

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 4月28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 | 遠賀郡岡垣町東高倉一丁目 |
| | 地 番 | 280番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡岡垣町東高倉一丁目 |
| | 地 番 | 280番57 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 44.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 遠賀郡岡垣町東高倉一丁目 280番地51 |
| | 家屋 番号 | 280番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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1～3】

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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 遠賀郡岡垣町東高倉一丁目280番52

設定日 平成28年9月30日

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

地番280番56を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 遠賀郡岡垣町東高倉一丁目 |
| | 地 番 | 280番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡岡垣町東高倉一丁目 |
| | 地 番 | 280番57 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 44.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 遠賀郡岡垣町東高倉一丁目 280番地51 |
| | 家屋 番号 | 280番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル |



令和7年(ケ)第130号
令和8年1月13日受理
令和8年2月24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 | 遠賀郡岡垣町東高倉一丁目 |
| | 地 番 | 280番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡岡垣町東高倉一丁目 |
| | 地 番 | 280番57 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 44.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 遠賀郡岡垣町東高倉一丁目 280番地51 |
| | 家屋 番号 | 280番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	遠賀郡岡垣町東高倉一丁目3番11号														
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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
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"/> 建物所有者 <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
■所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、私が一人で住んでいます。 2 本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。 3 本件建物は築10年ほどです。雨漏りやシロアリ被害等はありません。 4 室内の壁には2か所（キッチンカウンターの壁、2階の壁）、LDKの引き戸に1か所、拳大の穴がありますが、その他は特段の損傷や不具合などはありません。 5 太陽光発電システムは、本件建物を新築した約1年後に設置しました。設置費用は完済しています。 6 カーポートも太陽光発電システムと同じ場所に設置しました。設置費用は約200万円ほど掛かったと思います。後数回分のローン支払いは残っていると思いますが、所有権留保は付されていないと思います。 7 隣接地との間で境界争い等はありません。 8 物件2土地は、隣地（280番56）と一体の通路として、同隣地所有者と共用していますが、互いに使用料などの授受はありません。

(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 (接道等)

物件1土地は、公図のとおり、物件2土地及び目的外土地(280番56)を介し、公衆用道路(大字高倉2918番)に接道している。なお、南側で接面する公衆用道路(1531番)との間には高低差がある。

2 (形状等)

物件1土地と隣地との境界付近には、ブロック塀、フェンス等が存在する。

物件2土地と目的外土地(280番56)は一体の通路として使用されており、両土地の境界付近には境界鉾が確認できた。

3 (占有状況等)

物件1、2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、3枚目のとおりと認めた。

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、カーポートがある。

5 (損傷等)

本件建物は平成27年11月ころに建築された戸建て住宅である。

関係人の陳述のとおり、室内壁や引き戸の数か所に拳大の穴が見受けられ、その他経年相当の汚損があると思われる。

6 (その他)

物件1土地には下記の要役地地役権(平成28年9月30日登記)が存する。

承役地 遠賀郡岡垣町東高倉一丁目280番56

目的 通行

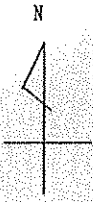
範囲 全部

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

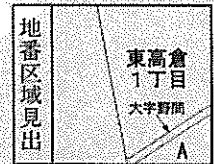
(調査経過用)

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 1月13日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 1月14日 (水) 17:20 - 17:30	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15日 (木) 9:10 - 9:30	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) 13:50 - 14:15	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 2月5日 (木) 13:15 - 13:45	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 8年 2月14日 (土) 10:45 - 11:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影
() -		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地区外



A 東高倉1丁目

請求部	所在	遠賀郡岡垣町東高倉一丁目			地番	280番51		
出力尺	1/500	精度区	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。

