

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月21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

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 7年 6月11日から 令和 7年 6月18日まで
開札期日 場 所	令和 7年 6月25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 7年 7月 9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 7年 5月21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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,650,000 6,920,000	一括	1,730,000	107,877	0
1	650,000				
2	1,240,000				
3	6,760,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 嘉麻市平字向一作
 地 番 1 4 1 2 番 1 6
 地 目 宅地
 地 積 8 5 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 嘉麻市平字錢代坊
 地 番 1 4 1 6 番 1 5 9
 地 目 宅地
 地 積 1 6 1 . 0 7 平方メートル
- 3 所 在 嘉麻市平字錢代坊 1 4 1 6 番地 1 5 9、嘉麻市平字向
 一作 1 4 1 2 番地 1 6
 家屋 番号 1 4 1 6 番 1 5 9
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 5 8 平方メートル
 2 階 5 5 . 4 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月28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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 嘉麻市平字向一作
地 番 1 4 1 2 番 1 6
地 目 宅地
地 積 8 5 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 嘉麻市平字銭代坊
地 番 1 4 1 6 番 1 5 9
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 0 7 平方メートル
- 3 所 在 嘉麻市平字銭代坊 1 4 1 6 番地 1 5 9、嘉麻市平字向
一作 1 4 1 2 番地 1 6
家屋 番号 1 4 1 6 番 1 5 9
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 5 8 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 平方メートル



令和7年(ケ)第2号
令和7年3月12日受理
令和7年4月23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 嘉麻市平字向一作
地 番 1 4 1 2 番 1 6
地 目 宅地
地 積 8 5 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 嘉麻市平字錢代坊
地 番 1 4 1 6 番 1 5 9
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 0 7 平方メートル
- 3 所 在 嘉麻市平字錢代坊 1 4 1 6 番地 1 5 9、嘉麻市平字向一作 1 4 1 2 番地 1 6
家屋 番号 1 4 1 6 番 1 5 9
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 5 8 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 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, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して占有している ☐ 「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 3		
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が異なる（ ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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
■所有者	1 本件建物には、私が子供と計2人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 本件建物には、特に大きな損傷等はありません。ただし、浴室扉の一部にひび割れがあります。 3 本件各土地について、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)

本件各土地は、公図のとおり、公道(1416番1)に接道している。

2 (形状等)

本件各土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近には、コンクリートブロック等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

3 (占有状況等)

本件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)

本件建物については、関係人の陳述のほかには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。

(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 7 年 3 月 12 日 (水) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 3 月 12 日 (水) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 3 月 17 日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 3 月 21 日 (金) 8:30 - 8:40	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
R 7 年 4 月 2 日 (水) 11:00 - 11:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 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



(蔗糖蜜種別：同上測定)

