

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 22 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 12 月 22 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, 2	2,300,000 1,840,000	一括	460,000	47,418	0
1	670,000				
2	1,630,000				



物 件 目 録

1 所 在 築上郡上毛町大字下唐原
 地 番 850 番 1
 地 目 宅地
 地 積 471.39 平方メートル

2 所 在 築上郡上毛町大字下唐原 850 番地 1
 家屋 番号, 850 番 1
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 118.60 平方メートル
 2 階 27.36 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所
 床 面 積 1 階 約 125.60 平方メートル
 2 階 約 31.36 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 約 93 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造・木造スレート葺平家建
 床 面 積 約 34 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 6 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 850 番 13）につき、本件建物の一部（未登記附属建物、種類：作業所、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約 93 平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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】

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 850 番 13、北西側里道）との境界がいずれも不明確である。

《 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 850 番 1
 地 目 宅地
 地 積 471.39 平方メートル

- 2 所 在 築上郡上毛町大字下唐原 850 番地 1
 家屋 番号 850 番 1
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 118.60 平方メートル
 2 階 27.36 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・事務所
 床 面 積 1 階 約 125.60 平方メートル
 2 階 約 31.36 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 作業所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 約 93 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造・木造スレート葺平家建
 床 面 積 約 34 平方メートル



令和6年(ケ)第26号
令和7年1月28日受理
令和7年3月3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 | 850 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 471.39 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 築上郡上毛町大字下唐原 850 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 850 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 118.60 平方メートル |
| | | 2 階 | 27.36 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」ととおり)																	
その他の事項						従物等として、井戸・井戸ポンプが存する。																	
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が異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種 類: 住宅・事務所 □構 造: ■床面積: 1階 約 1 2 5 . 6 0 m ² (約7m ² 増築) 2階 約 3 1 . 3 6 m ² (約4m ² 増築)																	
物件目録にない附属建物						□ない ■ある { { <table><tr><td>種 類: ①作業所(未登記)</td><td>②車庫(未登記)</td></tr><tr><td>構 造: ①木造スレート葺平家建</td><td>②軽量鉄骨造・木造スレート葺平家建</td></tr><tr><td>床面積: ①約93m²</td><td>② 約34m²</td></tr></table>								種 類: ①作業所(未登記)	②車庫(未登記)	構 造: ①木造スレート葺平家建	②軽量鉄骨造・木造スレート葺平家建	床面積: ①約93m ²	② 約34m ²				
種 類: ①作業所(未登記)	②車庫(未登記)																						
構 造: ①木造スレート葺平家建	②軽量鉄骨造・木造スレート葺平家建																						
床面積: ①約93m ²	② 約34m 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住宅・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																	
上記以外敷地の(目的外土地)						□ない ■ある(詳細は「目的外土地の概況」ととおり)																	
その他の事項																							
執行官保管の仮処分						■ない [<table><tr><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年()第</td><td>号</td></tr><tr><td>保管開始日</td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr></table>] □ある								地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
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〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)			
所 在	築上郡上毛町大字下唐原		
地 番	850番13		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐		
地 積	837平方メートル (☐ 全部 ☒ 約100平方メートル附属建物の越境範囲)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ 建物所有者 ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	年 月 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 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 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限 り 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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	1 本件建物の一室は私が事務所として使用しており、居宅部分には私と家族が住んでいます。 2 本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。 3 本件土地及び目的外土地（８５０番１３）は私が所有しており、両土地は本件建物等の敷地として使用しています。 4 作業所と車庫は平成１９年頃に私が建てました。 5 本件建物については、雨漏りやシロアリ等の被害はありませんが、築２６年を経過しているので、経年相当の劣化は生じていると思います。 6 損傷としては、DK壁に穴があります。 7 室内では猫一匹を飼っていますが、引っ掻き傷はありません。 8 床下に水が溜まりますので、水道の配管に何か不具合があると思われます。 9 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

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（８５０番１２）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。境界と思われる付近には、盛り土が一部存し、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、目的外土地（８５０番１３）との境界と思われる付近には境界を徴憑するものは見受けられず、所有者の陳述のとおり本件土地と同目的外土地は、ほぼ一体の土地として使用されている状況が窺え、作業場、車庫が両土地間に跨って存するなど、両土地間の境界は不明確である。

本件土地の北西側には公図上は「里道」が存在するが、現況ではその形状等は確認できず、現地での概測の結果、本件建物の軒部分が「里道」上に越境していると思われる。

なお、境界標等は現地で確認できなかった。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から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)

経年相当の汚損及び劣化等は存すると思われる。

(その他)

