

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	1, 010, 000 808, 000	一括	202, 000	20, 128	0
1	590, 000				
2	420, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 嘉穂郡桂川町大字土居字長坂
地 番 1094番82
地 目 宅地
地 積 313.12平方メートル
- 2 所 在 嘉穂郡桂川町大字土居字長坂 1094番地82
家屋 番号 1094番82
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 72.04平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番1094番46)を通行のため利用している。

・《 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 嘉穂郡桂川町大字土居字長坂

地 番 1094番82

地 目 宅地

地 積 313.12平方メートル

2 所 在 嘉穂郡桂川町大字土居字長坂 1094番地82

家屋 番号 1094番82

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 72.04平方メートル



令和7年(ケ)第18号
令和7年8月20日受理
令和7年10月1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 嘉穂郡桂川町大字土居字長坂
地 番 1094番82
地 目 宅地
地 積 313.12平方メートル
- 2 所 在 嘉穂郡桂川町大字土居字長坂 1094番地82
家屋 番号 1094番82
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 72.04平方メートル

(

C

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 本件建物は約6か月前から空き家の状態にしていますが、誰かに貸したりはしていません。 2 本件建物は全体的に古くなっていますが、補修等をして現在は特に大きな損傷等はありません。また、簡易物置は私が物置等として使用していたものですが、簡単に取り壊すことができます。 3 本件土地は、目的外土地(1094番46)を介して町道に接しています。同土地は隣家との共有地で共用の通路になっていますので、通行するためには買受人には購入してもらう必要があると思います。また、南東側の隣接道路は(1094番33)は農道であり、生活道路ではありません。 4 本件土地について、隣地との境界に争いはありません。周辺は雑草等が生い茂っており、ムカデやヘビなどが多数潜んでいると思います。

(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、目的外土地(1094番46)を介して公道(1094番42)に接道している。同土地は、所有者と隣地(1094番81)所有者との共有(持分各2分の1)であり、共用の通路として使用されている。買受人が通行するためには、所有者から共有持分の譲渡を受けるか共有者らと協議する必要がある。

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。

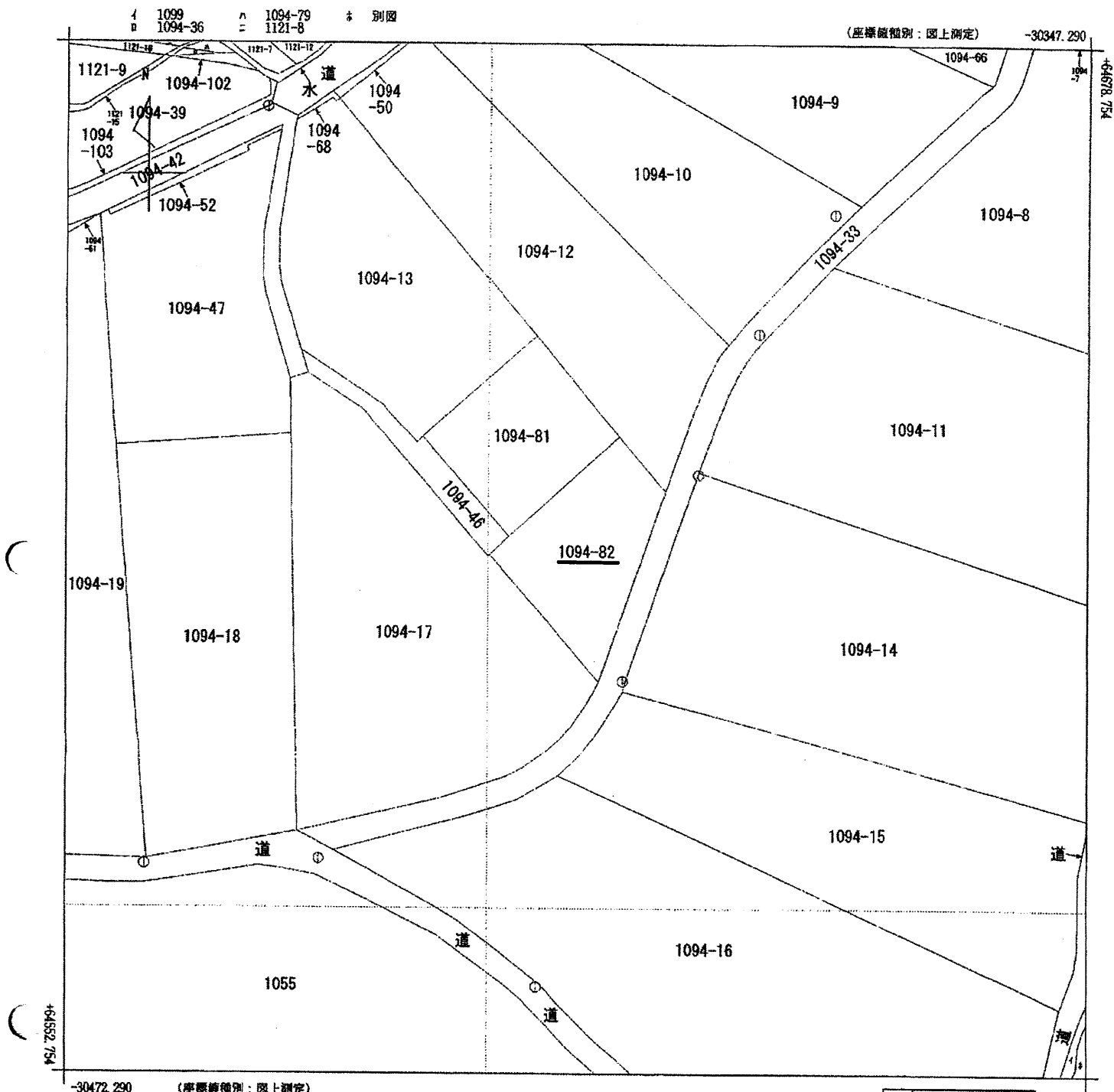
4 (損傷等)

