

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 場 所	令和 8年 7月29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 8月12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 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 嘉麻市山野字野添
地 番 1074番1
地 目 宅地
地 積 914.00平方メートル
- 2 所 在 嘉麻市山野字野添 1074番地1、1073番地8
家屋 番号 1074番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 130.90平方メートル
2階 17.80平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約151.90平方メートル
2階 17.80平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.68平方メートル
2階 34.20平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約53平方メートル
2階 34.20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26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】

隣地との境界が不明確である。売却対象外の土地（地番1155番2）を通行のため無償で利用している。

《 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 嘉麻市山野字野添
地 番 1074番1
地 目 宅地
地 積 914.00平方メートル
- 2 所 在 嘉麻市山野字野添 1074番地1、1073番地8
家屋 番号 1074番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 130.90平方メートル
2階 17.80平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約151.90平方メートル
2階 17.80平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.68平方メートル
2階 34.20平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約53平方メートル
2階 34.20平方メートル



令和8年(ヌ)第1号
令和8年3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 嘉麻市山野字野添
地 番 1074番1
地 目 宅地
地 積 914.00平方メートル
- 2 所 在 嘉麻市山野字野添 1074番地1、1073番地8
家屋 番号 1074番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 130.90平方メートル
2階 17.80平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.68平方メートル
2階 34.20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
■近隣者	<p>1 本件建物(主たる建物)及び附属建物は、約5, 6年前から空き家の状態になっています。</p> <p>2 本件土地について、隣地との境界に争いはありません。ただし、本件土地は直接には公道(2612番)に接道していないので、隣地(1155番2)を通過して出入りしています。従前から隣地(1155番2)所有者の承諾を得て無償で通行していたと思いますが、詳しいことは分かりません。</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

執行官の意見

■ 1 (接道)

本件土地は、公図のとおり、いわゆる袋地であり、現在、本件土地所有者が公道(2612番)に至るまで通行している内容は3枚目記載のとおりである(写真6)。また、人の往来は隣地(1155番2)を通じて可能であるが、車両の往来は困難だと思われる。

2 (形状等)

本件土地と隣地との間には一部コンクリートブロック等が存在するが、本件土地内には竹木等が生い茂って確認できないことから、隣地との境界は不明瞭である。また、隣地(1073番9)とは約2.5メートルの高低差があり、境界付近には石積擁壁が存在する。

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(主たる建物)及び附属建物は、全体的に老朽化が著しく、建物内部の確認は大部分が立入りが困難な状況である。

