

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 鶴

努

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前 9時30分 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 5日 午前 9時50分 場 所 福岡地方裁判所第4民事部
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。同証明書の交付については, 物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 大野城市東大利三丁目
地 番 196番6
地 目 宅地
地 積 75.67平方メートル
- 2 所 在 大野城市東大利三丁目196番地6
家屋 番号 196番6
種 類 店舗・居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.43平方メートル
2階 36.43平方メートル
(現況)
種 類 倉庫・居宅
床 面 積 1階 36.43平方メートル
2階 約46.43平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月 8日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額5万5000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 大野城市東大利三丁目
地 番 196番6
地 目 宅地
地 積 75.67平方メートル
- 2 所 在 大野城市東大利三丁目196番地6
家屋 番号 196番6
種 類 店舗・居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.43平方メートル
2階 36.43平方メートル
- (現況)
- 種 類 倉庫・居宅
床 面 積 1階 36.43平方メートル
2階 約46.43平方メートル



令和5年(ケ)第160号
令和5年12月26日受理
令和6年3月7日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

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 | 大野城市東大利三丁目 |
| | 地 番 | 196番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大野城市東大利三丁目196番地6 |
| | 家屋 番号 | 196番6 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.43平方メートル
2階 36.43平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大野城市東大和三丁目4番15号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有して占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 従物等として、看板柱が存在する。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 倉庫・居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 36.43㎡ 2階 約46.43㎡(約10㎡増築)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を倉庫・居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 ■倉庫・居宅	
■関係人(■A(占有者) ■管理受託会社社員)の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成26年2月1日頃	
最初の契約日	平成26年2月1日頃	
契約等	期間	平成26年2月1日頃から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで <input type="checkbox"/> 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	<input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで <input type="checkbox"/> 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金55,000円(毎月27日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払()分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺()分 (円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 ()円 □保証金 ()円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	■家賃のほか管理手数料330円を毎月振り込んでいる。	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■A (占有者)</p>	<p>1 私は、本件建物を所有者から賃借して個人で塗装業を営んでおり、1階を倉庫として、2階を居宅としてそれぞれ使用しています。</p> <p>2 本件建物を賃借したのは平成26年1月頃からだと思いますが、賃貸借契約書が見当たりません。その契約内容は概ね2枚目記載のとおりです。</p> <p>3 本件建物には、特に大きな損傷等はありません。私が入居当初から複数箇所を手を入れて補修しています。なお、増築箇所は入居当初からのもので、その時期等については分かりません。</p>
<p>■管理受託会社社員</p>	<p>1 当社では本件建物の賃貸借契約は保管していませんが、家賃支払の記録が平成26年2月1日から残っていますので、契約日や入居日はその頃だと思います。</p>

(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(1003番1)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。

5 (照会結果)

