

〈注意事項〉

本件には農地が含まれるので、入札するにあたり、農業委員会の買受適格証明書が必要になります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月18日

福岡地方裁判所直方支部

裁判所書記官 名和田 駿 介

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 8月27日から 令和 8年 9月 3日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月10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10月 1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 6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 目 録

- ☆3 所 在 宮若市沼口字福礼
地 番 9 1 6 番 1
地 目 田
地 積 1 8 4 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- ☆4 所 在 宮若市沼口字福礼
地 番 9 1 6 番 2
地 目 田
地 積 7 6 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 5 所 在 宮若市沼口字福礼
地 番 9 1 7 番
地 目 宅地
地 積 2 1 5 5 . 4 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- ☆6 所 在 宮若市沼口字福礼
地 番 9 1 8 番
地 目 田
地 積 2 7 5 8 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

30 所 在 宮若市沼口字福礼917番地、916番地1、916番地2

家屋 番号 917番

種 類 酪農舎

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 177.83平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 管理室

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 57.38平方メートル

所有者 B

31 所 在 宮若市沼口字福礼918番地、917番地

家屋 番号 918番

種 類 畜舎

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 471.71平方メートル

(現況)

床 面 積 約543.71平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 2分の1
共有者 B 持分 2分の1



物件明細書

令和 8年 3月17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3～6, 30, 31】

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3～6, 30, 31】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

本件所有者Bが占有している。

【物件番号5, 6】

本件所有者A, Bが占有している。

【物件番号30, 31】

本件所有者B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3～6】

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

- 3 所 在 宮若市沼口字福礼
地 番 9 1 6 番 1
地 目 田
地 積 1 8 4 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 宮若市沼口字福礼
地 番 9 1 6 番 2
地 目 田
地 積 7 6 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 5 所 在 宮若市沼口字福礼
地 番 9 1 7 番
地 目 宅地
地 積 2 1 5 5 . 4 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 6 所 在 宮若市沼口字福礼
地 番 9 1 8 番
地 目 田
地 積 2 7 5 8 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

30 所 在 宮若市沼口字福礼917番地、916番地1、916番地2

家屋 番号 917番

種 類 酪農舎

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 177.83平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 管理室

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 57.38平方メートル

所有者 B

31 所 在 宮若市沼口字福礼918番地、917番地

家屋 番号 918番

種 類 畜舎

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 471.71平方メートル

(現況)

床 面 積 約543.71平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 2分の1
共有者 B 持分 2分の1



令和7年(ケ)第3号
令和7年 5月29日受理
令和7年10月 6日提出

その2 (物件3～6, 30, 31)

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

3 所 在 官若市沼口字福礼
地 番 9 1 6 番 1
地 目 田
地 積 1 8 4 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 官若市沼口字福礼
地 番 9 1 6 番 2
地 目 田
地 積 7 6 8 平方メートル

物 件 目 録

	共有者	A	持分2分の1
	共有者	B	持分2分の1
5	所 在	宮若市沼口字福礼	
	地 番	917番	
	地 目	宅地	
	地 積	2155.49平方メートル	
	共有者	A	持分2分の1
	共有者	B	持分2分の1
6	所 在	宮若市沼口字福礼	
	地 番	918番	
	地 目	田	
	地 積	2758平方メートル	
	共有者	A	持分2分の1
	共有者	B	持分2分の1

物 件 目 録

- 30 所 在 宮若市沼口字福礼917番地、916番地1、916番地2
- 家屋 番号 917番
- 種 類 酪農舎
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 177.83平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 管理室
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 57.38平方メートル
- 所有者 B
- 31 所 在 宮若市沼口字福礼918番地、917番地
- 家屋 番号 918番
- 種 類 畜舎
- 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
- 床 面 積 471.71平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
- 共有者 B 持分2分の1

