

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 17 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 10 月 8 日から 令和 8 年 10 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 22 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 11 月 12 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 9 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宮若市鶴田字岩河内 |
| | 地 番 | 2 0 4 6 番 3 8 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮若市鶴田字岩河内 2 0 4 6 番地 3 8 8 |
| | 家屋 番号 | 2 0 4 6 番 3 8 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 3 3 平方メートル
2 階 5 1 . 0 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 1 4 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, 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 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 | 宮若市鶴田字岩河内 |
| | 地 番 | 2 0 4 6 番 3 8 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮若市鶴田字岩河内 2 0 4 6 番地 3 8 8 |
| | 家屋 番号 | 2 0 4 6 番 3 8 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 3 3 平方メートル
2 階 5 1. 0 2 平方メートル |



令和8年(ケ)第6号
令和8年6月11日受理
令和8年7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 | 宮若市鶴田字岩河内 |
| | 地 番 | 2 0 4 6 番 3 8 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮若市鶴田字岩河内 2 0 4 6 番地 3 8 8 |
| | 家屋 番号 | 2 0 4 6 番 3 8 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 3 3 平方メートル
2 階 5 1 . 0 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	(住居表示未実施) 付 近		
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 ☐ 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」は執行官の意見のとおり		
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			
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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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
■ 宮若市長	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 平成29年8月26日 現在契約中
■ 所有者の妻	1 本件建物には所有者とその家族の計4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。 ペットによる損傷等はありません。 3 壁クロスのあちこちに子どもの落書きがあります。 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。 5 目的外電柱が本件土地上にあります。 6 太陽光発電システム等は住宅ローンに組み込んで支払っています。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番2046-436）に接道している。

(形状等)

- 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ている。

(占有等)

- 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。

(その他)

- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷を認めた。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認めなかった。
- 従物等として太陽光発電システム等が存在する。
- 目的外物件として電柱が存在する。

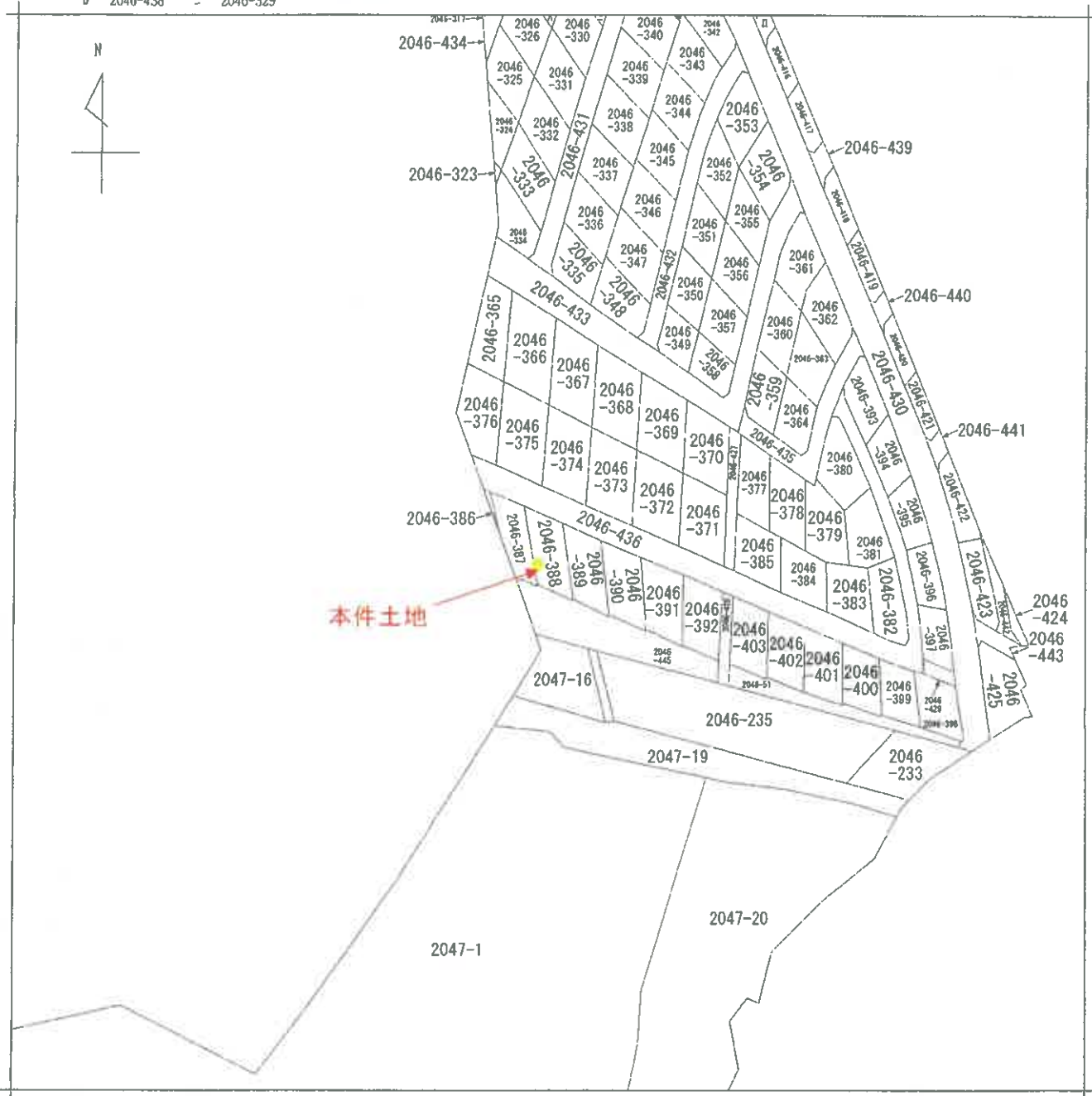
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 8年 6月15日 (月) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 6月15日 (月) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 8年 6月18日 (木) 9:00 - 9:20	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 8年 6月18日 (木) 13:00 - 13:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 8年 7月8日 (水) 10:30 - 11:25	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者の妻立会い)
(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 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。 ☐ 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

