

期間入札の公告

令和 7年 6月25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 7月16日から 令和 7年 7月23日まで
開札期日 場 所	令和 7年 7月30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 8月13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 6月25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, 5	4,910,000 3,928,000	一括	982,000	54,227	0
1	2,660,000				
3	320,000				
5	1,930,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 飯塚市下三緒字ラカン山
地 番 168番3
地 目 宅地
地 積 462.46平方メートル
- 3 所 在 飯塚市下三緒字ラカン山
地 番 168番25
地 目 宅地
地 積 51.30平方メートル
- 5 所 在 飯塚市下三緒字ラカン山168番地3、168番地2
5
家屋 番号 168番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 139.42平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 5.48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7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
1,3,5	7,010,000	4,910,000	一括
1	3,800,000	2,660,000	
3	460,000	320,000	
5	2,750,000	1,930,000	
(備 考)			

物件明細書

令和 7年 3月 5日

福岡地方裁判所飯塚支部執行係

裁判所書記官 大塚 敏幸

1 不動産の表示

【物件番号1、3、5】

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、5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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】

西側隣地との境界が不明確である。

《 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 飯塚市下三緒字ラカン山
地 番 168番3
地 目 宅地
地 積 462.46平方メートル
- 3 所 在 飯塚市下三緒字ラカン山
地 番 168番25
地 目 宅地
地 積 51.30平方メートル
- 5 所 在 飯塚市下三緒字ラカン山168番地3、168番地2
5
家屋 番号 168番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 139.42平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 5.48平方メートル



令和6年(ケ)第17号
令和6年10月30日受理
令和7年1月29日提出
その1(物件番号1, 3, 5)

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 飯塚市下三緒字ラカン山
 地 番 168番3
 地 目 宅地
 地 積 462.46平方メートル
- 3 所 在 飯塚市下三緒字ラカン山
 地 番 168番25
 地 目 宅地
 地 積 51.30平方メートル
- 5 所 在 飯塚市下三緒字ラカン山168番地3、168番地2
 5
 家屋 番号 168番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 139.42平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 5.48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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 3) <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, 3) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件 3) <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(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有して占有している <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															
建物	物件 5														
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; margin-left: 10px;"> <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(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家)として使用している <input 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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</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()	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 物件5建物は、現在、空き家の状態になっていると思いますが、所有者Aが時々帰ってきているかも知れません。 2 物件1, 3各土地について、隣地との境界に争いはないと思います。

(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, 3各土地は、公図のとおり、公道(1085番1等)に接道している。

なお、物件1, 3各土地は一体として物件5建物の敷地として使用されており、現地で各土地の筆界は確認することができない。

2 (形状等)

物件1, 3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(ただし、物件3土地には現地復元性を有すると思われる地積測量図が存在する。)。境界と思われる付近には一部石垣や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。特に、物件1土地西側の境界線は不明瞭である。

3 (占有状況等)

