

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 9 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 8 月 1 9 日から 令和 8 年 8 月 2 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 6 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 7 月 2 9 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）
1～4	3,010,000 2,408,000	一括	602,000	49,363	0
1	1,070,000				
2	10,000				
3	70,000				
4	1,860,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 飯塚市目尾字ナギノ浦 |
| | 地 番 | 1 3 2 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 5 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 飯塚市目尾字ナギノ浦 |
| | 地 番 | 1 3 3 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 . 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 飯塚市目尾字ナギノ浦 |
| | 地 番 | 3 1 1 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 . 9 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 飯塚市目尾字ナギノ浦 1 3 2 5 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 5 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 2 3 平方メートル
2 階 5 9 . 5 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 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

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 | 飯塚市目尾字ナギノ浦 |
| | 地 番 | 1 3 2 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 5 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 飯塚市目尾字ナギノ浦 |
| | 地 番 | 1 3 3 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 . 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 飯塚市目尾字ナギノ浦 |
| | 地 番 | 3 1 1 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 . 9 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 飯塚市目尾字ナギノ浦 1 3 2 5 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 5 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 2 3 平方メートル
2 階 5 9 . 5 6 平方メートル |

令和8年(ケ)第4号
令和8年4月22日受理
令和8年6月10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 | 飯塚市目尾字ナギノ浦 |
| | 地 番 | 1 3 2 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 5. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 飯塚市目尾字ナギノ浦 |
| | 地 番 | 1 3 3 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 飯塚市目尾字ナギノ浦 |
| | 地 番 | 3 1 1 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1. 9 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 飯塚市目尾字ナギノ浦 1 3 2 5 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 5 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7. 2 3 平方メートル
2 階 5 9. 5 6 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 ☒ 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 ☐ 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4	
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 ☐ 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	☒ 破産者（所有者）が上記破産管財人の管理のもとに居住している	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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	1 私は、破産管財人として本件土地・建物を管理しています。破産者(所有者)の居住を認めています。
■破産者(所有者)の妻	1 物件4建物には、私達夫婦、二女と孫3人の計6人で居住しています。 2 物件4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。 3 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)

本件土地は、公図のとおり、公道(1325番1, 1336番3)に接道している。

なお、物件1～3各土地は一体として物件4建物の敷地として使用されており、現地でそれらの筆界を確認することはできない。

2 (形状等)

物件1～3各土地と隣地の境界と思われる付近には境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存在する。

3 (占有状況等)

物件4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4建物について、関係人の陳述のとおり、特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

5 (従物等)

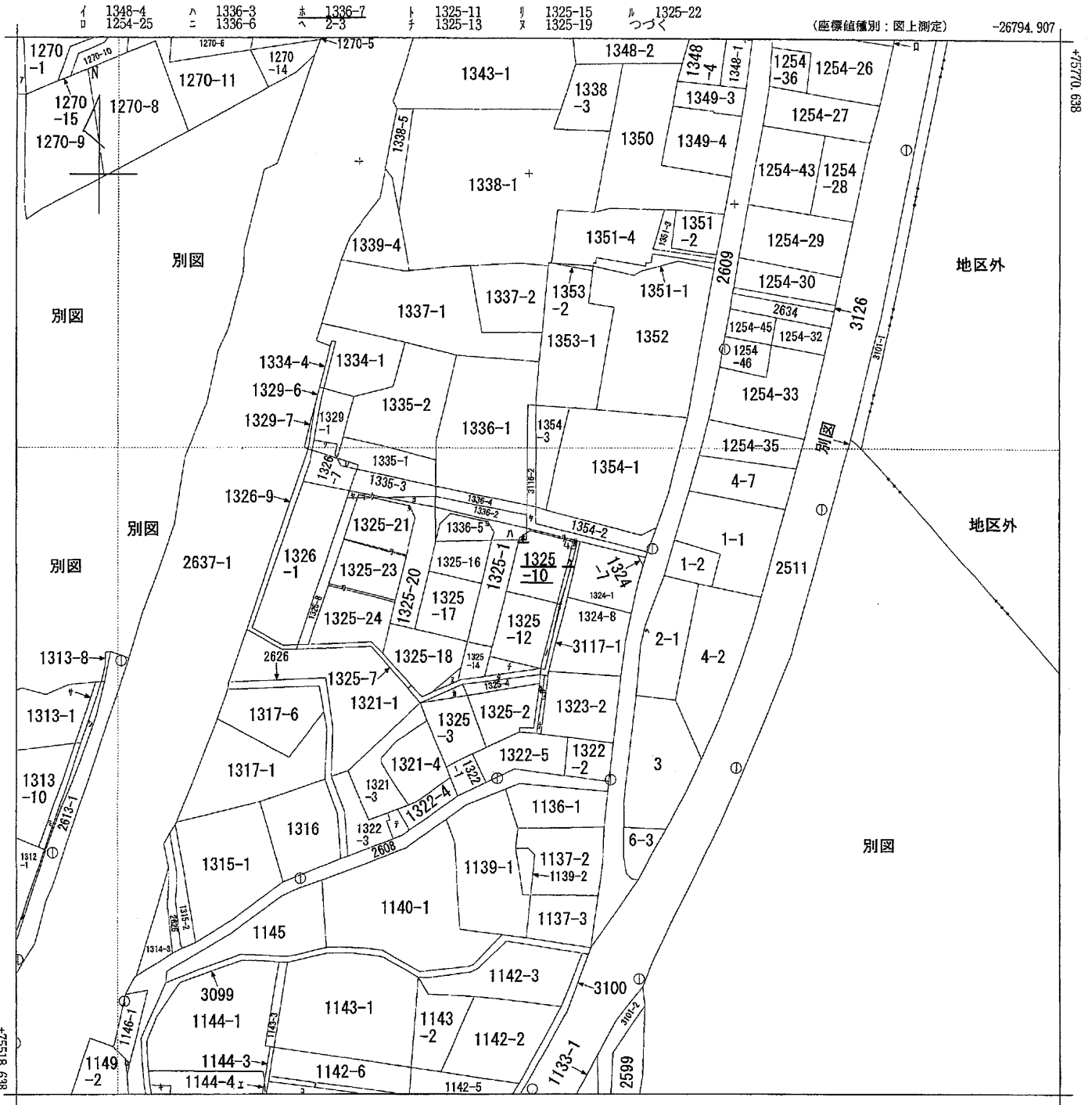
物件1土地につき、従物等としてカーポートが存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

