

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 8 日

福岡地方裁判所直方支部

裁判所書記官 原 田 恵

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 月 8 日から 令和 8 年 1 月 1 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 福岡地方裁判所直方支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 1 2 日 午前 9 時 3 0 分 福岡地方裁判所直方支部
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, 損害保険会社, 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 7 年 1 2 月 1 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



515

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	860,000 688,000	一括	172,000	28,718	0
1	270,000				
2	590,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鞍手郡鞍手町大字中山字柳
地 番 3024番70
地 目 宅地
地 積 296.95平方メートル
- 2 所 在 鞍手郡鞍手町大字中山字柳3024番地70
家屋 番号 3024番70
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 86.18平方メートル
2階 36.48平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約85.58平方メートル
2階 36.48平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月31日

福岡地方裁判所直方支部

裁判所書記官 矢ヶ部 博 之

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。
- ・売却対象外の土地（地番3024-107, 3024-69, 3024-68）を通行のため無償で利用している。
- ・本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番3024-107）への通行のため無償で利用されている。

《 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 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 鞍手郡鞍手町大字中山字柳
地 番 3 0 2 4 番 7 0
地 目 宅地
地 積 2 9 6 . 9 5 平方メートル
- 2 所 在 鞍手郡鞍手町大字中山字柳 3 0 2 4 番地 7 0
家屋 番号 3 0 2 4 番 7 0
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 6 . 1 8 平方メートル
2 階 3 6 . 4 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 8 5 . 5 8 平方メートル
2 階 3 6 . 4 8 平方メートル



令和7年(ヌ)第4号
令和7年 8月21日受理
令和7年10月16日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所直方支部

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 | 鞍手郡鞍手町大字中山字柳 |
| | 地 番 | 3 0 2 4 番 7 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 6 . 9 5 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 鞍手郡鞍手町大字中山字柳 3 0 2 4 番地 7 0 |
| | 家屋 番号 | 3 0 2 4 番 7 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 1 8 平方メートル
2 階 3 6 . 4 8 平方メートル |

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)			付近		
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 約85.58㎡(約0.6㎡減失) 2階 物件目録記載のとおり					
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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(空き家)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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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
■ 鞍手町長	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです（要旨）。 契約者氏名 A 過去3ヶ月分の基本料金 1, 100円 過去3ヶ月分の使用実績 なし
■ 所有者	1 本件建物には私と私の母が住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 本件土地に通じる道路について もともとは私の祖父が所有していた土地に隣地（地番3024-107）の土地所有者がその隣地上に建物を建てたと母から聞いています。 そのため、地番3024-107の土地所有者には通行料などはずっと支払っていないとのことでした。地番3063-146, 3063-137の土地所有者に対しても通行料などは支払っていません。
■ 隣地（地番3024-107, 3024-69）の各所有者	1 本件土地に通じる土地（地番3024-107, 3024-69）は道路として使っています。 適正な道路としての活用であれば通行料などはもらいません。 2 本件建物は空き家です。誰も住んでいません。 3 私の土地（地番3024-107）に本件建物の下屋の一部が越境していますが、所有者の親族と仲が良いので気にしていません（地番3024-107の所有者）。
■ 地番3024-68の所有者	1 私は所有者の弟です。 2 本件土地は、地番3024-107, 3024-69を通り、私の所有する土地（地番3024-68）を介して公道（地番3063-87）に接しています。 本件土地が競売となってしまった事情に鑑み、買受人が上記の私の土地を通路として利用させるかどうかは分かりません。

(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

(接道等)

- 本件土地は、土地建物位置関係図のとおり、本件土地を囲んでいる他の土地により、公道に通じない土地となっている。
現状では、目的外土地（地番３０２４－１０７，３０６３－６９，３０６３－６８）の一部を介して地番３０６３－８７の道路に通じている。
なお、本件隣地（地番３０２４－１０７）の土地は本件土地から分筆されたものであり、その分筆の経緯から本件土地上に通行権が発生する可能性がある。
ただし、地番３０２４－６９，３０２４－６８の土地は本件土地から分筆された土地ではない。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。
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等が存在するものの、それ以外には本件土地と隣地との境界を示す徴憑は認められず、本件土地と隣地との境界は不明確である。
- 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。
なお、所有者は、当職に対して、本件建物には所有者とその家族が居住しており、その家族の事情のために立入調査日を再三変更するよう求めてきた。
本件建物のライフラインの状況や隣地住民と面談の結果、立入調査を実施できない上記家族の事情等が認められないことから、所有者による立入調査日の変更に応じず、本件立入調査を実施した。
その結果、本件建物には家具等は存在するものの、誰も居住しておらず「空き家」と判断した。
- 本件土地の南西側では本件建物の敷地に地番３０２４－６９の土地の一部を取り込んでいる可能性がある。
- 本件土地の北西側は崖になっており、本件土地の基礎ブロックの各所で損傷が認められた。
本件建物内での調査時には本件建物内の傾きを感じた。
本件土地は鉱害等により、土地そのものに何らかの損傷の可能性がある。
大型の地震が発生した場合は北西側の崖付近の土地の崩落（これにより、その際はもちろん、本件建物への影響も懸念される。）の可能性がある。
- 本件建物の下屋の一部が隣地（地番３０２４－１０７）の土地に越境して存在している。

