

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 15 日 午前 9 時 30 分 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 50 分 場 所 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 6 月 17 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）
1～4	11,090,000 8,872,000	一括	2,218,000	34,697	0
1	6,170,000				
2	90,000				
3	70,000				
4	4,760,000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 古賀市今の庄三丁目
地 番 478番2
地 目 宅地
地 積 172.68平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 古賀市今の庄三丁目
地 番 479番1
地 目 公衆用道路
地 積 15平方メートル

(現況)

地 積 約60平方メートル

共有者 A 持分4分の1

- 3 所 在 古賀市今の庄三丁目
地 番 479番3
地 目 公衆用道路
地 積 37平方メートル

(現況)

地 積 約45平方メートル

共有者 A 持分4分の1

物 件 目 録

4 所 在 古賀市今の庄三丁目478番地2

家屋 番号 478番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 60.45平方メートル
2階 36.43平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 古賀市今の庄三丁目
地 番 478番2
地 目 宅地
地 積 172.68平方メートル
所有者 A

2 所 在 古賀市今の庄三丁目
地 番 479番1
地 目 公衆用道路
地 積 15平方メートル
(現況)
地 積 約60平方メートル
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 古賀市今の庄三丁目
地 番 479番3
地 目 公衆用道路
地 積 37平方メートル
(現況)
地 積 約45平方メートル
共有者 A 持分4分の1

物 件 目 録

4 所 在 古賀市今の庄三丁目478番地2

家屋 番号 478番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 60.45平方メートル
2階 36.43平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第17号
令和7年3月4日受理
令和7年4月3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 古賀市今の庄三丁目
 地 番 478番2
 地 目 宅地
 地 積 172.68平方メートル

所有者 A

2 所 在 古賀市今の庄三丁目
 地 番 479番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 15平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 古賀市今の庄三丁目
 地 番 479番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 37平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 古賀市今の庄三丁目478番地2
 家屋 番号 478番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 60.45平方メートル
 2階 36.43平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	古賀市今の庄三丁目9番24-1号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	目的外物件として、支柱(九州電力(株)所有)が存する。		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	従物等として、カーポートが存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	古賀市今の庄三丁目9番24-1号			付近
土地	物件 2, 3			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2, 3） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 公衆用道路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■古賀市上下水道課職員	本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和7年3月6日現在)は、次のとおりです。 契約者名 A(所有者) 契約(解約) 令和6年11月5日
■近隣居住者	1 本件建物には、Aさん家族が住んでいましたが、Aさんはもう1年以上前に転居しており、残っていた奥さんたちも令和6年11月頃までには転居したと思います。 2 現在は誰も出入りしている様子はありません。

(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)

物件1土地は、本件建物の敷地として使用されており、公図のとおり、物件2、3土地を介し、公衆用道路(474番4、479番4)に接道している。

(土地形状等)

物件1～3土地(以下、「本件土地」という。)には、現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存在し、境界標等は現地で確認できた。

なお、物件2、3土地の登記上の地積は、地積測量図(9、10枚目)により算定された残地地積であることから、現状の数量とは乖離していると思われ、現地での概測の結果、現況の地積は物件2土地については約60㎡、物件3土地については約45㎡あると思われる。

(本件土地及び建物等の占有状況)

室内には若干の動産が残置されているが、関係人の陳述及び立入調査の結果等から3枚目記載のとおり空き家と認めた。

なお、所有者からは何らの回答も得ることはできなかったが、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

(本件建物の損傷等について)

経年相当の汚損が存し、劣化等が生じていると思われる。

(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 3月4日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 3月4日 (火) 10:30 - 10:40	執行官室	ライフライン調査 (古賀市上下水道料金センター)
R 7 年 3月7日 (金) 12:35 - 12:55	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 登記全部事項証明書交付申請
R 7 年 3月11日 (火) 11:55 - 12:30	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, 近隣居住者と面談
R 7 年 3月24日 (月) 11:15 - 12:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
() -		
() -		

(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7年3月24日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち合わせ, 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

イ 478-9 ハ 484-4 ホ 485-6 ト 481-2
 ロ 479-5 ニ 484-9 ヘ 488-18 テ 484-14



(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	古賀市今の庄三丁目			地番	478番2		
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		
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和60年1月21日	補記事項		
							種類 旧土地台帳附属地図	

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3月7日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号: 10-3

