

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月20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11月 4日から 令和 8年11月11日まで
開札期日	日 時 令和 8年11月17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 8年12月 2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 8年10月20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	22, 030, 000 17, 624, 000	一括	4, 406, 000	253, 881	0
1	10, 990, 000				
2	11, 040, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 朝倉郡筑前町松延字深町 |
| | 地 番 | 3 7 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 3 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝倉郡筑前町松延字深町 3 7 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 7 7 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 4 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月11日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

占有者Aが塗装ブースを設置した旨主張している。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 朝倉郡筑前町松延字深町 |
| | 地 番 | 3 7 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 3 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝倉郡筑前町松延字深町 3 7 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 7 7 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 4 . 0 0 平方メートル |



21

令和8年（ケ）第71号
令和8年6月23日受理
令和8年8月31日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義 治

（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 朝倉郡筑前町松延字深町
 地 番 3 7 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 4 3 . 8 4 平方メートル

- 2 所 在 朝倉郡筑前町松延字深町 3 7 7 番地 1
 家屋 番号 3 7 7 番 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 4 4 . 0 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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して占有している ☐ 「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 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： ☐ 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 上記の者が本件建物を工場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 支部 平成 年（ ）第 号 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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)

占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ A ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 工場	
■関係人(■A(占有者))の陳述／■提示文書(「建物賃貸借契約書(店舗事務所用)」)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年12月25日	
最初の契約等	契約日	平成30年11月25日	
	期間	平成30年12月25日から ☒ 令和5年12月24日まで 5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	令和7年12月25日から ☒ 令和8年12月24日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ 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150,000円(毎月末日限り 当月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金1,200,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		☒ 月額賃料は令和7年12月24日まで月額200,000円である	
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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■賃借人A	1 私は、本件建物を所有者から賃借し、自動車の塗装業を自営しています。その賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりです。ただし、賃料は、1年前から月額15万円に変更になっています。また、契約期間の終期は、12月24日の誤記だと思います。なお、所有者の代表者は死亡されたと聞いています。 2 本件建物内には、特に備付けの機械器具類はありません。事務室とトイレは元からありましたが、塗装ブースは私が設置したものです。 3 本件建物では、井戸水を事業用水として使用しています。上水道はありません。 4 本件土地について隣地との境界に争いはないと思います。なお、敷地内にある自動車はすべて客のものです。
■特別代理人B	1 私は、令和8年8月12日付けで債務者兼所有者の特別代理人に選任されました。 2 本件土地及び建物の占有状況等については、賃借人が述べているとおりだと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

