

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 飯塚市大日寺字メ尾
地 番 7番3
地 目 宅地
地 積 802.82平方メートル
(現況)
地 目 宅地・雑種地
- 2 所 在 飯塚市大日寺字メ尾12番地1
家屋 番号 12番1の4
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 82.32平方メートル
2階 82.32平方メートル
- 3 所 在 飯塚市大日寺字メ尾13番地1、12番地1
家屋 番号 13番1の2
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 124.12平方メートル
2階 82.51平方メートル



職権により売却基準価額変更

決定年月日	令和8年5月29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
1~3	3,210,000	2,250,000	一括
1	2,240,000	1,570,000	
2	350,000	250,000	
3	620,000	430,000	
(備考)			

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1～3】

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2】

賃借権

範 囲 2階10号室
賃借人 B
期 限 令和8年10月23日
賃 料 月額2万4000円
賃料前払 なし
敷 金 6万6000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11号室
賃借人 C
期 限 令和8年4月30日
賃 料 月額2万5000円
賃料前払 なし
敷 金 7万5000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。



【物件番号3】

賃借権

範囲 5号室
賃借人 D
期限 令和8年11月25日
賃料 月額3万2000円
賃料前払 なし
敷金 6万円
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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

2階10号室及び2階11号室以外につき、本件所有者が占有している。

【物件番号3】

5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

【物件番号1】

本件土地の一部は通路として利用されている。

《 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 飯塚市大日寺字メ尾
地 番 7番3
地 目 宅地
地 積 802.82平方メートル
(現況)
地 目 宅地・雑種地
- 2 所 在 飯塚市大日寺字メ尾12番地1
家屋 番号 12番1の4
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 82.32平方メートル
2階 82.32平方メートル
- 3 所 在 飯塚市大日寺字メ尾13番地1、12番地1
家屋 番号 13番1の2
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 124.12平方メートル
2階 82.51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1(物件番号1～3)

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 飯塚市大日寺字メ尾
 地 番 7番3
 地 目 宅地
 地 積 802.82平方メートル
- 2 所 在 飯塚市大日寺字メ尾12番地1
 家屋 番号 12番1の4
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 82.32平方メートル
 2階 82.32平方メートル
- 3 所 在 飯塚市大日寺字メ尾13番地1、12番地1
 家屋 番号 13番1の2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 124.12平方メートル
 2階 82.51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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地・雑種地(物件1) <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1) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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(物件2, 3)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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1について、事実上、敷地の一部が近隣者の通路として使用されている。														
建物	物件2														
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(物件2)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
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階8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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階9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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階10号室 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	S55. 10. 23 ----- R 7. 10. 23 ~R 8. 10. 23	<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 24,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 66,000円	最初の契約 S55. 10. 23~ S56. 10. 23 1年間
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階11号室 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	S58. 5. 1 ----- R 7. 5. 1 ~R 8. 4. 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 25,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 75,000円	最初の契約 S58. 5. 1 ~S59. 4. 30 1年間
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 5号室 ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	S50. 11. 26 ----- R 7. 11. 26 ~R 8. 11. 25	<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 32,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 60,000円	最初の契約 S50. 11. 26 ~S51. 11. 25 1年間
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 6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
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 7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	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<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 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<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 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<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 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<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 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<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 円	

※ 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：貸借人 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 物件2建物は、古い2階建のアパートですが、2階10号室、2階11号室は賃貸中ですが、1階8号室及び1階9号室は空室になっています。 また、物件3建物も、古い2階建アパートですが、5号室のみが賃貸中で、その他は空室になっています。</p> <p>2 入居者は、所有者との間で賃貸借契約を締結として居住しています。 その契約内容は4枚目記載のとおりです。</p> <p>3 物件2、3建物は、全体的に古くなっており、外壁や壁クロス等の複数箇所に損傷があります。</p> <p>4 物件1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B	<p>1 物件2建物2階10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4枚目記載のとおりです。</p> <p>2 物件2建物2階10号室は、全体的に古くなっており、壁クロス等の複数箇所に損傷があります。</p> <p>3 隣室の賃借人Cは、現在入院中だと聞いています。間取りは、1階9号室と同じです。</p>
■賃借人D	<p>1 物件3建物5号室は、私の亡夫が所有者から賃借して居住していましたが、契約名義は変えずに私がそのまま居住しています。 その契約内容は4枚目記載のとおりです。</p> <p>2 物件3建物5号室は全体的に古くなっており、壁クロス等の複数箇所に損傷があります。なお、私は全盲のためヘルパー以外の来客には対応できませんので、本日は長男に立ち会ってもらっています。</p>
■所有者A	<p>1 物件1土地及び物件2、3各建物の占有状況等については、概ね管理会社及び各賃借人が述べているとおりです。</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)

物件1土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。しかし、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2, 3各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。

