

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 場 所	令和 8年 6月18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 8年 7月 9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 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 | 直方市湯野原二丁目 |
| | 地 番 | 9番113 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 273.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市湯野原二丁目9番地113 |
| | 家屋 番号 | 9番113 |
| | 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 61.27平方メートル
2階 58.79平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2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 | 直方市湯野原二丁目 |
| | 地 番 | 9番113 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 273.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市湯野原二丁目9番地113 |
| | 家屋 番号 | 9番113 |
| | 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 61.27平方メートル
2階 58.79平方メートル |



令和7年(ケ)第20号
令和7年12月24日受理
令和8年 2月 6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 直方市湯野原二丁目
地 番 9番113
地 目 宅地
地 積 273.06平方メートル
- 2 所 在 直方市湯野原二丁目9番地113
家屋 番号 9番113
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶぎ2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 58.79平方メートル

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	直方市湯野原二丁目9番20号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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2		
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が異なる(<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 { 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 { 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
■ 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22年12月22日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私とその家族の計4人が住んでいます。 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

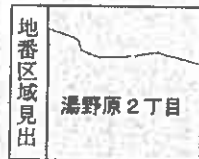
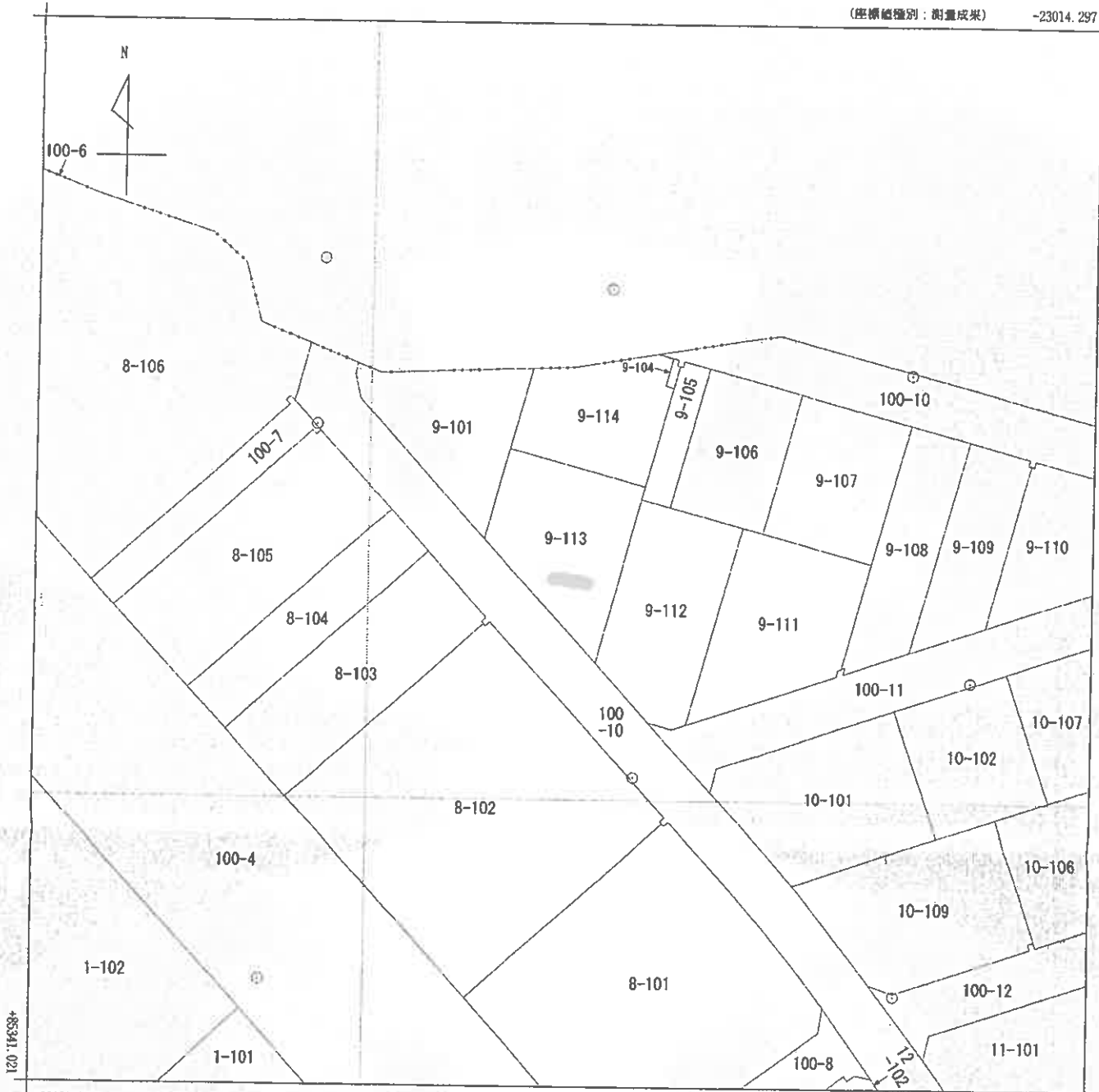
- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番100-10）に接道している。
- 本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在している。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(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25日 (木) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 12月25日 (木) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 12月26日 (金) 8:00 - 8:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 12月26日 (金) 11:10 - 11:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 12月26日 (金) 13:05 - 13:25	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7日 (水) 12:30 - 12:45	執行官室	占有等の調査, 立入調査日の調整 (所有者からの電話)
R 8年 2月2日 (月) 11:10 - 11:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月2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



