令和　８年（ケ）第　　７７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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　田　邉　善　晴

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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００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　９年　１月１３日　午前１０時００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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 560, 000 3, 648, 000	一括	912, 000	65, 510	0
1	1, 780, 000				
2	2, 780, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　遠賀郡水巻町美吉野

　　地　　番　　２５９３番１３０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９３．４５平方メートル

２　所　　在　　遠賀郡水巻町美吉野　２５９３番地１３０

　　家屋　番号　　２５９３番１３０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６２．８５平方メートル
　　２階　４６．００平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約７１．８５平方メートル
　　２階　４６．００平方メートル

令和　8年（ケ）第　　77号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8日
福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
裁判所書記官　田　邉　善　晴

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】
本件所有者及び（株）T’Z通信が占有している。同社の代表者は本件所有者である。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
隣地（地番2593番1）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。

令和　8年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　遠賀郡水巻町美吉野

　　地　　番　　２５９３番１３０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９３．４５平方メートル

２　所　　在　　遠賀郡水巻町美吉野　２５９３番地１３０

　　家屋　番号　　２５９３番１３０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６２．８５平方メートル
　　２階　４６．００平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約７１．８５平方メートル
　　２階　４６．００平方メートル

令和８年(ケ)第７７号
令和８年８月１８日受理
令和８年９月 11 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

令和　8年（ケ）第　　77号

物　件　目　録

1　所　　在　遠賀郡水巻町美吉野

　　地　　番　２５９３番１３０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９３．４５平方メートル

2　所　　在　遠賀郡水巻町美吉野　２５９３番地１３０

　　家屋　番号　２５９３番１３０

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　１階　６２．８５平方メートル
　　２階　４６．００平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	遠賀郡水巻町美吉野１２番１３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 土地所有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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：１階　７１．８５㎡（約９㎡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 上記の者らが本件建物を住居兼事務所として使用（共同占有）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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■株式会社T'Z通信
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■所有者兼㈱T'Z通信代表者の母□（　　））の陳述／□提示文書（賃貸借契約書）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		令和５年４月１８日
最初の契約等	契約日	平成　年　月　日
	期間	平成　年　月　日から 平成　年　月　日まで１年間
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（　　）
	借主	■占有者 □その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月金　　円（毎月　日限り、翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金　　円 □保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「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営業課長	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２０年２月１日 現在契約中
■　所有者の母	1　本件建物には所有者が一人で住んでいます。 所有者は株式会社T'Z通信の代表者で本件建物の住居地を本店所在地にして，同会社を営んでいます。 本件建物は所有者の自宅兼同法人の事務所です。 所有者は，同社から賃料等はもらっていません。 2　本件建物内ではペットは飼っていません。 本件建物には大きな損傷等はありません。 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。 4　南側が急斜面の山になっており，古くなった竹林が所有者の土地に落ちてくることがあるので，水巻町に相談したところ，私有地なので水巻町では対応できない，とのことでした。 5　本件建物新築後，約５年ほどいて増築をしています。

（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，公図のとおり，水巻町所有の道路（地番２５９３－１３６，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。
ただし，本件土地南側（地番２５９３－１）との境界付近は境界が不明瞭である。

（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）

■ 本件建物には，経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

■ 本件土地の間知ブロック積擁壁に劣化が認められた。

■ 本件土地南側は急斜面の山である。

（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　8月18日　（火） 17:00－17:10	執行官室	ライフライン調査（水道）
R 8年　8月18日　（火） 17:10－17:20	執行官室	建物図面請求
R 8年　8月19日　（水） 11:00－11:20	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　8月19日　（水） 12:10－12:50	物件所在地	現地特定，写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年　8月21日　（金） 9:00－9:20	福岡法務局 北九州支局	株式会社T’Z通信の商業登記簿謄本取得
R 8年　9月9日　（水） 9:35－10:20	物件所在地	立入調査，写真撮影 （所有者の母立会い）

