

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月15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 6月 5日から 令和 8年 6月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 9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 5月15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 | 宮若市龍徳字奥百合野   |
|   | 地 番 | 102番1        |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 416.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮若市龍徳字奥百合野   |
|   | 地 番 | 102番3        |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 683.00平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月10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1, 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

【物件番号1, 2】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地上に存在した目的外建物(家屋番号102番3の3)は、差押え後に全焼し滅失した。上記滅失した目的外建物(家屋番号102番3の3)の登記が存在する。
- ・売却基準価額は、法定地上権が成立しないものとして定められている。

### 《 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 | 宮若市龍徳字奥百合野   |
|   | 地 | 番 | 102番1        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 416.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 宮若市龍徳字奥百合野   |
|   | 地 | 番 | 102番3        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 683.00平方メートル |



令和7年(ケ)第18号  
令和7年12月11日受理  
令和8年 2月 2 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 | 宮若市龍徳字奥百合野   |
|   | 地 | 番 | 102番1        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 416.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 宮若市龍徳字奥百合野   |
|   | 地 | 番 | 102番3        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 683.00平方メートル |



(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	宮若市龍徳字奥百合野 102番3
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 102番3の3
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床面積 (概略)	68.27㎡
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和45年10月30日 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	登記記録上の目的外建物所有者はAである。 令和5年3月12日 (登記記録上の土地の売買日は同年4月28日), 目的外建物はAから本件土地所有者に売却された。 現在の目的外建物は本件土地所有者である。 なお, 本件土地所有者は上記建物の所有権移転の登記を得ていない。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	<p>1 本件土地は私が使っています。 本件土地には売却用の真砂土・砂利などを置いています。 産業廃棄物などはありません。 本件土地上にあるトラック荷台は私のものです。 競売で売却されたときはトラック荷台を移動するつもりでいます。</p> <p>2 令和5年4月28日、目的外建物（家屋番号102番3の3、以下「目的外建物」という。）所有者から、売買代金300万円で本件土地と本件土地上にある目的外建物を購入しました。 そのときに、本件土地のみを目的外建物所有者から私名義に変更しました。 目的外建物は、本件土地を更地にするために直ぐに取り壊すつもりでしたので、Aの承諾のもと、目的外建物の名義変更はしませんでした。</p> <p>3 本件土地を囲うように赤い杭がありますが、上記2の売買の際に、隣地との境界を明示するために打ったものです。 隣地所有者は立会っていません。 この赤い杭は国土調査の杭でもありません。</p> <p>4 令和7年12月1日、目的外建物は失火のために全焼しました。 今は目的外建物の基礎部分のみが残っています。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 登記記録上の目的外建物所有者A	<p>目的外建物については本件土地所有者が述べたとおりです。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 評価人	<p>本件土地の国土調査について、宮若市土地対策課に尋ねたところ、早くとも2年後くらいに開始予定とのことでした。 ただし、境界明示協議の結果、ほぼ本件土地と道路との境界はほぼ確定をしているとのことでした。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「

## 執行官の意見

### (接道等)

- 本件土地は、無地番の道路及び宮若市所有の道路（地番101-3）に接道している。  
なお、公図上は、本件土地と上記道路との間に地番102-2の用悪水路が存在するが、現況では同用悪水路の一部は公図のとおりには存在していない。

### (形状等)

- 本件土地と隣地との境界と思われる付近には赤い杭が存在しているが、赤い杭が本件土地と隣地との境界等を明確に示すものではない。  
なお、評価人の陳述のとおり、本件土地と道路との境界について境界協議は確定している。

### (占有等)

- 関係人の陳述からは、本件土地上にある目的外建物は、登記記録上の所有者名義人と本件所有者間で売買されていることが認められた。  
本件土地の占有関係は、2枚目のとおりと認めた。

