

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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～5	1,107,000 885,600	一括	221,400	19,162	0
1	530,000				
2	4,000				
3	10,000				
4	3,000				
5	560,000				
備考	【物件番号 3、4】 上記の税については、土地全体に対する課税額を計上している。				



物 件 目 録

1 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊
地 番 1 2 6 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 9 . 7 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊
地 番 1 2 6 番 9
地 目 宅地
地 積 3 . 0 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊
地 番 1 2 6 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 4 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊
地 番 1 2 6 番 8
地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 21 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

5 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊 126 番地 2

家屋 番号 126 番 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 91.68 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 116.68 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 13 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年 9月24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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

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。



物 件 目 録

1 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊
地 番 1 2 6 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 9 . 7 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊
地 番 1 2 6 番 9
地 目 宅地
地 積 3 . 0 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊
地 番 1 2 6 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 4 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊
地 番 1 2 6 番 8
地 目 雑種地



物 件 目 録

地 積 21 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

5 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊 126 番地 2

家屋 番号 126 番 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 91.68 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 116.68 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 13 平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第5号
令和6年3月18日受理
令和6年4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 築上郡吉富町大字鈴熊
地 番 1 2 6 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 9 . 7 6 平方メートル
所有者 A

2 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊
地 番 1 2 6 番 9
地 目 宅地
地 積 3 . 0 9 平方メートル
所有者 A

3 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊
地 番 1 2 6 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 4 6 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊
地 番 1 2 6 番 8
地 目 雑種地
地 積 2 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 築上郡吉富町大字鈴熊 1 2 6 番地 2

家屋 番号 1 2 6 番 2.

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 9 1 . 6 8 平方メートル

所有者 A

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, 2			
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 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 5			
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 116.68 m ² (約 25 m ² 増築)			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 物置 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約 13 m ²			
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				
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 3, 4			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 3, 4) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☒ 公衆用道路として使用している ☐ 「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 (九州電力 (株) 所有) が各 1 本存する。			
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
☒ 福岡法務局行橋支局職員	本件土地、建物については測量図及び建物図面は存在しません。
☒ A(所有者：書面回答)	本件土地及び建物は、私が管理・占有しています。
☒ 所有者の長女	1 本件建物は現在誰も住んでおらず、空き家です。 2 室内には父母が使用していた家財等の動産が未だ多く残っていますが、いずれも不用品ばかりと聞いています。 3 本件建物は、50年以上前に亡祖父が建築したものであり、これまでに増改築などをしてきていますが、経年の劣化等によって室内の床の随所に撓み等が生じており、父母が転居してから少なくとも半年以上は経っているので、更なる劣化が進行している可能性はあると思います。 4 物件1土地にある未登記の附属建物は30数年前に亡祖父が建てました。祖父母が亡くなった後は、物置として使用しています。 5 隣接地との間で境界争い等はありません。

(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)

物件 1, 2 土地は一体の土地として、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 3, 4 土地を介して、公衆用道路（公図上は「道」）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。物件 1, 2 土地と隣接地との境界と思われる付近には、コンクリートブロック等が存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。なお、境界標等は現地で確認できなかった。

ただし、物件 1, 2 土地は一体地となっていることから両土地間の境界は不明確である。

物件 3, 4 土地は共有土地となっており、共有者らが通路として使用しているが、物件 4 土地と物件 1 土地との間には境界を徴憑する物は確認できず、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 3 枚目記載のとおりと認めた。

(建物の損傷等)

室内の床の随所で撓みが存し、経年による劣化及び汚損等が存する。

(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)

