

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月30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 8月20日から 令和 7年 8月27日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 3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 9月17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 7月30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	5, 210, 000 4, 168, 000	一括	1, 042, 000	86, 739	0
1	840, 000				
2	4, 370, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 嘉麻市牛隈字三ッ塚
地 番 1 5 1 3 番 7
地 目 宅地
地 積 2 6 6 . 7 0 平方メートル
- 2 所 在 嘉麻市牛隈字三ッ塚 1 5 1 3 番地 7
家屋 番号 1 5 1 3 番 7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

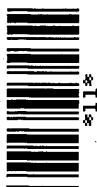
なし

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 嘉麻市牛隈字三ッ塚
地 番 1 5 1 3 番 7
地 目 宅地
地 積 2 6 6 . 7 0 平方メートル
- 2 所 在 嘉麻市牛隈字三ッ塚 1 5 1 3 番地 7
家屋 番号 1 5 1 3 番 7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル



令和7年(ケ)第10号
令和7年5月14日受理
令和7年6月25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 | 嘉麻市牛隈字三ッ塚 |
| | 地 番 | 1 5 1 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 嘉麻市牛隈字三ッ塚 1 5 1 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |

(土地・建物用)

(土地・建物用)

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					
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2					
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室(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 本件建物は、令和6年6月頃から空き家の状態になっていますが、誰かに貸したりはしていません。従前は、私が子供3人と共に居住していました。 2 本件建物には、特に大きな損傷等はありません。ただし、子供が壁に穴を開けた部分がありましたが、自分で補修しています。また、室内でペットを飼ったことはありません。 3 本件土地について、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)

本件土地は、公図のとおり、公道(1513番5)に接道している。

2 (形状等)

本件土地には、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塀等が存在し、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)

本件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)

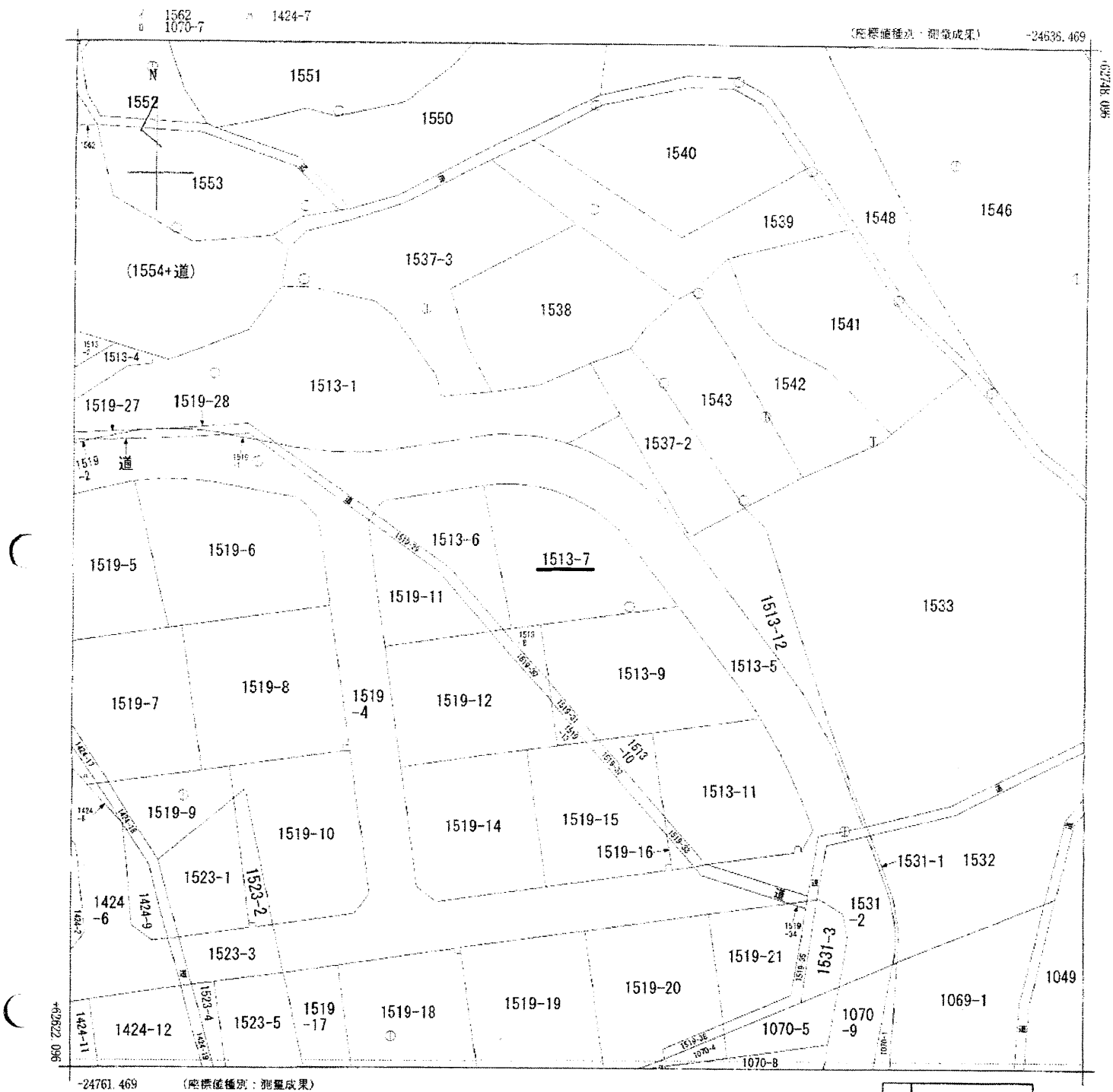
本件建物については、全体的に経年によると思われる壁クロス等の汚損等が見受けられた。

