令和　７年（ケ）第　　２３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）
1～3	13, 960, 000 11, 168, 000	一括	2, 792, 000	78, 136	22, 324
1	2, 290, 000				
2	40, 000				
3	11, 630, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

1　所　　在　　直方市大字感田

　　地　　番　　２２８０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５０．４６平方メートル

　　所有者　Ａ

2　所　　在　　直方市大字感田

　　地　　番　　２２８０番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２５３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１

3　所　　在　　直方市大字感田２２８０番地１３

　　家屋　番号　　２２８０番１３

　　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　５９．６２平方メートル
　　２階　５６．３１平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　7年（ケ）第　　23号

物　件　明　細　書

令和　8年10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1～3】
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1～3】
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。

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（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　直方市大字感田

　　地　　番　　２２８０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５０．４６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　直方市大字感田

　　地　　番　　２２８０番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２５３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１

３　所　　在　　直方市大字感田２２８０番地１３

　　家屋　番号　　２２８０番１３

　　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　５９．６２平方メートル
　　２階　５６．３１平方メートル

　　所有者　Ａ

令和７年(ケ)第２３号
令和８年１月１５日受理
令和８年２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　７年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　直方市大字感田

　　地　　番　　２２８０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５０．４６平方メートル

　　所有者　　A

２　所　　在　　直方市大字感田

　　地　　番　　２２８０番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２５３平方メートル

　　共有者　　A　　持分６分の１

３　所　　在　　直方市大字感田２２８０番地１３

　　家屋　番号　　２２８０番１３

　　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　５９．６２平方メートル
　　２階　５６．３１平方メートル

　　所有者　　A

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
現況地目	■宅地（物件１）　□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： □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住居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

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２
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件２）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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，下記目的外建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり ■不特定の者が公衆用道路として使用している。
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
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）
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　　令和６年５月１７日 現在契約中
■　近隣住民	本件建物には所有者が住んでおられます。

（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

■　物件１の土地は，公図のとおり，物件２の公衆用道路に接道している。
　物件２の土地は，公図のとおり，直方市所有の道路（地番２２８０－６，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の土地は砂利敷及びコンクリート敷で目視上は判別できる。

■　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。
　なお，本件建物内には第三者の占有を窺わせるものはなかった。

■　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　1月19日　（月） 8:10 - 8:20	執行官室	ライフライン調査（水道）
R 8年　1月19日　（月） 8:20 - 8:30	執行官室	建物図面請求
R 8年　1月20日　（火） 11:30 - 11:50	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22日　（木） 9:10 - 9:50	物件所在地	現地特定，写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年　2月2日　（月） 14:30 - 15:30	物件所在地	立入調査，写真撮影 近隣住民と面談

