令和　８年（ケ）第　　９３号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から<br>令和　８年１２月　９日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１５日　午前　９時３０分<br>福岡地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　７日　午前　９時５０分<br>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。<br>（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。<br>（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１１月１７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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 6, 630, 000<br>5, 304, 000 | 一括 | 1, 326, 000 | 73, 736 | 0 |
| 1 | 3, 660, 000 | | | | |
| 2 | 2, 970, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　8年（ケ）第　　９３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　朝倉郡筑前町山隈字東三丁牟田

　　地　　番　　１５１４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２０．２４平方メートル

２　所　　在　　朝倉郡筑前町山隈字東三丁牟田１５１４番地３

　　家屋　番号　　１５１４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１３５．５９平方メートル
　　２階　　４３．７７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１９．８９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　93号

# 物　件　明　細　書

令和　8年10月13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】
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。

令和　8年（ケ）第　　９３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　朝倉郡筑前町山隈字東三丁牟田

　　地　　番　　１５１４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２０．２４平方メートル

２　所　　在　　朝倉郡筑前町山隈字東三丁牟田１５１４番地３

　　家屋　番号　　１５１４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１３５．５９平方メートル
　　２階　　４３．７７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１９．８９平方メートル

令和８年（ケ）第９３号
令和８年８月４日受理
令和８年９月２９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

令和　8年（ケ）第　　93号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　朝倉郡筑前町山隈字東三丁牟田

　　地　　番　　１５１４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２０．２４平方メートル

2　所　　在　　朝倉郡筑前町山隈字東三丁牟田１５１４番地３

　　家屋　番号　　１５１４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　1階　　１３５．５９平方メートル
　　2階　　４３．７７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　1

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１９．８９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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　　□その他の者<br>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<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本件建物を居宅として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>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 |

**（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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■所有者 | 1　本件建物には，私が夫と子供３人の計５人で居住しており，誰かに貸したりはしていません。<br><br>2　本件建物について，特に大きな損傷等はありません。ただし，室内は掃除ができていないのでかなり散らかっています。また，室内で中型犬及び小型犬計６匹を飼っており，そのうち４匹はゲージに入れています。<br><br>3　本件建物の附属建物（車庫）は，前所有者が設置したものです。現在は物置になっています。<br><br>4　太陽光パネルは前所有者が設置したもので，現在は使用していません。<br><br>5　本件土地内には，井戸ポンプがあります。井戸水は庭の散水に使うぐらいで生活用水には使用していません。<br><br>6　本件土地について，隣地との境界に争いはありません。 |

**（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

■１（接道）
本件土地は，公図のとおり，公道（公図上の表記は「道」）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）
本件建物及び附属建物の占有状況等については，関係人の陳述，立入調査の結果等から２枚目記載のとおりと認めた。

４（従物等）
本件土地建物の従物等として，太陽光発電システム（不使用）及び井戸ポンプが存在する。

５（損傷等）
本件建物については，関係人の陳述のとおり，全体的に経年に伴う老朽化が認められ，室内で犬６匹を飼うことにより室内がかなり散らかっており，床や壁クロス等の汚損箇所が複数認められた。

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

（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　8 月 4 日（火）<br>10:00 - 10:10 | 執行官室 | 建物図面請求 |
| R　8 年　8 月 7 日（金）<br>11:30 - 11:50 | 福岡法務局<br>朝倉支局 | 公図，地積測量図等の調査 |
| R　8 年　8 月 7 日（金）<br>13:40 - 14:00 | 物件所在地 | 現地特定，写真撮影 |
| R　8 年　8 月 28 日（金）<br>16:10 - 16:40 | 執行官室 | 占有状況等について所有者から電話聴取 |
| R　8 年　9 月 18 日（金）<br>10:00 - 11:00 | 物件所在地 | 立入調査，写真撮影，所有者から口頭聴取 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

