

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 2 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 1 1 月 4 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 9 月 1 6 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	4,830,000 3,864,000		966,000	65,309	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 飯塚市花瀬字猪堀 1 2 5 番地 1
飯塚市伊岐須字後牟田 4 8 4 番地 1 6

建物の名称 J' s MANSION 伊岐須ガーデン

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積 1 階 5 2 5 . 7 4 平方メートル
2 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
3 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
4 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
5 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
6 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
7 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
8 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花瀬 1 2 5 番 1 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 7 . 5 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 飯塚市花瀬字猪堀 1 2 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 1 5 . 2 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯塚市伊岐須字後牟田 4 8 4 番 1 6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 592.63 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 414555 分の 6132

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 414555 分の 6132



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 1 8 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

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社 E C R A S

期 限 定めなし

賃 料 月額 6 万 7 0 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。

転借人 B が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 飯塚市花瀬字猪堀 1 2 5 番地 1
飯塚市伊岐須字後牟田 4 8 4 番地 1 6

建物の名称 J' s M A N S I O N 伊岐須ガーデン

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積 1 階 5 2 5 . 7 4 平方メートル
2 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
3 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
4 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
5 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
6 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
7 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
8 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花瀬 1 2 5 番 1 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 7 . 5 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 飯塚市花瀬字猪堀 1 2 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 1 5 . 2 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯塚市伊岐須字後牟田 4 8 4 番 1 6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 592.63 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 414555 分の 6132

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 414555 分の 6132



令和8年(ケ)第5号
令和8年4月22日受理
令和8年6月10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 (一棟の建物の表示)

所 在 飯塚市花瀬字猪堀 1 2 5 番地 1
飯塚市伊岐須字後牟田 4 8 4 番地 1 6

建物の名称 J' s M A N S I O N 伊岐須ガーデン

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積 1 階 5 2 5 . 7 4 平方メートル
2 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
3 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
4 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
5 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
6 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
7 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル
8 階 5 3 3 . 9 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花瀬 1 2 5 番 1 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 7 . 5 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 飯塚市花瀬字猪堀 1 2 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 1 5 . 2 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯塚市伊岐須字後牟田 4 8 4 番 1 6

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 592.63 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 414555 分の 6132

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 414555 分の 6132

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		
建物	物件1		
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 上記の者が破産管財人の管理のもと住居として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 6,100円 修繕積立金 9,010円 駐車場使用料 2,500円 専用庭使用料 500円 令和8年6月3日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある 令和8年6月分まで 計68,400円 ☐ 不明		
管理会社等	(株)フジメンテナンス		
その他の事項			
敷地権	符号1, 2		
現況地目	☒ 宅地（符号1, 2） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1, 2） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 支部 年 平成 年 第 月 号 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■株式会社ECRAS ☐ 債務者	■転借人B ☐ 債務者
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■株式会社ECRAS社員) ■文書(■建物賃貸借契約書)	■陳述(■(転借人B)) ■文書(■住宅賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和3年 6月21日	令和5年11月12日
最初の契約等	契約日	令和3年 6月21日	令和5年11月12日
	期間	令和3年 6月21日から ■令和5年 6月20日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年11月12日から ■令和7年11月11日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ■令和7年11月11日 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(株式会社ECRAS)
当事者	借主	☐ 占有者 ■その他(株式会社ECRAS)	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金67,000円 (毎月25日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金48,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			■家賃のほか共益費5,000円, 駐車料3,300円(消費税込)を支払っている。
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■管理会社社員	1 本件建物について、管理費等の額は3枚目記載のとおりです。 なお、遅延損害金はありません。
■破産管財人A	1 本件建物は、私が破産管財人として管理しています。賃借人Bが述べているとおり本件建物を賃貸しています。
■転借人B	1 本件建物を賃借しており、現在、私の義母Cが居住しています。 その契約内容は4枚目記載のとおりです。
■占有者C	1 本件建物には、私が1人で居住しています。 2 本件建物について、特に損傷等はありません。

(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)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(公図上の表記は「道」等)に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況等は、関係人の陳述、立入調査の結果等から3枚目記載のとおりと認めた。