平

福岡法務局

公用

公用

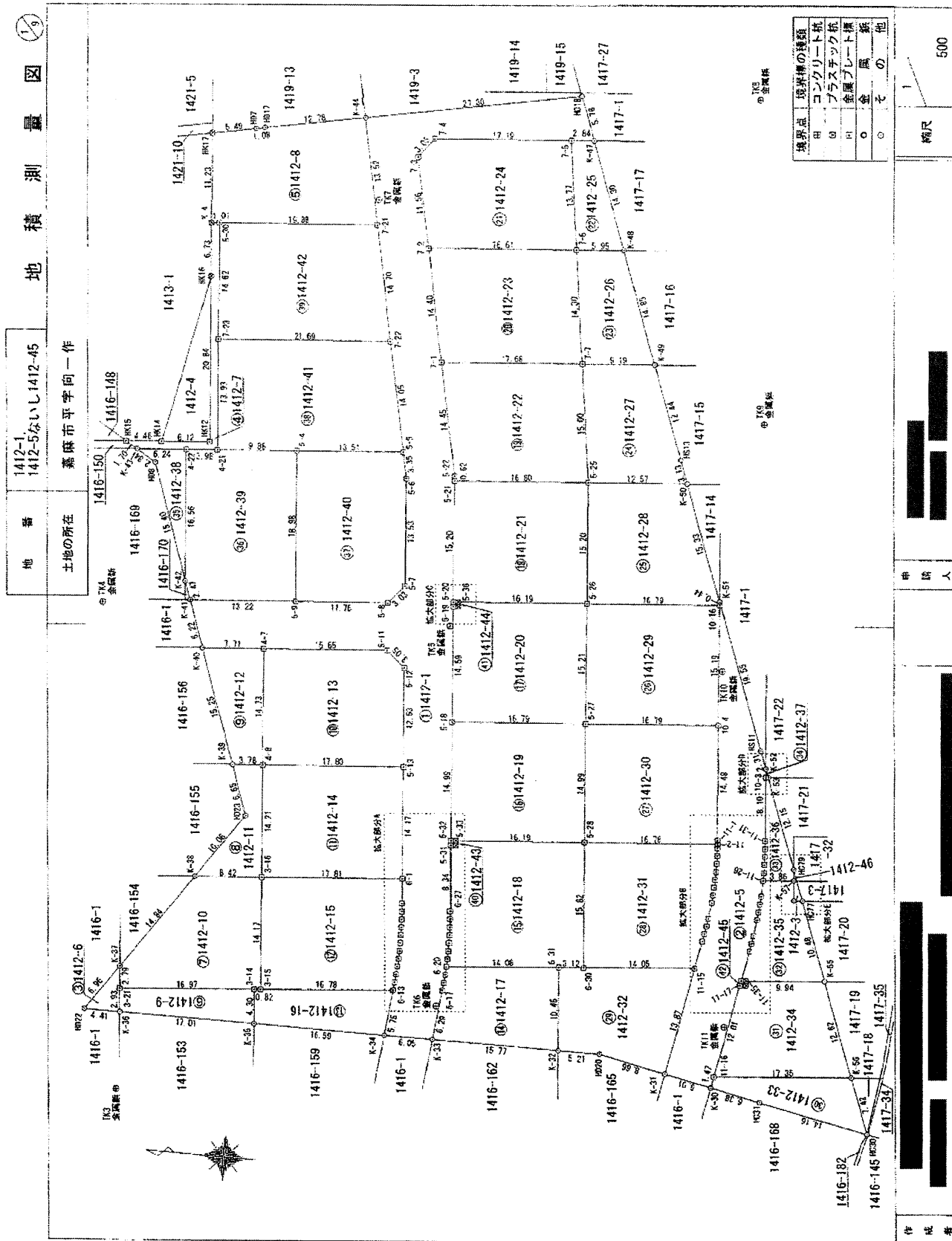
令和7年3月17日

(福岡法務局飯塚支局管轄)

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。

A 4 判に縮小

(6/1)



公用

令和7年3月17日 福岡法務局

500

(2/9)

A 4 判に縮小

(8枚目)

登記年月日：平成30年12月27日

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。

(福岡法務局 支局 管轄)

令和7年3月17日

福岡法務局

請求番号：11-2

A4判に縮小

(9枚目)

5/9

地積測量図

地番 1412-1, 1412-5ないし1412-45
土地の所在 嘉麻市平宇向一作

地番	測点	標高	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
⑪1412-17						
6-18	測量点	測量点	66431.860	-24394.352	0.202	-4927.659104
6-17	測量点	測量点	66431.965	-24395.352	0.787	-19199.142024
K-33	測量点	測量点	66432.647	-24401.805	-15.094	368317.825970
K-32	測量点	測量点	66416.871	-24401.547	-14.979	366510.772513
6-31	測量点	測量点	66417.668	-24391.125	14.829	-361695.992625
6-20	測量点	測量点	66431.700	-24392.332	14.095	-343809.919540
6-19	測量点	測量点	66431.763	-24393.343	0.160	-3902.934880
				倍面積	292.950210	
				地積	146.4751050	m ²

地番	測点	標高	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
⑬1412-18	6-27	測量点	66431.833	-24385.297	-0.718	17508.643246
	6-26	測量点	66431.757	-24386.295	-0.137	3340.922415
	6-25	測量点	66431.696	-24387.295	-0.102	2487.504090
	6-24	測量点	66431.655	-24388.308	-0.058	1414.521864
	6-23	測量点	66431.638	-24389.311	-0.017	414.618287
	6-22	測量点	66431.638	-24390.325	0.017	-414.635525
	6-21	測量点	66431.655	-24391.334	0.062	-1512.262708
	6-20	測量点	66431.700	-24392.332	-13.987	341175.547684
	6-31	測量点	66417.668	-24391.125	-17.141	418088.273625
	6-30	測量点	66414.559	-24390.862	-1.888	46049.947456
	5-28	測量点	66415.780	-24375.084	17.368	-423346.458912
	5-33	測量点	66431.927	-24376.329	16.094	-392312.638926
	5-34	測量点	66431.874	-24376.930	0.548	-13358.557640
	5-31	測量点	66432.475	-24376.977	-0.041	999.456057
					倍面積	534.881013
					地積	267.4405065
					地積	67.44

