

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 10 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,980,000 2,384,000	一括	596,000	97,234	13,890
1	1,600,000				
2	1,380,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 1 6 9 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 1 6 9 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 9 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月15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。

《 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。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 1 6 9 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 番 | 1 6 9 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 9 6 平方メートル |



令和8年(ケ)9号
令和8年7月29日受理
令和8年9月 7 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 6 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 直方市大字植木 |
| | 地 | 番 | 1 6 9 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 9 6 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　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☒ 雑種地（物件１，２） ☐ 山林（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上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が本件土地を更地（ただし雑草等が繁茂としている）として使用し、占有している ☐ 不特定の者が土地の一部をゴミ置場して使用している ☐ 上記の者が（その他の者）が土地の一部に盛土等を置いて占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」とおり ☐ 占有者（その他の者）及び占有権原は執行官意見のとおり					
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 ☐ 土地建物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
☒ 所有者	1 本件土地は誰にも貸していません。 2 本件土地は特に問題となる箇所はありません。 3 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。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番１６９－６）に接道している。

(形状等)

- 本件土地と公衆用道路との境界付近には境界鎮等が存在した。
また、本件土地と隣地（地番１７１－７）との境界と思われる付近には隣地の擁壁が存在する。
北東及び南東側はため池であり、本件土地とため池との境界付近には擁壁が存在するが、本件土地の境界は同擁壁の法面下だと思われるが、判然とせず、不明瞭である。

(占有等)

- 本件土地の占有状況は、立入調査及び関係人の陳述から、２枚目のとおりと認めた。

(その他)

- 本件土地にはコンクリートブロック片やアスファルト片・整地するための土砂が存在した。
- 本件土地はなだらかな傾斜があるが、物件１と物件２との境界付近では、１．５０メートルほどの高低差があった。
- 本件土地には目的外物件として支柱（３本）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 8月1日 (土) 9:00 - 9:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 8年 8月4日 (火) 11:40 - 12:00	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 8月4日 (火) 12:40 - 13:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8年 9月3日 (木) 14:00 - 14:50	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 目的物件入口は未施錠だったので, 立会人 〇〇 〇〇 〇〇 に立会わせて, 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

171-18
171-21

(座標値種別 測量成果)

-27285.648

48414.699



-27410.648

(座標値種別 測量成果)

地番区域見出

大字植木

請求部	所在	直方市大字植木				地番	169番3			
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	令和4年10月			備付年月日(原図)	令和8年5月27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8月4日

福岡法務局直方支局

登記官

請求番号: 7-1

(1/1)

