令和　８年（ケ）第　　１２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１２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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　７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１１月１２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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 320, 000 1, 856, 000	一括	464, 000	28, 440	4, 893
1	910, 000				
2	1, 410, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　　直方市大字上頓野

　　地　　番　　２１０９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８０．３５平方メートル

2　所　　在　　直方市大字上頓野２１０９番地５

　　家屋　番号　　２１０９番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　６３．００平方メートル
　　２階　５２．００平方メートル

令和　8年（ケ）第　　12号

物　件　明　細　書

令和　8年10月19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。

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　直方市大字上頓野

　　地　　番　　２１０９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８０．３５平方メートル

２　所　　在　　直方市大字上頓野２１０９番地５

　　家屋　番号　　２１０９番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　６３．００平方メートル
　　２階　５２．００平方メートル

令和８年(ケ)第１２号
令和８年　８月２７日受理
令和８年１０月　5　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

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　直方市大字上頓野

　　地　　番　　２１０９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８０．３５平方メートル

２　所　　在　　直方市大字上頓野２１０９番地５

　　家屋　番号　　２１０９番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　６３．００平方メートル
　　２階　５２．００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 土地所有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：　　階　，　㎡（約　　㎡増築）
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	■建物所有者　　□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 現在契約中
■　所有者	1　本件建物には私が一人で住んでいます。 2　本件建物内では猫１４匹を飼っています。 本件建物には猫による引っ掻き傷が各所にあります。 １階のほぼ全部屋が猫部屋です。 3　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

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

（接道等）

■ 本件土地は，建物図面のとおり，公衆用道路（地番２１１０－２等）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。

（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）

■ 本件建物には，関係人の陳述のとおり，猫によるクロスの損傷や強いペット臭がしていた。

（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　8月28日　（金） 17:00 - 17:10	執行官室	建物図面請求
R 8年　8月28日　（金） 17:10 - 17:20	執行官室	ライフライン調査（水道）
R 8年　8月31日　（月） 11:30 - 12:10	物件所在地	現地特定，写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年　8月31日　（月） 12:30 - 12:50	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　9月18日　（金） 11:20 - 12:15	物件所在地	立入調査，写真撮影 （所有者立会い）
R 8年　9月29日　（火） 9:00 - 9:20	福岡法務局 直方支局	接道等の調査のため

（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

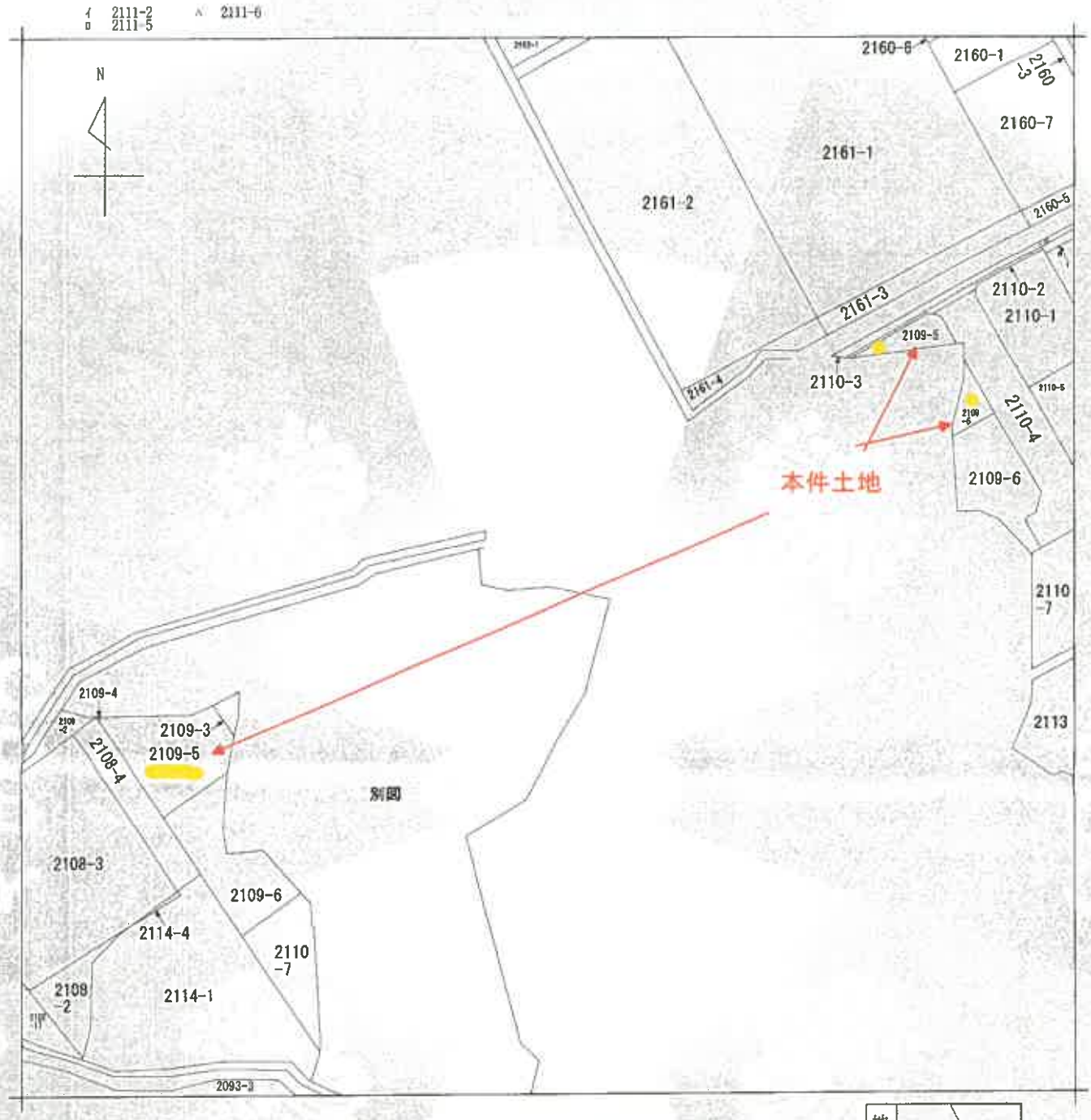
目的物件入口は施錠されていたので，立会人　に立会わせ，解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。