請求部分	所在	直方市湯野原二丁目			地番	9番113				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成19年3月			備付年月日(原図)	平成19年10月1日			補記事項		

これは地図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26日
 福岡法務局直方支局
 登記官

請求番号：5-1
 (1/1)

(6枚目)

A4判に縮小

公用

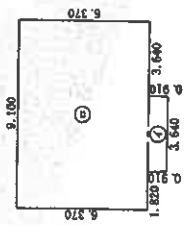
登記年月日：平成22年12月15日

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26日 福岡法務局豊原支所

各階平面図 建物図面

家屋番号 9番113
建物の所在 直方市湯野原二丁目9番地113

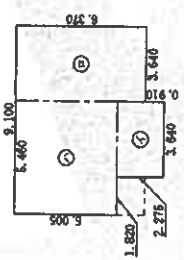
1階



求積表

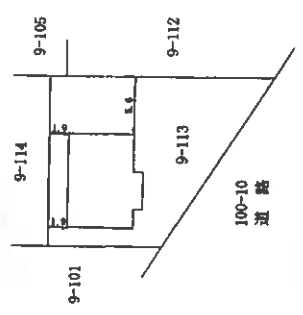
㉔	3.640 × 0.910	= 3.312400
㉕	9.100 × 6.370	= 57.967000
合計		61.279400
床面積		61.27 ㎡

2階



求積表

㉖	3.640 × 2.275	= 8.281000
㉗	3.640 × 6.370	= 23.186800
㉘	5.460 × 5.005	= 27.327300
合計		58.795100
床面積		58.79 ㎡



報告書番号 1000330

作製者	0.日作製)	縮尺 250	申請人	縮尺 500
-----	--------	--------	-----	--------

(福岡県工地区屋調査士会会員専用)

登記官

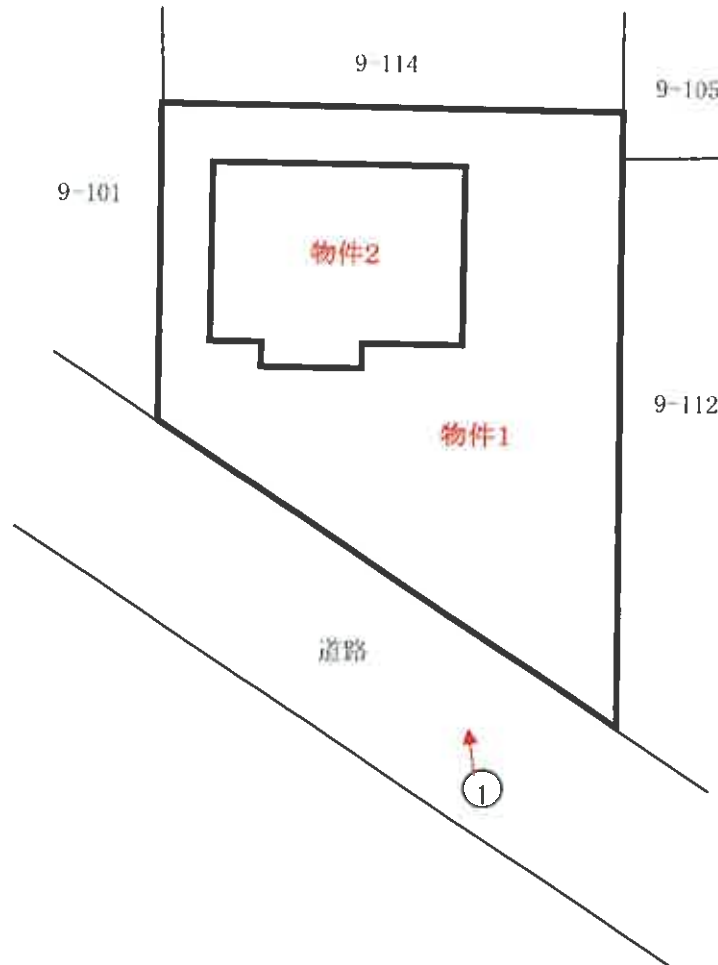
A 4判に縮小

(7枚目)

