

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 8年 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 21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 5月 12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 8年 3月 24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

1 所 在 春日市若葉台西五丁目  
地 番 76番  
地 目 宅地  
地 積 197.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日市若葉台西五丁目76番地  
家屋 番号 76番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 54.54平方メートル  
2階 55.09平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約63.54平方メートル  
2階 55.09平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 掘車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造平家建  
床 面 積 約15.00平方メートル

所有者 B



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月12日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

---

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】

Bが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

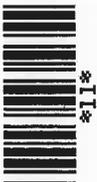
---

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 春日市若葉台西五丁目  
地 番 76番  
地 目 宅地  
地 積 197.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日市若葉台西五丁目76番地  
家屋 番号 76番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 54.54平方メートル  
2階 55.09平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約63.54平方メートル  
2階 55.09平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 掘車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造平家建  
床 面 積 約15.00平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第153号  
令和7年10月28日受理  
令和7年12月22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 春日市若葉台西五丁目  
地 番 76番  
地 目 宅地  
地 積 197.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 春日市若葉台西五丁目76番地  
家屋 番号 76番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 54.54平方メートル  
2階 55.09平方メートル

所有者 B



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人C	1 私は、破産者(建物所有者)Bの破産管財人として本件建物を管理しています。また、破産者(建物所有者)B及び妻で土地所有者であるAの居住を認めています。
■土地所有者A	1 本件土地については、私の夫である破産者(建物所有者)Bが、本件建物を建てて妻である私と共に居住しています。 2 破産者(建物所有者)Bは私の夫であり、夫婦の間柄なので、本件土地の使用についての賃料等のやり取りや取り決めは特になく、無償で使用させています。 3 本件土地について、隣地との境界に争いはありません。
■破産者(建物所有者)B	1 本件建物には、私が、妻で土地所有者であるAと2人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 本件建物については、約20年前に増築しています。また、約10年前に台所や浴室をリフォームしています。さらに、約3年前に屋根瓦を全面張り替えています。 3 本件建物は全体的に古くなっていますが、特に大きな損傷等はないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

■ 1 (接道)

本件土地は、公図のとおり、公道(95番)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、関係人の陳述のほか、全体的に経年に伴う老朽化が認められ、壁クロスなどの損傷等が複数箇所に見受けられた。

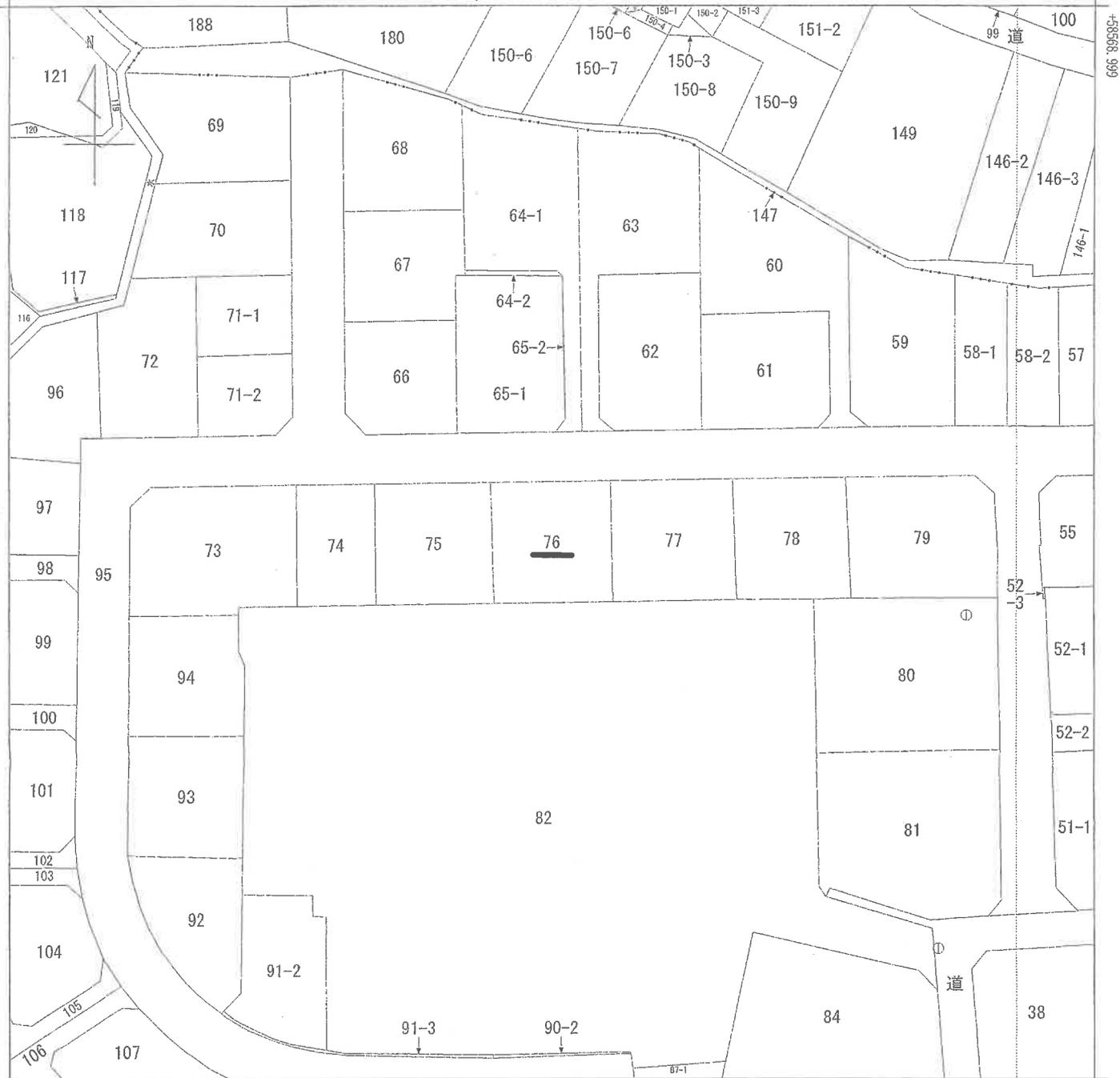
5 (敷地利用権)

