

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月24日

福岡地方裁判所飯塚支部執行係

裁判所書記官 木 下 盛 夫

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 7月15日から 令和 8年 7月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月12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 6月24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 | 嘉麻市口春字長坂 |
| | 地 | 番 | 694番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 625平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 嘉麻市口春字長坂 |
| | 地 | 番 | 695番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 497平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8日

福岡地方裁判所飯塚支部執行係

裁判所書記官 木 下 盛 夫

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, 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

【物件番号1, 2】

引渡命令を申立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

【物件番号1】

隣地（地番693番4）との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地（地番696番8及び696番1）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 | 嘉麻市口春字長坂 |
| | 地 | 番 | 694番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 625平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 嘉麻市口春字長坂 |
| | 地 | 番 | 695番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 497平方メートル |



令和8年(ケ)第1号
令和8年2月4日受理
令和8年4月15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 | 嘉麻市口春字長坂 |
| | 地 | 番 | 694番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 625平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 嘉麻市口春字長坂 |
| | 地 | 番 | 695番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 497平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■元破産管財人	<p>1 破産会社(所有者)に対する破産手続は終了して会社は消滅し、私も破産管財人の職を解かれています。</p> <p>2 物件1, 2各土地にある太陽光パネル群は、前所有者が設置したものを破産会社(所有者)が土地の取得とともに承継したものです。これらの土地は金網で包囲して施錠されていますので、立ち入ることはできません。破産手続では、太陽光パネル群は任意売却できず、費用がないため処分もできませんでした。</p> <p>3 電柱及ポールは、誰が設置したかははっきりしません。</p> <p>4 物件1, 2各土地について、隣地との境界に争いはないと思います。</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

執行官の意見

■ 1 (接道)

物件1, 2各土地は, 公図のとおり, 公道(693番2)に接道している。なお, 物件1, 2各土地は, 一体として太陽光パネル群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)

本件土地と隣地との間には, 一部側溝等が存在するものの境界標等は確認できなかった。特に, 物件1, 2各土地の東側は, 境界線が不明瞭である。

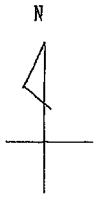
3 (占有状況等)

