令和　８年（ケ）第　　６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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１１月　４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	1,380,000 1,104,000	一括	276,000	29,090	0
1	760,000				
2	290,000				
3	270,000				
4	60,000				
備考					

物　件　目　録

１　所　　在　　嘉麻市飯田字ミドリ

　　地　　番　　４６番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３４．６０平方メートル

２　所　　在　　嘉麻市飯田字ミドリ

　　地　　番　　５３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９２．０７平方メートル

３　所　　在　　嘉麻市飯田字ミドリ

　　地　　番　　５９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８３．００平方メートル

４　所　　在　　嘉麻市飯田字ミドリ

　　地　　番　　５９番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０．００平方メートル

令和8年(ケ)第6号

職権により売却基準価額変更

決定年月日	令和8年9月17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
1～4	1,970,000	1,380,000	一括
1	1,080,000	760,000	
2	420,000	290,000	
3	380,000	270,000	
4	90,000	60,000	

（備　考）

令和　8年（ケ）第　　6号

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。

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　嘉麻市飯田字ミドリ
　　地　　番　　４６番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２３４．６０平方メートル

２　所　　在　　嘉麻市飯田字ミドリ
　　地　　番　　５３番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　９２．０７平方メートル

３　所　　在　　嘉麻市飯田字ミドリ
　　地　　番　　５９番２
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　８３．００平方メートル

４　所　　在　　嘉麻市飯田字ミドリ
　　地　　番　　５９番８
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２０．００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

令和　8年（ケ）第　　6号

物　件　目　録

1　所　　在　嘉麻市飯田字ミドリ

　　地　　番　４６番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３４．６０平方メートル

2　所　　在　嘉麻市飯田字ミドリ

　　地　　番　５３番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９２．０７平方メートル

3　所　　在　嘉麻市飯田字ミドリ

　　地　　番　５９番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８３．００平方メートル

4　所　　在　嘉麻市飯田字ミドリ

　　地　　番　５９番８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２０．００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　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）

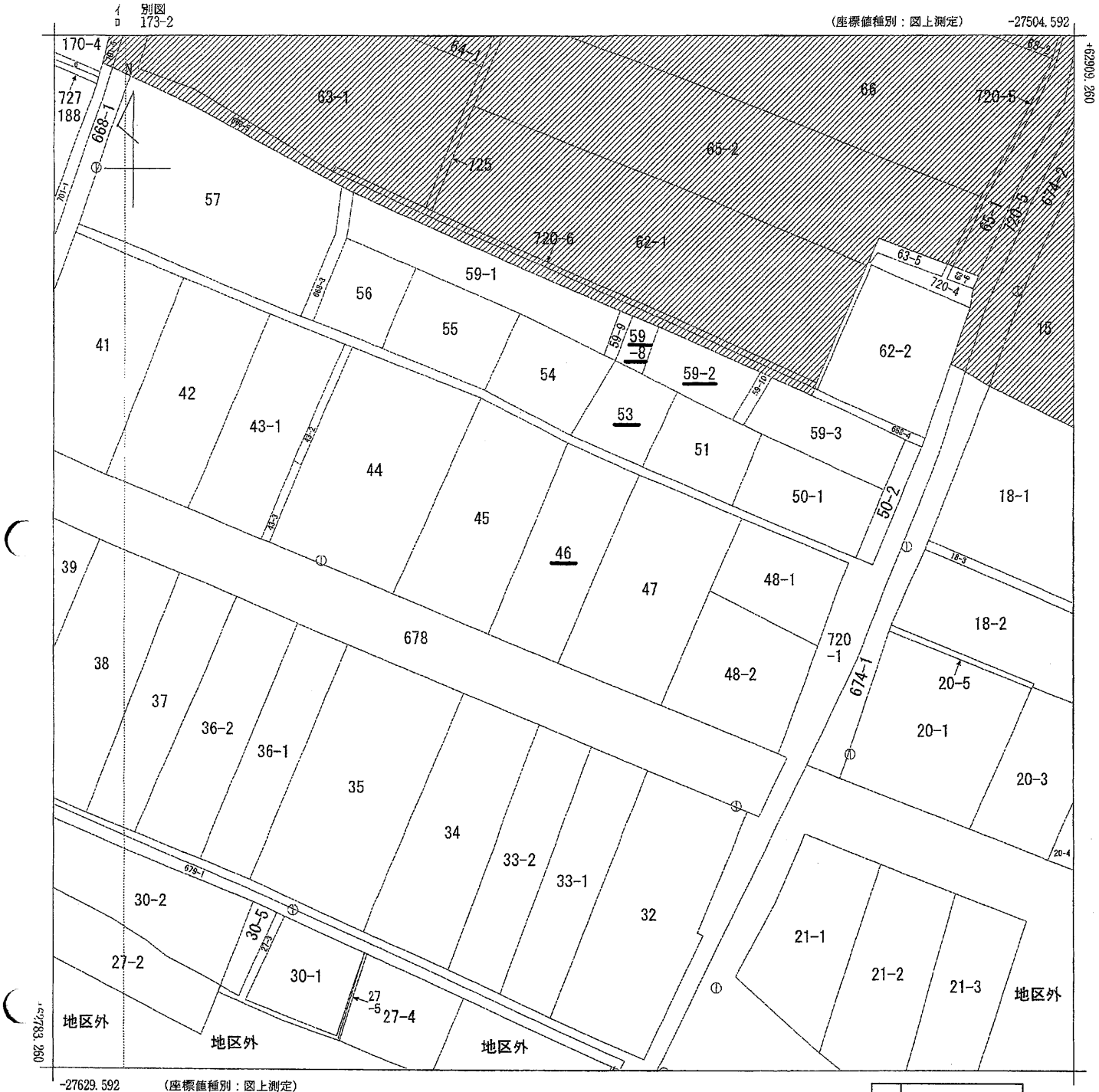
□　令和　　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

