

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月 21日 午前 9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 5月 12日 午前 9時50分 福岡地方裁判所第4民事部
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。同証明書の交付については, 物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。
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 3月 24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 | 宗像市稲元四丁目 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宗像市稲元四丁目 1 1 7 6 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 9 . 6 2 平方メートル
2階 5 9 . 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月27日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

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1, 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 宗像市稲元四丁目
地 番 1 1 7 6 番 1 2
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 4 8 平方メートル
- 2 所 在 宗像市稲元四丁目 1 1 7 6 番地 1 2
家屋 番号 1 1 7 6 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 5 9 . 6 2 平方メートル
2階 5 9 . 6 2 平方メートル



令和8年(ケ)第 4号
令和8年 2月 3日受理
令和8年 2月 17日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宗像市稲元四丁目 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宗像市稲元四丁目 1 1 7 6 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宗像市稲元4丁目2番10号
土 地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形 状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■地積測量図のとおり □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」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある 種類: 構造: 床面積:
その他の事項	
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として使用して占有している。 □「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	オール電化仕様 従物等として太陽光発電システムがある。
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

(2枚目) (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
■所有者	<p>(占有関係) 本件建物には、私が家族と住んでいます。</p> <p>(本件建物の傷み等) 本件建物には、特別な傷みはありません。 2階の壁に汚れがありますが、新築工事の際についた汚れが時間の経過により浮き出たもので、洗剤を付けた布で拭けば取れると施工会社の担当者から言われています。1階は、全部拭いてきれいにしましたが、2階は、まだ拭いていないため汚れがついたままになっています。これからでも拭けば綺麗になります。</p> <p>(太陽光発電システム等) 本件建物は、オール電化仕様です。 太陽光発電システムを設置しており、設置費用は、本件建物の建築料に含まれています。同システムは、本件建物と一体となると考えており、転居する際に持って出るようなことはありません。</p>

(3枚目) (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

■ 1 (接道関係等)

本件土地は、公図どおり公道(地番1176番2)に接している。

2 (本件土地の形状等)

本件土地は、ブロック塀等により区画されており、形状は、^{地積}測量図のとおりであると考えられる。

3 (本件建物の占有状況等)

本件建物の占有状況は、関係人の陳述、建物内の状況等から、2枚目記載のとおりと認めた。

4 (本件建物の傷み等)

本件建物には、特別な傷みは見当たらなかった。

2階の壁に汚れがあったが、所有者が汚れの一部を洗剤を付けたタオルでふき取り、簡単に消えたところから、所有者の陳述どおり、すぐに拭き取れるものであると考えられる。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月3日(火) 9:30-10:00	福岡法務局福岡出張所	公図等入手
令和8年2月3日(火) 12:10-12:25	宗像市役所	間取図交付申請
令和8年2月3日(火) 13:00-13:15	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和8年2月4日(水) 13:40-13:50	宗像市役所	間取図受領
令和8年2月12日(木) 9:00-9:30	物件所在地	立入調査, 所有者と面談, 写真撮影
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<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, 解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(5 枚目) (注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-41613.492 (座標値種別：図上測定)