地番	測点	標高	$\overline{X_n}$	$\overline{Y_n}$	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
⑬1412-19	5-32	測量点	66432.522	-24376.375	-1.749	42634.278675
	5-33	測量点	66431.927	-24376.329	-16.742	408108.500118
	5-28	測量点	66415.780	-24375.084	-15.000	356576.260000
	5-27	測量点	66416.927	-24380.133	17.896	-435948.940168
	5-18	測量点	66433.676	-24381.429	15.595	-379916.485255
				倍面積		503.614570
				地積		251.8072850
						251.8072850

地番	⑭1412-14	測点	標高	座標	座標	面積
3-16		測量点	66455.881	-24383.190	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
6-1		測量点	66438.126	-24381.761	-18.848	459574.365120
5-13		測量点	66439.219	-24367.630	-16.662	406248.901782
4-8		測量点	66456.974	-24369.018	18.848	-459281.090240
					16.662	-406036.577916
					倍面積	505.598746
					地積	252.7953730
						252.79 m ²

地番	⑫1412-15	測量点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
3-15		測量点	66454.793	-24397.327	-17.808	434667.599216
6-13		測量点	66438.073	-24395.902	-16.837	410753.801974
6-12		測量点	66437.956	-24394.863	-0.206	5025.341778
6-11		測量点	66437.867	-24393.872	-0.181	4415.290832
6-10		測量点	66437.775	-24392.874	-0.153	3732.109722
6-9		測量点	66437.714	-24391.875	0.106	2585.538750
6-8		測量点	66437.669	-24390.879	-0.051	1243.934829
6-7		測量点	66437.663	-24389.880	0.008	-195.119040
6-6		測量点	66437.677	-24388.882	0.041	-999.944162
6-5		測量点	66437.704	-24387.883	0.076	-1853.479108
6-4		測量点	66437.753	-24386.884	0.106	-2585.009704
6-3		測量点	66437.810	-24385.884	0.138	-3385.251992
6-2		測量点	66437.891	-24384.890	0.316	-7705.625240
6-1		測量点	66438.126	-24381.761	17.990	-438627.880390
3-16		測量点	66455.881	-24383.190	16.667	-406394.627730
					倍面積	496.679735
					地積	248.3396675

地番	測点	標高	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
⑯1412-16	K-35		66455.287	-24401.689	16.920	412876.577880
	K-34		66438.697	-24401.627	-17.214	420049.607178
	測量点ブレート様		66438.073	-24395.902	16.095	-392676.438592
	測量点ブレート様		66454.793	-24397.327	17.544	-428026.704888
	測量点ブレート様		66455.617	-24397.394	0.494	-12052.312636
					倍面積	170.728942
					地積	85.3644710
						85.36 m ²

作成者

申請人

縮尺

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。
(福岡法務局 飯塚支局管轄)

令和7年3月17日 福岡法務局

令和7年3月17日

福留法務所

地積測量圖

地番	1416-1 1416-150ないし1416-178
土地の所在	嘉麻市平字銭代坊

[illegible][illegible]

地 帯	観 測 点	緯 度	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
⑬ 1416-163	2-18	新島豊平プレート頂	66417.043	-24443.502	-12.888	315027.853776
	1-17	新島豊平プレート頂	66405.530	-24442.658	-13.501	330000.232658
	1-16	新島豊平プレート頂	66403.542	-24440.350	-0.773	18892.390560
	1-49	新島豊平プレート頂	66404.757	-24424.591	14.876	-363340.215716
	2-19	新島豊平プレート頂	66418.418	-24425.750	12.286	-300094.764500
				倍 面 積		485.589768
				地 積		242.7948840
				地 積		242.79 m ²