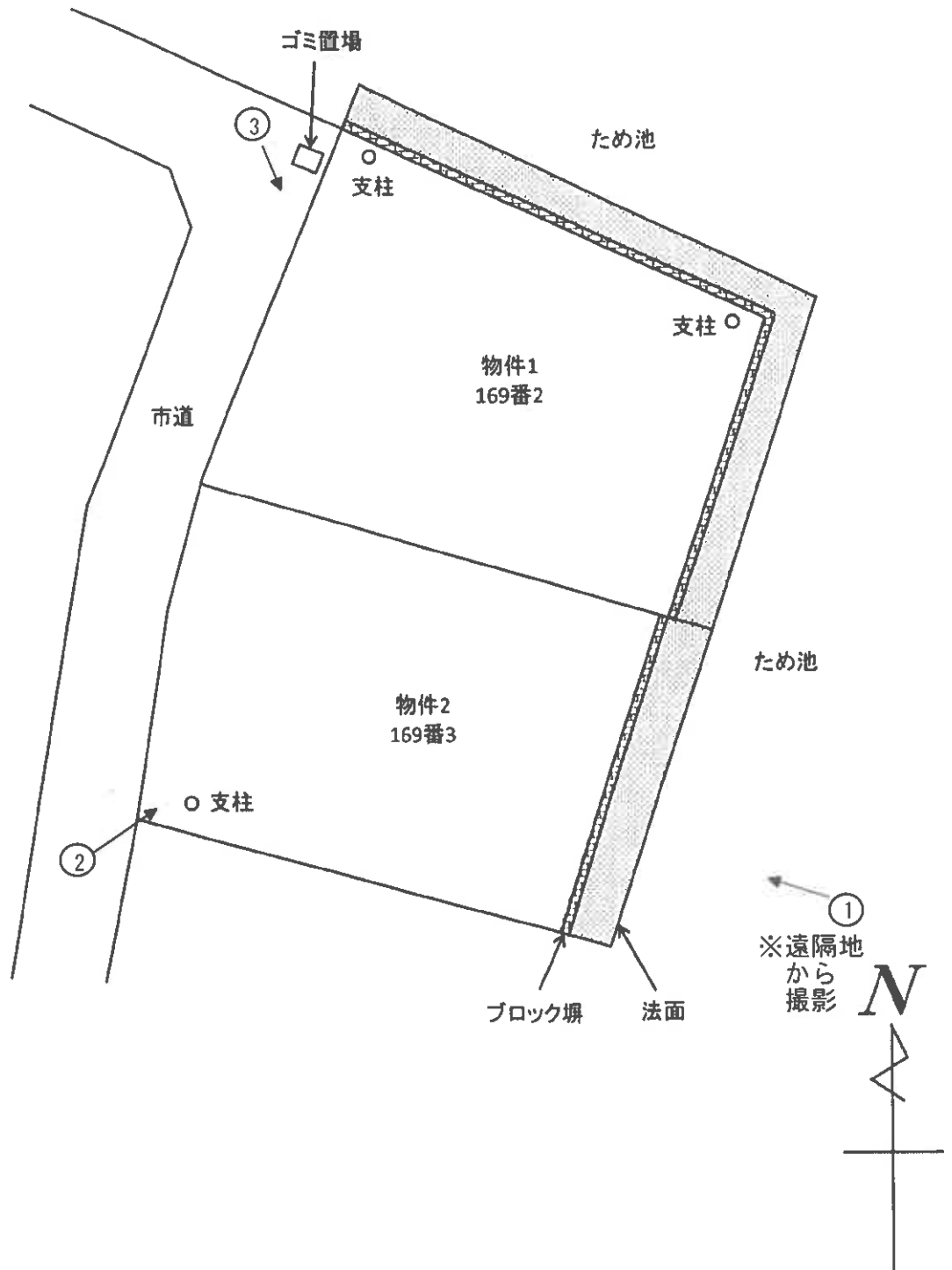
Λ 4 判に縮小

(6枚目)

公用

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



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

令和 8 年（ケ）第 9 号
令和 8 年 9 月 3 日 現地調査
令和 8 年 9 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

江 本 庸 時

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,600,000 円
物件2（土地）	金 1,380,000 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）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	直方市大字植木 169 番 2 雑種地 457 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	直方市大字植木 169 番 3 雑種地 396 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、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。		
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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑豊本線「直方」駅の北西方、約3km。 J R 筑豊本線「筑前植木」駅の南西方、約850m。 西鉄バス「天神山」停留所の北西方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	直方市大字植木地内に主として一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。地価は近年安定的に推移しているが、地域環境等に大きな変化は認められず、今後も当分の間は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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 無し 70% 200% 地域指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	853㎡ (登記地積) ほぼ整形 (土地位置関係図のとおり) 約35m 約22m 下記のとおり、中間画地。 特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	・北西側で幅員約4.4m～4.8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に0～約1m低く接面。	
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 : あり (物件2地内) 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で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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・土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。	

特 記 事 項	・ 本件土地の北東側及び南東側はため池となっている。また、北西側の市道上にはゴミ置場が設置されているほか、南西側の隣地の擁壁の一部には亀裂が見られる（評価上は上記事項を一括して「隣接地の状況等」として減価）。 ・ 本件土地の北東側及び南東側にはブロック塀が設置されている。境界はその外側の法面下と思料されるが高低差があり確認できず、不明瞭である（「境界一部不明瞭」として減価）。 ・ 本件土地は概して北向きの下り傾斜を有しており物件１・２の筆界付近には最大約1.5m程度の段差がある。また、上記のとおり北東側及び南東側には法面が存する。現況は雑草等が生い茂っているほか、一部コンクリート片やアスファルト片等も見られ整地を要する。また、北東側及び南東側のため池とは3m超の高低差があるため、建物の建築時等には福岡県建築基準法施行条例第５条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性もあるが、詳細については関係当局に確認を要する（評価上は上記事項を一括して「高低差・要整地等」として減価）。 ・ 目的外物件として、支柱が３本存する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格（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	15,300	0.38	457	2,660,000
2	15,300	0.38	396	2,300,000
			合計	4,960,000

【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「直方（県）－6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,700\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{120} & = & 15,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.03

