

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

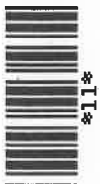
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 日 午前 9 時 30 分 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 50 分 場 所 福岡地方裁判所第4民事部
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。同証明書の交付については、物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。
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 8 月 12 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	990,000 792,000	一括	198,000	40,765	0
1	600,000				
2	390,000				



物件目録

1 所 在 朝倉市大庭字大角

地 番 4003番

地 目 宅地

地 積 716.26平方メートル

2 所 在 朝倉市大庭字大角4003番地

家屋 番号 4003番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 167.78平方メートル
2階 58.38平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木・コンクリートブロック造セメント瓦・亜鉛メッキ
鋼板葺2階建床 面 積 1階 110.60平方メートル
2階 55.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約9平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

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, 2】

本件所有者が占有している。

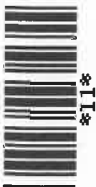
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号3987番）の登記が存在する。

《 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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。



- 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 朝倉市大庭字大角

地 番 4 0 0 3 番

地 目 宅地

地 積 7 1 6 . 2 6 平方メートル

2 所 在 朝倉市大庭字大角 4 0 0 3 番地

家屋 番号 4 0 0 3 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 7 . 7 8 平方メートル
2 階 5 8 . 3 8 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木・コンクリートブロック造セメント瓦・亜鉛メッキ
鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 0 . 6 0 平方メートル
2 階 5 5 . 3 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約9平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 1 4 号
令和 7 年 3 月 1 1 日受理
令和 7 年 4 月 1 7 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 吉 田 保 人

(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 朝倉市大庭字大角
 地 番 4003番
 地 目 宅地
 地 積 716.26平方メートル

- 2 所 在 朝倉市大庭字大角4003番地
 家屋 番号 4003番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 167.78平方メートル
 2階 58.38平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木・コンクリートブロック造セメント瓦・亜鉛メッキ
 鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 110.60平方メートル
 2階 55.30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) □		
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 □建物配置図のとおり □		
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地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	従物等として井戸及び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異なる(■主である建物 □附属建物) ■種類: 居宅・事務所 □構造: □床面積:		
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類: 物置 構造: 木造鋼板葺平家建 床面積: 約9㎡		
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を 居宅・事務所 として占有している。 □「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	従物等として工作物が存する。		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者の子	令和7年3月24日電話要旨 1 私は債務者の子です。 2 立入調査の日時には都合が悪く立ち会えませんので家族が立ち会います。 3 本件主である建物には、債務者が私達家族と共に居住しています。
■債務者の配偶者	1 私は、債務者の配偶者です。 2 本件主である建物の居宅部分には、債務者が、私達家族と共に居住しています。事務所部分は、債務者が、自ら営む建設業の事務所として使用しています。 3 本件主である建物は、昭和60年頃の増改築後、現在まで変更はありません。その頃、附属建物の屋根を瓦葺きに変更等しています。主である建物と附属建物の間に存する物置は昭和60年頃には存在していたようです。 4 本件主である建物は、新築が昭和28年頃と古い物で、経過年数以上の傷み具合です。1階の北東角の和室は屋根が破損して天井が落下等しており、何年も立ち入ったことがありません。その他の部屋も、雨漏りが酷く至る所で雨漏り痕があります。床の傷みも酷いです。天井裏にはイタチや蛇が住み着いているようです。ムカデ等の害虫も頻繁に出ます。白蟻被害もあります。附属建物も傷みが酷く、物置として使用していますが、これも何年も立ち入ったことがありません。 5 生活用水は井戸水です。本件主である建物下にも古井戸もあるようですが使用していませんし、場所も不明です。トイレは汲み取りです。熱源は台所がLPガス、お風呂は灯油です。 6 本件建物内で猫を飼っていたことがあります。 7 本件土地建物内に存する物は全て債務者と家族の所有です。 8 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅・事務所として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者が居宅・事務所として占有するものと認定した。
- 3 本件主である建物の2階階段踊り場と広縁付近には床の傾きが存在するが、他の部屋等は荷物が多く、詳細は確認出来なかった。なお、傾きの原因は不明である。
- 4 本件主である建物と附属建物間に存する物置は、壁や基礎等が見られず建物ではなく工作物と認めた。なお、朝倉市の税務課においても建物とは認定しない扱いであることが、税務課所有の図面に記載されている。
- 5 本件土地は水路と一体となった公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 6 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しない。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在した。
- 7 本件土地には現存しない下記建物の登記が存する。