（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2月2日

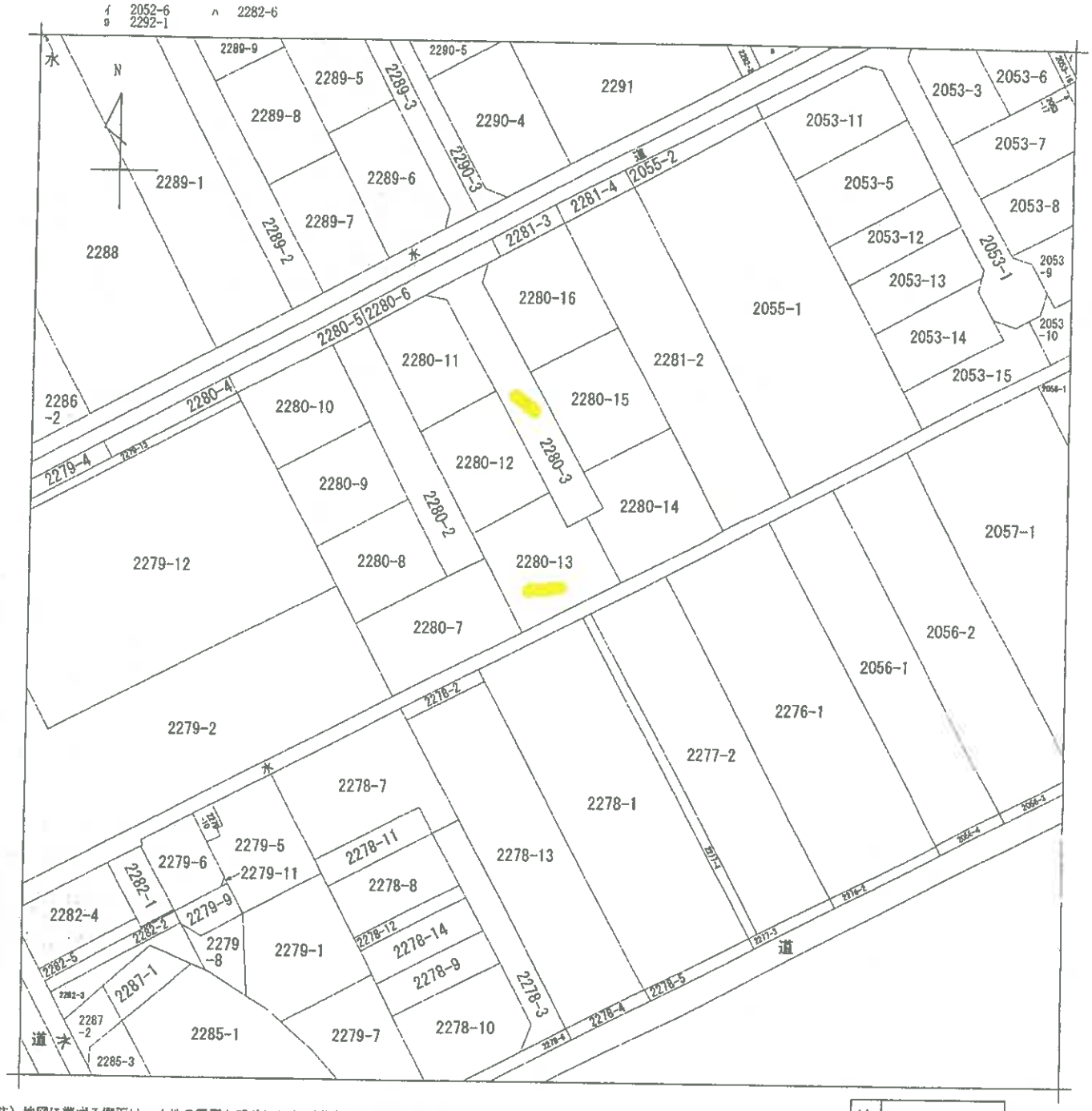
目的物件入口は施錠されていたので，立会人Ｂに立会わせて，解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。

□　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	2280番13		
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20日
福岡法務局直方支局
登記官 [redacted]

A４判に縮小

公用

請求番号：10-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：令和4年12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8年1月20日
福岡法務局直方支局
登記官