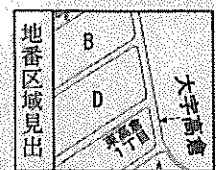
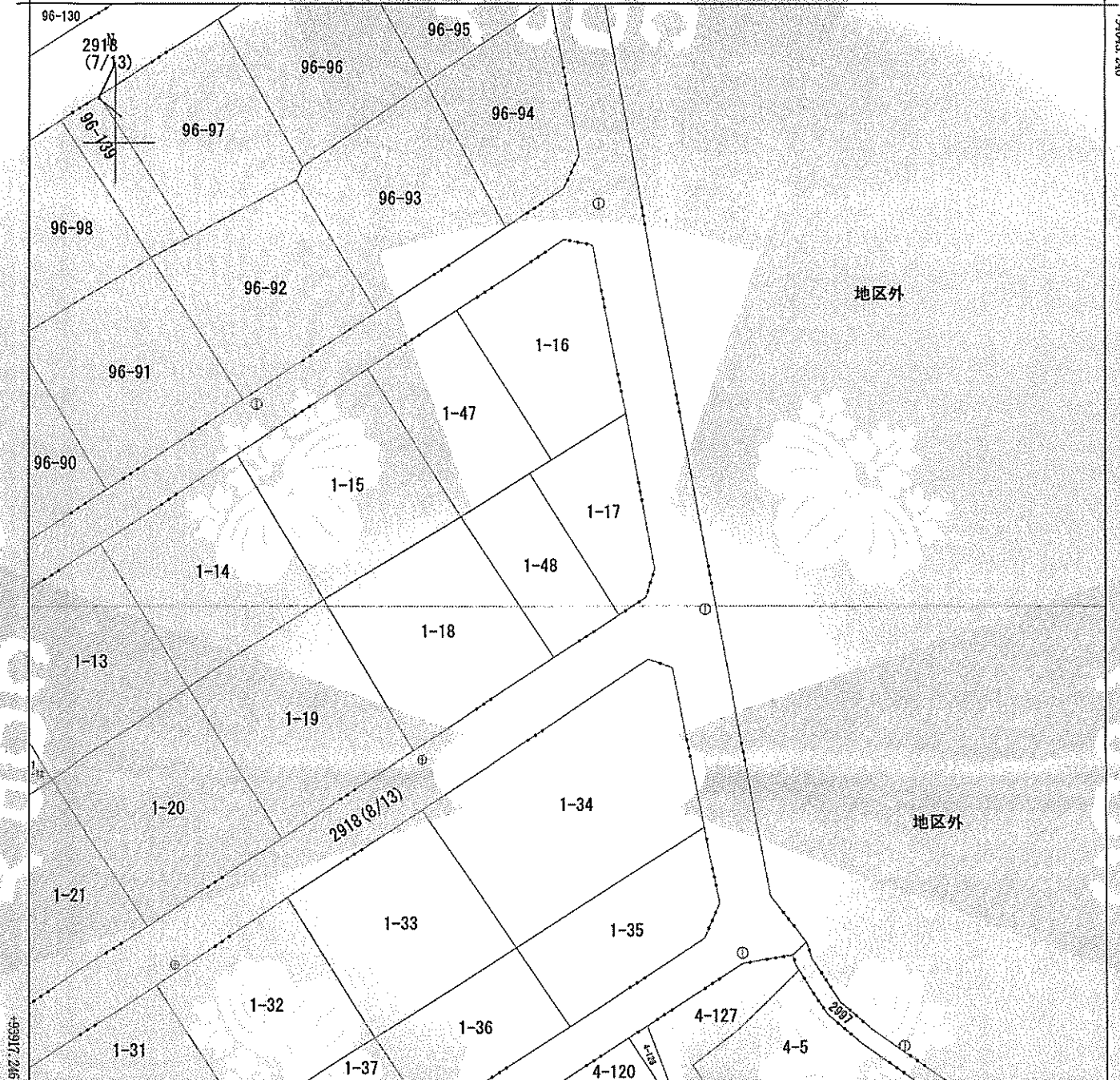
A 4判に縮小

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：3-7
(1/1)

(7枚目)

公用



- A 東高倉2丁目
- B 東高倉1丁目
- C 東高倉1丁目
- D 東高倉1丁目
- E 大字高倉

請求部	所在	遠賀郡岡垣町大字高倉				地番	2918番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙二	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：3-8
 (7/10)

