

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 3 0 日

福岡地方裁判所飯塚支部執行係

裁判所書記官 坂 口 滋 朗

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 8 月 2 0 日から 令和 7 年 8 月 2 7 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 7 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 7 月 3 0 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,800,000 5,440,000	一括	1,360,000	37,726	0
1	3,530,000				
2	830,000				
3	2,440,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 飯塚市下三緒字ラカン山
 地 番 1 6 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 1 8 . 0 1 平方メートル

- 2 所 在 飯塚市下三緒字ラカン山
 地 番 1 6 8 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 7 4 . 7 1 平方メートル

- 3 所 在 飯塚市下三緒字ラカン山 1 6 8 番地 2
 家屋 番号 1 6 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 9 9 . 2 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

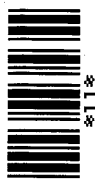
なし

《 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 飯塚市下三緒字ラカン山
地 番 1 6 8 番 2
地 目 宅地
地 積 3 1 8 . 0 1 平方メートル
- 2 所 在 飯塚市下三緒字ラカン山
地 番 1 6 8 番 2 0
地 目 宅地
地 積 7 4 . 7 1 平方メートル
- 3 所 在 飯塚市下三緒字ラカン山 1 6 8 番地 2
家屋 番号 1 6 8 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9 9 . 2 3 平方メートル



令和7年(ケ)第7号
令和7年4月23日受理
令和7年6月11日提出

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

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 飯塚市下三緒字ラカン山 |
| | 地 番 | 1 6 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 8. 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 飯塚市下三緒字ラカン山 |
| | 地 番 | 1 6 8 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4. 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 飯塚市下三緒字ラカン山 1 6 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 9. 2 3 平方メートル |

(

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 本件建物は、現在、空き家の状態になっていますが、誰かに貸したりはしていません。従前は、私の亡父が居住していました。 2 本件建物には、特に大きな損傷等はないと思います。ただし、私は本件建物に住んだことがないので詳細は分かりません。 3 本件各土地について、隣地との境界に争いはありません。

(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

■ 1 (接道)

本件各土地は、公図のとおり、公道(168番19(地目は山林))に接道している。

2 (形状等)

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する。境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

3 (占有状況等)

本件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)

本件建物については、全体的に経年によると思われる壁クロス等の汚損等が見受けられた。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 4 月 23 日 (水) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 4 月 23 日 (水) 14:40 - 15:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 5 月 7 日 (水) 11:40 - 12:00	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査(使用中)
R 7 年 5 月 21 日 (水) 14:00 - 14:20	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 5 月 28 日 (水) 14:00 - 14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者から口頭聴取
(特 記 事 項) ☒ 令和7年5月28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, 立会人を立ち会わせ, 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

