令和　７年（ヌ）第　　２号
令和　７年（ケ）第　２１号

注　　意　　書

本件は、令和７年（ヌ）第２号事件に、令和７年（ケ）第２１号事件を併合し、各事件の物件を一括して売却するものです。

併合前の物件番号と併合後の物件番号との対応関係は、別紙物件番号対照表のとおりです。入札の際には事件番号と物件番号の記載に注意してください。

福岡地方裁判所直方支部

別　紙

物　件　番　号　対　照　表		
併合後の物件番号	併合前の物件番号	
	令和7(ヌ)第2号	令和7(ケ)第21号
1	1	
2	2	
3	3	
4		1
5		2
6		5

令和　７年（ヌ）第　　２号
令和　７年（ケ）第　　２１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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 福岡地方裁判所直方支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前　９時３０分 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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	3,800,000 3,040,000	一括	760,000	79,444	14,679
1	740,000				
2	310,000				
3	940,000				
4	740,000				
5	310,000				
6	760,000				
備考					

令和　７年（ヌ）第　　２号
令和　７年（ケ）第　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　直方市大字感田

　　地　　番　　２２４９番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６２．７９平方メートル
　　（令和　７年（ヌ）第　２号　物件番号１）

２　所　　在　　直方市大字感田

　　地　　番　　２２５０番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８．０９平方メートル
　　（令和　７年（ヌ）第　２号　物件番号２）

３　所　　在　　直方市大字感田２２４９番地２５、２２５０番地８

　　家屋　番号　　２２４９番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８８．３３平方メートル
　　２階　７８．６９平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅・倉庫

　　床　面　積　　１階　約１０７．３３平方メートル
　　２階　　７８．６９平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　事務所・倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　７年（ヌ）第　　２号
令和　７年（ケ）第　　２１号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　２３．１８平方メートル
２階　２３．１８平方メートル
（令和　７年（ヌ）第　２号　物件番号３）

４　所　　在　　直方市大字感田

地　　番　　２２４９番２６

地　　目　　宅地

地　　積　　１６２．７９平方メートル
（令和　７年（ケ）第２１号　物件番号１）

５　所　　在　　直方市大字感田

地　　番　　２２５０番９

地　　目　　宅地

地　　積　　６８．０９平方メートル
（令和　７年（ケ）第２１号　物件番号２）

６　所　　在　　直方市大字感田２２４９番地２６、２２５０番地９

家屋　番号　　２２４９番２６

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　７７．８９平方メートル
２階　１９．１３平方メートル
（令和　７年（ケ）第２１号　物件番号５）

職権により売却基準価額変更

決定年月日	令和8年10月9日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1～6	5,430,000	3,800,000	一括
1	1,060,000	740,000	
2	440,000	310,000	
3	1,340,000	940,000	
4	1,060,000	740,000	
5	440,000	310,000	
6	1,090,000	760,000	

（備　考）

令和　７年（ヌ）第　　２号
令和　７年（ケ）第　　２１号

物　件　明　細　書

令和　８年　５月２２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３】
本件所有者が占有している。
【物件番号６】
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。

令和　７年（ヌ）第　　２号
令和　７年（ケ）第　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　直方市大字感田

　　地　　番　　２２４９番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６２．７９平方メートル
　　（令和　７年（ヌ）第　２号　物件番号１）

２　所　　在　　直方市大字感田

　　地　　番　　２２５０番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８．０９平方メートル
　　（令和　７年（ヌ）第　２号　物件番号２）

３　所　　在　　直方市大字感田２２４９番地２５、２２５０番地８

　　家屋　番号　　２２４９番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８８．３３平方メートル
　　２階　７８．６９平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅・倉庫

　　床　面　積　　１階　約１０７．３３平方メートル
　　２階　　７８．６９平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　事務所・倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　7年（ヌ）第　　2号
令和　7年（ケ）第　　21号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　23．18平方メートル
2階　23．18平方メートル
（令和　7年（ヌ）第　2号　物件番号3）

4　所　　在　　直方市大字感田

地　　番　　2249番26

地　　目　　宅地

地　　積　　162．79平方メートル
（令和　7年（ケ）第21号　物件番号1）

5　所　　在　　直方市大字感田

地　　番　　2250番9

地　　目　　宅地

地　　積　　68．09平方メートル
（令和　7年（ケ）第21号　物件番号2）

6　所　　在　　直方市大字感田2249番地26、2250番地9

家屋　番号　　2249番26

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺2階建

床　面　積　　1階　77．89平方メートル
2階　19．13平方メートル
（令和　7年（ケ）第21号　物件番号5）

令和７年(ヌ)第２号
令和７年６月１６日受理
令和７年７月22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　７年.(ヌ) 第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　直方市大字感田

　　地　　番　　２２４９番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６２．７９平方メートル

２　所　　在　　直方市大字感田

　　地　　番　　２２５０番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８．０９平方メートル

３　所　　在　　直方市大字感田２２４９番地２５、２２５０番地８

　　家屋　番号　　２２４９番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８８．３３平方メートル
　　２階　７８．６９平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　事務所・倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　２３．１８平方メートル
　　２階　２３．１８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１，２
現況地目	■宅地（物件１，２）　□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３
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：居宅・倉庫 □構　造： ■床面積：１階　約１０７．３３㎡（約１３㎡＋約６㎡＝１９㎡増築） ２階　　７８．６９㎡
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 上記の者が主たる建物を住居・倉庫として，附属建物を事務所・倉庫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	渡廊下については執行官の意見に記載のとおり
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
■ 直方市水道事業 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　　不明 現在契約中
■ 所有者	1　本件建物には私と私の子ども２人の３人が住んでいます。 2　主たる建物内でペット（犬２匹）を飼っています。 3　主たる建物は古い建物ですので床が大きく弛むところがあります。 4　主たる建物内には西方沖地震の影響なのかあちこちにクラックがあります。 5　附属建物も老朽化による損傷があります。 6　平成６年ころ，主たる建物と私の所有する隣地の建物（家屋番号２２４９－２６）とをつなぐ廊下等（主たる建物の従物）を約３００万円くらいかけて設置しました。 本件建物が競売によって売却されたときは，買受人は，この廊下は取り壊すしかないと思います。 7　主たる建物の倉庫と附属建物の倉庫には建築資材が入っています。 8　隣地（地番２２４９－２６，２２５０－９）に存在するスチール物置は，私のものです。 同隣地付近のウッドデッキは私が設置したものです。 9　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，公衆用道路（地番２２４９－６）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一部にはコンクリートブロック塀が存在するものの，隣地（地番２２４９－２６，２２５０－９）との境界付近には明確に境界等を示す徴憑を示すものは認められず，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，２枚目のとおりと認めた。

（その他）

■ 主たる建物及び附属建物には関係人の陳述のとおりの損傷等が認められた。
主たる建物内では一部壁クロスに剥がれたところが認められた。

■ 本件土地と目的外隣地（地番２２４９－２６，２２５０－９）の土地は同一所有者である。
本件建物と目的外隣地の建物（家屋番号２２４９－２６）の建物との間には渡廊下が設置されており，両者は行き来が出来るようになっている。
主たる建物と上記目的外隣地建物との間に存在する渡廊下及びウッドデッキは，立入調査及び関係人の陳述から，本件建物の従物と認めた。
よって，上記渡廊下及びウッドデッキ，スチール物置は本件土地と目的外隣地の上に存在している。
なお，同隣地建物のカーポートが本件土地と同隣地に跨がって存在している。
所有者と買受人は渡廊下，ウッドデッキ等について，何らかの協議が必要となる可能性がある。

■ 主たる建物の台所の出窓の一部が上記隣地に数十cmほどはみ出して存在している可能性がある。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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　6月19日　（木） 17:00 - 17:10	執行官室	建物図面請求
R 7年　6月19日　（木） 17:10 - 17:20	執行官室	ライフライン調査（水道）
R 7年　6月23日　（月） 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　6月23日　（月） 14:50 - 15:30	物件所在地	現地特定，写真撮影 在宅依頼書交付
R 7年　7月11日　（金） 9:45 - 10:45	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

