

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 久保山 勝

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 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 25 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 11 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所小倉支部第 1 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、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 1 月 27 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	970,000 776,000	一括	194,000	24,762	0
1	290,000				
2	220,000				
3	460,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字内田
 地 番 2 5 9 8 番
 地 目 宅地
 地 積 1 9 0 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字内田
 地 番 2 5 9 7 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1 4 5 平方メートル

- 3 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字内田 2 5 9 8 番地
 家屋 番号 2 5 9 8 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
 2 階 2 3 . 1 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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, 2】

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 上記各種「詳細説明」は当庁物件閲覧室に別ファイルとして備え付けています。



物 件 目 録

- 1 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字内田
 地 番 2598番
 地 目 宅地
 地 積 190.00平方メートル

- 2 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字内田
 地 番 2597番1
 地 目 雑種地
 地 積 145平方メートル

- 3 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字内田 2598番地
 家屋 番号 2598番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 23.18平方メートル



令和7年(ケ)第57号
令和7年7月 8日受理
令和7年9月 9日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(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 遠賀郡岡垣町大字吉木字内田
 地 番 2598番
 地 目 宅地
 地 積 190.00平方メートル

- 2 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字内田
 地 番 2597番1
 地 目 雑種地
 地 積 145平方メートル

- 3 所 在 遠賀郡岡垣町大字吉木字内田 2598番地
 家屋 番号 2598番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 23.18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)		付 近
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」は執行官の意見のとおり		
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 3		
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 上記の者が本件建物を住居 (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			
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		

(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	(住居表示未実施)					付近
土地	物件2					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件2) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、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。 ☒ 上記の者が竹林・雑草等が生い茂った状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	目的外物件として電柱が存在する。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
☒ 岡垣町長	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 A (所有者と同じ) 解約年月日 令和5年4月17日
☒ 所有者	1 本件建物には誰も住んでいません。 2 本件建物には特に問題となるような箇所はありません。 3 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。

(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

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番２５９７－６）に接道している。
- 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。
ただし、本件土地は竹林・雑草等が繁茂しており、かつ大量の蜂が飛散しており、十分な立入調査ができず、本件土地と隣地との境界と思われる付近を示す徴憑等（境界杭等）を確認することができなかったため本件土地と隣地との境界は不明確であると判断した。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、２枚目のとおりと認めた。
- 本件建物内には家具・ゴミ等が乱雑に存在していた。
- 本件建物は長期間空き家で、建物の維持管理状態は良好とまでは言えない状況であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 7月8日 (火) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 7月8日 (火) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月9日 (水) 12:30 - 12:50	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 7月9日 (水) 15:45 - 16:25	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 7月9日 (水) 18:20 - 18:30	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 7月18日 (金) 17:10 - 17:25	執行官室	占有状況等の調査 (所有者への電話)
R 7年 7月23日 (水) 8:00 - 8:10	執行官室	鍵借用依頼 (所有者への郵便送付=返信用封筒同封)
(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 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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

(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 9月1日 (月) 10:40 - 11:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 9月1日 (月) 17:00 - 17:10	執行官室	所有者へ, 借用した鍵の返送
(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9月1日 目的物件入口は施錠されていたので, 所有者から借用した鍵で解錠し, 立会人(評価人)を立会わせ, 本件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

2579-2
2600-3

(座標値種別：図上測定)

-36149.606

+46719.484

N

地区外

地区外

地区外

2621

2620

2619-1

2618-1

2618-2

2619-2

2617-2

2617-4

2617-1

2604

2612

2600-1

2600-2

2599-1

2598

2597-1

2597-5

2575

2576-1

2576-2

2579-1

2597-10

2597-8

2597-7

2591-2

2591-1

2579-3

2578-2

2578-1

2580

-36274.606

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

大字吉木

請求部	所在	遠賀郡岡垣町大字吉木字内田				地番	2598番			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					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7年7月9日

福岡法務局八幡出張所

登記官

請求番号：14-3

(1/1)

A 4 判に縮小

(8枚目)

公用

登記年月日：昭和50年7月28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7年7月9日 福岡法務局八幡出張所 登記官

