

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 22 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 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 8 年 2 月 10 日 午前 10 時 00 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 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 12 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,030,000 2,424,000	一括	606,000	21,170	0
1	1,770,000				
2	1,260,000				
					</



11

物 件 目 録

1 所 在 京都郡苅田町大字集字原口

地 番 2 4 4 6 番 2

地 目 宅地

地 積 2 4 6 . 7 6 平方メートル

共有者 C 持分 2 分の 1

共有者 D 持分 2 分の 1

2 所 在 京都郡苅田町大字集字原口 2 4 4 6 番地 2

家屋 番号 2 4 4 6 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5 2 . 2 8 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 8 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 8 平方メートル

共有者 C 持分 2 分の 1

共有者 D 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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 京都郡苅田町大字集字原口

地 番 2 4 4 6 番 2

地 目 宅地

地 積 2 4 6 . 7 6 平方メートル

共有者 C 持分 2 分の 1

共有者 D 持分 2 分の 1

2 所 在 京都郡苅田町大字集字原口 2 4 4 6 番地 2

家屋 番号 2 4 4 6 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5 2 . 2 8 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 8 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 8 平方メートル

共有者 C 持分 2 分の 1

共有者 D 持分 2 分の 1



令和6年(ケ)第15号
令和6年11月13日受理
令和6年12月/7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 京都郡苅田町大字集字原口

地 番 2 4 4 6 番 2

地 目 宅地

地 積 2 4 6 . 7 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 京都郡苅田町大字集字原口 2 4 4 6 番地 2

家屋 番号 2 4 4 6 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5 2 . 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

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) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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	放置軽自動車2台が存する。				
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:木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積:約89㎡(約37㎡増築:増築場所不詳)				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:車庫(未登記) 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約48㎡				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(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 ☐ 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
■ 荏田町水道課職員	本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和6年11月20日現在)は、次のとおりです。 契約者名 E(被相続人) 契約(解約) 令和5年10月25日
■ F(Aの相続人:書面回答)	1 本件土地・建物につき、現在管理占有している者は誰か分かりません。 2 共有者Aは、令和6年8月頃に死亡しています。
■ 福岡法務局行橋支局職員	本件土地の地積測量図及び本件建物の建物図面は、法務局に備付けがありません。

(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

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、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コンクリート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と思われる。

なお、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)

室内には被相続人E宛ての郵便物や多数の家財等が残置されており、蜘蛛の巣が随所に存し、埃が堆積しているなど、長期間放置されている状況が窺え、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおり認めた。

なお、共有者Aにつき相続が発生している可能性がある。

その他の共有者からは何らの回答は得られなかったが、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかったことから、共有者らが空き家として共同占有していると認めた。

(建物の損傷状況等について)

室内随所の天井は、雨漏りや老朽による劣化が顕著に窺え、崩落等の破損等が見受けられた。

その他、壁の損傷や床の撓みなど、劣化が著しい。

建物外壁の随所にクラック等が見受けられた。

(附属建物（車庫）について)

築年は不明であり、鉄骨は錆びているなど老朽劣化が著しい。

車庫内に残置されている軽自動車2台については、軽自動車検査協会に照会した結果、いずれの所有者も被相続人E名義であったことや第三者の占有を徴憑するものは窺えなかったことから本件建物の附属建物と認めた。

(その他)

