

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9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

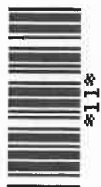
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 9月17日から 令和 7年 9月24日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月30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 7年10月15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 9月 2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	15, 160, 000 12, 128, 000	一括	3, 032, 000	110, 212	0
1	4, 560, 000				
2	10, 600, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 糸島市前原北三丁目 |
| | 地 番 | 1 6 5 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糸島市前原北三丁目 1 6 5 3 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 3 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1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 | 糸島市前原北三丁目 |
| | 地 番 | 1 6 5 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糸島市前原北三丁目 1 6 5 3 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 3 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第57号
令和7年4月28日受理
令和7年8月28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 | 所 在 | 糸島市前原北三丁目 |
| | 地 番 | 1 6 5 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糸島市前原北三丁目 1 6 5 3 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 3 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡県糸島市前原北三丁目5番8号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ その他の事項記載のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 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			
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（空き家）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、太陽光発電システム及び蓄電池が存する。		
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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■糸島市水道事業管理者	本件建物の水道供給契約の内容は、次のとおりです。 契約者 所有者 解約日 令和7年2月5日

(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、公衆用道路(1653-1)に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目のとおりと認めた。
なお、本件建物内に所有者が代表者となっている合同会社SHOCKの会社関係書類が存在していたので商業登記簿を調査したが、本件建物における同社の占有は認められない。(所有者に対して、占有関係について文書照会をしたが、回答を得られなかった。)

3 (損傷等)

本件建物内に、特に顕著な損傷等は見当たらなかった。

4 (本件土地の境界)

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。隣地との境界と思われる付近には、ブロック塀等の存在と境界標が一部現地で確認できた。前記図面の形状等と現地の形状等は、ほぼ一致する。

5 (太陽光装置)

本件建物に太陽光発電システムが設置されていたため、所有者に対して、太陽光発電に関する所有権等(所有権留保特約について)について文書照会をしたが、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 7年 4月28日 (月) 8:30 - 8:40	執行官室	建物図面請求 (糸島市役所に郵送)
R 7年 5月15日 (木) 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 7年 5月17日 (土) 9:25 - 9:45	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 6月6日 (金) 14:35 - 16:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 6月15日 (日) 13:40 - 14:00	執行官室	所有者に照会書発送
R 7年 6月19日 (木) 13:40 - 13:50	福岡法務局 西新出張所	商業登記簿謄本取得のため
(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7年6月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、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。		

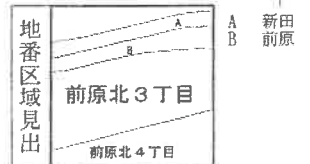
(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-74363.939 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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。



請求部	所在	糸島市前原北三丁目				地番	1653番14			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は 番号又は 記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和35年10月				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5月15日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：2-1
(1/2)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

ワ 1613-1
リ 1613-5
た 1611-14
ま 1614-22
タ 1666-4
レ 1666-11

登記年月日：昭和51年11月5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7年5月15日 福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：2-2

(8枚目)

