

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 8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 7月 23日から 令和 7年 7月 30日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 8月 6日 午前10時00分 福岡地方裁判所行橋支部 売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 1日 午前10時00分 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 7月 8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）
1～3	14,640,000 11,712,000	一括	2,928,000	132,823	0
1	1,610,000				
2	240,000				
3	12,790,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|--------------------------|----------------|--|
| 1 | 所 在 | 京都郡みやこ町豊津字石走り | | |
| | 地 番 | 6 4 3 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 7 7. 5 8平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都郡みやこ町豊津字石走り | | |
| | 地 番 | 6 4 3 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 5 6. 3 0平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 京都郡みやこ町豊津字石走り 6 4 3 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 6 4 3 番 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 1. 2 7平方メートル | |
| | | 2階 | 5 4. 6 5平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月23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1～3】

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2】

各隣地(地番643番5、643番3)との境界がそれぞれ不明確である。

《 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 | 京都郡みやこ町豊津字石走り |
| | 地 番 | 6 4 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 7. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都郡みやこ町豊津字石走り |
| | 地 番 | 6 4 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6. 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都郡みやこ町豊津字石走り 6 4 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 4 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 7 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル |



令和6年(ケ)第17号
令和6年9月10日受理
令和6年10月4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 | 京都郡みやこ町豊津字石走り |
| | 地 番 | 6 4 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 7 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都郡みやこ町豊津字石走り |
| | 地 番 | 6 4 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都郡みやこ町豊津字石走り 6 4 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 4 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 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, 2		
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	目的外物件として、電柱(九州電力(株)所有)が存する。		
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
■みやこ町上下水道課職員	1 本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和6年9月18日現在)は、次のとおりです。 契約者名 A(所有者) 契約(開始) 令和2年7月22日 2 料金未納のため、令和3年12月2日から給水停止中です。
■近隣居住者	1 本件建物にはAさんが住んでいましたが、もう2、3年以上前に転居しています。 2 転居後も時々Aさんが来ていたようですが、ここ1年くらいは誰も訪れている様子はありません。

(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

■ (接道について)

物件1, 2土地(以下, 「本件土地」という。)は, 一体の土地として, 本件建物の敷地として使用されており, 公図のとおり, 公衆用道路(643番3, 同番4)及び無地番の公道(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擁壁が存し, 現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

また, 境界標等は現地で一部確認できた。

なお, 物件2につき, 隣接地(643番5)と接面道路(643番3)との境界付近は, 同隣接地に越境して隔切りされていることから境界は不明確である。

(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。

なお, 所有者からは何らの回答も得られなかったが, 第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

(本件建物の損傷状況等について)

経年の汚損等は存すると思われる。

残置物が若干存する。

(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)

