

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 目 録

17 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
 地 番 1109番
 地 目 宅地
 地 積 928.53平方メートル
 所有者 A

18 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
 地 番 1110番4
 地 目 雑種地
 地 積 102平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
 所有者 A

19 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷
 地 番 1270番3
 地 目 雑種地
 地 積 1355平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
 所有者 有限会社坂本工業

20 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷



物 件 目 録

地 番 1270番298

地 目 雑種地

地 積 11平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社坂本工業

21 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷

地 番 1639番9

地 目 宅地

地 積 86.77平方メートル

所有者 A

22 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷1109番地、嘉麻市下臼井字
古賀ノ谷1270番地3

家屋 番号 1109番

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 447.54平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約36平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社坂本工業

23 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷1270番地3

家屋 番号 1270番3

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 500.27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17～23】

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17～23】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号22、23】

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

【物件番号17】

東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



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。

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

17 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
地 番 1109番
地 目 宅地
地 積 928.53平方メートル

所有者 A

18 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
地 番 1110番4
地 目 雑種地
地 積 102平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

19 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷
地 番 1270番3
地 目 雑種地
地 積 1355平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社坂本工業

20 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷



物 件 目 録

地 番 1270番298

地 目 雑種地

地 積 11平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社坂本工業

21 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷

地 番 1639番9

地 目 宅地

地 積 86.77平方メートル

所有者 A

22 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷1109番地、嘉麻市下臼井字
古賀ノ谷1270番地3

家屋 番号 1109番

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 447.54平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約36平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社坂本工業

23 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷1270番地3

家屋 番号 1270番3

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 500.27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4(物件番号17～23)

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

17 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
地 番 1109 番
地 目 宅地
地 積 928.53 平方メートル

所有者 A

18 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
地 番 1110 番 4
地 目 雑種地
地 積 102 平方メートル

所有者 A

19 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷
地 番 1270 番 3
地 目 雑種地
地 積 1355 平方メートル

所有者 有限会社坂本工業

20 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷
地 番 1270 番 298
地 目 雑種地
地 積 11 平方メートル

所有者 有限会社坂本工業

物 件 目 録

21 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷
地 番 1639番9
地 目 宅地
地 積 86.77平方メートル

所有者 A

22 所 在 嘉麻市下臼井字堤ヶ谷1109番地、嘉麻市下臼井字
古賀ノ谷1270番地3
家屋 番号 1109番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 447.54平方メートル

所有者 有限会社坂本工業

23 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷1270番地3
家屋 番号 1270番3
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 500.27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17～21		
現況地目	☒ 宅地（物件17～21） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり（物件17～21） ☐ 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22		
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：鉄骨造鋼板葺平家建 構造：事務所 床面積：約36㎡		
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 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A	1 私は、物件22、23各建物を管理しています。 2 物件22、23各建物は、現在、いずれも空き家の状態になっています。附属建物は、破産者(所有者)が設置して事務所として使用していたものです。登記はしていません。 3 物件22、23各建物は、全体的に経年による老朽化が著しくなっていると思います。 4 物件17～21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 1 7 ～ 2 1 各土地は、公図のとおり、公道(1 6 3 9 番 1 等)に接道している。
なお、物件 1 7 ～ 2 1 各土地は一体として物件 2 2, 2 3 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 1 7 ～ 2 1 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。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。特に、物件 1 7 土地と東側土地との境界線は不明瞭である。

3 (占有状況等)

物件 2 2, 2 3 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 3, 4 枚目記載のとおりと認めた。

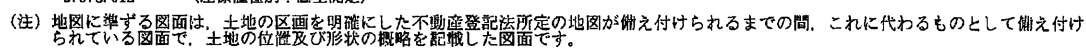
4 (損傷等)

物件 2 2, 2 3 各建物については、全体的に経年による老朽化が著しく、一部は損壊(倒壊)の危険性がある。また、床面積についても登記面積とやや異な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 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) 12:00 - 12:30	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) 11:40 - 12:00	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) 13:50 - 14:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 9 月 10 日 (水) 15:40 - 16:30	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 B 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