(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 7年 8月22日 (金) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 8月22日 (金) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 8月28日 (木) 11:20 - 11:40	福岡法務局 直方支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 8月28日 (木) 12:30 - 13:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼書投函
R 7年 8月28日 (木) 16:50 - 17:05	執行官室	占有状況等の調査, 立入調査日の調整 (所有者からの電話)
R 7年 9月5日 (金) 9:00 - 9:15	執行官室	立入調査日の調整 (所有者からの連絡)
R 7年 9月6日 (土) 11:50 - 12:00	執行官室	立入調査日の調整, 通行権についての照会 (所有者への連絡)
(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

(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 7年 10月1日 (水) 9:00 - 9:10	執行官室	立入調査日の調整 (所有者からの連絡)
R 7年 10月3日 (金) 15:15 - 16:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影 囲繞地通行権の調査, 隣地住民と面談
(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7年10月3日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人Bに立会わせ, 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

別紙のとおり

(複 写 機 に よ り 作 成)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして
備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請 求 部 分	所 在	鞍 手 郡 鞍 手 町 大 字 中 山	地 番	3024 番 107
縮 尺	1/1000	補 記 事 項	以下余白	

これは地図に準ずる図面の写しである。

福岡法務局直方支局
登記官

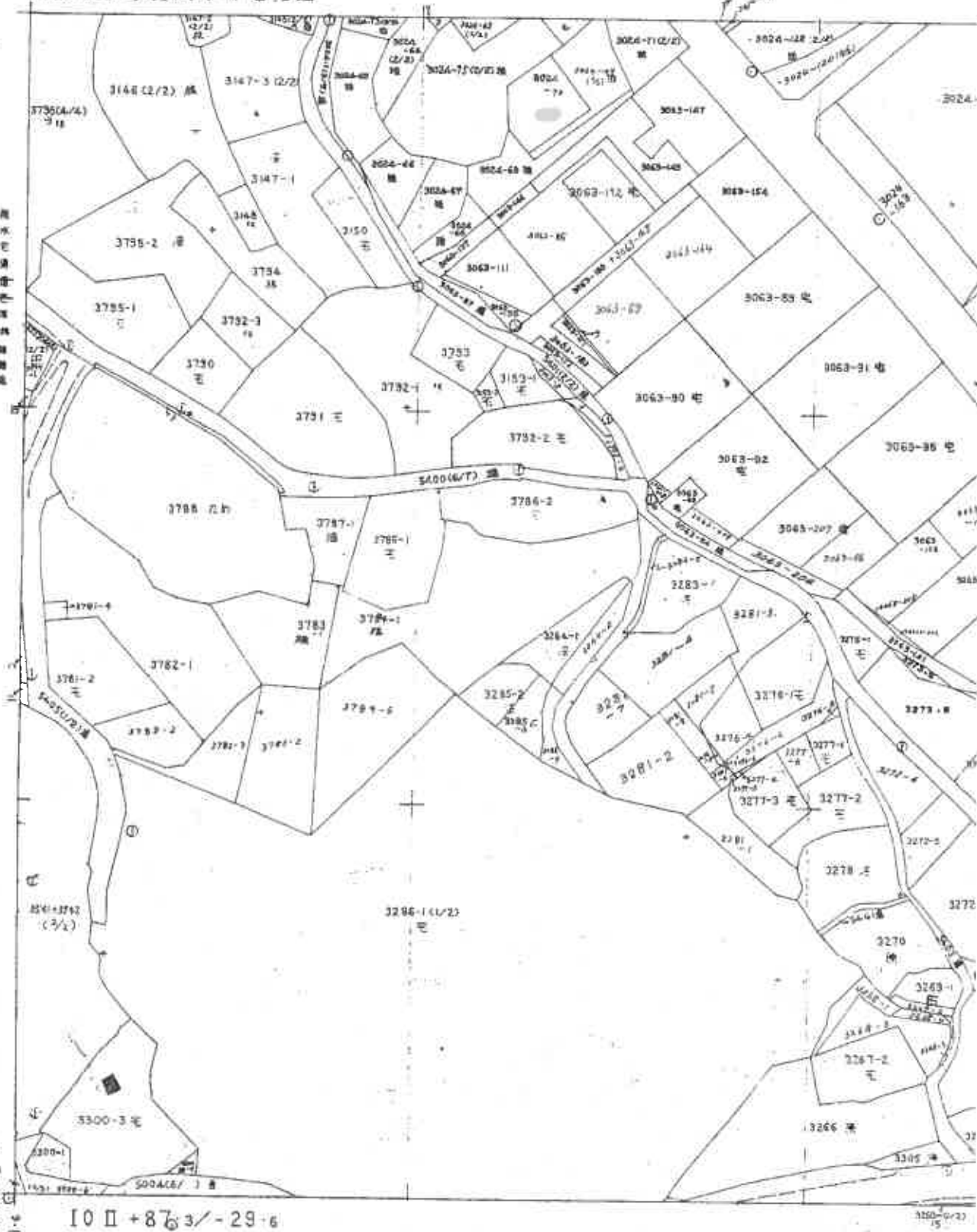
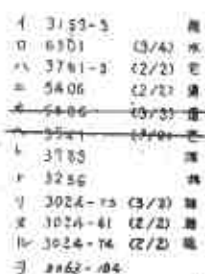
公田

