

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 8年 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 8年 5月13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 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- 1 所 在 遠賀郡岡垣町大字手野字小堀  
地 番 1 1 2 1 番  
地 目 宅地  
地 積 7 5 8 . 9 4 平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 遠賀郡岡垣町大字手野 1 1 2 1 番地  
家屋 番号 1 1 2 1 番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造草葺平家建  
床 面 積 8 9 . 2 5 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約1 0 5 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 3 9 . 6 6 平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・物置  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 約2 9 平方メートル  
2階 約1 7 平方メートル



物 件 目 録

符 号 2  
種 類 倉庫  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 19.83平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約25平方メートル  
共有者 A 持分2分の1



## 物件明細書

令和 8年 2月26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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

本件土地上に現存しない建物(家屋番号1121番)の登記が存在する。

【物件番号1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 遠賀郡岡垣町大字手野字小堀  
地 番 1 1 2 1 番  
地 目 宅地  
地 積 7 5 8 . 9 4 平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 遠賀郡岡垣町大字手野 1 1 2 1 番地  
家屋 番号 1 1 2 1 番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造草葺平家建  
床 面 積 8 9 . 2 5 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約1 0 5 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 3 9 . 6 6 平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・物置  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 約2 9 平方メートル  
2階 約1 7 平方メートル



物 件 目 録

符 号 2  
種 類 倉庫  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 19.83平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約25平方メートル  
共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第44号  
令和8年1月13日受理  
令和8年2月18日提出

# 現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小柳 智児

(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 遠賀郡岡垣町大字手野字小堀  
地 番 1 1 2 1 番  
地 目 宅地  
地 積 7 5 8 . 9 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 遠賀郡岡垣町大字手野 1 1 2 1 番地  
家屋 番号 1 1 2 1 番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造草葺平家建  
床 面 積 8 9 . 2 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 3 9 . 6 6 平方メートル  
符 号 2  
種 類 倉庫  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 1 9 . 8 3 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物 ) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:「執行官の意見」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 構造:同上 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:同上													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号									
	保管開始日	令和	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ 共有者 A の妹	1 Aは体調が優れないため、私が代わってお答えします。 2 本件建物にはAの長男Bが住んでいると思います。 3 AとBとは親子ですからA、B間には特に賃貸借契約などはないと思います。 4 立入調査日には、Aは立ち会うことができません。
■ 岡垣町水道課職員	本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和8年1月22日現在)は、次のとおりです。 契約者 B 契約(開始) 平成22年1月25日(現在契約中)
■ B (占有補助者)	(本件土地・建物の占有関係等について文書照会をしたが、期限までに回答を得られなかった。)
■ 債権者兼共有者会社社員	1 御庁令和6年(ヌ)第11号競売事件において、当社がBの持ち分を取得した当時の本件土地・建物の占有者はBであり、現在もBがそのまま居住していると思われませんが、Bとはこれまで一切の連絡も取れていません。 2 共有者Aとの間でも連絡が取れず、何らの話し合いもできていないので本件土地・建物の現況や占有状況等については把握できていません。

(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 (接道等)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(1519番)に接道している。

## 2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近の状況を見ると、隣地(1122番1)との境界付近には石積擁壁が存在する。しかし、西側にある用悪水路(1850番)との境界付近は、公図が直線状であるのに対し、現況の同水路は屈曲しており、公図と形状が相違している。境界を明示するものが見当たらず、境界は不明確である。

また、隣地(1135番3)及び公衆用道路(1519番)との境界付近には、境界を明示するものが見当たらず、境界は不明確である。

## 3 (占有状況等)

本件土地・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枚目のとおりと認めた。

占有者Bは、本件土地・建物を相続(持ち分8分の2)した令和4年9月19日以前より、本件建物に住んでいる。共有者Aとは親子関係にあることから、Bが持ち分を喪失した以後は、Aの占有補助者として占有しているものと認めるを相当と思料する。

## 4 (損傷等)

本件建物は建築不詳であるが、かなりの築年数を経た築古の戸建て住宅である。

主である建物の室内には、随所で床が撓んでおり、雨漏り跡が見受けられ、天井が一部崩落しかけている部屋がある。主である建物及び附属建物2棟ともに、老朽劣化は著しく、特に附属建物(符号1)については建物全体が傾いているように思われる。

## 5 (本件建物の種類、構造、床面積の概略)

## ・主である建物

種類、構造は物件目録記載のとおり

床面積：約105㎡(約15.75㎡増築、増築箇所は不明)

