

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 18 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 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所直方支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 12 日 午前 9 時 30 分 場 所 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 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 18 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,270,000 8,216,000	一括	2,054,000	138,553	0
1	1,140,000				
2	120,000				
3	9,010,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 宮若市湯原字草場 |
| | 地 番 | 1 3 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 2. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮若市湯原字草場 |
| | 地 番 | 1 3 7 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮若市湯原字草場 1 3 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 3. 5 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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1～3】

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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号1354番1の2)の登記が存在する。

《 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 | 宮若市湯原字草場 |
| | 地 番 | 1 3 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 2. 8 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮若市湯原字草場 |
| | 地 番 | 1 3 7 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2. 0 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮若市湯原字草場 1 3 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 3. 5 4平方メートル |



令和7年(ケ)第10号
令和7年 8月21日受理
令和7年10月15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 | 宮若市湯原字草場 |
| | 地 番 | 1 3 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 2 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮若市湯原字草場 |
| | 地 番 | 1 3 7 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮若市湯原字草場 1 3 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 3 . 5 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)		付近	
土地	物件1, 2			
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2) ☐ 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	従物等として井戸ポンプが存在する。			
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 ☐ 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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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
■ 宮若市長	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 水道契約の該当なし

(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

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番１３５４－２，１３７２－２）及び宮若市所有の道路（地番１３５４－５，地目は宅地）に接道している。
- 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。
本件土地と隣地との境界と思われる付近には，本件土地の縁石等が存在し，現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 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，本件建物内に所有者以外の占有を窺わせるものはなかった。
- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
- 本件土地には本件建物以外は存在しない。ただし，次の建物が登記記録上は存在している。

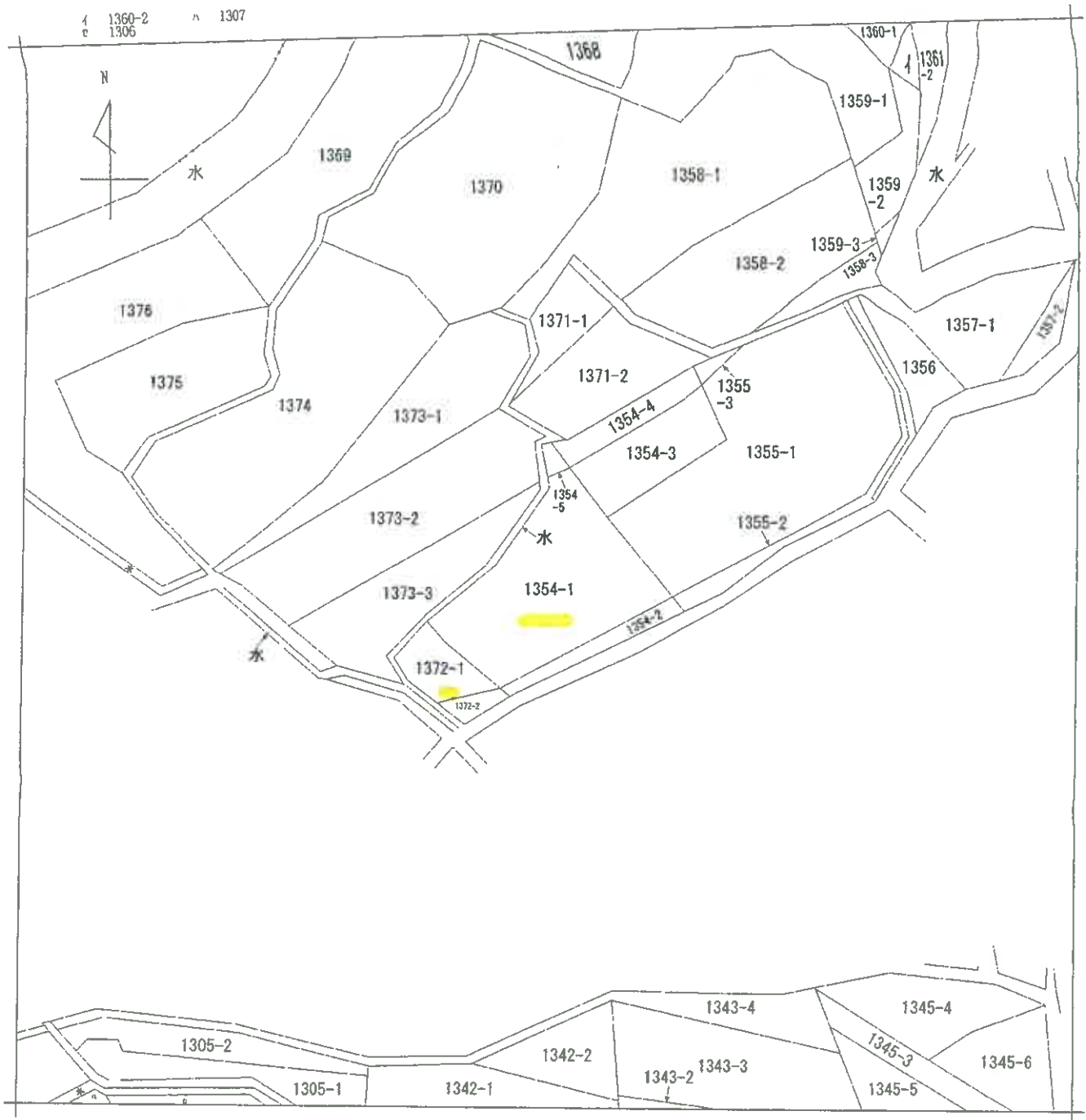
所在	宮若市湯原字草場１３５４番地１
家屋番号	１３５４番１の２
種類	物置
構造	木造瓦葺平家建
床面積	２４．７９㎡

