

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 目 録

1 所 在 鞍手郡小竹町大字赤地字赤地
地 番 1506番
地 目 雑種地
地 積 298平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木
地 番 1539番1
地 目 宅地
地 積 472.00平方メートル

3 所 在 鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木
地 番 1540番1
地 目 宅地
地 積 390.00平方メートル

4 所 在 鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木
地 番 1541番1
地 目 宅地
地 積 212.73平方メートル

5 所 在 鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木1541番地1、1540番地1、1539番地1



物 件 目 録

家屋 番号 1 5 4 1 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 2 0 5 . 7 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 3 7 5 . 7 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 9 . 8 6 平方メートル
2 階 2 9 . 8 6 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・休憩室

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 2 . 5 平方メートル

機械設備

- ①ベンディングローラー
- ②はいさく取機
- ③切断機
- ④穴開け機
- ⑤プレス機



物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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1～5】

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5】

Cが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

隣地との境界が不明確である。

《 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

- | | | |
|---|------|--|
| 1 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字赤地字赤地 |
| | 地 番 | 1506番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 298平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木 |
| | 地 番 | 1539番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 472.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木 |
| | 地 番 | 1540番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 390.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木 |
| | 地 番 | 1541番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.73平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木1541番地1、1540番地1、1539番地1 |



物 件 目 録

家屋 番号 1541番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 205.74平方メートル

(現況)

床 面 積 約375.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 29.86平方メートル
2階 29.86平方メートル

(現況)

種 類 事務所・休憩室

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約2.5平方メートル

機械設備

- ①ベンディングローラー
- ②はいさく取機
- ③切断機
- ④穴開け機
- ⑤プレス機



令和7年(ケ)第14号
令和7年 8月28日受理
令和7年10月23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 鞍手郡小竹町大字赤地字赤地
 地 番 1506 番
 地 目 雑種地
 地 積 298 平方メートル

- 2 所 在 鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木
 地 番 1539 番 1
 地 目 宅地
 地 積 472.00 平方メートル

- 3 所 在 鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木
 地 番 1540 番 1
 地 目 宅地
 地 積 390.00 平方メートル

- 4 所 在 鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木
 地 番 1541 番 1
 地 目 宅地
 地 積 212.73 平方メートル

- 5 所 在 鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木 1541 番地 1、1540 番地 1、1539 番地 1
 家屋 番号 1541 番 1
 種 類 工場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 205.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 29.86平方メートル
2階 29.86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1～4			
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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	☒ 亡A相続財産、相続財産清算人B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、本件土地を管理・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	従物等として井戸が存在する。 目的外物件として電柱が存在する。			
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：事務所・休憩室(附属建物について) ☐ 構 造： ☒ 床面積：約375.74㎡(約170㎡増築、主たる建物について)			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：便所 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約2.5㎡			
占有者及び占有状況	☐ 亡A相続財産、相続財産清算人B ☒ その他の者 上記の者が主たる建物を工場、附属建物を事務所・休憩室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	従物等として天井走行クレーンが存在する。			
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原(物件5関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☒ 事務所・休憩室 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者)■亡A相続財産, 相続財産清算人B□())の陳述/□提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権限	
占有開始時期		令和7年2月6日	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ 亡A相続財産, 相続財産清算人B	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 円(毎月 日限り, 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ 相続財産清算人B	1 本件土地建物は法律上の権限に基づき、私が管理・占有しています。 2 本件土地建物は亡Aの弟Cが工場として使っています。 本件土地建物については、Cには利用できない旨の話をしています。
■ 小竹町上下水道課長	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 千代田鉄工 契約日 平成15年11月1日 現在契約中
■ C	1 私は亡Aの弟です。 2 千代田鉄工はAが個人で営んでいた屋号です。 千代田鉄工はヒューム管とヒューム管をつなぐ、いわゆる「継手」といわれる推進管をつくっていました。 私はずっとAの手伝いをしていたものです。 今でも、私が本件土地建物Aの仕事を引き継いで、千代田鉄工の仕事をしています。 3 相続財産清算人Bとは一度会いました。 本件土地建物が売却されたときは、本件土地建物を使えなくなることは承知しています。それまでは、千代田鉄工の仕事を続けたいと思っています。 4 主たる建物（工場）及び附属建物（事務室・休憩室）では雨漏りがしています。 数匹の野良猫が住み着いており、各所に野良猫の糞が落ちています。 5 本件土地建物は遠賀川という河川の直ぐ側にあります。 この河川敷道路を使って本件土地に出入りするのですが、その河川敷道路はそこまで広くないので、大型のトラックは出入りすることができません。 6 本件土地上に井戸がありますが、飲料水などには利用できません。
■ 評価人	遠賀川河川事務所に河川敷の占用使用許可をとっているか確認したところ、 占用使用許可はとっていないとの回答でした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1499）に接道している。

(形状等)

- 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境界等を示す境界杭など認められず、本件土地と隣地との境界は不明確である。