イ 2046-415 ハ 2046-327 ※ 2046-341
ロ 2046-438 ニ 2046-329



(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揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして揃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	宮若市鶴田字岩河内				地番	2046番388			
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号		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8年6月18日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号: 5-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

公用

登記年月日：平成29年2月21日

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6月18日 福岡法務局重方支局

登記官

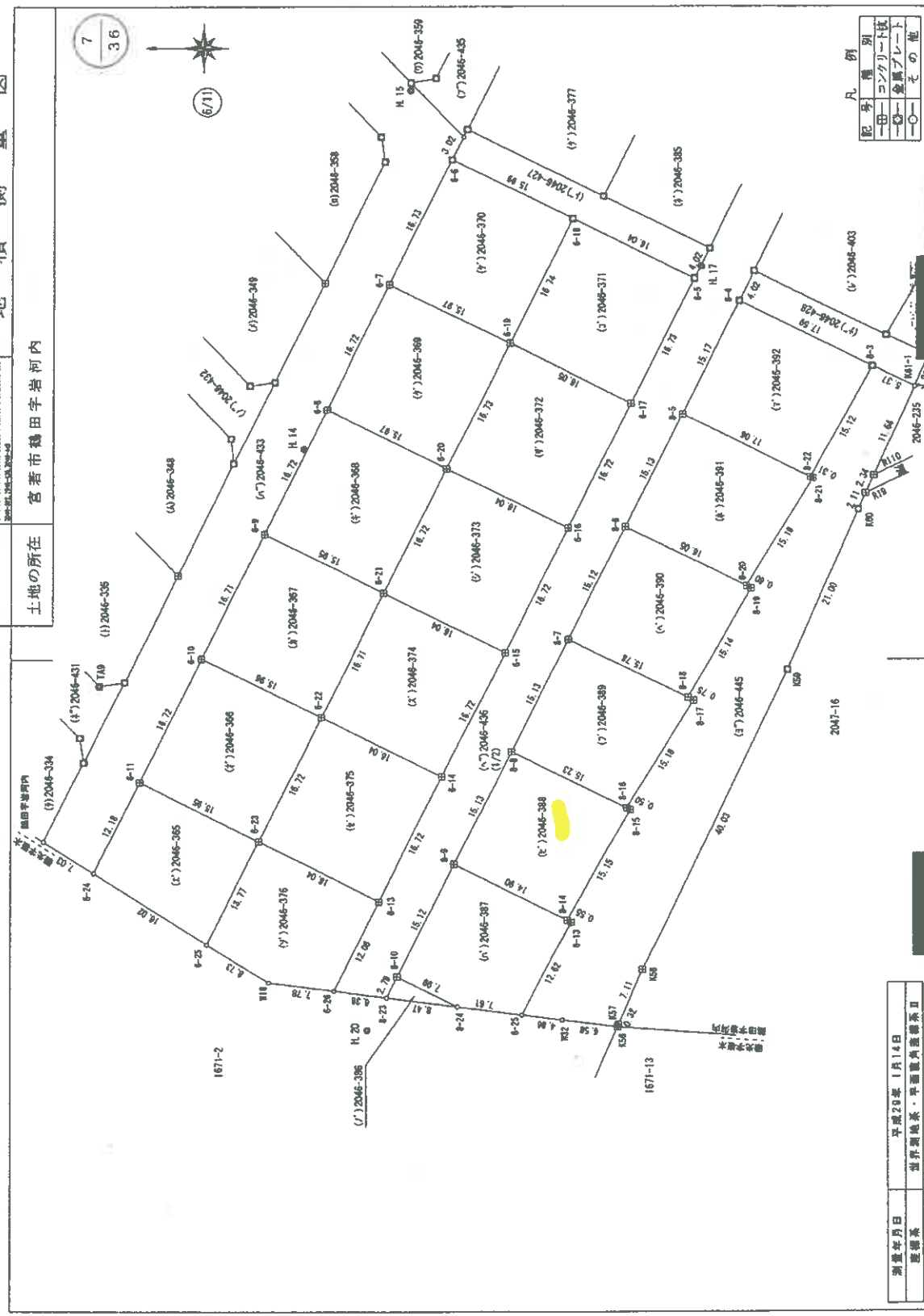
A4判に縮小

(7枚目)

請求番号：5-2

土地積測量図

地番	土地の所在
	宮若市穂田字岩河内



凡例	記号	種類
田	コンクリート	田
田	金属プレート	田
田	その他	田

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

測量年月日	平成29年1月14日
測量員	岩河内地系・平面測量員 岩河内

(7/36)

登記年月日：平成29年2月21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8年6月18日 福岡法務局南方支局

登記官

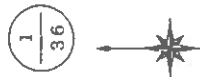
A4判に縮小

請求番号：5-2

土地積測量図

地番
 2046-51
 2046-317 ないし 2046-446

土地の所在
 宮若市鶴田字岩河内



測量年月日	平成29年1月14日
