

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。	

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）
16～20, 32	1,620,000 1,296,000	一括	324,000	44,381	0
16	130,000				
17	570,000				
18	60,000				
19	30,000				
20	80,000				
32	750,000				



物 件 目 録

16 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎
地 番 979番1
地 目 宅地
地 積 98.38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

17 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎
地 番 980番
地 目 宅地
地 積 446.28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

18 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎
地 番 989番2
地 目 宅地
地 積 42.00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

19 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎
地 番 989番3
地 目 畑
地 積 23平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

20 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎

地 番 989番4

地 目 宅地

地 積 66.11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

32 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎980番地

家屋 番号 980番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 152.89平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約160平方メートル

2階 約 55平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫



11

物 件 目 録

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 63.63平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物甲)

種 類 車庫・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約50平方メートル

(未登記附属建物乙)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約10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

職権により売却基準価額変更

決定年月日	令和8年8月18日
-------	-----------

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
16～20,32	2,300,000	1,620,000	一括
16	180,000	130,000	
17	810,000	570,000	
18	80,000	60,000	
19	40,000	30,000	
20	120,000	80,000	
32	1,070,000	750,000	
(備 考)			

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16～20, 32】

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16～20, 32】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号32】

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16～20】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号16, 17】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号979番1、同980番の2）の登記が存在する。

《 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

16 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎

地 番 979番1

地 目 宅地

地 積 98.38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

17 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎

地 番 980番

地 目 宅地

地 積 446.28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

18 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎

地 番 989番2

地 目 宅地

地 積 42.00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

19 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎

地 番 989番3

地 目 畑

地 積 23平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

20 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎

地 番 989 番 4

地 目 宅地

地 積 66.11 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

32 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎 980 番地

家屋 番号 980 番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 152.89 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 160 平方メートル

2 階 約 55 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫



11

物 件 目 録

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 63.63平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物甲)

種 類 車庫・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約50平方メートル

(未登記附属建物乙)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約10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



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4 (物件16～20, 32)

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

16 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎
地 番 979番1
地 目 宅地
地 積 98.38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

17 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎
地 番 980番
地 目 宅地
地 積 446.28平方メートル
共有者 持分2分の1
共有者 持分2分の1

18 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎
地 番 989番2
地 目 宅地
地 積 42.00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

19 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎

物 件 目 録

地 番 9 8 9 番 3

地 目 畑

地 積 2 3 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

2 0 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎

地 番 9 8 9 番 4

地 目 宅地

地 積 6 6 . 1 1 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

32 所 在 宮若市沼口字四郎丸崎980番地

家屋 番号 980番

(3枚目)

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造草葺平家建
床 面 積	152.89平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	倉庫
構 造	木造草葺平家建
床 面 積	19.83平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	63.63平方メートル
共有者	持分2分の1
共有者	A 持分2分の1
	B

(土地・建物用)

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17					
現況地目	■宅地(物件17) □公衆用道路(物件) □農地(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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を共有し、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32					
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:木造瓦葺2階建 ■床面積:1階 約160㎡(約7.11㎡増築) 2階 約55㎡					
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類: 構造:= 「執行官の意見」に記載のとおり 床面積:					
占有者及び占有状況	■建物共有者B □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	未登記附属建物(甲)は物件16, 18~20の土地に存在する。					
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

(土地用)

