

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日

福岡地方裁判所飯塚支部執行係

裁判所書記官 前田 啓士郎

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 8年 6月10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 8年 4月22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

- 4 所 在 飯塚市伊岐須字滝ヶ下
地 番 3 1 4 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 9 . 7 5 平方メートル
- 5 所 在 飯塚市伊岐須字滝ヶ下 3 1 4 番地 4
家屋 番号 3 1 4 番 4
種 類 事務所
構 造 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 3 4 平方メートル
2 階 5 1 . 3 7 平方メートル
(現況)
種 類 店舗・事務所



物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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4、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5】

賃借権

範 囲 1階部分

賃借人 E

期 限 令和9年7月31日

賃 料 月額5万1429円

賃料前払 なし

敷 金 1.5万円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

2階部分につき、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

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

- 4 所 在 飯塚市伊岐須字滝ヶ下
地 番 3 1 4 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 9 . 7 5 平方メートル
- 5 所 在 飯塚市伊岐須字滝ヶ下 3 1 4 番地 4
家屋 番号 3 1 4 番 4
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 3 4 平方メートル
2 階 5 1 . 3 7 平方メートル
(現況)
種 類 店舗・事務所



令和7年(ケ)第21号
令和7年9月3日受理
令和8年2月4日提出
その2(物件番号4, 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

- 4 所 在 飯塚市伊岐須字滝ヶ下
地 番 3 1 4 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 9 . 7 5 平方メートル
- 5 所 在 飯塚市伊岐須字滝ヶ下 3 1 4 番地 4
家屋 番号 3 1 4 番 4
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 3 4 平方メートル
2 階 5 1 . 3 7 平方メートル

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分 ----- E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H16. 8. 1 ----- R7. 8. 1 ~R9. 7. 31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 51,429円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 150,000円	最初の契約 H16. 8. 1 ~H19. 7. 31 3年間
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階部分 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■賃借人E	<ol style="list-style-type: none">1 物件5建物の1階部分は、私が所有者から賃借して店舗(理髪室)として使用しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。2 物件5建物の2階部分は、事務所・店舗になっていますが、現在、空室の状態になっています。ただし、共同トイレの鍵は、私が保管しています。3 物件5建物の1階部分は、天井に雨もり箇所があり、壁クロス等が大きく損傷しています。同様に2階部分にも雨もり箇所があり、バケツで対応しています。4 物件4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4土地は、公図のとおり、公道(公図上の表記は「道」)に接道している。

2 (形状等)

物件4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。

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。

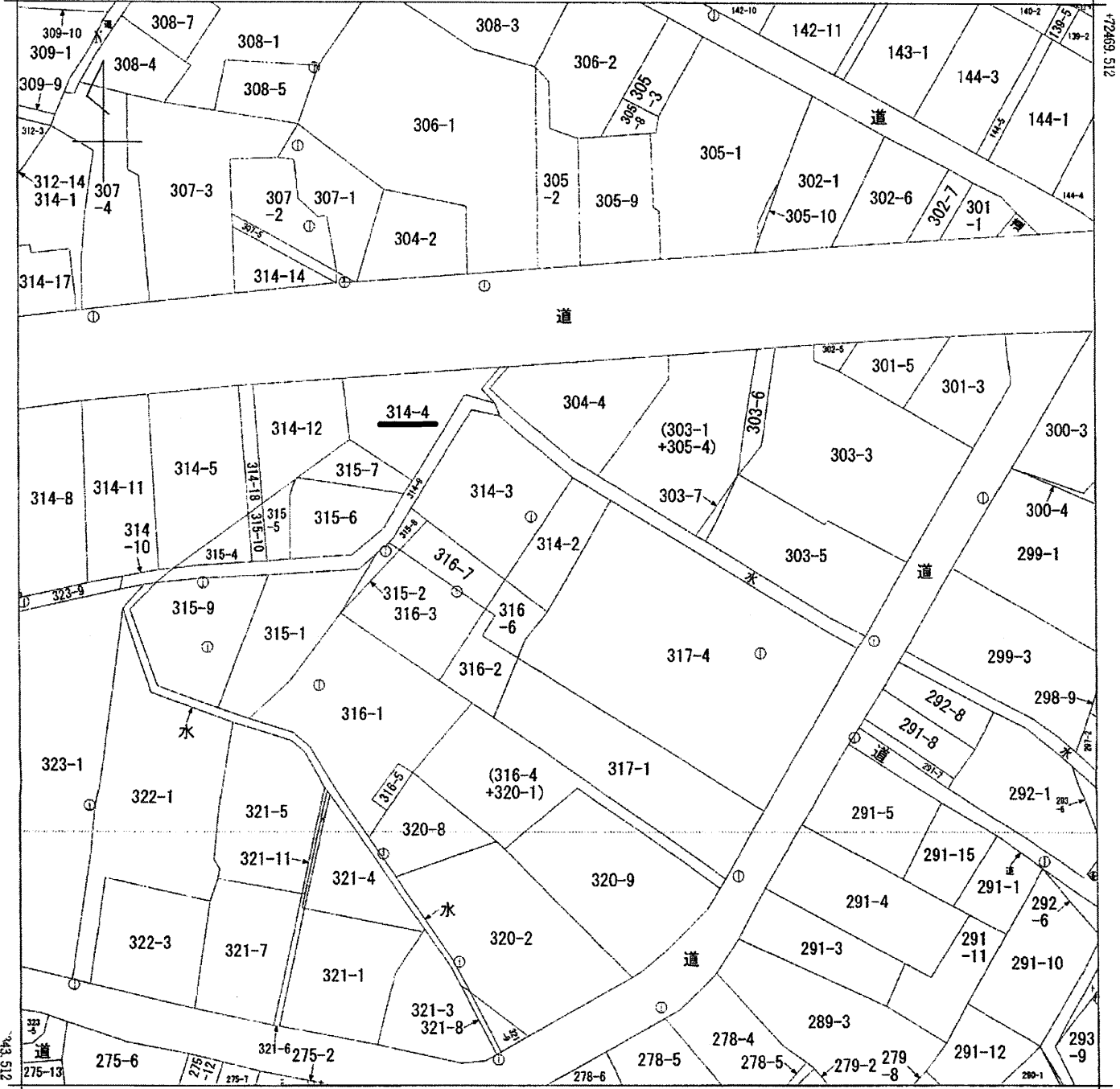
4 (損傷等)