## ・附属建物(符号1)

種類：居宅・物置

構造：木造瓦葺2階建

床面積：1階 約29㎡、2階 約17㎡

(1, 2階併せて約6.34㎡増築、増築箇所は不明)

## ・附属建物(符号2)

種類、構造は物件目録記載のとおり

床面積：約25㎡(約5.17㎡増築、増築箇所は不明)

## 6 本件土地の北側及び西側にある石積擁壁には劣化による傾きが見受けられ、今後補修・補強等の措置が必要となる可能性がある。

## 7 本件土地上に現存しない下記建物の登記が存在する。

## ・主である建物

所 在 遠賀郡岡垣町大字手野1121番地

家屋番号 1121番 居宅 木造瓦葺平家建 床面積 102.47㎡

所有者 C

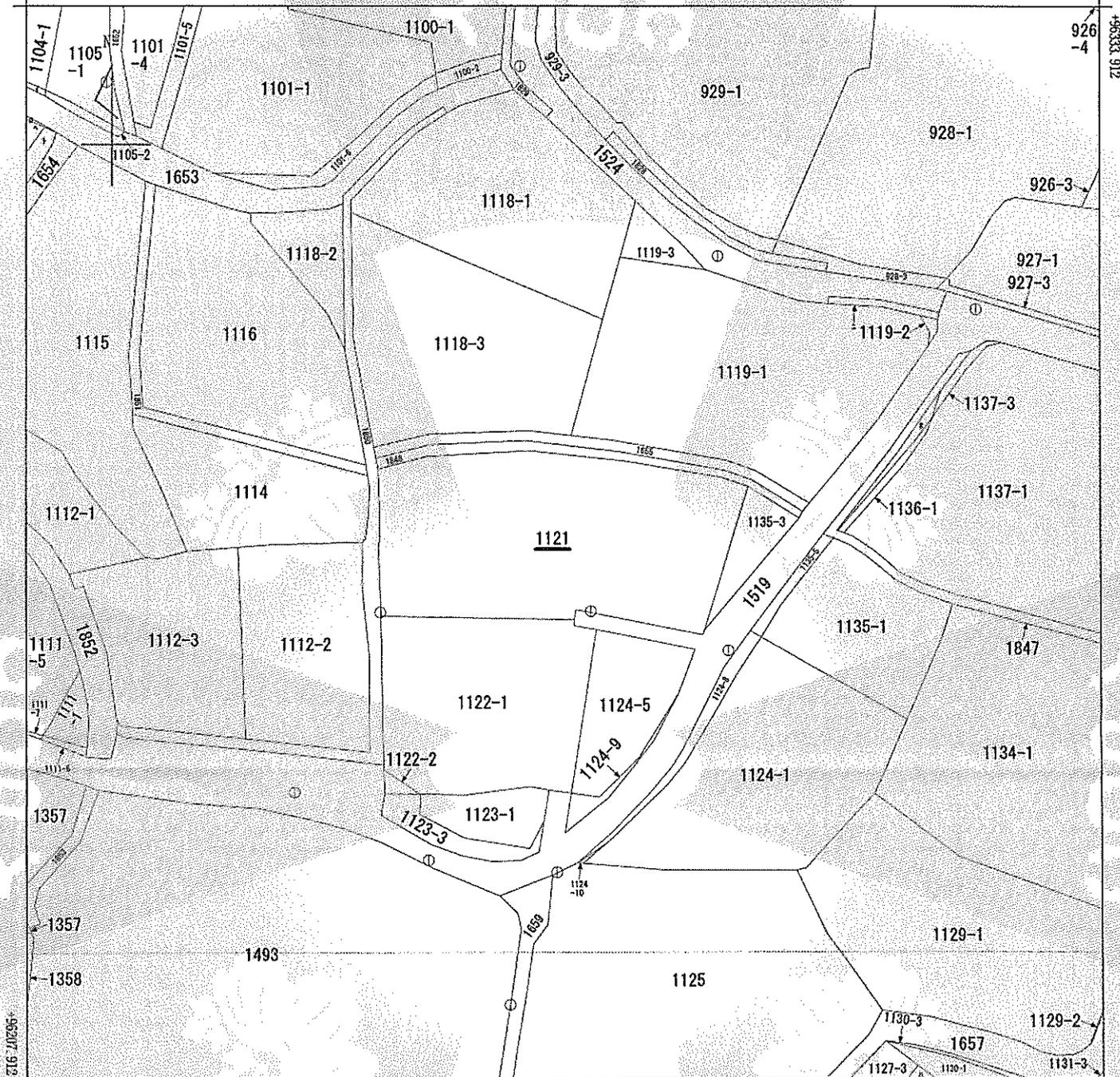
## ・附属建物(符号1) 物置 木造草葺平家建 床面積 33.05㎡

## ・附属建物(符号2) 倉庫 木造レンガ葺平家建 床面積 9.91㎡

(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 1月13日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 8年 1月14日 (水) 16:45 - 16:55	執行官室	ライフライン調査 (岡垣町上下水道課)
R 8年 1月14日 (水) 17:05 - 17:15	執行官室	占有状況等について共有者Aに文書照会
R 8年 1月15日 (木) 12:25 - 12:45	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 登記事項要約書交付申請
