令和　８年（ケ）第　　１１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１２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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月１７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　９年　１月　７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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	10,714,000 8,571,200	一括	2,142,800	157,663	31,360
1	1,060,000				
2	460,000				
3	4,000				
4	460,000				
5	5,860,000				
6	2,870,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　直方市新町一丁目

　　地　　番　　４６５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０４．８０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１
　　共有者　Ｃ　持分４分の１

２　所　　在　　直方市新町一丁目

　　地　　番　　又４６５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５．４７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１
　　共有者　Ｃ　持分４分の１

３　所　　在　　直方市新町一丁目

　　地　　番　　４６５番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．４２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１
　　共有者　Ｃ　持分４分の１

４　所　　在　　直方市新町一丁目

　　地　　番　　４６５番１０

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　４５．９３平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

5　所　　在　直方市新町一丁目

地　　番　４６５番２１

地　　目　宅地

地　　積　５７９．９９平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

6　所　　在　直方市新町一丁目４６５番地２１、４６５番地１、４６５番地１０、４６５番地９

家屋　番号　４６５番２１

種　　類　居宅

構　　造　木造ルーフィングぶき２階建

床　面　積　１階　９４．４５平方メートル
２階　３５．５４平方メートル

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　物置

構　　造　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

物　件　目　録

床　面　積　　２７．６６平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１８．７５平方メートル

（現況）

種　　類　　車庫

符　　号　　３

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　９．１０平方メートル

共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　2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1～6】
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1～6】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
本件所有者A，B，C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。

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

1　所　　在　　直方市新町一丁目

地　　番　　４６５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１０４．８０平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

2　所　　在　　直方市新町一丁目

地　　番　　又４６５番４

地　　目　　宅地

地　　積　　４５．４７平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

3　所　　在　　直方市新町一丁目

地　　番　　４６５番９

地　　目　　宅地

地　　積　　０．４２平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

4　所　　在　　直方市新町一丁目

地　　番　　４６５番１０

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　４５．９３平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

5　所　　在　　直方市新町一丁目

地　　番　　４６５番２１

地　　目　　宅地

地　　積　　５７９．９９平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

6　所　　在　　直方市新町一丁目４６５番地２１、４６５番地１、４６５番地１０、４６５番地９

家屋　番号　　４６５番２１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

床　面　積　　１階　９４．４５平方メートル
２階　３５．５４平方メートル

（附属建物）

符　　号　　1

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

床　面　積　　２７．６６平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１８．７５平方メートル

（現況）

種　　類　　車庫

符　　号　　３

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　９．１０平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

令和８年(ケ)第１１号
令和８年８月１３日受理
令和８年９月10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

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

1　所　　在　　直方市新町一丁目

　　地　　番　　４６５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０４．８０平方メートル

　　共有者　　A　　持分４分の１
　　共有者　　B　　持分２分の１
　　共有者　　C　　持分４分の１

2　所　　在　　直方市新町一丁目

　　地　　番　　又４６５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５．４７平方メートル

　　共有者　　A　　持分４分の１
　　共有者　　B　　持分２分の１
　　共有者　　C　　持分４分の１

3　所　　在　　直方市新町一丁目

　　地　　番　　４６５番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．４２平方メートル

　　共有者　　A　　持分４分の１
　　共有者　　B　　持分２分の１
　　共有者　　C　　持分４分の１

4　所　　在　　直方市新町一丁目

　　地　　番　　４６５番１０

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　４５．９３平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

5　所　　在　直方市新町一丁目

地　　番　４６５番２１

地　　目　宅地

地　　積　５７９．９９平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分２分の１
共有者　C　持分４分の１

6　所　　在　直方市新町一丁目４６５番地２１、４６５番地１、４６５番地１０、４６５番地９

家屋　番号　４６５番２１

種　　類　居宅

構　　造　木造ルーフィングぶき２階建

床　面　積　１階　９４．４５平方メートル
２階　３５．５４平方メートル

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　物置

構　　造　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

床　面　積　　２７．６６平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１８．７５平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　９．１０平方メートル

共有者　　Ａ　　持分４分の１
共有者　　Ｂ　　持分２分の１
共有者　　Ｃ　　持分４分の１

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１～５
現況地目	■宅地（物件１～５）　□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	■土地共有者ら　　□その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し，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６
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２） ■種　類：車庫 □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	■建物共有者ら　　□その他の者 上記の者らが本件建物を住居（空き家）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

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　B 水道閉栓日　　令和６年６月１７日
■　A代理人弁護士	以前は，Bが本件建物に住んでいましたが，現在は誰も住んでいません。
■　C	1　本件建物には誰も住んでいません。 2　本件建物には特に問題となる箇所はありません。 3　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

（接道等）

■ 本件土地は，公図のとおり，福岡県所有の道路（地番４６５－２５）に接道している。

（形状等）

■ 本件土地と隣地との境界と思われる付近には金網付きコンクリートブロック塀が存在する。

（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，４枚目のとおりと認めた。

なお，本件土地建物の占有等について，Ｂに対し郵便照会をしたが回答を得られていない。

本件建物内には第三者の占有をうかがわせるものはなかった。

（その他）

■ 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。

■ 目的外物件として電柱が存在する。

（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 8年　8月14日　（金） 12:00 - 12:10	執行官室	ライフライン調査（水道）
R 8年　8月14日　（金） 12:10 - 12:20	執行官室	建物図面請求
R 8年　8月17日　（月） 10:00 - 10:20	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 8年　8月17日　（月） 10:25 - 11:10	物件所在地	現地特定，写真撮影 占有等の調査（債権者代理人への電話）
R 8年　8月19日　（水） 9:00 - 9:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 8年　9月3日　（木） 9:00 - 9:50	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９月３日

