

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

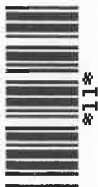
裁判所書記官 小 西 智 子

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 5 月 28 日から 令和 7 年 6 月 4 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 10 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 6 月 25 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 5 月 13 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	7,590,000 6,072,000		1,518,000	90,527	0
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 糸島市志摩師吉字寄給 8 1 7 番地 1

建物の名称 リッシュハウス伊都アマルフィ 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志摩師吉 8 1 7 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1 号

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階部分 44.60 平方メートル
2 階部分 45.93 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 糸島市志摩師吉字寄給 8 1 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3254.65 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 糸島市志摩師吉字見正 8 1 6 番 1

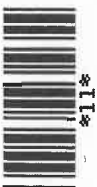
地 目 宅地

地 積 175.54 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



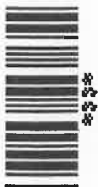
物 件 目 録

敷地権の割合 228973分の9599

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 228973分の9599



省
み
な
み

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 2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】

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。

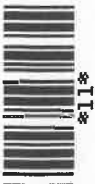
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

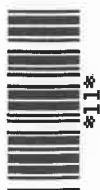
《 注 意 書 》

- 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 糸島市志摩師吉字寄給817番地1

建物の名称 リッシュハウス伊都アマルフィ2号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志摩師吉817番1の201

建物の名称 201号

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階部分 44.60平方メートル
2階部分 45.93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 糸島市志摩師吉字寄給817番1

地 目 宅地

地 積 3254.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 糸島市志摩師吉字見正816番1

地 目 宅地

地 積 175.54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



物 件 目 録

敷地権の割合 228973分の9599

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 228973分の9599



令和6年(ケ)第155号
令和6年12月17日受理
令和7年2月18日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 糸島市志摩師吉字寄給 8 1 7 番地 1

建物の名称 リッシュハウス伊都アマルフィ 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志摩師吉 8 1 7 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1 号

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階部分 44.60 平方メートル
2 階部分 45.93 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 糸島市志摩師吉字寄給 8 1 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3254.65 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 糸島市志摩師吉字見正 8 1 6 番 1

地 目 宅地

地 積 175.54 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

物 件 目 録

敷地権の割合 228973分の9599

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 228973分の9599

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	☒ 次のとおり 管理費 10,400円 修繕積立金 2,900円 駐車場使用料 5,100円 水道料 (実費) 円 令和7年1月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年1月分まで 計294,562円 ☐ 不明	
管理会社等	株式会社ビジネス・ワンファシリティーズ	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 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

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	1 本件建物には私と家族で住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 本件建物は、施工の状態が悪く、また耐火基準を満たしていない。階段の下地、床材の継ぎ目、建具の建付け等が悪く欠陥住宅である。売主の株式会社OZ工務店とは裁判にて和解した。今後、本件建物等の管理組合がJR九州住宅株式会社を相手にして施工不良を理由として集団訴訟を行う予定である。
■管理会社担当者	1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。 2 リッシュハウス伊都アマルフィ管理組合の理事長の連絡先は、開示請求をしていただけないと教えることは出来ません。

(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

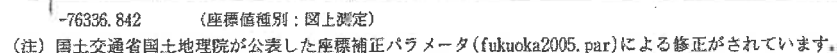
- 1 敷地権の目的である本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（817-4、無地番（公図上の表記は「道」））に接道している。
- 2 本件建物の占有状況については、立入調査の結果、関係人の陳述等から2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本件建物は、施工の状態が悪く、また耐火基準を満たしていない可能性があり、本件建物の階段の下地、床材の継ぎ目、建具の建付け等が悪く、欠陥がうかがわれる建物である。また写真No. 5のとおり2階洋室の壁に穴が空いている箇所がある。なお、所有者の陳述によると、所有者と売主株式会社OZ工務店との間の訴訟（福岡地方裁判所令和3年（ワ）第1972号）では和解が成立しており、今後、リッシュハウス伊都アマルフィ管理組合が施工会社であるJR九州住宅株式会社に対し、共有部分の補修又は損害賠償を求めて、交渉及び集団訴訟を行う予定である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6年 12月23日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 6年 12月25日 (水) 16:40 - 16:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書をポストに投函
R 7年 1月6日 (月) 8:30 - 8:40	執行官室	所有者から電話により立入調査日変更
R 7年 1月15日 (水) 15:20 - 15:30	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 1月20日 (月) 15:40 - 16:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
(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, 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, 技術者に開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



