

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12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

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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月 21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 8年 2月 4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12月17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 嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森

地 番 2 3 8 6 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 1 7 . 6 5 平方メートル

2 所 在 嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森

地 番 2 3 8 6 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1 5 4 . 3 4 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森 2 3 8 6 番地 1 5、2
3 8 6 番地 1 6、2 3 8 6 番地 1 7

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 4 4 . 8 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土師 2 3 8 6 番 1 5 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3 4 . 2 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 3 5 . 9 4 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森 2 3 8 6 番地 1 5、2
3 8 6 番地 1 6、2 3 8 6 番地 1 7

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 4 4 . 8 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土師 2 3 8 6 番 1 5 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3 5 . 4 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 3 8 . 9 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 1 3 平方メートル



職権により売却基準価額変更

決定年月日	令和7年10月23日
-------	------------

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1～4	990,000	690,000	一括
1	270,000	190,000	
2	360,000	250,000	
3	190,000	130,000	
4	170,000	120,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 6月26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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3、4】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

北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

1 所 在 嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森

地 番 2 3 8 6 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 1 7 . 6 5 平方メートル

2 所 在 嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森

地 番 2 3 8 6 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1 5 4 . 3 4 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森 2 3 8 6 番地 1 5、2
3 8 6 番地 1 6、2 3 8 6 番地 1 7

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 4 4 . 8 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土師 2 3 8 6 番 1 5 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3 4 . 2 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 3 5 . 9 4 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 6 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森 2 3 8 6 番地 1 5、2
3 8 6 番地 1 6、2 3 8 6 番地 1 7
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 4 4. 8 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土師 2 3 8 6 番 1 5 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 3 5. 4 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 3 8. 9 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 1 3 平方メートル

令和7年(ケ)第3号
令和7年3月26日受理
令和7年6月4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 嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森

地 番 2 3 8 6 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 1 7. 6 5 平方メートル

2 所 在 嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森

地 番 2 3 8 6 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1 5 4. 3 4 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森 2 3 8 6 番地 1 5、2
3 8 6 番地 1 6、2 3 8 6 番地 1 7

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 4 4. 8 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土師 2 3 8 6 番 1 5 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3 4. 2 4 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

物 件 目 録

所 在 嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森 2 3 8 6 番地 1 5、2
3 8 6 番地 1 6、2 3 8 6 番地 1 7

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 4 4. 8 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土師 2 3 8 6 番 1 5 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3 5. 4 8 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		
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: 約 35.94 m ² (約 1.7 m ² 増築)		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 構造: 物置 床面積: 約 6 m²		
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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先			
その他の事項	■従物等として、カーポートが存在する。		
土地	物件1, 2		
現況地目	■宅地(物件1, 2) ☐ 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 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の各建物の敷地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	■物件2につき、目的外物件として引き込み柱が存在する。		
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

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		
建物	物件4		
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: 約38.98㎡ (約4.5㎡増築, 約1㎡減築)		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 木造瓦葺平家建 構造: 居宅 床面積: 約13㎡		
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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先			
その他の事項			
土地	物件1, 2		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 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	☐ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3, 4関係)		
占有範囲		■全部 □
占有者		□債務者 ■B
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人(■(B占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原		□貸借権 ■使用借権 □
占有開始時期		年 月 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
更新の種類別		□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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	■所有者 □その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()
	賃料・支払時期等	
		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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
■ B (所有者の母)	1 本件各建物(主たる建物)及び未登記附属建物1, 2には, 私と娘, 孫, 孫の子の計4人で居住しています。 2 本件各建物(主たる建物)及び未登記附属建物1, 2の所有者Aは私の長男になりますので, 本件各土地及び各建物について賃料等のやり取りや取り決めはしていません。 3 本件各建物の未登記附属建物1, 2及びカーポートは前々所有者が設置したものだと思います。また, 増築等も前々所有者が造作したものだと思いますが, いずれも時期等ははっきりしません。 4 本件各建物(主たる建物)及び未登記附属建物1, 2について, 特に大きな損傷等はありません。ただし, 本件各建物(主たる建物)の床等にブカブカする部分が複数箇所あり, トイレの一部が損傷しています。 5 本件各建物の未登記附属建物1, 2の室内で, 猫3匹を飼っています。柱等に引っ掻き傷が複数箇所にあります。 6 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土地の北東側は不明瞭になっていると思います。
■破産管財人C	1 本件各建物は, 私が破産管財人として管理していましたが, 令和7年2月10日をもって破産財団から放棄したため現在は破産者(所有者)管理となっています。ただし, 配当手続が未了のため解任されていません。

(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(2390番53)に接道している。

なお、本件各土地は一体として本件各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。

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1土地の北東側は不明瞭になっていると思われる。

3 (占有状況等)