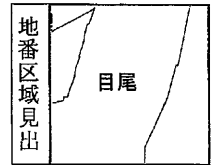
(調査経過用)

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 4 月 22 日 (水) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R 8 年 4 月 22 日 (水) 11:30 - 12:00	執行官室	占有状況等について破産管財人から電話聴取
R 8 年 5 月 13 日 (水) 11:40 - 12:00	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 5 月 13 日 (水) 14:00 - 14:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 8 年 5 月 20 日 (水) 12:30 - 13:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 破産者(所有者)の妻から口頭聴取
(特 記 事 項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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



(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	飯塚市目尾字ナギノ浦			地番	1325番10	
出力縮尺	1/1000	精度区分	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33年11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。

令和8年5月13日
福岡法務局飯塚支局

請求番号：3-1
(1/2)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

チ 1325-25
ツ 1325-26
タ 1325-5
ニ 1325-6
タ 1325-9
ト 1326-8
ソ 1329-8
ツ 3117-2
ネ 3117-3
イ 3117-4
ラ 3117-5
ム 3117-6
ウ 3117-7
ノ 3117-8
オ 3117-9
ク 1335-4
ヤ 1335-5
ワ 1335-6
ケ 3116-1
フ 1142-1
コ 1142-4
エ 1144-5
テ 1322-6
ア 1284-2
キ 1313-11
セ 1144-2
コ 1149-3
メ 1312-4
ミ 1213-12
ン 1313-9

登記年月日：平成13年2月28日

令和8年5月13日
福岡法務局飯塚支局
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。

17.13.2.20

041928

前 1325番1 後・新

地 番 自1325番10.至1325番15

地 積 測 量 図 1/7

土地の所在 飯塚市大字尾字ナギノ浦

座標求積表

地番	① 1325-1					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
MZ54	75278.184	-26710.156	278800.608328	10.60		
MP21	75267.876	-26712.616	649757.671984	14.41		
MP23	75253.860	-26715.950	412440.836100	6.04		
MP24	75252.438	-26710.078	-318090.318902	13.70		
MP22	75265.769	-26706.912	-691068.054912	12.90		
MZ55	75278.314	-26703.905	-331528.980575	6.25		
		倍面積	311.761623			
		地積	155.8808115			
		地積	155.88	m ²		

地番	② 1325-10					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
MP22	75265.769	-26706.912	411526.807008	12.22		
MZ59	75262.905	-26695.028	-282380.006184	13.87		
MZ58	75276.347	-26691.594	-370479.324720	1.71		
MK38	75276.785	-26693.245	-51384.496625	1.53		
MP35	75278.272	-26692.865	-100205.015210	8.72		
MP36	75280.539	-26701.288	-43870.216184	1.07		
MZ56	75279.915	-26702.158	58451.023862	1.57		
H22	75278.350	-26702.150	42750.142150	1.76		
MZ55	75278.314	-26703.905	335961.828805	12.90		
		倍面積	370.742902			
		地積	185.3714510			
		地積	185.37	m ²		

地番	③ 1325-11					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
MP35	75278.272	-26692.865	27733.886735	1.53		
MK38	75276.785	-26693.245	51384.496625	1.71		
MZ58	75276.347	-26691.594	-27732.566166	1.52		
MZ57	75277.824	-26691.217	-51380.592725	1.71		
		倍面積	5.224469			
		地積	2.6122345			
		地積	2.61	m ²		

地番	④ 1325-12					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
MP22	75265.769	-26706.912	279541.247904	13.70		
MP24	75252.438	-26710.078	409812.726794	2.08		
MP25	75250.426	-26710.591	135182.301051	11.99		
MP29	75247.377	-26698.995	-333176.758605	16.03		
MZ59	75262.905	-26695.028	-490974.954976	12.22		
		倍面積	384.562128			
		地積	192.2810640			
		地積	192.28	m ²		

作製者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年2月28日

公用

14.13.2.28

041929

前 1325-1 後・新

地番 1325番1
自1325番10.至1325番15

地積測量図

2/7

土地の所在 飯塚市土筆 目尾字ナギノ浦

座標求積表

地番	① 1325-13					
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距	離	
MP25	75250.426	-26710.591	50002.226352		5.08	
MZ60	75245.505	-26711.846	81444.416454		12.99	
MP29	75247.377	-26698.995	-131365.754395		11.99	
		底面積	60.890411			
		地積	30.4482055			
		地積	30.44	m ²		

地番	② 1325-14					
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距	離	
MP23	75253.860	-26715.950	113890.094850		5.84	
MP28	75248.175	-26717.306	254722.795404		3.96	
MZ61	75244.326	-26718.224	92204.591024		1.09	
MK50	75244.724	-26717.209	-31499.589411		5.42	
MZ60	75245.505	-26711.846	152310.945892		5.08	
MP25	75250.426	-26710.591	185184.527403		2.08	
MP24	75252.438	-26710.078	-91722.407852		6.04	
		底面積	100.010720			
		地積	50.0053600			
		地積	50.00	m ²		