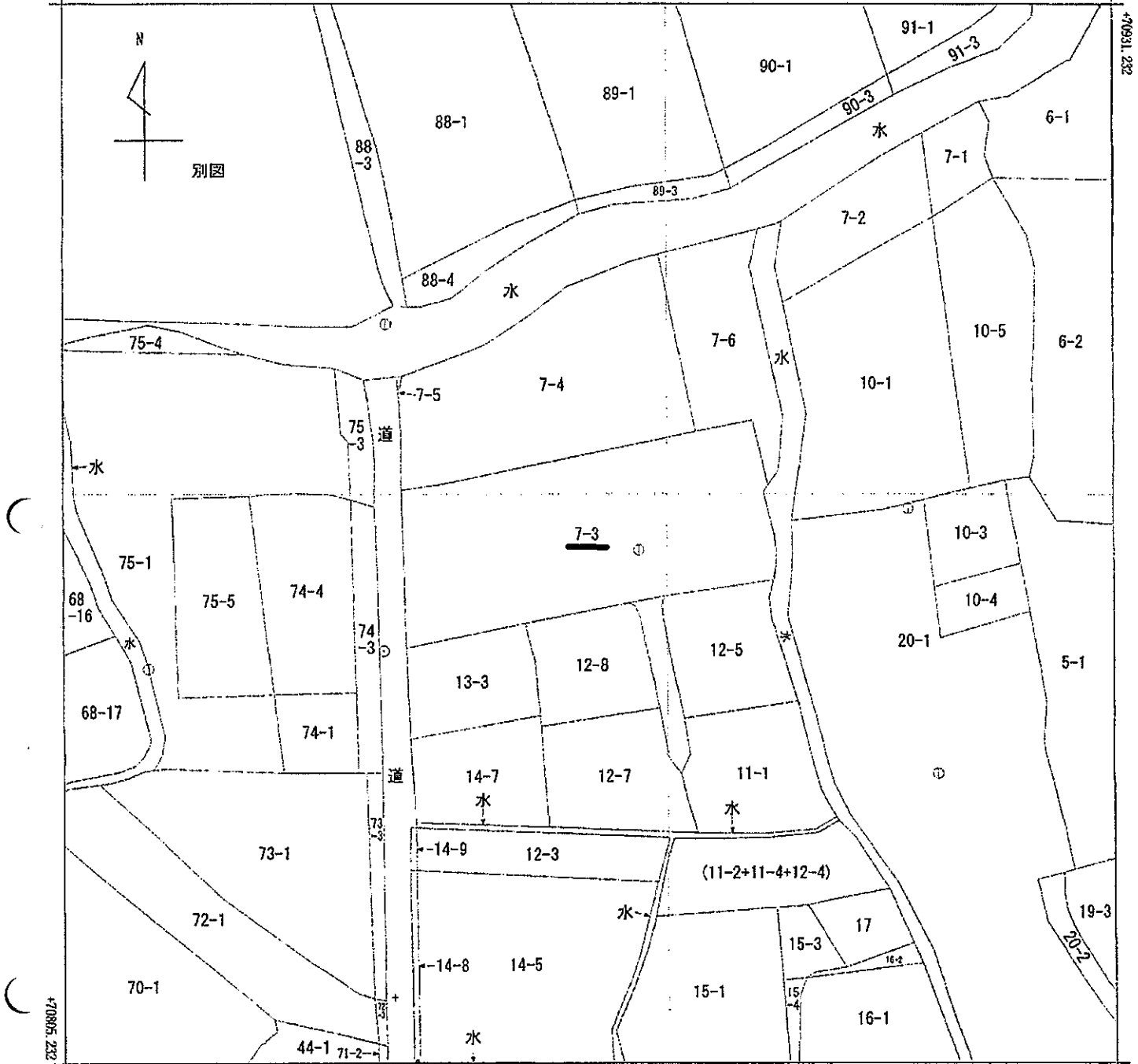
4 (損傷等)

物件2, 3各建物については、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) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 9 月 10 日 (水) 13:40 - 14:00	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) 11:30 - 11:50	福岡法務局 飯塚支局	公函, 地積測量図等の調査
R 7 年 10 月 8 日 (水) 12:00 - 13:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人から口頭聴取
R 7 年 11 月 12 日 (水) 12:00 - 13:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7 年 11 月 12 日 (水) 14:00 - 14:10	執行官室	占有状況等について所有者から電話聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月12日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人M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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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



-32292.563 (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
大日寺

請求部	所在	飯塚市大日寺字メ尾			地番	7番3			
出縮力尺	1/500	精度区分	乙一	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46年1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：7-1
(1/1)