請求部	所在地	嘉麻市下白井字堤ヶ谷				地番	1109番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和37年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

公用

7 1114-3
7 1270-104
7 1108-16

(

(

登記年月日：昭和49年9月24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

建物階平面図
729452

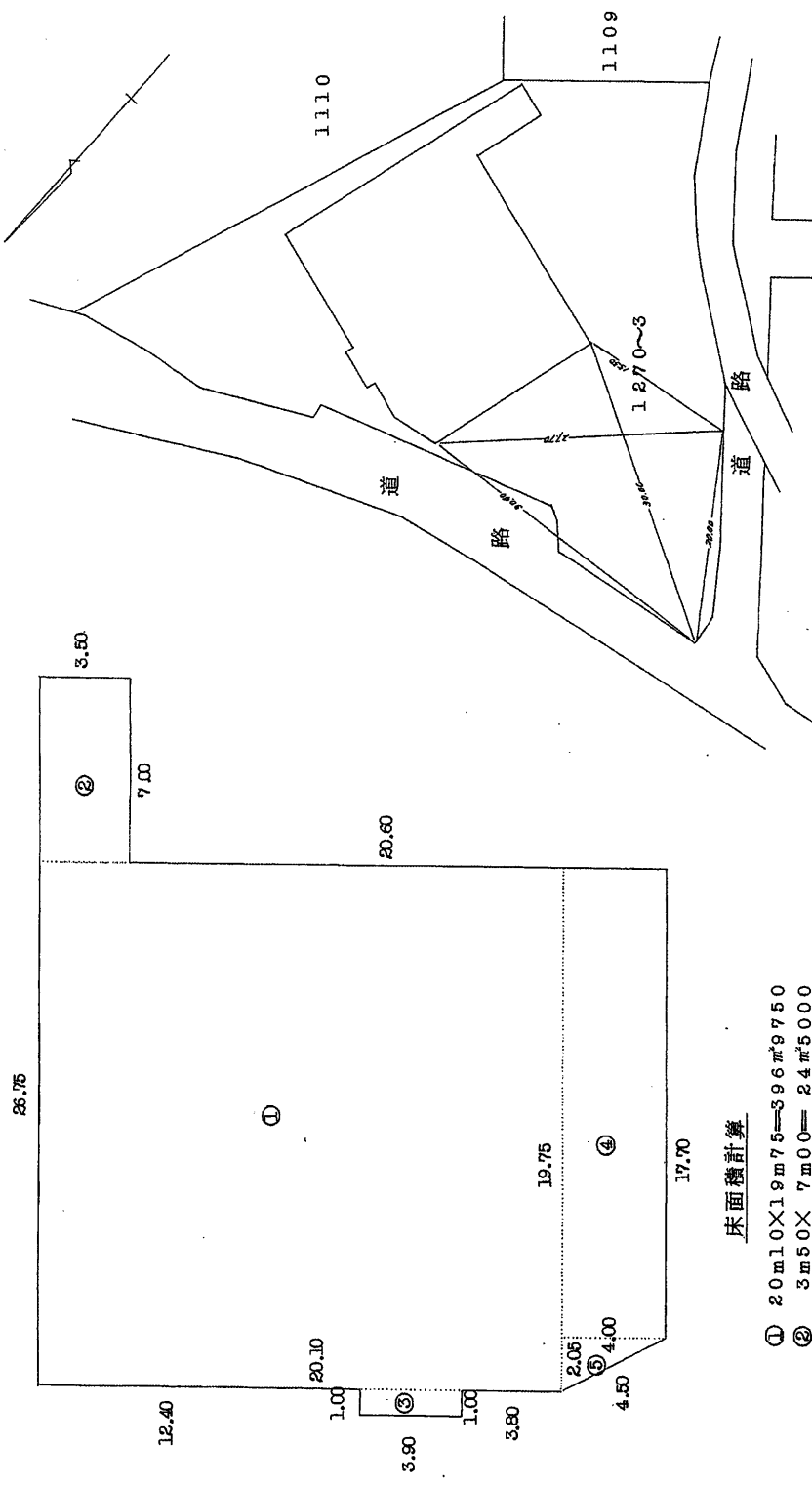
家屋番号 1270番3

福岡県嘉麻市

建物の所在 嘉麻郡磯井町大字下臼井字
1270番地3

昭和四十九年九月廿四日
製作年月日

製作者
申請人



床面積計算

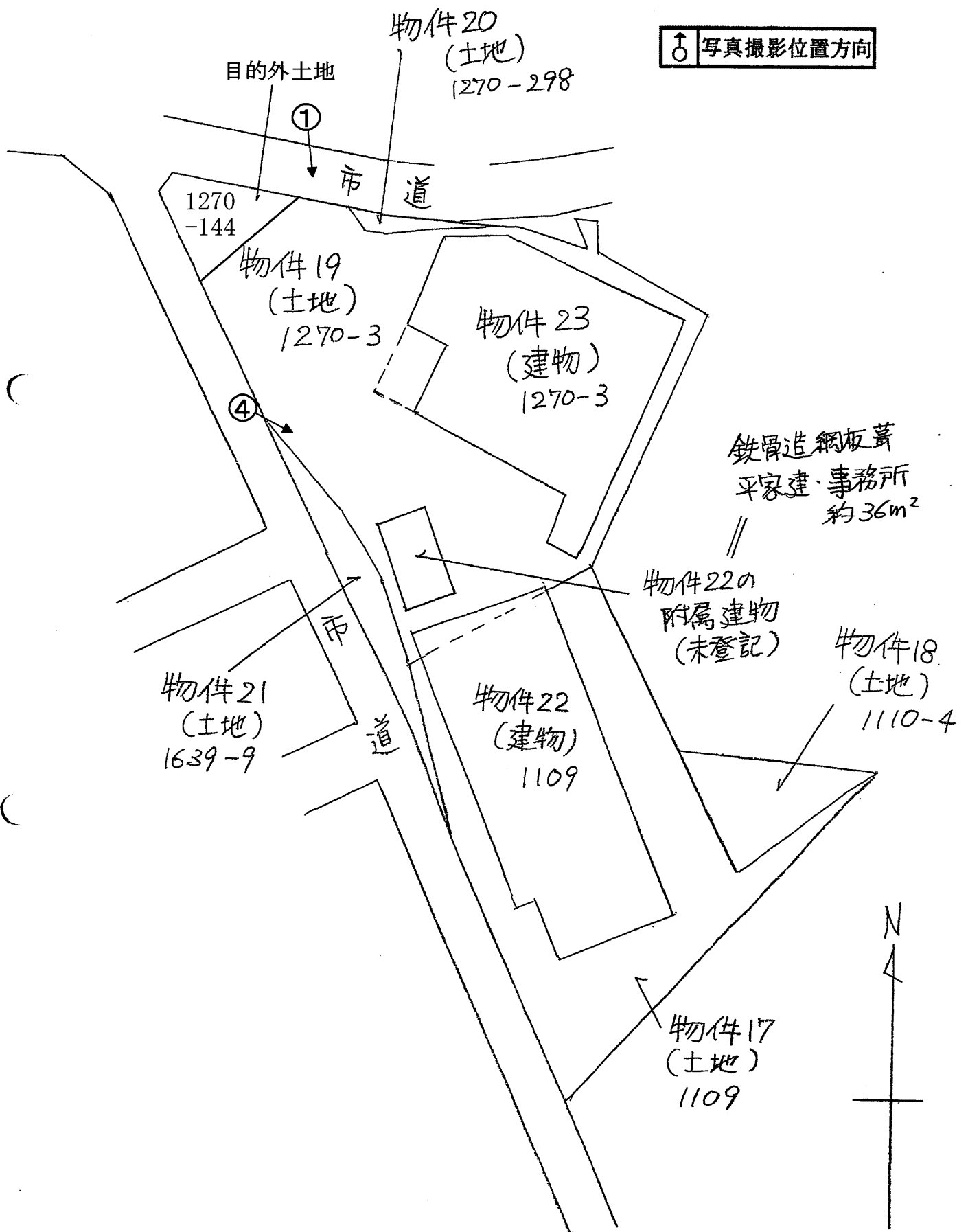
- ① 20m10×19m75=396㎡9750
- ② 3m50×7m00=24㎡5000
- ③ 3m90×1m00=3㎡9000
- ④ 4m00×17m70=70㎡8000
- ⑤ 4.00×2.05/2=4㎡1000
- 計 500㎡2750

