

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 場 所	令和 7 年 9 月 11 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 7 年 10 月 2 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 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	1,010,000 808,000	一括	202,000	157,650	0
1	50,000				
2	20,000				
3	40,000				
4	880,000				
5	20,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦
地 番 1 5 1 0 番
地 目 雑種地
地 積 9 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 山林

- 2 所 在 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦
地 番 1 5 1 2 番
地 目 雑種地
地 積 3 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 山林

- 3 所 在 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦
地 番 1 5 1 3 番 1
地 目 雑種地
地 積 8 0 5 平方メートル

(現況)

地 目 山林

- 4 所 在 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦
地 番 1 5 1 4 番



11

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 1 7 4 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 山林

5 所 在 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦

地 番 1 5 1 6 番

地 目 原野

地 積 4 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 山林



物 件 明 細 書

令和 7年 6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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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1～5】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 |
| | 地 番 | 1 5 1 0 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 7 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林 |
| 2 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 |
| | 地 番 | 1 5 1 2 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 4 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林 |
| 3 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 |
| | 地 番 | 1 5 1 3 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8 0 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林 |
| 4 | 所 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 |
| | 地 番 | 1 5 1 4 番 |



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 1 7 4 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 山林

5 所 在 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦

地 番 1 5 1 6 番

地 目 原野

地 積 4 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 山林



令和6年(ケ)第9号
令和6年12月 9日受理
令和7年 3月 3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 | 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 |
| | 地 | 番 | 1 5 1 0 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 |
| | 地 | 番 | 1 5 1 2 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 4 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 |
| | 地 | 番 | 1 5 1 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 0 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 |
| | 地 | 番 | 1 5 1 4 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 7 4 5 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 |
| | 地 | 番 | 1 5 1 6 番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 4 4 9 平方メートル |

(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1～5
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☒ 山林(物件1～5) ☐ 原野(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 ☐ 上記の者が耕作中の状態で占有している。 ☒ 上記の者が樹木及び雑草等が生い茂った状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 執行官意見欄記載のとおり
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
■ 評価人	本件土地の現況面積は、登記記録上の面積よりもかなり少ない可能性があります。

(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)

- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路及び公衆用道路（地番１４５１－２，１４５０－２，１４４９－２，１４３１－２）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。
本件土地は急斜面が多いことから全ての箇所に立入調査ができず、本件土地と隣地との境界を示す境界等を確認することができなかったので本件土地と隣地との境界は不明確とした。
なお、評価人の意見のとおり、本件土地の現況面積は登記記録上の面積と異なっていると思われる。

(占有等)