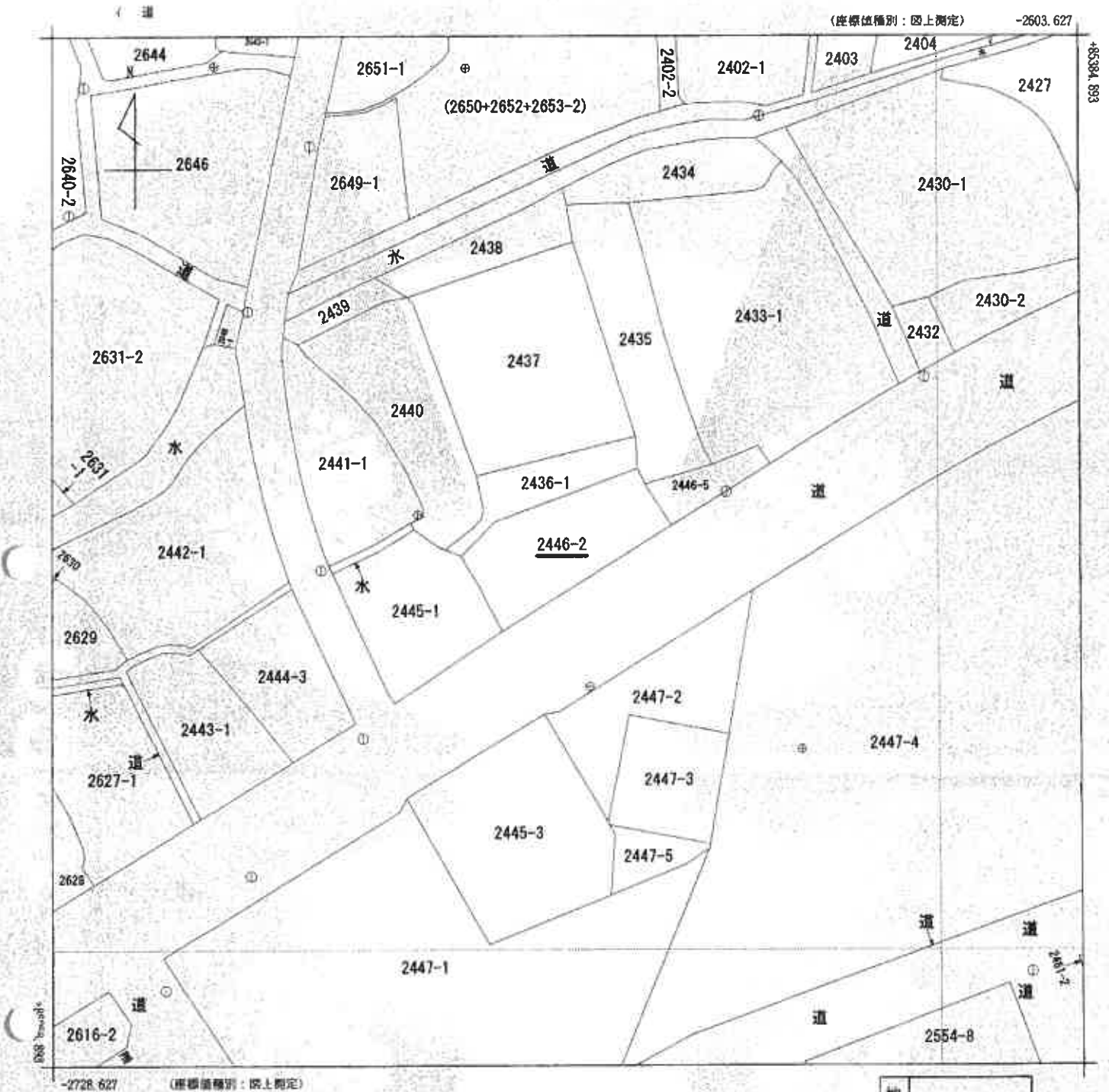
- ・ 外灯、パラボラアンテナが接面道路上に越境している。
- ・ 送電線が本件土地の南東角付近上空に存する。
- ・ 隣接地（2446番5）との境界付近に存するコンクリートブロック塀が同隣接地側に傾いている。

(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 6 年 11月14日 (木) 14:50 - 15:00	執行官室	建物図面請求
R 6 年 11月14日 (木) 15:50 - 16:00	執行官室	ライフライン調査 (荏田町上水道課)
R 6 年 11月14日 (木) 16:30 - 16:50	執行官室	占有状況等について共有者らに文書照会
R 6 年 11月21日 (木) 15:35 - 15:55	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 11月21日 (木) 16:40 - 17:05	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 6 年 11月26日 (火) 17:30 - 17:40	執行官室	軽自動車検査協会に対し, 照会書送付
R 6 年 11月29日 (金) 12:45 - 13:55	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 6 年 12月9日 (月) 11:30 - 13:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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6年12月9日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 F 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



