

期間入札の公告

令和 8年 4月30日

福岡地方裁判所直方支部

裁判所書記官 矢ヶ部 博 之

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 5月21日から 令和 8年 5月28日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 4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 6月23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 8年 4月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 |
| | 地 番 | 1791番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 |
| | 地 番 | 1791番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 |
| | 地 番 | 1793番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 290.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂1793番地2 |
| | 家屋 番号 | 1793番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.25平方メートル
2階 25.27平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 |
| | 地 番 | 1791番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 |
| | 地 番 | 1791番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 |
| | 地 番 | 1793番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 290.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂1793番地2 |
| | 家屋 番号 | 1793番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.25平方メートル
2階 25.27平方メートル |



令和7年(ヌ)第8号
令和7年11月20日受理
令和8年1月13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 | 鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 |
| | 地 番 | 1791番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 |
| | 地 番 | 1791番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 |
| | 地 番 | 1793番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 290.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂1793番地2 |
| | 家屋 番号 | 1793番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.25平方メートル
2階 25.27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1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建 物	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種 類:		構 造:		床面積:						
{	種 類:														
	構 造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ 小竹町上下水道課長	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 A 契約日 令和3年7月15日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私と娘の2人が住んでいます。 2 本件建物内でペット(犬1匹)を飼っています。 3 本件土地一帯はもともとは畑でした。 これを宅地にした影響なのか、本件建物が傾いており、障子が開かないところがあります。 本件建物は白蟻による被害が甚大です。 本家建物を支える支柱に損傷があります。 写真⑥の玄関の板張りには空洞ができており、用心してこの板張りを踏み、本件建物内に入っています。 雨漏りもしていると思います。 4 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

