

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）
3, 4	610,000 488,000	一括	122,000	15,049	2,149
3	90,000				
4	520,000				



物 件 目 録

3 所 在 直方市大字感田
地 番 2 2 4 9 番 3 0
地 目 公衆用道路
地 積 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 直方市大字感田
地 番 2 2 5 0 番 1 1
地 目 雑種地
地 積 2 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 22 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 3, 4】

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 3, 4】

地役権

原 因 昭和 41 年 9 月 27 日設定

目 的 電線路（支持物を除く）を施設し保持するため送電線下用地上に家屋
工作物を設置し又は竹木を植栽する等電線路の妨げとなる行為をしな
いこと。

範 囲 全部

要役地 北九州市小倉区大字長行字権現迫 1 3 1 2 番

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（未登記 倉庫・コンク
リートブロック造鋼板葺平家建・約 25 m²）が本件土地上に存在する。

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

3 所 在 直方市大字感田
地 番 2 2 4 9 番 3 0
地 目 公衆用道路
地 積 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 直方市大字感田
地 番 2 2 5 0 番 1 1
地 目 雑種地
地 積 2 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和7年(ケ)第21号
令和8年1月 8日受理
令和8年2月10日提出

現況調査報告書

その2 (物件3, 4)

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

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 3 | 所 | 在 | 直方市大字感田 |
| | 地 | 番 | 2 2 4 9 番 3 0 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 3 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 直方市大字感田 |
| | 地 | 番 | 2 2 5 0 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 0 8 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3	
現況地目	☒ 宅地 (物件3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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	
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)	
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

(土地用)

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4		
現況地目	☒ 宅地 (物件4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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)		
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件4 関係)	
所 在	(住居表示未実施) 付 近
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
構 造	コンクリートブロック造鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約25㎡
所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■平成28年ころ □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
その他の事項	

(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
■ 所有者	1 物件3の土地は更地の状態で私が管理しています。 以前は駐車場として使っていました。 2 物件4の土地には私が所有する未登記建物が存在します。 同建物は約10年くらい前に建てたものです。 物件4の土地の上空には高圧の電線があり、建物を建てられないという事情があって未登記建物のままにしています。 未登記建物の中には建設資材が入っています。 3 物件4の土地にあるドラム缶の中身は外壁塗料・防腐剤などが入っています。 もしかしたらドラム缶から少量の塗料が物件4の土地上に漏れているかもしれません。 4 物件4の土地の一部はゴミ置場として利用されています。

(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 2 2 4 9 - 6, 2 2 5 0 - 1）及び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コンクリートブロック塀が存在する。
物件 3 の土地と物件 4 の土地との間にも両者を仕切っているコンクリートブロック塀が存在する。

(占有等)

- 本件土地の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2, 3 枚目のとおりと認めた。

(その他)

- 物件 4 の土地には複数のドラム缶が存在する。
- 物件 4 の土地の一部はゴミ置場として利用されている。
- 物件 3 及び 4 の土地には次の地役権が設定されている。