(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：平成27年10月31日

公用

令和7年3月7日

福岡法務局北九州支局

登記官

(9枚目)

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保管)

平成27年10月31日登記

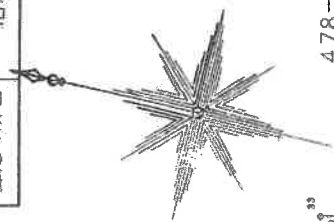
104335

前 479-1 後 479-1、478-11、478-2、479-9

地積測量図

地番 479番7 479-1
479番8 479番9

土地の所在
福岡県吉野町大字石塚



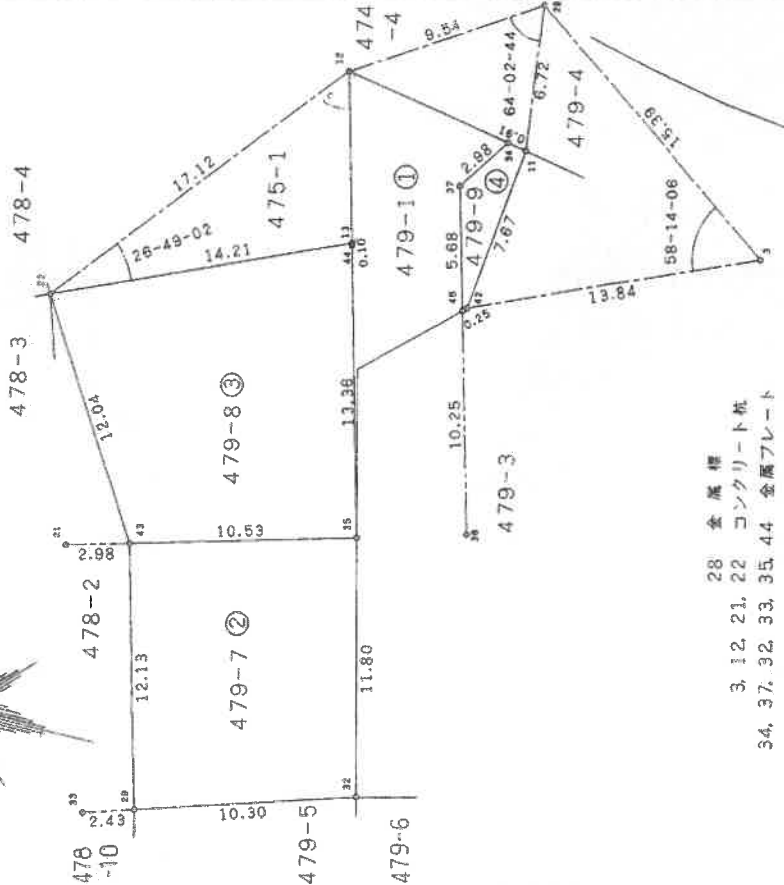
地番	479-7								
測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$			
32	523.190	967.647			-14.137	-7396.337030			
29	533.172	965.089			9.288	4952.101536			
43	535.786	976.935			14.137	7574.406682			
35	525.506	979.226			-9.288	-4880.899728			
					倍面積	249.271460			
					面積	124.6357300			
					地積	124.63㎡			

地番	479-8						
測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$	
35	525.506	979.226	-15.342	-8062.313052			
43	535.786	976.935	8.175	4380.050550			
22	541.742	987.401	15.441	8365.038222			
13	528.427	992.376	4.876	2576.610052			
44	528.395	992.277	-13.150	-6948.394250			
			倍面積	310.991522			
			面積	155.4957610			
			地積	155.49 m²			

地番	479-9						
測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$	
45	522.828	990.360	5.380	2812.814840			
37	524.071	995.903	7.924	4152.738604			
34	522.272	998.284	2.187	1142.208864			
11	521.378	998.090	-7.761	-4046.414658			
42	522.638	990.523	-7.730	-4039.991740			
		倍面積	21.355710				
		面積	10.6778550				
		地積	10.67 m ²				

地番	479-1
公簿	306.20806
合計面積	290.809346
煤地	15.398714
地積	15.39 ㎡

28 金属標
3, 12, 21, 22 コンクリート杭
34, 37, 32, 33, 35, 44 金属プレート
32~29~33, 21~43~35, 37~45~36は直線



作製者

(平成27年10月23日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

請求番号：10-5

登記年月日：平成7年10月31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登録)