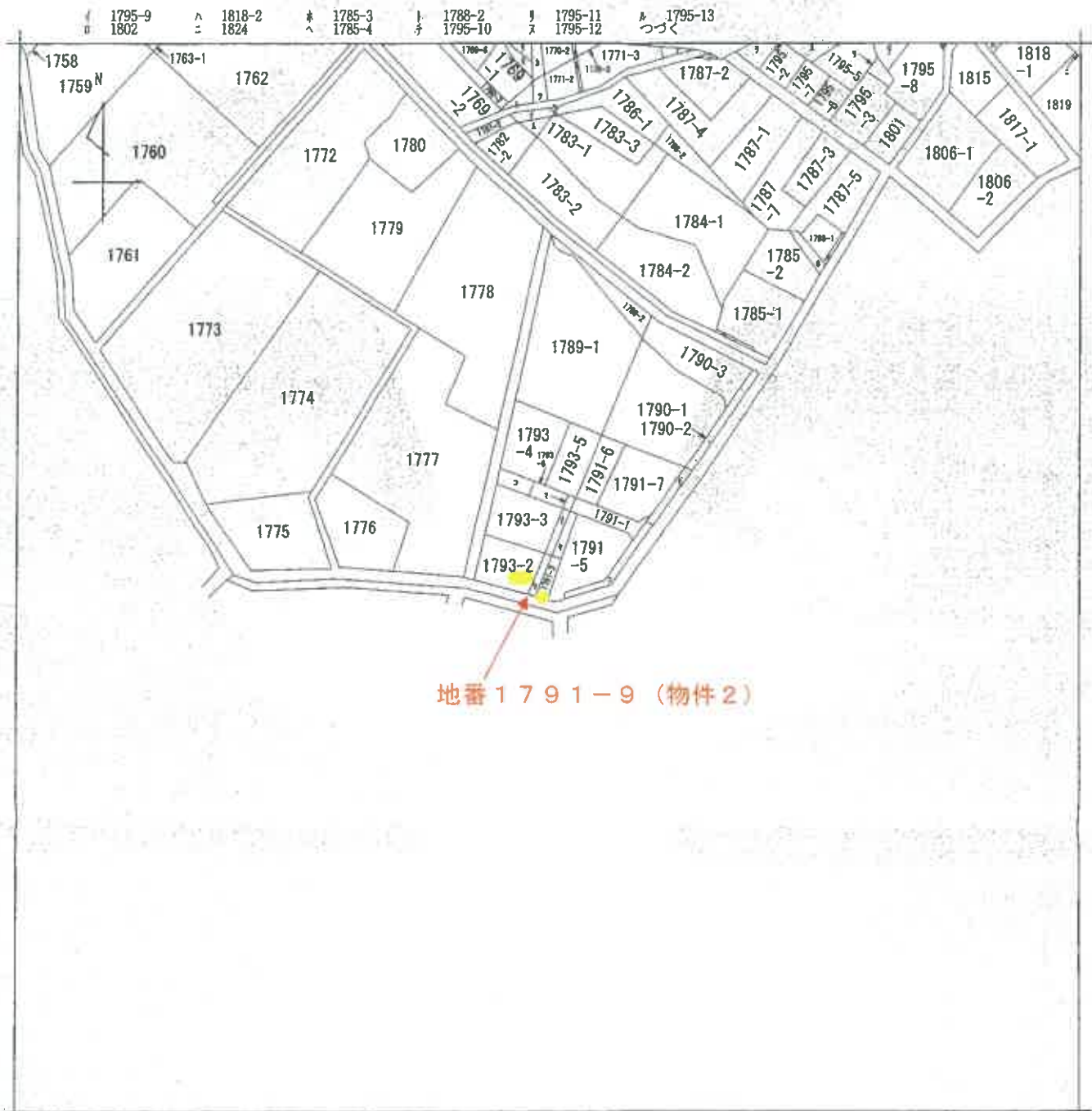
執行官の意見

- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。
- 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コンクリートブロック塀が存在し、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。
- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷を認めた。
写真②のとおり、玄関の庇の支柱が金属製の支柱に交換されていた。
建物の外観調査時、建物の屋根が波打っていたのが目視で確認できた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

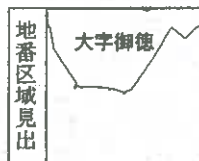
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 11月20日 (木) 10:35 - 10:55	福岡法務局 直方支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 11月20日 (木) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 11月20日 (木) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 11月21日 (金) 16:05 - 16:45	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 7年 12月16日 (火) 12:15 - 12:55	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 1791-9 (物件 2)

(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	所在	鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂			地番	1791番3		
出力縮尺	縮尺不明	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)			補記事項	

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11月20日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：6-1
(1/2)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

フ 1795-4
ワ 1770-1
カ 1770-4
コ 1770-6
ク 1770-7
レ 1771-1
ソ 1771-4
ク 1771-5
キ 1771-6
ナ 1781-1
ラ 1781-3
ム 1782-1
ウ 1786-3
ノ 1787-6
オ 1791-10
カ 1791-2
ヤ 1791-4
マ 1791-8
ケ 1791-9
コ 1792-2
コ 1793-1