本件土地所有者Aと破産者(建物所有者)Bとは夫婦であり、同人らの陳述により本件建物の本件土地に対する敷地利用権は使用借権と思料される。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 10月28日(火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 10月28日(火) 13:00 - 13:30	執行官室	占有状況等についてB破産管財人Cから電話聴取
R 7年 10月30日(木) 12:00 - 12:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7年 10月30日(木) 14:30 - 14:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 11月18日(火) 10:00 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, A及びBから口頭聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。 解錠することができなかった。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて, 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-50336.858 (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

若葉台西  
4丁目  
若葉台西5丁目

請求部分	所在	春日市若葉台西五丁目			地番	76番				
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載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10月30日  
福岡法務局

登記年月日：昭和55年4月23日

公用

令和7年10月30日 福岡法務局

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。

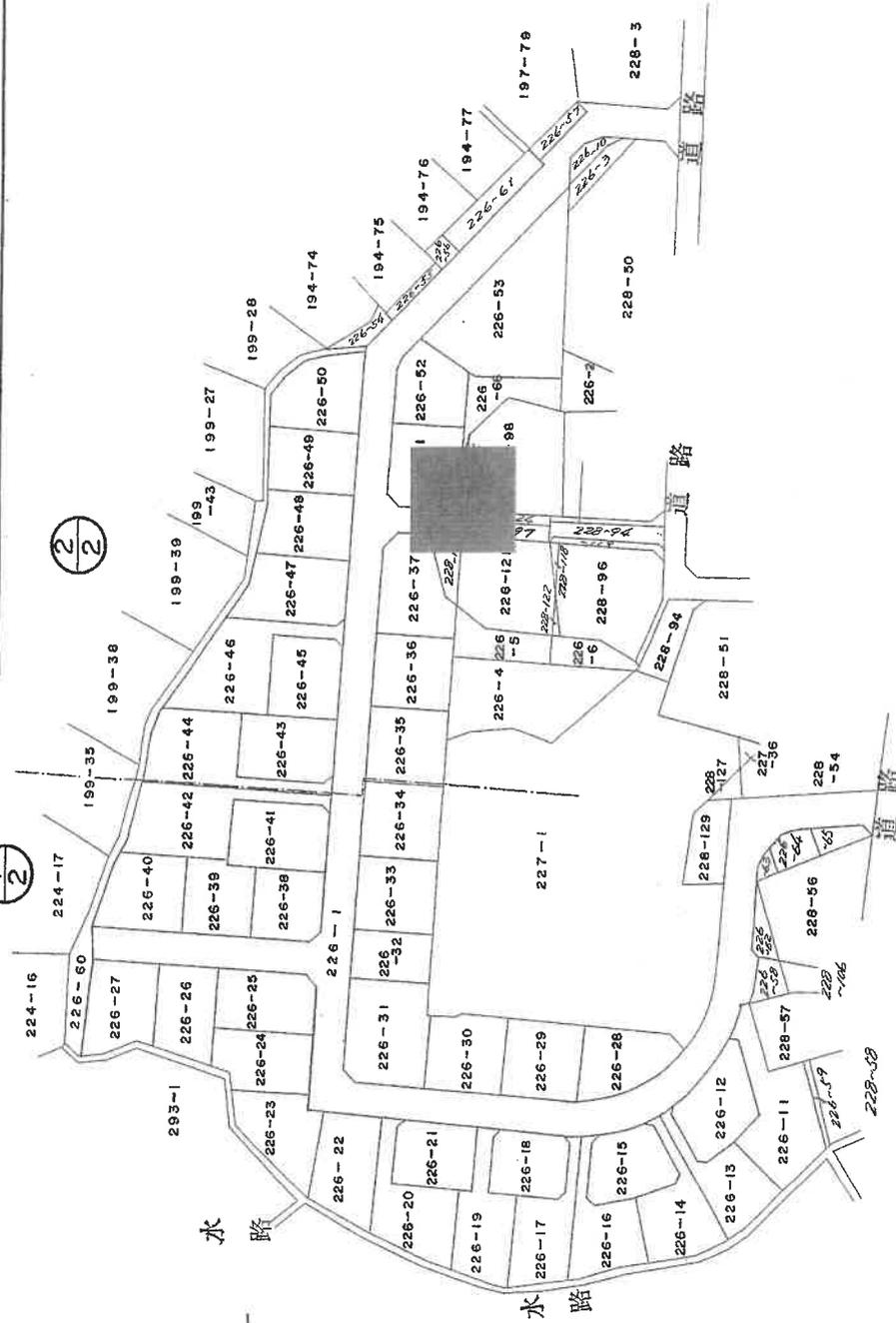
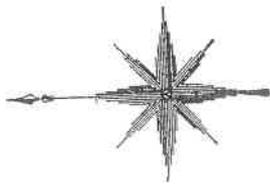
(福岡法務局建築支局管轄)