本件土地及び目的外土地（８５０番１３）上に跨って存する作業所及び車庫については、本件建物に從属する附属建物と認定した。

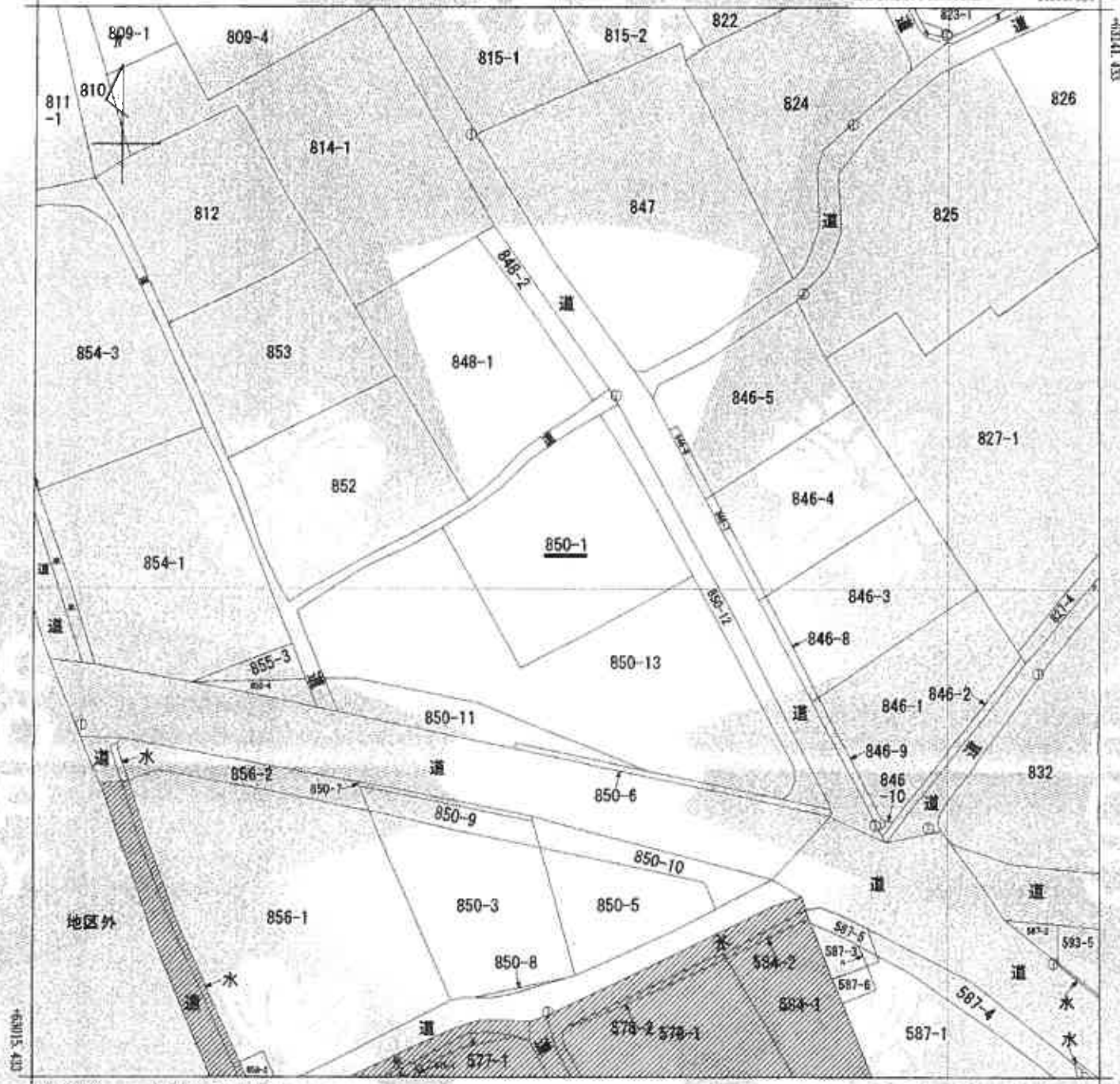
なお、同目的外土地上に存する未登記建物（店舗）については、本件建物との間に從属性は無く独立した建物である。

(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 7 年 1月29日 (水) 11:30 - 11:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 1月30日 (木) 11:30 - 11:40	執行官室	ライフライン調査 (上毛町上水道課)
R 7 年 1月31日 (金) 10:25 - 10:40	物件所在地	(不在) 現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7 年 1月31日 (金) 15:10 - 15:30	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 7 年 2月4日 (火) 11:50 - 12:00	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7 年 2月7日 (金) 9:05 - 9:35	物件所在地	土地形状・目的外土地, 建物等調査 所有者と面談, 立入調査への協力依頼
R 7 年 2月20日 (木) 15:25 - 17:05	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



+16471.880 (定標価格別：地上測定)
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出
 大字下唐原

