

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月12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 8年 3月 5日から 令和 8年 3月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月19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 4月 9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 2月12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, 2	7, 290, 000 5, 832, 000	一括	1, 458, 000	103, 191	15, 906
1	1, 670, 000				
2	5, 620, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 直方市大字知古 |
| | 地 番 | 1 2 2 5 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2. 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字知古 1 2 2 5 番地 4 7 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 5 番 4 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 7 9 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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 | 直方市大字知古 |
| | 地 番 | 1 2 2 5 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2. 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字知古 1 2 2 5 番地 4 7 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 5 番 4 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 7 9 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第13号
令和7年 8月21日受理
令和7年10月15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 | 直方市大字知古 |
| | 地 番 | 1 2 2 5 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字知古 1 2 2 5 番地 4 7 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 5 番 4 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 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が異なる (☐ 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 種類 : ☐ ある 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。			
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 平成29年3月21日 現在契約中
■ 所有者の子	1 本件建物には所有者とその家族の計2名が住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 本件建物内には数ヶ所に5～10cm程度の穴があいているところがあります。 4 2階への階段と2階が傾いているので、本件建物を建てた業者に補修工事を依頼しています。

(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

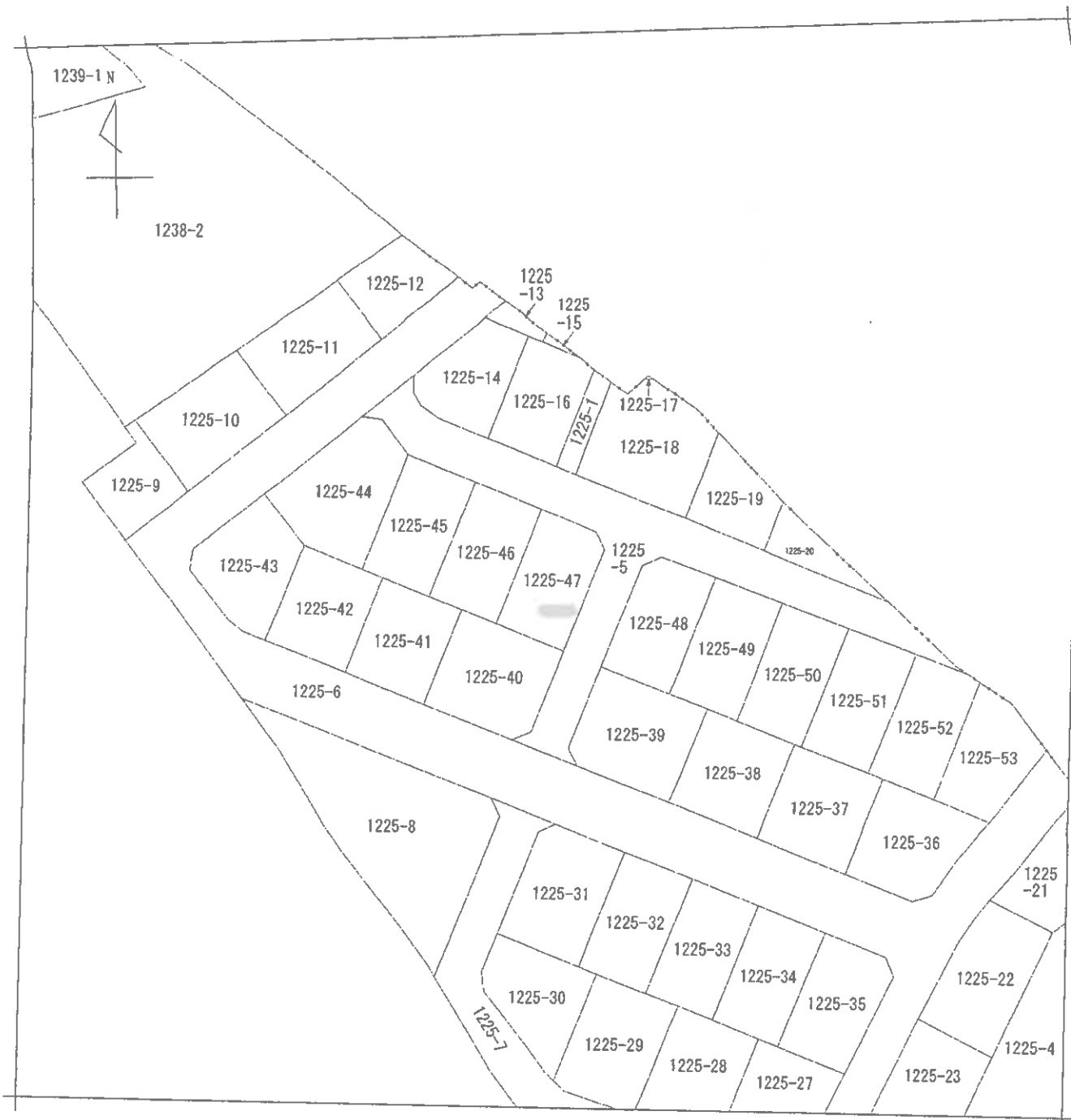
- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番１２２５－５）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、２枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には関係人の陳述のとおりの数ヶ所の壁クロスの損傷が認められた。
- ２階及び２階の階段付近でビー玉を床に置くと直ぐに転がる箇所があった。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

