

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 角

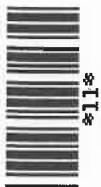
勇一朗

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 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 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。	

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	4,260,000 3,408,000	一括	852,000	97,973	0
1	1,400,000				
2	2,860,000				



物 件 目 録

1 所 在 宗像市吉留字西高六
地 番 1887番2
地 目 宅地
地 積 397.00平方メートル

2 所 在 宗像市吉留字西高六1887番地2

家屋 番号 1887番2

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 207.77平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建、コンクリートブロック造・
木造スレートぶき平屋建



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

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1, 2】

C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。

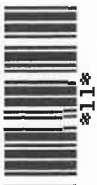
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番1888番及び1893番）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 宗像市吉留字西高六

地 番 1887番2

地 目 宅地

地 積 397.00平方メートル

2 所 在 宗像市吉留字西高六1887番地2

家屋 番号 1887番2

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 207.77平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
コンクリートブロック造・木造スレートぶき平屋建

令和7年(ケ)第16号
令和7年2月25日受理
令和7年3月25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 宗像市吉留字西高六
 地 番 1887番2
 地 目 宅地
 地 積 397.00平方メートル

- 2 所 在 宗像市吉留字西高六1887番地2
 家屋 番号 1887番2
 種 類 居宅・車庫
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 207.77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) ☐ (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					
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:鉄骨造,コンクリートブロック造・木造スレートぶき平家建 ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 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,車庫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					
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある				
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 車庫	
☒ 関係人(☒ C(占有者) ☒ A(所有者) ☒ B(債務者)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		平成11年3月頃(新築時)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	

(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
■ C (占有者)	1 本件土地・建物の実際の所有者は私です。 2 本件土地は、かつては亡父が所有していましたが、本件建物に建て替える際に事情があって、「いここ」のD（令和6年4月死亡）の名義に登記を移しました。 3 本件建物は、平成11年3月頃に私が新築しました。 4 新築時から現在まで私と妻が住んでおり、本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。 5 本件建物は、新築後に何度か増改築しましたが、しばらく未登記のままにしており、平成17年にD名義での所有権保存登記をしました。 6 Dが亡くなった後は、本件土地・建物は、Dの妻であったAの名義に登記を移しています。 7 本件債務者Bも「いここ」です。 8 Bの債務を担保するため本件抵当権を設定した経緯や競売となった事情等は知っていますし、事実と異なる所有権登記等をしたのも私たちですので、Aを所有者とする本件抵当権の設定や競売手続については、異議を述べるつもりは無く、そのまま受け入れます。 9 本件建物は築26年になりますが、特段の損傷等はないと思います。 10 随分前に雨漏りしていた箇所がありましたが、今は雨漏り等はありません。 11 玄関ホールから南側の部分（洋室C～E）は、知り合いに一時期貸していましたので、玄関ホールから洋室Eに通じるドアは塞いでいますが、現在は不用品等の物置等として私が使用しています。 12 洋室D内の四方を壁で囲まれた部分の存在については、把握していませんでした。貸与していた時期に造られたものと思います。 13 本件土地がある一帯は市街化調整区域であり、上水道は通っていないため、本件土地上にある井戸を使用しています。 14 近隣土地一帯は、昔から私たちの親族らが所有する土地ばかりなので、境界争い等はありません。
■ A (所有者)	1 本件土地・建物の権利、占有関係については、Cが述べたとおりです。 2 亡夫Dが所有者として登記された経緯等の詳細は知りませんが、登記の記載については異議を述べるつもりは無く、現在の所有者が私となっていることを受け入れます。 3 本件建物には、私も亡夫Dも住んだことは無く、現況はまったく知りません。また、Cから賃料等も受け取っていません。
■ B (債務者)	1 本件土地・建物の権利、占有関係については、A及びCが述べたとおりです。 2 Cが本件土地・建物の実際の所有者であり、D名義で所有権の登記をしていたことは知っていましたが、C及びDの承諾の下に、私を債務者とする抵当権の設定登記をしたことは間違いありません。

(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)

本件土地は、公図のとおり、西側は公衆用道路（１８８７番３，同番４）に接面し、南側は暗渠となっている用悪水路（４６０９番）を介し、無地番の公道（公図上は「道」）に接道している。

