

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 | 直方市大字上境 |
| | 地 番 | 2740番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 346.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字上境 |
| | 地 番 | 2741番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.53平方メートル |
| 3 | 所 在 | 直方市大字上境 |
| | 地 番 | 2742番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.60平方メートル |
| 4 | 所 在 | 直方市大字上境 |
| | 地 番 | 2743番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.52平方メートル |
| 5 | 所 在 | 直方市大字上境 |
| | 地 番 | 2744番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.83平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 直方市大字上境2740番地2、2741番地4、2743番地2、2744番地2

家屋 番号 2740番2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき平家建

床 面 積 116.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月12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1～6】
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1～6】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 直方市大字上境 |
| | 地 番 | 2740番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 346.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字上境 |
| | 地 番 | 2741番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.53平方メートル |
| 3 | 所 在 | 直方市大字上境 |
| | 地 番 | 2742番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.60平方メートル |
| 4 | 所 在 | 直方市大字上境 |
| | 地 番 | 2743番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.52平方メートル |
| 5 | 所 在 | 直方市大字上境 |
| | 地 番 | 2744番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.83平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 直方市大字上境2740番地2、2741番地4、2743番地2、2744番地2

家屋 番号 2740番2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき平家建

床 面 積 116.76平方メートル



令和7年(ケ)第22号
令和8年1月15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 地 地 地 | 在 番 目 積 | 直方市大字上境 2740番2 宅地 346.76平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 直方市大字上境 2741番4 宅地 272.53平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 直方市大字上境 2742番3 宅地 14.60平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 直方市大字上境 2743番2 宅地 17.52平方メートル |
| 5 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 直方市大字上境 2744番2 宅地 19.83平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 直方市大字上境2740番地2、2741番地4、2743番地2、2744番地2

家屋 番号 2740番2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき平家建

床 面 積 116.76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1～5 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～5) <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 checked="" 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上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6 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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(空き家)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; margin-left: 10px;"> <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 |
| ■ 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 (閉栓時の契約者) 解約年月日 令和7年5月31日 |

(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2741-8、地目は「田」）に接道している。
- 本件土地西側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、3枚目のとおりと認めた。
なお、所有者に対し、本件建物の占有等について照会したが回答を得られていない。
また、本件建物内には第三者の占有を窺わせるものはなかった。
- 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。
- 従物等として太陽光発電システム等が存在する。
- 写真⑤のとおり、屋根裏収納部屋が存在した。

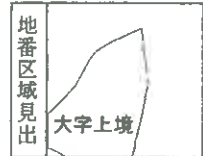
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|--|---------------|-----------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| R 8年 1月19日 (月) 8:00 - 8:10 | 執行官室 | ライフライン調査 (水道) |
| R 8年 1月19日 (月) 8:10 - 8:20 | 執行官室 | 建物図面請求 |
| R 8年 1月20日 (火) 11:10 - 11:30 | 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22日 (木) 8:20 - 9:00 | 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24日 (土) 9:00 - 9:10 | 執行官室 | 占有状況等について所有者に文書照会 |
| R 8年 2月2日 (月) 13:35 - 14:15 | 物件所在地 | 立入調査, 写真撮影 |
| <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, 解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月2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 直方市大字上境 | | | 地番 | 2740番2 | |
| 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 | 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8年1月20日
 福岡法務局直方支局
 登記官

請求番号：9-1
 (1/1)

A 4判に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：平成6年10月17日

前 2740 後・新 2740-2 2736-6
平 報 6年(0月(7日)登記

005744

地 番 2740-1
土地の所在 直方市大字上境字久保

2740-1は 2736-1に合算
地積測量図

引張点 A
 1 146°-00'-14" 9.75m
 2 283°-59'-37" 14.43m
 3 238°-24'-53" 26.52m
 4 231°-06'-29" 33.38m
 5 227°-58'-13" 32.02m
 6 192°-10'-08" 27.13m
 引張点 B
 1 65°-14'-36" 36.30m
 2 36°-10'-23" 29.96m
 3 6°-33'-34" 9.36m
 4 114°-23'-26" 5.57m
 5 109°-04'-24" 2.93m
 6 99°-30'-33" 27.39m

三 測 求 積 表

| 地番 | NO. | 座 | 辺 | 高 | 2 | 積 | 積 |
|------------|-----|-------|------|---|---|-----------|---|
| (A) 2740-1 | 1 | 7.81 | 2.35 | | | 18.3535 | |
| | 2 | 21.05 | 6.75 | | | 142.0875 | |
| | 3 | 21.05 | 1.65 | | | 34.7325 | |
| | 4 | 20.35 | 2.35 | | | 47.8225 | |
| | 5 | 19.75 | 3.05 | | | 60.2375 | |
| | 6 | 19.56 | 1.20 | | | 23.4720 | |
| | | | | 積 | 積 | 328.7058 | |
| | | | | 積 | 積 | 163.35275 | |
| | | | | 積 | 積 | 163.35 | ㎡ |

