

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 目 録

1 所 在 飯塚市目尾字ロヶ坪
地 番 604番1
地 目 宅地
地 積 478.00平方メートル

2 所 在 飯塚市目尾字ロヶ坪604番地1
家屋 番号 604番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 114.91平方メートル
2階 59.11平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約123.91平方メートル
2階 59.11平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 2 6 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、2】

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、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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

【物件番号 1】

東側隣地（604 番 12）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

1 所 在 飯塚市目尾字口ヶ坪
地 番 6 0 4 番 1
地 目 宅地
地 積 4 7 8 . 0 0 平方メートル

2 所 在 飯塚市目尾字口ヶ坪 6 0 4 番地 1
家屋 番号 6 0 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 4 . 9 1 平方メートル
2 階 5 9 . 1 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 2 3 . 9 1 平方メートル
2 階 5 9 . 1 1 平方メートル



令和7年(ヌ)第1号
令和7年6月18日受理
令和7年9月10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 飯塚市目尾字ロヶ坪
地 番 6 0 4 番 1
地 目 宅地
地 積 4 7 8 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 飯塚市目尾字ロヶ坪 6 0 4 番地 1
家屋 番号 6 0 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 4 . 9 1 平方メートル
2 階 5 9 . 1 1 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 ☐ 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2		
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: 1階: 約123.91㎡(約9㎡増築) 2階: 59.11㎡		
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 ☐ 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	☒ 従物等として、カーポートが存在する		
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		
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	飯塚市目尾字ロヶ坪		
地 番	604番12		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	25.00平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ 建物所有者 ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和43年10月14日		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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	1 本件建物には、私が妻、実母と共に計3人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 本件建物には、特に大きな損傷等はありません。令和6年に風呂、トイレ等のリフォーム工事を行っています。また、サンルームも私が増築したのですが、登記はしていません。 3 本件土地に隣接する目的外土地(604番12)は私の所有地で、本件土地と一体として本件建物の敷地として使用していますが、その筆界は明瞭ではありません。 4 本件建物の室内で小型犬1匹を飼っていますが、通常はゲージの中に入れており、引っ掻き傷等はありません。 5 カーポートは、私が設置したものです。 6 本件土地について、隣地との境界に争いはありません。南西側に隣接する水路(3090番)のコンクリート擁壁にヒビ割れが見られます。

(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)

本件土地は、公図のとおり、公道(604番4, 605番4(地目はいずれも雑種地))に接道している。

2 (形状等)

本件土地には、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、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。

なお、本件土地に隣接する目的外土地(604番12)は一体として本件建物の敷地として使用されており、現地でその筆界を確認することはできない。

3 (占有状況等)

本件建物の占有状況については、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、関係人陳述のほか全体的に老朽化に伴うと思われる壁クロス等の損傷等が見受けられた。

(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 6 月 18 日 (水) 11:10 - 11:20	執行官室	建物図面請求
R 7 年 6 月 18 日 (水) 11:40 - 12:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 7 年 6 月 25 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
R 7 年 7 月 16 日 (水) 10:00-10:30	物件所在地	占有状況等について所有者から電話聴取
R 7 年 8 月 6 日 (水) 14:30 - 15:20	執行官室	立入調査, 写真撮影, 所有者から口頭聴取
R 7 年 8 月 20 日 (水) 12:00 - 12:20	福岡法務局 飯塚支局	目的外土地について全部事項証明書の調査
(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

ヲ 602-2
リ 602-3
カ 602-4
ヨ 559-4
タ 601-9
レ 603-17
ソ 603-18
ツ 603-19
ネ 604-12
ナ 3131-1
ラ 3131-2
ム 3131-5
リ 607-2
ノ 611-5
オ 604-5
ク 2637-54
ヤ 611-2
マ 569-3
ケ 569-6
フ 569-8
コ 570-4
エ 570-6
テ 570-7
ア 571-12
キ 560-10
キ 656-10
ユ 656-23
ノ 656-26
ミ 656-27
シ 656-7
ヒ 2636-9
モ 559-2
セ 560-6
ス 560-7

