

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 嶋 二 郎

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 5 月 14 日から 令和 7 年 5 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所行橋支部 売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所行橋支部
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。
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 4 月 28 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,400,000 1,120,000	一括	280,000	69,985	0
1	890,000				
2	320,000				
3	20,000				
4	170,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 築上郡上毛町大字下唐原 |
| | 地 番 | 2 2 1 8 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 0 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地一部宅地 |
| 2 | 所 在 | 築上郡上毛町大字下唐原 |
| | 地 番 | 2 2 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 0 9 . 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 築上郡上毛町大字下唐原 |
| | 地 番 | 2 2 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 8 . 9 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 築上郡上毛町大字下唐原 2 2 1 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 1 8 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 0 0 平方メートル
2 階 4 9 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 嶋 二 郎

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1】

別紙図面の太陽光発電パネル設置部分を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。その余を本件所有者が占有している。

【物件番号2～4】

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】

各隣地(2218番6、2218番5)との境界がいずれも不明確である。

【物件番号2, 3】

隣地(2218番5)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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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。

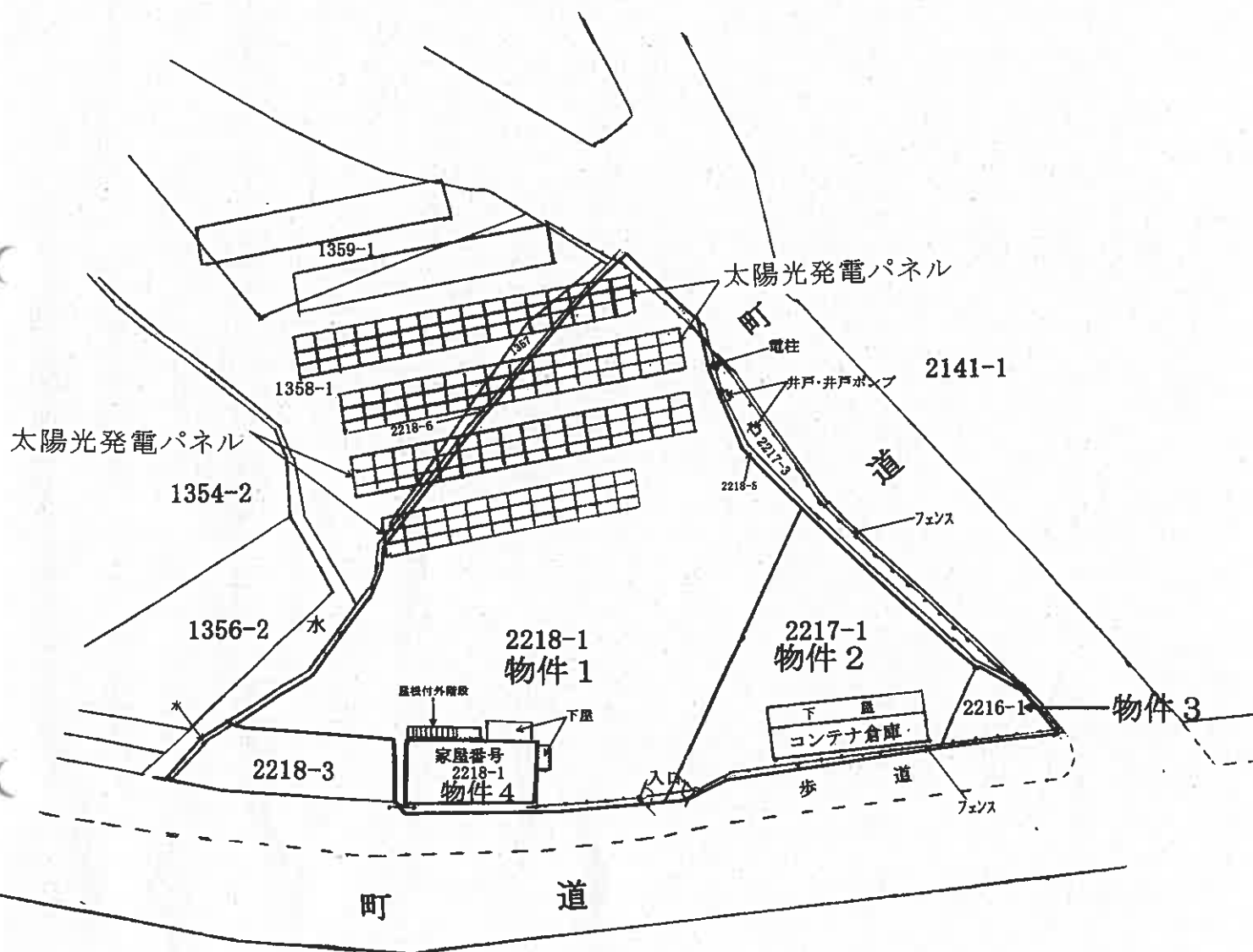
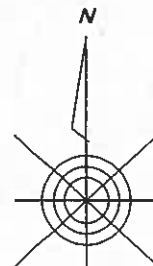


物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 築上郡上毛町大字下唐原 |
| | 地 番 | 2 2 1 8 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 0 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地一部宅地 |
| 2 | 所 在 | 築上郡上毛町大字下唐原 |
| | 地 番 | 2 2 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 0 9 . 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 築上郡上毛町大字下唐原 |
| | 地 番 | 2 2 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 8 . 9 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 築上郡上毛町大字下唐原 2 2 1 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 1 8 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 0 0 平方メートル
2 階 4 9 . 0 0 平方メートル |



