

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 白木原 聡 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 8 月 18 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,840,000 5,472,000	一括	1,368,000	56,125	0
1	4,630,000				
2	410,000				
3	1,800,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 遠賀郡岡垣町中央台六丁目
 地 番 252 番 5
 地 目 宅地
 地 積 239.50 平方メートル
- 2 所 在 遠賀郡岡垣町中央台六丁目
 地 番 250 番 2
 地 目 宅地
 地 積 20.97 平方メートル
- 3 所 在 遠賀郡岡垣町中央台六丁目 252 番地 5
 家屋 番号 252 番 5
 種 類 居宅・車庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積

1 階	124.71 平方メートル
2 階	79.42 平方メートル
3 階	14.00 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 15 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 白木原 聡 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 1 ～ 3】

なし

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】

売却対象外の土地（地番 2 5 2 番 1）の一部を通行のため無償で利用している。

《 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 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 | 遠賀郡岡垣町中央台六丁目 |
| | 地 番 | 252番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 239.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡岡垣町中央台六丁目 |
| | 地 番 | 250番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 20.97平方メートル |
| 3 | 所 在 | 遠賀郡岡垣町中央台六丁目 252番地5 |
| | 家屋 番号 | 252番5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 124.71平方メートル |
| | | 2階 79.42平方メートル |
| | | 3階 14.00平方メートル |



令和8年(ケ)第33号
令和8年5月12日受理
令和8年6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 | 遠賀郡岡垣町中央台六丁目 | |
| | 地 番 | 252番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 239.50平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡岡垣町中央台六丁目 | |
| | 地 番 | 250番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 20.97平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 遠賀郡岡垣町中央台六丁目 252番地5 | |
| | 家屋 番号 | 252番5 | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 124.71平方メートル |
| | | 2階 | 79.42平方メートル |
| | | 3階 | 14.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡県遠賀郡岡垣町中央台六丁目1番1号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2) ☐ 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3		
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 ☐ 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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
■ 岡垣町長	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 平成6年8月11日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私と妻の2人が住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 大雨の際に玄関上のベランダから雨漏りがしました。 雨漏りの補修工事はしたのですが、玄関付近の天井クロスは傷んだままです。 4 リビングのビルトインインエアコンは壊れています。 台所のビルトイン食器乾燥機の開け閉めが壊れています。 トイレに備え付けられた収納ドアが壊れています。 浴室のカランが壊れています。 5 床が浮いている箇所があります。 6 10年前に3階で白蟻が大量発生しました。 白蟻駆除はしたのですが、天井の合板に損傷があります。 7 フェンス付きコンクリートブロック塀のフェンスが弱っているために応急的な補強をしています(写真③参照)。 8 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。 本件土地から自動車で公道に出るためには、出入りする土地が狭いので、隣地(地番252-1)の一部を無償で借りています。
■ 隣地(地番252-1)所有者	1 本件土地建物所有者が、同人の自動車の出入りのために、私の土地(地番252-1)を無償で利用することは認めています。 2 買受人が上記の私の土地を利用することは無償・有償を問わず、認めません。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番 250-3, 252-3, 1517）に接道している。

(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塀・境界鋸等が存在する。
ただし、本件土地と隣地（地番 252-1）のフェンス付きコンクリートブロック塀は同隣地の土地に食い込んで存在して（越境して）いる。

(占有等)

- 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。

(その他)

- 本件建物内には関係人の陳述のとおり損傷が認められた。
また、本件建物は古い建物で老朽化が認められた。
- 関係人の陳述のとおり、本件土地から出入りする車のために、上記隣地所有者の同意を得て、同隣地の一部を無償で利用している。
同隣地所有者は、当職の照会に対し、同隣地について、買受人には利用をさせない旨の回答をしている。

(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)

