

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 小 西 智 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 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 9 月 24 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 8 月 12 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	2, 250, 000 1, 800, 000	一括	450, 000	25, 109	0
1	910, 000				
2	1, 340, 000				



物件目録

- 1 所 在 朝倉市白鳥字富永屋敷
 地 番 484番2
 地 目 宅地
 地 積 597.30平方メートル

- 2 所 在 朝倉市白鳥字富永屋敷484番地2
 家屋 番号 484番2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 196.18平方メートル
 2階 37.38平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・事務所
 床 面 積 1階 196.18平方メートル
 2階 約38.38平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造セメントかわらぶき平家建
 床 面 積 35.18平方メートル



職権により売却基準価額変更

決定年月日 令和7年6月16日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1～2	3,210,000	2,250,000	一括
1	1,300,000	910,000	
2	1,910,000	1,340,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 1月 6日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 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】

事務所部分を株式会社プライムシステムが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分为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 朝倉市白鳥字富永屋敷
 地 番 484番2
 地 目 宅地
 地 積 597.30平方メートル

- 2 所 在 朝倉市白鳥字富永屋敷484番地2
 家屋 番号 484番2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 196.18平方メートル
 2階 37.38平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・事務所
 床 面 積 1階 196.18平方メートル
 2階 約38.38平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造セメントかわらぶき平家建
 床 面 積 35.18平方メートル

令和 6 年(分)第 139 号
令和 6 年 11 月 12 日受理
令和 6 年 12 月 20 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

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 | 朝倉市白鳥字富永屋敷 |
| | 地 番 | 484番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 597.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝倉市白鳥字富永屋敷484番地2 |
| | 家屋 番号 | 484番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 196.18平方メートル
2階 37.38平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造セメントかわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 35.18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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(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 ☐ 建物配置図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件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	従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。		
建物	物件2		
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が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：居宅・事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 196.18㎡ 2階 約38.38㎡(約1㎡増築)		
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 上記の者が本件建物を 居宅・事務所 として占有している。 ☒ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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		

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2建物関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (事務所部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社プライムシステム	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ 債務者兼所有者 (占有者代表者)) 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2月24日頃	
最初の	契約日	令和4年2月24日頃	
契約等	期間	令和4年2月24日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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	

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	1 本件建物の居宅部分には、私が1人で居住しています。 2 本件建物の事務所部分は、私が共同代表を務める株式会社プライムシステムが事務所として使用しています。同社は、私達が経営する会社であるため、賃料等はなく無償で使用させています。売りがあつた時は、2, 3回程、住宅ローンを負担して貰ったことがありますが、現在は支払はありません。勿論、何らかの契約もありません。 3 本件建物は、取得時に、畳敷きだった所をフローリングにしたり、壁のクロスを張り替えて一部事務所に變更しました。 4 本件建物は破損箇所は特にありません。雨漏りはないと思います。白蟻は取得時に1度駆除しています。 5 生活用水は井戸水です。トイレは汲み取りです。熱源はLPガスです。 6 本件土地建物内に存する物は全て私と株式会社プライムシステムの所有です。 7 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。本件土地の西側に存する土地(地番484番1)上の建物の屋根が、本件土地上に少しはみ出しているようです。本件土地建物を取得する際に、販売業者から説明を受けて確認済みです。

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・事務所として使用されていた事実及び債務者兼所有者の陳述等から、居宅部分を債務者兼所有者が居宅として、事務所部分を株式会社プライムシステムが使用借権により事務所として、それぞれ占有するものと認めた。
- 3 本件建物は、全体的に老朽化しており、経年劣化が進行している。債務者兼所有者は雨漏りはないとの認識であるが、2階天井には雨漏りによると見られる天井板の劣化が見られ、外壁も劣化によるひび割れ等が見られる。道路側のコンクリートブロック塀にも劣化が見られる。
- 4 本件土地は公衆用道路（水路を含む）に接道している。
- 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た。境界標は確認出来なかった。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

(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
R6年11月12日 (火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求 (朝倉市役所)
R6年11月13日 (水) 11:15-11:45	物件所在地	所在確認, 立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R6年11月13日 (水) 16:00-16:20	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11月25日 (月) 9:55-10:55	物件所在地	立入調査, 債務者兼所有者と面談及び写真撮影
R6年12月17日 (火) 9:00-9:20	福岡法務局久留米支局	占有者の現在事項証明書交付申請・受領
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
(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, 立会人及び解錠技術者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) 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	朝倉市白鳥字富永屋敷				地番	484番2			
出力縮	1/1000	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	地籍図
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。

