

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 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 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 9 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 24 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 8 月 12 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	27, 130, 000 21, 704, 000	一括	5, 426, 000	141, 178	33, 391
1	14, 960, 000				
2	12, 170, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 大野城市紫台
 地 番 139 番
 地 目 宅地
 地 積 424.00 平方メートル

- 2 所 在 大野城市紫台139番地
 家屋 番号 139 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 140.77 平方メートル
 2階 38.09 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約145.77 平方メートル
 2階 38.09 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月10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1, 2】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番140番2）との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

敷地の一部（地番140番2）につき、買受人は敷地利用権の設定を要する。

《 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 大野城市紫台
 地 番 139番
 地 目 宅地
 地 積 424.00平方メートル

- 2 所 在 大野城市紫台139番地
 家屋 番号 139番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 140.77平方メートル
 2階 38.09平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約145.77平方メートル
 2階 38.09平方メートル

令和 7 年(カ)第 6 8 号
令和 7 年 5 月 1 3 日受理
令和 7 年 6 月 1 6 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 | 大野城市紫台 |
| | 地 番 | 1 3 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 4. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大野城市紫台 1 3 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 0. 7 7 平方メートル
2 階 3 8. 0 9 平方メートル |

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		大野城市紫台18番21号	
土 地		物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 雑種地（物件） ☐		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 上記の物が本件土地上に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 1階 約145.77㎡（約5㎡増築） 2階 38.09㎡		
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	☒ 債務者亡C相続財産清算人A ☐ その他の者 上記の者が居宅（空き家）として法律上の権限に基づき管理・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		従物等としてカーポートが存する。	
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	

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件2建物関係)		
所 在	大野城市紫台	
地 番	140番2	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	27.00平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
そ の 他 の 事 項	上記の者が本件建物の敷地として利用している。	
☒ 関係人(☒ B (建物所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成12年12月20日	
最 初 の 契 約 日	年 月 日	
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■所有者	令和7年5月22日電話要旨 1 私は、債務者亡Cさんの義弟です。 2 本件土地建物は、登記上、私の所有となっていますが、実際は私の所有であったことはありません。亡Cさんが、経済的に困窮した際に、「自分名義にしておくのと競売等で困ったことになるから名義を貸してくれ」と言って、同人が勝手にしたことです。私は、本件建物に住んだこともありません。 3 目的外土地（地番140番2）についても同様です。
■相続財産清算人A	1 私は、債務者亡C相続財産の清算人を務める司法書士です。 2 本件土地建物は、当職が管理しています。 3 本件土地建物の現在の登記上の所有者が述べることに間違いありません。同人は居住したことはないそうです。その証拠に、名義が変更されてからも、固定資産税等は亡Cの配偶者が支払っていたそうです。 4 本件建物には、亡Cさん亡き後、配偶者と娘が、昨年5月頃まで居住していました。同人らが近所に転居してから空き家です。 5 本件土地建物内には、配偶者らが残した亡Cさん所有の家財等が存します。同家財は、当職が管理する物ですが、無価値物ばかりですので買受人で自由に処分して貰って結構です。家族の所有物は、売却までに取り出させます。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、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亡C相続財産清算人Aが法律上の権限に基づき管理・占有するものと認めた。
- 3 本件土地と本件建物の位置関係につき、評価人が現地で概測したところ、目的外土地（地番140番2・宅地・B所有名義）を駐車場として一体使用しており、土地建物の位置関係は土地建物位置関係図のとおりである。なお、本件土地と同目的外土地は一体使用のため、その境界は不明瞭である。
- 4 上記3に関連して、市水の量水器が、上記目的外土地上に存するため、本件土地への上水道の引込みは目的外土地を経由して引き込まれていると思われる。
- 5 本件土地は公衆用道路（地番1019番）に接道している。
- 6 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た。境界標は確認出来なかった。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5月13日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（大野城市役所）
R7年5月13日（火） 10：50－11：10	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5月13日（火） 13：30－14：00	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年5月14日（水） 10：05－10：15	執行官室	相続財産清算人Aに架電（占有状況等確認）
R7年5月19日（月） 11：30－11：40	執行官室	所有者に対し立入通知及び利用状況等の照会書を郵送
R7年5月22日（木） 14：20－14：30	執行官室	所有者から架電（占有状況等確認）
R7年5月28日（水） 14：45－15：45	物件所在地	立入調査，相続財産清算人Aと面談及び写真撮影
（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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，評価人を立ち会わせ，相続財産清算人Bから借用した鍵を用いて解錠し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。 ☐		

