

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日  
 福岡地方裁判所久留米支部  
 裁判所書記官 日 野 航 介

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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8年 7月29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 8年 6月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- 1 所 在 三井郡大刀洗町大字山隈字長牟田  
地 番 437番11  
地 目 宅地  
地 積 208.35平方メートル
- 2 所 在 三井郡大刀洗町大字山隈字長牟田437番地11  
家屋 番号 437番11  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 62.31平方メートル  
2階 52.99平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 4月17日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 日野航介

- 
- 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  
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   | 三井郡大刀洗町大字山隈字長牟田                              |
|   | 地 番   | 4 3 7 番 1 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 0 8 . 3 5 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 三井郡大刀洗町大字山隈字長牟田 4 3 7 番地 1 1                 |
|   | 家屋 番号 | 4 3 7 番 1 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 3 1 平方メートル<br>2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |

令和 7年(分)第37号  
令和 8年 2月 3日受理  
令和 8年 3月 10日提出

# 現況調査報告書

福岡地方裁判所久留米支部

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   | 三井郡大刀洗町大字山隈字長牟田                            |
|   | 地 番   | 4 3 7 番 1 1                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 0 8 . 3 5 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 三井郡大刀洗町大字山隈字長牟田 4 3 7 番地 1 1               |
|   | 家屋 番号 | 4 3 7 番 1 1                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 6 2 . 3 1 平方メートル<br>2階 5 2 . 9 9 平方メートル |