地番	③ 1325-15					
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距	離	
A33	75281.589	-26702.167	-35647.592945		1.67	
MZ56	75279.915	-26702.158	28037.265900		1.07	
MP36	75280.539	-26701.288	43870.216184		8.72	
MP35	75278.272	-26692.865	72471.128475		1.71	
MZ57	75277.824	-26691.217	-8220.894836		0.78	
K52	75278.580	-26691.024	-100491.705360		11.54	
		底面積	18.617418			
		地積	9.3087090			
		地積	9.30	m ²		

製作者

申請人

縮尺

1/

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年2月28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8年5月13日 福岡法務局飯塚支局

041933

前 1325-1 後・新

地 番 1325番1
自1325番10.至1325番24

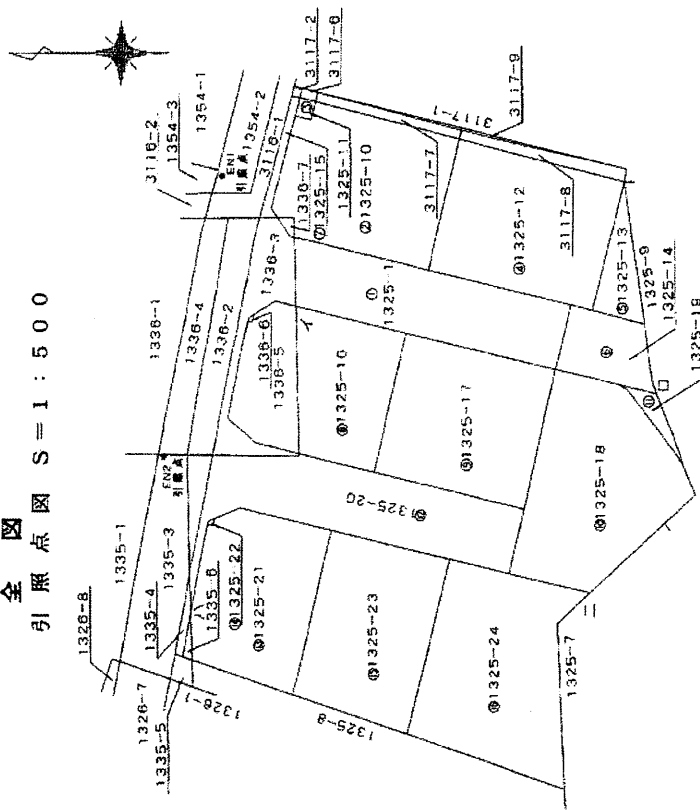
地積測量図

6
7

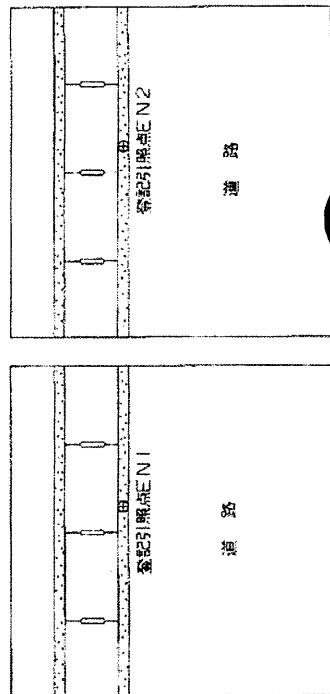
土地の所在 飯塚市大字ナギノ浦

全図 引照点図 S=1:500

引照点	材	質	X	Y	座標
EN1	真鍮(金)	75285.187	-26698.360		
EN2	真鍮(金)	75290.641	-26723.866		
境界点	銅板	26.08	0-00-00	内角	
MP22		30.10	43-38-59		
MZ59		40.01	31-48-51		
MZ58		35.30	11-49-11		
MZ38		33.61	12-16-37		
MP35		33.58	9-40-53		
MP36		24.73	12-02-06		
MZ56		24.21	14-13-27		
H22		24.95	17-28-22		
MZ55		23.46	19-37-40		
MZ57		55.07	9-21-48		
MP24		40.61	58-05-06		
MP25		42.35	59-39-43		
MP29		49.90	48-02-13		
MZ60		46.71	63-01-05		
MP23		37.62	65-47-03		
MP28		42.97	69-08-55		
MZ61		46.66	70-59-05		
MZ50		46.40	69-40-51		
MZ54		18.52	30-11-19		
MP21		25.39	51-37-57		
MZ53		12.74	76-35-23		
MP12		19.88	81-56-50		
MP11		34.17	85-52-49		
MP10		34.16	96-01-02		
MZ62		41.86	95-08-51		
H100		47.45	85-19-55		
MP8		50.11	81-56-53		
MP9		48.86	78-54-25		
MP26		44.04	70-09-38		
MP27		43.33	69-23-28		
H21		12.74	77-38-00		
H34		4.58	76-11-33		
H35		10.79	154-43-10		
MZ63		14.26	157-37-43		
MZ66		7.38	133-58-30		
MP16		7.20	132-33-48		
MZ69		7.35	127-54-25		
MP15		8.48	110-33-34		
MP14		17.16	100-41-50		
MP13		28.47	96-57-48		
MZ52		18.58	159-42-48		
MP4		24.75	138-39-49		
MZ68		7.74	131-22-16		
MP5		34.06	125-43-51		
RP6		48.22	116-45-37		
MP7		39.90	100-09-43		
A53		23.51	10-34-27		
K52		34.99	8-05-44		



引照点詳細図



作製者

申請人

縮尺 1/

(福岡県土地家屋調査士会)

(3/4)