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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 8 月 20 日 (水) 10:50 - 11:00	執行官室	建物図面請求
R 7 年 9 月 3 日 (水) 13:00 - 13:20	福岡法務局 飯塚支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 9 月 3 日 (水) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 9 月 10 日 (水) 10:00 - 10:50	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



(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。

地番区域見出
大字土居

請求部	所在	嘉穂郡桂川町大字土居字長坂				地番	1094番82			
出力	1/500	精度	乙一	座標系	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年1月				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9月3日
福岡法務局飯塚支局

請求番号：9-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和61年7月3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9月3日 福岡法務局 藤原支局

5617.3

前 1094-46 領・新

地番 1094-81, -82

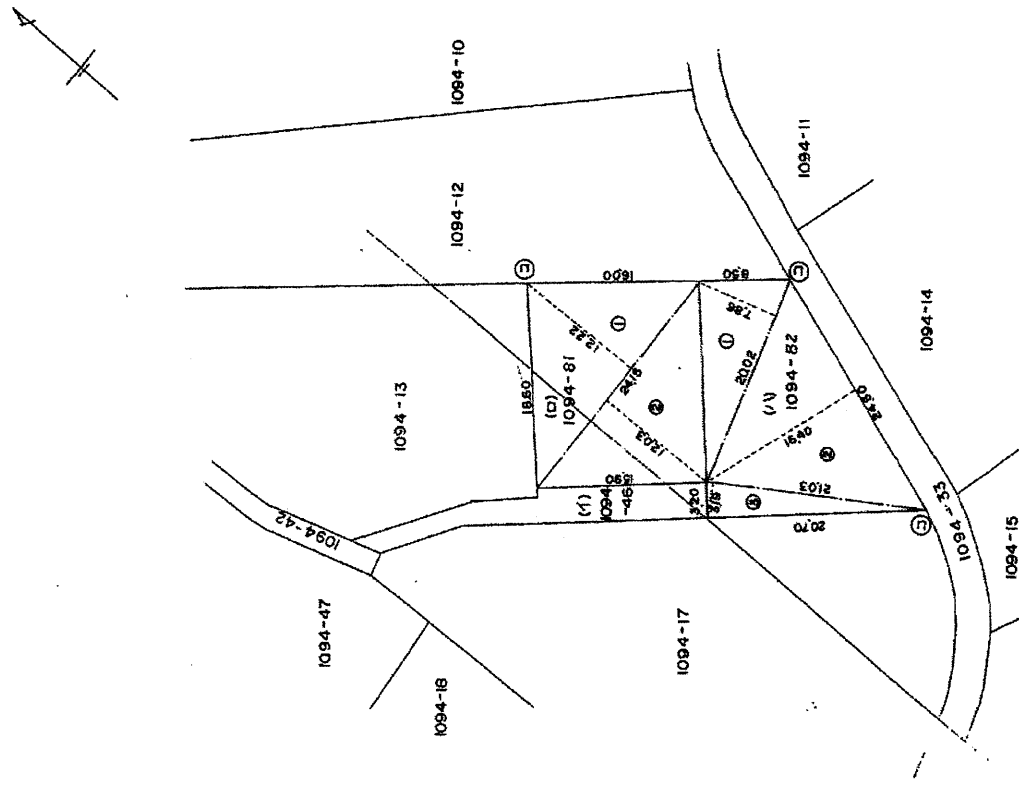
地積測量図

土地の所在 嘉穂郡桂川町大字土居字長坂

地番 : (v) 1094-81
符号 底辺 高さ 倍面積
① 24.15 x 12.22 = 295.1130
② 24.15 x 12.08 = 290.5245
③ 24.15 x 12.08 = 290.5245
④ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑤ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑥ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑦ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑧ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑨ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑩ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑪ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑫ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑬ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑭ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑮ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑯ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑰ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑱ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑲ 24.15 x 12.08 = 290.5245
⑳ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉑ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉒ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉓ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉔ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉕ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉖ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉗ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉘ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉙ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉚ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉛ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉜ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉝ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉞ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㉟ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊱ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊲ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊳ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊴ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊵ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊶ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊷ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊸ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊹ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊺ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊻ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊼ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊽ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊾ 24.15 x 12.08 = 290.5245
