

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福 島 恭 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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部第1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、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 5 月 27 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	9,190,000 7,352,000	一括	1,838,000	106,276	0
1	1,660,000				
2	7,530,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 遠賀郡遠賀町大字木守字村下 |
| | 地 番 | 1501番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡遠賀町大字木守字村下 1501番地5 |
| | 家屋 番号 | 1501番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 51.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 11 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 福 島 恭 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 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 上記各種「詳細説明」は当庁物件閲覧室に別ファイルとして備え付けています。

物 件 目 録

- 1 所 在 遠賀郡遠賀町大字木守字村下
地 番 1501 番 5
地 目 宅地
地 積 189.81 平方メートル
- 2 所 在 遠賀郡遠賀町大字木守字村下 1501 番地 5
家屋 番号 1501 番 5
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 54.65 平方メートル
2 階 51.37 平方メートル



令和6年(ケ)第96号
令和7年1月28日受理
令和7年3月17日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

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 | 遠賀郡遠賀町大字木守字村下 | |
| | 地 番 | 1501番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 189.81平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡遠賀町大字木守字村下 1501番地5 | |
| | 家屋 番号 | 1501番5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 54.65平方メートル |
| | | 2階 | 51.37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)		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	☒ 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、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 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 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	従物等として太陽光発電システム等が存在する。		
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		

(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
■ 遠賀町	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 A 契約日 令和2年7月1日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 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。

(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

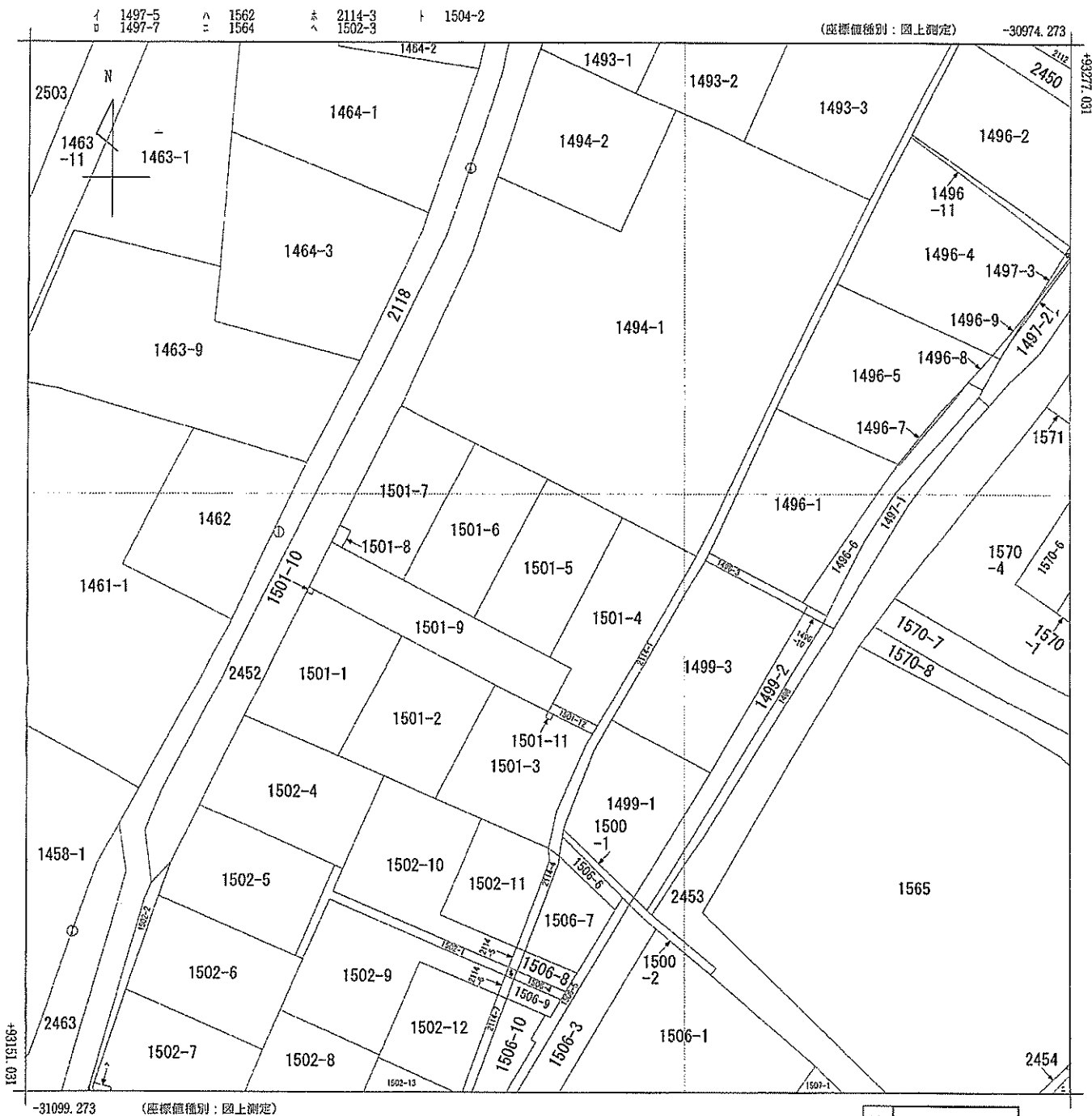
- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番1501-9）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
本件建物内には所有者以外の占有を窺わせるものは認められなかった。
- 本件建物内には、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
ただし、本件建物内の管理状態はごみなどが散乱しており良好とまでは言えない状態であった。

