

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 4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 2月 25日から 令和 8年 3月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 11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 3月 25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 8年 2月 4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, 3, 7	3, 870, 000 3, 096, 000	一括	774, 000	83, 845	0
1	1, 050, 000				
3	530, 000				
7	2, 290, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 993番2
地 目 宅地
地 積 266.00平方メートル
- 3 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 993番7
地 目 宅地
地 積 135.96平方メートル
- 7 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町993番地2、993番地7
家屋 番号 993番2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 214.78平方メートル
2階 111.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12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、3、7】

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、3、7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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 | 嘉麻市下臼井字ハタ町 |
| | 地 番 | 993 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 嘉麻市下臼井字ハタ町 |
| | 地 番 | 993 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.96 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 嘉麻市下臼井字ハタ町 993 番地 2、993 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 993 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 214.78 平方メートル
2 階 111.37 平方メートル |



令和7年(ケ)第19号
令和7年8月20日受理
令和7年11月19日提出
その1(物件番号1, 3, 7)

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 | 嘉麻市下臼井字ハタ町 |
| | 地 番 | 993番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 嘉麻市下臼井字ハタ町 |
| | 地 番 | 993番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.96平方メートル |
| 7 | 所 在 | 嘉麻市下臼井字ハタ町993番地2、993番地7 |
| | 家屋 番号 | 993番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 214.78平方メートル
2階 111.37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, 3			
現況地目	■宅地（物件 1, 3） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）			
形状	■公図のとおり（物件 1, 3） □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	■破産管財人A □その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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 7			
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	■破産管財人A □その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している □「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人A	1 私は、物件7建物を管理しています。 2 本物件7建物は、現在、空き家の状態になっています。 3 物件7建物は、全体的に古くなっていますが、特に大きな損傷等はないと思います。 なお、物件7建物内に残っている家財道具等の動産類は、全て破産者(所有者)のものです。 4 物件1，3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1, 3各土地は, 公図のとおり, 公道(1616番2)に接道している。

なお, 物件1, 3各土地は一体として物件7建物の敷地として使用されており, 現地で各土地の筆界を確認することができない。

2 (形状等)

物件1, 3各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)

物件7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7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た。

なお, 同建物内には, 破産者(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 8 月 20 日 (水) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 8 月 27 日 (水) 10:30 - 11:00	執行官室	占有状況等につき破産管財人Aから電話聴取
R 7 年 9 月 3 日 (水) 10:40 - 11:00	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 9 月 3 日 (水) 12:40 - 13:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 9 月 10 日 (水) 13:00 - 13:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(特 記 事 項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されて10 解錠することができなかった。 ☒ 令和7年9月10日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ破産管財人Aから借用した鍵を使用 して解錠し, 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



地区外

地区外

別図

別図

別図

別図

別図

別図

地区外

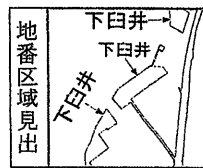
別図

別図

別図

-27536.842 (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。



請 求 部 分	所 在	嘉麻市下臼井字ハタ町				地 番	993番2			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	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37年2月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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9月3日

福岡法務局飯塚支局

請求番号：9-8

(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和62年3月30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9月3日 福岡法務局横浜支局