(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、3枚目のとおりと認めた。

(その他)

- 主たる建物及び附属建物はかなり老朽化しており、主たる建物の外壁等が損傷するなど、経年劣化による損傷等はかなり進行している。

また、関係人の陳述のとおり損傷（雨漏り）が認められた。

- 主たる建物内には土地建物位置関係図に記載の工場設備一覧表の機械器具が存在する。

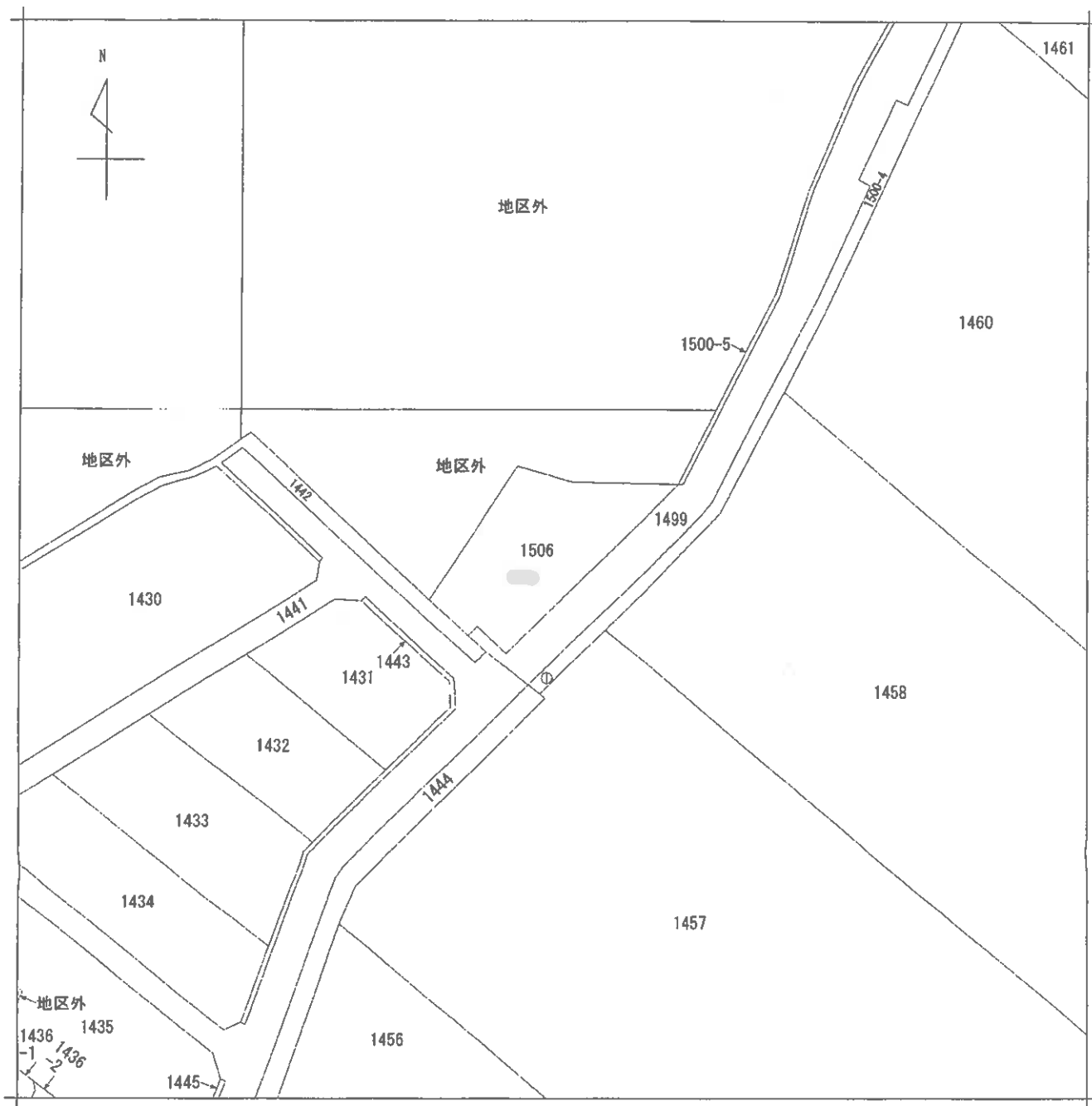
その他、主たる建物には大量の資材等が存在する。

(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 7年 8月29日 (金) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 8月29日 (金) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 9月3日 (水) 13:10 - 13:30	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8日 (月) 8:50 - 9:35	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函, 隣地工場の事務員と面談
R 7年 9月22日 (月) 12:00 - 12:20	小竹町役場	航空図面付き 寄せ字図
R 7年 10月3日 (金) 11:25 - 12:55	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (C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



(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	鞍手郡小竹町大字赤地字赤地				地番	1506番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和62年7月10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。

