

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 5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11月26日から 令和 7年12月 3日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月10日 午前10時00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 7年12月24日 午前 9時50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11月 5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）
1～5	4,600,000 3,680,000	一括	920,000	68,114	0
1	1,180,000				
2	3,350,000				
3	20,000				
4	40,000				
5	10,000				



物 件 目 録

1 所 在 飯塚市吉北字繁牟田
地 番 4 2 1 4 番 3 2
地 目 宅地
地 積 2 4 5 . 6 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯塚市吉北字繁牟田 4 2 1 4 番地 3 2
家屋 番号 4 2 1 4 番 3 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 3 6 . 0 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 堀車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約 1 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 飯塚市吉北字繁牟田
地 番 4 2 1 4 番 1 3 6
地 目 宅地
地 積 2 0 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 目 録

4 所 在 飯塚市吉北字繁牟田
地 番 4 2 1 4 番 1 3 7
地 目 宅地
地 積 3 1 . 9 8 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

5 所 在 飯塚市吉北字繁牟田
地 番 4 2 1 4 番 1 4 3
地 目 宅地
地 積 5 1 . 8 7 平方メートル
共有者 A 持分2分の1



物件明細書

令和 7年10月 8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1～5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3 ~ 5】

本件所有者及び共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 3 ~ 5】

本件土地は私道として利用されている。

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当然に当該物件を使用収益できるとは限らない。

《 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 飯塚市吉北字繁牟田
地 番 4 2 1 4 番 3 2
地 目 宅地
地 積 2 4 5 . 6 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯塚市吉北字繁牟田 4 2 1 4 番地 3 2
家屋 番号 4 2 1 4 番 3 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 3 6 . 0 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 堀車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約 1 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 飯塚市吉北字繁牟田
地 番 4 2 1 4 番 1 3 6
地 目 宅地
地 積 2 0 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 目 録

4 所 在 飯塚市吉北字繁牟田
地 番 4 2 1 4 番 1 3 7
地 目 宅地
地 積 3 1 . 9 8 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 飯塚市吉北字繁牟田
地 番 4 2 1 4 番 1 4 3
地 目 宅地
地 積 5 1 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ケ)第20号
令和7年8月20日受理
令和7年9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 飯塚市吉北字繁牟田
地 番 4 2 1 4 番 3 2
地 目 宅地
地 積 2 4 5 . 6 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯塚市吉北字繁牟田 4 2 1 4 番地 3 2
家屋 番号 4 2 1 4 番 3 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 3 6 . 0 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 飯塚市吉北字繁牟田
地 番 4 2 1 4 番 1 3 6
地 目 宅地
地 積 2 0 . 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 飯塚市吉北字繁牟田
地 番 4 2 1 4 番 1 3 7
地 目 宅地
地 積 3 1 . 9 8 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 飯塚市吉北字繁牟田
地 番 4214番143
地 目 宅地
地 積 51.87平方メートル

共有者 A 持分2分の1

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		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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 2		
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：掘車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約 16 m²		
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(空き家)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	☒ 従物等として、太陽光発電システムが存在する		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

(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3～5					
現況地目	■宅地（物件3～5） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林（物件 ） □ □					
形状	■公図のとおり（物件3～5） □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	■土地共有者 □その他の者 □上記の者が本件土地上に、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 ■上記の者らが更地の状態で占有している □公衆用道路として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり					
その他の事項	■物件3～5各土地は、共有者間で共用の通路として使用されている					
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]					
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 本件建物は、令和7年4月頃から空き家の状態になっていますが、誰かに貸したりはしていません。 2 本件建物について、特に大きな損傷等はありません。ただし、建物内には家財道具等の動産類を多数残置しています。これまで荷物を搬出したり、廃棄したりしましたが、もうこれ以上はできないのでかなりの物量が残ることになると思います。 3 太陽光パネルは、私が設置した物です。本件建物はオール電化になっています。 4 掘車庫は私の所有です。シャッターが開かなくなっていますが、車庫内にはほとんど荷物は入っていません。 5 本件各土地について、隣地との境界に争いはありません。なお、物件3～5各土地は共有者間で共用の通路として使用しています。

(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)

本件各土地は、公図のとおり、公道(4214番2, 4214番110(地目はいずれも雑種地))に接道している。ただし、4214番110道路と物件1土地との間は約3メートルの高低差がある。

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3, 4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、全体的に経年によると思われる壁クロス等の汚損等が見受けられた。また、関係人の陳述のとおり室内には所有者が残置した家財道具等の大量の動産類が存在している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

