

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 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 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 9 月 1 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 7 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,960,000 5,568,000	一括	1,392,000	131,520	0
1	1,410,000				
2	800,000				
3	4,750,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 行橋市大字真菰字四ツ辻 |
| | 地 番 | 1914 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 331.37 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行橋市大字真菰字四ツ辻 |
| | 地 番 | 1914 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.97 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 行橋市大字真菰字四ツ辻 1914 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1914 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 83.25 平方メートル
2 階 83.50 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13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1～3】

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（地番1914番4）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。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 行橋市大字真菰字四ツ辻 |
| | 地 番 | 1 9 1 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 1. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行橋市大字真菰字四ツ辻 |
| | 地 番 | 1 9 1 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 7. 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 行橋市大字真菰字四ツ辻 1 9 1 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 9 1 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3. 2 5 平方メートル
2 階 8 3. 5 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第23号
令和6年12月9日受理
令和7年1月22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 | 行橋市大字真菰字四ツ辻 |
| | 地 番 | 1 9 1 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 1. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行橋市大字真菰字四ツ辻 |
| | 地 番 | 1 9 1 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 7. 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 行橋市大字真菰字四ツ辻 1 9 1 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 9 1 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3. 2 5 平方メートル
2 階 8 3. 5 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		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(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	従物等として、太陽光発電システムが存する。		
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

(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 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 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。 ☒ 上記の者が通路として使用し、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、電柱及び支線 (九州電力(株)所有) が存する。			
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			
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									
☒ 行橋市上下水道局職員	1 本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和6年12月12日現在)は、次のとおりです。 契約者名 A (所有者) 契約(開始) 平成23年7月1日 2 直近3カ月の使用実績は次のとおりです。 <table style="margin-left: 40px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">令和6年12月</td> <td style="padding-right: 10px;">水道使用料</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>同年 11月</td> <td>同</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>同年 10月</td> <td>同</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> </table>	令和6年12月	水道使用料	0	同年 11月	同	1	同年 10月	同	0
令和6年12月	水道使用料	0								
同年 11月	同	1								
同年 10月	同	0								
☒ 近隣居住者	本件建物にはAさんが住んでいましたが、もう随分前に転居したので、現在は誰も出入りしていません。									

(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

■ (接道について)

物件1土地は、本件建物の敷地として使用されており、公図のとおり、物件2土地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)

物件1、2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コンクリートブロック・フェンス、側溝等が存在し、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、現地での概測の結果、隣接地（1914番4）との境界付近に存すると思われる側溝の位置が上記図面と一致せず、境界標等も確認できなかったことから、隣接地（1914番4）との境界は不明確であると思料する。

なお、接道付近には境界標等が確認できた。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査の結果等から2、3枚目記載のとおり認めた。

なお、所有者からは何らの回答も得られなかったが、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

(建物の損傷状況等について)

特に2階部分は、ゴミが散乱し、多数の空き缶等が放置されており、床や壁クロスには汚損が顕著に見受けられるなど維持管理の状況は劣っている。

(その他)

