

期間入札の公告

令和 8年 4月30日

福岡地方裁判所直方支部

裁判所書記官 矢ヶ部 博之

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 5月21日から 令和 8年 5月28日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 4日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所直方支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月23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 4月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 直方市大字上頓野 |
| | 地 番 | 2204番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字上頓野 |
| | 地 番 | 2204番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.43平方メートル |
| 3 | 所 在 | 直方市大字上頓野2204番地16、2204番地17 |
| | 家屋 番号 | 2204番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 119.14平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月24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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 直方市大字上頓野 |
| | 地 番 | 2204番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字上頓野 |
| | 地 番 | 2204番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.43平方メートル |
| 3 | 所 在 | 直方市大字上頓野2204番地16、2204番地17 |
| | 家屋 番号 | 2204番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 119.14平方メートル |



令和7年(ケ)第12号
令和7年 8月21日受理
令和7年 10月 3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 | 直方市大字上頓野 |
| | 地 番 | 2204番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字上頓野 |
| | 地 番 | 2204番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.43平方メートル |
| 3 | 所 在 | 直方市大字上頓野2204番地16、2204番地17 |
| | 家屋 番号 | 2204番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 119.14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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> 所有者()社員)の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年1月ころ
最初の契約等	契約日 令和 年 月 日
契約等	期間 令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 , 円 (毎月 日限り、翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払()分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺()分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 ()円 <input type="checkbox"/> 保証金 ()円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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	<p>本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。</p> <p>契約者氏名 A</p> <p>契約日 令和5年4月12日</p> <p>現在契約中</p>
■ B	<p>1 令和5年1月ころ、所有者と離婚し、所有者は本件建物から転居していき ました。</p> <p>現在、本件建物には私と私の子どもの計3人が住んでいます。</p> <p>これまで所有者に賃料など支払ったことはなく、無償で本件建物に住んで います。</p> <p>所有者とは連絡を取っていません。</p> <p>所有者がどこにいるのか知りませんが、所有者の実家に戻っているかもし れません。</p> <p>所有者は住民票は移していないので、所有者宛の郵便物等は本件建物宛て に届きます。</p> <p>先ほど述べましたように所有者の居場所を知らないで、所有者宛の郵便 物等は未開封のまま私が保管しています。</p> <p>2 本件建物内でペット(犬3匹)を飼っています。ペットにより、壁クロス、 床クロスが損傷しています。強いペット臭もします。</p> <p>3 本件土地の外構は未完成です。</p> <p>4 本件建物は「とんの台団地」の一面ですので、同団地内の浄化槽を利用す るため、浄化槽利用料として毎月3,500円を支払っています。</p> <p>5 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。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件土地は、公図のとおり、直方市所有の道路（地番2204-122，地目は山林）に接道している。
- 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コンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物内の損傷は関係人の陳述のとおりである。
- 本件土地の外構は未完成であった（写真②参照）。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 8月25日 (月) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 8月25日 (月) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 8月28日 (木) 10:40 - 11:00	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 9月5日 (金) 16:45 - 17:25	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 9月26日 (金) 11:00 - 11:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (B立会い)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。



A 大字上頓野

請求部分	所在		直方市大字上頓野		地番	2204番16		
出力尺	1/500	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8月28日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)



A 4判に縮小

公用

(7枚目)