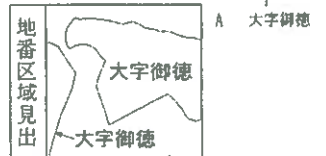
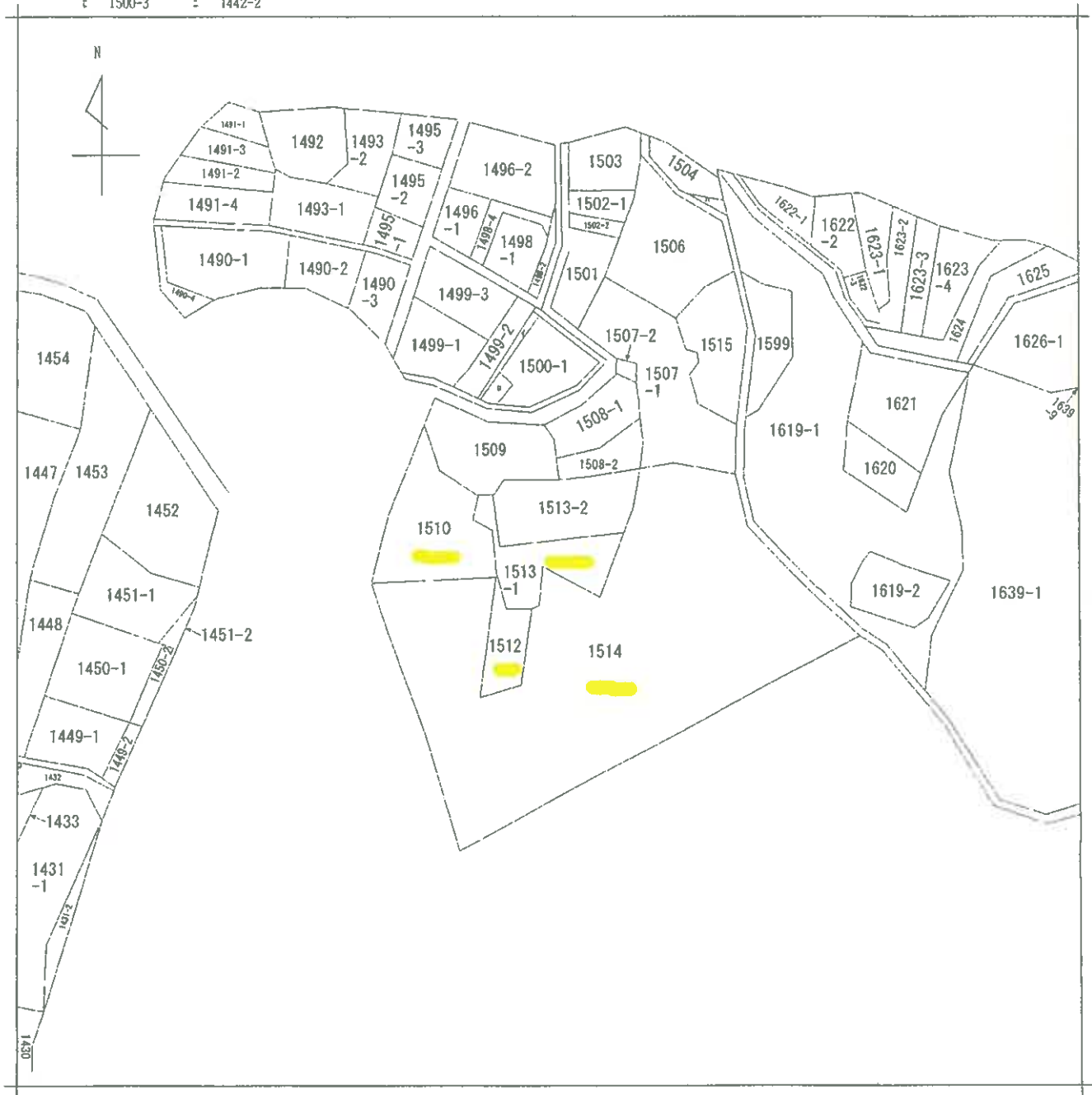
- 本件土地の占有状況等は、第三者が占有していると思われる徴憑は認められず、所有者が山林として本件土地を占有しているものと認めた。
なお、所有者に対し、本件土地の占有状況等について郵便照会をしたが、所有者からは回答期限内に回答を得られなかった。

(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 6年 12月16日 (月) 13:20 - 13:40	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 6年 12月16日 (月) 16:10 - 17:15	物件所在地	現地特定、写真撮影
R 7年 1月6日 (月) 8:50 - 9:00	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 (所有者法人及び同代表者宛て)
R 7年 2月26日 (水) 11:00 - 12:40	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 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



請 部 求 分	所 在	鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦				地 番	1513番1		
出 縮	力 尺	縮尺不明	精 度 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 日 (原図)			補 事 記 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。