別紙



以上

令和6年(ケ)第1号
令和6年1月31日受理
令和6年3月11日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所行橋支部

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 築上郡上毛町大字下唐原
地 番 2 2 1 8 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 0 0 0 平方メートル

2 所 在 築上郡上毛町大字下唐原
地 番 2 2 1 7 番 1
地 目 雑種地
地 積 3 0 9 . 6 1 平方メートル

3 所 在 築上郡上毛町大字下唐原
地 番 2 2 1 6 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 8 . 9 3 平方メートル

4 所 在 築上郡上毛町大字下唐原 2 2 1 8 番地 1
家屋 番号 2 2 1 8 番 1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 0 0 平方メートル
2 階 4 9 . 0 0 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 1～3		
現況地目	☒ 雑種地一部宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件2, 3)		
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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が物件1土地の一部に太陽光発電パネルを設置し、各占有している ☒ 「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	目的外物件として、太陽光発電パネルが存する。 残置軽自動車がある。		
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 ☐ 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事務所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、下屋付きコンテナ倉庫がある。		
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		
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

(目的外土地用(複数1))

目的外土地の概況(その1)(物件1~4関係)		
1	所 在	築上郡上毛町大字下唐原
	地 番	2 2 1 8 番 6
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 0 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	築上郡上毛町大字下唐原
	地 番	2 2 1 8 番 5
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	築上郡上毛町大字下唐原
	地 番	2 2 1 7 番 3
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 9 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	従物等として、電柱、井戸・井戸ポンプが存する
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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
■ B (所有者会社受任弁護士)	1 私は、所有者会社代表者から債務整理を受任した弁護士です。 2 所有者会社は、現在破産手続き準備をしていますが、費用等について目処が立っていません。 3 本件土地・建物は、所有者会社の事務所や資材置き場として使用していましたが、現在は稼働していません。 4 立入調査日には、所有者会社代表者は立ち会うことができないため、執行官において適宜立ち入り調査を実施されることを承諾します。
■ A (所有者会社代表者)	1 物件1～3土地（以下、「本件土地」という。）は、当社の作業場等として使用していましたが、当社は事実上倒産状態にあるため、物件1土地にある建物も現在は使用していません。 2 本件土地・建物内に残置している動産や本件土地上にあるコンテナ倉庫廃材等はすべて当社の所有物です。残置している軽自動車はすでに車検が切れており故障しています。 3 残置物の撤去処分には多額の費用が掛かりますが、前述のとおり、当社には処分する資力がありません。 4 本件土地の北西側にある2218番6土地（以下、「目的外土地①」という。）、北東側にある2218番5土地及び2217番3土地（以下、「目的外土地②③」という。）は、上毛町から払い下げを受けた当社の所有土地であり、本件土地と一体的に使用しています。 5 目的外土地②③上には電柱、井戸・井戸ポンプがあり、これらは本件建物や他の設備等のために使用しています。 6 物件1土地と目的外土地①及び隣接地（1357番、1358番1、1359番1）に跨がって太陽光発電パネルが設置されていますが、同パネルは、当社が隣接地所有者のCさんに対し、物件1土地の一部を無償貸与することを条件に販売したものです。貸与期限の取り決めはありません。

(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)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（２２１６番２，２２１７番２，２２１８番４：いずれも上毛町所有、公簿上は「雑種地」）に接面している。

(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する。接道との境界と思われる付近には、フェンス等が存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致すると思われるが、境界標等は現地で確認できなかった。

また、本件土地は目的外土地①～③と一体使用されており、これら目的外土地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。

(占有状況)

関係人の陳述、立入調査等の結果から２枚目記載のとおりと認めた。

物件１土地の一部にはＣ所有の太陽光発電パネルが存し、Ｃの使用権原は期限の定めのない使用借権と認めた。

(本件建物の損傷等)

築３０数年を経過しており、維持管理の状況は劣っていると思われることから経年の劣化による損傷や汚損等が存すると思料する。

(その他)

現地での概測の結果、物件１土地北東側の一部が道路敷として提供されている可能性がある。

(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 6 年 2月1日 (木) 11:30 - 11:40	執行官室	建物図面請求
R 6 年 2月9日 (金) 9:25 - 9:45	上毛町役場	航空写真及び地番図の交付申請
R 6 年 2月9日 (金) 10:05 - 10:40	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 6 年 2月9日 (金) 12:55 - 13:15	福岡法務局 行橋支局	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 6 年 2月9日 (金) 13:25 - 13:35	執行官室	所有者会社情報等について裁判所書記官から資料の収集
R 6 年 2月20日 (火) 12:25 - 12:35	執行官室	占有状況及び所有者会社情報等について所有者会社受任弁護士から聴取 (電話)
R 6 年 2月21日 (水) 13:05 - 13:15	執行官室	所有者会社受任弁護士に対し, 立入調査期日の告知及び協力依頼 (電話)
R 6 年 2月24日 (土) 13:35 - 14:05	物件所在地	立入調査 (土地形状等), 写真撮影
R 6 年 3月7日 (木) 12:30 - 14:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 6 年 3月7日 (木) 16:20 - 16:40	福岡法務局 行橋支局	目的外土地の登記事項証明書交付申請
R 6 年 3月8日 (金) 13:45 - 14:00	執行官室	占有状況等について所有者会社代表者から聴取 (電話)
(特記事項) ☒ 令和6年3月7日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行し, 立会人Dを立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



地区外



+15067.773

(座標値推定：地上測定)