関係人の陳述等

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

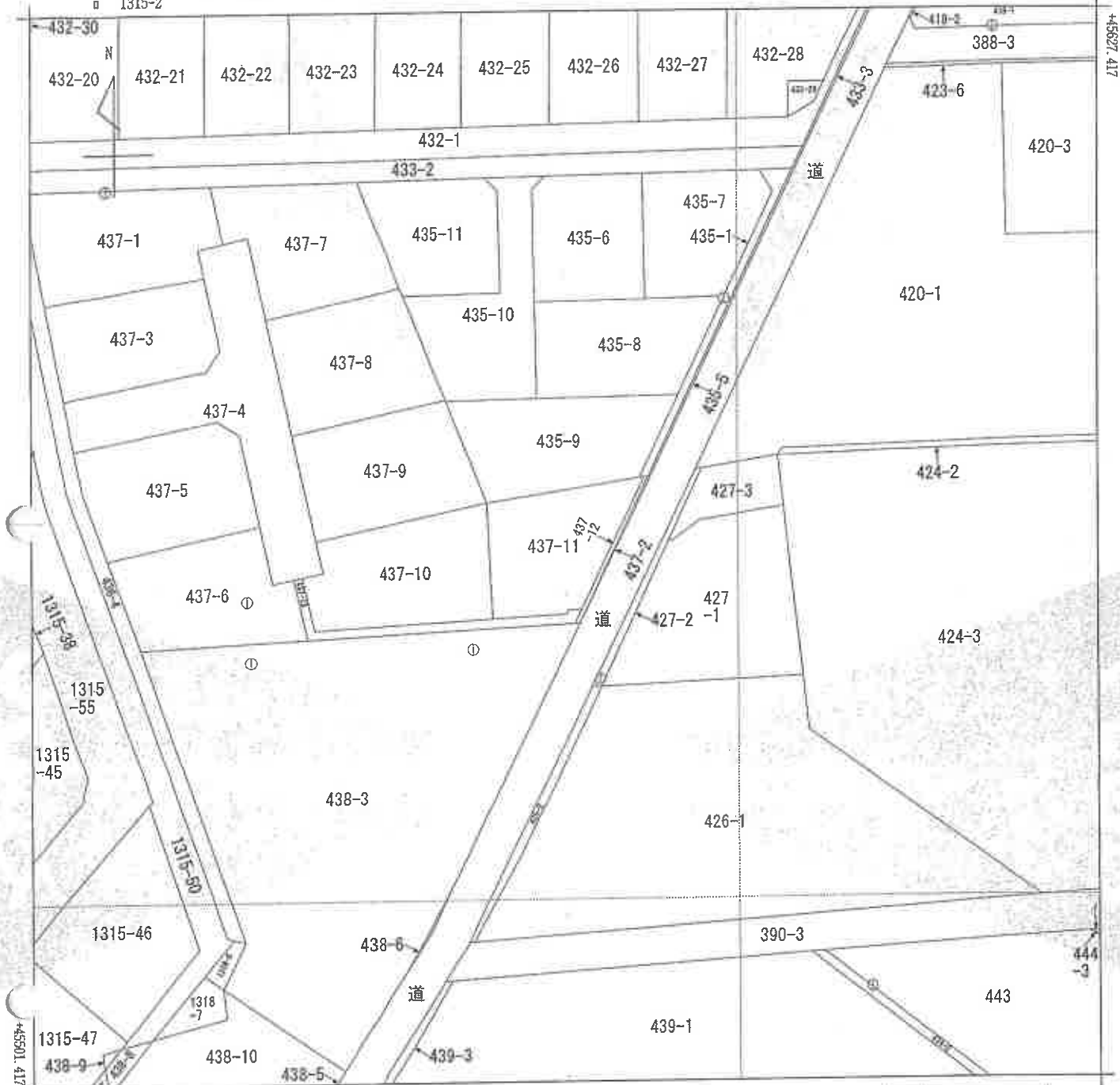
## 執行官の意見

- 1 (接道等)  
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番437番12)に接道している。
- 2 (形状等)  
本件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。
- 3 (占有状況等)  
本件建物の占有状況については、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、立入調査期日通知書を玄関ドアに貼付しておいたが調査期日までに開封した形跡はなかった。本件建物内に存する郵便物は債務者兼所有者及び家族宛と見られる物のみであった。
- 4 (従物等)  
太陽光発電システムが存する。
- 5 (損傷等)  
特になし

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3日(火) 10:20-10:30	執行官室	建物図面請求(久留米市役所)
R8年2月3日(火) 11:20-11:40	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
R8年2月6日(金) 12:40-13:10	物件所在地	所在確認, 立入調査期日通知書貼付及び写真撮影
R8年2月26日(木) 13:30-14:00	物件所在地	立入調査のため臨場するも全戸不在 周辺調査
R8年3月11日(水) 15:00-15:20	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 8年 3月11日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち会わせ, 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 444-1    A 1322-8  
 1315-2

(座標値種別：図上測定)    -36578.442



-36703.442 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
 大字山隈

請求分	所在	三井郡大刀洗町大字山隈字長牟田			地番	437番11			
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和51年1月			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月3日  
 福岡法務局久留米支局  
 登記官

請求番号：18-1  
 (1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成28年6月10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3日 福岡法務局久留米支局 登記官

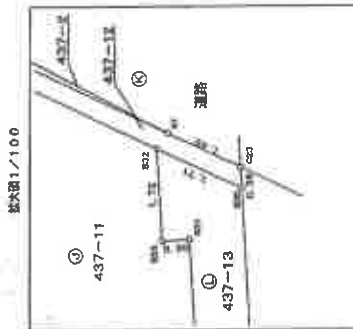
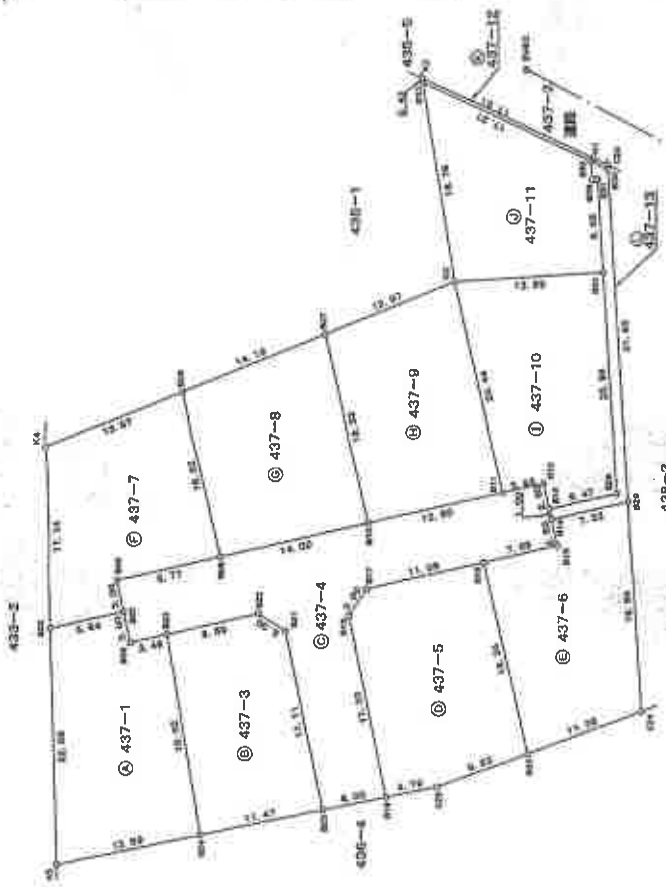
# 地積測量図 1/3

