

## 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<br>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<br>場 所 福岡地方裁判所飯塚支部開札場                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                                    | 日 時 令和 8年 6月10日 午前 9時50分<br>場 所 福岡地方裁判所飯塚支部執行係                                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                              | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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

- 17 所 在 嘉穂郡桂川町大字土居字町  
地 番 768番2  
地 目 宅地  
地 積 360.69平方メートル
- 18 所 在 嘉穂郡桂川町大字土居字町768番地2  
家屋 番号 768番2  
種 類 共同住宅  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 91.85平方メートル  
2階 91.85平方メートル





- 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

- 1.7 所 在 嘉穂郡桂川町大字土居字町  
地 番 768番2  
地 目 宅地  
地 積 360.69平方メートル
- 1.8 所 在 嘉穂郡桂川町大字土居字町768番地2  
家屋 番号 768番2  
種 類 共同住宅  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 91.85平方メートル  
2階 91.85平方メートル



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4(物件番号17, 18)

## 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 嘉穂郡桂川町大字土居字町  
地 番 768番2  
地 目 宅地  
地 積 360.69平方メートル
- 18 所 在 嘉穂郡桂川町大字土居字町768番地2  
家屋 番号 768番2  
種 類 共同住宅  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 91.85平方メートル  
2階 91.85平方メートル

|                |                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                   |
| <b>土地</b>      | 物件17                                                                      |
| 現況地目           | ■宅地(物件17) □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<br>□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<br>上記の者が本件土地に下記建物(物件18)を所有して占有している<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                             |
| その他の事項         |                                                                           |
| <b>建物</b>      | 物件18                                                                      |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積:) |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                           |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 ■その他の者<br>上記の者らが本件建物を共同住宅(居宅)として使用している<br>■「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<br>□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<br>□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

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                              |                                                                                                                                                               |                                   |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                             |                                                                     |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                  | 占有<br>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<br>現在の契約                     | 占有<br>権原                                                                                                                                                      | 貸主                                                                                                                              | 更新<br>種別                                                                                          | 賃料<br>敷金等                                                                                                                                                   | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                                            |
| 18        | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 1号室<br>L  | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H9. 7. 2<br>R7. 7. 2<br>~R8. 7. 1 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>105,000円 | 最初の契約H9. 7. 2<br>~H10. 7. 1 1年間<br>家賃のほか共益費月額<br>1,500円を振り込んで<br>いる |
| 18        | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 2号室<br>空室 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .             | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                    |                                                                     |
| 18        | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 3号室<br>空室 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .             | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                    |                                                                     |
| 18        | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 4号室<br>空室 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .             | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                    |                                                                     |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>                      | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .             | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                    |                                                                     |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>                      | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .             | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ■管理会社社員           | <p>1 物件18建物はメゾネット式のアパートになっており、全戸数は4戸になります。現在、入居者は1号室だけで、他は空室になっています。</p> <p>2 賃借人Lは、所有者との間で賃貸借契約を締結して居住しています。その契約内容は、3枚目記載のとおりです。なお、当初の契約期間は契約日である平成9年7月2日から1年間で、以後1年毎に合意更新されていると思われます。</p> <p>3 物件18建物は、全体的に古くなっており、外壁や壁クロス等の複数箇所に損傷があります。</p> <p>4 物件17土地について、隣地との境界に争いはありません。</p> |
| ■所有者代表者A          | <p>1 物件17土地及び物件18建物の占有状況等については、概ね管理会社社員が述べているとおりです。</p>                                                                                                                                                                                                                              |

(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17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17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18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。