請求部分	所在	築上郡上毛町大字下唐原				地番	850番1			
出力	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)			
作成年月日					備考付年月日(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7年1月31日
 福岡法務局行橋支局
 登記官

請求番号：18-1
 (1/1)

(7枚目)

公用

昭和8年7月5日登記

521960

前(850-13)後·新

850番 1,13

图量测地积

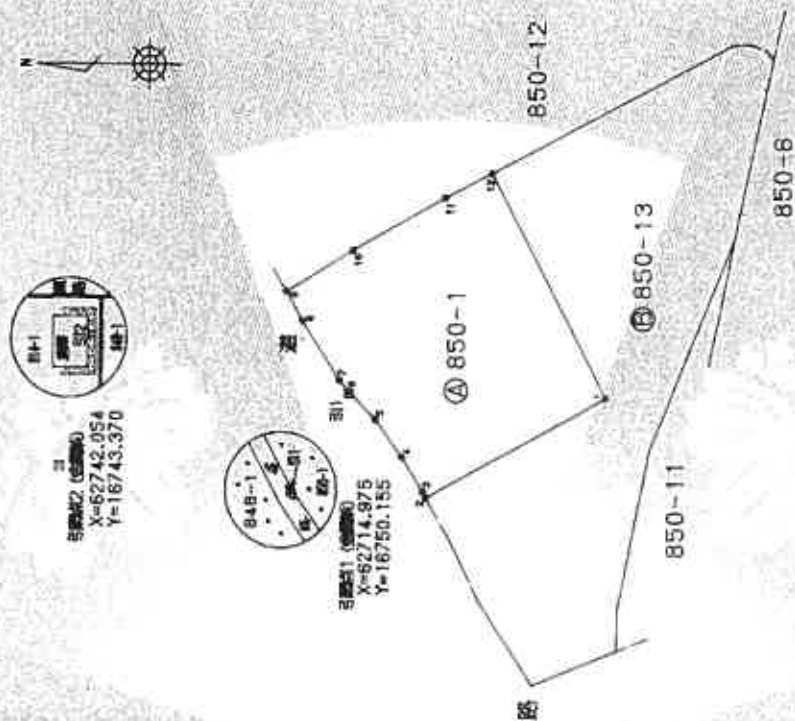
土地の所在
築上郡太平村大字下唐原

案上郡上毛町

[illegible]

品名	850-13
数量	1308.700000
单价	471.384280
金额	637.304830
税率	637.30

時間	開始時間	終了時間	参加人数	記録	交 員
1	5月10日	5月12日	29.916	0-00-00	
2	5月13日	5月15日	23.903	194-40-49	
12	5月16日	5月18日	11.870	249-17-28	
	5月19日	5月21日	23.973	137-27-04	
	5月22日	5月24日	29.916	0-00-00	
1	5月25日	5月27日	51.397	6-46-07	
2	5月28日	5月30日	34.446	18-23-25	
2	5月31日	6月2日	48.374	940-55-14	



プラスティック館 (新) 1, 2, 12

咏烟苻

平成 8 年 7 月 5 日(水)

（金）王士禛題

短尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

附錄

A 4 判に縮小

請求番号: 18-2

昭和〇年〇月〇日登記

各階平面図

面圖
面圖
物圖
階平
建各

850番 1

——築土郡大平村大字下唐原850番地 1

築上郡上毛町



收買價	4.75 =	8.95 =	4.95 6.25
	5.80 =	5.95 =	3.35 3.00
	5.30 =	7.40 =	4.25 3.00
金銀			1.10 2.25
白銀			1.10 2.25