（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

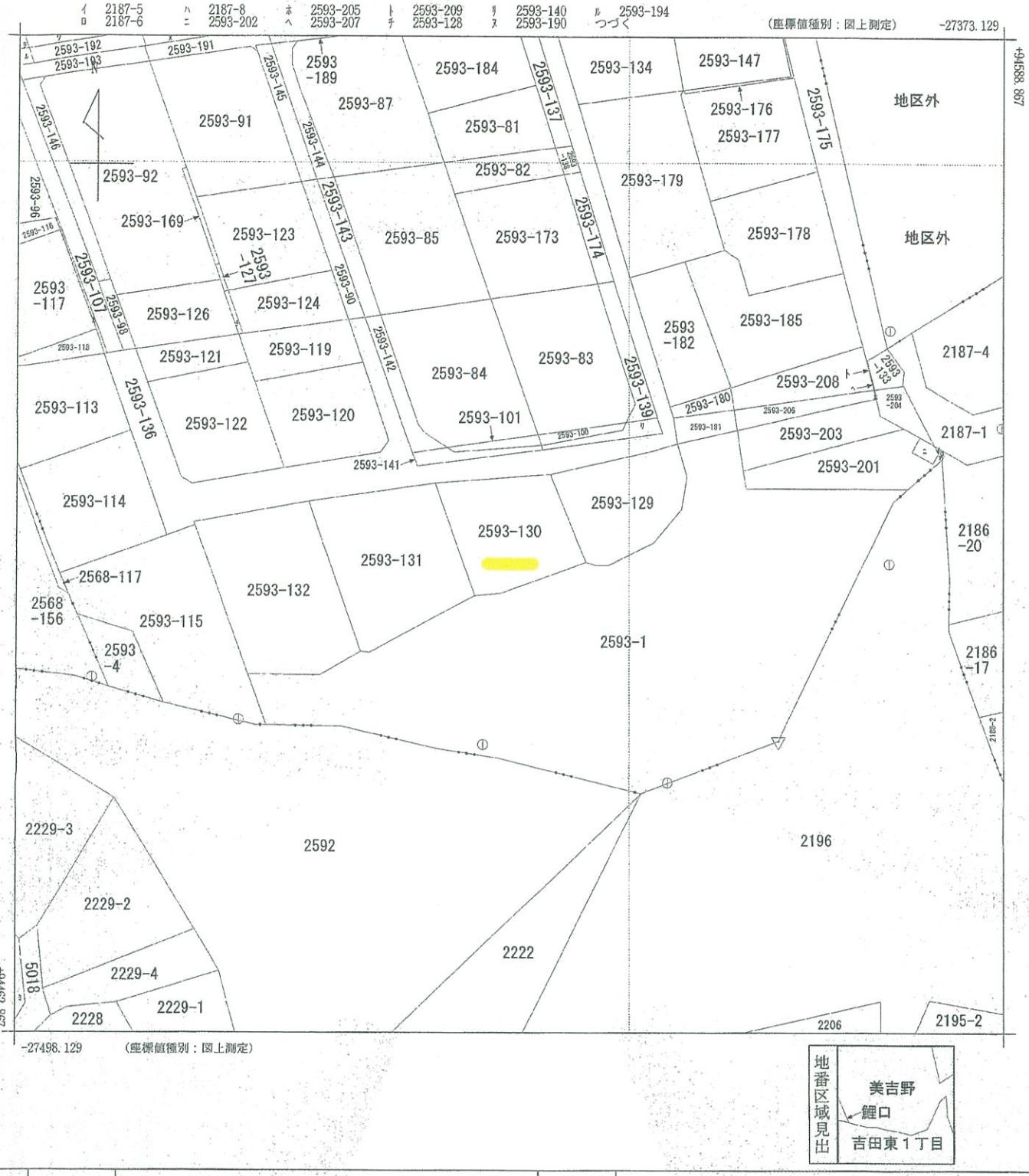
目的物件入口は施錠されていたので，立会人に立会わせて，解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。

□　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



請求部分	所在	遠賀郡水巻町美吉野					地番	2593番130		
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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年8月19日
福岡法務局八幡出張所
登記官

[redacted]

A４判に縮小

請求番号：25-1
(1/2)