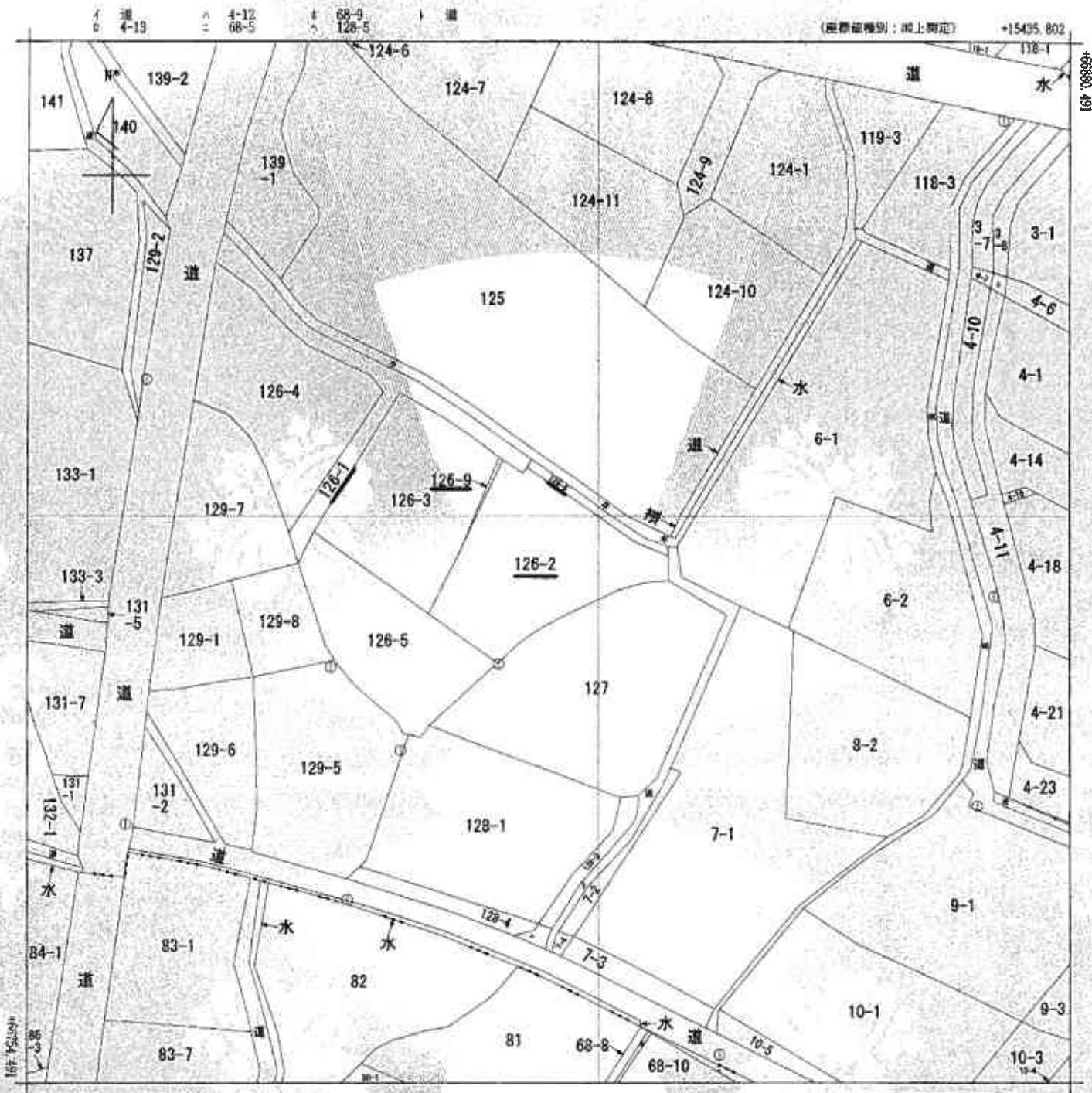
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6 年 3月19日 (火) 14:20 - 14:30	執行官室	建物図面請求
R 6 年 3月21日 (木) 8:45 - 9:05	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 3月21日 (木) 9:40 - 10:10	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, 近隣居住者と面談
R 6 年 3月22日 (金) 9:15 - 9:35	福岡法務局 北九州支局	債務者会社の登記事項証明書交付申請
R 6 年 3月22日 (金) 10:20 - 10:30	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 6 年 3月22日 (金) 10:40 - 10:45	執行官室	占有状況等について破産管財人に照会 (電話)
R 6 年 3月26日 (火) 11:45 - 11:55	執行官室	占有状況等について所有者の長男から聴取, 立入調査期日の調整 (電話)
R 6 年 4月4日 (木) 12:10 - 13:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者の長女と面談
R 6 年 4月4日 (木) 13:25 - 13:45	吉富町役場	航空写真及び地番図の交付申請

