

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 1 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 5 月 22 日から 令和 7 年 5 月 29 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 5 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 6 月 26 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 5 月 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,550,000 2,840,000	一括	710,000	70,003	10,000
1	670,000				
2	2,880,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 直方市溝堀一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 8 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 4 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市溝堀一丁目 4 6 8 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 6 8 1 番 4 |
| | 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 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 3月10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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 直方市溝堀一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 8 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 4 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市溝堀一丁目 4 6 8 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 6 8 1 番 4 |
| | 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 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |



令和6年(ケ)第11号
令和6年12月23日受理
令和7年 2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 | 直方市溝堀一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 8 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 4 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市溝堀一丁目 4 6 8 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 6 8 1 番 4 |
| | 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 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	福岡県直方市溝掘一丁目5番6号		
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2		
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

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 平成14年2月18日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私と夫の二人で住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 本件建物の壁クロスと天井クロスの上に隙間が生じています。 2階の壁クロスが縮んでいるところがあります。 2階に上がる階段途中の壁クロスが発熱して熱くなることがあります。 もしかしたら電気系統の不具合による影響かもしれません。 本件土地は勘六橋の直ぐ近くに位置しています。勘六橋を大きいトラックが通ると本件建物が揺れているのかと思うほど振動を感じます。 もともとの付近は地盤が緩いところです。 4 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。 5 隣地（地番4681-1）は以前は夫の土地でしたので、浄化槽と上水道を隣地と共同利用しています。 なお、同隣地が売却されたので同隣地の新所有者が単独利用する方向で検討していると聞いています。 6 同隣地上の建物の軒が本件土地上に越境している可能性があります。 これまでは夫所有の建物でしたので、特に問題となることはありませんでしたが、上記隣地は既に売却済みなので、問題になるのかどうかは分かりません。

（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、無地番の道路に接道している。
- 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。
- 関係人の陳述のとおり損傷を本件建物に認めた。
なお、2階でビー玉を床に置いてところ転がっていった。
立入調査の結果、程度は不明であるが、本件建物の傾きを感じる場所があった。
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。

(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 6年 12月25日 (水) 18:20 - 18:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 6年 12月25日 (水) 18:30 - 18:40	執行官室	建物図面請求
R 6年 12月27日 (金) 11:00 - 11:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 6年 12月27日 (金) 11:50 - 12:10	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 1月23日 (木) 10:30 - 11:20	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。

