

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 水 井 礼 子

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 4月 9日から 令和 7年 4月 16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 23日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所久留米支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 14日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所久留米支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 3月 25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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	11,350,000 9,080,000	一括	2,270,000	106,423	0
1	3,280,000				
2	8,070,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小郡市寺福童字三原境 |
| | 地 番 | 560番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小郡市寺福童字三原境560番地8 |
| | 家屋 番号 | 560番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月21日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 水 井 礼 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

【物件番号1】

地番560番11、560番9及び560番10を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 小郡市寺福童字三原境
地 番 560番8
地 目 宅地
地 積 138.84平方メートル
- 2 所 在 小郡市寺福童字三原境560番地8
家屋 番号 560番8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル



令和 6年(分)第26号
令和 6年12月 3日受理
令和 7年 1月14日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所久留米支部

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 | 小郡市寺福童字三原境 |
| | 地 番 | 560番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小郡市寺福童字三原境560番地8 |
| | 家屋 番号 | 560番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 49.68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)														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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2														
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異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 居宅(空き家) として占有している。 <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														

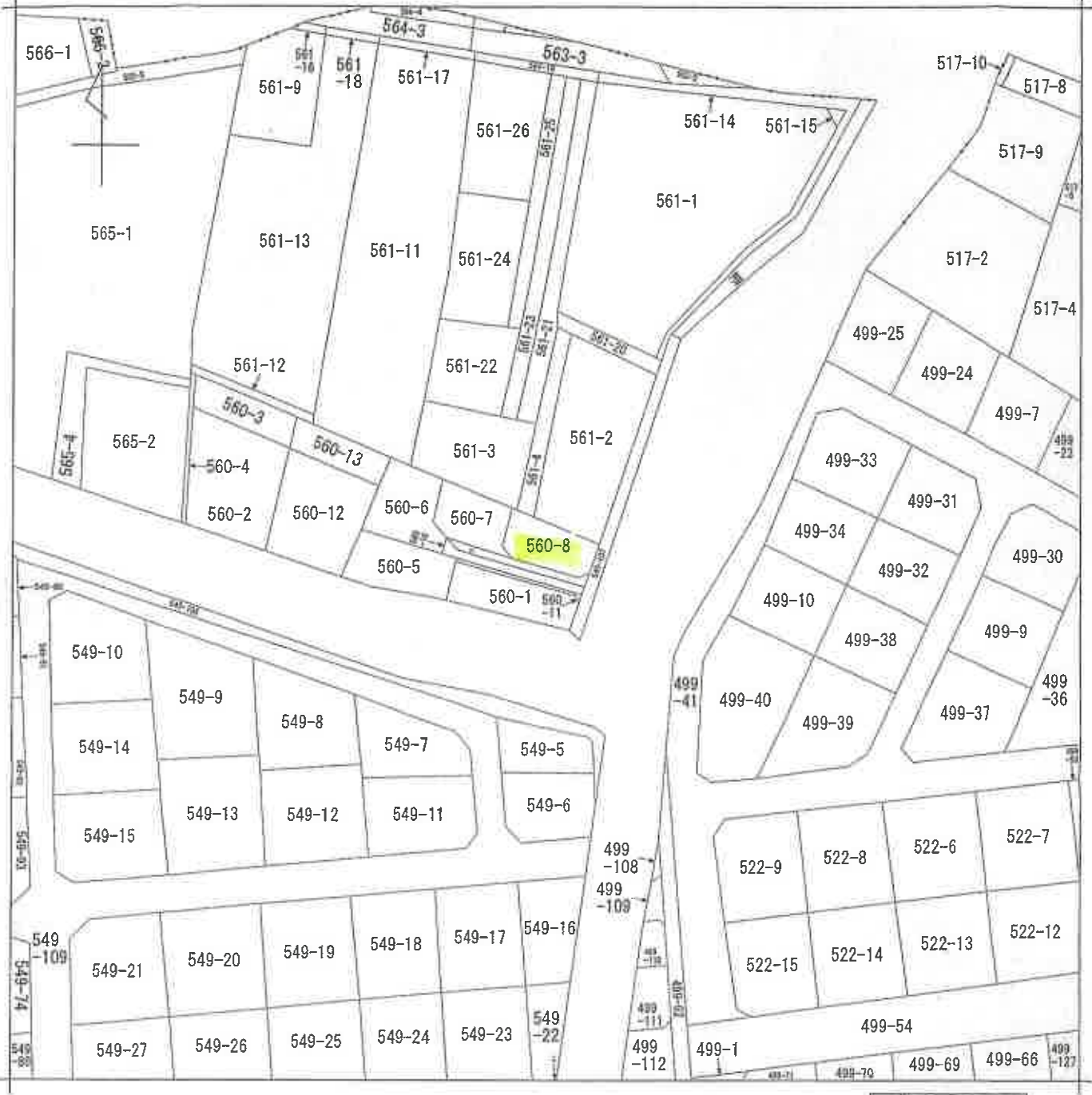
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	債務者兼所有者からの陳述は得られなかった。

