

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 4 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 8 年 2 月 2 5 日から 令和 8 年 3 月 4 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 2 5 日 午前 9 時 5 0 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 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 2 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 4～6, 8, 9	5, 480, 000 4, 384, 000	一括	1, 096, 000	101, 167	0
2	1, 060, 000				
4	480, 000				
5	860, 000				
6	170, 000				
8	2, 090, 000				
9	820, 000				



物 件 目 録

2 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 993番6
地 目 宅地
地 積 300.00平方メートル

所有者 有限会社坂本工業

4 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 993番8
地 目 宅地
地 積 136.62平方メートル

所有者 A

5 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 993番9
地 目 宅地
地 積 276.45平方メートル

所有者 A

6 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 2120番5
地 目 宅地
地 積 54.63平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

8 (一棟の建物の表示)

所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町993番地9、993番地6、
993番地8、2120番地5

構 造 鉄骨造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 236.44平方メートル
2階 216.16平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下臼井993番9

種 類 事務所・居宅・車庫

構 造 鉄骨造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 227.13平方メートル
2階 94.33平方メートル

(現況)

種 類 事務所・休憩室・車庫

所有者 有限会社坂本工業

9 (一棟の建物の表示)

所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町993番地9、993番地6、
993番地8、2120番地5

構 造 鉄骨造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 236.44平方メートル
2階 216.16平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 下臼井993番9の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造鋼板葺1階建

床 面 積 2階部分 104.10平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月22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2、4～6、8、9】

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2、4～6、8、9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

有限会社坂本工業が占有している。

【物件番号9】

本件所有者A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

2 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 993番6
地 目 宅地
地 積 300.00平方メートル

所有者 有限会社坂本工業

4 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 993番8
地 目 宅地
地 積 136.62平方メートル

所有者 A

5 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 993番9
地 目 宅地
地 積 276.45平方メートル

所有者 A

6 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 2120番5
地 目 宅地
地 積 54.63平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

8 (一棟の建物の表示)

所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町993番地9、993番地6、
993番地8、2120番地5

構 造 鉄骨造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 236.44平方メートル
2階 216.16平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下臼井993番9

種 類 事務所・居宅・車庫

構 造 鉄骨造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 227.13平方メートル
2階 94.33平方メートル

(現況)

種 類 事務所・休憩室・車庫

所有者 有限会社坂本工業

9 (一棟の建物の表示)

所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町993番地9、993番地6、
993番地8、2120番地5

構 造 鉄骨造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 236.44平方メートル
2階 216.16平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 下臼井993番9の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造鋼板葺1階建

床 面 積 2階部分 104.10平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第19号
令和7年8月20日受理
令和7年11月19日提出
その2(物件番号2, 4～6, 8, 9)

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

2 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 993番6
地 目 宅地
地 積 300.00平方メートル

所有者 有限会社坂本工業

4 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 993番8
地 目 宅地
地 積 136.62平方メートル

所有者 A

5 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 993番9
地 目 宅地
地 積 276.45平方メートル

所有者 A

6 所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町
地 番 2120番5
地 目 宅地
地 積 54.63平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

8 (一棟の建物の表示)

所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町993番地9、993番地6、
993番地8、2120番地5

構 造 鉄骨造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 236.44平方メートル
2階 216.16平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下臼井993番9

種 類 事務所・居宅・車庫

構 造 鉄骨造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 227.13平方メートル
2階 94.33平方メートル

所有者 有限会社坂本工業

9 (一棟の建物の表示)

所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町993番地9、993番地6、
993番地8、2120番地5

構 造 鉄骨造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 236.44平方メートル
2階 216.16平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下臼井993番9の2

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄骨造鋼板葺1階建

床 面 積 2階部分 104.10平方メートル

所有者 A

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 2, 4～6		
現況地目	☒ 宅地 (物件 2, 4～6) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり (物件 2, 4～6) ☐ 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	☒ 破産管財人 B (有限会社坂本工業, A) ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき, 管理・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 8		
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: 事務所・休憩室・車庫 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 破産管財人 B (有限会社坂本工業) ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき, 管理・占有している ☐ 「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 [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・建物用)

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					
土 地		物件 2， 4～6					
現 況 地 目		☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）					
形 状		☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐					
		☐ 地積測量図のとおり ☐ 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、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 9					
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 構 造 床面積					
占 有 者 及 び 占 有 状 況		☒ 破産管財人B（A） ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している ☐ 「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 支部 平成 年（ ）第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人B	1 私は、物件8、9各建物を管理しています。 2 本物件8、9各建物は、現在、それぞれ空き家の状態になっています。 3 物件8、9各建物は、全体的に古くなっていますが、特に大きな損傷等はないと思います。なお、物件8、9各建物内に残っている備品等の動産類は全て破産者(所有者)のものです。 4 物件2、4～6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)

物件 2, 4～6 各土地は、公図のとおり、公道(公図上の表記は「道路」)に接道している。

なお、物件 2, 4～6 各土地の北西側は公図上では水路(2 1 2 4 番 1)を介して道路に接面しているが、水路全体に蓋がされており、本件水路は道路の幅員に含まれている。

また、物件 2, 4～6 各土地は一体として物件 8, 9 各建物の敷地として使用されており、現地で各土地の筆界を確認することができない。

2 (形状等)

