

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 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 10 月 15 日から 令和 7 年 10 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 28 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 11 月 12 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	4,870,000 3,896,000		974,000	32,461	0



物件目録

2 所 在 糟屋郡篠栗町田中四丁目227番地23

家屋 番号 227番23

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 93.19平方メートル
2階 32.25平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約100.19平方メートル
2階 32.25平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約15平方メートル

令和7年(ヌ)第18号

福岡地方裁判所第4民事部

注 意 書

今回の売却対象物件は、物件番号2の建物のみです。

現況調査報告書及び評価書には物件番号1の土地に関する記載がありますが、同土地は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番227番23)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

2 所 在 糟屋郡篠栗町田中四丁目227番地23

家屋 番号 227番23

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 93.19平方メートル
2階 32.25平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約100.19平方メートル
2階 32.25平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約15平方メートル

令和 7 年(ヌ)第 18 号
令和 7 年 5 月 13 日受理
令和 7 年 7 月 4 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 糟屋郡篠栗町田中四丁目 |
| | 地 番 | 2 2 7 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 8 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糟屋郡篠栗町田中四丁目 2 2 7 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 2 2 7 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 1 9 平方メートル
2 階 3 2 . 2 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	福岡県糟屋郡篠栗町田中4丁目8番3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 ☐		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約100.19㎡（約7㎡増築） 2階 32.25㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：車庫 構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約15㎡		
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		
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 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
（2枚目）

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	[占有状況について] 本件物件は、私が居住して使用しており、他に占有者はなく、また、何人との間にも賃貸借関係はありません。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて私が所有する物です。 [境界について] 境界は、ブロック塀のあるところ です。 [その他] 2階のドアの建付けに不具合が出ています。 車庫のシャッターが破損して開かなくなっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見等

-
- 1 (本件物件の占有関係等)
本件物件の占有関係等は, 前記関係人の陳述及び現況から 2 枚目記載のとおり認めた。
 - 2 (境界付近の状況)
本件土地は, 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一部存在し, 現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。ただし, 境界標は現地で確認できなかった。
 - 3 (接道)
公図のとおり, 公衆用道路(地番227-1)に接している。
 - 4 (損傷等)
全般的に経年劣化による損傷がある。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月13日（火） 9：40－9：50	執行官室	固定資産税に関して保有する図面(写)交付申請書作成・郵送
7年5月13日（火） 12：00－12：20	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路)(近隣)登記事項証明書申請書作成・郵送
7年5月13日（火） 12：30－12：45	執行官室	調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
7年5月13日（火） 14：20－14：40	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在，調査依頼書(返信用切手110円添付)投函
7年6月3日（火） 16：20－16：40	物件所在地	写真撮影 占有調査 不在・調査依頼書(解錠告知)(返信用切手110円添付)作成・投函
7年6月24日（火） 15：20－16：10	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 所有者に面談

(特記事項)

- 令和7年6月24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，立会人を立ち合わせ，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。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)



-44839.632

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
田中4丁目

請求部	所在	糟屋郡篠栗町田中四丁目				地番	227番23			
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	昭和55年1月			備付年月日(原図)	昭和62年11月10日			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。

(福岡法務局粕屋出張所管轄)

令和7年5月19日

福岡法務局

請求番号：3-1

登記官

(1/1)

A3→A4に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和52年11月26日

次頁に図面に関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。
(福岡法務局粕屋出張所管轄)
令和7年5月19日 福岡法務局

登記官

(7枚目)

A3-A4に縮小

請求番号：3-2

(1/2)

509196

建物階平面図

227番23

家屋番号

建物の所在 粕屋郡篠栗町大字中ヶツツハラ227-23

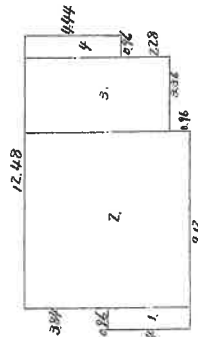
S52.11.26

昭和五十二年四月四日
作製年月日

作製者

申請人

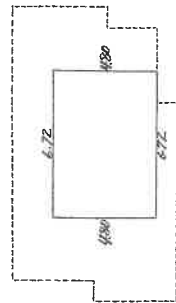
1階



求積

1.	3.84	×	0.96	=	3.6864
2.	7.68	×	2.16	=	62.6688
3.	6.72	×	3.36	=	22.5792
4.	4.44	×	0.96	=	4.2624
計				=	93.1968㎡