□　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。



請求部分	所在	直方市大字上頓野				地番	2109番5		
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8月31日
福岡法務局直方支局
登記官 [redacted]

A４判に縮小

請求番号：4-1
(1/1)

公用

(6枚目)

公用

登記年月日：平成3年5月24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5月31日　福岡法務局飯塚支局　登記官

（福岡県土地家屋調査士会北九州支部）

各階平面図　604918

平成3年5月24日登記

家屋番号	2109番5
建物の所在	飯塚市大字上穂波字三本松2109番地5

建物図面
各階平面図

1階



求積表

イ	6.00 × 1.00	=	6.0000
ロ	10.00 × 4.00	=	40.0000
ハ	8.50 × 2.00	=	17.0000
	合計		63.0000
	床面積		63.00㎡

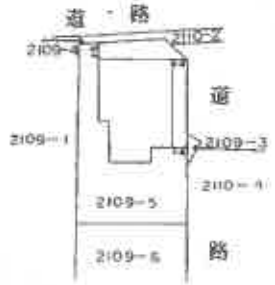
2階



求積表

イ	3.00 × 5.00	=	15.0000
ロ	3.00 × 7.00	=	21.0000
ハ	4.00 × 4.00	=	16.0000
	合計		52.0000
	床面積		52.00㎡