(9枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成3年6月25日

H3.6.25

503025

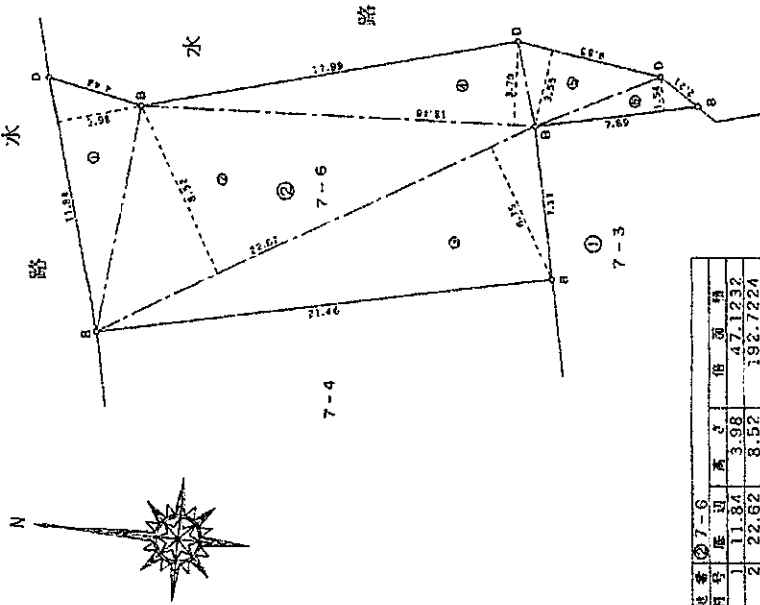
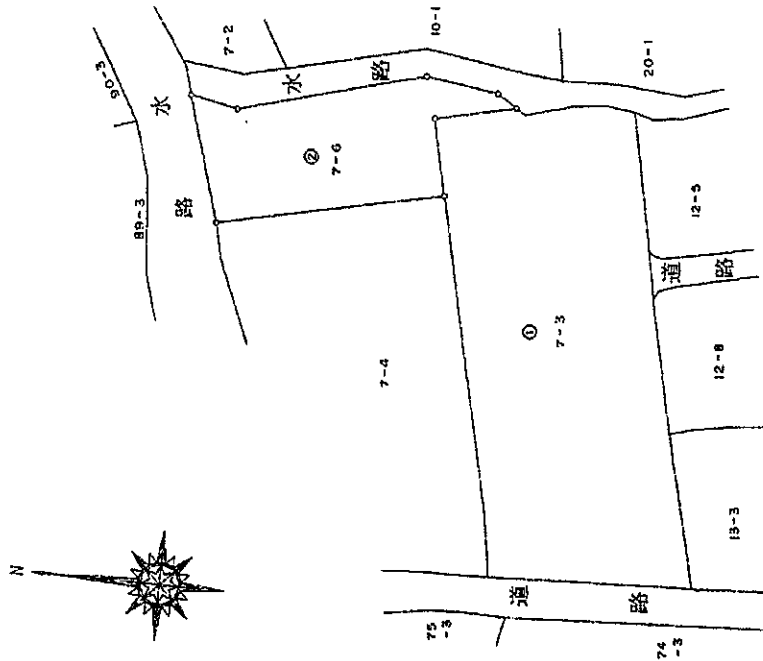
前 7-3 後・新

7番6,7-3

地積測量図

土地の所在 飯塚市大字大日寺字メ尾

全 体 図 縮尺=1:500



区画番号	面積 (㎡)	用途
7-3-1	11.84	3.98
7-3-2	22.62	8.52
7-3-3	22.62	6.75
7-3-4	18.46	3.79
7-3-5	6.85	3.55
7-3-6	7.69	1.54
合計	106.08	24.13

区画番号	面積 (㎡)	用途
7-3-1	11.84	3.98
7-3-2	22.62	8.52
7-3-3	22.62	6.75
7-3-4	18.46	3.79
7-3-5	6.85	3.55
7-3-6	7.69	1.54
合計	106.08	24.13

境界	境界線の種類
A	コンクリート板
B	プラスチック板
C	金 属 標
D	刻
E	

申請人

縮尺 1/250

製作者

(株) 飯塚市地家課調査士会

図号: 7-4

公用

(10枚目)

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

令和7年9月28日 福岡市地籍課支局

登記年月日：昭和51年1月7日

AS/-/-7

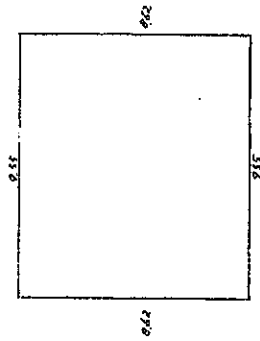
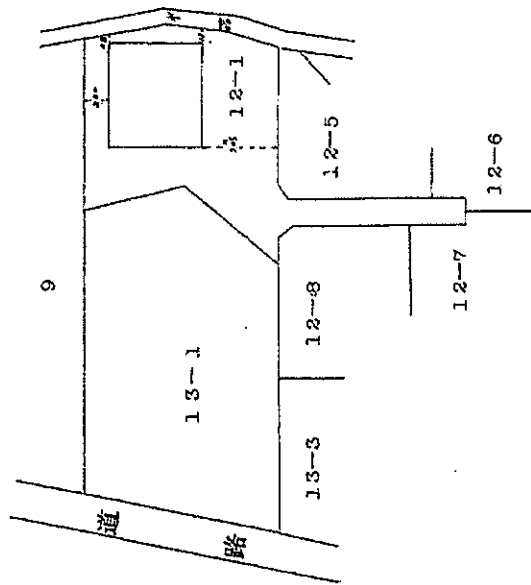
家屋番号 / 2-1-4