(福岡法務局朝倉支局管轄)

令和6年11月13日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和63年12月6日

公用

令和6年11月13日

福岡法務局久留米支局

登記官

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。
(福岡法務局朝倉支局管轄)

S63.12.6

143375

前 484 後・新

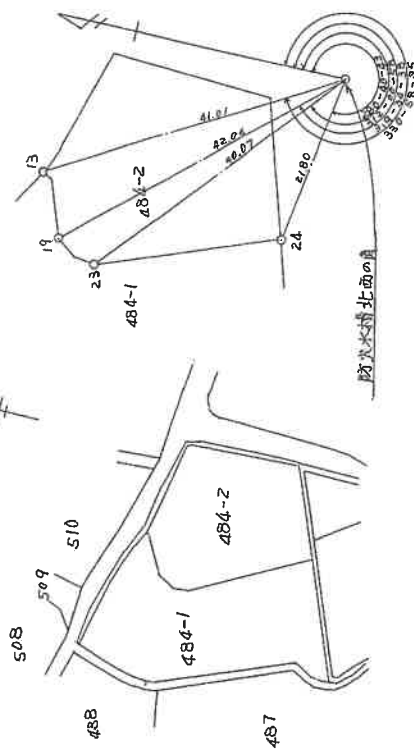
地 番 484-1, 484-2

地積測量図

土地の所在 朝倉市 東木字白鳥字富永屋敷

縮 尺

1000分の1



地番	484-2	面積	高さ	倍面積
イ	1.10	0.36		0.3960
ロ	30.57	13.89		424.6173
ハ	30.57	0.39		11.9223
ニ	30.43	8.66		263.5238
ホ	26.74	10.23		273.5502
ヘ	26.59	5.42		144.1178
ト	18.42	2.12		32.6904
チ	13.88	1.73		24.0124
リ	11.31	1.45		16.3995
ス	4.08	0.83		3.3864
計				1194.6161
倍面積				597.30805

地番	484-1	面積	高さ	倍面積
イ	1.10	0.36		0.3960
ロ	30.57	13.89		424.6173
ハ	30.57	0.39		11.9223
ニ	30.43	8.66		263.5238
ホ	26.74	10.23		273.5502
ヘ	26.59	5.42		144.1178
ト	18.42	2.12		32.6904
チ	13.88	1.73		24.0124
リ	11.31	1.45		16.3995
ス	4.08	0.83		3.3864
計				1194.6161
倍面積				597.30805

作製者 土地家屋調査士

(昭和63年12月(日)作製)

福岡県土地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/250

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：2-2

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。
(福岡法務局朝倉支局管轄)

令和6年11月13日 福岡法務局久留米支局

令和6年11月13日

福岡法務局久留米支局

送品(出)

(9枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 2-3

各階平面図 507010

平成18年5月24日登記

484番2

建各階平面圖 面圖

建物の所在

作者

縮尺

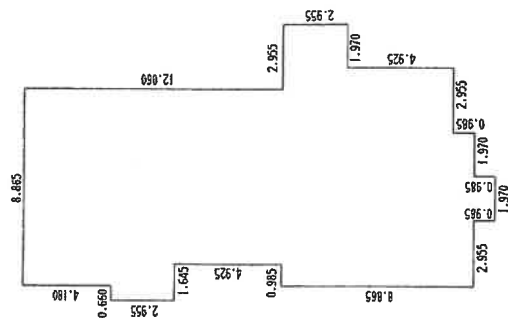
縮 1

申請

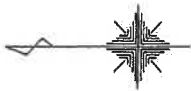
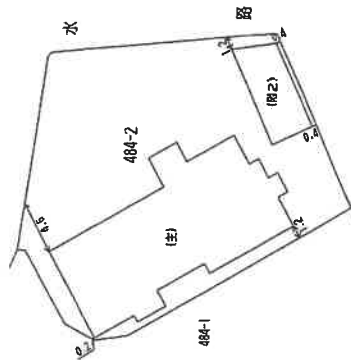
縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(五)



受 取 票				合 計	195.182450
				戻 寄 額	195.18 円
970 ×	0.985	=	1.940450		
895 ×	8.895	=	61.124175		
955 ×	4.925	=	14.553375		
925 ×	2.955	=	14.553375		
780 ×	7.880	=	62.084400		
645 ×	2.955	=	4.860975		
855 ×	4.180	=	37.055700		