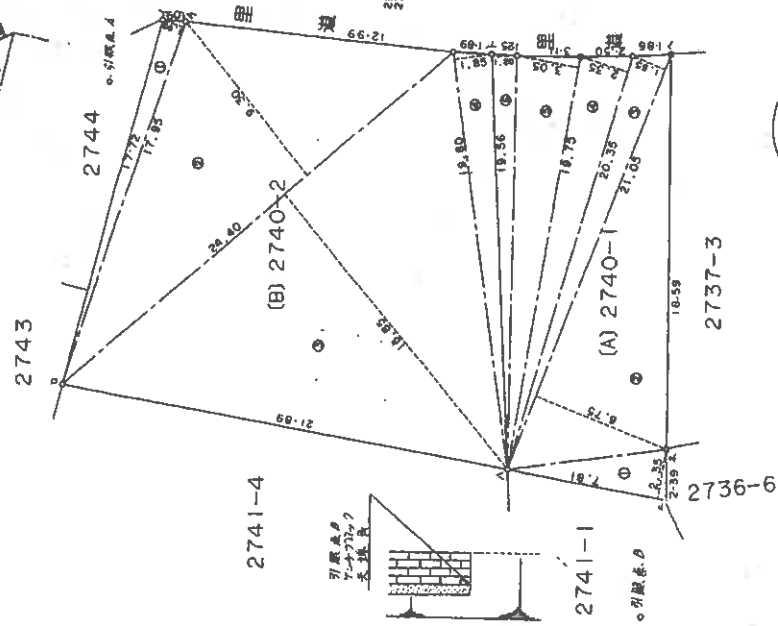
| 地番 | NO. | 座 | 辺 | 高 | 2 | 積 | 積 |
|------------|-----|-------|-------|---|---|-----------|---|
| (B) 2740-2 | 1 | 17.95 | 1.05 | | | 18.8475 | |
| | 2 | 24.40 | 9.30 | | | 226.8200 | |
| | 3 | 24.40 | 15.85 | | | 411.1400 | |
| | 4 | 19.90 | 1.85 | | | 36.8300 | |
| | | | | 積 | 積 | 693.6375 | |
| | | | | 積 | 積 | 346.76875 | |
| | | | | 積 | 積 | 346.76 | ㎡ |

積 数 510.12150



引張点 A
7-4-2740-1
支線長

引張点 B
7-4-2740-2
支線長



製 作 者

土地家屋調査士

申 請 人

平成6年10月11日作成

(福岡県土地家屋調査士会)

縮 尺 1 / 250

公用

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8年1月20日 福岡県事務局長 佐賀

登記簿

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：9-2

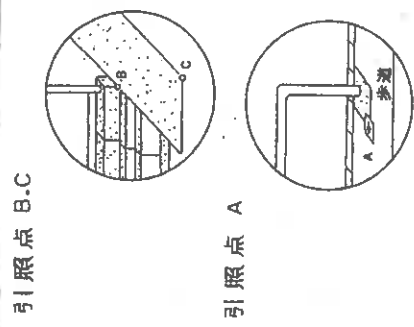
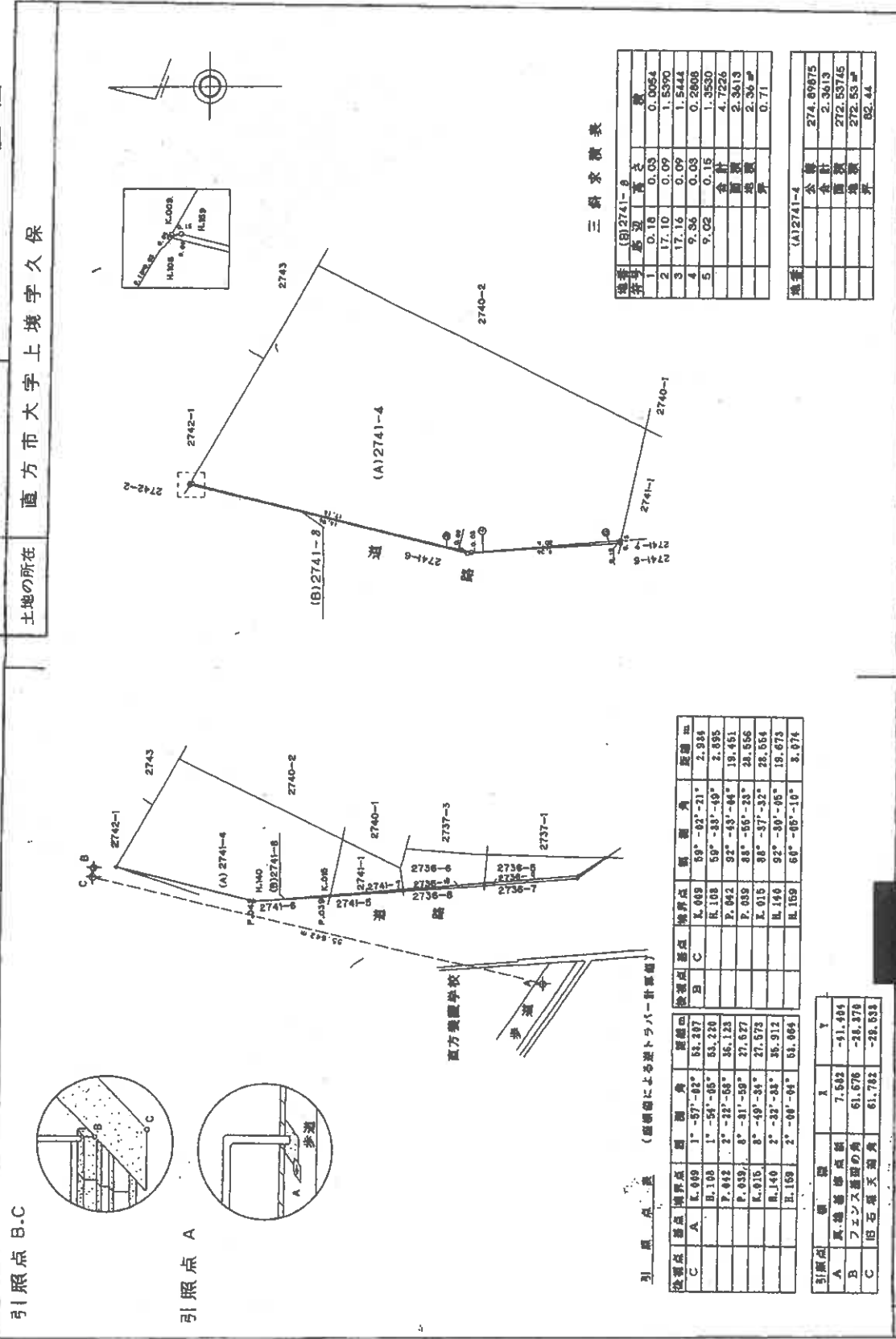
登記年月日：平成8年3月25日