235734

前 1653-1 後 新

1653-1 1653-3乃至1653-46

米島市 米島郡前原町大字前原

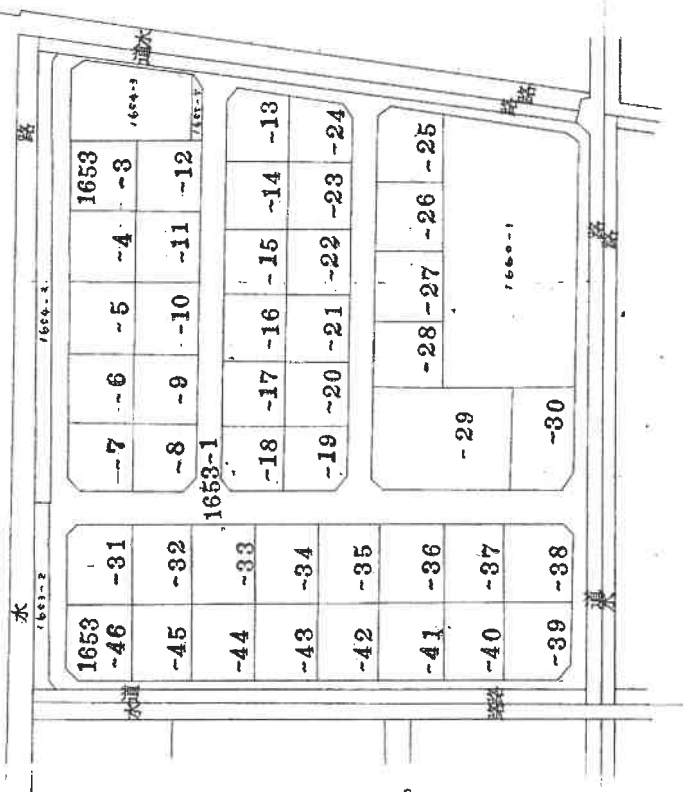
前原市前原北三丁目

土地積
土 地 積
在 量

作 製 年 月 日
田 和 五 郎 年 〇 月 〇 日

作 製 者

申 請 人



(福岡県土地家屋調査士会)

縮 尺 1/1000 地図番号 4-25 4-21

(1/3)

登記年月日：昭和51年11月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月15日 福岡法務局西新出張所

登記官

(9枚目)

