

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	3,940,000 3,152,000	一括	788,000	69,123	0
1	2,040,000				
2	1,900,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 飯塚市本町
地 番 1080番1
地 目 宅地
地 積 330.47平方メートル
- 2 所 在 飯塚市本町1080番地
家屋 番号 1080番の1
種 類 営業所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 163.96平方メートル
2階 39.66平方メートル
(現況)
種 類 店舗・倉庫



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	5,640,000	3,940,000	一括
1	2,920,000	2,040,000	
2	2,720,000	1,900,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 8月19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】

1階部分につき、Aが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

2階部分につき、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1】

北側及び南側の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 飯塚市本町
地 番 1080番1
地 目 宅地
地 積 330.47平方メートル
- 2 所 在 飯塚市本町1080番地
家屋 番号 1080番の1
種 類 営業所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 163.96平方メートル
2階 39.66平方メートル
(現況)
種 類 店舗・倉庫



令和7年(ケ)第15号
令和7年6月25日受理
令和7年8月6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 飯塚市本町
地 番 1080番1
地 目 宅地
地 積 330.47平方メートル
- 2 所 在 飯塚市本町1080番地
家屋 番号 1080番の1
種 類 営業所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 163.96平方メートル
2階 39.66平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	飯塚市本町16番8号		
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：店舗・倉庫 ☐ 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 建物所有者が2階部分を倉庫（空き家）として使用している。また、その他の者が1階部分を店舗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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分	
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(「店舗使用料」と題する書面)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年1月1日頃	
最初の契約等	契約日	平成27年1月1日頃	
	期間	平成27年1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	
契約等	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65,000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
■ A	1 私は、約10年前から本件建物の1階部分を店舗として賃借しています。その賃貸借契約の内容は、3枚目記載のとおりです。 2 私が本件建物の1階部分を店舗として賃借しています。2階部分は所有者が倉庫(空き家)として使用していると思います。現在、私がアートギャラリーを、私の妻が喫茶店を区切って各店舗として営業しています。当初は各店舗で契約して各別に賃料を支払っていましたが、現在は、「店舗使用料」と題する書面のとおり合わせて月額65,000円を支払っています。 3 本件建物の2階部分は、雨もり等により大部分が破損しており利用できない状態になっています。その影響で1階店舗部分の天井が膨らんで危険な状態になっており、一部使用できなくなっています。また、雨の日は店舗入口シャッター部分から雨水が滝のように流れ出すため営業できなくなります。更に店舗南側の外壁は崩落の危険があるので早急に補修するよう所有者に訴えています。
■ 破産申立代理人 B	1 現在、所有者は、破産申立てを準備していますが、まだ破産決定は出ていません。 2 本件土地について、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)

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。特に、本件土地の北側と南側は隣地との境界が不明瞭である。

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損傷等が著しい。特に、2階倉庫部分は、居宅として使用されていた可能性があるが、雨もり等によりかなりの部分が破損しており利用できない状態になっている。また、床面積については正確な計測は不可能であったが、登記面積ではなく固定資産効果証明書の面積(324.79㎡)がより現況を反映していると思われる。

(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 6 月 25 日 (水) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 7 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
R 7 年 7 月 9 日 (水) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 立会依頼
R 7 年 7 月 16 日 (水) 11:30 - 12:00	執行官室	占有状況等についてBから電話聴取
R 7 年 7 月 23 日 (水) 14:30 - 15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, Aから口頭聴取
R 7 年 7 月 30 日 (水) 9:30 - 9:50	執行官室	占有状況等についてAから電話聴取

(特 記 事 項)

