

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月29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 8月19日から 令和 8年 8月26日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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 9月16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 7月29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）
1～4	5,280,000 4,224,000	一括	1,056,000	102,031	0
1	1,340,000				
2	40,000				
3	100,000				
4	3,800,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 飯塚市椿字大久保
地 番 603 番 2
地 目 宅地
地 積 242.18 平方メートル
- 2 所 在 飯塚市椿字大久保
地 番 598 番 132
地 目 宅地
地 積 6.41 平方メートル
- 3 所 在 飯塚市椿字大久保
地 番 802 番 2
地 目 宅地
地 積 18.66 平方メートル
- 4 所 在 飯塚市椿字大久保 603 番地 2
家屋 番号 603 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 77.50 平方メートル
2 階 60.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3日

福岡地方裁判所飯塚支部執行係

裁判所書記官 木 下 盛 夫

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 所 在 飯塚市椿字大久保
 地 番 603 番 2
 地 目 宅地
 地 積 242.18 平方メートル
- 2 所 在 飯塚市椿字大久保
 地 番 598 番 132
 地 目 宅地
 地 積 6.41 平方メートル
- 3 所 在 飯塚市椿字大久保
 地 番 802 番 2
 地 目 宅地
 地 積 18.66 平方メートル
- 4 所 在 飯塚市椿字大久保 603 番地 2
 家屋 番号 603 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 77.50 平方メートル
 2 階 60.00 平方メートル



令和7年(ケ)第24号
令和8年3月4日受理
令和8年5月13日提出

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

- 1 所 在 飯塚市椿字大久保
 地 番 603 番 2
 地 目 宅地
 地 積 242.18 平方メートル
- 2 所 在 飯塚市椿字大久保
 地 番 598 番 132
 地 目 宅地
 地 積 6.41 平方メートル
- 3 所 在 飯塚市椿字大久保
 地 番 802 番 2
 地 目 宅地
 地 積 18.66 平方メートル
- 4 所 在 飯塚市椿字大久保 603 番地 2
 家屋 番号 603 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 77.50 平方メートル
 2 階 60.00 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			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有して占有している ☐ 「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4			
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☐ 「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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 本件建物は、現在も所有者が居住しています。 2 本件各土地について、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)

本件各土地は、公図のとおり、公道(598番131, 802番3等)に接道している。

2 (形状等)

本件各土地と隣地との間にはコンクリートブロック塀等が存在する。

3 (占有状況等)

本件建物の占有状況については、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。なお、本件建物内には所有者あての郵便物のほか所有者の物と思われる家財道具等の動産類が存在する以外には、第三者の占有を窺わせるものは存在しない。

4 (従物等)

本件各土地・建物の従物等として、カーポートが存在する。

5 (損傷等)

本件建物については、全体的に経年に伴う老朽化が認められものの特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

6 (照会結果)

本件建物の占有状況等について、所有者に照会したが回答を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 3 月 4 日 (水) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R 8 年 3 月 11 日 (水) 15:40 - 16:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 8 年 3 月 18 日 (水) 13:00 - 13:20	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 4 月 1 日 (水) 14:00 - 14:30	物件所在地	全戸不在, 近隣者から口頭聴取
R 8 年 4 月 15 日 (水) 14:30 - 15:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8 年 4 月 22 日 (水) 8:40 - 8:50	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
(特 記 事 項) ☒ 令和8年4月1日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年4月1日 目的物件は不在で施錠されていなかったため, 立会人Aを立ち会わせ, 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

イ 607-14 ハ 607-46 ホ 598-13 ト 598-49 リ 598-67 ル 598-69
ロ 607-43 ニ 598-100 ヘ 598-130 チ 598-66 ス 598-68 ヅ 598-69

(座標値種別：図上測定)

-32651.964



地区外

地区外

-63570.433

+63822.433

-32901.964 (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	飯塚市椿字大久保				地 番	603番2			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 記 号	II	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
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8年3月18日
福岡法務局飯塚支局

請求番号：10-5
(1/2)

(6枚目)

A 4判に縮小 公用

ヲ 599-13
ワ 599-14
カ 601-4
ヨ 607-19
タ 803-1
レ 609-17
ソ 609-20
ツ 609-21
ネ 609-31
ナ 611-12
ラ 611-7
ム 612-4
ウ 598-132
ノ 802-5
オ 609-40
ク 609-43
ヤ 609-37
マ 609-29
ケ 611-10
フ 598-97
コ 598-138
エ 598-139
テ 802-6
ア 599-15
サ 598-128
キ 802-3