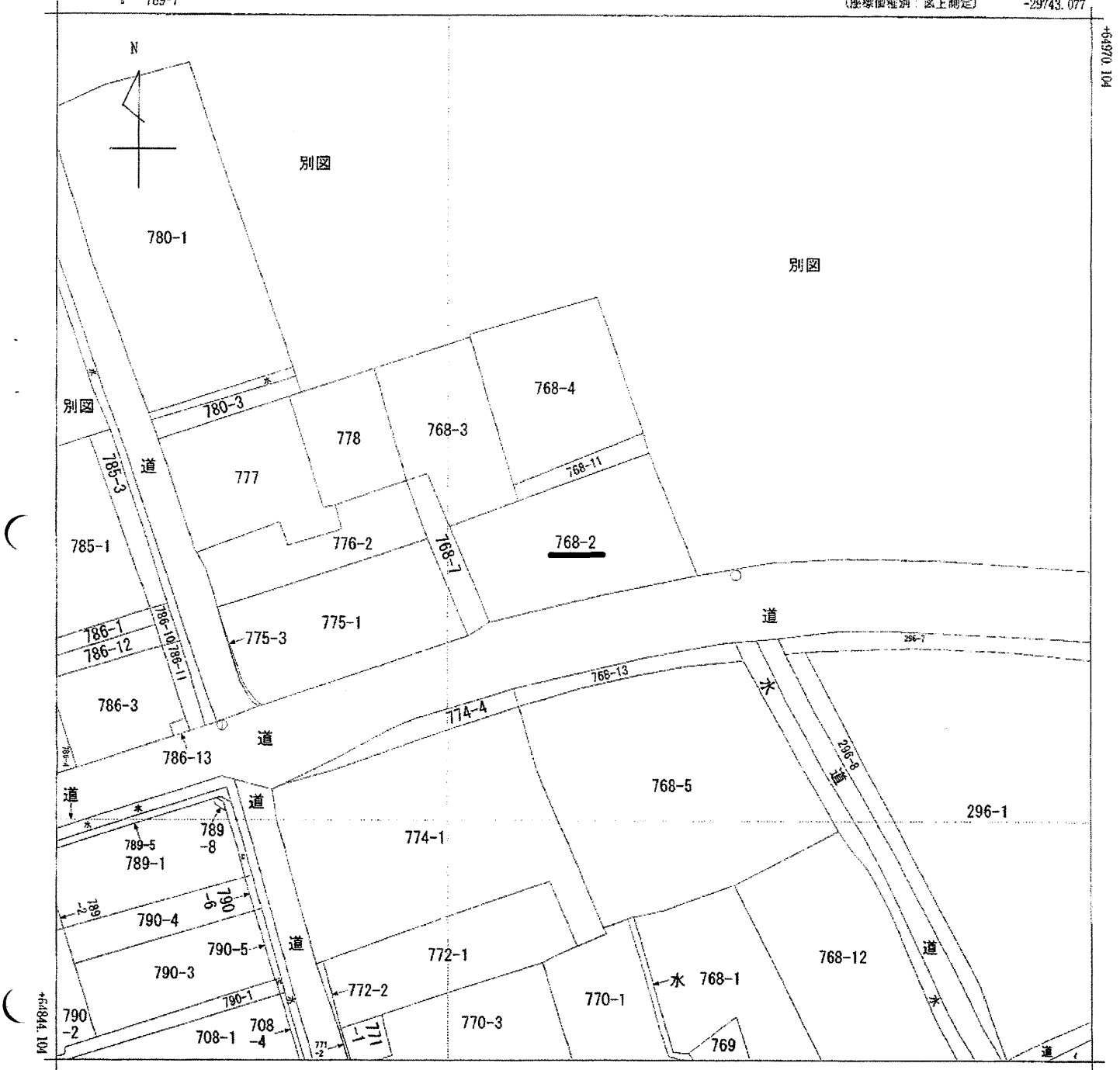
4 (損傷等)

物件18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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