物件7建物については、関係人の陳述のほか、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。

(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 9 月 3 日 (水) 11:10 - 11:20	執行官室	建物図面請求
R 7 年 9 月 10 日 (水) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 7 年 9 月 24 日 (水) 11:50 - 12:10	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 10 月 8 日 (水) 11:30 - 12:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人から口頭聴取
R 7 年 11 月 12 日 (水) 14:00 - 14:10	執行官室	占有状況等について所有者から電話聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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



-31196.057 (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
伊岐須

請求部	所在	飯塚市伊岐須字滝ヶ下				地番	314番2			
出力縮	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43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24日
福岡法務局飯塚支局

請求番号：7-7
(1/1)

(7枚目)

A4判に縮小 公用

登記年月日：昭和53年8月2日

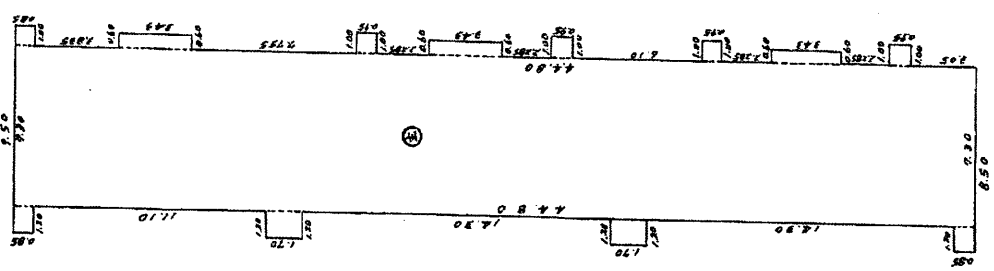
S53.8.2 各階平面図 706970

建築物各階平面図

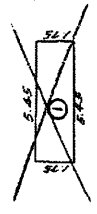
家屋番号 517~4

建築物の所在 飯塚市味字伊岐須字満ヶ下 3/16番地2, 3/16番地3, 3/16番地4, 3/16番地5, 3/16番地6, 3/16番地7, 3/16番地8

