

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

福岡地方裁判所飯塚支部執行係

裁判所書記官 加 治 亮 達

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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所飯塚支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 50 分 場 所 福岡地方裁判所飯塚支部執行係
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, 物件ファイル (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 21 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～5	1,850,000 1,480,000	一括	370,000	36,754	0
3	530,000				
4	610,000				
5	710,000				



物 件 目 録

3 所 在 嘉麻市山野字奈良ヶ坂

地 番 1 4 1 9 番

地 目 山林

地 積 3 0 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 嘉麻市山野字奈良ヶ坂

地 番 1 4 2 0 番 1

地 目 宅地

地 積 3 5 4 . 0 0 平方メートル

5 所 在 嘉麻市山野字奈良ヶ坂 1 4 2 0 番地 1

家屋 番号 1 4 2 0 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 0 1 . 9 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 7 平方メートル



物件明細書

令和 7年 4月17日

福岡地方裁判所飯塚支部執行係

裁判所書記官 加 治 亮 達

1 不動産の表示

【物件番号3～5】

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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

3 所 在 嘉麻市山野字奈良ヶ坂

地 番 1419 番

地 目 山林

地 積 305 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 嘉麻市山野字奈良ヶ坂

地 番 1420 番 1

地 目 宅地

地 積 354.00 平方メートル

5 所 在 嘉麻市山野字奈良ヶ坂 1420 番地 1

家屋 番号 1420 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 101.97 平方メートル

(未登記付属建物)

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造・亜鉛メッキ鋼板葺平屋建

床 面 積 約 27 平方メートル



令和6年(ケ)第20号
令和6年12月4日受理
令和7年4月2日提出
その2(物件番号3, 4, 5)

現況調査報告書

福岡地方裁判所飯塚支部

執行官 井手 義治

(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

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 3 | 所 在 | 嘉麻市山野字奈良ヶ坂 |
| | 地 番 | 1 4 1 9 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 0 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 嘉麻市山野字奈良ヶ坂 |
| | 地 番 | 1 4 2 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 4. 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 嘉麻市山野字奈良ヶ坂 1 4 2 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 1. 9 7 平方メートル |

C

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 物件5建物には、私が1人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 物件5建物は全体的に古くなっており、床板等の複数箇所に損傷があります。また、ボイラーに水漏れがあって風呂が使用できなくなっています。 3 未登記附属建物は、車庫兼倉庫として使用しています。まだ、登記はしていません。 4 物件3、4各土地について、隣地との境界に争いはありません。なお、水路は以前からある物での設置者は不明ですが、買受人の通行に支障はありません。
■嘉麻市役所農林振興課 職員	1 水路については、次のとおり占用使用が許可されています。買受人は、当事者間でのやり取りを行った上で、改めて当課に占用使用許可申請をしていただく必要があります。 許可年月日 令和5年9月4日 許可対象者 A 許可面積 5㎡ 占用使用料の額 年額300円 滞納額 なし

(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

■ 1 (接道)

物件4土地は、公図のとおり、水路を介して公道(2575番)に接道している。

なお、物件3, 4各土地の土地は一体として物件5建物の敷地として使用されており、現地で各土地の筆界は確認することができない。

2 (形状等)

物件3, 4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。境界と思われる付近には、コンクリートブロック等が存在するものの境界標等は確認できなかった。

3 (占有状況等)

物件5建物の占有状況等については、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

物件5建物については、関係人の陳述のとおり全体的に経年による老朽化が認められ、壁クロス等の汚損が複数箇所に見受けられる。

5 (水路の占用使用)

買受人は水路の通行は可能であるが、当事者間でのやり取りを行った上で、嘉麻市役所農林振興課に占用使用許可申請をする必要がある。

(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 5 日 (金) 11:10 - 11:20	執行官室	建物図面請求
R 6 年 12 月 5 日 (金) 13:40 - 14:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 6 年 12 月 11 日 (水) 13:20 - 13:40	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 6 年 12 月 18 日 (木) 12:40 - 13:10	執行官室	占有状況等について所有者から電話聴取
R 6 年 12 月 25 日 (木) 14:30 - 15:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者から口頭聴取
R 7 年 1 月 22 日 (水) 15:00 - 15:30	執行官室	水路の占有使用等について嘉麻市役所農林振興課職員 から電話聴取

(特 記 事 項)

