

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 7日

福岡地方裁判所直方支部

裁判所書記官 原 田 恵

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 7年 8月 28日から 令和 7年 9月 4日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 11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 7年 10月 2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 7年 8月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 171番120 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 408.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字植木171番地120 |
| | 家屋 番号 | 171番120 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.18平方メートル
2階 63.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4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 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 1 7 1 番 1 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 8 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字植木 1 7 1 番地 1 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 7 1 番 1 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
2 階 6 3 . 3 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第4号
令和7年3月24日受理
令和7年4月22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 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 1 7 1 番 1 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 8 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字植木 1 7 1 番地 1 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 7 1 番 1 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
2 階 6 3 . 3 4 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	☒ 破産管財人B ☐ 建物所有者 上記の者が、法律上の権限に基づき、管理・占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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: m ²	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種 類: ☐ ある { 構 造: { 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 破産管財人B ☐ その他の者 上記の者が、法律上の権限に基づき、管理・占有している ☐ 「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	従物等として太陽光発電システム等が存在する。	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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 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 解約年月日 令和6年5月31日
■ 破産者A破産管財 人B	1 本件土地建物は法律上の権限に基づき、私が管理・占有しています。 2 本件建物は空き家です。
■ 破産者A	1 本件建物は誰にも貸していません。 2 本件建物の階段の所に拳ぐらいの穴があいています。 柱が犬にかじられているところがあります。 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

(接道等)

- 本件土地は、直方市所有の道路（地番171-143，地目は「雑種地」）に接道している。

(形状等)

- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。

本件土地との境界付近にはブロック塀が存在し、現地の形状等と建物図面の形状等はほぼ一致する。

(占有等)

- 本件建物の占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、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損傷が認められた。

本件建物内には犬の毛が落ちており、強いペット臭いを感じた。

1階和室の部屋でペットを飼っていたようであるが、ペットによる汚損が認められた。

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。

(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 7年 3月26日 (水) 18:20 - 18:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 3月26日 (水) 18:30 - 18:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 3月28日 (金) 13:00 - 13:20	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 7年 3月28日 (金) 15:30 - 16:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 3月31日 (月) 16:40 - 16:50	執行官室	占有状況等の調査 (破産管財人への電話)
R 7年 4月1日 (火) 16:30 - 16:40	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 4月17日 (木) 14:20 - 15:10	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7年4月17日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人C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	直方市大字植木				地番	171番120			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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7年3月28日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

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7年3月28日 福岡法務局直方支局

福州法務局東方支局

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：9-2

昭和46年12月13日登記

001139

前：197-97 後：新

☒ 已读

171~120. 171~121. 171~122

土地の所在

171-103

171 ~ 107

(A) 171~97

171, ~ 1

(D) 171~122 地籍計算

耳計積地

(C)171-121 地籍計算

$1.85 \times 14.35 =$	35.7975
$(995 + 11.95) \times 22.55 =$	4938.450
$\frac{\$}{21}$	$\frac{5296.425}{26482125}$

$2.20 \times 19.50 =$	42,900.00
$2.80 \times 20.20 =$	56,560.00
$(10.60 + 14.50) \times 28.60 =$	717,860.00
合計	817,320.00
2除	408,660.00

$(14.00 + 14.20) \times 28.15 = 793.8300$	
2 戸 床	396.9150

縮尺 $1/300$

(編) 周興士 著 士金 (名)

$$\frac{(2/2)}{}$$

登記年月日：平成30年1月18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7年3月28日 福岡法務局東区支局 登記官

(9枚目)

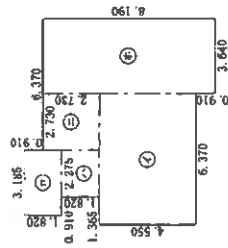
A 4 判に縮小

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号 171番120

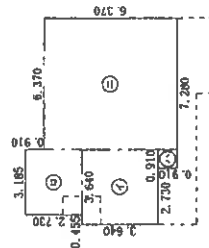
建物の所在 直方市大字植木171番地120

1 階

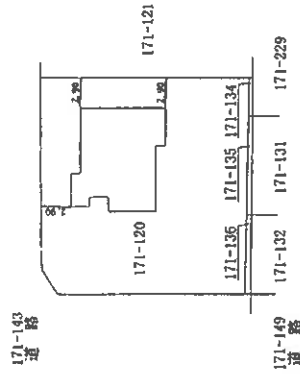


求 積 表		
①	6.370×4.550	$= 28.983500$
②	3.185×1.820	$= 5.796700$
③	2.275×1.820	$= 4.140500$
④	2.730×2.730	$= 7.452900$
⑤	3.640×8.190	$= 29.811600$
合 計		76.185200
床面積		76.18 m ²

2 階



求 積 表		
①	3.640×3.640	$= 13.249600$
②	3.185×2.730	$= 8.695050$
③	0.910×0.910	$= 0.828100$
④	6.370×6.370	$= 40.576900$
合 計		63.349650
床面積		63.34 m ²