令和 7年 8月25日

(7枚目)

A 4 判に縮小

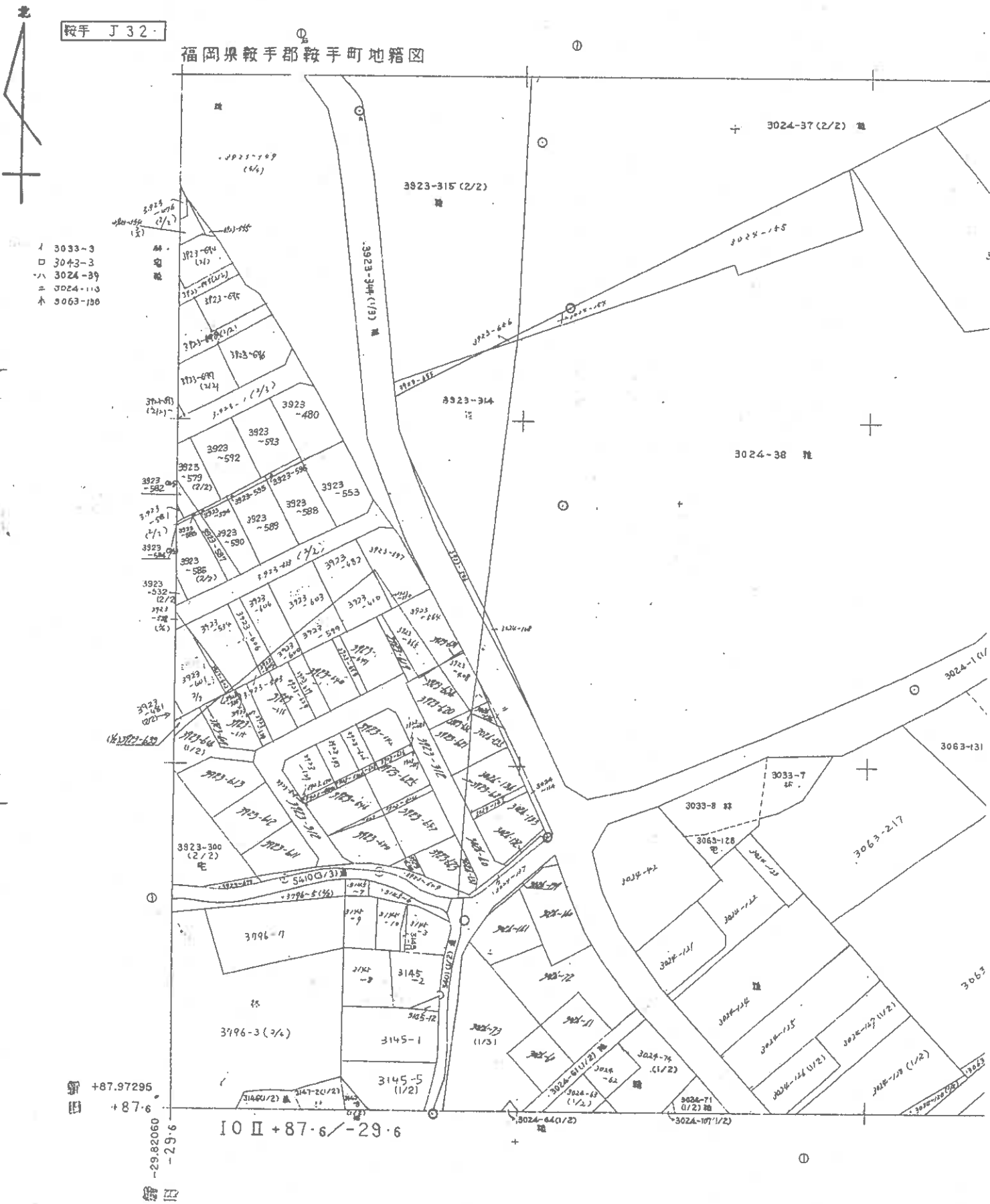
福岡県鞍手郡鞍手町地籍図



A 4 判に縮小

鞍手 丁 32

福岡県鞍手郡鞍手町地籍図



A 4 判に縮小

登記年月日：昭和54年3月29日

昭和54年3月29日登記

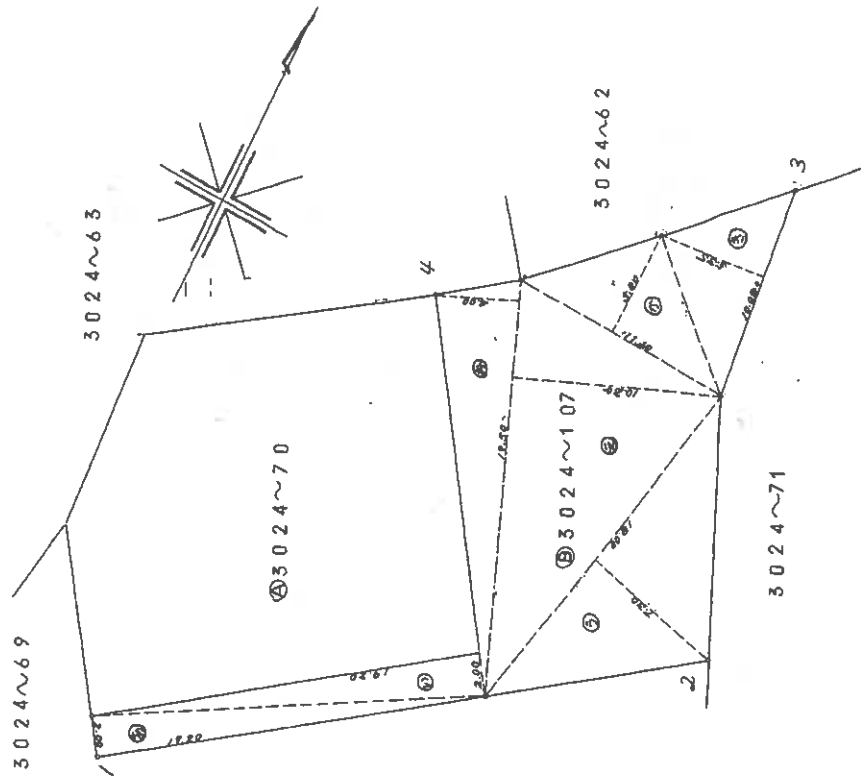
504918

前3024-70後・新

3024-70 3024-107

地積測量図

土地の所在 鞍手郡鞍手町大字中山字柳



面積計算	平方メートル
あ 1920 × 200 =	384000
い 1920 × 200 =	384000
う 1800 × 750 =	1314000
え 1950 × 1020 =	1989000
お 1950 × 400 =	780000
か 1110 × 500 =	555000
き 1000 × 535 =	535000
計	594・1000
2 検	297・0500

種類	面積	平方メートル