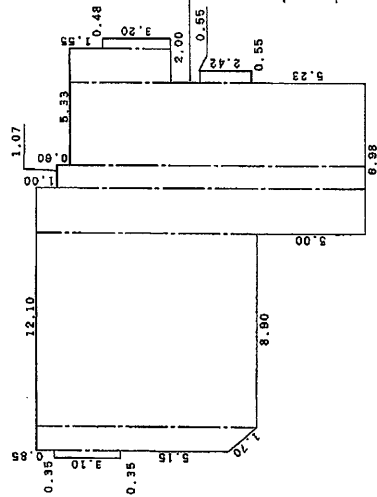
S62.3.30 各階平面図 729227

建築物図面
各階平面図

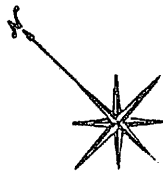
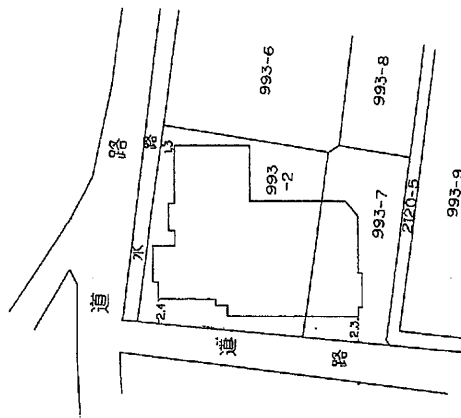
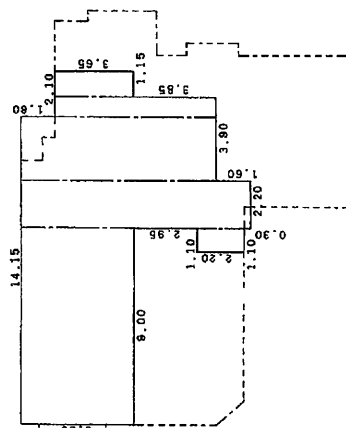
家屋番号 993番2