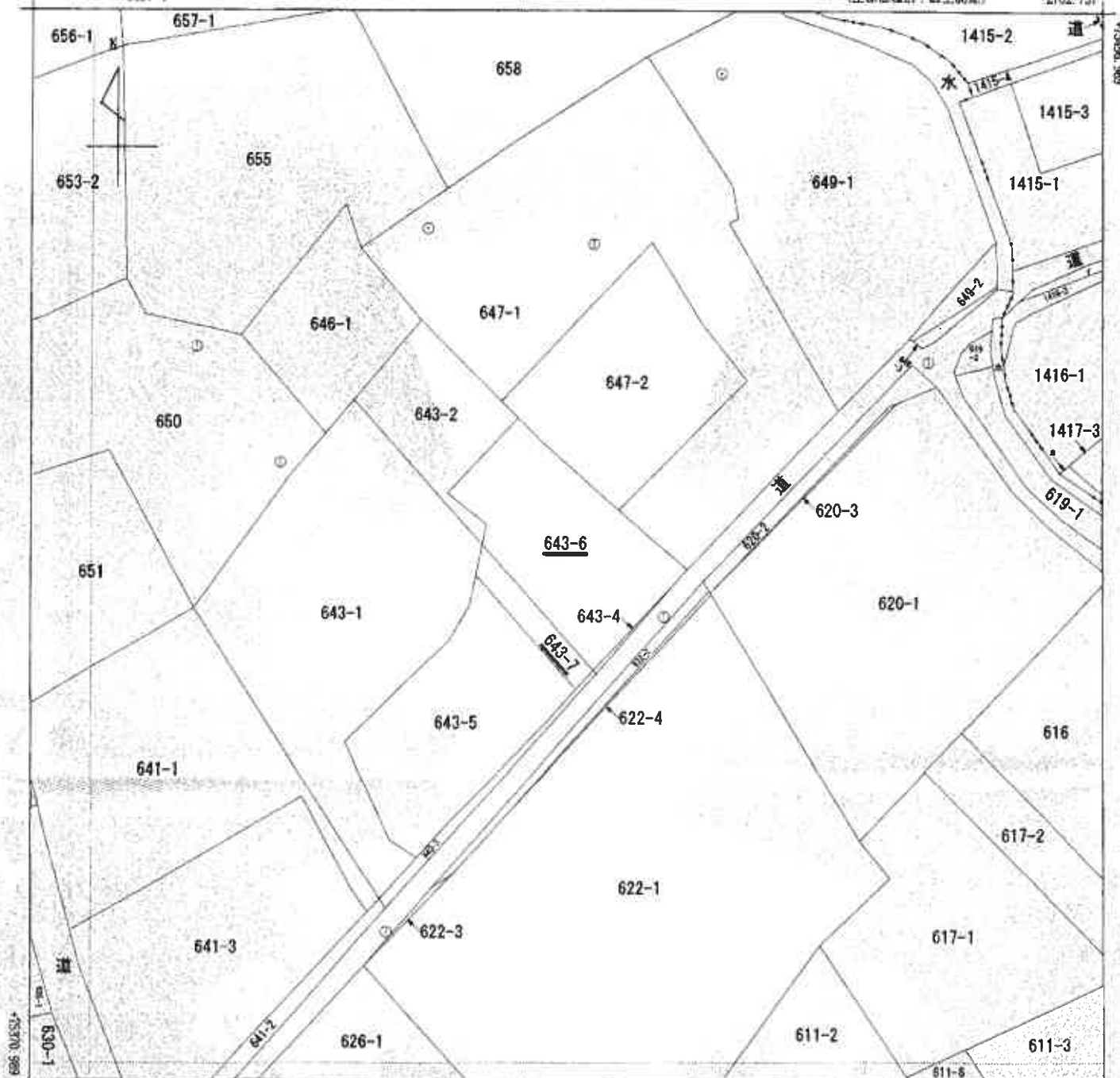
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6 年 9月12日 (木) 11:50 - 12:00	執行官室	建物図面請求
R 6 年 9月12日 (木) 16:20 - 16:30	執行官室	ライフライン調査 (みやこ町上水道課)
R 6 年 9月12日 (木) 17:15 - 17:25	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 6 年 9月13日 (金) 11:50 - 12:15	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在)
R 6 年 9月18日 (水) 9:00 - 9:20	福岡法務局 行橋支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 6 年 9月25日 (水) 10:50 - 11:30	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 近隣居住者と面談
R 6 年 9月28日 (土) 15:25 - 15:55	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9月28日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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

1416-2
1417-4

(座標値単位：図上測定)

-2702.737



-2827.737

(座標値単位：図上測定)



請求部	所 在	京都府みやこ町豊津字石走り				地 番	643番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

令和6年9月18日

福岡法務局行橋支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成27年8月25日

公用

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年9月18日 福岡県建設局

登記号

(7枚目)