1	コンクリート構	
2		
3		
4		

作製者

(昭和54年3月17日作成)

申請人

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和63年1月12日

昭和63年1月12日登記

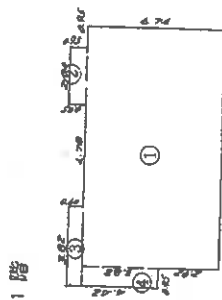
各階平面図

952367

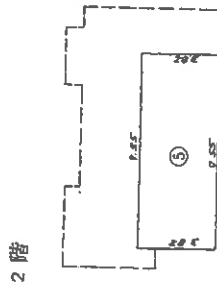
3024番70

建物各階平面図

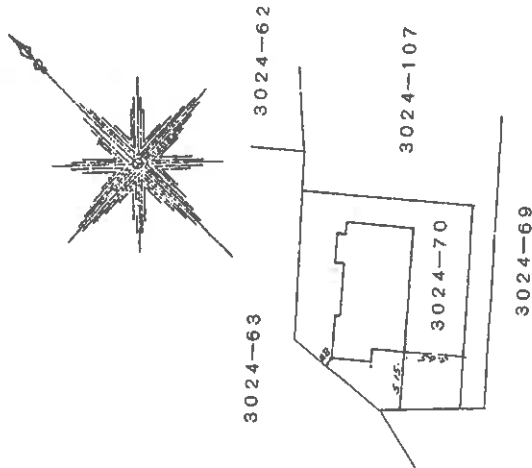
家屋番号
3024番70
建物の所在
阪手郡坂手町大字中山字柳3024番地70



床面積計算
① $1150 \times 674 = 775100$
② $290 \times 095 = 27550$
③ $382 \times 060 = 22920$
④ $382 \times 095 = 36290$
計 861860
床面積 86,18 m^2