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.00 × 接近条件 1.02 × 環境条件 1.18 × 行政的條件 1.00 = 1.20

イ 個 別 格 差：規模 0.80 × 隣接地の状況等 0.90 × 高低差・要整地等 0.55 × 境界一部不明瞭 0.95 = 0.38

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定

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	2,660,000	1.00	0.60	1,600,000
2	2,300,000	1.00	0.60	1,380,000
一括価格(合計)				2,980,000

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「直方（県）－6」
所 在：直方市大字下新入1317番28
住 居 表 示：「未実施」
価 格：18,700 円/㎡（対前年変動率 1.1%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：245 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接 面 街 路：南 側 幅員約4.8m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：J R 筑豊本線「新入」駅の北西方、道路距離1.4km。
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途指定なし
(建ぺい率 70% 、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 | 2 葉 |

(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。)

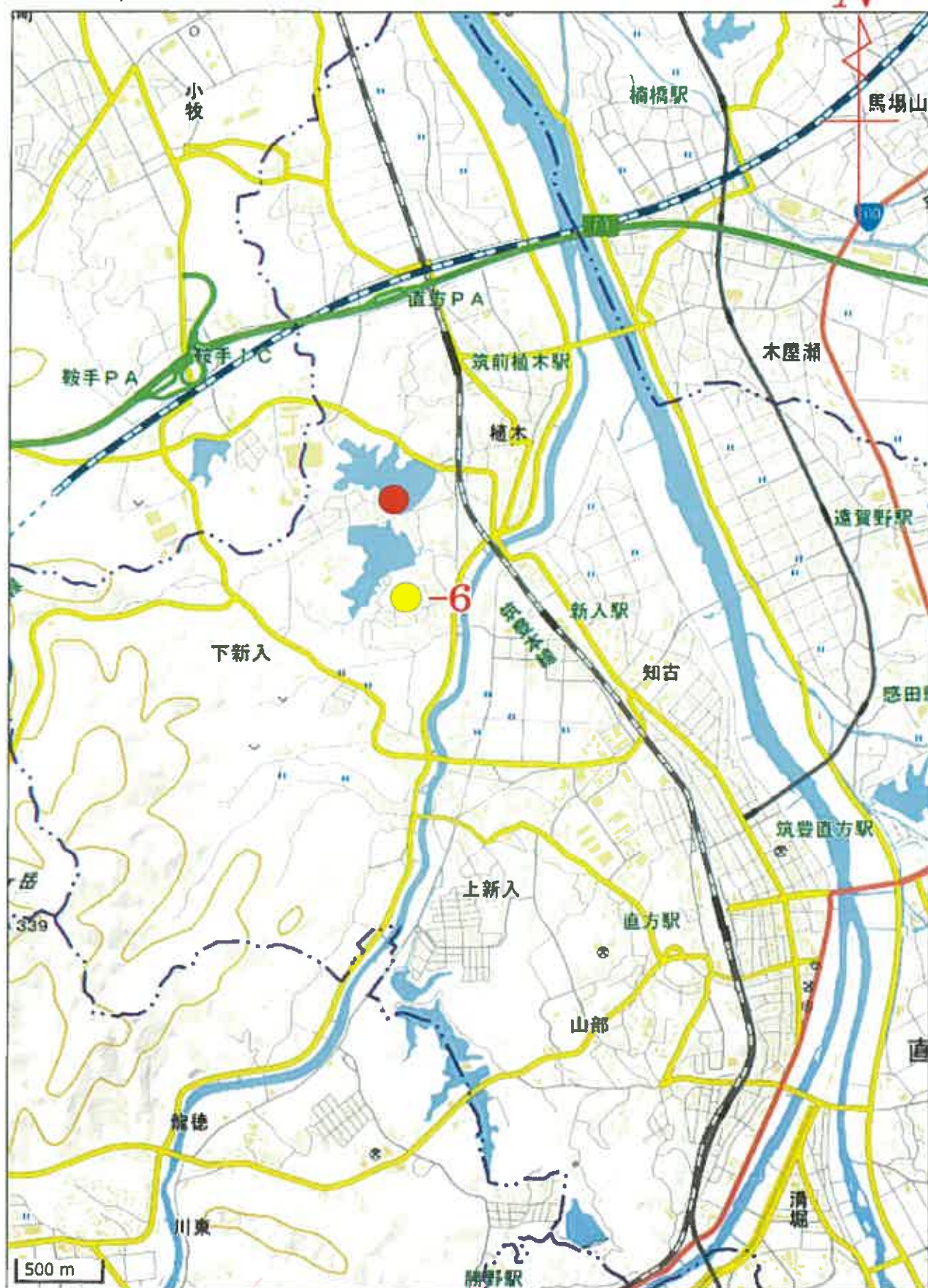
以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps

GSI Maps

N

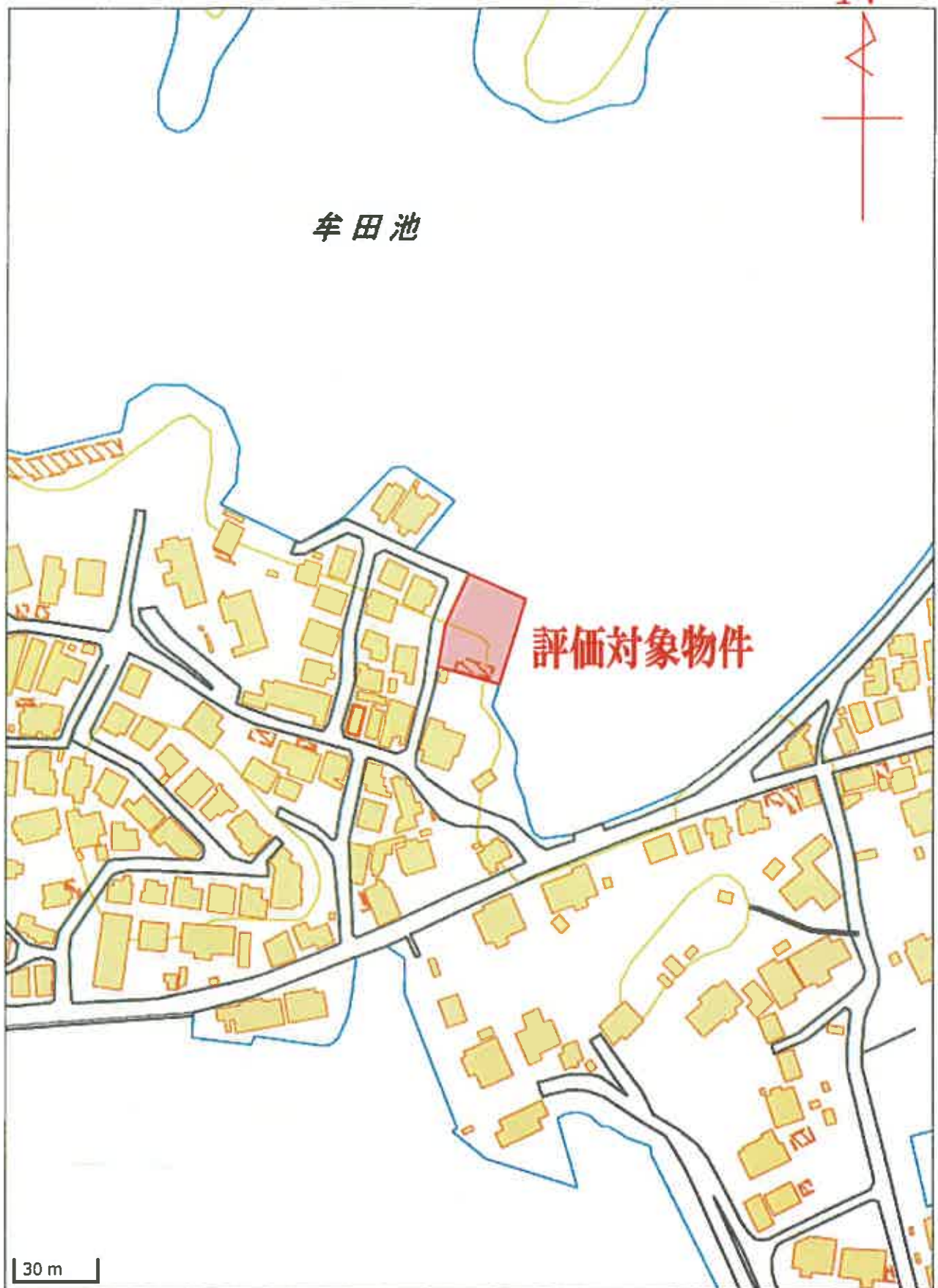


「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

	評価対象物件
	基準地

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