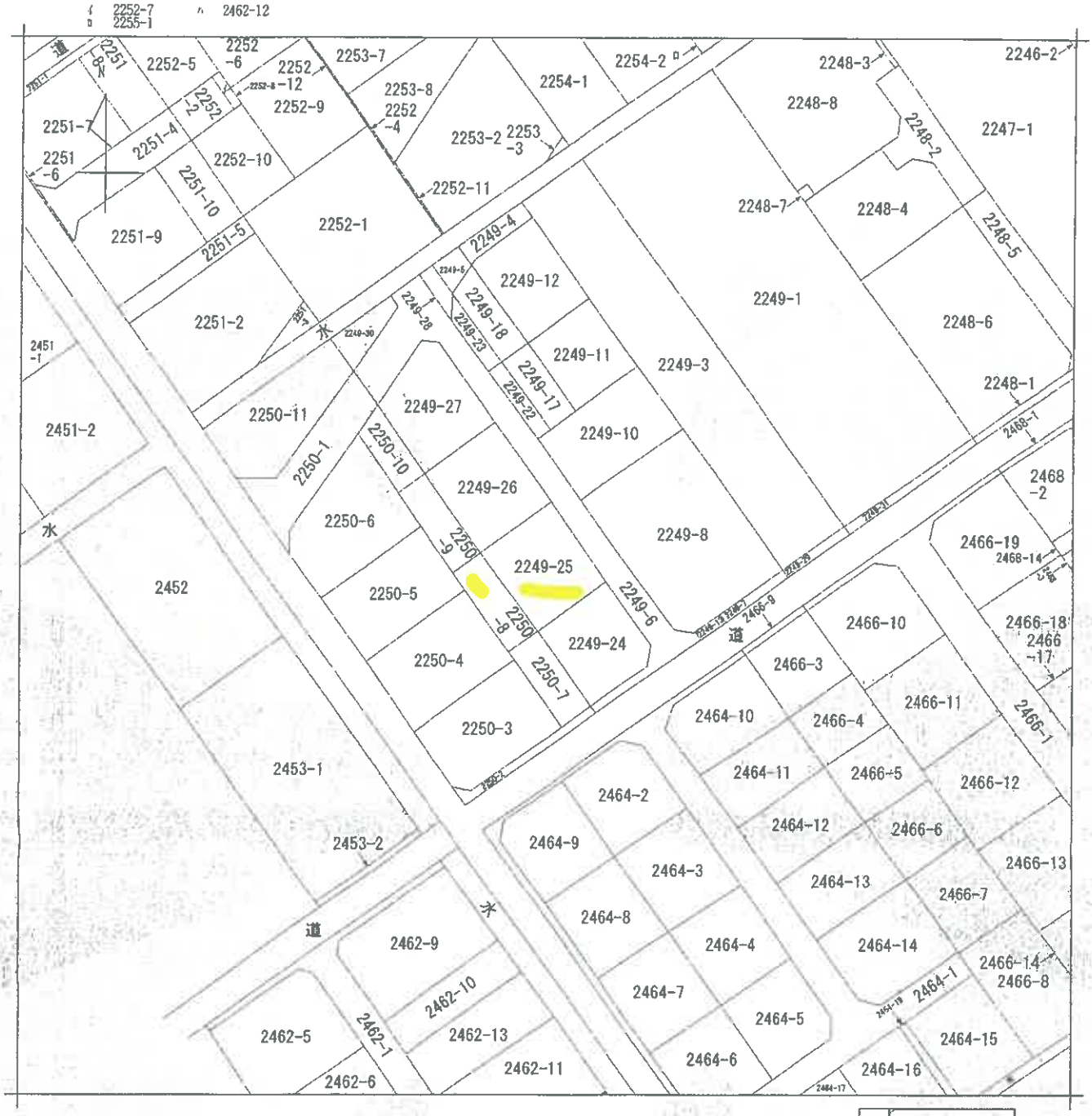
目的物件入口は施錠されていたので，立会人に立会わせて，解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。

□　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



(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，これに代お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。

地番区域見出 大字感田

請求部分	所在	直方市大字感田				地番	2249番25		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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6月23日
福岡法務局直方支局
登記官 [redacted]

請求番号：14-4
(1/1)

A４判に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和50年5月9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6月23日　筑豊法務局福地出張所

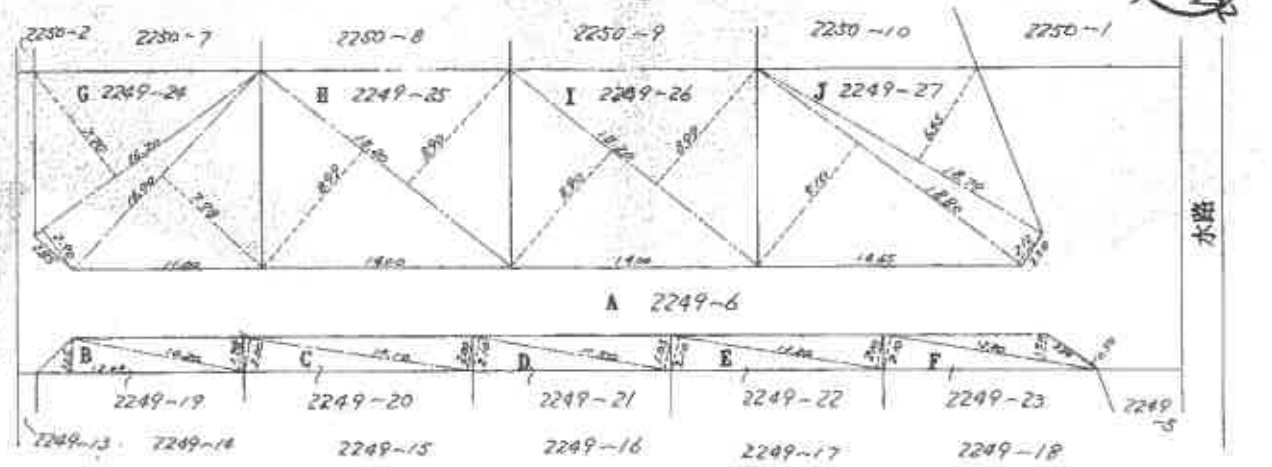
平成50年5月9日登記

地積測量図

015166

地番　2249-6 校・新

地番	2249-6, 2249-20, 2249-21, 2249-22, 2249-23, 2249-24, 2249-25, 2249-26, 2249-27
土地の所在	飯塚市大字幸袋字幕広



B 2249-19

12.00	×	2.65	= 31.8000
10.20	×	1.98	= 20.1960
		計	51.9960
		½	25.9980

C 2249-20

13.10	×	(2.00 + 2.00)	= 52.4000
		½	26.2000

D 2249-21

11.50	×	(2.10 + 2.05)	= 47.7250
		½	23.8625

E 2249-22

12.20	×	(2.10 + 2.10)	= 51.2400
		½	25.6200

F 2249-25

12.20	×	(2.10 + 1.50)	= 43.9200
3.59	×	0.50	= 1.7950
		計	45.7150
		½	22.8575

G 2249-24

16.20	×	(7.70 + 2.90)	= 171.7200
14.00	×	7.98	= 127.6800
		計	299.4000
		½	149.7000

H 2249-25

18.20	×	(8.90 + 8.99)	= 325.5980
		½	162.7990

I 2249-26

18.20	×	(8.90 + 8.99)	= 325.5980
		½	162.7990

J 2249-27

18.80	×	(9.10 + 2.12)	= 210.9360
18.79	×	6.45	= 121.1955
		計	332.1315
		½	166.0657

縮尺	1/300

（土地家屋調査士会北九州支部用紙）

昭和五拾年四月拾五日　作製年月日

作製者

[redacted]

申請人

[redacted]

（1枚目）

A4判に縮小

[redacted]

請求番号：14-5

公開

登記年月日：昭和50年5月9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6月23日　福岡法務局筑紫出力支局

