

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月15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 6月 5日から 令和 8年 6月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 9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 5月15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 | 直方市大字山部 |
| | 地 番 | 1 1 6 9 番 2 2 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 6 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 宮若市龍徳字奥百合野 |
| | 地 番 | 8 番 1 7 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮若市龍徳字奥百合野 8 番地 1 7 2 |
| | 家屋 番号 | 8 番 1 7 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 0 0 平方メートル
2 階 4 5 . 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 直方市大字山部 |
| | 地 番 | 1169番22 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 65平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 宮若市龍徳字奥百合野 |
| | 地 番 | 8番172 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 173.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮若市龍徳字奥百合野8番地172 |
| | 家屋 番号 | 8番172 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.00平方メートル
2階 45.50平方メートル |



令和7年(ケ)第19号
令和7年12月11日受理
令和8年 2月 2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 | 直方市大字山部 |
| | 地 番 | 1169番22 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮若市龍徳字奥百合野 |
| | 地 番 | 8番172 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 173.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮若市龍徳字奥百合野8番地172 |
| | 家屋 番号 | 8番172 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.00平方メートル
2階 45.50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 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 宮若市長	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2年3月11日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペット（犬2匹）を飼っています。 ペットによる損傷等はありません。 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

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番7-1）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にはフェンス付きコンクリートブロック塀が存在する。
- 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。
- 本件建物内ではペット臭を感じた。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
- 本件土地東側は貯水池が存在する（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 12月15日 (月) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 12月15日 (月) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 12月16日 (火) 10:30 - 10:50	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 7年 12月16日 (火) 15:05 - 15:45	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 1月7日 (水) 11:45 - 12:00	執行官室	占有状況等の調査, 立入調査日の調整 (所有者からの電話)
R 8年 1月27日 (火) 13:15 - 13:25	執行官室	立入調査日の調整 (所有者からの電話)
R 8年 1月27日 (火) 14:30 - 15:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月27日 目的物件入口は未施錠だったので, 立会人Bに立会わせて, 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。



請求部分	所在	宮若市龍徳字奥百合野			地番	8番172		
出力縮尺	1/600	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12月16日
福岡法務局直方支局
登記官

