

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25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11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 3月25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 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）
10～16	4,910,000 3,928,000	一括	982,000	41,142	0
10	2,100,000				
11	10,000				
12	70,000				
13	600,000				
14	170,000				
15	110,000				
16	1,850,000				
	</				



物 件 目 録

10 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
地 番 1108番8
地 目 宅地
地 積 466.30平方メートル

所有者 A

11 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
地 番 1108番16
地 目 宅地
地 積 1.82平方メートル

所有者 A

12 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷
地 番 1270番95
地 目 雑種地
地 積 15平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社坂本工業

13 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷
地 番 1270番105
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 133.05平方メートル

所有者 有限会社坂本工業

14 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷

地 番 1639番6

地 目 宅地

地 積 37.00平方メートル

所有者 A

15 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷

地 番 1639番5

地 目 宅地

地 積 24.00平方メートル

所有者 A

16 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷1108番地8、1639番地
6、嘉麻市下臼井字古賀ノ谷1270番地95

家屋 番号 1108番8

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 299.15平方メートル
2階 172.05平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 122.45平方メートル

所有者 有限会社坂本工業



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10～16】

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10～16】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号16】

有限会社坂本工業が占有している。

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

10 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
地 番 1108番8
地 目 宅地
地 積 466.30平方メートル

所有者 A

11 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
地 番 1108番16
地 目 宅地
地 積 1.82平方メートル

所有者 A

12 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷
地 番 1270番95
地 目 雑種地
地 積 15平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社坂本工業

13 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷
地 番 1270番105
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 133.05 平方メートル

所有者 有限会社坂本工業

14 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷

地 番 1639 番 6

地 目 宅地

地 積 37.00 平方メートル

所有者 A

15 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷

地 番 1639 番 5

地 目 宅地

地 積 24.00 平方メートル

所有者 A

16 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷 1108 番地 8、1639 番地
6、嘉麻市下臼井字古賀ノ谷 1270 番地 95

家屋 番号 1108 番 8

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 299.15 平方メートル
2 階 172.05 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 122.45 平方メートル
所有者 有限会社坂本工業



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3(物件番号10～16)

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

10 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
地 番 1108番8
地 目 宅地
地 積 466.30平方メートル

所有者 A

11 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
地 番 1108番16
地 目 宅地
地 積 1.82平方メートル

所有者 A

12 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷
地 番 1270番95
地 目 雑種地
地 積 15平方メートル

所有者 有限会社坂本工業

13 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷
地 番 1270番105
地 目 宅地
地 積 133.05平方メートル

所有者 有限会社坂本工業

物 件 目 録

14 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
地 番 1639番6
地 目 宅地
地 積 37.00平方メートル

所有者 A

15 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
地 番 1639番5
地 目 宅地
地 積 24.00平方メートル

所有者 A

16 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷1108番地8、1639番地
6、嘉麻市下臼井字古賀ノ谷1270番地95

家屋 番号 1108番8

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 299.15平方メートル
2階 172.05平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 122.45平方メートル

所有者 有限会社坂本工業

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 10～15			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 10～15） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形 状	☒ 公図のとおり（物件 10～15） ☐ 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 16			
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	☒ 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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある			
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16建物を管理しています。 2 物件16建物は、現在、空き家の状態になっています。 3 物件16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。 4 物件10～15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10～15各土地は、公図のとおり、公道(1270番89等)に接道している。

なお、物件10～15各土地は一体として物件16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10～15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10、11各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16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枚目記載のとおりと認めた。