本件各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3枚目記載のとおりと認めた。

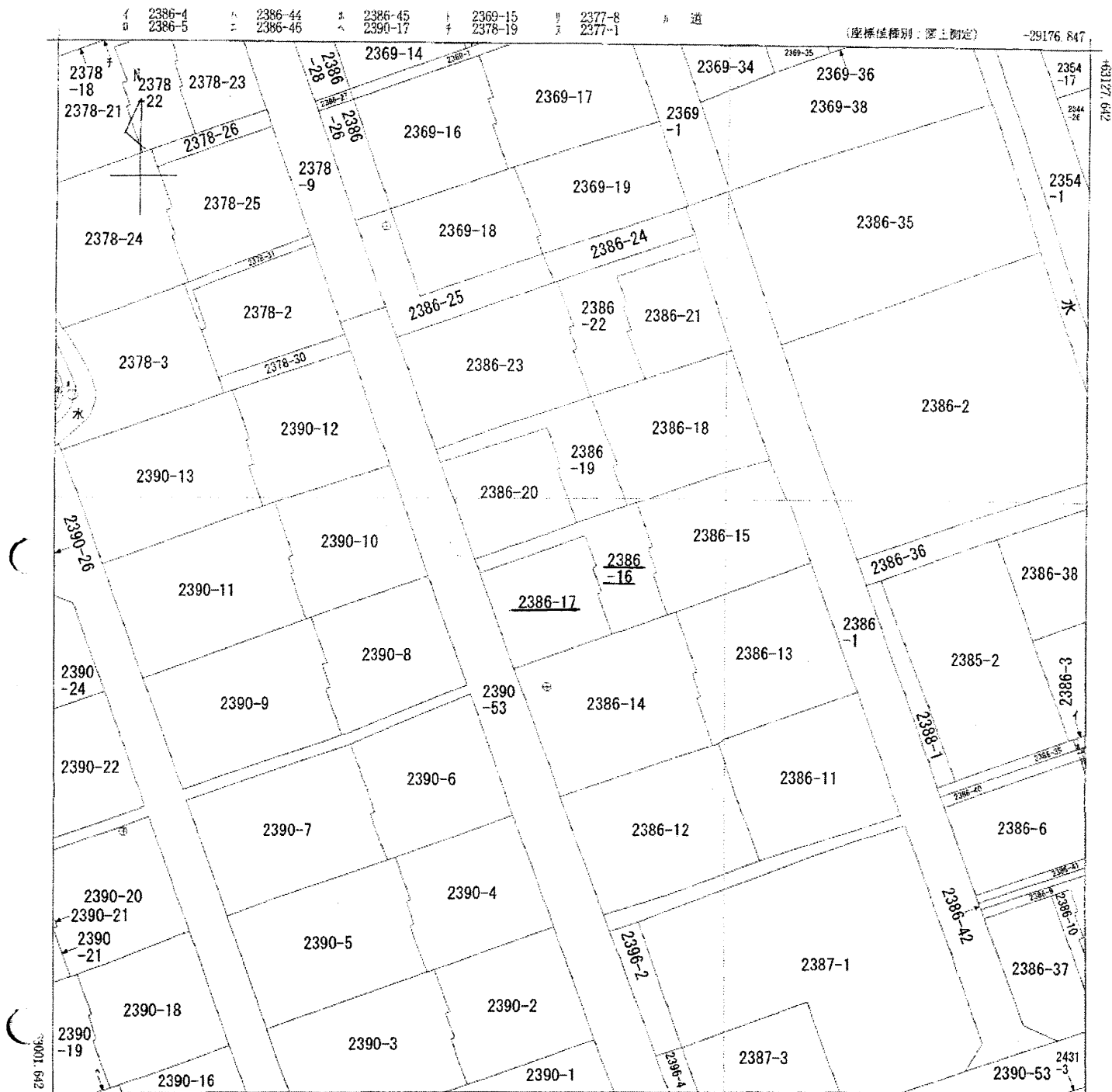
4 (損傷等)

本件各建物について、関係人陳述のほか、全体的に経年による老朽化が認められ壁クロスや床板等の汚損等が見受けられる。

(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 3 月 26 日 (水) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 3 月 26 日 (水) 12:50 - 13:20	執行官室	占有状況等について破産管財人Cから電話聴取
R 7 年 3 月 26 日 (水) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 4 月 9 日 (水) 10:00 - 10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影, Cから口頭聴取
R 7 年 4 月 9 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
(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



-29301.847 (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概略を記載した図面です。

地番区域見出
 大字土師

請求部	所在	嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森					地番	2386番16		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和44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7年4月9日
 福岡法務局飯塚支局

請求番号：15-1
 (1/1)

(9枚目)

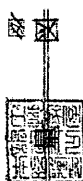
A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和47年9月18日

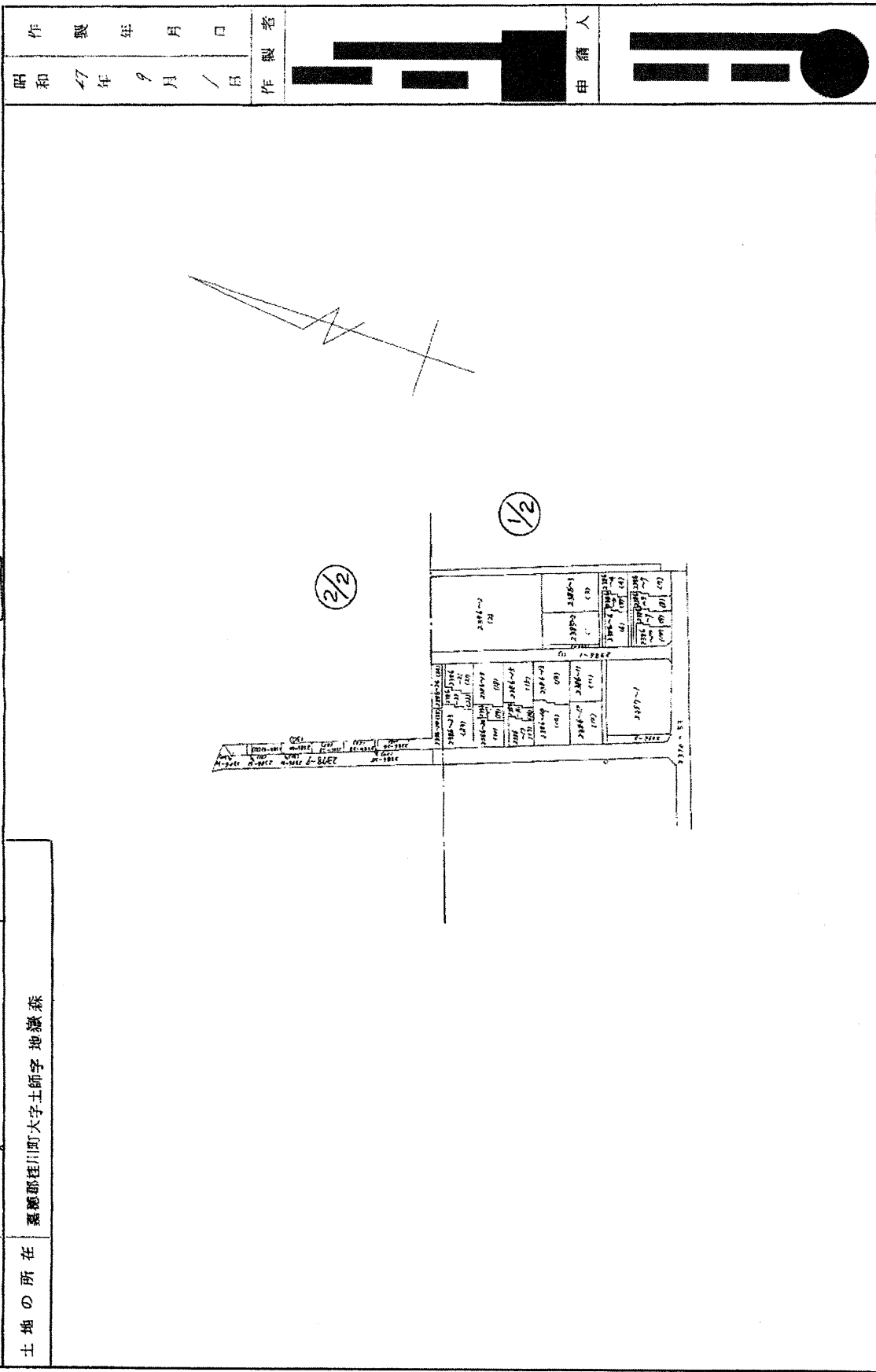
前 2386 後・新

所 地 積 523347 在 湖



地積測量図 国土調査実施済
S47.9.18

地 番 2386番2~2386番34
土地の所在 千葉県鎌倉市大字土師字地蔵森



作製年月日	昭和47年9月18日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

縮尺 1/2000

(福岡県土地家屋調査士会)