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7年5月21日 福岡法務局飯塚支局

令和7年5月21日

福州法務局鼓浪嶼支局

請求番号: 2-6

區
量
測
積
地

前 168-2 後・新

168-30	168-30
--------	--------

土地の所在

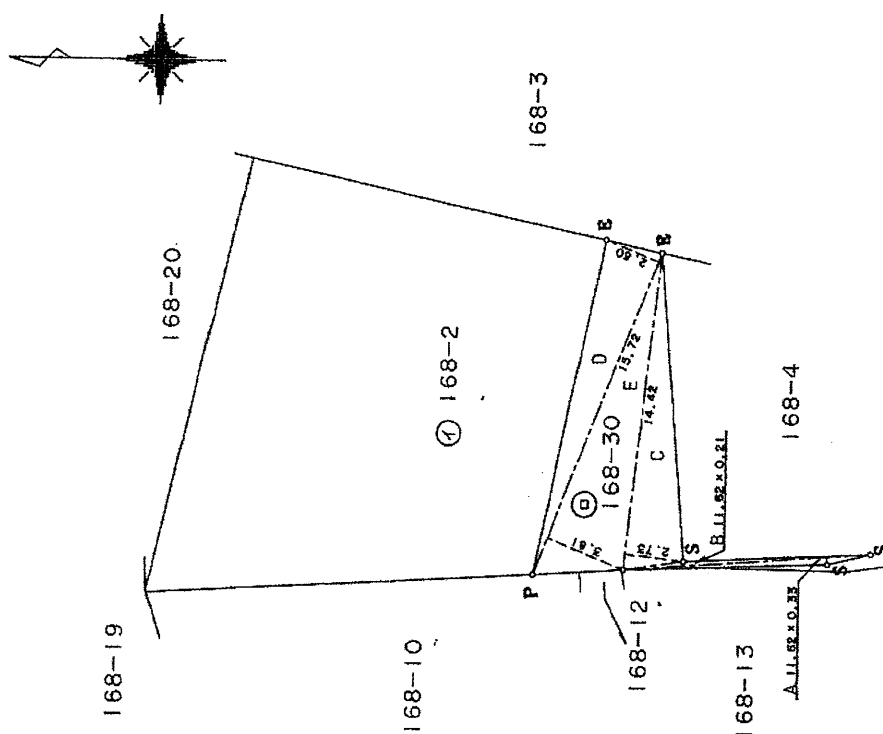
039019

H3.12.10

表續式第三

地番	NO.	區	段	高度	估價	面積
A	11.62	0.35			3,8348	
B	11.62	0.21			2,4402	
C	14.42	2.73			39,3566	
D	15.72	2.60			40,8720	
E	15.72	3.81			59,8932	
			估價總額		146,4066	
			面積總額		73,20330	m ²

表地番	①	168-2		
公算		391.2	525	總計
				73.20330
				318.0195
				318



E---金屬表示板
P---プラスチック板
S---金屬板

著者

人請申

縮尺	250
----	-----

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

A 4 判に縮小

(7枚目)