前 大塚新 235735

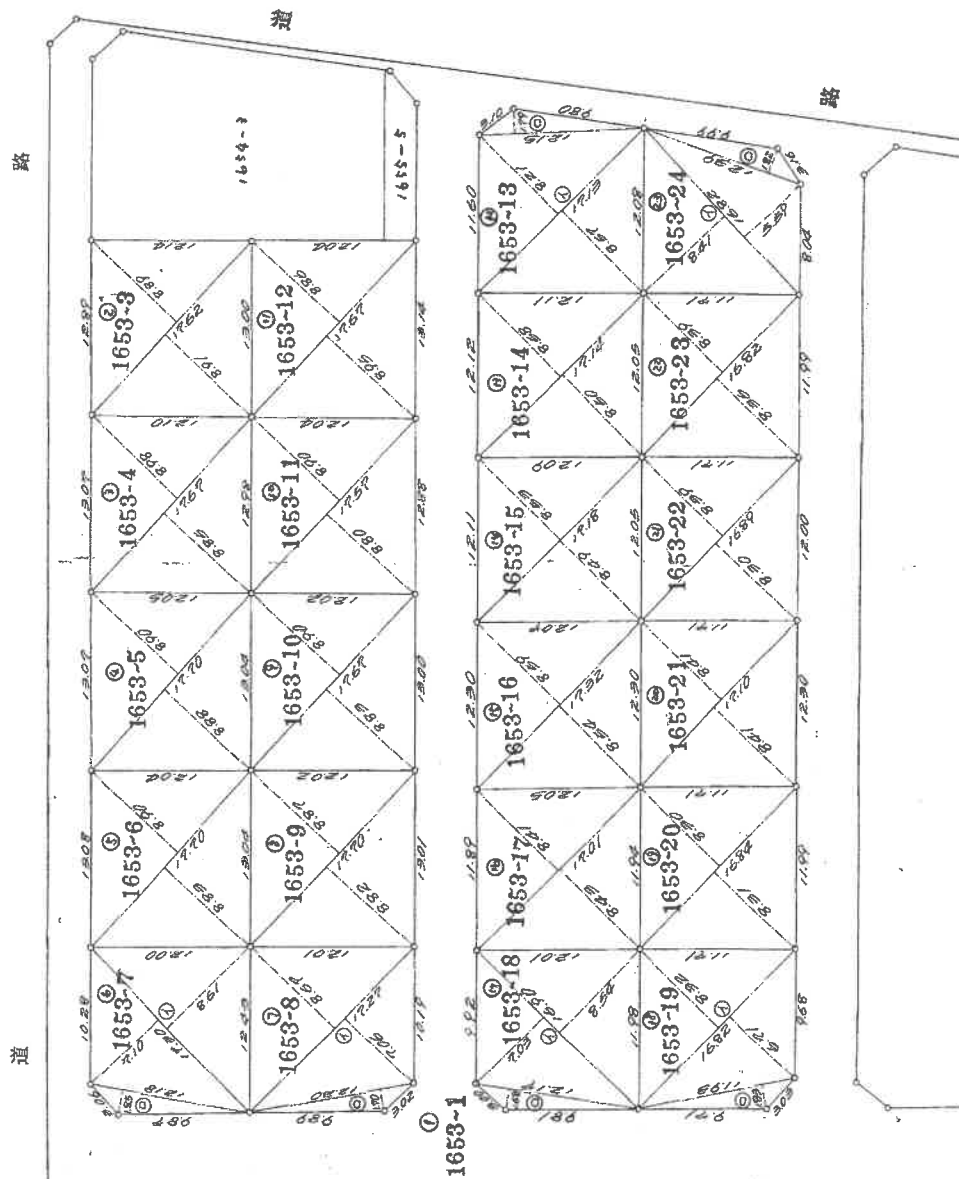
地 積 測 量 図

番 1653-3乃至1653-24

土地の所在 米島郡前原町大字前原

市 前原市前原北三丁目

作製年月日 昭和五十年〇月〇日	作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]	



(福岡県土地家屋調査士会)

地図番号

1/400

縮尺

(2/3)

A4判に縮小
請求番号：2-2

登記年月日：昭和51年11月5日

235736

前 後 新 積 測 量 図

番 1653-3乃至1653-24

土地の所在 東京都前原町大字前原
前原市前原北三丁目

土地の所在

東京都前原町大字前原

前原市前原北三丁目

1653-3

求積表

$$17622 \times (889 + 891) \div 2 = 1568180$$

1653-4

求積表

$$17622 \times (888 + 882) \div 2 = 1565280$$

1653-5

求積表

$$17700 \times (890 + 882) \div 2 = 1572530$$

1653-6

求積表

$$17700 \times (890 + 883) \div 2 = 1569105$$

1653-7

求積表

$$17220 \times (861 + 710) = 2212830$$

$$\textcircled{1} 17220 \times 17220 = 2225230$$

$$\textcircled{2} 17220 \times 17220 = 2225230$$

$$\textcircled{3} 17220 \times 17220 = 2225230$$

1653-8

求積表

$$\textcircled{1} 17220 \times (862 + 706) = 2216520$$

$$\textcircled{2} 17220 \times 17220 = 2225230$$

$$\textcircled{3} 17220 \times 17220 = 2225230$$

$$\textcircled{4} 17220 \times 17220 = 2225230$$

1653-9

求積表

$$17700 \times (887 + 882) \div 2 = 1565565$$

1653-10

求積表

$$17622 \times (890 + 883) \div 2 = 1565445$$

1653-11

求積表

$$17522 \times (890 + 880) \div 2 = 1545494$$

1653-12

求積表

$$17622 \times (886 + 895) \div 2 = 1572135$$

1653-13

求積表

$$\textcircled{1} 1713 \times (821 + 852) = 287444$$

$$\textcircled{2} 1713 \times 1713 = 2934369$$

$$\textcircled{3} 1713 \times 1713 = 2934369$$

$$\textcircled{4} 1713 \times 1713 = 2934369$$

1653-14

求積表

$$1714 \times (848 + 850) \div 2 = 1463756$$

1653-15

求積表

$$1718 \times (853 + 849) \div 2 = 1452018$$

1653-16

求積表

$$17222 \times (859 + 850) \div 2 = 1483458$$

1653-17

求積表

$$1701 \times (841 + 842) \div 2 = 1452242$$

1653-18

求積表

$$\textcircled{1} 16900 \times (854 + 703) = 2631330$$

$$\textcircled{2} 16900 \times 16900 = 2852100$$

$$\textcircled{3} 16900 \times 16900 = 2852100$$

$$\textcircled{4} 16900 \times 16900 = 2852100$$

1653-19

求積表

$$\textcircled{1} 16822 \times (822 + 571) = 2528045$$

$$\textcircled{2} 16822 \times 16822 = 2830708$$

$$\textcircled{3} 16822 \times 16822 = 2830708$$

$$\textcircled{4} 16822 \times 16822 = 2830708$$

1653-20

求積表

$$1684 \times (830 + 831) = 138562$$

1653-21

求積表

$$1710 \times (841 + 841) = 1435110$$

1653-22

求積表

$$1689 \times (839 + 830) \div 2 = 1409470$$

1653-23

求積表

$$16822 \times (839 + 836) \div 2 = 1408675$$

1653-24

求積表

$$\textcircled{1} 16822 \times (841 + 559) = 2354800$$

$$\textcircled{2} 16822 \times 16822 = 2830708$$

$$\textcircled{3} 16822 \times 16822 = 2830708$$

$$\textcircled{4} 16822 \times 16822 = 2830708$$

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/ 地図番号

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月15日

福岡法務局西新出張所

登記官

登記年月日：令和1年11月19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5月15日 福岡法務局西新出張所