1, 2, 3, 4階同形



附属建物 ①

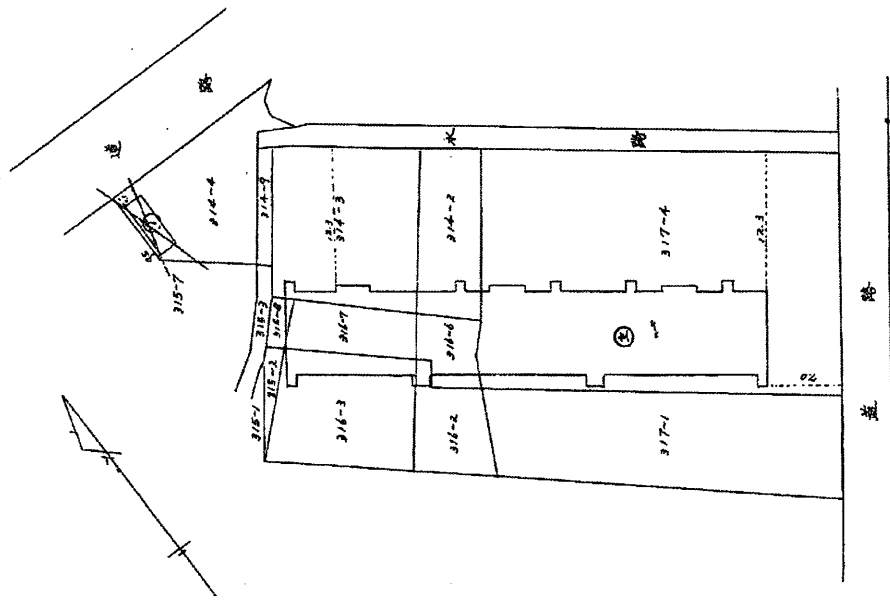


平成4年7月2日録製

1, 2, 3, 4階 求積表

44.80 X 7.30 =	327.040
1.20 X 0.85 =	1.020
1.20 X 1.70 =	2.040
1.20 X 1.70 =	2.040
1.20 X 0.85 =	1.020
1.00 X 0.85 =	0.850
3.43 X 0.60 =	2.058
1.00 X 0.95 =	0.950
3.43 X 0.60 =	2.058
1.00 X 0.95 =	0.950
1.00 X 0.95 =	0.950
3.43 X 0.60 =	2.058
1.00 X 0.95 =	0.950
床面積 = 343.984㎡	

~~5.45 X 2.70 = 14.715~~
~~床面積 = 7.5375~~



製作者 [Redacted]	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
-------------------	-------------	-------------------	-------------

(福岡県土地家屋調査士会)

