

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 7日

福岡地方裁判所直方支部

裁判所書記官 原 田 恵

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 7年 8月 28日から 令和 7年 9月 4日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 11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 7年 10月 2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 7年 8月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



11

物 件 目 録

1 所 在 直方市大字植木
地 番 7 0 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 6 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

2 所 在 直方市大字植木
地 番 7 0 6 番 1 4
地 目 公衆用道路
地 積 3 . 7 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 直方市大字植木
地 番 7 0 6 番 5
地 目 宅地
地 積 3 1 6 . 7 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 直方市大字植木 7 0 6 番地 5
家屋 番号 7 0 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 7 . 6 9 平方メートル
2 階 5 0 . 5 6 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号1～3】

売却対象外の土地(地番705番1)を通行のため無償で利用している。

《 注 意 書 》

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



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 直方市大字植木
地 番 7 0 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 6 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

2 所 在 直方市大字植木
地 番 7 0 6 番 1 4
地 目 公衆用道路
地 積 3 . 7 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 直方市大字植木
地 番 7 0 6 番 5
地 目 宅地
地 積 3 1 6 . 7 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 直方市大字植木 7 0 6 番地 5
家屋 番号 7 0 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 7 . 6 9 平方メートル
2 階 5 0 . 5 6 平方メートル



11

物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第5号
令和7年3月24日受理
令和7年4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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 7 0 6 番 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 6 0 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 1 0 分の 1 |
| 2 | 所 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 7 0 6 番 1 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3. 7 6 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 3 | 所 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 7 0 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 6. 7 9 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 4 | 所 在 | 直方市大字植木 7 0 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 0 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	127.69平方メートル
	2階	50.56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
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、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4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 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・店舗(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	従物等としてウッドデッキ・カーポートが存在する。		
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 1, 2	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 1, 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。 ☒ 不特定の者が公衆用道路として利用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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 平成26年8月1日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私と元妻と元妻の両親と一緒に住んでいました。 私は令和6年9月ごろに本件建物から転居しました。 その後、元妻と元妻の両親も令和6年11月ごろ転居しました。 したがって、本件建物は現在空き家です。 2 当時の私は、元妻らから、本件建物内で出入りできる部屋を制限（2階の9畳の洋室の一部（合板で間仕切りされており自由に行き来できない状態である。）、洗面所、浴室）されており、他の部屋がどう利用されていたのか詳細は分かりませんでした。 3 元妻らが本件建物から退去後、本件建物内に改めて入ったのですが、本件建物の玄関入って左側部分で多数の犬猫などを飼っていたことが分かりました。 間取図記載の1階の広縁、和室6畳の二部屋、板の間・物置からは強い異臭がしており、立ち入ると、畳が腐っているだけでなく、壁や床なども腐っていました。また鼠も多数いました。 本件建物内にあった汚物を、段ボール100箱以上は捨てています。 4 2階バルコニーは腐食しているかどうか分かりませんが、腐食が怖くてバルコニーに出たことはありません。 バルコニーの下1階部分には建物の一部と思われる落下物が存在します。 5 本件建物のウッドデッキは腐っていると思います。 6 1階の一部屋をショットバー的な感じで店舗として使っていたようです。 7 1階シャッターの鍵は持っていません。 シャッター内の部屋は収納部屋になっておると思うのですが、ここは立ち入ったことはありません。おそらく、大量の腐った動産等があると思います。 8 物件1の土地及び物件2の土地と私人所有の地番705-1の土地は一体となって公衆用道路として利用されています。 地番705-1の土地の所有者から通行料等を求められたことはありません。

(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)

- 物件3の土地は、公図のとおり、物件1の土地及び物件2の土地並びに私人所有の地番705-1の土地（いずれも地目は公衆用道路）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する。
物件3の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等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
物件1の土地と地番705-1の土地には境界鉄が存在する箇所はあるが、公衆用道路として一体利用されているため、同付近の現況の境界は不明確である。

