

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 8 月 6 日から 令和 7 年 8 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 19 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 3 日 午前 9 時 50 分 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 7 月 22 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	15, 410, 000 12, 328, 000	一括	3, 082, 000	135, 242	21, 258
1	2, 930, 000				
2	12, 480, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宗像市徳重字神ノ上 |
| | 地 番 | 168番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宗像市徳重字神ノ上168番地3 |
| | 家屋 番号 | 168番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.22平方メートル
2階 62.62平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2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, 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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 宗像市徳重字神ノ上 |
| | 地 番 | 168 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.26 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宗像市徳重字神ノ上168 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 168 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 83.22 平方メートル
2 階 62.62 平方メートル |

令和7年(ケ)第44号
令和7年4月 1日受理
令和7年4月25日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(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 | 宗像市徳重字神ノ上 |
| | 地 番 | 168番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宗像市徳重字神ノ上168番地3 |
| | 家屋 番号 | 168番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.22平方メートル
2階 62.62平方メートル |

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) ☐ (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に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり		
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住居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	従物等としてウッドデッキ・太陽光発電システム・カーポート・サイクルポートが存在する。		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者)の妻■所有者□()の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和4年8月1日	
最初の契約日	令和4年8月1日	
契約等期間	令和4年8月1日から 令和6年7月31日まで2年間	
更新の種類別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和6年8月1日から令和8年7月31日まで2年間	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金140,000円 (毎月27日限り、翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
☒ 宗像地区事務組合 組合長	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 A 契約日 令和4年8月12日 現在契約中
☒ Aの妻	1 本件建物にはAとその家族の計4人が住んでいます。 2 本件建物を所有者から借りています。 賃貸借契約の内容等は3枚目のとおりです。 3 本件建物内でペット（犬1匹）を飼っています。 ペットによる損傷等はないと思います。 ただし、本件所有者が住んでいた頃に猫を飼っていたようで、小さな引っかき傷等があります。 4 本件建物の2階で傾きを感じるところがあります。 1階リビングの1箇所で大雨が降ると、雨漏りするところがあります。 5 本件建物には売電用の太陽光発電システム等が設置されています。 売電せずに、売電用の設定を自家用に切り替えてよいということで、売電用の電気を無償（家賃込みの設定）で使用しています。 6 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。
☒ 所有者	1 本件建物をAに賃貸しています。 賃貸借契約の内容等は3枚目のとおりです。 2 本件建物には特に問題となる箇所はありません。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番１１２５）に接道している。

(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。
本件土地と隣地との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、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
また、本件土地と隣地との境界付近の数ヶ所には境界標が認められた。

(占有等)

- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、２枚目のとおりと認めた。

(その他)

- 目視上、関係人が陳述したリビングの天井付近（写真②に記載した）には雨漏りのあとが認められなかったが、Aの妻のスマートフォンの画像で同付近の雨漏りが確認できた。
２階の床クロスにビー玉を置いたところ、転がるところがあった。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
- 隣地（地番１６８－１）の擁壁から雨水もしくは下水のための配水管（配管の使用目的は不明）が本件土地にむき出して存在している。

(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 7年 4月1日 (火) 18:40 - 18:50	執行官室	ライフライン調査(水道)
R 7年 4月1日 (火) 18:50 - 19:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 4月3日 (木) 8:45 - 9:05	福岡法務局 福岡出張所	公図、地積測量図、建物図面等の調査
R 7年 4月3日 (木) 9:30 - 10:10	物件所在地	現地特定、写真撮影 在宅依頼書交付
R 7年 4月3日 (木) 17:00 - 17:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 4月18日 (金) 14:40 - 16:00	物件所在地	立入調査、写真撮影 (Aの妻立会い)
(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 目的物件入口は施錠されていたので、立会人に立会わせて、解錠技術者に解錠させて本件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

登記年月日：平成4年2月14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。
令和7年4月3日 福岡法務局福岡出張所