541393

前 2597-1 後・新

平 昭 50年 7月 28日

地 番 2597-9・2597-10

地 積 測

量 図

土地の所在 遠賀郡岡垣町大字宮木字内田

作 製 年 月 日
昭和五〇年 七 月 式 八 日

作 製 者

申 請 人

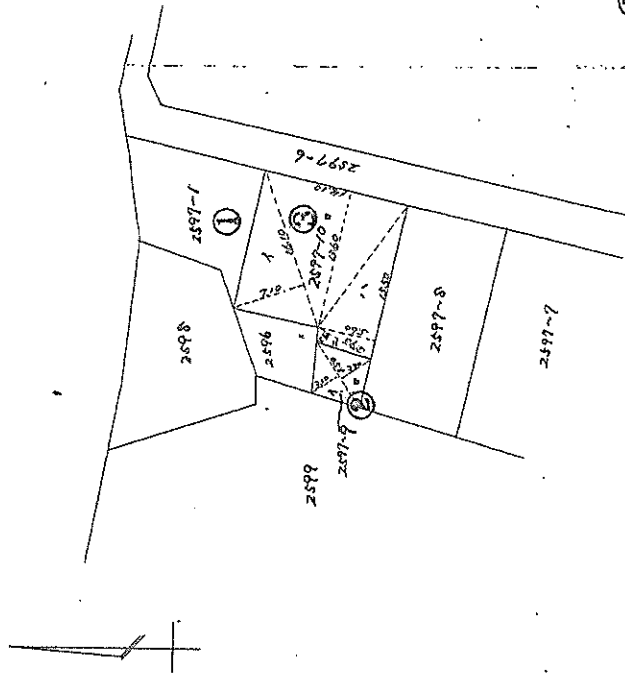
② 2597-9 求 積 表

1	$7.50 \times 3.10 = 23.2500$
2	$7.50 \times 3.30 = 24.7500$
計	48.0000
1/2	24.0000 m^2

③ 2597-10 求 積 表

1	$16.10 \times 7.10 = 114.3100$
2	$14.10 \times 13.60 = 191.7600$
3	$15.50 \times 5.60 = 86.8000$
4	$5.90 \times 1.30 = 7.6700$
計	400.5400
1/2	200.2700 m^2

① $3720000 - (240000 + 200.2700) = 145.7300 \text{ m}^2$



(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮 尺 1/500

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和51年5月8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7年7月9日

福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(10枚目)

請求番号：14-4

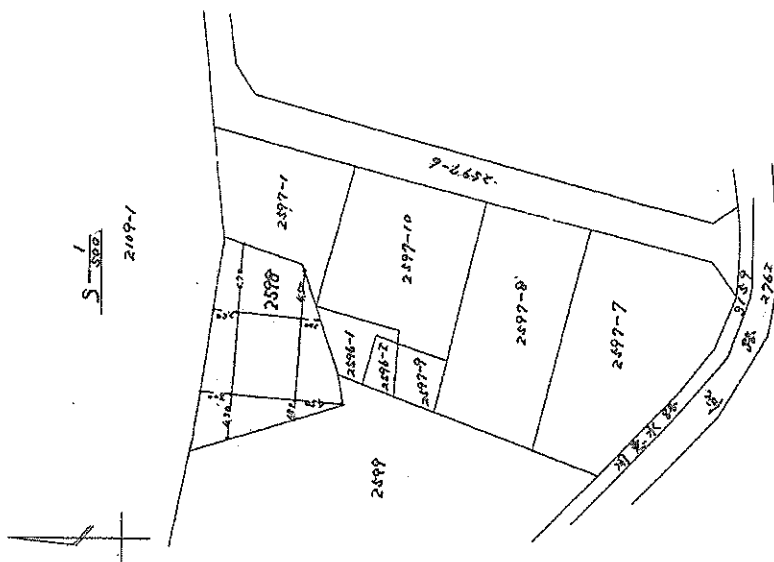
平成51年5月8日

541992

建物 平面図
各階 平面図

家屋番号
2598

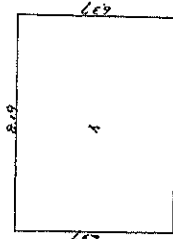
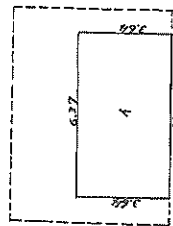
建物の所在
遠賀郡岡田町大字内田2598番地



