

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 場 所	令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 8 月 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



91

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	7, 160, 000 5, 728, 000	一括	1, 432, 000	104, 372	15, 561
1	930, 000				
2	6, 230, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 直方市大字下境

地 番 2075番13

地 目 宅地

地 積 171.32平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

2 所 在 直方市大字下境2075番地13

家屋 番号 2075番13

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.79平方メートル
2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30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A, B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



11

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 直方市大字下境

地 番 2075番13

地 目 宅地

地 積 171.32平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

2 所 在 直方市大字下境2075番地13

家屋 番号 2075番13

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.79平方メートル

2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



令和8年(ケ)第4号
令和8年5月14日受理
令和8年6月10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 直方市大字下境
地 番 2 0 7 5 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 7 1 . 3 2 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1
- 2 所 在 直方市大字下境 2 0 7 5 番地 1.3
家屋 番号 2 0 7 5 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 7 9 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1

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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を共有し、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 ☐ ある { 種類: 構造: 床面積: }				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を住居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 ☐ 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	☐ 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
■ 直方市水道事業 水道管理係	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 (未回答) 開栓日 令和2年6月26日 現在契約中
■ 共有者A, B	1 本件建物には私たちとその家族の計7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 太陽光発電システム等は令和2年10月にオリエントコーポレーション(株)のローン300万円を利用して設置しました。 ローン代金の支払いは残っています。 4 リビングから玄関に出る壁クロスところに、幼い子どもが出ないように、突っ張り棒を設置していましたが、壁クロスを傷めています。 5 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。 6 今年の3月までは本件建物の真ん前にバス停がありましたが、4月で廃止になっています。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番2075-4, 2075-6, 2075-6の地目は宅地）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コンクリートブロック塀・境界紙が存在する。

(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)

- 本件建物の損傷は関係人の陳述のとおり。
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。
- 従物等として太陽光発電システム等が存在する。

(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 5月15日 (金) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 5月15日 (金) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 5月18日 (月) 11:00 - 11:20	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18日 (月) 11:50 - 12:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 6月4日 (木) 11:20 - 12:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (共有者ら立会い)
(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

1 2077-14
2 2077-7



(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	所在地	直方市大字下境				地番	2075番13			
出力縮尺	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					備考付年月日(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5月18日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

これは固面に記録されている内容を証明した書類である。
 令和8年5月18日 福岡市健康局健康支店

李麗如博士的貢獻

興亞州境內知府以故

利得性

A 4 判に縮小

請求番号: 4-2

图 量测地

地番	2075-1 2075-11-2075-13
土地の所在	直方市大字下境

世界測地系・平面直角座標系

康強強

[illegible][illegible]

(C) 2075-12		X		Y		W-1, H-1	X ₀ (H-1-W-1)
項目	金額	金額	金額	金額	金額		
29	金庫	B1258, 216	-24134, 357	12, 881	1047493, 062656		
P7	金庫	B1258, 764	-24121, 990	13, 483	1065004, 049920		
F6	金庫	B1257, 764	-24121, 374	3, 421	261731, 257944		
P5	金庫	B1247, 065	-24118, 769	-13, 137	-1063581, 974525		
P4	金庫	B1246, 768	-24134, 711	-16, 112	-1300048, 490716		
P4	金庫	B1258, 002	-24134, 891	-0, 149	-11853, 463392		
31	金庫				-332, 324537		
合計					165, 1622535		
合計					166, 16		nd

[illegible]

