令和　８年（ケ）第　　９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 令和　８年１２月　２日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前１０時００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１２月２３日　午前　９時５０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） 買受可能価額（円）	一括 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）
1～5	4,750,000 3,800,000	一括	950,000	193,114	0
1	20,000				
2	1,300,000				
3	1,350,000				
4	110,000				
5	1,970,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　嘉麻市下山田字少田

　　地　　番　１１７番１９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１４．９０平方メートル

２　所　　在　嘉麻市下山田字少田

　　地　　番　１１８番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９９３．２４平方メートル

３　所　　在　嘉麻市下山田字少田

　　地　　番　１１９番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０３５．１３平方メートル

４　所　　在　嘉麻市下山田字少田

　　地　　番　１２０番１０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８３．１１平方メートル

５　所　　在　嘉麻市下山田字少田　１１９番地５、１１７番地１９、１１８番地４

　　家屋　番号　１１９番５

　　種　　類　居宅

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　２８９．０８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　車庫

構　　造　　ブロック造陸屋根平家建

床　面　積　　３８．８１平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　１５．４０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　9号

物　件　明　細　書

令和　8年10月14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1～5】
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1～5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　嘉麻市下山田字少田
　　地　　番　１１７番１９
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１４．９０平方メートル

２　所　　在　嘉麻市下山田字少田
　　地　　番　１１８番４
　　地　　目　宅地
　　地　　積　９９３．２４平方メートル

３　所　　在　嘉麻市下山田字少田
　　地　　番　１１９番５
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１０３５．１３平方メートル

４　所　　在　嘉麻市下山田字少田
　　地　　番　１２０番１０
　　地　　目　宅地
　　地　　積　８３．１１平方メートル

５　所　　在　嘉麻市下山田字少田　１１９番地５、１１７番地１９、１１８番地４
　　家屋　番号　１１９番５
　　種　　類　居宅

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　２８９．０８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　車庫

構　　造　　ブロック造陸屋根平家建

床　面　積　　３８．８１平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　１５．４０平方メートル

令和８年(ケ)第９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　　9号

物　件　目　録

1　所　　在　嘉麻市下山田字少田

　　地　　番　１１７番１９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１４．９０平方メートル

2　所　　在　嘉麻市下山田字少田

　　地　　番　１１８番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９９３．２４平方メートル

3　所　　在　嘉麻市下山田字少田

　　地　　番　１１９番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０３５．１３平方メートル

4　所　　在　嘉麻市下山田字少田

　　地　　番　１２０番１０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８３．１１平方メートル

5　所　　在　嘉麻市下山田字少田　１１９番地５、１１７番地１９、１１８番地４

　　家屋　番号　１１９番５

　　種　　類　居宅

令和　8年（ケ）第　　9号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　２８９．０８平方メートル

(附属建物)

符　　号　　1

種　　類　　車庫

構　　造　　ブロック造陸屋根平家建

床　面　積　　３８．８１平方メートル

符　　号　　2

種　　類　　物置

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　１５．４０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１～４
現況地目	■宅地（物件１～４）　□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 □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	
建物	物件５
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が異なる（□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	1　物件５建物（主たる建物）及び附属建物は，令和７年６月頃から空き家の状態になっており，誰かに貸したりはしていません。なお，私は，現在破産手続中ですが，まだ破産管財人は選任されていません。 2　物件４建物（主たる建物）及び附属建物は，全体的に老朽化しており，雨もりが複数箇所であります。また，風呂とトイレは，リフォームの途中になっていると思います。なお，附属建物符号１は車庫として，同符号２は物置として使用していました。 3　物件１～４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１～４各土地は，公図のとおり，公道（公図上の表記は「道」等）に接道している。

なお，物件１～４各土地は一体として物件５建物（主たる建物）及び各附属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１～４各土地と隣地との境界と思われる付近には，コンクリートブロック塀，石積み擁壁等が存在する。それぞれひび割れ等が存在し，建物再建築の際に支障になる可能性がある。ただし，物件１～４各土地は全体に草木が生い茂っているため隅々の確認はできなかった。

３（占有状況等）

物件５建物（主たる建物）及び各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３枚目記載のとおりと認めた。

４（損傷等）

物件５建物（主たる建物）及び各附属建物については，関係人の陳述のほか，全体的に経年に伴う老朽化が認められ，床や壁クロス等の損傷が複数箇所に見受けられた。特に，和室（１０畳）の奥には大きな雨もり箇所が存在する。また，風呂の浴槽及び便器（一部）はリフォーム中のため現状では利用できない。

