

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, 2, 4	1, 560, 000 1, 248, 000	一括	312, 000	19, 265	0
1	240, 000				
2	700, 000				
4	620, 000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 飯塚市鯉田字畝割
地 番 7 6 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 8 9 平方メートル
- 2 所 在 飯塚市鯉田字畝割
地 番 7 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 1 . 6 7 平方メートル
- 4 所 在 飯塚市鯉田字畝割 7 6 7 番地 1
家屋 番号 7 6 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 5 5 . 8 0 平方メートル
2 階 2 9 . 1 4 平方メートル
(現況)
種 類 デイクアセンター
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造ビニール板ぶき平家建
床 面 積 約 1 5 平方メートル

職権により売却基準価額変更

決定年月日	令和7年9月4日
-------	----------

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1,2,4	2,230,000	1,560,000	一括
1	340,000	240,000	
2	1,000,000	700,000	
4	890,000	620,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 6月26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、2、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、2、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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号766番1）の登記が存在する。

《 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 飯塚市鯉田字畝割
 地 番 7 6 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 8 9 平方メートル

- 2 所 在 飯塚市鯉田字畝割
 地 番 7 6 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 9 1 . 6 7 平方メートル

- 4 所 在 飯塚市鯉田字畝割 7 6 7 番地 1
 家屋 番号 7 6 7 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 5 5 . 8 0 平方メートル
 2 階 2 9 . 1 4 平方メートル
 (現況)
 種 類 デイクアセンター
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 木造ビニール板ぶき平家建
 床 面 積 約 1 5 平方メートル



令和7年(ケ)第8号
令和7年4月23日受理
令和7年6月11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 | 飯塚市鯉田字畝割 |
| | 地 番 | 7 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 飯塚市鯉田字畝割 |
| | 地 番 | 7 6 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 1. 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 飯塚市鯉田字畝割 7 6 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 6 6 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3. 2 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 飯塚市鯉田字畝割 7 6 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 6 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 5. 8 0 平方メートル
2 階 2 9. 1 4 平方メートル |

C

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			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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、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3（滅失）			
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			
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			
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	1 物件4建物は、令和6年10月から空き家の状態にしており、誰かに貸したりはしていません。従前は、デイサービス施設等のデイケアセンターとして使用していました。 2 物件4建物は、築後相当な年数が経過していると思われますが、特に大きな損傷等はありません。なお、同建物は、前所有者がリフォームしたものを購入したもので、特に改装等はしないでそのまま使用していました。 3 物件3建物は、平成26年頃、白アリ被害により朽腐したため全部取り壊して撤去しましたが、滅失登記はしていません。その跡地に、平成26年頃に現在の倉庫を建てたのですが、これも登記はしていません。 4 物件2土地内にあるポールも前所有者から引き継いだもので、外灯の支柱に使われていたと思われます。 5 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(761番2)に接道している。

なお, 物件1, 2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各土地には, 現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近には, コンクリートブロック等が存在し, 現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

3 (占有状況等)

物件4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)

