

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 1 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 5 月 22 日から 令和 7 年 5 月 29 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 5 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 7 年 6 月 26 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 7 年 5 月 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字権現堂 |
| | 地 | 番 | 13番5 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2172平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字権現堂 |
| | 地 | 番 | 13番8 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 802平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 7 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（地番 13 番 1, 13 番 9）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権現堂 |
| | 地 | 番 | 13番5 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2172平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字権現堂 |
| | 地 | 番 | 13番8 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 802平方メートル |



令和6年(ケ)第10号
令和6年12月23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権現堂 |
| | 地 | 番 | 1 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2 1 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鞍手郡小竹町大字御徳字権現堂 |
| | 地 | 番 | 1 3 番 8 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 8 0 2 平方メートル |

(土地用)

[illegible]

(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	福智町役場で調査したところ、本件土地は境界協議は済んでいます。 本件土地の北側は町道認定されていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(接道)

- 本件土地は、道路認定された無地番の道路に接道している。

(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。

上記無地番の道路付近では数ヶ所に境界杭等が認められた。

ただし、本件土地のその他の箇所では、雑草等が繁茂した状態の箇所やかつ急斜面であることから全ての土地に立入調査ができず、現地復元性を有する図面記載の境界杭等を確認することができなかったため本件土地と隣地との境界は不明確と判断した。

(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、所有者が原野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。

(その他)

