

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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

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 5月21日から 令和 8年 5月28日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 4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 6月23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 4月30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   | 宮若市本城字楠本                                       |
|   | 地 番   | 1 3 5 6 番 1                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 9 4 8 . 2 5 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 宮若市本城字楠本 1 3 5 6 番地 1                          |
|   | 家屋 番号 | 1 3 5 6 番 1                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 5 4 . 1 3 平方メートル<br>2 階 3 8 . 3 0 平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月 9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   | 宮若市本城字楠本                                   |
|   | 地 番   | 1 3 5 6 番 1                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 9 4 8. 2 5平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 宮若市本城字楠本 1 3 5 6 番地 1                      |
|   | 家屋 番号 | 1 3 5 6 番 1                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 5 4. 1 3平方メートル<br>2 階 3 8. 3 0平方メートル |



令和7年(ケ)第17号  
令和7年11月27日受理  
令和8年1月26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   | 宮若市本城字楠本                                       |
|   | 地 番   | 1 3 5 6 番 1                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 9 4 8 . 2 5 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 宮若市本城字楠本 1 3 5 6 番地 1                          |
|   | 家屋 番号 | 1 3 5 6 番 1                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 5 4 . 1 3 平方メートル<br>2 階 3 8 . 3 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
■ 宮若市長	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 契約日 平成19年2月24日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私と妻の2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 本件建物は2世帯住宅仕様になっています。 4 リビングルームの壁クロスにひび割れがあります。 原因は分かりません。 5 宮若市の水路の占有使用許可はとっています。 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。
■ 評価人	宮若市土地対策課で水路の占有使用許可について確認しましたが、水路の占有使用許可の確認はできませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

### 執行官の意見

- 本件土地は、本件土地の南北で宮若市所有の水路（地番1355-6）を介して公衆用道路（地番1123-1, 1785-3等）に接道している。
- 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し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 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。
- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷を認めた。  
本件建物の床は弛む箇所があった。  
1階キッチン等の床にビー玉を置くと転がる箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

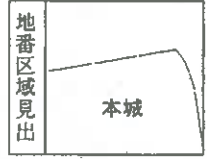
(調査経過用)

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 11月28日 (金) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 11月28日 (金) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 12月1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 7年 12月3日 (水) 11:30 - 14:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 12月5日 (金) 10:05 - 10:20	執行官室	占有状況等の調査, 立入調査日の調整 (所有者の妻からの電話)
R 8年 1月9日 (金) 9:40 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-29907.476 (座標値補別：図上測定)



請求部分	所在	宮若市本城字楠本			地番	1356番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成16年12月			備付年月日 (原図)	平成17年4月7日			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月1日  
 福岡法務局直方支局  
 登記官

請求番号：8-1  
 (1/1)



A4判に縮小

(6枚目)

公用



登記年月日：平成7年10月16日

公用

これは図面に記載されている内容を反映した書類である。  
令和7年12月1日 国土院 国土院登記部

製図者

A4判に縮小

(8枚目)