（特 記 事 項）

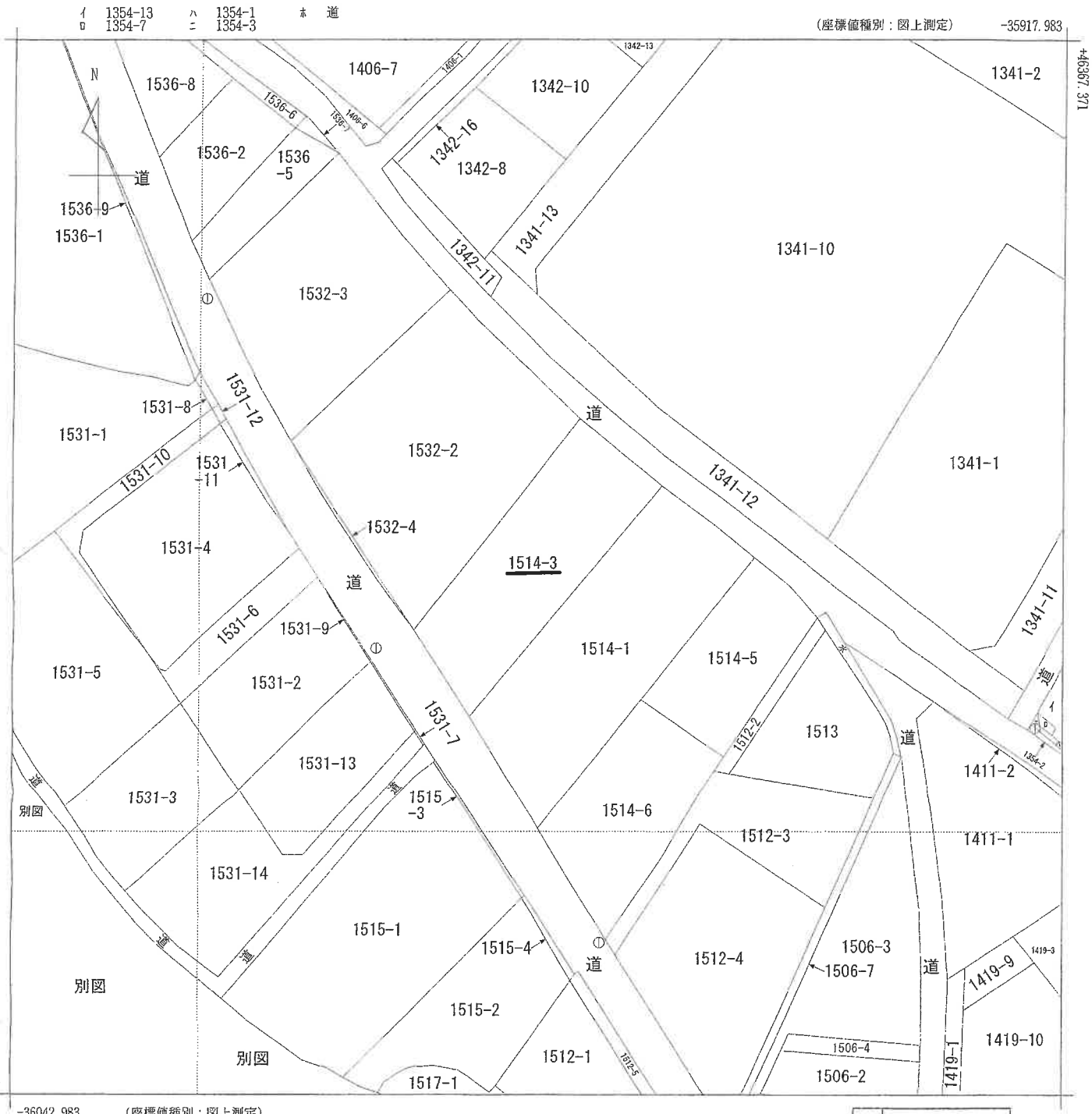
□　令和　　年　月　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。
解錠することができなかった。

□　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。

| 地番区域見出 | 山隈 |
|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 朝倉郡筑前町山隈字東三丁牟田 | | | | 地番 | 1514番3 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | II | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和40年1月 | | | 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。

令和8年8月7日
福岡法務局朝倉支局

[redacted]

請求番号：9-1
(1/1)

(6枚目)

A４判に縮小　公用

公用

登記年月日：平成29年3月30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8月7日　福岡法務局朝倉支局