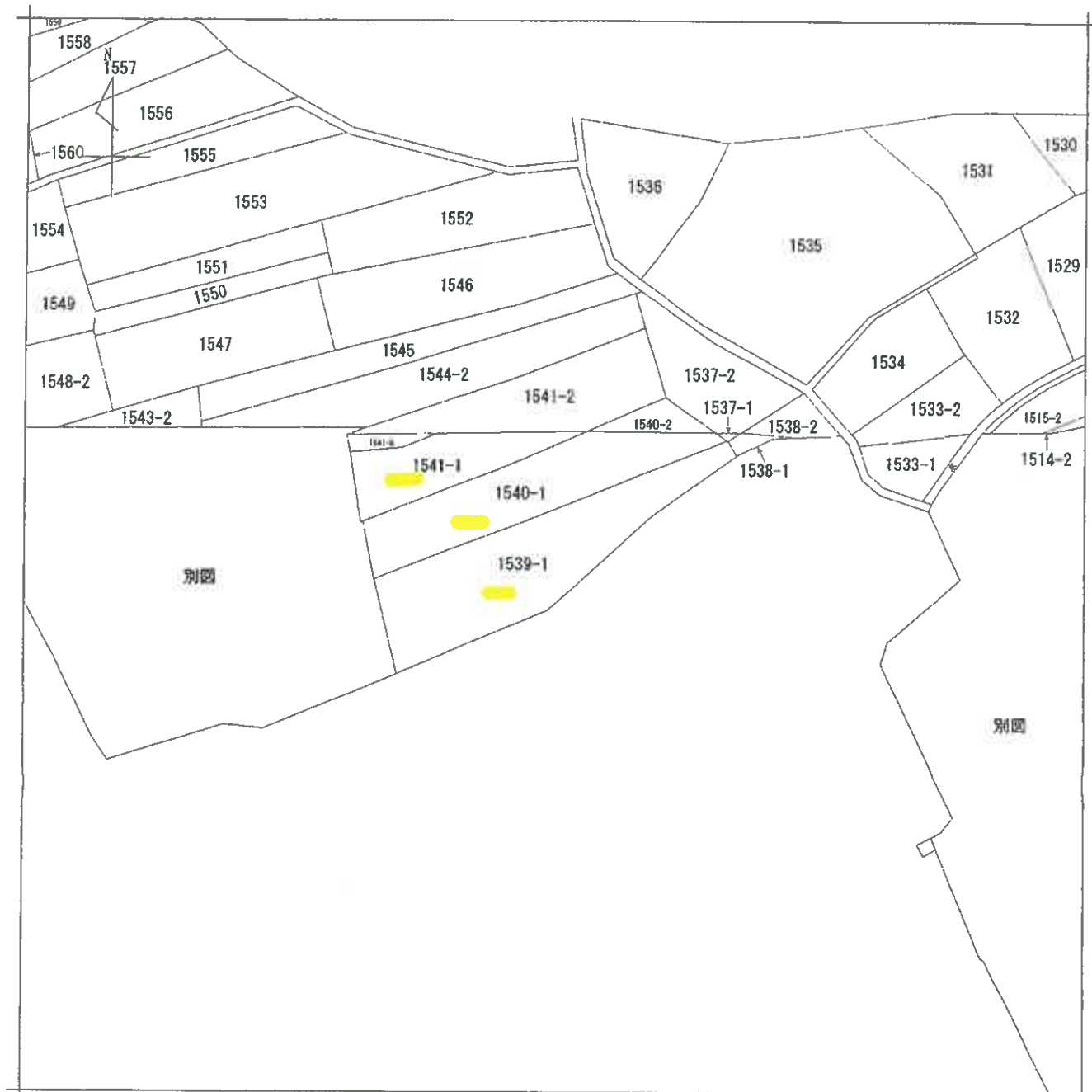
令和7年9月3日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：10-3
(1/1)

(8枚目)

A 4 判に縮小

公用



(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。



A 大字赤地

請求部	所在	鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木				地番	1539番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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9月3日

福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)



A 4判に縮小

(9枚目)