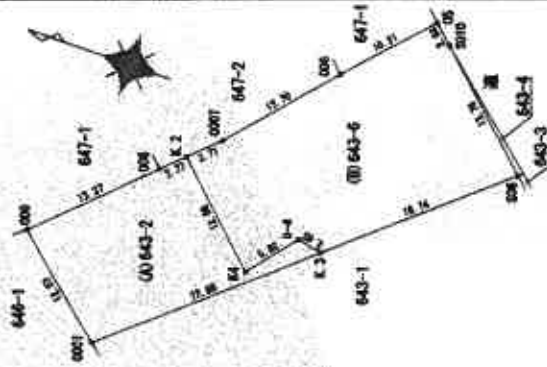
A4判に縮小

図面番号：2-2

地積測量図

(A) 643-2
(B) 643-6

土地の所在
京都府みやこ町豊津字石走り

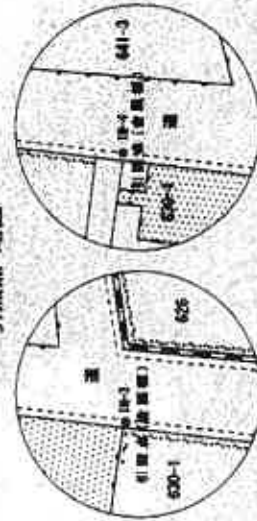


座標表

(A) 643-2				
点番号	X	Y	(X _{n+1} - X _n)	(Y _{n+1} - Y _n)
0001	75461.201	-2780.273	73481.8394550	22.88
K.3	75433.989	-2775.204	41236.7842360	2.40
B-4	75436.342	-2774.723	-16751.0027510	5.82
K.2	75440.026	-2779.228	-34770.8210060	12.06
0008	75448.853	-2771.013	-29857.4215400	2.77
0009	75450.837	-2772.942	-31808.4178820	13.37
0010	75460.314	-2782.368	-1012.7819520	12.07
0011			418.0502550	
0012			299.0251275	
0013			209.02	
(B) 643-6				
点番号	X	Y	(X _{n+1} - X _n)	(Y _{n+1} - Y _n)
K.3	75433.989	-2775.204	47750.1600240	19.74
0016	75419.136	-2782.199	13043.1636780	13.76
0017	75429.267	-2782.865	-32817.1420850	2.44
0018	75431.057	-2781.231	-23718.3624510	10.21
0019	75437.888	-2788.824	-41763.0777120	12.70
0020	75446.195	-2768.428	-30355.8130200	3.71
K.2	75448.853	-2771.013	17004.3791970	12.06
K.4	75440.026	-2779.228	34770.8215080	5.82
B-4	75436.342	-2774.723	16751.0027510	2.40
0021			756.1716800	
0022			377.5890450	
0023			377.58	

総計 586,611,0725 m²

引照点略図



座標算出公式 $A=1/2 \sum (X_n Y_{n+1} - X_{n+1} Y_n)$
測量機器 A15AN WINGNEO 測量システム
資料所在地 測量所 測量所 測量所 測量所
測量年月日 平成27年9月11日
測量者 測量者 測量者 測量者
測量者番号 27000100

点番号	X	Y	座標
B-4	75436.342	-2774.723	-2016.727
B-4	75436.342	-2774.723	-2016.727

作製者

申請人

縮尺 500

登記年月日：平成27年9月10日

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6年9月18日 福岡法務局行政支局

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

図面番号：2-4

地積測量図

地番	(A) 643-5 (B) 643-7
土地の所在	京都府みやこ町豊津字石走り

測量成果表

測点	(A) 643-5	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n), Y _n	面積
643-1	測量点	75397.006	-2782.805	-21321.0519100	13.53
643-2	測量点	75408.870	-2773.465	-20532.5320000	11.46
643-3	測量点	75415.208	-2765.794	-27764.9824000	2.17
643-4	測量点	75416.900	-2764.237	-41438.6786000	17.79
643-5	測量点	75430.297	-2775.959	-27718.3337000	3.69
643-6	測量点	75428.676	-2775.668	21300.0005500	4.59
643-7	測量点	75410.718	-2781.254	44353.9412400	17.00
643-8	測量点	75398.206	-2765.000	68364.4152700	12.43
643-9	測量点			37976.1606400	3.86
643-10	測量点			821.2700500	
643-11	測量点			410.6352975	
643-12	測量点			410.63	㎡

測点	(B) 643-7	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n), Y _n	面積
643-1	測量点	75418.006	-2764.237	30351.6461570	3.02
643-2	測量点	75419.136	-2763.109	-47176.3589200	19.74
643-3	測量点	75433.989	-2775.254	-39974.0518400	3.77
643-4	測量点	75430.297	-2775.959	47433.3628400	17.79
643-5	測量点			112.6010300	
643-6	測量点			56.3005165	
643-7	測量点			56.30	㎡

