

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	2, 430, 000 1, 944, 000	一括	486, 000	45, 547	0
1	510, 000				
2	1, 920, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字定徳 |
| | 地 番 | 1 0 2 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字定徳 1 0 2 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 0 2 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 0 0 平方メートル
2 階 6 7 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月11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 | 鞍手郡小竹町大字御徳字定徳 |
| | 地 番 | 1 0 2 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字定徳 1 0 2 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 0 2 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 0 0 平方メートル
2 階 6 7 . 0 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第3号
令和8年4月 9日受理
令和8年5月 18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 | 鞍手郡小竹町大字御徳字定徳 |
| | 地 番 | 1 0 2 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 4 . 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字定徳1 0 2 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 0 2 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 1 . 0 0 平方メートル
2階 6 7 . 0 0 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
■ 小竹町上下水道課 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17年7月10日 現在契約中
■ 所有者の妻	1 本件建物には私と所有者の2人が住んでいます。 2 本件建物内でペット（犬4匹）を飼っています。 ペット臭はしますが、ペットによる大きな損傷等はありません。 3 本件土地の地盤が悪いようで、排水が良好ではありません。 本件建物が建った当時、床下から水が漏れてきており、建てた業者に補修工事をしてもらいました。現在は床下から水漏れが生じることはありません。 大雨が降ると、写真②の撮影方向から本件土地にやや急斜面になっていますので、大量の水が流れてくることがあります。 1階のドアの開閉が悪く、もしかしたら地盤の影響で、本件建物が傾いているかもしれません。 4 本件建物の太陽光発電システム等は後付で設置したものです。 太陽光発電システム等のローンの残額はよく分かりませんがその支払いが滞っています。 5 近くに小学校があったのですが、廃校になりました。 町立病院も無床診療所になる予定です。 6 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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。

(形状等)

- 本件土地と隣地との境界と思われる付近には擁壁・コンクリートブロック塀が存在する。

(占有等)

- 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。

(その他)

- 本件建物の1階のドアの開閉時に生じたと思われる床への損傷が認められた。

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。

- 目的外物件として電柱及び支線が存在する。

- 従物等として太陽光発電システム等が存在がする。

(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 4月10日 (金) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 4月10日 (金) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 8年 4月13日 (月) 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 8年 4月13日 (月) 12:10 - 12:30	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 5月7日 (木) 9:30 - 9:45	執行官室	立入調査日の調整, 占有状況等の調査 (所有者の妻からの電話)
R 8年 5月12日 (火) 10:15 - 11:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者の妻立会い)
(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

1024-10
1018-2



(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	鞍手郡小竹町大字御徳字定徳				地番	1029番			
出力縮	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8年4月13日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

公司

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4月13日 福岡法務局直方支局

令和8年4月13日 福岡法務局直方支局

登記證

A 4 判に縮小

(7枚目)

請求番号: 23-2

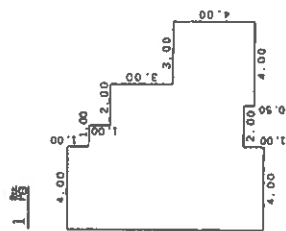
各階平面図 901838

平成17年6月30日登記

家庭番号 1029番

建各階平面圖
物平面圖
面圖

鞍手郡小竹町大字御徳字定徳1029番地

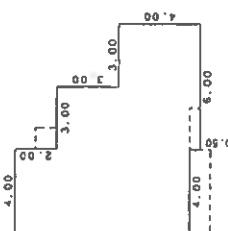


求復表

4.00	×	9.50	=	38.0000
1.00	×	7.50	=	7.5000
1.00	×	6.50	=	6.5000
1.00	×	7.00	=	7.0000
3.00	×	4.00	=	12.0000
+				71.0000

床面積 71.00 m²

2. 陸軍部



求值表

4.00 ×	8.50	=	34.0000
3.00 ×	7.00	=	21.0000
3.00 ×	4.00	=	12.0000
合計			67.0000

床面積 67.00 m²

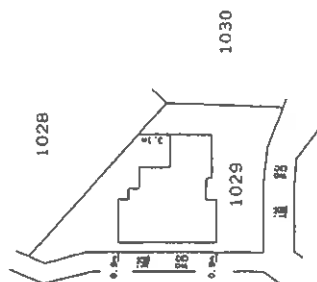
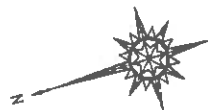
作製者