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4月9日 福岡法務局飯塚支局

登記年月日：昭和47年9月18日

公用

前 2386 後・新

523348

地 番 2386番2～2386番23

土地の所在 嘉穂郡桂川町大字土師字地概算

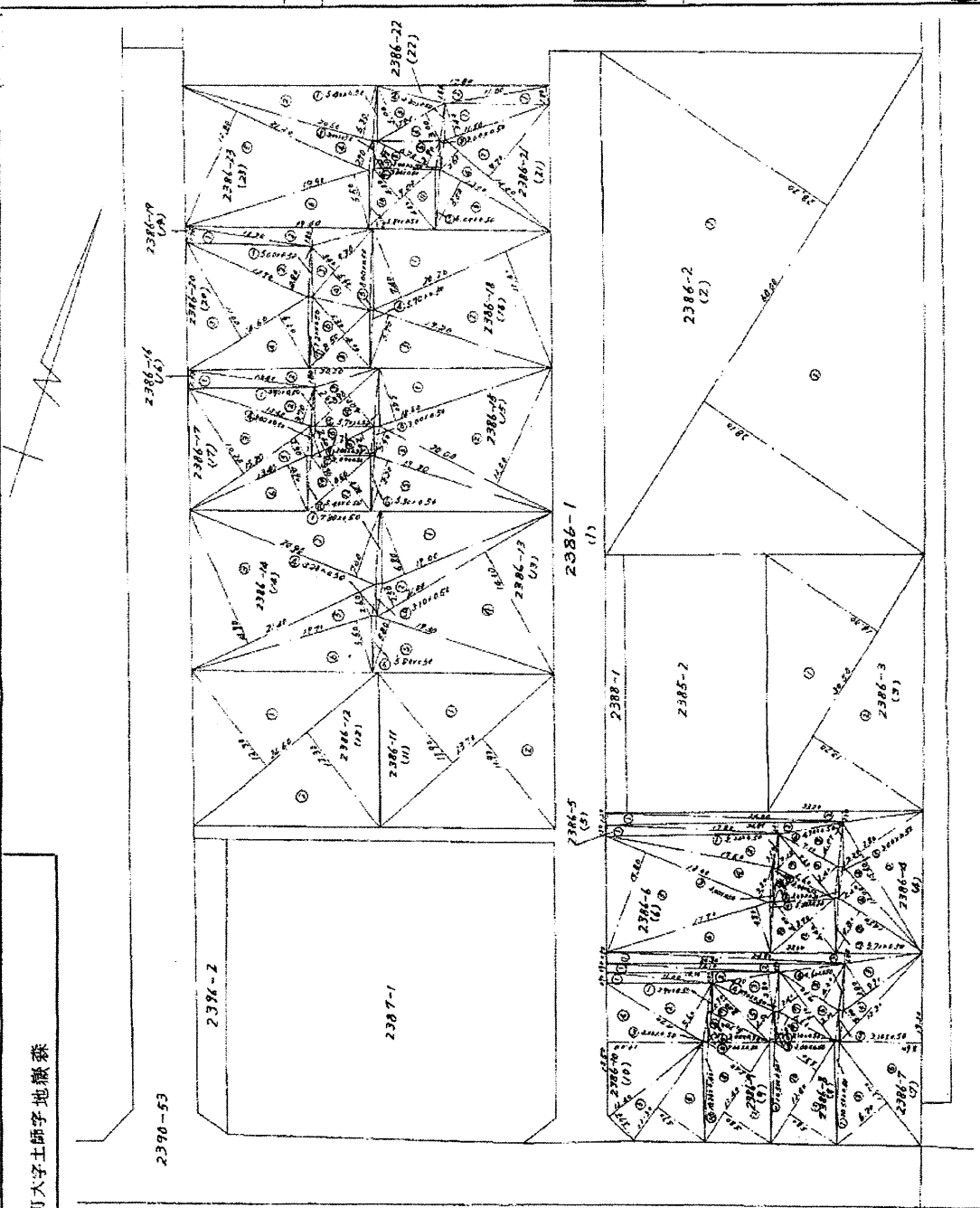
地 積 測 量 図

1/2

昭和47.9.18

国土調査実施済

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 47 年 9 月 1 日	[REDACTED]	[REDACTED]



(福岡県土地家屋調査士会)

縮 尺 1/500

(2/6)

請求番号：15-2

A4判に縮小

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4月9日 福岡法務局飯塚支局

令和7年4月9日

福岡法務局飯塚支局

A 4 判に縮小

請求番号: 15-2

前 2386 後・新

第 2386 卷 1.5 ~ 2386 卷 33

土地の所在

523351

地積測圖




国土調查実施済

81.6.9.18

~~4/5~~

昭和47年9月1日

人請中

人請中

2386~15				
番号	底辺	高さ	倍面積	
1	18.82	5.40	161.5200	
2	20.00	13.00	160.0000	
3	20.00	2.90	58.1800	
4	3.00	0.50	1.5000	
5	19.30	5.20	112.1600	
6	2.30	0.50	2.1500	
合計			324.0300	
除			262.0400	
面積			2620.1700	

2386~19				
番号	底辺	高さ	倍面積	
1	13.30	1.20	22.6800	
2	29.60	1.80	95.2800	
3	9.30	3.40	31.6200	
4	9.30	0.50	2.3250	
5	8.00	0.50	4.0000	
6	8.00	5.30	45.0000	
7	7.20	0.50	3.6000	
8	8.20	4.00	34.0000	
合計			228.4800	
除			114.2400	
面積			1141.2000	

2386~20				
番号	底辺	高さ	倍面積	
1	5.00	0.50	2.5000	
2	13.80	4.80	66.2700	
3	14.60	11.80	160.6800	
4	14.60	6.00	90.5200	
合計			220.1700	
除			160.1700	
面積			1601.7000	

2386~21				
番号	底辺	高さ	倍面積	
1	20.20	2.40	149.4800	
2	20.20	12.40	250.8800	
3	19.20	5.20	109.8400	
4	5.20	0.50	2.8200	
合計			512.0200	
除			256.1200	
面積			2561.2000	