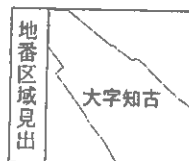
(調査経過用)

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 8月25日 (月) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 8月25日 (月) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 8月28日 (木) 11:00 - 11:20	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 9月5日 (金) 15:45 - 16:25	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 9月26日 (金) 14:30 - 15:00	物件所在地	全戸不在, 外観調査
R 7年 10月3日 (金) 13:25 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者の子立会い)
(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, 立会人及び解錠技術者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7年10月3日 目的物件の調査は, 解錠技術者による解錠中に所有者の子が帰ってきたので, 解錠行為を中止した。ただし, 立入調査は立会人Bに立会わせて実施した。		

(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贈え付けられるまでの間、これに代わるものとして贈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	直方市大字知古				地番	1225番47			
出力	縮尺不明	精度	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8月28日

福岡法務局直方支局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成27年11月30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7年8月28日 福岡法務局直方支局 登記官

(7枚目)

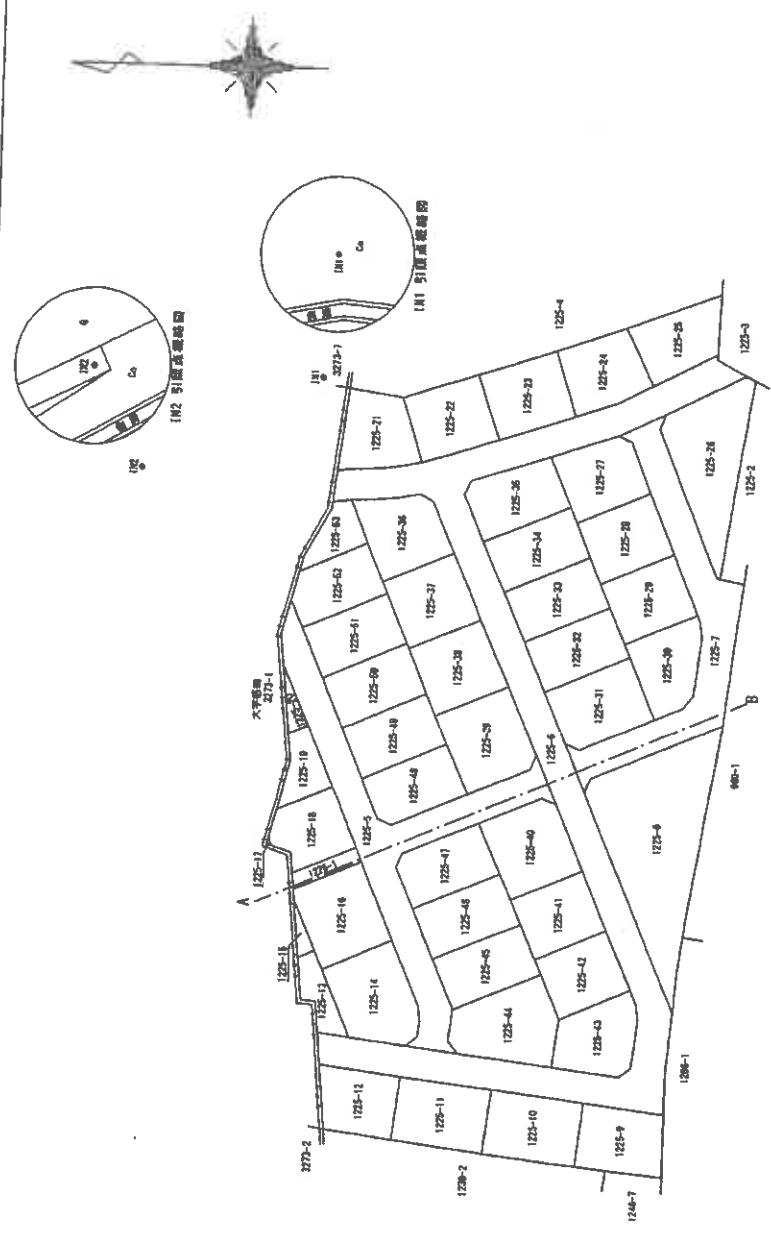
A4判に縮小

請求番号：10-2

地積測量図 1/10

地番 1225-1
1225-5~1225-53
土地の所在 直方市大字知古

