

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月18日

福岡地方裁判所直方支部

裁判所書記官 原 田 恵

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 7年10月 9日から 令和 7年10月16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月23日 午前10時00分 福岡地方裁判所直方支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年11月13日 午前 9時30分 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 7年 9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

- 1 所 在 直方市大字感田
地 番 1 8 5 番 2 7
地 目 宅地
地 積 2 6 1 . 5 1 平方メートル
- 2 所 在 直方市大字感田 1 8 5 番地 2 7
家屋 番号 1 8 5 番 2 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 2 . 9 0 平方メートル
2 階 2 6 . 6 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 1 0 . 2 8 平方メートル
2 階 2 6 . 6 0 平方メートル



物件明細書

令和 7年 8月29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 | 直方市大字感田 |
| | 地 番 | 1 8 5 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 1. 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字感田 1 8 5 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 8 5 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2. 9 0 平方メートル
2 階 2 6. 6 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 0. 2 8 平方メートル
2 階 2 6. 6 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第6号
令和7年 6月 5日受理
令和7年 7月 17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 | 直方市大字感田 |
| | 地 番 | 1 8 5 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 1. 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字感田 1 8 5 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 8 5 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2. 9 0 平方メートル
2 階 2 6. 6 0 平方メートル |

(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 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」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: 1階 約 110.28㎡(約 14㎡増築) 2階 26.60㎡					
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	従物等としてカーポートが存在する。 1階床面積は、登記面積上は102.90㎡であるものの、現況は96.28㎡である。					
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 直方市長	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 令和3年8月17日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私とその家族の計5人が住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 現在、本件土地の前の道路では直方市による浄化槽工事が行われています。浄化槽が利用できるのは3年くらい先になると聞いています。 4 本件建物は令和4年10月に約700万円をかけてリフォームしています。 5 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。

(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１８５－１）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コンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と建物図面の形状等はほぼ一致する。
- 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、２枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 6月5日 (木) 10:20 - 10:40	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5日 (木) 18:10 - 18:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 6月5日 (木) 18:20 - 18:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 6月6日 (金) 15:00 - 15:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 6月16日 (月) 16:50 - 17:05	執行官室	立入調査日の調整 (所有者からの電話)
R 7年 6月27日 (金) 16:00 - 16:10	執行官室	立入調査日の調整 (所有者からの電話)
R 7年 7月9日 (水) 8:00 - 8:15	執行官室	立入調査日の調整 (所有者からの電話)
(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

(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 7月10日 (木) 11:30 - 12:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(特記事項) ☒ 令和7年7月10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、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

