令和　８年（ケ）第　　７号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４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１１月２５日から<br>令和　８年１２月　２日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月　９日　午前１０時００分<br>福岡地方裁判所飯塚支部開札場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２３日　午前　９時５０分<br>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。<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１１月　４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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和８年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～4 | 11,650,000<br>9,320,000 | 一括 | 2,330,000 | 45,916 | 0 |
| 1 | 4,580,000 | | | | |
| 2 | 370,000 | | | | |
| 3 | 90,000 | | | | |
| 4 | 6,610,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |

令和　８年（ケ）第　　７号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　飯塚市潤野字野添

　　地　　番　　９９６番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９３．３６平方メートル

２　所　　在　　飯塚市潤野字野添

　　地　　番　　１０８０番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５５．６７平方メートル

３　所　　在　　飯塚市潤野字野添

　　地　　番　　１０８０番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３．６６平方メートル

４　所　　在　　飯塚市潤野字野添　９９６番地

　　家屋　番号　　９９６番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　１５７．６６平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　店舗・居宅

令和　８年（ケ）第　　７号

# 物　件　明　細　書

令和　８年１０月１５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１～４】
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。

令和　８年（ケ）第　　７号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　飯塚市潤野字野添

　　地　　番　　９９６番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９３．３６平方メートル

２　所　　在　　飯塚市潤野字野添

　　地　　番　　１０８０番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５５．６７平方メートル

３　所　　在　　飯塚市潤野字野添

　　地　　番　　１０８０番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３．６６平方メートル

４　所　　在　　飯塚市潤野字野添　９９６番地

　　家屋　番号　　９９６番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　１５７．６６平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　店舗・居宅

令和８年(ケ)第７号
令和８年６月１７日受理
令和８年７月２９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**

令和　8年（ケ）第　　7号

# 物　件　目　録

1　所　　在　飯塚市潤野字野添

　　地　　番　９９６番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６９３．３６平方メートル

2　所　　在　飯塚市潤野字野添

　　地　　番　１０８０番９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５５．６７平方メートル

3　所　　在　飯塚市潤野字野添

　　地　　番　１０８０番１４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３．６６平方メートル

4　所　　在　飯塚市潤野字野添　９９６番地

　　家屋　番号　９９６番

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　１５７．６６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<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上に下記建物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 | |
| **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。<br>■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　□附属建物）<br>■種　類：店舗・居宅<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>上記の者が本件建物を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<br>□ある ┌ 地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>　　 └ 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

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■所有者 | 1　物件４建物には，私が妻と子供と共に居住しており，誰かに貸したりはしていません。<br><br>2　物件４建物は，令和５年に古民家を購入し，店舗部分と居住部分に大改修しています。現在，私と妻で店舗部分で飲食店を営業しています。なお，店舗部分と居住部分は建物内で行き来はできません。<br><br>3　物件４建物について，特に損傷等はありません。<br><br>4　物件１土地内には，現在は使用していない古井戸があります。また，物件４建物の北側にあるスチール製物置（動産）は私が設置したものですが，基礎部分は固定していないので撤去が可能です。<br><br>5　物件１～３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１～３各土地は，公図のとおり，公道（公図上の表記は「道」）に接道している。

なお，物件１～３各土地は一体として物件４建物の敷地として使用されており，現地でそれらの筆界を確認することはできない。

２（形状等）

物件１～３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）

物件４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。

４（従物等）

物件１～３各土地及び物件４建物の従物等として，古井戸が存在する。また，目的外物件として電柱及びスチール製物置（動産）が存在する。

５（損傷等）

物件４建物については，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　6 月 17 日（水）<br>11:20 - 11:30 | 執行官室 | 建物図面請求 |
| R　8 年　6 月 17 日（水）<br>13:00 - 13:30 | 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　6 月 24 日（水）<br>9:40 - 10:00 | 福岡法務局<br>飯塚支局 | 公図，地積測量図等の調査 |
| R　8 年　6 月 24 日（水）<br>15:30 - 15:50 | 物件所在地 | 現地特定，写真撮影，在宅依頼 |
| R　8 年　7 月 8 日（水）<br>15:00 - 15:30 | 物件所在地 | 立入調査，写真撮影，所有者から口頭聴取 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