2386~22				
番号	底辺	高さ	倍面積	
1	11.00	1.80	19.8000	
2	12.80	1.80	32.0400	
3	2.80	5.00	39.5000	
4	2.80	0.50	1.9000	
5	7.80	3.00	23.2000	
6	6.20	2.90	19.4300	
7	3.80	0.50	1.9000	
8	4.70	2.90	19.4300	
9	3.00	0.50	1.5000	
10	9.00	4.30	37.8000	
11	9.00	4.40	39.6000	
12	5.80	0.50	2.9000	
合計			229.1000	
除			119.5500	
面積			1195.5000	

2386~23				
番号	底辺	高さ	倍面積	
1	5.40	0.50	2.7000	
2	20.60	5.30	109.1800	
3	2.00	0.50	1.5000	
4	21.20	2.90	41.4800	
5	21.20	12.80	272.3600	
6	10.90	5.50	109.4500	
合計			555.6700	
除			277.8350	
面積			2778.3500	

（福）岡県土地家屋調査士会

縮尺

登記年月日：昭和47年10月2日

S47. 10. 2

763273

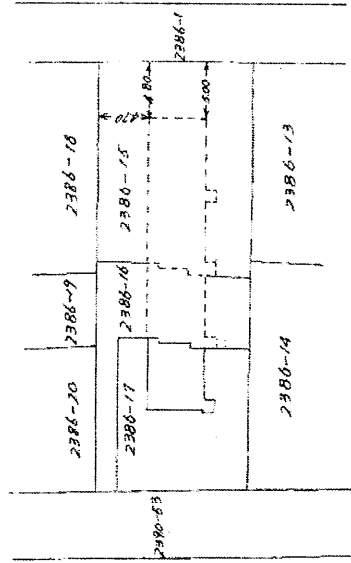
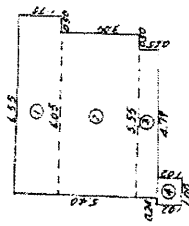
建築物 各階平面図

家屋番号 2386番15の1

建築物の所在 嘉穂郡桂川町大字土師字地敷森 2386-15
2386-16
2386-17

製作年月日
昭和47年9月23日

製作者



求積表

11	6.55 x 1.25 =	11.4625
12	6.05 x 3.00 =	18.1500
13	5.55 x 0.60 =	3.3300
14	1.02 x 1.00 =	1.0200
合計		34.2400
床面積		34.24㎡

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200 1/500

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4月9日 福岡法務局嘉穂支局

登記年月日：昭和47年10月2日

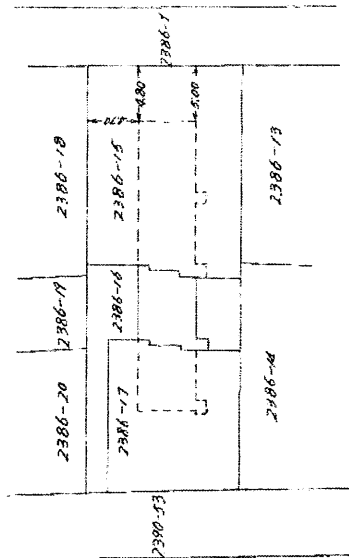
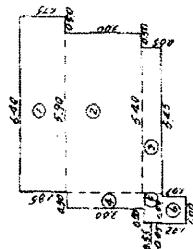
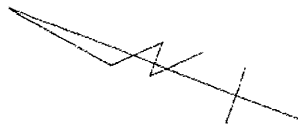
547.10.2

763274

建物 各階平面図

家屋番号	2386番15の2
建物の所在	2386-15 2386-16 2386-17 香穂郡桂川町大字土師字 刈森

昭和47年9月23日	製作	人
------------	----	---



求積表

(1)	6.40 x 1.75 =	11.2000
(2)	5.80 x 3.00 =	17.4000
(3)	5.40 x 0.65 =	3.5100
(4)	3.00 x 0.50 =	1.5000
(5)	1.00 x 0.25 =	0.2500
(6)	1.02 x 1.00 =	1.0200
合計		35.4800
床面積		35.48㎡

