

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

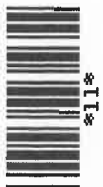
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 28 日から 令和 7 年 6 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 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 25 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 5 月 13 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	13, 450, 000 10, 760, 000	一括	2, 690, 000	111, 609	17, 825
1	4, 710, 000				
2	8, 740, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 太宰府市高雄四丁目 |
| | 地 番 | 4 1 2 8 番 9 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太宰府市高雄四丁目 4 1 2 8 番地 9 9 |
| | 家屋 番号 | 4 1 2 8 番 9 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 1 . 4 9 平方メートル
2階 5 5 . 5 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 17日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 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 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 | 太宰府市高雄四丁目 |
| | 地 番 | 4 1 2 8 番 9 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太宰府市高雄四丁目 4 1 2 8 番地 9 9 |
| | 家屋 番号 | 4 1 2 8 番 9 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 4 9 平方メートル
2 階 5 5 . 5 8 平方メートル |



令和 7年(分)第 1号
令和 7年 1月28日受理
令和 7年 3月 3日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 吉田保人

(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 | 太宰府市高雄四丁目 |
| | 地 番 | 4 1 2 8 番 9 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太宰府市高雄四丁目 4 1 2 8 番地 9 9 |
| | 家屋 番号 | 4 1 2 8 番 9 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 4 9 平方メートル
2 階 5 5 . 5 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡県太宰府市高雄四丁目12番2号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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 ☐ 建物配置図のとおり ☐		
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、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（ ☐ 主である建物 ☐ 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） として占有している。 ☐ 「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		

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者の元配偶者	令和7年2月7日電話要旨 1 私は、債務者兼所有者の元配偶者です。 2 本件建物には、昨年暮れ頃迄、私が子供2人と居住していました。私達が、その頃、余所に転居して以来、空き家です。 3 債務者兼所有者とは、既に離婚しており、同人の行方は知れません。私が不在の時に、本件建物に帰って来る事はあったようです。かれこれ、3年程、連絡を取った事はありません。 4 本件建物の表札に、株式会社doubleAceという社名を表示していますが、同社は私が経営する会社です。昨年暮れ頃まで、同社の事務所として本件建物を使用していましたが、私が転居したので使用を止めています。同社の本店所在地も移転しています。 5 本件建物で破損箇所はないと思います。 6 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。 7 本件土地建物内に存する物は全て債務者兼所有者の所有です。 8 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者が居宅（空き家）として占有するものと認定した。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番4128番20等）に接道している。
- 4 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が存在し、境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年1月28日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（太宰府市役所）
R7年1月28日（火） 11：30－12：00	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R7年1月28日（火） 15：30－15：50	福岡法務局久留米支局	公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年2月7日（金） 11：00－11：45	物件所在地	立入調査，写真撮影 債務者兼所有者の元配偶者に架電（占有状況等確認）
R7年2月21日（金） 10：00－10：20	福岡法務局久留米支局	株式会社double Aceの現在事項証明書交付申請・受領
R 年 月 日（ ） ： － ：		
R 年 月 日（ ） ： － ：		
（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，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 2月 7日 目的物件は不在であったので，評価人を立ち会わせ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。 ☐		

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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和7年1月28日

福岡法務局久留米支局

海品園

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 21-2

作者

26年1月29日作成)