建築物の所在 飯塚市大字大日寺ノ尾ノ2番地ノ

738362

建各階平面図

1階, 2階同形



$$8.62 \times 9.55 = 82.32 / \text{m}^2$$

作製年月日	作製者	申請人
昭和五十年九月六日	[Redacted]	[Redacted]

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500 1/200

これは図面に記述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 藤家支局

公用

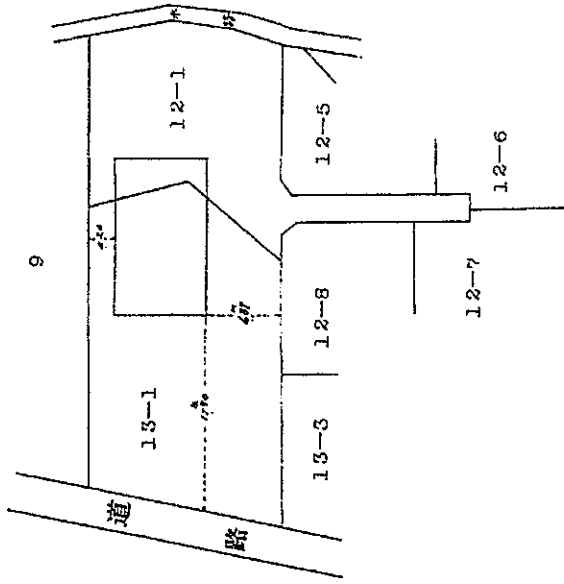
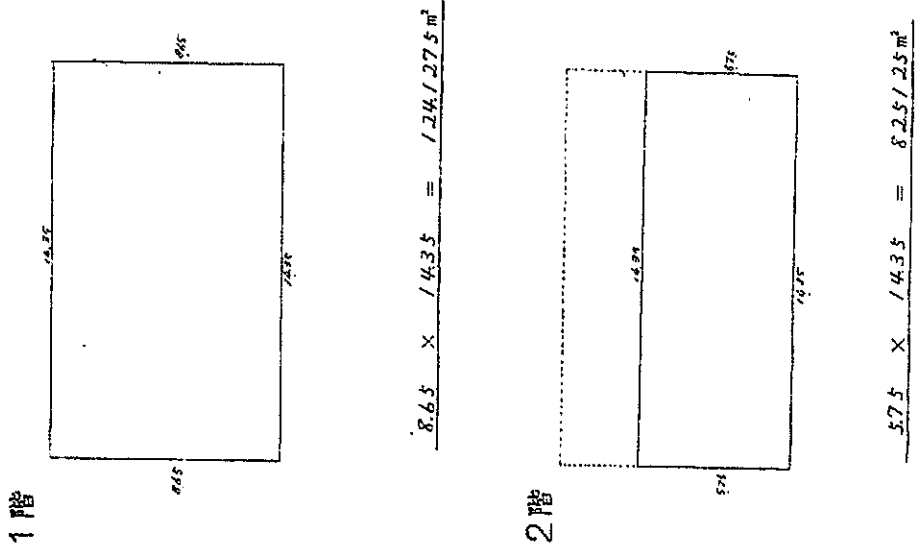
登記年月日：昭和51年1月17日

