

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 | 宮若市磯光字高尾 |
| | 地 番 | 1 3 1 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮若市磯光字高尾 |
| | 地 番 | 1 3 1 7 番 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 . 4 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮若市磯光字高尾 |
| | 地 番 | 1 3 1 7 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 5 . 9 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宮若市磯光字高尾 |
| | 地 番 | 1 3 1 7 番 4 6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 0 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 5 | 所 在 | 宮若市磯光字高尾 |
| | 地 番 | 1 3 1 7 番 5 0 |



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	37.17平方メートル



物件明細書

令和 8年 1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

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3～5】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物(家屋番号1317番29)が本件土地上に存在する。

【物件番号4】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【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1～5】

隣地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 | 宮若市磯光字高尾 |
| | 地 番 | 1 3 1 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮若市磯光字高尾 |
| | 地 番 | 1 3 1 7 番 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 . 4 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮若市磯光字高尾 |
| | 地 番 | 1 3 1 7 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 5 . 9 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宮若市磯光字高尾 |
| | 地 番 | 1 3 1 7 番 4 6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 0 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 5 | 所 在 | 宮若市磯光字高尾 |
| | 地 番 | 1 3 1 7 番 5 0 |



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	37.17平方メートル



令和7年(ケ)第15号
令和7年9月25日受理
令和7年12月8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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮若市磯光字高尾
1317番5
宅地
165.63平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮若市磯光字高尾
1317番28
宅地
60.44平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮若市磯光字高尾
1317番29
宅地
285.90平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮若市磯光字高尾
1317番46
山林
302平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮若市磯光字高尾
1317番50
宅地
37.17平方メートル |

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1, 3~5関係)	
所 在	宮若市磯光字高尾1317番地29, 1317番地5
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1317番29
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	151.36㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和59年6月15日 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その 他 の 事 項	目的外建物の敷地は物件1, 3, 4 (4の土地は一部), 5の土地の外, 地番1352-3及び地番1352-4の土地である。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原(物件1, 3~5関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物所有者
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■目的外建物所有者(占有者) <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年12月1日
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで 年間
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 円(毎月 日限り、翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原(物件4関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 空きスペース(駐車場2台分=繰引き等はない)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■目的外建物所有者() <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/>)の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年7月23日
最初の契約日	令和6年7月23日
契約等期間	令和6年7月23日から 定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 目的外建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)
賃料・支払時期等	毎月金2,000円(毎月末日限り、翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■ 目的外建物所有者	<p>1 私は、土地所有者の子どもです。 本件土地上の建物（家屋番号1317-29、以下「目的外建物」という。）には私と本件土地所有者の家族の計3人で住んでいます。</p> <p>2 物件3の土地には供養塔があります。 物件2の土地には土地所有者の動かない自動車が1台あります。 この辺りは、以前は処刑場があったと聞いています。 物件4の土地には防空壕があったと母から聞いています。 物件4の土地は駐車場2台分をBに合計2000円（月額）で貸しています。</p> <p>3 目的外建物の敷地には物件1、物件3～物件5、目的外土地（地番1352-4、1352-3）も含まれていると思います。 上記目的外土地はいずれも本件所有者の土地です。</p> <p>4 目的外建物は、以前は本件土地所有者が所有していました。 令和5年8月30日、目的外建物が差押を受けて、株式会社京都建物が落札し、令和6年12月16日、同会社から、私が家族のために買い戻しました。 上記のような事情ですので、本件土地所有者に対して地代などは一切支払っていません。</p>
■ 評価人	<p>目的外建物所有者と再度現地で面談し、防空壕の有無を確認しましたが、防空壕の有無については確認できませんでした。</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

執行官の意見

- 本件土地は、宮若市所有の道路（西側は地番1317-2, 1352-1, 1352-2, 登記記録上の所有者は鞍手郡宮田町, 地目は宅地・田・鉄道用地, 東側は地番1317-4, 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は存在しない。
関係資料及び立入調査の結果, 登記記録上の記載と異なり, 目的外建物の敷地の範囲は物件1, 3, 4（4は土地の一部）, 5の土地の外, 地番1352-3, 及び地番1352-4の土地である。
本件土地の一部にはコンクリートブロック塀が存在する箇所はあるものの, 物件3の土地と物件4の土地を分割するような形で高低差のあるコンクリートブロック塀が存在している。
物件1, 3の土地と物件2の土地の間には宮若市所有の土地が介在している。
本件土地と隣接する土地との境界付近には, 本件土地と隣地との境界を示す微憑は認められず, いずれも隣地との境界は不明確である。
- 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, 2～4枚目のとおりと認めた。

(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 7年 10月3日 (金) 9:45 - 10:05	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 10月17日 (金) 8:00 - 8:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 10月20日 (月) 12:30 - 13:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 11月4日 (火) 10:20 - 11:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 11月6日 (木) 15:00 - 15:15	執行官室	目的外建物の権利関係等 (目的外建物所有者への電話)
R 7年 11月20日 (木) 9:00 - 9:20	福岡法務局 直方支局	目的外土地の調査のため
<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