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ



測量年月日：平成27年11月17日

作成者 [Redacted]
申請人 [Redacted]
7年11月18日作成

縮尺 1/1000

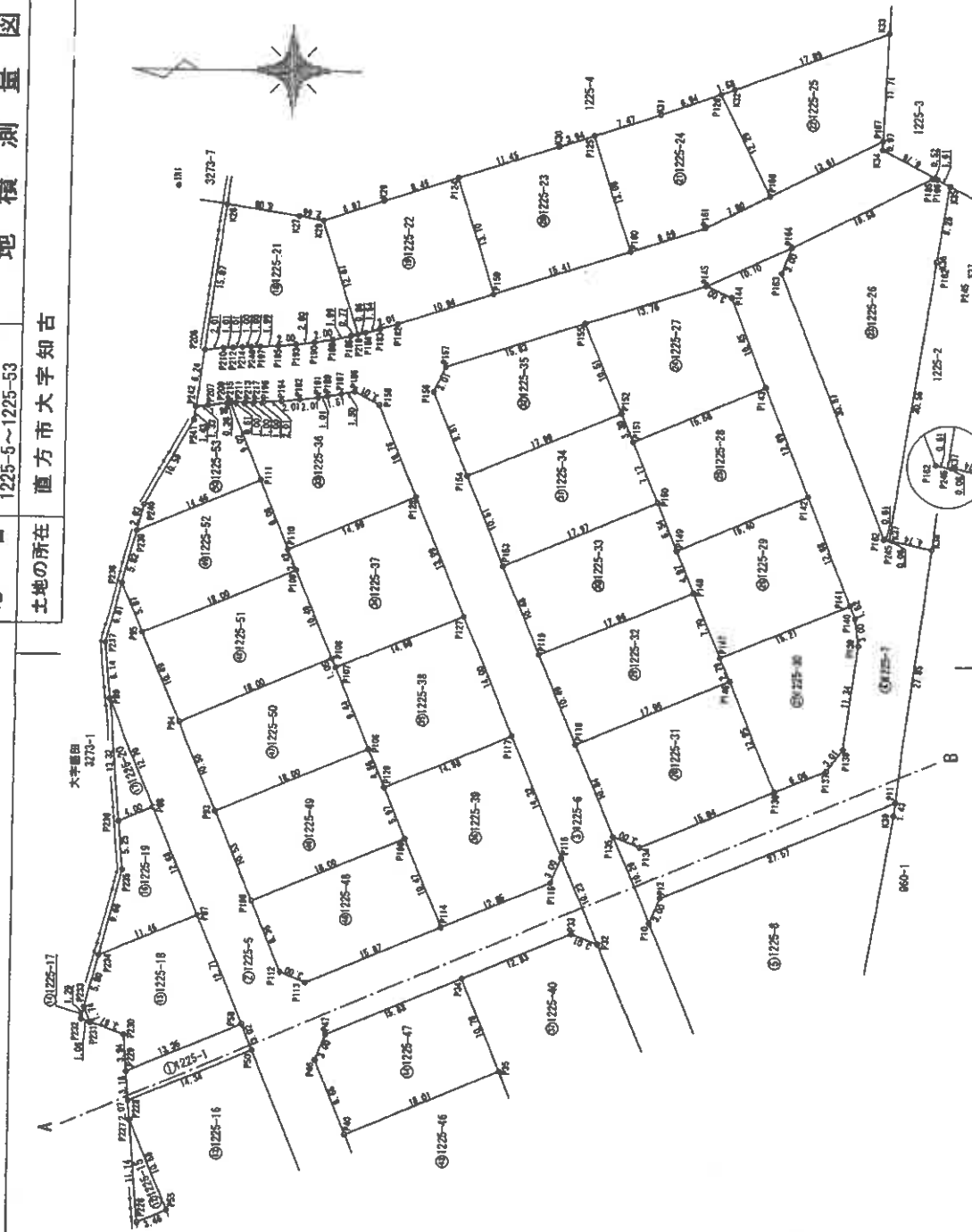
登記年月日：平成27年11月30日

公用

令和7年8月28日
国土院 地方支局
登記官

地積測量図 (2/10)

地番 1225-1
1225-5~1225-53
土地の所在 直方市大字知古



作成者 [Redacted]
申請人 [Redacted]
年11月18日作成

縮尺 1/500

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：10-2
(2/10)

登記年月日：平成27年11月30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8月28日 福岡注務局直方支局

令和7年8月28日 福岡法務局直方支局

登記會

A 4 判に縮小

(9枚目)

請求番号：10-2

3/10

地積測量図

1225-1
1225-5~1225-53

直方市大字知古

基準点一覧表

測点名	X座標	Y座標
10A97	84800.797	-26166.711
10A92	84742.165	-26098.734
10A98	84853.057	-26983.740
10A99	84490.844	-25557.228

引張点一覧表

測点名	X座標	Y座標
IN1	84846.571	-25764.111
IN2	84881.166	-25782.020

平成27年11月18日作成

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年11月30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7年8月28日 福岡法務局直方支局

登記号

A4判に縮小

(10枚目)

請求番号：10-2

10/10

地積測量図

1225-1
1225-5~1225-53

土地の所在
直方市大字知古

地番 No.	1225-49 面積	X	Y	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	辺長
P109	84920.577	-25834.542	346036.885332	5.97	
P120	84822.913	-25829.040	-106383.986720	4.56	
P106	84824.695	-25824.841	-474144.080760	18.00	