 $(1/2)$

登記年月日：平成18年5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。
(福岡法務局朝倉支局管轄)
令和6年11月13日 福岡法務局久留米支局 登記官

各階平面図

507011

平成18年5月24日登記

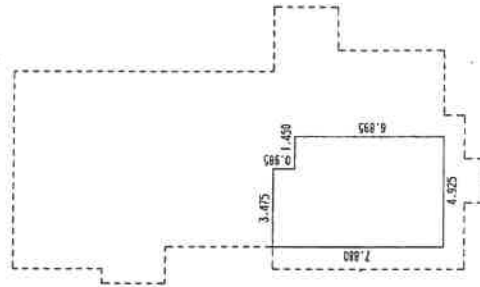
家屋番号 484番2

2/2

建物図面

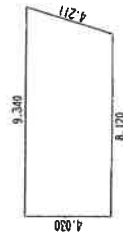
建物の所在 朝倉市白鳥字富永屋敷484番地2

(主) 2階



長	幅	積
4.925 ×	6.895	=
3.475 ×	0.985	=
合計		37.380750
床面積		37.38 ㎡

(附2)



長さ	幅	面積
8.120 + 9.340) ×	4.020 / 2 =	35.181900
合計		35.1819000
床面積		35.18 ㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

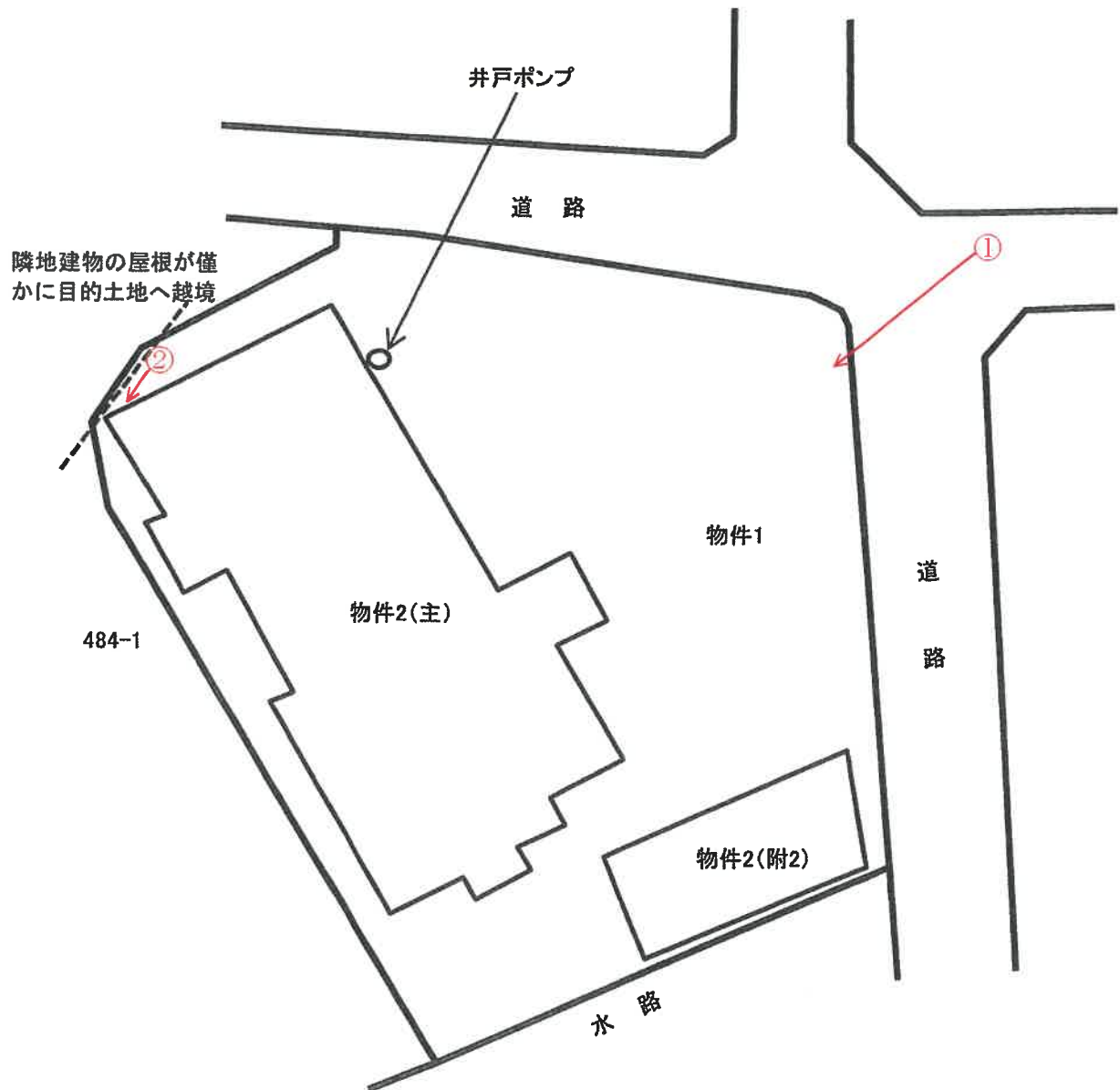
縮尺 1/

(平成18年5月9日作成)
地家屋調査士会

(2/2)

