

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月25日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

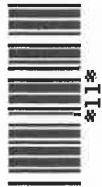
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年12月10日から 令和 7年12月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月23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 8年 1月 7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11月25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	14,690,000 11,752,000		2,938,000	102,269	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2563番地8

建物の名称 スプラウト仲原Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲原2563番8の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 81.31平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2563番8

地 目 宅地

地 積 1783.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 321328分の8457



物 件 明 細 書

令和 7年10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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2563番地8

建物の名称 スプラウト仲原Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲原2563番8の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 81.31平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2563番8

地 目 宅地

地 積 1783.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 321328分の8457

令和 7 年(ケ)第 114 号
令和 7 年 7 月 29 日受理
令和 7 年 9 月 11 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2563番地8

建物の名称 スプラウト仲原Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲原2563番8の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 81.31平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2563番8

地 目 宅地

地 積 1783.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 321328分の8457

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	
建 物	物件1	
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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 5,900 円 修繕積立金 19,451 円 駐車場代 6,500 円 駐輪場代 500 円 水道料 実費 町費 600 円	令和7年7月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある ～令和7年7月分まで 計 38,281 円 ☐ 不明
管理会社等	(株)穴吹ハウジングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1 ） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
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	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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
（2枚目）

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 [占有状況等について] 本件物件は、私が家族(妻、子供2人)と共に居住して使用しており、他に占有者はなく、また、何人との間にも賃貸借関係はありません。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて私達家族が所有する物です。 [増改築部分等について] 手を入れた箇所はありません。 ■ 管理会社担当者 [管理費等について](書面回答) 2枚目記載のとおりです。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執 行 官 の 意 見 等

■
1 (本件物件の占有関係等)

本件物件の占有関係等は, 前記関係人の陳述, 現況及び下記書面から 2 枚目記載のとおり認めた。

住民票写し

2 (接道)

