

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 9 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 1 9 日から 令和 8 年 8 月 2 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 6 日 午前 9 時 5 0 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 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 7 月 2 9 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

- 1 所 在 飯塚市口原字石丸
地 番 2 6 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 3. 7 1 平方メートル
- 2 所 在 飯塚市口原字浦谷
地 番 3 5 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 5 4. 1 3 平方メートル
- 3 所 在 飯塚市口原字浦谷 3 5 番地 1 3
家屋 番号 3 5 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわら・かわらぶき平家建
床 面 積 7 6. 6 2 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 9 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 飯塚市口原字石丸
地 番 2 6 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 3. 7 1 平方メートル
- 2 所 在 飯塚市口原字浦谷
地 番 3 5 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 5 4. 1 3 平方メートル
- 3 所 在 飯塚市口原字浦谷 3 5 番地 1 3
家屋 番号 3 5 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわら・かわらぶき平家建
床 面 積 7 6. 6 2 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約 3 平方メートル

令和8年(ケ)第3号
令和8年3月11日受理
令和8年5月20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 | 飯塚市口原字石丸 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3. 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 飯塚市口原字浦谷 |
| | 地 番 | 3 5 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4. 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 飯塚市口原字浦谷 3 5 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 5 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわら・かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 6. 6 2 平方メートル |

(

(

(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
■所有者	1 物件3建物(主である建物)には、私が1人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 物件3建物(主である建物)について、全体的に古くなっていますが、特に大きな損傷等はありません。 3 物件3建物の附属建物は、私が設置したもので、物置として使用しています。登記はしていません。 4 物件1, 2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, 2各土地は, 公図のとおり, 公道(35番5)に接道している。

なお, 物件1, 2各土地は一体として物件3建物(主である建物)及び附属建物の敷地として使用されており, 現地でその筆界を確認することはできない。

2 (形状等)

物件1, 2各土地と隣地の境界と思われる付近には, コンクリートブロック塀等が存在する。

3 (占有状況等)

物件3建物(主である建物)及び附属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)

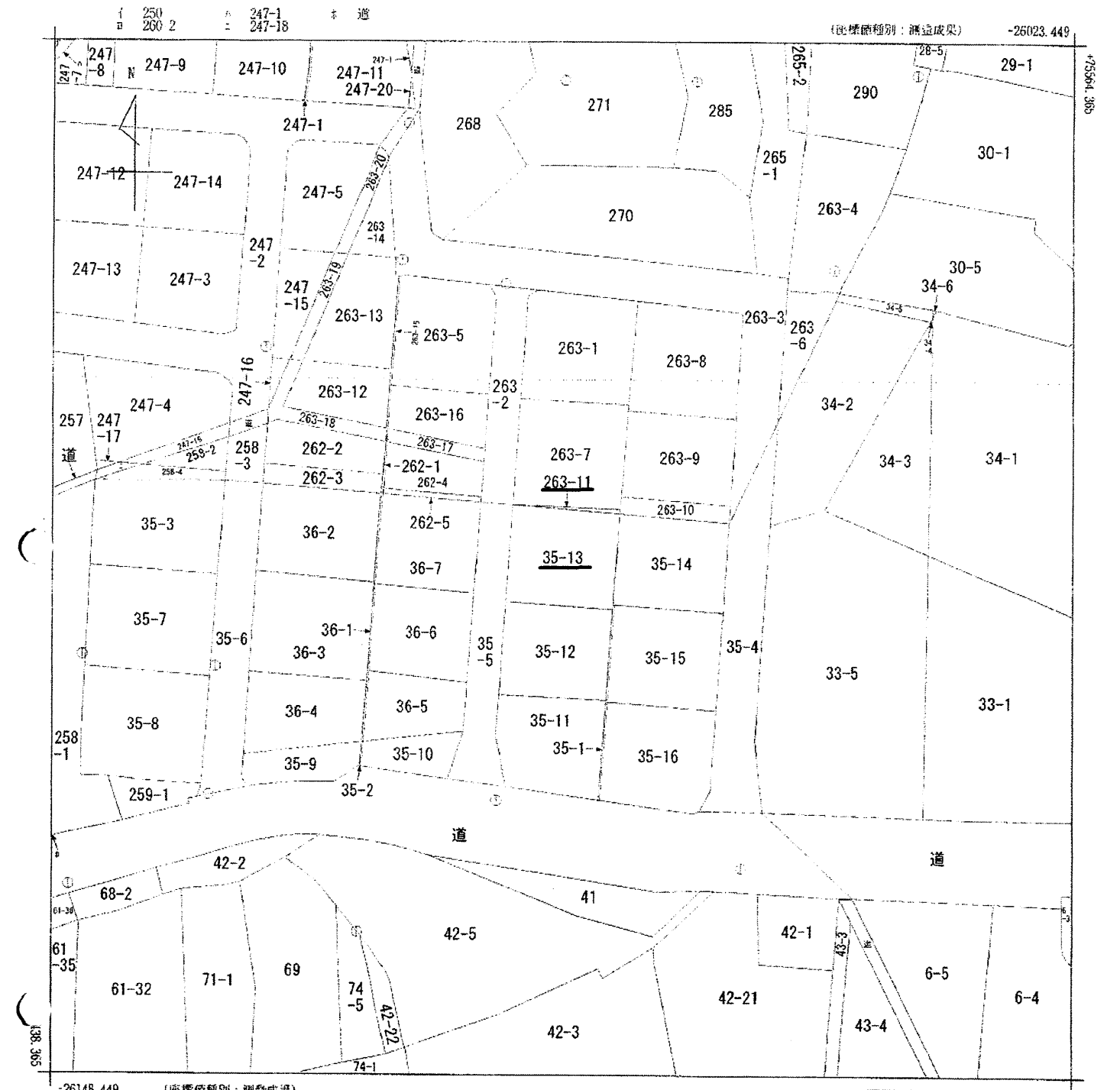
物件3建物(主である建物)及び附属建物については, 関係人の陳述のとおり, 特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