床面積計算
⑤ $955 \times 382 = 364810$
床面積 36,48 m^2



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月25日 福岡法務局直方支局

登記官

A4判に縮小

(11枚目)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製)

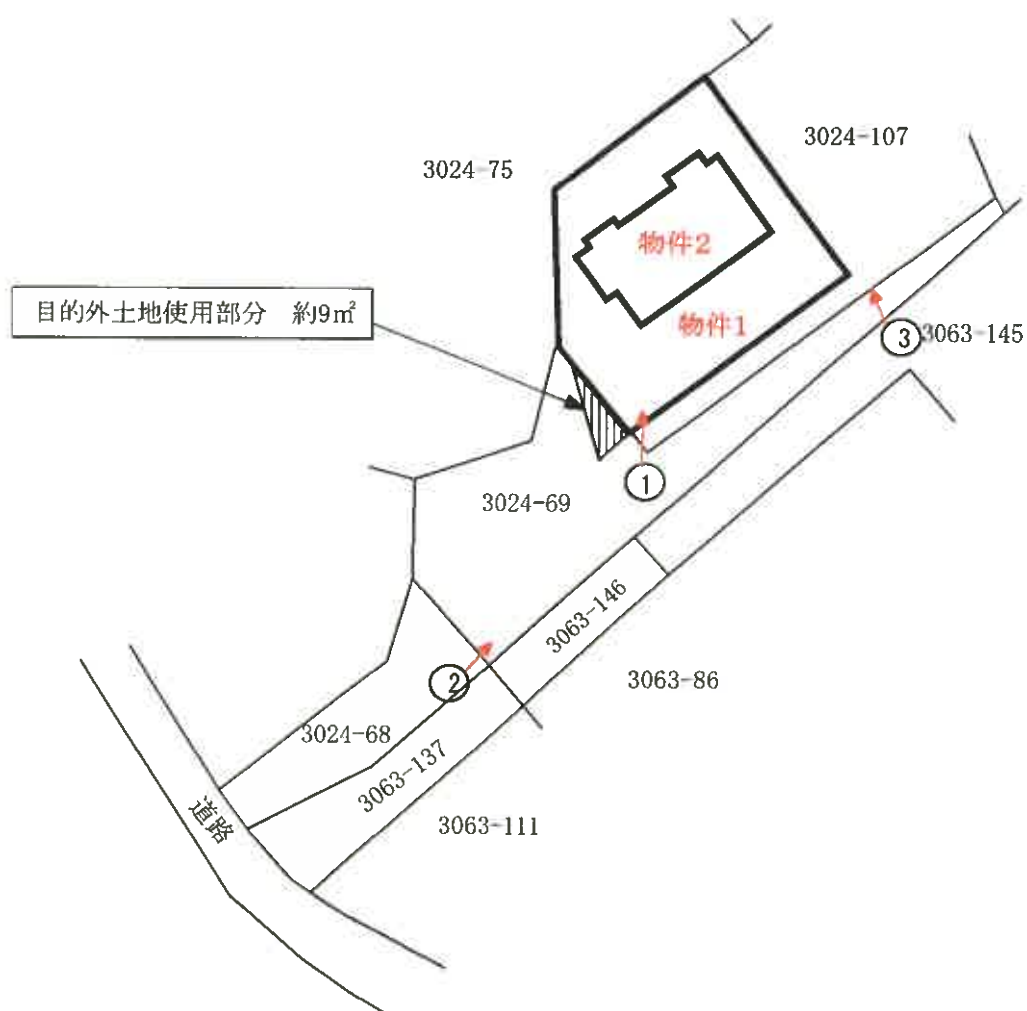
(昭和63年)

