

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12日

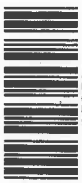
福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 場 所	令和 7年 9月 9日 午前 9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 24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 8月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



316

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	1,060,000 848,000	一括	212,000	32,429	0
1	390,000				
2	270,000				
3	180,000				
4	220,000				



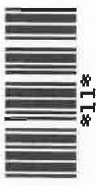
物 件 目 録

- 1 所 在 朝倉市山田字通堂
 地 番 2137番1
 地 目 宅地
 地 積 264.02平方メートル

- 2 所 在 朝倉市山田字通堂
 地 番 2138番
 地 目 宅地
 地 積 179.79平方メートル

- 3 所 在 朝倉市山田字通堂
 地 番 2147番3
 地 目 雑種地
 地 積 122平方メートル

- 4 所 在 朝倉市山田字通堂2137番地1、2138番地
 家屋 番号 2137番1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木・鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 235.31平方メートル
 2階 59.67平方メートル
 (現況)
 構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 111.00平方メートル



物 件 目 録

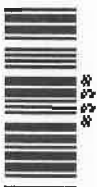
2階 61.17平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 32.00平方メートル



物件明細書

令和 7年 6月16日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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

なじ

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1～4】

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

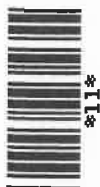
【物件番号1～3】

隣地との境界が不明確である。

《 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 朝倉市山田字通堂
 地 番 2 1 3 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 6 4 . 0 2 平方メートル

- 2 所 在 朝倉市山田字通堂
 地 番 2 1 3 8 番
 地 目 宅地
 地 積 1 7 9 . 7 9 平方メートル

- 3 所 在 朝倉市山田字通堂
 地 番 2 1 4 7 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 1 2 2 平方メートル

- 4 所 在 朝倉市山田字通堂 2 1 3 7 番地 1、2 1 3 8 番地
 家屋 番号 2 1 3 7 番 1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木・鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 3 5 . 3 1 平方メートル
 2 階 5 9 . 6 7 平方メートル
 (現況)
 構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 1 . 0 0 平方メートル



物 件 目 録

2 階 61.17 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 32.00 平方メートル



令和 7年(分)第36号
令和 7年 4月 8日受理
令和 7年 5月 27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 | 朝倉市山田字通堂 |
| | 地 番 | 2 1 3 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝倉市山田字通堂 |
| | 地 番 | 2 1 3 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9. 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 朝倉市山田字通堂 |
| | 地 番 | 2 1 4 7 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 2 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 朝倉市山田字通堂 2 1 3 7 番地 1、2 1 3 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 1 3 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 3 5. 3 1 平方メートル
2 階 5 9. 6 7 平方メートル |

(土地・建物用)

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1～3			
現況地目	■宅地(物件1, 2) ■雑種地(物件3) □			
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり ■土地建物位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	■相続財産清算人B □その他の者 相続財産清算人Bが法律上の権限に基づき、管理・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	物件3土地上に従物等として井戸及び井戸ポンプ(動作未確認)が存する。 目的外物件としてポール及び電柱が存する。			
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(■主である建物 □附属建物) □種類: ■構造:木・鉄骨造セメント瓦葺2階建 ■床面積:1階 約111㎡(約124㎡滅失) 2階 約61.17㎡(約1.5㎡増築)			
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類:事務所 構造:鉄骨造スレート葺平家建 床面積:約32㎡			
占有者及び占有状況	■相続財産清算人B □その他の者 相続財産清算人Bが法律上の権限に基づき、管理・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			

(2枚目)