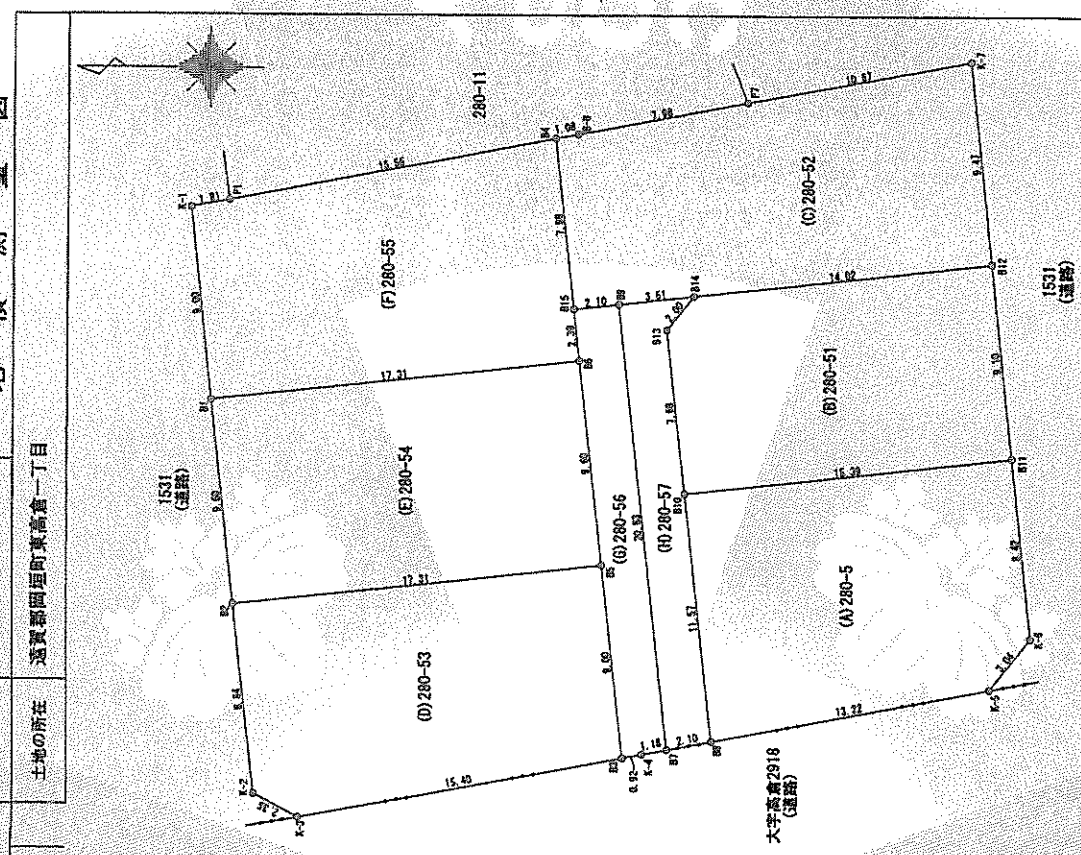
(8枚目)

公用

登記年月日：平成27年8月31日

地積測量図

地番 280-5, 280-51ないし280-57
 土地の所在 通賢郡岡垣町真高倉一丁目



区画番号	面積	形状	用途	備考
280-5	1,151.00	不整形	住宅	
280-51	1,151.00	不整形	住宅	
280-52	1,151.00	不整形	住宅	
280-53	1,151.00	不整形	住宅	
280-54	1,151.00	不整形	住宅	
280-55	1,151.00	不整形	住宅	
280-56	1,151.00	不整形	住宅	
280-57	1,151.00	不整形	住宅	
280-11	1,151.00	不整形	住宅	

区画番号	面積	形状	用途	備考
280-5	1,151.00	不整形	住宅	
280-51	1,151.00	不整形	住宅	
280-52	1,151.00	不整形	住宅	
280-53	1,151.00	不整形	住宅	
280-54	1,151.00	不整形	住宅	
280-55	1,151.00	不整形	住宅	
280-56	1,151.00	不整形	住宅	
280-57	1,151.00	不整形	住宅	
280-11	1,151.00	不整形	住宅	

測量の基点	X	Y
測量の基点	484,420	550,614
測量の基点	484,420	550,614

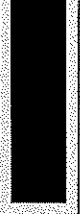
平成27年 8月22日 測量

平成27年 7月 日 作成

(福岡県土地家屋調査士会 会員 専任)

作成者

申請人



縮尺

1/250

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1月15日 福岡法務局八幡出張所 登記官

A4判に縮小

請求番号：3-9

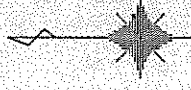
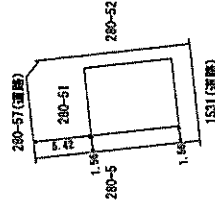
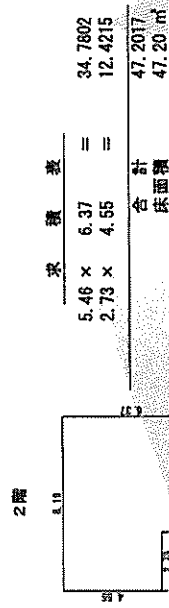
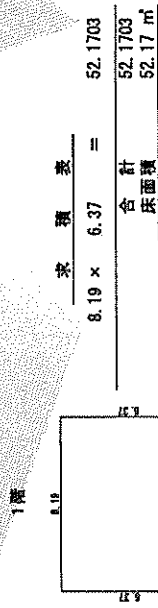
登記年月日：平成28年10月6日