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

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4月9日 福岡法務局飯塚支局

登記年月日：昭和47年9月18日

公用

前 2386 後・新

523349

地 番 2386番25～2386番34

土地の所在 嘉穂郡江川町大字上師字地嶺森

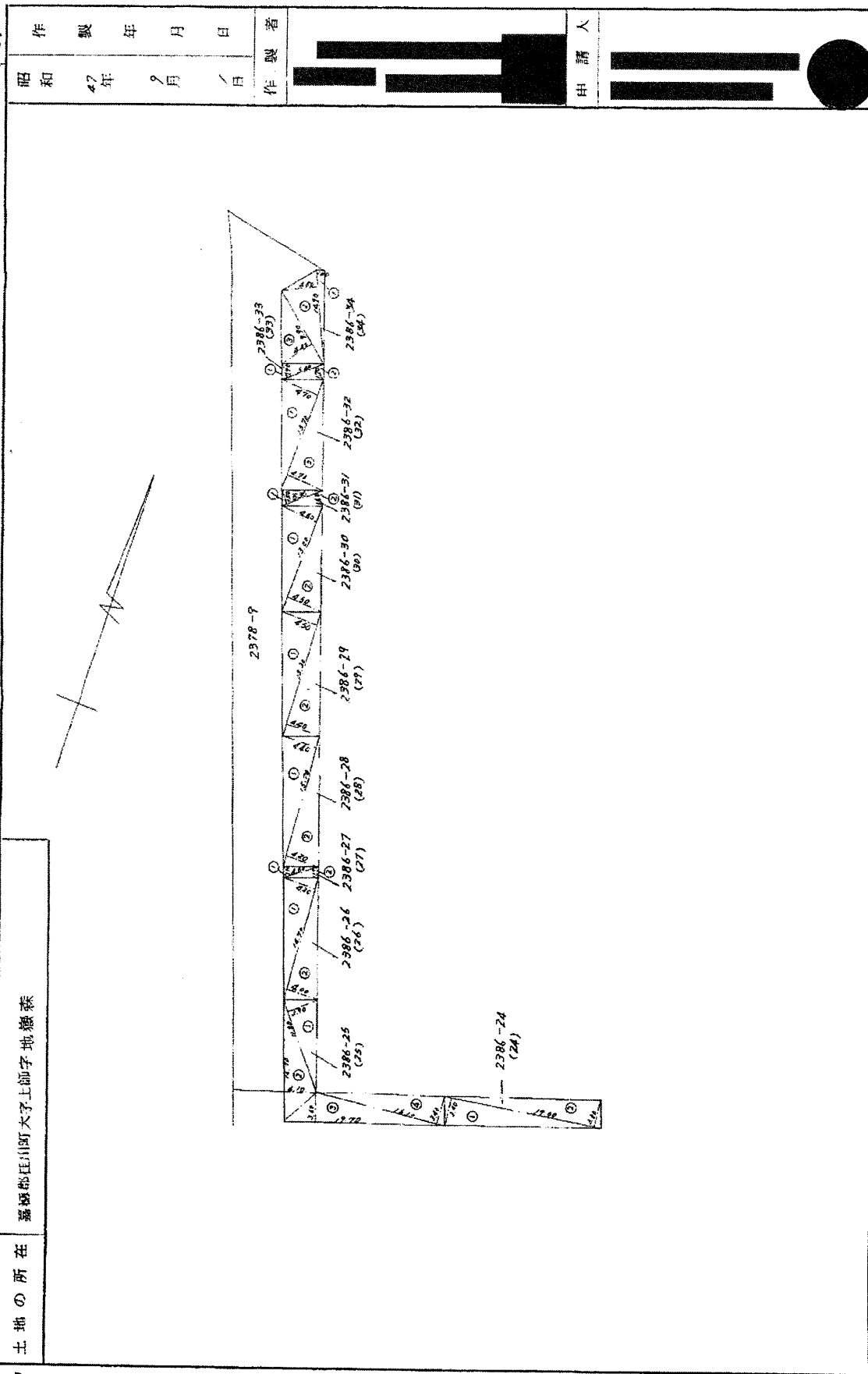
地 積 測 量 図

(3/2)

3/6

547.9.18

国土調査実施済



(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：15-2 (3/6)

前 2386 後・新

523350 地積測量図

番 2386番2～2386番1.4

土地の所在 嘉穂郡桂川町大字土師字 地 坪 森

国土調査実施済

4/6

547.9.18

昭和47年9月1日	作製年	月	日
昭和47年9月1日	作製者		
申請人			

番号	底辺	高さ	倍面積
1	24.60	12.30	302.5800
2	24.60	12.30	302.5800
3	24.60	12.30	302.5800
4	24.60	12.30	302.5800
5	24.60	12.30	302.5800
6	24.60	12.30	302.5800
7	24.60	12.30	302.5800
8	24.60	12.30	302.5800
9	24.60	12.30	302.5800
10	24.60	12.30	302.5800
11	24.60	12.30	302.5800
12	24.60	12.30	302.5800
合計			3631.0000
二面積			3631.0000

番号	底辺	高さ	倍面積
1	19.00	4.80	91.2000
2	21.00	2.40	50.4000
3	31.00	0.50	15.5000
4	21.00	4.80	100.8000
5	19.00	5.80	110.2000
6	5.80	0.50	2.9000
合計			297.0000
二面積			297.0000

番号	底辺	高さ	倍面積
1	21.00	0.50	10.5000
2	20.00	2.00	40.0000
3	21.00	4.80	100.8000
4	21.00	4.80	100.8000
5	21.00	4.80	100.8000
6	21.00	4.80	100.8000
7	21.00	4.80	100.8000
8	21.00	4.80	100.8000
9	21.00	4.80	100.8000
10	21.00	4.80	100.8000
11	21.00	4.80	100.8000
12	21.00	4.80	100.8000
合計			1210.0000
二面積			1210.0000

番号	底辺	高さ	倍面積
1	21.00	0.50	10.5000
2	21.00	0.50	10.5000
3	21.00	0.50	10.5000
4	21.00	0.50	10.5000
5	21.00	0.50	10.5000
6	21.00	0.50	10.5000
7	21.00	0.50	10.5000
8	21.00	0.50	10.5000
9	21.00	0.50	10.5000
10	21.00	0.50	10.5000
11	21.00	0.50	10.5000
12	21.00	0.50	10.5000
合計			126.0000
二面積			126.0000

番号	底辺	高さ	倍面積
1	21.00	0.50	10.5000
2	21.00	0.50	10.5000
3	21.00	0.50	10.5000
4	21.00	0.50	10.5000
5	21.00	0.50	10.5000
6	21.00	0.50	10.5000
7	21.00	0.50	10.5000
8	21.00	0.50	10.5000
9	21.00	0.50	10.5000
10	21.00	0.50	10.5000
11	21.00	0.50	10.5000
12	21.00	0.50	10.5000
合計			126.0000
二面積			126.0000

番号	底辺	高さ	倍面積
1	21.00	0.50	10.5000
2	21.00	0.50	10.5000
3	21.00	0.50	10.5000
4	21.00	0.50	10.5000
5	21.00	0.50	10.5000
6	21.00	0.50	10.5000
7	21.00	0.50	10.5000
8	21.00	0.50	10.5000
9	21.00	0.50	10.5000
10	21.00	0.50	10.5000
11	21.00	0.50	10.5000
12	21.00	0.50	10.5000
合計			126.0000
二面積			126.0000

番号	底辺	高さ	倍面積
1	21.00	0.50	10.5000
2	21.00	0.50	10.5000
3	21.00	0.50	10.5000
4	21.00	0.50	10.5000
5	21.00	0.50	10.5000
6	21.00	0.50	10.5000
7	21.00	0.50	10.5000
8	21.00	0.50	10.5000
9	21.00	0.50	10.5000
10	21.00	0.50	10.5000
11	21.00	0.50	10.5000
12	21.00	0.50	10.5000
合計			126.0000
二面積			126.0000

番号	底辺	高さ	倍面積
1	21.00	0.50	10.5000
2	21.00	0.50	10.5000
3	21.00	0.50	10.5000
4	21.00	0.50	10.5000
5	21.00	0.50	10.5000
6	21.00	0.50	10.5000
7	21.00	0.50	10.5000
8	21.00	0.50	10.5000
9	21.00	0.50	10.5000
10	21.00	0.50	10.5000
11	21.00	0.50	10.5000
12	21.00	0.50	10.5000
合計			126.0000
二面積			126.0000

番号	底辺	高さ	倍面積
1	21.00	0.50	10.5000
2	21.00	0.50	10.5000
3	21.00	0.50	10.5000
4	21.00	0.50	10.5000
5	21.00	0.50	10.5000
6	21.00	0.50	10.5000
7	21.00	0.50	10.5000
8	21.00	0.50	10.5000
9	21.00	0.50	10.5000
10	21.00	0.50	10.5000
11	21.00	0.50	10.5000
12	21.00	0.50	10.5000
合計			126.0000
二面積			126.0000

番号	底辺	高さ	倍面積
1	21.00	0.50	10.5000
2	21.00	0.50	10.5000
3	21.00	0.50	10.5000
4	21.00	0.50	10.5000
5	21.00	0.50	10.5000
6	21.00	0.50	10.5000
7	21.00	0.50	10.5000
8	21.00	0.50	10.5000
9	21.00	0.50	10.5000
10	21.00	0.50	10.5000
11	21.00	0.50	10.5000
12	21.00	0.50	10.5000
合計			126.0000
二面積			126.0000