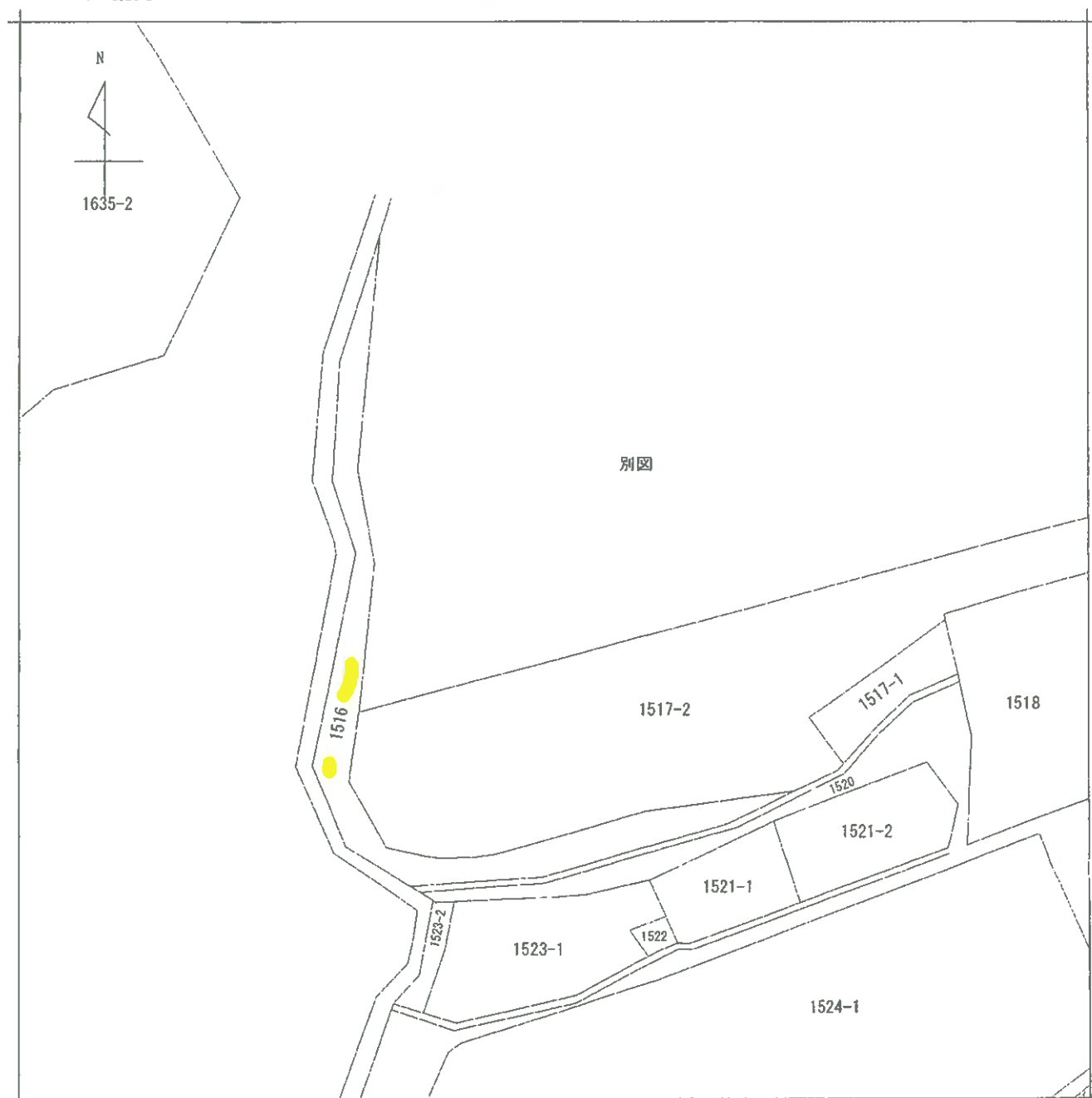
令和6年12月16日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号 : 12-1
(1/1)

A 4 判に縮小

(6枚目)

公用



(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	鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦				地番	1516番		
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6年12月16日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：12-3
(1/1)

A 4 判に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和60年6月28日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年12月16日 福岡法務局地方支局

書記官

A4判に縮小

(8枚目)