平成50年5月9日登記

詔 2250　後・新

地積測量図

015173

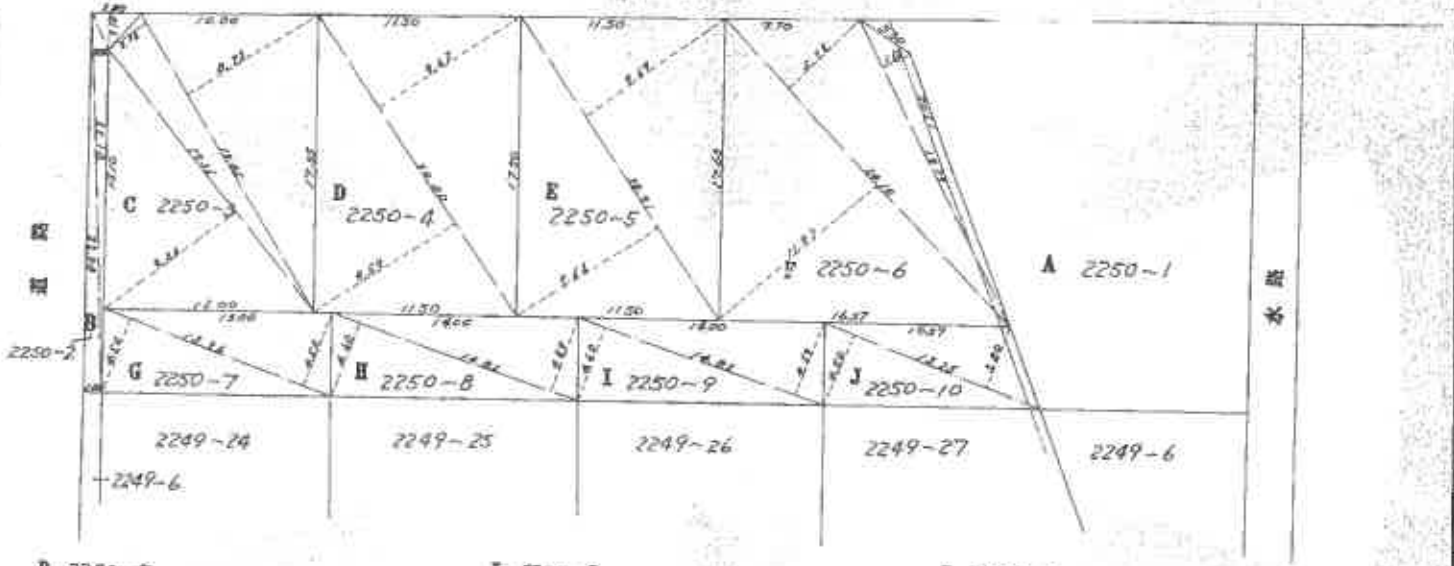
地番	2250-1	2250-3, 2250-4, 2250-5, 2250-6 2250-2 ~~2250-7~~ 2250-7 2250-8, 2250-9, 2250-10
土地の所在		直方市大字感田字常広

昭和五拾年　四月拾五日　作製年月日

作製者

申請人

道路



B 2250-2

33.08	×	1.00	= 33.0800
33.10	×	0.80	= 17.6480
5.84	×	3.10	= 5.0804
		計	55.4400
		1/2	27.8204

G 2250-7

19.82	(16.56 + 4.50)	×	135.4440
		1/2	67.8100

H 2250-8

14.82	(4.59 + 4.61)	×	134.1958
		1/2	67.0979

I 2250-9

14.82	(4.59 + 4.61)	×	134.1958
		1/2	67.0979

J 2250-10

13.15	(13.89 + 4.49)	×	123.3750
		1/2	61.9875

C 2250-3

17.85	(3.71 + 8.73)	×	220.8716
17.35		×	781.1160
		計	402.9876
		1/2	201.4938

D 2250-4

34.84	(9.67 + 9.58)	×	400.4050
		1/2	200.2025

E 2250-5

34.91	(9.69 + 9.42)	×	403.7721
		1/2	201.88605

F 2250-6

34.16	(8.72 + 11.97)	×	456.3798
19.79	1.65	×	32.6516
		計	489.1804
		1/2	244.5902

縮尺　1/300

（土地家屋調査士会北九州支部用紙）

A4縦に縮小

（B4横）

請求番号：14-7

公用

登記年月日：昭和60年2月1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6月23日　福岡法務局筑後支局　登記官

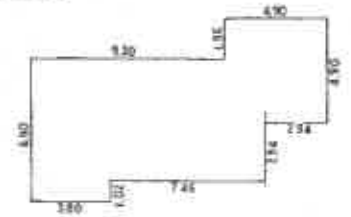
各階平面図　603095

昭和60年2月1日登記

家屋番号	2249 番 25
建物の所在	直方市大字感田字常広 2249～25・2250～8

建物図面
各階平面図

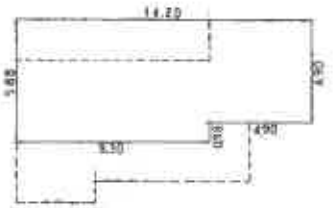
主たる建物
1 階



4.90 × 1.96 = 9.604
14.20 × 2.94 = 41.748
11.26 × 2.94 = 33.1044
3.80 × 1.02 = 3.876