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 3, 4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(物件 3, 4)
形 状	<input 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 checked="" 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"/> 土地共有者B <input type="checkbox"/> 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 <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	物件 3, 4 の土地には土地建物位置関係図のとおりの工作物、飼料タンクが存在する。
建物	物件 3 0
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 { 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B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を畜舎(牛舎)及び管理事務所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	物件 3 0 の附属建物にはBの息子が居住等しているが、同人はBの占有補助者である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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
<p>■ 宮若市農業委員会</p>	<p>(宮若市農業委員会から裁判所への回答, 訂正分, 物件3, 4, 6について) 農地等の現状にかかる, 令和7年7月3日の現況調査の結果を報告します。</p> <p>1 現況地目 農地</p> <p>2 転用許可等 無し</p> <p>3 原状回復命令の発せられる見込み 現状回復は行わない</p> <p>4 永小作権, 賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可等 許可等 無し 許可年月日・許可条項・権権利内容等 (空白)</p> <p>5 本件の買受適格証明書 要</p> <p>6 その他 農用地区域外 (物件3, 4), 農用地区域内 (物件6)</p>
<p>■ B</p>	<p>1 本件土地は誰にも貸していません。</p> <p>2 本件土地では「本田牧場」という屋号で, 牛を飼っていました。 本件土地上の工作物は全て私が設置したものです。 本件建物は従業員等の牛舎・管理棟として利用していました。</p> <p>3 本田牧場は3年前に廃業しています。 本件土地には大量の古い堆肥が残っています。 本件建物には牛の育成に必要な温度管理の大型の機械が設置されています。 本件土地には大型のトラック1台が存在しています。 上記の大型機械やトラックは撤去するつもりではいますが, 実現できるかどうかは不透明です。 物件30の附属建物は私の息子が住んでいます。 本件土地及び建物は無人の状態だと, いたずらなどされる可能性がありますので警備的な観点から住まわせています。 本件土地には牛の飼育に関する大型の機械や飼料タンクなどが存在しています。</p> <p>4 本件土地と隣地との境界については, 本件土地の周りに水路や道路があるので大まかにははっきりしています。 ただし, 本件土地と隣地との境界を示す境界杭等はありません。</p> <p>5 本件土地には井戸及び2箇所の井戸ポンプがありますが, 飲用としては使っていません。</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、公図のとおり、公衆用道路（地番931）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しない。
本件土地と隣地との境界と思われる付近の一部には水路が存在しているが、それ以外には本件土地と隣地との境界等を示す徴憑は認められず、本件土地と隣地との境界は不明確である。
なお、本件土地の一部では草木が生い茂っており、立ち入れない箇所があった。
- 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、4～6枚目のとおりと認めた。
- 本件各建物は古い建物で老朽化が目立った。
- 本件土地には工作物、飼料タンク、堆肥等が多数存在し、畜舎として活用しないときは、相応の撤去費用を要することになる。

(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 7年 5月30日 (金) 18:00 - 18:10	執行官室	建物図面請求
R 7年 6月2日 (月) 15:20 - 15:40	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 6月2日 (月) 18:10 - 18:20	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 6月3日 (火) 11:50 - 12:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 6月26日 (木) 9:00 - 10:25	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (共有者B立会い)
R 7年 8月28日 (木) 15:30 - 15:40	宮若市農業委員会	農地等についての照会
<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



(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	宮若市沼口字福礼			地番	916番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和61年9月19日			備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

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6月2日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：15-2
(1/1)

A 4 判に縮小

(10枚目)

公用

登記年月日：平成7年6月16日

平成7年6月16日登記

各階平面図

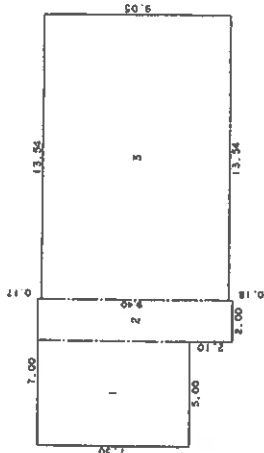
801467

家屋番号 917番

建築物各階平面図

建築物の所在 岐阜郡若手町大字沼口字福程917番地、916番地1、916番地2

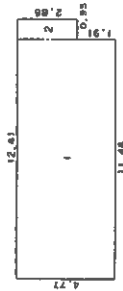
(主)



求積表

1	7.30 X 5.00	=	36.5000
2	9.40 X 2.00	=	18.8000
3	9.05 X 13.54	=	122.5370
合計			177.8370
床面積			177.83 ㎡

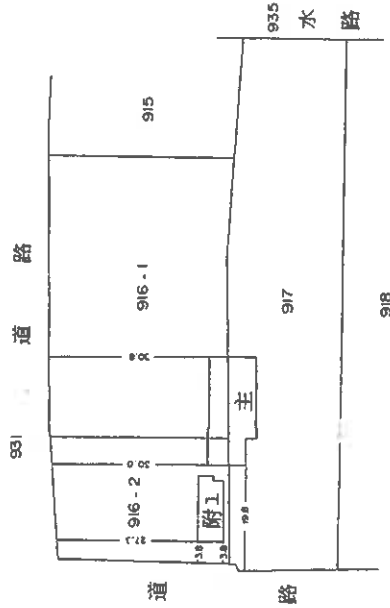
(附1)



求積表

1	4.77 X 11.46	=	54.6642
2	2.86 X 0.95	=	2.7170
合計			57.3812
床面積			57.38 ㎡

宮若市



作製者

土地家屋調査士

7年6月13日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(福岡県土地家屋調査士会)