登記年月日：平成22年4月13日

公用

令和8年3月18日
福岡支局 飯塚支局

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：10-6

地積測量図

地番	603-2, 603-5
土地の所在	飯塚市椿字大久保

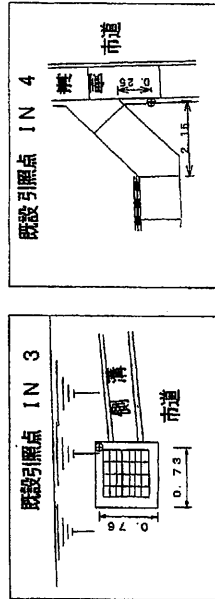
求積表

地番 ② A 603-2			
NO	X	Y	辺長
217	68333.950	-32556.835	19.48
3	68317.384	-32556.659	2.93
Y25	68315.619	-32554.324	11.28
Z39	68313.253	-32553.315	14.90
Y3	68325.263	-32544.502	14.06
合計		-484.368264	
面積		242.1841320	㎡
地積		242.18	㎡

地番 ⑤ 603-5			
NO	X	Y	辺長
Y3	68325.263	-32544.502	14.90
Z39	68313.253	-32553.315	3.09
Y29	68312.604	-32550.298	4.39
Z36	68309.485	-32547.204	14.31
Z18	68321.028	-32538.736	7.16
合計		-201.922799	
面積		100.3113995	㎡
地積		100.31	㎡

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角	補償	備考
IN3	68331.416	-32588.975	91.071	309°03'11"	既設	既設
IN4	68274.038	-32518.253	91.071	129°03'11"	既設	既設

境界点	座標点	距離	方向角	備考
217	IN3	91.071	0°00'00"	既設アスファルト舗
3		33.211	317°11'37"	既設アスファルト舗
Y25		26.361	353°06'29"	既設アスファルト舗
Z39		29.278	353°36'59"	既設アスファルト舗
Y3		40.016	347°56'18"	既設アスファルト舗
Y29		44.897	328°49'26"	既設アスファルト舗
Z36		43.009	346°53'05"	既設アスファルト舗
Z18		47.178	348°38'52"	既設アスファルト舗
217	IN4	61.302	332°37'54"	既設アスファルト舗
3		91.071	0°00'00"	既設アスファルト舗
Y25		84.977	2°47'25"	既設アスファルト舗
Z39		52.061	3°00'52"	既設アスファルト舗
Y3		52.804	9°08'50"	既設アスファルト舗
Y29		57.559	23°48'55"	既設アスファルト舗
Z36		50.142	11°13'24"	既設アスファルト舗
Z18		46.787	11°42'25"	既設アスファルト舗
		51.258	27°23'37"	既設アスファルト舗



*日本測地系による座標値

作成者

福岡県土地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/500

使用基準点
旧福岡市測量基準点

点	X座標	Y座標
NO60	68162.521	-31859.087
NO61	68056.090	-32116.763
NO65	67921.476	-30482.938
HIKAKE	67696.558	-30758.119

*日本測地系による座標値

登記年月日：平成22年4月13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8年3月18日 福岡法務局 福岡支局

地積測量図

地番 598-132, 598-138

土地の所在 飯塚市榑多々久保

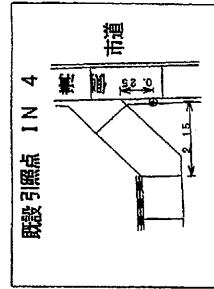
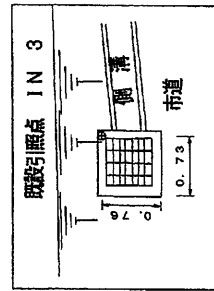
求積表

地番 ㊤ 598-132			
NO	X	Y	辺長
E30	68312.824	-32560.335	8.23
Y4	68309.317	-32556.203	2.45
240	68311.285	-32554.731	5.72
合計		-12.829660	
面積		6.4148300	
地積		6.41	㎡

地番 ㊦ 598-138			
NO	X	Y	辺長
Y4	68309.317	-32556.203	7.18
234	68304.928	-32550.542	2.94
235	68307.239	-32548.808	4.65
Y28	68310.887	-32551.988	2.83
240	68311.285	-32554.731	2.45
合計		-46.029916	
面積		23.0148575	
地積		23.01	㎡