物件1, 2各土地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。

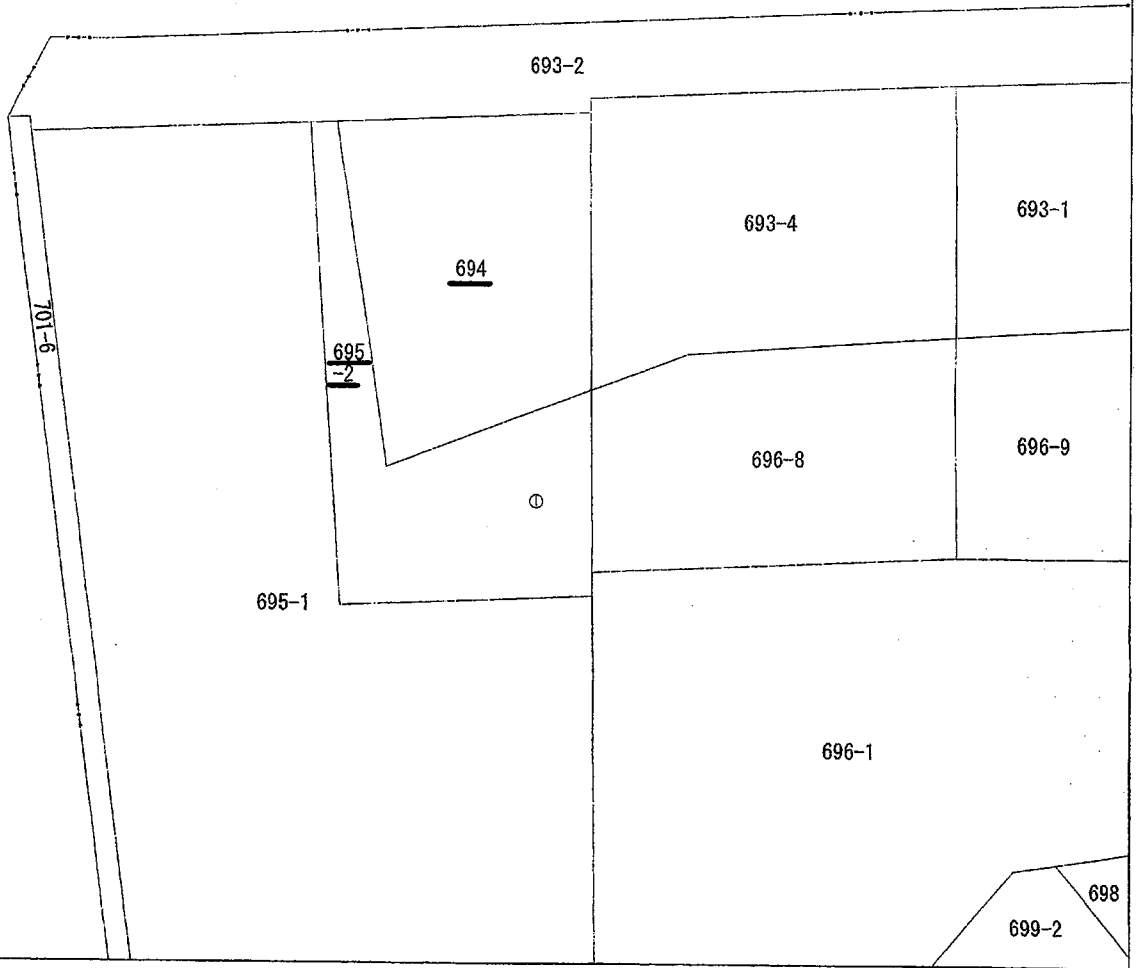
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 2 月 4 日 (水) 14:00 - 14:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8 年 2 月 6 日 (金) 9:00 - 9:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 2 月 18 日 (水) 11:00 - 12:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8 年 2 月 18 日 (水) 14:00 - 14:30	執行官室	占有状況等について元破産管財人から電話聴取
(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



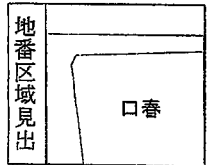
地区外



-27149.132

(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	所在	嘉麻市口春字長坂				地番	694番			
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50年3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。

(福岡法務局飯塚支局管轄)