なお、物件16建物は、主たる建物と附属建物(符号1)とは、現況一体として利用されている。

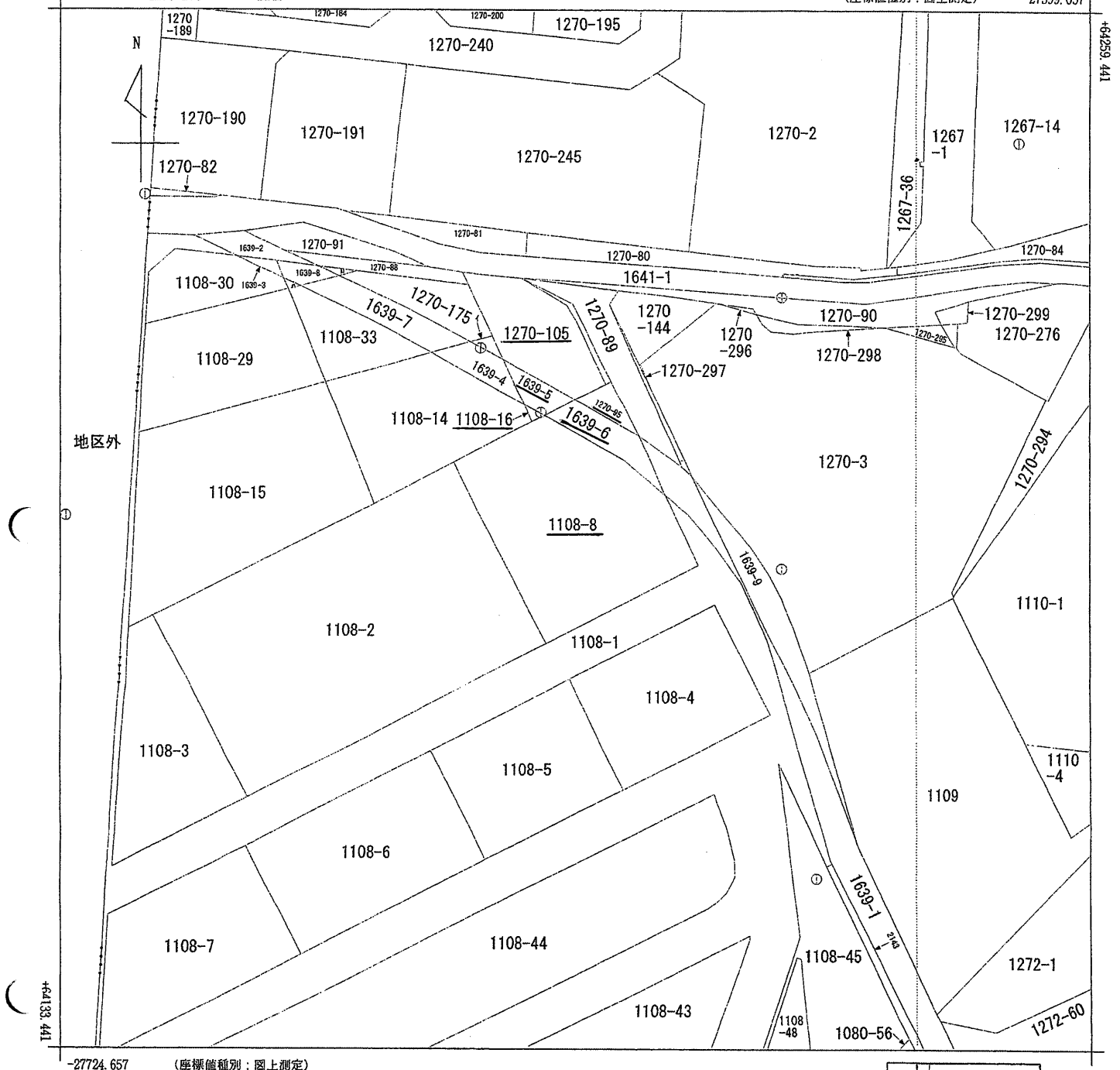
4 (損傷等)

物件16建物については、全体的に経年による老朽化が著しく損傷等が複数箇所に見受けられた。なお、危険なため2階には上がれなかった。

(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 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) 11:20 - 11:30	執行官室	建物図面請求
R 7 年 8 月 27 日 (水) 11:30 - 12:00	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) 11:20 - 11:40	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) 13:20 - 13:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 9 月 10 日 (水) 14:50 - 15:40	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 を立ち合わせ, 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 目的物件は不在で無施錠だったが, 立会人 C を立ち合わ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



(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	下臼井
--------	-----

請 求 部 分	所 在	嘉麻市下臼井字堤ヶ谷				地 番	1108番8			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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3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：9-12
(1/1)

(8枚目)