５（目的外物件等）

物件２土地につき，目的外物件として引き込み柱が存在する。

（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） 11:30 - 11:40	執行官室	建物図面請求
R　8 年　6 月 24 日（水） 10:00 - 10:20	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 24 日（水） 11:20 - 11:40	物件所在地	現地特定，写真撮影
R　8 年　6 月 24 日（水） 12:30 - 13:00	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　7 月 8 日（水） 10:00 - 11:00	物件所在地	立入調査，写真撮影

（特 記 事 項）

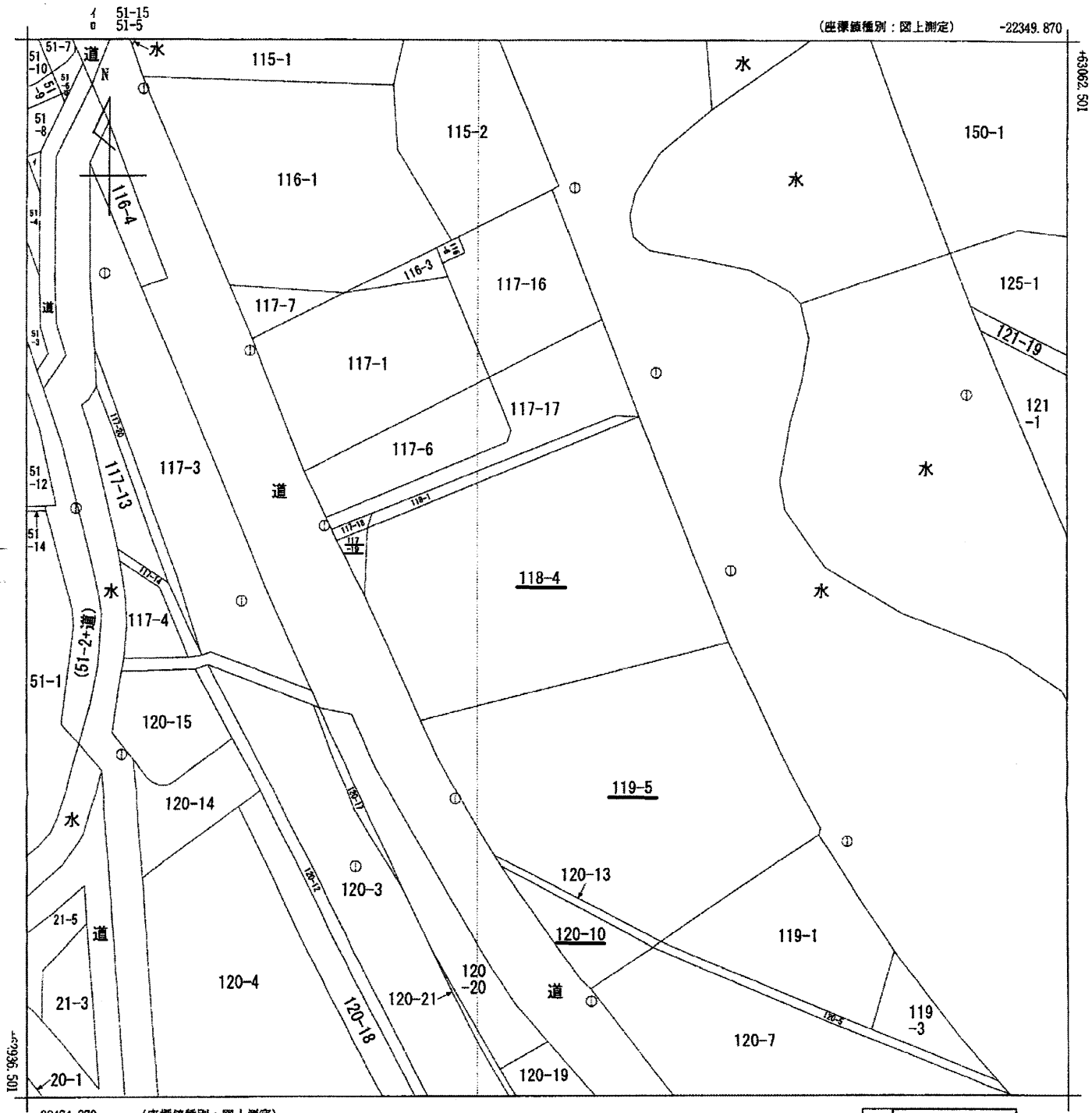
□　令和　　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和8年7月8日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ａを立ち会わせ，所有者から借用した鍵で解錠し，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	嘉麻市下山田字少田				地番	118番4		
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1年2月			備付年月日(原図)		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：6-1
(1/1)

[redacted]

