

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 22日

福岡地方裁判所飯塚支部執行係

裁判所書記官 前 田 啓士郎

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 5月 13日から 令和 8年 5月 20日まで
開札期日 場 所	令和 8年 5月 27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 6月 10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 8年 4月 22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)
6~16	17,240,000 13,792,000	一括	3,448,000	745,425	0
6	500,000				
7	1,260,000				
8	60,000				
9	50,000				
10	320,000				
11	810,000				
12	220,000				
13	310,000				
14	1,700,000				
15	4,560,000				
16	7,450,000				
備考					



物 件 目 録

- |    |                  |                  |   |
|----|------------------|------------------|---|
| 6  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>314番2<br>宅地<br>80.29平方メートル  |
| 7  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>314番3<br>宅地<br>200.87平方メートル |
| 8  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>315番2<br>宅地<br>9.38平方メートル   |
| 9  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>315番8<br>宅地<br>7.33平方メートル   |
| 10 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>316番2<br>宅地<br>50.28平方メートル  |



物 件 目 録

- |     |     |                    |
|-----|-----|--------------------|
| 1 1 | 所 在 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下         |
|     | 地 番 | 3 1 6 番 3          |
|     | 地 目 | 宅地                 |
|     | 地 積 | 1 2 8 . 4 4 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下         |
|     | 地 番 | 3 1 6 番 6          |
|     | 地 目 | 宅地                 |
|     | 地 積 | 3 4 . 1 0 平方メートル   |
| 1 3 | 所 在 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下         |
|     | 地 番 | 3 1 6 番 7          |
|     | 地 目 | 宅地                 |
|     | 地 積 | 4 8 . 8 2 平方メートル   |
| 1 4 | 所 在 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下         |
|     | 地 番 | 3 1 7 番 1          |
|     | 地 目 | 宅地                 |
|     | 地 積 | 2 7 0 . 4 7 平方メートル |
| 1 5 | 所 在 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下         |
|     | 地 番 | 3 1 7 番 4          |
|     | 地 目 | 宅地                 |



## 物 件 目 録

地 積 725.58平方メートル

16 所 在 飯塚市伊岐須字滝ヶ下317番地4、316番地7、  
314番地3、316番地6、316番地3、314  
番地2、315番地8、316番地2

家屋 番号 317番4

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 343.98平方メートル  
2階 343.98平方メートル  
3階 343.98平方メートル  
4階 343.98平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3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6～16】

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16】

賃借権

範 囲 1階107号室  
賃借人 F  
期 限 令和8年11月30日  
賃 料 月額3万9000円  
賃料前払 なし  
敷 金 11万7000円  
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 2階201号室  
賃借人 G  
期 限 令和8年4月15日  
賃 料 月額3万8000円  
賃料前払 なし  
敷 金 10万5000円  
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。



賃借権

範 囲 2階203号室  
賃借人 H  
期 限 令和8年4月15日  
賃 料 月額3万円  
賃料前払 なし  
敷 金 なし  
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 3階303号室  
賃借人 I  
期 限 令和8年3月31日  
賃 料 月額4万5000円  
賃料前払 なし  
敷 金 13万5000円  
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 3階305号室  
賃借人 J  
期 限 令和8年1月31日  
賃 料 月額4万5000円  
賃料前払 なし  
敷 金 9万円  
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権 (不明)

範 囲 3階307号室  
賃借人 K  
期 限 不明  
賃 料 月額4万2220円



賃料前払 不明  
敷 金 不明  
保証金 不明

賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号16】

1階107号室、2階201号室、203号室、3階303号室、305号室及び307号室以外につき、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

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

- |    |                  |                  |   |
|----|------------------|------------------|---|
| 6  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>314番2<br>宅地<br>80.29平方メートル  |
| 7  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>314番3<br>宅地<br>200.87平方メートル |
| 8  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>315番2<br>宅地<br>9.38平方メートル   |
| 9  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>315番8<br>宅地<br>7.33平方メートル   |
| 10 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>316番2<br>宅地<br>50.28平方メートル  |



物 件 目 録

- |     |                  |                  |   |
|-----|------------------|------------------|---|
| 1 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>3 1 6 番 3<br>宅地<br>1 2 8 . 4 4 平方メートル |
| 1 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>3 1 6 番 6<br>宅地<br>3 4 . 1 0 平方メートル   |
| 1 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>3 1 6 番 7<br>宅地<br>4 8 . 8 2 平方メートル   |
| 1 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>3 1 7 番 1<br>宅地<br>2 7 0 . 4 7 平方メートル |
| 1 5 | 所<br>地<br>地      | 在<br>番<br>目      | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>3 1 7 番 4<br>宅地                       |



物 件 目 録

地 積 725.58平方メートル

16 所 在 飯塚市伊岐須字滝ヶ下317番地4、316番地7、  
314番地3、316番地6、316番地3、314  
番地2、315番地8、316番地2

家屋 番号 317番4

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 343.98平方メートル  
2階 343.98平方メートル  
3階 343.98平方メートル  
4階 343.98平方メートル



