

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 5日

福岡地方裁判所飯塚支部執行係

裁判所書記官 加 治 亮 達

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 7年11月26日から 令和 7年12月 3日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月10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 7年12月24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 7年11月 5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）
1～6	17,470,000 13,976,000	一括	3,494,000	556,863	0
1	910,000				
2	390,000				
3	890,000				
4	3,270,000				
5	1,500,000				
-6	10,510,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 飯塚市東徳前
地 番 128番2
地 目 宅地
地 積 76.56平方メートル
- 2 所 在 飯塚市東徳前
地 番 129番4
地 目 宅地
地 積 32.76平方メートル
- 3 所 在 飯塚市東徳前
地 番 130番
地 目 宅地
地 積 74.90平方メートル
- 4 所 在 飯塚市東徳前
地 番 130番8
地 目 宅地
地 積 273.95平方メートル
- 5 所 在 飯塚市東徳前
地 番 131番3
地 目 宅地
地 積 125.58平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 飯塚市東徳前130番地8、128番地2、129番地4、130番地、131番地3

家屋 番号 130番8

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 231.04平方メートル
2階 250.68平方メートル



物件明細書

令和 7年 9月 3日

福岡地方裁判所飯塚支部執行係

裁判所書記官 加 治 亮 達

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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 ~ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

【物件番号 2、3、5】

各土地の南側隣地との境界が不明確である。

《 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 飯塚市東徳前
地 番 128 番 2
地 目 宅地
地 積 76.56 平方メートル
- 2 所 在 飯塚市東徳前
地 番 129 番 4
地 目 宅地
地 積 32.76 平方メートル
- 3 所 在 飯塚市東徳前
地 番 130 番
地 目 宅地
地 積 74.90 平方メートル
- 4 所 在 飯塚市東徳前
地 番 130 番 8
地 目 宅地
地 積 273.95 平方メートル
- 5 所 在 飯塚市東徳前
地 番 131 番 3
地 目 宅地
地 積 125.58 平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 飯塚市東徳前130番地8、128番地2、129番地4、130番地、131番地3

家屋 番号 130番8

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 231.04平方メートル
2階 250.68平方メートル

令和7年(ケ)第14号
令和7年6月25日受理
令和7年8月20日提出
その1(物件番号1～6)

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 飯塚市東徳前
地 番 128番2
地 目 宅地
地 積 76.56平方メートル

所有者 有限会社セゾン

2 所 在 飯塚市東徳前
地 番 129番4
地 目 宅地
地 積 32.76平方メートル

所有者 有限会社セゾン

3 所 在 飯塚市東徳前
地 番 130番
地 目 宅地
地 積 74.90平方メートル

所有者 有限会社セゾン

4 所 在 飯塚市東徳前
地 番 130番8
地 目 宅地
地 積 273.95平方メートル

所有者 有限会社セゾン

物 件 目 録

5 所 在 飯塚市東徳前

地 番 1 3 1 番 3

地 目 宅地

地 積 1 2 5. 5 8 平方メートル

所有者 有限会社セゾン

6 所 在 飯塚市東徳前 1 3 0 番地 8、1 2 8 番地 2、1 2 9 番地 4、1 3 0 番地、1 3 1 番地 3

家屋 番号 1 3 0 番 8

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 3 1. 0 4 平方メートル
2 階 2 5 0. 6 8 平方メートル

所有者 有限会社セゾン

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	飯塚市東徳前12番37号			
土地	物件1～5			
現況地目	☒ 宅地（物件1～5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図のとおり（物件1～5） ☐ 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上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	☒ 目的外物件として、引き込み柱が存在する			
建物	物件6			
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店舗・居宅(空き家)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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者 A	1 物件 6 建物は、令和 6 年 1 月頃から空き家の状態になっています。 2 物件 6 建物には、特に問題となるような損傷等はありません。なお、物件 6 建物内に残置している動産類は当社の所有になります。 3 物件 1 ～ 5 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 ～ 5 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 ～ 5 各土地は一体として物件 6 建物の敷地として使用されており、現地で各土地の筆界は確認することができない。

2 (形状等)

物件 1 ～ 5 各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。特に、物件 2, 3, 5 各土地の南側の境界線は不明瞭である。

3 (占有状況等)

物件 6 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 3 枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