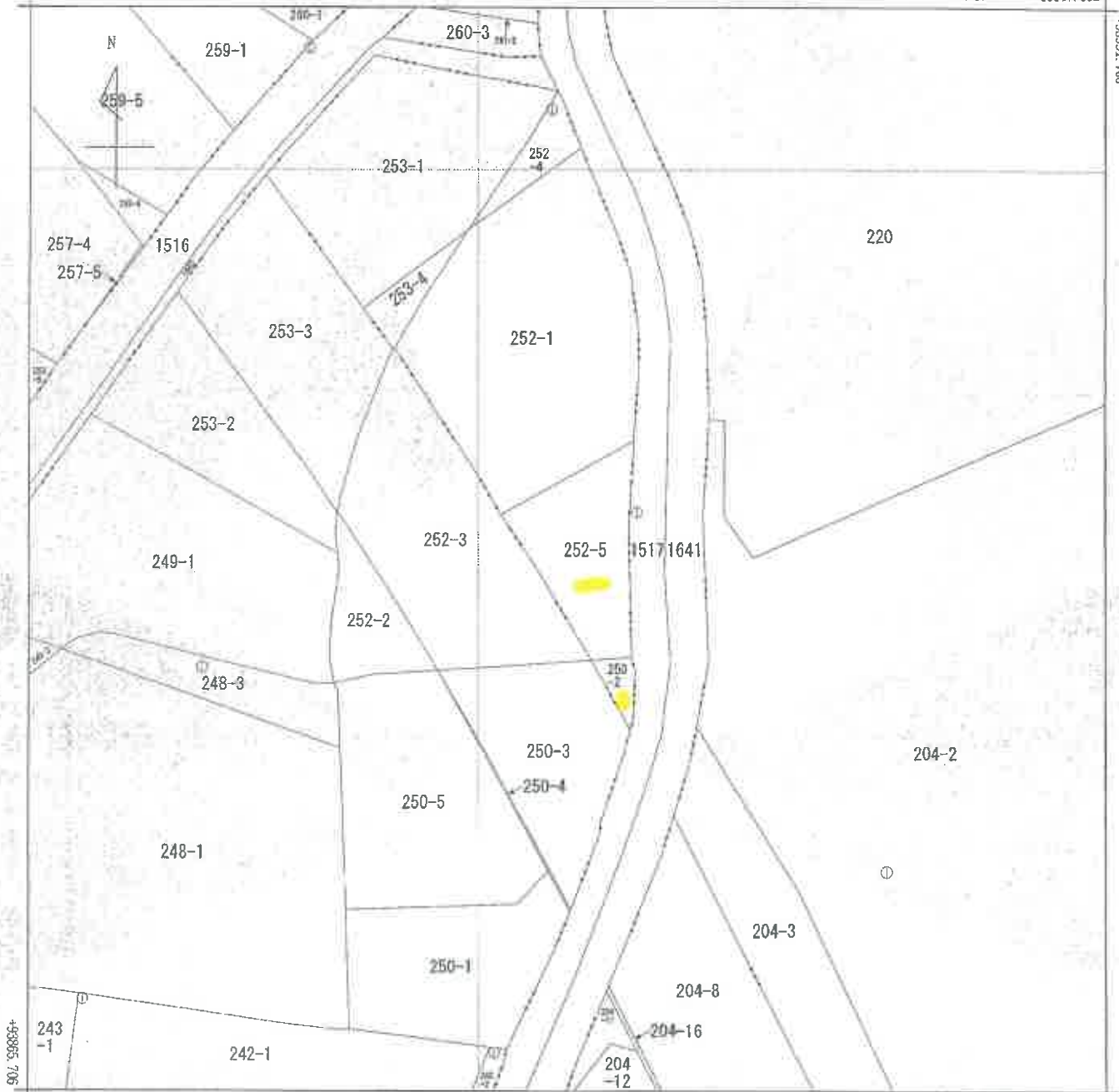
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 5月12日 (火) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査(水道)
R 8年 5月12日 (火) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 8年 5月13日 (水) 10:15 - 10:35	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 5月13日 (水) 11:40 - 12:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 6月1日 (月) 14:15 - 15:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
R 8年 6月2日 (火) 8:30 - 8:40	執行官室	隣地の使用についての照会 (地番252-1所有者への郵便照会)
(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 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 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

