

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 場 所	令和 7年 9月30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10月15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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 筑紫野市大字筑紫 |
| | 地 番 | 3 7 8 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 7. 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市大字筑紫 3 7 8 番地 4 7 |
| | 家屋 番号 | 3 7 8 番 4 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2. 2 0 平方メートル
2 階 6 4. 1 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4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 | 筑紫野市大字筑紫 |
| | 地 番 | 378 番 47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.40 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市大字筑紫 378 番地 47 |
| | 家屋 番号 | 378 番 47 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 92.20 平方メートル
2 階 64.14 平方メートル |



令和 7 年(分)第 6 3 号
令和 7 年 5 月 2 7 日受理
令和 7 年 6 月 3 0 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

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 | 筑紫野市大字筑紫 |
| | 地 番 | 3 7 8 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 7 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市大字筑紫 3 7 8 番地 4 7 |
| | 家屋 番号 | 3 7 8 番 4 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 2 0 平方メートル
2 階 6 4 . 1 4 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 { 種類： ☐ ある { 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	従物等としてカーポート及びひさし並びに太陽光発電システムが存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物には、私が家族と共に居住しています。 2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所も特にありません。雨漏りや白蟻被害也没有ありません。 3 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。屋根に太陽光発電システムを設置しています。 4 本件土地建物内に存する物は全て私と家族の所有です。 5 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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債務者兼所有者の陳述等から、債務者兼所有者が居宅として占有するものと認定した。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番378番76）に接道している。
- 4 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た。境界標は確認出来なかった。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。なお、公図上、北側で接する目的外土地（地番378番42等）は、本件土地の4メートル程段上に存する。

(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
R7年5月27日（火） 10：10－10：20	執行官室	建物図面請求（筑紫野市役所）
R7年5月27日（火） 16：00－16：30	物件所在地	所在確認，債務者兼所有者と面談及び写真撮影
R7年5月29日（木） 9：00－9：20	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
R7年6月9日（月） 10：00－10：30	物件所在地	立入調査，債務者兼所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。 ☐		

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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)
令和7年5月27日 福岡法務局久留米支局