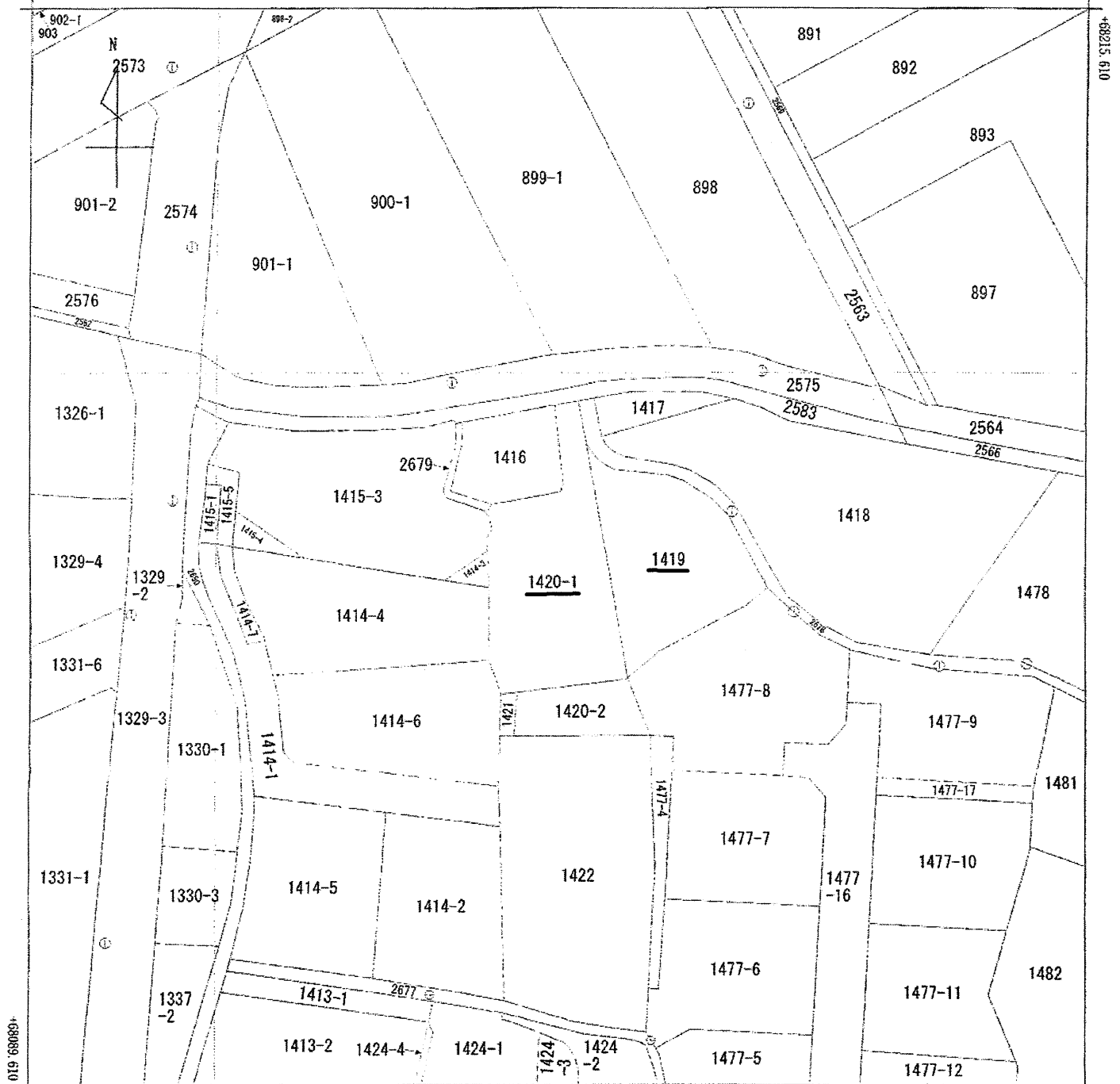
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて,
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



-27242.611

(座標値種別：図上測定)

(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略略を記載した図面です。

地番区域見出

山野

請求部	所在	嘉麻市山野字奈良ヶ坂				地番	1420番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和48年2月				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11日
福岡法務局飯塚支局