各階平面図

建築番号 280番51

建築物の所在 遠賀郡岡垣町東高倉一丁目280番地51

建築物図面



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

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。

令和8年1月15日

福岡法務局八幡出張所

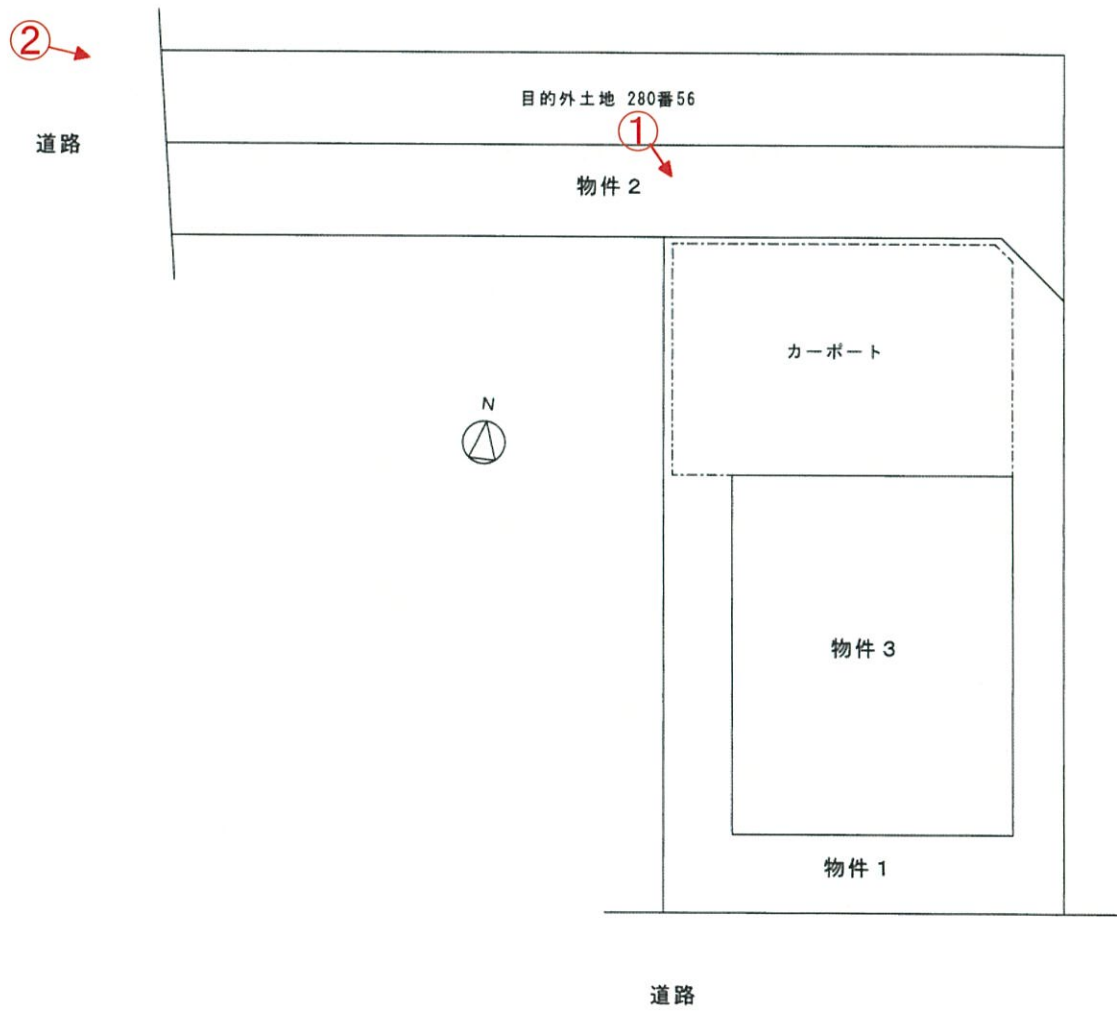
登記官

A4判に縮小

請求番号：3-10

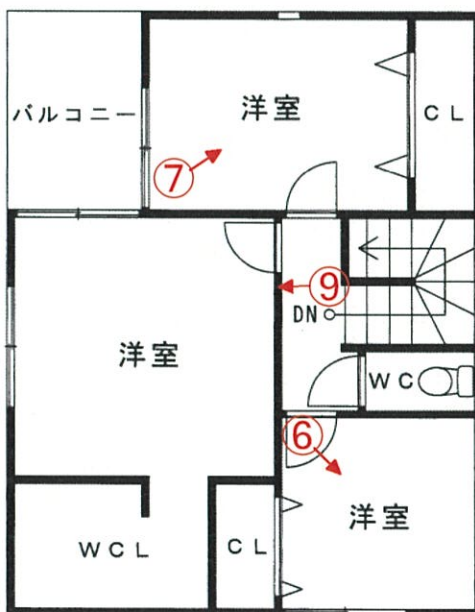