登記年月日：昭和50年11月15日

公用

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7年5月21日 福岡法務局登録支局

039010

前 168-1 後・新

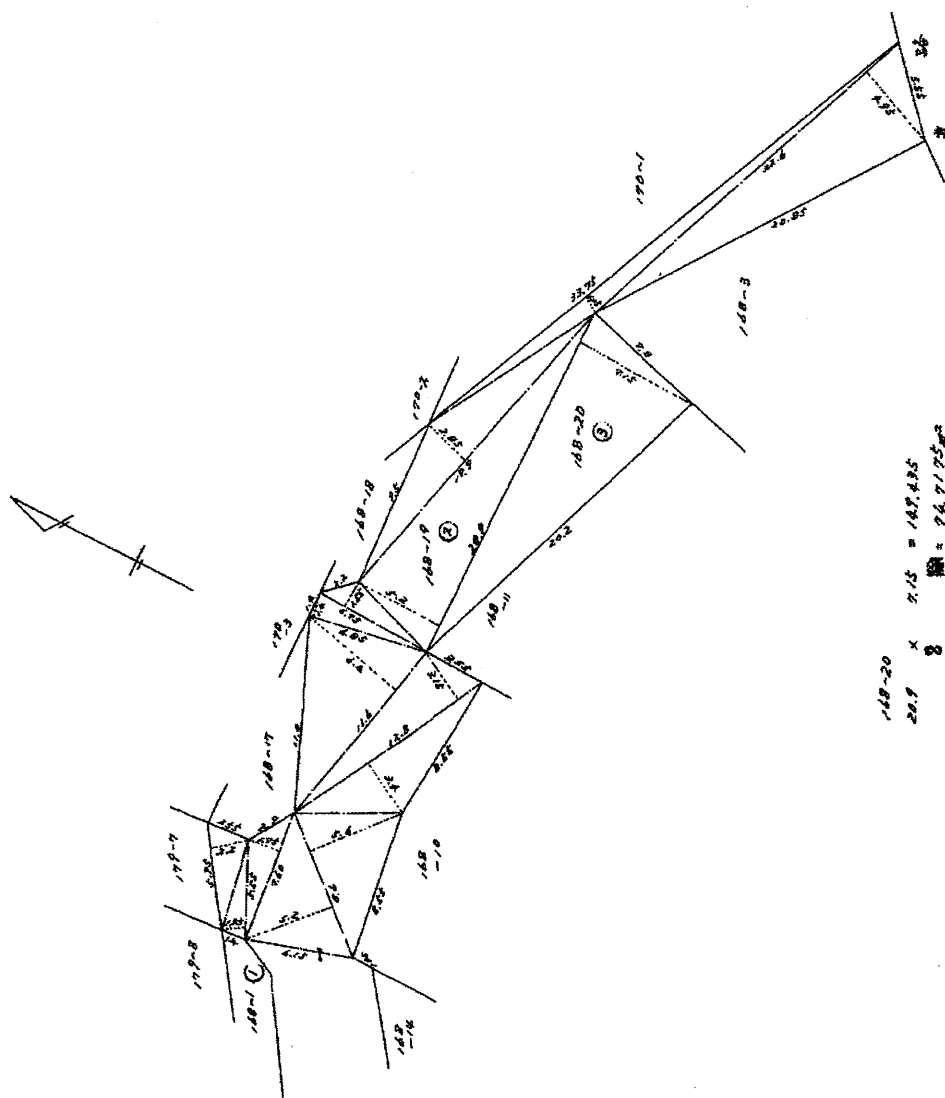
地 積 測 量 図

番 168-1? 168-20、168-1

土地の所在 飯塚市大字下三緒字ラカン山

50.11.15

作 製 年 月 日	昭和五〇年〇〇月〇〇日
作 製 者	
申 請 人	



168-19	1.0	6.95
6.95	6.95	5.625
7.5	5.95	138.46
23.2	3.95	77.025
19.5	4.0	66.40
11.6	5.35	47.08
8.8	1.9	17.005
8.55	1.9	17.29
8.1	5.6	81.20
14.5	4.9	100.05
14.5	7.65	82.1755
11.6	5.15	89.76
15.4	7.55	119.35
15.4	4.85	74.69
8.3	4.8	56.64
11.4	4.0	62.60
8.4	3.7	31.09
5.8	2.6	3.48
6.15	1.55	9.5325
6.95	2.2	13.09
6.65	1.35	7.4925
7.6	1.25	12.20
8.6	5.2	44.92
8.6	5.6	48.16
12.8	3.6	43.52
12.8	3.15	40.32
11.6	4.6	74.26
6.85	1.6	9.59
4.95	1.65	10.6625
20.9	5.2	108.68
19.9	2.85	56.715
32.95	1.05	24.6075
22.6	4.95	111.87
合 2	計	1659.685
	除	829.57425m²

(福岡県土地家屋調査士会)

地図番号

1/300

総 尺

請求番号：2-7

(1/2)

登記年月日：昭和50年11月15日

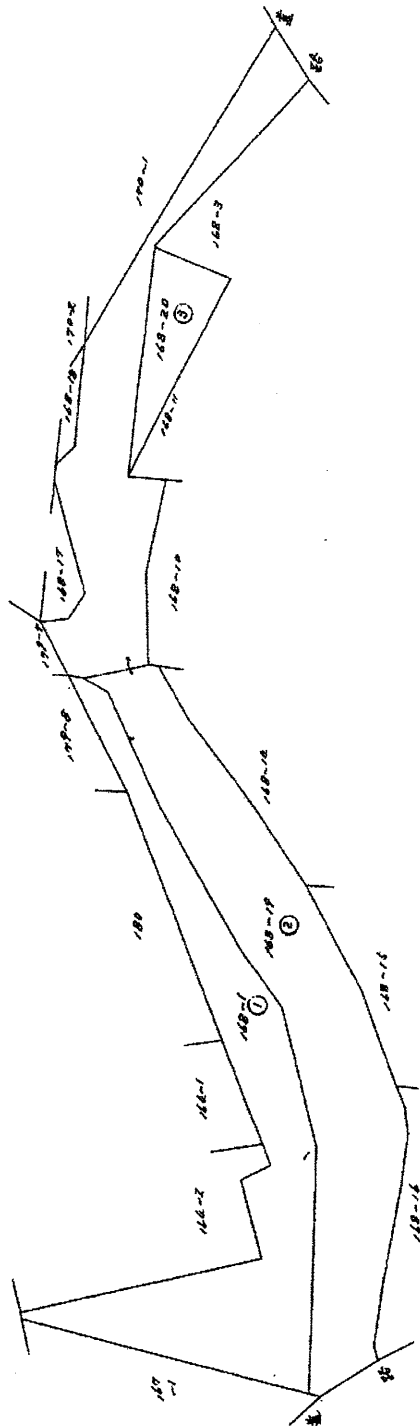
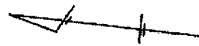
公用

