

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。		



813

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, 2	1,650,000 1,320,000	一括	330,000	46,608	0
1	830,000				
2	820,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 豊前市大字八屋 | |
| | 地 番 | 7 6 4 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 9 . 2 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 豊前市大字八屋 7 6 4 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 7 6 4 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 5 . 9 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 2 . 4 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, 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763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 | 豊前市大字八屋 |
| | 地 番 | 7 6 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 9 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊前市大字八屋 7 6 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 6 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5 . 9 9 平方メートル
2 階 6 2 . 4 4 平方メートル |



令和6年(ケ)第27号
令和7年2月3日受理
令和7年3月17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 | 豊前市大字八屋 | |
| | 地 番 | 7 6 4 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 9 . 2 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 豊前市大字八屋 7 6 4 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 7 6 4 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 5 . 9 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 2 . 4 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 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	☒ A 清算人 B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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・井戸ポンプらしきものが存する。	
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:	
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	☒ A 清算人 B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (A 清算人)	1 私が本件土地及び建物を管理・占有しています。 2 本件建物は空き家です。 3 敷地内には軽自動車が残置されており、室内には残置物が未だ多数ありますが、いずれも相続財産に属する物です。おそらく換価価値は無いと思われる、無数の雑誌類を含め、撤去処分に要する費用は相続財産をもって賄うことは困難であると思われます。 4 近隣居住者から本件建物内で所有者が遺体として発見されたと聞いてはいますが、死亡原因等については確認できていません。 5 道路として使用している 7 6 4 番 7 土地は、私道であるとのことですが同土地の使用料の有無については把握できていません。
■ 豊前警察署長 (書面回答要約)	本件建物内において、令和 3 年 1 月 1 8 日 A さんが死亡しているところを発見されたが、事件性はなく不自然死ではない。

(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)

本件土地は、公図のとおり、無地番の公道及び公衆用道路（764番7）に接面している。

ただし、上記764番7土地は近隣居住者が所有する私道であるため、当然に無償で通行できるかは不明である。

(土地形状等)

本件土地は、団地として造成、区画された土地であり、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擁壁や同ブロック塀等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。なお、境界標は現地で確認できなかった。

また、隣接地（763番1）との接道付近の境界は、境界を徴憑するものが確認できず、目視上の境界は不明確である。

(本件土地及び建物等の占有状況)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおり、空き家と認めた。

(本件建物の損傷等について)

不在住となって3年以上は経過しており、室内には家財のほか雑誌類が多数存し、壁の下部や床の状況を詳細に確認することができず、特に2階は雑誌類が山のように積み上げられており、入室して調査することができなかった。