A４判に縮小　公用

公用

登記年月日：昭和54年4月26日

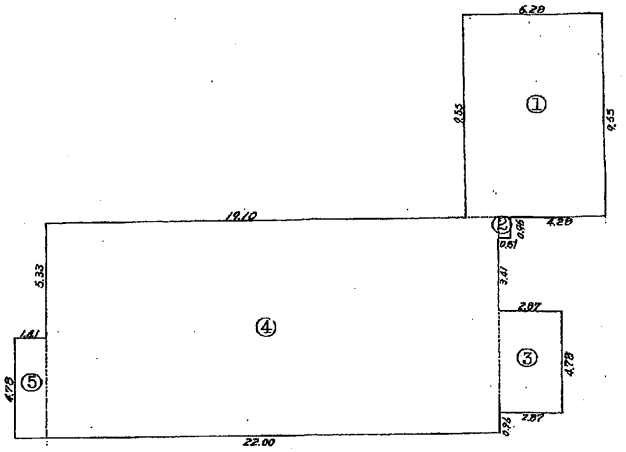
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月24日　福岡法務局飯塚支局

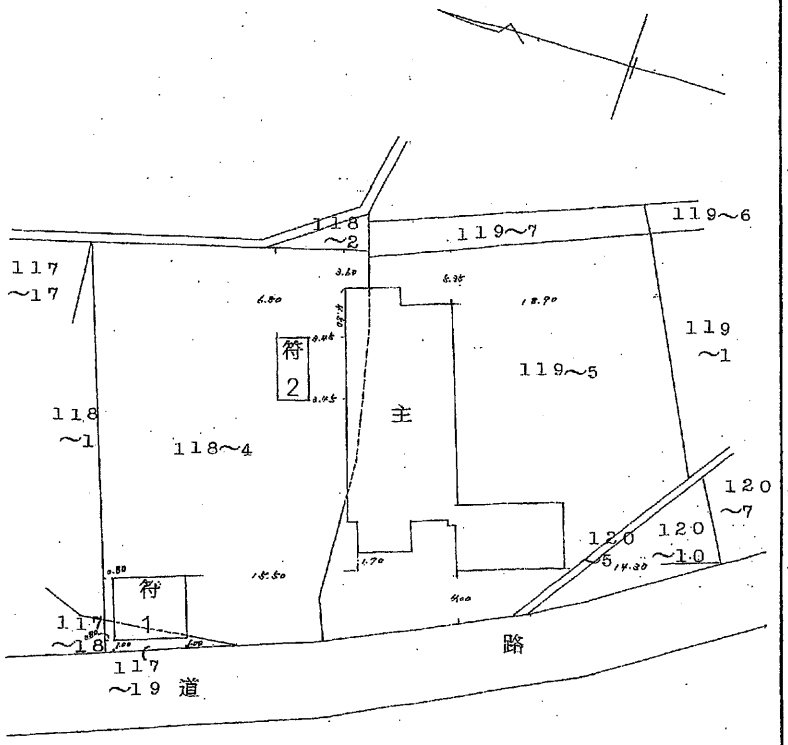
(8枚目)

S54.4.26　# 各階平面図　731008

家屋番号	119 番 5
建物の所在	~~山田市大字~~下山田字少田 119番地5・117番地19 福岡県嘉麻市 118番地4

建物図面
各階平面図
1/2





床面積計算表

①	9m55 × 6m28	=	59㎡9740
②	0m96 × 0m51	=	0㎡4896
③	4m78 × 2m87	=	13㎡7186
④	10m11 × 20m59	=	208㎡1649
⑤	4m78 × 1m41	=	6㎡7398
計			289㎡0869
床面積			289㎡08