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角	種類	備考
IN3	68331.416	-32588.975	91.071	309°03'11"	真備区	既設
IN4	68274.038	-32518.253	91.071	129°03'13"	真備区	既設

境界点	座標点	距離	方位角	備考
E30	IN3	91.071	0°00'00"	
Y4	IN4	34.310	354°21'26"	
240		39.527	354°56'23"	新設金属標
234		39.701	351°23'57"	
Y28		46.672	355°31'33"	既設金属標
235		46.851	351°55'42"	
Y28		42.400	350°12'54"	
E30	IN3	91.071	0°00'00"	
Y4		51.815	3°61'29"	
240		52.155	6°32'12"	
234		44.690	4°40'23"	
235		45.183	8°22'30"	
Y28		49.812	8°19'04"	



*日本測地系による座標値

使用基準点
旧福岡市測量基準点

点名	X座標	Y座標
NO60	68182.521	-31859.087
NO61	68056.050	-32116.763
NO65	67921.476	-30482.938
HIKAKE	67696.558	-30758.119

引張点
IN4

作成者

申請人

縮尺

1/500

(福岡県土木建築測量士会)

登記年月日：平成22年4月13日

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8年3月18日 福岡法務局飯塚支局

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：10-9

地積測量図

地番	802-2, 802-5
土地の所在	飯塚市椿字大久保

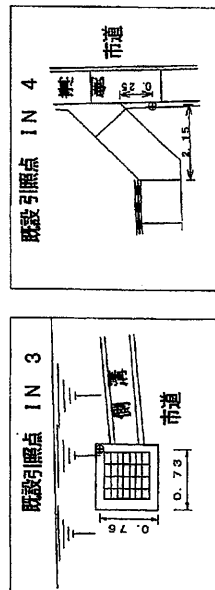
求積表

地番 ㉔ 802-2			
NO	X	Y	辺長
Y25	68315.619	-32554.324	6.05
Z30	68312.524	-32550.335	5.72
Z40	68311.255	-32554.751	2.43
Z39	68313.253	-32553.315	11.26
合計		-37.333197	
面積		16.665985	
地積		16.66	m ²

地番 ㉕ 802-5			
NO	X	Y	辺長
Z40	68311.255	-32554.751	2.82
Y25	68310.637	-32551.988	4.65
Z35	68307.299	-32548.808	2.71
Z36	68300.455	-32547.204	4.39
Y28	68312.604	-32550.298	3.09
Z39	68313.253	-32553.315	2.43
合計		-36.751581	
面積		18.3767905	
地積		18.37	m ²

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角	種類	備考
IN3	68331.415	-32588.975	91.071	309°03'11"	真緯線	既設
IN4	68274.038	-32518.253	91.071	129°03'11"	真緯線	既設

境界点	座標点	後視点	距離	方位角	備考
Y25	IN3	IN4	91.071	0°00'00"	
Z30			29.278	353°35'59"	既設金属柱
Z40			34.310	354°21'26"	
Z39			39.701	351°23'57"	
Y28			40.019	347°56'18"	
Z35			42.400	350°12'54"	
Z36			46.851	351°55'42"	
Y29			47.175	348°38'52"	
IN4			43.009	346°53'05"	既設コンクリート柱
Y25	IN4	IN3	91.071	0°00'00"	
Z30			52.051	3°00'52"	
Z40			57.027	3°23'29"	
Z39			52.155	6°32'12"	
Y28			52.604	9°08'50"	
Z35			49.812	8°19'04"	
Z36			45.165	8°22'30"	
Y29			45.787	11°42'25"	
IN3			50.142	11°13'24"	



*日本測地系による座標値

使用基準点
旧種波町農道基準点

点名	X座標	Y座標
NO60	68162.521	-31859.087
NO61	68056.090	-32115.763
NO65	67931.476	-30482.938
NIKAKE	67696.558	-30758.119