主である建物

所 在 朝倉市大庭字大角 3987番地、4003番地

家屋番号 3987番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床面積 117.35㎡

附属建物

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 29.75㎡

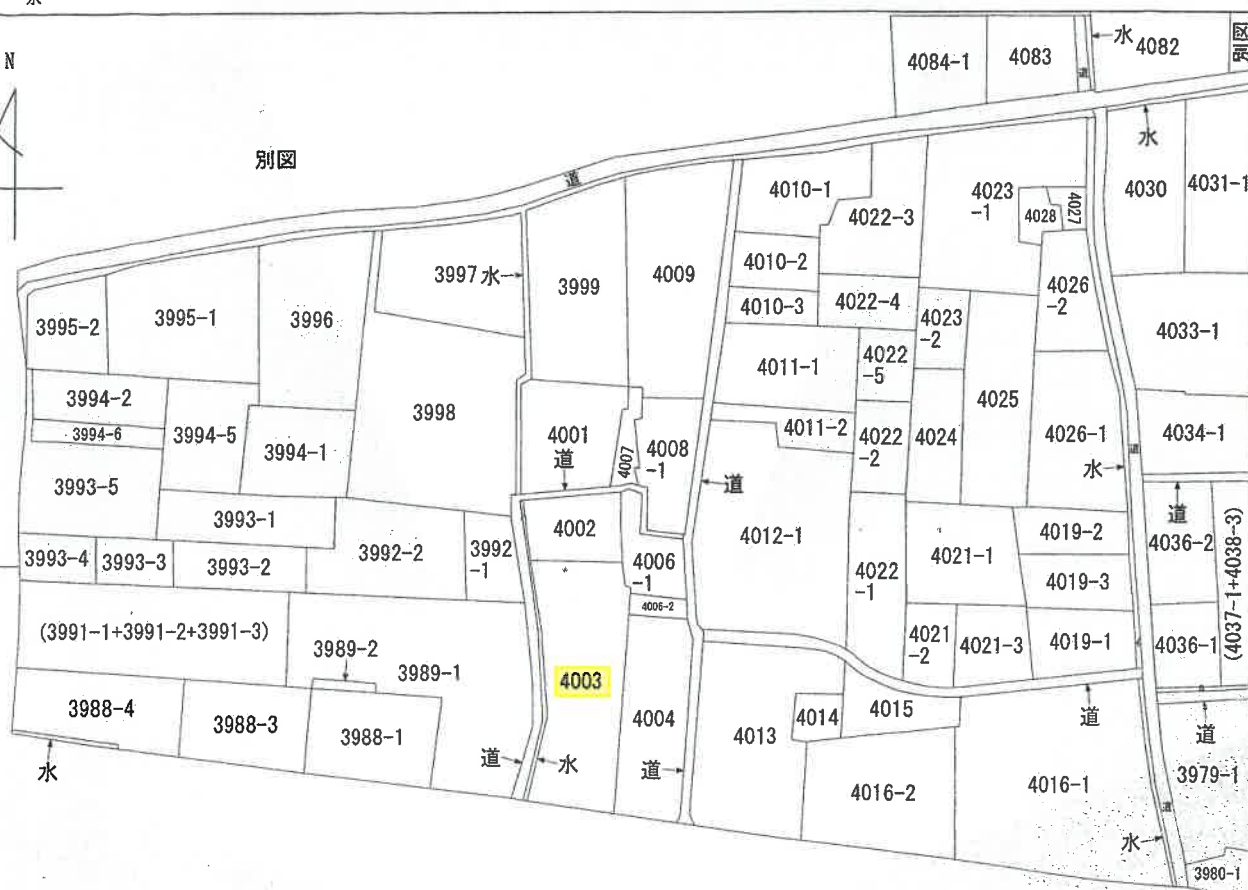
所有者 A

(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
R7年3月11日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（朝倉市役所）
R7年3月11日（火） 15：30－16：00	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R7年3月14日（金） 10：00－10：20	福岡法務局久留米支局	公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年3月24日（月） 18：30－18：35	執行官室	債務者の子から架電（占有状況等確認）
R7年3月25日（火） 10：50－12：00	物件所在地	立入調査，債務者の配偶者と面談及び写真撮影
R 年 月 日（ ） ： - ：		
R 年 月 日（ ） ： - ：		
（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，立会人及び解錠技術者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。 ☐		



別図



別図

別図

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	朝倉市大庭字大角				地番	4003番			
出力縮	1/1000	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和29年				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(福岡法務局朝倉支局管轄)

