

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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10月15日から 令和 7年10月22日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月28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11月12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30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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	19,630,000 15,704,000	一括	3,926,000	109,444	26,726
1	6,430,000				
2	13,200,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 筑紫野市大字永岡 |
| | 地 番 | 179番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市大字永岡179番地22 |
| | 家屋 番号 | 179番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 43.26平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月28日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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, 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 | 筑紫野市大字永岡 |
| | 地 番 | 179番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市大字永岡179番地22 |
| | 家屋 番号 | 179番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 43.26平方メートル |

令和 7 年(ケ)第 1 0 0 号
令和 7 年 7 月 1 日受理
令和 7 年 8 月 6 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 | 筑紫野市大字永岡 |
| | 地 番 | 179番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市大字永岡179番地22 |
| | 家屋 番号 | 179番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 43.26平方メートル |

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。雨漏りや白蟻被害もありません。白蟻の予防を昨年6月に実施しました。 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１７９番１４）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、境界標も存在する。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
R7年7月1日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（筑紫野市役所）
R7年7月1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
R7年7月2日（水） 12：30－13：00	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R7年7月16日（水） 13：20－14：00	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7月1日

福岡法務局久留米支局

製品名

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

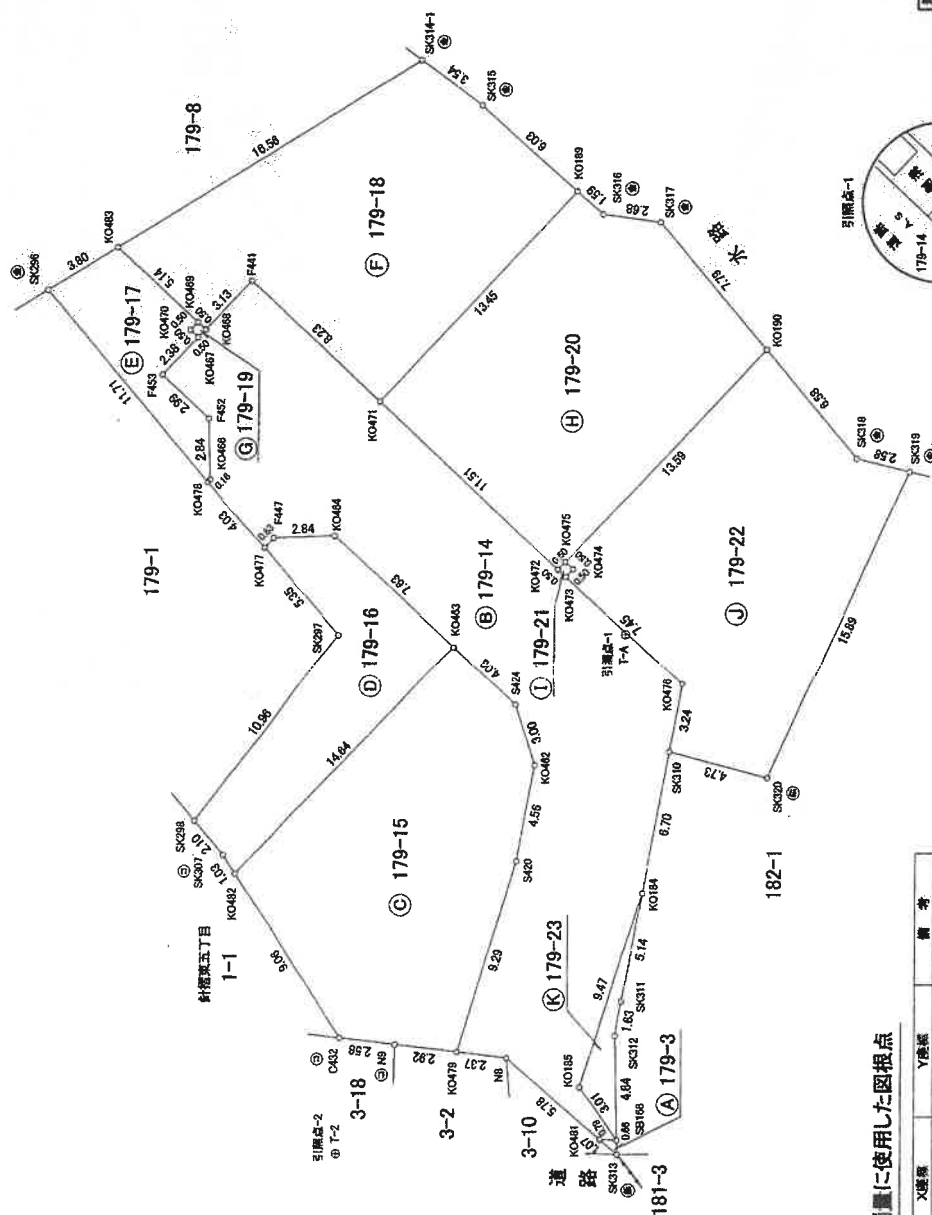
請求番号: 19-2

土地積測 土地所在圖

