

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 6 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 8 月 27 日から 令和 8 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 8 月 6 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 | 直方市大字上新入 |
| | 地 番 | 2 2 4 3 番 1 9 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字上新入 2 2 4 3 番地 1 9 6 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 3 番 1 9 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 9 3 平方メートル
2 階 2 5 . 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月21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 | 直方市大字上新入 |
| | 地 番 | 2 2 4 3 番 1 9 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字上新入 2 2 4 3 番地 1 9 6 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 3 番 1 9 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 9 3 平方メートル
2 階 2 5 . 2 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第25号
令和8年 2月 5日受理
令和8年 3月 24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 直方市大字上新入
 地 番 2 2 4 3 番 1 9 6
 地 目 宅地
 地 積 2 1 6 . 7 0 平方メートル

- 2 所 在 直方市大字上新入 2 2 4 3 番地 1 9 6
 家屋 番号 2 2 4 3 番 1 9 6
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 3 . 9 3 平方メートル
 2 階 2 5 . 2 7 平方メートル

(土地・建物用)

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					
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上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 { 種類: ☐ ある { 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(空き家)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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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
☒ 隣地（地番 2 2 4 3 - 4 3 7）住民	1 半年前くらいから本件建物の住民が住んでいるのを見かけません。 2 月に2回程度、所有者の奥様らしき人が郵便を取りに来ています。
☒ 所有者	1 3年前に妻と離婚して、本件建物から転居しています。 2 現在、本件建物の鍵は元妻が持っているので、本件建物内に出入りしたことがありません。 3 本件建物は5年前に購入しました。 私が入居する際には、既に本件建物がリフォームされた後のものであり いついくらでリフォームしたのか分かりません。

(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、公衆用道路（地番２２４３－３８８）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。
なお、本件建物内に所有者以外の占有を窺わせるものはなかった。
- 本件建物には壁クロスに若干の落書があるものの、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
本件建物内は全部屋でリフォームがなされおり、本件建物の築年数からすると、本件建物内の管理維持状態は良好である（リフォームの時期・費用は不明）。

(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 8年 2月6日 (金) 13:40 - 14:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 2月6日 (金) 17:00 - 17:10	執行官室	建物図面請求
R 8年 2月6日 (金) 17:10 - 17:20	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 2月6日 (金) 17:30 - 17:40	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 8年 3月2日 (月) 12:50 - 13:10	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 8年 3月3日 (火) 9:30 - 10:00	物件所在地	全戸不在, 隣地住民と面談
R 8年 3月18日 (水) 14:30 - 15:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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8年3月18日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人A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。 ☐		