（7枚目）

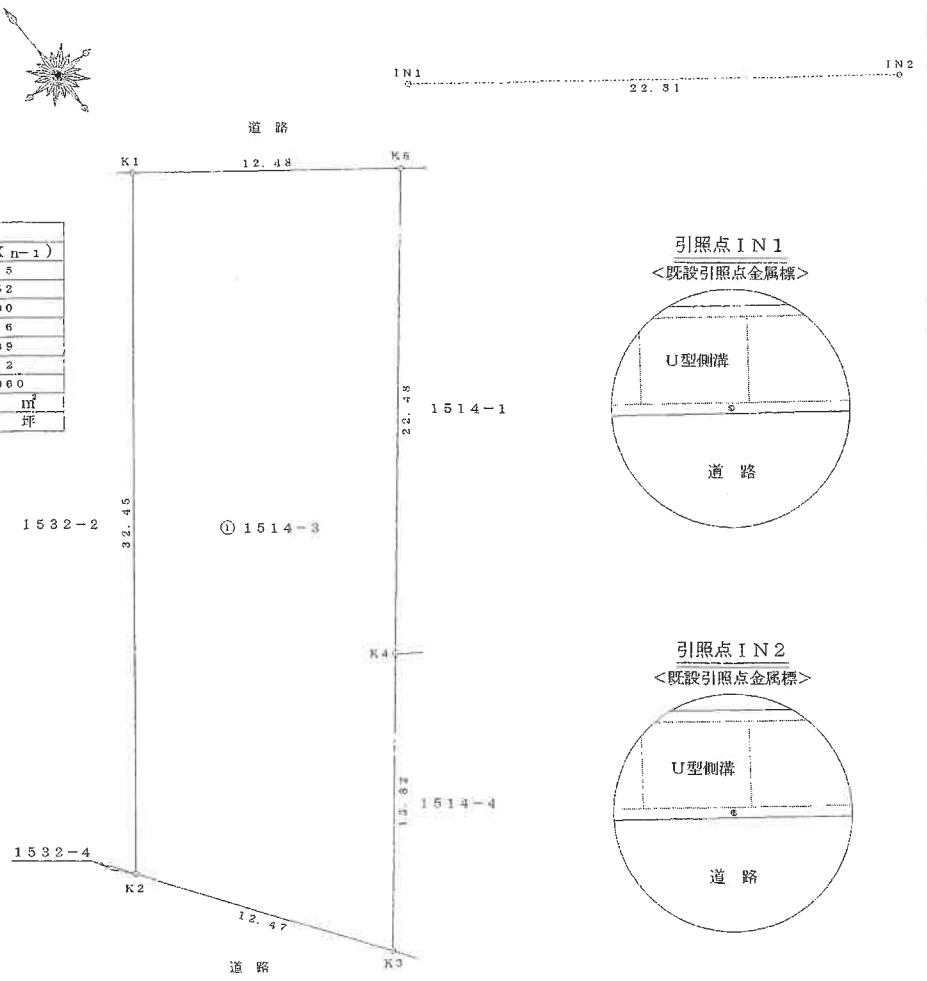
# 地積測量図

| 地番 | 1514番3 |
|---|---|
| 土地の所在 | 朝倉郡筑前町山隈字東三丁牟田 |

## 求積表

| 地番 | | ① 1514番3 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| NO | 境界標 | Xn | Yn | Xn+1 − Xn−1 | Yn・(Xn+1 − Xn−1) |
| K1 | 既設金属標 | 46321.857 | −35975.595 | −17.697 | 636660.104715 |
| K2 | 既設金属標 | 46296.548 | −35995.903 | −35.584 | 1280878.212352 |
| K3 | 既設金属標 | 46286.273 | −35988.840 | 0.370 | −13315.870800 |
| K4 | 既設金属標 | 46296.918 | −35980.028 | 27.972 | −1006433.343216 |
| K5 | 既設金属標 | 46314.245 | −35965.701 | 24.939 | −896948.617239 |
| | | | | 合計 | 840.485812 |
| | | | 合計面積 | | 420.2429060 |
| | | | | 地積 | 420.24 ㎡ |
| | | | | 坪数 | 127.12 坪 |

| 引照点表 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 器械点 | IN1 | 後視点 | IN2 |
| X座標 | 46317.089 | | 46303.213 | |
| Y座標 | −35962.924 | | −35944.826 | |
| 境界点 | 観測角 | | 距離 | |
| K1 | 163°08′35″ | | 13.54 | |
| K2 | 110°36′20″ | | 38.85 | |
| K3 | 92°35′09″ | | 40.26 | |
| K4 | 92°49′07″ | | 26.45 | |
| K5 | 96°50′22″ | | 3.97 | |
| | 器械点 | IN2 | 後視点 | IN1 |
| X座標 | 46303.213 | | 46317.089 | |
| Y座標 | −35944.826 | | −35962.924 | |
| 境界点 | 観測角 | | 距離 | |
| K1 | 353°44′07″ | | 35.98 | |
| K2 | 315°05′16″ | | 51.51 | |
| K3 | 301°28′18″ | | 47.16 | |
| K4 | 312°23′00″ | | 35.76 | |
| K5 | 350°22′40″ | | 23.61 | |




任意座標による測量

<測量年月日：平成２９年　３月２４日>

| 作成者 | [redacted] | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1／250 |
|---|---|---|---|---|---|

A４判に縮小

請求番号：9-2

公用

登記年月日：平成1年2月20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8月7日　福岡法務局朝倉支局

