

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 原 田 恵

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 8 月 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 8 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 29 日 午前 9 時 50 分 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 8 年 8 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 460, 000 9, 168, 000	一括	2, 292, 000	113, 656	0
1	4, 530, 000				
2	6, 930, 000				



物 件 目 録

1 所 在 古賀市小竹字七俵

地 番 8 5 5 番 1 5

地 目 宅地

地 積 1 7 4 . 0 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 古賀市小竹字七俵 8 5 5 番地 1 5

家屋 番号 8 5 5 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 9 . 5 0 平方メートル
2 階 6 7 . 5 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 5 . 5 0 平方メートル
2 階 6 7 . 5 0 平方メートル

所有者 C



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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2】

Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 古賀市小竹字七俵

地 番 855番15

地 目 宅地

地 積 174.01平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 古賀市小竹字七俵855番地15

家屋 番号 855番15

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積	1階	79.50平方メートル
	2階	67.50平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約85.50平方メートル
	2階	67.50平方メートル

所有者 C



令和8年(ケ)第42号
令和8年4月28日受理
令和8年5月29日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(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 古賀市小竹字七俵

地 番 855 番 15

地 目 宅地

地 積 174.01 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 古賀市小竹字七俵 855 番地 15

家屋 番号 855 番 15

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 79.50 平方メートル
2 階 67.50 平方メートル

所有者 C

(土地・建物用)

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	☒ 建物所有者 ☐ 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」は執行官の意見のとおり				
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約85.50㎡(約6㎡増築) 2階 67.50㎡				
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D 上記の者が本件建物を住居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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号				
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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 建物所有者C	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ D(建物占有者) ☒ 土地共有者B ☒ 建物所有者C)の陳述／ ☐ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成24年3月2日	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物所有者C ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 円 (毎月 日限り、翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者) ■土地共有者B ■建物所有者C)の陳述／ ☐ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年11月ころ	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■建物所有者C ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 円 (毎月 日限り、翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ 古賀市長	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 照会の住所地においては、上下水道契約がないため、該当なしと回答いたします。
■ D	1 私は本件建物所有者の妻です。 令和5年11月に本件建物所有者と離婚して、本件建物所有者は他所に転出しました。 本件建物には私の両親（本件土地共有者A、B）と私の子どもの計6人が住んでいます。 Cに対して賃料などを支払ったことはなく、賃料等についての定めも決めていません。 2 本件建物内でペット（犬1匹、猫1匹）を飼っています。 ペットによる大きな損傷等はありません。 玄関横の壁クロスに拳大の穴があいています。 3 本件建物は井戸水を使っています。井戸水の水質検査をしていませんので、飲み水は沸騰させて使っています。目の前の道路まで水道管が来ていますが、水道管の引き込みをしていません。 4 土地所有者であるA、Bが、地代をCに対して請求したことはありません。 5 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。 6 本件土地には私の知人から預かったコンテナ（物置として使用しているコンテナ、動産である。）があります。 競売で退去しなければならないときにはコンテナを撤去いたします。 7 太陽光発電システム等は本件建物を建てたときに設置しました。 ローンの支払いは完了していません。
■ B	A、B、C、Dの同居を前提として本件建物を建てたので、地代等の取り決めをしたことはありません。 地代の請求をするつもりもありません。
■ C	Dの述べたとおりです。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番 8 5 5 - 1）に接道している。

(形状等)

- 本件土地と隣地との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する。

(占有等)

- 本件土地及び建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2 枚目のとおりと認めた。

(その他)

- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷が認められた。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
- コンクリートブロック塀にはクラックやコンクリートブロックの剥がれが認められた。
- 従物等として井戸・井戸ポンプ、太陽光発電システム等が存在する。