公用

登記年月日：昭和46年9月23日

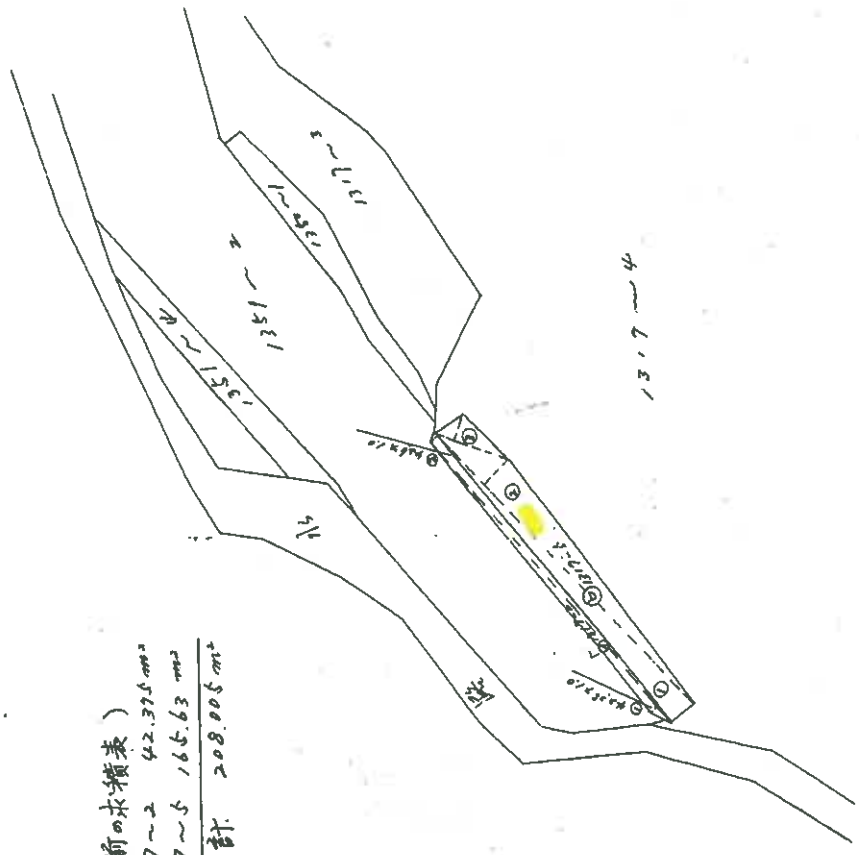
平昭46年9月23日登記

200664

測量 後・新

地番 1317-2, 1317-5
土地の所在 宮若市 萩野村大字高尾

昭和46年九月二十三日 作製年月日
申請人



(分筆前の求積表)
① 1317-2 42.375 m²
② 1317-5 165.63 m²
計 208.005 m²

① 1317-2 求積表

段高	面積(m ²)
1.0	42.375
1.0	42.375
計	84.750
二	42.375

② 1317-5 求積表

段高	面積(m ²)
3.25	138.125
3.0	162.40
3.5	29.75
計	329.275
二	165.63

縮尺 1/600

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10月3日 福岡法務局宮若支局 登記官

登記年月日：昭和56年10月7日

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10月3日 福岡法務局厚方支局 登記官

前 (317) 地積測量図

200686

平成56年(0月7)日登記

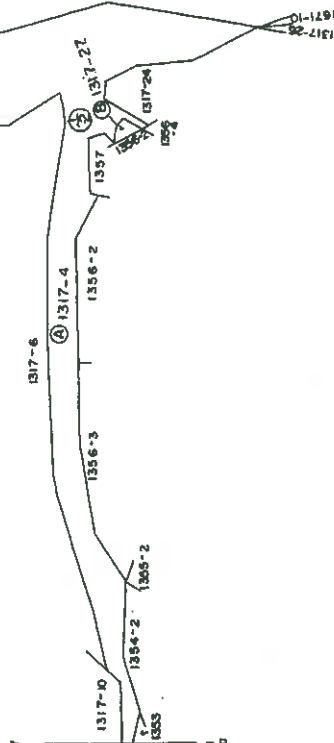
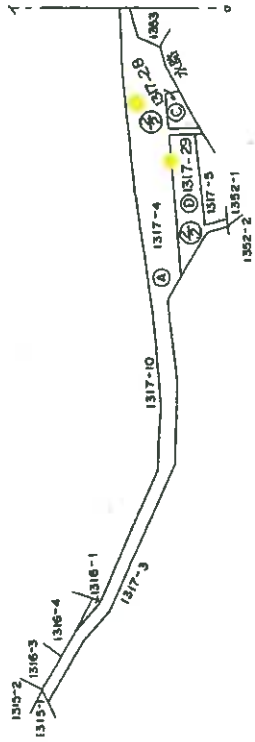
土地積測量図

1/2

地番 1317-27 1317-29
1317-4 1317-28

土地の所在 福岡県鞍手郡吾母町大字高尾 宮若市

地積測量図



作製者

(昭和56年9月10日作製)

