

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。	



015

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, 2	3,900,000 3,120,000	一括	780,000	40,138	0
1	2,460,000				
2	1,440,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 築上郡築上町大字下別府
地 番 1 4 3 6 番
地 目 宅地
地 積 9 5 3 . 8 4 平方メートル
- 2 所 在 築上郡築上町大字下別府 1 4 3 6 番地
家屋 番号 1 4 3 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 0 4 . 9 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 1 3 2 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫・車庫
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 9 0 平方メートル
2 階 約 1 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 27 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, 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】

別紙未登記附属建物図面の倉庫④部分を A 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。その余の部分を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（地番 1 4 4 0 番、南西側舗装町道）との境界がそれぞれ不明確である。

《 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 築上郡築上町大字下別府
 地 番 1 4 3 6 番
 地 目 宅地
 地 積 9 5 3. 8 4 平方メートル

2 所 在 築上郡築上町大字下別府 1 4 3 6 番地
 家屋 番号 1 4 3 6 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 0 4. 9 7 平方メートル

(現況)

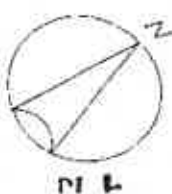
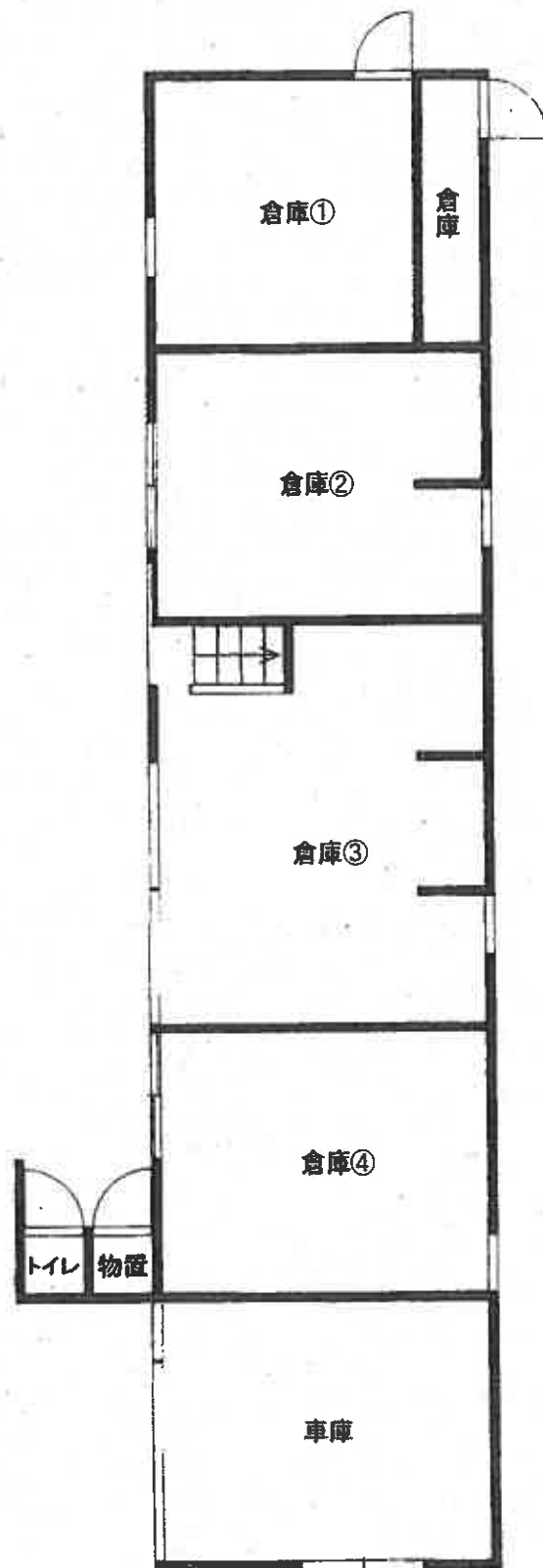
床 面 積 約 1 3 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・車庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 9 0 平方メートル
 2 階 約 1 8 平方メートル