請求番号：4-2

(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和58年12月10日

公用

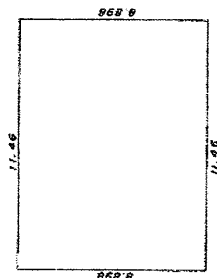
558.12.10 各階平面図

756032

家屋番号 1420番1

建物図面図

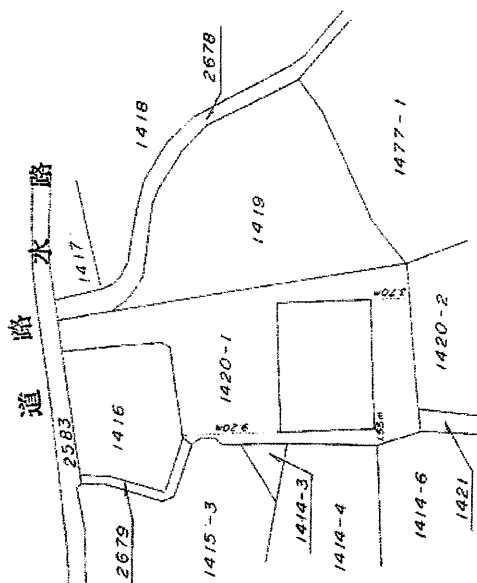
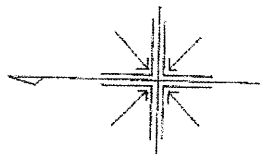
建物の所在 新潟県新潟市東区大字山野字奈良ヶ坂 1420番地1



