

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 成 清 一 彦

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 1 1 月 4 日から 令和 8 年 1 1 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 1 2 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 1 9 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	1,889,000 1,511,200	一括	377,800	345,361	0
1	760,000				
2	5,000				
3	4,000				
4	10,000				
5	1,110,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 京都郡みやこ町豊津字台ヶ原
地 番 2 1 9 6 番 9
地 目 宅地
地 積 1 8 4 . 1 1 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 京都郡みやこ町豊津字台ヶ原
地 番 2 1 9 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 2 . 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 5 分の 1

- 3 所 在 京都郡みやこ町豊津字台ヶ原
地 番 2 1 9 6 番 3
地 目 原野
地 積 1 8 9 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路、一部雑種地

共有者 A 持分 3 5 分の 1

- 4 所 在 京都郡みやこ町豊津字台ヶ原



11

物 件 目 録

地 番 2 1 9 6 番 5

地 目 宅地

地 積 5 5 7 . 4 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 5 分の 1

5 所 在 京都郡みやこ町豊津字台ヶ原 2 1 9 6 番地 9

家屋 番号 2 1 9 6 番 9

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 1 . 0 0 平方メートル
2 階 4 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 成 清 一 彦

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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1～5】

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台ヶ原
地 番 2 1 9 6 番 9
地 目 宅地
地 積 1 8 4 . 1 1 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 京都郡みやこ町豊津字台ヶ原
地 番 2 1 9 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 2 . 2 5 平方メートル

(現況)

- 地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 5 分の 1

- 3 所 在 京都郡みやこ町豊津字台ヶ原
地 番 2 1 9 6 番 3
地 目 原野
地 積 1 8 9 平方メートル

(現況)

- 地 目 公衆用道路、一部雑種地

共有者 A 持分 3 5 分の 1

- 4 所 在 京都郡みやこ町豊津字台ヶ原



物 件 目 録

地 番 2 1 9 6 番 5

地 目 宅地

地 積 5 5 7 . 4 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 5 分の 1

5 所 在 京都郡みやこ町豊津字台ヶ原 2 1 9 6 番地 9

家屋 番号 2 1 9 6 番 9

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 1 . 0 0 平方メートル
2 階 4 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第4号
令和8年4月15日受理
令和8年5月22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台ヶ原
地 番 2196番9
地 目 宅地
地 積 184.11平方メートル
所有者 A

2 所 在 京都郡みやこ町豊津字台ヶ原
地 番 2196番1
地 目 宅地
地 積 272.25平方メートル
共有者 A 持分35分の1

3 所 在 京都郡みやこ町豊津字台ヶ原
地 番 2196番3
地 目 原野
地 積 189平方メートル
共有者 A 持分35分の1

4 所 在 京都郡みやこ町豊津字台ヶ原
地 番 2196番5
地 目 宅地
地 積 557.47平方メートル
共有者 A 持分35分の1

物 件 目 録

5 所 在 京都郡みやこ町豊津字台ヶ原 2196番地9

家屋 番号 2196番9

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 61.00平方メートル
2階 49.00平方メートル

所有者 A

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		
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			
建物	物件 5		
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 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

(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 2～4		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2, 4) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☒ 公衆用道路, 一部雑種地 (物件 3)		
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 ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 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 ☒ 物件 2, 4 につき道路として使用し, 物件 3 につき道路及び一部をゴミ置き場として使用している ☐ 「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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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)		
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 ■所有者の子	本件については、上水道契約はありませんが、下水道契約の内容(令和8年4月23日現在)は、次のとおりです。 契約者 A(所有者) 契約(開始) 平成23年4月1日(現在契約中) 1 所有者は父です。 2 本件建物には、父母、兄弟の家族5人で住んでいます。 3 室内で猫7匹を飼っていますので、壁や柱などには引っ掻き傷があります。

(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

■ 1 (接道等)

物件1土地は、公図のとおり、公衆用道路(物件2～4)に接道している。

2 (形状等)

物件1土地と隣地との境界付近には、ブロック塀、フェンス等が存在する。

物件3土地は隣接する目的外土地(国分字荒谷1581番1:国分自治会所有「ため池」)の一部を取り込んでいる可能性がある。

3 (占有状況等)