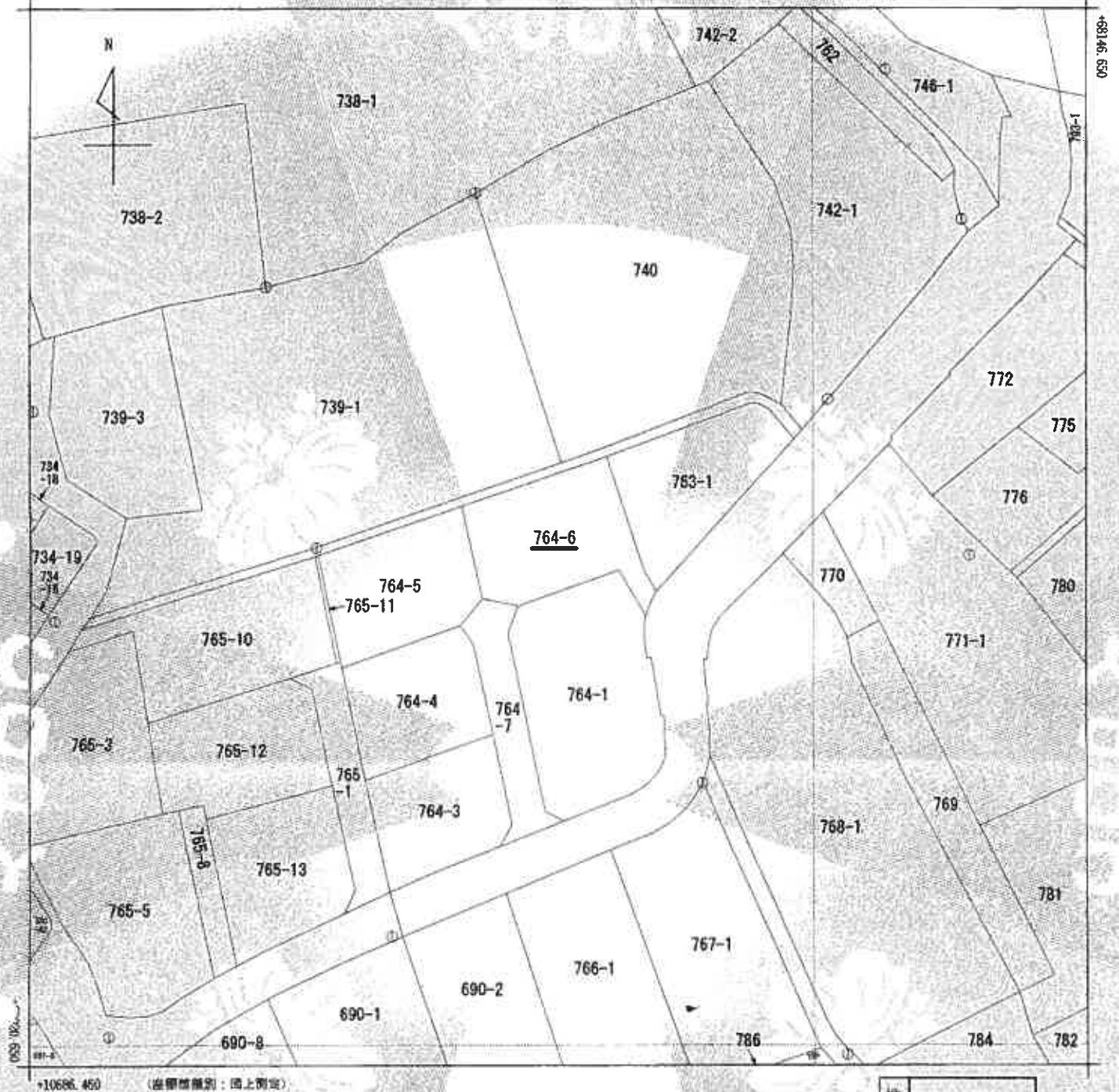
築30年近く経っていることから汚損等は存すると思われ、所有者が本件建物内で亡くなっており、死後3～4週間経過していることによる建物の損傷は不明であるが、維持管理の状況が極めて劣っている状況から経年の劣化や損傷は存すると思料する。

(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 2月4日 (火) 11:10 - 11:20	執行官室	建物図面請求
R 7 年 2月7日 (金) 8:25 - 8:50	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7 年 2月7日 (金) 11:30 - 11:50	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 2月13日 (木) 11:20 - 11:25	執行官室	占有状況等について相続財産清算人に照会 (電話)
R 7 年 2月17日 (月) 14:45 - 14:55	執行官室	占有状況等について相続財産清算人から聴取 (電話) 立入調査期日の打ち合わせ (電話)
R 7 年 3月6日 (木) 11:20 - 12:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7 年 3月10日 (月) 12:05 - 12:15	執行官室	不自然死について豊前警察署に対し文書照会
(特記事項) ☒ 令和 7 年 3 月 6 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 3 月 6 日 目的物件は施錠されていたので, A 清算人 B の立会いのもと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



地番区域見出

大字八屋

請求部	所 在 豊前市大字八屋				地 番 764番6					
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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。

A4判に縮小

令和7年2月7日

福岡法務局行橋支局
登記官請求番号：9-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日 平成6年3月17日

公用

これは図面に記載されている内容を基に作成した図面である。
昭和7年2月7日 福岡地務局 行橋支局 登記官

昭和6年3月17日登記

510215

前 764-1 後・新
地 764-3
764-7

地積測量図

2/2

土地の所在 豊前市大字八屋

面積表

地番	点番号	Xn	Yn	Yn(Xn-1-Xn-1)	距離	測量
地番 3	3	67681.754	10946.854	205567.134980	13.863	4-3
	27	67587.082	10951.888	-59654.594496	15.950	3-27
	28	67676.312	10964.081	-147105.074777	10.991	27-28
	29	67673.655	10962.507	-82629.373791	3.030	28-29
	5	67670.599	10955.198	-59738.694694	6.018	29-5
地番 4	4	67668.212	10949.822	122145.264410	5.882	5-4
			合算値	-415.338358		
			面積	207.8691840		