令和7年3月7日

福岡法務局北九州支局

登記官

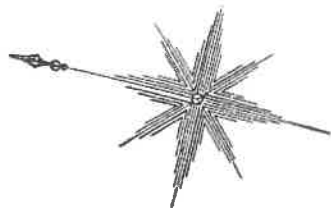
(10枚目)

請求番号：10-6

昭7年10月31日登記

104336

地番 479-3 地積測量図
479番10 479-3
479番11 479番12
相屋部古賀町大字庄寺石添



地番 479-10	測点No	X	座標	Y	座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	30	506.341	971.478			-14.106	-7128.340146
	31	515.324	969.157			-3.311	-1706.237764
	40	520.480	988.167			10.620	5327.497600
	39	523.046	979.777			12.185	6373.315510
	36	520.585	980.352			3.486	1814.759310
	38	507.480	983.263			-8.874	-4503.377520
				倍面積			377.616990
				面積			188.8084950
				地積			188.80 m ²

479-5

地番 479-11	測点No	X	座標	Y	座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	38	507.480	983.263			-15.046	-7635.544080
	36	520.585	980.352			7.097	3694.591745
	43	522.828	990.360			10.171	5317.683588
	42	522.638	990.523			7.730	4039.991740
	11	521.378	998.090			4.875	2541.717750
	3	509.683	995.398			-14.827	-7557.069841
				倍面積			401.370902
				面積			200.6854510
				地積			200.68 m ²

479-6

地番 479-12	測点No	X	座標	Y	座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	40	520.480	968.167			-12.130	-6313.422400
	32	523.190	967.647			11.059	5785.958210
	35	525.506	979.226			12.130	6374.387780
	39	523.046	979.777			-11.059	-5784.365714
				倍面積			62.557876
				面積			31.2789380
				地積			31.27 m ²

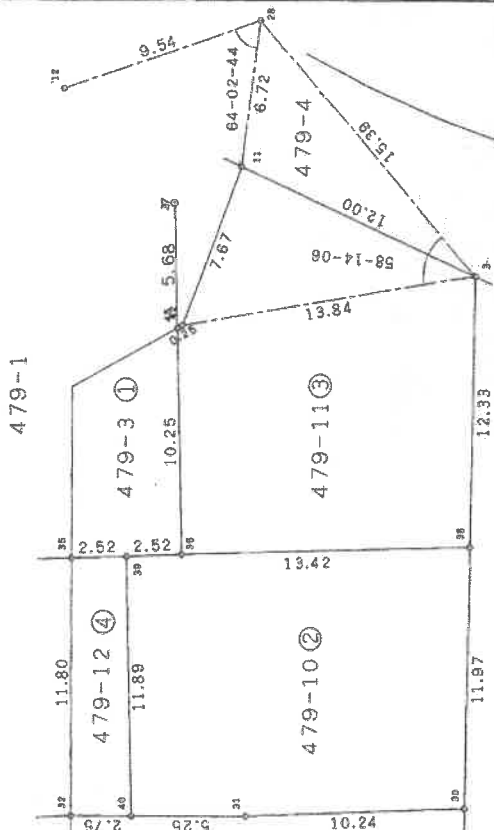
地番 479-3	測点No	X	座標	Y	座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	38	507.480	983.263			-8.874	-4503.377520
	36	520.585	980.352			7.097	3694.591745
	43	522.828	990.360			10.171	5317.683588
	42	522.638	990.523			7.730	4039.991740
	11	521.378	998.090			4.875	2541.717750
	3	509.683	995.398			-14.827	-7557.069841
				倍面積			401.370902
				面積			200.6854510
				地積			200.68 m ²