本件建物の占有状況等について、所有者に照会したが回答を得られなかった。

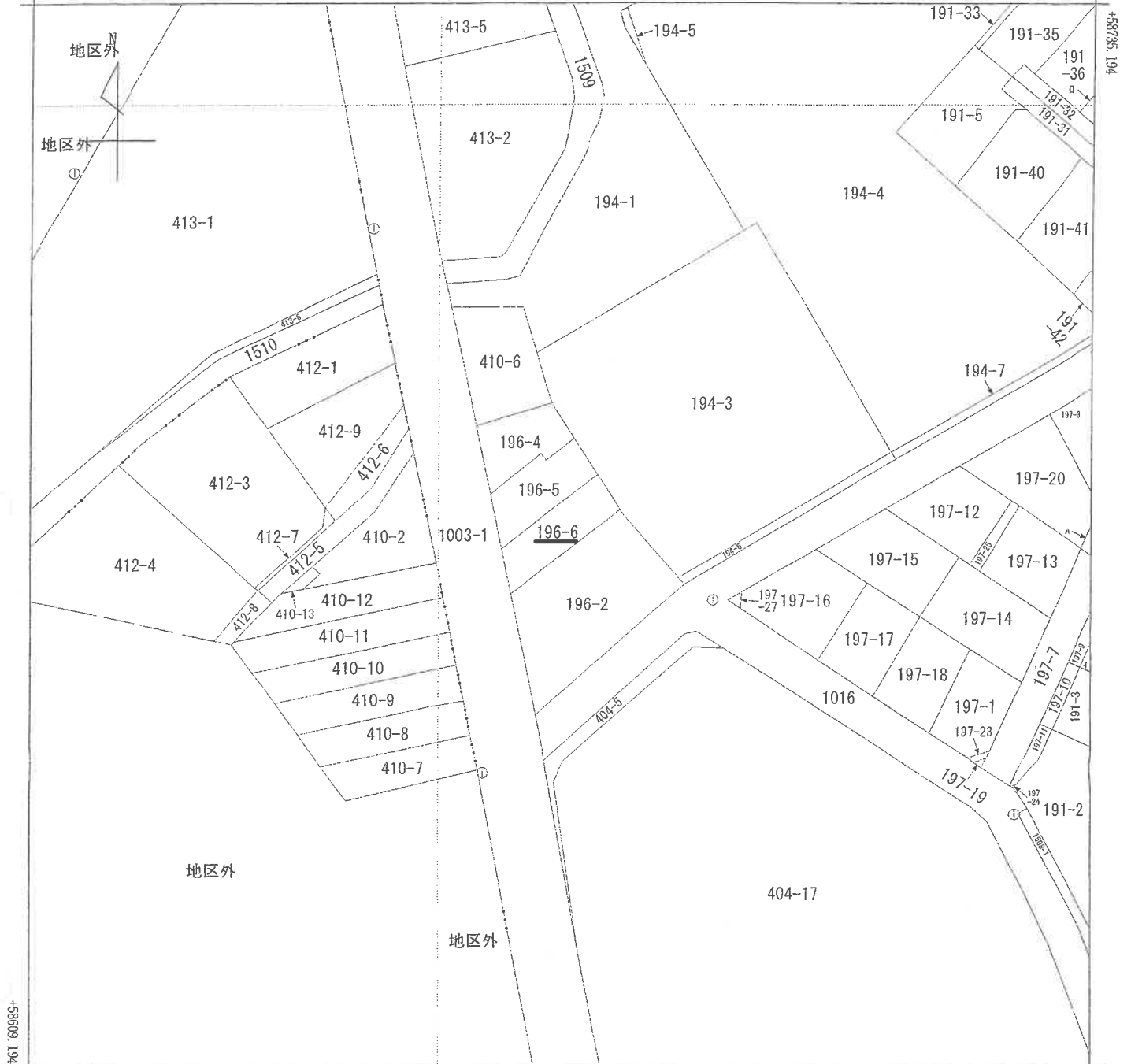
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 5 年 12月26日(火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 5 年 12月27日(水) 13:00 - 13:20	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 5 年 12月27日(水) 13:40 - 14:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 6 年 1月5日(金) 11:00 - 11:20	物件所在地	在宅依頼, 写真撮影
R 6 年 1月5日(金) 16:00 - 16:10	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
R 6 年 2月1日(木) 13:30 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人Aから口頭聴取
R 6 年 2月13日(火) 11:00 - 11:20	執行官室	占有状況等について管理受託会社社員から電話聴取
R 6 年 2月20日(火) 12:00 - 12:20	執行官室	占有状況等について賃借人Aから電話聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 191-21
191-37 ハ 197-5

(座標値種別：図上測定) -47543.719



-47668.719 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出し

白木原
4丁目
東大利
3丁目

A 東大利1丁目

請求部	所在	大野城市東大利三丁目				地番	196番6			
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					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5年12月27日
福岡法務局筑紫支局

請求番号：23-1
(1/1)