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6月2日 福岡法務局豊方支局

登記官

A4判に縮小

(11枚目)

公用

登記年月日：昭和48年10月2日

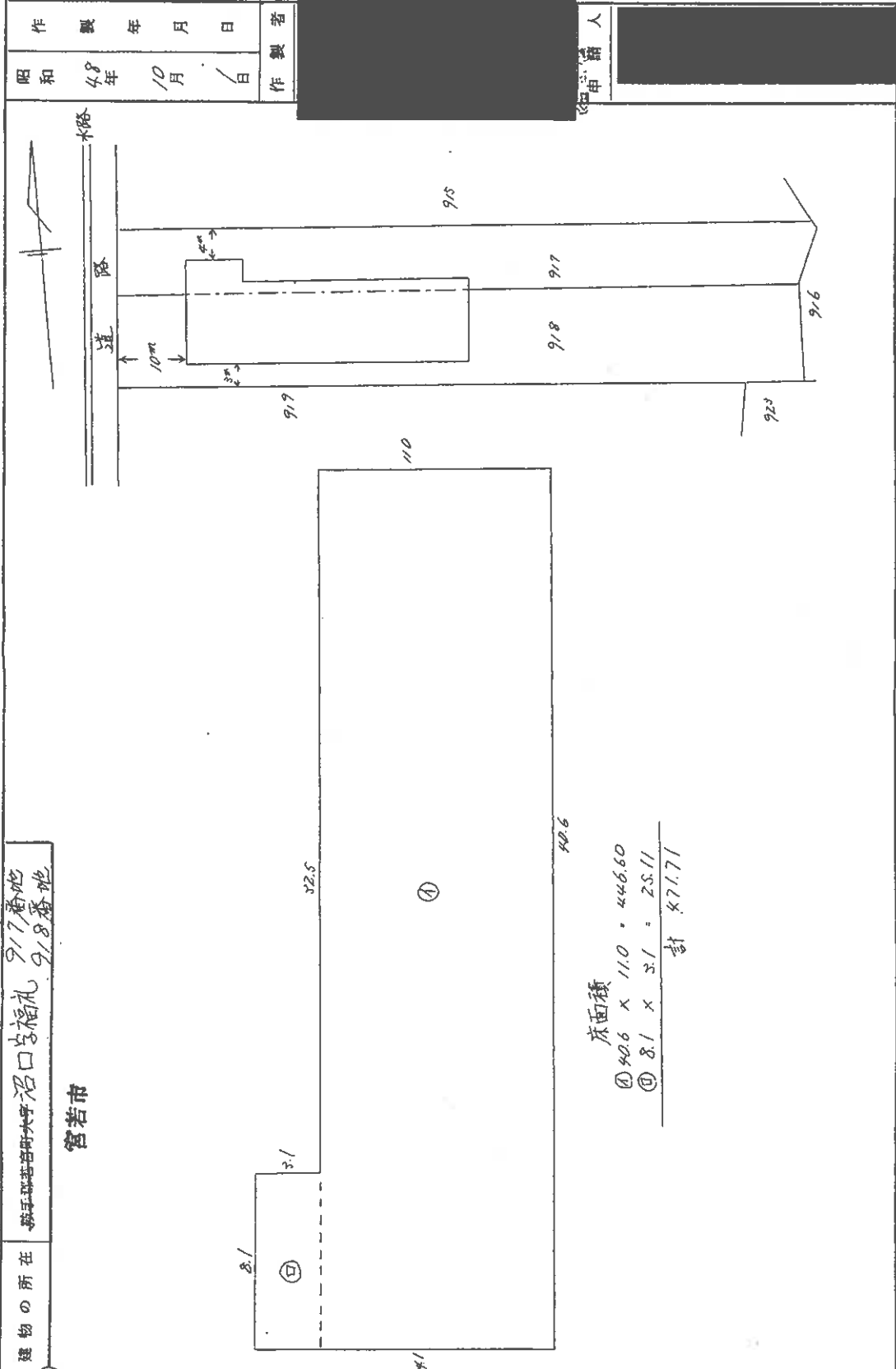
承 昭48年10月2日登記

801468

建 各 階 平 面 図
物 階 平 面 図
面 図

家屋番号	918番
建物の所在	岐阜県岐阜市沼口字福礼 917番地 918番地

宮若市



床面積
 ① 9.16 × 11.0 = 446.60
 ② 8.1 × 3.1 = 25.11
 計 471.71

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	1/200	1/600
----	-------	-------