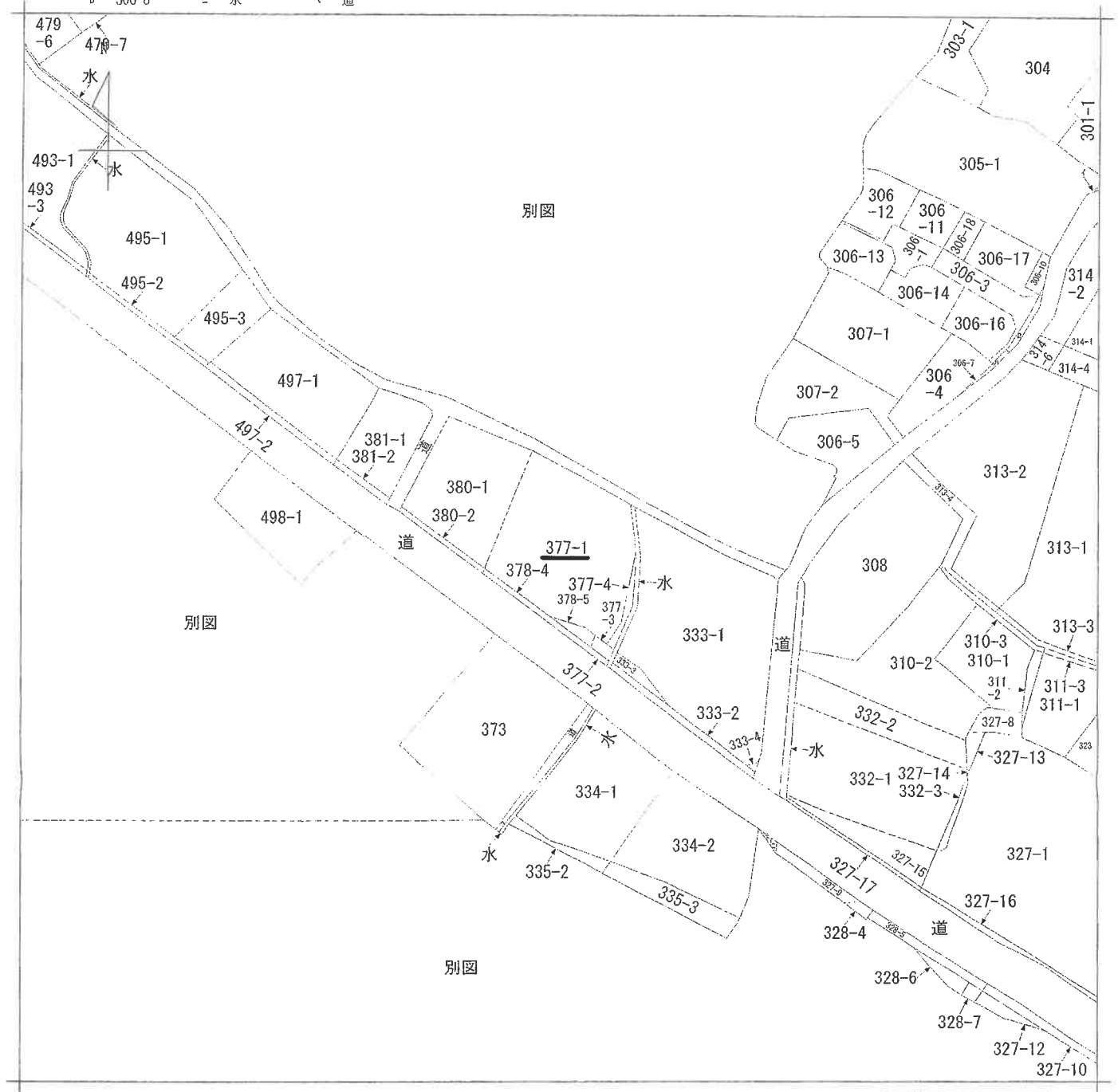
執行官の意見

- 1 (接道)
本件土地は、公図のとおり、公道(378番4等)に接道している。
- 2 (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等が存在する。
- 3 (占有状況等)
本件建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から2, 3枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (損傷等)
本件建物については、特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。
- 5 (従物等・目的外物件)
本件土地について、従物等として井戸・井戸ポンプが存在する。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 6 月 23 日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 8 年 6 月 23 日 (火) 10:40 - 11:00	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 6 月 29 日 (月) 10:00 - 10:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8 年 7 月 14 日 (火) 13:30 - 14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人Aから口頭聴取
R 8 年 8 月 21 日 (金) 14:40 - 15:00	執行官室	占有状況等について特別代理人Bから電話聴取
(特 記 事 項) ☒ 令和8年7月14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。 解錠することができなかった。 ☐ 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



(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	朝倉郡筑前町松延字深町				地番	377番1			
出力縮	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		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8年6月23日

福岡法務局

請求番号：5-1

(1/1)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成30年4月12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。
(福岡法務局朝倉支局管轄)
令和8年6月23日 福岡法務局