測量系	世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 2000

公用

登記年月日：平成29年2月21日

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6月18日 福岡法務局地方支局

登記号

A4判に縮小

図式番号：5-2

土地積測量図

2046-387, 2046-388, 2046-389
2046-390, 2046-391, 2046-392
2046-393

土地の所在 宮若市鶴田字岩河内

21
36

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
8-9	78533.648	-29046.785	-29046.785	-540861.233776	15.12
8-10	78540.382	-29060.322	-29060.322	-1343511.774482	7.99
8-24	78533.228	-29063.891	-29063.891	-358226.722208	7.61
8-25	78525.677	-29064.858	-29064.858	801962.739201	12.62
8-13	78519.815	-29053.678	-29053.678	544931.846745	0.55
8-14	78520.309	-29053.438	-29053.438	541240.489937	14.90
合計				-444.654593	
合計面積				222.32	㎡

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
8-8	78526.900	-29033.247	-29033.247	-528937.198400	15.13
8-9	78533.648	-29046.785	-29046.785	-1855437.283824	14.90
8-14	78520.309	-29053.438	-29053.438	511932.414680	15.15
8-15	78512.817	-29040.265	-29040.265	1059972.583562	0.50
8-16	78513.210	-29040.049	-29040.049	551006.128650	15.23
合計				-463.372322	
合計面積				231.68	㎡