平成8年3月25日登記

005749

前ニ2741-4 新
地番 2741-8
土地の所在 直方市大字上境字久保

地積測量図



三斜求積表

| 地番 | 高さ | 積 |
|-----------|---------|--------|
| (B)2741-8 | 1 0.18 | 0.03 |
| | 2 17.10 | 0.09 |
| | 3 17.16 | 0.09 |
| | 4 9.56 | 0.03 |
| | 5 9.02 | 0.15 |
| | | 合計 |
| | | 4.7224 |
| | | 面積 |
| | | 2.3613 |
| | | 平方 |
| | | 0.71 |

| 地番 | 面積 |
|-----------|-----------|
| (A)2741-4 | 274.89975 |
| 合計 | 2.3613 |
| 面積 | 272.53745 |
| 境界 | 272.53 |
| | 82.44 |

| 後測点 | 境界点 | 距離(m) | 方位角 | 距離(m) |
|-----|-------|-------------|--------|-------|
| C | K.049 | 59°-02'-21" | 2.984 | |
| A | B.108 | 59°-33'-49" | 2.895 | |
| | P.042 | 92°-43'-44" | 18.461 | |
| | P.039 | 85°-56'-23" | 24.566 | |
| | K.015 | 88°-37'-32" | 28.584 | |
| | B.140 | 92°-30'-05" | 18.673 | |
| | B.159 | 60°-05'-10" | 8.074 | |

| 参照点 | X | Y |
|-----|--------|---------|
| A | 7.582 | -91.494 |
| B | 61.676 | -28.378 |
| C | 61.782 | -28.533 |

製作者 土地家屋調査士 藤岡 隆夫

委託者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

平成8年2月15日作成

(福岡県土地家屋調査士会)

1 / 250

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8年1月20日 福岡事務所 藤岡 隆夫

(9枚目)

A4判に縮小

調書番号：9-4

公用

登記年月日：平成7年9月21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。

昭和8年1月20日 福岡県直方市

平成7年9月21日登記

005750

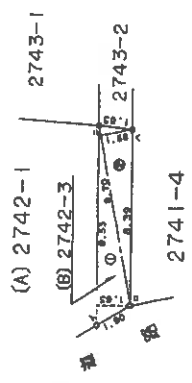
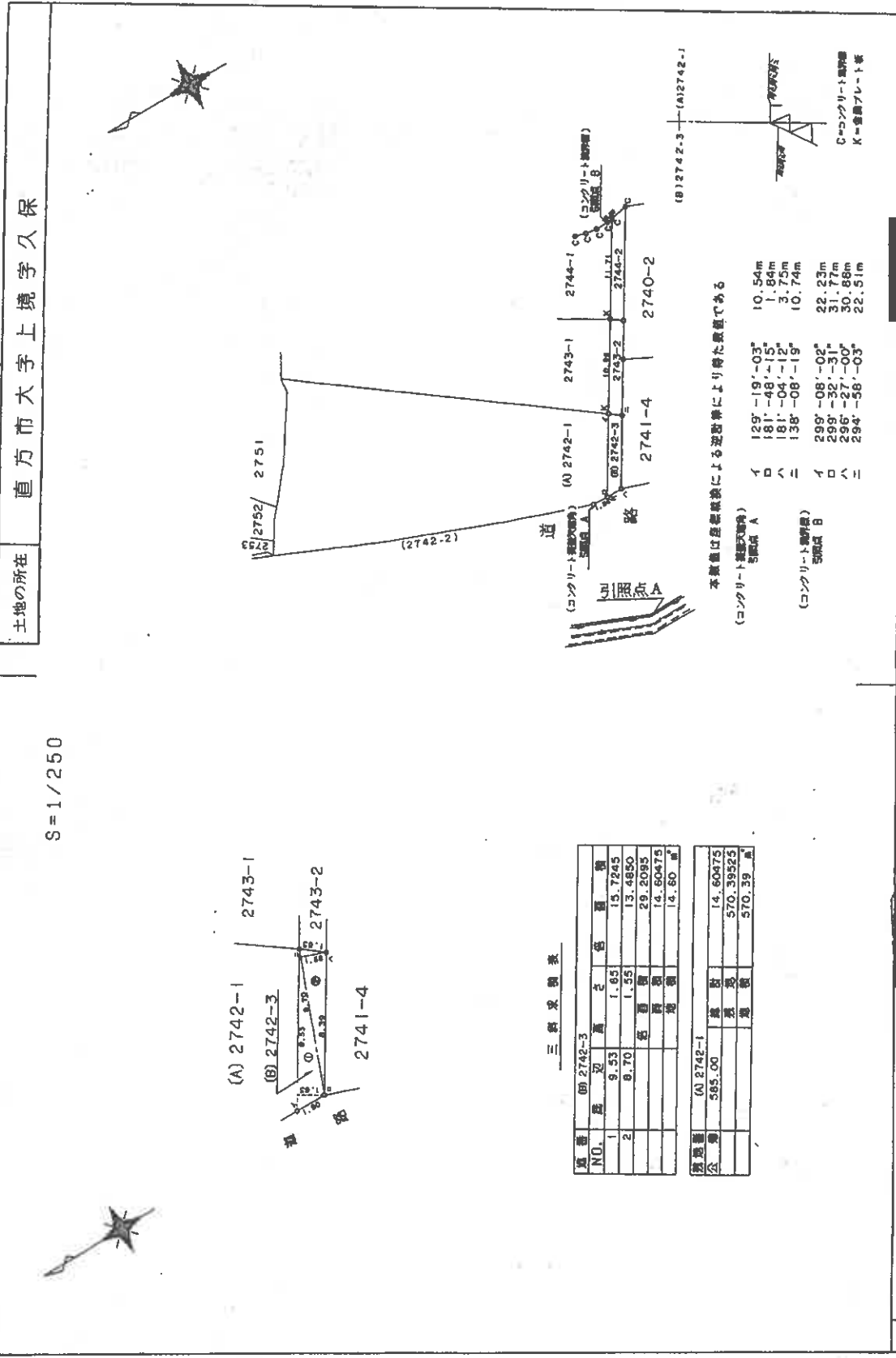
地番 2742-1 後・新