申請人

縮尺 1/250

地形積測圖

4128-99, 4128-105,
4128-106, 4128-107

太宰府市高雄4丁目

表

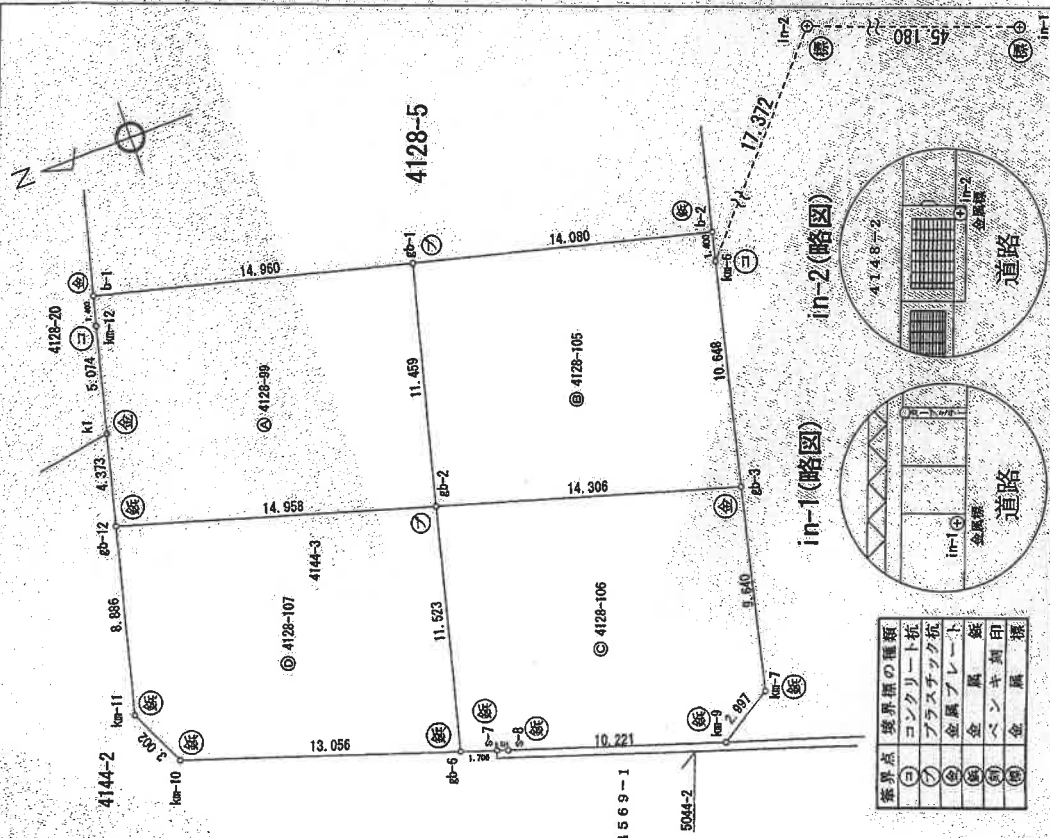
地 帶	△4128-99					
	No	Xn	Yn	Y(n-1)-Y(n-1)	Xn - (Y(n-1)-Y(n-1))	
g0-12		178.127	71.199	-3.340	-599.284180	
g0-2		164.203	72.205	12.398	2055.763794	
g0-1		165.442	83.997	9.775	1617.195550	
b-1		180.314	81.990	-3.008	-642.384512	
kn-12		180.159	80.689	-6.435	-1159.323165	
k1		179.609	75.946	-9.300	-1686.528510	
合計					-333.536023	
合計 地積					166.7680115	
合計 面積					166.76	m ²

地 帶		④ 4128-105		⑤ 4128-106	
NO	NO	Yn	Yn+1-Yn-1	Yn	Yn+1-Yn-1
gB-1	165	165,442	83,597	-12,914	-2136,577888
gB-2	164	203,205	72,205	-10,430	-1712,637290
gB-3	149,929	149,929	73,167	11,525	1727,891725
km-6	151,270	151,270	83,730	11,952	1807,979040
b-2	151,445	151,445	85,119	-0,133	-20,142185
		合 計		-333,386688	
		合 計 面 積		166,6953490	
		地 帶		166,69	

C4123-106				地盤	
	No	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
g0-3	148.929	73.167	8.601		1289.53329
g0-2	164.203	72.205	-12.418		-2039.07854
g0-6	162.958	60.748	-11.393		-1856.580454
g-7	161.253	60.912	0.082		13.222746
g-6	160.729	-60.331	0.396		63.649684
kn-9	150.515	-61.208	2.773		417.378095
kn-7	148.715	63.504	11.989		1778.482685
			合計		-333.381803
			合計面積		166.690945
			地盤		66.69

地 帶	④ 123-107	Yn			Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NO	164					
g0-2	164, 203	72, 205	10, 450			1715, 921350
g0-12	179, 127	71, 199	-9, 938			-1762, 251426
ka-11	178, 150	62, 391	-10, 932			-1947, 539800
ka-10	176, 005	60, 297	-1, 618			-294, 776990
g0-6	162, 958	60, 749	11, 938			1945, 392604
			合 計			-333, 246362
			合 計 面 積			166, 6246810
			合 計 容 積			156, 69