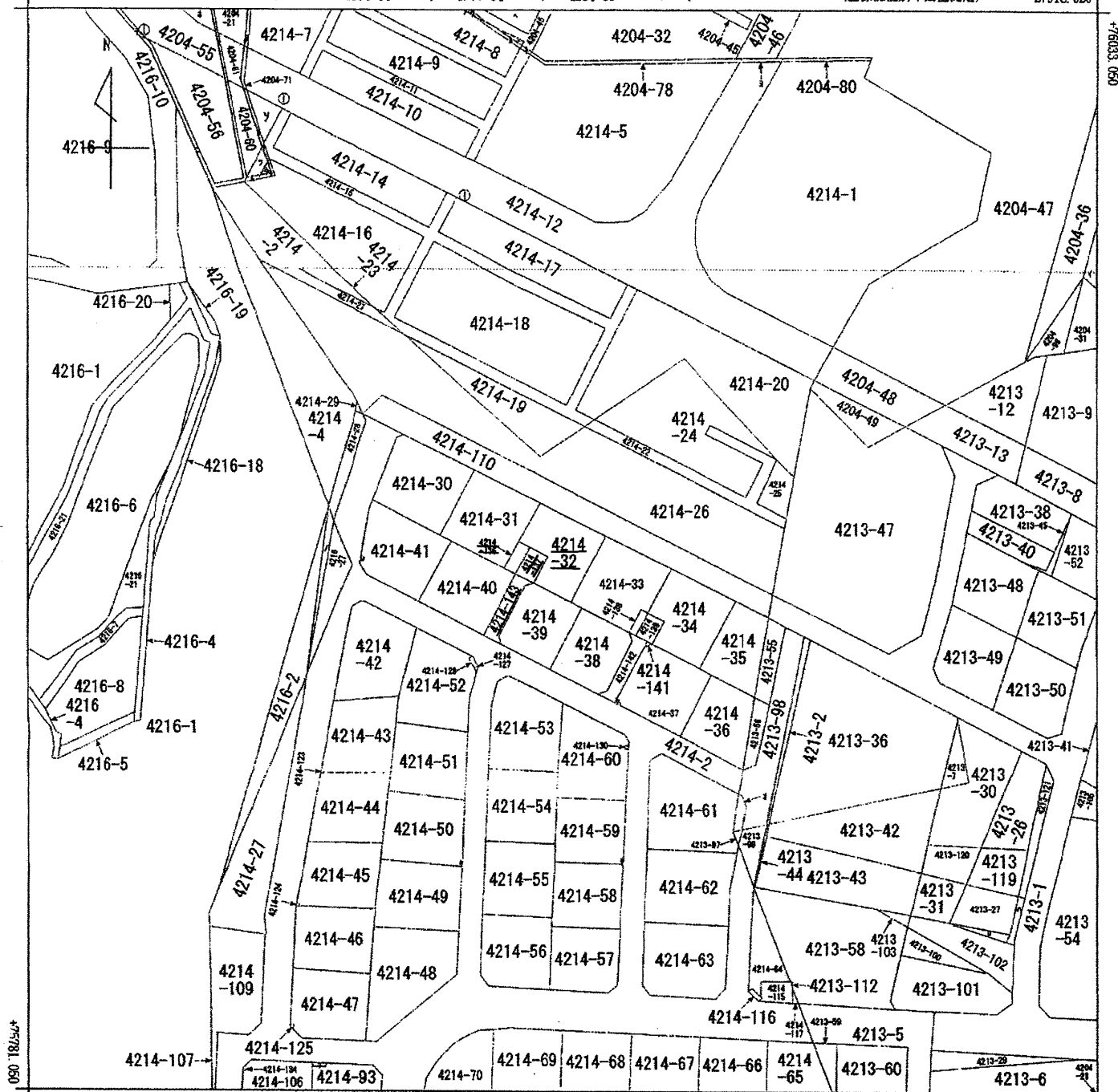
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 8 月 20 日 (水) 11:30 - 11:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 8 月 27 日 (水) 11:40 - 12:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 9 月 3 日 (水) 13:00 - 13:20	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 9 月 10 日 (水) 11:30 - 12:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者から口頭聴取
(特 記 事 項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会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

1 4204-116 2 4213-53 3 4204-20 4 4204-54 5 4204-65 6 4204-70
 7 4213-39 8 4204-15 9 4204-53 10 4204-64 11 4204-66 12 つづく

(座標値種別：国上測定)

-27918.026



-28168.026

(座標値種別：国上測定)

(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
吉北

請求部	所在地	飯塚市吉北字繁牟田				地番	4214番32			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号	Ⅱ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					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7年9月3日