申請人

縮尺 1/1500

A4判に縮小

登記年月日：昭和56年10月7日

平昭56年10月7日登記

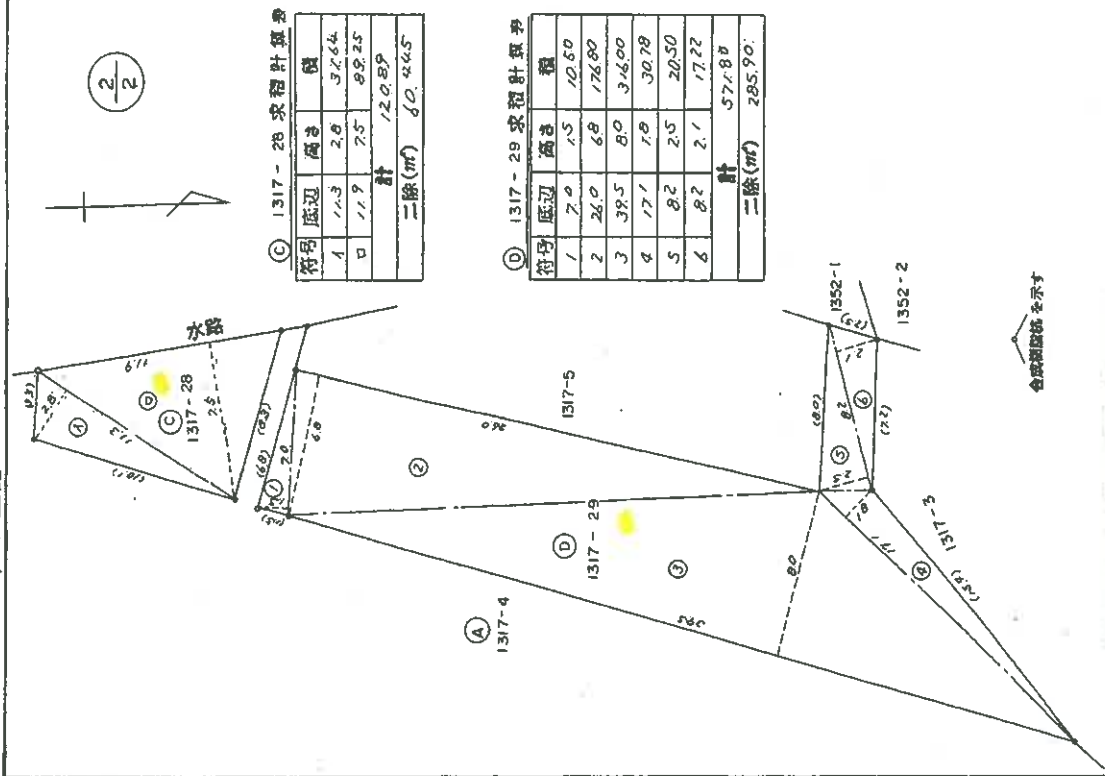
200687

前 1317-4 後・新

地番 1317-29
1317-28

地積測量図 7/2

土地の所在 福岡県筑前郡宇美町光字高尾 宮若市



③ 1317-28 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
1	1.13	2.0	3.264
2	1.19	7.5	8.925
計			12.089
二除(m ²)			60.445

④ 1317-29 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
1	7.0	1.5	10.50
2	26.0	6.8	176.80
3	39.5	8.0	316.00
4	17.1	1.8	30.78
5	8.2	2.5	20.50
6	8.2	2.1	17.22
計			571.80
二除(m ²)			285.90

⑤ 1317-27 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
1	8.0	3.4	27.20
2	6.9	3.1	21.39
計			48.59
二除(m ²)			24.295

作製者

(昭和56年9月10日作製)