666-7769450	F
-------------	---



筆界点	コ	フ	金	銀	銅
境界標の種類	コンクリート杭	プラスチック杭	金属プレート	金属鉋印	銅鉋印

道路

道路

登記年月日：平成26年1月31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。

(福岡地務局筑紫支局管轄)

令和7年1月28日

福岡地務局久留米支局

登記官

請求番号：21-2

(2/2)

求積表

4128-00 4128-105
4128-106 4128-107

土地の所在 太宰府市高雄4丁目

地番	面積
④4128-99	166.769015 m ²
⑤4128-105	166.693490 m ²
⑥4128-106	166.690945 m ²
⑦4128-107	166.624610 m ²

総合計面積	666.779460 m ²
-------	---------------------------

引照点	名称	X座標	Y座標
in-1		100.000	100.000
in-2		145.180	100.000

引照点・境界点表			
座標	in-1	in-2	距離
X座標	100.000	145.180	100.000
Y座標	100.000	100.000	100.000
方向角 0° 00' 00"			
境界点	距離	距離	距離
b-1	347° 21' 14"	82.311	82.311
km-12	346° 23' 15"	82.476	82.476
k1	342° 55' 25"	83.280	83.280
gb-12	339° 59' 57"	84.206	84.206
km-11	334° 17' 13"	86.739	86.739
km-10	332° 24' 03"	85.764	85.764
gb-6	328° 03' 31"	74.191	74.191
gb-2	335° 35' 28"	66.981	66.981
gb-1	345° 55' 43"	67.466	67.466
s-7	327° 23' 24"	72.716	72.716
s-8	327° 10' 44"	72.265	72.265
km-9	322° 28' 42"	63.691	63.691
km-7	323° 14' 09"	60.810	60.810
gb-3	331° 44' 43"	58.683	58.683
km-6	342° 23' 37"	53.790	53.790
b-2	343° 52' 01"	53.654	53.654
引照点・境界点表			
座標	in-1	in-2	距離
X座標	145.180	100.000	100.000
Y座標	100.000	100.000	100.000
方向角 180° 00' 00"			
境界点	距離	距離	距離
b-1	152° 50' 49"	39.496	39.496
km-12	150° 58' 22"	40.004	40.004
k1	144° 36' 49"	42.230	42.230
gb-12	139° 41' 18"	44.518	44.518
km-11	131° 13' 17"	50.033	50.033
km-10	127° 48' 16"	50.288	50.288
gb-6	114° 22' 02"	43.069	43.069
gb-2	124° 23' 16"	33.681	33.681
gb-1	141° 00' 30"	26.069	26.069
s-7	112° 18' 04"	42.356	42.356
s-8	111° 39' 04"	42.142	42.142
km-9	97° 49' 50"	39.157	39.157
km-7	95° 32' 51"	36.957	36.957
gb-3	100° 02' 11"	27.250	27.250
km-6	110° 31' 17"	17.372	17.372
b-2	112° 49' 53"	16.146	16.146

測量年月日	平成26年1月29日
測量系	任意

作成者

26年1月29日作成

申請人

縮尺 1/1

A3をA4に縮小

(8枚目)

登記年月日：平成26年10月30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。

(福岡法務局建築士高野健)

令和7年1月28日

福岡法務局久留米支局

登記官

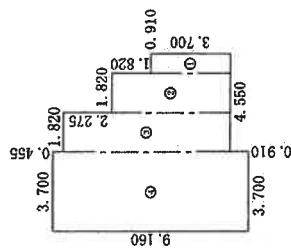
(9枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図

登録番号	4128-99
建物の所在	太宰府市高雄四丁目4128番地99

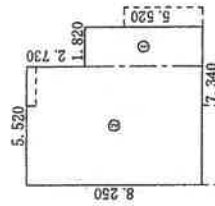
1階



求積表

①	0.910 × 3.700	=	3.367000
②	1.820 × 5.520	=	10.046400
③	1.820 × 7.795	=	14.186900
④	3.700 × 9.160	=	33.892000
合計			61.492300
床面積			61.49 m ²