地番 437-1, 437-3ないし  
437-13

土地の所在 三井郡大刀洗町大字山隈字長牟田

任意座標値

測量年月日 平成27年11月15日  
経緯系 日本測地系平面直角座標Ⅱ系



点番号	X座標	Y座標	備考
180-1	45249.349	-36333.924	角点
180-2	45250.938	-36335.507	角点
180-3	45252.114	-36243.469	角点

点名	X座標	Y座標	備考
IN40	45190.199	-36409.892	境界線(1穴)
IN41	45117.896	-36448.798	境界線(1穴)

測点名	境界線の種別
K1-K5, C23-C25, B06-B36	金属標(1穴)

作成者 [Redacted] 縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

28年6月8日(作成) 調査士会委員(特)

請求番号：18-3

(1/3)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成28年6月10日

令和 8 年 2 月 3 日

福岡法務局久留米支局

登記官

地積測量図 2/3

地番 437-1, 437-3ないし 437-13

土地の所在 三井郡大刀洗町大字山隈字長牟田

任意座標値

求積表

地番	437-1		$Y_n - Y_{n-1}$		$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
B25	45234.359	-36461.879	23.592	1065716.653938		
B07	45227.578	-36460.386	-1.437	-64982.025886		
B05	45226.933	-36463.316	-2.180	-98584.719940		
B23	45223.528	-36462.566	-18.036	-815651.551008		
B24	45220.543	-36481.352	-21.402	-967810.061286		
K5	45233.878	-36483.868	19.473	880839.325767		
合計				507.623885		
合計面積				253.81 m <sup>2</sup>		

地番	437-3		$Y_n - Y_{n-1}$		$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
B24	45220.543	-36481.352	16.579	749711.382397		
B23	45223.528	-36462.566	20.834	933142.370782		
B22	45215.136	-36460.718	0.206	9314.319016		
B21	45212.625	-36462.860	-18.427	-833133.040875		
B20	45209.292	-36479.145	-18.992	-858614.873664		
合計				420.062626		
合計面積				210.03 m <sup>2</sup>		

地番	437-4		$Y_n - Y_{n-1}$		$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
B06	45226.933	-36463.316	2.180	98584.719940		
B07	45227.578	-36460.386	5.860	265033.607080		
B08	45228.223	-36457.456	5.081	227543.189913		
B08	45218.660	-36455.355	6.112	231157.892160		
B10	45205.008	-36452.344	6.764	260561.666112		
B11	45192.508	-36449.591	3.588	162802.843784		
B12	45189.672	-36449.746	-1.597	-72166.309184		
B13	45188.134	-36451.188	-3.418	-154453.042012		
B14	45187.810	-36452.164	-3.418	-154452.307142		
B15	45187.382	-36454.806	-3.867	-179258.944394		
B16	45184.306	-36456.131	-3.809	-176684.842154		
B17	45205.131	-36458.515	-4.895	-221279.116245		
B18	45206.773	-36461.026	-19.476	-880447.110949		
B19	45203.406	-36477.991	-18.119	-819040.513314		
B20	45209.292	-36479.145	15.631	706666.443252		
B21	45212.625	-36462.360	18.427	833133.040875		
B22	45215.136	-36460.718	-20.206	-9314.318016		
B23	45223.528	-36482.566	-2.598	-117490.725744		
合計				726.867963		
合計面積				363.433915		