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6月2日 福岡法務局第1支局

登記官

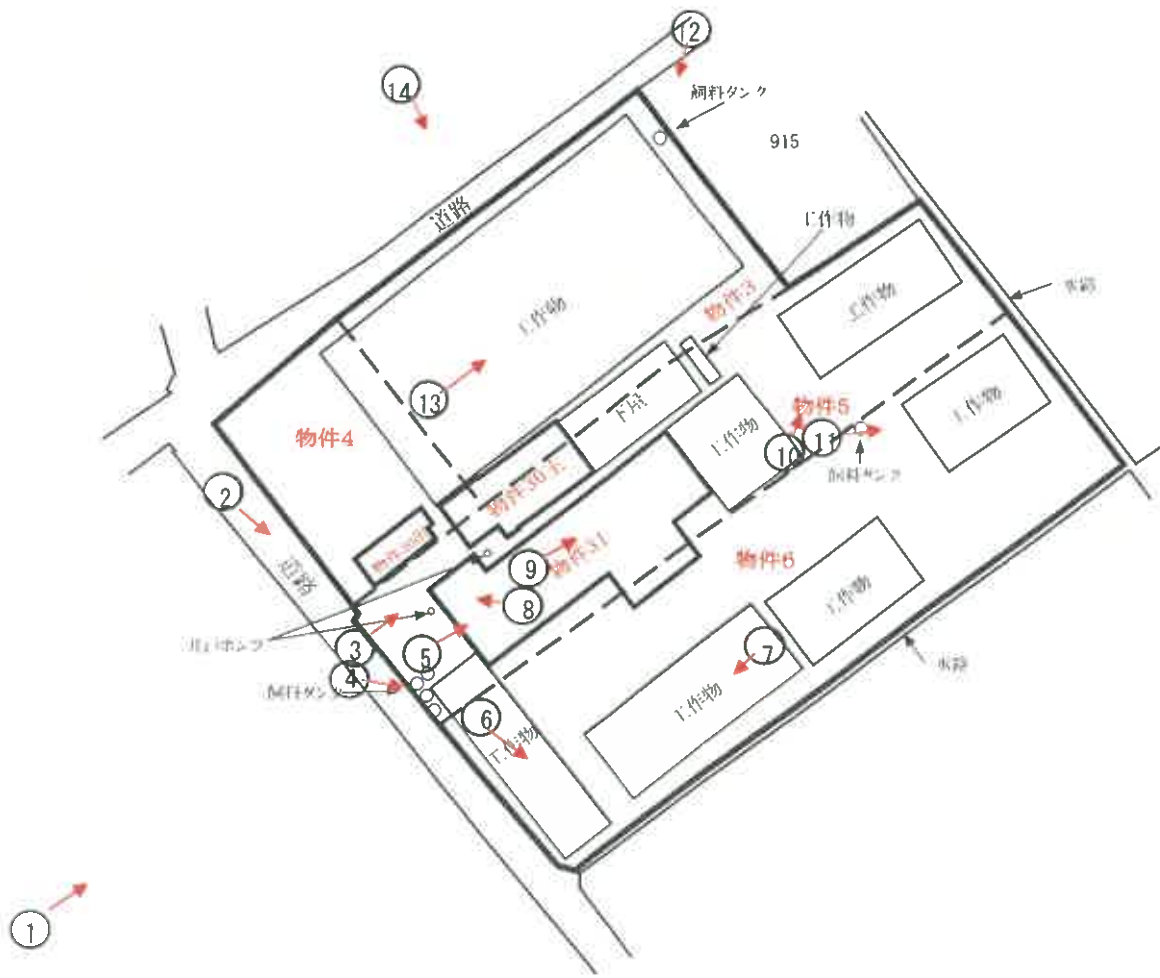
A4判に縮小

(12枚目)

請求番号：15-4

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



間取図

(物件30主)