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24日 福岡法務局飯塚支局

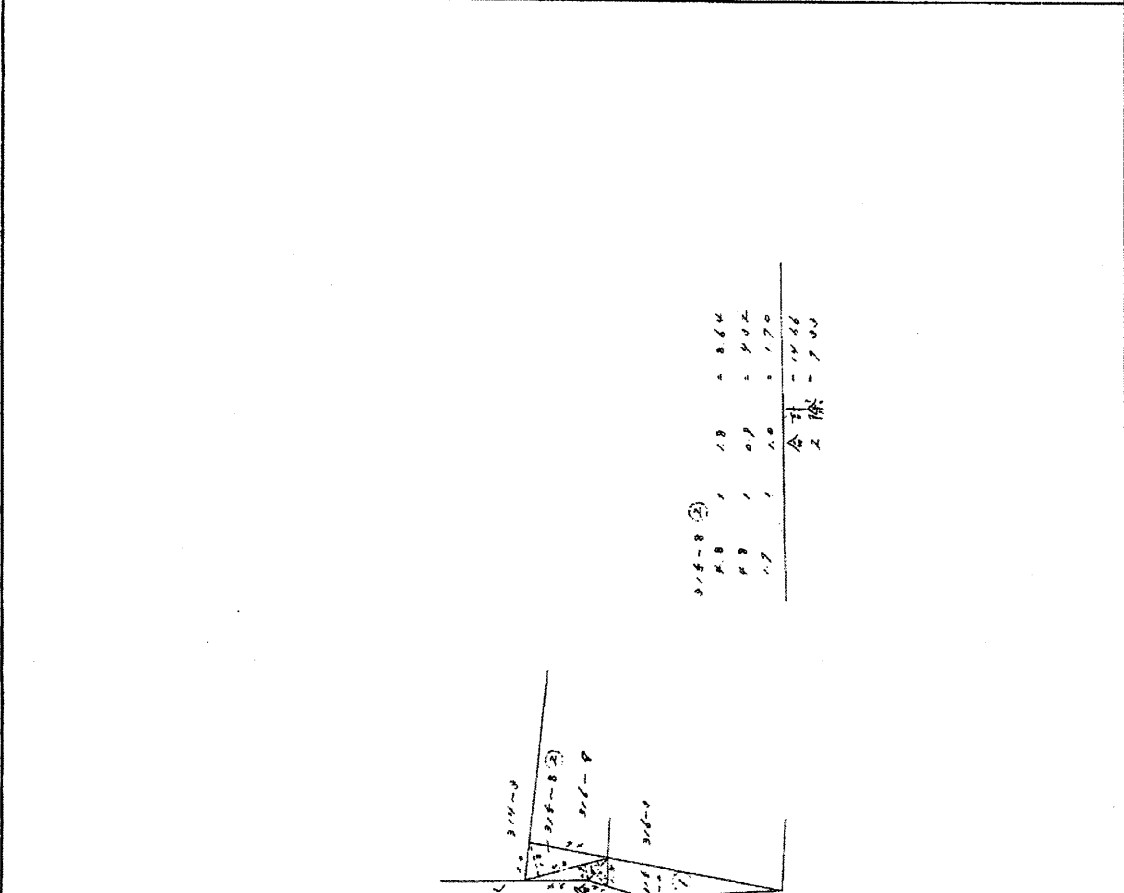
請求番号：7-9

国土調査実施済 図 測量 積 地

地 番 315~8

土地の所在 飯塚市水戸町伊成瀬子滝ヶ下

作 製 年 月 日	昭和五式年 老月老〇日
作 製 者	申請人



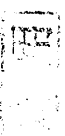
箱 尺	1/500	地図番号	
(福岡県土地家屋調査士会)			
昭和〇〇年〇月〇〇日 照会済 登録済測量所建設部			

これは図面の写しである。

令和7年 9月 24日

福岡法務局飯塚支局

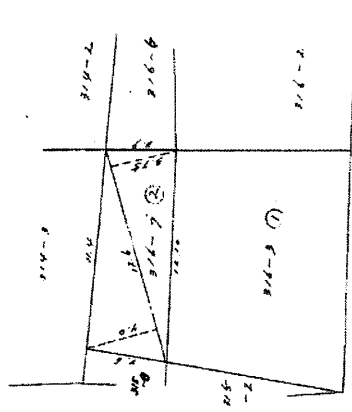
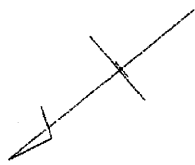
A4判に縮小



国土調査実施済

地積測量図

地番	516-7
土地の所在	飯塚市大字伊城須字越7下



216-3	2	40	50.4
216-4	1	9.75	47.25
216-5	1	9.75	47.25
合計			97.65
2	除		48.825㎡

製作年月日	昭和52年 7月 20日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

縮尺	1/500
地図番号	

(福岡県土地家屋調査士会)

昭和52年7月26日 飯塚市役所建設部 国土調査係

これは図面の写しである。
 令和7年 9月 24日
 福岡法務局飯塚支局

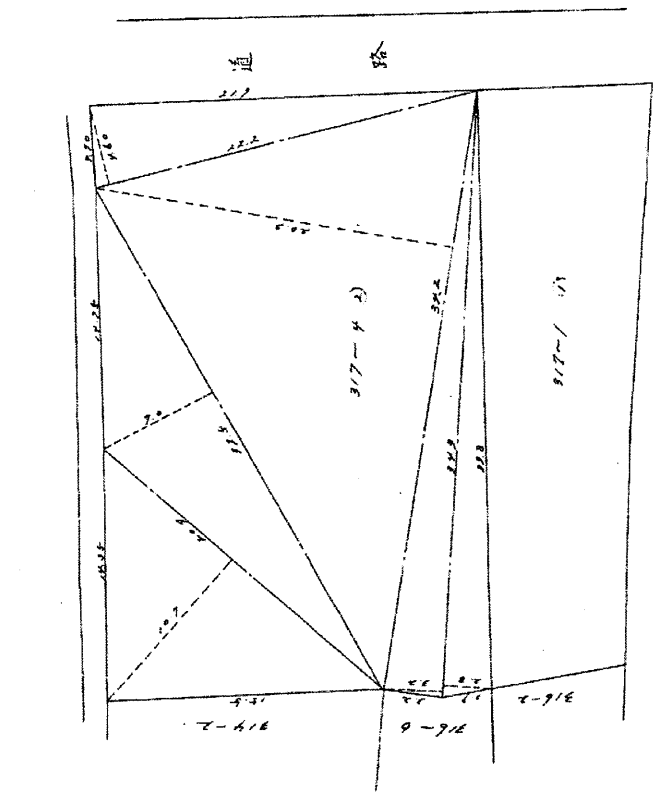


A4判に縮小

地積測量図 国土調査実施済

地番 317~4
土地の所在 飯塚市天子伊飯須字々下

昭和五年 月 日
製作年月日
製作者
申請人



317-4	1	46	-	102.12
	1	20.8	-	494.26
	1	7.0	-	227.50
	1	10.7	-	221.49
	1	3.2	-	109.76
	1	2.8	-	86.04
合計				1451.17
と除				725.485 m ²

