

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 8 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 7 月 23 日から<br>令和 7 年 7 月 30 日まで                                                                                           |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 福岡地方裁判所行橋支部 売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 9 月 1 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 福岡地方裁判所行橋支部                                                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                  |





物 件 目 録

1 所 在 行橋市大字上津熊字ミクマ

地 番 189番1

地 目 宅地

地 積 604.00平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 行橋市大字上津熊字ミクマ 189番地1

家屋 番号 189番1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 140.00平方メートル

2階 99.04平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月18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1】

本件共有者らが占有している。本件共有者A所有の売却対象外建物（種類：御堂、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約4平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

本件共有者Aが北側部分を、本件共有者Bが南側部分をそれぞれ占有している。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 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。



\*11\*

物 件 目 録

1 所 在 行橋市大字上津熊字ミクマ

地 番 189番1

地 目 宅地

地 積 604.00平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 行橋市大字上津熊字ミクマ 189番地1

家屋 番号 189番1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 140.00平方メートル  
2階 99.04平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和6年(ケ)第19号  
令和6年10月21日受理  
令和6年12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 行橋市大字上津熊字ミクマ

地 番 189 番 1

地 目 宅地

地 積 604.00 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

共有者 B 持分 10 分の 9

2 所 在 行橋市大字上津熊字ミクマ 189 番地 1

家屋 番号 189 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 140.00 平方メートル  
2 階 99.04 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

共有者 B 持分 10 分の 9

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件    ) <input type="checkbox"/> (物件    )                                                                                                                                        |  |  |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (A, B) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を共有し, 占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                 |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (A, B) <input type="checkbox"/> その他の者<br>本建物の北側部分を A が居宅として, 南側部分を B が居宅 (空き家) として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [                      地方裁判所                      支部    令和    年 (    ) 第                      号<br><input type="checkbox"/> ある                      保管開始日                      令和    年    月    日                      |  |  |
| 土地建物の位置関係       | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(目的外建物用〈単独〉)

| 目的外建物の概況 (物件 1 関係) |                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在                | 行橋市大字上付津熊字ツクマ 1 8 9 番地 1                                                                                                                                                             |
| 家 屋 番 号            | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>                                                                                                                |
| 種 類                | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 御堂 |
| 構 造                | 木造瓦葺平家建                                                                                                                                                                              |
| 床 面 積 ( 概 略 )      | 約 4 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                   |
| 所 有 者              | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明                                                                         |
| 建 築 時 期            | <input type="checkbox"/> 年 月 日ころ<br><input checked="" type="checkbox"/> 不明                                                                                                           |
| 建 築 者              | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (本件土地前所有者 ) <input type="checkbox"/> 不明                                                                      |
| 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ■ A (共有者)         | <p>1 本件建物は二世帯住宅として私と息子Bが共有しており、北側部分には私と妻が住んでいます。</p> <p>2 息子家族は新築後1年半くらいで転居したので、南側部分は現在空き家となっていますが、息子らの荷物が未だ若干残っています。</p> <p>3 本件建物内ではペットは飼っておらず、築3年程度であるので特段の損傷や不具合等はありません。</p> <p>4 2階中央の洋室は防音施工をしています。</p> <p>5 本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。</p> <p>6 隣接地との間で境界争い等はありません。</p> <p>7 本件土地上には御堂が建っています。中には「白龍美財天」と称する祠などを祀っており、昔から地域の信仰対象となっていたらしく、本件土地の前所有者が御堂を建てて篤く保護していたので、今でも地域の人たちが参拝に訪れています。</p> <p>8 御堂は本件土地を購入した際に前所有者から私が引き継ぎ、世話をしていますが、未登記のままです。</p> |
| ■ 行橋市土木課職員        | <p>1 本件土地に接する水路は当市が管理しており、同水路上に通路などを設ける場合は、水路等占用許可申請が必要です。</p> <p>2 本件に関しては占用許可の申請がされています。なお、個人宅のような営利を伴わない住宅については、水路等の占用使用料は無償です。</p> <p>3 本件土地等の所有者に変更があれば、改めて占用許可申請が必要となります。有効期間は5年間です。</p>                                                                                                                                                                                                                                                             |

(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、水路を介して無地番の公道（公図上は「道」）に接道している。

### (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。境界と思われる付近には、一部コンクリートブロック塀、水路等が存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。境界標等は現地で確認できたが、北西側の境界標は水路敷の擁壁よりやや東側に存する。