170-3.

土地の所在 筑紫野市大字永岡

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ



測量に使用した図根点

点 名	X 坐标	Y 坐标	備 考
AT4: (四脚架接点)	53704.898	-42351.625	基准面 $\phi 50\text{mm}$
AT5: (四脚架接点)	53683.071	-42337.834	基准面 $\phi 50\text{mm}$

境界点	コ	ソ	シ	金	金	金	印
境界線の種類	コンクリート杭	プラスチック杭	金属プレート	金風筒	ペンキ	鉛印	

報告書番号 1600048

作者

日作成)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

登記年月日：平成28年7月29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。
(福岡法務局筑紫支庁管轄)
令和7年7月1日 福岡法務局久留米支局

公用

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：19-2

測量年月日 平成28年5月1日

報告書番号 1600048

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

単位:m

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

土地の所在 筑紫野市大字 永岡

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

地番 ① 179-21				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K0472	53649.799	-42384.926	-0.707	-37930.407853
K0473	53649.434	-42384.868	0.024	-1287.566416
K0474	53648.091	-42384.502	0.707	37929.907337
K0475	53649.456	-42384.161	-0.024	-1287.568944
合計				-0.501044
合計面積				0.2505420
地積				0.25

地番 ② 179-22				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K0473	53649.434	-42384.868	-5.462	-29303.208508
K0476	53643.997	-42389.984	-8.281	-44425.935157
K0477	53644.592	-42393.149	-4.424	-23733.670038
SK320	53640.030	-42394.388	13.218	70901.916540
SK319	53633.435	-42379.831	15.076	60957.660640
SK318	53635.935	-42379.312	5.678	30437.567060
K0190	53640.145	-42374.255	-4.848	-260101.063105
K0475	53649.456	-42384.161	-10.247	-549745.975632
K0474	53649.091	-42384.502	-0.707	-37929.907337
合計				-330.619367
合計面積				165.3095435
地積				165.30

地番 ③ 179-23				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K0185	53648.656	-42408.768	-11.498	-616852.246888
SK166	53646.936	-42411.233	2.371	127196.885256
SK312	53647.042	-42406.397	6.443	345847.891605
SK311	53646.767	-42404.790	6.662	357394.761754
K0184	53645.823	-42399.735	-3.978	-213403.063934
合計				-15.791986
合計面積				7.8959830
地積				7.89

総合計面積 1043.034965 m²

引張点	名称	X座標	Y座標
引張点-1	T-A 真直線 φ50mm	53646.673	-42387.542
引張点-2	T-2 真直線 φ50mm	53660.064	-42411.777