建物の所在 嘉穂郡穂井野大字下臼井字ハタ町 993番地2 993番地7
福岡県嘉穂市

1 階



2 階



製作者

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

申請人

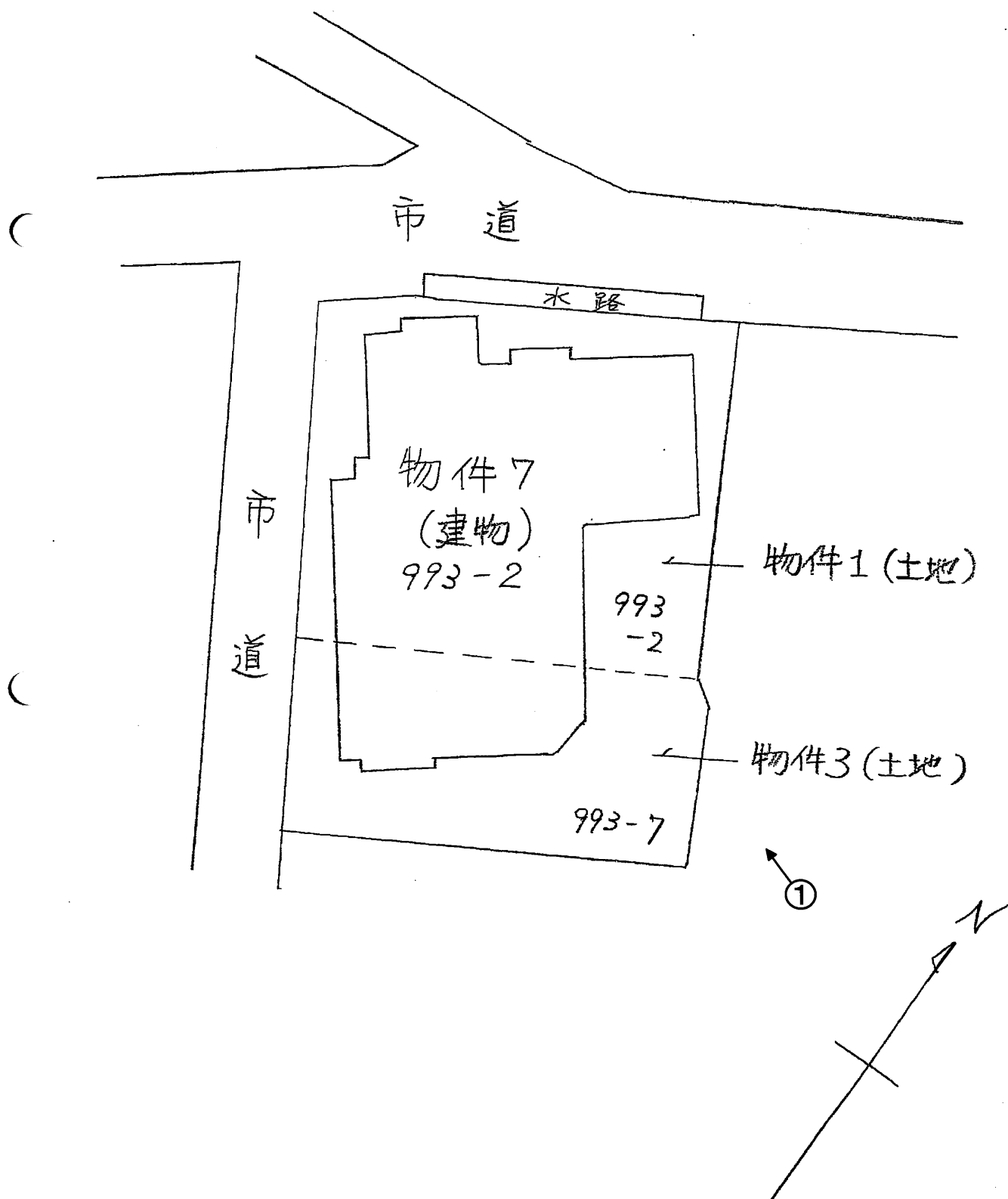
縮尺 1/500

縮求番号：9-25

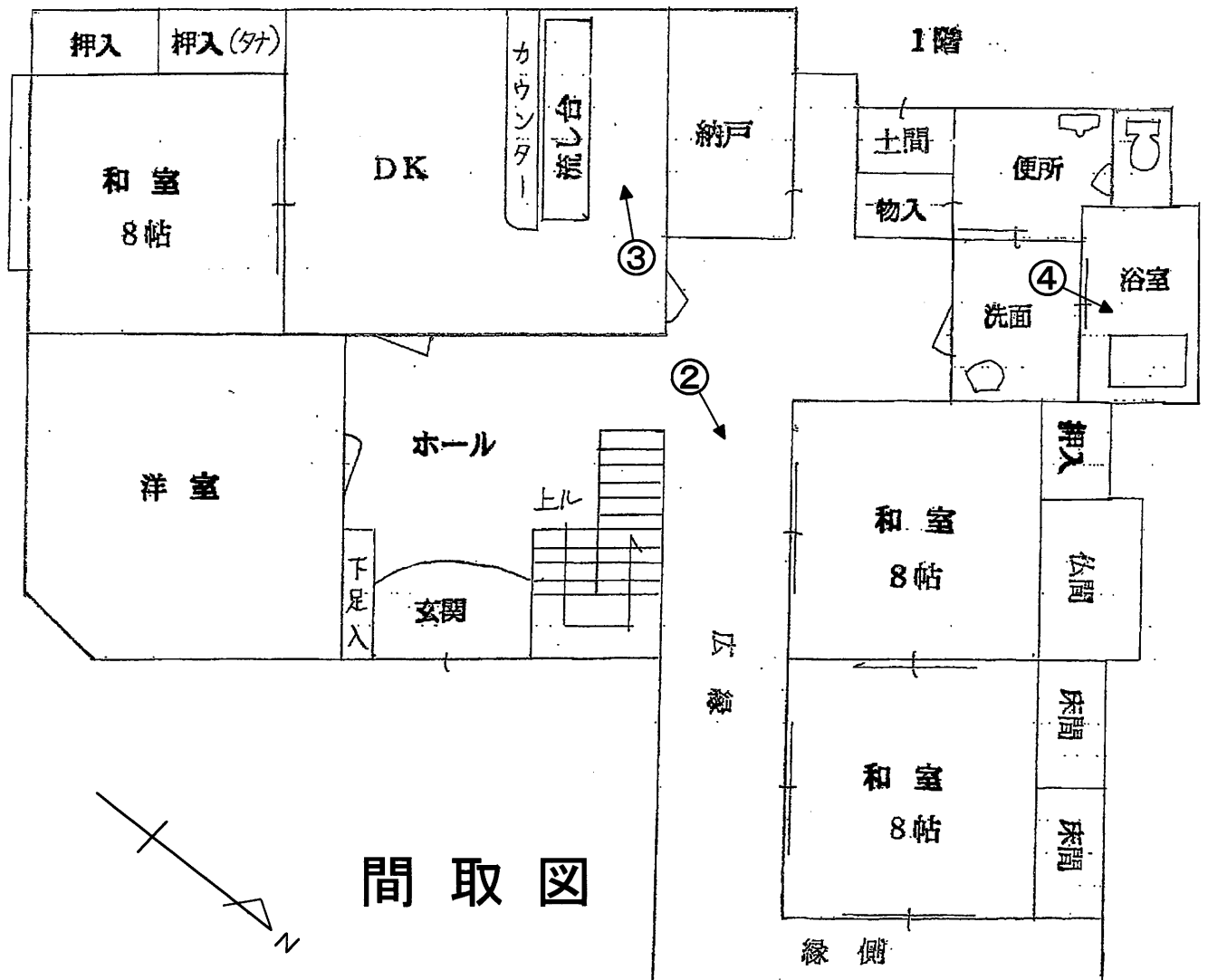
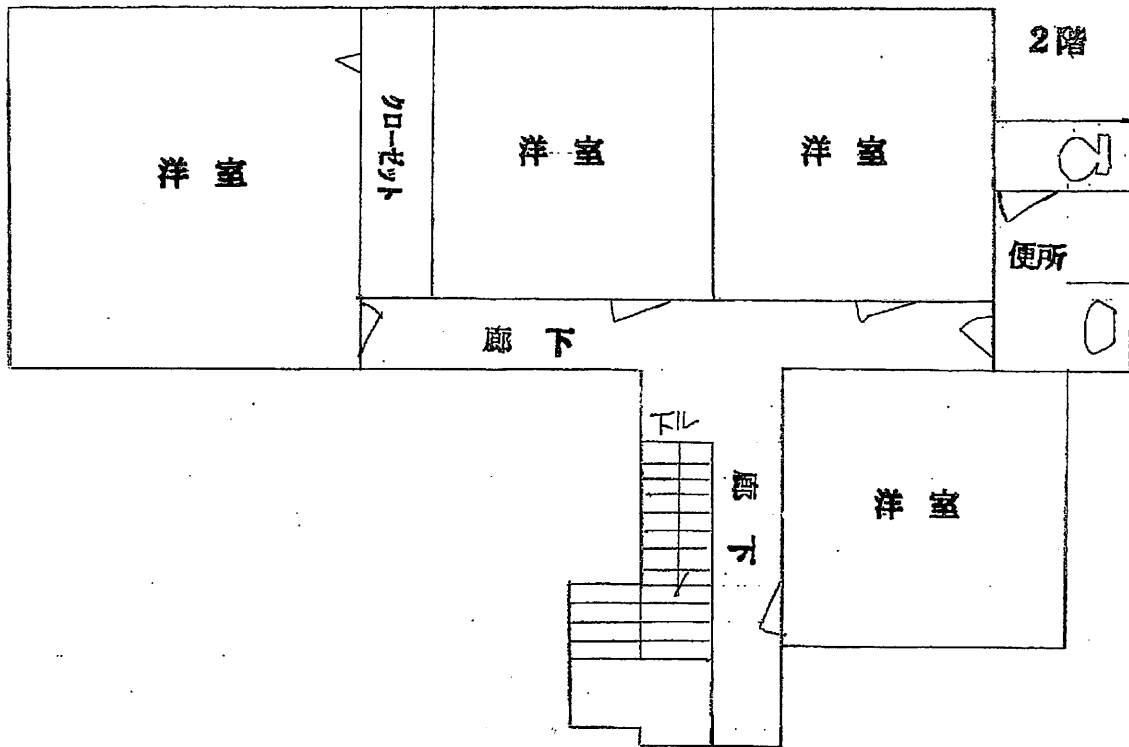
A 4 判に縮小