令和7年3月14日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

(6-1枚目)

A3をA4に縮小

公用

イ 3968 ハ 4355 ホ 4102-12
ロ 4432-9 ニ 4354

(座標値種別：図上測定)

-28268.134



-28538.134 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	朝倉市大庭字免道				地番	3969番11			
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面			種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(福岡法務局朝倉支局管轄)

令和7年5月12日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

(6 - 2 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

公用

令和7年3月14日 福岡法務局久留米支局

(7枚目)

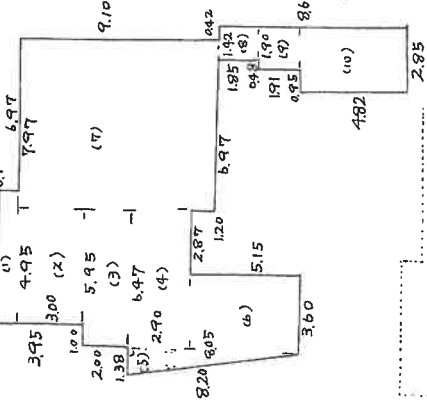
A 3 を A 4 に縮小

建各階平面圖

家屋番号: 4.003番

建物の所在 朝倉郡朝倉町大字大庭字大角 4.003番地

主(求)積)



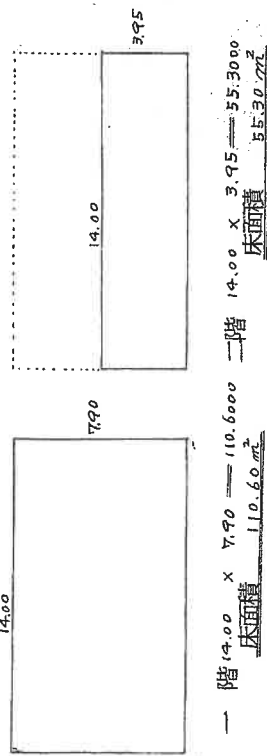
床面積 $167.78 m^2$

陸
一

$$\begin{array}{r} (1) \quad 4.35 \times 4.14 = 18.0090 \\ (2) \quad 8.14 \times 4.96 = 40.3744 \\ \hline +) \quad \quad \quad 58.3834 \end{array}$$

床面積 58.38 m^2

附属建物 符1.