前 168-1 後・新 039012 K10930 地 積 測 量 図

地 番	168-12 168-20 168-1
土地の所在	飯塚市興隆下三緒字カカン山

850.11.15

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和五〇年拾壹月拾五日	[Redacted]	[Redacted]



(福岡県土地家屋調査士会)

縮 尺	1/500	地図番号
-----	-------	------

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月21日 福岡法務局飯塚支局

登記年月日：昭和48年6月29日

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。
令和7年5月21日 福岡法務局飯塚支局

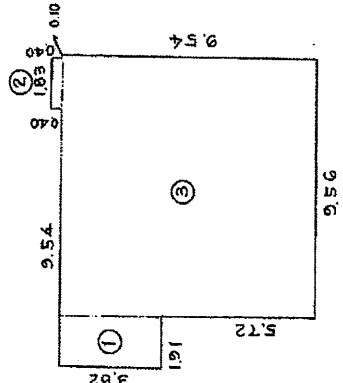
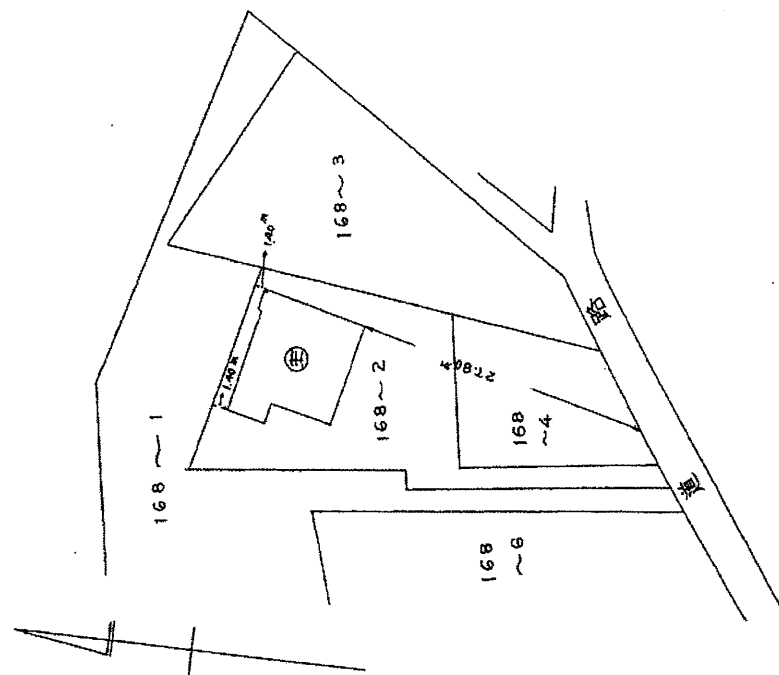
730311