638,749,249. m	
----------------	--

消費税率2000による電子マネー（消費税率2）

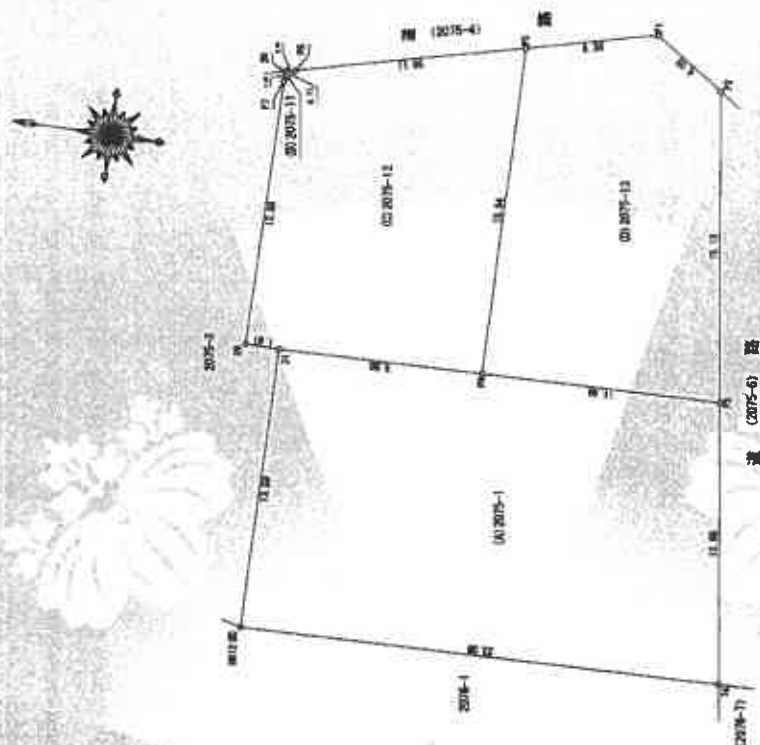
A	B	150	100
20		22708.184	-22524.302
50		21182.251	-22422.310
80		21040.222	-22214.798

測量年月日 平成31年1月21日

분류

年禁一

縮尺 1/250



(福州) 福州土產公司

登記年月日：令和2年5月20日

公用

これは図面に記載されている地籍を基にした地図である。
令和8年5月18日 国土地院図鑑大支庁

登記官

A4判に縮小

(8枚目)

各階平面図

2075番地13

建物図面

直方市大字下境2075番地13

2075番地13

建物の所在



1階

求積表

0.455 × 2.275	=	1.035125
0.910 × 5.915	=	5.382650
6.370 × 7.280	=	46.373600
合計		52.791375
床面積		52.79 m ²