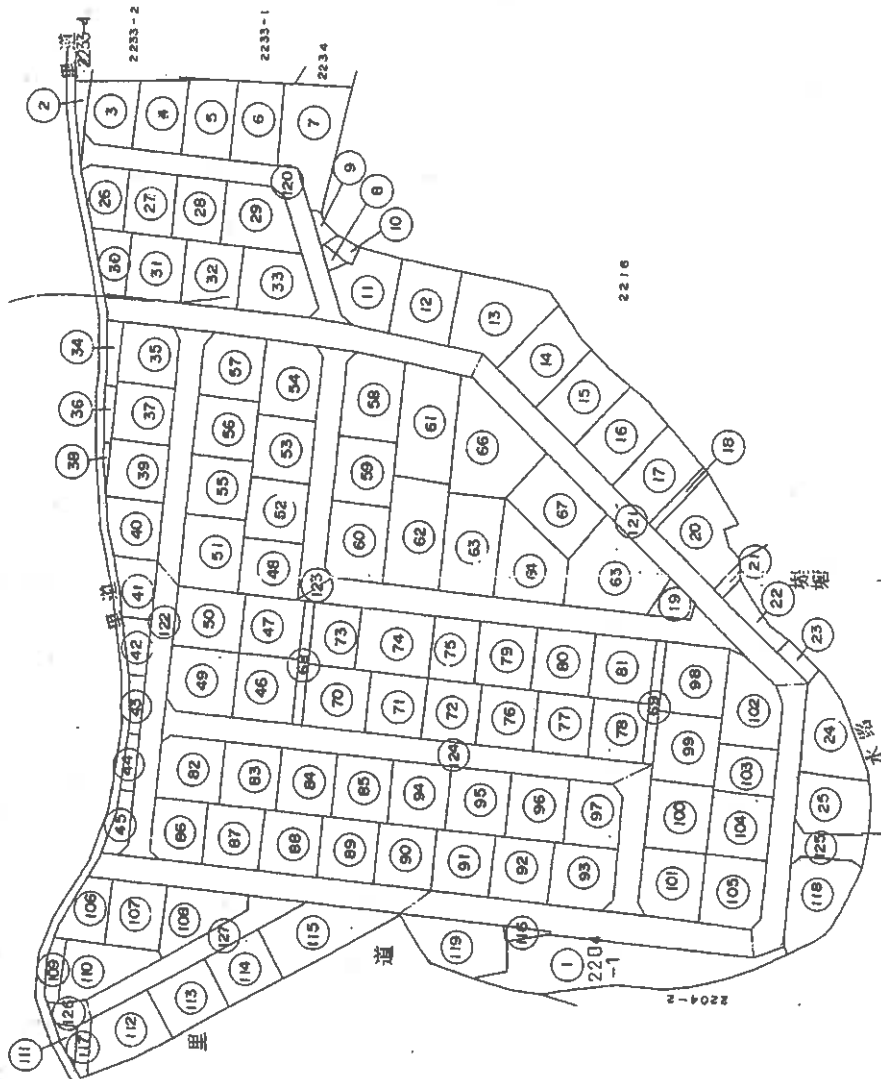
登記年月日：昭和57年3月29日

前 2204-1 後・新 土地測量図 所 在 図 1/250

2204-3 から 2204-1 228まで

土地の所在 直方市大字上頓野字鉦尾

010112 登記 昭和57年3月29日



(121) 2204 - 122

1/20	475.70065
2/20	517.4535
3/20	391.29375
4/20	642.72195
5/20	552.6592
6/20	2579.83105m ²

(122) 2204 - 123

1/20	346.89455
2/20	407.3691
3/20	754.26365m ²

(123) 2204 - 124

1/20	351.03875
2/20	617.07065
3/20	966.1094 m ²

(124) 2204 - 125

1/20	696.47985
2/20	208.76985
3/20	905.24965 m ²

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。

昭和57年8月28日

福岡県直方支庁

登記簿

公用

A4判に縮小

(8枚目)

作製者

(昭和57年2月20日作製)

申請人

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士)

請求番号：8-2

(1/29)

登記年月日：昭和57年3月29日

平昭57年3月29日登記

010113

前2204-1 後・新

地番 2204-15 1/5 1/8
2204-16 1/8 2/204-17

土地の所在 鹿方田大字上頓野字笹尾

地積測 1/36

⑭ 2204-15

符号	底辺	高さ	積
1	21.23	9.13	193.8299
2	21.23	11.65	247.3295
3	19.34	3.45	66.7230
計			507.8824
二除			253.9412

⑮ 2204-16

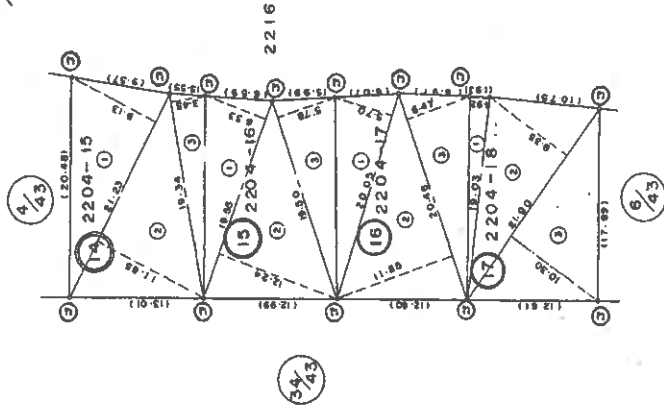
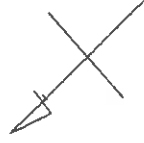
符号	底辺	高さ	積
1	19.55	6.33	123.7515
2	19.55	12.24	239.2920
3	19.50	5.78	112.7100
計			475.7535
二除			237.87675