福岡法務局飯塚支局

請求番号：9-4

(1/2)

(8枚目)

A 4 判に縮小

公用

ヲ 4204-72
ワ 4204-75
ホ 4204-76
ヨ 4204-79
タ 4214-11
レ 4214-122
ソ 4214-13
グ 4204-62
ネ 4204-77
ナ 4204-69
ラ 4204-68
ム 4204-67
ウ 4204-63
ノ 4216-34
ホ 4213-57
ク 4214-126
ヤ 4214-129
マ 4214-131
キ 4214-140

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7年9月3日 福岡法務局飯塚支局

令和7年9月3日

中國經濟學文庫

請求番号：9-5

A 4 判に縮小

(10枚目)

地積測量區

番	4214番32、4214番136 4214番137
土地の所在	飯塚市古北字繁

二、採購與收據應以「採購現款」

敬請來

地 帯 ① 4214-32					
NO	ΣX_n	X_n	Y_n	$\Sigma X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	注 意
X6	75910.288		-28054.480	169528.38392	新築全戸数
8160	75819.717		-28049.468	1514218.75588	新築全戸数
8166	75911.022		-28034.432	843087.035002	新築全戸数
X3	75894.381		-28042.327	-12458230.327841	新築コンクリート板
X5	75900.874		-28056.868	-4018577.174896	新築コンクリート板
X4	75909.917		-28047.931	-493771.8904731	新築コンクリート板
X8	75908.981		-28051.902	-504719.816489	新築コンクリート板
合 計				491.280951	
合 計				245.89	
合 計				245.8949768	

地 番 ② 4214-1-186		X n		Y n	X n. (Y n+1 - Y n-1)	状 況
NO						
X6	75319. 228			-28064. 480	431248. 268890	新築築地
X5	75308. 581			-28031. 902	-43241. 742676	新築コンクリー
X2	75302. 742			-28086. 070	-43719. 793209	新築コンクリー
X1	75304. 954			-28087. 662	46238. 416184	新築コンクリー
				合 計	40. 528488	
				合 計	20. 2642240	
				地 盤	20. 28	m

地番 ② 4214-137		X n . (Y m + - Y m - 1)		杭 通
NO	X n	Y n		
XE	75008. 581	-28051. 902	548860. 507345	阿波コンクリート
X4	75006. 517	-26047. 881	82777. 665802	阿波コンクリート
X3	75000. 674	-24080. 986	-	阿波コンクリート
X2	75002. 742	-28055. 075	-82789. 884252	
計			82. 666765	
合 計		各 量 集 計	31. 9228525	
		地 量 集 計	31. 92	m

樂曲及歌詞

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
A	72661.194	-28019.513	35.395	296°53'07"
B	72679.280	-28055.185		

三、基本点等の名称及び経緯値

基準値コード	点名	種別等級	Y距離	Y距離
EL0503028402	林川	常時水位点	64342.734	-30107.487
EL05030437801	古賀	常時水位点	61156.971	-48466.310
EL05030459001	南水	常時水位点	82708.194	-23204.362

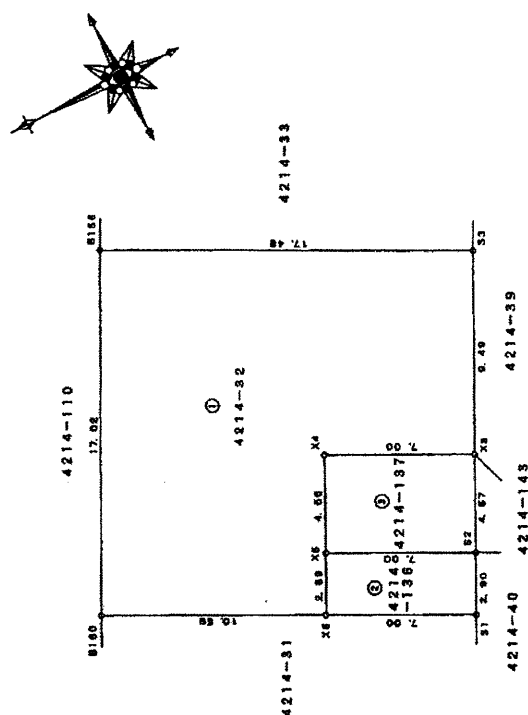
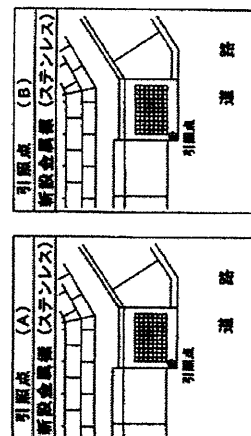