738366

建物各階平面図

敷地番号	13-1-2
建物の所在	飯塚市大字大日寺字メ尾 / 3-1 / 2-1

製作年月日	昭和五拾年九月六日	製作者	甲 藤人
-------	-----------	-----	------



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	1/500
	1/200

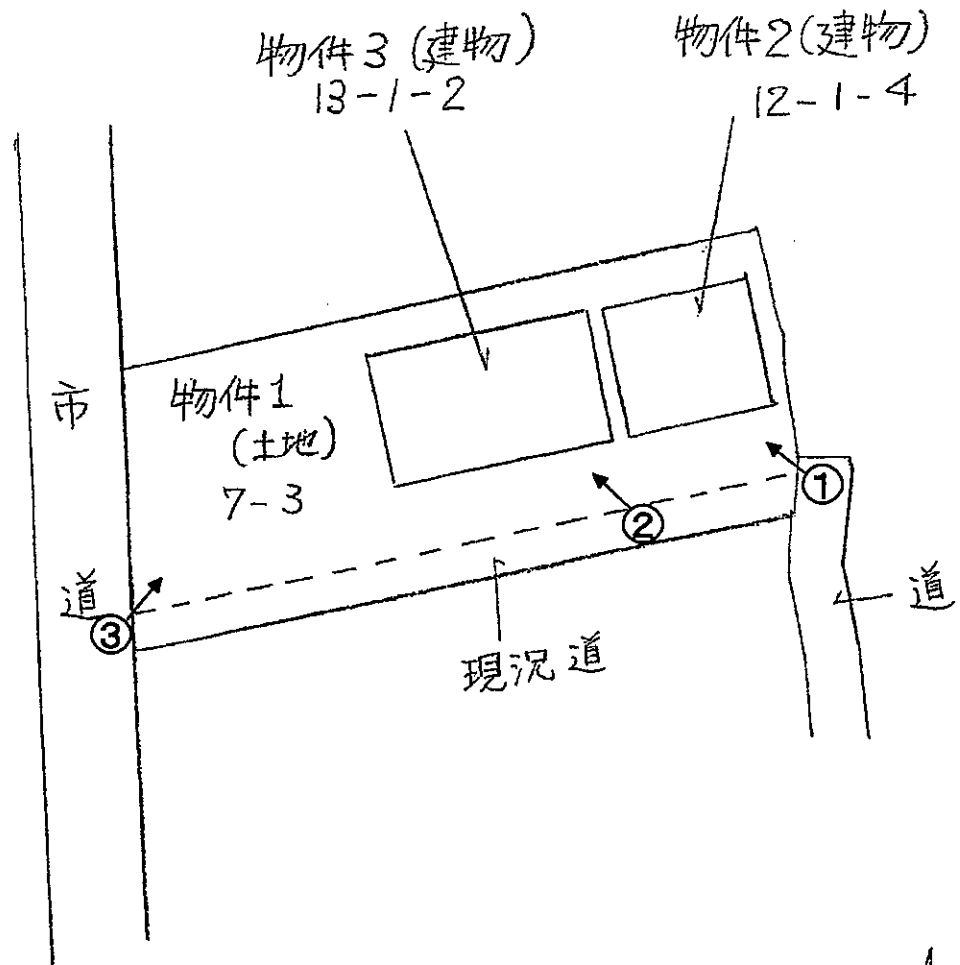
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月24日 福岡法務局飯塚支局

公用

土地建物位置関係図

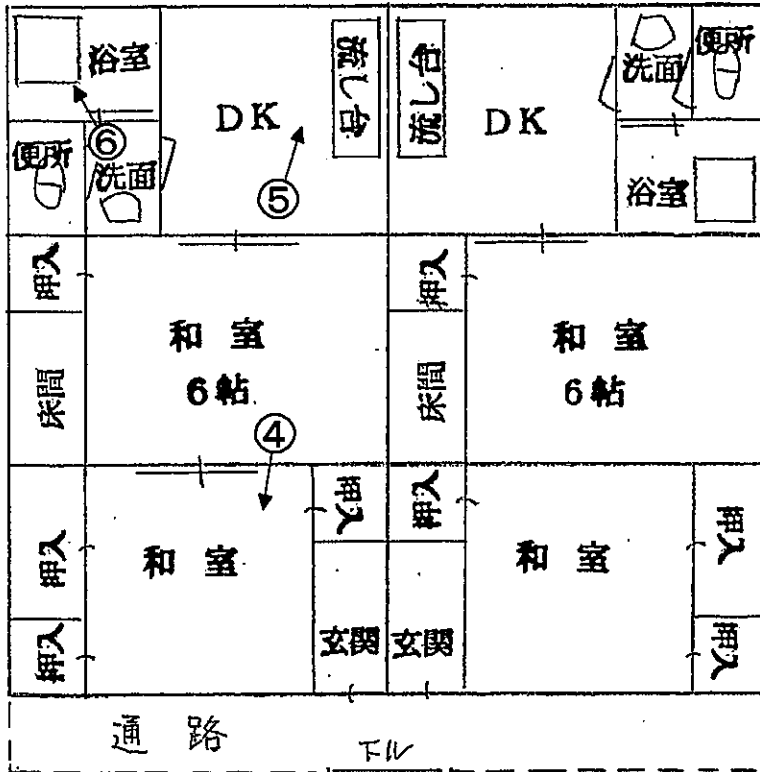
↑ 写真撮影位置方向



間取図

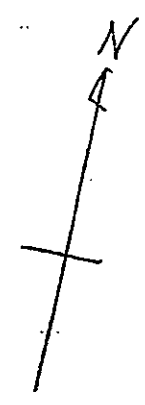
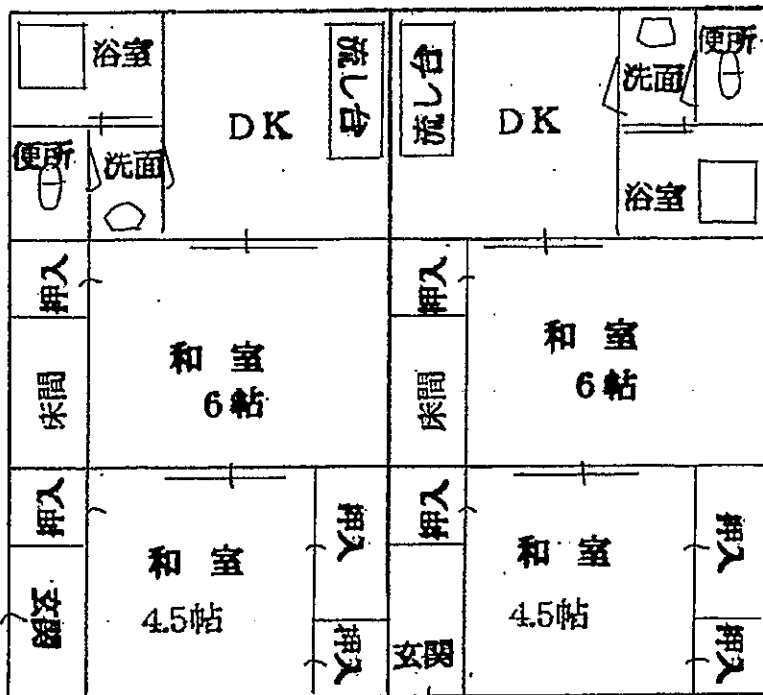
物件2

