

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 月 10 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 10 月 15 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15,830,000 12,664,000	一括	3,166,000	118,060	28,209
1	2,340,000				
2	13,490,000				



物 件 目 録

1 所 在 直方市大字感田

地 番 3 1 2 2 番 1 6

地 目 宅地

地 積 4 0 9 . 6 6 平方メートル

所有者 B

2 所 在 直方市大字感田 3 1 2 2 番地 1 6

家屋 番号 3 1 2 2 番 1 6

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 9 5 . 7 4 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 31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 A, B 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 》

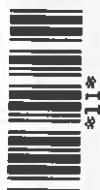
- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



111

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。

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 3 1 2 2 番 1 6
地 目 宅地
地 積 4 0 9 . 6 6 平方メートル

所有者 B

2 所 在 直方市大字感田 3 1 2 2 番地 1 6
家屋 番号 3 1 2 2 番 1 6
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 9 5 . 7 4 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ケ)第8号
令和8年7月 9日受理
令和8年8月 14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 3 1 2 2 番 1 6
地 目 宅地
地 積 4 0 9 . 6 6 平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 直方市大字感田 3 1 2 2 番地 1 6
家屋 番号 3 1 2 2 番 1 6
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 9 5 . 7 4 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
☒ 土地所有者兼 建物共有者 B	1 本件建物には私とその家族の計4人が住んでいます。 現在、転居予定のため、室内の荷物を搬出しています。 転出中なので本件建物内にはゴミが散乱しています。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 本件建物は2世帯住宅使用になっています。 4 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、直方市所有の道路（地番3122-2，地目は田）に接道している。
- 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ている。
- 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

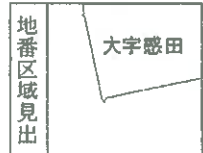
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 7月13日 (月) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 7月13日 (月) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 7月14日 (火) 11:20 - 11:40	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 8年 7月14日 (火) 12:00 - 12:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 8月4日 (火) 17:10 - 17:25	執行官室	占有等の調査, 立入調査日の調整 (Bからの電話)
R 8年 8月6日 (木) 9:50 - 10:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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8年8月6日 目的物件入口は未施錠だったので, 立会人Cに立会わせて, 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	直方市大字感田				地番	3122番16			
出力尺	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8年7月14日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：令和4年9月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
令和4年7月14日 福岡佐賀県国土交通