(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 7年 1月28日 (火) 18:00 - 18:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 1月28日 (火) 18:10 - 18:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 1月29日 (水) 15:20 - 16:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 2月3日 (月) 10:40 - 11:00	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 2月17日 (月) 8:30 - 8:45	物件所在地	全戸不在, 外観調査, 占有等の調査 (所有者から立ち会えない旨の電話連絡)
R 7年 3月4日 (火) 12:30 - 13:00	物件所在地	全戸不在
R 7年 3月10日 (月) 11:30 - 11:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 隣地住民と面談
(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7年3月10日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人B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



請求部	所在	遠賀郡遠賀町大字木守字村下				地番	1501番5			
出力縮	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)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月3日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

公用

登記年月日：令和1年5月28日

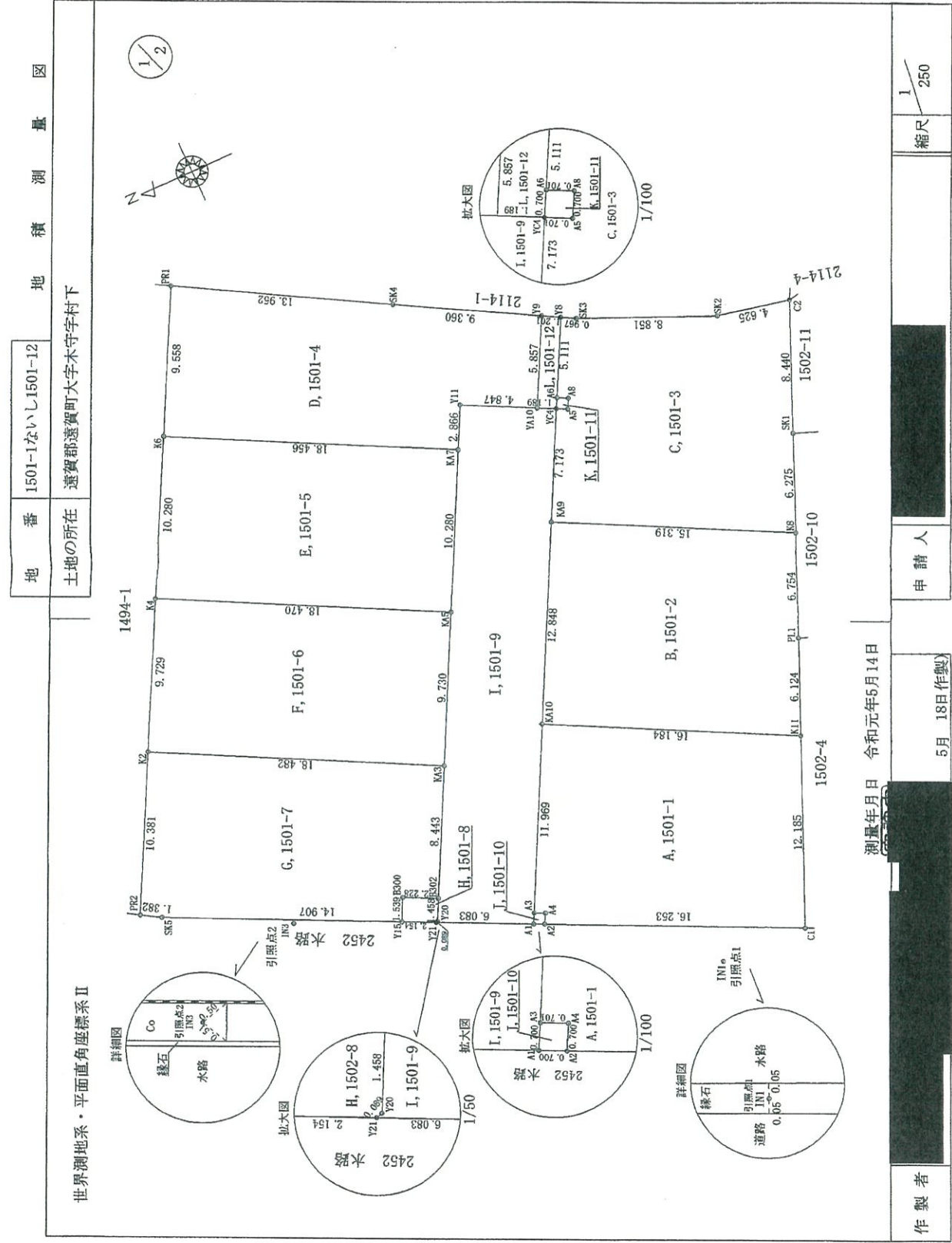
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月3日 福岡法務局八幡出張所