報告書番号 1800027

作 製 者

申 請 人

縮 尺

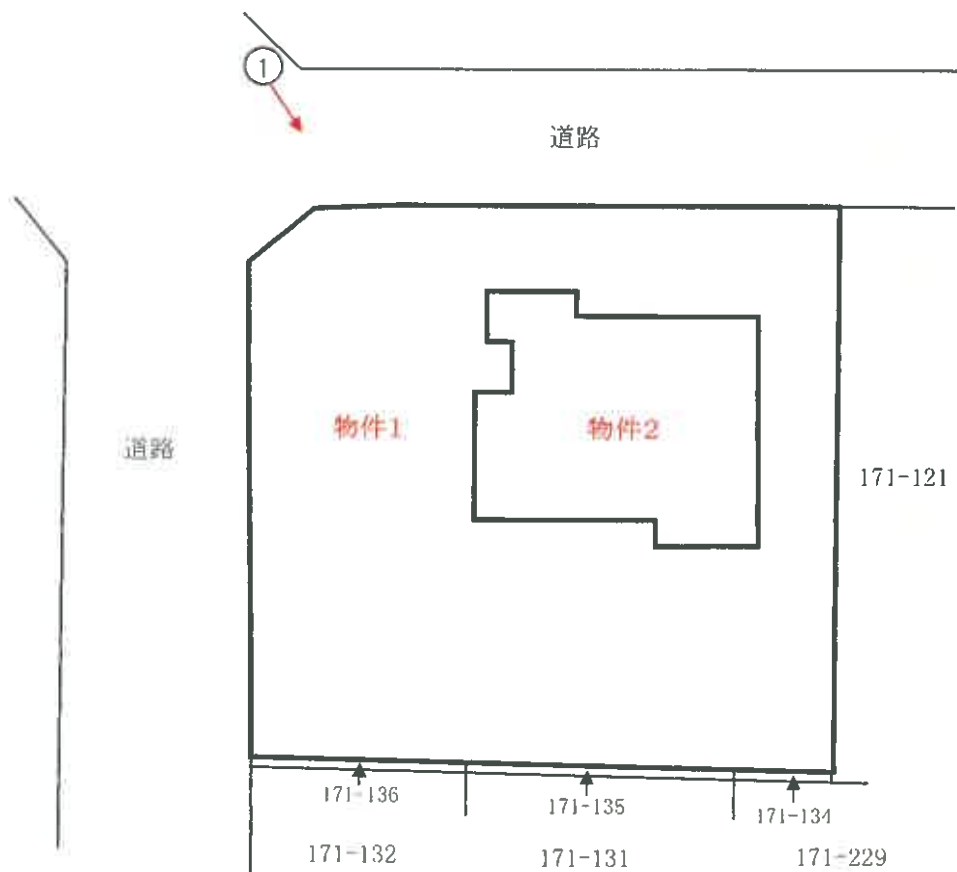
500

(平成 30 年 3 月 28 日 登記)

(福岡県土地家屋調査士会議員専用)

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



4

♂

写真撮影位置方向

1F

シューズクローゼット

トイレ

洗面所

浴室

玄関

ホール

物入

物入

和室 6畳

LDK

流し台

カウンター

2F

3

4

LDK (Living, Dining, Kitchen) area with a TV stand and kitchen fixtures.

洋室 (Bedroom) with a closet (クローゼット).

バス (Bathroom).

トイレ (Toilet).

玄関 (Entrance) with a closet (クローゼット).

バルコニー (Balcony).



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 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 4 月 17 日 現地調査
令和 7 年 4 月 30 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 10,280,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,170,000 円
物件2（建物）	金 8,110,000 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	直方市大字植木 171 番 120 宅地 408.66㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	直方市大字植木 171番地120 171 番 120 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 76.18㎡ 2階 63.34㎡	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「筑前植木」駅の南西方、約1.2km。 西鉄バス「五反田」停留所の北東方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	直方市の北西部に所在する住宅地域で、一般住宅が建ち並び、一部に空地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	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
画 地 条 件	地 積	408.66㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ正方形 (別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間 口	約19m
	奥 行	約20m
	接 道 関 係	角地
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約4.7mの舗装市道とほぼ等高に、南西側で幅員約6.7mの舗装市道に0～約2m高く接面。(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 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。 ・ 画地南東側境界部分は、下り法地となっており、隣地と約2mの高低差がある。 ・ 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30年1月5日 新築 経 過 年 数：約 8 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 17 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張り ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 ：フローリング、タタミ 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：5LDK （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（内壁の穴、ペットによる損傷・汚損のほか、内外装の汚れ等が観察される。）
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。 ・従物等として、太陽光発電システムが存する。 ・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26日付 第H29確認建築福住セ豊00572号）、工事完了検査（検査済証 平成30年1月15日付 第H29確済建築福住セ豊00724号）の手続きを行っていることが確認された。

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	17,100	0.91	408.66	0.95	6,040,000

【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）－6』の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{106} & = & 17,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.03

