

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 6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 8月 27日から 令和 8年 9月 3日まで
開札期日	日 時 場 所
開札期日	令和 8年 9月 10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
売却決定 期日	令和 8年 10月 1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 8年 8月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 鞍手郡鞍手町大字古門字弥次前 |
| | 地 | 番 | 7 9 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 1 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鞍手郡鞍手町大字古門字弥次前 |
| | 地 | 番 | 4 3 4 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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

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 | 鞍手郡鞍手町大字古門字弥次前 |
| | 地 | 番 | 7 9 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 1 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鞍手郡鞍手町大字古門字弥次前 |
| | 地 | 番 | 4 3 4 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 8 1 平方メートル |

令和7年(ケ)第8号
令和7年 6月23日受理
令和7年 7月18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 | 鞍手郡鞍手町大字古門字弥次前 |
| | 地 番 | 7 9 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鞍手郡鞍手町大字古門字弥次前 |
| | 地 番 | 4 3 4 9 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 5 8 1 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、2					
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □農地(物件) ■雑種地(物件2) □山林(物件) □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	■破産者A破産管財人B □その他の者 □上記の者が本件土地上に、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、更地の状態で、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 □執行官意見欄記載のとおり					
その他の事項	目的外物件としてCが設置した看板が存在する。					
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
☒ 破産者 A 破産管財人 B	1 本件土地は、更地の状態で法律上の権限に基づき、私が管理・占有しています。 2 Aが死亡したために、本件土地にある看板の権利関係については不明です。
☒ 鞍手クリニック 従業員	1 Cが経営する鞍手クリニックは本件土地の近くで開業しています。 2 本件土地にある看板は鞍手クリニックが設置しました。 3 看板を設置した本件土地の一部は、Aから無償で借りています。 4 競売手続きの買受人から撤去を求められたときはすみやかに撤去します。
☒ 評価人	本件土地に接する水路について鞍手町の回答は次のとおりです。 「現状では本件土地にかかる水路の占用使用許可申請は不要です。 ただし、将来、土地の利用方法で、現状と異なる利用方法になるとときには水路の占用使用許可が必要になりことがありますし、また、有償利用になることもあります。」

(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、福岡県所有の道路（地番 7 9 4 - 5，地目は宅地）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する。

本件土地には、境界等を示す境界杭などは認められないが、本件土地と隣地との境界付近には、本件土地のコンクリート基礎、境界杭等が存在しており、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

- 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、2枚目のとおりと認めた。

(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 7月3日 (木) 9:15 - 9:35	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 7月3日 (木) 12:10 - 12:45	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 7月3日 (木) 15:00 - 15:15	執行官室	占有等の調査 (破産管財人への電話)
R 7年 7月10日 (木) 14:15 - 14:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 7月11日 (金) 17:00 - 17:15	執行官室	目的外看板の調査 (鞍手クリニックへの電話)
(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

別紙のとおり

(複 写 機 に よ り 作 成)

(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	鞍 手 郡 鞍 手 町 大 字 古 門	地 番	794 番 3
縮 尺	1/1000	補 記 事 項	以下余白	