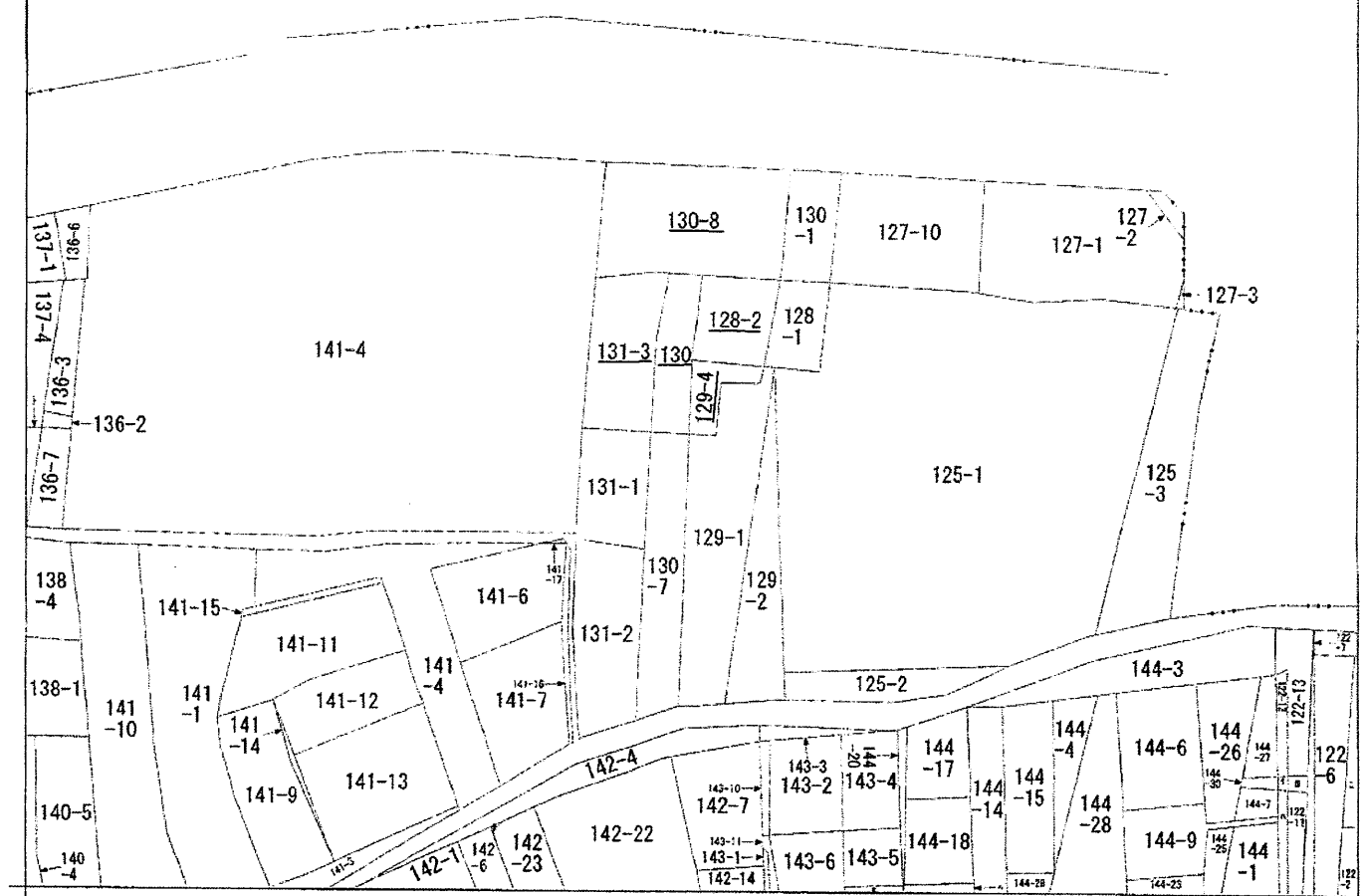
物件 6 建物については、全体的に経年による老朽化が認められ、壁クロス等の汚損が複数箇所に見受けられる。なお、同建物内には、所有者が残置した動産類が多数存在している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

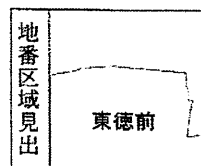
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 6 月 25 日 (水) 10:50 - 11:00	執行官室	建物図面請求
R 7 年 7 月 2 日 (水) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 近隣者から口頭聴取
R 7 年 7 月 9 日 (水) 13:20 - 13:40	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 7 月 16 日 (水) 14:30 - 15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7 年 8 月 8 日 (金) 8:30 - 8:40	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
R 7 年 8 月 13 日 (水) 17:00 - 17:10	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 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, 解錠技術者による解錠を試みたが 解錠することができなかった。 ☒ 令和7年7月16日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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