二



收銀號	4,723	3,930	27,60750
進支總			27,336

皮

告指

1	1
---	---

11 10

作製

1

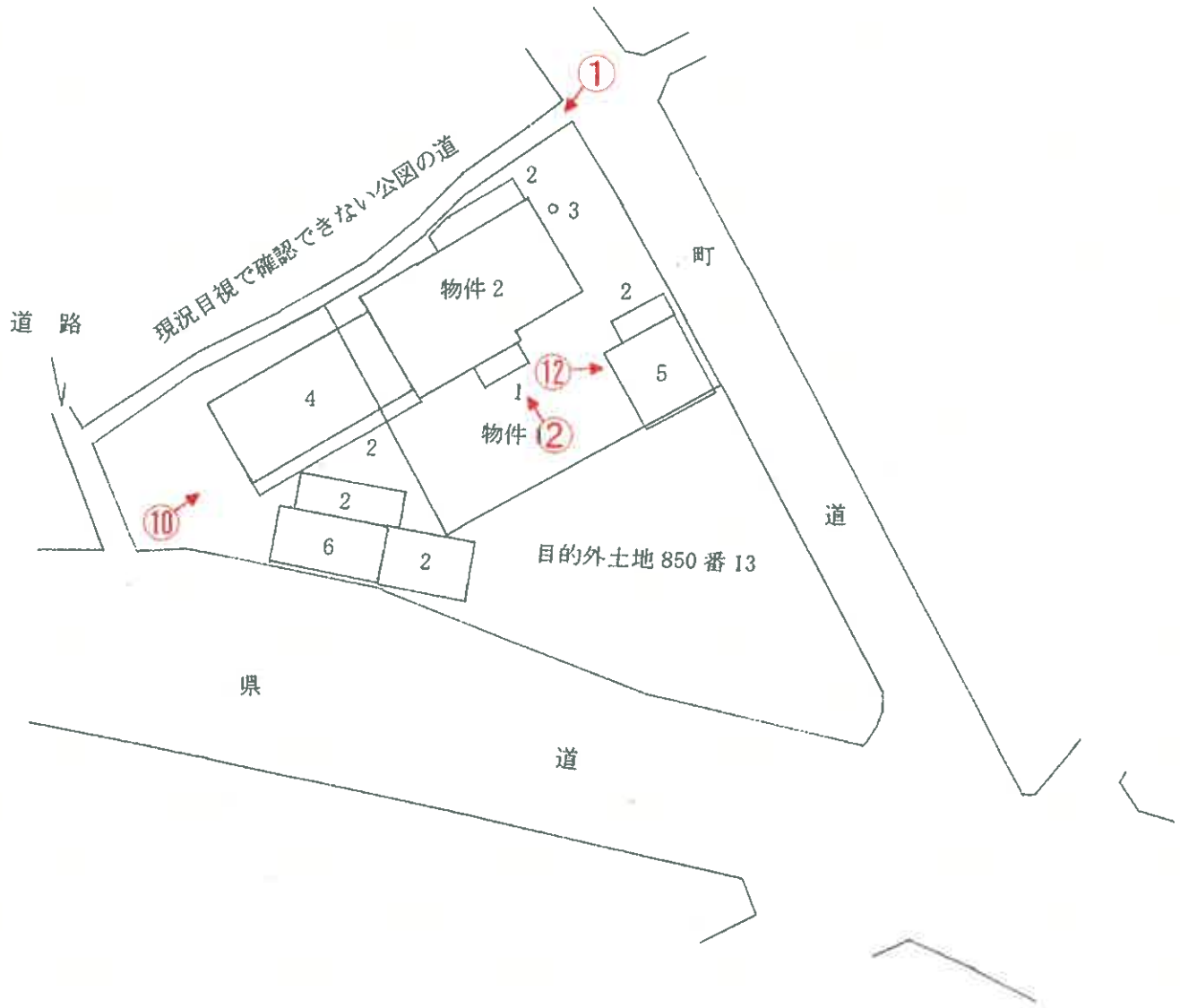
裁判:

A 4 判に縮小

請求番号: 18-3

土地建物位置関係図（概略）

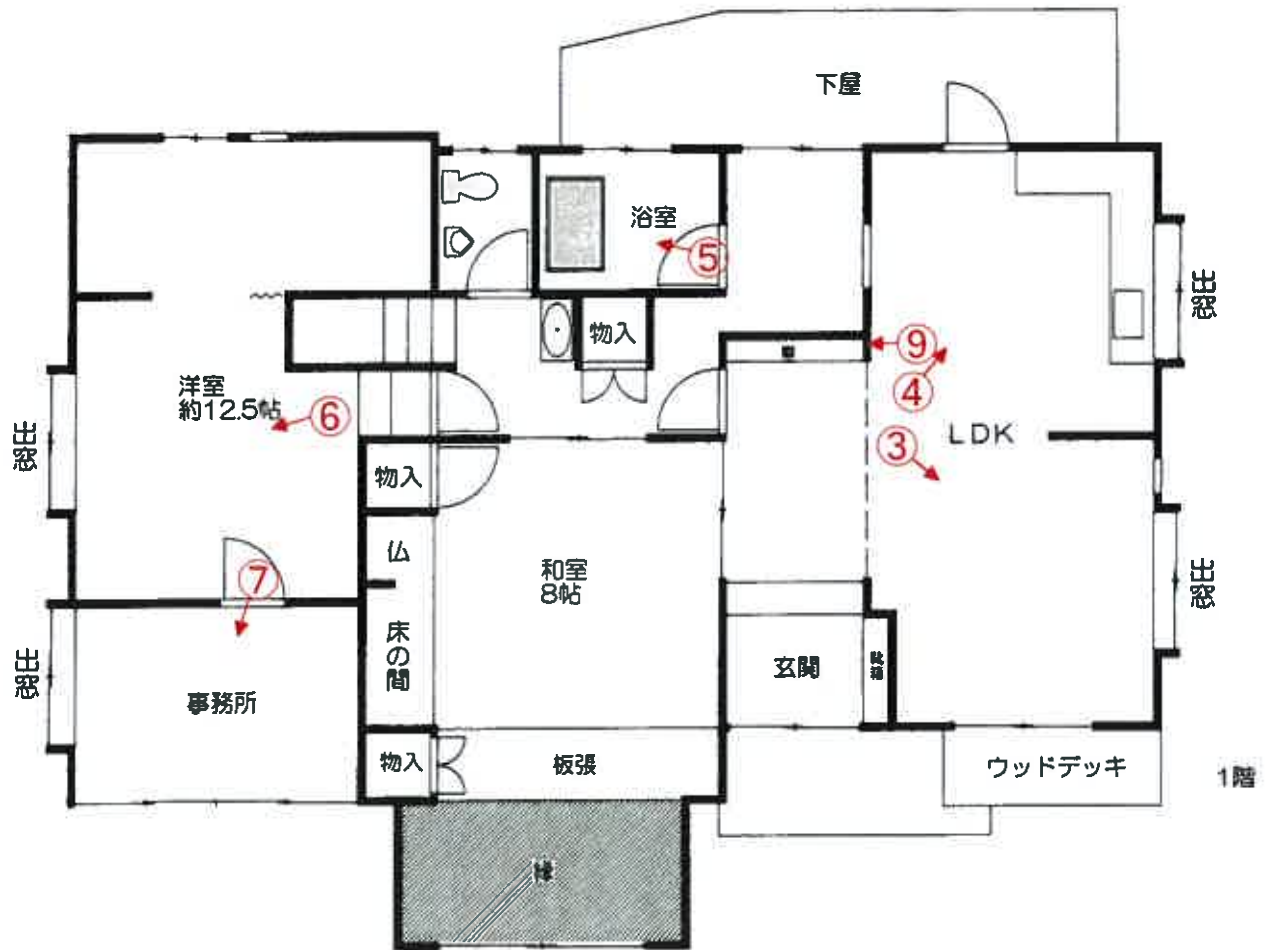
↑ 写真撮影位置方向



- 1 1 階未登記増築部分約 7 m²
- 2 下屋
- 3 井戸・井戸ポンプ
- 4 未登記附属建物
木造スレート葺平家建 作業所 約 93 m²
- 5 未登記附属建物
軽量鉄骨造・木造スレート葺平家建 車庫 約 34 m²
- 6 目的外建物（未登記）
木造瓦葺平家建 店舗 約 32 m²