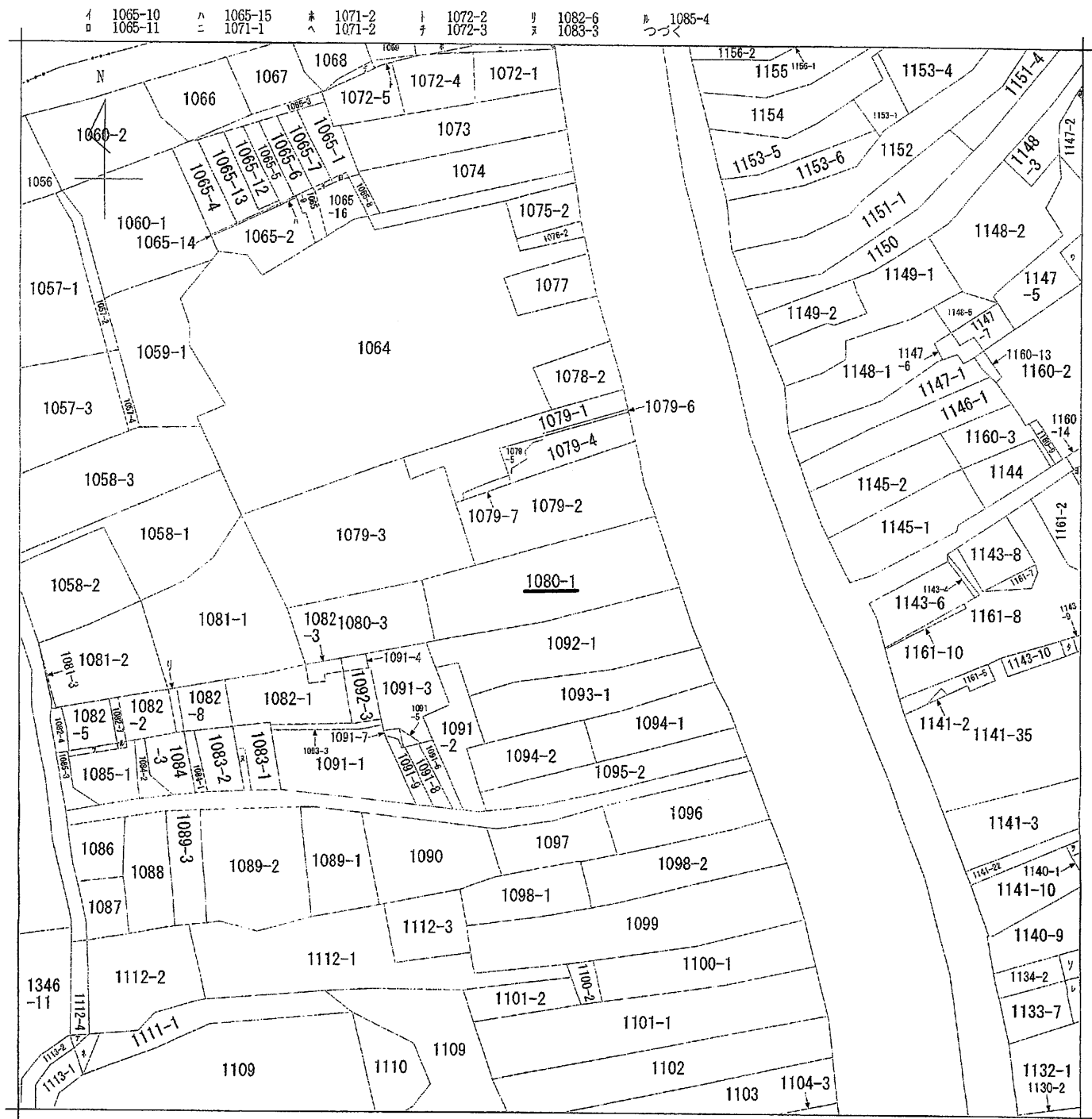
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☐ 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。

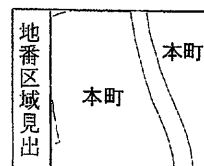
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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。



請求部	所在	飯塚市本町				地番	1080番1			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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7月9日
福岡法務局飯塚支局

請求番号：2-5

(1/2)

(7枚目)