# 各階平面図 703883

平成17年4月7日 登記

# 建築物各階平面図 2/2

家屋番号  
1235531

建築物の所在  
東京都中央区千代田1-3-56番地1

宮若市



作製者

年月日(作製)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

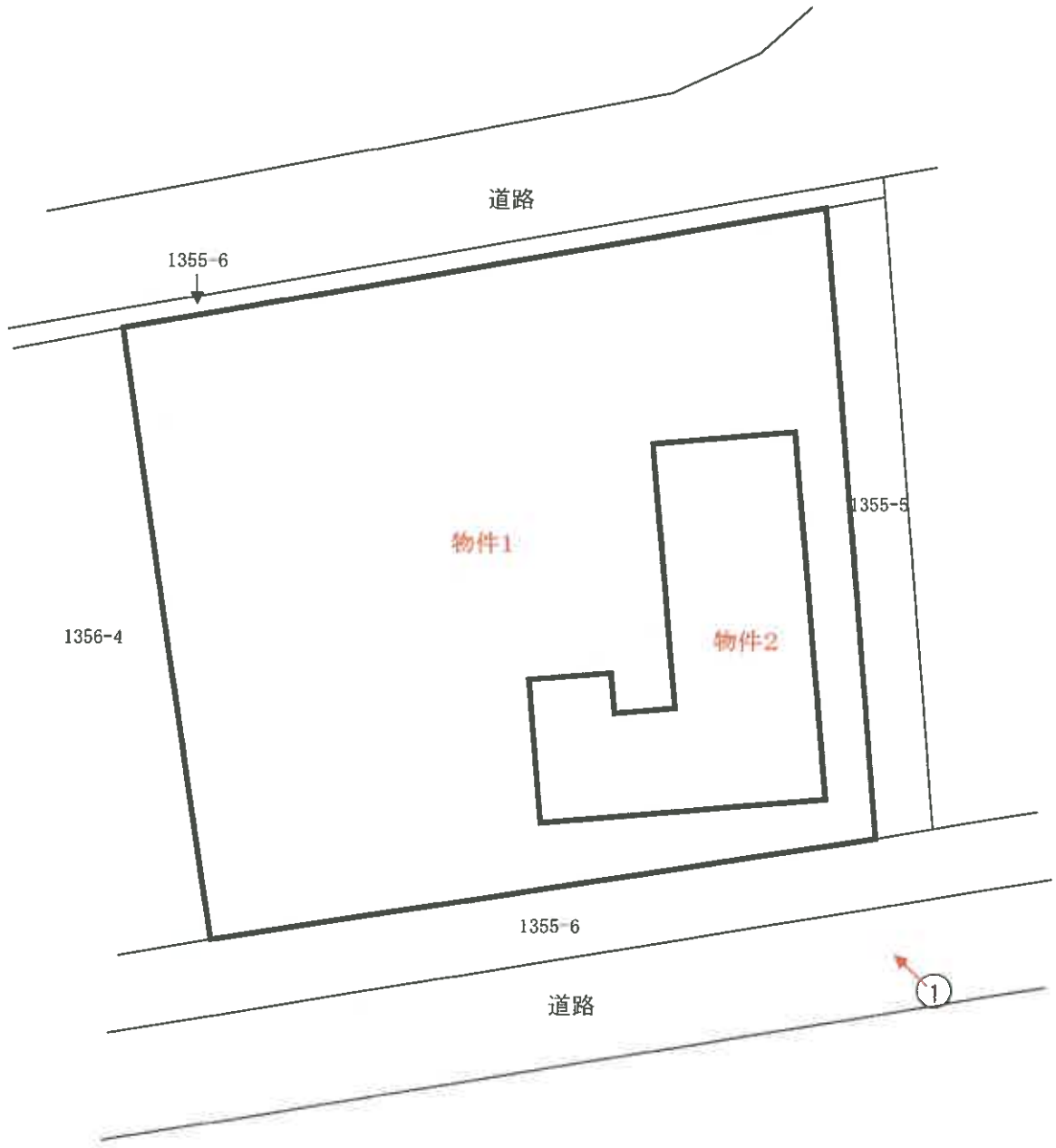
1/500

請求番号：8-2

(2/2)