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実等から、債務者兼所有者が家財道具を若干残置して居宅（空き家）として占有するものと認定した。なお、債務者兼所有者に対し郵送にて立入調査期日通知書を送付したが宛所訪ね当たらずを理由として返送され調査に立会を得られなかった。また、立入調査時に、郵便受け及び室内に存した郵便物等は債務者兼所有者及び同人の家族と見られる者の氏等を記載した書面のみであり、他者の占有を疑わせる徴憑のある物は存在しなかったため、上記のとおり認定した。
- 3 本件土地建物での生活用水は公共の上下水道であり、熱源はLPガスであった。
- 4 本件土地は公衆用道路（地番549番107）に接道している。なお、本件土地は全部事項証明書上、本件土地の南側に存する土地3筆（地番560番9、同560番10、同560番11）に、徒歩及び自動車による通行等を目的とする地役権を有する。
- 5 本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。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、境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月5日(木) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(小都市役所)
R6年12月6日(金) 10:30-10:50	福岡法務局久留米支局	公図, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R6年12月9日(月) 12:10-12:40	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R6年12月9日(月) 13:20-13:30	執行官室	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知等を郵送(宛所訪ね当たらずで返送)
R6年12月25日(水) 15:30-16:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 年 月 日 () : - :		
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 6年12月25日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて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 563-2 △ 560-9
 ロ 564-2 ニ 549-110



(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。



部 分	所 在	小郡市寺福童字三原境			地 番	560番8		
出 力 縮 尺	縮尺不明	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)			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6年12月6日
 福岡法務局久留米支局
 登記官

請求番号：19-1
 (1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小



登記年月日：令和1年8月7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6年12月6日 福岡法務局久留米支局 登記官