間取図

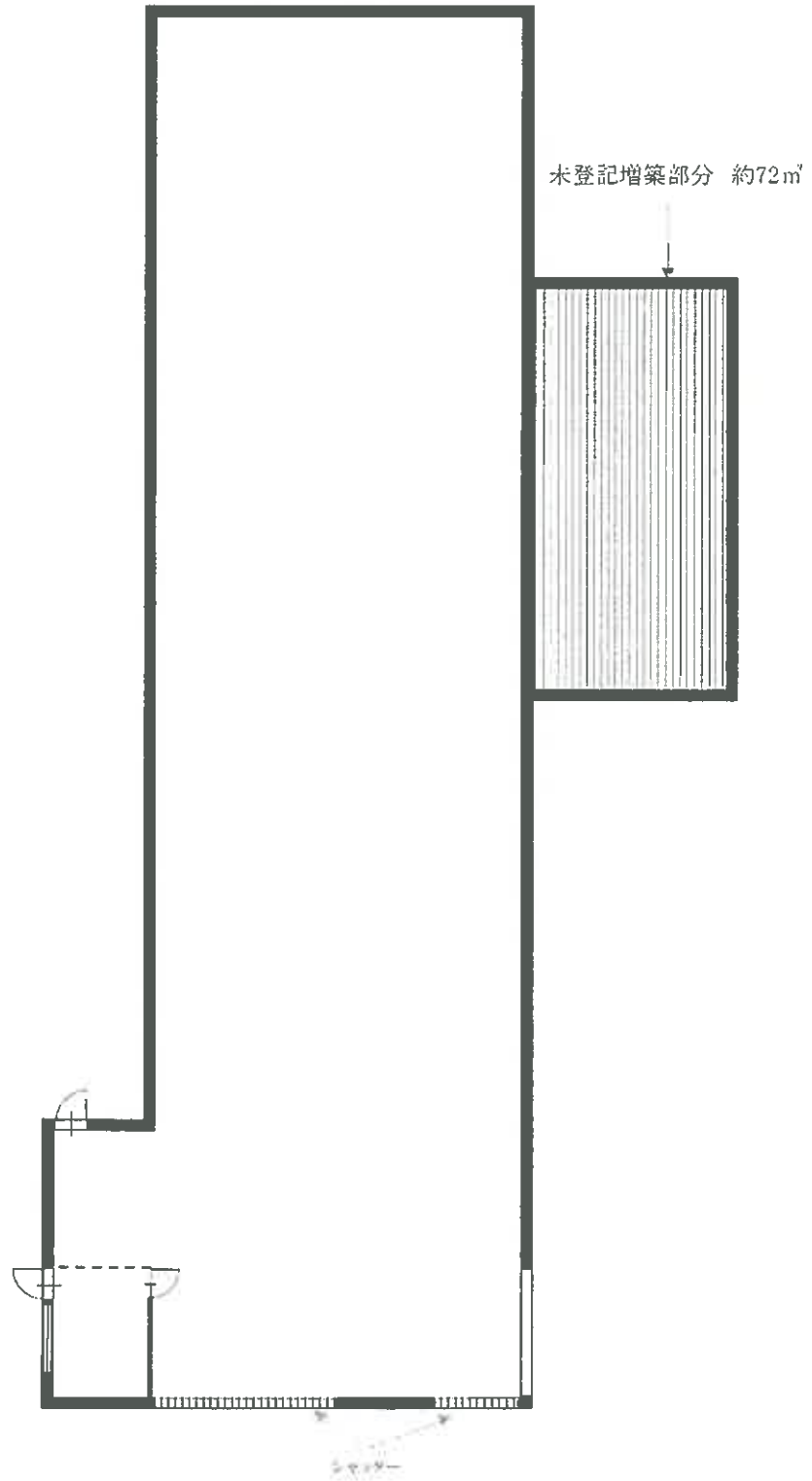
(物件30附属)

↑ 写真撮影位置方向



間取図
(物件31)

現況床面積 約543.71m²



No. 1

本件土地の外観を撮影



本件土地

No. 2

本件土地と接道付近を撮影



本件土地

物件30の附属建物

No. 3

本件土地の外観を撮影



物件31の建物

物件30の主たる建物

物件30の附属建物

(17枚目)



No. 4

飼料タンクを撮影

飼料タンク



No. 5

物件31の建物の外観を撮影

物件31の建物



No. 6

工作物内を撮影



No. 7

工作物内を撮影



No. 8

物件31の建物内を撮影

大型の機械



No. 9

物件31の建物内を撮影

(19枚目)

No. 10



工作物を撮影

工作物

堆肥

No. 11



飼料タンクを撮影

工作物

飼料タンク

No. 12



工作物及び飼料タンクを撮影

工作物

飼料タンク

(20枚目)



No. 13

工作物内を撮影



No. 14

工作物の外観を撮影

工作物



No. 15

物件30の附属建物の室内を撮影

(21枚目)

令和7年(ケ)第3号 その2
令和7年6月26日現地調査
令和7年10月22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 2,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 590,000 円
物件4 (土地)	金 240,000 円
物件5 (土地)	金 590,000 円
物件6 (土地)	金 880,000 円
物件30 (建物)	金 230,000 円
物件31 (建物)	金 180,000 円

- ① 一括価格は、物件3～6・30・31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3～6の内訳価格は物件30・31のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件30・31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
3	所在地番 地目 地積	宮若市沼口字福礼 916 番 1 田 1,842m ²	特記事項のとおり
4	所在地番 地目 地積	宮若市沼口字福礼 916 番 2 田 768m ²	特記事項のとおり
5	所在地番 地目 地積	宮若市沼口字福礼 917 番 宅地 2,155.49m ²	特記事項のとおり
6	所在地番 地目 地積	宮若市沼口字福礼 918 番 田 2,758m ²	特記事項のとおり
30	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	宮若市沼口字福礼 917番地、916番地1、916番地2 917 番 酪農舎 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 177.83m ² 1 管理室 木造瓦葺平家建 57.38m ²	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
31	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宮若市沼口字福礼 918番地、917番地 918 番 畜舎 鉄骨造スレート葺平家建 471.71㎡	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
3～6	<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、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。 ・物件3・4・6の現況地目は、農地である。 		
31	<ul style="list-style-type: none"> ・未登記増築（約72㎡）があり、床面積の現況は約543.71㎡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3～6一体）