122-14 122-8 143-7 137-5
122-15 122-9 144-19 142-16



(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	所在	飯塚市東徳前				地番	130番8			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
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7年7月9日
福岡法務局飯塚支局

請求番号：2-3
(1/1)

(7枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成28年4月20日

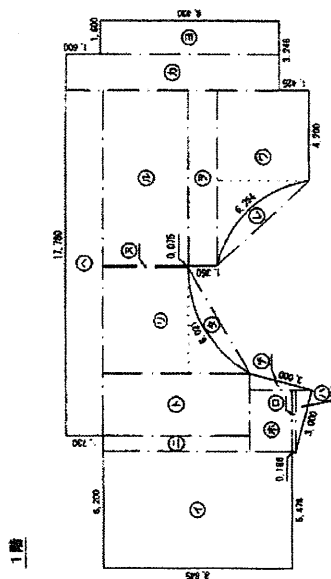
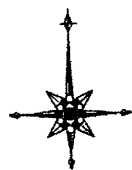
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月9日 福岡法務局飯塚支局

各階平面図

建物図面

①/2

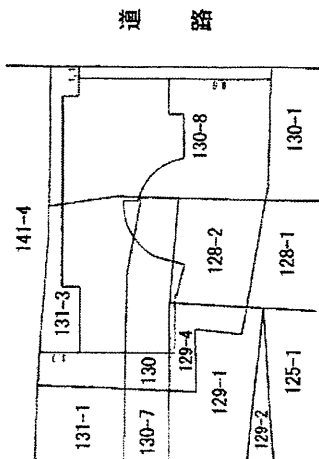
家屋番号	130番8
建物の所在	飯塚市東徳前130番地8、128番地2、129番地4、 130番地、131番地3



表積算

①	5.478	×	8.848	=	48.4528100
②	(2.900+2.882)	×	0.180	=	0.5176000
③	0.770	×	2.900	=	2.2430000
④	0.722	×	6.895	=	4.9781000
⑤	2.852	×	1.950	=	5.6114000
⑥	10.134	×	1.730	=	17.5317200
⑦	2.800	×	6.895	=	19.3060000
⑧	0.770	×	2.900	=	2.2430000
⑨	(4.020+6.895)	×	4.980	=	27.1783500
⑩	0.075	×	4.020	=	0.3015000
⑪	8.178	×	1.350	=	11.0410500
⑫	(4.200+8.178)	×	4.325	=	26.7896875
⑬	1.546	×	10.000	=	15.4600000
⑭	1.500	×	8.400	=	12.6000000
⑮	5.750' × 50' 00" / 360'	=	7.9166667		
⑯	5.750' × 50' 00" / 360'	=	7.9166667		
⑰	5.150' × 50' 35" / 360'	=	7.2049167		
⑱	5.150' × 50' 35" / 360'	=	7.2049167		
計				231.0491163	

式面積 231.04 m²



作成者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/500

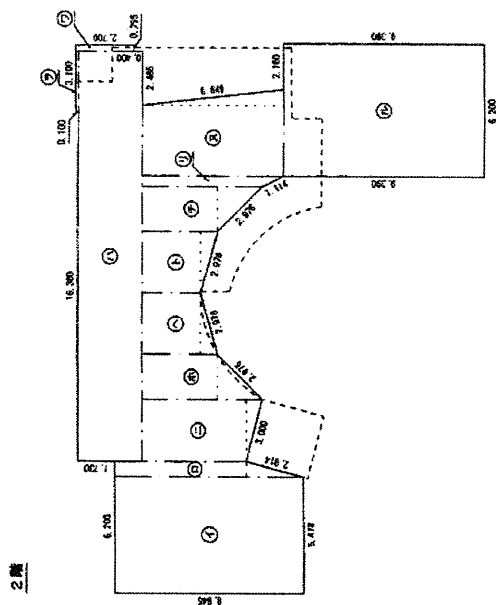
令和7年7月9日

福州法務局飯塚支局

面
圖
物
建

130番8

建築物の所在

[illegible]