登記年月日：平成4年6月26日

公用

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6月18日 福岡県庁 建築支局

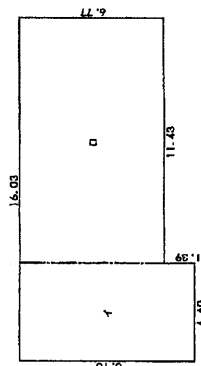
H4.6.26 各階平面図 732001

建築物各階平面図

家屋番号 604番1

建築物の所在 飯塚市大字目尾字ロケ街604番地1

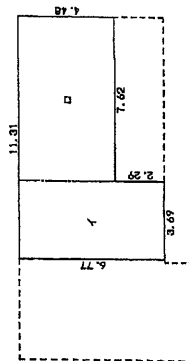
1 階



求積表

イ	8.16 X 4.60	=	37.5360
ロ	6.77 X 11.43	=	77.3811
合計			114.9171
床面積			114.91 ㎡

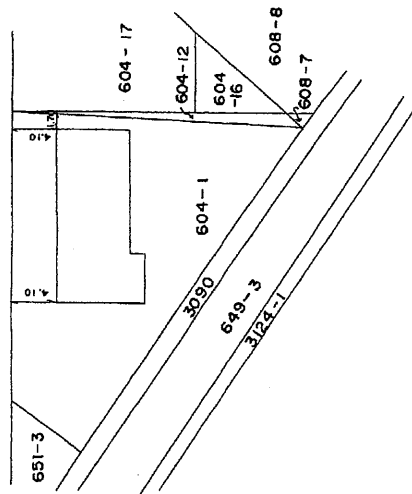
2 階



求積表

イ	6.77 X 3.69	=	24.9813
ロ	4.48 X 7.62	=	34.1376
合計			59.1189
床面積			59.11 ㎡

道路



作製者

申請人

縮尺 1/250

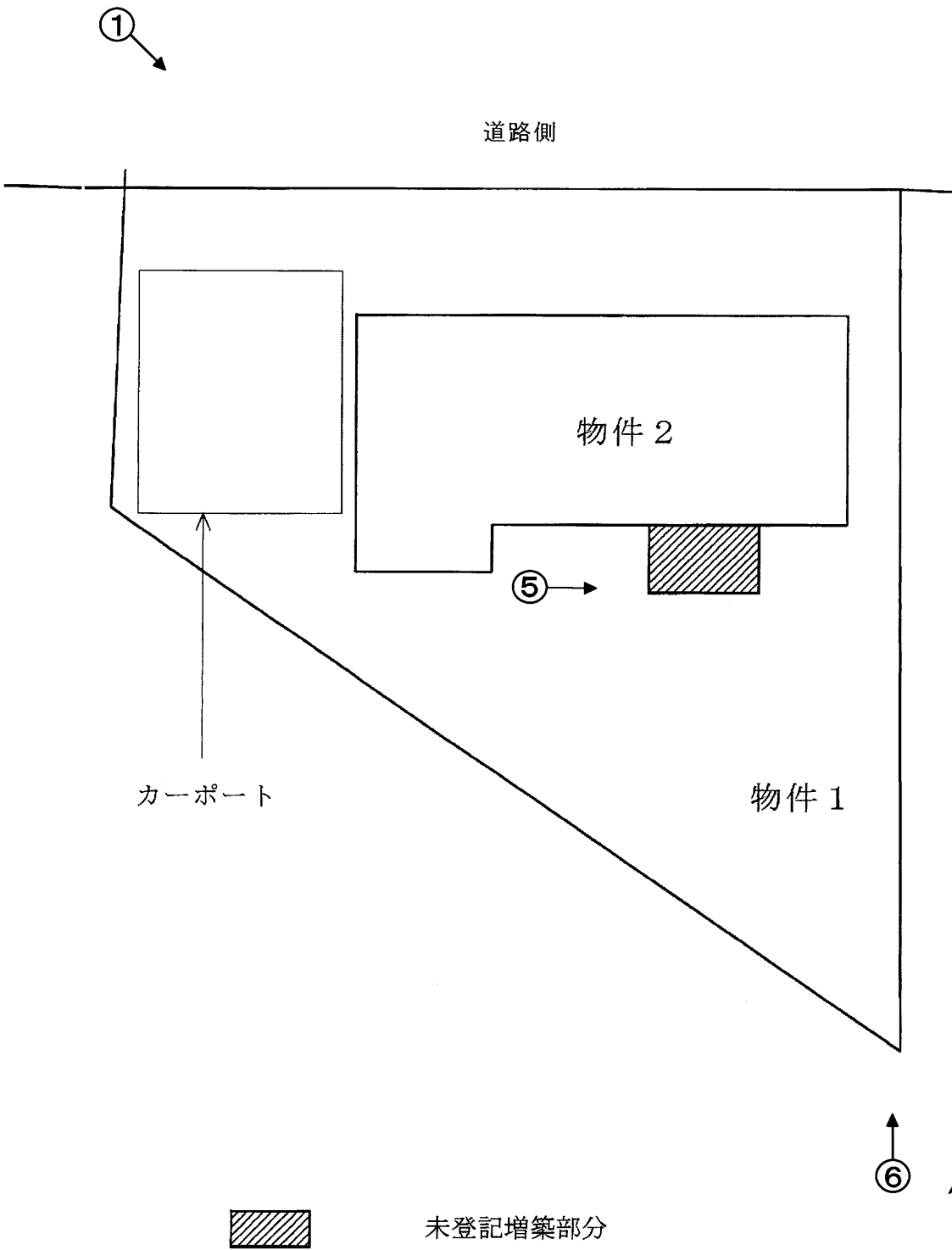
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

