

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 0 月 2 7 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 1 1 月 1 2 日から 令和 7 年 1 1 月 1 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 福岡地方裁判所行橋支部 売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 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 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 0 月 2 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



013

物 件 目 録

- 1 所 在 行橋市大字下崎字小迫
地 番 9 4 2 番 1
地 目 宅地
地 積 6 9 3 . 0 3 平方メートル
- 2 所 在 行橋市大字下崎字小迫 9 4 2 番地
家屋 番号 9 4 2 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 0 6 . 7 0 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 5 1 平方メートル
2 階 5 4 . 9 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 6 2 . 5 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 1 1 月 2 1 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

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 行橋市大字下崎字小迫
地 番 9 4 2 番 1
地 目 宅地
地 積 6 9 3 . 0 3 平方メートル
- 2 所 在 行橋市大字下崎字小迫 9 4 2 番地
家屋 番号 9 4 2 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 0 6 . 7 0 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 5 1 平方メートル
2 階 5 4 . 9 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 6 2 . 5 1 平方メートル



令和6年(ケ)第9号
令和6年6月10日受理
令和6年7月//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 | 行橋市大字下崎字小迫 |
| | 地 番 | 9 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 3. 0 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|---------------------|
| 2 | 所 在 | 行橋市大字下崎字小迫 9 4 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 4 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 6. 7 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4. 5 1 平方メートル |
| | | 2 階 5 4. 9 0 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	☒ 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(所在は不明)が存する。 目的外物件として、支線付き電柱(九州電力(株)所有)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異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約62.51㎡(約2㎡減失) 2階 54.90㎡		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	1 本件建物には所有者Aさんの息子さんが住んでいると思います。 2 Aさんの姿は、しばらく見かけていません。
■B（所有者の長男）	1 本件建物には、私がひとりで住んでいます。 2 所有者は母ですが、母とはしばらく連絡も取り合っていないので、いつ出て行ったのか、今どこに住んでいるのかも分かりません。 3 私は、本件建物のうち玄関を入れて左側の部屋のみを使用しています。 4 他の部屋はゴミで埋もれているので損傷等の状況はよく分かりませんがもう何年も使用していないことや建物自体が古いので、あちらこちら傷んでいると思います。 5 雨漏りによる被害もあると思いますが、よく分かりません。 6 井戸水を使用しています。台所や浴室、トイレは使用できる状態ではないので、今も水が出るかは分かりません。なお、私は井戸の位置を把握していません。 7 附属建物の2階は、半年くらい前までは弟が使用していましたが、今は誰も使用しておらず、私も何年も入ったことがありません。 8 隣接地との間での境界争い等の有無については分かりません。 9 現在、私は病氣療養中です。

(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

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（９４２番２：行橋市所有、公簿上は「宅地」）と一体となった無地番の公道（公図上は「道」）に接面している。

(土地形状等について)

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する。境界と思われる付近には、一部コンクリートブロック塀等が存し、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。境界標等は現地で確認できなかった。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査等の結果から２枚目記載のとおりと認めた。

Bは所有者Aとは親子であり、Aは家財を残したまま家を出ていると思われるので、Bを占有補助者と認めた。

なお、現在Bは病氣療養中とのことであり、明け渡しを求めるにあたっては配慮を要すると思料する。

(本件建物の損傷状況等について)

執行補助者の助力を得て、廊下等のゴミを掻き分けて室内に入ったが、各室内は大量のゴミで埋もれている状況にあるため、各室の状況を詳細に確認することはできず、建具の一部はゴミで塞がれ開閉ができなかった。

建物外壁等はツタや雑草で一部覆われているため、建物の外観を詳細に確認できず、損傷等の程度は不明であるが、築５５年を経過しており、庇の一部は破損し、玄関の天井には穴が存するなど維持管理の状況は著しく劣っていることから、老朽劣化はかなり進行していると認められる。

(附属建物の損傷状況等について)