請求部	所在地	糸島市志摩師吉字寄給				地番	817番1			
出力縮尺	1/1000	精度区	乙一	座標系 番号は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年8月				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

公用

登記年月日：平成26年1月20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12月23日 福岡法務局西新出張所

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：6-4

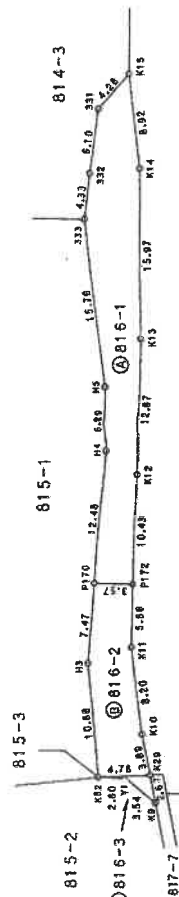
地積測量図 1/2

地番 816-1・2・3

土地の所在 糸島市志摩師吉字見正

旧日本測地系・平面直角座標系Ⅱ

報告書NO 1400004



● K1
● K2
● K3
● K4
● K5
● K6
● K7
● K8
● K9
● K10
● K11
● K12
● K13
● K14
● K15

● K1
● K2
● K3
● K4
● K5
● K6
● K7
● K8
● K9
● K10
● K11
● K12
● K13
● K14
● K15

● K1
● K2
● K3
● K4
● K5
● K6
● K7
● K8
● K9
● K10
● K11
● K12
● K13
● K14
● K15

境界線の種類
◎ プラスチック杭

測量年月日 平成26年1月16日

(平成26年1月16日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

作成者

申請人

縮尺 1/500

(1/2)

登記年月日：平成26年1月20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12月23日

福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：6-4

報告書NO 1400004

旧日本測地系・平面直角座標系Ⅱ

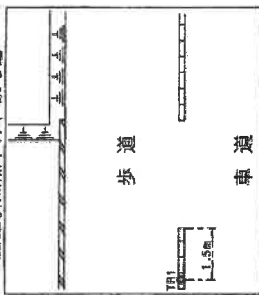
816-1-2.3

地積測量図

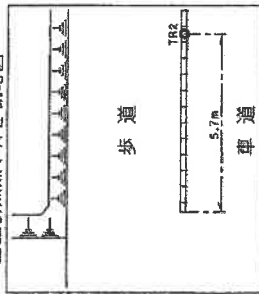
2/2

糸島市志摩師古字見正

登記引照点TR1概略図



登記引照点TR2概略図



登記引照点金属板(真鍮) TR1 TR2

引照点一覧表

測点名	北	東	高	座標系
引照点 TR1	278-36-58	80.55m	80.55m	
境界点 K52	289-01-23	57.27m	89.85m	
H3	295-56-18	59.74m	89.22m	
P170	306-02-55	65.59m	76.47m	
H4	310-08-05	69.64m	67.82m	
H5	317-33-53	82.00m	64.08m	
333	319-42-32	85.00m	58.84m	
332	322-32-28	89.33m	57.17m	
331	325-11-41	90.37m	55.18m	
K15	325-11-41	90.37m	51.97m	
K14	322-22-40	82.52m	51.97m	
K13	314-39-32	70.26m	58.90m	
K12	306-04-23	62.02m	68.72m	
P172	297-28-45	56.53m	74.04m	
K11	291-57-07	54.09m	78.46m	
K10	283-50-09	50.54m	84.24m	
K9	279-42-57	49.00m	86.33m	
K8	276-44-40	48.09m	88.33m	
Y1	278-58-05	51.08m	88.40m	