310608

5. 55. 4. 23

前  
別荘  
番地  
226-58. ~64. ~65. ~66  
②226-77  
①226-66

土地の所在  
春日市大字小倉



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：9-2 (1/5)

登記年月日：昭和55年4月23日

公用

令和7年10月30日 福岡法務局

(福岡法務局筑紫支庁管轄)

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。

新・後・積地測量図

列新

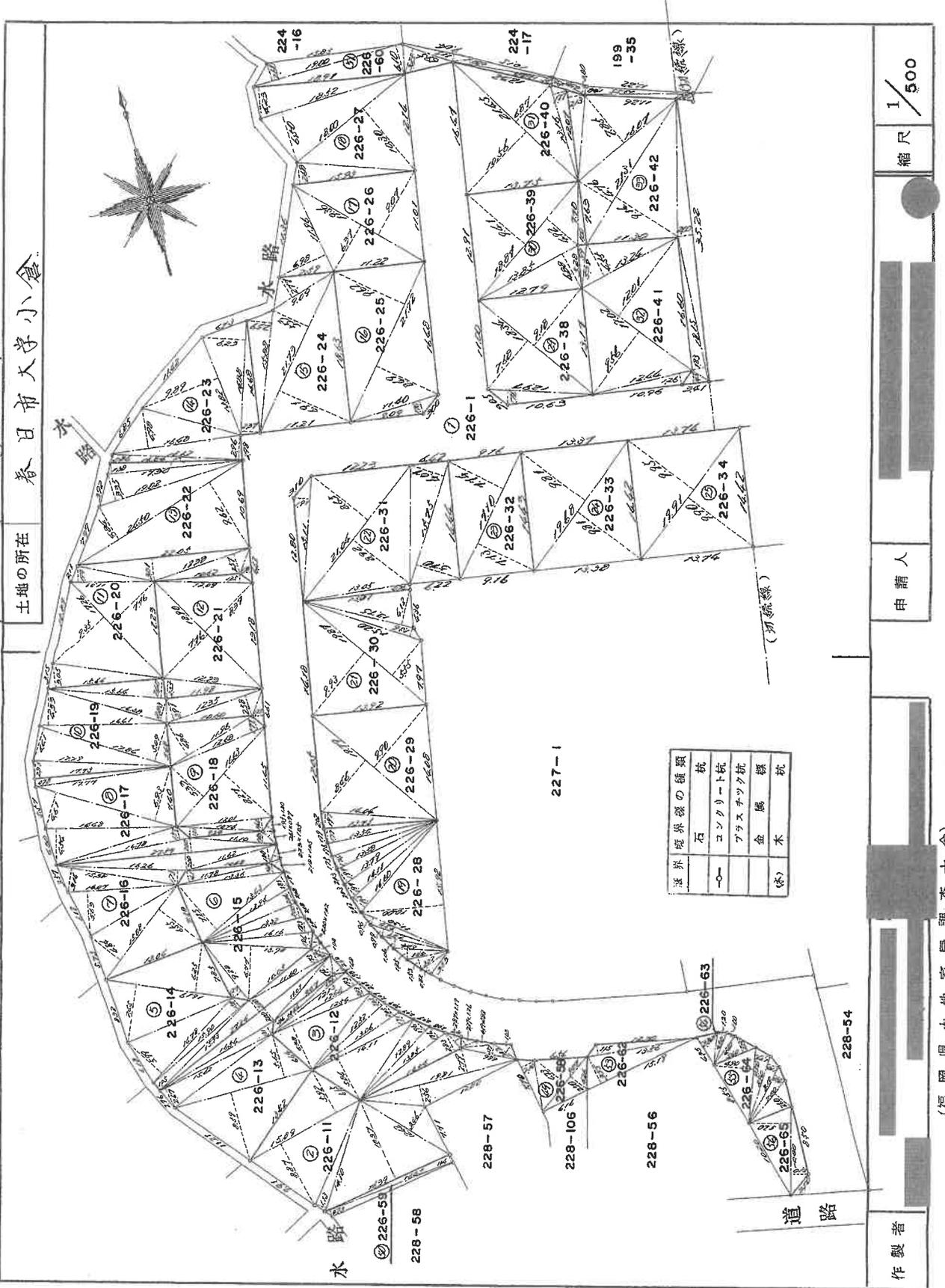
226-38-84 ~ 85

310609

S. 55、4、23 (1/4)

地番 226-11

土地の所在 春日市大字小倉



縮尺 1/500

申請人

作製者

(福岡県土地家屋調査士会)

(2/5)

請求番号：9-2

A4判に縮小

(8枚目)



登記年月日：昭和56年2月23日

S56.2.27

727715

各階平面図

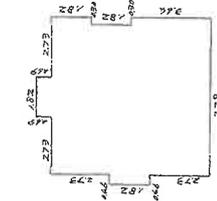
建物各階平面図

家屋番号

226-34

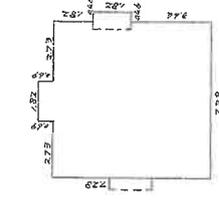
建物の所在

春日市 大字 西五丁目 76番地 34  
若葉台西五丁目 76番地



床面積

1.82 × 0.69 = 1.2558  
 7.28 × 1.82 = 13.2496  
 4.98 × 1.82 = 9.0636  
 7.28 × 3.64 = 26.4992  
 0.66 × 1.82 = 1.1972  
 合計 = 56.5454



床面積

1.82 × 0.69 = 1.2558  
 7.28 × 1.82 = 13.2496  
 4.98 × 1.82 = 9.0636  
 7.28 × 3.64 = 26.4992  
 0.66 × 1.82 = 1.1972  
 合計 = 56.5454