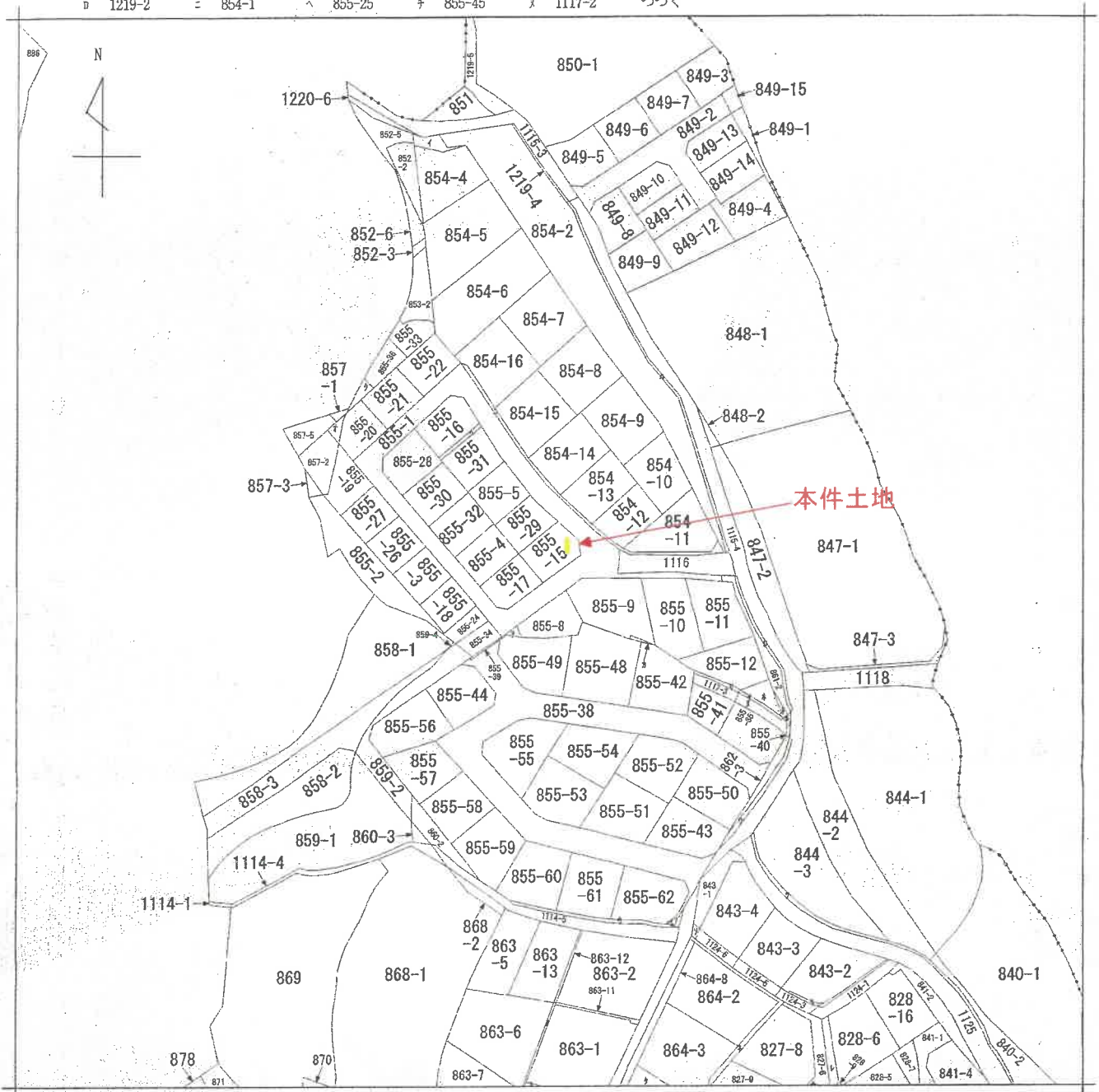
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 8年 4月28日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 4月28日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 4月30日 (木) 10:40 - 11:25	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 占有等の調査 Dへの在宅依頼書交付
R 8年 4月30日 (木) 11:45 - 12:05	福岡法務局 福岡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 5月7日 (木) 8:00 - 8:10	執行官室	占有状況等の調査 (C = 本件建物所有者への郵便照会)
R 8年 5月15日 (金) 15:15 - 16:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (B及びD立会い)
(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 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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