引照点座標値

測点名	X	Y	座標系
TR1	64162.735	-76029.937	
TR2	64201.673	-75959.933	

旧志摩師古字見正

測点名	X	Y	座標系
442	64128.350	-76080.870	
18	64162.956	-75994.648	

求積表

測点名	X	Y	座標系	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	座標系
P170	64222.394	-76033.105		9.539	612617.416366	12.48m
H4	64217.847	-76021.871		16.630	1086109.095610	6.29m
H5	64231.088	-76016.475		18.041	1158793.056608	15.76m
333	64240.502	-76003.830		16.596	1066135.371192	4.33m
332	64242.268	-75999.879		9.569	614734.453872	6.10m
331	64244.681	-75994.261		9.831	631589.458911	4.28m
K15	64243.879	-75990.048		-2.928	-188106.077712	8.92m
K14	64238.528	-75987.189		-20.910	-1343227.620480	15.97m
K13	64230.419	-76010.858		-25.090	-611541.212710	12.87m
K12	64224.296	-76022.279		-20.452	-313515.301792	10.43m
P172	64219.246	-76031.410		-10.826	-699237.557196	3.57m
計					351.084669	
					175.5423345	
					175.544m	

⑧816-2

測点名	X	Y	座標系	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	座標系
K32	64213.014	-76048.593		6.248	401202.911472	10.69m
H3	64219.128	-76039.832		15.488	994625.854464	7.47m
P170	64222.394	-76033.105		8.422	540881.002268	3.57m
P172	64219.246	-76031.410		-3.438	-220785.767748	5.86m
K11	64216.408	-76036.543		-11.712	-752102.570496	8.20m
K10	64211.505	-76043.122		-9.537	-612385.123185	3.89m
K9	64208.968	-76046.080		-5.471	-351287.263928	4.76m
計					149.042847	
					74.5214235	
					74.52m	

⑧816-3

測点名	X	Y	座標系	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	座標系
K32	64213.014	-76048.593		1.316	84504.326424	4.76m
K9	64208.968	-76046.080		0.482	30948.722376	2.67m
K9	64207.227	-76048.111		-1.316	-84486.710732	3.54m
Y1	64210.703	-76047.396		-0.482	-30949.558846	2.60m
計					6.779422	
					3.3897110	
					3.38m	

作成者

申請人

縮尺 1

(平成26年1月16日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

(2/2)

登記年月日：平成29年6月6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12月23日 福岡法務局西新出張所

登記証

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：6-2

地積測量図

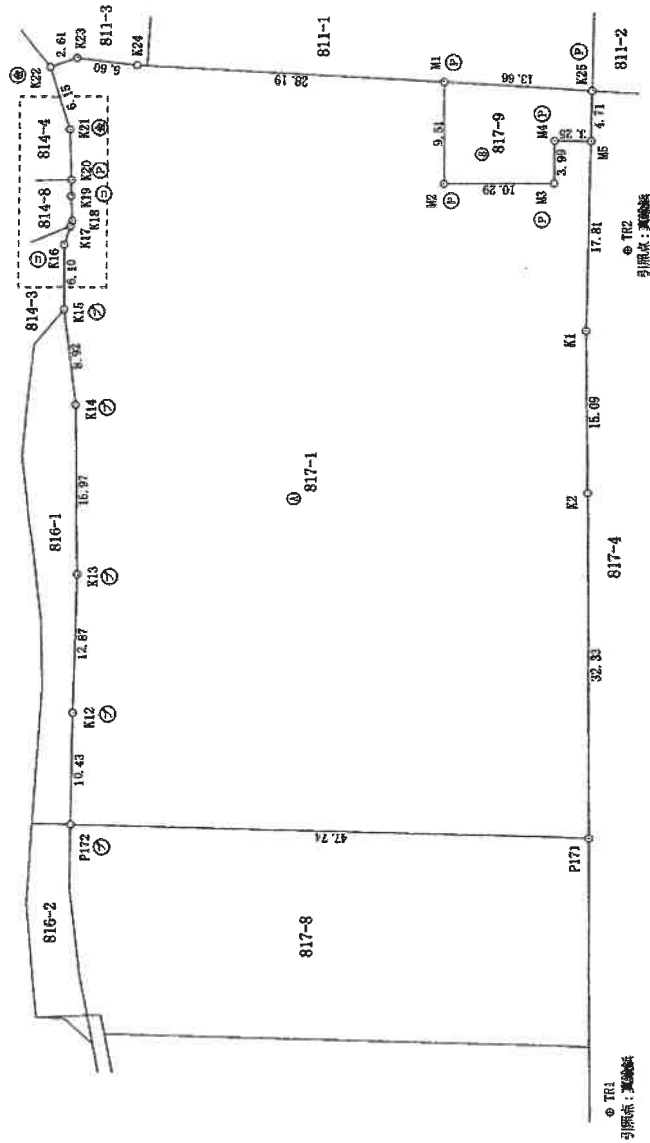
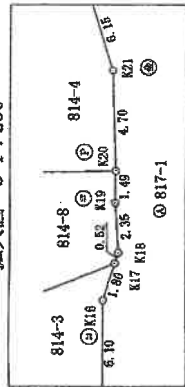
地番 817-1、817-9

