

〈注意事項〉

本件は、建物のみの売却ですので、入札する際には注意してください。

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 目 録

4 所 在 直方市大字下新入 2 5 4 1 番地 1

家屋 番号 2 5 4 1 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 9 9 . 8 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 2 1 6 . 8 2 平方メートル
2 階 約 2 7 平方メートル

(未登記附属建物 1)

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約 3 8 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 6 平方メートル

5 所 在 直方市大字下新入 2 5 4 1 番地 1

家屋 番号 2 5 4 1 番 1 の 2

種 類 事務所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2 8 . 7 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 19 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 4, 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

【物件番号 4, 5】

売却対象外の土地（地番 2 5 4 1 番 1, 2 5 4 1 番 4, 2 5 4 5 番 6）につき、
本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4, 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

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

4 所 在 直方市大字下新入2541番地1

家屋 番号 2541番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 199.82平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約216.82平方メートル
2階 約27平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約38平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約6平方メートル

5 所 在 直方市大字下新入2541番地1

家屋 番号 2541番1の2

種 類 事務所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 28.70平方メートル



令和7年(ヌ)第3号
令和7年 8月28日受理
令和7年10月 6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 | 直方市大字下新入 | |
| | 地 | 番 | 2 5 4 1 番 1 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 8 2 4 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 直方市大字下新入 | |
| | 地 | 番 | 2 5 4 1 番 4 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 6 0 . 0 0 平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 直方市大字下新入 | |
| | 地 | 番 | 2 5 4 5 番 6 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 6 5 . 2 8 平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 直方市大字下新入 2 5 4 1 番地 1 | |
| | 家屋 | 番号 | 2 5 4 1 番 1 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 | 面 | 積 | 1 9 9 . 8 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 直方市大字下新入 2 5 4 1 番地 1 | |
| | 家屋 | 番号 | 2 5 4 1 番 1 の 2 | |
| | 種 | 類 | 事務所 | |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 28.70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1～3				
現況地目	■宅地(物件1～3) □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に下記建物2棟を所有し、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	従物等として井戸ポンプ、石仏像・祠が存在する。目的外物件として電柱が存在する。				
建物	物件4				
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 : 木造瓦葺2階建 ■床面積: 1階 約216.82㎡(約17㎡増築) 2階 約 27㎡(増築)				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種 類: 構 造: =未登記附属建物は「執行官の意見」に記載 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事務所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 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

(3枚目)

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	
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 上記の者が本件建物を事務所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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷 地	物件1の土地	
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	
住 居 表 示		
建 物	物件	
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 上記の者が本件建物を 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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷 地	「目的外土地の概況」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
■ 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25年2月21日 現在契約中
■ 所有者	1 物件4の建物には私と私の子どもの2人が住んでいます。 2 物件4の建物は古い建物なので、雨漏り等があるかもしれません。 床の剥がれた箇所や天井の隙間などに養生テープ等で補強しています。 3 以前は物件5の建物を私が代表者であった会社の事務所として使っていましたが、現在は会社を清算しており、物件5の建物を私の事務所として使っています。 4 本件土地には井戸がありますが、現在は使っていません。 本件土地の一部は草木が生い茂っており、そこに井戸がありますので目視確認することはできないと思います。 汚い井戸水でしたので庭にまく散水用程度しか使えませんでした。 5 物件4の建物の増築部分と未登記附属建物1は私の父の代のとき、約25年前に建築されたものです。 物件4の増築部分はけっこう床が弛んでいます。 6 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が、本件土地と隣地との境界はよく分かりません。 7 自動車での本件土地への進入路は、私の所有する目的外土地（地番2539-1、2539-2）と里道を使っています。 本件土地が強制競売で売却されたときは、買受人に対し、この目的外土地を利用させるかどうか、現時点では分かりません。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、福岡県所有の道路（地番2540-1, 2541-2, 2541-3 地目はいずれも田）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の一部はコンクリートブロック塀が存在するものの、それ以外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、本件土地の一部では草木が生い茂っており、立ち入れない箇所があった。

(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, 4枚目のとおりと認めた。

(未登記附属建物について)

- 物件4の未登記附属建物は次のとおり
 - 1 未登記附属建物1 コンクリートブロック造スレート葺平家建, 車庫, 約38㎡
 - 2 未登記附属建物2 コンクリートブロック造陸屋根平家建, 物置, 約6㎡

(その他)