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16, 18～20	
現況地目	☒ 宅地 (物件16, 18～20) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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	☒ 土地共有者B ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本件土地上に、物件32の未登記附属建物甲を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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	
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある	
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
■ 宮若市農業 委員会	(宮若市農業委員会から裁判所への回答, 訂正分, 物件 19 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。 1 現況地目 非農地 2 転用許可等 無し 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 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) 5 本件の買受適格証明書 不要 6 その他 農振地域外
■ B	1 本件建物には私と私の妻の二人が住んでいます。 2 本件建物内でペット(猫 2 匹)を飼っています。 3 本件建物の各所で雨漏りがします。 そのため, 各所で天板が落下しているところがあります。 建物のドアの一部が壊れており, 入れない部屋があります。 4 本件土地には, 登記記録上は家屋番号 979-1, 及び同 980-2 の建物が存在していますが, 既に取り壊しており存在しません。 5 主たる建物は 30 年くらい前に増改築をしていますが, そのときに主たる建物を 2 棟(土地建物位置関係図に主たる建物と乙と記載したもの)に切り分けています。 建物を切り分けたときは, それぞれ別の建物の登記が必要なのですが, 乙については建物の分割登記をしていません。 乙は半壊しそうな状況なので, 古い荷物を置いていますが, 使っていません。 6 登記記録上の附属建物 1 は自然に倒壊し, 附属建物 2 は取壊して, その後に土地建物位置関係図記載の未登記附属建物甲を建てています。 甲は車庫と倉庫として使っています。

(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

- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。
- 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、公図上では物件17の土地と物件16、18の土地との間に目的外土地（里道あるいは地番
 987の土地か判別できない）が介在するが、一部の里道等の存在は認められるものの、里道全体
 を明確に示す徴憑は認められず、本件各土地と里道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、5、6枚目のとおりと認めた。
- 本件各建物は関係人の陳述のとおり損傷が認められた。古い建物で老朽化が目立った。
- 本件土地には存在しない次の建物が登記記録上は存在している。

1 所在	宮若市沼口字四郎丸崎979番地1
家屋番号	979番1
種類	納屋
構造	木造瓦葺平家建
床面積	122.31㎡
2 所在	宮若市沼口字四郎丸崎980番地
家屋番号	980番の2
種類	居宅
構造	木造瓦葺平家建
床面積	157.85㎡
3 物件32の附属建物	
符号1の倉庫	木造草葺平家建、19.83㎡
符号2の物置	木造瓦葺平家建、63.63㎡
- （目録にない附属建物）
 本件建物には次の未登記附属建物が2棟（土地建物位置関係図に甲・乙と記載したもの）が存在
 する。

