

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 9 月 1 8 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, 2	1,860,000 1,488,000	一括	372,000	39,889	0
1	950,000				
2	910,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 遠賀郡芦屋町高浜町 |
| | 地 番 | 3087番248 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡芦屋町高浜町3087番地248 |
| | 家屋 番号 | 3087番248 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.46平方メートル
2階 31.59平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約94.46平方メートル
2階 31.59平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 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, 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（地番 3087 番 252）との境界が不明確である。

《 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 遠賀郡芦屋町高浜町
地 番 3087番248
地 目 宅地
地 積 176.23平方メートル
- 2 所 在 遠賀郡芦屋町高浜町3087番地248
家屋 番号 3087番248
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 87.46平方メートル
2階 31.59平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約94.46平方メートル
2階 31.59平方メートル



令和8年(ヌ)第17号
令和8年5月19日受理
令和8年6月8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 | 遠賀郡芦屋町高浜町 |
| | 地 番 | 3087番248 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.23平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 遠賀郡芦屋町高浜町3087番地248 |
| | 家屋 番号 | 3087番248 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.46平方メートル
2階 31.59平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡県遠賀郡芦屋町高浜町15番15号		
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: 1階 約94.46㎡(約7㎡増築) 2階は物件目録記載のとおり		
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所	在	遠賀郡芦屋町高浜町	
地	番	3087番252	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	9.11平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所	有	者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
その他の事項			
☒ 関係人(☒ 本件土地建物所有者 ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年2月10日(相続により取得した日時を記載した。)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払		☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		☐ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ 北九州市上下水道局職員	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13年2月14日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私と父の計2人が住んでいます。 2 本件建物内でペット（猫1匹）を飼っています。 ペットによる大きな損傷等はありません。 3 増築したのは約20年前です。 4 各所に床の弛みがあります。 5 雨漏りしていたところがあります。 修復したのですが、大雨が降ると、また、雨漏りがするかもしれません。 6 隣地（地番3087-85）には誰も住んでいません。 隣地建物は半壊しており、うちのコンクリートブロック塀に倒れかかっています。 芦屋町に相談したのですが、隣地の建物所有者ではないため、対応できないとのことでした。 7 隣地（目的外土地、地番3087-252）は私の土地です。 同土地は、本件建物の敷地として利用しています。 同土地と地番3087-251との境界の範囲については、争いがあります。

(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、公衆用道路（地番4019，地目は雑種地）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が存在する。

(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)

- 本件建物内は古い建物で老朽化が進んでいる。ただし、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(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)