平 昭 60 年 6 月 28 日 登記

403338

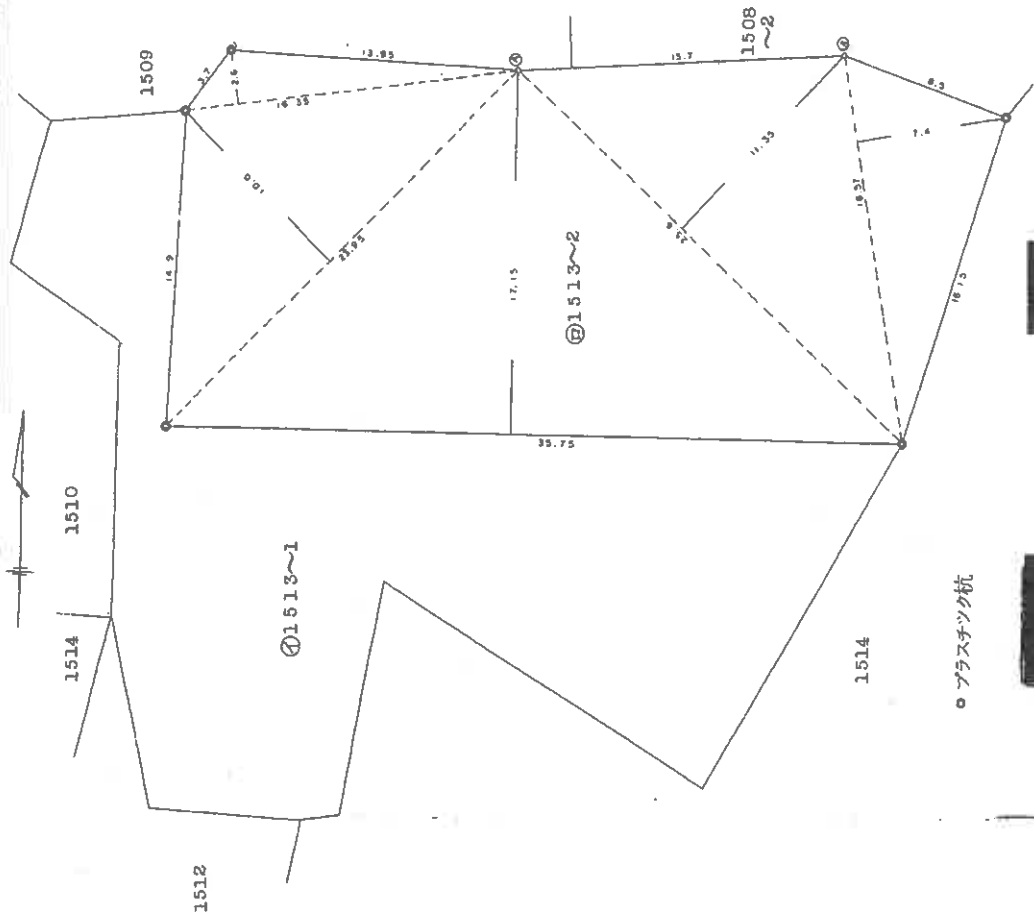
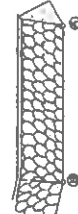
前 1513 後・新 1513
地 番 1513番2

地 積 測 量 図

土地の所在 鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦

①1513~2			
166.35	×	2.6	= 42.51
23.95	×	10.0	= 239.5
35.75	×	17.15	= 613.1125
25.6	×	11.35	= 290.56
18.57	×	7.4	= 137.418
計			1,323.1005
1/2			661.55025

④~⑤ 石垣角下



○プラスチック杭

作製者

(昭和60年6月14日作成)

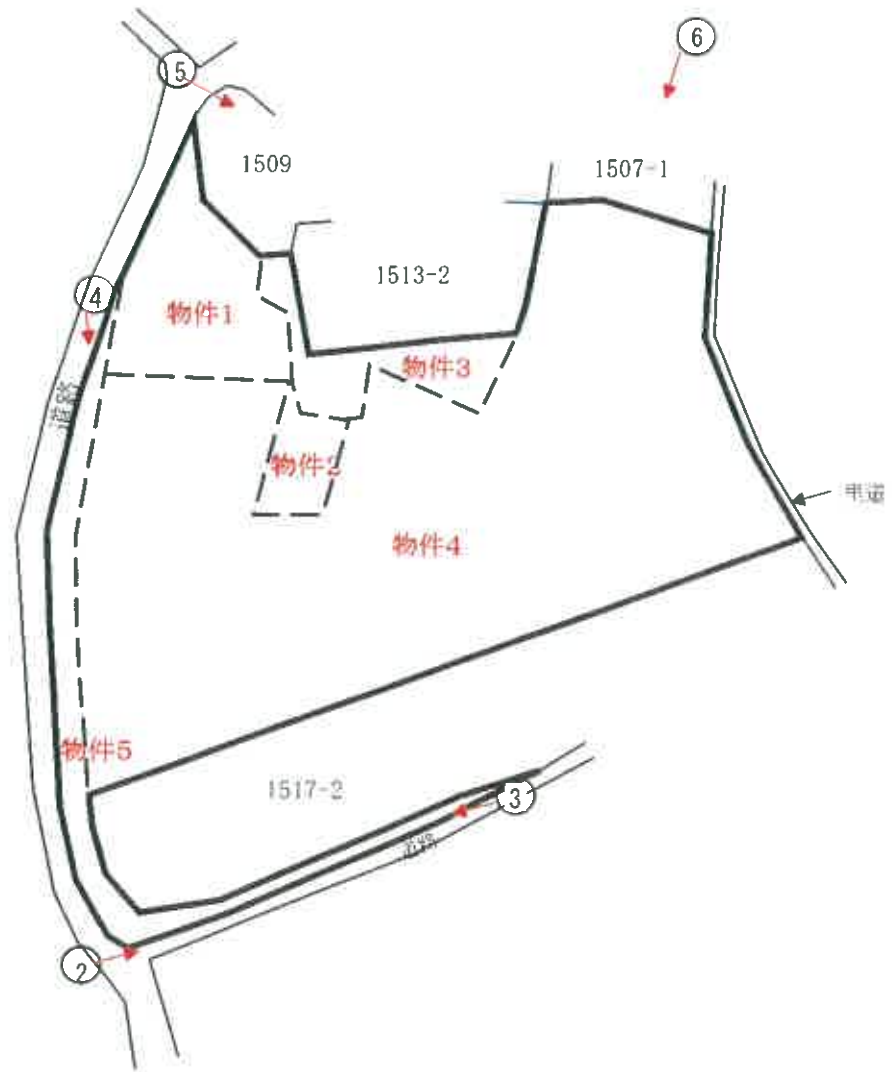
(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