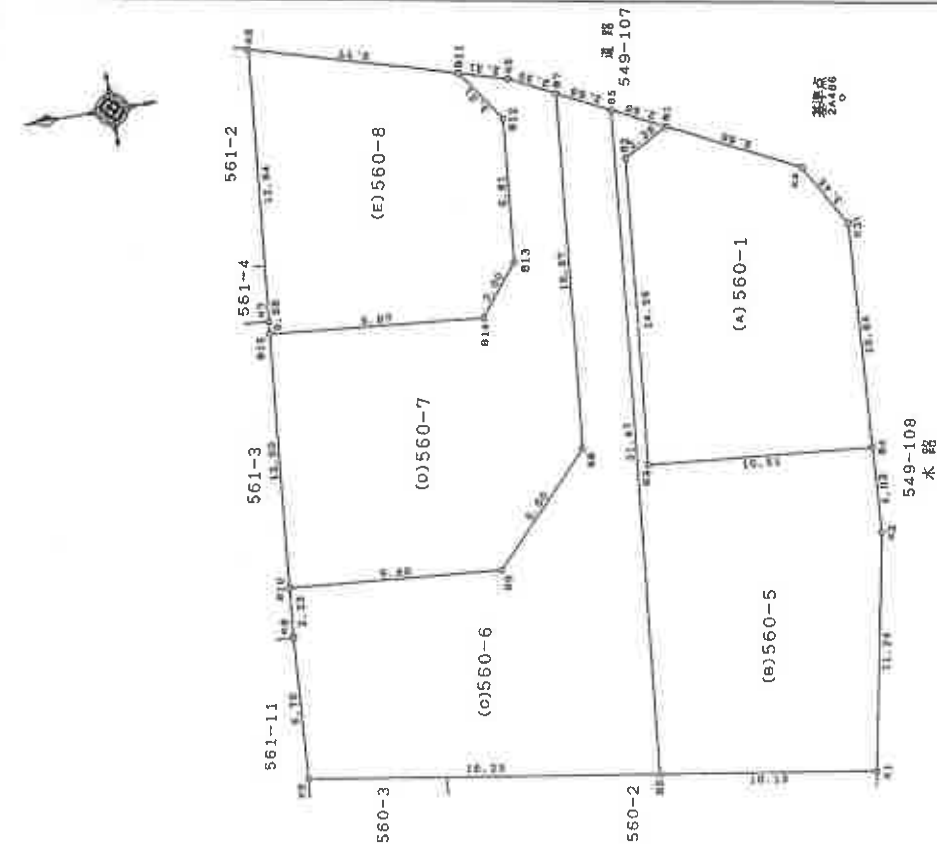
1/2

地積測量図

地番 560-1、560-5~560-8

土地の所在 小郡市寺福童字三原境

基準点
1A147



算出表

冊番	(A)560-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
K3	43368.6074	-42241.9610	13.6405	591569.489240	
K4	43370.2943	-42238.9427	6.0587	262767.602075	
B1	43376.2264	-42235.9023	1.8924	82086.170839	
B2	43378.3328	-42237.0503	-15.6425	-678545.570824	
B3	43379.7717	-42251.5448	-15.5329	-673813.655839	
B4	43369.3113	-42252.5832	9.5638	415642.805637	
合計				-294.158872	
合計面積				147.0794350	
				147.07 m	

冊番	(B)560-5	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
K1	43371.7108	-42267.6521	9.3942	407442.525597	
K2	43369.5781	-42256.6088	15.0689	653531.835431	
B4	43369.3113	-42252.5832	5.0640	219622.192423	
B3	43379.7717	-42251.5448	15.5329	673813.655839	
B2	43378.3328	-42237.0503	15.6425	678545.570824	
B1	43376.2264	-42235.9023	2.3648	102576.100191	
B5	43378.6005	-42234.6655	-30.1007	-1305726.240070	
B6	43381.7094	-42266.0030	-32.9666	-1430147.461106	
合計				-341.820871	
合計面積				170.9104355	
				170.91 m	

冊番	(C)560-6	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
K8	43397.2635	-42256.6693	9.0168	-391304.445527	
K9	43397.7280	-42263.3609	-9.3337	-405061.373634	
B6	43381.7094	-42266.0030	26.6754	1243987.869729	
B5	43378.6005	-42234.6655	32.5428	1411661.120351	
B7	43380.9911	-42233.4602	-15.6679	-676350.931345	
B8	43382.6582	-42250.2534	-21.7823	-944974.075710	
B9	43387.2895	-42256.2425	-4.0907	-177484.385158	
B10	43397.0493	-42254.3441	-1.4268	-61919.809941	
合計				-445.131436	
合計面積				222.5657180	
				222.56 m	

作成者

申請人

縮尺 1/250

(令和元年7月14日作成)

(1/2)

請求番号：19-2

A3をA4に縮小

(7枚目)

登記年月日：令和元年8月7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6年12月6日 福岡法務局久留米支局 登記官