物件 2, 4～6 各土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない(ただし、物件 5 土地には地積測量図が存在する。)。境界と思われる付近には一部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。

3 (占有状況等)

物件 8, 9 各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 4, 5 枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

物件 8, 9 各建物については、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た。

なお、物件 8, 9 各建物内には、破産者(所有者)が残置した備品等の動産類が多数残置されている。

(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 7 年 8 月 20 日 (水) 11:10 - 11:20	執行官室	建物図面請求
R 7 年 8 月 27 日 (水) 11:00 - 11:30	執行官室	占有状況等につき破産管財人Aから電話聴取
R 7 年 9 月 3 日 (水) 11:00 - 11:20	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 3 日 (水) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 9 月 10 日 (水) 13:50 - 14:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(特 記 事 項) ☐ 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, 解錠技術者による解錠を試みたが 解錠することができなかった。 ☒ 令和7年9月10日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち会わせ破産管財人Bから借用した鍵を使用 して解錠し, 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

1087-1
2119

(座標値種別：図上測定)

-27286.842

+63204.216



地区外

地区外

別図

別図

別図

別図

地区外

別図

別図

別図

-27536.842 (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。



請 求 部 分	所 在 嘉麻市下臼井字ハタ町					地 番 993番2				
出 力 縮 小 率	1/1000	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37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7年9月3日

福岡法務局飯塚支局

請求番号：9-8

(1/1)

(9枚目)

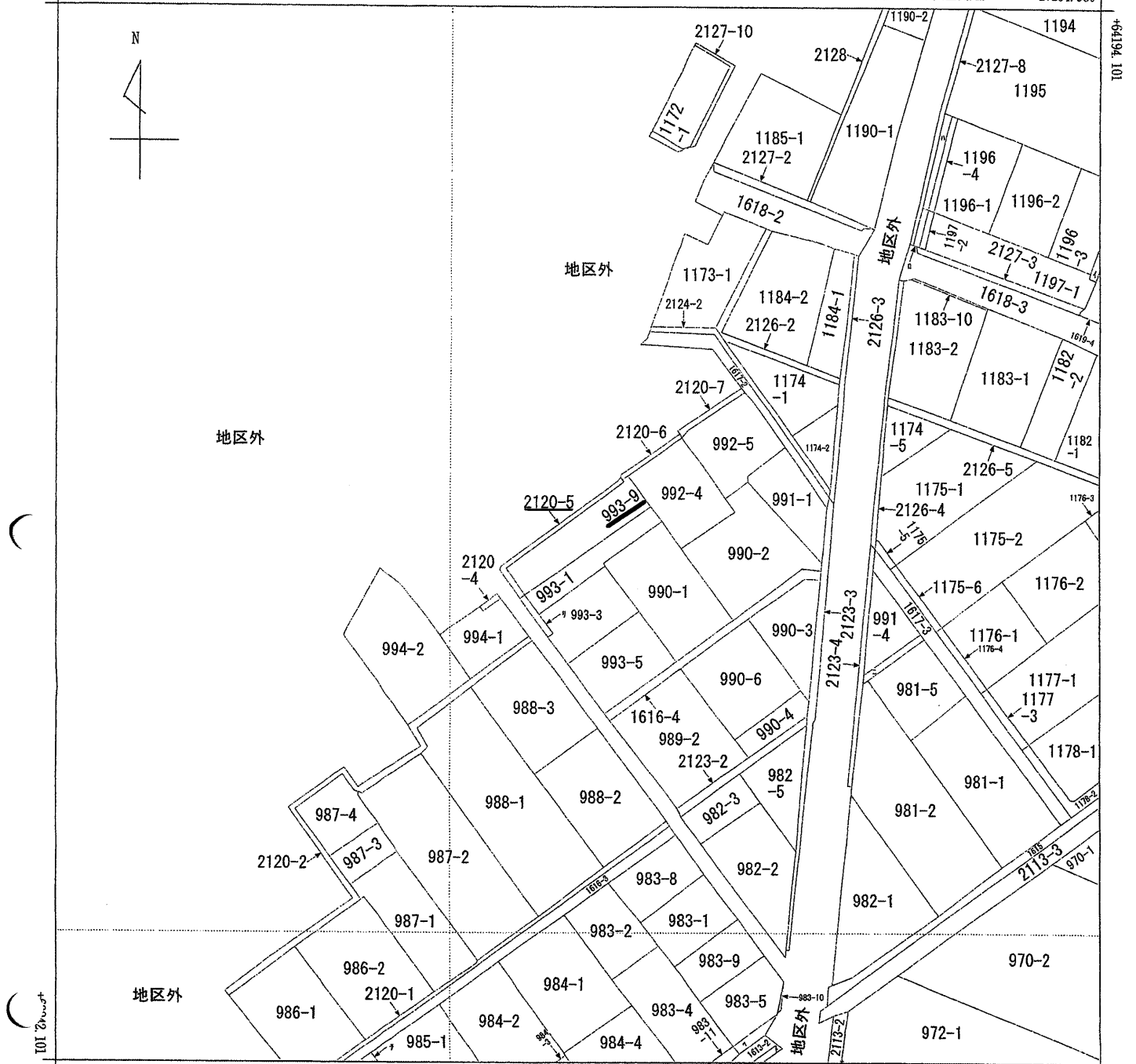
A 4 判に縮小

公用

イ 2127-7 ハ 1196-5 ホ 972-2 ト 2121-2 リ 2120-3
ロ 1197-3 ニ 2123-5 ヘ 983-12 チ 985-2

(座標値種別：図上測定)