請求番号：5-2

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向

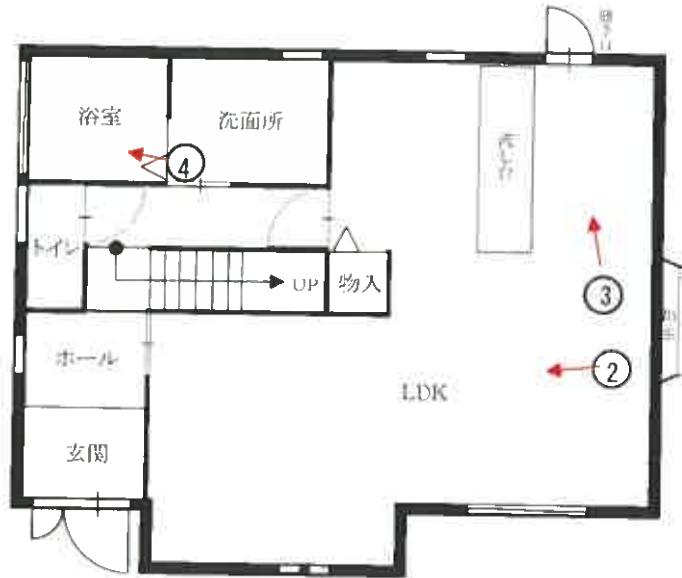


間取図

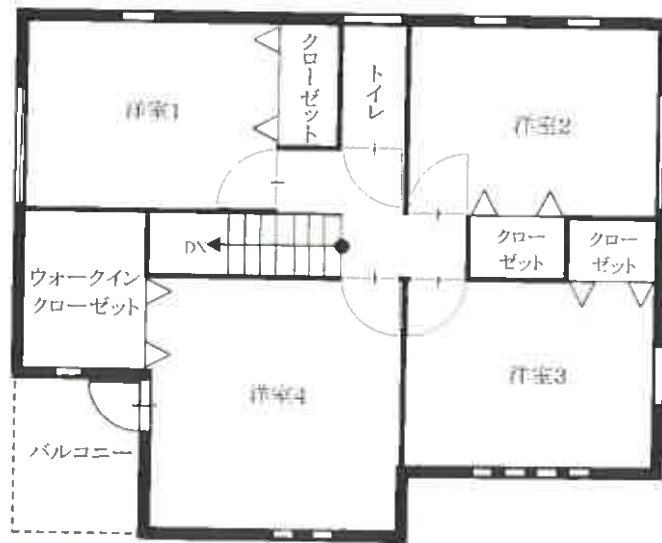


写真撮影位置方向

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7年(ケ)第20号
令和8年2月2日現地調査
令和8年2月12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 8,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,470,000 円
物件2 (建物)	金 5,210,000 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	所在地目地積	直方市湯野原二丁目 9番113 宅地 273.06㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	直方市湯野原二丁目 9番地113 9番113 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 61.27㎡ 2階 58.79㎡	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	直方市湯野原二丁目9番20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)	筑豊電鉄「遠賀野」駅の東方、約1.9km。 西鉄バス「イオンモール直方」停留所の北東方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	直方市の北東部、北九州市との市境付近に所在する、土地区画整理事業により開発整備された住宅地域で、中規模一般住宅が区画整然と建ち並び、ほかに低層共同住宅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	第一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	建物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.5m以上、敷地面積の最低限度200㎡ 感田東地区地区計画区域(A地区) 立地適正化計画 居住誘導区域内
画地条件	地積	273.06㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ台形 (公図のとおり)
	間口	約20m
	奥行	約18m (最深部)
	接道関係	一方路
接面道路の状況	南西側で幅員約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1.2m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	・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。 ・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	<p>建築年月日（登記記載）：平成22年12月6日 新築</p> <p>経過年数：約 16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 9年</p>
仕様	<p>構造：木造2階建</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	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	<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。 ・本件建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成22年10月15日交付 第KJH-10-02837-1号）及び工事完了検査（検査済証 平成22年12月13日交付 第KJH-10-02837-1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	39,500	0.94	273.06	0.95	9,630,000

【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「北九州八幡西(県)－8」の公示価格等を規準として
査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 50,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{123} & = & 39,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：方位 1.03

◇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 × 0.98 × 1.25 × 1.00 = 1.23

イ 個 別 格 差：形状 方位 個別格差
0.92 × 1.02 = 0.94

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	175,000	120.06	0.23	4,830,000

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。

$$\text{物件 2 : } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.23 \times 1.00 = 0.23$$