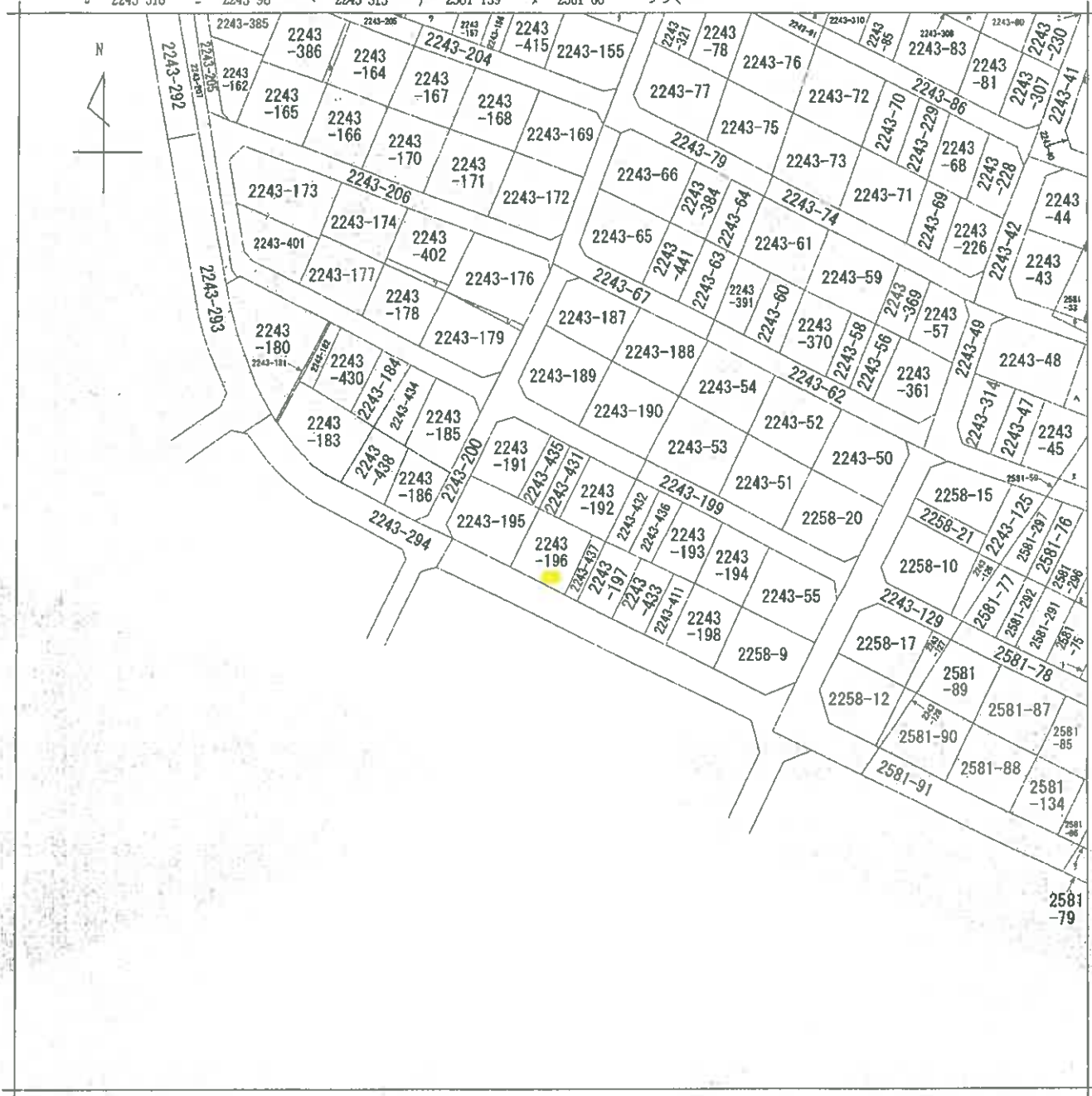
(注)チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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 8年 3月18日 (水) 16:00 - 16:10	執行官室	占有等の調査 (所有者への電話)
(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 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

イ 2243-306 ハ 2243-82 ニ 2581-26 ト 2581-290 テ 2581-34 ナ 2581-74
ロ 2243-318 ヒ 2243-98 ヘ 2243-313 チ 2581-139 ツ 2581-66 っ 2581-74



(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	直方市大字上新入			地番	2243番196		
出力縮	1/1000	精度区分	座標系又は番号	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3月2日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：12-2
(1/2)