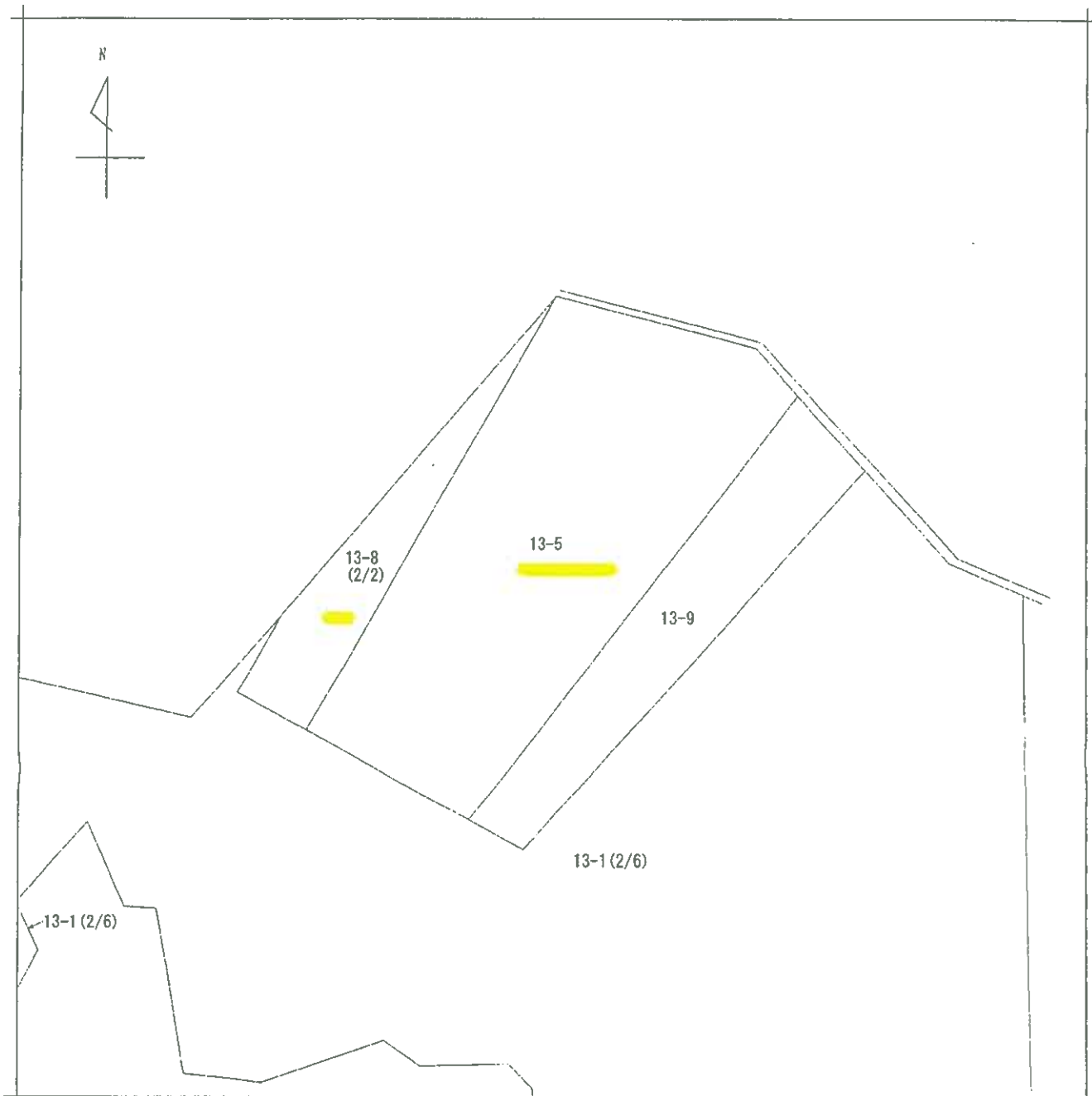
- 本件土地には、土地位置関係図のとおり、建築廃材等が残置されている。

(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 6年 12月27日 (金) 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 6年 12月27日 (金) 12:45 - 13:45	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 6年 1月6日 (月) 8:30 - 8:40	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 1月9日 (木) 15:10 - 15:25	執行官室	抵当権設定時の資料取寄せのため (債権者への電話)
R 7年 2月26日 (水) 9:50 - 10:50	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



(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。



A 大字御徳

請求部	所在	鞍手郡小竹町大字御徳字権現堂				地番	13番5			
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。