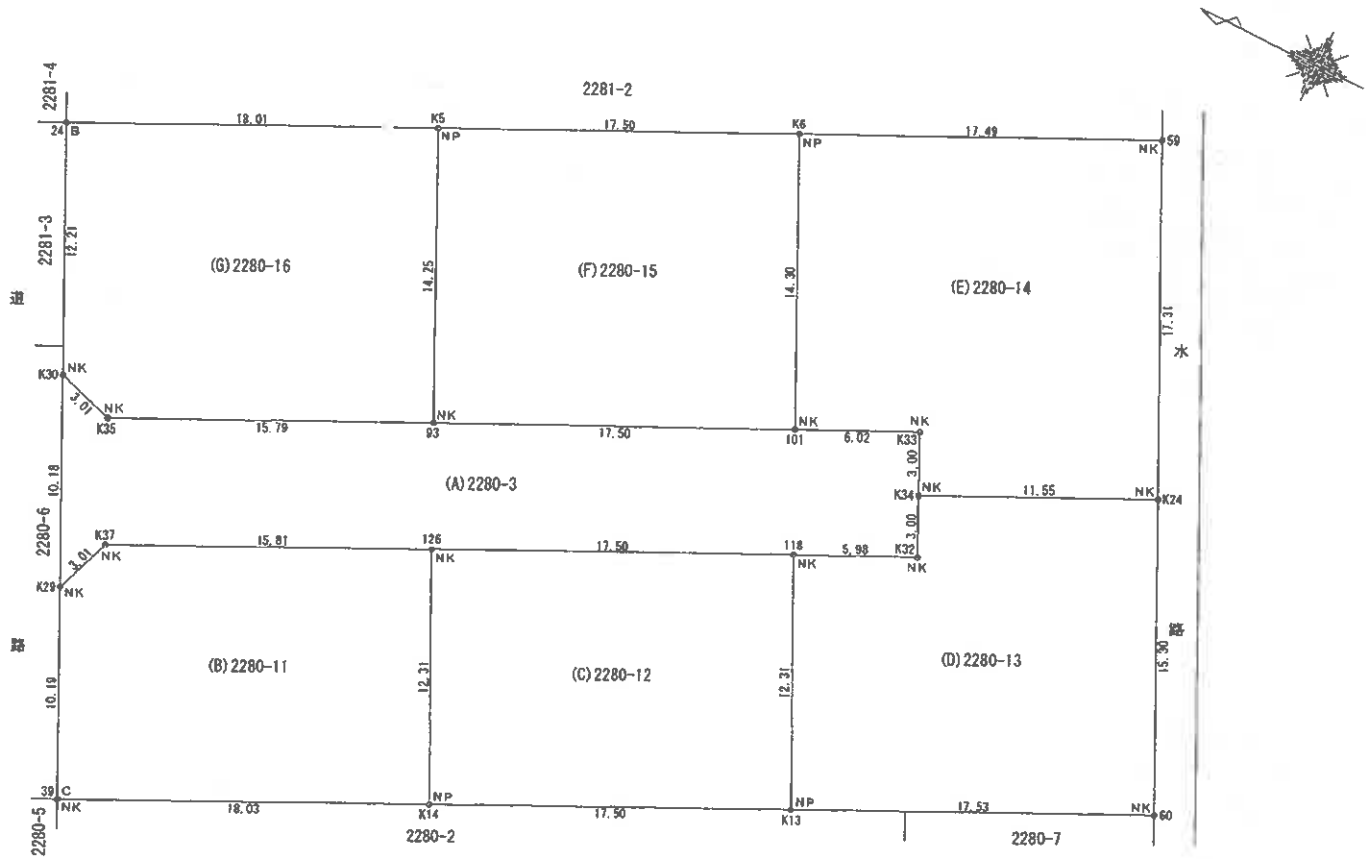
（8枚目）

A4判に縮小

地番	2280-3, 2280-11～2280-16
土地の所在	直方市大字感田

地積測量図 1/2

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ



B：既設金属鋲
C：既設コンクリート杭
NK：新設金属標
NP：新設プラスチック杭

測量年月日　令和４年１１月３０日

作成者	土地家 [redacted] （令和　4年　11月　29日作成）
申請人	[redacted]
縮尺	1/250

請求番号：10-2

(1/2)

公用

登記年月日：令和4年12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8年1月20日

福岡法務局直方支局

登記官

（9枚目）

A4判に縮小

地番	2280-3、2280-11～2280-16
土地の所在	直方市大字感田

地積測量図 2/2

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

地番	(A)2280-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K37	85811.391	-25316.355	380057.880905	15.81
126	85797.076	-25303.654	783869.581314	17.50
118	85781.210	-25296.260	538405.997840	5.98
K32	85775.792	-25293.740	105474.695800	3.00
K34	85777.040	-25291.913	-63176.368448	3.00
K33	85778.288	-25288.285	-189408.527495	6.02
101	85783.747	-25290.631	-638605.178018	17.50
93	85799.624	-25298.197	-1363322.498081	15.19
R36	85813.970	-25304.897	-434080.203138	7.01
K30	85816.778	-25303.939	36200.844593	10.19
K29	85812.487	-25313.165	136342.019855	3.01
		倍面積	507.752963	
		面積	253.8764815	
		地積	253.87 ㎡	