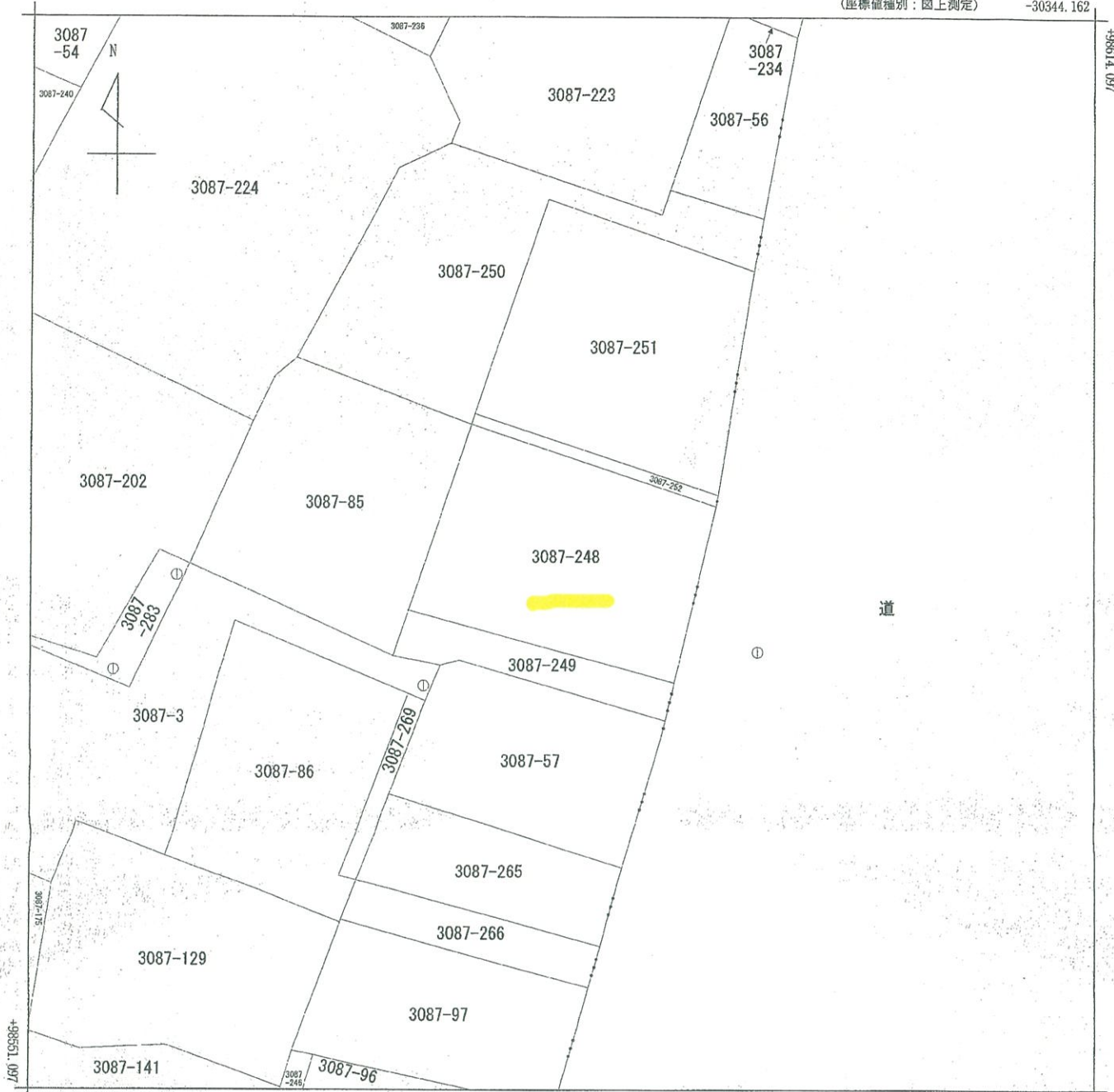
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 5月15日 (金) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 5月15日 (金) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 5月19日 (火) 9:00 - 9:20	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 5月19日 (火) 9:50 - 10:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影 (所有者の父に在宅依頼書交付)
R 8年 6月2日 (火) 14:45 - 15:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
R 8年 6月3日 (水) 12:05 - 12:15	執行官室	目的外土地 (地番3087-252) の利用について (所有者への電話)
R 8年 6月3日 (水) 16:00 - 16:20	福岡法務局 北九州支局	目的外土地 (地番3087-252) の地積測量図等
(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)

-30344.162

+98614.097



-30406.662

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	高浜町	大字芦屋
--------	-----	------

請求部	所在	遠賀郡芦屋町高浜町				地番	3087番248			
出力尺	1/250	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19日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