P93	84841.273	-25831.874	-321966.477836	10.53	
P198	84837.159	-25841.569	534817.112024	18.00	
倍積	379.452340	面積	189.7261700		
坪数	57.39	地積	189.72		

地番 No.	1225-50 面積	X	Y	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	辺長
P106	84824.695	-25824.841	332933.950172	9.44	
P107	84828.381	-25816.144	-105872.008544	1.05	
P108	84828.796	-25816.172	-428681.402624	18.00	
P94	84845.373	-25822.204	-322183.636308	10.50	
P93	84841.273	-25831.874	534191.490572	18.00	
倍積	378.292268	面積	189.1461340		
坪数	57.21	地積	189.14		

地番 No.	1225-51 面積	X	Y	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	辺長
P108	84828.790	-25815.172	322199.161732	10.48	
P109	84832.892	-25805.505	-833503.010370	18.00	
P95	84849.470	-25812.539	-322166.292559	10.49	
P94	84845.373	-25822.204	833848.248496	18.00	
倍積	378.067596	面積	189.0487995		
坪数	57.18	地積	189.04		

地番 No.	1225-52 面積	X	Y	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	辺長
P109	84832.892	-25805.505	403417.459685	2.42	
P110	84833.857	-25803.276	-105864.418220	8.08	
P111	84836.987	-25795.832	-424726.373880	14.46	
P239	84850.302	-25801.495	-381268.691615	5.82	
P238	84851.764	-25807.130	21471.532160	5.87	
P95	84849.470	-25812.539	497134.236008	18.00	
倍積	361.747118	面積	180.8735590		
坪数	54.71	地積	180.87		