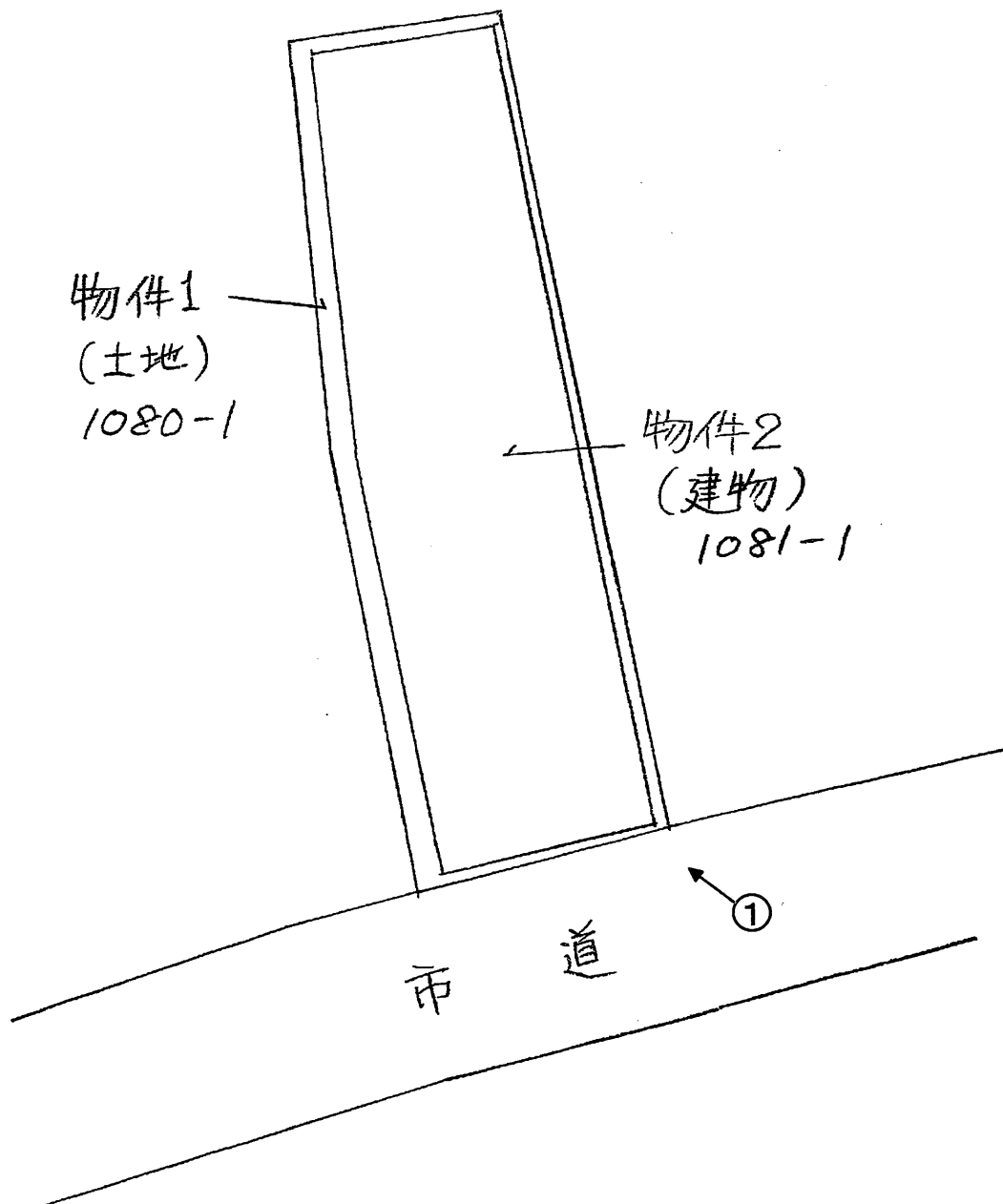
A 4 判に縮小

公用

ヲ 1141-47
ワ 1147-2
カ 1159-1
コ 1161-1
ク 1161-6
レ 1133-8
ソ 1134-1
フ 1085-2
ネ 1111-2
ナ 1111-3