### (本件土地及び建物等の占有状況について)

本件建物は、いわゆる二世帯型住宅であり、関係人の陳述及び立入調査等の結果から2枚目記載のとおりと認めた。

なお、Bからは占有状況等について、何らの回答も得られなかったが、Bが占有する本件建物南側部分には第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

### (本件建物の損傷状況等について)

経年相当の汚損等は存すると思われる。

### (その他)

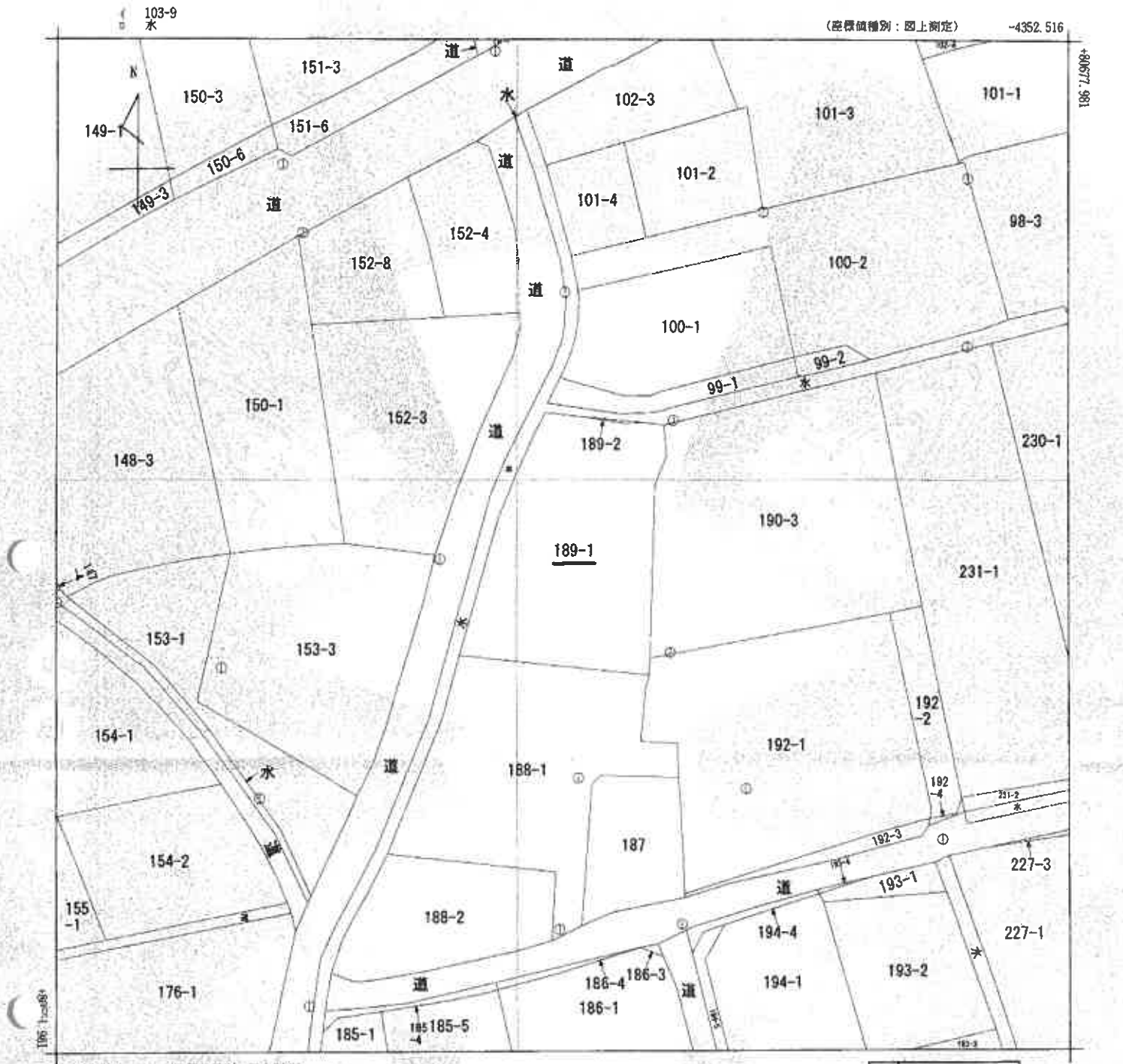
- 1 本件土地上に存する「御堂」については、内部に祠等が祀られており、地域信仰の対象として不特定多数の人々が参拝するなど、その用途において本件建物との間に主従関係は認められず、かつ本件建物が新築される前から存していたことから目的外建物と認めた。なお、Aの陳述から前所有者からAが譲渡を受けたものと認めた。
- 2 水路等占用使用の許可申請を要する。

