

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 4 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 7 年 4 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	2,260,000 1,808,000	一括	452,000	34,137	0
1	10,000				
2	1,190,000				
3	1,060,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 古賀市久保字長崎
地 番 1166番16
地 目 宅地
地 積 33.93平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 古賀市久保字長崎
地 番 1166番12
地 目 宅地
地 積 103.64平方メートル

所有者 A

3 所 在 古賀市久保字長崎1166番地12
家屋 番号 1166番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.65平方メートル
2階 69.50平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 古賀市久保字長崎
地 番 1166番16
地 目 宅地
地 積 33.93平方メートル
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 古賀市久保字長崎
地 番 1166番12
地 目 宅地
地 積 103.64平方メートル
所有者 A

3 所 在 古賀市久保字長崎1166番地12
家屋 番号 1166番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.65平方メートル
2階 69.50平方メートル
所有者 A

令和6年(ケ)第159号
令和6年12月10日受理
令和7年1月24日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 小 柳 智 児

(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 古賀市久保字長崎
地 番 1166番16
地 目 宅地
地 積 33.93平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 古賀市久保字長崎
地 番 1166番12
地 目 宅地
地 積 103.64平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 古賀市久保字長崎1166番地12
家屋 番号 1166番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.65平方メートル
2階 69.50平方メートル
所有者 A

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)		付近
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が通路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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)		
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

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 2		
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☐ 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 上記の者が本土地上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		
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 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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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
■A (所有者)	1 本件建物には私たち家族が住んでいます。 2 物件2土地及び建物には、第三者の所有物はありません。 3 物件1土地は、隣接地所有者らとの共有土地であり、互いに通路として使用しています。 4 本件建物については雨漏りは無く、特段の損傷は無いと思いますが、DKのドアが開閉し辛いなどの支障があります。 5 シロアリ等による被害は分かりませんが、ネズミが多くです。 6 隣接地との間で境界争い等はありません。

(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

■ (接道について)

物件2土地は本件建物の敷地として使用されており、公図のとおり、物件1土地を介し、公衆用道路(1166番6:古賀市所有、公簿上は「宅地」)に接道している。

(土地形状等について)

物件1, 2土地には地積測量図が存在する(ただし、現地復元性の有無については不明。)。境界と思われる付近には一部コンクリートブロック塀等が存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致すると思われ、境界標等は現地で一部確認できた。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査の結果等から2, 3枚目記載のとおりと認めた。

(本件建物の損傷状況等について)

各室内には衣類や家具など多数の動産等が存し、特に2階の各室は足の踏み場が無いほど物で溢れており、入室することが困難な状況にあるため、損傷等の有無について詳細な調査はできなかったが、関係人の陳述によればネズミが巣くっている状況にあることから、維持管理の状況は劣っていると思われ、経年による汚損や劣化等による損傷が存すると思料する。