令和7年(ケ)第21号  
令和7年9月3日受理  
令和8年2月4日提出  
その3(物件番号6～16)

# 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

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 6  | 所 | 在 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下   |
|    | 地 | 番 | 314番2        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 80.29平方メートル  |
| 7  | 所 | 在 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下   |
|    | 地 | 番 | 314番3        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 200.87平方メートル |
| 8  | 所 | 在 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下   |
|    | 地 | 番 | 315番2        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 9.38平方メートル   |
| 9  | 所 | 在 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下   |
|    | 地 | 番 | 315番8        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 7.33平方メートル   |
| 10 | 所 | 在 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下   |
|    | 地 | 番 | 316番2        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 50.28平方メートル  |

物 件 目 録

- |    |                  |                  |   |
|----|------------------|------------------|---|
| 11 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>316番3<br>宅地<br>128.44平方メートル |
| 12 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>316番6<br>宅地<br>34.10平方メートル  |
| 13 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>316番7<br>宅地<br>48.82平方メートル  |
| 14 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>317番1<br>宅地<br>270.47平方メートル |
| 15 | 所<br>地<br>地      | 在<br>番<br>目      | 飯塚市伊岐須字滝ヶ下<br>317番4<br>宅地                 |

物 件 目 録

地 積 725.58平方メートル

16 所 在 飯塚市伊岐須字滝ヶ下317番地4、316番地7、  
314番地3、316番地6、316番地3、314  
番地2、315番地8、316番地2

家屋 番号 317番4

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 343.98平方メートル  
2階 343.98平方メートル  
3階 343.98平方メートル  
4階 343.98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6～15													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件6～15) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(物件6～15) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件9, 13, 15) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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16													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積</td> </tr> </table>		{	種類		構造		床面積						
{	種類													
	構造													
	床面積													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件建物を共同住宅(居宅)として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階101号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階102号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階103号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階105号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階106号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階107号室 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H15.12.1 ----- R7.12.1 ~R8.11.30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 39,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 117,000円	最初の契約 H15.12.1~ H16.11.30 1年間

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等等 執行官の意見
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階201号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	S56. 4. 16 R7. 4. 16 ~R8. 4. 15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 105,000円	最初の契約 S56. 4. 16 ~S57. 4. 15 1年間
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階202号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階203号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H12. 4. 15 R7. 4. 16 ~R8. 4. 15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	最初の契約 H12. 4. 15 ~H14. 4. 14 2年間
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階205号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階206号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階207号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階301号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階302号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階303号室 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H14. 4. 1 R7. 4. 1 ~R8. 3. 31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 45,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 135,000円	最初の契約 H14. 4. 1 ~H15. 3. 31 1年間
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階305号室 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H15. 2. 1 R7. 2. 1 ~R8. 1. 31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 45,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 90,000円	最初の契約 H15. 2. 1 ~H16. 1. 31 1年間
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階306号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階307号室 K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 42,220円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 不明	前賃借人(夫)の契約 を承継

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階401号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 円 ----- 敷 <input type="checkbox"/> 保 <input type="checkbox"/>	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階402号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 円 ----- 敷 <input type="checkbox"/> 保 <input type="checkbox"/>	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階403号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 円 ----- 敷 <input type="checkbox"/> 保 <input type="checkbox"/>	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階405号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 円 ----- 敷 <input type="checkbox"/> 保 <input type="checkbox"/>	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階406号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 円 ----- 敷 <input type="checkbox"/> 保 <input type="checkbox"/>	
16	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階407号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 円 ----- 敷 <input type="checkbox"/> 保 <input type="checkbox"/>	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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
■管理会社社員	<p>1 本件建物(1棟)は、古い4階建ての共同住宅で、現在、1階107号室、2階201号室、2階203号室、3階303号室、3階305号室、3階307号室が賃貸中ですが、それ以外は空室になっています。</p> <p>2 各賃借人は、所有者との間でそれぞれ各室の賃貸借契約を締結して居住しています。</p> <p>3 物件6～15各土地について、隣地との境界に争いはありません。</p>
■賃借人F	<p>1 物件16建物の1階107号室は、私が所有者から賃借して居住しています。その契約内容は5枚目記載のとおりです。</p>
■賃借人G	<p>1 物件16建物の2階201号室は、私が所有者から賃借して居住しています。その契約内容は6枚目記載のとおりです。</p>
■賃借人H	<p>1 物件16建物の2階203号室は、私が所有者から賃借して居住しています。その契約内容は6枚目記載のとおりです。</p>
■賃借人I	<p>1 物件16建物の3階303号室は、私が所有者から賃借して居住しています。その契約内容は7枚目記載のとおりです。</p>
■賃借人J	<p>1 物件16建物の3階305号室は、私が所有者から賃借して居住しています。その契約内容は7枚目記載のとおりです。</p>
■賃借人K	<p>1 物件16建物の3階307号室は、私の夫が所有者から賃借して居住していたものです。契約書はありませんが、私が毎月42,220円の賃料を所有者に支払って居住しています。その他の契約内容は分かりません。</p>