(7枚目)

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：13-2



登記年月日：令和1年5月28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7年2月3日 福岡法務局八幡出張所

令和7年2月3日 福岡法務局八幡出張所

炎の品に

A 4 判に縮小

(8枚目)

請求番号: 13-2

地積測量図

土地の所在

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

地番	A 150-1	地目	用途	面積	延床	用途
No. 1	水田	水田	水田	93210.898	31065.107	16.253 雑穀用ブロード
No. 2	水田	水田	水田	93196.165	31073.150	12.185 雑穀用ブロード
No. 3	水田	水田	水田	93191.281	31062.005	16.184 雑穀用ブロード
No. 4	水田	水田	水田	93205.624	31054.546	11.969 雑穀用ブロード
No. 5	水田	水田	水田	93211.115	31065.182	1.701 雑穀用ブロード
No. 6	水田	水田	水田	93210.483	31065.486	0.700 雑穀用ブロード
No. 7	水田	水田	水田	410.501831		410.501831
No. 8	水田	水田	水田	205.2509155		205.2509155
No. 9	水田	水田	水田	205.25		205.25

No.	地番	区域	Yn	Yn	辺長	面積
8A10	水人	93205.624	-31064.505	6.184	コンクリート1区画	372.50
8A11	水人	93191.261	-31062.005	6.121	コンクリート1区画	372.50
8A12	水人	93188.796	-31056.399	6.750	コンクリート1区画	372.50
8A13	水人	93186.190	-31055.302	15.319	コンクリート1区画	372.50
8A19	水人	93169.705	-31043.142	12.848	コンクリート1区画	405.004664
			併用	面積		202.5022320
				面積		202.50

地番	C150-3		Yn	辺長	面積
	AAA別	Yn			
010	永久	931,705.70	-3104.3, 142	15,310	新コンクリート堤
018	永久	931,666.109	-3105.0, 272	6,275	新コンクリート堤
024	永久	931,663.613	-3104.4, 444	8,440	新プラスチック堤
381	永久	931,631.014	-3105.7, 777	4,625	新金属プレート
382	永久	931,894.756	-3103.5, 677	8,353	新金属プレート
383	永久	931,922.852	-3103.2, 096	0,997	新金属プレート
48	永久	931,937.707	-3103.1, 624	5,111	新金属プレート
16	永久	931,936.068	-3103.6, 198	0,701	新金属プレート
43	永久	931,955.443	-3103.5, 476	0,700	新プラスチック堤
45	永久	931,955.777	-3103.7, 096	0,701	新プラスチック堤
104	永久	931,967.395	-3103.6, 778	7,173	新金属プレート
			佐 田 積	399,331,820	
			坪	199,609,010	
			坪	190,650	