(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25日 (月) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査(水道)
R 7年 8月25日 (月) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 8月28日 (木) 10:20 - 10:40	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 9月4日 (木) 9:30 - 10:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 9月26日 (金) 9:40 - 10:10	物件所在地	全戸不在, 外観調査
R 7年 10月3日 (金) 16:45 - 17:25	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A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



(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	宮若市湯原字草場				地番	1354番1			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月28日

福岡法務局直方支局

登記官

請求番号: 11-1

(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成20年1月23日

平 昭 年 月 日 登記

312898

前 1954-1 後 新

平成20年1月23日登記

地 積 測 量 図

地 番 1354-1, 1354-5

土地の所在 宮若市湯原字草場

座 標 求 積 表

地 番	(B) 1354-5	X 座標	Y 座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n(Y_{n+1}-Y_n-1)$	距 離
P28		77080.087	-37587.334	-2.185	-168410.924545	2.12
P29		77078.551	-37688.822	0.240	18488.85240	5.88
P29-1		77073.184	-37687.094	4.474	344828.339736	4.39
P26		77076.589	-37684.348	0.487	38224.001173	3.01
P27		77078.551	-37588.637	-2.986	-230156.553286	1.86
倍面積						28.288082
面積						14.144041
地 積						14.14m ²

地 番	(A) 1354-1	X 座標	Y 座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n(Y_{n+1}-Y_n-1)$	距 離
P29-1		77073.184	-37587.094	-2.905	-193066.275620	0.79
P30		77072.413	-37586.853	0.438	33757.718894	3.00
P31		77069.417	-37586.856	-1.019	-78634.735923	3.03
P32		77065.937	-37587.872	-3.935	-303254.881195	5.71
P33		77060.980	-37590.591	-5.008	-385921.387840	6.64
P34		77054.782	-37592.880	-6.969	-535094.585688	9.17
P35		77045.885	-37597.560	8.226	714886.719740	15.69
P42-1		77039.686	-37583.604	15.292	1176091.061816	1.43
P43		77040.207	-37682.368	2.443	189206.225701	1.34
P44		77040.987	-37581.161	5.188	400456.894486	6.28
P45		77044.283	-37677.070	10.368	798641.141238	8.37
P46		77048.831	-37576.765	14.027	1127007.878037	11.46
P47		77057.676	-37562.443	4.276	329498.922676	7.04
P48		77083.412	-37566.819	-11.036	-850384.751420	8.02
P49		77067.405	-37673.476	-17.829	-1374034.763748	14.23
P26		77076.589	-37584.348	-13.616	-1049474.835824	4.39
倍面積						1324.764867
面積						662.382433
地 積						662.37m ²

合計面積 677.0218245m²

使用機種 Mercurywin/32 Ver4.40
公式 $A=1/2 \{ (X_2-Y_1) - (Y_1+Y_2) \}$
宮若市2級測量点 世界測量系 (TKV2JGDによる換算距離)
測1-2 X=77690.627 Y=-37597.053
測0-3 X=77697.248 Y=-37778.452