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

請求番号：6-2

公用

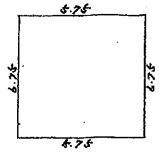
登記年月日：昭和54年4月26日

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

S54.4.26　**各階平面図**　731009

家屋番号	119番5
建物の所在	~~山田市大字~~下山田字少田　119番地5・117番地19 福岡県嘉麻市　118番地4

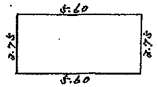
~~建物図面~~
各階平面図　2/2



符1床面積計算表

6m75 × 5m75 ＝ 38㎡8125

床面積　38㎡81



符2床面積計算表

2m75 × 5m60 ＝ 15㎡4000

床面積　15㎡40

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

（福岡県土地家屋調査士会）

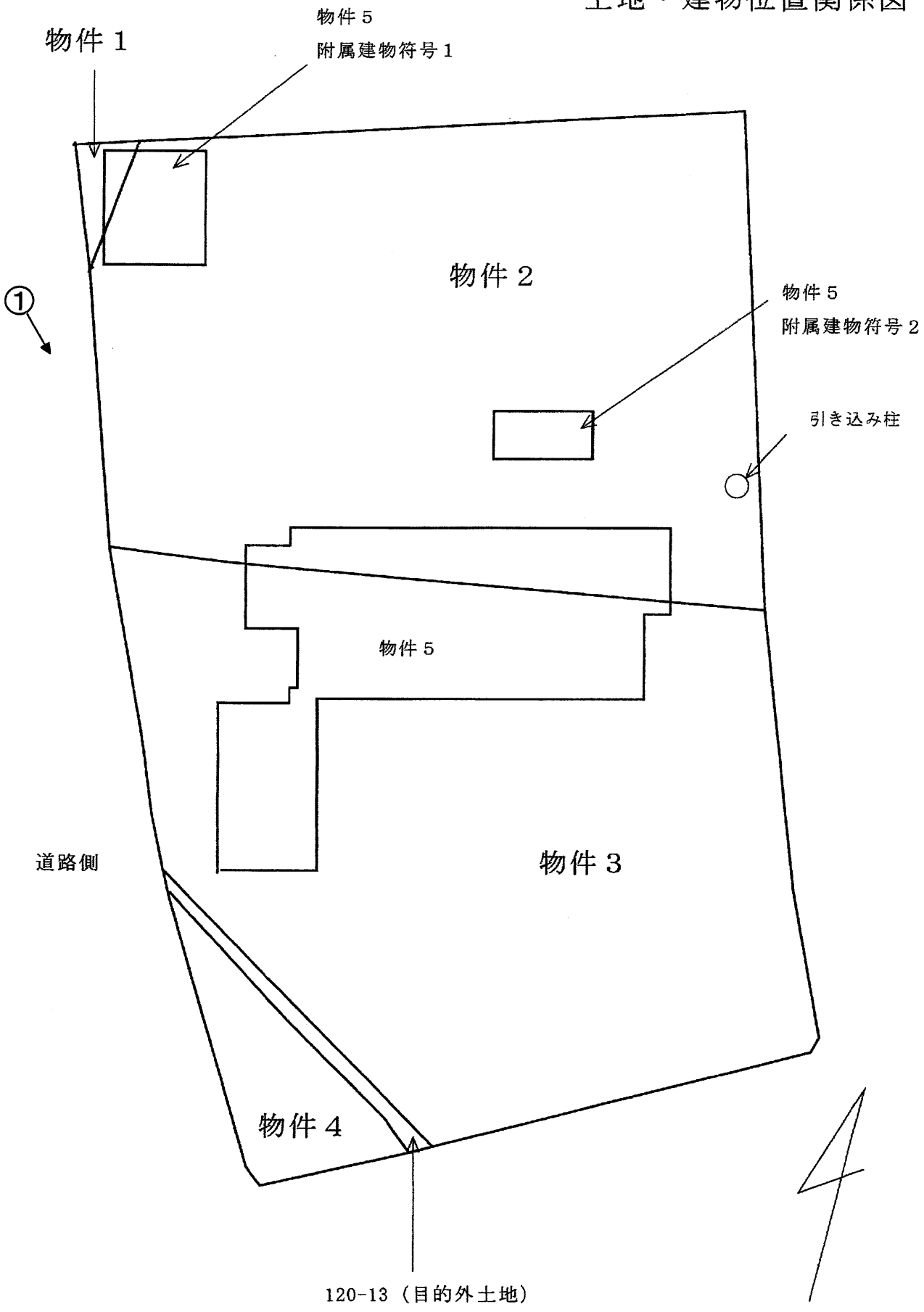
申請人	[redacted]	縮尺	1/

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：6-2　(2/2)