床面積 500㎡27

縮尺 1/200 1/500

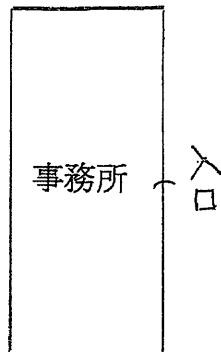
(福岡県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

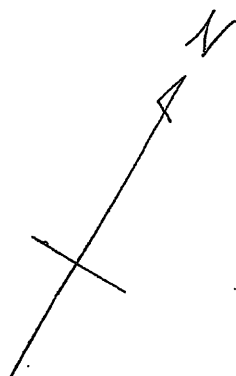
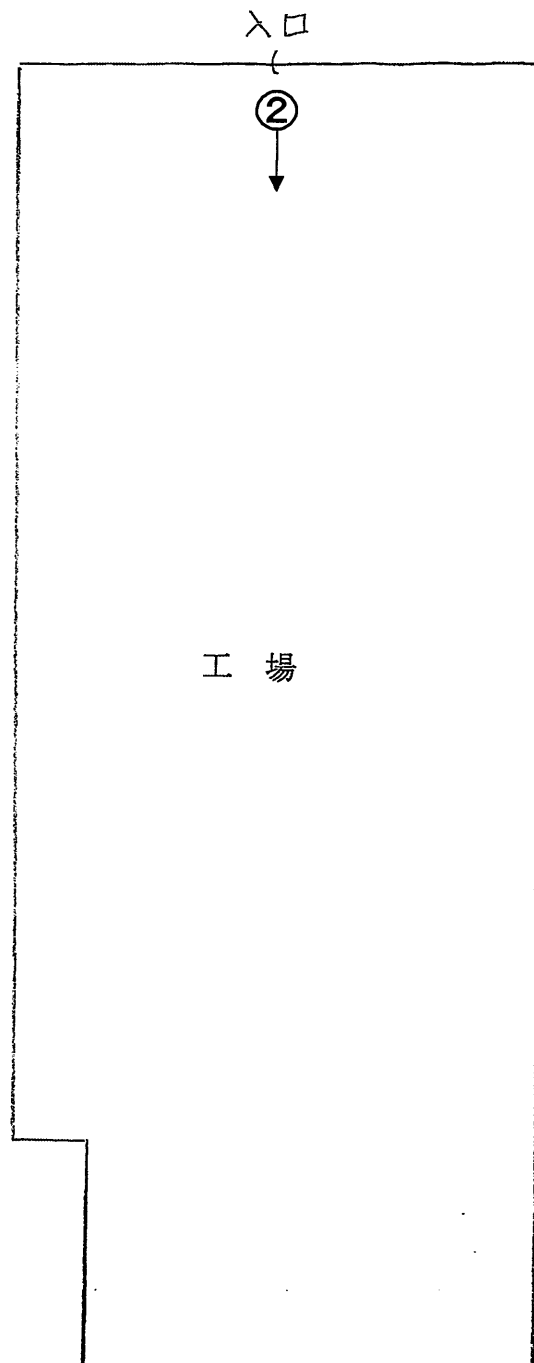


↑ 写真撮影位置方向

附属建物
(未登記)