(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 11 日 (水) 10:50 - 11:00	執行官室	建物図面請求
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 3 月 18 日 (水) 14:00 - 14:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 8 年 4 月 1 日 (水) 9:00 - 9:30	執行官室	占有状況等について所有者から電話聴取
R 8 年 5 月 13 日 (水) 13:30 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者から口頭聴取
(特 記 事 項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて, 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	飯塚市口原字浦谷					地番	35番13		
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(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成14年3月				備付年月日(原図)	平成23年11月15日			補記事項	

これは地図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: 10-11
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

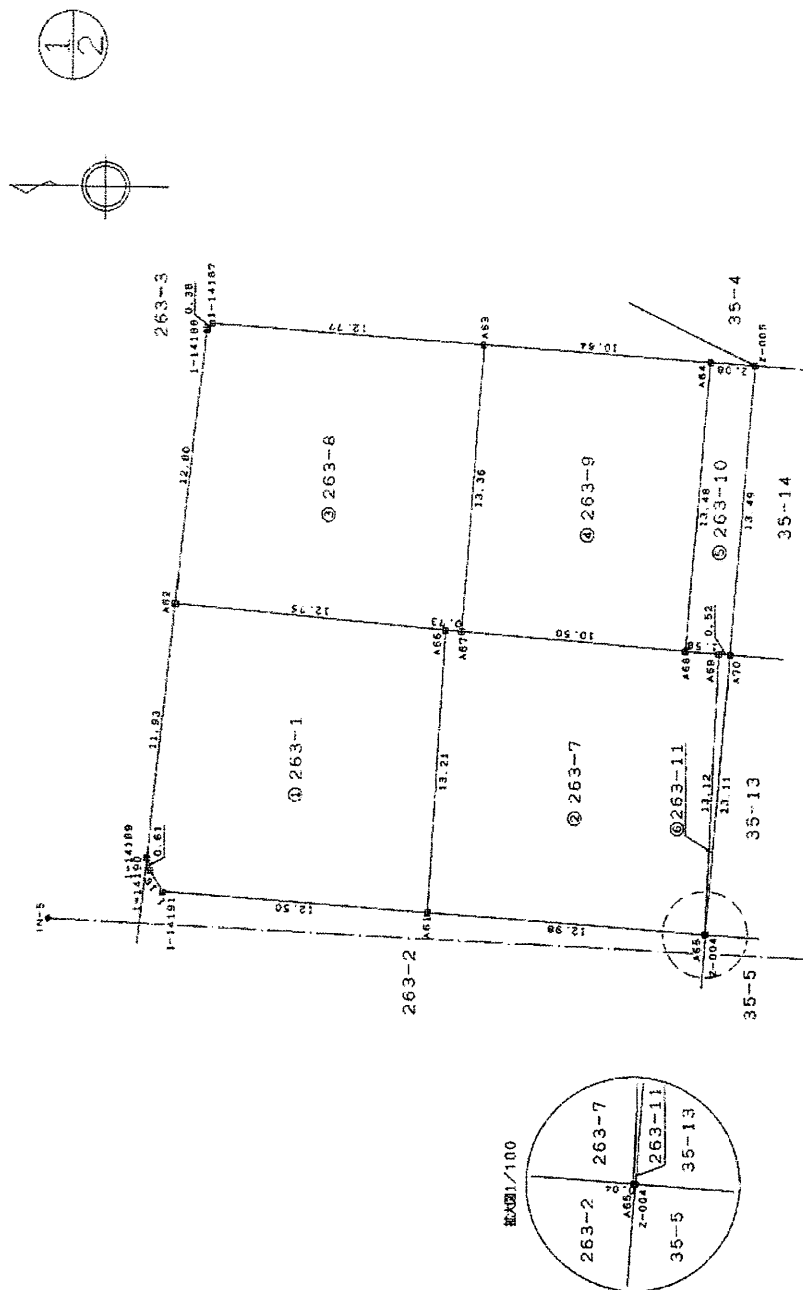
公用

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8年3月18日 福岡法務局飯塚支局

令和8年3月18日 福岡法務局飯塚支局

地積測量圖

地番	263-1・263-7 ないし263-11
土地の所在	飯塚市山原字石



事業年度の表示		X	年度	Y	年度
第1年度	平成26-4	75491	229	-25884	291
第2年度	平成26-5	75464	509	-25895	031
第3年度	平成26-6	75161	710	-25872	342
第4年度	平成27-1	75090	563	-25843	330
第5年度	平成27-2	75098	727	-25873	917
第6年度	平成27-3	75115	005	-25907	211
第7年度	平成28-1	75153	837	-25901	794
第8年度	平成28-2	75088	308	-25925	755
第9年度	平成28-3				

境界標の種類	筆界点
電設アラマツク板	1+108・1+109・1+110
郵設コンシグナール板	101・102・103・104・105
新設金属碑	1+101・2+001・2+002・403
新設金属柱	101・102

月日：平成28年 3月 1日

作成者

人壽

縮尺	1	250
----	---	-----

(福) 固 果 十 家 歸 金 十 金 專 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 福岡法務局飯塚支局

令和8年3月18日

福岡法務局飯塚支局

求積表

座標系：J 系 測地系：日本測地系

地 帯	② 263-1	X _n	Y _n	Y ₀₁ -Y _{n-1}	X _n (Y ₀₁ -Y _{n-1})
1-14189	75160.975	-28668.137	-12.449	935678.977775	
1-14190	75160.833	-28668.726	-1.847	-116273.808651	
1-14191	75160.184	-28669.684	-1.809	-135864.772856	
1-14192	75147.716	-28670.535	12.335	926547.076860	
A61	75146.980	-28657.349	14.268	1071445.783420	
A62	75159.694	-28656.277	-10.788	-810822.778872	
			合 計	-347.477874	
			173.73	173.730370	

地 帯	② 253-7		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
A61		75147.716	-25870.535	-14.059	-1057253.216404
A65		75134.757	-25871.418	12.222	912997.122274
A69		75134.217	-25858.313	13.213	932748.409221
A68		75135.796	-25858.205	0.903	67847.523788
A67		75146.264	-25657.410	0.656	64325.201994
A66		75146.390	-25857.349	-13.125	-98304.213750
				合 計	-339.102897
			合 計	面 積	169.5514435
				面 積	169.55

