

## 期 間 入 札 の 公 告

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

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 5月21日から 令和 8年 5月28日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 4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 6月23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 4月30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

24 所 在 宮若市沼口字古野園  
地 番 1 1 2 7 番 1  
地 目 山林  
地 積 1 4 6 1 平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

25 所 在 宮若市沼口字上ノ原  
地 番 1 1 6 7 番  
地 目 畑  
地 積 2 2 1 平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



※  
め  
め  
※

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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24, 25】

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24, 25】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号24, 25】

本件所有者A, B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24, 25】

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

24 所 在 宮若市沼口字古野園  
地 番 1 1 2 7 番 1  
地 目 山林  
地 積 1 4 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

25 所 在 宮若市沼口字上ノ原  
地 番 1 1 6 7 番  
地 目 畑  
地 積 2 2 1 平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年(ケ)第3号  
令和7年 5月29日受理  
令和7年10月 6日提出

その5 (物件24, 25)

## 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

24	所 在	宮若市沼口字古野園
	地 番	1 1 2 7 番 1
	地 目	山林
	地 積	1 4 6 1 平方メートル
	共有者	A 持分2分の1
	共有者	B 持分2分の1
25	所 在	宮若市沼口字上ノ原
	地 番	1 1 6 7 番
	地 目	畑
	地 積	2 2 1 平方メートル
	共有者	A 持分2分の1
	共有者	B 持分2分の1



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 宮若市農業委員会	<p>(宮若市農業委員会から裁判所への回答, 訂正分, 物件25について) 農地等の現状にかかる, 令和7年7月3日の現況調査の結果を報告します。</p> <p>1 現況地目 非農地</p> <p>2 転用許可等 無し</p> <p>3 原状回復命令の発せられる見込み 現状回復は行わない</p> <p>4 永小作権, 賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可等 許可等 無し 許可年月日・許可条項・権権利内容等 (空白)</p> <p>5 本件の買受適格証明書 不要</p> <p>6 その他 農振地域外</p>
<input checked="" type="checkbox"/> B	<p>1 本件土地は誰にも貸していません, 竹林等が生い茂った状態です、</p> <p>2 本件土地も隣地も竹林や雑草が繁茂しています。 本件土地がこの辺りというのは漠然とは分かりますが, どこからどこまでが本件土地であるのかは分かりません。</p>