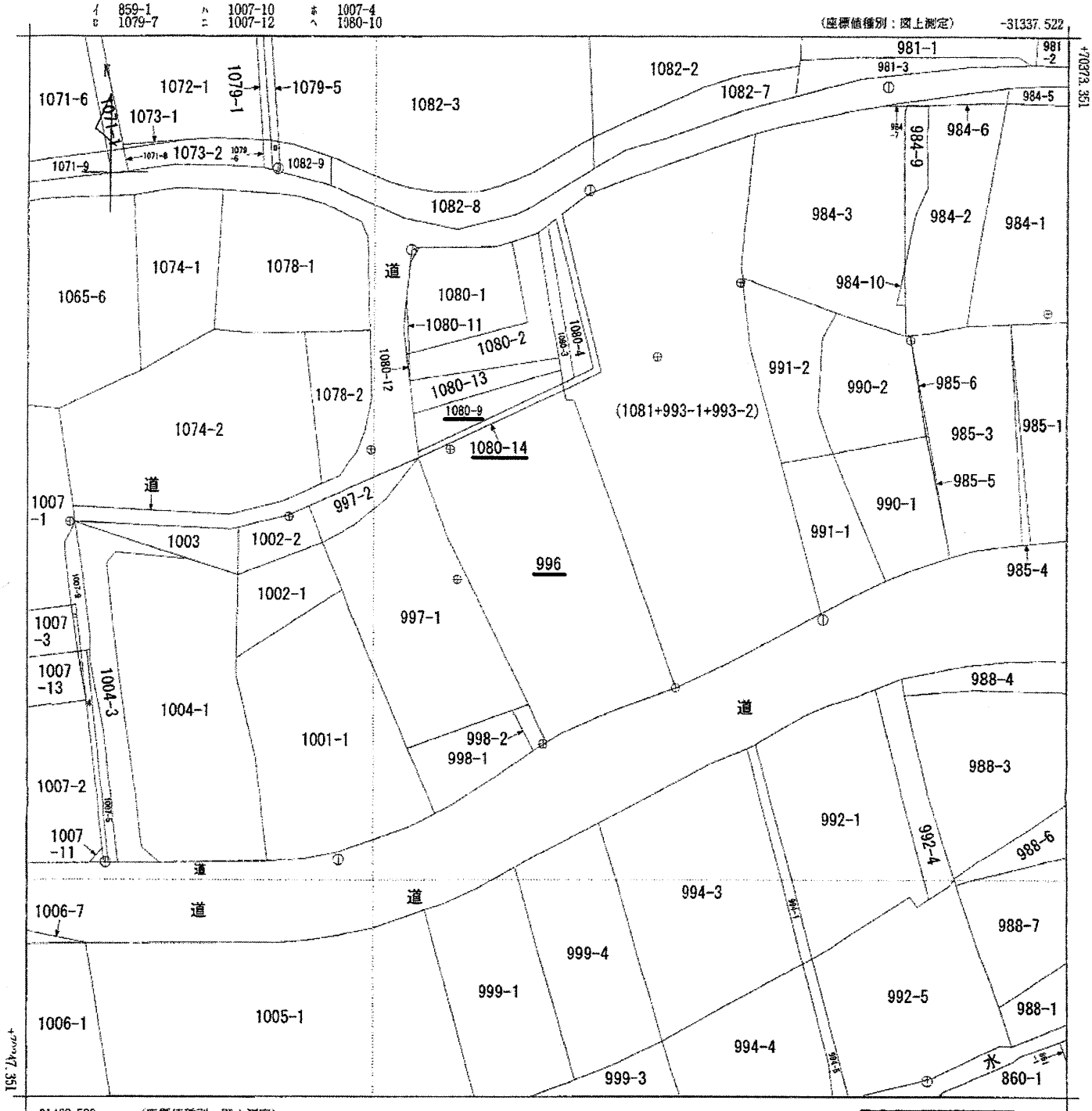
（特 記 事 項）

□　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




| 請求部分 | 所在 | 飯塚市潤野字野添 | | | 地番 | 996番 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 昭和49年3月 | | | 備付年月日(原図) | 平成5年1月16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6月24日
福岡法務局飯塚支局

[redacted]

請求番号：8-1
(1/1)

[redacted]

A４判に縮小　公用

公用

登記年月日：平成30年10月3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6月24日　福岡法務局飯塚支局

(7枚目)

# 地積測量図

| 地番 | 996番 |
|---|---|
| 土地の所在 | 飯塚市潤野字野添 |

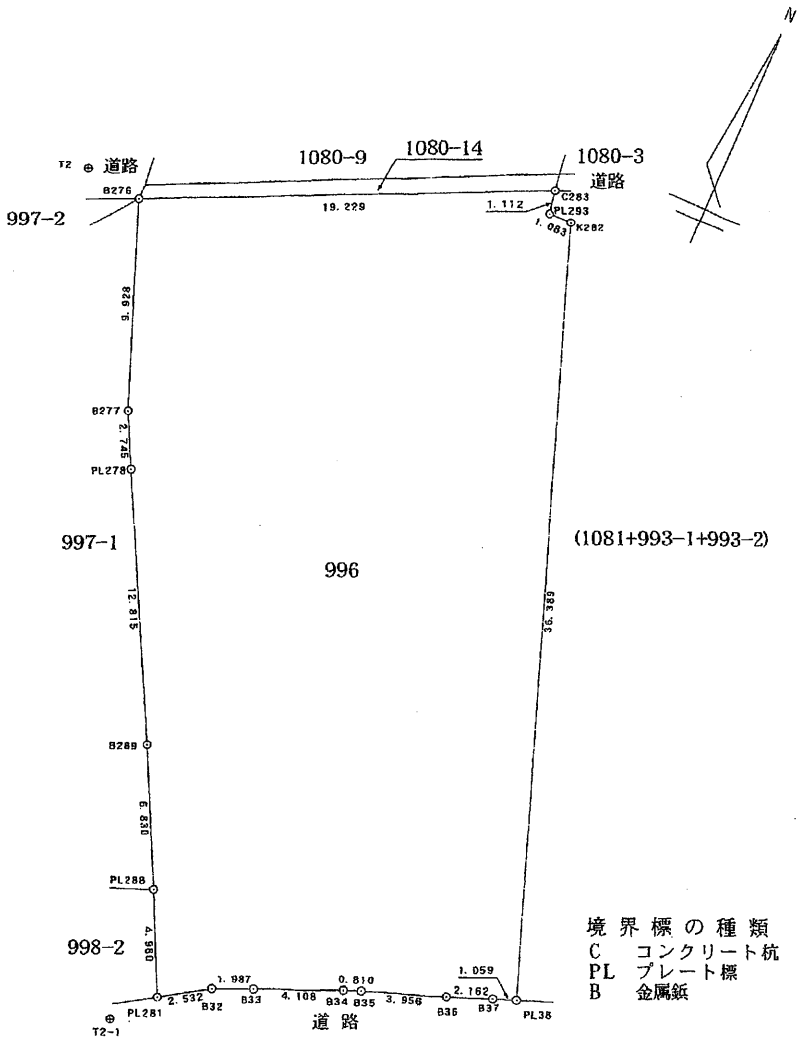
| 地番 | 996 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 点名 | X座標 | Y座標 | Xn+1−Xn−1 | Yn*(Xn+1−Xn−1) |
| PL281 | 70289.347 | −31399.968 | 3.156 | −99098.299008 |
| PL288 | 70293.852 | −31402.092 | 10.662 | −334809.104904 |
| B289 | 70300.009 | −31405.050 | 17.614 | −553168.550700 |
| PL278 | 70311.466 | −31410.791 | 13.915 | −437081.156765 |
| B277 | 70313.924 | −31412.014 | 11.756 | −369279.636584 |
| B276 | 70323.222 | −31415.494 | 17.308 | −543739.370152 |
| C283 | 70331.232 | −31398.013 | 6.915 | −217117.259895 |
| PL293 | 70330.137 | −31397.821 | −1.069 | 33564.270649 |
| K282 | 70330.163 | −31396.738 | −34.318 | 1077473.254684 |
| PL38 | 70295.819 | −31384.712 | −34.722 | 1089739.970064 |
| B37 | 70295.441 | −31385.701 | −1.152 | 36156.327552 |
| B36 | 70294.667 | −31387.719 | −2.102 | 65976.985338 |
| B35 | 70293.339 | −31391.447 | −1.630 | 51168.058610 |
| B34 | 70293.037 | −31392.199 | −1.845 | 57918.607155 |
| B33 | 70291.494 | −31396.005 | −2.341 | 73498.047705 |
| B32 | 70290.696 | −31397.825 | −2.147 | 67411.130275 |
| | | | 倍面積 | 1386.725976 |
| | | | 面積 | 693.3629880 |
| | | | 地積 | 693.36 ㎡ |

