

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 5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11月26日から 令和 7年12月 3日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月10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12月24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11月 5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）
7～9	1,070,000 856,000	一括	214,000	18,436	0
7	80,000				
8	370,000				
9	620,000				



物 件 目 録

- 7 所 在 嘉麻市牛隈字古賀
 地 番 2105 番 12
 地 目 雑種地
 地 積 48 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 8 所 在 嘉麻市牛隈字古賀
 地 番 2105 番 20
 地 目 宅地
 地 積 210.33 平方メートル
- 9 所 在 嘉麻市牛隈字古賀 2105 番地 20
 家屋 番号 2105 番 20
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 95.25 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 112.25 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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7～9】

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 7 ~ 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

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7】

東側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

- 7 所 在 嘉麻市牛隈字古賀
地 番 2105 番 12
地 目 雑種地
地 積 48 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 8 所 在 嘉麻市牛隈字古賀
地 番 2105 番 20
地 目 宅地
地 積 210.33 平方メートル
- 9 所 在 嘉麻市牛隈字古賀 2105 番地 20
家屋 番号 2105 番 20
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 95.25 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 112.25 平方メートル



令和7年(ケ)第14号
令和7年6月25日受理
令和7年8月20日提出
その2(物件番号7～9)

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

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 7 | 所 在 | 嘉麻市牛隈字古賀 |
| | 地 番 | 2105 番 12 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 48 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 嘉麻市牛隈字古賀 |
| | 地 番 | 2105 番 20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.33 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 嘉麻市牛隈字古賀 2105 番地 20 |
| | 家屋 番号 | 2105 番 20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 95.25 平方メートル |

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 7, 8		
現況地目	☒ 宅地 (物件 7, 8) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり (物件 7, 8) ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本件土地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			
建物	物件 9		
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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☒ 床面積 : 約 112.25㎡ (約 17㎡増築)		
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類 : ☐ ある { 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家)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	☒ 従物等として、カーポート、下屋(物置)2個が存在する。		
執行官保管の 仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の子 A	1 物件 9 建物は、令和 5 年 6 月頃から、空き家の状態になっています。 2 物件 9 建物について、特に大きな損傷等はありません。なお、物件 9 建物内に残置されている動産類は、所有者である私の母の所有になります。 3 物件 7， 8 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)

物件7, 8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。

なお, 物件7, 8各土地は一体として物件9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7, 8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一部コンクリートブロック塀等が存在するものの境界標等は確認できなかった。特に, 物件7土地と東側土地との境界線は不明瞭である。

3 (占有状況等)

物件9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。

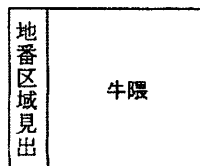
4 (損傷等)

物件9建物については, 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。なお, 同建物内には, 所有者が残置した家財道具等の動産類が多数存在している。

(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 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 25 日 (水) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 7 月 2 日 (水) 14:00 - 14:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 近隣者から口頭聴取
R 7 年 7 月 9 日 (水) 13:40 - 14:00	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 7 月 16 日 (水) 12:30 - 13:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7 年 8 月 8 日 (金) 8:40 - 8:50	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
(特 記 事 項) ☐ 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, 解錠技術者による解錠を試みたが解錠することができなかった。 ☒ 令和7年7月16日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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



請 求 部 分	所 在	嘉麻市牛隈字古賀					地 番	2105番20		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 は 記 号	Ⅱ	分 類	地図(法第 1 4 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 事 記 項		

公用

令和7年7月9日

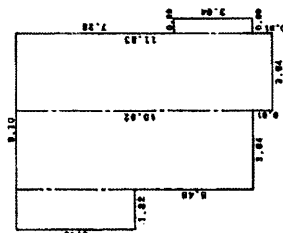
福岡法務局飯塚支局

708873

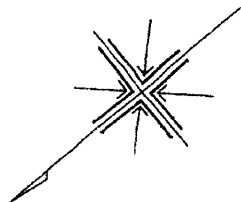
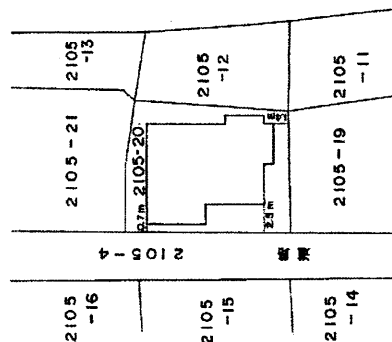
~~建筑平面图~~