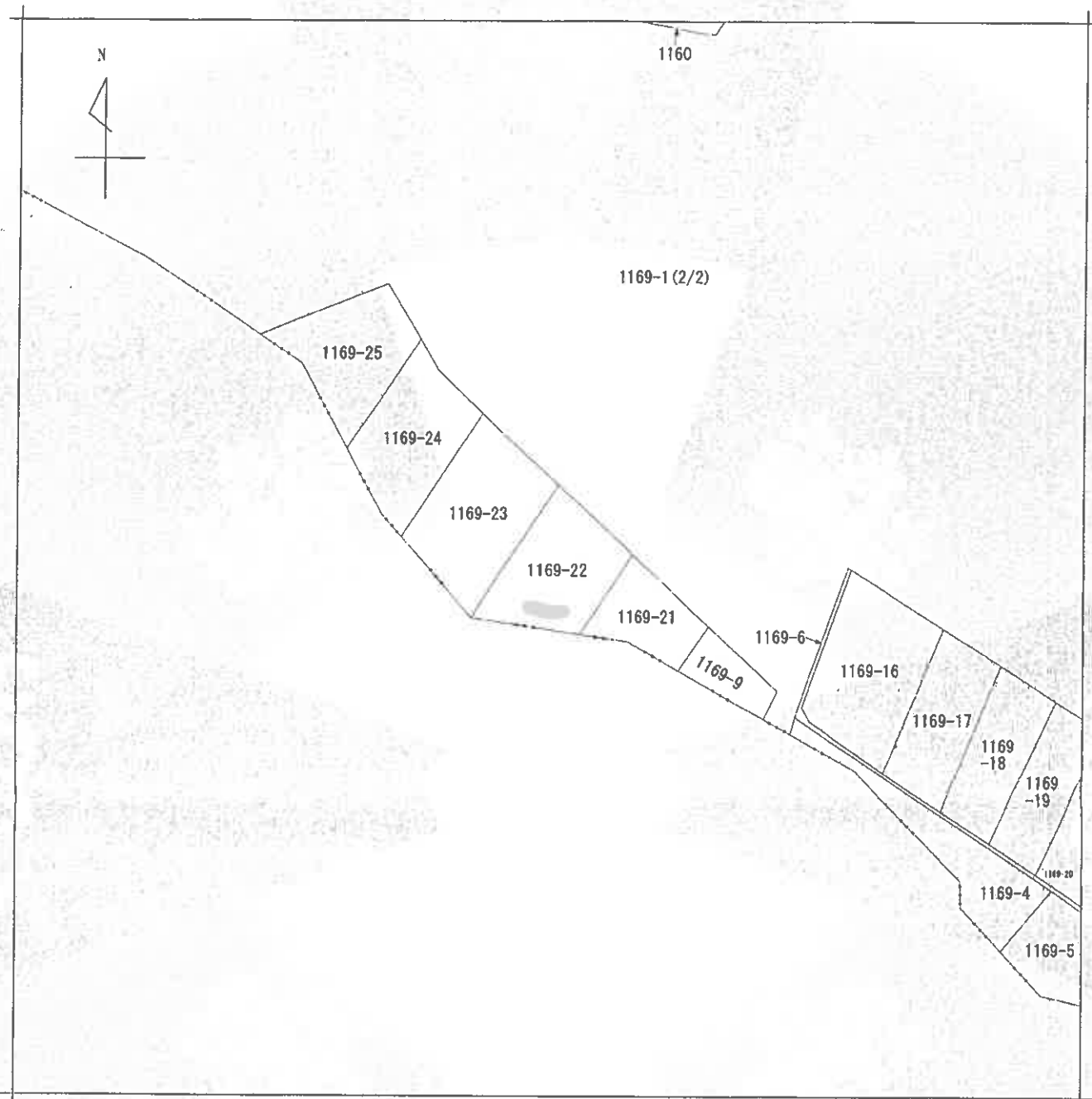


請求番号：5-1
(1/1)

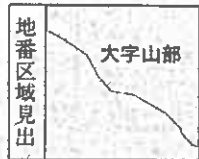
A 4 判に縮小

公用

(6枚目)



(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	所在	直方市大字山部		地番	1169番22	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	

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12月16日
 福岡法務局直方支局
 登記官

請求番号：5-4
 (1/1)