地番 C.764-4

地番	点番号	Xn	Yn	Yn(Xn-1-Xn-1)	距離	測量
地番 2	2	67695.080	10944.071	200309.331513	13.613	3-2
	25	67700.057	10958.133	-28688.392194	14.917	2-25
	26	67697.698	10959.632	-142201.225200	2.795	25-26
	27	67687.882	10961.868	-174776.342272	10.853	26-27
	3	67681.754	10946.854	87552.938292	15.950	27-3
地番 2			合算値	-426.905473		
			面積	213.4522365		

地番 D.764-5

地番	点番号	Xn	Yn	Yn(Xn-1-Xn-1)	距離	測量
地番 1	1	67708.431	10941.301	210543.455143	13.635	2-1
	23	67714.323	10958.314	-56128.484308	18.004	1-23
	24	67703.309	10960.709	-156365.474594	11.271	23-24
	25	67700.057	10958.133	-90174.476457	4.149	24-25
	2	67695.080	10944.071	91845.650554	14.917	25-2
地番 2			合算値	-479.329662		
			面積	239.6648310		

面積表

地番	点番号	Xn	Yn	Yn(Xn-1-Xn-1)	距離	測量
地番 23	23	67714.323	10958.314	155459.683085	11.271	24-23
	22	67716.408	10970.448	64286.825280	12.803	23-22
	21	67720.183	10975.481	-136698.229900	5.337	22-21
	20	67706.508	10979.077	-176929.737978	14.364	21-20
	19	67704.069	10981.331	-48591.787433	2.840	20-19
地番 35	35	67702.265	10980.467	-31316.291884	7.000	19-35
	36	67701.217	10979.971	47203.855359	1.159	18-36
	34	67706.564	10975.833	13753.571248	8.200	36-34
	33	67702.470	10965.009	-35691.104299	12.513	34-33
	24	67703.309	10960.709	129917.283777	4.381	33-24
地番 259			合算値	-518.586268		
			面積	259.2931345		

地番 F.764-7

地番	点番号	Xn	Yn	Yn(Xn-1-Xn-1)	距離	測量
地番 28	28	67673.655	10952.507	-4735.846224	8.357	30-28
	27	67676.312	10964.081	147105.074777	3.030	29-28
	26	67697.698	10961.888	234430.936768	10.981	28-26
	25	67700.057	10958.133	142201.225200	10.853	27-25
	24	67703.309	10960.709	61486.084263	2.795	26-24
地番 32	32	67702.470	10985.009	-43991.616108	4.149	25-32
	31	67699.297	10963.738	-269811.933874	3.418	33-31
	30	67676.744	10970.279	-247360.898046	21.817	32-30
			合算値	-255.003155		
			面積	127.5015775		

面積表 A.764-1

地番	点番号	Xn	Yn	Yn(Xn-1-Xn-1)	距離	測量
地番 1448	1448	67676.744	10970.279	-247360.898046	21.817	32-1448
	1447	67676.744	10970.279	-247360.898046	21.817	31-1447
	1446	67676.744	10970.279	-247360.898046	21.817	30-1446
	1445	67676.744	10970.279	-247360.898046	21.817	29-1445
	1444	67676.744	10970.279	-247360.898046	21.817	28-1444

作製者

土地家屋調査士

申請人

図尺

A4判に縮小

図案番号: 9-2 (2/2)