建物 階 平面図

家屋番号 168 ~ 2

建物の所在 飯塚市大字下三緒字ラカン山168 ~ 2

作製年月日 昭和48年6月19日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------



床面積

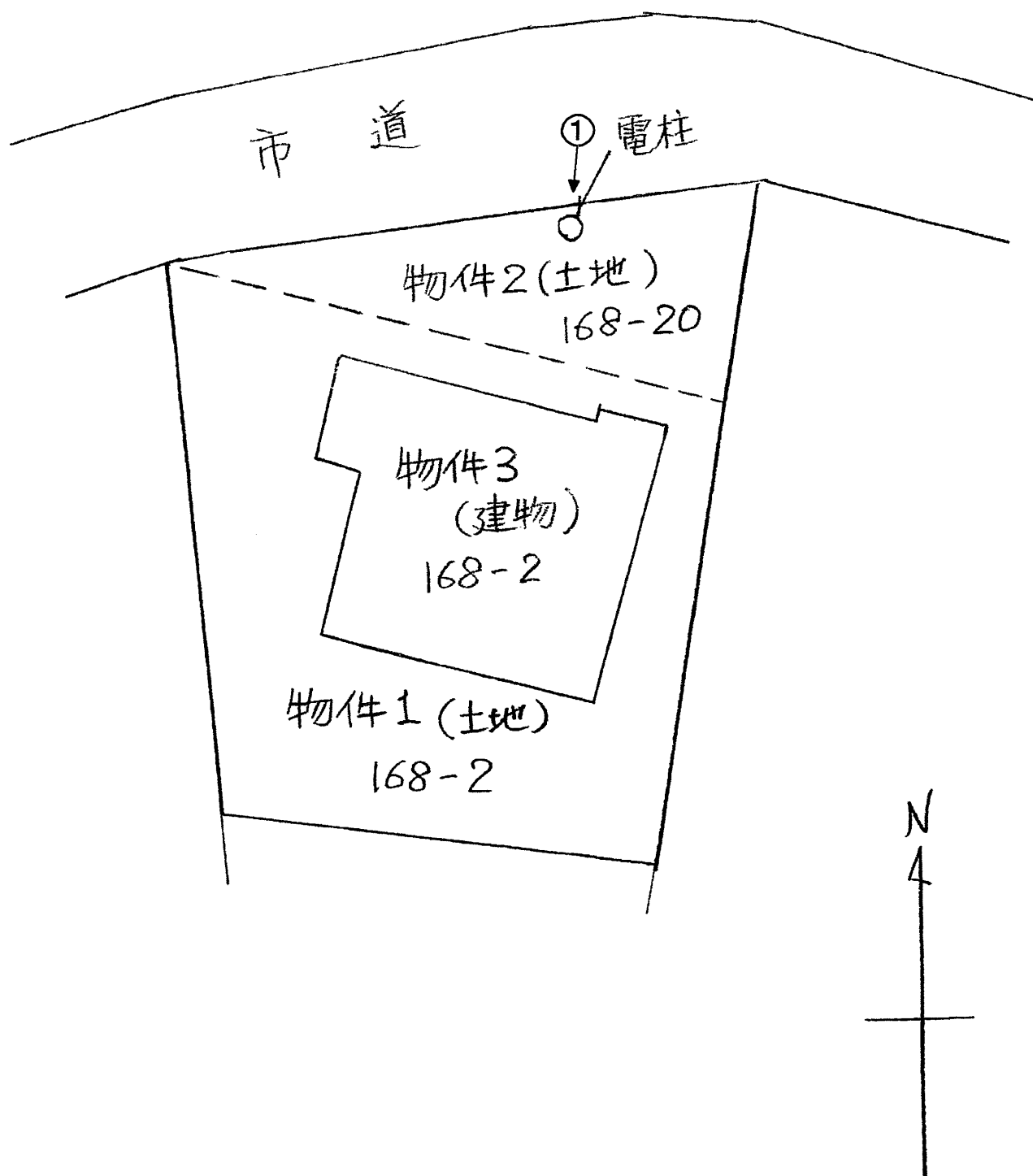
①	1.31	×	3.82	=	5.0162 m ²
②	1.83	×	0.40	=	0.7320
③	3.56	×	9.54	=	33.9324
合 計				=	39.4806 m ²