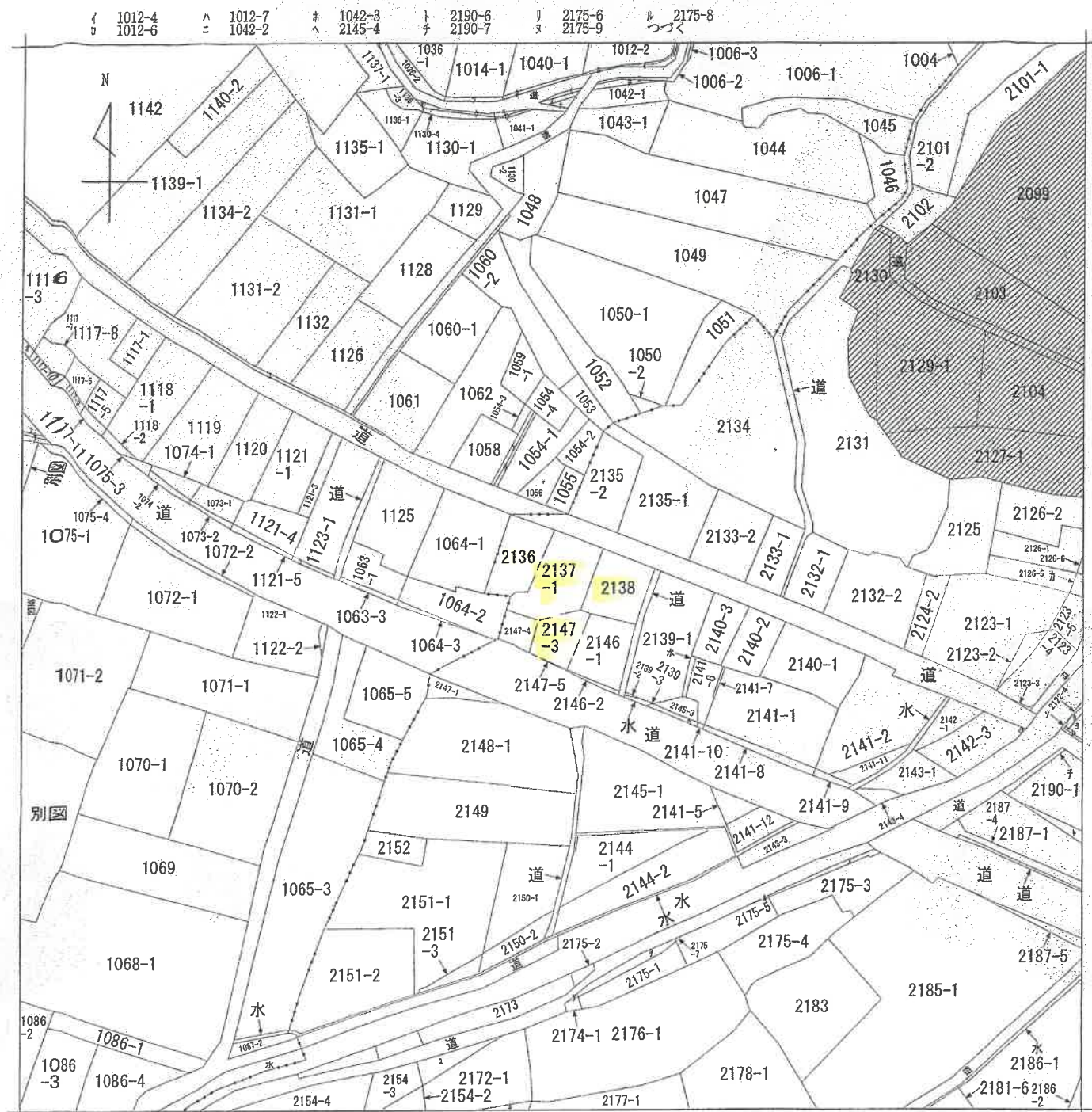
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (相続財産清算人)	令和7年4月14日電話要旨 1 私は、亡A相続財産の清算人を務める司法書士です。 2 本件土地建物は当職が管理しています。 3 本件建物は、現在、空き家です。 4 本件建物の鍵は当職は持ち合わせていません。 5 本件建物は、平成29年7月の九州北部豪雨で被災し、床上まで土砂が流入しました。本件建物は、それ以前から空き家だったため、現在まで、土砂等の撤去や掃除をすることなく放置されています。そのため、入口も破損して鍵は必要ない状態です。居住等出来る状態ではありません。 6 生活用水は、前面道路に上下水道が存在しますので利用可能だと思います。実際に何を使用していたかは不明です。 7 未登記附属建物と見られる事務所の入口に、有限会社ランドスケープ福岡と表示されているようですが、同社は亡Aさんが経営していた会社で、現在は破産手続中と聞いています。現在は、同社が同事務所を使用していることはありません。 8 本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はないと思いますが、詳細は不明です。
■ 近隣住民	1 平成29年7月の九州北部豪雨では、本件土地建物の東側に存する川が氾濫し、山田交差点一帯を土砂で埋め尽くしました。私方も床上まで土砂が流入しました。山田交差点に近かったお宅は、再建が難しく更地となっています。 2 本件土地建物も同じような状況だったと思います。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、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・物置として使用されていた事実及び関係人の陳述等から亡A相続財産清算人Bが法律上の権限に基づき管理・占有するものと認めた。
- 3 物件1土地の形状は、公図写しや建物図面（各階平面図）によれば、土地建物位置関係図のとおりであるが、物件1土地と西側隣地（地番2 1 3 6番）との境界に存するコンクリートブロック塀は、一部、同隣地にはみ出して設置されている模様である。同隣地宅は、立入調査時、不在で詳細は確認出来なかった。
- 4 物件1, 2土地は公衆用道路（無地番・道）に接道している。物件3土地は公衆用道路（地番2 1 4 7番5・雑種地等）に接道している。
- 5 本件各土地には、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が存在した（その形状は上記3のとおり）、境界標は確認出来なかった。