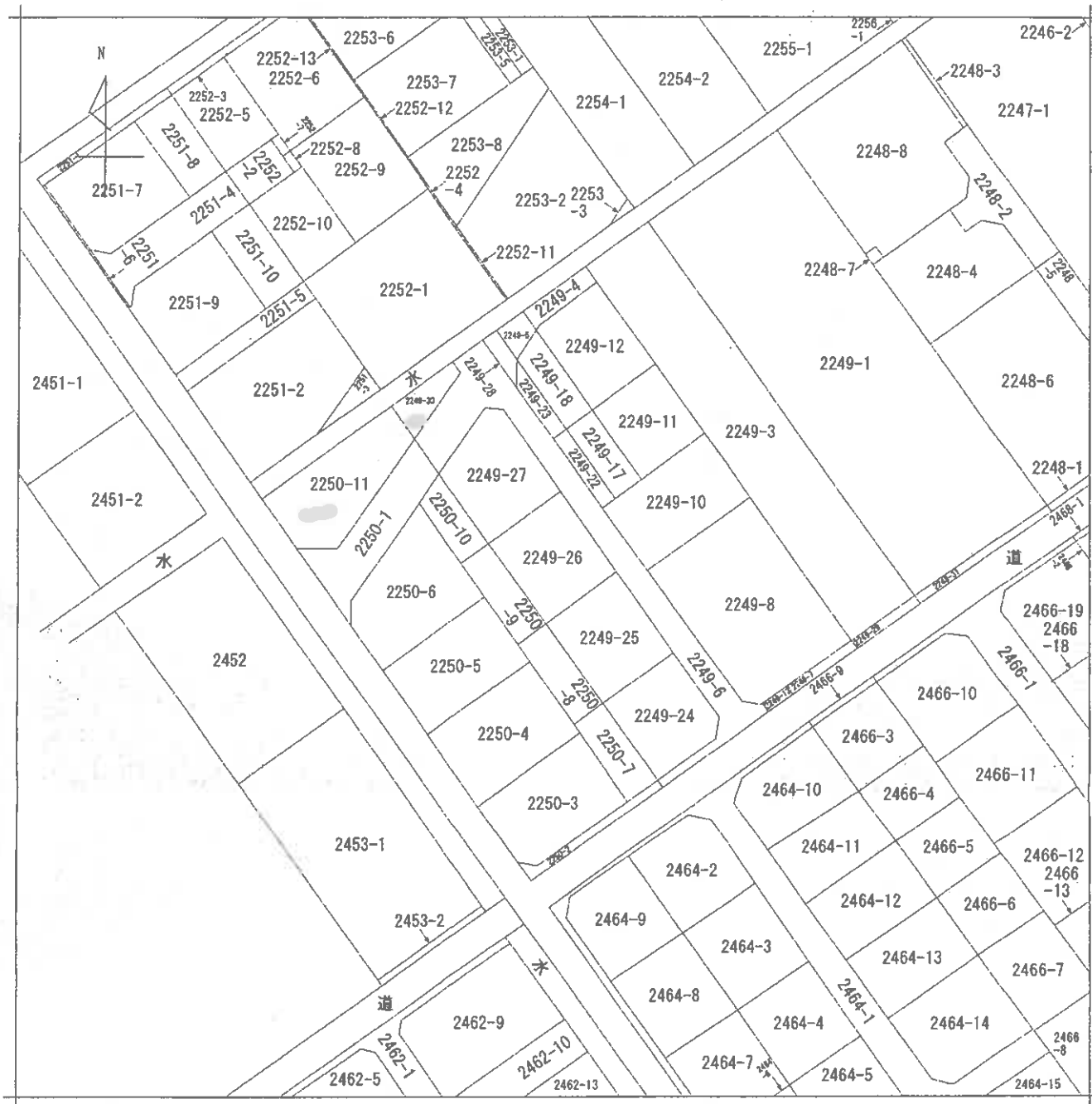
原因	昭和 4 1 年 9 月 2 7 日設定
目的	電線路（支持物を除く）を施設し保持するため送電線下用地上に家屋工作物を設置し又は竹木を植栽する等電線路の妨げとなる行為をしないこと
要役地	北九州市小倉区大字長行字権現迫 1 3 1 2 番
範囲	全部

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

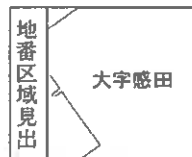
(調査経過用)

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 1月16日 (金) 13:35 - 13:50	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16日 (金) 15:35 - 15:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 8年 2月2日 (月) 13:00 - 13:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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



(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	直方市大字感田				地番	2249番26		
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16日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和58年12月20日

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16日 風潮法律事務所 方安祐

40423

A 4判に縮小

請求番号：15-3

平 58 号 (2月20日登記)

015169

期 2249-6 投·新

附錄

2249-6
2249-30

土地の所在

上填正，在图

 $\frac{1}{2}$

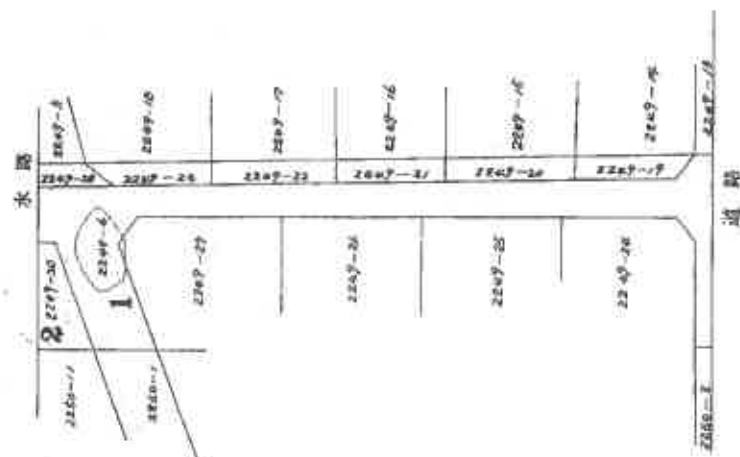
學訓

(昭和58年 昭和59年 昭和60年)

(桐城縣土地家譜編纂委員會北九州支部)