No.	地 帯	D. 150-4		Yn	Yn	辺 長	面積
		4×4	4×4				
6	水久	92319.467	-31028.068	18.453	新金富	レート	
7	水久	92303.087	-31036.574	2.869	新金富	ワート	田
11	水久	92301.769	-31031.028	4.141	新金富	ワート	田
10	水久	91317.455	-31035.238	5.857	新金富	レート	
9	水久	91314.156	-31031.039	9.360	新金富	レート	
8	水久	92022.930	-31028.474	13.295	新金富	レート	
4	水久	92320.562	-31023.885	9.588	新金富	レート	
11	水久			397.720			
				158.660550			
				面積			
				面積			

地 名	E 150-5			
	No.	水久 鋼	Xn	Yn
1	水久	93224.205	-31037.192	18.470 野金銅レート
2	水久	93207.817	-31045.704	18.450 コンタクト結
3	水久	93203.983	-31045.674	18.450 コンタクト結
4	水久	93219.467	-31028.069	18.290 野金銅レート
5	水久			379.639220
6	水久			139.8195100
7	水久			139.81

[illegible]

No.	種名	G.1501-7	Yn	Vn	辺長	面積
22	PP2	水久	93233.473	-31055.949	1.382	金富山ノート
23	SNS	水久	93232.292	15055.750	14.907	金富山ノート
24	W15	水久	93218.861	-31062.228	1.509	金富山ノート
25	3500	水久	93218.174	-31060.850	2.226	金富山ノート
26	3502	水久	93216.177	-31061.838	8.443	金富山ノート
27	8303	水久	93212.286	-31064.345	16.482	金富山ノート
28	8304	水久	93226.689	-31045.827	10.381	金富山ノート
計						371.492547
平均						185.7462735
標準偏差						185.74

地番	H.1501-B	Yn	Yn	辺長	面積
151	水欠	93218.861	-31065.228	2,154	水欠
175		93216.920	-31065.163	0.089	水欠
215		93216.834	-31065.161	1.458	水欠
2302	水欠	93216.838	-31065.161	2.238	水欠
3200		93216.177	-31065.838	1.458	水欠
3300		93218.174	-31060.850	1.539	水欠
		係面積		6.794013	
		面積		3.3070065	
		面積		3.39	m ²

地番	1,501-9	Xn	Yn	辺長	面積
No. 1	分譲	93216.920	-31063.163	6.083	分譲分譲分譲分譲
11	分譲	93211.439	-31045.802	1.760	分譲分譲分譲分譲
13	永代	93211.115	-31045.182	1.965	分譲分譲分譲分譲
A10	永代	93205.624	-31043.542	12.848	分譲分譲分譲分譲
A19	永代	93199.705	-31043.146	7.172	分譲分譲分譲分譲
A20	永代	93196.395	-31036.778	1.183	分譲分譲分譲分譲
A10	永代	93197.455	-31036.238	4.842	分譲分譲分譲分譲
111	永代	93201.769	-31034.028	2.866	分譲分譲分譲分譲
A7	永代	93207.067	-31034.574	10.280	分譲分譲分譲分譲
A10	永代	93207.813	-31045.704	9.730	分譲分譲分譲分譲
A13	永代	93212.286	-31054.345	8.443	分譲分譲分譲分譲
A3	永代	93212.177	-31051.348	1.453	分譲分譲分譲分譲
302	分譲	93216.611	-31063.140	0.083	分譲分譲分譲分譲
20		93216.634			394.09124
			併用積算		197.2475620
			面積		107.54

地 番		J. 1501-10		Yn		辺 長	積 算
No.	地 割	Mn					
A1.		93211.439	-31065.803	0.700	0.700	0.700	0.700
A2.		93210.606	-31066.197	0.700	0.700	0.700	0.700
A4		93210.483	-31065.495	0.700	0.700	0.700	0.700
A3.	永久	93211.115	-31065.182	0.700	0.700	0.700	0.700
			俵 面 積	0.381619			
			俵 積 算	0.406905			
			俵 積 算	0.40			