R 8年 1月15日 (木) 14:45 - 15:15	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影  (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 8年 1月23日 (金) 17:00 - 17:10	執行官室	占有状況等について共有者Aの妹から聴取 (電話)
R 8年 2月5日 (木) 14:05 - 15:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 2月10日 (火) 15:35 - 15:40	執行官室	占有状況等について(株)ホームステーション (債権者兼共有者) 社員から聴取 (電話)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月5日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 D を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出  
 大字手野

請求部	所在	遠賀郡岡垣町大字手野字小堀				地番	1121番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A 4判に縮小

令和8年1月15日  
 福岡法務局八幡出張所  
 登記官

請求番号：22-3  
 (1/1)

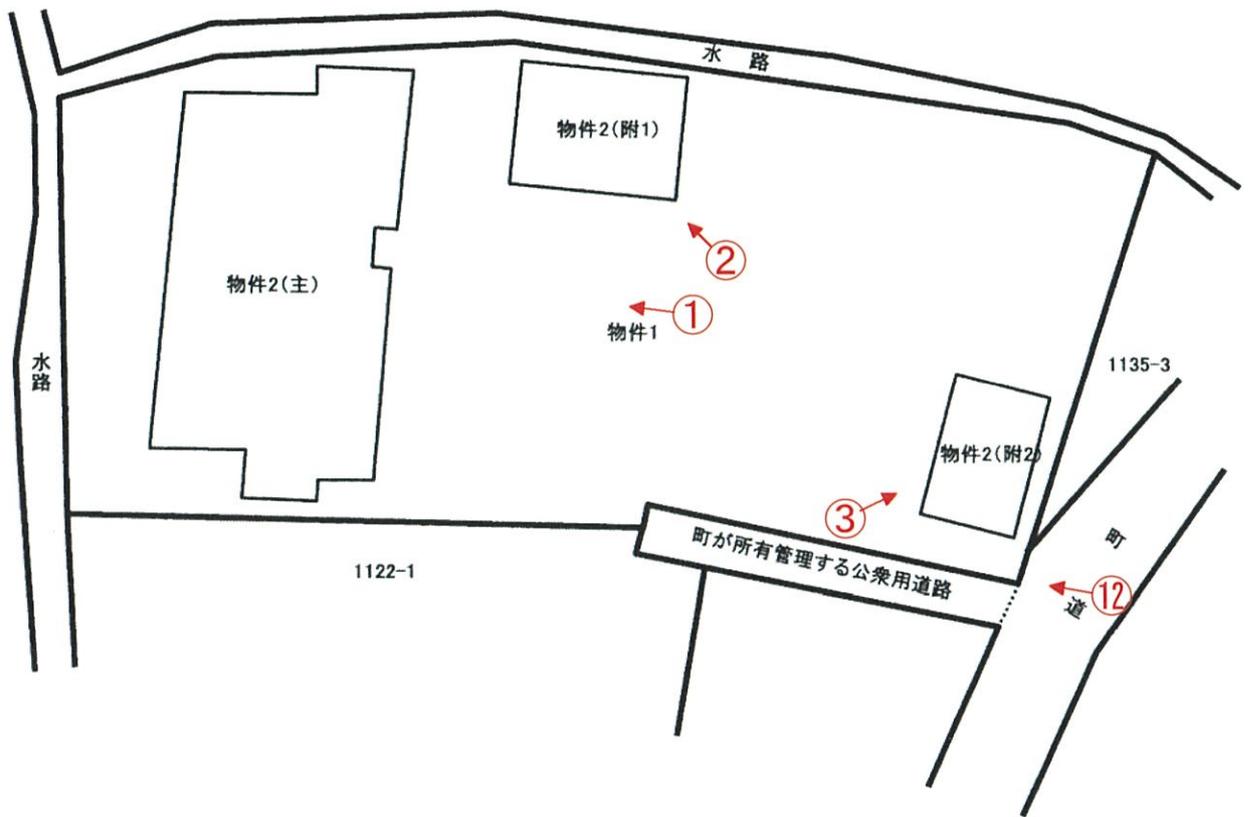
(6枚目)