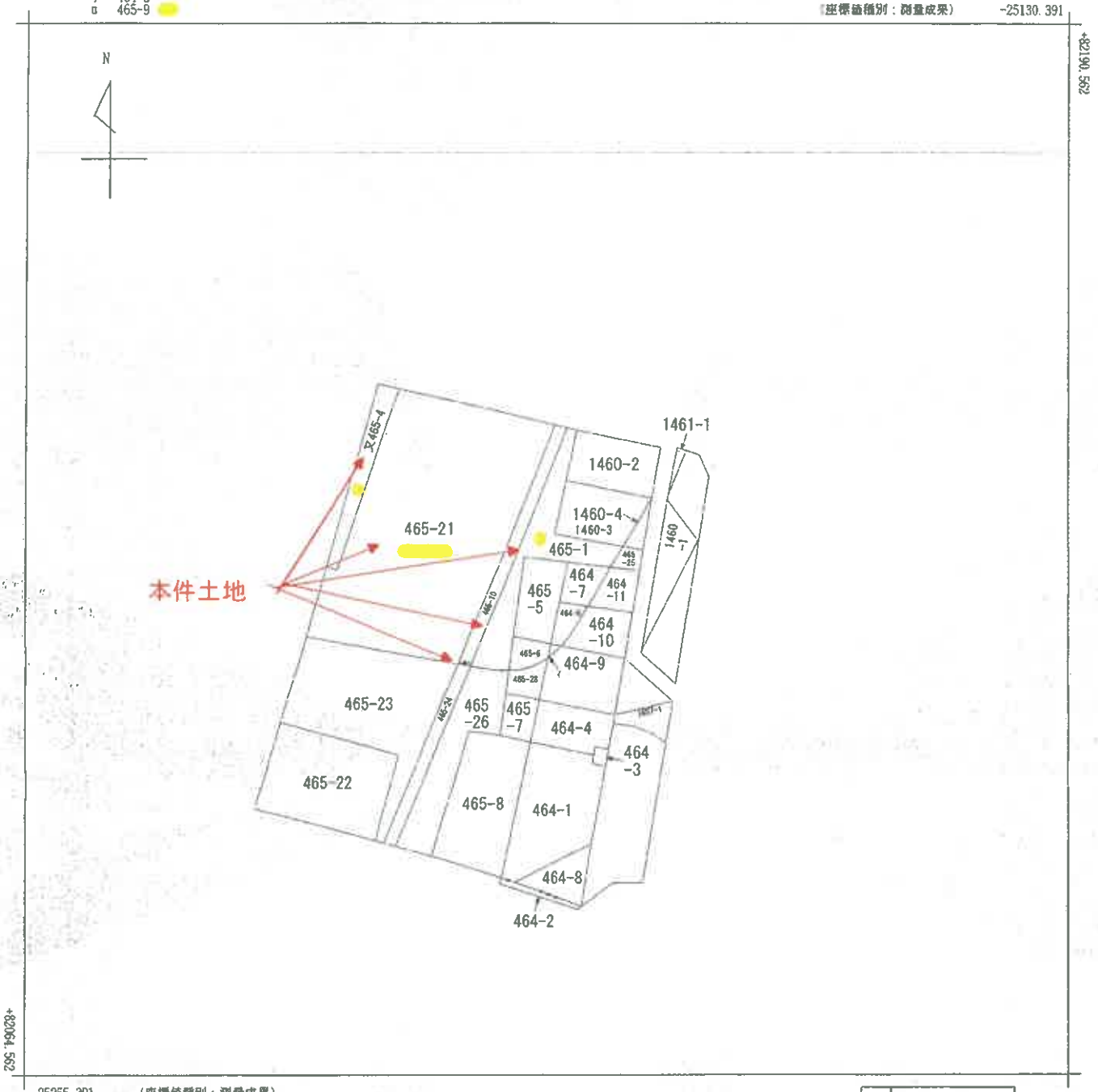
目的物件入口は施錠されていたので，立会人甲に立会わせて，解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。

□　令和　年　月　日

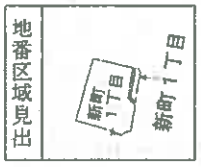
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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。



請求部分	所在	直方市新町一丁目				地番	465番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)	平成20年2月7日	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8月17日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

A４判に縮小

公用

公用

登記年月日：平成21年2月16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8年8月17日　福岡法務局直方支局　登記官

土地所在図 地積測量図

地番	465-1，465-25 465-26
土地の所在	直方市新町一丁目

1/2

基準点の名称及び座標値（公共座標）

基準点名	種別	X座標	Y座標
1-NO.22	既知点網（3級）	82425.990	-25930.160
2-NO.27	既知点網（3級）	82292.993	-25083.231
登記引照点.1	既知点網（3級）	82147.895	-25178.048
登記引照点.2	既知点網（3級）	82049.446	-25189.215

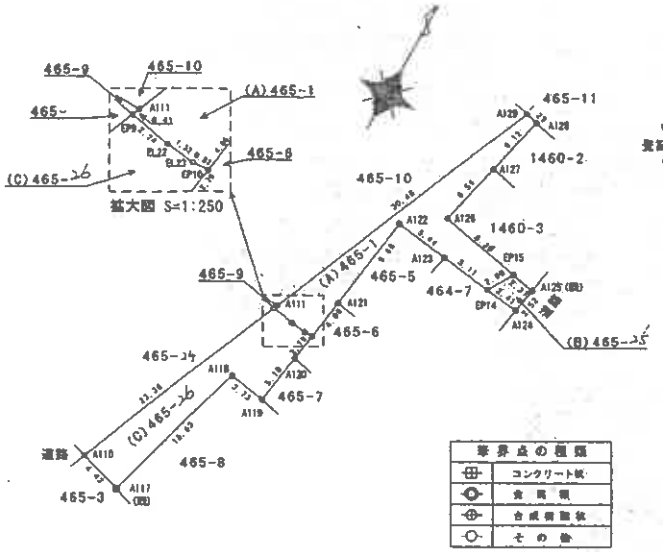
※直方市1級基準点NO.22，
福岡県中筑流域下水道2級基準点NO.27を使用

引照点表

与点	後視点	基準点方向角	距離
登記引照点.1	登記引照点.2	186-28-17	99.080
	求点	内角	距離
	登記引照点.2	0-00-00	99.080
	A129	58-26-56	13.619
	A111	28-36-54	41.513
	EP9	28-29-23	41.915
	A110	23-56-34	64.907
	A117	20-05-56	63.911
	A118	23-25-07	48.618
	A119	19-12-50	47.364
	A120	21-19-37	42.531
	EP10	22-42-33	39.915
	EL23	23-41-54	40.381
	EL22	25-38-20	41.018
	A121	25-04-16	36.163
	A122	33-11-18	27.594
	A123	22-40-19	25.065
	EP14	11-06-17	23.586
	A124	2-47-51	23.189
	A125	2-48-56	20.666
	EP15	9-22-43	20.754
	A126	30-22-59	23.072
	A127	39-28-26	17.317
	A128	54-59-02	12.674

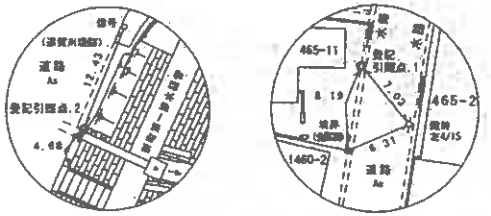
引照点表

与点	後視点	基準点方向角	距離
登記引照点.2	登記引照点.1	6-28-17	99.080
	求点	内角	距離
	登記引照点.1	0-00-00	99.080
	A129	352-48-23	92.683
	A111	342-23-25	65.717
	EP9	342-11-30	65.374
	A110	326-28-29	47.693
	A117	330-39-11	44.812
	A118	340-28-02	57.793
	A119	343-59-55	56.545
	A120	345-25-06	61.441
	EP10	346-05-55	64.138
	EL23	345-21-55	64.206
	EL22	344-03-01	64.588
	A121	346-59-26	68.072
	A122	348-45-27	77.474
	A123	352-45-15	76.573
	EP14	356-34-35	76.072
	A124	359-08-45	75.928
	A125	359-15-31	78.446
	EP15	357-32-10	78.676
	A126	351-36-58	80.033
	A127	352-40-53	86.417
	A128	353-32-59	92.393



境界点の種類
コンクリート杭
金属鋲
合成樹脂杭
その他

引照点図



世界測地系による座標値

作成者	[redacted]	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4縦に縮小

[redacted]

請求番号：7-2　(1/2)