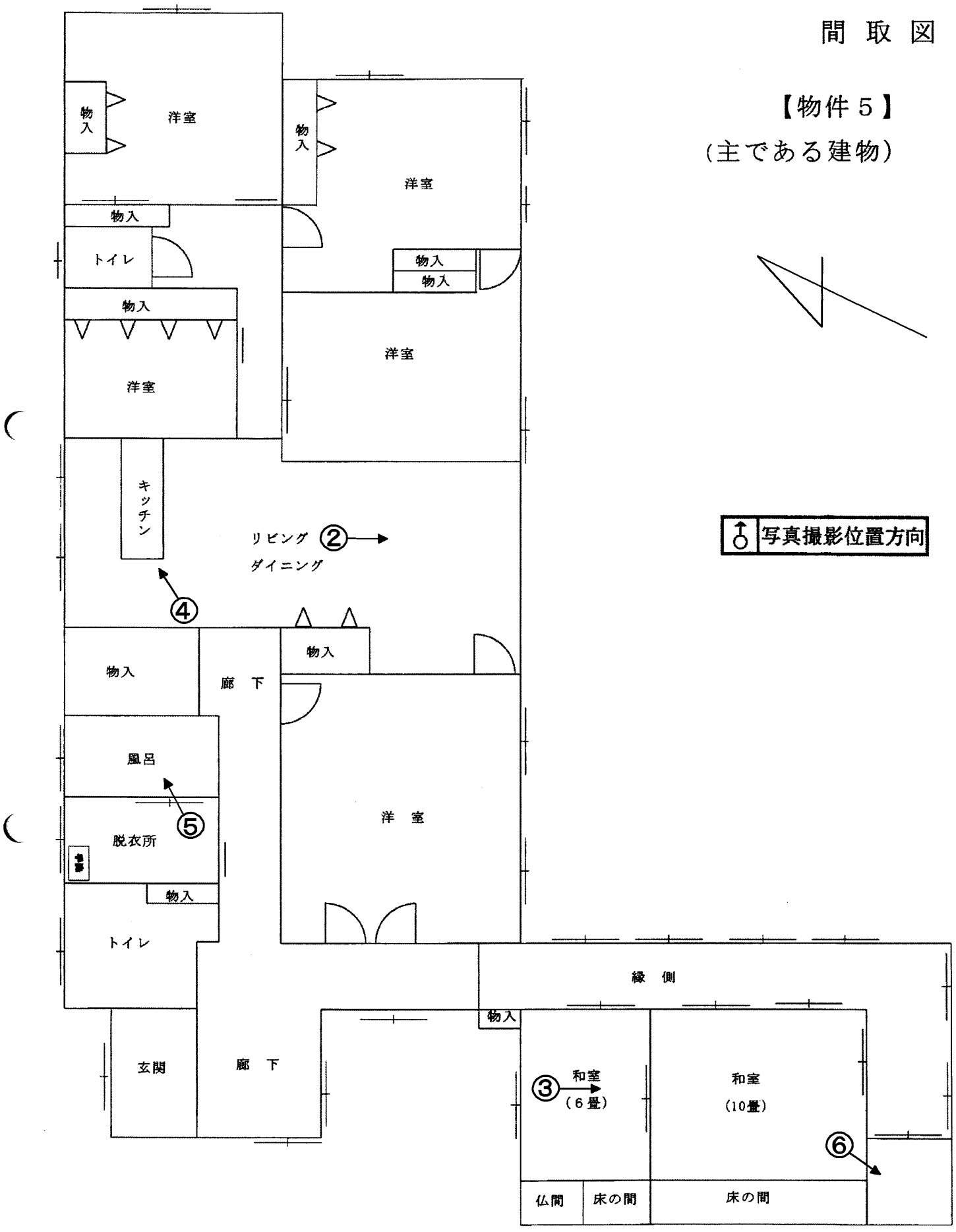
土地・建物位置関係図


物件１
物件５
附属建物符号１
物件２
①
物件５
附属建物符号２
引き込み柱
物件５
道路側
物件３
物件４
120-13（目的外土地）
写真撮影位置方向

間取図

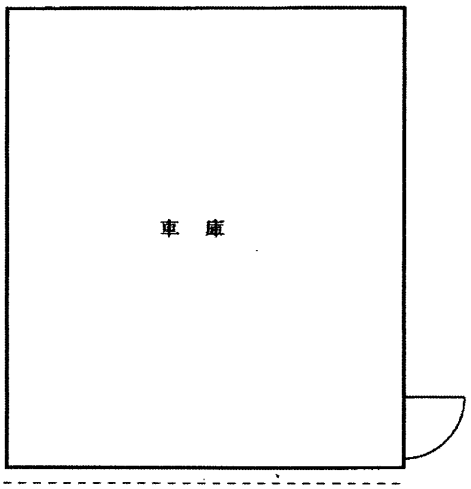
【物件５】

（主である建物）



間 取 図

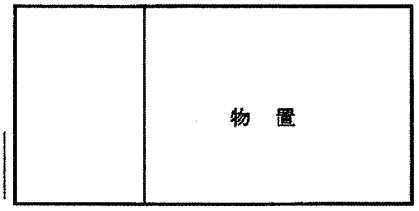
写真撮影位置方向



【物件５】

（附属建物符号１）

【物件５】



（附属建物符号２）



No. 1

物件１～４各土地及び物件５建物を撮影



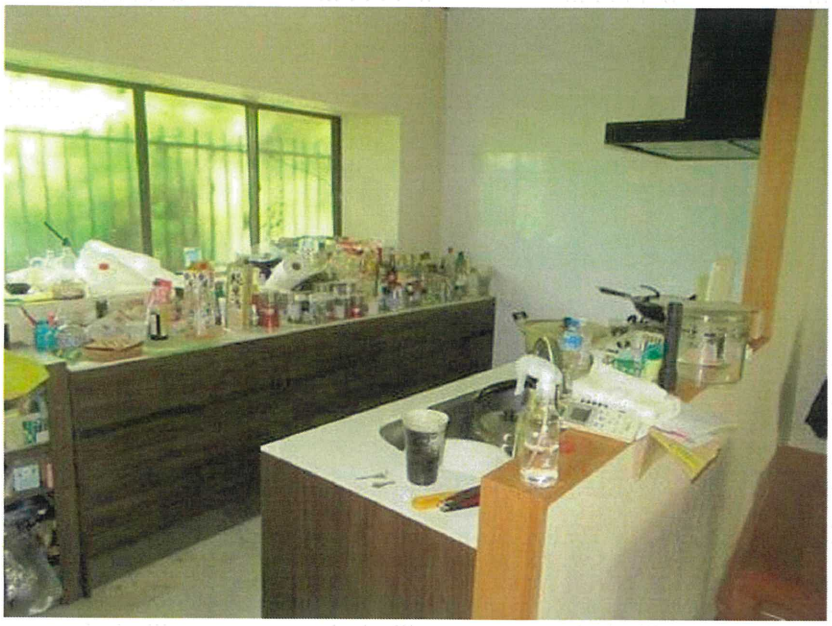
No. 2

物件５建物の室内を撮影



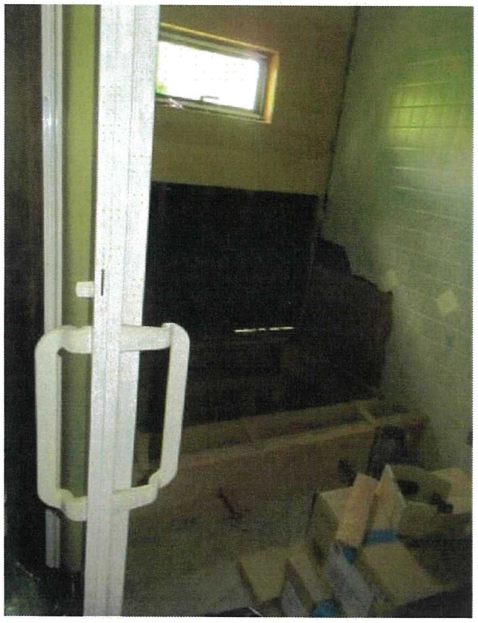
No. 3

物件５建物の室内を撮影



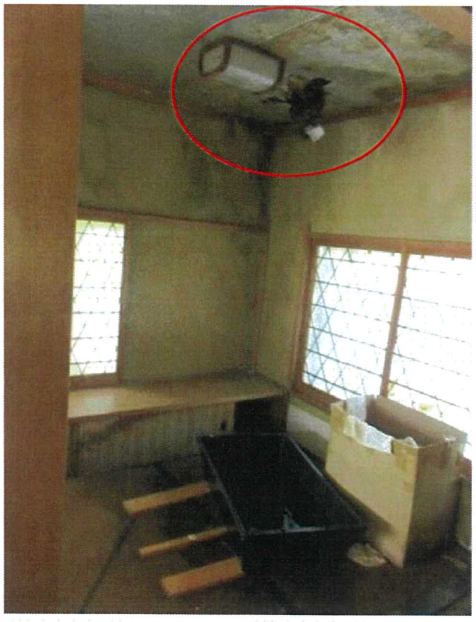
No. 4

物件５建物の室内を撮影



No. 5

物件５建物の室内を撮影



No. 6

雨もり箇所の状況を撮影

令和8年（ケ）第　9　号
令和8年7月8日現地調査
令和8年7月24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 4,750,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金 20,000 円
物件2（土地）	金 1,300,000 円
物件3（土地）	金 1,350,000 円
物件4（土地）	金 110,000 円
物件5（建物）	金 1,970,000 円

①　一括価格は、物件１～５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１～４（土地）の内訳価格は物件５（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５（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	嘉麻市下山田字少田	特記事項のとおり
	地番	117　番 19	
	地目	宅地	
	地積	14.90　㎡	
2	所在	嘉麻市下山田字少田	同上
	地番	118　番 4	
	地目	宅地	
	地積	993.24　㎡	
3	所在	嘉麻市下山田字少田	同上
	地番	119　番 5	
	地目	宅地	
	地積	1035.13　㎡	
4	所在	嘉麻市下山田字少田	同上
	地番	120　番 10	
	地目	宅地	
	地積	83.11　㎡	
5	所在	嘉麻市下山田字少田	同上
		119番地5、117番地19、118番地4	
	家屋番号	119　番 5	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺平家建	
	床面積	289.08 ㎡	
	（附属建物）		
	符号	1	
	種類	車庫	同上
	構造	ブロック造陸屋根平家建	
	床面積	38.81 ㎡	
	符号	2	
	種類	物置	同上
	構造	木造スレート葺平家建	
	床面積	15.40 ㎡	