未登記附属建物



令和6年(ヌ)第7号
令和6年4月26日受理
令和6年6月/2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 | 築上郡築上町大字下別府 |
| | 地 番 | 1 4 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 3 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 築上郡築上町大字下別府 1 4 3 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 4 . 9 7 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	目的外物件として、支線付き電柱(九州電力(株)所有)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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 132 m ² (約 27 m ² 増築)			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類: 倉庫・車庫(未登記) 構造: 木造瓦葺2階建 床面積: 1階 約 90 m² 2階 約 18 m²			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者(A) 建物所有者が本建物及び上記付属建物を居宅、倉庫・車庫として、Aが付属建物の一部を倉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 ☐ 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

(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 ☒ 付属建物の一部 (倉庫④)	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ 所有者)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2年頃	
最初の	契約日	令和2年頃	
契約等	期間	令和2年頃から ☐ 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	

(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
■所有者	(本件土地・主たる建物について) 1 本件建物には、私がひとりで住んでいます。 2 第三者に対して貸与等はしておらず、電柱を除き、第三者の所有物はありません。 3 亡父が昭和40年頃に建てたものであり、床のあちらこちらが軋むなどそれなりに劣化等は生じていると思いますが、雨漏りやシロアリ等による被害は無いと思います。 4 風呂釜は故障しているので使用できません。 5 増築してから2, 30年は経っていると思います。 6 隣接土地との間で境界争い等はありません。 7 隣接地(1440番, 1441番1)は、いずれも私の所有する畑ですが、現在は耕作はしていません。 (未登記附属建物について) 8 本件建物を建てた頃と同時期くらいに建てられたと聞いています。 9 2階部分は損傷が著しく、床が抜けそうになっているため、もう何十年も使用していません。 10 トイレ・物置前の倉庫④は、親戚のAに4年くらい前から無償で貸しており、Aがバイク置き場等として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）に接面している。

(土地形状等について)

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。接道及び北西側の里道との境界と思われる付近には一部境界標等が存し、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、南西側接道付近には植栽が存しており、境界は不明確であり、本件土地の一部が道路として取り込まれている可能性がある。

また、隣接地（1440番、1441番1、1460番）は田・畑であり、これらの土地との境界を徴憑する物は存在しない。

特に1440番土地（所有者は本件土地所有者と同一）は、ほぼ本件土地と同化していることから、境界と思われる付近は、目視上確認することができず不明確である。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

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。

(本件建物の損傷状況等について)

本件建物は築60年近くは経過しており、経年による汚損、劣化が見受けられ、床の随所が壊れているほか、一部の天井板が損傷しているなど維持管理の状況は劣っている。

(未登記附属建物の損傷状況等について)