家屋番号 2105-20

建物の所在
愛知県豊田郡豊田町大字牛隈字古賀2105番地20



求積表	合 計
1.82 × 5.48 =	9.9372
3.64 × 10.92 =	39.7488
3.64 × 11.83 =	43.0612
0.69 × 3.64 =	2.5116
	95.2588
	95.25 m²



作製者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

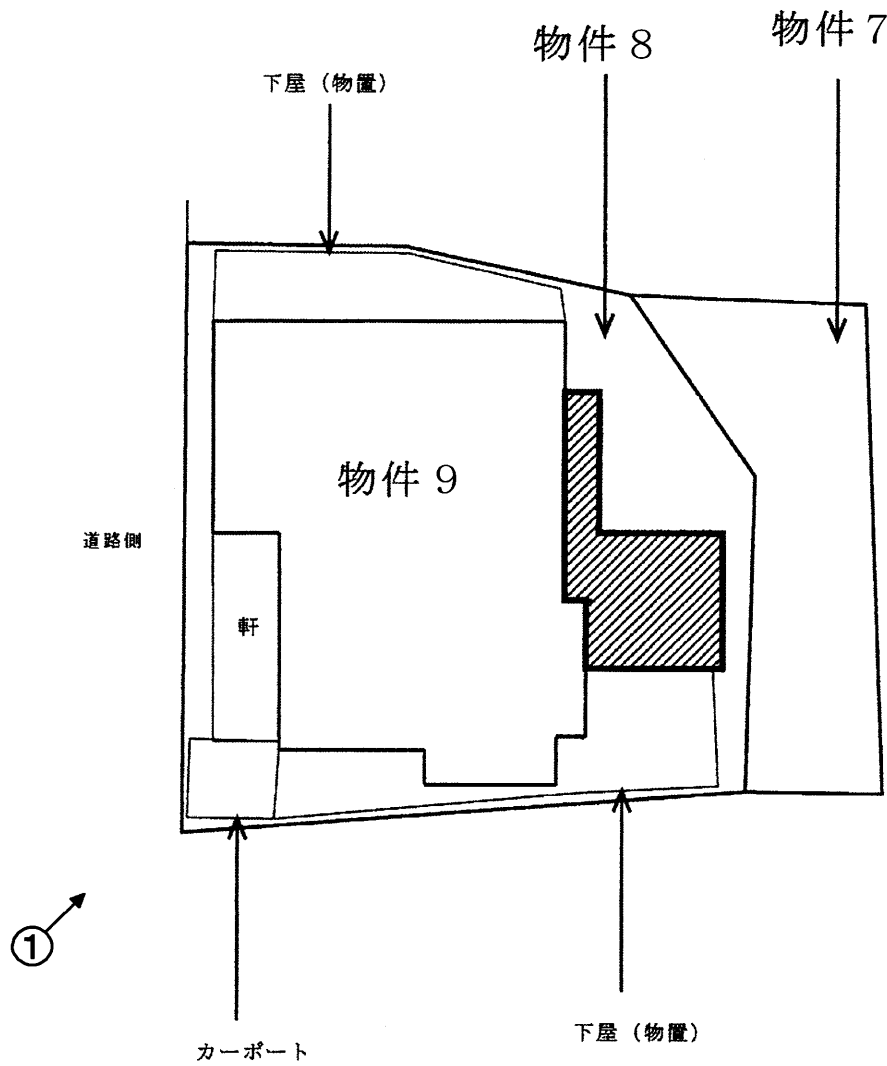
縮尺

1/500

(福)岡県土地家屋調査士(会)