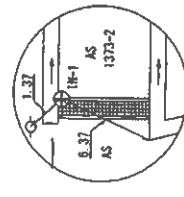
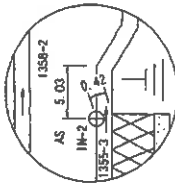
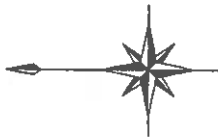
作成者

(平成19年11月10日作成)

申請人

縮尺 1/500

世界測地系による座標値



測量点の座標	縮尺	縮尺
AS	5.03	5.03
AS	5.37	5.37

登記年月日：平成20年1月23日

公用

312899

前 1354-1 後・新

平成20年 1月23日 登記

地番 番

1354-1, 1354-5

地積測量図

土地の所在 宮若市湯原字草場

2
2

引照点表

地番	距離	角度	新点	距離	角度	基準点
IN-1	72.07	0-00-00	P28	72.07	0-00-00	IN-2
	46.87	308-49-20	P29	26.40	0-18-26	
	43.55	359-45-46	P29	28.82	0-21-43	
	57.31	30-32-49	P47	41.92	302-21-44	
	64.76	28-50-06	P48	35.75	312-22-40	
	48.02	42-53-07	P48	49.28	318-27-12	
	49.66	22-00-28	P49	31.98	324-24-05	
	41.74	49-57-52	P45	55.37	324-44-55	
	38.03	55-22-21	P44	59.37	328-11-19	
	37.07	56-47-05	P43	60.34	329-04-19	
	38.89	57-58-13	P42-1	61.14	330-11-19	
	27.02	29-29-03	P34	50.34	344-40-59	
	21.17	46-28-23	P35	59.80	345-03-05	
	31.47	19-47-59	P33	43.78	349-14-32	
	36.29	14-37-51	P32	38.07	345-04-08	
	39.19	11-18-48	P31	34.51	347-07-33	
	40.83	7-42-42	P30	32.08	350-08-64	
	45.43	5-34-26	P26	27.21	350-40-08	
	41.12	6-41-06	P29-1	31.59	351-17-08	
	49.08	1-48-56	P27	27.05	357-01-45	

測点	X	Y
IN-1	77046.890	-37618.729
IN-2	77088.076	-37559.020

作成者

平成19年11月10日作成

申請人

縮尺

請求番号：11-2

(2/2)

(8枚目)

A4判に縮小

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28日 福岡法務局宮若支局

登記官

登記年月日：令和3年10月19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7年8月28日 福岡法務局直方支局

登記号

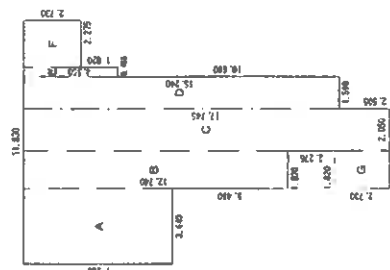
A 4 判に縮小

(9枚目)

各階平面図 建築物図面

家屋番号 1354番1

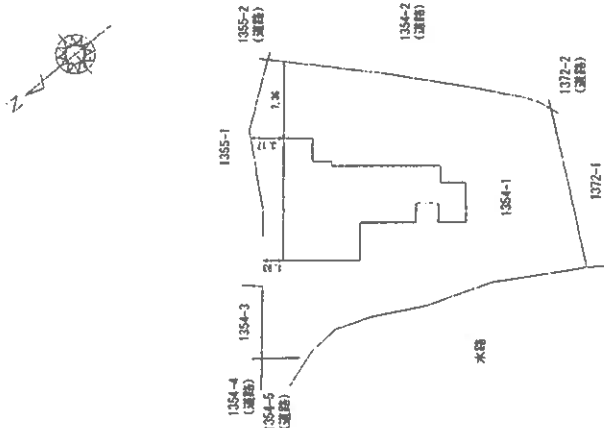
建築物の所在 宮若市瀬原字草場1354番地1



求積表

A	3.640	x	7.280	=	26.4992
B	1.820	x	12.740	=	23.1868
C	2.060	x	17.745	=	36.3773
D	1.690	x	15.240	=	24.2316
E	0.458	x	4.860	=	2.2703
F	2.276	x	2.730	=	6.2108
G	1.820	x	2.730	=	4.9686
合計 123.5446					