(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



大字鈴熊
大字道生

請求 部分	所 在	築上郡古宮町大字鈴熊				地 番	126番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系又 は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

令和6年3月21日
福岡法務局行橋支局
登記官

請求番号: 6-1
(1/1)

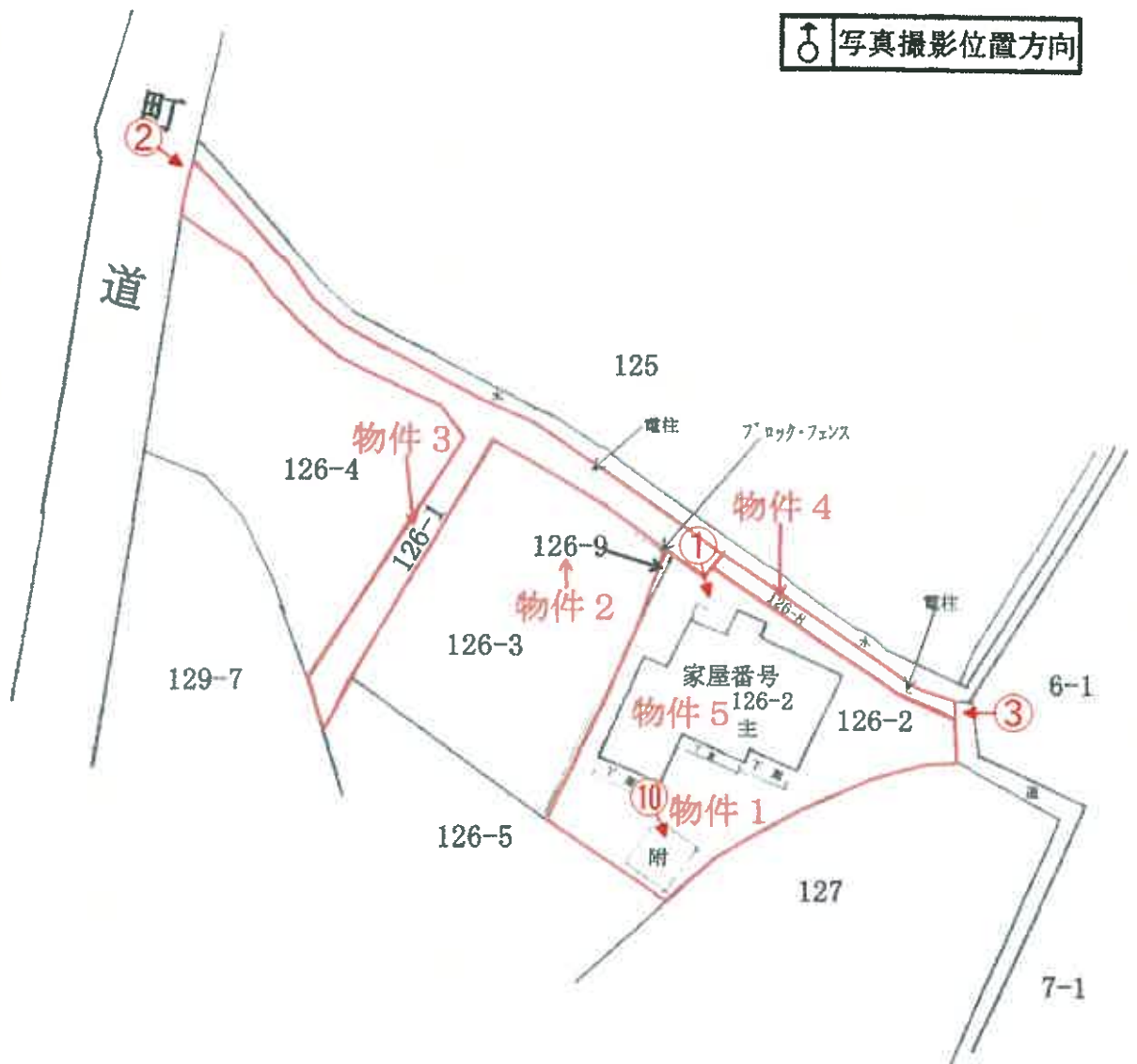
(8枚目)