- 物件4の建物は古い建物で老朽化が目立った。
なお物件4の建物の床下にあるコンクリート部分は写真③のような損傷が認められた。
- 物件5の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。
- 本件土地には大きな庭石が存在する。
- 本件土地上の井戸は草木が生い茂った箇所にあるようで確認できていない。
なお、所有者に陳述に基づき、井戸の位置を土地建物位置関係図に記載している。
- 現況では、自動車に出入りに限っては、関係人の陳述のとおり、所有者所有の目的外土地を利用する方法しかない。

(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)

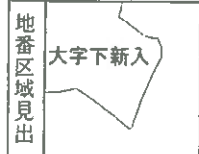
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 8月29日 (金) 18:00 - 18:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 8月29日 (金) 18:10 - 18:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 9月3日 (水) 12:50 - 13:10	福岡法務局 直方支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 9月4日 (木) 11:00 - 11:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 9月26日 (金) 12:10 - 13:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(特記事項) ☐ 令和 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

2529-2
2545-4



(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	直方市大字下新入				地番	2541番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号		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。

A 4 判に縮小

令和7年9月3日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

(8枚目)

公用

公用

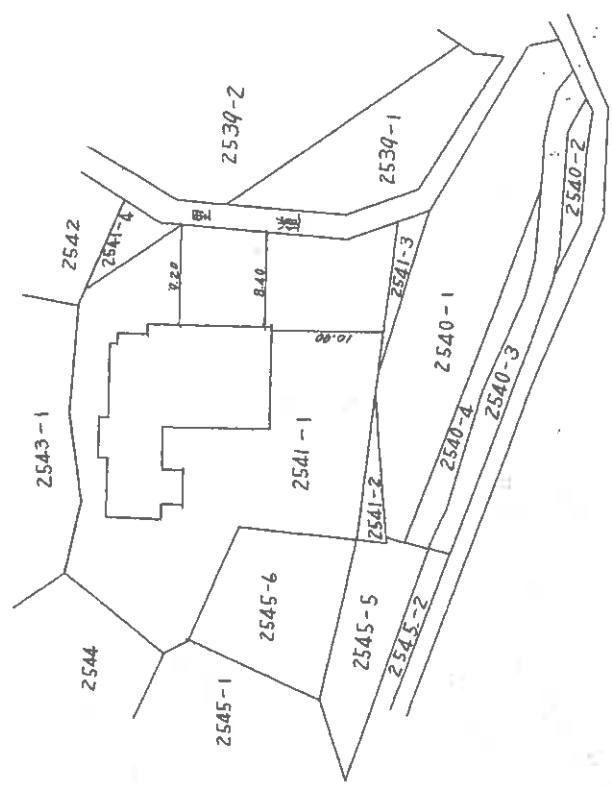
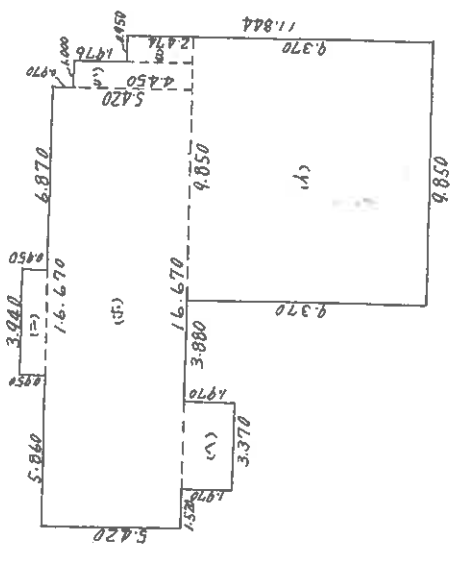
登記年月日：昭和52年4月12日

平昭52年4月12日登記

家屋番号	2541番1
建物の所在	直方市大字新入谷 2541番地1

611754
建各階平面図

作製年月日	昭和五十二年四月七日
作製者	
申請人	



縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

(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。
昭和7年9月3日 福岡支局直方支局

登記官

A4判に縮小

(9枚目)