(1枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和56年8月20日

前 2193－1 後・新

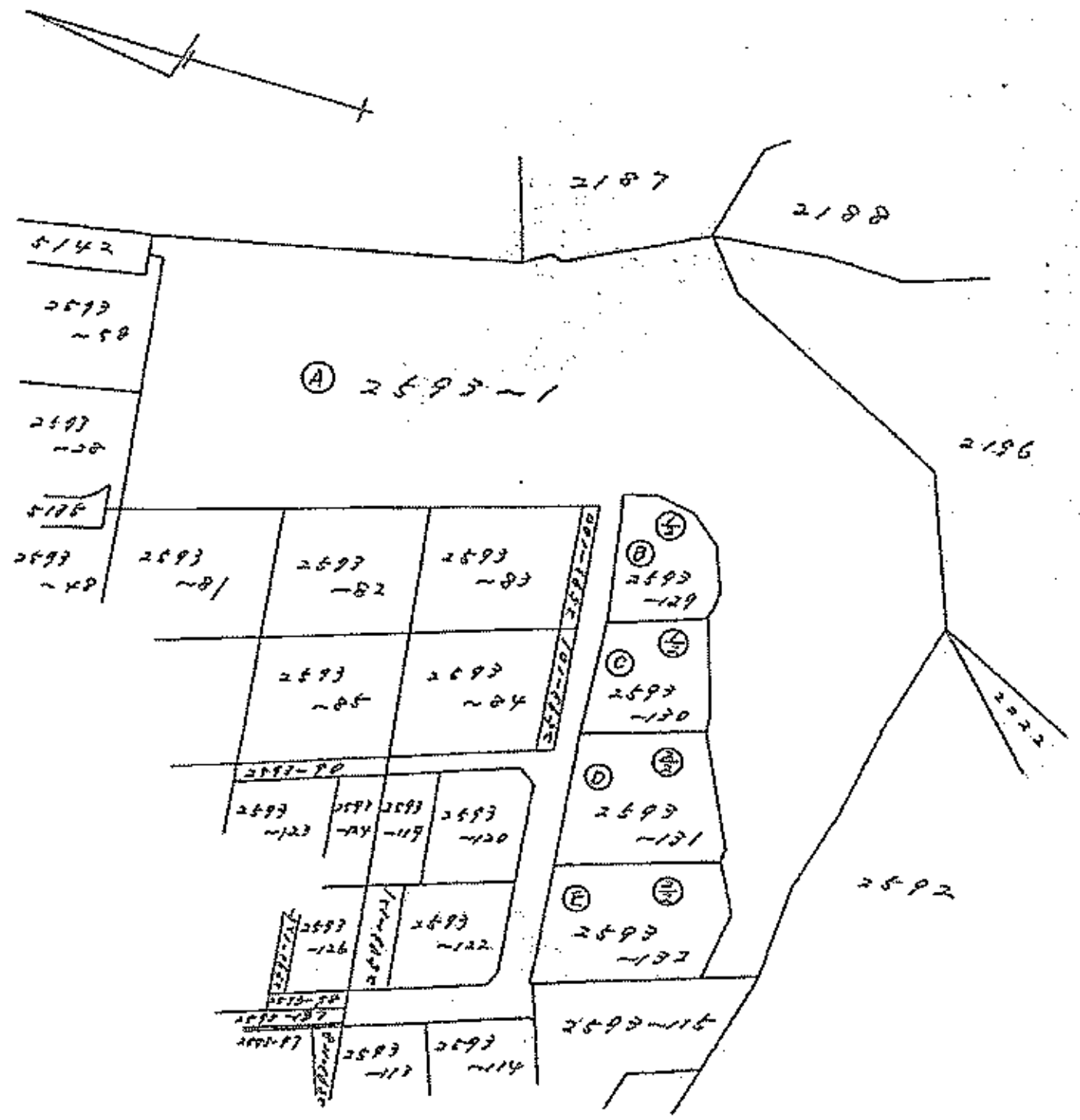
平 ㊊ 56年 8月 20日

828065

地番	2593～1，2593～129，2593～130，2593～131，2593～132，
土地の所在	~~遠賀郡水巻町大字吉田字後谷~~

遠賀郡水巻町美吉野

土地[redacted]図 地積[redacted]図 [redacted]屋図 「1/3」



作製者	[redacted] 56年8月10日作製) （福岡県土地家屋調査士会北九州支部）	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

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8月19日 福岡法務局八幡出張所

登記官 [redacted]

A４判に縮小

（8枚目）

公用

登記年月日：昭和56年8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8月19日
福岡法務局八幡出張所
登記官

A4判に縮小

(9枚目)

828066

前 一枚目と同一 後・新

平 昭 56年 8月 20日

地積測量図 2/3

地番	2593～129 2593～130
土地の所在	~~遠賀郡水巻町大字吉田字後谷~~

遠賀郡水巻町美吉野

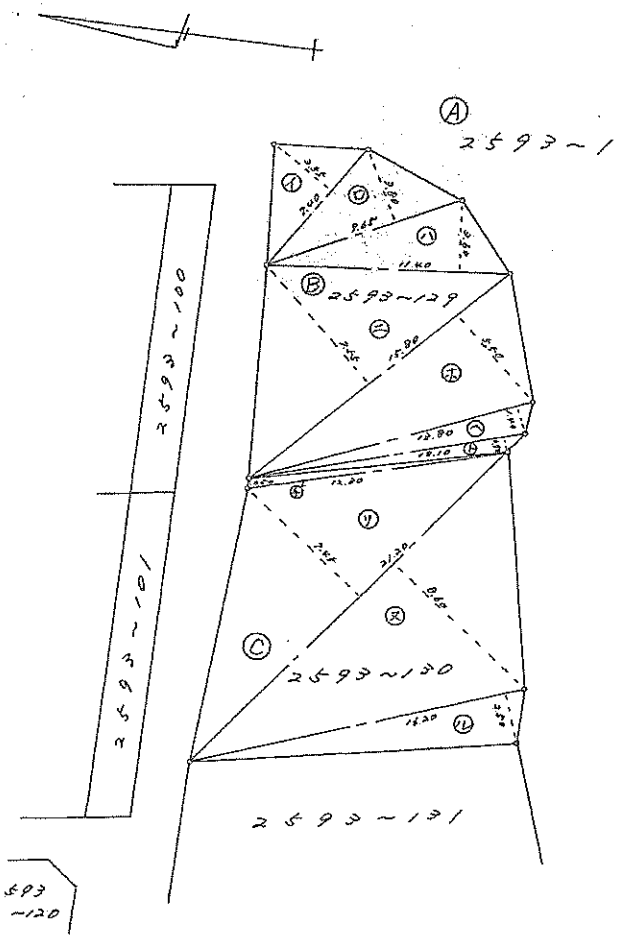
1/2

求積計算表

地番	Ⓑ 2593～129		
符号	底辺	高さ	積
㋑	7.40	3.55	26.270
㋺	9.65	3.80	36.670
㋩	11.40	3.60	41.040
㋥	15.80	7.55	119.290
㋭	15.80	5.50	86.900
㋬	13.80	1.40	19.320
㋣	13.10	0.70	9.170
計			338.660
二除			169.33

求積計算表

地番	Ⓒ 2593～130		
符号	底辺	高さ	積
㋑	12.30	0.50	6.150
㋒	21.20	7.45	157.940
㋓	21.20	8.60	182.320
㋔	16.20	2.50	40.500
計			386.910
二除			193.455



作製者	[redacted] 和56年8月10日作製) (福岡県土地家屋調査士会北[redacted]	申請人	[redacted]
縮尺	1/250		

請求番号：25-2 (2/3)

公用

登記年月日：昭和56年8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8月19日
福岡法務局八幡出張所
登記官

A4判に縮小

[redacted]

(10枚目)