地 基 ③ 263-8		x_n	y_n	$Yn+1-Yn-1$	$x_n \cdot (Yn+1-Yn-1)$
NO					
A62		75159.694	-25856.277	-13.796	-1036903.138424
A65		75146.390	-25857.349	-1.133	-85141.539670
A67		75146.264	-25857.416	13.263	996664.899432
A63		75145.318	-25844.086	14.146	1063005.6568428
1-14187		75158.066	-25843.284	0.533	40059.249178
1-14188		75158.319	-25843.563	-13.013	-978035.205147
					-350.066203
				合 計	175.0331015
				地 基	175.03

地 基 ④ 263--3		Yn		Yn+1-Yn-1	Xn, (Yn+1-Yn-1)
NO	Xn				
A67	75146.264	-35857.410		-14.119	-1060960.101416
A68	75133.796	-35868.250		12.640	949716.461440
A64	75134.705	-35844.775		14.118	1060936.899895
A63	75145.318	-35844.086		12.640	-949836.819520
				合 計	-283.559501
				面 積	141.7798005
					141.77

地 号	⑤ 263-10	x_n	y_n	$Yn1-Yn-1$	$x_n \cdot (Yn+1-Yn-1)$
Z-005		75132.633	-25644.904	13.579	1020226.023507
A54		75134.705	-25644.770	-13.301	-999366.711205
A58		75135.796	-26858.205	-13.843	-1017564.085229
A59		75134.217	-25859.313	-0.144	-10819.327248
A70		75133.684	-25858.349	13.409	1007467.702846
				合計	-56.337328
				面積	26.1386640
				2R.10	

地 帯		⑥ 263-11				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$		
A58	75134.767	-26871.418	13.108	-984866.525836		
2-004	75134.725	-25871.431	13.069	981935.721028		
A70	75133.694	-25859.349	13.108	98452.460952		
A69	75134.217	-25858.313	13.069	-981928.081973		
			合計	7.425832		
			合計	3.7129162		
			面積	3.71		

引照点	引照点的情况		X	Y	座標
	器械的座点	器械的座点			
IN-5	IN-6	IN-5	75156.872	-25670.965	座標
IN-6	IN-5	IN-6	75103.502	-25673.698	座標
器械的座点	器械的座点	器械的座点	62.13	0° 00' 00"	角
1-14187	1-14188	1-14189	28.70	262° 38' 23"	角
1-14188	1-14189	1-14190	28.36	322° 18' 03"	角
1-14190	1-14191	1-14192	5.40	325° 50' 50"	角
1-14191	1-14192	1-14193	5.24	332° 09' 14"	角
1-14192	1-14193	1-14194	5.54	344° 04' 06"	角
2-0005	2-0006	2-0007	42.00	319° 07' 39"	角
A61	A62	A63	17.86	336° 05' 25"	角
A62	A63	A64	15.82	269° 17' 17"	角
A63	A64	A65	33.66	304° 38' 38"	角
A64	A65	A66	10.49	317° 09' 32"	角
A65	A66	A67	30.81	358° 19' 03"	角
A66	A67	A68	23.04	321° 14' 32"	角
A67	A68	A69	32.59	322° 24' 15"	角
A68	A69	A70	32.40	334° 16' 48"	角
A69	A70	A71	33.81	335° 30' 08"	角
A70	A71	A72	34.29	335° 53' 06"	角

作成者

(五) 專制、集權、十種臨刑、保長、十區匪禍、

申請人

縮尺

登記年月日：平成28年9月11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 福岡地務局飯塚支局

地積測量図

35-1・35-11
ないし35-16

土地の所在
飯塚市口原字浦谷

求積表

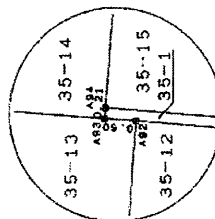
座標系：Ⅱ系 測地系：日本測地系

地番 ① 35-1				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)
A89	75098.807	-25860.844	-0.697	-52343.868479
A90	75098.780	-25860.550	1.097	82383.361660
A91	75110.789	-25858.747	1.757	131969.656273
A92	75122.554	-25858.893	0.649	48754.563506
A93	75122.608	-25859.096	-0.240	-18029.425970
A94	75122.012	-25859.133	-0.843	-63327.855116
A95	75111.006	-25859.941	-0.820	-61591.024920
A96	75110.801	-25859.953	0.903	-67825.053303
合計				-9.647299
面積				4.8236495
単位				m ²