2階



求積表

①	1.820 × 5.520	=	10.046400
②	5.520 × 8.250	=	45.540000
合計			55.586400
床面積			55.58 m ²

作製者

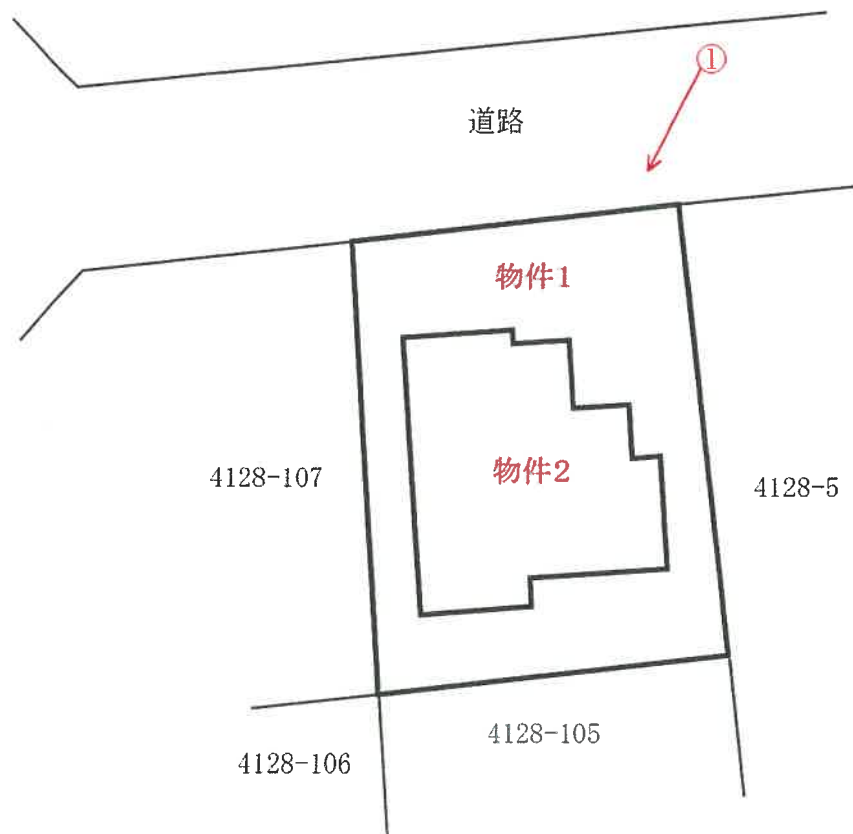
10月28日作製

縮尺 250

申請人

縮尺 500

土地建物位置関係図

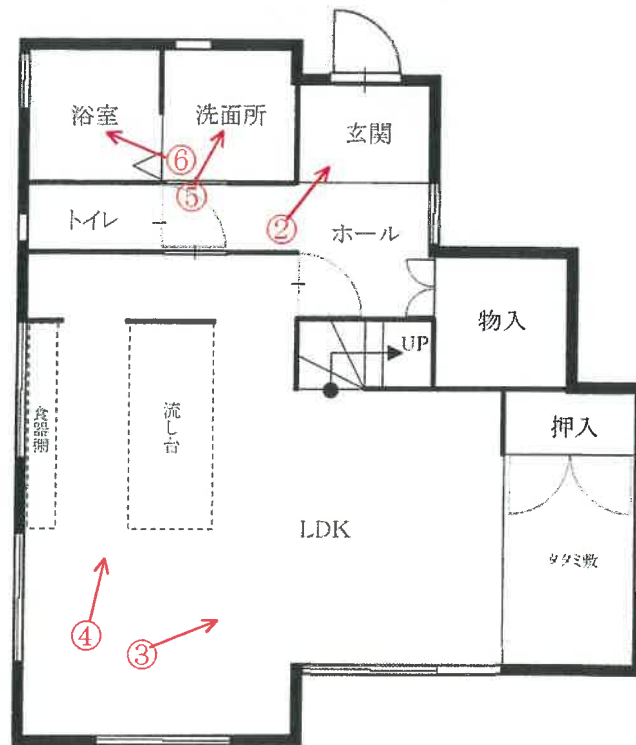


○→写真撮影位置・方向を示す

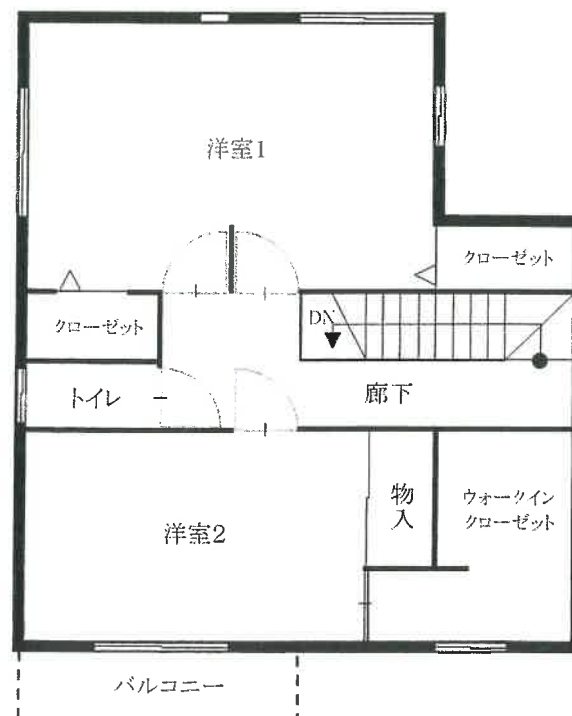
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LDK

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



洗面所

(写真 ⑥)



浴室

令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 2 月 7 日 現地調査
令和 7 年 2 月 18 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川 村 勇 人 印

第1 評価額

一括価格	
金 13,450,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,710,000 円
物件2（建物）	金 8,740,000 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2の内訳価格は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	太宰府市高雄四丁目 4128 番 99 宅地 166.76㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太宰府市高雄四丁目 4128番地99 4128 番 99 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1 階 61.49㎡ 2 階 55.58㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	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、地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示		太宰府市高雄四丁目12番2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「紫」駅の北東方、約1.9km。 西鉄バス「太宰府高校入口」停留所の東方、約120m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市城南東部に所在する住宅地域で、中規模一般住宅が建ち並び、空地、農地等も見られる利用状況にある。 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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他	建築物の高さの限度10m 外壁の後退距離1.0m 敷地面積の最低限度165㎡
画 地 条 件	地 積	166.76㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間 口	約11m
	奥 行	約15m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）とほぼ等高に接面。	
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（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。 ・ 隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

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）：平成26年9月30日 新築 経過年数：約 11 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
仕 様	構造：軽量鉄骨造2階建 屋根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード張り ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、タタミ 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：オール電化