本件土地・建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、3、4枚目のとおりと認めた。

4 (従物等)

物件1土地・本件建物の従物等として、井戸及び井戸ポンプがある。

物件2～4土地には目的外物件として、電柱7本、支線3本、カーブミラー2本がある。

5 (損傷等)

本件建物は平成23年3月ころに建築された戸建て住宅である。

床の至る所には猫の糞尿が散乱しており、ペット臭が室内には充満している。また、壁クロス、ドアや柱等には引っ掻き傷が随所に見受けられ、2階壁の一部には、穴が空いている。また、ペット部屋として専用に使われている部屋は、床の表面の一部が変色し、随所に汚損や損傷が見受けられるなど維持管理の状況は極めて劣っており、経年以上の汚損及び損傷が存するものと思われる。

(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 4月17日 (金) 11:40 - 11:50	執行官室	建物図面請求
R 8 年 4月20日 (月) 9:10 - 9:20	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 8 年 4月20日 (月) 10:15 - 10:35	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 8 年 4月20日 (月) 11:00 - 11:25	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在)
R 8 年 4月21日 (火) 13:45 - 13:55	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 8 年 5月13日 (水) 9:30 - 10:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 在宅者 (所有者の子) と面談
R 8 年 5月19日 (火) 13:15 - 13:35	福岡法務局 北九州支局	目的外土地 (1581番1) の登記事項証明書交付申請
(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 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 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。 ☒ 令和8年5月13日 目的物件には未成年の子がひとり入室していたので, 立会人 B を立ち会わせ, 建物内に立ち入った。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和55年10月9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4月20日 福岡法務局行橋支局

(9枚目)