公用

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)等に基づき作製した概略図である

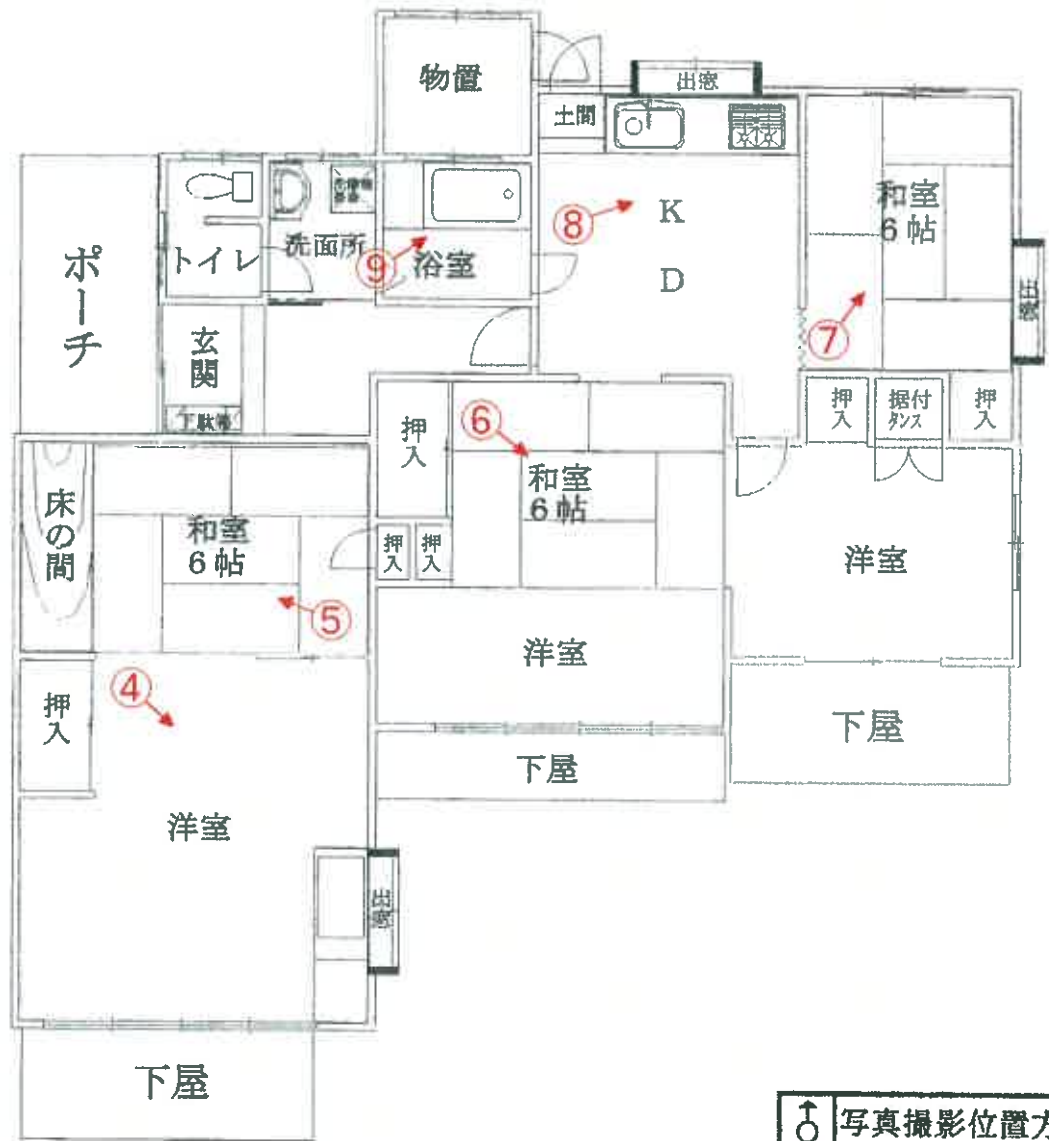
間 取 図

(家屋番号:126番2)

物件 5



○主である建物



↑ 写真撮影位置方向

○附属建物(未登記)



(10枚目)

No. 1

物件 1, 2 土地及び本件

建物を撮影



No. 2

物件 3, 4 土地を撮影



No. 3

物件4土地及び本件建物

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

同 上



No. 9

同 上



No. 10

附属建物を撮影



No. 11

附属建物の内部を撮影

No.

令和 6年（ケ）第 5 号
令和 6年 4月 4日 現地調査
令和 6年 4月18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 - 2 4 0 1 0)

第 1 評価額

一 括 価 格	
金2,263,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金1,090,000円
物件 2 (土地)	金 8,000円
物件 3 (土地)	金 30,000円
物件 4 (土地)	金 5,000円
物件 5 (建物)	金1,130,000円

- ① 一括価格は、物件 1～5 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・2 の内訳価格は、物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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 地目 地積	築上郡吉富町大字鈴熊 1 2 6 番 2 宅地 3 4 9 . 7 6 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積	築上郡吉富町大字鈴熊 1 2 6 番 9 宅地 3 . 0 9 m ²	同 上
3	所在地 地目 地積	築上郡吉富町大字鈴熊 1 2 6 番 1 雑種地 1 4 6 m ²	同 上
	共有持分	4 分の 1	
4	所在地 地目 地積	築上郡吉富町大字鈴熊 1 2 6 番 8 雑種地 2 1 m ²	同 上
	共有持分	4 分の 1	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	築上郡吉富町大字鈴熊 1 2 6 番地 2 1 2 6 番 2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 9 1 . 6 8 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1・2, 3・4	・ 物件 3・4 の現況地目は、公衆用道路である。 ・ 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、国土調査が実施されてい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。		
5	・ 床面積については、物件 5 全体を概測した結果 約25m²の増築が認められるので、下記のとおりである。なお、増築箇所については、建築当初の建物図面・各階平面図がないため不明である。 (登記床面積) (増築概測床面積) (現況床面積) 91.68m² + 約25m² = 約116.68m² ・ 下記の未登記附属建物が存する。 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約13m²		
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・4)