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200 1/500

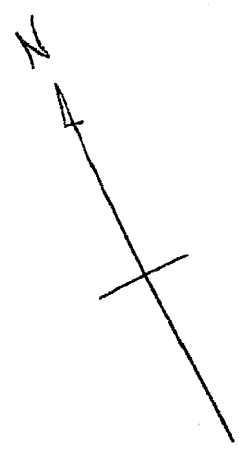
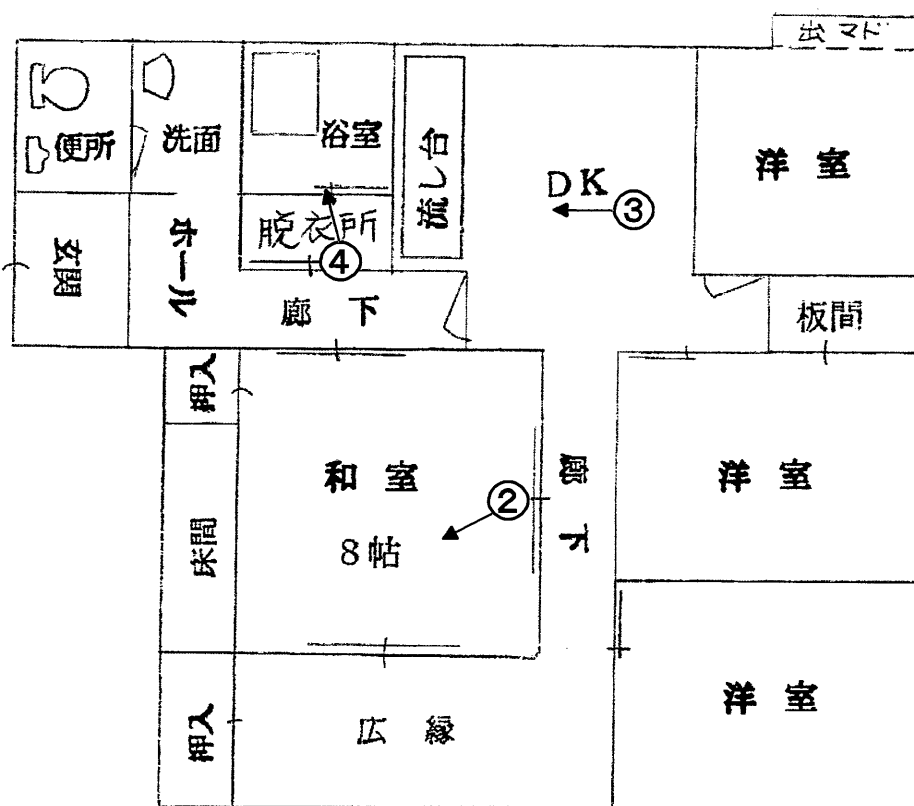
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間取図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件各土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

No. 4

本件建物の室内を撮影



(14枚目)

令和7年 (ケ) 第7号
令和7年 5月28日 現地調査
令和7年 6月 3日 評 価

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
出雲 重成

第1 評価額

一括価格	
金 6,800,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,530,000 円
物件2 (土地)	金 830,000 円
物件3 (建物)	金 2,440,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2、3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合計価格である。
- 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1、2の土地の内訳価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権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に付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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、瑕疵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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記 上 の 表 示	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市下三緒字ラカン山 168番2 宅地 318.01㎡	特記事項のと おり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市下三緒字ラカン山 168番20 宅地 74.71㎡	同 上
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	飯塚市下三緒字ラカン山168番地2 168番2 居宅 木造瓦葺平家建 99.23㎡	同 上
物件 番号	特 記 事 項		
1、 2 3	数量については、現地の状況や建物の配置等により正確には確認できないが、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。目的外物件として電柱が存している。 全体として老朽化している。		
住居表示		未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地（物件1及び2）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R九州筑豊本線「新飯塚」駅の南東方 約1.6 km バス停 「東小学校」の東方 約150 m	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、飯塚市中心部の東方の下三緒地区に形成された地域で、一般住宅が多く見られる住宅地域である。なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状を維持していくものと予測される。	
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 一般的な規制である。)	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 第一種低層住居専用地域 40% 60% 指定なし 建物の高さ制限10m、最低敷地165㎡
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	392.72㎡ ほぼ台形 約21m 約22m 中間画地 特になし
接面道路の状況	概ね北側に幅員約5mの市道が存する。(建築基準法第42条第1項の「道路」に該当する。)	
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 都市ガス なし 下水道 あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合、「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あり、通常の費用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、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認められなかった。 文化財保護法に基づく周知の埋蔵物文化財包蔵地の指定はない。	