A 4 判に縮小

(7枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和54年12月18日

平成54年12月18日登記

003186 403166

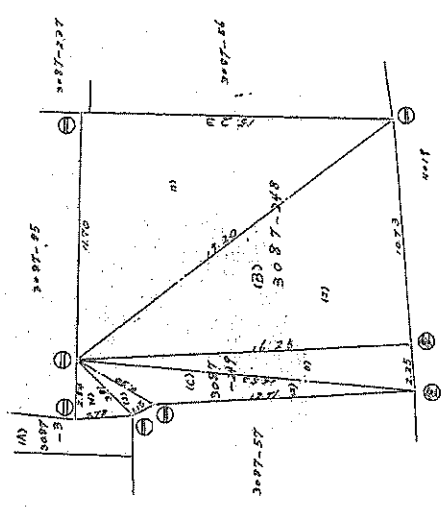
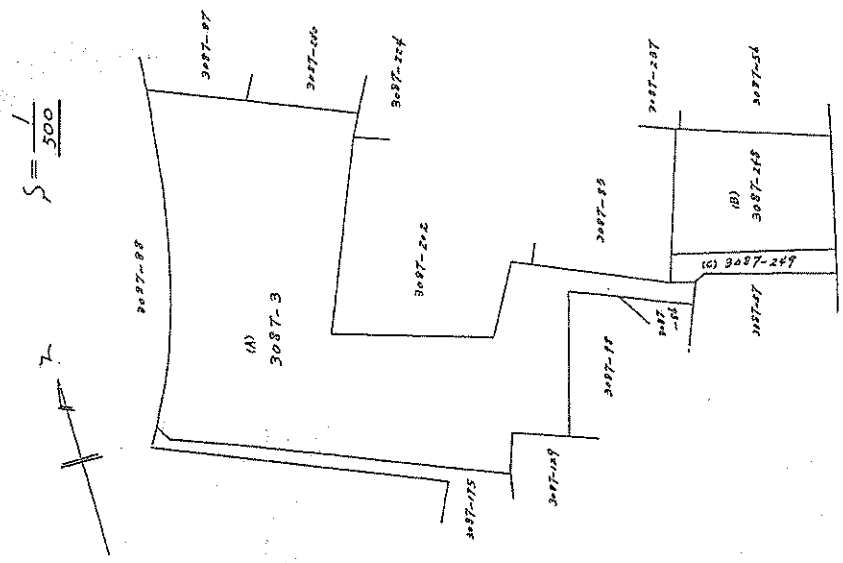
土地所在図

前 3087-3 後・新

地積測量図

番地 3087-3 (a)
3087-248 3087-249

土地の所在 遠賀郡茅屋町高決所



求積表

境界	崖外深の深淵
②	金島深(約)
③	新(11.71)ト

(B) 3087-248	
1. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
2. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
(C) 3087-249	
1. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
2. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
3. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
4. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
5. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
6. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
7. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
8. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
9. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
10. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
11. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
12. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
13. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
14. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
15. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
16. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
17. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
18. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
19. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
20. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
21. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
22. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
23. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
24. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
25. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
26. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
27. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
28. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
29. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
30. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
31. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
32. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
33. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
34. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
35. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
36. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
37. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
38. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
39. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
40. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
41. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
42. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
43. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
44. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
45. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
46. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
47. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
48. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
49. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
50. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
51. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
52. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
53. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
54. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
55. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
56. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
57. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
58. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
59. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
60. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
61. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
62. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
63. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
64. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
65. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
66. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
67. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
68. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
69. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
70. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
71. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
72. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
73. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
74. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
75. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
76. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
77. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
78. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
79. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
80. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
81. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
82. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
83. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
84. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
85. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
86. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
87. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
88. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
89. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
90. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
91. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
92. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
93. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
94. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
95. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
96. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
97. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
98. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
99. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	
100. 2522.21220 - 1170.000 = 2352.21220	

作製者	土地家屋調査士会北九州支部	申請人	縮尺	1/250
-----	---------------	-----	----	-------

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和8年5月19日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：8-2

公用

登記年月日：昭和55年8月6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19日

福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

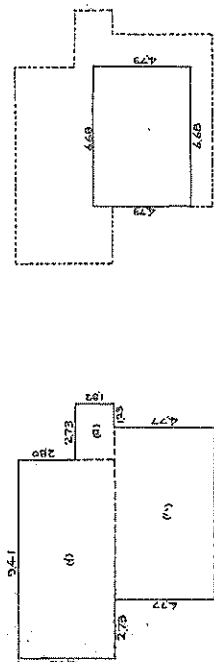
(9枚目)