(土地形状等)

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一部存在するが、境界標等は現地で確認できなかった。

東側隣接地（１８８８番）との境界付近の北側一部と北側隣接地（１８９３番）との境界と思われる付近には、境界を徴憑するものは確認できず、境界は不明確である。

本件建物の東側軒先の一部が同上１８８８番土地に越境（「土地建物一関係図（10枚目）参照）している可能性がある。

(本件土地及び建物等の占有状況)

関係人の陳述及び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、権利関係について登記の記載事項と相反する陳述を得たが、関係人らは登記上の権利関係を受け入れる旨の陳述しており、第三者に対抗する要件を具備していないことから、本件における所有者は公簿のとおりＡと認め、Ｃの占有権原は使用借権と認めた。

(本件建物の損傷等について)

築２５年以上経過しており、経年による劣化や汚損等は存すると思われる。

ドアノブが強く当たった際に生じたと思われる壁の損傷が存する。

玄関ドア及び勝手口ドアには、ひび割れが存する。

その他特記事項は、「間取図（11枚目）」記載のとおり。

塀の一部にクラックが確認できた。

(その他)

本件土地上に井戸・井戸ポンプがあることを関係人から聴取したが、本件土地上に井戸・井戸ポンプの所在を確認できなかったため、井戸・井戸ポンプの所在は不明である。

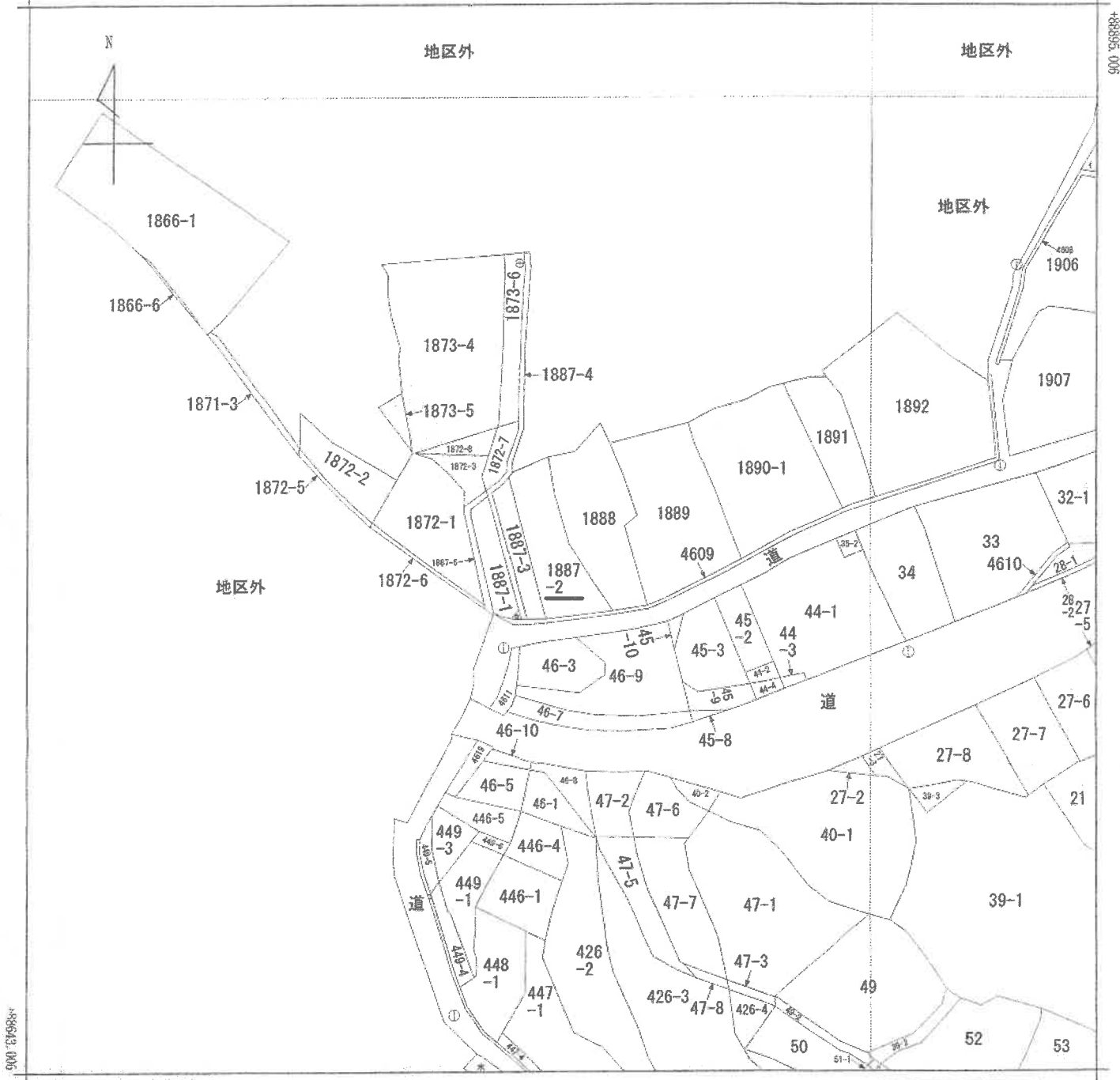
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 2月25日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 2月25日 (火) 11:00 - 11:10	執行官室	ライフライン調査 (宗像地区上下水道料金センター)
R 7 年 2月26日 (水) 9:15 - 9:35	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 登記事項要約書交付申請
R 7 年 2月26日 (水) 13:30 - 13:40	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7 年 2月26日 (水) 16:25 - 17:00	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5日 (水) 11:10 - 11:20	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話) 立入調査への協力依頼
R 7 年 3月11日 (火) 13:10 - 14:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者, 債務者, 居住者と各面談
(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 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)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-34418.062 (座標値種別：図上測定)