公用

登記年月日：平成21年2月16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8年4月17日　福岡法務局直方支局
登記官

（10枚目）

A4相当縮小

地番	465-1，465-25 465-26
土地の所在	直方市新町一丁目

土地所在図
地積測量図

(2/2)

座標求積表

地番	(B)465-25			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A124	82125.009	-25181.783	-52629.926470	2.52
A125	82127.500	-25181.383	-73564.819743	2.37
EP15	82127.930	-25183.716	52633.966440	2.90
EP14	82125.410	-25185.170	73565.881570	3.41
		倍面積	15.101797	
		面積	7.5508985	
		地積	7.55 ㎡	

地番	(C)465-26			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A110	82091.020	-25210.907	575060.788670	4.43
A117	82090.734	-25206.635	-348456.522240	15.63
A118	82106.744	-25202.276	-364853.349852	3.73
A119	82105.211	-25198.577	-114099.156856	5.10
A120	82110.272	-25197.883	-197425.413305	2.79
EP10	82113.046	-25197.509	-68764.002061	0.82
EL23	82113.001	-25198.332	-2671.023192	1.52
EL22	82113.152	-25199.851	-13683.519093	2.24
EP9	82113.544	-25202.066	535090.265212	23.36
		倍面積	198.067763	
		面積	99.0338915	
		地積	99.03 ㎡	

地番	(A)465-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A121	82117.075	-25196.966	-342829.819396	9.66
A122	82126.662	-25195.659	-225173.604483	5.44
A123	82126.012	-25190.250	31286.299500	5.11
EP14	82125.410	-25185.170	-48305.156060	2.90
EP15	82127.930	-25183.716	-101339.273164	8.30
A126	82129.434	-25191.886	-199620.604664	6.56
A127	82135.854	-25190.483	-312480.065665	5.17
A128	82141.839	-25189.181	-157885.786508	1.23
A129	82142.122	-25190.383	703164.351062	30.46
A111	82113.925	-25201.910	720220.183980	0.41
EP9	82113.544	-25202.066	19481.197018	2.24
EL22	82113.152	-25199.851	13683.519093	1.52
EL23	82113.001	-25198.332	2671.023192	0.82
EP10	82113.046	-25197.509	-102654.651166	4.06
		倍面積	209.603219	
		面積	104.8016095	
		地積	104.80 ㎡	

合計　211.3863995

公式　A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)
使用機器　アイサンテクノロジー（株）ウイングネオ

測地系による座標値

作成者	[redacted]	縮尺	1／

申請人	[redacted]	縮尺	1／

調査基準：7-2

公用

登記年月日：平成20年2月7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8年8月17日　福岡法務局直方支局
登記官

[redacted]

A4判に縮小

請求番号：7-4

前又465-4 後・新

023081

平成20年2月7日登記

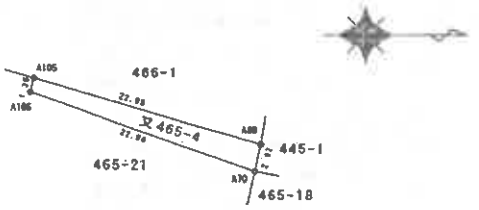
土地所在図 地積測量図

地番	又465-4
土地の所在	直方市新町一丁目

座標求積表

地番	又465-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A105	82125.458	-25219.430	561460.170090	1.36
A106	82125.114	-25218.112	-538406.691200	22.96
A70	82146.808	-25210.589	-561263.342907	2.62
A69	82147.377	-25213.153	538300.816550	22.80
		倍面積	90.952533	
		面積	45.4762665	
		地積	45.47 ㎡	

公式　A=1/2 Σ (X2-X1)(Y1+Y2)
使用機器　アイサンテクノロジー（株）ウイングネオ



境界点の種類	
⊕	コンクリート杭
○	金属鋲
⊕	合成樹脂杭
○	その他

● 登記引照点.2
（既設）

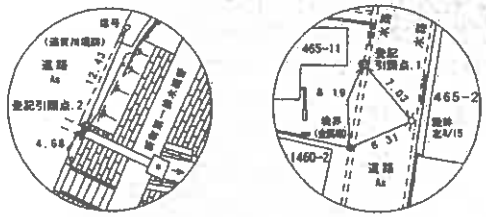
● 登記引照点.1
（既設）

基準点の名称及び座標値（公共座標）

基準点名	種別	X座標	Y座標
1-NO.22	既全開鋲（真鍮）	82425.990	-25930.160
2-NO.27	既全開鋲（真鍮）	82292.993	-25083.231
登記引照点.1	既全開鋲（真鍮）	82147.895	-25178.048
登記引照点.2	既全開鋲（真鍮）	82049.446	-25189.215

※直方市1級基準点NO.22,
福岡県中流流域下水道2級基準点NO.27を使用

引照点図



引照点表

与点	後視点	基準点方向角	距離
登記引照点.1	登記引照点.2	186-28-17	99.080
	求点	内角	距離
	登記引照点.2	0-00-00	99.080
	A69	82-41-00	35.109
	A70	81-36-56	32.559
	A105	55-03-47	47.074
	A106	53-54-20	46.087

引照点表

与点	後視点	基準点方向角	距離
登記引照点.2	登記引照点.1	6-28-17	99.080
	求点	内角	距離
	登記引照点.1	0-00-00	99.080
	A69	339-47-34	100.814
	A70	341-08-49	99.681
	A105	331-51-01	81.798
	A106	332-37-39	80.998

世界測地系による座標値

作成者	[redacted] 月 23 日作成）	縮尺 1/	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

公開

登記年月日：平成21年2月16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8年8月17日　福岡法務局直方支局　登記官

土地所在図 地積測量図

地番	465-9, 465-ユ外
土地の所在	直方市新町一丁目

座標求積表

地番	(B)465-ユ外			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A109	82092.324	-25212.362	551949.028904	1.51
A110	82091.920	-25210.907	-534975.446540	23.36
EP9	82113.544	-25202.066	-551723.628872	1.53
EP8	82113.812	-25203.577	534819.903540	23.21
		倍面積	69.857432	
		面積	34.9287160	
		地積	34.92 ㎡	

地番	(A)465-9			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A111	82113.925	-25201.910	-10383.186920	1.60
A112	82113.956	-25203.518	2847.997534	0.15
EP8	82113.812	-25203.577	10383.873724	1.53
EP9	82113.544	-25202.066	-2847.833458	0.41
		倍面積	0.850880	
		面積	0.4254400	
		地積	0.42 ㎡	

合計　35.3541560

公式　A=1/2 Σ (X2-X1)(Y1+Y2)

使用機器　アイサンテクノロジー（株）ウイングネオ

基準点の名称及び座標値（公共座標）

基準点名	種類	X座標	Y座標
1-NO.22	既金属標（真鍮）	82425.990	-25930.160
2-NO.27	既金属標（真鍮）	82292.993	-25083.231
登記引照点.1	既金属標（真鍮）	82147.895	-25178.048
登記引照点.2	既金属標（真鍮）	82049.446	-25189.215