2742-3

地横測量図

土地の所在 直方市大字上境字久保

S=1/250



三級水準表

| NO. | 標高 | 高さ | 色 |
|-----|------|----------|---|
| 1 | 9.53 | 1.85 | 黒 |
| 2 | 9.70 | 1.55 | 黒 |
| | | 29.2085 | |
| | | 14.60475 | |
| | | 14.60 | |

| 標高 | (A) 2742-1 | 標高 | 14.60475 |
|----|------------|----|-----------|
| 公算 | 585.00 | 標高 | 570.39525 |
| | | 標高 | 570.39 |

本測量は座標換算による逆算により得た数値である

| 距離 | 角度 |
|--------|--------------|
| 10.54m | 129°-19'-03" |
| 1.84m | 181°-48'-15" |
| 3.75m | 181°-04'-12" |
| 10.74m | 138°-08'-19" |
| 22.23m | 290°-08'-02" |
| 31.77m | 290°-52'-31" |
| 30.86m | 290°-52'-00" |
| 22.51m | 299°-56'-03" |

製作者 土地家屋調査士

平成7年9月18日作成

福岡県土地家屋調査士会

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：9-5

登記年月日：平成7年9月21日

平成7年9月21日登記

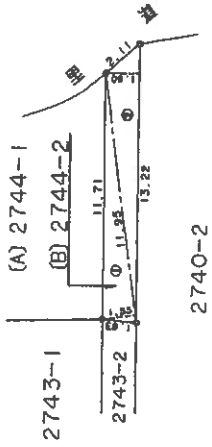
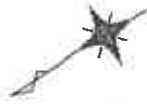
005752

前地番 2744-1
2744-2

土地の所在 直方市大字上境字久保

地積測量図

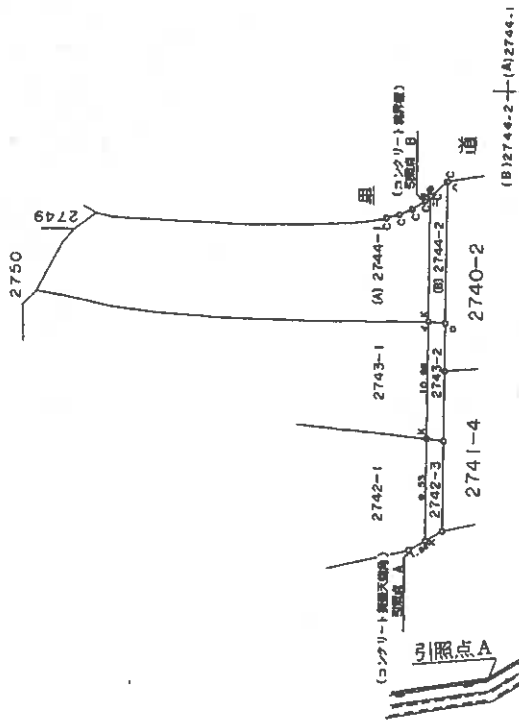
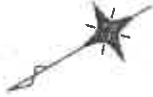
S=1/250



