

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 直方市大字植木
1144番1
雑種地
3578平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 直方市大字植木
1145番1
雑種地
1135平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 直方市大字植木
1147番1
雑種地
981平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 直方市大字植木
1149番1
雑種地
172平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 直方市大字植木
1149番2
雑種地
151平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 直方市大字植木
地 番 1 1 4 9 番 3
地 目 雑種地
地 積 3 1 平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月20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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

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1～6】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号1149番1、同1149番2、同1149番2の2)の登記が存在する。

《 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 | 直方市大字植木 |
| | 地 | 番 | 1 1 4 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 5 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 | 番 | 1 1 4 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 1 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 | 番 | 1 1 4 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 8 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 | 番 | 1 1 4 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 7 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 | 番 | 1 1 4 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 5 1 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 直方市大字植木
地 番 1149番3
地 目 雑種地
地 積 31平方メートル



令和7年(ケ)第24号
令和8年 1月22日受理
令和8年 3月24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 1 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 5 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 1 1 4 5 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 1 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 1 1 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 8 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 1 1 4 9 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 7 2 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 1 1 4 9 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 5 1 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	直方市大字植木
	地	番	1149番3
	地	目	雑種地
	地	積	31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1～6														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1～6) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> 原野(物件) <input type="checkbox"/>														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が耕作中の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、更地(一部はフットサル場)の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 100px; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none; text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="border: none; text-align: center;">支部</td> <td style="border: none; text-align: center;">平成</td> <td style="border: none; text-align: center;">年()第</td> <td style="border: none; text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: center;">保管開始日</td> <td style="border: none; text-align: center;">平成</td> <td style="border: none; text-align: center;">年</td> <td style="border: none; text-align: center;">月</td> <td style="border: none; text-align: center;">日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
■ 隣地会社の従業員	本件土地では3年程前までにフットサル場として使われていました。 今は誰もつかっていないと思います。

(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、公衆用道路（地番7219）に接道している。

(形状等)

- 本件土地には、隣地との境界を示す境界紙が存在していた。

(占有等)

- 本件土地の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果からは、第三者が占有していると思われる徴憑は認められず、3枚目のとおりと認めた。

なお、本件土地の占有等について、所有者に対して郵便照会をしたが、回答期限内に回答を得られていない。

登記記録上の本店所在地を尋ねたが営業していると思われない状況であった。

(その他)

- 本件土地の一部はフットサル場として利用されており、その回りをネット付き鋼板で囲んでいた。従物等として照明塔が存在する。

- 目的外動産として据置型プレハブ倉庫が存在する。

上記目的外動産（倉庫）は当時運営していたフットサル団体か本件所有者が設備として設置したものか不明である。

同団体の動産であれば、現在の使用状況等から放置されている可能性が高い。

なお、3年前のフットサルを運営していた団体の連絡先をSNS上で調査して架電したが、連絡先は同団体と関連が全くない他社の連絡先に変更されていた。

- 本件土地には建物は存在しない。ただし、次の建物が登記記録上は存在している。

- | | |
|------|--|
| 1 所在 | 直方市大字植木 1149番地1, 1149番地2, 1151番地,
1150番地1 |
|------|--|

家屋番号 1149番1

種類 倉庫

構造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床面積 552.66㎡

- | | |
|------|-----------------|
| 2 所在 | 直方市大字植木 1149番地2 |
|------|-----------------|

家屋番号 1149番2

種類 工場

構造 木造瓦葺平家建

床面積 354.54㎡

- | | |
|------|-----------------|
| 3 所在 | 直方市大字植木 1149番地2 |
|------|-----------------|

家屋番号 1149番2の2

種類 倉庫

構造 木造瓦葺平家建

床面積 100.00㎡

(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)