昭和52年 / 月 日
飯塚市役所建設部都市計画課測量士調査係

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/300
地図番号

これは図面の写しである。
令和7年 9月 24日
福岡法務局飯塚支局

A4判に縮小

登記年月日：平成4年7月21日

H4.7.2/各階平面図

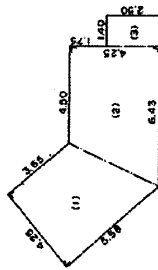
706983

家屋番号 314番4

建物各階平面図

飯塚市大字伊岐須字滝ヶ下314番地4

1階

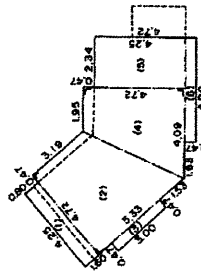


求積表

- (1) $(5.58 + 3.65) \times 4.25 \times 0.5 = 19.61875$
- (2) $(6.48 + 4.50) \times 4.25 \times 0.5 = 23.22625$
- (3) $2.50 \times 1.40 = 3.5000$

合計 46.34000
 床面積 46.34㎡

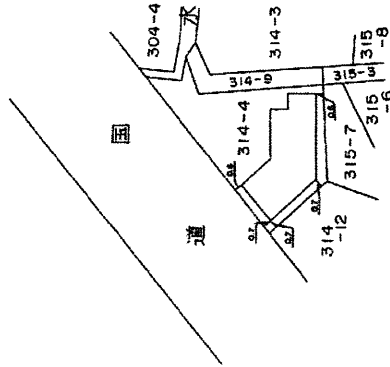
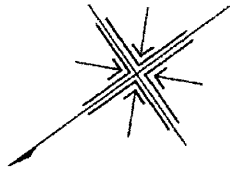
2階



求積表

- (1) $4.25 \times 0.80 = 3.4000$
- (2) $(5.33 + 3.19) \times 4.72 \times 0.5 = 20.1072$
- (3) $0.47 \times 3.00 = 1.4100$
- (4) $(4.09 + 1.95) \times 4.72 \times 0.5 = 14.2544$
- (5) $4.25 \times 2.34 = 9.9450$
- (6) $0.47 \times 4.80 = 2.2560$