計　88.3324
床面積　88.33 ㎡

2 階



14.20 × 4.90 = 69.58
9.30 × 0.98 = 9.114

計　78.694
床面積　78.69 ㎡

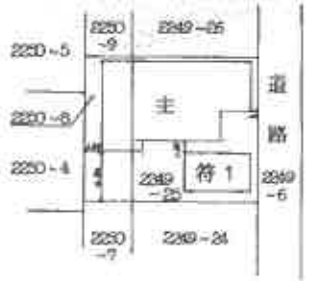


附属建物 符1
1階2階併型

6.37 × 3.64 = 23.1868

床面積　23.18 ㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250

（[redacted] 家屋調査士会）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

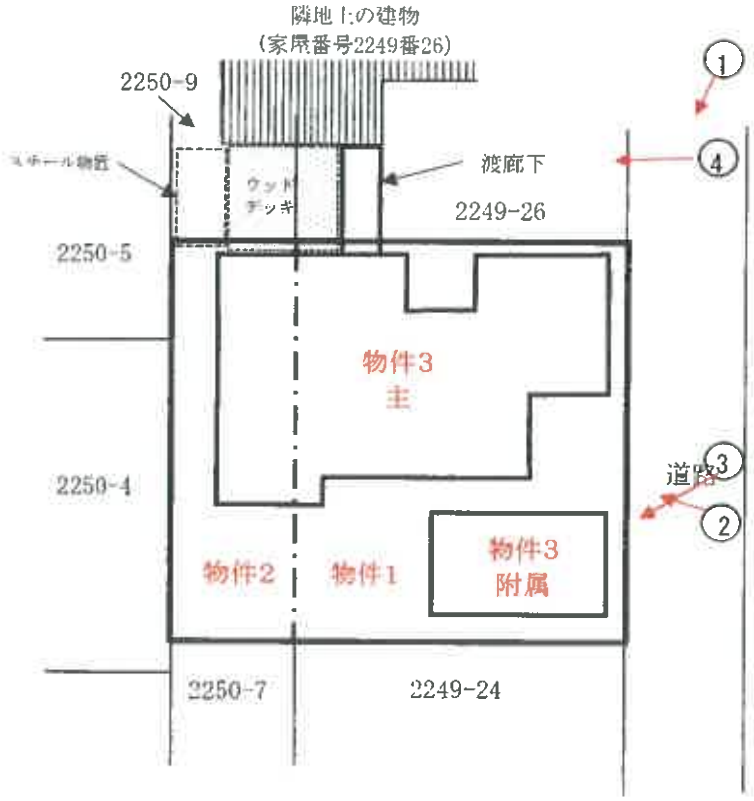
（目次6）

A4縦に縮小

請求番号　14-6

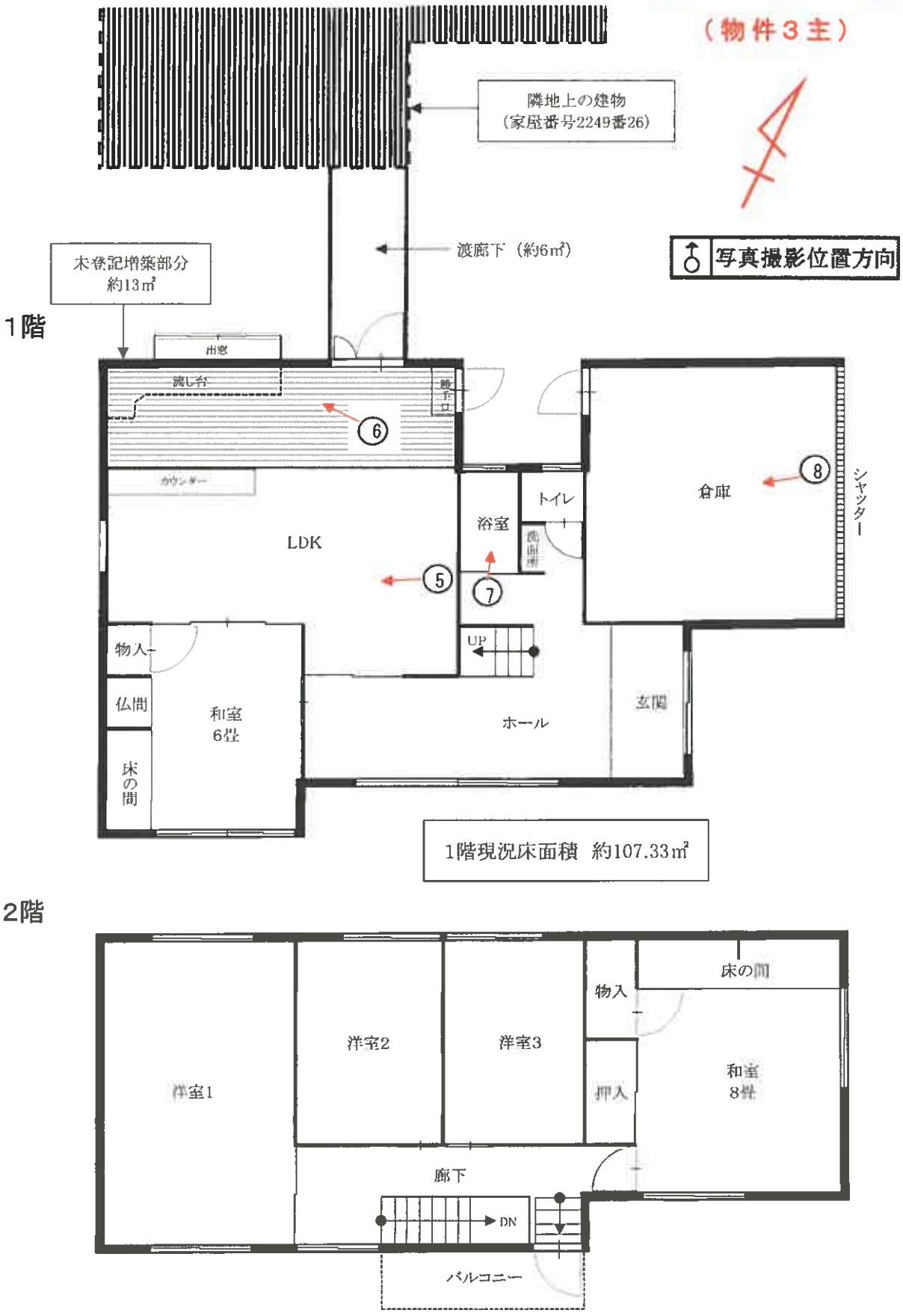
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間　取　図

（物件３主）

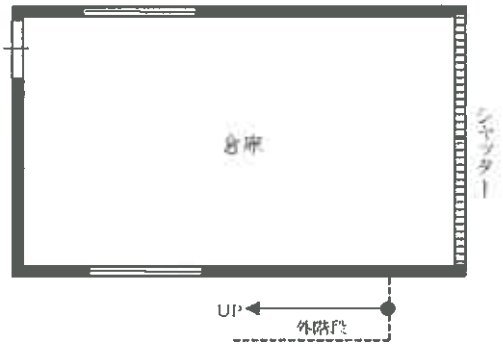

隣地上の建物
（家屋番号2249番26）
渡廊下（約6㎡）
写真撮影位置方向
未登記増築部分
約13㎡
1階
出窓
流し台
換気口
カウンター
LDK
浴室
トイレ
洗面所
倉庫
シャッター
物入
仏間
床の間
和室
6畳
UP
ホール
玄関
1階現況床面積　約107.33㎡
2階
洋室1
洋室2
洋室3
物入
押入
床の間
和室
8畳
廊下
DN
バルコニー

間　取　図

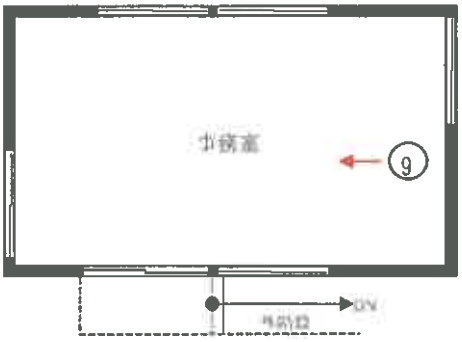
（物件３附属）

写真撮影位置方向

1階



2階





No. 1

本件建物の外観を撮影

主たる建物

附属建物



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

主たる建物

附属建物



No. 4

本件建物の渡廊下を撮影



No. 5

主たる建物の室内を撮影



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

附属建物の室内を撮影

令和７年(ケ)第２１号
令和８年１月　８日受理
令和８年２月 10 日提出

現況調査報告書

その１（物件１，２，５）

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　7年（ケ）第　　21号

物　件　目　録

1　所　　在　直方市大字感田

　　地　　番　２２４９番２６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６２．７９平方メートル

2　所　　在　直方市大字感田

　　地　　番　２２５０番９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６８．０９平方メートル

5　所　　在　直方市大字感田２２４９番地２６、２２５０番地９

　　家屋　番号　２２４９番２６

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

令和　7年（ケ）第　　21号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　77．89平方メートル
　　2階　19．13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１，２
現況地目	■宅地（物件１，２）　□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が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類：居宅・倉庫 □構　造： □床面積：１階　約　　㎡（約　　㎡増築） ２階　　㎡
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 上記の者が主たる建物を住居（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	渡廊下については執行官の意見に記載のとおり
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
■　直方市水道事業 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。 調査依頼対象物件 直方市大字感田２４２９番地２６ 該当なし
■　所有者	1　本件建物には娘が住んでいましたが転居しました。 現在は空き家で私が管理しています。 ライフラインも全て停めています。 2　本件建物は古い建物で，建物が傾いているようです。 ドアの一部が破損しているとことがあります。 3　平成６年ころ，私の所有する隣地の建物（家屋番号２２４９－２５）とをつなぐ廊下・ウッドデッキ等（隣地建物の従物）を約３００万円くらいかけて設置しました。 4　本件土地に存在するスチール物置は私のものです。

（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

（接道等）

■ 本件土地は，公図のとおり，公衆用道路（地番２２４９－６）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一部にはコンクリートブロック塀が存在するものの，隣地（地番２２４９－２５，２２５０－８）との境界付近には明確に境界等を示す徴憑を示すものは認められず，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）

■ 本件建物には関係人の陳述のとおりの損傷を認めた。
本件建物内で床にビー玉を置くと直ぐさま転がる箇所があった。

■ 本件土地と目的外隣地（地番２２４９－２５，２２５０－８）の土地は同一所有者である。
本件建物と目的外隣地の建物（家屋番号２２４９－２５）の建物との間には渡廊下が設置されており，両者は行き来が出来るようになっている。
本件建物と上記目的外隣地建物との間に存在する渡廊下及びウッドデッキは，立入調査及び関係人の陳述から，上記目的外建物の従物と認めた。
上記渡廊下及びウッドデッキ，スチール物置は本件土地と目的外隣地の上に跨がって存在している。
なお，本件建物のカーポートも本件土地と同隣地に跨がって存在している。
所有者と買受人は渡廊下，ウッドデッキ等について，何らかの協議が必要となる可能性がある。

■ 目的外建物の台所の出窓の一部が本件土地に数十cmほどはみ出して存在している可能性がある。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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　1月9日　（金） 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査（水道）
R 8年　1月9日　（金） 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 8年　1月16日　（金） 13:20 - 13:35	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　1月16日　（金） 14:50 - 15:35	物件所在地	現地特定，写真撮影 在宅依頼書交付
R 8年　2月2日　（月） 12:10 - 13:00	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