(多角点座標値)

| 測点 | X | Y |
|---|---|---|
| T2 | 70323.619 | −31418.245 |
| T2−1 | 70287.552 | −31401.560 |

(使用した電子基準点座標値)

| 測点 | X | Y |
|---|---|---|
| 田川 | 71040.832 | −16336.798 |
| 直方 | 82705.194 | −23204.362 |
| 桂川 | 64342.734 | −30107.487 |




平成30年8月26日測量
世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（福岡県土地家屋調査士会）

A4判に縮小

請求番号：8-2

公用

登記年月日：平成30年9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6月24日　福岡法務局飯塚支局

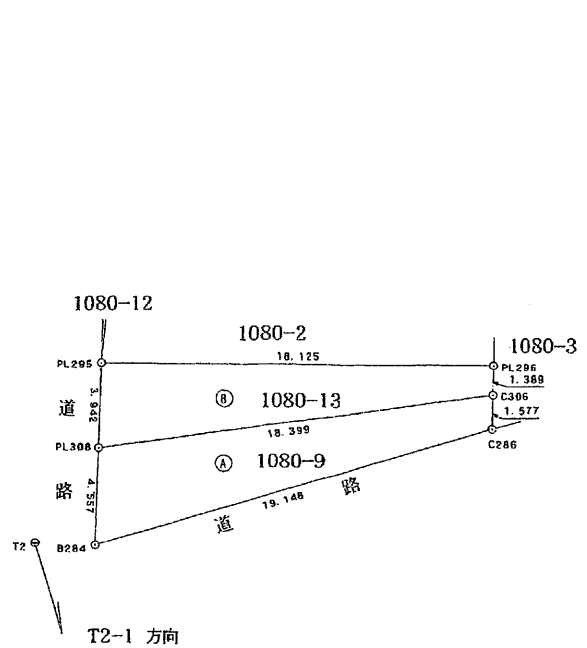
（8枚目）

# 地積測量図

| 地番 | 1080−9、−13 |
|---|---|
| 土地の所在 | 飯塚市潤野字野添 |

| 地番 | Ⓐ 1080−9 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 点名 | X座標 | Y座標 | Xn+1−Xn−1 | Yn*(Xn+1−Xn−1) |
| B284 | 70323.924 | −31415.498 | −3.581 | 112498.898338 |
| PL308 | 70328.452 | −31416.011 | 9.674 | −303918.490414 |
| C306 | 70333.598 | −31398.346 | 3.581 | −112437.477026 |
| C286 | 70332.033 | −31398.152 | −9.674 | 303745.722448 |
| | | | 倍面積 | 111.346654 |
| | | | 面積 | 55.6733270 |
| | | | 地積 | 55.67 ㎡ |

| 地番 | Ⓑ 1080−13 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 点名 | X座標 | Y座標 | Xn+1−Xn−1 | Yn*(Xn+1−Xn−1) |
| PL308 | 70328.452 | −31416.011 | −1.228 | 38578.861508 |
| PL295 | 70332.370 | −31416.454 | 6.524 | −204960.945896 |
| PL296 | 70334.976 | −31398.517 | 1.228 | −38557.378876 |
| C306 | 70333.598 | −31398.346 | −6.524 | 204842.809304 |
| | | | 倍面積 | 96.653960 |
| | | | 面積 | 48.3269800 |
| | | | 地積 | 48.32 ㎡ |




T2−1 方向

方向角 155° 10′ 27″

距離 39.739m

(多角点座標値)

| 測点 | X | Y |
|---|---|---|
| T2 | 70323.619 | −31418.245 |
| T2−1 | 70287.552 | −31401.560 |

(使用した電子基準点座標値)

| 測点 | X | Y |
|---|---|---|
| 田川 | 71040.832 | −16336.798 |
| 直方 | 82705.194 | −23204.362 |
| 桂川 | 64342.734 | −30107.487 |

境界標の種類
C　コンクリート杭
PL　プレート標
B　金属鋲

平成30年8月26日測量
世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

作成者 [redacted]