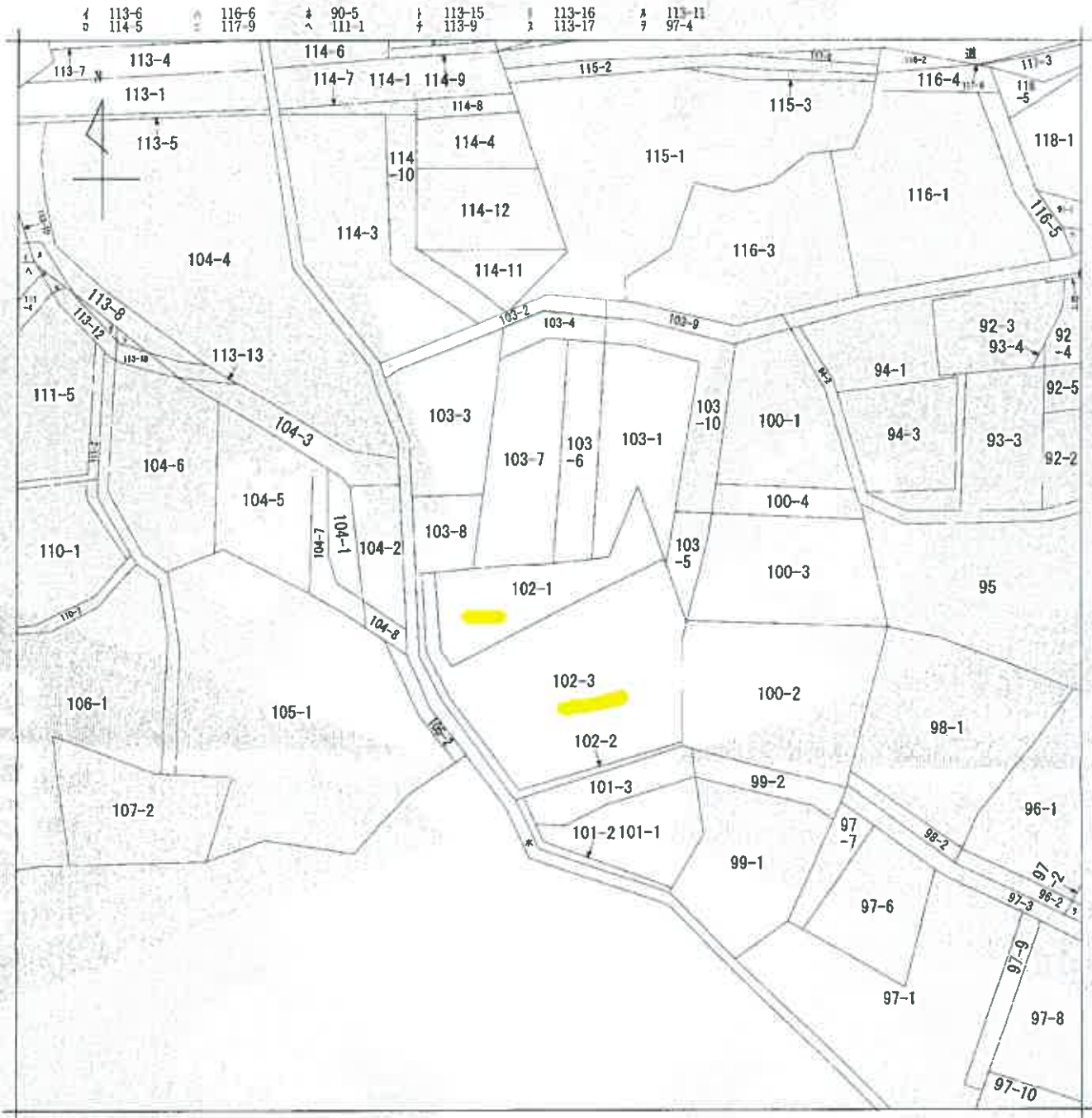
### (その他)

- 目的外建物は、外観上は滅失しているが、その建物の基礎はしっかり残っており、基礎部分を利用して建物の再築が可能であることから、現時点では目的外建物が存在しないとまでは言えない。  
なお、本件競売の抵当権設定時、本件土地と目的外建物所有者は同一であることが認められるから目的外建物が再築された場合、法定地上権が成立する可能性がある（前記建物の基礎を利用して再築されないときは法定地上権は成立しない。）。
- 本件土地上に目的外動産としてトラック荷台が存在する。