2. 建物（物件3）の概況及び利用状況

区 分	主たる建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）昭和48年6月19日新築 経過年数 約52年 経済的全耐用年数 約30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、サイディング等 内 壁； 繊維壁、クロス貼等 天 井； クロス貼等 床 ； 畳、フローリング等 設 備； 電気・給排水衛生等 （主な給排水衛生等）上水道、プロパンガス その他； 特記なし
現況床面積	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	用 途； 居宅 間取り； 4DK
建物の品等	使用資材； 普通 施工状態； 普通
保守管理の状況	やや劣る
建物利用状況	建物の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	建物に付属する各設備については、動作確認まではできな いため、使用可能かどうか不明である。 建物は、全体的に老朽化している。詳細は「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

(1) 建付地価格等（物件1及び2）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	30,000	0.98	318.01	0.90	8,410,000
2	30,000	0.98	74.71	0.90	1,980,000
計					10,390,000

【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 *標準地「飯塚（県）－8」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 104 & & 100 & & 100 & & \\
 27,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{95} & = & 30,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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 ; 1.00

◇地 域 格 差 ; 街路条件 接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
 $1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

イ 個 別 格 差 0.98 形状-2%

ウ 地 積 ; 登記記載の地積

エ 建付減価補正率 ; 建物の敷地の適応の状態、将来発生する解体費用を考慮した。

(2) 建物（物件3）

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を求めた。

物件 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
3	120,000	99.23	0.08	950,000
			合 計	950,000

イ 現況床面積； 4 頁「現況床面積」参照。

ウ 現価率；(定率法)

物件3については、一般的な経済的耐用年数を超過しており、その市場性は低い。従って、残価率10%を基本に、観察減価法による補正を施して、建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - 0.2) & = & 0.08 \end{array}$$

項目 \ 物件区分	物件3	
R：残 価 率	10%	
n：経過年数	約52年	
N：経済的全耐用年数	約30年	
q：観察減価法による補正率	-20%	

*観察減価による補正率は、特記事項等を考慮した。

2. 評価額の判定

前記に求めた価格に、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率等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	8,410,000	0.30	法定地上権	2,520,000
2	1,980,000	0.30	法定地上権	590,000
				3,110,000

イ 土地利用権等割合：

物件1の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

物件 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
1	8,410,000	-2,520,000		1.00	0.60	3,530,000
2	1,980,000	-590,000		1.00	0.60	830,000
3	950,000	+3,110,000	1.00	1.00	0.60	2,440,000
一 括 価 格 (合 計)						6,800,000

ウ 占有減価補正率：補正の要なし。

エ 市場性修正率：修正の要なし。

オ 競売市場修正率：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

第6 参考価格資料

○ 地価公示価格 飯塚（県）－8

所 在：飯塚市下三緒字八本松35番715

価格時点：令和6年7月1日

価 格：27,400円/㎡（対前年変動率4.2%）

地 積：337㎡

地域の概要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

接面街路：東側幅員約5.2m舗装市道に接面。

供給処理施設：水道、下水

位 置：JR九州筑豊本線「新飯塚」駅の概ね南東方、道路距離約2.5km。

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%・容積率60%）

第7 附属資料の表示

1	位置図	1 葉
2	位置図	1 葉
3	公図写し	1 葉
4	建物図面・各階平面図	1 葉
5	土地建物位置関係図	1 葉
6	間取図	1 葉
7	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