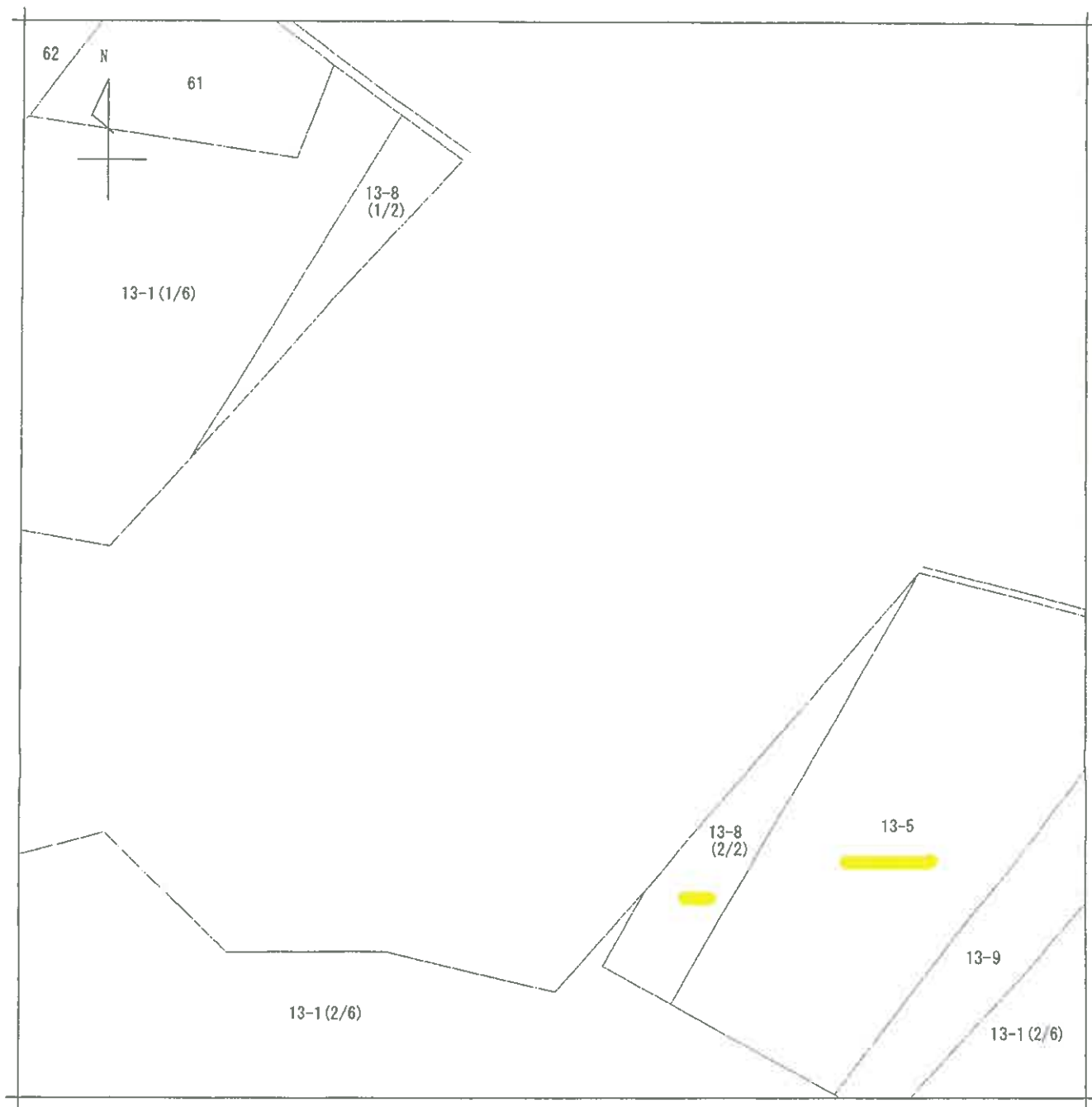
令和6年12月27日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

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権現堂					地番	13番8		
出力縮	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27日
福岡法務局直方支局
登記官

請求番号：8-3
(1/1)

A 4 判に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：令和6年3月5日

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6年12月27日 福岡法務局直方支局

令和6年12月27日 福岡法務局直方支局

제어

A 4 判に縮小

請求番号：8-2

地積測量圖

13-5, 13-9

油
利

鞍手郡小竹町大字御徳字權現堂

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座 煤 末 捐 款

站	日期	Yn	Yn-1 - Yn-1Yn
10-13	76570.106	-1.6477	70.85
	76570.106	-1.6477	70.85
	76570.106	-1.6477	70.85
	76570.106	-1.6477	70.85
	76570.106	-1.6477	70.85
BK5	76639.076	-2.6413	20.31
K-2	76634.118	-1.6477	20.31
K-3	-2.6413	191448.523628	15.80
K-4	76565.337	-1.6500	15.80
		4345.100000	4345.100000
		2111.100000	2111.100000
		2172.68	2172.68