地番 No.	1225-53 面積	X	Y	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	辺長
P111	84836.987	-25795.832	252412.216120	9.02	
P215	84940.517	-25787.524	-100832.368936	0.36	
P209	84840.901	-25787.562	-60687.664130	1.98	
P207	84842.882	-25787.788	-85048.124824	1.32	
P242	84844.199	-25787.991	-98910.926455	1.43	
P241	84844.387	-25789.413	-138365.990158	10.59	
P240	84846.565	-25798.655	-152569.043325	2.93	
P239	84850.302	-25801.495	324531.204110	14.46	
倍積	179.381402	面積	89.6907010		
坪数	27.13	地積	89.69		

地番 No.	1225-44 面積	X	Y	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	辺長
P21	84799.316	-25896.863	486727.729203	9.34	
P22	84798.104	-25887.581	-82855.046668	9.34	
P27	84801.744	-25878.978	-523040.024358	18.00	
P38	84818.315	-25886.015	-449847.168670	6.20	
P37	84819.122	-25892.171	26668.936130	3.00	
P36	84817.285	-25884.550	512947.487300	18.11	
倍積	521.892937	面積	260.9414885		
坪数	78.93	地積	260.94		

地番 No.	1225-45 面積	X	Y	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	辺長
P27	84801.744	-25878.978	366905.895886	3.16	
P28	84802.978	-25876.068	-105884.870258	7.32	
P31	84806.836	-25866.326	-502847.958786	18.00	
P39	84822.416	-25876.340	-322910.848800	10.50	
P38	84818.315	-25886.015	535115.702080	18.00	
倍積	377.911762	面積	188.9858610		
坪数	57.15	地積	188.98		

地番 No.	1225-46 面積	X	Y	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	辺長
P31	84806.836	-25866.326	376805.647808	5.17	
P30	84807.858	-25864.559	-105967.098223	5.33	
P35	84809.933	-25859.844	-482334.078888	18.01	
P40	84826.510	-25866.886	-322893.828855	10.48	
P39	84822.416	-25876.340	534967.453180	18.00	
倍積	378.094102	面積	189.0470810		
坪数	57.18	地積	189.04		

地番 No.	1225-47 面積	X	Y	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	辺長
P35	84806.933	-25859.844	319726.636416	10.78	
P34	84814.146	-25849.713	-486879.344356	18.88	
P47	84826.768	-25855.923	-407204.931327	3.00	
P46	84829.896	-25858.704	58388.953632	8.66	
P40	84826.510	-25866.886	516350.765970	18.01	
倍積	384.082336	面積	192.0411680		
坪数	58.09	地積	192.04		

地番 No.	1225-48 面積	X	Y	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	辺長
P114	84816.492	-25844.188	272010.076700	10.47	
P109	84820.577	-25844.542	-533822.479514	18.00	
P166	84837.189	-25841.569	-344183.857511	8.36	
P112	84833.896	-25849.272	158569.040504	3.00	
P113	84831.102	-25850.386	449900.117944	15.87	
倍積	372.900123	面積	186.4500815		
坪数	56.40	地積	186.45		

申請人

作成者

27年11月18日作成

縮尺

登記年月日：平成29年4月13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8月28日 福岡法務局直方支局 登記官

A4判に縮小

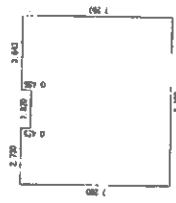
(11枚目)

各階平面図 建物図面

家屋番号 1225番47

建物の所在 直方市大字知古1225番地47

1階

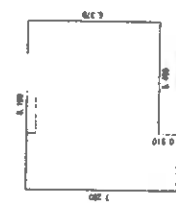


求積表

2.720 × 0.455	=	1.238
3.120 × 0.455	=	1.412
3.040 × 0.455	=	1.383
計		3.933

床面積 38.79 m²

2階

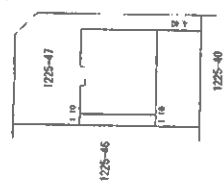


求積表

2.720 × 0.370	=	1.012
3.120 × 0.370	=	1.154
3.040 × 0.370	=	1.125
計		3.291

床面積 34.85 m²

1225-5 (縮小)