登記号

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：8-2

地積測量図

地番 3122-7、3122-16

土地の所在 直方市大字郡田

求積表

地番	① 3122-7	② 3122-16
NO	NO	NO
10	516.484	498.345
11	517.878	511.819
12	518.524	518.524
13	519.261	520.809
14	520.441	522.129
15	521.621	523.409
16	522.801	524.689
17	523.981	525.969
18	525.161	527.249
19	526.341	528.529
20	527.521	529.809
21	528.701	531.089
22	529.881	532.369
23	531.061	533.649
24	532.241	534.929
25	533.421	536.209
26	534.601	537.489
27	535.781	538.769
28	536.961	540.049
29	538.141	541.329
30	539.321	542.609
31	540.501	543.889
32	541.681	545.169
33	542.861	546.449
34	544.041	547.729
35	545.221	549.009
36	546.401	550.289
37	547.581	551.569
38	548.761	552.849
39	549.941	554.129
40	551.121	555.409
41	552.301	556.689
42	553.481	557.969
43	554.661	559.249
44	555.841	560.529
45	557.021	561.809
46	558.201	563.089
47	559.381	564.369
48	560.561	565.649
49	561.741	566.929
50	562.921	568.209
51	564.101	569.489
52	565.281	570.769
53	566.461	572.049
54	567.641	573.329
55	568.821	574.609
56	569.999	575.889
57	571.179	577.169
58	572.359	578.449
59	573.539	579.729
60	574.719	581.009
61	575.899	582.289
62	577.079	583.569
63	578.259	584.849
64	579.439	586.129
65	580.619	587.409
66	581.799	588.689
67	582.979	589.969
68	584.159	591.249
69	585.339	592.529
70	586.519	593.809
71	587.699	595.089
72	588.879	596.369
73	590.059	597.649
74	591.239	598.929
75	592.419	600.209
76	593.599	601.489
77	594.779	602.769
78	595.959	604.049
79	597.139	605.329
80	598.319	606.609
81	599.499	607.889
82	600.679	609.169
83	601.859	610.449
84	603.039	611.729
85	604.219	613.009
86	605.399	614.289
87	606.579	615.569
88	607.759	616.849
89	608.939	618.129
90	610.119	619.409
91	611.299	620.689
92	612.479	621.969
93	613.659	623.249
94	614.839	624.529
95	616.019	625.809
96	617.199	627.089
97	618.379	628.369
98	619.559	629.649
99	620.739	630.929
100	621.919	632.209
101	623.099	633.489
102	624.279	634.769
103	625.459	636.049
104	626.639	637.329
105	627.819	638.609
106	628.999	639.889
107	630.179	641.169
108	631.359	642.449
109	632.539	643.729
110	633.719	645.009
111	634.899	646.289
112	636.079	647.569
113	637.259	648.849
114	638.439	650.129
115	639.619	651.409
116	640.799	652.689
117	641.979	653.969
118	643.159	655.249
119	644.339	656.529
120	645.519	657.809
121	646.699	659.089
122	647.879	660.369
123	649.059	661.649
124	650.239	662.929
125	651.419	664.209
126	652.599	665.489
127	653.779	666.769
128	654.959	668.049
129	656.139	669.329
130	657.319	670.609
131	658.499	671.889
132	659.679	673.169
133	660.859	674.449
134	662.039	675.729
135	663.219	677.009
136	664.399	678.289
137	665.579	679.569
138	666.759	680.849
139	667.939	682.129
140	669.119	683.409
141	670.299	684.689
142	671.479	685.969
143	672.659	687.249
144	673.839	688.529
145	675.019	689.809
146	676.199	691.089
147	677.379	692.369
148	678.559	693.649
149	679.739	694.929
150	680.919	696.209
151	682.099	697.489
152	683.279	698.769
153	684.459	700.049
154	685.639	701.329
155	686.819	702.609
156	687.999	703.889
157	689.179	705.169
158	690.359	706.449
159	691.539	707.729
160	692.719	709.009
161	693.899	710.289
162	695.079	711.569
163	696.259	712.849
164	697.439	714.129
165	698.619	715.409
166	699.799	716.689
167	700.979	717.969
168	702.159	719.249
169	703.339	720.529
170	704.519	721.809
171	705.699	723.089
172	706.879	724.369
173	708.059	725.649
174	709.239	726.929
175	710.419	728.209
176	711.599	729.489
177	712.779	730.769
178	713.959	732.049
179	715.139	733.329
180	716.319	734.609