請 部 求 分	所 在	築上郡上毛町大字下唐原				地 番		2218番1		
出 力 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 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。

A 4 判に縮小

令和6年2月9日

福岡法務局行橋支局

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

(7枚目)

公用

(座標値種別：測量成果)

+15238.796

0.00'91059+

N

1364-14

1364-13

1350-1

1359-3

1359-1

1327-2

1354-3

1358-1

1354-2

1356-2

1354-4

1356-3

道

(1351-1
+1352+道)

1353-1

+15113.796

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

大字宇野

請求 区分	所在	筑上郡上毛町大字宇野				地番	1358番1		
出 縮 力 尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成 年月日	平成23年3月			備付 年月日 (原図)	平成25年8月30日			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。

A 4 判に縮小

令和6年2月9日

福岡法務局行橋支局

登記官

請求番号：23-6

(1/1)

(8枚目)

公用

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年2月9日 福岡市地籍課に提出

登記簿

A4判に縮小

土地所産測量図 1/2

地番	2218-1
土地の所在	築上郡上毛町大字下唐原

測量家署名

点番	2218-1	X	Y	(X(n+1)-X(n-1))	Y	面積
317-1		43023.037	15170.823	-33643.0864740		0.96
317-2		43022.812	15171.278	-18694.0048000		5.53
310-1		43022.332	15177.275	-15088.8478500		5.53
310-2		42991.854	15182.785	-15116.4708750		0.46
310-3		42981.837	15183.245	-72007.0415000		4.79
317-3		42917.060	15183.318	-85254.3355700		1.00
310-4		42916.222	15183.923	-14698.0374440		6.34
310-5		42916.022	15190.103	212.8021053		6.70
310-6		42916.236	15198.859	11046.1144330		7.49
310-7		42916.509	15204.526	35324.7900240		25.00
311-1		42939.440	15215.168	41954.3007000		8.76
311-2		42944.259	15210.405	119728.3081000		3.31
311-3		42941.341	15206.192	83175.0710460		2.94
311-4		42940.725	15202.270	70535.9942900		2.35
311-5		42951.878	15207.610	73483.1715200		7.68
311-6		42954.585	15206.891	114325.4065300		7.58
311-7		42955.487	15201.145	83419.1780400		1.05
311-8		42956.732	15200.428	-41238.7811840		2.68
311-9		42964.764	15198.582	-63630.5872960		2.18
311-10		42965.304	15197.067	-153000.9000400		10.90
311-11		42946.657	15190.274	-235197.087570		8.84
311-12		42935.721	15184.805	-143780.7537400		3.16
311-13		42937.189	15182.920	-67685.4578000		1.90
311-14		42936.263	15187.738	-43387.8532500		2.47
311-15		42933.014	15181.710	-44755.6810800		0.87
311-16		42932.315	15181.182	-83468.1804160		6.12
311-17		42927.518	15177.395	-83748.8656100		1.07
311-18		42928.797	15176.688	-36211.5727660		2.95
311-19		42925.130	15174.254	-57055.2055000		4.02
311-20				2000.2592800		
311-21				1000.1284445		
311-22				1000.13		
311-23				1000.1284445		
311-24				1000.1284445		
311-25				1000.1284445		
311-26				1000.1284445		
311-27				1000.1284445		
311-28				1000.1284445		
311-29				1000.1284445		
311-30				1000.1284445		
311-31				1000.1284445		
311-32				1000.1284445		
311-33				1000.1284445		
311-34				1000.1284445		
311-35				1000.1284445		
311-36				1000.1284445		
311-37				1000.1284445		
311-38				1000.1284445		
311-39				1000.1284445		
311-40				1000.1284445		
311-41				1000.1284445		
311-42				1000.1284445		
311-43				1000.1284445		
311-44				1000.1284445		
311-45				1000.1284445		
311-46				1000.1284445		
311-47				1000.1284445		
311-48				1000.1284445		
311-49				1000.1284445		
311-50				1000.1284445		
311-51				1000.1284445		
311-52				1000.1284445		
311-53				1000.1284445		
311-54				1000.1284445		
311-55				1000.1284445		
311-56				1000.1284445		
311-57				1000.1284445		
311-58				1000.1284445		
311-59				1000.1284445		
311-60				1000.1284445		
311-61				1000.1284445		
311-62				1000.1284445		
311-63				1000.1284445		
311-64				1000.1284445		
311-65				1000.1284445		
311-66				1000.1284445		
311-67				1000.1284445		
311-68				1000.1284445		
311-69				1000.1284445		
311-70				1000.1284445		
311-71				1000.1284445		
311-72				1000.1284445		
311-73				1000.1284445		
311-74				1000.1284445		
311-75				1000.1284445		
311-76				1000.1284445		
311-77				1000.1284445		
311-78				1000.1284445		
311-79				1000.1284445		
311-80				1000.1284445		
311-81				1000.1284445		
311-82				1000.1284445		
311-83				1000.1284445		
311-84				1000.1284445		
311-85				1000.1284445		
311-86				1000.1284445		
311-87				1000.1284445		
311-88				1000.1284445		
311-89				1000.1284445		
311-90				1000.1284445		
311-91				1000.1284445		
311-92				1000.1284445		
311-93				1000.1284445		
311-94				1000.1284445		
311-95				1000.1284445		
311-96				1000.1284445		
311-97				1000.1284445		
311-98				1000.1284445		
311-99				1000.1284445		
311-100				1000.1284445		