請求番号: 3-2

A4判に縮小

登記年月日：平成13年2月28日

令和8年5月13日 福岡法務局筑前支局
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。

041934

前 1325-1 後・新

地番 1325番1
自1325番10.至1325番24

地積測量図

土地の所在 飯塚市 目屋字ナギノ浦

境界点	器械点	後視点	距離	内角
MP10	EN1	EN2	26.08	0-00-00
MZ62			45.10	311-07-39
H100			51.27	305-35-24
MP8			52.25	295-10-01
MP9			53.15	291-01-08
MP26			50.77	289-10-53
MP27			42.89	285-03-00
H21			41.98	284-57-02
H34			26.46	331-56-47
H35			25.38	349-53-56
MZ63			36.13	352-40-24
MZ66			39.65	352-07-45
MP16			31.65	350-20-37
MZ69			31.41	350-16-23
MP15			30.13	344-43-12
MP14			33.77	330-03-30
MP13			40.87	316-16-02
MZ52			43.99	331-34-37
MP4			47.56	339-53-59
MZ68			31.74	349-27-08
MP5			53.67	328-58-05
RP6			64.33	317-59-10
MP7			51.38	310-08-25
A53			5.24	304-32-48
K52			9.87	209-56-14

引張点	材	質	X座標	Y座標
EN2	真鍮(金庫鉄)新設		75290.641	-26723.066
EN1	真鍮(金庫鉄)新設		75285.187	-26698.360
境界点	器械点	後視点	距離	内角
MP22	EN1	EN2	26.08	0-00-00
MZ59			21.22	281-41-58
MZ58			22.53	249-25-31
MZ58			11.13	220-30-01
MZ38			9.84	226-33-32
MP35			8.03	219-27-28
MP36			5.49	290-08-20
MZ56			6.50	293-41-58
H22			7.82	266-55-53
MZ55			8.83	296-49-34
MZ57			10.26	213-47-56
MP24			34.78	277-37-05
MP25			36.85	277-18-54
MP29			37.82	258-53-32
MZ60			41.91	276-42-02
MP23			35.93	287-14-39
MP28			41.58	285-02-15
MZ61			45.43	283-51-22
MZ50			44.64	282-54-28
MZ54			13.72	317-14-01
MP21			22.43	297-24-08
MZ53			26.24	331-49-02
MP12			50.50	319-47-59
MP11			41.47	304-43-58

作製者

申請人

縮尺

1

(福岡県土地家屋調査士会)

(4/4)

請求番号：3-2

登記年月日：平成13年2月28日

公用

令和8年5月13日 福岡市役所 飯塚支局

H.13.228

042111

前 3/17-2 後・新

地番 3117番2 自 3117番6 至 3117番9

地積測量図 1/2

土地の所在 飯塚市 目屋字 ナギノ浦

座標求積表

地番	② 3117-6								
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離					
M257	75277.824	-26691.217	33150.491514	1.52					
M258	75276.347	-26691.594	48482.476176	0.99					
MP33	75276.120	-26690.736	-33149.894112	1.52					
MP34	75277.583	-26690.351	-45480.358104	0.90					
		倍面積	2.715474						
		地積	1.3577370						
		地積	1.35	m ²					

地番	③ 3117-7								
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離					
M258	75276.347	-26691.594	352729.414710	13.87					
M259	75262.905	-26695.028	364040.096836	0.93					
MP32	75262.710	-26694.220	-352764.117300	13.96					
MP33	75276.120	-26690.736	-363981.566832	0.89					
		倍面積	23.827414						
		地積	11.9137070						
		地積	11.91	m ²					

地番	④ 3117-8								
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離					
M259	75262.905	-26695.028	409314.864324	16.03					
MP29	75247.377	-26698.995	418773.736575	1.19					
MP30	75247.220	-26697.814	-363277.150988	14.12					
MP31	75260.984	-26694.664	-413500.345360	1.78					
MP32	75262.710	-26694.220	-51219.596620	0.83					
		倍面積	31.503821						
		地積	15.7519105						
		地積	15.75	m ²					

地番	⑤ 3117-9								
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離					
MP33	75276.120	-26690.736	-413439.500640	13.86					
MP32	75262.710	-26694.220	404043.713920	1.78					
MP31	75260.984	-26694.664	413500.345360	14.12					
MP30	75247.220	-26697.814	-404098.112704	29.75					
		倍面積	6.445936						
		地積	3.2229680						
		地積	3.22	m ²					

地番	⑥ 3117-2								
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離					
K52	75278.980	-26691.024	13932.714528	0.78					
M257	75277.824	-26691.217	26450.996047	0.90					
MP34	75277.583	-26690.351	-13932.363222	0.78					
M54	75278.346	-26690.156	-26449.944596	0.90					
		倍面積	1.402757						
		地積	0.7013785						
		地積	0.70	m ²					

作製者

申請人

縮尺 1/250

- ④ 新設コンクリート杭
- ⑤ 新設金属プレート杭
- ⑥ 新設金属杭

(福岡県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：3-4

A 4判に縮小

(12枚目)