床面積 250.68 m

作成者

1/250

五、結語

尺 箱

写真撮影位置方向

土地・建物位置関係図

引き込み柱

物件 5

物件 6

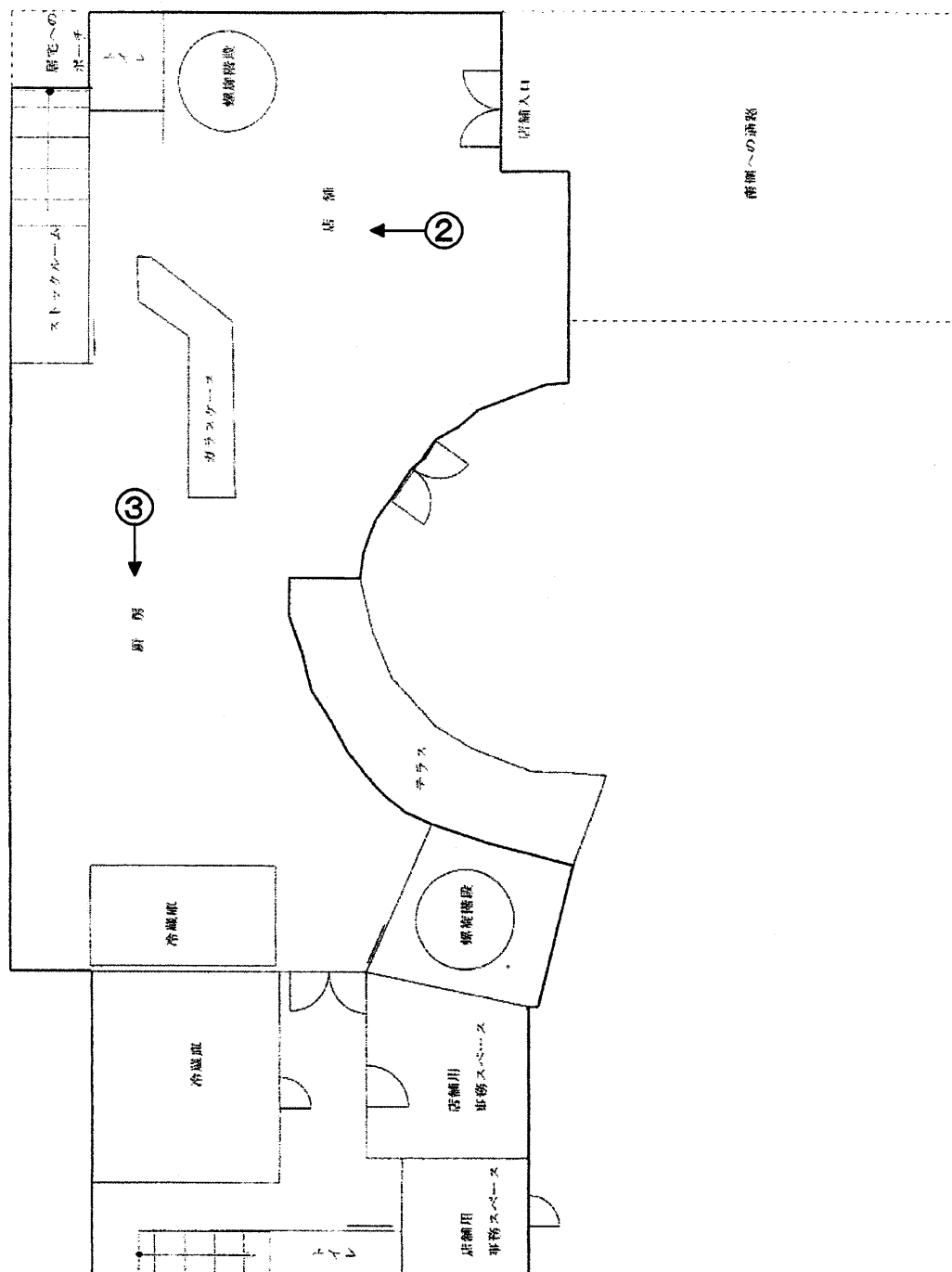
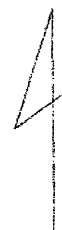
道路側
①