請求番号：12-2

土地位置関係図

写真撮影位置方向



①



No. 1

本件土地の外観を撮影

本件土地

(この山の奥付近)



No. 2

本件土地を撮影

本件土地

目的外土地



No. 3

本件土地を撮影

本件土地

目的外土地



No. 4

本件土地を撮影

本件土地

目的外土地



No. 5

本件土地を撮影

本件土地付近



No. 6

本件土地を撮影

本件土地付近

令和 6 年（ケ）第 9 号
令和 7 年 2 月 26 日 現地調査
令和 7 年 3 月 7 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 1,010,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 50,000 円
物件2（土地）	金 20,000 円
物件3（土地）	金 40,000 円
物件4（土地）	金 880,000 円
物件5（土地）	金 20,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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 番 地 目 地 積	鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 1510 番 雑種地 971㎡	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 1512 番 雑種地 340㎡	特記事項のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 1513 番 1 雑種地 805㎡	特記事項のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 1514 番 雑種地 17,454㎡	特記事項のとおり
5	所 在 地 番 地 目 地 積	鞍手郡小竹町大字御徳字空木ヶ浦 1516 番 原野 449㎡	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1～5	・物件1～5の地目の現況は、山林である。 ・数量については、現地の状況等により正確に確認できない。諸図面による概測の結果、登記地積より相当程度少ないと判断されるが、境界が不明確で、物件の範囲が明確でないことや地積が大きいことから、概測数量の信頼性は低い。よって、評価に際しては、登記地積を採用することとするが、推定される概測数量との乖離については、個別格差において考慮することとする。		
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1～5一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑豊本線「勝野」駅の南方、約1.7km。 小竹町巡回バス「東住民センター」停留所の南方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小竹町の北東部に所在する地域で、一般住宅、山林、農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	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	地域森林計画対象民有林（北側の一部）
画 地 条 件	地 積	20,019㎡（登記地積）
	形 状	やや不整形（別添「公図（写）」等参照。）
	間 口	約150m
	奥 行	約120m
	接 道 関 係	角地
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約3.3～5mの舗装町道、南側で幅員約3m舗装公道と接面（建築基準法第42条の道路に該当するかは未判定）。	
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（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、「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。 ・ 現況地積は、登記地積に比し相当程度少ないと判断されるが、2ページ「特記事項」欄記載のとおり、登記地積と概測した現況地積との乖離については個別格差において考慮する。 ・ 現況は、雑木、竹等が繁茂した山林で、物件の北東側から中央部分の一部について立ち入ることができたが、大部分については立ち入りが不能であった。立ち入りができた部分及び道路から目視可能な部分については確認することができたが、その他の部分については、目視で確認することができず、未確認である。 ・ 物件西側・南側道路境界付近は急傾斜であるが、その他の部分は傾斜が緩い地勢である。西側道路境界付近は、土砂災害特別計画区域（レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されている。北側宅地との境界付近も土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されている。 ・ 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

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	300	0.35	971	100,000
2	300	0.35	340	40,000
3	300	0.35	805	80,000
4	300	0.35	17,454	1,830,000
5	300	0.35	449	50,000

【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：近隣における緩傾斜の地勢の現況山林の地価水準(標準画地価格)は、取引事例等を参考にして上記のとおり求めた。

イ 個別格差：形状 0.97 × 一部急傾斜 0.90 × 地積・境界不確定 0.40 = 0.35

ウ 地 積：登記数量による。

【注】立木等については、伐採・搬出費用等を考慮して無価値と判断した。

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	100,000	0.80	0.60	50,000
2	40,000	0.80	0.60	20,000
3	80,000	0.80	0.60	40,000
4	1,830,000	0.80	0.60	880,000
5	50,000	0.80	0.60	20,000
一 括 価 格（合 計）				1,010,000