A4判に縮小

土地・建物位置関係図

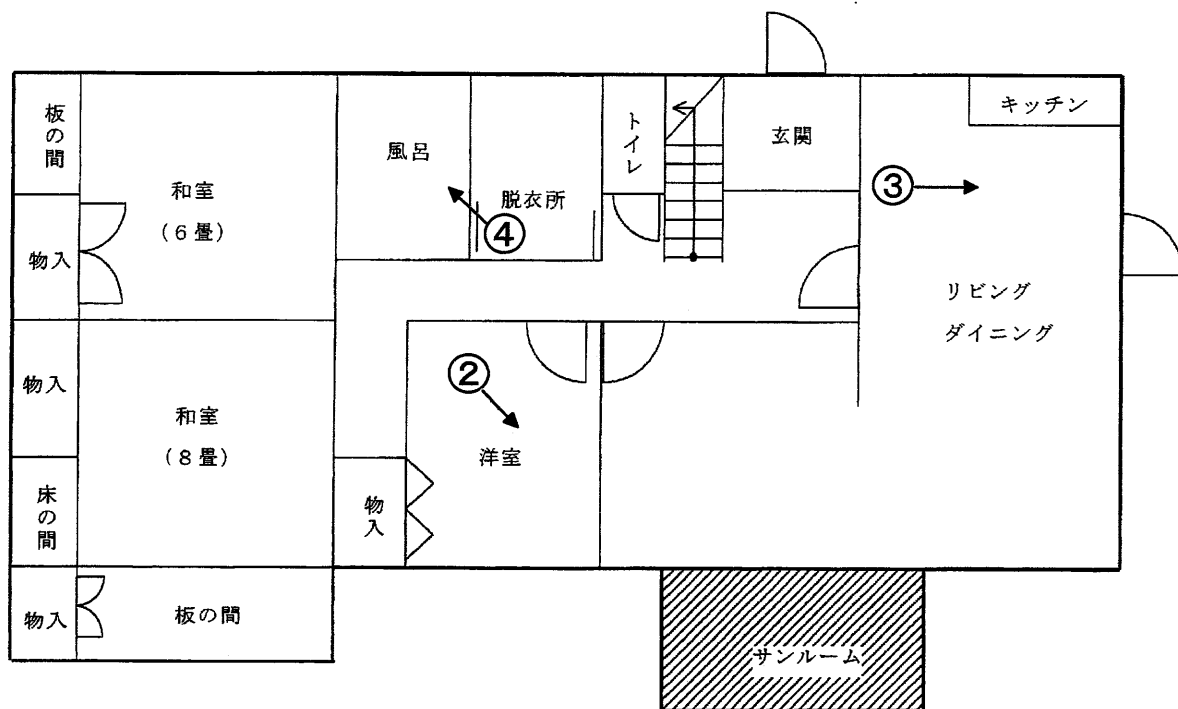
↑ 写真撮影位置方向



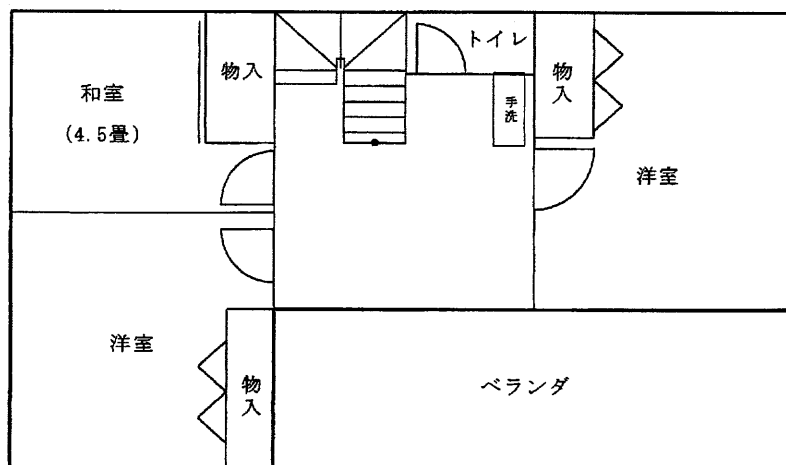
↑ 写真撮影位置方向

間取図

【1階】



【2階】



未登記増築部分



【物件2】



No. 1

本件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



No. 5

増築部分(サンルーム)を撮影



No. 6

目的外土地(604番12)付近
を撮影

令和7年(ヌ)第1号
令和7年8月6日現地調査
令和7年8月13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

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,310,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,490,000 円
物件2（建物）	金 1,820,000 円

- ① 一括価格は、物件1～2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1（土地）の内訳価格は物件2（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2（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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市目尾字ロヶ坪 604 番 1 宅地 478.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	飯塚市目尾字ロヶ坪 604番地1 604 番 1 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 114.91 m ² 2 階 59.11 m ²	現況床面積 1 階 123.91 m ²
番号	特 記 事 項		
1	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。法務局の建物図面、公図は、現況の形状と一部異なるが、登記地積と現況面積に大きな齟齬は無いと推定されるので、登記地積を採用して評価した。 ・目的外土地である604-12（25m²）は物件1の所有者が所有しており、コンクリートブロックの内側に有ると思われる事から、物件1と共に、物件2の敷地を形成すると判断した。		
2	・従物等として、カーポートが存する。 ・1階部分にはサンルームが存する。当該部分は、未登記増築と判断し、現況床面積が約9m²増加する。		
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1）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R筑豊本線「鯉田」駅の北西方、約740m。 西鉄バス「浜生」停留所の北西方、約90m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は飯塚市の北東部に存する住宅地域である。最寄り駅の徒歩圏に存するが、土地利用度が低い地域であり、外部からの流入はあまり見込めない。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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 — 70% 200% 無し 無し
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	478.00 m ² (登記地積) 不整形 (別添「公図 (写)」 参照。) 約27.0m 約11～27m 一方路 無し
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約9.1mの舗装市道と等高～0.5m程度高位に接面 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)。	
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 (引き込み可) (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、「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有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