登記年月日：平成13年2月28日

令和8年5月13日 福岡法務局 飯塚支局

H.13.2.28

042112

前 3117-2 後・新

地番 3117番2 自3117番6.至3117番9

地積測量図

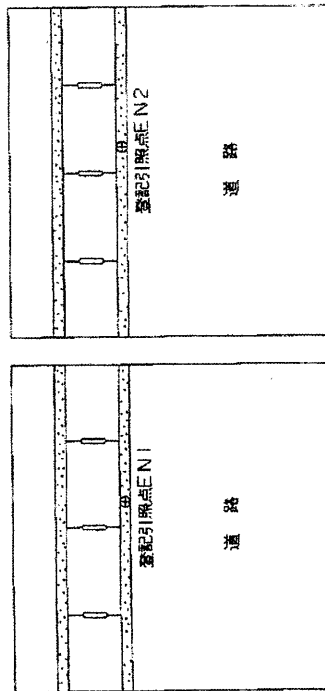
飯塚市 飯塚目屋字ナギノ浦

土地の所在

引照点図 S=1:500

引照点材	質	X座標	Y座標
EN1	真鍮(金庫証)所置	75285.187	-26698.360
EN2	真鍮(金庫証)所置	75290.641	-26723.866
境界点	結核点後視点	距離	内角
EN2		26.08	0-00-00
MZ57		35.07	9-21-49
MZ58		35.30	11-49-11
MP33		36.17	11-35-53
MP34		35.97	9-12-28
MZ59		40.01	31-40-51
MP32		40.73	31-13-26
MP29		49.90	48-02-13
MP30		50.64	46-59-01
MP31		41.62	33-22-23
K52		34.99	8-05-44
H54		35.88	7-59-06
引照点材	質	X座標	Y座標
EN1	真鍮(金庫証)所置	75290.641	-26723.866
EN2	真鍮(金庫証)所置	75285.187	-26698.360
境界点	結核点後視点	距離	内角
EN1		26.08	0-00-00
MZ57		10.26	213-47-56
MZ58		11.13	220-30-01
MP33		11.85	217-52-16
MP34		11.04	211-25-18
MZ59		22.53	249-25-31
MP32		22.86	247-29-38
MP29		37.82	258-53-32
MP30		37.97	257-06-22
MP31		24.48	249-14-51
K52		9.87	209-56-14
H54		10.68	207-43-13

引照点詳細図



作製者

申請人

大 城

縮尺

1

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年2月28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8年5月13日 福岡法務局飯塚支局

041947

前 1336-3 後・新

地 番 1336番3
自1336番5.至1336番7

土地の所在 飯塚市 大字 目屋字 ナギノ浦

地 積 測 量 図 1/3

座 標 系 換 算

地 番	① 1336-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	積
MZ53	75277.905	-26723.568	104863.280832	13.41		
MZ54	75278.184	-26710.156	-60124.561156	2.03		
MP20	75280.156	-26709.685	-107292.904645	2.39		
MZ70	75282.201	-26710.931	-58309.962373	0.71		
MZ67	75282.339	-26711.626	-16774.901128	0.50		
MZ65	75282.929	-26711.928	-60074.226472	9.05		
MP18	75284.588	-26720.407	19265.413447	3.29		
MP17	75282.108	-26722.567	178596.915261	4.32		
		借 面 積	139.153766			
		地 積	69.5768830			
		地 積	69.57	m ²		

地 番	② 1336-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	積
MZ67	75282.339	-26711.626	16774.901128	0.71		
MZ70	75282.201	-26710.931	-11779.520571	0.68		
MP39	75282.780	-26711.283	-16774.685724	0.25		
MZ65	75282.929	-26711.928	11779.783848	0.50		
		借 面 積	0.478681			
		地 積	0.2393405			
		地 積	0.23	m ²		

地 番	③ 1336-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	積
MZ55	75278.314	-26703.905	10334.411235	1.76		
MZ22	75278.350	-26702.150	-42750.142150	1.57		
MZ56	75279.915	-26702.158	-10333.735146	2.02		
MP37	75278.737	-26703.803	92752.788603	0.44		
		借 面 積	3.322342			
		地 積	1.6612710			
		地 積	1.66	m ²		

地 番	④ 1336-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	積
M21	75277.900	-26723.800	217905.865200	0.23		
MZ53	75277.905	-26723.568	-112452.774144	4.32		
MP17	75282.108	-26722.567	-178586.915261	3.29		
MZ65	75282.929	-26711.928	48294.442624	0.25		
MP39	75282.780	-26711.283	16774.685724	0.68		
MZ70	75282.201	-26710.931	70089.482944	2.03		
MP20	75280.156	-26709.685	107292.904645	6.25		
MZ54	75278.184	-26710.156	49200.107352	0.44		
MZ55	75278.314	-26703.905	-14767.259465	2.02		
MP37	75278.737	-26703.803	-42752.788603	1.67		
MZ56	75279.915	-26702.158	-76154.554616	2.60		
A53	75281.589	-26702.167	-62963.709786	19.42		
K38	75282.273	-26704.679	-119369.915130	8.16		
H34	75286.059	-26723.727	116862.858171			
		借 面 積	106.316208			
		地 積	53.4581040			
		地 積	53.45	m ²		

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

(1/3)

請求番号：3-3

A4判に縮小

(14枚目)

登記年月日：平成13年2月28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5月13日 福岡法務局飯塚支局