（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。

地番区域見出	大字感田

請求部分	所在	直方市大字感田			地番	2249番26		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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8年1月16日
福岡法務局直方支局
登記官 [redacted]

請求番号：15-1
(1/1)

（7枚目）

Ａ４判に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和50年5月9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1月16日　福岡法務局直方支局　登記官

（8枚目）

A4判に縮小

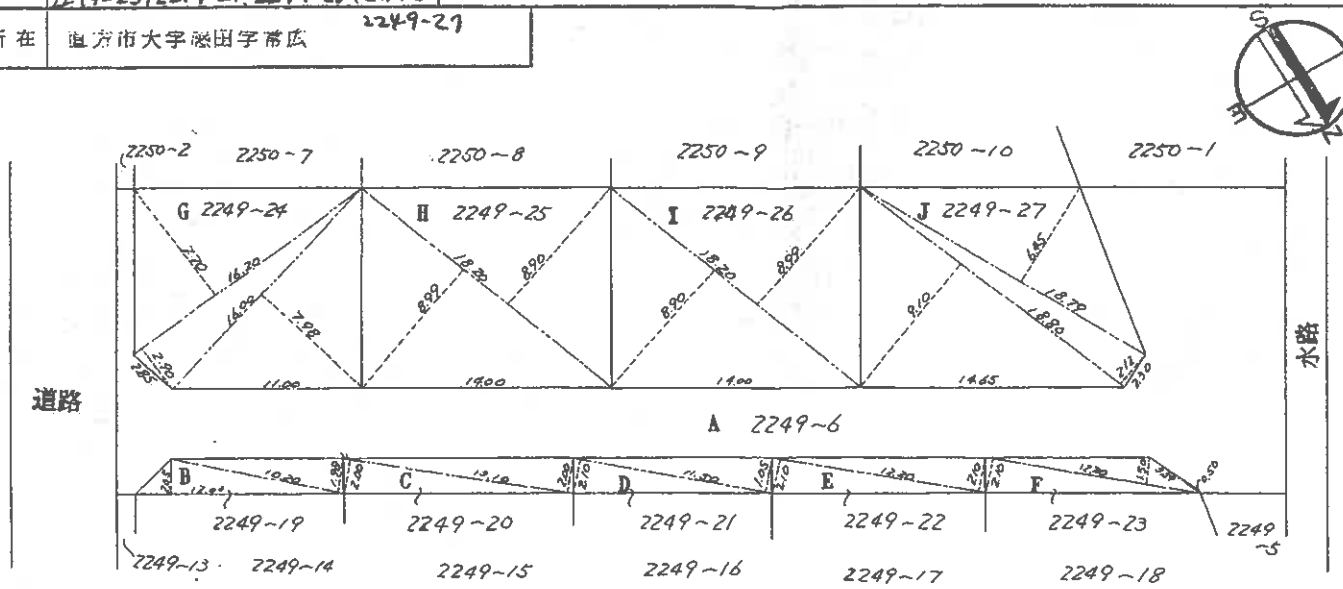
平 昭50年5月9日登記

015166

地積測量図

綴 2249-6 後・新

地番	2249-6, 2249-20, 2249-21, 2249-22, 2249-19, 2249-23, 2249-24, 2249-25, 2249-26, 2249-27
土地の所在	直方市大字感田字帯広



B 2249-19
12.00 × 2.05 = 24.6000
10.20 × 1.98 = 20.1960
計 44.7960
½ 22.3980

C 2249-20
13.10 × (2.00 + 2.00) = 52.4000
½ 26.2000

D 2249-21
11.50 × (2.10 + 2.05) = 47.7250
½ 23.8625

E 2249-22
12.20 × (2.10 + 2.10) = 51.2400
½ 25.6200

F 2249-23
12.20 × (2.10 + 1.50) = 43.9200
3.59 × 0.50 = 1.7950
計 45.7150
½ 22.8575

G 2249-24
16.20 × (7.70 + 2.90) = 171.7200
16.00 × 7.98 = 127.6800
計 299.4000
½ 149.7000

H 2249-25
18.20 × (8.90 + 8.99) = 325.5980
½ 162.7990

I 2249-26
18.20 × (8.90 + 8.99) = 325.5980
½ 162.7990

J 2249-27
18.80 × (9.10 + 2.12) = 210.9360
18.79 × 6.45 = 121.1955
計 332.1315
½ 166.0657

縮尺	1/300

（土地家屋調査士会北九州支部用紙）

昭和五拾年四月拾五日　作製年月日

作製者

申請人

請求番号：15-2

公用

登記年月日：昭和58年12月20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1月16日　福岡法務局直方支局

登記官

A4判に縮小

（9枚目）

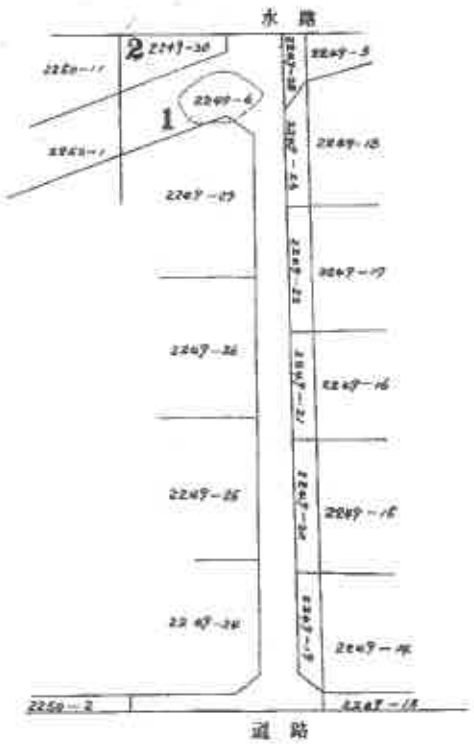
昭和58年12月20日登記　015169

前 2249-6 新・旧

地番	2249-6 2249-30	地積測量図
土地の所在	直方市大字感田字常広	

土地所在図 地積測量図 1/2





作製者	土	（昭和58年12月1日作製）
	（福岡県土地家屋調査士会北九州支部）	

申請人		縮尺	1/500

請求番号：15-3　(1/2)

公用

登記年月日：昭和52年12月2日

608096

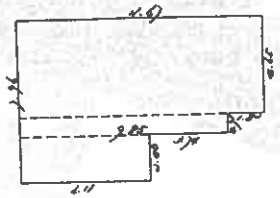
建物図面
各階平面図

昭和52年12月2日登記

家屋番号	2249番26
建物の所在	直方市大字感田字常広 2249～26 2250～9

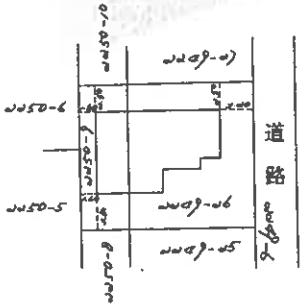
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月16日
福岡法務局直方支局
登記官