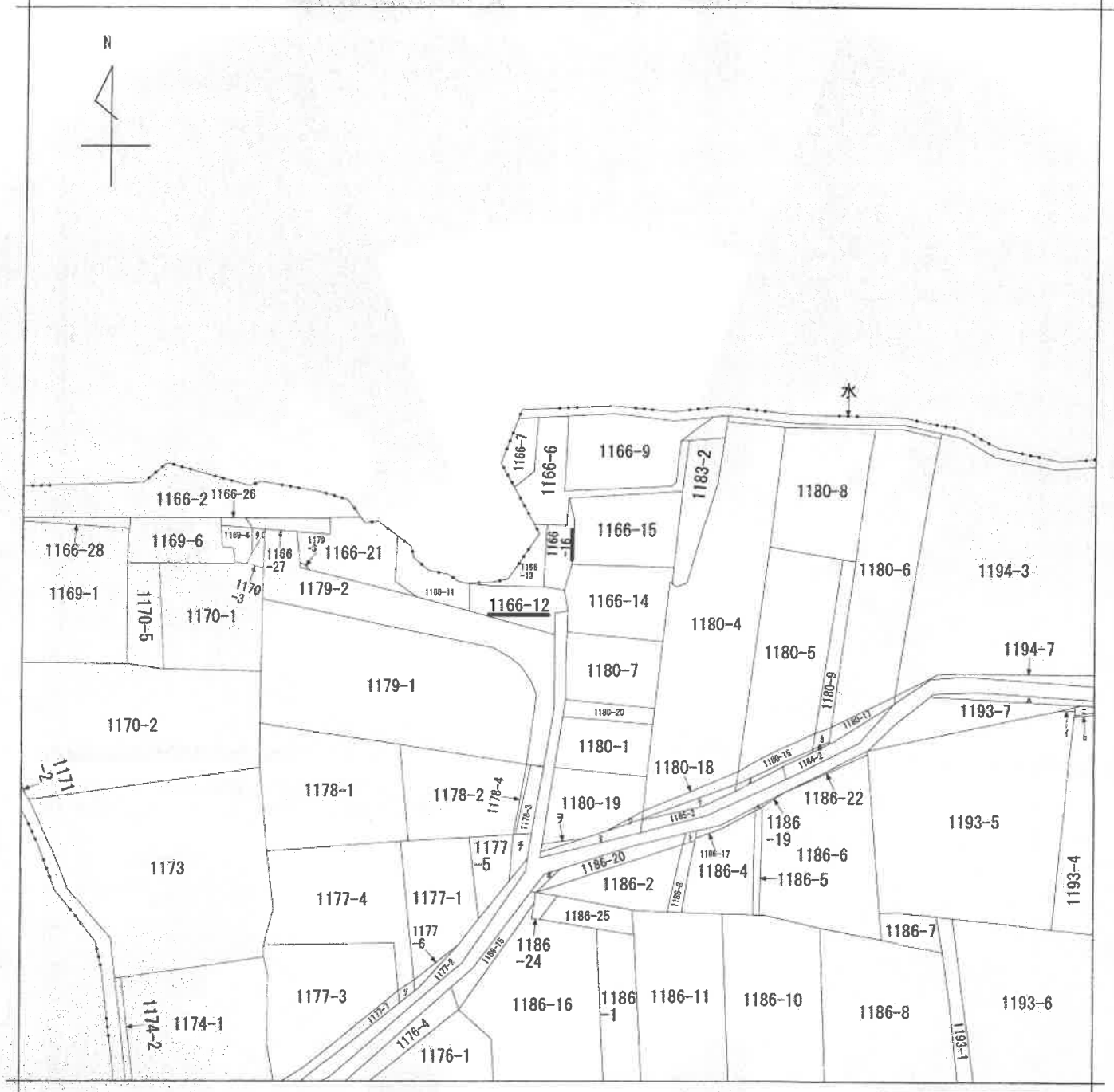
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 6 年 12月10日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 6 年 12月10日 (火) 9:50 - 10:00	執行官室	ライフライン調査 (古賀市上下水道課)
R 6 年 12月13日 (金) 15:05 - 15:25	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 隣接土地の登記事項証明書交付申請
R 6 年 12月16日 (月) 16:20 - 16:45	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 7 年 1月10日 (金) 11:20 - 11:30	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話) 立入調査への協力依頼
R 7 年 1月10日 (金) 15:25 - 16:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
() -		
(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

イ 1193-10 ハ 1193-2 ホ 1186-14 ト 1186-21 ヌ 1180-10 ニ 1180-12
ロ 1193-12 ヒ 1193-8 ヘ 1186-18 テ 1177-9 ネ 1180-11 ツ 1180-12



(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。



請求部	所在	古賀市久保字長崎				地番	1166番16		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和54年11月5日			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。

(福岡法務局福岡出張所管轄)