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向

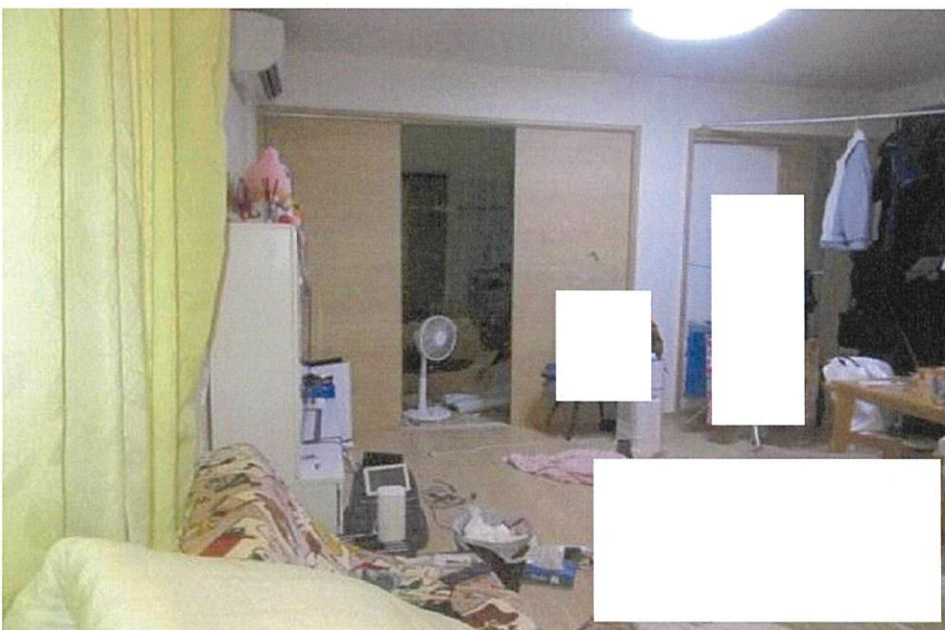




No. 1
物件 1 土地及び本件建物を撮影



No. 2
物件 2 土地を撮影



No. 3
本件建物の室内を撮影



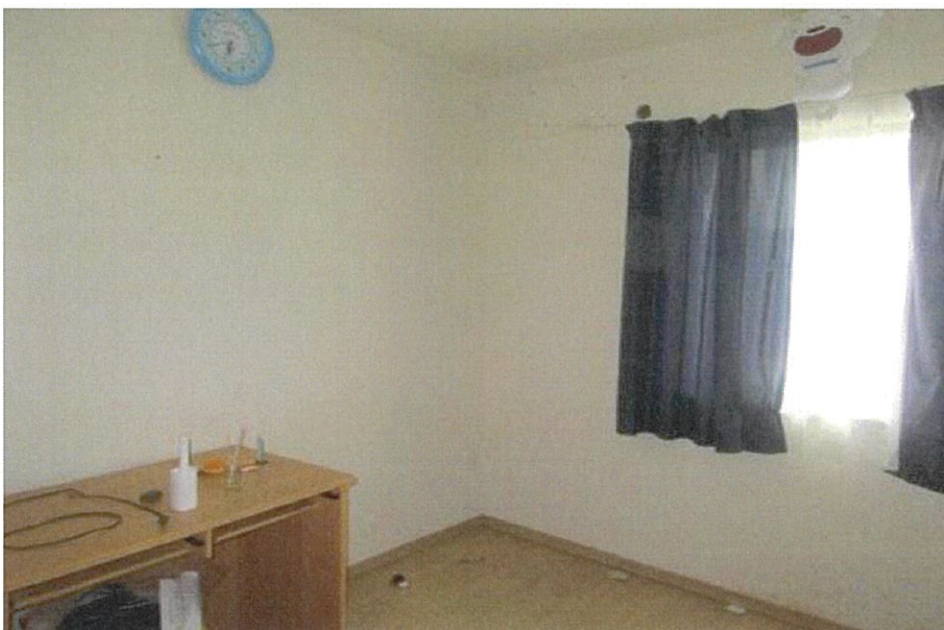
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同上