(7枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和55年3月22日

公用

前196-4後新 196-4, 196-5, 196-6 地積測量図

116795

地番 196番4ないし 196番6

土地の所在 大野城市 末字下天利 東大和三丁目

S. 55. 3. 22

④ 196番4求積表

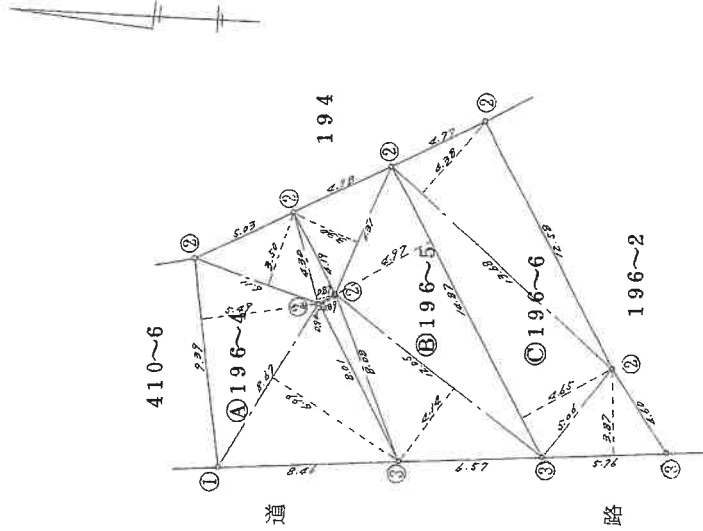
$8.67 \times 6.99 =$	60.6033
$9.39 \times 5.49 =$	51.5511
$6.11 \times 3.50 =$	21.3850
$4.30 \times 0.87 =$	3.7410
計	137.2804
面積	68.6402

⑤ 196番5求積表

$8.08 \times 0.89 =$	7.1912
$12.05 \times 4.14 =$	49.8870
$14.87 \times 4.97 =$	73.9039
$6.31 \times 3.30 =$	20.8230
計	151.8051
面積	75.9025

⑥ 196番6求積表

$5.76 \times 3.87 =$	22.2912
$14.87 \times 4.65 =$	69.1455
$13.68 \times 4.38 =$	59.9184
計	151.3551
面積	75.6775