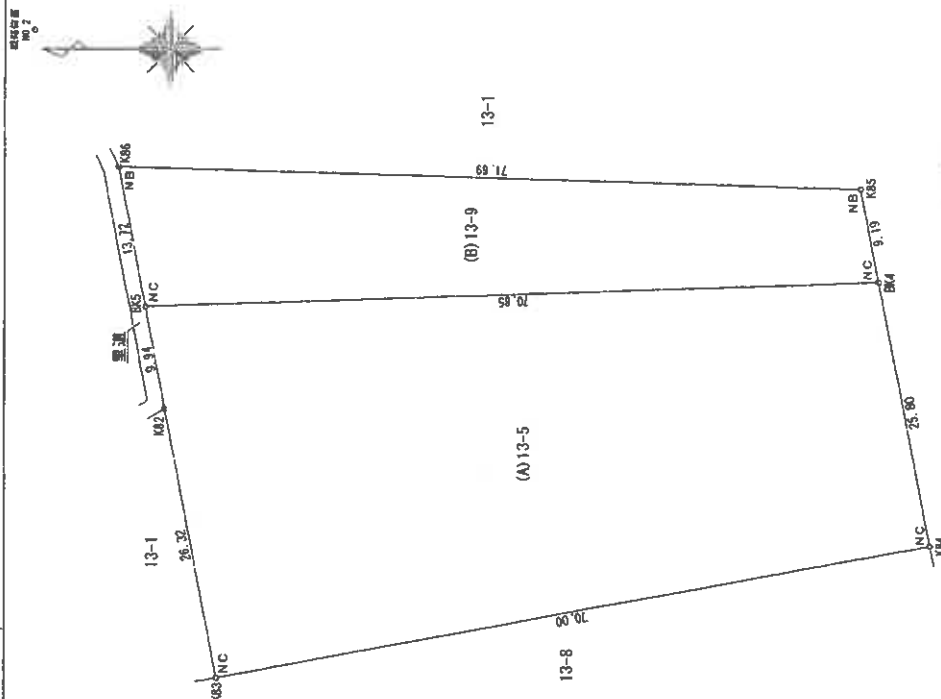
[illegible]

2975. 0223320

復元の与点（小竹町基準点）

測点名	塔 座 号	X	座 号	Y	座 号
NO.1	西塔入部制油塔座	78496.694	-23445.141	小竹町2部製油点	
	西塔出部制油塔座	78611.561	-23849.750	小竹町3部製油点	

報告書番号2400017



NB：新設金属簇
NC：新設コンクリート杭（埋巻）

NO. 1

作成者

(令和 5年 9月 21日作成)

申請人

尺 縮

500

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6年12月27日 福岡法務局直方支局

令和6年12月27日

福州港務局廈門支局

登記官

A 4 判に縮小

(9枚目)

