

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14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10月29日から 令和 7年11月 5日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月11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11月26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10月14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	26,710,000 21,368,000	一括	5,342,000	89,022	22,675
1	23,050,000				
2	3,660,000				



物 件 目 録

1 所 在 太宰府市都府楼南二丁目
 地 番 5 6 6 番 2 3 1
 地 目 宅地
 地 積 3 1 2. 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1
 共有者 B 持分 8 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 4
 共有者 D 持分 8 分の 1
 共有者 E 持分 8 分の 1

2 所 在 太宰府市都府楼南二丁目 5 6 6 番地 2 3 1

家屋 番号 5 6 6 番 2 3 1

種 類 居宅

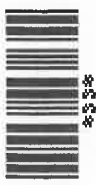
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 5. 8 7 平方メートル
 2 階 2 2. 5 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 1 7. 8 7 平方メートル
 約 2 7. 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1
 共有者 B 持分 8 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 4
 共有者 D 持分 8 分の 1
 共有者 E 持分 8 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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】

本件共有者A、本件共有者C及び本件共有者E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 太宰府市都府楼南二丁目

地 番 566番231

地 目 宅地

地 積 312.55平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の4

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

2 所 在 太宰府市都府楼南二丁目566番地231

家屋 番号 566番231

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 105.87平方メートル
2階 22.56平方メートル

(現況)

床 面 積 約117.87平方メートル
約 27.56平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の4

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1



令和7年(ケ)第82号
令和7年7月15日受理
令和7年9月2日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

(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 太宰府市都府楼南二丁目

地 番 5 6 6 番 2 3 1

地 目 宅地

地 積 3 1 2. 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 4

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

2 所 在 太宰府市都府楼南二丁目 5 6 6 番地 2 3 1

家屋 番号 5 6 6 番 2 3 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 5. 8 7 平方メートル
2 階 2 2. 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 4

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	太宰府市都府楼南二丁目3番12号								
土地	物件1								
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 ☐ その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を共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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約117.87㎡（約12㎡増築） 2階 約27.56㎡（約5㎡増築）								
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積</td> </tr> </table>			{	種類	{	構造	{	床面積
{	種類								
{	構造								
{	床面積								
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（A, C, E） ☐ その他の者 上記の者らが本件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	☒ 従物等として、カーポートが存在する								
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
{	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者A, C, E	1 本件建物には、共有者A, C, Eの3人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。なお、共有者B, Dは他所に居住しています。 2 共有者Aは長女、共有者Bは長男、共有者Eは二女、共有者Dは二男、共有者Cが私達4人の実母になります。本件土地・建物について、共有者間で賃料等のやり取りや取り決めはありません。 3 本件建物は約50年前に2か所に増築されていますが、昔の事なので詳しいことは分かりません。 4 本件建物は、全体的に古くなって経年による老朽化が進んでおり、床や壁の複数箇所に汚損等があります。 5 カーポートは亡父が設置したもので、私達の共有物になると思います。 6 本件土地について、隣地との境界に争いはありません。
■共有者D (書面回答)	1 本件土地・建物の占有状況等については、Aらが述べているとおりです。 2 共有者Aは長女、共有者Bは長男、共有者Eは二女、共有者Cが私達4人の実母になります。共有者間で賃料等のやり取りや取り決めはありません。 3 本件建物の損傷等は、分かりません。 4 本件土地について、隣地との境界に争いはありません。

(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

■ 1 (接道)

本件土地は、公図のとおり、公道(566番1)に接道している。

2 (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。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、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

3 (占有状況等)

本件建物の占有状況等については、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

本件建物については、関係人の陳述のとおり全体的に経年に伴う老朽化が認められ、壁クロスなどの汚損等が見受けられた。

5 (照会結果)

