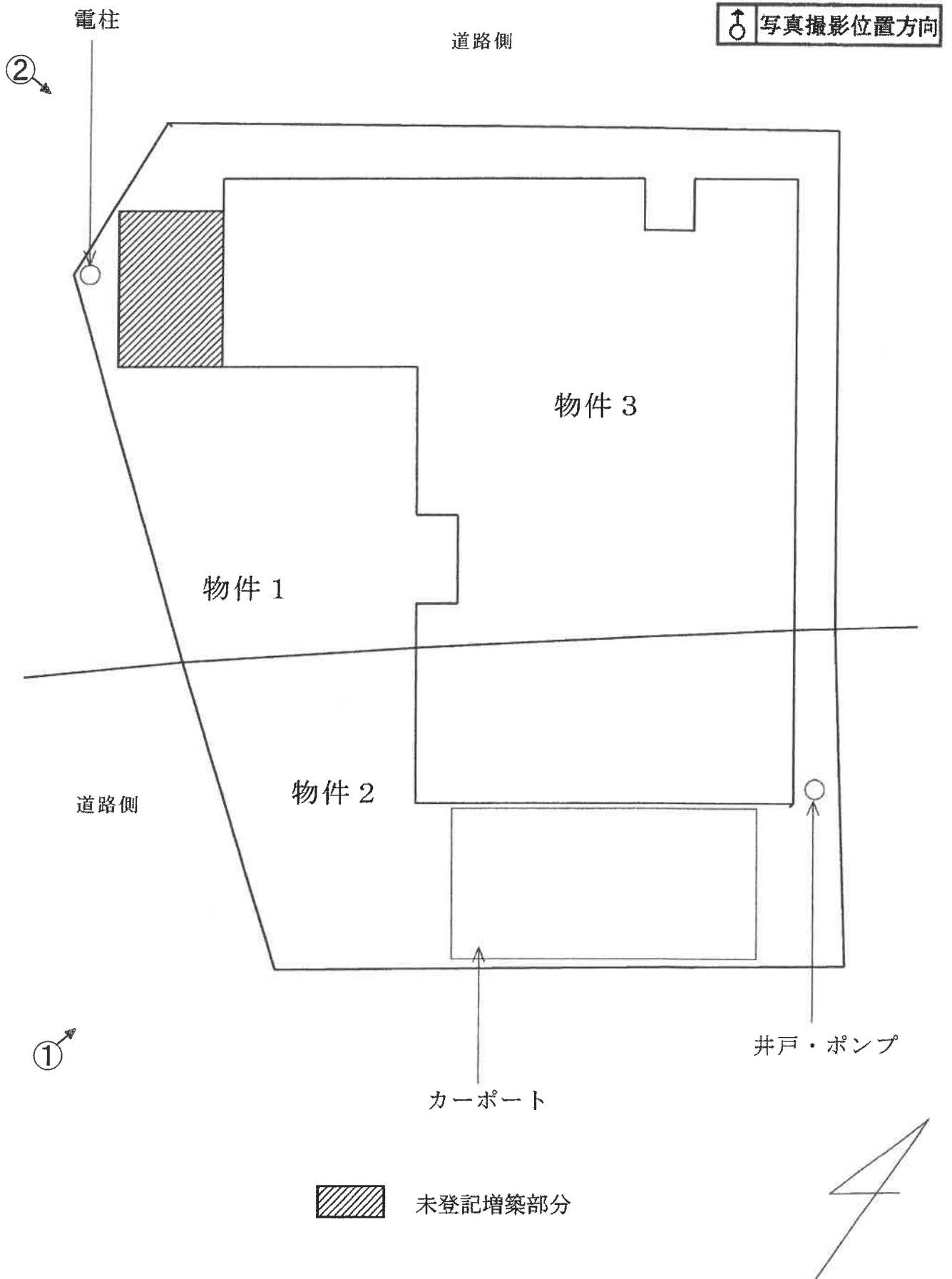
500

A 4 判に縮小

請求番号: 22-4

(14枚目)