１階、２階ともに大量のゴミなどが放置されており、屋根の一部は破損している。

築４０数年を経過しており、維持管理の状況は著しく劣っている。

北側の庇が隣接地（９４３番１）上に越境している可能性がある。

(その他)

本件土地上には、井戸・井戸ポンプが存すると思われるが、建物周囲は雑草やゴミで覆われており、その所在を確認することはできなかった。

(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 6 年 6月11日 (火) 11:50 - 12:00	執行官室	建物図面請求
R 6 年 6月14日 (金) 15:20 - 15:30	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 6 年 6月19日 (水) 9:00 - 9:20	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 6 年 6月19日 (水) 11:40 - 12:05	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 近隣居住者と面談, (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 6 年 6月29日 (土) 10:15 - 11:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 居住者B (所有者の長男) と面談
() -		
() -		
(特記事項) ■ 令和6年6月29日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和6年6月29日 目的物件に立会人Cを立ち会わせ, 立ち入ったところ, Bが在室していた。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和6年6月29日 目的物件内は残置物で溢れており, 立入が困難であると予想されたので, 執行補助業者を伴い, 立入調査を実施した。		

(注)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成14年1月10日

平成14年1月10日登記

211596

前 942 後・新

地番 (B)942-2

地積測量図

1/2

土地の所在 行橋市大字下崎字小迫

点標表

地番	(B)942-2	X	Y	$Y_n - (X_{n+1} - X_{n-1})$	距離
NO.1	80432.521	-1374.083	43205.866061	0.53	
158	80445.418	-5965.768	52670.392450	10.96	
159	80442.116	-3261.585	38330.408395	5.07	
160	80438.315	-3359.146	25421.716836	4.23	
161	80437.850	-3357.736	9764.729304	1.80	
162	80437.336	-3356.972	6671.808640	0.92	
163	80436.730	-3355.439	6241.310672	1.65	
164	80436.248	-3355.123	1315.640183	2.31	
165	80436.509	-3350.422	-23686.635338	2.71	
10	80441.277	-5935.507	-33836.325407	15.66	
113	80442.210	-5935.871	12845.724844	1.00	
112	80439.316	-5944.542	13148.046548	9.21	
111	80439.316	-5946.772	8034.088972	2.37	
110	80437.742	-5948.892	4336.742288	2.19	
19	80437.587	-5951.049	-166.629372	2.16	
18	80437.750	-5953.122	-4637.559938	2.18	
17	80438.366	-5953.322	-8986.580848	2.18	
16	80439.299	-5957.293	-13070.300842	2.18	
15	80440.560	-5959.071	-14927.472855	2.18	
14	80441.804	-5960.535	-38290.476840	1.92	
13	80446.984	-5966.632	-38633.942200	8.00	
12	80448.279	-5968.156	-36232.675076	2.00	
11	80453.055	-5973.777	-25938.139734	7.38	
計		計	77.26353		
平均		平均	38.6131765		
標準		標準	38.61		

地番	(A)942-1	X	Y	面積
731.65	38.6131765	693.0368235		
	面積	693.03		

地番	(B)942-2	X	Y	面積
731.65	38.6131765	693.0368235		
	面積	693.03		

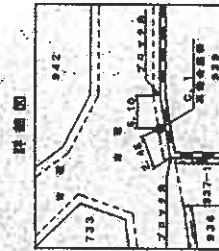
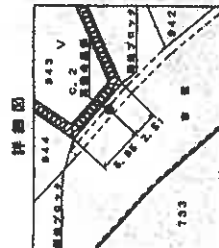
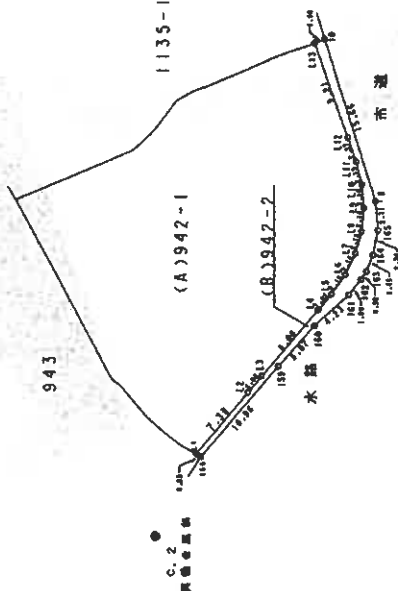
引張点座標