(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

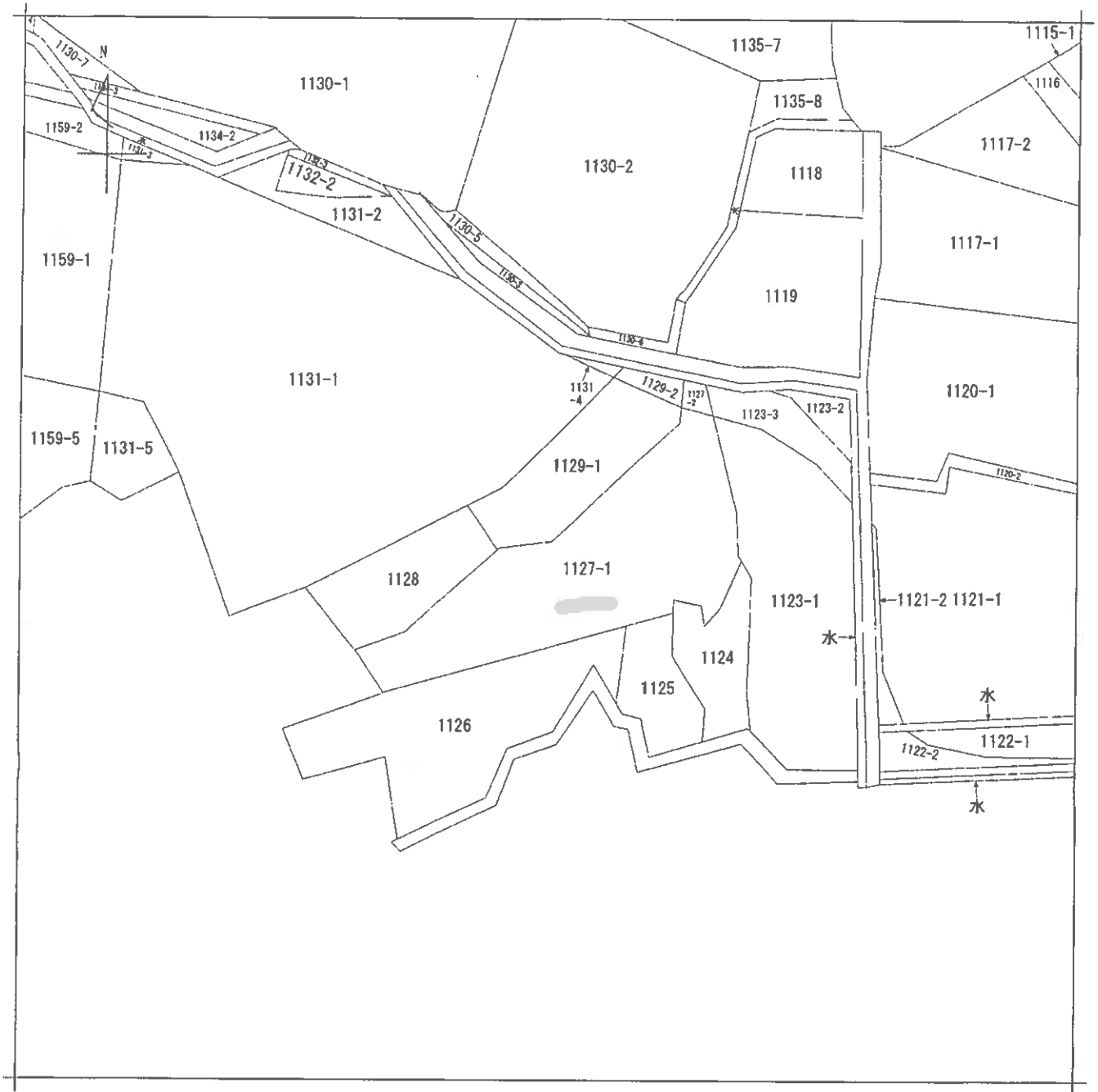
- 物件24の土地は、私人所有の公衆用道路（地番1127-2）に接道している。
- 本件各土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。  
物件24の土地と隣地との境界付近には畦等があるものの、雑草等があることや、明確に境界等を示す境界杭などが認められず、本件土地と隣地との境界は不明確である。
- 本件各土地の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。

(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 6月2日 (月) 16:20 - 16:40	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 7年 6月3日 (火) 14:15 - 14:45	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 6月26日 (木) 10:40 - 11:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (共有者B立会い)
R 7年 8月28日 (木) 15:40 - 15:50	宮若市農業委員会	農地等についての照会
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。



請求部	所在	宮若市沼口字古野園			地番	1127番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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7年6月2日