㊿ 24.15 x 12.08 = 290.5245

地番 : (x) 1094-82
符号 底辺 高さ 倍面積
① 20.02 x 7.88 = 157.3572
② 24.50 x 16.40 = 401.8000
③ 21.03 x 3.18 = 67.0857
④ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑤ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑥ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑦ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑧ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑨ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑩ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑪ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑫ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑬ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑭ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑮ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑯ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑰ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑱ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑲ 21.03 x 3.18 = 67.0857
⑳ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉑ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉒ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉓ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉔ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉕ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉖ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉗ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉘ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉙ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉚ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉛ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉜ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉝ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉞ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㉟ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊱ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊲ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊳ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊴ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊵ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊶ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊷ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊸ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊹ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊺ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊻ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊼ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊽ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊾ 21.03 x 3.18 = 67.0857
㊿ 21.03 x 3.18 = 67.0857

地番 (y) 1094-46
688 - 605.94020 = 82.05980 m²



境界標
⑤ 永久埋設コンクリート杭

図面番号 G15-3, G15-4

縮尺 1/500

申請人

作製者

A4判に縮小

(7枚目)

請求番号：9-2

登記年月日：昭和62年6月11日

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9月3日 福岡法務局地家文局

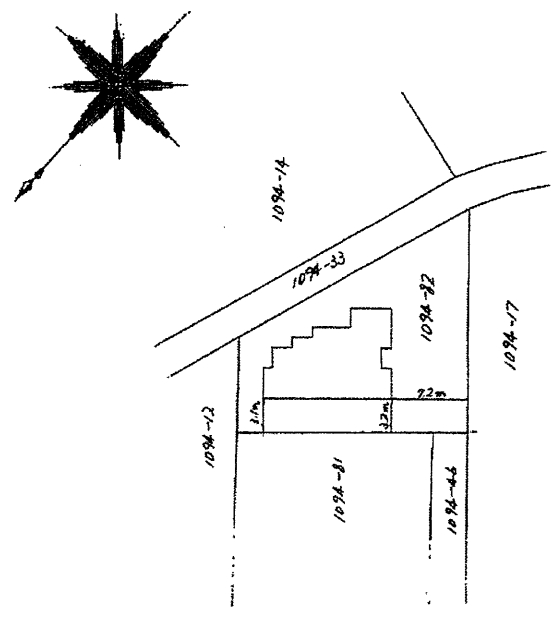
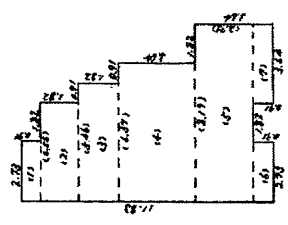
建築物図面
各階平面図