引張点	名称	X座標	Y座標
C.1	東橋倉庫前	80429.746	5953.223
C.2	東橋倉庫前	80436.744	-5981.414

図根点座標

点名	X	Y
1028-2	80435.455	-5955.549
1028-4	80437.865	-5990.576

測量機種 NEC PC-9801 7.5 トリット測量計算ソフト
面積 = $\sum |Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})| / 2$



平成14年1月10日

作製者

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(1/2)

請求番号：9-4

登記年月日：平成14年1月10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6年6月19日 福岡法務局行橋支局 登記官

（平）昭14年1月10日登記

211597

前 942
番 (8)942-2
後・新

地 積 測 量 図 2/2

土地の所在 行橋市大字下崎字小迫

引張点内角表

引張点	測点	測角	距離	緯度点	経度点	面積	延 量
C.1	C.2	0°00'00"	39.034	C.1	0°00'00"	39.034	39.034
158	159	3°52'35"	30.958	158	345°35'31"	4.411	4.411
159	160	7°41'12"	20.129	159	351°58'13"	19.274	19.274
160	161	10°55'39"	15.159	160	353°12'51"	24.320	24.320
161	162	13°32'48"	10.968	161	354°49'37"	28.489	28.489
162	163	17°07'32"	9.276	162	354°49'36"	30.292	30.292
163	164	19°57'06"	8.465	163	354°41'22"	31.210	31.210
164	165	20°38'03"	7.327	164	353°51'11"	32.791	32.791
165	9	47°06'51"	6.543	165	352°06'27"	34.912	34.912
9	10	68°44'10"	7.320	9	349°22'45"	37.013	37.013
10	11	103°10'44"	21.138	10	334°51'29"	48.443	48.443
11	12	100°32'55"	21.365	11	333°56'15"	47.806	47.806
12	13	89°03'42"	12.771	12	341°47'38"	40.870	40.870
13	14	83°11'31"	10.727	13	344°14'58"	39.238	39.238
14	15	74°37'14"	9.111	14	346°30'32"	37.656	37.656
15	16	61°44'08"	8.137	15	348°29'09"	35.903	35.903
16	17	46°14'44"	8.044	16	350°09'07"	33.971	33.971
17	18	32°33'11"	8.072	17	351°33'51"	31.915	31.915
18	19	23°09'44"	10.184	18	352°06'50"	29.760	29.760
19	20	17°50'05"	12.294	19	352°09'21"	27.589	27.589
20	21	15°00'20"	14.102	20	351°49'26"	25.674	25.674
21	22	8°21'36"	21.039	21	349°40'25"	17.713	17.713
22	23	7°21'41"	23.801	22	348°47'45"	15.730	15.730
23	24	4°49'56"	31.077	23	342°01'15"	8.481	8.481

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/

A 4 判に縮小

登記年月日：平成10年4月2日

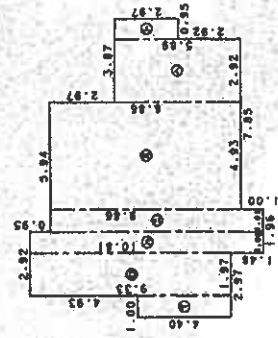
109127

昭和10年4月2日登記
各階平面図

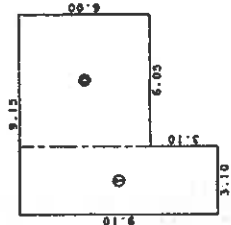
建物各階平面図

家屋番号	942
建物の所在	行橋市大字下崎字小迫942番地

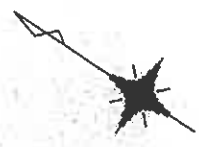
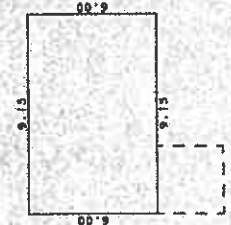
(主) 1階