2階

求積表

2.730 × 3.640	=	9.937200
5.460 × 7.280	=	39.748800
合計		49.686000
床面積		49.68 m ²



全図分

令和2年5月20日

縮尺 25倍

全図分

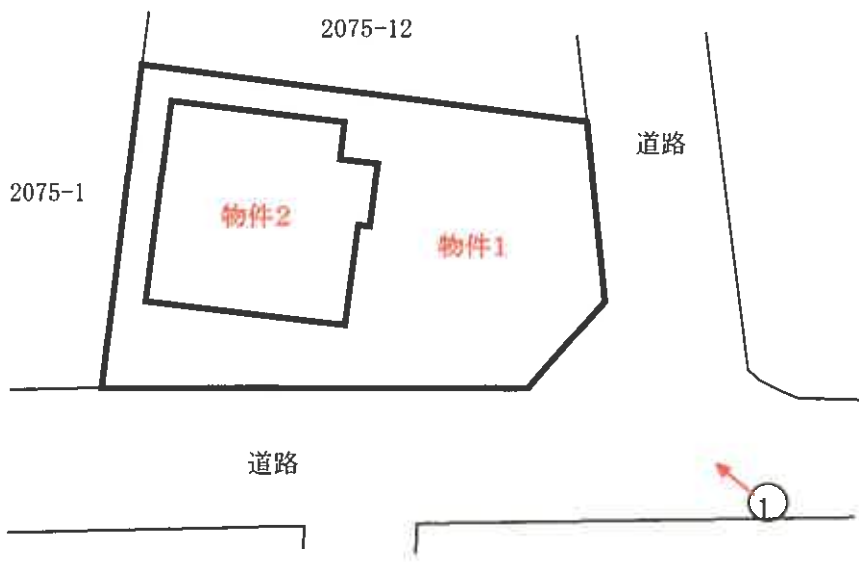
縮尺 500

請求番号：4-3

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

4

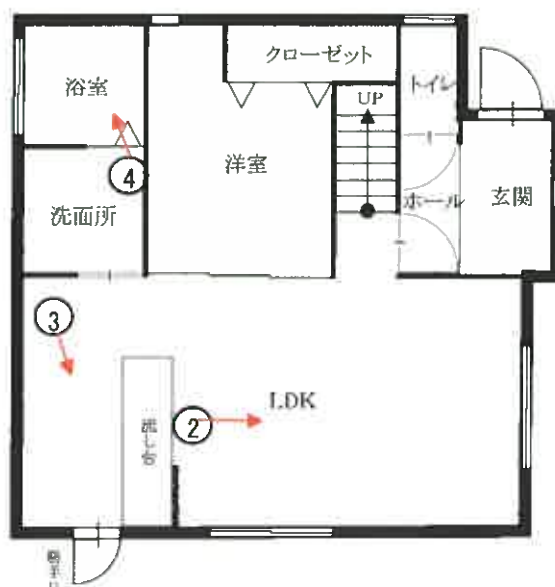


間 取 図

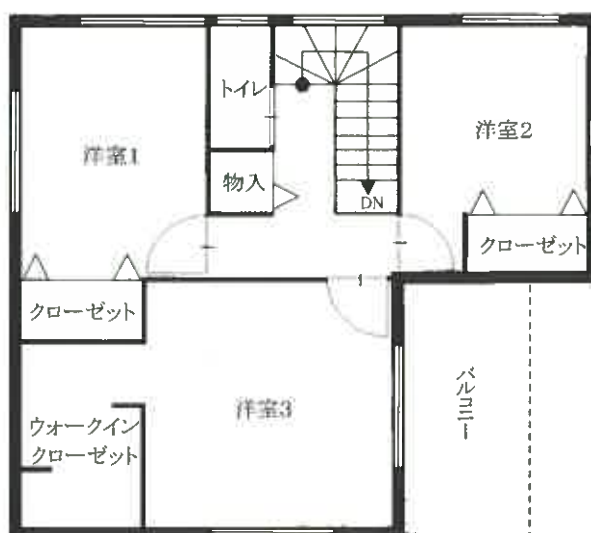


写真撮影位置方向

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 8 年（ケ）第 4 号
令和 8 年 6 月 4 日 現地調査
令和 8 年 6 月 15 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 7,160,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 930,000 円
物件2（建物）	金 6,230,000 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	直方市大字下境 2075 番 13 宅地 171.32㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	直方市大字下境 2075番地13 2075 番 13 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 52.79㎡ 2階 49.68㎡	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」駅の南東方、約2.2km。 直方市コミュニティバス「林光寺団地」停留所の南方、約400m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が多く、ほかに農地、空地等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	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	171.32㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (地積測量図のとおり)
	間 口	約10m
	奥 行	約17m
	接 道 関 係	角地
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約4.4mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）とほぼ等高に、南側で幅員約5m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0.8m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 : 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、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「下境遺跡群」の区域内にあるため、建物の新築等に伴い土地を掘削する場合は文化財保護法に基づく届出を要する。また、工事内容により試掘調査、更に、発掘調査が必要となる場合もあるため、買受人において調査・確認を要する。 ・ 東側道路は上記のとおり、いわゆる「2項道路」に該当するため、道路の中心線から水平距離2mの線が道路との境界線とみなされる。(セツバック) 本件は、幅員が4m以上あり、セツバックを要しないため、当該要因に基づく減価は不要と判断する。 ・ 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）： 令和1年8月19日 新築 経 過 年 数： 約 7 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 18 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 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	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	・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31年3月25日交付 第H30確認建築福住セ北01689号）、工事完了検査（検査済証 令和1年8月20日交付 第H31確済建築福住セ北00567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	16,300	1.03	171.32	1.00	2,880,000

【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。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{88} & = & 16,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.02 & \times & 0.96 & \times & 0.90 & \times & 1.00 & = & 0.88 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：角地 1.03

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要と判断した。

(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	195,000	102.47	0.52	10,390,000

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。

$$\text{物件2：} \quad R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.52 \times 1.00 = 0.52$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約7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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,880,000	0.40	法定地上権	1,150,000
計				1,150,000