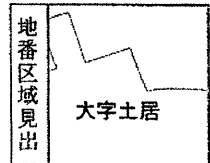
| 調 査 の 経 過                                                                                     |               |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|
| 調査の日時                                                                                         | 調査の場所等        | 調査の方法等             |
| R 7 年 9 月 3 日 (水)<br>11:30 - 11:40                                                            | 執行官室          | 建物図面請求             |
| R 7 年 9 月 10 日 (水)<br>13:00 - 13:20                                                           | 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)<br>12:30 - 12:50                                                           | 福岡法務局<br>飯塚支局 | 公図, 地積測量図等の調査      |
| R 7 年 10 月 8 日 (水)<br>12:50 - 13:20                                                           | 物件所在地         | 立入調査, 写真撮影         |
| R 7 年 11 月 12 日 (水)<br>14:30 - 14:40                                                          | 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<br>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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月8日<br>目的物件は不在で施錠されていなかったため, 立会人Mを立ち合わせ, 建物内に立ち入った。 |               |                    |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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



-29668.077 (座標値種別：区上測定)

(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区面です。



|       |         |              |    |           |    |       |          |    |     |
|-------|---------|--------------|----|-----------|----|-------|----------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 嘉穂郡桂川町大字土居字町 |    |           | 地番 | 768番2 |          |    |     |
| 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41年1月 |              |    | 備付年月日(原図) |    | 補事項   |          |    |     |

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：7-2  
(1/1)

(7枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和54年11月7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24日 福岡法務局飯塚支局

建築物各階平面図

554.11.7 各階平面図 743267

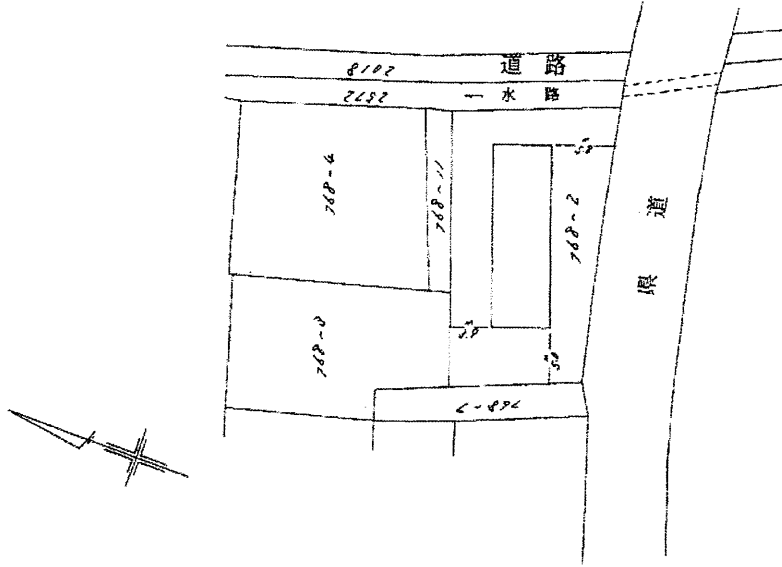
家屋番号 768番2

建築物の所在 福岡郡桂川町大字土居字町768番地2

一階、二階 各階同型



| 計 算 式      |      |
|------------|------|
| 16.70      | 5.50 |
| 床面積 91.850 |      |