041948

前 1336-3 後・新

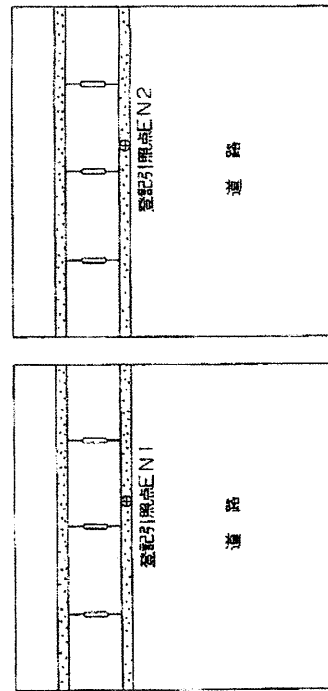
地 番 1336番3
自1336番5.至1336番7

地 積 測 量 図

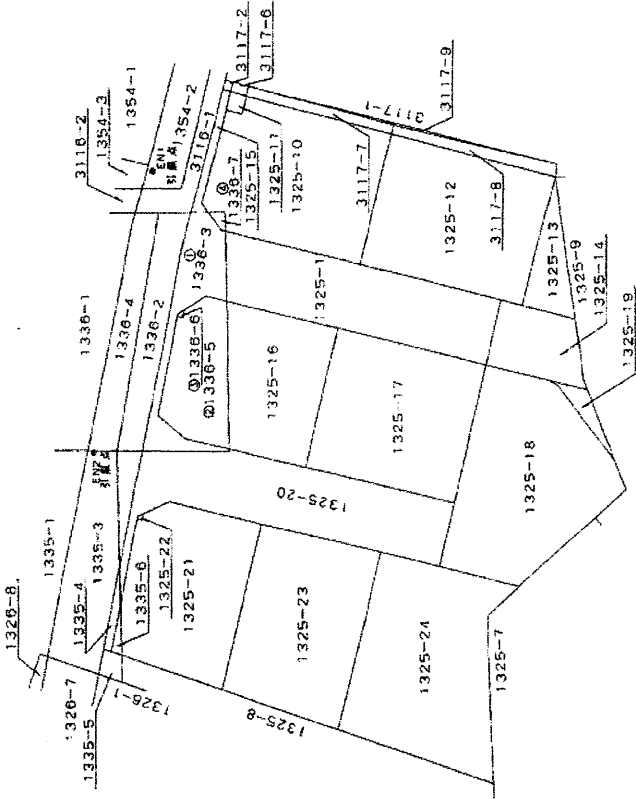
土地の所在 飯塚市大字目尾字ナギノ浦

引照点	材	質	X	座標	Y	座標
EN1	真鍮(金属距離計)		75285.187		-26698.360	
EN2	真鍮(金属距離計)		75290.641		-26723.866	
境界点	諸	境	点	座	標	角
EN2	EN1		26.08	0-00-00		
MZ53			12.74	76-35-23		
MZ54			18.52	30-11-19		
MP20			17.64	24-24-29		
MZ70			15.44	21-03-15		
MZ67			14.79	22-04-40		
MZ65			14.60	20-16-14		
MP18			6.97	48-11-03		
MP17			8.63	69-16-27		
MP38			14.84	19-55-28		
MZ55			23.46	19-37-40		
H27			24.95	17-26-22		
MZ56			24.21	14-13-27		
MP37			23.53	18-36-43		
H21			12.74	77-38-00		
A53			23.51	10-34-27		
K38			20.93	11-29-37		
H34			4.58	76-11-33		

引照点詳細図



引照点図 S=1:500



作製者

申請人

縮尺

1

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年2月28日

公用

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8年5月13日 福岡法務局飯塚支局

041949

H/13.2.28

前地 1336番3 後・新

1336番3
自1336番5.至1336番7

地積測量図

土地の所在 飯塚市 大字 屋字 ナギノ浦

引張点	材	質	X座標	Y座標	角度
EN2		真鍮(金属鉄線)	75290.641	-26723.866	
EN1		真鍮(金属鉄線)	75285.187	-26698.360	
境界点	器	端点	距離	内	角
EN1		EN2	26.08	0-00-00	
M253			26.24	331-49-02	
M254			13.72	317-14-01	
MP20			12.39	323-58-39	
M270			12.92	334-34-06	
M257			13.57	335-48-49	
M255			13.38	337-46-40	
MP18			22.06	346-22-26	
MP17			24.40	340-40-53	
MP39			13.15	337-22-45	
M255			8.83	296-49-34	
H22			7.82	286-55-53	
M256			6.50	293-41-58	
MP37			6.44	298-05-25	
H21			26.46	331-56-47	
A53			5.24	304-32-48	
K38			6.96	323-10-24	
H34			25.38	349-53-56	

作製者

有限会社 大地
代表取締役

縮尺

1

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：3-3

(3/3)

A4判に縮小

(16枚目)

登記年月日：平成13年9月21日

公用

各階平面図

732466

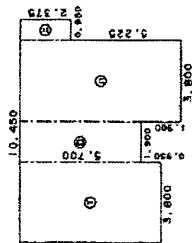
平成13年9月21日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号
1325番10

建物の所在
飯塚市大字目尾字ナギノ浦1325番地10

1 階

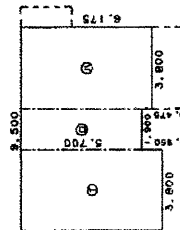


求積表

①	6.650 × 3.800	=	25.270000
②	5.700 × 1.900	=	10.830000
③	7.600 × 3.800	=	28.880000
④	2.375 × 0.950	=	2.256250

合計 67.236250
床面積 67.23 m²

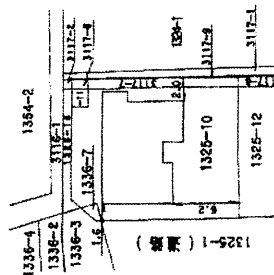
2 階



求積表

①	6.650 × 3.800	=	25.270000
②	5.700 × 1.900	=	10.830000
③	6.175 × 3.800	=	23.465000