登記官

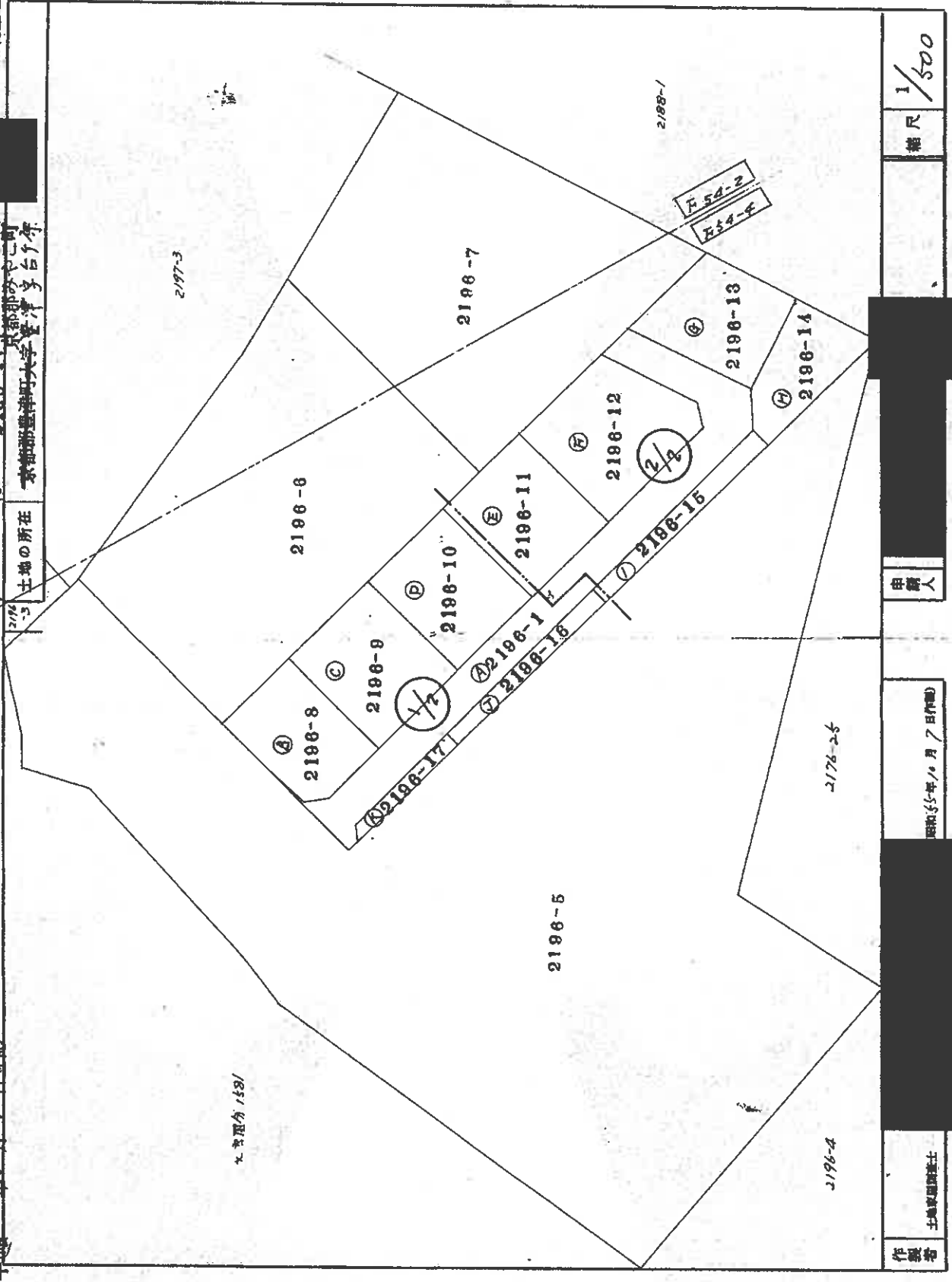
A4判に縮小

請求番号：4-5

前2196-1 後・新別荘土地
地番 2196-8
土地の所在 京都府豊津町大字豊津多々台7年
京都府豊津町大字豊津多々台7年

606399

平成35年10月9日登記



作業者 土地測量士
昭和55年10月7日作成
出典人

縮尺 1/500

(福岡法務局行橋支局)

(1/3)

登記年月日：昭和55年10月9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4月20日 福岡法務局行橋支局

(10枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：4-5

平成55年10月9日登記

606400

前2196-1 後・新 2196-8 2196-15 2196-17

地積測量図 2/3

地番 2196-8 2196-9 2196-10 2196-11 2196-16 2196-17

土地の所在 京都府津和野大字津和野字位ノ印 京都府京都市

② 地積計算式

2196-8		
1	1830 × 9.15	176.595
2	1830 × 6.80	131.240
3	1830 × 1.15	19.245
4	1830 × 1.95	356.85
計		563.93

