

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 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 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	4,470,000 3,576,000	一括	894,000	86,250	0
1	1,730,000				
2	10,000				
3	2,730,000				



物 件 目 録

1 所 在 嘉麻市牛隈字中ノ門
地 番 2092番1
地 目 宅地
地 積 708.69平方メートル

所有者 A

2 所 在 嘉麻市牛隈字中ノ門
地 番 2092番4
地 目 宅地
地 積 6.13平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 嘉麻市牛隈字中ノ門2092番地1
家屋 番号 2092番1の1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 126.00平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月24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A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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 嘉麻市牛隈字中ノ門
地 番 2092番1
地 目 宅地
地 積 708.69平方メートル

所有者 A

2 所 在 嘉麻市牛隈字中ノ門
地 番 2092番4
地 目 宅地
地 積 6.13平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 嘉麻市牛隈字中ノ門2092番地1
家屋 番号 2092番1の1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 126.00平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第9号
令和7年5月7日受理
令和7年6月18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 嘉麻市牛隈字中ノ門
地 番 2 0 9 2 番 1
地 目 宅地
地 積 7 0 8 . 6 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 嘉麻市牛隈字中ノ門
地 番 2 0 9 2 番 4
地 目 宅地
地 積 6 . 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 嘉麻市牛隈字中ノ門 2 0 9 2 番地 1
家屋 番号 2 0 9 2 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 2 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

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		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 目的外物件として、電柱が存在する。		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」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 }		
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

(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 2			
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者(A) ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 公衆用道路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
その他の事項	☒ 物件 2 土地は、共有者間で共用の水路として使用されている可能性がある。			
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
■ B (所有者 A の弟)	1 本件建物には、所有者 A が、弟の私の家族 4 人(私、妻、子供 2 人)と共に居住しています。同人は現在入院中ですが、競売事件の事は理解しており、本日の立会は私に任せています。 2 本件建物には、特に大きな損傷等はないと思います。 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。ただし、物件 1 土地と物件 2 土地の筆界を現地で確認することはできません。また、物件 2 土地は、共有者間で共用の水路として使用されているかもしれません。

(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(公図上の表記は「道」)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。ただし、物件2土地は、共有者間で共用の水路として使用されている可能性がある。

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)

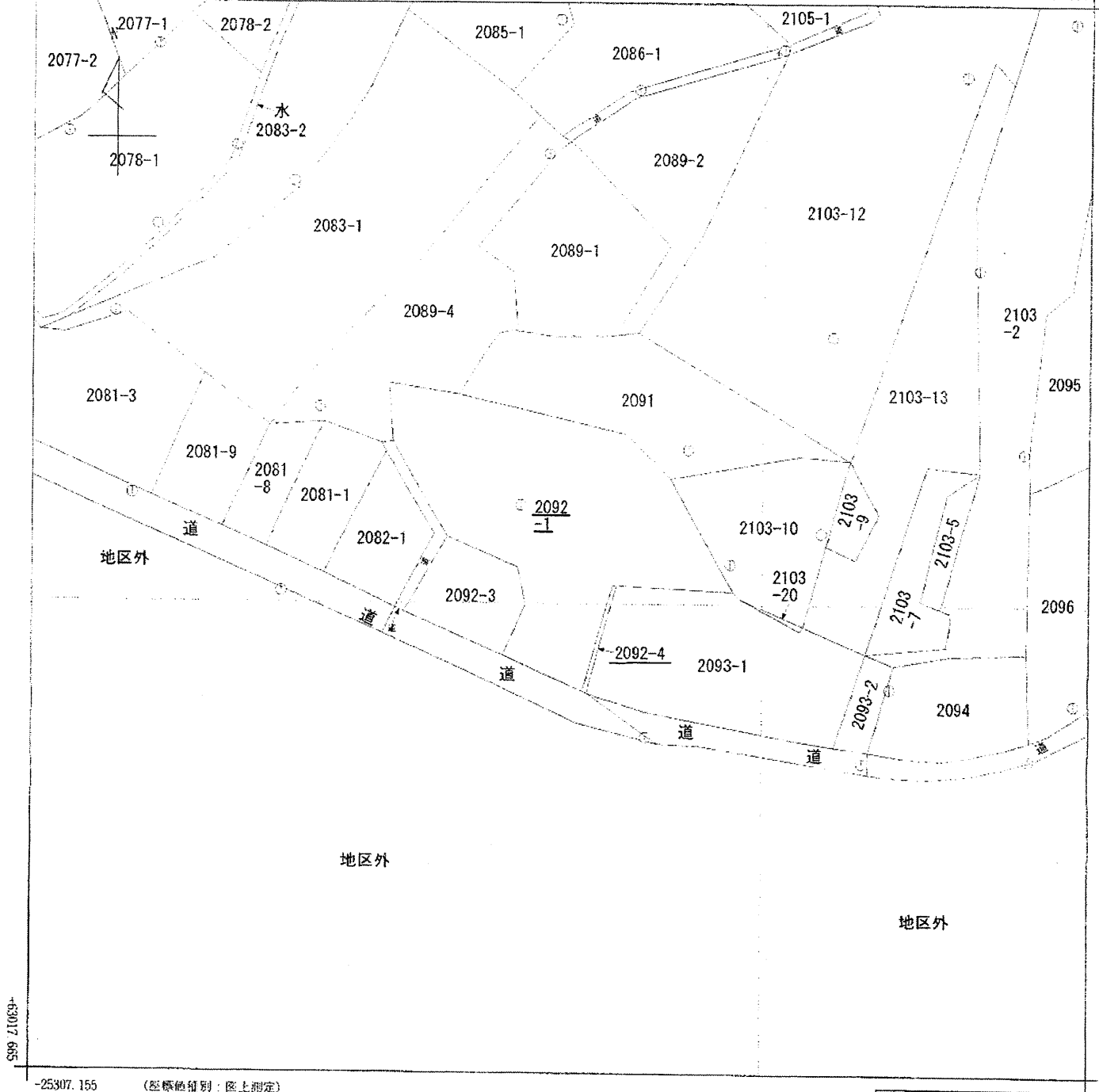
本件建物については、全体的に経年によると思われる壁クロス等の汚損等が見受けられた。