測図番号 1700110

作成者

29年04月11日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



写真撮影位置方向



間 取 図

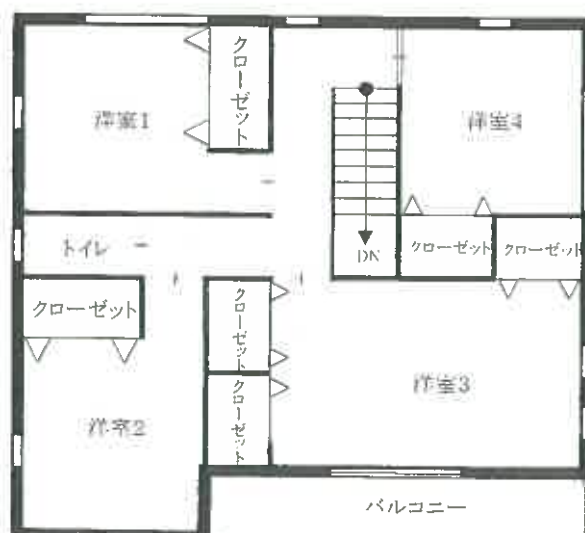


↑ 写真撮影位置方向

1階



2階



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13号
令和7年8月21日受理
令和7年12月 8日提出

現況調査報告書(補充)

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 | 直方市大字知古 |
| | 地 番 | 1 2 2 5 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字知古 1 2 2 5 番地 4 7 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 5 番 4 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |

執 行 官 の 意 見

(占有状況等)

- 令和7年10月15日付けの現況調査報告書の4枚目「執行官の意見」欄に次のとおり、追加補充をする。

「本件建物の門柱は、門柱そのものがぐらついており、補修工事の必要性がある。」

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 10 月 24 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 7,290,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,670,000 円
物件2（建物）	金 5,620,000 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	直方市大字知古 1225 番 47 宅地 192.04㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	直方市大字知古 1225番地47 1225 番 47 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 58.79㎡ 2階 54.65㎡	同左
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概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
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「新入」駅の東方、約670m。 西鉄バス「貴船」停留所の北東方、約450m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	直方市の北部、遠賀川の西側に所在する住宅地域で、中規模一般住宅が建ち並ぶ中規模の住宅団地である。 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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画 居住誘導区域外
画 地 条 件	地 積	192.04㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間 口	約8.7m
	奥 行	約18m
	接 道 関 係	角地
接 面 道 路 の 状 況	北西側、北東側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）とほぼ等高に接面。	
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 : あり ガス配管 : なし（引き込み可） 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（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。 ・門柱がぐらついた状態であるため、補修工事を要する。 ・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3月3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：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード張り ほか 天井：ビニールクロス貼 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）	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：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	やや劣る（内壁の損傷（穴）が数か所見られるほか、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。 ・従物等として、カーポートが存する。 ・本件建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成28年8月30日交付 第KJH16-01688-1号）、工事完了検査（検査済証 平成29年3月3日交付 第16-01688-1号）の手続きを行っていることが確認された。 ・2階は床の傾きが見られる。関係者によると、現在、本件建物の施工業者に補修工事を依頼しているとのことである。

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）

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	27,700	1.02	192.04	0.95	5,150,000

【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「直方（県）－7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,200\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 27,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.98 & \times & 0.98 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & = & 1.10 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：角地
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	175,000	113.44	0.42	8,340,000

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を施して現価率を査定した。

$$\text{物件2: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.44 \times 0.95 = 0.42$$

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	-5%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮した。

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	5,150,000	0.40	法定地上権	2,060,000
計				2,060,000

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
1	5,150,000	－ 2,060,000		0.90	0.60	1,670,000
2	8,340,000	＋ 2,060,000	1.00	0.90	0.60	5,620,000
一 括 価 格 (合 計)						7,290,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正： 建物の傾き等を考慮した。

