

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 8 日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 嶋 二 郎

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 7 年 9 月 24 日から 令和 7 年 10 月 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所行橋支部 売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所行橋支部
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 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 7 年 9 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



516

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,750,000 4,600,000	一括	1,150,000	26,106	0
1	850,000				
2	2,210,000				
3	2,690,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 京都郡みやこ町勝山松田字所田
地 番 1 1 9 3 番
地 目 畑
地 積 1 9 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 京都郡みやこ町勝山松田字所田
地 番 1 1 9 4 番
地 目 宅地
地 積 5 0 4 . 2 3 平方メートル
- 3 所 在 京都郡みやこ町勝山松田字所田 1 1 9 4 番地
家屋 番号 1 1 9 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 1 3 . 8 5 平方メートル
2階 5 4 . 5 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 2 3 . 6 4 平方メートル
2階 2 3 . 6 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 嶋 二 郎

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

なし

《 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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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 | 京都郡みやこ町勝山松田字所田 |
| | 地 番 | 1 1 9 3 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 9 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 京都郡みやこ町勝山松田字所田 |
| | 地 番 | 1 1 9 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 4. 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都郡みやこ町勝山松田字所田 1 1 9 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 3. 8 5 平方メートル
2 階 5 4. 5 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 3. 6 4 平方メートル
2 階 2 3. 6 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第3号
令和7年3月6日受理
令和7年4月15日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所行橋支部

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 | 京都郡みやこ町勝山松田字所田 |
| | 地 番 | 1 1 9 3 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都郡みやこ町勝山松田字所田 |
| | 地 番 | 1 1 9 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 4 . 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都郡みやこ町勝山松田字所田 1 1 9 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 3 . 8 5 平方メートル
2 階 5 4 . 5 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 3 . 6 4 平方メートル
2 階 2 3 . 6 4 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)		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 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」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	従物等として、井戸・井戸ポンプ2基及び軟水化装置が存する。		
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 上記の者が本建物を居宅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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(土地用)

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) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	登記簿上の地目は「畑」であるが、農地転用許可を受けている。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
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)			
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
■所有者	1 本件建物には、私がひとりで住んでいます。 2 物件1, 2土地(以下、「本件土地」という。)及び本件建物の一部を第三者に貸与等はしておらず、本件土地・建物上には第三者の所有する物はありません。 3 本件建物については、雨漏りやシロアリ被害等はないと思いますが、築60年を経過しているもので、経年相当の劣化は生じていると思われ、雨戸の傷みは激しく、室内の鴨居は少し下がっていると思います。 4 室内では、猫6匹と中型犬を飼っているため、柱や畳の随所に引っ掻き傷があり、換など建具の多くはボロボロです。 5 1階床の間がある和室の中央部には囲炉裏がありましたが、現在は板で塞いでいるだけなので、強度が弱いのか踏むと壊れます。 6 上水道は引いておらず、井戸水を使用しています。ただし、手動式ポンプの井戸は全く使用していません。 7 附属建物は、内部を改装してジェラート店舗として使用していましたが閉鎖後は厨房等を撤去しており、現在は倉庫となっています。 8 隣接地との間で境界争い等はありませんが、本件建物の軒先の一部が隣接地(1191番)に越境しています。私が本件建物を購入した時には既に越境している状況であったので、今のところは同隣接地の所有者からは特に苦情等は受けていません。 9 物件1土地は「畑」でしたが、農地転用許可を受けています。当初はドッグラン用に使用する予定でしたので、樹木を伐採し、土を入れて少し整地しましたが、接道や物件1土地との間には段差が残っており、かつての土地の形状のまま放置している状況です。 なお、登記簿上の地目は未だ「畑」のままであり、地目変更の登記は行っていない。
■みやこ町農業委員会 (回答要旨)	物件1土地について、次のとおり調査結果を報告します。 1 現地調査日 : 令和7年3月14日 2 土地の表示及び現況 : 非農地(宅地) 3 転用許可の有無 : 有 - 許可年月日 平成29年9月25日 - 許可条項 農地法第5条 - 転用目的 敷地拡張 4 その他 - 農振地域内(農用地区域外) 5 買受適格証明書の要否 : 不要
■みやこ町役場都市整備課職員	1 物件2土地と公道との間にある水路は、当町が管理しています。 2 同水路上に蓋等を設置するなど通路として使用するには、水路の占用使用についての許可申請が必要ですが、本件については許可の申請はされていません。 3 今後、同様の使用をする場合は、当町へ許可申請をしていただきたい。 4 間口4m以下、かつ商用目的以外である場合の使用料は無償です。

