

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,670,000 5,336,000	一括	1,334,000	100,161	14,961
1	1,030,000				
2	5,640,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 直方市大字上新入 |
| | 地 番 | 2 2 4 3 番 3 5 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字上新入 2 2 4 3 番地 3 5 7 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 3 番 3 5 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 0 . 4 5 平方メートル
2階 5 7 . 1 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

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 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 3 5 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字上新入 2 2 4 3 番地 3 5 7 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 3 番 3 5 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 5 7 . 1 3 平方メートル |



328

令和8年(ケ)第2号
令和8年 2月 5日受理
令和8年 3月 14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 3 5 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字上新入 2 2 4 3 番地 3 5 7 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 3 番 3 5 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 5 7 . 1 3 平方メートル |

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30年2月7日 現在契約中
■ 隣地（地番2243-275）所有者	本件建物には所有者が一人で住んでいます。 夜間、電気がついています。

(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２２４３－２９８）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。
- 従物等として太陽光発電システム等が存在する。
- 本件土地上に廃材が存在する（写真②参照）。

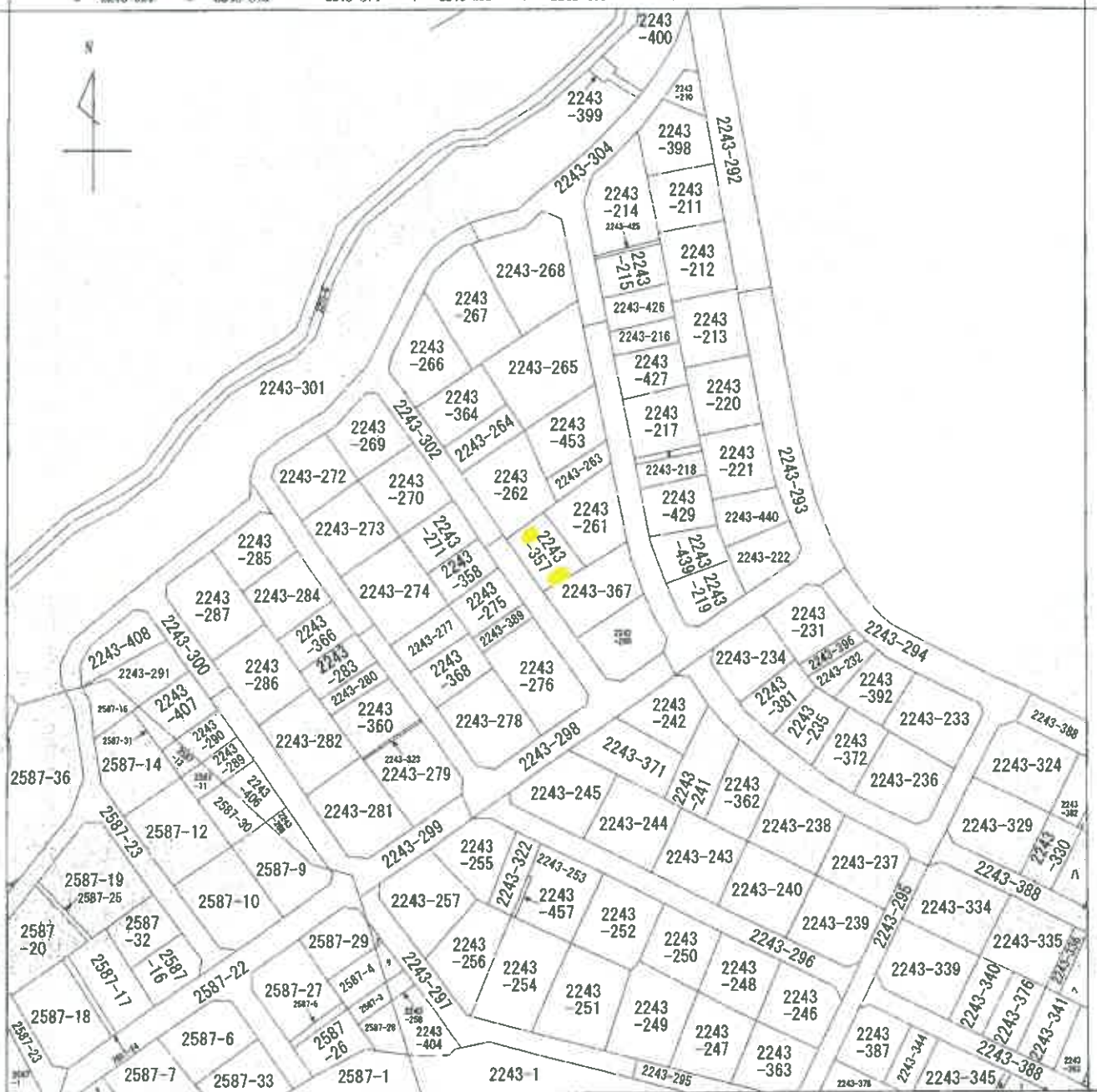
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 8年 2月6日 (金) 12:50 - 13:30	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) 17:40 - 17:50	執行官室	建物図面請求
R 8年 2月6日 (金) 17:50 - 18:00	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 3月2日 (月) 13:10 - 13:30	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 3月3日 (火) 10:40 - 11:10	物件所在地	全戸不在, 隣地住民と面談
R 8年 3月18日 (水) 15:20 - 16:00	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B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