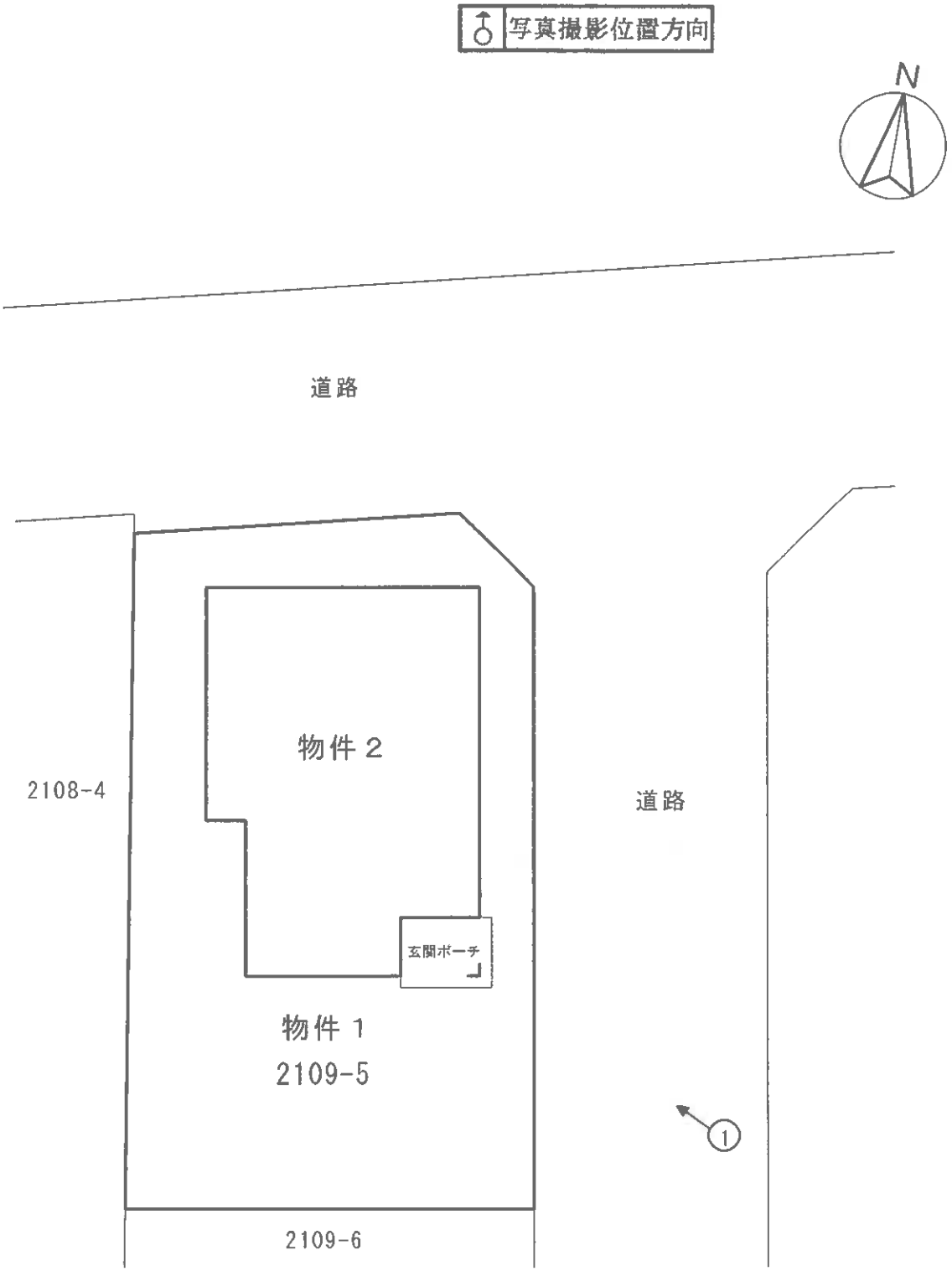
作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	（平成3年5月23日作製）		
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（1枚目）