S-302
2109-1

2階 S-260

1階 S-200



2階床面積 求積表

1	6.37	×	6.37	=	23.1869
計				=	23.1869

1階床面積 求積表

1	6.37	×	6.37	=	52.1703
計				=	52.1703

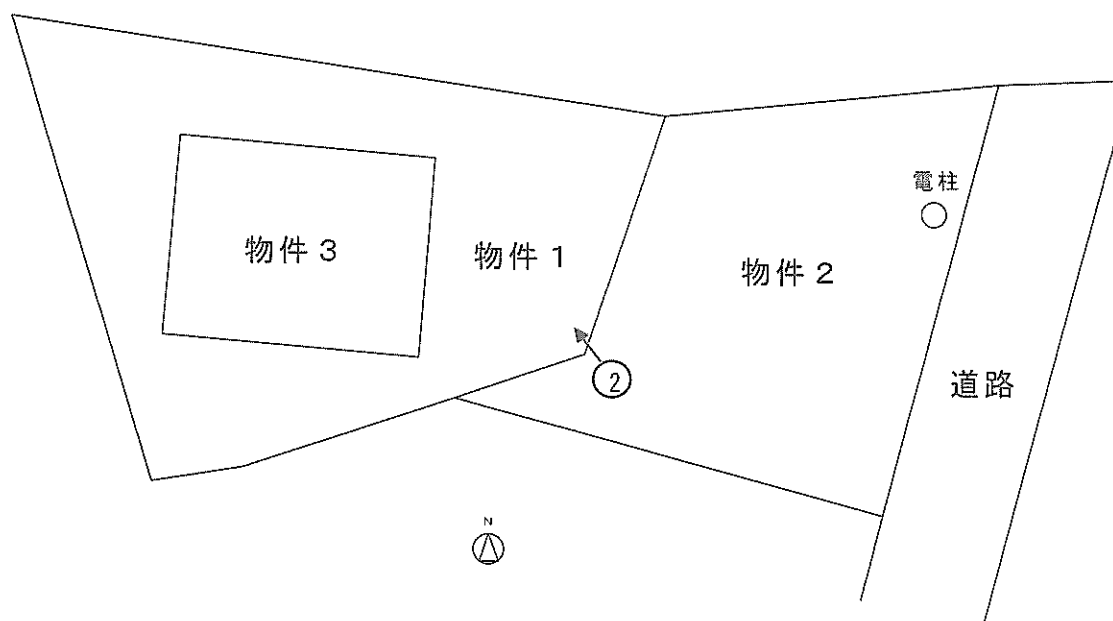
昭和51年4月8日
製作年月日

製作者

申請人

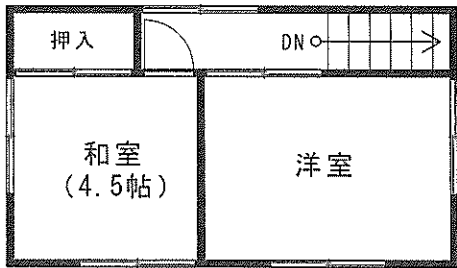
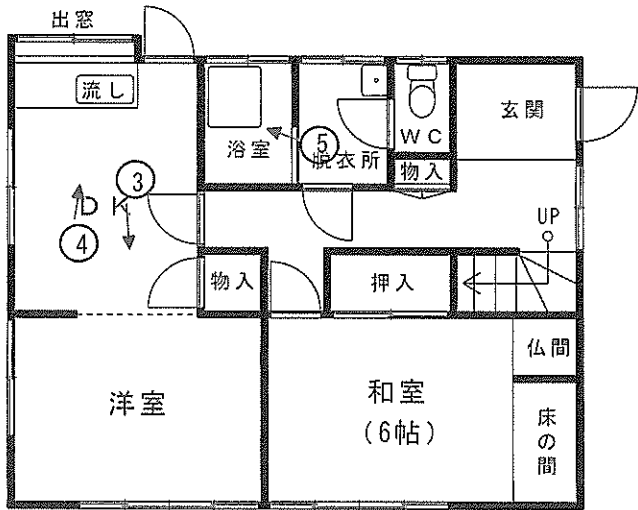
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間取図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物