番号	特記事項
1～4	・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。 ・目的外物件として、引き込み柱が存する。
5	特に無し。
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１～４一体）

位置・交通（直線距離）	ＪＲ後藤寺線「筑前庄内」駅の南東方、約5.7㎞。 嘉麻市バス「山田中学校」停留所の北西方、約170ｍ。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	当該地域は、嘉麻市の合併前の旧山田市の中心部の周辺に存する住・商混在地域である。市道が並行して存しており、接面する市道が従前の市道であるが、南側にはガードレールが存し通り抜けは困難である。その南西側に新たな市道が築造され、南・北方向への通り抜けが可能となっている。当市は人口減が著しく、新規の人口流入はあまり見込めないが、東側に河川が存し、住環境は比較的良好である。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	非線引き都市計画区域
	用途地域	－
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	無し
	その他の規制	無し
画地条件	地積	2,126.38　㎡（登記地積）
	形状	ほぼ整形（公図参照）
	間口	約60.0m
	奥行	約38.0m
	接道関係	一方路
	その他	
接面道路の状況	南西側で幅員約7.5m（南端）～19m（北端における２路線の市道の合計）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。 ・南側の隣接地（農地）との間に石積み擁壁が存し、土地の境界付近にはブロック塀が存する。各々ひび割れ等が散見され、建物再建築の際に支障になる可能性が有る。 ・土地は、草木が生い茂っているため、隅々の確認は出来なかった。また、物件３と物件４の間には目的外土地（120-13）が介在する。現状は確認できなかったが、土地は一体的に利用されている事から、特段の減価要因ではない。	

2．建物の概況及び利用状況（物件５）

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52年8月30日　新築 経　過　年　数：約　49　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：瓦葺 外　　壁：リシン吹き付け　ほか 天　　井：ビニールクロス貼、合板　ほか 床　　：フローリング、畳、タイルカーペット　ほか 内　　壁：ビニールクロス貼　ほか 設　　備：電気、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：７ＬＤＫ　（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	劣る （リフォーム中である。）
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。 ・建物はリフォーム中であったため、間取図に齟齬が有る可能性が有る。また、風呂の浴槽、トイレの便器（一部）が存しないため、現状では利用できない。

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１～４）

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	8,630	0.80	14.90	0.90	90,000
2	8,630	0.80	993.24	0.90	6,170,000
3	8,630	0.80	1,035.13	0.90	6,430,000
4	8,630	0.80	83.11	0.90	520,000

【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「嘉麻（県）－２」 の公示価格等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

$$9,750円/㎡ \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{113} = 8,630円/㎡$$

◇ 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：補正要因なし　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
0.96	×	1.02	×	1.15	×	1.00	＝	1.13

イ 個別格差：

規模過大	個別格差
0.80	＝ 0.80

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５）

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
5	158,000	289.08	0.05	2,280,000
附属建物符号１	120,000	38.81	0.05	230,000
附属建物符号２	120,000	15.40	0.05	90,000
			合計	2,600,000

イ　現況延床面積：　登記数量による。

ウ　現価率：（査定）

物件５は、建築後約49年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。経年劣化等が見られ保守管理は劣る。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及びリフォーム中である事を考慮し、当該建物の再調達原価の5%を以って、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	90,000	0.30	法定地上権	30,000
2	6,170,000	0.30	法定地上権	1,850,000
3	6,430,000	0.30	法定地上権	1,930,000
4	520,000	0.30	法定地上権	160,000
			計	3,970,000

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	90,000	－ 30,000		0.50	0.60	20,000
2	6,170,000	－ 1,850,000		0.50	0.60	1,300,000
3	6,430,000	－ 1,930,000		0.50	0.60	1,350,000
4	520,000	－ 160,000		0.50	0.60	110,000
5	2,600,000	＋ 3,970,000	1.00	0.50	0.60	1,970,000
一　括　価　格　（　合　計　）						4,750,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　対象地域は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、面積が広い土地及び建物で需要が極めて乏しい事、リフォーム中であり利用には相当の費用が必要である事、動産が多数存しており残存する可能性がある事、ブロック塀等にひび割れが存し懸念事項である事等を勘案し、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