求積

$$11.46 \times 8.898 = 101.97108$$

床面積 101.97 m²



昭和五十八年 縮尺 1/500

作製者

縮尺 1/250

申請人

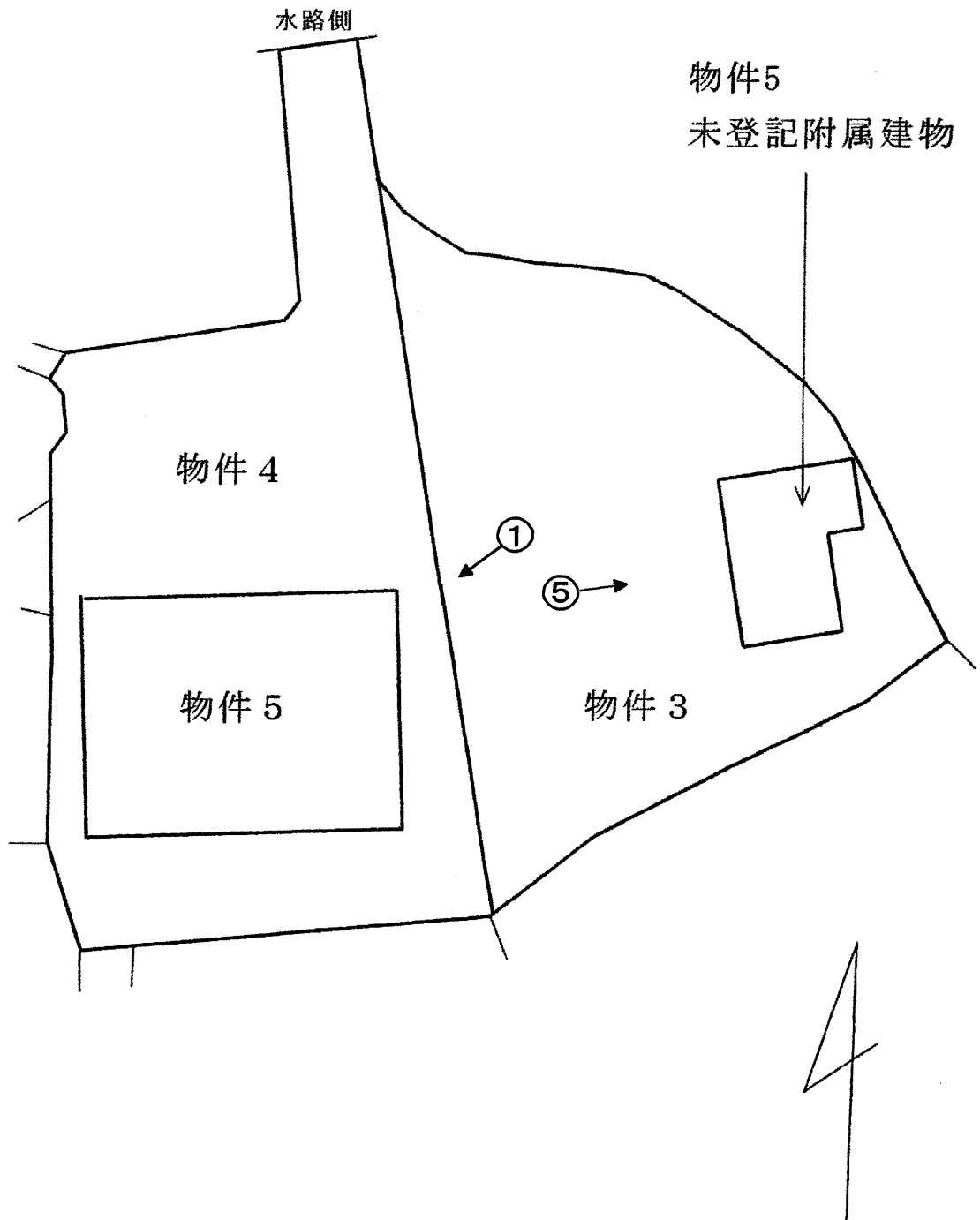
縮尺 1/500

(新潟県土地家屋調査士会)

請求番号：4-1

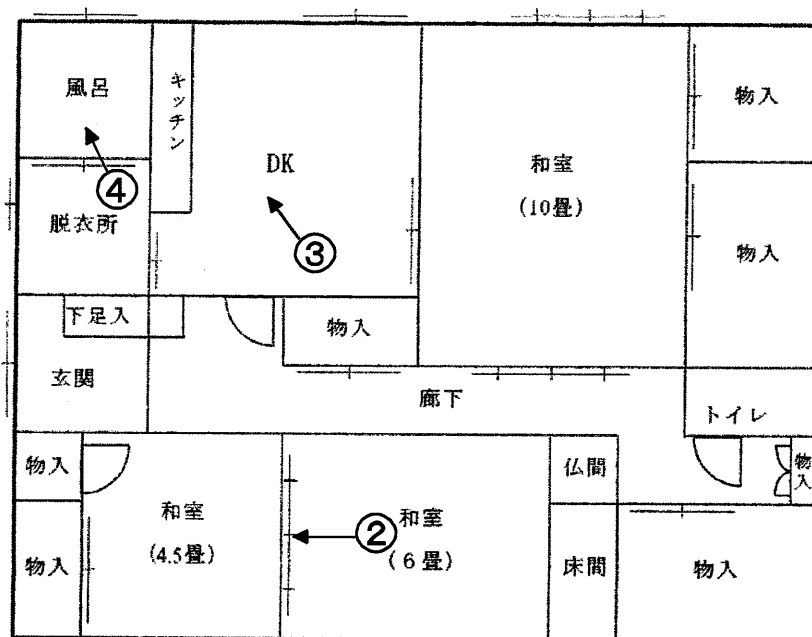
土地・建物位置関係図

写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向



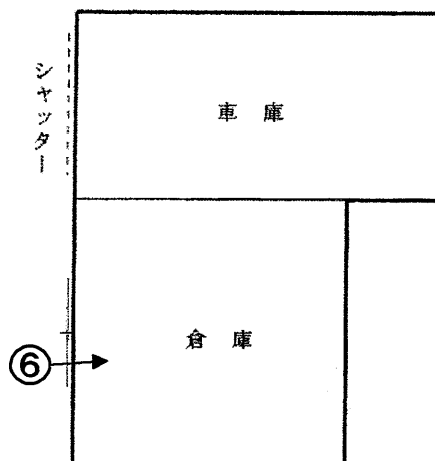
4

【物件 5】

間 取 図

↑ 写真撮影位置方向

【 2 階 】



4

【 物件 5 未登記附属建物 】



No. 1

物件3, 4各土地及び物件5

建物を撮影



No. 2

物件5建物の室内を撮影



No. 3

物件5建物の室内を撮影



No. 4

物件5建物の室内を撮影



No. 5

未登記附属建物を撮影



No. 6

未登記附属建物内部を撮影

令和6年(ケ)第20号
令和6年12月26日現地調査
令和7年1月22日評価
(その2)

福岡地方裁判所飯塚支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,850,000 円	
内訳価格	
物件3（土地）	金 530,000 円
物件4（土地）	金 610,000 円
物件5（建物）	金 710,000 円