合計 61.8726
 床面積 51.37㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

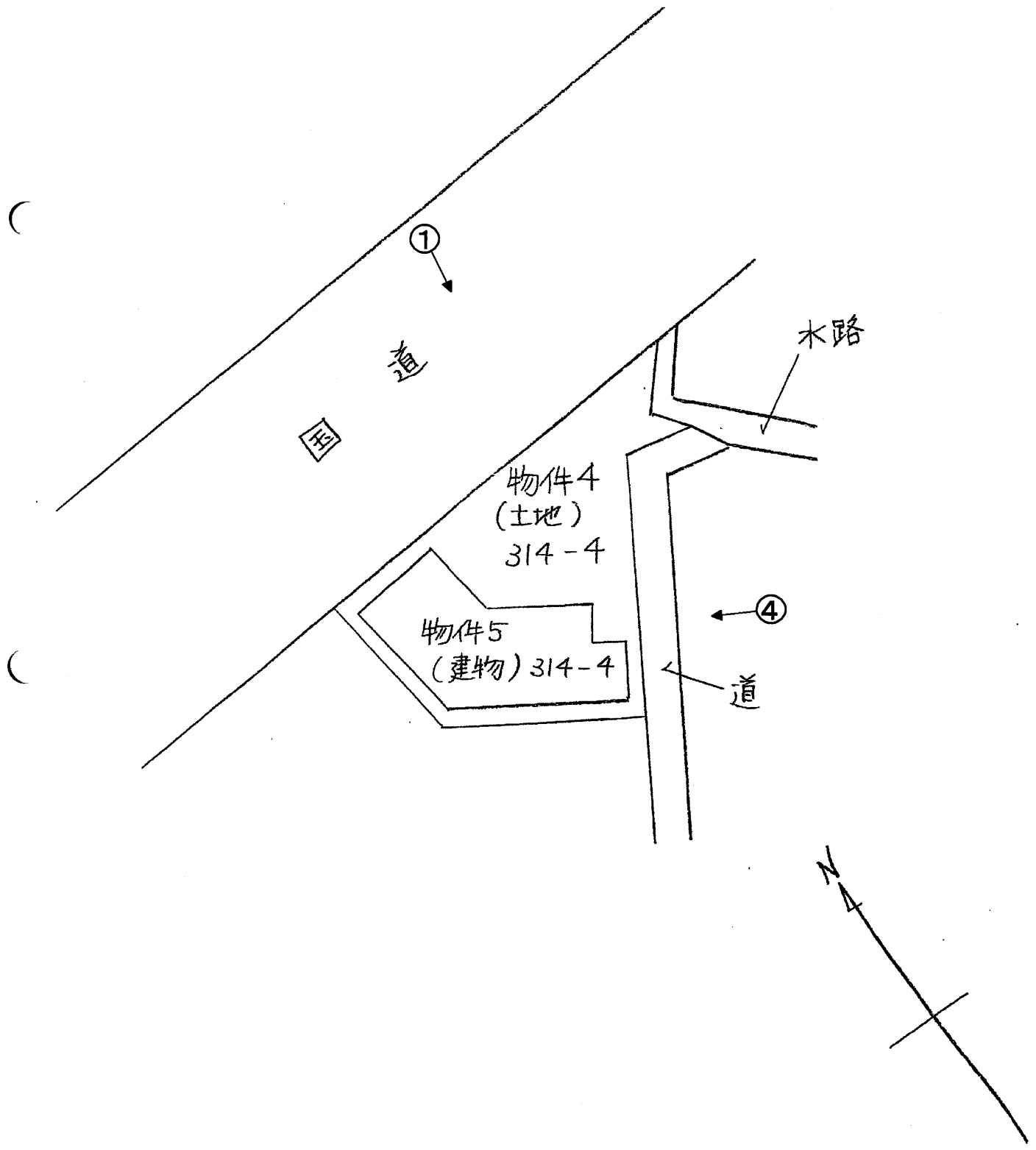
縮尺 1/500