484-11

484-15

484-12

3. 12 コンクリート杭
3. 36 37 金属プレート
37~45 36は道線
28 金 属 棒



作製者

土地家屋調査士

(平成7年10月23日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

登記年月日：平成9年1月8日

公用

平 昭 9 年 1 月 8 日 登 記

各 階 平 面 図 502121

建 物 階 平 面 図

478番2

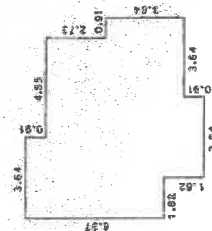
家屋番号

粕屋郡吉賀町今の庄三丁目478番地2

建物の所在

福岡県古賀市

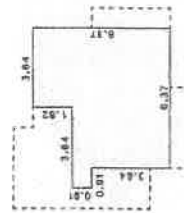
1 階



求積表

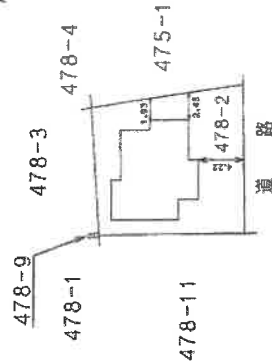
0.91 x 3.64	3.3124
2.73 x 6.19	22.3587
2.73 x 9.10	24.8430
0.91 x 7.28	6.6248
0.91 x 3.64	3.3124
合 計	60.4513
床面積	60.45 m ²

2 階



求積表

1.82 x 3.64	6.6248
0.91 x 7.28	6.6248
3.64 x 6.37	23.1668
合 計	36.4364
床面積	36.43 m ²



作製者

申請人

縮尺

1 / 500

縮 尺 1 / 250

平成9年1月5日作製

(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。

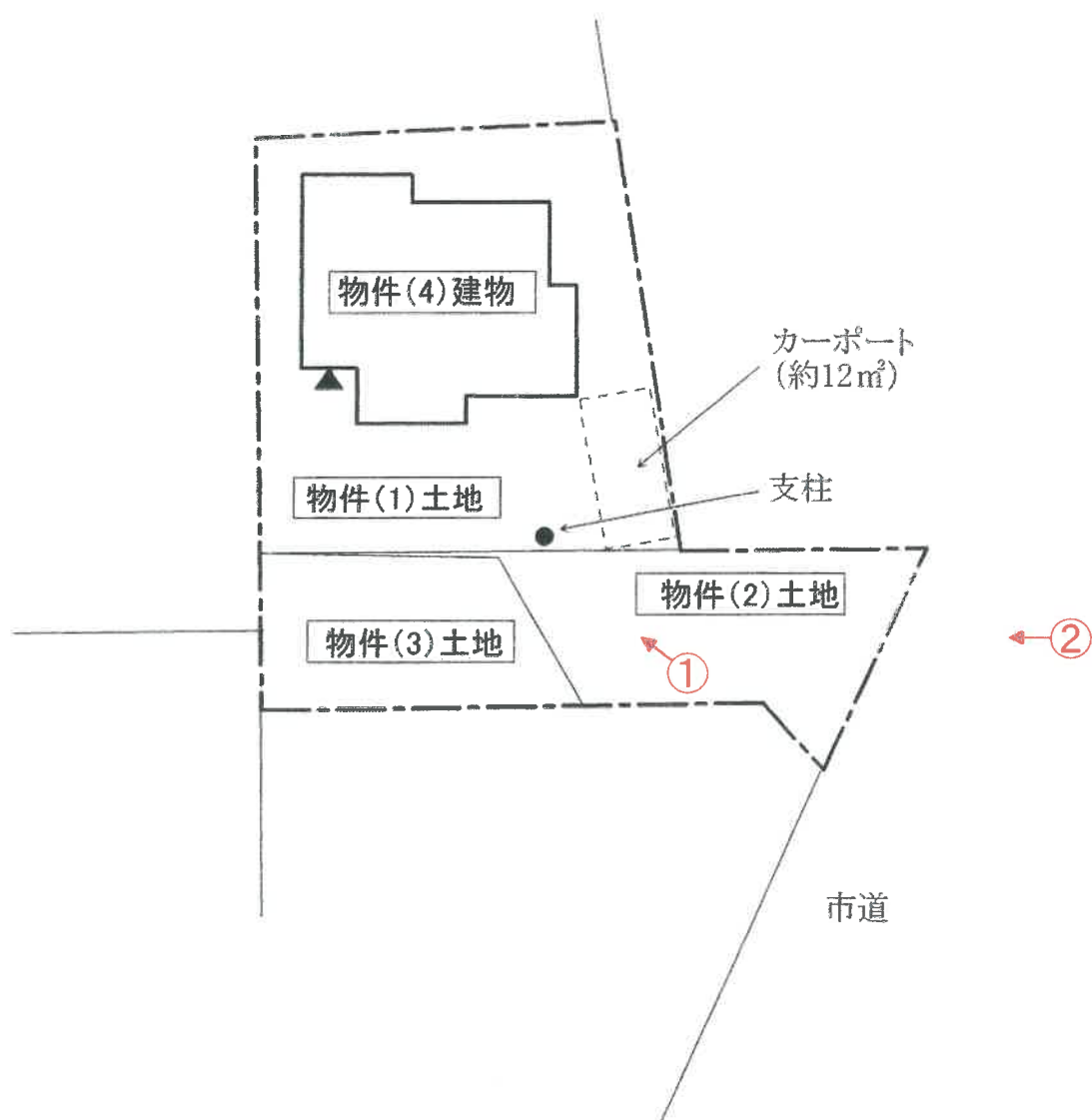
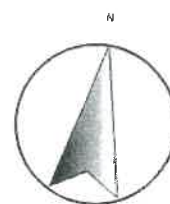
(福岡法務局福岡出張所管轄)