三斜求積表

| 面積 | NO. | 底辺 | 高さ | 積算 | 面積 |
|----|-----|-------|------|----------|----------|
| 1 | 1 | 11.95 | 1.55 | 18.5225 | 18.5225 |
| 2 | 2 | 13.22 | 1.60 | 21.1520 | 21.1520 |
| | | | 底面積 | 39.6745 | 39.6745 |
| | | | 面積 | 19.83725 | 19.83725 |
| | | | 面積 | 19.83725 | 19.83725 |

| 面積 | NO. | 底辺 | 高さ | 積算 | 面積 |
|----|-----|--------|----------|-----------|-----------|
| 1 | 1 | 355.00 | 19.83725 | 333.16275 | 333.16275 |
| | | | 底面積 | 333.16275 | 333.16275 |



本測量は陸路測量による測距値により得た数値である

| 角 | 方位角 | 距離 |
|---|----------------|--------|
| イ | 124° -49' -08" | 21.44m |
| ロ | 129° -10' -55" | 21.45m |
| ハ | 125° -50' -58" | 34.62m |
| ニ | 123° -17' -24" | 33.13m |
| イ | 257° -48' -42" | 11.27m |
| ロ | 289° -47' -24" | 11.60m |
| ハ | 170° -07' -19" | 2.81m |
| ニ | 170° -04' -25" | 0.69m |

作成者

土地測量士

平成7年9月18日(休)

申請人



縮尺 1/500

500

(福岡県土地家屋調査士会)

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8年1月20日

福岡法務局直方支庁

登記官

A4判に縮小

(11枚目)

請求番号：9-6

公用

登記年月日: 平成27年9月21日

平成27年9月21日登記

005751

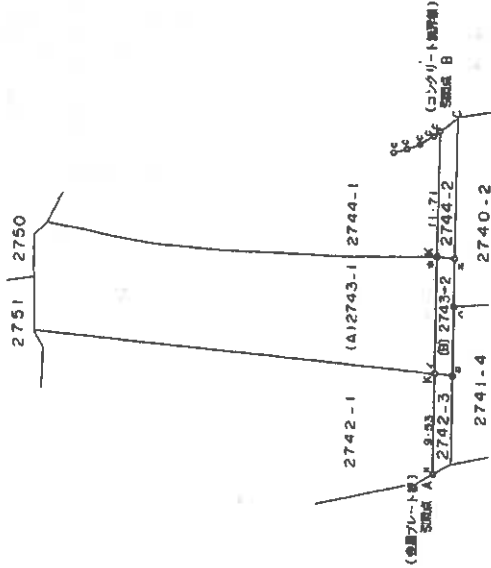
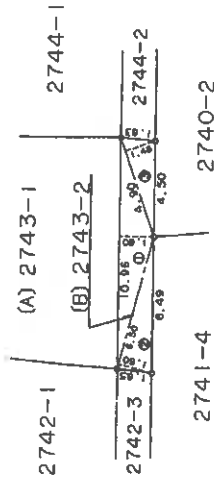
前 2743 後・新

地積測量図

地番 2743-2

土地の所在 直方市大字上境字久保

S=1/250



(B) 2743-2 (A) 2743-1

本測量は屋敷地積測量による測量結果により得た数値である

- (空掘りトレンチ) 500mm A
 - イ 120°-28'-30" 9.53m
 - ロ 130°-25'-11" 8.50m
 - ハ 128°-22'-28" 15.84m
 - ニ 125°-04'-02" 20.42m
 - ホ 120°-28'-30" 20.90m
- (コンクリート敷設部) 500mm B
 - イ 300°-25'-30" 22.67m
 - ロ 236°-23'-10" 22.91m
 - ハ 294°-47'-16" 16.43m
 - ニ 292°-01'-02" 11.96m
 - ホ 300°-23'-30" 11.71m

C=コンクリート敷設部
K=空掘りトレンチ

三斜求積表

| 地番 | NO. | 底辺 | 高さ | 面積 |
|----------|-----|-------|------|----------|
| 前 2743-2 | 1 | 10.96 | 1.60 | 17.5360 |
| | 2 | 6.30 | 1.60 | 10.4000 |
| | 3 | 4.90 | 1.45 | 7.1050 |
| | | 底面積 | | 35.0410 |
| | | 空掘り | | 17.52050 |
| | | 地積 | | 17.52 ㎡ |

| 地番 | NO. | 底辺 | 高さ | 面積 |
|----------|-----|--------|----------|-----------|
| 後 2743-1 | 1 | 413.00 | 17.52050 | 395.47950 |
| | 2 | | | 395.47 ㎡ |

製作者

土地家屋調査士

平成27年9月18日作成

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/500

請求番号: 9-7

公用

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8年1月20日 福岡法務局直方支局 登記官

(12枚目)

A4判に縮小

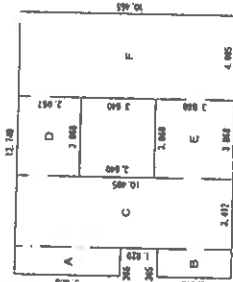
登記年月日 二 令和2年7月13日

各階平面図

家屋番号 2740番2

建築物図面

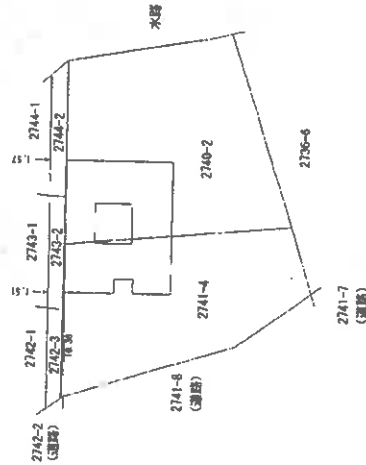
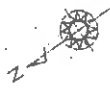
建築物の所在 直方市大字上院2740番地2、2741番地4、
2743番地2、2744番地2