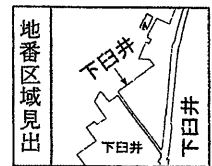
-27264.980



-27514.980

(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。



A 下白井

請求部	所在	嘉麻市下白井字ハタ町				地番	993番9			
出力縮尺	1/1000	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	土地改良所在図
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：9-24

(1/1)

(10枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和56年10月7日

公用

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。
令和7年9月3日 福岡法務局飯塚支局

037308

前 993-1 後・新

地積測量図

地 番 993番 993-1

土地の所在 福岡県嘉麻市 嘉穂郡能井町大字下臼井字ハタ町

556-10-7

地 積 計 算

(B)

$$\textcircled{1} 38m00 \times 7m25 = 275m^25000$$

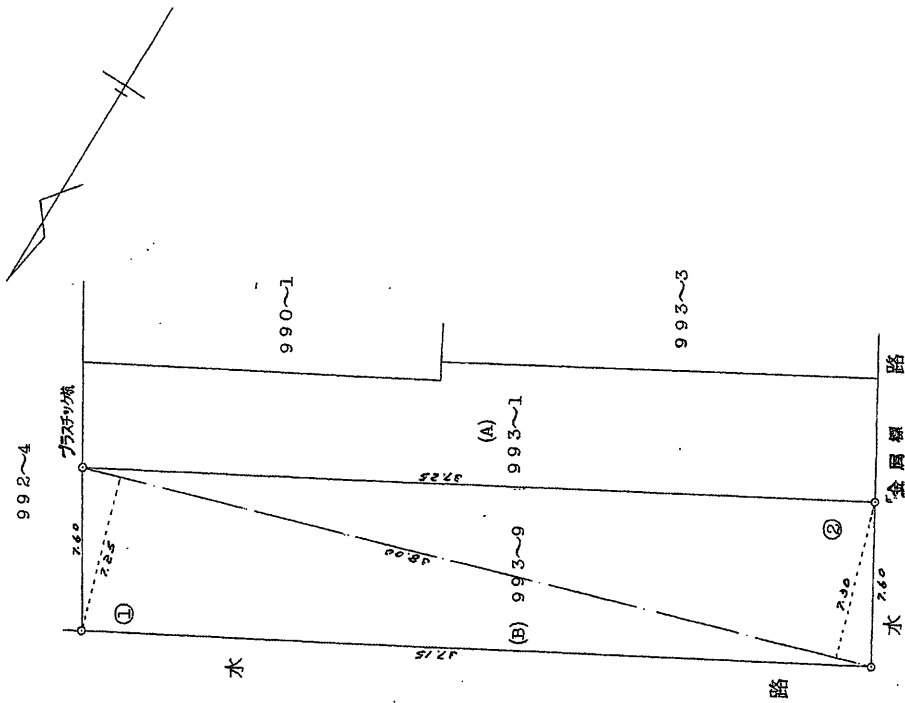
$$\textcircled{2} 38m00 \times 7m30 = 277m^24000$$

$$\text{計} \quad 552m^29000$$

$$\text{二 除} \quad 276m^24500$$

地 積

$$(B) \quad 276m^245$$



申請人

申請人

作成者

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：9-23

A4判に縮小

登記年月日：昭和58年12月23日

公用

558/2.23 各階平面図

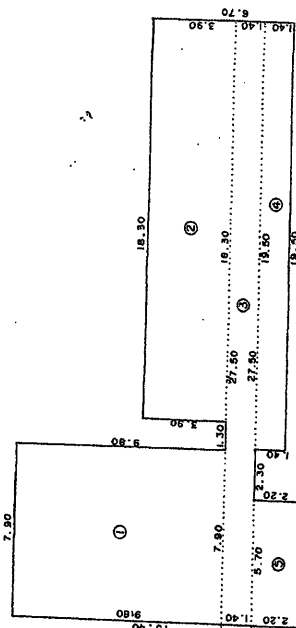
729229

建物図面
各階平面図

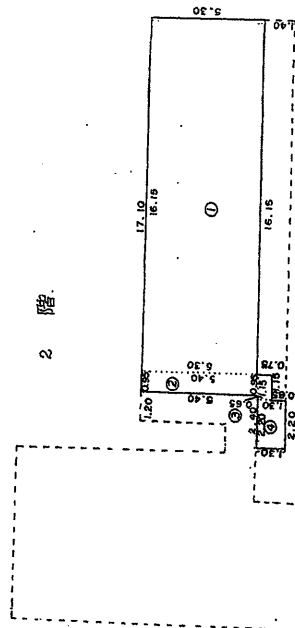
家屋番号 993番9

建物の所在 東京都千代田区下井草ハタ下町993番地9 993番地6 993番地8
福岡県東海市

1 階



2 階



床面積計算表

	横	縦	床面積
1 階			
①	7.90	9.80	77.4200
②	18.30	3.90	71.3700
③	27.50	1.40	38.5000
④	19.50	1.40	27.3000
⑤	5.70	2.20	12.5400
1階床面積合計			227.1300 m ²
2 階			
①	16.15	5.30	85.5950
②	0.95	5.40	5.1300
③	1.15	0.65	0.7475
④	2.20	1.30	2.8600
2階床面積合計			94.3325 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会) 250