地番	437-5		$Y_n - Y_{n-1}$		$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
B19	45203.406	-36477.891	16.043	725198.242458		
B18	45208.773	-36461.026	18.476	860447.110949		
B17	45205.131	-36458.515	4.895	221279.116245		
B16	45194.306	-36456.131	-15.536	-702138.738016		
B35	45190.307	-36474.051	-20.938	-946194.647966		
C25	45188.707	-36477.069	-3.940	-178082.905580		
合計				508.178089		
合計面積				254.0890445		

地番	437-6		$Y_n - Y_{n-1}$		$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
B35	45180.307	-36474.051	14.081	686324.712867		
B16	45194.306	-36456.131	19.445	878903.280170		
B15	45187.382	-36454.606	3.967	179258.344394		
B14	45187.810	-36452.164	4.016	181474.682704		
B29	45180.768	-36450.590	-18.048	-815422.500864		
C24	45179.622	-36470.212	-23.461	-1058959.111742		
合計				479.407529		
合計面積				239.7037645		

地番	437-7		$Y_n - Y_{n-1}$		$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
B25	45234.359	-36461.879	15.641	707510.609119		
K4	45234.731	-36444.745	22.170	1002853.986270		
B26	45222.126	-36439.709	-10.610	-478806.756860		
B08	45218.680	-36435.355	-17.747	-802495.913860		
B08	45228.223	-36457.456	-5.031	-227643.189913		
B07	45227.578	-36480.386	-4.423	-200041.577494		
合計				477.157162		
合計面積				238.9785810		

地番	437-8		$Y_n - Y_{n-1}$		$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_n - Y_{n-1}$	$Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_n - Y_{n-1})$	
B09	45218.680	-36435.355	-12.635	-571388.021800		
B10	45205.008	-36452.344	20.910	945236.717280		
B27	45208.949	-36434.445	12.635	571215.070816		
B26	45222.126	-36439.709	-20.910	-945594.654800		
合計				-480.888565		
合計面積				240.4442825		

作成者

申請人

8年6月8日 作成  
測量士監 笠原 博

500 尺

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。

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：18-3

(2/3)

公用

登記年月日：平成28年6月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年2月3日 福岡法務局久留米支局 登記官

地積測量図 3/3

地番 437-1、437-3ないし  
437-13

土地の所在 三井郡大刀洗町大字山隈字長牟田

任意座標値

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO	437-9			
B10	45205.008	-36452.344	-15.146	-684675.051168
B11	45192.508	-36449.591	22.711	1026367.049198
B3	45185.903	-36428.533	15.146	684552.292838
B27	45206.949	-36434.445	-22.711	-1026740.440739
			合計	-486.149881
			合計面積	248.07 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO	437-10			
B11	45192.508	-36449.591	19.113	863764.405404
B3	45185.903	-36429.833	20.724	936650.617772
B34	45183.038	-36428.867	-20.163	-911025.595164
B28	45181.816	-36449.796	-22.321	-1008503.314936
B13	45185.134	-36451.188	1.050	47447.540700
B12	45188.672	-36448.746	1.597	72186.309184
			合計	509.962930
			合計面積	254.9814650

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO	437-11			
B34	45183.038	-36428.867	-9.485	-426501.963530
K3	45185.903	-36429.833	17.787	804369.282691
B33	45189.776	-36411.070	11.122	502711.908672
B32	45184.145	-36418.511	-9.157	-413751.215765
B36	45184.045	-36420.227	-1.687	-76225.483915
B31	45183.544	-36420.198	-8.640	-390385.820160
			合計	416.707993
			合計面積	208.35 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO	437-12			
K2	45199.840	-36410.655	-7.154	-323359.655360
K1	45183.938	-36418.224	-8.201	-370593.475538
C23	45182.621	-36418.856	-1.024	-46267.063904
B30	45182.598	-36418.248	0.345	15567.986310
B32	45184.145	-36418.511	8.178	369515.937810
B33	45199.776	-36411.070	7.856	355089.440265
			合計	13.238574
			合計面積	6.6197870