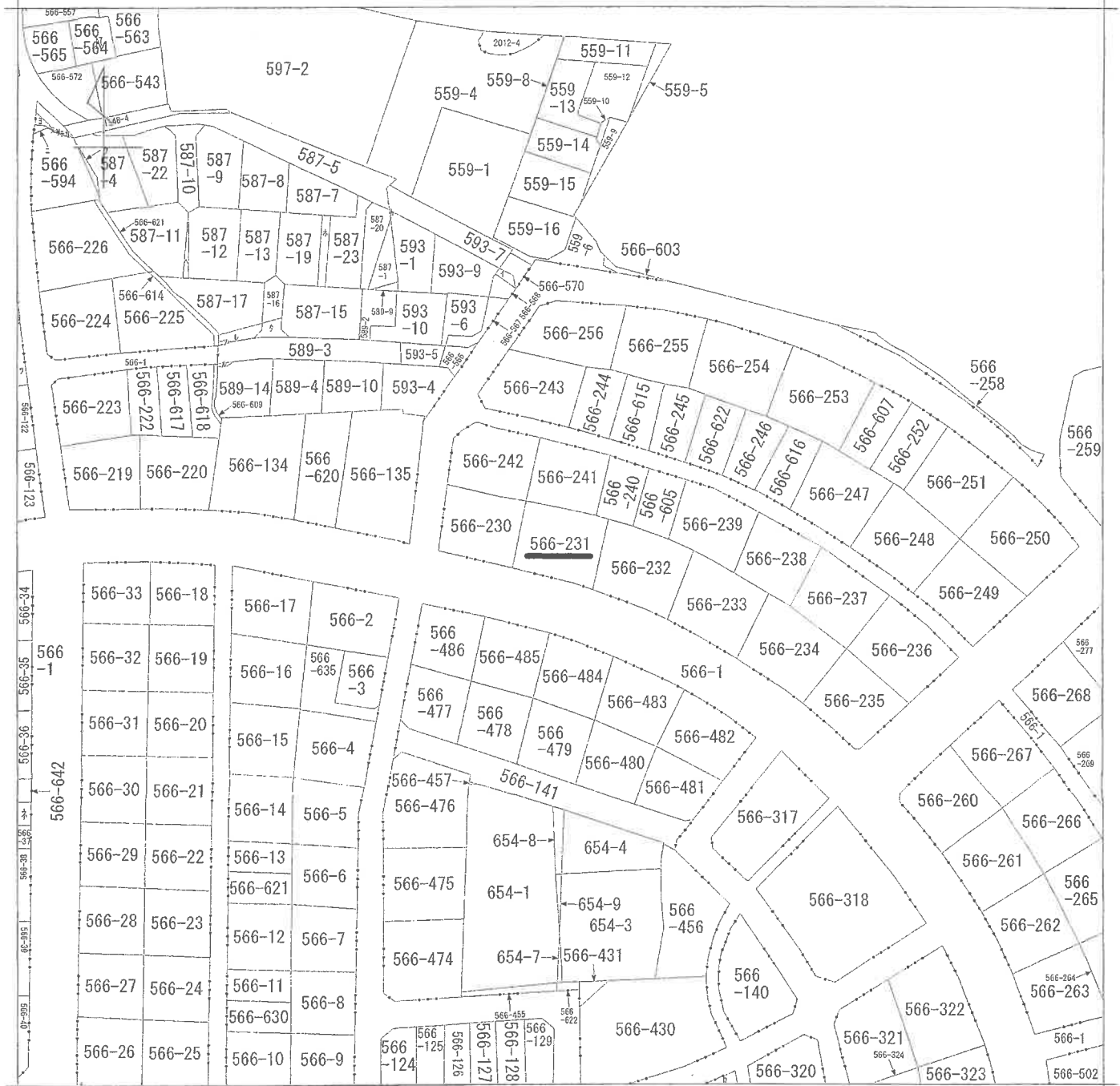
本件建物の占有状況等について、共有者Bに照会したが回答を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

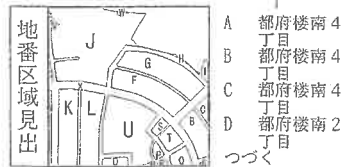
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 7 月 15 日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 7 月 22 日 (火) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 7 月 22 日 (火) 13:30 - 13:50	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 7 月 25 日 (金) 10:00 - 10:20	執行官室	占有状況等について共有者B, Dに対し書面照会
R 7 年 7 月 30 日 (水) 11:30 - 12:00	執行官室	占有状況等について共有者Aから電話聴取
R 7 年 8 月 7 日 (木) 13:30 - 14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 共有者A, C, Eから口頭聴取
(特 記 事 項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていないと予想されたので, 立会人 を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は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 566-569 ハ 566-560 ホ 587-18 ト 593-11 リ 566-602 ル 589-12
ロ 566-544 ニ 566-599 ヘ 587-21 チ 566-601 ス 566-600 ヲ つづく