(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 10月22日 (火)<br>11:30 - 11:40                                                                                                                                                                                                                                                                        | 執行官室          | 建物図面請求                              |
| R 6 年 10月30日 (水)<br>14:20 - 14:40                                                                                                                                                                                                                                                                        | 福岡法務局<br>行橋支局 | 公図, 地積測量図, 建物図面等の調査<br>登記事項要約書交付申請  |
| R 6 年 10月30日 (水)<br>16:50 - 17:10                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地         | 現地特定, 占有調査, 写真撮影<br><br>(不在)        |
| R 6 年 11月8日 (金)<br>10:30 - 10:40                                                                                                                                                                                                                                                                         | 執行官室          | ライフライン調査 (行橋市上水道課)                  |
| R 6 年 11月11日 (月)<br>16:20 - 16:35                                                                                                                                                                                                                                                                        | 執行官室          | 占有状況等について共有者らに文書照会<br>立入調査への協力依頼書送付 |
| R 6 年 11月22日 (金)<br>11:50 - 12:40                                                                                                                                                                                                                                                                        | 行橋市役所         | 航空写真及び地番図の交付申請<br>水路の占用使用等許可調査      |
| R 6 年 11月22日 (金)<br>13:10 - 14:25                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地         | 立入調査, 写真撮影<br>共有者 A と面談             |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |               |                                     |

(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  
大字上津熊

|       |       |              |    |           |           |    |              |       |    |     |
|-------|-------|--------------|----|-----------|-----------|----|--------------|-------|----|-----|
| 請求部   | 所在    | 行橋市大字上津熊字ミクマ |    |           |           |    | 地番           | 189番1 |    |     |
| 出力縮   | 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10月30日  
福岡法務局行橋支局  
請求番号：25-3  
(1/1)



(7枚目)

公用

登記年月日：令和3年6月3日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。  
令和6年10月30日 徳島建設局行儀支局 登記官

登記官

(8枚目)

A4判に縮小  
図案番号：25-4

地積測量図

(A)189-1、(B)189-2

行橋市大字上津瀬字ミクマ

土地の所在地

| 地積     | 番号   | 座標(X,Y)   | 面積(m <sup>2</sup> ) | 用途  | 備考  |
|--------|------|-----------|---------------------|-----|-----|
| A189-1 | 5134 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5135 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5136 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5137 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5138 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5139 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5140 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5141 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5142 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5143 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |

| 地積     | 番号   | 座標(X,Y)   | 面積(m <sup>2</sup> ) | 用途  | 備考  |
|--------|------|-----------|---------------------|-----|-----|
| B189-2 | 5134 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5135 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5136 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5137 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5138 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5139 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5140 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5141 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5142 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5143 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |

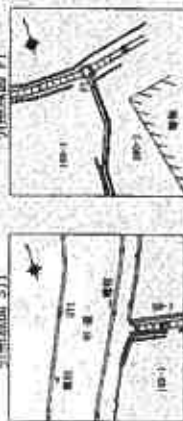
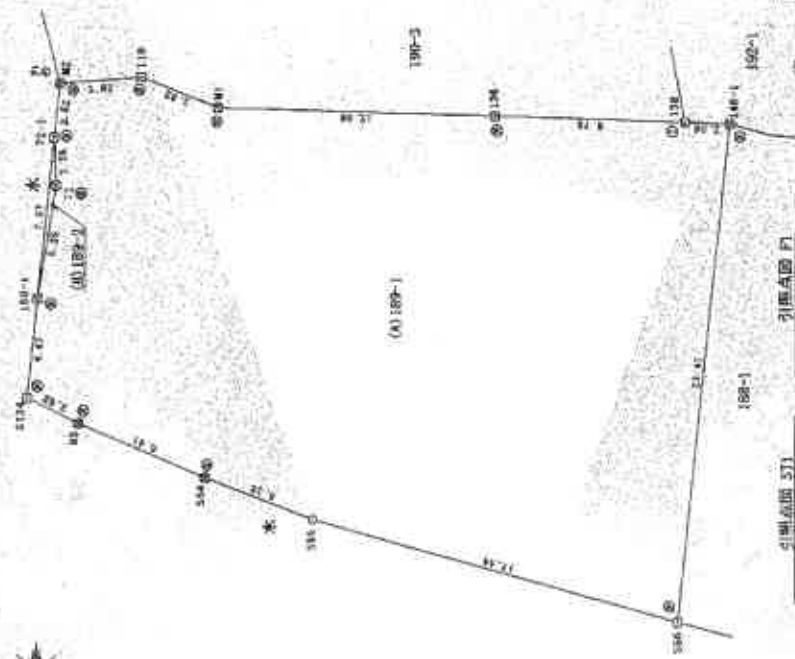
| 地積     | 番号   | 座標(X,Y)   | 面積(m <sup>2</sup> ) | 用途  | 備考  |
|--------|------|-----------|---------------------|-----|-----|
| A189-1 | 5134 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5135 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |

号地の名称及び出権

| 地積     | 番号   | 座標(X,Y)   | 面積(m <sup>2</sup> ) | 用途  | 備考  |
|--------|------|-----------|---------------------|-----|-----|
| A189-1 | 5134 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |
|        | 5135 | 80531.250 | 4417.321            | 農用地 | 農用地 |

| 測量 | 年月日       | 測量者       | 測量結果 |
|----|-----------|-----------|------|
| 測量 | 令和3年6月11日 | 徳島建設局行儀支局 | 測量結果 |

| 測量 | 年月日       | 測量者       | 測量結果 |
|----|-----------|-----------|------|
| 測量 | 令和3年6月11日 | 徳島建設局行儀支局 | 測量結果 |



申請人

図尺

(3) 3号 2.5 2.5 2.5 2.5

作成者

図尺

250

登記年月日：令和3年9月15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6年10月30日 福岡法務局行機支局

登記官

(9枚目)

A4判に縮小

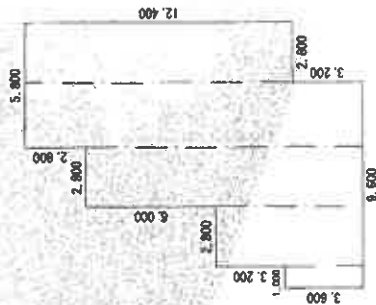
請求番号：25-5

建物図面図  
各階平面図

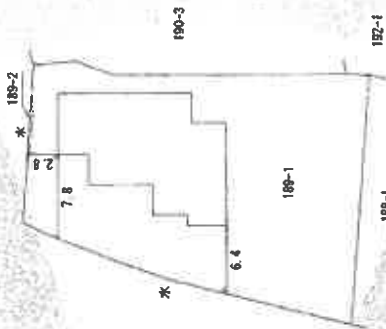
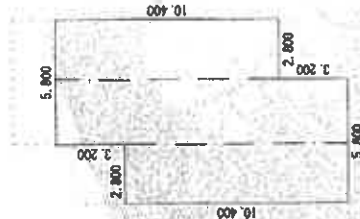
家屋番号 189番1

建物の所在 行橋市大字上津熊字ミクマ189番地1

1階



2階



作成者

(令和3年9月10日作成)