(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)

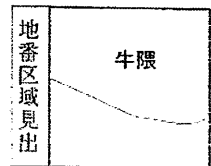
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 5 月 7 日 (水) 11:30 - 11:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 5 月 21 日 (水) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 5 月 23 日 (金) 13:00 - 13:30	執行官室	占有状況等についてBから電話聴取
R 7 年 5 月 28 日 (水) 14:40 - 15:00	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 6 月 11 日 (水) 13:00 - 13:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影, Bから口頭聴取
(特 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



-25307.155

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	嘉麻市牛隈字中ノ門					地番	2092番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	平成17年3月				備付年月日(原図)	平成18年8月10日		補記事項		

これは地図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28日

福岡法務局飯塚支局

請求番号：13-1

(1/1)

(7枚目)

A4判に縮小

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28日 福岡法務局飯塚支局

令和7年5月28日 福岡法務局飯塚支局

登記年月日：平成19年5月25日

平成19年5月25日 登記

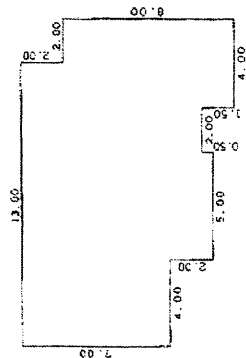
703802

各階平面図

建各階平面圖

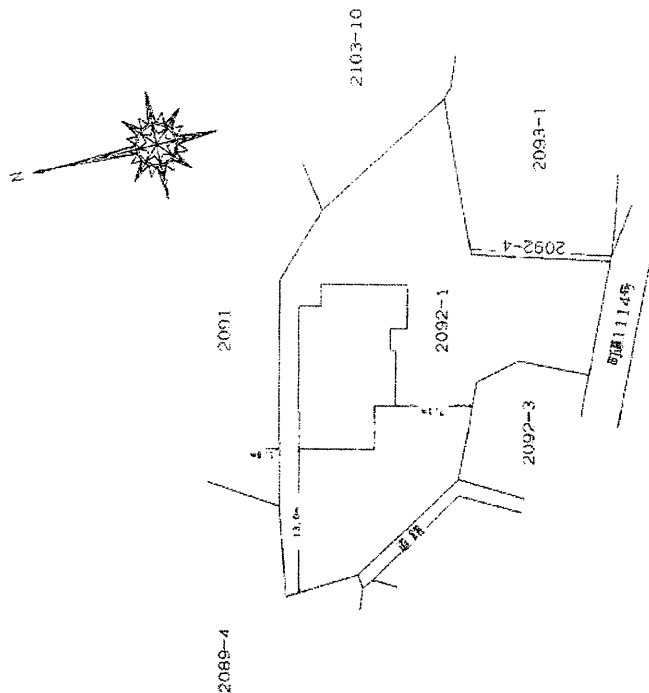
家屋番号 2092番101

建築物の所在



	求積表	
	$4.00 \times$	7.00
	$9.00 \times$	8.50
	$5.00 \times$	0.50
	$5.00 \times$	1.50
	$4.00 \times$	6.50
	$2.00 \times$	
	=	28.0000
	=	76.5000
	=	2.5000
	=	6.0000
	=	13.0000
	計	126.0000