請求番 号: 8-4

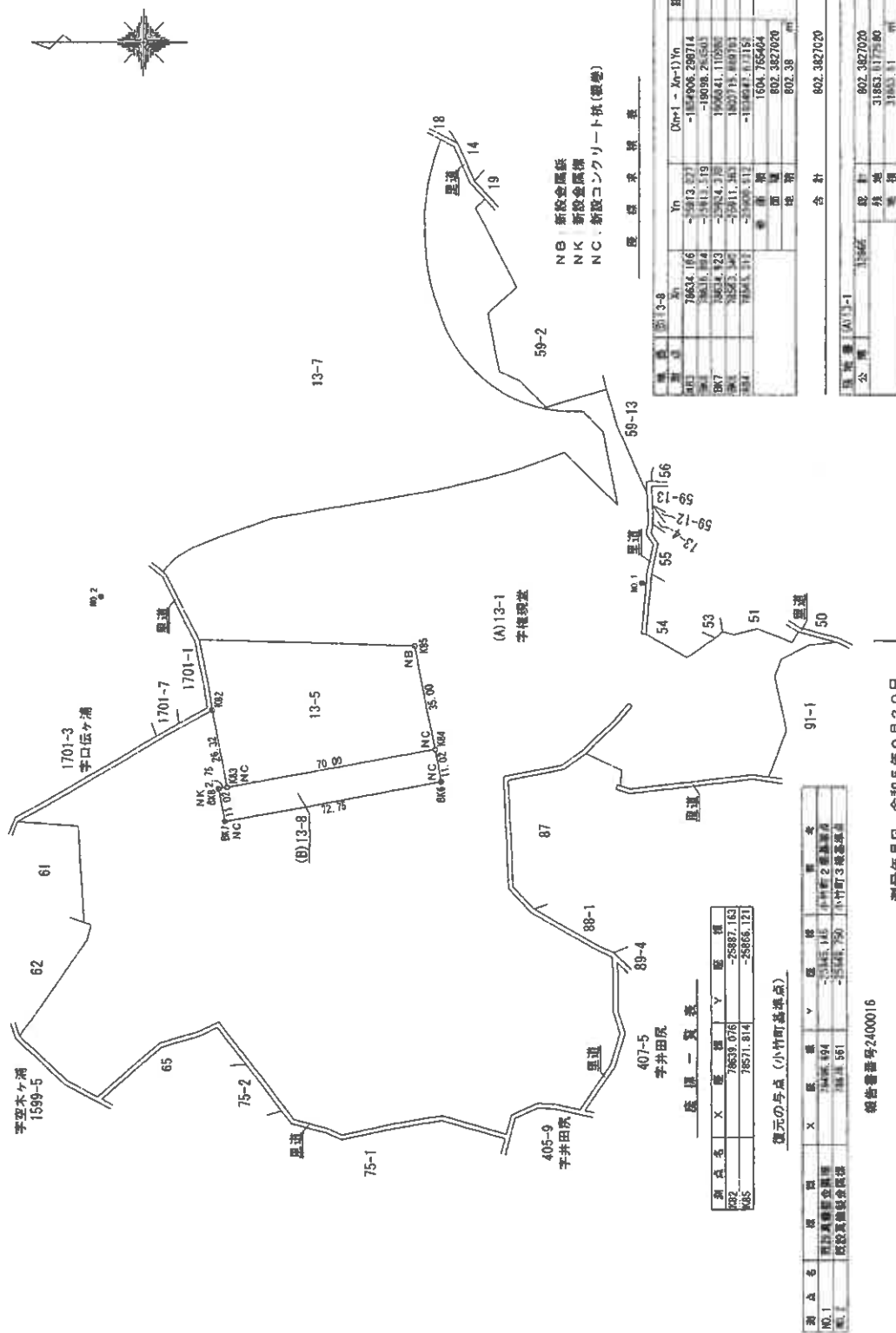


13-1, 13-8

製

鞍手郡小竹町大字御徳字権現堂

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ



報告書番号2400016

測量年月日 令和5年9月20日

作成者

土地要素

(令和 5 年 9 月 21 日作成)