(座標値種別：図上測定)

-35547.552

+93991.706



-35672.552

(座標値種別：図上測定)



A 中央台6丁目
B 中央台6丁目
C 中央台6丁目
D 大字野間
E 野間南

請求部	所在	遠賀郡岡垣町中央台六丁目				地番	252番5			
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(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8年5月13日

福岡法務局八幡出張所

登記官

請求番号：3-4

(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成6年9月1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5月13日 福岡法務局八幡出張所 登記官

平成6年9月1日

前 252-1 後・新

514663

252-5

地積測量図

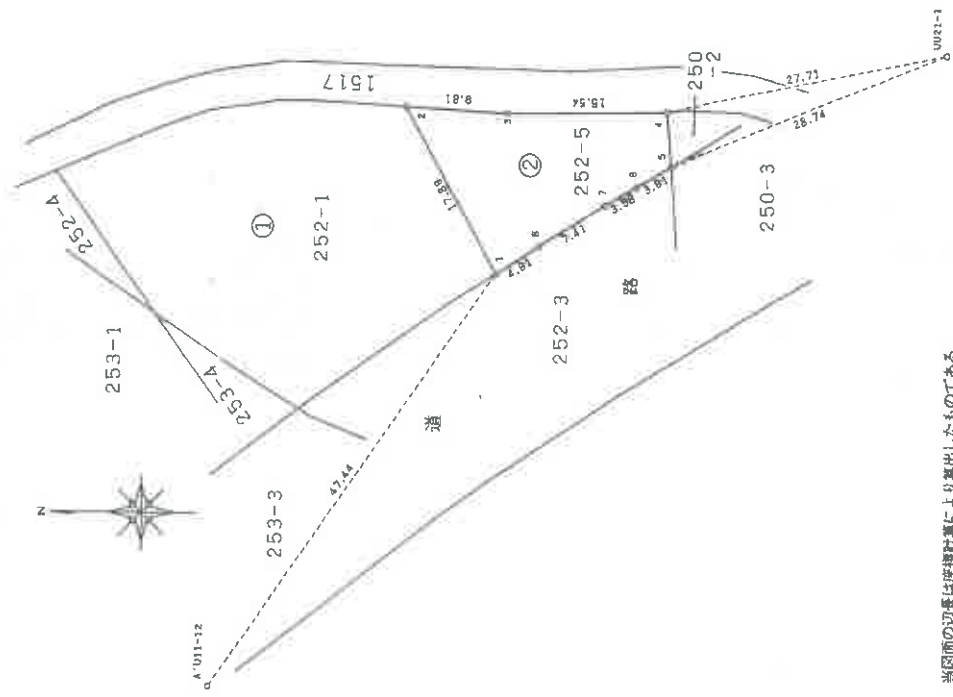
土地の所在 遠賀郡岡垣町大字野間字耕邊 中央台六丁目

地番	②252-5	測点名	標高	X座標	Y座標	距離
1		コンクリート杭		93559.401	-35397.127	17.89
2		金属標		93568.232	-35381.567	9.81
3		鉄		93558.419	-35381.715	15.54
4		金属標		93542.880	-35381.829	5.13
5		コンクリート杭		93542.422	-35386.939	3.91
6				93545.818	-35388.872	3.58
7				93548.908	-35390.679	7.41
8				93555.246	-35394.511	4.91
				積面積	479.011344	
				重地	239.5056720	
				地積	239.50㎡	

地番	①252-1
公積	975.00
合計面積	239.5056720
残地	735.4943280
地積	735.49

測点名	X座標	Y座標	方向角	距離
A'U11-12	93586.947	-35435.755		
1	93559.401	-35397.127	125-29-35	47.44