物件5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。

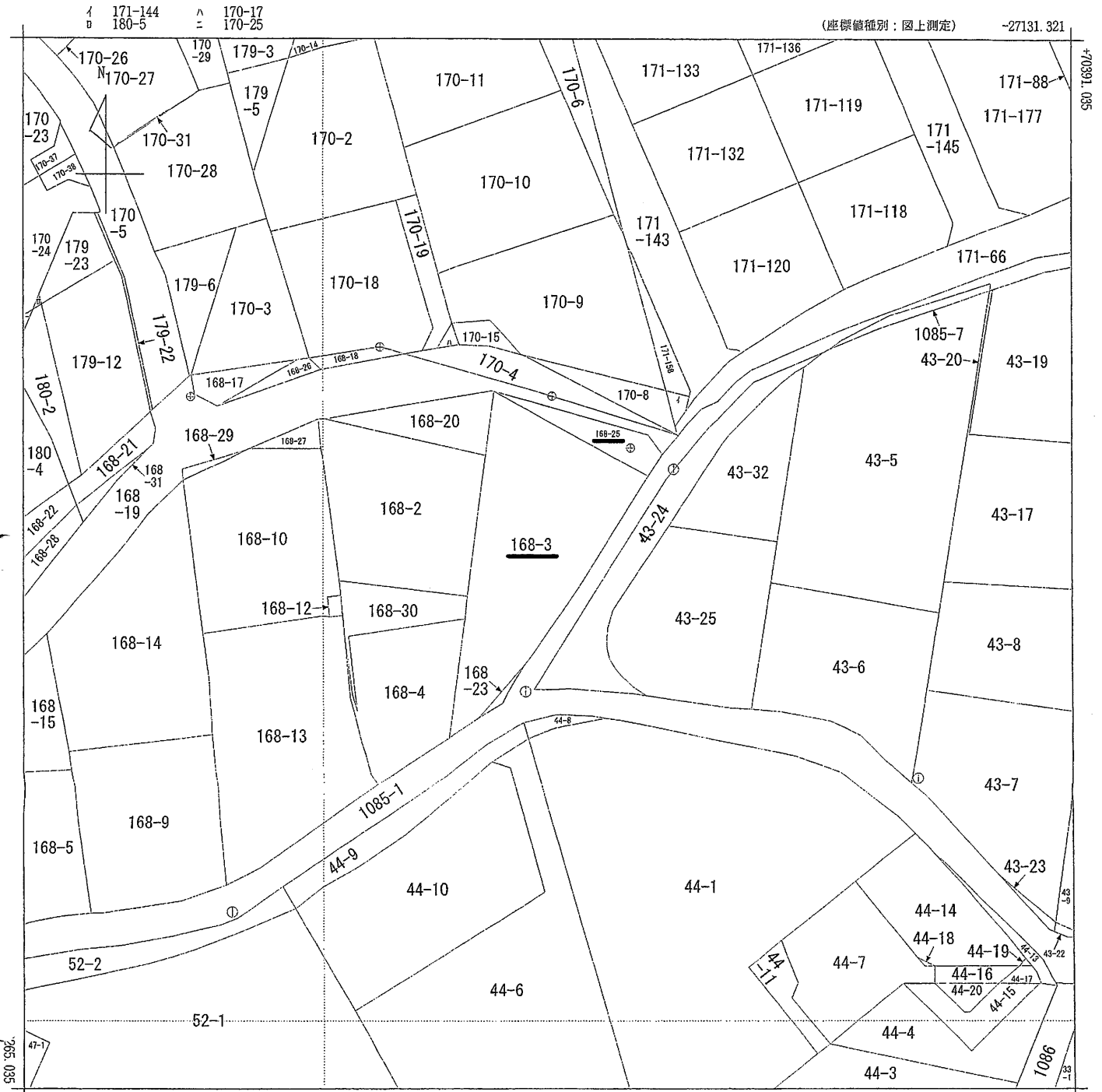
4 (損傷等)

物件5建物については、関係人の陳述のとおり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る。なお、同建物内には、所有者Aが残置した家財道具等の動産類が多数存在している。また、物件1土地に、隣地(168番4, 168番30)上の建物(家屋番号168番4)の一部がはみ出して建っている可能性がある。

(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 6 年 10月30日 (水) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R 6 年 10月30日 (水) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 6 年 10月30日 (水) 12:00 - 12:20	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 6 年 11月13日 (水) 13:30 - 13:50	物件所在地	全戸不在, 外形的状況調査, 近隣者から口頭聴取
R 6 年 11月20日 (水) 9:00 - 9:10	物件所在地	占有状況等について所有者Aに対し書面照会
R 6 年 12月4日 (水) 11:00 - 11:40	物件所在地	立入調査 (物件5建物), 写真撮影
R 6 年 12月25日 (水) 13:00 - 13:10	執行官室	占有状況等について所有者Aに対し書面照会
<p>(特 記 事 項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月4日 物件5建物は不在で無施錠だったので, 立会人Cを立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物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。</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> <p><input type="checkbox"/></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



-27256.321 (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
下三緒

請求分	所在	飯塚市下三緒字ラカン山			地番	168番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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41年2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6年10月30日
福岡法務局飯塚支局

請求番号：11-1
(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和58年6月2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6年10月30日 福岡法務局飯塚支局