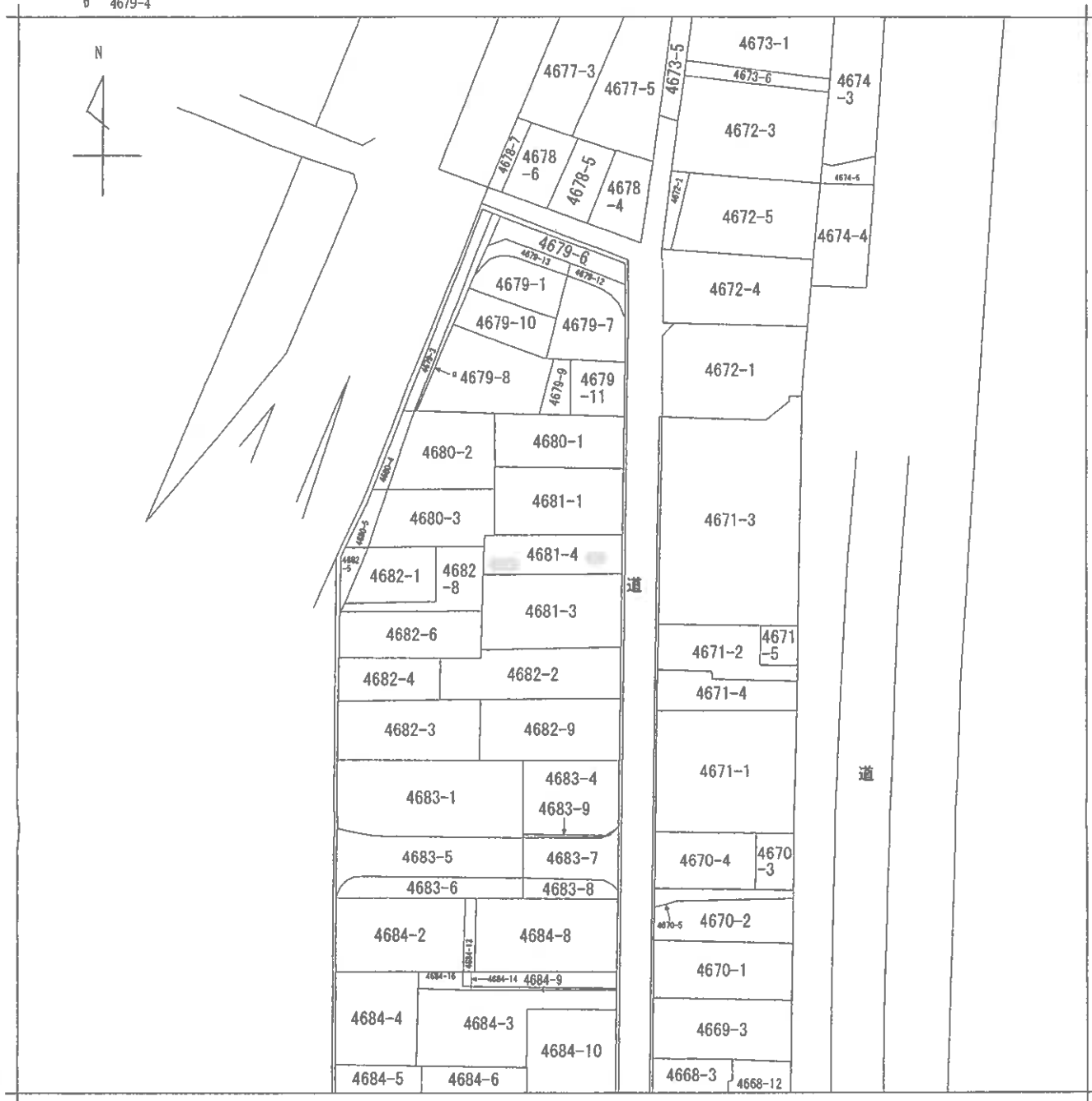
☐ 令和 年 月 日
目的物件入口は施錠されていたので, 立会人 に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

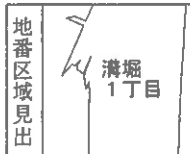
☐

(注)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

4684-15
4679-4



(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	直方市溝堀一丁目				地 番	4681番4			
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6年12月27日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成26年12月11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6年12月27日 福岡法務局直方支局

登記官

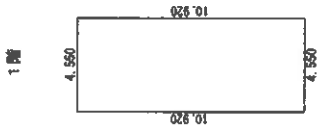
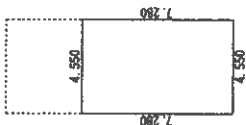
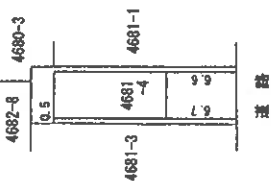
A4判に縮小

(7枚目)