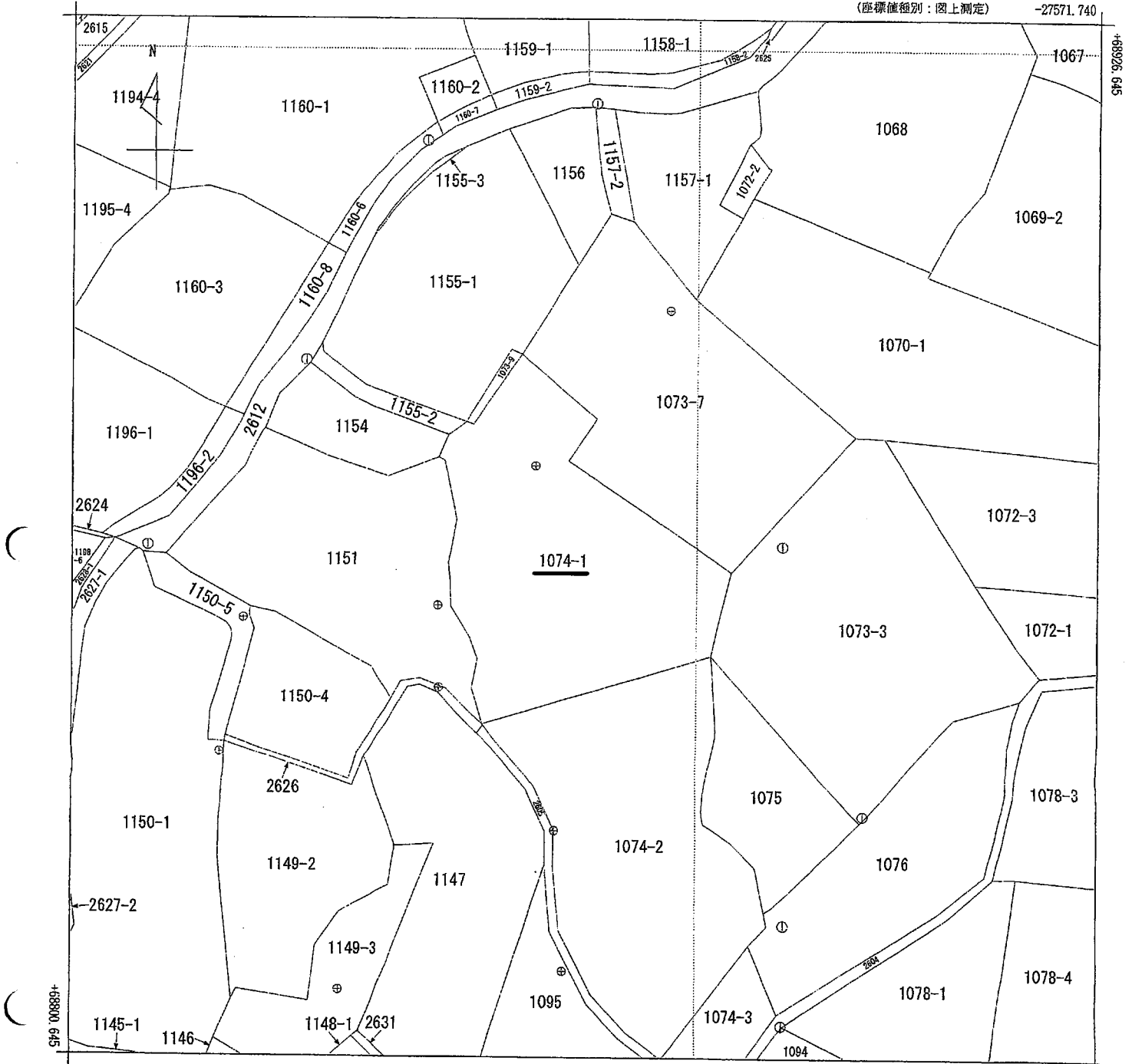
5 (照会結果)

本件建物の占有状況等について、所有者に照会したが回答を得られなかった。

(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 3 月 4 日 (水) 10:30 - 10:40	執行官室	建物図面請求
R 8 年 3 月 18 日 (水) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8 年 4 月 1 日 (水) 9:00 - 9:20	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 4 月 1 日 (水) 10:00 - 11:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 近隣者から口頭聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月1日 目的物件は不在(無施錠)であったので, 立会人Aを立ち合わせ, 建物内に立ち入った。</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



(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
山野

請求部分	所在	嘉麻市山野字野添			地番	1074番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和48年3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8年4月1日
福岡法務局飯塚支局

請求番号：5-3
(1/1)

(6枚目)