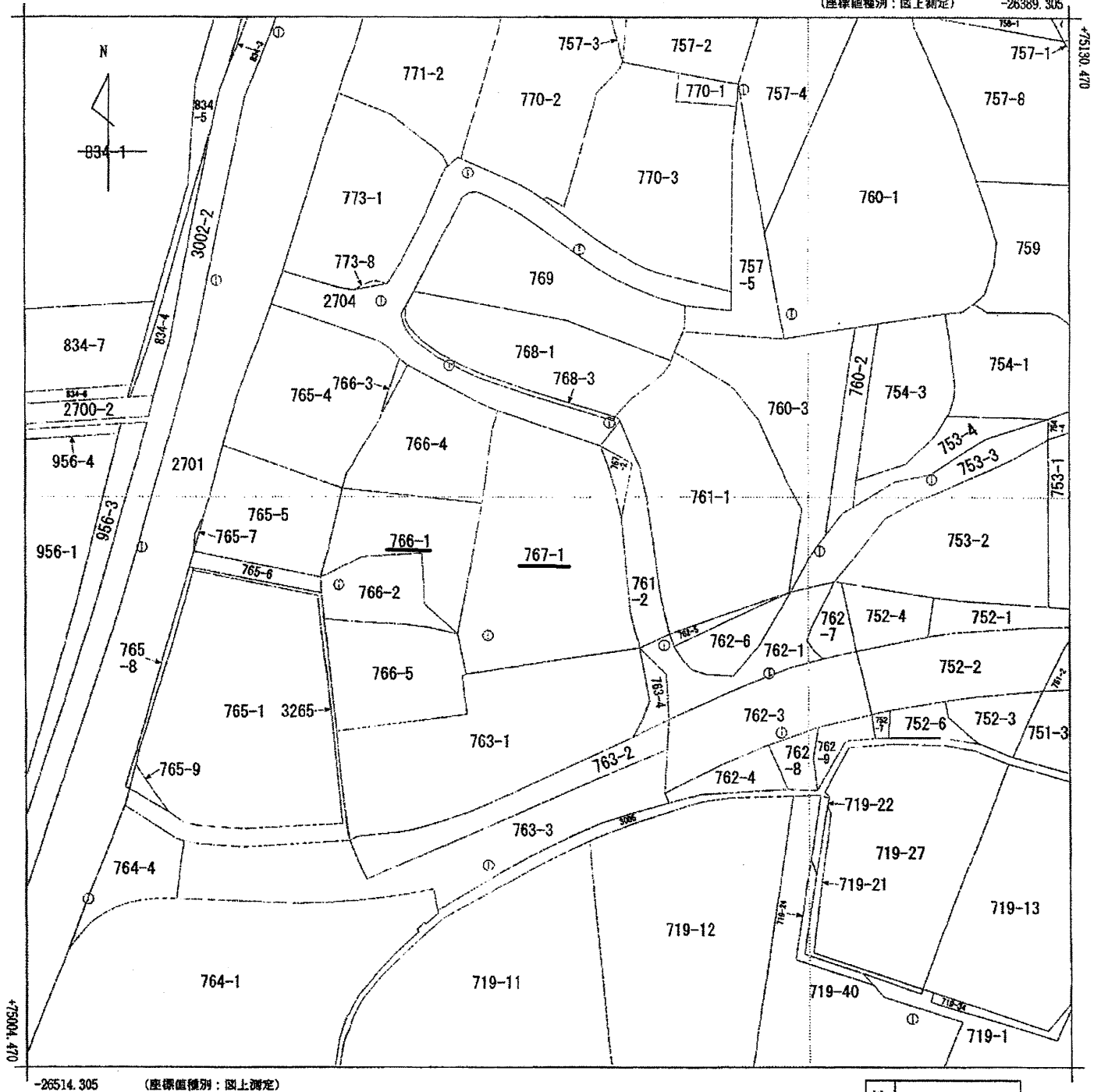
物件4建物については, 関係人の陳述のとおり全体的に経年による老朽化が認められるものの特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

なお, 物件3建物については, 滅失して現存しない。

(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 7 年 4 月 23 日 (水) 11:10 - 11:20	執行官室	建物図面請求
R 7 年 4 月 23 日 (水) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 5 月 7 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(使用中)
R 7 年 5 月 21 日 (水) 14:20 - 14:40	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 5 月 21 日 (水) 15:00 - 15:30	執行官室	占有状況等について所有者から電話聴取
R 7 年 5 月 28 日 (水) 12:50 - 13:40	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7年5月28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。



-26514.305

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 鮫田

請求部	所在	飯塚市鮫田字畝割				地番	767番1		
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4年10月			備付年月日(原図)	平成17年12月14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7年5月21日
 福岡法務局飯塚支局

請求番号：2-1
 (1/1)

(7枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成23年11月8日

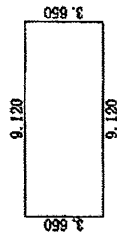
公用

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7年5月21日 福岡法務局熊鷹支局

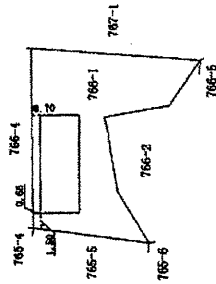
各階平面図

建物図面

家屋番号	766番1
建物の所在	飯塚市鉢田字畝割766番地1



$$\begin{aligned} \text{求積数} &= 9.120 \times 3.650 = 33.283000 \\ \text{合計} &33.283000 \\ \text{床面積} &33.28 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