位置・交通 (直線距離)	JR鹿児島本線「赤間」駅の南東方、約9km。 宮若市乗合バス「福礼橋」停留所の南方、約300m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道福間飯塚線の西側背後に所在する地域で、農地が広がる中に住宅、事業所等が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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	準都市計画区域 地域指定なし 70% 200% 地域指定なし 農業振興地域 農用地区域(物件6) 農業振興地域 農用地区域外(物件3・4)
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	7,523.49㎡ (登記地積) ほぼ整形 (別添「公図(写)」等参照。) 約82m 約100m 角地
接面道路の状況	南西側で幅員約4m(有効幅員約3.2m)の舗装市道と北西側で幅員約4m(有効幅員約3.7m)の舗装市道と各々ほぼ等高に接面。(建築基準法第42条第1項の道路に該当すると思われる。)	
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 : 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	<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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「若宮条里跡」の区域に存するため、建物の新築等に伴い土地を掘削する場合は文化財保護法に基づく届出を要し、更に、発掘調査が必要となる場合もあるため、買受人において調査・確認を要する。 ・物件3・4・6は農地法上の農地に該当する。 ・従物等として、井戸・井戸ポンプが存する。 ・土地建物位置関係図のとおり、工作物、飼料タンクが存する。 ・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30）

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7年6月10日 新築 経過年数：約 31 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕様	構造：鉄骨造平家建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：鋼板 ほか 天井：ボード貼、内装なし 床：モルタル、内装なし（土） 内壁：ボード貼、内装なし 設備：電気、給水設備 等
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：酪農舎 間取り：（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	劣る（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。 ・アスベストを含有する形成板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。

3. 建物の概況及び利用状況（物件30）

区 分	附属建物
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7年6月10日 新築 経過年数：約 31 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル吹付け ほか 天 井：ボード貼、合板 ほか 床 : Pタイル貼、タタミ ほか 内 壁：合板、クロス貼 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
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：管理室 間 取 り：（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	劣る （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。 ・アスベストを含有する形成板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。

4. 建物の概況及び利用状況（物件31）

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48年8月10日 新築</p> <p>経過年数：約 53 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 30 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>								
仕 様	<p>構造：鉄骨造平家建</p> <p>屋根：スレート葺</p> <p>外壁：スレート ほか</p> <p>天井：ボード貼、内装なし</p> <p>床：モルタル、内装なし（土）</p> <p>内壁：合板、内装なし</p> <p>設備：電気設備 等</p>								
床面積（現況）	<p>未登記増築があり、現況床面積は次のとおりである。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">登記面積</td> <td style="text-align: center;">未登記 増築面積</td> <td style="text-align: center;">＝</td> <td style="text-align: center;">現況床面積</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">471.71㎡ +</td> <td style="text-align: center;">約72㎡</td> <td></td> <td style="text-align: center;">約543.71㎡</td> </tr> </table>	登記面積	未登記 増築面積	＝	現況床面積	471.71㎡ +	約72㎡		約543.71㎡
登記面積	未登記 増築面積	＝	現況床面積						
471.71㎡ +	約72㎡		約543.71㎡						
現況用途等	<p>現況用途：畜舎</p> <p>間取り：（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（内外装の汚れ、損傷、発錆、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。 ・アスベストを含有する形成板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。 								

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3～6）

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
3	7,670	0.28	1,842	0.50	1,980,000
4	7,670	0.28	768	0.50	820,000
5	7,670	0.28	2,155.49	0.50	2,310,000
6	7,670	0.28	2,758	0.50	2,960,000

【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。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,600\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{86} & = & 7,670\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.97 & \times & 0.98 & \times & 0.90 & \times & 1.00 & = & 0.86 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{角地} & & \text{規模過大} & & \text{農地含む} & & \text{境界不明確} & & \text{個別格差} \\ & & 1.02 & \times & 0.70 & \times & 0.40 & \times & 0.99 & = & 0.28 \end{array}$$

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、土地価格に対する解体費用の水準等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件30・31)

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
30	90,000	177.83	0.03	480,000
30附	145,000	57.38	0.03	250,000
			合計	730,000
31	50,000	約543.71	0.01	270,000