A4判に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：平成26年12月16日

公用

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12月16日 福岡法務局西支局

登記官

A4判に縮小

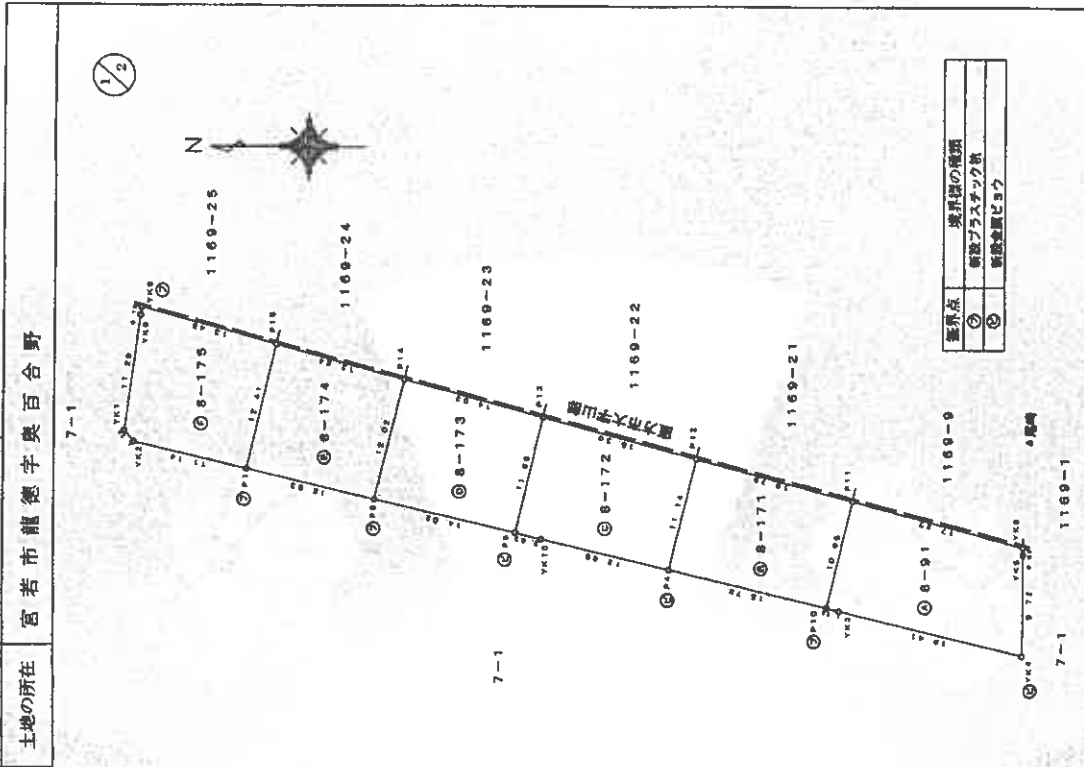
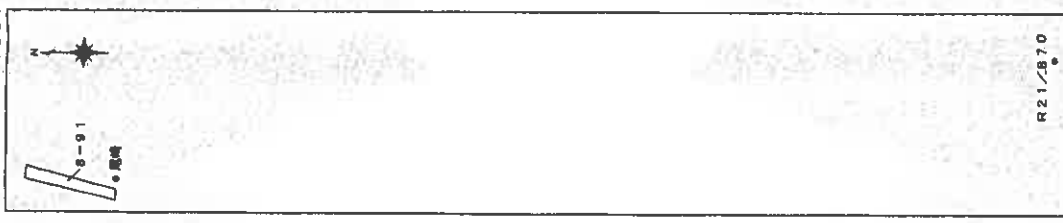
(8枚目)

地積測量図

地番	8-91, 8-171 8-172, 8-173 8-174, 8-175
土地の所在	宮若市龍徳字奥百合野

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

基本点記測図S=1/5000



点名	次簿番	VR面	番号
電測	81341 974	-26335 185	四等三角点
R21/870	80432 077	-26315 897	一等基點

平成26年12月5日測量

申請人 [Redacted]

作成者 [Redacted]

縮尺 1/500

(平成26年12月14日作成)

(1/2)

請求番号：52

登記年月日：平成26年12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7年12月16日 福岡法務局直方支局

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}
8-91						
PK4	81342.807	-26435.891	5.475	-44330.773	77325	
PK5	81342.806	-26440.193	10.421	-44330.773	297126	
PK6	81342.804	-26443.470	5.183	-44330.773	124772	
P11	81359.824	-26440.980	-8.888	-478890.810	81084	
P10	81351.708	-26431.338	-10.658	-847153.083	664	
PK3	81360.520	-26431.638	-4.835	-368899.288	200	
合計						
合計面積						191.43

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}
8-171						
P2	81374.493	-26438.870	-6.729	-357898.863	997	
P4	81377.067	-26437.709	-14.386	-1178828.193	2582	
P10	81381.708	-26431.358	6.729	67482.931	32	
P11	81359.824	-26440.980	14.486	1178370.085	84	
合計						
合計面積						172.10

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}
8-172						
P6	81381.947	-26444.175	-11.896	-968238.601	512	
PK10	81389.384	-26444.784	-3.534	-287630.083	656	
P4	81377.067	-26447.709	7.913	644018.108	236	
P12	81374.493	-26438.870	14.821	1200031.360	733	
P13	81389.266	-26432.888	-7.305	-594538.588	130	
合計						
合計面積						173.90

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}
8-173						
P8	81405.551	-26440.933	-14.938	-1216038.710	358	
P6	81391.947	-26444.175	8.017	854980.997	209	
P13	81389.266	-26432.888	14.928	1213792.858	608	
P14	81402.613	-26429.237	-8.047	-685048.436	211	
合計						
合計面積						183.68

平成26年12月5日測量

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成26年12月3日作成)