← 物件 2

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和49年1月24日

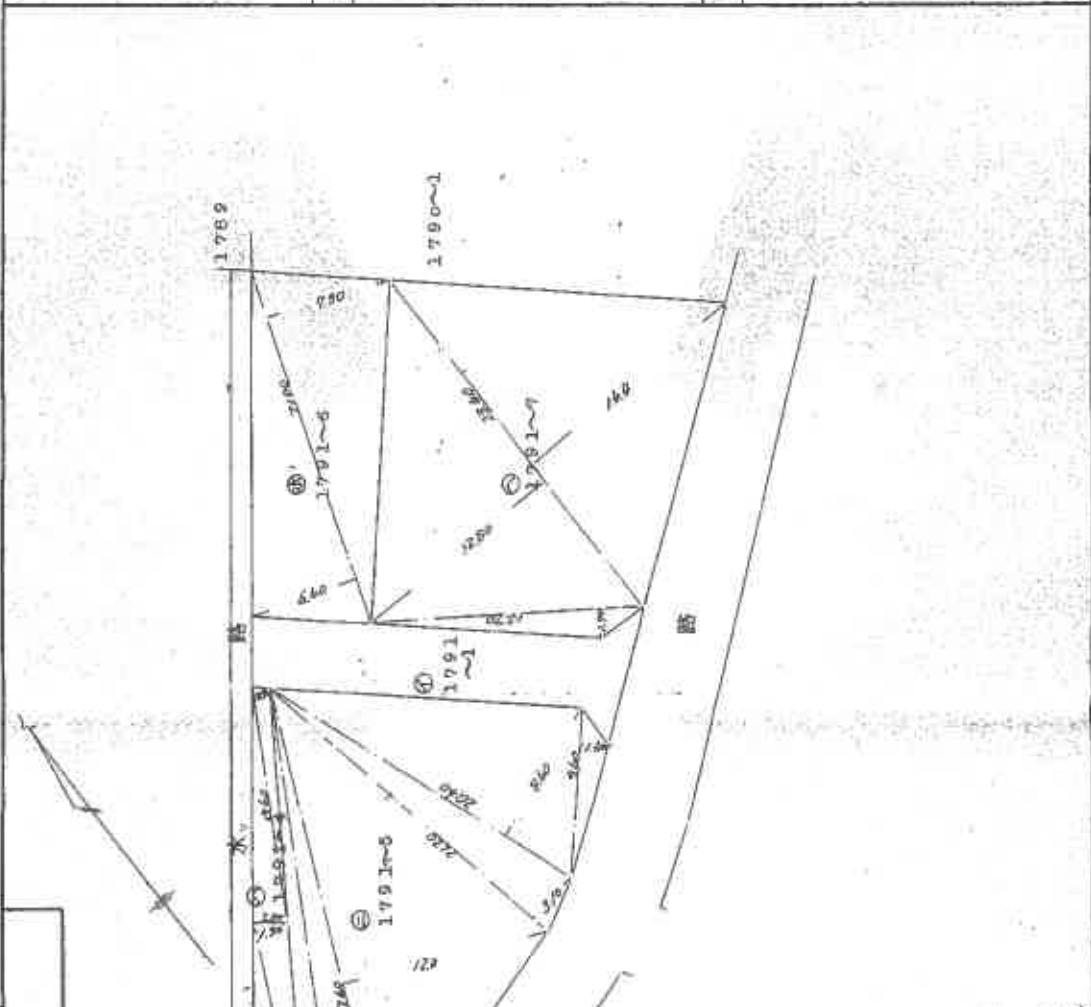
平成34年8月24日登記

103639

地積測量図
前 1791-1 後・新

地番	1791-3 1791-4 1791-5 1791-6
土地の所在	幹手頭小竹町大字御嶽字峯堂

作製年月日	昭和四九年正月十五日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------



計算式	㎡
① 1791-3	$2300 \times 30 = 6900$ $2300 \times 19 = 4370$ $\frac{1}{2} \times 6716 = 3358$
② 1791-4	$2260 \times (20+0.8) \div 2 = 2376$
③ 1791-5	$2680 \times 18 = 4824$ $2960 \times (27+20) \div 2 = 6452$ $2120 \times 31 = 6572$ $2060 \times 26 = 5356$ $240 \times 16 = 3840$ $\frac{1}{2} \times 7060 = 3530$ $\frac{1}{2} \times 2520 = 1260$
④ 1791-6	$2100 \times (66-7.7) \div 2 = 6305$
⑤ 1791-7	$4570 \times 17 = 77690$ $2360 \times (628+140) \div 2 = 82640$ $\frac{1}{2} \times 20377 = 10188.5$ $\frac{1}{2} \times 34584 = 17292$