圖 7-1-1 鋼筋位置及配筋率



測量年月日 平成22年11月28日

作成者

申請人

縮尺	1/250
----	-------

(五) 王地家園

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7年9月3日 福岡法務局飯塚支局

令和7年9月3日

臺師法務局飯塚支局

請求番号: 9-6

A 4 判に縮小

(11枚目)

區量測積地

地番	4214番39、4214番143
土地の所在	飯塚市吉北字繁

世界湿地菜 - 平西直角蔬菜菜

東京

地番	④ 4214-39	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	抗 覆
NO					
K51		78920.781	-24047.182	-1931350.183776	埋蔵コンクリート板
X0		78920.781	-24056.720	-890508.429920	埋蔵コンクリート板
X1		78920.782	-24058.832	399400.607096	埋蔵コンクリート板
X2		78909.084	-24056.347	592395.421354	
X3		78900.874	-24050.895	793221.050040	
X3		78906.381	-24042.527	841082.693242	埋蔵コンクリート板
X4		78902.057	-24038.914	-351014.938625	埋蔵コンクリート板
		合 計	合 計	440.920941	
		合 計	合 計	220.263205	
				220.26	m

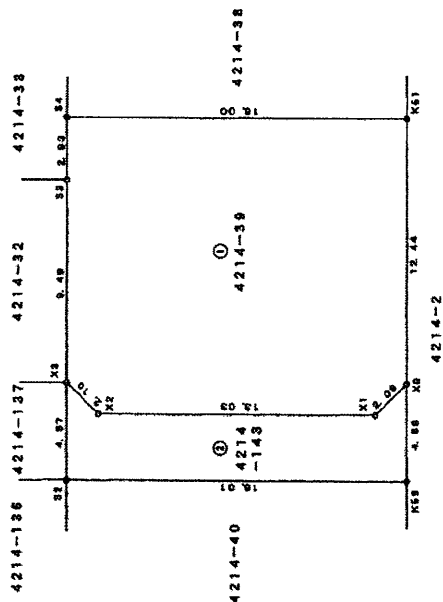
地 番	② 4214-143	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	折 量
K9	7338, 475	-28052, 333		249070, 019550	黒糖コンクリート板
S2	7502, 742	-23035, 078		890509, 36064	
X5	78500, 674	-23950, 936		158556, 507386	
X8	75500, 004	-28052, 337		-5593008, 431584	
X1	75388, 382	-28052, 337		-5994400, 607098	新築鉄骨プレート
X0	76385, 405	-28052, 350		-241135, 126923	
合 計				102, 745082	
合 計 面 積		51, 8728410			
合 計 地 価		51, 87			

聯華影業公司

引测点	X 坐标	Y 坐标	距离	方位角
A	75861.194	-28019.513	38.385	286°53'07"
B	75879.280	-28058.185		

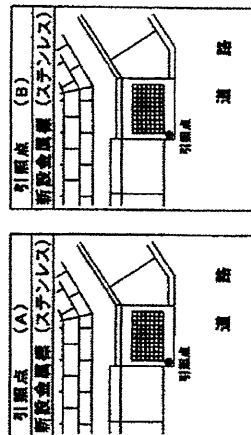
植草園及び茶畑の耕作具川持廻

基準点コード	点名	標高	X座標	Y座標
EL06030269402	徳川	電子基準点	64342.734	-30107.487
EL05030437801	古賀	電子基準点	81189.871	-48486.310
EL06030469001	国府	電子基準点	82708.194	-32204.332



● 39.995 ● 引圖点A

國際批發商



測量年月日 平成22年11月28日

作成者

(一) 提倡國貨

(二) 提倡實業

(三) 提倡教育

(四) 提倡衛生

(五) 提倡體育

(六) 提倡藝術

(七) 提倡科學

(八) 提倡宗教

(九) 提倡政治

(十) 提倡法律

(十一) 提倡經濟

(十二) 提倡社會

(十三) 提倡家庭

(十四) 提倡個人

(十五) 提倡世界

申請人

1/250

尺蠖

登記年月日：平成24年6月19日

公用

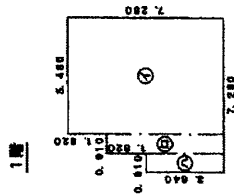
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年9月3日 福岡法務局登記支局