床面積	126.00 m ²
-----	-----------------------



報告書番号 0700231

作成者

尺 縮 1/250

講者

$$\frac{1}{500}$$

縮尺

(福岡県土地家屋調査士会)

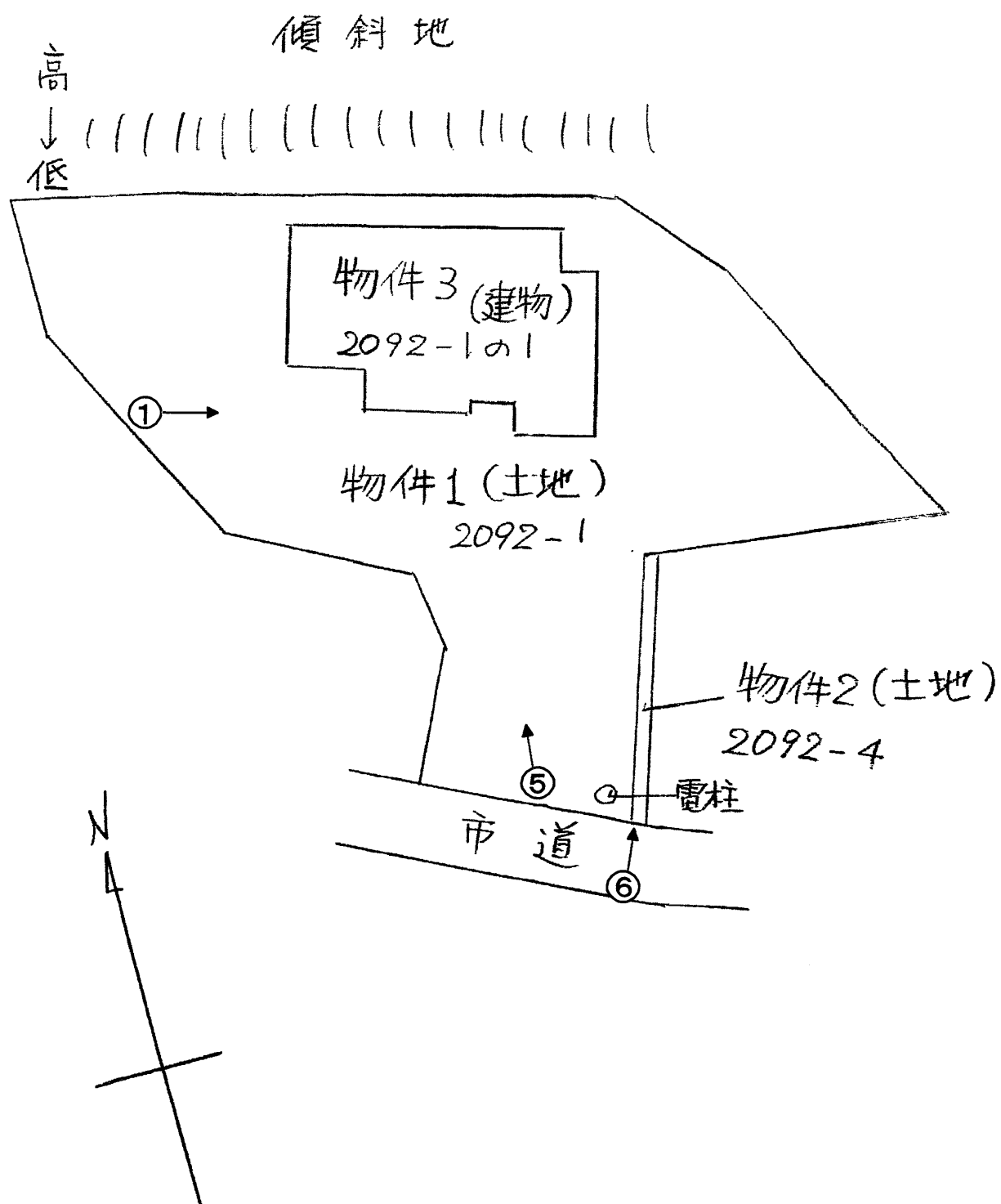
請求番号: 13-2

A 4 判に縮小

(8枚目)