(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A	1 物件6～15各土地及び物件16建物の占有状況等については、概ね管理会社社員及び各賃借人が述べているとおりです。

(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)

物件6～15各土地は、公図のとおり、公道(公図上の表記は「道」)に接道している。  
なお、物件物件6～15各土地は一体として物件16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6～15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(ただし、物件9、物件13、物件15には地積測量図が存在する。)。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16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5枚目ないし8枚目記載のとおりと認めた。

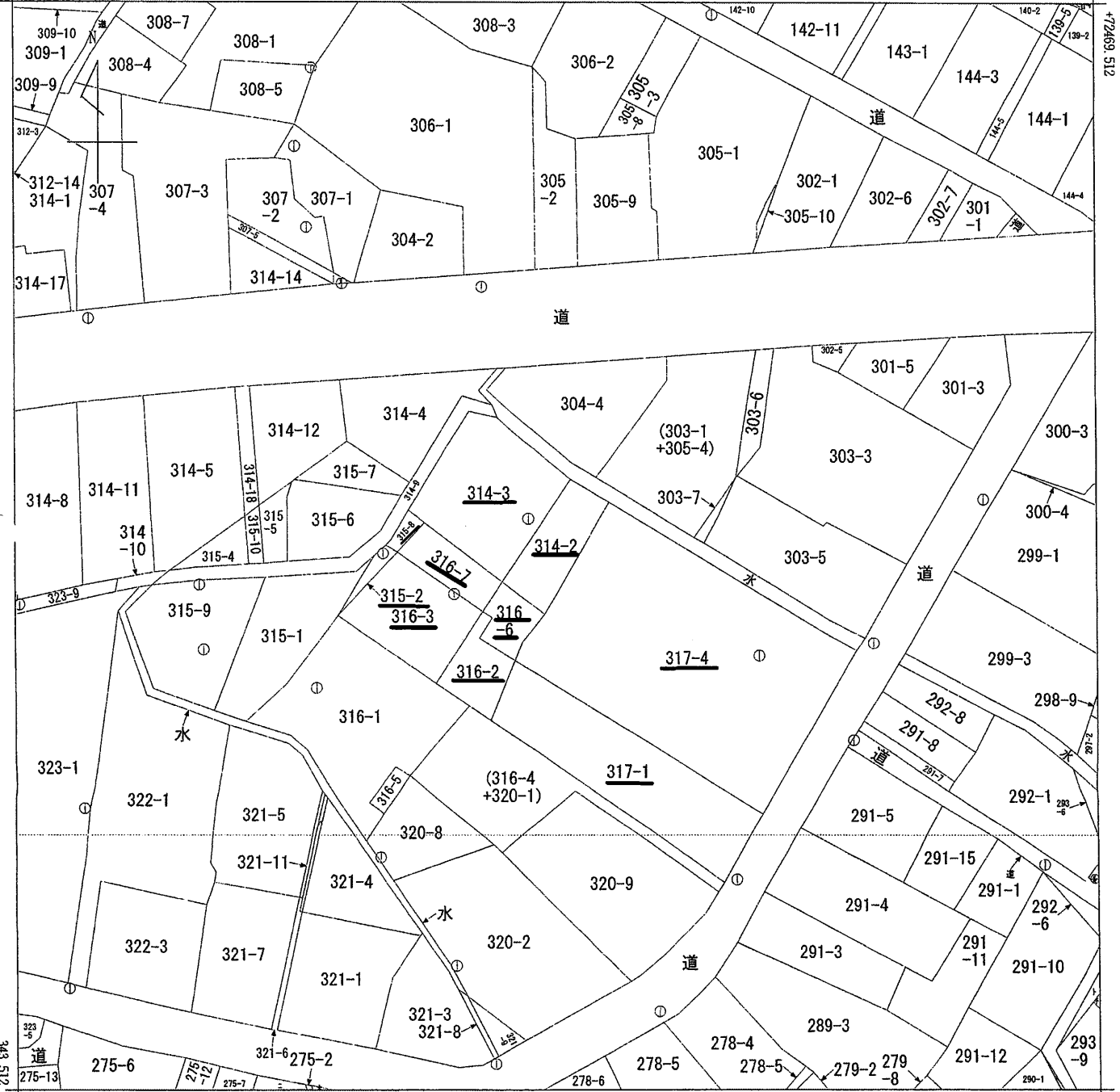
4 (損傷等)

物件16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。

(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 9 月 3 日 (水) 11:20 - 11:30	執行官室	建物図面請求
R 7 年 9 月 10 日 (水) 15:20 - 15:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 7 年 9 月 24 日 (水) 12:10 - 12:30	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 10 月 8 日 (水) 10:00 - 11:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人らから口頭聴取
R 7 年 11 月 12 日 (水) 14:20 - 14:30	執行官室	占有状況等について所有者から電話聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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