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	2,880,000	－ 1,150,000		0.90	0.60	930,000
2	10,390,000	＋ 1,150,000	1.00	0.90	0.60	6,230,000
一 括 価 格 (合 計)						7,160,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正： 係争の可能性（太陽光発電システム）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

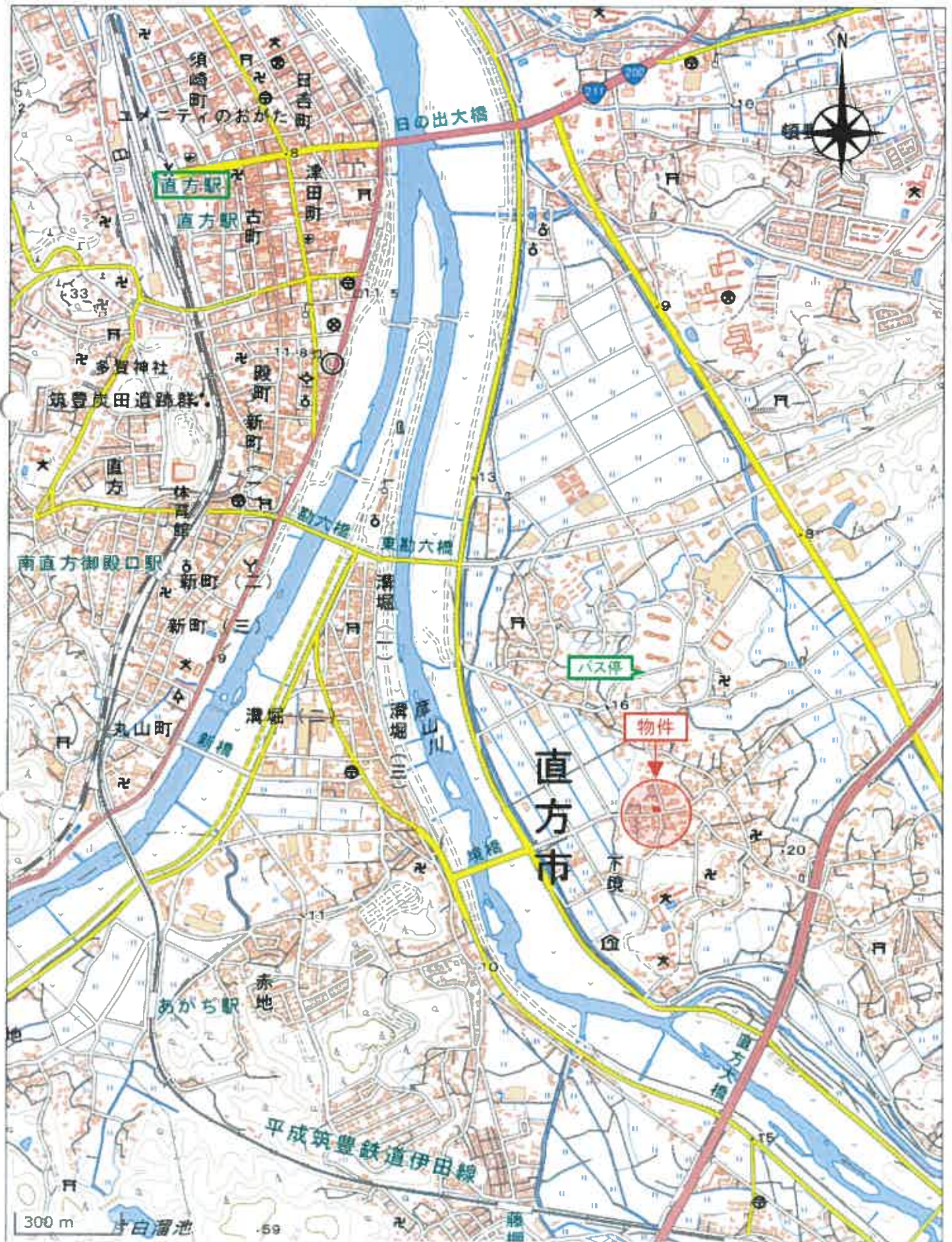
基準地標準価格：基準地「直方（県）－1」
所 在：直方市大字永満寺2559番14
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：14,300 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：266㎡
地 域 の 概 要：一般住宅や事業所等が見られる郊外の住宅地域
接 面 街 路：南西側幅員約7m 市道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：JR筑豊本線「直方」駅の南東方、道路距離4.8km。
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）