縮尺

1/250

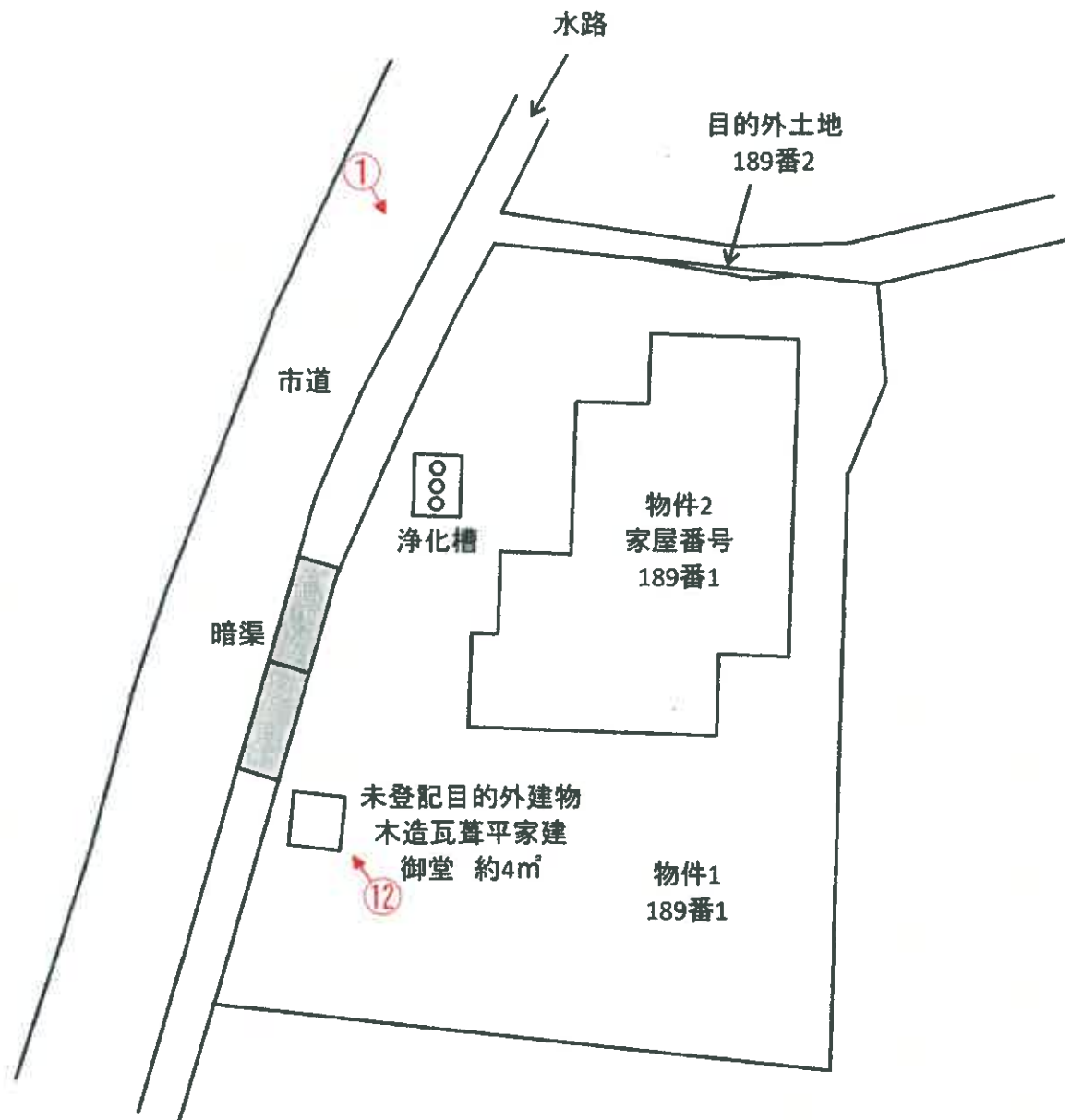
申請人

縮尺

1/500

# 土地建物位置関係図

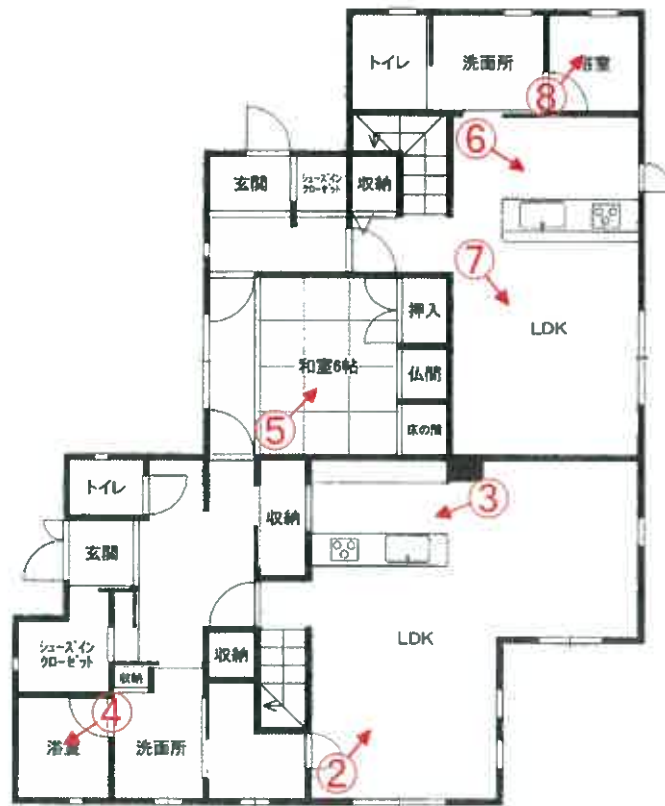
写真撮影位置方向



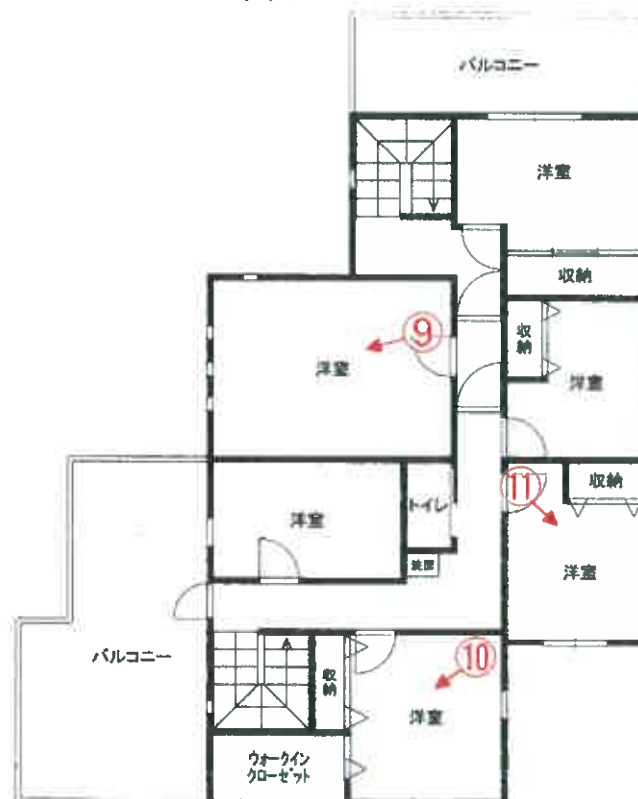
# 間取図

(物件2) 家屋番号:189番1

写真撮影位置方向

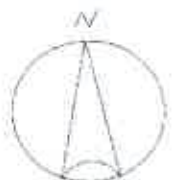


1階



2階

(11枚目)





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影

---

---

---

---

---

---

---



No. 3

同 上



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

同 上

---

---

---

---

---

---

---



No. 9

同上



No. 10

本件建物の室内を撮影



No. 11

同 上

---

---

---

---

---

---

---



No. 12

目的外建物（御堂）を撮影

令和6年（ケ）第 19 号  
令和6年11月22日現地調査  
令和6年11月29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 29,970,000 円 |                |
| 内訳価格           |                |
| 物件1（土地）        | 金 4,020,000 円  |
| 物件2（建物）        | 金 25,950,000 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                      | 行橋市大字上津熊字ミクマ<br>189 番 1<br>宅地<br>604.00 m <sup>2</sup>                                                        | 特記事項のとおり |
| 2       | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                         | 行橋市大字上津熊字ミクマ189番地1<br>189 番 1<br>居宅<br>鉄筋コンクリート造陸屋根2階建<br>1階 140.00 m <sup>2</sup><br>2階 99.04 m <sup>2</sup> | 同左       |
| 番号      | 特 記 事 項                                                                                                                                       |                                                                                                               |          |
| 1       | <p>・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概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。</p> <p>・南西側に未登記目的外建物（木造瓦葺平家建、御堂、約4m<sup>2</sup>）が存する。</p> |                                                                                                               |          |
| 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<br>(直線距離)                                                 | J R日豊本線「行橋」駅の西方、約1.7km。<br>太陽交通バス「延永小」停留所の東方、約100m。<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                     |                    |
| 付 近 の 状 況                                                           | 行橋市大字上津熊地内の国道背後に主として一般住宅が建ち並び<br>既成住宅地域である。<br><br>地価は近年安定的に推移しており、地域環境等にも大きな変化<br>は認められず、今後も現状維持で推移すると予測される。                                                                                                          |                    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個<br>別的な規制を考慮<br>しない一般的な規<br>制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                            | 非線引区域              |
|                                                                     | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                | 無し                 |
|                                                                     | 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                | 70%                |
|                                                                     | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                  | 200%               |