甲附人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

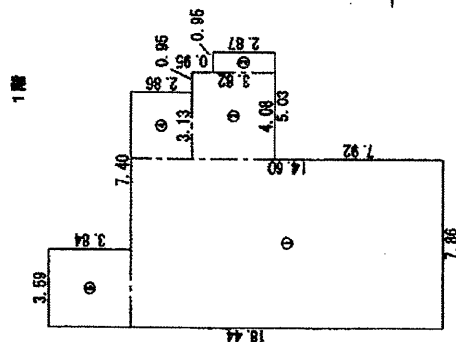
登記年月日：平成23年9月7日

公用

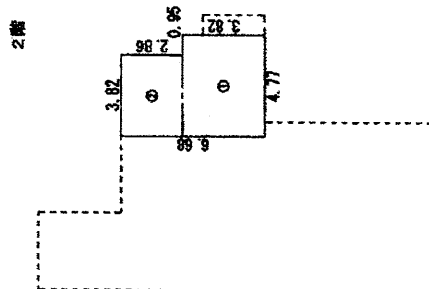
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月21日 福岡法務局 戸籍支局

各階平面図 建物図面

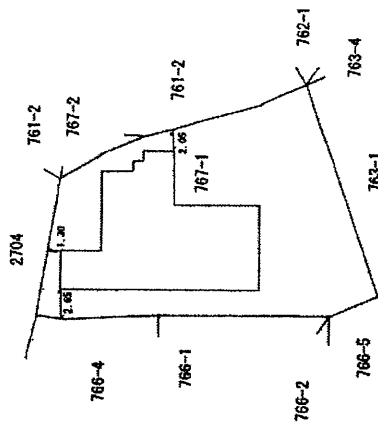
家屋番号	767番1
建物の所在	飯塚市総田字敷新767番地1



求積表		
①	7.86×14.60	$= 114.7560$
②	4.08×3.82	$= 15.5856$
③	0.95×2.87	$= 2.7265$
④	3.13×2.86	$= 8.9518$
⑤	3.59×3.84	$= 13.7856$
合計		155.8055
床面積		155.80 m ²