登記年月日：平成7年5月29日

公用

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年2月7日 福岡法務局行橋支局 登記官

平成7年5月29日登記
703573

建物図面

登記番号	764番6
建物の所在	豊前市大字入屋764番地6



区分	面積
1	173.60
2	173.60
3	173.60
合計	519.80



区分	面積
1	173.60
2	173.60
3	173.60
合計	519.80



作製者

土地家屋調査士

2025年5月22日作成

申請人

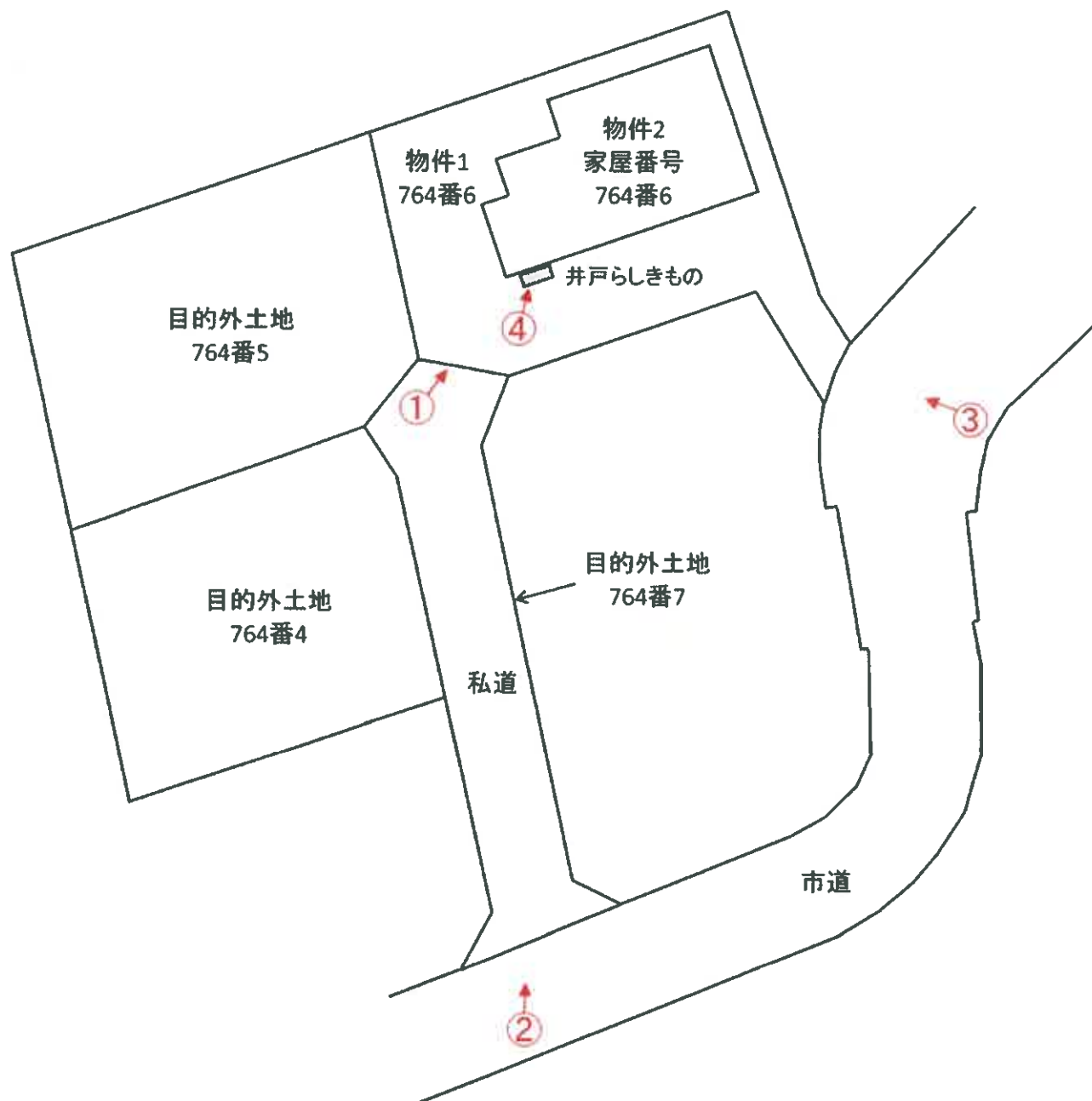
縮尺 1/500

A4判に縮小

(公法第23条第4項第2号に準拠)

