

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所久留米支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所久留米支部
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。
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 5 月 20 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	14,930,000 11,944,000	一括	2,986,000	80,180	0
1	2,390,000				
2	12,540,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小郡市上岩田字天神木 |
| | 地 番 | 1 2 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 0. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小郡市上岩田字天神木 1 2 4 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 5 7. 9 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月17日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 水 井 礼 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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 小郡市上岩田字天神木 |
| | 地 番 | 1 2 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 0. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小郡市上岩田字天神木 1 2 4 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 5 7. 9 6 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 2 5 号
令和 6 年 1 1 月 2 6 日受理
令和 7 年 1 月 7 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所久留米支部

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 | 小郡市上岩田字天神木 |
| | 地 番 | 1 2 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 0 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小郡市上岩田字天神木 1 2 4 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 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)	
土地		物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(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 ☐ 建物配置図のとおり ☐		
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上に下記建物を所有し、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	目的外物件として放置軽自動車が存在する。		
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:		
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 居宅 として占有している。 ☒ 「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			
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		

(占有関係用〈単独〉)

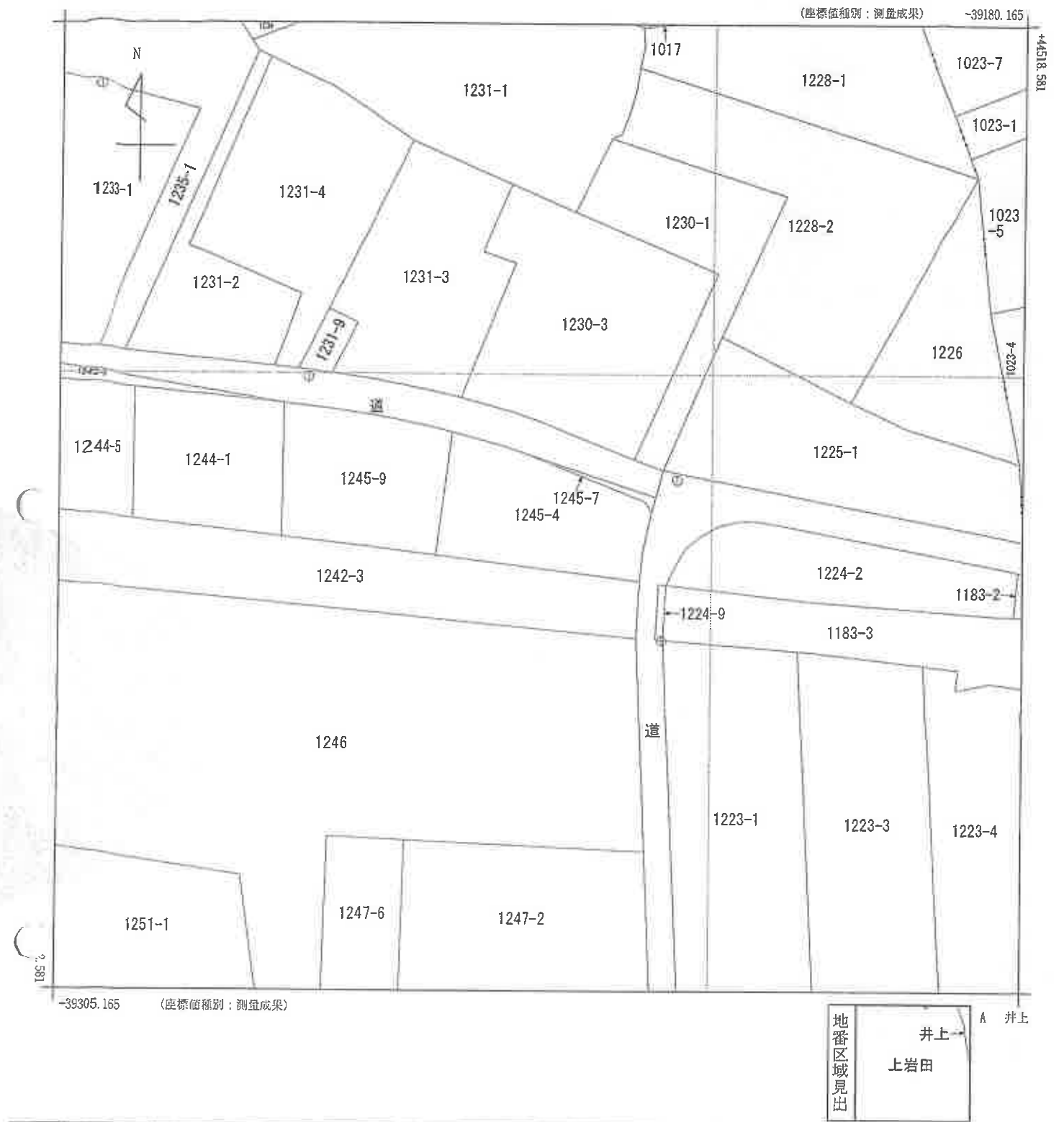
占有者及び占有権原 (物件2建物関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年11月初旬頃	
最初の	契約日	令和6年11月初旬頃	
契約等	期間	令和6年11月初旬頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
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 金 円(毎 限り 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	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 私は、債務者兼所有者の友人です。 2 私は、今年の11月初旬頃から、本件建物に居住しています。私は、県外から来ており、アパートを見つけるまでと言う約束で、当分の間、住んでいます。家賃はありません。 3 債務者兼所有者は、本件建物には居住しておらず、何処に住んでいるのか知りません。同人が帰って来る時に電話がある位です。 4 本件土地建物に関して詳細は知りません。本件土地上に存する軽自動車は債務者兼所有者の所有です。本件建物内に存する物も大半は債務者兼所有者の所有です。