地番	(B)2280-11			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K14	85791.829	-25314.788	281070.091164	12.31
126	85797.076	-25303.654	-494986.079548	15.81
K37	85811.391	-25310.355	-290057.880905	3.01
K29	85812.487	-25313.165	81305.885900	10.19
39	85806.179	-25322.390	523110.007884	18.02
		倍面積	438.114475
		面積	219.0572375
		地積	219.05 ㎡

地番	(C)2280-12			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K13	85775.969	-25307.385	268738.227505	12.31
118	85781.210	-25296.260	-133928.159870	17.50
126	85797.076	-25303.654	-768699.501826	12.31
K14	85791.829	-25314.788	534219.230316	17.50
		倍面積	430.796175
		面積	215.3980875
		地積	215.39 ㎡

地番	(D)2280-13			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K0	85760.068	-25299.982	237718.630872	15.30
K24	85766.573	-25286.135	-428650.366740	11.53
K34	85777.040	-25291.913	-233157.448847	3.00
K32	85775.792	-25293.740	-105474.695800	3.00
118	85781.210	-25296.260	-4477.438025	12.31
K13	85775.969	-25307.385	534547.197190	17.53
		倍面積	500.9201	
		面積	250.4600775	
		地積	250.46 ㎡	

地番	(E)2280-14			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K33	85778.288	-25288.285	189408.527495	3.00
K34	85777.040	-25291.913	794284.217295	11.85
R24	85766.573	-25286.135	79170.841170	17.31
39	85773.909	-25276.431	-685794.000097	17.49
K5	85789.254	-25277.851	-248643.498138	14.30
101	85783.747	-25290.631	299884.960246	6.02
		倍面積	570.756521	
		面積	285.3782605	
		地積	285.37 ㎡	

地番	(F)2280-15			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
101	85783.747	-25290.631	749620.501870	14.30
93	85799.624	-25298.197	-552649.658413	17.50
K5	85805.610	-25285.262	-748566.538840	14.25
93	85799.624	-25298.197	553094.481611	17.51
		倍面積	496.796038	
		面積	248.3980190	
		地積	249.39 ㎡	

地番	(G)2280-16			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K25	85813.970	-25304.897	434080.203138	15.79
93	85799.624	-25298.197	210229.017035	14.25
K5	85805.610	-25285.262	-564063.624696	18.01
24	85821.935	-25292.875	-352470.828000	12.17
K30	85816.778	-25303.939	207735.159268	7.91
		倍面積	506.926780	
		面積	254.4633900	
		地積	254.46 ㎡	

合計 1728.5384085

復元の与点（街区基準点）

測点名	種別	X座標	Y座標	備考
10A45	既設真鍮鋲金属標	85718.468	-25362.302	街区多角点
10A46	既設真鍮鋲金属標	85670.300	-25307.788	街区多角点

報告書番号2200053

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	（令和 4年 11月 29日作成）
申請人	[redacted]	縮尺 1/

請求番号：10-2

(2/2)

公用

登記年月日：令和6年3月18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20日

福岡法務局直方支局

登記官 [redacted]

A4判に縮小

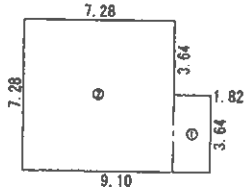
（10枚目）

各階平面図

家屋番号	2280番13
建物の所在	直方市大字感田2280番地13

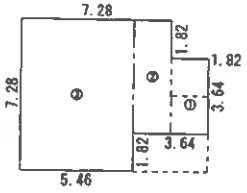
建物図面

1階

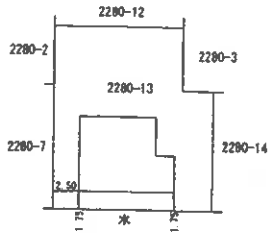


求積表				
①	1.82 ×	3.64	＝	6.6248
②	7.28 ×	7.28	＝	52.9984
		合計		59.6232
		床面積		59.62 ㎡

2階



求積表				
①	1.82 ×	3.64	＝	6.6248
②	1.82 ×	5.46	＝	9.9372
③	5.46 ×	7.28	＝	39.7488
		合計		56.3108
		床面積		56.31 ㎡