イ 854-3 ハ 1219-3 ホ 855-13 ト 855-14 リ 855-46 ル 1117-1
 D 1219-2 ニ 854-1 ヘ 855-25 チ 855-45 ス 1117-2 ヅ つづく



(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	古賀市小竹字七俵				地 番	855番15			
出 力 縮 尺	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	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和59年1月18日		補 事 記 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。

令和8年4月30日

福岡法務局福岡出張所
登記官

請求番号：14-15
(1/2)

A 4 判に縮小

公用

(8枚目)

登記年月日：昭和62年3月27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8年4月30日 福岡法務局福岡出張所

令和8年4月30日

福岡法務局福岡出張所

總記實

A 4 判に縮小

(9枚目)

請求番号：14-16

855-215
108812

平◎昭62年3月27日登記

108812

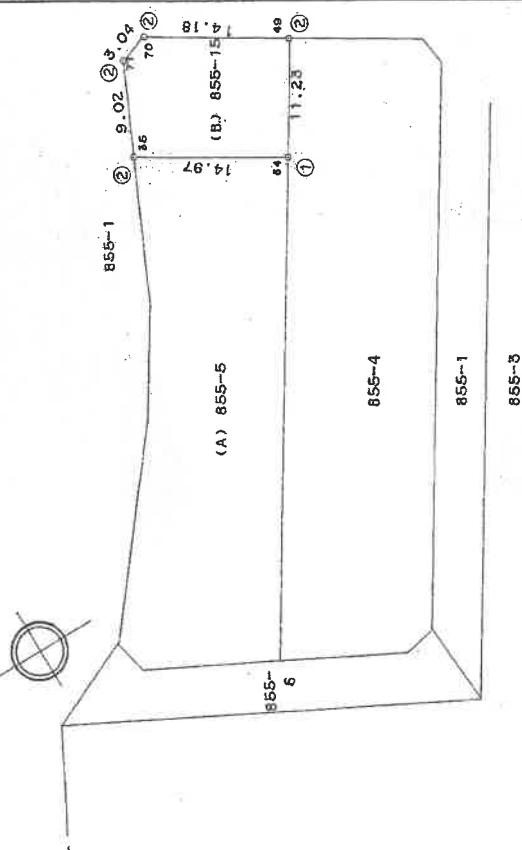
前 855-5 後・新

地 址 (B) 855-15 855-5

土地の所在
相屋郡古賀町大字小竹字七俵

福岡県古賀市

地積測量図



※※※
ザ・ヒヨウホウ・パナマ・ヤム

A	3N°	1855-15	X	Y	DY	X±DY	L
49	118.253	19.966				914.253750	11.23
34	115.875	30.943			7.890	-1222.328100	14.97
35	101.228	27.856			-12.075	-1105.419840	9.02
71	101.976	18.868			-10.840	114.-611436	3.04
70	104.382	17.016			1.098	1646.909531	14.18
49	118.253	19.966			13.927		
				N°	174.013865		
				174.013865			
				174.013865			

筆界	境界標の種類
①	ブラスツック杭
②	スレート板

作製者

申請人

(昭和62年3月28日作製)

會士 闕里 家地 士界 匪福

縮尺 1/500

6/2/2

登記年月日：平成24年3月5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8年4月30日 福岡法務局福岡出張所

登記官

A 4判に縮小

(10枚目)