(座標値種別：図上測定)

-48281.537



-48406.537

(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

紫台

請求部	所在	大野城市紫台				地番	139番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和62年11月11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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和7年5月13日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和61年7月12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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和7年5月16日

福岡法務局久留米支局

登記書

請求番号：3-1

各階平面図

522704

建物図面

139
-734番2

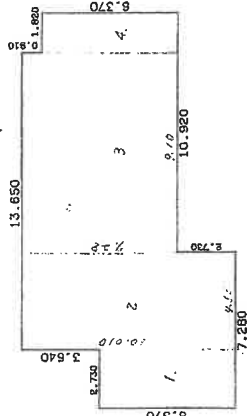
家屋番号

大野城市大字上大利734番地2、733番地3、1、紫6、139番地

建物の所在

仮換地 福岡都市計画事業大野城市南ヶ丘土地地区画整理事業1-8街区2番

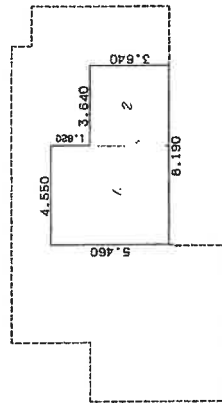
1 階



求積表

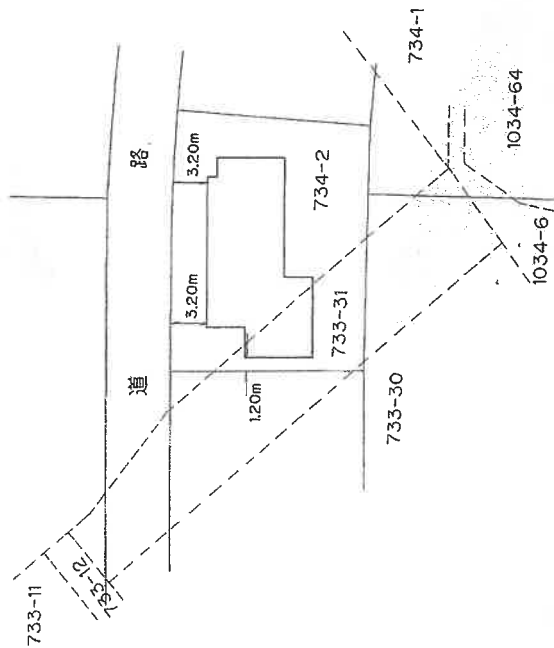
1	2.730 x 6.370	=	17.390100
2	4.550 x 10.010	=	45.548500
3	9.100 x 7.280	=	66.248000
4	1.820 x 6.370	=	11.593400
合計			140.777000
床面積			140.77 m ²

2 階



求積表

1	4.550 x 5.460	=	24.843000
2	3.640 x 3.640	=	13.249600
合計			38.092600
床面積			38.09 m ²