⑯ 2204-17

符号	底辺	高さ	積
1	20.05	5.70	114.2850
2	20.46	11.85	242.4510
3	20.46	6.47	132.3762
計			489.1122
二除			244.5561

⑰ 2204-18

符号	底辺	高さ	積
1	19.03	1.92	36.5376
2	21.90	9.35	204.7650
3	21.90	10.30	225.5700
計			466.8726
二除			233.4363



⑳ 縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(昭和57年2月20日作製)

作製者 (福岡県土地家屋調査士)

製図者

請求番号：8-2 (7/29)

A4判に縮小

(9枚目)

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。

昭和57年3月29日

福岡県鹿方支庁

登記簿

公印

公用

登記年月日：昭和57年5月4日

平昭57年5月4日登記

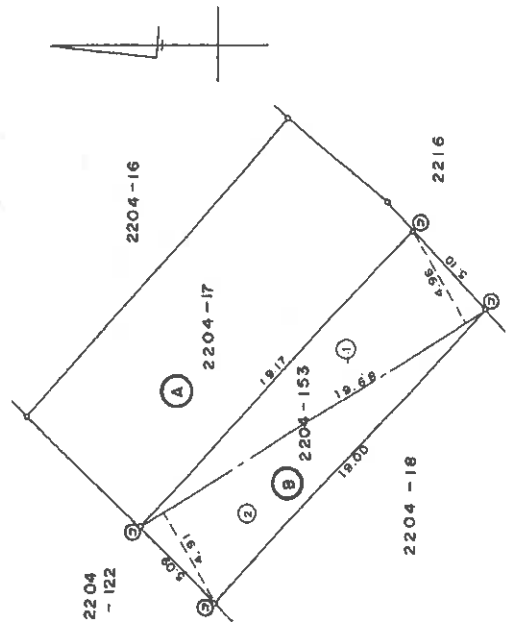
前 2204-17 後・新

地番 2204-17
2204-18

地積測量図

土地の所在 直方市大字上頓野字笹尾

010159



SCL 1 / 250

① 方ハツ : 2204-153

2204-153	19.68	X	4.96	97.6128
1	19.68	X	4.91	99.6288
2	19.68	X	4.91	194.2416
			1/2	97.1208

◎...コンクリート6

作製者 土地家屋 [Redacted]	申請人 [Redacted]	縮尺 1 / 250
(昭和57年5月1日作製)		
(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)		

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8月28日 福岡法務局直方支局 登記官 [Redacted]

(10枚目)

A4判に縮小 [Redacted]

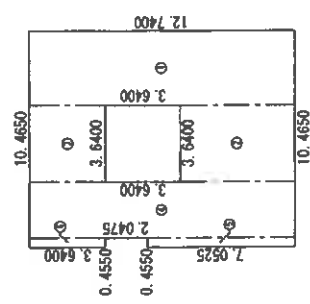
請求番号：8-4

登記年月日：令和5年3月23日

各階平面図

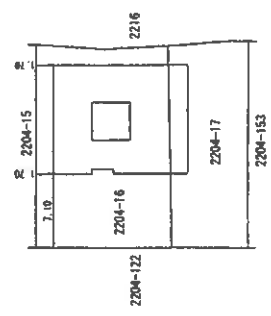
建物図面

家屋番号 2204番16
 建物の所在 直方市大字上頓野2204番地16、2204番地17



求積表

①	3,640 × 12,740	=	46,376,000
②	3,640 × 5,460	=	19,874,400
③	3,640 × 3,640	=	13,249,600
④	2,730 × 12,740	=	34,780,200
⑤	0,455 × 7,052	=	3,208,875
⑥	0,455 × 3,640	=	1,656,200
合計			119,142,875
床面積			119.14 m ²



作製者

年月 22 日(作製)