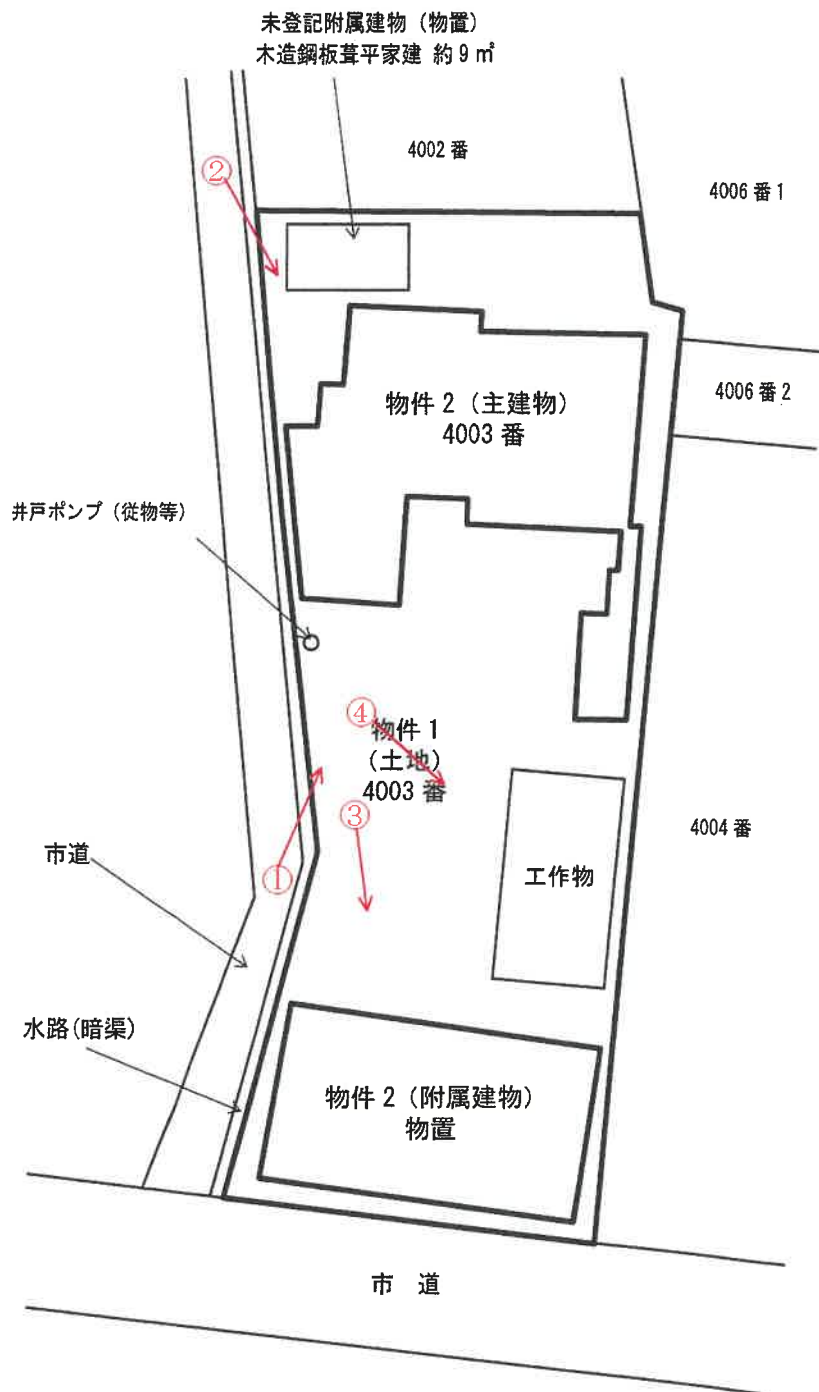
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