039017

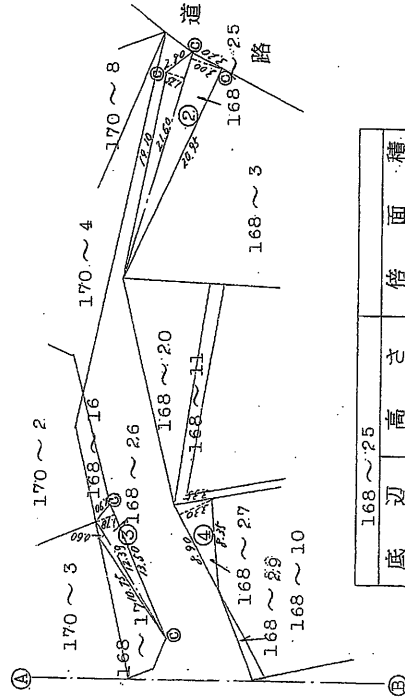
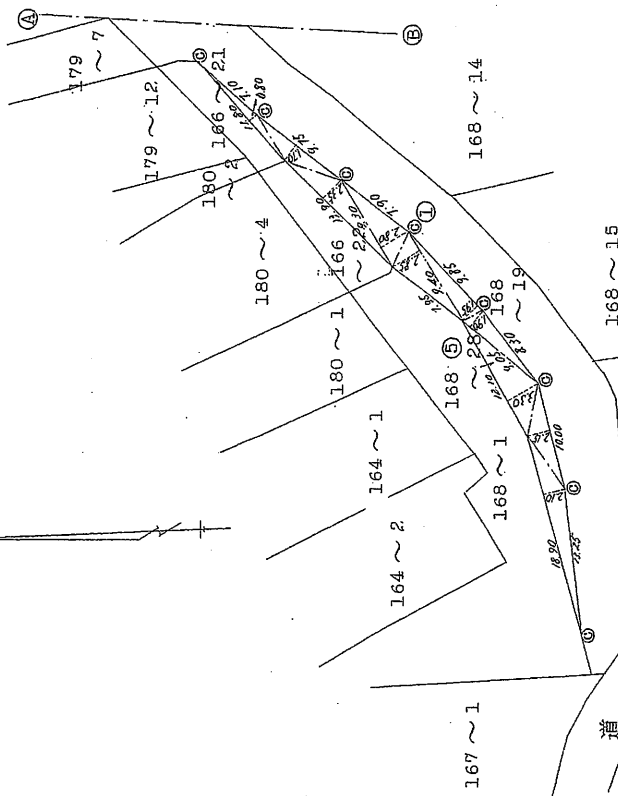
558.6.2

前番地 168-19

168-25, 168-26
168-27, 168-28

地積測量図

土地の所在 飯塚市赤松山下三縮字ラカン山



底辺	高さ	倍面積
12.39	0.60	7.4340
13.05	1.78	23.2290
合計		30.6630
二		15.3315 m ²

底辺	高さ	倍面積
38.90	3.30	29.3700
合計		29.3700
二		14.6850 m ²

境界	境界線の種類
A	コンクリート杭
B	プラスチック杭
C	金属標
D	刻
E	///

縮尺 1/500

申請人

作製者

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：11-4

昭和五十八年六月三日

公用

登記年月日：平成17年11月8日

平成17年11月8日 登記

各階平面図 730312

建物図面

家屋番号 168番3

建物の所在 飯塚市表字下三緒字ラカン山168番地3、168番地25

主たる建物

Diagram showing the main building footprint with dimensions: 3.83, 0.95, 2.87, 0.74, 1.95, 0.74, 3.82, 4.78, 3.80, 0.95, 2.87, 4.79, 7.19, 0.74, 0.74, 3.82, 4.78.

求積表

イ	3.20 X 3.83	=	12.2560
ロ	0.95 X 4.49	=	4.2655
ハ	0.74 X 1.95	=	1.4430
ニ	3.47 X 4.78	=	16.5866
ホ	2.08 X 6.68	=	13.8944
ヘ	8.60 X 8.18	=	70.3480
ト	2.87 X 7.19	=	20.6353
	計		139.4288
	床面積		139.42 m ²

附属建物 符号1

求積表

イ	2.15 X 2.55	=	5.4825
	計		5.4825
	床面積		5.48 m ²

Site plan showing building footprints, roads (道路), and parcel boundaries (168-19, 168-20, 168-2, 168-3, 168-4, 168-23, 1085-1, 168-25). Includes a north arrow (N).