縮尺 1/250

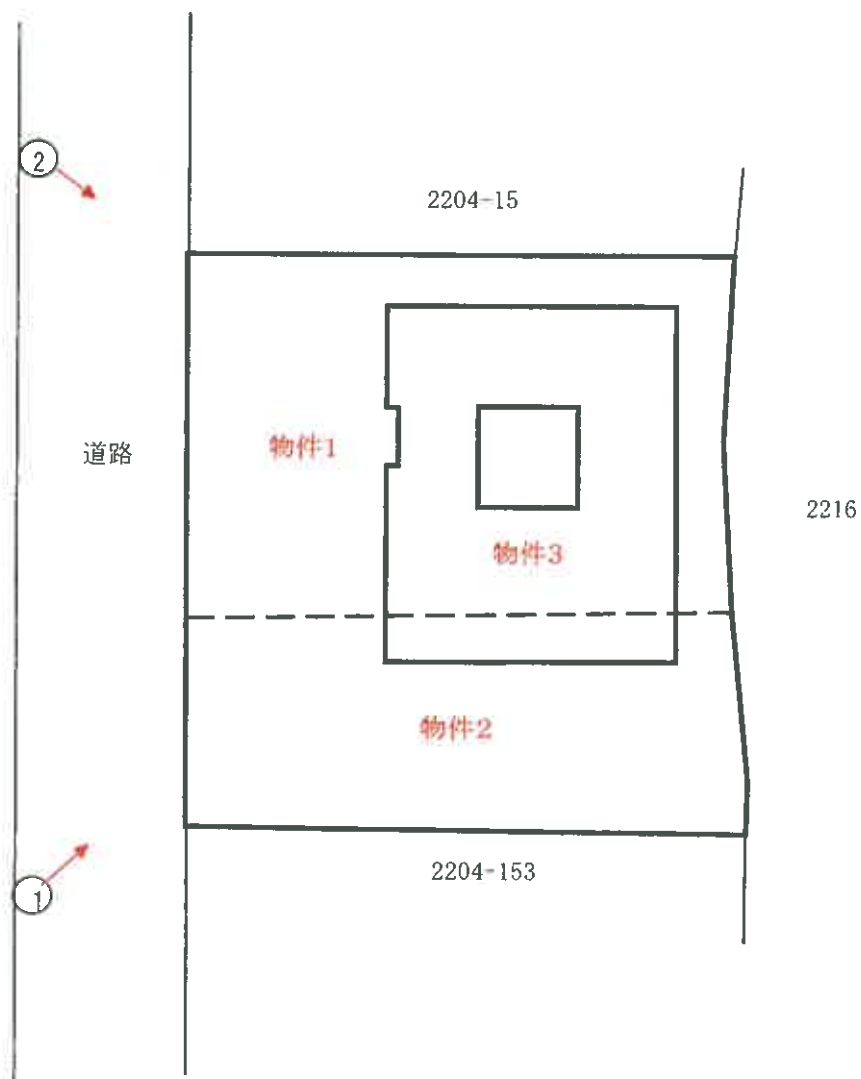
申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月28日 直方市役所 登記課