2243-325 2243-373 2243-346 2243-380 2243-259 2243-428
2243-331 2243-362 2243-374 2243-395 2243-405 つづく



(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。



A 大字上新入

請求部	所 在			直方市大字上新入		地 番	2243番357		
出 力 縮 尺	1/1000		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8年3月2日

福岡法務局直方支局

登記官

請求番号: 13-1

(1/2)

A 4判に縮小

公用

(6枚目)

登記年月日：昭和47年8月2日

平 昭 47 年 8 月 2 日 登 記

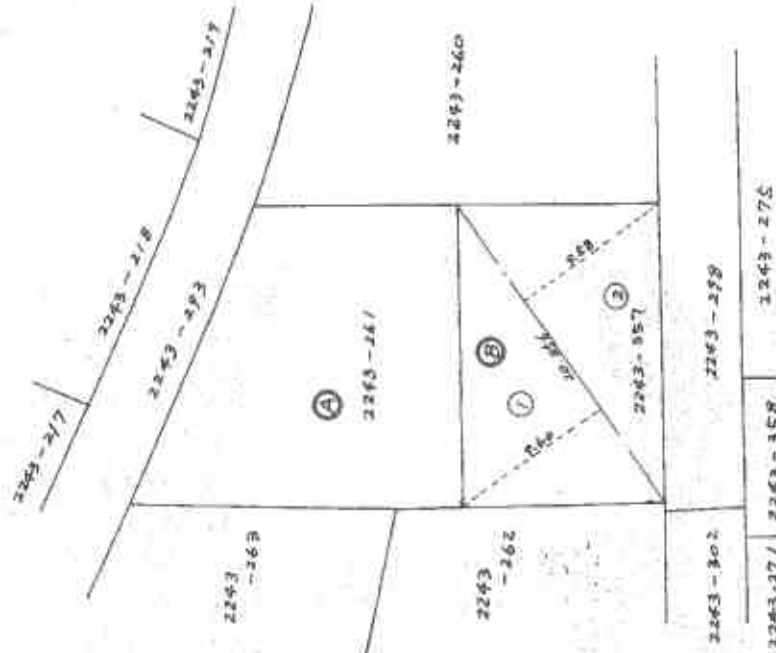
007181

前 2243-261 後・新

地 積 測 量 図

番 2243-261
2243-357

土地の所在 直方市大字上新入字乙井樋



⑤ 2243-357

符号	広さ	高さ	積
①	20.856	2.60	20.856
②	20.856	2.60	20.856
計			40.000
二除			20.000

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 47 年 8 月 2 日		

(土地家屋調査士会北九州支連用紙)

尺 1/300

A 4 判に縮小

(7枚目)

登記年月日：平成29年12月20日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和8年3月2日 登記官 横田 浩司

(8枚目)