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、占有者Aが使用借権により居宅として占有するものと認定した。なお、債務者兼所有者は所在不明のため陳述は得られなかった。
- 3 本件土地建物での生活用水は公共の上下水道であり、熱源はオール電化であった。残置物から2階で猫を飼っていた模様である。
- 4 本件土地は公衆用道路（地番1245番7）に接道している。
- 5 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が存在し、境界標も存する。境界標の設置位置及び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
R6年11月26日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（小郡市役所）
R6年11月26日（火） 10：30－10：50	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
R6年11月26日（火） 11：30－12：00	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書等投函及び写真撮影
R6年12月16日（月） 13：20－13：50	物件所在地	立入調査，占有者と面談及び写真撮影
R 年 月 日（ ） ： － ：		
R 年 月 日（ ） ： － ：		
R 年 月 日（ ） ： － ：		
（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，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。 ☐		



請求部	所在	小郡市上岩田字天神木				地番	1245番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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10年3月				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。

令和6年11月26日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

A 3をA 4に縮小

公用

(7枚目)

登記年月日：令和4年11月26日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年11月26日 福岡法務局久留米支局

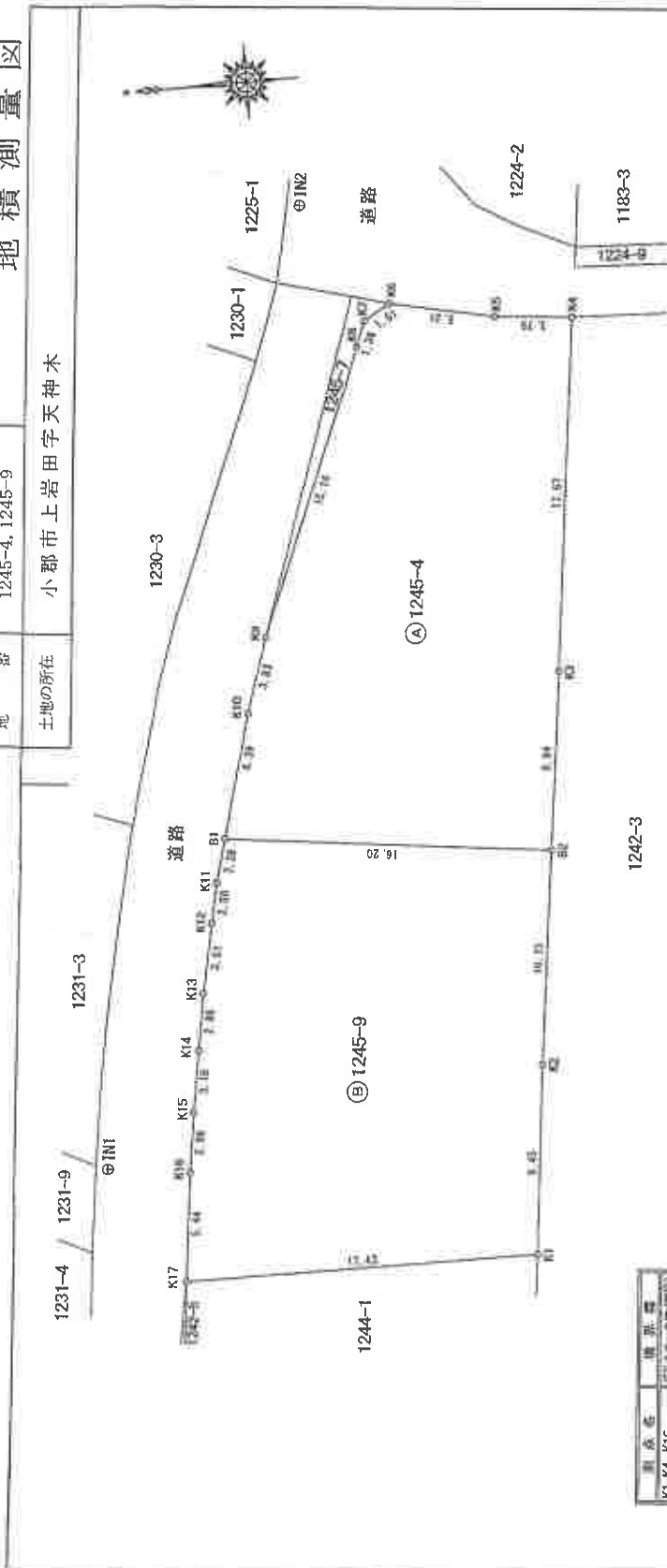