申請人

縮尺

1/250

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10月3日 福岡法務局重方支局 登記官

公用

登記年月日：昭和58年3月14日

別紙

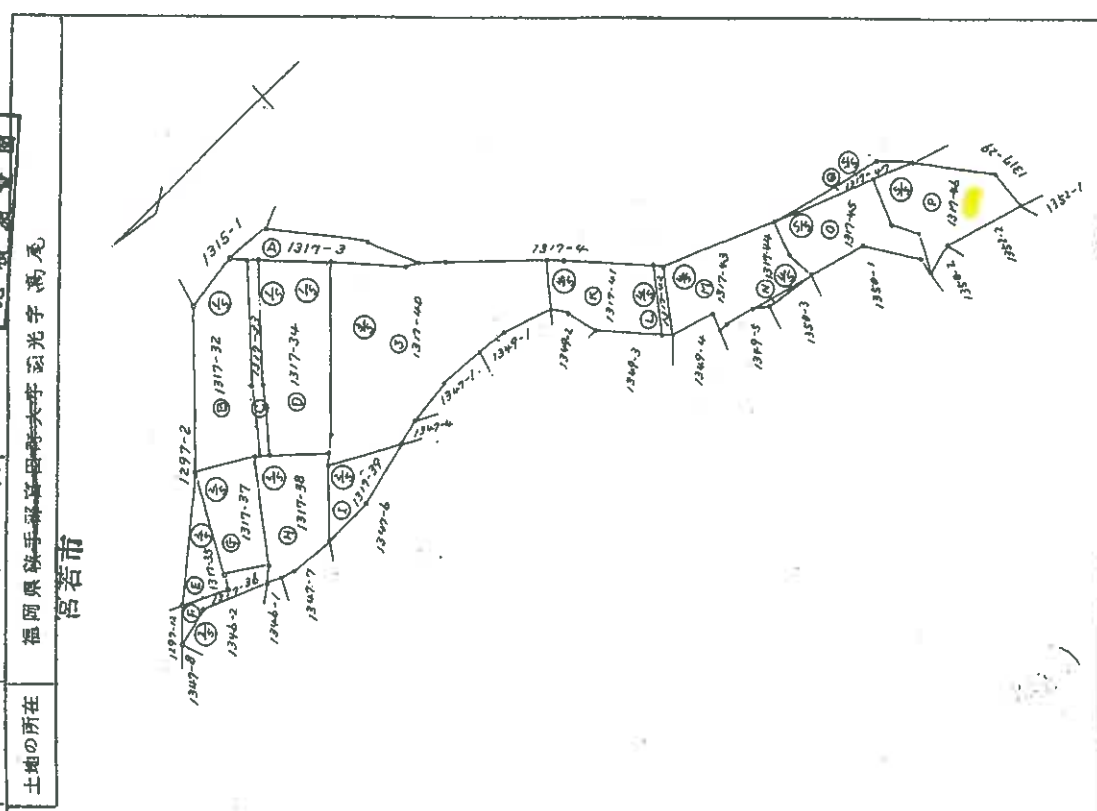
平昭58年7月4日登記

200689

前 1317-3 後・新へ別紙者照

土地の所在 福岡県球磨郡高尾町大字高尾

1/6



1/1000

申請人

昭和58年7月14日(作製)

土地家屋調査士
 (福岡県土地家屋調査士会)

作製者
 土地家屋調査士

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10月3日 福岡法務局直方支局 登記官

A4判に縮小

(15枚目)

請求番号：15-4 (1/6)

登記年月日：昭和58年3月14日

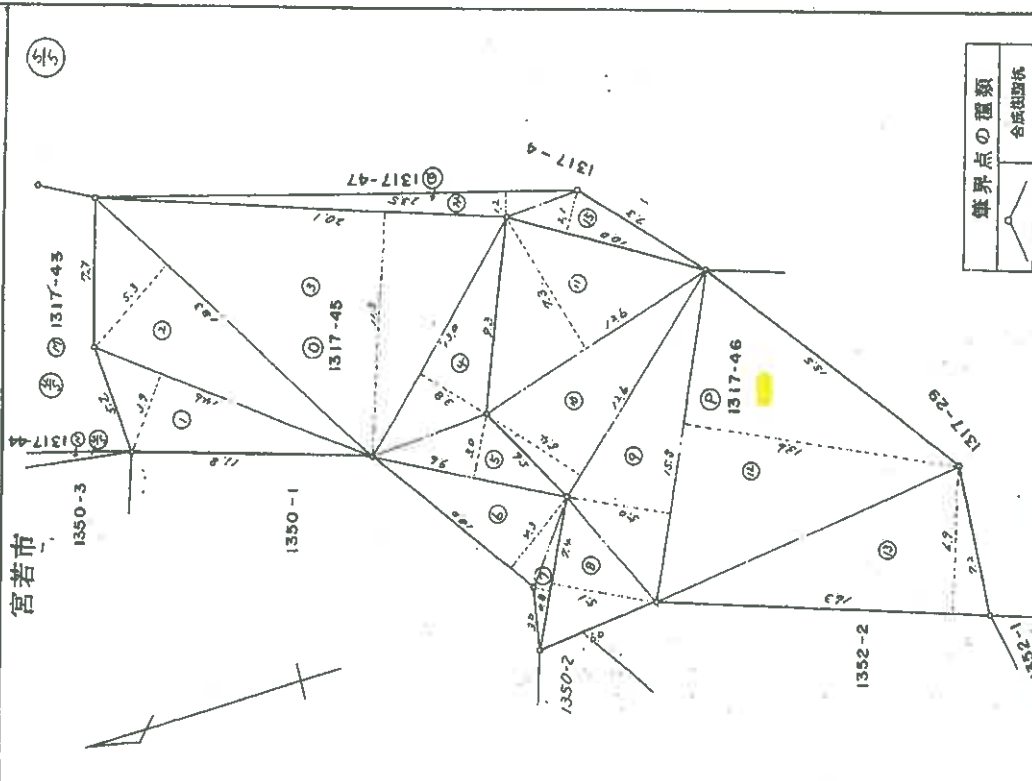
200694

前 1317-3 後・新
地番 1317-35 1317-47
1317-46

地積測量図 6/6

福岡県筑前郡若尾町大字高尾

宮若市



㊦ 1317-47 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
7/4	23.5	1.2	28.20
1/5	10.0	2.1	21.00
計			49.20
二畝(m ²)			24.60

㊥ 1317-45 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
1	14.6	3.9	56.94
2	18.3	5.3	96.99
3	20.1	11.5	231.15
4	10.0	3.8	38.00
5	9.6	2.0	19.20
6	10.0	4.3	43.00
7	7.4	0.8	5.92
計			572.20
二畝(m ²)			286.10

㊧ 1317-46 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
8	7.4	5.1	37.74
9	15.8	5.0	79.00
10	12.6	5.4	68.04
11	12.6	7.3	91.98
12	15.8	10.6	167.48
13	14.3	8.9	127.27
計			604.11
二畝(m ²)			302.055

昭和58年2月10日作製

土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺 1/250

境界点の種類 合成図形

福岡県土地家屋調査士会

(6/6)