求積表

| | | | | | |
|----|-------|---|--------|---|----------|
| A | 1.305 | x | 5.005 | = | 6.5318 |
| B | 1.385 | x | 3.540 | = | 4.8680 |
| C | 3.412 | x | 10.466 | = | 35.7056 |
| D | 3.868 | x | 2.967 | = | 11.4377 |
| E | 4.098 | x | 3.086 | = | 12.5514 |
| F | | | | = | 42.8942 |
| 合計 | | | | | 116.7803 |

床面積 116.76 m²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

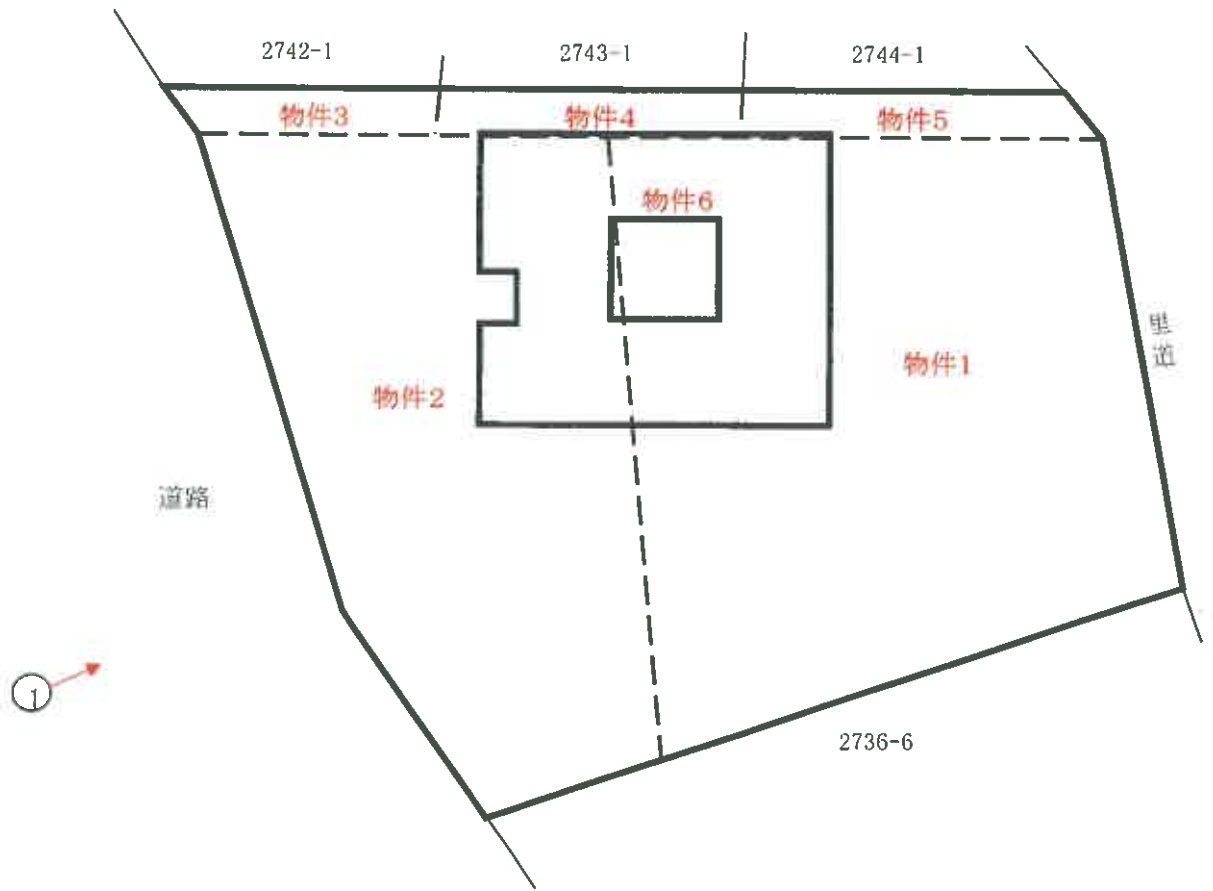
(令和2年7月10日作成)