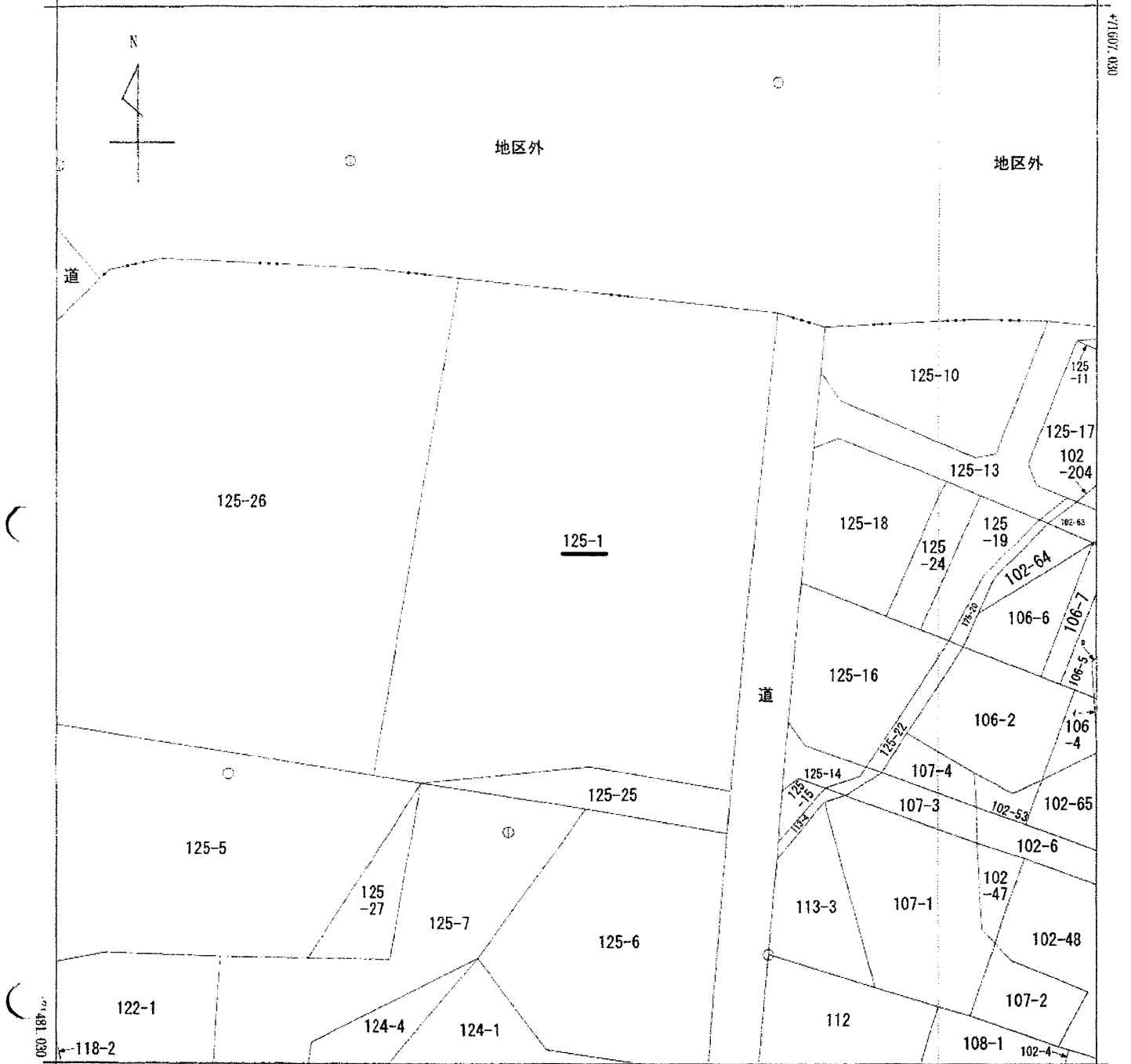
3 (損傷等)