(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激しい損傷が認められた。
- その他、損傷箇所等は次のとおり
 - 1 2階の床でビー玉を置くと転がった。
 - 2 2階のバルコニーを支える支柱が歪曲していた。
 - 3 1階の収納部屋には残置動産が多数あり、かつ付近の床が腐っているために立入調査を実施していない。
また、本件建物の裏側に存在するシャッターの鍵がなく、シャッターを開けると上記動産等がはみ出す危険もあったことからシャッターを鍵屋による施錠開閉調査の実施は行っていない。
 - 4 本件建物の外壁には数ヶ所でクラックが認められた。
- 9枚目の「建物図面」の2階が反転して記載されている。
- 土地建物位置関係図記載の「工作物（物置）」は土地に固定されておらず、動産と認めた。

(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 7年 3月26日 (水) 18:40 - 18:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 3月26日 (水) 18:50 - 19:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 3月28日 (金) 13:20 - 13:40	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 7年 3月28日 (金) 14:45 - 15:25	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 4月17日 (木) 15:45 - 17:00	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



大字榑木

請求部	所 在					道方市大字榑木					地 番	706番1				
出力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三	座標系 又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)					種類	地籍図		
作成 年月日	令和2年10月					備 付 年月日 (原図)	令和5年10月18日					補 記 事 項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月28日
福岡法務局道方支局
登記官

請求番号: 10-1
(1/1)

(8枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成25年7月14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3月28日

福岡法務局直方支局

登記官

A 4 判に縮小

(9枚目)

請求番号：10-2

各 階 平 面 図 建 物 図 面

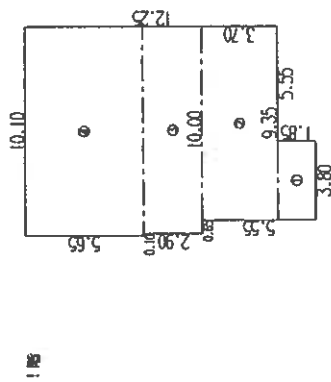
706番5

家 屋 番 号

建物の所在

706番地5

建物の所在

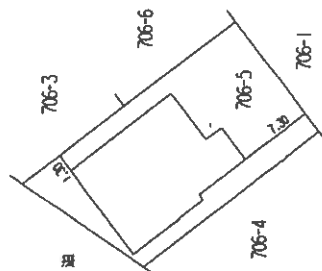
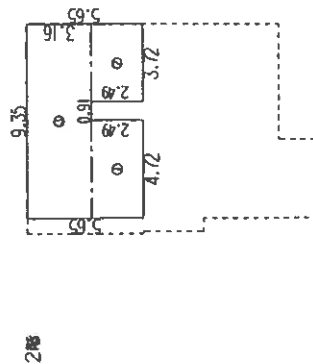


1階 求積表

①	3.80 × 1.85	=	7.0300
②	9.35 × 3.70	=	34.5950
③	10.00 × 2.90	=	29.0000
④	10.10 × 5.65	=	57.0650
合 計	127.6900		
原面積	127.69 m ²		

2階 求積表

①	4.72 × 2.49	=	11.7528
②	3.72 × 2.49	=	9.2628
③	9.35 × 3.16	=	29.5460
合 計	50.5616		
原面積	50.56 m ²		