測点名	X座標	Y座標	方向角	距離
UU21-1	93515.722	-35376.314		
4	93542.880	-35381.829	348-31-16	27.71
5	93542.422	-35386.939	338-18-01	28.74



当図面の辺長は座標計算により算出したものである。

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成6年8月23日作製

(福岡県土地家屋調査士 三宅 三郎)

登記年月日：昭和56年10月13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5月13日 補図法務局八幡出張所

(8枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：3-6

542659

平 56年10月13日

526659

前 250 後・新 中央台6丁目250-2
地 積 測 量 図 野間崎250-1

250-2 250-1

地 番

土地の所在

遠賀郡岡垣町大字

中央台6丁目

求積表 250-3 (C)

符号	底辺	高さ	面積
1	8.0	3.6	22.0400
2	8.8	3.4	20.2600
3	12.0	6.0	72.0000
4	18.5	7.2	133.2000
5	13.1	3.5	45.8500
6	13.1	4.0	52.4000
7	18.5	7.2	133.2000
8	7.6	3.4	25.8400
9	8.2	3.6	29.5200
10	8.2	3.6	29.5200
11	2.7	2.7	7.2900
12	2.0	4.8	9.6000
計			654.3100
二 倍			3271.550

求積表 250-2 (B)

符号	底辺	高さ	面積
1	5.1	1.4	7.1400
2	8.4	3.5	29.4000
3	9.0	0.6	5.4000
計			31.9400
二 倍			20.9700

境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	〃

作製者

申請人

56年9月16日作製)

縮尺 1/500
図面番号 42-1
42-2

公用

登記年月日：平成6年9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5月13日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A 4 判に縮小

(9枚目)