作製者

縮尺 1/250

申請人

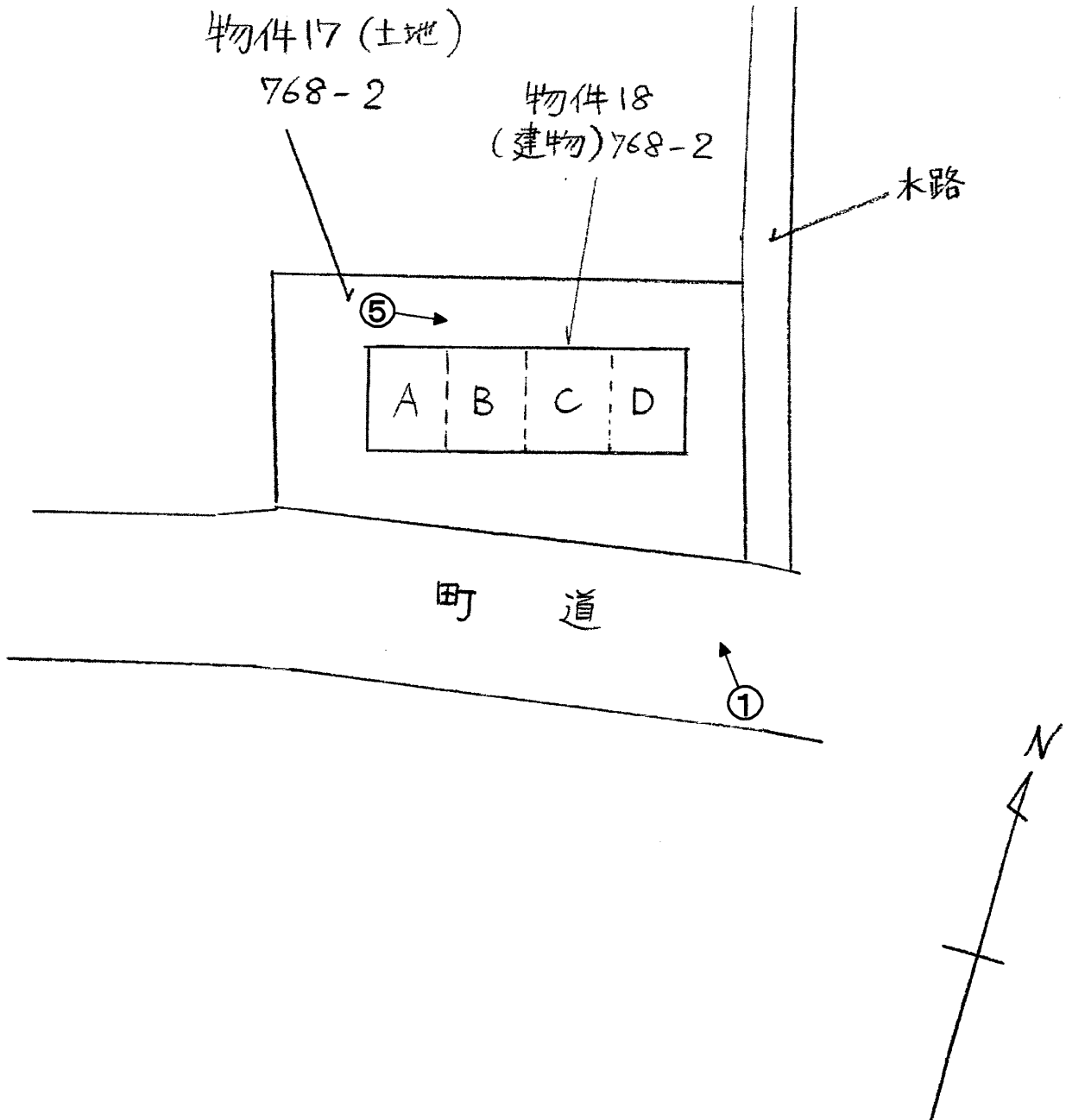
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：7-3

# 土地建物位置関係図

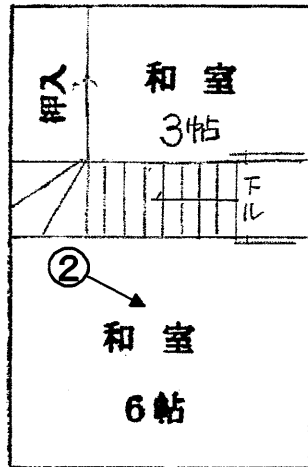
写真撮影位置方向



物件 18

↑ 写真撮影位置方向

2階

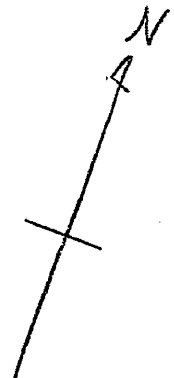
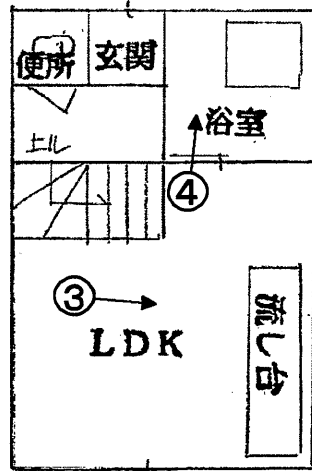