登記官

(11枚目)

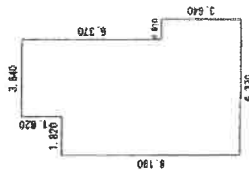
各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号
1653番14

建築物の所在
糸島市前原北三丁目1653番地14

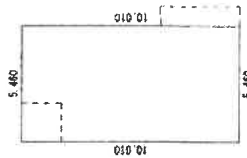
1階



求積表

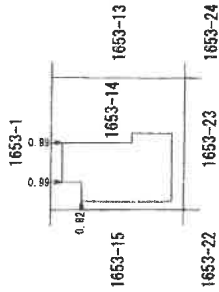
6.370×3.640	$=$	23.186800
5.460×4.550	$=$	24.843000
3.640×1.820	$=$	6.624800
合計		54.654600
床面積		54.65 m ²

2階



求積表

5.460×10.010	$=$	54.654600
合計		54.654600
床面積		54.65 m ²



作成者

令和元年11月15日(作製)

縮尺
1/250

申請人

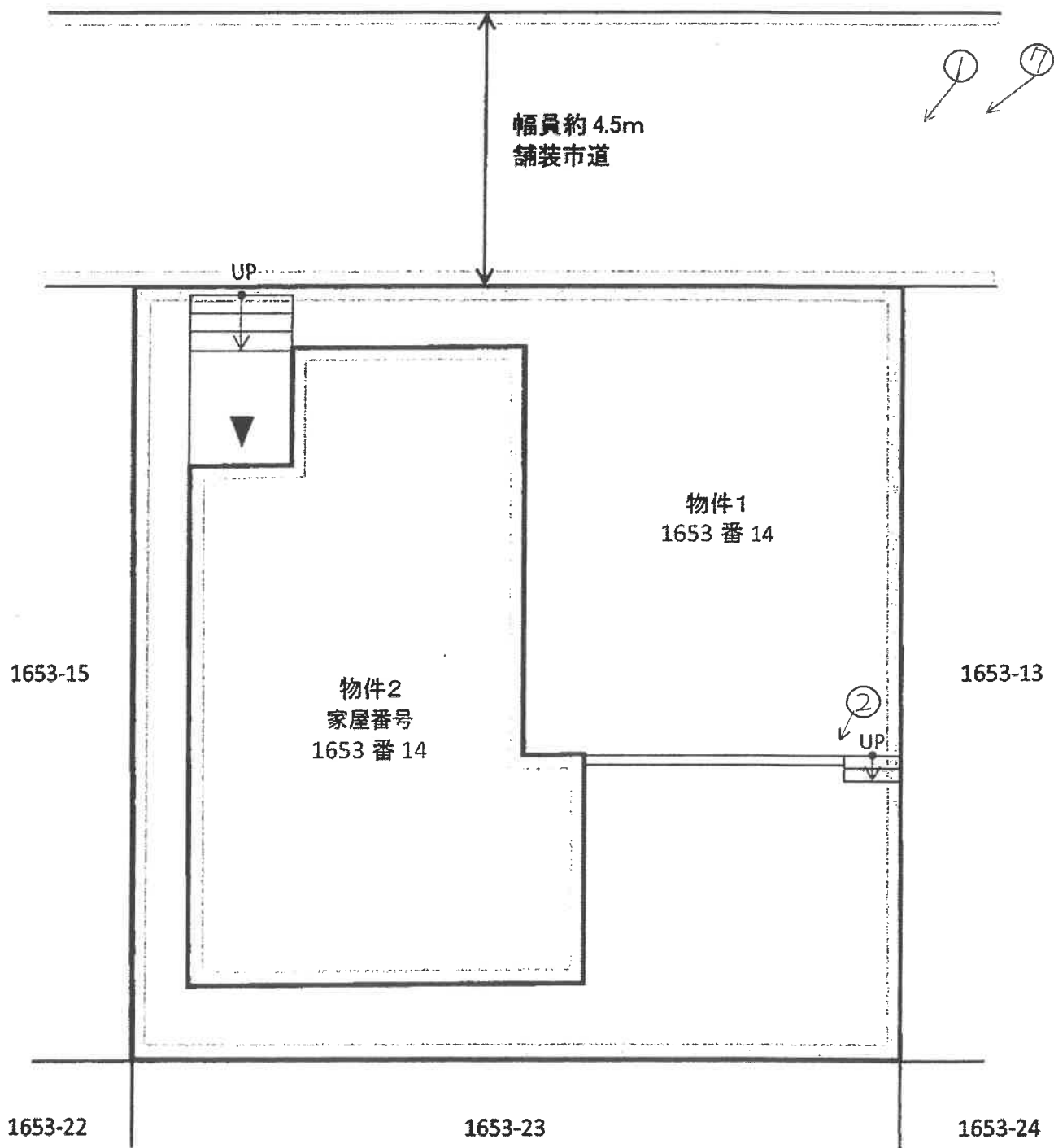
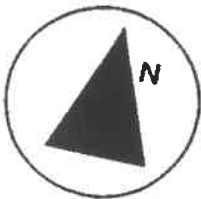
縮尺
1/500