# 土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向

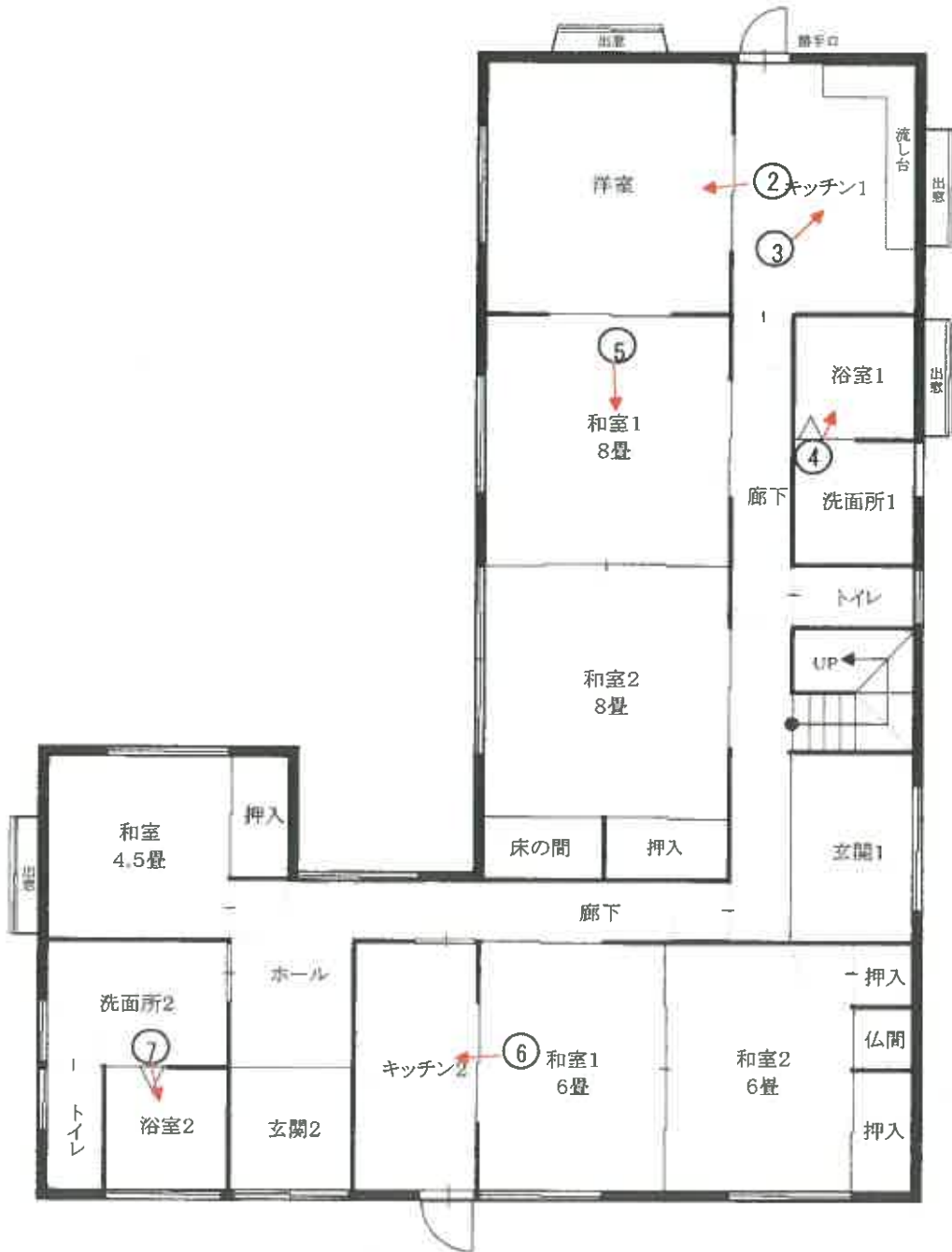


# 間取図



写真撮影位置方向

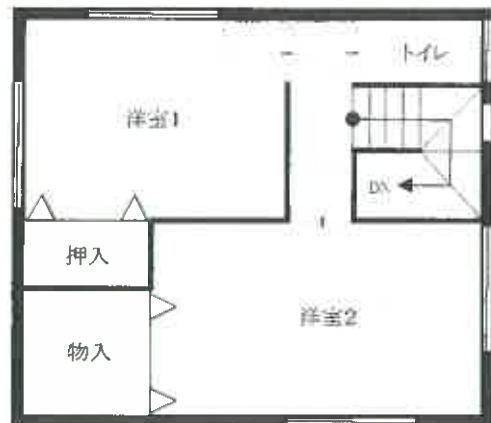
1階



間取図



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

(12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. 6

本件建物の室内を撮影

(13枚目)