請求部	所在	京都府刈田町大字集字原口				地番	2446番2			
出力	1/500	精度	甲三	座標系	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成	年月日	備考				備考	備考			
年月日		備考				備考	備考			

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。

A 4判に縮小

令和6年11月21日
福岡法務局行橋支局
登記官

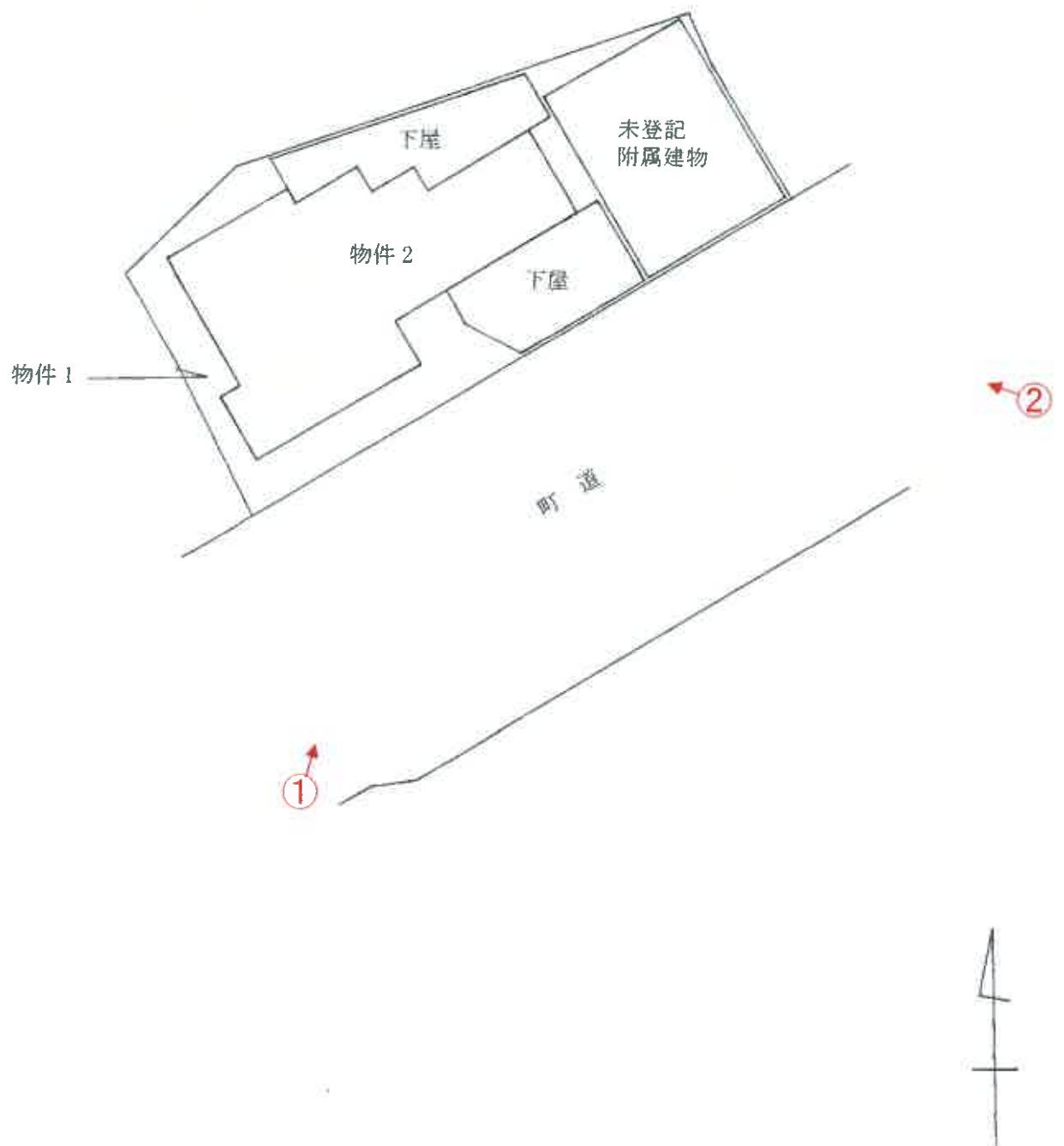
請求番号：24-1
(1/1)