公用

# 土地建物位置関係図



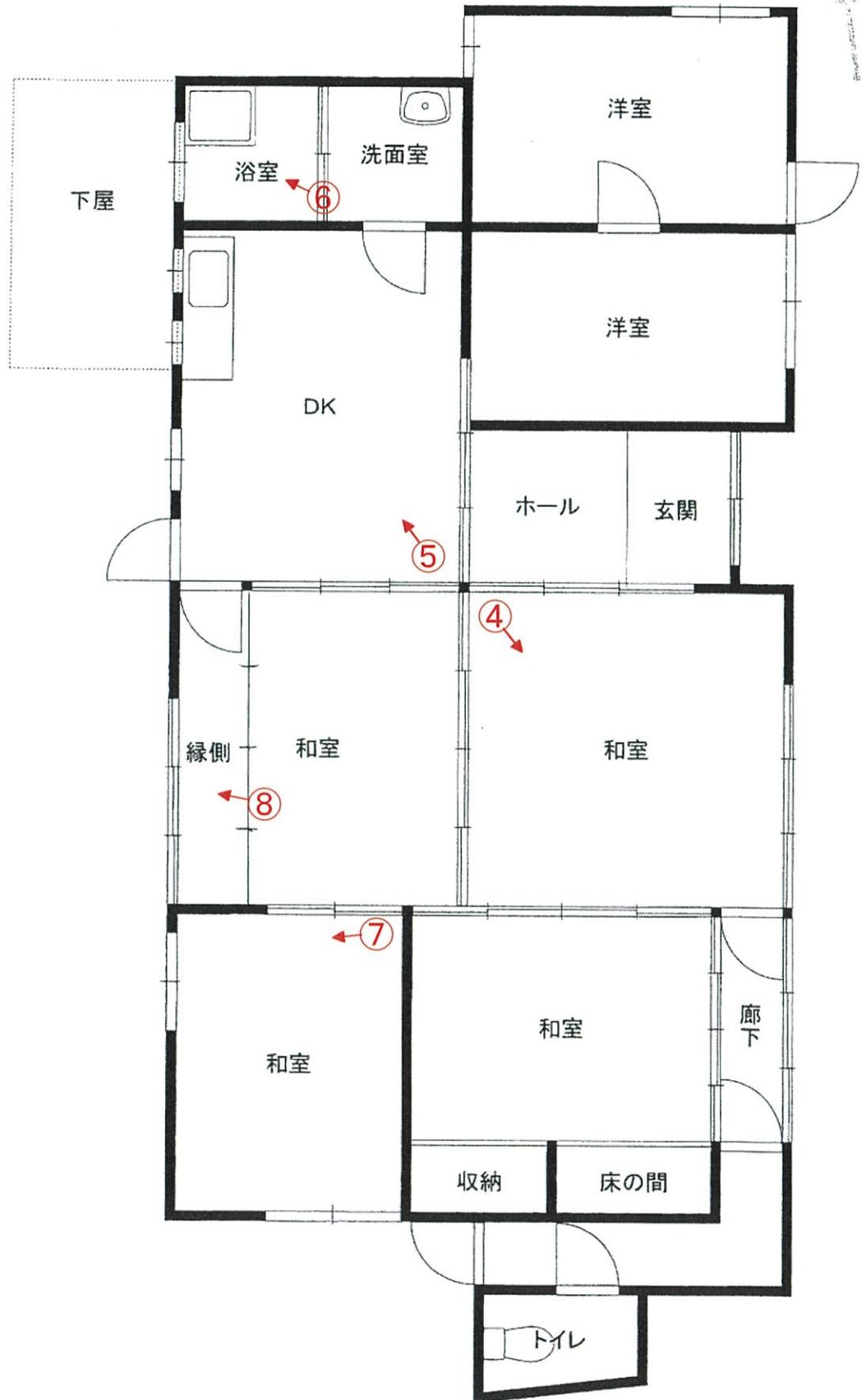
↑ 写真撮影位置方向



間取図

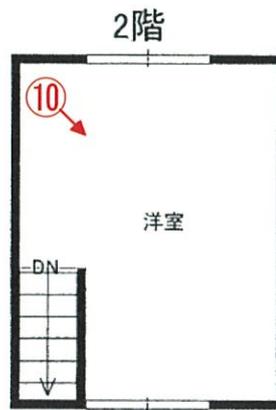
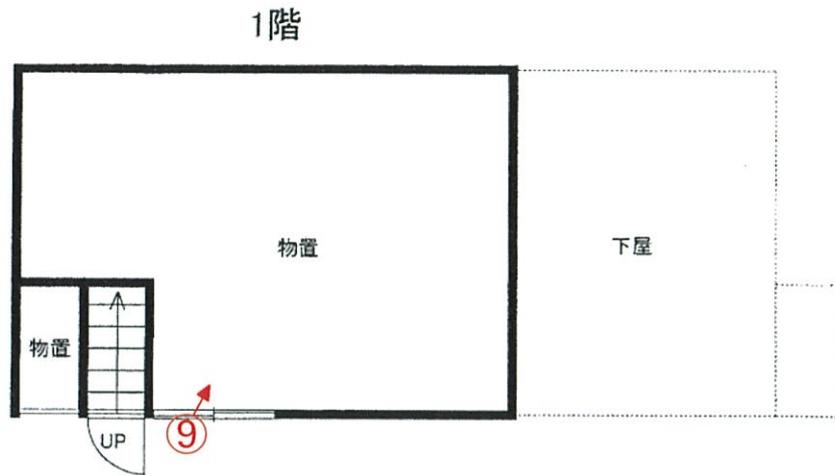
↑ 写真撮影位置方向

(主)



(8枚目)

(附1)



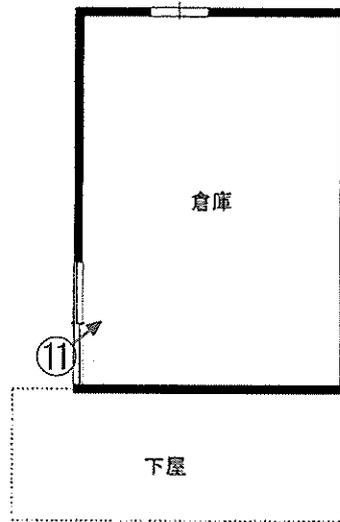
↑ 写真撮影位置方向

(9枚目)

間 取 図



(附2)



↑ 写真撮影位置方向

No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

附属建物 1 を撮影



No. 3

附属建物 2 を撮影





No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上

(12枚目)



No. 7

雨漏りによる損傷状況



No. 8

同上



No. 9

附属建物1の内部を撮影



No. 10

附属建物1の内部を撮影



No. 11

附属建物2の内部を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 12

本件土地の接道付近を撮影

令和7年(又)第44号  
令和8年2月5日現地調査  
令和8年2月15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  
福 山 道 和

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,140,000 円
物件2 (建物)	金 230,000 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 地目 地積	遠賀郡岡垣町大字手野字小堀 1121 番 宅地 758.94 m <sup>2</sup> (持分2分の1)	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 符号 種類 構造 床面積	遠賀郡岡垣町大字手野 1121番地 1121 番の2 居宅 木造草葺平家建 89.25 m <sup>2</sup> 1 物置 木造瓦葺平家建 39.66 m <sup>2</sup> 2 倉庫 木造瓦葺平家建 19.83 m <sup>2</sup> (持分2分の1)	同上
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>数量については、地積測量図がなく、また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、登記及び公図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。</li> </ul>		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>主である建物の現況床面積は約105m<sup>2</sup>である。</li> <li>附属建物符号1の現況は、木造瓦葺2階建、居宅・物置、床面積 1階約29m<sup>2</sup> 2階約17m<sup>2</sup>である。</li> <li>附属建物符号2の現況床面積は約25m<sup>2</sup>である。</li> </ul>		