各階平面図

建物図面

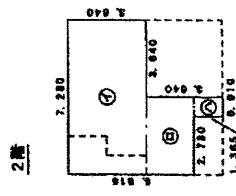
家屋番号 4214番32

建物の所在 飯塚市吉北字繁牟田4214番地32



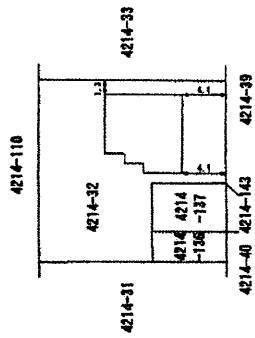
求積表			
①	8.460	×	7.280
②	0.910	×	8.460
③	0.910	×	8.640
計	48.02800		

床面積 48.02 m²



求積表			
①	7.280	×	3.640
②	3.640	×	2.275
③	0.910	×	1.385
計	26.02800		

床面積 26.02 m²



作成者

縮尺 1/250

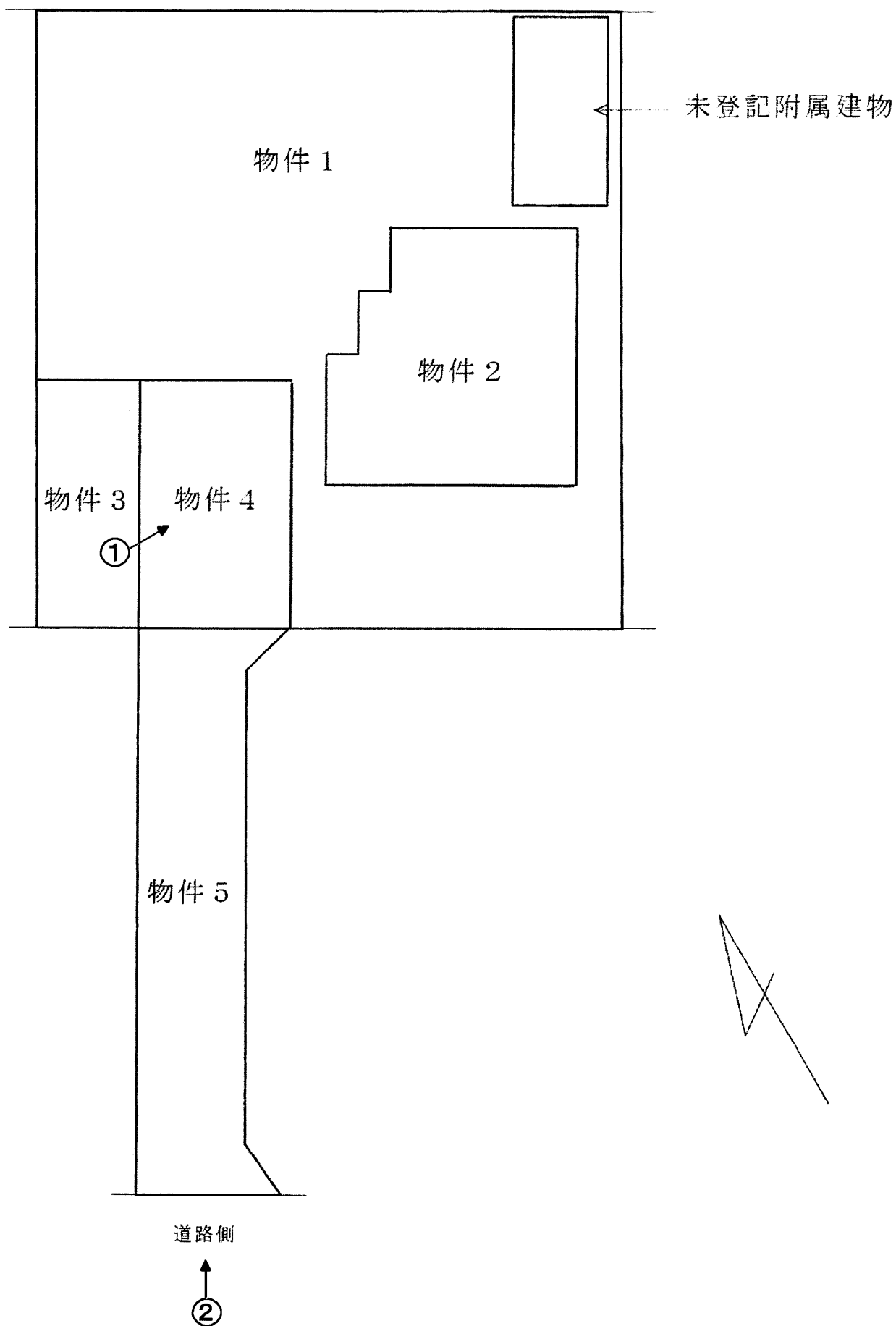
申請人

縮尺

1/500

写真撮影位置方向

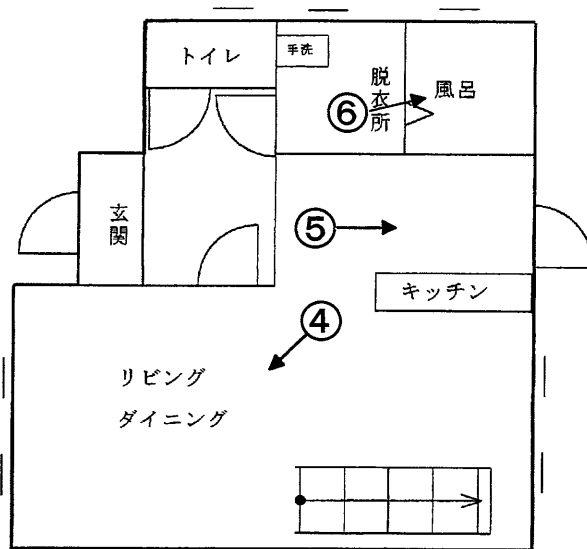
土地・建物位置関係図



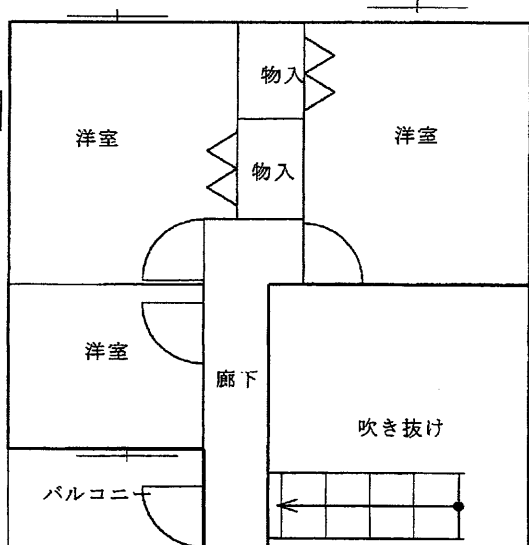
間取図

写真撮影位置方向

【1階】



【2階】



【物件2】

間 取 図

↑ 写真撮影位置方向

【未登記附属建物】

③

シャッター

掘車庫





No. 1

本件各土地及び建物を撮影



No. 2

物件3～5各土地を撮影



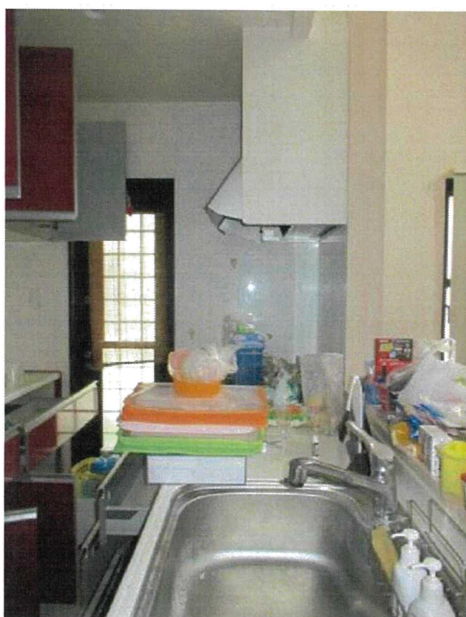
No. 3

掘車庫を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影

令和 7 年（ケ）第 20 号
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査
令和 7 年 9 月 30 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 4,600,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,180,000 円
物件2（建物）	金 3,350,000 円
物件3（土地）	金 20,000 円
物件4（土地）	金 40,000 円
物件5（土地）	金 10,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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（土地）の内訳価格は物件2（建物）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2（建物）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	飯塚市吉北字繁牟田 4214 番 32 宅地 245.69 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	飯塚市吉北字繁牟田 4214番地32 4214 番 32 居宅 木造スレートぶき2階建 1 階 48.02 m ² 2 階 36.02 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積 ※ 目的物件は、共有持分2分の1	飯塚市吉北字繁牟田 4214 番 136 宅地 20.26 m ²	同上
4	所 在 地 番 地 目 地 積 ※ 目的物件は、共有持分2分の1	飯塚市吉北字繁牟田 4214 番 137 宅地 31.98 m ²	同上
5	所 在 地 番 地 目 地 積 ※ 目的物件は、共有持分2分の1	飯塚市吉北字繁牟田 4214 番 143 宅地 51.87 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・3・ 4・5	・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。		
2	・従物等として、太陽光発電システムが存する。 ・下記の未登記附属建物が存する。 種類：掘車庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、 床面積 約16m ²		