本件建物について、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

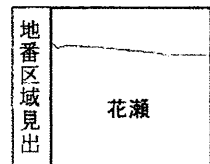
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 4 月 22 日 (水) 10:40 - 11:00	執行官室	建物図面請求
R 8 年 4 月 22 日 (水) 15:40 - 16:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 8 年 5 月 13 日 (水) 9:30 - 10:00	執行官室	占有状況等について破産管財人Aから電話聴取
R 8 年 5 月 13 日 (水) 14:20 - 15:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有者Cから口頭聴取
R 8 年 5 月 20 日 (水) 13:00 - 13:30	執行官室	占有状況等について管理受託会社社員から電話聴取
R 8 年 5 月 20 日 (水) 15:00 - 15:20	執行官室	占有状況等について転借人Bから電話聴取
R 8 年 5 月 27 日 (水) 12:00 - 12:20	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 6 月 3 日 (水) 9:50 - 10:00	執行官室	管理費等の照会
R 8 年 6 月 10 日 (水) 12:40 - 13:00	福岡法務局 飯塚支局	商業登記履歴事項証明書の調査
(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。 ☐ 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



-31726.988 (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	所在地	飯塚市花瀬字猪堀				地番	125番1				
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系又は 番号は記号	II	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日	昭和46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8年5月27日
福岡法務局飯塚支局

請求番号：4-1
(1/1)

(8枚目)

A 4 判に縮小

公用

71643.578



484-5

D

484-21

484-24

484-27

484-16

484-22

484-19

484-18

地区外

地区外

517.578

-31718.603 (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	飯塚市伊岐須字後牟田					地番	484番16		
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1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8年5月27日
福岡法務局飯塚支局

請求番号：4-2
(1/1)

(9枚目)

A 4 判に縮小

公用

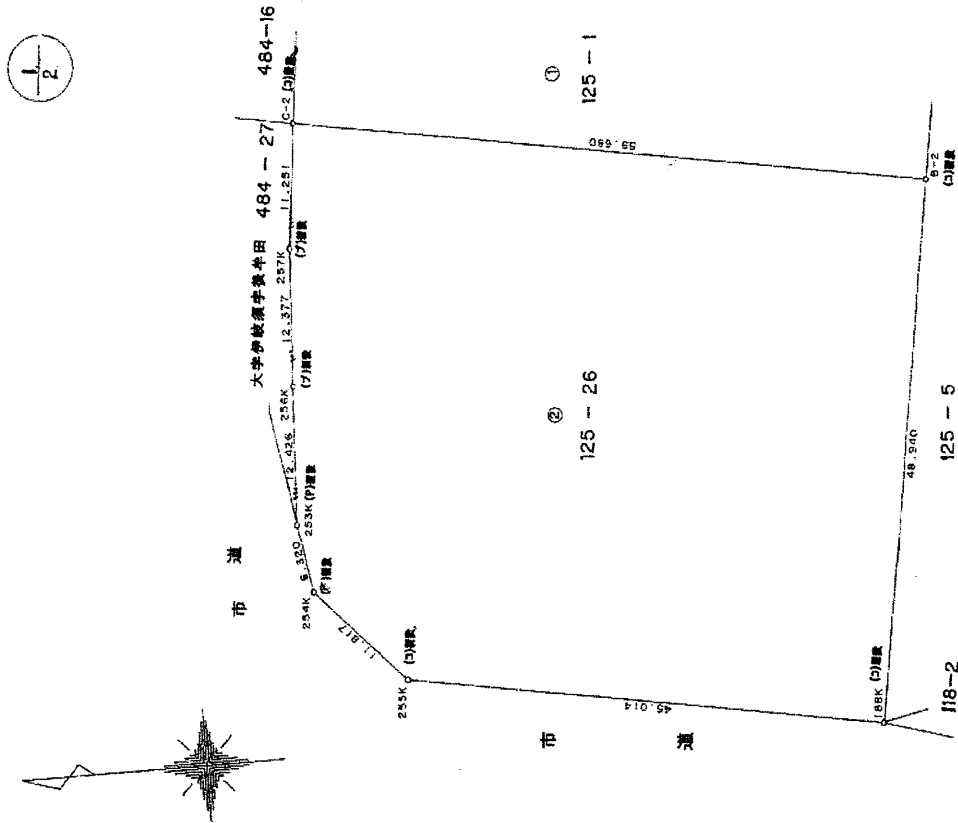
登記年月日：平成14年11月22日

527765

H14. 11. 22

平成14年11月22日登記
地積測量図
前/25- / 後・新
地積測量図

土地の所在
飯塚市大字花瀬字猪堀



座標求積表

地番②	125-26	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn	距離
C-2	71201.540	-31457.341	-188887.497586			11.251
257K	71202.752	-31468.527	-58814.676963			12.377
256K	71203.409	-31480.987	-38658.529236			12.426
253K	71203.980	-31493.300	17919.687700			6.320
254K	71202.840	-31499.516	290488.536552			11.817
255K	71194.758	-31508.137	1652853.850746			45.014
188K	71150.382	-31515.687	1640454.539724			48.940
B-2	71142.706	-31467.353	-1809806.844774			59.680
		倍面積	5549.066063			
		面積	2774.5330315			
		地積	2774.53			㎡