A4判に縮小 公用

昭和四五年七月八日

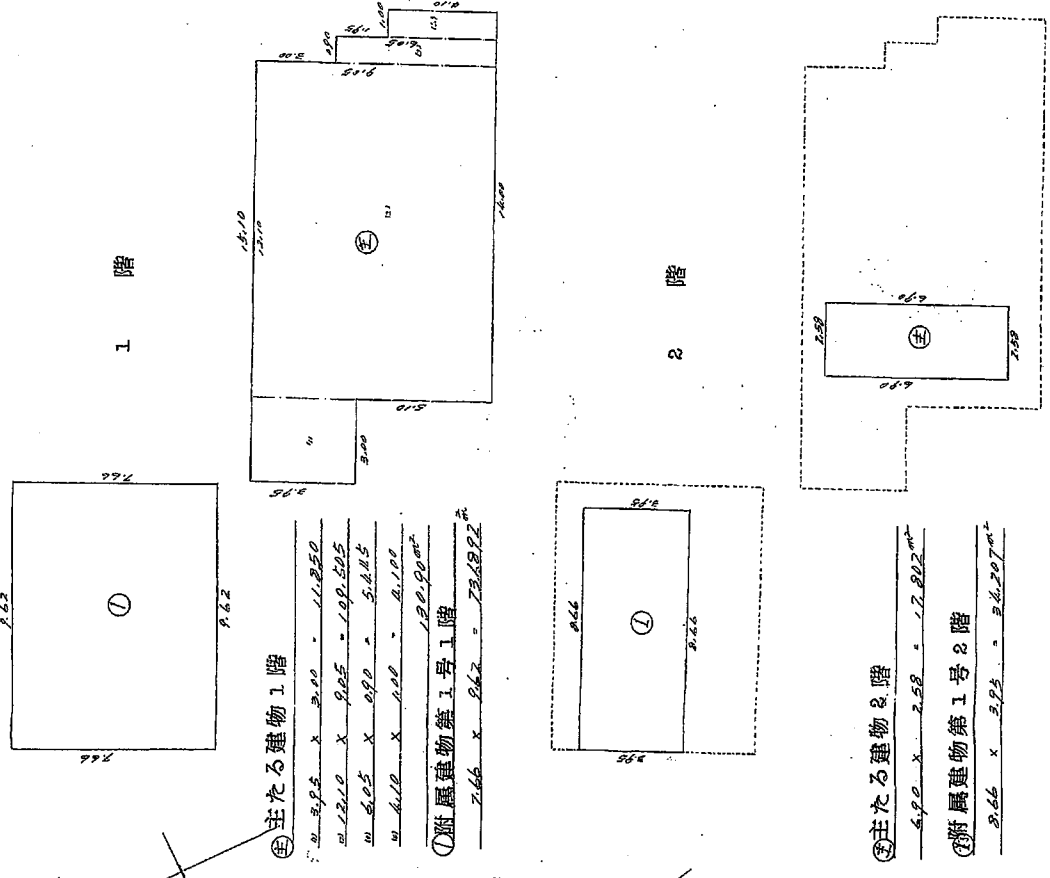
作製年月日	昭和四五年七月八日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------

755886
建物階平面図

各階

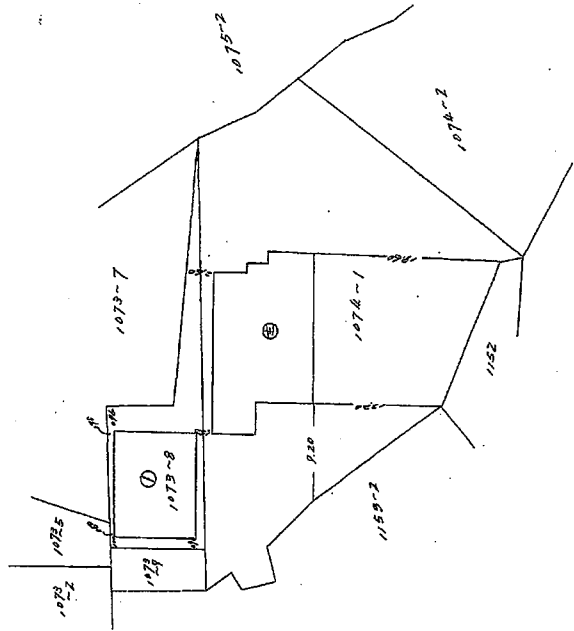
家屋番号	1074~1
建物の所在	福岡県嘉麻市 嘉穂郡相模町大字山野字野添1073~8

545.7.8



⑤主たる建物1階
 $20.895 \times 31.00 = 647.505$
 $12.210 \times 9.05 = 110.490$
 $10.805 \times 0.90 = 9.725$
 $10.610 \times 1.00 = 10.610$
 ①附属建物第1号1階
 $7.66 \times 9.67 = 73.892$