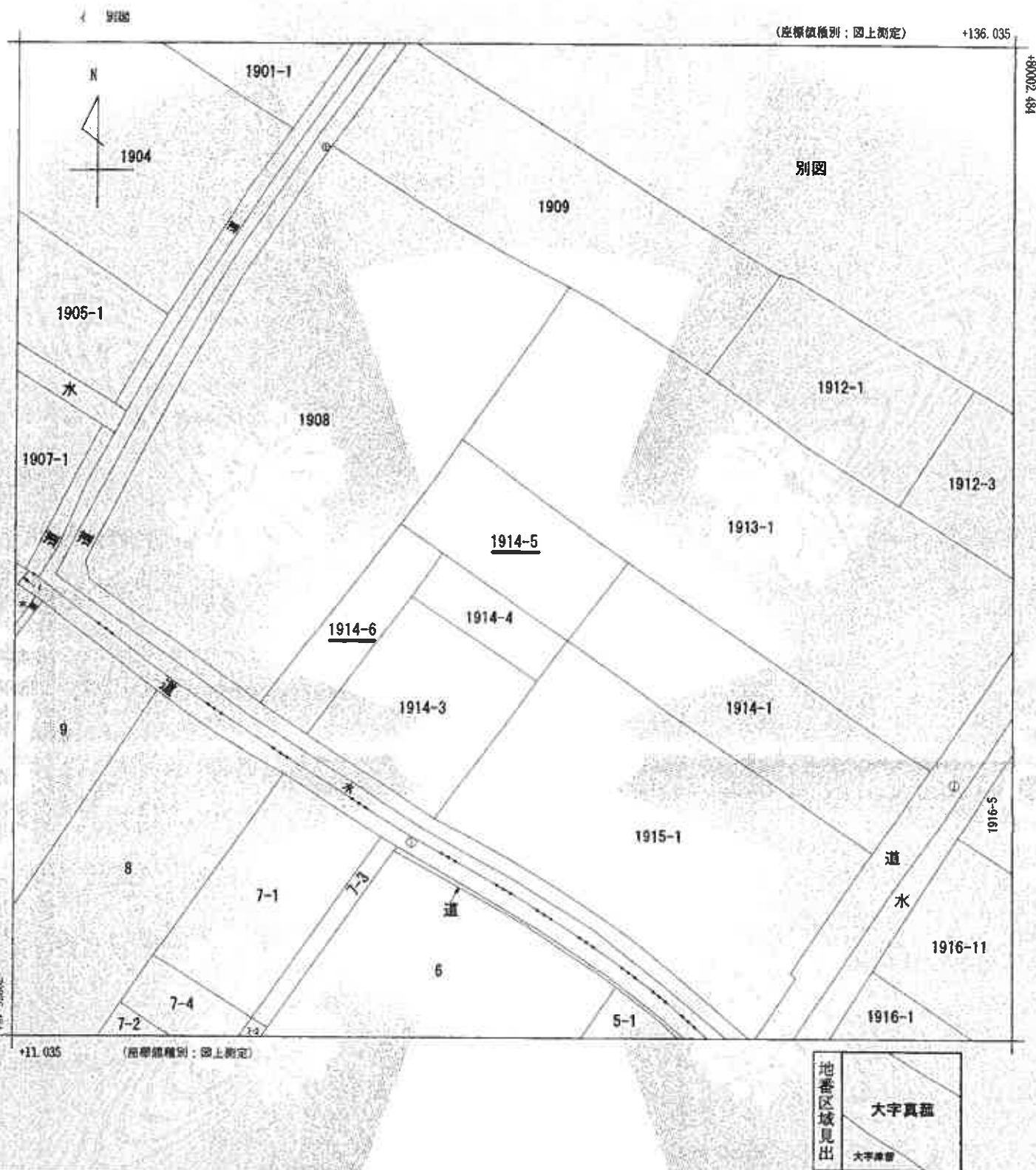
- ・ 太陽光発電システムについては、本件建物との場所的接着状況、第三者所有をうかがわせるものが見当たらないことから従物等と認定した。
- ・ 隣接地（1914番4）上に存する井戸からの取水管が、物件1土地上を経由して隣接地（1908番等）に配管されている。

(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 12月10日 (火) 11:45 - 11:55	執行官室	建物図面請求
R 6 年 12月11日 (水) 11:25 - 11:35	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 6 年 12月18日 (水) 10:15 - 10:35	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 12月18日 (水) 12:30 - 12:50	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 6 年 12月27日 (金) 9:50 - 10:15	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 近隣居住者と面談
R 7 年 1月8日 (水) 10:15 - 11:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
() -		
(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 1 月 8 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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



請求部	所在	行橋市大字真菰字四ツ辻				地番	1914番5			
出力縮尺	1/500	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。

A4判に縮小

令和6年12月18日
福岡法務局行橋支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成22年10月21日

公用

令和6年12月18日 福岡法務局行橋支局

登記官

A4判に縮小
請求番号：7-2

土地積測量図

地番 1914-1, 1914-5

土地の所在 行橋市大字眞賀字四ツ辻

測量成果表

測量点	1914-1	1914-5	1914-1 - 1914-5	面積
J1	79527.083	79527.083	-5436.282156	12.13
J4	79527.473	79527.473	11472.38555	39.59
J7	79550.180	79550.180	8240.312840	6.54
J9	79553.915	79553.915	-2007.742230	12.73
J5	79553.645	79553.645	-11089.231232	46.74
合計			1181.646877	
面積			590.4234085	
平均			590.42	