作製者

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/500

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6年10月30日 福岡法務局飯塚支局

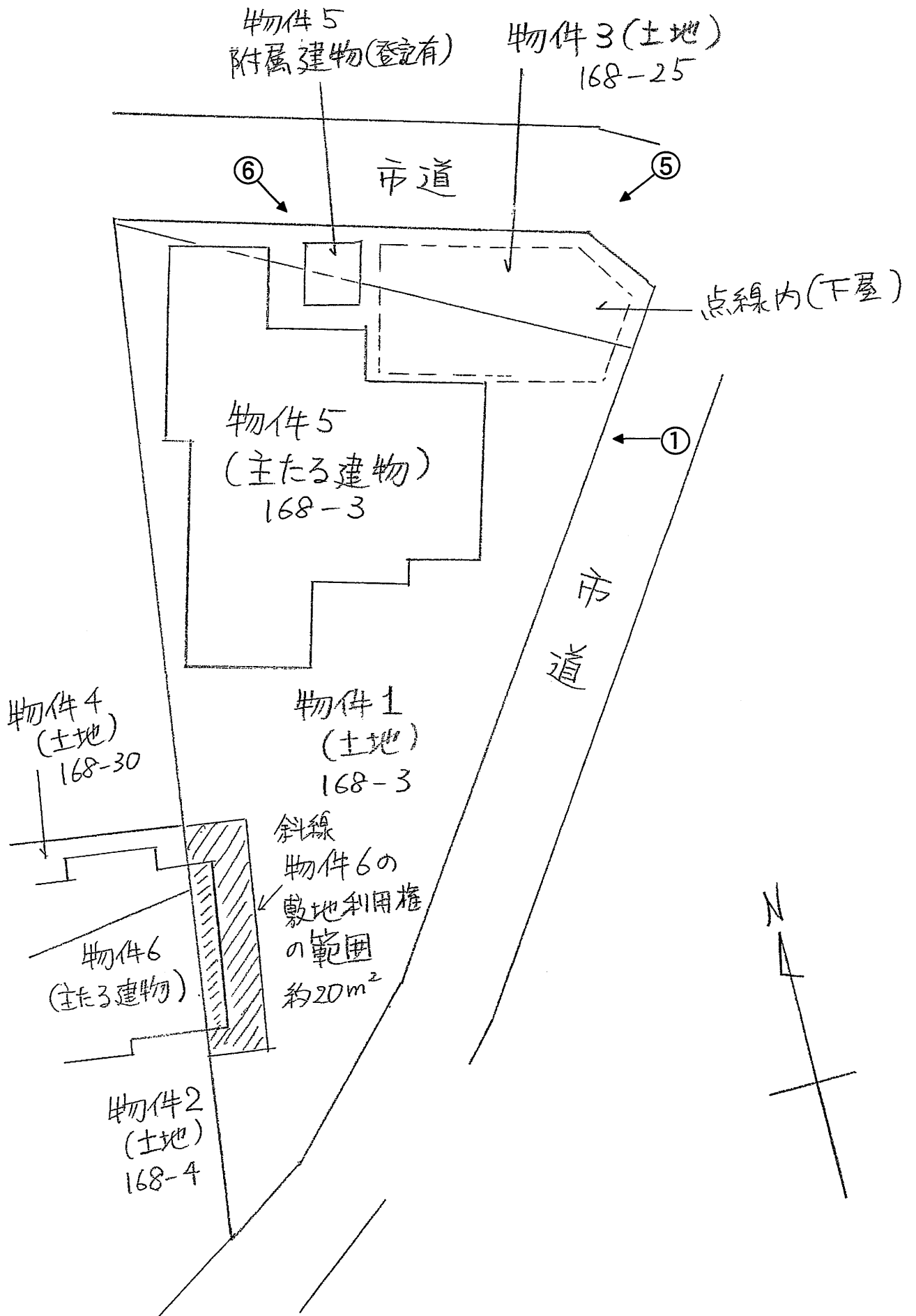
(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：11-2