(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。



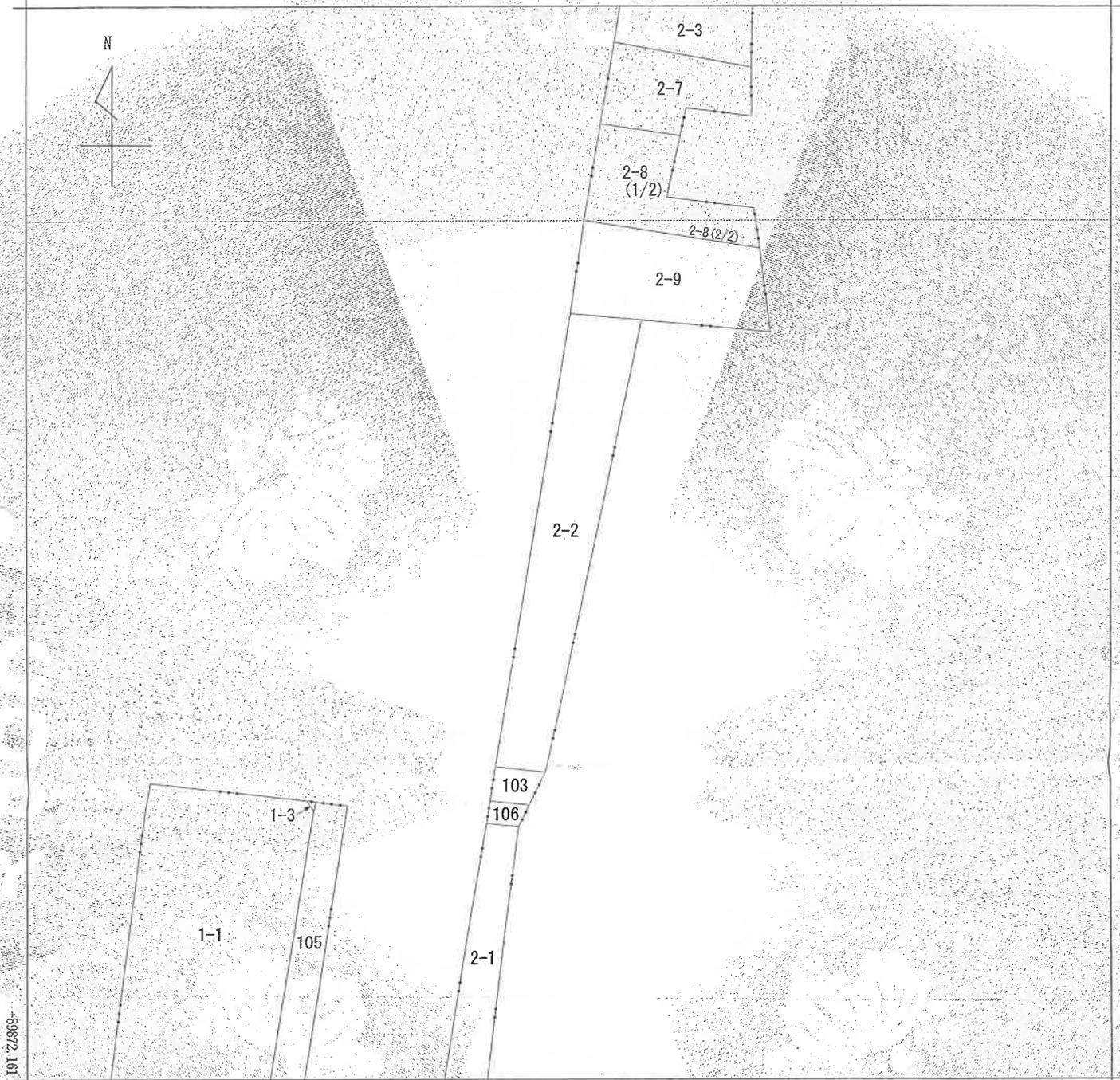
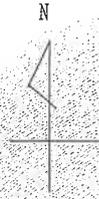
請求部	所在	宗像市稲元四丁目				地番	1176番12		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

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8年2月3日
 福岡法務局福岡出張所
 登記官

(6~12枚目A3版からA4版に縮小)

ヲ 1178-2
ワ 1029-2
カ 1173-2
ヨ 1173-4
ク 1174-2
レ 1031-3
ソ 1031-4



請求分	所在	宗像市城西ヶ丘五丁目				地番	2番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	土地区画整理所在図							
作成年月日	昭和58年9月20日			備付年月日(原図)	昭和58年9月26日		補記事項	