これは図面に配属されている内容を証明した書面である。
令和8年1月20日 福岡法務局直方支局 登記官

土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置方向

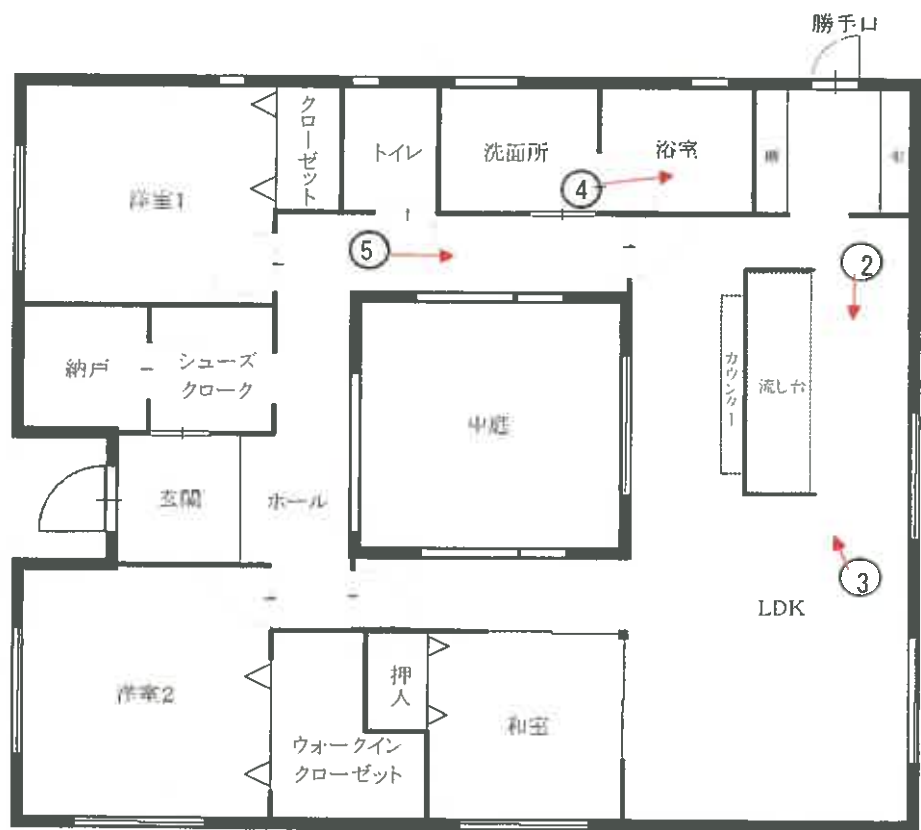


間取図



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

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



(16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22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 10,610,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1,270,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 1,000,000 円 |
| 物件3 (土地) | 金 50,000 円 |
| 物件4 (土地) | 金 70,000 円 |
| 物件5 (土地) | 金 70,000 円 |
| 物件6 (建物) | 金 8,150,000 円 |

- ① 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 地目 地積 | 直方市大字上境 2740番2 宅地 346.76㎡ | 特記事項のとおり |
| 2 | 所在地 地目 地積 | 直方市大字上境 2741番4 宅地 272.53㎡ | 特記事項のとおり |
| 3 | 所在地 地目 地積 | 直方市大字上境 2742番3 宅地 14.60㎡ | 特記事項のとおり |
| 4 | 所在地 地目 地積 | 直方市大字上境 2743番2 宅地 17.52㎡ | 特記事項のとおり |
| 5 | 所在地 地目 地積 | 直方市大字上境 2744番2 宅地 19.83㎡ | 特記事項のとおり |
| 6 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 直方市大字上境2740番地2、2741番地4、 2743番地2、2744番地2 2740番2 居宅 木造ルーフィングぶき平家建 116.76㎡ | 同左 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1～5 | 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・3～5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1～5一体）

| | | |
|--|---|---------------------|
| 位置・交通 (直線距離) | JR筑豊本線「直方」駅の南東方、約3.3km。 西鉄バス「永満寺団地」停留所の西方、約430m。 (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 直方市の南東部郊外、県道田川直方線沿線の背後に所在する地域で、一般住宅、事務所、工場、空地、農地等が混在した利用状況にある。 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 | 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 | 671.24㎡ (登記地積) |
| | 形状 | ほぼ台形 (公図、地積測量図のとおり) |
| | 間口 | 約26m |
| | 奥行 | 約32m (最深部) |
| | 接道関係 | 一方路 |
| 接面道路の状況 | 西側で幅員約11m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 | : 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。 ・上水道については、西側市道に敷設された直方市水道管から私設管（3戸利用）を介して、引き込まれている。私設管の位置の詳細については不明である。詳細については、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。 | |

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

| 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2年7月8日 新築</p> <p>経過年数：約 6 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 19 年</p> |
| 仕 様 | <p>構 造：木造平家建</p> <p>屋 根：ルーフィングぶき</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、タタミ 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：3LDK</p> <p style="text-align: center;">（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。 ・小屋裏物置が存する。 ・従物等として、太陽光発電システムが存する。 ・本件建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 令和2年3月13日交付 第KJH19-11803-1号）、工事完了検査（検査済証 令和2年7月5日交付 第第KJH19-11803-2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1～5）

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 | 12,100 | 0.88 | 346.76 | 0.95 | 3,510,000 |
| 2 | 12,100 | 0.88 | 272.53 | 0.95 | 2,760,000 |
| 3 | 12,100 | 0.88 | 14.60 | 0.95 | 150,000 |
| 4 | 12,100 | 0.88 | 17.52 | 0.95 | 180,000 |
| 5 | 12,100 | 0.88 | 19.83 | 0.95 | 200,000 |

【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）－1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{118} & = & 12,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 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 × 1.00 × 1.20 × 1.00 = 1.18

イ 個別格差：規模過大 上水道の状態 個別格差
0.90 × 0.98 = 0.88

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6)

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 |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 6 | 190,000 | 116.76 | 0.49 | 10,870,000 |

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。

$$\text{物件6: } R \frac{n/N}{\quad} \times (1 \pm q) = 0.58 \times 0.85 = 0.49$$

| 項目 | 物件区分 |
|-----------------|------------|
| R : 残価率 | 物件6 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 | -15% |