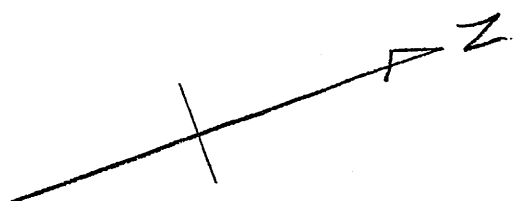
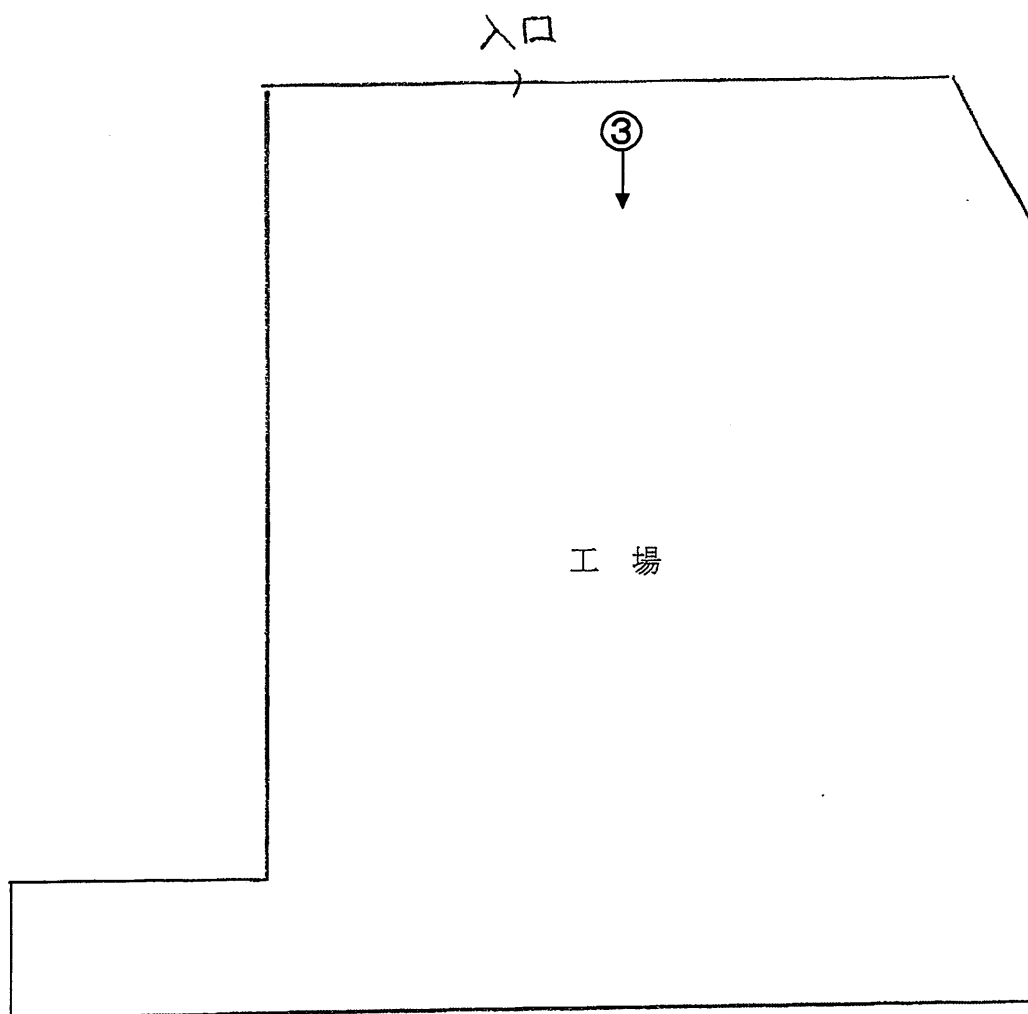
主たる建物