地積測量図

地番 377-1, 377-4

土地の所在 朝倉郡筑前町松延字深町

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

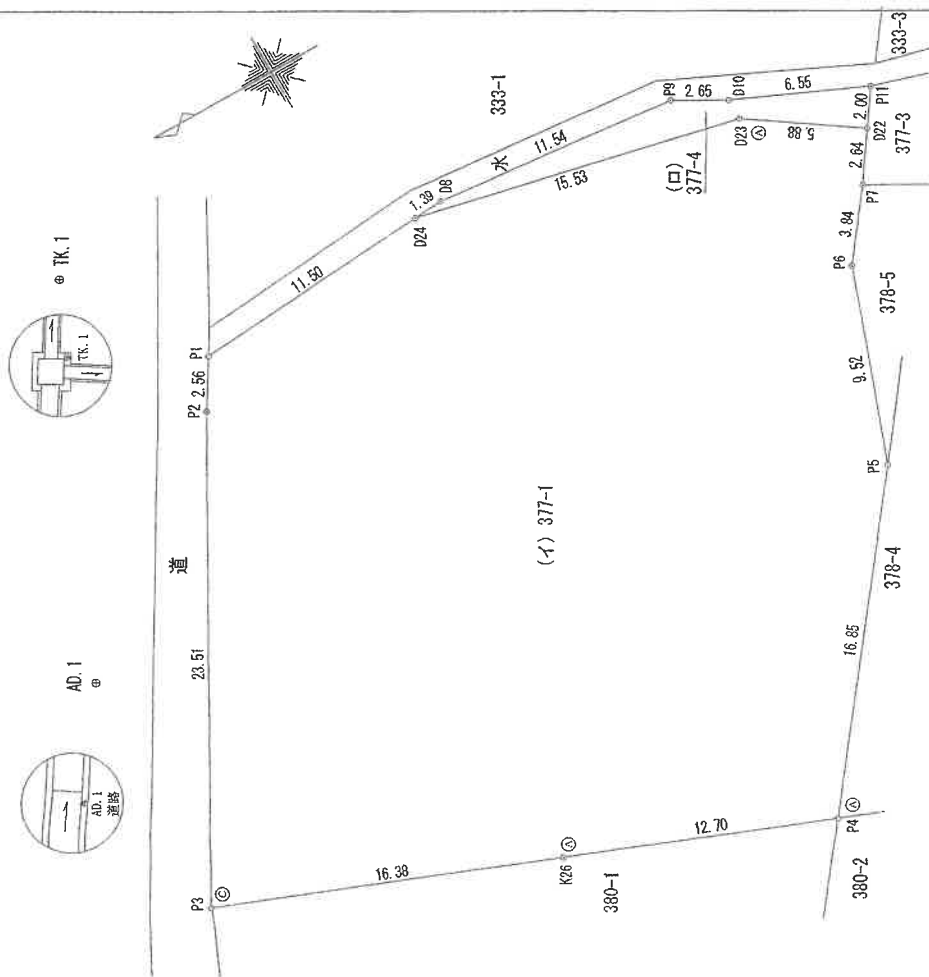
地番	(イ) 377-1	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
P1		51146.905	-38408.708	-491661.91468	2.56
P2		51148.240	-38410.904	-492350.96472	23.51
P3		51159.723	-38437.426	144540.59386	16.38
K26		51144.479	-38437.440	1040270.87610	12.70
P4		51132.659	-38442.102	848940.054262	16.85
P5		51122.398	-38428.729	516712.69034	9.52
P6		51118.213	-38419.750	210886.00750	3.84
P7		51116.909	-38416.678	145175.459790	2.64
D22		51115.408	-38414.488	-128803.811794	5.88
D23		51120.262	-38411.162	-769221.930212	15.53
D24		51135.434	-38407.813	-1023299.361759	11.50
			倍面積	1887.605397	
			地積	943.84	m ²

地番	(イ) 377-4				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離	
D24	51135.434	-38407.813	529336.478766	15.53	
D23	51120.262	-38411.162	769221.930212	5.88	
D22	51115.408	-38414.488	230102.843020	2.00	
P11	51114.272	-38412.849	-186033.427707	6.55	
D10	51120.251	-38410.157	-318189.740568	2.65	
P8	51122.556	-38408.837	-523773.088741	11.54	
D6	51134.044	-38407.705	-494614.424990	1.39	
		倍面積	50.569972		
		地積	25.2848660	m ²	