181	717.499	735.889
182	718.679	737.169
183	719.859	738.449
184	721.039	739.729
185	722.219	741.009
186	723.399	742.289
187	724.579	743.569
188	725.759	744.849
189	726.939	746.129
190	728.119	747.409
191	729.299	748.689
192	730.479	749.969
193	731.659	751.249
194	732.839	752.529
195	734.019	753.809
196	735.199	755.089
197	736.379	756.369
198	737.559	757.649
199	738.739	758.929
200	739.919	760.209
201	741.099	761.489
202	742.279	762.769
203	743.459	764.049
204	744.639	765.329
205	745.819	766.609
206	746.999	767.889
207	748.179	769.169
208	749.359	770.449
209	750.539	771.729
210	751.719	773.009
211	752.899	774.289
212	754.079	775.569
213	755.259	776.849
214	756.439	778.129
215	757.619	779.409
216	758.799	780.689
217	759.979	781.969
218	761.159	783.249
219	762.339	784.529
220	763.519	785.809
221	764.699	787.089
222	765.879	788.369
223	767.059	789.649
224	768.239	790.929
225	769.419	792.209
226	770.599	793.489
227	771.779	794.769
228	772.959	796.049
229	774.139	797.329
230	775.319	798.609
231	776.499	799.889
232	777.679	801.169
233	778.859	802.449
234	780.039	803.729
235	781.219	805.009
236	782.399	806.289
237	783.579	807.569
238	784.759	808.849
239	785.939	810.129
240	787.119	811.409
241	788.299	812.689
242	789.479	813.969
243	790.659	815.249
244	791.839	816.529
245	793.019	817.809
246	794.199	819.089
247	795.379	820.369
248	796.559	821.649
249	797.739	822.929
250	798.919	824.209
251	800.099	825.489
252	801.279	826.769
253	802.459	828.049
254	803.639	829.329
255	804.819	830.609
256	805.999	831.889
257	807.179	833.169
258	808.359	834.449
259	809.539	835.729
260	810.719	837.009
261	811.899	838.289
262	813.079	839.569
263	814.259	840.849
264	815.439	842.129
265	816.619	843.409
266	817.799	844.689
267	818.979	845.969
268	820.159	847.249
269	821.339	848.529
270	822.519	849.809
271	823.699	851.089
272	824.879	852.369
273	826.059	853.649
274	827.239	854.929
275	828.419	856.209
276	829.599	857.489
277	830.779	858.769
278	831.959	860.049
279	833.139	861.329
280	834.319	862.609
281	835.499	863.889
282	836.679	865.169
283	837.859	866.449
284	839.039	867.729
285	840.219	869.009
286	841.399	870.289
287	842.579	871.569
288	843.759	872.849
289	844.939	874.129
290	846.119	875.409
291	847.299	876.689
292	848.479	877.969
293	849.659	879.249
294	850.839	880.529
295	852.019	881.809
296	853.199	883.089
297	854.379	884.369
298	855.559	885.649
299	856.739	886.929
300	857.919	888.209
301	859.099	889.489
302	860.279	890.769
303	861.459	892.049
304	862.639	893.329
305	863.819	894.609
306	864.999	895.889
307	866.179	897.169
308	867.359	898.449
309	868.539	899.729
310	869.719	901.009
311	870.899	902.289
312	872.079	903.569
313	873.259	904.849
314	874.439	906.129
315	875.619	907.409
316	876.799	908.689
317	877.979	909.969
318	879.159	911.249
319	880.339	912.529
320	881.519	913.809
321	882.699	915.089
322	883.879	916.369
323	885.059	917.649
324	886.239	918.929
325	887.419	920.209
326	888.599	921.489
327	889.779	922.769
328	890.959	924.049
329	892.139	925.329
330	893.319	926.609
331	894.499	927.889
332	895.679	929.169
333	896.859	930.449
334	898.039	931.729
335	899.219	933.009
336	900.399	934.289
337	901.579	935.569
338	902.759	936.849
339	903.939	938.129
340	905.119	939.409
341	906.299	940.689
342	907.479	941.969
343	908.659	943.249
344	909.839	944.529
345	911.019	945.809
346	912.199	947.089
347	913.379	948.369
348	914.559	949.649
349	915.739	950.929
350	916.919	952.209
351	918.099	953.489
352	919.279	954.769
353	920.459	956.049
354	921.639	95