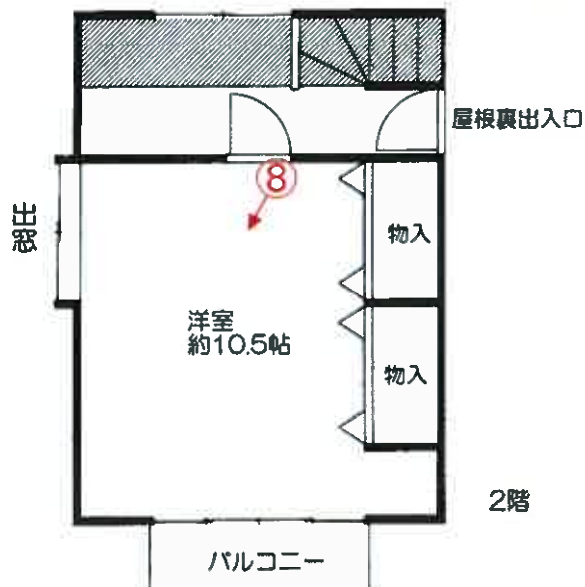
間 取 図

物件2 主である建物

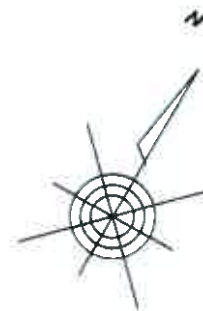


未登記増築部分
1階 約7㎡
2階 約4㎡

現況の種類 居宅・事務所



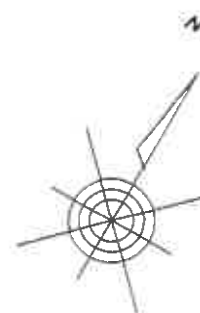
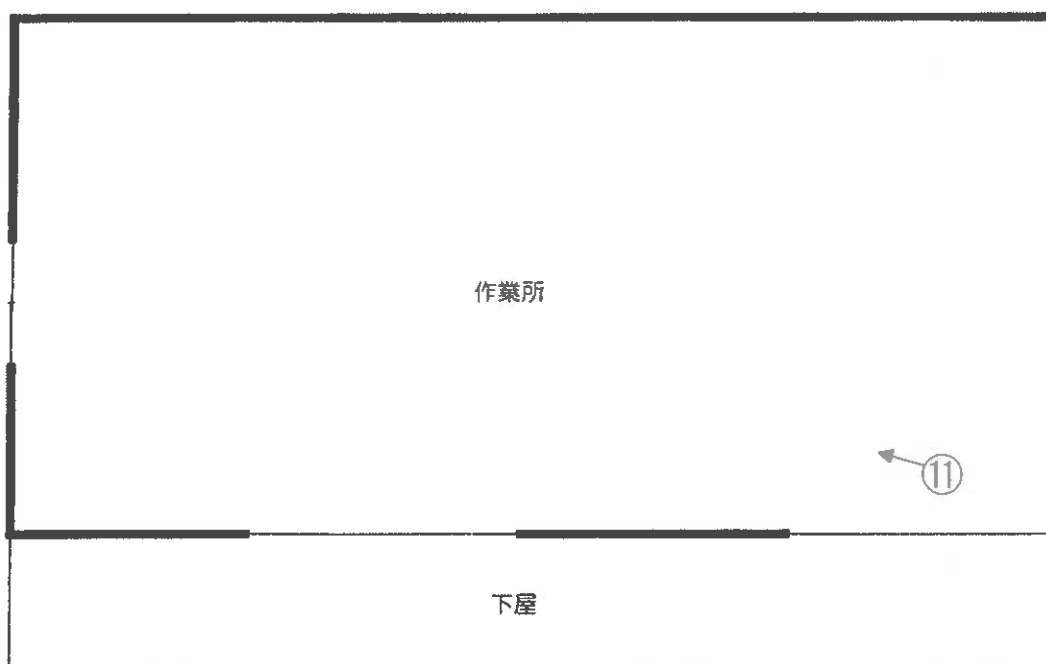
写真撮影位置方向



間 取 図

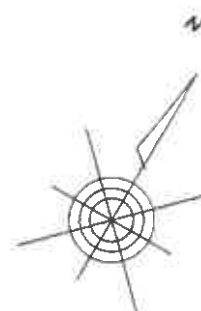
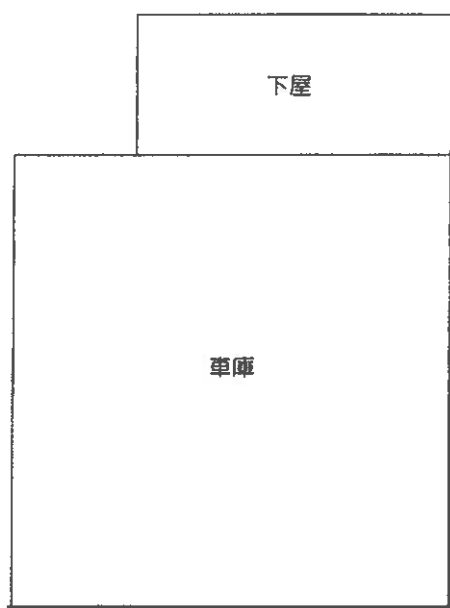
未登記附属建物
木造スレート葺平家建
作業所
約93㎡