-31196.057 (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。

地番区域見出し  
伊岐須

請求部	所在	飯塚市伊岐須字滝ヶ下				地番	314番2			
出力縮尺	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43年2月			備付年月日(原図)		補事項				

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9月24日  
福岡法務局飯塚支局

請求番号：7-7

(1/1)

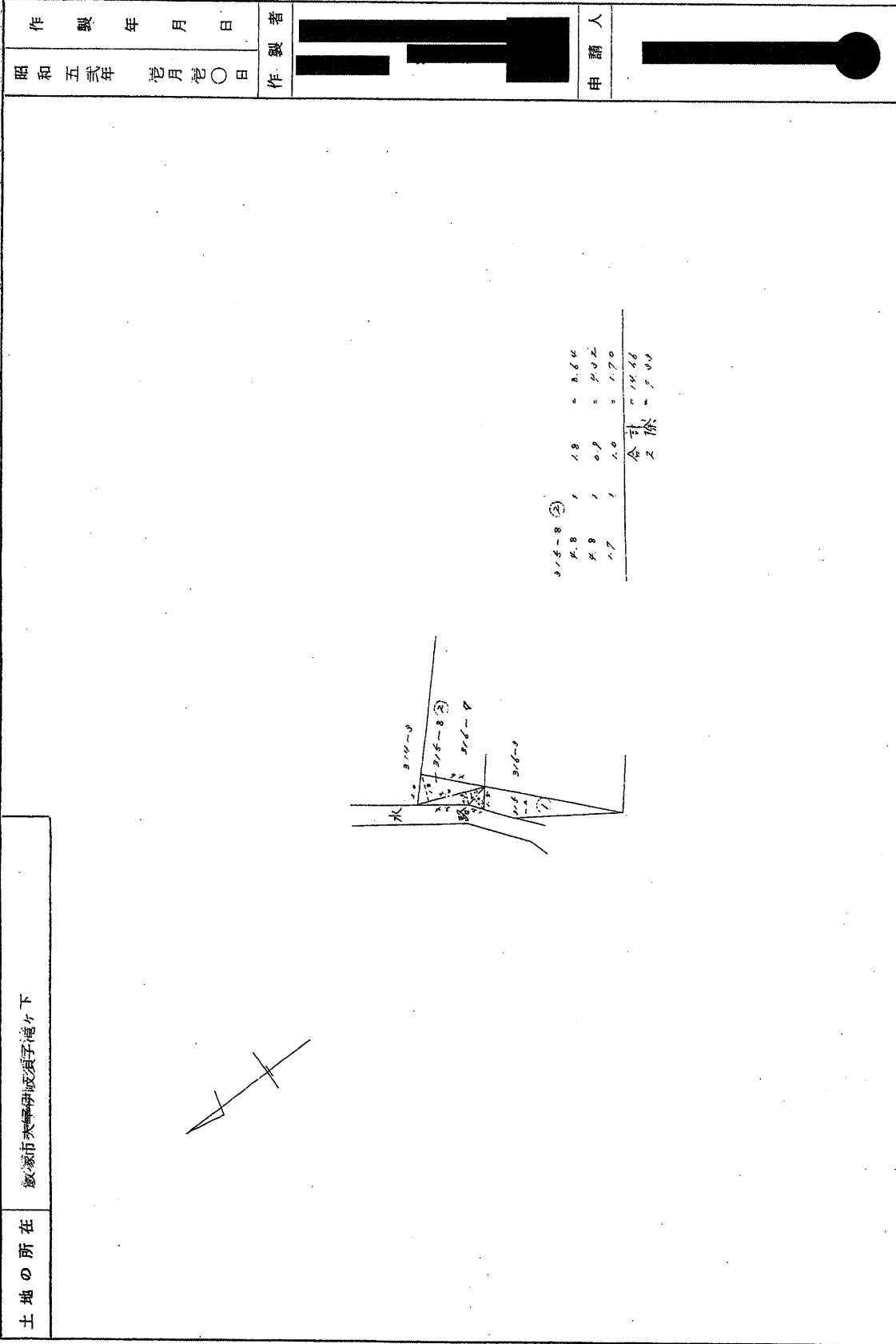
(13枚目)

A 4 判に縮小

公用

国土調査実施済 測量図 地積測量図

地番	315~8
土地の所在	飯塚市大塚町成須子滝ヶ下



作製年月日	昭和五十五年 〇月 〇日	作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		

昭和〇〇年〇月〇日 照合済  
 飯塚市建設部 測量課 調査係

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	1/500
地図番号	

これは図面の写しである。

令和7年 9月 24日

福岡法務局飯塚支局



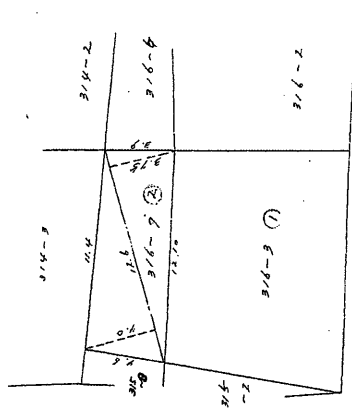
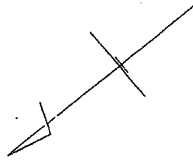
A4判に縮小