No. 6

同上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

引き戸の損傷状況を撮影



No. 9

壁の損傷状況を撮影

令和7年(ケ)第130号
令和8年2月14日現地調査
令和8年2月20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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,790,000 円
物件2 (土地)	金 150,000 円
物件3 (建物)	金 5,980,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地目積	遠賀郡岡垣町東高倉一丁目 280 番 51 宅地 139.32 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目積	遠賀郡岡垣町東高倉一丁目 280 番 57 宅地 44.59 m ²	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	遠賀郡岡垣町東高倉一丁目 280番地51 280 番 51 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 52.17 m ² 2階 47.20 m ²	同左
番号	特記事項		
1・2	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。		
住居表示	遠賀郡岡垣町東高倉一丁目3番11号		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1. 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1.3km。 コミュニティバス「消防署出張所前」停留所の南西方、約180m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	緩やかな丘陵地に造成された住宅地域であり、地域内には戸建住宅が建ち並んでいる。幹線街路である国道3号や県道宗像岡垣線へのアクセスが優れるほか、当該地域の北方にはスーパーやコミュニティセンターが所在し、総じて生活利便性が良い地域である。	
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	非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 防火地域及び準防火地域の指定なし 建築物の高さの最高限度は10m 外壁の後退距離は1m
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	139.32㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (概ね公図のとおり) 約9m 約15m 二方路 (ただし、南側道路は出入りに利用されていない)
接面道路の状況	物件2を介し、北西方で幅員約6mの舗装町道と等高に接面。南側で幅員約4.5mの舗装町道と約1.2～1.7m程度高位に接面。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 : 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は認められなかった。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。	

1-2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	44.59㎡（登記地積） 带状（概ね公図のとおり） 約2.1m 約21m 一方路
接面道路の状況	西端で幅員約6mの舗装町道と等高に接面（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	物件2は目的外土地280番56と一体となって、物件1及び目的外土地280番52へ至る通路として利用されている。また、物件2及び目的外土地280番56には、其々、通行を目的とする地役権が設定されており、物件2の要役地は目的外土地280番52、目的外土地280番56の要役地は物件1となっている。地役権の詳細は「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3）

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27年11月25日 新築 経 過 年 数：約 11 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード張り 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング 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、太陽光発電システム
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。） ウォークインクローゼット付き
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 （扉や内壁に穴が見られる）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・カーポート（車2台用）が存するが、一般的なカーポートよりも、堅固な構造及び資材である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1・2）

物件1の建付地価格、物件2の更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・更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	31,000	0.96	139.32	0.95	3,940,000
2	31,000	0.15	44.59		210,000

【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）-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 31,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.00 × 0.96 × 1.10 × 1.00 = 1.06

イ 個別格差：

◇物件1 通路介在 二方路 個別格差
0.95 × 1.01 = 0.96

◇物件2 通路敷
0.15

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3）

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
3	190,000	99.37	0.35	6,610,000

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。

$$\text{物件3: } R \times \frac{n/N}{1 \pm q} = 0.36 \times 0.97 = 0.35$$

項目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約11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	-3%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

物件3の従物たるカーポート（工作物）の再調達原価を類似のカーポートの再調達原価を参考にして求め、これに耐用年数等を考慮した現価率を乗じて工作物の価格を次のとおり査定した。なお、正確な建築年月日は不明であるため、所有者の陳述より経過年数を10年と推定のうえ、経済的全耐用年数を15年、残価率を10%とした。

区分	再調達原価 (円) ア	現価率 イ	工作物の価格 (円) ア×イ
工作物	2,500,000	0.22	550,000

物件3の建物価格と従物たる工作物の価格の合計は次のとおりである。

番号	建物等の価格（円）
3	6,610,000
工作物	550,000
合計	7,160,000

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	3,940,000	0.35	法定地上権	1,380,000