合計 59.565000
床面積 59.56 m²



作製者

縮尺
1/250

申請人

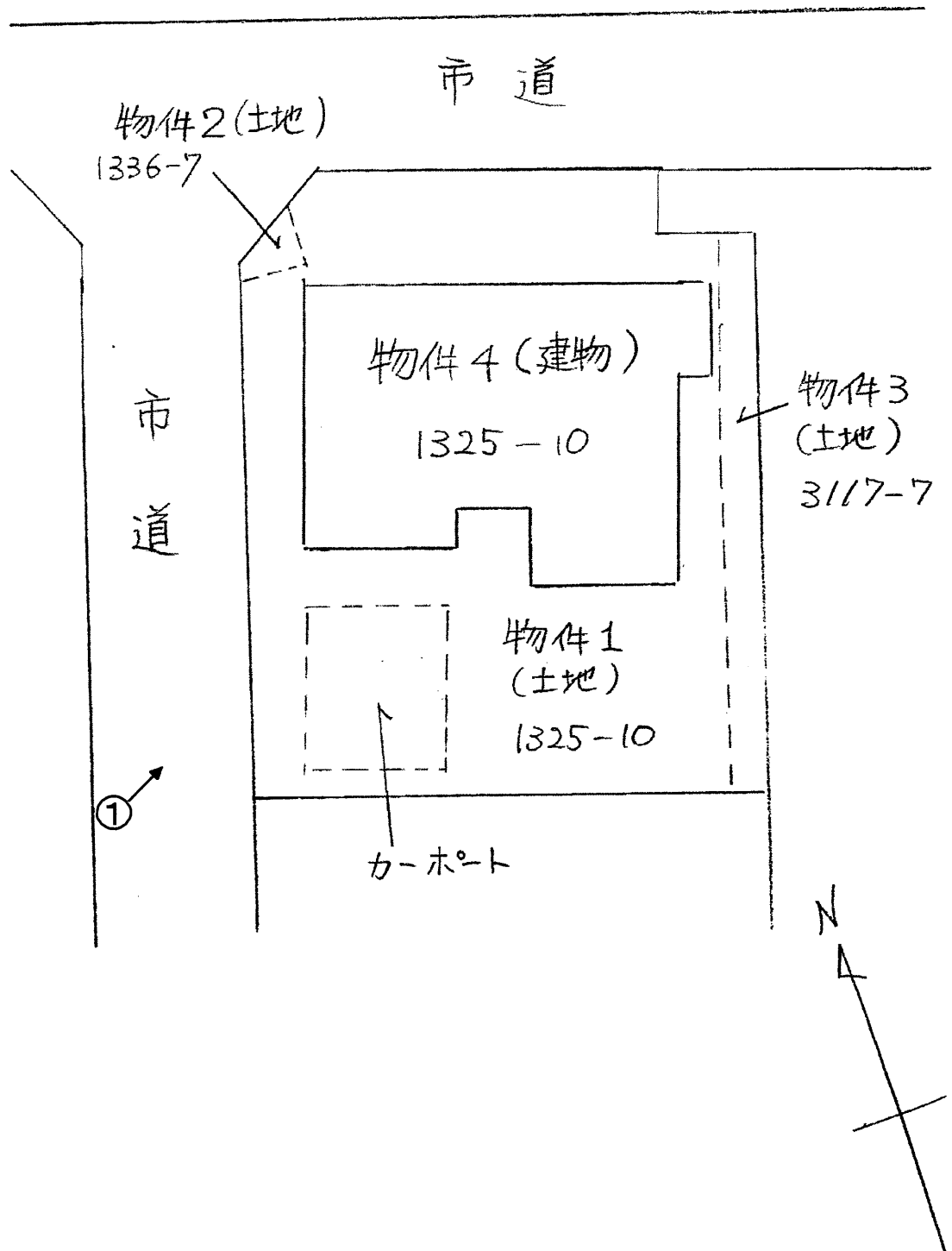
縮尺
1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

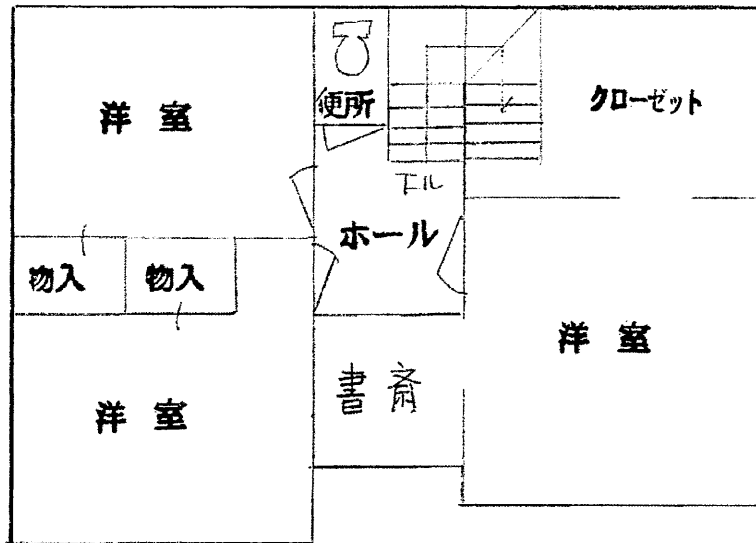
請求番号：3-5

土地建物位置関係図

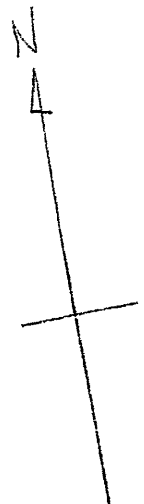
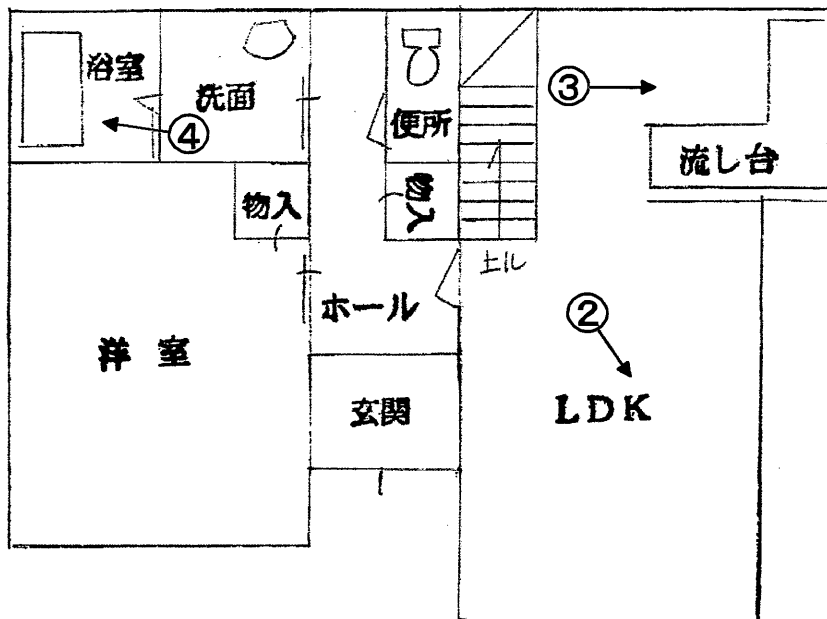
↑ 写真撮影位置方向