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times & 1.01 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.06 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{角地} & & \text{方位} & & \text{高低差} & & & & \\ & & 1.03 & \times & 1.02 & \times & 0.98 & & & & \\ & & & & & & \text{規模} & & & & \\ & & & & & & \text{やや過大} & & \text{法地含む} & & \text{個別格差} \\ & & & & & & \times & 0.95 & \times & 0.93 & = & 0.91 \end{array}$$

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	139.52	0.43	11,100,000

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。

$$\text{物件2：} \quad R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.48 \times 0.90 = 0.43$$

項 目 \ 物件区分	物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約8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	6,040,000	0.40	法定地上権	2,420,000
計				2,420,000

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	6,040,000	－ 2,420,000		1.00	0.60	2,170,000
2	11,100,000	＋ 2,420,000	1.00	1.00	0.60	8,110,000
一 括 価 格 (合 計)						10,280,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正： 修正の必要はない。

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）－6」
所在：直方市大字下新入1317番28
住居表示：住居表示未実施
価格：18,500 円/㎡（対前年変動率 1.1%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：245㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接面街路：南側幅員約4.8m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR筑豊本線「新入」駅の西方、道路距離1.4km。
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

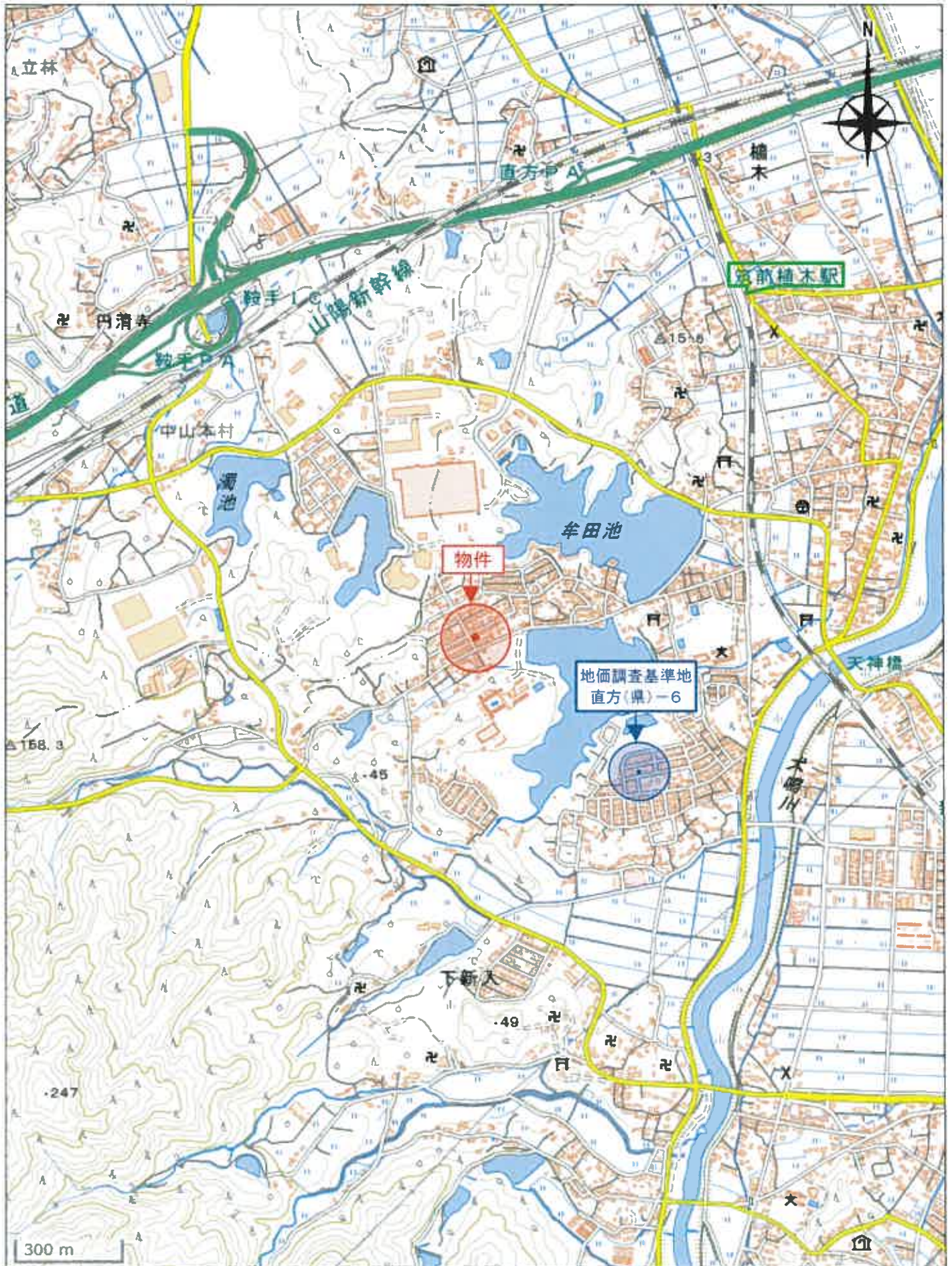
1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	2 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	3 葉

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