筆界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	紙
④	
⑤	

作製者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：23-2

登記年月日：昭和55年12月11日

公用

建物図面

家屋番号 196番6

建物の所在 大野城市大字下六科196番地6
東大和三日

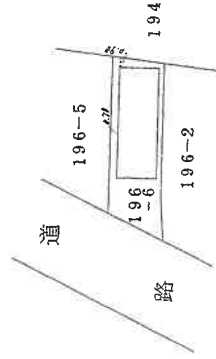
各階平面図 517973

55.12.11

各階同型平面図

各階共通床面積

10.01 × 3.64 = 36.4364



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

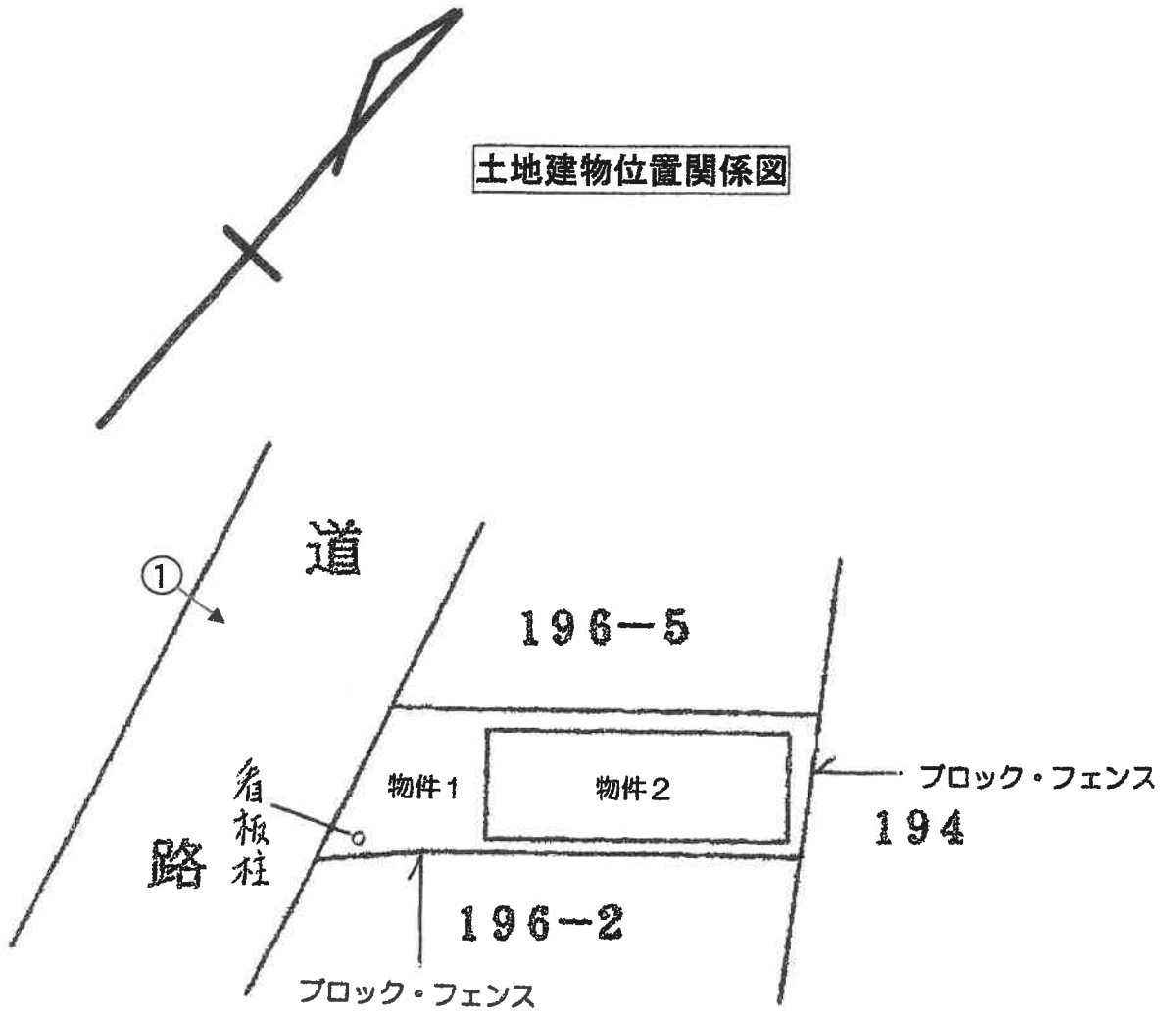
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年12月27日