土地の所在 糸島市志摩師吉字寄給

旧日本測地系・平面直角座標系Ⅱ

拡大図 S=1:250

1/2



- 境界標の種類
- ① コンクリート杭
 - ② プラスチック杭
 - ③ 真鍮プレート
 - ④ 金属板

平成29年5月26日測量

報告書番号 1700063

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成29年5月29日作成)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

(1/2)

令和6年12月23日
福岡法務局西新出張所

登記官

(11枚目)

地積測量図

番 817-1、817-9

土地の所在 糸島市志摩師吉字寄給

求積表

地番	④ 817-1	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
P172	64219.246	-76031.410	-867086.259492	10.43	
K12	64224.296	-76022.279	1313515.317792	12.87	
K13	64230.419	-76010.958	1611541.212710	15.97	
K14	64238.528	-75997.189	1343227.620480	8.92	
K15	64243.873	-75990.046	798872.635365	6.10	
K16	64245.921	-75984.754	453454.788418	1.80	
K17	64247.295	-75982.990	146291.090715	0.52	
K18	64247.405	-75982.477	160040.285865	2.35	
K19	64248.680	-75980.499	210735.570400	1.49	
K20	64249.411	-75979.197	340200.631245	4.70	
K21	64251.906	-75975.204	523910.033770	6.15	
K22	64256.444	-75971.043	382799.642172	2.61	
K23	64254.704	-75969.091	267042.549824	5.60	
K24	64249.554	-75966.887	951985.641618	28.19	
M1	64224.338	-75954.274	280531.908384	9.51	
M2	64219.583	-75962.519	-199466.024798	10.29	
M3	64210.661	-75957.380	552532.737905	3.99	
M4	64212.650	-75953.914	327099.239100	3.25	
M5	64209.835	-75952.286	-896754.555610	17.81	
K1	64201.223	-75967.880	-1832431.308866	15.09	
K2	64193.465	-75960.828	-2625520.138105	32.33	
P171	64177.205	-76008.777	-3246211.383310	47.74	
合計			6509.301172		
合計面積			3254.65	m ²	

地番	⑤ 817-9	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
M1		64224.338	-75954.274	-922197.269342	9.51
M2		64219.583	-75962.519	-199466.024768	10.29
M3		64210.661	-75957.380	552532.737905	3.99
M4		64212.650	-75953.914	327099.239100	3.25
M5		64209.835	-75952.286	-896754.555610	4.71
K25		64212.114	-75948.160	-127653.882832	13.66
		合計	合計面積	-221.609177	
			地積	110.8045885	
				110.80	m ²

総合計面積 3365.4651745 m²

使用与点表 (旧日本測地系による座標値)

点名	X座標	Y座標	備考
中42	64128.350	-76080.870	旧志摩師吉字寄給点
TB	64182.956	-75994.648	旧志摩師吉字寄給点



作成者
[Redacted]
(平成29年5月29日作成)
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

申請人
[Redacted]
縮尺 1/

A4判に縮小

請求番号：6-2

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12月23日 福岡法務局西新出張所

福岡法務局西新出張所

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：6-3

(12枚目)