請求番号：9-26

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和61年3月19日

公用

S61.3.19 各階平面図 729228

建物図面
各階平面図

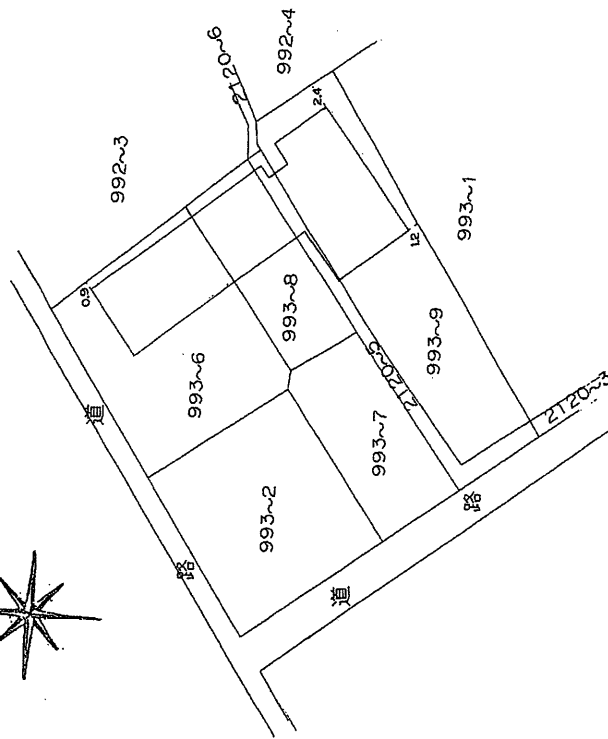
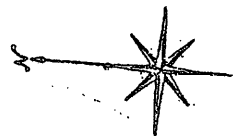
家屋番号 993番9

993番地9 993番地6
993番地8 2120番地5

嘉穂郡龍井町大字下臼井字ハタ町

福岡県嘉穂市

建物の所在



製作者

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺

1/500

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7年9月3日

福岡法務局嘉穂支局

請求番号：9-27

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和58年12月23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7年9月3日 福岡法務局飯塚支局

558-12.23 各階平面図

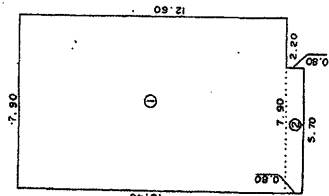
729230

家屋番号 993番9の2

建物図面
各階平面図

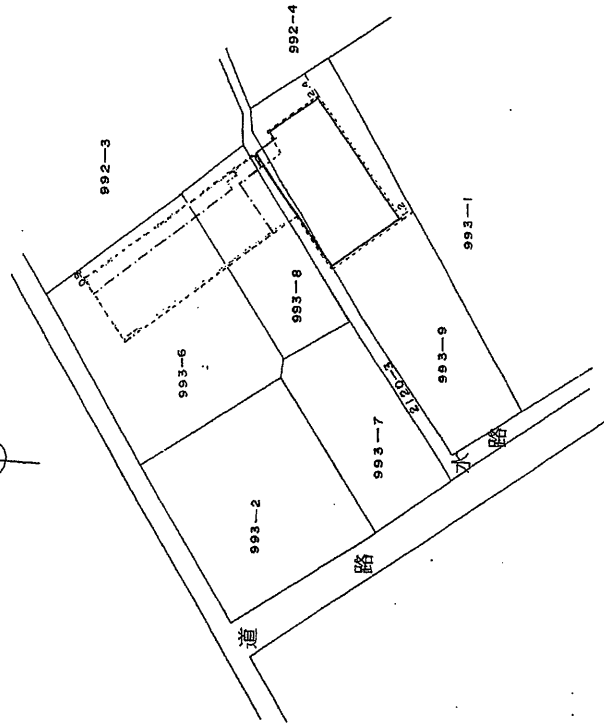
2 階

建物の所在 嘉穂郡井戸本字下白井字ハタ町 993番地 9,993番地 6,993番地 8
福岡県嘉穂市 220番地3



床面積計算表

	横	縦	床面積
①	7.90	12.60	99.5400
②	5.70	0.80	4.5600
	床面積合計		104.1000㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