測量方法 公式 $A=1/2 \sum_{i=1}^n (X_i Y_{i+1} - X_{i+1} Y_i)$
 使用ソフトウェア AIGAN WINGNEO 測量システム
 使用測地系 測地系 使用 平面直角測地系 II
 測量年月日 平成29年5月10日

図面図解点

図解点番号	X	Y	面積
2104	62654.097	15115.083	
2103	62618.140	15115.977	

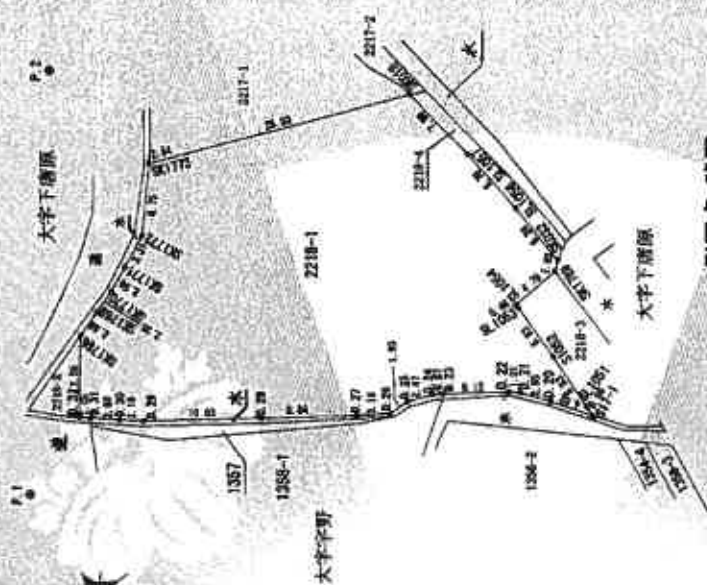
測量書 No. 170079

(平成29年8月2日作成)

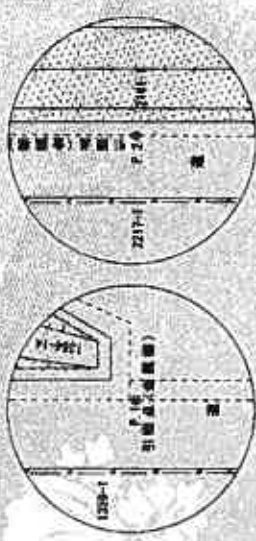
作製者

申請人

縮尺 1/500



引照点略図



これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年2月9日 福岡法務局行橋支局 登記官

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：23-2

土地所産量図 2/2

地番 2218-1

土地の所在 案上郡 上毛町 大字 下唐原

引照点処理表

引照点	経度	緯度	X座標	Y座標
P-1	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62467.607	15198.402
P-2	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-3	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-4	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-5	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-6	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-7	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-8	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-9	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-10	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-11	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-12	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-13	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-14	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-15	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-16	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-17	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-18	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-19	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-20	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-21	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-22	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-23	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-24	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-25	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-26	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-27	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-28	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-29	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-30	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-31	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-32	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-33	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-34	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-35	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-36	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-37	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-38	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-39	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-40	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-41	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-42	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-43	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-44	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-45	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-46	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-47	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-48	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-49	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-50	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-51	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-52	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-53	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-54	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-55	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-56	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-57	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-58	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-59	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-60	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-61	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-62	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-63	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-64	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-65	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-66	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-67	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-68	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-69	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-70	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-71	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-72	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-73	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-74	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-75	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-76	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-77	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-78	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-79	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-80	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-81	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-82	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-83	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-84	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-85	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-86	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-87	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-88	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-89	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-90	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-91	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-92	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-93	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-94	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-95	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-96	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-97	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-98	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-99	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710
P-100	139°54'00.00"	31°00'00.00"	62441.030	15227.710

報告書 No. 170077

(平成29年8月2日作成)

作製者

申請人

縮尺

これは図面に記録されている内容を証明した地図である
令和6年2月9日 福岡法務局行政支局

같이 공부해요

A 4 判に縮小

請求番号: 23-3

登記年月日：平成18年6月2日

民國十八年六月二日 登記

圖 2217-1 按新量測積納

523187

成豐號

編號		⑥ Z117-2		Y _n	X _n · (Y _n - Y _{n-1})	總和
NO	X _n	X _n	Y _n			
60915	443	15301	844	1340537	1030971	70.38
61763	673	62917	069	15274	158	3.50
61761	673	62917	069	15274	158	16.38
60918	390	62918	390	15255	529	1.35
60916	390	62916	390	15216	775	1.35
60918	065	62918	065	15206	957	3.48
62916	848	62916	848	15206	957	1.40
61052	8	62916	848	15206	957	1.40
60718	544	62918	544	15194	361	1.27
合計				48	76657	
合計				48	363765	
總和				48	76657	

特 許 證 號	◎ 2717-1	商 標	
出 廠 處	合 計 價 值	計 量	
350	40 3337285	300 6167215	
		300	cf

品 種	備 註
2217-1	308, 816/216 m
2217-2	48, 3632785 m

引数点	有 限	X 誤差	Y 誤差
P-9		0.2666, 003	16100, 018
P-9		0.2916, 220	15774, 935

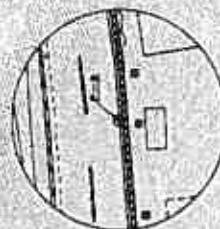
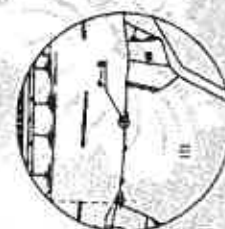
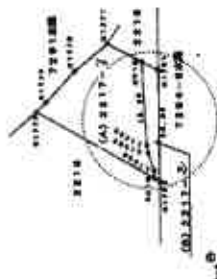
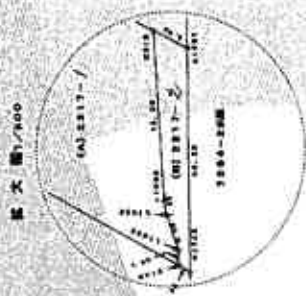
www.elsevier.com/locate/jmb