令和7年5月27日

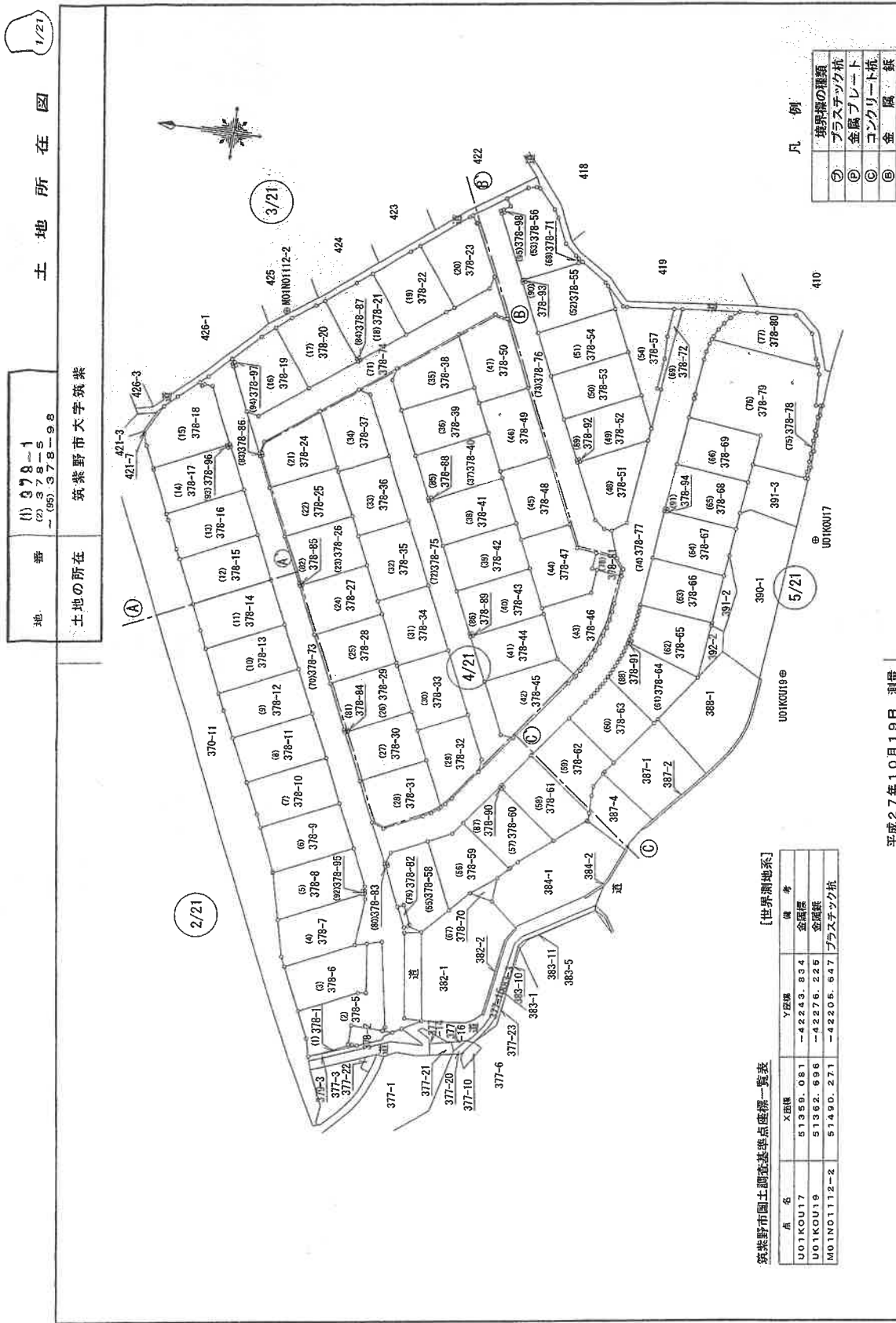
福岡法務局久留米支局

製品図

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 12-4 (1/21)