令和8年2月6日

福岡法務局

請求番号：2-1

(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成25年10月3日

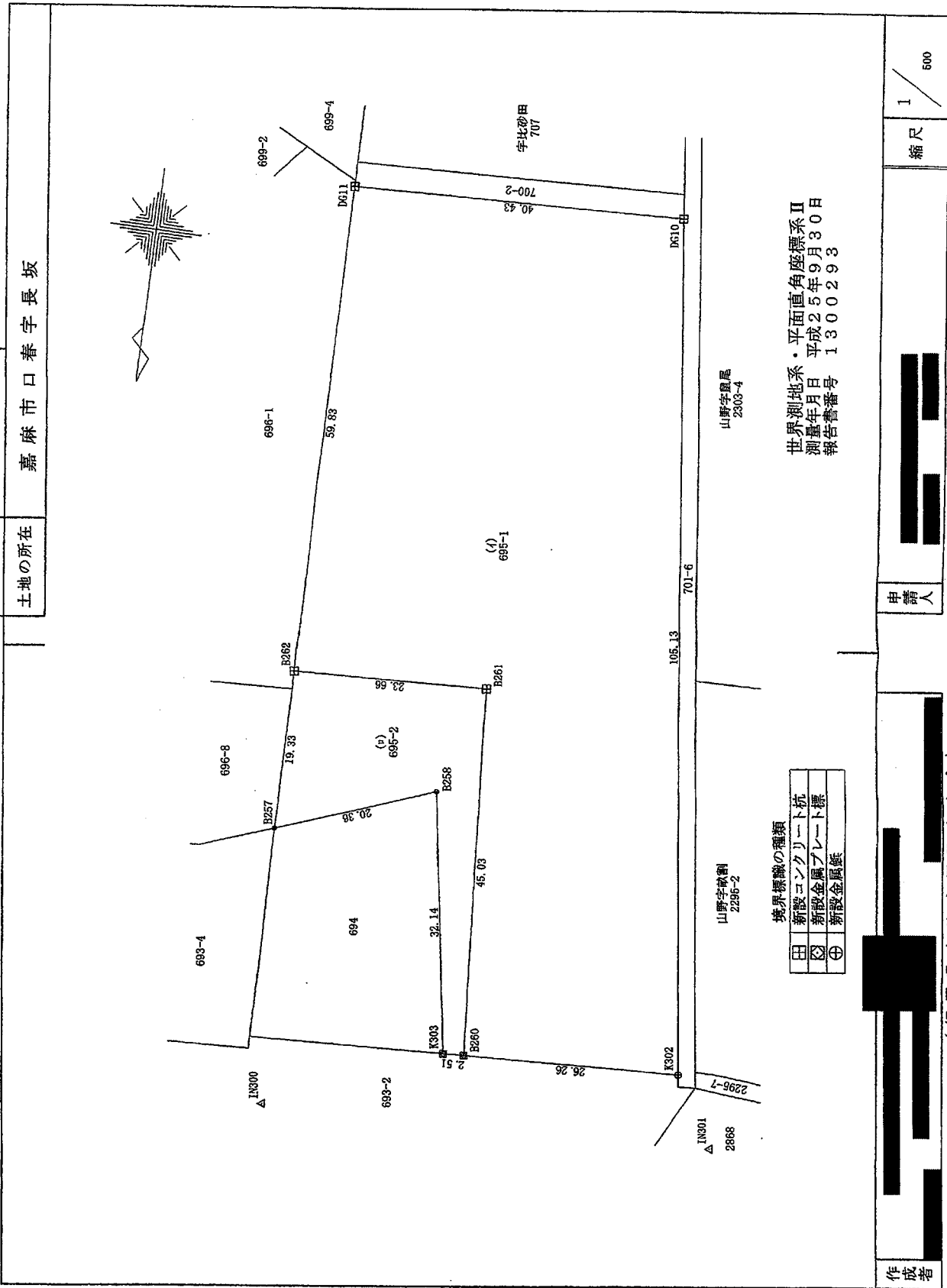
公用

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。
(福岡法務局 飯塚支庁 海幢)
令和8年2月6日 福岡法務局

1/2

地積測量図

地番	695番1, 695番2
土地の所在	嘉麻市口春字長坂



世界測地系・平面直角座標系Ⅱ
測基年月日 平成25年9月30日
報告書番号 1300293

境界標識の種類

田	新設コンクリート杭
田	新設金属プレート標
田	新設金属釘

作成者

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：2-2 (1/2)

(7枚目)

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。
(福岡法務局飯塚支局管轄)

令和8年2月6日 福岡法務局

地積測量図

地番 695番1, 695番2

土地の所在 嘉麻市口春字長坂

引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標
IN300	新設金属鉄	67107.418	-27077.173
IN301	新設金属鉄	67105.936	-27132.091
境界点	器械点	距離	夾角
IN301	IN300	54.938	
B260		31.976	15-16-38
R302		9.836	62-12-56
DG10		114.294	82-39-17
DG11		125.654	64-01-09
B262		77.356	43-23-04
B261		62.560	58-38-23
R303		34.402	14-07-51
B257		65.928	30-51-09
B258		54.907	47-12-41

使用三角点等の表示(日本測地系)			
点名	X座標	Y座標	備考
平本	66736.780	-27884.550	三角点
本谷	67433.840	-27606.740	三角点