No. 7

本件建物の室内を撮影

No. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

No. \_\_\_\_\_

令和7年(ケ)第17号  
令和8年1月9日現地調査  
令和8年2月2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 6,560,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,440,000 円
物件2 (建物)	金 1,120,000 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	所在地目地積	宮若市本城字楠本 1356番1 宅地 948.25㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宮若市本城字楠本 1356番地1 1356番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 154.13㎡ 2階 38.30㎡	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、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、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)	JR筑豊本線「勝野」駅の西方、約3.5km。 JR九州バス「本城」停留所の北方、約130m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道福岡直方線沿線の北側背後に所在する住宅地域で、一般住宅のほか、共同住宅等が混在した利用状況にある。 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	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
画地条件	地積	948.25㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ長方形 (公図のとおり)
	間口	約33m
	奥行	約29m
	接道関係	二方路
接面道路の状況	北側で幅員約5mの舗装市道、南側で幅員約5mの舗装市道と各々水路を介してほぼ等高に接面。(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
	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」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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・北・南側道路との間に介在する水路にはコンクリート橋が架橋されている。宮若市土地対策課にて聴取したところ、現状は占用許可が取られていないとのことである。</li> <li>・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。</li> </ul>	

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	<p>建築年月日（登記記載）：平成7年10月10日 新築</p> <p>経 過 年 数：約 31 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕 様	<p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：瓦葺</p> <p>外 壁：吹付けタイル ほか</p> <p>天 井：ビニールクロス貼、合板 ほか</p> <p>床：フローリング、タタミ ほか</p> <p>内 壁：ビニールクロス貼、色土壁 ほか</p> <p>設 備：電気、ガス、給排水設備 等</p>
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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：8K・K（2世帯住宅仕様）</p> <p>（別添「間取図」参照。）</p>
品 等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	やや劣る（床の撓み・傾き、内壁のひびが見られる部分があり、ほかに内外装の汚れ、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・建築基準法による建築確認（確認済証 平成7年2月27日交付 第H06認建直土000850号）の手続きを行なっていることは確認されたが、工事完了検査の手続きについては確認できなかった。</li> </ul>

## 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	17,700	0.75	948.25	0.80	10,070,000

【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「宮若（県）-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{88} & = & 17,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.99 & \times & 0.99 & \times & 0.90 & \times & 1.00 & = & 0.88 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{規模過大} & & \text{二方路} & & \text{水路介在} & & \text{下水道} & & \text{個別格差} \\ & & 0.80 & \times & 1.01 & \times & 0.95 & \times & \text{の} & & \text{状態} \\ & & & & & & & & 0.98 & = & 0.75 \end{array}$$

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、解体費用に対する土地価格の水準等を考慮した。

(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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	192.43	0.02	850,000

ウ 現価率：(査定)

物件 2 は建築後約 31 年を経過しており、建物の現状からみて既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率 10% を基本に建物の現状を考慮した観察減価法による補正 (保守管理の状態 -40%、規模が大きい二世帯住宅仕様 -40%、合計 -80%) 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 -	0.8 )	=	0.02

## 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	10,070,000	0.10	場所的利益	1,010,000
計				1,010,000

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、その割合を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
1	10,070,000	- 1,010,000	/	1.00	0.60	5,440,000
2	850,000	+ 1,010,000	1.00	1.00	0.60	1,120,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						6,560,000

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「宮若（県）－1」  
所在地：宮若市本城字柴谷1371番  
住居表示：住居表示未実施  
価格：15,600 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 0.6%）  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：405m<sup>2</sup>  
地域の概要：一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域  
接面街路：南東側幅員約4.5m 市道  
供給処理施設：水道、下水  
位置：JR筑豊本線「勝野」駅の西方、道路距離4.2km。  
用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