828067

前一枚目と同一　後・新

平 昭 56年 8月 20日

地番	2593～131 2593～132
土地の所在	~~遠賀郡水巻町大字吉田字後谷~~

地積測量図 3/3

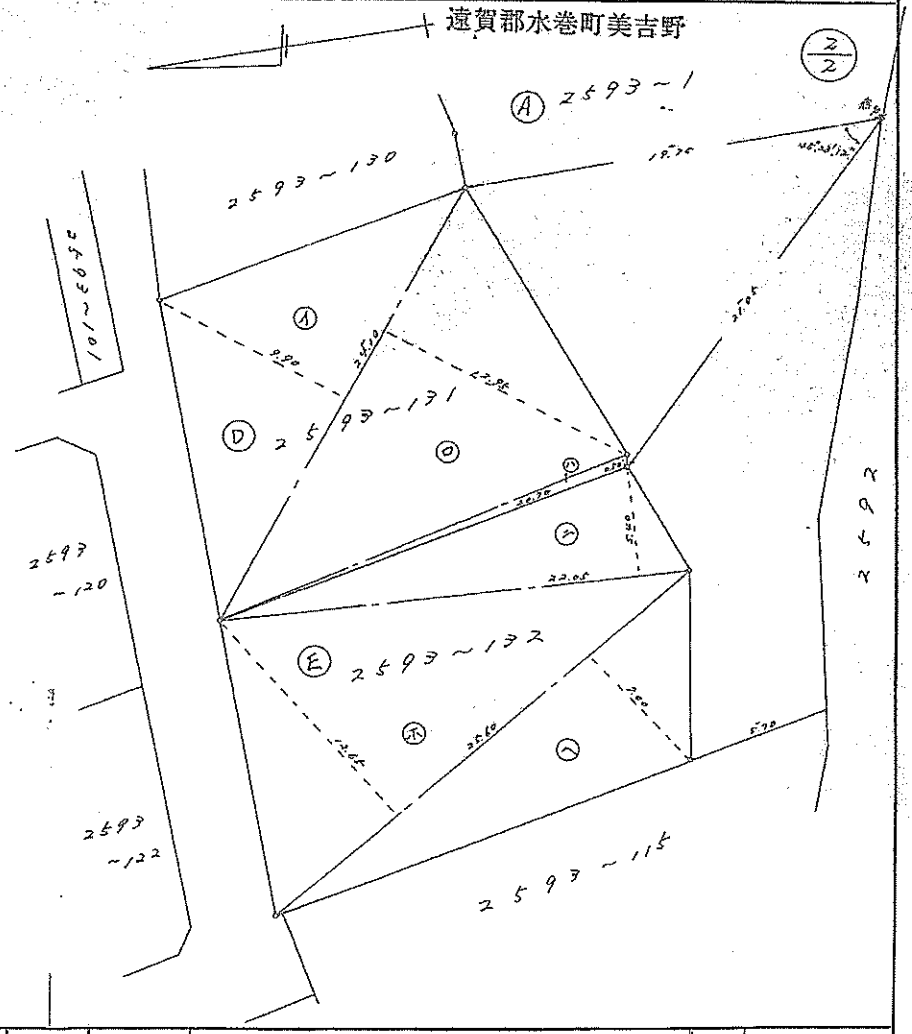
遠賀郡水巻町美吉野

求積計算表

地番	Ⓓ 2593～131		
符号	底辺	高さ	積
㋑	24.10	9.90	238.590
㋺	24.10	12.95	312.095
㋩	20.70	0.50	10.350
計			561.035
二除			280.5175

求積計算表

地番	Ⓔ 2593～132		
符号	底辺	高さ	積
㋥	22.05	5.40	119.070
㋭	25.60	12.65	323.840
㋬	25.60	7.00	179.200
計			622.110
二除			311.055



作製者	[redacted] 昭和56年8月10日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(福岡県土地家屋調査士会[redacted]

請求番号：25-2　(3/3)

公用

登記年月日：平成18年7月18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8月19日　福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

[redacted]

(11枚目)

各階平面図

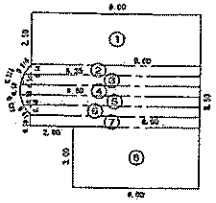
828277

平成18年7月18日登記

家屋番号	2593番130
建物の所在	遠賀郡水巻町美吉野2593番地130

建物図面
各階平面図

1階

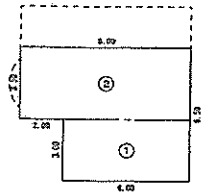


求積表

①	8.00	×	2.50	=	20.0000	
②	8.00+8.35)	×	0.50	／2 =	4.08750	
③	8.35+8.50)	×	0.50	／2 =	4.21250	
④	8.50	×	0.50	=	4.2500	
⑤	8.50+8.35)	×	0.50	／2 =	4.21250	
⑥	8.35+8.00)	×	0.50	／2 =	4.08750	
⑦	8.00	×	0.50	=	4.0000	
⑧	6.00	×	3.00	=	18.0000	
				計	62.85000	