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35%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	3,940,000	- 1,380,000		1.00	0.70	1,790,000
2	210,000			1.00	0.70	150,000
3	7,160,000	+ 1,380,000	1.00	1.00	0.70	5,980,000
一 括 価 格 (合 計)						7,920,000

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

基準地標準価格：基準地「岡垣町（県）－2」
所 在：遠賀郡岡垣町旭台2丁目560番569
住 居 表 示：旭台2－12－10
価 格：32,500 円/m²（対前年変動率 2.2%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：269 m²
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした住宅地域
接 面 街 路：南側幅員約6m 町道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「海老津」駅の北西方、道路距離2.5km。
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域
第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

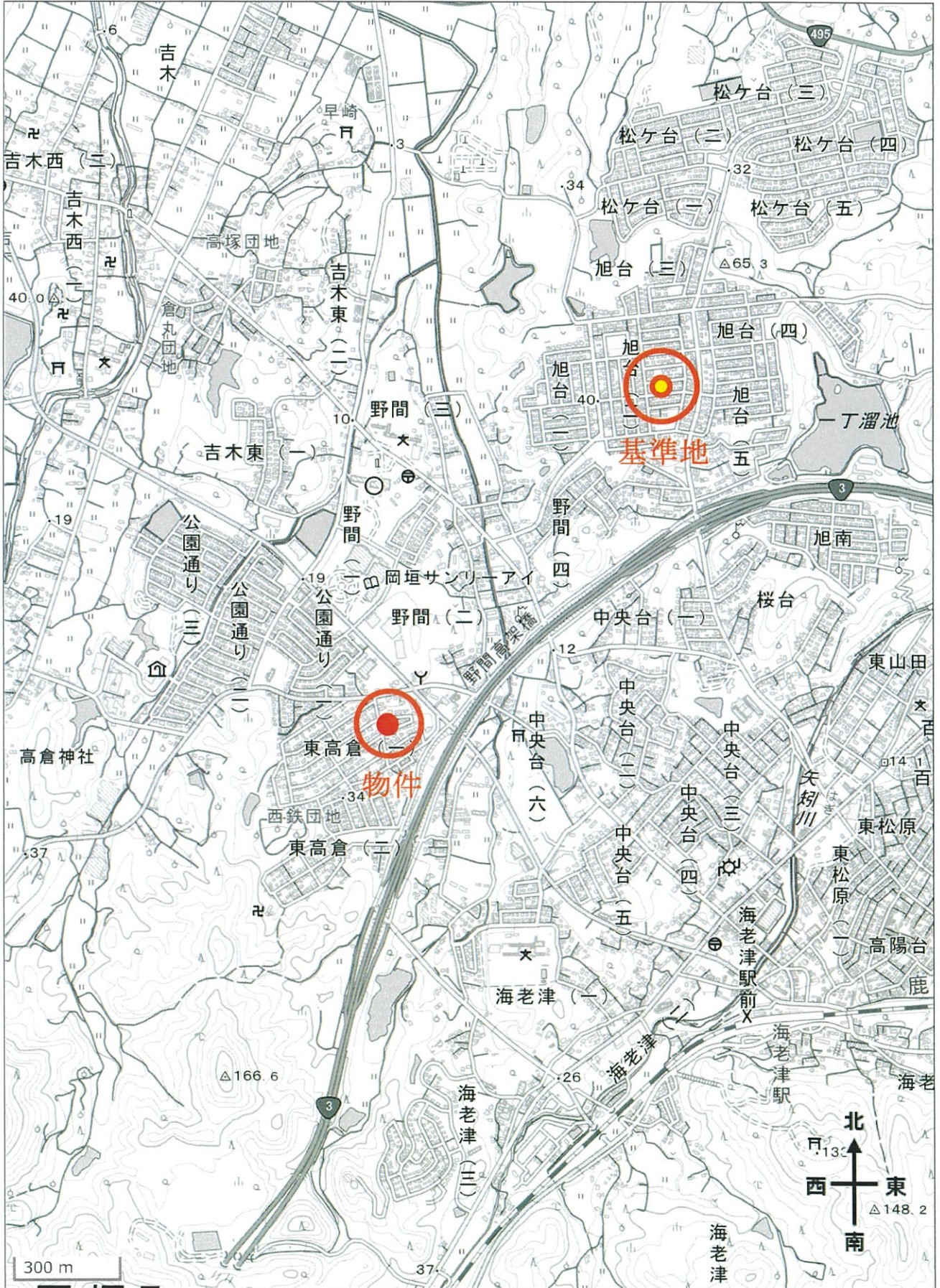
1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 写真撮影位置図	1 葉
5 現況写真	1 葉