地番	区画番号	地積 ㎡	容積率 %	用途 区分	用途 名称	用途 面積 ㎡	延床面積 ㎡	建築 面積 ㎡
1501-11	RC4	93196.395	778	Yn	31036.778	0.701	所定容積率 超過部分	0.701
	RC4	93195.770	476	Yn	31036.476	0.700	所定容積率 超過部分	0.700
	48	93195.443	158	Yn	31036.158	0.701	所定容積率 超過部分	0.701
	46	93196.065	158	Yn	31036.158	0.700	所定容積率 超過部分	0.700
				債面積			0.982972	
				債面積			0.4914850	
				坪数			0.49	

[illegible]

測点名	X座標	Y座標
NN26-5	93135.105	-31049.845
NN26-6	93111.981	-31008.895

座 標 一 覽 表				
測 点 名	X	座 標	Y	座 標
IN1	93201.697			-31072.
IN3	93225.009			-31059.

基準点座標一覧表

座標一覽表

測量年月日 令和元年5月14日

和元年 5月 18日(作製)

作者

人
音
中

縮尺

登記年月日：令和2年5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7年2月3日

福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(9枚目)

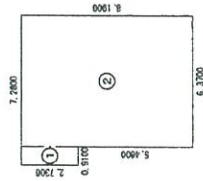
請求番号：13-3

各階平面図 建物平面図

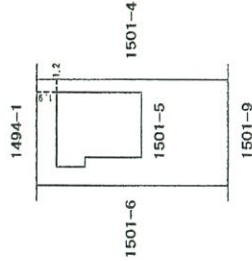
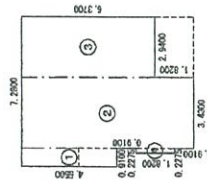
家屋番号 1501番5