(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 7 年 5 月 14 日 (水) 10:50 - 11:00	執行官室	建物図面請求
R 7 年 5 月 21 日 (水) 12:40 - 13:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 6 月 4 日 (水) 12:40 - 13:00	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 6 月 4 日 (水) 14:00 - 14:30	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 6 月 11 日 (水) 10:00 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者から口頭聴取
R 7 年 6 月 18 日 (水) 11:00 - 11:20	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
(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



地番区域見出
牛隈

請求部	所在	嘉麻市牛隈字三ツ塚				地番	1513番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)			
作成年月日	平成18年3月				備付年月日(原図)	平成20年3月28日				補事項

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6月18日
福岡法務局飯塚支局

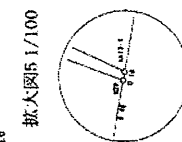
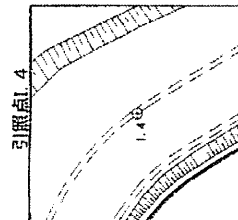
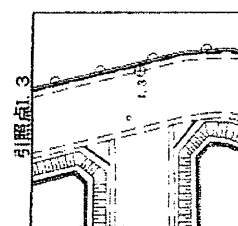
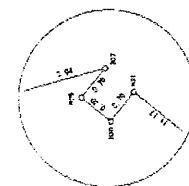
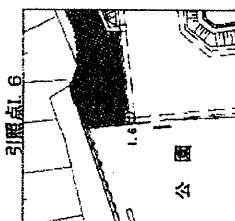
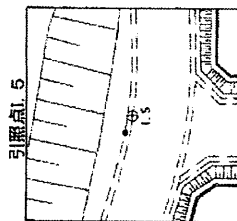
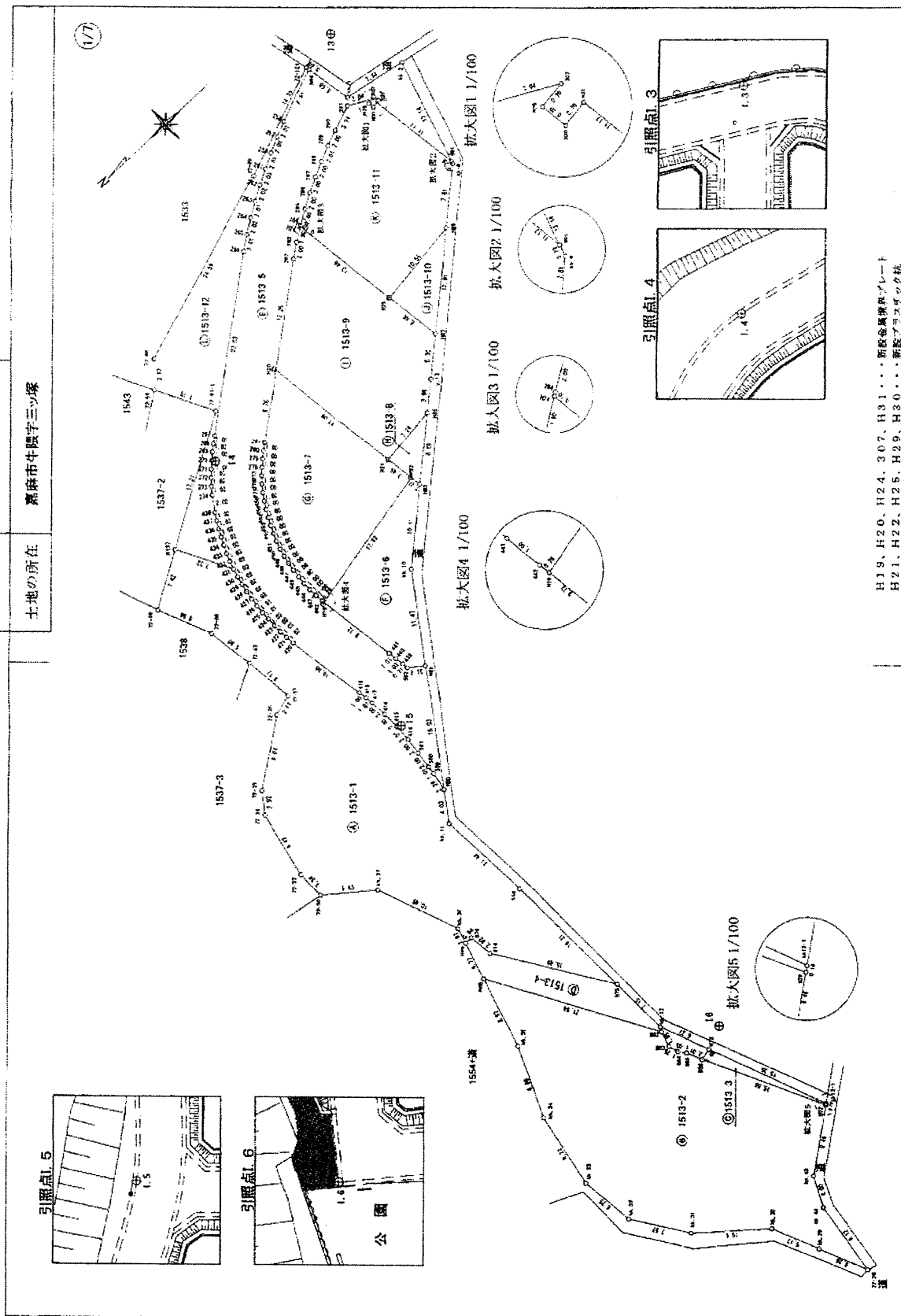
請求番号：8-3
(1/1)