合計 969.1326845

点名	引線	照点	X	Y
AD.1	アルミ線	アルミ線	51159.068	-38418.505
TK.1	鉄線	鉄線	51151.128	-38402.118
測点	測点	測点	測点	測点
AD.1	TK.1	0-00-00	19.114	
P1	23-51-37	16.263		
P2	26-59-41	13.827		
P3	159-36-04	11.939		
P4	116-19-45	23.119		
P5	106-00-34	34.757		
P6	79-34-34	37.811		
P7	65-43-34	39.856		
D22	61-37-15	42.253		
D23	59-54-54	43.946		
D24	53-19-21	39.692		
P11	39-08-06	26.367		
D10	57-00-20	45.289		
P9	51-04-58	39.927		
D8	49-10-09	38.038		
	40-12-37	27.656		

観測日	平成29年3月22日
観測者	筑紫野
与点 (電子基準点)	桂川 X=64342.734 Y=-30107.487
GNSSデータ配信	株式会社 ジェノバ



符号	境界線の種類
(イ)	金属プレート
(ロ)	プラスチック板
(ハ)	コンクリート板

報告書番号 1800003号

測量年月日 平成30年1月25日

作製者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

登記年月日：平成30年8月9日

公用

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。
(福岡法務局朝倉支庁管轄)

令和8年6月23日

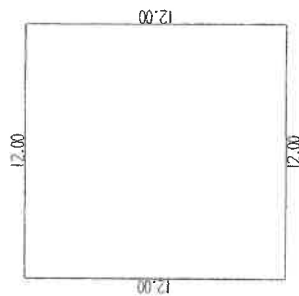
福岡法務局

各階平面図

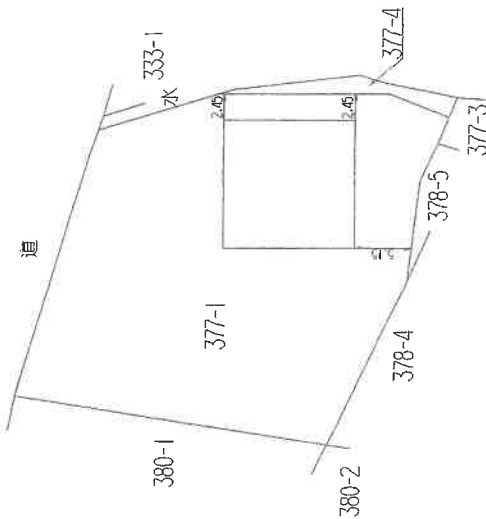
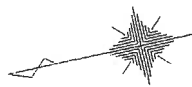
家屋番号 377番1

建築物図面

建物の所在 朝倉郡筑前町松延字深町377番地1



求積表	
12.00×12.00	$= 144.0000$
合計	144.0000
床面積	144.00 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