登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図

地番	1245-4、1245-9
土地の所在	小郡市上岩田字天神木



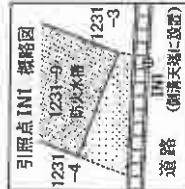
測量点	地番	面積
K1, K4-K16	1245-9	725242.972950
K17	1245-4	92277.999900
計		818020.972850

測量点	X座標	Y座標	Yn (Xn+1-Xn-1)
K1	44451.432	-39276.630	725242.972950
K2	44450.400	-39267.234	92277.999900
B2	44449.082	-39256.589	-579270.227284
B1	44465.156	-39254.598	-654060.111876
K11	44465.744	-39256.806	-38510.926686
K12	44466.137	-39258.771	-42399.472680
K13	44466.824	-39282.216	-45858.268298
K14	44467.305	-39265.034	-38008.552912
K15	44467.792	-39268.093	-35930.305085
K16	44468.220	-39271.023	-42137.807679
K17	44468.865	-39276.427	659372.656476
計			717.956826
		総面積	358.976413
		面積	358.97 m ²

測量点	X座標	Y座標	Yn (Xn+1-Xn-1)
B1	44465.156	-39254.598	566404.594542
B2	44449.082	-39256.589	674114.146308
K3	44447.984	-39247.721	125967.441247
K4	44445.875	-39230.175	-65200.550850
K5	44449.646	-39229.808	-351655.998912
K6	44454.839	-39228.697	-255143.445288
K7	44456.150	-39230.454	-71083.770648
K8	44456.651	-39230.715	-241190.435820
K9	44462.298	-39244.787	-269219.238820
K10	44463.511	-39248.419	-112171.981502
計			720.700257
		総面積	360.380128
		面積	360.38 m ²

