

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,970,000 1,576,000	一括	394,000	29,090	0
1	1,080,000				
2	420,000				
3	380,000				
4	90,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 嘉麻市飯田字ミドリ |
| | 地 | 番 | 4 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 4. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 嘉麻市飯田字ミドリ |
| | 地 | 番 | 5 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 2. 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 嘉麻市飯田字ミドリ |
| | 地 | 番 | 5 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 3. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 嘉麻市飯田字ミドリ |
| | 地 | 番 | 5 9 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0. 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 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

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1～4】

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

【物件番号1～4】

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。

《 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 嘉麻市飯田字ミドリ
地 番 4 6 番
地 目 宅地
地 積 2 3 4. 6 0 平方メートル
- 2 所 在 嘉麻市飯田字ミドリ
地 番 5 3 番
地 目 宅地
地 積 9 2. 0 7 平方メートル
- 3 所 在 嘉麻市飯田字ミドリ
地 番 5 9 番 2
地 目 宅地
地 積 8 3. 0 0 平方メートル
- 4 所 在 嘉麻市飯田字ミドリ
地 番 5 9 番 8
地 目 宅地
地 積 2 0. 0 0 平方メートル



令和8年(ケ)第6号
令和8年5月13日受理
令和8年6月24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 | 嘉麻市飯田字ミドリ |
| | 地 番 | 4 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 嘉麻市飯田字ミドリ |
| | 地 番 | 5 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 2. 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 嘉麻市飯田字ミドリ |
| | 地 番 | 5 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 嘉麻市飯田字ミドリ |
| | 地 番 | 5 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0. 0 0 平方メートル |

(土地用)

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 付近			
土 地	物件 1 ～ 4			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1 ～ 4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（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 ☐ 土地位置関係図のとおり ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が法律上の権原に基づき、本件土地を管理している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
そ の 他 の 事 項	☒ 物件 1 土地につき、従物等としてポール(セキュリティ) 2 本が存在する ☒ 物件 4 土地につき、従物等としてポール(セキュリティ) 1 本が存在する			
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			
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）			
土 地 の 位 置 関 係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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
■隣地所有者	1 物件1～4各土地は、所有者が駐車場等として使用していたものです。現在は、更地の状態になっています。 2 物件1～4各土地内に散乱している水上バイクの廃車等の動産類は、所有者が残置しているものです。 3 物件1土地及び物件4土地内に残っているポールは、所有者が防犯カメラの支柱として使用していたものです。 4 物件1～4各土地について、隣地との境界に争いはありません。 なお、私有地に防犯カメラの配線や樹木の枝がはみ出したり、雨水が流れ込んで来て大変迷惑しています。

(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1～4各土地は、公図のとおり、公道(678番, 668番5)に接道している。

なお、物件1～4各土地は一体として更地の状態になっており、現地でその筆界を確認することはできない。また、物件1土地と物件2土地の間には水路(地下)(720番1)が介在している。

2 (形状等)

物件1～4各土地と隣地との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1～4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。

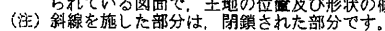
4 (従物等)

従物等として、物件1土地につきポール(セキュリティ)2本が、物件4土地につきポール(セキュリティ)1本がそれぞれ存在する。また、目的外物件として、物件1～4各土地内に水上バイクの廃車等の動産類が残置されている。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 5 月 20 日 (水) 14:00 - 14:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8 年 5 月 27 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 6 月 3 日 (水) 13:30 - 14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 隣地所有者から口頭聴取
(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, 立会人を立ち会わせ, 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



土地位置関係図

↑ 写真撮影位置方向

物件4(土地)
59-8

道

物件3
(土地)
59-2

物件2
(土地)
53

水路(地下)

ホール
(セキュリティ)