作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成24年3月5日

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8年3月18日 徳岡法務局飯塚支局

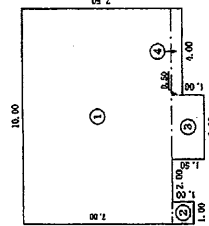
各階平面図

家屋番号 603番2

建物図面

建物の所在 飯塚市椿字大久保603番地2

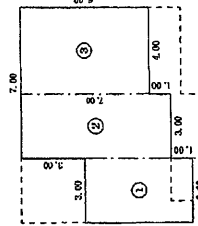
1階



求積表

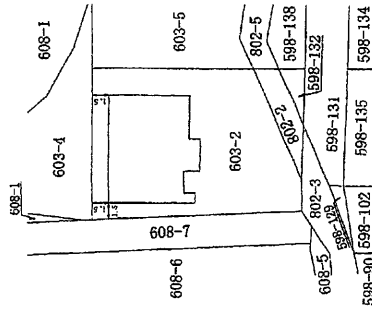
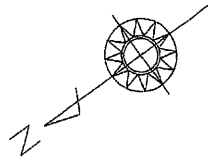
①	10.00 x 7.00	=	70.0000
②	1.00 x 1.00	=	1.0000
③	3.00 x 1.50	=	4.5000
④	4.00 x 0.50	=	2.0000
計			77.5000
床面積			77.50 m ²

2階



求積表

①	3.00 x 5.00	=	15.0000
②	3.00 x 7.00	=	21.0000
③	4.00 x 6.00	=	24.0000
計			60.0000
床面積			60.00 m ²



作成者

縮尺 1/250

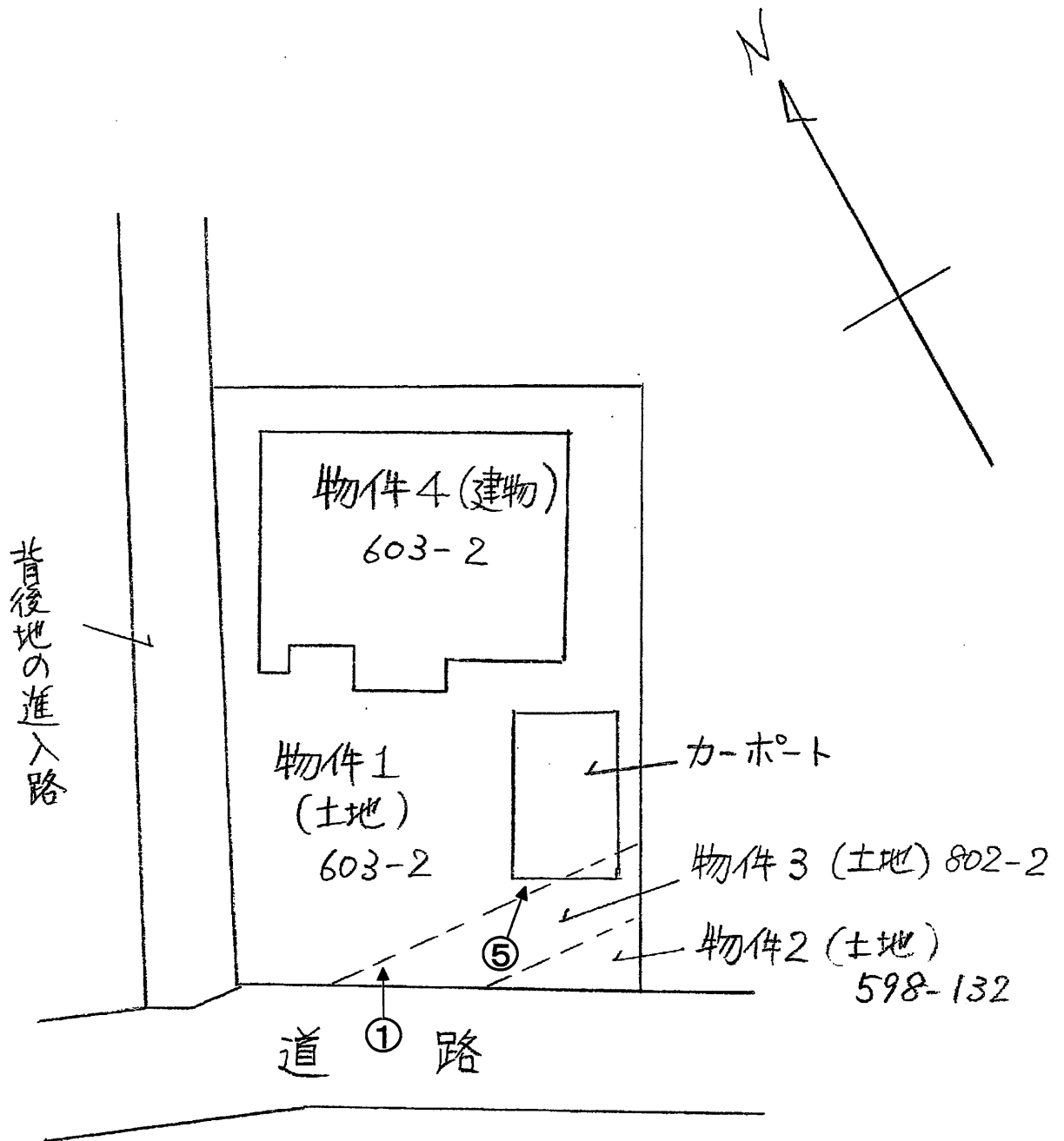
申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