建物の所在 遠賀郡遠賀町大字木守字村下1501番地5

1階平面図



2階平面図



作成者

第201号
月26日作成

縮尺 1/250

申請人

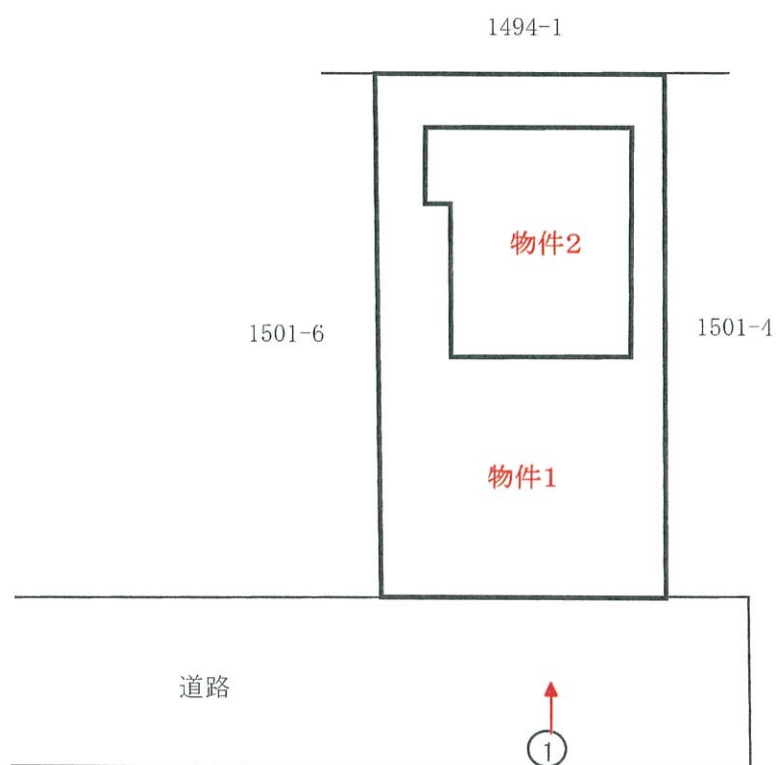
縮尺

1/500

土地建物位置関係図



写真撮影位置方向

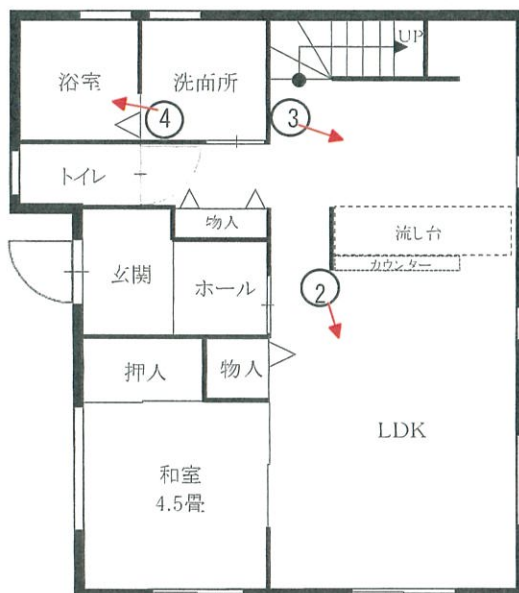


間 取 図

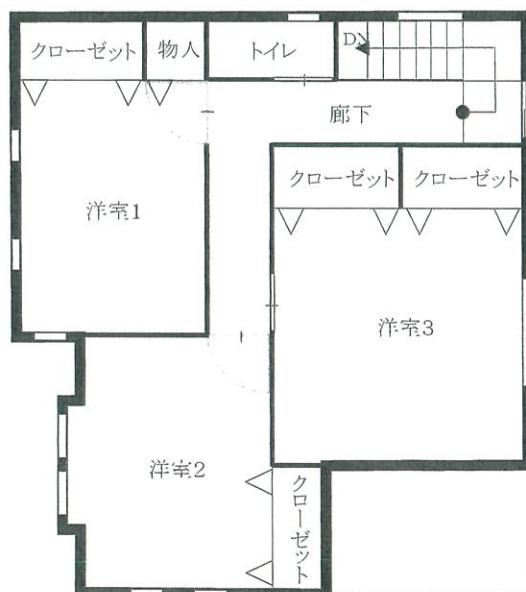


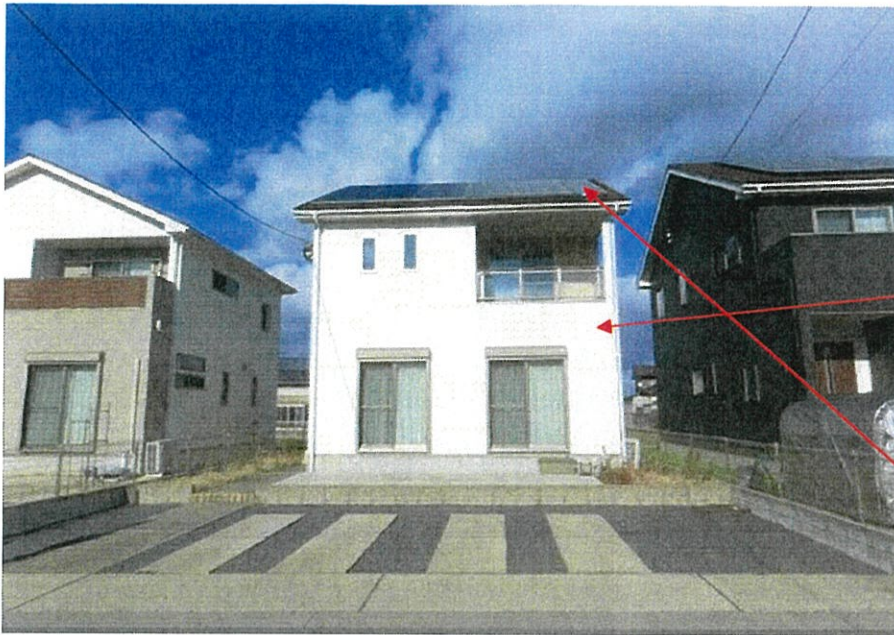
↑ 写真撮影位置方向

1階



2階





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物

太陽光パネル



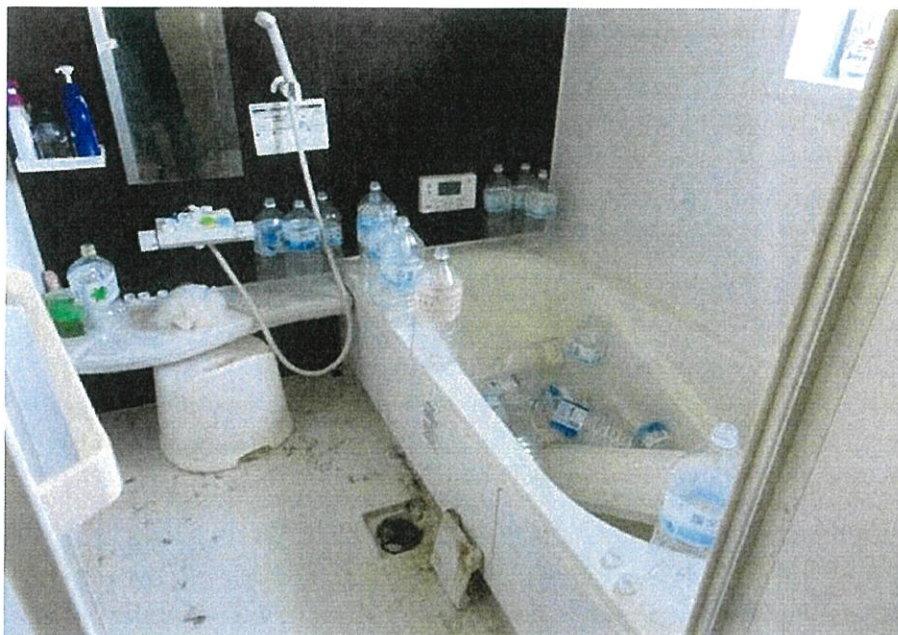
No. 2

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 6 年（ケ）第 96 号
令和 7 年 3 月 10 日 現地調査
令和 7 年 3 月 21 日 評 価

福岡地方裁判所小倉支部 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 9,190,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,660,000 円
物件2（建物）	金 7,530,000 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	遠賀郡遠賀町大字木守字村下 1501 番 5 宅地 189.81㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	遠賀郡遠賀町大字木守字村下 1501番地5 1501 番 5 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1 階 54.65㎡ 2 階 51.37㎡	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)	J R鹿児島本線「遠賀川」駅の南西方、約1.1km。 西鉄バス「木守」停留所の西方、約270m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道宮田遠賀線沿線の背後に所在する住宅地域で、一般住宅、農地等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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第2種低層住居専用地域 50% 80% 地域指定なし 建築物の高さの限度10m 敷地面積の最低限度165㎡ 立地適正化計画 居住誘導区域外
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	189.81㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」等参照。) 約10.3m 約18.5m 一方路
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6mの舗装町道とほぼ等高に接面。(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 ガス配管 : なし 下 水 道 : あり (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。 ・遠賀町防災ハザードマップによると、遠賀川等が氾濫した場合の洪水浸水想定浸水深は3m以上5m未満に指定されている。 ・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）： 令和1年11月8日 新築 経 過 年 数： 約 6 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 19 年