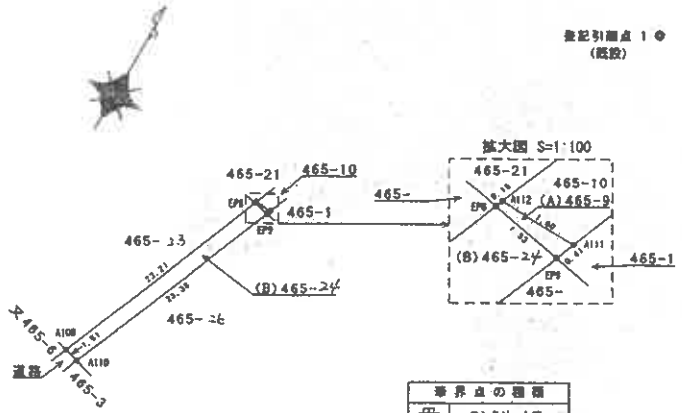
※直方市1級基準点NO.22、福岡県中筑筑域下水道2級基準点NO.27を使用

引照点表

与点	後視点	基準点方向角	距離
登記引照点.1	登記引照点.2	186-28-17	99.080
求点		内角	距離
登記引照点.2		0-00-00	99.080
A112		30-24-57	42.433
EP8		30-21-46	42.584
A109		25-13-24	65.311
A110		23-56-34	64.907
EP9		28-29-23	41.915
A111		28-36-54	41.513

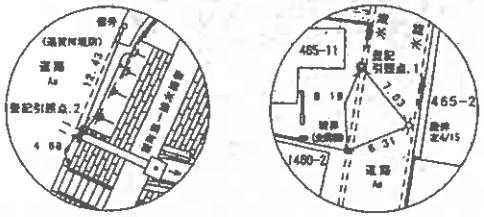
引照点表

与点	後視点	基準点方向角	距離
登記引照点.2	登記引照点.1	6-28-17	99.080
求点		内角	距離
登記引照点.1		0-00-00	99.080
A112		341-01-39	66.077
EP8		340-57-01	65.949
A109		325-10-01	48.727
A110		326-28-29	47.693
EP9		342-11-30	65.374
A111		342-23-25	65.717



境界点の種類	
⊕	コンクリート杭
⊙	金属鋲
⊕	合成樹脂杭
⊙	その他

引照点図



● 登記引照点.2
(既設)

世界測地系による座標値

作成者	[redacted]	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：7-5

A4縦に縮小（自動）

公用

登記年月日：平成20年2月7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8年8月17日　福岡法務局直方支局
登記官

前465-10 後・分

023087

平成20年2月7日登記

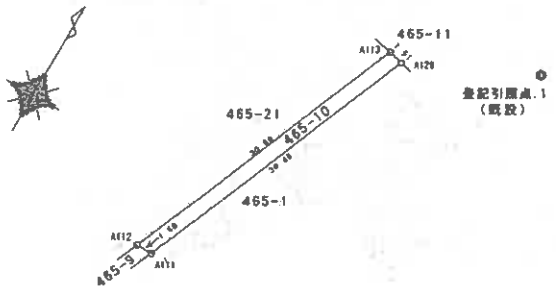
土地所在図 地積測量図

地番	465-10
土地の所在	直方市新町一丁目

座標求積表

地番	465-10			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
A112	82113.956	−25203.518	719434.421310	1.60
A111	82113.925	−25201.910	−709836.997060	30.46
A129	82142.122	−25190.383	−719059.482735	1.51
A113	82142.470	−25191.860	709553.928760	30.80
		検面積	91.870275	
		倍積	45.9351375	
		地積	45.93 ㎡	

公式　A=1/2 Σ (X2−X1)(Y1+Y2)
使用機器　アイサンテクノロジー（株）ウイングネオ



基準点の名称及び座標値（公共座標）

基準点名	種別	X座標	Y座標
1-NO.22	既全国基 (真北)	82425.990	−25930.160
2-NO.27	既全国基 (真北)	82292.993	−25083.231
登記引照点.1	既全国基 (真北)	82147.895	−25178.048
登記引照点.2	既全国基 (真北)	82049.446	−25189.215

※直方市1級基準点NO.22、
福岡県中筑流域下水道2級基準点NO.27を使用

境界点の種類	
⊕	コンクリート鋲
○	金属鋲
⊕	金属標基鉄
⊙	その他

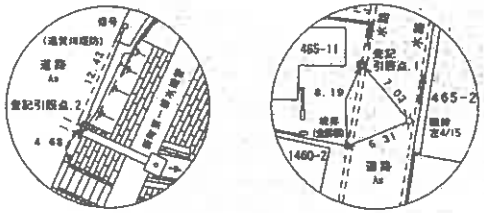
引照点表

与点	後視点	基準点方向角	距離
登記引照点.1	登記引照点.2	186-28-17	99.080
	求点	内角	距離
	登記引照点.2	0-00-00	99.080
	A111	28-36-54	41.513
	A112	30-24-57	42.433
	A113	62-05-07	14.839
	A129	58-26-56	13.619

引照点表

与点	後視点	基準点方向角	距離
登記引照点.2	登記引照点.1	6-28-17	99.080
	求点	円角	距離
	登記引照点.1	0-00-00	99.080
	A111	342-23-25	65.717
	A112	341-01-39	66.077
	A113	351-53-59	93.062
	A129	352-48-23	92.883

引照点図



◎ 登記引照点.2
（既設）

世界測地系による座標値

作成者	[redacted] 月23日作成）	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：7-6

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成21年2月16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8年8月17日　福岡法務局直方支局

登記官

（目余白）

A4横に縮小

地番	465-21, 465-23
土地の所在	直方市新町一丁目

土地所在図 地積測量図

座標求積表

地番	(B)465-23			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距離
A109	82092.324	-25212.362	-534451.649678	23.21
EP8	82113.812	-25203.577	-623108.934171	18.54
AP12	82117.047	-25221.840	-29232.112560	2.15
A104	82114.971	-25222.434	259009.174746	8.54
A103	82106.778	-25224.878	305044.449654	14.80
A107	82102.978	-25210.591	357092.810824	10.64
A108	82092.614	-25213.406	266102.286924	1.06
		倍面積	446.825041	
		面積	223.4629205	
		地積	223.46 ㎡	

地番	(A)465-21			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距離
A113	82142.470	-25191.860	-767243.288160	8.47
A114	82144.412	-25200.107	-54835.432832	1.01
A115	82144.648	-25201.099	-20740.504477	2.40
A116	82145.235	-25203.538	-54490.365356	7.12
A70	82146.909	-25210.589	507262.261269	22.96
A106	82125.114	-25210.112	538408.691200	1.36
A105	82125.458	-25219.430	203445.141810	8.74
AP12	82117.547	-25221.840	293733.548640	18.54
EP8	82113.812	-25203.577	77904.256507	0.15
A112	82113.956	-25203.511	-722282.418544	30.80
		倍面積	1159.989757	
		面積	579.9948785	
		地積	579.99 ㎡	

合計　803.4577990

公式　A=1/2 Σ (X2-X1) (Y1+Y2)