|                                                                     | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                | 地域指定なし             |
|                                                                     | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                            | 特記なし               |
| 画 地 条 件                                                             | 地 積                                                                                                                                                                                                                    | 604.00㎡ (登記地積)     |
|                                                                     | 形 状                                                                                                                                                                                                                    | ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照) |
|                                                                     | 間 口                                                                                                                                                                                                                    | 約31.9m             |
|                                                                     | 奥 行                                                                                                                                                                                                                    | 最大約23.5m           |
|                                                                     | 接 道 関 係                                                                                                                                                                                                                | 下記のとおり、中間画地。       |
|                                                                     | そ の 他                                                                                                                                                                                                                  | 特記事項参照。            |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                       | 北西側で幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道<br>路に該当）に幅約1.3m～1.5mの水路敷を介して概ね等高に接面。                                                                                                                                                   |                    |
| 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<br>ガス配管 : なし<br>下 水 道 : なし<br><br>(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<br>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<br>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<br>実は認められなかった。<br><br>・地積測量図があり周囲に境界標が存するが、北西側の境界標は<br>水路敷の擁壁よりやや東側にある点に注意を要する（減価なし）。<br><br>・南西側に未登記目的外建物（木造瓦葺平家建、御堂、約4㎡）が<br>存し、不特定多数の方がお参りしている模様である。 |                    |