登記年月日：平成25年10月17日

公用

地積測量図

地番	1513-1ないし1513-12
土地の所在	嘉麻市牛腰字三ツ塚



H19, H20, H24, 307, H31...新設金庫用プレート
H21, H22, H25, H29, H30...新設アコモダット杭

作成者

甲種人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年6月18日 福岡法務局所轄を局

登記年月日：平成25年10月17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6月18日 福岡法務局飯塚支局

地積測量図

番 1513-17ないし1513-12

土地の所在 嘉麻市牛腰字三ツ塚

(4/7)

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1513-6	H19	62693.716	24710.977	13.314	834704.734224
	H22	62676.173	24707.280	2.458	154058.033234
	H83	62678.954	24708.519	-7.917	486205.844498
	H110	62683.596	24715.177	16.076	-1007701.889294
	H81	62680.148	24724.595	8.127	509482.832796
	H62	62691.870	24723.304	2.002	125509.123470
	H39	62681.924	24722.589	1.730	108457.028820
	H40	62692.042	24721.574	2.018	126475.232768
	H41	62682.161	24720.574	10.597	664349.148027
				合 計	552.534563
				合 計 面 積	131.26 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1513-7	H19	62693.716	24710.977	-3.440	-215566.383040
	H42	62693.760	24710.700	1.232	78240.462720
	H43	62693.881	24709.705	1.984	125011.568714
	H44	62693.946	24708.708	2.000	125387.892000
	H45	62693.848	24707.706	2.000	125387.892000
	H46	62693.911	24706.708	1.993	124948.984623
	H47	62693.831	24706.712	1.986	124609.943566
	H48	62693.300	24704.750	1.974	123757.363800
	H49	62693.517	24703.738	1.962	122377.746184
	H50	62692.282	24702.768	1.924	120821.874568
	H51	62692.983	24701.814	1.892	118015.123836
	H52	62692.630	24700.874	1.854	115232.136020
	H53	62692.233	24699.960	1.812	113398.320196
	H54	62691.782	24699.064	1.774	111316.238008
	H55	62691.313	24698.168	1.735	108769.428056
	H56	62690.800	24687.329	1.688	105922.070400
	H57	62690.235	24686.498	1.622	101689.561170
	H58	62689.822	24685.707	1.542	96567.392124
	H59	62689.965	24684.956	1.466	91902.022690
	H60	62688.262	24684.241	1.387	86948.618394
	H61	62687.523	24683.569	1.350	82747.530300
	H62	62686.765	24682.921	1.281	80301.741986
	H63	62686.992	24682.268	6.999	379052.384008
	H20	62679.073	24685.922	-11.557	-724382.048681
	H21	62678.660	24703.845	-20.338	-1274717.911080
	H22	62676.173	24707.260	-7.132	-447006.468836
				合 計	533.405584
				合 計 面 積	266.70 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1513-8	H83	62676.994	24708.519	4.437	278093.385378
	H82	62676.173	24707.280	4.674	292918.433602
	H81	62676.600	24702.845	4.437	278093.385378
	H85	62689.496	24703.845	4.674	292917.992660
				合 計	34.193884
				合 計 面 積	12.05 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1513-9	H21	62676.600	24703.845	16.901	106621.570680
	H20	62679.073	24696.922	26.047	150922.741431
	H82	62668.599	24676.798	9.218	58265.947512
	H84	62668.974	24677.634	2.214	139744.080436
	H24	62665.396	24676.584	-12.278	-769405.735088
	H25	62662.524	24684.917	-20.138	-126187.462310
	H87	62662.524	24688.752	-10.308	-645423.057800
	H13	62666.509	24700.212	6.101	-382328.371409
	H86	62669.490	24702.823	-3.632	-227678.251170
				合 計	501.119862
				合 計 面 積	300.569310 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1513-10	H87	62662.524	24688.752	-1.490	-93367.160760
	H25	62663.496	24689.912	8.300	520107.008500
	H89	62663.047	24688.422	-6.810	-426587.230070
				合 計	73.607670
				合 計 面 積	26.2984350 m ²

作成者

申請人

縮尺

1

(4/7)

請求番号：8-4

A 4 判に縮小

(8枚目)

登記年月日：令和1年9月5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4月18日

福岡財務局飯塚支局

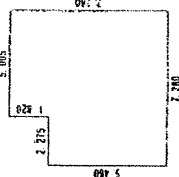
各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 1513番7

建物の所在 嘉麻市牛隈字三ツ塚1513番地7

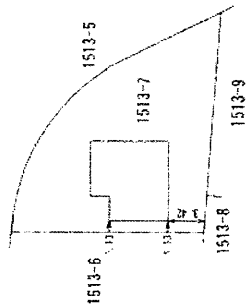
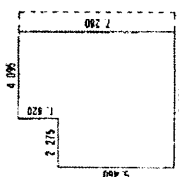
1階

求積表			
2.275×5.460	=	12.421500	
5.005×7.280	=	36.436400	
合計		48.857900	
床面積		48.85	m ²



2階

求積表			
6.370×5.460	=	34.780200	
4.095×1.820	=	7.452900	
合計		42.233100	
床面積		42.23	m ²