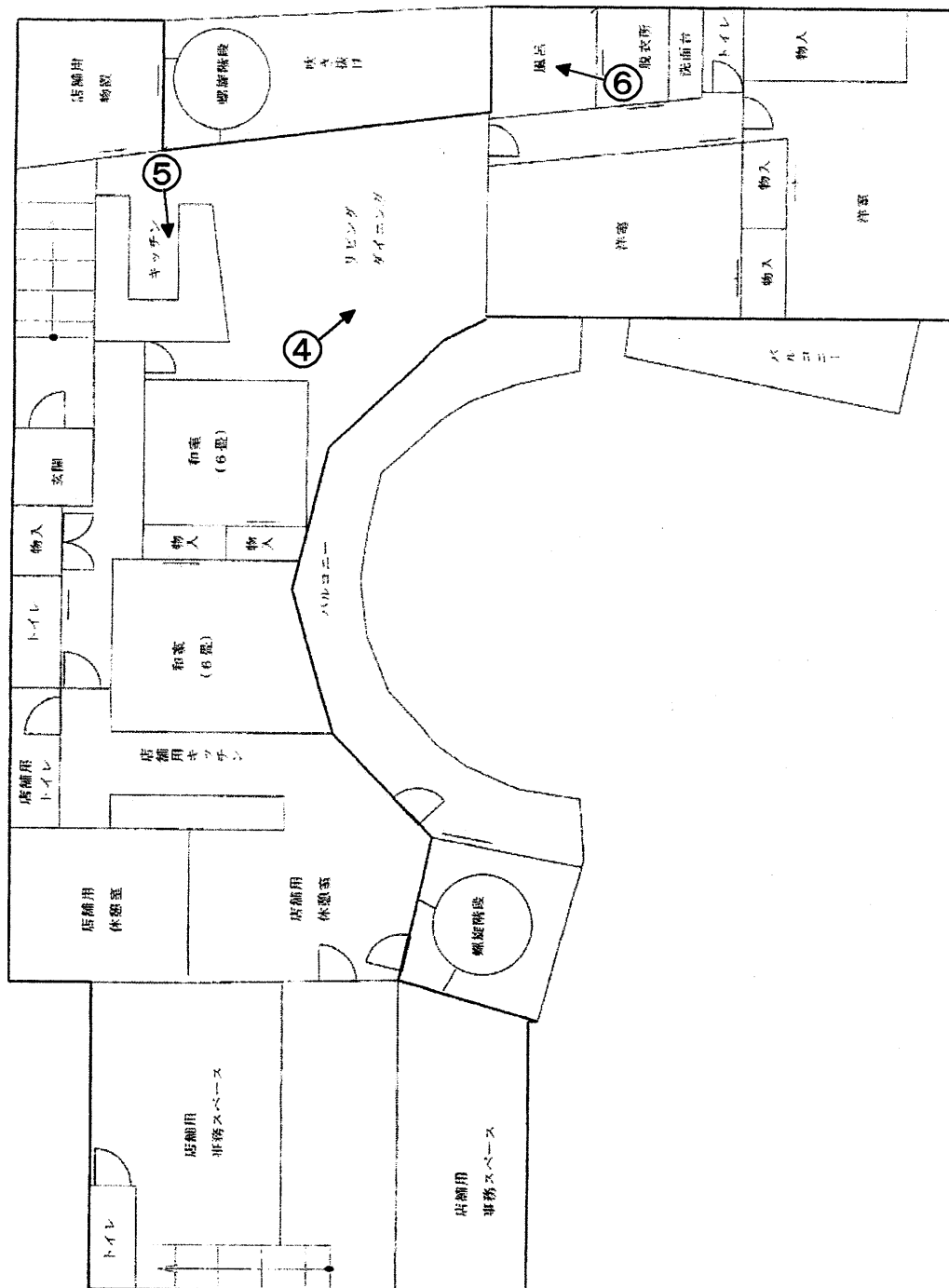
物件 3

物件 1

物件 4

物件 2







No. 1

物件1～5土地及び物件6
建物を撮影



No. 2

物件6建物の室内を撮影



No. 3

物件6建物の室内を撮影



No. 4

物件 6 建物の室内を撮影



No. 5

物件 6 建物の室内を撮影



No. 6

物件 6 建物の室内を撮影

令和7年（ケ）第 14 号
令和7年7月16日現地調査
令和7年8月6日評価
（その1）

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 17,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 910,000 円
物件2 (土地)	金 390,000 円
物件3 (土地)	金 890,000 円
物件4 (土地)	金 3,270,000 円
物件5 (土地)	金 1,500,000 円
物件6 (建物)	金 10,510,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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1～5（土地）の内訳価格は物件6（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6（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	飯塚市東徳前 128 番 2 宅地 76.56 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市東徳前 129 番 4 宅地 32.76 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市東徳前 130 番 宅地 74.90 m ²	同上
4	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市東徳前 130 番 8 宅地 273.95 m ²	同上
5	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市東徳前 131 番 3 宅地 125.58 m ²	同上
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	飯塚市東徳前 130番地8、128番地2、129番地4、 130番地、131番地3 130 番 8 店舗・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 231.04 m ² 2階 250.68 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～5	・地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・引き込み柱が存する。		
6	特に無し。		
住 居 表 示	飯塚市東徳前12番37号		

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1～5一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑豊本線「新飯塚」駅の南西方、約1.3km。 コミュニティバス「徳前」停留所の北東方、約300m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は飯塚市の中央部に存する近隣商業地域である。街路条件、交通・接近条件は良好で、幹線道路に面するため、車両通行量は多い。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	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	無し
	その他の規制	無し
画 地 条 件	地 積	583.75 m ² (登記地積)
	形 状	やや不整形 (別添「公図 (写)」参照。)
	間 口	約21.0m
	奥 行	約30.0m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	無し
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約16m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 : あり 下 水 道 : あり (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。 ・物件2, 3, 5の南側 (目的外土地、129-1, 131-1等) は、アスファルト舗装された駐車場の様に使用されているため、境界が不明確である。 ・南側の目的外土地、129-1, 131-1等が店舗用の駐車場として利用していたようである。物件6の店舗規模は大きく、相当の集客が見込まれるため、店舗として稼働した場合、物件1～5だけでは駐車スペースが不足する可能性がある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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）：平成8年2月29日 新築 経 過 年 数：約 30 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：吹付タイル ほか