A 4 判に縮小

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

令和7年9月3日

福岡法務局飯塚支局

前 1108 後・新

1108番 8

土地の所在	嘉穂郡雅井町夫寧下臼井字堤ヶ谷 福岡県嘉穂市
-------	---------------------------

062730

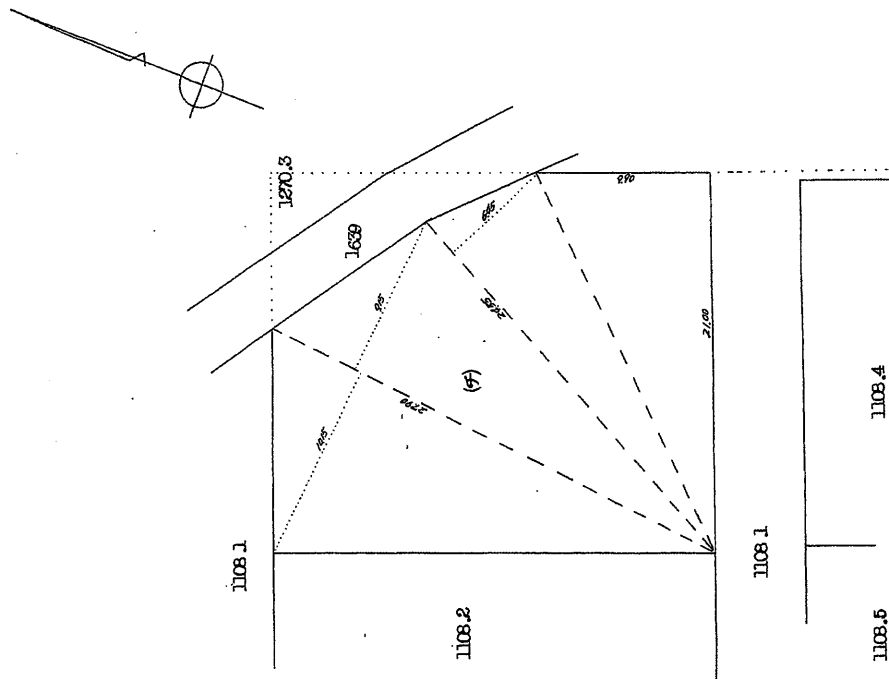
地積測量區

5493-28

昭和 年 月 日

作者

人請申



地積計算

$$27m90(11m15+9m15)=566m^23700'$$
$$24m55 \times 6m45 = 158m^23475$$
$$21m00 \times 9m90 = 207m^29000$$