（福岡県土地家屋調査士会）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

A4判に縮小

請求番号：8−3

公用

登記年月日：平成30年9月14日

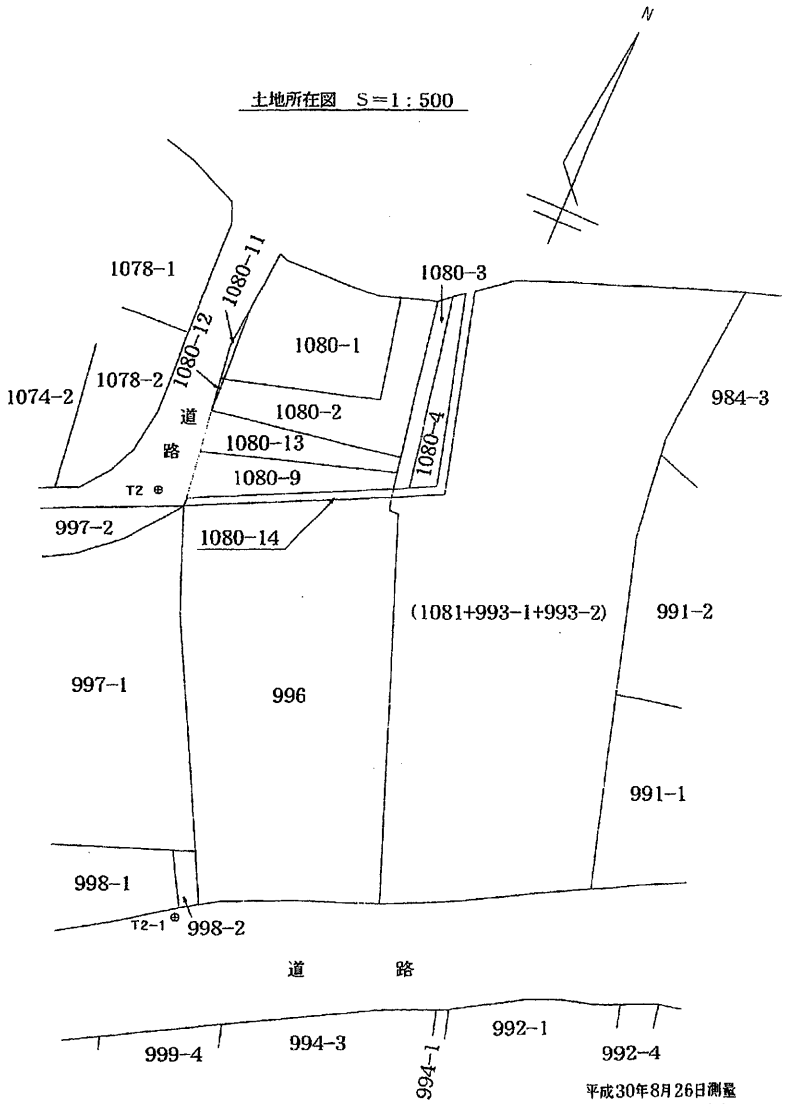
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月24日　福岡法務局飯塚支局

（9枚目）

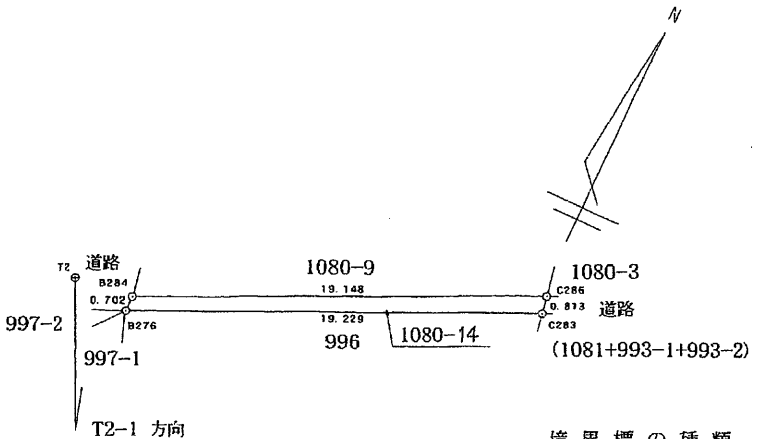
# 土地所在図 地積測量図

| 地番 | 1080－14 |
|---|---|
| 土地の所在 | 飯塚市潤野字野添 |

土地所在図　S＝1：500




平成30年8月26日測量
世界測地系・平面直角座標系Ⅱ




T2－1 方向
方向角 155° 10′ 27″
距離 39.739m

境界標の種類
C　コンクリート杭
B　金属鋲

| 地番 | 1080－14 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 点名 | X座標 | Y座標 | Xn+1－Xn－1 | Yn*(Xn+1－Xn－1) |
| B276 | 70323.222 | －31415.494 | －7.308 | 229584.430152 |
| B284 | 70323.924 | －31415.498 | 8.811 | －276801.952878 |
| C286 | 70332.033 | －31398.152 | 7.308 | －229457.694816 |
| C283 | 70331.232 | －31398.013 | －8.811 | 276647.892543 |
| | | | 倍面積 | 27.324999 |
| | | | 面積 | 13.6624995 |
| | | | 地積 | 13.66 ㎡ |

（多角点座標値）

| 測点 | X | Y |
|---|---|---|
| T2 | 70323.619 | －31418.245 |
| T2－1 | 70287.552 | －31401.560 |

（使用した電子基準点座標値）

| 測点 | X | Y |
|---|---|---|
| 田川 | 71040.832 | －16336.798 |
| 直方 | 82705.194 | －23204.362 |
| 桂川 | 64342.734 | －30107.487 |

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（福岡県土地家屋調査士会）

A4判に縮小

請求番号：8-4

公用

登記年月日：令和5年10月16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6月24日　福岡法務局飯塚支局

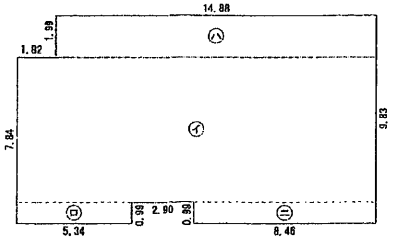
（10枚目）

A4判に縮小

請求番号：8-5

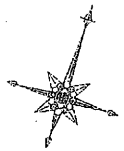
| 家屋番号 | 996番 |
|---|---|
| 建物の所在 | 飯塚市潤野字野添996番地 |