請求番号：11-2

公用

登記年月日：昭和57年10月12日

令和7年9月3日 福岡法務局直方支局

各階平面図 611755

平成57年10月12日登記

家屋番号 2541番1の2

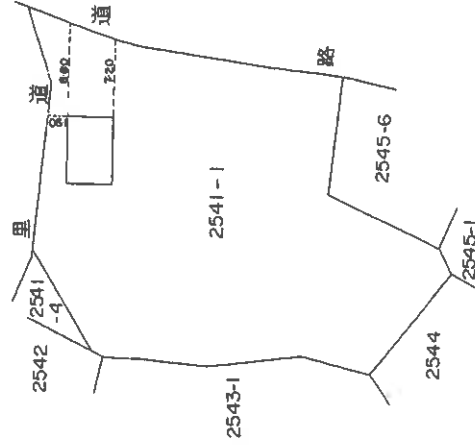
建物の所在 直方市大字下新入字谷2541番地1

建物図面
各階平面図



床面積

6.35 × 4.52 = 28.7020



作製者

土地家屋調査士

日付(製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

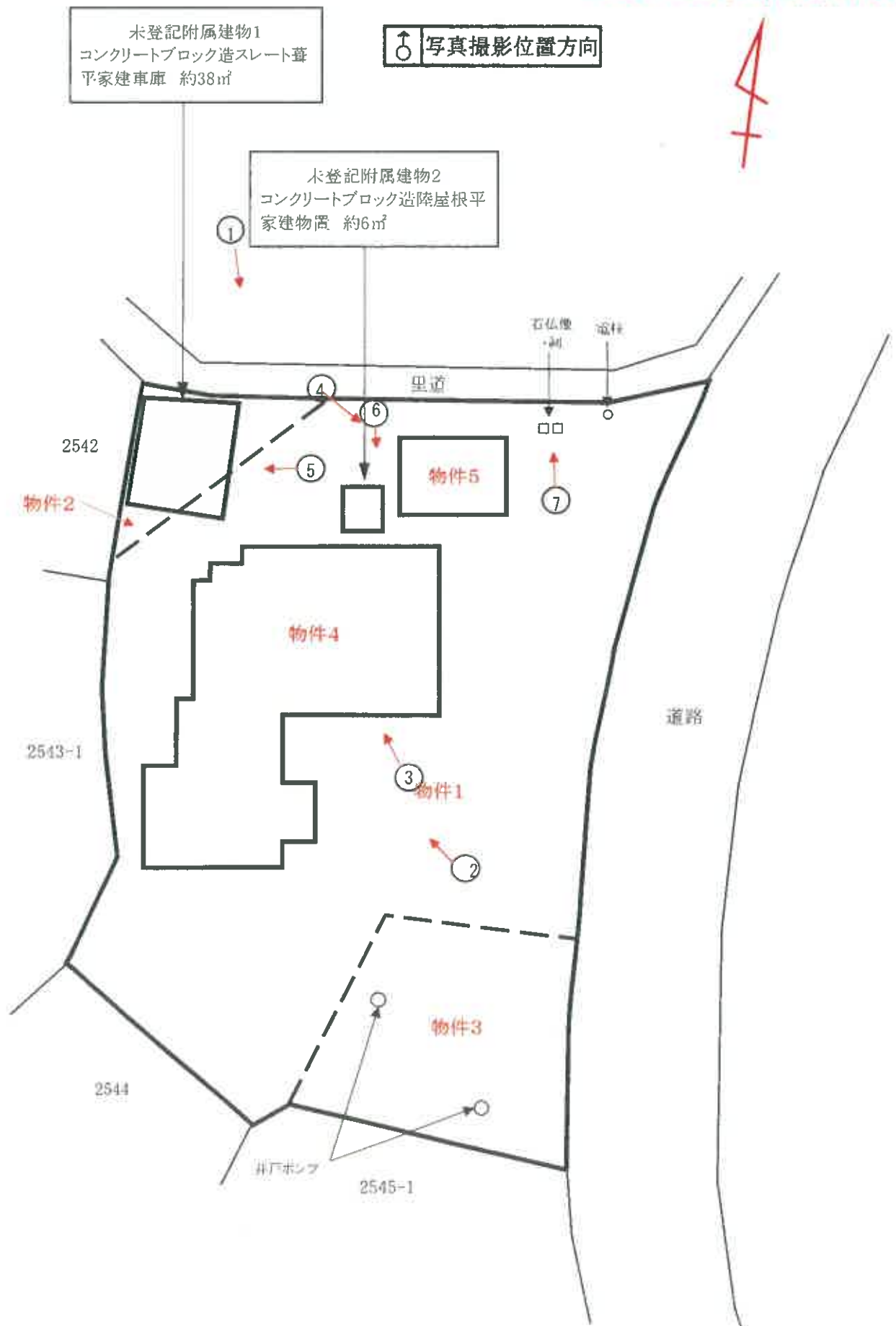
1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