報告書番号 1900570

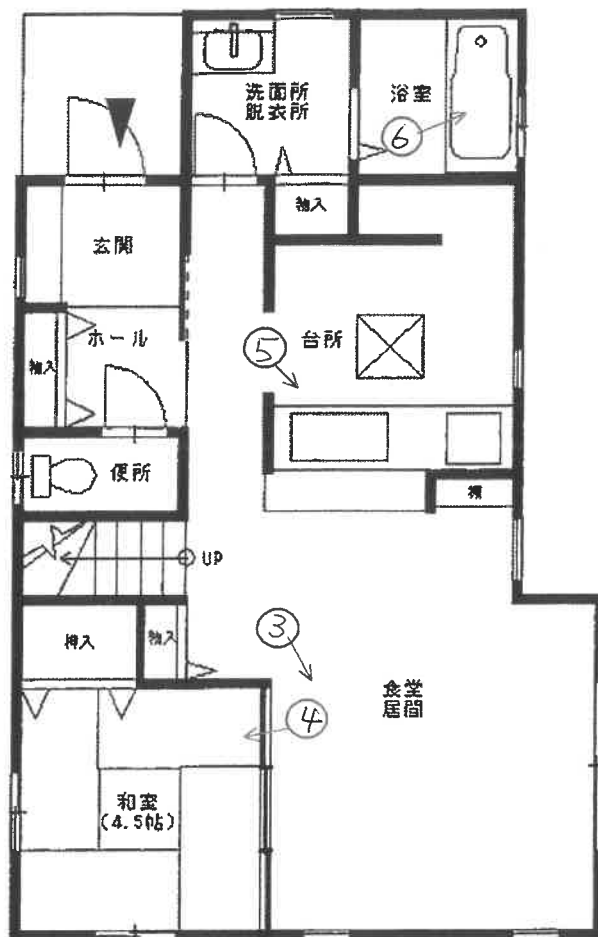
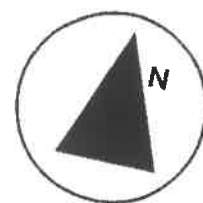
A4判に縮小