公用

登記年月日：昭和52年3月31日

昭和52年3月31日登記

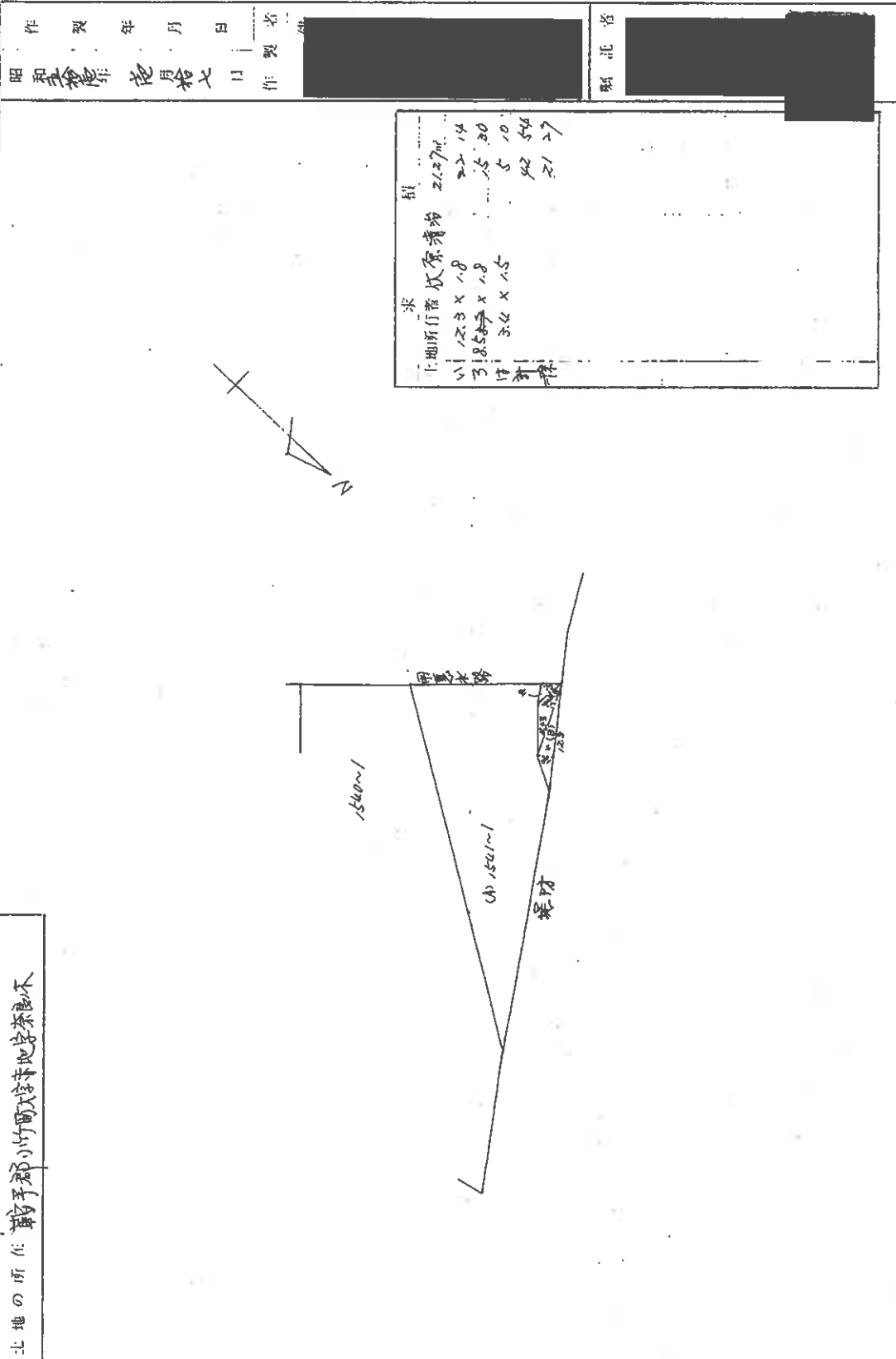
番 (B) 1541~5 1541-1

土地の所在地 岐阜県岐阜市大字茶屋

地積 400.480

測量図

前 1541-1 後・新



作製年月日 昭和52年3月31日 製者 岐阜県測量所 製者 岐阜県測量所

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9月3日 福岡法務局西支局

登記官

A 4 判に縮小

(10枚目)

登記年月日：昭和50年5月16日

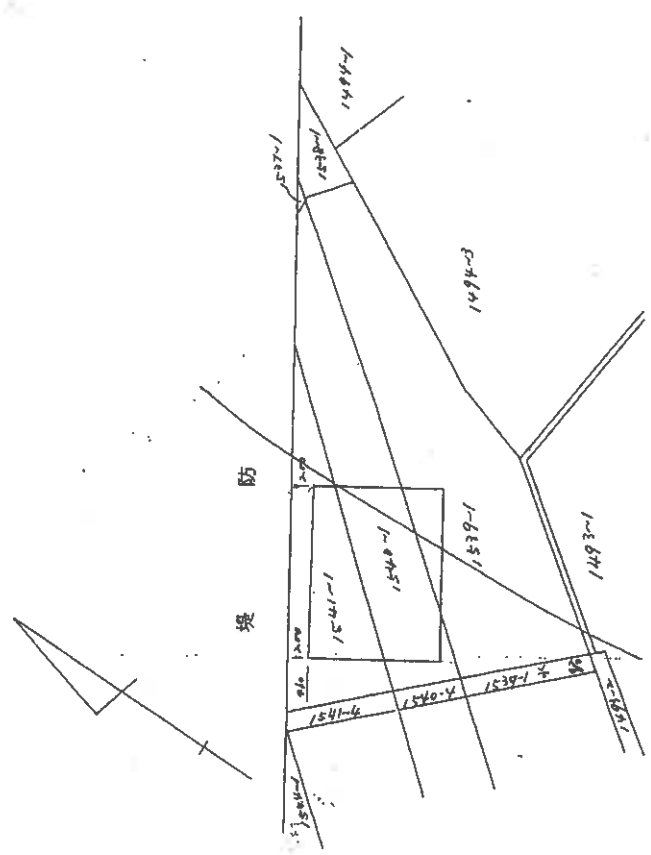
900195

昭和50年5月14日登記

建物階平面図

家屋番号	154/港1
建物の所在	松手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木ノ540番地ノ1539番地ノ