申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$ 

登記年月日：昭和58年12月20日

平 昭 58年 12月 20日 登記

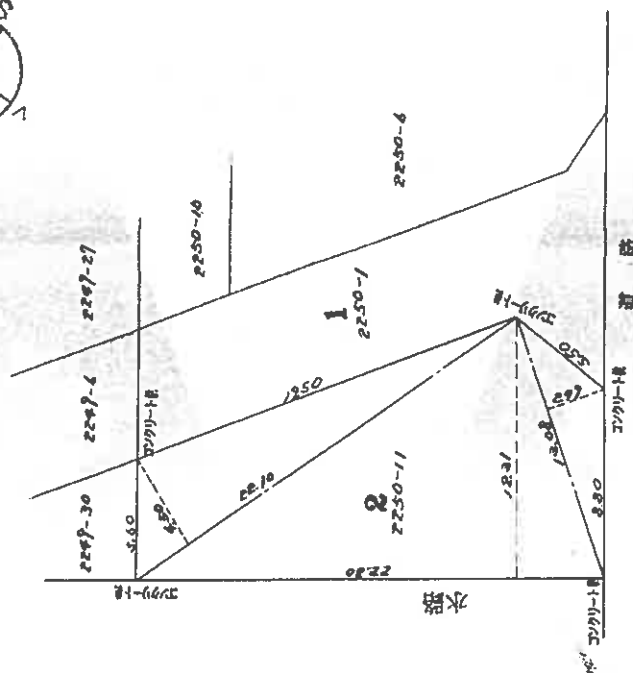
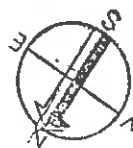
015174

前 2250-1 後・新

地 番 2250-11,
2250-1

土地の所在 直方市大字感田字常広

地 積 測 量 図



2250-11		
2210	×	9.50
2230	×	12.31
1303	×	2.77
	計	94.612
	1/2	208.3056

作製者

(昭和58年12月1日作成)

(福岡県土地家屋調査士会館)