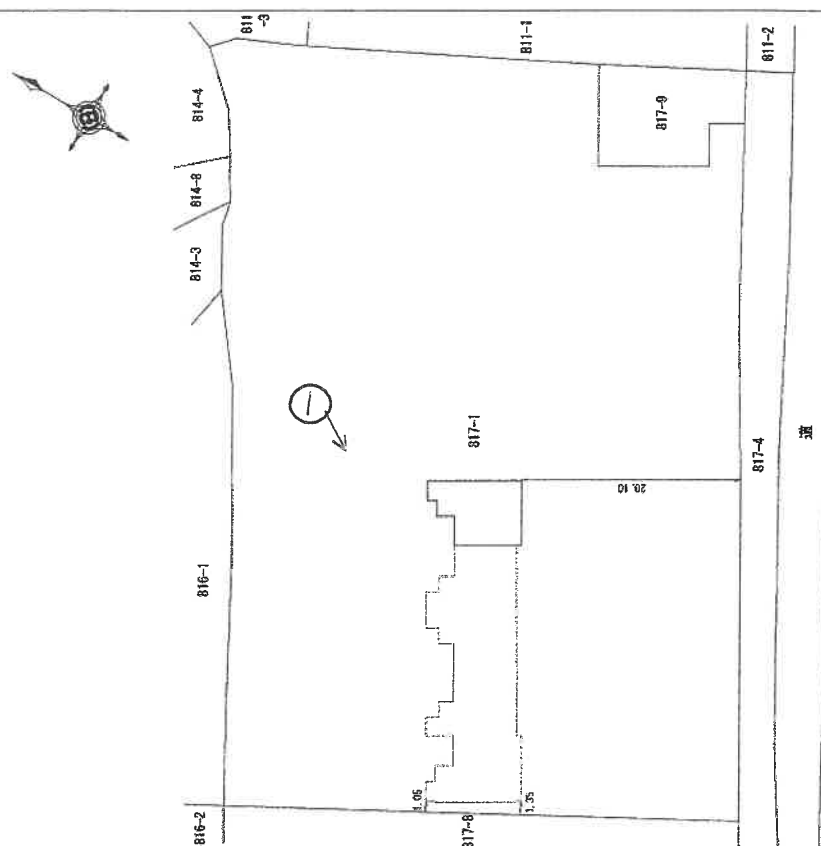
写真番号の撮影方向

建各階平面圖

圖面平階各

家屋番号	志摩師吉817番1の201
建物の所在	糸島市志摩師吉字寄給

建築物の所在



建物の名称 201号

報告書番号 1800041

作者

(平成30年6月1日作成)