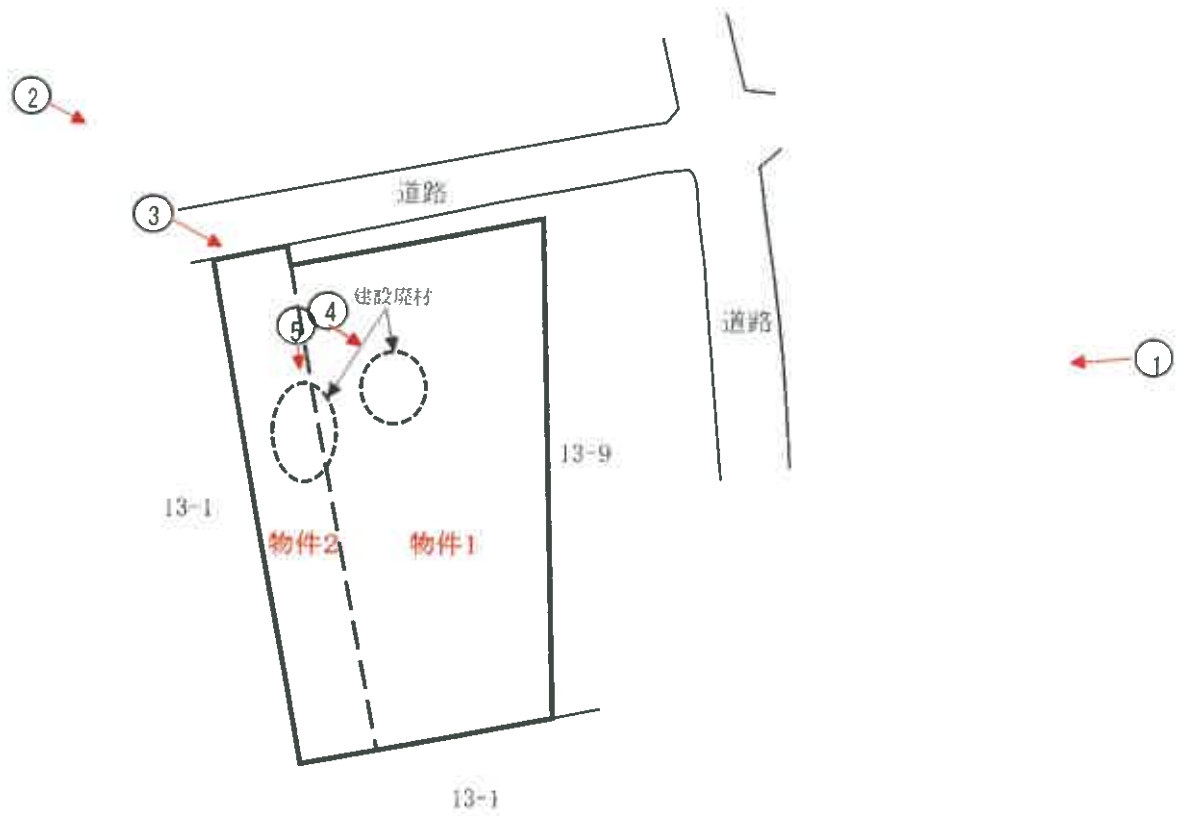
申請人

1500
縮尺

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

No. 4

本件土地上の建設廃材を撮影



廃材

No. 5

本件土地上の建設廃材を撮影



廃材

No. _____

令和 6 年（ケ）第 10 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 2,520,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,840,000 円
物件2（土地）	金 680,000 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	鞍手郡小竹町大字御徳字権現堂 13 番 5 原野 2,172㎡	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権現堂 13 番 8 原野 802㎡	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1・2	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、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「小竹」駅の北東方、約1.6km。 小竹町巡回バス「御徳1区10組」停留所の東方、約400m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	「御徳工業団地」の南側に隣接するところで、残土置場のほか、山林・原野等が広がっている。 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	
画 地 条 件	地 積	2,974㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ整形	(別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間 口	約11m	
	奥 行	約73m	
	接 道 関 係	一方路	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約7.4mの舗装町道とほぼ等高に接面（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、「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。 ・ 現況は、雑草等が繁茂した状態にあり、画地南側の境界付近は目視で確認することが困難な状態であったため、未確認である。 ・ 画地北側～東側部分は一部法地となっている。 ・ 本件土地上に建設廃材が残置されている。 ・ 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	4,300	0.41	2,172	3,830,000
2	4,300	0.41	802	1,410,000

【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「小竹（県）9－1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,500\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{137} & = & 4,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：角地 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.30 & \times & 1.00 & = & 1.37 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{高低差・} & & \text{間口奥行} & & \text{原野状} & & & & \\ & & \text{法地含む} & & \text{の関係} & & \text{の土地} & & \text{個別格差} & & \\ & & 0.90 & \times & 0.90 & \times & 0.50 & = & 0.41 & & \end{array}$$

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	3,830,000	0.80	0.60	1,840,000
2	1,410,000	0.80	0.60	680,000
一括価格（合計）				2,520,000