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
8-7	78520.163	-29019.704	-29019.704	-510773.660316	15.13
8-8	78526.900	-29033.247	-29033.247	-1597629.780500	15.23
8-16	78513.210	-29040.049	-29040.049	484191.336090	15.18
8-17	78505.375	-29027.080	-29027.080	1044971.025126	0.75
8-18	78506.043	-29028.742	-29028.742	579060.573168	15.78
合計				-480.506432	
合計面積				240.25	㎡

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
8-6	78513.421	-29006.169	-29006.169	-500637.112599	15.12
8-7	78520.163	-29019.704	-29019.704	-1615395.313399	15.78
8-18	78506.043	-29026.742	-29026.742	479043.874386	15.14
8-19	78498.620	-29013.602	-29013.602	1053214.642840	0.60
8-20	78499.053	-29013.325	-29013.325	583483.460949	16.05
合計				-490.447783	
合計面積				245.22	㎡

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
8-5	78506.682	-28992.627	-28992.627	-468329.691080	15.13
8-6	78513.421	-29006.169	-29006.169	-1625070.787559	16.05
8-20	78499.053	-29013.325	-29013.325	455922.498624	16.19
8-21	78491.132	-29000.361	-29000.361	1027919.864672	0.31
8-22	78491.409	-29000.229	-29000.229	607052.557206	17.06
合計				-505.557236	
合計面積				252.77	㎡

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
8-3	78484.200	-28986.938	-28986.938	1662295.356000	17.59
8-4	78490.917	-28979.040	-28979.040	-446586.027813	15.17
8-5	78506.682	-28992.627	-28992.627	-1662771.624760	17.06
8-22	78491.409	-29000.229	-29000.229	446537.625801	15.12
合計				-524.570772	
合計面積				262.28	㎡

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
9A-1	78536.774	-28902.196	-28902.196	-123773.955824	3.02
9A-2	78533.942	-28903.239	-28903.239	285863.548890	13.44
9A-7	78521.349	-28898.556	-28898.556	1473453.113945	15.02
9A-14	78526.586	-28894.474	-28894.474	701792.099082	14.77
9A-5	78510.435	-28889.619	-28889.619	617406.359535	2.94
9A-6	78541.562	-28892.335	-28892.335	-384058.238180	2.35
9A-66	78540.673	-28894.509	-28894.509	-314241.22673	2.01
9A-67	78539.849	-28896.336	-28896.336	-284964.021442	2.00
9A-68	78538.974	-28898.135	-28898.135	-280933.909998	2.00
9A-69	78538.063	-28899.913	-28899.913	-277003.712931	2.00
9A-70	78537.067	-28901.663	-28901.663	-179300.169621	0.62
合計				-482.838257	
合計面積				241.4191285	㎡

測量年月日 平成29年1月14日
図式番号 世野瀬地家・平瀬地角地家Ⅱ

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成29年8月18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8年6月18日 福岡法務局厚方支局 登記官

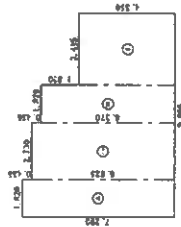
各階平面図

家屋番号 2046番388

建築物図面

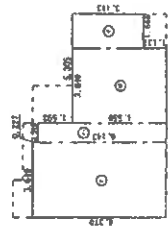
建築物の所在 宮若市鶴田字岩河内2046番地388

1階

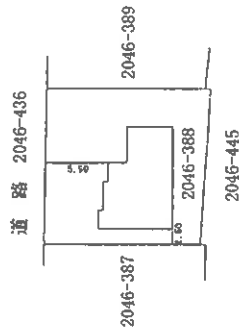


求積表		
①	3.485 × 4.550	= 15.856750
②	1.820 × 6.370	= 11.593400
③	2.730 × 6.825	= 18.632250
④	1.820 × 7.280	= 13.249600
合計	59.332000	
床面積	59.33	m ²