作成者

平成 26年 7月 8 日作成

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

縮尺 250

申請人

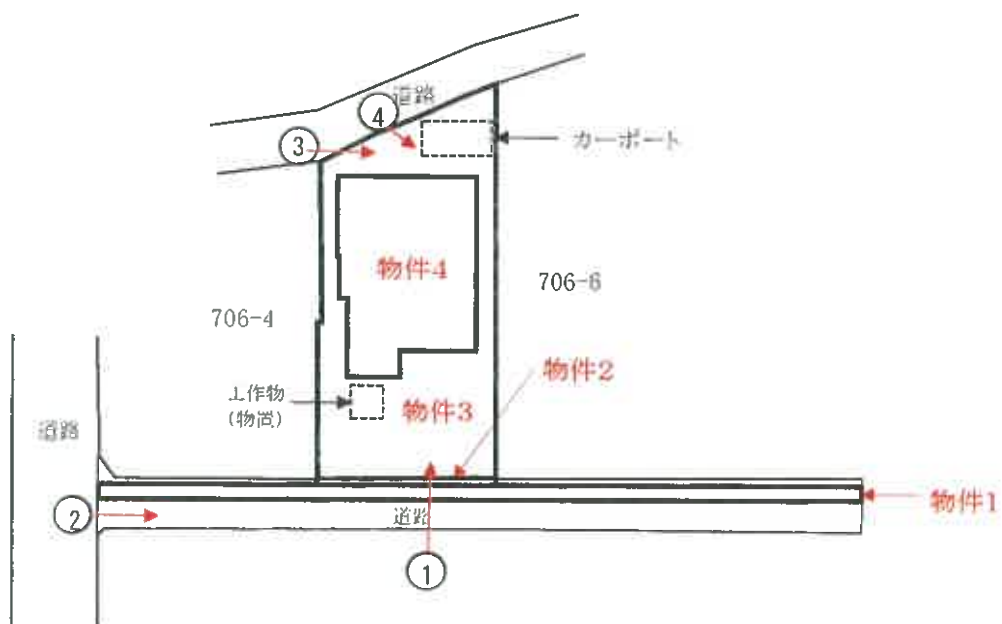


縮尺

500

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



間 取 図

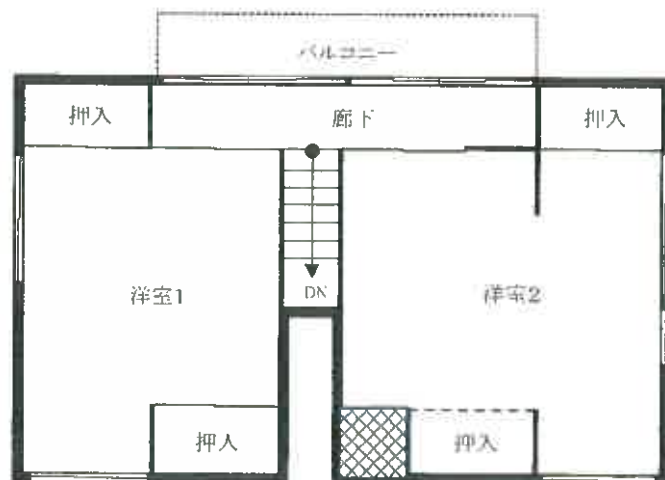


↑ 写真撮影位置方向

1階



2階



No. 1



本件建物の外観を撮影

本件建物

No. 2



物件1の土地（共有）を撮影

物件1の土地側

地番705-1側

No. 3



本件建物のバルコニーを支える支柱の歪曲状況を撮影

支柱



No. 4

本件建物の損傷箇所を撮影

損傷箇所（庇）



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影

(13枚目)



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

本件建物の室内を撮影



No. 9

本件建物の室内を撮影

(14枚目)