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

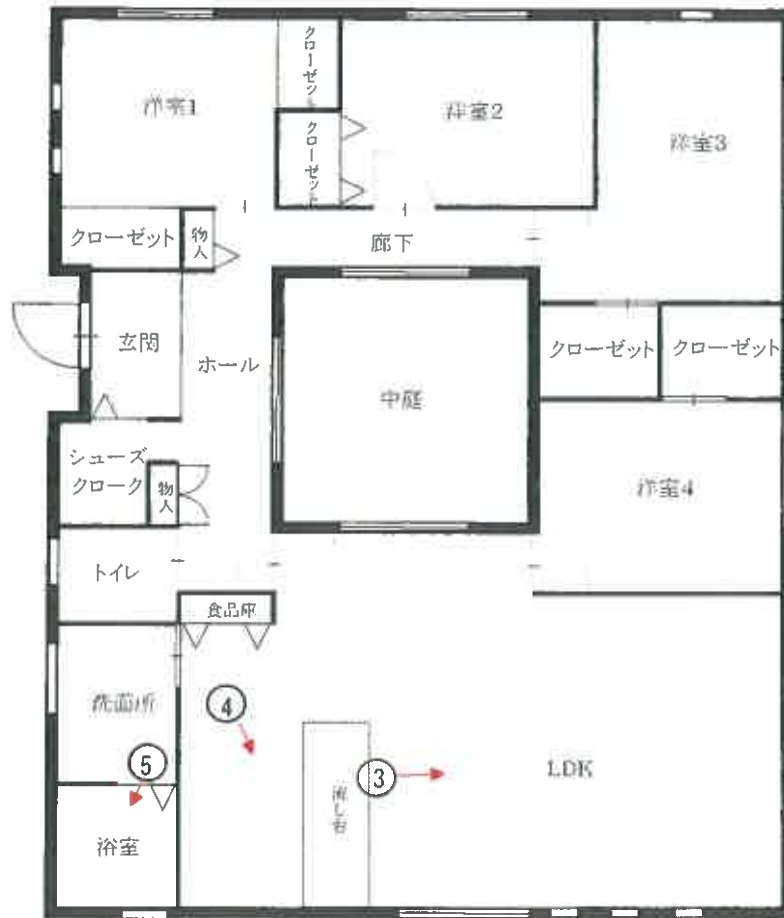


間取図

写真撮影位置方向



1階





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件建物の外観を撮影

本件建物

外構未完成部分



No. 3

本件建物の室内を撮影

クロスの損傷箇所

(14枚目)



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12号
令和7年9月26日現地調査
令和7年10月28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 11, 100, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 960, 000 円
物件2 (土地)	金 590, 000 円
物件3 (建物)	金 9, 550, 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	所在地目地積	直方市大字上頓野 2204番16 宅地 237.87㎡	特記事項のとおり
2	所在地目地積	直方市大字上頓野 2204番17 宅地 147.43㎡	特記事項のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	直方市大字上頓野 2204番地16、2204番地17 2204番16 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 119.14㎡	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、物件1は地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合し、物件2は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)	JR筑豊本線「直方」駅の北東方、約3.8km。 西鉄バス「道目木」停留所の北西方、約350m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	直方市の北東部郊外に所在する住宅地域で、中規模一般住宅が建ち並び、空地等も見られる中規模の住宅団地である。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	地域指定なし
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	立地適正化計画 居住誘導区域外
画地条件	地積	385.30㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ正方形 (別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間口	約20.5m
	奥行	約19m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	北西側で幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)に0~約1m高く接面。	
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(引き込み可)
	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(引き込み可)」とは接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・占有者によると、外構工事は未完了とのことである。目視調査においては、駐車スペース、道路接面部分は外構工事が未了の状態にあると思われ、また、土地内に設置された排水桝が地表面から数十センチ出た状態となっていることが確認された。 ・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	<p>建築年月日（登記記載）：令和5年3月19日 新築</p> <p>経過年数：約 3年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 22年</p>
仕様	<p>構造：木造平家建</p> <p>屋根：合金メッキ鋼板ぶき</p> <p>外壁：サイディングボード張り ほか</p> <p>天井：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>床：フローリング ほか</p> <p>内壁：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>設備：電気、給排水設備 等</p> <p>その他：オール電化</p>
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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：4LDK</p> <p>（別添「間取図」参照。）</p>
品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	やや劣る（ペット（犬）による内壁や床の損傷が観察される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。 ・建物内に強いペット臭が感じられる箇所がある。 ・本件建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 令和4年9月30日交付 第R04確認建築福住セ北00681号）、工事完了検査（検査済証 令和5年3月20日交付 第R04確済建築福住セ北01308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・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	17,100	0.69	237.87	0.95	2,670,000
2	17,100	0.69	147.43	0.95	1,650,000

【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）－5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 17,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇ 地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.97 & \times & 1.00 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = & 1.07 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個別格差} & : & \text{規模} & & \text{ため池} & & \text{外構工事} & & \text{個別格差} \\ & & \text{やや過大} & & \text{隣接} & & \text{等の状態} & & \\ & & 0.95 & \times & 0.97 & \times & 0.75 & = & 0.69 \end{array}$$

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	175,000	119.14	0.68	14,180,000

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。

$$\text{物件3: } R \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.76 \times 0.90 = 0.68$$

項 目	物件区分
	物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約3年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-10%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,670,000	0.40	法定地上権	1,070,000
2	1,650,000	0.40	法定地上権	660,000
計				1,730,000