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
NO	437-13			
B32	45184.145	-36418.511	-0.979	-44235.279655
B35	45184.045	-36420.227	-1.687	-76225.483915
B31	45183.544	-36420.198	-8.640	-390385.820160
B34	45183.038	-36428.867	-29.598	-1337327.568724
B28	45181.816	-36449.796	-22.321	-1008503.314936
B13	45185.134	-36451.188	-2.368	-107005.501912
B14	45187.919	-36452.164	0.598	27022.376562
B29	45180.768	-36450.590	32.916	1487170.159488
B30	45182.598	-36419.248	32.079	1449412.561242
			合計	-77.860710
			合計面積	38.5303650

総計面積 2557.0534535 m<sup>2</sup>

作成者

福岡法務局 久留米支局

申請人

縮尺 1/500

請求番号：18-3

(3/3)

A3をA4に縮小

(9枚目)

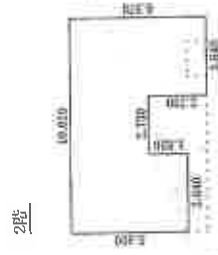
登記年月日：平成30年3月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年2月3日 福岡法務局久留米支局 登記官

各階平面図



床面積	
10.010 × 5.460	54.654600
7.280 × 0.910	6.624800
1.138 × 0.910	1.035580
計	62.314980
延床積 62.31 m <sup>2</sup>	

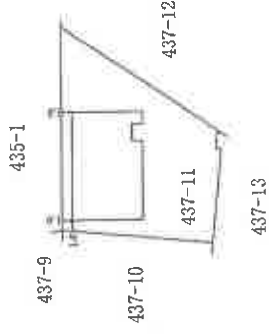


床面積	
3.640 × 5.460	19.874400
2.730 × 3.640	9.937200
3.640 × 6.370	23.186800
計	52.998400
床面積 52.99 m <sup>2</sup>	

建物図面

家屋番号 437番11

建物の所在 三井郡大刀洗町大字山隈字長牟田437番地11



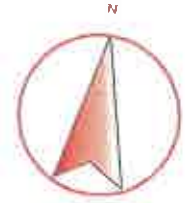
製作者

申請人

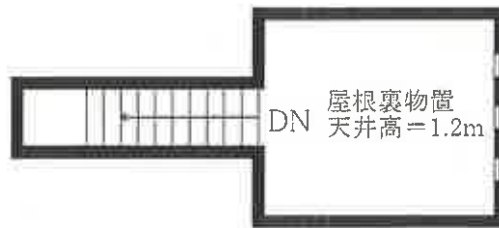
縮尺 250

縮尺 500

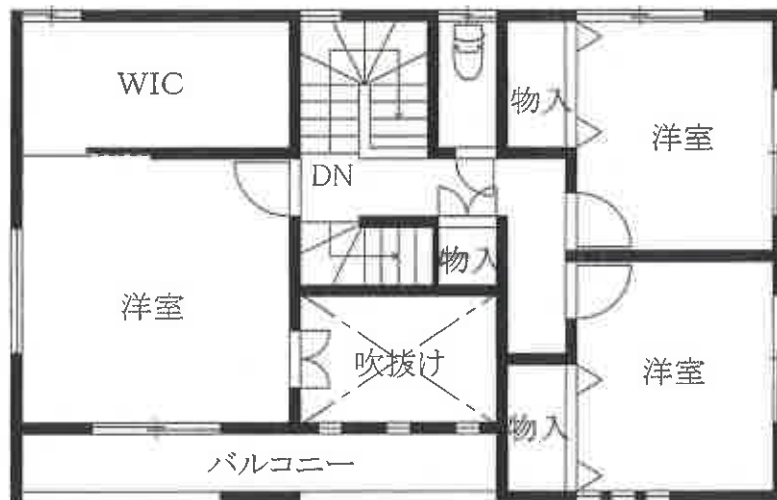
20年3月15日(作製)