↑ 写真撮影位置方向



間 取 図

未登記附属建物
軽量鉄骨造・木造スレート葺平家建
車庫
約34㎡





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同 上



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

同 上



No. 5

同 上



No. 6

本件建物の室内を撮影



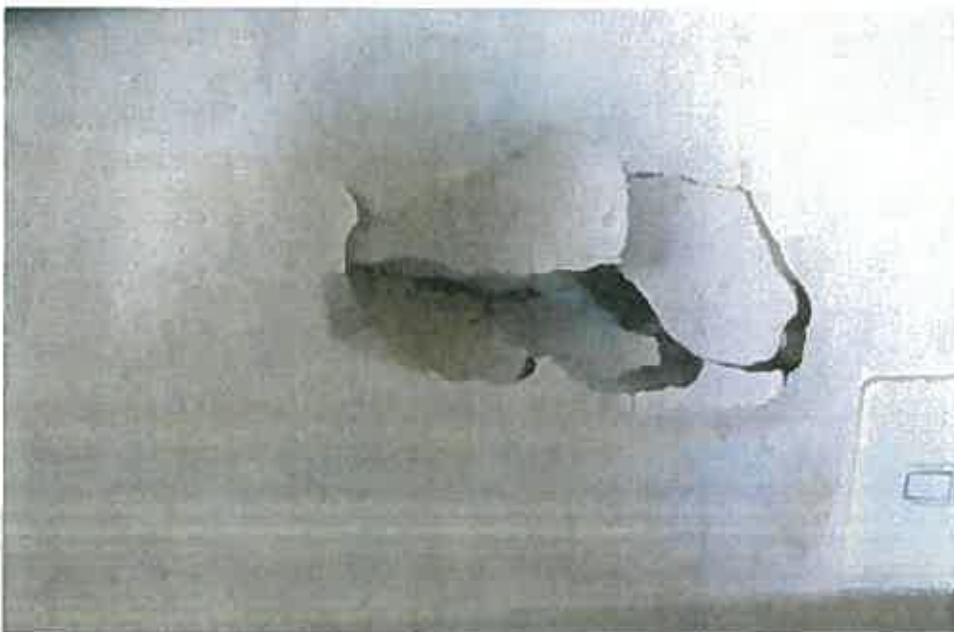
No. 7

同 上



No. 8

同 上



No. 9

壁の損傷状況を撮影



No. 10

附属建物①を撮影



No. 11

附属建物①の内部を撮影



No. 12

附属建物②を撮影

令和 6 年（ケ）第 26 号
令和 7 年 2 月 20 日 現地調査
令和 7 年 3 月 9 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
境 達 司

第1 評価額

一括価格	
金 2,300,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 670,000 円
物件2（建物）	金 1,630,000 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 地 番 目 地 積	築上郡上毛町大字下唐原 850番1 宅地 471.39 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	築上郡上毛町大字下唐原 850番地1 850番1 居宅・車庫 木造瓦葺2階建 1階 118.60m ² 2階 27.36m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、地積測量図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
2	現況の種類は、居宅・事務所である。		
2	登記面積 増築概測面積 現況床面積 145.96m ² + 約11m ² = 約156.96m ²		
2	次の未登記附属建物が存している。 木造スレート葺平家建 作業所 約93m ² 軽量鉄骨造・木造スレート葺平家建 車庫 約34m ²		
2	物件2附属建物は、物件1及び次の目的外土地を敷地利用している。 築上郡上毛町大字下唐原850番13 登記地目：田 837m ² 所有者（登記）：物件1・2所有者と同じ		
2	目的外土地850番13の数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
2	目的外土地850番13には、次の目的外建物が存している。 木造瓦葺平家建 店舗 約32m ²		
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・目的外土地）

位 置 ・ 交 通 (直 線 距 離)	J R日豊本線「中津」駅の南方、約3.6km。 上毛町コミュニティバス「下唐原公民館前」停留所の北東方、約50m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は、山国川西岸の農家集落地域であり、低層住宅の利用が主体である。地勢は概ね平坦である。各画地の地積、形状等が不均衡で配置に統一性がないが、標準的な画地規模は大きい。地域環境等が大きく変化する要因はなく、土地利用は、現状程度で推移すると予測する。	
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 無し 70% 200% 防火地域と準防火地域の指定なし 洪水浸水想定区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	物件1：471.39㎡、目的外土地：837㎡（登記地積） 物件1：ほぼ整形、目的外土地：不整形 (別添「地積測量図（写）」参照。) 物件1：約21.9m、目的外土地：約55.5m 物件1：約22.9m、目的外土地：約15.0m 物件1：一方路地、目的外土地：三方路地 公図の北西側道路は現地で確認できない。
接 面 道 路 の 状 況	物件1は、北東側で幅員約5.8mの舗装町道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）とほぼ等高接面する。 目的外土地は、南側で幅員約12.5mの舗装県道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）とほぼ等高接面し、北東側で幅員約5.8mの舗装町道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）とほぼ等高接面し、南西側で幅員約1.8mの未舗装道路（建築基準法の道路に該当するか未確定）と約1.5m高位接面する。	
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」とは引き込みがない場合である。	
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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・現時点で周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・物件1と目的外土地は一体利用されている。北東側と南側の境界と思われる付近には、縁石等が存している。南西側の境界と思われる付近には、土羽が存している。北西側は、公図の道が確認できず、境界が目視で確認できない。物件1と目的外土地の間に境界を明示するものは見当たらなかった。 ・物件2の未登記附属建物の下屋を含めた目的外土地に建っている範囲は約100㎡であり、目的外土地に存する目的外建物（木造店舗約32㎡）の下屋を含めた広さは約82㎡である。 ・従物等として、井戸・井戸ポンプが存する。 ・目的外土地は、農地転用許可等を受けていないと思われる。	

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（登記記載）：平成10年11月9日 新築 経過年数：約 27 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：瓦葺 外壁：板張り ほか 天井：化粧合板、ビニールクロス ほか 床：畳、フローリング ほか 内壁：塗り壁、ビニールクロス ほか 設備：電気、井戸、浄化槽、ガス 等 その他：特になし
床面積（現況）	約156.96㎡
現況用途等	現況用途：居宅・事務所 間取り：3LDK・事務所1（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	普通（DKの壁に穴があいており、水道配管に不具合が発生していると思われるが、老朽化等の発生の程度は、概ね経年相当である。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・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。 ・1階に下屋とウッドデッキ、2階にバルコニーが存する。 ・室内で猫1匹が飼育されているが、大きな損傷等は見られなかった。 ・床下に水が溜まる。（所有者の陳述による） ・下屋が北西側にある公園の道に出ている可能性がある。