作製年月日	昭和50年5月14日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



$16.20 \times 12.70 = 205.7400$

(福岡県土地家屋調査士会)

総尺 1/200 1/500

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9月3日 福岡法務局導力支局

登記年月日：昭和50年5月16日

平成4年8月7日登記

900196

各階平面図

家屋番号
1541番1

建築物各階平面図
縮尺 1/500

建物の所在
鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木1541番地1
1540番地1
1539番地1

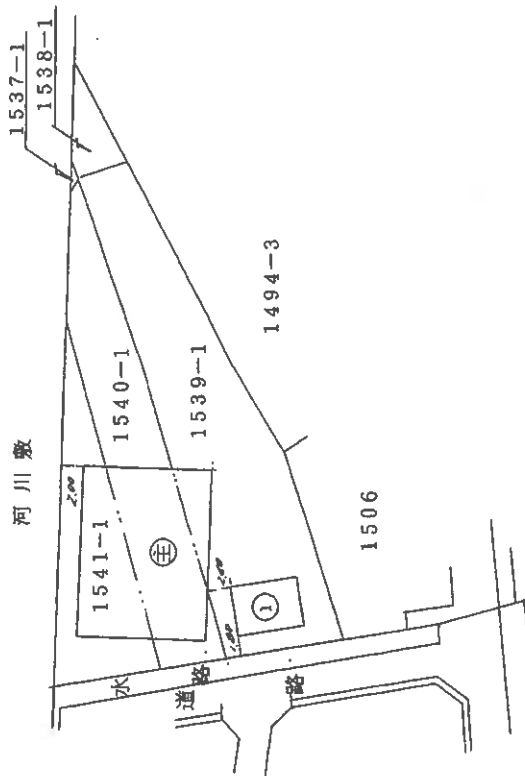


1階 2階 同型



床面積

$$4.63 \times 6.45 = 29.8635m^2$$



(福岡県土地家屋調査士会九州支会)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

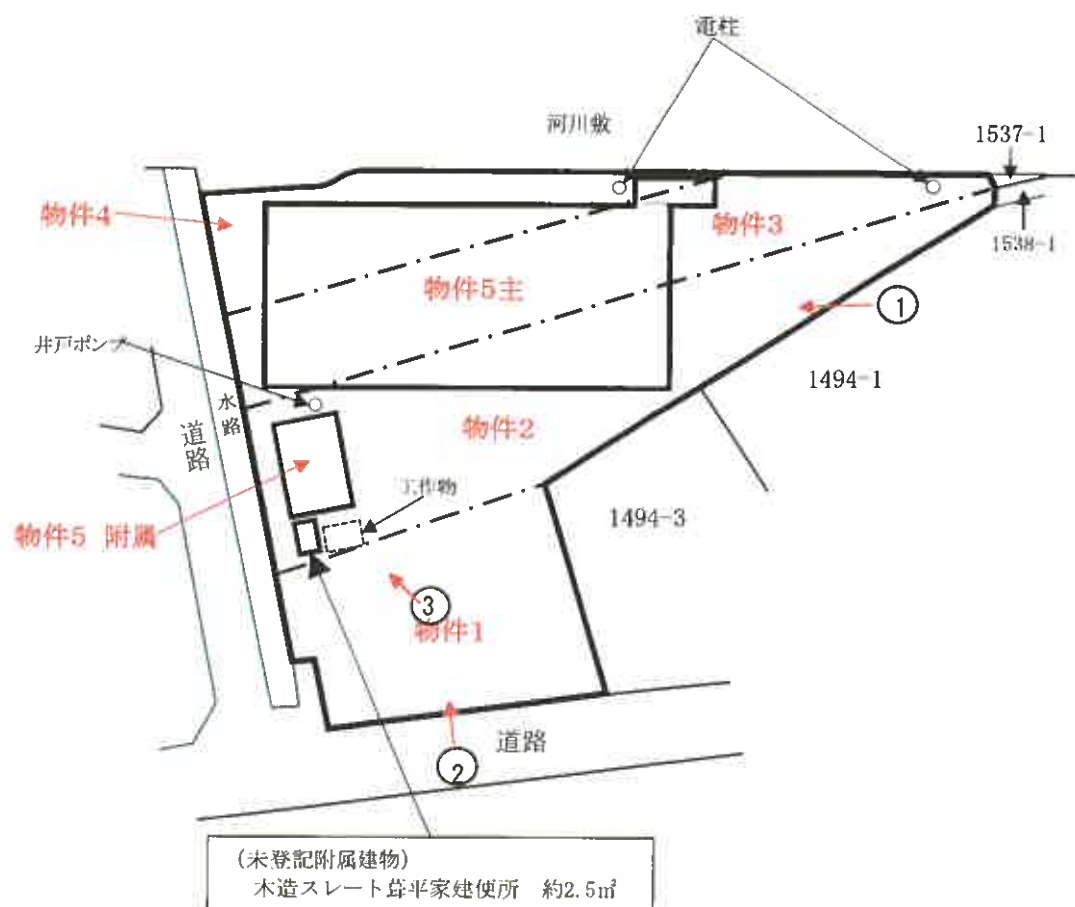
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月3日 福岡法務局直方支局