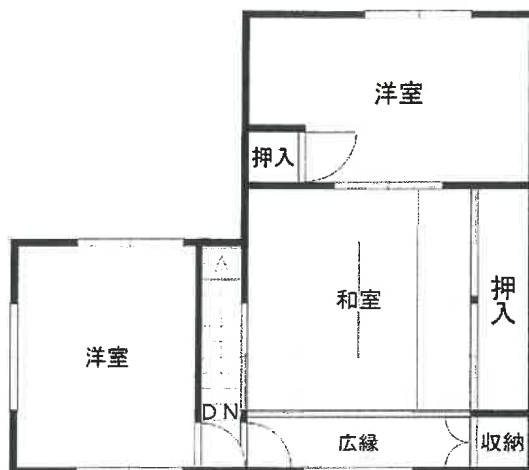
土地建物位置関係図



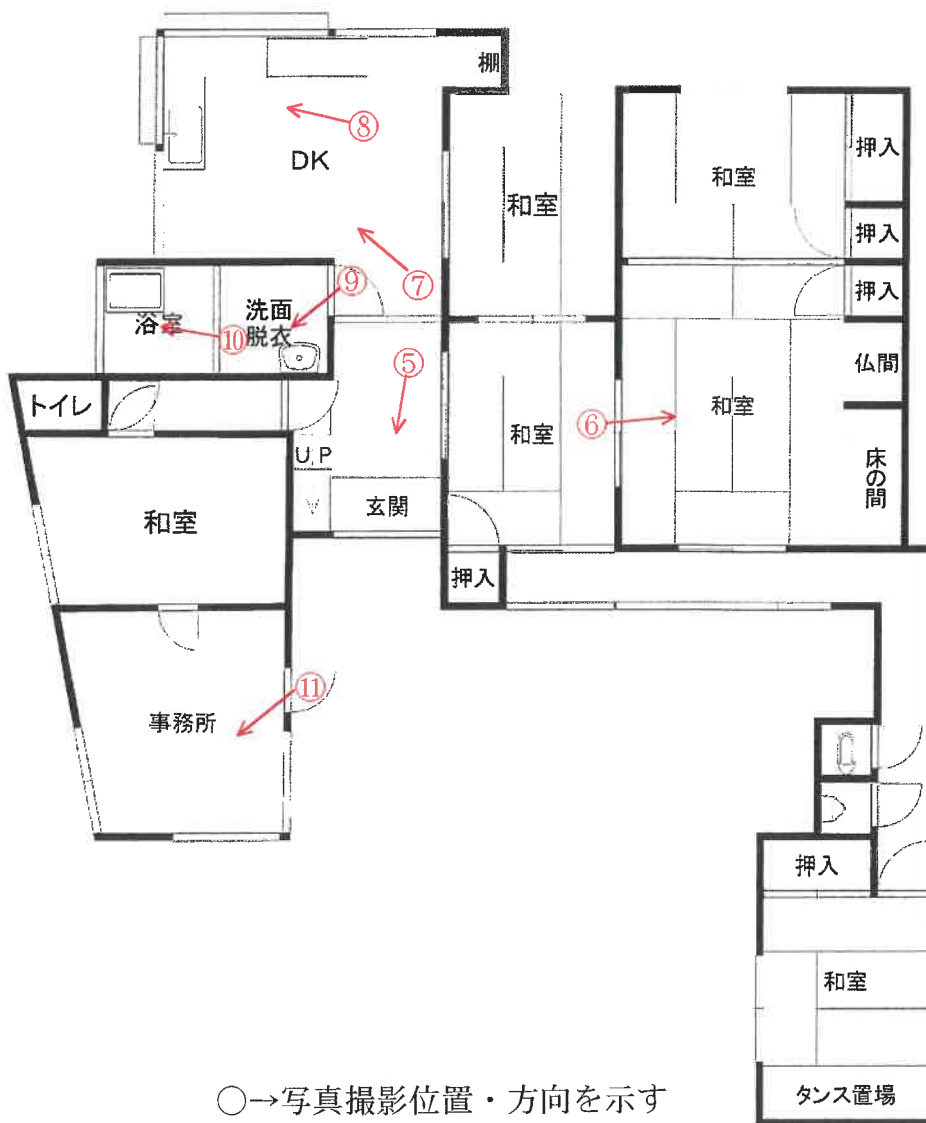
○→写真撮影位置・方向を示す