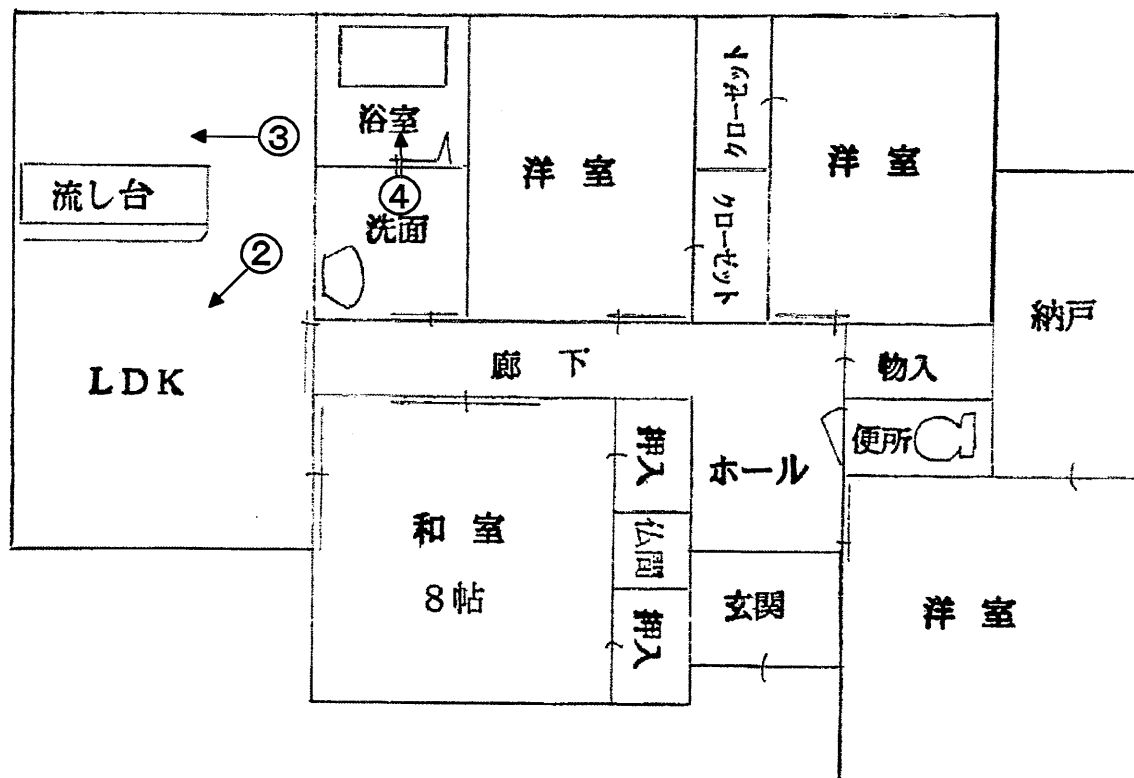
写真撮影位置方向

土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置方向

間 取 図





No. 1

物件 1 土地及び物件 3 建物を撮影



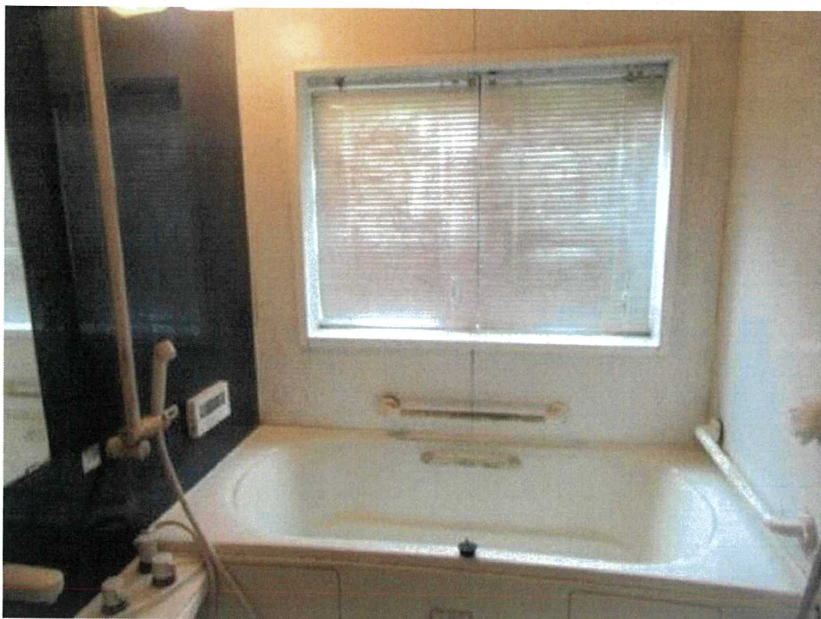
No. 2

物件 3 建物の室内を撮影



No. 3

物件 3 建物の室内を撮影



No. 4

物件3 建物の室内を撮影



No. 5

物件2 土地を撮影



No. 6

物件2 土地を撮影

令和7年 (ケ) 第9号
令和7年 6月11日 現地調査
令和7年 6月17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 4,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,730,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (建物)	金 2,730,000 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	嘉麻市牛隈字中ノ門 2092番1 宅地 708.69㎡ 所有者 A	特記事項のと おり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	嘉麻市牛隈字中ノ門 2092番4 宅地 6.13㎡ 共有者 A 持分2分の1	同 上
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	嘉麻市牛隈字中ノ門2092番地1 2092番1の1 居宅 木造かわらぶき平家建 126.00㎡ 所有者 A	同 上
物件 番号	特 記 事 項		
1、 2	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。物件2については現況は水路として利用されている可能性がある。		
3	特になし。		
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九州後藤寺線「下鴨生」駅の南方 バス停 「下牛隈公民館」の南東方	約5.1 km 約200 m
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、嘉麻市役所の南方の牛隈地区に形成された地域で、一般住宅等が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	準都市計画区域 指定なし 70% 200% 指定なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	714.82㎡ やや不整形（袋地状） 約10m 約30m 中間画地 敷地内の一部に傾斜地が存している。 北側背後に傾斜地（竹林）が存する。
接面道路の状況	概ね南西側に幅員約4.5m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 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は認められなかった。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。建物建築部分は、道路接面側よりやや高位に存している。 北側等の法面に関して、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があるものと判断される。よって、本件土地上における今後の建物建築に当たっては当該法面に対する何らかの防災工事（法面保護）やその他の措置が必要になる可能性がある。	

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）平成19年5月24日新築 経過年数 約19年 経済的全耐用年数 約30年 経済的残存耐用年数 約11年
仕 様	構 造； 木造平家建 屋 根； 瓦葺 外 壁； サイディング等 内 壁； クロス貼等 天 井； クロス貼、化粧合板等 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 その他； オール電化様式
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； 4LDK