平成17年6月25日作製)

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

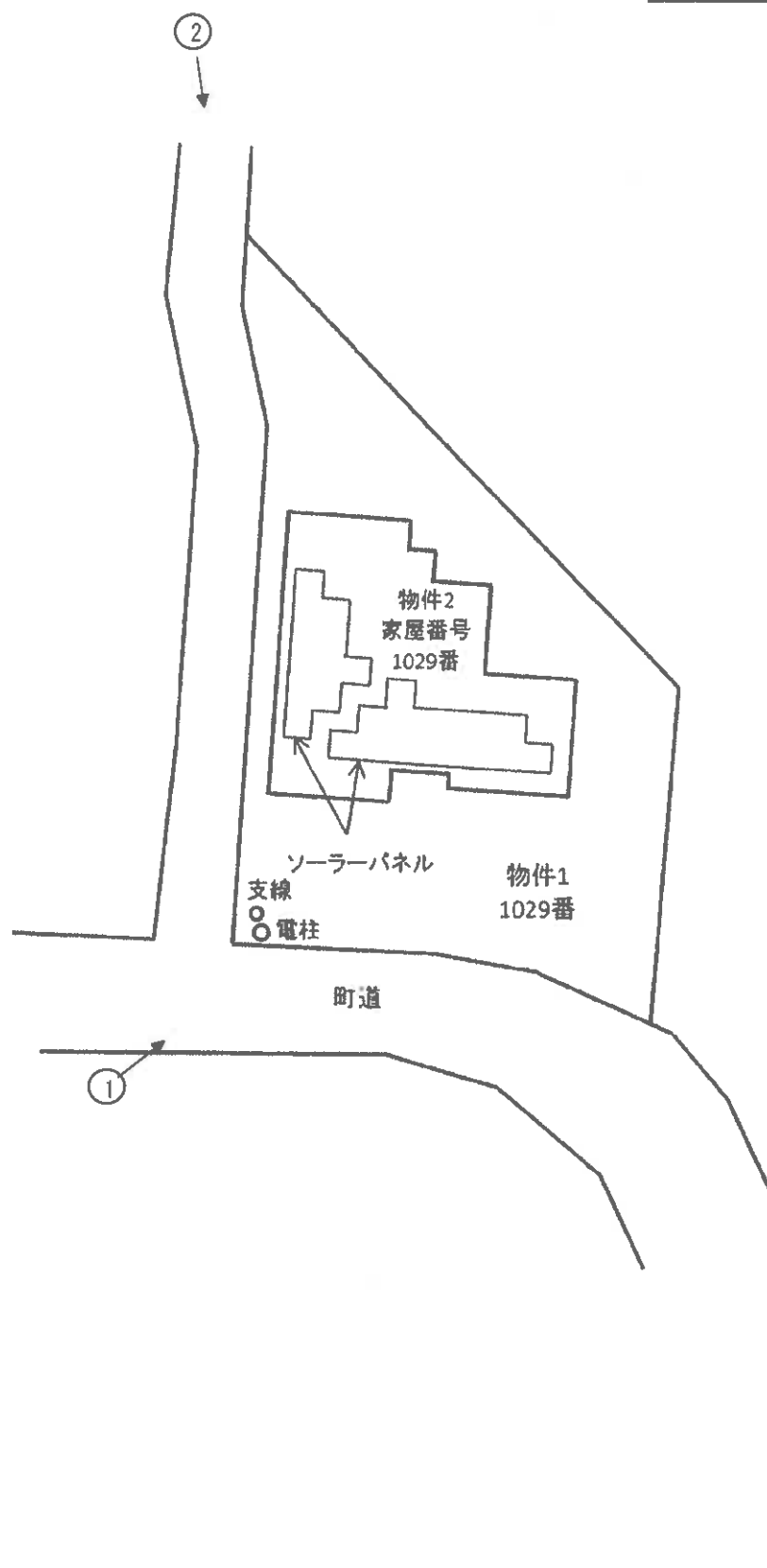


1030

道路

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



間取図

(物件2)家屋番号:1029番

↑ 写真撮影位置方向



1階



2階

(9枚目)