測量点	1914-1	1914-5	1914-1 - 1914-5	面積
K9	79553.915	79553.915	4590.491358	8.15
K6	79169.150	79169.150	4628.591550	17.69
K3	79579.244	79579.244	1477.510551	6.75
K4	79117.491	79117.491	-1081.926428	6.59
K3	79566.175	79566.175	-5604.120132	25.59
J5	79553.645	79553.645	-1342.798960	12.73
合計			662.756039	
面積			314.3780195	
平均			314.37	

測量成果表

測量点	1914-1	1914-5	1914-1 - 1914-5	面積
J1	79527.083	79527.083	-5436.282156	12.13
J4	79527.473	79527.473	11472.38555	39.59
J7	79550.180	79550.180	8240.312840	6.54
J9	79553.915	79553.915	-2007.742230	12.73
J5	79553.645	79553.645	-11089.231232	46.74
合計			1181.646877	
面積			590.4234085	
平均			590.42	

測量成果表

測量点	1914-1	1914-5	1914-1 - 1914-5	面積
J1	79527.083	79527.083	-5436.282156	12.13
J4	79527.473	79527.473	11472.38555	39.59
J7	79550.180	79550.180	8240.312840	6.54
J9	79553.915	79553.915	-2007.742230	12.73
J5	79553.645	79553.645	-11089.231232	46.74
合計			1181.646877	
面積			590.4234085	
平均			590.42	

測量日平成22年10月11日
※図面は自治体関係系【で】ある。
報告書No1000055

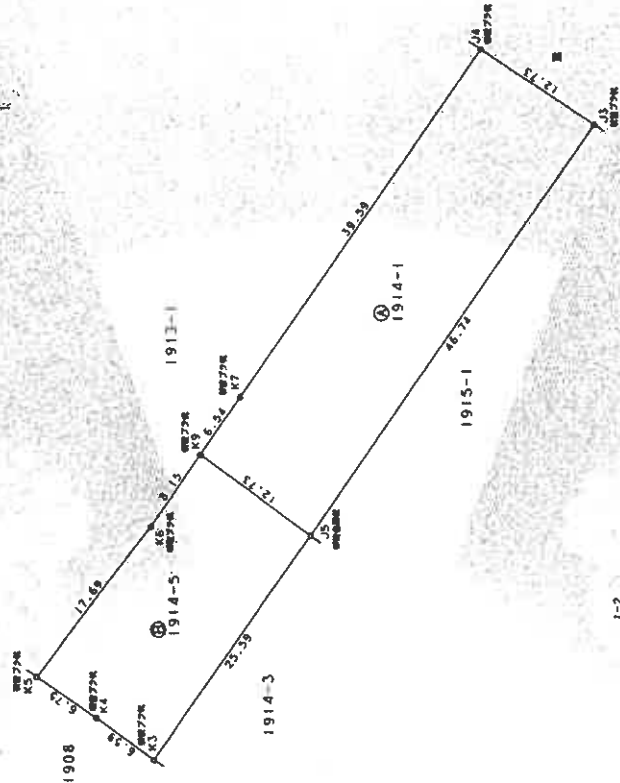
(令和22年10月18日作成)

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500



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12月18日 福岡法務局行橋支局

令和6年12月18日

福州法務局行橋支局

筆記

A 4 判に縮小

請求番号: 7-4

(9枚目)

土地積地測量圖

地番	1914-4、1914-6
土地の所在	行橋市大字西郷字四ツ辻

汪曾祺文集

[illegible]

Year	1914-5	n	$\bar{X}(n+1) - \bar{X}(n-1)$	s
1914	7014.5	262	672	5.90
1915	7094.2	268	604	5.45
1916	7294.2	268	604	21.45
1917	7455.9	281	340	6.68
1918	7555.9	215	195	6.20
1919	7555.9	200	122	28.50
1920	7555.9	200	122	37.3
1921	7555.9	200	122	187.37