店 舗 （ 1 階 ）	天 井：ビニールクロス貼、塗装 ほか 床：コンクリート ほか 内 壁：ビニールクロス貼、塗り壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
居室、店舗用事務スペース等 （ 2 階 ）	天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、畳 ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、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：1階：店舗等、2階：店舗用事務スペース等、居宅 間 取 り：洋菓子等の店舗・事務所・厨房等、4LDK （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	やや劣る （内装の汚れ、摩耗等が観察される。）
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。 ・建物の規模が大きく、用途が特殊であり、第三者が利用する際には、需要者が相当限定される建物である。 ・所有者が残置した動産等が多数存する。

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1～5）

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	42,900	0.88	76.56	0.90	2,600,000
2	42,900	0.88	32.76	0.90	1,110,000
3	42,900	0.88	74.90	0.90	2,540,000
4	42,900	0.88	273.95	0.90	9,310,000
5	42,900	0.88	125.58	0.90	4,270,000

【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5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 42,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.90 & \times & 1.03 & \times & 1.10 & \times & 1.03 & = & 1.05 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{規模過大} & & \text{形状} & & & & \text{個別格差} \\ & & 0.90 & \times & 0.98 & & & = & 0.88 \end{array}$$

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。本件では、土地価格、建物解体で発生する費用、建物を解体する可能性等を勘案して査定した。

(2) 建物価格（物件6）

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
6	200,000	481.72	0.13	12,520,000
			合計	12,520,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

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。

$$\text{物件 6: } R \times \left(1 \pm \frac{n}{N} q \right) = 0.14 \times 0.90 = 0.13$$

項 目	物件区分 物件 6
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約30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	-10%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	2,600,000	0.35	法定地上権	910,000
2	1,110,000	0.35	法定地上権	390,000
3	2,540,000	0.35	法定地上権	890,000
4	9,310,000	0.35	法定地上権	3,260,000
5	4,270,000	0.35	法定地上権	1,490,000
計				6,940,000

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35%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	2,600,000	－ 910,000		0.90	0.60	910,000
2	1,110,000	－ 390,000		0.90	0.60	390,000
3	2,540,000	－ 890,000		0.90	0.60	890,000
4	9,310,000	－ 3,260,000		0.90	0.60	3,270,000
5	4,270,000	－ 1,490,000		0.90	0.60	1,500,000
6	12,520,000	＋ 6,940,000	1.00	0.90	0.60	10,510,000
一 括 価 格 (合 計)						17,470,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 建物内の残置物、建物用途が特殊で市場性が低い事等を勘案した。