令和6年12月13日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号：19-1

(1/2)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

ヲ 1180-13
ワ 1180-14
ホ 1180-16
コ 1180-2
タ 1169-3
レ 1170-4
ソ 1177-8

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和50年9月17日

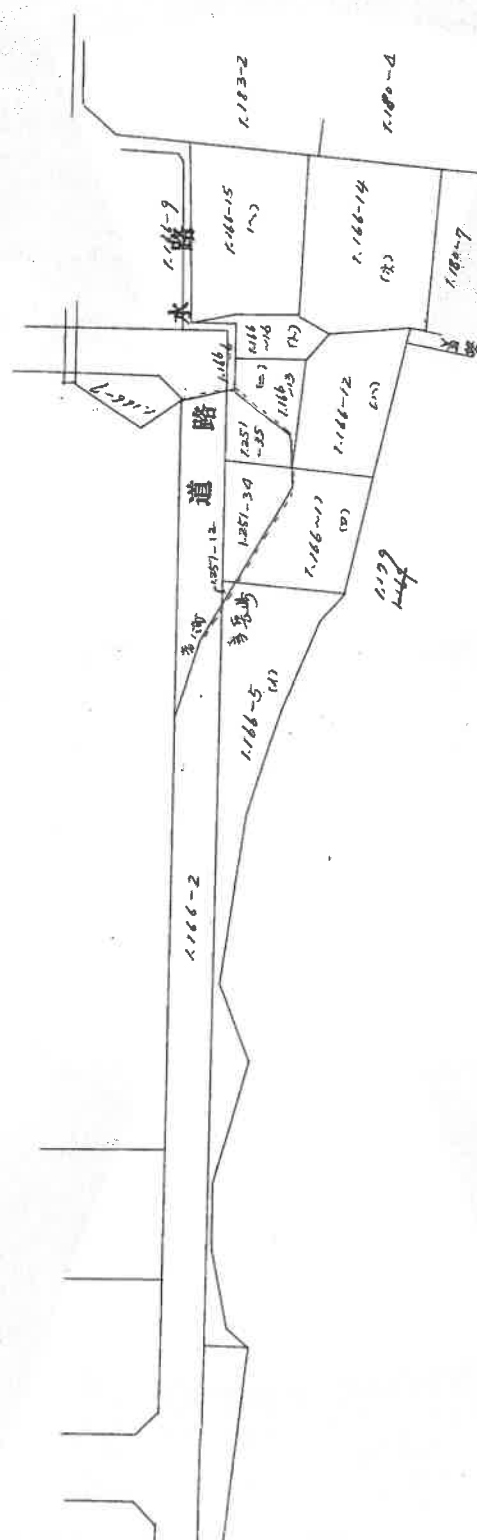
地番	前 1166-5 後・新 1.166-5 1.166-11 等 1.166-16
土地の所在	福岡県古賀市 新屋部古賀屋久保幸彦'酒'

1166-11 ないし 16
土地積算
106815

図
測
在
積
算
図

平成50年9月17日登記(2)

作製年月日 昭和50年九月拾五日	作製者 申請人
---------------------	------------



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	1/500	地図番号
----	-------	------

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。
(福岡法務局福岡出張所管轄)
令和6年12月13日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年9月17日

昭和50年12月13日 福岡法務局北九州支局

(福岡法務局福岡出張所管轄)