(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
R7年4月8日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（朝倉市役所）
R7年4月8日（火） 16：50－17：20	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年4月10日（木） 10：00－10：20	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
R7年4月14日（月） 11：15－11：30	執行官室	相続財産管理人Bに架電（占有状況等確認）
R7年4月21日（月） 15：00－15：40	物件所在地	立入調査，関係人と面談及び写真撮影
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，解錠技術者を用いて解錠し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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部	所 在				地 番		2137番1	
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	座 標 系 又 是 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7年4月10日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号: 2-1

(1/2)

(6枚目)

A 3をA 4に縮小

公用

ヲ 2174-2
ワ 2142-2
カ 2126-8
コ 2122-1
タ 2122-7
レ 2122-5
ソ 2122-3
ツ 1014-2
ネ 1040-2
ナ 1041-2
ラ 1041-3
ム 1041-4
リ 1041-5
ノ 1041-6
ハ 1116-5
カ 1130-3
マ 1136-2
フ 1137-2
コ 1059-2
エ 1117-3
テ 1123-2
ア 水
サ 水
キ 道
ユ 道
2171-1
2172-2

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
(福岡法務局朝倉支局管轄)

令和7年4月10日 福岡法務局久留米支局

令和7年4月10日 福岡法務局久留米支局

產品包

請求番号: 2-2

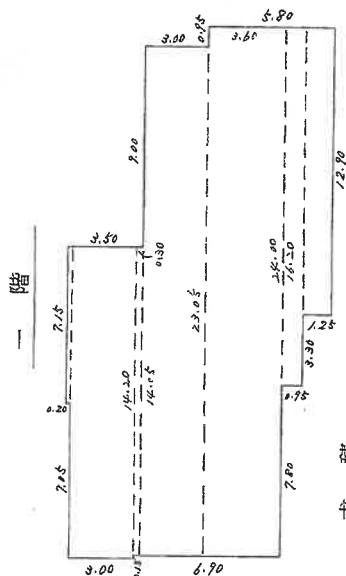
登記年月日：昭和57年5月25日

各階平面図 531640

家屋番号	2 / 37番 /
建物の所在	朝倉郡朝倉町大字

圖面
圖面
圖面
圖面

朝倉郡朝倉町大字山田字通堂 2/37~/.2/38



積求

$$\begin{array}{rcl} 0.20 \times 7.15 & = & 1.4300 \\ 3.00 \times 14.20 & = & 42.6000 \\ 0.30 \times 14.05 & = & 4.2150 \\ 3.00 \times 23.05 & = & 69.1500 \\ 3.60 \times 24.00 & = & 86.4000 \\ 0.95 \times 16.20 & = & 15.3900 \\ 1.25 \times 12.90 & = & 16.1250 \\ \hline \text{Total} & = & 235.3100 \end{array}$$