③ 地積計算式

2196-9		
1	2050 × 12.20	2501.00
2	2050 × 12.20	2501.00
計		5002.00

④ 地積計算式

2196-10		
①	20.10 × 9.85	197.985
②	20.10 × 9.85	197.985
計		397.980
		198.990 元

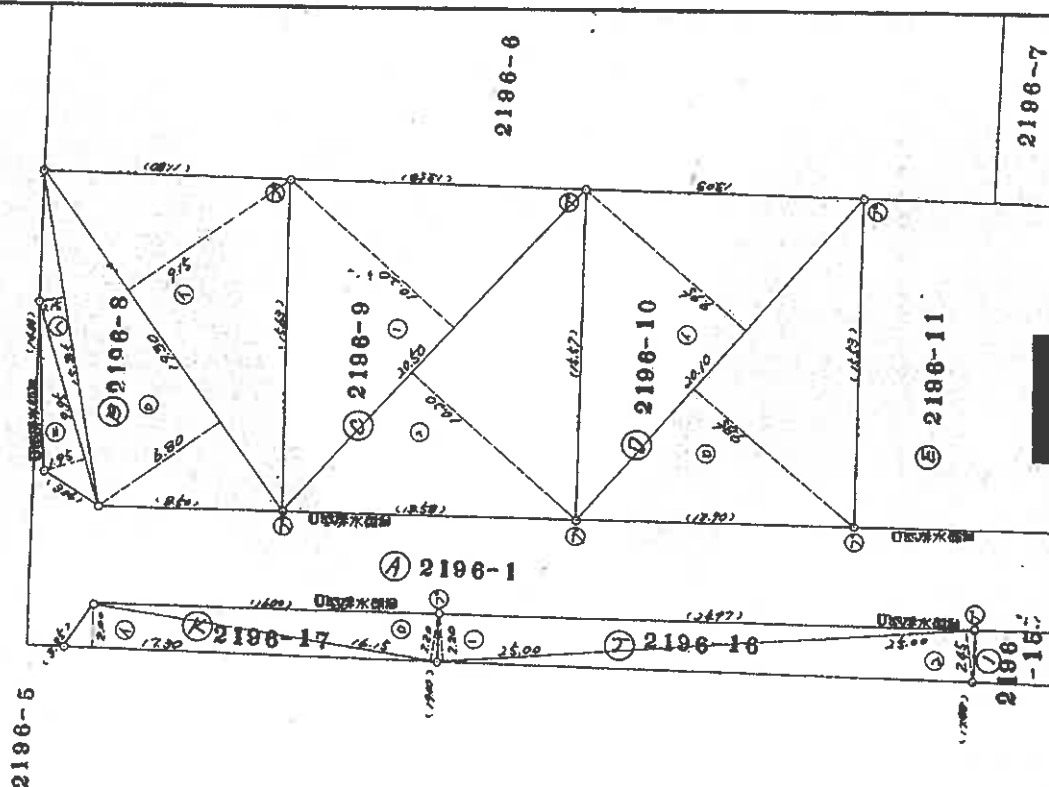
⑤ 地積計算式

2196-16		
①	25.00 × 2.20	55.00
②	25.00 × 2.20	55.00
計		110.00

⑥ 地積計算式

2198-17		
①	1730 x 2.00	34.600
②	1615 x 2.20	35.530
計	— — —	70.130
= 計		35.065 m

アラスチック板



作成者 土庫建設株式会社
昭和55年10月7日作成
申請人
2196-7 1/250 縮尺

登記年月日：平成23年3月18日

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8年4月20日 福岡法務局行機文局 登記官

(11枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：4-3

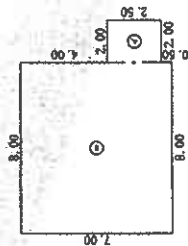
(福岡県土地家屋調査士会会専用)

各階平面図 建物図面

家屋番号 2196番9

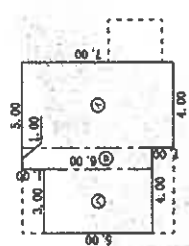
建物の所在 京都府みやこ町豊津字台ヶ原2196番地9

1階

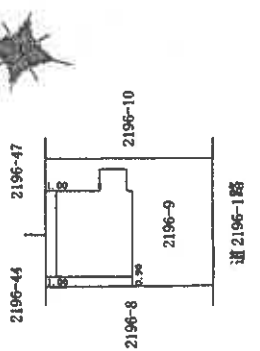


求積表			
①	2.00 × 2.50	=	5.0000
②	8.00 × 7.00	=	56.0000
合計		床面積	61.00 m ²

2階



求積表			
①	4.00 × 7.00	=	28.0000
②	1.00 × 6.00	=	6.0000
③	3.00 × 5.00	=	15.0000
合計		床面積	49.00 m ²