公図のとおり, 公道(地番なし)に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

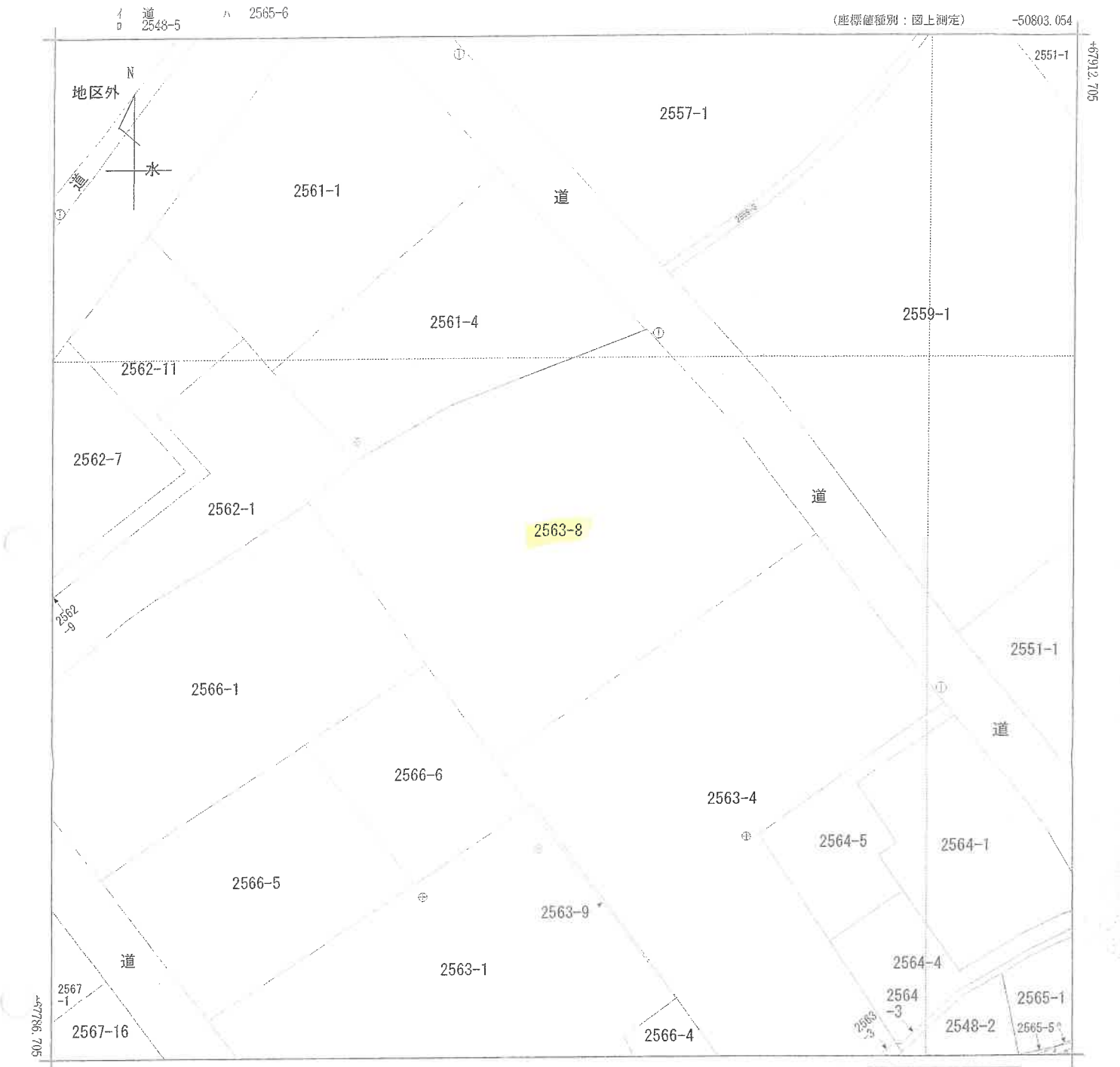
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月29日（火） 9：30－9：40	執行官室	固定資産税に関して保有する図面（写）交付申請書作成・郵送
7年7月29日（火） 12：00－12：15	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (近隣)登記事項証明書申請書作成・郵送
7年7月29日（火） 14：00－14：15	執行官室	調査依頼書（本件物件投函用）作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
7年7月29日（火） 15：00－15：10	執行官室	管理会社担当者へ電話連絡後 管理費等調査依頼書作成・FAX送信
7年7月31日（木） 14：30－14：50	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在，調査依頼書（返信用切手110円添付）投函
7年8月25日（月） 13：00－13：15	執行官室	所有者と調査日程調整
7年9月2日（火） 13：45－14：10	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 所有者に面談

（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，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，立会人 を立ち会わせ，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
（5枚目）



地番区域見出
大字仲原

請求部	所在	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町				地番	2563番8			
出力縮	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	地籍図
作成年月日	平成5年3月				備付年月日(原図)	平成8年10月23日		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。

(福岡法務局粕屋出張所管轄)

令和7年8月5日

福岡法務局

請求番号：3-1

(1/1)

登記官

(6枚目)