イ 市場性修正：一部に確認不能な箇所があること、残置物があることを考慮した。

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

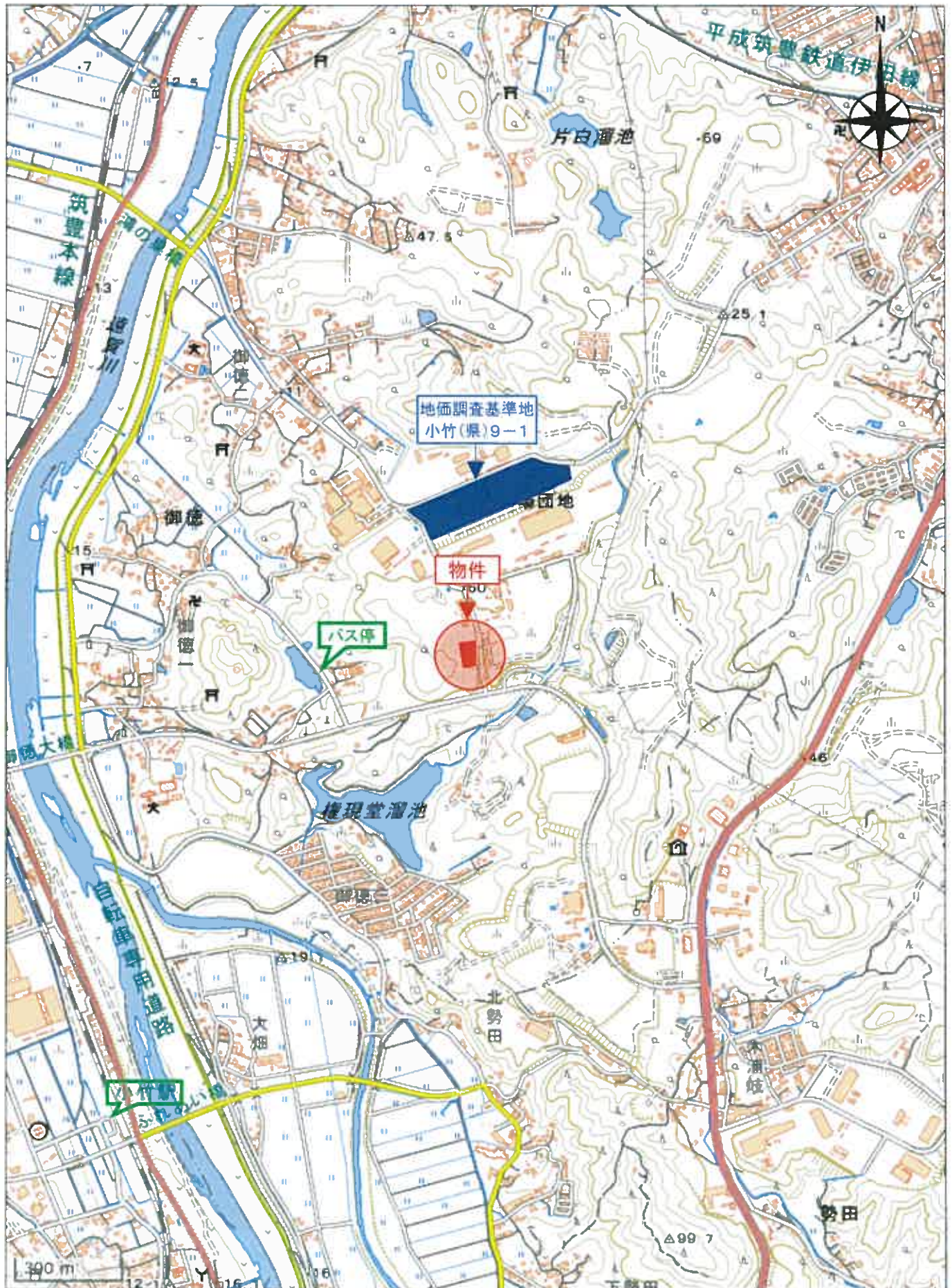
基準地標準価格：基準地「小竹（県）9－1」
所 在：鞍手郡小竹町大字御徳字口伝ヶ浦1673番5
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：5,500 円/㎡（対前年変動率 10.0%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：42,680㎡
地 域 の 概 要：中規模工場、倉庫等のほかに空地の見られる工業地域
接 面 街 路：南西側幅員約7.5m 町道 北西側道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：JR筑豊本線「勝野」駅の南東方、道路距離2.4km。
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	2 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	3 葉