A4用に縮小

請求番号：4-2

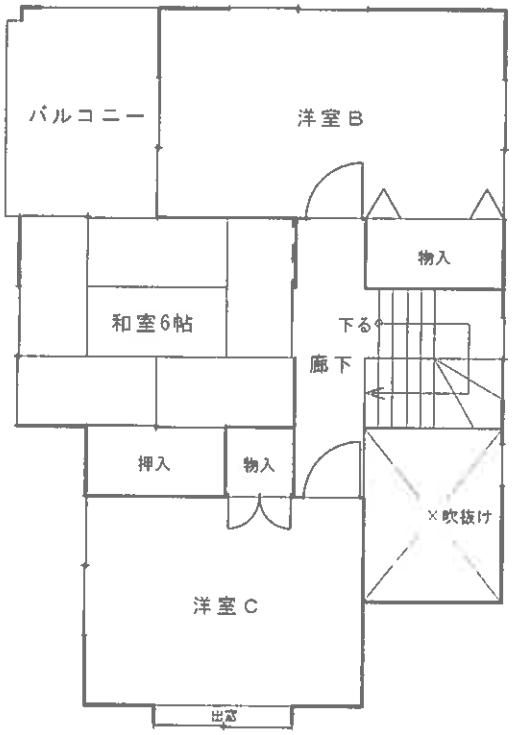
土 地 建 物 位 置 関 係 図



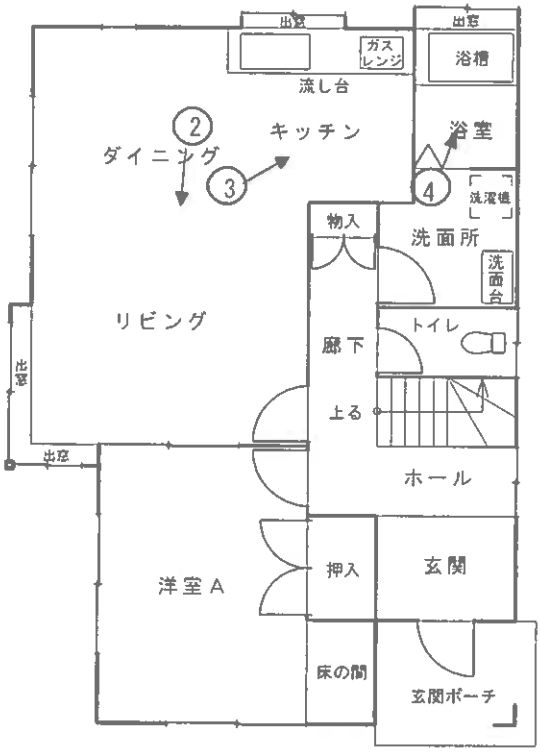
間　取　図

写真撮影位置方向

N



２階



１階

写真撮影位置方向



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　12　号
令和8年9月18日現地調査
令和8年10月6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
宮　﨑　　浩

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金 2,320,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 910,000 円
物件２（建物）	金 1,410,000 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	直方市大字上頓野	特記事項のとおり
	地番	2109　番 5	
	地目	宅地	
	地積	180.35　㎡	
2	所在	直方市大字上頓野 2109番地5	同上
	家屋番号	2109　番 5	
	種類	居宅	
	構造	木造スレート葺２階建	
	床面積	１階　63.00　㎡ ２階　52.00　㎡	

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、公図があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。
2	数量については、登記数量とほぼ同じ。

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）	ＪＲ筑豊本線「直方」駅の北東方、約3.4km 西鉄バス「四十塚」停留所の北方、約170m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件が所在する近隣は、戸建住宅のほか共同住宅等も見られる郊外の住宅地域である。地勢は概ね平坦である。 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	都市計画区域内　非線引き区域
	用途地域	－
	建蔽率	70%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	地区計画
画地条件	地積	180.35㎡
	形状	ほぼ整形　（概ね公図のとおり）
	間口	約17m
	奥行	約11m
	接道関係	角地
	その他	特になし
接面道路の状況	東側で幅員約6mの舗装市道と等高、北側で幅員約5mの舗装市道と等高に接面（ともに建築基準法第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　：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、「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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
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・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。 ・し尿処理は汲み取りである（陳述）。	

2．建物の概況及び利用状況（物件２）

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3年3月28日　新築 経過年数：約 36 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：スレート葺 外壁：リシン　ほか 天井：ビニールクロス貼　ほか 床：フローリングシート、タタミ　ほか 内壁：ビニールクロス貼　ほか 設備：電気、プロパンガス、給排水設備　等 その他：特記なし
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	劣る （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。 ・建物に付属する建具については、そのすべてについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等可能かどうか不明である。 ・室内で猫が14匹飼育されており、家屋のいたる所に傷みが見られ、動物臭が漂う。 ・１階の洋室Ａは当初和室であったが、床のたたみは取り外されフローリングシートに改装されている。また、同室はペットゲージが多数置かれており、立ち入ることができなかったため、隣室からの目視及び関係人からの陳述等によった。 ・直方県土整備事務所 建築指導課にて調査したところ、物件２の建築計画概要書は保存されていないとのことであった。

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	21,400	1.01	180.35	0.60	2,340,000

【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）－5」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$18,400円/m^2 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{86} = 21,400円/m^2$$

◇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

0.98 × 0.98 × 0.90 × 1.00 = 0.86

イ 個別格差：　角地　個別格差

1.01　= 1.01

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	190,000	115.00	0.07	1,530,000
			合計	1,530,000

ウ　現価率：（査定）

建物２は、建築後約36年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。したがって、残価率10%を基本に観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

	残価率		観察減価法		現価率
物件２	0.10	×（１－	0.3	） ＝	0.07

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	2,340,000	0.35	法定地上権	820,000
			計	820,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

（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	2,340,000	－　820,000		1.00	0.60	910,000
2	1,530,000	＋　820,000	1.00	1.00	0.60	1,410,000
一括価格（合計）						2,320,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　修正の必要は無い。