土地建物位置関係図

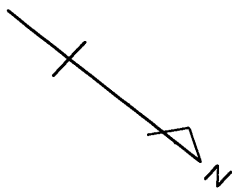
↑ 写真撮影位置方向



物件7



間取図



↑ 写真撮影位置方向



No. 1

物件 1 , 3 各土地及び物件
7 建物を撮影



No. 2

物件 7 建物の室内を撮影

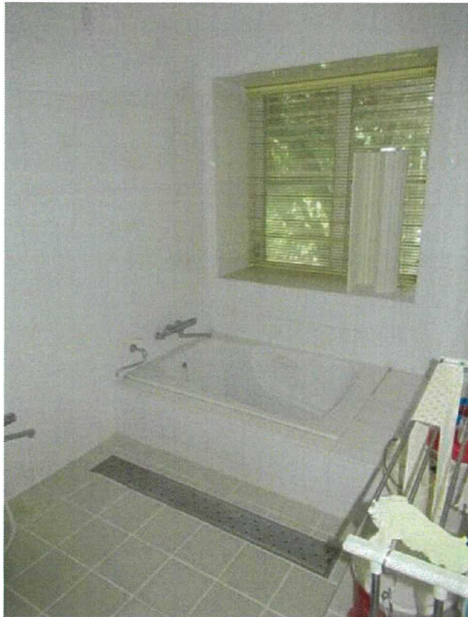


No. 3

物件 7 建物の室内を撮影

No. 4

物件7建物の室内を撮影



令和7年 (ケ) 第19号
令和7年 9月10日 現地調査
令和7年12月 2日 評 価
(その1) 物件1、3及び7

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

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,050,000 円
物件3 (土地)	金 530,000 円
物件7 (建物)	金 2,290,000 円