土地建物位置関係図

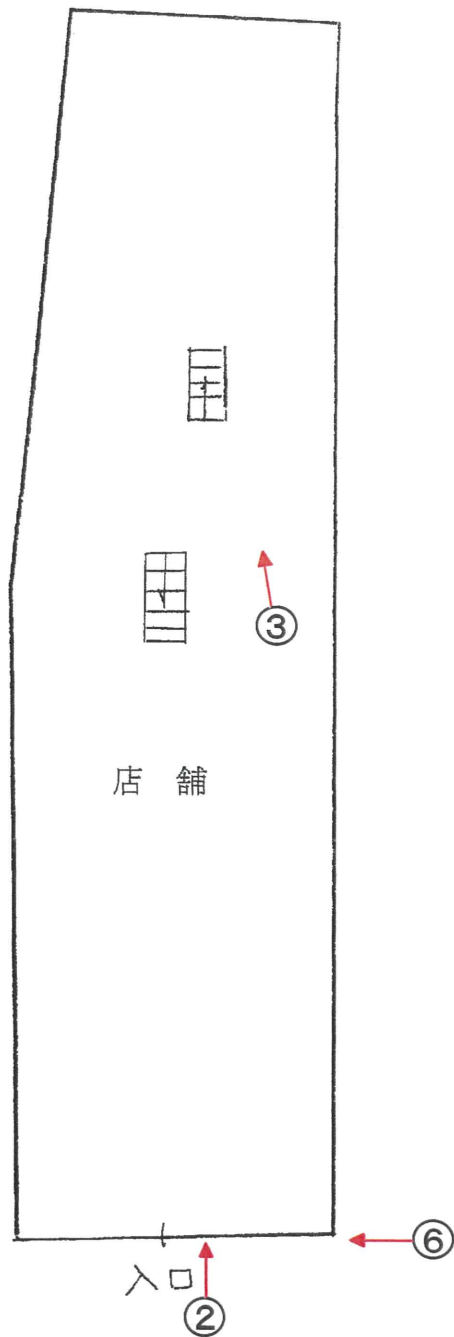
↑ 写真撮影位置方向



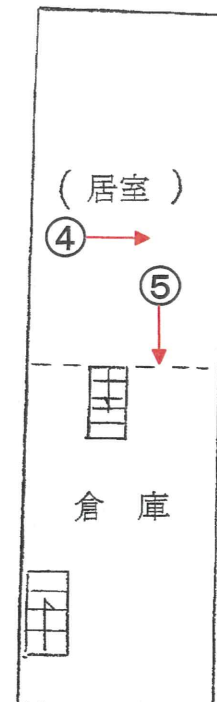
間取図

↑ 写真撮影位置方向

1 階



2 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



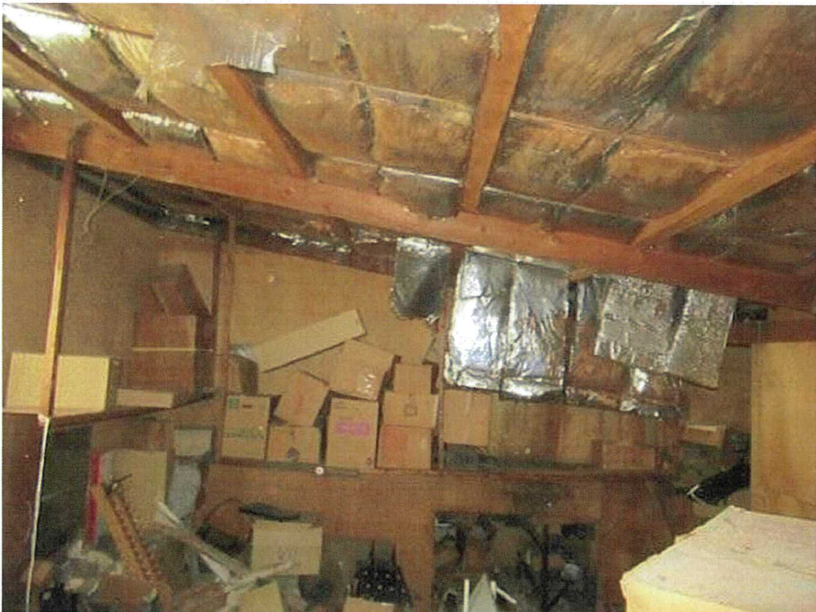
No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影