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

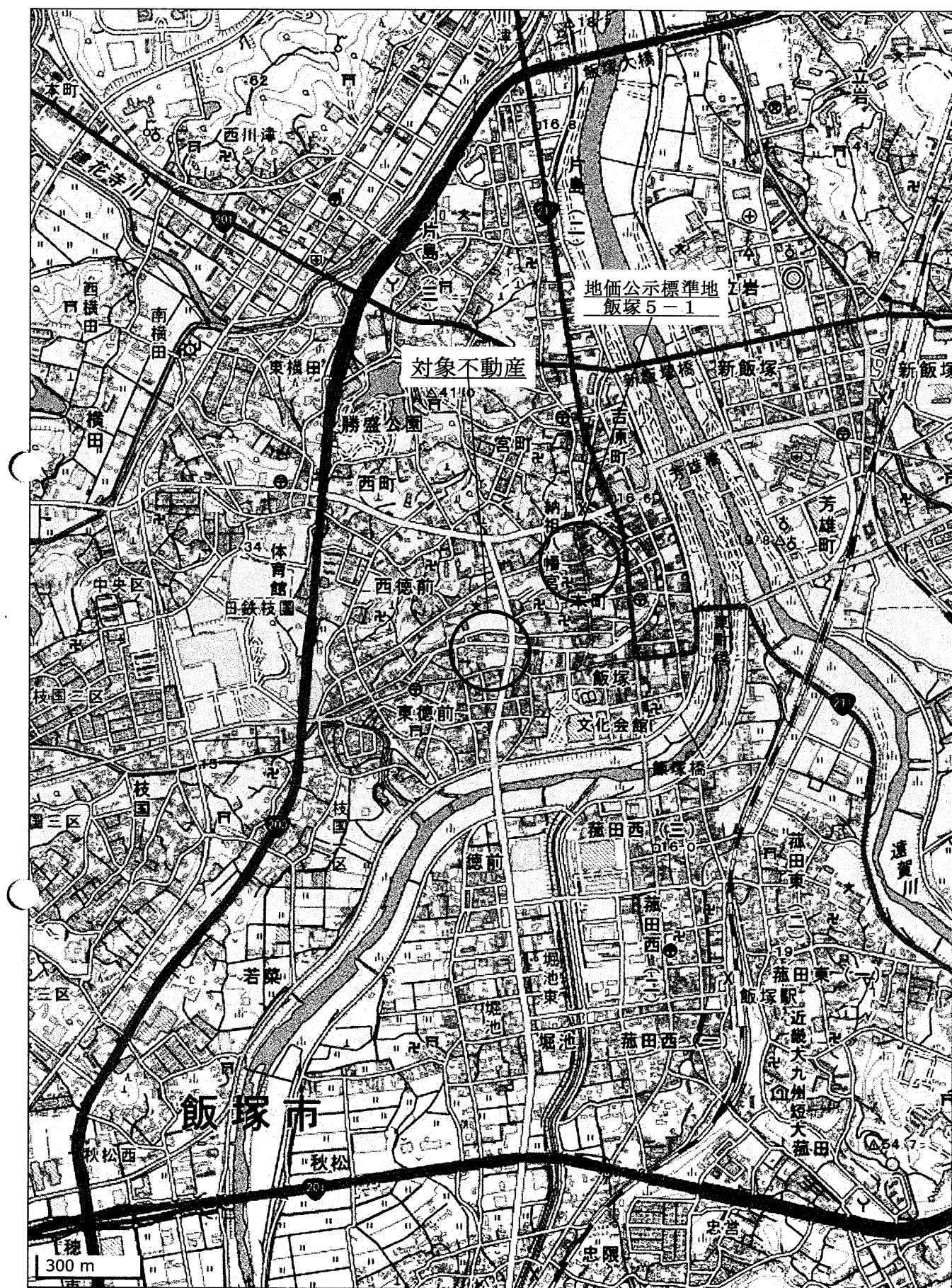
地 価 公 示 価 格 : 公示地「飯塚5-1」
所 在 : 飯塚市本町1098番2
住 居 表 示 : 本町15-2
価 格 : 45,000 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 204 ㎡
地 域 の 概 要 : 小売店舗、専門店等が建ち並ぶ既成商業地域
接 面 街 路 : 東 側 幅員約 6.0m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R 筑豊本線「新飯塚」駅の南西方、道路距離1.2km。
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 400%)
準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図(写)	2 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	2 葉
6 現況写真	2 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