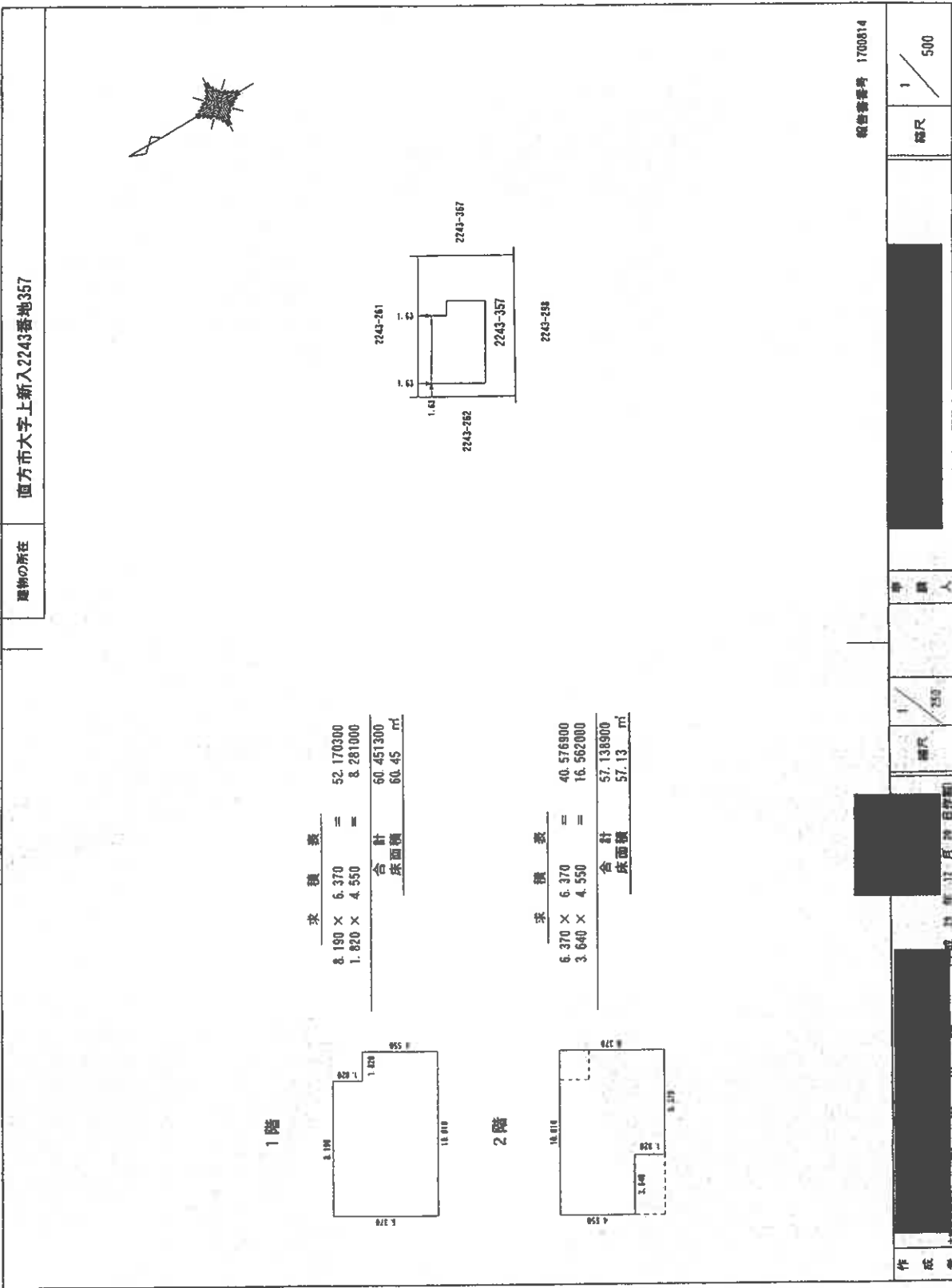
A 4 判に縮小

請求番号：13-3

各階平面図 建築物図面図

2243番357

直方市大字上新入2243番地357



報告番号 1700814

作成者

令和8年12月20日

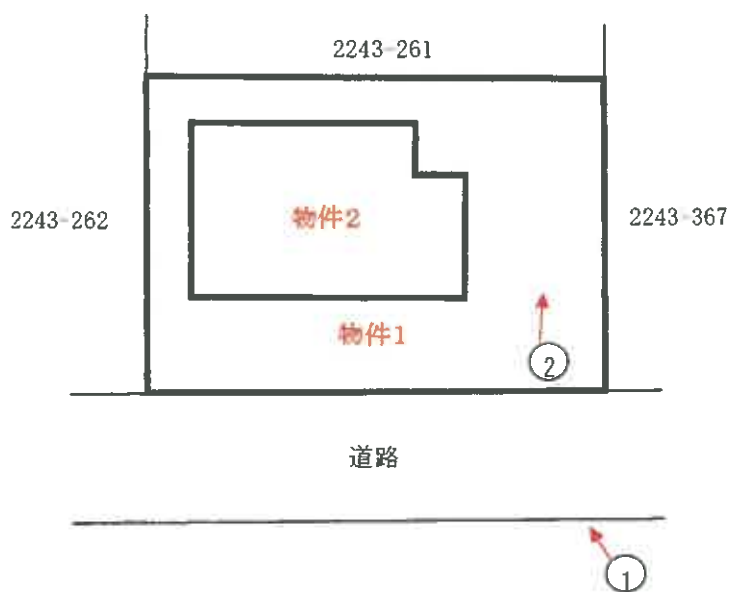
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間 取 図

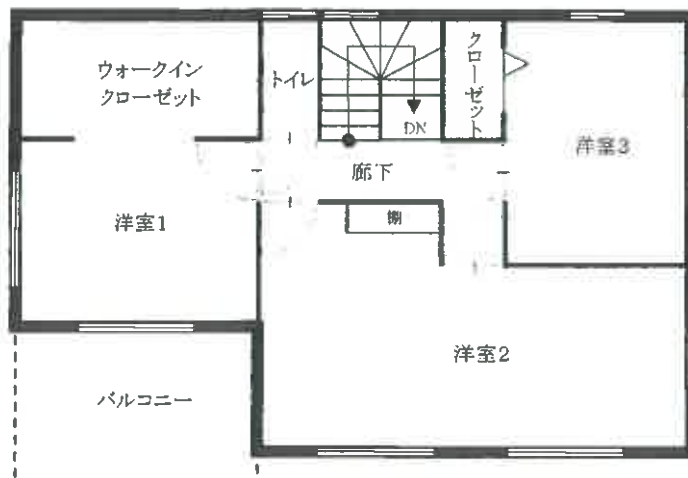
↑ 写真撮影位置方向



1階



2階



No. 1



本件建物の外を撮影

本件建物

No. 2



本件土地上の廃材等を撮影

No. 3



本件建物の室内を撮影

(11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 8 年（ケ）第 2 号
令和 8 年 3 月 18 日 現地調査
令和 8 年 3 月 23 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 6,670,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,030,000 円
物件2（建物）	金 5,640,000 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 357 宅地 200.00㎡	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357 2243 番 357 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 60.45㎡ 2階 57.13㎡	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、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。		
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1.6km。 西鉄バス「篠振」停留所の南方、約1.1km。 (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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1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	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	200.00㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (地積測量図のとおり)
	間 口	約17m
	奥 行	約12m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約4.7m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 : 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」とは引き込みが無い場合である。	
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。 ・敷地内に廃材が存する。 ・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29年12月18日 新築 経 過 年 数：約 9 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 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 ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：オール電化
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（床のシミ、クロスの剥がれ等のほか、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、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成29年9月1日交付 第KJH17-01780-1号）、工事完了検査（検査済証 平成29年12月19日交付 第KJH17-01780-1号）の手続きを行っていることが確認された。 ・従物等として、太陽光発電システム等が存する。

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）

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	14,700	1.02	200.00	1.00	3,000,000

【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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 14,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.02 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.02 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：方位 1.02

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	185,000	117.58	0.40	8,700,000

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。

$$\text{物件2：} \quad R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.44 \times 0.90 = 0.40$$

項 目	物件区分 物件 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約9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、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	3,000,000	0.40	法定地上権	1,200,000
計				1,200,000

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	3,000,000	－ 1,200,000		0.95	0.60	1,030,000
2	8,700,000	＋ 1,200,000	1.00	0.95	0.60	5,640,000
一 括 価 格 (合 計)						6,670,000