申請人

縮尺

1/250

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16日

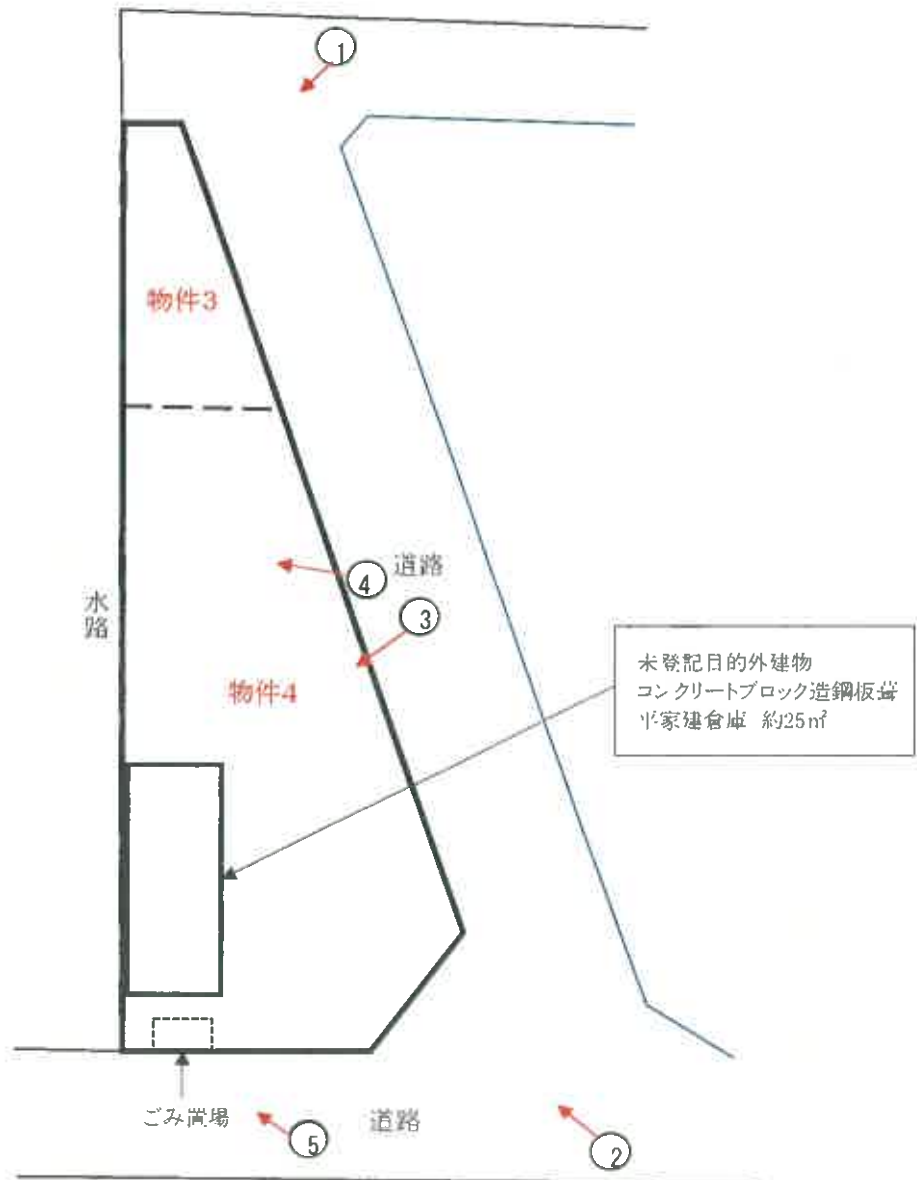
福岡法務局直方支局

登記官

A 4 判に縮小

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



No. 1



物件3の土地の外観を撮影

物件3の土地

(物件4の土地はブロックの奥)

No. 2



物件4の土地の外観を撮影

物件4の土地

目的外未登記建物

No. 3



物件4の土地の上の目的外未登記建物を撮影

物件4の土地

目的外未登記建物

(11枚目)

No. 4



物件4の土地上のドラム缶を
撮影

No. 5



物件4の土地のゴミ置場を撮
影

No. _____

令和7年（ケ）第21号 その2
令和8年2月2日現地調査
令和8年2月16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 610,000 円	
内訳価格	
物件3（土地）	金 90,000 円
物件4（土地）	金 520,000 円

- ① 一括価格は、物件3・4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3・4の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	直方市大字感田 2249 番 30 公衆用道路 35㎡	特記事項のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	直方市大字感田 2250 番 11 雑種地 208㎡	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
3・4	・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。 ・物件3・4の地目の現況は、宅地である。		
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3・4一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	筑豊電鉄「遠賀野」駅の北西方、約490m。 西鉄バス「上新縄手」停留所の南西方、約800m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	直方市の北東部、遠賀川の東側に所在する住宅地域で、中規模一般住宅が多く、共同住宅、農地等が見られる利用状況にある。 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	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	建築物の高さの限度10m、壁面の後退距離1.5m、敷地面積の最低限度200㎡ 立地適正化計画 居住誘導区域外
画 地 条 件	地 積	243㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ台形 (地積測量図のとおり)
	間 口	約30m
	奥 行	約13m (最深部)
	接 道 関 係	角地
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約5.2mの舗装市道と、西側で幅員約4.2mの舗装市道と各々ほぼ等高に接面。(いずれも建築基準法第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(引き込み可) 下 水 道 : なし(引き込み可) (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(引き込み可)」とは接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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。 ・直方市ハザードマップによると、洪水浸水想定浸水深区分は3m以上5m未満となっている。	

特 記 事 項	・ 物件４の土地に下記の目的外建物が存する。土地利用権原等については「現況調査報告書」記載のとおりである。 コンクリートブロック造鋼板葺平家建倉庫 約25㎡ ・ 物件４の土地に複数のドラム缶等が存する。所有者によると、外壁塗料、防腐剤が入っているとのことである。現地調査において、コンクリート土間に一部薬剤がこぼれたような跡が見られた。 ・ 物件４の土地の一部は、ゴミ置場として利用されている。 ・ 物件３・４の土地全体に、電線路を施設・保持する目的で地役権が設定されている。（株）九電ハイテックによると、上空の電線路の電圧は22万Vであり、電線路の直下地において、建築物等の建築は不可であるとの回答であった。物件３・４の土地に建物等の建築は認められないので、買受人において注意を要する。 ・ 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。
---------	--

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3・4）

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
3	29,300	0.26	35	0.80	210,000
4	29,300	0.26	208	0.80	1,270,000

【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）－7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,200\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 29,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 0.99 & \times & 1.00 & \times & 1.03 & \times & 1.02 & = & 1.04 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{角地} & & \text{形状} & & \text{下水道} & & \text{高圧線} & & \text{個別格差} \\ & & & & & \text{の状態} & & \text{下地} & & \\ & 1.03 & \times & 0.87 & \times & 0.97 & \times & 0.30 & = & 0.26 \end{array}$$

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、土地価格に対する解体費用の水準等を考慮した。

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	面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
4	1,270,000	0.3	0.10	場所的利益	40,000
		0.7	0.00	なし	0
				計	40,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、目的外建物の床面積、建蔽率を考慮して、物件4に成立する面積割合を30%、その権利割合を10%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
3	210,000	0		0.70	0.60	90,000
4	1,270,000	40,000		0.70	0.60	520,000
一 括 価 格 (合 計)						610,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的外建物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