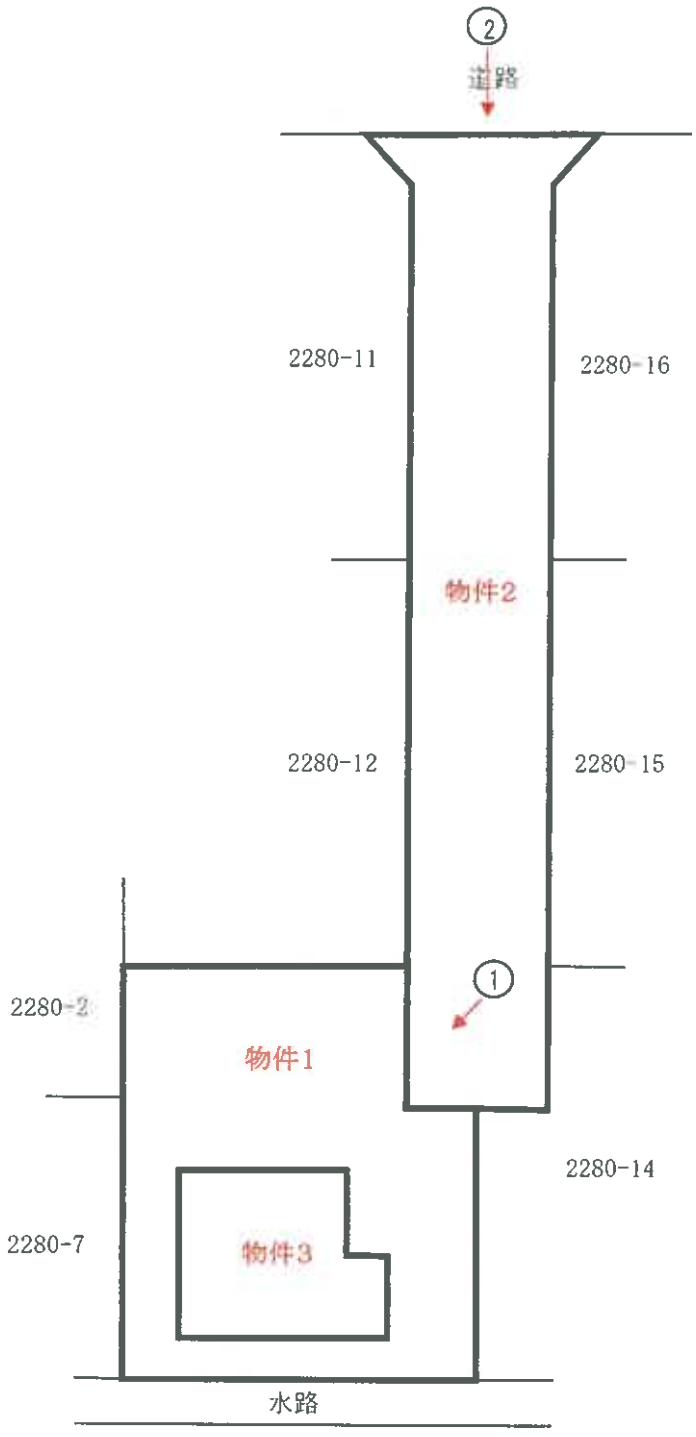
作製者	[redacted] （令和 [redacted] 月 18 日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（福岡県土地家屋調査士会会員専用）