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年（所有者陳述）：平成19年頃新築 経 過 年 数：約 18 年 経済的全耐用年数：約 7 年 経済的残存耐用年数：約 25 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング材 ほか 天 井：あらわし ほか 床：コンクリート ほか 内 壁：あらわし ほか 設 備：電気 等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	約93㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：作業所 間 取 り：作業所1（別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：劣る 施工状態：普通
保守管理の状態	普通（経年相当の老朽化等が発生している。）
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。 ・下屋が存する。 ・物件1と目的外土地（850番13）に跨って建っている。

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年（所有者陳述）：平成19年頃新築 経 過 年 数：約 18 年 経済的全耐用年数：約 7 年 経済的残存耐用年数：約 25 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造・木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：スレート ほか 天 井：あらわし ほか 床：コンクリート ほか 内 壁：あらわし ほか 設 備：特になし そ の 他：特になし
床面積（現況）	約34㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：車庫 間 取 り：車庫1（別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：劣る 施工状態：普通
保守管理の状態	普通（経年相当の老朽化等が発生している。）
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。 ・下屋が存する。 ・物件1と目的外土地（850番13）に跨って建っている。

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・目的外土地）

目的土地及び目的外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	5,340	1.00	471.39	0.90	2,270,000

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
目的外土地	5,340	0.87	837	0.90	3,500,000

【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）-4」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,500\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 5,340\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.02

イ 個 別 格 差：物件1

$$\begin{array}{ccc} \text{増減価要} & & \text{個別格差} \\ \text{因なし} & & \\ 1.00 & = & 1.00 \end{array}$$

目的外土地

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路条件} & & \text{不整形} & & \text{三方路地} & & \text{登記地目} & & \text{個別格差} \\ 1.03 & \times & 0.85 & \times & 1.03 & \times & 0.96 & = & 0.87 \end{array}$$

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	175,000	約 156.96	0.07	1,920,000
附属建物 作業所	45,000	約93	0.12	500,000
附属建物 車庫	45,000	約34	0.12	180,000
計				2,600,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

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。

$$\text{物件2: } R \times \left(\frac{n}{N} \right) \times (1 \pm q) = 0.07 \times 1.00 = 0.07$$

$$\text{附属建物作業所: } R \times \left(\frac{n}{N} \right) \times (1 \pm q) = 0.12 \times 1.00 = 0.12$$

$$\text{附属建物車庫: } R \times \left(\frac{n}{N} \right) \times (1 \pm q) = 0.12 \times 1.00 = 0.12$$

項 目 \ 物件区分	物件2	附属建物 作業所	附属建物 車庫
R : 残価率	5%	5%	5%
n : 経過年数	約27年	約18年	約18年
N : 経済的全耐用年数	約30年	約25年	約25年
q : 観察減価法による補正率	0%	0%	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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,270,000	0.30	法定地上権	680,000
目的外土地	3,500,000	0.17	法定地上権	600,000
計				1,280,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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。目的外土地の敷地利用面積割合を、下屋を含めた建物面積比により、物件2附属建物：55%（ $\approx 100\text{m}^2 \div (\approx 100\text{m}^2 + \approx 82\text{m}^2)$ ）、目的外建物：45%（ $\approx 82\text{m}^2 \div (\approx 100\text{m}^2 + \approx 82\text{m}^2)$ ）と算定する。土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定の上、敷地利用面積割合を乗じ、物件2附属建物の土地利用権等割合を0.17（ $= 30\% \times 55\%$ ）と判定した。

(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	2,270,000	－ 680,000		0.70	0.60	670,000
2	2,600,000	＋ 1,280,000	1.00	0.70	0.60	1,630,000
一 括 価 格 (合 計)						2,300,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：目的物件は農家集落地域に存する居宅・事務所、作業所、車庫とその敷地であり買主が限定されること、建物の敷地に目的外土地が含まれていること、物件2主である建物の下屋が北西側にある公園の道に出ている可能性があること等により、市場性に劣るため、▲30%の市場性修正を行う。

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：－
価 格：5,500 円/㎡（対前年変動率-0.9%）
価 格 時 点：令和6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8m 県道、三方路
供 給 処 理 施 設：－
位 置：J R 日豊本線「中津」駅の南方、道路距離4km。
用 途 指 定 等：準都市計画区域
無し（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	3 葉
7 写真撮影位置図	1 葉
8 現況写真	1 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