計 93276175

7/2 466m²30871

7/2

地積 466 m^2 30

縮尺	1/300
----	-------

（福）岡 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

登記年月日：昭和61年3月18日

公用

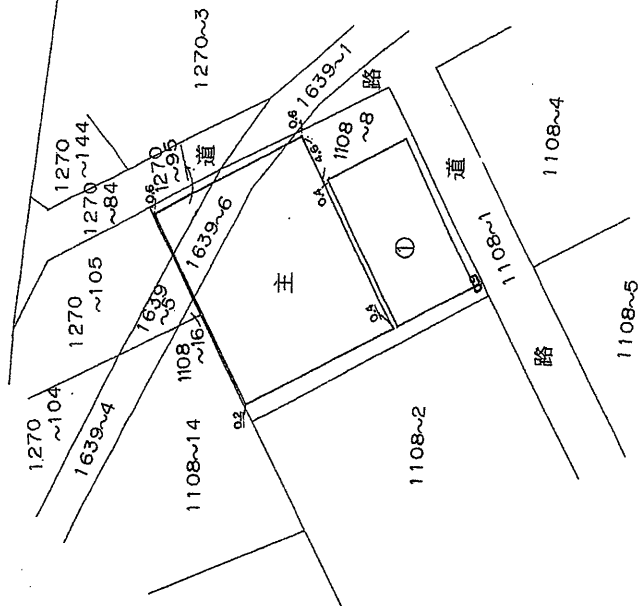
561.3.18. 各階平面図 729358

建築物図面
各階平面図

家屋番号 1108番8

建築物の所在
福岡県嘉麻市 嘉麻郡下井大字下谷 1108番地8 1639番地6
字古賀ノ谷 1270番地95

2/2



製作者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：9-9

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 廣瀬支局

登記年月日：昭和61年3月18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 福岡法務局熊鷹支局

561.3.18 各階平面図 729357

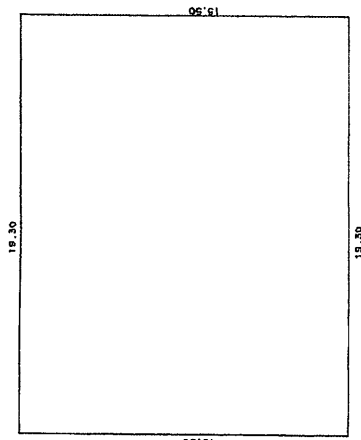
建物図 各階平面図

家屋番号 1108番8

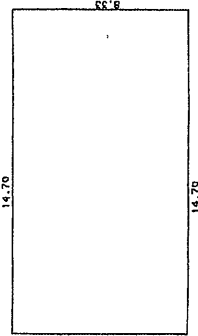
建物の所在

福岡県嘉麻市 字堤ヶ谷 1108番地8 1639番地8 1270番地95

主建物



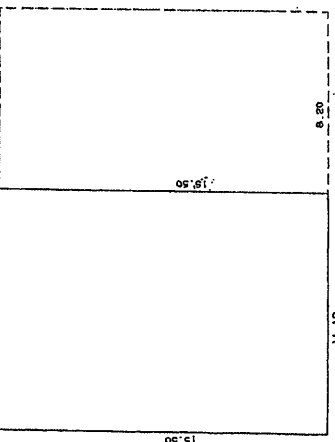
付属建物



床面積計算表

横 m	縦 m	床面積 m²
19.30	15.50	299.1500
1階床面積		299.1500
11.10	15.50	172.0500
2階床面積		172.0500

主建物



付属建物

横 m	縦 m	床面積 m²
14.70	8.33	122.4510
付属床面積		122.4510

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

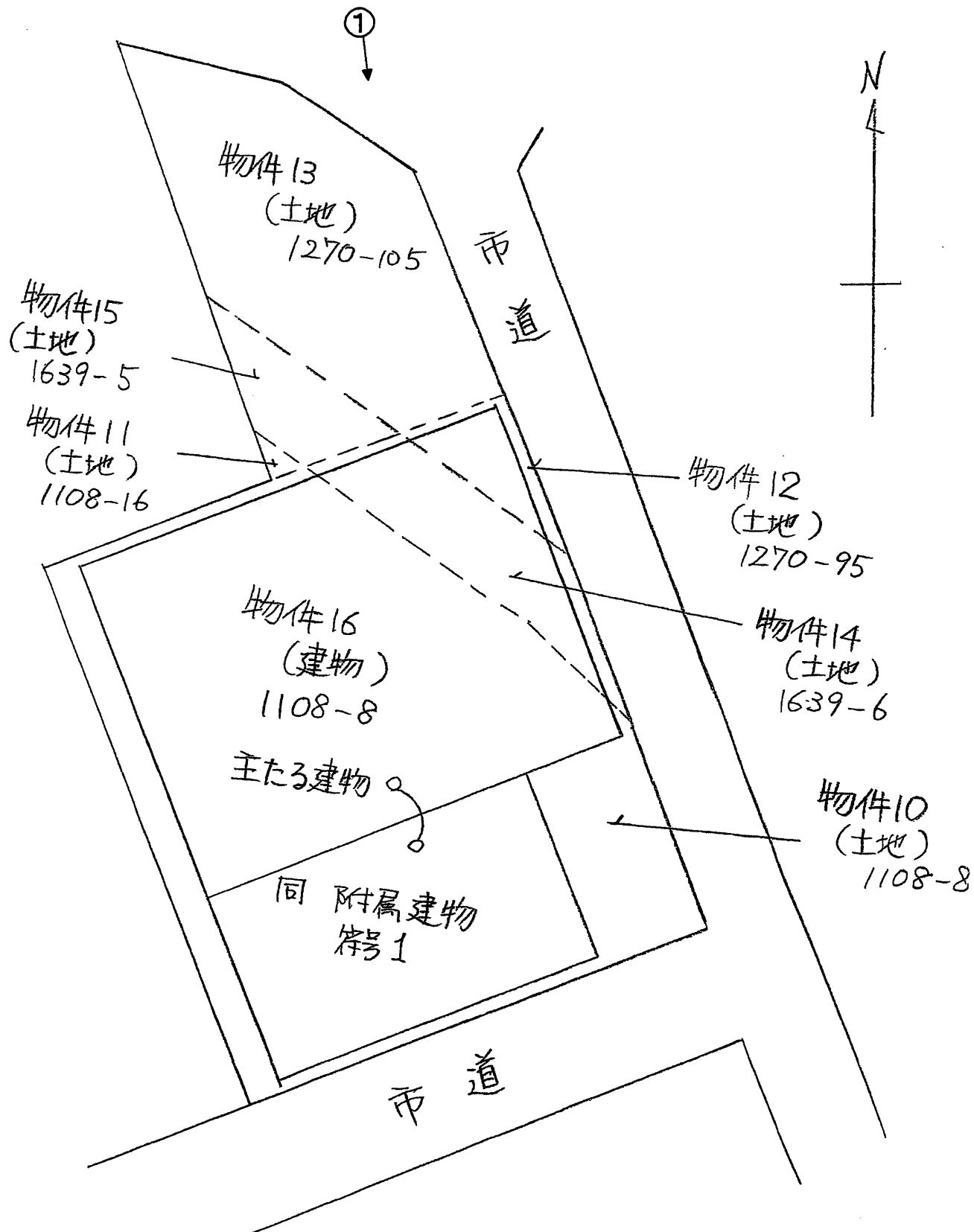
(2/2)