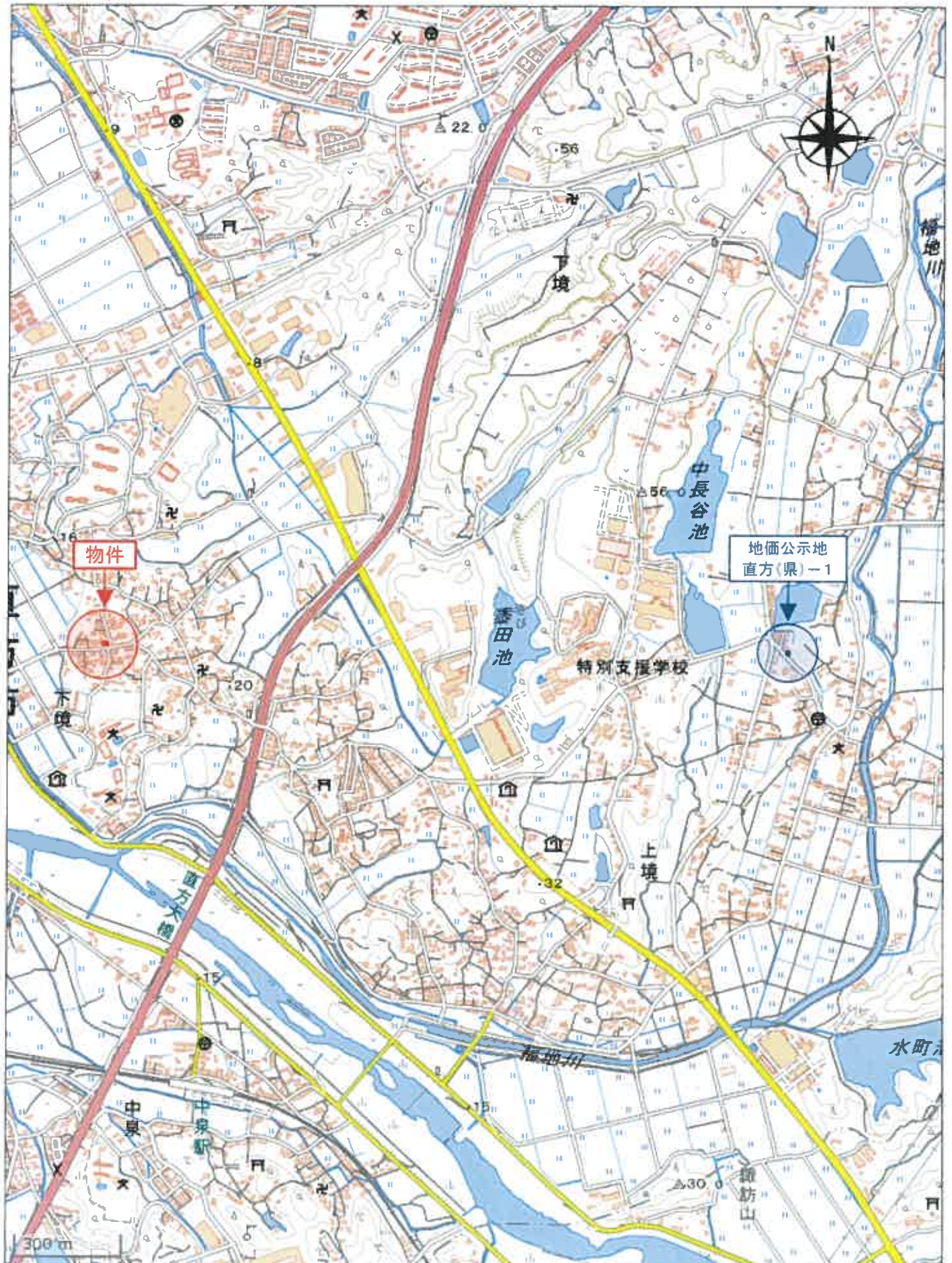
第7 附属資料の表示

1 位置図	3 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