ウ 現価率：(査定)

物件30主・附属は建築後約31年、物件31は建築後約53年を経過しており、建物の現状からみていずれ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(物件30主・附属は-40%、物件31は-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30主	0.05	×	(1 - 0.4)	=	0.03
物件30附	0.05	×	(1 - 0.4)	=	0.03
物件31	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)	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
3	1,980,000	0.05	0.10	場所的利益	10,000
4	820,000	0.14	0.10	場所的利益	10,000
5	2,310,000	0.07	0.10	場所的利益	20,000
		0.34	0.40	法定地上権	310,000
6	2,960,000	0.02	0.40	法定地上権	20,000
計					370,000

イ 土地利用権等割合： 土地に存する建物の床面積、建蔽率を考慮して、土地利用権等の範囲を判定し、更に、物件30の土地利用権等を場所的利益、物件31を法定地上権と判定し、その割合を10%、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 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
3	1,980,000	—	10,000		0.50	0.60	590,000
4	820,000	—	10,000		0.50	0.60	240,000
5	2,310,000	—	330,000		0.50	0.60	590,000
6	2,960,000	—	20,000		0.50	0.60	880,000
30	730,000	+	40,000	1.00	0.50	0.60	230,000
31	270,000	+	330,000	1.00	0.50	0.60	180,000
一 括 価 格 (合 計)							2,710,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 畜産関連用途であること、工作物等が多数存することを考慮した。

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) - 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/m² (対前年変動率 -0.8%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 327m²
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

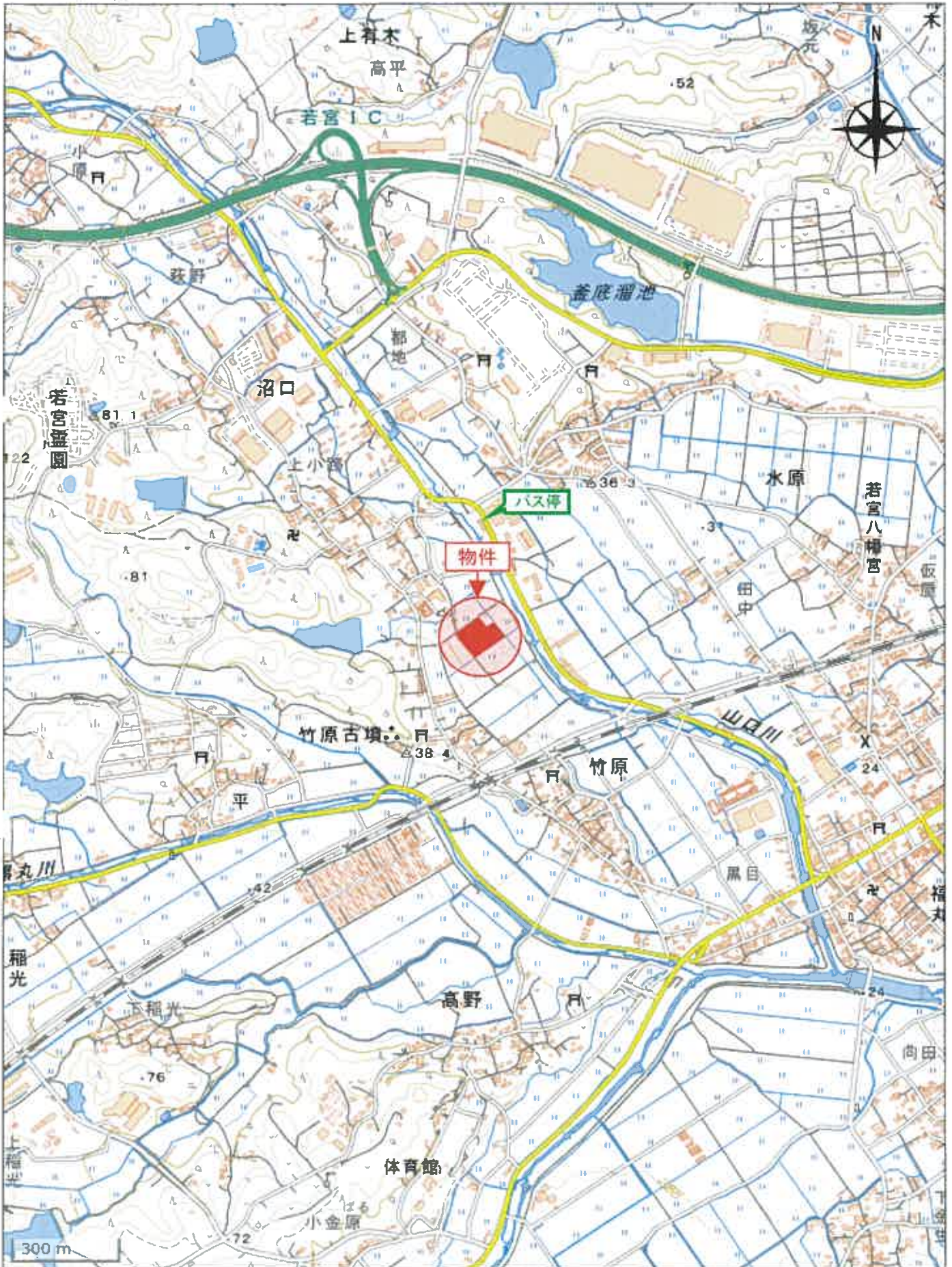
1 位置図	3 葉
2 公図(写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図(写)	2 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	3 葉
6 現況写真	3 葉