請求番号：9-9

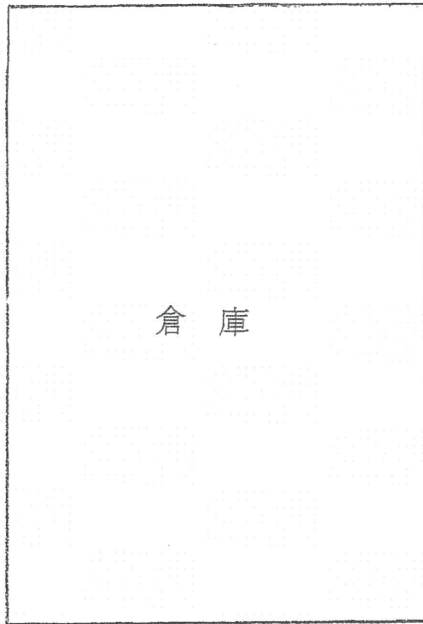
A4判に縮小

(12枚目)

土地建物位置関係図



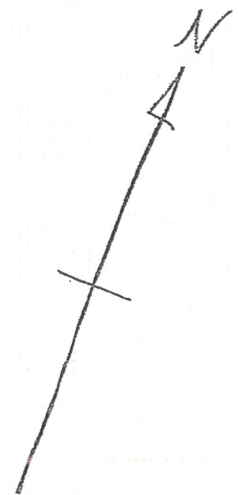
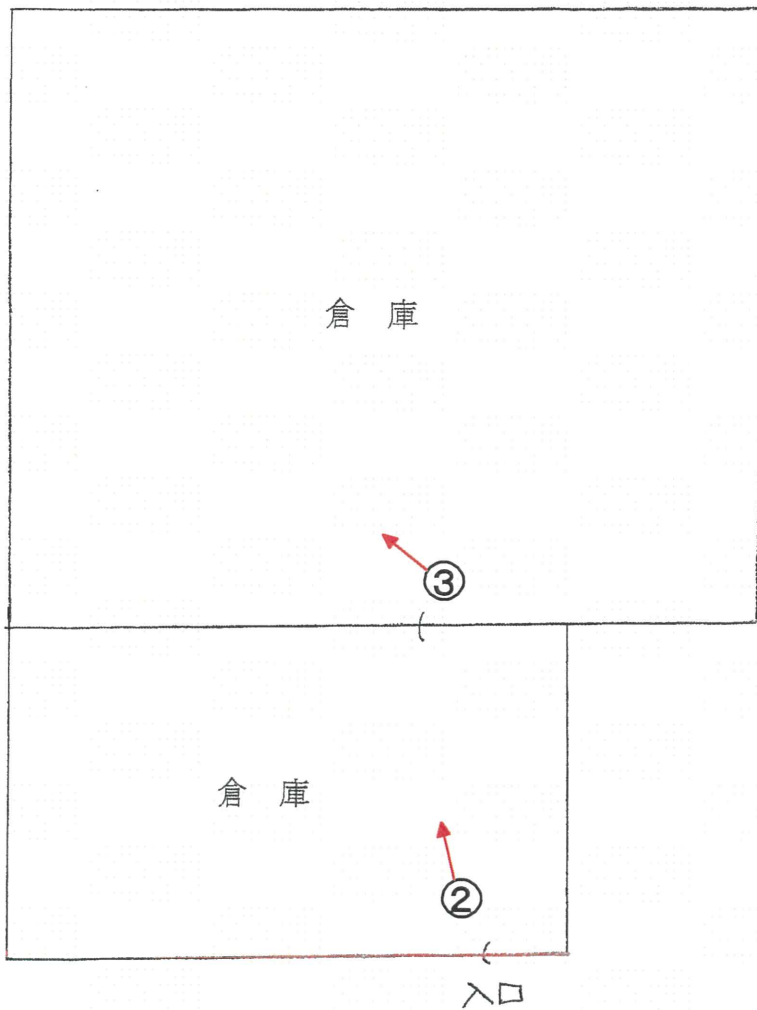
2階