一階平面図

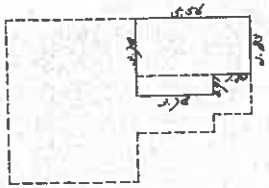


一階床面積

4.65 × 11.67 = 54.2655
0.91 × 9.85 = 8.9635
3.40 × 4.11 = 14.6640
計 77.8930



二階平面図



二階床面積

3.83 × 5.56 = 15.7348
0.91 × 3.74 = 3.4034
計 19.1382

作製年月日 昭和52年11月30日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250 1/500

（土地家屋調査士会北九州支部用紙）

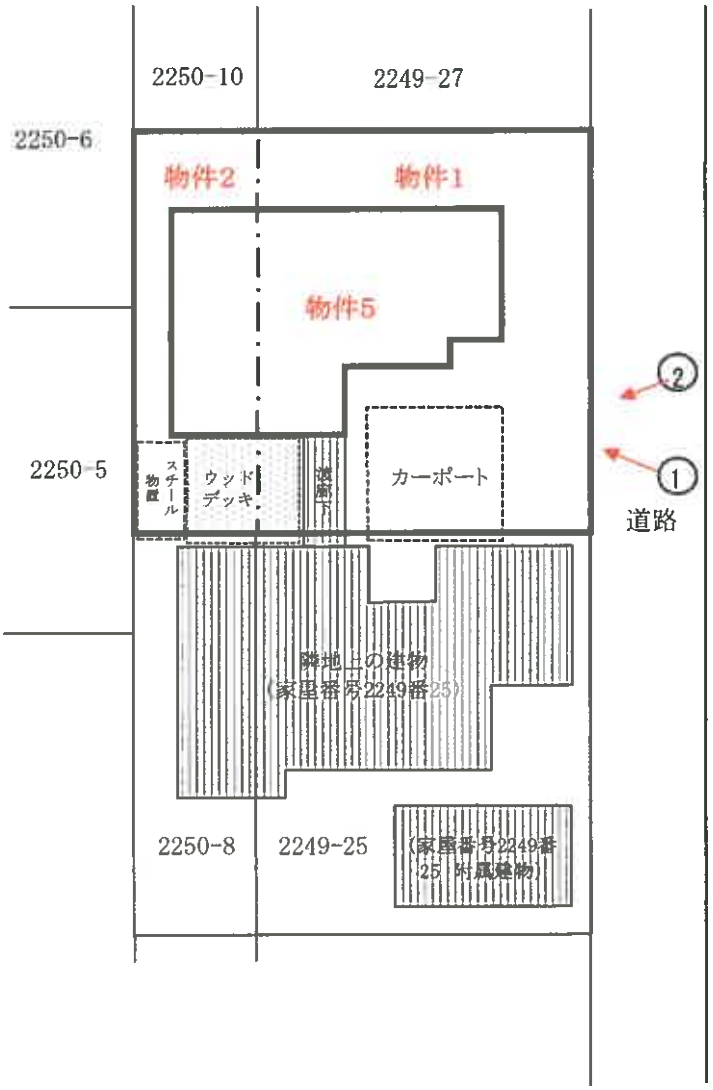
A4判に縮小

（10枚目）

請求番号：15-6

土地建物位置関係図

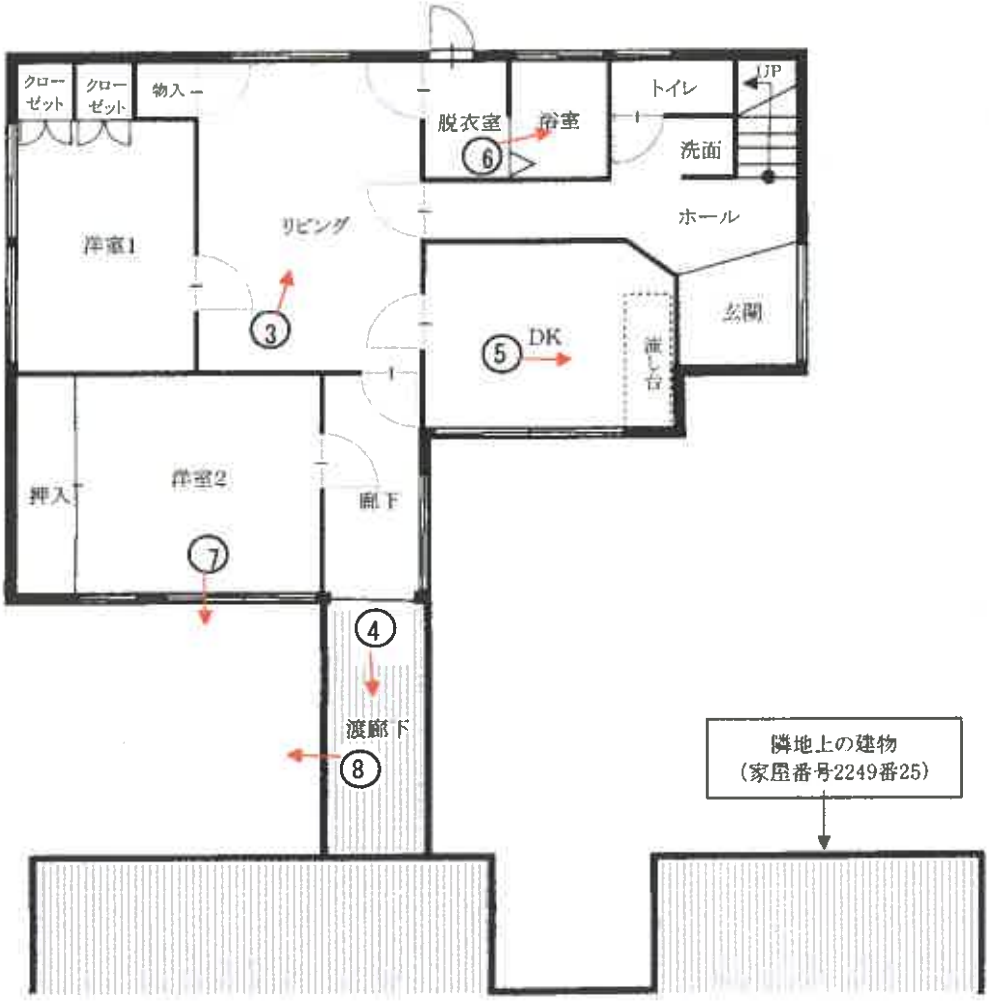
写真撮影位置方向



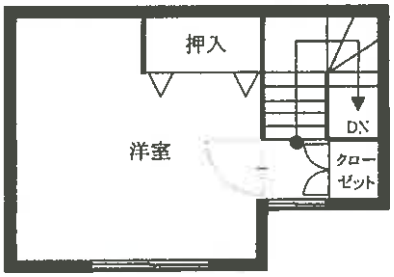
間　取　図

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

本件建物と隣地との状況をを撮影

本件建物

目的外建物（家屋番号２２４９－２５）

渡廊下（カーポートの奥）



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

目的外建物から本件建物に通じる渡廊下内部を撮影

目的外建物のドア

目的外建物の渡廊下



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

目的外建物の従物であるウッドデッキを撮影



No. 8

スティール製物置を撮影

No.

令和７年（ヌ）第２　号
令和７年７月11日現地調査
令和７年７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 2,090,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 780,000 円
物件２（土地）	金 330,000 円
物件３（建物）	金 980,000 円

①　一括価格は、物件１～３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１～２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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	直方市大字感田	特記事項のとおり
	地番	2249 番 25	
	地目	宅地	
	地積	162.79㎡	
2	所在	直方市大字感田	特記事項のとおり
	地番	2250 番 8	
	地目	宅地	
	地積	68.09㎡	
3	所在	直方市大字感田 2249番地25、2250番地8	特記事項のとおり
	家屋番号	2249 番 25	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺２階建	
	床面積	１階　88.33㎡	
		２階　78.69㎡	
	（附属建物）		
	符号	1	
	種類	事務所・倉庫	
	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建	
	床面積	１階　23.18㎡	
		２階　23.18㎡	

番号	特記事項
1・2	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。
3	・主である建物は未登記増築（１階約19㎡）があり、現況は下記のとおりである。 （所在）直方市感田2249番地25、2250番地8、2249番地26 （種類）居宅・倉庫 （床面積）１階　約107.33㎡ ２階　78.69㎡
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・２一体）

位置・交通 （直線距離）	筑豊電鉄「遠賀野」駅の北西方、約450m。 西鉄バス「上新縄手」停留所の南西方、約780m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	直方市の北東部、遠賀川の東側に所在する住宅地域で、中規模一般住宅が多く、共同住宅、農地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	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%
	容積率	60%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	建築物の高さの限度10m、壁面の後退距離1.5m、敷地面積の最低限度200㎡ 立地適正化計画　居住誘導区域内
画地条件	地積	230.88㎡　（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14m
	奥行	約16.5m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	北東側で幅員約4m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　：あり 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、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。 ・直方市ハザードマップによると、洪水浸水想定の浸水深区分は大部分が3m以上5m未満となっている。 ・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３）

