

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 場 所	令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所飯塚支部開札場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 50 分 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, 2	1, 910, 000 1, 528, 000	一括	382, 000	35, 891	0
1	1, 110, 000				
2	800, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 飯塚市伊川字梅ノ木田
地 番 303 番 7
地 目 宅地
地 積 264.26 平方メートル
- 2 所 在 飯塚市伊川字梅ノ木田 303 番地 7
家屋 番号 303 番 7
種 類 居宅・車庫
構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 143.67 平方メートル
2 階 41.01 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
1,2	2,720,000	1,910,000	一括
1	1,580,000	1,110,000	
2	1,140,000	800,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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1】

駐車スペース部分につきAが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

【物件番号2】

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 飯塚市伊川字梅ノ木田
地 番 303番7
地 目 宅地
地 積 264.26平方メートル
- 2 所 在 飯塚市伊川字梅ノ木田303番地7
家屋 番号 303番7
種 類 居宅・車庫
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 143.67平方メートル
2階 41.01平方メートル



令和7年(ケ)第13号
令和7年6月4日受理
令和7年8月20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 飯塚市伊川字梅ノ木田
地 番 303番7
地 目 宅地
地 積 264.26平方メートル
- 2 所 在 飯塚市伊川字梅ノ木田303番地7
家屋 番号 303番7
種 類 居宅・車庫
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 143.67平方メートル
2階 41.01平方メートル

(土地・建物用)

（土地）

（建物用）

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)					
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 ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 土地所有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							
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：					
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							
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1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部(駐車スペース部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐)の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年4月1日頃	
最初の契約等	契約日	平成27年4月1日頃	
	期間	平成27年4月1日頃から ☐ 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 ☐ 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	毎月 金2,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 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
■所有者	1 本件建物には、私が妻と2人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 本件建物内で猫120匹程を飼っていますが、数が増え過ぎたので、雌を1階に、雄を2階に分けています。室内の床や壁の大部分に引っ掻き傷等の損傷があります。また、雨もりが複数箇所にあります。 3 本件土地について、隣地との境界に争いはありません。 4 本件土地の駐車スペースを近隣のAに賃貸しています。契約書面はありません。その賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりです。
■A	1 私は、所有者の土地の駐車スペースを賃借しています。その賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりです。賃料は月額2,000円ですが、半年毎にまとめて払っています。

(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(公図上の表記は「道」)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。

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、関係人陳述のほかに全体的に老朽化に伴うと思われる損傷等が見受けられた。特に、室内全体が猫による柱、壁クロス等の汚損が著しく、かなりの異臭がしている。

(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 4 日 (水) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 6 月 18 日 (水) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 7 年 7 月 2 日 (水) 12:40 - 13:00	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 9 日 (水) 13:00 - 14:00	執行官室	立入調査, 写真撮影, 所有者から口頭聴取
R 7 年 7 月 30 日 (水) 11:50 - 12:20	物件所在地	占有状況等についてA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

登記年月日：平成22年7月7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7月2日 福岡法務局飯塚支局

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：3-2

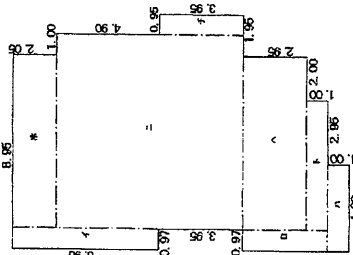
建物図面図

303番7

飯塚市伊川字梅ノ木田303番地7

各階平面図

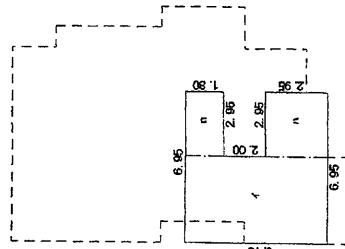
1階



求積表

イ	0.97 X 6.95	=	6.7416
ロ	0.97 X 3.95	=	3.8315
ハ	1.00 X 4.00	=	4.0000
ニ	8.98 X 8.85	=	79.4730
ホ	2.95 X 7.98	=	16.3590
ヘ	2.95 X 7.98	=	23.5410
ト	1.00 X 5.98	=	5.9800
チ	0.95 X 3.95	=	3.7525
計			143.6765
床面積			143.67 m ²

2階



求積表

イ	6.75 X 4.00	=	27.0000
ロ	2.95 X 1.80	=	5.3100
ハ	2.95 X 2.95	=	8.7025
計			41.0125
床面積			41.01 m ²

作成者

(福岡県土地家屋調査士会)