物件16

写真撮影位置方向

1階

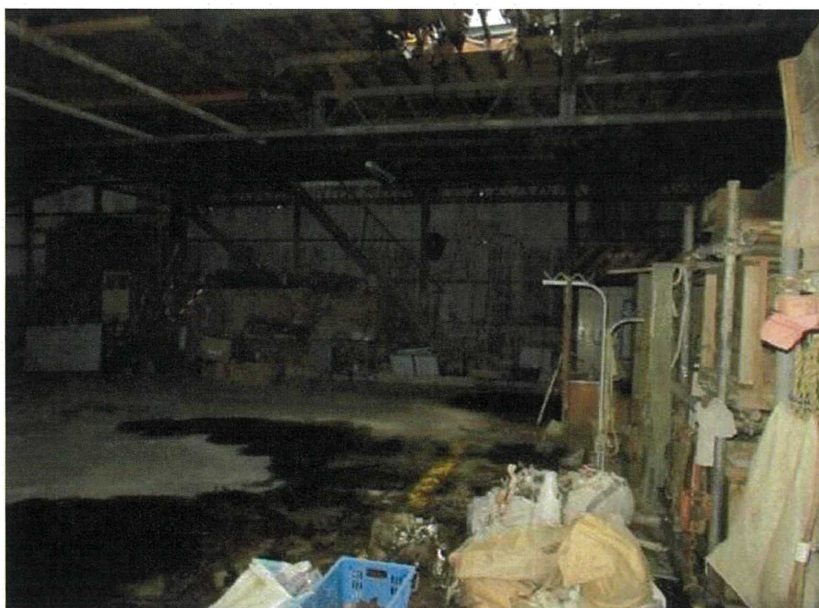




No. 1

物件 1 0 ～ 1 5 各土地及び

物件 1 6 建物を撮影



No. 2

物件 1 6 建物の室内を撮影



No. 3

物件 1 6 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3) 物件10～16

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 4,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件10 (土地)	金 2,100,000 円
物件11 (土地)	金 10,000 円
物件12 (土地)	金 70,000 円
物件13 (土地)	金 600,000 円
物件14 (土地)	金 170,000 円
物件15 (土地)	金 110,000 円
物件16 (建物)	金 1,850,000 円

- ① 一括価格は、物件10～16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10～15の土地の内訳価格は物件16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16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 0	所 地 地 地 在 番 目 積	嘉麻市下臼井字堤ヶ谷 1 1 0 8 番 8 宅地 4 6 6 . 3 0 m ² 所有者 A	特記事項のとおり
1 1	所 地 地 地 在 番 目 積	嘉麻市下臼井字堤ヶ谷 1 1 0 8 番 1 6 宅地 1 . 8 2 m ² 所有者 A	同 上
1 2	所 地 地 地 在 番 目 積	嘉麻市下臼井字古賀ノ谷 1 2 7 0 番 9 5 雑種地 1 5 m ² 所有者 有限会社坂本工業	同 上
1 3	所 地 地 地 在 番 目 積	嘉麻市下臼井字古賀ノ谷 1 2 7 0 番 1 0 5 宅地 1 3 3 . 0 5 m ² 所有者 有限会社坂本工業	同 上
1 4	所 地 地 地 在 番 目 積	嘉麻市下臼井字堤ヶ谷 1 6 3 9 番 6 宅地 3 7 . 0 0 m ² 所有者 A	同 上
1 5	所 地 地 地 在 番 目 積	嘉麻市下臼井字堤ヶ谷 1 6 3 9 番 5 宅地 2 4 . 0 0 m ² 所有者 A	同 上