⑤主たる建物2階
 $4.90 \times 2.58 = 12.622$
 ②附属建物第1号2階
 $2.66 \times 3.95 = 10.527$



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	$1/500$ $1/200$
----	-----------------

登記年月日：昭和45年7月8日

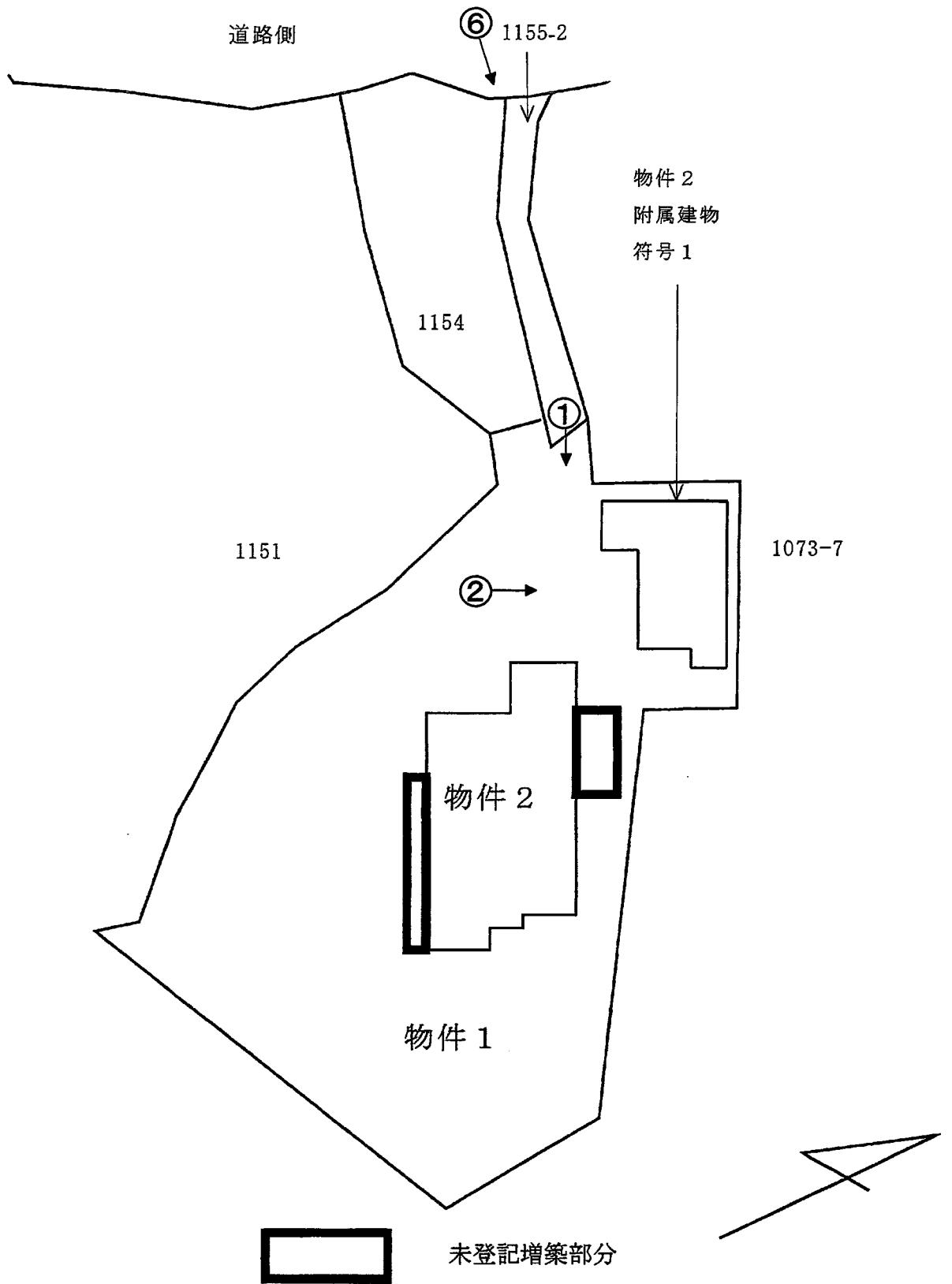
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和8年4月1日 福岡県嘉麻市 嘉穂郡相模町 野添 1073~8