作製者

土地

縮尺 1/250

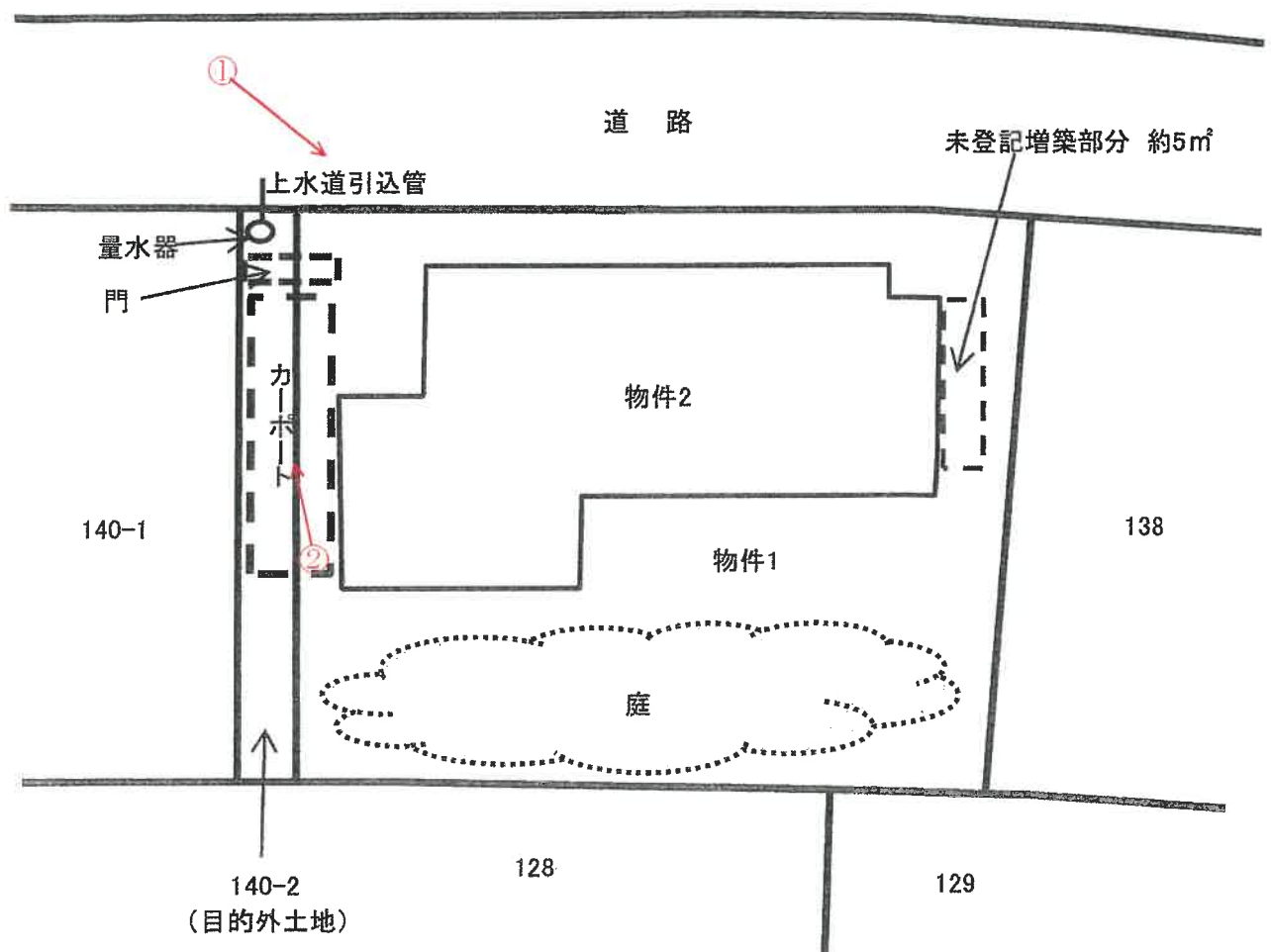
申請人

縮尺 1/500

(8枚目)

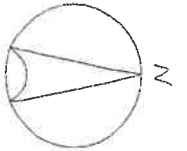
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