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)	土地利用権等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,670,000	－ 1,070,000	/	1.00	0.60	960,000
2	1,650,000	－ 660,000	/	1.00	0.60	590,000
3	14,180,000	＋ 1,730,000	1.00	1.00	0.60	9,550,000
一 括 価 格 (合 計)						11,100,000

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）－5」
所在：直方市大字上頓野2606番13
住居表示：住居表示未実施
価格：18,300 円/m²（対前年変動率 1.1%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：264m²
地域の概要：農地の中に一般住宅等が見られる住宅地域
接面街路：北東側幅員約4m市道
供給処理施設：水道
位置：JR筑豊本線「直方」駅の北東方、道路距離4.4km。
用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率 70%、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）	1 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	1 葉
7	現況写真	3 葉

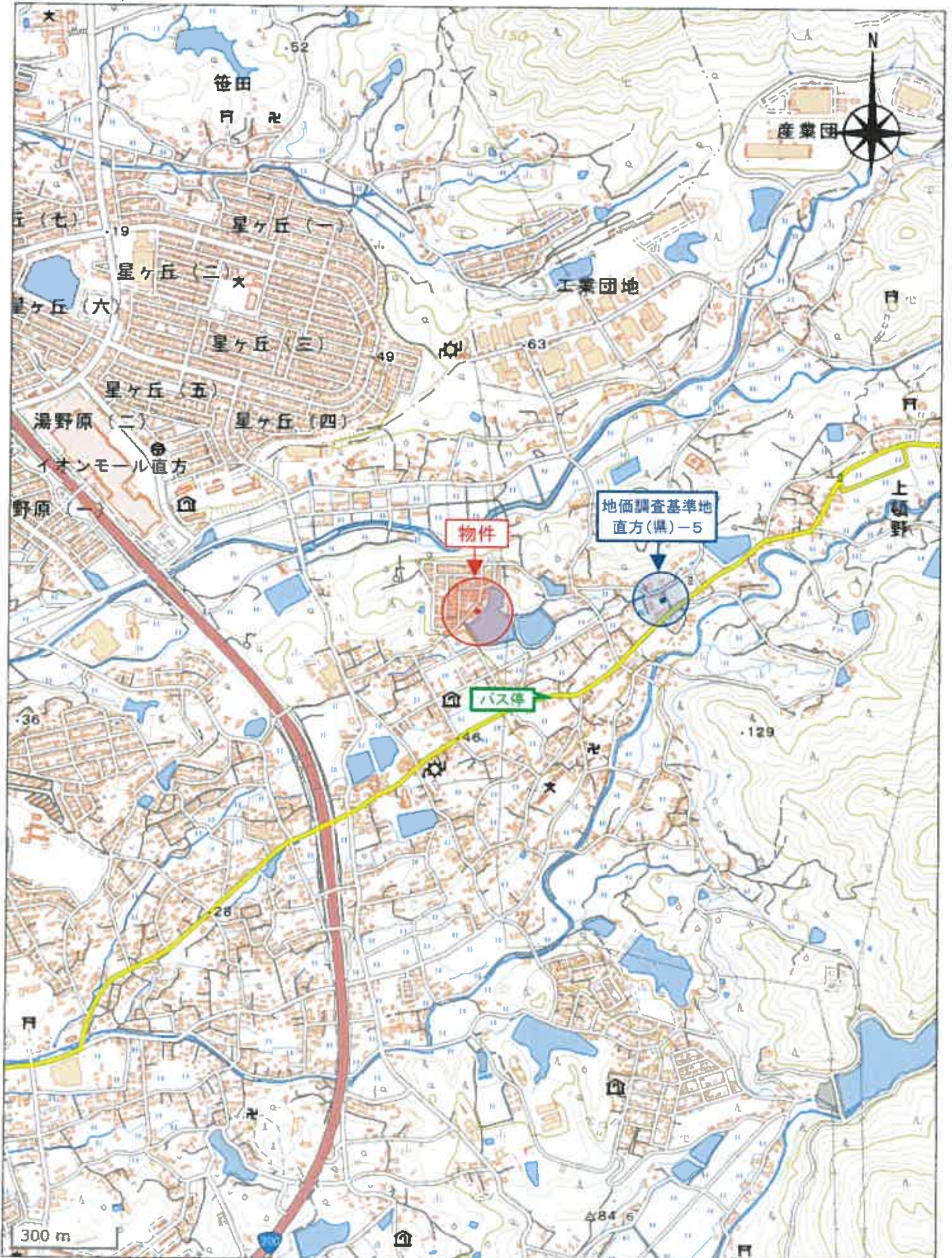
以上

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

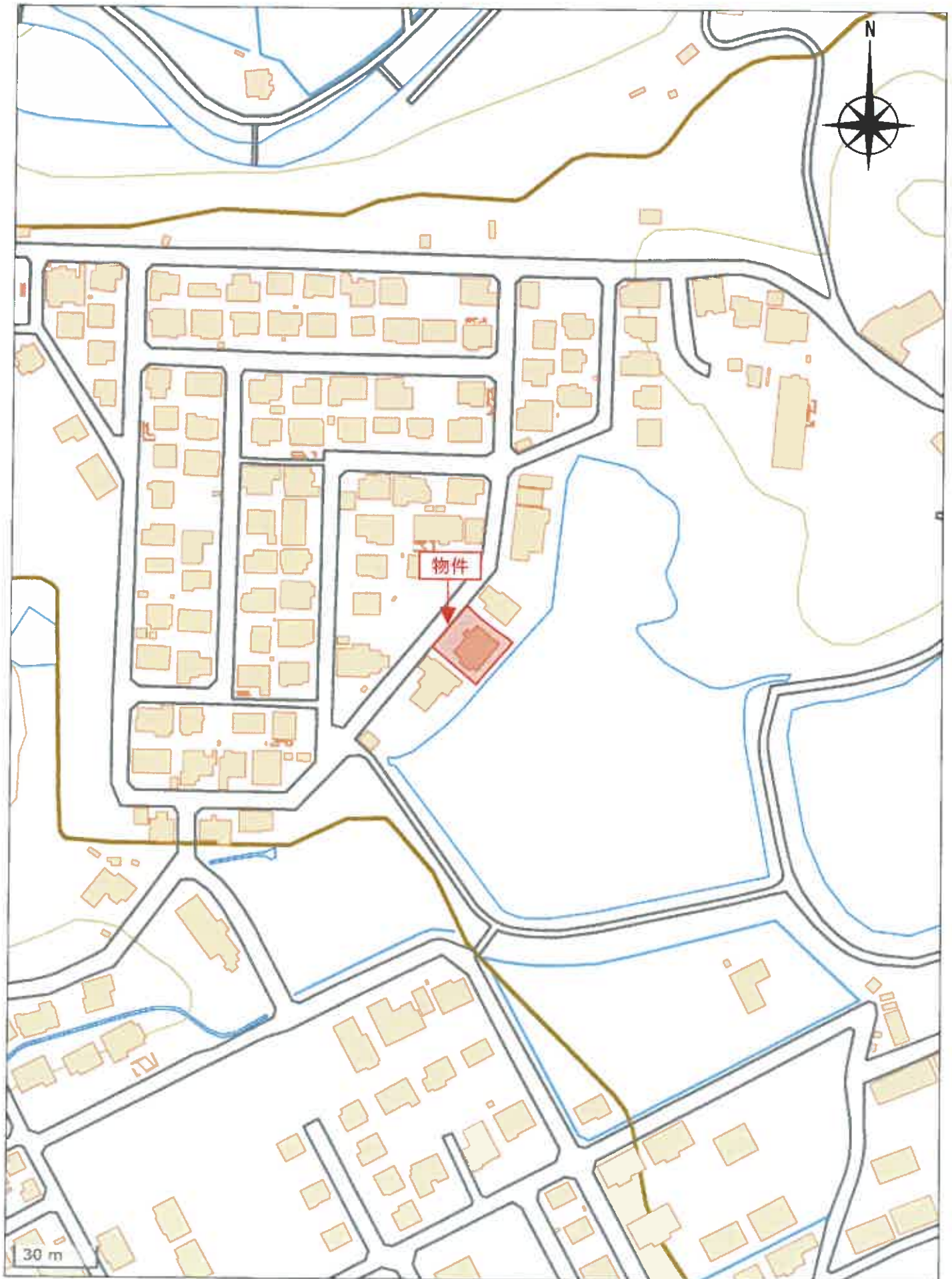
GSI Maps



「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