登記年月日：令和5年3月1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8年7月14日 福岡県電務局電力支局

(8枚目)

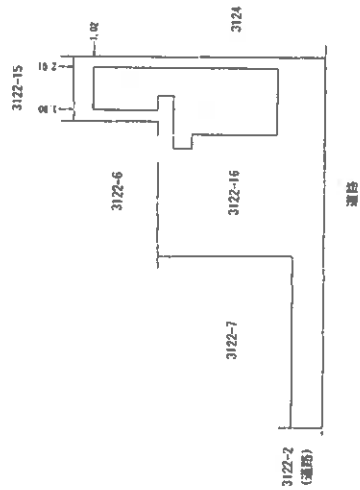
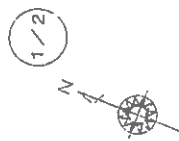
登記官

A4判に縮小

建築物図面

家屋番号 3122番16

建築物の所在 直方市大字感田3122番地16



作成者

申請人

縮尺

縮尺 1/500

(令和5年2月17日作成)

登記年月日：令和5年3月1日

公用

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7月14日 福岡法務局直方支局

登記官

A 4 判に縮小

(9枚目)

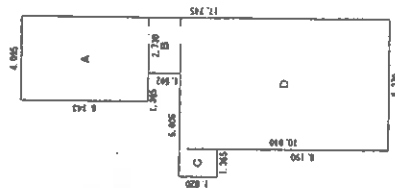
各階平面図

家屋番号 3122番16

各階平面図

建物の所在 直方市大字感田3122番地16

1階



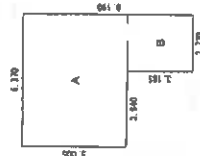
床面積

A	4.095	x	6.143	=	25.1556
B	2.730	x	1.592	=	4.3462
C	1.366	x	3.820	=	5.2081
D	6.370	x	10.010	=	63.7637
合計					95.7498

合計

床面積 95.74 m²

2階



床面積

A	4.130	x	3.640	=	15.0332
B	2.730	x	1.592	=	4.3462
合計					19.3794

合計

床面積 40.97 m²

2/2

作成者

申請人

縮尺 1/250

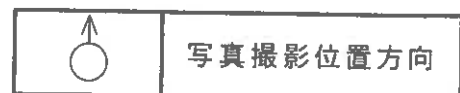
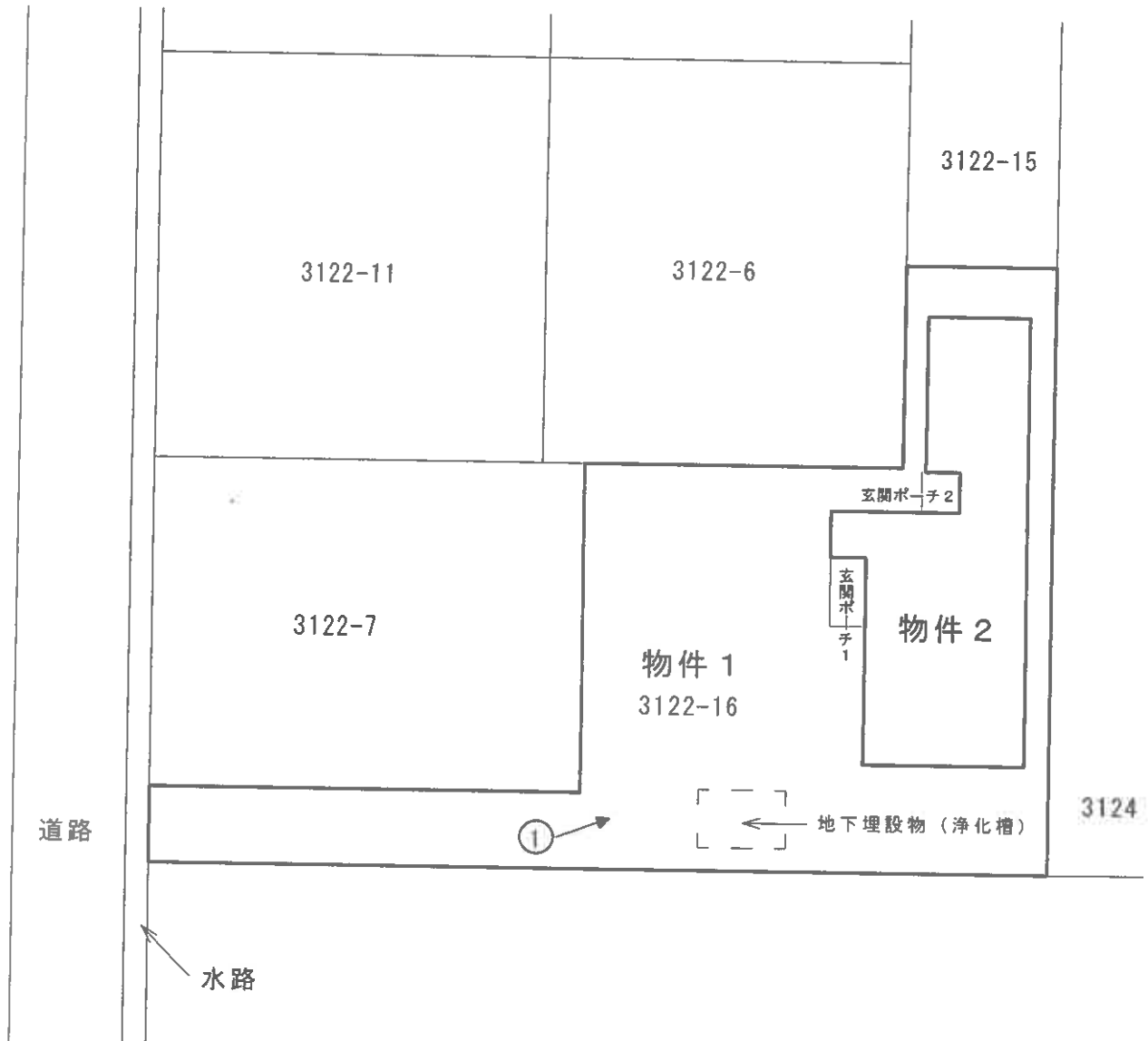
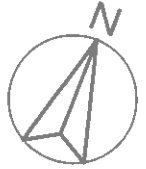
縮尺 1/250