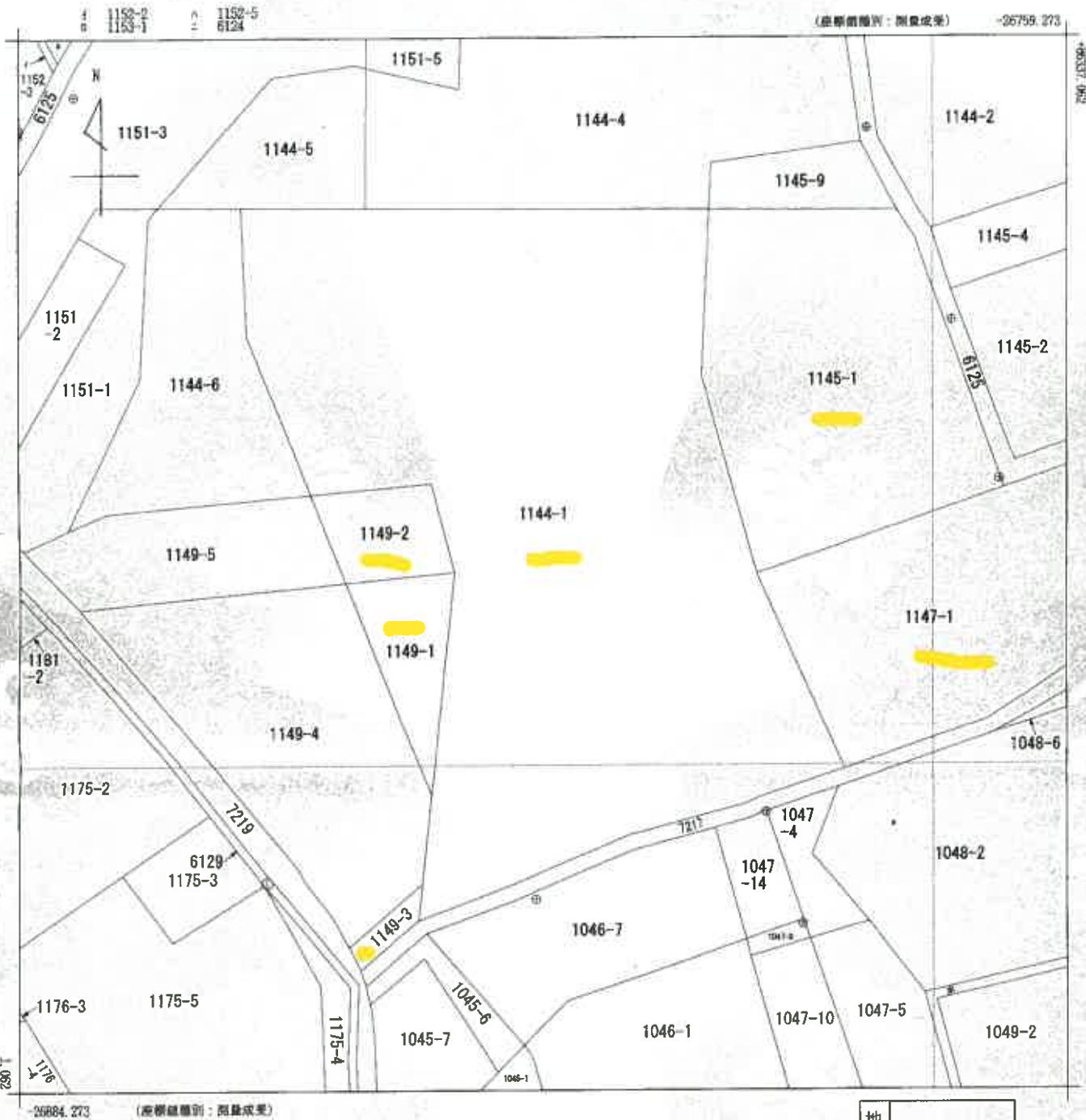
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 1月22日 (木) 12:10 - 12:30	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27日 (火) 13:00 - 14:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8年 3月3日 (火) 11:30 - 12:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 3月4日 (水) 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

(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



地番区域見出
大字植木

請求部分	所在	直方市大字植木			地番	1144番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成31年3月19日			備付年月日(原図)	令和1年12月17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8年1月22日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号: 7-1
(1/1)

(7枚目)

A4判に縮小

公用



地番区域見出
大字植木

請求部	所在	直方市大字植木		地番	1147番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成31年3月19日		備付年月日(原図)	令和1年12月17日		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月22日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号: 7-3
(1/1)



A4判に縮小

(8枚目)

公用

登記年月日：令和5年12月15日

地積測量図

地番 1149-2 1149-5

土地の所在 直方市大字植木

測量年月日 令和5年12月5日
測量系 世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

求積表

NO	面積	X _n	Y _n	X _{n+1}-X_{n-1}}	Y _n	Y _n · (X _{n+1}-X_{n-1})}
A11	86282.469	-26848.581	11.916	-319912.787615		
A17	86283.770	-26835.033	-9.351	350934.393683		
A16	86273.118	-26832.268	-11.916	319700.711520		
A82	86271.855	-26845.308	9.351	-251030.475108		
		併 合	積			
				-302.127620		
				151.0838100		
				151.06		
				45.89		
				45.89		