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。

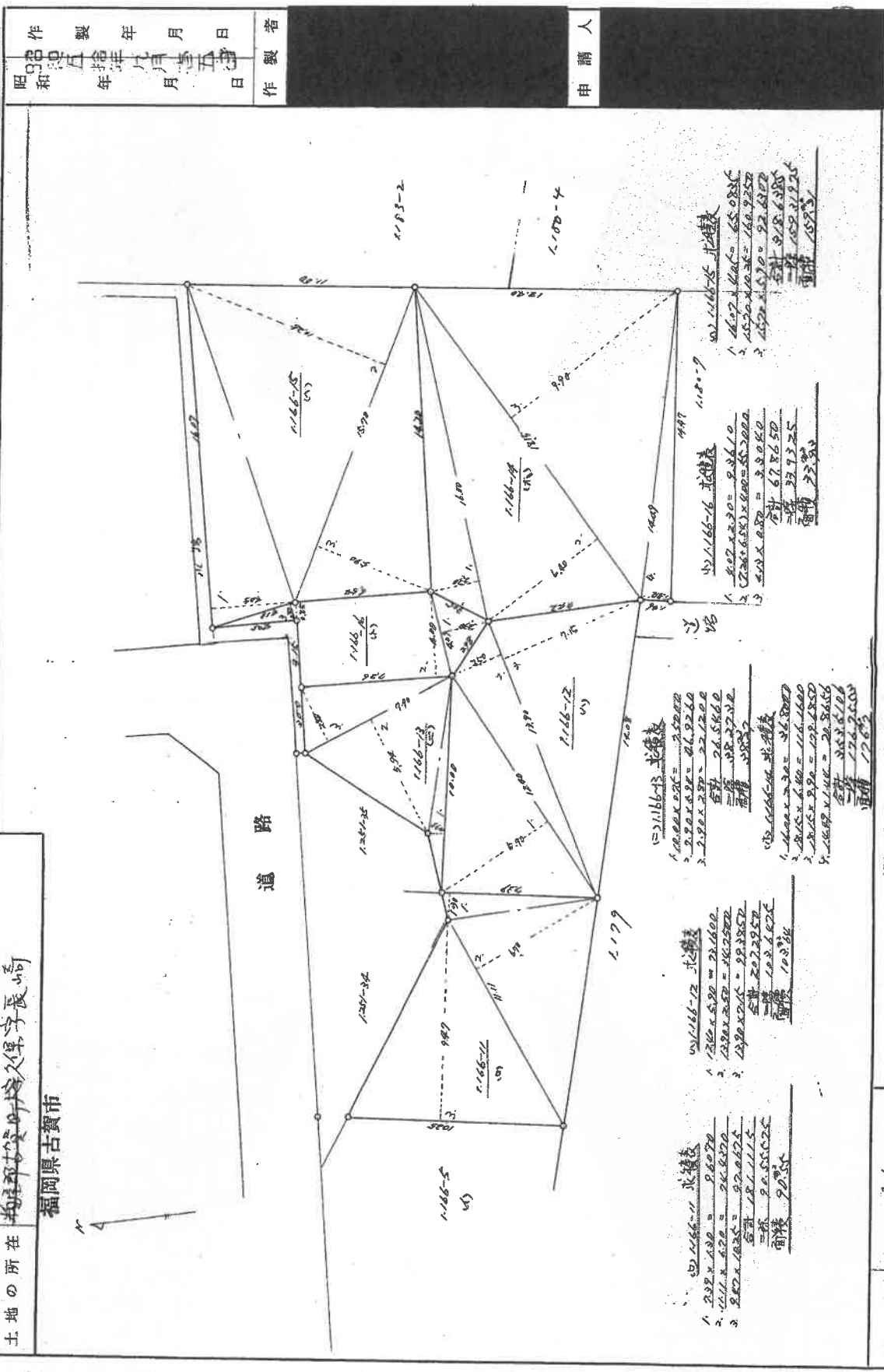
前 166-5 後・新 166-11ないし-16 106814

地番	166-11	166-12	166-13	166-14	166-15
----	--------	--------	--------	--------	--------

土地の所在 福岡県古賀市 地味郡古賀町久保字長崎

測量図

平(昭)50年9月17日登記



縮尺 1/200

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成13年5月11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。
(福岡法務局福岡出張所管轄)
令和6年12月13日 福岡法務局北九州支局

登記官

(11枚目)

A4判に縮小

請求番号：19-3

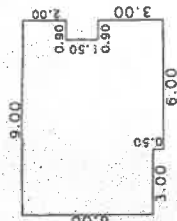
平成13年5月11日登記
503941
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1166番12

建物の所在 古賀市久保字長崎1166番地12

1 階

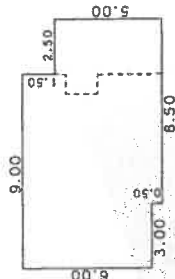


求積表

3.00	x	6.00	=	18.0000
5.10	x	6.50	=	33.1500
0.90	x	3.00	=	2.7000
0.90	x	2.00	=	1.8000