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



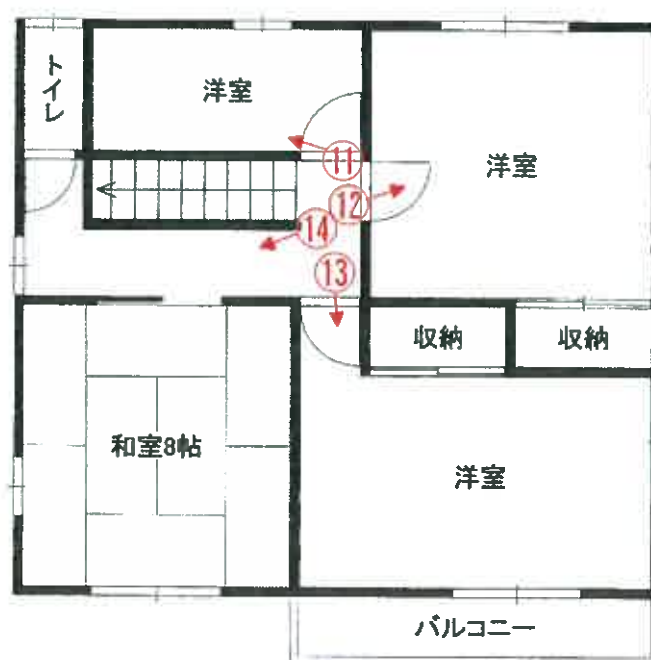
間取図

写真撮影位置方向

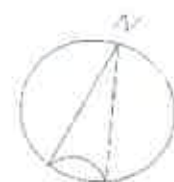
(物件2) 家屋番号: 764番6



1階



2階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

接道付近を撮影



No. 3

接道付近を撮影



No. 4

井戸ポンプらしきものを

撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

同 上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

同 上



No. 10

本件建物の室内を撮影



No. 11

同 上



No. 12

同 上



No. 13

本件建物の室内を撮影



No. 14

同 上

No. _____

令和6年（ケ）第 27 号
令和7年3月6日現地調査
令和7年4月2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
江 本 庸 時

第1 評価額

一括価格	
金 1,650,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 830,000 円
物件2（建物）	金 820,000 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	豊前市大字八屋 764 番 6 宅地 259.29 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	豊前市大字八屋764番地6 764 番 6 居宅 木造スレート葺2階建 1階 85.99 m ² 2階 62.44 m ²	同左
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概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
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日豊本線「宇島」駅の南西方、約1.3km。 豊前市バス「下町」停留所の南西方、約450m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	豊前市大字八屋地内に一般住宅が建ち並ぶほか未利用地、農地等も見られる住宅地域である。 地価は近年下落基調に推移しているが、地域環境等に大きな変化は認められず、今後も当分の間は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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 地域指定なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	259.29㎡ (登記地積) 不整形 (別添「公図(写)」参照) 約3m (南東側) 約18m 下記のとおり、二方路地。 特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約5.8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に概ね等高に接面。 南西側で幅員約4.2mの舗装私道（目的外土地764番4及び764番5の敷地延長部分に該当すると見られ、持分なし）に等高に接面。	
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（但し、持分のない上記舗装私道に配管） ガス配管 : なし 下 水 道 : あり（但し、持分のない上記舗装私道に配管） (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、土壌汚染を窺わせる事実は認められなかった。 ・豊前市教育委員会での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（宝福寺）の推定範囲内に存するため、一定の工事等を行う場合には事前に照会が必要である。 ・南東側の進入路部分は一部境界不明瞭である。 ・敷地内は庭木や雑草等が生い茂っている。 ・従物等として井戸らしきものが存する（市場価値なしと判定）。	

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7年5月19日 新築 経 過 年 数：約 30 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：スレート葺 外 壁：サイディングボードほか 天 井：化粧合板、クロス貼ほか 床：フローリング、タタミほか 内 壁：クロス貼、ジュラクほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：特記なし
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：住宅 間 取 り：6LDK （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	相当劣る（室内には足の踏み場もないほどに動産類が放置されており床や一部の部屋は詳細に確認できなかったが、目視可能な範囲でも各所に汚損等が見られる。）
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。

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	17,000	0.83	259.29	0.90	3,290,000

【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「豊前-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,200\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{129} & = & 17,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
1.04 × 1.08 × 1.15 × 1.00 = 1.29

イ 個 別 格 差：形状(間口 狭小含む) 二方路 境界一部 不明瞭 包蔵地内 個別格差
0.90 × 1.02 × 0.95 × 0.95 = 0.83

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	175,000	148.43	0.05	1,300,000

ウ （物件2）現価率：（査定）

・物件2は、建築後約30年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了していると認められる。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-50%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - 0.50) & = & 0.05 \end{array}$$

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	3,290,000	0.30	法定地上権	990,000

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	3,290,000	－ 990,000		0.60	0.60	830,000
2	1,300,000	＋ 990,000	1.00	0.60	0.60	820,000
一 括 価 格 (合 計)						1,650,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 室内外は所有者が亡くなられた当時のままの状態で清掃等に相当の労力及び費用が見込まれる点、進入路として利用し配管もある南西側私道について持分がない点を考慮した。