No. 1



本件建物の外観を撮影

本件建物

No. 2



本件建物の外観を撮影

本件建物

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. 5

本件建物の室内を撮影

No. _____

令和8年（ケ）第 3 号
令和8年5月12日現地調査
令和8年5月25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

江 本 庸 時

第1 評価額

一括価格	
金 2,430,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 510,000 円
物件2（建物）	金 1,920,000 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	鞍手郡小竹町大字御徳字定徳 1029 番 宅地 244.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鞍手郡小竹町大字御徳字定徳1029番地 1029 番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 71.00 m ² 2階 67.00 m ²	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、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。		
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「勝野」駅の南西方、約2.0km。 小竹町巡回バス「正行寺下」停留所の南西方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小竹町大字御徳地内に主として一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、地価は近年やや下落傾向に推移している。また、地域環境等は近くの小学校の廃校や町立病院の廃止問題を受け、衰退傾向に推移する可能性がある。	
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	非線引区域
	用 途 地 域	無し
	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	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	244.00㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (土地建物位置関係図のとおり)
	間 口	約14m
	奥 行	最大約23m
	接 道 関 係	下記のとおり、角地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	・ 南側で幅員約3.4m～5mの舗装町道（建築基準法第42条第2項の道路に該当、要セットバック）に0～約1.2m程度高く接面。 ・ 西側で幅員約2.5mの舗装町道（建築基準法上の道路に該当しない）に0～約1.2m程度高く接面。	
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 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	・ 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とは認められなかった。 ・ 「現況調査報告書」記載のとおり、地勢が南向きの下り傾斜になっており、大雨の際には大量の水が流れてくることのある模様である。また、地盤が悪く排水が良好でなく、建物も傾いている可能性がある模様であるが、現地調査の際には、明確には確認できなかった（評価上は、「地勢・地盤等」として減価を行う）。 ・ 目的外物件として電柱及び支線が存する。	

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17年6月22日 新築 経 過 年 数：約 21 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 4 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディングボードほか 天 井：クロス貼、合板ほか 床：フローリング、タタミほか 内 壁：クロス貼ほか 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：太陽光発電システム、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：住宅 間 取 り：3LDKほか（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（室内で小型犬を4匹飼っておりペット臭が認められる。また、1階の床にドアの開閉時に生じたと思われる損傷が認められるが、目視可能な範囲内ではそれ以外に特記すべき大きな損傷等は確認できなかった。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・従物等として、ソーラーパネルを含む太陽光発電システムが存する（太陽光発電システムについては建物の再調達原価において考慮）。 ・尚、太陽光発電システムを含む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。

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	7,750	0.85	244.00	0.90	1,450,000

【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「小竹(県)ー1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,450\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 7,750\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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
1.02 × 1.01 × 1.05 × 1.00 = 1.08

イ 個 別 格 差：形状 角地 地勢・地盤等 要セットバック 個別格差
0.95 × 1.01 × 0.90 × 0.99 = 0.85

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	200,000	138.00	0.11	3,040,000

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（-20%）を施して現価率を査定した。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件2: } R \times \left(1 \pm q \right) = 0.14 \times 0.80 = 0.11$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約21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	-20%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	1,450,000	0.35	法定地上権	510,000

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35%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	1,450,000	－ 510,000		0.90	0.60	510,000
2	3,040,000	＋ 510,000	1.00	0.90	0.60	1,920,000
一 括 価 格 (合 計)						2,430,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 太陽光発電システムのローンの支払いが滞っており所有権の帰属等について係争の可能性がある点を考慮した。