(10枚目)

土地建物位置関係図



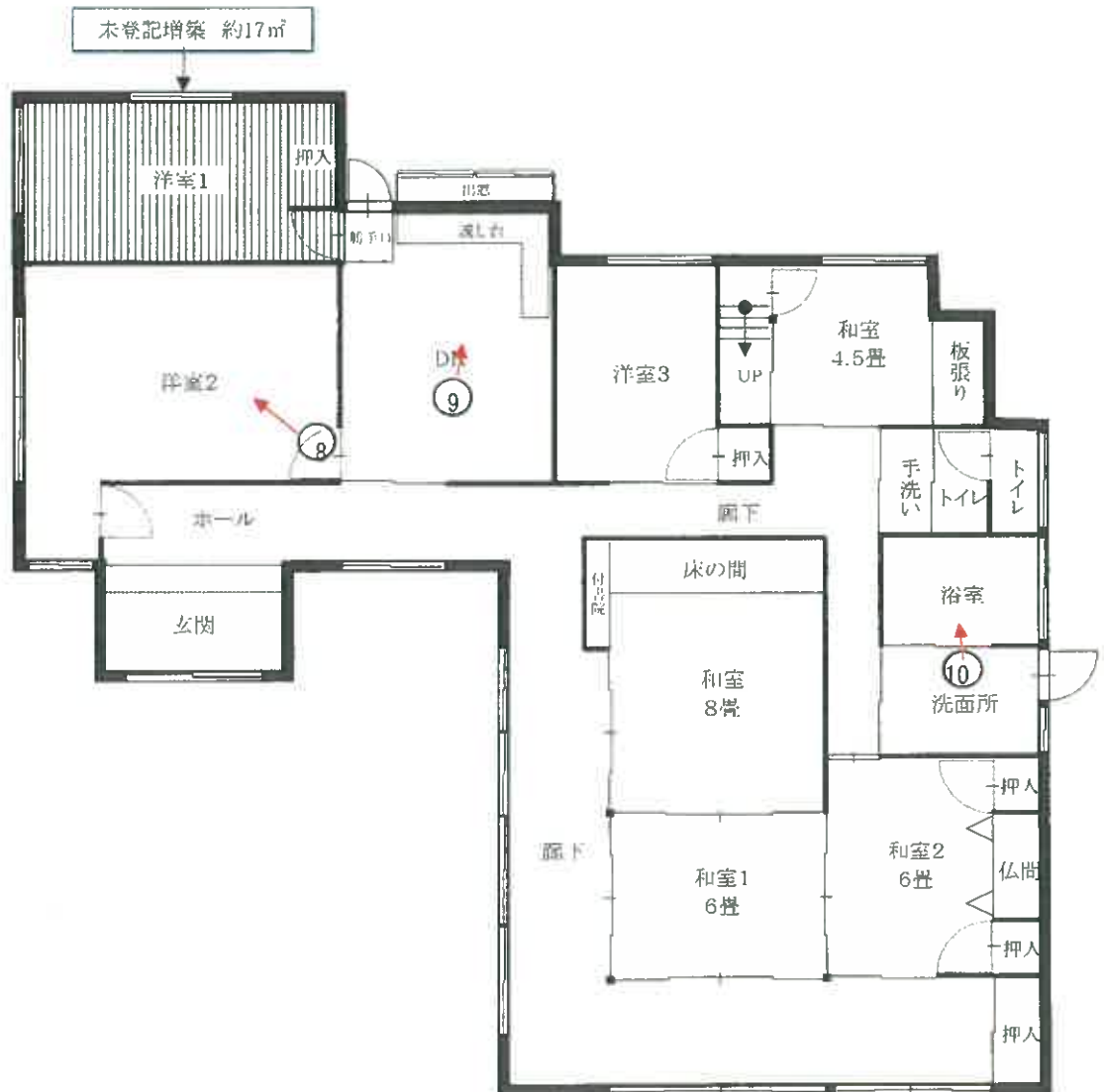
間 取 図

(物 件 4)