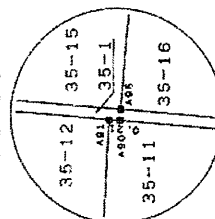
地番 ② 35-11				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)
A88	75111.653	-25872.995	13.402	1006646.373506
A89	75111.006	-25859.941	13.042	979597.740252
A90	75110.801	-25859.953	-0.903	-67825.053303
A91	75098.807	-25860.844	-12.207	-916731.137049
1-14243	75100.407	-25872.160	-12.499	-938679.987093
1-14242	75106.558	-25873.343	-0.835	-62713.975930
合計				293.960383
面積				145.9801915
単位				m ²

地番 ③ 35-12				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)
A87	75122.957	-25872.224	13.862	1041354.428934
A92	75122.012	-25859.133	12.283	922723.673396
A91	75111.006	-25859.941	-13.862	-1041188.765172
A88	75111.653	-25872.995	-12.283	-922596.433799
合計				292.904359
面積				146.4521795
単位				m ²

縮尺1/100



縮尺1/100



境界線の種類	境界点
開設金庫線	1400
開設金庫線	1420
開設金庫線	1440
開設金庫線	1460

作成者

平成28年 3月 1日

申請人

縮尺 1/250

(福岡県十振家屋調査士会会章専用)

登記年月日：平成28年9月1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

地積測量図

地番 35-1-35-11
44135-16
土地の所在 飯塚市口原字浦谷

2
2

地番 ④ 35-13

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
Z-004	75134.725	-25871.421	-13.875	-1042454.309375
A87	75122.957	-25872.224	12.288	923110.895616
A92	75122.012	-25859.133	13.136	986051.529512
A93	75122.608	-25855.098	0.784	59996.124672
A70	75133.694	-25868.349	-12.323	-925872.51162
合計				-308.270737
合計面積				154.135605 m ²

地番 ⑤ 35-14

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
A94	75122.594	-25858.893	-13.456	-1010849.624864
A93	75122.508	-25859.098	0.544	40866.698752
A70	75133.694	-25859.349	14.194	1066447.652636
Z-005	75132.633	-25844.804	13.051	980555.993283
1-14280	75126.517	-25845.298	-0.738	-55443.369546
A98	75121.655	-25845.642	-13.695	-1021278.899725
合計				298.450536
合計面積				149.222680 m ²

地番 ⑥ 35-15

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
A95	75110.789	-25859.747	-12.411	-932200.002279
A94	75122.594	-25858.893	14.105	1084604.188370
A98	75121.655	-25845.642	12.411	932334.860205
A97	75109.760	-25846.482	-14.105	-1058423.164800
合計				315.891496
合計面積				157.9407480 m ²

地番 ⑦ 35-16

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
A96	75098.780	-25860.650	-10.461	-785606.337560
A95	75110.789	-25859.747	14.168	1084169.698552
A97	75109.760	-25846.482	12.572	944279.902720
1-14246	75099.961	-25847.175	-2.037	-152978.620557
1-14245	75097.508	-25848.519	-2.111	-158530.839388
1-14244	75097.173	-25849.288	12.131	-911003.805563
合計				327.958084
合計面積				163.9790420 m ²

境界点の表示

境界点	X	Y	距離
1-14244	75161.229	-25884.291	25884.291
1-14245	75164.509	-25885.031	25885.031
1-14246	75161.710	-25872.342	25872.342
1-14247	75098.563	-25843.310	25843.310
1-14248	75098.727	-25873.271	25873.271
1-14249	75115.005	-25907.917	25907.917
1-14250	75153.837	-25901.794	25901.794
1-14251	75088.308	-25925.785	25925.785