作製者

縮尺 1/250

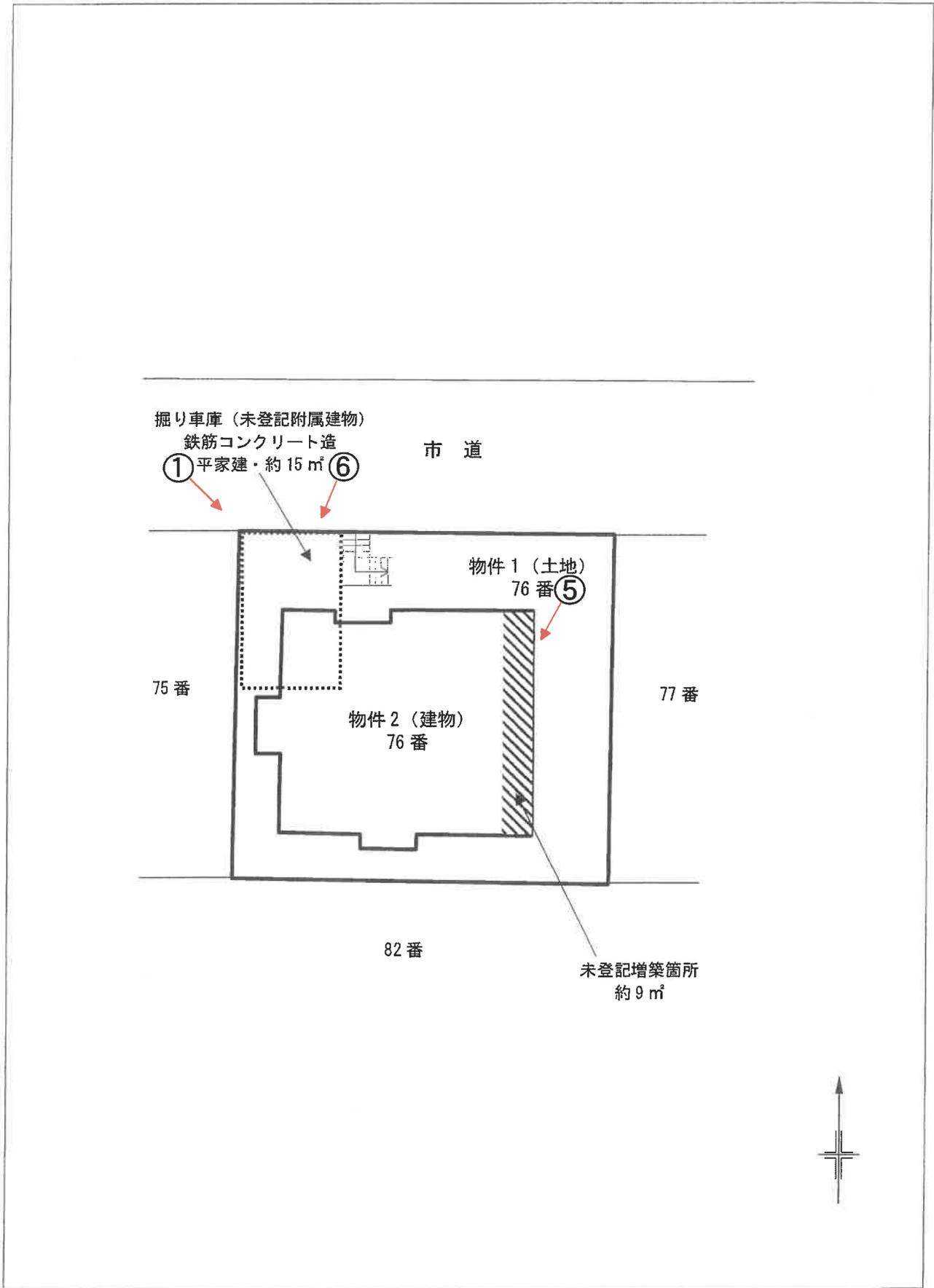
申請人

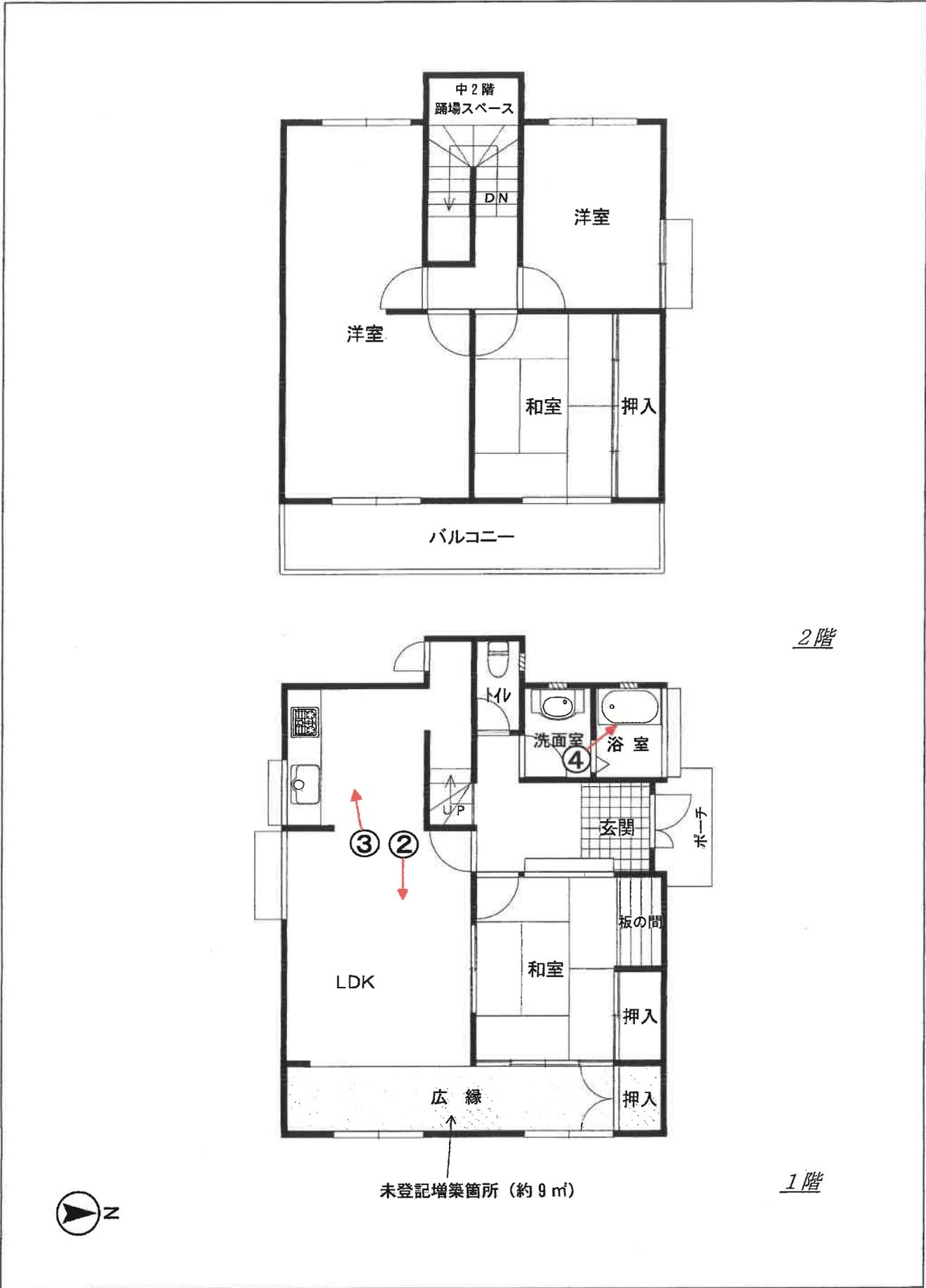
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

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。  
 (福岡法務局建築支局備付)  
 令和7年10月30日 福岡法務局







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

本件建物の増築部分を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 6

掘込車庫の内部を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

令和7年(ケ)第153号  
令和7年11月18日現地調査  
令和7年12月8日評価

福岡地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

楨 由 紀 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 16,390,000 円
物件2 (建物)	金 2,650,000 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 地番 地目 地積	春日市若葉台西五丁目 76番 宅地 197.60 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり																								
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	春日市若葉台西五丁目 76番地 76番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 54.54 m <sup>2</sup> 2階 55.09 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり																								
番号	特記事項																										