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

地価公示価格：標準地「豊前-3」
所在：豊前市大字八屋1494番3
住居表示：「未実施」
価格：22,200 円/㎡（対前年変動率 -1.8%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：312 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接面街路：東側幅員約7.5m 市道
供給処理施設：水道、下水
位置：JR日豊本線「宇島」駅の南西方、道路距離900m
用途指定等：非線引都市計画区域、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 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	2 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	2 葉

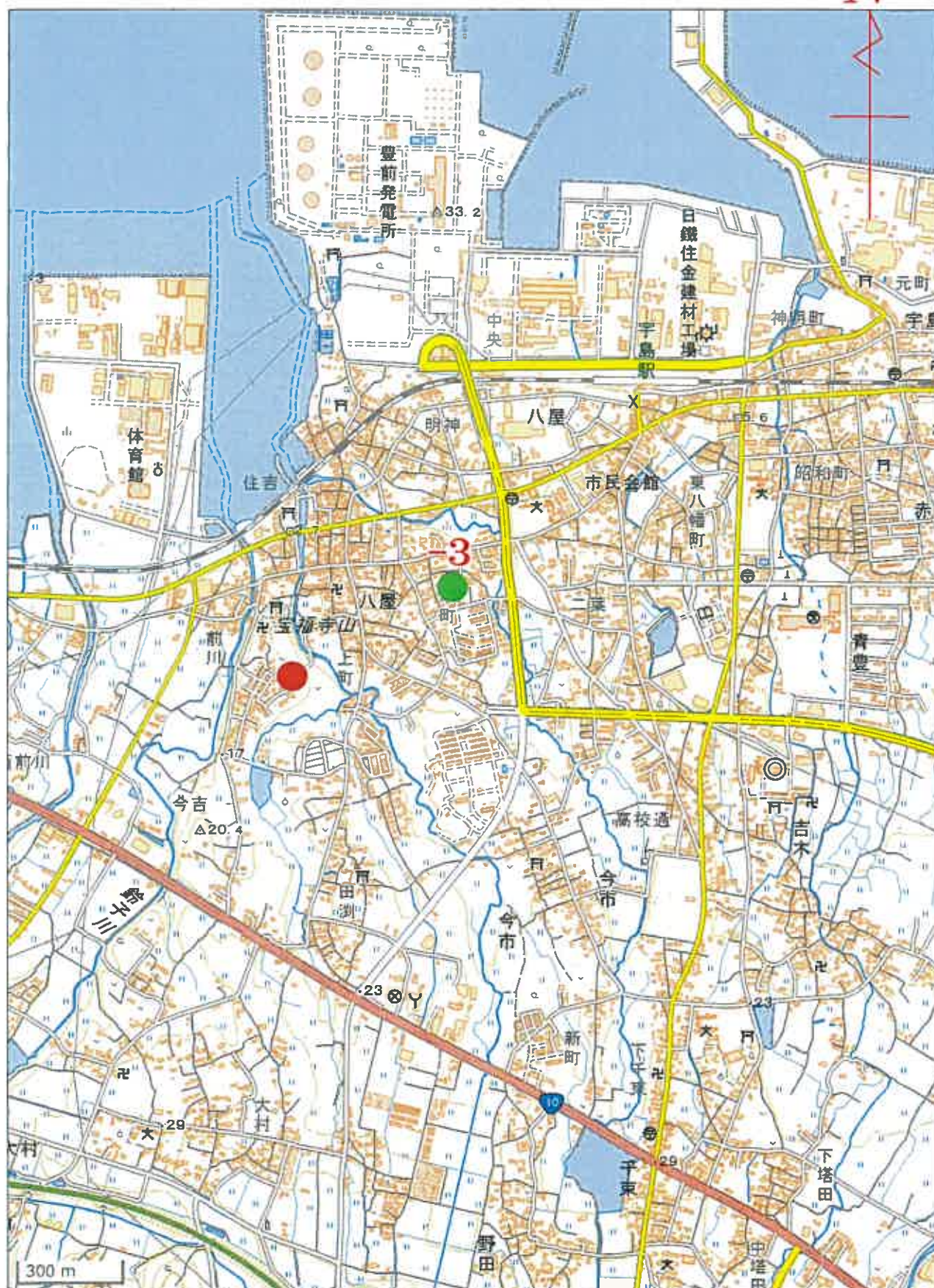
（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以上

位置図

地理院地図
GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	公示地

位置図

地理院地図
GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用