2階



求積
 $\frac{4.80}{6.72} \times 6.72 = 32.2560\text{㎡}$

縮尺 1/250 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

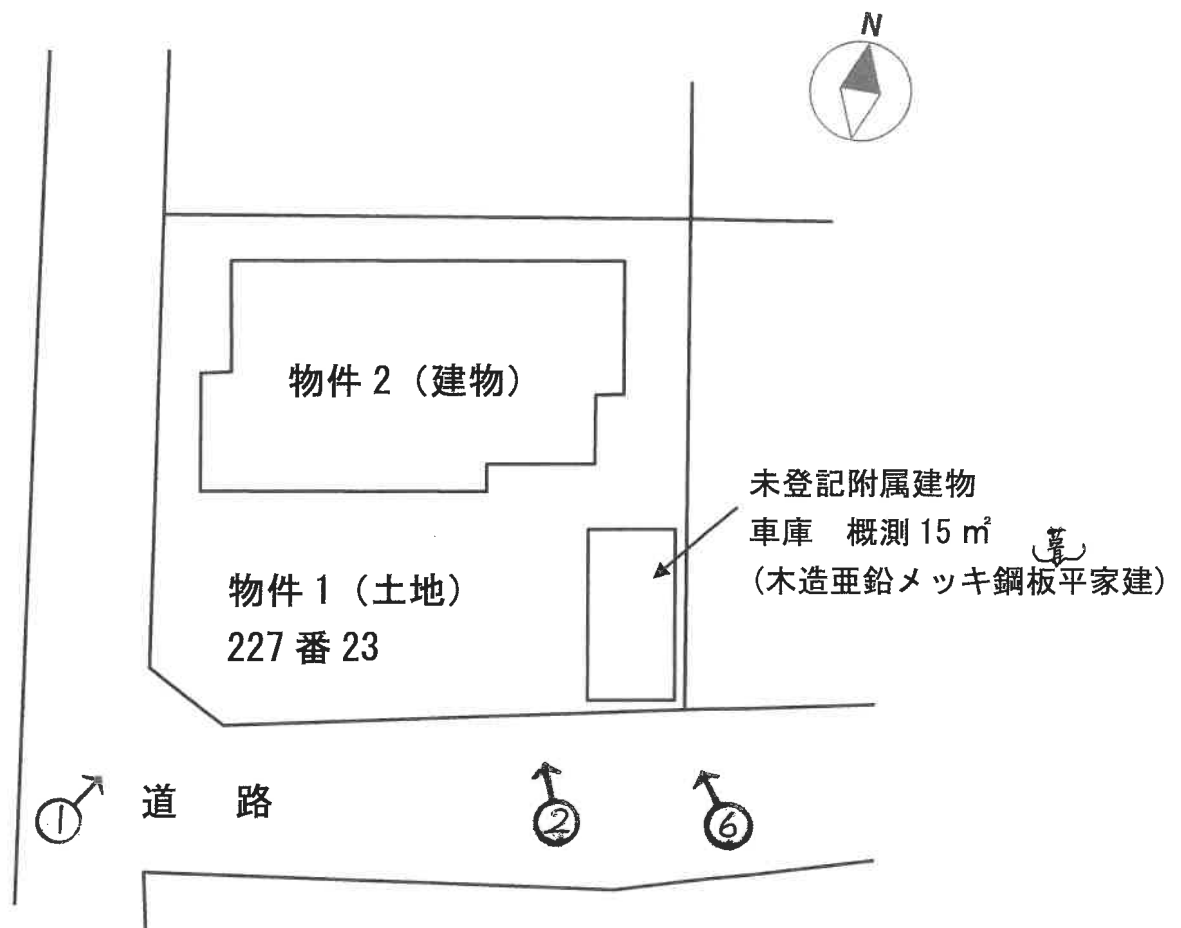
- (1) 令和5年11月13日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。上記の
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(8 枚目)

A3→A4に縮小

土地建物位置関係図 (概略)