16	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 合 種 類 構 造 床 面 積	嘉麻市下臼井字堤ヶ谷1108番地8、 1639番地6、嘉麻市下臼井字古賀ノ谷 1270番地95 1108番8 倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 299.15㎡ 2階 172.05㎡ (附属建物) 1 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 122.45㎡ 所有者 有限会社坂本工業	同 上
物件 番号	特 記 事 項		
10 ～ 15	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し、地積測量図の面積とも概ね一致するので、登記地積を採用して評価した。なお、物件12の現況地目は宅地である。		
16	主たる建物と附属建物はほぼ一体化している。		
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10～15）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2.8km 約100m
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	677.17㎡ 不整形 約40m 約20m 角地 特になし。	
接面道路の状況	概ね北東側に幅員約4.1mの市道が存する。また、概ね南西側に幅員約4.6mの市道が存する。(ともに建築基準法第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 なし (引き込み可) 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。		

2. 建物（物件16）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56年12月1日新築 経過年数 約45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； スレート葺 外 壁； スレート等 内 壁； スレート等 天 井； スレート等 床 ； コンクリート等 設 備； 電気等 （主な給排水衛生等）なし 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； 倉庫 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
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。 主たる建物と附属建物はほぼ一体化している。老朽化の程度が著しく、2階部分の調査はできなかった。

（附属建物）

種 類 倉 庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

面 積 122.45㎡

建築年月日（登記記載）昭和36年4月1日（経過年数65年）

保守管理の状況 劣る

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10～15）

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
10	11,800	0.98	466.30	0.80	4,310,000
11	11,800	0.98	1.82	0.80	20,000
12	11,800	0.98	15	0.80	140,000
13	11,800	0.98	133.05	0.80	1,230,000
14	11,800	0.98	37.00	0.80	340,000
15	11,800	0.98	24.00	0.80	220,000
計					6,260,000

【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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 100 & & 100 & & 100 & & \\
 7,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{67} & = & 11,800 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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 ; 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
 $1.00 \times 0.95 \times 0.70 \times 1.00 = 0.67$

イ 個 別 格 差 (物件10～15) 0.98 角地+3%、形状-5%
 $(1.03 \times 0.95 \div 0.98)$

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16）

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
16 (主)	70,000	471.20	0.07	2,310,000
16 (附属)	70,000	122.45	0.06	510,000
			合 計	2,820,000

イ 現況床面積； 5頁「現況床面積」参照。

ロ 現価率（定率法）

物件16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。

（主たる建物）

$$\text{物件16} : R \times (1 \pm q) = 0.10 \times 0.70 = 0.07$$

（附属建物）

$$\text{物件16} : R \times (1 \pm q) = 0.10 \times 0.60 = 0.06$$

項目 \ 物件区分	物件16（主たる）	物件16（附属）
R：残 価 率	10%	10%
n：経過年数	約45年	約65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	-30%	-40%

*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
1 0	4,310,000	0.10	場所的利益	430,000
1 1	20,000	0.10	場所的利益	0
1 2	140,000	0.10	場所的利益	10,000
1 3	1,230,000	0.10	場所的利益	120,000
1 4	340,000	0.10	場所的利益	30,000
1 5	220,000	0.10	場所的利益	20,000
				610,000

イ 土地利用権等割合：

物件10～15の土地利用権等を場所的利益と判定しその割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) 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 0	4,310,000	-430,000		0.90	0.60	2,100,000
1 1	20,000	-0		0.90	0.60	10,000
1 2	140,000	-10,000		0.90	0.60	70,000
1 3	1,230,000	-120,000		0.90	0.60	600,000
1 4	340,000	-30,000		0.90	0.60	170,000
1 5	220,000	-20,000		0.90	0.60	110,000
1 6	2,820,000	+610,000	1.00	0.90	0.60	1,850,000
一 括 価 格 (合 計)						4,910,000

ウ 占有減価補正率：補正の要なし。

エ 市場性修正率：利用状態を考慮した。

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	5葉
5	建物図面・各階平面図	2葉
6	土地建物位置関係図	1葉
7	間取図	1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