## 第7 附属資料の表示

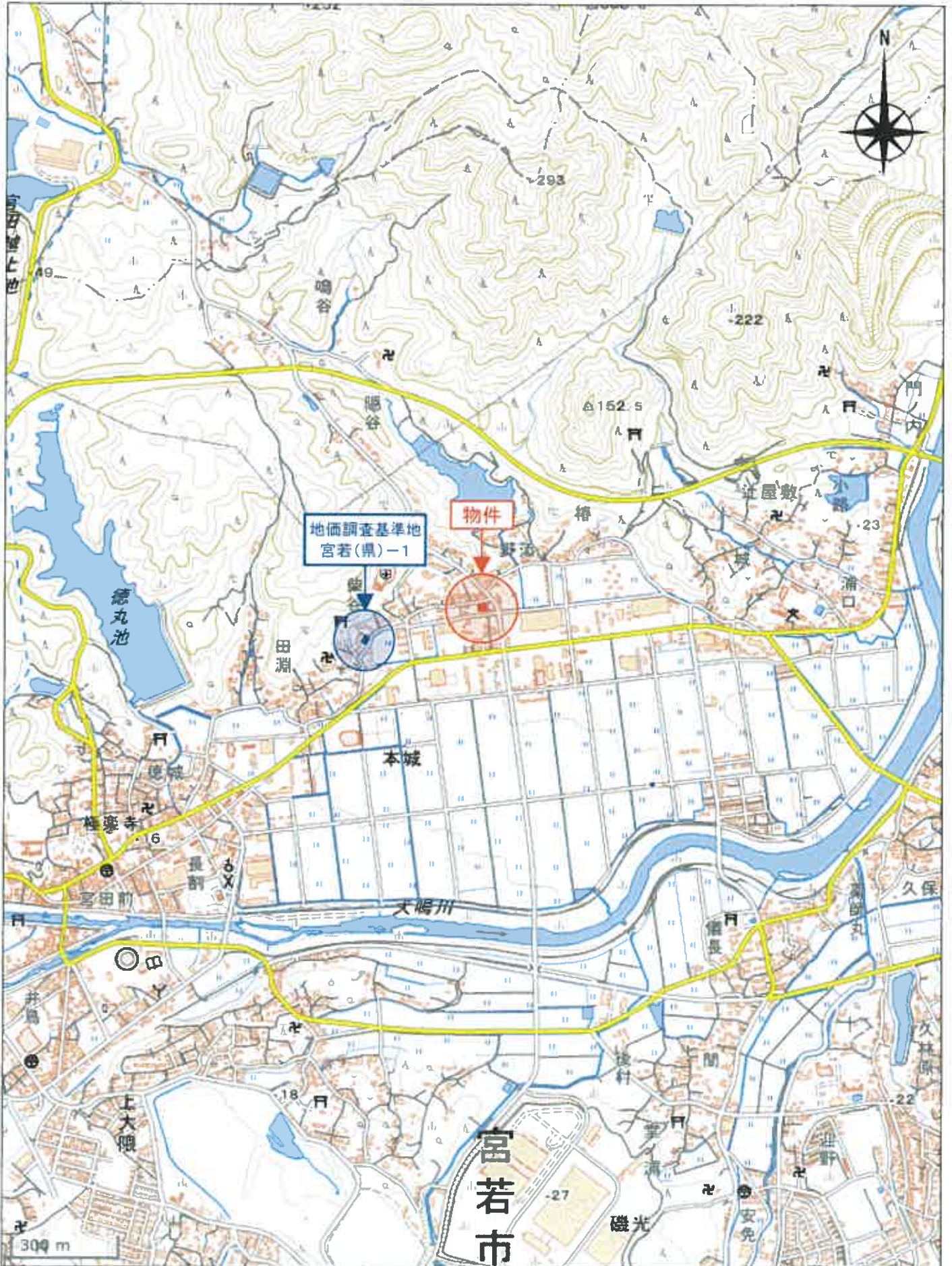
1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	2 葉
4 現況写真	3 葉