A3→A4に縮小

公用

登記年月日：平成16年10月20日

公用

（福岡法務局粕屋出張所管轄）
令和7年8月5日 福岡法務局

登記官

（7枚目）

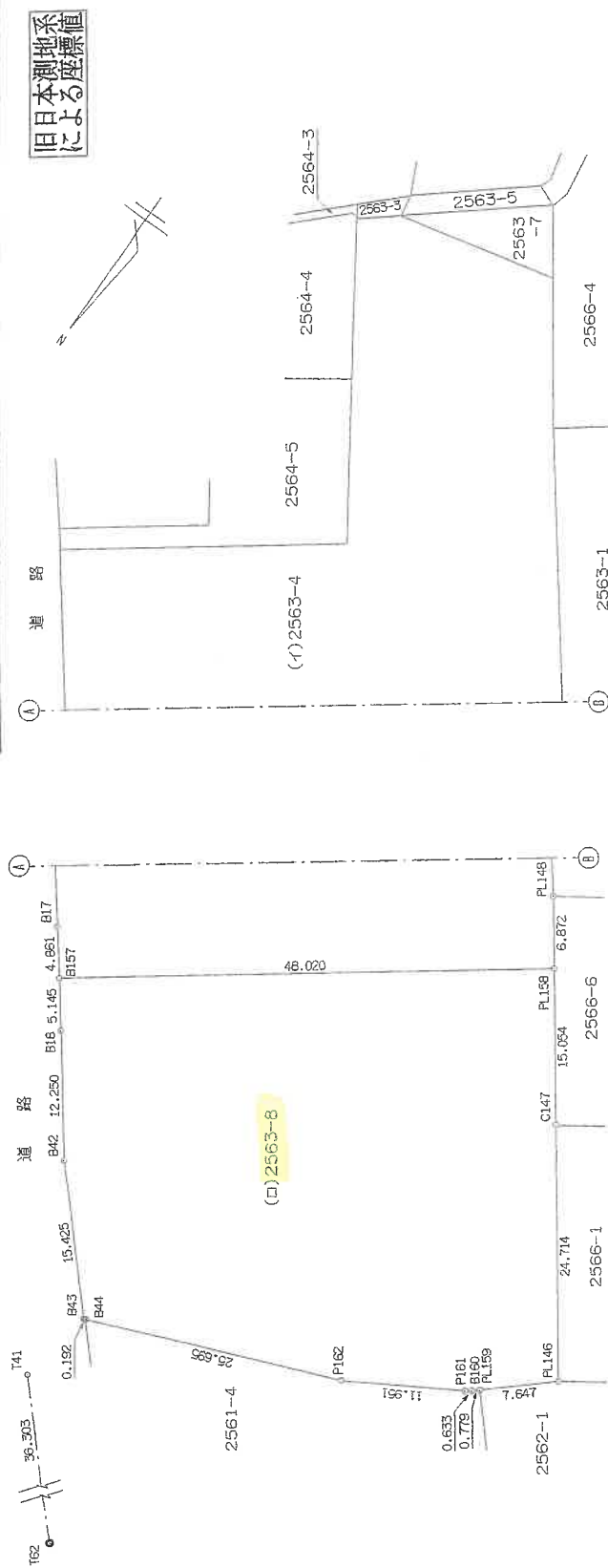
A3→A4に縮小

請求番号：3-2

00504

平成16年10月20日登記前
2563-8
地積測量図

土地の所在 粕屋郡粕屋町大字仲原字鶴町



地番	(a) 2563-8	X座標	Y座標	Ym*(Xn+1-Xn-1)
点名				
B44	67503.320	-50634.801	-469888.414076	
B43	67503.386	-50634.621	675961.198423	
B42	67491.957	-50624.263	1076373.079906	
B18	67482.124	-50616.957	704436.190569	
B157	67478.040	-50613.827	1624400.163738	
PL158	67450.030	-50652.831	799909.507152	
C147	67452.248	-50661.625	-1635256.931750	
PL146	67482.308	-50676.061	-1269486.004111	
PL159	67487.299	-50670.257	-278636.798233	
B160	67487.807	-50669.677	-44437.306729	
P161	67488.176	-50663.162	-319367.728066	
P162	67494.110	-50658.789	-767176.700616	
併面積		3567.743813		
地面積		1783.8719065		

境界線の種類

P	プロスチック杭	PL	金属標
C	コンクリート杭	B	金属板
(a)	石杭	(b)	銅印

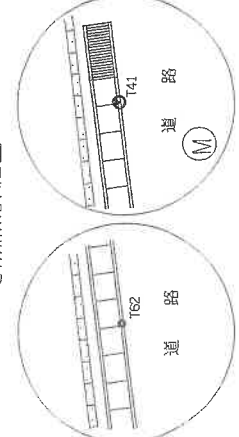
公簿面積	3596.91	
符号	用地地番	用地面積
	(a) 2563-8	1783.8719065
用地合計	用地地番	1783.8719065
符号	残余地番	残地面積
(b) 2563-4		1813.0380935
残地地積		1813.03 m ²