1	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記地積を採用して評価した。																										
2	<p>・以下の未登記増築がある。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>登記床面積</th> <th>+</th> <th>未登記概測床面積</th> <th>=</th> <th>現況概測床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>54.54m<sup>2</sup></td> <td></td> <td>約9m<sup>2</sup></td> <td></td> <td>約63.54m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>55.09m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>55.09m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>109.63m<sup>2</sup></td> <td></td> <td>約9m<sup>2</sup></td> <td></td> <td>約118.63m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>・未登記附属建物として、掘り車庫（鉄筋コンクリート造平家建・約15m<sup>2</sup>）が存する。</p>				登記床面積	+	未登記概測床面積	=	現況概測床面積	1階	54.54m <sup>2</sup>		約9m <sup>2</sup>		約63.54m <sup>2</sup>	2階	55.09m <sup>2</sup>				55.09m <sup>2</sup>	合計	109.63m <sup>2</sup>		約9m <sup>2</sup>		約118.63m <sup>2</sup>
	登記床面積	+	未登記概測床面積	=	現況概測床面積																						
1階	54.54m <sup>2</sup>		約9m <sup>2</sup>		約63.54m <sup>2</sup>																						
2階	55.09m <sup>2</sup>				55.09m <sup>2</sup>																						
合計	109.63m <sup>2</sup>		約9m <sup>2</sup>		約118.63m <sup>2</sup>																						
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「春日」駅の南西方、約1.3km。 西鉄バス「若葉台」停留所の北西方、約220m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	春日市役所の南西方約1.3km(直線距離)付近に位置する高台の住宅地域であり、幅員6mの道路を中心として、戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。スーパーや公共施設が近隣に立地し、生活利便性は概ね良好である。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種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 150% 防火規制 地域指定なし その他の規制 第一種15m高度地区 景観計画区域内 立地適正化計画「都市機能誘導区域」内 立地適正化計画「居住誘導区域」内
画地条件	地積 197.60㎡ (登記地積) 形状 ほぼ正方形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 間口 約14m 奥行 約14m 接道関係 一方路 その他 特になし
接面道路の状況	北側：幅員約6mの舗装市道と約1.8m高く接面。 (建築基準法第42条第1項の道路)
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 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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は認められなかった。</li> <li>・ 春日市協働推進部文化財課にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地外である。</li> <li>・ 境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。</li> <li>・ 春日市「浸水ハザードマップ」によれば、浸水に注意が必要な地域に該当しない。</li> </ul>