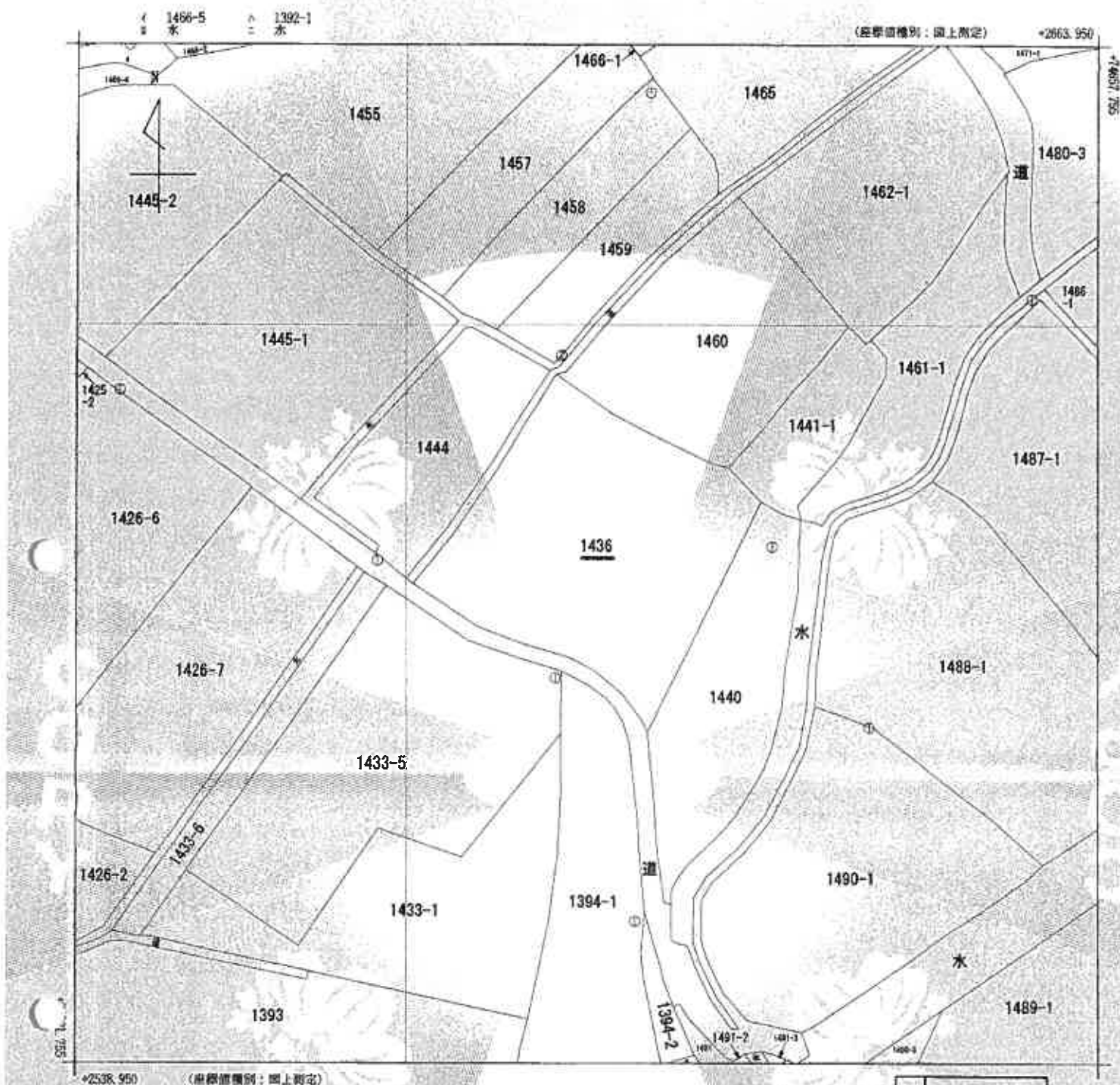
本件建物と同様に経年による汚損、劣化及び損傷等が存する。

(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 4月30日 (火) 11:10 - 11:20	執行官室	建物図面請求
R 6 年 5月1日 (水) 12:20 - 12:30	執行官室	ライフライン調査 (築上町上下水道課)
R 6 年 5月2日 (木) 9:40 - 10:00	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 5月2日 (木) 12:55 - 13:15	築上町役場	航空写真及び地番図の交付申請
R 6 年 5月2日 (木) 13:40 - 14:05	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
R 6 年 5月16日 (木) 14:45 - 15:50	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 6 年 5月24日 (金) 15:00 - 15:10	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, 日程調整
R 6 年 6月4日 (火) 15:20 - 16:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
(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



地番区域見出
大字下別府

請求部	所在	築上郡築上町大字下別府				地番	1436番			
出力縮尺	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					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。