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・3・4・5 一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑豊本線「鯉田」駅の北西方、約1.8km。 西鉄バス「目尾中央公民館口」停留所の北西東方、約1.1km。 (別添「位置図」参照)				
付 近 の 状 況	当該地域は飯塚市の北部付近で、小竹町との行政界付近に存する住宅地域である。大規模開発された住宅団地で街路及び画地は区画整然としているが、北側には公共住宅及び林地等が存し、周辺は総じて土地利用度が低い。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	－			
	建 ぺ い 率	70%			
	容 積 率	200%			
	防 火 規 制	無し			
	そ の 他 の 規 制	－			
画 地 条 件	地 積	245.69	㎡ (物件1の登記地積)		
		104.11	㎡ (物件3～5の登記地積)		
	形 状	一体として旗竿地、建物敷地の物件1はやや不整形 (別添、地積測量図 (写) 参照。)			
	間 口	(全体)	約3.0m	(宅地部分)	約9.5m
	奥 行		約33.5m		約17.5m
	接 道 関 係	二方路			
	そ の 他	－			
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約6mの舗装市道と等高～3.3m程度高位に、南西側で幅員約5.2mの舗装市道と等高に接面 (各々建築基準法第42条第1項の道路に該当)。なお、北東側道路に面して階段が存しており、堀車庫と往来可能である。				
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			
	ガ ス 配 管	： 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。 ・ 物件3, 4, 5は北西側に存する目的外土地 (4214-30, 4213-31) の所有者と共有の通路として利用されている。物件5は旗竿部分の通路であり、物件3, 4は物件1と一体に見える通路である。				

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：平成24年6月15日 新築 経過年数：約 14 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 11 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：ボード、コンクリート ほか 天井：ビニールクロス貼 床：フローリング 内壁：ビニールクロス貼 設備：電気、給排水設備 等 その他：特記なし
床面積（現況）	物件2は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。北東側の市道沿いに未登記附属建物が存し、約16㎡である。
現況用途等	現況用途：居宅（物件2）、掘車庫（未登記附属建物） 間取り：3LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る （「現況調査報告書」記載の汚れ、摩耗等が観察される。）
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ため、使用可能かどうか不明である。 ・北東側の市道に面し未登記附属建物が存する。築年月日は不明である事から、物件1が分筆された昭和61年と推定した。 ・動産が残置されている。

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）、更地（物件3, 4, 5）

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	12,700	0.90	245.69	1.00	2,810,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	持分 M	更地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×M