求積表		
①	4.77×3.82	$= 18.2214$
②	3.82×2.86	$= 10.9252$
合計		29.1466
床面積		29.14 m ²

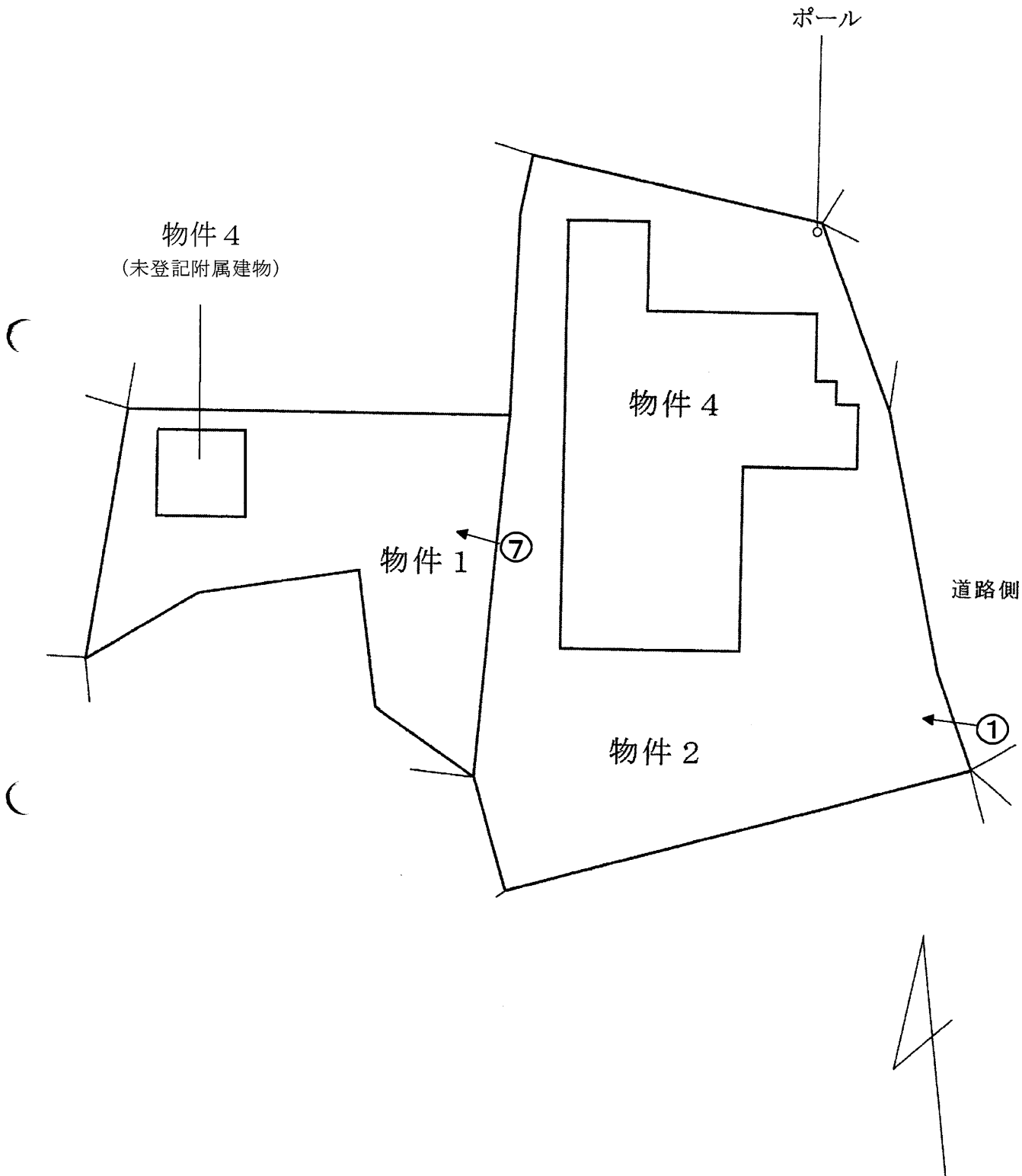


作業者	250	500
申請人		
縮尺		

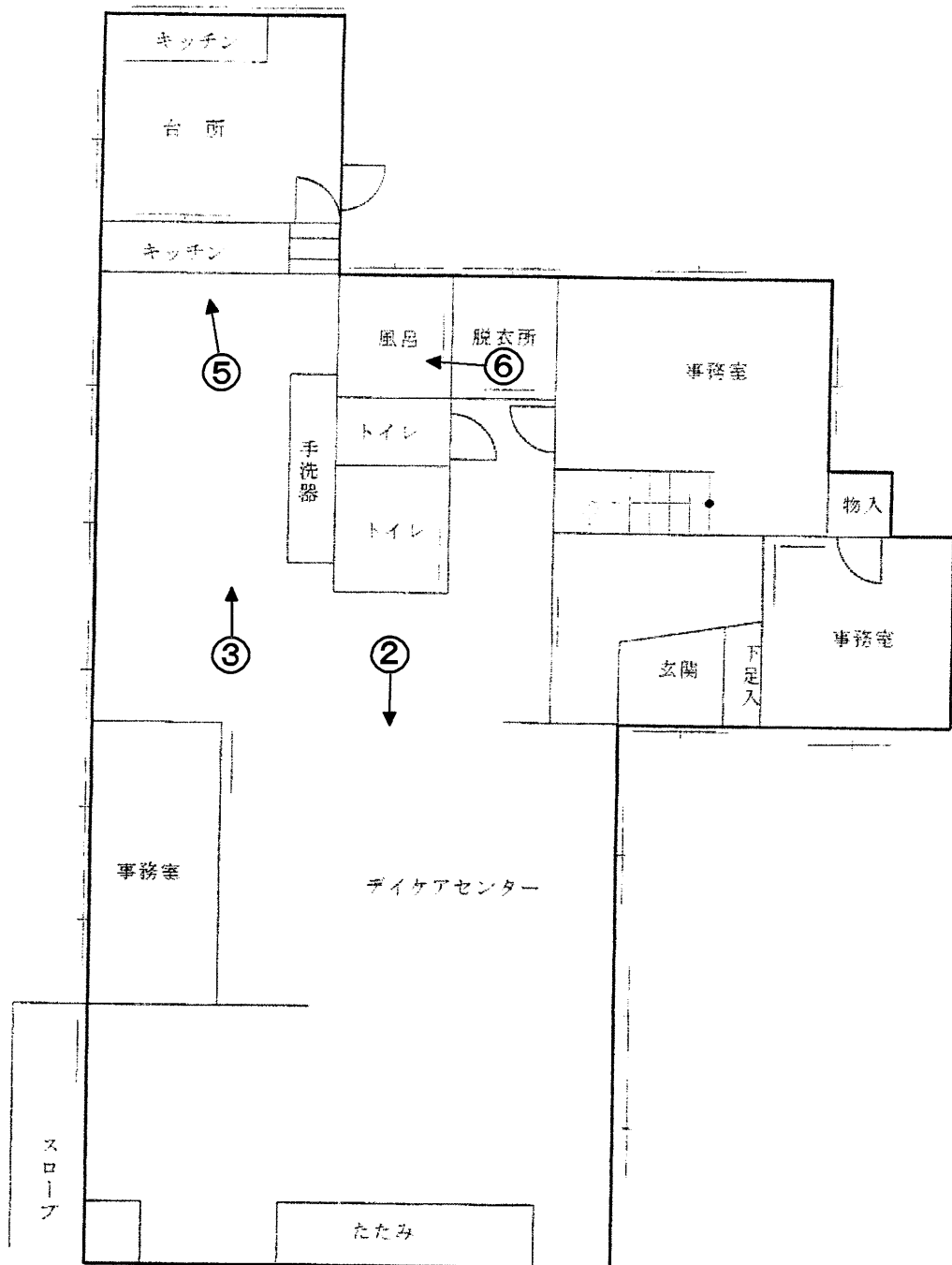
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