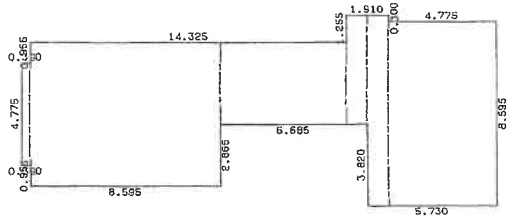
# H1.2.20 各階平面図

608061

## 建物図面 各階平面図

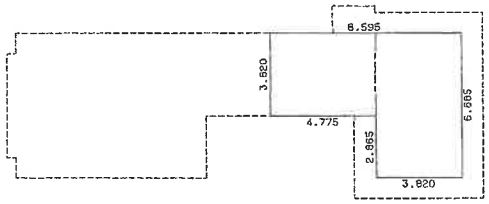
| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 1514番3 |
| 建物の所在 | ~~朝倉郡三輪町大字~~山隈字東三丁牟田　1514番地3 |

朝倉郡筑前町



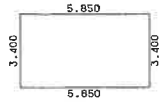

主 1F　床面積

| | | |
|---|---|---|
| 8.595 X 4.775 | = | 41.041125 |
| 8.895 X 0.955 | = | 8.494725 |
| 5.075 X 0.955 | = | 4.846625 |
| 3.820 X 5.730 | = | 21.888600 |
| 6.685 X 8.595 | = | 57.457575 |
| 4.775 X 0.390 | = | 1.862250 |
| 合計 | | 135.590900 ㎡ |
| 床面積 | | 135.59 ㎡ |



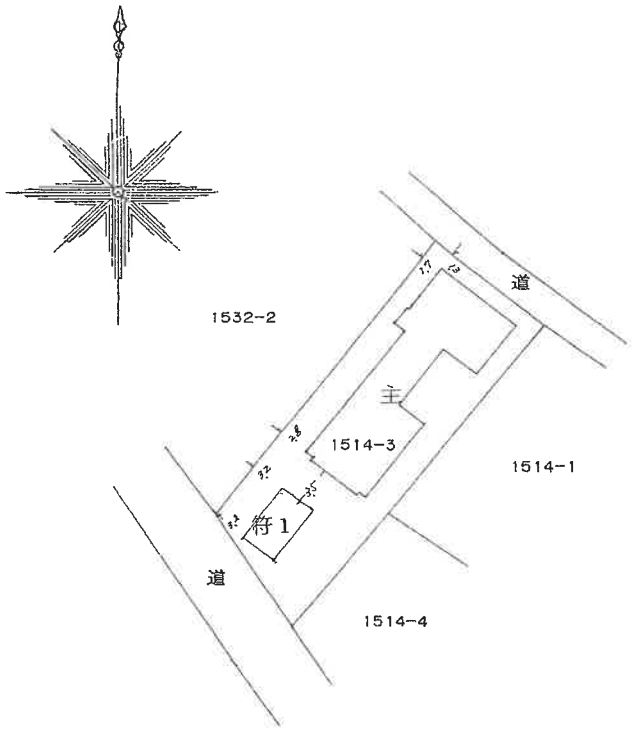

主 2F　床面積

| | | |
|---|---|---|
| 6.685 X 3.820 | = | 25.536700 |
| 3.820 X 4.775 | = | 18.240500 |
| 合計 | | 43.777200 ㎡ |
| 床面積 | | 43.77 ㎡ |




符1　床面積

| | | |
|---|---|---|
| 3.400 X 5.850 | = | 19.890000 |
| 合計 | | 19.890000 ㎡ |
| 床面積 | | 19.89 ㎡ |