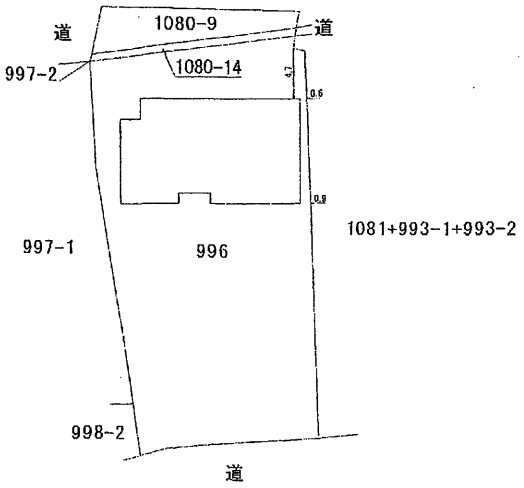
# 建物図面
## 各階平面図




**求積表**

| | | | |
|---|---|---|---|
| (イ) | 16.70 × | 6.85 = | 114.3950 |
| (ロ) | 5.34 × | 0.99 = | 5.2866 |
| (ハ) | 14.88 × | 1.99 = | 29.6112 |
| (ニ) | 8.46 × | 0.99 = | 8.3754 |
| | 計 | | 157.6682 |
| | 床面積 | | 157.66㎡ |