残地番①	125-1	公簿	5089.7476	総計	2774.5330315
		残地	2315.2145685	地積	2315.21
					㎡

作製者

申請人

縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成14年11月22日

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8年5月27日 福岡法務局飯塚支局

前/25-1 後・新

地積測量図

125-26

527766

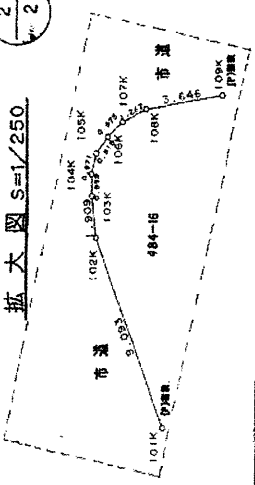
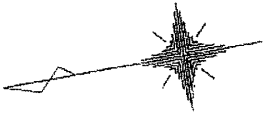
527766

414.11.22

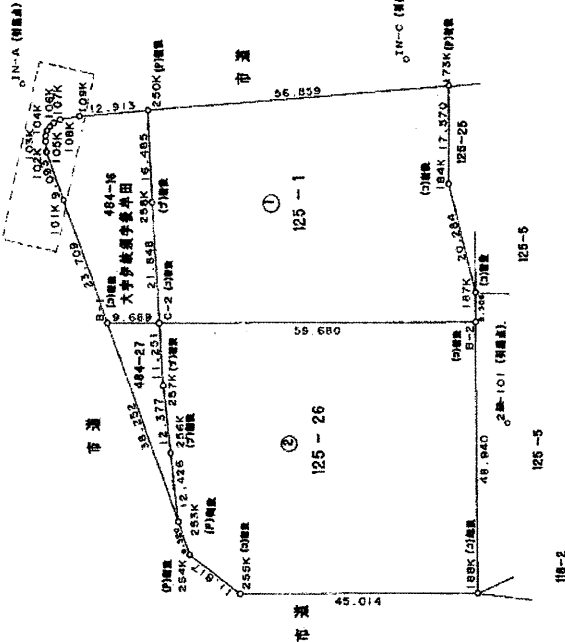
土地の所在 飯塚市大字花瀬字猪堀

2/2

拡大図 S=1/250



全体図

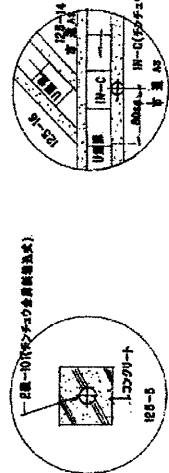


境界点表示
(○)新設…コンクリート境界
(P)新設…境界プレート
(△)新設…プラスチック境界杭

引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標	角度
2線-101		71139.781	-31486.281	
IN-C		71147.871	-31418.437	
境界点	器械点後視点	距離	方位	角度
2線-101	IN-C	68.325	0-00-00	
173K	伊賀	61.731	5-54-36	
184K	伊賀	44.543	1-55-50	
187K	伊賀	24.258	1-51-02	
188K	伊賀	31.259	206-37-28	
250K	伊賀	88.368	326-08-52	
253K	伊賀	64.582	270-33-38	
254K	伊賀	64.433	284-56-48	
256K	伊賀	63.856	281-38-44	
257K	伊賀	65.426	292-32-43	
258K	伊賀	78.074	317-19-27	
B-2	伊賀	19.153	358-00-56	
C-2	伊賀	68.203	301-54-28	
境界点	器械点後視点	距離	方位	角度
IN-C	2線-101	68.325	0-00-00	
173K		9.397	317-26-14	
184K		23.854	356-23-35	
187K		44.086	358-58-55	
188K		97.282	8-16-45	
250K		49.485	95-52-21	
253K		93.556	43-39-04	
254K		97.956	40-56-10	
256K		93.573	48-26-51	
257K		74.303	54-24-48	
258K		54.116	78-17-14	
B-2		49.188	0-46-21	
C-2		66.286	60-51-44	