福岡県嘉麻市 嘉穂郡相模町 野添 1073~8

公用

↑ 写真撮影位置方向

土地・建物位置関係図

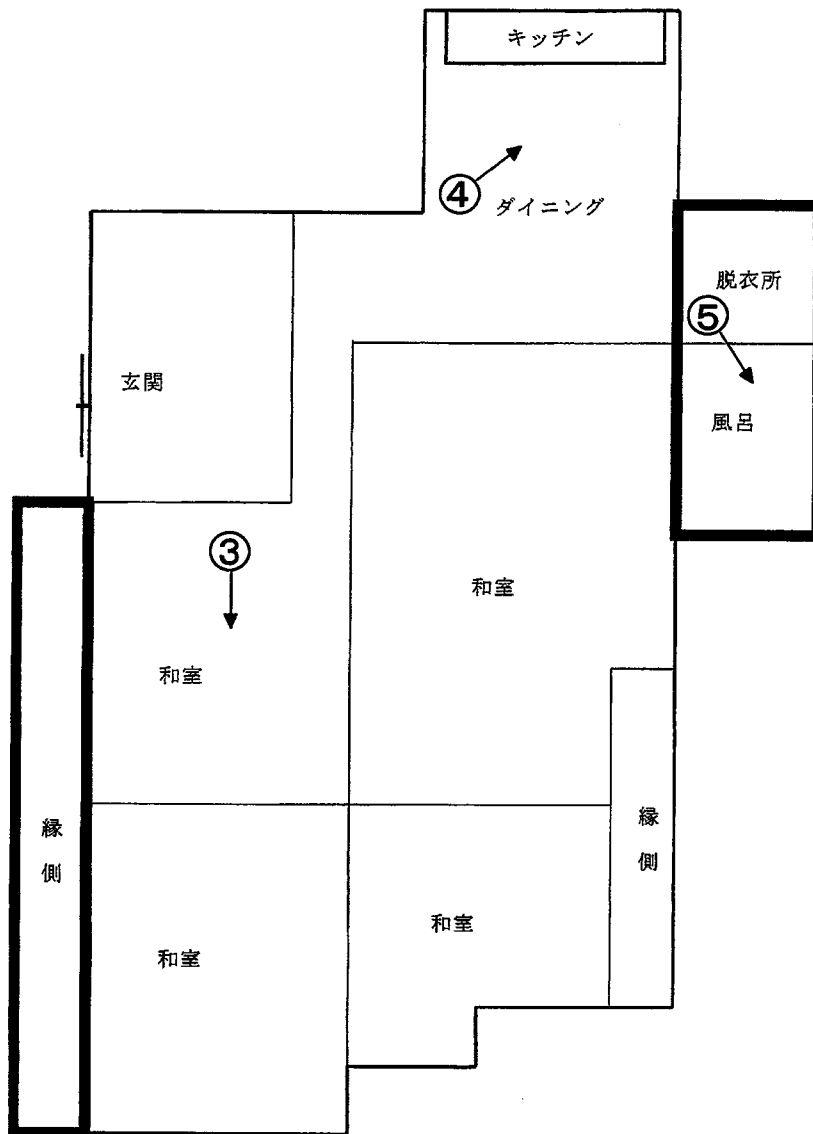


注：字図と建物図面の土地の形状が異なる。建物図面の形状により作成したが、境界を確定して作成した場合、形状等が異なる可能性が有る。

↑ 写真撮影位置方向

間取図
【物件2】

【1階】

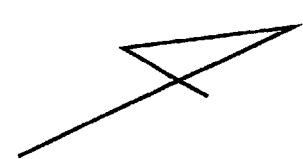