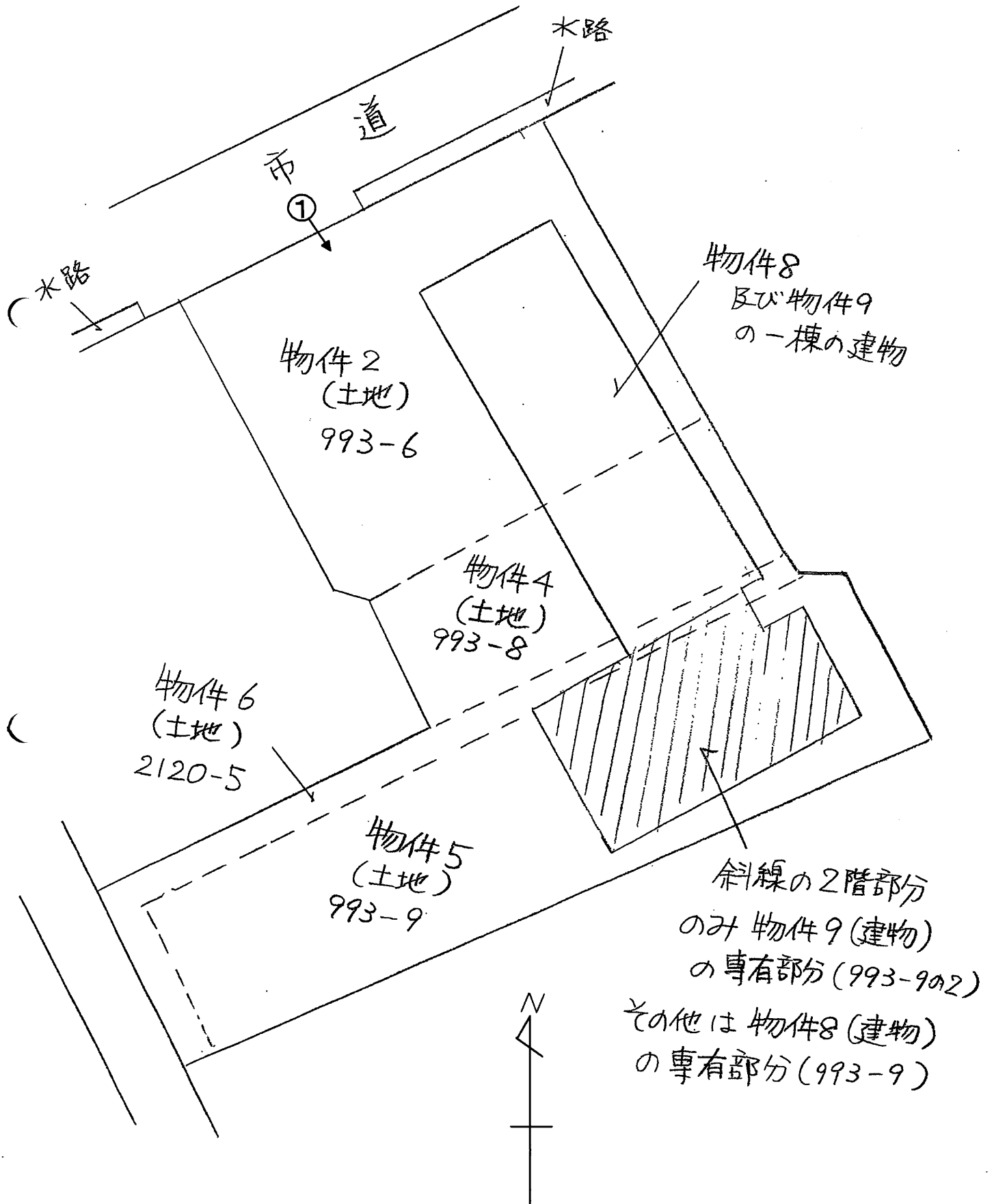
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：9-28

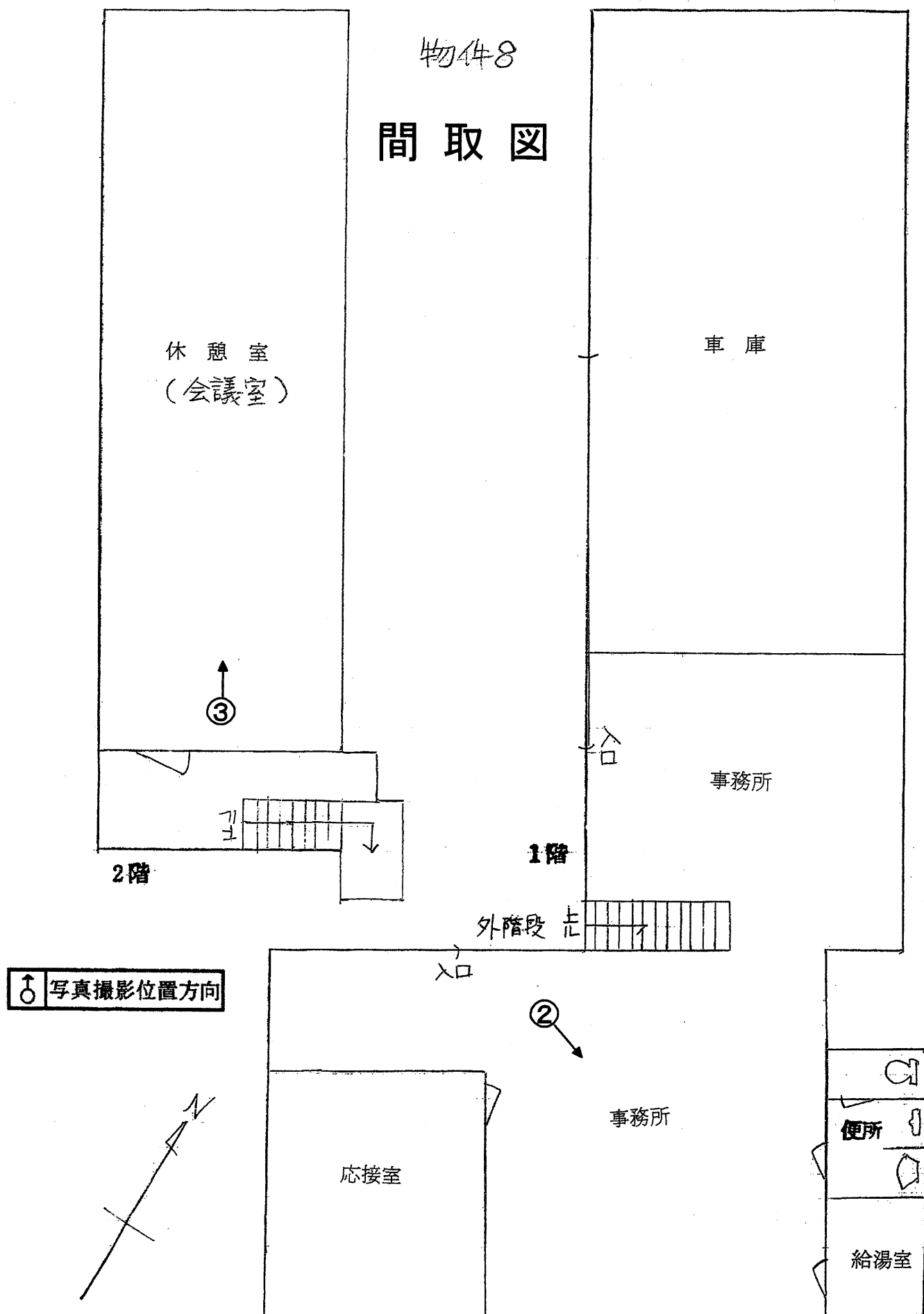
土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



