

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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 8年 1月28日から 令和 8年 2月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月10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 8年 2月25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 8年 1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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,030,000 4,824,000	一括	1,206,000	108,236	0
1	50,000				
2	1,880,000				
3	4,100,000				



物 件 目 録

1 所 在 糟屋郡須恵町大字佐谷字田床

地 番 276番4

地 目 雑種地

地 積 355平方メートル

共有者 有限会社サンケイ装業 持分10000分の558

2 所 在 糟屋郡須恵町大字佐谷字田床

地 番 276番5

地 目 宅地

地 積 145.46平方メートル

所有者 有限会社サンケイ装業

3 所 在 糟屋郡須恵町大字佐谷字田床276番地5

家屋 番号 276番5

種 類 居宅・作業場

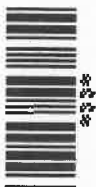
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 73.44平方メートル

2階 73.44平方メートル

3階 71.28平方メートル

所有者 有限会社サンケイ装業



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 糟屋郡須恵町大字佐谷字田床
地 番 276番4
地 目 雑種地
地 積 355平方メートル

共有者 有限会社サンケイ装業 持分10000分の558

2 所 在 糟屋郡須恵町大字佐谷字田床
地 番 276番5
地 目 宅地
地 積 145.46平方メートル

所有者 有限会社サンケイ装業

3 所 在 糟屋郡須恵町大字佐谷字田床276番地5
家屋 番号 276番5
種 類 居宅・作業場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 73.44平方メートル
2階 73.44平方メートル
3階 71.28平方メートル

所有者 有限会社サンケイ装業

令和7年(ケ)第149号
令和7年10月14日受理
令和7年11月11日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

1 所 在 糟屋郡須恵町大字佐谷字田床

地 番 276 番 4

地 目 雑種地

地 積 355 平方メートル

共有者 有限会社サンケイ装業 持分 10000 分の 558

2 所 在 糟屋郡須恵町大字佐谷字田床

地 番 276 番 5

地 目 宅地

地 積 145.46 平方メートル

所有者 有限会社サンケイ装業

3 所 在 糟屋郡須恵町大字佐谷字田床 276 番地 5

家屋 番号 276 番 5

種 類 居宅・作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 73.44 平方メートル
2 階 73.44 平方メートル
3 階 71.28 平方メートル

所有者 有限会社サンケイ装業

(土地用)

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) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 田(物件) ☒ 雑種地(物件 1) ☐ (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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 ☒ 上記の者らが本件土地を通路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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)		
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		

(2枚目) (注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

(土地・建物用)

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2					
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)					
形状	☒ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 — 種類: ☐ ある 構造: 床面積:					
その他の事項	目的外物件としてNTT西日本㈱所有の電柱がある。					
建物	物件3					
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 ☐ 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が存する。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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					

(3枚目) (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
■ A (物件1 共有者)	(物件1 の土地の利用状況等) 物件1 の土地は、物件1 の土地の周辺の土地所有者の共有土地で、同周辺の土地への通路として利用しています。 境界は、一部に境界標がありますが、明瞭にはなっていません。 本件建物は、自動車関係の作業所及び居宅として最近まで利用されていましたが、転居したようです。
■ N T T 西日本(株)担当者	(物件2 の土地上の電柱について) 物件2 の土地にある電柱は、当社所有です。 同電柱の敷地の利用料は、年1,500円です。
■ M E D . C o m m u n i c a t i o n s 西日本(株)担当者	(太陽光発電システムの所有権留保等) 本件建物に設置されている太陽光発電システムは当社が設置しましたが、費用は(株)オリエントコーポレーションが立て替え払いしていますので、所有権留保の有無等については、(株)オリエントコーポレーションに聞いてください。
■ (株)オリエントコーポレーション担当者	(太陽光発電システムの所有権留保等) 本件建物に設置されている太陽光発電システムの設置費用は、当社が立て替え払いしていますが、所有権留保等の手続はとっていないので、当社が同システムを持って行くようなことはありません。

執行官の意見

■(本件土地の形状等)

本件各土地には、現地復元性を有すると思われる図面があり、一部に境界標もある。物件2は、建物の敷地であり、境界付近には、一部にブロック塀がある。物件1については、一部の土地が隣地土地と一体利用されているところがあるため、現状では境界が一部不明になっている。