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容を基とした測量図である

令和7年11月20日

測量技術員 高橋 友成

測量士

公用

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：6-2

登記年月日：昭和57年5月10日

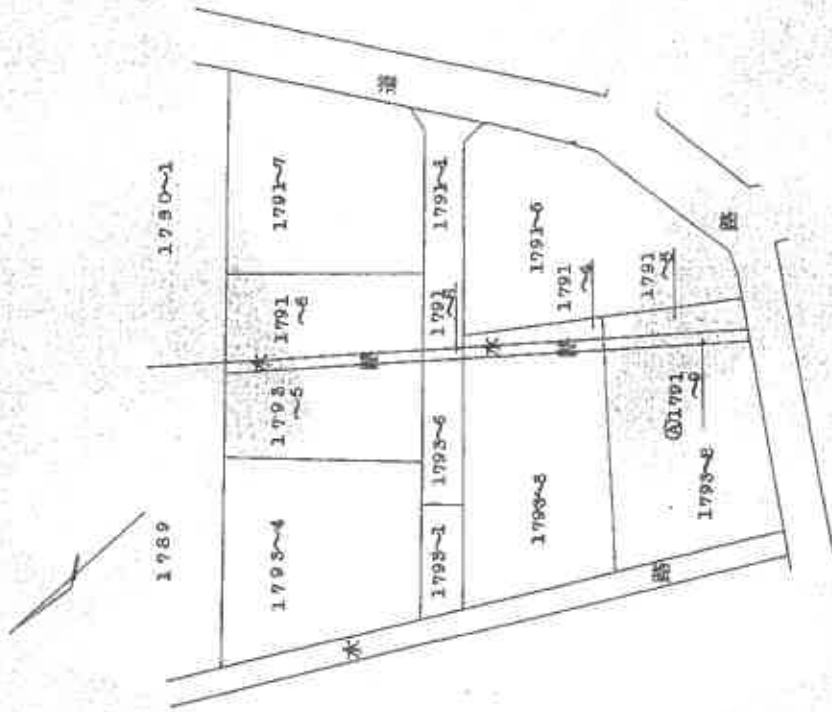
平成57年5月10日登記

403642

前地番 1791-9 後・新 1791-9

土地の所在 飯手郡小竹町大字御徳字倉堂

土地所在図 1/2



縮尺 1/500

申請人

昭和57年5月6日付

作業者

(1/2)

請求番号：6-3

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11月20日

福岡法務局庶務支局

登記官

A4判に縮小

(9枚目)

公用

登記年月日：昭和57年5月10日

平成 57年 5月 10日 登記

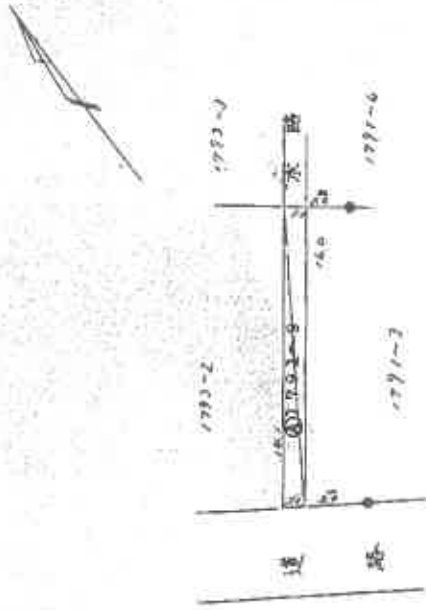
403543

前 1791-9 後・新

地番 1791-9

土地の所在 豊手郡小竹町大字御穂字菅堂

地積測量図 2/2



地積

1791-2	1791-3	1791-4	1791-6
14.0	14.0	14.0	14.0
計	56.0	56.0	56.0

○ コンクリート杭

縮尺 1/250

申請人

(昭和57年 5月 6日 作成)

土地所有権調査士会 (福岡県土地家屋調査士会)

(2/2)

図案番号：6-3

（本図は前面に記載された事項を基に作成した測量図である）

昭和57年11月30日 福岡県法務局第五支局

測量士

A4判に縮小

(10枚目)