地番	区画	種別	面積	Yn	Xn-1	Xn-1	(Xn-1 - Xn-1)Yn
3-1	新築	新築	6645.4	368	-7429.289	-16.261	397244.66429
3-2	新築	新築	66439.379	-7428.012	-14.515	-14.515	334572.594108
2-35	新築	新築	66439.853	-24421.824	0.549	0.549	-13407.581376
2-34	新築	新築	66439.978	-24420.823	0.144	0.144	-3516.598512
2-33	新築	新築	66439.997	-24419.817	0.121	0.121	-2954.797857
2-32	新築	新築	66440.049	-24418.813	0.082	0.082	-2002.342666
2-31	新築	新築	66440.079	-24417.809	0.044	0.044	-1074.382566
2-30	新築	新築	66440.093	-24416.800	0.004	0.004	-97.667200
2-29	新築	新築	66440.083	-24415.786	-0.055	-0.055	1342.686230
2-28	新築	新築	66440.038	-24414.790	-0.108	-0.108	2636.797320
2-27	新築	新築	66439.975	-24413.786	-0.132	-0.132	3222.619782
2-26	新築	新築	66439.906	-24412.774	-0.168	-0.168	4101.346032
2-25	新築	新築	66439.807	-24411.779	-0.150	-0.150	3661.766850
2-24	新築	新築	66439.766	-24411.331	14.646	14.646	-357528.358826
3-13	新築	新築	66454.433	-24412.587	15.884	15.884	-387769.531908
3-12	新築	新築	66455.640	-24412.681	-0.095	-0.095	2075.077885
				借入	債	債	506.481737
				地積	面積	面積	253.2408685
				地積	面積	面積	53.24

地 番	測 点 標	楕 圓 半 径	$X_{n+1} - X_n - 1$	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
3-13	新宮金剛プレーリード	66454.453	-15.531	379151.888937
2-24	新宮金剛プレーリード	66439.756	-14.757	360238.011567
2-23	新宮金剛プレーリード	66439.696	-1.059	25851.020266
K-34		66438.697	15.591	-380445.766557
K-35		66455.287	15.756	-384473.011884
倍 面 積			322.142079	
地 積			161.0710395	
m			61.07	

地 帯	地 点	緯 度	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
2-1	新倉金沢平原・田	緯	66432.291	-24441.846	1.741	47553.253886
2-2	新倉金沢平原・田	緯	66433.691	-24441.791	-0.695	19897.044745
2-16	新倉金沢平原・田	緯	66431.596	-24442.937	-1.762	43068.560714
2-17	新倉金沢平原・田	緯	66429.929	-24444.434	-14.553	355739.848902
2-18	新倉金沢平原・田	緯	66417.043	-24443.502	-11.511	281369.151522
2-19	新倉金沢平原・田	緯	66418.418	-24425.750	16.389	-40033.616750
2-23	新倉金沢平原・田	緯	66423.432	-24427.024	13.873	-338676.103952
倍 面 積					積	528 138167
地 積					積	264 0690835
地 積					積	264 06

作 成 者

縮尺

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。
(福岡法務局飯塚支局管轄)
令和7年3月17日 福岡法務局

令和7年3月17日 福岡法務局

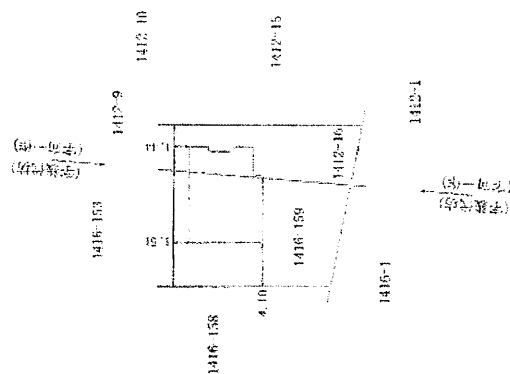
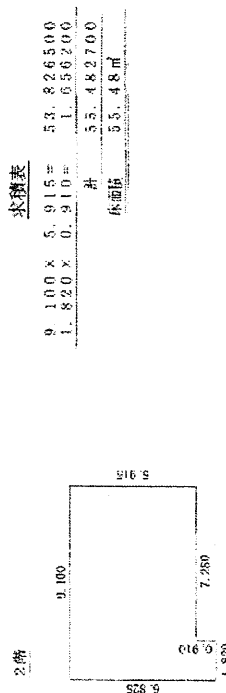
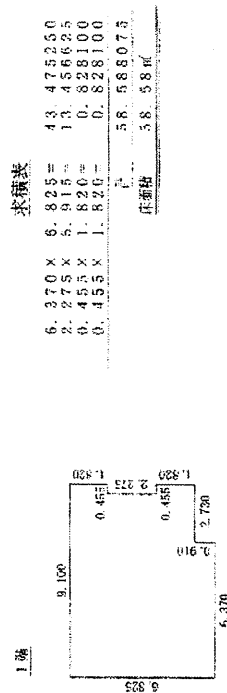
建各階平面圖