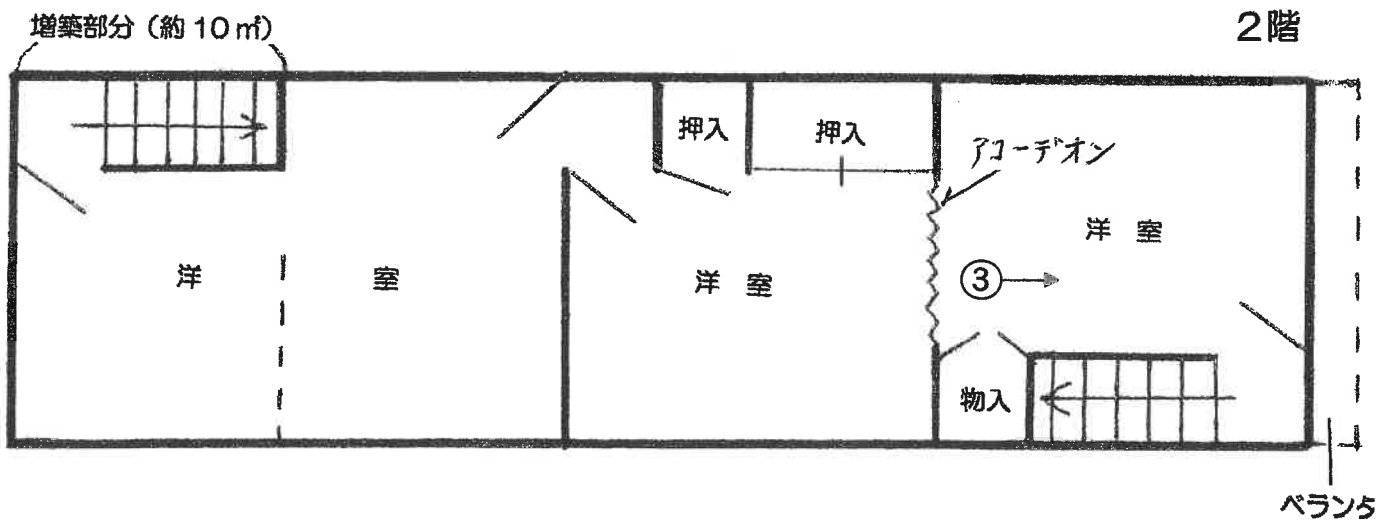
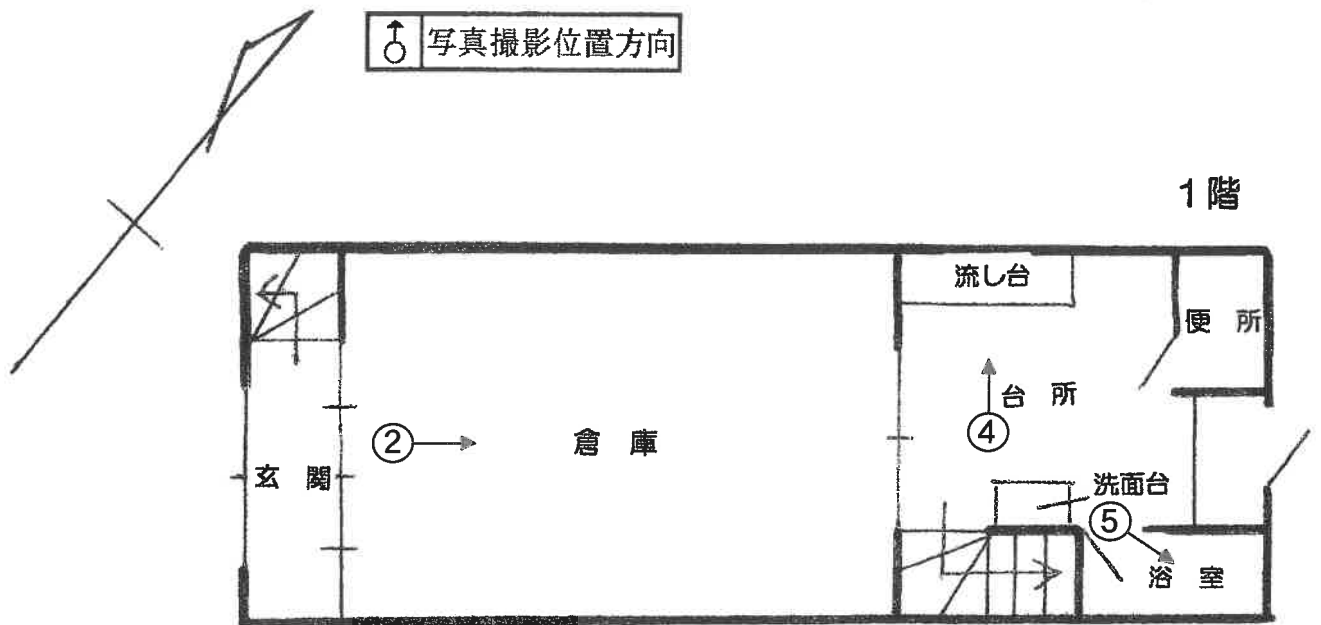
福岡法務局築案支局

↑ 写真撮影位置方向

土地建物位置関係図



間取図





No. 1

本件土地及び建物を撮影

看板柱



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

令和5年(ケ)第160号
令和6年2月1日現地調査
令和6年2月19日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松本 忠人