これは地図に準ずる図面の写しである。

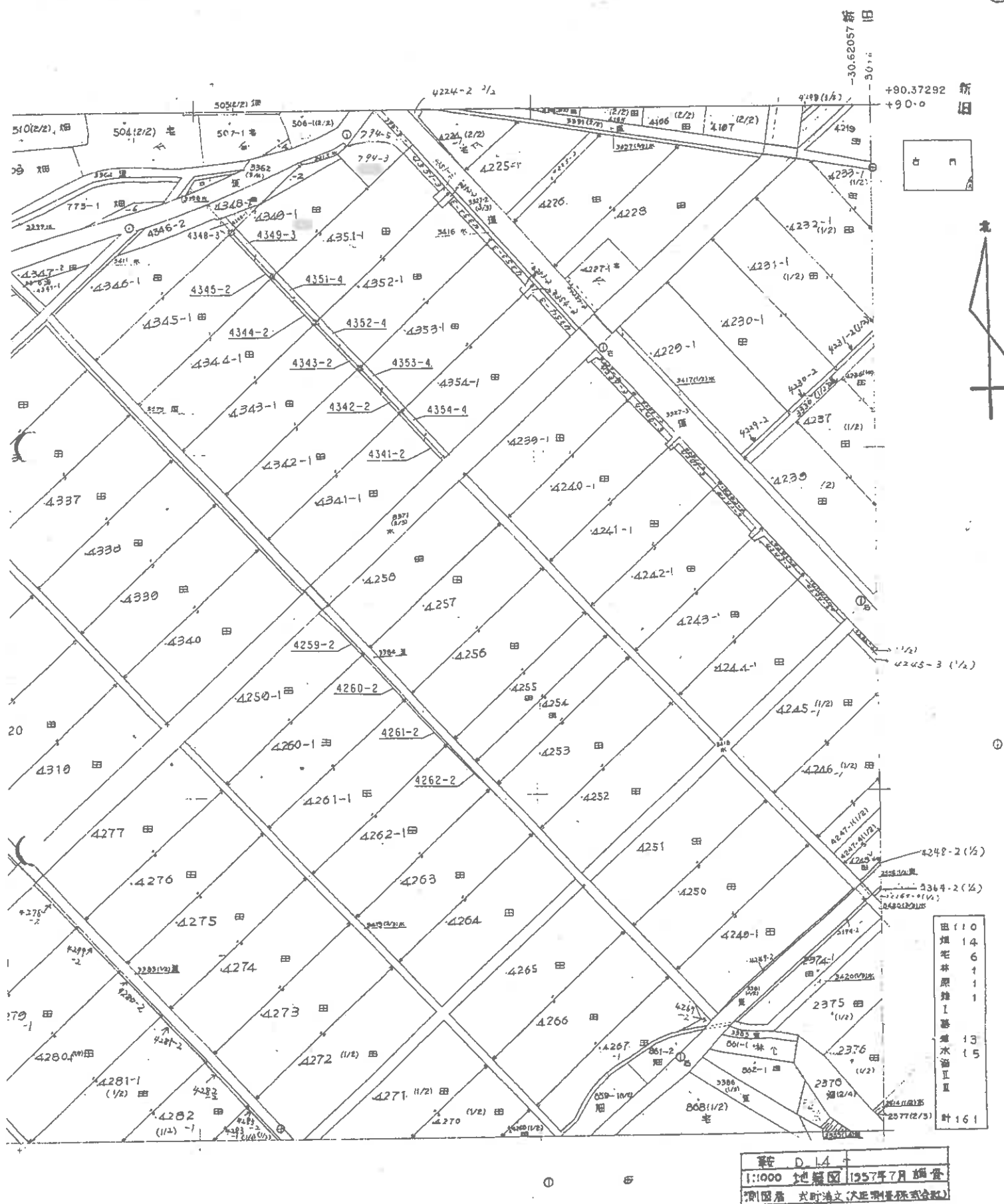
福岡法務局直方支店
登記官

令和 7年7月3日

A 4 判に縮小

(6枚目)

公
用



公用

A 4 判に縮小

606

(7枚目)



A 4 判に縮小

登記年月日：平成28年3月7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2年7月3日 国土院法務局重方支所