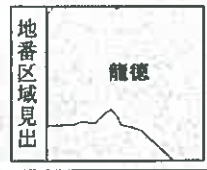
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 12月16日 (火) 14:20 - 14:55	物件所在地	現地特定, 写真撮影 所有者への電話
R 7年 12月17日 (水) 12:00 - 12:20	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 1月9日 (金) 10:50 - 11:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者への電話
R 8年 1月18日 (日) 12:45 - 13:30	物件所在地	所有者と面談
R 8年 1月20日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	目的外建物の調査 (目的外建物所有者への郵便照会)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月18日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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	宮若市龍徳字奥百合野		地番	102番1		
出力縮尺	1/600	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	昭和58年5月16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12月17日  
福岡法務局直方支局  
登記官



請求番号：13-1  
(1/1)

A 4判に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和43年9月21日

平成30年9月1日登記

237223

前 102-1 後・新

地番 102番の3

地積 測量図

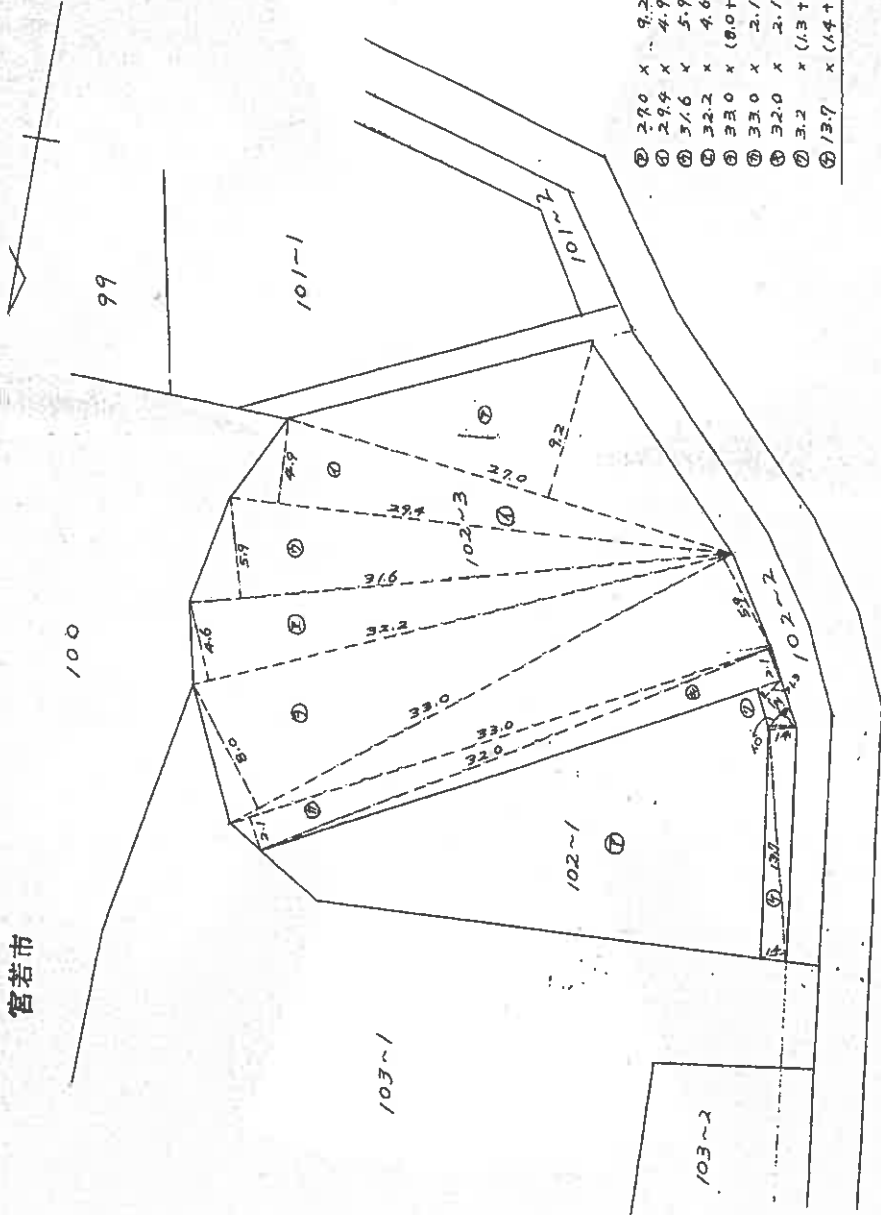
土地の所在 鞍馬郡宮田町大字堂徳字奥百合野

官若市

作製年	月	日
昭和43	9	18

作製者

申請人



⑩	270 x 9.2	= 2484.00
⑨	254 x 4.9	= 1244.06
⑧	316 x 5.9	= 1864.44
⑦	322 x 4.6	= 1481.2
⑥	330 x (8.0+5.9)	= 4587.0
⑤	330 x 2.1	= 693.0
④	320 x 2.1	= 672.0
③	3.2 x (13+10)	= 736
②	137 x (14+14)	= 3836
		2
		736894
		68397
		m <sup>2</sup>

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/300

これは図面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17日

福岡法務局成方支局

登記官

公用

A4判に縮小

請求番号：13-2

登記年月日：昭和54年11月20日

平成54年11月20日登記

# 各階平面図 705744

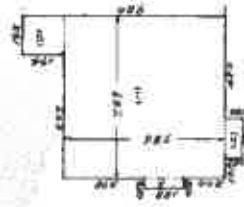
登記簿番号

102番3-3

# 建物図面 各階平面図

建物の所在 機井野原管区田代町大字(直野原)豊百台野102番地3

宮若市



41.038 x 1.88 = 0714.4  
 40.792 x 1.94 = 3724.8  
 41.788 x 7.86 = 82015.4  
 42.198 x 0.92 = 1821.6  
 88276.2