(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	太宰府市都府楼南二丁目			地番	566番231		
出力縮尺	1/1000	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	その他
作成年月日				備付年月日(原図)			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。

令和7年7月22日
福岡法務局筑紫支局

請求番号 : 3-1
(1/2)

(6枚目)

A 4 判に縮小 公用

ヲ	566-120	E	都府楼南 2
ワ	566-131	丁目	
カ	566-596	F	都府楼南 2
コ	566-595	丁目	
タ	589-6	G	都府楼南 2
レ	589-7	丁目	
ソ	589-8	H	都府楼南 2
ヅ	566-121	丁目	
ネ	566-641	I	都府楼南 2
ナ	566-1	丁目	
		J	都府楼南 2
		丁目	
		K	都府楼南 3
		丁目	
		L	都府楼南 3
		丁目	
		M	都府楼南 3
		丁目	
		N	都府楼南 3
		丁目	
		O	都府楼南 3
		丁目	
		P	都府楼南 3
		丁目	
		Q	都府楼南 3
		丁目	
		R	都府楼南 3
		丁目	
		S	都府楼南 3
		丁目	
		T	都府楼南 3
		丁目	
		U	都府楼南 3
		丁目	
		V	大字通古賀
		W	大字通古賀
		X	大字通古賀

登記年月日：昭和44年6月5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。
令和7年7月22日 福岡法務局筑紫支局