縮	尺	1/250
---	---	-------

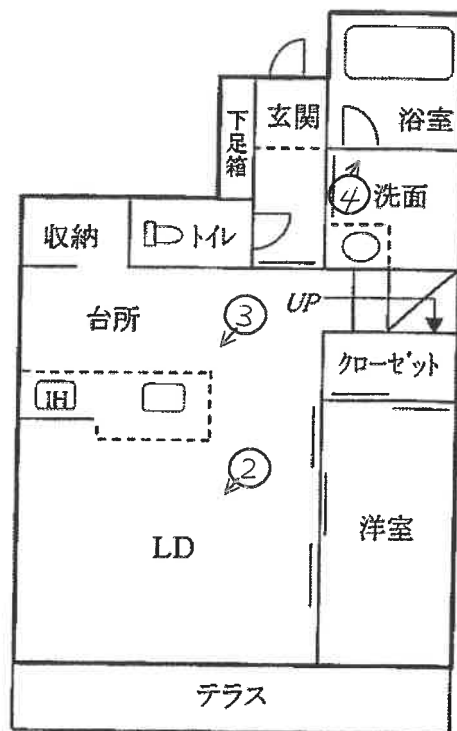
申請人

$$\frac{1}{500}$$

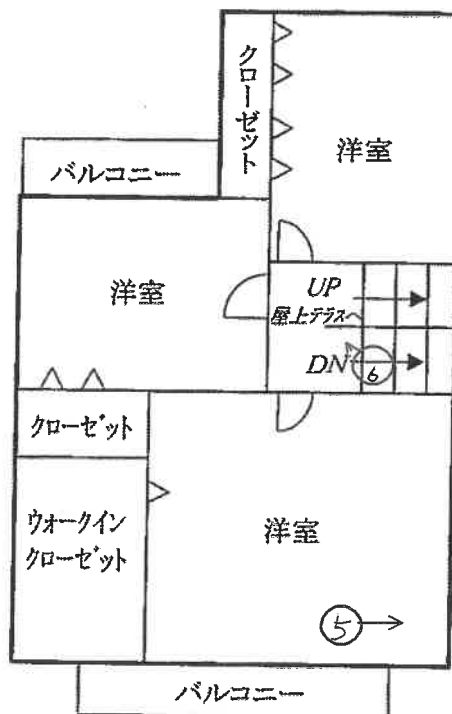
報告書番号 1800041

↑ 写真番号の撮影方向

1階



2階



間 取 図

No. 1

本件共同住宅の外観を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

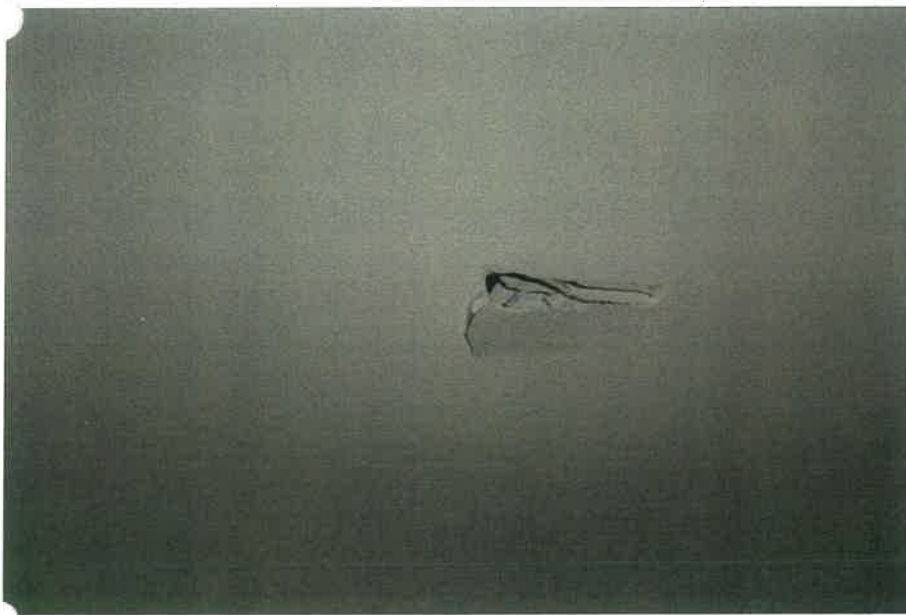
本件建物の室内を撮影





No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の損傷部分を撮影



No. 6

本件建物の損傷部分を撮影

令和6年（ケ）第155号
令和7年1月20日現地調査
令和7年2月10日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典

印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 7,590,000 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	糸島市志摩師吉字寄給817番地1	
	建 物 の 名 称	リッシュハウス伊都アマルフィ2号棟	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	志摩師吉817番1の201	
	建 物 の 名 称	201号	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造スレートぶき2階建	
	床 面 積	1階部分 44.60 m ²	
		2階部分 45.93 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	糸島市志摩師吉字寄給817番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	3,254.65 m ²	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	糸島市志摩師吉字見正816番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	175.54 m ²	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1・2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	9,599 / 228,973	
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 (98.03m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的である土地の数量は現地の状況や建物の制約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、登記記載の地積に基づき評価した。			
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