登記官

A 4判に縮小

土地建物位置関係図

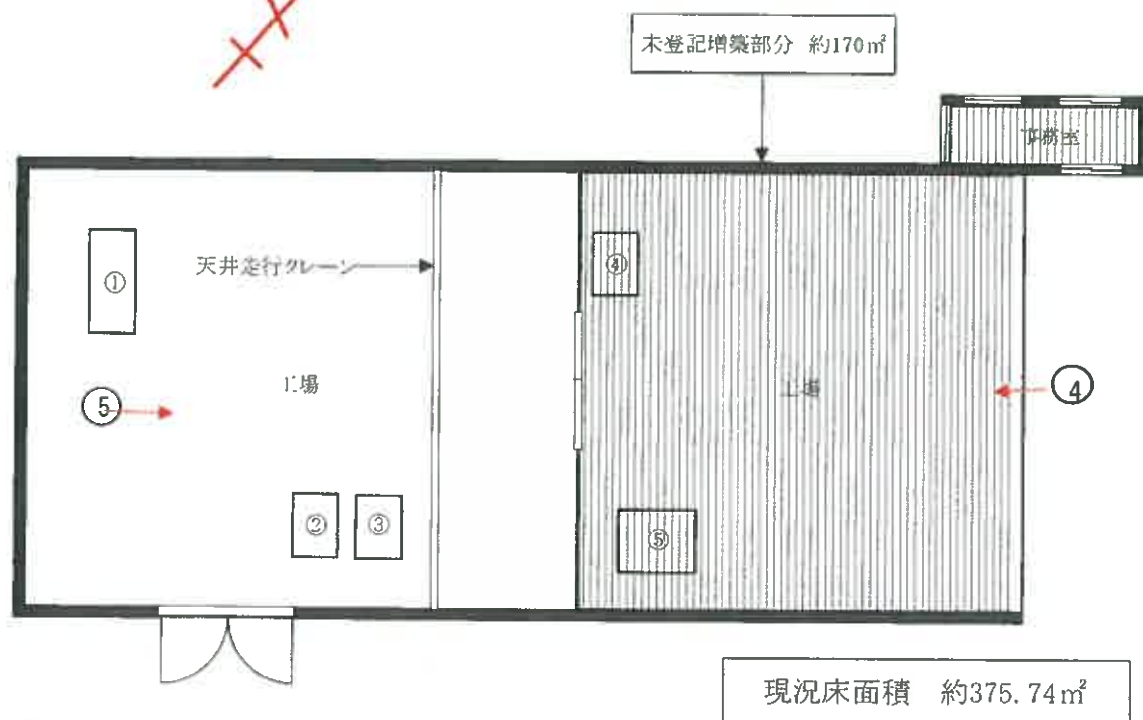
写真撮影位置方向



間取図

↑ 写真撮影位置方向

■主である建物

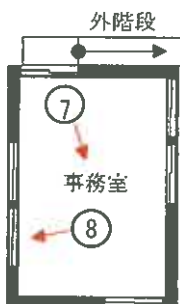


■附属建物 符号1

1階



2階



機械設備一覧表

番号	種類	製造元	型式	製造番号	製造年月日
①	ベンディングローラー	不明	不明	不明	不明
②	はいさく取機	新興工業(株)	VX1000	不明	不明
③	切断機	ショウセイコウ	不明	不明	不明
④	穴開け機	不明	PP-55-75-10	不明	不明
⑤	プレス機	不明	不明	不明	不明