公用

登記年月日：昭和50年6月17日

平成50年6月17日登記

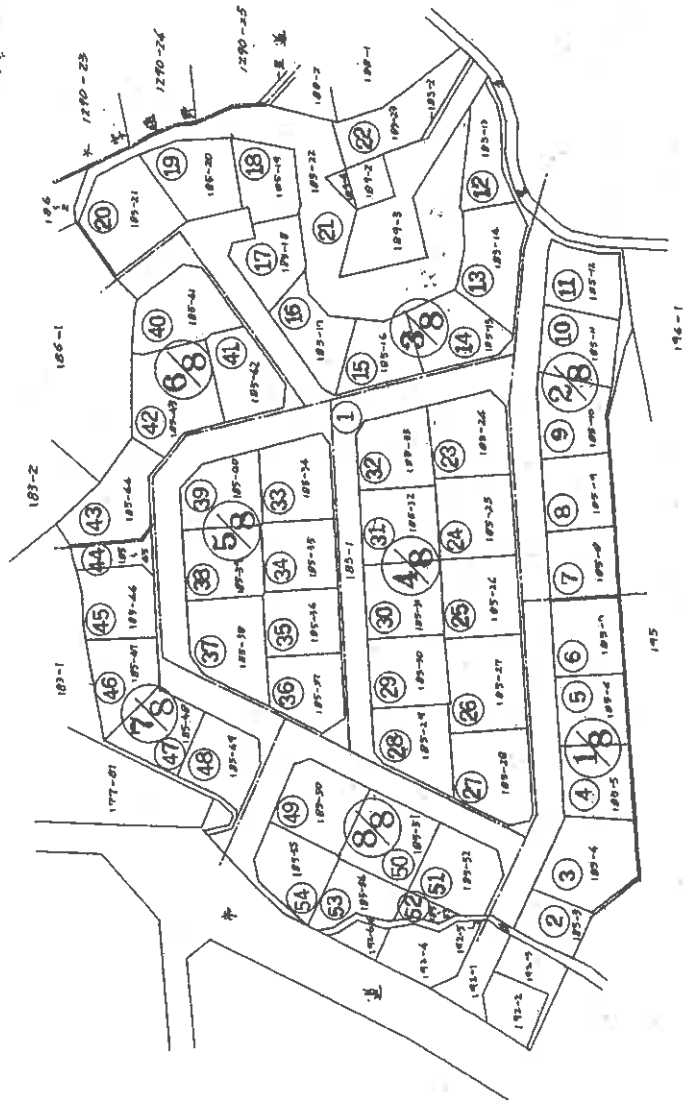
前 185-1 後・新

012071
地積測量図
(地積測量図)

番 185-1
185-1 ~ 55

土地の所在 道方市大宮感田字行幸

作製年月日 昭和50年6月2日
作製者 [REDACTED]
申請人 [REDACTED]



(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺 1/1,000

請求番号：5-2

(1/12)

(8枚目)

A 4 判に縮小

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5日 福岡法務局重方支局 登記官 [REDACTED]

登記年月日：昭和50年6月17日

平成50年6月17日登記

012076

新 85-1 後・新

地 積 測 量 図

地番
185-24/25, 185-26, 185-27, 185-28, 185-29
185-30, 185-31, 185-32, 185-33

土地の所在
直方市大字感田字行常

4/8 6/12

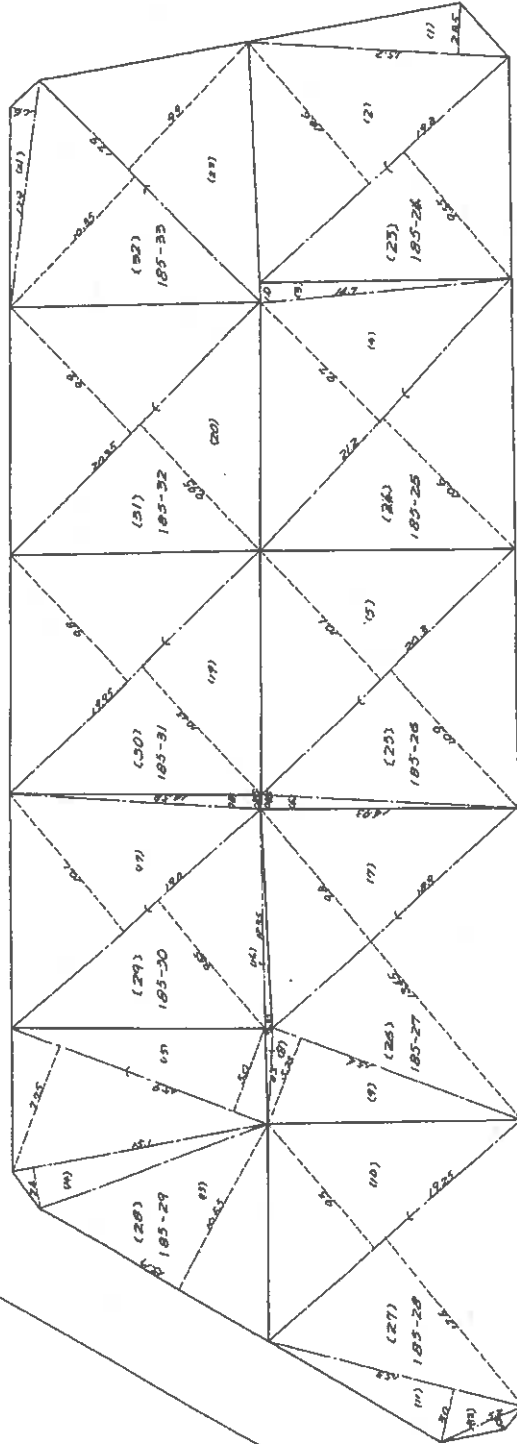
昭和50年6月4日
作製年月日

作製者

申請人



(1) 185-1



縮尺 1/300

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

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5日 福岡法務局直方支局

登記官

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和50年6月17日

平成50年6月17日登記

012077

前 85-1

後 新

地番 185-24, 185-25, 185-26, 185-27, 185-28, 185-29, 185-30, 185-31, 185-32, 185-33