※「測地成果2000のための座標変換ソフトウェア T K Y 2 J G D」を使用。

座標求積表

(A) 695番1			
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B260	67098.346	-27101.029	-1191036.022482
R302	67097.361	-27127.273	2867342.792363
DG10	66993.015	-27114.426	2788827.171804
DG11	66994.507	-27074.019	-1660205.919099
B262	67094.336	-27074.458	-1594848.022948
B261	67053.413	-27098.104	-1192587.557040
		倍面積	7492.442588
		面積	3746.2212940
		坪数	3746.22
			1133.23

(B) 695番2			
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
R303	67098.440	-27098.515	-858589.349260
B260	67098.346	-27101.029	1220278.032783
B261	67053.413	-27098.104	1192587.657040
B262	67054.336	-27074.458	-548311.923416
B257	67073.665	-27074.601	-333721.531926
B258	67066.662	-27093.719	-671246.886225
		倍面積	995.896996
		面積	497.9484980
		坪数	497.94
			150.62
		合計	4244.1697920

作成者

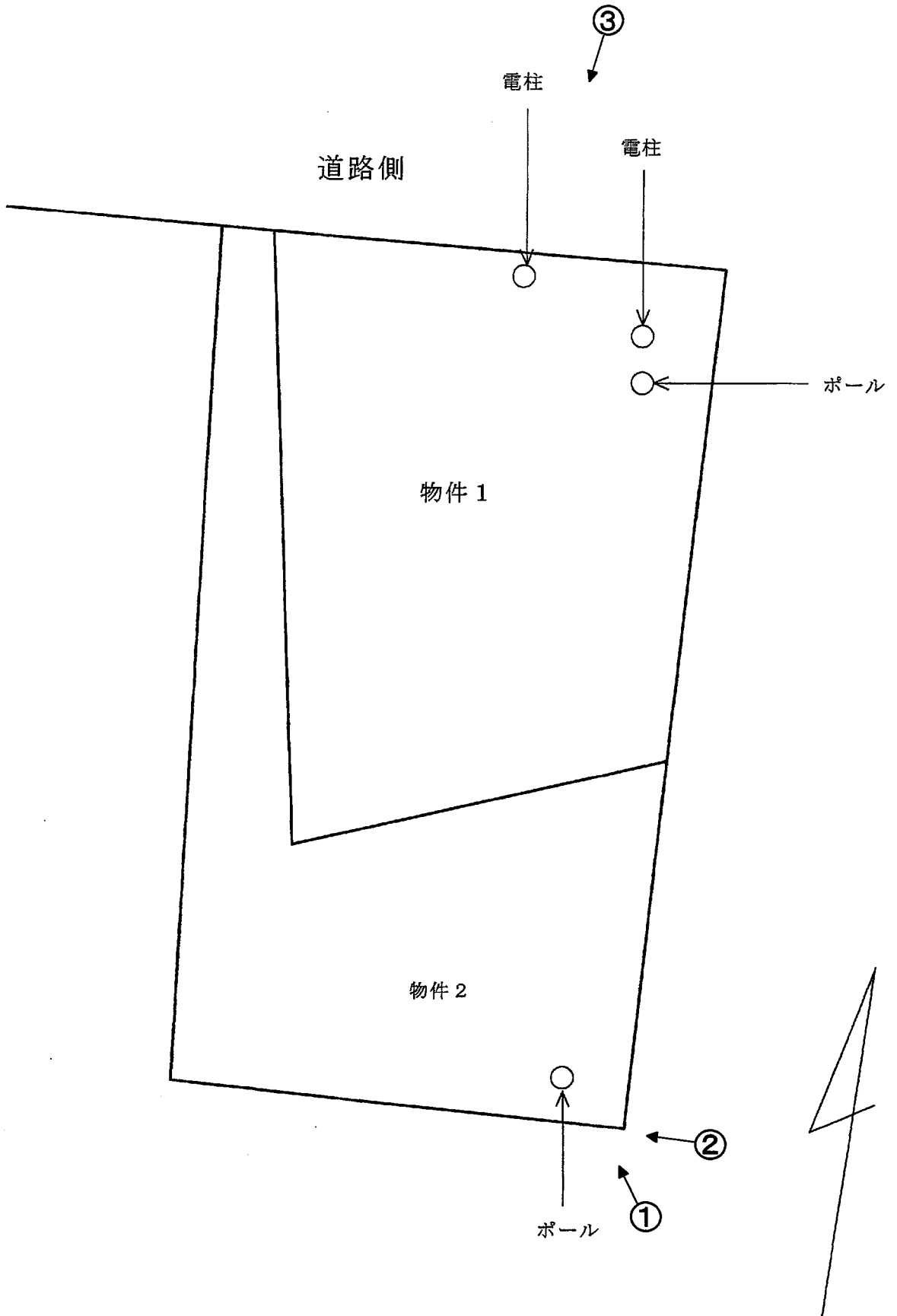
申請人

縮尺 1/

(福岡県土地家屋調査士会)

土地位置関係図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件土地を撮影



No. 2

本件土地を撮影



No. 3

本件土地を撮影

令和8年(ケ)第1号
令和8年2月18日現地調査
令和8年3月18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 1,650,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 920,000 円
物件2 (土地)	金 730,000 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。

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	所在地目地積	嘉麻市口春字長坂 694 番 雑種地 625.00 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目地積	嘉麻市口春字長坂 695 番 2 雑種地 497.00 m ²	同上
番号	特記事項		
1・2	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・物件1, 2各土地につき、目的外物件として太陽光パネルが存在する。 ・物件1の土地につき、目的外物件として電柱2本及びポール1本が存在する。 ・物件2の土地につき、目的外物件としてポール1本が存在する。 		
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・2一体）

位置・交通 (直線距離)	JR後藤寺線「上三緒」駅の南西方、約2km。 嘉麻市バス「山野第二入口」停留所の東方、約140m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該地域は、戸建住宅や嘉麻市営住宅等が存する住宅地域と、農地等、太陽光用地等の低利用地が混在する地域である。住宅地や工業地等の開発は殆ど無く、土地利用は低迷している地域である。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)	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 — 70% 200% 無し 無し