土地建物位置関係図

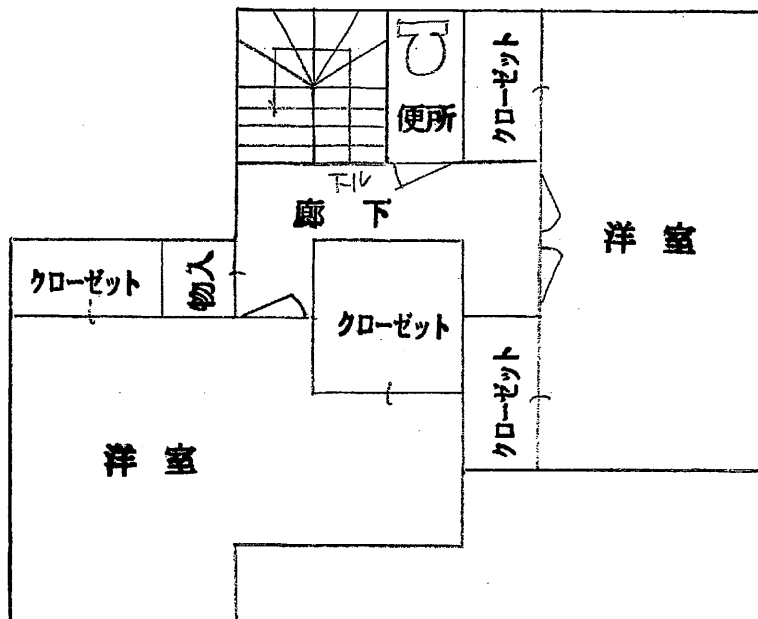
写真撮影位置方向



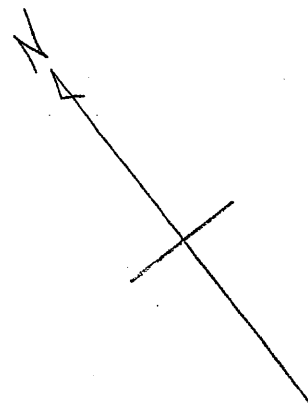
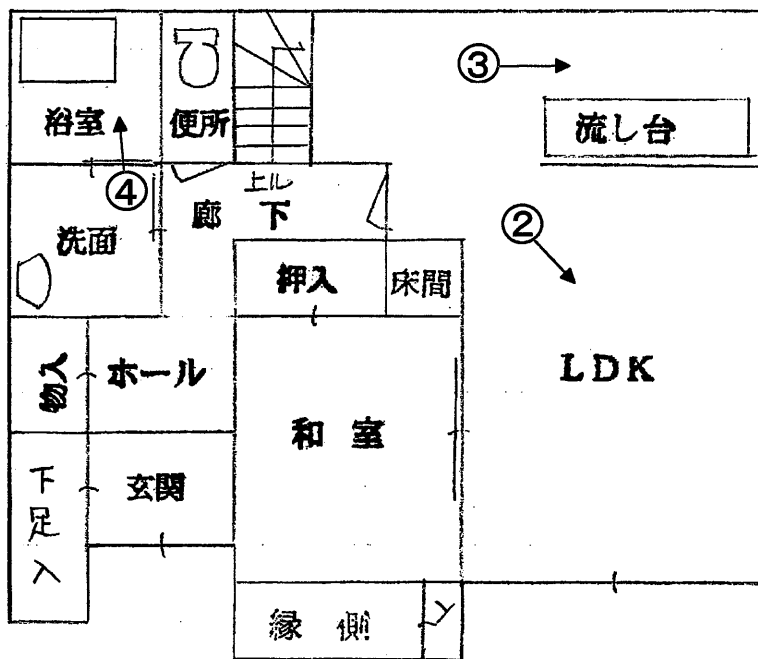
↑ 写真撮影位置方向