作成者

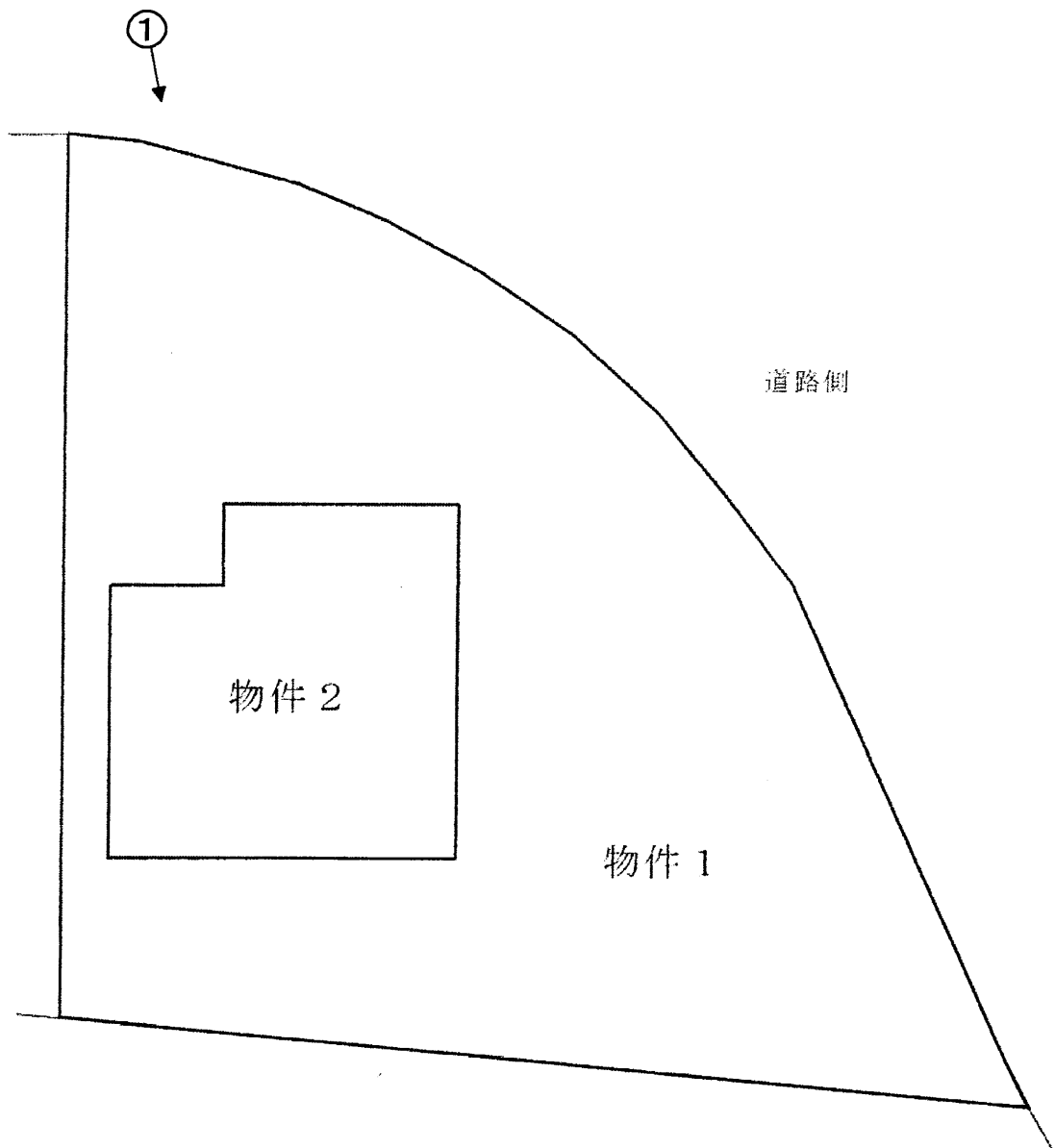
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