地積測量図

地番 560-1-560-5-560-8

土地の所在 小郡市寺福童字三原境

測点	緯度	経度	距離	方位角
測点 2A486	緯度 33°57' 56.000"	経度 141°17' 59.000"	距離 41.132	方位角 14°59' 35"
K1	261°56' 56"	31.879		
K2	259°46' 46"	20.674		
K3	262°10' 37"	6.001		
K4	294°41' 22"	3.815		
K5	358°20' 26"	15.606		
K6	359°49' 37"	27.680		
K7	333°18' 33"	28.632		
K8	309°54' 48"	35.939		
K9	302°31' 26"	40.503		
B1	345°43' 33"	8.369		
B2	339°19' 15"	10.527		
B3	292°29' 12"	19.580		
B4	260°00' 59"	16.640		
B5	352°01' 01"	10.824		
B6	279°47' 33"	33.040		
B7	355°58' 57"	13.378		
B8	301°05' 59"	20.542		
B9	300°17' 51"	27.343		
B10	312°52' 16"	34.473		
B11	358°46' 43"	17.916		
B12	351°24' 43"	15.822		
B13	328°00' 22"	17.145		
B14	323°02' 36"	19.689		
B15	332°11' 42"	28.807		
測点 2A486	緯度 33°57' 56.000"	経度 141°17' 59.000"	距離 41.132	方位角 14°59' 35"
K1	34°41' 34"	55.456		
K2	24°25' 28"	49.204		
K3	8°03' 59"	42.368		
K4	5°00' 37"	39.690		
K5	1°00' 50"	25.537		
K6	0°21' 22"	13.453		
K7	39°35' 23"	20.180		
K8	56°45' 02"	32.962		
B1	60°27' 23"	39.254		
B2	3°34' 32"	33.086		
B3	28°16' 06"	31.504		
B4	20°25' 13"	46.969		
B5	2°49' 47"	30.450		
B6	42°30' 53"	48.179		
B7	1°65' 54"	27.803		
B8	29°57' 19"	35.227		
B9	40°46' 46"	36.121		
B10	55°01' 04"	30.836		
B11	0°56' 32"	23.223		
B12	5°17' 46"	26.597		
B13	16°51' 40"	28.100		
B14	24°59' 17"	28.022		
B15	40°38' 54"	20.628		

(令和元年7月14日作成)

作成者

申請人

縮尺

測点	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
B10	43397.0493	-42254.3441	-12.6478	-557556.509997
B9	43367.2895	-42255.2425	4.0907	177464.385158
B8	43362.6582	-42250.2534	21.7823	944974.075710
B7	43360.9911	-42233.4602	17.8450	774133.786180
B5	43383.0434	-42232.4084	1.7183	74545.063474
B11	43385.2594	-42231.7419	-1.8337	-78555.550162
B12	43383.5811	-42234.2421	-9.2782	-402521.542162
B13	43384.2539	-42241.0201	-9.1284	-396028.823301
B14	43386.1182	-42243.3705	-1.8746	-59638.558078
B15	43385.9482	-42242.3947	-10.9736	-476209.777168
合計				-373.530345
面積				186.7651730 m ²

測点	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
K8	43384.6173	-42228.9272	-10.0697	-436970.777826
K7	43395.8945	-42241.8116	-13.4675	-584434.209179
B15	43395.9482	-42242.3947	-1.5589	-67649.943649
B14	43386.1182	-42243.3705	1.3746	59638.558078
B13	43384.2539	-42241.0201	9.1284	396028.823301
B12	43383.5811	-42234.2421	9.2782	402521.542162
B11	43385.2594	-42231.7419	5.3149	230588.315185
合計				-277.691928
面積				138.8459640 m ²

基準点座標 発表

測点	X	Y	高さ
2A486	43367.650	-42231.007	8.00
1A147	43407.580	-42225.166	8.00
1A146	43422.303	-42218.901	8.00