A 4 判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和49年10月3日

平成49年10月3日登記

前2243-196 後・新

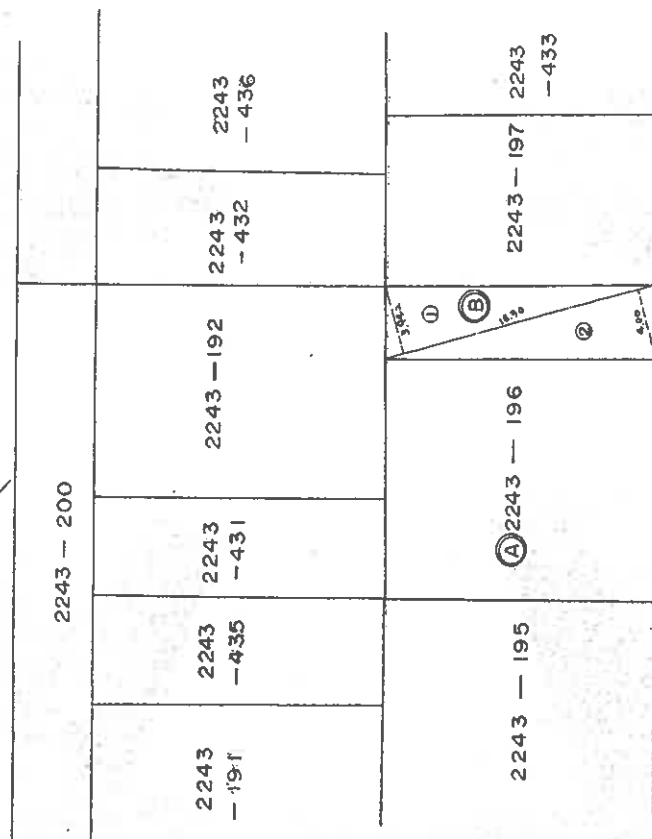
地積 007260

地番

2243-196
2243-437

土地の所在 直方市大字上新入字乙井樋

昭和49年10月1日	製作年月日	製作者	申請人
------------	-------	-----	-----



② 2243-437

符号	底辺	高さ	積
1	16.30	3.942	64.2546
2	16.30	4.000	65.2000
		計	129.4546
		二除	64.7273

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

尺 1/300

請求番号：12-3

登記年月日：昭和53年4月20日

公用

各階平面図 603853

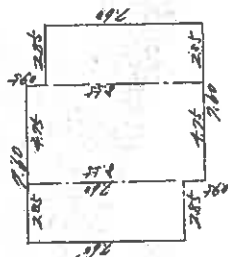
平成53年4月20日登記

建物階平面図

家屋番号 2243-196

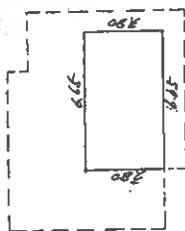
建物の所在 直方市大坪上新入字乙林通 2243-196

1階

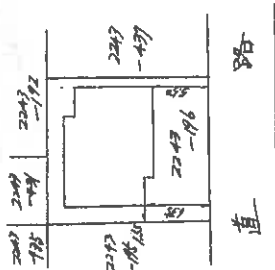


1階 求積表
7.10 x 7.10 = 21.66m²
8.55 x 7.10 = 40.6125
7.10 x 7.10 = 21.66m²
合計 83.9325
床面積 83.93m²

2階



2階 求積表
6.65 x 6.65 = 25.2700
合計 25.2710
床面積 25.27m²



作製者

月/日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(土地家屋調査士会北九州支部)

請求番号：12-4

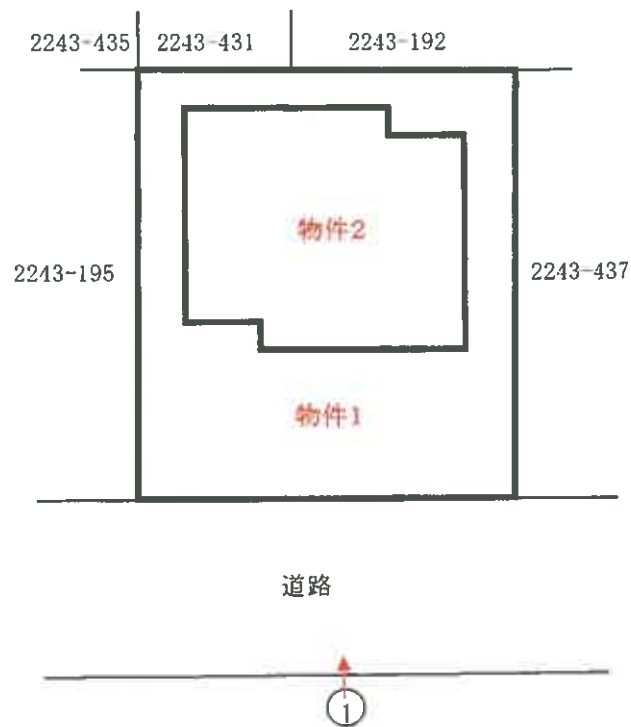
A4判に縮小

(8枚目)