NO	面積	X _n	Y _n	X _{n+1}-X_{n-1}}	Y _n	Y _n · (X _{n+1}-X_{n-1})}
A81	86282.469	-26848.581	-8.440	226610.403040		
A82	86271.855	-26845.308	-13.998	367727.028984		
A33	86268.771	-26877.054	3.947	-108083.850548		
A10	86275.802	-26868.905	9.479	-254832.536495		
A9	86278.250	-26875.441	4.493	-120764.835413		
A18	86280.293	-26873.876	4.219	-113380.891282		
		併 合				
				-724.620114		
				362.3100670		
				362.31		
				109.59		

経緯一覧表

点 名	X座標	Y座標	備 考
C113-2	86292.669	-26901.472	地積測量点
C113-3	86235.935	-26854.626	地積測量点



CJ13-2

1144-1



CJ13-3

作成者

(令和5年12月14日作成)

申請人

縮尺 1/500

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5年1月22日 福岡法務局直方支局 登記官

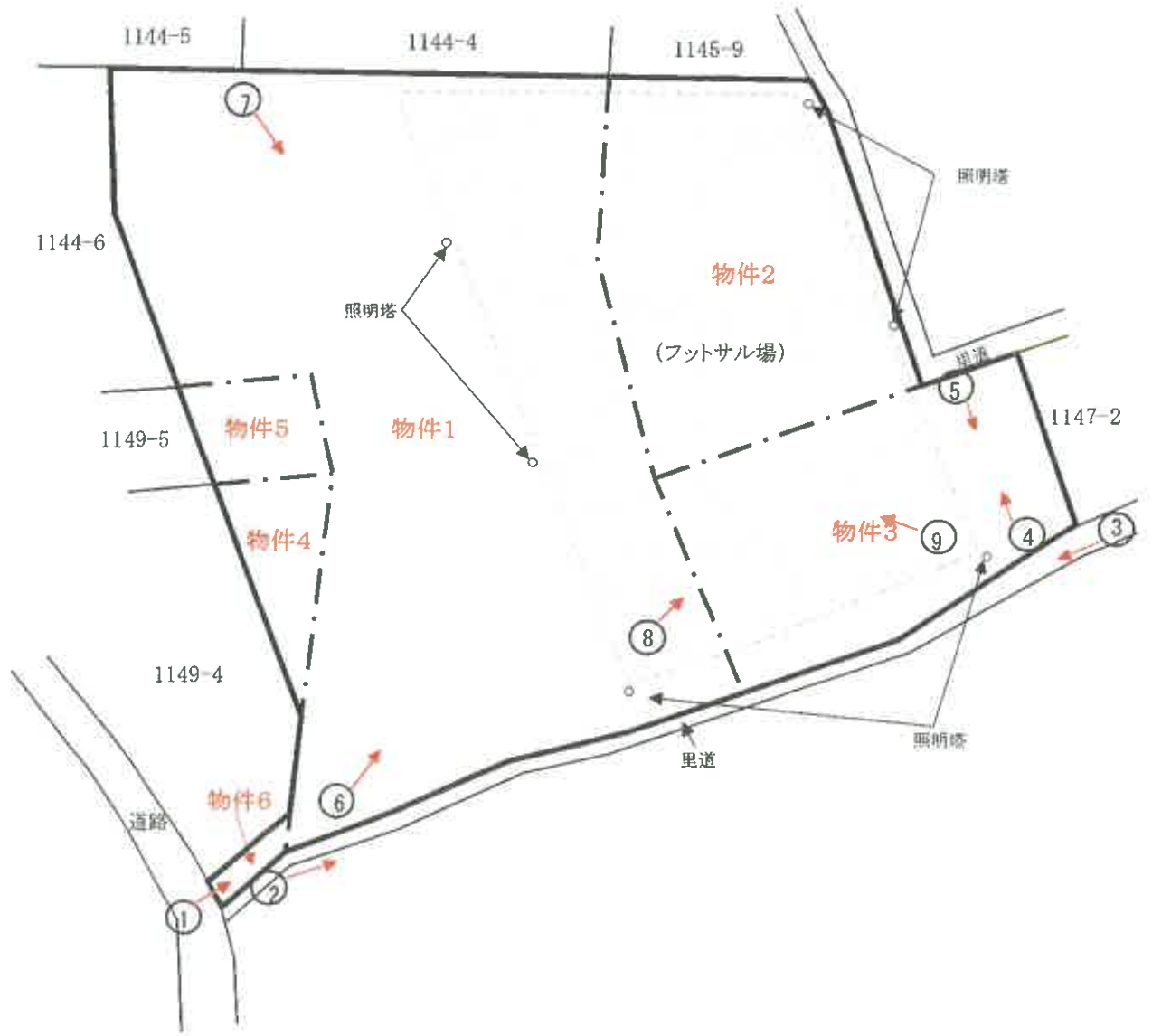
(11枚目)