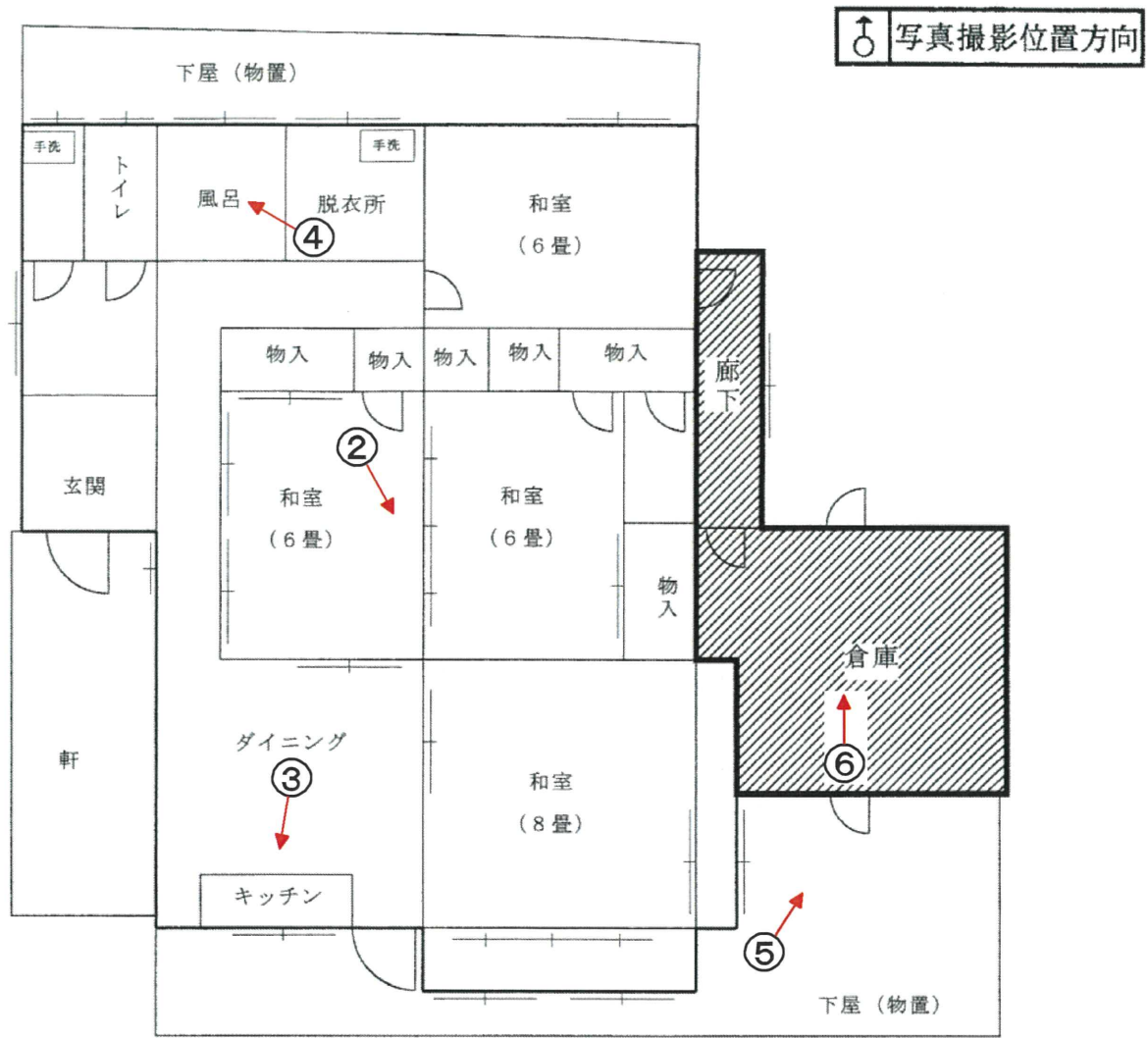
土地・建物位置関係図

写真撮影位置方向



未登記増築部分

間 取 図



【 1 階 】



未登記増築部分

【 物件 9 】



No. 1

物件 7, 8 各土地及び物件
9 建物を撮影



No. 2

物件 9 建物の室内を撮影



No. 3

物件 9 建物の室内を撮影



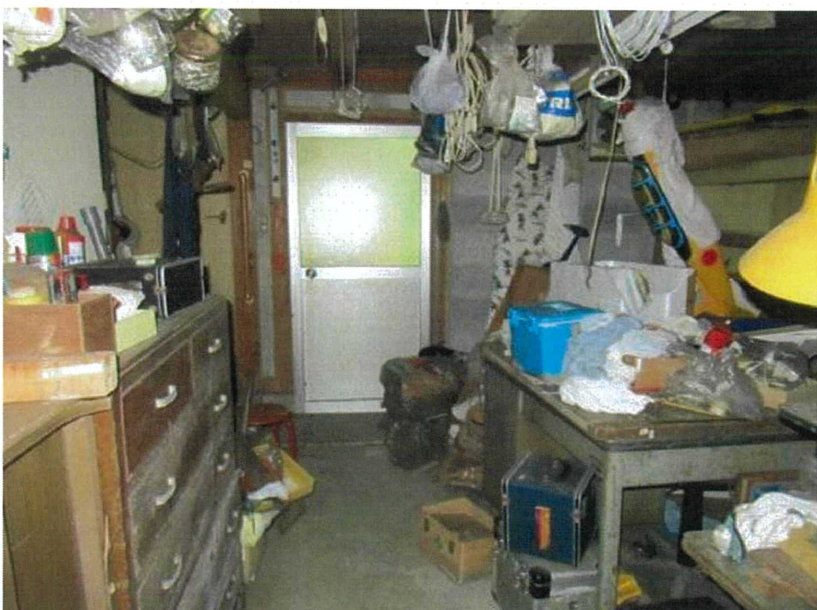
No. 4

物件 9 建物の室内を撮影



No. 5

未登記増築部分外部を撮影



No. 6

未登記増築部分内部を撮影

令和 7 年（ケ）第 14 号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 8 月 6 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 1,070,000 円	
内訳価格	
物件7（土地）	金 80,000 円
物件8（土地）	金 370,000 円
物件9（建物）	金 620,000 円

- ① 一括価格は、物件7～9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7・8（土地）の内訳価格は物件9（建物）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9（建物）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
7	所 在 地 番 地 目 地 積	嘉麻市牛隈字古賀 2105 番 12 雑種地 48.00 m ²	宅地
8	所 在 地 番 地 目 地 積	嘉麻市牛隈字古賀 2105 番 20 宅地 210.33 m ²	特記事項のとおり
9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	嘉麻市牛隈字古賀 2105番地20 2105 番 20 居宅 木造セメント瓦葺平家建 95.25 m ²	現況床面積 約 112.25 m ²
番号	特 記 事 項		
7・8	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。		
9	・従物等として、カーポート、下屋（物置）が2個存する。		
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7・8一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 後藤寺線「下鴨生」駅の南方、約5km。 西鉄バス「下牛隈公民館」停留所の北東方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は嘉麻市の中央部に存する住宅地域である。山間の道路沿いに存する住宅地域であり、建物粗密度は低く、街路条件にも劣る地域である。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	準都市計画区域
	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	258.33 m ² (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図 (写)」 参照。)
	間 口	約16.0m
	奥 行	約19.0m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約4.3～4.6mの舗装市道と等高に接面する。なお、路線において幅員4m以下の部分が存する事から、全体的に建築基準法第42条第2項の指定を受ける。	
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、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。 ・ 物件7は、山裾で傾斜地であり、境界は不明確である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件9）

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63年6月29日 新築 経過年数：約 38 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：セメント瓦葺 外 壁：リシン吹き付け ほか 天 井：合板、ボード ほか 床：畳、板張り ほか 内 壁：塗り壁、ボード ほか 設備：電気、電化キッチン、汲み取り 等 その他：特記なし