A4判に縮小

令和6年5月2日

福岡法務局行橋支局

登記官

請求番号: 3-2

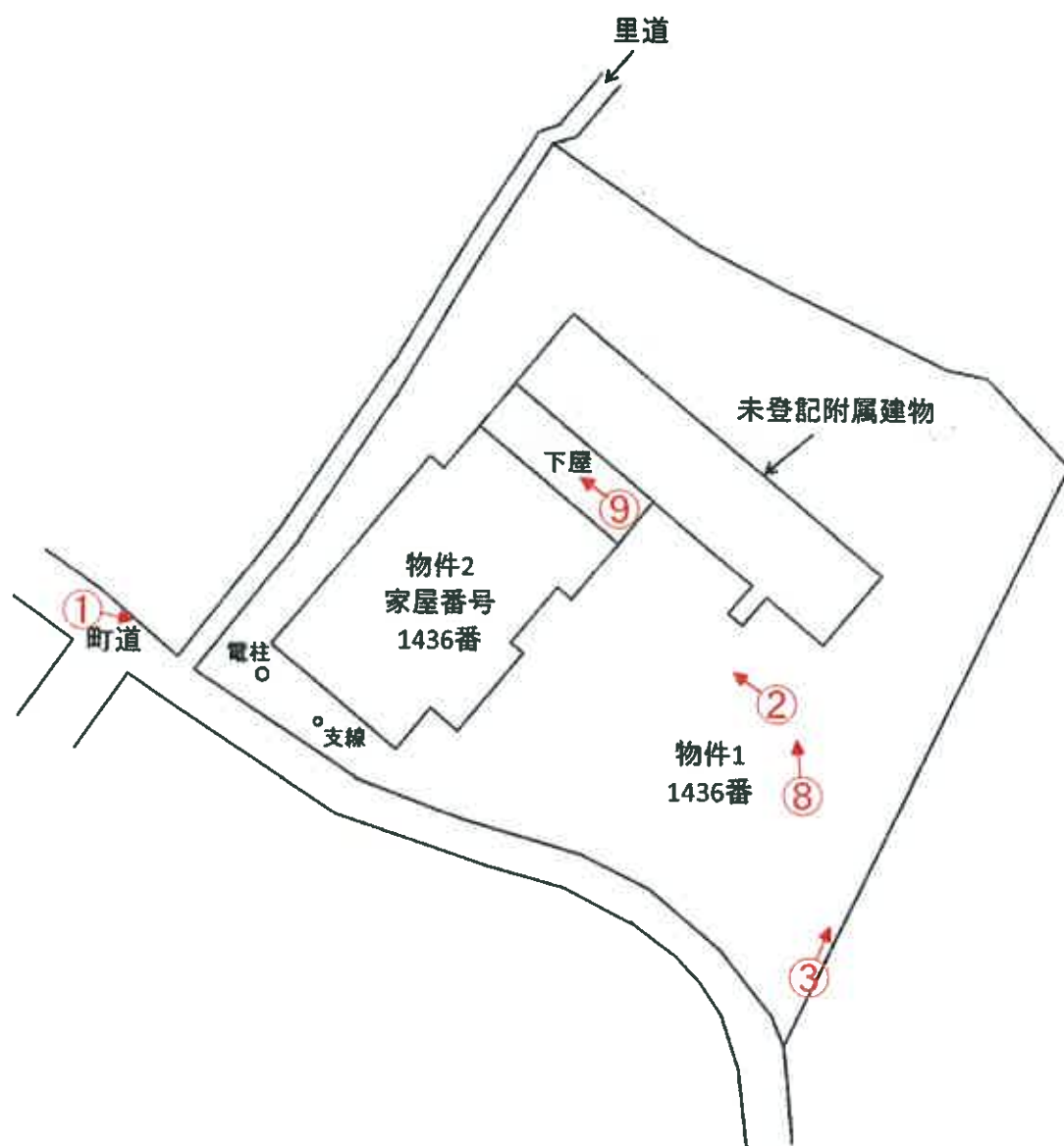
(1/1)

(7枚目)