地積測量図

地番 8-91, 8-171, 8-172, 8-173, 8-174, 8-175

土地の所在 宮若市龍徳字奥百合野

2/2

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}
8-174						
P1	81418.078	-26437.870	-15.040	-1224527.803	120	
P6	81405.551	-26440.933	8.733	710915.026	203	
P14	81402.613	-26429.237	15.040	1224298.307	320	
P15	81415.211	-26425.895	-8.733	-710999.037	663	
合計						
合計面積						156.7985300
地積						186.79

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}
8-175						
PK8	81428.204	-26422.394	2.748	223601.818	104	
PK9	81428.508	-26423.149	-11.948	-973906.400	88	
PK1	81428.818	-26434.342	-12.247	-987270.943	305	
PK2	81428.917	-26435.366	-3.828	-288424.110	376	
P1	81418.078	-26437.870	9.801	773862.189	078	
P18	81415.211	-26425.895	15.578	1268123.256	324	
合計						
合計面積						322.121271
地積						181.0607388

地積面積 1020.9684790 m²

登記簿

A4判に縮小

登記年月日：平成26年12月16日

公用

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12月16日 福岡法務局筑豊支局

登記官

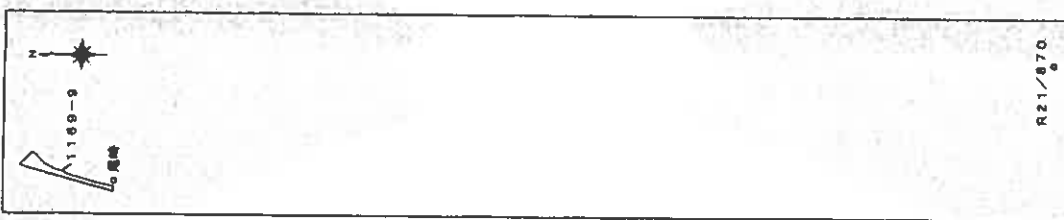
A4判に縮小

(10枚目)