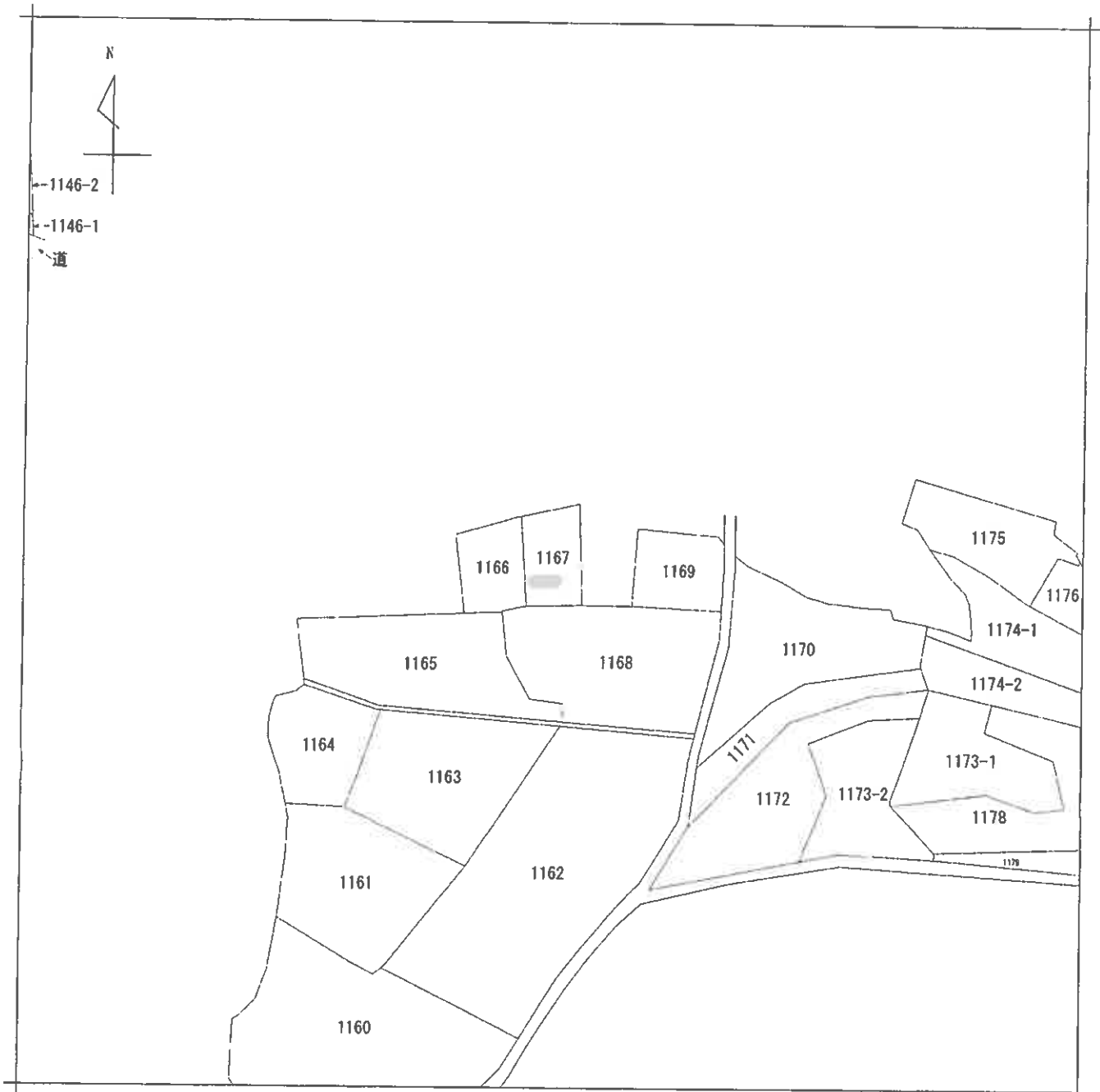
福岡法務局直方支局  
登記官

請求番号：16-1  
(1/1)

(6枚目)

A4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。



請求部分	所在 宮若市沼口字上ノ原		地番 1167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7年6月2日

福岡法務局直方支局  
登記官

請求番号：16-2  
(1/1)

(7枚目)