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

主たる建物

附属建物

未登記附属建物（便所）

工作物

No. 3

本件建物の外観を撮影

主たる建物

附属建物

未登記附属建物（便所）

工作物



No. 4

主たる建物内を撮影



No. 5

主たる建物内を撮影



No. 6

附属建物内を撮影



No. 7

附属建物内を撮影



No. 8

附属建物内を撮影

No. _____

令和 7 年（ケ）第 14 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 11 月 17 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 1,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 120,000 円
物件2（土地）	金 200,000 円
物件3（土地）	金 160,000 円
物件4（土地）	金 90,000 円
物件5（建物）	金 480,000 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1～4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	鞍手郡小竹町大字赤地字赤地 1506 番 雑種地 298㎡	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木 1539 番 1 宅地 472.00㎡	特記事項のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木 1540 番 1 宅地 390.00㎡	特記事項のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木 1541 番 1 宅地 212.73㎡	特記事項のとおり
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	鞍手郡小竹町大字赤地字奈良ノ木 1541番地1、1540番地1、1539番地1 1541 番 1 工場 鉄骨造スレート葺平家建 205.74㎡ 1 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 29.86㎡ 2階 29.86㎡	特記事項のとおり

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、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1の現況地目は、宅地である。
5	・主である建物は未登記増築（約170㎡）があり、現況は下記のとおりである。 （床面積） 約375.74㎡ ・下記の未登記附属建物が存する。 木造スレート葺平家建便所 約2.5㎡
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1～4一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	筑豊電鉄「あかち」駅の北西方、約250m。 西鉄バス「溝堀三丁目」停留所の南西方、約950m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	遠賀川のすぐ東側に所在する地域で、農地の中に工場等が散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	非線引都市計画区域
	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	1,372.73m ² (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」等参照。)
	間 口	約21m
	奥 行	約39m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約5mの舗装農道（建築基準法第42条の道路に該当しない）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 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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。ただし、建物の利用状況からみて、土壌汚染の可能性は否定できないため、買受人において注意を要する。 ・ 従物等として、井戸・井戸ポンプが存する。 ・ 目的外物件として、電柱が存する。 ・ 接面道路は、上記のとおり、建築基準法の道路に該当しないため、建て替え等に際しては、同法に基づく建築許可等が必要となる。その際は、建物規模や用途等の建築制限を受けることとなるため、買受人において調査・確認を要する。 ・ 上水道は、東方町道に敷設されている町水道管から私設管を経由して引き込まれている。詳細については買受人において調査・確認を要する。 ・ 北西側にある県道からの出入りについては、遠賀川の河川敷を利用している。遠賀川河川事務所にて調査したところ、当該利用部分について占用許可は得ていないとのことである。 ・ 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）：昭和50年5月5日 新築 経 過 年 数：約 51 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：スレート ほか 天 井：内装なし 床：内装なし 内 壁：内装なし 設 備：電気設備 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。 登記面積 205.74㎡ + 未登記 増築面積 約170㎡ = 現況床面積 約375.74㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：工場 間 取 り：（別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る（外装の損傷が各所に見られるほか、汚れ・発錆等が観察される。）
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。 ・占有者によると、未登記増築の時期は約30年程前とのことである。 ・従物等として、天井走行クレーンが存するほか、工場内に間取図記載の機械設備が存する。機械設備については、製造年月日等は不明であるが、目視では発錆が認めらる等相当程度老朽化していることから、無価値と判断した。 ・下記の未登記附属建物が存する。 木造スレート葺平家建便所 約2.5㎡ 建築時期は不明であるが、老朽化が顕著である。 ・建築時期、構造・使用建材等からみて、アスベストを含有する形成板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。

3. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物
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4年7月30日 新築 経過年数：約 34 年 経済的全耐用年数：約 20 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構造：軽量鉄骨造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：ボード貼 ほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：Pタイル ほか 内壁：合板 ほか 設備：電気、給排水設備 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：事務所 間取り：（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（雨漏り跡が見られるほか、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。 ・建築基準法の建築確認（確認済証 平成4年6月2日交付 第2080号）の手続きを行っていることは確認できたが、工事完了検査については確認できなかった。 ・建築時期、構造・使用建材等からみて、アスベストを含有する形成板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,830	0.79	298	0.50	690,000
2	5,830	0.79	472.00	0.50	1,090,000
3	5,830	0.79	390.00	0.50	900,000
4	5,830	0.79	212.73	0.50	490,000

【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「小竹（県）－1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,450\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{145} & = & 5,830\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.05 & \times & 1.02 & \times & 1.35 & \times & 1.00 & = & 1.45 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{形状} & & \text{上水道} & & \text{境界一部} \\ & & & & \text{の状態} & & \text{不明確} & & \text{個別格差} \\ & & 0.90 & \times & 0.98 & \times & 0.90 & = & 0.79 \end{array}$$

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5主	75,000	約375.74	0.01	280,000
5 附属	80,000	59.72	0.01	50,000
未登 記 附属	50,000	約2.5㎡	0.01	1,000
			合計	331,000

【注】未登記附属建物の計算結果の数値は、千円未満を四捨五入した。（以下同じ）

ウ 現価率：（査定）

物件5主は建築後約51年、物件5附属建物は建築後約34年を経過しており、建物の現状からみて、未登記附属建物を含め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（-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5主	0.05	$\times (1 - 0.8)$	0.01
物件5 附属	0.05	$\times (1 - 0.8)$	0.01
未登記附 属建物	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
1	690,000	0.40	法定地上権	280,000
2	1,090,000	0.40	法定地上権	440,000
3	900,000	0.40	法定地上権	360,000
4	490,000	0.40	法定地上権	200,000
計				1,280,000