土地の所在 道方市大字感田字行第

測量図

地積

48

昭和50年6月7日	作製年	月	日	作製者
				申請人

求積		集積		12	5.20 x	0.55	2	86
[25] 185 ~ 26		43 52		計		1/2	470	333
1	15.20 x 2.85	300 893		[28] 185 ~ 29		1/2	235	1675 m ²
2	19.30 x (10.60 + 9.55)	452 213		13	15.17 x	10.65	161	605
計		216 1075 m ²		14	15.10 x	2.60	36	26
1/2				15	15.90 x (7.75 + 5.00)		202	725
3	14.70 x 1.00	14 70		計		1/2	600	3255
4	21.20 x (9.70 + 10.60)	430 36		[29] 185 ~ 30		1/2	200	26275 m ²
計		445 06		16	12.35 x	0.65	8	3375
1/2		222 53 m ²		17	19.00 x (9.55 + 10.10)		375	33
5	20.30 x (10.10 + 10.90)	426 30		18	14.58 x	0.75	10	933
6	14.93 x 0.75	11 1975		計		1/2	389	8425
計		437 493		[30] 185 ~ 31		1/2	194	92125 m ²
1/2		218 74675 m ²		19	19.95 x (9.80 + 10.15) x 1/2		199	00125 m ²
7	18.90 x (13.45 + 9.80)	454 423		[31] 185 ~ 32		1/2	201	97375 m ²
8	5.50 x 0.50	2 75		20	20.35 x (9.85 + 9.90) x 1/2		362	475
9	15.40 x 5.25	80 85		[32] 185 ~ 33		1/2	20	64
計		923 025		21	12.90 x	1.60	20	64
1/2		261 5125 m ²		22	17.90 x (10.35 + 9.90)		383	115
10	19.25 x (12.60 + 9.30)	421 575		計		1/2	191	353 m ²
11	15.30 x 3.00	45 90		1/2				

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺 1/

請求番号：5-2

(7/12)

(10枚目)

A 4 判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年6月5日 福岡法務局道方支局 登記官

公用

登記年月日：平成5年9月24日

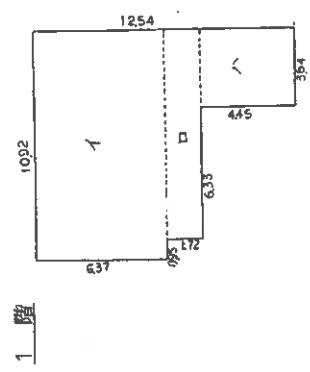
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月5日 福岡法務局厚方支局 登記官