(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	宗像市吉留字西高六				地番	1887番2		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日						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。

A 4 判に縮小

(福岡法務局福岡出張所管轄)

令和7年2月26日

福岡法務局北九州支局

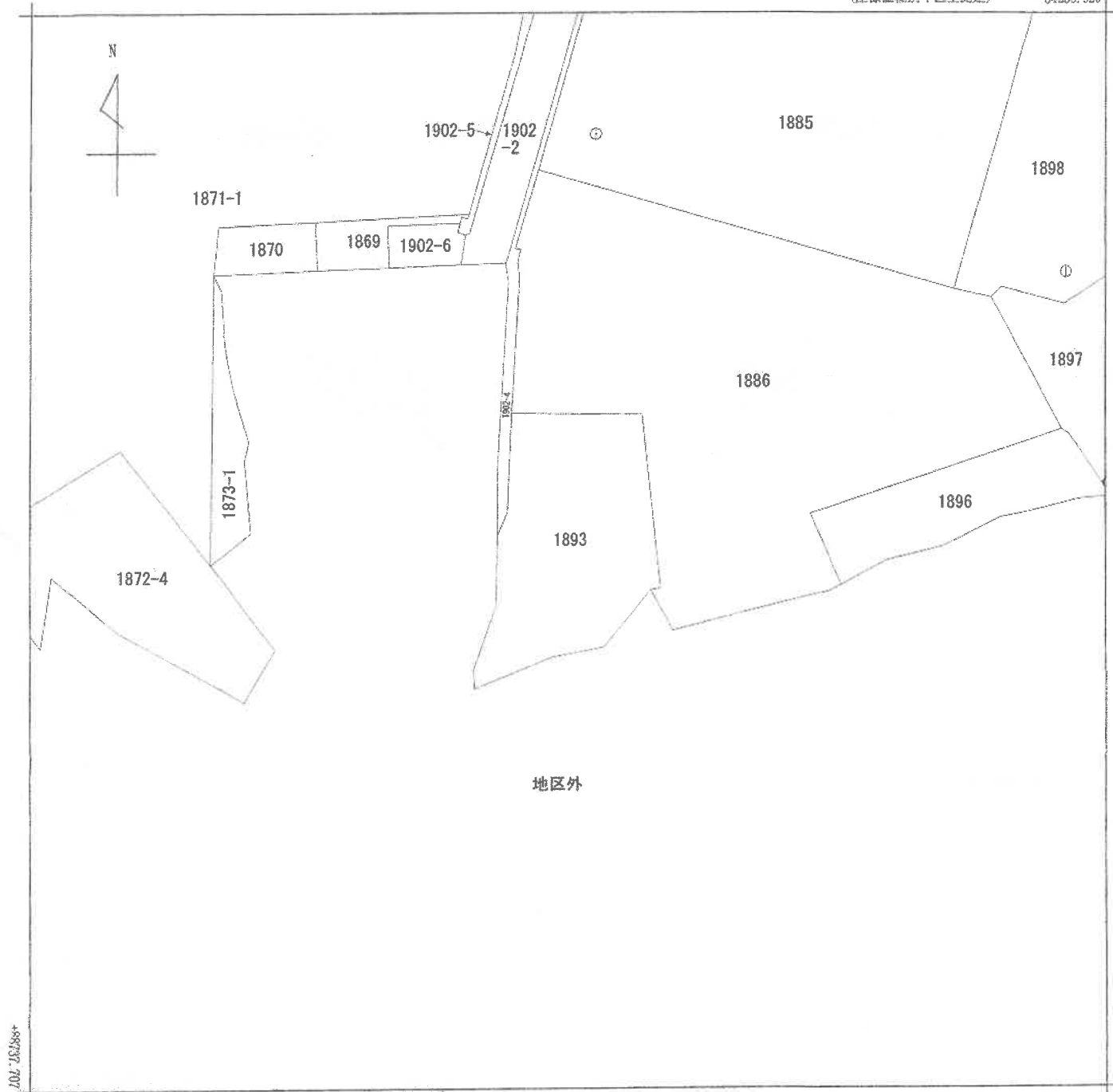
登記官

請求番号：3-1

(1/1)

(7枚目)

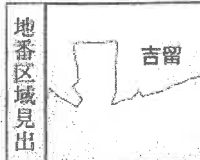
公用



-34355.920

(座標値種別：図上測定)

(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。



請求部分	所在地 宗像市吉留字西高六					地番	1893番				
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図に準ずる図面			種類	土地改良所在図
作成年月日	平成7年3月31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。

A 4 判に縮小

(福岡法務局福岡出張所管轄)

令和7年2月26日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号：3-2

(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：平成17年6月1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管轄)

令和7年2月26日

福岡法務局北九州支局

登記官

(9枚目)

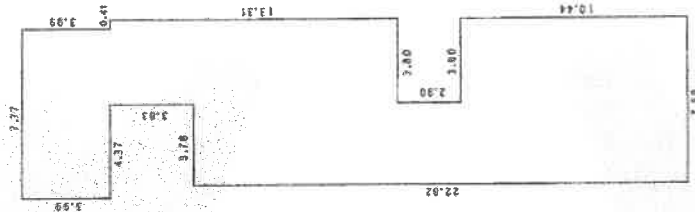
425406

各階平面図 平成17年6月1日 登記

建物図面 階平面図

家屋番号 1887番2

建物の所在 宗像市吉留字西高六1887番地2



床面積	3.99	×	7.77	=	31.0023
	3.83	×	3.81	=	14.5923
	9.48	×	7.59	=	71.9532
	2.90	×	3.79	=	10.9910
	10.44	×	7.59	=	79.2396
合計					207.784
床面積					207.77㎡

作製者

縮尺 1/250
平成17年6月1日(作成)