## 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	<p>建築年月日（登記記載）：昭和56年2月15日 新築</p> <p>経 過 年 数：約 45 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>																								
仕 様	<p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：スレート葺</p> <p>外 壁：モルタル外壁（スタッコ仕上）</p> <p>天 井：化粧石膏ボード、目透かし天井 ほか</p> <p>床：フローリング、畳 ほか</p> <p>内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく壁 ほか</p> <p>設 備：電気、ガス、給排水設備 等</p> <p>そ の 他：ヒートポンプ式給湯設備</p>																								
床面積（現況）	<p>・以下の未登記増築が存する。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 20%;">登記床面積</th> <th style="width: 10%;">+</th> <th style="width: 10%;">未登記概測床面積</th> <th style="width: 10%;">=</th> <th style="width: 30%;">現況概測床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>54.54㎡</td> <td>+</td> <td>約9㎡</td> <td>=</td> <td>約63.54㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>55.09㎡</td> <td></td> <td></td> <td>=</td> <td>55.09㎡</td> </tr> <tr style="border-top: 1px solid black;"> <td>合計</td> <td>109.63㎡</td> <td>+</td> <td>約9㎡</td> <td>=</td> <td>約118.63㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>・上記の他に、次の未登記附属建物が存する。 鉄筋コンクリート造平家建 約15㎡ 掘り車庫</p>		登記床面積	+	未登記概測床面積	=	現況概測床面積	1階	54.54㎡	+	約9㎡	=	約63.54㎡	2階	55.09㎡			=	55.09㎡	合計	109.63㎡	+	約9㎡	=	約118.63㎡
	登記床面積	+	未登記概測床面積	=	現況概測床面積																				
1階	54.54㎡	+	約9㎡	=	約63.54㎡																				
2階	55.09㎡			=	55.09㎡																				
合計	109.63㎡	+	約9㎡	=	約118.63㎡																				
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：4LDK+広縁（別添「間取図」参照。）</p>																								
品 等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>																								
保守管理の状態	<p>普通程度</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者によれば、新築以降、床の張替えは実施していない。</li> <li>・また、水回り設備を約10年前に一式更新しているとのこと。ただし、更新後の経過期間が長いため、使用感がある。</li> <li>・所有者によれば、約3年前に屋根の張替えを行っているとのこと。それ以前に雨漏りがあったため、2階和室に雨漏り痕が見られるが、現時点での雨漏りはないとのことである。</li> <li>・壁クロスに変色シミが多数見られる。</li> </ul> </div> <p>以上を総合的に見て、概ね経年相応の損耗であると認めた。</p>																								
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。																								
特記事項	<p>・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。</p>																								

## 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	154,000	0.95	197.60	0.90	26,020,000

【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「春日-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 156,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{105} & = & 154,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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（東） … 1.02

◇ 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 × 1.02 × 1.05 × 1.00 = 1.05

イ 個 別 格 差： 方位（北） 高低差 個別格差  
1.00 × 0.95 = 0.95

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	190,000	118.63	0.05	1,130,000
未登記 附属建物	70,000	約 15㎡	0.05	50,000
			合計	1,180,000

イ 現況延床面積： 物件2は、登記床面積に未登記概測床面積を加えた現況概測床面積。未登記附属建物は概測数量。

ウ 現価率：（査定）

物件2は、新築後約45年を経過しており、既に経済的残存耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に保守管理の状態等を考慮した観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

未登記附属建物は、新築年月日の詳細は不明であるが、物件2と概ね同時期に築造されたものと思われ、既に経済的残存耐用年数を満了していると推察される。従って、同様に残価率5%を基本に保守管理の状態等を考慮した観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

	残価率		観察減価法		現価率
物件2：	0.05	×	( 1 - 0.0 )	=	0.05
	残価率		観察減価法		現価率
未登記附属建物：	0.05	×	( 1 - 0.0 )	=	0.05