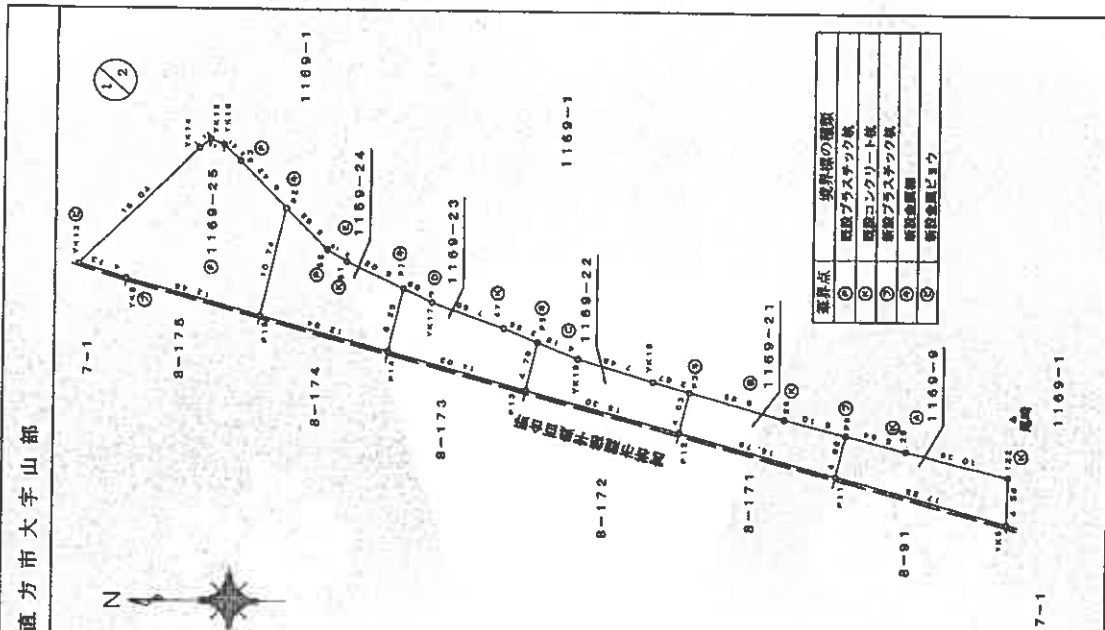
地積測量図

地番	1169-9, 1169-21 1169-22, 1169-23 1169-24, 1169-25
土地の所在	直方市大字山部

境界点座標系S=1/5000



世界測地系・平面直角座標系Ⅱ



境界点の種類
① 四角ブラスチック板
② 四角コンクリート板
③ 新設ブラスチック板
④ 新設鉄釘
⑤ 新設鉄線ビロウ

点名	X座標	Y座標	備考
境界点	81341.974	-26435.185	境界三番点
R21/870	80332.077	-26315.337	一筆地積算

平成26年12月5日測量

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成26年12月14日作成)

(1/2)

測量番号：5-5

公用

登記年月日：平成26年12月16日

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12月16日 福岡法務局直方支局 登記官

地積測量図

土地の所在 直方市大字山部

地番 1169-9, 1169-21, 1169-22, 1169-23, 1169-24, 1169-26

座標求積表

地番 ① 1169-9
NO Xn Yn Xn+1 Yn+1 Xn-1 Yn-1
P9 81358.305 -26437.026 2.489 200592.289740
P11 81359.244 -26430.980 -8.141 686897.456336
Y69 81342.584 -26433.470 0.073 5938.066632
132 81342.486 -26430.907 6.856 565980.871370
25 81352.846 -26436.512 3.881 315729.231056
合計面積 70.82 ㎡

地番 ② 1169-21
NO Xn Yn Xn+1 Yn+1 Xn-1 Yn-1
P1 81359.244 -26430.980 -0.186 14892.02044
P9 81368.305 26437.026 5.478 445680.754790
26 81364.213 26433.503 4.084 332251.455892
P3 81373.580 26432.942 -1.368 111319.050880
P12 81374.499 26436.870 -8.038 684088.173734
合計面積 63.5030980 ㎡

地番 ③ 1169-22
NO Xn Yn Xn+1 Yn+1 Xn-1 Yn-1
P12 81374.493 -26436.870 -0.034 -3394.222822
P3 81373.580 -26432.942 4.899 38648.070440
YK19 81377.108 -26431.971 3.170 287965.432360
YK16 81384.263 -26429.772 3.753 308435.139039
P5 81388.187 -26428.218 -0.116 -253005.497212
P13 81389.266 -26432.888 -8.852 704119.929132
合計面積 65.0037133 ㎡

地番 ④ 1169-23
NO Xn Yn Xn+1 Yn+1 Xn-1 Yn-1
P7 81401.366 -26423.147 -4.772 -388447.316552
P14 81402.813 -26429.237 -9.741 -792944.601333
P13 81385.266 -26332.888 1.019 82935.662054
P5 81388.187 -26428.218 5.994 487840.613058
47 81391.472 -26426.894 3.753 305482.194416
YK17 81398.571 -26424.463 3.747 305000.443537
合計面積 153.204920 ㎡

地番 ⑤ 1169-24
NO Xn Yn Xn+1 Yn+1 Xn-1 Yn-1
P15 81415.211 -26425.893 13.793 -1123348.495859
P14 81402.813 26428.237 2.748 233894.930121
P7 81401.366 -26423.147 8.661 705017.230926
S1 81408.694 -26420.578 3.700 301208.215500
S2 81408.694 26418.437 3.138 418277.889772
P2 81412.728 -26415.438 -6.448 -324949.270144
合計面積 101.26 ㎡

地番 ⑥ 1169-25
NO Xn Yn Xn+1 Yn+1 Xn-1 Yn-1
YK13 81422.723 -26420.968 -12.700 -1031195.682100
YK8 81428.204 -26422.394 4.927 -401196.781108
P15 81418.211 -26425.893 6.958 366324.207716
P2 81412.728 -26415.438 14.986 1820061.141808
S3 81417.284 -26410.909 6.041 491841.812814
YK16 81420.255 -26409.397 2.087 168382.870434
YK15 81420.255 26408.842 -0.297 -24181.815736
YK14 81421.313 -26409.694 12.128 -982314.831438
合計面積 189.48 ㎡