形式番号：15-4

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10月3日 福岡法務局重方支局

A4判に縮小

登記年月日：昭和59年9月12日

平成29年9月12日登記

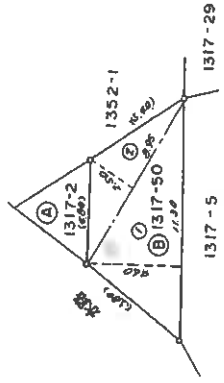
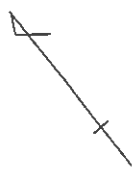
200696

前(1317)ノ2後・新

地番 1317 番 50 2

土地の所在 福岡県豊後県豊後郡大野郡光字高尾 宮若市

積測量図



④ 1317-50 求精計算表

符号	底辺	高さ	積
1	11.30	4.60	51.9800
2	6.60	2.50	22.3700
計			74.3500
二陸(㎡)			37.1775

境界点の種類

合界	合界
----	----

作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 1/250

昭和59年6月10日(作製)

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10月3日

福岡県測量所

登記年月日：昭和59年6月22日

昭和59年6月22日登記

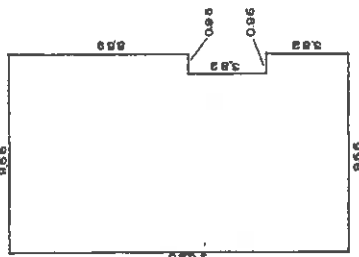
各階平面図 700379

建物図面

家屋番号 1317~29

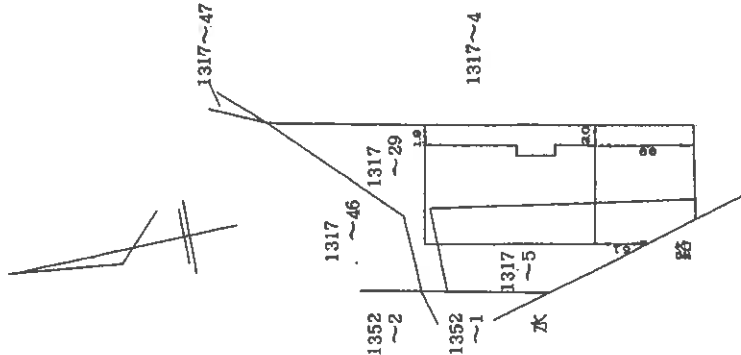
建物の所在 藤手郡宮田町大字磯光字高尾1317番地29 1317番地5

宮若市



*** ヲウセキ ***
 8.59 x 9.55 = 82.0345
 3.82 x 8.60 = 32.8520
 3.82 x 9.55 = 36.4810

 3.974 151.3675
 3.974 151.36 m²



作製者

昭和59年6月20日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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10月3日