3	12,700	0.30	20.26	1/2	40,000
4	12,700	0.30	31.98	1/2	60,000
5	12,700	0.05	51.87	1/2	20,000

【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：公示地「小竹-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,500\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 12,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 0.90 & \times & 1.00 & = & 0.90 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{【物件1】} & & \text{接面状況} & & \text{形状} & & \text{※ 1} & & \text{個別格差} \\ & & 1.03 & \times & 0.97 & \times & 0.90 & = & 0.90 \end{array}$$

※1 敷地内に段差及びコンクリート造の擁壁が存し、共用通路を通じて、通常の入りを行う必要がある。

$$\begin{array}{ccc} \text{【物件3, 4】} & \text{共用通路} & \text{【物件5】} & \text{共用通路} \\ & 0.30 & & \text{(旗竿部分)} \\ & & & 0.05 \end{array}$$

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2)

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
2	198,000	84.04	0.27	4,490,000
未登記 附属建 物	100,000	約 16	0.16	260,000
			合計	4,750,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。未登記部分は概測数量を採用した。

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。

$$\begin{array}{lcl}
 \text{物件 2:} & R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.28 \times 0.95 = & 0.27 \\
 \text{未登記附属} & R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.16 \times 1.00 = & 0.16 \\
 \text{建物:} & &
 \end{array}$$

項 目	物件区分	
	物件 2	未登記附属建物
R : 残価率	10%	10%
n : 経過年数	約14年	約40年
N : 経済的全耐用年数	約25年	約50年
q : 観察減価法による補正率	-5%	0%

* 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	2,810,000	0.30	法定地上権	840,000

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	2,810,000	－ 840,000		1.00	0.60	1,180,000
2	4,750,000	＋ 840,000	1.00	1.00	0.60	3,350,000
3	40,000	－ 0		1.00	0.60	20,000
4	60,000	－ 0		1.00	0.60	40,000
5	20,000	－ 0		1.00	0.60	10,000
一 括 価 格 (合 計)						4,600,000