743412

562、6.11 各階平面図

家屋番号 1094番82

建築物の所在 嘉穂郡桂川町大字土居字長坂1094番地82



求 積 表	
付 いた	よ こ 面 積
1.	0.91 2.73 2.4241
2.	1.32 4.44 8.2810
3.	1.82 5.46 9.9722
4.	3.44 6.37 23.1868
5.	2.73 8.19 22.3387
6.	0.91 2.73 2.4241
7.	0.91 3.64 3.1224
合 計	72.0447
床 面 積	72.04 m ²

縮 尺 1/500

申 請 人

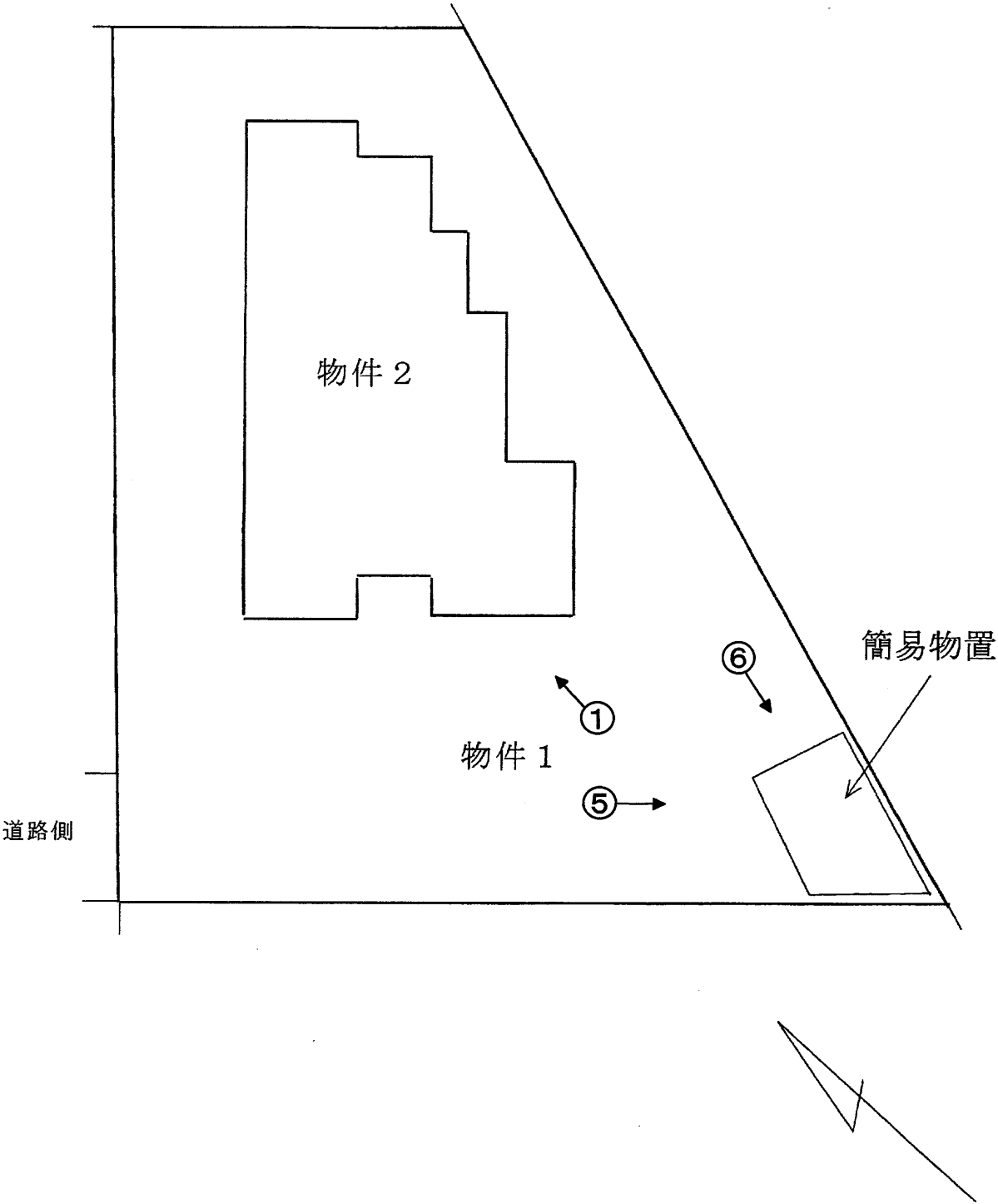
縮 尺 1/250

作 製 者

(福岡県土地家屋調査士会)