階床面積 $235.31 m^2$

四



求積

$$\frac{1.05 \times 2.15 = 2.2575}{5.80 \times 9.90 = 57.4200}$$

$$\frac{1}{10} = 59.6775$$

二階床面積 59.67㎡

作者

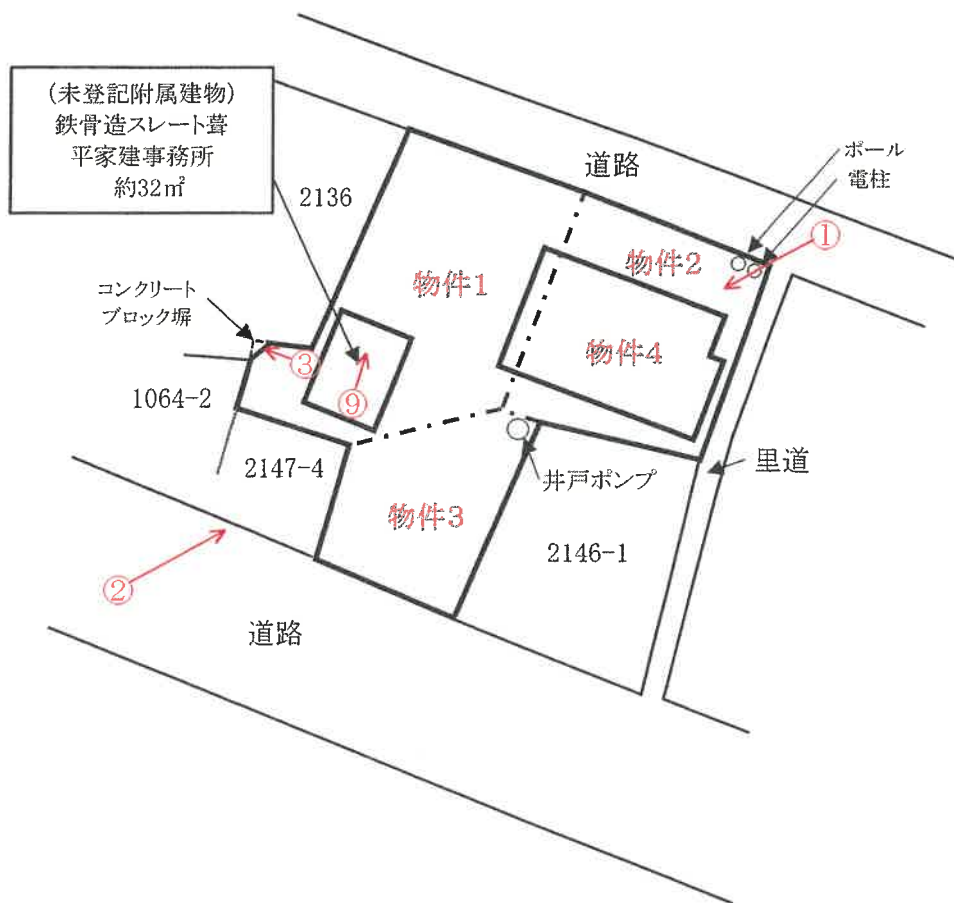
昭和57年 5月25日(作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

調查士(金)