引照点詳細図



製作者

申請人

縮尺 1/1000

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成14年11月22日

009975

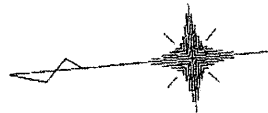
平成14年11月22日登記 前 484-16 後・新

地積測量図 1/2

484-27

飯塚市水戸伊崎須字後牟田

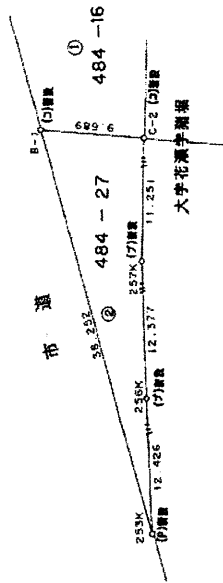
1/2



座標求積表

地積点	① 484-27	X _n	Y _n	(X _n +1 - X _n -1)Y _n	距離
B-1		71211.092	-31455.715	-76751.944600	36.252
253K		71203.980	-31493.300	241963.023900	12.426
256K		71203.409	-31480.887	38658.529256	12.377
257K		71202.792	-31468.527	58814.676963	11.251
C-2		71201.540	-31457.341	-262354.223940	9.689
			他面積	330.081559	
			面積	165.0307795	
			地積	165.03	㎡