引張点

引張点	X	Y	距離
IN-5	75165.572	-25870.969	25870.969
IN-6	75103.502	-25073.698	25073.698
境界点	IN-5	IN-6	IN-5
1-14242	59.06	359.47.10°	62.13
1-14243	65.18	358.31.46°	59.06
1-14244	71.75	359.53.37°	65.18
1-14245	71.67	339.13.41°	71.75
1-14246	69.79	337.32.57°	71.67
1-14280	46.74	324.08.56°	69.79
Z-004	30.85	358.19.19°	46.74
Z-005	42.00	319.07.39°	30.85
A70	34.29	335.53.05°	42.00
A87	42.63	359.10.10°	34.29
A88	53.06	359.38.04°	42.63
A89	67.53	348.51.33°	53.06
A90	55.67	346.06.38°	67.53
A91	55.67	346.03.24°	55.67
A92	45.14	342.16.53°	55.67
A93	44.57	342.02.13°	45.14
A94	44.64	341.47.17°	44.57
A95	55.92	345.54.21°	44.64
A96	67.58	348.42.00°	55.92
A97	60.95	333.47.37°	67.58
A98	50.70	327.30.37°	60.95

作成者

申請人

縮尺 1/

(福岡県土地家屋調査士会会章専用)

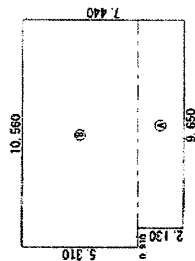
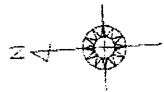
登記年月日：令和2年2月17日

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

建物図面図

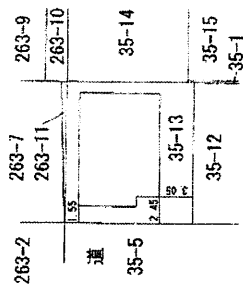
各階平面図

家屋番号	35番13
建物の所在	飯塚市口原字浦谷 35番地13



求積表

㊶	9.650×2.130	$=$	20.554500
㊷	10.560×5.310	$=$	56.073600
合計			76.628100
床面積			76.62 m ²