ウ 占 有 減 価 修 正 ： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正 ： 廃材が存することを考慮した。

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

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

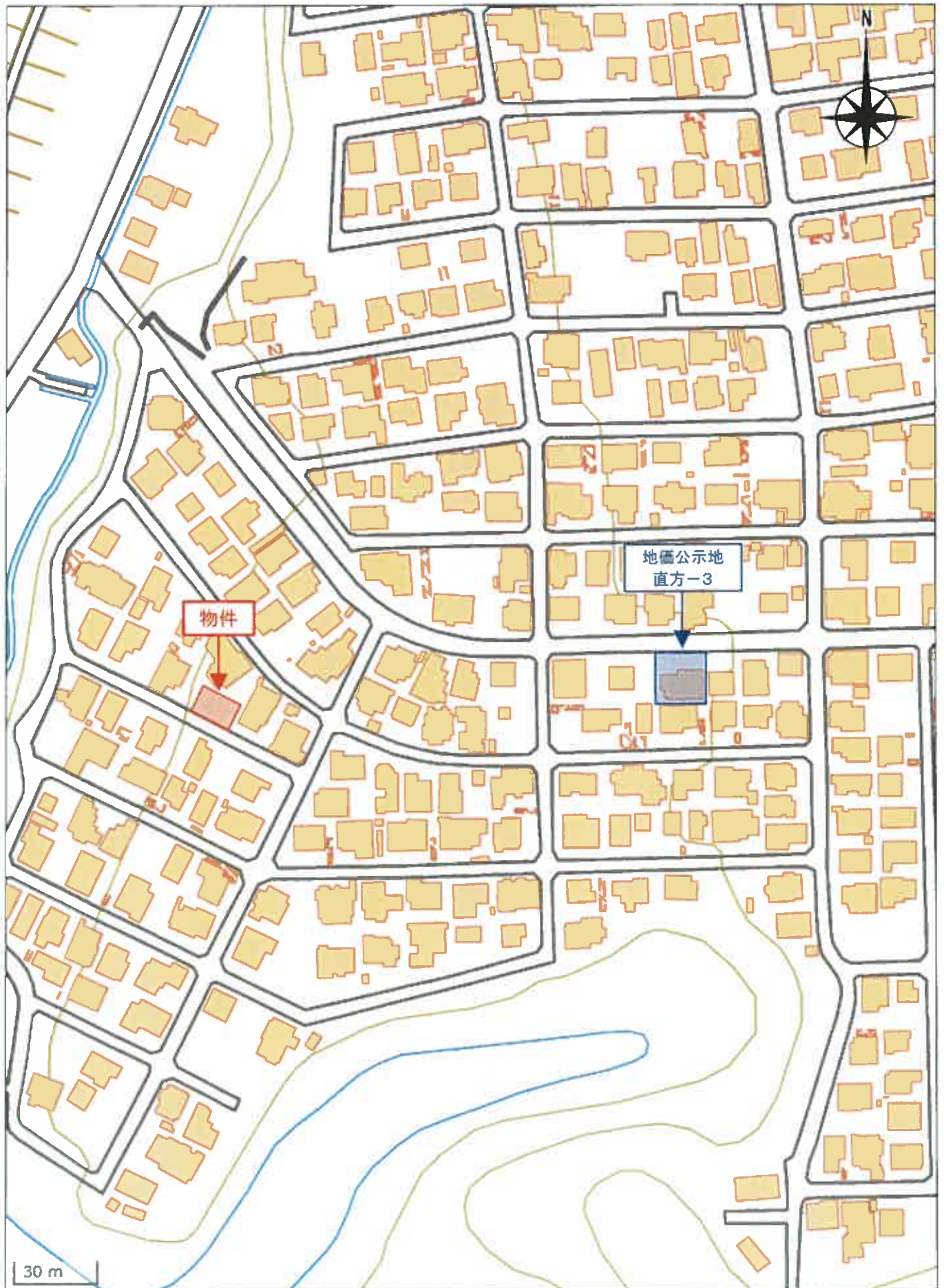
以 上

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
GS Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用