(令和5年2月17日作成)

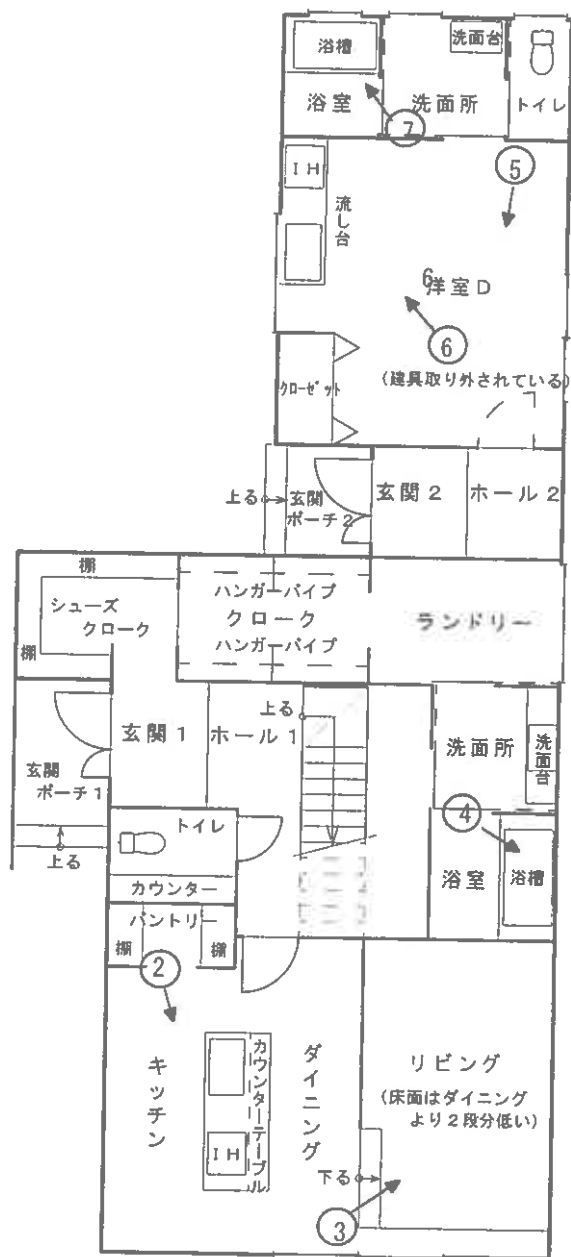
請求番号：8-3

(2/2)