[illegible]

2004年12月10日

Y轴	X轴	Y轴
16000.00	6740.00	16000.00
14000.00	6740.00	14000.00

日期	星期	温度	湿度
1-9	0° 00'	86.81	
1-10	32° 30' 38"	18.80	
1-11	32° 54' 01"	17.63	
1-12	32° 50' 48"	19.05	
1-13	33° 30' 04"	22.44	
1-14	33° 48' 48"	25.04	
1-15	34° 11' 10"	30.07	
1-16	34° 04' 08"	36.61	
1-17	34° 18' 42"	41.23	
1-18	31° 43' 06"	41.73	
1-19	33° 16' 15"	42.45	
1-20	33° 43' 48"	43.56	
1-21	0° 00' 00"	36.81	
1-22	5° 51' 54"	35.81	
1-23	7° 44' 07"	72.08	
1-24	7° 50' 22"	72.08	
1-25	9° 03' 05"	68.04	
1-26	9° 18' 53"	66.73	
1-27	12° 18' 54"	51.68	
1-28	15° 40' 47"	53.81	
1-29	27° 51' 35"	66.41	
1-30	27° 03' 18"	64.04	
1-31	24° 31' 58"	56.78	
1-32	20° 08' 00"	56.05	



和服製作

平成17年11月26日(木)

申請人

氏錄

0000

登記年月日：平成18年6月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年2月9日 福岡県国土交通委員会

登記官

A4判に縮小

請求番号：23-4

平成18年6月2日 登記
前 22/6-1 後 新
地 積 測 量 図

523166

地 番 (B) 2216-2, /

土地の所在 農上郷上毛町大字下藤原

求積表

地番	① 2216-2	X_n	Y_n	$X_{n+1} (Y_{n+1} - Y_n) + 1$	面積
N.O.					
E1781		62517.068	18234.158	704137.176008	32.43
K1778		62518.123	18237.544	602505.343978	4.42
K0259		62521.807	18234.084	-888874.435812	8.04
L1081		62370.065	18228.708	-516854.831790	3.21
K010		62263.281	18225.828	-702287.276560	3.50
合計				-74122226	
合計面積				38.0816130	㎡

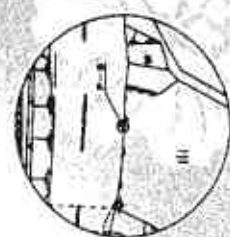
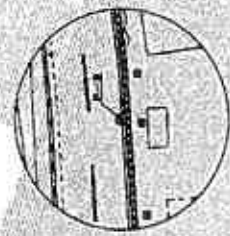
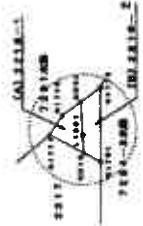
地番	① 2216-1	X_n	Y_n	$X_{n+1} (Y_{n+1} - Y_n) + 1$	面積
N.O.					
E1781		62517.068	18234.158	704137.176008	32.43
K1778		62518.123	18237.544	602505.343978	4.42
K0259		62521.807	18234.084	-888874.435812	8.04
L1081		62370.065	18228.708	-516854.831790	3.21
K010		62263.281	18225.828	-702287.276560	3.50
合計				-74122226	
合計面積				38.0816130	㎡

地番	① 2216-1	X_n	Y_n	$X_{n+1} (Y_{n+1} - Y_n) + 1$	面積
N.O.					
E1781		62517.068	18234.158	704137.176008	32.43
K1778		62518.123	18237.544	602505.343978	4.42
K0259		62521.807	18234.084	-888874.435812	8.04
L1081		62370.065	18228.708	-516854.831790	3.21
K010		62263.281	18225.828	-702287.276560	3.50
合計				-74122226	
合計面積				38.0816130	㎡

地番	① 2216-1	X_n	Y_n	$X_{n+1} (Y_{n+1} - Y_n) + 1$	面積
N.O.					
E1781		62517.068	18234.158	704137.176008	32.43
K1778		62518.123	18237.544	602505.343978	4.42
K0259		62521.807	18234.084	-888874.435812	8.04
L1081		62370.065	18228.708	-516854.831790	3.21
K010		62263.281	18225.828	-702287.276560	3.50
合計				-74122226	
合計面積				38.0816130	㎡

地番	① 2216-1	X_n	Y_n	$X_{n+1} (Y_{n+1} - Y_n) + 1$	面積
N.O.					
E1781		62517.068	18234.158	704137.176008	32.43
K1778		62518.123	18237.544	602505.343978	4.42
K0259		62521.807	18234.084	-888874.435812	8.04
L1081		62370.065	18228.708	-516854.831790	3.21
K010		62263.281	18225.828	-702287.276560	3.50
合計				-74122226	
合計面積				38.0816130	㎡