【2階】

間取は確認不能



未登記増築部分

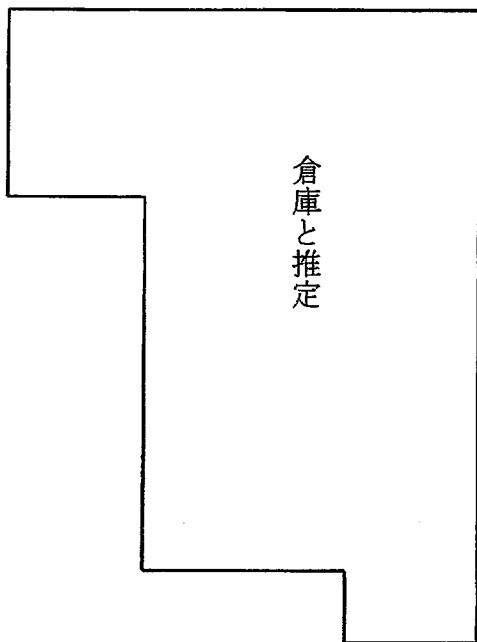


注：老朽化が著しく、立ち入り可能な範囲において確認出来た間取であり、概略である。また、2階は確認不能であった。

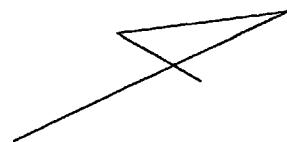
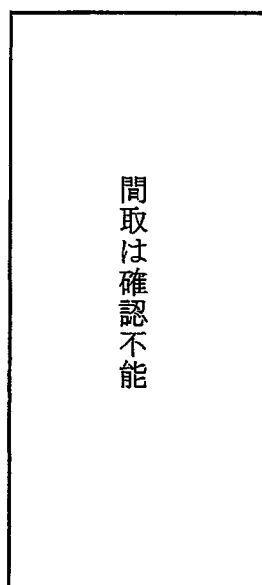
間取図