間取図

物件 23

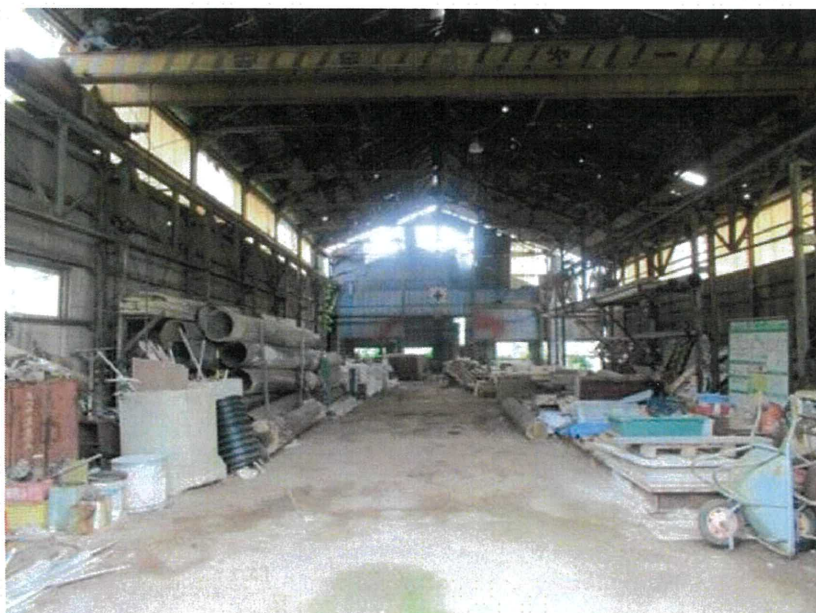
↑ 写真撮影位置方向





No. 1

物件 1 7 ～ 2 1 各土地及び
物件 2 2, 2 3 各建物を撮影



No. 2

物件 2 2 建物の室内を撮影



No. 3

物件 2 3 建物の室内を撮影



No. 4

物件 2 2 建物の未登記附属

建物を撮影

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4) 物件17～23

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 9,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件17 (土地)	金 3,090,000 円
物件18 (土地)	金 340,000 円
物件19 (土地)	金 4,510,000 円
物件20 (土地)	金 3,000 円
物件21 (土地)	金 290,000 円
物件22 (建物)	金 690,000 円
物件23 (建物)	金 620,000 円

- (
- ① 一括価格は、物件17～23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17～21の土地の内訳価格は物件22及び23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22及び23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
17	所在地 在番 目積	嘉麻市下臼井字堤ヶ谷 1109番 宅地 928.53㎡ 所有者 A	特記事項のとおり
18	所在地 在番 目積	嘉麻市下臼井字堤ヶ谷 1110番4 雑種地 102㎡ 所有者 A	同 上
19	所在地 在番 目積	嘉麻市下臼井字古賀ノ谷 1270番3 雑種地 1355㎡ 所有者 有限会社坂本工業	同 上
20	所在地 在番 目積	嘉麻市下臼井字古賀ノ谷 1270番298 雑種地 11㎡ 所有者 有限会社坂本工業	同 上
21	所在地 在番 目積	嘉麻市下臼井字堤ヶ谷 1639番9 宅地 86.77㎡ 所有者 A	同 上
22	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	嘉麻市下臼井字堤ヶ谷1109番地、 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷1270番地3 1109番 工場 鉄骨造スレート葺平家建 447.54㎡ 所有者 有限会社坂本工業	同 上

23	所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷1270番地3 家屋番号 1270番3 種 類 工場 構 造 鉄骨造スレート葺平家建 床面積 500.27㎡ 所有者 有限会社坂本工業	同 上
物件 番号	特 記 事 項	
17 ～ 21	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。また、物件18、19及び20の現況地目は宅地である。	
22 23	物件22及び23とも建物の老朽化が著しく一部は損壊（倒壊）の状態にあり、現況は建物の面積についても登記面積とやや異なっている可能性がある。 物件22については、附属建物として下記建物（未登記）が存している。 所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷1270番地3 種 類 事務所 構 造 鉄骨造鋼板葺平家建 床面積 約36㎡	
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17～21）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 k m 約 1 0 0 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 7 0 % 2 0 0 % 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	2, 4 8 3. 3 0 m ² 不整形 約 2 5 m 約 8 0 m 二方路 南西側の一部に傾斜地を含む。	
接面道路の状況	概ね北側に幅員約 6 m の市道が存する。また、概ね南西側に幅員約 4. 1 m の市道が存する。(ともに建築基準法第 4 2 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 都市ガス 下水道	なし (引き込み可) なし 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22）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50年2月1日新築 経過年数 約51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； 鉄骨造平家建 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；工場 間取り；後添附属資料の通り
建物の品等	使用資材；劣る 施工状態；劣る
保守管理の状況	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22は建物の老朽化が著しく一部は損壊（倒壊）の状態にあり、現況は建物の面積についても登記面積とやや異なっている可能性がある。