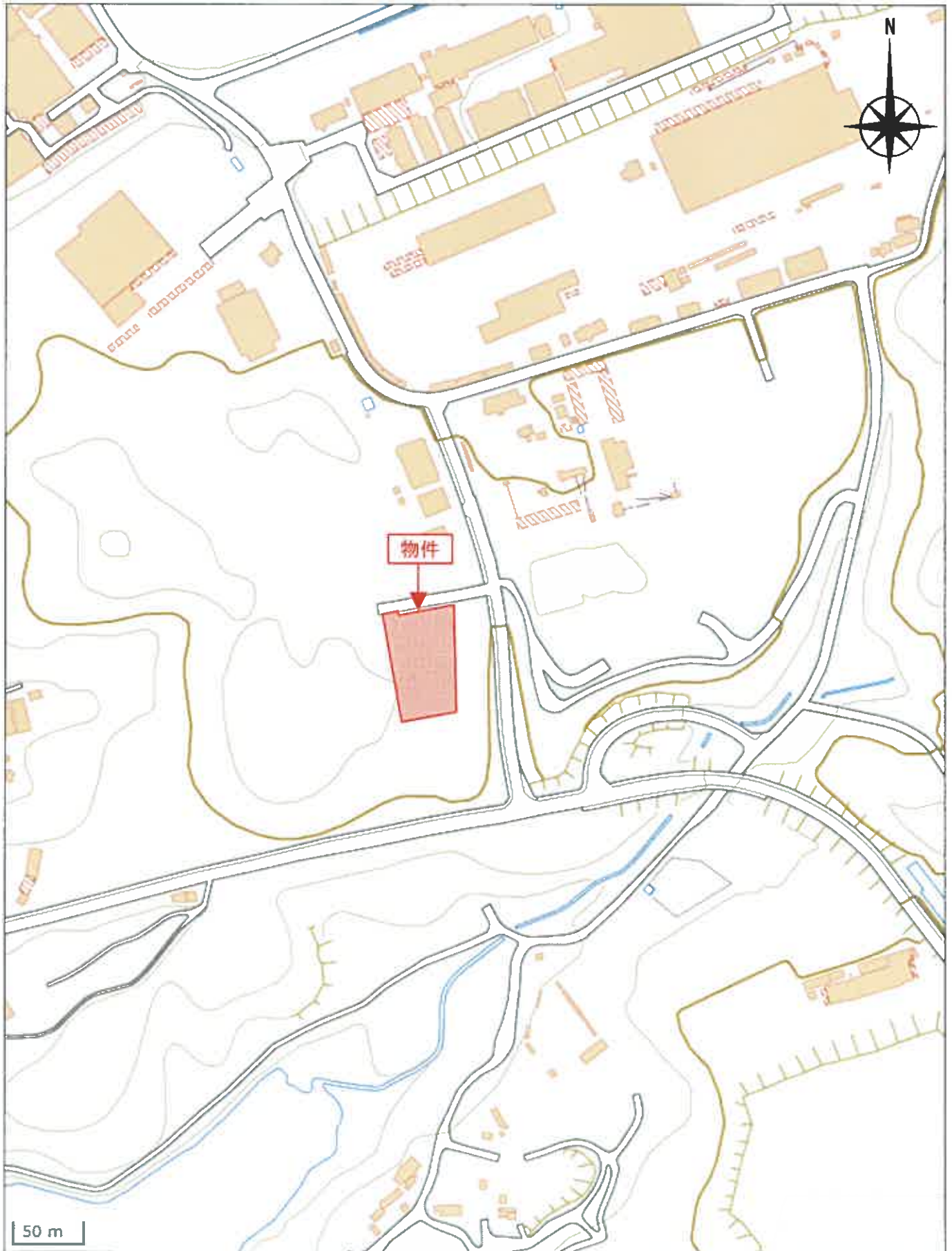
以 上

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