基準地標準価格　：　基準地「嘉麻（県）－２」
所在　：　嘉麻市下山田字宮ノ前３８３番５外
住居表示　：　－
価格　：　9,750　円/㎡　（対前年変動率　0.0%　）
価格時点　：　令和7年7月1日
地積　：　237　㎡
地域の概要　：　中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接面街路　：　南西　側　幅員約　5.0m　市道
供給処理施設　：　水道
位置　：　ＪＲ筑豊本線「飯塚」駅の南東方、道路距離11km。
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

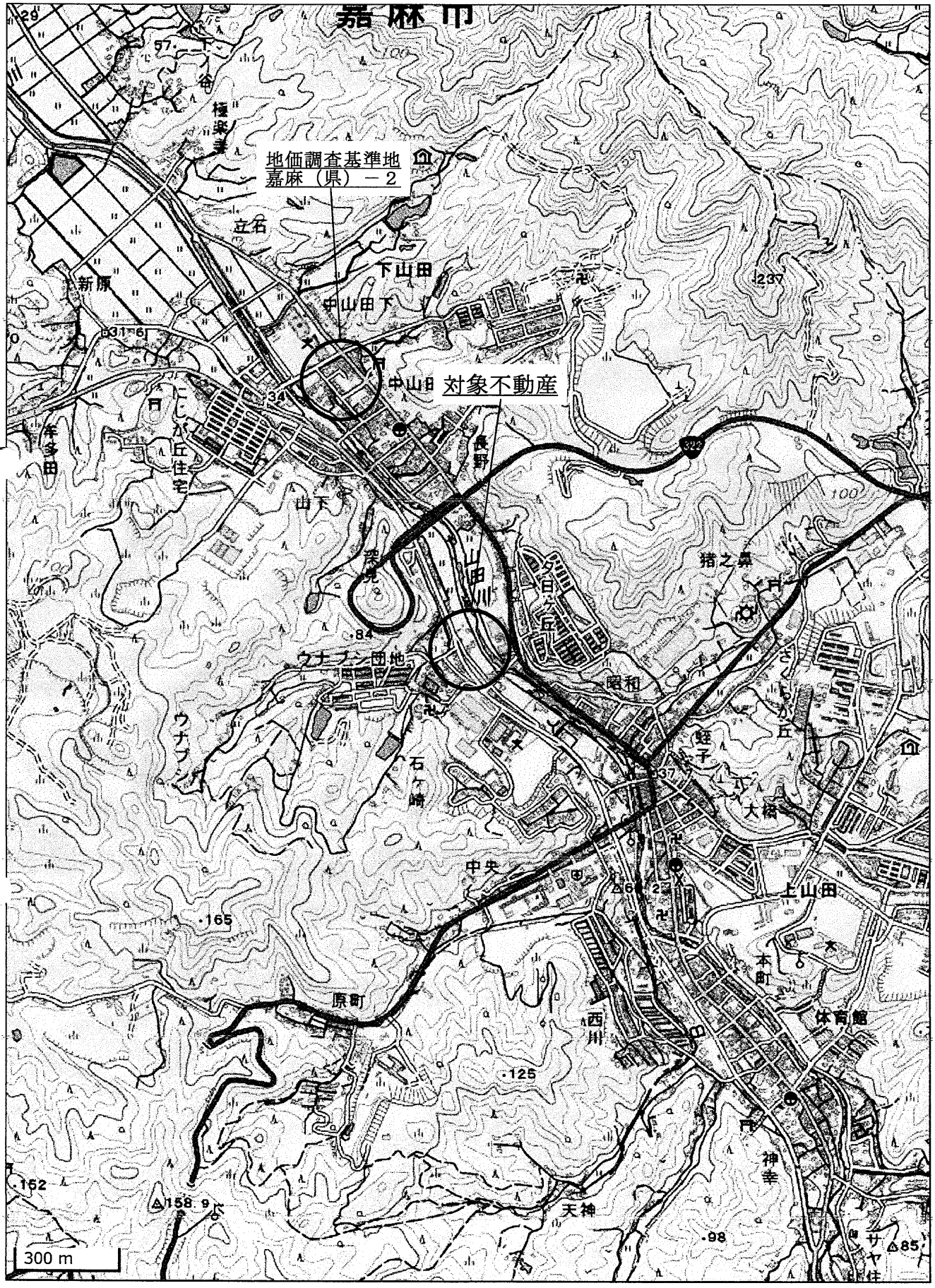
1	位置図	2　葉
2	土地・建物位置関係図（更地の場合	1　葉
3	間取図	2　葉
4	現況写真	2　葉

（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

地理院地図
GSI Maps

位　置　図



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps

位　置　図



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用