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。

令和8年2月3日
福岡法務局福岡出張所
登記官

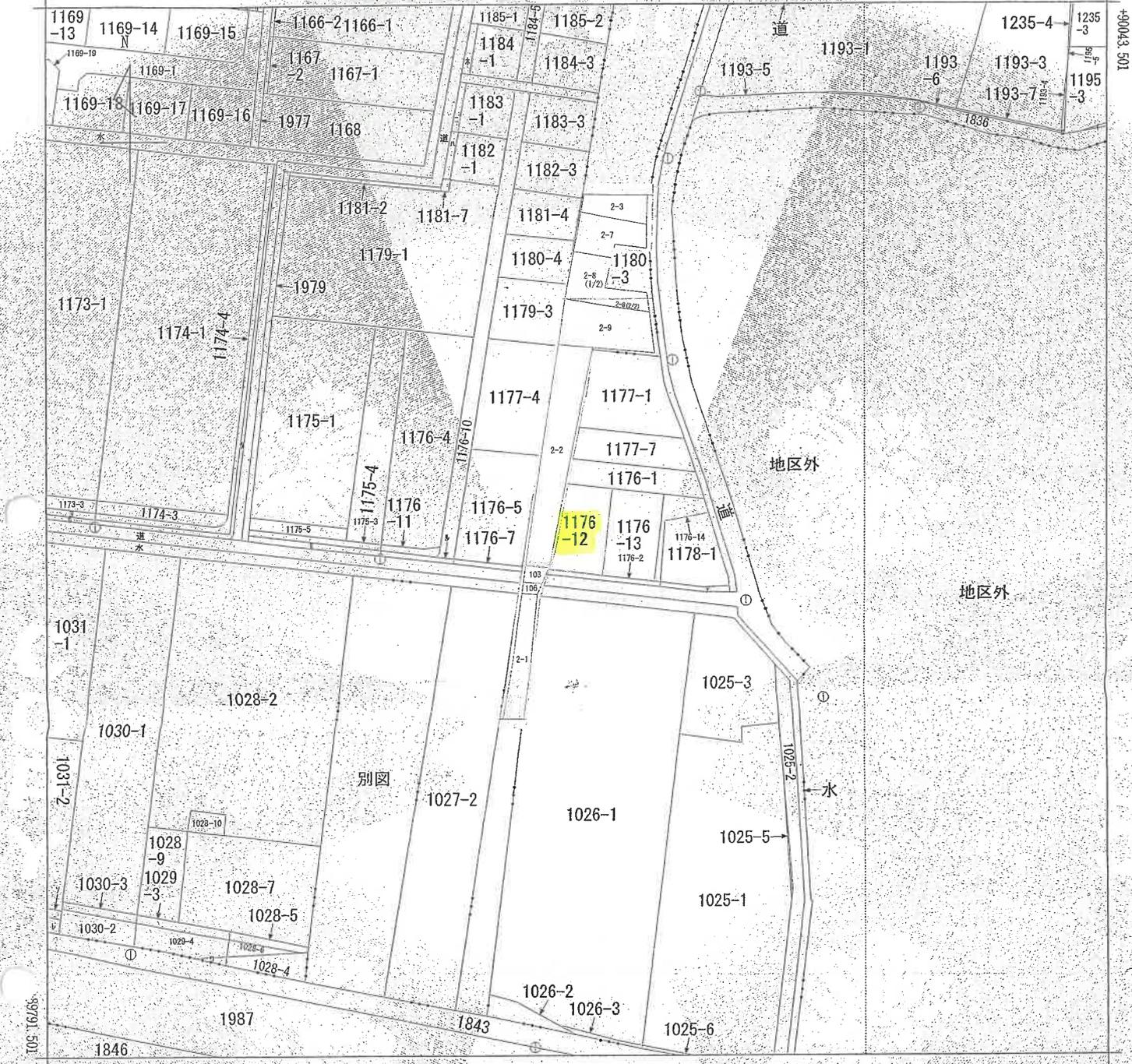
請求番号：4-1
(1/1)

(8枚目)

公用

合成公図

イ 1195-7 ハ 1182-2 ヘ 1184-2 ト 1169-20 リ 1169-8 ル 1176-8
 1193-8 ニ 1183-2 ホ 1169-11 チ 1169-4 ス 1175-2 つづく (座標値種別：図上測定) -41363.492



-41613.492 (座標値種別：図上測定)
 (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	宗像市稲元四丁目		地番	1176番12				
出方尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は番号記号	II	分類	地図に準ずる図面	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8年2月3日
 福岡法務局福岡出張所
 登記官

請求番号：2-1
 (1/2)

(9枚目)

公用

5656

平成19年8月7日 登記前 1176-1 後・新

地積測量図

1176-1・1176-12
1176-13・1176-14

宗像市稲元字西崎

稲元四丁目

土地の所在

宗像市基準点コウR1
X= 89436.320
Y= -41313.170

宗像市基準点0F31-8
X= 89462.510
Y= -41464.740

旧日本測地系
(旧JIS測地系)