公用

登記年月日：昭和49年1月24日

平成34年1月24日登記

403646

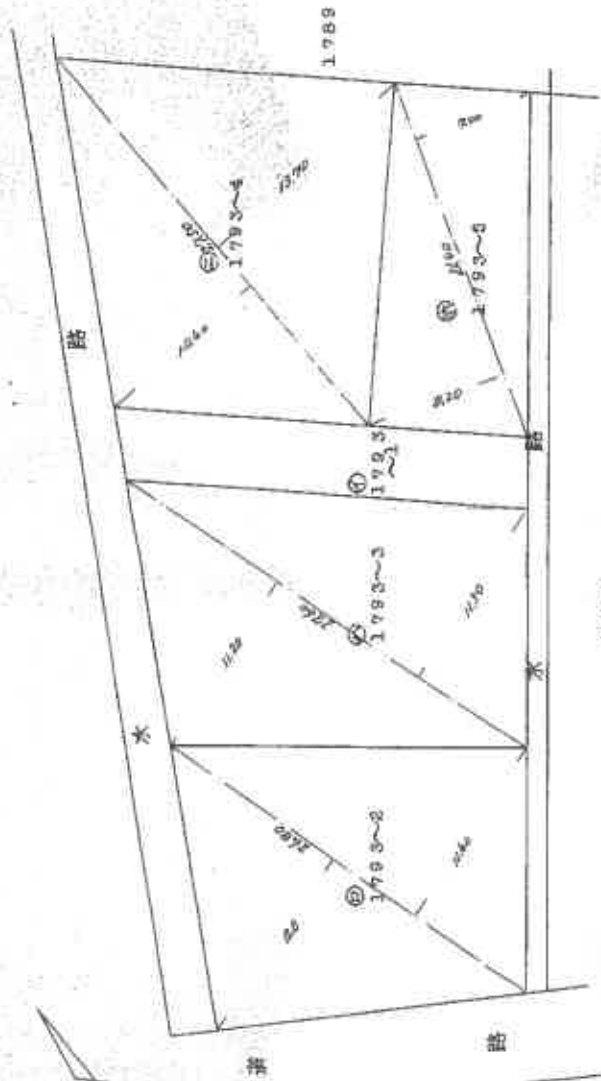
前1793

後・新

地番 1793-1
1793-2
1793-3
1793-4

土地の所在 靉手郡小竹町大字御嶽字雀家

地積測量図



計算式

$$\begin{aligned}
& \textcircled{1} 1793-1 \quad 160 \times (120 + 160) \div 2 = 12000 \text{ m}^2 \\
& \textcircled{2} 1793-2 \quad 270 \times (112 + 132) \div 2 = 31050 \\
& \textcircled{3} 1793-3 \quad 170 \times (170 + 130) \div 2 = 21000 \\
& \textcircled{4} 1793-4 \quad 210 \times (180 + 70) \div 2 = 16245
\end{aligned}$$

制作年月日	制作者	申請人
昭和四九年正月十五日		

(靉手郡土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

101

公用

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11月20日 靉手郡土地家屋調査士会

登記官

A4判に縮小

(11枚目)

請求番号：6-4

登記年月日：昭和56年8月25日

公用

これは西面に設置されている地盤を反映した断面である。
令和7年11月20日 福岡建築商會より受託

各階平面図 902047

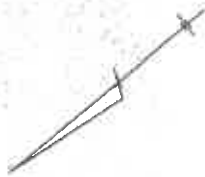
建物図面 各階平面図

平昭56年8月25日登記
 家屋番号 1793番2
 建物の所在 鞍手郡小竹町大字御穂字釜宮1793番地2

一階



二階



作成者

士

56年8月24日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土木建築調査士会)

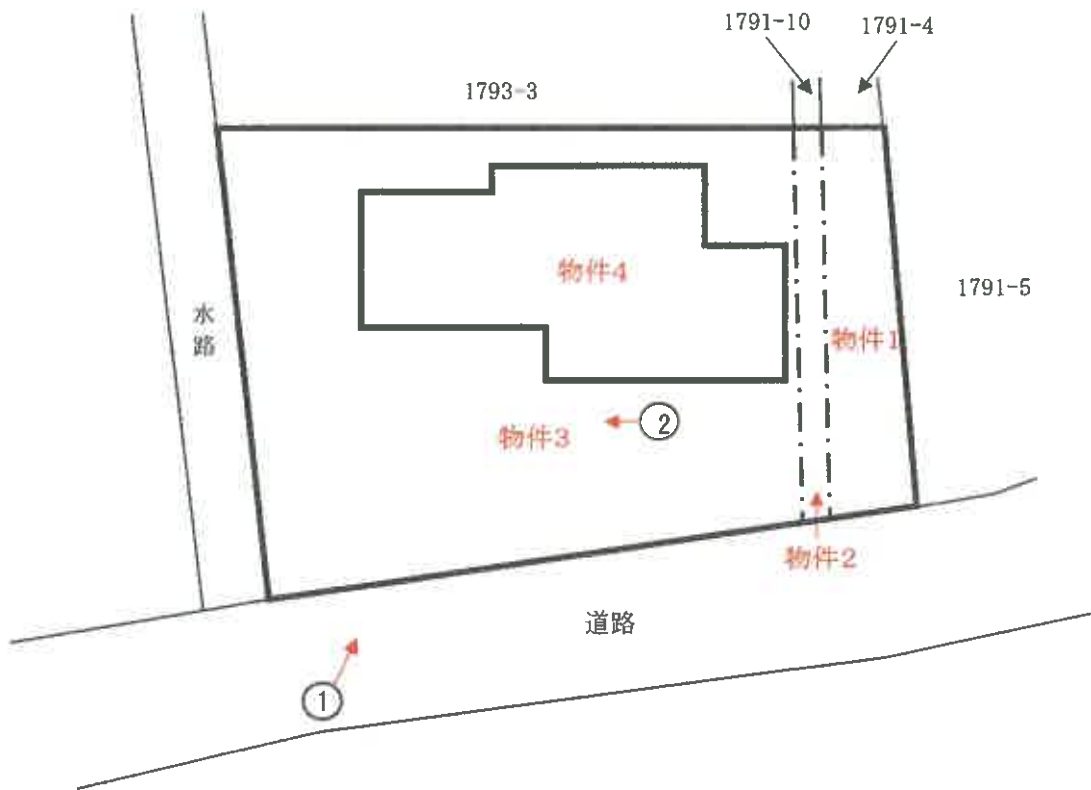
図書番号：6-5

A4判に縮小

(12枚目)