| | | | |
|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

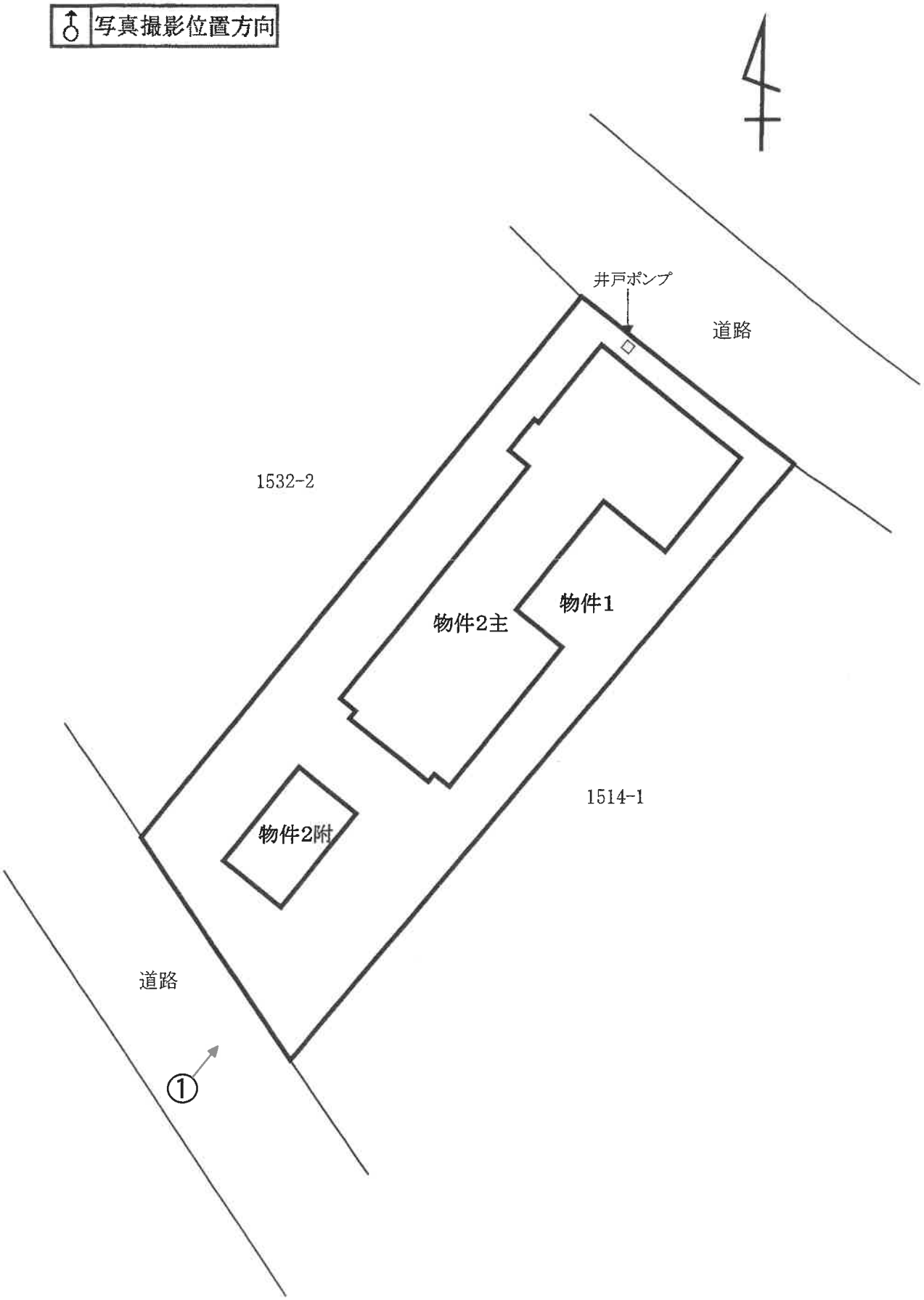
（福岡県土地家屋調査士会）

（8枚目）

A4判に縮小

請求番号：9-3

# 土地建物位置関係図

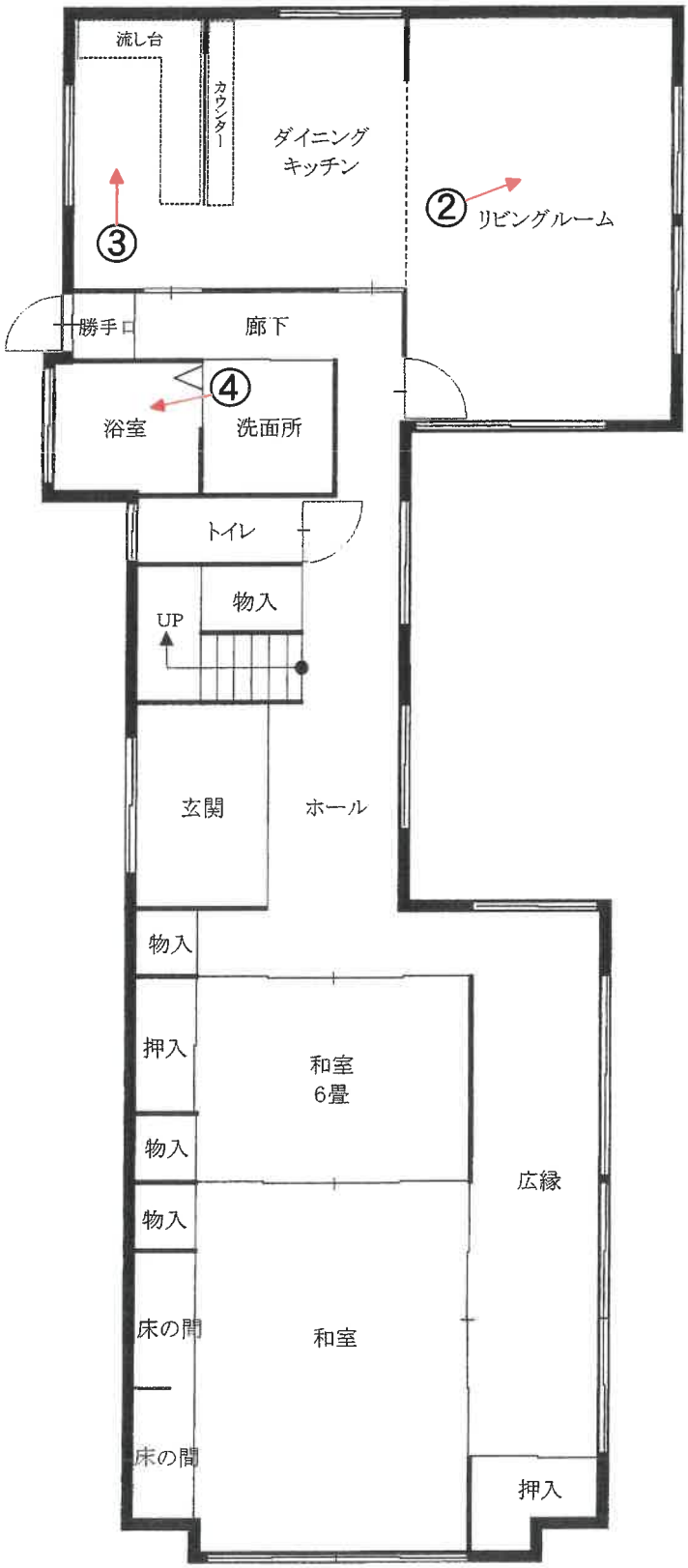


# 間　取　図

（物件２主）

写真撮影位置方向

1階

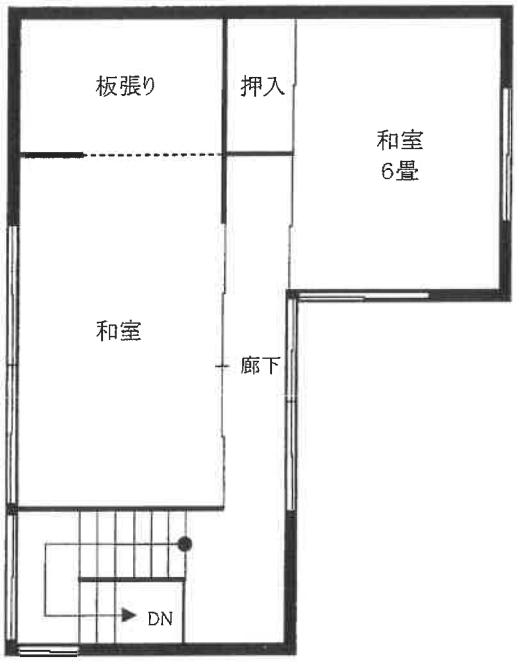


# 間　取　図

（物件２主）

写真撮影位置方向

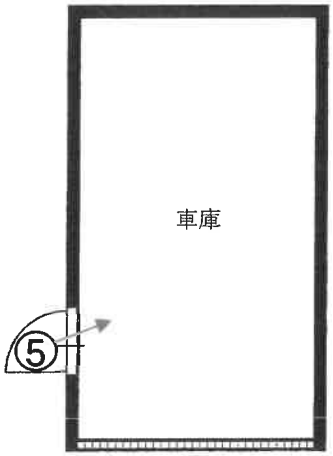
2階



# 間　取　図

（物件２附属）

写真撮影位置方向





No. 1

本件土地並びに建物（主たる建物）及び附属建物を撮影



No. 2

本件建物（主たる建物）の室内を撮影



No. 3

本件建物（主たる建物）の室内を撮影



No. 4

本件建物（主たる建物）の室内を撮影



No. 5

附属建物の内部を撮影

令和８年（ケ）第　93　号
令和８年９月18日現地調査
令和８年10月２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 6,630,000 円 | |
| 内　　訳　　価　　格 | |
| 物件１（土地） | 金 3,660,000 円 |
| 物件２（建物） | 金 2,970,000 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 | 朝倉郡筑前町山隈字東三丁牟田 | 特記事項のとおり |
| | 地番 | 1514 番 3 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 420.24㎡ | |
| 2 | 所在 | 朝倉郡筑前町山隈字東三丁牟田<br>1514番地3 | 同左 |
| | 家屋番号 | 1514 番 3 | |
| | 種類 | 居宅 | |
| | 構造 | 木造瓦葺２階建 | |
| | 床面積 | １階　135.59㎡<br>２階　43.77㎡ | |
| | （附属建物） | | |
| | 符号 | 1 | |
| | 種類 | 車庫 | |
| | 構造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床面積 | 19.89㎡ | |