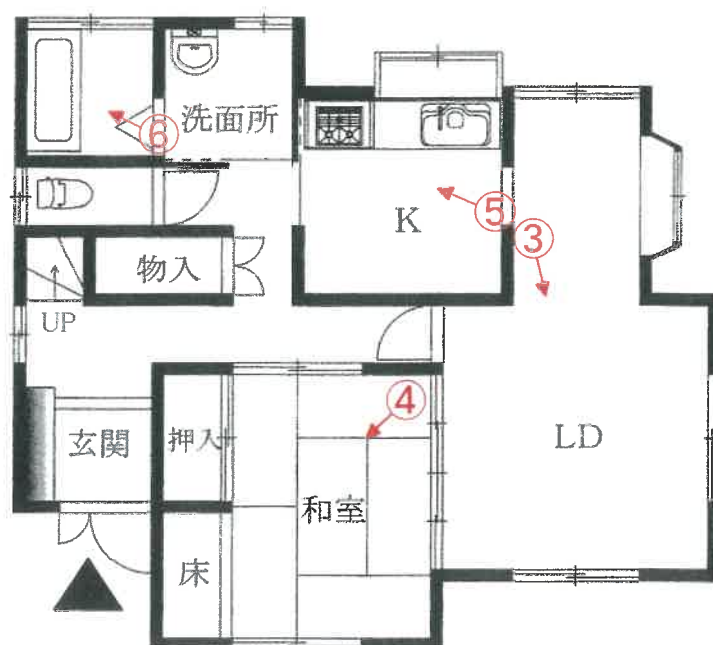
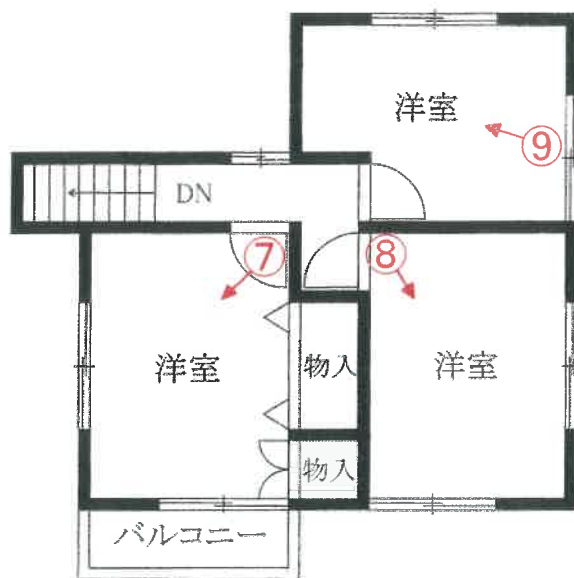
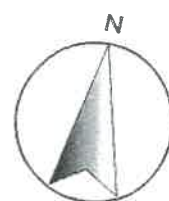
令和7年3月7日