平 明 55 年 8 月 6 日 登 記 403427 各 階 平 面 図

建 物 図 面 図 各 階 平 面 図

家屋番号 3087-248

建物の所在 遠賀郡芦屋町高決町3087番地248



1 階

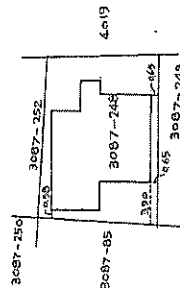
床面積

(a) $9.41 \times 4.62 = 43.4742$
(b) $2.73 \times 1.82 = 4.9686$
(c) $0.67 \times 0.67 = 0.4489$
計 48.8917

2 階

床面積

$4.68 \times 4.73 = 22.1364$



作製者 土地家屋調査士会北九州支部

(昭和55年8月5日作成)

縮尺 1/250

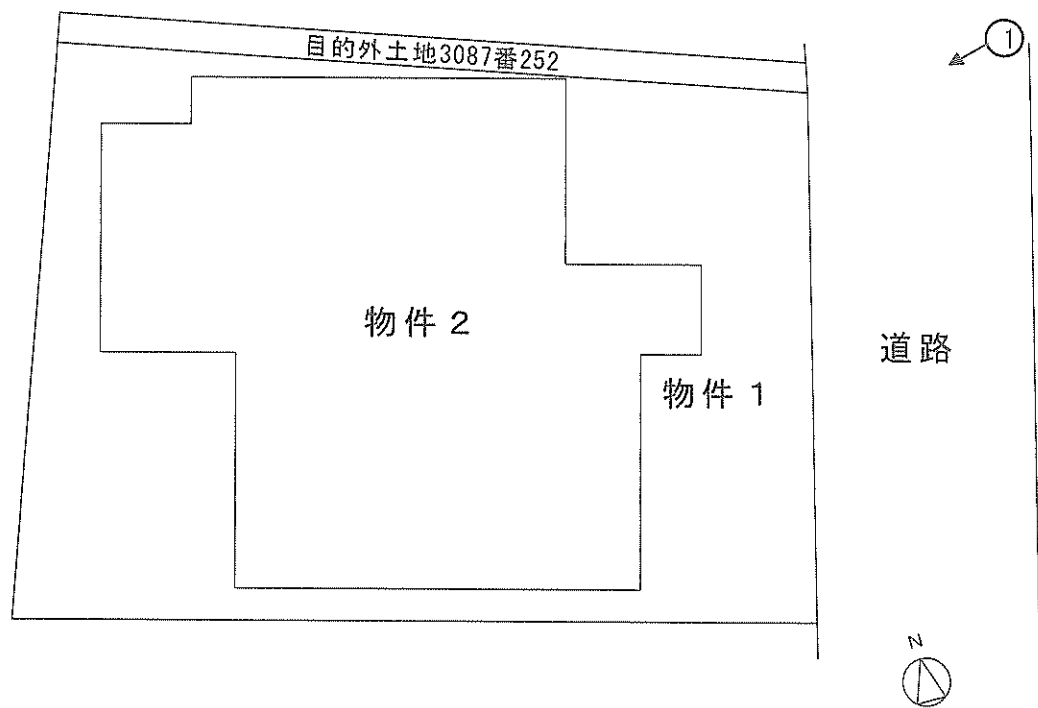
申請人

縮尺 1/500

請求番号：8-3

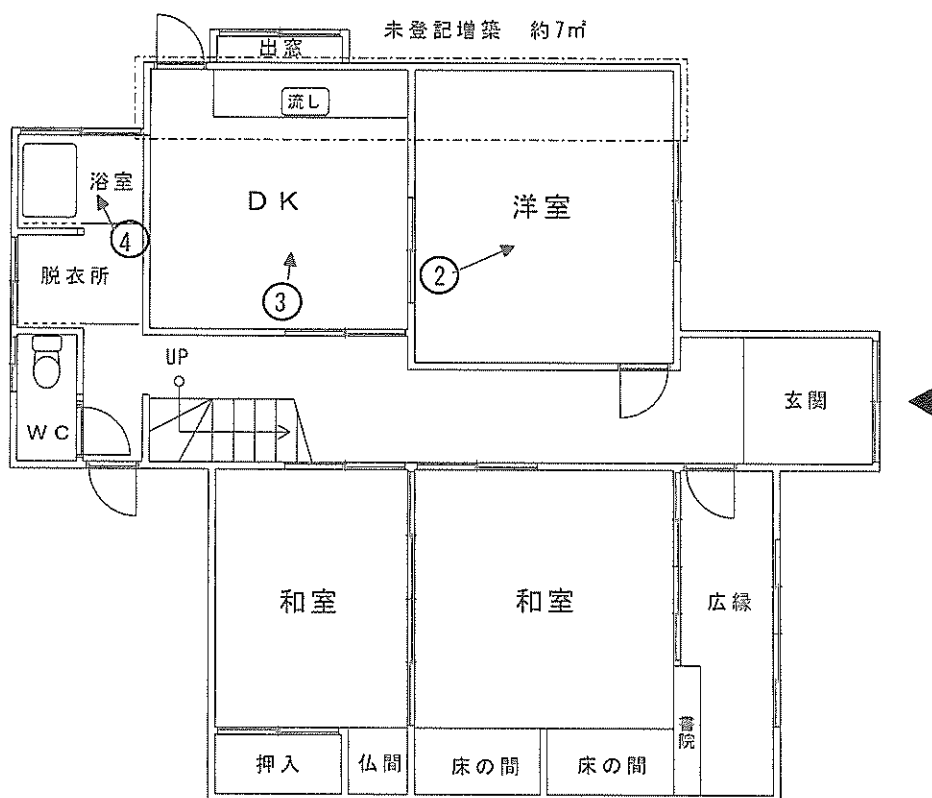
土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向