測量年月日 令和元年 7月 28日
座標系 世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

登記年月日：令和2年6月24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6年12月6日 福岡支務局久留米支局

登記官

請求番号：19-3

各階平面図

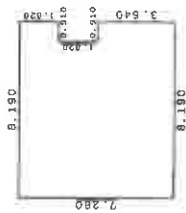
家屋番号 560番8

建物図面

建物の所在

小郡市寺福堂字三原 560番地 8

1階

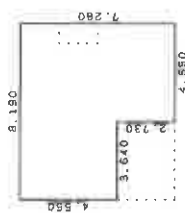


求積数

7.280 x 7.280 = 52.9984
 0.910 x 1.820 = 1.6562
 0.910 x 3.640 = 3.3124
 計 57.9670

床面積 57.96 m

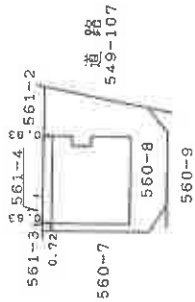
2階



求積数

4.550 x 7.280 = 33.1240
 3.640 x 4.550 = 16.5620
 計 49.6860

床面積 49.68 m



作成者

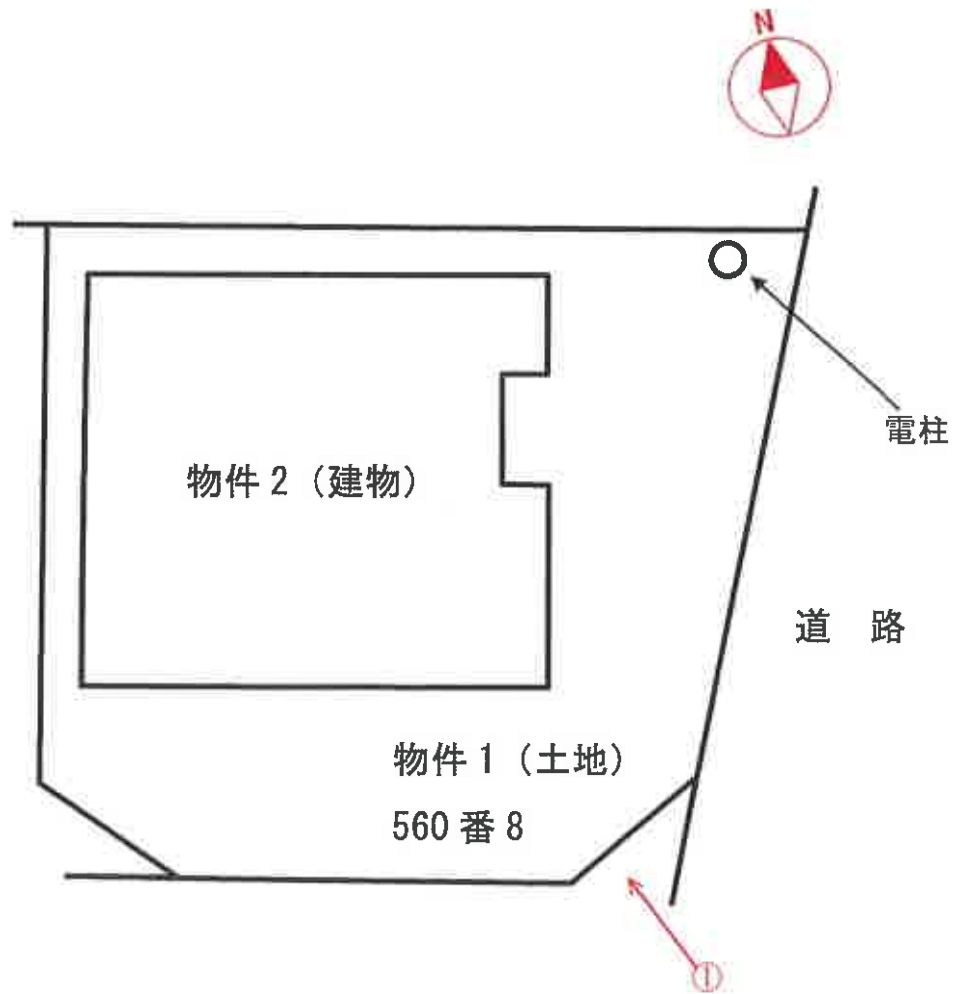
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(令和2年6月24日作成)