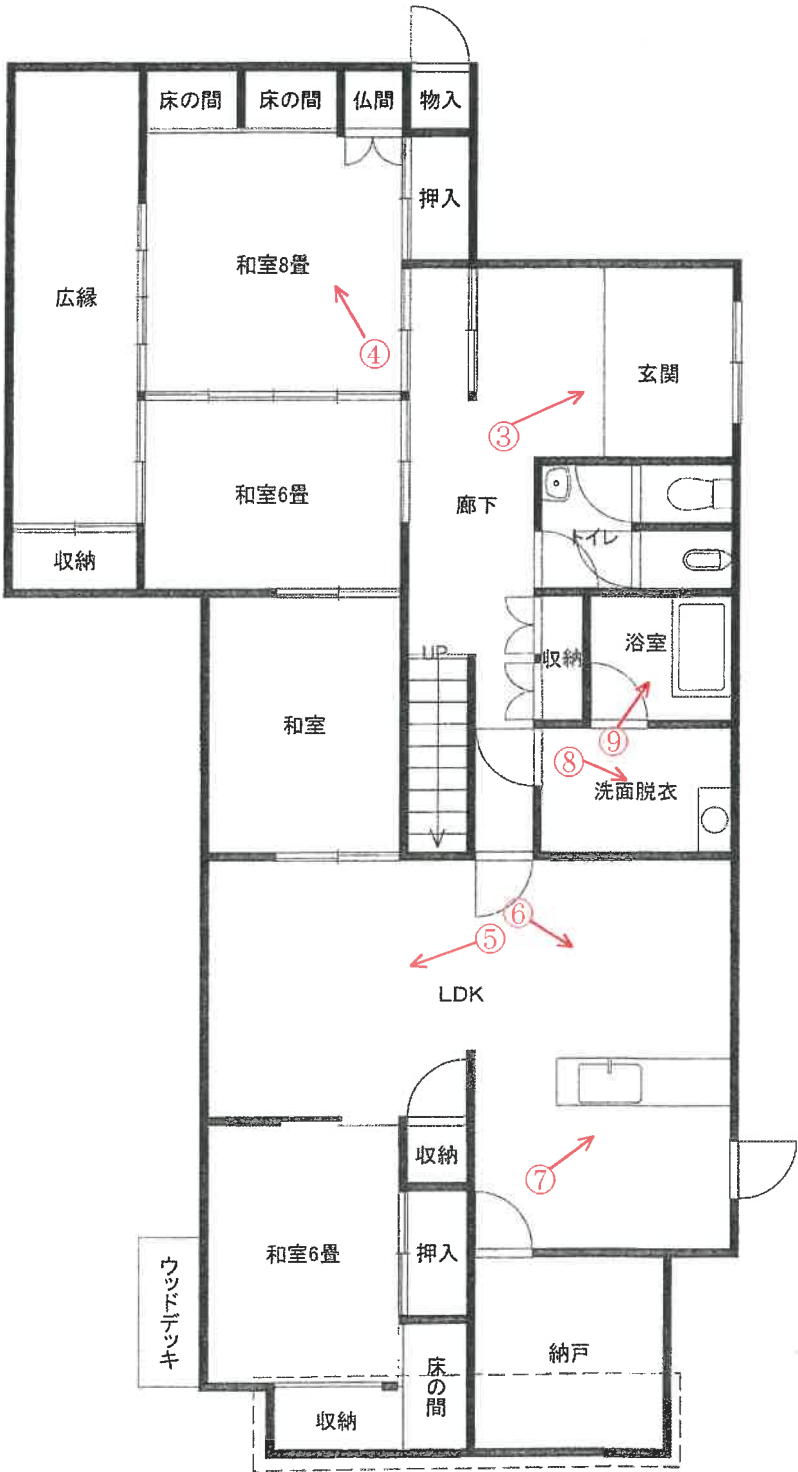


○→写真撮影位置・方向を示す

間取図



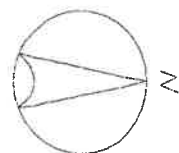
1階



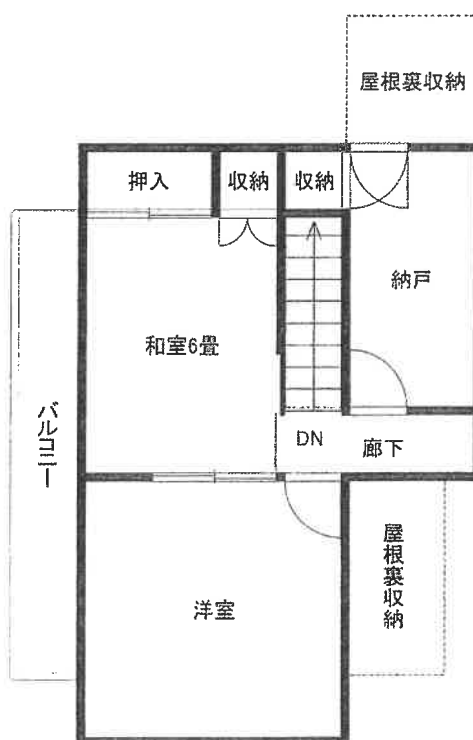
未登記増築部分 約5㎡(点線部分)

○→写真撮影位置・方向を示す

間取図



2階



(写真 ①)

物件2 建物



(写真 ②)

目的外土地 (地番140番2) 付近



(写真 ③)



玄関

(1 2 枚目)

(写真 ④)



和室8畳

(写真 ⑤)



リビング

(写真 ⑥)



ダイニング

(写真 ⑦)



キッチン

(写真 ⑧)



洗面脱衣

(写真 ⑨)



浴室

令和 7 年（ケ）第 68 号
令和 7 年 5 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 月 5 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
福 山 道 和

第1 評価額

一括価格	
金 27,130,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 14,960,000 円
物件2（建物）	金 12,170,000 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	大野城市紫台 139 番 宅地 424.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大野城市紫台 139番地 139 番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 140.77 m ² 2階 38.09 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	・ 数量については、地積測量図がなく、また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、登記及び公図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	・ 1階部分に未登記の増築がある。 登記面積 178.86m² + 増築概測面積 約5m² = 現況床面積 約183.86m² ・ 従物等としてカーポートが存する。		
住 居 表 示		大野城市紫台18番21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「下大利」駅の南西方、2.0km。 西鉄バス「南ヶ丘四ツ角」停留所の北西方、約210m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅団地である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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 ぺ い 率	40%
	容 積 率	60%
	防 火 規 制	地域指定なし
	その他の規制	建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.0m 最低敷地面積165㎡
画 地 条 件	地 積	424.00㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約24m
	奥 行	約18m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	北側で幅員 約 6.0 m の舗装 市道 と等高～1m程度高位に接面。 (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 : あり 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である。	