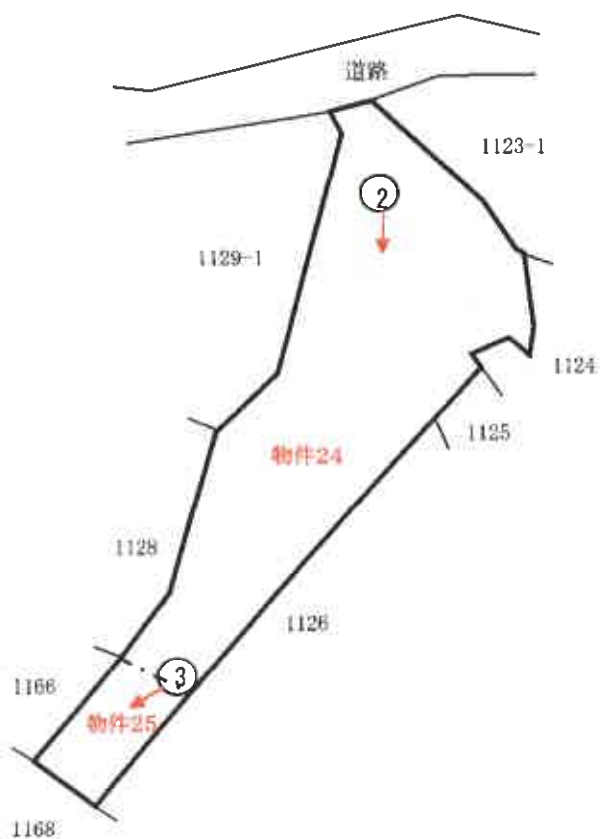
A4判に縮小

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

本件土地付近



No. 2

物件24の土地を撮影



No. 3

物件25の土地を撮影

令和7年(ケ)第3号 その5  
令和7年6月26日現地調査  
令和7年10月22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 57,000 円	
内 訳 価 格	
物件 2 4 (土地)	金 50,000 円
物件 2 5 (土地)	金 7,000 円

- ① 一括価格は、物件 2 4 ・ 2 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 8 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
24	所在地目地積	宮若市沼口字古野園 1127 番 1 山林 1,461m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
25	所在地目地積	宮若市沼口字上ノ原 1167 番 畑 221m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
番号	特記事項		
24・25	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、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。</li> <li>・物件25の地目の現況は、山林である。</li> </ul>		
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24・25一体）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「赤間」駅の南東方、約8.4km。 宮若市乗合バス「沼口」停留所の西方、約400m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	九州自動車道若宮ICに近いところに所在する地域で、山林の中に事業所等が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 用途地域 建ぺい率 容積率 森林法上の規制	準都市計画区域 地域指定なし 70% 200% 地域森林計画対象民有林
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	1,682㎡ (登記地積) やや不整形 (別添「公図(写)」等参照。) 約5m 約90m 一方路
自然的条件	傾斜 標高 方位 斜面の位置	緩傾斜 約52～73m 北東向き 山麓
接面道路の状況	北側で幅員約3mの未舗装私道に接面。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地「西ノ浦古墳群」の区域に存するため、建物の新築等に伴い土地を掘削する場合は文化財保護法に基づく届出を要し、更に、発掘調査が必要となる場合もあるため、買受人において調査・確認を要する。なお、本件の状況からみて、特段の減価は認められない。</li> <li>・物件24・25の現況は、竹等の雑木が繁茂した状態である。</li> <li>・物件25は農地法上の農地に該当しない。</li> <li>・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。</li> </ul>	

## 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/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
24	72	0.94	1,461	1.00	0.80	0.60	50,000
25	72	0.94	221	1.00	0.80	0.60	7,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。(物件2は千円未満を四捨五入)

ア 標準画地価格：基準地「福岡(林)―5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 58\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{81} & = & 72\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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

◇地 域 格 差：接近条件 自然的条件 環境条件 行政的条件 地域格差  
0.90 × 1.00 × 0.90 × 1.00 = 0.81

イ 個 別 格 差：形状 境界不明確 個別格差  
0.97 × 0.97 = 0.94

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：修正の必要はない。

オ 市場性修正：山林であることによる市場性の減退を考慮した。

カ 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「福岡(林)20-5」  
所在 : 宮若市山口字上弥ヶ谷6300番  
住居表示 : 住居表示未実施  
価格 : 58,000 円/10アール (対前年変動率 0.0% )  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 5,741㎡  
周辺の土地の利用の現況 : 標高140m、約20度の西向き傾斜の人工林地域  
搬出地点までの搬出方法、距離 : 集材機 400m  
搬出道路の状況 : 6m市道  
位置 : JR鹿児島本線「赤間」駅の南東方、道路距離7.1km。  
用途指定等 : 準都市計画区域 (建ぺい率 70%、容積率 200%)  
地域森林計画対象民有林