平成27年10月19日 測量

座標系 II 系

作者

縮尺

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成30年1月17日

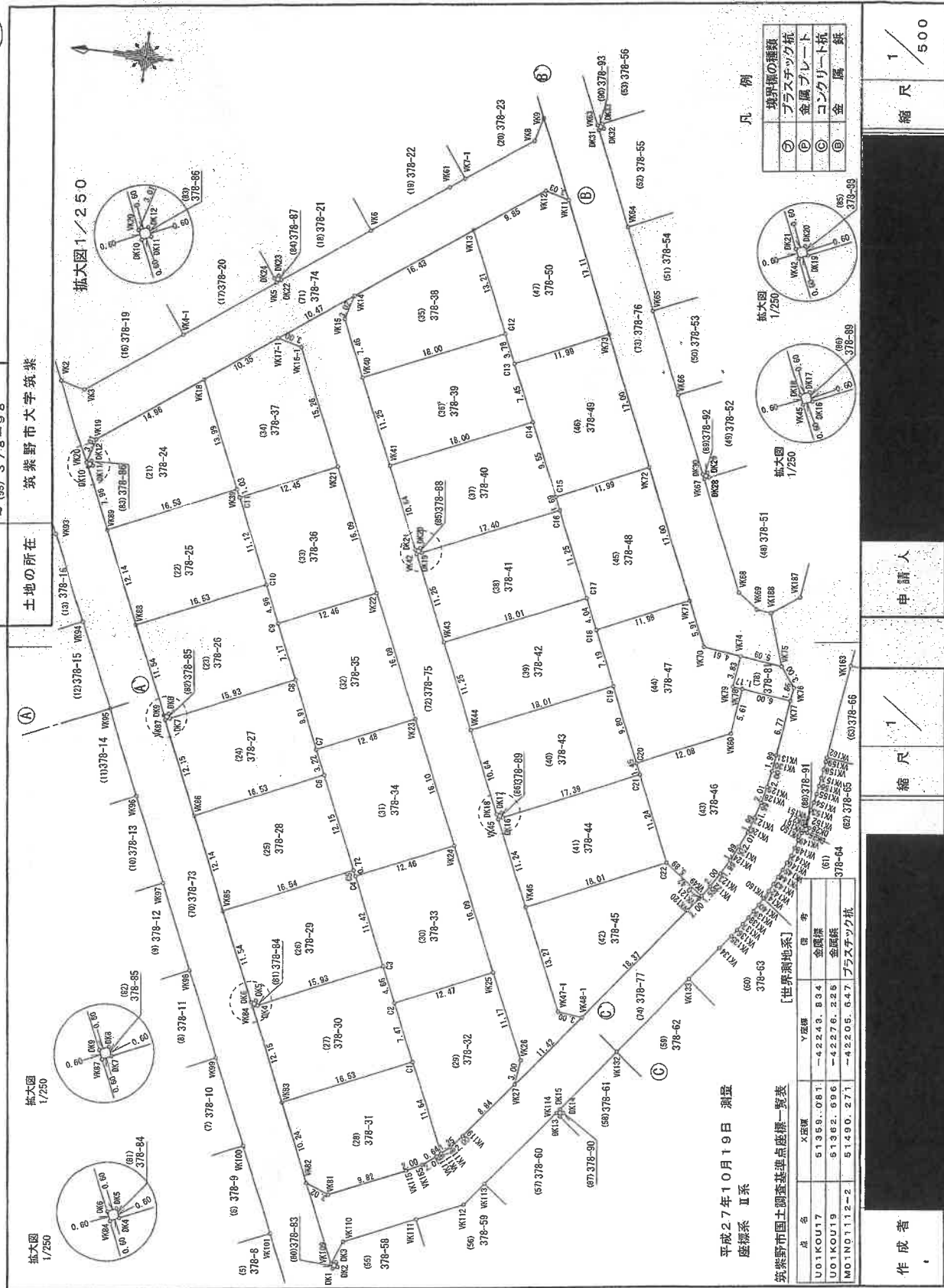
公用

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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)
令和7年5月27日 福岡法務局久留米支局 登記官

地積測量図

(1) 378-1
(2) 378-5
~ (95) 378-98

土地の所在
筑紫野市大字筑紫



平成27年10月19日 測量

座標系 II 系

筑紫野市国土調査基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
U01KOU17	51355.081	-42243.834	金属板
U01KOU19	51362.996	-42276.225	金属板
MOINO1112-2	51490.271	-42205.647	プラスチック杭

作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

(4/21)