圖面平階各

家屋番号 1416番159

嘉麻市平字錢代坊1416番地159
嘉麻市平字向一作1412番地16

建物の所在



作成者

縮尺

4/9/8

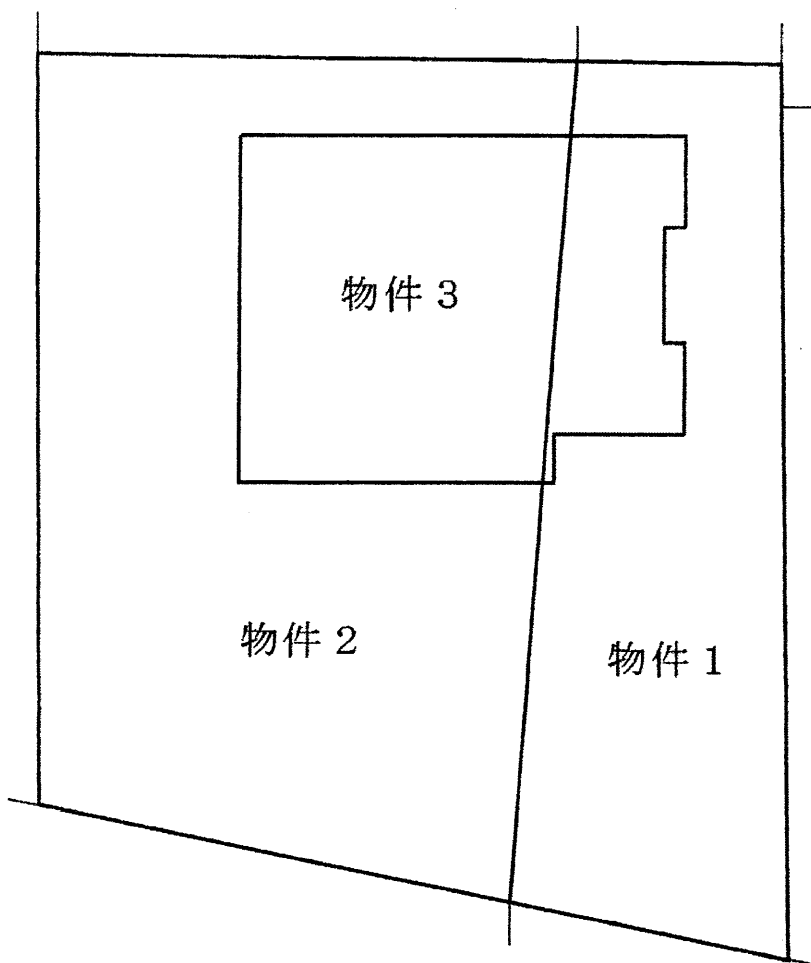
母語人

縮尺

37

土地・建物位置関係図

写真撮影位置方向

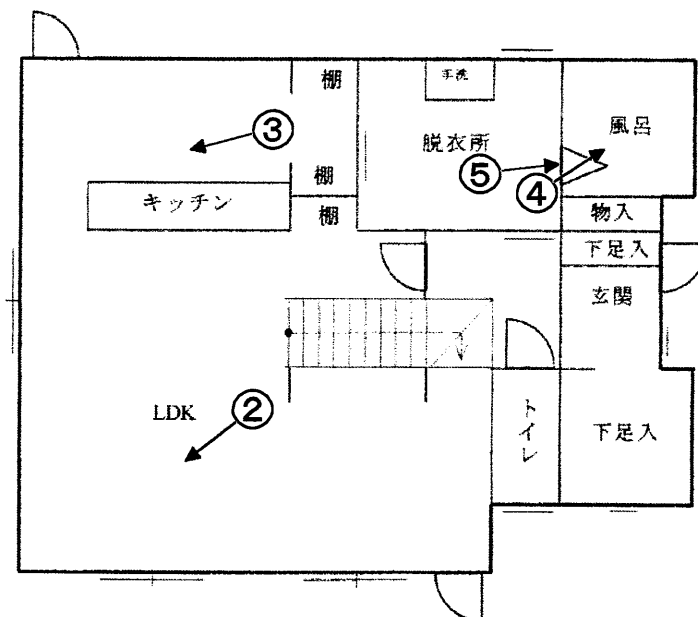


道路側

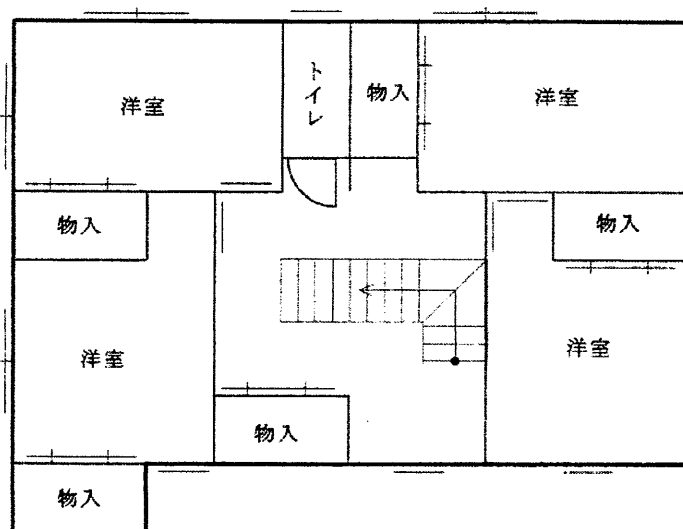
①

間取図

写真撮影位置方向



【1階】



【2階】

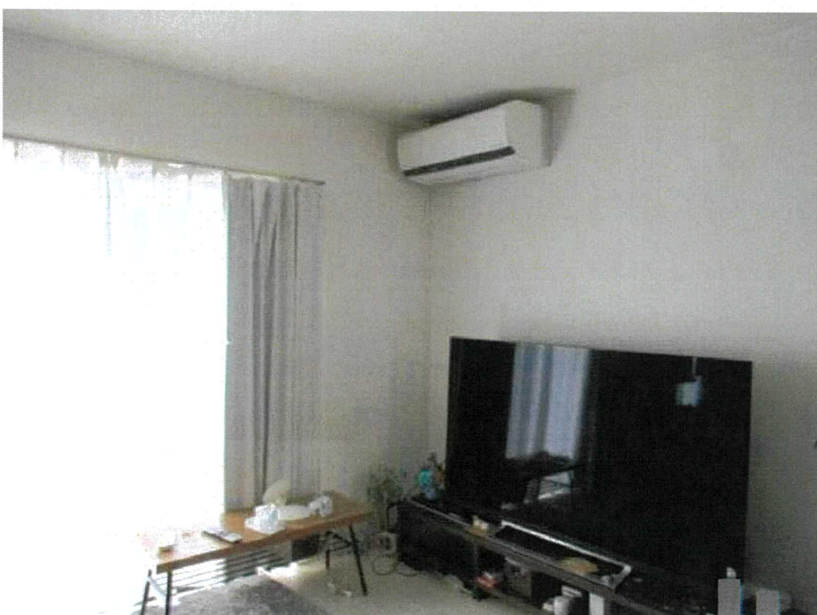
4

【物件3】



No. 1

本件各土地及び建物を撮影



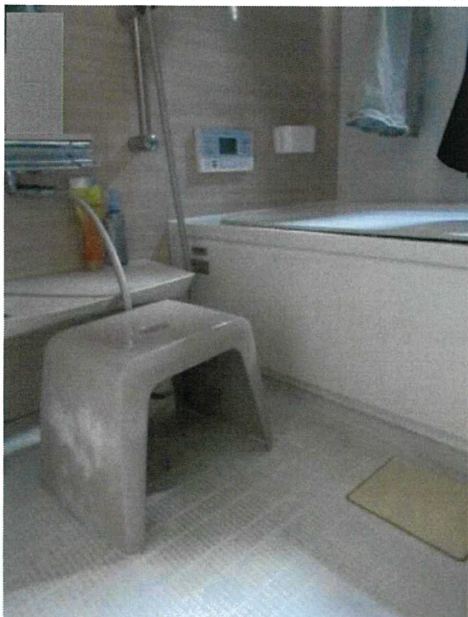
No. 2

本件建物の室内を撮影



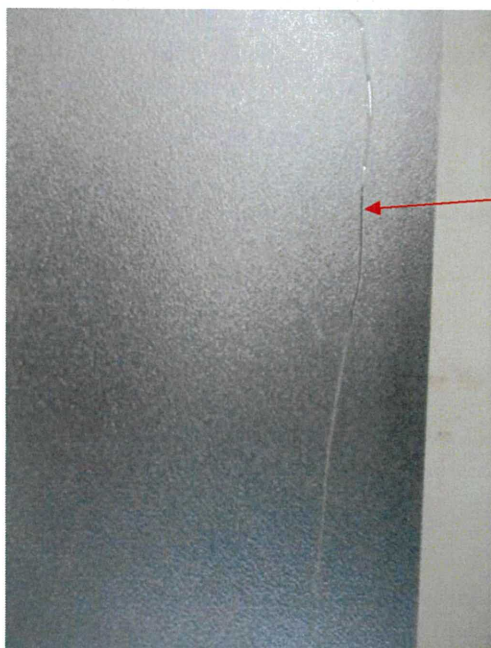
No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

浴室ドアの損傷状況を撮影

ひび割れ

令和7年（ケ）第 2 号
令和7年4月2日現地調査
令和7年4月17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 8,650,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 650,000 円
物件2 (土地)	金 1,240,000 円
物件3 (建物)	金 6,760,000 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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積	嘉麻市平字向一作 1412 番 16 宅地 85.36 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	嘉麻市平字銭代坊 1416 番 159 宅地 161.07 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	嘉麻市平字銭代坊1416番地159、 嘉麻市平字向一作1412番地16 1416 番 159 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 58.58 m ² 2階 55.48 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3	特に無し		
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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R後藤寺線「筑前庄内」駅の南方、約2km。 嘉麻市バス「銭代坊公民館」停留所の南東方、約120m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は嘉麻市の北部に存する住宅地域である。戸建住宅を中心とした中規模程度の住宅団地であり、街路及び画地の配置は整然としている。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	無指定