各階平面図 建物平面図

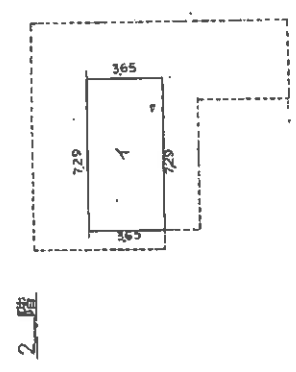
平成5年9月24日登記

家屋番号	185-27
建物の所在	直方市大字感田字行常185番地27

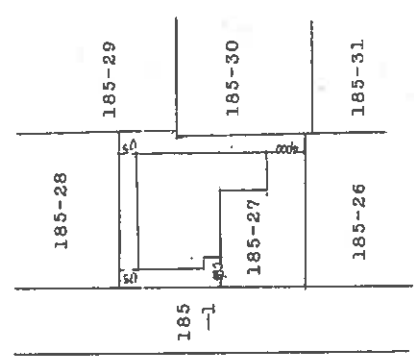
各階平面図 605917



11092X637=695604
□ 997X172=171484
ハ 364X445=161980
計=1029068
床面積=1029.0㎡



1729X365=266085
計=266085
床面積=266.0㎡

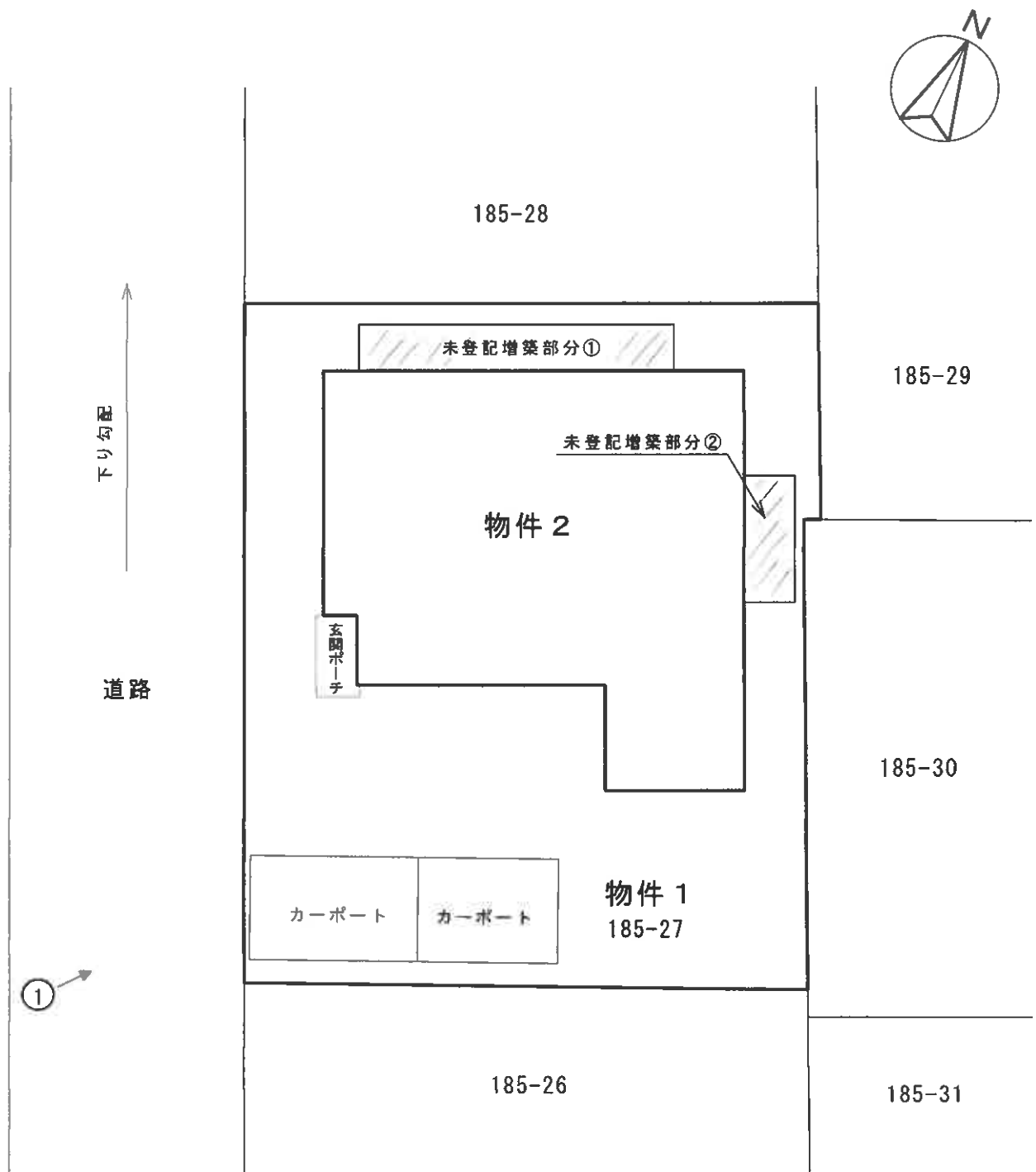


作製者	土地調査士 森田	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-------------	----	-------	-----	----	-------

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

A4判に縮小

土地建物位置関係図



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.

No.