項目	物件区分
R : 残価率	物件 2 10%
n : 経過年数	約16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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	9,630,000	0.40	法定地上権	3,850,000
計				3,850,000

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	9,630,000	- 3,850,000		1.00	0.60	3,470,000
2	4,830,000	+ 3,850,000	1.00	1.00	0.60	5,210,000
一 括 価 格 (合 計)						8,680,000

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

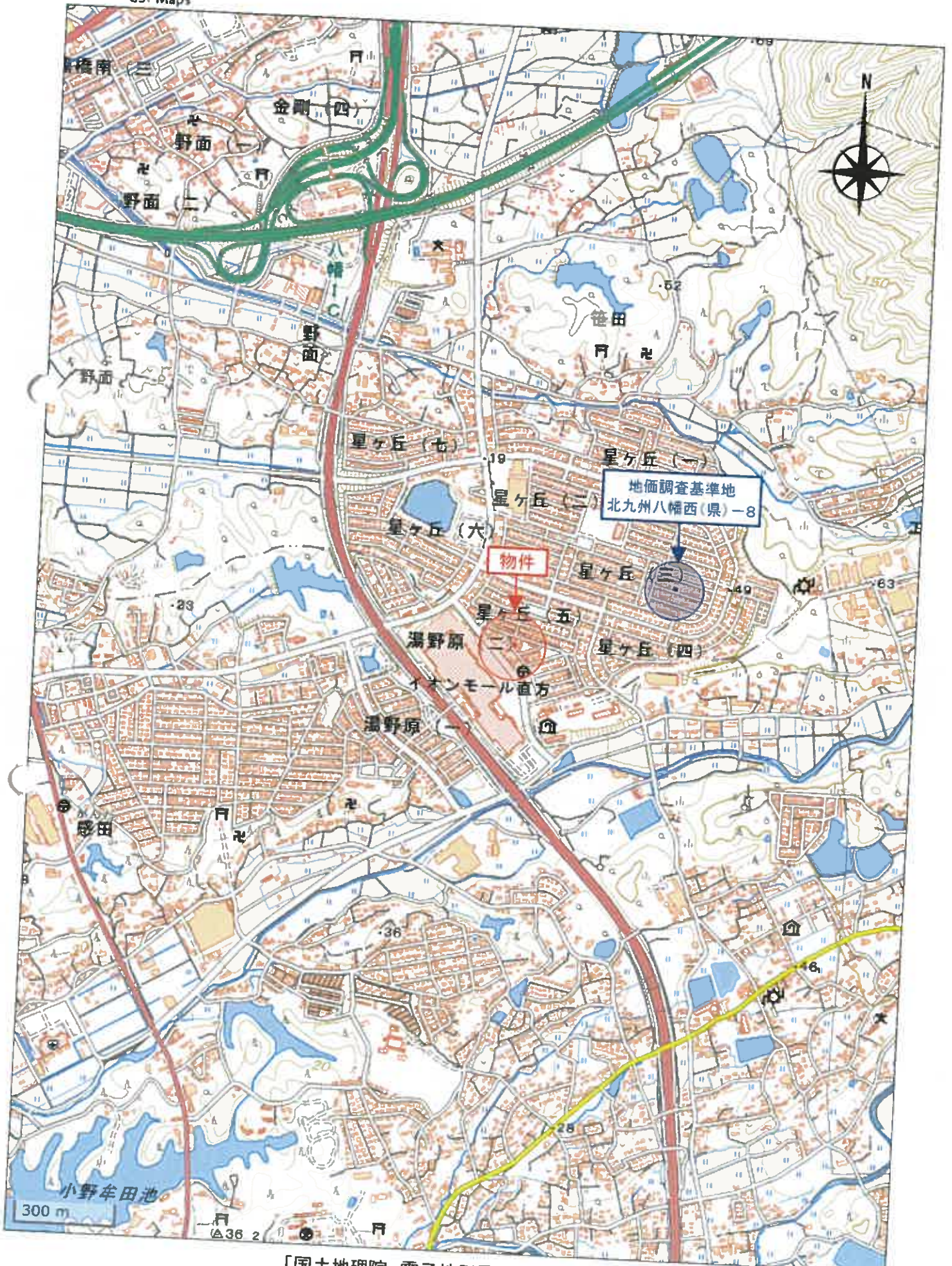
基準地標準価格 : 基準地「北九州八幡西(県) - 8」
所 在 : 北九州市八幡西区星ヶ丘3丁目17番118
住居表示 : 星ヶ丘3-17-18
価 格 : 50,000 円/m² (対前年変動率 1.0%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 247m²
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 筑豊電鉄「木屋瀬」駅の南東方、道路距離3.6km
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 40%、容積率 60%)

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



「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