建物の品等	使用資材； 普通 施工状態； 普通
保守管理の状況	普通
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。 建物の詳細は「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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,500	0.65	708.69	0.90	—	4,350,000
2	10,500	0.20	6.13	—	1/2	10,000
計						4,360,000

【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「嘉麻(県)ー4」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 100 & & 100 & & 100 & & \\
 10,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{103} & = & 10,500 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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 行政的条件 地域格差
 $1.02 \times 1.00 \times 1.01 \times 1.00 = 1.03$

イ 個 別 格 差

(物件1) 0.65 規模-10%、間口-10% 形状-15%、地勢-5%
 $0.90 \times 0.90 \times 0.85 \times 0.95 = 0.65$

(物件2) 0.20 水路(-80%)として利用されている可能性が高い。

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	126.00	0.23	3,480,000
			合 計	3,480,000

イ 現況床面積； 4頁「現況床面積」参照。

ロ 現価率（定率法）

物件3の減価修正については、耐用年数法に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これ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。

$$\text{物件3} : R \times \left(1 \pm q \right) = 0.23 \times 1.00 = 0.23$$

項目 \ 物件区分	物件3	
R：残 価 率	10%	
n：経過年数	約19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	0%	

*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	建付地等価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	4,350,000	0.30	法定地上権	1,310,000
2	10,000	—	—	0
				1,310,000

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	4,350,000	-1,310,000		0.95	0.60	1,730,000
2	10,000	0		0.95	0.60	10,000
3	3,480,000	+1,310,000	1.00	0.95	0.60	2,730,000
一 括 価 格 (合 計)						4,470,000

ウ 占有減価補正率：補正の要なし。

エ 市場性修正率：2頁の特記事項を考慮した。

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 嘉 麻（県）－4

所 在：嘉麻市牛隈字ウツキ添1405番3

価格時点：令和6年7月1日

価 格：10,800円/㎡（対前年変動率0.0%）

地 積：515㎡

地域の概要：中規模一般住宅が多い既存の住宅地域

接面街路：北東側幅員約5.8m舗装市道に接面。

供給処理施設：水道、

位 置：JR九州筑豊本線「桂川」駅の概ね南東方、道路距離約8.1km。

用途指定等：準都市計画区域（建ぺい率70%・容積率200%）

第7 附属資料の表示

1	位置図	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