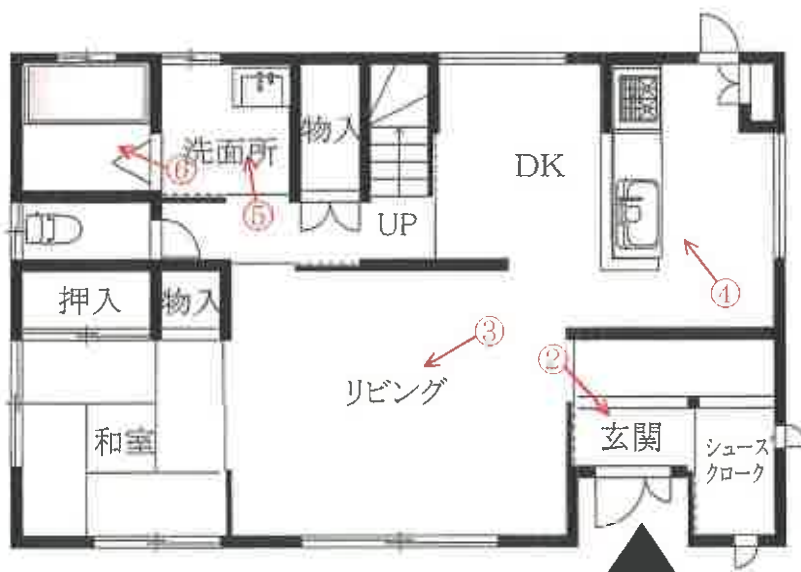
○→写真撮影位置・方向を示す



小屋裏



2階



1階

○→写真撮影位置・方向を示す

(12枚目)

(写真 ① )



(写真 ② )



玄関

(写真 ③ )



リビング

(写真 ④ )



キッチン

(写真 ⑤ )



(写真 ⑥ )



浴室

令和7年(ケ)第37号  
令和8年3月11日現地調査  
令和8年3月12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 博 之 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,740,000 円
物件2 (建物)	金 7,690,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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	所在地目地積	三井郡大刀洗町大字山隈字長牟田 437 番 11 宅地 208.35 m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	三井郡大刀洗町大字山隈字長牟田 437番地11 437 番 11 居宅 木造スレートぶき 2階建 1階 62.31 m <sup>2</sup> 2階 52.99 m <sup>2</sup>	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、地積測量図があり、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。		
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）

位置・交通 (直線距離)	甘木鉄道線「山隈」駅の南西方、約600m。 久留米市コミュニティバス「大堰」停留所の北西方、約4.5km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	大刀洗町役場から4.4km前後に位置する郊外のミニ開発された住宅地域である。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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 建築基準法22条区域 -
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	208.35㎡ (登記地積) ほぼ台形 (概ね公図のとおり) 約17m 約14m 一方路 -
接面道路の状況	南東側で幅員約5.6mの舗装町道と等高に接面（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 : 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）：平成30年3月10日 新築 経 過 年 数：約 9 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード張りほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 : フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：オール電化と思われる。太陽光発電システム
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：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
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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	29,800	0.97	208.35	1.00	6,020,000

【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：標準地「大刀洗-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,900\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{130} & = & 29,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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  
0.99 × 1.01 × 1.30 × 1.00 = 1.30

イ 個 別 格 差：形状 個別格差  
0.97 = 0.97

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000	115.30	0.44	8,880,000
合計				8,880,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件2: } R \times (1 \pm q) = 0.44 \times 1.00 = 0.44$$

項目	物件区分
	物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約9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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	6,020,000	0.35	法定地上権	2,110,000
計				2,110,000

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)	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	6,020,000	- 2,110,000	/	1.00	0.70	2,740,000
2	8,880,000	+ 2,110,000	1.00	1.00	0.70	7,690,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						10,430,000