点名	X座標	Y座標	標高
T41	67510.857	-50633.324	3.2
T62	67537.553	-50657.925	3.2

測点	X	Y
B17	67474.182	-50610.870
PL148	67444.452	-50648.817

引照点表	基	簿	点	内	角	距	離
接地点 T41				0	0	0	36.303
接地点 T62				233	45	7	7.681
B44				232	30	43	7.583
B42				197	2	52	20.960
B18				192	59	39	33.068
B157				191	56	47	38.171
PL158				240	26	34	63.879
C147				252	52	13	56.247
PL146				278	55	3	51.396
PL159				280	8	10	43.816
B160				280	17	3	43.045
P161				280	19	57	42.413
P162				279	19	51	30.479
B17				191	11	7	43.002
PL148				235	47	40	63.189

引照点詳細図



製作者

（福岡県土地家屋調査士会）
（平成16年10月18日作成）

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成18年1月17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。
(福岡法務局粕屋出張所管轄)

令和7年8月5日 福岡法務局

登記官

各階平面図

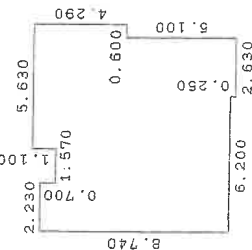
家屋番号 2563番8の206

建物の所在 糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2563番地8

平成18年1月17日登記

建物図面

建物の存する部分 2階



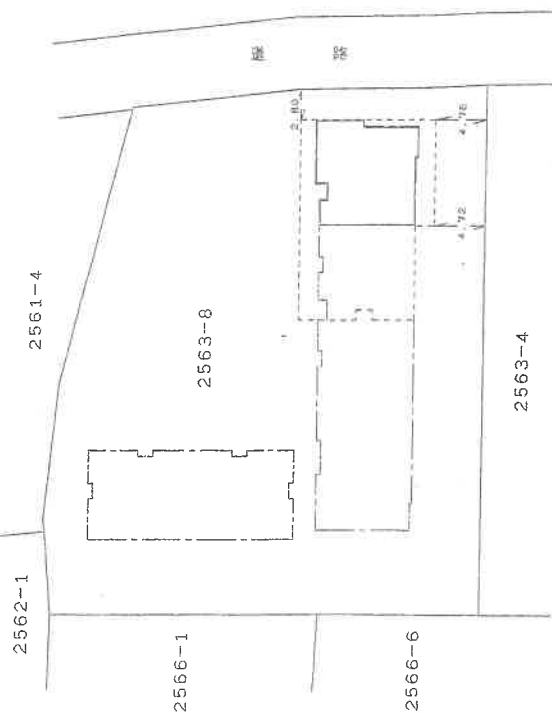
床面積

2.230 x 8.740 = 19.4902000
1.570 x 8.040 = 12.6228000
2.400 x 9.140 = 21.9360000
2.630 x 9.300 = 24.6957000
0.600 x 4.290 = 2.5740000
計 81.3187000