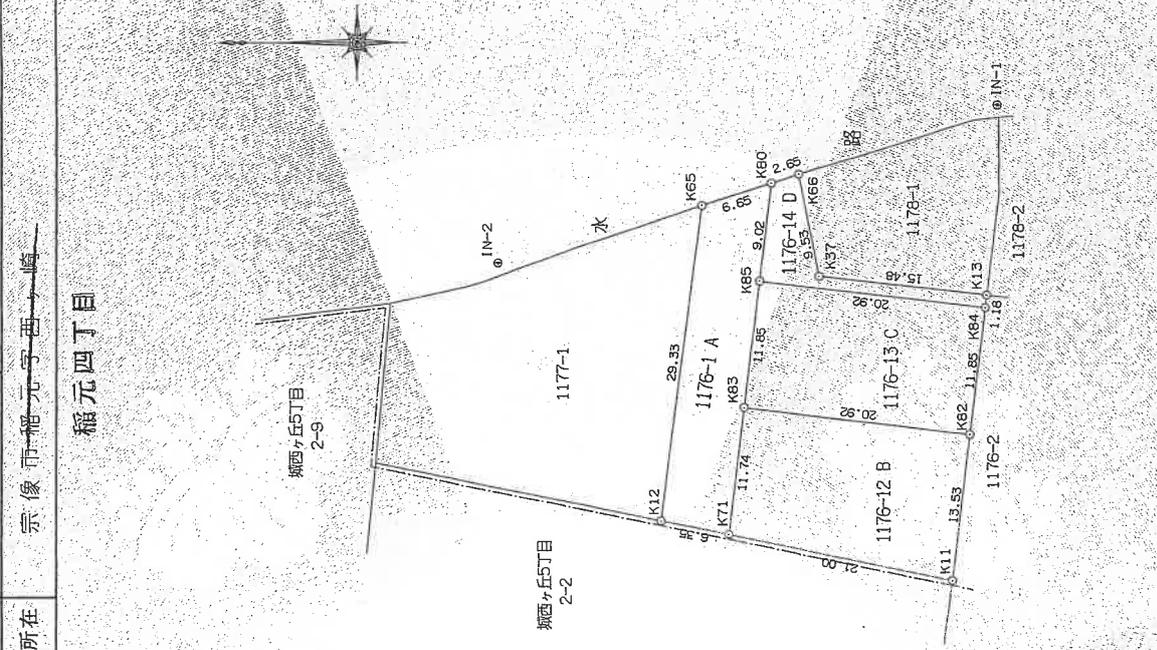
地番	1176-1 A	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)
境界点					
K71	新設コンクリート積	89555.440	-41270.477	7.626	-314728.697602
K12	新設コンクリート積	89561.661	-41269.181	2.439	-100655.532459
K65	新設コンクリート積	89557.879	-41240.096	-10.122	417432.251712
K80	新設金属プレート	89551.539	-41238.096	-5.261	216953.623056
K85	新設コンクリート積	89562.618	-41247.092	2.496	-102952.641792
K83	新設コンクリート積	89564.035	-41258.817	2.822	-116432.361574
			借面積		383.339659
			面積		191.66
			地積		191.66 m ²

地番	1176-12 B	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)
境界点					
K11	新設コンクリート積	89534.882	-41274.760	22.178	-915391.627280
K71	新設コンクリート積	89555.440	-41270.477	19.153	-790453.445981
K83	新設コンクリート積	89554.035	-41258.817	-22.178	915038.043426
K82	新設コンクリート積	89533.262	-41261.320	-19.153	790278.061860
			借面積		528.967875
			面積		264.4836375
			地積		264.48 m ²

地番	1176-13 C	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)
境界点					
K82	新設コンクリート積	89533.262	-41261.320	22.191	-915629.952120
K83	新設コンクリート積	89554.035	-41258.817	19.356	-799605.661852
K85	新設コンクリート積	89562.618	-41247.052	-22.191	915313.330932
K84	新設コンクリート積	89531.844	-41249.555	-19.356	798426.366560
			借面積		495.896460
			面積		247.9482300
			地積		247.94 m ²

地番	1176-14 D	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)
境界点					
K84	新設コンクリート積	89531.844	-41249.555	20.915	-862734.442825
K85	新設コンクリート積	89552.618	-41247.052	19.655	-812360.689140
K80	新設金属プレート	89551.539	-41238.096	-3.613	148993.240848
K65	新設コンクリート積	89549.005	-41237.297	-4.456	183753.395432
K37	新設コンクリート積	89547.083	-41246.637	-17.302	713649.313374
K13	新設コンクリート積	89531.703	-41248.383	-15.239	628584.108537
			借面積		115.073774
			面積		57.5366870
			地積		57.53 m ²

合計面積=761.639384 m²



申請人

縮尺 1/500

作成者

土地

(福岡県土地家屋調査士会)

(平成19年8月6日作成)