2階



求積表		
①	1.665 × 3.413	= 5.682845
②	3.640 × 4.550	= 16.562000
③	0.910 × 6.143	= 5.590130
④	3.640 × 6.370	= 23.186800
合計	51.021575	
床面積	51.02	m ²



作業者

縮尺 250

申請人

縮尺

平成29年8月16日作成

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

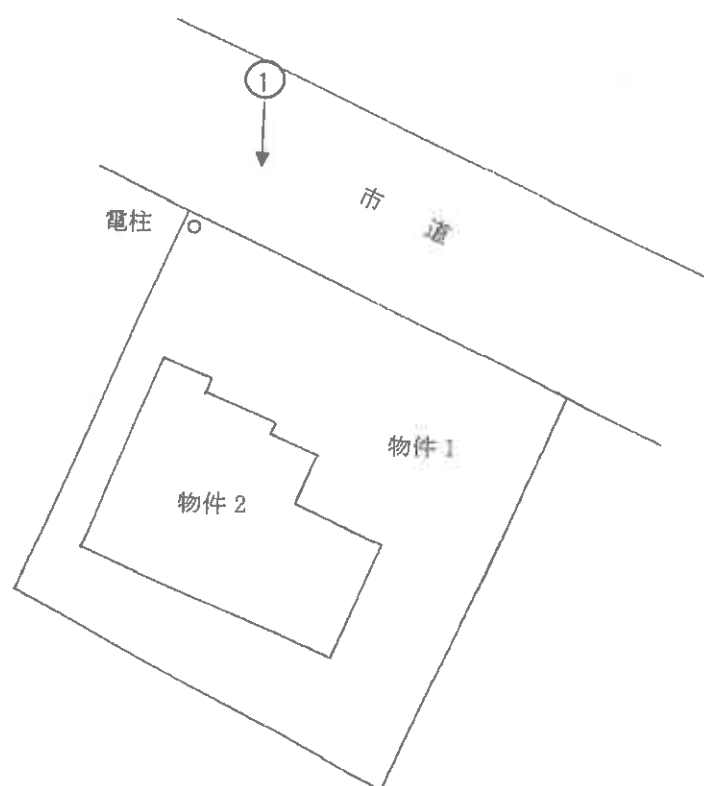
500

A4判に縮小

(10枚目)

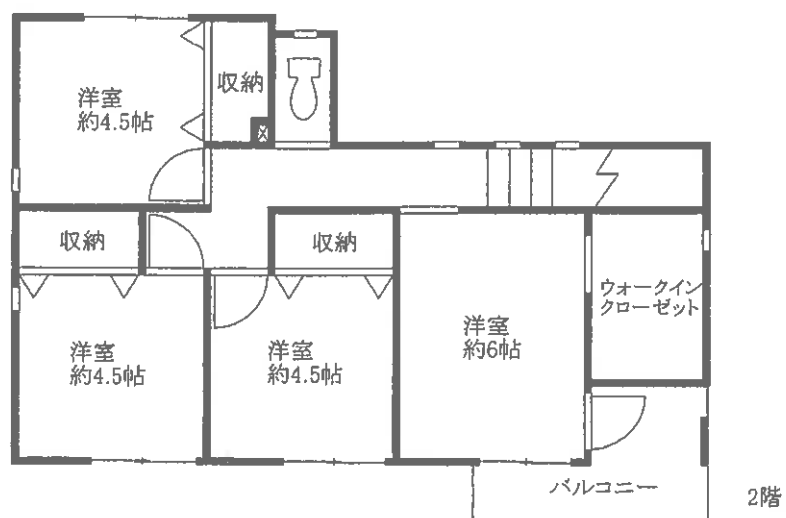
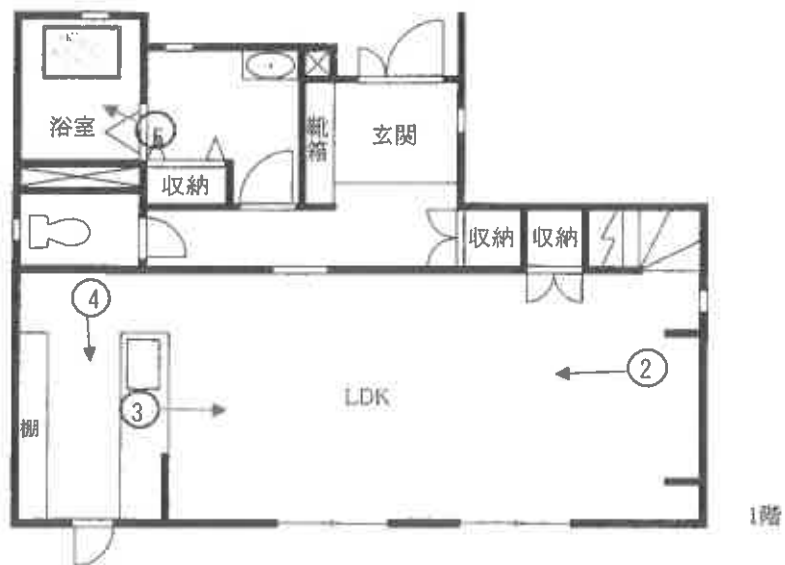
土地建物位置関係図（概略）