(附1) 1階

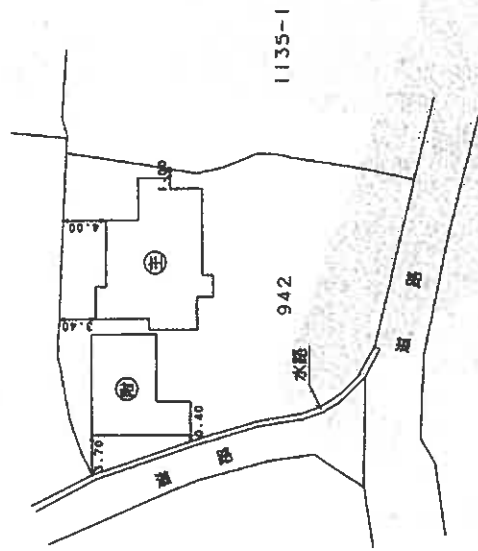


(附1) 2階



1133

943



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者

26 (自作製)

縮尺 1/250

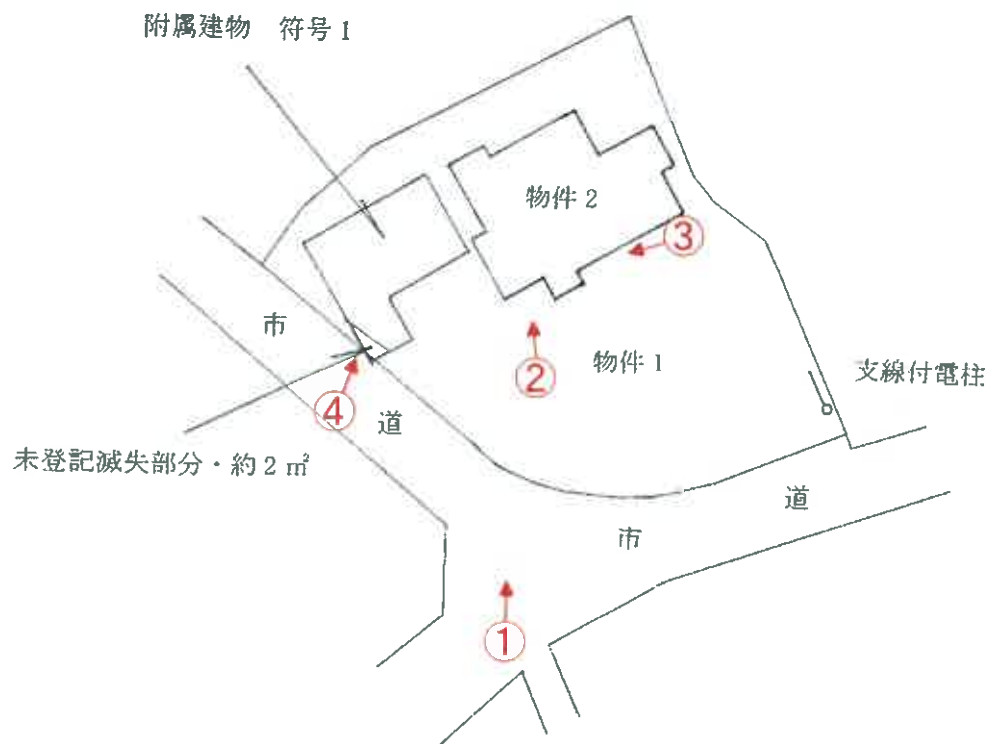
申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年6月19日 福岡県地務局行橋支局 登記官