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

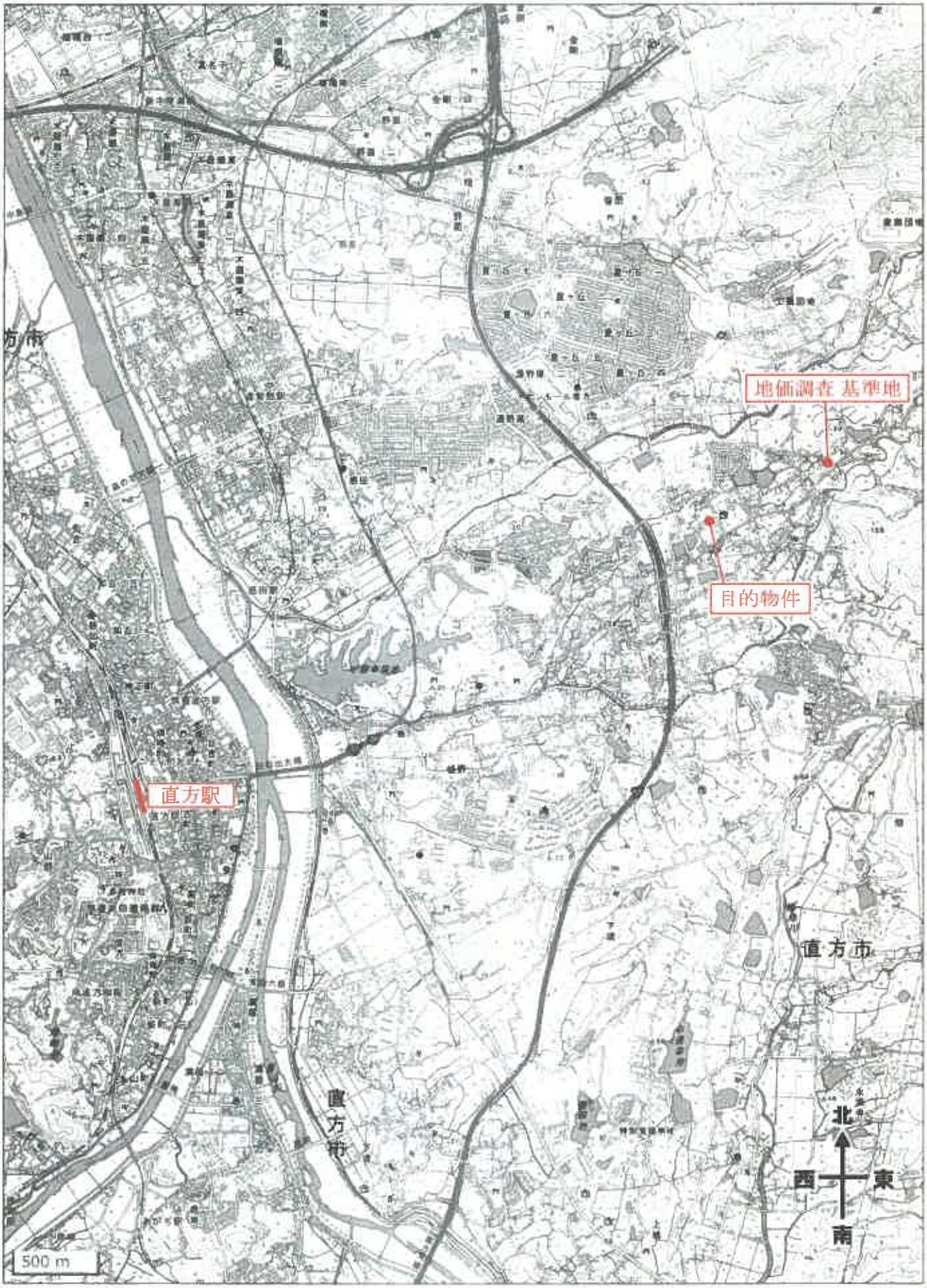
基準地標準価格	：	基準地「直方（県）－５」
所在	：	直方市大字上頓野2606番13
住居表示	：	－
価格	：	18,400 円/㎡　（対前年変動率　0.5% ）
価格時点	：	令和8年7月1日
地積	：	264　㎡
地域の概要	：	農地の中に一般住宅等が見られる住宅地域
接面街路	：	北東 側 幅員約 4m 市道
供給処理施設	：	水道
位置	：	ＪＲ筑豊本線「直方」駅の北東方、道路距離4.4km
用途指定等	：	非線引き区域　（建蔽率　70% 、容積率　200% ）

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

以 上

位置図 （「国土地理院『電子地形図（タイル）』」より引用）



位置図 （「国土地理院『電子地形図（タイル）』」より引用）