使用機器　アイサンテクノロジー（株）ウイングネオ

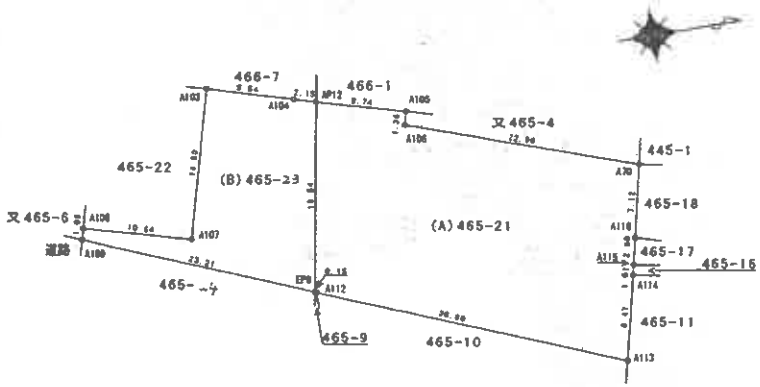
◎ 登記引照点.2（既設）

引照点表

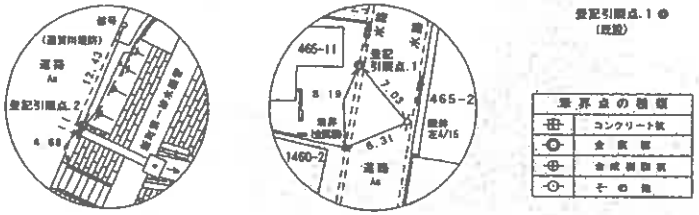
与点	後視点	基準点方向角	距離
登記引照点.1	登記引照点.2	186-28-17	99.080
	求点	内角	距離
	登記引照点.2	0-00-00	99.080
	A70	81-36-55	32.559
	A106	53-54-19	46.087
	A105	55-03-47	47.074
	AP12	48-21-59	53.566
	A104	46-57-43	55.264
	A103	42-14-45	62.319
	A107	29-23-31	55.548
	A108	26-07-55	66.621
	A109	25-13-24	65.311
	EP8	30-21-46	42.584
	A112	30-24-57	42.433
	A113	62-05-07	14.839
	A114	74-33-23	22.332
	A115	75-30-21	23.279
	A116	77-35-39	25.728

引照点表

与点	後視点	基準点方向角	距離
登記引照点.2	登記引照点.1	6-28-17	99.080
	求点	内角	距離
	登記引照点.1	0-00-00	99.080
	A70	341-08-49	99.681
	A106	332-37-39	80.998
	A105	331-51-01	81.798
	AP12	327-45-59	75.061
	A104	326-38-42	73.464
	A103	321-38-42	67.519
	A107	331-43-28	57.549
	A108	324-15-45	49.484
	A109	325-10-01	48.727
	EP8	340-57-01	65.949
	A112	341-01-39	66.077
	A113	351-53-59	93.062
	A114	345-59-10	95.589
	A115	346-24-47	95.939
	A116	344-57-57	96.869



引照点図



◎登記引照点.1（既設）

境界点の種類	
⊕	コンクリート杭
⊙	金属鋲
⊕	合成樹脂杭
⊙	その他

基準点の名称及び座標値（公共座標）

基準点名	種別	X座標	Y座標
1-NO.22	既金属標（既設）	82425.990	-25930.160
2-NO.27	既金属標（既設）	82292.993	-25083.231
登記引照点.1	既金属標（既設）	82147.895	-25178.048
登記引照点.2	既金属標（既設）	82049.446	-25189.215

※直方市1級基準点NO.22、福岡県中流流域下水道2級基準点NO.27を使用

世界測地系による座標値

作成者	[redacted]	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：7-7

公用

登記年月日：令和8年5月19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8年8月17日　福岡法務局筑力支局
登記官

（1/5枚目）

A4判に縮小

各階平面図

家屋番号	465番21
建物の所在	直方市新町一丁目465番地21、465番地1、465番地10、465番地9

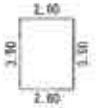
建物図面
各階平面図　2/2

附属建物（符号1）



求積表
3.13 × 2.03 ＝ 27.8639
床面積　27.86 ㎡

附属建物（符号3）



求積表
2.60 × 3.00 ＝ 9.1800
床面積　9.18 ㎡

附属建物（符号2）



求積表
3.05 × 5.15 ＝ 15.7075
床面積　15.70 ㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

（福岡県土地家屋調査士会）

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：7-3　(2/2)

公用

登記年月日：令和8年5月19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8年8月17日　福岡法務局直方支局

登記官

（白紙）

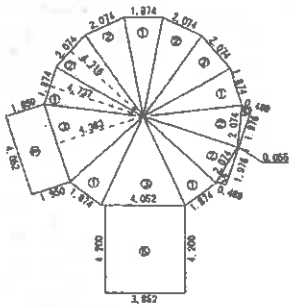
A4判に縮小

各階平面図

建物図面 各階平面図 (1/2)

家屋番号	465番21
建物の所在	直方市新町一丁目465番地21、465番地1、465番地10、465番地9

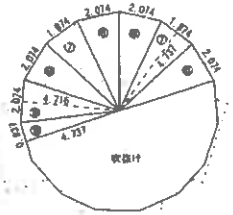
主である建物1階



求積表

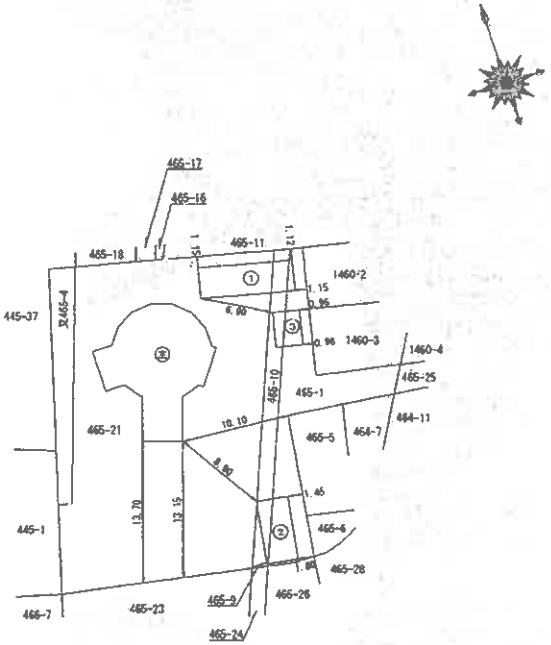
①	1.874 × 4.737 × 1/2 × 5	= 22.192845
②	2.074 × 4.716 × 1/2 × 6	= 29.342952
③	4.052 × 4.383 × 1/2 × 2	= 17.759916
④	1.950 × 4.052	= 7.901400
⑤	(0.489 × 0.055) × 1.876 × 1/2 × 2	= 1.074944
⑥	4.200 × 3.852	= 16.178400
	計	94.460457
	床面積	94.45 ㎡

主である建物2階



求積表

⑦	1.874 × 4.737 × 1/2 × 2	= 8.877138
⑧	2.074 × 4.716 × 1/2 × 5	= 24.452450
⑨	0.837 × 4.737 × 1/2	= 2.2192845
	計	35.5488825
	床面積	35.54 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