請求番号：2-3

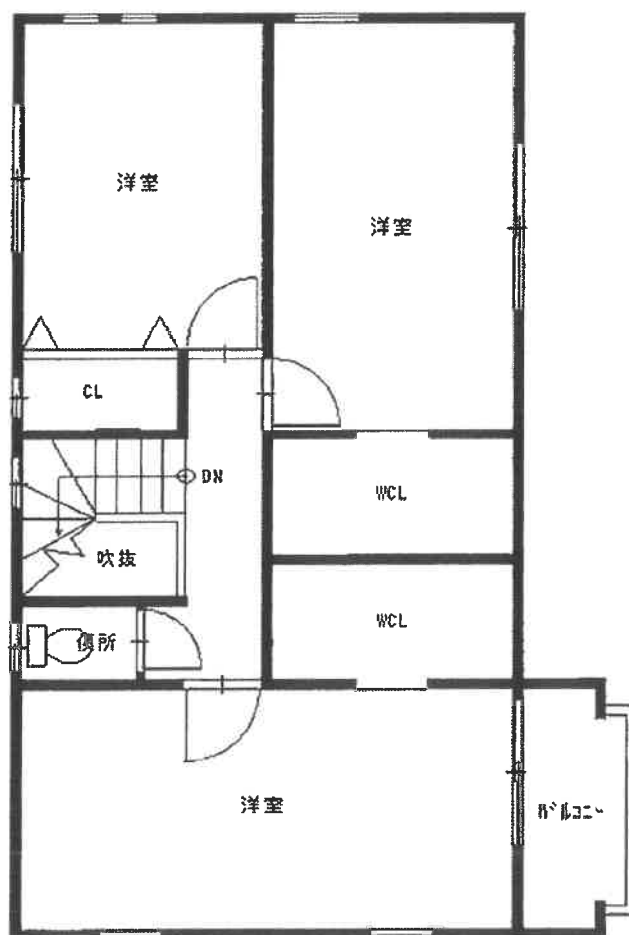
土地建物位置関係図



間取図



1階



2階

No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件土地を撮影



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

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

太陽光装置を撮影したもの



令和 7 年（ケ）第 57 号
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査
令和 7 年 6 月 23 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井 上 真 輔 印

第1 評価額

一括価格	
金 15,160,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,560,000 円
物件2（建物）	金 10,600,000 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	糸島市前原北三丁目 1653 番 14 宅地 146.37 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	糸島市前原北三丁目1653番地14 1653 番 14 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1 階 54.65 m ² 2 階 54.65 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	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、地積測量図及び建物図面があり、その図面と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。		
住 居 表 示		「 糸島市前原北3丁目5番8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)	J R筑肥線「筑前前原」駅の北東方、約930m。 昭和バス「吉原橋」停留所の西方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R筑前前原駅から徒歩約16分に位置する。ほぼ平坦地勢のなか、中小規模の一般住宅が多い住宅地域を形成する。地域環境等が変化する要因はなく、短期的には現状のまま推移することが予測される。	
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種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	特に無し
画 地 条 件	地 積	146.37㎡
	形 状	ほぼ正方形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約12m
	奥 行	約12m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特に無し
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約4.5m舗装市道とほぼ等高に接面。(市道は建築基準法第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 : 無し 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、「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	1) 文化財保護法、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 2) 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。 3) 糸島市のハザードマップによれば、河川洪水による浸水深0.5m～3.0m、高潮浸水の浸水深0.5m～3.0mが想定されているエリアとなっている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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1年8月30日 新築 経 過 年 数：約 6 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 19 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：サイディング張ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、畳 ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：特に無し
床面積（現況）	延床面積：109.30㎡ 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：4LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る （内壁の損傷、内外装の傷み、摩耗等が観察される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	1) 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。 2) 2台程度の駐車スペースが確保されている。 3) 従物等として、太陽光発電システム及び蓄電池が現存する。

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	82,400	1.00	146.37	0.90	10,850,000

【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 *基準地「糸島(県)-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 75,500\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & \div & 82,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.99 × 0.99 × 1.00 × 1.00 = 0.98

イ 個 別 格 差 : 補正要因なし 1.00

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	109.30	0.520	10,800,000
合計				10,800,000

イ 現況延床面積： 登記記載の合計床面積

ウ 現価率：（定率法）

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。

$$\text{物件3： } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.58 \times 0.90 \div 0.52$$

項 目	物件区分	物件3
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約6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		-10%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等（磨耗箇所等）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	10,850,000	0.40	法定地上権	4,340,000
計				4,340,000

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40%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	10,850,000	－ 4,340,000		1.00	0.70	4,560,000
2	10,800,000	＋ 4,340,000	1.00	1.00	0.70	10,600,000
一 括 価 格 (合 計)						15,160,000

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

基準地標準価格：基準地「糸島（県）－5」
所 在：糸島市前原東3丁目1386番15
住 居 表 示：前原東3-15-5
価 格：75,500 円/㎡（対前年変動率 +9.4%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：234 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い住宅地域
接 面 街 路：西 側幅員約 4 m市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：J R筑肥線「筑前前原」駅の北東方、道路距離1.0km。
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	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図	2 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	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を参照）

以 上