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：4-2

地積測量図

(B) 4349-3
(A) 4349-1

地番

土地の所在
線手廻線手町大字古門字赤次前

IN. 5

作意・説明

IN. 2		IN. 3		IN. 4		IN. 5	
X	50131.304	Y	-51942.112	X	50305.487	Y	-50374.152
X	50349.784	Y	-50612.022	X	50305.487	Y	-50707.401
IN. 4		IN. 5		IN. 6		IN. 7	
X	0-00-00.111	Y	0.000	X	0-00-00.111	Y	0.000
X	0714	Y	14-18-08	X	0214	Y	08-08-22
X	0213	Y	24-10-39	X	0213	Y	383-41-37
X	397	Y	31-09-18	X	397	Y	16-04-02
X	0230	Y	317-19-04	X	0230	Y	18-23-03
X	0217	Y	323-07-04	X	0217	Y	4-42-18
X	0216	Y	26-19-03	X	0216	Y	305-27-41
X	0211	Y	37-30-03	X	0211	Y	302-04-01

測量成果表

地番	(D) 4349-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
G216	90328.188	-30808.886	431887.888430	17.74	
G211	90328.048	-30796.822	372207.873492	1.50	
G213	90328.072	-30786.488	-431814.014282	17.72	
G214	90328.068	-30807.812	-372228.802118	1.50	
		面積	52.048852		
		地積	28.027760		
		地積	28.02		m ²

地番	(A) 4349-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
G214	90328.088	-30807.513	643706.368206	17.72	
G213	90328.072	-30796.488	-347188.063884	36.43	
G217	90328.042	-30786.296	-1008246.210185	11.34	
G210	90328.032	-30775.749	104893.752592	25.93	
G217	90348.034	-30799.877	610607.851825	18.86	
		面積	1163.368444		
		地積	581.678220		
		地積	581.67		m ²

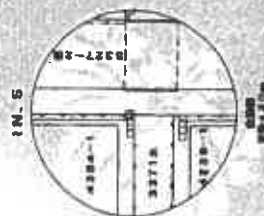
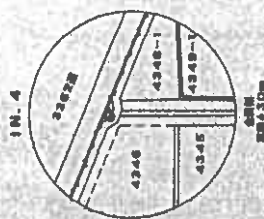
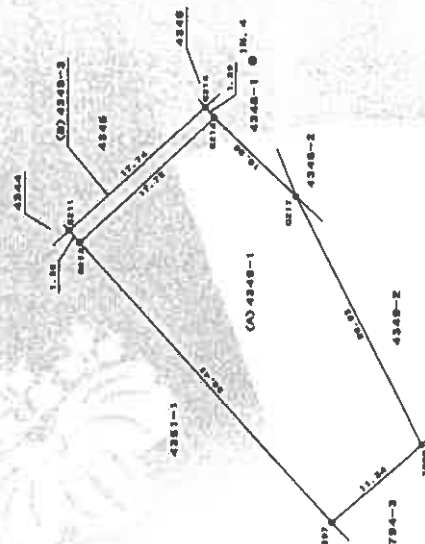
28.02 m² + 581.67 m² = 607.69 m²