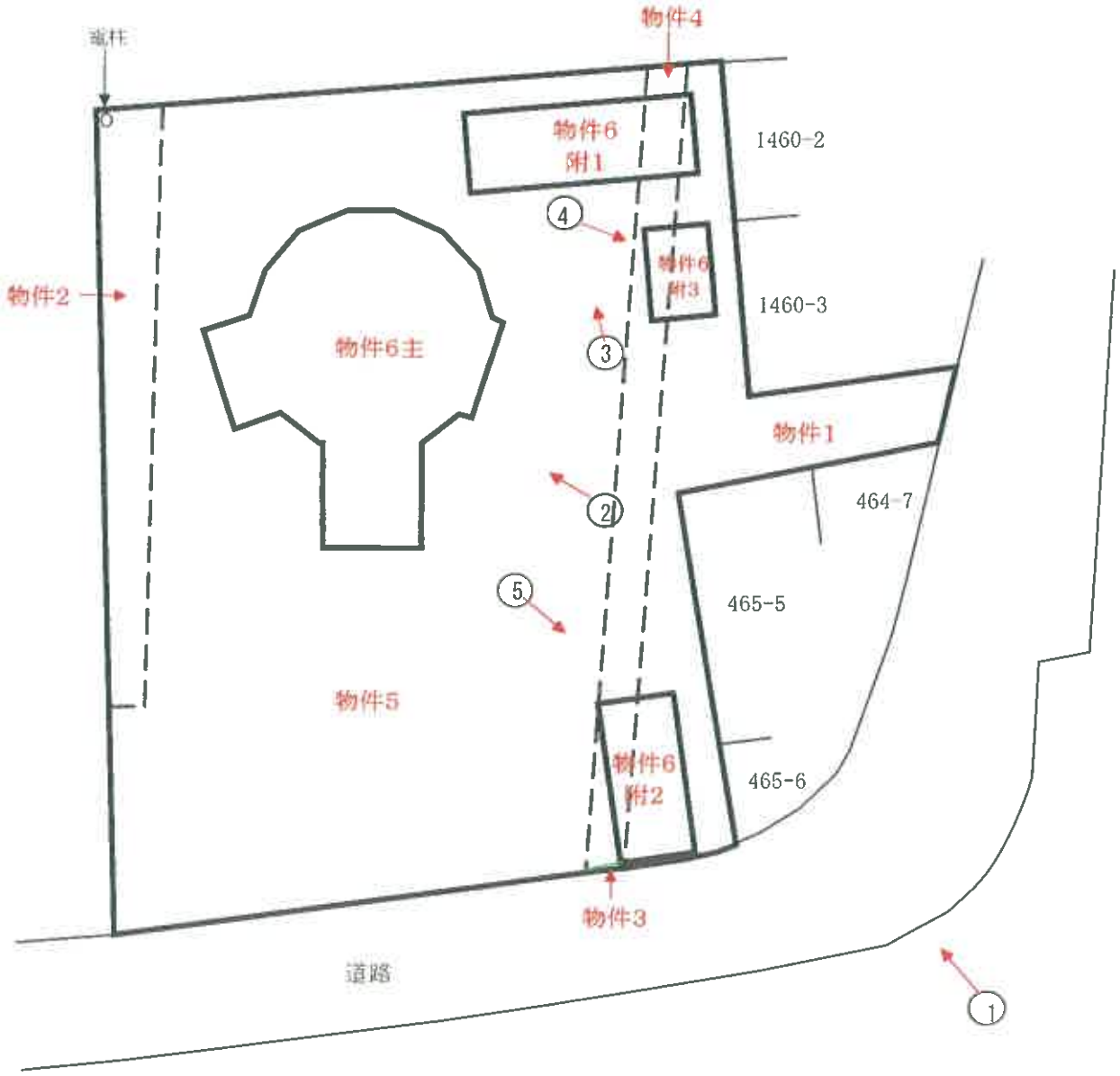
（令和 8年 5月 19日 作成）

（福岡県土地家屋調査士会）

請求番号：7-3　(1/2)