地積点	① 484-16
公簿	757.865
総計	165.0307795
残地	592.6342205
地積	592.63
	㎡



125-26

125-1

作製者

申請人

縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：4-4

登記年月日：平成14年11月22日

H14.11.22

009976

前 484-16 後・新

484-16
484-16

地積測量図 2/2

飯塚市峡字伊岐須字後牟田

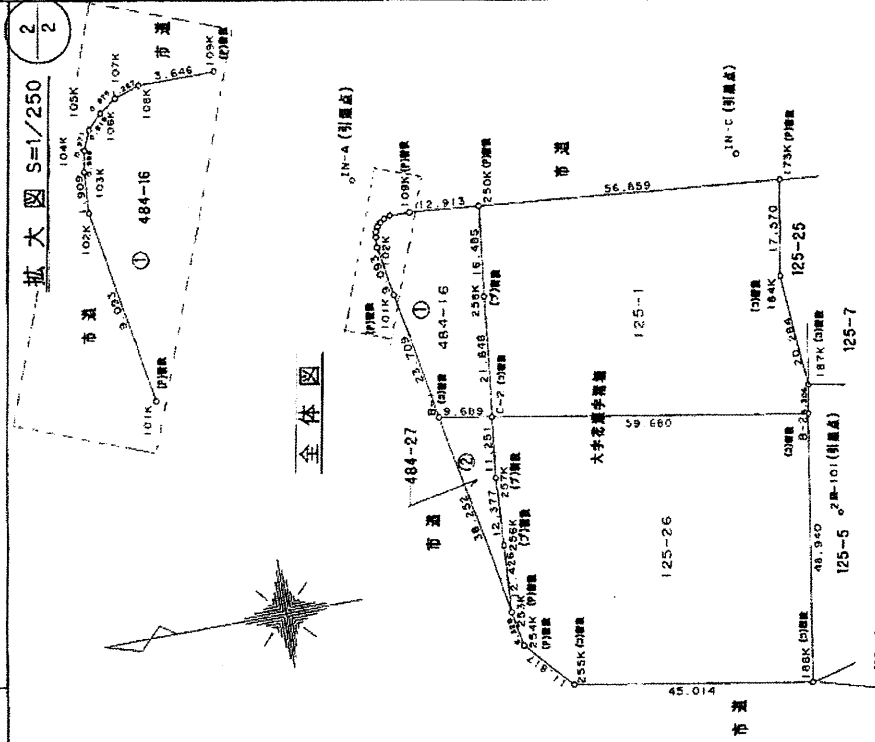
引照点処理表

引照点	材	質	X座標	Y座標
2番-101			71139.781	-31486.281
IN-A			71219.638	-31410.548
境界点	器械点	後視点	距離	角度
2番-101	IN-A		110.072	0-00-00
101K 伊賀			92.922	351-57-01
102K 伊賀			99.665	355-34-59
103K			100.804	356-27-33
104K			101.315	356-56-22
105K			101.591	357-27-54
106K			101.528	357-58-56
107K			101.290	358-30-58
108K			100.660	359-08-26
109K 伊賀			98.024	0-35-36
250K 伊賀			88.368	5-52-23
253K 伊賀			64.562	310-17-10
256K 伊賀			63.856	321-22-16
257K 伊賀			65.426	332-16-15
258K 伊賀			78.074	356-58-58
B-1 伊賀			77.586	339-43-37
C-2 伊賀			68.203	341-37-59
境界点	器械点	後視点	距離	角度
IN-A	2番-101		110.072	0-00-00
101K			22.264	35-45-51
102K			13.171	35-38-44
103K			11.325	33-20-49
104K			10.416	31-17-09
105K			9.685	27-38-23
106K			9.320	22-33-24
107K			9.198	16-34-05
108K			9.543	9-06-16
109K			12.096	355-11-07
250K			23.941	337-48-31
253K			84.224	35-47-51
256K			72.191	33-31-04
257K			60.394	30-16-10
258K			32.368	7-17-39
B-1 伊賀			45.972	35-47-12
C-2 伊賀			50.178	25-21-34

引照点詳細図



全体図



境界点表示
(○)新設...コンクリート境界
(△)新設...境界プレート
(▽)新設...プラスチック境界板等

作製者

申請人

縮尺 1/1000

(福岡県土地家屋調査士会)

(2/2)

請求番号：4-4

登記年月日：平成17年3月4日

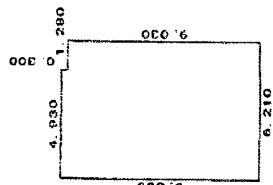
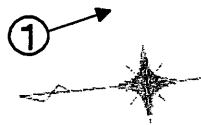
公用