【物件2・附属建物・符号1】

【1階】



【2階】



注：老朽化が著しく、立ち入りは出来なかった。間取は外部から観察した推定である。



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

附属建物(符号1)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



本件建物

No. 6

本件土地に至る隣接地(11
55番2)の状況を撮影

令和8年(又)第1号
令和8年4月1日現地調査
令和8年4月14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 1,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 630,000 円
物件2 (建物)	金 460,000 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（土地）の内訳価格は物件2（建物）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（建物）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）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	嘉麻市山野字野添 1074 番 1 宅地 914.00 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	嘉麻市山野字野添 1074番地1、1073番地8 1074 番 1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 130.90 m ² 2階 17.80 m ² 1 倉庫 木造セメント瓦葺2階建 1階 73.68 m ² 2階 34.20 m ²	現況床面積 1階 約 151.9 m ² 2階 約 17.8 m ² 現況床面積 1階 約 53 m ² 2階 約 34.2 m ²
番号	特記事項		
1	地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・建物の現況床面積は、登記床面積と異なる。附属建物符号1の1階床面積は、登記ミスが減築か不明である。		
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筑豊本線「飯塚」駅の南東方、約1.5km。 嘉麻市バス「樋渡公民館」停留所の北西方、約290m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	当該地域は、周辺に農地、山林等が存する農家集落地域に存する住宅地である。街路及び画地配置は雑然としており、対象地の南東側に丘陵地が近接するため、日照・眺望等の自然的環境にやや難が有る。 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 非線引き都市計画区域 用途地域 ー 建ぺい率 70% 容積率 200% 防火規制 無し その他の規制 無し
画地条件	地積 914.00 m ² (登記地積) 形状 不整形 (公図参照) 間口 約3.0m 奥行 約28.0m 接道関係 一方路 その他
接面道路の状況	物件1は直接出入り可能な市道等の道路とは面しない囲繞地である。西側で目的外土地(1155-2)を介して、幅員約5mの舗装市道(2612等)と出入り可能である。当該市道は、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。1155-2は目的外土地であり、所有者も異なるため、許可等を得て通行可能な状況になっているか否か、買受人が当該土地を通行等が可能か否か、不明である。
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 : あり 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、「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、生涯学習課文化財係によると、樋渡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。 ・1155-2を通じて人の往来が可能であるが、車両の往来は困難である。 ・周囲は戸建住宅も有るが、1073-3、1074-2は山林等であり、境界は不明確である。 対象地は1073-9より約2.5m高位に存し、境界付近には、石積み擁壁が存する。建物を再建築する際に、利用可能か否か不明である。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
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27年3月31日 新築 経過年数：約 75 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：瓦葺 外壁：リシン吹き付け ほか 天井：合板 ほか 床：畳、板張り ほか 内壁：合板 ほか 設備：電気、プロパンガス、給排水設備 等 その他：特記なし
床面積（現況）	主である建物の1階は増築されており、現況床面積は約151.90㎡である。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4DK（推定）（別添「間取図」参照。）
品等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る （現況調査報告書に記載の損傷等が存する。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・主である建物は、老朽化が著しく、内部の確認は困難であった。間取図は確認出来た範囲における用途であり、概略の間取図である。 ・主である建物は増築されている。附属建物の形状、面積は登記と異なる。附属建物は減築か登記ミスか、判断は出来ない。また、所有者等の残置物が多数存していた。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物
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30年5月1日 新築 経 過 年 数：約 71 年 経済的全耐用年数：約 25 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：吹付塗り壁等 天 井：不明 床：不明 内 壁：不明 設 備：不明 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	附属建物符号1の現況床面積は約53㎡である。
現況用途等	現況用途：倉庫（推定） 間 取 り：不明 （別添「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	劣る （現況調査報告書に記載の損傷等が存する。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・附属建物符号1は、老朽化が著しく、内部の確認は困難であった。間取は確認出来た範囲における用途であり、概略の間取図である。

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
1	12,100	0.34	914.00	0.80	3,010,000

【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。なお、街路条件は幅員5m市道を設定して地域格差を判断した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{138} & = & 12,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 1.03 × 接近条件 0.99 × 環境条件 1.35 × 行政的条件 1.00 = 1.38

イ 個別格差：形状 0.95 × 規模過大 0.90 × 接面状況 0.50 × ※1 0.80 = 0.34

※1 境界不明確、擁壁の状態等。

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	100,000	169.70	0.03	510,000
附属建物	50,000	87.20	0.03	130,000
			合計	640,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。未登記部分等は概測数量を採用した。

ウ 現価率： (査定)

物件 2 は、建築後約 75 年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している経年劣化もあり保守管理は劣る。従って、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の 3% を持って、建物の価格とした。

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	3,010,000	0.30	法定地上権	900,000
			計	900,000

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	3,010,000	－ 900,000		0.50	0.60	630,000
2	640,000	＋ 900,000	1.00	0.50	0.60	460,000
一 括 価 格 (合 計)						1,090,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 対象地域は農家住宅で、外部からの流入が少なく、長期にわたる市場滞留期間を前提として成立している事、無道路地で需要者が想定しづらい事、動産が多数存している事、建物の老朽化が著しい事、擁壁の状態に難が有る事等を勘案し、上記の通り市場修正を行った、残存する可能性を勘案した。