床面積（現況）	1階部分は増築されており、約112.25㎡である。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4DK （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	劣る （汚れ、摩耗等が観察される。）
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め、使用可能かどうか不明である。 ・所有者が残置した動産等が多数存する。

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7・8）

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
7	6,810	0.85	48.00	0.90	250,000
8	6,810	0.85	210.33	0.90	1,100,000

【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「嘉麻（県）－9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,900\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} & = & 6,810\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.00 × 1.05 × 1.10 × 1.00 = 1.16

イ 個 別 格 差：※1 個別格差
0.85 = 0.85

※1 物件7は法地であり、境界が不明確である。

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9）

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
9	158,000	112.25	0.05	890,000
			合計	890,000

イ 現況延床面積： 未登記部分は概測数量を採用した。

ウ 現価率：（査定）

物件9は、建築後約38年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。破損等が見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5%を持って、建物の価格とした。

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
7	250,000	0.30	法定地上権	80,000
8	1,100,000	0.30	法定地上権	330,000
計				410,000

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
7	250,000	－ 80,000		0.80	0.60	80,000
8	1,100,000	－ 330,000		0.80	0.60	370,000
9	890,000	＋ 410,000	1.00	0.80	0.60	620,000
一 括 価 格 (合 計)						1,070,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 建物内の残置物、山間に存し市場性が低い事等を勘案した。

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

基準地標準価格：基準地「嘉麻（県）－9」
所 在：嘉麻市西郷字ヒヤケ854番9外
住 居 表 示：－
価 格：7,900 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：340 ㎡
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域
接 面 街 路：南東側幅員約5.0m市道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：JR筑豊本線「桂川」駅の南東方、道路距離6.8km。
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	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