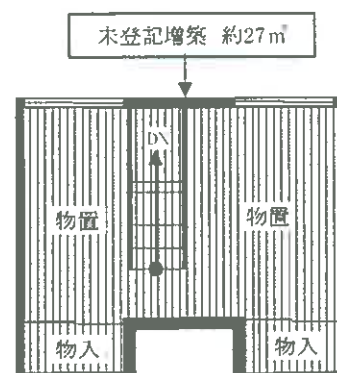


↑ 写真撮影位置方向

1階



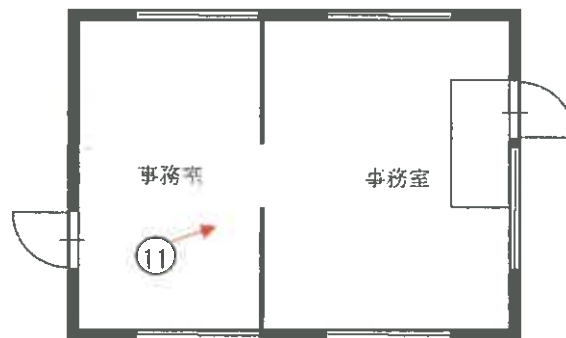
2階



1階現況床面積 約216.82㎡
 2階現況床面積 約27㎡
 合計 約243.82㎡

間 取 図

(物 件 5)



No. 1

本件建物の外観を撮影

物件4の建物

未登記附属建物1

物件5の建物

No. 2

物件4の建物の外観を撮影

物件4の建物

No. 3

物件4の建物の床下を撮影

損傷箇所



No. 4

物件 5 の建物を撮影

物件 5 の建物



No. 5

未登記附属建物 1 の外観を撮影

未登記附属建物 1



No. 6

未登記附属建物 2 の外観を撮影

未登記附属建物 2



No. 7

本件土地上の祠を撮影



No. 8

物件4の建物の室内を撮影



No. 9

物件4の建物の室内を撮影



No. 10

物件 4 の建物の室内を撮影



No. 11

物件 5 の建物の室内を撮影

No.

令和 7 年（ヌ）第 3 号
令和 7 年 9 月 26 日 現地調査
令和 7 年 10 月 14 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 6,230,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,620,000 円
物件2（土地）	金 190,000 円
物件3（土地）	金 530,000 円
物件4（建物）	金 2,600,000 円
物件5（建物）	金 290,000 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1～3の内訳価格は物件4・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4・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	直方市大字下新入 2541 番 1 宅地 824.00㎡	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	直方市大字下新入 2541 番 4 宅地 60.00㎡	特記事項のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	直方市大字下新入 2545 番 6 宅地 165.28㎡	特記事項のとおり
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	直方市大字下新入 2541番地1 2541 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 199.82㎡	特記事項のとおり
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	直方市大字下新入 2541番地1 2541 番 1の2 事務所 木造瓦葺平家建 28.70㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1～3	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。		
4	・未登記増築（1階約17㎡、2階約27㎡）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216.82㎡ 2階 約27㎡ ・下記の未登記附属建物が存する。 ①コンクリートブロック造スレート葺平家建車庫 約38㎡ ②コンクリートブロック造陸屋根平家建物置 約6㎡		
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1～3一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R筑豊本線「新入」駅の南西方、約1.2km。 西鉄バス「新入本村」停留所の北西方、約70m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道直方鞍手線沿線に所在する住宅地域で、一般住宅、事業所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	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
	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	1,049.28㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」等参照。)
	間 口	約47m
	奥 行	約30m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約9mの舗装県道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に0～約2.5m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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の区域外であるが、南西側に所在する「片山・寺廻り遺跡」に近いため、遺跡が存する可能性があるため、買受人において調査・確認を要する。 ・従物等として、井戸ポンプ、石仏像・祠が存する。なお、井戸ポンプは雑草木が繁茂した状態であるため、確認できなかった。 ・目的外物件として、電柱が存する。	

特 記 事 項	・自動車の出入りは、本件所有者が所有する北側隣地（2539番1、2539番2）及び里道が利用されている。 ・物件2の土地には、電線路を施設・保持する目的で地役権が設定されている。（株）九電ハイテックによると、上空の電線路の概要は、下記のとおりである。 （電圧）220KV （離隔距離）6m 電線路の直下地においては、建築物等の建築は不可 ・本件土地の一部については、現地における状況から目視確認不能な部分がある。 ・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4）