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/

登記年月日：昭和47年9月18日

公用

前 2386 後・新

523352

地 番 2386番34

土地の所在 福岡県桂川町大字土師学地 森 森

地 積 測 量 図

547.9.18
国土調査実施済

2386~34			
番地	底辺	高さ	倍面積
1	10.90	11.00	10.9200
2	10.90	4.50	49.0500
3	9.90	4.40	43.5600
合 計			103.5300
除 面積		51.75m ²	

作 製 年 月 日 昭和 47 年 9 月 / 日	作 製 者 [Redacted]	申 請 人 [Redacted]
------------------------------	---------------------	---------------------

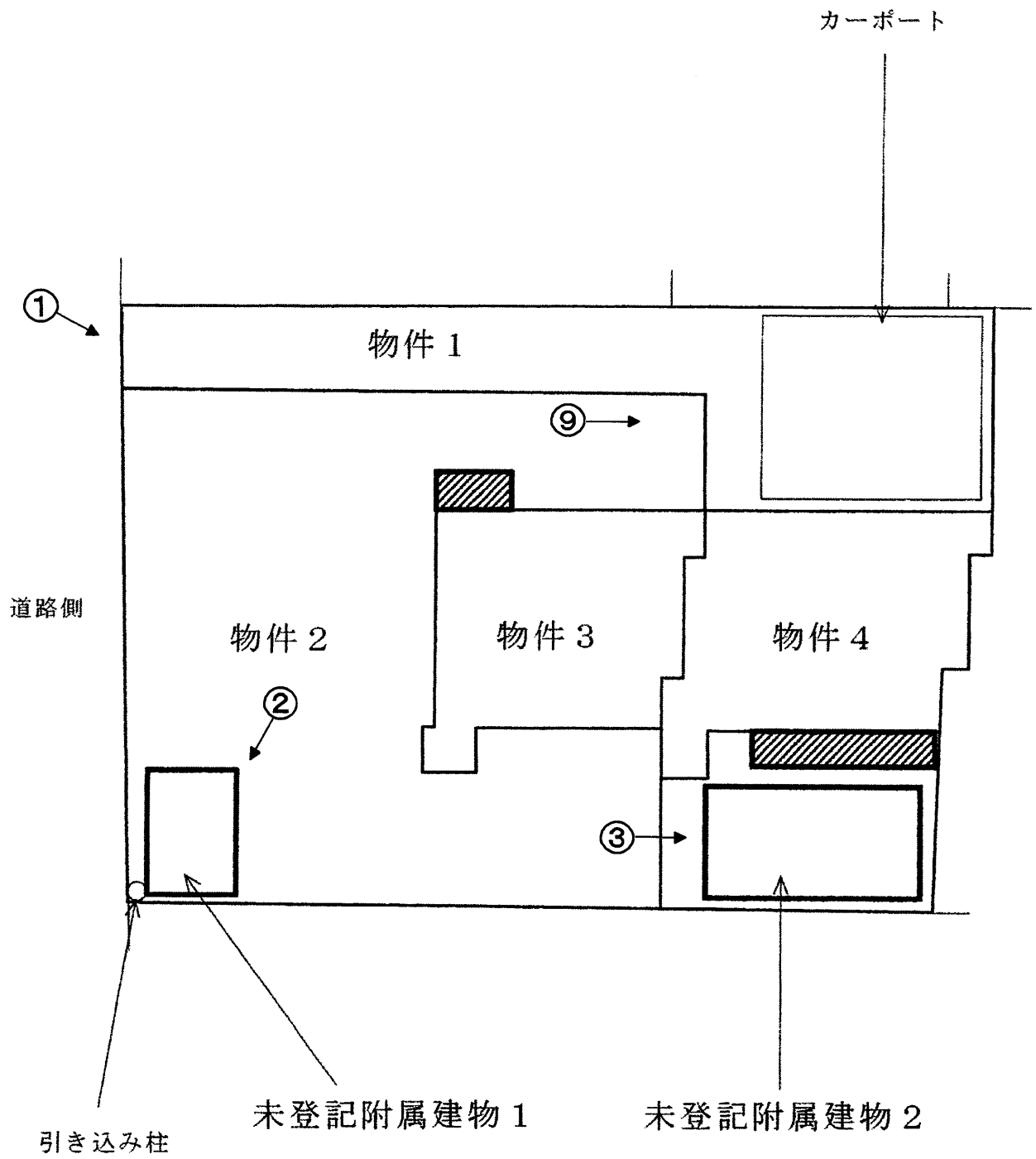
(福岡県土地家屋調査士会)