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)	JR鹿児島本線「海老津」駅の北西方、約5.0km。 岡垣コミュニティバス「手野」停留所の南西方、約600m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象不動産の所在する近隣は、国道495号背後に戸建住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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 無し 70% 200% 地域指定なし 特になし
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	758.94㎡ (登記地積) ほぼ整形 (概ね公図のとおり) 約15m (南側で接道する部分) 約20m (南北) 一方路 特になし
接面道路の状況	南側で幅員約2.0mの未舗装道路と概ね等高に接面。 (建築基準法の道路に該当するかどうかは未判定)	
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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>①周知の埋蔵文化財包蔵地（大井遺跡）に隣接することから、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、事前協議が必要である。</p> <p>②現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壤汚染をうかがわせる事実認められない。</p> <p>③北側及び西側の石積擁壁が劣化しているため補修・補強・築造替え等の措置が必要となる可能性がある。</p> <p>④公図上では東側で僅かに幅員約4.5mの町道（認定）に接道しているが、現況は接道部分が不明瞭であることから町道（認定）に接面しているかどうか判断が付かない。</p> <p>⑤南側で岡垣町が所有管理する公衆用道路に接面しているが、当該道路は建築基準法上の道路かどうか未判定である。福岡県北九州県土整備事務所建築指導課によれば、昔から建っている建物であれば建築基準法第42条第2項の道路に該当する可能性があり、法外道路と判定されたとしても同法43条第2項第2号の許可により再築出来る可能性もあるとのことである。詳細については、買受希望者において福岡県北九州県土整備事務所建築指導課に改めて確認する必要がある。</p> <p>⑥道路との境界が不明瞭であるほか東側隣地（1135番3）及び西側隣地（1850番）との境界も不明瞭である。</p>
----------------	--