以 上

BIT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

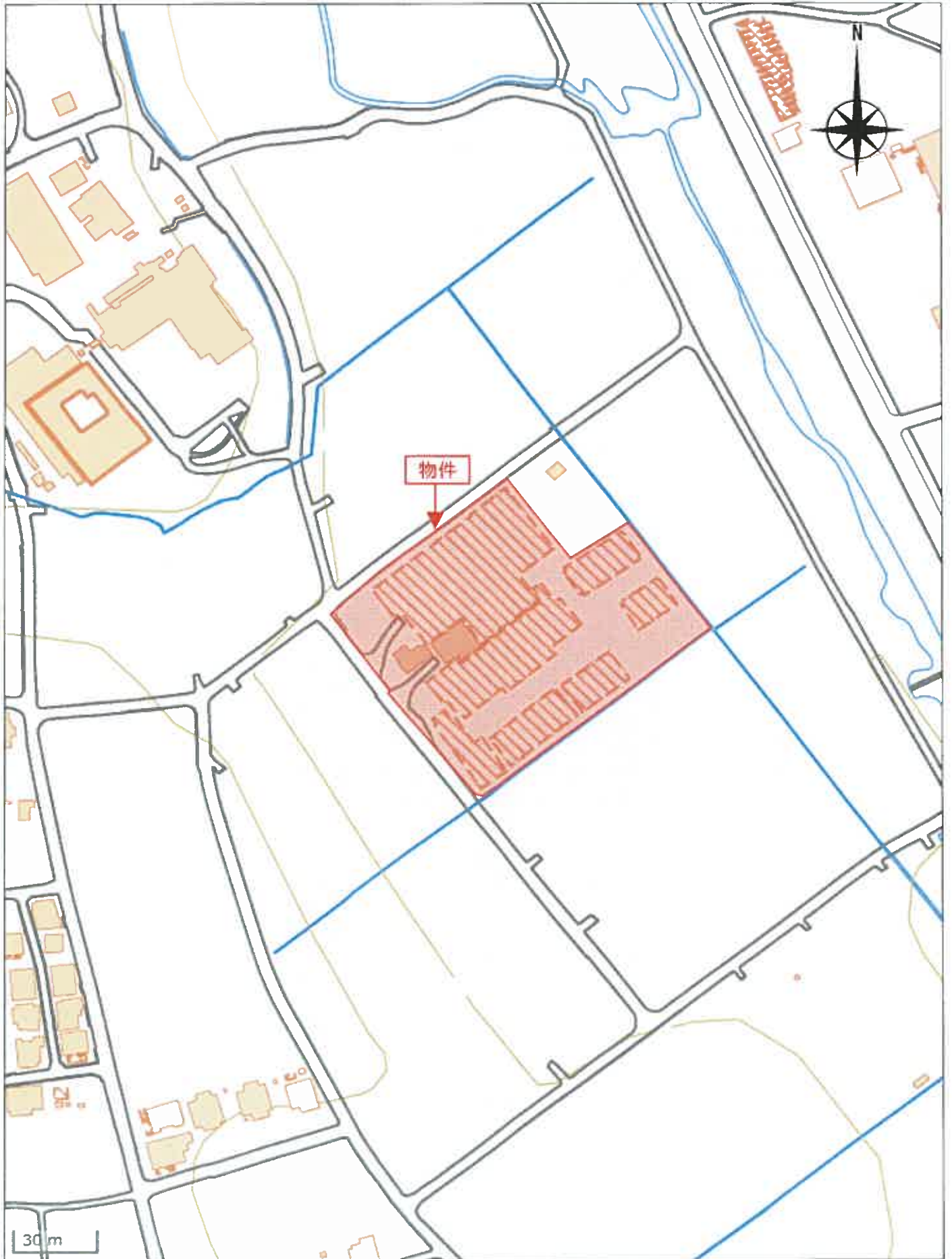
GS Maps



「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