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8月10日　　新築 経　過　年　数：約　50　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２階建 屋　　根：瓦葺 外　　壁：吹付タイル　ほか 天　　井：ビニールクロス貼、合板、ボード貼　ほか 床　　：合板、タタミ、モルタル　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。 １階　登記面積 88.33㎡ ＋ 未登記増築面積 約19㎡ ＝ 現況床面積 約107.33㎡ ２階　78.69㎡ ＋ ＝ 78.69㎡ 合計　167.02㎡　約186.02㎡
現況用途等	現況用途：居宅・倉庫 間取り：５ＬＤＫ＋倉庫 （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　（床の撓み、壁のクラックのほか、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。 ・昭和59年10月31日に増築（登記済）されている。未登記増築の時期は不明である。 ・本件建物と北側隣地上の建物（家屋番号2249番26）との間に渡廊下（本件建物の未登記増築部分）が設置され、両建物が接続された状態となっている。所有者によると、渡廊下は平成6年頃に設置したとのことである。なお、隣地の土地・建物は本件所有者と同一である。 ・従物等として、ウッドデッキが存するが、大部分が隣地上にある。 ・目的外物件として、カーポートの一部が存する。 ・本件建物の出窓、軒の一部が隣地にはみ出している可能性がある。 ・登記地積と現況建物床面積から計算すると、建蔽率・容積率を超過しており、また、外壁後退距離の規定を満たしていない。附属建物を含め、本件建物の建築時期からみて、現状は建築基準法に抵触している可能性がある。

3．建物の概況及び利用状況（物件３）

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）：昭和57年3月31日　　新築 経　過　年　数：約　44 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：サイディングボード貼　ほか 天　　井：ボード貼、内装なし　ほか 床　　：タイルカーペット、モルタル　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・倉庫 間取り：１階倉庫　２階事務所 （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・２）

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	28,800	0.97	162.79	0.80	3,640,000
2	28,800	0.97	68.09	0.80	1,520,000

【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。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$29,600円/㎡ \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{106} = 28,800円/㎡$$

◇ 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

1.01 × 1.00 × 1.03 × 1.02 = 1.06

イ 個別格差 ： 下水道の状態

0.97

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３）

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
3主	160,000	約186.02	0.02	600,000
3 附属	55,000	46.36	0.02	50,000
			合計	650,000

ウ　現価率：（査定）

物件３主は建築後約50年、物件３附属建物は建築後約44年を経過しており、物件３主は増築等がなされているものの、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３主、物件３附属建物ともに-60%）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３主	0.05	×（１－	0.6	）	＝	0.02
物件３ 附属	0.05	×（１－	0.6	）	＝	0.02

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	3,640,000	0.40	法定地上権	1,460,000
2	1,520,000	0.40	法定地上権	610,000
			計	2,070,000

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	3,640,000	－ 1,460,000		0.60	0.60	780,000
2	1,520,000	－ 610,000		0.60	0.60	330,000
3	650,000	＋ 2,070,000	1.00	0.60	0.60	980,000
一括価格（合計）						2,090,000

ウ 占 有 減 価 修 正　：修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正　：法令に抵触している可能性があること、隣接建物と渡廊下で接続した状態にあること、目的外物件の一部が存すること、建物の一部が隣地に越境している可能性があることを考慮した。

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。

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	：	29,600 円/㎡ （対前年変動率 2.8% ）
価格時点	：	令和6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）	2 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	2 葉
7	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

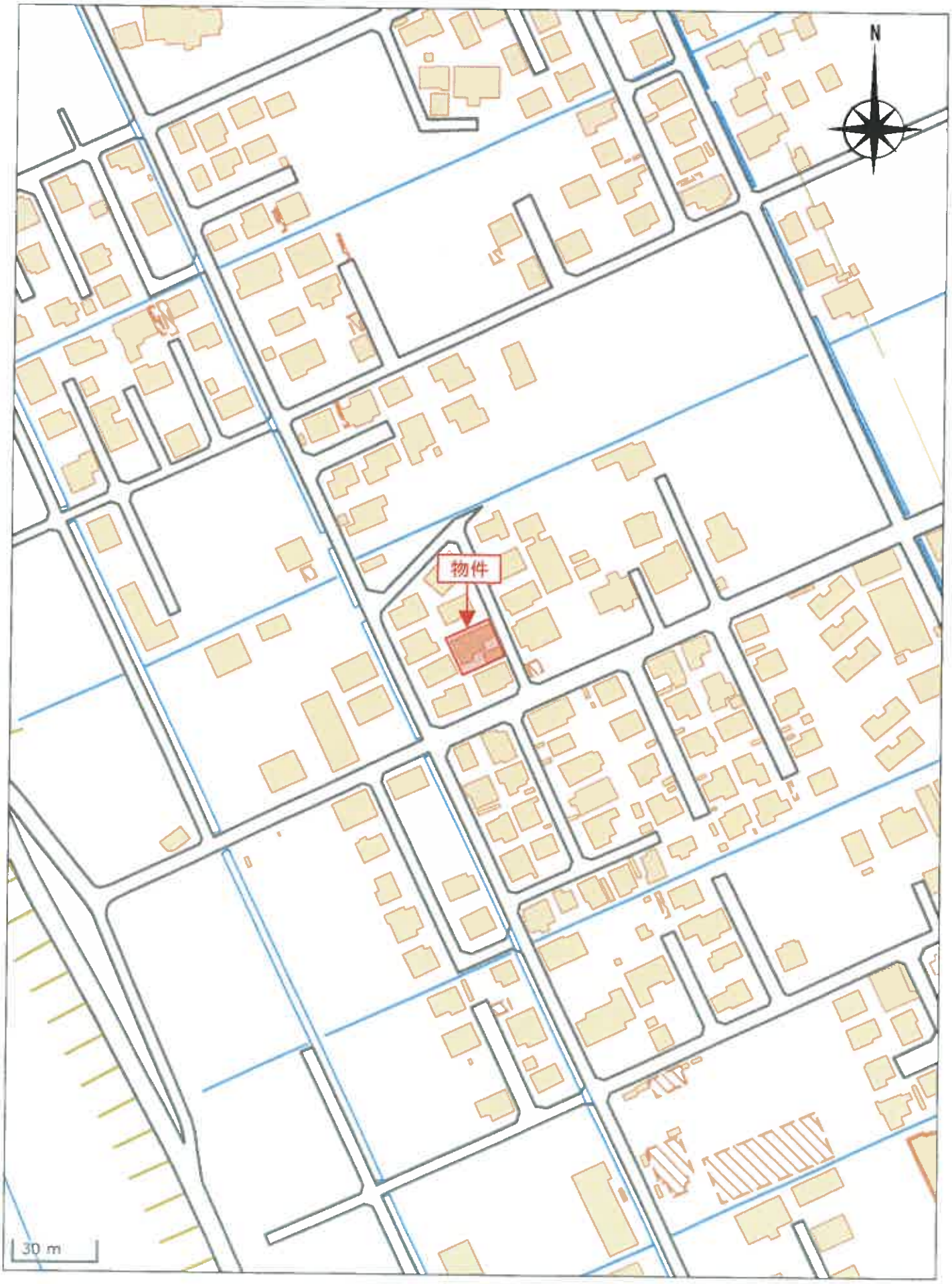
地理院地図
GSI Maps



「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

令和７年（ケ）第 21号 その１
令 和 8 年 2 月 2 日 現地調査
令 和 8 年 2 月 16 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 2,240,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 920,000 円
物件２（土地）	金 380,000 円
物件５（建物）	金 940,000 円

①　一括価格は、物件１・２・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・２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	直方市大字感田	特記事項のとおり
	地番	2249 番 26	
	地目	宅地	
	地積	162.79㎡	
2	所在	直方市大字感田	特記事項のとおり
	地番	2250 番 9	
	地目	宅地	
	地積	68.09㎡	
5	所在	直方市大字感田 2249番地26、2250番地9	同左
	家屋番号	2249 番 26	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺２階建	
	床面積	１階　77.89㎡ ２階　19.13㎡	