各階平面図

515594

昭和6年9月20日

建物各階平面図

1/2

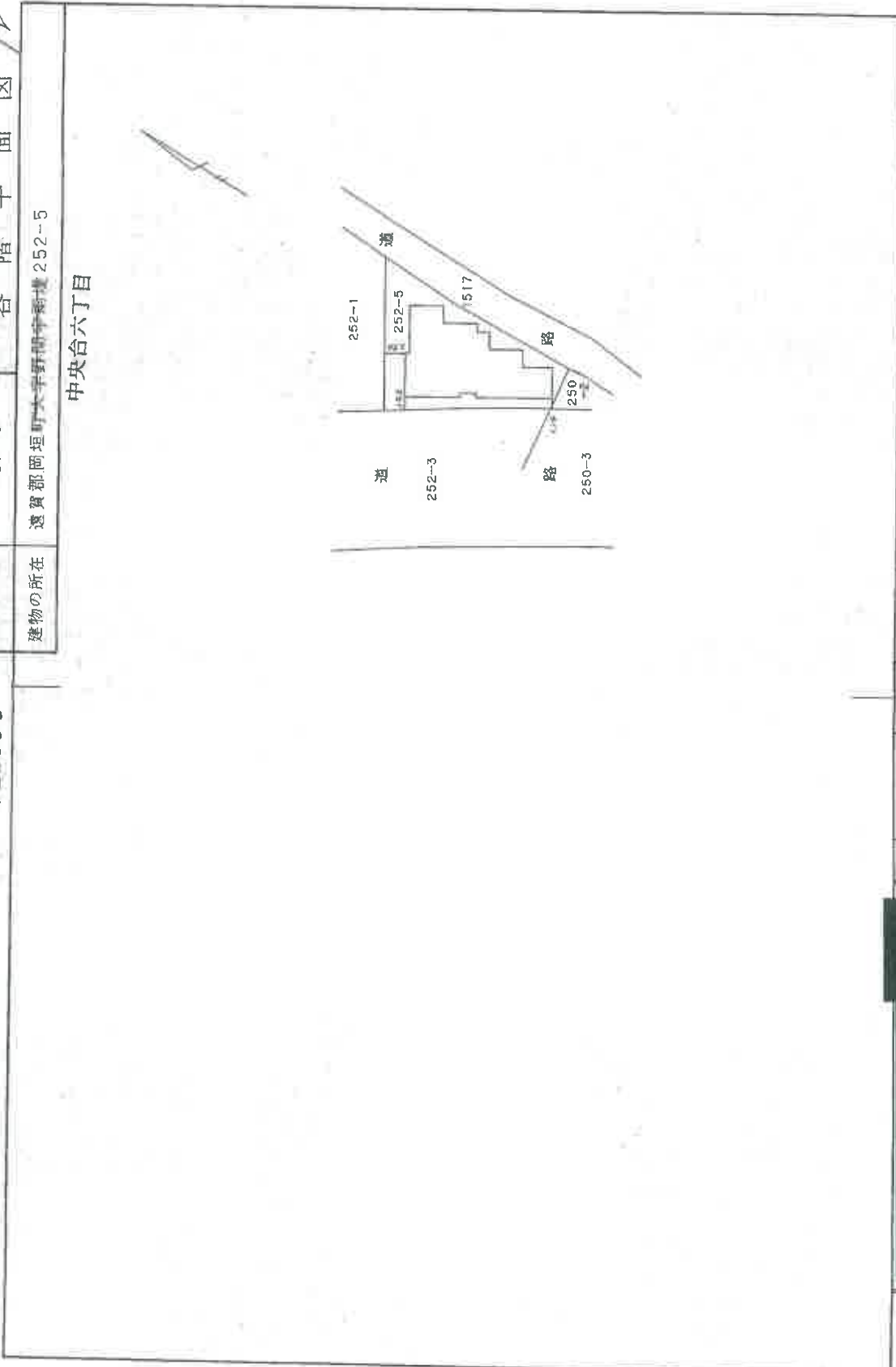
家屋番号

252-5

建物の所在

遠賀郡岡垣町大字野間中町地 252-5

中央台六丁目



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者

[Redacted]

縮尺

1/

(平成 6 年

申請人

[Redacted]