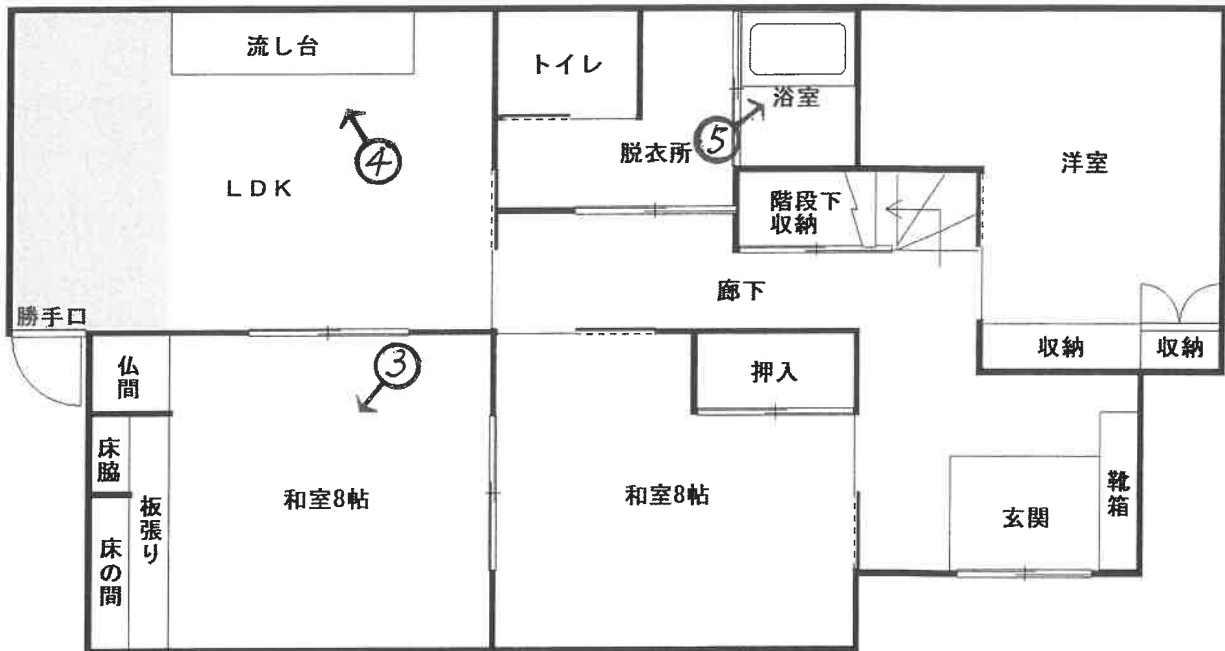
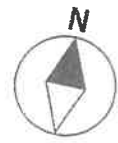
○→ 写真番号の撮影方向



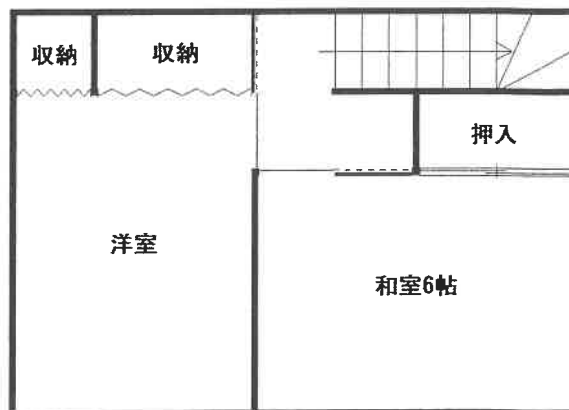
間 取 図 (概略)