延面積 123.54 m²



作成者

(令和3年9月30日作成)

縮尺

1/250

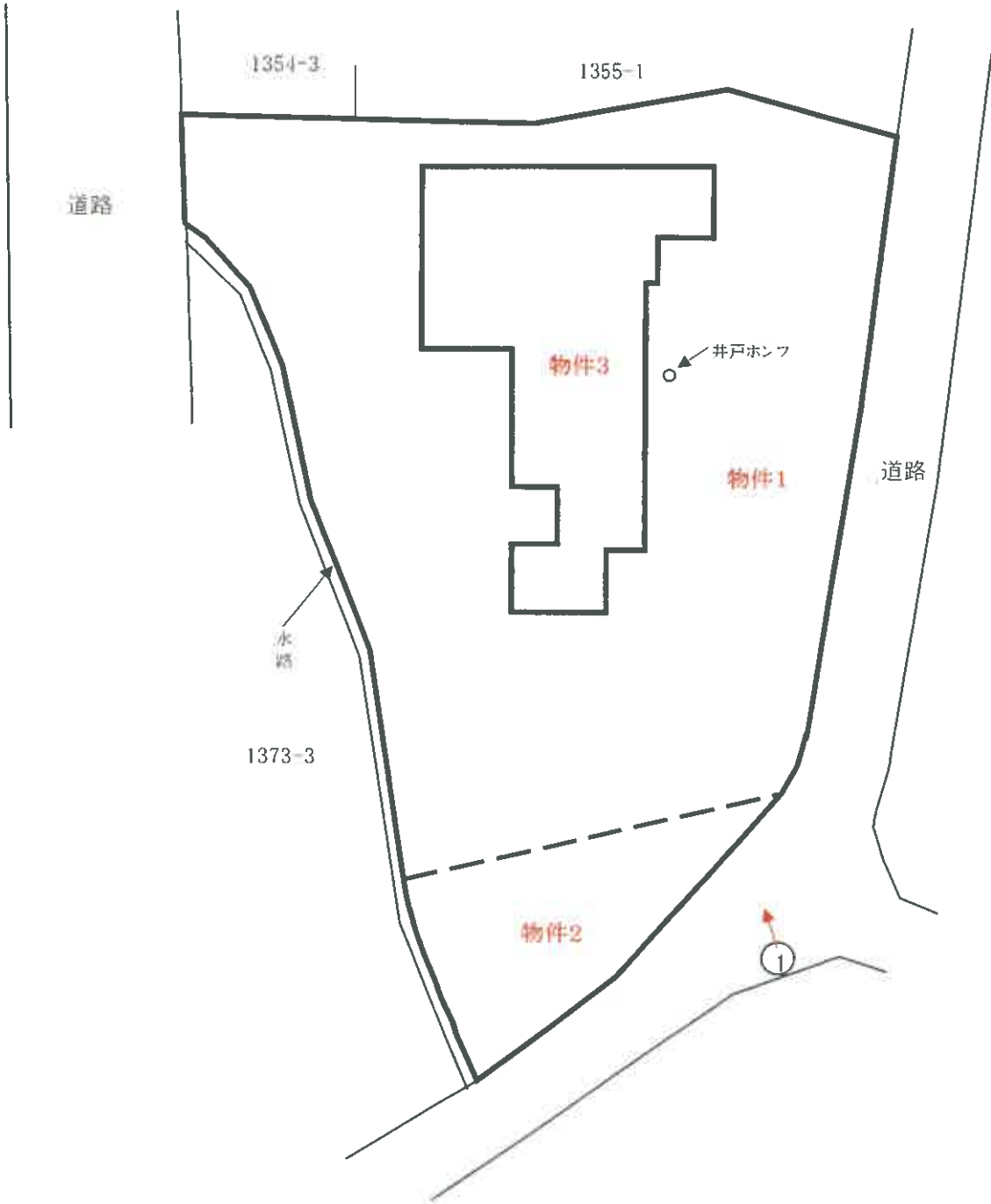
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向