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

4

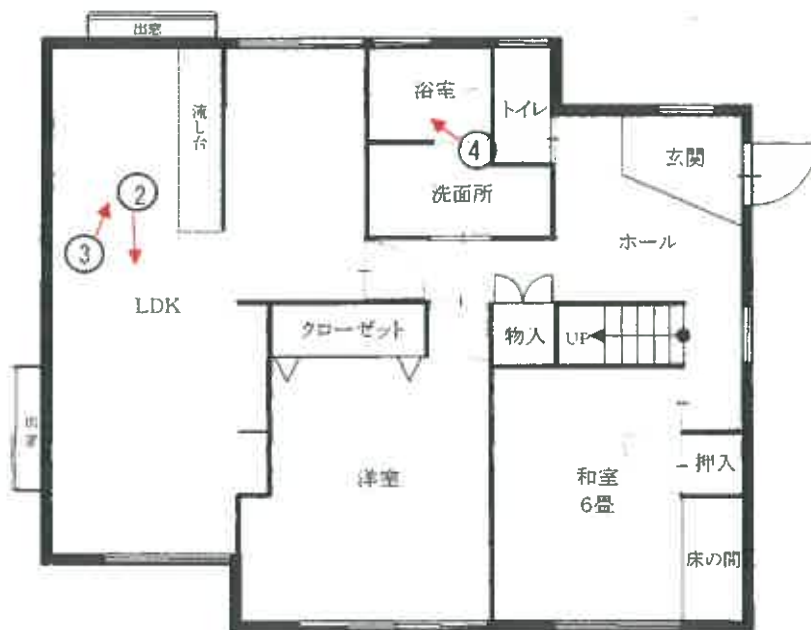


間 取 図

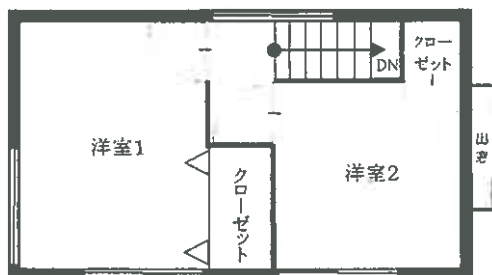
↑ 写真撮影位置方向



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



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和 7 年（ケ）第 25 号
令和 8 年 3 月 18 日 現地調査
令和 8 年 3 月 24 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 2,740,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,090,000 円
物件2（建物）	金 1,650,000 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	直方市大字上新入 2243 番 196 宅地 216.70㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	直方市大字上新入 2243番地196 2243 番 196 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階 83.93㎡ 2 階 25.27㎡	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	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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑豊本線「直方」駅の西方、約1.5km。 西鉄バス「篠振」停留所の南方、約1km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が区画整然と建ち並び、一部に空地が見られる住宅地域である。 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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 地域指定なし 立地適正化計画 居住誘導区域内 建物の高さの最高限度10m、敷地面積の最低限度200㎡、壁面の後退距離1.5m
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	216.70㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (公図のとおり) 約14m 約15.5m 一方路
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約6.5m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 : あり 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）：昭和53年4月2日 新築 経過年数：約 48 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：セメント瓦葺 外壁：吹付けタイル ほか 天井：ビニールクロス貼、合板 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：4LDK （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（内壁クロスの落書きほか、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。 ・本件建物は、内装、設備等のリフォーム工事が実施されていると思われるが、時期等の詳細は不明である。 ・建築基準法に基づく建築確認（確認済証 昭和52年12月14日交付 第604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	15,000	1.04	216.70	0.90	3,040,000

【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：標準地「直方－3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 15,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 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
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：方位 1.04

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	109.20	0.08	1,530,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は建築後約48年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。ただし、時期等は不明であるものの、内装等のリフォーム工事が実施されていることから、残価率5%を基本に、建物の現状を考慮した観察減価法による補正（+50%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2} & 0.05 & \times & (1 + 0.5) & = & 0.08 \end{array}$$

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	3,040,000	0.40	法定地上権	1,220,000
計				1,220,000

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	3,040,000	－ 1,220,000		1.00	0.60	1,090,000
2	1,530,000	＋ 1,220,000		1.00	1.00	0.60
一 括 価 格 (合 計)						2,740,000