- ① 一括価格は、物件1、3、7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合計価格である。
- 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及び3の土地の内訳価格は物件7の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件7の価格は当該敷地利用権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に付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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、瑕疵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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記 上 の 表 示	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	嘉麻市下臼井字ハタ町 993番2 宅地 266.00m ²	特記事項のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	嘉麻市下臼井字ハタ町 993番7 宅地 135.96m ²	同 上
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	嘉麻市下臼井字ハタ町993番地2、 993番地7 993番2 居宅 鉄骨造瓦葺2階建 1階 214.78m ² 2階 111.37m ²	同 上
物件 番号	特 記 事 項		
1、 3	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は確認できないが、その図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
7	特になし。		
住居表示		未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地（物件1及び3）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	嘉麻市役所の南西方 約2.8km バス停 「下臼井口」の南東方 約350m	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、嘉麻市役所の南西方の下臼井地区に形成された地域で、一般住宅のほか事業所等が見られる住宅地域である。なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状を維持していくものと予測される。	
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 一般的な規制である。)	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	準都市計画区域 指定なし 70% 200% 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	401.96㎡ ほぼ長方形 約18m 約23m 角地 北西側市道との間に水路が存している。
接面道路の状況	概ね北西側に幅員約4.4mの市道が存する。(建築基準法第42条第1項の「道路」に該当する。)また、概ね南西側に幅員約3.0mの市道が存する。(建築基準法第42条第2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 あり 都市ガス なし 下水道 なし (注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合、「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あり、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特 記 事 項	現地調査、当事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と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はない。 当該南西側接面道路は、4m未満のいわゆる2項道路であるので、建物再築時においては、道路の中心線から2mのセットバックが必要となる。	

2. 建物（物件7）の概況及び利用状況

区 分	主たる建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）昭和62年3月27日新築 経過年数 約39年 経済的全耐用年数 約35年 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造； 鉄骨造2階建 屋 根； 瓦葺 外 壁； モルタル等 内 壁； クロス貼、繊維壁等 天 井； クロス貼、化粧合板等 床 ； 畳、フローリング等 設 備； 電気・給排水衛生等 （主な給排水衛生等）上水道 その他； 特になし
現況床面積	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほ ぼ同様である。
現況用途等	用 途； 居宅 間取り； 8DK
建物の品等	使用資材；良好 施工状態；良好
保守管理の状況	やや劣る
建物利用状況	建物の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	建物に付属する各設備については、動作確認まではできな いため、使用可能かどうか不明である。 建物の詳細は「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) 建付地価格等（物件1及び3）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,600	0.95	266.00	0.80	1,940,000
3	9,600	0.95	135.96	0.80	990,000
計					2,930,000

【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「嘉麻(県)－9」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 100 & & 100 & & 100 & & \\
 7,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{82} & = & 9,600 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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 ; 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
 $1.00 \times 1.02 \times 0.80 \times 1.00 = 0.82$

イ 個 別 格 差

(物件1及び3) 0.95 水路介在－5%、角地＋3%、セットバック－3%
 $(0.95 \times 1.03 \times 0.97 \approx 0.95)$

ウ 地 積 ; 登記記載の地積

エ 建付減価補正率 ; 建物の敷地の適応の状態、将来発生する解体費用を考慮した。

(2) 建物（物件7）

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を求めた。

物件 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
7	120,000	326.15	0.09	3,520,000
			合 計	3,520,000

イ 現況床面積； 4頁「現況床面積」参照。

ロ 現価率（定率法）

物件7の減価修正については、耐用年数法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建物の現価率を査定した。

$$\text{物件7：R} \times (1 \pm q) = 0.10 \times 0.90 = 0.09$$

項目	物件区分	物件7	
R：残 価 率		10%	
n：経過年数		約39年	
N：経済的全耐用年数		約35年	
q：観察減価法による補正率		-10%	

*観察減価による補正率は、特記事項等を考慮した。

2. 評価額の判定

前記に求めた価格に、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率等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地等価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	1,940,000	0.10	場所的利益	190,000
3	990,000	0.10	場所的利益	100,000
				290,000

イ 土地利用権等割合：

物件1の土地利用権等をと場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 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	1,940,000	-190,000		1.00	0.60	1,050,000
3	990,000	-100,000		1.00	0.60	530,000
7	3,520,000	+290,000	1.00	1.00	0.60	2,290,000
一 括 価 格 (合 計)						3,870,000

ウ 占有減価補正率：補正の要なし。

エ 市場性修正率：修正の要なし。

オ 競売市場修正率：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

第6 参考価格資料

○ 地価公示価格等 嘉 麻（県）－9

所 在：嘉麻市西郷字ヒヤケ854番9外

価格時点：令和7年7月1日

価 格：7,900円/㎡（対前年変動率0.0%）

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5m舗装市道に接面。

供給処理施設：水道

位 置：JR九州筑豊本線「桂川」駅の概ね南東方、道路距離約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	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	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