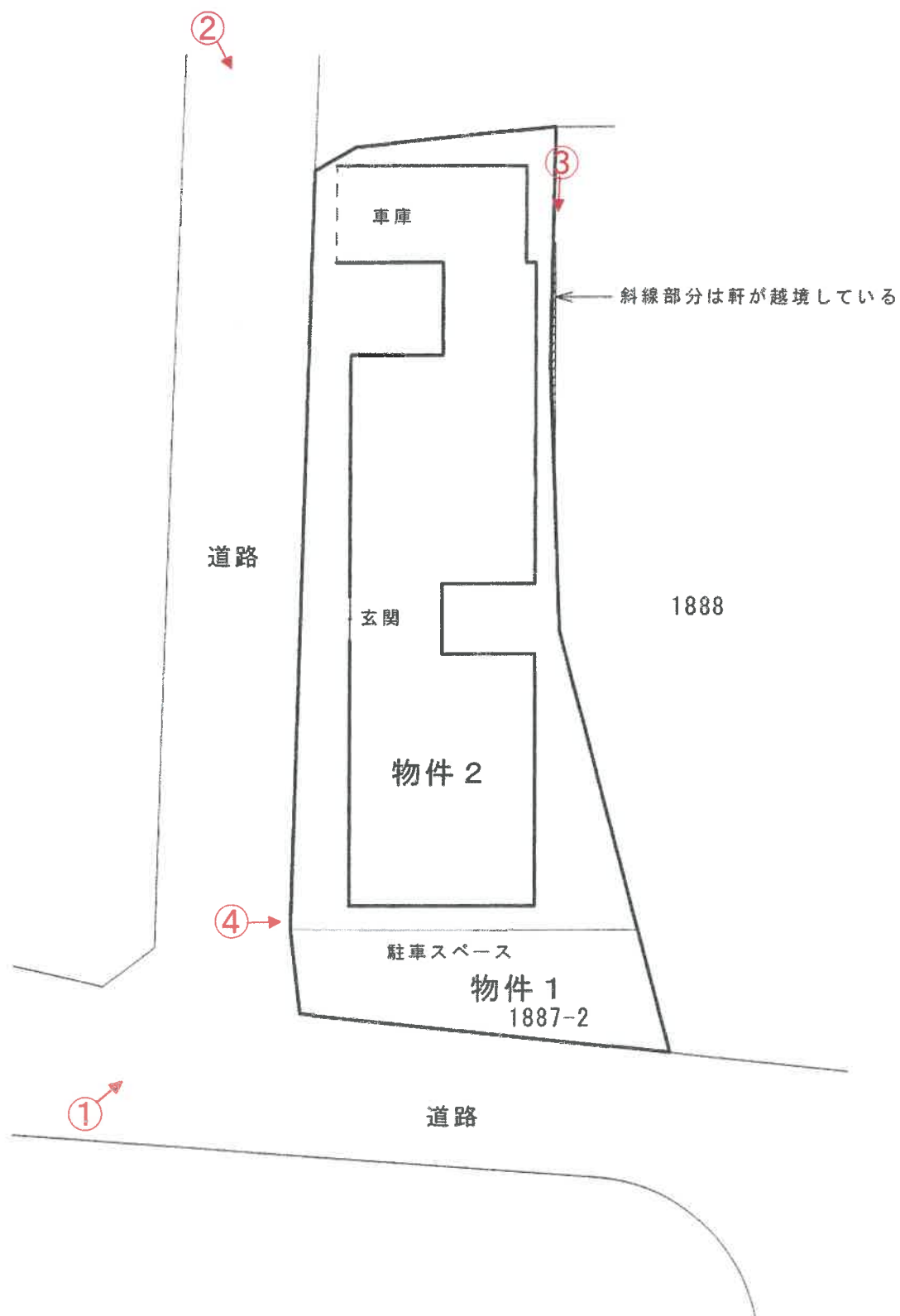
申請人

縮尺 1/500