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： ルーフィングぶき 外 壁： サイディングボード張り ほか 天 井： ビニールクロス貼 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 間 取 り： 4LDK （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	やや劣る （内外装の汚れ、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。 ・建築基準法に基づく建築確認（確認済証 令和元年7月10日付 第KJH19-01341-1号）、工事完了検査（検査済証 令和元年11月8日付 第KJH19-01341-1号）の手続きを行っていることが確認された。 ・従物等として、太陽光発電システムが存する。所有権が留保されているか等の契約の詳細については、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/㎡) 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	23,200	1.00	189.81	1.00	4,400,000

【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「遠賀－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 23,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00 = 0.95

イ 個 別 格 差：補正要因なし1.00

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	106.02	0.55	10,200,000

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。

$$\text{物件2：} \quad R \frac{n/N}{\quad} \times (1 \pm q) = 0.58 \times 0.95 = 0.55$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約6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	-5%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮した。

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	4,400,000	0.40	法定地上権	1,760,000
計				1,760,000

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	4,400,000	－ 1,760,000		0.90	0.70	1,660,000
2	10,200,000	＋ 1,760,000	1.00	0.90	0.70	7,530,000
一 括 価 格 (合 計)						9,190,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正： 係争の可能性が存することを考慮した。

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「遠賀－2」
所 在 : 遠賀郡遠賀町大字木守字芝原562番2
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 22,000 円/㎡ (対前年変動率 1.4%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 322㎡
地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約4m 町道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : J R鹿児島本線「遠賀川」駅の南西方、道路距離1.7km。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 40% 、容積率 60%)

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)	2 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	1 葉
7 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

GSI Maps



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