○→ 写真番号の撮影方向

1 階



2 階



... 未登記増築部分 1 階 概測 7 m²



1 目的物件の外観



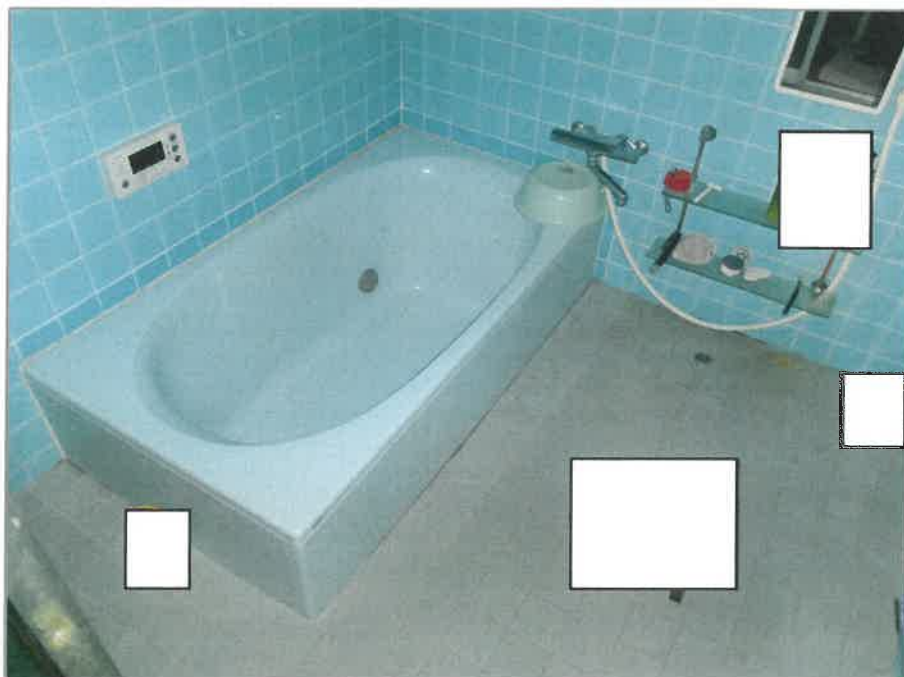
2 目的物件の外観



3 室内の状況



4 室内の状況



5 室内の状況



未登記
6 附属建物

令和 7 年（ヌ）第 18 号

令和 7 年 6 月 24 日 現地調査

令和 7 年 7 月 8 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

御庁令和 7 年（ヌ）第 18 号競売事件の評価書のうち、物件 2 を個別売却する場合の評価を次のとおり補充致します。

評価人 不動産鑑定士

吉 田 稔 印

第1 評価額

物件2（建物）	金 4,870,000 円
---------	---------------

- ① 物件2の不動産について、単独売却を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 物件2の価格は、物件1（件外物件）の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
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	糟屋郡篠栗町田中四丁目227番地23 227 番 23 居 宅 木造瓦葺2階建 1階 93.19㎡ 2階 32.25㎡	特記事項のとおり
番 号	特 記 事 項		
2	・1階に未登記の増築がある。 登記床面積 125.44㎡ 未登記増築床面積 約7㎡ 現況床面積 132.44㎡ + = ・未登記附属建物が存する。		
住 居 表 示		糟屋郡篠栗町田中4丁目8番3号	

本件建物の敷地部分の表示は次のとおりである。

番号	所 在 等	登 記	現 況
敷 地 地 地	所 在 地 番 地 目 地 積	糟屋郡篠栗町田中四丁目 227 番 23 宅地 278.71㎡	同 左

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地（件外物件）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R篠栗線「篠栗」駅の北西方、約740m。 西鉄バス「庄」バス停の北西方、約500m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周囲は主に戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、南側には大規模な病院も存する。J R篠栗線「篠栗」駅から目的物件までは徒歩約14分であり、交通接近条件は概ね良好である。地域内は熟成した住宅地域であり、概ね現状維持で推移すると予測する。	
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	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	特記なし
画 地 条 件	地 積	278.71㎡
	形 状	概ね正方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約15.0m (南側)
	奥 行	約17.0m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	特記なし
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約6.2m舗装町道に0～0.6m高位に接面。 西側：水路を介して幅員約4～5m舗装町道に0.6～0.8m高位に接面。 (いずれも建築基準法第42条1項1号道路に該当)	
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 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、「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は認められなかった。 ・ 埋蔵文化財包蔵地外である。	

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）：昭和52年11月18日新築 経 過 年 数：約 48 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付タイルほか 天 井：クロス貼、ラミネート天井ほか 床：フローリング、畳ほか 内 壁：クロス貼、砂壁ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築が約7㎡存する。 よって、現況床面積は132.44㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：5LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る（全体的に傷んでおり、老朽化している。）
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 いたため、使用可能かどうか不明である。 ・未登記附属建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、車庫、 概測約15㎡）が存する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 敷地（件外物件）

敷地（件外物件）の更地価格を算出し、これに建付減価の補正を行って建付地価格を求めた

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
敷地	93,200	1.02	278.71	0.80	21,200,000

【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：公示地「篠栗－2」の標準価格等を比準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 83,400\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} & = & 93,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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
0.98	× 0.98	× 0.98	× 1.00	= 0.94