	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	246.43 m ² (登記地積)
	形 状	概ね整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約16.0m
	奥 行	約16.0m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	無し
接面道路の状況	南側で幅員約6.0mの舗装市道と等高に接面 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)。	
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、関係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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：令和1年12月11日 新築 経 過 年 数：約 6 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：ボード ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、電化キッチン、浄化槽 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	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	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや優る 施工状態：やや優る
保守管理の状態	やや劣る （「現況調査報告書」に記載の不具合がある。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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（物件1・2）

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	17,800	1.03	85.36	1.00	1,560,000
2	17,800	1.03	161.07	1.00	2,950,000

【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：基準地「嘉麻（県）－5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,900\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{95} & = & 17,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 1.01

◇ 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 × 1.05 × 0.90 × 1.00 = 0.95

イ 個 別 格 差：方位 個別格差
1.03 1.03

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 3)

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
3	155,000	114.06	0.56	9,900,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： (定率法)

減価修正にあたっては、耐用年数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現価率を査定した。

$$\text{物件 3: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.58 \times 0.97 = 0.56$$

項 目	物件区分 物件 3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約6年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-3%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	1,560,000	0.30	法定地上権	470,000
2	2,950,000	0.30	法定地上権	890,000
計				1,360,000

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	1,560,000	－ 470,000		1.00	0.60	650,000
2	2,950,000	－ 890,000		1.00	0.60	1,240,000
3	9,900,000	＋ 1,360,000	1.00	1.00	0.60	6,760,000
一 括 価 格 (合 計)						8,650,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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

基準地標準価格：基準地「嘉麻（県）－5」
所 在：嘉麻市鴨生字中ノ坪500番19
住 居 表 示：－
価 格：16,900 円/㎡（対前年変動率 1.8%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：314 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接 面 街 路：北東側幅員約5.5m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス
位 置：JR後藤寺線「下鴨生」駅の南西方、道路距離1300m。
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	2 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	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