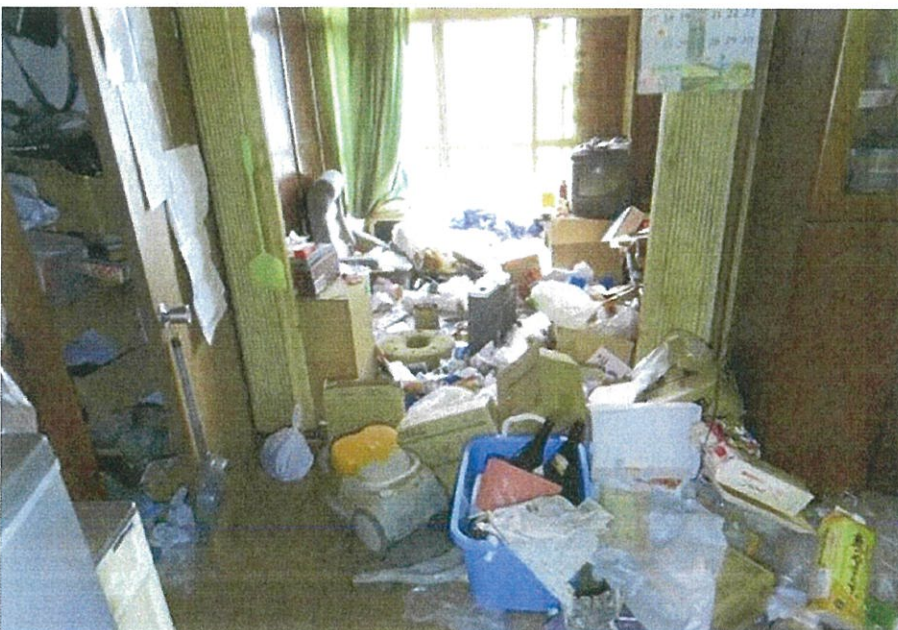


No. 2

本件建物の外観を撮影

本件建物

玄関



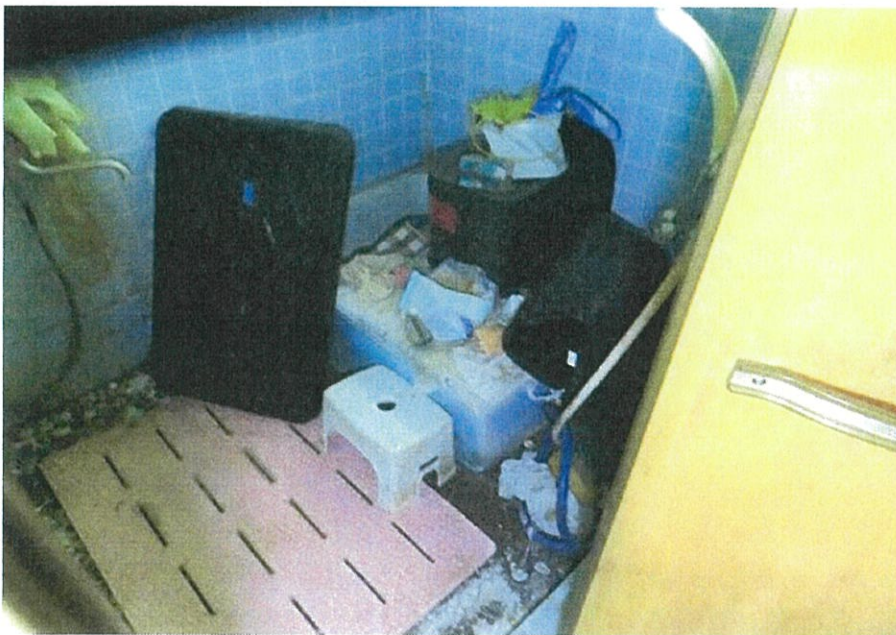
No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

No.

令和 7 年（ケ）第 57 号
令和 7 年 9 月 1 日 現地調査
令和 7 年 9 月 6 日 評 価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山崎 晃尚 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,400,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 420,000 円
物件2（土地）	金 320,000 円
物件3（建物）	金 660,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	遠賀郡岡垣町大字吉木字内田 2598 番 宅地 190.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	遠賀郡岡垣町大字吉木字内田 2597 番 1 雑種地 145 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	遠賀郡岡垣町大字吉木字内田 2598番地 2598 番 居宅 木造セメント瓦葺 2階建 1階 52.17 m ² 2階 23.18 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「海老津」駅の北西方、約3.7km。 コミュニティバス「元松原」停留所の北西方、約340m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	物件が所在する地域は、岡垣町郊外に位置する既成住宅地域で、地域内や周辺には農地や未利用地が多く見られるところである。狭幅員の道路が多く、また、最寄り駅やスーパー等から離れており、総じて利便性が劣っている。		
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	非線引き都市計画区域	
	用 途 地 域	指定無し	
	建 ペ い 率	70%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	防火地域及び準防火地域の指定なし	
画 地 条 件	地 形	積 335.00㎡	(合計登記地積)
	間 口	状 不整形	(別添「公図(写)」参照。)
	奥 行	約14m	
	接 道 関 係	約29m	
		一方路	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約4mの行き止まり舗装町道と等高に接面（建築基準法上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 : あり 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である。		