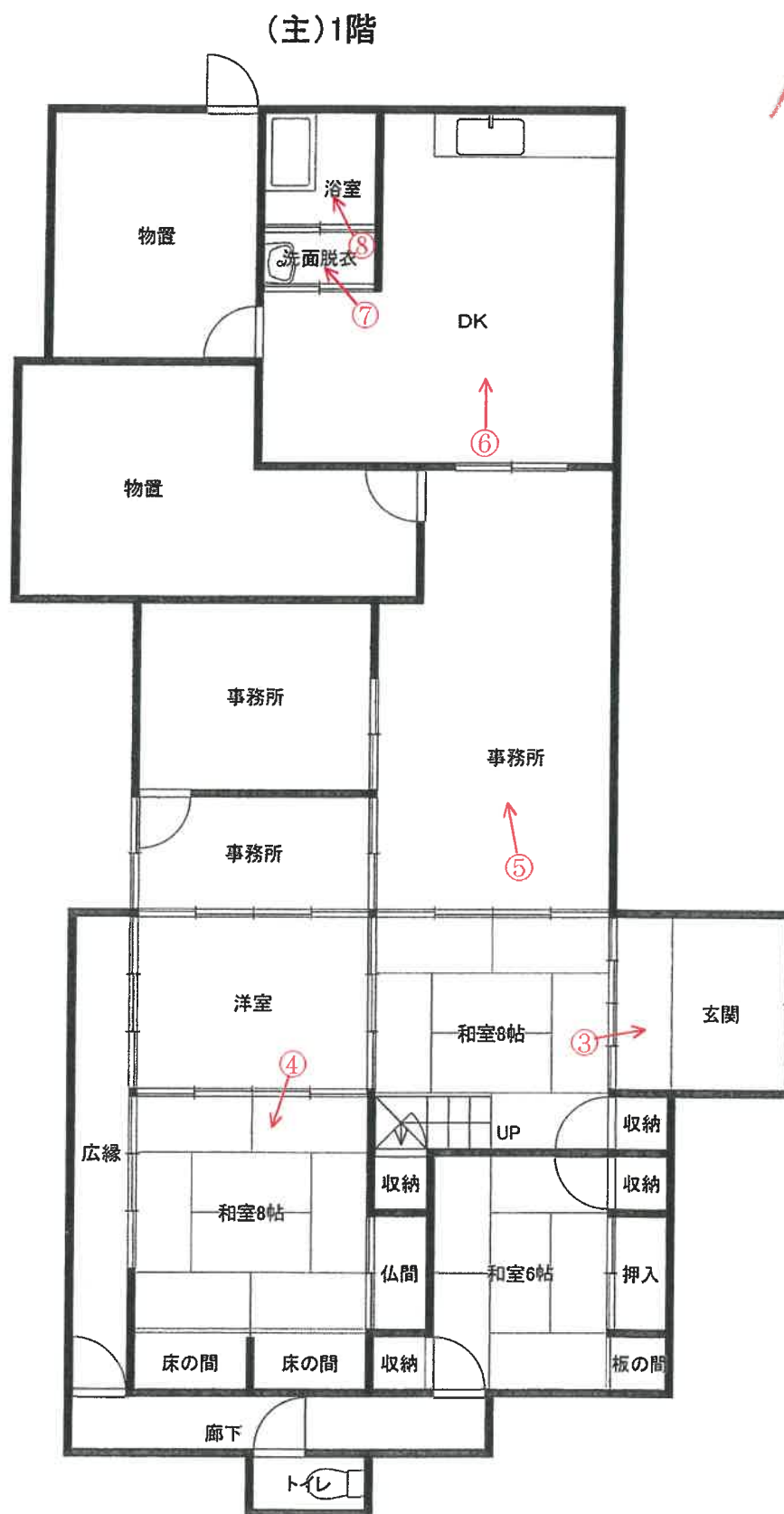
請求番号：2-3

土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

間取図

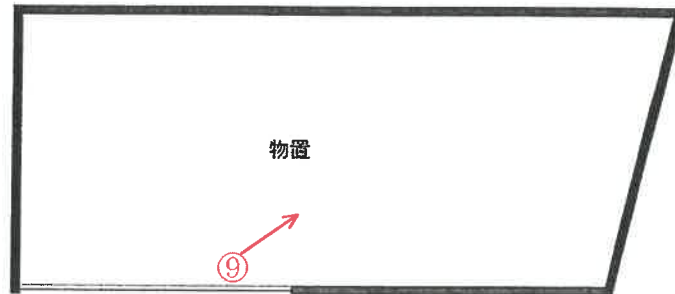


○→写真撮影位置・方向を示す

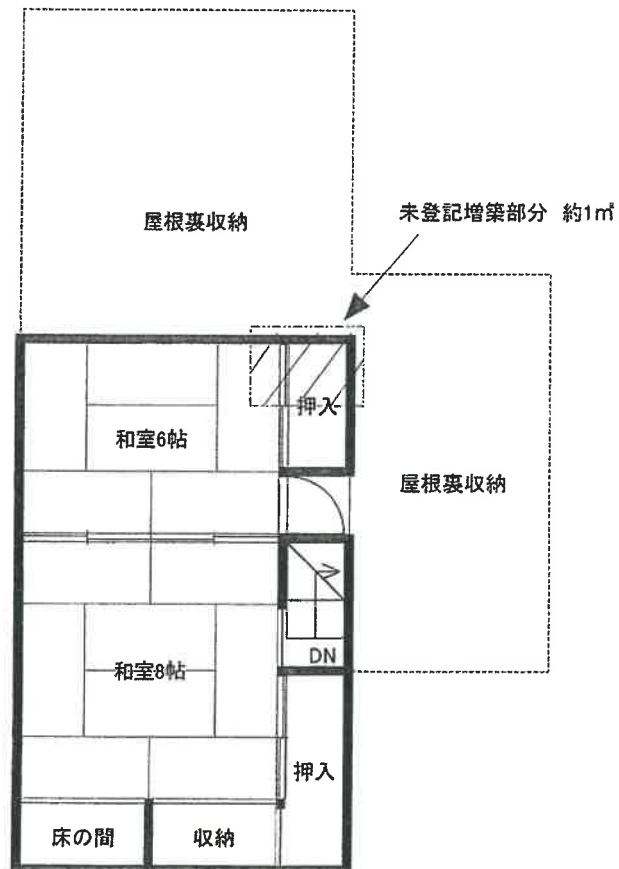
間取図



(附2)



(主)2階



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



玄関

(写真 ④)



和室 8 帖

(写真 ⑤)



事務所

(写真 ⑥)



DK

(写真 ⑦)



洗面脱衣

(写真 ⑧)



浴室

(写真 ⑨)