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。 ・ 南西側の約1.5～2m低い箇所に水路が存する。水路の間にコンクリート擁壁が存するがにひび割れが見られ、土地の懸念事項である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：平成4年6月7日 新築 経 過 年 数：約 34 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2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：リシン吹き付け ほか 天 井：ビニールクロス貼、合板 ほか 床：フローリング、畳 ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、プロパンガス、浄化槽 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183.02㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：6LDK （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	普通
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ため、使用可能かどうか不明である。 ・物件2は、昨年、風呂、トイレ等のリフォーム工事を実施したとの事である。

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1）

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
1	20,000	0.86	478.00	0.90	7,400,000
※	20,000	0.86	25.00	0.90	390,000

※ 目的外土地

【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「飯塚－4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,100\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{123} & = & 20,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 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
0.97 × 1.10 × 1.15 × 1.00 = 1.23

イ 個 別 格 差：規模過大 形状 個別格差
0.90 × 0.95 = 0.86

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 2)

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
2	158,000	183.02	0.05	1,450,000
			合計	1,450,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。未登記部分は概測数量を採用した。

ウ 現価率： (査定)

物件 2 は、建築後約 3 4 年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。

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やリフォームの状況を考慮し、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
1	7,400,000	0.30	法定地上権	2,220,000
※	390,000	0.30	法定地上権	120,000
計				2,340,000

※ 目的外土地

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
1	7,400,000	－ 2,220,000		0.80	0.60	2,490,000
2	1,450,000	＋ 2,340,000	1.00	0.80	0.60	1,820,000
一 括 価 格 (合 計)						4,310,000

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、長期の市場滞留期間を前提として成立している事、水路との間のブロック擁壁に懸念事項が有る事から、上記の通り市場修正を行った。

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「飯塚－4」
所 在 : 飯塚市鯉田字内牟田2070番15
住 居 表 示 : —
価 格 : 24,100 円/㎡ (対前年変動率 3.9%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 265 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約 6.0m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR筑豊本線「浦田」駅の北方、道路距離1.0km。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%、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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