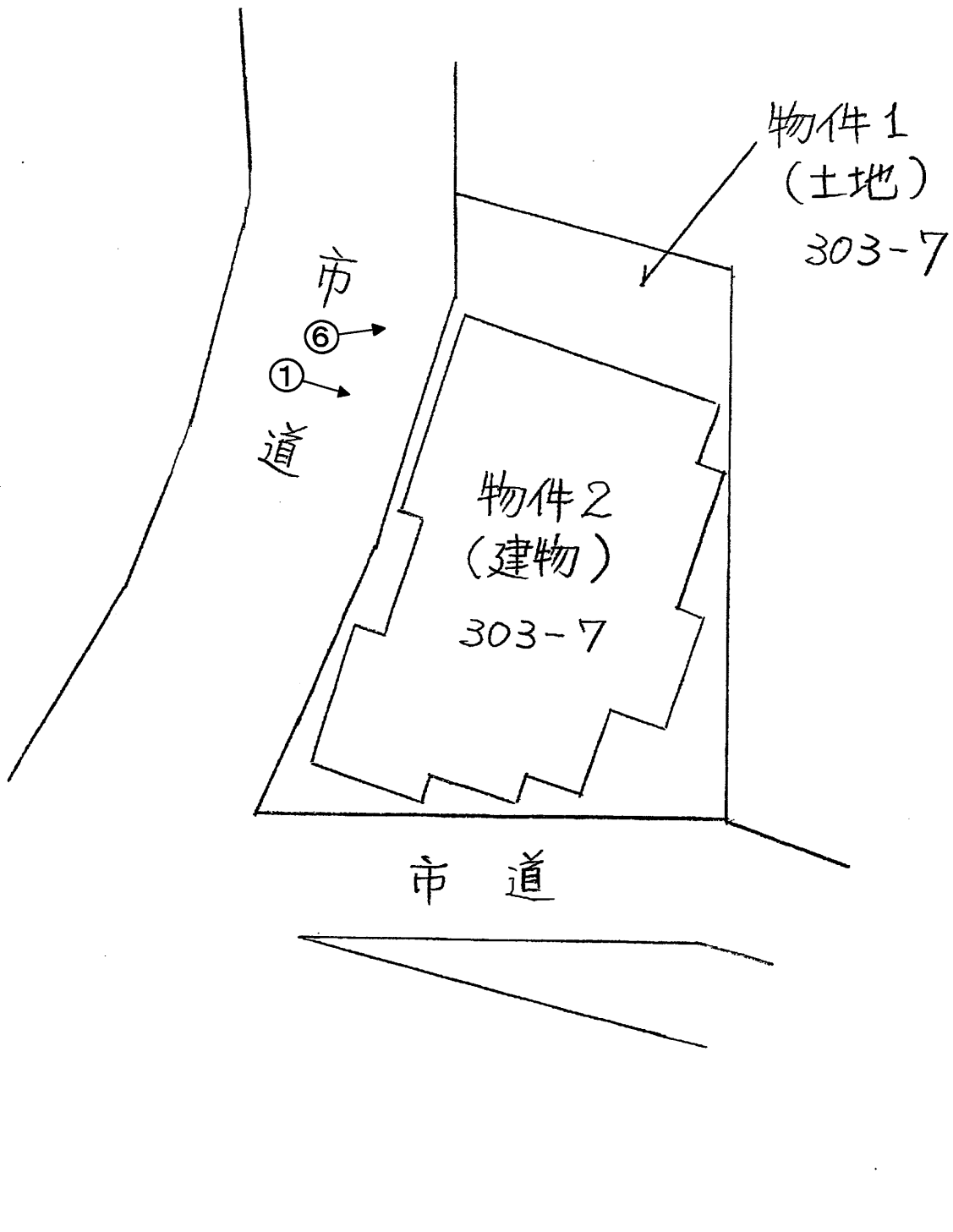
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

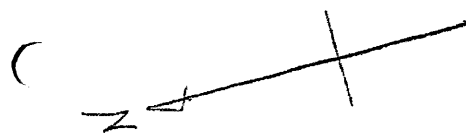
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