10号室 11号室 2階



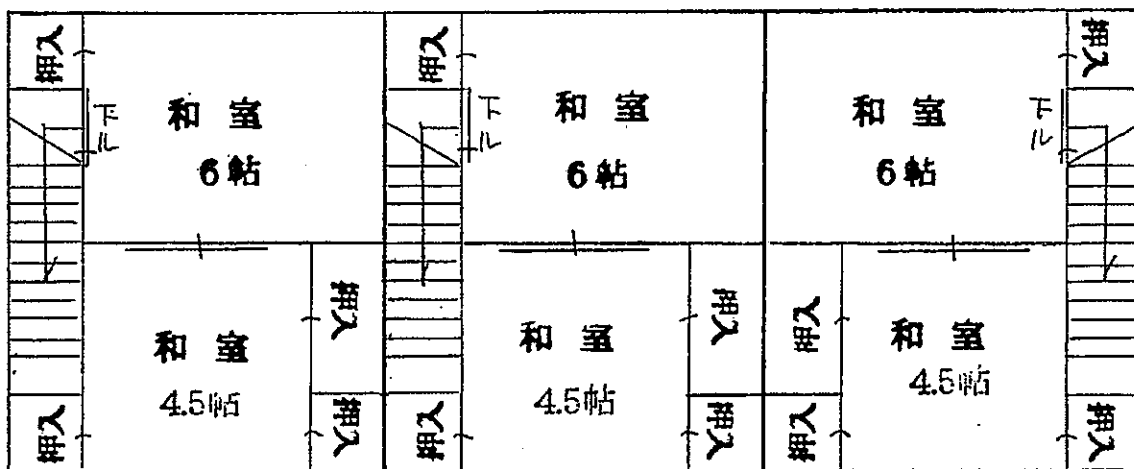
写真撮影位置方向

8号室 9号室 1階



物件3

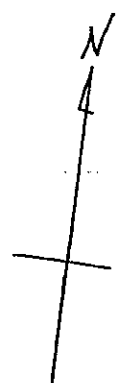
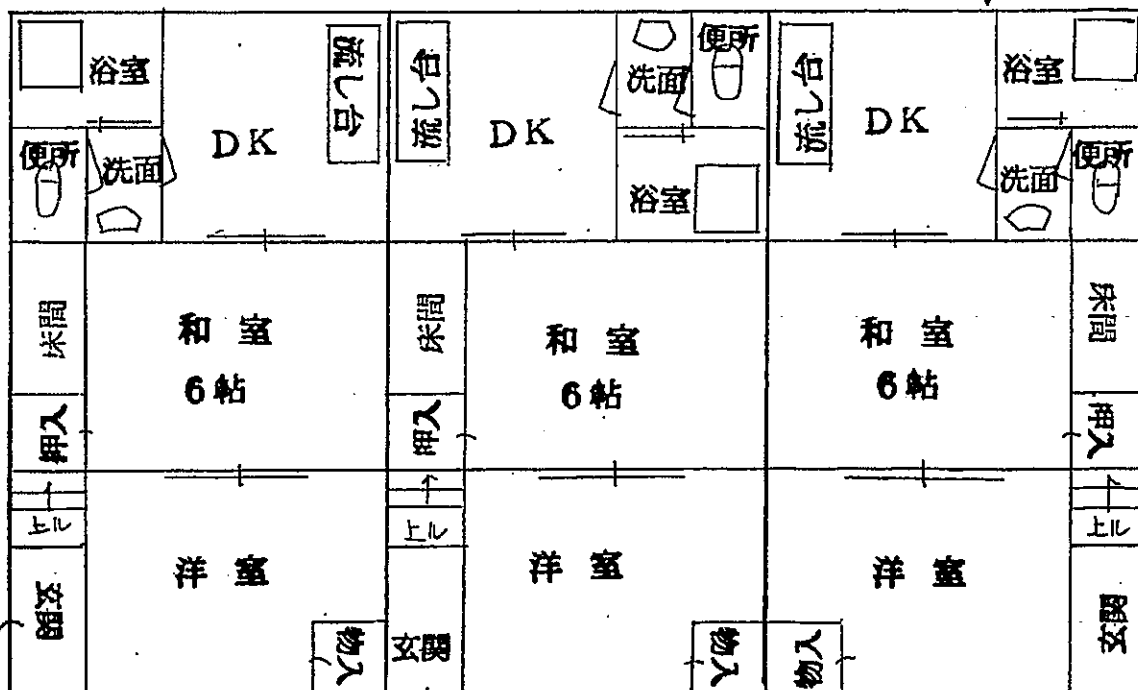
2階