地番 ④ 179-18				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K0483	53670.432	-42369.410	-12.203	-554940.281686
K0469	53666.689	-42372.928	-3.861	-207207.086229
K0468	53666.324	-42373.271	1.933	103737.004229
F441	53664.178	-42370.995	-3.368	-180740.951504
K0471	53658.182	-42376.639	4.159	223164.378938
K0189	53648.969	-42366.836	13.814	741106.857766
SK315	53653.476	-42362.825	6.111	327976.301836
SK314-1	53656.327	-42360.725	-6.885	-353326.912585
合計				-330.589892
合計面積				165.2994650
地積				165.29

地番 ⑤ 179-19				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K0470	53667.032	-42373.292	-0.707	-37942.591624
K0467	53666.667	-42373.635	0.021	1127.000007
K0468	53666.324	-42373.271	0.707	37942.091068
K0469	53666.689	-42372.928	-0.021	-1127.000469
合計				-0.501018
合計面積				0.2505890
地積				0.25

地番 ⑥ 179-20				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K0471	53658.182	-42376.639	-17.690	-948213.236590
K0472	53648.799	-42384.526	-7.522	-405553.789078
K0475	53648.456	-42384.161	10.271	551033.562576
K0190	53640.145	-42374.255	15.890	852341.904060
SK317	53645.127	-42388.271	6.362	341290.297974
SK316	53647.781	-42387.893	1.435	78994.566725
K0189	53648.969	-42366.836	-8.746	-468213.882374
合計				-330.589197
合計面積				165.2900865
地積				165.29

登記年月日：平成28年7月29日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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7月1日 福岡法務局久留米支局 登記官

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

境界点	標高点	後測点	距離	方位角
SK313	27.69	I-A	13.14	0°-00'-00"
SK316	13.14		13.14	61°-35'-30"
K0481	12.35		58°-42'-16"	
K0482	13.79		311°-11'-19"	
C432	5.31		332°-48'-49"	
N9	5.70		359°-36'-59"	
K0479	7.31		21°-27'-12"	
S420	15.92		2°-56'-05"	
K0462	20.24		358°-13'-52"	
S424	22.45		352°-47'-39"	
K0463	24.23		343°-48'-16"	
SK298	16.78		307°-55'-42"	
SK307	14.79		310°-19'-39"	
K0464	28.87		330°-39'-23"	
F447	28.94		325°-01'-24"	
K0477	28.53		324°-03'-25"	
SK297	24.22		330°-57'-41"	
N8	9.10		32°-19'-14"	
K0185	11.80		46°-18'-05"	
K0184	18.65		20°-51'-35"	
SK310	24.22		10°-47'-22"	
K0476	27.09		7°-27'-07"	
K0473	28.93		352°-37'-59"	
K0472	25.12		351°-43'-04"	
K0471	35.19		334°-08'-35"	
F441	40.99		325°-19'-01"	
K0468	39.01		321°-50'-35"	
K0467	38.71		321°-15'-21"	
F453	37.33		318°-19'-46"	
F452	34.89		321°-05'-05"	
K0466	32.08		320°-21'-06"	
K0478	31.99		320°-07'-23"	
K0470	39.11		320°-48'-52"	
K0469	39.41		321°-23'-58"	
SK295	42.60		312°-27'-06"	
K0483	43.62		317°-19'-34"	
K0189	46.29		344°-56'-42"	
SK315	49.39		338°-44'-31"	
SK314-1	51.19		335°-15'-50"	
K0475	29.58		352°-05'-25"	
K0190	42.48		359°-02'-22"	
SK317	46.00		350°-01'-34"	
SK316	46.57		345°-42'-50"	
SK320	26.53		20°-07'-12"	
SK319	41.51		10°-58'-44"	
SK318	40.45		7°-41'-53"	
K0474	26.40		352°-59'-33"	
SK312	14.09		38°-37'-46"	
SK311	15.02		33°-21'-25"	