面積計 486.9358140 ㎡

引照点処理表

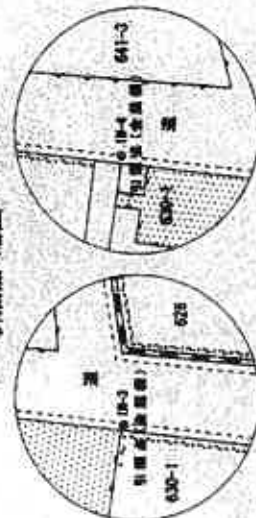
引照点	経度	X座標	Y座標
1H-3	全照点 (K6)	75396.428	-2815.727
1H-4	全照点 (K6)	75381.919	-2818.008
引照点	方位角	照点座標	面積
1H-3	0-00-00	1H-3	5.946 0-00-00
1H-4	0-00-00	1H-4	5.946 0-00-00
1H-3	方位角	照点座標	面積
K1	40-123	243-10-29 K1	52.077 57-19-36
K6	50-273	234-05-58 K6	83.894 50-51-20
K7	76-911	246-55-01 K7	79.431 62-53-06
K3	83-823	233-15-58 K3	87.509 50-09-41
1H10-1	49-769	247-35-18 1H10-1	52.316 61-33-28
506	79-928	246-50-43 506	82.447 63-02-38
507	74-719	246-59-19 507	77.259 62-54-38
508	63-282	247-17-52 508	66.808 62-31-00
9-1	55-676	231-20-17 9-1	59.571 46-02-05
9-2	72-122	235-14-10 9-2	75.670 51-52-07
9-3	76-813	235-05-35 9-3	80.384 51-35-52

面積算出 公式 $A = 1/2 \sum (X_n Y_{n+1} - X_{n+1} Y_n)$
使用機器 ALISAN WINGNEO 測量システム
使用測地座標値を使用 平面座標系 日本測地系
測量年月日 平成27年9月8日
測量番号 2700011号



照点	X座標	Y座標
1H-3	75396.428	-2815.727
1H-4	75381.919	-2818.008

引照点略図



作製者

申請人

縮尺 500

登記年月日：令和2年6月29日

公用

これは図面に記載されている位置を証明した書類である。
令和6年9月18日 福岡市地籍課より

登記簿

(9枚目)

各階平面図

建物図面

宗地番号

643番6

建物の所在
筑前県みやこ町豊津字石走り643番地6

1階

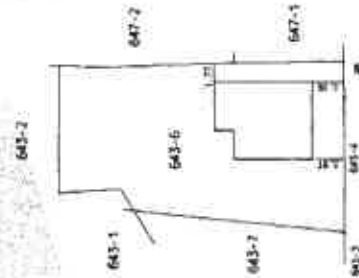


求積表			
7.28 ×	7.28	=	52.9954
4.55 ×	1.82	=	8.2810
合計			61.2764
床面積			61.27 m ²

2階



求積表			
2.73 ×	6.37	=	17.3901
4.55 ×	8.19	=	37.2645
合計			54.6546
床面積			54.65 m ²



(単位：m)