縮 尺 1/

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4月9日 福岡法務局飯塚支局

土地・建物位置関係図

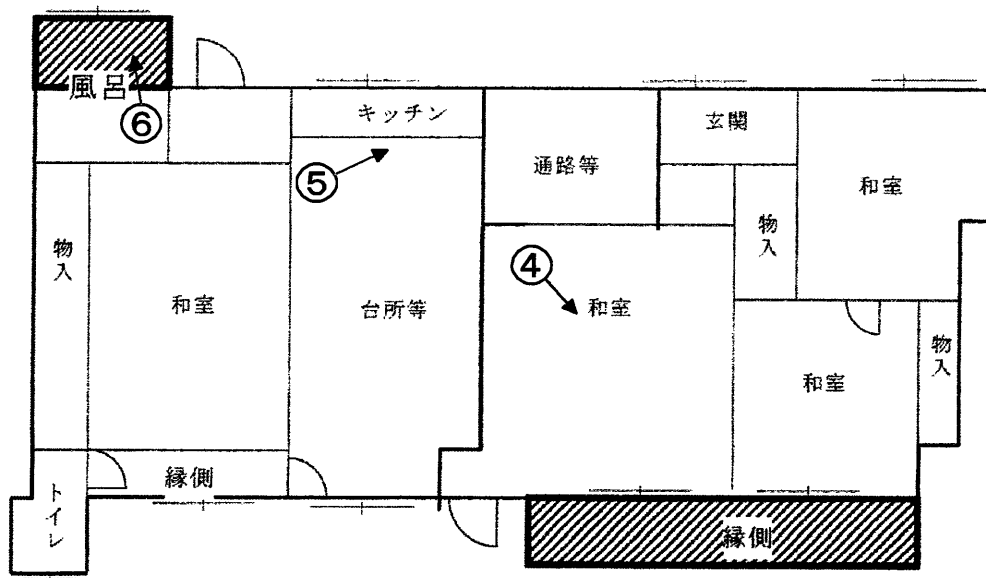
↑ 写真撮影位置方向



【1階】

【物件3】

【物件4】

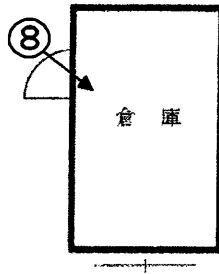


未登記増築部分

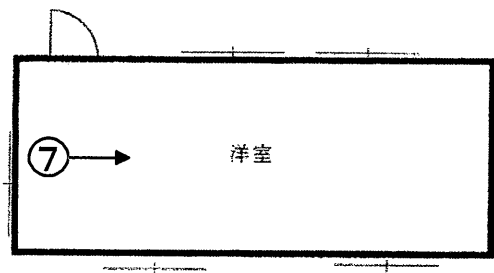


注：登記上2戸の建物が合体して錯綜しており、一部の間取りが現況と異なっている可能性が有る。

【未登記附属建物 1】



【未登記附属建物 2】



未登記附属建物





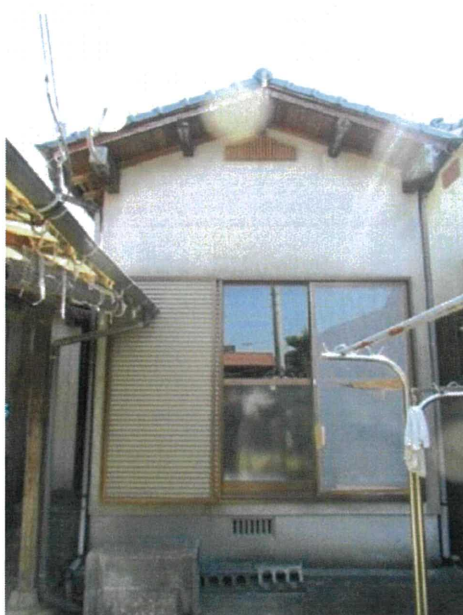
No. 1

本件各土地及び各建物を撮影



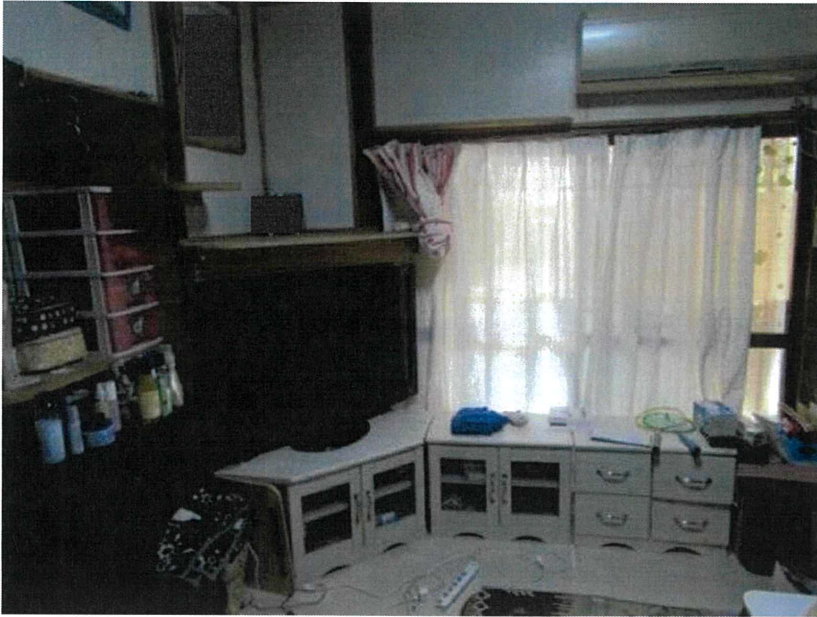
No. 2

未登記附属建物1を撮影



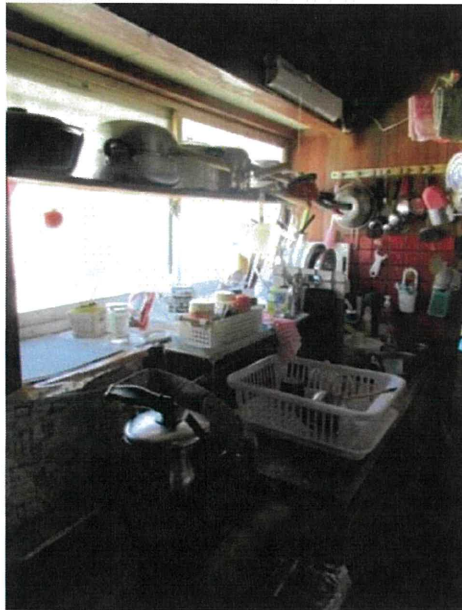
No. 3

未登記附属建物2を撮影



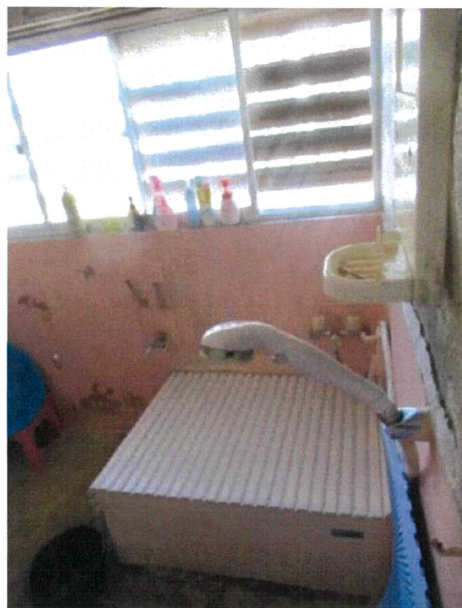
No. 4

物件3, 4各建物の室内を撮影



No. 5

物件3, 4各建物の室内を撮影



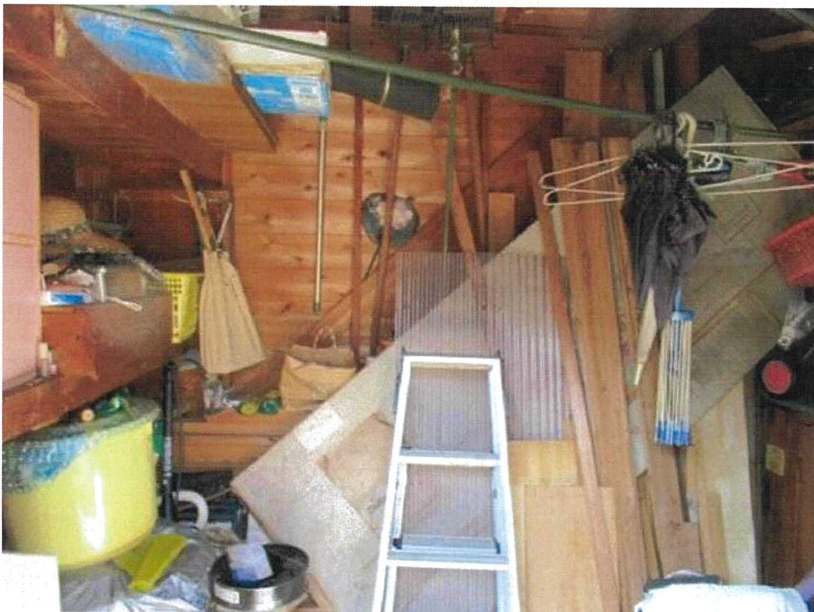
No. 6

物件3, 4各建物の室内を撮影



No. 7

未登記附属建物2の室内を撮影



No. 8

未登記附属建物1の室内を撮影



No. 9

カーポートを撮影

令和7年（ケ）第 3 号
令和7年4月9日現地調査
令和7年4月24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 990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 270,000 円
物件2（土地）	金 360,000 円
物件3（建物）	金 190,000 円
物件4（建物）	金 170,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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	嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森 2386 番 16 宅地 117.65 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森 2386 番 17 宅地 154.34 m ²	同上
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森 2386番地15、2386番地16、2386番地17 木造瓦葺平家建 144.82 m ² 土師2386番15の1 居宅 木造瓦葺平家建 34.24 m ²	現況床面積 約 35.94 m ²
4	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	嘉穂郡桂川町大字土師字地獄森 2386番地15、2386番地16、2386番地17 木造瓦葺平家建 144.82 m ² 土師2386番15の2 居宅 木造瓦葺平家建 35.48 m ²	現況床面積 約 38.98 m ²
番号	特 記 事 項		
1・2	・地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3・4	・物件3、4は区分した独立した建物として登記されているが、機能的には一体である。また、物件3は増築、物件4は増築及び減築され、現況床面積は上記の通りである。 ・2棟の未登記附属建物が存する。 未登記附属建物1：約6m ² 、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、物置 未登記附属建物2：約13m ² 、木造瓦葺平家建、居宅		
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・2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R筑豊本線「桂川」駅の南東方、約2.8km。 西鉄バス「恵比須町」停留所の南西方、約240m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は桂川町の南部の土師地区に存する住宅地域である。旧炭鉱住宅として建築された戸建住宅を中心としており、小規模の区分建物が主体である。単独では、建替え等が困難であり、全体的に建物の老朽化が顕著な地区である。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 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 第2種低層住居専用地域 50% 80% 無し 高さの限度(10m)、外壁後退(1m)、敷地面積の最低限度(180㎡)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	271.99 m ² (登記地積) ほぼ整形 (別添 地積測量図 (写) 参照。) 約14.4m 約19.0m 一方路 物件1, 2は一体的に利用されている
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約5.9mの舗装町道と等高に接面 (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 (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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建物の用途	居宅
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記上) 不明 経過年数 不明。昭和48年の売買登記が存するため、50年以上が経過。 経済的全耐用年数 約 25 年 経済的残存耐用年数 約 - 年
構造	木造瓦葺平屋建 合計床面積 144.82 m² (登記上)
仕様	外壁 リシン吹き付け、亜鉛メッキ鋼板 ほか 屋根 瓦葺 その他 -