A4判に縮小

請求番号：7-5

土地位置関係図

写真撮影位置方向



No. 1



本件土地の外観を撮影

本件土地 (入り口)

No. 2



本件土地と里道を撮影

本件土地側

里道

No. 3



本件土地と里道を撮影

本件土地側

里道

(13枚目)



No. 4

本件土地を撮影

本件土地



No. 5

本件土地を撮影

本件土地



No. 6

本件土地を撮影

本件土地

(14枚目)

No. 7



本件土地を撮影

本件土地

目的外建物（動産）

（奥のブルーの建物は隣地の目的外建物）

No. 8



本件土地を撮影

本件土地

No. 9



本件土地を撮影

本件土地

(15枚目)

令和7年(ケ)第24号
令和8年3月3日現地調査
令和8年3月23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 14,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,570,000 円
物件2 (土地)	金 2,720,000 円
物件3 (土地)	金 2,350,000 円
物件4 (土地)	金 410,000 円
物件5 (土地)	金 360,000 円
物件6 (土地)	金 70,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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	直方市大字植木 1144 番 1 雑種地 3,578㎡	特記事項のとおり
2	所在地目地積	直方市大字植木 1145 番 1 雑種地 1,135㎡	特記事項のとおり
3	所在地目地積	直方市大字植木 1147 番 1 雑種地 981㎡	特記事項のとおり
4	所在地目地積	直方市大字植木 1149 番 1 雑種地 172㎡	特記事項のとおり
5	所在地目地積	直方市大字植木 1149 番 2 雑種地 151㎡	特記事項のとおり
6	所在地目地積	直方市大字植木 1149 番 3 雑種地 31㎡	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1～6	・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が、物件1・4～6は地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合し、物件2・3は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1～6一体）

位置・交通 (直線距離)	JR筑豊本線「筑前植木」駅の北東方、約170m。 西鉄バス「植木」停留所の北方、約700m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	JR植木駅の東側に所在する既成住宅地域で、一般住宅が多く、共同住宅、事業所等も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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	特別用途地区(大規模集客施設制限地区) 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画 居住誘導地域内
画地条件	地積	6,048㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ整形 (地積測量図・公図のとおり)
	間口	約3m
	奥行	約102m (最深部)
	接道関係	一方路
接面道路の状況	西側で幅員約5.3mの舗装市道(建築基準法第42第1項の道路に該当)とほぼ等高に接面。	
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(引き込み可) (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に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"> ・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。 ・従物等として、照明塔が存する。 ・目的外物件として、据置型プレハブ倉庫が存する。 ・フットサル場部分は、地表面に人工芝が敷設された状態である。 ・画地南側、及び東側の一部に幅員約2m程度の里道が存する。 ・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

(1) 更地価格 (物件1～6)

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	16,800	0.25	3,578	15,030,000
2	16,800	0.25	1,135	4,770,000
3	16,800	0.25	981	4,120,000
4	16,800	0.25	172	720,000
5	16,800	0.25	151	630,000
6	16,800	0.25	31	130,000

【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：標準地「直方-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,700\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 16,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.99 & \times & 1.00 & \times & 1.12 & \times & 1.00 & = & 1.11 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & : & \text{間口狭小} & & \text{規模過大} & & \text{奥行通減} \\ & & 0.50 & \times & 0.70 & \times & 0.80 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} & & & & \text{要整地} & & \text{上下水道} & & & & \text{個別格差} \\ & & & & \text{工事等} & & \text{の状態} & & & & \\ & & & & \times & 0.95 & \times & 0.95 & = & & 0.25 \end{array}$$

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	15,030,000	0.95	0.60	8,570,000
2	4,770,000	0.95	0.60	2,720,000
3	4,120,000	0.95	0.60	2,350,000
4	720,000	0.95	0.60	410,000
5	630,000	0.95	0.60	360,000
6	130,000	0.95	0.60	70,000
一括価格(合計)				14,480,000