♂ 写真撮影位置方向

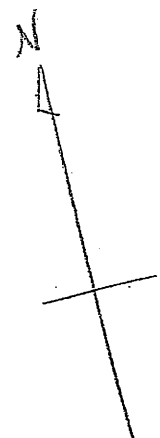
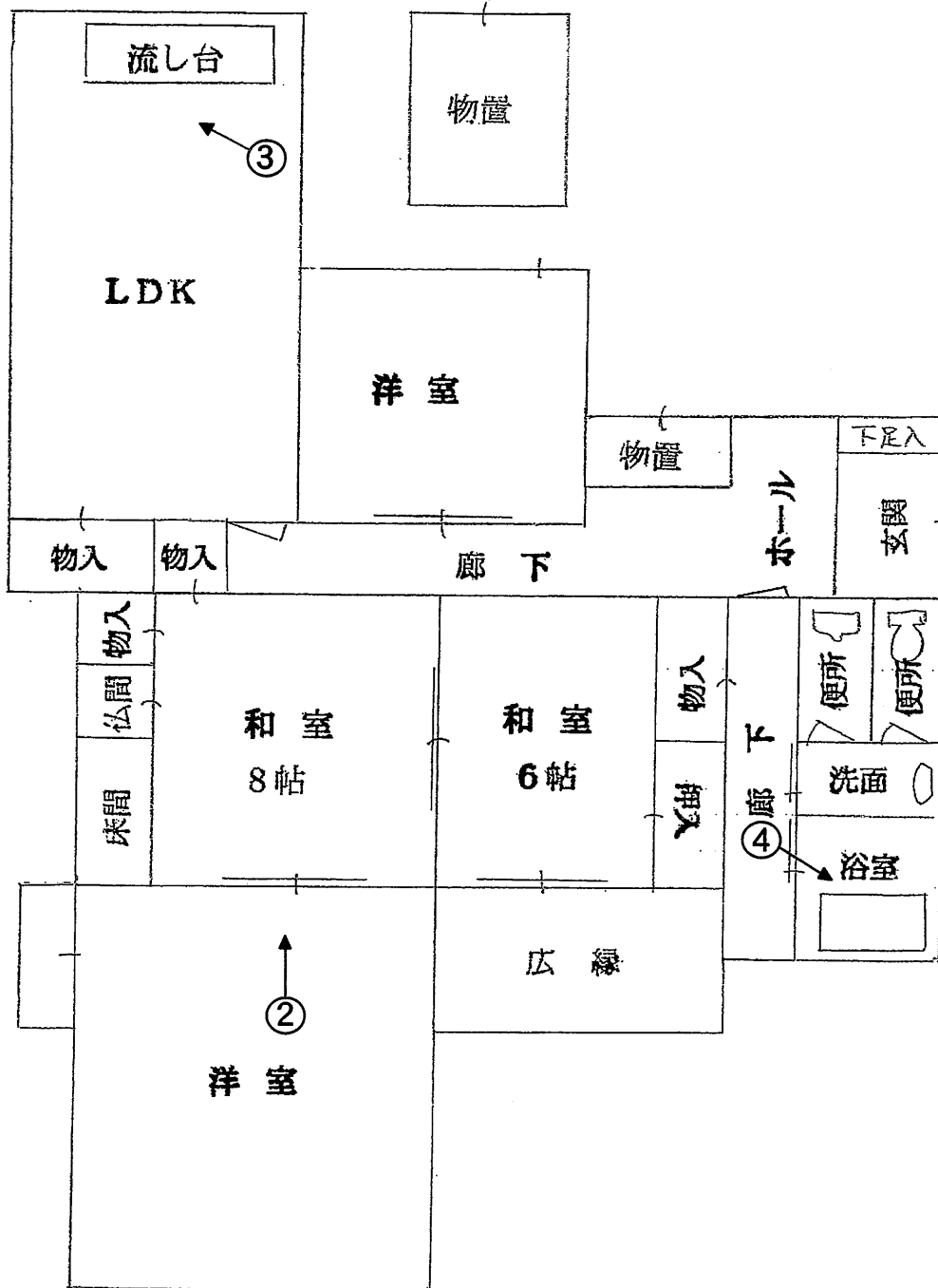
土地建物位置関係図



間取図

写真撮影位置方向

< 物件 5 >





No. 1

物件1, 3各土地及び物件5建物を撮影



No. 2

物件5建物の室内を撮影



No. 3

物件5建物の室内を撮影



No. 4

物件5建物の室内を撮影



No. 5

物件1, 3各土地及び物件5建物を撮影



No. 6

附属建物(符号1)を撮影

令和6年 (ケ) 第17号
令和6年12月4日 現地調査
令和7年1月27日 評価
その1 (物件番号1、3、5)

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 7,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,800,000 円
物件3 (土地)	金 460,000 円
物件5 (建物)	金 2,750,000 円

- ① 一括価格は、物件1、3、5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5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5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 地目 地積	飯塚市下三緒字ラカン山 168番3 宅地 462.46㎡	特記事項のと おり
3	所在地 地目 地積	飯塚市下三緒字ラカン山 168番25 宅地 51.30㎡	同上
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	飯塚市下三緒字ラカン山168番地3、 168番地25 168番3 居宅 木造瓦葺平家建 139.42㎡ (附属建物) 1 物置 木造かわらぶき平家建 5.48㎡	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。(物件3については地積測量図が存し登記地積と一致している。)		
5	全体として老朽化している。		
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及び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「新飯塚」駅の南東方 バス停 「東小学校」の東方	約1.6 km 約150 m
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、飯塚市中心部の東方の下三緒地区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 第一種低層住居専用地域 40% 60% 指定なし 建物の高さ制限10m、最低敷地165㎡
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	513.76㎡ 不整形 約35m 約15m 角地 特になし
接面道路の状況	概ね南東側及び北東側に幅員約5mの市道が存する。(建築基準法第42条第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 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。	