測量年月日 平成28年5月7日

報告書番号 1800048

作成者

日作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

単位: m

引照点処理表

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

境界点	標高点	後測点	距離	方位角
SK313	27.69	I-2	24.35	0°-00'-00"
SK316	23.69		331°-39'-47"	
K0481	23.69		331°-42'-48"	
K0482	21.31		333°-37'-35"	
C432	23.09		29°-08'-22"	
N9	21.99		6°-02'-06"	
K0479	21.06		0°-05'-58"	
S420	11.82		352°-42'-39"	
K0462	7.49		356°-02'-37"	
S424	6.10		4°-47'-03"	
K0463	8.08		27°-29'-10"	
SK298	21.84		56°-48'-33"	
SK307	21.34		37°-18'-11"	
K0464	14.37		31°-53'-50"	
F447	17.06		79°-53'-48"	
K0477	17.36		76°-31'-19"	
SK297	13.44		74°-40'-12"	
N8	20.58		61°-01'-03"	
K0185	21.32		346°-19'-49"	
K0184	12.22		336°-24'-52"	
SK310	5.98		327°-05'-22"	
K0476	3.61		310°-42'-55"	
K0473	3.84		283°-13'-30"	
K0472	4.34		105°-09'-37"	
K0471	15.85		105°-03'-04"	
F441	24.09		104°-31'-42"	
K0468	24.29		104°-27'-57"	
K0467	24.35		97°-03'-55"	
F452	24.82		95°-53'-53"	
F453	21.92		90°-27'-06"	
K0466	20.69		88°-34'-59"	
K0478	20.75		81°-41'-31"	
K0470	20.75		81°-17'-23"	
K0469	24.85		96°-04'-00"	
SK295	24.78		97°-12'-40"	
K0483	31.45		91°-56'-46"	
K0189	29.89		99°-25'-36"	
SK315	20.83		144°-44'-59"	
SK314-1	25.64		135°-41'-16"	
K0475	28.50		131°-16'-43"	
K0190	4.38		111°-37'-06"	
SK317	14.80		177°-14'-33"	
SK316	19.33		155°-38'-50"	
SK320	19.68		147°-50'-59"	
SK319	9.54		286°-56'-22"	
SK318	15.27		211°-10'-52"	
K0474	13.53		203°-36'-34"	
SK312	3.88		112°-34'-43"	
SK311	18.86		332°-11'-54"	
	17.25		331°-23'-22"	

(4/5)

請求番号：19-2

(9枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年12月1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。

(福岡法務局筑紫支庁管轄)

令和7年7月1日

福岡法務局久留米支局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

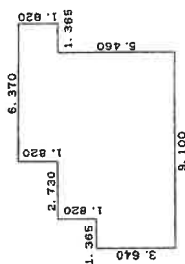
建築物各階平面図

家屋番号 179番22

建物の所在 筑紫野市大字永岡179番地22

各階平面図

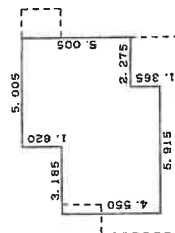
1階



求積表

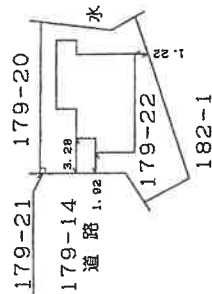
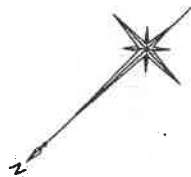
3.640 X 1.365=	4.968600
5.460 X 2.730=	14.905800
7.280 X 5.005=	36.436400
1.820 X 1.365=	2.484300
合計	58.795100
床面積	58.79㎡