## 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 | <p>建築年月日（登記記載）： 令和3年9月6日      新築</p> <p>経 過 年 数： 約 4 年</p> <p>経済的全耐用年数： 約 35 年</p> <p>経済的残存耐用年数： 約 31 年</p>                                                                 |
| 仕 様              | <p>構 造：鉄筋コンクリート造2階建</p> <p>屋 根：陸屋根</p> <p>外 壁：コンクリートパネル、タイル貼ほか</p> <p>天 井：クロス貼ほか</p> <p>床 ：フローリング、タタミほか</p> <p>内 壁：クロス貼ほか</p> <p>設 備：電気、給排水設備等</p> <p>そ の 他：二世帯住宅、オール電化</p> |
| 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        | <p>現 況 用 途：居宅</p> <p>間 取 り：3LDK・4LDKほか（別添「間取図」参照）</p>                                                                                                                       |
| 品 等              | <p>使用資材：優る</p> <p>施工状態：優る</p>                                                                                                                                               |
| 保守管理の状態          | 良好（目視可能は範囲内では、特記すべき大きな損傷等は認められなかった。）                                                                                                                                        |
| 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<br>いたため、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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 23,000               | 0.97           | 604.00          | 0.95      | 12,800,000              |

【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「行橋（県）－5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 23,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 1.04 × 1.08 × 1.00 = 1.12

イ 個 別 格 差：水路介在  
0.97

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<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率  | 建物の価格<br>(円) |
|----|----------------|---------------|------|--------------|
|    | ア              | イ             | ウ    | ア×イ×ウ        |
| 2  | 250,000        | 239.04        | 0.77 | 46,020,000   |

### ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件2: } R \times (1 \pm q) = 0.77 \times 1.00 = 0.77$$

| 項 目             | 物件区分 |
|-----------------|------|
|                 | 物件2  |
| R : 残価率         | 10%  |
| n : 経過年数        | 約4年  |
| N : 経済的全耐用年数    | 約35年 |
| q : 観察減価法による補正率 | 0%   |

\* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

## 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<br>(円)<br>ア | 敷地<br>割合<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|---------------|-------------------|---------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1<br>(2の敷地)   | 12,800,000        | 0.95          | 0.40          | 法定地上権 | 4,860,000                |
| 1<br>(目的外の敷地) | 12,800,000        | 0.05          | 0.10          | 場所的利益 | 60,000                   |

イ 敷地割合： 物件2及び目的外建物の床面積、配置状況等を勘案し、敷地割合を上記のとおり査定した。

ウ 土地利用権等割合： 物件2及び目的外建物の土地利用権等及びその割合を、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1               | 12,800,000          | － 4,920,000                  |                 | 0.85            | 0.60             | 4,020,000                   |
| 2               | 46,020,000          | ＋ 4,860,000                  | 1.00            | 0.85            | 0.60             | 25,950,000                  |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                              |                 |                 |                  | 29,970,000                  |

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 敷地内に御堂が存する点、建物が二世帯住宅で規模が大きく需要者がやや限定的となる点を考慮した。

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「行橋（県）－5」

所 在：行橋市大字中津熊字六ツ折347番19

住 居 表 示：「未実施」

価 格：25,500 円/㎡（対前年変動率 1.2%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：225 ㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い既成住宅地域