報告書番号 1900511

土地・建物位置関係図

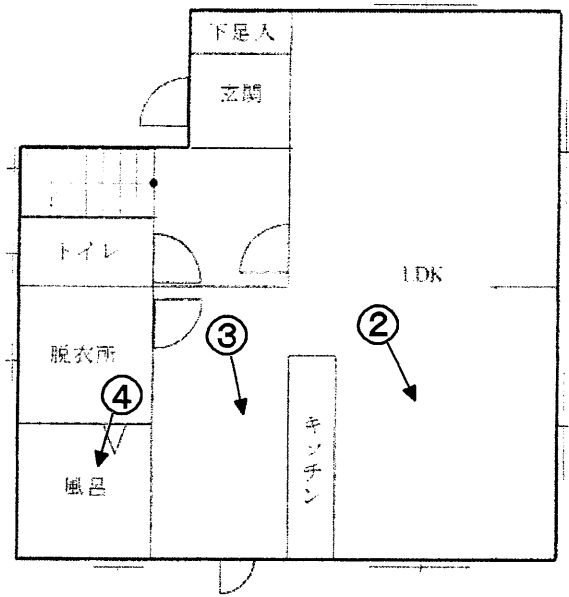


↑ 写真撮影位置方向

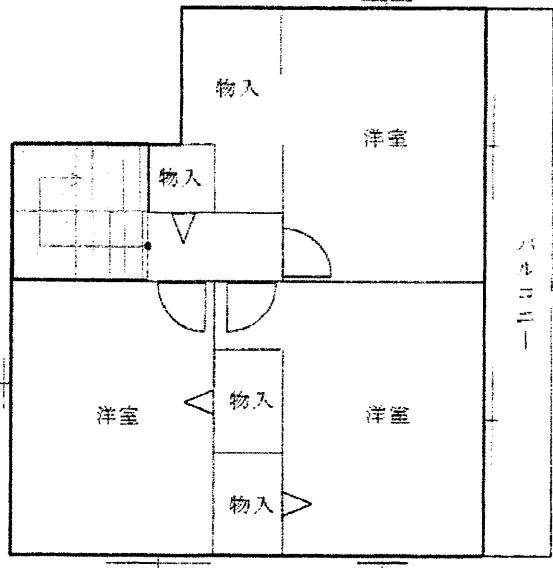


間 取 図

【 1 階】



【 2 階】



↑ 写真撮影位置方向



【物件 2】



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影

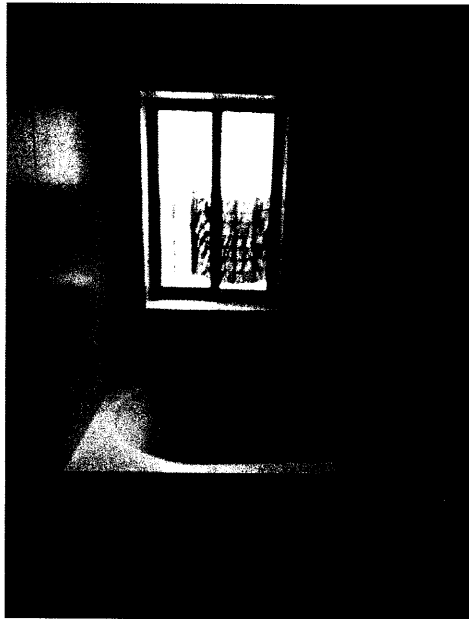


No. 3

本件建物の室内を撮影

No. 4

本件建物の室内を撮影



令和7年（ケ）第 10 号
令和7年6月11日現地調査
令和7年6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 5,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 840,000 円
物件2（建物）	金 4,370,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2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（土地）の内訳価格は物件2（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2（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	嘉麻市牛隈字三ッ塚 1513 番 7 宅地 266.70 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	嘉麻市牛隈字三ッ塚 1513番地7 1513 番 7 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 48.85 m ² 2階 42.23 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 後藤寺線「下鴨生」駅の南方、約5500m。 西鉄バス「柳ヶ谷」停留所の北東方、約200m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当該地域は嘉麻市の中央部で約30戸程度の中規模開発された住宅地域である。当該地域だけは区画整然としているが、周辺は林地、農家集落等が存するため、面的広がりやや劣る地域である。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 準都市計画区域 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 —
画 地 条 件	地 積 266.70 m² (登記地積) 形 状 やや不整形 (別添「公図 (写)」参照。) 間 口 約18.0m 奥 行 約19.0m 接 道 関 係 一方路 そ の 他 —
接 面 道 路 の 状 況	北及び北東方で幅員約6mの舗装市道と等高～1m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	「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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。なお、嘉麻市教育委員会によると「正ノ坂古墳群」の隣接地との事であるが、建物の状況等を勘案し、特段の減価要因ではないと判断した。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）： 令和1年8月29日 新築 経 過 年 数： 約 6 年 経 済 的 全 耐 用 年 数： 約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約 19 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 外 壁：ボード張り ほか 天 井：ビニールクロス貼 床：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、電化キッチン、給排水設備、浄化槽等 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：3LDK （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	普通