各階平面図

749068

平成17年3月4日登記建物図面
家屋番号 125番1の105

建物の所在 飯塚市大字花瀬字耕起125番地1、大字伊岐須字後幸田484番地16



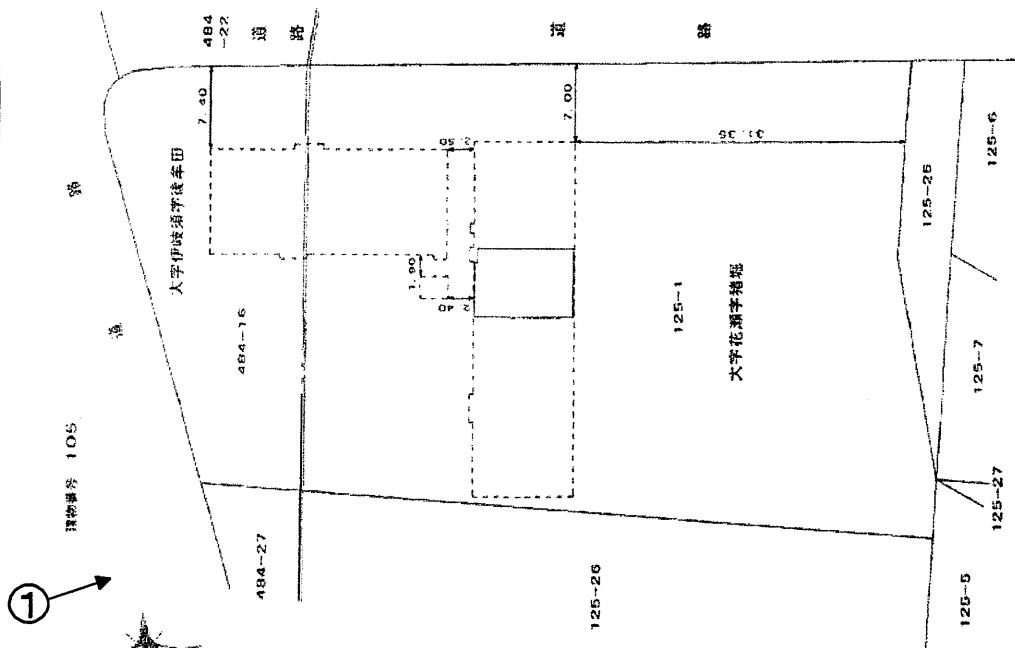
求積表

9.330 x 4.930 = 45.996900

9.330 x 1.280 = 11.958400

合計 57.955300

床面積 57.95 m²



写真撮影位置方向

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

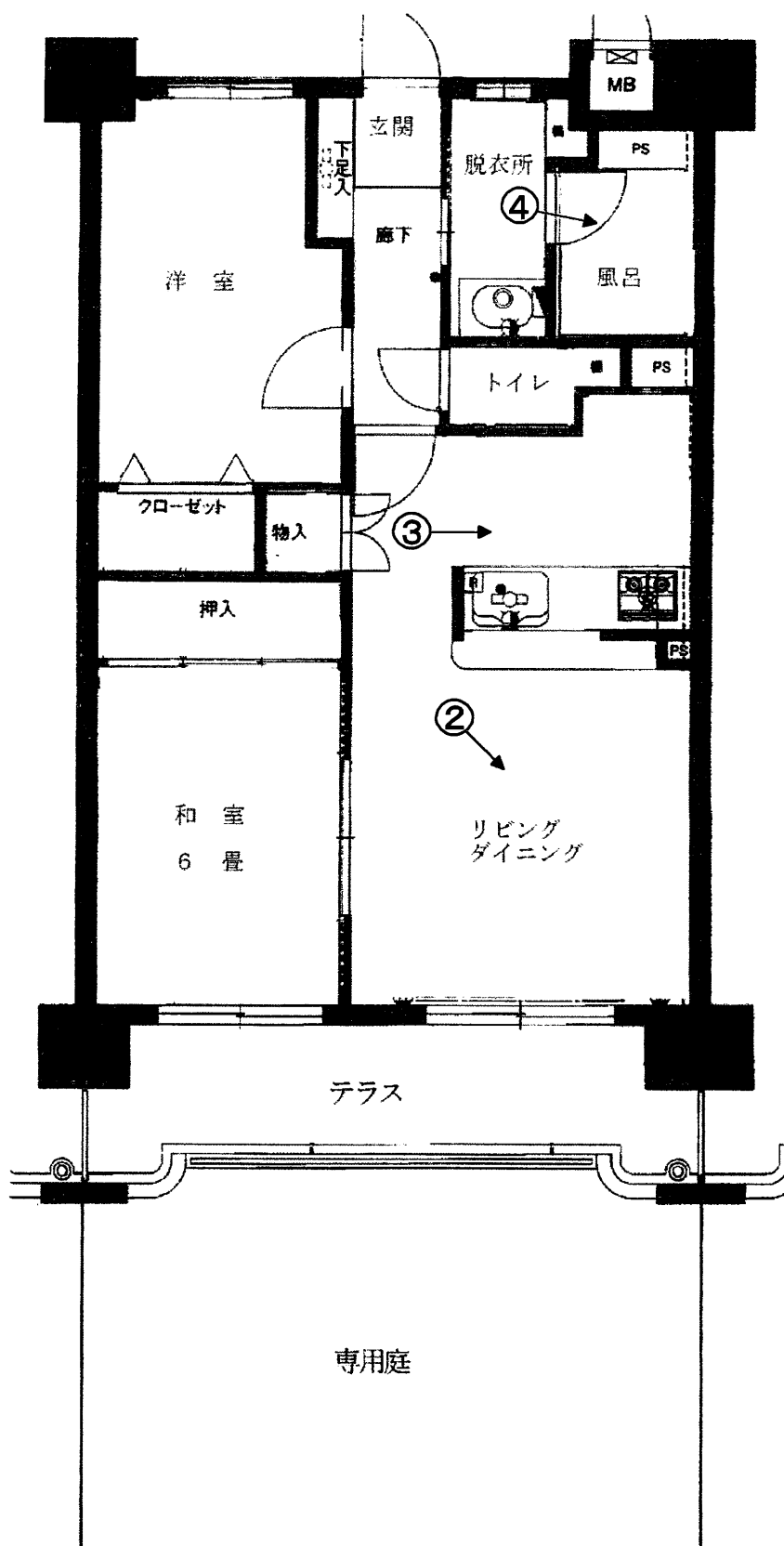
(福岡県土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した積冊である。
令和8年5月27日 福岡法務局飯塚支局