接 面 街 路：南 側 幅員約4.5m 市道

供 給 処 理 施 設：水道

位 置：JR日豊本線「行橋」駅の西方、道路距離1.3km

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途指定なし

（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 地積測量図（写）      | 1 葉 |
| 4 建物図面・各階平面図（写） | 1 葉 |
| 5 土地建物位置関係図     | 1 葉 |
| 6 間取図           | 1 葉 |
| 7 現況写真          | 2 葉 |

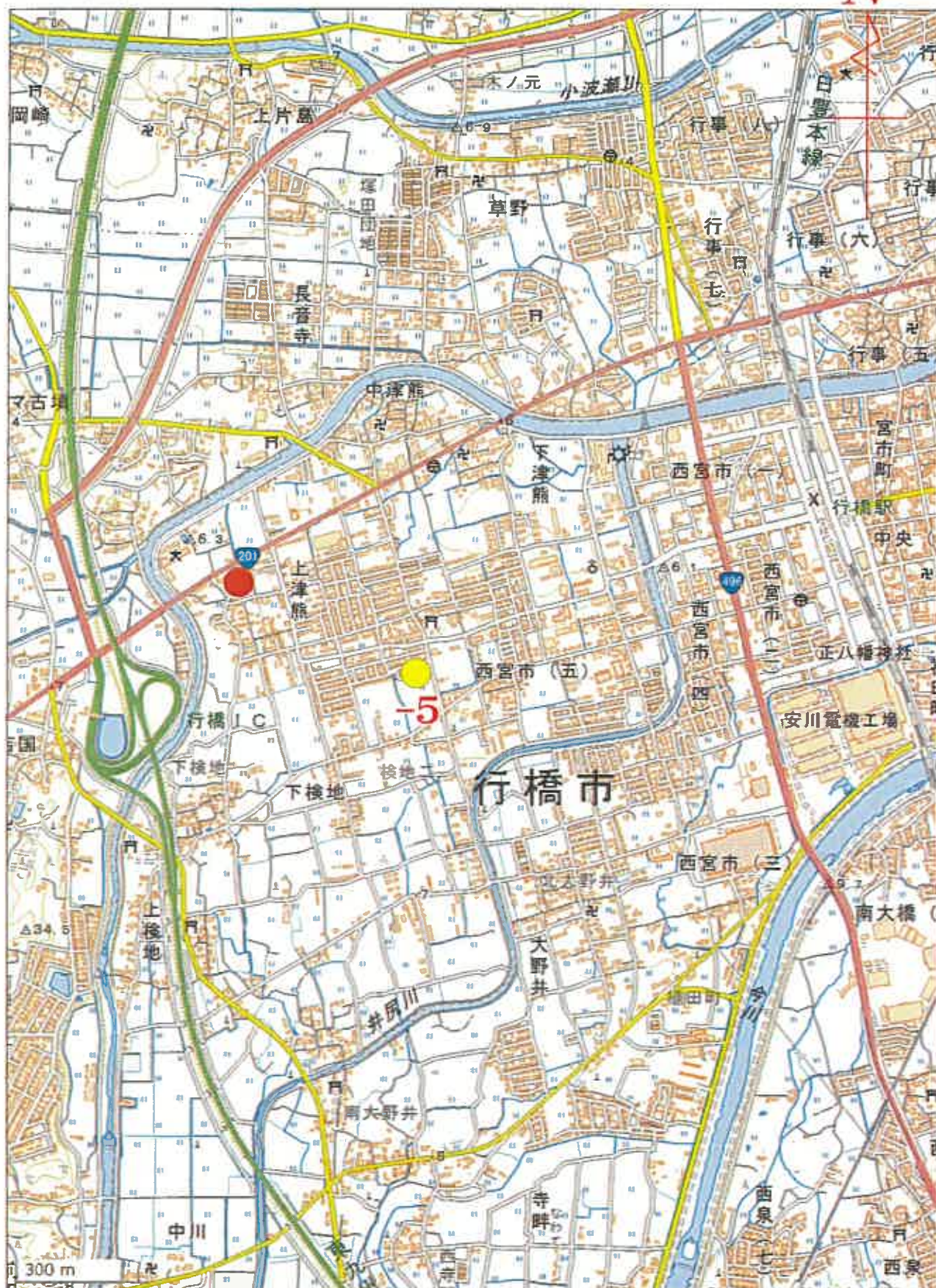
（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以 上

# 位置図

地理院地図  
GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| <span style="color: red;">●</span>    | 評価対象物件 |
| <span style="color: yellow;">●</span> | 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