間取図

【主である建物】



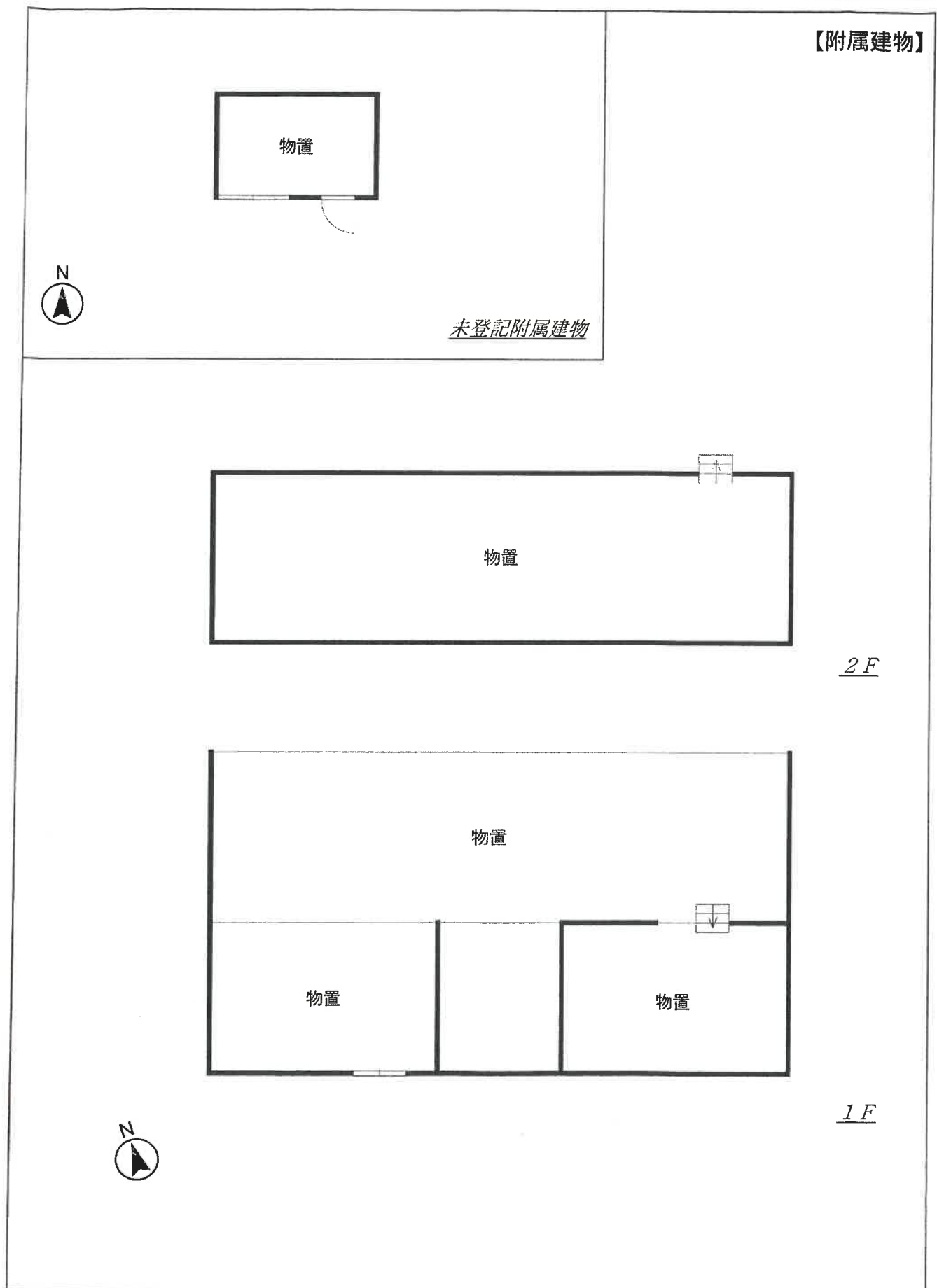
2F



○→写真撮影位置・方向を示す

1F

間取図



(写真 ①)