国土調査実施済

地積測量図

地番	516~7
土地の所在	飯塚市大字伊成須字越下



316-7 2  
 12.6 x 4.0 = 50.4  
 12.6 x 3.78 = 47.724  
 合計 = 98.124  
 2 除 = 49.062 m<sup>2</sup>

作製年月日	昭和五式年 〇月 〇日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

縮尺	1/500
地図番号	

(福岡県土地家屋調査士会)

昭和52年7月26日 飯塚市役所建設部 国土調査係 照合済

これは図面の写しである。  
 令和7年 9月 24日  
 福岡法務局飯塚支局

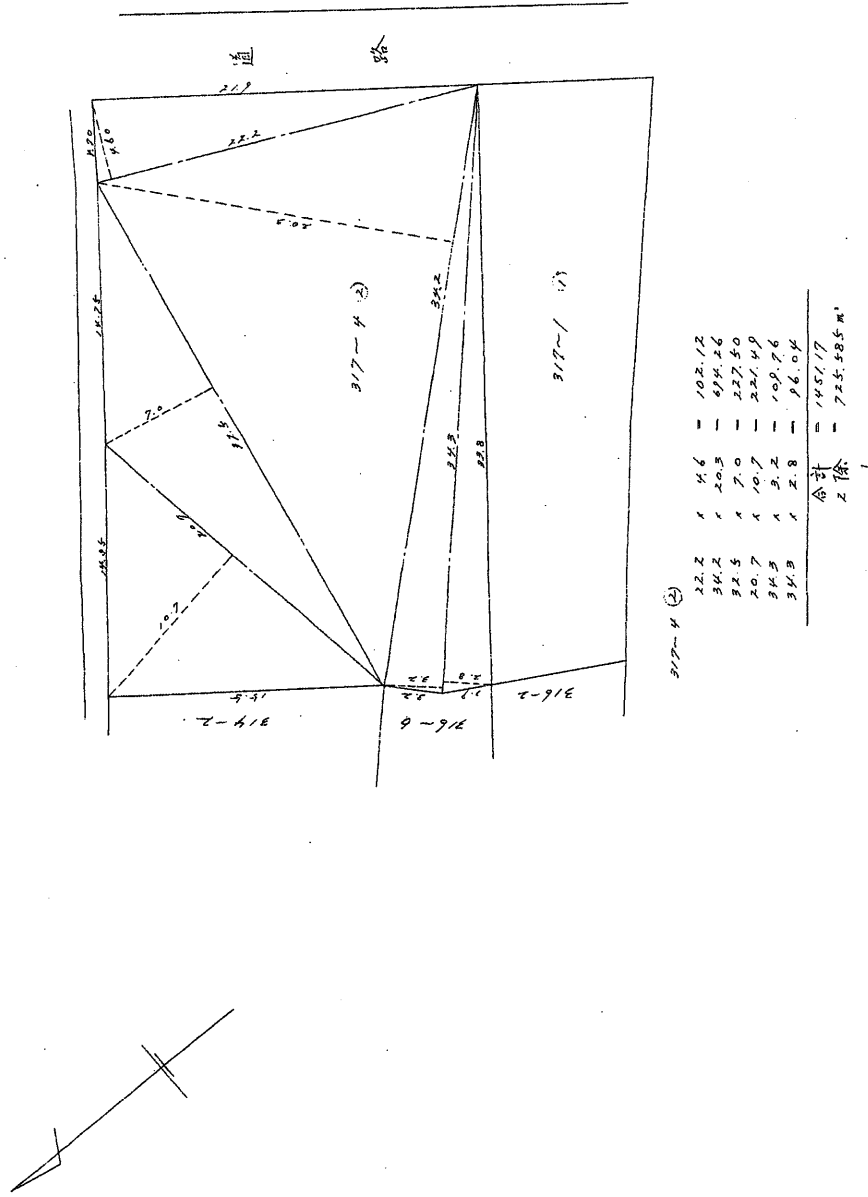


A4判に縮小

地積測量図 国土調査実施済

地番	317~4
土地の所在	飯塚市天子伊岐須字下

製作年月日	昭和五十五年〇月〇日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



昭和52年/月26日 照合済  
 飯塚市役所建設部都市計画課測量士調査係  
 (福岡県土地家屋調査士会)  
 地図番号  
 縮尺 1/300  
 地図番号