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8年2月3日

福岡県土地家屋調査士会

登記官

登記年月日：平成19年8月7日

5657

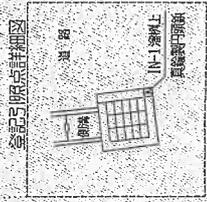
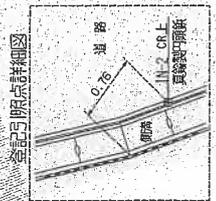
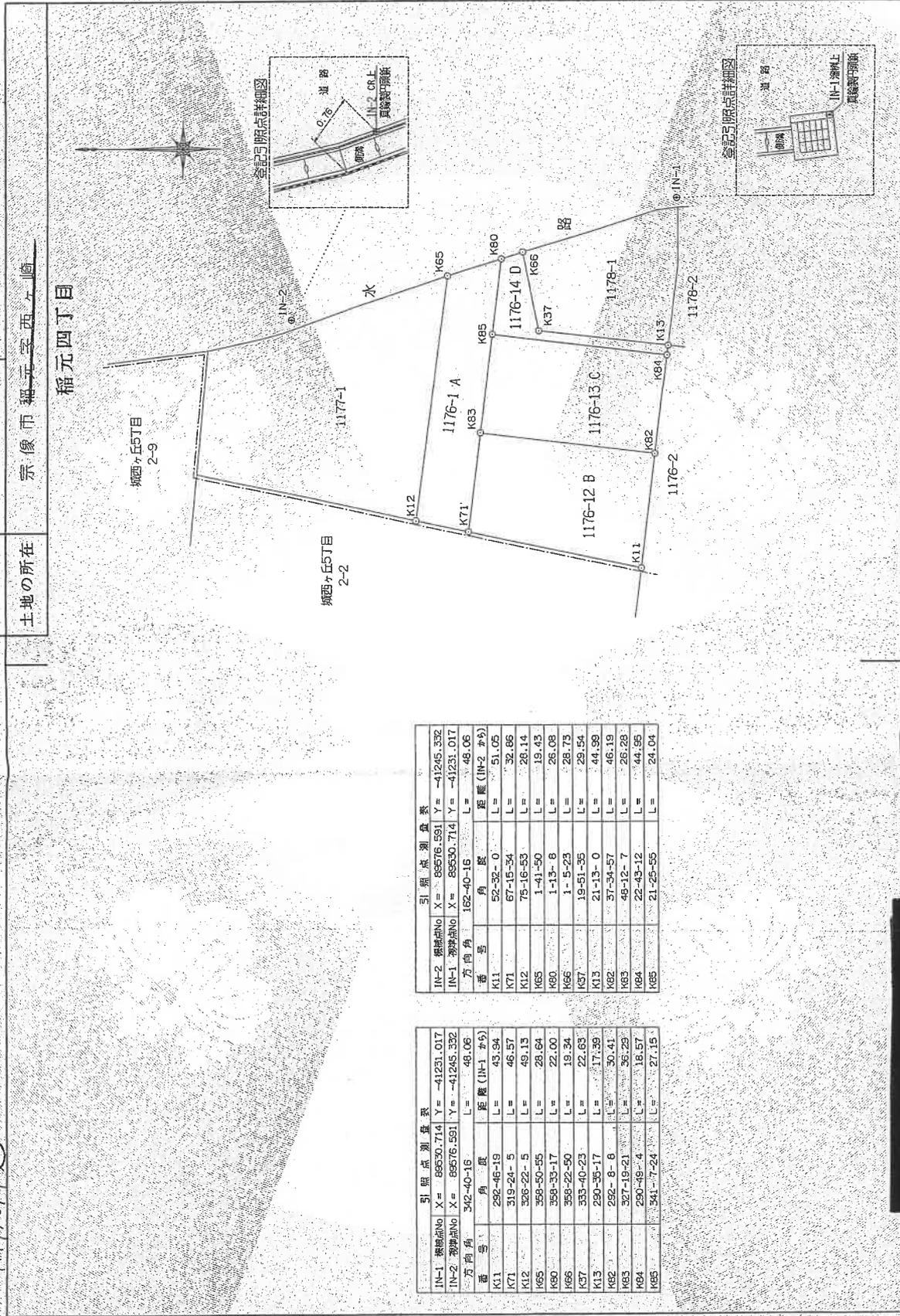
平成19年8月7日 登記前 1176-1 後・新

地積測量図

地積番号 1176-1; 1176-12
1176-13; 1176-14

土地の所在 宗像市 稲元 空西ヶ崎

稲元四丁目



引照点測量表			
IN-2 標識点No	X	Y	距離 (IN-2 歩)
IN-2 標識点No	X = 89576.591	Y = -41245.332	L = 48.06
IN-1 標識点No	X = 89530.714	Y = -41231.017	L = 51.05
方向角	角度	距離 (IN-2 歩)	番号
K11	52-52-0	L = 48.06	K11
K71	67-15-34	L = 32.66	K71
K12	75-16-53	L = 28.14	K12
K65	1-41-50	L = 19.43	K65
K80	1-13-8	L = 26.08	K80
K66	1-5-23	L = 28.73	K66
K37	19-51-55	L = 29.54	K37
K13	21-13-0	L = 44.99	K13
K82	37-34-57	L = 46.19	K82
K83	48-12-7	L = 26.28	K83
K84	22-43-12	L = 44.95	K84
K85	21-25-55	L = 24.04	K85