登記官

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：3-2

H.4. 2. 14

20544

前168 後・新

地番 168-1 168-2 168-3

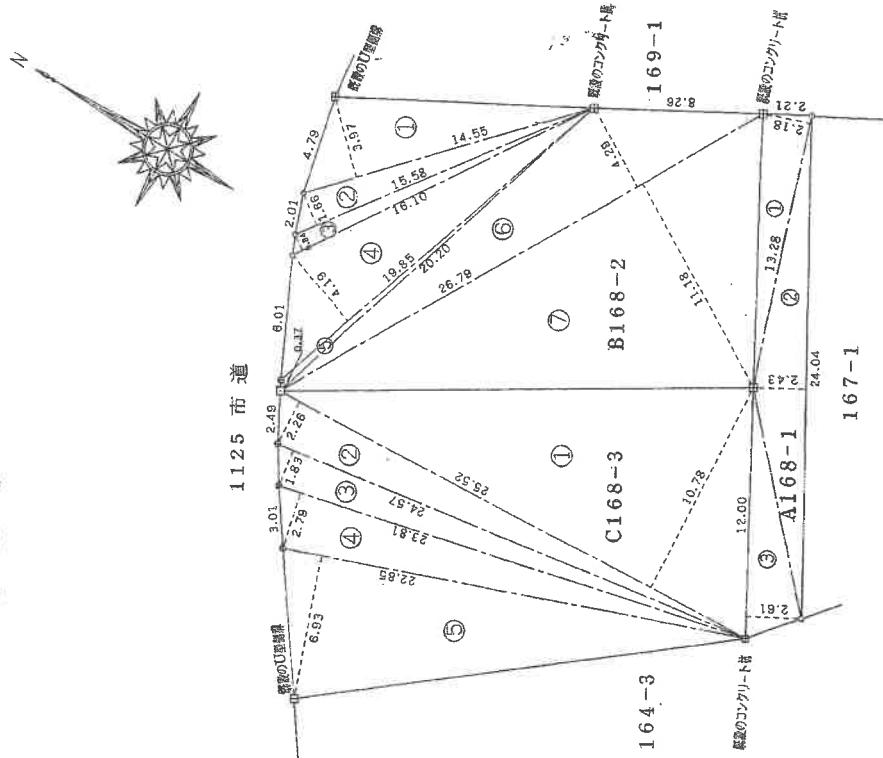
地積測量図

土地の所在 宗像市大字徳重字神ノ上 宗像市

地番		A168-1		
符号	底辺	高さ	倍面積	
1	13.28	2.18	28.8504	
2	24.04	2.43	58.4172	
3	12.00	2.61	31.3200	
		倍面積	118.6876	
		面積	59.34380	
		地積	59.34㎡	
		坪数	17.95	

地番 B168-2			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	14.55	3.97	57.7635
2	15.58	1.66	25.8628
3	16.10	0.84	13.5240
4	19.85	4.19	83.1715
5	20.20	0.37	7.4740
6	26.78	4.29	114.8291
7	26.79	11.18	299.5122
		倍面積	602.2371
		面積	301.11855
		地積	301.11㎡
		坪数	91.08

地番	C168-3			
符号	底辺	高さ	倍面積	
1	25.52	10.78	275.1056	
2	25.52	2.26	57.6752	
3	24.57	1.83	44.9631	
4	23.81	2.78	66.4299	
5	22.85	6.93	158.3505	
		倍面積	602.5243	
		面積	301.26215	
		地積	301.26㎡	
		坪数	91.13	



作製者

(平成4年2月13日作成)
(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成28年8月24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4月3日 福岡法務局福岡出張所

登記官

A4判に縮小

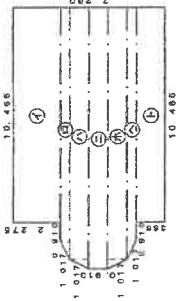
各階平面図

建物図面図

家屋番号 168番3

建物の所在 宗像市徳重字神ノ上168番地3

1階

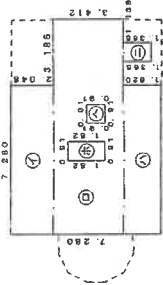


求積表

①	10.485 × 2.375	=	23.807875
②	(12.285 + 11.375) × 0.455	=	5.3826500
③	(12.740 + 12.285) × 0.910	=	11.3863750
④	12.740 × 0.910	=	11.5934000
⑤	(12.285 + 12.310) × 0.910	=	11.3863750
⑥	(11.375 + 12.285) × 0.455	=	5.3826500
⑦	10.485 × 1.065	=	14.2847250
計			83.2240500