| 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<br>（直線距離） | 甘木鉄道「山隈」駅の北東方、約400m。<br>甘木観光バス「山隈駅前」停留所の北東方、約350m。<br>（別添「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 町域南部、甘木鉄道軌道敷の北側に所在する地域で、一般住宅のほか、共同住宅、事業所、農地等が混在した利用状況にある。<br>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<br>（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 |
| | その他 | 宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件 | 地積 | 420.24㎡　（登記地積） |
| | 形状 | ほぼ長方形　（地積測量図のとおり） |
| | 間口 | 約12.5m |
| | 奥行 | 約32.5m　～　約36.3m |
| | 接道関係 | 二方路 |
| 接面道路の状況 | 南西側で幅員約6mの舗装町道と、北東側で幅員約6.5mの舗装町道と各々ほぼ等高に接面。（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　：あり<br>ガス配管　：なし<br>下水道　：あり<br>（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は認められなかった。<br>・従物等として、井戸・井戸ポンプが存する。<br>・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1年12月18日　新築<br>経過年数：約 37 年<br>経済的全耐用年数：約 25 年<br>経済的残存耐用年数：約 0 年 |
| 仕　　様 | 構　　造：木造２階建<br>屋　　根：瓦葺<br>外　　壁：モルタル塗　ほか<br>天　　井：ビニールクロス貼、合板　ほか<br>床　　：フローロング、タタミ　ほか<br>内　　壁：ビニールクロス貼、色土壁　ほか<br>設　　備：電気、給排水設備　等<br>そ の 他：オール電化 |
| 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<br>間取り：４ＬＤＫ<br>（別添「間取図」参照。） |
| 品　　等 | 使用資材：普通<br>施工状態：普通 |
| 保守管理の状態 | 劣る　（ペットによる床・内壁等の汚損が見られるほか、内外装の汚れや摩耗等が観察される。） |
| 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。<br>・本件建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証　平成1年5月26日交付　第73号）の手続きを行っていることは確認できたが、工事完了検査の手続きについては確認できなかった。<br>・従物等として、太陽光発電システムが存する。所有者によると現在使用していない旨の陳述であった。<br>・室内で６匹の犬が飼われており、室内の各所に汚損箇所が見られるが、家財道具類が散乱しているため、詳細には確認不能であった。 |

３．建物の概況及び利用状況（物件２）

| 区　　分 | 附属建物 |
|---|---|
| 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1年12月18日　新築<br>経過年数：約 37 年<br>経済的全耐用年数：約 25 年<br>経済的残存耐用年数：約 0 年 |
| 仕　　様 | 構　　造：木造平家建<br>屋　　根：瓦葺<br>外　　壁：モルタル塗　ほか<br>天　　井：内装なし<br>床　　：コンクリート<br>内　　壁：内装なし<br>設　　備：電気設備　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：車庫<br>間取り：（別添「間取図」参照。） |
| 品　　等 | 使用資材：普通<br>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。 |

# 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／㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積（㎡）<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格（円）<br>ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 26,700 | 0.97 | 420.24 | 0.80 | 8,710,000 |

【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「筑前（県）－3」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$36,800\text{円}/\text{㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{139} = 26,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇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 | × | 1.03 | × | 1.35 | × | 1.00 | ＝ | 1.39 |

イ　個別格差：

| 二方路 | | 規模やや過大 | | 個別格差 |
|---|---|---|---|---|
| 1.02 | × | 0.95 | ＝ | 0.97 |

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、土地価格に対する解体費用の水準等を考慮した。

（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<br>（円/㎡）<br>ア | 現況延床面積<br>（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>（円）<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 2主 | 190,000 | 179.36 | 0.02 | 680,000 |
| 2附属 | 85,000 | 19.89 | 0.05 | 80,000 |
| | | | 合計 | 760,000 |

ウ　現価率：（査定）

物件２は建築後約37年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に建物の現状を考慮した観察減価法による補正（主は－60%、附属はなし）を施して現価率を査定した。

| | 残価率 | | 観察減価法 | | | 現価率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物件２主 | 0.05 | ×（１－ | 0.60 | ） | ＝ | 0.02 |
| 物件２附属 | 0.05 | ×（１－ | 0.00 | ） | ＝ | 0.05 |

## 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）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格（円）<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 8,710,000 | 0.40 | 法定地上権 | 3,480,000 |
| | | | 計 | 3,480,000 |

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）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修　正<br>エ | 競売市場修　正<br>オ | 評　価　額（円）<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8,710,000 | －　3,480,000 | | 1.00 | 0.70 | 3,660,000 |
| 2 | 760,000 | ＋　3,480,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 2,970,000 |
| 一　括　価　格　（　合　計　） | | | | | | 6,630,000 |