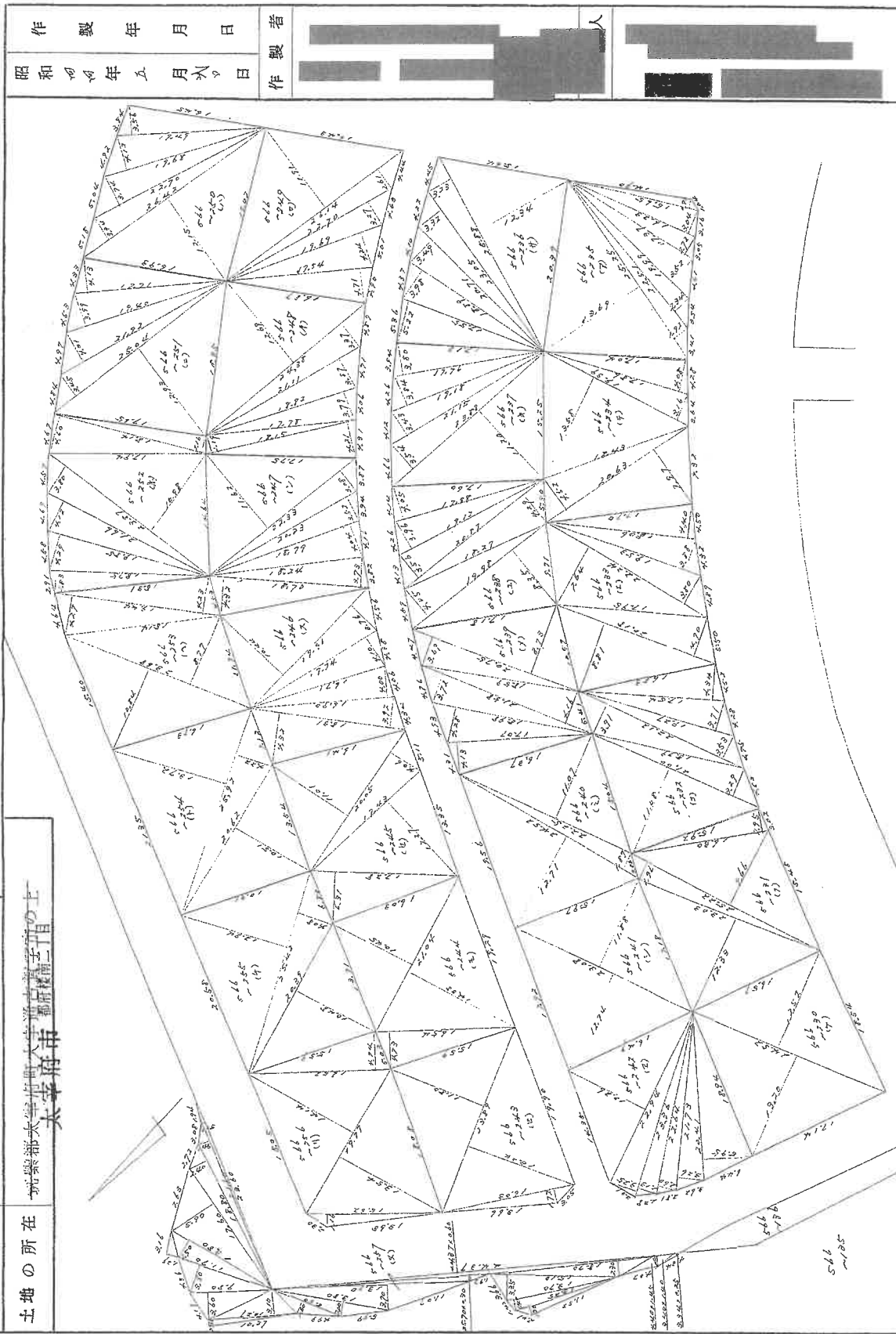
222058

前 地積測量図
566-1-1: 566-230
566-257

地番 6-5 (1/2)

角 566番0230
566番0257

土地の所在 筑紫郡太宰市大字新井上
大字新井上



(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：3-2

(1/2)

A4判に縮小

(8枚目)

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7月22日 福岡法務局筑紫支局

令和7年7月22日

福岡法務局筑紫支局

請求番号: 3-2

A 4 判に縮小

(9枚目)

[illegible]

（福建省土地家底調查士會）

(2/2)

登記年月日：昭和50年12月8日

公用

令和7年7月22日 福岡法務局筑紫支局

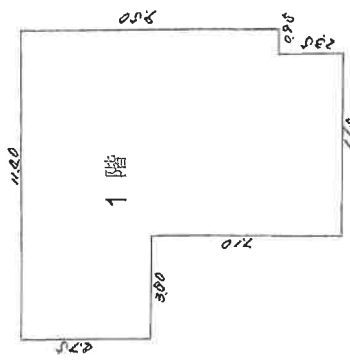
第50、12、8

815427

建物 各階平面図

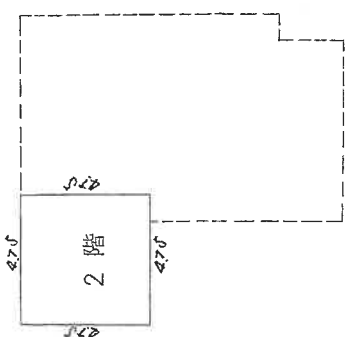
家屋番号 566番231

建物の所在 筑紫郡太宰府市大字通古賀字市の上
福岡県太宰府市 都府楼南二丁目 566~231



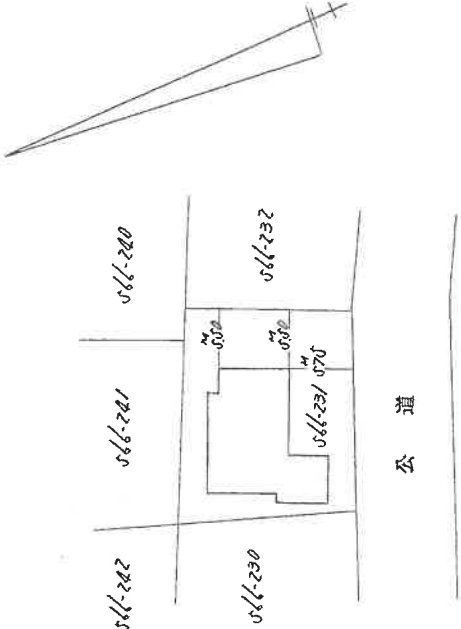
床面積 1階

$9.50 \times 0.95 = 9.0250$
 $11.00 \times 6.60 = 72.6000$
 $4.70 \times 3.00 = 14.1000$
床面積 105.87 m^2