314.0294015

314.0294015

五、四、三、二、一

[illegible]

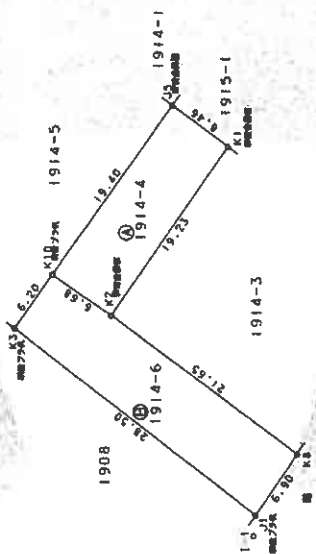
—

角 度 号	X 座 标	Y 座 标
1. 德源河1号桥墩点	79775.240	204.626
2. 德源河2号桥墩点	79692.039	201.687

報告書 No. 1000061

日本測地系、平面直角座標系Ⅱ

測量日平成22年10月27日



1-2

作者

氏

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成23年6月22日

公用

これは図面に記録されている内容を基にした図面である。
令和6年12月18日 福岡法務局行橋支局

登記官

A4判に縮小

図案番号：73

各階平面図

1914番5

客用番号

行橋市大字真菰字四ツ辻1914番地5

建物の所在

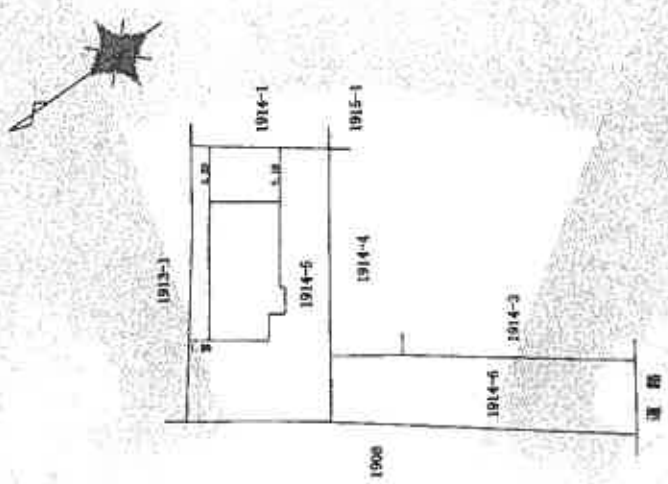
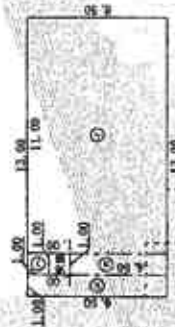
1階

求積表	求積表
① 8.00 × 6.50 =	52.0000
② 2.50 × 7.00 =	17.5000
③ 2.50 × 5.50 =	13.7500
合計	83.2500
床面積	83.25 m ²



2階

求積表	求積表
① 11.00 × 6.50 =	71.5000
② 1.00 × 4.50 =	4.5000
③ 1.00 × 1.00 =	1.0000
④ 1.00 × 6.50 =	6.5000
合計	83.5000
床面積	83.50 m ²