番号	特記事項
1・2	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・２一体）

位置・交通 （直線距離）	筑豊電鉄「遠賀野」駅の北西方、約460m。 西鉄バス「上新縄手」停留所の南西方、約780m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	直方市の北東部、遠賀川の東側に所在する住宅地域で、中規模一般住宅が多く、共同住宅、農地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	第１種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%
	容積率	60%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	建築物の高さの限度10m、壁面の後退距離1.5m、敷地面積の最低限度200㎡ 立地適正化計画　居住誘導区域外
画地条件	地積	230.88㎡　（登記地積）
	形状	ほぼ長方形　（地積測量図のとおり）
	間口	約14m
	奥行	約16.5m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	北東側で幅員約4m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　：あり 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、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。 ・直方市ハザードマップによると、洪水浸水想定の浸水深区分は一部が3m以上5m未満となっており、全域が家屋倒壊等はん濫想定区域に指定されている。 ・南側隣地上の目的外建物（家屋番号2249番25）の従物等であるウッドデッキが本件土地にはみ出している。また、同建物の一部が本件土地上にはみ出している可能性がある。 ・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52年10月1日　　新築 経　過　年　数：約　49　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２階建 屋　　根：瓦葺 外　　壁：吹付タイル　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、ガス、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：３ＬＤＫ （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　（床の傾き、建具の損傷が見られるほか、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。 ・本件建物と南側隣地上の目的外建物（家屋番号2249番25）との間に渡廊下（目的外建物の未登記増築部分）が設置され、両建物が接続された状態となっている。なお、隣地の土地・建物は本件所有者と同一である。 ・カーポート及びスチール製物置の一部が南側隣地にはみ出している。

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・２）

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	28,800	0.97	162.79	0.80	3,640,000
2	28,800	0.97	68.09	0.80	1,520,000

【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。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$30,200円/m^2 \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{106} = 28,800円/m^2$$

◇ 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

1.01 × 1.00 × 1.03 × 1.02 ＝ 1.06

イ 個別格差 ： 下水道の状態

0.97

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	175,000	97.02	0.01	170,000

ウ　現価率：（査定）

物件５は建築後約49年を経過しており、建物の現状からみて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	0.05	× (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	3,640,000	0.40	法定地上権	1,460,000
2	1,520,000	0.40	法定地上権	610,000
			計	2,070,000

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) (アエイ)×ウ×エ×オ
1	3,640,000	－ 1,460,000		0.70	0.60	920,000
2	1,520,000	－ 610,000		0.70	0.60	380,000
5	170,000	＋ 2,070,000	1.00	0.70	0.60	940,000
一括価格（合計）						2,240,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：隣接目的外建物と渡廊下で接続した状態にあること、目的外物件の一部が存すること、目的外建物の一部が本件土地に越境している可能性があること等を考慮した。

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　2.8%　）
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

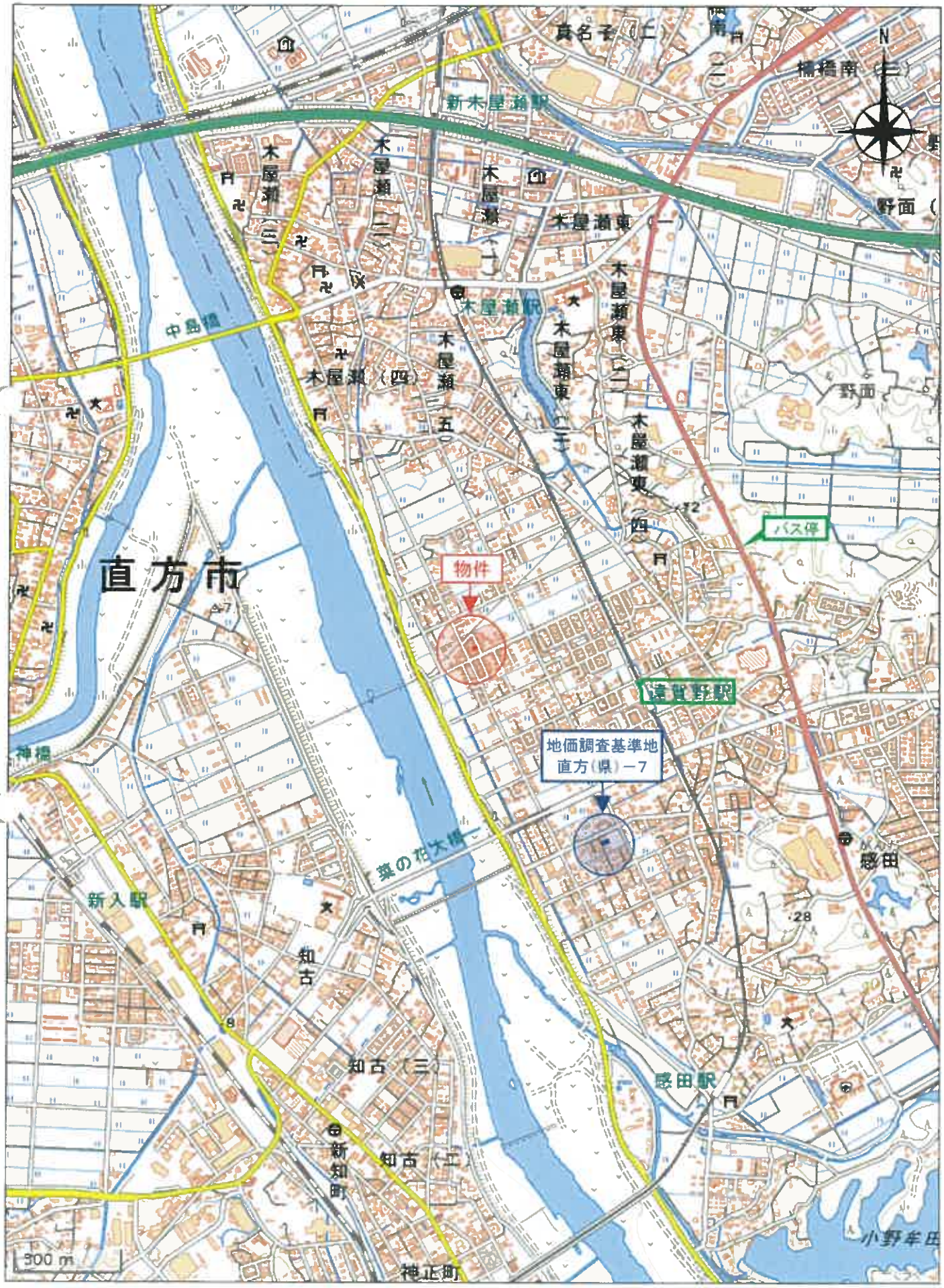
1	位置図	2　葉
2	土地・建物位置関係図	1　葉
3	間取図	1　葉
4	現況写真	3　葉

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

令和７年（ヌ）第　２　号
令和７年（ケ）第　21　号
令和８年３月６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　　印

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・２・４・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	28,800	0.87	162.79	0.80	3,260,000
2	28,800	0.87	68.09	0.80	1,360,000
4	28,800	0.87	162.79	0.80	3,260,000
5	28,800	0.87	68.09	0.80	1,360,000

【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。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$30,200円/㎡ \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{106} = 28,800円/㎡$$

◇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

1.01 × 1.00 × 1.03 × 1.02 ＝ 1.06

イ　個別格差：規模やや過大　下水道の状態　個別格差

0.90 × 0.97 ＝ 0.87

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３・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
3主	160,000	約186.02	0.02	600,000
3附属	55,000	46.36	0.02	50,000
			合計	650,000
6	175,000	97.02	0.01	170,000

ウ　現価率：（査定）

物件３主は建築後約50年、物件３附属建物は建築後約44年、物件６は建築後約49年を経過しており、物件３主は増築等がなされているものの、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３主、物件３附属建物ともに-60%、物件６-80%）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３主	0.05	×（１－	0.6	）	＝	0.02
物件３附属	0.05	×（１－	0.6	）	＝	0.02
物件６	0.05	×（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	3,260,000	0.40	法定地上権	1,300,000
2	1,360,000	0.40	法定地上権	540,000
4	3,260,000	0.40	法定地上権	1,300,000
5	1,360,000	0.40	法定地上権	540,000
			計	3,680,000

イ　上地利用権等割合：　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	3,260,000	－ 1,300,000		0.90	0.60	1,060,000
2	1,360,000	－ 540,000		0.90	0.60	440,000
3	650,000	＋ 1,840,000	1.00	0.90	0.60	1,340,000
4	3,260,000	－ 1,300,000		0.90	0.60	1,060,000
5	1,360,000	－ 540,000		0.90	0.60	440,000
6	170,000	＋ 1,840,000	1.00	0.90	0.60	1,090,000
一　括　価　格　（　合　計　）						5,430,000

ウ 占 有 減 価 修 正　：修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正　　：法令に抵触している可能性があることを考慮した。

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。