(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)

物件 2 土地は、公図のとおり水路を介して、無地番の公道（公図上は「道」）に接面している。

(土地形状等)

物件 1， 2 土地（以下，「本件土地」という。）には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀・板塀等が存在し，現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致すると思われるが，境界標等は現地で確認できなかった。

物件 1 土地と物件 2 土地及び接面道路との間には段差や擁壁が存するなど，物件 1 土地の形状は従前のままであるが，物件 1 土地は敷地拡張を目的とした農地転用許可を受けており，本件土地は一体の「宅地」として認められる。

(本件土地及び建物等の占有状況)

関係人の陳述，立入調査等の結果から 2， 3 枚目記載のとおりと認めた。

(建物の損傷状況等について)

所有者の陳述のとおり，築 6 0 年を経過するため，経年相当の劣化は生じていると思われる。

(その他)

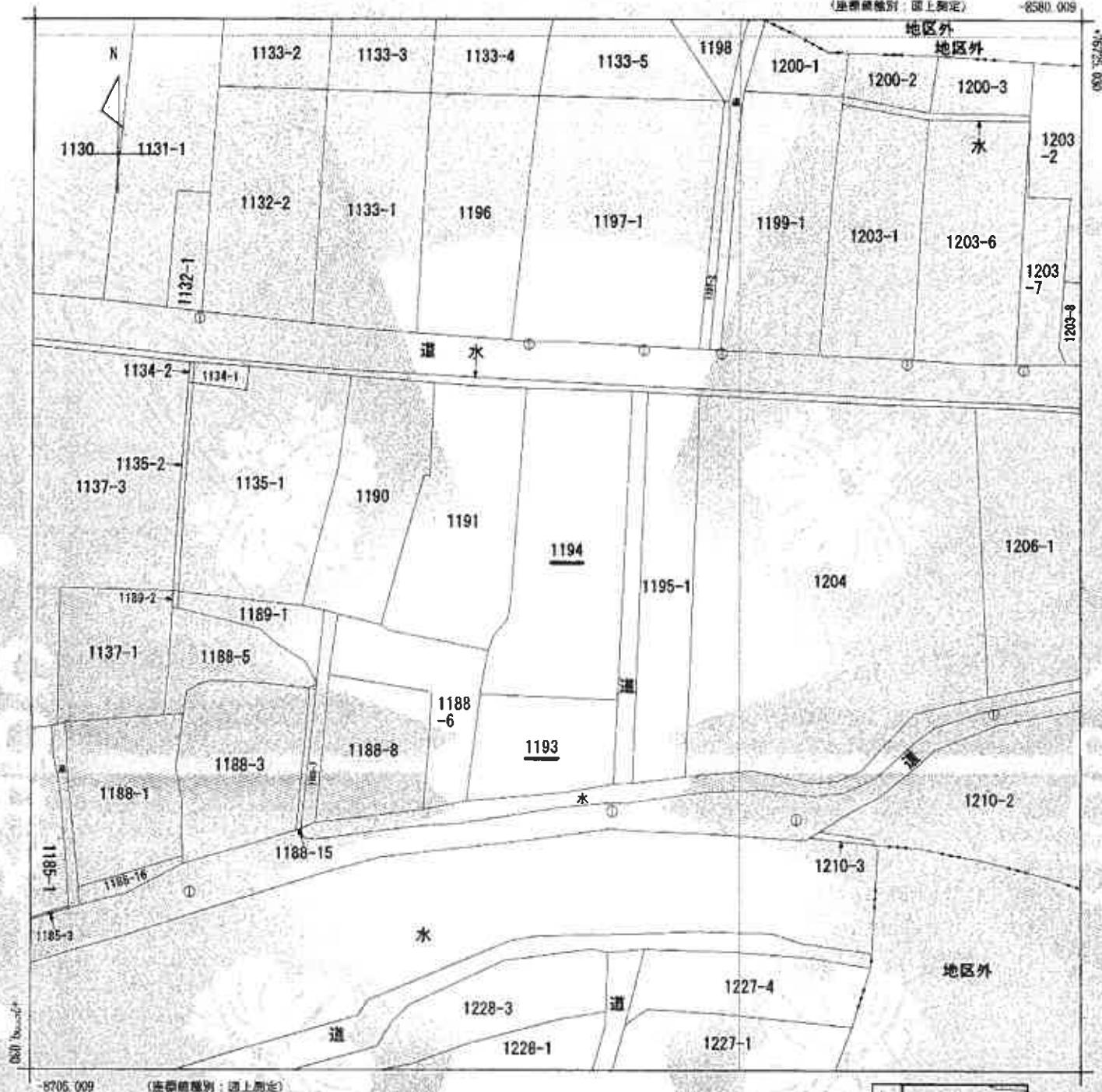
水路の占用使用許可申請を要する。

(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 3月11日 (火) 13:50 - 14:00	執行官室	建物図面請求
R 7 年 3月12日 (水) 13:15 - 13:25	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 7 年 3月13日 (木) 9:05 - 9:25	福岡法務局 行橋支局	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 7 年 3月13日 (木) 12:25 - 12:50	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 7 年 4月2日 (水) 12:40 - 14:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
R 7 年 4月7日 (月) 14:10 - 14:30	みやこ町役場	水路の占用使用許可等について調査
() --		
(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 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて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



-8705.009

(地籍図種別：国上測定)

地籍区域見出

勝山松田

請求 部	所 在	京都都みやこ町勝山松田字所田				地 番	1194番				
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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

令和7年3月13日

福岡法務局行橋支局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

(7枚目)

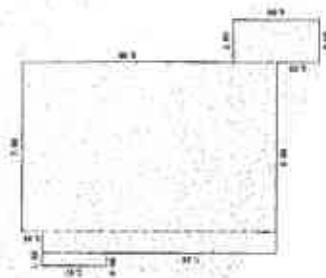
公用

登記年月日：平成29年9月21日

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3月13日 福岡法務局行橋支局 登記官

各 階 平 面 図

主たる建物1階



床面積

7.90 x 11.40	=	90.060
6.40 x 3.92	=	25.088
1.00 x 10.00	=	10.000
3.00 x 4.00	=	12.000
計		137.148

床面積 137.148 ㎡

主たる建物2階



床面積

7.90 x 11.40	=	90.060
6.40 x 3.92	=	25.088
1.00 x 10.00	=	10.000
3.00 x 4.00	=	12.000
計		137.148