イ 市場性修正： 現況山林であり、市場性が劣ることを考慮した。

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 附属資料の表示

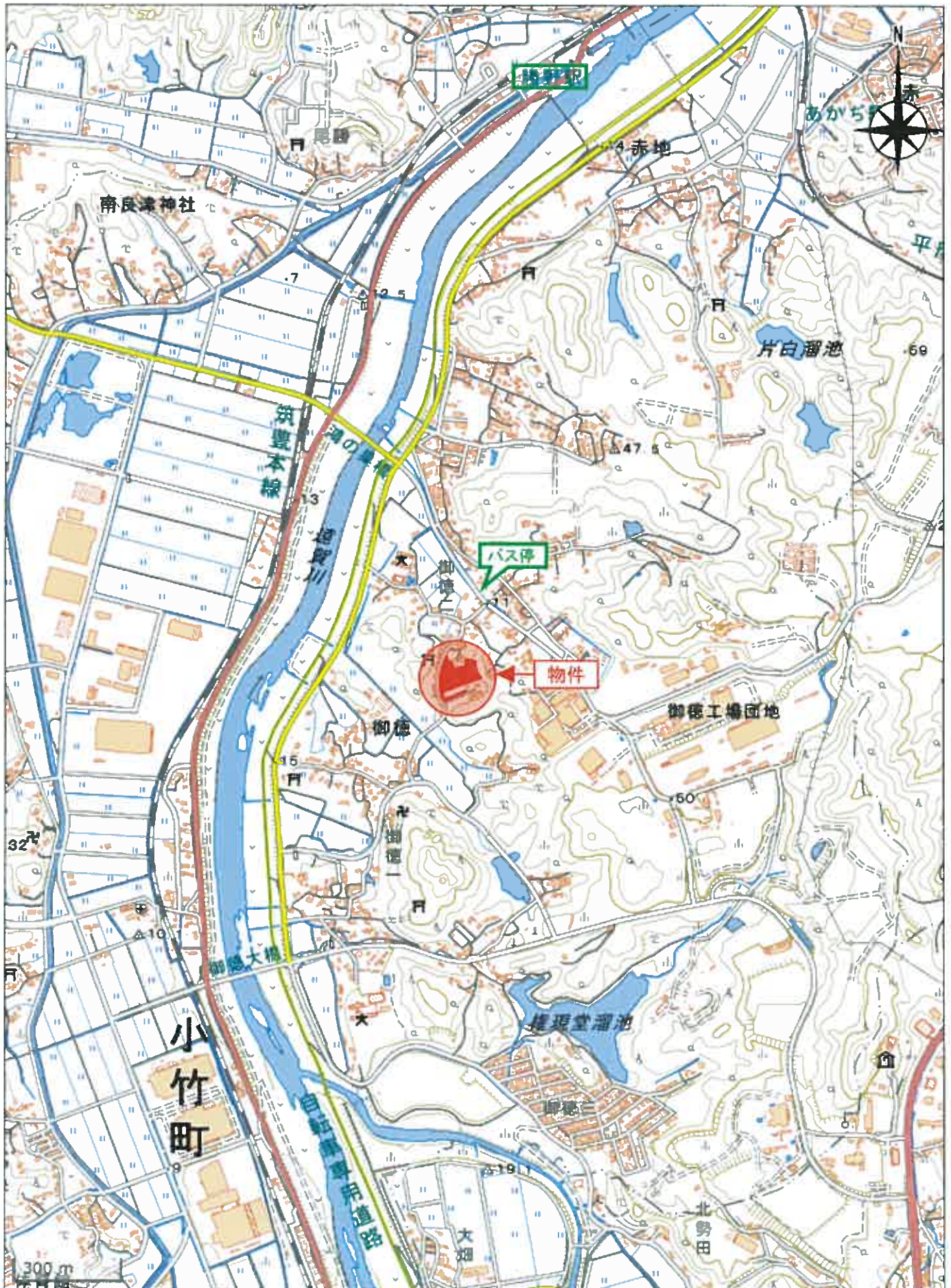
1	位置図	2 葉
2	公図（写）	2 葉
3	土地位置関係図	1 葉
4	現況写真	3 葉

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