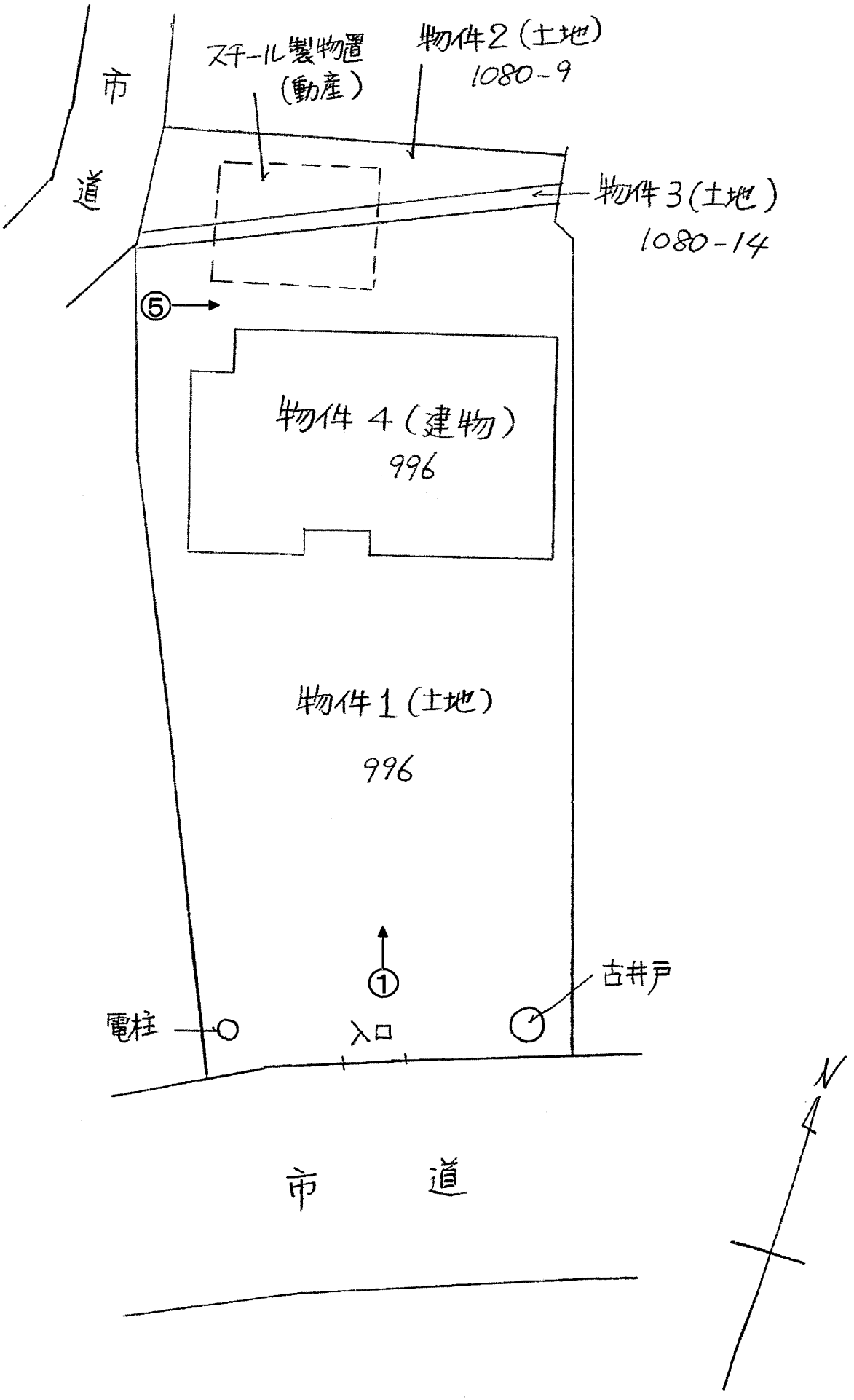



| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

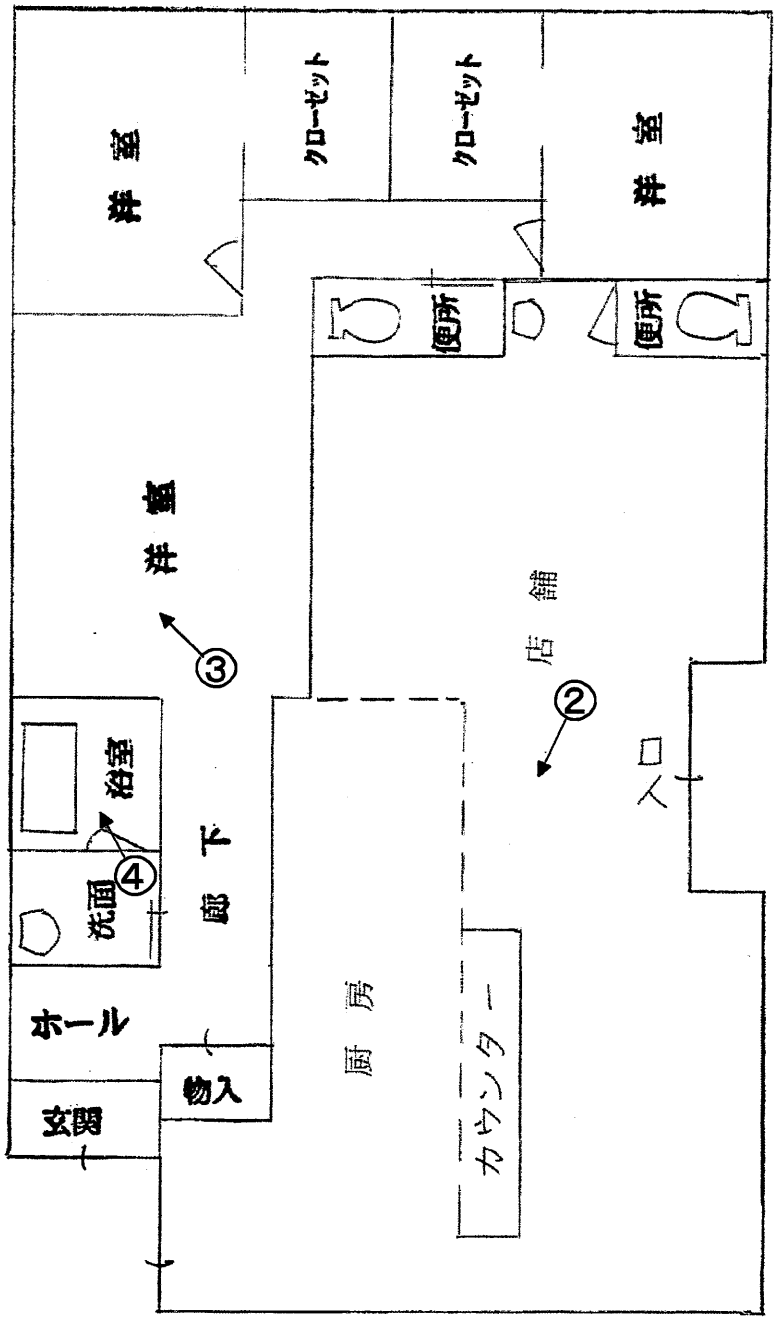
写真撮影位置方向

# 土地建物位置関係図



写真撮影位置方向

# 間取図





No. 1

物件１土地及び物件４建物を撮影



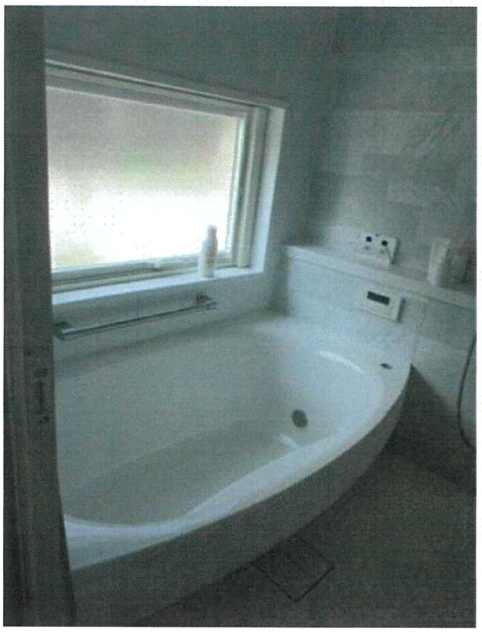
No. 2

物件４建物の室内を撮影



No. 3

物件４建物の室内を撮影



No. 4

物件４建物の室内を撮影



No. 5

物件２，３各土地を撮影

令和８年　　（ケ）第７号
令和８年　７月　８日　現地調査
令和８年　７月２９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　１１，６５０，０００　円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１（土地） | 金　４，５８０，０００　円 |
| 物件２（土地） | 金　　３７０，０００　円 |
| 物件３（土地） | 金　　９０，０００　円 |
| 物件４（建物） | 金　６，６１０，０００　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<br>地番<br>地目<br>地積 | 飯塚市潤野字野添<br>９９６番<br>宅地<br>６９３．３６㎡ | 特記事項のとおり |
| 2 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 飯塚市潤野字野添<br>１０８０番９<br>宅地<br>５５．６７㎡ | 同上 |
| 3 | 所在<br>地番<br>地目<br>地積 | 飯塚市潤野字野添<br>１０８０番１４<br>宅地<br>１３．６６㎡ | 同上 |
| 4 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 飯塚市潤野字野添９９６番地<br>９９６番<br>居宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき平家建<br>１５７．６６㎡ | 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するので、登記地積を採用して評価した。<br>目的外物件として電柱及びスチール製物置（動産）が存する。 |
| ４ | 現況の建物の種類は「店舗・居宅」である。<br><br>物件１～３各土地及び物件４建物の従物等として古井戸が存している。 |

| 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） | ＪＲ九州筑豊本線「飯塚」駅の北西方　約２．７ｋｍ<br>バス停　「東潤野」の西方　約２００ｍ | |
| 付近の状況 | 対象物件の所在する近隣は、飯塚市中心部の西方の潤野地区に形成された地域で、一般住宅のほか店舗併用住宅が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<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>第一種住居地域<br>６０％<br>２００％<br>指定なし<br>特になし |
| 画地条件 | 地積<br>形状<br>間口<br>奥行<br>接道関係<br>その他 | ７６２．６９㎡<br>ほぼ長方形<br>約１７ｍ<br>約４０ｍ<br>中間画地<br>北西側の一部に幅員約４ｍの市道が存しているが、相当低位に当該土地が存するので効用増は認められない。 |
| 接面道路の状況 | 概ね南東側で、幅員約８～１０ｍの市道（建築基準法第４２条１項の道路に該当する。）に等高～やや高位にて接面している。 | |
| 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　あり<br>都市ガス　なし<br>下水道　なし<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はない。 | |