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

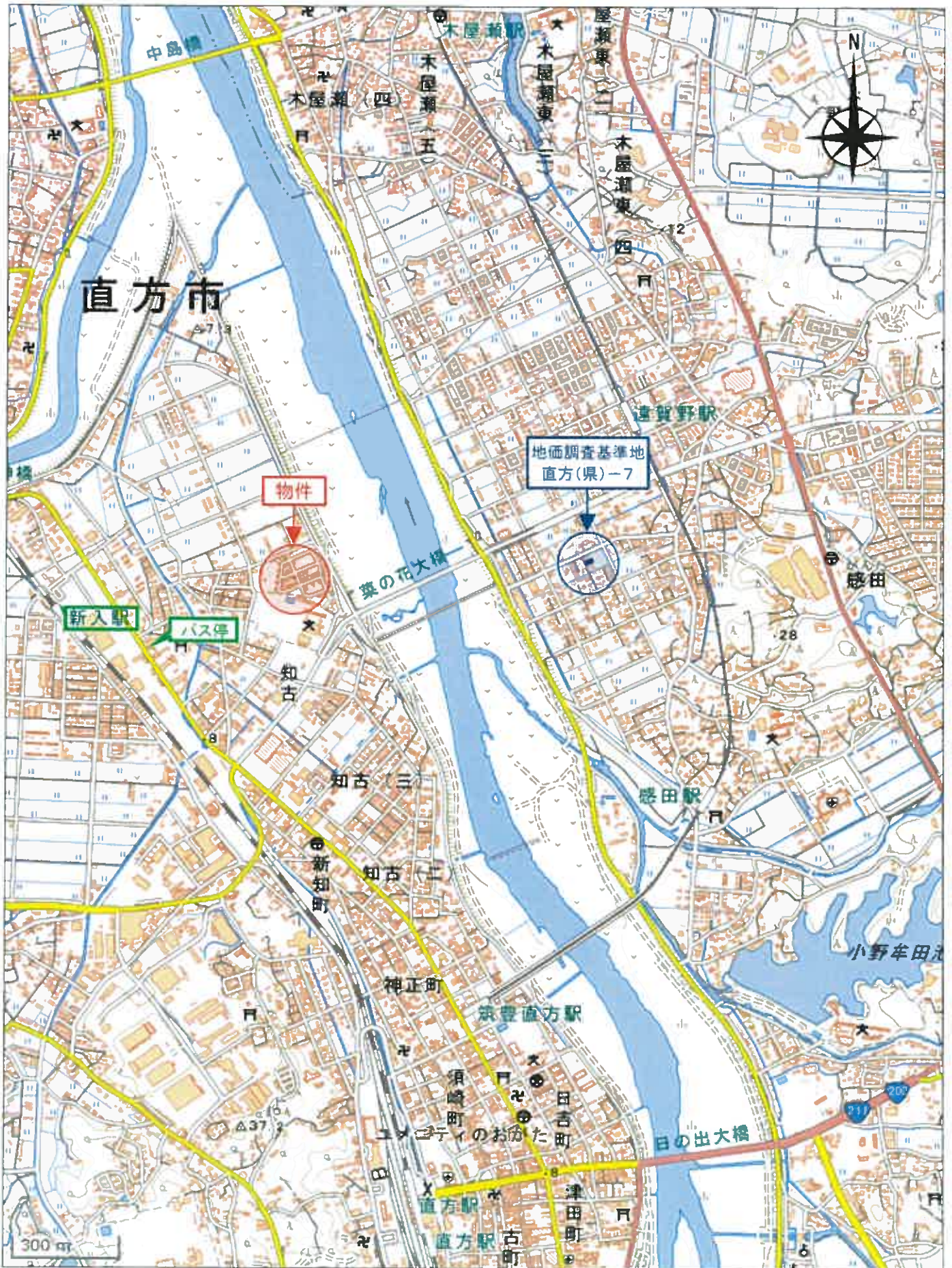
基準地標準価格：基準地「直方（県）－7」
所 在：直方市大字感田2787番1
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：30,200 円/㎡（対前年変動率 2.0%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：286㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほか未利用地も見られる住宅地域
接 面 街 路：南西側幅員約4.3m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：筑豊電鉄「遠賀野」駅の南西方、道路距離650m。
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 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	3 葉