## 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)：昭和53年4月4日 贈与 経 過 年 数：約 48 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：草葺 外 壁：板張・鋼板 ほか 天 井：化粧合板、石膏ボード ほか 床：板張り、タタミ ほか 内 壁：ボード、板 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：特になし
床面積(現況)	現況の床面積は、「第3 目的物件」の特記事項に記載のとおりである。
現況用途等	現況用途：専用住宅 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	使用資材：劣る 施工状態：劣る
保守管理の状態	劣る 老朽化が著しく傷みが激しい。現況調査報告書に記載の損傷がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	①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。 ②新築年及び増築年は不明である。近隣住民によれば築100年位は経っているのではないかとのこと。少なくとも50年前には現状の建物が建っていたとのことである。(附1及び附2も同様) ③附属建物については、建物図面がなく位置が不明である。規模・構造も異なるが敷地中央北側の建物を登記上の附属建物符号1と判断した。また、規模が登記床面積と若干異なるが敷地東側の建物を附属建物符号2と判断した。登記記載の床面積と異なる理由は不明である。いずれの建物も老朽化が著しく傷みが激しい。継続利用は困難な状態にある。

## 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	持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	15,800	0.48	758.94	0.90	1 / 2	2,590,000

【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 「岡垣(県)-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 16,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 15,800\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇ 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 1.00 × 接近条件 1.04 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 1.04

イ 個 別 格 差： 再築不可の可能性(※) 0.70 × 境界一部不明瞭 0.95 × 埋蔵文化財包蔵地隣接 0.99 × 石積擁壁劣化 0.90

接面道路 0.90 × 規模大 0.90 = 0.48

(※) 南側で接道する道路が建築基準法上の道路か未判定で再築出来ない可能性がある。

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	持分割合 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2 (主)	120,000	約105	0.03	1 / 2	190,000
2 (附1)		約46		1 / 2	5,000
2 (附2)		約25		1 / 2	5,000
合計					200,000

ウ 現価率：(査定)

物件2 (主) は、建築後相当の期間が経過し、老朽化が著しく、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に保守管理の状態を勘案した観察減価法による補正 (-50%) を施して現価率を査定した。

残価率                      観察減価法                      現価率

$$\text{物件2 (主)} : 0.05 \times (1 - 0.5) = 0.03$$

\* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

エ 附属建物：

物件2 (附1・附2) は簡易な構造で規模が小さいことから、保守管理の状態も考慮のうえ、上記のとおり査定した。

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,590,000	0.10	場所的利益	260,000

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10%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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,590,000	- 260,000		0.70	0.70	1,140,000
3	200,000	+ 260,000	1.00	0.70	0.70	230,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						1,370,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 共有持分のみの売却であることを考慮した修正率。

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「岡垣(県)-6」

所 在：遠賀郡岡垣町大字糠塚字本村601番2

住 居 表 示：－

価 格：16,400 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：644㎡

地 域 の 概 要：一般住宅も多く見られる農家住宅地域

接 面 街 路：西側幅員 約5.0m 町道

供 給 処 理 施 設：水道、下水

位 置：JR鹿児島本線「海老津」駅の北東方、道路距離3.7km。

用 途 指 定 等：指定なし (建ぺい率 70%、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	2 葉

(BIT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