合計	55.6500
床面積	55.65 m²

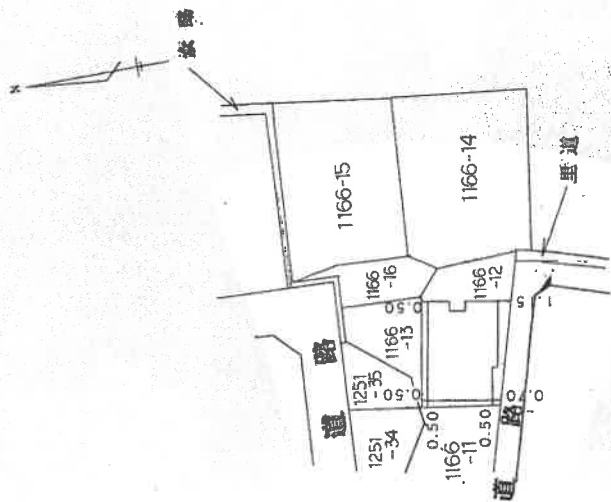
2 階



求積表

3.00	x	6.00	=	18.0000
6.00	x	6.50	=	39.0000
2.50	x	5.00	=	12.5000

合計	69.5000
床面積	69.50 m²



作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

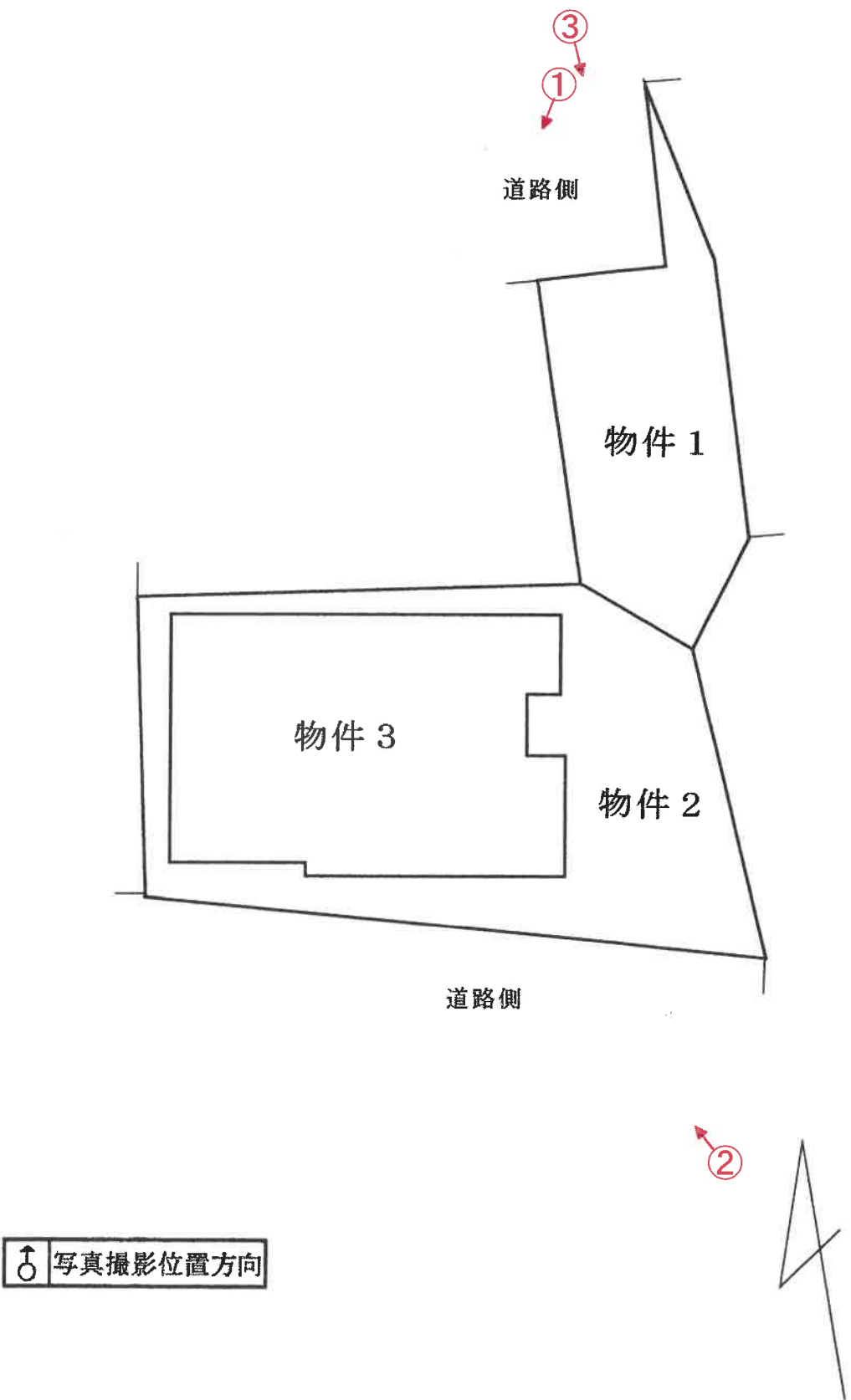
5月 8日(作製)