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑肥線「筑前前原」駅の北西方、約3.1km。 昭和バス「師吉荘前」停留所の西方、約50m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	糸島市役所の北西方約3km(直線距離)に位置する、共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域である。 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 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 第1種低層住居専用地域 50% 80% 法22条指定区域 建築物高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.0m、 最低敷地面積200㎡
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	3,430.19㎡ (合計登記数量) 不整形 (別添「地積測量図(写)」参照) 約65m・約51m 一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約9mの舗装市道とほぼ等高に接面(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	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 : なし (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	・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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・目的土地のうち、北端のごく一部が都市計画道路の区域に該当する(浜田上初線、事業着工時期等は未定)。 ・敷地上には、目的物件が存する一棟の建物(2号棟)のほか、共同住宅4棟(1、3、4、5号棟)が存する。いずれもメゾネットタイプの共同住宅(各棟5戸)である。道路からの進入口にはゲート(オートロックシステム、宅配ボックスあり)が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リッシュハウス伊都アマルフィ2号棟
建物の用途	共同住宅（総戸数 5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30年4月30日 経過年数 約 7 年 経済的全耐用年数 約 25 年 経済的残存耐用年数 約 18 年
構造	木造スレートぶき2階建 合計床面積 440.46 m ² (登記上)
仕様	外壁 サイディング ほか 屋根 スレート葺 その他 特になし
設備等	エレベータ なし 駐車場 全32台分（敷地内全体の台数） 集会所 なし 管理人室 なし その他 特になし
建物の品等	使用資材 やや劣る 施工状態 やや劣る（P5特記事項参照）
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	・全5戸の共同住宅（メゾネットタイプ）である。 ・以下の建築確認、検査済証交付の履歴がある。 建築確認 平成29年3月8日 第BVJ-FUK17-10-0914号 確認済証 平成30年5月15日 第BVJ-FUK17-39-0914号

(2) 専有部分の概要

構 造	木造スレートぶき 2 階建
位 置	角部屋（南東面採光）
床 面 積	登記記載 90.53㎡ 固定資産税評価証明書上 98.03㎡
間 取 り	4 L D K、バルコニー約7㎡、テラス約14㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	屋 根 スレート葺 天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 フローリング ほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気（オール電化）、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	やや劣る (特記事項参照)
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	・建物に付属する各種設備は、その動作を確認出来ないので、使用可能かどうかについては不明である。 ・屋上にテラス（約9㎡）が存する。 ・所有者によると、目的建物については施工の状態が悪く、また、耐火基準を満たしていないとのことである。外観からは明確には判断できないが、階段の下地、床材の継ぎ目、建具の建付け等に施工不良をうかがわせる箇所が認められた。なお、所有者によると、施工不良等について、管理組合として訴訟の準備を行っているとのことである。 ・2階洋室の壁に穴が空いている箇所がある。

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
190,000	98.03	0.53	9,870,000

【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(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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.75 \times 0.70 = 0.53$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 7 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 -30% (保守管理、施工の状態等を考慮)

(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/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
24,700	0.87	3,430.19	1.00	9,599 / 228,973	3,090,000

ア 標準画地価格・・・標準地「糸島-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$30,500\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{107}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{127} = 24,700\text{円}/\text{m}^2$$

*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 1.04

* 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
0.96 × 1.02 × 1.30 × 1.00 = 1.27

$$\text{イ 個別格差} \cdots \cdots \text{形状} \quad \times \quad \text{規模} \quad \times \quad \text{都市計画道路} \quad = \quad \text{個別格差}$$

$$0.98 \quad \times \quad 0.90 \quad \times \quad 0.99 \quad = \quad 0.87$$

ウ 地 積・・・敷地権の目的である土地 符号1～2の合計登記数量による。

エ 建付減価・・・建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

才 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
9,870,000	3,090,000	1.02	13,220,000

ウ 個別格差・・・一棟の建物内における階層・位置・品等等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
170,000	0.75	90.53	11,540,000

- 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： 一棟のマンション内における階層・位置・品等々の効用格差及び施工、保守管理の状態等を考量して査定した。
- 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	13,220,000	1.00	13,220,000	20%
② 比準価格	11,540,000	1.00	11,540,000	80%
調整後の価格	11,880,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(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	11,880,000円	0.85	0.80	0.94	0	7,590,000円

イ 市場性修正：郊外部に存するメゾネットタイプの区分所有建物であり需要が劣る点、今後、係争となる可能性がある点を考慮した。

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「糸島－5」
所 在 : 糸島市志摩師吉字原ノ前709番39
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 30,500 円/㎡ (対前年変動率 6.6%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 314 ㎡
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 : 南 側 幅員約 4.5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : JR筑肥線「筑前前原」駅の北西方、道路距離3.3km。
用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域 (建ぺい率 50% 、容積率 80%)