- ① 一括価格は、物件3～5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。
- ③ 物件3・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	嘉麻市山野字奈良ヶ坂 1419 番 山林 305 m ²	宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	嘉麻市山野字奈良ヶ坂 1420 番 1 宅地 354.00 m ²	特記事項のとおり
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	嘉麻市山野字奈良ヶ坂 1420番地1 1420 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 101.97 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
3・4	地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
5	下記の未登記附属建物が存する。 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 車庫・倉庫 約27m ²		
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3・4）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R後藤寺線「上三緒」駅の北西方約1100m。 西鉄バス「山野保育園」停留所の南東方、約100m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当該地域は嘉麻市の北部に存する住宅地域である。街路幅員が狭く、街路及び画地配置に劣る住宅地域である。また、北方は農地が存するため、土地利用度は低い。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 非線引き都市計画区域 用途地域 — 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無し その他の規制 無し
画 地 条 件	地 積 659.00 m² (登記地積) 形 状 不整形 (別添「公図 (写)」参照。) 間 口 約2.8m 奥 行 約33.0m 接 道 関 係 一方路 そ の 他 特に無し
接面道路の状況	北側で幅員約2.4mの舗装道路と、幅1.3mの水路を介して等高へやや高位に接面する。当該道路は市道ではなく、建築基準法上の道路判定も存しない。 なお、道路との間に存する水路には、鉄筋コンクリート造の橋が存し、往来が可能である。
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 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である。
特 記 事 項	・ 現地調査、当事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。なお、嘉麻市生涯学習課文化財係によると、山野遺跡群の隣接地に指定されており、建物の新築等の際には発掘の届出等が必要である。 ・ 接面街路に道路判定が存しない事から、現時点で建物の再建築が可能か否かの判断は出来ない。また、間口が2.8m程度で、2棟の建物の建築は出来ないため、附属建物が存する状況は、建築基準法に適合していない。 ・ 前面道路の幅員が狭く、普通車の往来が、やや困難である。

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和58年12月4日 新築 経 過 年 数：約 42 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタルリシン仕上げ ほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：畳、板張り ほか 内 壁：化粧合板、塗り壁 ほか 設 備：電化キッチン、給排水設備、汲み取り 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：3DK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る （「現況調査報告書」に記載の不具合がある）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来な いたため、使用可能かどうか不明である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件3・4）

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	12,300	0.53	305.00	0.90	1,790,000
4	12,300	0.53	354.00	0.90	2,080,000

【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：公示地「嘉麻－4」の公示価格等を規準として査定した。なお、標準画地は4m市道を想定して比準した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,900\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{131} & = & 12,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.03 × 接近条件 0.98 × 環境条件 1.30 × 行政的条件 1.00 = 1.31

イ 個 別 格 差：規模過大 0.95 × 形状 0.70 × ※ 1 0.80 = 0.53

※ 1 市道でなく、建築基準法上の道路判定が無い。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件5）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	155,000	101.97	0.03	470,000
未登記 附属建 物	60,000	約 27	0.03	50,000
			合計	520,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：（査定）

物件5は、建築後約42年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。老朽化が認められ、保守管理は劣る。従って、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の3%を持って、建物の価格とした。未登記附属建物も同様に査定した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
3	1,790,000	0.30	法定地上権	540,000
4	2,080,000	0.30	法定地上権	620,000
計				1,160,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
3	1,790,000	－ 540,000		0.70	0.60	530,000
4	2,080,000	－ 620,000		0.70	0.60	610,000
5	520,000	＋ 1,160,000	1.00	0.70	0.60	710,000
一 括 価 格 (合 計)						1,850,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 当該地域は土地利用度が低く、長期にわたる市場滞留期間を前提として成立している。また、建物の再建築が可能か否かは現時点では不明であり、間口が狭く建物が2棟存する事は適法ではない。以上を勘案し、上記の通り市場性修正を行った。

オ 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 : 公示地「嘉麻ー4」
所 在 : 福岡県嘉麻市口春字サシヲ467番8
住 居 表 示 : —
価 格 : 15,900 円/㎡ (対前年変動率 1.3%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 247 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模住宅のほか店舗も見られる既成住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約6.5m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : JR後藤寺線「下鴨生」駅の南西方、道路距離2400m。
用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域 (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)	1 葉
3 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	1 葉