物件8

間取図

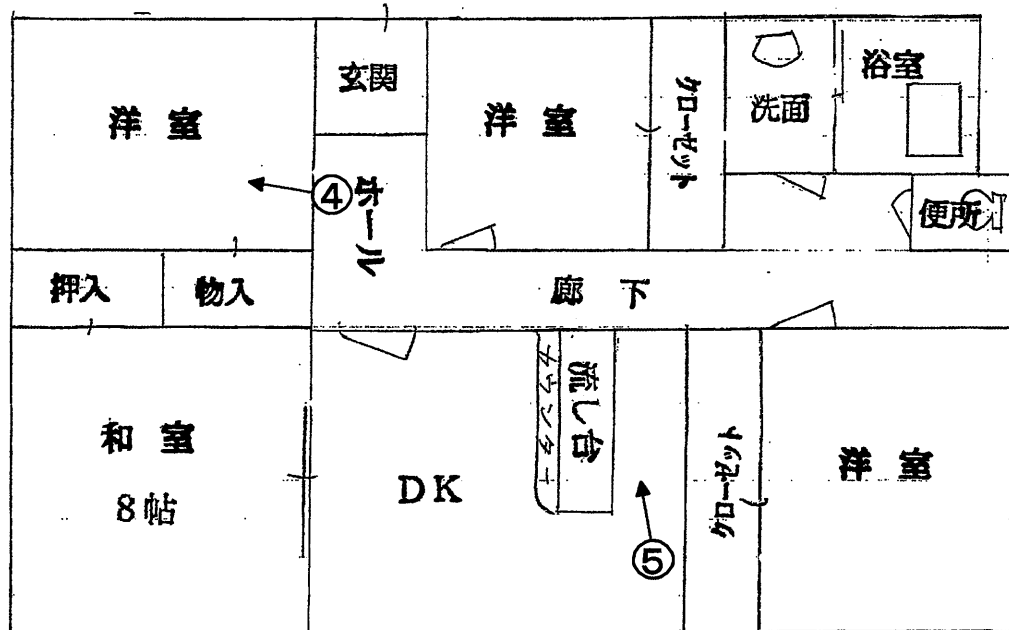


間取図

↑ 写真撮影位置方向

物件 9

2階





No. 1

物件 2, 4 ~ 6 各土地及び
物件 8, 9 各建物を撮影



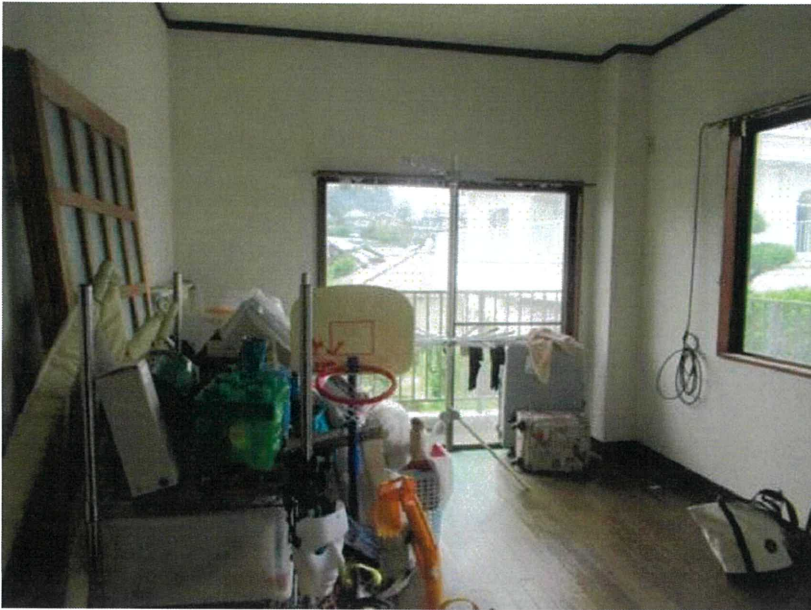
No. 2

物件 8 建物の室内を撮影



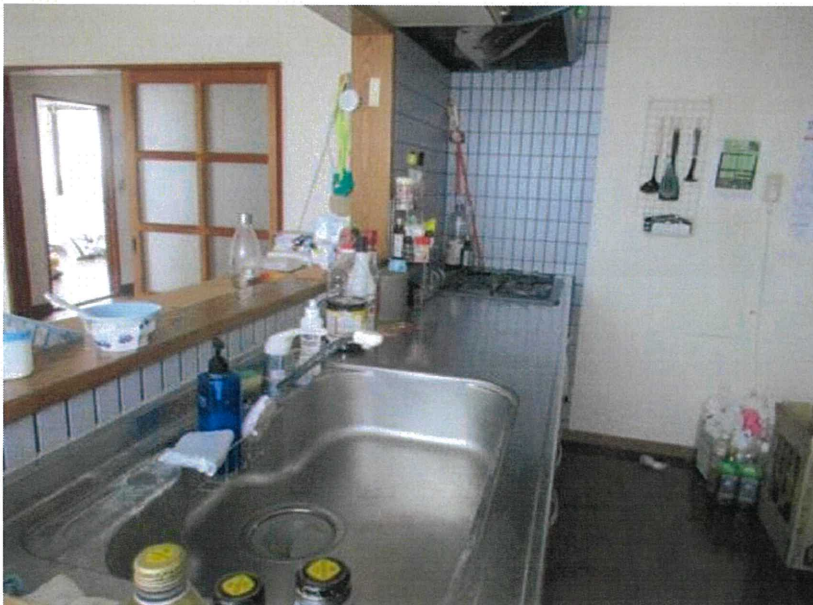
No. 3

物件 8 建物の室内を撮影



No. 4

物件 9 建物の室内を撮影



No. 5

物件 9 建物の室内を撮影

令和7年 (ケ) 第19号
令和7年 9月10日 現地調査
令和7年12月 2日 評 価
(その2) 物件2、4、5、6、8、9

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 5,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 1,060,000 円
物件4 (土地)	金 480,000 円
物件5 (土地)	金 860,000 円
物件6 (土地)	金 170,000 円
物件8 (建物)	金 2,090,000 円
物件9 (建物)	金 820,000 円

- ① 一括価格は、物件2、4、5、6、8、9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2、4、5及び6の土地の内訳価格は物件8又は9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8及び9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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	嘉麻市下臼井字ハタ町 993番6 宅地 300.00㎡ 所有者 有限会社坂本工業	特記事項のと おり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	嘉麻市下臼井字ハタ町 993番8 宅地 136.62㎡ 所有者 A	同 上
5	所 在 地 番 地 目 地 積	嘉麻市下臼井字ハタ町 993番9 宅地 276.45㎡ 所有者 A	同 上
6	所 在 地 番 地 目 地 積	嘉麻市下臼井字ハタ町 2120番5 宅地 54.63㎡ 所有者 A	同 上
8	所 在 構 造 床 面 積 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 嘉麻市下臼井字ハタ町993番地9、 993番地6、993番地8、2120番地5 鉄骨造鋼板葺2階建 1階 236.44㎡ 2階 216.16㎡ (専有部分の建物の表示) 下臼井993番9 事務所・居宅・車庫 鉄骨造鋼板葺2階建 1階 227.13㎡ 2階 94.33㎡ 所有者 有限会社坂本工業	同 上