作製者

縮尺

1/250

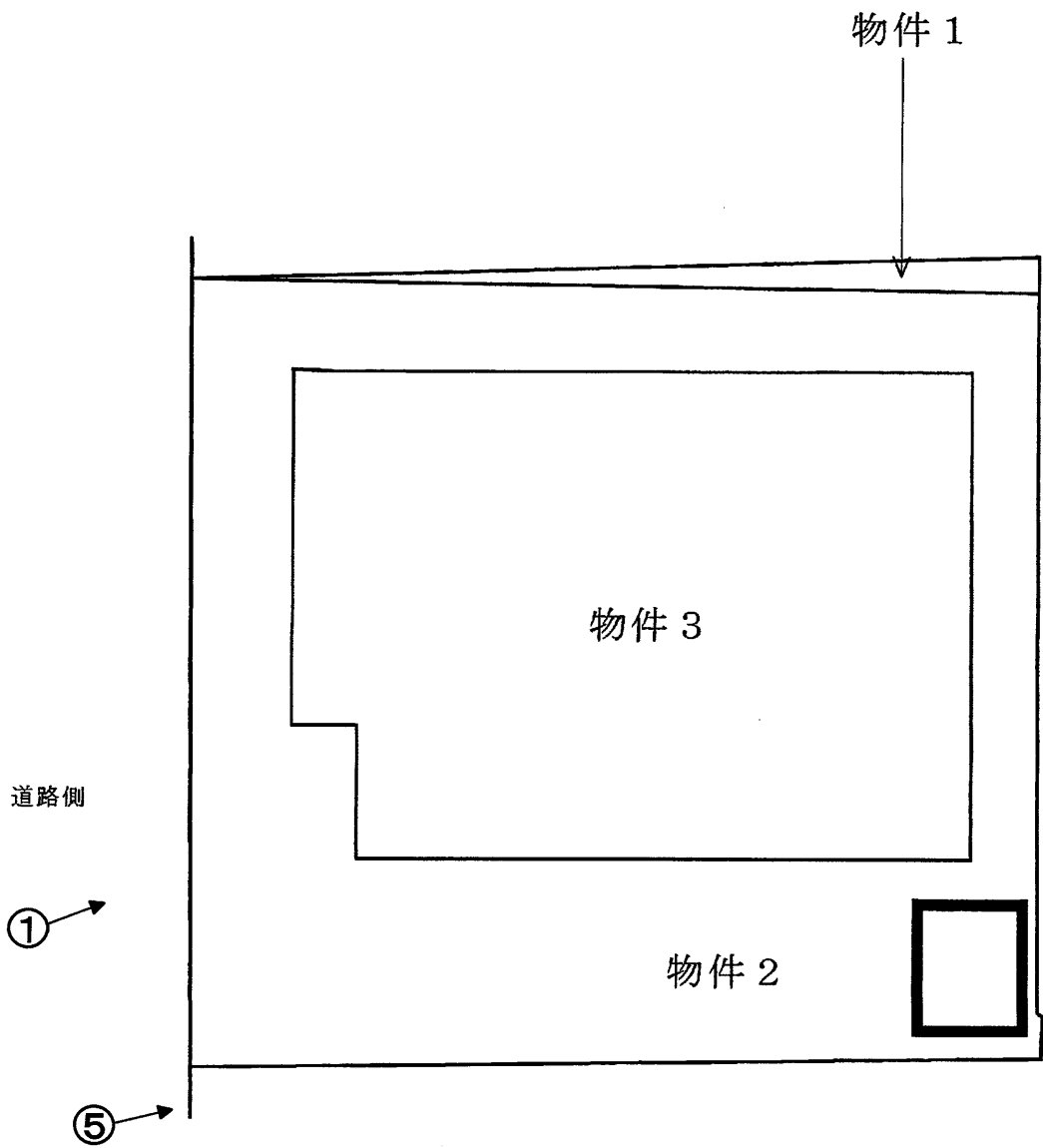
申請人

縮尺

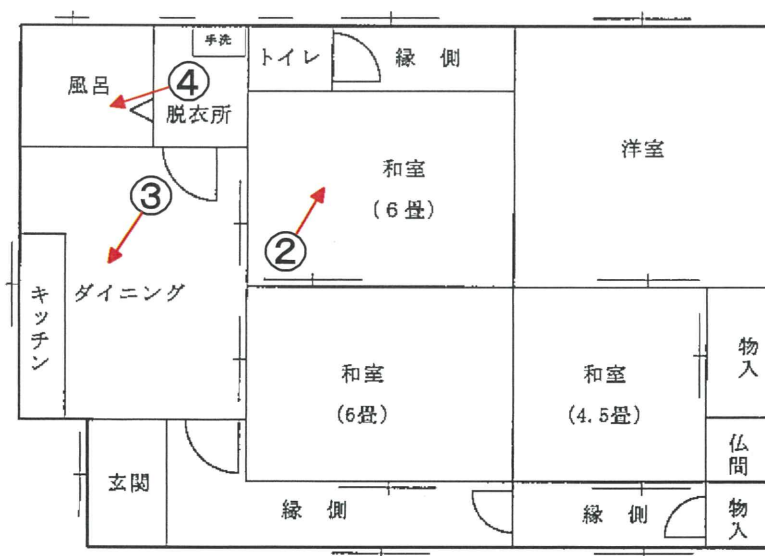
1/500

土地・建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



【主である建物・1階】



【未登記附属建物】



【物件 3】



No. 1

物件 1, 2 各土地及び物件 3
建物を撮影



No. 2