地番	① 2216-1	X_n	Y_n	$X_{n+1} (Y_{n+1} - Y_n) + 1$	面積
N.O.					
E1781		62517.068	18234.158	704137.176008	32.43
K1778		62518.123	18237.544	602505.343978	4.42
K0259		62521.807	18234.084	-888874.435812	8.04
L1081		62370.065	18228.708	-516854.831790	3.21
K010		62263.281	18225.828	-702287.276560	3.50
合計				-74122226	
合計面積				38.0816130	㎡



作製者

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成3年10月21日

公用

昭和33年10月21日

713296

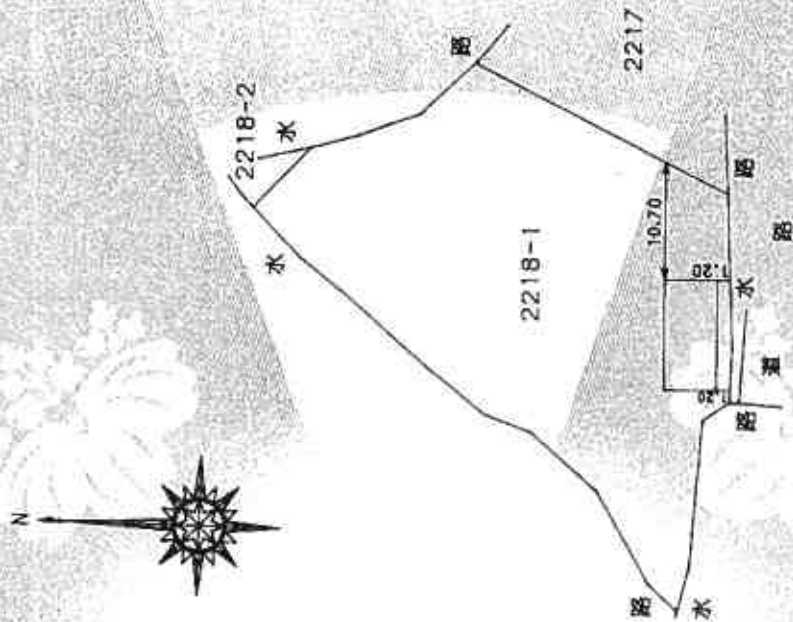
各階平面図

2218番 1

建物図面

乗上郡大平村大字下唐原2218番地 1

築上郡上毛町



1 階



求積表

4.90 × 10.00 = 49.0000

床面積

49.00㎡

2 階



求積表

4.90 × 10.00 = 49.0000

床面積

49.00㎡

作製者

計測人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容を正確に反映したものである。

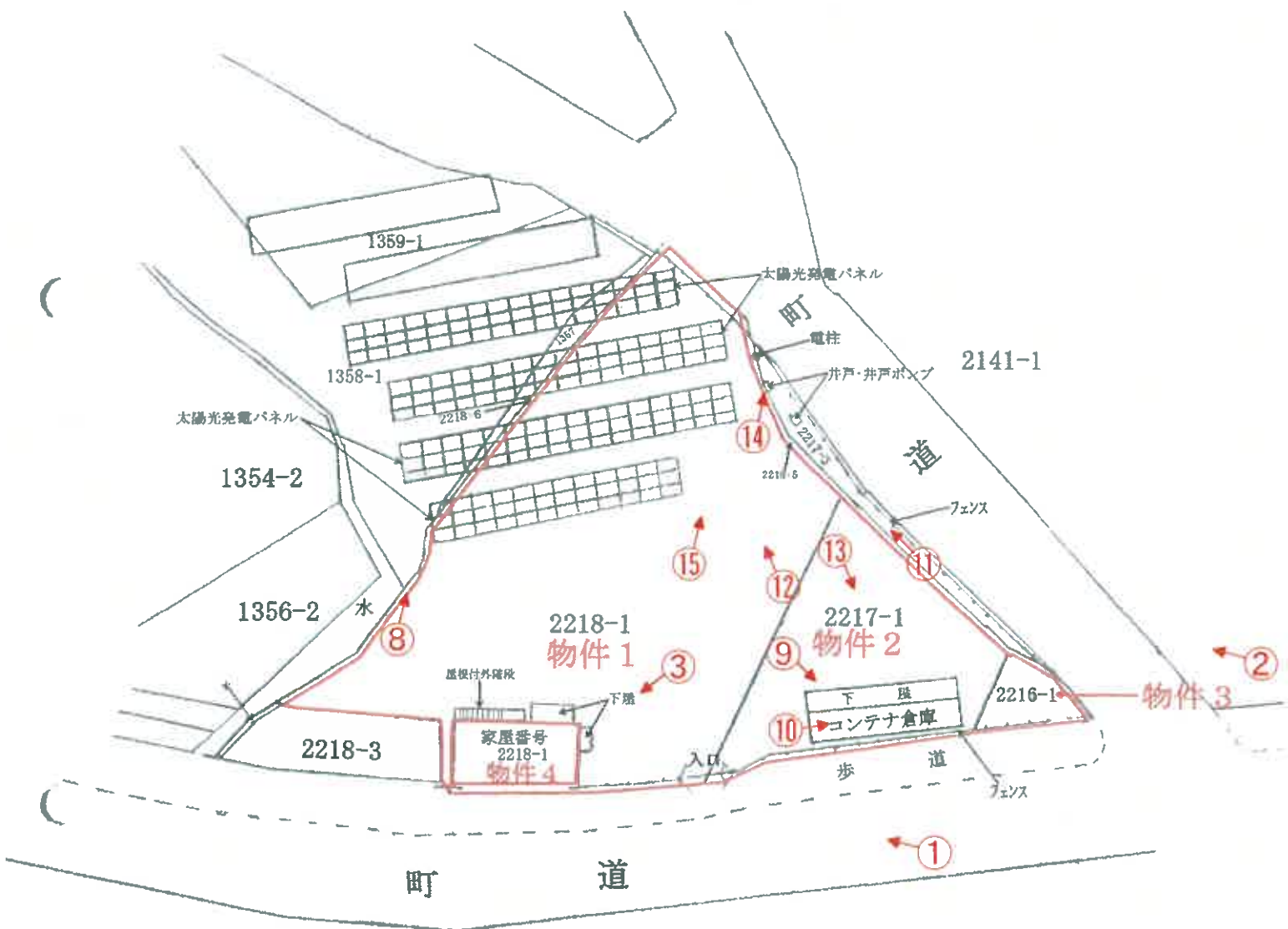
令和6年2月9日 福岡県土地家屋調査士会

登記官

A4判に縮小

図案番号：23-5

土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置方向

上記図面は、評価人が公図(写), 建物図面(写)等に基づき作製した概略図である

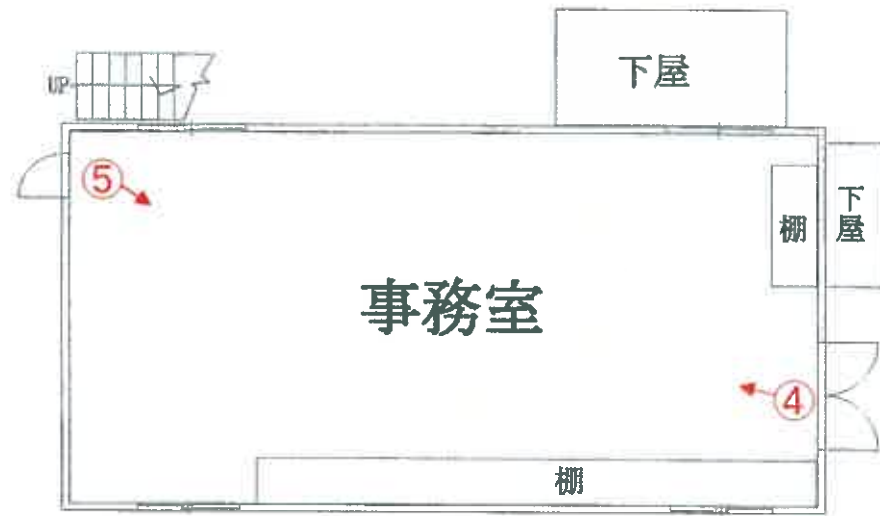
間 取 図

(家屋番号:2218番1)

物件 4



1 階



↑ 写真撮影位置方向

2 階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同 上



No. 3

本件建物を撮影



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

太陽光発電パネルを撮影



No. 9

下屋付きコンテナ倉庫

を撮影



No. 10
コンテナ倉庫の内部を
撮影



No. 11
目的外土地付近を撮影



No. 12
本件土地上の産業廃棄物
等を撮影



No. 13

本件土地上の産業廃棄物
等を撮影



No. 14

井戸・井戸ポンプを撮影



No. 15

残置自動車を撮影

令和6年(ケ)第1号
令和7年2月25日提出

現況調査報告書（補充）

福岡地方裁判所行橋支部

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (本件土地一部占有者)	1 私は、本件土地に隣接する土地（1357番，1358番1，1359番1）を所有しており，本件土地を所有する(株)EPサポートから太陽光発電システムを購入するにあたり，同社から本件土地の一部（太陽光発電システムの設置面積分）を無償貸与されています。 2 本件土地の使用期間については，平成29年4月1日から令和19年3月31日までの20年間（ただし，満了期間の3か月前までに書面による何らの申出がないときは，更に1年間自動更新される。）。 3 本契約については，平成30年5月1日付けで「土地の使用許可書」を作成していますので提出します。