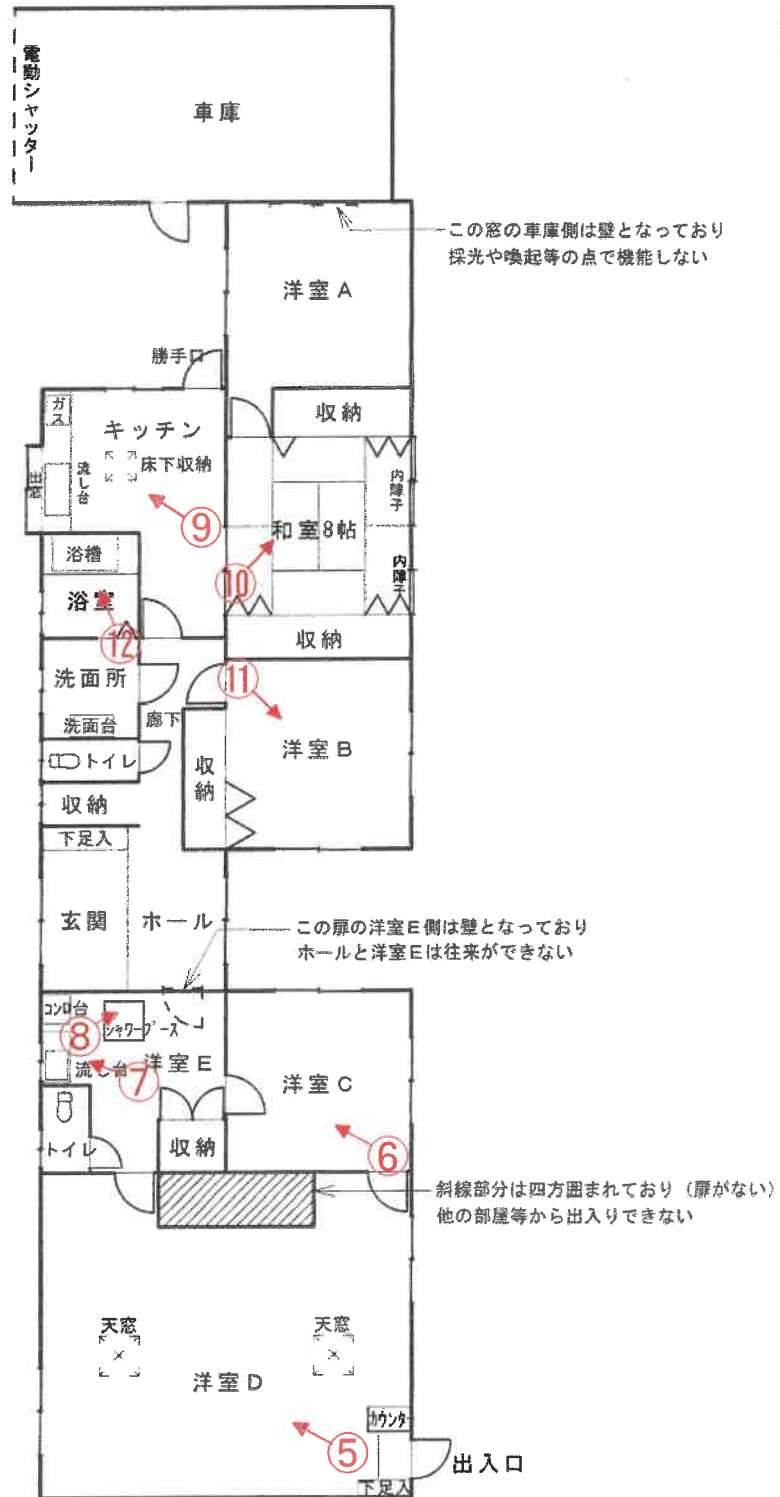
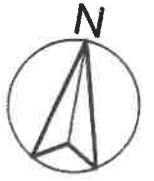
A4判に縮小