間取図

2階



1階





No. 1

本件各土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

令和7年 (ケ) 第24号
令和8年 4月15日 現地調査
令和8年 5月 8日 評 価

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 5,280,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,340,000 円
物件2 (土地)	金 40,000 円
物件3 (土地)	金 100,000 円
物件4 (建物)	金 3,800,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4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4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	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市椿字大久保 603番2 宅地 242.18㎡	特記事項のと おり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市椿字大久保 598番132 宅地 6.41㎡	同 上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市椿字大久保 802番2 宅地 18.66㎡	同 上
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	飯塚市椿字大久保603番地2 603番2 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 77.50㎡ 2階 60.00㎡	同 上
物件 番号	特 記 事 項		
1～ 3	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、地積測量図とも合致するの で、登記地積を採用して評価した。従物等としてカーポートが存している。		
4	特になし。		
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1～3）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R九州筑豊本線「飯塚」駅の南西方 約4.2 km バス停 「彼岸原」の南西方 約250 m	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、飯塚市中心部の南西方の椿地区に形成された地域で、一般住宅が多く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	非線引都市計画区域 指定なし 60% 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	267.25㎡ ほぼ長方形 約13m 約20m 中間画地 特になし
接面道路の状況	概ね南西側に幅員約4mの道路が存する。(建築基準法第42条の「道路」に該当しない。)	
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。 接面道路が建築基準法上の道路に該当しないため、当該土地における再建築等においては、関係行政庁の許可等が必要となる。なお、個別の許可条件等については、買受希望者により確認する必要がある。	

2. 建物（物件4）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）平成24年2月22日新築 経過年数 約15年 経済的全耐用年数 約30年 経済的残存耐用年数 約15年
仕 様	構 造； 木造2階建 屋 根； スレート葺 外 壁； サイディング等 内 壁； クロス貼等 天 井； クロス貼等 床 ； 畳、フローリング等 設 備； 電気・給排水衛生等 （主な給排水衛生等）上水道 その他； オール電化仕様。
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； 3LDK
建物の品等	使用資材； 普通 施工状態； 普通
保守管理の状況	普通
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。

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1～3）

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
1	13,900	1.00	242.18	0.95	3,200,000
2	13,900	1.00	6.41	0.95	80,000
3	13,900	1.00	18.66	0.95	250,000
計					3,530,000

【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)－15」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 101 & & 100 & & 100 & & \\ 19,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{144} & = & 13,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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
1.04 × 1.15 × 1.20 × 1.00 = 1.44

イ 個 別 格 差 ; 1.00

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4）

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
4	120,000	137.50	0.32	5,280,000
			合 計	5,280,000

イ 現況床面積； 4頁「現況床面積」参照。

ウ 現価率；(定率法)

減価修正にあたっては、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。

$$\text{物件4 : } R \times \left(1 \pm q \right) = 0.32 \times 1.00 = 0.32$$

物件区分 項目	物件4	
R：残価率	10%	
n：経過年数	約15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	0%	

*観察減価による補正率は、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 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	3,200,000	0.30	法定地上権	960,000
2	80,000	0.30	法定地上権	20,000
3	250,000	0.30	法定地上権	80,000
				1,060,000

イ 土地利用権等割合：

物件1～3の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

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	3,200,000	-960,000		1.00	0.60	1,340,000
2	80,000	-20,000		1.00	0.60	40,000
3	250,000	-80,000		1.00	0.60	100,000
4	5,280,000	+1,060,000	1.00	1.00	0.60	3,800,000
一 括 価 格 (合 計)						5,280,000

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 飯塚（県）－15

所 在：飯塚市太郎丸字長福寺405番24

価格時点：令和7年7月1日

価 格：19,800円/㎡（対前年変動率1.5%）

地 積：278㎡

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

接面街路：南側幅員約6m舗装市道に接面。

供給処理施設：水道

位 置：JR九州筑豊本線「天道」駅の概ね西方、道路距離約1.4km。

用途指定等：非線引都市計画区域（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	地積測量図	3葉
5	建物図面・各階平面図	1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