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

地 価 公 示 価 格 : 公示地「小竹-1」

所 在 : 鞍手郡小竹町大字勝野字沓抜 2 7 4 6 番 3 4

住 居 表 示 : -

価 格 : 11,500 円/㎡ (対前年変動率 -0.9%)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 260 ㎡

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域

接 面 街 路 : 北 側 幅員約 6m 町道

供 給 処 理 施 設 : 水道

位 置 : J R 筑豊本線、「小竹」駅の南西方、道路距離2,200m。

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

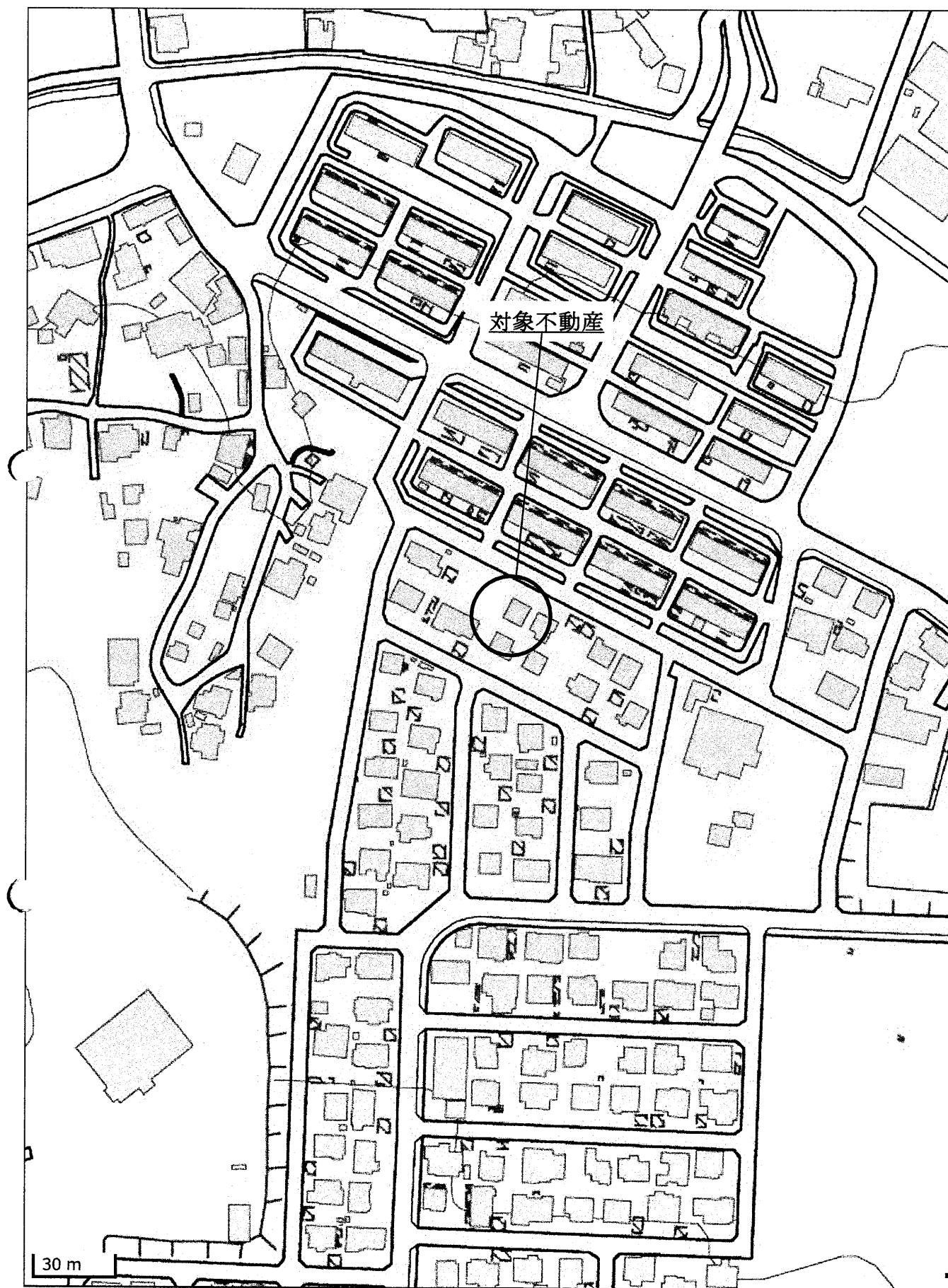
1	位置図	2 葉
2	公図 (写)	1 葉
3	地積測量図 (写)	2 葉
4	建物図面・各階平面図 (写)	1 葉
5	土地・建物位置関係図	1 葉
6	間取図	2 葉
7	現況写真	1 葉

(B I T 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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用