請求番号：12-4

(8枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年1月17日

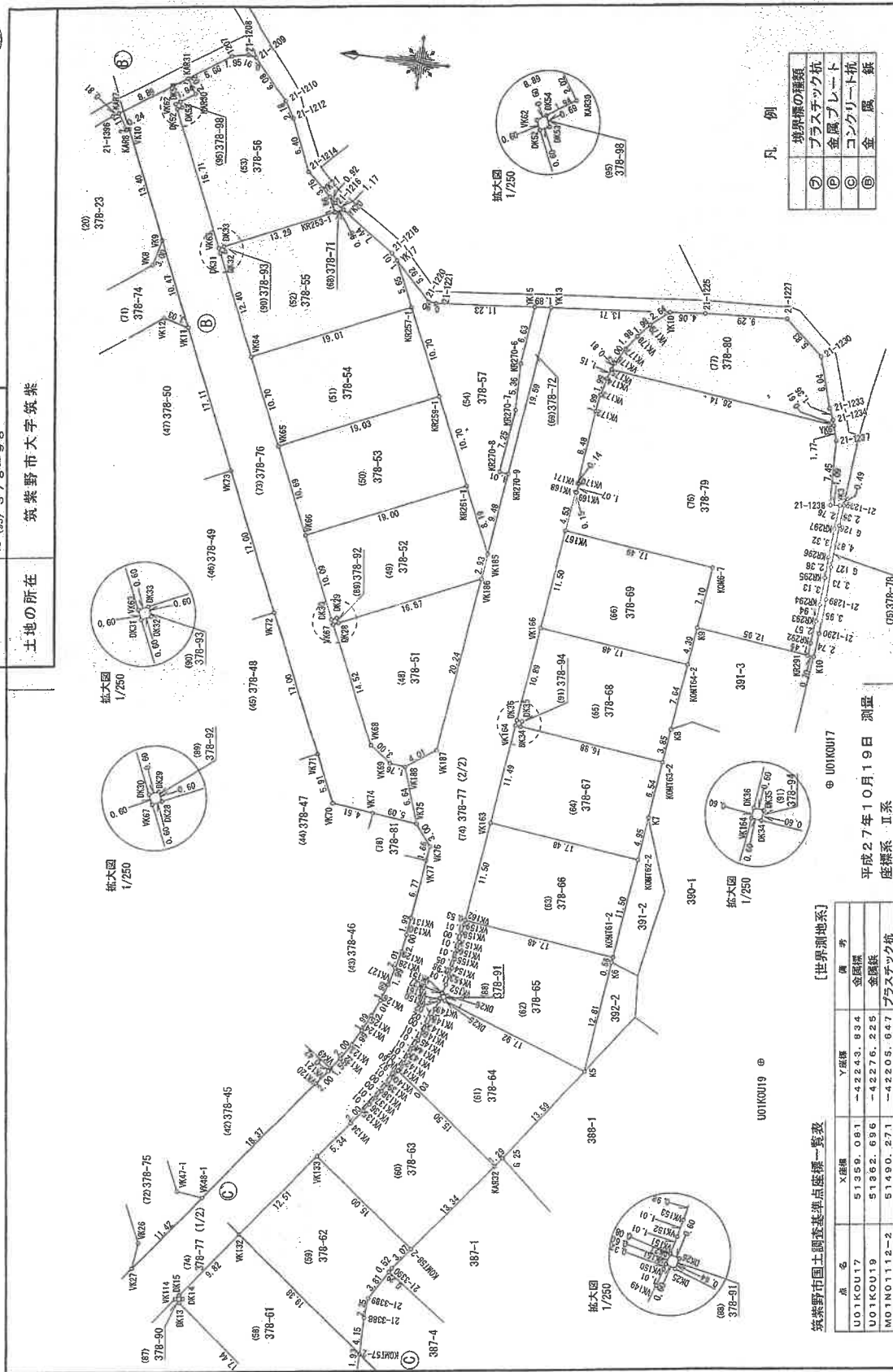
公用

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。
(福岡法務局建築系支局管轄)
令和7年5月27日 福岡法務局久留米支局 登記官

地積測量図

5/21

地番	(1) 378-1 (2) 378-5 ~ (95) 378-98
土地の所在	筑紫野市大字筑紫



凡例

境界線の種類	
①	プラスチック杭
②	金属プレート
③	コンクリート杭
④	金属板

筑紫野市国土調査課測量係 監製

点名	X座標	Y座標	備考
U01K0U17	51359.081	-42243.834	金属板
U01K0U19	51362.696	-42276.225	金属板
MO1NO1112-2	51400.271	-42205.847	プラスチック杭

平成27年10月19日 測量
座標系 II系

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(5/21)

請求番号：12-4

(9枚目)

A3をA4に縮小

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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和7年5月27日

福岡法務局久留米支局

登記官

(1.0 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 12-4

(11/21)

作者

尺 縮

人
盤
中

平成27年10月19日 測量 座標系 II系

地積測量圖

(1) 376-1
(2) 378-5
~ (95) 378-98

番地

土地の所在

[世界測地系]

[世界測地系]

地 址	(3) 378-42		Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
VK43		51446.379	-42556.255	17.680	909571.980720
C17		51429.972	-43248.820	3.752	192966.254844
C18		51428.299	-43252.503	-10.231	-526162.927069
C19		51426.327	-43259.051	-13.997	-719800.302019
VK44		51441.731	-42556.500	2.796	143831.079876
			合 計		406.086452
			面 積		202.542260
			地 積		202.54

地 址	(40) 378-43
-----	-------------

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	VK44	51441.731	-42266.500	17.146	882019.919726
	C19	51426.327	-42259.051	-1.489	-76572.119103
	C20	51421.291	-42267.989	-10.461	-527633.869895
	C21	51420.691	-42269.312	-8.907	-437435.919837
	DK16	51436.636	-42276.496	-6.937	-341384.282795
	DK17	51436.763	-42275.949	0.299	15379.598117
	DK18	51437.331	-42276.197	9.449	486031.340919
			合 計	合 計	404.578476
			面 積	面 積	202.2892380
			總 積	總 積	202.28

地 址	(41) 378-44
-----	-------------

地番	(41) 378-44	Yn + 1 - Yn - 1				Xn · (Yn + 1 - Yn - 1)
		Xn	Yn	Yn + 1 - Yn - 1		
NO						
VK45		51437.083	-42376.746	10.494	939780.749002	
DK16		51436.536	-42376.496	7.433	382327.764855	
C21		51420.691	-42369.312	-3.049	-156781.680859	
C22		51416.034	-42370.545	-17.678	-908932.649052	
VK46		51432.436	-42286.990	2.800	144010.820800	
		合 計		面 積	404.998546	
		合 計		地 積	302.4997730	
				被 覆	202.49	
				m ²		