土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

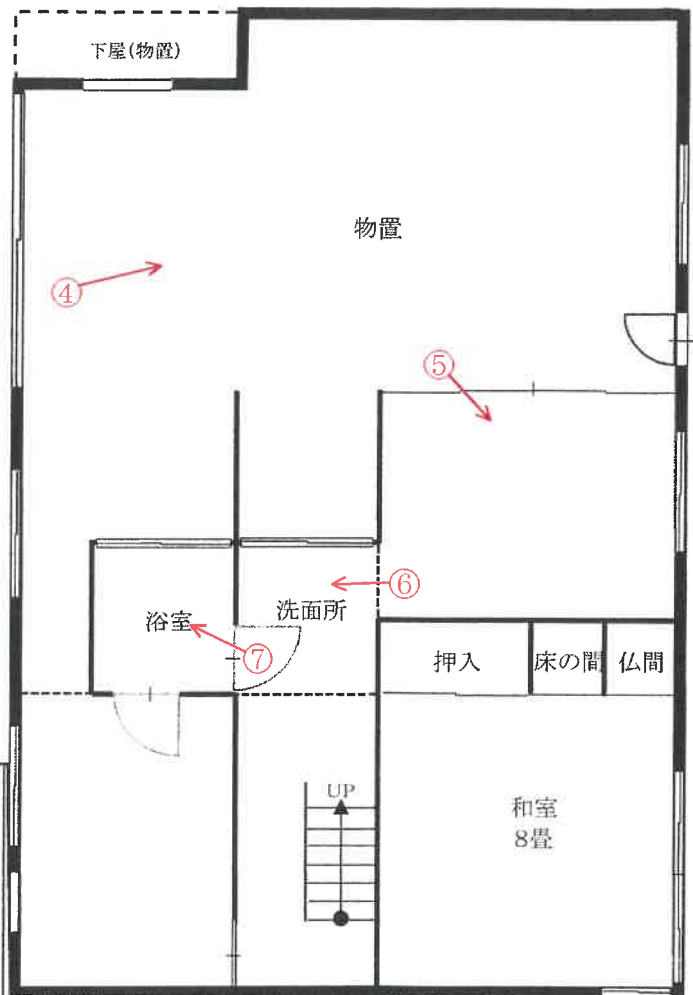
間 取 図

1階



○→写真撮影位置・方向を示す

1階現況床面積 約111m²

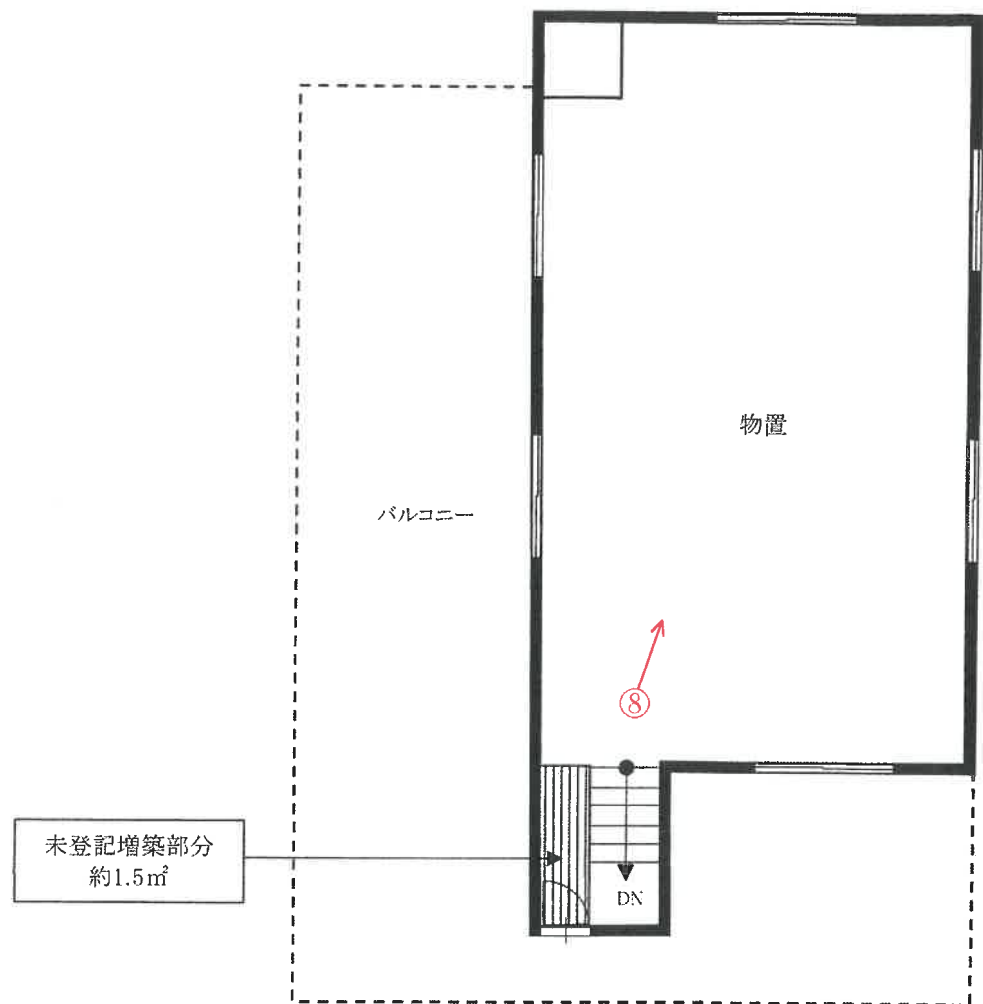


減失部分
約124m²



間 取 図

2階



2階現況床面積 約61.17m²

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



(写真 ④)



物置

(写真 ⑤)



物置

(写真 ⑥)



洗面所

(写真 ⑦)



浴室

(写真 ⑧)



物置

(写真 ⑨)



未登記附属建物内部

令和 7 年（ケ）第 36 号
令和 7 年 4 月 21 日 現地調査
令和 7 年 5 月 14 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川 村 勇 人 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,060,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 390,000 円
物件2（土地）	金 270,000 円
物件3（土地）	金 180,000 円
物件4（建物）	金 220,000 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1～3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	朝倉市山田寺通堂 2137 番 1 宅地 264.02㎡	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	朝倉市山田寺通堂 2138 番 宅地 179.79㎡	特記事項のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	朝倉市山田寺通堂 2147 番 3 雑種地 122㎡	特記事項のとおり
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	朝倉市山田寺通堂 2137番地1、2138番地 2137 番 1 居宅・物置 木・鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 1階 235.31㎡ 2階 59.67㎡	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1～3	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、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記地積を採用して評価した。		