作製者

請求番号：15-2

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間取図

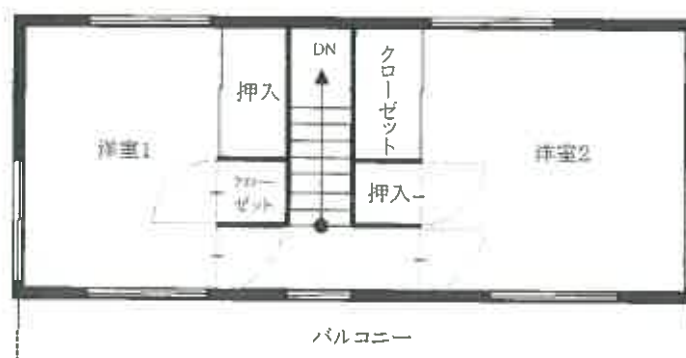
写真撮影位置方向



1階



2階



No. 1



本件建物の外観を撮影

本件建物

No. 2



本件建物に「通じる土地を撮影

目的外土地

本件建物

No. 3



本件建物と隣地の建物を撮影
(本件建物の下屋がはみ出し
ている状況を撮影)

はみ出し部分



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 7 年（ヌ）第 4 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 10 月 14 日 評 価

福岡地方裁判所直方支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川 村 勇 人 印

第1 評価額

一括価格	
金 860,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 270,000 円
物件2（建物）	金 590,000 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 地 目 地 積	鞍手郡鞍手町大字中山字柳 3024 番 70 宅地 296.95㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鞍手郡鞍手町大字中山字柳 3024番地70 3024 番 70 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 86.18㎡ 2階 36.48㎡	特記事項のとおり
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、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記地積を採用して評価した。		
2	・ 1階部分に未登記滅失（約0.6㎡）があり、床面積の現況は下記のとおりである。 1階 約85.58㎡ 2階 36.48㎡		
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)	J R筑豊本線「鞍手」駅の西方、約1.9km。 西鉄バス「鞍手局」停留所の北西方、約430m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	鞍手町の中心部に近い丘陵地に所在する住宅地域で、一般住宅のほか農地等が混在した利用状況にある。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。		
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	
画 地 条 件	地 積	296.95㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ台形	(別添「公図(写)」等参照。)
	間 口	約19m	(東西)
	奥 行	約17m	(南北)
	接 道 関 係	無道路地	
接 面 道 路 の 状 況	接面道路なし		
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 ： なし (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、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・現状は、建築基準法の道路に接面しておらず、建物の再築はできないため、買受人において調査・確認を要する。 ・目的外土地(3024番107、3024番68、3024番69)の一部を通路として利用している。 ・目的外土地(3024番69)の一部(約9㎡)を敷地として利用している可能性がある。 ・上水道は、南西側の町道に敷設されている町水道管から私設管を経由して引き込まれている。 ・北西側隣地とは3m超の高低差があるため、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。その場合は、建物等の建築にあたって制限等を受けるため、買受人において確認を要する。 ・北西側から西側の隣地境界付近には間知ブロック擁壁が設置されているが、擁壁上部のコンクリートのクラックやブロック間のすき間等の不具合が見られる。当該擁壁の設置時期等の詳細は不明であるため、構造上安全性等は専門家による調査を要する。 ・隣地との境界については、「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54年3月20日 新築 経 過 年 数：約 47 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：モルタル吹付け ほか 天 井：ビニールクロス貼、ボード貼、合板 ほか 床：フローリング、カーペット、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、色土壁 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：オール電化																		
床面積（現況）	<table><thead><tr><th></th><th>登記面積</th><th>未登記 滅失面積</th><th>現況床面積</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 階</td><td>86.18㎡</td><td>— 約0.6㎡</td><td>＝ 約85.58㎡</td></tr><tr><td>2 階</td><td>36.48㎡</td><td></td><td>36.48㎡</td></tr><tr><td>合計</td><td>122.66㎡</td><td></td><td>約122.06㎡</td></tr></tbody></table>				登記面積	未登記 滅失面積	現況床面積	1 階	86.18㎡	— 約0.6㎡	＝ 約85.58㎡	2 階	36.48㎡		36.48㎡	合計	122.66㎡		約122.06㎡
	登記面積	未登記 滅失面積	現況床面積																
1 階	86.18㎡	— 約0.6㎡	＝ 約85.58㎡																
2 階	36.48㎡		36.48㎡																
合計	122.66㎡		約122.06㎡																
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：5LDK (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 (基礎コンクリートに複数のクラック、建物の一部に傾きが見られるほか、内外装の汚れ、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	・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。 ・画地北西側の擁壁の不具合に起因して、建物が不同沈下している可能性がある。 ・時期不明であるが、建物内装の一部や水回りのリフォーム工事を実施したものと推定される。																		

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	12,400	0.36	296.95	0.70	930,000