イ 個 別 格 差：

角地	その他	個別格差
1.02	× 1.00	= 1.02

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。
(将来の取り壊し費用が大きいため－20%)

(2) 目的建物（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	155,000	132.44	0.01	210,000
未登記 附属建物	—	15.00	—	10,000 ※
			合計	220,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約50年であり経済的全耐用年数はすでに満了している。

従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（－80%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価率} & & \text{現価率} & \\ \text{物件2} & 0.05 & \times (1 - 0.8) & = & 0.01 \end{array}$$

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

※ 未登記附属建物（車庫）については、経年及び現実の状況等を考慮の上、10,000円と査定した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に土地利用権等価格を加算し、さらに市場性修正及び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) 敷地利用権等の価格

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
敷地	21,200,000	0.40	法定地上権	8,480,000

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) 評価額

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
2	220,000	+ 8,480,000	1.00	0.80	0.70	4,870,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 建物のみを売却する場合であるので、市場性を考慮し▲20%減価した。

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

公示地標準価格：「篠栗－2」
所 在：糟屋郡篠栗町田中4丁目238番9
住 居 表 示：田中4－6－26
価 格：83,400円/㎡（対前年変動率 8.7%）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：133㎡
地 域 の 概 要：小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路：北側幅員約4.5m舗装町道に接面。
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR篠栗線「篠栗」駅の北西方、道路距離1km。
用 途 指 定 等：市街化区域 第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

第7 附属資料の表示

令和7年（ヌ）第18号の附属資料に同じ。

以 上

令和 7 年（ヌ）第 18 号

令和 7 年 6月24日 現地調査

令和 7 年 7月 8日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 稔 印

第1 評価額

一括価格	
金 14,990,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 8,900,000 円
物件2（建物）	金 6,090,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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	糟屋郡篠栗町田中四丁目 227 番 23 宅地 278.71m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	糟屋郡篠栗町田中四丁目227番地23 227 番 23 居宅 木造瓦葺2階建 1階 93.19m ² 2階 32.25m ²	特記事項のとおり
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、法務局据え付けの公図（法第14条第1項）があり、同図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・1階に未登記の増築がある。 登記床面積 未登記増築床面積 現況床面積 125.44m ² + 約7m ² = 132.44m ² ・未登記附属建物が存する。		
住 居 表 示	糟屋郡篠栗町田中4丁目8番3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篠栗線「篠栗」駅の北西方、約740m。 西鉄バス「庄」バス停の北西方、約500m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周囲は主に戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、南側には大規模な病院も存する。J R篠栗線「篠栗」駅から目的物件までは徒歩約14分であり、交通接近条件は概ね良好である。地域内は熟成した住宅地域であり、概ね現状維持で推移すると予測する。	
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	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	特記なし
画 地 条 件	地 積	278.71㎡
	形 状	概ね正方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約15.0m (南側)
	奥 行	約17.0m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	特記なし
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約6.2m舗装町道に0～0.6m高位に接面。 西側：水路を介して幅員約4～5m舗装町道に0.6～0.8m高位に接面。 (いずれも建築基準法第42条1項1号道路に該当)	
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 : 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、「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は認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵地外である。	

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）：昭和52年11月18日新築 経過年数：約 48 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付タイルほか 天 井：クロス貼、ラミネート天井ほか 床：フローリング、畳ほか 内 壁：クロス貼、砂壁ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築が約7㎡存する。 よって、現況床面積は132.44㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：5LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る（全体的に傷んでおり、老朽化している。）
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 いたため、使用可能かどうか不明である。 ・未登記附属建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、車庫、 概測約15㎡）が存する。

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	93,200	1.02	278.71	0.80	21,200,000

【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：公示地「篠栗－2」の標準価格等を比準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 83,400\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} & = & 93,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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
0.98 × 0.98 × 0.98 × 1.00 = 0.94

イ 個 別 格 差：角地 その他 個別格差
1.02 × 1.00 = 1.02

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。
(将来の取り壊し費用が大きいため－20%)

(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	155,000	132.44	0.01	210,000
未登記 附属建物	—	15.00	—	10,000 ※
合計				220,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約50年であり経済的全耐用年数はすでに満了している。

従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（－80%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価率} & & \text{現価率} & \\ \text{物件2} & 0.05 & \times & (1 - 0.8) & = & 0.01 & \end{array}$$