写真撮影位置方向



間 取 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

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



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. _____

令和8年（ケ）第 6 号
令和8年7月8日 現地調査
令和8年7月20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
境 達 司

第1 評価額

一括価格	
金 11,000,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,570,000 円
物件2（建物）	金 9,430,000 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 番 地 目 地 積	宮若市鶴田字岩河内 2046番388 宅地 231.68 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宮若市鶴田字岩河内2046番地388 2046番388 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 59.33 m ² 2階 51.02 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、地積測量図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
2	現況は、2階建の居宅であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R筑豊本線「小竹」駅の北西方、約2.55km。 宮若市乗合バス「光陵団地」停留所の西方、約150m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	近隣地域は、貝島炭鉱の社宅跡と露天坑跡の池に造成された高台の住宅団地である。宮若市東部の郊外に位置し、戸建住宅が建ち並んでいる。近くに光陵グリーンスタジアムが存している。		
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	非線引都市計画区域 無し 60% 200% 指定なし 特になし	
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	231.68㎡ (登記地積) ほぼ整形 (概ね地積測量図のとおり) 約15.1m 約15.1m 中間画地 南西側で幹線市道横の斜面地に隣接している。	
接 面 道 路 の 状 況	宅盤は、北東側で幅員約6.0mの舗装市道とほぼ等高～約0.9m高位に接面(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)。		
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」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合である。		
特 記 事 項	・現地調査、当事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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・目的外物件として、電柱1本が存する。 ・南西側で隣接する斜面地については、傾斜角度、日照等を勘案し、増減価の要はないと判定する。		

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29年8月15日 新築 経 過 年 数：約 9 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 16 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング材 ほか 天 井：ビニールクロス貼り ほか 床：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼り ほか 設 備：電気、上下水道 等 そ の 他：太陽光発電システム、オール電化 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：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（内壁に落書き、へこみがあるが、老朽化等の発生の程度は、概ね経年相当である。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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。 ・バルコニーが存している。 ・室内で犬1匹が飼育されている。

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	18,200	1.00	231.68	0.95	4,010,000

【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」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 13,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{72} & = & 18,200\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
0.97 × 0.99 × 0.75 × 1.00 = 0.72

イ 個 別 格 差：増減価要
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	295,000	110.35	0.44	14,320,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.44 \times 1.00 = 0.44$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約9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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,010,000	0.35	法定地上権	1,400,000

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35%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	4,010,000	－ 1,400,000		1.00	0.60	1,570,000
2	14,320,000	＋ 1,400,000	1.00	1.00	0.60	9,430,000
一 括 価 格 (合 計)						11,000,000

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「宮若（県）－2」
所在：宮若市磯光字野入1269番67
住居表示：－
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5m市道
供給処理施設：水道
位置：J R 筑豊本線「勝野」駅の南西方、道路距離3.8km。
用途指定等：非線引都市計画区域
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 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 写真撮影位置図	1 葉
5 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