これは図面の写しである。  
 令和7年 9月 24日  
 福岡法務局飯塚支局

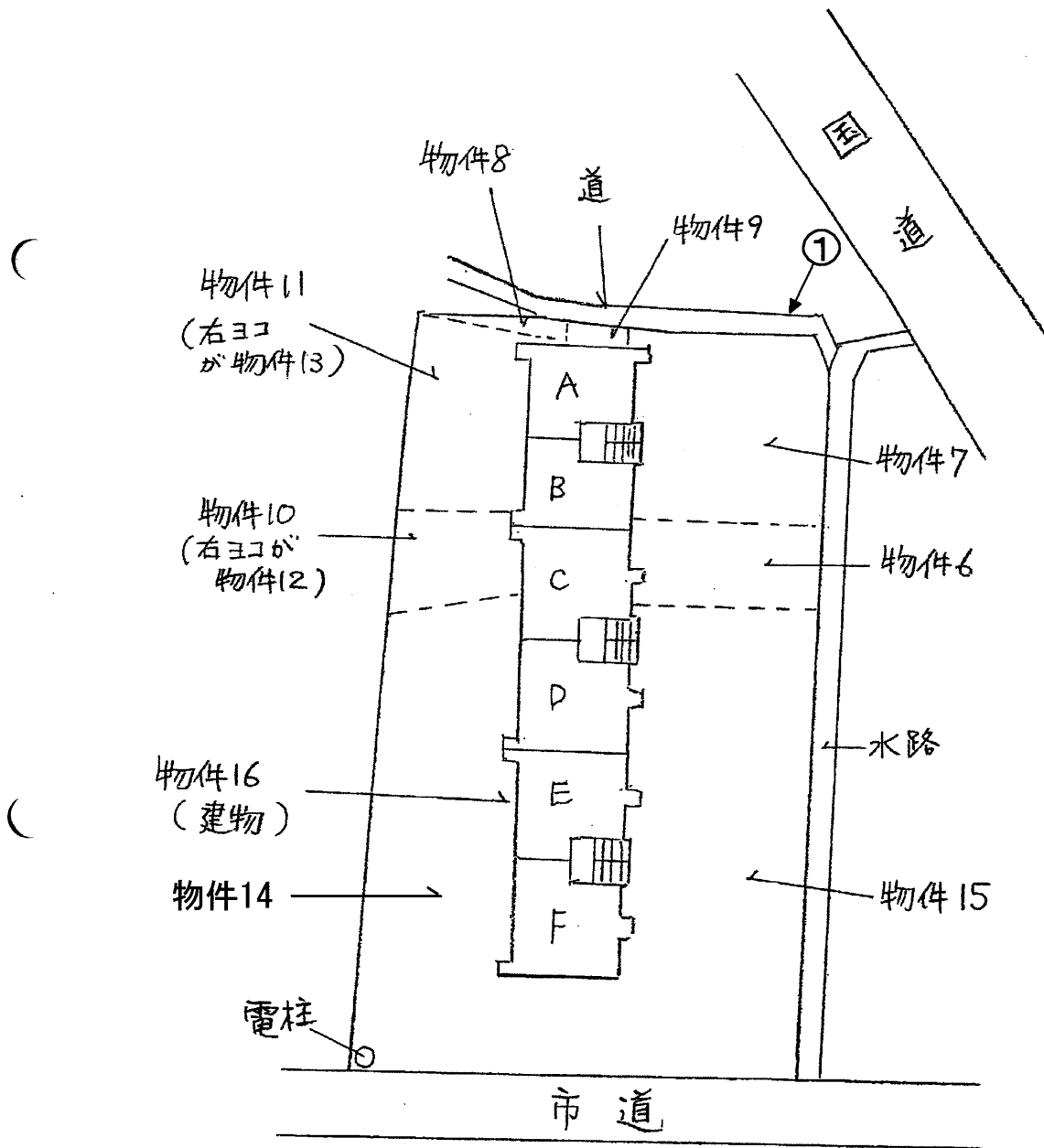


A4判に縮小



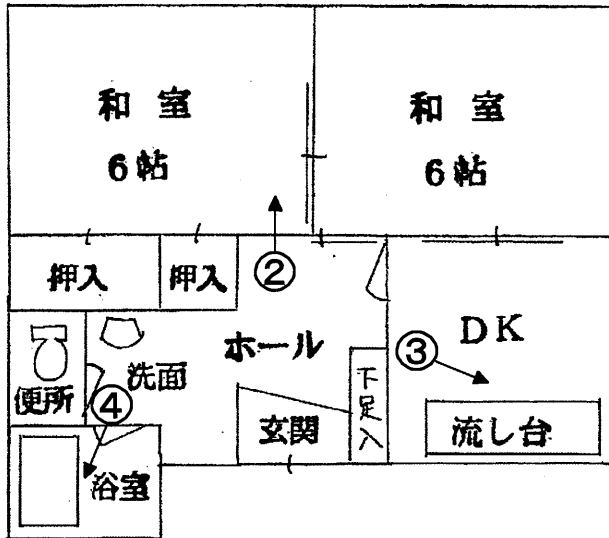
# 土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