福岡県庁真方支局

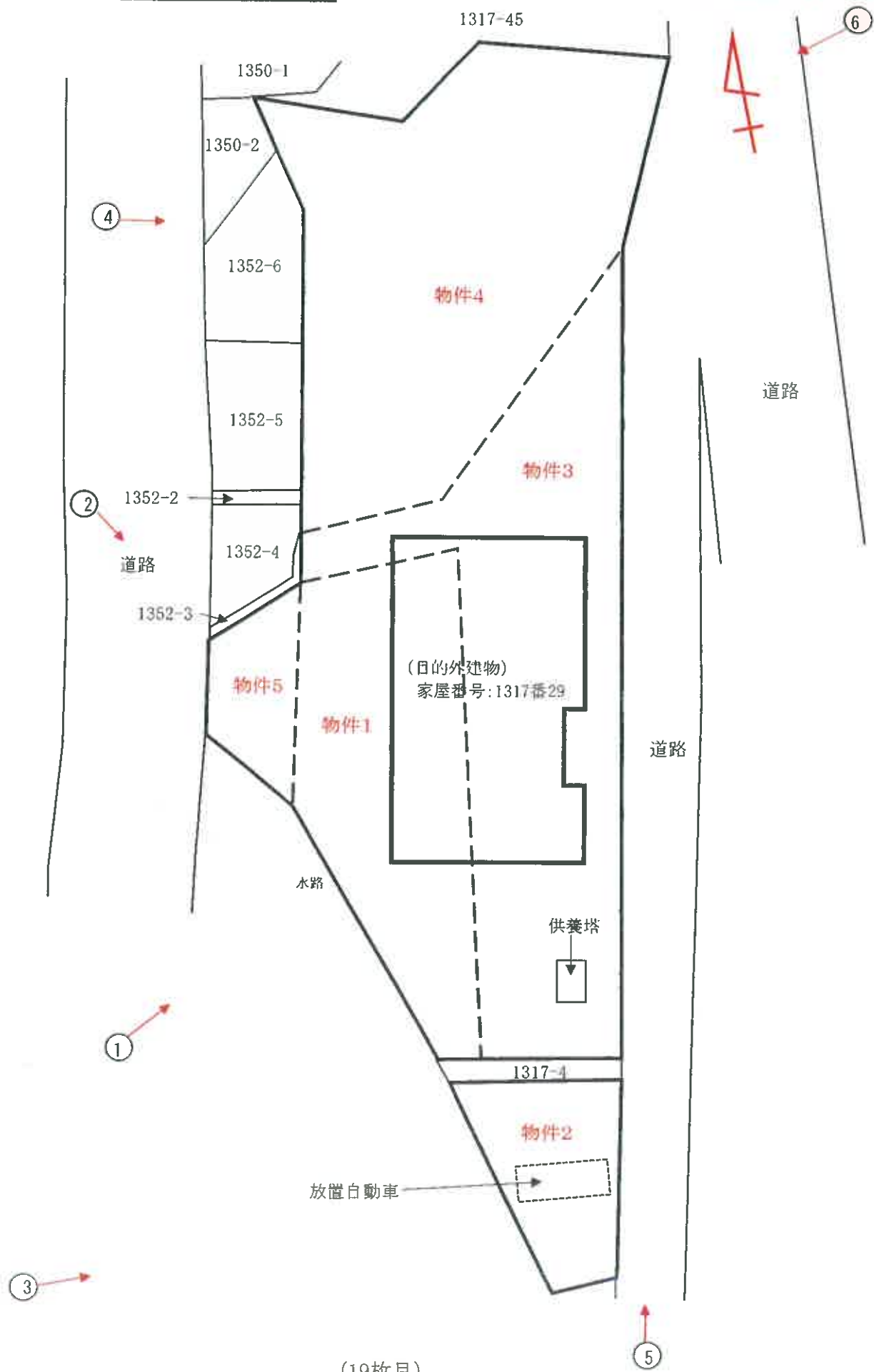
登記官

A4判に縮小

請求番号：15-6

♂ 写真撮影位置方向

土地建物位置関係図



No. 1



本件土地の外観を撮影

本件土地上の目的外建物

本件土地

No. 2



本件土地の外観を撮影

本件土地上の目的外建物

本件土地

No. 3



本件土地の外観を撮影

本件土地上の目的外建物

物件2の土地

No. 4



本件土地の外観を撮影

本件土地上の目的外建物

物件4の土地

No. 5



本件土地の接道状況を撮影

放置自動車

物件2の土地

No. 6



本件土地の外観を撮影

本件土地上の目的外建物

物件4の土地

駐車スペース

令和7年(ケ)第15号
令和7年11月4日現地調査
令和7年12月5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 1,250,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 230,000 円
物件2 (土地)	金 90,000 円
物件3 (土地)	金 410,000 円
物件4 (土地)	金 470,000 円
物件5 (土地)	金 50,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～5の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	宮若市磯光字高尾 1317 番 5 宅地 165.63㎡	特記事項のとおり
2	所在地目地積	宮若市磯光字高尾 1317 番 28 宅地 60.44㎡	特記事項のとおり
3	所在地目地積	宮若市磯光字高尾 1317 番 29 宅地 285.90㎡	特記事項のとおり
4	所在地目地積	宮若市磯光字高尾 1317 番 46 山林 302㎡	特記事項のとおり
5	所在地目地積	宮若市磯光字高尾 1317 番 50 宅地 37.17㎡	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1～5	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・物件4の地目の現況は、宅地である。 		
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1～5一体）

位置・交通 (直線距離)	J R筑豊本線「小竹」駅の北西方、約2.8km。 宮若市コミュニティバス「埴安」停留所の南東方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	宮若市の南東部に所在する既成住宅地域で、中小規模一般住宅が多く、低層アパート等も見られる利用状況にある。 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 第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 地域指定なし その他の規制 宅地造成等工事規制区域
面地条件	地積	851.14㎡ (登記地積)
	形状	不整形 (別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間口	約60m
	奥行	約21m
	接道関係	二方路
接面道路の状況	東側で幅員約3.5～9mの舗装市道(幅員約9m市道は建築基準法第42第1項の道路、幅員約3.5m市道は同42条第2項の道路に該当)に0～約2.5m低く、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)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(引き込み可)	(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、「なし(引き込み可)」とは接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内に引き込むことが可能な場合である。
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。 ・従物等として、物件2の土地上に工作物、物件3の土地上に供養塔が存する。 ・目的外物件として、物件2の土地上に放置自動車1台が存する。 ・東側道路は上記のとおり、いわゆる「2項道路」に該当するため、道路の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。(セットバック) 買受人において調査・確認を要する。なお、セットバック部分の面積割合等を考慮して、当該要因による減価は不要と判断した。 	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件2と物件1・3～5の土地の間に目的外土地（1317番4 宮若市所有）が存する。 ・ 物件1・3の一部・4の一部・5、及び目的外土地（1352番3、1352番4）は一体となって下記の目的外建物の敷地として利用されている。土地利用権原等については「現況調査報告書」記載のとおりである。 <p>【目的外建物】</p> <p>（家屋番号）1317番29 （構造・種類）木造瓦葺平家建居宅 （床面積）151.36㎡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 目的外建物の所有者によると、物件4の土地に防空壕があったが、その後、鉱害復旧工事により盛土工事が施工された旨の陳述があった。現地調査では防空壕の存否は確認できなかった。 ・ 本件土地上の目的外建物の北側部分（物件3・4の土地）には間知ブロック擁壁（上下2つに分かれて設置された、いわゆる2段擁壁）が設置されており、擁壁の高さは2段合計で約3m程度、擁壁上にはコンクリートブロック塀が存する。当該部分については、福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」が適用される可能性があり、その場合は建築制限等を受けることが考えられる。擁壁にはブロック間にすき間が見られ、加えて、構造や設置時期等の詳細が不明であることから、構造上安全性等については専門家による調査を要する。擁壁の現状からみて、建物の建築時における建築確認の手続きに際しては、擁壁の改修や新設等を要する可能性があるため、買受人において調査・確認を要する。 ・ コンクリートブロック塀に油染みが見られる。地中に染みている可能性があるため、買受人において注意を要する。 ・ 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。
----------------	---