土地建物位置関係図

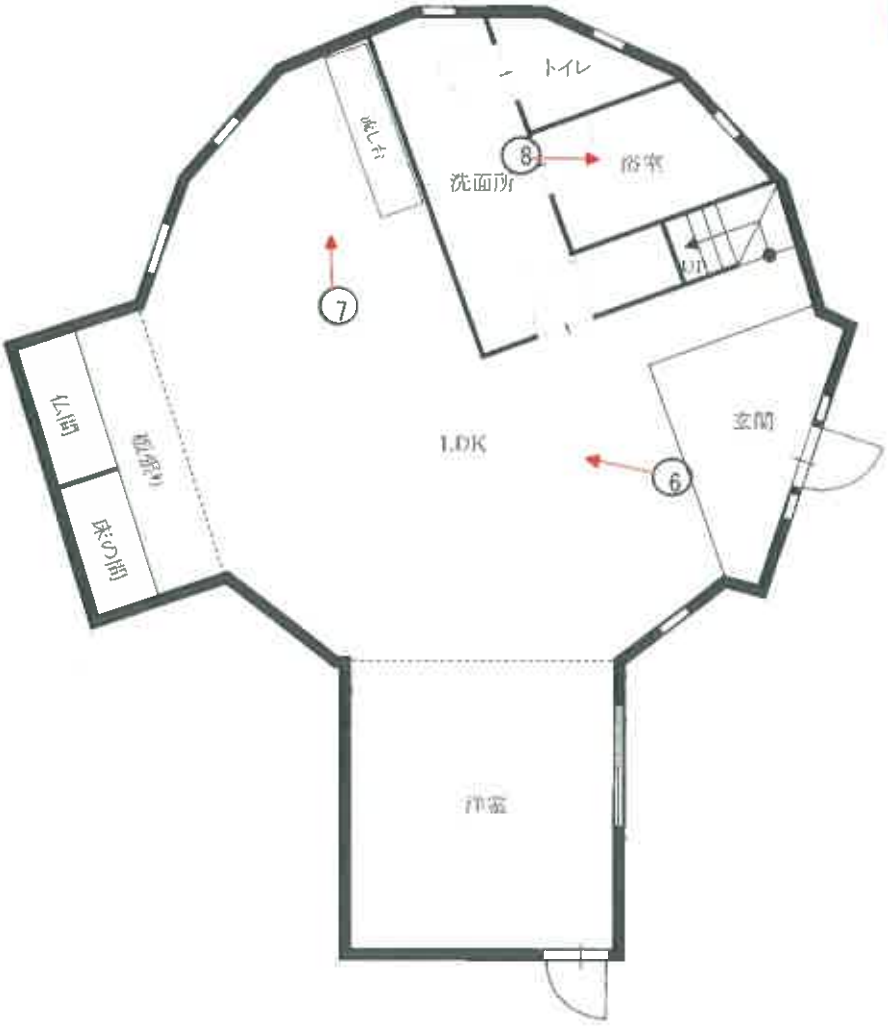
写真撮影位置方向



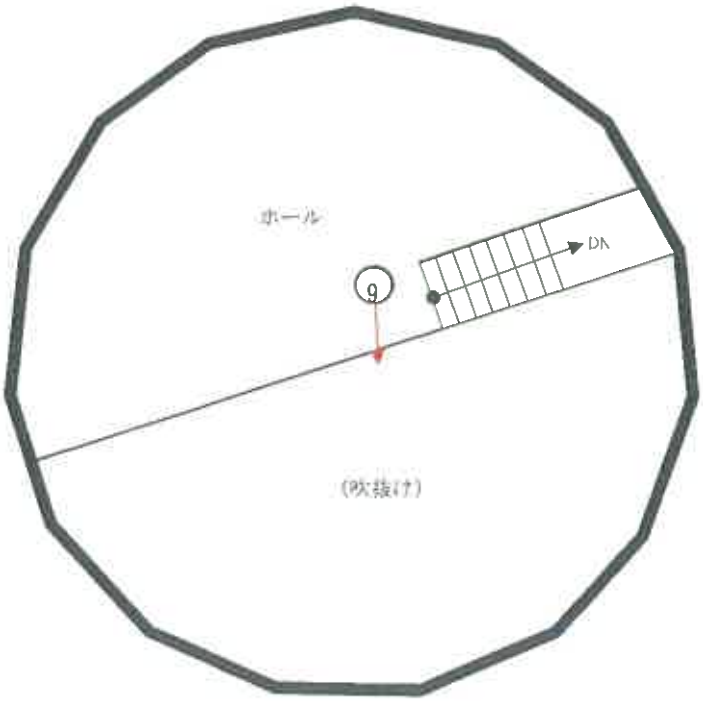
間　取　図

写真撮影位置方向

1階



2階



間　取　図

■附属建物　符号1



■附属建物　符号2



■附属建物　符号3



No. 1



本件建物の外観を撮影

主たる建物

附属建物１，３

附属建物２

No. 2



本件建物の外観を撮影

主たる建物

No. 3



本件建物の外観を撮影

附属建物１

No. 4



本件建物の外観を撮影

附属建物３

No. 5



本件建物の外観を撮影

附属建物２

No. 6



主たる建物の室内を撮影



No. 7

主たる建物の室内を撮影



No. 8

主たる建物の室内を撮影



No. 9

主たる建物の室内を撮影

（２階から撮影）

令和８年（ケ）第 11　号
令和８年９月３日現地調査
令和８年９月 11 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 10,714,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 1,060,000 円
物件２（土地）	金 460,000 円
物件３（土地）	金 4,000 円
物件４（土地）	金 460,000 円
物件５（土地）	金 5,860,000 円
物件６（建物）	金 2,870,000 円

①　一括価格は、物件１～６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１～５の内訳価格は物件６のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件６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	直方市新町一丁目	特記事項のとおり
	地番	465　番 1	
	地目	宅地	
	地積	104.80㎡	
2	所在	直方市新町一丁目	特記事項のとおり
	地番	又465 番 4	
	地目	宅地	
	地積	45.47㎡	
3	所在	直方市新町一丁目	特記事項のとおり
	地番	465　番 9	
	地目	宅地	
	地積	0.42㎡	
4	所在	直方市新町一丁目	特記事項のとおり
	地番	465　番 10	
	地目	宅地	
	地積	45.93㎡	
5	所在	直方市新町一丁目	特記事項のとおり
	地番	465　番 21	
	地目	宅地	
	地積	579.99㎡	
6	所在	直方市新町一丁目465番地21、465番地1、465番地10、465番地9	特記事項のとおり
	家屋番号	465　番 21	
	種類	居宅	
	構造	木造ルーフィングぶき２階建	
	床面積	１階　94.45㎡	
		２階　35.54㎡	

番号	所在等	登記	現況
6	（附属建物） 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	 1 物置 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 27.66㎡ 2 物置 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 18.75㎡ 3 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 9.10㎡	特記事項のとおり

番号	特記事項
1～5	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。
6	附属建物符号２の種類の現況は、車庫である。
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１～５一体）

位置・交通 （直線距離）	ＪＲ筑豊本線「直方」駅の南東方、約900m。 西鉄バス「勘六橋」停留所の南西方、約100m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	国道２００号沿線の西側すぐ背後に所在する住宅地域で、一般住宅のほかに店舗等が見られる利用状況にある。 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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	立地適正化計画　居住誘導区域内　都市機能誘導区域内 宅地造成工事等規制区域
画地条件	地積	776.61㎡　（登記地積）
	形状	不整形　（地積測量図のとおり）
	間口	約2.9m
	奥行	約34m
	接道関係	二方路
接面道路の状況	東側で幅員約6.2～6.7mの舗装市道と、南側で幅員約5～5.5mの舗装市道と各々ほぼ等高に接面。（いずれも建築基準法第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（引き込み可） 下水道　：なし（引き込み可） （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、通常の費用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、土壌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「直方城下町遺跡」の区域内にあるため、建物の新築等に伴い土地を掘削する場合は文化財保護法に基づく届出を要する。また、工事内容により試掘調査、更に、発掘調査が必要となる場合もあるため、買受人において調査・確認を要する。 ・目的外物件として、電柱が存する。 ・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６）

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21年8月29日　　新築 経　過　年　数：約　18　年 経済的全耐用年数：約　25　年 経済的残存耐用年数：約　7　年
仕　　様	構　　造：木造２階建 屋　　根：ルーフィングぶき 外　　壁：板張り　ほか 天　　井：ビニールクロス貼　ほか 床　　：フローリング　ほか 内　　壁：ビニールクロス貼　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：居宅 間取り：１ＬＤＫ （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いため、使用可能かどうか不明である。 ・本件建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証　平成21年4月30日交付　第ERI09009792号）、工事完了検査（検査済証　平成21年8月27日交付　第ERI09009792号）の手続きを行っていることが確認された。 ・平面的、立体的に球状の形状をした特殊な設計の建物である。

3．建物の概況及び利用状況（物件６）

区　　分	附属建物　符号１
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21年頃　　新築 経　過　年　数：約　18　年 経済的全耐用年数：約　25　年 経済的残存耐用年数：約　7　年
仕　　様	構　　造：軽量鉄骨造平家建 屋　　根：合金メッキ鋼板ぶき 外　　壁：鋼板　ほか 天　　井：内装なし 床　　：コンクリート 内　　壁：内装なし 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：物置 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	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いため、使用可能かどうか不明である。

3．建物の概況及び利用状況（物件６）

区　　分	附属建物　符号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）：平成21年頃　　新築 経　過　年　数：約 18 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 7 年
仕　　様	構　　造：軽量鉄骨造平家建 屋　　根：合金メッキ鋼板ぶき 外　　壁：鋼板　ほか 天　　井：内装なし 床　　：コンクリート 内　　壁：内装なし 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：車庫 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	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いため、使用可能かどうか不明である。

３．建物の概況及び利用状況（物件６）

区　　分	附属建物　符号３
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21年頃　　新築 経　過　年　数：約　18　年 経済的全耐用年数：約　25　年 経済的残存耐用年数：約　7　年
仕　　様	構　　造：軽量鉄骨造平家建 屋　　根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外　　壁：鋼板　ほか 天　　井：合板　ほか 床　　：合板　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：物置 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	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１～５）