引照点測量表			
IN-1 標識点No	X	Y	距離 (IN-1 歩)
IN-1 標識点No	X = 89530.714	Y = -41231.017	L = 48.06
IN-2 標識点No	X = 89576.591	Y = -41245.332	L = 43.94
方向角	角度	距離 (IN-1 歩)	番号
K11	292-46-19	L = 46.57	K11
K71	319-24-5	L = 49.13	K71
K12	326-22-5	L = 28.64	K12
K65	358-50-55	L = 22.00	K65
K80	359-33-17	L = 18.34	K80
K66	358-22-50	L = 22.63	K66
K37	333-40-23	L = 17.99	K37
K13	290-35-17	L = 30.41	K13
K82	292-8-8	L = 36.23	K82
K83	327-19-21	L = 18.57	K83
K84	290-49-4	L = 27.15	K84
K85	341-7-24	L = 27.15	K85

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

土地家屋調査士 (福岡県土地家屋調査士会) (平成19年8月6日作成)

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8年2月3日

福岡法務局備出事務所

登記官

(11枚目)

登記年月日：平成21年3月24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8年2月3日 福岡法務局簿籍課出張所 登記簿

(12枚目)

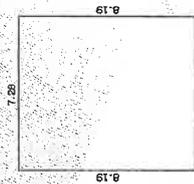
建物図面

家屋番号 1176番12

建物の所在 宗像市稲元四丁目1176番地12

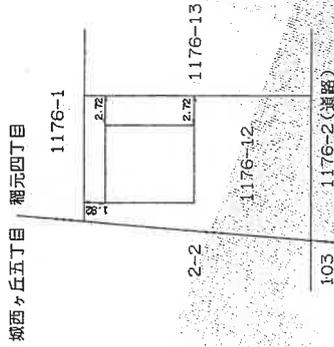
各階平面図

1階・2階（各階同型）



求積表

7.28 X 6.19	=	59.6232
計		59.6232
床面積		59.62 m ²



作成者

土地家屋

縮尺 1/250

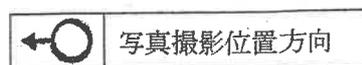
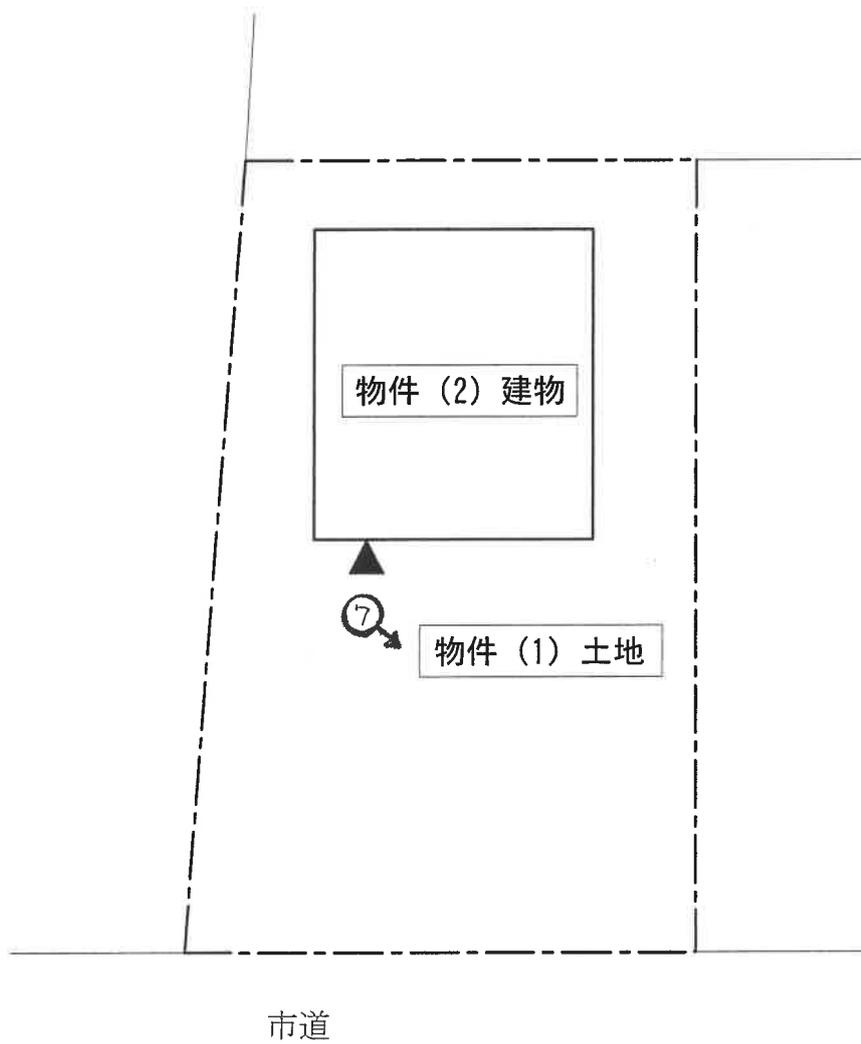
申請人