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

※ 未登記附属建物（車庫）については、経年及び現実の状況等を考慮の上、10,000円と査定した。

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	21,200,000	0.40	法定地上権	8,480,000

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	21,200,000	－ 8,480,000		1.00	0.70	8,900,000
2	220,000	＋ 8,480,000	1.00	1.00	0.70	6,090,000
						14,990,000

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。

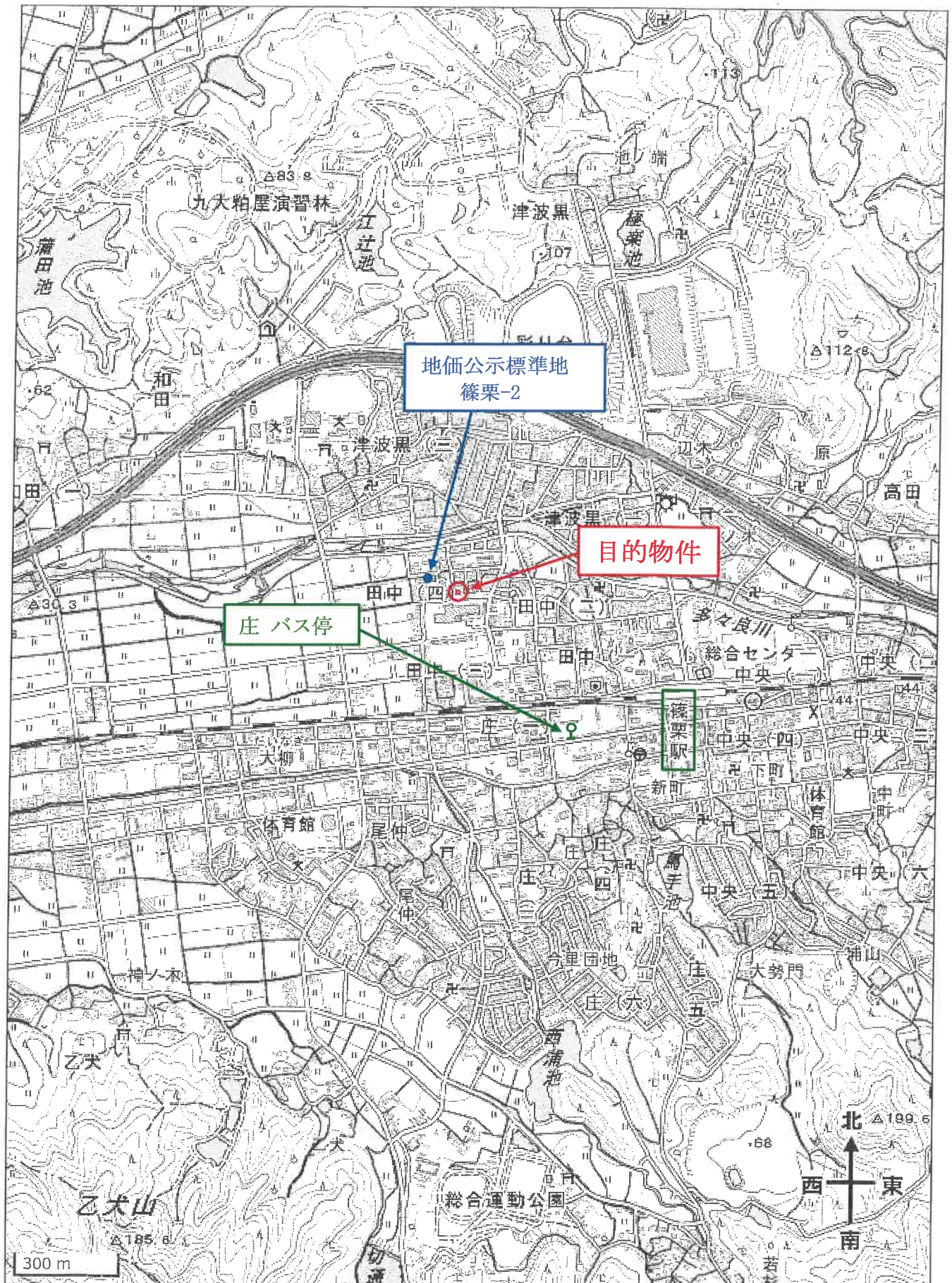
第6 参考価格資料

公示地標準価格：「篠栗－2」
所 在：糟屋郡篠栗町田中4丁目238番9
住 居 表 示：田中4－6－26
価 格：83,400円/㎡（対前年変動率 8.7%）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：133㎡
地 域 の 概 要：小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路：北側幅員約4.5m舗装町道に接面。
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR篠栗線「篠栗」駅の北西方、道路距離1km。
用 途 指 定 等：市街化区域 第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