□　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。

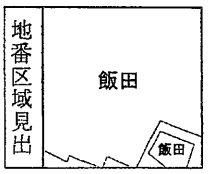
□　令和　　年　月　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

イ　別図
ロ　173-2



(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。
(注) 斜線を施した部分は，閉鎖された部分です。



請求部分	所　在	嘉麻市飯田字ミドリ				地　番	46番		
出力縮尺	1/500	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34年			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27日
福岡法務局飯塚支局
[redacted]

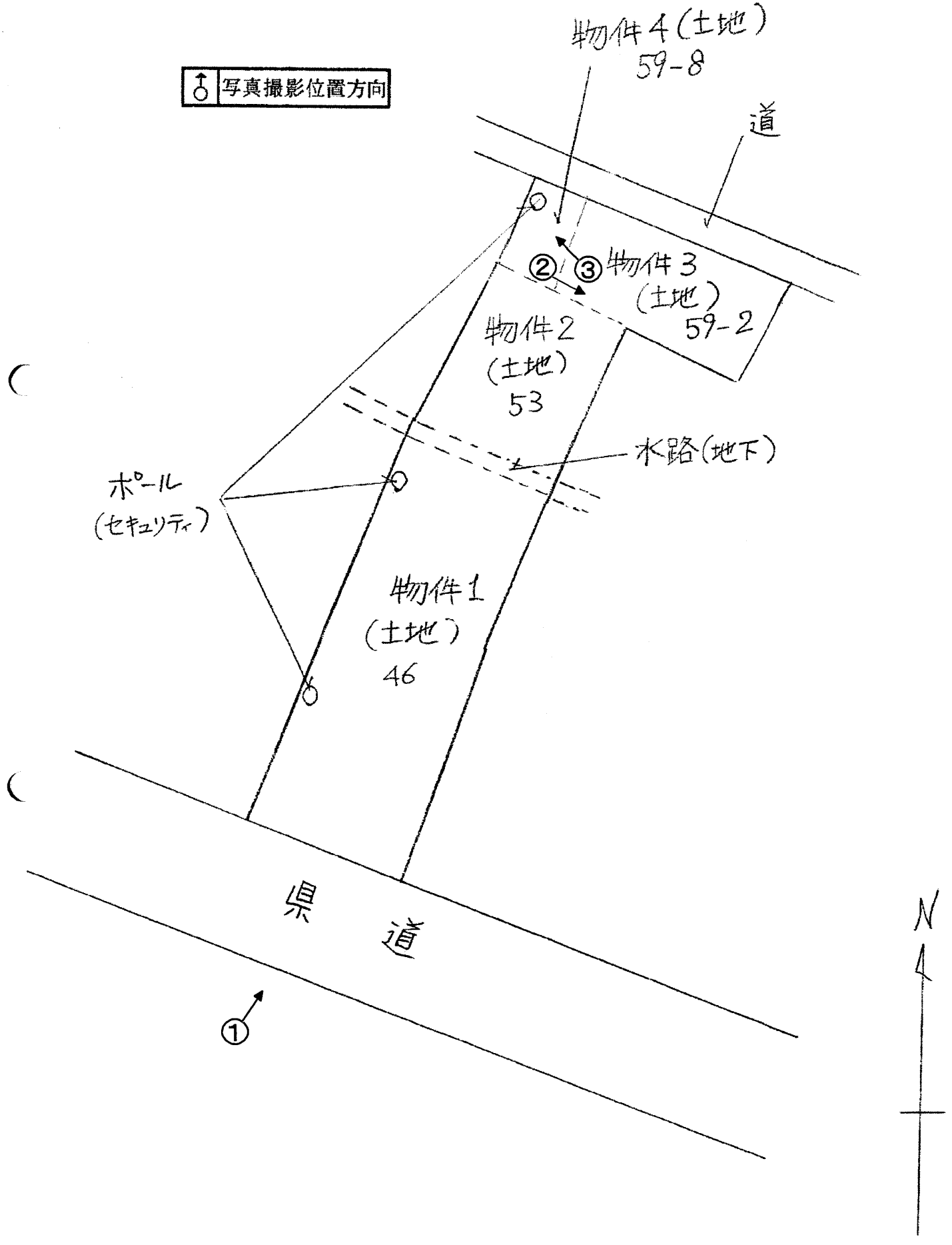
請求番号：4-6
(1/1)