Aタイプ

※Cタイプは同じ

※B、DはAと左右半転

1階





No. 1

物件 1 7 土地及び物件 1 8  
建物を撮影

---

---

---



No. 2

物件 1 8 建物の室内を撮影

---

---

---



No. 3

物件 1 8 建物の室内を撮影

---

---

---



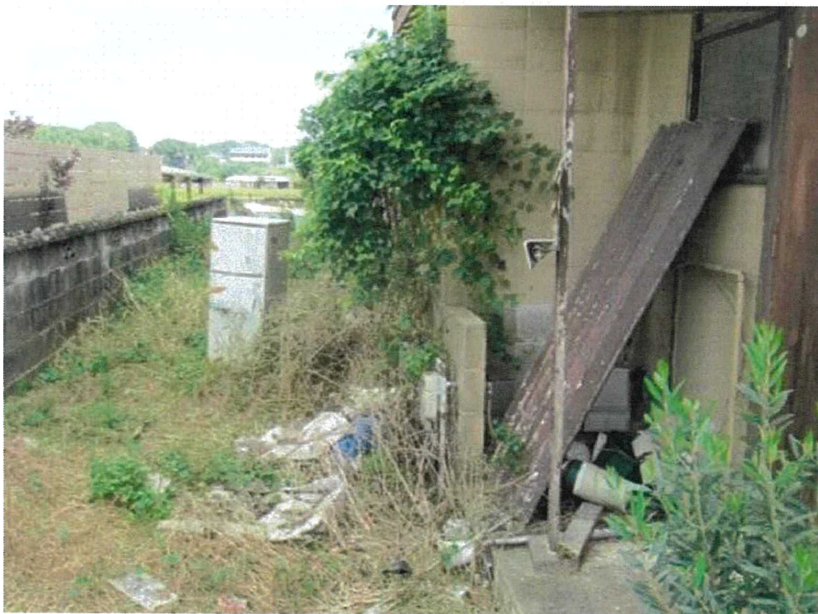
No. 4

物件 1 8 建物の室内を撮影

---

---

---



No. 5

物件 1 7 土地を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---

---

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4(物件番号17、18)

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 2,270,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件17 (土地)     | 金 1,440,000 円 |
| 物件18 (建物)     | 金 830,000 円   |

- ① 一括価格は、物件17、18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17の内訳価格は物件18のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件18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      |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 17   | 所在地目地積                                                                        | 嘉穂郡桂川町大字土居字町<br>768 番 2<br>宅地<br>360.69 m <sup>2</sup>                                                         | 特記事項の通り |
| 18   | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                 | 嘉穂郡桂川町大字土居字町768番地2<br>768 番 2<br>共同住宅<br>コンクリートブロック造陸屋根2階建<br>1階 91.85m <sup>2</sup><br>2階 91.85m <sup>2</sup> | 同上      |
| 番号   | 特記事項                                                                          |                                                                                                                |         |
| 17   | 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。 |                                                                                                                |         |
| 18   | 老朽化の程度が著しい。                                                                   |                                                                                                                |         |
| 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17）