請求番号 10-3

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



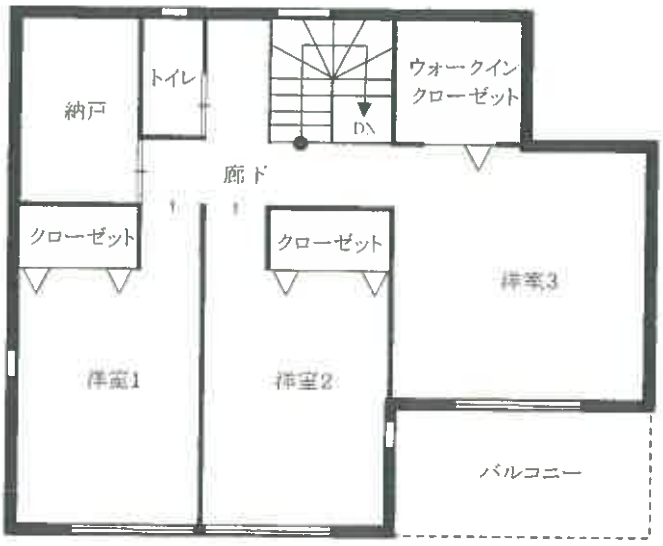
間　取　図

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

物件２の土地（公衆用道路）を撮影



奥の右側が本件建物

物件２の土地

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.

令和７年（ケ）第 23 号
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 13,960,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 2,290,000 円
物件２（土地）	金 40,000 円
物件３（建物）	金 11,630,000 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 地番 地目 地積	直方市大字感田 2280 番 13 宅地 250.46㎡	特記事項のとおり
2	所在 地番 地目 地積	直方市大字感田 2280 番 3 公衆用道路 253㎡ （持分６分の１）	特記事項のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	直方市大字感田 2280番地13 2280 番 13 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 １階　59.62㎡ ２階　56.31㎡	同左

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）

位置・交通 （直線距離）	筑豊電鉄「遠賀野」駅の北西方、約550m。 西鉄バス「上新縄手」停留所の西方、約630m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	直方市の北東部、北九州市との市境に近いところに所在する住宅地域で、中規模一般住宅が多く、アパート、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	250.46㎡　（登記地積）
	形状	やや不整形　（地積測量図のとおり）
	間口	約9m　（接道距離）
	奥行	約12m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	北東側で幅員約6mの舗装私道（物件２）とほぼ等高に接面。（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．土地の概況及び利用状況等（物件２）

位置・交通 （直線距離）	筑豊電鉄「遠賀野」駅の北西方、約550m。 西鉄バス「上新縄手」停留所の西方、約630m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	直方市の北東部、北九州市との市境に近いところに所在する住宅地域で、中規模一般住宅が多く、アパート、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	253㎡　（登記地積）
	形状	帯状地　（地積測量図のとおり）
	間口	約10m
	奥行	約41m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	北西側で幅員約4.6mの舗装市道とほぼ等高に接面。（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　：　なし（引き込み可） 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、「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、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
特記事項	・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・物件２は、建築基準法第42条第1項第5号、いわゆる、道路位置の指定を受けている。 （指定年月日・番号）令和4年12月22日　４直整第2028-3号 （幅員）6.00m （延長）41.42m ・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。	

3．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）：令和6年3月13日　　新築 経過年数：約　2　年 経済的全耐用年数：約　25　年 経済的残存耐用年数：約　23　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　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：オール電化
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	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　令和5年11月8日交付　第R5確認建築福住セ北00531号）、工事完了検査（検査済証　令和6年3月22日交付　第R05確済建築福住セ北00967号）の手続きを行っていることが確認された。

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）、更地価格（物件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	28,500	0.89	250.46	1.00	6,350,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（以下同じ）

目的土地の更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	持分割合 エ	更地価格（円）ア×イ×ウ×エ
2	28,500	0.05	253	1/6	60,000

【注】計算結果の数値は千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

$$30,200円/㎡ \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{107} = 28,500円/㎡$$

◇ 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

1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.02 ＝ 1.07

イ 個別格差 ：　形状　接面状況　道路幅員等道路の状態　個別格差

物件１　0.98 × 0.97 × 0.94 ＝ 0.89

物件２　私道（共有持分）　0.05

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	175,000	115.93	0.83	16,840,000

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３：　$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.83 \times 1.00 = 0.83$

項目＼物件区分	物件３
R　：残価率	10%
n　：経過年数	約2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	0%

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	6,350,000	0.40	法定地上権	2,540,000
			計	2,540,000

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	6,350,000	－ 2,540,000		1.00	0.60	2,290,000
2	60,000	－ 0		1.00	0.60	40,000
3	16,840,000	＋ 2,540,000	1.00	1.00	0.60	11,630,000
一括価格（合計）						13,960,000