福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小







No. 1

物件 1 土地及び本件建物
を撮影



No. 2

物件 2, 3 土地を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



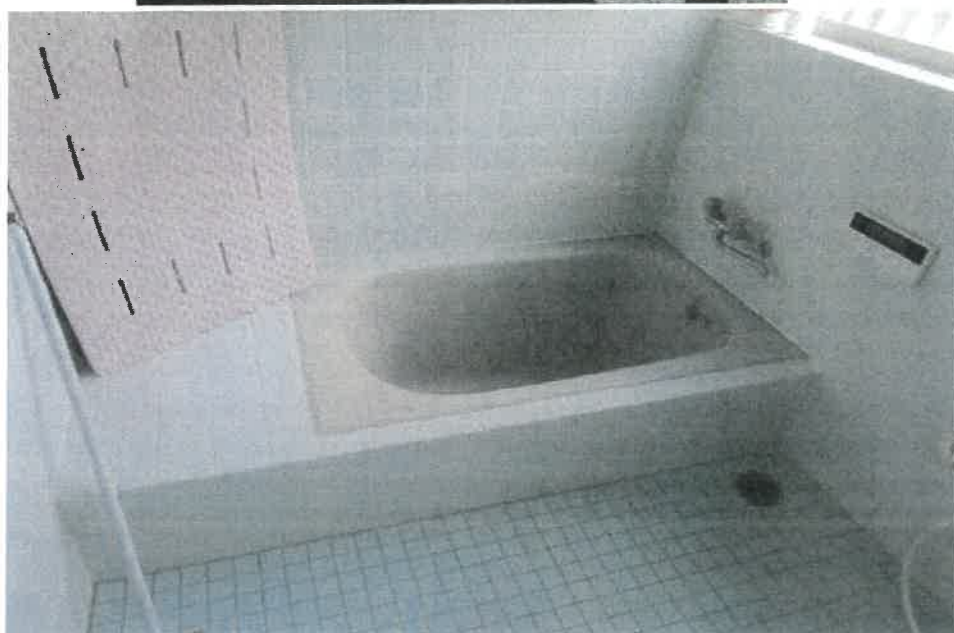
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