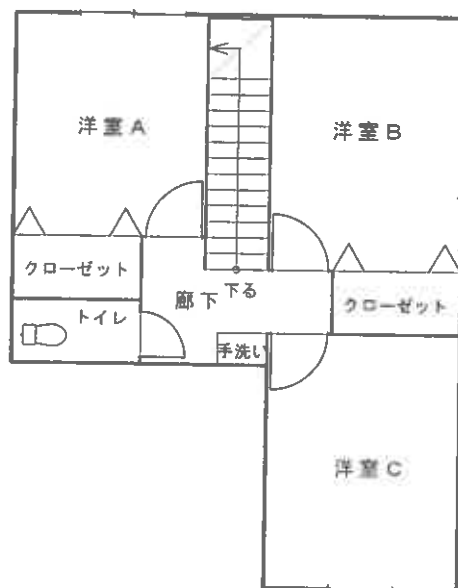
土地建物位置関係図



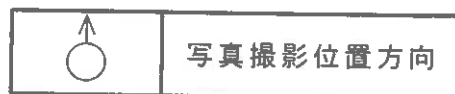
間 取 図



1 階



2 階





No. 1

本件建物の外観を撮影



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. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和 8 年（ケ）第 8 号
令和 8 年 8 月 6 日 現地調査
令和 8 年 8 月 18 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 15,830,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,340,000 円
物件2（建物）	金 13,490,000 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 3122 番 16 宅地 409.66 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 3122番地16 3122 番 16 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 95.74 m ² 2 階 40.57 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、登記数量とほぼ同じ。		
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」駅の北東方、約600m 西鉄バス「パワータウン前」停留所の北東方、約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件が所在する近隣は、戸建住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域で、周辺には農地も見られる。地勢は概ね平坦である。 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	非線引き都市計画区域
	用途地域	無し
	建蔽率	70%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	特になし
画地条件	地積	409.66㎡
	形状	不整形 (概ね公図のとおり)
	間口	約16m
	奥行	約20m
	接道関係	一方路
	その他	特になし
接面道路の状況	西側で幅員約4.5mの舗装市道と幅90cm程度の水路を介在してほぼ等高に接面（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、通常のコスト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は認められなかった。 ・地下埋設物として、浄化槽がある。 ・水道の引込は2つある。 ・前面道路との間に幅90cm程度の水路がある。当該水路については、占用許可が取られている。占用使用料は年額324円。所有者が変われば名義変更手続きを行ってくださいとのこと（市役所用地課聴取）。 ・接道長さは約3メートルである。 ・物件2より西側の地盤面は舗装されている。 ・直方市ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域内（氾濫流）に位置している。 ・近隣に高圧線の鉄塔がある。	

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）：令和5年2月15日 新築 経 過 年 数：約 4 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 21 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 ：フローリングシート 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：特記なし
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（2世帯住宅仕様） 間 取 り：3LDK及びワンルーム（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
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。 ・本件住宅は2世帯住宅仕様となっており、各々が玄関を有するほか、内部での往来ができないつくりとなっているため、外部から各々独立して使用できる。また、水道メーター及び電気メーターも各々別個に設置されており、電気温水器も各々設置されている。 ・各部屋とも総じて窓が少ないため、内部にいと閉塞感があり、開放感が感じられない。 ・一般的な住宅とは異なる凝ったつくりの間取りとなっており、例えばホール1（7帖半程度）は中央に階段が設けられているため、使い勝手が悪い。 ・リビングの床面はダイニングより2段下った位置にあり、段差により生活動線上の使い勝手にやや難がある。 ・建築計画概要書によると、建築確認申請時の敷地は物件1のほか西側隣接地（3122-7）を含んだものとなっている。 ・室内に残置物がある。

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	18,000	0.90	409.66	1.00	6,640,000

【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（貼）－6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,700\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{102} & = & 18,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位 1.03

◇地域格差：街路条件 1.00 × 接近条件 0.97 × 環境条件 1.05 × 行政的條件 1.00 = 1.02

イ 個別格差：形状 0.90 個別格差 = 0.90

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	240,000	136.31	0.62	20,280,000
合計				20,280,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件2：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.69 \times 0.90 = 0.62$$

項目	物件区分
R：残価率	物件2
n：経過年数	約4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	-10%

* 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	6,640,000	0.40	法定地上権	2,660,000
計				2,660,000

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	6,640,000	－ 2,660,000		0.98	0.60	2,340,000
2	20,280,000	＋ 2,660,000		1.00	0.98	0.60
一 括 価 格 (合 計)						15,830,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 残置物を考慮した。

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）－6」
所在：直方市大字下新入1317番28
住居表示：－
価格：18,700 円/㎡（対前年変動率 1.1%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：245 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接面街路：南側幅員約 4.8m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR筑豊本線「新入」駅の西方、道路距離1.4km
用途指定等：無し（建蔽率 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	4 葉

以上

位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』」より引用）