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）－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　2.0% ）
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

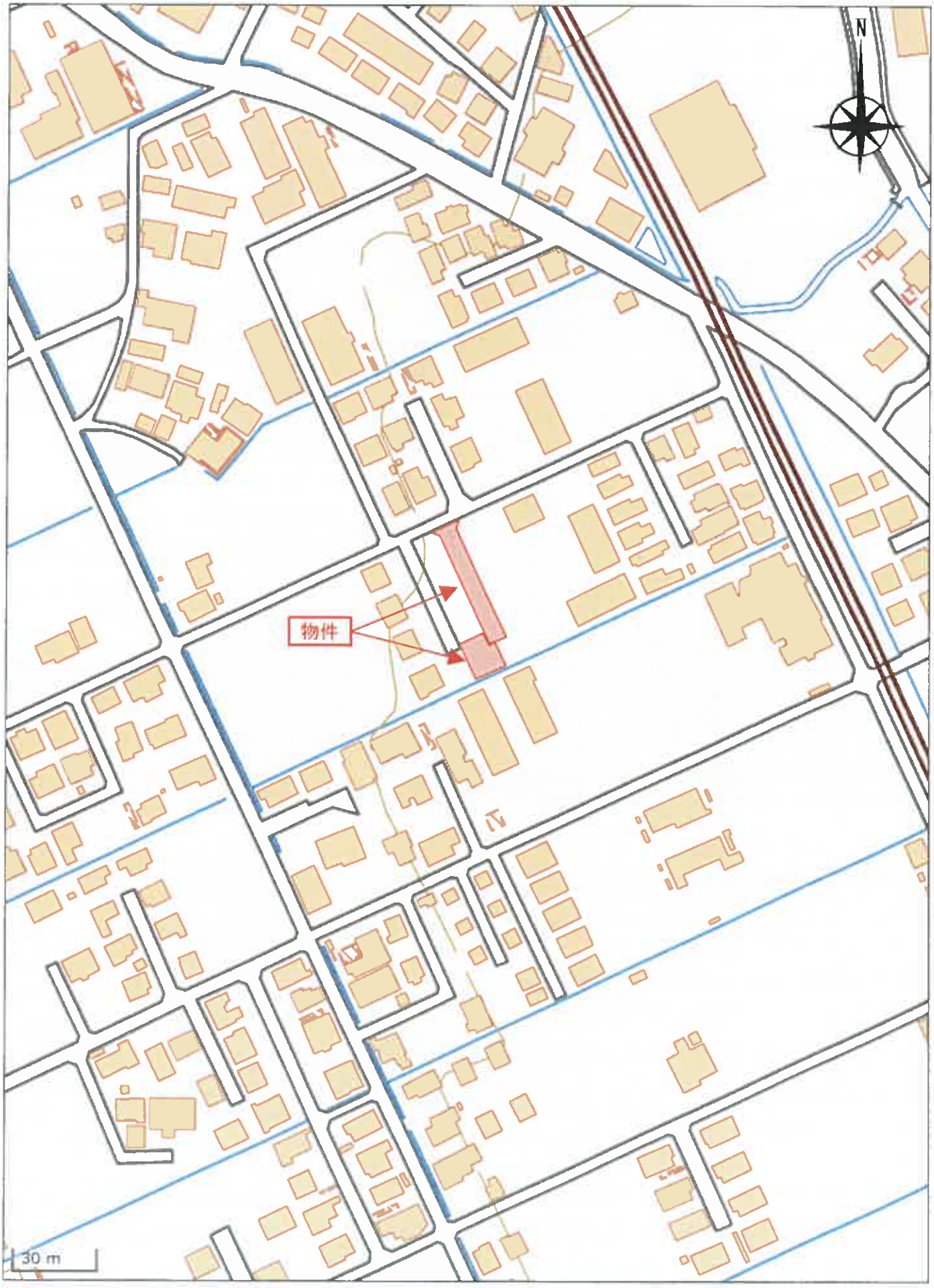
位　置　図



「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