地 带	(42)	378-45
-----	------	--------

[illegible]

11/21

地積測量圖

(1) 376-1
(2) 378-5
~ (95) 378-98

番地

土地の所在

[世界測地系]

地 番	(43) 378-46	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C20		51421.291	-42267.989	6.317	324828.295247
VK80		51410.288	-42262.995	10.572	543509.587336
VK78		51408.609	-42257.717	4.852	249439.423868
VK77		51403.847	-42258.143	-7.447	-382302.959209
VK131		51404.456	-42264.864	-8.937	-447064.645002
VK130		51404.736	-42266.840	-3.954	-203354.326144
VK129		51406.058	-42268.818	-3.947	-202995.763926
VK128		51405.809	-42270.787	-3.879	-199401.658411
VK127		51408.074	-42272.697	-3.790	-195261.075126
VK126		51406.700	-42274.585	-3.740	-192261.056000
VK125		51407.592	-42276.437	-3.655	-187894.419910
VK124		51408.349	-42278.241	-3.565	-183270.764186
VK123		51409.288	-42280.002	-3.469	-177824.727192
VK122		51410.360	-42281.782	-2.980	-153302.873808
VK49		51411.245	-42282.982	2.155	110791.232975
C22		51416.034	-42279.545	13.870	702857.184780
C21		51420.691	-42269.312	11.956	594217.506196
合 計				合 計	478,029,197
面 積				面 積	239,014,598
					239.01

地 址	(44) 378-47
-----	-------------

地 帯	(44)	378-47		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn. (Yn+1-Yn-1).
		Xn	Yn			
NO		51426.299	-42552.503	11.504	591631.167696	
C18		51417.384	-42547.547	-0.437	-12441.049128	
VK71		51414.910	-42552.920	-5.948	-305661.639950	
VK70		51410.332	-42553.492	-4.364	-225982.898488	
VK74		51410.776	-42557.304	-3.926	-201797.295800	
VK79		51409.609	-42557.417	-5.991	-292572.084819	
VK78		51409.288	-42562.995	-10.572	-843509.564736	
VK80		51421.261	-42567.989	3.944	202805.571704	
C20		51425.327	-42559.051	15.486	796372.613522	
C19		51425.327	-42559.051	合 計	454.807401	
				合 計	227.4037005	
				面 積	627.46	

地 址	(45) 378-48
-----	-------------

地番	(45) 378-48			
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
C15	51435.328	-42337.025	6.509	334792.549851
VK72	51424.404	-42232.060	-10.532	-541067.678868
VK71	51417.384	-42247.547	-20.443	-1051125.581112
C18	51426.299	-42252.503	1.273	-65468.224627
C17	51429.972	-42248.820	13.934	716825.229848
C16	51434.630	-42238.569	11.795	606671.460850
合 計			面 積	407.858023
			備 考	203.9280115
				203.69

登記年月日：平成30年7月2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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)
令和7年5月27日 福岡法務局久留米支局

登記号

(11枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：12-5

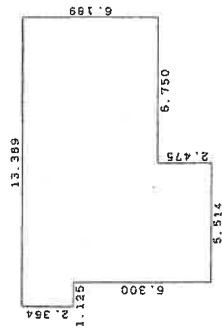
各階平面図

建物図面

家屋番号 378番47

建物の所在 筑紫野市大字筑紫378番地47

1階

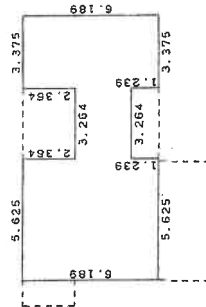


求積表

1.125 X	2.364 =	2.659500
5.514 X	8.664 =	47.773296
6.750 X	6.189 =	41.775750
計		92.208546

床面積 92.20 m²

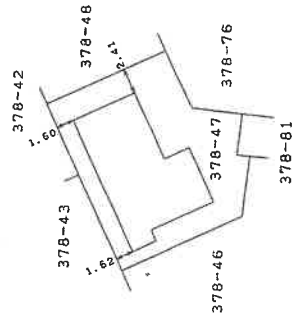
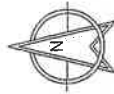
2階