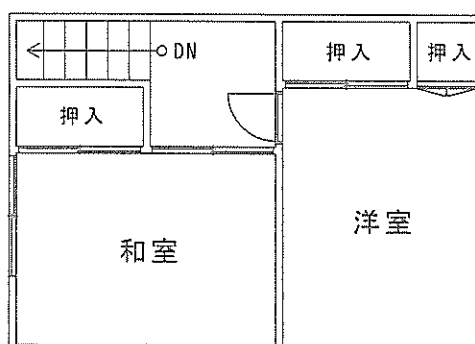


写真撮影位置方向

1 階



2 階





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



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 8 年（ヌ）第 17 号
令和 8 年 6 月 2 日 現地調査
令和 8 年 6 月 16 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 1,860,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 950,000 円
物件2（建物）	金 910,000 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	所在地番目地積	遠賀郡芦屋町高浜町 3087 番 248 宅地 176.23 m ²	特記事項のとおり																				
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	遠賀郡芦屋町高浜町 3087番地248 3087 番 248 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 87.46 m ² 2 階 31.59 m ²	同上																				
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おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。																						
2	1階に未登記の増築がある。 <table><tr><td></td><td>登記面積</td><td>未登記概測床面積</td><td></td><td>現況床面積</td></tr><tr><td>1階</td><td>87.46m²</td><td>+</td><td>7m²</td><td>= 94.46m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>31.59m²</td><td>+</td><td>0m²</td><td>= 31.59m²</td></tr><tr><td>合計</td><td>119.05m²</td><td>+</td><td>7m²</td><td>= 126.05m²</td></tr></table>				登記面積	未登記概測床面積		現況床面積	1階	87.46m ²	+	7m ²	= 94.46m ²	2階	31.59m ²	+	0m ²	= 31.59m ²	合計	119.05m ²	+	7m ²	= 126.05m ²
	登記面積	未登記概測床面積		現況床面積																			
1階	87.46m ²	+	7m ²	= 94.46m ²																			
2階	31.59m ²	+	0m ²	= 31.59m ²																			
合計	119.05m ²	+	7m ²	= 126.05m ²																			
住 居 表 示		芦屋町高浜町 1 5 番 1 5 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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「遠賀川」駅の北方、約4.6km。 北九州市営バス「高浜町」停留所の北東方、約240m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	遠賀川河口部に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。徒歩圏内には「正門通り商店街」や銀行、小学校などが所在し、町内において日常生活に必要な基礎的利便性は概ね確保されている。ただし、同商店街は人通りが少なく、空き店舗が散見される状況にある。また、最寄りの遠賀川駅までは道路距離で5km以上を要し、小倉や黒崎方面への交通アクセスは必ずしも良好とはいえない。なお、地域の土地利用に影響を及ぼす顕著な変動要因は認められず、当面は現状の利用形態が継続するものと考えられる。	
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	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし 航空法による高さ制限あり 重要土地等調査法の注視区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	176.23㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (概ね公図のとおり) 約10.5m 約16m 一方路
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約4.5m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	「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。 ・上水道配管マップによると、上水道は南側隣地3087番249から引き込まれている可能性が高いが、詳細は不明である。また、下水道は東側道路の本管に接続していると思われるが、正確には専門業者による確認を要する。 ・本件債務者兼所有者が所有する北側目的外土地3087番252は目的建物の敷地として利用されており、目的土地との境界は不明瞭である。 ・西側隣家は損傷が顕著で、一部が目的土地のブロック塀に倒れ掛かっている。
---------	---

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）：昭和55年8月1日 新築 経 過 年 数：約 46 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：瓦葺 外 壁：板張り モルタル ほか 天 井：化粧合板 ほか 床：タタミ ほか 内 壁：ジュラク壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
床面積（現況）	1階に未登記の増築約7㎡があり、延べ床面積は約126.05㎡である。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：5DK （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	劣る （天井の撓み、雨漏り跡、床の弛み等が観察される。）
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。 ・屋内で猫を飼育している。

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・目的外土地3087番252）

物件1・目的外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	26,000	0.95	176.23	0.80	3,480,000
目的外	26,000	0.95	9.11	0.80	180,000

【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「芦屋（県）-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 26,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98 × 1.00 × 1.05 × 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差：一部境界
不明瞭
0.95

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、地価水準及び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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	175,000	126.05	0.04	880,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約46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（-30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc}
 & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\
 \text{物件2} & 0.05 & \times (1 - 0.3) & = & 0.04
 \end{array}$$

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	3,480,000	0.35	法定地上権	1,220,000
目的外	180,000	0.35	法定地上権	60,000
計				1,280,000

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) 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	3,480,000	－ 1,220,000		0.60	0.70	950,000
2	880,000	＋ 1,280,000	1.00	0.60	0.70	910,000
一 括 価 格 (合 計)						1,860,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 敷地に目的外土地を含むこと、上水道等の引き込み経路が不明瞭であること、隣家の損傷が顕著で一部が傾いていることを考慮した。

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

基準地標準価格：基準地「芦屋(県)-1」
所在：遠賀郡芦屋町高浜町3087番78
住居表示：高浜町22-6
価格：26,000 円/㎡（対前年変動率 2.8%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：132 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接面街路：北西側幅員約4m町道
供給処理施設：水道、下水
位置：JR鹿児島本線「遠賀川」駅の北方、道路距離5.3km。
用途指定等：非線引き都市計画区域
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 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

（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

地理院地図 GSI Maps



地理院地図
GSI Maps