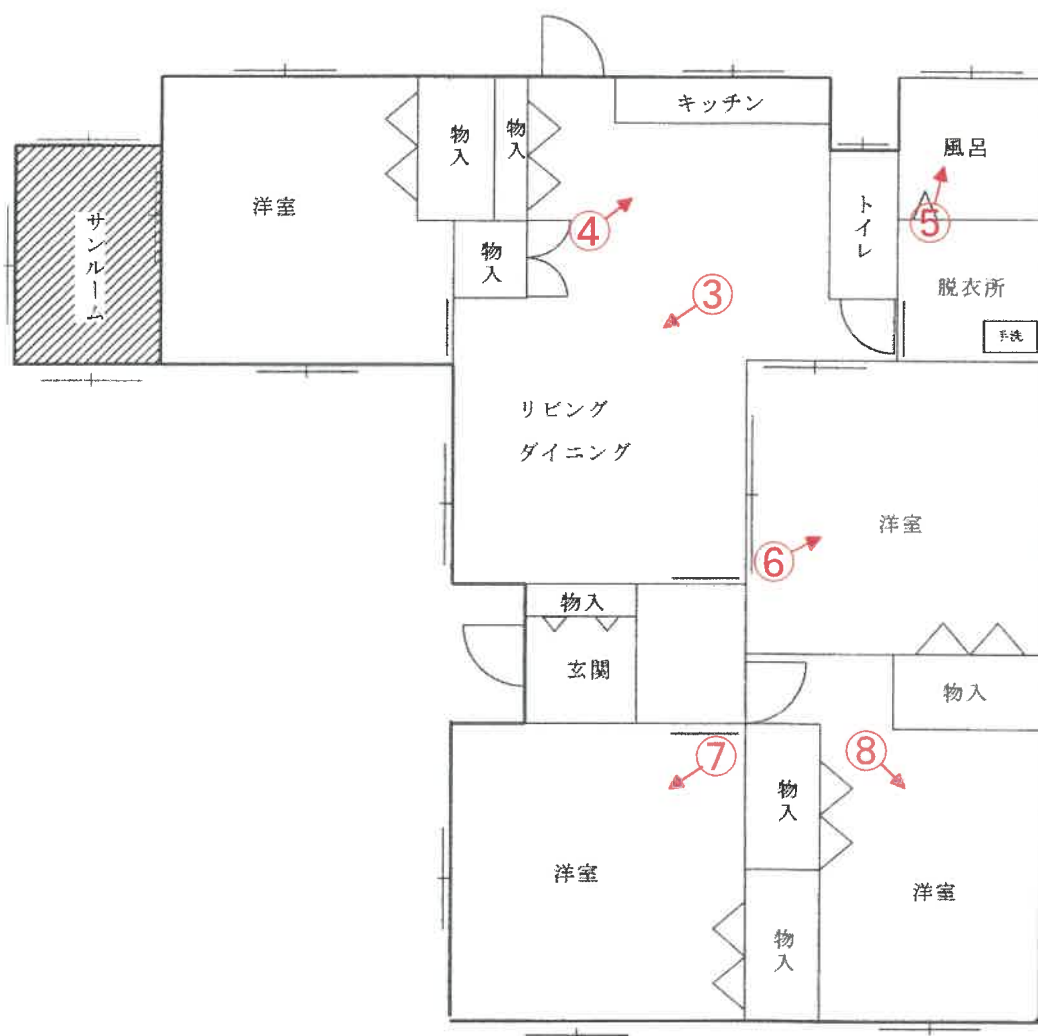
土地・建物位置関係図



間取図

【1階】

写真撮影位置方向



0.91

【物件3】



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同 上



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上

No.

令和7年(ケ)第85号
令和7年8月5日現地調査
令和7年9月5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 5,040,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,080,000 円
物件2（土地）	金 590,000 円
物件3（建物）	金 3,370,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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1～2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積	古賀市薬王寺字屋敷 1021 番 1 宅地 132.57 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	古賀市薬王寺字屋敷 1022 番 1 宅地 72.17 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	古賀市薬王寺字屋敷 1021番地1、1022番地1 1021 番 1 居宅 木造かわらぶき平家建 96.88 m ²	現況床面積 約 100.88 m ²
番号	特 記 事 項		
1～2	・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。 ・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、電柱（九州電力㈱所有）が存する。		
3	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1～2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「古賀」駅の南東方、約4.6km。 西鉄バス「薬王寺」停留所の南東方、約380m。 (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 (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	—
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	無し
	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	204.74 m ² (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添 地積測量図 (写) 参照。)
	間 口	約13.8m
	奥 行	約12.9m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	無し
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約4.5mの舗装市道と等高に、北西側で幅員約6.0mの舗装市道と0.6m高位に接面 (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) ガス配管 : なし 下 水 道 : なし (浄化槽) (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3）

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22年2月13日 新築 経過年数：約 16 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 9 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：かわらぶき 外 壁：ボード ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 ：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、浄化槽 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	増築されており、約100.88㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4LDK （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 （「現況調査報告書」に記載のとおり。）
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。 ・サンルームは所有者以外の親族が施工したとの事である。

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1～2）

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	23,100	1.02	132.57	0.95	2,970,000
2	23,100	1.02	72.17	0.95	1,620,000

【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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,700\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{137} & = & 23,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 0.95 & \times & 1.20 & \times & 1.20 & \times & 1.00 & = & 1.37 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{角地} & & & & & & \text{個別格差} \\ & 1.02 & & & & & & = & 1.02 \end{array}$$

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3）

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
3	190,000	100.88	0.23	4,410,000
			合計	4,410,000

イ 現況延床面積： 未登記部分は概測数量を採用した。

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。

$$\text{物件 3: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.23 \times 1.00 = 0.23$$

項 目	物件区分 物件 3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約16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	0%

* 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,970,000	0.35	法定地上権	1,040,000
2	1,620,000	0.35	法定地上権	570,000
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 (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
1	2,970,000	－ 1,040,000		0.80	0.70	1,080,000
2	1,620,000	－ 570,000		0.80	0.70	590,000
3	4,410,000	＋ 1,610,000	1.00	0.80	0.70	3,370,000
一 括 価 格 (合 計)						5,040,000

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を勘案し、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 : 古賀市青柳字神田2946番1
住 居 表 示 : ー
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 : J R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