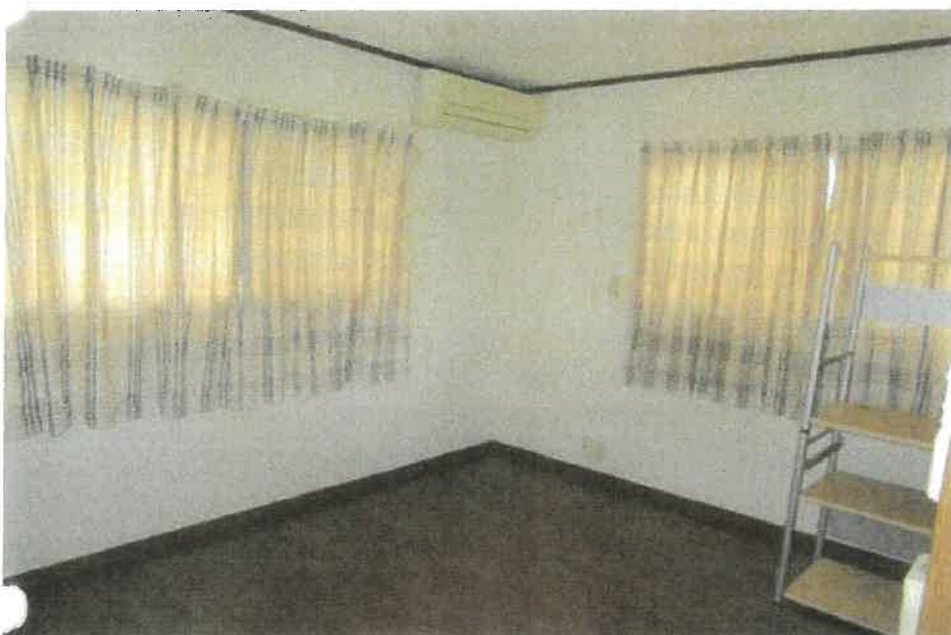
No. 6

同 上



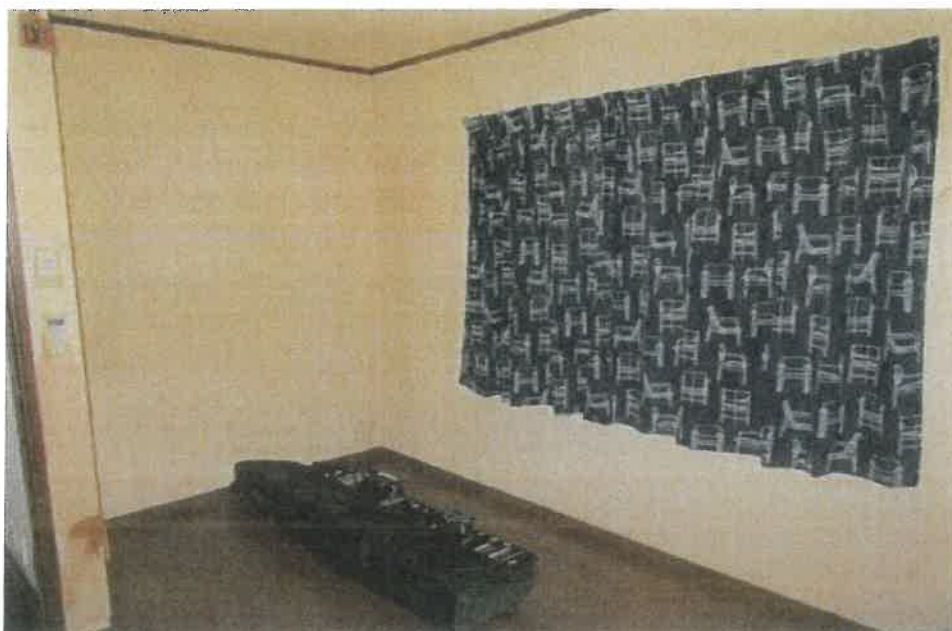
No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

同 上

令和 7 年（ケ）第 17 号
令和 7 年 3 月 24 日 現地調査
令和 7 年 3 月 27 日 評 価

福岡地方裁判所 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 11,090,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 6,170,000 円
物件2（土地）	金 90,000 円
物件3（土地）	金 70,000 円
物件4（建物）	金 4,760,000 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 番 地 目 地 積	古賀市今の庄三丁目 478 番 2 宅地 172.68 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	古賀市今の庄三丁目 479 番 1 公衆用道路 15 m ² 1 / 4	約60 m ²
3	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	古賀市今の庄三丁目 479 番 3 公衆用道路 37 m ² 1 / 4	約45 m ²
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	古賀市今の庄三丁目 478番地2 478 番 2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 60.45 m ² 2階 36.43 m ²	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。		
2, 3	数量については、地積測量図があるが、その図面の物件2及び3の数量は、他の部分の実測値を分筆前の公簿面積から控除した残余の面積としてと算定されたものであり、物件2及び3を直接測量したものではない。そのため、現状の数量とは乖離しているものと考えられる。よって、当該地積測量図の物件2及び3に該当する部分の形状等から概測した面積を評価対象面積とした。		
住 居 表 示	古賀市今の庄三丁目9番24-1号		

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 (直線距離)	J R鹿児島本線「古賀」駅の南東方、約1.2 k m。 西鉄バス「花鶴丘団地」停留所の北東方、約400m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	古賀市役所から640m前後に位置する郊外の住宅地域である。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	建築基準法22条区域	
	そ の 他 の 規 制	—	
画 地 条 件 (物 件 1)	地 積	172.68㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ台形	(別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約13m	
	奥 行	約13m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	—	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約5mの舗装私道と等高に接面（建築基準法第42条第1項5号の道路判定あり）。		
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり（物件2・3を経由し、私設管により引込み） ガ 配 管 : なし 下 水 道 : あり (注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。		
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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「井手口遺跡群」内に存する。		

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成9年1月4日 新築 経過年数：約 29 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 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、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：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	やや劣る （内外装に若干の傷み等が見られる）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。 ・カーポート（約12㎡）、支柱が存する。

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 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	89,600	1.00	172.68	0.95	1 / 1	14,700,000
2	89,600	0.10	約60	1.00	1 / 4	130,000
3	89,600	0.10	約45	1.00	1 / 4	100,000

【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-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 87,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 89,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：標準的 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
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：標準的 個別格差
(物件1) 1.00 = 1.00
道路敷き
(物件2, 3) 0.10 = 0.10

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 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
4	190,000	96.88	0.05	920,000

ウ 現価率：(査定)

物件4は、建築後約29年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正(-10%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件4} & 0.05 & \times & (1 - 0.1) & = & 0.05
 \end{array}$$

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	14,700,000	0.40	法定地上権	5,880,000
計				5,880,000

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) 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	14,700,000	－ 5,880,000		1.00	0.70	6,170,000
2	130,000	－ 0		1.00	0.70	90,000
3	100,000	－ 0		1.00	0.70	70,000
4	920,000	＋ 5,880,000	1.00	1.00	0.70	4,760,000
一 括 価 格 (合 計)						11,090,000