2階



1階





No. 1

物件 1 ～ 3 各土地及び物件 4
建物を撮影



No. 2

物件 4 建物の室内を撮影

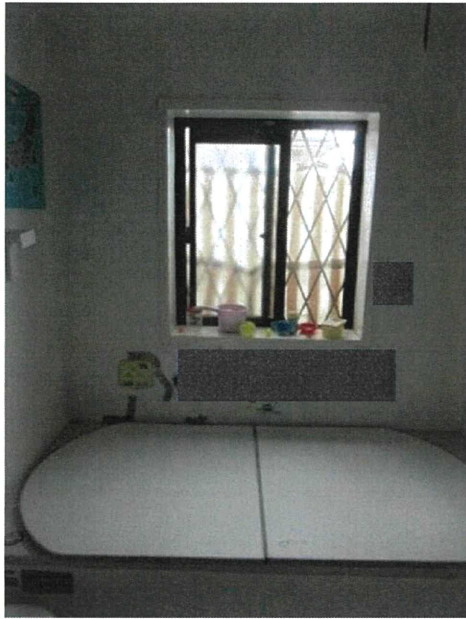


No. 3

物件 4 建物の室内を撮影

No. 4

物件4建物の室内を撮影



令和8年 (ケ) 第4号
令和8年 5月20日 現地調査
令和8年 6月10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
出雲 重成

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,070,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 70,000 円
物件4 (建物)	金 1,860,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4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4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	飯塚市目尾字ナギノ浦 1 3 2 5 番 1 0 宅地 1 8 5 . 3 7 m ²	特記事項のと おり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市目尾字ナギノ浦 1 3 3 6 番 7 宅地 1 . 6 6 m ²	同 上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市目尾字ナギノ浦 3 1 1 7 番 7 宅地 1 1 . 9 1 m ²	同 上
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	飯塚市目尾字ナギノ浦 1 3 2 5 番地 1 0 1 3 2 5 番 1 0 居宅 木造スレート葺2階建 1階 6 7 . 2 3 m ² 2階 5 9 . 5 6 m 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。従物等としてカーポートが存している。		
4	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1～3）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「小竹」駅の南方 約1.8 km バス停 「目尾遊園」の南西方 約80 m	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、飯塚市中心部の北東方の目尾地区の幹線背後に形成された地域で、一般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 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	198.94㎡ ほぼ長方形 約16m 約13m 角地 特になし
接面道路の状況	概ね西側で幅員約6mの市道に接面する。また概ね北側で幅員約5mの市道に接面する（ともに建築基準法第42条1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4）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）平成13年9月20日新築 経過年数 約25年 経済的全耐用年数 約30年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造； 木造2階建 屋 根； スレート葺 外 壁； サイディング等 内 壁； クロス貼等 天 井； クロス貼等 床 ； 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； オール電化仕様。
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； 4LDK
建 物 の 品 等	使用資材； 普通 施工状態； 普通
保守管理の状況	普通
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。

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1～3）

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	14,800	1.03	185.37	0.90	2,540,000
2	14,800	1.03	1.66	0.90	20,000
3	14,800	1.03	11.91	0.90	160,000
計					2,720,000

【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)－6」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 101 & & 100 & & 100 & & \\
 29,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{199} & = & 14,800 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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
 $1.00 \times 1.30 \times 1.50 \times 1.02 = 1.99$

イ 個 別 格 差 ; 1.03 (角地+3%)

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4）

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
4	120,000	126.79	0.15	2,280,000
			合 計	2,280,000

イ 現況床面積； 4頁「現況床面積」参照。

ウ 現価率；(定率法)

減価修正にあたっては、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。

$$\text{物件4: } R \times \left(1 \pm q \right) = 0.15 \times 1.00 = 0.15$$

物件区分 項目	物件4	
R：残価率	10%	
n：経過年数	約25年	
N：経済的全耐用年数	約30年	
q：観察減価法による補正率	0%	

*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	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	2,540,000	0.30	法定地上権	760,000
2	20,000	0.30	法定地上権	10,000
3	160,000	0.30	法定地上権	50,000
				820,000

イ 土地利用権等割合：

物件1～3の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	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,540,000	-760,000		1.00	0.60	1,070,000
2	20,000	-10,000		1.00	0.60	10,000
3	160,000	-50,000		1.00	0.60	70,000
4	2,280,000	+820,000	1.00	1.00	0.60	1,860,000
一 括 価 格 (合 計)						3,010,000

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 飯塚（県）－6

所 在：飯塚市幸袋字昆砂門537番30

価格時点：令和7年7月1日

価 格：29,200円/㎡（対前年変動率1.4%）

地 積：433㎡

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

接面街路：南側幅員約4m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2.7km。

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	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