以上

BIT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

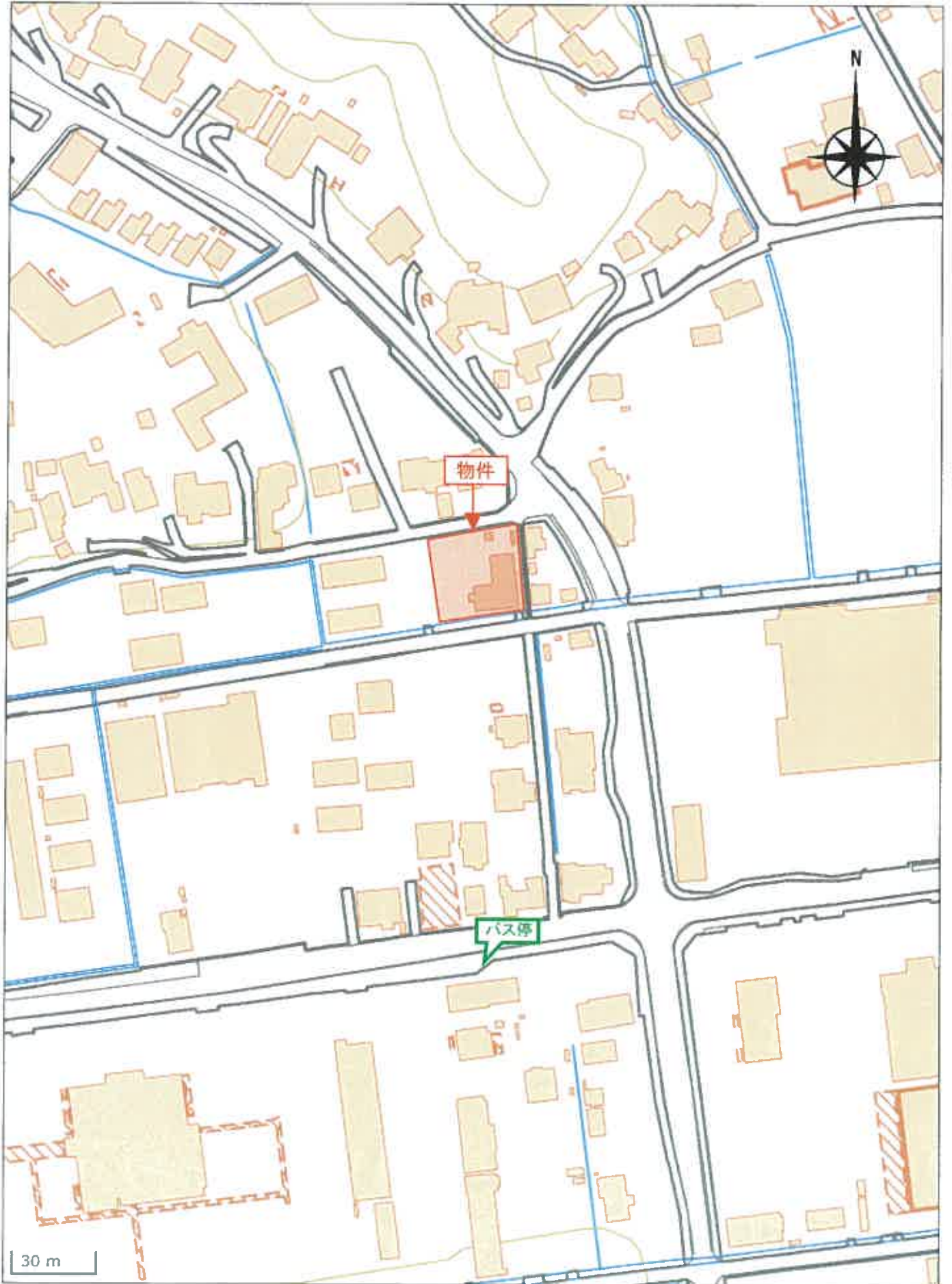
地理院地図  
GSI Maps



「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