4	・1階は約124㎡未登記滅失、2階は未登記増築（約1.5㎡）がある。現況は下記のとおりである。 （構造）木・鉄骨造セメント瓦葺2階建 （床面積）1階 約111㎡ 2階 約61.17㎡ ・下記の未登記附属建物が存する。 - 鉄骨造スレート葺平家建事務所 約32㎡		
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1～3 一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 久大本線「筑後吉井」駅の北方、約3.5km 西鉄バス「三連水車の里あさくら」停留所の北西方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道386号沿線に所在する地域で、住宅、店舗、農地等が混在する利用状況にある。 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	地域指定なし
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他	立地適正化計画 居住誘導区域外
画 地 条 件	地 積	565.81㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」等参照。)
	間 口	約10m
	奥 行	約30m
	接 道 関 係	三方路
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約10mの舗装国道、北東側で幅員約4.5mの舗装市道、南東側で幅員約1.4mの未舗装市道と各々ほぼ等高に接面。 (南西側・北東側道路は建築基準法第42条第1項の道路に該当、南東側道路は建築基準法第42条の道路に該当しない)	
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 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。 ・ 従物等として、物件3の土地に井戸・井戸ポンプが存する。ただし、利用可能か否かは不明である。 ・ 目的外物件として、ポール、電柱が存する。 ・ 物件1と隣地(2136番)との境界付近に設置されているコンクリートブロック塀は、一部が公図の形状と異なる位置に設置されており、隣地にはみ出している可能性がある。 ・ 隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