公用

土地建物位置関係図

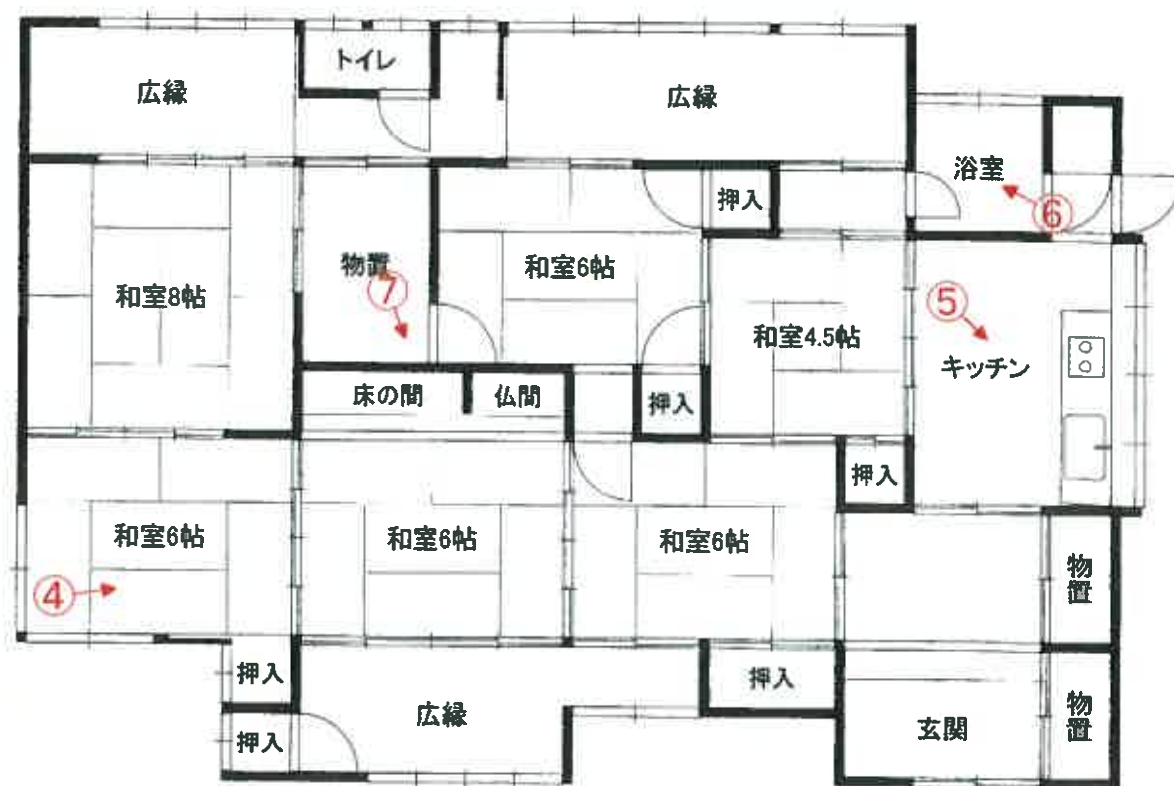
↑ 写真撮影位置方向



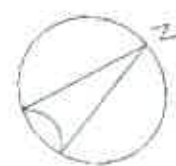
問取図

 写真撮影位置方向

(物件2)家屋番号:1436番



約132m²
(約27m²未登記増築)



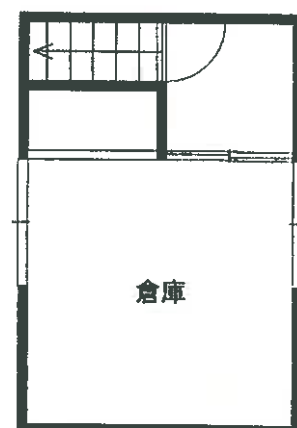
間取図

未登記附属建物

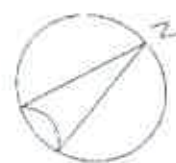
写真撮影位置方向



1階 約90㎡



2階 約18㎡





No. 1

本件土地を撮影



No. 2

本件土地及び建物を撮影



No. 3

隣接地（1440番）との
境界付近を薩英



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

天井の損傷状況を撮影



No. 8

付属建物を撮影



No. 9

下屋内部を撮影



No. 10
付属建物の内部を撮影



No. 11
同 上



No. 12
同 上

令和6年（ヌ）第 7 号
令和6年6月4日現地調査
令和6年6月12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