（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）

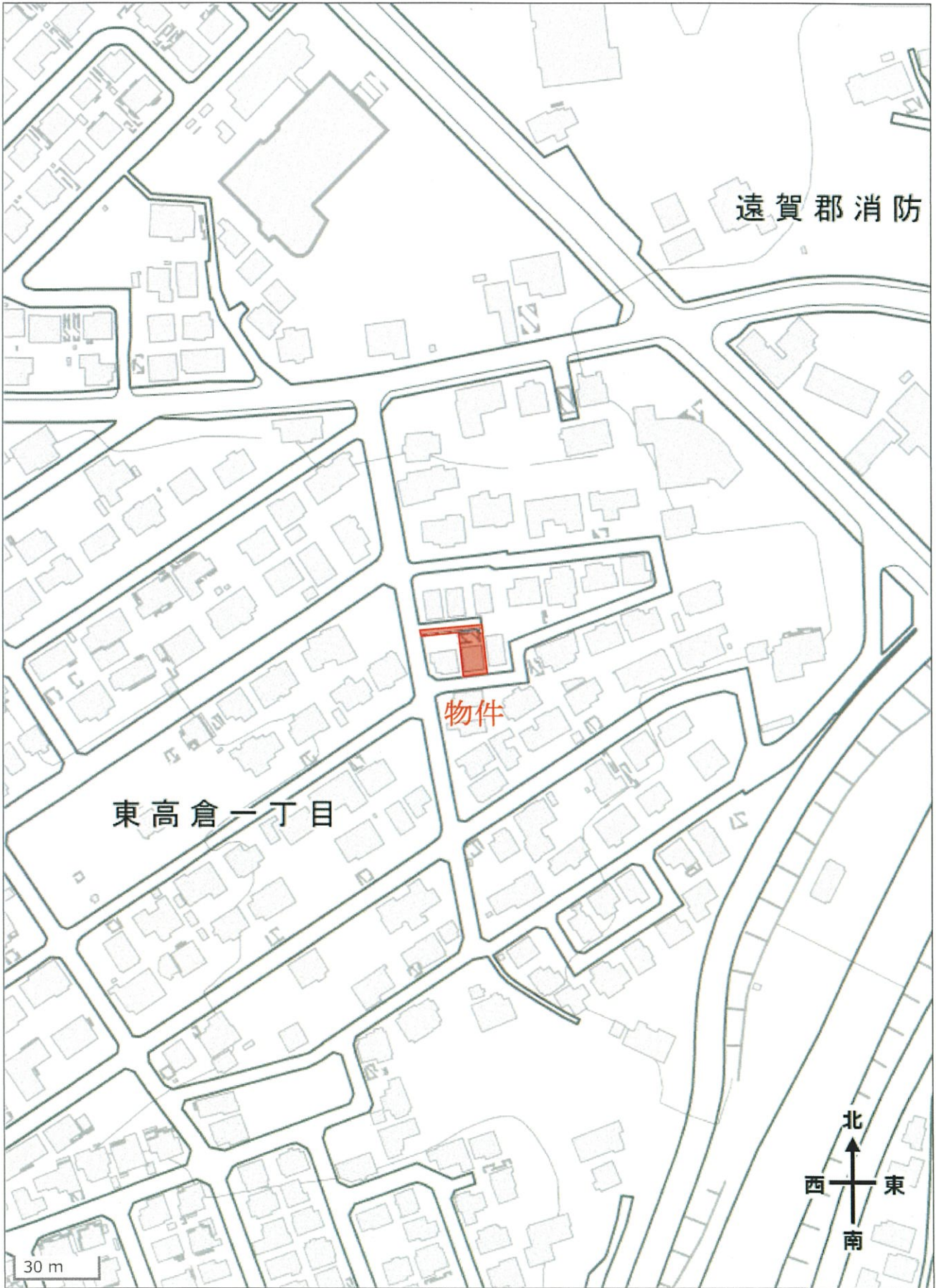
以 上

地理院地図

GSI Maps



地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用