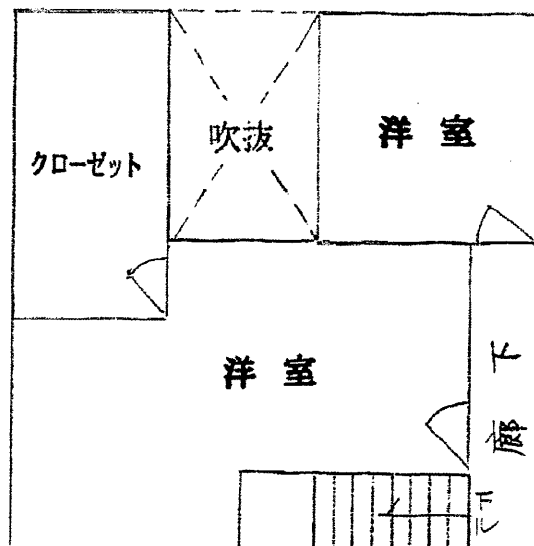


間取図

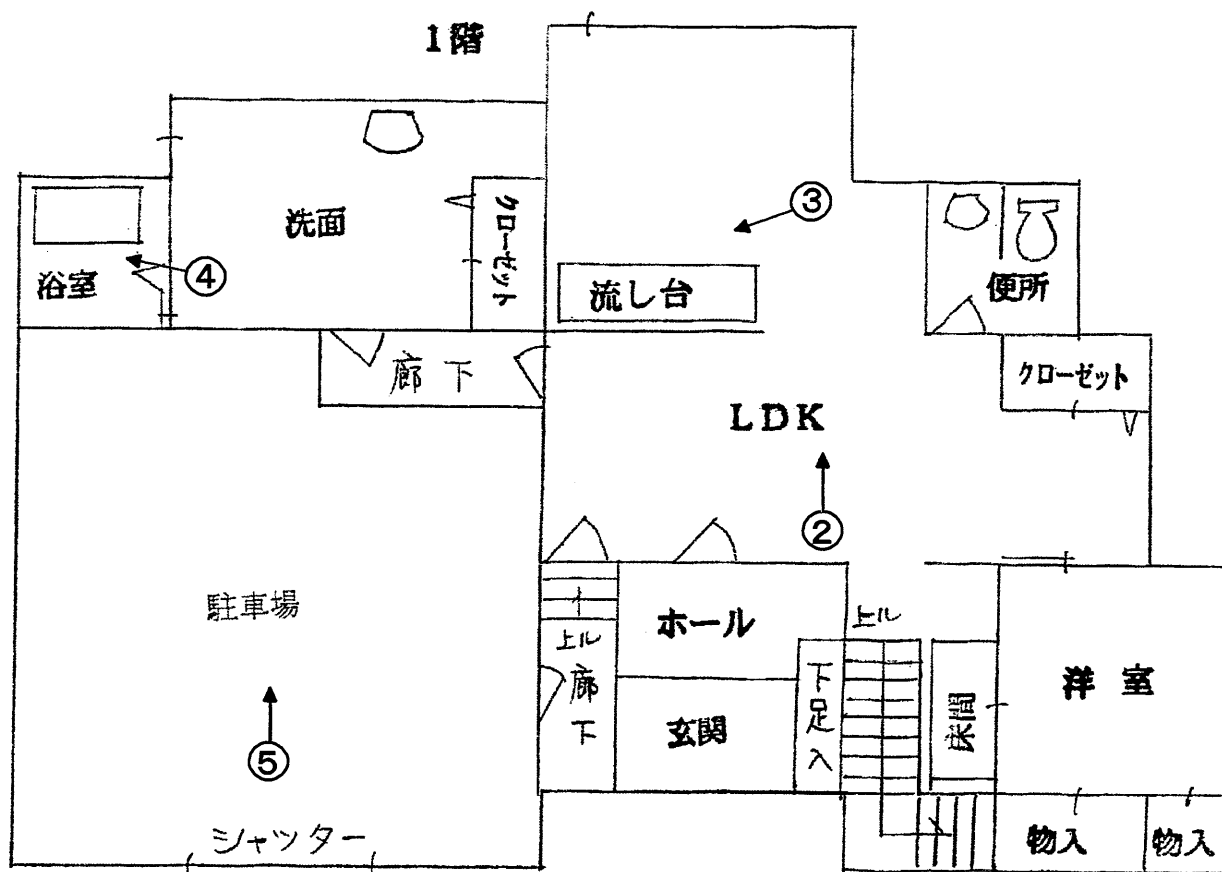
↑ 写真撮影位置方向



2階



1階





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



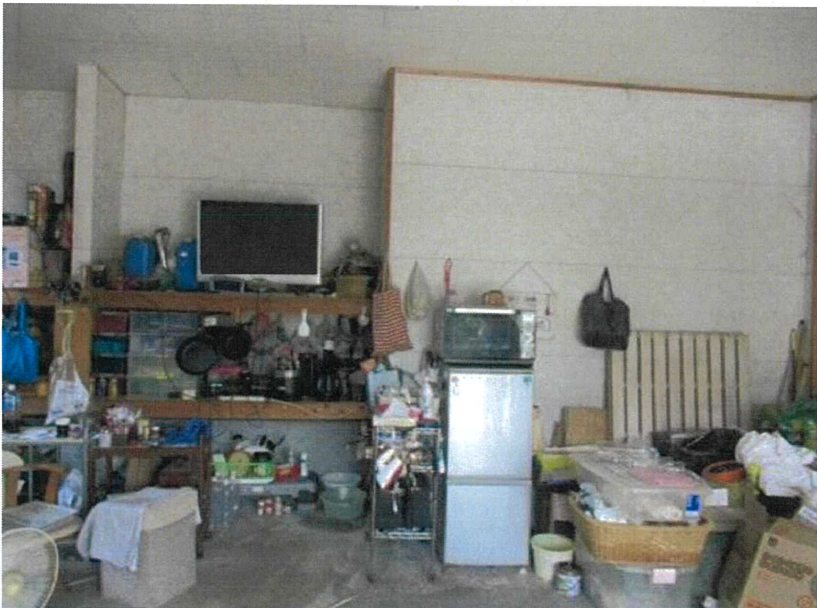
No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

駐車場(車庫)の内部を撮影



No. 6

駐車スペースを撮影

令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 7 月 16 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 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,720,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,580,000 円
物件2（建物）	金 1,140,000 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の内訳価格は物件2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）の特殊性を反映した価格とする。

- 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	飯塚市伊川字梅ノ木田 303 番 7 宅地 264.26 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	飯塚市伊川字梅ノ木田303番地7 303 番 7 居宅・車庫 木造セメントかわらぶき2階建 1階 143.67m ² 2階 41.01m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1	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確認できないが、公図等の図面と現地における状況がおおむね符合しているので、登記地積を採用して評価した。		
2	建物の中で多数の猫（多すぎて何匹かの確認はできない）が飼われている。		
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九州筑豊本線「新飯塚」駅の概ね西方、約4.3 k m。 バス停「伊川温泉口」の北東方、約60m。	
付 近 の 状 況	伊川温泉口の周辺に位置する既存の住宅地域であり、戸建住宅のほか共同住宅や事業所等が見られる地域である。住宅地として街路の幅員や幹線道路への連続性は比較的良好である。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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% 地域指定なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	264.26㎡ ほぼ台形 約22.0m 約13.0m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約7.0～8.0mの舗装市道と、また、南側で幅員約6.0mの舗装市道とほぼ等高に接面する（ともに建築基準法第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 ガ ス 配 管 下 水 道	: あり : なし : 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、「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、通常で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、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、土壤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を受けていない。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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41年9月27日 新築 経 過 年 数：約 59 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2階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディング等 天 井：クロスほか 床：フローリングほか 内 壁：クロスほか 設 備：電気、プロパンガス、水道等 そ の 他：特になし。