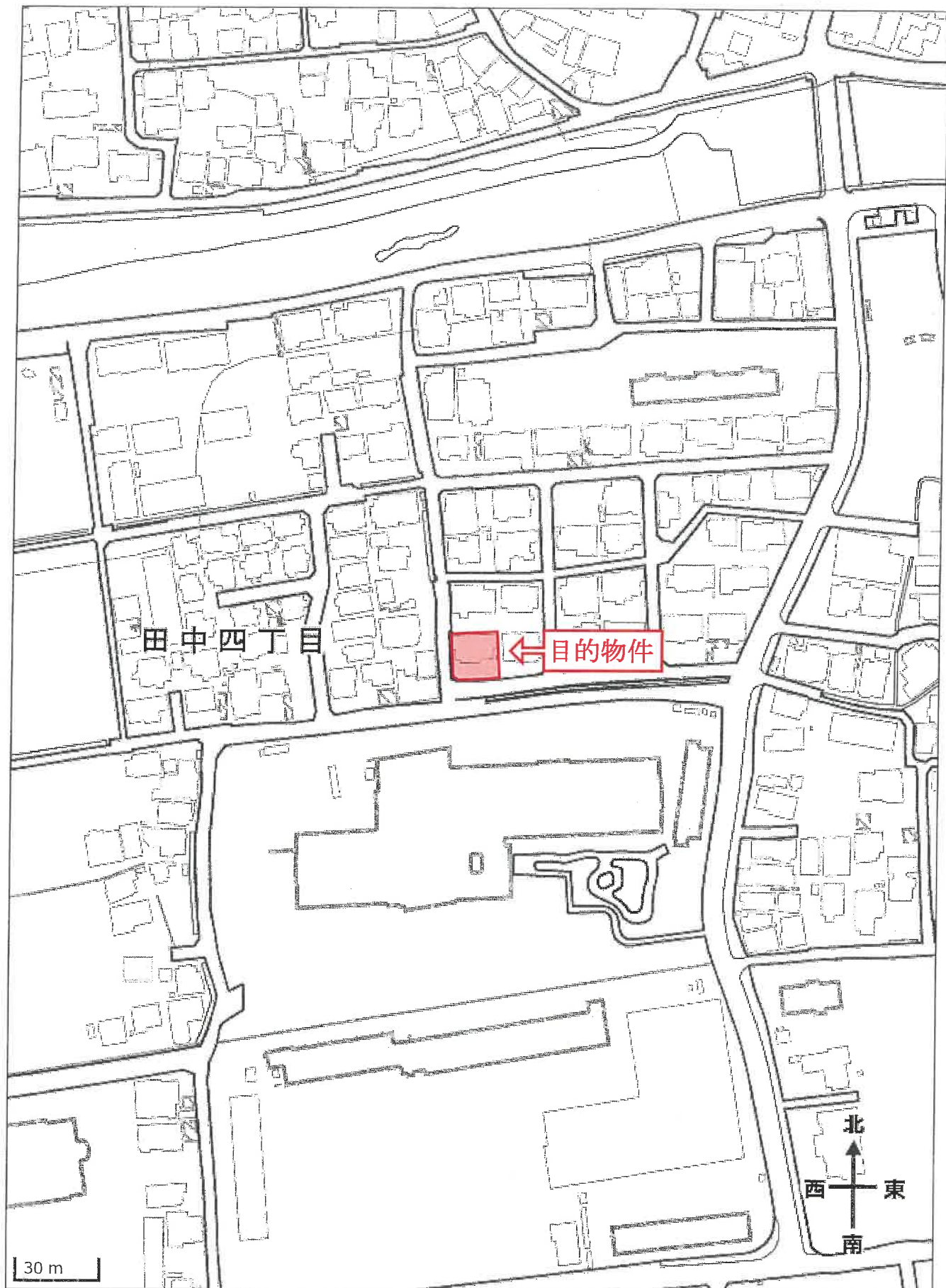
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	2 葉

以 上



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用