請求番号：4-5

間 取 図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件建物(1棟)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



No. 4

本件建物の室内を撮影

令和8年（ケ）第5号
令和8年5月13日現地調査
令和8年6月5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

番 号	評 価 額
1	金 4,830,000 円

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 上	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 飯塚市花瀬字猪堀125番地1、飯塚市伊岐須字後牟田484番地16 建 物 の 名 称 J' s M A N S I O N 伊岐須ガーデン (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 花瀬125番1の105 建 物 の 名 称 105 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積 1階部分 57.55 m²		「特記事項」欄参照
	(敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 飯塚市花瀬字猪堀125番1 地 目 宅 地 地 積 2,315.21 m² 土 地 の 符 号 2 所在及び地番 飯塚市伊岐須字後牟田484番16 地 目 宅 地 地 積 592.63 m² (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 414,555 分の 6,132		
	土 地 の 符 号 2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 414,555 分の 6,132		
特 記 事 項			
・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積 (62.53m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的である土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、公図があり同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。			
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

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR筑豊本線「飯塚」駅の北西方、約3.3km。 西鉄バス「西伊岐須」停留所の南方、約740m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は戸建住宅を中心として、中高層の共同住宅が一部に存する住宅地域である。北側には後牟田工業団地が隣接する事から、純化した住宅地域では無く、駅や市中心部への接近性にやや難が有る。 なお、地域環境が変化する要因は無く、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	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 無し 無し
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	2,907.84㎡ 略整形(「公図参照」。) 約34m・約74m 角地 -
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約7.2mの舗装市道と等高～2.0m程度高位に、東側で幅員約5.8mの舗装市道と等高～2.0m程度高位に接面(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	土地利用の状況は「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 (浄化槽) (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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	J' s MANSION伊岐須ガーデン
建物の用途	共同住宅（総戸数55戸）
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17年2月23日 新築 経過年数 約 22 年 経済的全耐用年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 13 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 合計床面積 4,263.67 m ² （登記上）
仕様	外壁 タイル、吹付タイル 屋根 陸屋根 その他
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全55台分 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロックシステム
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。
特記事項	・自己居住用のファミリータイプの中規模マンションである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階部分の中間部屋（南面採光）
床 面 積	登記記載 57.55㎡ 固定資産税評価証明書上 62.53㎡
間 取 り	2 L D K、テラス 約10㎡、専用庭 約22㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 フローリング、タタミ 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 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	普通 「現況調査報告書」記載のとおり。
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
252,000	62.53	0.43	6,780,000

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用（マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。）等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.43 \times 1.00 = 0.43$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 22 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 0% (保守管理の状態等を考慮)

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格(円/㎡)	個別格差	地積(㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
24,600	0.70	2,907.84	1.00	6,132 / 414,555	740,000

ア 標準画地価格・・・標準地「飯塚－3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{119} & = & 24,600\text{円/㎡} \end{array}$$

*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

$$\begin{array}{ccccccccc} * \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.98 & \times & 1.01 & \times & 1.20 & \times & 1.00 & = & 1.19 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots \cdots & \text{規模過大} & & & & \text{個別格差} \\ & & 0.70 & & & & = & 0.70 \end{array}$$

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等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円)	敷地権価格(円)	個別格差(階層・位置・品等程度)	積算価格(円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
6,780,000	740,000	0.96	7,220,000

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等、専有部分の保守管理の状況等を考量して査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
130,000	0.96	57.55	7,180,000

- ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。
- イ 個別格差： 積算価格と同様。
- ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとりのウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	7,220,000	1.00	7,220,000	20%
② 比準価格	7,180,000	1.00	7,180,000	80%
調整後の価格	7,190,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)－オ
1	7,190,000円	1.00	0.70	0.96	0	4,830,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価 (敷金等) : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「飯塚-3」
所 在 : 飯塚市伊岐須字沼ヶ谷 6 6 1 番 1
住 居 表 示 : —
価 格 : 29,000 円/㎡ (対前年変動率 2.1%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 364 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約 6.0m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : J R 筑豊本線「新飯塚」駅の西方、道路距離4.0km。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

- | | |
|--------|-----|
| 1 位置図 | 2 葉 |
| 2 間取図 | 1 葉 |
| 3 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