報告書番号 1100091

作製者

申請人

縮尺

500

↑ 写真撮影位置方向



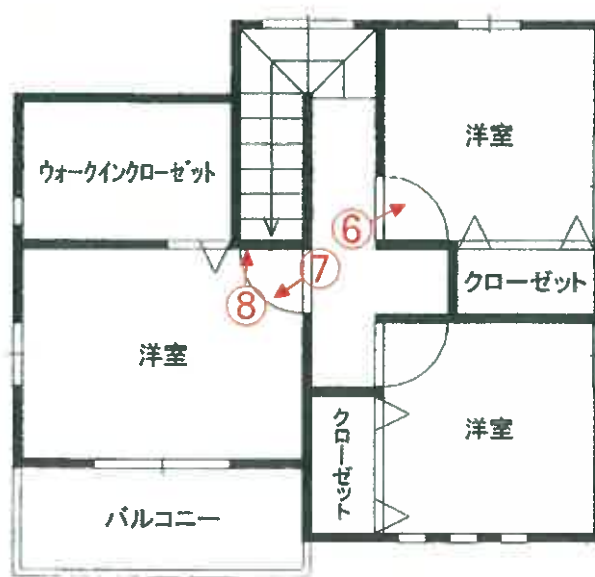
間取図

(物件5) 家屋番号:2196番9

↑ 写真撮影位置方向



1階



2階





No. 1

物件 1 土地及び本件建物を
撮影



No. 2

物件 4 土地を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

同 上



No. 5

同 上



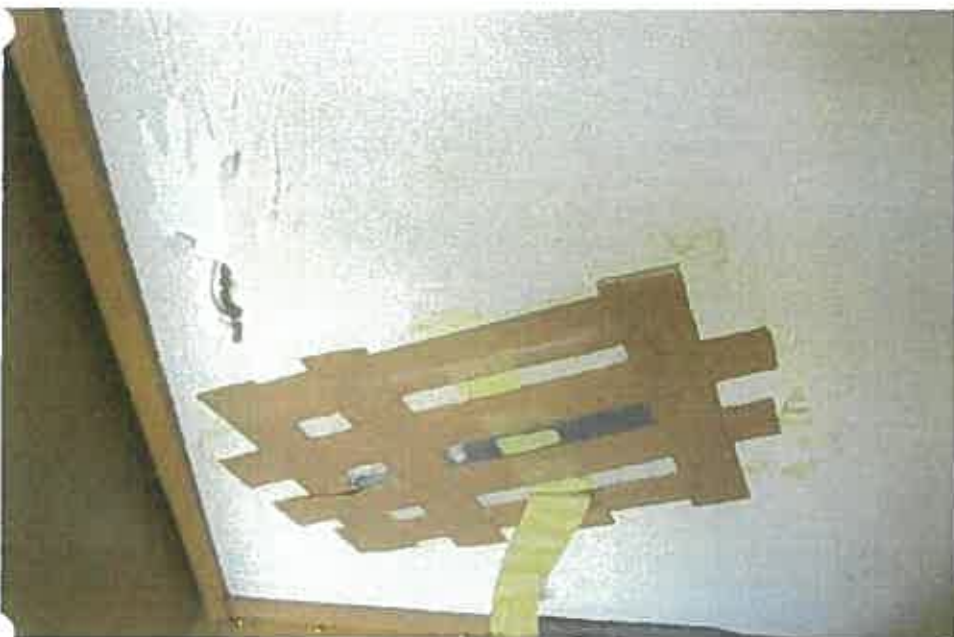
No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

同上



No. 8

壁の損傷を撮影



No. 9

井戸及び井戸ポンプを撮影

令和 8 年（ケ）第 4 号
令和 8 年 5 月 13 日 現地調査
令和 8 年 5 月 25 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