第1 評価額

一括価格	
金 8,830,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,660,000 円
物件2 (建物)	金 3,170,000 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の内訳価格は物件2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瑕疵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	所在地目地積	大野城市東大利三丁目 196番6 宅地 75.67 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大野城市東大利三丁目196番地6 196番6 店舗・居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 36.43 m ² 2階 36.43 m ²	同上
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、公図（法14条地図）及び地積測量図をもとに現地踏査のうえ、現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・従物等として看板柱がある。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・2階が約10m²増築されており（時期不明）、1階36.43m²、2階約46.43m²、計約82.86m²となっている。また、登記上の種類は「店舗・居宅」であるが、現況は「倉庫・居宅」である。その他は登記記載とほぼ同じ。 		
住居表示	大野城市東大利三丁目4番15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）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「白木原」駅のほぼ東方、約430m。 西鉄バス「東大利」停留所のほぼ北方、約160m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	バス通り沿いに店舗や併用住宅、共同住宅等が存する地域。 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 第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 地域指定なし
画地条件	地積	75.67㎡ (登記地積) 形状 細長いほぼ台形 (別添「地積測量図」参照。) 間口 約5.8m 奥行 約16m 接道関係 中間画地 その他 規模・形状を考慮すると有効利用にあたってやや難があると思料する。
接面道路の状況	ほぼ西側で幅員約7～8m舗装市道に等高に接面（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(引き込み可) 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、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
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、周知の埋蔵文化財の包蔵及び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	<p>建築年月日（登記記載）：昭和55年3月31日 新築</p> <p>経 過 年 数：約 44 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 30 年（増改築等考慮）</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕 様	<p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：セメント瓦葺</p> <p>外 壁：吹付け サイディング ほか</p> <p>天 井：合板 ビニールクロス ほか</p> <p>床：合板 カーペット ほか</p> <p>内 壁：合板 土壁 ペイント塗 ほか</p> <p>設 備：電気設備、給排水設備 プロパンガス等</p>
床面積（現況）	第3目的物件特記事項記載のとおり。
現況用途等	<p>現況用途：倉庫・居宅</p> <p>間 取 り：3K+倉庫 （別添「間取図」参照。）</p>
品 等	<p>使用資材：やや劣る</p> <p>施工状態：やや劣る</p>
保守管理の状態	特記事項参照
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・賃借されており、賃貸借契約の内容は現況調査報告書のとおり。なお、賃貸借契約は平成26年2月1日頃に締結され、同日頃より占有開始されてており、当該賃借権は令和3年3月31日設定の根抵当権に対抗可能と判断する。 ・築後、約44年を経過しており、増改築（時期不明）や賃借人による改装や補修等を考慮しても旧式化等が認められる。 ・増築により床面積は建ぺい率を若干超過している。当該超過は僅少であり、観察減価法による補正において考慮する。 ・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	254,000	0.78	75.67	0.90	13,490,000

【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「大野城-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 197,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{112}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{87} & = & 254,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時 点 修 正： 近時の状況等に留意した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 × 1.01 × 0.90 × 1.00 = 0.87

イ 個 別 格 差： 形状 規模 個別格差
0.98 × 0.80 = 0.78

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	160,000	82.86	0.08	1,060,000

ウ 現価率：(査定)

物件 2 は、建築後約 44 年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率 10% を基本に、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による補正 (-20%) を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件 2} & & 0.10 & \times & (1 - 0.20) & = & 0.08 \end{array}$$

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	13,490,000	0.40	法定地上権	5,400,000

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40%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	13,490,000	－ 5,400,000		1.00	0.70	5,660,000
2	1,060,000	＋ 5,400,000	0.70	1.00	0.70	3,170,000
						8,830,000

ウ 占有減価修正： 対効力を有する賃借権である点を考慮。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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「大野城-3」
所 在 : 大野城市瓦田2丁目813番11
住 居 表 示 : 瓦田2-11-14
価 格 : 197,000 円/m² (対前年変動率 10.7%)
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 186 m²
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約5.5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 「白木原」駅のほぼ北方、道路距離400m。
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (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(縮小)	1 葉
4 建物図面・各階平面図(縮小)	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 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参照)

以 上