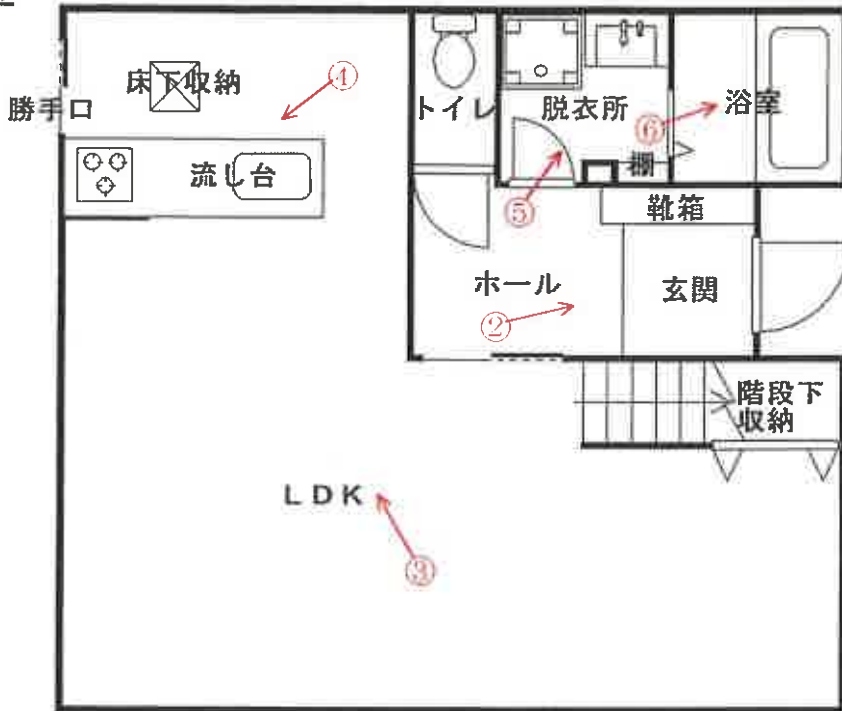
土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