測量事務所：国土院法務局重方支所
測量年月日：平成28年4月10日

作製者

申請人

縮尺 1/500



登記年月日 平成3年12月13日

平 昭 3 年 1 2 月 1 3 日 登 記

512387

前 794-3 後・新
地 番 794-5 794-3

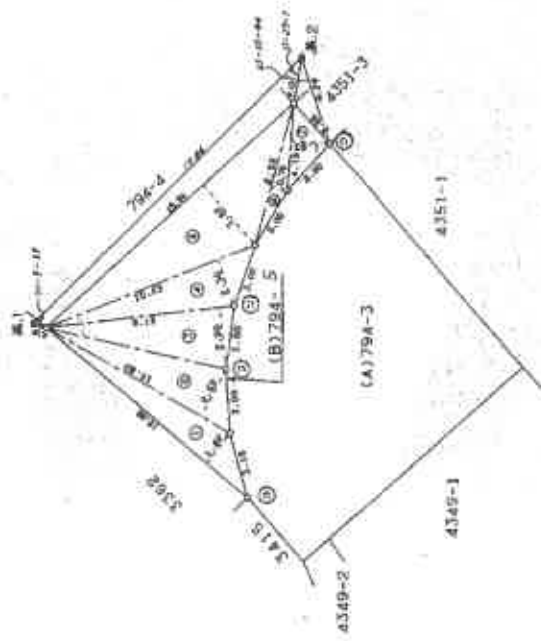
地 積 測 量 図

土地の所在 鞍手郡鞍手町大字古門字弥次前

三 斜 求 積 表

地 番	NO	底 辺	高 さ	面 積	体 積
794-5	1	12.02 X	1.62 =	22.566400	
	2	10.20 X	2.52 =	26.704000	
	3	9.19 X	2.90 =	26.651000	
	4	10.02 X	2.30 =	24.846000	
	5	16.94 X	3.02 =	50.880800	
	6	6.96 X	0.79 =	5.498400	
	7	4.16 X	1.83 =	7.594500	
		合 計		174.193100	
		面 積		97.0965500 m ²	87.09 m ³