2階

$4.70 \times 4.70 = 22.0900$
床面積 22.09 m^2

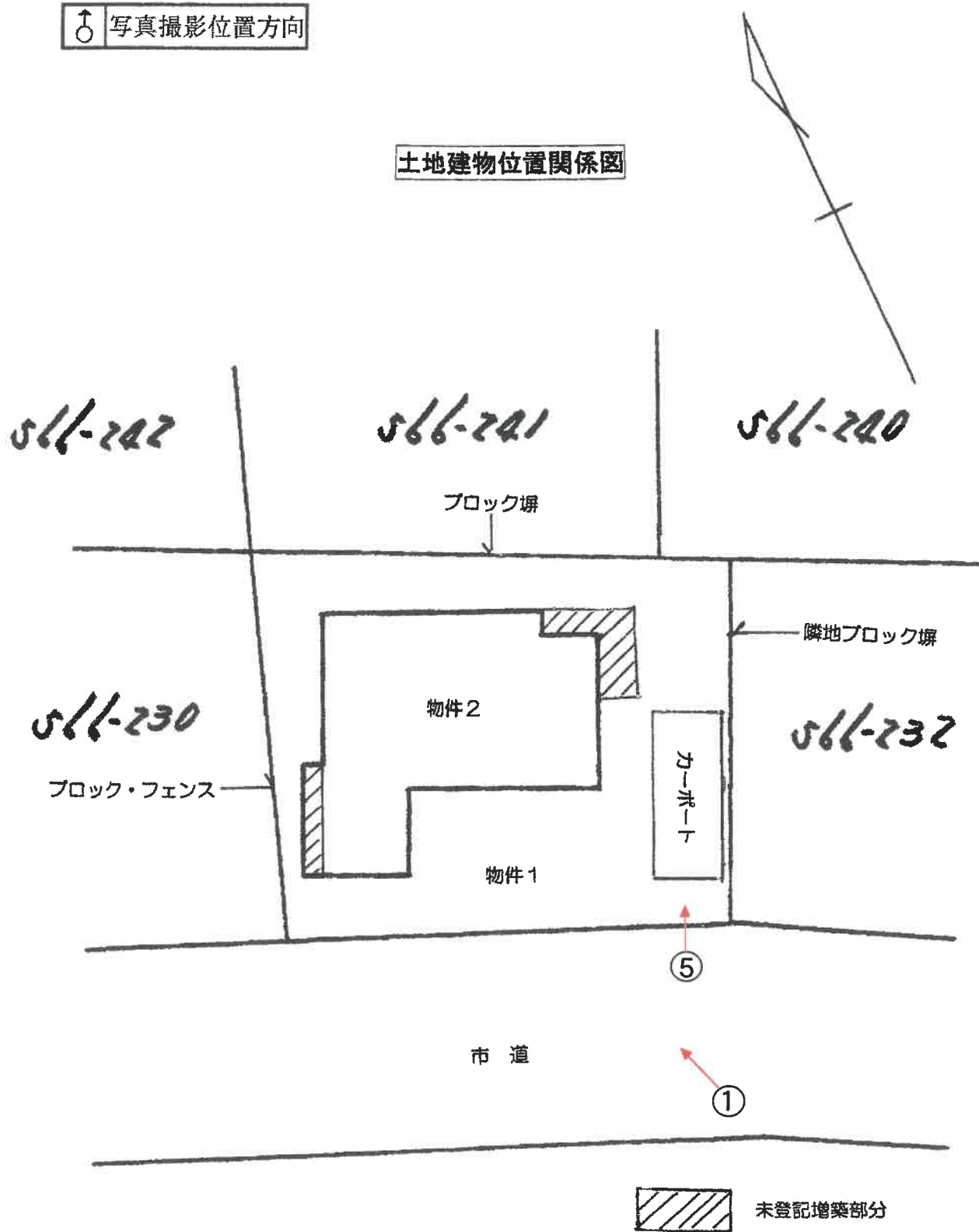


縮尺 1/500¹/200

(福岡県土地家屋調査士会)