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1～5）

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	0.62	165.63	0.70	860,000
2	11,900	0.62	60.44	0.70	310,000
3	11,900	0.62	285.90	0.70	1,480,000
4	11,900	0.62	302	0.70	1,560,000
5	11,900	0.62	37.17	0.70	190,000

【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）－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 11,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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
0.97 × 1.00 × 1.13 × 1.00 = 1.10

イ 個 別 格 差：形状（飛地含む） 二方路 高低差 規模過大
0.90 × 1.02 × 0.90 × 0.80
下水道の状態 境界不明確 個別格差
× 0.97 × 0.97 = 0.62

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、土地価格に対する解体費用の水準等を考慮した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、敷地の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)	面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円)
	ア				ア×イ×ウ
1	860,000	—	0.10	場所的利益	90,000
3	1,480,000	0.80	0.10	場所的利益	120,000
4	1,560,000	0.04	0.10	場所的利益	6,000
5	190,000	—	0.10	場所的利益	20,000
			計		236,000

【注】物件4の計算結果の数値は、千円未満を四捨五入した。

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。
 なお、物件3・4については目的外建物の敷地の面積割合を考慮して査定した。

(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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円)
	ア	イ				(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	860,000	— 90,000	1.00	0.50	0.60	230,000
2	310,000	— 0	1.00	0.50	0.60	90,000
3	1,480,000	— 120,000	1.00	0.50	0.60	410,000
4	1,560,000	— 6,000	1.00	0.50	0.60	470,000
5	190,000	— 20,000	1.00	0.50	0.60	50,000
一 括 価 格 (合 計)						1,250,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的外建物、供養塔、放置自動車、防空壕跡が存すること、油汚染の可能性があること、擁壁の状態を考慮した。

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「宮若(県) - 2」
所 在 : 宮若市磯光字野入1269番67
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 13,100 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 238㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約5m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : JR筑豊本線「勝野」駅の南西方、道路距離3.8km。
用 途 指 定 等 : 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

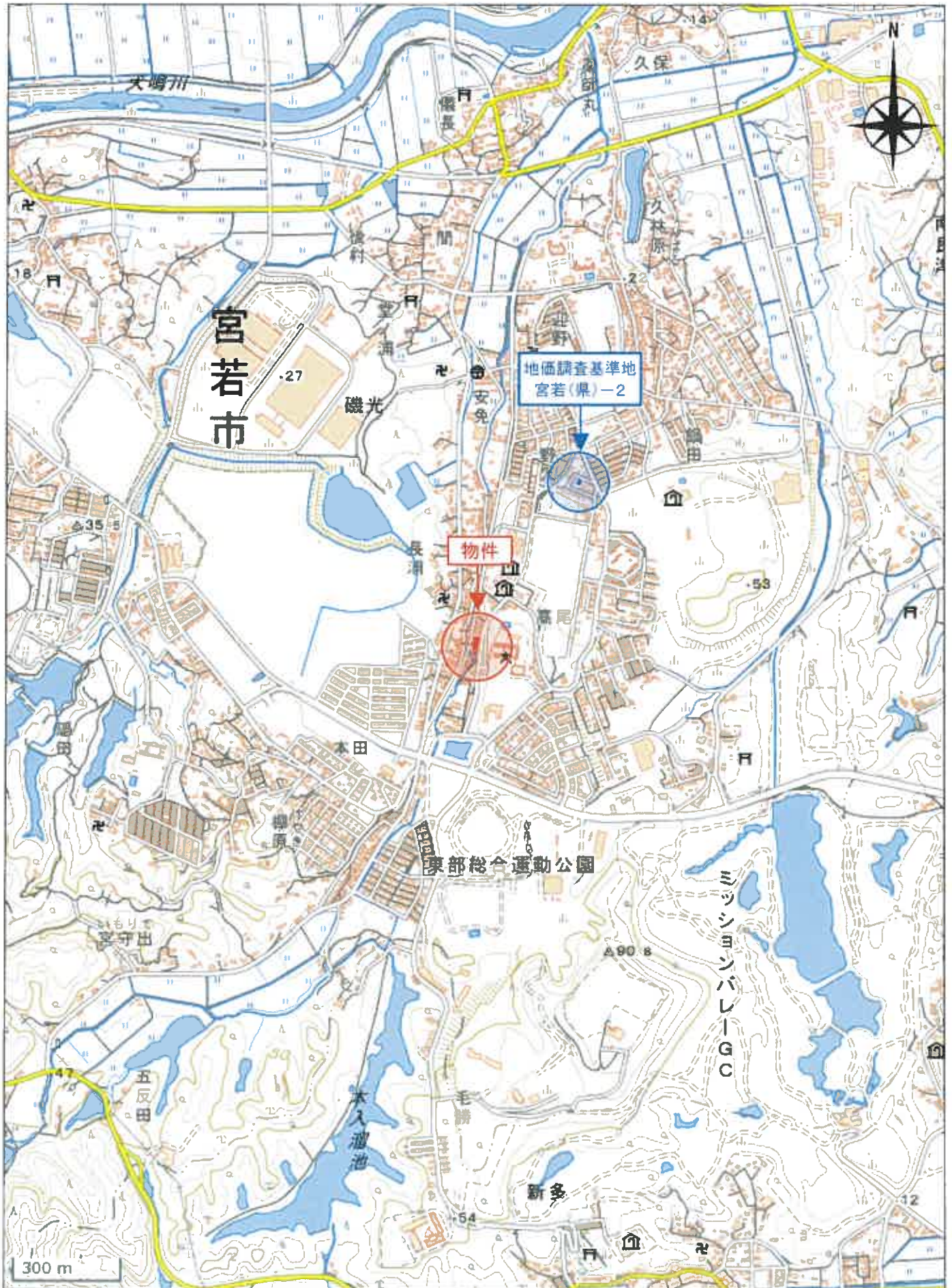
1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	5 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 現況写真	3 葉