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（物件1）

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	10,400	0.90	266.70	1.00	2,500,000

【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）-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 10,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 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
1.00 × 1.04 × 1.00 × 1.00 = 1.04

イ 個 別 格 差：形状 個別格差
0.90 = 0.90

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2）

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
2	158,000	91.08	0.58	8,350,000
			合計	8,350,000

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。

$$\text{物件 2: } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.58 \times 1.00 = 0.58$$

項 目	物件区分 物件 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約6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	2,500,000	0.30	法定地上権	750,000
計				750,000

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	2,500,000	－ 750,000		0.80	0.60	840,000
2	8,350,000	＋ 750,000	1.00	0.80	0.60	4,370,000
一 括 価 格 (合 計)						5,210,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 対象地は住宅団地であるが、周辺に山林・農地等が存し、市街地との位置関係にやや劣り、市場滞留期間が長くなる傾向があることから、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「嘉麻（県）-4」
所在：嘉麻市牛隈字ウツキ添1405番3
住居表示：-
価格：10,800 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：515 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い既存の住宅地域
接面街路：北東側幅員約 5.8m 市道
供給処理施設：水道
位置：JR筑豊本線「桂川」駅の南東方、道路距離8100m。
用途指定等：準都市計画区域（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	地積測量図（写）	2 葉
4	建物図面・各階平面図（写）	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