土地建物位置関係図（概略）

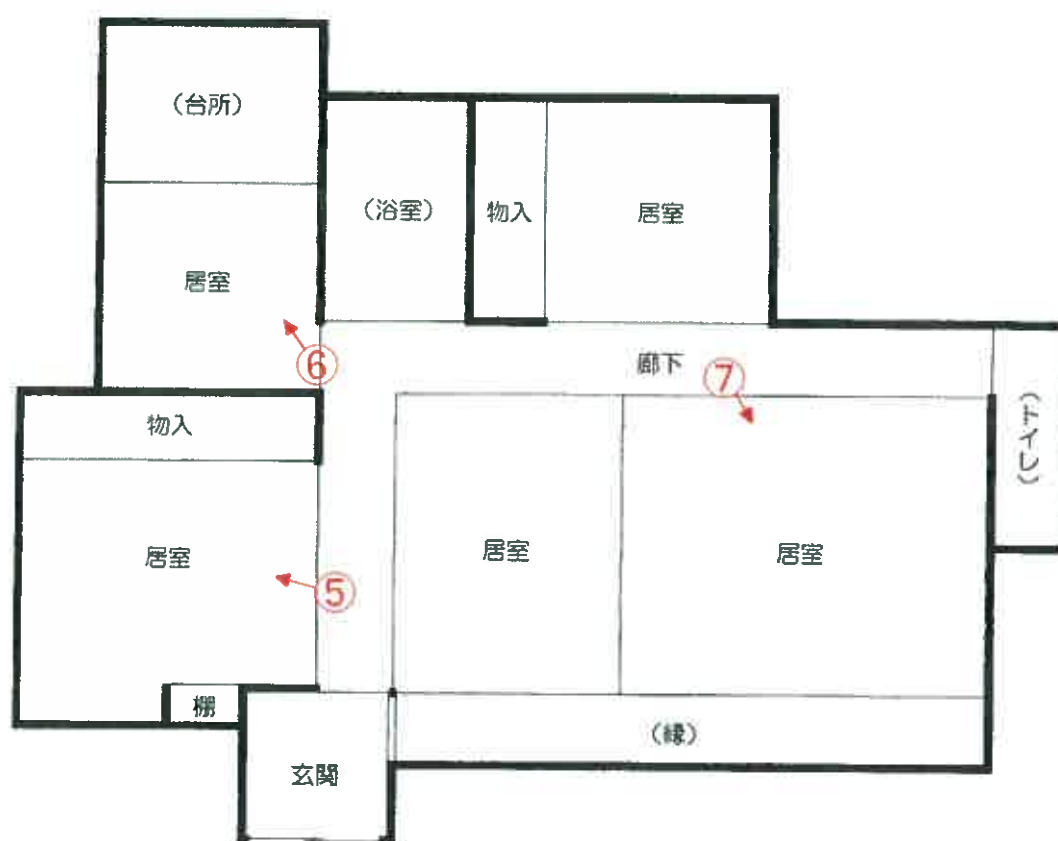
写真撮影位置方向



間 取 図

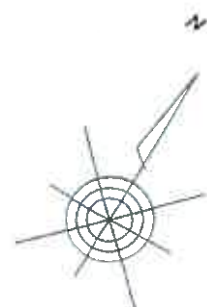
主である建物

↑ 写真撮影位置方向



() は推測

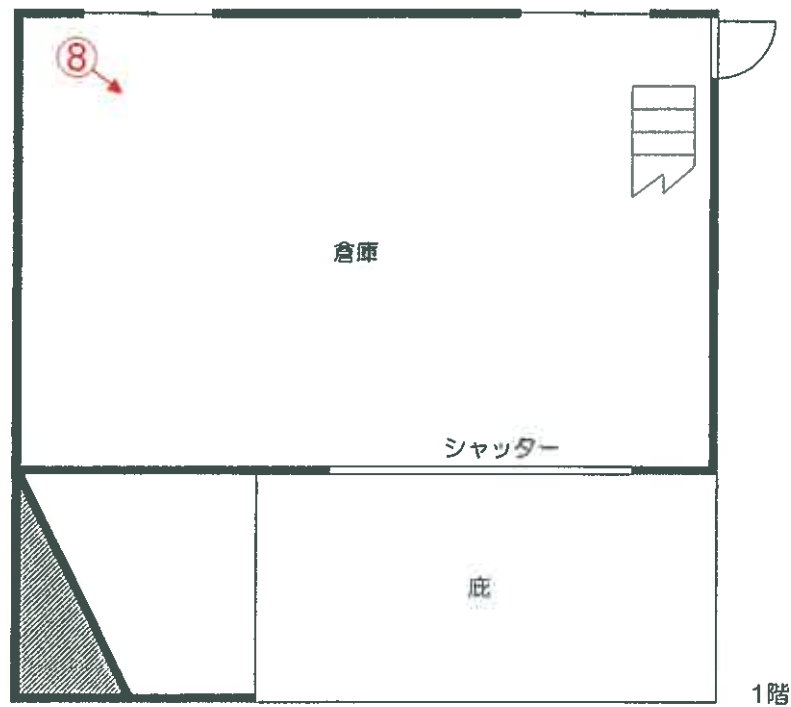
大■の堆積物があり、廊下の一部以外立ち入りができず、間取図は目視による。



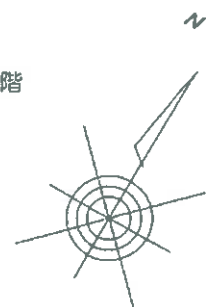
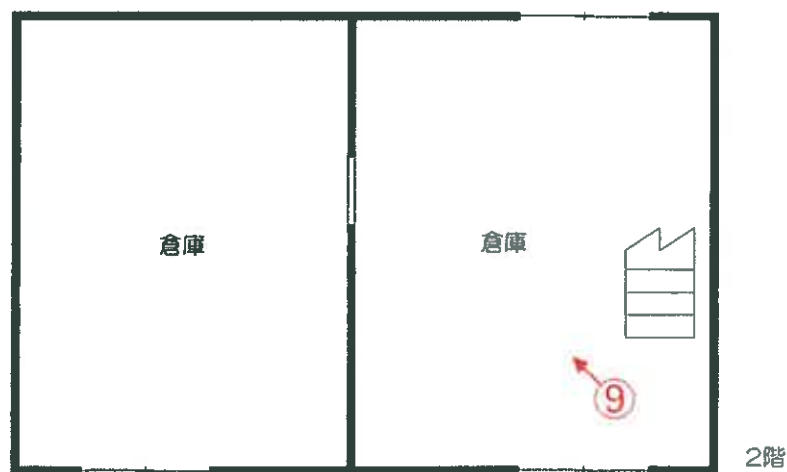
間 取 図

附属建物符号1

↑ 写真撮影位置方向



未登記滅失部分・約2㎡





No. 1

本件土地及を撮影



No. 2

本件建物を撮影



No. 3

同 上

No. 4

附属建物を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

同 上



(14枚目)



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

附属建物の内部を撮影



No. 9

同 上

(15枚目)