2. 建物（物件5）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）昭和48年6月13日新築 平成11年4月30日一部取毀、増築 経過年数 約52年 経済的全耐用年数 約30年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造； 木造平家建 屋 根； 瓦葺 外 壁； モルタル等 内 壁； 繊維壁、クロス貼等 天 井； クロス貼等 床 ； 畳、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、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； 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	やや劣る
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、動作確認までではできな いため、使用可能かどうか不明である。 建物は、全体的に老朽化している。詳細は「現況調査報告 書」記載のとおりである。

附属建物 種類 物置

構造 木造かわらぶき平家建

床面積 登記上の床面積とほぼ同様である。

建築時期 平成12年10月1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

保守管理の状況 普通

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及び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	29,400	0.81	462.46	0.90	9,910,000
3	29,400	0.81	51.30	0.90	1,100,000
計					11,010,000

【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) - 8」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 102 & & 100 & & 100 & & \\
 27,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{95} & = & 29,400 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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
 $1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

イ 個 別 格 差 0.81 形状-10%、規模-5%、一部境界不明確-5%
 $(0.90 \times 0.95 \times 0.95 \doteq 0.81)$

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5）

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
5（主たる建物）	120,000	139.42	0.08	1,340,000
5（附属建物）	80,000	5.48	0.15	70,000
			合計	1,410,000

イ 現況床面積； 4頁「現況床面積」参照。

ウ 現価率；(定率法)

物件5の主たる建物については、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。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.2) & = 0.08 \end{array}$$

(定率法)

物件5の附属建物減価修正については、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。

$$\begin{array}{l} \text{物件3 : } R \times \left(1 - \frac{n}{N} q \right) = 0.15 \times 1.00 = 0.15 \\ \text{(附属建物)} \end{array}$$

項目	物件区分	
	物件5 主たる建物	同附属建物
R：残価率	10%	10%
n：経過年数	約52年	約25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	-20%	0%

*観察減価による補正率は、特記事項等を考慮した。

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		土地利用権価格 (円) ア×イ
		イ		
1 (物件5の敷地)	※9,480,000	0.30	法定地上権	2,840,000 (a)
1 (※隣地建物の敷地)	※430,000	0.10	場所的利益	40,000 (b)
3	1,100,000	0.30	法定地上権	330,000 (c)
物件5の土地利用権価格			計(a)+(c)	3,170,000

※「隣地の家屋番号168番4の建物」を「隣地建物」と記載する。

※物件1の建付地価格のうち、物件5の敷地部分（隣地建物の敷地部分を除く大部分）及び隣地建物の敷地部分（約20㎡）については、面積按分によって求めたものである。

物件5の敷地部分 $9,910,000 \text{円} \times (462.46 \text{㎡} - 20 \text{㎡}) / 462.46 \text{㎡} = 9,480,000 \text{円}$

隣地建物の敷地部分 $9,910,000 \text{円} \times 20 \text{㎡} / 462.46 \text{㎡} = 430,000 \text{円}$

イ 土地利用権等割合:物件1のうち現況約20㎡については隣地建物の敷地として利用されているものと判定した。

物件1の（隣地建物の敷地部分を除く）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。なお、隣地建物の敷地部分（約20㎡）については場所的利益であると判定し、その割合を10%と判定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,910,000	-2,880,000		0.90	0.60	3,800,000
3	1,100,000	-330,000		1.00	0.60	460,000
5	1,410,000	+3,170,000	1.00	1.00	0.60	2,750,000
一 括 価 格 (合 計)						7,010,000

ウ 占有減価修正率 : 修正の要なし。

エ 市場性修正率 : 物件1については土地利用権の範囲について将来の紛争の可能性があることを考慮した。

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（県）－8

所 在：飯塚市下三緒字八本松35番715

価格時点：令和6年7月1日

価 格：27,400円/㎡（対前年変動率4.2%）

地 積：337㎡

地域の概要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

接面街路：東側幅員約5.2m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」駅の概ね南東方、道路距離約2.5km。

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%・容積率60%）

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	地積測量図	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