令和 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 4 月 17 日 現地調査
令和 7 年 4 月 30 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 1,273,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,000 円
物件2（土地）	金 1,000 円
物件3（土地）	金 710,000 円
物件4（建物）	金 560,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	直方市大字植木 706 番 1 公衆用道路 60㎡ (持分10分の1)	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	直方市大字植木 706 番 14 公衆用道路 3.76㎡	特記事項のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	直方市大字植木 706 番 5 宅地 316.79㎡	特記事項のとおり
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	直方市大字植木 706番地5 706 番 5 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 127.69㎡ 2階 50.56㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1～3	数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記地積を採用して評価した。		
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)	J R 筑豊本線「筑前植木」駅の南東方、約600m。 西鉄バス「植木」停留所の北方、約60m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道直方宗像線沿線の北側背後に所在する既成住宅地域で、中規模一般住宅が建ち並んだ利用状況にある。 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種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
画 地 条 件	地 積	63.76㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」等参照。)
	間 口	約1m
	奥 行	約54m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約6m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 : なし（引き込み可） ガス配管 : なし 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、「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とは認められなかった。 ・直方県土整備事務所建築指導課にて調査した結果、隣接目的外土地を含めて、建築基準法第42条第1項第5号の道路（位置指定道路）に指定されている。（昭和42年7月12日付 第32号） ・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3）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR筑豊本線「筑前植木」駅の南東方、約600m。 西鉄バス「植木」停留所の北方、約60m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道直方宗像線沿線の北側背後に所在する既成住宅地域で、中規模一般住宅が建ち並んだ利用状況にある。 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種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
画 地 条 件	地 積	316.79㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ台形 (別添「公図(写)」等参照。)
	間 口	約12.5m
	奥 行	約22.5m ～ 約28m
	接 道 関 係	二方路
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約3.5mの舗装私道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）と、北側で幅員約3～3.6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）と各々ほぼ等高に接面。	
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 : なし 下 水 道 : あり (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認められなかった。 ・ 北側道路は、いわゆる「2項道路」該当するため、道路中心線から水平距離2mの線が道路との境界線とみなされる。(セッパック) 南側道路は、いわゆる「位置指定道路」に該当するが、現況幅員が4m未満となっている。4m未満となった経緯については不明であるが、セッパックを要する可能性がある。買受人において調査・確認を要する。 ・ 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。	

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和43年4月7日 新築 経 過 年 数：約 58 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：かわらぶき 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、タタミ 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：6LDK（物置付） （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	相当劣る（1階和室等のペットによる顕著な損傷・汚損、2階の床の傾き、外壁のクラック等のほか、内外装の汚れ・摩耗等が観察され、老朽化が顕著に認められる。）
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。 ・登記によると、昭和60年、時期不明の2度増築されている。 ・従物等として、ウッドデッキ、カーポートが存する。 ・1階北西側の物置については、和室（2間）及び板の間の床の損傷が激しく、立ち入り調査が実施できなかった。所有者によると、部屋の中には多量の動産類が残置されているとのことである。 ・バルコニーの支柱が歪曲していることが確認された。 ・法務局の建物図面の2階部分は、左右反転して記載されている。（現況と異なっている）

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件1・2）、建付地価格（物件3）

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
1	18,400	0.05	60	1/10	6,000
2	18,400	0.05	3.76	—	3,000

【注】計算結果の数値は千円未満を四捨五入した。（以下同じ）

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
3	18,400	0.80	316.79	0.70	3,260,000

【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：標準地「直方－4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,400\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 18,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
0.97 × 1.04 × 1.00 × 1.00 = 1.01

イ 個 別 格 差：物件1・2 私道（共有持分） 0.05

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{二方路} & & \text{形状} & & \text{要セットバック} & & \text{道路幅員等道路の状態} \\ & & & & & & & & \\ \text{物件3} & & 1.02 & \times & 0.98 & \times & 0.97 & \times & 0.82 \\ & & & & & & & & \\ & & & & & & & & \text{個別格差} \\ & & & & & & & & = 0.80 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用、土地価格に対する解体費用の水準等を考慮した。

(2) 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	145,000	178.25	0.01	260,000

ウ 現価率：（査定）

物件4は建築後約58年を経過しており、増築等がなされているものの、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4	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
計				1,300,000

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	6,000	— 0		0.60	0.60	2,000
2	3,000	— 0		0.60	0.60	1,000
3	3,260,000	— 1,300,000		0.60	0.60	710,000
4	260,000	+ 1,300,000	1.00	0.60	0.60	560,000
一 括 価 格 (合 計)						1,273,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正： 建物内に残置物が存すること、建物の現状を考慮した市場性の減退を考慮した。

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

地価公示価格：標準地「直方－4」
所在：直方市大字植木608番9
住居表示：住居表示未実施
価格：18,400 円/㎡（対前年変動率 1.7%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：330㎡
地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域
接面街路：北側幅員約4.7m 市道
供給処理施設：水道、下水
位置：JR筑豊本線「筑前植木」駅の東方、道路距離300m。
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 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	3 葉

以上

B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照

位置図

地理院地図

GS 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