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	690,000	－ 280,000		0.50	0.60	120,000
2	1,090,000	－ 440,000		0.50	0.60	200,000
3	900,000	－ 360,000		0.50	0.60	160,000
4	490,000	－ 200,000		0.50	0.60	90,000
5	331,000	＋ 1,280,000	1.00	0.50	0.60	480,000
一括価格 (合計)						1,050,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 建物の再築不可の可能性があると、土壌汚染等の可能性があること、建物の現状からみた市場性の減退を考慮した。

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「小竹（県）－1」
所 在：鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂1795番10
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：8,450 円/㎡（対前年変動率 -0.6%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：292㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員約5m 町道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：JR筑豊本線「勝野」駅の南方、道路距離1.7km。
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

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

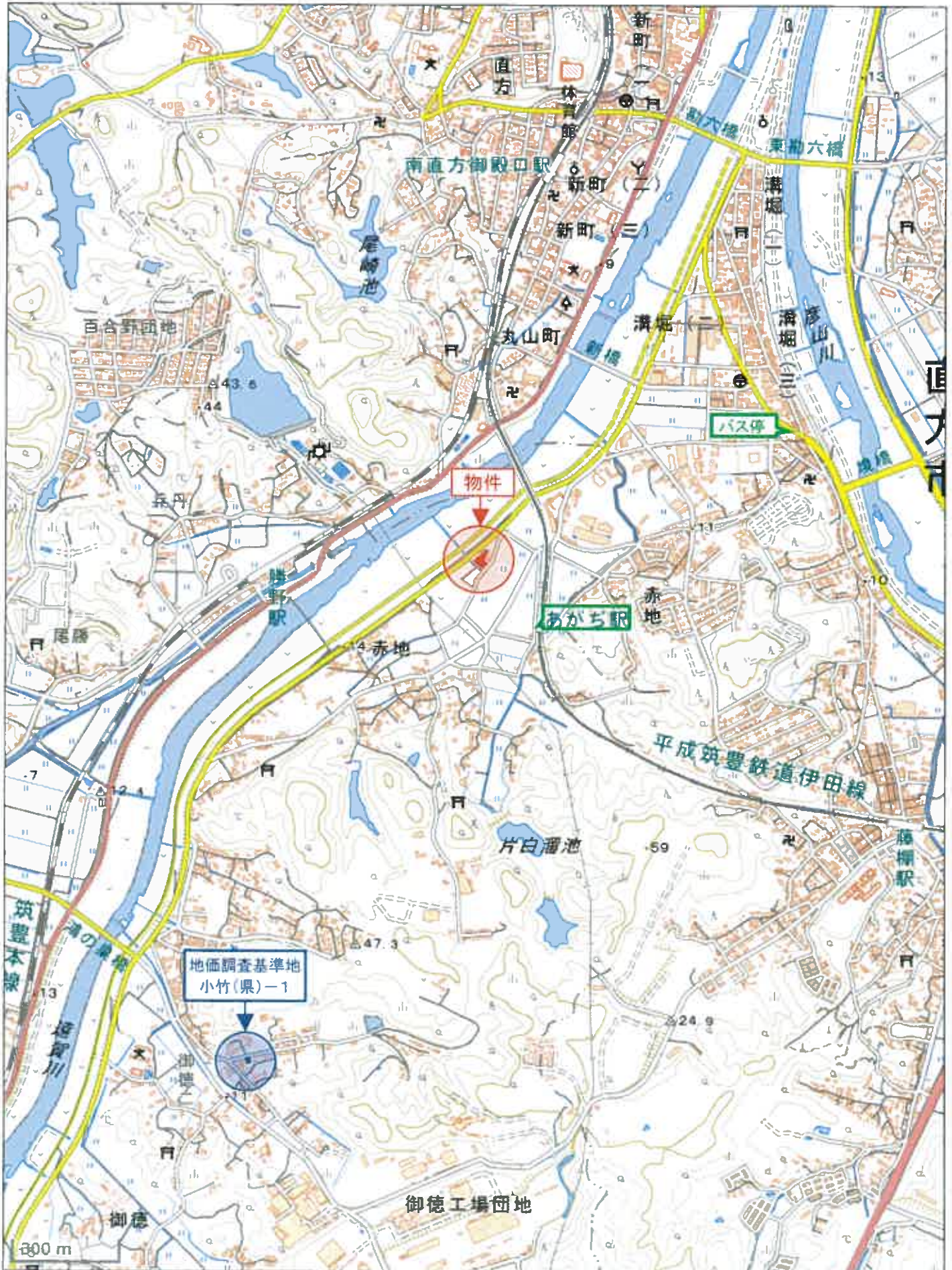
以 上

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

GSJ Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