2階



求積表

4.550 X 3.185=	14.491750
6.370 X 2.730=	17.390100
5.005 X 2.275=	11.386375
合計	43.268225
床面積	43.26㎡



報告書番号1700268

作成者

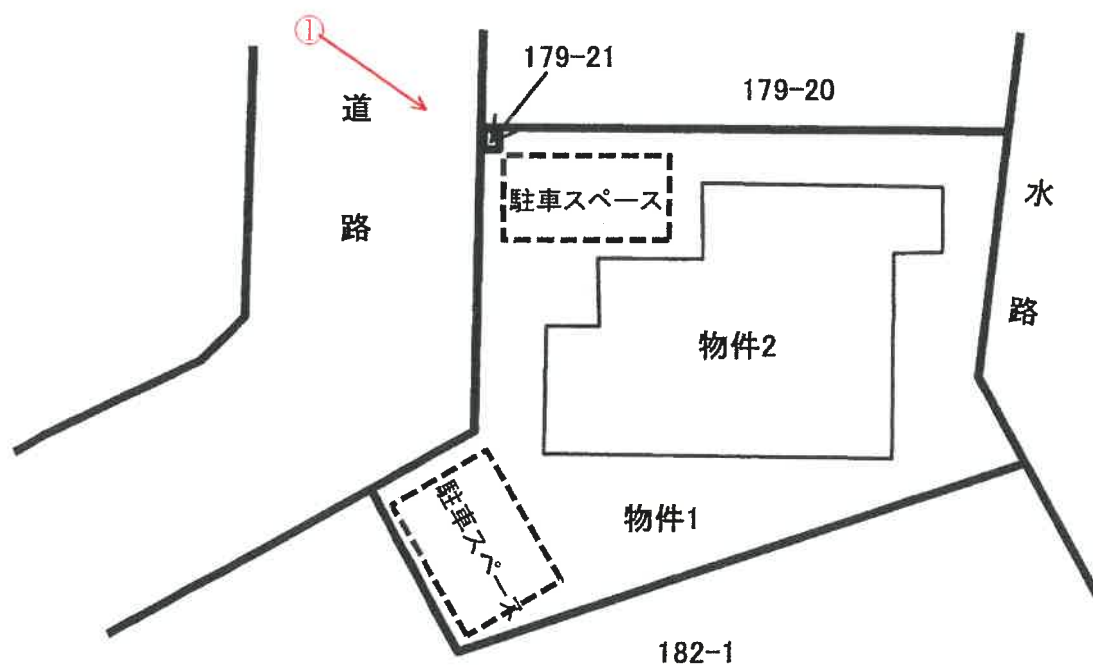
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

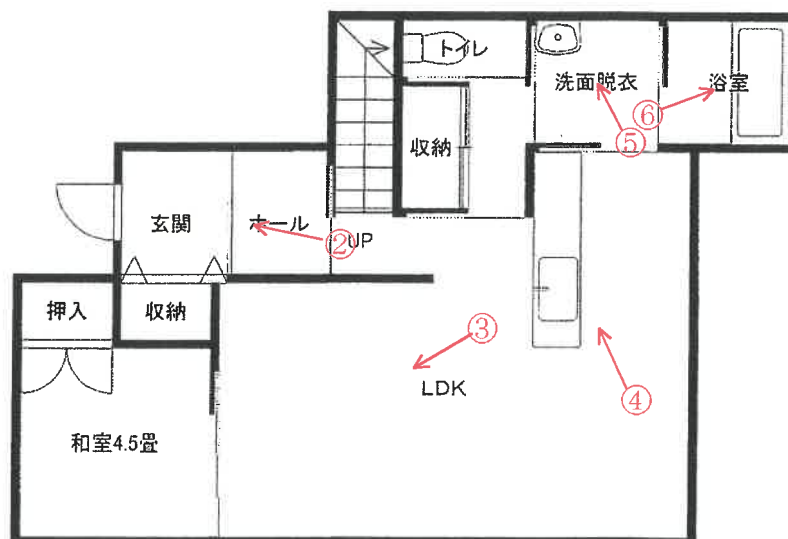
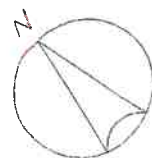
請求番号：19-3