土地・建物位置関係図

写真撮影位置方向



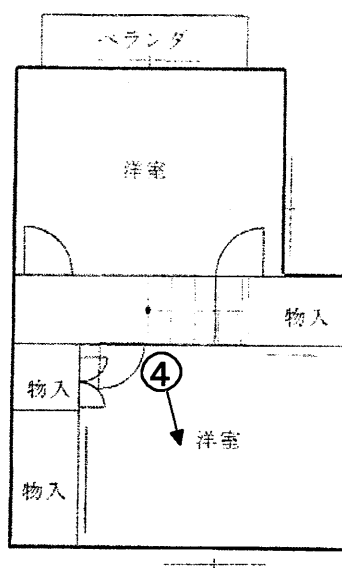
【1階】



【物件4】

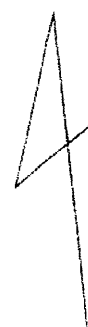
↑ 写真撮影位置方向

間 取 図



【 2 階 】

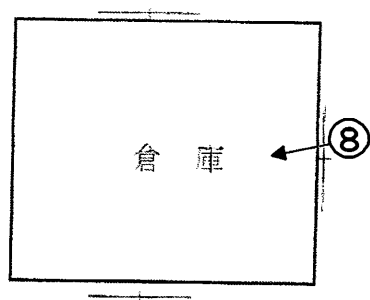
0.95
↔



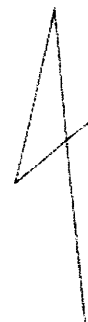
【 物件 4 】

間 取 図

↑ 写真撮影位置方向



【 1 階 】



【未登記附属建物】



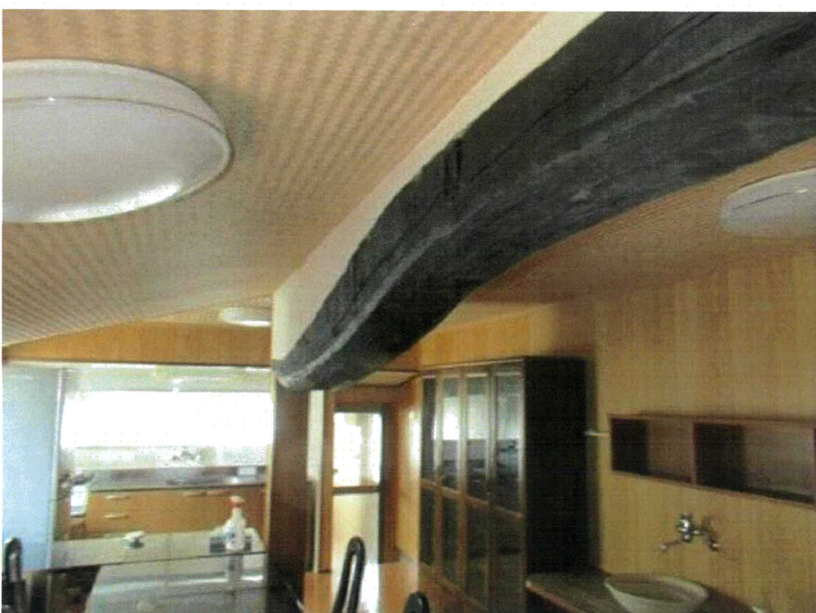
No. 1

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



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

未登記附属建物(倉庫)を撮影



No. 8

未登記附属建物(倉庫)の内部
を撮影

令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 5 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 月 4 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 2,230,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 340,000 円
物件2（土地）	金 1,000,000 円
物件4（建物）	金 890,000 円