作製者

月17日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

公用

これは図面に記録されている内容を正確とした図面である。

令和7年12月17日 福岡県国土交通局 登記官

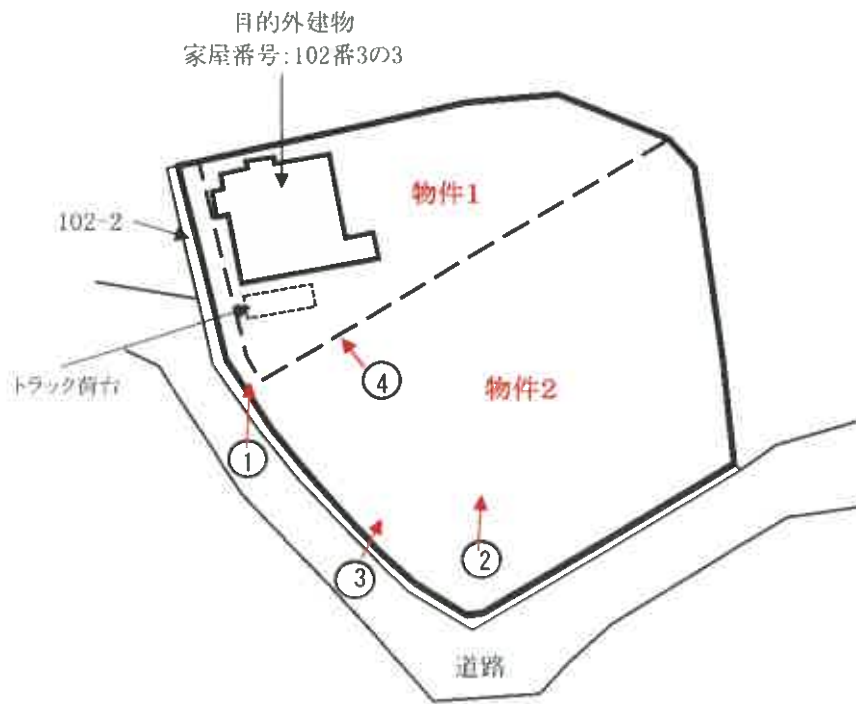
登記官

A4判に縮小

# 土地建物位置関係図



写真撮影位置方向



No. 1



本件土地の外観を撮影

本件土地

トラック荷台

接道

No. 2



本件土地を撮影

本件土地

No. 3



本件土地を撮影

本件土地

No. 4

本件土地上の目的外建物を撮影



目的外建物

トラック荷台

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

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

令和 7 年（ケ）第 18 号  
令和 8 年 1 月 9 日 現地調査  
令和 8 年 2 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

川 村 勇 人 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 980,000 円
物件2 (土地)	金 1,610,000 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。

## 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	宮若市龍徳字奥百合野 102 番 1 宅地 416.00㎡	特記事項のとおり
2	所在地目地積	宮若市龍徳字奥百合野 102 番 3 宅地 683.00㎡	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1・2	<p>・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。</p> <p>・下記の目的外建物が存する。</p> <p>(家屋番号) 102番3の3 (種類) 居宅 (構造) 木造セメント瓦葺平家建 (床面積) 68.27㎡</p>		
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・2一体）

位置・交通 (直線距離)	J R 筑豊本線「勝野」駅の北西方、約1.4km。 J R 九州バス「百合野」停留所の南西方、約330m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	宮若市の東部郊外、県道福岡直方線沿線の南側背後に所在する住宅地域で、一般住宅、農地、未利用地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 1,099.00㎡ (登記地積) 形状 ほぼ台形 (土地建物位置関係図のとおり) 間口 約30m 奥行 約35m (最大) 接道関係 準角地
接面道路の状況	西側で幅員約4～5mの舗装市道に0～約1.5m低く、南側で幅員約4～5mの舗装市道に約1.7m低く接面。(いずれも建築基準法第42条の道路に該当しない)