特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ②カーポート及び門が西側で隣接する140番2の土地（目的外土地）に跨って建っており、目的土地と一体利用している。また、上水道は当該目的外土地を経由して引き込んでいると思われる。なお、大野城市上下水道局備え付けの「上水道台帳図」によれば、東側隣地（138番）と目的土地の境界付近に上水道のメーター及び引込管の記載があるが、どちらの引込管かどうか不明である。 ③目的土地周囲にあるコンクリート塀及び石積擁壁が劣化している。 ④庭に大きな庭石等があり、撤去する場合には相当の費用がかかる可能性がある。 ⑤目的土地の北東隅に井戸ポンプの様なものがあるが、目的土地内に井戸があるかどうかは不明である。
---------	--

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)： 昭和61年7月18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2階建 屋根：瓦葺 外壁：モルタル ほか 天井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：板張、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼、じゅらく ほか 設備：電気、ガス、給排水設備 等 その他：特になし
床面積(現況)	1階部分に未登記の増築があり、現況の床面積は、「第3 目的物件」の特記事項に記載のとおりである。
現況用途等	現況用途：専用住宅 間取り：別添「間取図」参照
品 等	使用資材：やや優る 施工状態：やや優る
保守管理の状態	劣る 長期間放置されている状態にあり管理状態は悪い。建物は全体的に老朽化しており、経年劣化が進行している。大きな損傷等は見られないが、下記の軽微な損傷等がある。 ①外壁に色褪せ、ひび割れ等が見られる。 ②建物内部は経年に伴う傷みが各所に見られるほか壁クロスの汚れ・剥がれ、床の撓み、壁のひび割れ等が見られる。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	①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。 ②1階の東側に約5㎡の未登記増築があるが、家財道具等があるため正確な増築面積の計測は出来なかった。

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及び目的外土地)

目的土地等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	106,000	0.86	424.00	0.95	36,720,000
目的外土地	106,000	0.49	27.00	1.00	1,400,000

【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「大野城(県)-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 87,900\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{86} & = & 106,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(南東) 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
0.98 × 0.98 × 0.90 × 1.00 = 0.86

イ 個別格差

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{規模大} & & \text{ブロック塀等劣化} & & \text{上水道管(※)} & & \text{個別格差} \\ (\text{物件1}) & : & 0.90 & \times & 0.97 & \times & 0.99 & = & 0.86 \end{array}$$

(※) 上水道管が目的外土地を経由している可能性を考慮した減価率。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{不整形(带状地)} & & \text{地積過小} & & & & \text{個別格差} \\ (\text{目的外土地}) & : & 0.70 & \times & 0.70 & & & = & 0.49 \end{array}$$

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	240,000	約183.86	0.07	3,090,000

ウ 現価率：(査定)

物件2は、建築後相当の年数が経過しており、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を勘案した観察減価法による補正(-30%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ & & & & \text{現価率} \\ \text{物件2:} & 0.10 & \times (1 - 0.3) & = & 0.07 \end{array}$$

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態を考慮。

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	36,720,000	0.40	法定地上権	14,690,000
目的外土地	1,400,000	0.10	場所的利益	140,000
計				14,830,000

イ 土地利用権等割合： 物件1の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。目的外土地の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	36,720,000	－ 14,690,000		0.97	0.70	14,960,000
2	3,090,000	＋ 14,830,000	1.00	0.97	0.70	12,170,000
一 括 価 格 (合 計)						27,130,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 目的外土地と一体利用していること等を考慮した修正率。

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「大野城(県)-1」

所在地：大野城市南ヶ丘6丁目29番

住居表示：南ヶ丘6-17-3

価格：87,900 円/㎡ (対前年変動率 7.2%)

価格時点：令和6年7月1日

地積：226㎡

地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

接面街路：南東側 幅員 約4.5m 市道

供給処理施設：水道、ガス、下水

位置：西鉄天神大牟田線「下大利」駅の南方、道路距離3.0km。

用途指定等：第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 40%、容積率 60%)

第7 附属資料の表示

1	位置図	2	葉
2	公図(写)	1	葉
3	建物図面・各階平面図(写)	1	葉
4	土地建物位置関係図	1	葉
5	間取図	1	葉
6	現況写真	2	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