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）不明（昭和４２年以前）<br>令和５年１０月１６日変更、一部取壊し、増築<br>経過年数　約　３年（変更等の後）<br>経済的全耐用年数　約２５年<br>経済的残存耐用年数　約２２年 |
| 仕　　様 | 構　造；　木造平家建<br>屋　根；　合金メッキ鋼板葺<br>外　壁；　モルタル等<br>内　壁；　クロス貼等<br>天　井；　クロス貼等<br>床　；　フローリング、コンクリート等<br>設　備；　電気・プロパンガス、給排水衛生等<br>（主な給排水衛生等）上水道<br>その他；　内部で店舗部分と居宅部分に分かれている。 |
| 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；店舗・居宅<br>間取り；居宅部分は洋室３部屋、浴室、トイレ等 |
| 建物の品等 | 使用資材；普通<br>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 | 上記の通り、現況の用途は「店舗・居宅」であるが、居宅部分に台所は設置されておらず、完全に分割しての使用は不可能である。<br>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 | 26,300 | 0.90 | 693.36 | 0.95 | 15,590,000 |
| 2 | 26,300 | 0.90 | 55.67 | 0.95 | 1,250,000 |
| 3 | 26,300 | 0.90 | 13.66 | 0.95 | 310,000 |
| | | | | 計 | 17,150,000 |

【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－６」の標準価格を規準として査定した。

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

$$29,200\text{円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{112} = 26,300\text{円/㎡}$$

◇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

0.97　×　1.05×　1.10×　1.00　＝　1.12

イ　個　別　格　差　；0.90（規模-10%）

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<br>番号 | 再調達原価<br>（円／㎡）<br>ア | 現況延床<br>面積（㎡）<br>イ | 現価<br>率<br>ウ | 建物の価格<br>（円）<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 120,000 | 157.66 | 0.56 | 10,590,000 |
| | | | 合　計 | 10,590,000 |

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。

$$\text{物件４：} R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.70 \times 0.80 = 0.56$$

| 物件区分<br>項目 | 物件４ | |
|---|---|---|
| Ｒ：残価率 | ５％ | |
| ｎ：経過年数 | 約３年 | |
| Ｎ：経済的全耐用年数 | 約２５年 | |
| ｑ：観察減価法による補正率 | －２０％ | |

＊令和５年１０月１６日の「変更、一部取壊し、増築」で、当該建物は新築に類似する変貌を遂げており、その時点を起点として評価を行っている。ただし、Ｒ及びＮについては限定的なものとしている。

＊観察減価による補正率は、保守管理の状態等に加え、基礎的部分についての老朽化等を考慮し認定した。

## 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 | 15,590,000 | 0.30 | 法定地上権 | 4,680,000 |
| 2 | 1,250,000 | 0.30 | 法定地上権 | 380,000 |
| 3 | 310,000 | 0.30 | 法定地上権 | 90,000 |
| | | | | 5,150,000 |

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 | 15,590,000 | -4,680,000 | | 0.70 | 0.60 | 4,580,000 |
| 2 | 1,250,000 | -380,000 | | 0.70 | 0.60 | 370,000 |
| 3 | 310,000 | -90,000 | | 0.70 | 0.60 | 90,000 |
| 4 | 10,590,000 | +5,150,000 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | 6,610,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 11,650,000 |

ウ　占有減価補正率　：補正の要なし。

エ　市場性修正率　：建物利用の状態、変更等の前の建築年数等を考慮した。

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－６

所　　在：飯塚市枝国字井田浦４０６番３６
価格時点：令和８年１月１日
価　　格：２９，２００円／㎡（対前年変動率６．８％）
地　　積：２８４㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
接面街路：南東側幅員約４．８ｍ舗装市道に接面。
供給処理施設：水道
位　　置：ＪＲ九州筑豊本線「飯塚」駅の概ね北西方、道路距離約 3.5ｋｍ。
用途指定等：第一種中高層住居専用地域（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 | 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 |

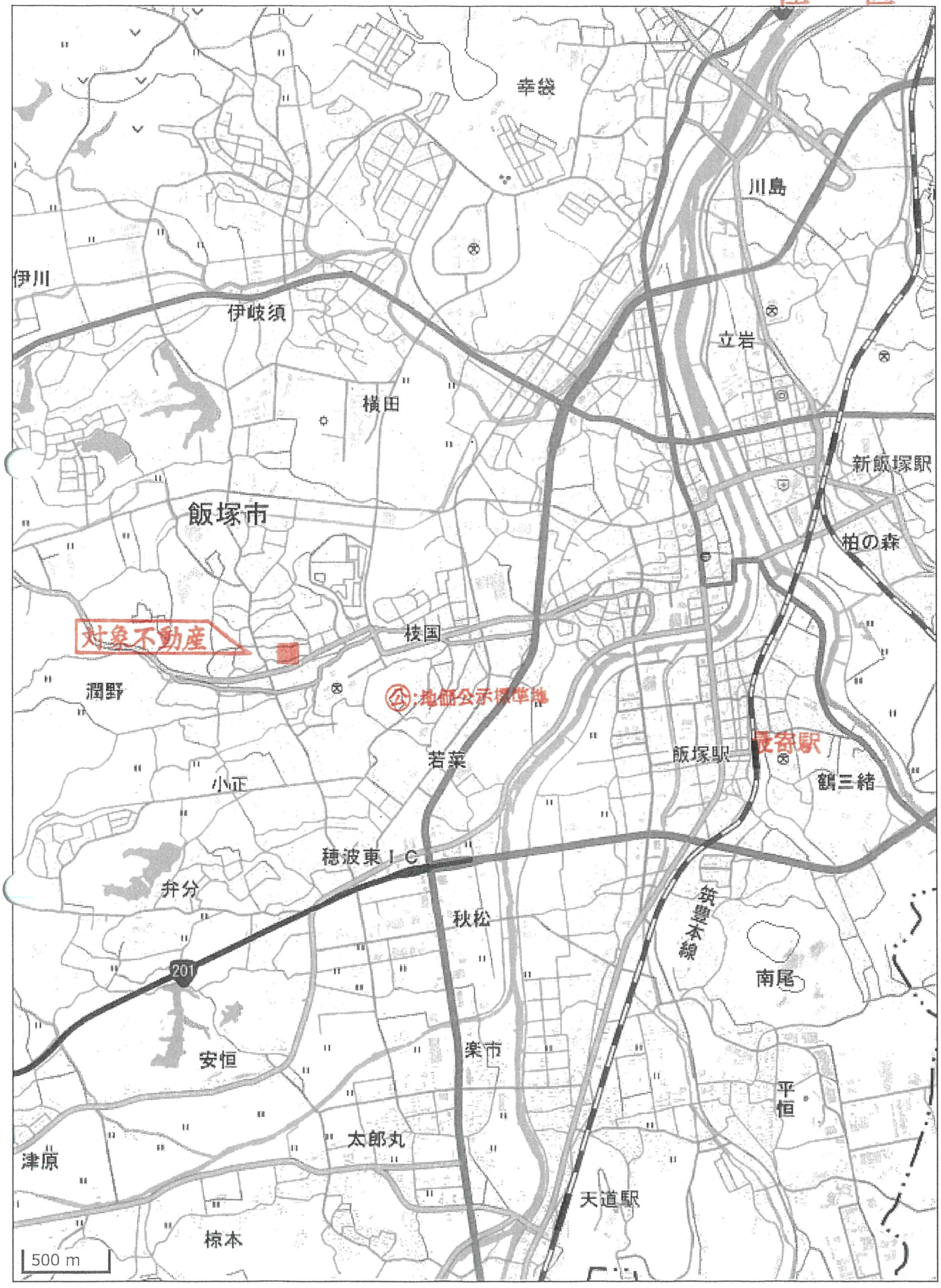
※ＢＩＴ用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照