床面積 137.148 ㎡

附属建物（附号1）1階2階（⑤部付2D）



床面積

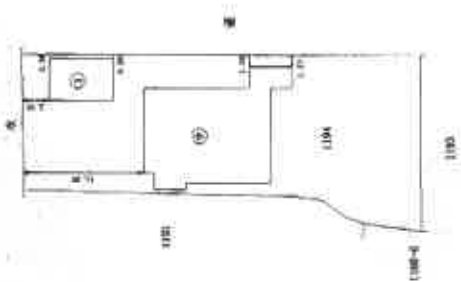
2.90 x 3.92	=	11.368
計		11.368

床面積 11.368 ㎡

家屋番号 1194番

建物の所在 京都府みやこ町勝山松田字所田1194番地

建 物 図 面



報告書番号 1700262

作成者

（平成29年 8月 18日作成）

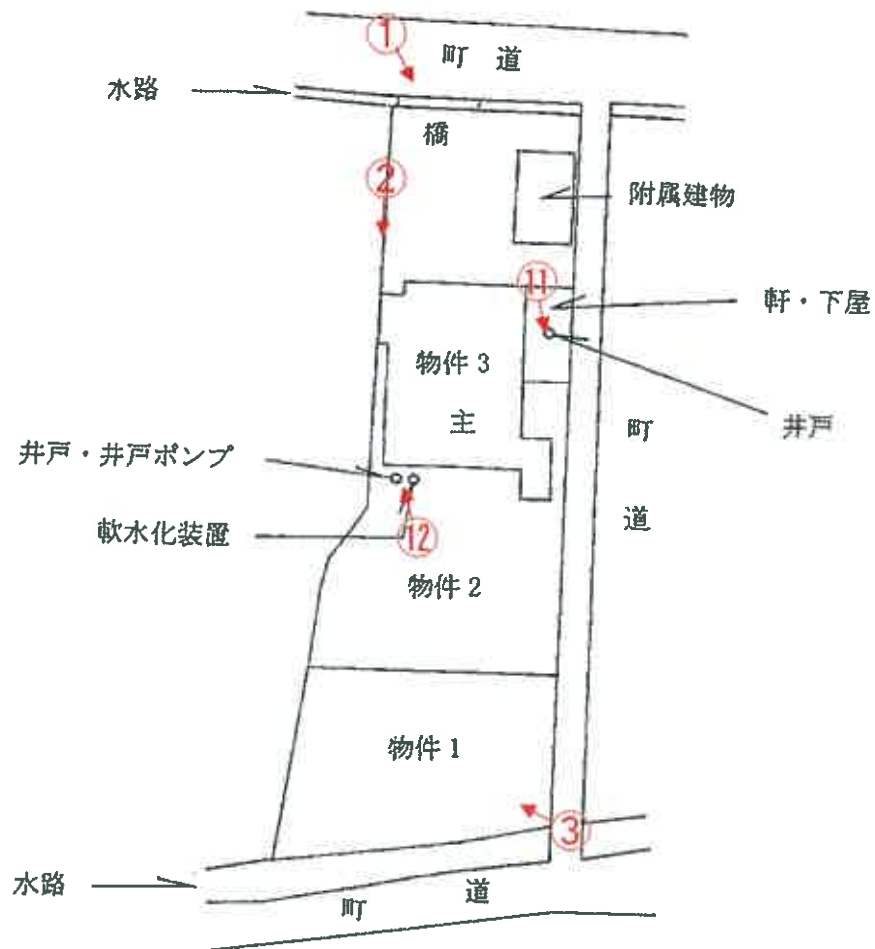
縮尺 1/250

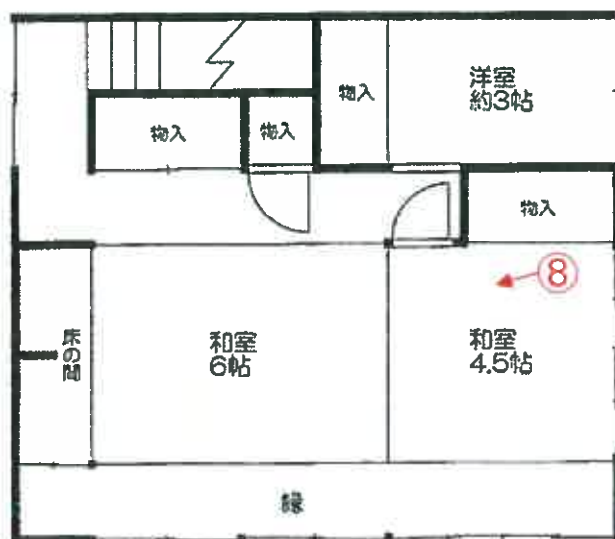
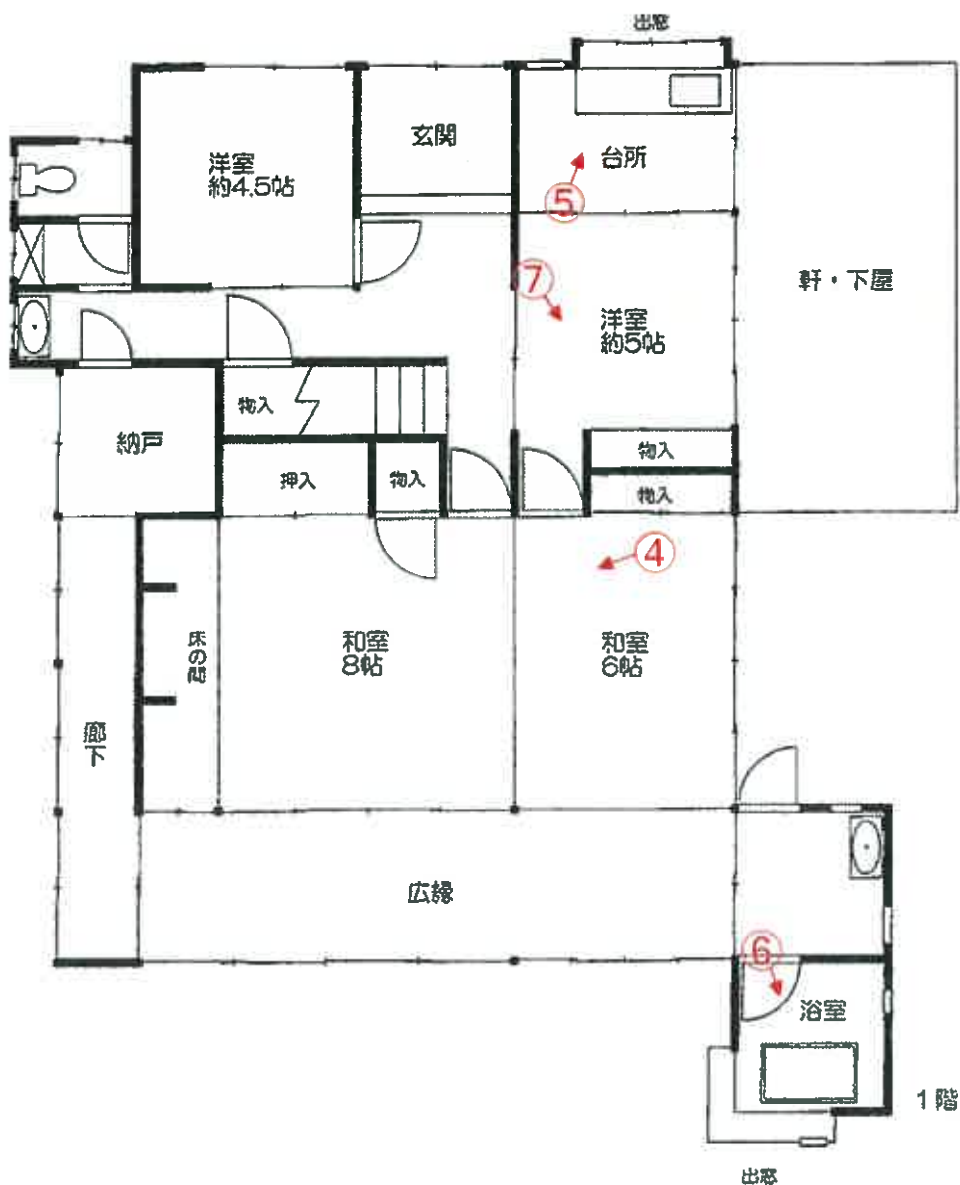
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略）