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 : なし(引き込み可) 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、「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>・接面道路は、上記のとおり、建築基準法の道路に該当しないため、建て替え等に際しては、同法に基づく建築許可等が必要となり、建築制限等を受ける可能性があるため、買受人において調査・確認を要する。</li> <li>・土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に隣接する。</li> <li>・目的外物件として、トラック荷台のほか、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。 (家屋番号) 102番3の3 (種類) 居宅 (構造) 木造セメント瓦葺平家建 (床面積) 68.27㎡ 所有者によると、令和7年12月1日に失火のため全焼したとのことであり、現状は建物の主に基礎部分が残った状態である。</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。道路との境界については、宮若市と協議済で確定している。(102番2の土地は道路区域に含まれる)</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	9,220	0.61	416.00	2,340,000
2	9,220	0.61	683.00	3,840,000

【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）－4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,100\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{153} & = & 9,220\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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

◇地 域 格 差：街路条件 1.12 × 接近条件 1.05 × 環境条件 1.30 × 行政的条件 1.00 = 1.53

イ 個 別 格 差：準角地 1.01 × 形状 0.98 × 規模過大 0.70 × 道路との高低差 0.95 × 上水道の状態 0.95 × 一部境界不明確 0.98 = 0.61

ウ 地 積：登記数量による。

## 2. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	評価額（円） ア×イ×ウ
1	2,340,000	0.70	0.60	980,000
2	3,840,000	0.70	0.60	1,610,000
一括価格(合計)				2,590,000

イ 市場性修正： 火災で焼けた目的外建物、目的外物件が存することを考慮した。

ウ 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) - 4」  
所 在 : 宮若市龍徳字奥百合野8番75  
住 居 表 示 : 住居表示未実施  
価 格 : 14,100 円/m<sup>2</sup> (対前年変動率 -0.7% )  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 255m<sup>2</sup>  
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域  
接 面 街 路 : 南東側幅員約5m 市道  
供 給 処 理 施 設 : 水道  
位 置 : J R 筑豊本線「勝野」駅の北方、道路距離1.2km。  
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	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