物件 2 建物



(写真 ②)

未登記附属建物

物件 2 建物



(写真 ③)

附属建物符号 1



(写真 ④)



(写真 ⑤)



玄関

(写真 ⑥)



和室

(写真 ⑦)



DK

(写真 ⑧)



キッチン

(写真 ⑨)



洗面脱衣

(写真 ⑩)



浴室

(写真 ⑪)



事務所

令和 7 年（ヌ）第 14 号
令和 7 年 3 月 25 日 現地調査
令和 7 年 4 月 14 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

榎 由 紀 印

第1 評価額

一括価格	
金 990,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 600,000 円
物件2（建物）	金 390,000 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	朝倉市大庭字大角 4003 番 宅地 716.26 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	朝倉市大庭字大角4003番地 4003番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 167.78 m ² 2階 58.38 m ² 1 物置 木・コンクリートブロック造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 110.60 m ² 2階 55.30 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できない。また、地積測量図はないが、公図及び建物図面と現地の状況がほぼ符合すること、航空写真を用いた机上での概測の結果、登記数量と大きな乖離がないことなどから、登記地積を採用して評価した。 ・従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。 ・現存しない下記建物の登記が存する。 主である建物 所 在：朝倉市大庭字大角3987番地、4003番地 家屋番号：3987番 種 類：居宅 構 造：木造草葺平家建 床 面 積：117.35m² 附属建物 符 号：1 種 類：倉庫 構 造：木造瓦葺平家建 床 面 積：29.75m²		
2	・種類の現況は、「居宅・事務所」である。 ・未登記附属建物として、「木造鋼板葺平家建、物置、約9m²」が存する。 ・従物等として工作物が存する。		
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）

位置・交通 (直線距離)	西鉄甘木線「甘木」駅の南東方、約6.2km。 コミュニティバス「大角」停留所の西方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	朝倉市役所朝倉支所の南西方約2.9km(直線距離)付近に位置する農家集落地域であり、平坦地に農地が広がるなか、農家住宅が集積する集落地域である。郊外のため、外部からの参入や開発等の可能性は乏しく、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	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	特になし
画地条件	地積	716.26㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口	約16m
	奥行	約45m
	接道関係	角地
	その他	特になし
接面道路の状況	南側：幅員約6.6mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条第1項の「道路」に該当する。) 西側：幅員約2.6～3.0mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条第2項の「道路」に該当する。)	
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(井戸) ガス配管：なし 下水道：なし(引き込み可) (注)敷地内への引き込みを基準とし、「なし」とは引き込みが無い場合、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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。 ・朝倉市文化・生涯学習課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地外である。ただし、未調査地のため、土木工事等を行う際は、「埋蔵文化財予備調査申請書」を提出する必要がある。 ・朝倉市ハザードマップによれば、筑後川による浸水想定区域(2.0～3.0m未満)に該当している。 ・関係人の陳述によれば、平成29年九州北部豪雨の際には、敷地内への浸水はなかったとのことである。 ・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。 ・建て替え等に当たっては、西側街路の中心から2mまでセットバックを要する。	