床面積 83.22 m²

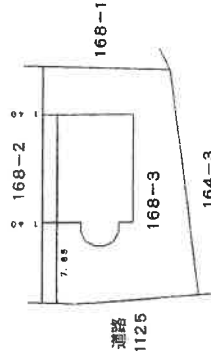
2階



求積表

①	7.280 × 2.048	=	14.9094400
②	10.485 × 3.412	=	36.7065500
③	7.280 × 1.820	=	13.2496000
④	0.910 × 1.365	=	1.2421500
⑤	0.910 × 1.820	=	-1.6562000
⑥	0.910 × 0.910	=	-0.8281000
計			62.6234700

床面積 62.62 m²



作成者

土地家屋調査士

第3 日作成

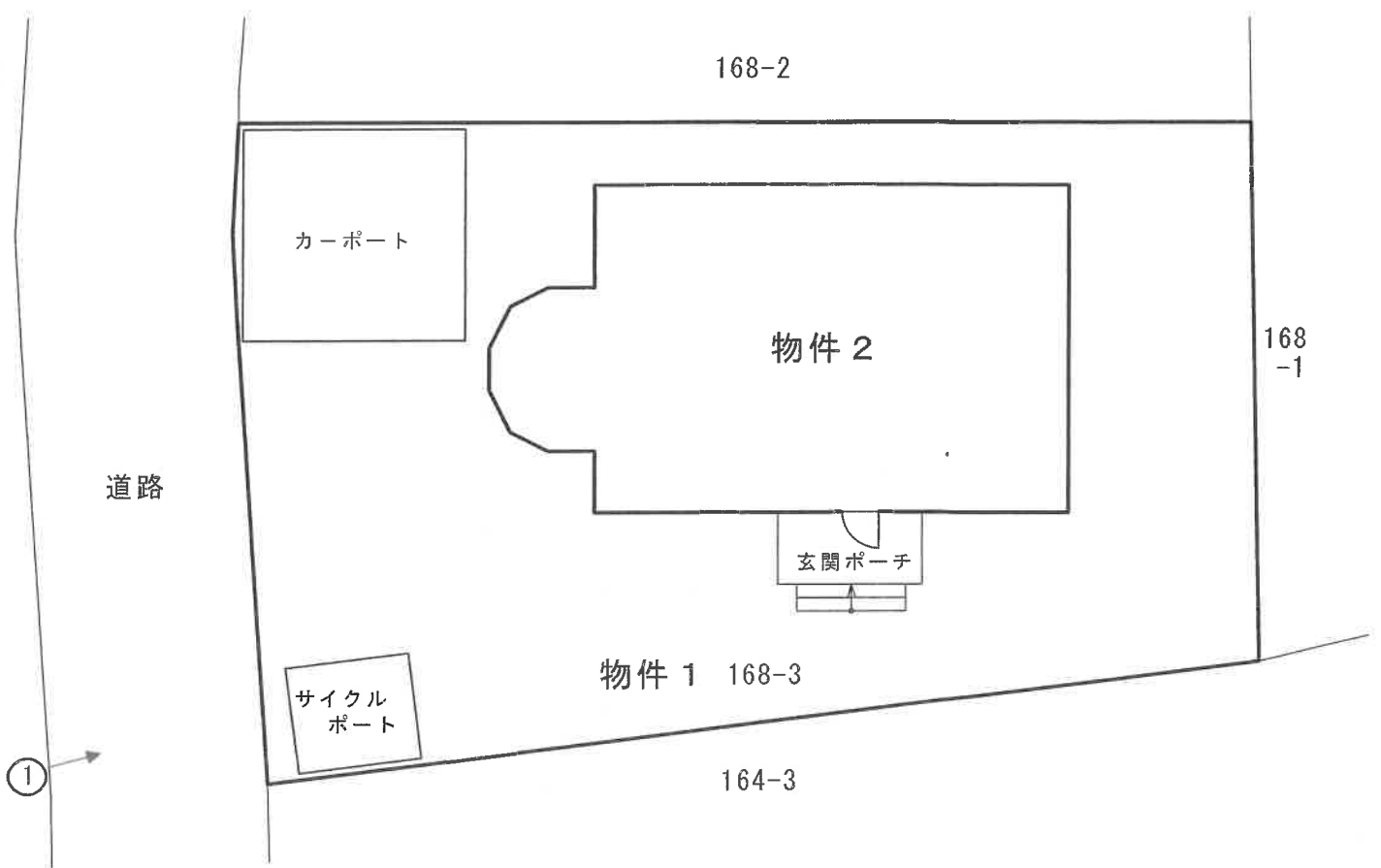
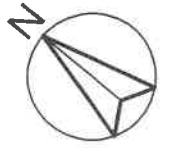
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