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                        |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通<br>(直線距離)                              | J R九州筑豊本線「桂川」駅の東方、約1.5 k m。<br>バス停「土居四角」の北東方、約50m。                                                                                                                                                                              |                                                                                        |
| 付近の状況                                        | 桂川町役場の北方に位置する準幹線沿いの地域であり、併用住宅や共同住宅等が見られる地域である。街路の幅員及び系統は比較的良好であるが農地等も残るものである。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<br><br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                 | 非線引都市計画区域<br>第一種低層住居専用地域<br>40%<br>80%<br>地域指定なし<br>外壁後退距離1 m、建物高さ制限10m、<br>最低敷地面積200㎡ |
| 画地条件                                         | 地積<br>形状<br>間口<br>奥行<br>接道関係<br>その他                                                                                                                                                                                             | 360.69㎡<br>ほぼ台形<br>約26.0m<br>約14.0m<br>中間画地<br>東側に水路がある。                               |
| 接面道路の状況                                      | 概ね南側で幅員約10mの舗装町道とほぼ等高に接面する（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)<br>ガス配管 : なし<br>下水道 : なし<br><br>(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18)

| 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) : 昭和39年11月15日 新築<br>経過年数 : 約 62 年<br>経済的全耐用年数 : 約 35 年<br>経済的残存耐用年数 : 約 0 年                                            |
| 仕様               | 構造 : コンクリートブロック造2階建<br>屋根 : 陸屋根<br>外壁 : モルタル等<br>天井 : クロス、化粧合板ほか<br>床 : フローリング、畳ほか<br>内壁 : クロスほか<br>設備 : 電気、プロパンガス等<br>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 : 共同住宅<br>間取り : 2LDK (4戸)                                                                                                     |
| 品等               | 使用資材 : やや劣る<br>施工状態 : やや劣る                                                                                                         |
| 保守管理の状態          | 相当に劣る                                                                                                                              |
| 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、経年劣化のほか汚損等がみられ、詳細については「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 (物件17)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 17 | 19,600               | 0.99           | 360.69          | 0.70      | 4,900,000               |

【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「桂川-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 18,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} & = & 19,600\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇ 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

◇ 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  
0.95 × 1.00 × 0.98 × 1.01 = 0.94

イ 個 別 格 差 : 形状 中間画地 規模 その他 個別格差  
0.99 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 0.99

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18)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 18 | 110,000             | 183.70             | 0.05     | 1,010,000             |
|    |                     |                    | 合計       | 1,010,000             |

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（本件では経過年数が経済的全耐用年数を超過している）。

$$\text{物件18: } R \times (1 \pm q) = 0.10 \times 0.50 = 0.05$$

| 項目              | 物件区分 |  |
|-----------------|------|--|
|                 | 物件18 |  |
| R : 残価率         | 10%  |  |
| n : 経過年数        | 約62年 |  |
| N : 経済的全耐用年数    | 約35年 |  |
| q : 観察減価法による補正率 | -50% |  |

\* 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 17  | 4,900,000         | 0.30          | 法定地上権 | 1,470,000              |
| 計   |                   |               |       | 1,470,000              |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 17              | 4,900,000           | － 1,470,000                  | /               | 0.70            | 0.60             | 1,440,000                   |
| 18              | 1,010,000           | ＋ 1,470,000                  | 0.80            | 0.70            | 0.60             | 830,000                     |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                              |                 |                 |                  | 2,270,000                   |

ウ 占有減価修正： 占有開始時期を考慮した。

エ 市場性修正： 建物の用途及び老朽化の程度等を考慮した。

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 等 : 標準地「桂川-1」  
所 在 : 嘉穂郡桂川町大字土師字井堀4181番6外  
価 格 : 18,200 円/㎡ (対前年変動率 0.6%)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 240 ㎡  
地 域 の 概 要 : 小規模の一般住宅の中に空き地がある住宅地域  
接 面 街 路 : 北西側幅員約 4 m町道  
供 給 処 理 施 設 : 水道  
位 置 : JR九州筑豊本線「桂川」駅の南東方、道路距離2.2 km。  
用 途 指 定 等 : 第二種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%、容積率 80%)

## 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