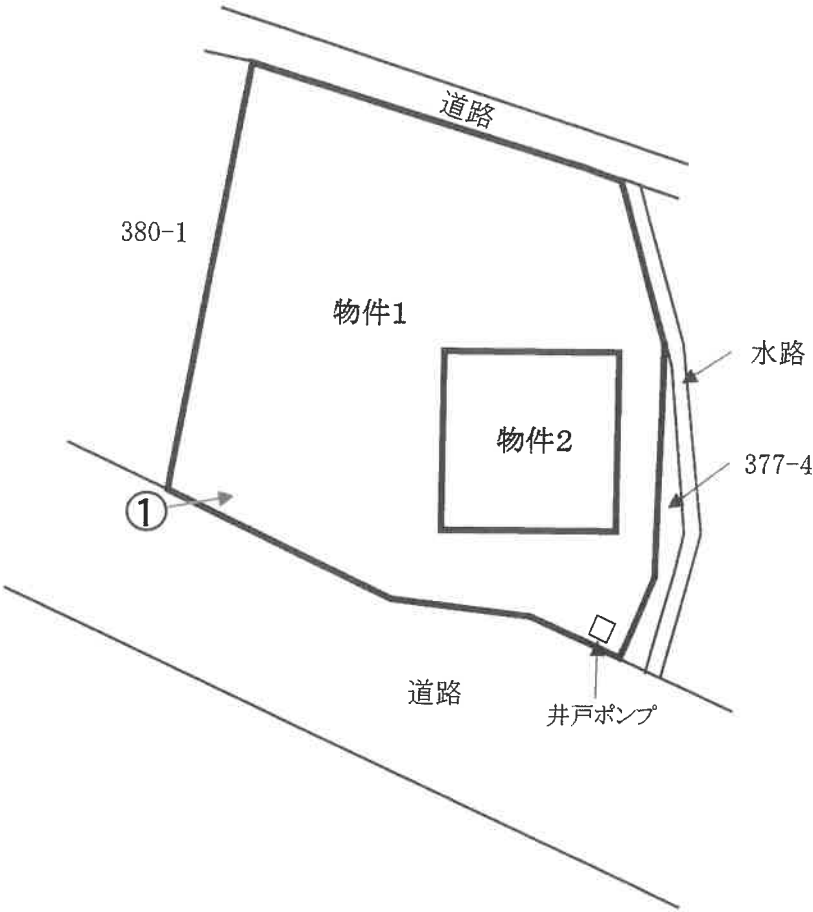
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

請求番号：5-3

A4判に縮小

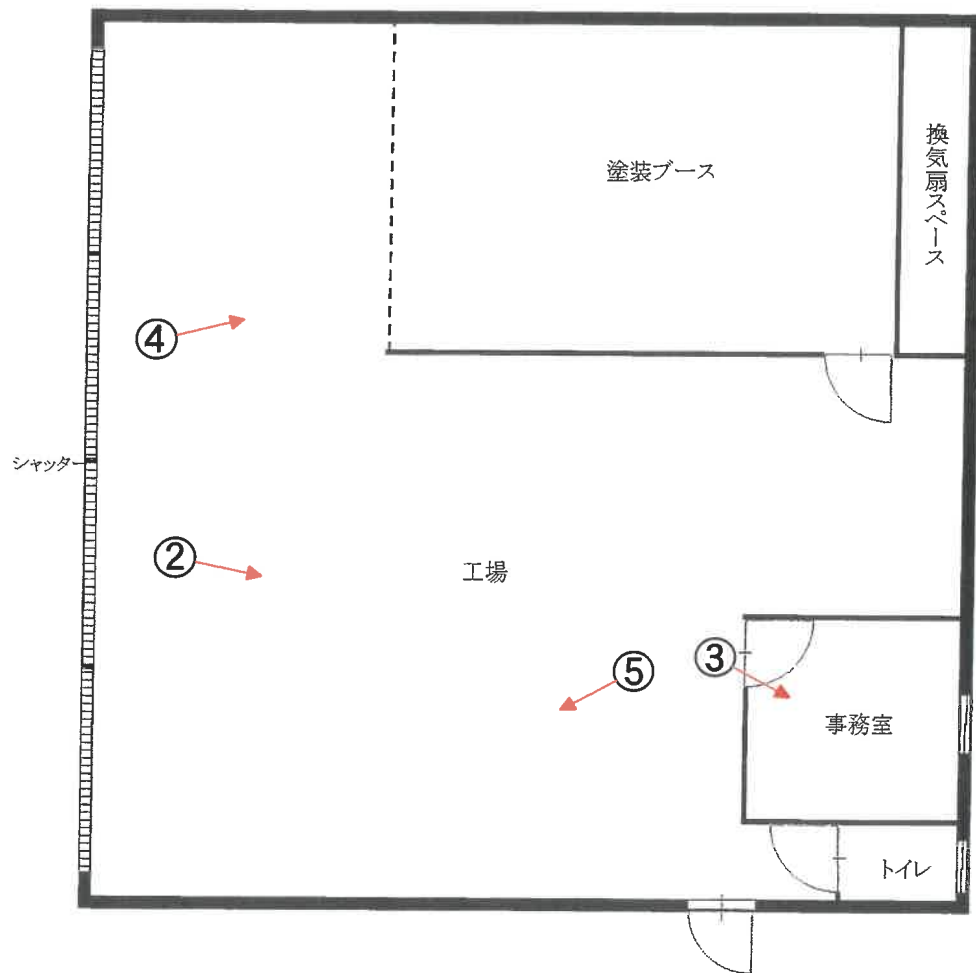
土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向