床面積 81.31 m²



建物の存する部分 2階
建物の名称 206



作製者

縮尺 1/250

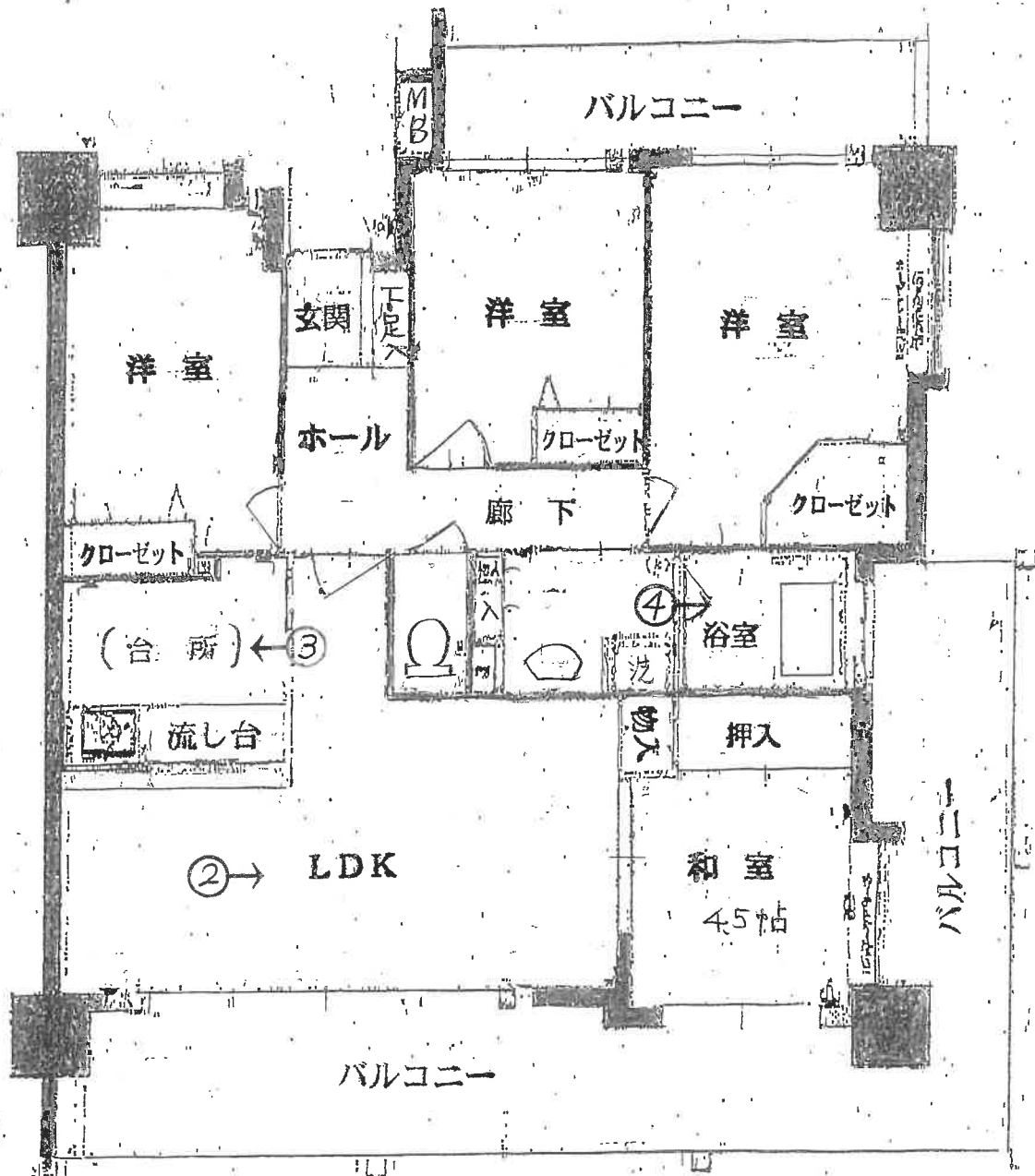
申請人

平成18年1月/2日作製

縮尺 1/500

開 取 図 (概略)