(福岡県工地区屋調査士会)

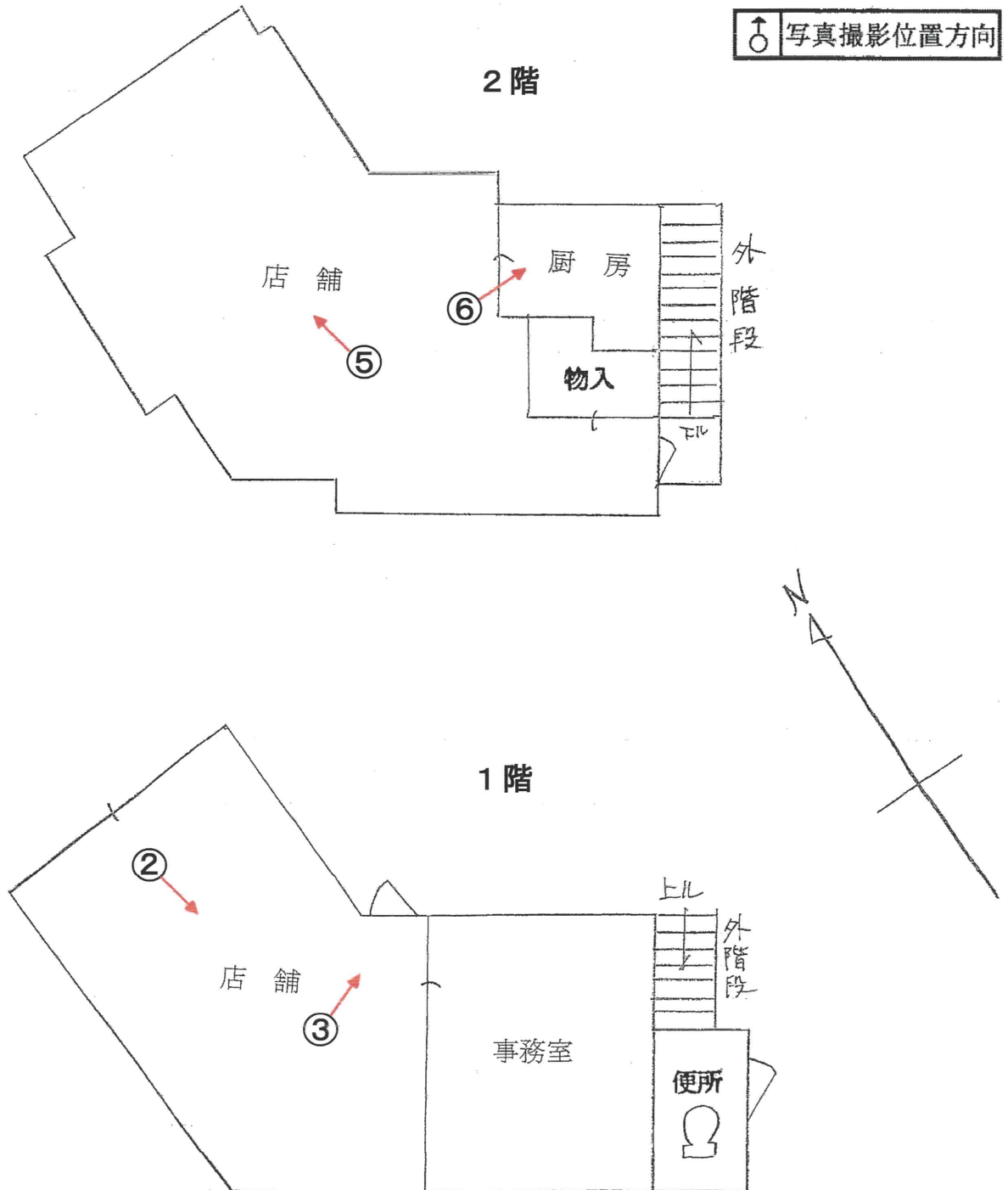
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年9月24日 福岡法務局飯塚支局