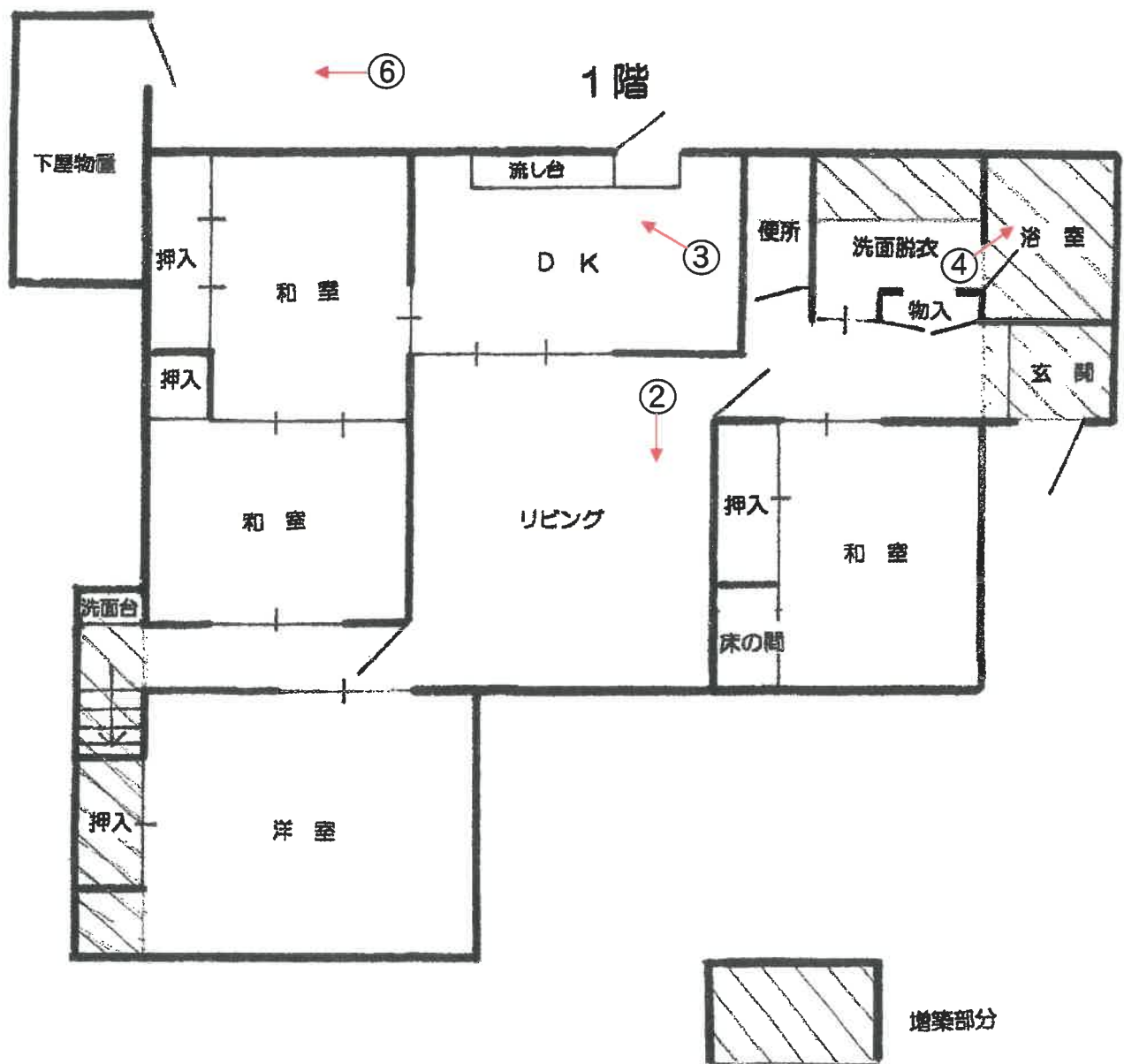
↑ 写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