総合面積 586.674306 ㎡

平成26年12月5日測量

作成者

申請人

[Redacted]

縮尺 1/

(平成26年12月14日作成)

請求番号：5-5

(2/2)

(11枚目)

△4判に縮小

登記年月日：令和2年3月2日

これは図面に記載されている内容を説明した概面である。

令和7年12月16日 福岡法務局直方支局

登記官

A4判に縮小

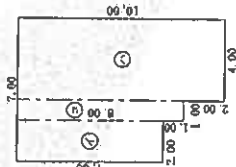
請求番号：53

各階平面図

家庭番号	8番172
建物の所在	宮若市龍越字奥百合野8番地172

建物図面

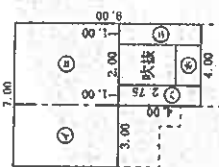
1階



求積表

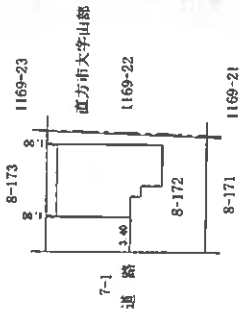
①	2.00 X 7.00	=	14.0000
②	1.00 X 8.00	=	8.0000
③	4.00 X 10.00	=	40.0000
合計			62.0000
床面積			62.00 m ²

2階



求積表

①	3.00 X 5.00	=	15.0000
②	4.00 X 5.00	=	20.0000
③	1.00 X 4.00	=	4.0000
④	1.00 X 4.00	=	4.0000
⑤	2.00 X 1.25	=	2.5000
合計			45.5000
床面積			45.50 m ²



報告番号 2000087

作製者

縮尺 250

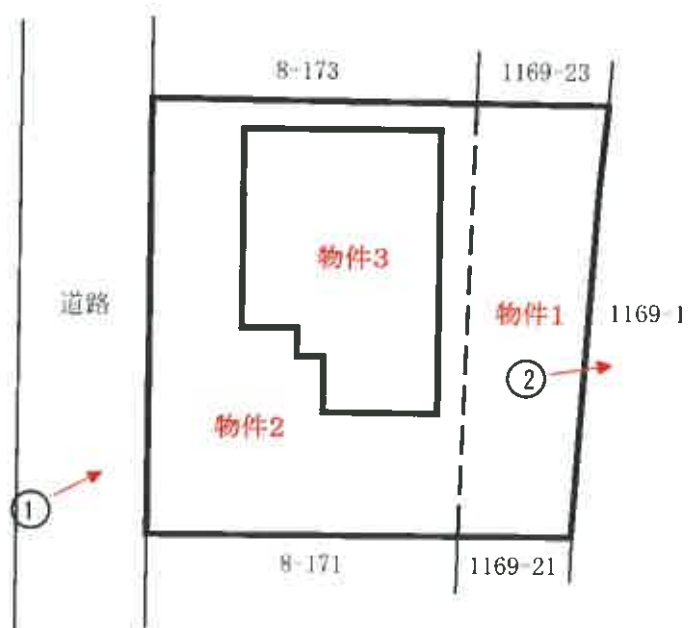
(令和2年2月28日作製)