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52年3月31日 新築 経過年数：約 49 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：木造2階建 屋根：瓦葺 外壁：漆喰塗、板張り ほか 天井：ビニールクロス貼、合板、無垢板 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、合板 ほか 設備：電気、ガス、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></td><td>登記面積</td><td>未登記増築面積</td><td></td><td>現況床面積</td></tr><tr><td>1 階</td><td>199.82㎡</td><td>+ 約17㎡</td><td>=</td><td>約216.82㎡</td></tr><tr><td>2 階</td><td></td><td>約27㎡</td><td>=</td><td>約27㎡</td></tr><tr><td>合計</td><td>199.82㎡</td><td></td><td></td><td>約243.82㎡</td></tr></table>		登記面積	未登記増築面積		現況床面積	1 階	199.82㎡	+ 約17㎡	=	約216.82㎡	2 階		約27㎡	=	約27㎡	合計	199.82㎡			約243.82㎡
	登記面積	未登記増築面積		現況床面積																	
1 階	199.82㎡	+ 約17㎡	=	約216.82㎡																	
2 階		約27㎡	=	約27㎡																	
合計	199.82㎡			約243.82㎡																	
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：7DK (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 (内外の汚れ・傷み・摩耗等が観察され、老朽化が顕著である。)																				
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。 ・所有者によると、未登記増築の時期は約27～28年前とのことである。 ・下記の未登記附属建物が存する。 ①コンクリートブロック造スレート葺平家建車庫 約38㎡ ②コンクリートブロック造陸屋根平家建物置 約6㎡ ①は昭和52～55年頃に建築、②の建築時期は不明である。 両建物ともに老朽化が顕著であり、管理状況は劣る。																				

3. 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55年8月1日 新築 経過年数：約 46 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：木造平家建 屋根：瓦葺 外壁：漆喰塗 ほか 天井：ボード貼 ほか 床：ビニールシート ほか 内壁：合板 ほか 設備：電気設備 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（内外の汚れ・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。

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1～3）

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	16,700	0.66	824.00	0.80	7,270,000
2	16,700	0.66	60.00	0.80	530,000
3	16,700	0.66	165.28	0.80	1,460,000

【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）－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & = & 16,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 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
0.96 × 1.00 × 0.95 × 1.00 = 0.91

イ 個 別 格 差：規模過大 高低差 境界一部不明確
0.80 × 0.95 × 0.97 ×
高圧電線近接（一部直下地） 石仏像・祠あり 個別格差
0.91 × 0.99 = 0.66

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4・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
4	200,000	約243.82	0.02	980,000
4 附1	60,000	約38	0.01	20,000
4 附2	60,000	約6	0.01	4,000
			合計	1,004,000
5	145,000	28.70	0.03	120,000

【注】物件4附属2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4は建築後約49年、物件5は建築後約46年を経過、未登記附属建物1は建築後約45年以上、未登記附属建物2は時期は不明であるが、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（物件4は-60%、物件5は-40%、附属建物とはともに-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4	0.05	$\times (1 - 0.6)$	$= 0.02$
物件4 附属1	0.05	$\times (1 - 0.8)$	$= 0.01$
物件4 附属2	0.05	$\times (1 - 0.8)$	$= 0.01$
物件5	0.05	$\times (1 - 0.4)$	$= 0.03$

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	7,270,000	0.40	法定地上権	2,910,000
2	530,000	0.40	法定地上権	210,000
3	1,460,000	0.40	法定地上権	580,000
計				3,700,000

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	7,270,000	－ 2,910,000		1.00	0.60	2,620,000
2	530,000	－ 210,000		1.00	0.60	190,000
3	1,460,000	－ 580,000		1.00	0.60	530,000
4	1,004,000	＋ 3,330,000	1.00	1.00	0.60	2,600,000
5	120,000	＋ 370,000	1.00	1.00	0.60	290,000
一 括 価 格 (合 計)						6,230,000

【注】物件4・5に加算する土地利用権価格は、各建物（未登記附属建物を含む）の1階床面積の割合で案分した。

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「直方（県）－2」

所在：直方市大字下新入1692番

住居表示：住居表示未実施

価格：15,200 円/㎡（対前年変動率 0.0%）

価格時点：令和7年7月1日

地積：770㎡

地域の概要：農地の中に農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

接面街路：東側幅員約5.5m 市道

供給処理施設：水道

位置：JR筑豊本線「直方」駅の北西方、道路距離2.6km

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）	1 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	2 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