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	1,122.00 m ² (登記地積) 整形 (「地積測量図参照」。)) 約26.5m 約45.0m 一方路 無し
接面道路の状況	北側で幅員約8.6mの舗装市道と約2.0m程度高位に接面 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)。接面街路との間は傾斜地となっており、人の往来が困難である。	
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 : なし (引き込み可) 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、「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。なお、長坂遺跡に指定されており、建物の新築等の際には発掘の届出等が必要である。 ・前述の如く太陽光発電設備が存するが、詳細は一切不明である。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格（物件1・2）

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	14,000	0.35	625.00	3,060,000
2	14,000	0.35	497.00	2,440,000

【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： 公示地「嘉麻-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,200\text{円/m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{118} & = & 14,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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 × 1.00 × 1.20 × 1.00 = 1.18

イ 個 別 格 差： ※1 規模過大 個別格差
0.50 × 0.70 = 0.35

※1 高低差が存し、道路からの出入りが困難。

ウ 地 積： 登記数量による。

2. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	評価額（円） ア×イ×ウ
1	3,060,000	0.50	0.60	920,000
2	2,440,000	0.50	0.60	730,000
一括価格(合計)				1,650,000

イ 市場性修正：太陽光設備の詳細が一切不明で、需要者層が極めて限定される事を勘案した。

ウ 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：公示地「嘉麻ー4」
所在：嘉麻市口春字サシヲ467番8
住居表示：－
価格：16,200 円/㎡（対前年変動率 1.9%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：247 ㎡
地域の概要：中規模住宅のほか店舗も見られる既成住宅地域
接面街路：南西側幅員約6.5m市道
供給処理施設：水道
位置：JR後藤寺線「下鴨生」駅の南西方、道路距離2.4km。
用途指定等：非線引き都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地位置関係図	1 葉
3 現況写真	2 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