床面積　62.86 ㎡

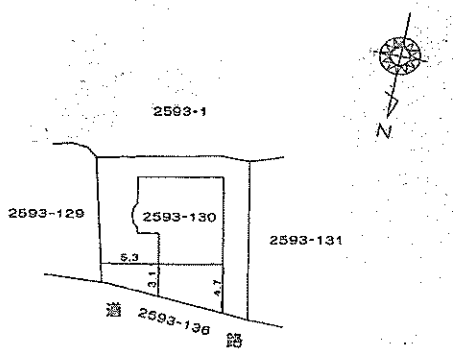
2階



求積表

①	6.00	×	3.00	=	18.0000
②	8.00	×	3.50	=	28.0000
				計	46.0000

床面積　46.00 ㎡



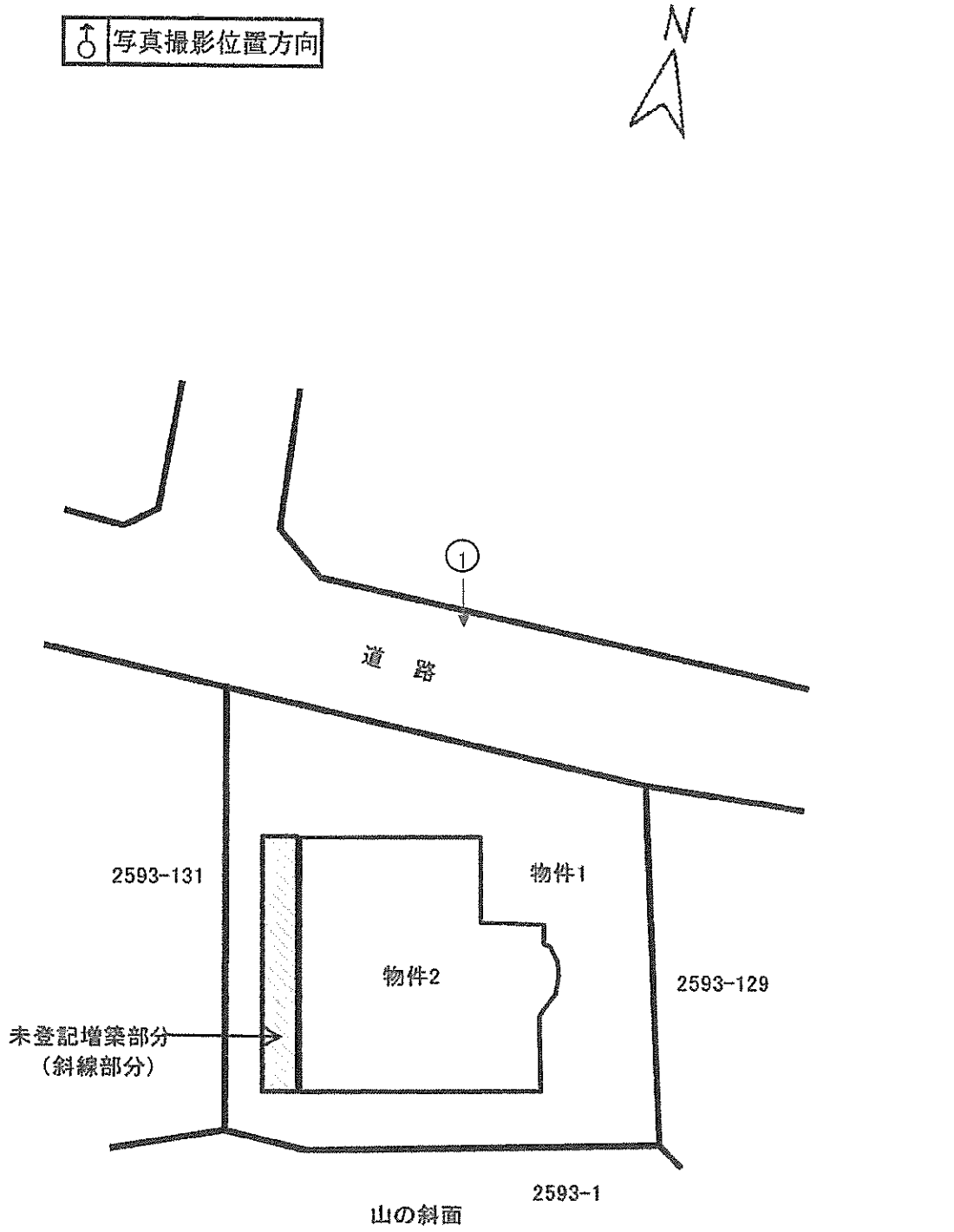
(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者	[redacted] (平成18[redacted]日作製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：25-3

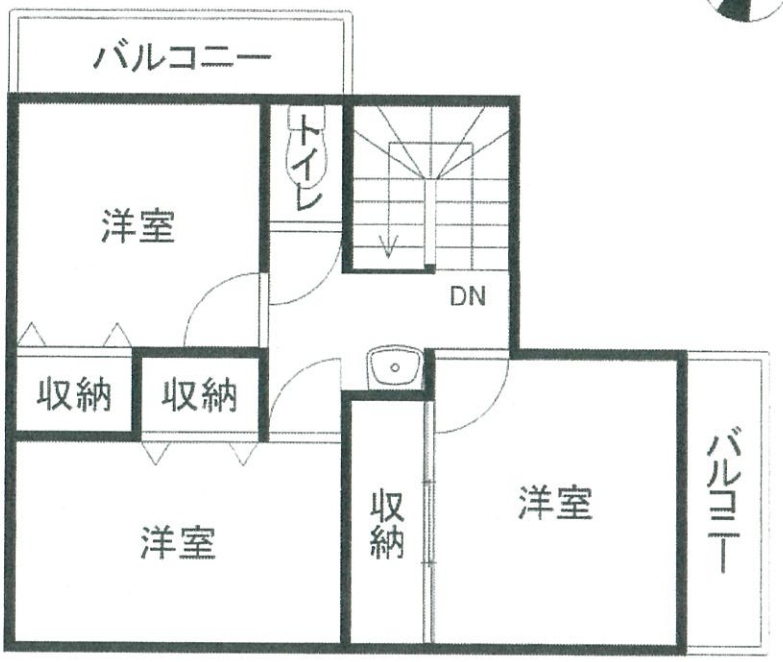
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