令和6年（ケ）第 9 号
令和6年6月29日現地調査
令和6年7月7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 2,310,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,560,000 円
物件2（建物）	金 750,000 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 地目 地積	行橋市大字下崎字小迫 942番1 宅地 693.03 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	行橋市大字下崎字小迫 942番地 942番 居宅 木造瓦葺平家建 106.70 m ² 1 倉庫 鉄骨造瓦葺2階建 1階 64.51 m ² 2階 54.90 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	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項地図と地積測量図（残地）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。		
2	主である建物の現況は、平家建の居宅であり、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ため、評価は登記数量により行った。		
2附属	登記面積 119.41m ²	滅失概測面積 約2m ²	現況床面積 約117.41m ²
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日豊本線「行橋」駅の西方、約3.4km。 太陽交通バス「下崎」停留所の西方、約120m。 （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、行橋市西部に位置する郊外の住宅地域である。農家住宅、低層一般住宅に農地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	非線引都市計画区域 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	693.03㎡ 不整形（別添「公図（写）」参照） 約18.5m 約29.5m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約5.0mの舗装市道とほぼ等高～約0.8m高位に接面する （建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）。 南西側で幅員約5.0mの舗装市道とほぼ等高～約0.5m低位に接面する （建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）。	
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 ガス配管 : なし 下 水 道 : なし（市道に農業集落排水の配管はある。） （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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・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は、擁壁、側溝、ブロック塀等が存している。 ・北側隣地（943番1）より約2m～約3m低位にあり、隣地に擁壁が設置されている。 ・従物等として井戸・井戸ポンプが存すると思われるが、所在は確認できなかった。 ・目的外物件として支線付電柱が存する。 ・大量のゴミ、廃材等が存する。	

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43年7月25日 新築 経 過 年 数：約 56 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：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル ほか 天 井：化粧合板 ほか 床：畳 ほか 内 壁：塗り壁 ほか 設 備：電気、井戸 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：5K（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（庇の一部が破損している。天井の一部が破損している。大量のゴミ等があり、全体が汚損している。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。

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56年4月25日 新築 経過年数：約 44 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：鉄骨造2階建 屋根：瓦葺 外壁：スレート ほか 天井：あらわし、石膏ボード ほか 床：モルタル、合板 ほか 内壁：あらわし、石膏ボード ほか 設備：電気 等 その他：特になし
床面積（現況）	約117.41㎡
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	劣る（屋根の一部が破損している。大量のゴミ等があり、全体が汚損している。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。 ・北側の屋根の一部が隣接地（943番1）に出ている可能性がある。

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	11,900	1.00	693.03	0.90	7,420,000

【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「行橋（県）－8」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,900\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} & = & 11,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.05	1.00	1.10	1.00	1.16

1.05 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 1.16

イ 個 別 格 差：

不整形	角地	隣地高低差	個別格差
0.99	1.03	0.98	1.00

0.99 × 1.03 × 0.98 = 1.00

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主	175,000	106.70	0.01	190,000
附属	75,000	約117.41	0.01	90,000
			合計	280,000

イ 現況延床面積： 主である建物は登記数量、附属建物符号1は概測の現況床面積による。

ウ 現価率： (査定)

本件建物は、新築後約56年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。保守管理状態に劣り、庇の一部が破損している、天井の一部が破損している、大量のゴミ等があり、全体が汚損している等の状況にある。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正 (▲80%) を施して、建物の現価率を査定した。

物件2主である建物：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.80) & = & 0.01 \end{array}$$

本件建物は、新築後約44年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。保守管理状態に劣り、屋根の一部が破損している、大量のゴミ等があり、全体が汚損している等の状況にある。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正 (▲80%) を施して、建物の現価率を査定した。

附属建物
符号1：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.80) & = & 0.01 \end{array}$$

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	7,420,000	0.30	法定地上権	2,230,000

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	7,420,000	－ 2,230,000		0.50	0.60	1,560,000
2	280,000	＋ 2,230,000	1.00	0.50	0.60	750,000
一 括 価 格 (合 計)						2,310,000

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、土地と建物に大量のゴミ等が存すること、附属建物の屋根の一部が隣接地に出ている可能性があること等により、市場性に劣るため、－50%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「行橋（県）－8」
所在：行橋市大字下稗田字日焼812番1外
住居表示：—
価格：13,900 円/㎡（対前年変動率 －0.7%）
価格時点：令和5年7月1日
地積：383 ㎡
地域の概要：一般住宅、農家住宅等が建つ県道沿いの住宅地域
接面街路：北側幅員13m県道
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5.4km。
用途指定等：非線引都市計画区域
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 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	2 葉
7 写真撮影位置図	1 葉
8 現況写真	1 葉

（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。）

以上