(福岡県工務部調査士会)

申請人

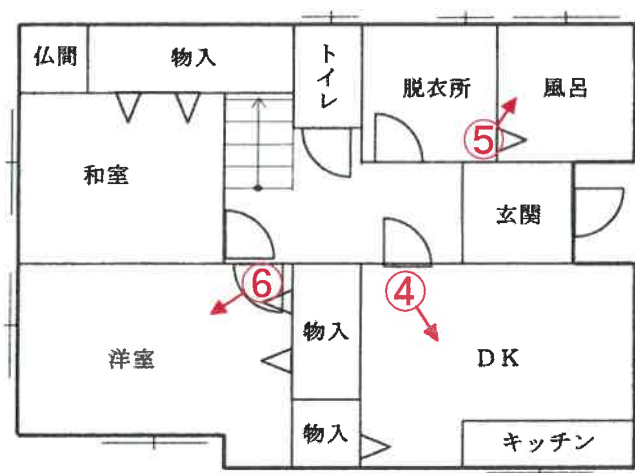
縮尺 1/500

土地・建物位置関係図

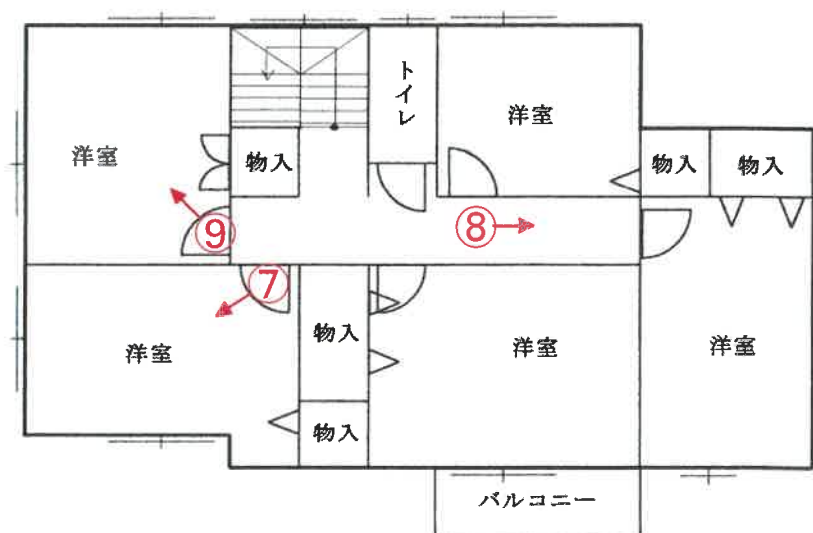


問 取 図

【1 階】



【2階】



↑ 写真撮影位置方向

【物件 3】



No. 1

物件 2 土地及び建物を撮影



No. 2

同 上



No. 3

物件 1 土地を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上



No. 7
本件建物の室内を撮影



No. 8
同 上



No. 9
同 上

令和6年（ケ）第159号
令和7年1月10日現地調査
令和7年2月4日評価

福岡地方裁判所 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 2,260,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,000 円
物件2（土地）	金 1,190,000 円
物件3（建物）	金 1,060,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	古賀市久保字長崎	特記事項のとおり
	地 番 地 目 地 積	1166 番 16 宅地 33.93 m ²	
※ 目的物件は、共有持分4分の1。			
2	所 在	古賀市久保字長崎	同上
	地 番 地 目 地 積	1166 番 12 宅地 103.64 m ²	
3	所 在	古賀市久保字長崎	同上
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	1166番地12 1166 番 12 居宅 木造スレート葺2階建 1階 55.65 m ² 2階 69.50 m ²	
番号	特 記 事 項		
1・2	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。		
3	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・2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「千鳥」駅の南東方、約1300m。 西鉄バス「千鳥パークタウン入口」停留所の南方、約320m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は古賀市の北西部に存する住宅地域である。対象地付近は開発された住宅地であるが、その周辺の地域は農地が多く存する農家集落地域である。市街化調整区域に指定され、土地利用度は低く、建物の更新度は低い地域である。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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% 無し 無し
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	137.57 m ² (登記地積) 旗竿地 (別添 地積測量図 (写) 参照。) 約3.2m 約14.7m 二方路 高田地区
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約4mの舗装市道と等高に、南側で幅員約4mの舗装市道と0.5～1.5m程度低位に接面 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)。出入りは北側の市道を通じて往来されている。	
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、当事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、古賀市教育委員会によると、久保東遺跡群に指定されており、建物の新築等の際には発掘の届出等が必要である。なお、試掘の費用は原則として市が負担するが、本調査が実施された場合の費用は、原則として原因者負担となる。 ・物件1は周辺画地と共有で、通路状の土地である。 ・「福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第4条第1項」における「高田地区」に指定され、200m²以上の土地は一戸建て専用住宅の建設が可能であるが、物件2等は該当しない。また、古賀市都市整備課によると、「旧住宅地造成事業に関する法律」の認可区域に該当する可能性が有る事から、同規模・同用途の戸建住宅の再建築が出来る可能性があるとの事である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：平成13年5月7日 新築 経 過 年 数：約 24 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 1 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：リシン吹き付け ほか 天 井：ボード ほか 床 ：畳、板張り ほか 内 壁：ビニールクロス貼 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：7DK （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 （「現況調査報告書」に記載の不具合がある。）