(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 1月24日 (金) 14:00 - 14:10	執行官室	本件土地の一部占有権原について、太陽光発電パネル所有者に文書照会
R 7年 2月10日 (月) 15:20 - 15:30	執行官室	本件土地の一部占有権原について、太陽光発電パネル所有者に文書照会 (再)
R 7年 2月19日 (水) 14:30 - 14:40	執行官室	本件土地の一部占有状況等について太陽光発電パネル所有者から聴取 (電話)
() -		
() -		
() -		
() -		
(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

令和6年(ケ)第 1 号
令和6年 3月 7日 現地調査
令和6年 3月19日 評 価

福岡地方裁判所行橋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

土 手 栄 治

(S-24004)

第 1 評価額

一括価格	
金 1,400,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 890,000円
物件 2 (土地)	金 320,000円
物件 3 (土地)	金 20,000円
物件 4 (建物)	金 170,000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 6 1 条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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 5 8 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	築上郡上毛町大字下唐原 2218番1 雑種地 1000㎡	特記事項のとおり
2	所在 地番 地目 地積	築上郡上毛町大字下唐原 2217番1 雑種地 309.61㎡	同上
3	所在 地番 地目 地積	築上郡上毛町大字下唐原 2216番1 雑種地 18.93㎡	同上
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	築上郡上毛町大字下唐原2218番地1 2218番1 事務所 鉄骨造スレート葺2階建 1階 49.00㎡ 2階 49.00㎡	同上
番号	特記事項		
1・2・3	・物件1の現況地目は、雑種地(一部宅地)である。 ・地積については、形状及び利用の現況等により現地を概測することが困難であるが、地積測量図があるため登記数量と大きな開差がないと判断し、本件評価は登記数量を採用した。 ・物件1・2・3は、目的外の北西側隣地(地番2218-6)及び北東側隣地(地番2218-5, 2217-3)と一体利用され、境界が不明確である。		
4	・増築等はなく、登記記載のとおりである。		
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・2・3)