写真撮影位置方向

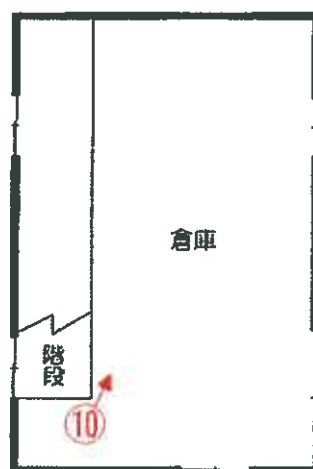
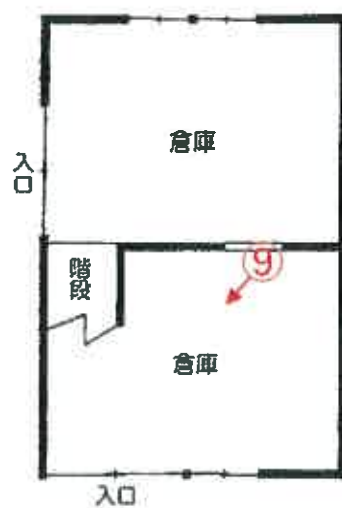




間 取 図

物件3 附属建物

写真撮影位置方向



No. 1

物件2 土地及び本件建物
を撮影



No. 2

本件建物の軒先が隣接地
(1191番)に越境している
状況を撮影



No. 3

物件1 土地を撮影





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

同 上



No. 7

同上



No. 8

本件建物の室内を撮影



No. 9

附属建物の内部を撮影



No. 10

附属建物の内部を撮影



No. 11

井戸・井戸ポンプを撮影



No. 12

井戸・井戸ポンプ, 軟水

化装置を撮影

令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 4 月 2 日 現地調査
令和 7 年 4 月 15 日 評 価

福岡地方裁判所行橋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
境 達 司

第1 評価額

一括価格	
金 5,750,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 850,000 円
物件2 (土地)	金 2,210,000 円
物件3 (建物)	金 2,690,000 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 地目 地積	京都郡みやこ町勝山松田字所田 1193番 畑 195 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積	京都郡みやこ町勝山松田字所田 1194番 宅地 504.23 m ²	同上
3	所 在 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	京都郡みやこ町勝山松田字所田 1194番地 1194番 居 宅 木造瓦葺2階建 1階 113.85 m ² 2階 54.51 m ² 1 倉庫 木造瓦葺2階建 1階 23.64 m ² 2階 23.64 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、法第14条第1項地図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
1	現況地目は、宅地である。所有者は、平成29年9月25日に敷地拡張を転用目的とする農地法第5条の許可を受けている。		
3	主である建物の現況は、2階建の居宅であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
附属	附属建物符号1の現況は、2階建の倉庫であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
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・2）

位 置 ・ 交 通 (直 線 距 離)	J R日豊本線「行橋」駅の南西方、約7.2km。 太陽交通バス「新町入口」停留所の西方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の所在する近隣地域は、国道201号と主要地方道椎田勝山線の交差点から西方に入った古くからの住宅地域である。農家住宅、低層一般住宅に老人ホーム等の利用が見られる。地域環境等が大きく変化する要因はなく、土地利用は、現状維持程度で推移すると予測する。	
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	準都市計画区域 無し 70% 200% 防火地域と準防火地域の指定はない。 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	699.23㎡ (登記地積合計) やや不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約12.5m 約48.0m 三方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約5.0mの舗装町道と幅約1mの水路を介してほぼ等高に接面する(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する)。 東側で幅員約2.0mの舗装町道と約0.5m低位～約0.8m高位に接面する(建築基準法の道路に該当しない)。 南側で幅員約3.0mの舗装町道と幅約2mの水路を介して約1m低位に接面する(建築基準法第42条第2項の道路に該当する)。	
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 : なし(北側町道に上水道の配管はある。) 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、「なし」とは引き込みがない場合である。	
特 記 事 項	・現地調査、当事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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・現時点で周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・周囲の境界と思われる付近には、水路、石積み、塀等が存している。 ・北側町道との間の水路に幅約5.8mの橋(石またはコンクリートの蓋とグレーチング)を設置して出入りしている。水路の占用使用については町の許可を要する。 ・1m弱の画地内段差がある。低くなっている南側部分は、東側町道より低く、畑を粗造成した状態であり、地勢等に劣っている。 ・従物等として井戸(手動式ポンプ付)、井戸・井戸ポンプ、軟水化装置が存している。	