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：2LDK （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め、使用可能かどうか不明である。 ・建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成26年7月8日付 第ERI14028588号）及び工事完了検査（検査済証 平成26年9月30日付 第ERI14028588号）の手続きを経ていることは確認された。

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	67,200	1.00	166.76	1.00	11,210,000

【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：標準地「太宰府-12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,400\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 67,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00

◇ 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 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 1.10

イ 個 別 格 差：方位 1.00

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×エ
2	190,000	117.07	0.36	8,010,000
合計				8,010,000

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。

$$\text{物件2: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.36 \times 1.00 = 0.36$$

項 目	物件区分 物件 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約11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%

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×ウ
1	11,210,000	0.40	法定地上権	4,480,000
計				4,480,000

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	11, 210, 000	－ 4, 480, 000		1. 00	0. 70	4, 710, 000
2	8, 010, 000	＋ 4, 480, 000		1. 00	1. 00	0. 70
一 括 価 格 (合 計)						13, 450, 000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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：標準地「太宰府－12」
所在：太宰府市高雄5丁目4186番12
住居表示：高雄5－31－7
価格：68,400 円/㎡（対前年変動率 7.2%）
価格時点：令和6年1月1日
地積：268㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接面街路：北側幅員約6.8m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「紫」駅の東方、道路距離2.3km。
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

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	3 葉

以上

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

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用