基準地標準価格：基準地「直方（県）－7」
所在地：直方市大字感田2787番1
住居表示：住居表示未実施
価格：30,200 円/㎡（対前年変動率 2.8%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：286㎡
地域の概要：中規模一般住宅のほか未利用地も見られる住宅地域
接面街路：南西側幅員約4.3m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：筑豊電鉄「遠賀野」駅の南西方、道路距離650m。
用途指定等：非線引都市計画区域
第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

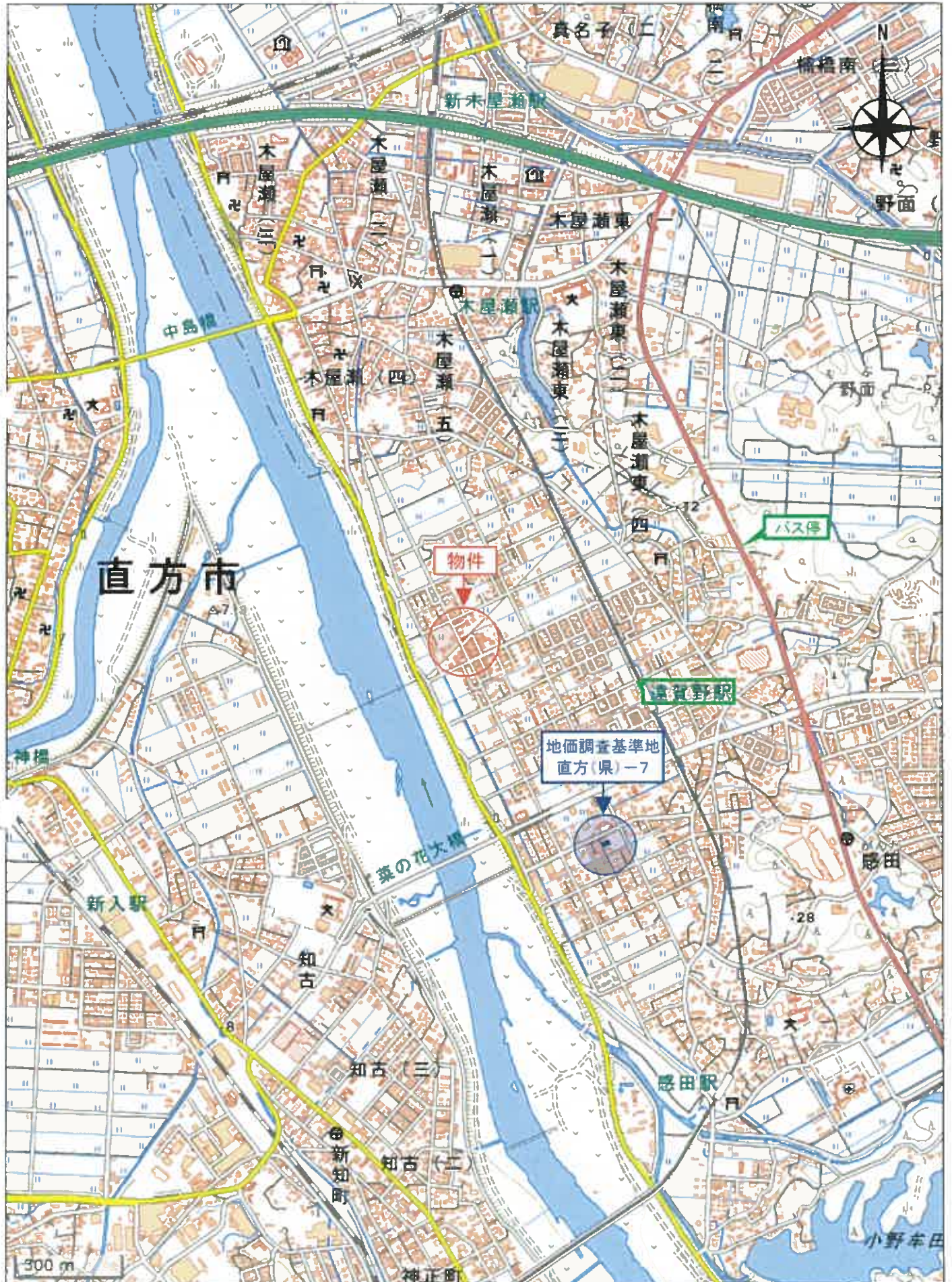
1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 現況写真	3 葉

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