## 第7 附属資料の表示

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

# 位置図

地理院地図  
GSI Maps

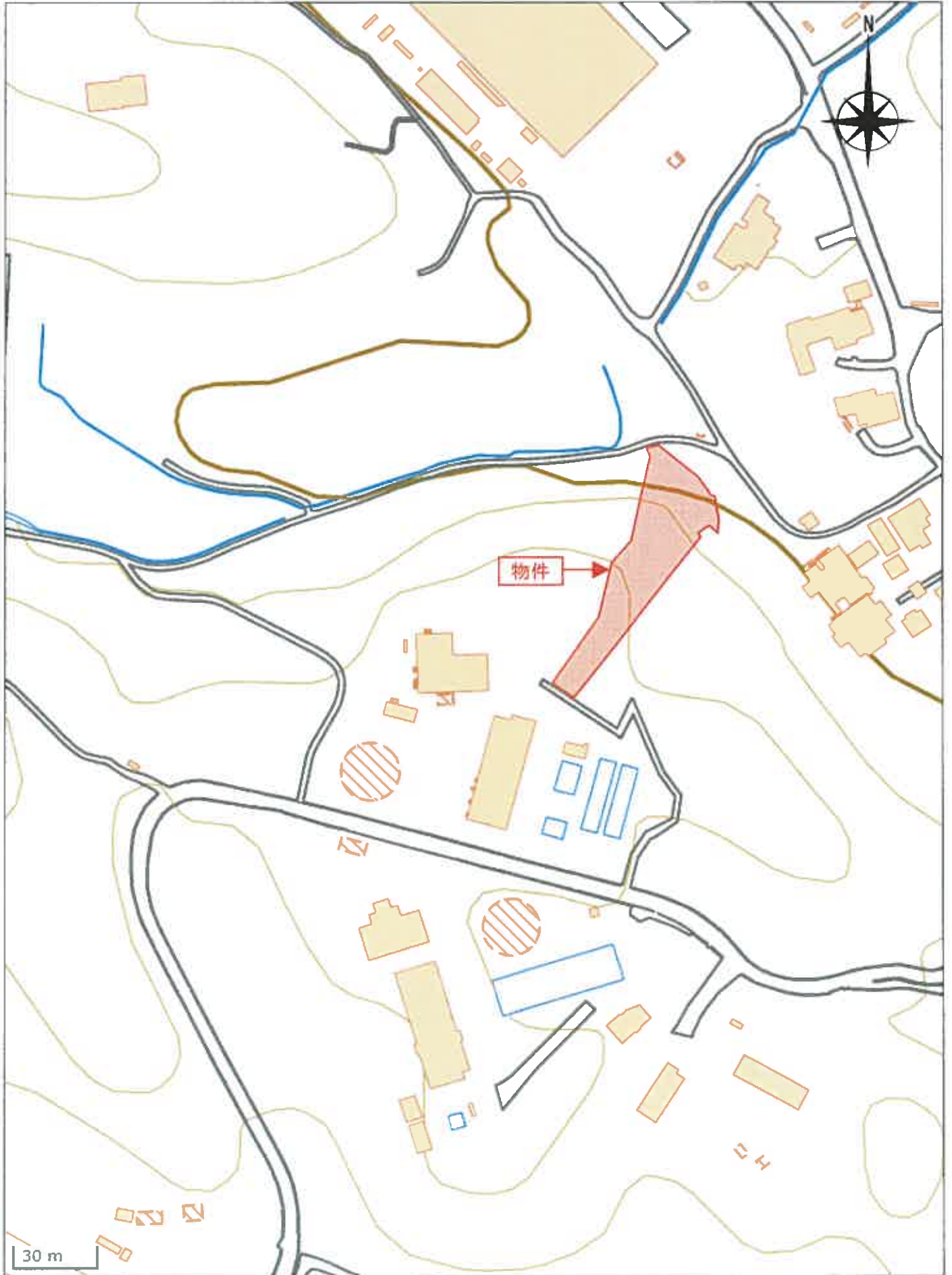


「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用



# 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