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



No. 1

本件建物の外観を撮影



本件建物

No. 2

本件建物の玄関前の支柱を撮影



損傷箇所

No. 3

本件建物の室内を撮影



(15枚目)



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

本件建物の室内を撮影

玄関の板間の損傷箇所

(16枚目)

令和7年(又)第8号
令和7年12月16日現地調査
令和8年1月13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 880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 50,000 円
物件2 (土地)	金 20,000 円
物件3 (土地)	金 400,000 円
物件4 (建物)	金 410,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所在地目地積	鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 1791 番 3 宅地 33.00㎡	特記事項のとおり
2	所在地目地積	鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 1791 番 9 宅地 15.45㎡	特記事項のとおり
3	所在地目地積	鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 1793 番 2 宅地 290.00㎡	特記事項のとおり
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂 1793番地2 1793 番 2 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 90.25㎡ 2階 25.27㎡	同左
番号	特記事項		
1～3	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	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1～3一体）

位置・交通 (直線距離)	JR筑豊本線「勝野」駅の南方、約1.5km。 小竹町巡回バス「東住民センター」停留所の南西方、約90m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小竹北小学校の南東側に所在する既成住宅地域で、一般住宅、空地、農地等が混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	非線引都市計画区域
	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	338.45㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ長方形 (公図のとおり)
	間口	約22m
	奥行	約15m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	南側で幅員約4.8mの舗装町道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）とほぼ等高に接面。	
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
	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」とは引き込みが有る場合「なし」とは引き込みが無い場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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は認められなかった。 ・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。(セトバック) 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4）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	<p>建築年月日（登記記載）：昭和56年8月4日 新築</p> <p>経過年数：約 45 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕様	<p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：瓦葺</p> <p>外壁：モルタル吹付け ほか</p> <p>天井：ビニールクロス貼、ボード貼、合板 ほか</p> <p>床：合板、タタミ ほか</p> <p>内壁：合板、色土壁 ほか</p> <p>設備：電気、ガス、給排水設備 等</p>
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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：5DK</p> <p style="text-align: center;">（別添「間取図」参照。）</p>
品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	劣る（床の傾き・傷み、雨漏りによると思われる天井の撓みのほか、内外装の汚れ・摩耗等が観察される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・所有者によると、本件建物は白蟻の被害が甚大で、玄関（ホール）床には空洞ができていた旨の陳述があった。現地調査においても上記の保守管理の状態に記載したことに加え、玄関の外の柱の下部がなく、金属製の支柱でつながれた状態であったことや屋根の波打ちが確認された。建物内部の傷みが相当程度進行している可能性があると考えられる。

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・3)

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	7,970	1.00	33.00	0.60	160,000
2	7,970	1.00	15.45	0.60	70,000
3	7,970	1.00	290.00	0.60	1,390,000

【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「小竹(県)―1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,450\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 7,970\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 行政的条件 地域格差
1.01 × 1.00 × 1.05 × 1.00 = 1.06

イ 個 別 格 差：補正要因なし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、土地価格に
に対する解体費用の水準等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件4)

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
4	175,000	115.52	0.01	200,000

ウ 現価率：(査定)

物件4は建築後約45年を経過しており、建物の現状からみても既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に建物の現状を考慮した観察減価法による補正(-80%)を施して現価率を査定した。

	残価率		観察減価法		現価率
物件4	0.05	× (1	- 0.8))	0.01

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	160,000	0.40	法定地上権	60,000
2	70,000	0.40	法定地上権	30,000
3	1,390,000	0.40	法定地上権	560,000
計				650,000

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)	土地利用権等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	160,000	－ 60,000		0.80	0.60	50,000
2	70,000	－ 30,000		0.80	0.60	20,000
3	1,390,000	－ 560,000		0.80	0.60	400,000
4	200,000	＋ 650,000	1.00	0.80	0.60	410,000
一 括 価 格 (合 計)						880,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 建物の状況（建物内部の損傷の可能性等）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