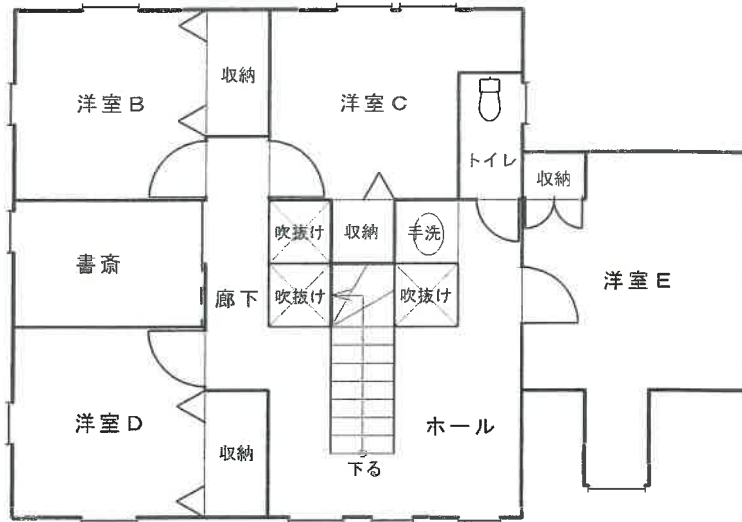
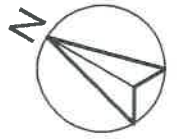
↑ 写真撮影位置方向