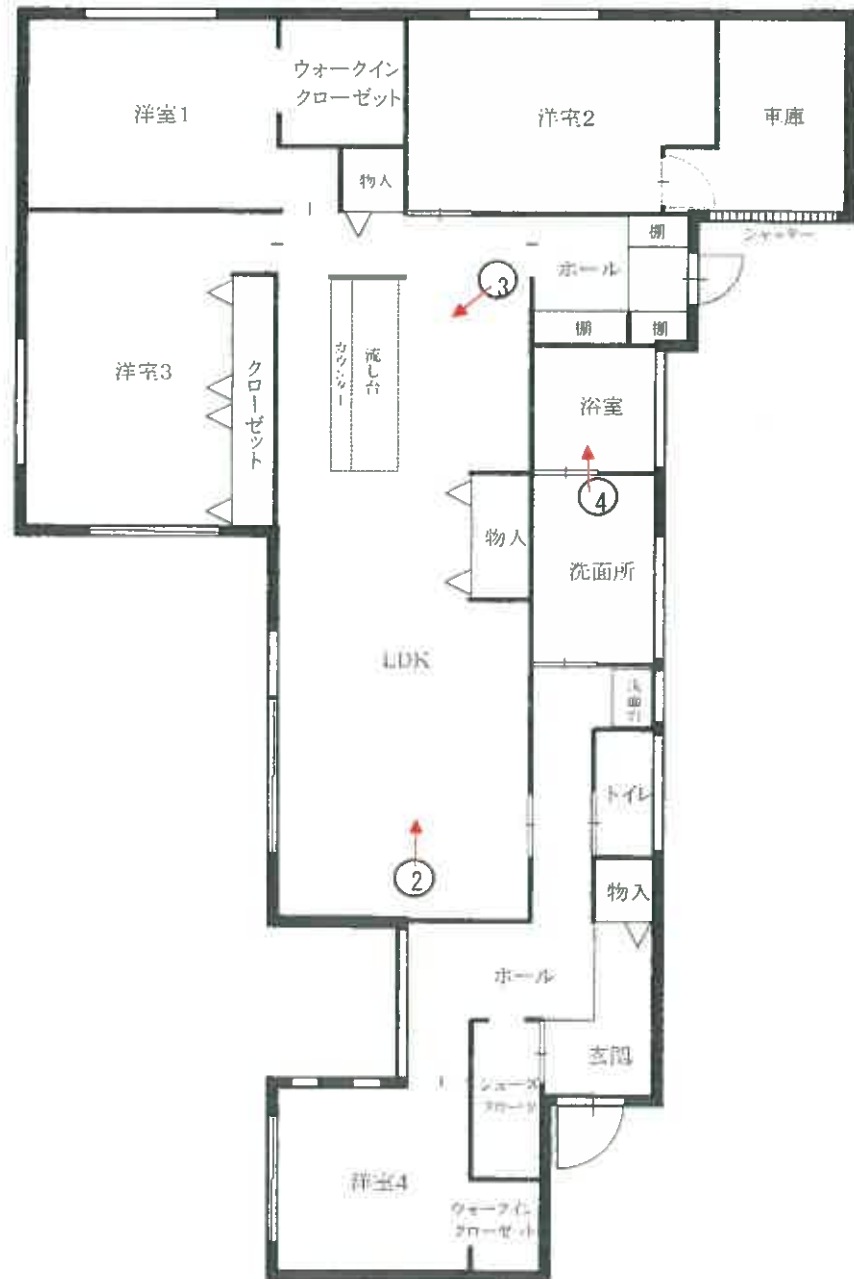


間 取 図

↑ 写真撮影位置方向



1階





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



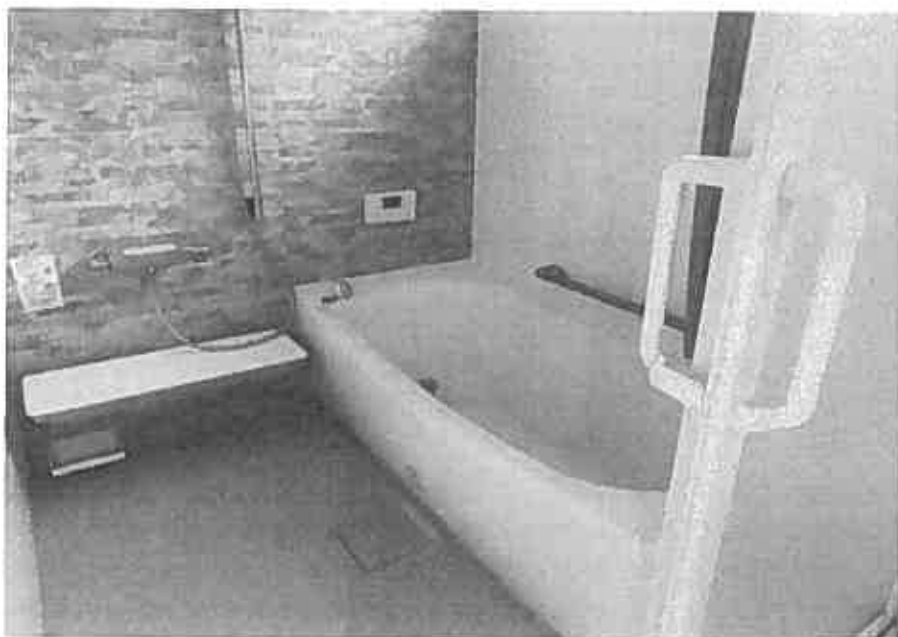
No. 2

本件建物の室内を撮影



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. _____

No. _____

令和 7 年（ケ）第 10 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 10 月 24 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 10,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,140,000 円
物件2（土地）	金 120,000 円
物件3（建物）	金 9,010,000 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 番 地 目 地 積	宮若市湯原字草場 1354 番 1 宅地 662.87㎡	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宮若市湯原字草場 1372 番 1 宅地 72.00㎡	特記事項のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宮若市湯原字草場 1354番地1 1354 番 1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 123.54㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	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、物件1は地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合し、物件2は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。		
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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑豊本線「勝野」駅の南西方、約12km。 J R 九州バス「脇田温泉」停留所の東方、約350m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	宮若市の南西部郊外、「脇田温泉」に近いところに所在する住宅地域で、農地の中に住宅、事業所等が散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	準都市計画区域
	用 途 地 域	地域指定なし
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
画 地 条 件	地 積	734.87㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間 口	約43m
	奥 行	約29m
	接 道 関 係	二方路
接 面 道 路 の 状 況	南東～南側で幅員約3mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）とほぼ等高に、北西側で幅員約7mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に約2.5m高く接面。	
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 : なし（井戸） 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認められなかった。 ・従物等として、井戸ポンプが存する。 ・北西側道路からの出入りは、高低差があるため、できない状態である。 ・西側隣地から約1.5～2m程度高くなっており、境界付近には石積擁壁が設置されている。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。 ・接面道路は上記のとおり、いわゆる「2項道路」に該当するため、道路中心線から水平距離2mの線が道路との境界線とみなされる。