○→ 写真番号の撮影方向





1 目的物件のある
一棟の建物の外
観

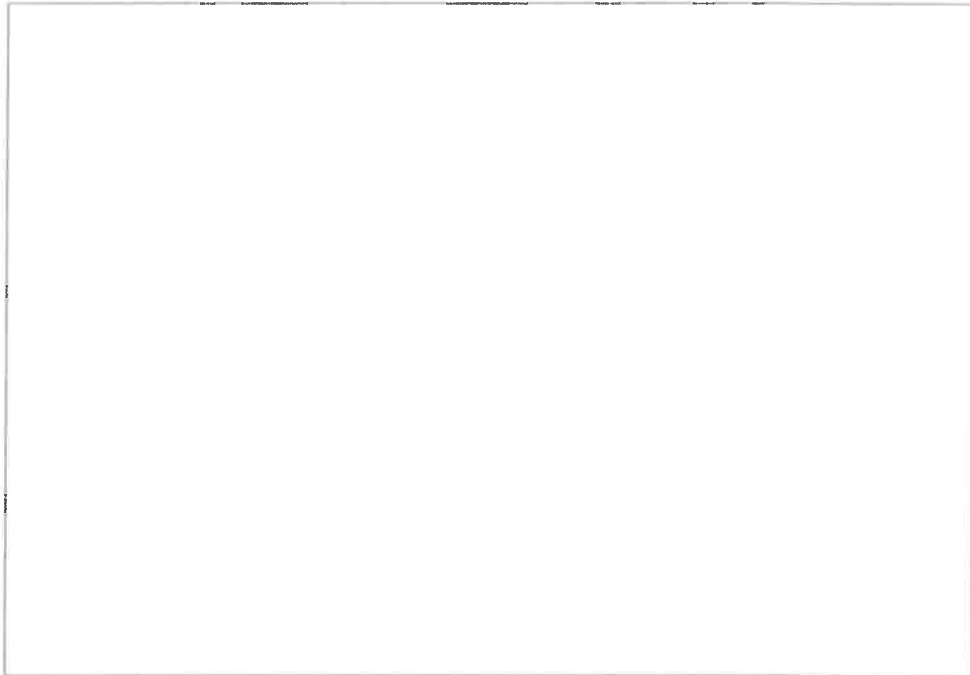
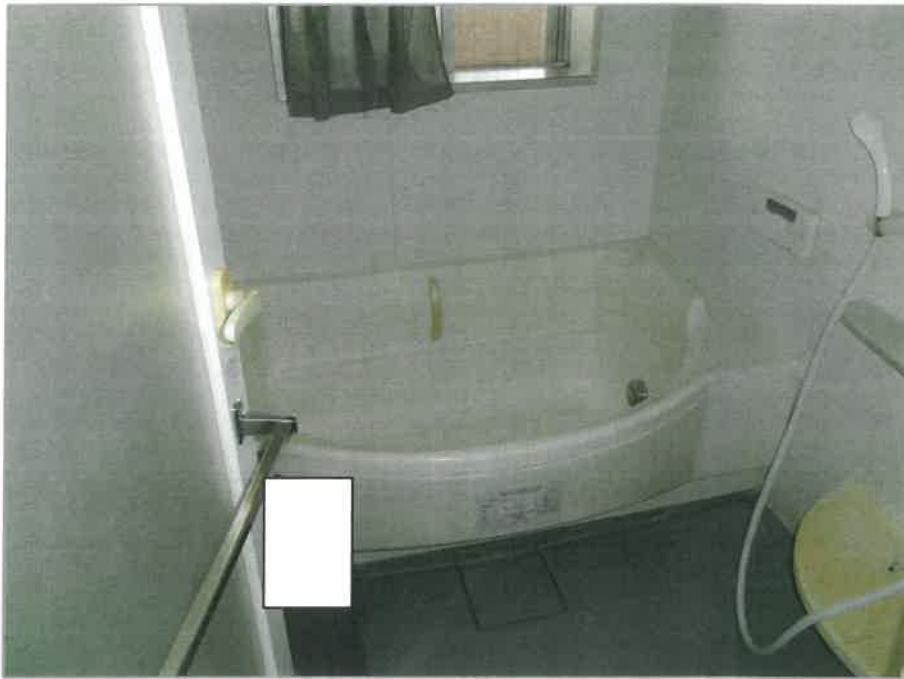


2 室内の状況



3 室内の状況

4 室内の状況



(//枚目)

令和 7 (ケ) 第 114 号
令和 7 年 9 月 2 日 現地調査
令和 7 年 9 月 9 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出雲 重成 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 14,690,000 円

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 上	現 況
1	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄 参照
	所 在	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町 2 5 6 3 番地 8	
	建 物 の 名 称	スプラウト仲原Ⅱ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	仲原 2 5 6 3 番 8 の 2 0 6	
	建 物 の 名 称	206	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	2 階部分 81.31 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所 在 及 び 地 番	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町 2 5 6 3 番 8	
	地 目	宅地	
	地 積	1,783.87 m ²	
	(敷地権の表示)		
土 地 の 符 号	1		
敷 地 権 の 種 類	所有権		
敷 地 権 の 割 合	8,457 / 321,328		
特 記 事 項			
・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積			