以 上

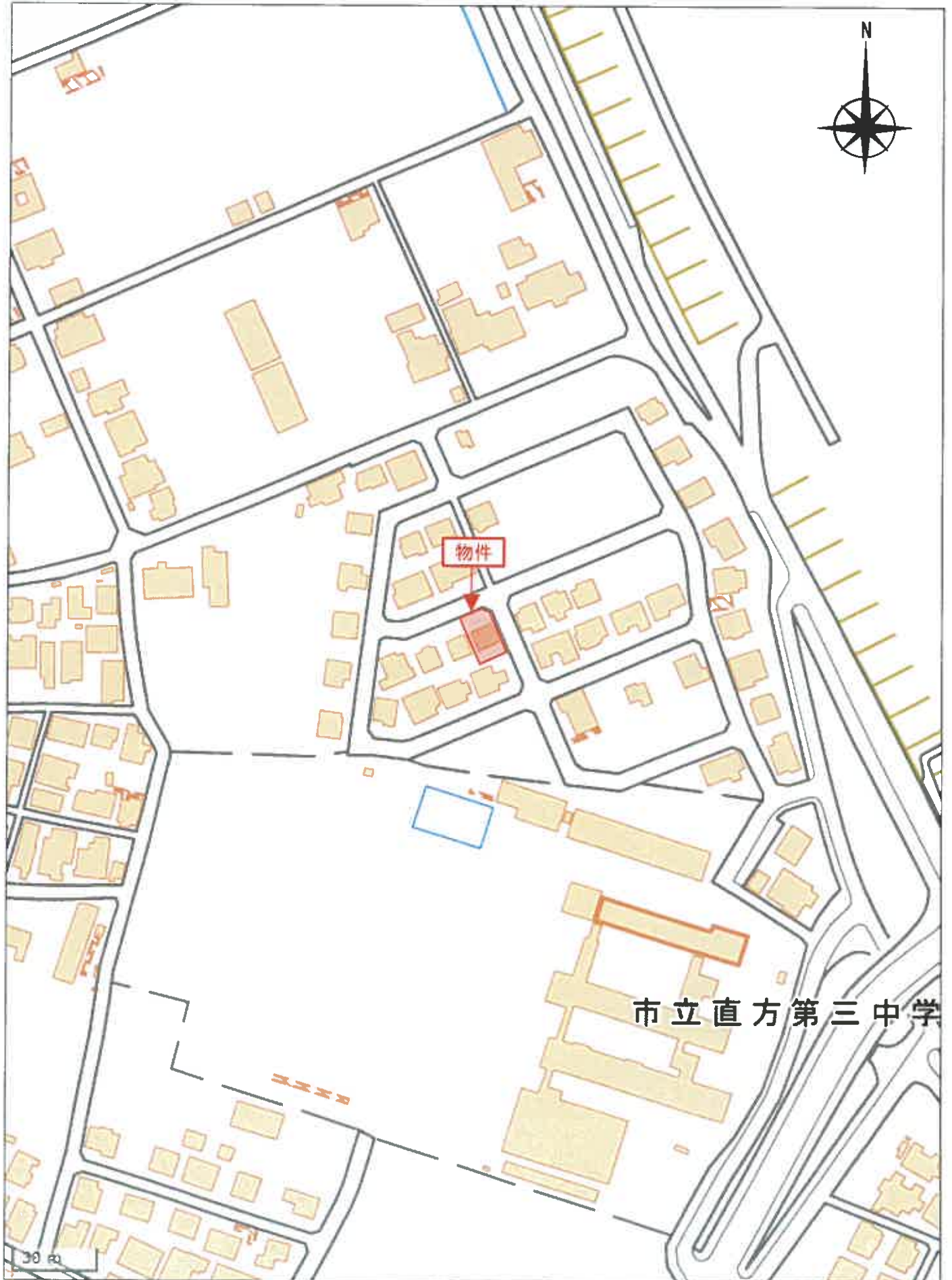
B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照



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