物件 3 建物(主たる建物)の
室内を撮影



No. 3

物件 3 建物(主たる建物)の
室内を撮影



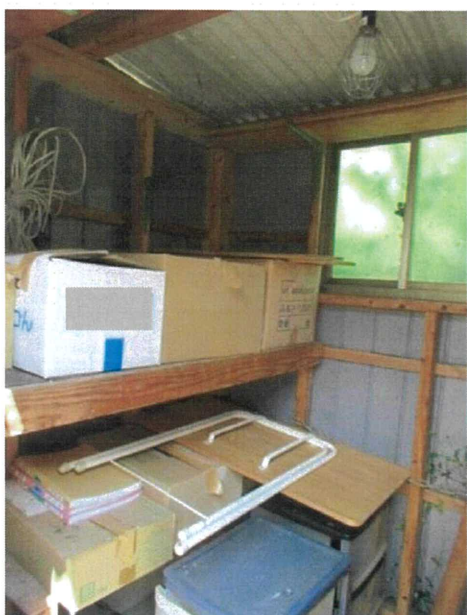
No. 4

物件3建物(主たる建物)の
室内を撮影



No. 5

未登記附属建物(物置)を撮影



No. 6

未登記附属建物(物置)の内部
を撮影

令和8年（ケ）第 3 号
令和8年5月13日現地調査
令和8年5月20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