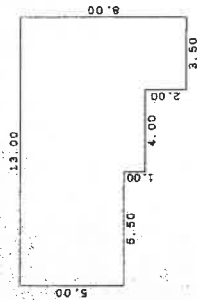
請求番号：14-17

各階平面図 建物図面図

家屋番号 855番15

建物の所在 古賀市小竹字七俵855番地15

1 階

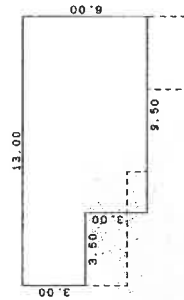


求積表

5.50 × 5.00	=	27.50000
7.50 × 6.00	=	45.00000
3.50 × 2.00	=	7.00000
計		79.50000

床面積 79.50 ㎡

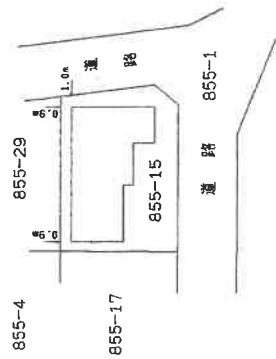
2 階



求積表

9.50 × 6.00	=	57.00000
3.50 × 3.00	=	10.50000
計		67.50000

床面積 67.50 ㎡



報告番号 1200076

作成者

土地家屋調査士 〇〇〇〇〇〇

平成24年3月2日作成

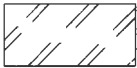
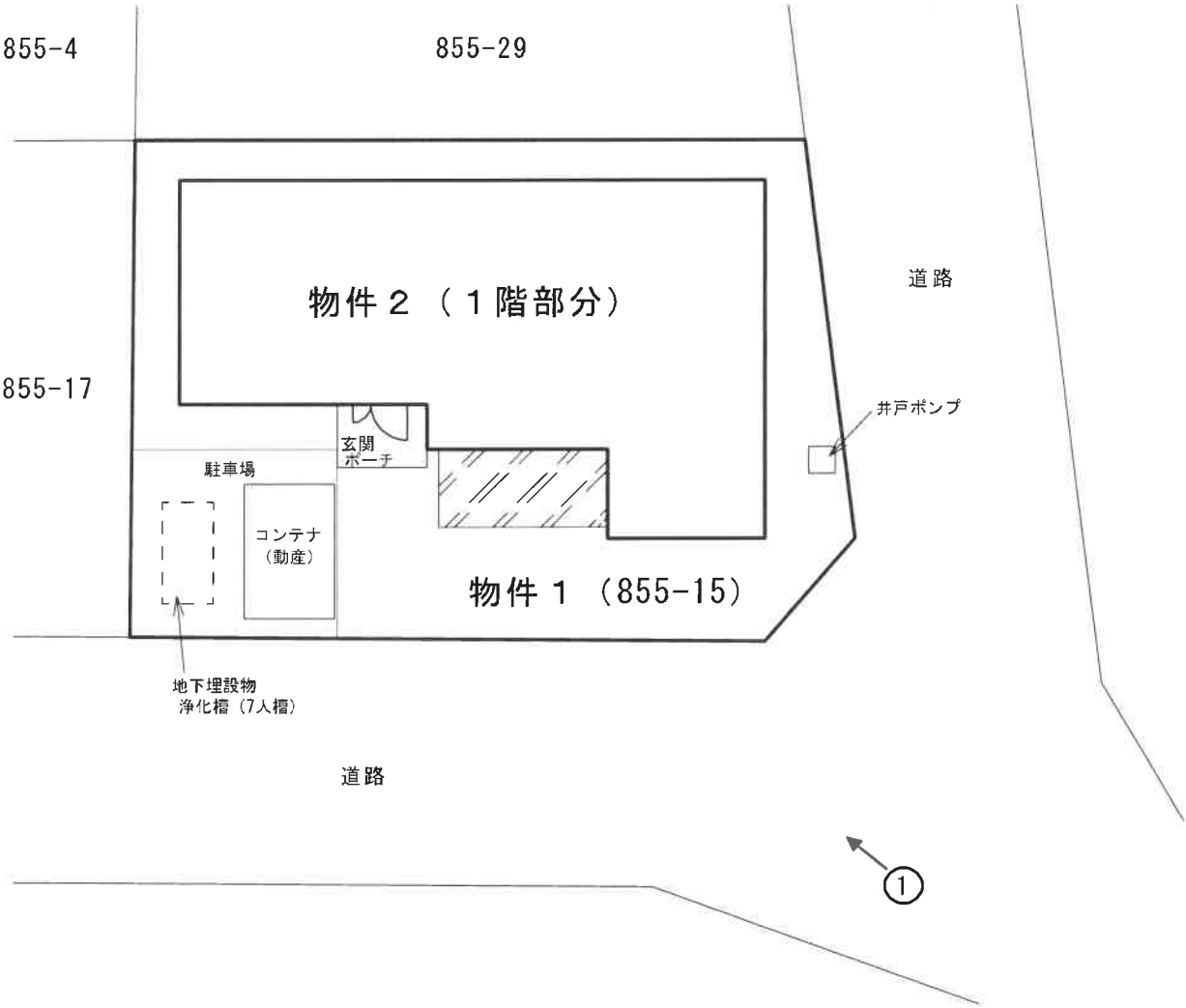
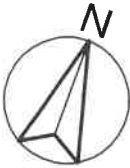
縮尺 1/250