第7 附属資料の表示

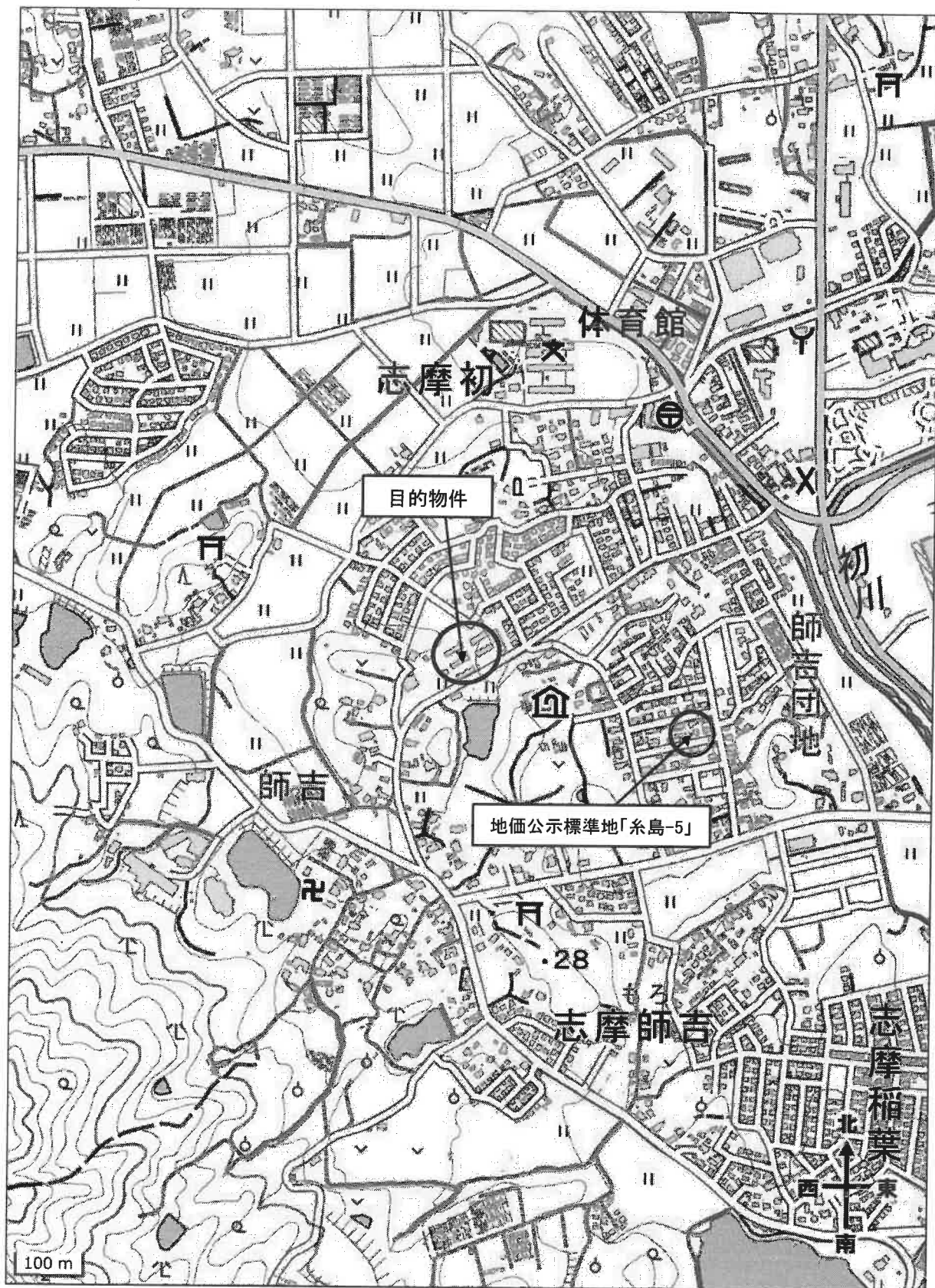
1	位置図	2 葉
2	公図 (写)	1 葉
3	地積測量図 (写)	4 葉
4	建物図面・各階平面図 (写)	1 葉
5	間取図	1 葉
6	現況写真	1 葉

(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

地理院地図

GSI Maps



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