位置・交通 (直線距離)	J R日豊本線「吉富」駅 南西方 約800m 吉富町巡回バス「鈴熊」停留所 南方 約100m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、中規模一般住宅のほか農地も見受けられる住宅地域である。街路は幅員約2～6mの舗装道路が存し、街路の幅員・連続性はやや劣る。日用品店舗・公園まで徒歩10分以内であるが、小学校まで約950mで、接近条件は中程度である。周辺には農地も多く 古い建物が密集している箇所があり、環境条件は劣る。需要者は町内居住者を中心とし、需要は物件によって差が大きい。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	都市計画区域(非線引) 無指定 60% 200% なし 特になし	
画地条件	地積 形状 間口 奥行 奥行き 接道関係 その他	物件1・2 352.85㎡(合計登記地積) 台形状 約24m 約21m 一方路 周囲に門柱,ブロック塀等が 存せず、外構等が劣る。 北側私道のセットバックによ る減価は不要である。	物件3・4 167㎡(合計登記地積) 带状地 — — 北西側で 幅員約5.5mの舗 装町道に接続。 共有私道路敷で、物件4の一部は 雑草が茂り道路としての形態はな い。目的外物件として電柱2本が 存するが、減価は要しない。
接面道路の状況	北側で幅員約2mの舗装私道(物件3, 建築基準法第42条第2項の道路に該当…次頁特記事項参照)と等高に接面し、北東側で幅員約1mの未舗装私道(物件4, 同法第42条の道路に該当しない…次頁特記事項参照)と等高に接面する。		
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：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認められなかった。 ・ 物件 3, 4 について、福岡県京築県土整備事務所建築指導課に建築基準法第42条道路の確認依頼書を提出したところ、地番126-1の道は建築基準法第42条第2項の道路(判定番号:R6-1)であり、地番126-8の道は建築基準法第42条の道路に該当しないとの回答を得た。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）： 不詳（昭和42年6月所有権保存登記） 経 過 年 数： 約 57 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：木造平家建 屋 根：セメント瓦ぶき 外 壁：亜鉛メッキ鋼板，モルタル塗りシン吹付ほか 天 井：敷目張天井，化粧石膏ボード貼ほか 床：畳，フローアパネルほか 内 壁：繊維壁，ビニールクロス貼ほか 設 備：電気，上水道，プロパンガス，汲み取り等 そ の 他：特になし
床 面 積（現況）	約25㎡増築され、約116.68㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：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 （建具が取り外されている箇所や、床がたわむ箇所が多い。 洋室の内壁等に汚れが目立つ。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。 ・下記の未登記附属建物が存する。 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置，約13㎡，築後30数年経過。 ・従物等として下屋等が存するが、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・4）

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	共有持分 オ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	14,600	0.61	349.76	0.90		2,800,000
2	14,600	0.61	3.09	0.90		20,000
3	14,600	0.10	146		1/4	50,000
4	14,600	0.10	21		1/4	8,000

[注] 計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。なお、1万円未満となる場合は百円の位を四捨五入し、千円単位とする。（以下同様）

ア 標準画地価格：基準地「吉富(県)－4」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,800\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} & = & 14,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地域格差：} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ 1.01 & \times & 1.04 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & = & 1.21 \end{array}$$

イ 個別格差：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{物件1・2} & \text{街路の幅員等} & \text{形状} & \text{下水未整備} & \text{外構等が劣る} & \text{個別格差} \\ 0.75 & \times & 0.95 & \times & 0.90 & \times & 0.95 & = & 0.61 \end{array}$$

$$\text{物件3・4} \quad \text{共有私道の価値率} \quad 0.10$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1・2については、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。

オ 共有持分：登記上の共有持分割合による。

(2) 建物価格（物件５）

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
５	179,000	116.68	0.04	840,000
未登記 附属建物	114,000	13	0.04	60,000
			合計	900,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：物件５は建築後約57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（－15%）を施して建物の現価率を査定した。未登記附属建物の現価率は主である建物と同率を採用した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ \text{物件５} : 0.05 \times (1 - 0.15) = & 0.04 \end{array}$$

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,800,000	0.35	法定地上権	980,000
2	20,000	0.35	〃	7,000
計				987,000

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、その割合を建物の老朽化等に鑑み、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	2,800,000	－ 980,000		1.00	0.60	1,090,000
2	20,000	－ 7,000		1.00	0.60	8,000
3	50,000			1.00	0.60	30,000
4	8,000			1.00	0.60	5,000
5	900,000	＋ 987,000	1.00	1.00	0.60	1,130,000
一 括 価 格 (合 計)						2,263,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：修正の必要はない。

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「吉富(県)－4」

所 在：築上郡吉富町大字幸子505番1

住 居 表 示：住居表示未実施

価 格：17,800円／㎡（対前年変動率－1.7%）

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：400㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が見られる既成住宅地域

接 面 街 路：南側幅員約 7m舗装町道，背面道

供給処理施設：水道、下水

位 置：JR日豊本線「吉富」駅の南方、道路距離約1km。

用途指定等：都市計画区域(非線引)、
第一種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)