(BIT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

第6 参考価格資料

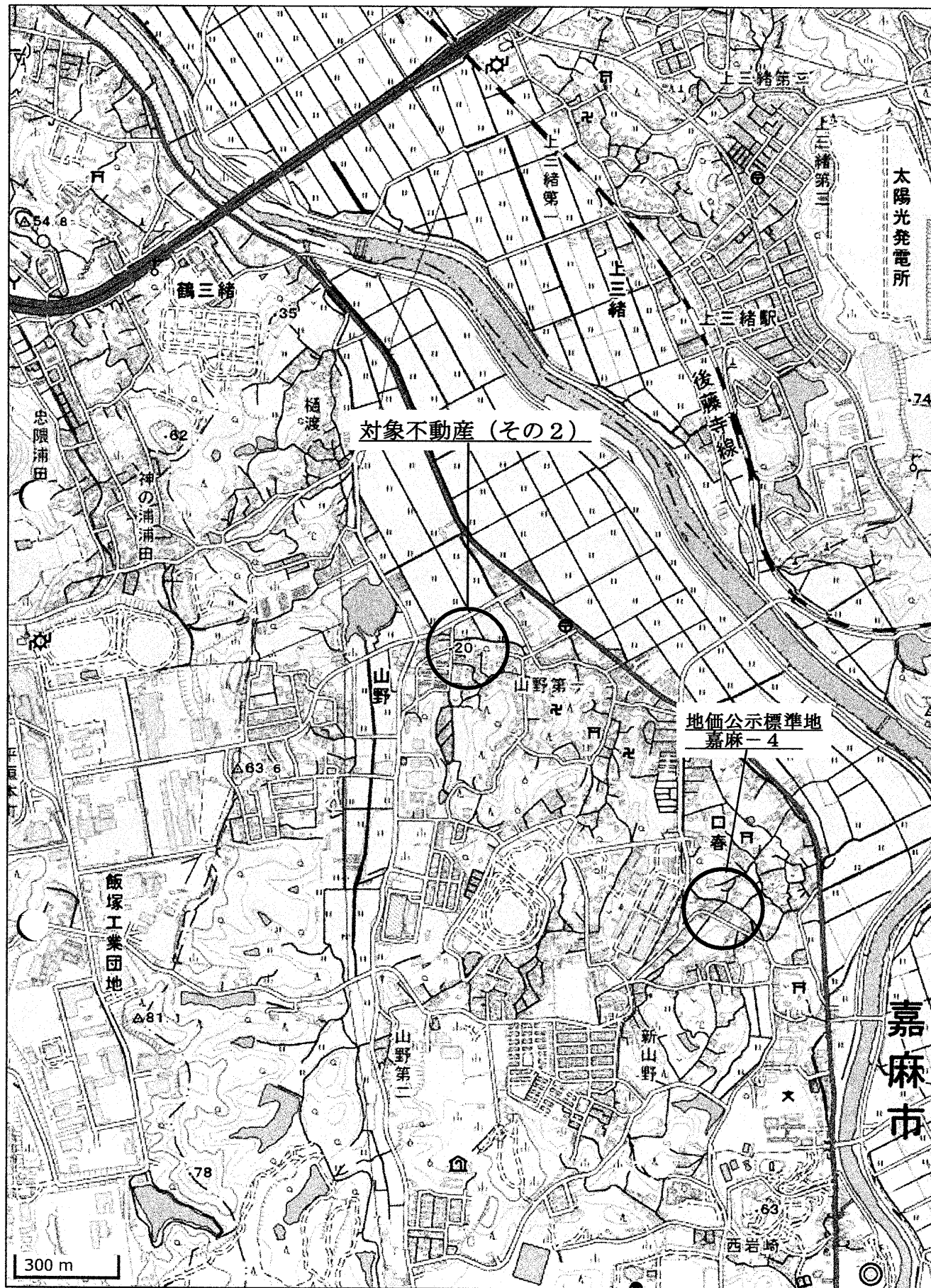
地 価 公 示 価 格 : 公示地「嘉麻ー4」
所 在 : 福岡県嘉麻市口春字サシヲ467番8
住 居 表 示 : —
価 格 : 15,900 円/㎡ (対前年変動率 1.3%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 247 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模住宅のほか店舗も見られる既成住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約6.5m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : JR後藤寺線「下鴨生」駅の南西方、道路距離2400m。
用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域 (建ぺい率 70%、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	1 葉

(BIT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



対象不動産（その2）

30 m