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

地価公示地価格：公示地「古賀-6」
所 在：古賀市今の庄2丁目517番25
住 居 表 示：今の庄2-11-10
価 格：87,000 円/㎡（対前年変動率 10.1%）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：170 ㎡
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接 面 街 路：北 側 幅員約 5m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：J R 鹿児島本線「古賀」駅の南東方、道路距離1.6 k m。
用 途 指 定 等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 150%）

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	1 葉

（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

地理院地図

GSI Maps

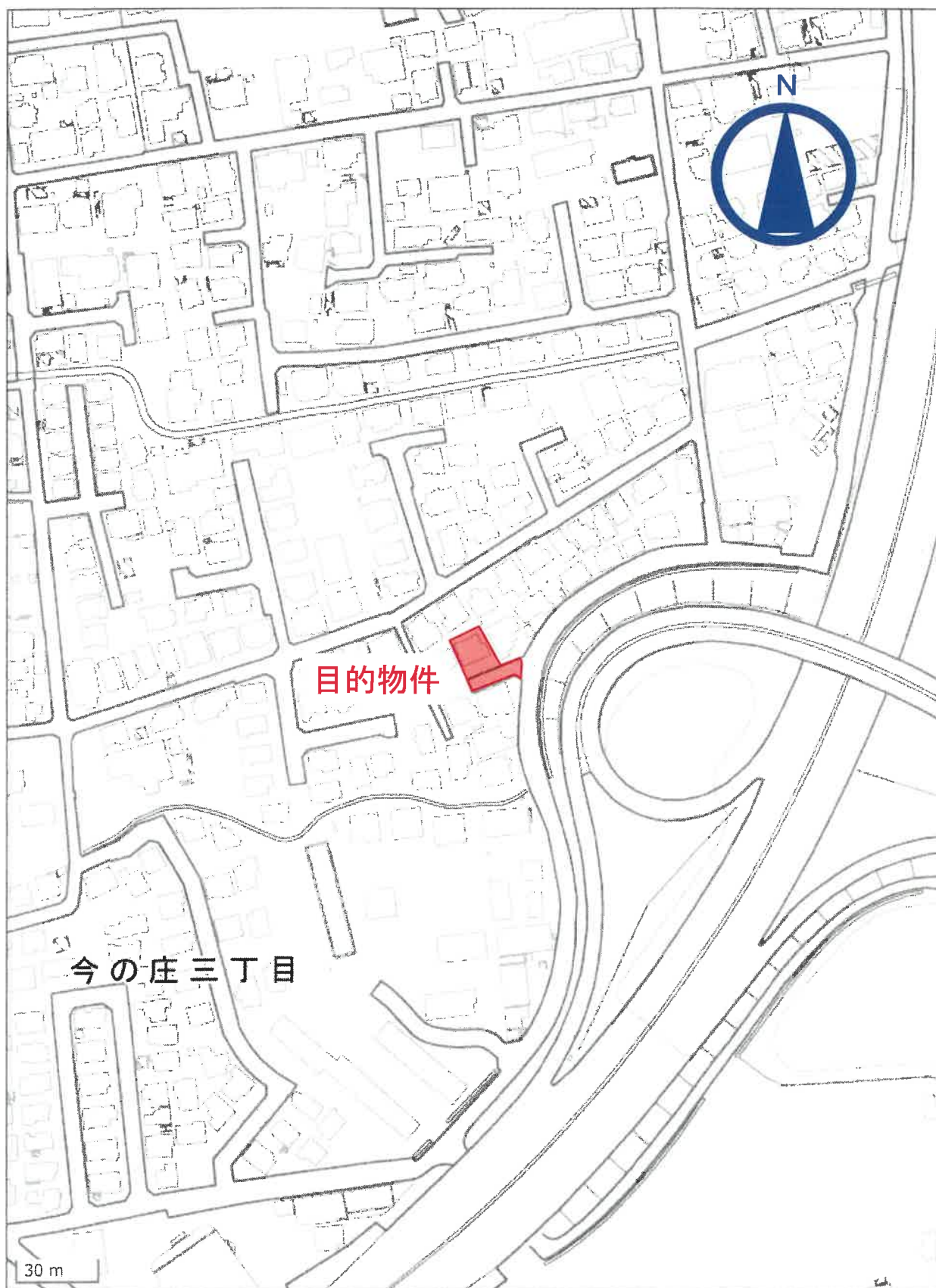


位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図

GSI Maps



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用