設備等	無し
建物の品等	使用資材 劣る 施工状態 劣る
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されないが、保守状態はやや劣る。
特記事項	・3戸の区分建物からなる一棟の建物である。物件3, 4の東側に他の区分建物が存する。物件3, 4は壁の一部が除去されて人の往来が可能であるが、他の区分建物は壁が存するため往来できない。新築後50年以上経過していると推定される、経済的残存耐用年数は存しないが、単独での建替え等は困難であることから、建て替えは非常に難しい。

(2) 専有部分の概要 (物件3, 4)

物件3, 4は区分した独立した建物として登記されているが、室内で往来が可能で、機能的には一体である事から、一体とした利用状況である。

構 造	木造平屋建
位 置	1階部分の西側
床 面 積	・ 登記記載 69.72㎡ ・ 現況床面積 物件3は増築、物件4は増築及び減築されており、現況床面積は物件3が約35.94㎡ (約1.7㎡ 増築)、物件4が約38.98㎡ (約4.5㎡増築、約1㎡減築) である。 ・ 固定資産税評価証明書上 73.85㎡
間 取 り	4DK (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ボード ほか 床 畳、板張り、タイルカーペット ほか 内 壁 ビニールクロス貼、合板 ほか 設 備 電気、プロパンガス、汲み取り等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	やや劣る (内外装の汚れ、摩耗等が観察される。)
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。

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1・2）

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	11,400	1.00	117.65	0.80	1,070,000
2	11,400	1.00	154.34	0.80	1,410,000

【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「桂川（県）－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{126} & = & 11,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98 × 0.99 × 1.30 × 1.00 = 1.26

イ 個 別 格 差：補正要因 無し 個別格差
1.00 = 1.00

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。本件では、土地価格、建物解体で発生する費用、建物を解体する可能性等を勘案して査定した。

(2) 建物価格 (物件 3・4)

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。

なお、一棟の建物の共用部分は存しないことから、物件3、4及び各附属建物とも、現況床面積を採用する。

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	100,000	35.94	0.03	110,000
未登記 附属建 物	40,000	約 6	0.03	10,000
			小計	120,000

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
4	100,000	38.98	0.03	120,000
未登記 附属建 物	60,000	約 13	0.05	40,000
			合計	160,000

イ 現況延床面積： 未登記部分及び未登記附属建物は概測数量を採用した。

ウ 現価率： (査定)

物件3、4及び各物件の未登記附属建物は、建築後に相当の年数を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。保守管理は劣る。従って、市場性価値は殆ど存しないが、建物として機能している点を考慮し、物件3、4及び物件3の未登記附属建物は再調達原価の3%、物件4の未登記附属建物は5%を以って、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	1,070,000	0.30	法定地上権	320,000
2	1,410,000	0.30	法定地上権	420,000
			計	740,000

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
1	1,070,000	－ 320,000		0.60	0.60	270,000
2	1,410,000	－ 420,000		0.60	0.60	360,000
3	120,000	＋ 420,000	1.00	0.60	0.60	190,000
4	160,000	＋ 320,000	1.00	0.60	0.60	170,000
一 括 価 格 (合 計)						990,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 対象不動産は老朽化した一棟の建物のうちの一部であり、単独での建物建替えは相当困難である。また、旧炭鉱住宅の主とする住宅地域で長期にわたる市場滞留期間を前提として成立していることから、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

基準地標準価格：基準地「桂川（県）－2」
所在：嘉穂郡桂川町大字土師字集り2311番5
住居表示：－
価格：14,400 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：174 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域
接面街路：南側幅員約 5.0m 道路
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3.7km。
用途指定等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

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