【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『鞍手（県）－1』の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,700\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{143} & = & 12,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.02 & \times & 1.00 & \times & 1.40 & \times & 1.00 & = & 1.43 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{形状} & & \text{高低差等} & & \text{無道路地} & & \text{公共下水} & & \text{の状況} \\ & 0.95 & \times & 0.80 & \times & 0.50 & \times & 0.97 & & \\ & & & & & & & \text{境界} & & \text{不明確} & & \text{個別格差} \\ & & & & & & & \times & 0.97 & = & 0.36 \end{array}$$

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、土地価格に
対する解体費用の水準等を考慮した。

(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	約122.06	0.04	850,000
			合計	850,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は建築後約47年を経過しており、建物の現状からみて既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に建物の現状を考慮した観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl}
 & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\
 \text{物件2} & 0.05 & \times (1 - 0.2) & = & 0.04
 \end{array}$$

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	930,000	0.40	法定地上権	370,000
計				370,000

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40%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	930,000	－ 370,000		0.80	0.60	270,000
2	850,000	＋ 370,000	1.00	0.80	0.60	590,000
一 括 価 格 (合 計)						860,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正： 無道路地であること等に起因する市場性の減退を考慮した。

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「鞍手（県）－1」
所在：鞍手郡鞍手町大字中山字唐ヶ崎3518番25
住居表示：住居表示未実施
価格：17,700 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：274㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域
接面街路：西側幅員約5m 町道
供給処理施設：水道、下水
位置：JR筑豊本線「鞍手」駅の南西方、道路距離2.8km。
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）	2 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	3 葉