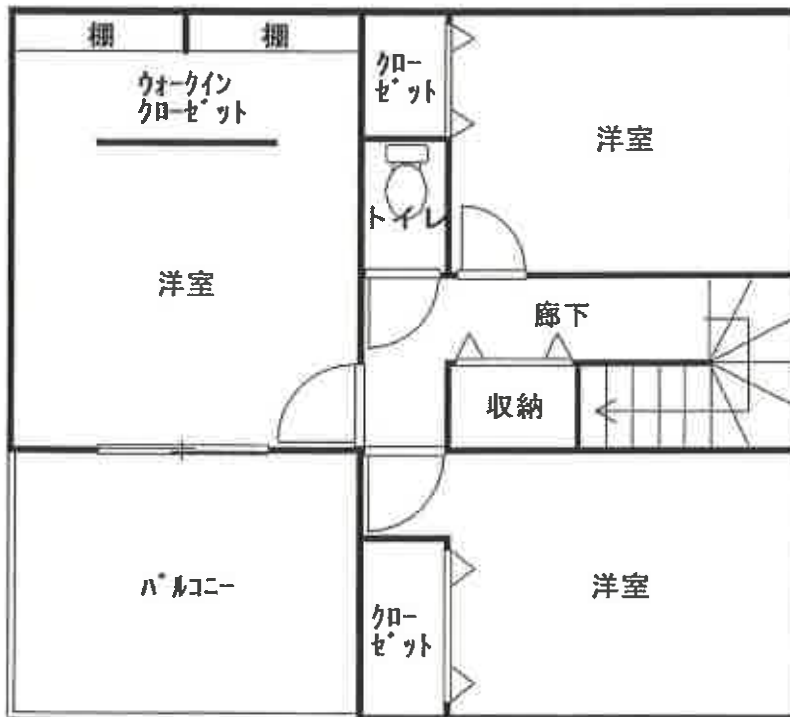
間 取 図

1 階



○→写真撮影位置・方向を示す

2 階



(写真 ①)

物件 2 建物



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LDK

(1 2 枚目)

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



脱衣所

(写真 ⑥)



浴室

令和 6 年（ケ）第 26 号

令和 6 年 12 月 25 日 現地調査

令和 7 年 1 月 14 日 評 価

福岡地方裁判所 久留米支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 稔 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,280,000 円
物件2 (建物)	金 8,070,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	小郡市寺福童字三原境 560 番 8 宅地 138.84㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小郡市寺福童字三原境560番地8 560 番 8 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.96㎡ 2階 49.68㎡	同左
番号	特記事項		
1	・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、法務局据付けの地積測量図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。なお、地積測量図と公図の形状がやや異なる。		
2	・特記なし		
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）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄小郡」駅の南西方、約930m。 西鉄バス「西鉄小郡駅」停留所の南西方、約870m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	既存住宅地域の中に、ミニ開発された小規模の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。地域内及び周辺地域の住宅需要は旺盛であり、今後も残る空地への戸建て住宅の建ち込みが進展していくものと思料する。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	建築基準法第22条指定区域
画地条件	地積	138.84㎡
	形状	概ね台形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間口	約9.7m (東側)
	奥行	約11.5m
	接道関係	中間画地
	その他	下記特記事項参照。
接面道路の状況	東側で幅員約4.1m舗装市道と等高に接面。 (建築基準法第42条1項1号道路に該当)	
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 : 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、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査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は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財「小郡南原遺跡」地内に該当している。 ・敷地内に電柱が1本存する。 ・本件土地の南側に存する土地3筆(地番560番9, 同560番10, 同560番11)に、徒歩及び自動車による通行等を目的とする地役権を有する。 	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：令和1年11月28日新築 経 過 年 数：約 6 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングほか 天 井：クロス貼ほか 床：フローリングほか 内 壁：クロス貼ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記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	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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 いたため、使用可能かどうか不明である。 ・現在空き家である。 ・室内の一部には、家財道具等が残置されている。

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）

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	55,800	1.01	138.84	1.00	7,820,000

【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「小郡-3」の標準価格等を比準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 57,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 55,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：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
1.05 × 1.00 × 1.05 × 1.00 = 1.10

イ 個 別 格 差：地役権 形状 個別格差
を有する 1.02 × 0.99 = 1.01

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2)

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
2	166,000	107.64	0.47	8,400,000

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。

$$\text{物件2} : R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.49 \times 0.95 = 0.47$$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	5%
n : 経過年数	約6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	-5%

* 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	7,820,000	0.40	法定地上権	3,130,000

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	7,820,000	- 3,130,000		1.00	0.70	3,280,000
2	8,400,000	+ 3,130,000	1.00	1.00	0.70	8,070,000
一 括 価 格 (合 計)						11,350,000