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）：昭和39年10月18日 新築 経 過 年 数：約 61 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：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：板張り、漆喰 ほか 天 井：板張り ほか 床：畳、板張り ほか 内 壁：塗り壁 ほか 設 備：電気、井戸、汲み取り、ガス 等 そ の 他：特になし
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：7K（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（次の破損箇所等があるが、古い建物であり、老朽化等の発生は普通である。雨戸が傷んでいる。鴨居が少し下がっている。室内で猫と中型犬が飼育されており、柱や畳の随所に引っ掻き傷があり、襖など建具が傷んでいる。1階の西側和室に踏むと撓む箇所がある。等）
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・平成29年頃に改修工事が実施されている。 ・軒等の建物の一部が西側隣接地（1191番）に出ている。 ・東側に下屋が存している。

区 分	附属建物 符号1
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39年10月18日 新築 経 過 年 数：約 61 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：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：板張り、漆喰 ほか 天 井：あらわし ほか 床：コンクリート、板張り ほか 内 壁：塗り壁 ほか 設 備：電気 等 そ の 他：特になし
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：倉庫 間 取 り：倉庫3（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（経年相当の老朽化等が発生している。）
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・平成29年頃に改修工事が実施されている。

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・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	15,000	0.86	195	0.90	2,260,000
2	15,000	0.86	504.23	0.90	5,850,000

【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「みやこ（県）－6」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,500\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{76} & = & 15,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：増減価要因なし 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
0.95	× 1.00	× 0.80	× 1.00	= 0.76

イ 個 別 格 差：

やや不整形	三方路地	町道との間に水路介在	地勢等
0.99	× 1.01	× 0.97	× 0.99

奥行長大等	個別格差
0.90	= 0.86

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主	240,000	168.36	0.05	2,020,000
附属	220,000	47.28	0.05	520,000
			合計	2,540,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：（査定）

本件主である建物は、新築後約61年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。経年相当の老朽化等が発生しているが、保守管理状態は普通であり、平成29年頃に改修工事が実施されているため、継続使用が可能な状況にある。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正（±0%）を考慮して、建物の現価率を査定した。

物件3主であ

る建物： 残価率 観察減価法 現価率

$$0.05 \quad \times \quad (1 - 0.00) \quad = \quad 0.05$$

本件附属建物は、新築後約61年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。経年相当の老朽化等が発生しているが、保守管理状態は普通であり、平成29年頃に改修工事が実施されているため、継続使用が可能な状況にある。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正（±0%）を考慮して、建物の現価率を査定した。

附属建物

符号1： 残価率 観察減価法 現価率

$$0.05 \quad \times \quad (1 - 0.00) \quad = \quad 0.05$$

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	2,260,000	0.30	法定地上権	680,000
2	5,850,000	0.30	法定地上権	1,760,000
計				2,440,000

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30%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	2,260,000	－ 680,000		0.90	0.60	850,000
2	5,850,000	－ 1,760,000		0.90	0.60	2,210,000
3	2,540,000	＋ 2,440,000	1.00	0.90	0.60	2,690,000
一 括 価 格 (合 計)						5,750,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的物件は郊外に位置する古い居宅、倉庫とその敷地であること、建物の一部が隣接地に出ていること等により、市場性に劣るため、－10%の市場性修正を行う。

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「みやこ（県）－6」
所 在：京都郡みやこ町勝山大久保字町2061番外
住 居 表 示：－
価 格：11,500 円/㎡（対前年変動率 －1.7%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：544 ㎡
地 域 の 概 要：農家住宅等が建ち並ぶ既存の住宅地域
接 面 街 路：南 側 幅員3m町道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：ＪＲ日豊本線「行橋」駅の南西方、道路距離8.5km。
用 途 指 定 等：準都市計画区域
用途地域無し（建ぺい率70%、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 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	2 葉
6 写真撮影位置図	1 葉
7 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