特 記 事 項	・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かった。 ・道路幅員は道路両側の側溝を含めて3m程度であるが、両側溝の外側にはアスファルト舗装された部分あり、当該部分を含めると幅員は約4mとなる。また、道路台帳による幅員は4mとなっていることから、幅員については上記のとおり約4mと記載したが、境界が不明瞭なこともあり、詳細は立会調査を行い確定する必要がある。 ・接面道路が建築基準法上の道路に該当しないため、建物の建替え等に当たっては、建築基準法第43条第2項の許可を要する。なお、具体的な建物の建築の可否及び条件については、買受希望者において行政庁にて改めて確認する必要がある。 ・下水道については、岡垣町役場において前面道路に施設管が敷設されていることは確認できたが、接続の有無を調査できなかった。ただし、建物屋外には汲み取りトイレの臭突らしきものが存することから、目的土地は下水道に接続されていないものと推定される。 ・目的土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（元松原遺跡）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。試掘費用は行政で負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は原則として原因者負担となる。 ・境界については不明瞭であり、詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・電柱が存する。 ・物件は長期間、利用されていないものと推定され、敷地内には雑木竹や雑草が生い茂り、大量の蜂が飛び回っていることから、立ち入り可能な範囲で調査を行った。 ・北側隣地一帯は目的土地に向かって下り地勢の雑木林であり、鬱蒼としている。雑木が茂っていることから傾斜や高低差等が不明であり、がけ条例の適用の有無については専門機関による調査が必要である。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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51年4月18日 新築 経 過 年 数：約 50 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：セメント瓦葺 外 壁：サイディングボード張り ほか 天 井：ボード、化粧合板 ほか 床：木質フロア、タタミ ほか 内 壁：合板、ジュラク壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
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：4DK （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 （雨漏り、内壁クラック、汚損等が確認される。また、物件は長期間使用されていないものと推定され、屋内には家財やゴミが残置されており、目的建物は老朽化している。）
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。

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・2）

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	13,400	0.58	190.00	0.70	1,030,000
2	13,400	0.58	145	0.70	790,000

【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「岡垣（県）－6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,400\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} & = & 13,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.03 × 接近条件 1.07 × 環境条件 1.10 × 行政的条件 1.00 = 1.21

イ 個 別 格 差：形状 0.90 × 行き止り 0.95 × 法外道路 0.90 × 境界不明瞭 0.95 × 隣地の状態 0.80 × 埋蔵文化財包蔵地 0.99 = 0.58

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：目的建物は建築後約50年を経過し保守管理の状態が劣り、老朽化しているため、建物と敷地との適応の状態及び将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件 3)

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
3	175,000	75.35	0.03	400,000

ウ 現価率：(査定)

物件 3 は、建築後約 50 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% を基本に保守管理の状態を考慮した観察減価法による補正 (-50%) を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件 3} & & 0.05 & \times (1 - & 0.5) & = & 0.03
 \end{array}$$

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	1,030,000	0.35	法定地上権	360,000
2	790,000	0.35	法定地上権	280,000
計				640,000

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) 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	1,030,000	－ 360,000		0.90	0.70	420,000
2	790,000	－ 280,000		0.90	0.70	320,000
3	400,000	＋ 640,000	1.00	0.90	0.70	660,000
一 括 価 格 (合 計)						1,400,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 雑木竹や雑草が生い茂っていること等から、立ち入りできない部分があることを考慮した。

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「岡垣（県）－6」
所 在：遠賀郡岡垣町大字糠塚字本村601番2
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：16,400 円/㎡（対前年変動率 -1.2%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：644 ㎡
地 域 の 概 要：一般住宅も多く見られる農家住宅地域
接 面 街 路：西側幅員約5m町道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR鹿児島本線「海老津」駅の北東方、道路距離3.7km。
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域 用途地域の指定無し
(建ぺい率70%、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 写真撮影位置図	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