■(本件建物の損傷等)

本件建物の外壁に写真1のとおり剥がれ等、1階作業場の床に写真3のとおり傷み、3階に写真10から14のとおり床や窓枠、壁に傷みがある。

■(接面道路)

本件土地は、公図どおり公道(地番なし)に接している。

■(物件2, 3所有者会社代表者からの聴取)

物件2, 3所有者会社代表者の連絡先が不明のため、同人からの聴取はできなかった。

(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
令和7年10月14日(火) 9:50-10:10	物件所在地	外観調査
令和7年10月14日(火) 10:20-10:45	須恵町役場	間取図交付依頼
令和7年10月15日(水) 14:50-15:10	福岡法務局	公図等入手
令和7年10月16日(木) 16:15-16:30	執行官室	ライフライン(水道)照会書送付
令和7年10月24日(金) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 物件1共有者Aと面談
令和7年10月27日(月) 12:00-12:20	執行官室	NTT西日本(株)担当者から電話聴取
令和7年10月28日(火) 15:00-15:20	執行官室	MED Communications 西日本(株)担当者から電話聴取
令和7年10月29日(水) 14:00-14:20	執行官室	(株)オリエントコーポレーション担当者から電話聴取

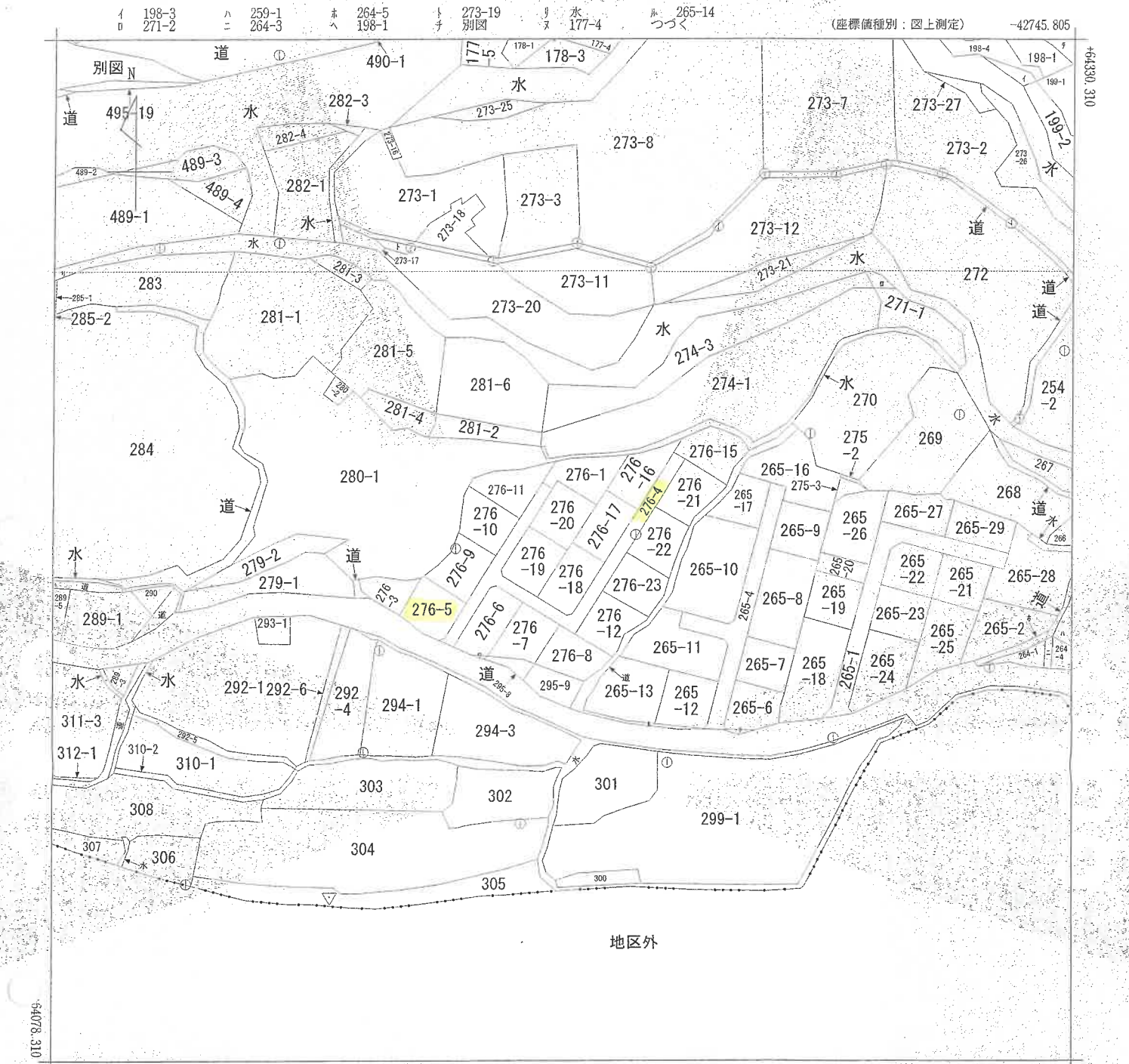
(特記事項)