1階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



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. 5

本件建物の室内を撮影

令和 8 年（ケ）第 71 号
令和 8 年 7 月 14 日 現地調査
令和 8 年 8 月 3 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川 村 勇 人 印

第1 評価額

一括価格	
金 22,030,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,990,000 円
物件2（建物）	金 11,040,000 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	朝倉郡筑前町松延字深町 377 番 1 宅地 943.84㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	朝倉郡筑前町松延字深町 377番地1 377 番 1 工場 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 144.00㎡	同左
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	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)	西鉄天神大牟田線「津古」駅の北東方、約2.5km。 西鉄バス「松延」停留所の北方、至近。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道386号沿線に所在する地域で、店舗、営業所、小工場、農地等が混在した利用状況にある。 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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	地域指定なし
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
画 地 条 件	地 積	943.84㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (地積測量図のとおり)
	間 口	約33m
	奥 行	約30m
	接 道 関 係	二方路
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約10mの舗装国道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）とほぼ等高に、北東側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条の道路に該当しない。有効幅員約2m程度）に約0.8～1.2m高く接面。	
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 : なし（引き込み可 井戸あり） 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、「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、「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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。ただし、建物の使用用途（塗装工場）から土壌汚染の可能性は否定できない。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「梨木遺跡」の区域内にあるため、建物の新築等に伴い土地を掘削する場合は文化財保護法に基づく届出を要する。また、工事内容により、試掘調査、発掘調査が必要となる場合もあるため、買受人において調査・確認を要する。なお、筑前町担当課によると、本件土地について平成29年に試掘調査を実施（発掘調査は未実施）したとの回答であった。 ・ 下水道については、国道（反対車線寄り）に本管が敷設されているが、本件土地は下水道認可区域外のエリアとなっている。 ・ 従物等として、井戸・井戸ポンプが存する。 ・ 隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

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30年8月3日 新築 経 過 年 数：約 8 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 17 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：鋼板 ほか 天 井：ボード貼、内装なし 床 ：カーペット、コンクリート 内 壁：ボード貼、内装なし 設 備：電気、給排水設備 等
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：工場 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	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いため、使用可能かどうか不明である。 ・本件建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成30年7月2日交付 第H30確認建築福岡県朝土00015号）、工事完了検査（検査済証 平成31年1月8日交付 第H30確済建築福岡県朝土00012号）の手続きを行っていることが確認された。

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	33,100	0.98	943.84	0.95	29,090,000

【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「筑前5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,300\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{138} & = & 33,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.00 × 1.02 × 1.35 × 1.00 = 1.38

イ 個 別 格 差：二方路 上水道
の 状 態 個別格差
1.00 × 0.98 = 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。

(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	85,000	144.00	0.48	5,880,000

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。

$$\text{物件2: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.48 \times 1.00 = 0.48$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約8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%

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×ウ
1	29,090,000	0.40	法定地上権	11,640,000
計				11,640,000

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40%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	29,090,000	－ 11,640,000		0.90	0.70	10,990,000
2	5,880,000	＋ 11,640,000		1.00	0.90	0.70
一 括 価 格 (合 計)						22,030,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 土壌汚染の可能性があることを考慮した。

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「筑前5-1」
所 在 : 朝倉郡筑前町東小田字百萬1141番3外
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 44,300 円/㎡ (対前年変動率 6.5%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 591㎡
地 域 の 概 要 : 小売店舗等に空地が介在する国道沿いの商業地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約9m 国道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「津古」駅の北東方、道路距離3.8km。
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 200%)
準防火地域

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	3 葉

以 上

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