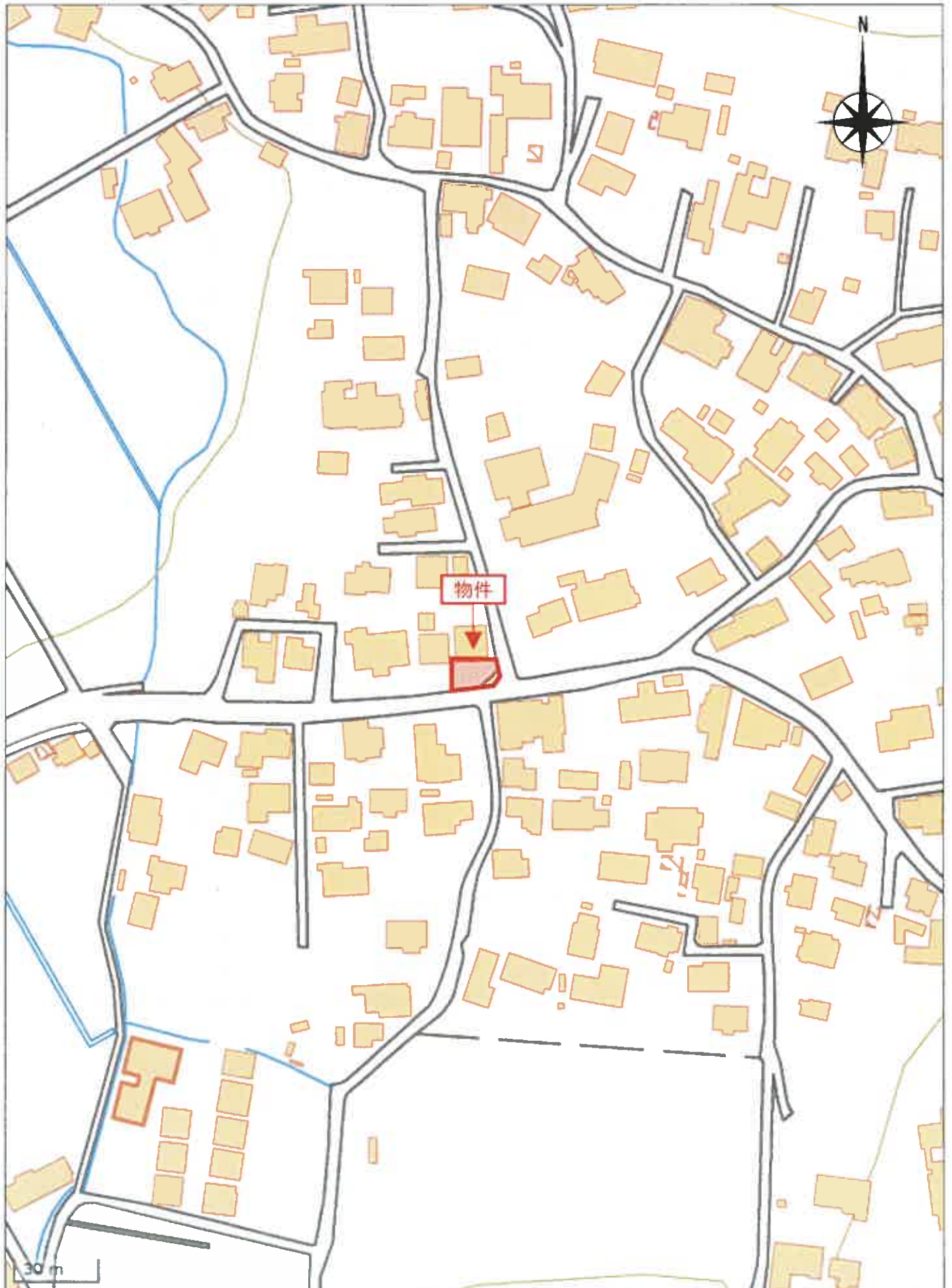
B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照





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