甲	=鉄骨造スレート葺平家建車庫・倉庫	床面積 約50㎡
乙	=木造瓦葺平家建・居宅	床面積 約10㎡

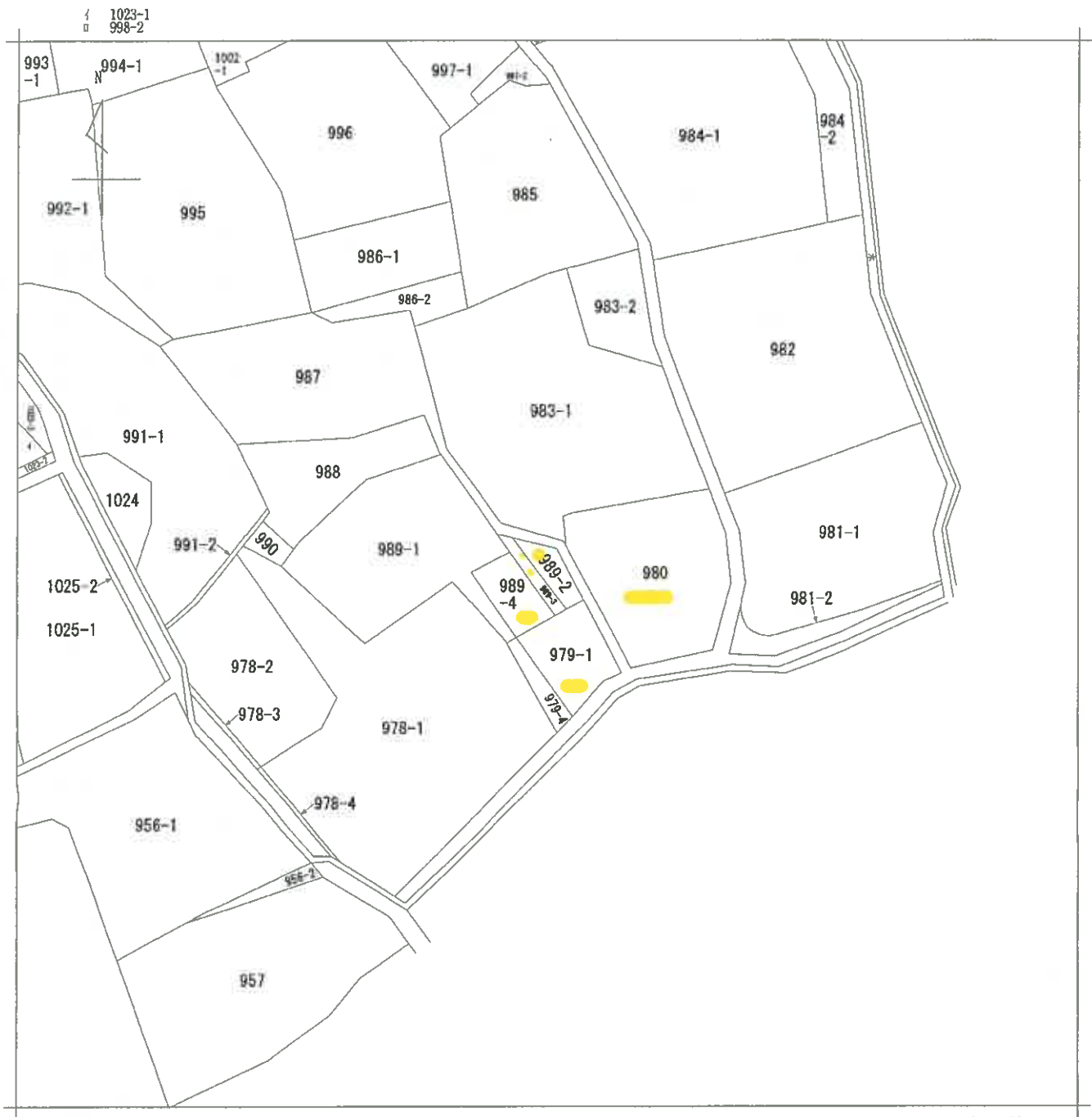
 （乙は家屋番号980番と同一の建物であるが、同建物を分割したので、未登記附属建物と
 認めた。）

(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 5月30日 (金) 18:20 - 18:30	執行官室	建物図面請求
R 7年 6月2日 (月) 11:00 - 12:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼書交付 占有等の調査, 関連物件のヒアリング
R 7年 6月2日 (月) 16:00 - 16:20	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 7年 6月2日 (月) 18:30 - 18:40	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 6月26日 (木) 12:45 - 13:45	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) 16:10 - 16:20	宮若市農業委員会	農地等についての照会
(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



(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	宮若市沼口字四郎丸崎				地番	989番2			
出力縮	縮尺不明	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7年6月2日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：15-5
(1/1)

(10枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成7年5月26日

平 明 7 年 5 月 26 日 登 記

307368

前 979 後・新

番 979-1

地積測量図

土地の所在
西宮市西宮区西宮四郎丸崎

市 署

（內發組）總算計數面

地番	979-4	X	Y	DY	X*DY	L
1	100.00	100.00		0.36	35.1681	2.35
6	98.79	102.02	-16.12	-1550.5999	3.07	
7	96.20	100.36	-12.83	-1388.2846	18.80	
3	108.22	85.90	14.10	1555.6480	2.65	
4	110.31	87.53	14.49	1448.8000	16.18	
1	100.00	100.00	面積	100.7316		
			地積	50.36580		
				50.36	m ²	

道

研

引	A	B
1	8.61	15.88
2	25.5	14.08
3	6.53	16.32
4	25.32	30.64
5	25.55	28.60

A・B・・・若宮町道路境界線
(コンクリート)

1.6.7.3.4..金鳳蝶

作製者

平成7年5月25日作製)

福建興土	查士金
------	-----

申請人

1 250
樺尺

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6月2日 福岡法務局遠方支局

昭和7年6月2日

福州法務局東方支局

附录四

A 4 判に縮小

(11枚目)