令和 7 年（ケ）第 15 号
令和 7 年 7 月 23 日 現地調査
令和 7 年 8 月 6 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 5,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,920,000 円
物件2（建物）	金 2,720,000 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	飯塚市本町 1080 番 1 宅地 330.47 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	飯塚市本町1080番地 1080 番 の1 営業所 木造瓦葺 2 階建 1 階 163.96m ² 2 階 39.66m 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するので、登記地積を採用して評価した。		
2	現況の建物の種類は店舗・倉庫である。なお、2階の一部は居宅として使われていた可能性はあるが、かなりの部分が破損しており利用できない状態にある。面積については、登記上の床面積より増築されているが、現況では老朽化が著しく、また、隣接の建物も近接しており、正確な計測は不可能であった。よって、ここでは、登記面積より現況を反映していると考えられる固定資産公課証明書の面積（324.79m ² ）を採用した。		
住 居 表 示		飯塚市本町16番8号	

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」駅の南西方、約1.0 k m。 バス停「飯塚バスターミナル」の南西方、約200m。	
付 近 の 状 況	飯塚市中心部に存する商業地域であり、店舗が多く見られる地域であるが、シャッターが降りている店も多く現状はその繁華性に劣るものである。なお、商業的な地域環境等が変化する要因はなく、今後も現状維持もしくは衰退傾向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 商業地域 80% 400% 準防火地域 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	330.47㎡ ほぼ長方形 約10.0m 約35.0m 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約6 mの舗装市道とほぼ等高に接面する（建築基準法第42条1項道路に該当する）。なお、当該道路は北側で幅員約15mの市道に接続している。	
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（引き込み可） 下 水 道 : あり （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、「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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。また、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28年5月28日 以前 経 過 年 数：約 72 年以上 経済的全耐用年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 なし
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル等 天 井：クロス等 床：タイルカーペット、フローリング、畳等 内 壁：クロス、板張等 設 備：電気、水道、プロパンガス そ の 他：特になし。
床面積（現況）	現況については正確に認定できないが、2頁の特記事項のとおり判定した。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：店舗、倉庫等 間 取 り：間取図参照
品 等	使用資材：劣る 施工状態：劣る
保守管理の状態	1階については普通であるが、2階については極めて劣る。
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。なお、建物の状態については「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（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
3	45,000	0.90	330.47	0.80	10,710,000

【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5-1」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$45,000\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 45,000\text{円/㎡}$$

◇ 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

1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差 : 形状 中間画地 境界不明確 その他 個別格差

1.00 × 1.00 × 0.90 × 1.00 = 0.90

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、本件建物の状態（朽廃の程度）、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	324.79	0.07	2,730,000
			合計	2,730,000

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（当該物件は経済的全耐用年数を超過している）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。

$$\text{物件2：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.10 \times 0.70 = 0.07$$

項 目 \ 物件区分	物件2	
R : 残価率	10%	
n : 経過年数	約72年	
N : 経済的全耐用年数	約40年	
q : 観察減価法による補正率	-30%	

* 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	10,710,000	0.35	法定地上権	3,750,000
計				3,750,000

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35%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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,710,000	－ 3,750,000		0.70	0.60	2,920,000
2	2,730,000	＋ 3,750,000		1.00	0.70	0.60
一 括 価 格 (合 計)						5,640,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要無し。

エ 市場性修正： 当該地域及び建物の現況及び用途等を考慮した。

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5-1」
所 在 : 飯塚市本町1098番2
価 格 : 45,000 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 204 ㎡
地 域 の 概 要 : 小売店舗、専門店等が建ち並ぶ既成商業地域
接 面 街 路 : 東 側幅員約 6 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R九州筑豊本線「新飯塚」駅の南西方、道路距離1.2km。
用 途 指 定 等 : 商業地域、準防火地域 (建ぺい率 80%、容積率 400%)

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	土 地 建 物 位 置 関 係 図	1	葉
5	間 取 図	1	葉
6	現 況 写 真	1	葉

※B I T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