(6枚目)

公用

土地建物位置関係図（概略）

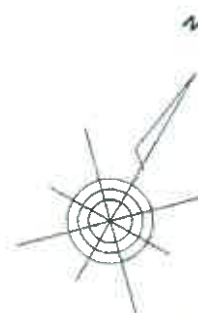
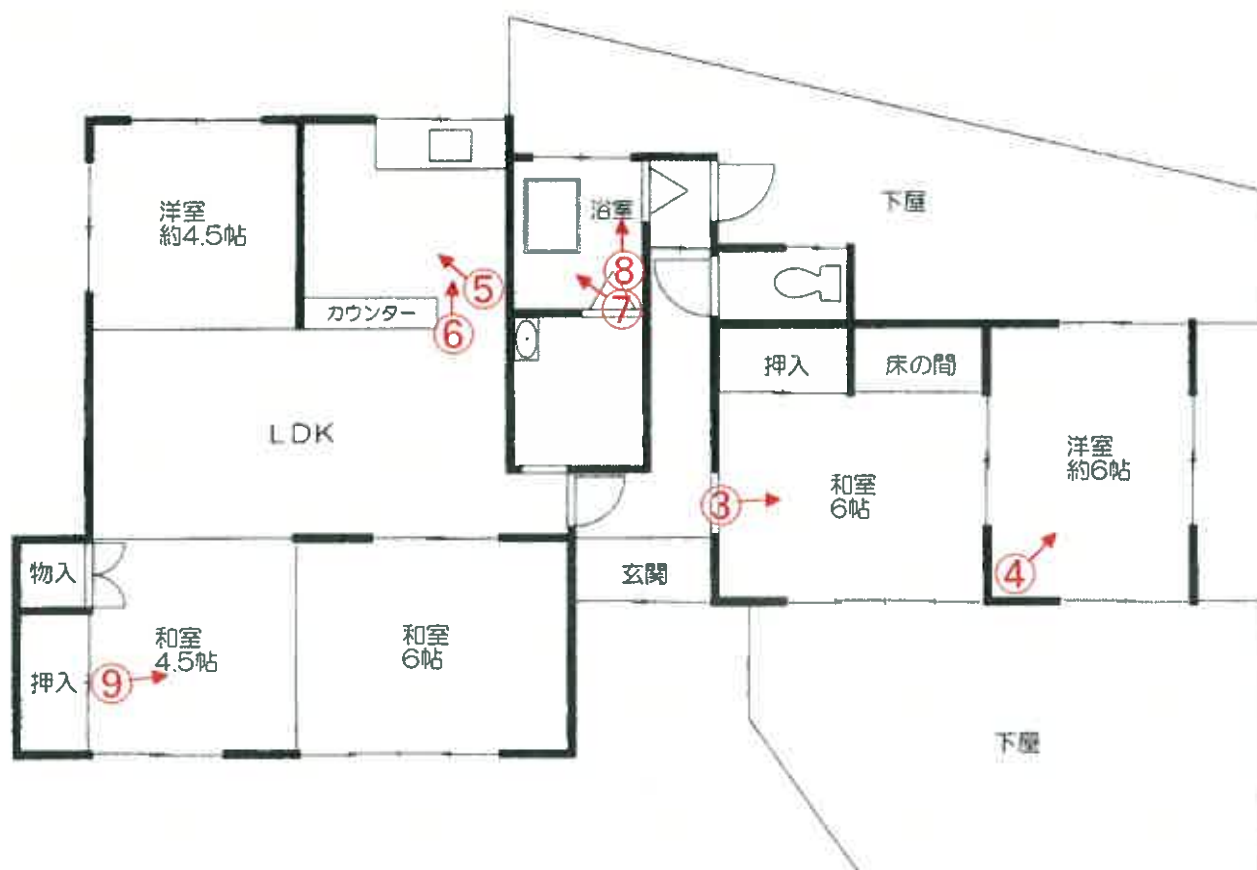
写真撮影位置方向