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

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R篠栗線「柚須」駅の南東方約800m。 西鉄バス「四軒屋」停留所の北西方約150m。	
付 近 の 状 況	J R柚須駅の南東方に形成された県道背後の地域で、中高層のマンションや一般住宅、事務所等が見られる地域である。なお、当該地域はJ Rの最寄駅やバス停に比較的近接するので今後徐々に土地利用度を高めて行くものと予測される。	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 指定なし 特になし
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	1,783.87㎡ ほぼ台形 約33m・約48m 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	概ね北東側で幅員約6.5mの舗装町道とほぼ等高に接面する (建築基準法第42条第1項道路に該当する)。	
土地の利用状況 等	土地利用の状況は「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」とは引き込みがない場合、「なし(引き込み可)」とは、接面街路付近に供給処理施設の配管があり、通常の費用で敷地内に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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。また、埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スプラウト仲原Ⅱ
建物の用途	共同住宅 (総戸数 41 戸)
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18年1月11日 経過年数 約 20 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 20 年
構造	鉄筋コンクリート造8階建 合計床面積 3,456.90 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼等 屋根 陸屋根 床等 タイル貼等
設備等	エレベータ 1基 駐車場 あり 集会所 あり 管理人室 あり その他 オートロック、エントランスホール等
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。
特記事項	J R 駅等に比較的近接するファミリー型マンションである。周辺には大型の商業施設等も見られるものである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階部分の三方区画（主として南東面採光）
床 面 積	登記記載 81.31㎡ 固定資産税評価証明書上 91.36㎡
間 取 り	4 L D K、バルコニー約35㎡
仕 様	天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 内 壁 クロス貼等 設 備 電気、給排水設備 プロパンガス等 その他 特になし
保守管理の状態	良好
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	2 階部分の三方区画であり、日照及び景観等はやや劣るが通風は良好である。なお、建物に付属する各種設備については、その動作を確認できないので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
255,000	91.36㎡	0.55	12,810,000

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用（マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。）等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.55 \times 1.00 = 0.55$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 20 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 0% (保守管理の状態等を考慮)

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
120,000	0.98	1,783.87	1.00	8,457 / 321,328	5,520,000

ア 標準画地価格・・・標準地「粕屋（県）－５」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 120,000\text{円/㎡} & \times & \frac{117}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{117} & = & 120,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：なし 1.00

*地域格差：街路条件 1.01 × 接近条件 1.05 × 環境条件 1.10 × 行政的条件 1.00 = 1.17

イ 個別格差・・・中間画地 1.00 × 形状 0.98 × 規模 1.00 × その他 1.00 = 0.98

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等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ
12,810,000	5,520,000	0.99	18,150,000

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等々の効用格差等を考量して査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
240,000	0.99	81.31	19,320,000

ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差： 積算価格と同様

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおり
のウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定し
た。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 （円） ア×イ	調整割合
① 積算価格	18,150,000	1.00	18,150,000	50%
② 比準価格	19,320,000	1.00	19,320,000	50%
調整後の価格	18,740,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無いものと判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並び
にその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 （円） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価（敷金等） オ	評 価 額 （円） (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	18,740,000円	1.00	0.80	0.98	0	14,690,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価（敷金等） : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

標準地公示価格：標準地「粕屋（県）－5」
所 在：糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り75番1
価 格：120,000 円/㎡（対前年変動率 14.3%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：1,188 ㎡
地 域 の 概 要：共同住宅と一般住宅等が混在する住宅地域
接 面 街 路：南西側幅員約8m町道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR篠栗線「柚須」駅の北東方、道路距離450m。
用 途 指 定 等：第1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	1 葉
2	位置図	1 葉
3	公図（写し）	1 葉
4	地積測量図（写し）	1 葉
5	建物図面・平面図（写し）	1 葉
6	間取図	1 葉
7	現況写真	1 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