報告書番号 1100178

500

縮尺

申請人

250

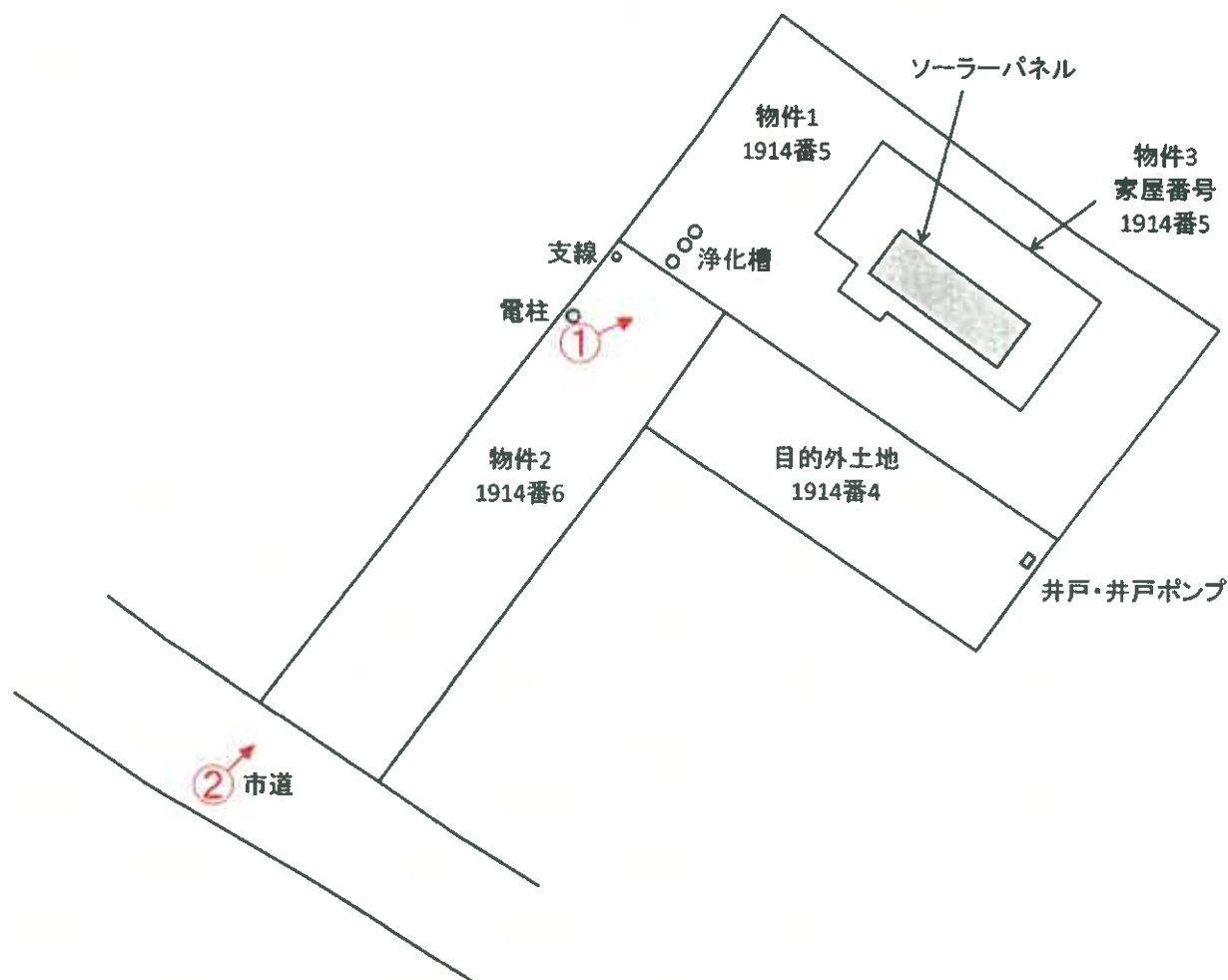
縮尺

作成者

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

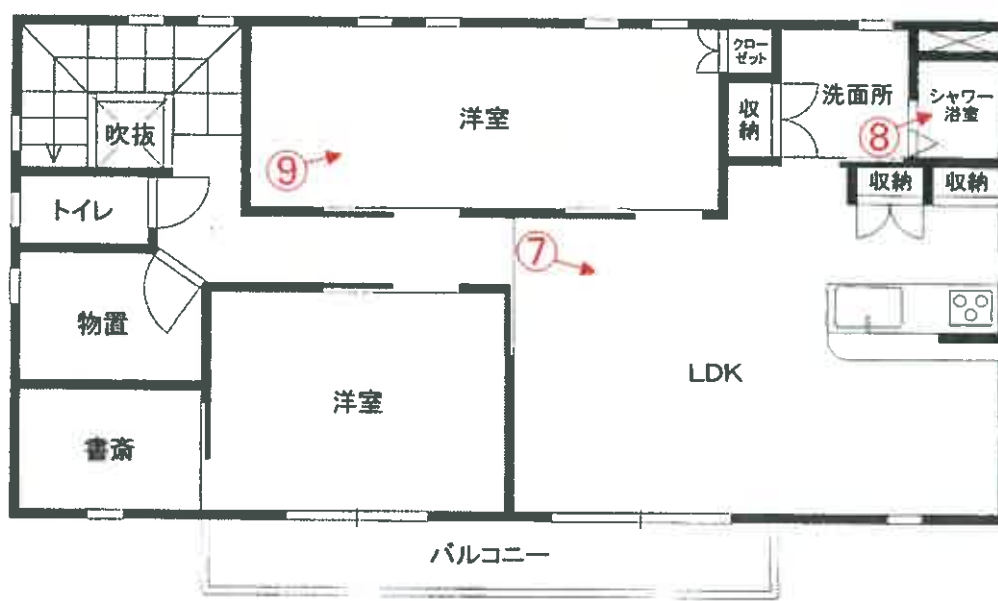


間取図

(物件3) 家屋番号:1914番5



1階



2階

写真撮影位置方向





No. 1

物件 1 土地及び建物を撮影



No. 2

物件 2 土地を撮影



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

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

令和6年(ケ)第23号
令和7年1月8日現地調査
令和7年1月20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 6,960,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,410,000 円
物件2（土地）	金 800,000 円
物件3（建物）	金 4,750,000 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	行橋市大字真菰字四ツ辻 1914 番 5 宅地 331.37 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	行橋市大字真菰字四ツ辻 1914 番 6 宅地 187.97 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	行橋市大字真菰字四ツ辻1914番地5 1914 番 5 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 83.25 m ² 2階 83.50 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	・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。		
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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R日豊本線「行橋」駅の南東方、約2.9km。 太陽交通バス「元永」停留所の南西方、約450m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	行橋市大字真菰地内に一般住宅、農家住宅等が存するほかは農地が広がる郊外の住宅地域である。 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 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	519.34㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約7m
	奥 行	約41m
	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	南西側で幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に等高に接面。	
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 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、「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。 ・隣接地（1914番4）との境界は不明瞭である。また、隣接地上に存する井戸からの取水管が物件1上に配管されている（評価上は上記事項を一括して「境界不明瞭等」として減価）。 ・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）：平成23年6月14日 新築 経過年数：約 14 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 11 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：かわらぶき 外 壁：サイディングボードほか 天井：クロス貼ほか 床：フローリングほか 内 壁：クロス貼ほか 設備：電気、給排水設備等 その他：太陽光発電システム、オール電化