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

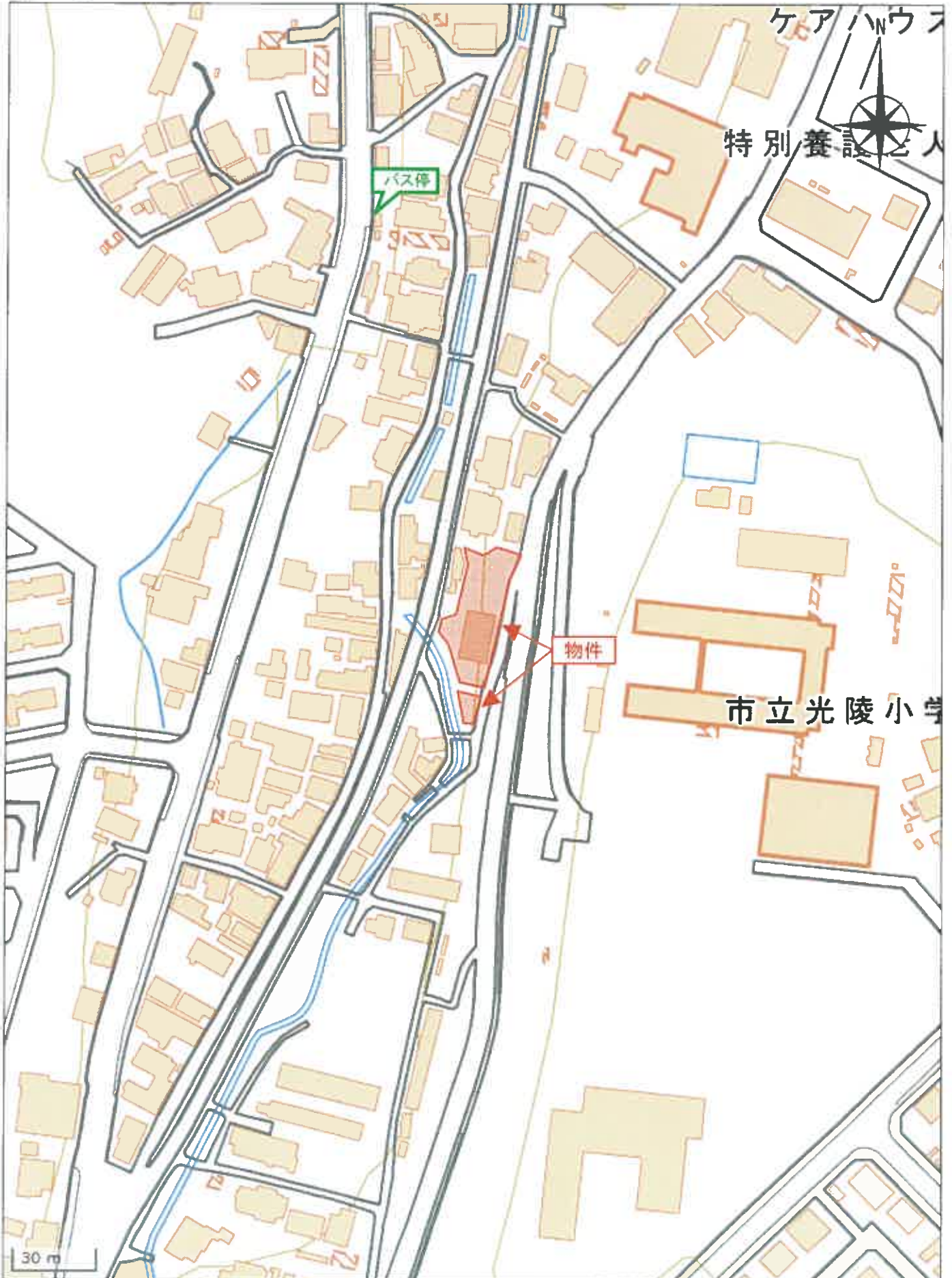
地理院地図
GSI Maps



「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