(セッバック) 買受人において調査・確認を要する。 ・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）： 令和3年9月30日 新築 経 過 年 数： 約 5 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 20 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード張り ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 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）	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：4LDK （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
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。 ・本件建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 令和3年6月23日交付 第KJH21-01148-1号）、工事完了検査（検査済証 令和3年10月6日交付 第KJH21-01148-1号）の手続きを行っていることが確認された。

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	5,410	0.88	662.87	1.00	3,160,000
2	5,410	0.88	72.00	1.00	340,000

【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「宮若（県）－6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,600\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{122} & = & 5,410\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.99 & \times & 1.03 & \times & 1.20 & \times & 1.00 & = & 1.22 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{二方路} & & \text{形状} & & \text{高低差} & & \text{要セットバック} & & \text{個別格差} \\ & & 1.00 & \times & 0.95 & \times & 0.95 & \times & 0.97 & = & 0.88 \end{array}$$

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	175,000	123.54	0.63	13,620,000

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件3：} \quad R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.63 \times 1.00 = 0.63$$

項 目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約5年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮した。

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	3,160,000	0.40	法定地上権	1,260,000
2	340,000	0.40	法定地上権	140,000
計				1,400,000

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	3,160,000	－ 1,260,000		1.00	0.60	1,140,000
2	340,000	－ 140,000		1.00	0.60	120,000
3	13,620,000	＋ 1,400,000	1.00	1.00	0.60	9,010,000
一 括 価 格 (合 計)						10,270,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正： 修正の必要はない。