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。 ・多数の動産が存し、入室出来ない居室が有った。 ・ドアの開閉に不具合があるとの事であり、建物の傾きの可能性を否定できない。

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・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	持分 M	建付減価 補 正 率 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×M×エ
1	33,900	0.10	33.93	1/4	－	30,000
2	33,900	0.96	103.64	1/1	0.80	2,700,000

【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「古賀（県）－6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,600\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 33,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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
1.03 × 0.90 × 1.05 × 1.00 = 0.97

イ 個 別 格 差：

(物件1) 通路状の共有土地 0.10

(物件2) 形状 二方路 個別格差
0.95 × 1.01 = 0.96

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。本件では、土地価格、建物解体で発生する費用、建物を解体する可能性等を勘案して査定した。

(2) 建物価格（物件3）

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
3	190,000	125.15	0.08	1,900,000
			合計	1,900,000

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。

$$\text{物件 3: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.11 \times 0.70 = 0.08$$

項 目	物件区分 物件 3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約24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	-30%

* 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	30,000	0.10	場所的利益	3,000
2	2,700,000	0.10	場所的利益	270,000
計				273,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	30,000	－ 3,000		0.70	0.70	10,000
2	2,700,000	－ 270,000		0.70	0.70	1,190,000
3	1,900,000	＋ 273,000	1.00	0.70	0.70	1,060,000
一 括 価 格 (合 計)						2,260,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 市街化調整区域に存し建替えに難があり、長期にわたる市場滞留期間を前提として成立している地域である。また、保守管理状態が相当に劣り、動産の残置の可能性があり得る事等を勘案し、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「古賀（県）－6」
所 在：福岡県古賀市筵内字裏ノ谷1604番16
住 居 表 示：－
価 格：31,600 円/㎡（対前年変動率 6.8%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：251 ㎡
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：南西側幅員約6.7m市道
供 給 処 理 施 設：下水
位 置：JR鹿児島本線「古賀」駅の東方、道路距離3.2km。
用 途 指 定 等：市街化調整区域（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

（B I T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