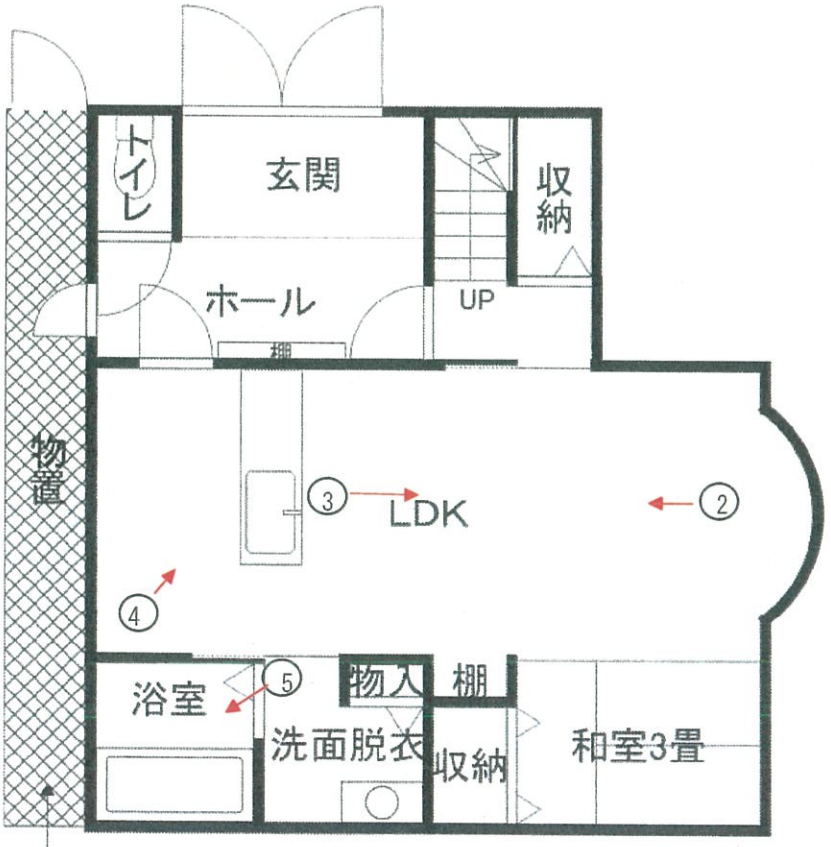


写真撮影位置方向

間取図



2階



1階

未登記増築部分　約9㎡



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



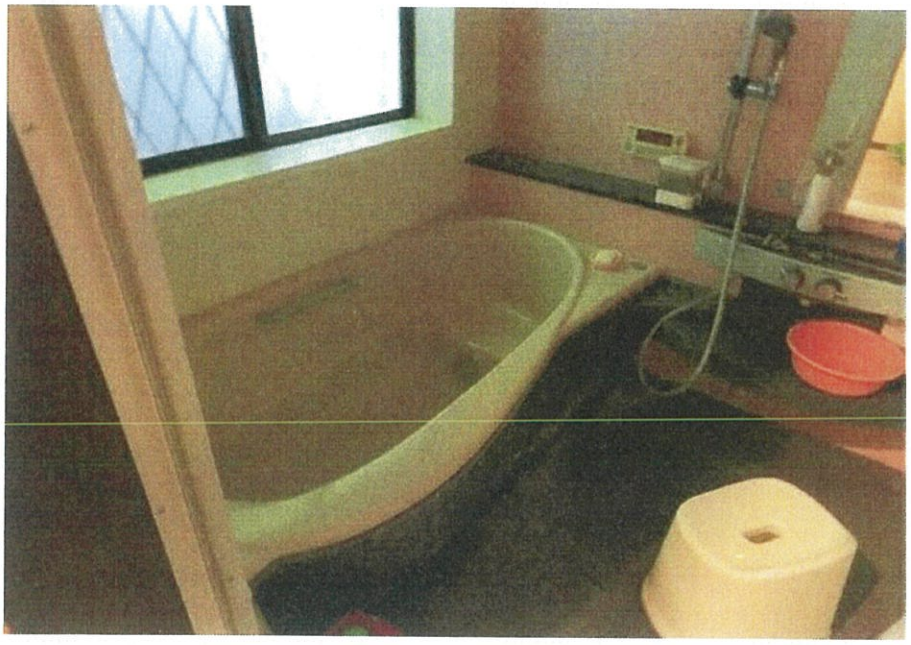
No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

No.

令 和 8 年 （ケ）第　77　号
令 和 8 年 9 月 8 日 現地調査
令 和 8 年 9 月 14 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 4,560,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金 1,780,000 円
物件2（建物）	金 2,780,000 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	遠賀郡水巻町美吉野	特記事項のとおり
	地番	2593　番 130	
	地目	宅地	
	地積	193.45　㎡	
2	所在	遠賀郡水巻町美吉野 2593番地130	同上
	家屋番号	2593　番 130	
	種類	居宅	
	構造	木造スレートぶき2階建	
	床面積	1階　62.85　㎡ 2階　46.00　㎡	

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階部分に未登記の増築がある。 登記面積 108.85㎡ ＋ 増築概測面積 約9㎡ ＝ 現況床面積 約117.85㎡