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。

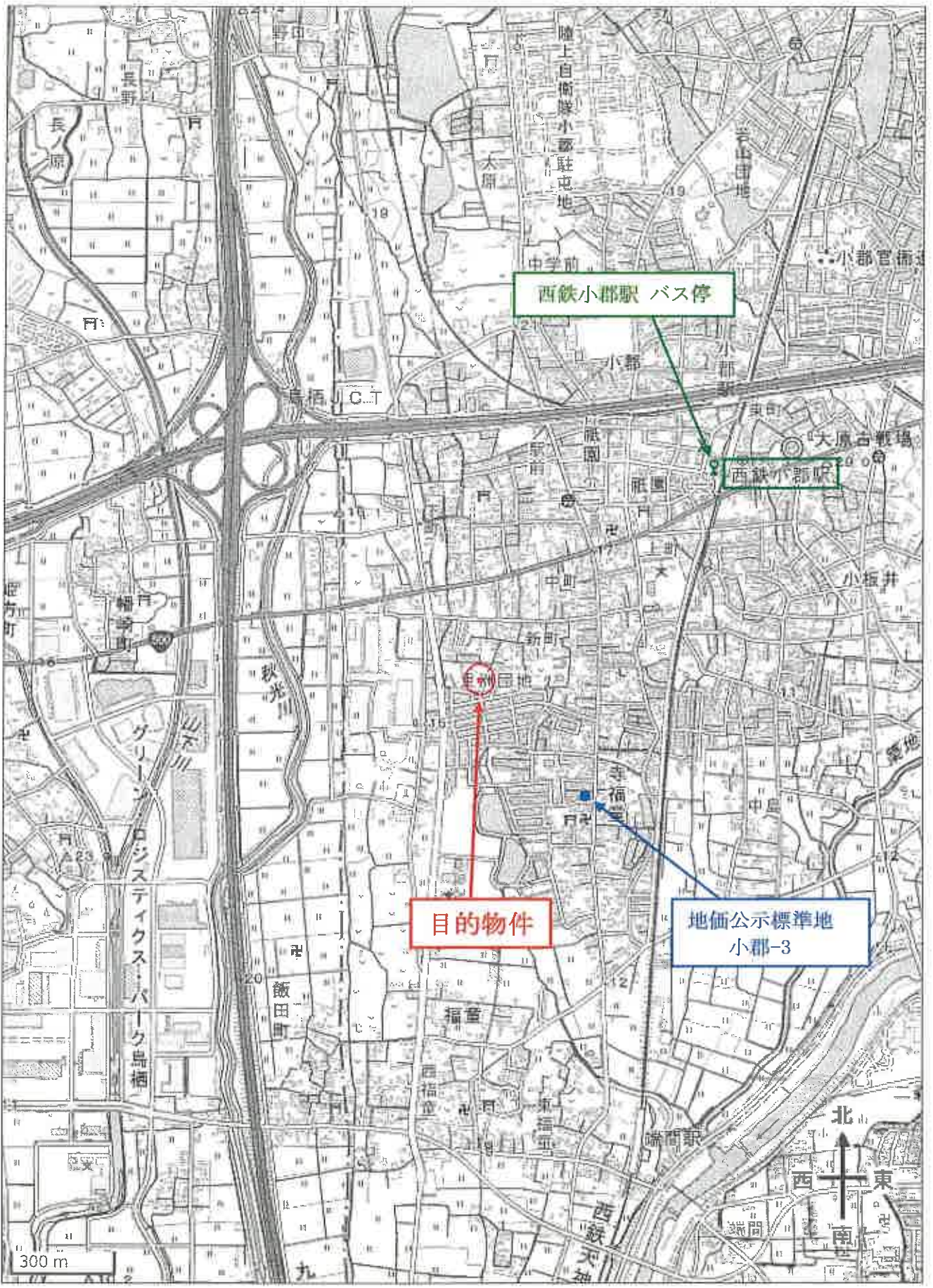
第6 参考価格資料

公示地標準価格：「小郡-3」
所在：福岡県小郡市寺福童字神屋敷849番14
住居表示：未実施
価格：57,900円/㎡（対前年変動率 11.30%）
価格時点：令和6年1月1日
地積：222㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接面街路：南側幅員6.0m舗装市道に接面。
供給処理施設：水道、下水
位置：西鉄天神大牟田線「西鉄小郡」駅の南西方、道路距離1.3km。
用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域
（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 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	2 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	2 葉

以上



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用