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「直方－3」

所 在 : 直方市大字上新入2243番326

住 居 表 示 : 住居表示未実施

価 格 : 15,000 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 303㎡

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

接 面 街 路 : 北 側 幅員約6.5m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水

位 置 : JR筑豊本線「直方」駅の西方、道路距離2.2km

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域

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

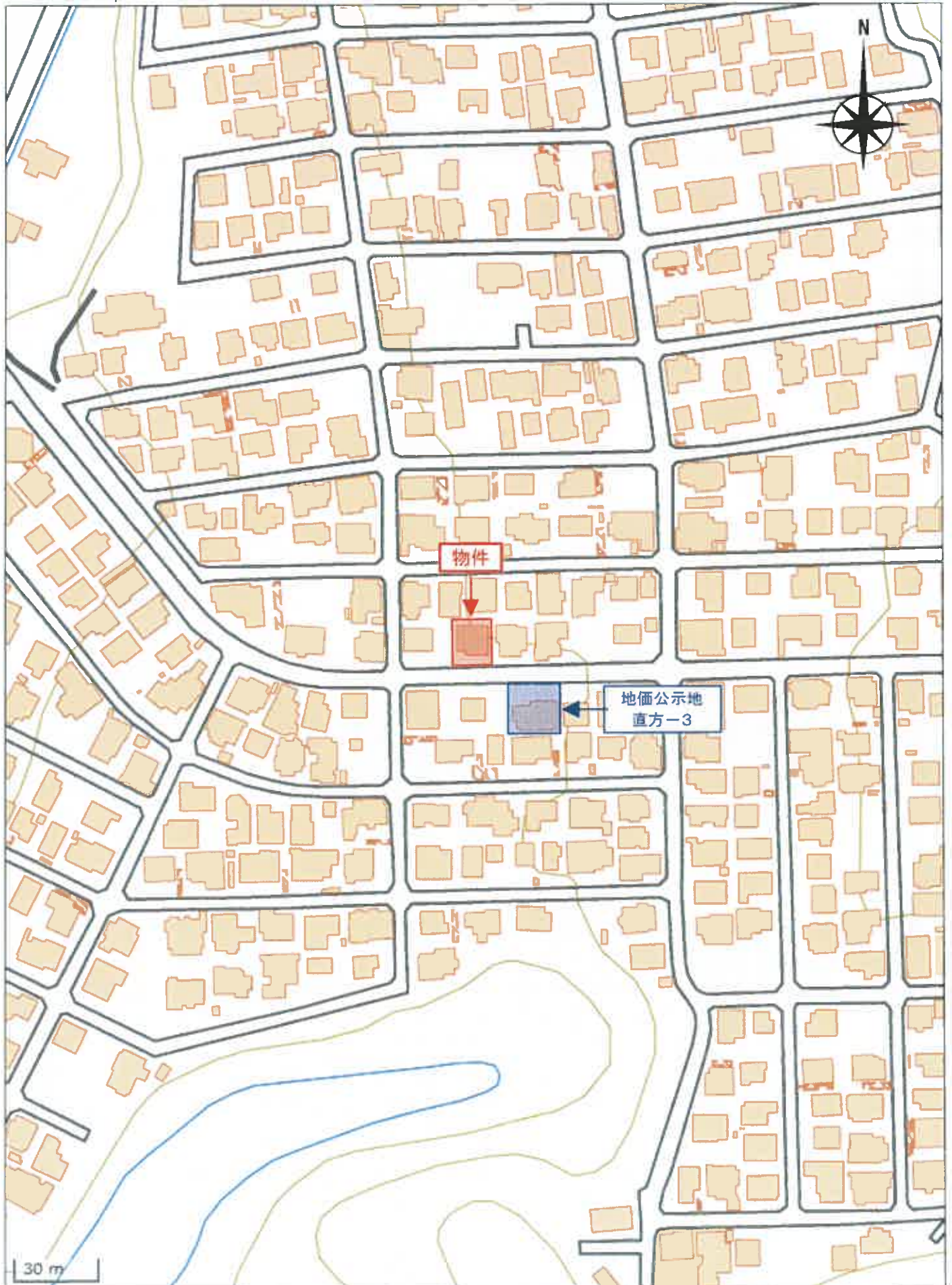
B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照



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