位置・交通 (直線距離)	J R日豊本線「吉富」駅 南方 約4.3km 築上東部集合タクシー「松本」停留所 東方 約740m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、一般住宅、農家住宅のほか、農地が多い住宅地域である。地域内道路は幅員4～5mの舗装道路が標準で、幅員10～11mの幹線道路に連続する。日用品店舗まで約3km、小学校まで約1.8km、保育所まで徒歩5分以内で、接近条件は中程度である。集落としては小規模で空き地や農地が多く、近時 太陽光発電パネル用地としての利用が目立っている。 今後とも、当分 現状のまま推移していくものと予測する。	
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	準都市計画区域 無 70% 200% 無 特になし
画地条件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	1328.54㎡(合計登記地積) 三角形状(別添「公図(写)」参照) 約52m 約42m 二方路 北東側で町道と接面するが、物件1の一部が道路敷として提供されている可能性がある。前記のとおり、境界が不明確である。
接面道路の状況	南側で幅員約10.5mの舗装町道(片側歩道付、建築基準法第42条第1項の道路に該当)とほぼ等高に接面するほか、北東側で幅員約7～8mの舗装町道(同法第42条第1項の道路に該当)とほぼ等高に接面する。	
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 (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	・ 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、埋蔵文化財包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 物件 1 の一部には目的外物件として太陽光発電パネルが存する。占有権原については現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 物件 1・2・3 上には太陽光発電パネルの残骸及びその関連資材等の産業廃棄物が大量に存する。 ・ 電柱, 井戸・井戸ポンプは、いずれも目的外北東側隣地(地番2218-5, 2217-3)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3年9月20日新築 経 過 年 数 : 約 33 年 経済的全耐用年数 : 約 30 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造2階建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板ほか 天 井 : ビニールクロス貼ほか 床 : ビニールシート, フローリングほか 内 壁 : ボード貼, ビニールクロス貼ほか 設 備 : 電気のみ 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じである。
現 況 用 途 等	現況用途 : 事務所 間 取 り : 別添「間取図」参照
品 等	使用資材 : 劣る 施工状態 : 劣る
保守管理の状態	劣る (内壁・天井等にクロス貼の剥落, 汚れ等が見受けられる。床の汚れもかなりあり、保守管理の状態は劣る。)
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・物件4の1,2階内部には機材, パソコン, 衣類, ダンボール箱等の残置物が大量に存する。 ・従物等として 下屋付コンテナ倉庫が存するが、経済的市場価値はないと判断した。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件1・2・3）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,130	0.82	1000	0.90	3,050,000
2	4,130	0.82	309.61	1.00	1,050,000
3	4,130	0.82	18.93	1.00	60,000

[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「上毛(県)ー4」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,550\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{133} & = & 4,130\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地 域 格 差：} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ 1.05 & \times & 1.10 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & = & 1.33 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{街路の} & \text{地積} & \text{形状} & \text{道路敷の} & \text{境界} & \text{個別格差} \\ & \text{幅員等} & \text{過大} & & \text{可能性} & \text{不明確} & \\ 1.07 & \times & 0.90 & \times & 0.90 & \times & 0.99 & \times & 0.95 & = & 0.82 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1について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／㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	122,000	98.00	0.04	480,000

ウ 現価率：物件４は建築後約33年を経過し、経済的全耐用年数はすでに満了している。前記のとおり、保守管理の状態は劣る。
したがって、残価率5%を基本に観察減価法による補正（－30%）を施して建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ & & & & \text{現価率} \\ \text{物件４} & : & 0.05 & \times (1 - 0.30) & = 0.04 \end{array}$$

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	範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,050,000	0.07	0.35	法定地上権	70,000

イ 範囲：物件4の敷地の範囲は下記のとおり査定。

$$\begin{array}{ccc} \text{(物件4の1階床面積)} & \text{(建ぺい率)} & \text{(物件1の地積)} \\ 49.00\text{m}^2 & \div 0.70 & \div 1000\text{m}^2 \end{array} = 0.07$$

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を建物老朽化等に鑑み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	3,050,000	-70,000		0.50	0.60	890,000
2	1,050,000			0.50	0.60	320,000
3	60,000			0.50	0.60	20,000
4	480,000	+70,000	1.00	0.50	0.60	170,000
一 括 価 格 (合 計)						1,400,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：本物件上には、太陽光発電パネルの残骸及びその関連資材等の産業廃棄物が大量に存し、撤去・処分費用に相当の費用を要すること、建物内部にも大量の残置物が存すること、今後境界について係争が生じる可能性があること等を考慮した。

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「上毛(県)－4」

所 在：築上郡上毛町大字下唐原 555番1

住 居 表 示：未実施

価 格：5,550円／㎡（対前年変動率－0.9%）

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：608㎡

地 域 の 概 要：農家住宅等のほかに農地が見られる住宅地域

接 面 街 路：北東側幅員約 8m舗装県道 三方路

供給処理施設：

位 置：JR日豊本線「中津」駅の南西方、道路距離約4.0km。

用 途 指 定 等：準都市計画区域、
無指定(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	地積測量図(写)	3 葉
4	建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5	間取図	1 葉
6	土地建物位置関係図	1 葉
7	現況写真	3 葉

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照。)

以 上