請求番号：7-2

各階平面図 建物図面図

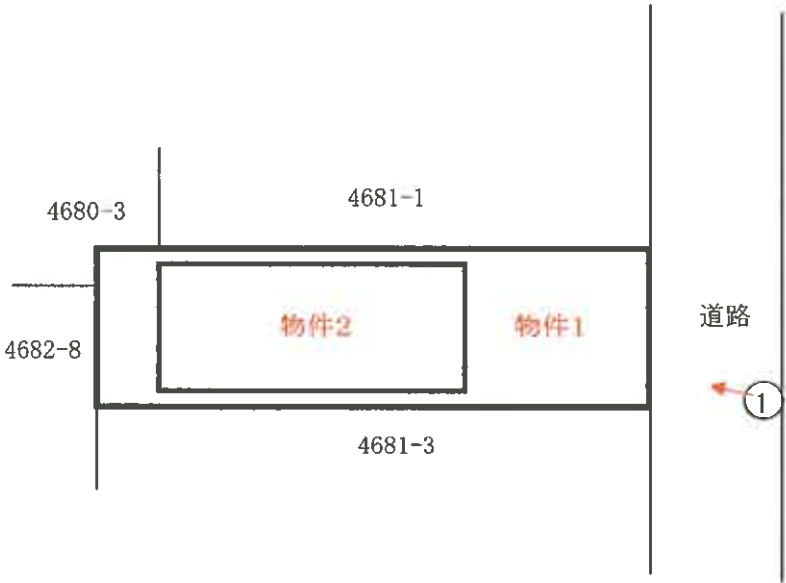
家屋番号	4681番4
建物の所在	福岡県直方市溝畑一丁目4681番地4

1階		2階	
			
			
作成者		縮尺	
平成26年12月11日作成		1/250	
申請人		縮尺	
[Redacted]		1/500	

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

4



間 取 図

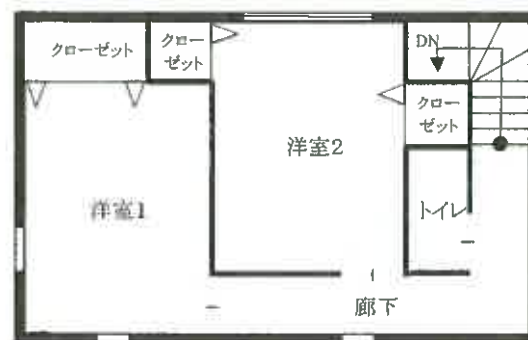


↑ 写真撮影位置方向

1階



2階



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



(10枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和 6 年（ケ）第 11 号
令和 7 年 1 月 23 日 現地調査
令和 7 年 2 月 17 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 3,550,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 670,000 円
物件2（建物）	金 2,880,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	直方市溝堀一丁目 4681 番 4 宅地 104.13㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	直方市溝堀一丁目 4681番地4 4681 番 4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 49.68㎡ 2階 33.12㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	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	直方市溝堀一丁目5番6号		

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)	J R 筑豊本線「直方」駅の南東方、約1.2km。 西鉄バス「勘六橋」停留所の南東方、約300m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	遠賀川と彦山川に挟まれたところに所在する既成住宅地域で、 中小規模一般住宅が多く、一部に事業所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	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画 居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積	104.13㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」等参照。)
	間 口	約5.5m
	奥 行	約19.5m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約4.8m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認められなかった。 ・隣地建物（4681番1）の軒が、本件土地に越境している可能性がある。 ・所有者によると、下記のとおり陳述があった。 下水道は未接続で、本件土地内にある浄化槽を使用している。 浄化槽及び上水道は隣地（4681番1）と共同利用している。 隣地（4681番1）所有者は、共同利用中の浄化槽及び上水道を本件から切り離して、単独で利用する予定と聞いている。 ・直方市水道課にて調査した結果、上水道は、本件土地及び隣地（4681番1）に各々引き込み済（メーター設置済）である。 ・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2）

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）：平成26年12月11日 新築 経 過 年 数：約 11 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 14 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、タタミ 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：2LDK （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（床の若干の傾き（2階部分）、外壁サイディングボード間のすき間がある箇所が見られるほか、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。 ・所有者によると、原因は不明であるが、階段の内壁のクロスが発熱して熱くなることがある旨陳述があったが、調査時においてクロスの変色は確認できたが、その事象は確認できなかった。 ・本件建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成26年5月9日付 第H26確認建築福住セ北00169号）、及び工事完了検査（検査済証 平成26年12月12日付 第H26確済建築福住セ北01286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）

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	22,000	0.95	104.13	0.95	2,070,000

【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）－3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,400\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} & = & 22,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98 × 1.03 × 1.20 × 1.00 = 1.21

イ 個 別 格 差：間口奥行
の関係
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2）

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
2	170,000	82.80	0.32	4,500,000

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。

$$\text{物件2：} \quad R \frac{n/N}{\quad} \times (1 \pm q) = 0.36 \times 0.90 = 0.32$$

項 目	物件区分
R : 残価率	物件2
n : 経過年数	10%
N : 経済的全耐用年数	約11年
q : 観察減価法による補正率	約25年
	-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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,070,000	0.40	法定地上権	830,000
計				830,000

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	2,070,000	－ 830,000		0.90	0.60	670,000
2	4,500,000	＋ 830,000	1.00	0.90	0.60	2,880,000
一括価格 (合 計)						3,550,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正： 隣地建物の軒が越境している可能性があること、上水道・浄化槽を共同利用していることを考慮した。

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）－3」
所 在：直方市大字直方667番60
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：26,400 円/㎡（対前年変動率 1.5%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：299㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域
接 面 街 路：東 側 幅員約4m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：J R 筑豊本線「直方」駅の南方、道路距離1km
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
第1種中高層住居専用地域（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

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