求積表

5.625 X	6.189 =	34.813125
3.264 X	2.586 =	8.440704
3.375 X	6.189 =	20.887875
計		64.141704

床面積 64.14 m²



(単位：m)

作成者

申請人

縮尺

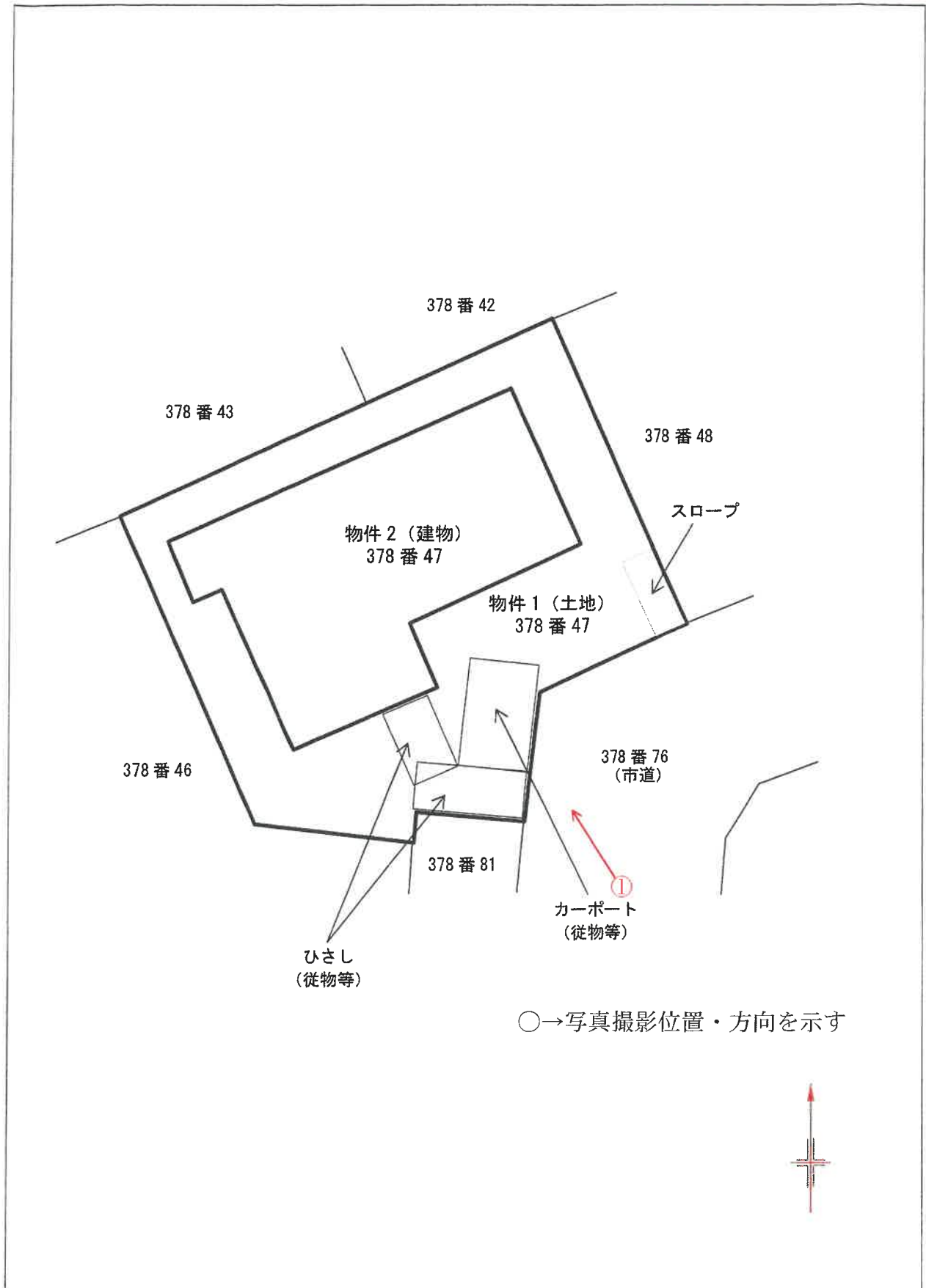
1/500

縮尺 250

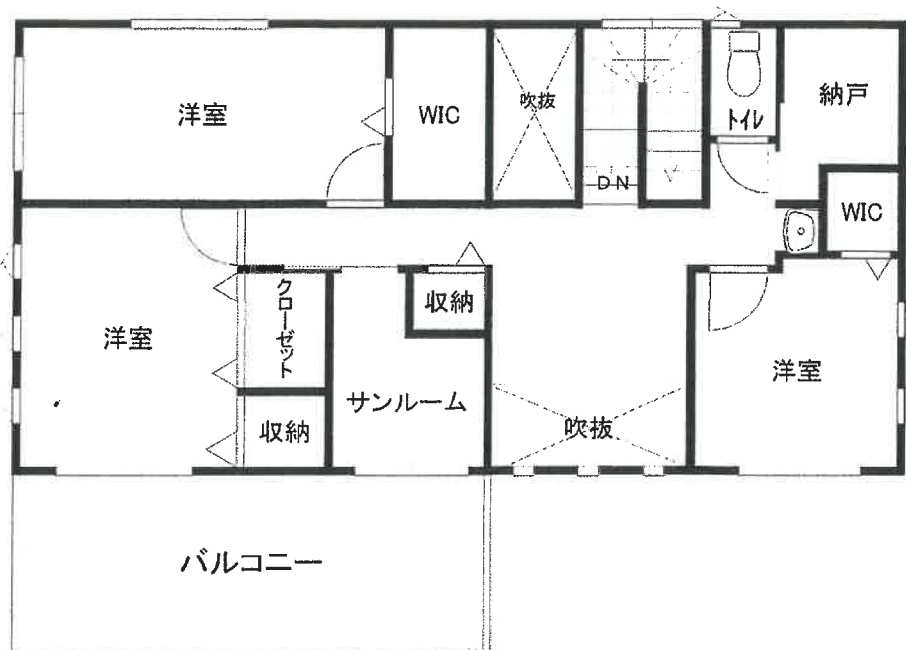