作成者

(令和2年5月29日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

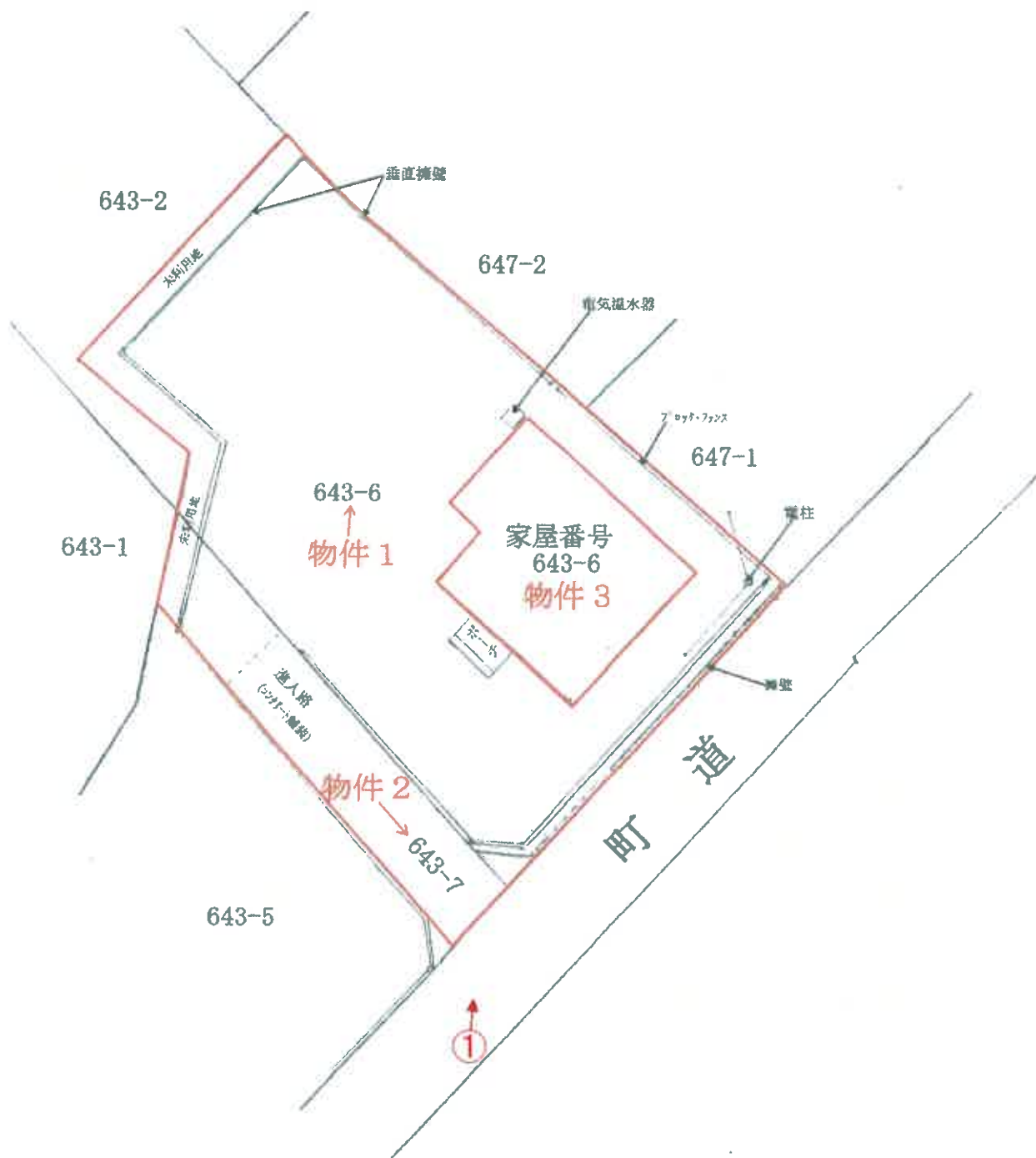
1/500

A4判に縮小

図面番号：2-3

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

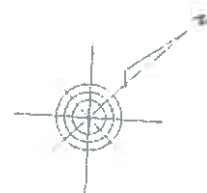


上記図面は、評価人が公図(写), 建物図面(写)等に基づき作製した概略図である

間 取 図

(家屋番号:643番6)

物件 3

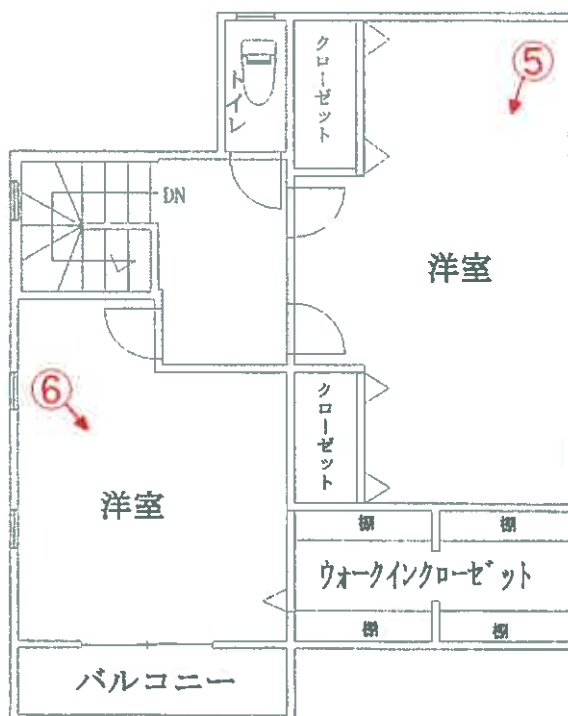


1 階



↑ 写真撮影位置方向

2 階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上

令和 6年（ケ） 第 17 号
令和 6年 9月28日 現地調査
令和 6年10月 2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