間 取 図

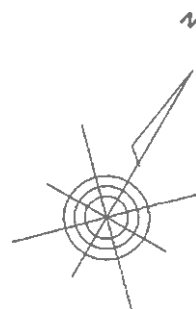
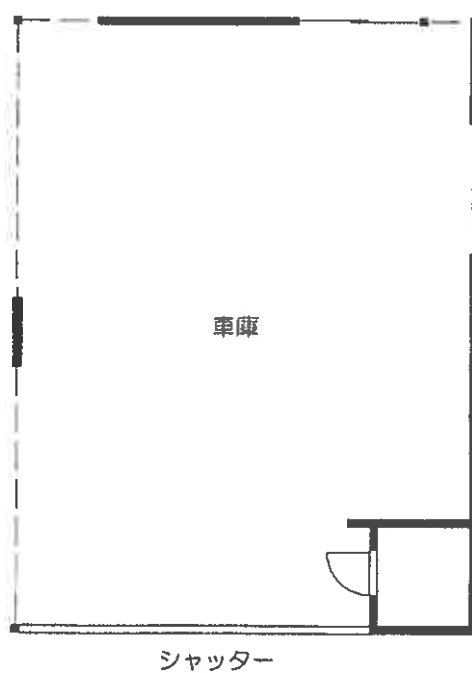
現況床面積約89㎡

↑ 写真撮影位置方向



間 取 図

未登記附属建物
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・車庫・約48㎡





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同 上



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

同 上



No. 6

天井の崩落状況を撮影



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

天井の崩落状況を撮影



No. 9

本件建物の室内を撮影

令和6年（ケ）第 15 号
令和6年12月9日現地調査
令和6年12月22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 3,030,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,770,000 円
物件2（建物）	金 1,260,000 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 番 目 地 積	京都郡苅田町大字集字原口 2446番2 宅地 246.76 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	京都郡苅田町大字集字原口 2446番地2 2446番2 居宅 木造瓦葺平家建 52.28 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	現況の種類は、居宅であり、登記内容と一致している。 現況の構造は、木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建である。		
2	登記面積 増築概測面積 現況床面積 52.28m² + 約37m² = 約89m²		
2	次の未登記附属建物が存している。 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 車庫 約48m 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 「 荻 田 」 駅 の 南 方、約 1.8km。 コ ミ ュ ニ テ ィ バ ス 「 荻 田 工 業 高 校 」 停 留 所 の 北 東 方、約 70m。 (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、J R 日 豊 本 線 の 西 側 に 位 置 す る 既 成 住 宅 地 域 で あ る。戸 建 住 宅 の 利 用 が 主 体 で あ る。近 く に、町 営 住 宅、荻 田 工 業 高 校、自 動 車 学 校 等 が 存 し て い る。地 勢 は 傾 斜 が あ り、各 画 地 の 地 積、形 状 等 に 統 一 性 は な い。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	市 街 化 区 域 第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 60% 200% 防 火 地 域 と 準 防 火 地 域 の 指 定 は な い。 土 砂 災 害 警 戒 区 域 (土 石 流)、当 該 要 因 は 地 域 格 差 で 価 格 に 反 映 さ せ る。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	246.76㎡ (登 記 地 積) やや 不 整 形 (別 添 「 公 図 (写) 」 参 照) 約 24m 約 10m 一 方 路 地 特 に な し
接 面 道 路 の 状 況	南 東 側 で 幅 員 約 12m の 舗 装 町 道 と 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)。	
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 あ る 場 合、「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 は 認 め ら れ な か っ た。 ・ 周 囲 の 境 界 と 思 わ れ る 付 近 は、大 部 分 に コ ン ク リ ー ト ブ ロ ッ ク 塀 等 が 存 し て い る。 ・ 周 知 の 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 「 集 遺 跡 群 」 内 に 存 し て い る。 ・ 東 端 部 の 上 空 に 送 電 線 が 存 し て い る。 ・ 放 置 軽 自 動 車 2 台 が 存 し て い る。 ・ 外 灯、パ ラ ボ ラ アン テ ナ が 町 道 の 上 に は み 出 し て い る。 ・ 隣 接 地 (2446 番 5) と の 境 界 付 近 に 存 す る コ ン ク リ ー ト ブ ロ ッ ク 塀 が 同 隣 接 地 側 に 傾 い 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 : 不明 経 過 年 数 : 不明 経 済 的 全 耐 用 年 数 : 不明 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板 ほか 天 井 : 化粧合板、石膏ボード ほか 床 : タタミ、フローリング ほか 内 壁 : 塗り壁、ビニールクロス ほか 設 備 : 電気、上水道、汲み取り、ガス 等 そ の 他 : 特になし
床面積（現況）	約89㎡
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（外壁にひび割れが存している。天井・内壁・床が全体的に破損している。雨漏りや床の撓みがある。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。 ・南東側と北西側に下屋が存する。