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	30,000	0.78	104.80	0.80	1,960,000
2	30,000	0.78	45.47	0.80	850,000
3	30,000	0.78	0.42	0.80	8,000
4	30,000	0.78	45.93	0.80	860,000
5	30,000	0.78	579.99	0.80	10,860,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（物件３のみ千円未満を四捨五入　以下同じ）

ア 標準画地価格 ： 基準地「直方（県）－３」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$26,700円/㎡ \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{90} = 30,000円/㎡$$

◇ 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

0.97 × 1.00 × 0.93 × 1.00 ＝ 0.90

イ 個別格差 ： 二方路　形状　規模過大　下水道の状態　個別格差

1.01 × 0.98 × 0.80 × 0.98 ＝ 0.78

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６）

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
6主	175,000	129.99	0.11	2,500,000
附属1	75,000	27.66	0.19	390,000
附属2	75,000	18.75	0.19	270,000
附属3	95,000	9.10	0.19	160,000
			合計	3,320,000

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。

物件６主：　$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.19 \times 0.60 = 0.11$

附属建物１：　$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.19 \times 1.00 = 0.19$

附属建物２：　$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.19 \times 1.00 = 0.19$

附属建物３：　$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.19 \times 1.00 = 0.19$

項目 ＼ 物件区分	物件６主	附属1	附属2	附属3
R　：残価率	10%	10%	10%	10%
n　：経過年数	約18年	約18年	約18年	約18年
N　：経済的全耐用年数	約25年	約25年	約25年	約25年
q　：観察減価法による補正率	-40%	0%	0%	0%

＊ 物件６主の観察減価法による補正率は、建物・間取りの特殊性等を考慮した。

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	1,960,000	0.10	場所的利益	200,000
2	850,000	0.10	場所的利益	90,000
3	8,000	0.10	場所的利益	1,000
4	860,000	0.10	場所的利益	90,000
5	10,860,000	0.10	場所的利益	1,090,000
			計	1,471,000

イ 土地利用権等割合：　土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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） (アエイ)×ウ×エ×オ
1	1,960,000	－ 200,000		1.00	0.60	1,060,000
2	850,000	－ 90,000		1.00	0.60	460,000
3	8,000	－ 1,000		1.00	0.60	4,000
4	860,000	－ 90,000		1.00	0.60	460,000
5	10,860,000	－ 1,090,000		1.00	0.60	5,860,000
6	3,320,000	＋ 1,471,000	1.00	1.00	0.60	2,870,000
一括価格（合計）						10,714,000

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）－３」
所在	：	直方市大字直方667番60
住居表示	：	住居表示未実施
価格	：	26,700 円/㎡ （対前年変動率 1.1% ）
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	299㎡
地域の概要	：	中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域
接面街路	：	東 側 幅員約4m 市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	ＪＲ筑豊本線「直方」駅の南方、道路距離1km。
用途指定等	：	非線引都市計画区域
		第１種中高層住居専用地域 （建蔽率 60% 、容積率 200% ）

第７　附属資料の表示

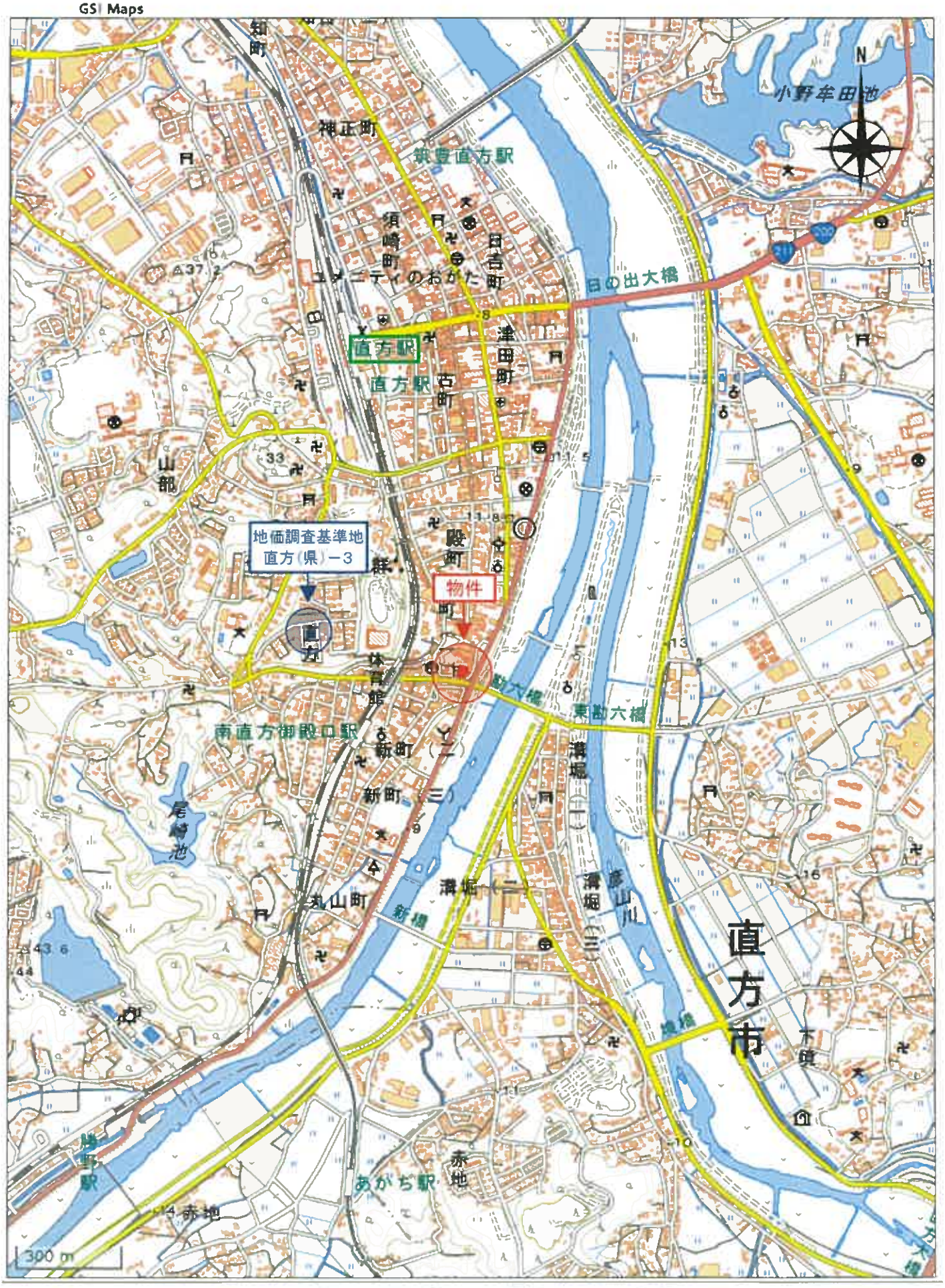
1	位置図	2 葉
2	土地・建物位置関係図	1 葉
3	間取図	2 葉
4	現況写真	3 葉

以 上

ＢＩＴ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