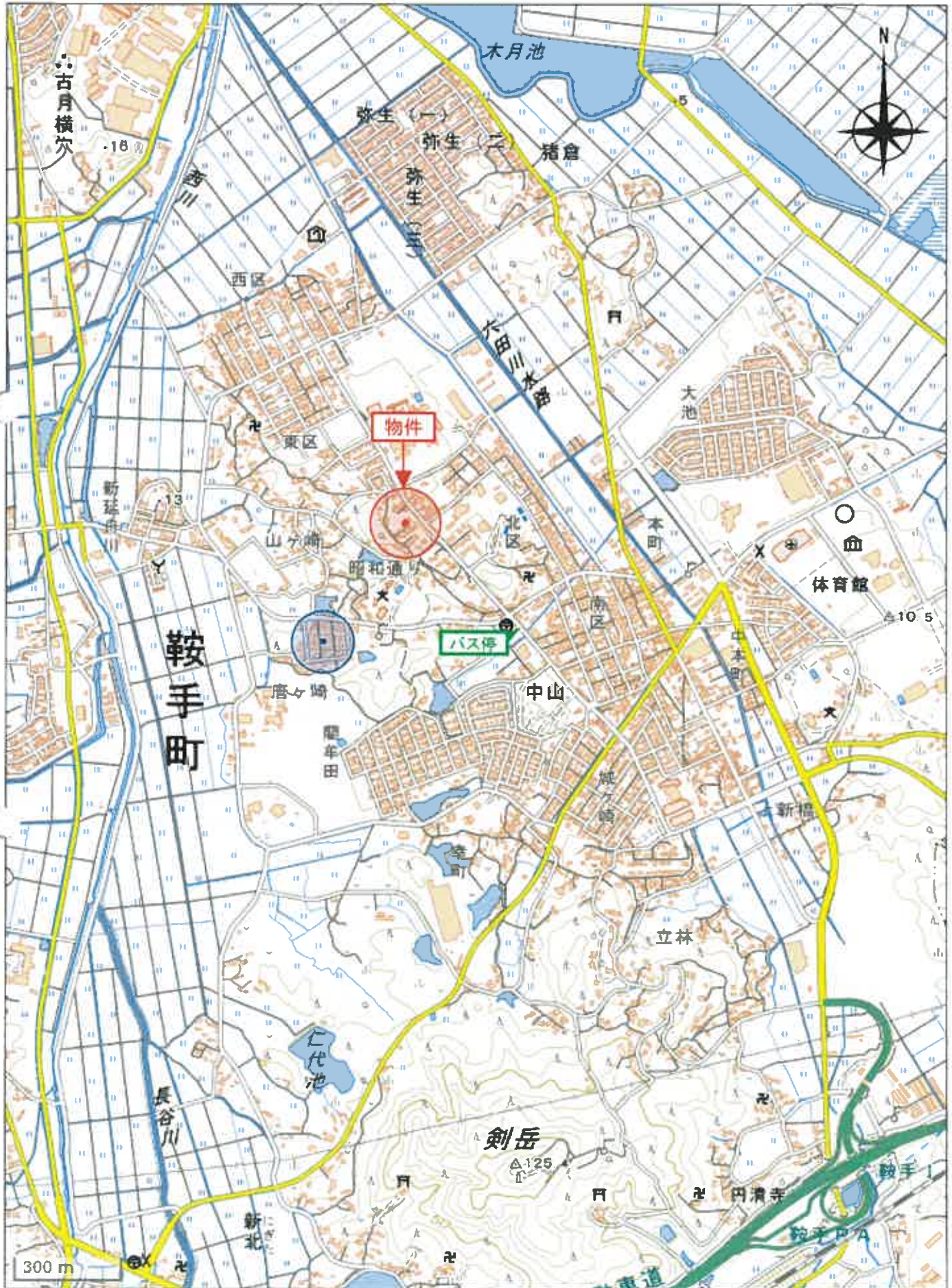
以上

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

位置図

地理院地図

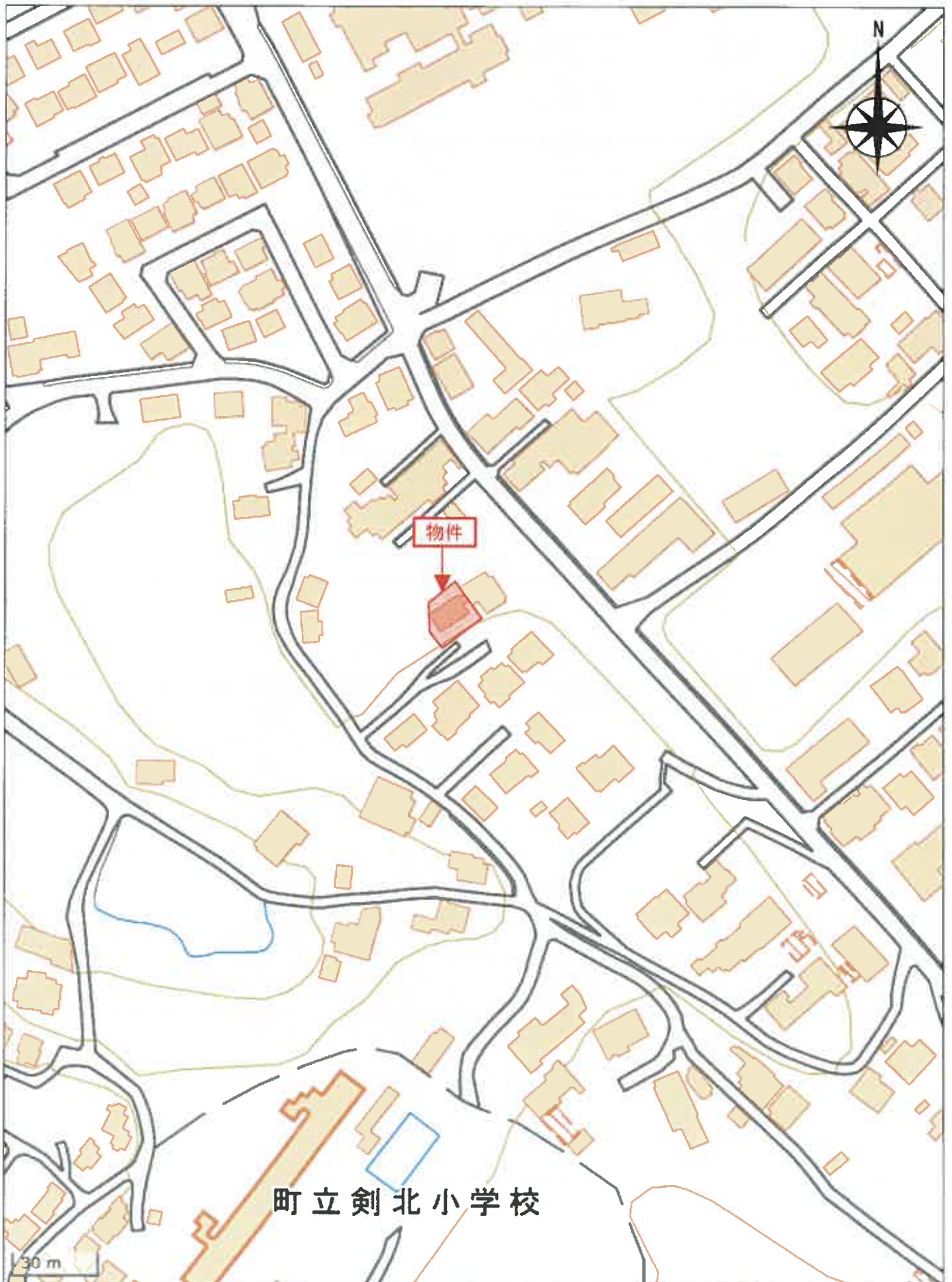
GSJ Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用