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の面積とほぼ同じである。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅・車庫 間 取 り：3LDK（居宅部分）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	極めて悪い（各部屋に猫が多数飼われており、壁等にキズも多く、臭い等も酷い状態にある。）
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。建物の状態については「現況調査報告書」記載のとおり。

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	25,900	0.98	264.26	0.80	5,370,000

【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-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,400\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & = & 25,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
0.98 × 1.05 × 1.10 × 1.00 = 1.13

イ 個 別 格 差 : 形状 角地 規模 その他 個別格差
0.95 × 1.03 × 1.00 × 1.00 = 0.98

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	120,000	184.68	0.05	1,110,000
			合計	1,110,000

イ 現況延床面積： 4 頁の「床面積（現況）」による。

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数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現価率を査定した。（建物は古く、経済的耐用年数を超過している。）

$$\text{物件2: } R \times (1 \pm q) = 0.10 \times 0.50 = 0.05$$

項 目	物件区分	物件2
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約59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		50%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮した。

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	5,370,000	0.30	法定地上権	1,610,000
計				1,610,000

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	5,370,000	－ 1,610,000		0.70	0.60	1,580,000
2	1,110,000	＋ 1,610,000	1.00	0.70	0.60	1,140,000
一 括 価 格 (合 計)						2,720,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 現況の利用状況を考慮した。

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

地 価 公 示 価 格 等 : 標準地「飯塚－3」
所 在 : 飯塚市伊岐須字沼ヶ谷661番1
価 格 : 28,400 円/㎡ (対前年変動率 6.8%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 364 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既存住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約 6 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR九州筑豊本線「新飯塚」駅の北西方、道路距離4.0km。
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1	位置図	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(写し)	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