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「筑前（県）－３」
所在　：　朝倉郡筑前町山隈字西三丁牟田1583番70
住居表示　：　住居表示未実施
価格　：　36,800　円/㎡　（対前年変動率　5.7%　）
価格時点　：　令和8年7月1日
地積　：　209㎡
地域の概要　：　中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面街路　：　北　側　幅員約6m　町道
供給処理施設　：　水道、下水
位置　：　甘木鉄道「山隈」駅の南東方、道路距離150m。
用途指定等　：　非線引都市計画区域　（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 | 土地・建物位置関係図 | 1　葉 |
| 3 | 間取図 | 3　葉 |
| 4 | 現況写真 | 3　葉 |

以　上

ＢＩＴ用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照

# 位　置　図

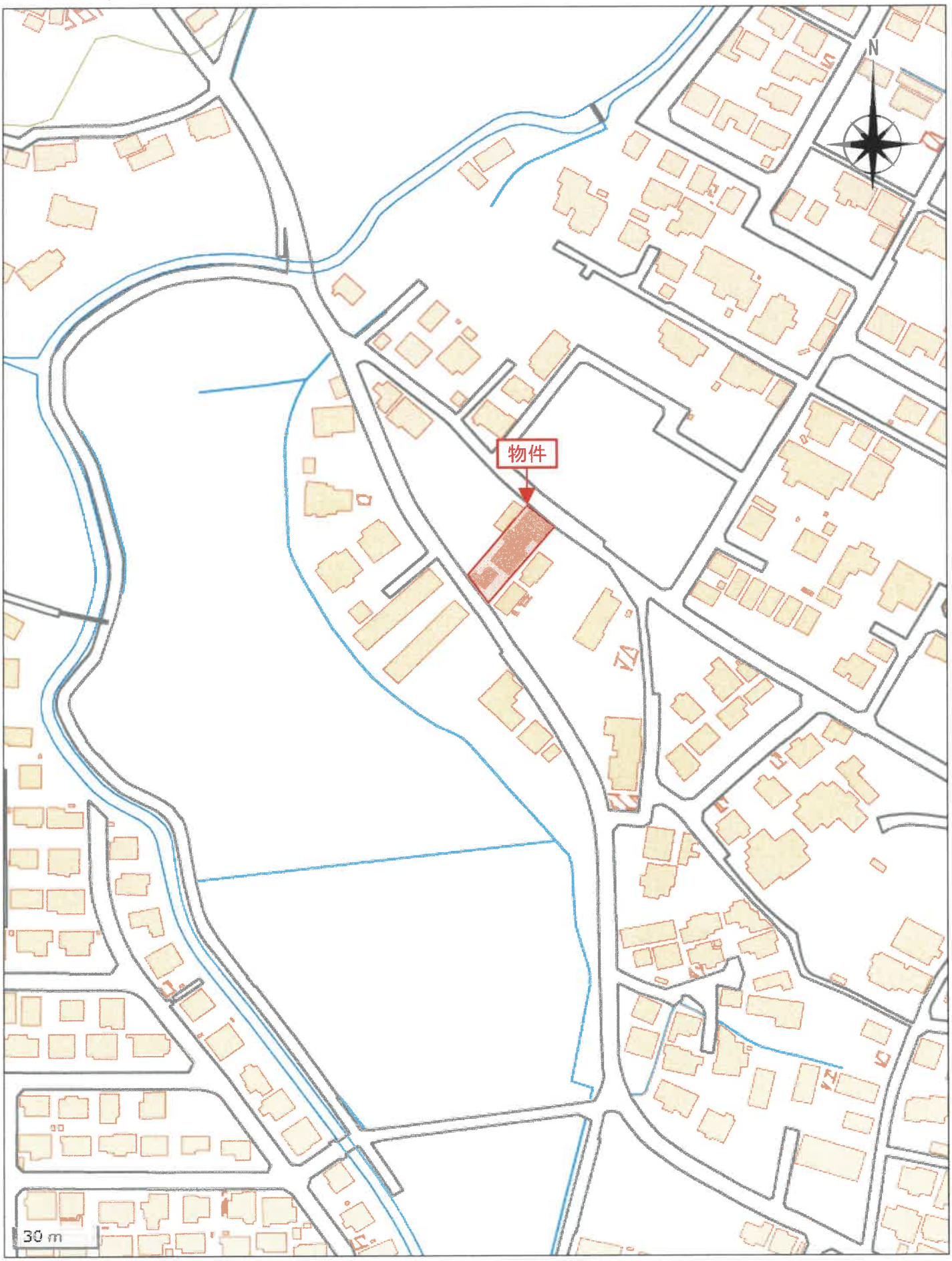
地理院地図
GSI Maps




「国土地理院　電子地形図(タイル)」より引用

# 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