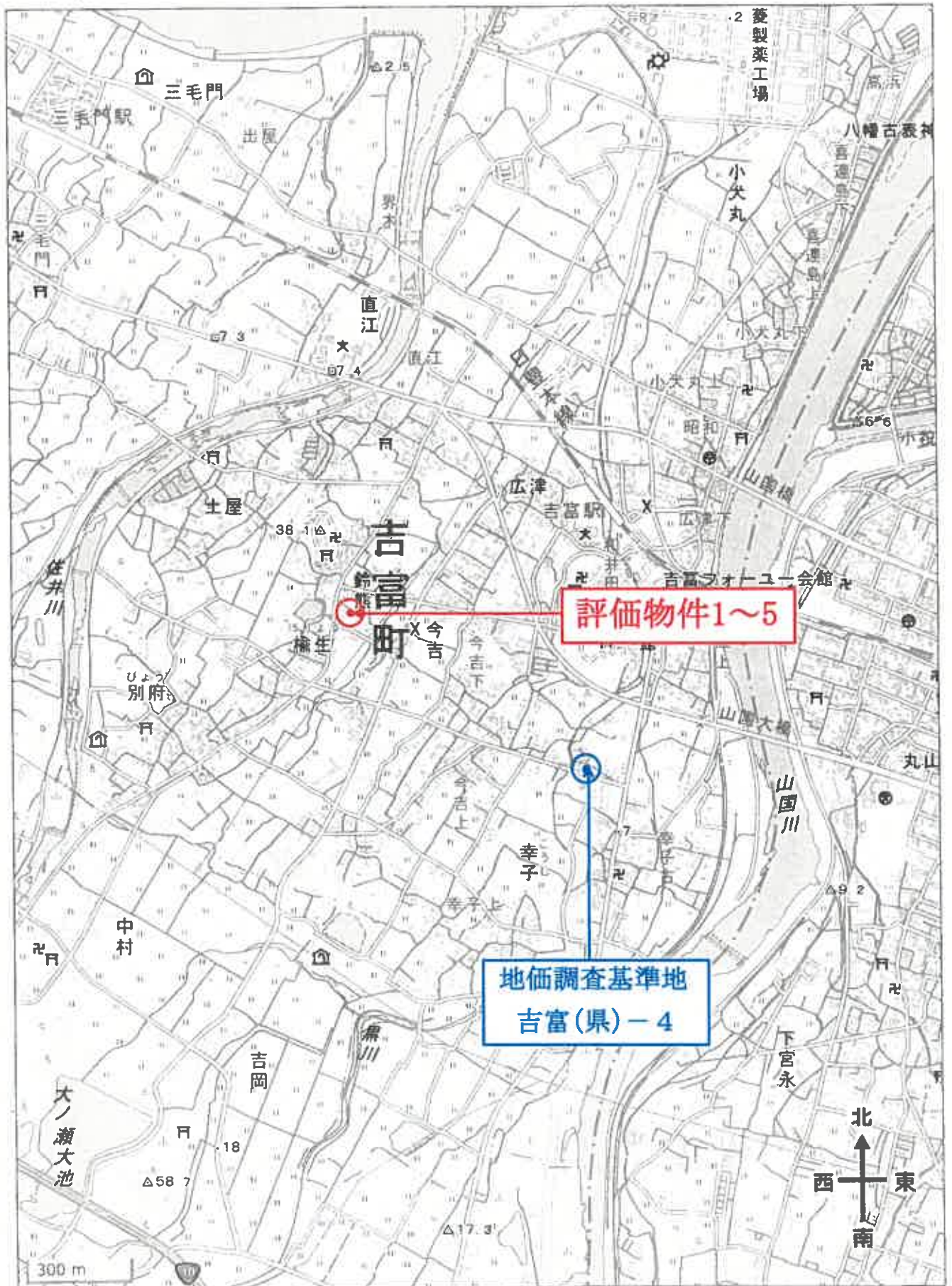
第7 附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	公図(写)	1 葉
3	間取図	1 葉
4	土地建物位置関係図	1 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