イ 市場性修正： 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

地価公示価格：標準地「直方-4」
所在：直方市大字植木608番9
住居表示：住居表示未実施
価格：18,700 円/㎡（対前年変動率 1.6%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：330㎡
地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域
接面街路：北側幅員約4.7m 市道
供給処理施設：水道、下水
位置：JR筑豊本線「植木」駅の南東方、道路距離300m。
用途指定等：第1種住居地域（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 土地位置関係図	1 葉
3 現況写真	3 葉

以上

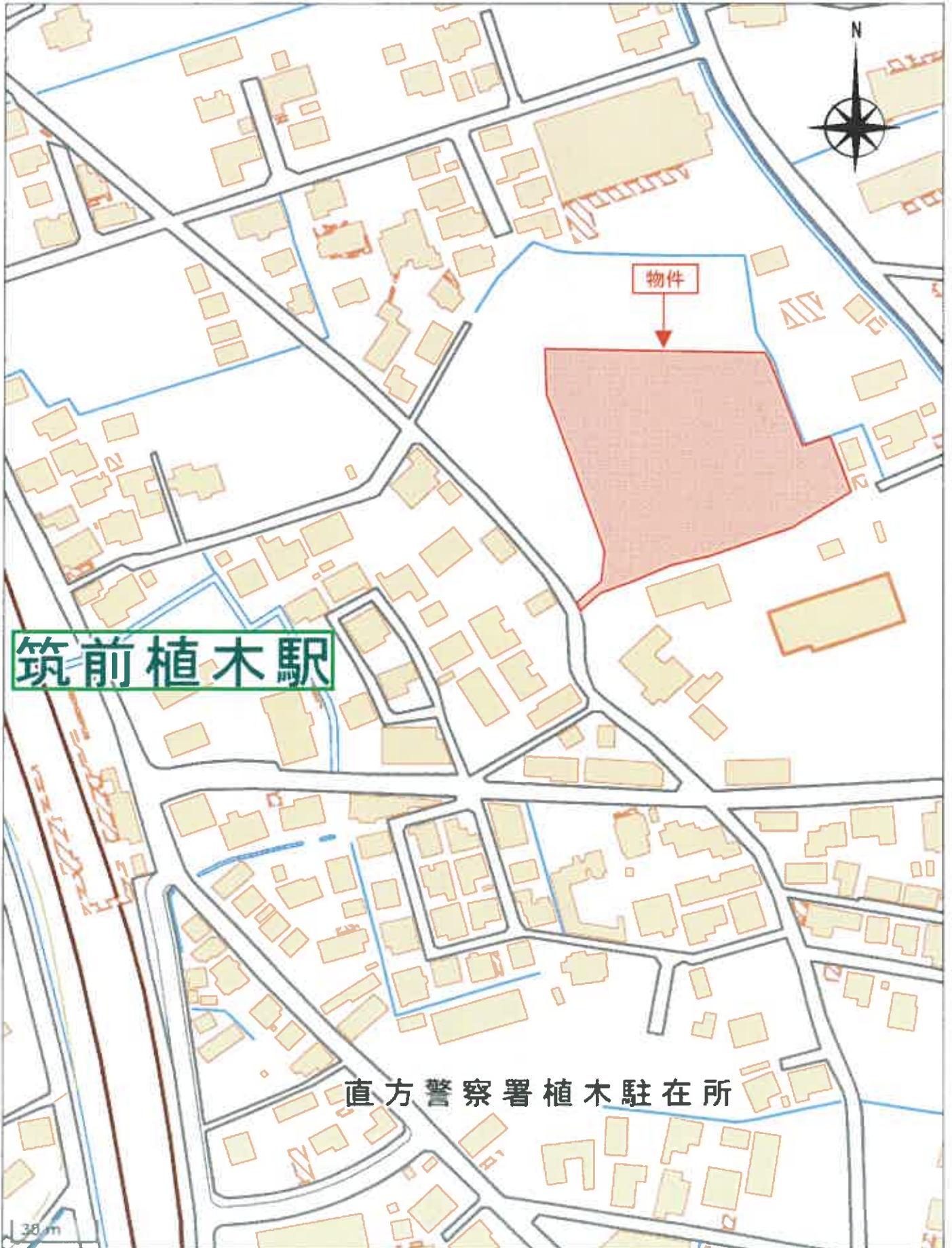
BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照



「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