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「宮若（県）－6」
所 在：宮若市小伏字片崩491番
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：6,600 円/㎡（対前年変動率 -0.8%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：327㎡
地 域 の 概 要：中規模の農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域
接 面 街 路：南東側幅員約2.8m 市道
供 給 処 理 施 設：無し
位 置：JR筑豊本線「勝野」駅の西方、道路距離10km。
用 途 指 定 等：準都市計画区域（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	1 葉
7 現況写真	3 葉

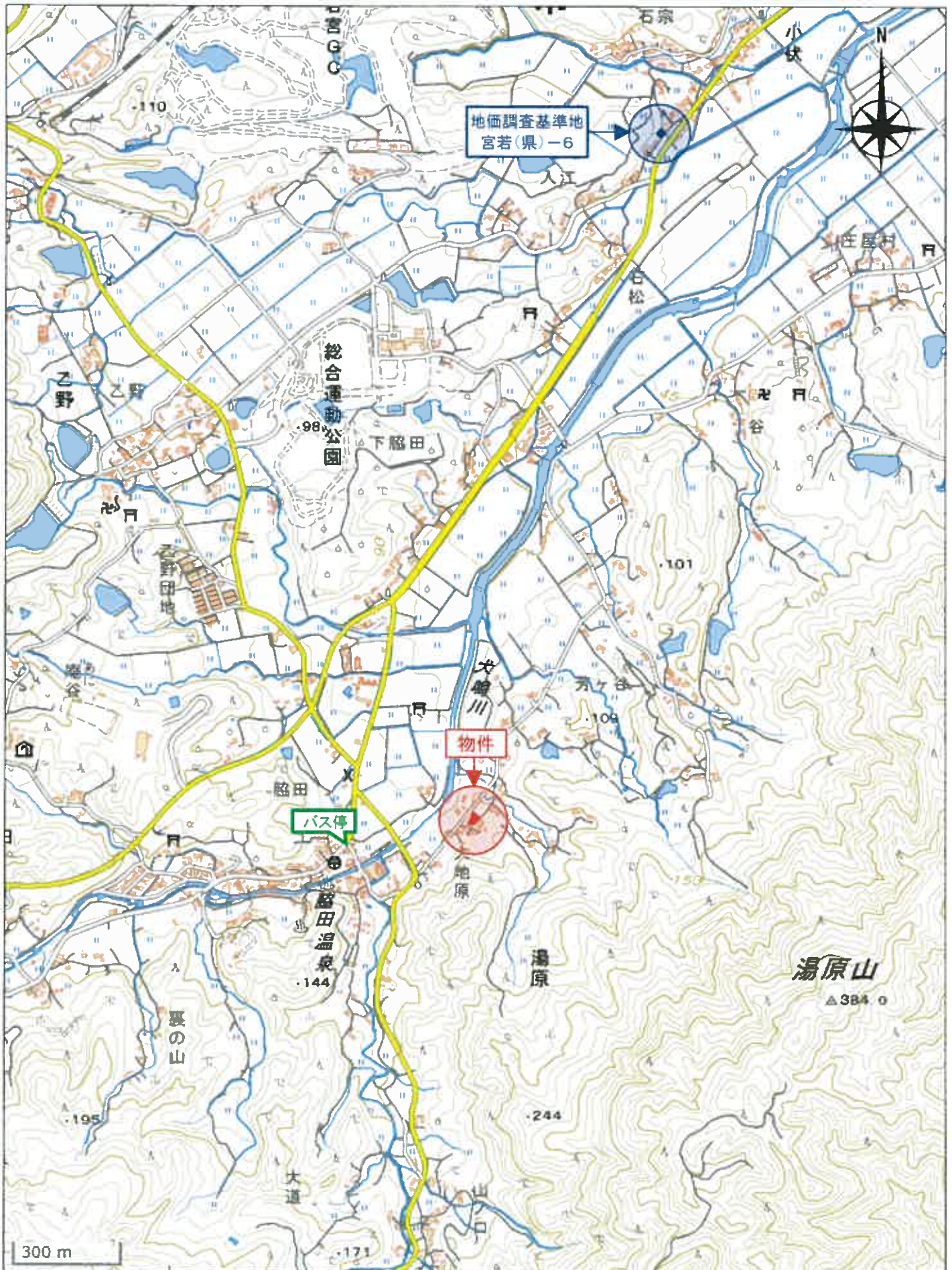
以 上

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

GSI 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