9	所 在 構 造 床 面 積 (一棟の建物の表示) 嘉麻市下臼井字ハタ町993番地9、 993番地6、993番地8、2120番地5 鉄骨造鋼板葺2階建 1階 236.44m² 2階 216.16m² 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 下臼井993番9の2 居宅 鉄骨造鋼板葺1階建 2階部分 104.10m² 所有者 A	同 上
物件 番号	特 記 事 項	
2、 4～ 6	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、一部には地籍測量図も存し、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。	
8、 9	物件8と物件9は同じ「一棟の建物」の各「専有部分」である。 物件8は現況「居宅」部分はない。事務所、車庫のほか休憩室（会議室）等としての仕様である。	
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2、4、5及び6）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	嘉麻市役所の南西方 バス停「下臼井口」の南東方		約 2.8 km 約 350 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下臼井地区に形成された地域で、一般住宅のほか事業所等が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	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	767.70㎡ 不整形 (L字型) 約 18 m 約 33 m 二方路 北西側市道との間に水路が存している。	
接面道路の状況	概ね北西側に幅員約 4.1 m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。) また、概ね南西側に幅員約 3.0 mの市道が存する。(建築基準法第 42 条第 2 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 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。 当該南西側接面道路は、4 m未満のいわゆる 2 項道路であるので、建物再築時においては、道路の中心線から 2 mのセットバックが必要となる。		