需求番号: 15-6

登記年月日：昭和48年10月3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7年6月2日 福岡法務局筑方支局

平昭48年10月3日登記

801481

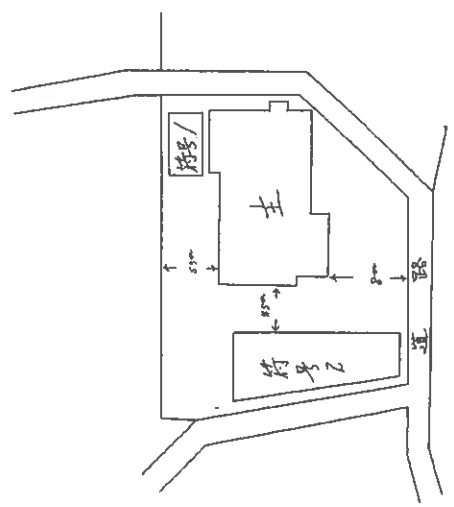
建物 階 平 面 図

家屋番号 980番

建物の所在 筑前県筑前市昭口字四郎丸崎980番地

宮若市

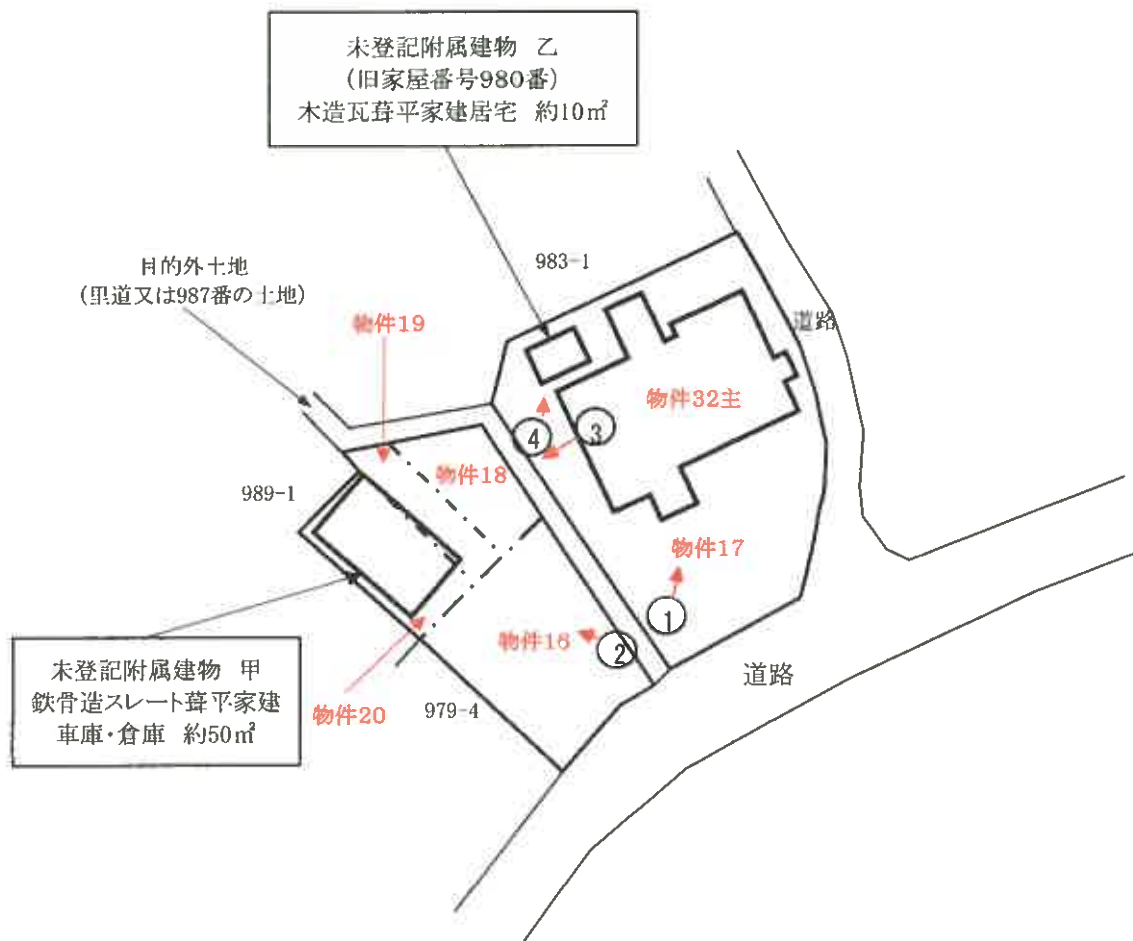
昭和48年10月2日	作製年月日
作製者	申請人



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



写真撮影方向



間 取 図

(物 件 3 2 主)

写真撮影位置方向



1階



1階 現況床面積 約160㎡

(14枚目)

間 取 図

(物 件 3 2 主)



2階



2階 現況床面積 約55㎡

間 取 図
(未登記附属建物)

写真撮影位置方向



鉄骨造スレート葺平家建車庫・倉庫
現況床面積 約50m²



No. 1

本件建物の外観を撮影

主たる建物



No. 2

本件建物の外観を撮影

未登記附属建物 甲



No. 3

本件建物の外観を撮影

(主たる建物2階から撮影)

未登記附属建物 甲



No. 4

本件建物の外観を撮影

未登記附属建物 乙

(旧家屋番号980番)



No. 5

主たる建物の室内を撮影



No. 6

主たる建物の室内を撮影

No. 7



主たる建物の室内を撮影

No. 8



未登記附属建物中の室内を撮影（車庫横の室内）

No. _____

令和 7 年（ケ）第 3 号 その 4
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 2,300,000 円	
内訳価格	
物件16（土地）	金 180,000 円
物件17（土地）	金 810,000 円
物件18（土地）	金 80,000 円
物件19（土地）	金 40,000 円
物件20（土地）	金 120,000 円
物件32（建物）	金 1,070,000 円

- ① 一括価格は、物件16～20・32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16～20の内訳価格は物件32のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件32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
16	所 在 地 番 地 目 地 積	宮若市沼口字四郎丸崎 979 番 1 宅地 98.38㎡	特記事項のとおり
17	所 在 地 番 地 目 地 積	宮若市沼口字四郎丸崎 980 番 宅地 446.28㎡	特記事項のとおり
18	所 在 地 番 地 目 地 積	宮若市沼口字四郎丸崎 989 番 2 宅地 42.00㎡	特記事項のとおり
19	所 在 地 番 地 目 地 積	宮若市沼口字四郎丸崎 989 番 3 畑 23㎡	特記事項のとおり
20	所 在 地 番 地 目 地 積	宮若市沼口字四郎丸崎 989 番 4 宅地 66.11㎡	特記事項のとおり

番 号	所 在 等	登 記	現 況