請求番号：3-3

土地建物位置関係図



間 取 図



写真撮影位置方向



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同 上



No. 3

隣接地（1888番）との
境界付近を撮影

軒先が越境している状況



No. 4

塀のクラックを撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

同 上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

同 上



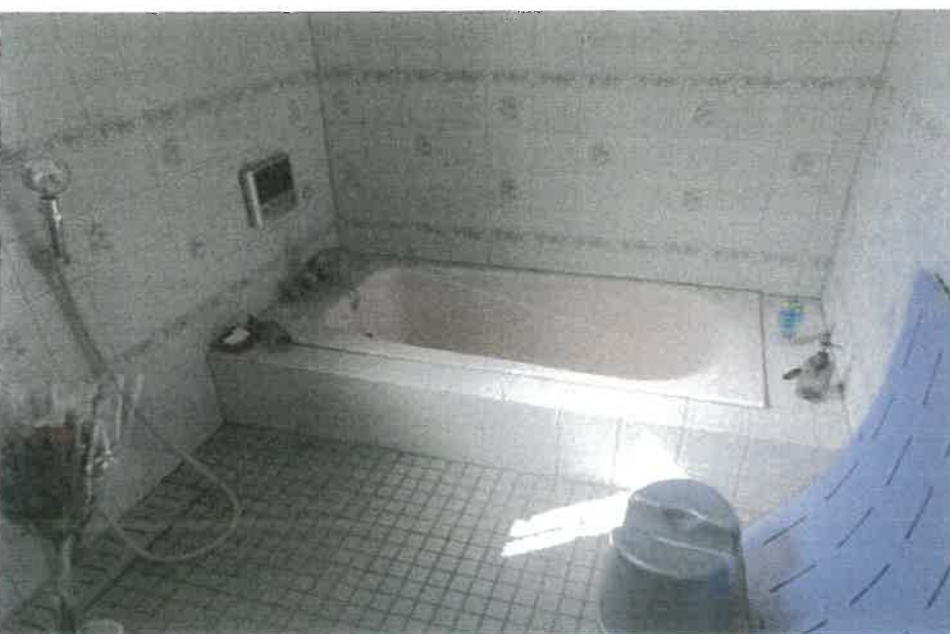
No. 10

本件建物の室内を撮影



No. 11

同 上



No. 12

同 上

令和 7 年（ケ）第 16 号
令和 7 年 3 月 11 日 現地調査
令和 7 年 3 月 21 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 崎 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,400,000 円
物件2（建物）	金 2,860,000 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 番 地 目 地 積	宗像市吉留字西高六 1887 番 2 宅地 397.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宗像市吉留字西高六 1887番地2 1887 番 2 居宅・車庫 鉄骨造スレートぶき平家建 1階 207.77 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。		
2	・数量については、登記数量とほぼ同じ。 ・構造については、居宅部分は登記と同じ、車庫部分はコンクリートブロック造・木造スレートぶき平家建である。		
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)	J R鹿児島本線「教育大前」駅の南東方、約3.4km コミュニティバス「高六公民館前」停留所の北東方、約30m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、周辺に農地が広がるなか県道背後に農家住宅や戸建住宅が点在する住宅地域である。 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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	地 積	397.00㎡
	形 状	やや不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約34m
	奥 行	約11m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	画地内に約1.5mの段差がある。
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約5.5mの舗装市道と等高～1.5m程度高位に、南側で幅員約5.4mの舗装市道とほぼ等高に接面（ともに建築基準法第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 : なし ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし(引き込み可) (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、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
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・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 近隣地域において都市計画法の線引き(同法7条)が行われたのは、昭和49年7月16日である(宗像市役所都市計画課)。 ・ 開発許可(同法29条)はなされていない(福岡県都市計画課)。 ・ 西側道路に下水道本管が埋設されているが接続されていない。 ・ 境界の一部にブロック塀はあるものの、境界杭等は確認されず境界は不明瞭である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件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11年3月日不詳 新築 経 過 年 数：約 27 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：鉄骨造、コンクリートブロック造・木造平家建 屋 根：スレートぶき 外 壁：リシン吹付 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 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、プロパンガス、給排水設備 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：居宅 間 取 り：6DK （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	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	・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。 ・建物に付属する建具については、そのすべてについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等可能かどうか不明である。 ・関係者の陳述によると物件1上にあった従前の建物を取壊して、物件2を新築したとのことである。都市計画法43条の建築許可は受けていない（福岡県都市計画課）。 ・同規模、同用途、同敷地であれば原則として建替えは可能である。詳細は買受希望者等が担当窓口（福岡県都市計画課）にて確認する必要がある。 ・改造が施されており、洋室CDEは、玄関・ホール側から往来ができず、建物南東端の出入口から入退出するようになっている。また、四方が壁で囲まれ立入りできない空間がある（間取図参照）。 ・玄関、勝手口の扉のガラスが割れている。 ・東側の庇の一部が隣地に越境している。 ・外部の塀の上部に多数のガラス破片が埋め込まれている。

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	10,700	0.98	397.00	0.80	3,330,000

【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「宗像-13」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{173} & = & 10,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.00 × 1.03 × 1.40 × 1.20 = 1.73

イ 個 別 格 差：やや 境界
不整形 角地 不明瞭 個別格差
0.99 × 1.01 × 0.98 = 0.98

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	190,000	207.77	0.07	2,760,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約27年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。したがって、残価率10%を基本に観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件 2} & & 0.10 & \times (1 - & 0.3 &) & = 0.07
 \end{array}$$

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	3,330,000	0.40	法定地上権	1,330,000
計				1,330,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

(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	3,330,000	－ 1,330,000		1.00	0.70	1,400,000
2	2,760,000	＋ 1,330,000	1.00	1.00	0.70	2,860,000
一 括 価 格 (合 計)						4,260,000