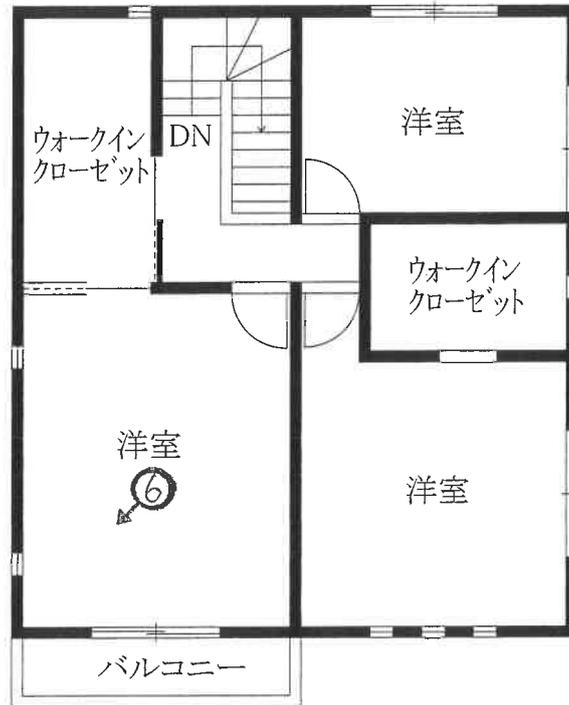
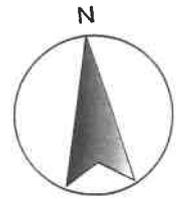
縮尺 1/500

報告書番号 0900045

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：2-3





2階



1階

←○ 写真撮影位置方向

1 本件建物



2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 和室



5 浴室



6 2階洋室壁の汚れ



7 庭



令和8年(ケ)第4号
令和8年2月12日現地調査
令和8年2月13日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,140,000 円
物件2 (建物)	金 6,100,000 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	所在地目地積	宗像市稲元四丁目 1176 番 12 宅地 264.48 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宗像市稲元四丁目 1176番地12 1176 番 12 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 59.62 m ² 2階 59.62 m ²	同左
番号	特記事項		
1	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おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	宗像市稲元4丁目2番10号		

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)	JR鹿児島本線「赤間」駅の北西方、約1.7km。 宗像市ふれあいバス「稲元」停留所の北東方、約50m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	宗像市役所から1.2km前後に位置する幹線道路背後の住宅地域である。 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 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種住居地域 60% 200% 建築基準法22条区域 -
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	264.48㎡ (登記地積) ほぼ台形 (概ね地積測量図のとおり) 約14m 約21m 一方路 稲元地区地区計画 (建築物の最高高さ：20m、外壁後退：1m、敷地の最低面積：200㎡、ほか)
接面道路の状況	南側で幅員約4.5mの舗装市道と等高に接面 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)。	
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は認められなかった。	

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（登記記載）：平成21年2月28日 新築 経過年数：約 17 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 8 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 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、タタミ 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、太陽光発電システム
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
1	37,300	1.00	264.48	1.00	9,870,000

【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「宗像（県）-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 44,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{120} & = & 37,300\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇ 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：方位 1.01

◇ 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 × 0.99 × 1.20 × 1.00 = 1.20

イ 個 別 格 差：補正要因 なし 個別格差
 1.00 = 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	119.24	0.21	4,760,000
合計				4,760,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

物件2： $R \times (1 \pm q) = 0.21 \times 1.00 = 0.21$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約17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。