土 手 栄 治

(S - 2 4 0 2 7)

第 1 評価額

一括価格	
金14,640,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,610,000円
物件2(土地)	金 240,000円
物件3(建物)	金12,790,000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合計価格である。
- 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	京都郡みやこ町豊津字石走り 6 4 3 番 6 宅地 3 7 7 . 5 8 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	京都郡みやこ町豊津字石走り 6 4 3 番 7 宅地 5 6 . 3 0 m ²	同 上
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	京都郡みやこ町豊津字石走り 6 4 3 番地 6 6 4 3 番 6 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 6 1 . 2 7 m ² 2 階 5 4 . 6 5 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1・2	・地積については現地で間口等を概測した結果、地積測量図とほぼ符合するため、登記数量と大きな開差はないと判断し、本件評価は登記数量を採用した。		
3	・増築等はなく、登記記載のとおりである。		
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・2)

位置・交通 (直線距離)	平成筑豊鉄道田川線「新豊津」駅 東方 約600m 太陽交通バス「錦町」停留所 北西方 約220m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、中規模一般住宅が多い既成の住宅地域である。街路は幅員4～4.5mの舗装町道が配置され、街路の幅員・連続性は普通である。日用品店舗・小学校等まで徒歩10分以内で、接近条件は良好である。画地規模の比較的大きい画地が多く、日照等の居住環境は普通である。需要者は当地区に地縁のある者に限られる傾向があり、需要は弱い。今後とも、当分 現状のまま推移していくものと予測する。	
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	都市計画区域(非線引) 無指定 70% 200% なし 特になし
画地条件	地積 形状 間口 奥行 奥道関係 その他	433.88㎡(合計登記地積) 不整形(別添「公図(写)」参照) 約19m 約26.5m 一方路 画地の北西部には段差があり、高さ約1.5mの垂直擁壁が設置され、未利用地部分を含む。目的外物件として電柱1本が存するが、減価は要しない。
接面道路の状況	南東側で幅員約4mの舗装町道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)と0～2.7m高く接面する。	
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：あり (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	・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。 ・本物件進入路の南端角切部分は、目的外土地(地番643-5)に含まれているものと思料する。	

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2年6月29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2階建 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : 防火サイディングボード貼ほか 天 井 : ビニールクロス貼ほか 床 : 畳, フローリングほか 内 壁 : ビニールクロス貼ほか 設 備 : 電気, 上下水道, 電気温水器等 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じである。
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 3 L D K (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 (内壁等の汚れは少なく、特別な損傷等は観察されない。)
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・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	14,000	0.86	377.58	0.98	4,460,000
2	14,000	0.86	56.30	0.98	660,000

[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「みやこ(県)－4」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 14,100\text{円/㎡} & \times \frac{99}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = 14,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00(同一近隣)

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個別格差：} & \text{街路の幅員} & \text{形状} & \text{高低差} & \text{段差・未利用地等を含む} & \text{個別格差} \\ & 0.99 & \times 0.96 & \times 0.97 & \times 0.93 & = 0.86 \end{array}$$

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	264,000	115.92	0.63	19,280,000

ウ 現価率：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。

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

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のうえ査定。

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	4,460,000	0.40	法定地上権	1,780,000
2	660,000	0.40	〃	260,000
計				2,040,000

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	4,460,000	-1,780,000		1.00	0.60	1,610,000
2	660,000	-260,000		1.00	0.60	240,000
3	19,280,000	+2,040,000	1.00	1.00	0.60	12,790,000
→ 括 価 格 (合 計)						14,640,000

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「みやこ(県)－4」

所 在：京都郡みやこ町豊津字石走り 628番4

住 居 表 示：住居表示未実施

価 格：14,100円／㎡（対前年変動率－2.1%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：625㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成の住宅地域

接 面 街 路：北東側幅員約4.5m舗装町道

供給処理施設：水道、下水

位 置：平成筑豊鉄道田川線「新豊津」駅の東方、道路距離約1.2km。

用 途 指 定 等：都市計画区域(非線引)、無指定(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	間取図	1 葉
6	土地建物位置関係図	1 葉
7	現況写真	2 葉

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照。)

以 上