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「宗像－13」

所 在：宗像市武丸字長浦909番7

住 居 表 示：－

価 格：18,500 円/㎡（対前年変動率 1.6%）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：318 ㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

接 面 街 路：南 側 幅員約 5m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

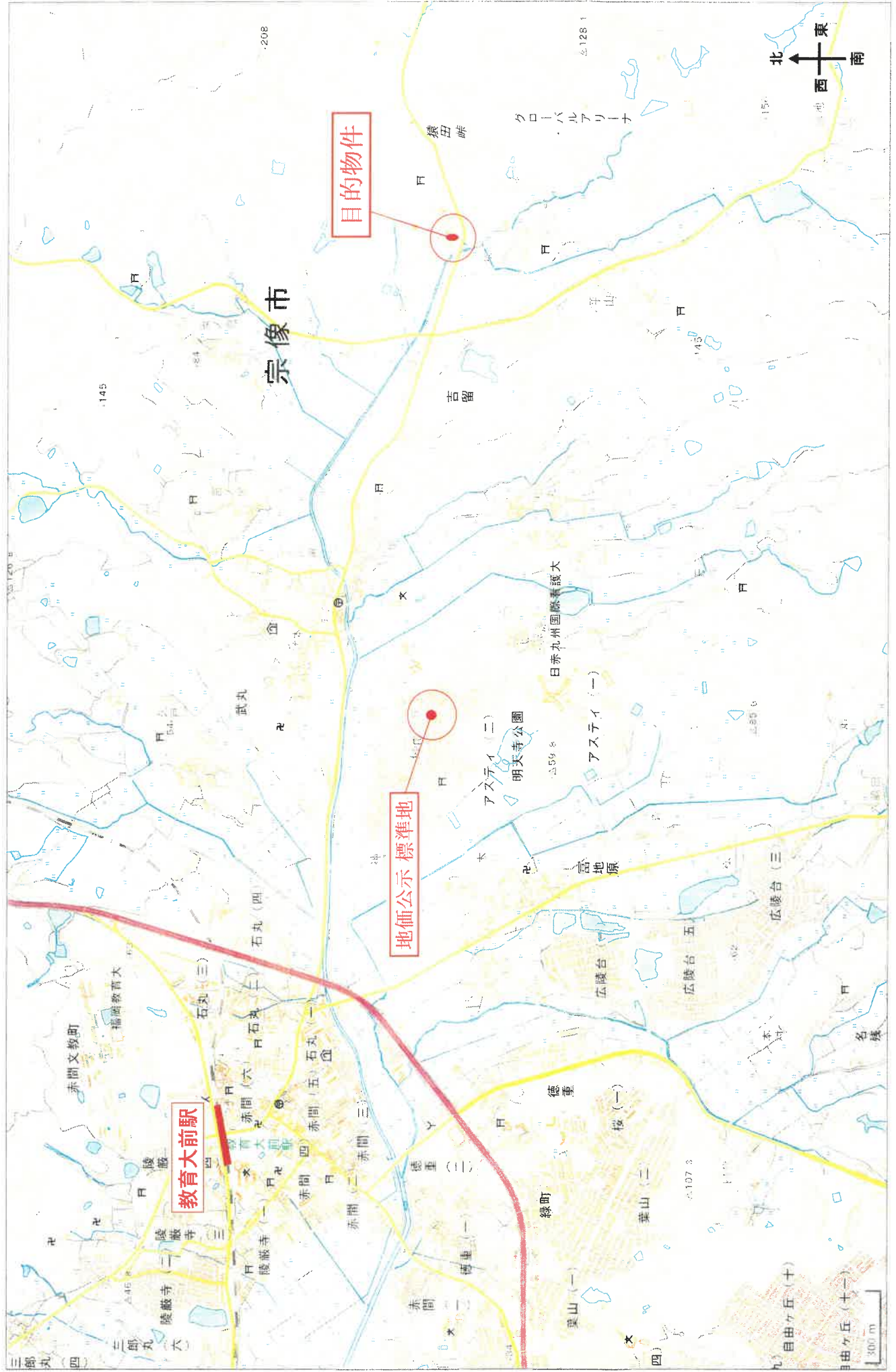
位 置：JR鹿児島本線「教育大前」駅の南東方、道路距離2.2km

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 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 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	1 葉
6 現況写真	4 葉

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）