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：2LDK×2ほか（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（室内にはゴミや動産類が散乱している。また、2階部分には鳥の糞等も大量に存し床や壁等の汚損が顕著である。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・従物等として、ソーラーパネルを含む太陽光発電システムが存する（太陽光発電システムについては建物の再調達原価において考慮）。 ・尚、太陽光発電システムを含む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	14,600	0.73	331.37	0.95	3,360,000
2	14,600	0.73	187.97	0.95	1,900,000
				合計	5,260,000

【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）－7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,700\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 14,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.02	× 0.99	× 1.00	× 1.00	= 1.01

イ 個 別 格 差：

形状	規模	境界不明 瞭等	その他	個別格差
0.85	× 0.95	× 0.90	× 1.00	= 0.73

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	190,000	166.75	0.20	6,340,000

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。

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

$$\text{物件3: } R \times (1 \pm q) = 0.28 \times 0.70 = 0.20$$

項 目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約14年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-30%

* 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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,360,000	0.30	法定地上権	1,010,000
2	1,900,000	0.30	法定地上権	570,000
			合計	1,580,000

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	3,360,000	－ 1,010,000		1.00	0.60	1,410,000
2	1,900,000	－ 570,000		1.00	0.60	800,000
3	6,340,000	＋ 1,580,000	1.00	1.00	0.60	4,750,000
一 括 価 格 (合 計)						6,960,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「行橋（県）－7」
所在：行橋市大字今井字文久3214番6
住居表示：「未実施」
価格：14,700 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：495 ㎡
地域の概要：一般住宅、農家住宅等が点在する郊外の住宅地域
接面街路：北西側幅員約7m 市道
供給処理施設：水道
位置：JR日豊本線「行橋」駅の北東方、道路距離4.3km
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）	2 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

（BIT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

GSJ 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