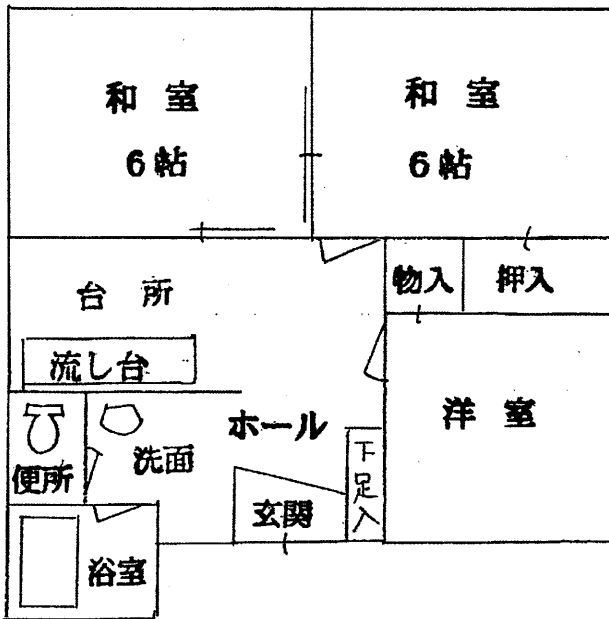
# 物件 16

♂ 写真撮影位置方向



Aタイプ  
(101, 201, 301, 401)

※ Bタイプは上下半転  
(102, 202, 302, 402)

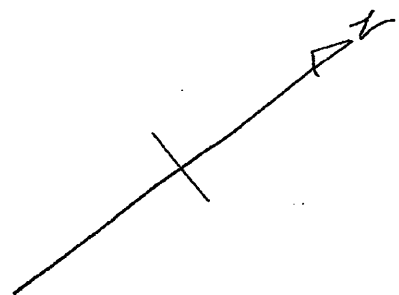


Cタイプ  
(103, 203, 303, 403)

※ Dタイプは上下半転  
(105, 205, 305, 405)

※ EタイプはCと同じ  
(106, 206, 306, 406)

※ FタイプはDと同じ  
(107, 207, 307, 407)





No. 1

物件 6 ~ 1 5 各土地及び物  
件 1 6 建物を撮影

---

---

---



No. 2

物件 1 6 建物の室内を撮影

---

---

---



No. 3

物件 1 6 建物の室内を撮影

---

---

---



令和7年 (ケ) 第21号  
令和7年10月 8日 現地調査  
令和8年 1月19日 評 価  
その3 (物件番号6～16)

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 17,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件 6 (土地)	金 500,000 円
物件 7 (土地)	金 1,260,000 円
物件 8 (土地)	金 60,000 円
物件 9 (土地)	金 50,000 円
物件10 (土地)	金 320,000 円
物件11 (土地)	金 810,000 円
物件12 (土地)	金 220,000 円
物件13 (土地)	金 310,000 円
物件14 (土地)	金 1,700,000 円
物件15 (土地)	金 4,560,000 円
物件16 (建物)	金 7,450,000 円

- ① 一括価格は、物件6～16の各不動産について、一括売却（民事執行法61条文）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6～15の土地の内訳価格は物件16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16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
6	所在地 地地地	在番目積 飯塚市伊岐須字滝ヶ下 314番2 宅地 80.29㎡	特記事項のとおり
7	所在地 地地地	在番目積 飯塚市伊岐須字滝ヶ下 314番3 宅地 200.87㎡	同上
8	所在地 地地地	在番目積 飯塚市伊岐須字滝ヶ下 315番2 宅地 9.38㎡	同上
9	所在地 地地地	在番目積 飯塚市伊岐須字滝ヶ下 315番8 宅地 7.33㎡	同上
10	所在地 地地地	在番目積 飯塚市伊岐須字滝ヶ下 316番2 宅地 50.28㎡	同上
11	所在地 地地地	在番目積 飯塚市伊岐須字滝ヶ下 316番3 宅地 128.44㎡	同上
12	所在地 地地地	在番目積 飯塚市伊岐須字滝ヶ下 316番6 宅地 34.10㎡	同上

13	所在地 地積	在番 目積	飯塚市伊岐須字滝ヶ下 316番7 宅地 48.82m <sup>2</sup>	同上
14	所在地 地積	在番 目積	飯塚市伊岐須字滝ヶ下 317番1 宅地 270.47m <sup>2</sup>	同上
15	所在地 地積	在番 目積	飯塚市伊岐須字滝ヶ下 317番4 宅地 725.58m <sup>2</sup>	同上
16	家屋番号 種類 構造 床面積	所在	飯塚市伊岐須字滝ヶ下317番地4、 316番地7、314番地3、 316番地6、316番地3、 314番地2、315番地8、 316番地2 317番4 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階343.98m <sup>2</sup> 2階343.98m <sup>2</sup> 3階343.98m <sup>2</sup> 4階343.98m <sup>2</sup>	同上
物件 番号	特記事項			
6～ 15	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、一部には地積測量図も存し、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。なお、目的外物件として電柱が存している。			
16	全体として老朽化している。			
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6～15）の概況及び利用状況等