☐ 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、解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年10月24日
目的物件3は、施錠されていたので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。

(6枚目) (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-42995.805
(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し

大字佐谷

請求部		所在		糟屋郡須恵町大字佐谷字田床				地番		276番4									
出力縮尺		1/1000		精度区分		乙一		座標系番号又は記号		II		分類		地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類		地籍図	
作成年月日		昭和45年1月						備付年月日(原図)						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。

(7~13枚目A3版からA4版に縮小)

令和7年10月15日
福岡法務局粕屋出張所

請求番号: 16-1
(1/2)

登記官

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和59年12月3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10月15日

福岡法務局 地籍課 出典所

登記簿

(9枚目)

請求番号：16-2

(1/5)

154077

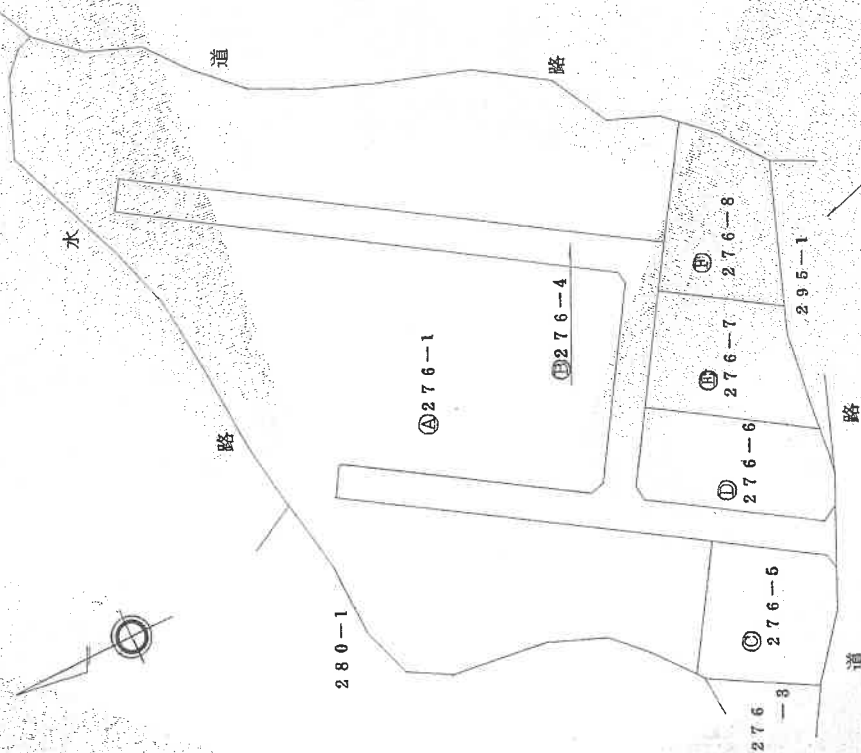
前 276-1 後・新

地 番 276-1・276-4
ないし 276-8

土地の所在 相模郡須恵町大字佐谷字田床

全 図

地 積 測 量 図 1/5



作製者

土地家屋調査士

(昭和59年12月2日作製)

福岡県土地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和59年12月3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10月15日 福岡法務局粘屋出張所 登記官

(10枚目)

請求番号：16-2

(2/5)