土地・建物位置関係図

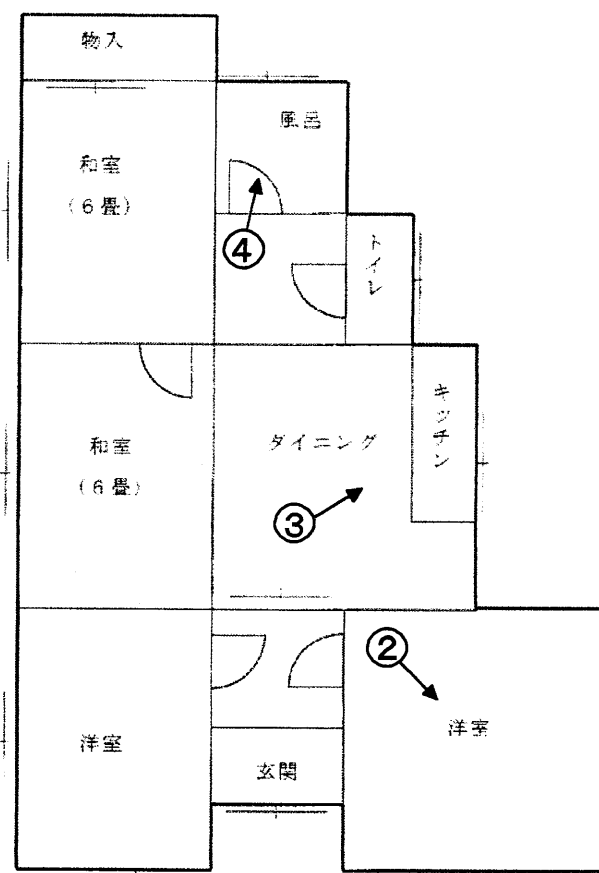
写真撮影位置方向



間取図

↑ 写真撮影位置方向

【1階】



【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



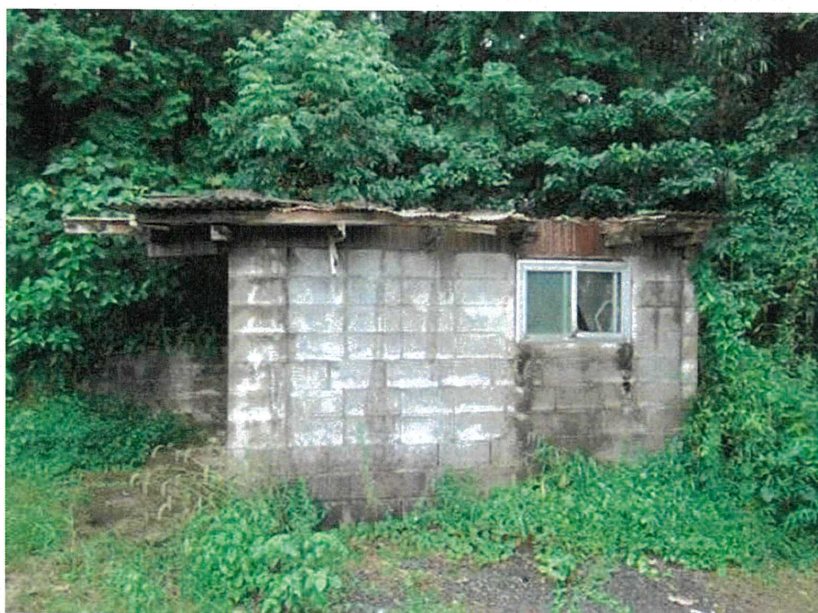
No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