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	9,870,000	0.40	法定地上権	3,950,000
計				3,950,000

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	9,870,000	－ 3,950,000	/	1.00	0.70	4,140,000
2	4,760,000	＋ 3,950,000	1.00	1.00	0.70	6,100,000
一 括 価 格 (合 計)						10,240,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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

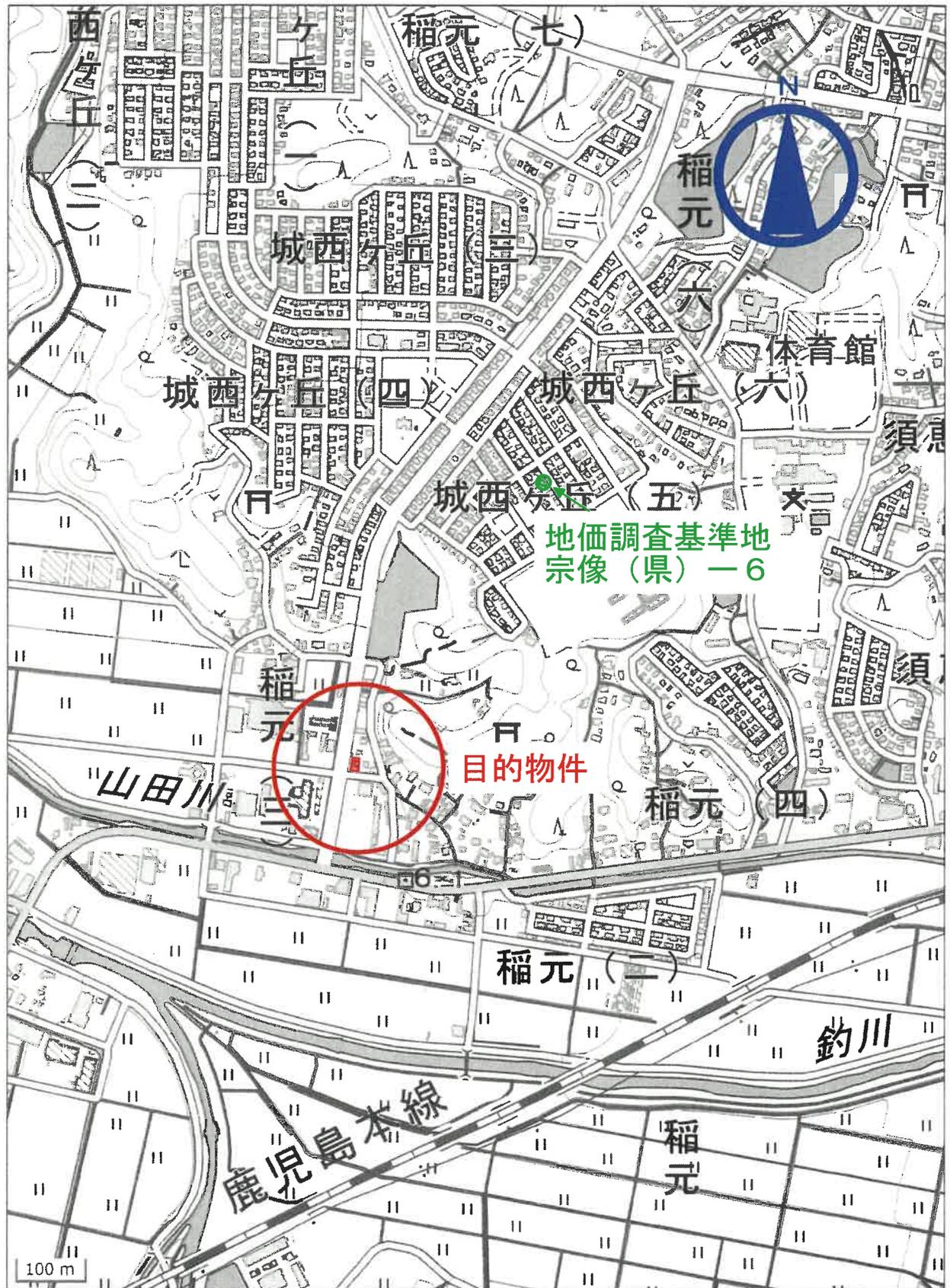
基準地標準価格：基準地「宗像（県）－6」
所 在：宗像市城西ヶ丘6丁目11番16
価 格：44,300 円/m²（対前年変動率 3.0%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：226 m²
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接 面 街 路：北東側幅員約6m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「赤間」駅の北西方、道路距離2km。
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%）

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	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



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用