(A) 794-3
 $238.91 - 97.09655 = 141.81345 \text{ m}^2$



⑤ → コンクリート柱

作成者

土地測量師会士

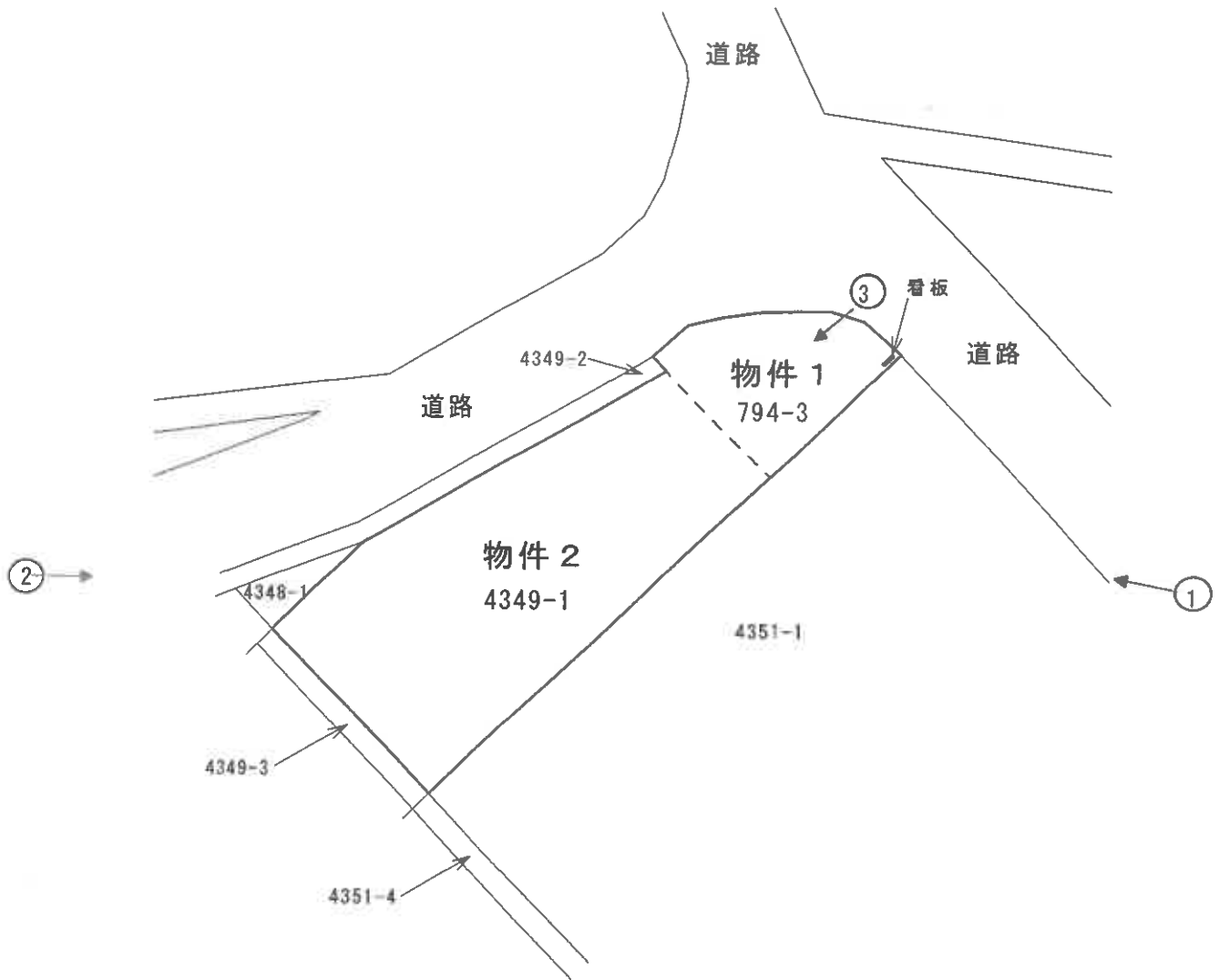
昭和33年12月13日

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

1/250

土地位置関係図



No. 1



本件土地の外観を撮影

本件土地

No. 2



本件土地の外観を撮影

本件土地

No. 3



本件土地の外観を撮影

本件土地

水路

令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 18 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
宮 崎 浩

第1 評価額

一括価格	
金 4,410,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 910,000 円
物件2（土地）	金 3,500,000 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 番 地 目 地 積	鞍手郡鞍手町大字古門字弥次前 794 番 3 宅地 151.81 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	鞍手郡鞍手町大字古門字弥次前 4349 番 1 雑種地 581 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	数量については、現地の状況により正確に確認できないが、公図及び地積測量図があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑豊本線「筑前垣生」駅の西方、約3.0km 西鉄バス「古門口」停留所の南方、約100m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、主として一般住宅や農家住宅等が見られる住宅地域で、周辺には農地（田）が広がる。地勢は概ね平坦である。 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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域 無し — — 地域指定なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	732.81㎡ (合計登記地積) 不整形 (別添「公図(写)」参照) 約14m 約50m 角地 特記事項欄参照
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約9mの舗装町道とほぼ等高、北西側で幅員約9mの舗装町道とほぼ等高に接面（ともに建築基準法第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 : なし 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、「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、通常で費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
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・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 物件1の北西側の一部は水路(3415)であるが、その上部は舗装され町道の一部となっている。 ・ 看板が設置されている。 ・ 前面の町道には、上水道及び下水道の本管は敷設されている。	

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・2）

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	12,700	0.79	151.81	1,520,000
2	12,700	0.79	581	5,830,000

【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「鞍手（県）－4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 12,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 0.95 × 接近条件 1.02 × 環境条件 1.10 × 行政的條件 1.00 = 1.07

イ 個 別 格 差：不整形 0.98 × 地積と接道長さの関係 0.80 × 角地 1.01 = 0.79

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	1,520,000	1.00	0.60	910,000
2	5,830,000	1.00	0.60	3,500,000
一括価格(合計)				4,410,000

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

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「鞍手（県）－4」

所 在：鞍手郡鞍手町大字木月字柏田1204番1外

住 居 表 示：－

価 格：13,600 円/㎡（対前年変動率 0.0%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：305 ㎡