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）：昭和25年頃 新築 経過年数：約 75 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・鉄骨造2階建 屋根：セメント瓦葺 外 壁：モルタル ほか 天 井：合板 ほか 床：タタミ ほか 内 壁：土壁 ほか 設備：電気、ガス、給排水設備 等																
床面積（現況）	1階に未登記滅失、2階に未登記増築があり、現況床面積は次のとおりである。 <table><tr><td></td><td>登記床面積</td><td>未登記概測床面積</td><td>現況床面積</td></tr><tr><td>1階</td><td>235.31㎡</td><td>－ 約124㎡</td><td>= 約111㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>59.67㎡</td><td>＋ 約1.5㎡</td><td>= 約61.17㎡</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td></td><td>約171.17㎡</td></tr></table>		登記床面積	未登記概測床面積	現況床面積	1階	235.31㎡	－ 約124㎡	= 約111㎡	2階	59.67㎡	＋ 約1.5㎡	= 約61.17㎡	合計			約171.17㎡
	登記床面積	未登記概測床面積	現況床面積														
1階	235.31㎡	－ 約124㎡	= 約111㎡														
2階	59.67㎡	＋ 約1.5㎡	= 約61.17㎡														
合計			約171.17㎡														
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・物置 間 取 り：（別添「間取図」参照。）																
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：普通																
保守管理の状態	相当劣る （特記事項参照）																
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。平成29年7月に発生した「九州北部豪雨」で被災し、物件2及び未登記附属建物の1階部分には土砂が残った状態で、床、壁、建具、設備等の損傷が著しい状態である。 ・昭和40年7月、45年7月に増築されている。 ・下記の未登記附属建物が存する。 鉄骨造スレート葺平家建事務所 約32㎡ 建築時期等は不明、保守管理の状態は劣る。																

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	13,300	0.66	264.02	0.60	1,390,000
2	13,300	0.66	179.79	0.60	950,000
3	13,300	0.66	122	0.60	640,000

【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）5－3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,400\text{円/㎡} & \times & \frac{98}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{126} & = & 13,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：角地 1.02

◇ 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
1.02	× 1.03	× 1.20	× 1.00	= 1.26

イ 個別格差：

三方路	形状（間口奥行 の関係含む）	一部雑 種地状	一部境界 不明確	個別格差
1.02	× 0.75	× 0.89	× 0.97	= 0.66

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、土地価格に対する解体費用の水準等を考慮した。

(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)
4	—	—	—	10,000
未登記附属	—	—	—	10,000
合計				20,000

物件 4 は建築後約75年を経過、未登記附属建物の経過年数は不明であるが、いずれも既に経済的耐用年数を満了していると判断する。それに加えて、被災した建物の現状を考慮して、現価率に基づく査定は採用せず、上記のとおりと査定した。

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	1,390,000	0.20	法定地上権	280,000
2	950,000	0.20	法定地上権	190,000
3	640,000	0.20	法定地上権	130,000
計				600,000

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、その割合を建物の状況等を考慮して20%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	1,390,000	－ 280,000		0.50	0.70	390,000
2	950,000	－ 190,000		0.50	0.70	270,000
3	640,000	－ 130,000		0.50	0.70	180,000
4	20,000	＋ 600,000	1.00	0.50	0.70	220,000
一 括 価 格 (合 計)						1,060,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 井戸の状態、被災した建物の状況に起因する市場性の減退を考慮した。

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

基準地標準価格：基準地「朝倉（県）5－3」

所 在：朝倉市宮野字大一原1949番1

住 居 表 示：住居表示未実施

価 格：17,400 円/㎡（対前年変動率 -2.2%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：554㎡

地 域 の 概 要：低層店舗、戸建住宅等が混在する幹線道路沿いの商業地域

接 面 街 路：南西側幅員約15m 国道 南東側道

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）	2 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	2 葉
6 現況写真	3 葉