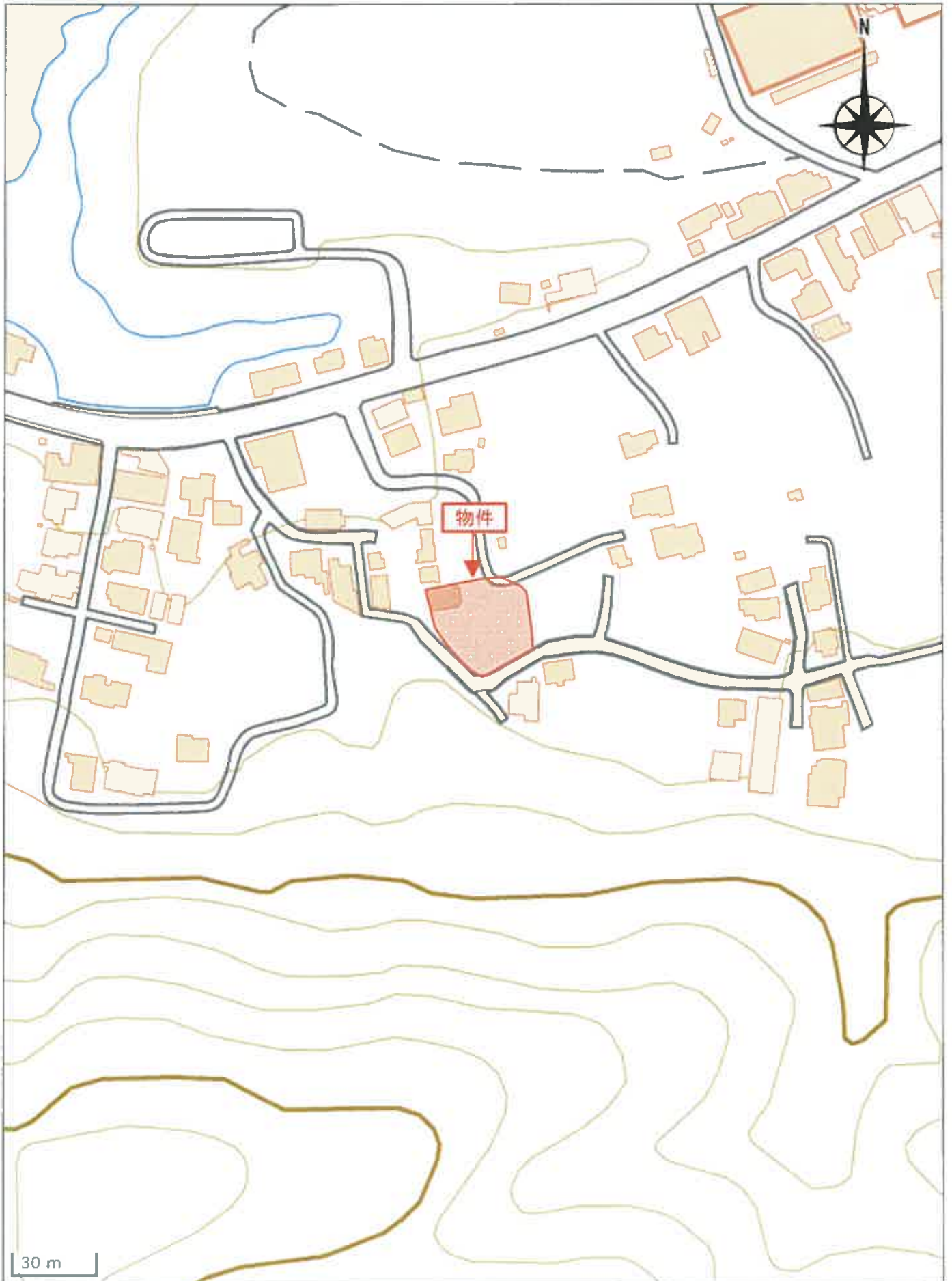
地理院地図  
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

# 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