申請人

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

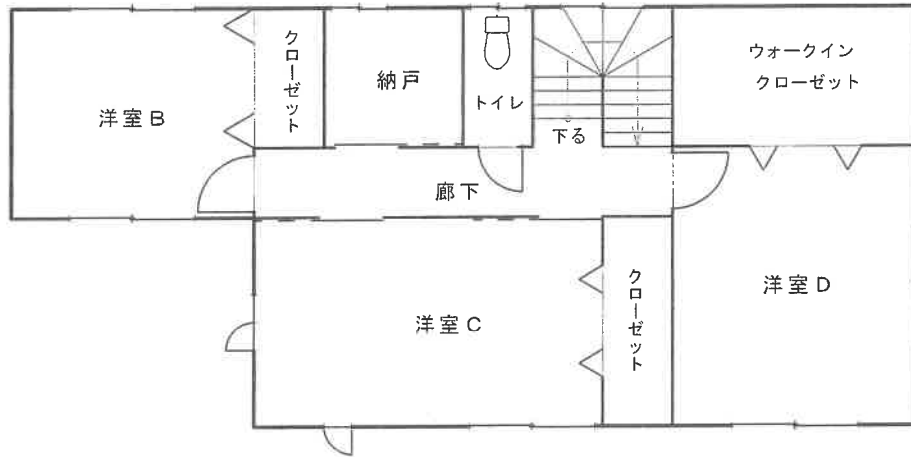
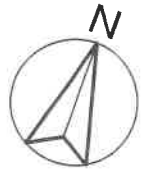


増築部分

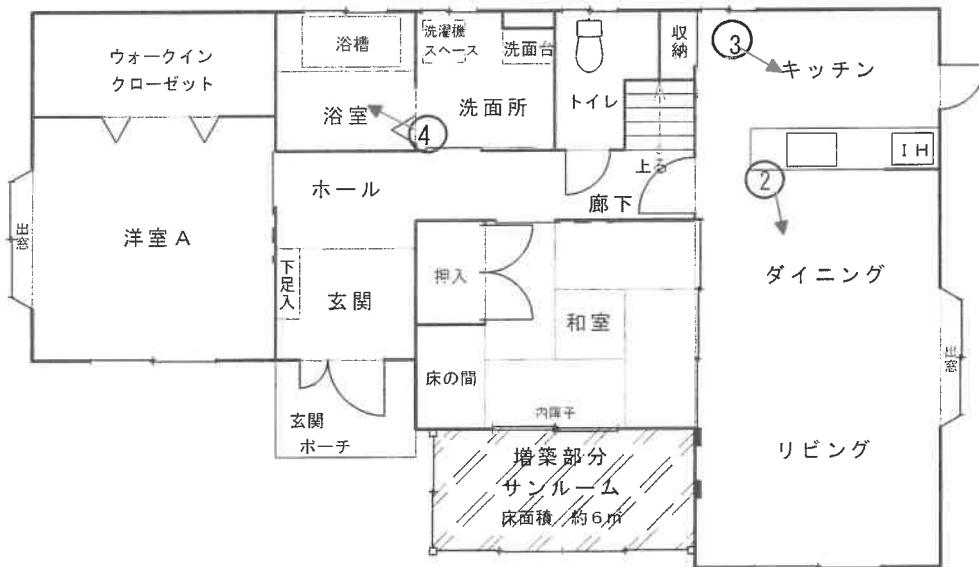


写真撮影位置方向

間 取 図



2 階



1 階



増築部分



写真撮影位置方向



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件建物の室内を撮影



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. _____

No. _____

令和 8 年（ケ）第 42 号
令和 8 年 5 月 15 日 現地調査
令和 8 年 6 月 15 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 崎 浩