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日 : 不明 経 過 年 数 : 不明 経 済 的 全 耐 用 年 数 : 不明 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板 ほか 天 井 : あらわし ほか 床 : コンクリート ほか 内 壁 : あらわし ほか 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
床面積（現況）	約48㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 車庫 間 取 り : 車庫1（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（外壁が破損している。鉄骨が錆びている。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。

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
I	32,300	0.98	246.76	0.90	7,030,000

【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「苅田（県）-3」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 32,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98	× 1.00	× 1.02	× 1.00	= 1.00

イ 個別格差：

やや不整形	埋蔵文化財	個別格差
0.99	× 0.99	= 0.98

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主	175,000	約89	0.01	160,000
附属	75,000	約48	0.01	40,000
			合計	200,000

イ 現況延床面積：主である建物、未登記附属建物共に概測数量による。

ウ 現価率：(査定)

物件2主である建物

本件建物は、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、外壁にひび割れが存している、天井・内壁・床が全体的に破損している、雨漏りや床の撓みがある等の状態にある。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。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.8) & = & & 0.01 \end{array}$$

未登記附属建物

本件建物は、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、外壁が破損している、鉄骨が錆びている等の状態にある。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。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.8) & = & & 0.01 \end{array}$$

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	7,030,000	0.40	法定地上権	2,810,000

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	7,030,000	－ 2,810,000		0.70	0.60	1,770,000
2	200,000	＋ 2,810,000	1.00	0.70	0.60	1,260,000
一 括 価 格 (合 計)						3,030,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的物件は古い保守管理状態に劣る建物とその敷地であること、東端部の上空に送電線が存していること、放置軽自動車2台が存していること、外灯、パラボラアンテナが町道の上にはみ出していること、コンクリートブロック塀の一部が隣接地側に傾いていること等により、市場性に劣るため、－30%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「苅田（県）－3」

所 在：京都郡苅田町大字尾倉字三十田3307番13

住 居 表 示：—

価 格：32,000 円/㎡（対前年変動率 1.3%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：316 ㎡

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる古くからの住宅地域

接 面 街 路：北 側 幅員7.5m町道

供 給 処 理 施 設：水道

位 置：J R 日豊本線「小波瀬西工大前」駅の北方、道路距離1.5km。

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種中高層住居専用地域（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 土地建物位置関係図	1 葉
4 間取図	2 葉
5 写真撮影位置図	1 葉
6 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