江 本 庸 時

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,460,000 円
物件2（建物）	金 1,440,000 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	築上郡築上町大字下別府 1436 番 宅地 953.84 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	築上郡築上町大字下別府1436番地 1436 番 居宅 木造瓦葺平家建 104.97 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、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。 ・現況床面積は、約132m²（約27m²未登記増築）である。 ・未登記附属建物（木造瓦葺2階建、車庫・倉庫、1階約90m²、2階約18m²、合計約108m²）が存する。		
2			
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)	JR日豊本線「築城」駅の西方、約900m。 太陽交通バス「下別府」停留所の南西方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	築上郡築上町大字下別府地内に農家住宅、一般住宅等が存する ほかは農地が広がる住宅地域である。 地価は近年下落基調に推移しているが、地域環境等に大きな変化は認められず、今後も当分の間は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	無し
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	築城基地飛行場に係る第1種区域・特別注視区域
画 地 条 件	地 積	953.84㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約34m
	奥 行	約30m
	接 道 関 係	下記のとおり、実質中間画地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約2m～2.6mの舗装町道（建築基準法第42条第2項の道路に該当、要セットバック）に概ね等高に接面。 北西側に幅約1mの未舗装里道が存する。	
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 : あり 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とは認められなかった。 ・全体的に境界は不明瞭である。また、本件土地の南西側の一部は道路に取り込まれている可能性がある。 ・目的外物件として、電柱及び支線が存する。	

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 : 昭和40年頃新築(公課証明書記載) 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 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : リブ鉄板、板張りほか 天 井 : 合板、クロス貼、石膏ボードほか 床 : タタミ、フローリングほか 内 壁 : 合板、クロス貼、ジュラクほか 設 備 : 電気、ガス、給排水設備等 そ の 他 : 特記なし
床面積（現況）	約132㎡（約27㎡未登記増築）
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 居宅 間 取 り : 6 Kほか （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	劣る（全体的に老朽化しており、各所に汚損、劣化、損傷等が認められる。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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。 ・物件2建物と未登記附属建物との間には下屋が存するが、当該下屋の入口付近には壁が設置されており、外観上は上記2つの建物が繋がっているように見える。もともと当該下屋と各建物との符合の度合いは弱く、また、当該下屋の市場価値もないと判断される。

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日 : 昭和40年頃新築(公課証明書記載) 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 : 瓦葺 外 壁 : リブ鉄板、板張りほか 天 井 : 板張り、あらわしほか 床 : 土間ほか 内 壁 : 土壁、あらわしほか 設 備 : 電気等 そ の 他 : 特記なし
床面積(現況)	1階約90㎡、2階約18㎡、合計約108㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 倉庫・車庫 間 取 り : 倉庫・車庫 (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	相当劣る(全体的に老朽化しており、2階部分をはじめ各所に汚損、劣化、損傷等が認められる。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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	9,730	0.78	953.84	0.90	6,520,000

【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「築上(県)－6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,100\text{円/㎡} & \times & \frac{98}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{142} & = & 9,730\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.15 × 1.05 × 1.18 × 1.00 = 1.42

イ 個 別 格 差：規模 境界不明瞭 要セットバック 個別格差
0.90 × 0.90 × 0.96 = 0.78

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	150,000	132	0.03	590,000
未登記附属建物	50,000	108	0.02	110,000
			合計	700,000

ウ（物件2）現価率：（査定）

・物件2は、建築後約60年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了していると認められる。従って、残価率5%を基本に保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-40%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.40) & = & 0.03 \end{array}$$

（未登記附属建物）現価率：（査定）

・未登記附属建物は、建築後約60年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了していると認められる。従って、残価率5%を基本に保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-60%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.60) & = & 0.02 \end{array}$$

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	6,520,000	0.30	法定地上権	1,960,000

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30%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	6,520,000	－ 1,960,000		0.90	0.60	2,460,000
2	700,000	＋ 1,960,000	1.00	0.90	0.60	1,440,000
一 括 価 格 (合 計)						3,900,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 街路の劣る農家住宅で需要が相対的に弱い点を考慮した。

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「築上（県）－6」
所 在：築上郡築上町大字下別府1314番3外
住 居 表 示：「未実施」
価 格：14,100 円/㎡（対前年変動率 -2.1%）
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：629 ㎡
地 域 の 概 要：中規模農家住宅等が多い県道沿いの住宅地域
接 面 街 路：北 側 幅員約7.7m 県道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：J R 日豊本線「築城」駅の西方、道路距離800m
用 途 指 定 等：準都市計画区域、用途指定なし
(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 土地建物位置関係図	1 葉
4 間取図	2 葉
5 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

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

	評価対象物件
	基準地

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