縮尺

1/

500

請求番号：3-7

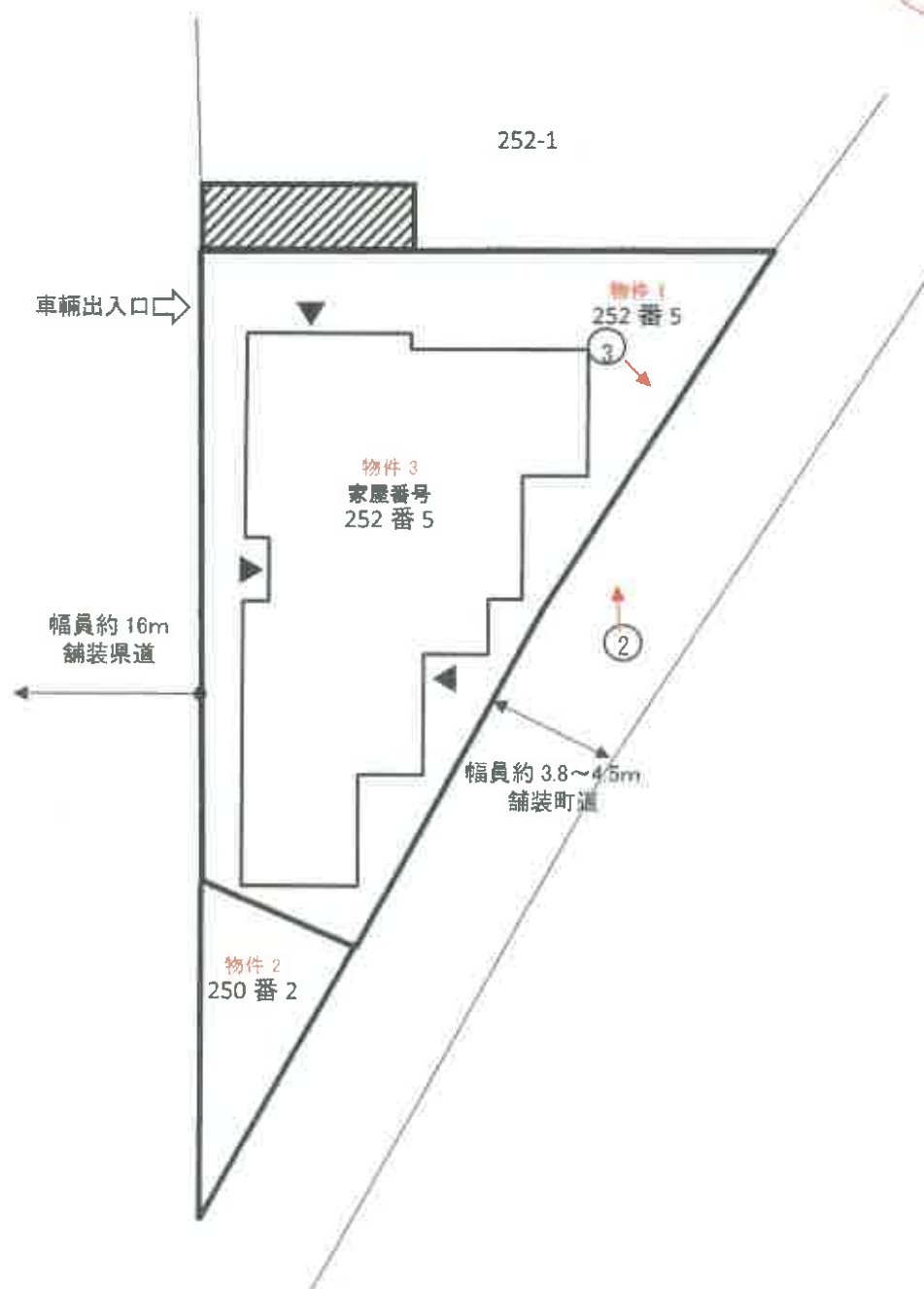
(1/2)