32	所 在	宮若市沼口字四郎丸崎 980番地	特記事項のとおり
	家 屋 番 号	980 番	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造草葺平家建	
	床 面 積	152.89㎡ (附属建物)	
	符 号	1	
	種 類	倉庫	
	構 造	木造草葺平家建	
	床 面 積	19.83㎡	
	符 号	2	
種 類	物置		
構 造	木造瓦葺平家建		
床 面 積	63.63㎡		
番 号	特 記 事 項		
16～20	・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19の地目の現況は、宅地である。		
32	・主である建物は未登記増築があり、現況は下記のとおりである。 (構造) 木造瓦葺 2 階建 (床面積) 1 階 約160㎡ 2 階 約55㎡ ・登記された附属建物符号 1・2 の建物は現存しない。 ・下記の未登記附属建物が存する。 鉄骨造スレート葺平家建車庫・倉庫 約50㎡ 木造瓦葺平家建居宅 約10㎡		
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16～20一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「赤間」駅の南東方、約8.7km。 宮若市乗合バス「福礼橋」停留所の南西方、約250m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道福岡飯塚線の西側背後に所在する住宅地域で、一般住宅のほか、事業所、農地等が混在した利用状況にある。 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	準都市計画区域
	用 途 地 域	地域指定なし
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
画 地 条 件	地 積	675.77㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」等参照。)
	間 口	約21m
	奥 行	約25m
	接 道 関 係	角地
接面道路の状況	南側で幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）と、東側で幅員約2.5～3m舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）と0～約0.5m高く接面。	
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 (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、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17とその他の土地の間に目的外土地（公図上は筆界がないため、里道又は987番の土地のいずれかは現状では判別できない）が介在する。 ・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。（セツバック）買受人において調査・確認を要する。 ・物件19は、農地法上の農地には該当しない。 ・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32）