簡易物置の外観を撮影



No. 6

簡易物置の内部を撮影

令和7年(ケ)第18号
令和7年9月10日現地調査
令和7年9月30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 1,010,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 590,000 円
物件2 (建物)	金 420,000 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	嘉穂郡桂川町大字土居字長坂 1094 番 82 宅地 313.12 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	嘉穂郡桂川町大字土居字長坂 1094番地82 1094番82 居宅 木造瓦葺平家建 72.04 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	・従物等として、簡易物置が存する。		
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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑豊本線「桂川」駅の南東方、約970m。 西鉄バス「土居二区」停留所の南方、約280m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	当該地域は桂川駅の南東方で、山あい存する住宅地域である。北西方約70m付近の町道付近は、概ね地勢平坦な既存集落であるが、目的物件は町道から登り傾斜の私道端で、山間を造成して形成された住宅地域である。私道沿いには3軒程度の住宅地であり、土地利用度が相当劣る。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	用途地域	非線引き都市計画区域
	建 ぺ い 率	容 積 率	70%
	防 火 規 制	防 火 規 制	無し
	そ の 他 の 規 制	そ の 他 の 規 制	-
画 地 条 件	地 形 間	積 状 口	313.12 m ² (登記地積) 台形 (別添、地積測量図 (写) 参照。) 約3.2m (私道との接面間口) 約22.0m (有効宅地部分)
	奥 接 道 関 係	行 約8.5~20.7m	(有効宅地部分)
	そ の 他	一 方 路	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅約2~3.2mの簡易舗装私道 (1094-46) と等高に接面する。当該私道は、物件1の所有者と目的外土地 (1094-81) の所有者との共有土地であり、2軒の戸建住宅を建設する時に、共同で道路の築造・舗装等を行った道路との事である。当該私道は1094-42の一部を通じて、北西側70m付近 (1094-47の北東端) で町道と連続する。東方で農道 (1094-33) が存するが、林地と一体化しており、利用出来ない。従って、単独では、建築基準法上の道路には接面していない。		
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は認められなかった。なお、桂川町社会教育課によると、「宝塚・長坂遺跡」に指定されており、掘削が生じる行為を行う場合、届出が必要である。 ・物件1, 2は、接面する私道の持ち分や利用権が無いので、権利上は無道路地であり、物件1への往来が自由に出来るとは限らない。また、現状では、建築基準法上の道路に接面しておらず、幅も4m未満の個所が存するため、再建築が出来ない可能性が高い。 ・北西方には幅2m程度の傾斜地が存する。東方は林地が近接し、日照等に劣る。		

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）：昭和62年6月3日 新築 経 過 年 数：約 39 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：モルタルリシン仕上げ ほか 天 井：ボード、合板 ほか 床 ：畳、板張り ほか 内 壁：ボード、合板 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）	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：4DK （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 （壁クロス等の汚れ等が観察される。）
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。

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	9,590	0.65	313.12	0.90	1,760,000

【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「桂川(県)-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{165} & = & 9,590\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 1.03

◇ 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
1.20 × 0.98 × 1.40 × 1.00 = 1.65

イ 個 別 格 差：傾斜地 形状 ※ 1 個別格差
0.95 × 0.98 × 0.70 = 0.65

※1 接面私道が建築基準法上の道路では無く、権利上、無道路地である。

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	72.04	0.03	340,000
			合計	340,000

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）

物件2は、建築後約39年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。クロス等の破損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

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	1,760,000	0.30	法定地上権	530,000

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	1,760,000	－ 530,000		0.80	0.60	590,000
2	340,000	＋ 530,000	1.00	0.80	0.60	420,000
一 括 価 格 (合 計)						1,010,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 対象地域は山あい存する集落であり、外部からの流入が殆ど見込めず、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、道路の持ち分が存せず、単独では建物を再建築することが実質的に困難であることから、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「桂川(県)-4」
所在：嘉穂郡桂川町大字土居字戸石ヶ坂1029番9
住居表示：-
価格：16,300 円/㎡ (対前年変動率 0.6%)
価格時点：令和7年7月1日
地積：202 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接面街路：南東側幅員約5m町道
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1.5km。
用途指定等：第1種住居地域 (建ぺい率 60%、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)	1 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