（附属建物）※未登記

所 在 嘉麻市下臼井字古賀ノ谷1270番地3

種 類 事務所 構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床面積 約36㎡ 建築年月日；不明

保守管理の状況 やや劣る

建物（物件２３）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４６年９月１日新築 経過年数 約５５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； 鉄骨造平家建 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；工場 間取り；後添附属資料の通り
建 物 の 品 等	使用資材；劣る 施工状態；劣る
保守管理の状況	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２３は建物の老朽化が著しく一部は損壊（倒壊）の状態 にあり、現況は建物の面積についても登記面積とやや異なっ ている可能性がある。

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17～21）

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
17	12,200	0.79	928.53	0.80	7,160,000
18	12,200	0.79	102	0.80	790,000
19	12,200	0.79	1,355	0.80	10,450,000
20	12,200	0.79	11	0.80	80,000
21	12,200	0.79	86.77	0.80	670,000
計					19,150,000

【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)ー9」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 100 & & 100 & & 100 & & \\ 7,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{65} & = & 12,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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
0.98 × 0.95 × 0.70 × 1.00 = 0.65

イ 個 別 格 差 (物件17～21) 0.79
規模－10%、二方路＋1%、形状－10%、一部は傾斜地－3%
(0.90×1.01×0.90×0.97÷0.79)

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 2 2、2 3）

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
2 2 (主)	50,000	447.54	0.01	220,000
2 2 (附属)	100,000	36	0.09	320,000
2 3	50,000	500.27	0.01	250,000
			合 計	790,000

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 2 2 及び 2 3 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。

$$\text{物件 2 2 (主)} : R \times (1 \pm q) = 0.05 \times 0.20 = 0.01$$

$$\text{物件 2 2 (附)} : R \times (1 \pm q) = 0.10 \times 0.90 = 0.09$$

$$\text{物件 2 3} : R \times (1 \pm q) = 0.05 \times 0.20 = 0.01$$

項目 \ 物件区分	物件 2 2 (主)	物件 2 2 (附属)	物件 2 3
R : 残 価 率	5 %	1 0 %	5 %
n : 経過年数	約 5 1 年	不明	約 5 5 年
N : 経済的全耐用年数	約 3 5 年	約 3 5 年	約 3 5 年
q : 観察減価法による補正率	－ 8 0 %	－ 1 0 %	－ 8 0 %

* 観察減価による補正率は、保守管理の状況、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
17	7,160,000	0.10	場所的利益	720,000
18	790,000	0.10	場所的利益	80,000
19	10,450,000	0.10	場所的利益	1,050,000
20	80,000	0.10	場所的利益	10,000
21	670,000	0.10	場所的利益	70,000
				1,930,000

イ 土地利用権等割合：

物件17～21の土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

※現況の利用状態より、物件17、18、19（のうち20㎡）、21を物件22の敷地、

物件19（1355㎡－20㎡＝1335㎡）、20を物件23の敷地と認定した。

※物件19のうち物件22の土地利用権価格 1,050,000円×20㎡/1355㎡≒20,000円

物件19のうち物件23の土地利用権価格 1,050,000円×1335㎡/1355㎡≒1,030,000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
17	7,160,000	-720,000		0.80	0.60	3,090,000
18	790,000	-80,000		0.80	0.60	340,000
19	10,450,000	-1,050,000		0.80	0.60	4,510,000
20	80,000	-10,000		0.80	0.60	30,000
21	670,000	-70,000		0.80	0.60	290,000
22	540,000	+890,000	1.00	0.80	0.60	690,000
23	250,000	+1,040,000	1.00	0.80	0.60	620,000
一 括 価 格 (合 計)						9,570,000

ウ 占有減価補正率：補正の要なし。

エ 市場性修正率：利用状態および現況を考慮した。

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	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