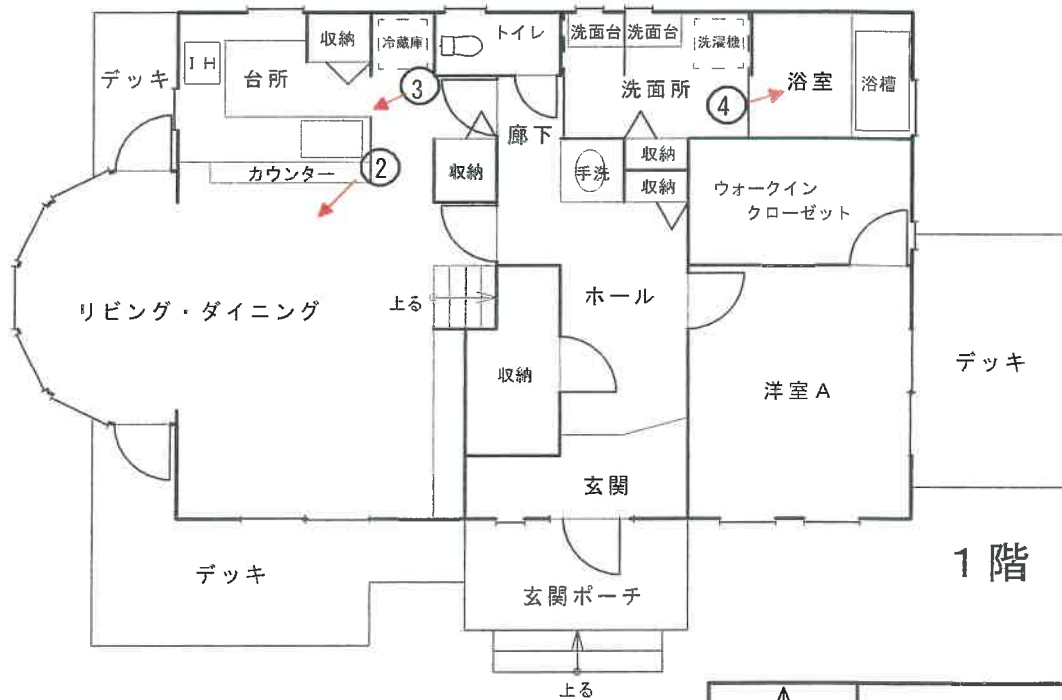
写真撮影位置方向

間 取 図

↑ 写真撮影位置方向



2 階



1 階



写真撮影位置方向



No. 1

本件建物の外観を撮影

太陽光パネル

本件建物



No. 2

本件建物の室内を撮影

雨漏りすると言われた箇所



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. _____

No. _____

令和 7 年（ケ）第 44 号
令和 7 年 4 月 18 日 現地調査
令和 7 年 4 月 30 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 崎 浩

第1 評価額

一括価格	
金 15,410,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,930,000 円
物件2（建物）	金 12,480,000 円

- ① 一括価格は、物件1～2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	宗像市徳重字神ノ上 168 番 3 宅地 301.26 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宗像市徳重字神ノ上 168番地3 168 番 3 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 83.22 m ² 2階 62.62 m ²	同上
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おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・数量については、登記数量とほぼ同じ。 ・従物等として、ウッドデッキ、太陽光発電システム、カーポート及びサイクルポートがある。		
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鹿児島本線「教育大前」駅の南方、約1.1km コミュニティバス「徳重公民館」停留所の北方、約150m (別添「位置図」参照)
付近の状況	目的物件が所在する近隣は、県道75号線背後に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地勢は西側に緩やかな下り傾斜である 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 市街化区域 用途地域 第1種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 80% 防火規制 地域指定なし その他の規制 外壁後退距離の限度1m、建築物の敷地面積の最低限度200㎡、建築物の高さの限度10m
画地条件	地積 301.26㎡ 形状 ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照) 間口 約15m 奥行 約23m 接道関係 一方路 その他 画地内に約0.6mの高低差の段差がある。
接面道路の状況	北西側で幅員約4.8mの舗装市道とほぼ等高に接面(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 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、土壌汚染・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵地(徳重八ノ坪遺跡)内である。 ・宅盤は、北東側隣接地(168-2)より1.6mほど低く、南東側隣接地(168-1)より2mほど低い。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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28年8月19日 新築 経 過 年 数：約 9 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 外 壁：塗り壁仕上 ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 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、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：5LDK （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 （特記事項欄参照）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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。 ・建物に付属する建具については、そのすべてについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等可能かどうか不明である。 ・風雨の強いとき、リビング・ダイニングに雨漏りがする（陳述による）。

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	23,100	1.00	301.26	1.00	6,960,000

【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「宗像（県）－11」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,500\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{130} & = & 23,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.02 × 1.02 × 1.25 × 1.00 = 1.30

イ 個 別 格 差：補正要因
なし 個別格差
1.00 = 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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	240,000	145.84	0.43	15,050,000
合計				15,050,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件2：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.44 \times 0.97 = 0.43$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約9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	-3%

* 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	6,960,000	0.40	法定地上権	2,780,000
計				2,780,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

(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	6,960,000	－ 2,780,000		1.00	0.70	2,930,000
2	15,050,000	＋ 2,780,000	1.00	1.00	0.70	12,480,000
一 括 価 格 (合 計)						15,410,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

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

基準地標準価格：基準地「宗像（県）－11」
所 在：宗像市徳重1丁目700番4外
住 居 表 示：徳重1－6－10
価 格：29,500 円/㎡（対前年変動率 3.1%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：203 ㎡
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：西側幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR鹿児島本線「赤間」駅の南東方、道路距離2.6km
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率 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	2 葉

以 上

位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』」より引用）