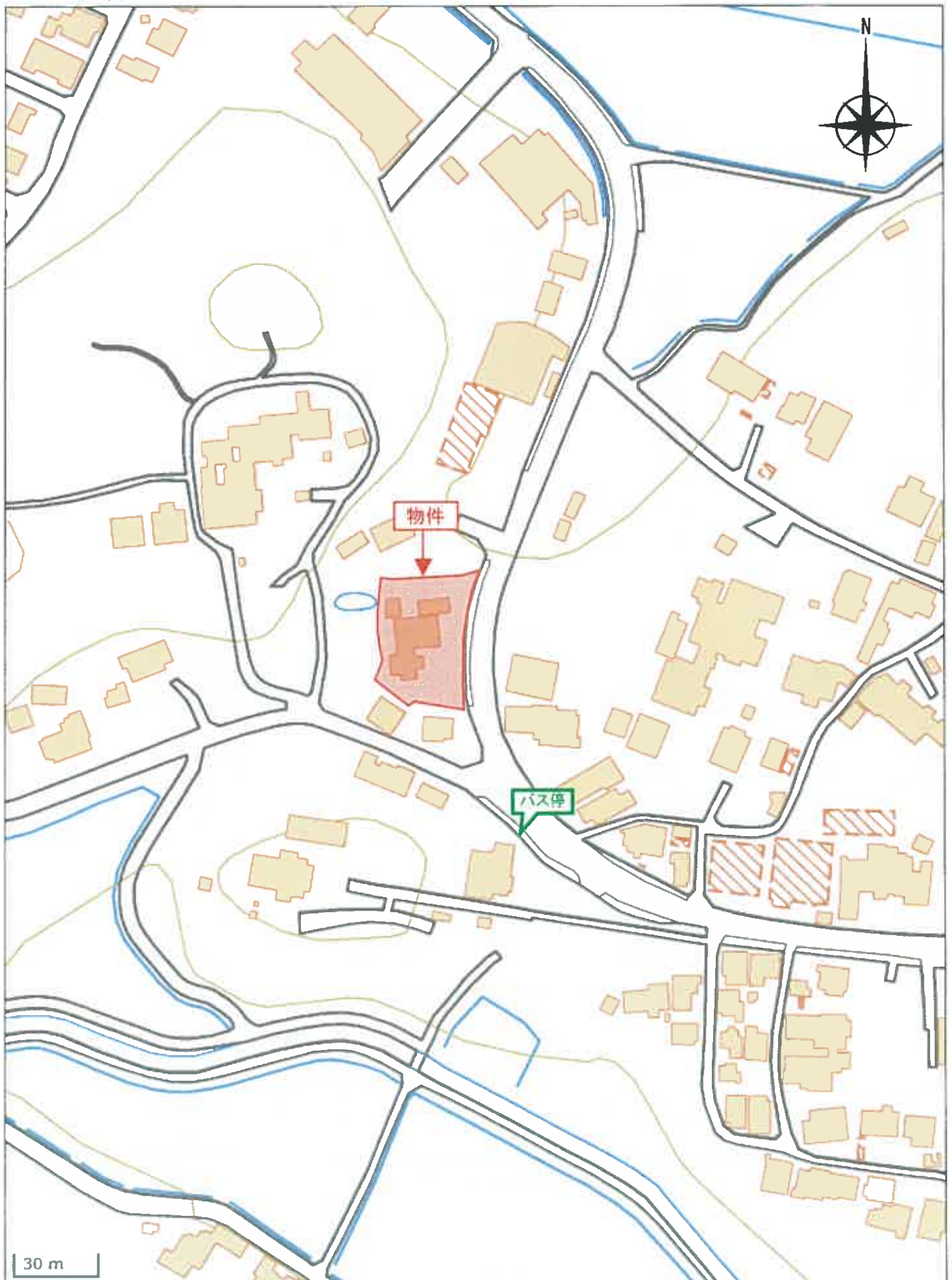
地理院地図
GSI Maps



「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
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

令和 7 年（ヌ）第 3 号
令和 7 年 10 月 30 日 評 価

福岡地方裁判所直方支部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
川 村 勇 人

目的物件が建物のみである場合における評価額を次のとおり求める。

1. 評価額の判定

評価書により求めた価格に、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) 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
4	1,004,000	+ 3,330,000	1.00	0.70	0.60	1,820,000
5	120,000	+ 370,000	1.00	0.70	0.60	210,000
一 括 価 格 (合 計)						2,030,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正 : 法定地上権を有する建物のみを対象とすることを考慮した。

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。