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「小竹（県）－1」

所在地：鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂1795番10

住居表示：「未実施」

価格：8,450 円/㎡（対前年変動率 -0.6%）

価格時点：令和7年7月1日

地積：292 ㎡

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

接面街路：北西側幅員約5m 町道

供給処理施設：水道

位置：JR筑豊本線「勝野」駅の南方、道路距離1.7km

用途指定等：非線引都市計画区域、用途指定なし

（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	2 葉

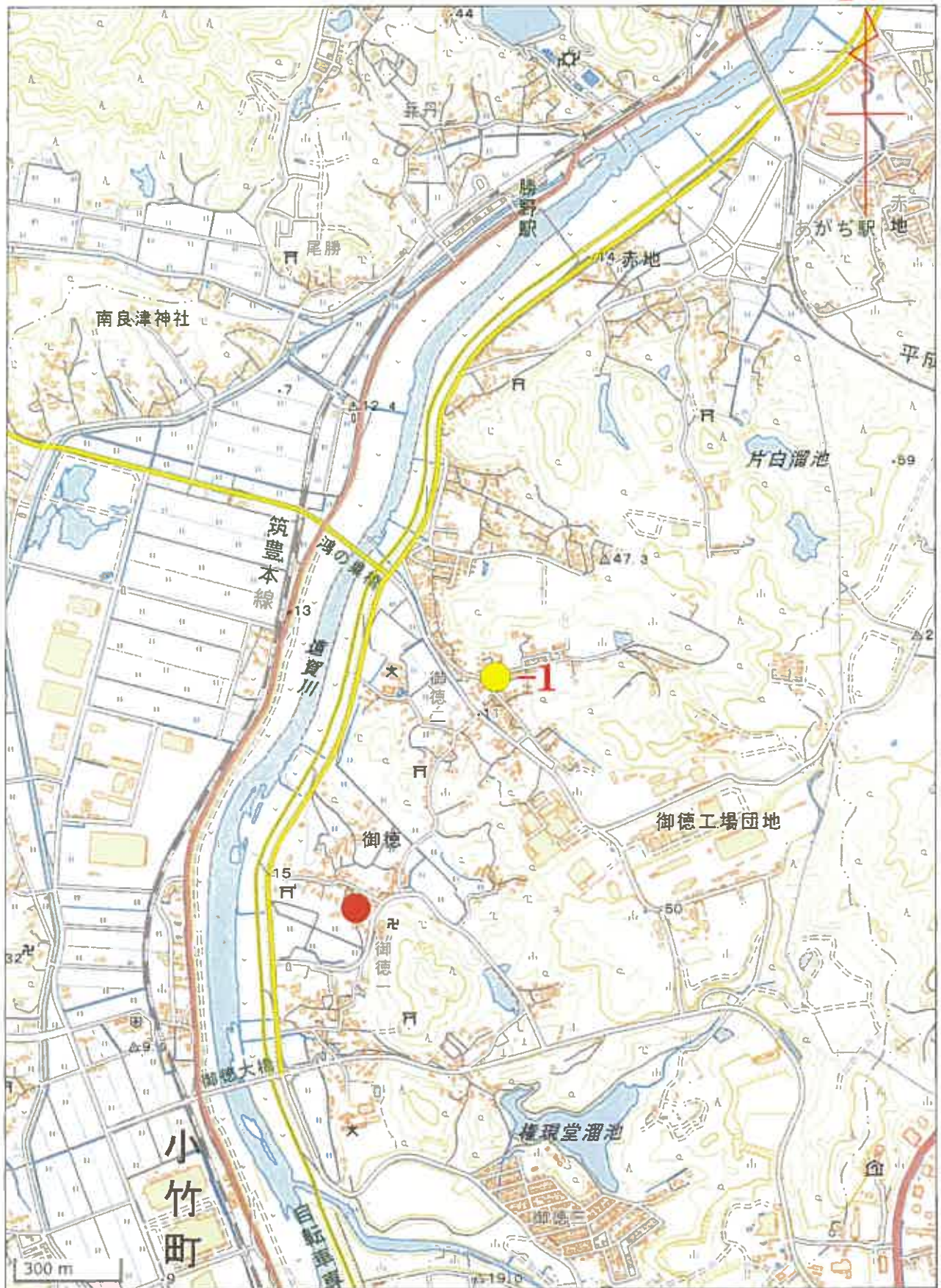
（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	基準地

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