5号室

6号室
1階

7号室





No. 1

物件 2 建物を撮影



No. 2

物件 3 建物を撮影



No. 3

物件 1 土地及び物件 2 建物を撮影



No. 4

物件 2 建物の室内を撮影



No. 5

物件 2 建物の室内を撮影



No. 6

物件 2 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1(物権番号1~3)

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 3,210,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,240,000 円
物件2 (建物)	金 350,000 円
物件3 (建物)	金 620,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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の土地の内訳価格は物件2、3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2、3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

物件番号	所在等	登記上の表示	現況
1	所在地 地積	飯塚市大日寺字メ尾 7番3 宅地 802.82㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	飯塚市大日寺字メ尾12番地1 12番1の4 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階82.32㎡ 2階82.32㎡	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	飯塚市大日寺字メ尾13番地1、12番地1 13番1の2 共同住宅 木造瓦葺2階建 1階124.12㎡ 2階 82.51㎡	同上
物件番号	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は確認できないが、公図等の図面と現地における状況が概ね符合するので、公簿地積を採用して評価した。なお、南側部分の一部は現況道として利用されている。		
2、3	物件2及び3については、かなり老朽化している。特に物件3の外階段及び外側通路部分の一部危険な状態にある。		
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1）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」駅の概ね南西方 約3.9 km バス停「丸山」の南東方 約300 m	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、飯塚市の中心部の南西方の大日寺地区に形成された地域で、一般住宅や共同住宅を主とする住宅地域であるが周囲には農地等もみられるものである。 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 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	802.82㎡ ほぼ長方形 約19m 約4.4m 二方路状 土地の南側の一部は現況道路である。
接面道路の状況	概ね西側に幅員約5.5mの舗装市道が存している。(建築基準法第42条第1項1号の「道路」に該当する。) また、東側に約4～5mの舗装道路(建築基準法第42条第1項3号の「道路」に該当する。)が存している。	
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 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。	

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	建築年月日（登記記載）昭和50年11月30日新築 経済的全耐用年数 約30年 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	軸 部； 木造2階建 屋 根； 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁； モルタル等 内 壁； ビニールクロス貼、繊維壁等 天 井； ビニールクロス貼、化粧合板等 床 ； フローリング、畳等 設 備； 電気・給排水衛生等 （主な給排水衛生等）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（4戸） 間取り； 2DK
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	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。 全体として老朽化している。

(物件3)

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50年11月30日新築 経済的全耐用年数 約30年 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	軸 部; 木造2階建 屋 根; 瓦葺 外 壁; モルタル等 内 壁; ビニールクロス貼、繊維壁等 天 井; ビニールクロス貼、化粧合板等 床 ; フローリング、畳等 設 備; 電気・給排水衛生等 (主な給排水衛生等)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(3戸) 間取り; 4DK
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	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。 全体として老朽化している。

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。

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	16,300	0.73	802.82	0.80	7,640,000
計					7,640,000

【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-3」の標準価格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

$$28,400 \text{ 円/㎡} \times \frac{106}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{185} = 16,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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 ; 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
1.01 × 1.20 × 1.50 × 1.02 = 1.85

イ 個 別 格 差 ; 0.72 0.90 × 0.80 × 1.02 = 0.73
0.90 (規模-10%)、敷地内道路 (-20%)、二方路 (+2%)

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、建物老朽化の状態及び将来発生する解体費用を考慮した。

(2) 建物（物件2及び3）

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（以下同様）。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	100,000	164.64	0.04	660,000
3	100,000	206.63	0.05	1,030,000
			合計	1,690,000

イ 現況床面積； 4、5頁「現況床面積」参照。

ウ 現価率；(査定)

物件2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。

物件3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。

	残価率	観察減価法	現価率
物件2	0.10	$\times (1 - 0.60) =$	0.04
物件3	0.10	$\times (1 - 0.50) =$	0.05

項目	物件区分	
	物件2	物件3
R：残価率	10%	10%
n：経過年数	約51年	約51年
N：経済的全耐用年数	約30年	約30年
q：観察減価法による補正率	-60%	-50%

*観察減価による補正率は、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 (敷地)	建付地価格 (円) ア	敷地面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
2の敷地	7,640,000	164.64/371.27	0.30	法定地上権	1,020,000
3の敷地	7,640,000	206.63/371.27	0.30	法定地上権	1,280,000
				計	2,300,000