第1 評価額

一括価格	
金 11,460,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,530,000 円
物件2（建物）	金 6,930,000 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	古賀市小竹字七俵 855 番 15 宅地 174.01 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	古賀市小竹字七俵 855番地15 855 番 15 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 79.50 m ² 2 階 67.50 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	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おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・数量については、登記数量のほか未登記の増築（約 6 m²）がある。 ・太陽光発電システムがある。		
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)	J R鹿児島本線「新宮中央」駅の南東方、約2.3km 西鉄バス「小竹」停留所の南方、約120m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。地勢は、概ね平坦である。 なお、地域環境等が変化する要因はなく、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 ー 建 蔽 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 地域指定なし そ の 他 の 規 制 田園居住地区（特定用途制限地域）
画 地 条 件	地 積 174.01㎡ 形 状 ほぼ整形 (概ね公図のとおり) 間 口 約16m 奥 行 約11m 接 道 関 係 角地 そ の 他 宅盤は道路より0.7mほど高い
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約5.5mの舗装市道と等高～0.7mほど高位に、北東側で幅員約5.3mの舗装市道と0.7mほど高位に接面（いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当）。
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、引き込み可） 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、「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、通常で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。
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・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵地（勘三郎遺跡）の隣接地である。 ・地下埋設物として浄化槽（7人槽）がある（陳述；土地建物位置関係図参照）。 ・周辺地域も含めて、下水道整備の計画はない（古賀市役所 上下水道課）。 ・井戸、井戸ポンプがある。 ・駐車場にコンテナ（動産）が置いてある。

2. 建物の概況及び利用状況（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）：平成24年3月2日 新築 経過年数：約 15 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 10 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張り 天井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、給排水設備 等 その他：オール電化
床面積（現況）	未登記の増築がある（床面積約6㎡、間取図参照） $153.00\text{㎡} = 79.5\text{㎡} + 67.5\text{㎡} + 6\text{㎡}$
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：5LDK （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
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ため、使用可能かどうか不明である。 ・建物に付属する建具については、そのすべてについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等可能かどうか不明である。 ・未登記増築部分（新築後2～3年後に増築したとの陳述）がある。 ・リビングに床暖房が設置してある（陳述；間取図参照）。

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 (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	40,500	1.02	174.01	1.00	7,190,000

【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：標準地「古賀-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,300\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{78} & = & 40,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：標準的 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.96 & \times & 1.00 & \times & 0.90 & \times & 0.90 & = & 0.78 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{角地} & & & & & & \text{個別格差} \\ & & 1.02 & & & & & & = & 1.02 \end{array}$$

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	240,000	153.00	0.25	9,180,000
合計				9,180,000

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。

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

$$\text{物件2：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.25 \times 1.00 = 0.25$$

項 目	物件区分
R : 残価率	物件2
n : 経過年数	約15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	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	7,190,000	0.10	場所的利益	720,000
計				720,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、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 (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	7,190,000	－ 720,000		1.00	0.70	4,530,000
2	9,180,000	＋ 720,000	1.00	1.00	0.70	6,930,000
一 括 価 格 (合 計)						11,460,000

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「古賀-8」

所 在 : 古賀市青柳字神田2946番1

住 居 表 示 : 一

価 格 : 31,300 円/㎡ (対前年変動率 2.0%)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 293 ㎡

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

接 面 街 路 : 南 側 幅員約 4.2m 市道

供 給 処 理 施 設 : 下水

位 置 : JR鹿児島本線「ししぶ」駅の南東方、道路距離2.5km

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	2 葉

以 上

位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』」より引用）



位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』」より引用）