住居表示	遠賀郡水巻町美吉野12番13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）	JR鹿児島本線「水巻」駅の東方、約790m。 町内巡回バス「美吉野」停留所の南方、約250m。 （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、戸建住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域である。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	非線引都市計画区域
	用途地域	第２種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	建築物の高さの最高限度10m、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	193.45㎡　（登記地積）
	形状	ほぼ台形　（概ね地積測量図のとおり）
	間口	約15m
	奥行	約15m
	接道関係	一方路
	その他	敷地南側の一部は山の斜面と思われる。
接面道路の状況	北側で幅員約 4.1 mの舗装 町道 と等高～2m程度高位に接面。 （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	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められない。 ③目的土地内の間知ブロック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。なお、目的建物の建て替え等を行う場合には、隣地の高さ3mを超える擁壁等の適合性についても建築確認の審査対象となることに注意が必要である。 ④南側隣地（2593番1）との境界が不明瞭であるが、目的土地の一部は山の斜面になっていると思われる。 ⑤目的土地の南側隣地は急傾斜の法地となっている。当該法地及び崖地は、角度30度を超え、かつ高さ3mを超えるものと推定されることから、福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるものと判断される。建て替え等に当たっては、当該法面に対する何らかの防災工事（法面保護）やその他の措置が必要になる可能性があるものと判断されるので、買受希望者においては関係当局に改めて確認する必要がある。 ⑥所有者の親族によれば、南側の急斜面について、古くなった竹林が上から落ちてくる程度で特段の土砂崩れ等の災害はなかったとのことである。 ⑦現在、目的土地に土砂災害警戒区域等の指定はないが、新たな調査箇所（急傾斜地の崩壊）の指定を受けている。

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）：　平成18年7月13日　新築 経　過　年　数：約　21　年 経済的全耐用年数：約　25　年 経済的残存耐用年数：約　4　年
仕　　様	構　　造：木造2階建 屋　　根：スレートぶき 外　　壁：サイディング　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：特になし
床面積（現況）	未登記の増築があり、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：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通 経年相応の状態で大きな損傷等は見られない。
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。 ②1階部分に未登記の増築部分約9㎡があるが、所有者の親族によれば新築後5年ほどして増築したとのことである。

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	33,800	0.74	193.45	0.90	4,350,000

【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 「　　水巻-2　　」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
32,800円/㎡	×	103/100	×	100/100	×	100/100	＝	33,800円/㎡

◇ 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	×	0.98	×	1.04	×	0.98	＝	1.00

イ 個別格差 ：

境界一部不明瞭		地勢（一部法地）		擁壁劣化		個別格差
0.97	×	0.85	×	0.90	＝	0.74

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	約117.85	0.14	2,890,000

ウ　現価率：（定率法）

物件2の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。

$$\text{物件2：}\quad R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.14 \times 1.00 = 0.14$$

項目＼物件区分	2
R　：残価率	10%
n　：経過年数	約21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	0%

＊ 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	4,350,000	0.35	法定地上権	1,520,000

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） （アエイ）×ウ×エ×オ
1	4,350,000	－　1,520,000		0.90	0.70	1,780,000
2	2,890,000	＋　1,520,000	1.00	0.90	0.70	2,780,000
一　括　価　格　（　合　計　）						4,560,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　南側が急斜面でがけ条例が適用される可能性があること等を考慮した修正率。

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

地価公示価格：標準地「　　水巻-2　」
所在：遠賀郡水巻町伊左座1丁目455番12
住居表示：伊左座1-11-2
価格：　32,800　円/㎡　　（対前年変動率　　3.8%　）
価格時点：令和8年1月1日
地積：235㎡
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域
接面街路：　北東　側　幅員　　約4.6m　町道
供給処理施設：水道、下水
位置：JR鹿児島本線「水巻」駅の南西方、道路距離1.4km。
用途指定等：第一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

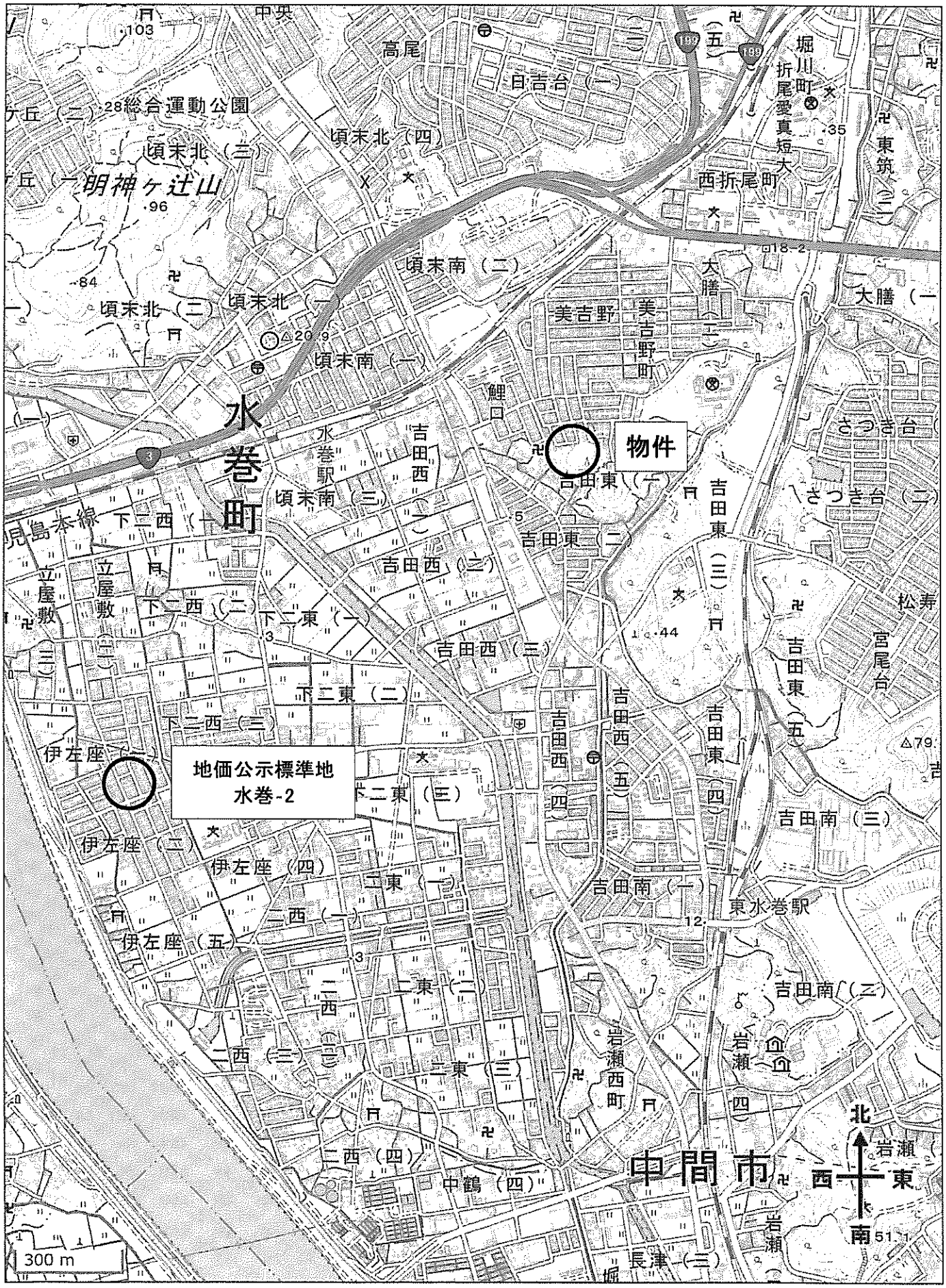
1	位置図	2	葉
2	土地建物位置関係図	1	葉
3	間取図	1	葉
4	現況写真	2	葉