イ 物件2及び3(建物)の敷地面積割合については物件1の面積を現況延床面積で案分した。
物件2 ; 164.64 m² (a)、物件3 ; 206.63 m² (b)、(a) + (b) = 371.27 m² (c)

ウ 土地利用権等割合: 2及び3の敷地部分については、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

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
1	7,640,000	-2,300,000		0.70	0.60		2,240,000
2	660,000	+1,020,000	0.70	0.70	0.60	-141,000	350,000
3	1,030,000	+1,280,000	0.70	0.70	0.60	-60,000	620,000
一 括 価 格 (合 計)							3,210,000

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 : 建物の状態、建物及び敷地の関係等を考慮した。

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 - 3

所 在：飯塚市伊岐須字沼ヶ谷661番1

価 格 時 点：令和7年1月1日

価 格：28,400円/m²（対前年変動率6.8%）

地 積：364m²

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

接 面 街 路：南東側幅員約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4km。

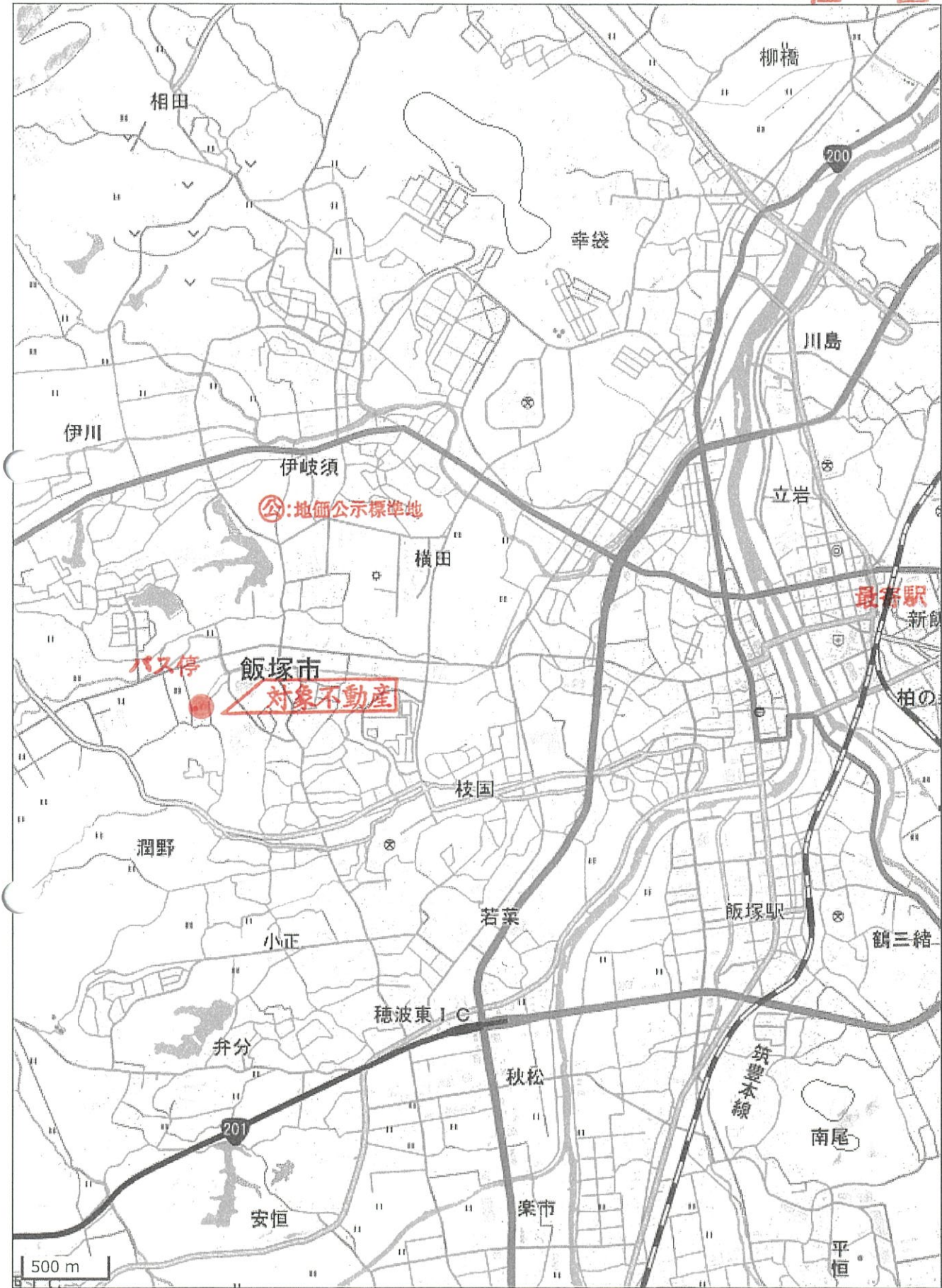
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%・容積率200%）

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	建物図面・各階平面図	2葉
5	土地建物位置関係図	1葉
6	間取図	2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



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