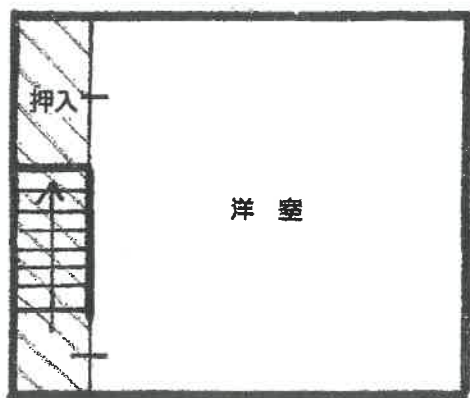


間取図

↑ 写真撮影位置方向



2階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



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. 5

カーポートを撮影



No. 6

下屋物置を撮影

令和7年（ケ）第 82 号
令和7年8月7日現地調査
令和7年9月1日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 忠 人

第1 評価額

一括価格	
金 26,710,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 23,050,000 円
物件2（建物）	金 3,660,000 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	太宰府市都府楼南二丁目 566 番 231 宅地 312.55 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太宰府市都府楼南二丁目566番地231 566 番 231 居宅 木造セメント瓦葺 2階建 1 階 105.87 m ² 2 階 22.56 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、公図及び地積測量図をもとに現地踏査のうえ、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	・50年程前に増築（1階約12m ² 、2階約5m ² ）が施され、現床面積は1階約117.87m ² 、2階約27.56m ² 、計約145.43m ² となっている。その他は登記記載とほぼ同じ。 ・従物等としてカーポートがある。		
住 居 表 示		太宰府市都府楼南二丁目3番12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)	JR鹿児島本線「都府楼南」駅の北東方、約280m。 コミュニティバス「都府楼公民館前」停留所の北西方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした中級住宅地域。 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 第二種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 150% 防 火 規 制 無 そ の 他 高さ制限12m
画 地 条 件	地 積 312.55㎡ (登記地積) 形 状 ほぼ整形 (別添「公図写」参照。) 間 口 約18.5m 奥 行 約16.5m 接 道 関 係 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約12m両側歩道付舗装市道にほぼ等高に接面（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 : 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、「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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「大宰府条坊跡」に属するので、建て替え等に当たっては事前協議、届出等を要する。	

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44年4月1日 新築 経 過 年 数：約 57 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：セメント瓦葺 外 壁：合板 吹付け ほか 天 井：板張り ほか 床：板張り 畳 ほか 内 壁：ビニールクロス 板張り ほか 設 備：電気設備、給排水設備 等
床面積（現況）	第3目的物件特記事項記載のとおり。
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：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・50年程前に増築等も施されているが、壁や床等に汚損等があり、総じて老朽化、旧式化している。 ・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。

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	146,000	0.99	312.55	0.90	40,660,000

【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：公示地「太宰府-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 140,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 146,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：近時の状況等に留意した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
0.98 × 1.00 × 1.02 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：包蔵地 0.99

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	171,000	145.43	0.07	1,740,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約57年を経過しており、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、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2} & 0.10 & \times & (1 - 0.30) & = & 0.07 \end{array}$$

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	40,660,000	0.10	場所的利益	4,070,000

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	40,660,000	－ 4,070,000		0.90	0.70	23,050,000
2	1,740,000	＋ 4,070,000	1.00	0.90	0.70	3,660,000
						26,710,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 敷地規模がやや大きく、土地建物一体の総額市場性がやや劣る点等を考慮して修正。

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 : 公示地「太宰府-5」

所 在 : 太宰府市都府楼南4丁目566番494

住 居 表 示 : 都府楼南4-5-3

価 格 : 140,000 円/㎡ (対前年変動率 + 5.3%)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 259 ㎡

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

接 面 街 路 : 東 側 幅員約6m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水

位 置 : JR鹿児島本線「都府楼南」駅の北東方、道路距離400m。

用 途 指 定 等 : 第二種低層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 150%)

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(縮小)	2 葉
4 建物図面・各階平面図(縮小)	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

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照)

以 上