一枚目と同一

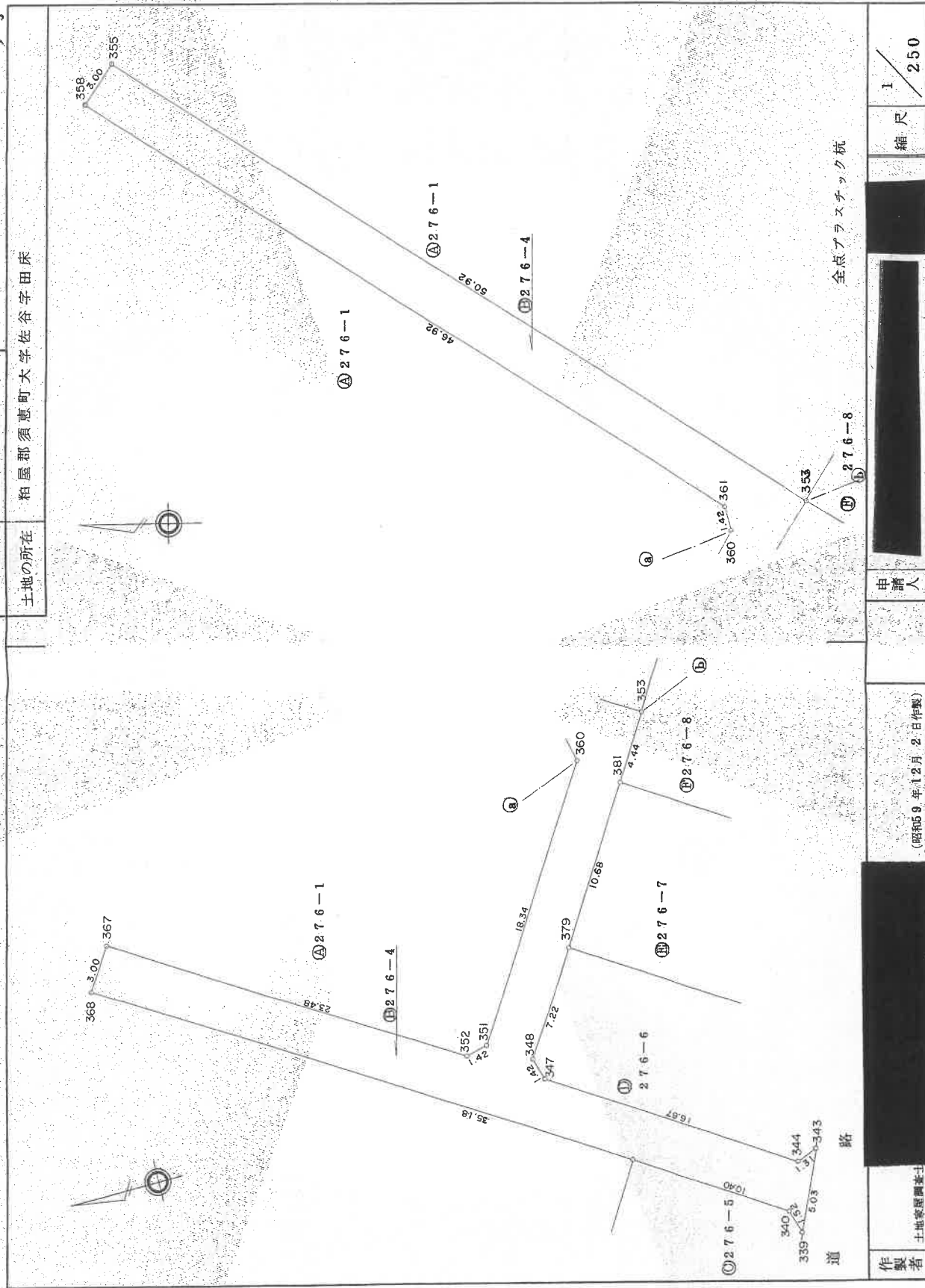
前 後・新

154078

地積測量図

番 276-4

土地の所在 相模原市須賀野大字佐谷字田床



全点プラスチック杭

作製者

土地家屋調査士

(昭和59年12月2日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/250

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10月15日 福岡法務局泊屋出張所

福岡法務局泊屋出張所

2012年

(11枚目)