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



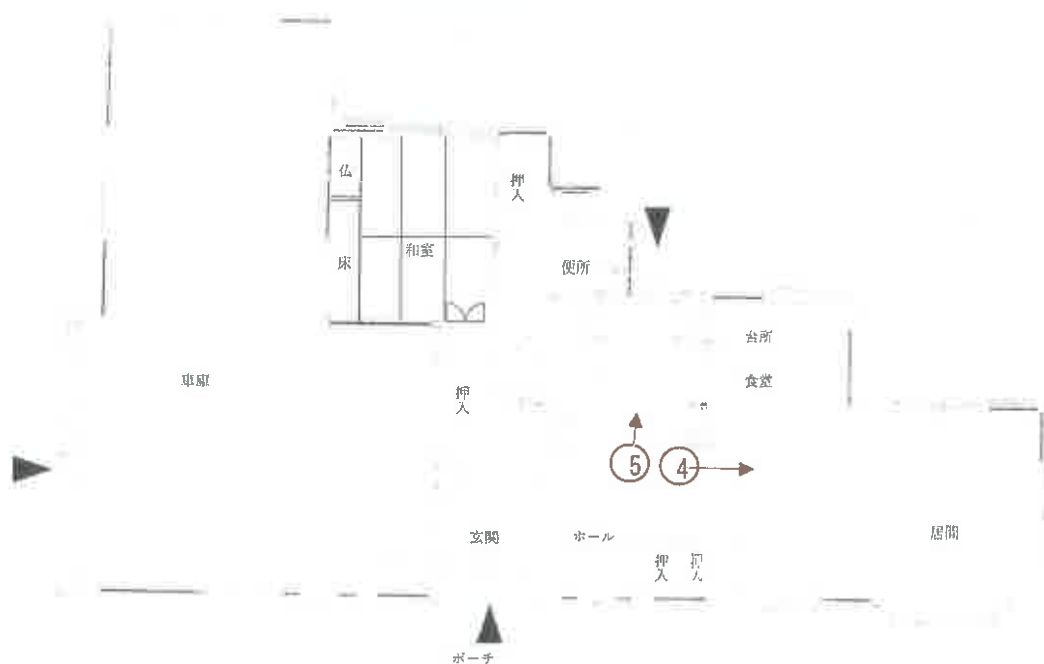
①



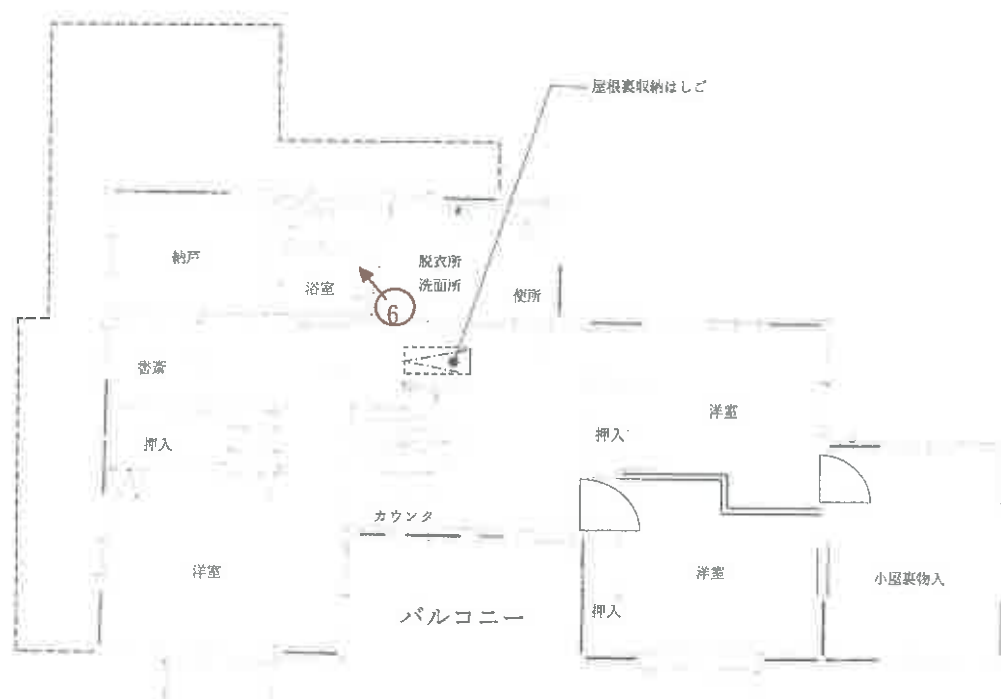
地番252番1の一部を無償で利用している範囲

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

通路として無償利用している
隣地付近 (地番252-1)

No. 2



コンクリートブロック塀の損傷を撮
影 (浮き出ている)

No. 3



フェンス付きコンクリートブロック塀を
支えている状況 (補強している) 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



No. 6

本件建物の室内を撮影

令和 8 年（ケ）第 33 号
令和 8 年 6 月 1 日 現地調査
令和 8 年 6 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

井 上 真 輔 印

第1 評価額

一括価格	
金 6,840,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,630,000 円
物件2（土地）	金 410,000 円
物件3（建物）	金 1,800,000 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・2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 番 地 目 地 積	遠賀郡岡垣町中央台六丁目 252 番 5 宅地 239.50 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	遠賀郡岡垣町中央台六丁目 250 番 2 宅地 20.97 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	遠賀郡岡垣町中央台六丁目252番地5 252 番 5 居宅・車庫 軽量鉄骨造スレート葺3階建 1 階 124.71 m ² 2 階 79.42 m ² 3 階 14.00 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～3	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、地積測量図及び建物図面があり、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		「 遠賀郡岡垣町中央台6丁目1番1号 」	