（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

地理院地図
GSI Maps

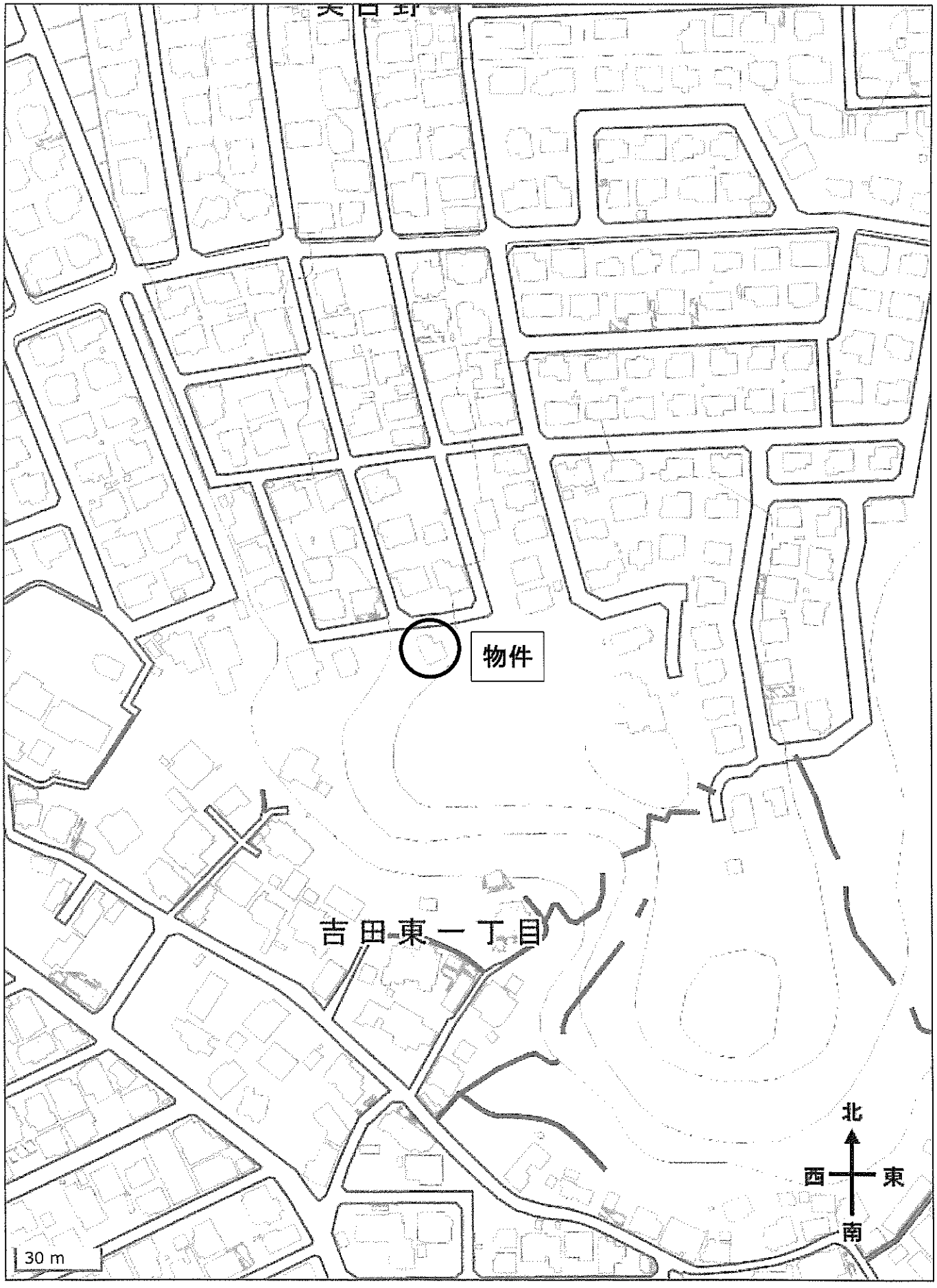
位置図①



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps

位置図②



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用