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



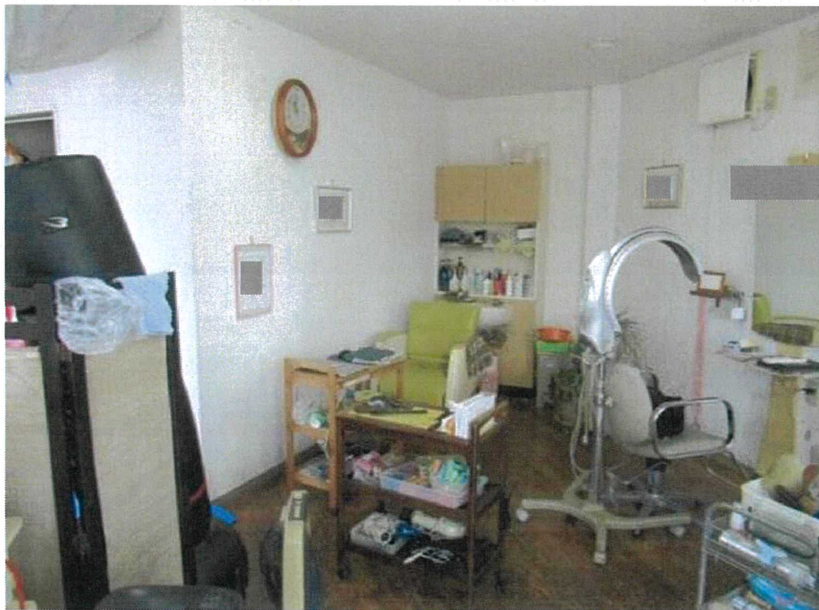
物件 5





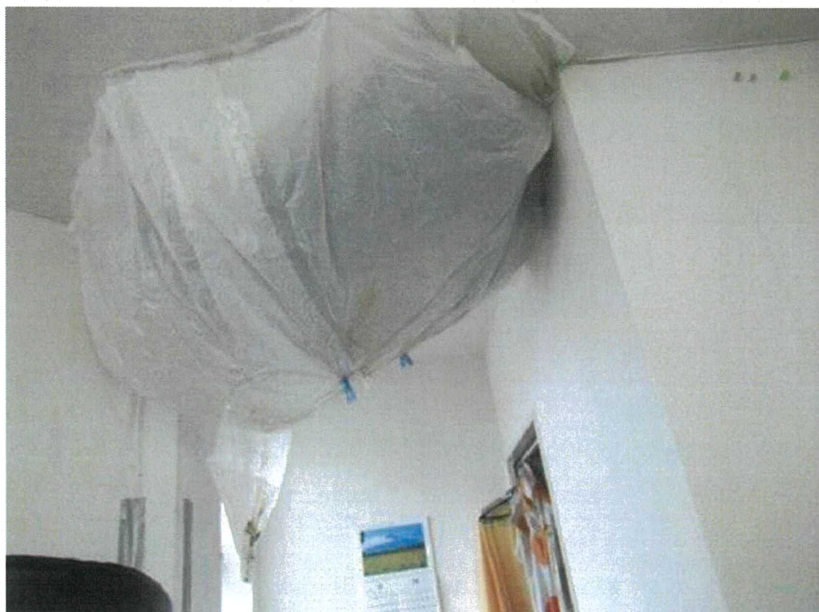
No. 1

物件4 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4 土地及び物件5 建物を撮影



No. 5

物件5 建物の室内を撮影



No. 6

物件5 建物の室内を撮影

令和7年(ケ)第21号
令和7年10月8日現地調査
令和8年1月19日評価
その2(物件番号4、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 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 1,370,000 円
物件5 (建物)	金 760,000 円

- ① 一括価格は、物件4、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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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）の特殊性を反映した価格とする。

- 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
4	所在地目積	飯塚市伊岐須字滝ヶ下 314 番 4 宅地 129.75 m ²	特記事項のとおり
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	飯塚市伊岐須字滝ヶ下314番地4 314 番 4 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 46.34m ² 2階 51.37m ²	同上
番号	特記事項		
4	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確認できないが、公図等の図面と現地における状況がおおむね符合しているため、登記地積を採用して評価した。		
5	店舗・事務所としての仕様である。		
	事務所	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4）

位置・交通 (直線距離)	JR九州筑豊本線「新飯塚」駅の北西方、約3.0km。 バス停「伊岐須」の西方約150m。	
付近の状況	新飯塚駅の北西方に位置する国道沿いの商業地域であり、店舗や併用住宅等が見られる商業地域である。商業地として街路の幅員や系統は比較的良好である。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 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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 特になし
面地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	129.75㎡ 不整形 約18.0m 約10.0m 二方路 特になし
接面道路の状況	北側で幅員約11.0mの舗装国道とほぼ等高に接面（建築基準法第42条第1項の「道路」に該当する）。なお、南東側に1.5mの道（建築基準法上の「道路」ではない）が存している。	
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 ガス配管 下水道	: あり : なし : 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、「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有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。
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、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を受けていない。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区分	主たる建物
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4年6月30日 新築 経過年数：約 34 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：鉄骨造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング等 天井：クロス、コンクリートほか 床：フローリング、コンクリートほか 内壁：クロスほか 設備：電気、上下水道、プロパンガス その他：特になし。
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の面積とほぼ同じである。
現況用途等	現況用途：店舗・事務所 間取り：付属資料参照
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。
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いため、使用可能かどうか不明である。建物の状態については「現況調査報告書」記載のとおり。

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4）

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
4	37,200	0.81	129.75	0.90	3,520,000

【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）5-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,700\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{131} & = & 37,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 角地 1.02

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 1.02 × 接近条件 1.05 × 環境条件 1.25 × 行政的条件 0.98 = 1.31

イ 個 別 格 差 : 形状 0.80 × 二方路 1.01 × 規模 1.00 × その他 1.00 = 0.81

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5)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	120,000	97.71	0.08	940,000
合計				940,000

イ 現況延床面積： 4頁の「床面積（現況）」による。

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。本件においては経過年数が経済的全耐用年数を超過している。

$$\text{物件5: } R \times (1 \pm q) = 0.10 \times 0.80 = 0.08$$

項 目	物件区分	
	物件5	
R : 残価率	10%	
n : 経過年数	約34年	
N : 経済的全耐用年数	約30年	
q : 観察減価法による補正率	- 20%	

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮した。

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
		0.35	イ 法定地上権	
4	3,520,000			1,230,000
			計	1,230,000

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35%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	その他の控 除減価 (敷 金等) カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ -カ
4	3,520,000	-1,230,000		1.00	0.60		1,370,000
5	940,000	+1,230,000	0.70	1.00	0.60	-150,000	760,000
一 括 価 格 (合 計)							2,130,000

ウ 占有減価補正率：占有開始時期を考慮した。

エ 市場性修正率：修正の必要はない。

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 : 標準地「飯塚(県)5-6」
所 在 : 飯塚市川津字上深町404番3外
価 格 : 48,700 円/m² (対前年変動率 3.6%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 694 m²
地 域 の 概 要 : 飲食店、小売店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約 16.5 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR九州筑豊本線「新飯塚」駅の北西方、道路距離2km。
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建ぺい率 60%、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	建物図面・各階平面図(写し)	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