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・2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「海老津」駅の北西方、約1,050m。 岡垣コミュニティバス「雨堤」停留所の南東方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	岡垣町のほぼ中央、県道原海老津線沿いに位置する。概ね平坦地勢のなか、店舗・事務所等のほか一般住宅も散見される商業住宅混在地域を形成する。地域環境等が変化する要因はなく、短期的には現状のまま推移することが予測される。	
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	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	その他の規制	岡垣町立地適正化計画（居住誘導区域内・都市機能誘導区域内）、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	260.47㎡
	形 状	略三角形状（別添「地積測量図（写）」参照。）
	間 口	約29m
	奥 行	約18m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	特に無し
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約16m舗装県道（当該県道は建築基準法第42条第1項1号道路に該当）とほぼ等高に接面、東側で幅員約3.8～4.5m舗装町道より約0.5～1.2m高く接面（当該町道は建築基準法第42条第2項道路に該当）。	
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、「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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
特 記 事 項	1) 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 2) 現地調査及び当事者等からの聴取等の範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 3) 正面南西側は都市計画道路に指定されているが整備済である。 4) 車輛出入口の間口が狭く、隣接する地番252番1の一部を無償にて車輛出入口として使用している。 5) 岡垣町のハザードマップによれば、河川洪水等による浸水等は想定されていないエリアとなっている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
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6年8月1日 新築 経 過 年 数：約 32 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造3階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング張ほか 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：オール電気、給排水設備 等 そ の 他：特に無し
床面積（現況）	延床面積：218.13㎡ 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：4S L D K （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや優る 施工状態：普通
保守管理の状態	若干劣る （内外装の傷み、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	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) 3階部分は屋根裏物置で収納階段でのアプローチとなる。 3) 車庫部分は2台程度の駐車が可能である。

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・2）

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	38,600	0.93	239.50	0.95	8,170,000
2	38,600	0.93	20.97	0.95	720,000

【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 * 県基準地「岡垣(県)5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 42,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & \rightleftharpoons & 38,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.01	× 0.99	× 1.10	× 1.00	= 1.10

イ 個 別 格 差 :

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{角地} & & \text{形状} & & \text{個別格差} \\ \text{物件1・2} & & 1.03 & \times & 0.90 & & \rightleftharpoons 0.93 \end{array}$$

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	180,000	218.13	0.05	1,960,000
			合計	1,960,000

イ 現況延床面積： 登記記載の合計床面積

ウ 現価率：（査定）

物件3の建物は、建築後約32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%を基本に観察減価法による補正（-5%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl}
 & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\
 \text{物件3} & 0.05 & \times (1 - 0.05) & = & 0.05
 \end{array}$$

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	8,170,000	0.10	場所的利益	820,000
2	720,000	0.10	場所的利益	70,000
計				890,000

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) 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	8,170,000	－ 820,000		0.90	0.70	4,630,000
2	720,000	－ 70,000		0.90	0.70	410,000
3	1,960,000	＋ 890,000	1.00	0.90	0.70	1,800,000
一 括 価 格 (合 計)						6,840,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 隣接地の一部を無償で利用している部分がなければ、車輛出入りが
厳しくなることによる市場性減退△10%

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）5-1」
所 在：遠賀郡岡垣町鍋田1丁目435番150
住 居 表 示：鍋田1-2-15
価 格：42,000 円/㎡（対前年変動率 +1.2%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：600 ㎡
地 域 の 概 要：沿道サービス店舗、飲食店等が立地する路線商業地域
接 面 街 路：北 側幅員約 16.5 m町道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：J R鹿児島本線「海老津」駅の北東方、道路距離1.9km。
用 途 指 定 等：第1種住居地域（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 公図（写）	1 葉
3 地積測量図	2 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	2 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	2 葉
7 現況写真	2 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