- ① 一括価格は、物件1, 2, 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の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	飯塚市鯉田字畝割 766 番 1 宅地 165.89 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	飯塚市鯉田字畝割 767 番 1 宅地 491.67 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	飯塚市鯉田字畝割 766番地1 766 番 1 倉庫 木造セメントかわらぶき平家建 33.28 m ²	滅失
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物：未登記) 種 類 構 造 床 面 積	飯塚市鯉田字畝割 767番地1 767 番 1 居宅 木造セメントかわらぶき2階建 1階 155.80 m ² 2階 29.14 m ² 倉庫 木造ビニール板ぶき平家建 約 15 m ²	ダイケアセンター
番号	特 記 事 項		
1・2	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。 ・従物等として、ポールが存する。		
3・4	・物件3は取り壊し済み。 ・物件4に未登記附属建物が存する。		
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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R筑豊本線「鯉田」駅の北東方、約1.5km。 西鉄バス「石丸団地」停留所の南東方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は飯塚市の北東部に存する住宅地域である。県道背後に存する住宅地域であるが、既存の集落的な地域であることから、街路及び画地配置は雑然としている。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	非線引き都市計画区域
	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	657.56 m ² (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図 (写)」参照。)
	間 口	約25.0m
	奥 行	約21.0m
	接 道 関 係	準角地
	そ の 他	無し
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約3.8mの舗装市道と等高～1.3m程度高位に、北東側で幅員約3.8mの舗装市道と1.3～1.6m程度高位に接面 (建築基準法第42条第2項の道路に該当)。等高部分は約5m程度であるが、やや急こう配である。	
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 ガス配管 : なし 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。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：新築年月日不詳 経 過 年 数： - 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数： -
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：セメントかわらぶき 外 壁：リシン吹き付け ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：畳、板張り ほか 内 壁：ビニールクロス貼、塗り壁 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）	主である建物は、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。未登記附属建物は、現況床面積を採用した。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：デイケアセンター 間 取 り： - （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る （内外装の汚れ、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。 ・購入した平成23年以前に前所有者が上記用途にリフォームしていたとの事である。但し、相当古い家であるため、梁の位置が低く、市道からの傾斜が急であるため、新たな許認可は難しいかもしれないとの事である。従って、現用途での継続使用は困難であると判断した。但し、内装や設備は、リフォーム後10年程度と推定されるため、比較的良好である。 ・目的物件に記載の、未登記附属建物が存する。平成26年頃の新築との事である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（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	10,000	0.81	165.89	1.00	1,340,000
2	10,000	0.81	491.67	1.00	3,980,000

【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：基準地「飯塚（県）－20」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,300\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 10,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.07 & \times & 0.95 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.02 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{規模過大} & & \text{準角地} & & \text{高低差} & & \text{形状} & & \text{個別格差} \\ & & 0.90 & \times & 1.02 & \times & 0.98 & \times & 0.90 & = & 0.81 \end{array}$$

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4）

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
4	110,000	184.94	0.03	610,000
未登記 附属建 物	30,000	約 15	0.57	260,000
			合計	870,000

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：（査定法及び定額法）

物件4（主である建物）は、建築後に相当な年数を経過し、経済的全耐用年数はすでに満了している。デイケアセンターで利用され、再利用のためには、リフォーム等を要する。従って、市場性価値は殆ど存しないが、建物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3%を持って、建物の価格とした。

未登記附属建物： $\{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q)$

$$= 0.57 \times 1.00 = 0.57$$

項 目	物件区分 未登記附属建物
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約12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	0%

* 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	1,340,000	0.30	法定地上権	400,000
2	3,980,000	0.30	法定地上権	1,190,000
計				1,590,000

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	1,340,000	－ 400,000		0.60	0.60	340,000
2	3,980,000	－ 1,190,000		0.60	0.60	1,000,000
4	870,000	＋ 1,590,000	1.00	0.60	0.60	890,000
一 括 価 格 (合 計)						2,230,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 対象不動産は集落的要素が有る住宅地域で外部からの流入は少なく、長期にわたる市場滞留期間を前提として成立している。また、建物を再利用するためには大規模リフォームを要する可能性が高いことから、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

基準地標準価格：基準地「飯塚（県）－20」

所在：飯塚市勢田字小谷996番7

住居表示：－

価格：10,300 円/㎡（対前年変動率 -1.0%）

価格時点：令和6年7月1日

地積：508 ㎡

地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

接面街路：南側幅員約12.0m市道

供給処理施設：水道、下水

位置：JR筑豊本線「小竹」駅の南東方、道路距離3.0km。

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 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

（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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