測量点	X座標	Y座標
IN1	44472.233	-39270.537
IN2	44458.903	-39223.414

測量点	X座標	Y座標
電子基準点	55593.279	-44416.572
筑紫野	36328.082	-27822.142
田主丸	38562.125	-51703.349
中原		



座標系：任意 測量年月日：令和4年7月27日

作成者

申請人

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

登記年月日：令和5年3月30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6年11月26日

福岡法務局久留米支局

登記簿

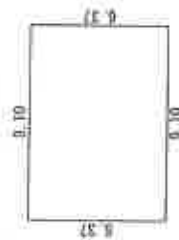
各階平面図

建物図面

家屋番号 1245番4

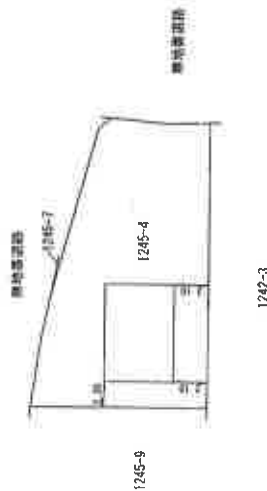
建物の所在 小郡市上岩田字天神木1245番地4

1階、2階
(各階同型)



米積表

9.10 × 6.37	=	57.9670
合計		57.9670
床面積		57.96 m ²



作製者

25 日作製

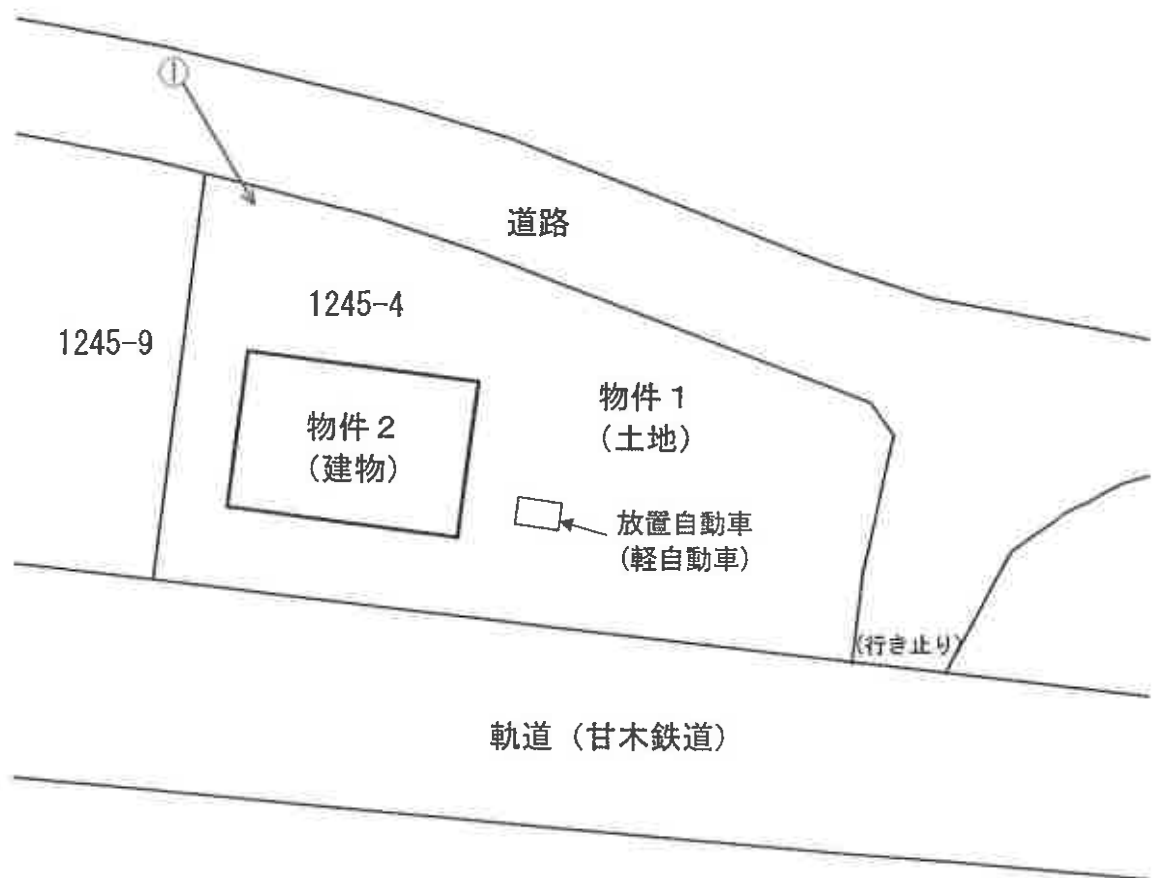
縮尺 250

申請人

縮尺

500

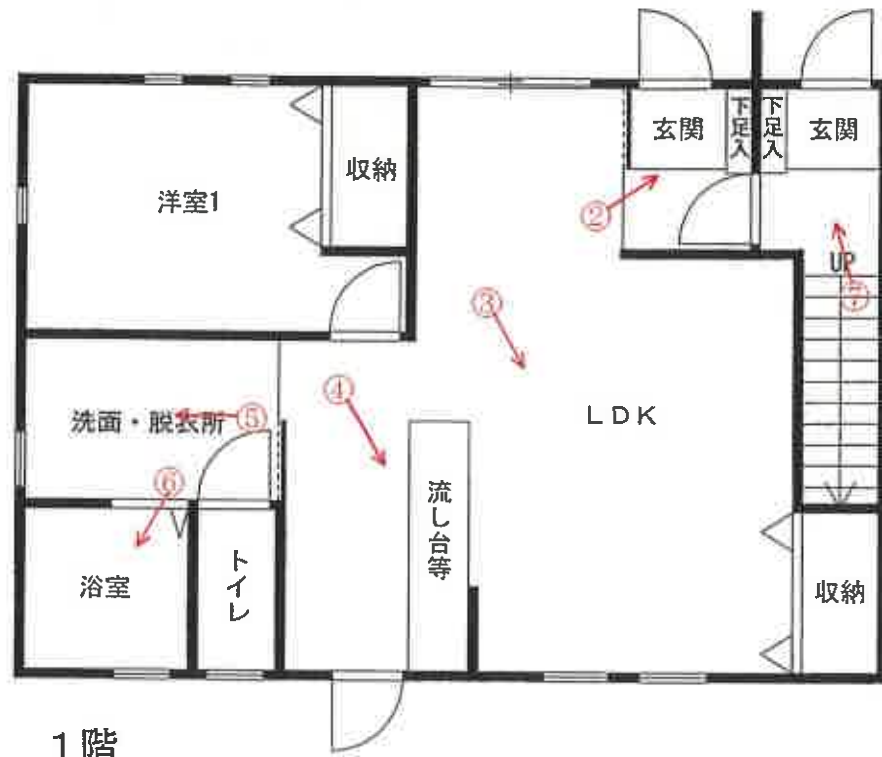
土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す



間取図



○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ①)



(写真 ②)



玄関 (1階)

(写真 ③)



LD (1階)

(写真 ④)



キッチン (1階)

(写真 ⑤)



洗面・脱衣所 (1階)

(写真 ⑥)



浴室 (1階)

(写真 ⑦)



玄関 (2階)

(写真 ⑧)



LDK (2階)

(写真 ⑨)



洗面・脱衣所 (2階)

(1 4 枚目)

(写真 ⑩)



浴室 (2階)