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

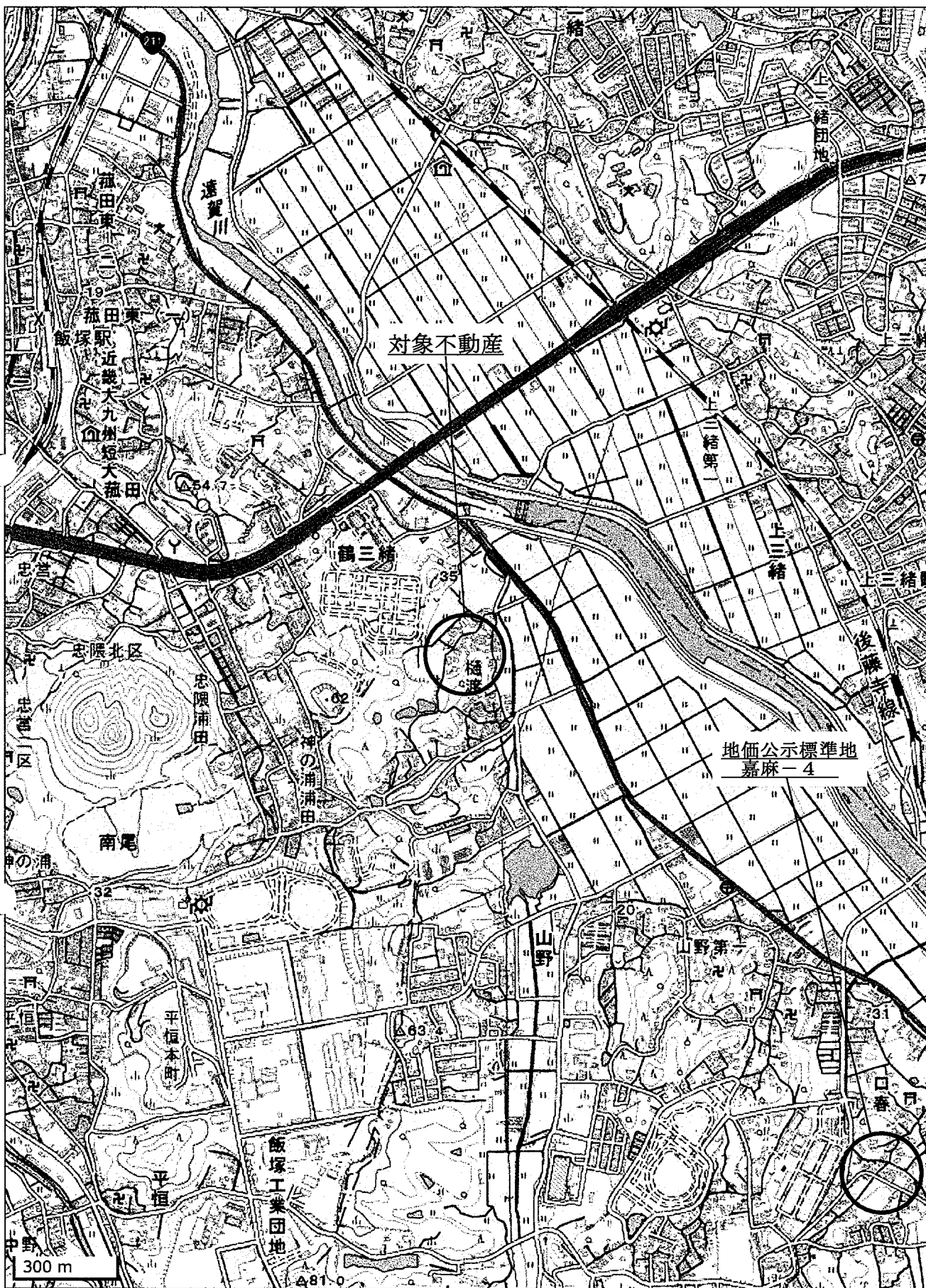
地価公示価格：公示地「嘉麻-4」
所在：嘉麻市口春字サシヲ167番8
住居表示：—
価格：16,500 円/m²（対前年変動率 1.9%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：247 m²
地域の概要：中規模住宅のほか店舗も見られる既成住宅地域
接面街路：南西側幅員約6.5m市道
供給処理施設：水道
位置：JR後藤寺線「下鴨生」駅の南西方、道路距離2.4km。
用途指定等：—（建ぺい率 70%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	2 葉
4 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



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