2. 建物（物件8及び9）の概況及び利用状況

○物件8

（一棟の建物） 構 造 鉄骨造鋼板葺2階建

面 積 1階 236.44㎡、2階 216.16㎡、計452.60㎡

区 分	専 有 部 分
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58年12月10日新築 経過年数 約42年 経済的全耐用年数 約35年 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造； 鉄骨造2階建 屋 根； 鋼板葺 外 壁； モルタル等 内 壁； クロス貼、繊維壁等 天 井； クロス貼、石膏ボード等 床 ； タイルカーペット、畳等 設 備； 電気・給排水衛生等 （主な給排水衛生等）上水道 その他； 特になし
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；事務所、休憩室、車庫 間取り；後添附属資料の通り。
建 物 の 品 等	使用資材；普通 施工状態；普通
保守管理の状況	劣る（一部は相当に劣る）
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 建物の詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。

○物件 9

(一棟の建物) 構 造 鉄骨造鋼板葺 2 階建

面 積 1 階 236.44 m²、2 階 216.16 m²、計 452.60 m²

区 分	専 有 部 分
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 58 年 12 月 10 日新築 経過年数 約 42 年 経済的全耐用年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 ; 鉄骨造 1 階建 (2 階部分) 屋 根 ; 鋼板葺 外 壁 ; モルタル等 内 壁 ; クロス貼、繊維壁等 天 井 ; クロス貼、化粧合板等 床 ; フローリング、畳等 設 備 ; 電気・給排水衛生等 (主な給排水衛生等) 上水道 その他 ; 特になし
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 ; 4DK
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 建物の詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件2、4、5及び6）

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
2	9,600	0.85	300.00	0.80	1,960,000
4	9,600	0.85	136.62	0.80	890,000
5	9,600	0.85	276.45	0.80	1,800,000
6	9,600	0.85	54.63	0.80	360,000
計					5,010,000

【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「嘉麻（県）－9」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 100 & & 100 & & 100 & & \\ 7,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{82} & = & 9,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地 域 格 差} & ; & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times & 1.02 \times & 0.80 \times & 1.00 & = & 0.82 \end{array}$$

イ 個 別 格 差

(物件2、4、5及び6) 0.85 水路介在－5%、形状－10%、二方路＋1%、
セットバック－1% (0.95×0.90×1.01×0.99≒0.85)

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 8、9）

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
8	120,000	321.46	0.08	3,090,000
9	110,000	104.10	0.09	1,030,000
			合 計	4,120,000

イ 現況床面積； 5、6 頁「現況床面積」参照。

ロ 現価率（定率法）

物件 8 及び 9 の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。

$$\text{物件 8 : } R \times (1 \pm q) = 0.10 \times 0.80 = 0.08$$

$$\text{物件 9 : } R \times (1 \pm q) = 0.10 \times 0.90 = 0.09$$

項目 \ 物件区分	物件 8	物件 9
R : 残 価 率	10%	10%
n : 経過年数	約 42 年	約 42 年
N : 経済的全耐用年数	約 35 年	約 35 年
q : 観察減価法による補正率	-20%	-10%

*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	建付地等価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
2	1,960,000	0.10	場所的利益	200,000
4	890,000	0.10	場所的利益	90,000
5	1,800,000	0.10	場所的利益(物件8)	180,000×1/2
		0.30	法定地上権(物件9)	540,000×1/2
			小計	360,000
6	360,000	0.10	場所的利益(物件8)	40,000×1/2
		0.30	法定地上権(物件9)	110,000×1/2
			小計	80,000
				下記参照

イ 土地利用権等割合：

物件2、4、5、6の土地利用権等割合を上記の通り査定した。各土地と各建物の位置関係等を考慮し、物件8の土地利用権の範囲を物件2、4の全部、物件5、6の2分の1と判定した。また、物件9の土地利用権の範囲を物件5、6の2分の1と判定した。

物件8の土地利用権価格；

$$200,000 \text{ 円} + 90,000 \text{ 円} + (180,000 \text{ 円} + 40,000 \text{ 円}) \times 1/2 \div 400,000 \text{ 円}$$

物件9の土地利用権価格； $(540,000 \text{ 円} + 110,000 \text{ 円}) \times 1/2 \div 330,000 \text{ 円}$

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 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
2	1,960,000	-200,000		1.00	0.60	1,060,000
4	890,000	-90,000		1.00	0.60	480,000
5	1,800,000	-360,000		1.00	0.60	860,000
6	360,000	-80,000		1.00	0.60	170,000
8	3,090,000	+400,000	1.00	1.00	0.60	2,090,000
9	1,030,000	+330,000	1.00	1.00	0.60	820,000
一 括 価 格 (合 計)						5,480,000

ウ 占有減価補正率：補正の要なし。

エ 市場性修正率：修正の要なし。

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

○ 地価公示価格等 嘉 麻（県）－9

所 在：嘉麻市西郷字ヒヤケ854番9外

価格時点：令和7年7月1日

価 格：7,900円/㎡（対前年変動率0.0%）

地 積：340㎡

地域の概要：農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域

接面街路：南東側幅員約5m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6.8km。

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	地積測量図	2 葉
5	建物図面・各階平面図	3 葉
6	土地建物位置関係図	1 葉
7	間取図	2 葉
8	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