物件1
(土地)
46

県道

①

N
↑



No. 1

物件 1, 2 各土地を撮影



No. 2

物件 3 土地を撮影



No. 3

物件 3 土地を撮影

令和8年(ケ) 第6号
令和8年 6月 3日 現地調査
令和8年 6月24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 1,970,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,080,000 円
物件2 (土地)	金 420,000 円
物件3 (土地)	金 380,000 円
物件4 (土地)	金 90,000 円

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、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、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も、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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 在番 地目 地積	嘉麻市飯田字ミドリ 46番 宅地 234.60㎡	特記事項のとおり
2	所在地 在番 地目 地積	嘉麻市飯田字ミドリ 53番 宅地 92.07㎡	同上
3	所在地 在番 地目 地積	嘉麻市飯田字ミドリ 59番2 宅地 83.00㎡	同上
4	所在地 在番 地目 地積	嘉麻市飯田字ミドリ 59番8 宅地 20.00㎡	同上
番号	特記事項		
1～4	当該物件の数量については、現地の状況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、上記登記数量を採用した。 従物等として、物件1土地にポール（セキュリティ）2本が、物件4土地にポール（同上）1本が存している。		
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1～4）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「桂川」駅の南東方 約4.3 km バス停「飯田新町」の南東方 約150 m	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、嘉麻市役所の南西方の飯田地区の県道沿いに形成された商・住混在地域であり、店舗、住宅及び店舗併用住宅等が建ち並ぶ地域である。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	準都市計画区域 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	429.67 m ² やや不整形 約 9 m 約 42 m 二方路 画地内に水路（地下）が存している。
接面道路の状況	南西側で幅員約7～8mの舗装県道に等高に接面する。（建築基準法第42条第1項の「道路」に該当する。）また、北東側で幅員約1mの道にやや高位に接面する。（建築基準法第「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 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。	

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1～4）

目的土地の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	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,500	0.74	234.60	1.00	2,000,000
2	11,500	0.74	92.07	1.00	780,000
3	11,500	0.74	83.00	1.00	710,000
4	11,500	0.74	20.00	1.00	170,000
計					3,660,000

【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「嘉麻(県)5-1」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

$$15,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{97} \times \frac{100}{135} \div 11,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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 ; 形状 (-3%)

◇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
 $1.04 \times 1.00 \times 1.30 \times 1.00 = 1.35$

イ 個 別 格 差 ; 0.77

$$0.90 \text{ (間口奥行)} \times 0.90 \text{ (形状)} \times 1.01 \text{ (二方路)} \times 0.90 \text{ (水路介在)} \div 0.74$$

ウ 地 積 ; 登記記載の地積

エ 建付減価補正率 ; 補正の要なし。

2. 評価額の判定

前記に求めた価格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。

番 号	基礎となる 価格 (円)	市場性 修 正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
1	2,000,000	0.90	0.60	1,080,000
2	780,000	0.90	0.60	420,000
3	710,000	0.90	0.60	380,000
4	170,000	0.90	0.60	90,000
合 計				1,970,000

イ 市場性修正率 : 当該地域は、嘉麻市のうち旧碓井町の商業中心地に近接するが商業地域として衰退傾向にあること、残置物や従物等の存在も考慮した。

ウ 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

- 地価調査価格 嘉麻（県）5－1
所 在：嘉麻市上臼井字船田301番3
価 格 時 点：令和7年7月1日
価 格：15,000円／㎡（対前年変動率0.0%）
地 積：1,200㎡
地 域 の 概 要：店舗、診療所、住宅、農地等が混在する幹線沿いの商業地域
接 面 街 路：南側幅員約11m舗装市道に接面。
供給処理施設：水道
位 置：JR九州筑豊本線「桂川」駅の概ね南東方、道路距離約6.2km。
用 途 指 定 等：準都市計画区域（建ぺい率70%・容積率200%）

第7 附属資料の表示

1	位置図	1 葉
2	位置図	1 葉
3	公図写し	1 葉
4	土地位置関係図	1 葉
5	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