土地建物位置関係図

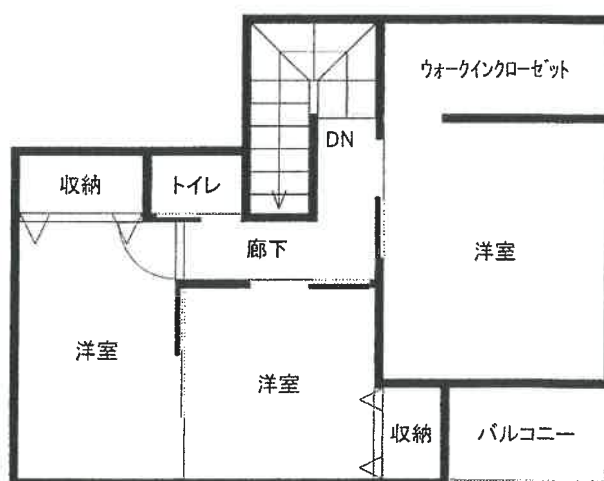


○→写真撮影位置・方向を示す

間取図



○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LDK

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



洗面脱衣

(写真 ⑥)



浴室

令和 7 年（ケ）第 100 号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 7 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
福 山 道 和

第1 評価額

一括価格	
金 19,630,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 6,430,000 円
物件2（建物）	金 13,200,000 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	筑紫野市大字永岡 179 番 22 宅地 165.30 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑紫野市大字永岡 179番地22 179 番 22 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 58.79 m ² 2階 43.26 m ²	同上
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、地積測量図があり、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。 ・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。 ・ 従物等として太陽光発電システムがある。		
2			
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「朝倉街道」駅の東方、約1.1km。 西鉄バス「筑紫野中学校入口」停留所の北東方、約70m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、主要地方道筑紫野古賀線の背後に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、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	特になし
画 地 条 件	地 積	165.30㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約10m
	奥 行	約13m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員 約 4.0 m の舗装市道と概ね等高に接面。 (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	「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 (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である。	

特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地（峠山遺跡）に存する。しかしながら、目的土地については造成工事の際に文化財協議は完了しているため今後工事等を行う場合も新たに埋蔵文化財に関する手続きは不要である。 ②現地調査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い。 ③北西側で接面する道路は宅地開発の際に築造された開発道路（建築基準法第42条1項2号）である。その後、筑紫野市に移管され、現在は市が所有管理する道路であるが市道認定はない。
---------	--

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29年11月9日 新築 経 過 年 数：約 8 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 17 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、タタミ 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：太陽光発電システム、オール電化
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：専用住宅 間 取 り：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	普通 経年相応の状態で大きな損傷等は見られない。
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。

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	97,400	0.95	165.30	1.00	15,300,000

【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 「筑紫野(県)-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 86,000\text{円/㎡} & \times & \frac{111}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 97,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.02 × 1.00 × 0.96 × 1.00 = 0.98

イ 個 別 格 差：不整形 個別格差
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。

なお、太陽光発電システムの価格は再調達原価で勘案した。

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	260,000	102.05	0.48	12,740,000

ウ 現価率：(定率法)

物件2の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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.48 \times 1.00 = 0.48$$

項 目	物件区分 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約8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	0%

* 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	15,300,000	0.40	法定地上権	6,120,000

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	15,300,000	－ 6,120,000		1.00	0.70	6,430,000
2	12,740,000	＋ 6,120,000	1.00	1.00	0.70	13,200,000
一 括 価 格 (合 計)						19,630,000

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 「 筑紫野(県)-1 」

所 在：筑紫野市大字牛島316番1

住 居 表 示：－

価 格：86,000 円/㎡ (対前年変動率 10.3%)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：160㎡

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が建ち並ぶ住宅地域

接 面 街 路：南西側幅員 約5.0m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：西鉄天神大牟田線「朝倉街道」駅の東方、道路距離1.3km。

用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域 (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(写)	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