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）：昭和48年10月以前 新築 経過年数：約 53 年以上 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2階建 屋根：瓦葺 外壁：モルタル吹付け ほか 天井：ビニールクロス貼、合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼、色土壁 ほか 設備：電気、給排水設備 等						
床面積（現況）	未登記増築があり、現況床面積は次のとおりである。 <table> <tr> <td>1 階</td><td>約160㎡</td></tr> <tr> <td>2 階</td><td>約55㎡</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>約215㎡</td></tr> </table>	1 階	約160㎡	2 階	約55㎡	合計	約215㎡
1 階	約160㎡						
2 階	約55㎡						
合計	約215㎡						
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：8DK （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（雨漏りによる天井の損傷、ドアの損傷のほか、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	・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。 ・ドアの損傷等のため、立入調査不能な部屋があった。 ・下記の未登記附属建物が存する。 - 甲 鉄骨造スレート葺平家建車庫・倉庫 約50㎡ - 乙 木造瓦葺平家建居宅 約10㎡（旧家屋番号980番の建物の一部と思われる） 両建物ともに保守管理の状態は劣る。						

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16～20）

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
16	8,570	0.84	98.38	0.70	500,000
17	8,570	0.84	446.28	0.70	2,250,000
18	8,570	0.84	42.00	0.70	210,000
19	8,570	0.84	23	0.70	120,000
20	8,570	0.84	66.11	0.70	330,000

【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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{77} & = & 8,570\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.93 & \times & 0.98 & \times & 0.85 & \times & 1.00 & = & 0.77 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{角地} & & \text{目的外土地介在} & & \text{要セットバック} & & \text{境界不明確} & & \text{個別格差} \\ & & 1.02 & \times & 0.85 & \times & 0.98 & \times & 0.99 & = & 0.84 \end{array}$$

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32)

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
32	175,000	約215	0.01	380,000
未登記附属甲	50,000	約50	0.01	30,000
未登記附属乙	100,000	約10	0.01	10,000
合計				420,000

ウ 現価率：(査定)

物件32は建築後約53年以上、未登記附属建物は建築後の経過年数は不明であるが、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 (いずれも-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32	0.05	$\times (1 - 0.8) =$	0.01
未登記附属甲	0.05	$\times (1 - 0.8) =$	0.01
未登記附属乙	0.05	$\times (1 - 0.8) =$	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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
16	500,000	0.40	法定地上権	200,000
17	2,250,000	0.40	法定地上権	900,000
18	210,000	0.40	法定地上権	80,000
19	120,000	0.40	法定地上権	50,000
20	330,000	0.40	法定地上権	130,000
計				1,360,000

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
16	500,000	－ 200,000		1.00	0.60	180,000
17	2,250,000	－ 900,000		1.00	0.60	810,000
18	210,000	－ 80,000		1.00	0.60	80,000
19	120,000	－ 50,000		1.00	0.60	40,000
20	330,000	－ 130,000		1.00	0.60	120,000
32	420,000	＋ 1,360,000	1.00	1.00	0.60	1,070,000
一 括 価 格 (合 計)						2,300,000

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）－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/㎡（対前年変動率 -0.8%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：327㎡
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）	1 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

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

GSJ 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