以　上

付属資料No.1

位置図

地理院地図
GSI Maps

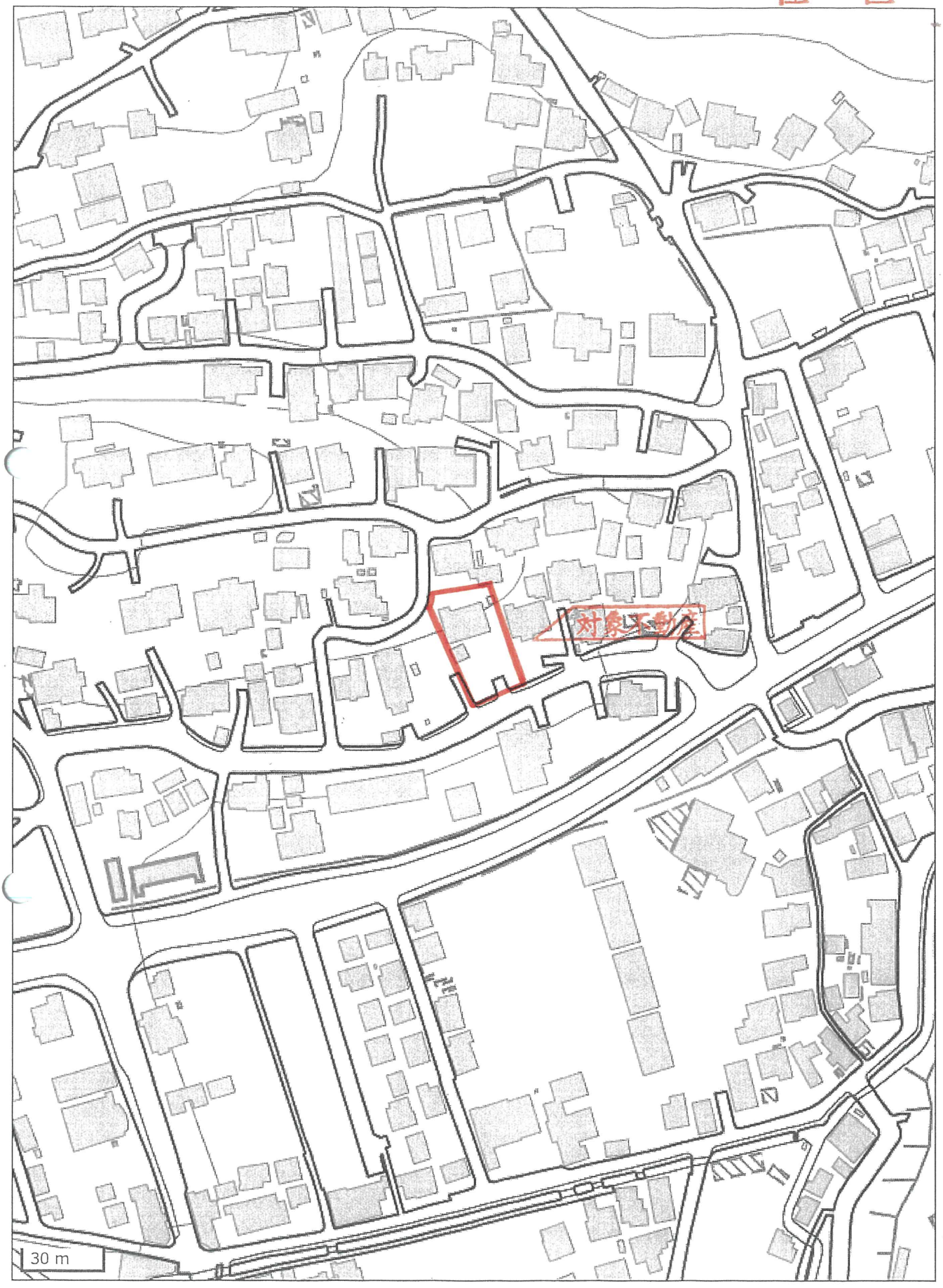



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

付属資料No.2

# 位置図

地理院地図
GSI Maps




「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用