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

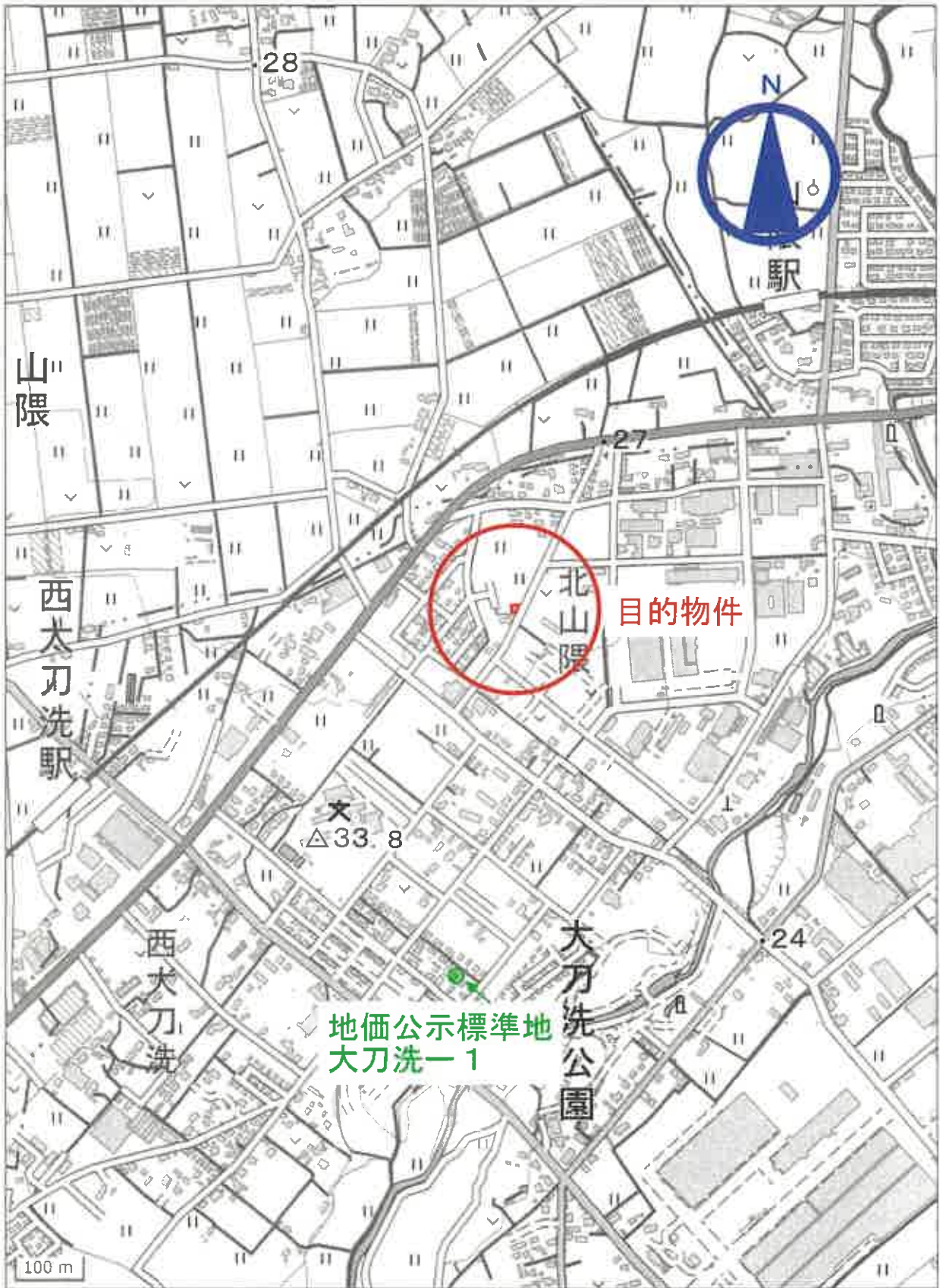
地価公示価格：標準地「大刀洗-1」  
所在：三井郡大刀洗町大字山隈字赤土手1720番50  
価格：36,900 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 3.9%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：281 m<sup>2</sup>  
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域  
接面街路：北東側幅員約4m町道  
供給処理施設：水道、下水  
位置：甘木鉄道線「西大刀洗」駅の南東方、道路距離720m。  
用途指定等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