令和 7 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 16 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

宮 崎 浩

第1 評価額

一括価格	
金 7,920,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,170,000 円
物件2（建物）	金 5,750,000 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	直方市大字感田 185 番 27 宅地 261.51 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	直方市大字感田 185番地27 185 番 27 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 102.90 m ² 2 階 26.60 m ²	同上
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。		
2	・数量については、登記数量より6.62m²ほど少ない。 ・未登記増築部分が存する（間取図参照）。 ・リフォームが行われている。 ・従物等として、カーポートがある。		
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1）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	筑豊電気鉄道線「感田」駅の東方、約1.4km コミュニティバス「トーヨド団地前」停留所の南東方、約80m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域である。周辺一帯は起伏があり、近隣の地勢は北側に下り傾斜である。 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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 地域指定なし 外壁後退距離の限度1.5m、建築物の敷地面積の最低限度200㎡、建築物の高さの限度10m
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	261.51㎡ ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照) 約18m 約15m 一方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6mの舗装市道と等高～1.2m程度高位に接面（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 : 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、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
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・土砂災害をうかがわせる事実認められなかった。 ・ 周辺一帯で下水道管の敷設が行われている。供用開始予定は令和8年度末～9年度初頭の予定（直方市下水道課）。 ・ 現状の汚水処理は、自治会の集中浄化槽によっている（陳述）。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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51年3月15日 新築 経過年数：約 50 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2階建 屋根：瓦葺 外壁：リシン 天井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼 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）	登記上の床面積より、6.62㎡ほど小さい。 $122.88\text{㎡} = 102.90\text{㎡} + 26.60\text{㎡} - 6.62\text{㎡}$
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：5LDK （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ため、使用可能かどうか不明である。 ・建物に付属する建具については、そのすべてについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等可能かどうか不明である。 ・登記数量より、6.62㎡ほど床面積が少ない。現況と建物図面・各階平面図に異同があるところは、1階ハの部分で、その南北部分の現況の長さは約2.73mである（建物図面では4.45m）。 ・未登記増築部分がある（間取図参照）。 ・3年ほど前に、約700万円かけてキッチン他のリフォームを行った（陳述）。 ・オール電化にする前は、ガスを使用していたので、その配管は残っている（陳述）。 ・物件2及び未登記増築部分の床面積（$110.28\text{㎡} = 102.90 - 6.62 + 14$）と登記地積（$261.51\text{㎡}$）をもとにすると、基準建蔽率（40%）を超過している疑いがある。

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	25,100	1.02	261.51	0.90	6,030,000

【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：標準地「直方-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 25,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 1.08

イ 個 別 格 差：方位南西 個別格差
1.02 = 1.02

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、これに査定による現価率を乗じて、建物価格を求めた。

さらに、リフォーム部分の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費をもとに、これに耐用年数に基づく方法（定率法）及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、当該部分の価格を求めた。

上記を合算して、物件2の価格を求めた。

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
2	220,000	122.88	0.10	2,700,000
未登記 増築部分 ①②	40,000	14.00	0.10	60,000
リフォーム 部分*	7,000,000	-	0.63	4,410,000
*：アの欄は総額(円)による			合計	7,170,000

ウ 現価率：（査定；物件2及び未登記増築部分）

物件2は、建築後約50年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。したがって、残価率10%を基本に観察減価法による補正（0%）を施して現価率を査定した。未登記増築部分についても同様と判断した。

	残価率		観察減価法		現価率
物件2	0.10	×	(1 - 0)	=	0.10

未登記増築部分①②

	残価率		観察減価法		現価率
	0.10	×	(1 - 0)	=	0.10

ウ 現価率：（定率法；リフォーム部分）

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（0%）を施して現価率を査定した。

$$\text{リフォーム部分} : R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.63 \times 1.00 = 0.63$$

項 目	物件区分
	リフォーム部分
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約3年
N : 経済的全耐用年数	約15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	6,030,000	0.40	法定地上権	2,410,000
計				2,410,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

(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	6,030,000	－ 2,410,000		1.00	0.60	2,170,000
2	7,170,000	＋ 2,410,000	1.00	1.00	0.60	5,750,000
一 括 価 格 (合 計)						7,920,000

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

地価公示価格：標準地「直方－2」

所在地：直方市大字感田894番20

住居表示：－

価格：27,000 円/㎡（対前年変動率 1.1%）

価格時点：令和7年1月1日

地積：286 ㎡

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：北側幅員約5m市道

供給処理施設：水道、ガス、下水

位置：筑豊電気鉄道線「遠賀野」駅の南西方、道路距離1.5km

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 60%）

第7 附属資料の表示

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

以上

位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』より引用）