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 790,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,000 円
物件2（土地）	金 370,000 円
物件3（建物）	金 410,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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1・2（土地）の内訳価格は物件3（建物）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3（建物）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）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、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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市口原字石丸 263 番 11 宅地 3.71 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市口原字浦谷 35 番 13 宅地 154.13 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	飯塚市口原字浦谷 35番地13 35 番 13 居宅 木造セメントかわら・かわらぶき平家建 76.62 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3	下記の未登記附属建物が存する。 構造：木造スレート葺平家建、種類：物置、床面積：約3 m ²		
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1・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑豊本線「鯉田」駅の北東方、約2.0km。 飯塚市エリアワゴン「石丸団地3公民館下」停留所の北東方、約60m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は国道200号の西側背後に形成された住宅地域である。南側には石丸団地が存するが、当該地域も、市営住宅地が払い下げられた住宅地域との事である。街路及び画地配置は概ね整然としているが、車の離合は困難である。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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	無し
	そ の 他 の 規 制	無し
画 地 条 件	地 積	157.84 m ² (登記地積)
	形 状	整形 (地積測量図参照)
	間 口	約11.8m
	奥 行	約13.2m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約4.0mの舗装市道と等高に接面 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)。	
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 ガス配管 : なし 下 水 道 : なし (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 大雨時には、浸水する事が有るとの事である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
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43年4月1日 新築 経 過 年 数：約 59 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメントかわら・かわらぶき 外 壁：タイル風ボード ほか 天 井：ビニールクロス貼、ボード ほか 床：畳、板張り ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、プロパンガス、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4DK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通
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。 ・27～28年前に、風呂・トイレ等のリフォーム工事を行ったとの事であり、築年数は相当経過しているが、第3者の使用に難は無い。

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1・2）

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
1	8,090	1.00	3.71	0.90	30,000
2	8,090	1.00	154.13	0.90	1,120,000

【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：公示地「飯塚－9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,330\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 8,090\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.03 & \times & 1.05 & \times & 0.95 & \times & 1.00 & = & 1.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{補正要因} & & & & \\ & & \text{無し} & & & & \text{個別格差} \\ & & 1.00 & & & & = 1.00 \end{array}$$

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3）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	131,000	76.62	0.05	500,000
未登記 附属建 物	45,000	約 3	0.05	10,000
			合計	510,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。未登記部分は概測数量を採用した。

ウ 現価率：（査定）

物件3は、建築後約59年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。保守管理は普通である。従って、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の5%を持って、建物の価格とした。

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	30,000	0.30	法定地上権	9,000
2	1,120,000	0.30	法定地上権	340,000
計				349,000

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 (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	30,000	－ 9,000		0.80	0.60	10,000
2	1,120,000	－ 340,000		0.80	0.60	370,000
3	510,000	＋ 349,000	1.00	0.80	0.60	410,000
一 括 価 格 (合 計)						790,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 外部からの流入が少なく、長期にわたる市場滞留期間を前提として成立している事、大雨時の水害のリスク等を勘案し、上記の通り市場修正を行った。

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 : 公示地「飯塚 - 9」
所 在 : 飯塚市佐與字北ノ浦 1 5 9 6 番 3
住 居 表 示 : -
価 格 : 8,330 円/㎡ (対前年変動率 -1.0%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 432 ㎡
地 域 の 概 要 : 住宅のほかに空地も混在する国道背後の住宅地域
接 面 街 路 : 南西 側 幅員約 7.0m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : J R 筑豊本線「鯉田」駅の東方、道路距離1.7km。
用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域 (建ぺい率 70% 、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	1 葉

(B I T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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