以 上

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

位置図

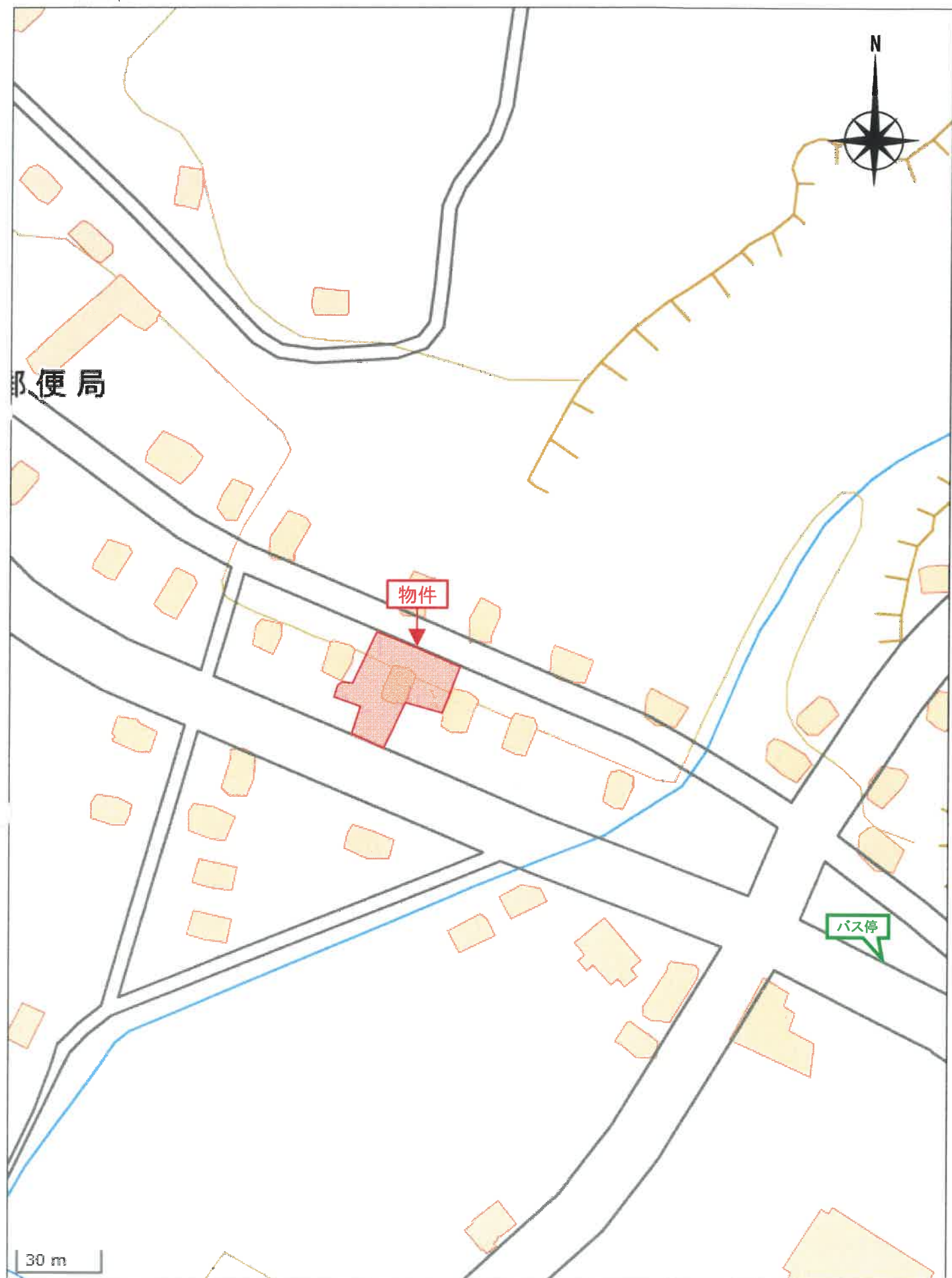
地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用