位置・交通 (直線距離)	J R九州筑豊本線「新飯塚」駅の北西方 バス停 「伊岐須」の西方	約2.9 km 約100 m
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、飯塚市中心部の北西方の伊岐須地区の幹線背後に形成された地域で、一般住宅や共同住宅が多く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	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% 指定なし ※南側の一部の用途地域は第一種住居地域(建ぺい率60%・容積率200%)
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	1,555.56㎡ ほぼ長方形 約30m 約53m 二方路状 特になし
接面道路の状況	南東側に幅員約4.5～5.0m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、北西側に幅員約1.5mの道が存する。(建築基準法上の「道路」に該当しない。)	
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 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。	

2. 建物（物件16）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53年7月21日新築 経過年数 約48年 経済的全耐用年数 約40年 経済的残存耐用年数 約 0年
仕 様	構 造； 鉄筋コンクリート造4階建 屋 根； 陸屋根 外 壁； モルタル等 内 壁； クロス貼等 天 井； クロス貼等 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）上下水道、プロパンガス その他； 特記なし
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； 共同住宅（24戸） 間取り； 2DK、3K
建物の品等	使用資材； やや劣る 施工状態； やや劣る
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。 建物は、全体的に老朽化している。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6～15)

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
6	31,500	0.80	80.29	0.80	1,620,000
7	31,500	0.80	200.87	0.80	4,050,000
8	31,500	0.80	9.38	0.80	190,000
9	31,500	0.80	7.33	0.80	150,000
10	31,500	0.80	50.28	0.80	1,010,000
11	31,500	0.80	128.44	0.80	2,590,000
12	31,500	0.80	34.10	0.80	690,000
13	31,500	0.80	48.82	0.80	980,000
14	31,500	0.80	270.47	0.80	5,450,000
15	31,500	0.80	725.58	0.80	14,630,000
計					31,360,000

【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(県) - 3」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 101 & & 100 & & 100 & & \\
 28,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{91} & = & 31,500 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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  
 $1.00 \times 0.98 \times 0.95 \times 0.98 = 0.91$

イ 個 別 格 差 ; 0.80 (規模 - 20%、二方路 + 1%、行政的条件 - 1%)  
 $(0.80 \times 1.01 \times 0.99 \div 0.80)$

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16）

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
16	130,000	1,375.92	0.07	12,520,000
			合計	12,520,000

イ 現況床面積； 5頁「現況床面積」参照。

ウ 現価率；(定率法)

物件16については、一般的な経済的耐用年数を超過しており、その市場性は低い。従って、残価率10%を基本に、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。

$$\text{残価率} \quad \text{観察減価法} \quad \text{現価率}$$

$$0.10 \times (1 - 0.3) = 0.07$$

項目	物件区分	物件16
R：残 価 率		10%
n：経過年数		約48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	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権価格 (円) ア×イ
		イ		
6	1,620,000	0.35	法定地上権	570,000
7	4,050,000	0.35	法定地上権	1,420,000
8	190,000	0.35	法定地上権	70,000
9	150,000	0.35	法定地上権	50,000
10	1,010,000	0.35	法定地上権	350,000
11	2,590,000	0.35	法定地上権	910,000
12	690,000	0.35	法定地上権	240,000
13	980,000	0.35	法定地上権	340,000
14	5,450,000	0.35	法定地上権	1,910,000
15	14,630,000	0.35	法定地上権	5,120,000
計				10,980,000

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

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	その他の控 除減価 (敷 金等) カ	評 価 額
							(円) (ア±イ)×ウ× エ×オ×カ
6	1,620,000	-570,000		0.80	0.60		500,000
7	4,050,000	-1,420,000		0.80	0.60		1,260,000
8	190,000	-70,000		0.80	0.60		60,000
9	150,000	-50,000		0.80	0.60		50,000
10	1,010,000	-350,000		0.80	0.60		320,000
11	2,590,000	-910,000		0.80	0.60		810,000
12	690,000	-240,000		0.80	0.60		220,000
13	980,000	-340,000		0.80	0.60		310,000
14	5,450,000	-1,910,000		0.80	0.60		1,700,000
15	14,630,000	-5,120,000		0.80	0.60		4,560,000
16	12,520,000	+10,980,000	0.70	0.80	0.60	-447,000	7,450,000
一 括 価 格 ( 合 計 )							17,240,000

ウ 占有減価補正率：占有開始時期を考慮した。

エ 市場性修正率：建物の構造や築年数等を考慮した。

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 飯塚（県）－3

所 在：飯塚市伊岐須字大坪842番36

価格時点：令和7年7月1日

価 格：28,400円/㎡（対前年変動率1.1%）

地 積：185㎡

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成の住宅地域

接面街路：北側幅員約6m舗装市道に接面。

供給処理施設：水道、下水

位 置：JR九州筑豊本線「新飯塚」駅の概ね北西方、道路距離約3.5km。

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（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	地積測量図	3葉
5	建物図面・各階平面図	1葉
6	土地建物位置関係図	1葉
7	間取図	1葉
8	現況写真	1葉

以上



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