令和6年（ケ）第 25 号
令和6年12月16日現地調査
令和6年12月27日評価

福岡地方裁判所久留米支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 内 浩 幸

第1 評価額

一括価格	
金 14,930,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,390,000 円
物件2（建物）	金 12,540,000 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 目 地 積	小郡市上岩田字天神木 1245番4 宅地 360.38 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	小郡市上岩田字天神木1245番地4 1245番4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.96 m ² 2階 57.96 m ²	同 左
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、別添「地積測量図」があり、同図と現地における状況が概ね符合する。よって、評価にあたっては登記数量を採用した。		
1	目的外物件として、放置自動車（車検切れの軽自動車）が存する。		
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)	甘木鉄道甘木線「松崎」駅の西方、約400m。 小郡市役所の東方、約2.1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣は、一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域である。今後とも地域の状況に大きな変化はなく、概ね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	市街化調整区域
	用 途 地 域	無し
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	無し
	そ の 他	都市計画法第34条第12号区域(井上・上岩田地区) 外壁の後退距離1m、高さの最高限度12m 最低敷地面積200㎡
画 地 条 件	地 積	360.38㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ台形 (別添「地積測量図」参照)
	間 口	約28m
	奥 行	最大約16m
	接 道 関 係	角地
接 面 道 路 の 状 況	北側で、幅員約4.5mの舗装市道より0.3m程度高く接面(建築基準法第42条第1項の道路)。 東側で、幅員約4.5mの市道認定外道路と概ね等高に接面(建築基準法上の道路に該当しない)。	
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である。	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地(上岩田遺跡)に隣接しているので、土木工事等の開発に際しては、事前に埋蔵文化財の有無の照会を要し、試掘が必要になる可能性がある。試掘費用は原則として市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として原因者負担となる。 ・市都市計画課によると、市街化調整区域内に存しているが、都市計画法第34条第12号区域であるため、原則として専用住宅等の建物に建て替えることは可能とのことである。なお、窓口での一応の判断であるため、買受希望者は必ず詳細と共に再度確認を要する。 ・北側道路沿いにコンクリートブロックが2段積んであるが、上部において鉄筋が露出しており、また東端付近には破損がある。 ・軌道(甘木鉄道甘木線)に隣接している。	

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）：令和5年3月25日 新築 経過年数：約 2 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 23 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 内 壁：ビニールクロスほか 設 備：電気、ガス、給排水設備
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：2世帯住宅（各階1LDK）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	概ね普通。概ね経年相当の老朽化と思われるが、次のような状況が認められた。 ・2階の一部にクロスの剥がれがある。 ・2階に猫用の器具と思われる物があり、猫が飼われていた可能性がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に附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。 ・新築時における「建築確認」の記録(R4.11.10、第R04確認建築福住セ筑00945号)及び「検査済証」が交付された記録(R5.4.4、第R04確済建築福住セ筑01365号)がある。(久留米県土整備事務所建築指導課調査)

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	16,900	0.97	360.38	1.00	5,910,000

【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「小郡-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{133} & = & 16,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 ： 補正不要 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.03 & \times & 0.99 & \times & 1.30 & \times & 1.00 & = & 1.33 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{形状} & & \text{角地} & & \text{※1} & & \text{※2} & & \text{個別格差} \\ & & 0.98 & \times & 1.01 & \times & 0.99 & \times & 0.99 & = & 0.97 \end{array}$$

※1 外構(コンクリートブロックの状態)

※2 周知の埋蔵文化財包蔵地隣接

※3 軌道隣接による減価は、7頁「市場性修正」で考慮した。

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。

(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	115.92	0.82	18,060,000
			合計	18,060,000

ウ 現価率：

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。

$$R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.83 \times 0.99 = 0.82$$

項 目	物件区分 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約2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	-1%

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	5,910,000	0.35	法定地上権	2,070,000
計				2,070,000

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35%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	5,910,000	－ 2,070,000		0.89	0.70	2,390,000
2	18,060,000	＋ 2,070,000	1.00	0.89	0.70	12,540,000
一括価格(合計)						14,930,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： ・軌道に隣接している(-5%)

・2世帯住宅である。(-5%)

・放置自動車がある。(-1%)

$$(1 - 0.05) \times (1 - 0.05) \times (1 - 0.01) = 0.89$$

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「小郡一6」
所在 : 小郡市松崎字城山618番10
住居表示 : 住居表示未実施
価 格 : 22,500 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 246 ㎡
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 : 南 側 幅員約4.7m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : 甘木鉄道甘木線「松崎」駅の南西方、道路距離800m。
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70% 、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	建物図面及び各階平面図写	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

(B I T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