江 本 庸 時

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,889,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 760,000 円
物件2（土地）	金 5,000 円
物件3（土地）	金 4,000 円
物件4（土地）	金 10,000 円
物件5（建物）	金 1,110,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	京都郡みやこ町豊津字台ヶ原 2196 番 9 宅地 184.11 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台ヶ原 2196 番 1 宅地 272.25 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	京都郡みやこ町豊津字台ヶ原 2196 番 3 原野 189 m ²	同上
4	所 在 地 番 地 目 地 積	京都郡みやこ町豊津字台ヶ原 2196 番 5 宅地 557.47 m ²	同上
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	京都郡みやこ町豊津字台ヶ原2196番地9 2196 番 9 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 61.00 m ² 2階 49.00 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1～4	・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、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。		
2・4	・現況は公衆用道路（共有私道）であり、持分1/35が評価の対象である。		
3	・現況は公衆用道路（共有私道）及び一部雑種地であり、持分1/35が評価の対象である。		
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1～4）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	平成筑豊鉄道「新豊津」駅の南東方、約1.5km。 太陽交通バス「豊津支所」停留所の南西方、約650m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	みやこ町豊津地内に一般住宅が存するほか未利用地も見られる 既成住宅地域である。地価は近年下落基調に推移しているが、地 域環境等に大きな変化は認められず、今後も当分の間は現状維持 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	非線引区域
	用 途 地 域	無し
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域 築城基地飛行場に係る第1種区域
画 地 条 件 (以下、宅地部分の 状況)	地 積 (登 記 地 積)	184.11㎡ (宅地部分：物件1) 1,018.72㎡ (公衆用道路部分：物件2～4)
	形 状	ほぼ長方形 (土地建物位置関係図のとおり)
	間 口	約12m
	奥 行	約15.5m
	接 道 関 係	下記のとおり、中間画地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	・南東側で幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条第1項3号の 道路に該当、物件2自体）に概ね等高に接面。	
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 : なし 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。 ・物件1土地には、従物等として井戸・井戸ポンプが存する。 ・物件2～4土地には、目的外物件として、電柱7本、支線3本、 カーブミラー2本、ゴミ置場2個が存する。 ・物件3土地は、隣接する目的外土地（1581番1）の一部を取り込 んでいる可能性があり、また、その一部は雑種地となっているが 境界は不明瞭である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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23年3月14日 新築 経 過 年 数：約 16 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 9 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディングボードほか 天 井：クロス貼、合板ほか 床：フローリング、タタミほか 内 壁：クロス貼ほか 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：オール電化
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ほか （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	極めて劣る（室内で猫を7匹飼っており室内各所に糞尿が見られ、ペット臭が充満している。そのため室内は詳細に確認できなかったが、目視可能な範囲では、壁クロス、ドア、柱等には引っ掻き傷が見られ、2階の壁の一部には穴があいている。また、ペット部屋として使用されている部屋は床の表面の一部が変色し、随所に汚損・損傷等が見られる。その他、室外の外壁にはカビらしきものが見られる。）
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。

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1～4）

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	持 分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	12,100	1.00	184.11	0.90	—	2,000,000
2	12,100	0.10	272.25	—	1 / 35	9,000
3	12,100	0.10	189	—	1 / 35	7,000
4	12,100	0.10	557.47	—	1 / 35	20,000
合計						2,036,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入（計算結果が一万円未満となる場合は、千円未満を四捨五入）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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,700\text{円/㎡} & \times & \frac{97}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 12,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 1.07 × 1.03 × 1.00 = 1.10

イ 個 別 格 差：格差なし

(物件1：宅地部分) 1.00

公衆用道路
(非課税)

(物件2・4：公衆用道路部分) 0.10

公衆用道路
(非課税)

境界不明瞭

一部雑種地

個別格差

(物件3：公衆用道路部分) 0.10 × 0.90 × 1.10 = 0.10

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。

オ 持 分：登記記載の持分による。

(2) 建物価格（物件5）

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
	ア	イ	ウ	
5	220,000	110.00	0.06	1,450,000

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（-75%）を施して現価率を査定した。

$$\text{物件5：} \quad R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.23 \times 0.25 = 0.06$$

項 目	物件区分 物件5
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約16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	-75%

* 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	2,000,000	0.30	法定地上権	600,000
2	9,000	—	—	0
3	7,000	—	—	0
4	20,000	—	—	0
合計				600,000

イ 土地利用権等割合： 物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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	2,000,000	－ 600,000		0.90	0.60	760,000
2	9,000	－ 0		0.90	0.60	5,000
3	7,000	－ 0		0.90	0.60	4,000
4	20,000	－ 0		0.90	0.60	10,000
5	1,450,000	＋ 600,000	1.00	0.90	0.60	1,110,000
一 括 価 格 (合 計)						1,889,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 室内を詳細に確認出来ず、ペットによる見えない瑕疵が存する可能性がある点を考慮した。

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「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：「未実施」
価 格：13,700 円/㎡（対前年変動率 -2.8%）
価 格 時 点：令和7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 町道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：平成筑豊鉄道「新豊津」駅の東方、道路距離1.2km
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途指定なし
(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 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	3 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

N

	評価対象物件
	基準地

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