申請人

縮尺 500

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

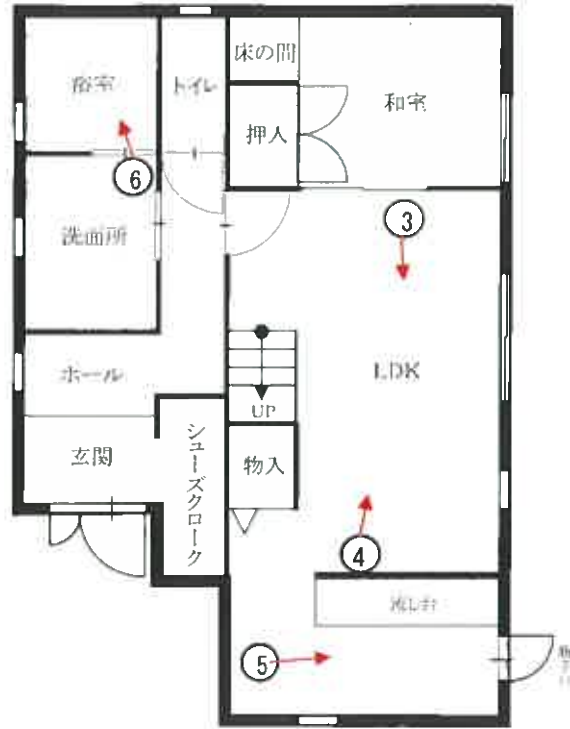


間取図

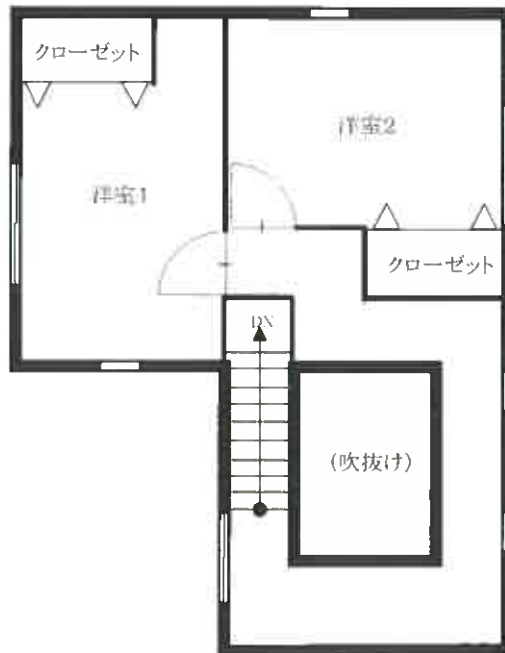


↑ 写真撮影位置方向

1階



2階





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件土地から東側の貯水池を撮影

本件土地



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. 6

(16枚目)

令和7年(ケ)第19号
令和8年1月27日現地調査
令和8年2月3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 7,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 310,000 円
物件2 (土地)	金 830,000 円
物件3 (建物)	金 6,620,000 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	直方市大字山部 1169 番 22 原野 65㎡	特記事項のとおり
2	所在地目地積	宮若市龍徳字奥百合野 8 番 172 宅地 173.90㎡	特記事項のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宮若市龍徳字奥百合野 8番地172 8 番 172 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 62.00㎡ 2階 45.50㎡	同左
番号	特記事項		
1~2	<p>・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。</p> <p>・物件1の地目の現況は、宅地である。</p>		
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「勝野」駅の北方、約600m。 J R 九州バス「百合野」停留所の東方、約950m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	宮若市の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、空地も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	地域指定なし
	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	238.90㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ正方形 (地積測量図のとおり)
	間口	約15.3m
	奥行	約16.4m (最大)
	接道関係	一方路
接面道路の状況	西側で幅員約4.5m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	: 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	<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。 ・東側隣地は貯水池で、水面まで緩傾斜の下り法地となっている。建築概要書によると、福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」は適用されない旨の記載がある。 ・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。 	

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	14,000	0.95	65	1.00	860,000
2	14,000	0.95	173.90	1.00	2,310,000

【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「宮若(県) - 4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,100\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 14,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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
1.01 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.01

イ 個別格差：隣地の状況
0.95

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	107.50	0.52	9,780,000

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。

$$\text{物件3： } R \frac{n/N}{1 \pm q} = 0.58 \times 0.90 = 0.52$$

項目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約6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、間取りがやや特殊であることを考慮した。

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	860,000	0.40	法定地上権	340,000
2	2,310,000	0.40	法定地上権	920,000
計				1,260,000

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	860,000	－ 340,000	/	1.00	0.60	310,000
2	2,310,000	－ 920,000	/	1.00	0.60	830,000
3	9,780,000	+ 1,260,000	1.00	1.00	0.60	6,620,000
一 括 価 格 (合 計)						7,760,000

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「宮若(県) - 4」
所 在 : 宮若市龍徳字奥百合野8番75
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 14,100 円/㎡ (対前年変動率 -0.7%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 255㎡
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : JR筑豊本線「勝野」駅の北方、道路距離1.2km。
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (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

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
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用