(作成)

(位置(北)上(東)家(庭)調(査)工(事)用紙)

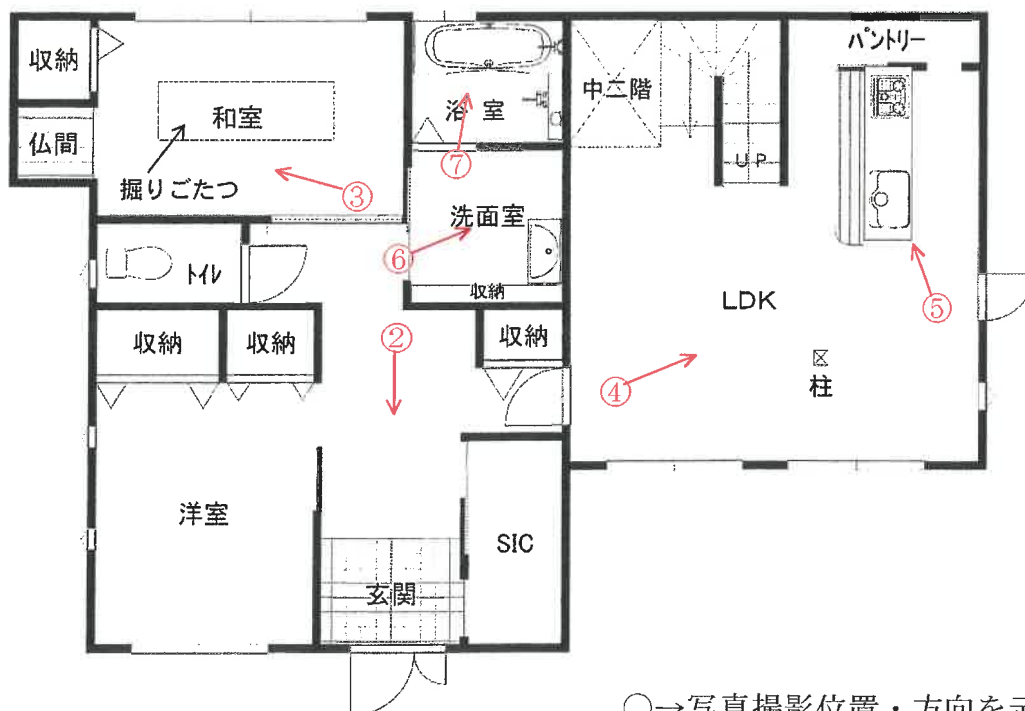
土地建物位置関係図



間取図



2階



○→写真撮影位置・方向を示す



1階

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



和室

(写真 ④)