物置

令和6年（ケ）第139号
令和6年11月25日現地調査
令和6年12月3日評価

福岡地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

福山道和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,860,000 円
物件2（建物）	金 2,730,000 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 地 目 地 積	朝倉市白鳥字富永屋敷 484 番 2 宅地 597.30 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	朝倉市白鳥字富永屋敷484番地2 484 番 2 居宅 木造セメントかわらぶき2階建 1階 196.18 m ² 2階 37.38 m ² 2 物置 鉄骨造セメントかわらぶき平家建 35.18 m ²	同上
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。 ・従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。		
2	○ 主である建物 ・2階部分に未登記の増築がある。 登記面積 233.56m² + 増築概測面積 約1m² = 現況床面積 約234.56m² ・現況は居宅・事務所である。 ○ 附属建物符号2 ・ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
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)	西鉄甘木線「本郷」駅の南東方、約2.2km。 甘木観光バス「林田」停留所の西方、約2.5km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、戸建住宅、農家住宅等が混在する農家集落地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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 無し 60% 200% 地域指定なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	597.30㎡ (登記地積) やや不整形 (別添「公図(写)」参照) 約21m 約27m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員 約 4.9 m の舗装 市道 と等高～0.5m程度高位に接面。 (建築基準法第42条第2項の道路に該当) 北側で幅員 約 3.6 m の舗装 市道 と0.5m程度高位に接面。 (建築基準法第42条第2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 (汲み取り) (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	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ②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い。 ③西側隣地484番1上の建物の屋根が僅かに目的土地へ越境している。 ④道路側のブロック塀が劣化しており、若干傾いている。 ⑤朝倉市ハザードマップによれば目的物件付近は浸水想定区域に指定されている。朝倉市役所で調査したところ目的物件周辺で大きな浸水被害の記録はない旨の回答を得た。また、所有者によれば、過去に大きな浸水被害はなかったと聞いているとのことである。 ⑥北側で接面する市道は、一部幅員が4m未満であるため、道路中心線から2mのセットバックが必要である。
---------	--

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)： 昭和40年月日不詳 増築 経 過 年 数： 約 60 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：セメントかわらぶき 外 壁：板張り、鋼板 ほか 天 井：板張り、ビニールクロス貼 ほか 床 :フローリング、タタミ ほか 内 壁：じゅらく、ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、ガス、給水設備 等 そ の 他：特になし
床面積(現況)	2階部分に未登記の増築があり、現況の床面積は、「第3 目的物件」の特記事項に記載のとおりである。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅・事務所 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る 老朽化しており内外装ともに経年劣化による傷みが目立つ。下記の軽微な損傷等がある。 ①外壁が劣化しており複数のひび割れ等が見られる。 ②雨漏り跡、床の傾き、床の撓み等が見られる。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	①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。 ②所有者によれば、令和4年に本物件を購入した時に居宅の一部を事務所に改装(床をフローリングに張り替え、壁クロスの貼り替え等)を行った。 ③所有者によれば、令和4年に本物件を購入した時に白蟻の駆除を行った。

2. 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	附属建物 符号2
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1年10月1日 新築 経過年数：約 36 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構造：鉄骨造平家建 屋根：セメントかわら葺 外壁：鋼板 ほか 天井：仕上なし 床：土間コンクリート ほか 内壁：仕上なし 設備：電気 等 その他：特になし
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：物置 間取り：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 大きな損傷等は見られない。
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。

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	9,530	0.87	597.30	0.90	4,460,000

【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：基準地 「朝倉(県)-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,700\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{80} & = & 9,530\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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

◇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
1.04 × 0.94 × 0.82 × 1.00 = 0.80

イ 個 別 格 差：角地 ブロック 要セット
塀劣化 バック やや不整形 個別格差
1.03 × 0.90 × 0.99 × 0.95 = 0.87

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 (主)	120,000	約234.56	0.07	1,970,000
2 (附2)	60,000	35.18	0.09	190,000
			合計	2,160,000

ウ 現価率：(査定)

物件2(主・附2)は、建築後相当年数を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を勘案した観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

	残価率	観察減価法	現価率
物件2(主)：	0.10	$\times (1 - 0.3)$	= 0.07
物件2(附2)：	0.10	$\times (1 - 0.1)$	= 0.09

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態を考慮。

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	4,460,000	0.40	法定地上権	1,780,000

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	4,460,000	－ 1,780,000		0.99	0.70	1,860,000
2	2,160,000	＋ 1,780,000	1.00	0.99	0.70	2,730,000
一 括 価 格 (合 計)						4,590,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 西側隣地484番1上の建物の屋根が僅かに目的土地へ越境していることを考慮した修正率。

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

基準地標準価格：基準地「朝倉（県）-3」

所 在：朝倉市大庭字後園3698番2

住 居 表 示：－

価 格：7,700 円/㎡ （対前年変動率 -1.3%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：561㎡

地 域 の 概 要：農家住宅のほかに農地が見られる住宅地域

接 面 街 路：南東側 幅員 約8.0m 県道

供 給 処 理 施 設：下水

位 置：甘木鉄道「甘木」駅の南東方、道路距離7.5km。

用 途 指 定 等：準都市計画区域 （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）	1	葉
4	建物図面・各階平面図（写）	2	葉
5	土地建物位置関係図	1	葉
6	間取図	2	葉
7	現況写真	2	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