[redacted]

(6枚目)

A４判に縮小　公用

土地位置関係図


写真撮影位置方向
物件4(土地)
59-8
道
②
③
物件3
(土地)
59-2
物件2
(土地)
53
水路(地下)
ポール
(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）	ＪＲ九州筑豊本線「桂川」駅の南東方　約４．３ｋｍ バス停「飯田新町」の南東方　約１５０ｍ	
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㎡ やや不整形 約　９ｍ 約４２ｍ 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。	

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

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

◇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　×　1.00　×　1.30　×　1.00　　＝　1.35

イ　個 別 格 差　；0.77

0.90（間口奥行）×0.90（形状）×1.01（二方路）×0.90（水路介在）≒　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） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	評価額（円） 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

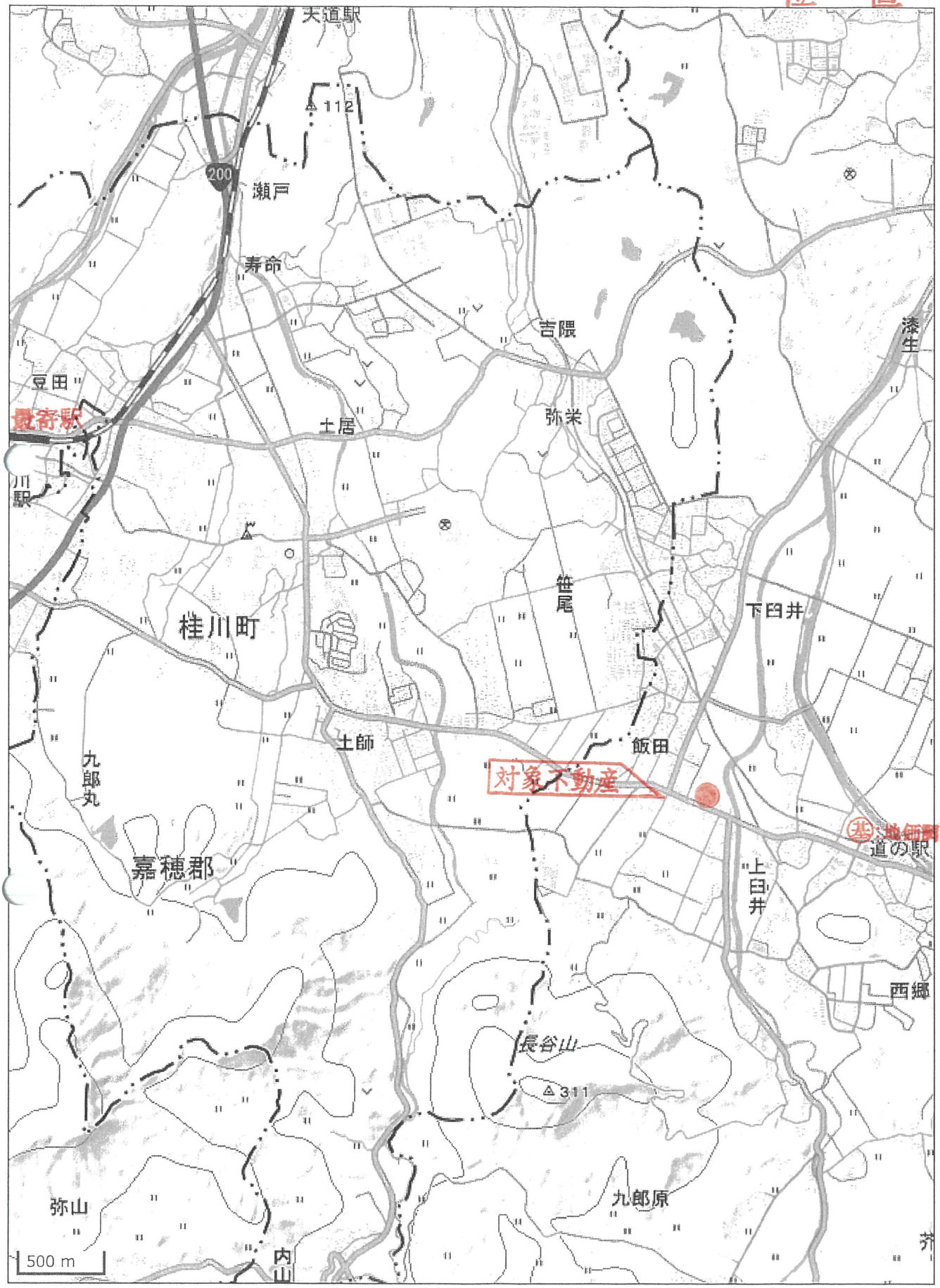
※ＢＩＴ用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照

以　上

付属資料No. 1

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

付属資料No 2

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用