LDK

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面室

(写真 ⑦)



浴室

令和 7 年（ケ）第 63 号
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 18 日 評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

槇 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 36,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,870,000 円
物件2（建物）	金 27,500,000 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	筑紫野市大字筑紫 378 番 47 宅地 227.40 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑紫野市大字筑紫 378番地47 378 番 47 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2階建 1階 92.20 m ² 2階 64.14 m ²	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	従物等として、カーポート及びひさし並びに太陽光発電システムが存する。		
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)	西鉄天神大牟田線「筑紫」駅の西方、約660m。 西鉄バス「筑紫」停留所の北西方、約310m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	筑紫野市役所の南東方約3.3km（直線距離）付近、高台に開発された小規模な住宅団地である。開発時期は平成30年頃と新しく、区画整然と戸建住宅が建ち並んでいる。周辺では、大規模な開発等は見られず、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% 地域指定なし 高さの最高限度10m、外壁の後退距離1m、敷地面積の最低限度200㎡、筑紫駅西口第1地区地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	227.40㎡ (登記地積) やや不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約10.5m 約12m 一方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側：幅員約6mの舗装市道と等高接面。 (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 : なし(引き込み可) 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(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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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。 ・筑紫野市教育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「天神田遺跡」内に存することが確認された。ただし、既に試掘済みで遺跡がないことが判明しており、文化財保護法第93号の届出は不要とのこと。 ・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・北西側隣接地との間に約4mの高低差（隣接地が段上）があり、目的土地の北西は、全面コンクリート擁壁となっている。	

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）： 平成30年6月26日 新築 経 過 年 数： 約 7 年 経 済 的 全 耐 用 年 数： 約 30 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約 23 年
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造2階建 屋 根： ステンレス鋼板ぶき 外 壁： 磁器タイル張 天 井： ビニールクロス貼 ほか 床： フローリング、畳、フロアタイル ほか 内 壁： ビニールクロス貼ほか 設 備： 電気、給排水設備、太陽光発電システム等 そ の 他： オール電化、全館空調システム、掘りごたつ
床面積（現況）	建物部分に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： 5LDK＋納戸＋サンルーム （別添「間取図」参照。）
品 等	使 用 資 材： 優る 施 工 状 態： 優る
保守管理の状態	普通程度 [築年が浅く、目立った損傷等は認められない。概ね経年相応の状態と認められる。]
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・ 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。 ・ 所有者の陳述によれば、新築から現在に至るまで、リフォームは実施していないとのことである。

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	98,800	0.94	227.40	1.00	21,120,000

【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「筑紫野-12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 94,900\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{97} & = & 98,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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（南西）… 1.02

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 0.99 & \times & 1.00 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & = & 0.97 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{形状} & & \text{隣接地との高低差} & & \text{個別格差} & \\ & 0.99 & \times & 0.95 & = & 0.94 \end{array}$$

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	340,000	156.34	0.58	30,830,000

* 再調達原価は、太陽光発電システムが存することを考慮して査定した。

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。

$$\text{物件2: } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.58 \times 1.00 = 0.58$$

項 目	物件区分
	物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約7年
N : 経済的全耐用年数	約30年
q : 観察減価法による補正率	0%

* 保守管理の状態を考慮した。

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	21,120,000	0.40	法定地上権	8,450,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件1と判断し、土地利用権等を法定地上権と判定の上、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	21,120,000	－ 8,450,000		1.00	0.70	8,870,000
2	30,830,000	＋ 8,450,000	1.00	1.00	0.70	27,500,000
一 括 価 格 (合 計)						36,370,000

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「筑紫野-12」
所在地：筑紫野市大字筑紫667番80外
住居表示：住居表示未実施
価格：94,900 円/㎡（対前年変動率 6.2%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：234 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域
接面街路：南西側幅員約5m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「筑紫」駅の南西方、道路距離約790m
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）	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

（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