* 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) ア | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ |
|-----|-------------------|----------|-------|------------------------|
| | | イ | | |
| 1 | 3,510,000 | 0.40 | 法定地上権 | 1,400,000 |
| 2 | 2,760,000 | 0.40 | 法定地上権 | 1,100,000 |
| 3 | 150,000 | 0.40 | 法定地上権 | 60,000 |
| 4 | 180,000 | 0.40 | 法定地上権 | 70,000 |
| 5 | 200,000 | 0.40 | 法定地上権 | 80,000 |
| 計 | | | | 2,710,000 |

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 | 3,510,000 | - 1,400,000 | | 1.00 | 0.60 | 1,270,000 |
| 2 | 2,760,000 | - 1,100,000 | | 1.00 | 0.60 | 1,000,000 |
| 3 | 150,000 | - 60,000 | | 1.00 | 0.60 | 50,000 |
| 4 | 180,000 | - 70,000 | | 1.00 | 0.60 | 70,000 |
| 5 | 200,000 | - 80,000 | | 1.00 | 0.60 | 70,000 |
| 6 | 10,870,000 | + 2,710,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 8,150,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 10,610,000 |

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) - 1」
所 在 : 直方市大字永満寺2559番14
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 14,300 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 266㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅や事業所等が見られる郊外の住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約7m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : JR筑豊本線「直方」駅の南東方、道路距離4.8km。
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

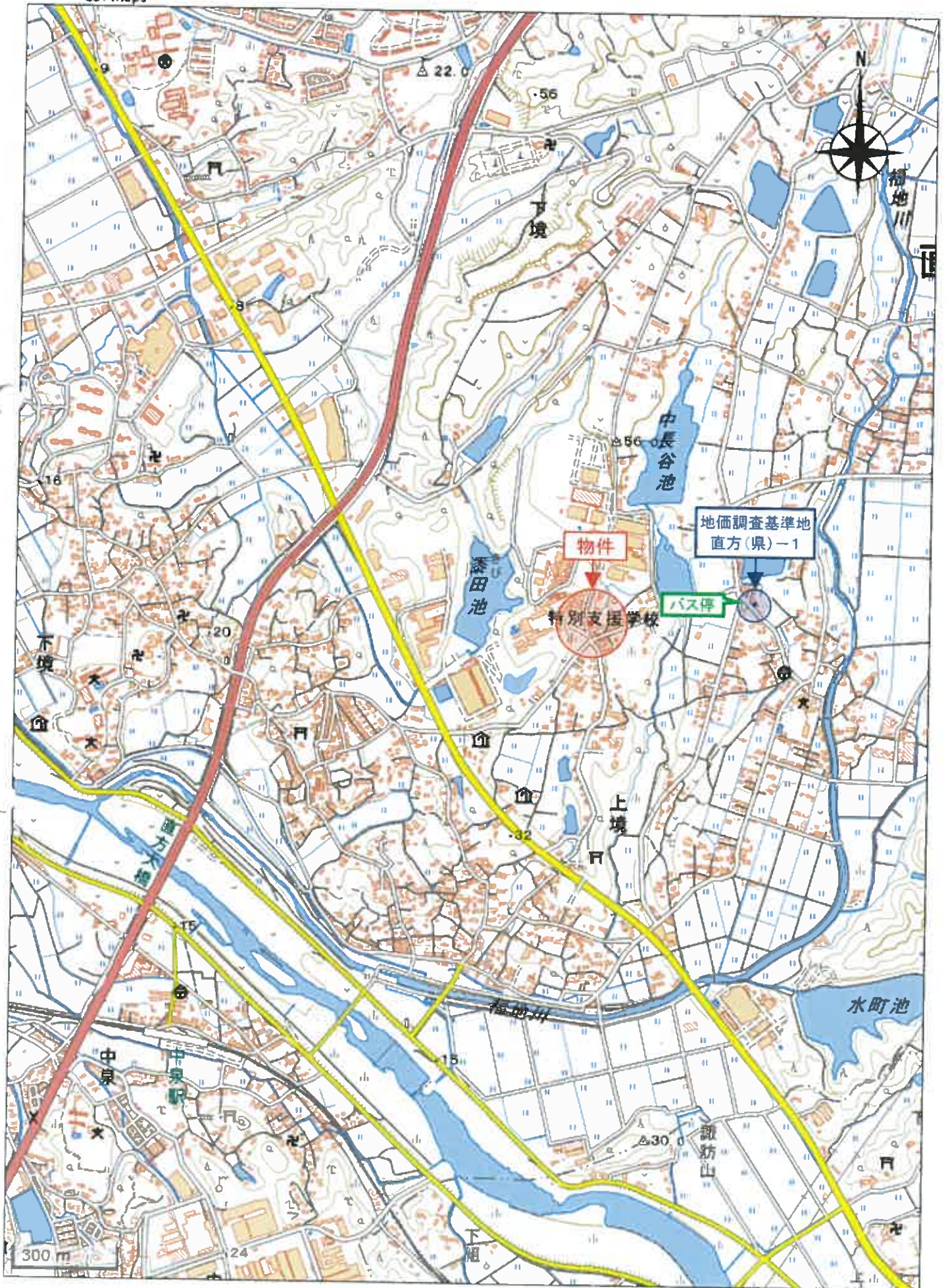
| | |
|--------------|-----|
| 1 位置図 | 2 葉 |
| 2 土地・建物位置関係図 | 1 葉 |
| 3 間取図 | 1 葉 |
| 4 現況写真 | 3 葉 |

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

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