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅に小規模店舗も見られる既成住宅地域

接 面 街 路：南西側幅員約4.5m町道

供 給 処 理 施 設：水道、下水

位 置：JR筑豊本線「筑前垣生」駅の南西方、道路距離3.1km

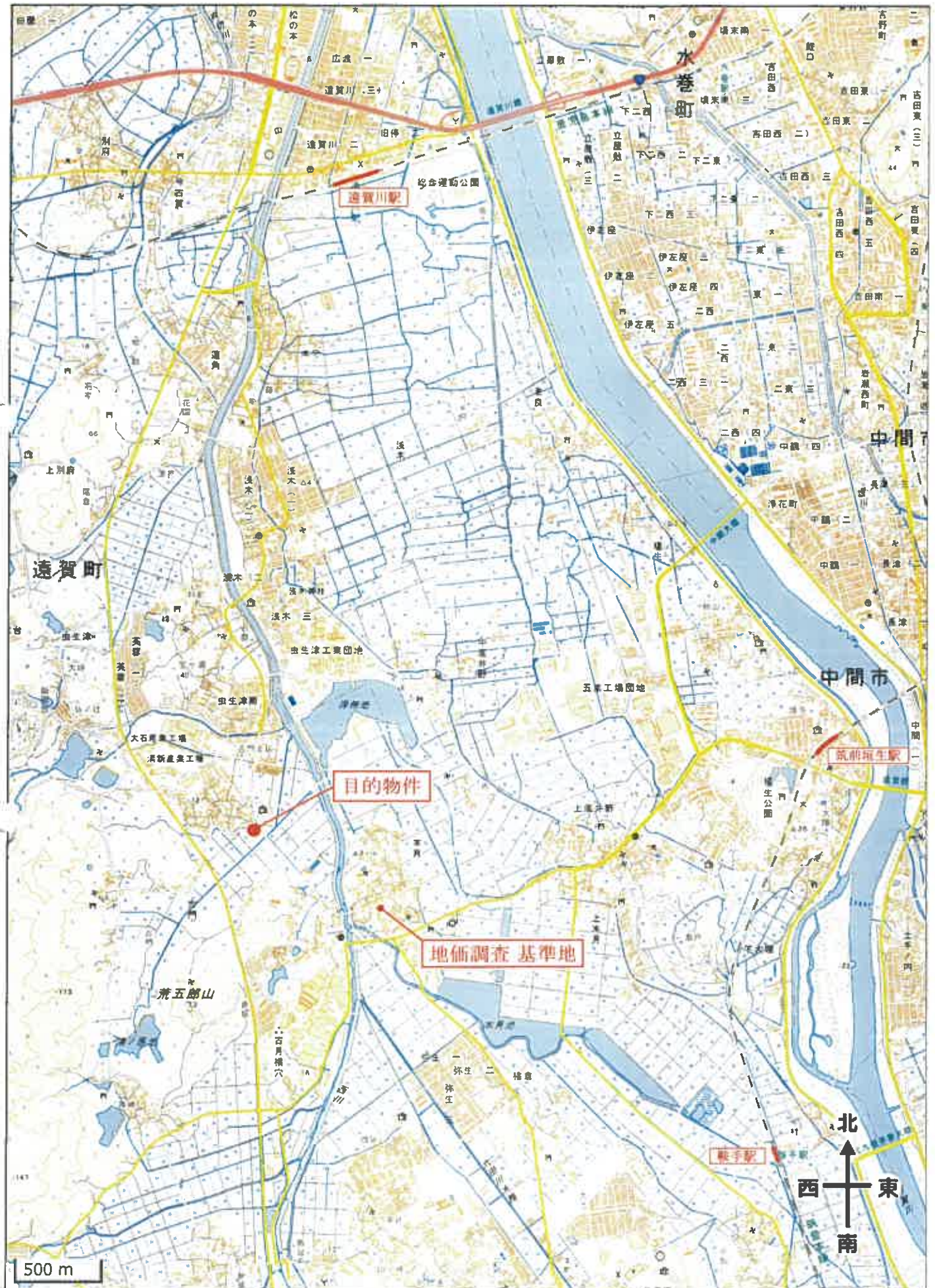
用 途 指 定 等：無し（建蔽率 60%、容積率 200%）

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 土地位置関係図	1 葉
5 現況写真	6 葉

以 上

位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』より引用）



位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』より引用）