2. 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物（物件2）
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）：昭和28年5月日不詳 新築 経過年数：約 72 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：焼杉、漆喰、カラー鋼板ほか 天井：目透かし天井、竿縁天井、化粧石膏ボードほか 床：畳、クッションフロア ほか 内壁：土壁、じゅらく壁、化粧合板、ビニールクロスほか 設備：電気、給排水設備 等 その他：特になし
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・事務所 間取り：9DK+事務所（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	特に劣る ・天井の随所に雨漏り箇所、雨漏り痕が認められる。 ・1階北東側の和室は、天井が崩落しているため、立ち入りできない状態である。 ・害獣、害虫被害があり、シロアリ被害もあるとの陳述がある。 ・2階床に傾きが認められる。 ・関係人の陳述では、昭和60年頃に増改築を実施しており、それ以降の改修は行われていないとのことである。 ・水回り設備等は、総じて旧式化が認められる。
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。 ・関係人の陳述によれば、室内で猫を飼っていたことがあるとのことであるが、これに伴うペット臭等は認められなかった。 ・1階居室の南側一室は、事務所として使用されていた部屋があり、外部からの出入口もある。 ・未登記附属建物として、物置（木造鋼板葺平家建・約9㎡）が存する。新築年は不詳であるが、外観から経済的全耐用年数は経過済と判断した。 ・庭に木造の上屋物置が設置されており、壁を有しないことから工作物（従物等）と判断される。ただし、老朽化により市場価値は認められない。

区 分	附属建物（物件2）
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）：昭和22年6月日不詳 新築 昭和25年10月5日 変更、増築 経過年数：約 78 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・コンクリートブロック造2階建 屋根：セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：トタン壁 天井：あらわし 床：土間コンクリート、板張り 内壁：あらわし 設備：特になし その他：特になし
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 品 等	現況用途：物置 間取り：（別添「間取図」参照） 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 〔 内壁が剥離している箇所があるなど、管理状況は劣る。 また、長期間使用されていない。 〕
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・ 2階建であるが、階層間はハシゴのみで繋がれ、階段はない。

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）

目的土地の更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	6,990	0.98	716.26	0.50	2,450,000

【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「朝倉（県）-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,700\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & = & 6,990\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：概ね標準的 … 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 × 1.02 × 1.05 × 1.00 = 1.09

イ 個 別 格 差：角地 セットバック
1.02 × 0.96 = 0.98

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。
なお、郊外で地価が安く、土地総額に対して予測される建物解体費用が大きくなる点を加味して、減価率を査定した。

(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 主建物	110,000	226.16	0.01	250,000
2 附属建物	55,000	165.90	0.01	90,000
2 未登記 附属建物	75,000	約9	0.04	30,000
合計				370,000

ウ 現価率：（査定）

減価修正にあたっては、物件2（主建物）、物件2（附属建物）はともに、新築後既に耐用年数を経過しているため、残価率5%を基本に観察減価法による補正を施して現価率を査定した。物件2（未登記附属建物）については、新築時期は不明であるが、同様と認め査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2} & & & & & & \\ \text{（主建物）：} & 0.05 & \times & (1 - & 0.8 &) & = 0.01 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2} & & & & & & \\ \text{（附属建物）：} & 0.05 & \times & (1 - & 0.8 &) & = 0.01 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2} & & & & & & \\ \text{（未登記附属建物）：} & 0.05 & \times & (1 - & 0.2 &) & = 0.04 \end{array}$$

* 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	2,450,000	0.30	法定地上権	740,000

イ 土地利用権等割合： 物件2（附属建物を含む）の敷地を物件1と判定したうえで、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	2,450,000	－ 740,000		0.50	0.70	600,000
2	370,000	＋ 740,000	1.00	0.50	0.70	390,000
一 括 価 格 (合 計)						990,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 郊外に立地し地縁者以外の需要者は乏しいこと、老朽化した農家住宅、大型の物置等があり、建て替えを想定した場合には、解体費用が多額になること等を勘案し、市場性修正（△50％）を施した。

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「朝倉（県）-3」
所 在：朝倉市大庭字後園3698番2
住 居 表 示：未実施
価 格：7,700 円/㎡（対前年変動率 -1.3%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：561 ㎡
地 域 の 概 要：農家住宅のほかに農地が見られる住宅地域
接 面 街 路：南東側幅員約8m 県道
供 給 処 理 施 設：下水
位 置：甘木鉄道「甘木」駅の南東方、道路距離約7.5km
用 途 指 定 等：準都市計画区域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
用途無指定

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	2 葉
6 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