※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	26,020,000	0.10	場所的利益	2,600,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件1と判断し、土地利用権等を場所的利益と判定の上、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	26,020,000	- 2,600,000		1.00	0.70	16,390,000
2	1,180,000	+ 2,600,000	1.00	1.00	0.70	2,650,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						19,040,000

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

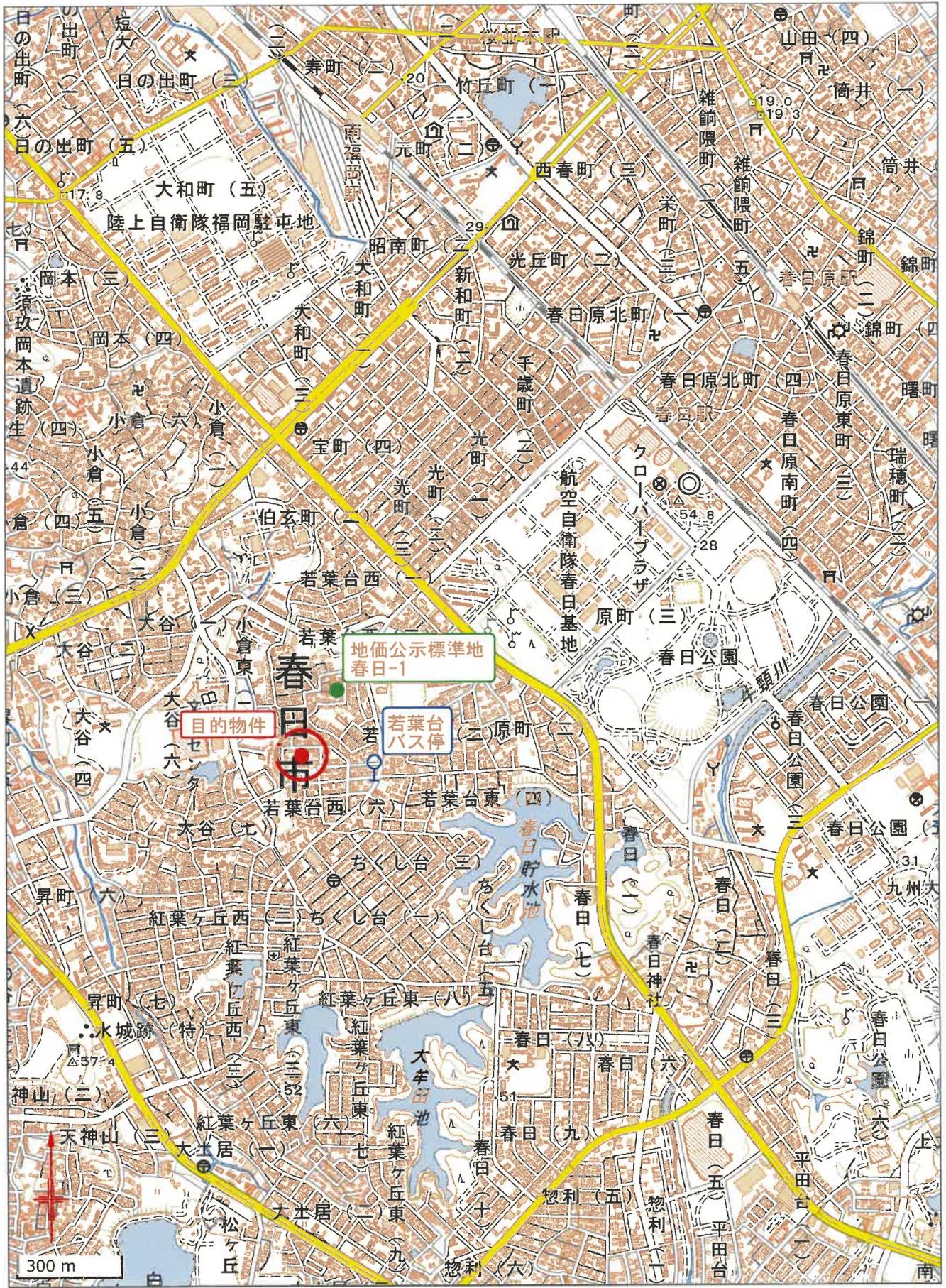
地価公示価格：標準地「春日-1」  
所在地：春日市若葉台西4丁目57番  
住居表示：住居表示未実施  
価格：156,000 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 7.6%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：148 m<sup>2</sup>  
地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域  
接面街路：東側幅員約4.3m 市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：JR鹿児島本線「春日」駅の南西方、道路距離約1.2km  
用途指定等 第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 150%）

## 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（写）	3 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	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



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