基準地標準価格 : 基準地「小竹(県) - 1」
所 在 : 鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂1795番10
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 8,450 円/m² (対前年変動率 -0.6%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 292m²
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約5m 町道
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : JR筑豊本線「勝野」駅の南方、道路距離1.7km。
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率 70%、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

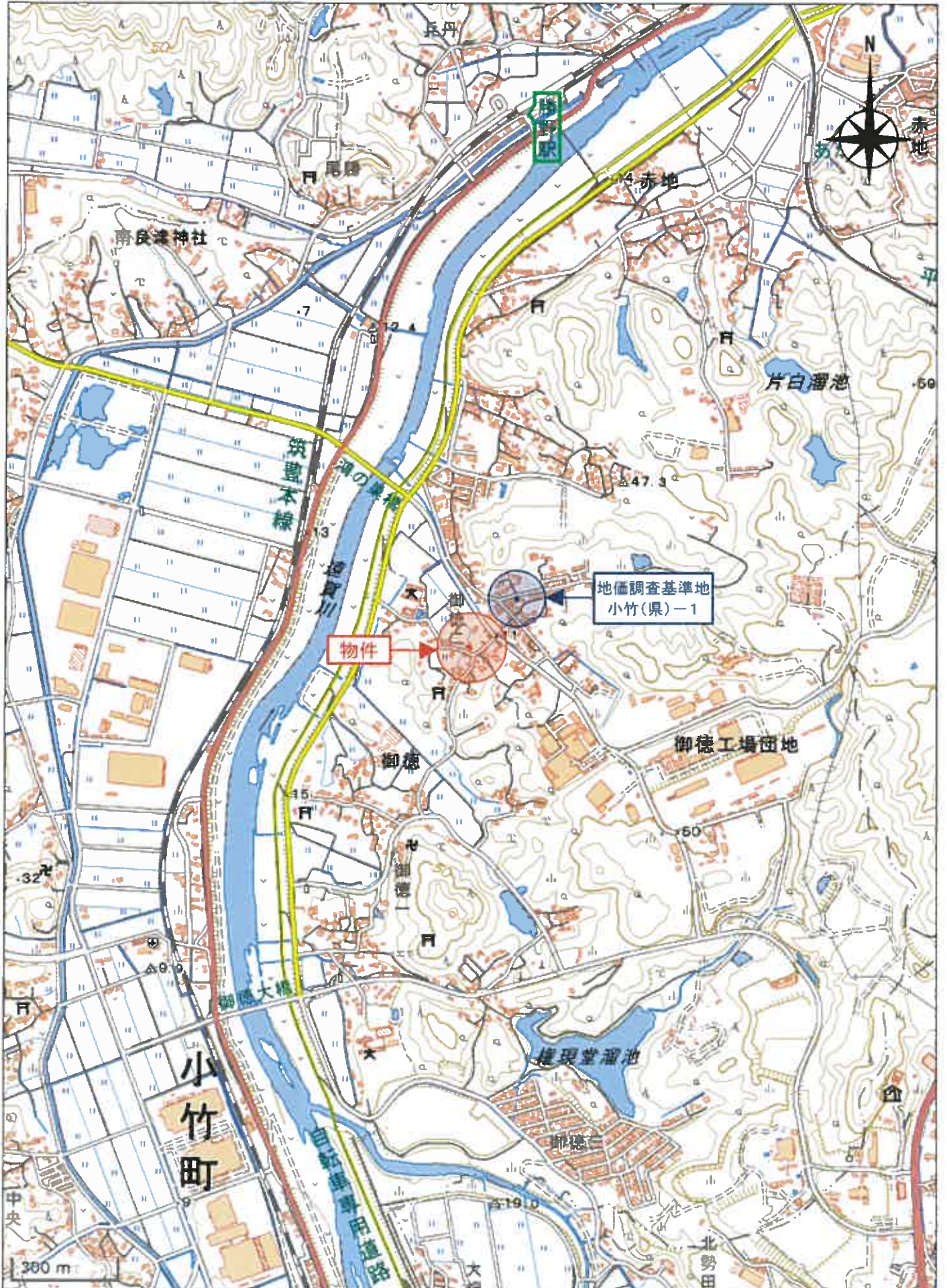
1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	3 葉

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