## 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	1 葉
4 現況写真	1 葉

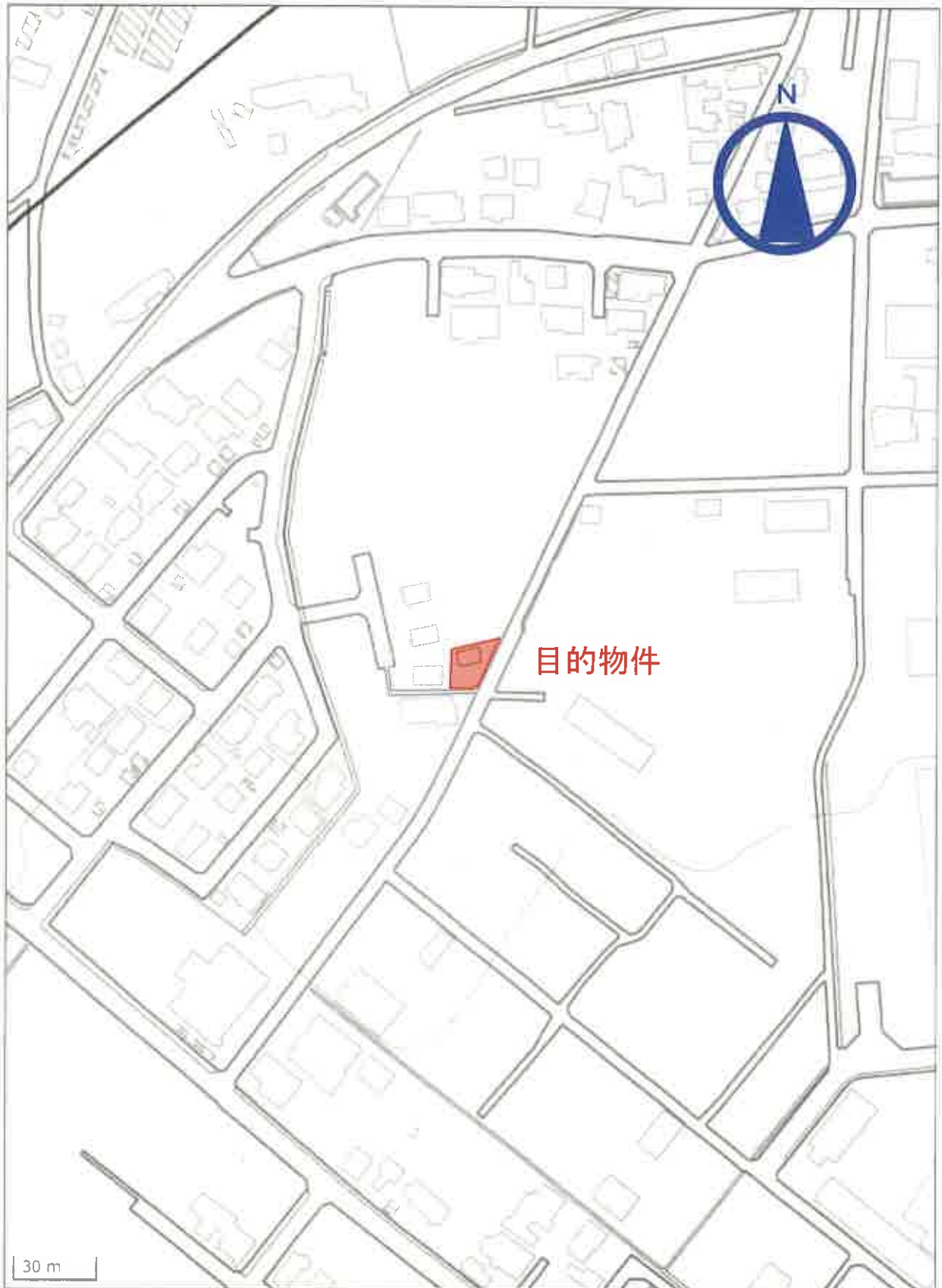
（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以上



## 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