請求番号：16-2

154079

一同一枚

地積測量圖

276-4

粕屋郡須恵町大字佐谷字田床

製作者

第十卷

(昭和9年12月2日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

尺 蠖

1

子 ^ハ ツ	276-	4	X	Y	Y-VI	X-X	P	子
NO								
343	63806	955	-	-42675	605	-0.803	-	0.000000
344	63808	210	-	-42675	983	-0.378	-	-5.801922
345	63822	304	-	-42667	086	8.519	14.406	122.724714
347	63822	304	-	-42667	086	8.519	14.406	122.724714
348	63822	616	-	-42665	706	9.899	-3.540	-35.042460
349	63818	764	-	-42659	604	16.001	-9.550	-152.809550
381	63813	066	-	-42650	575	25.030	-8.071	-202.017130
353	63810	693	-	-42646	816	28.789	40.685	1171.280465
355	63853	751	-	-42619	637	55.968	44.659	2499.474912
358	63855	352	-	-42612	174	53.431	-38.075	-2034.385325
361	63815	676	-	-42647	218	28.387	-39.988	-1135.139356
360	63815	364	-	-42648	598	27.007	9.477	255.945339
351	63825	133	-	-42664	105	11.500	11.169	128.443500
352	63826	533	-	-42664	417	11.188	21.237	237.599556
367	63846	390	-	-42651	882	23.723	21.458	509.048134
368	63847	991	-	-42654	418	21.187	-28.141	-596.223367
372	63818	249	-	-42673	193	2.412	-38.541	-92.960892
340	63809	450	-	-42678	748	-3.143	-9.236	-29.028748
339	63809	013	-	-42680	195	-4.590	-2.495	11.452050
343	63806	955	-	-42675	605			

登記年月日：昭和59年12月3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10月15日 福岡法務局柏屋出張所

(12枚目)

登記簿

154080

前

地番 276-5

土地の所在

相屋郡須恵町大字佐谷田床

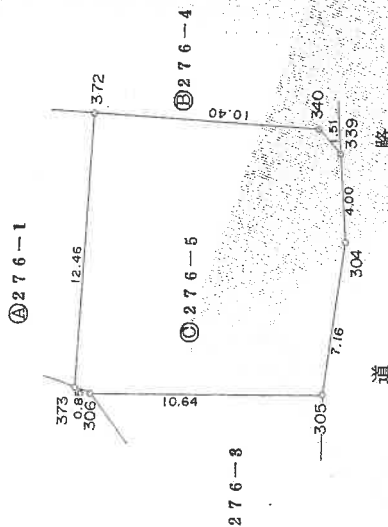
一枚目と同一

地積測量図

4/5

*** 計算結果 ***

点番	X	Y	X-Y	Y-X	面積
340	63809.450	-42678.748	0.000	0.000	0.000000
372	63818.249	-42673.193	5.555	15.449	85.819195
373	63824.899	-42683.729	-4.981	6.127	-30.518587
306	63824.376	-42684.394	-5.646	-9.856	55.646976
305	63815.043	-42689.494	-10.746	-13.727	147.510342
304	63810.649	-42683.845	-5.097	-6.030	30.734910
339	63809.013	-42680.195	-1.447	-1.199	1.734953
340	63809.450	-42678.748			
合計					290.927789
平均					145.463894



全点プラスチック杭

作製者

土地家屋調査士

(昭和59年12月2日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

請求番号：16-2

(4/5)

登記年月日：平成9年5月23日

公用

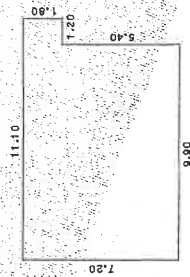
H9.5.23 各階平面図 453858

建物図面図

家屋番号 276番5

建物の所在 柏屋郡須恵町大字佐谷字田床276番地5

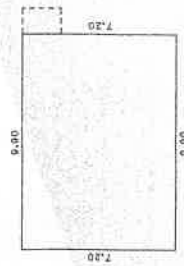
1階・2階
(各階同型)



求積表

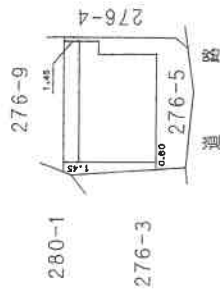
1.80 x 1.10 =	19.9800
5.40 x 9.90 =	53.4600
合 計	73.4400
床面積	73.44 m ²

3階



求積表

7.20 x 9.90 =	71.2800
床面積	71.28 m ²



作製者

土地

平成9年5月23日(作製)

(福岡県工地区画調査士会)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(13枚目)

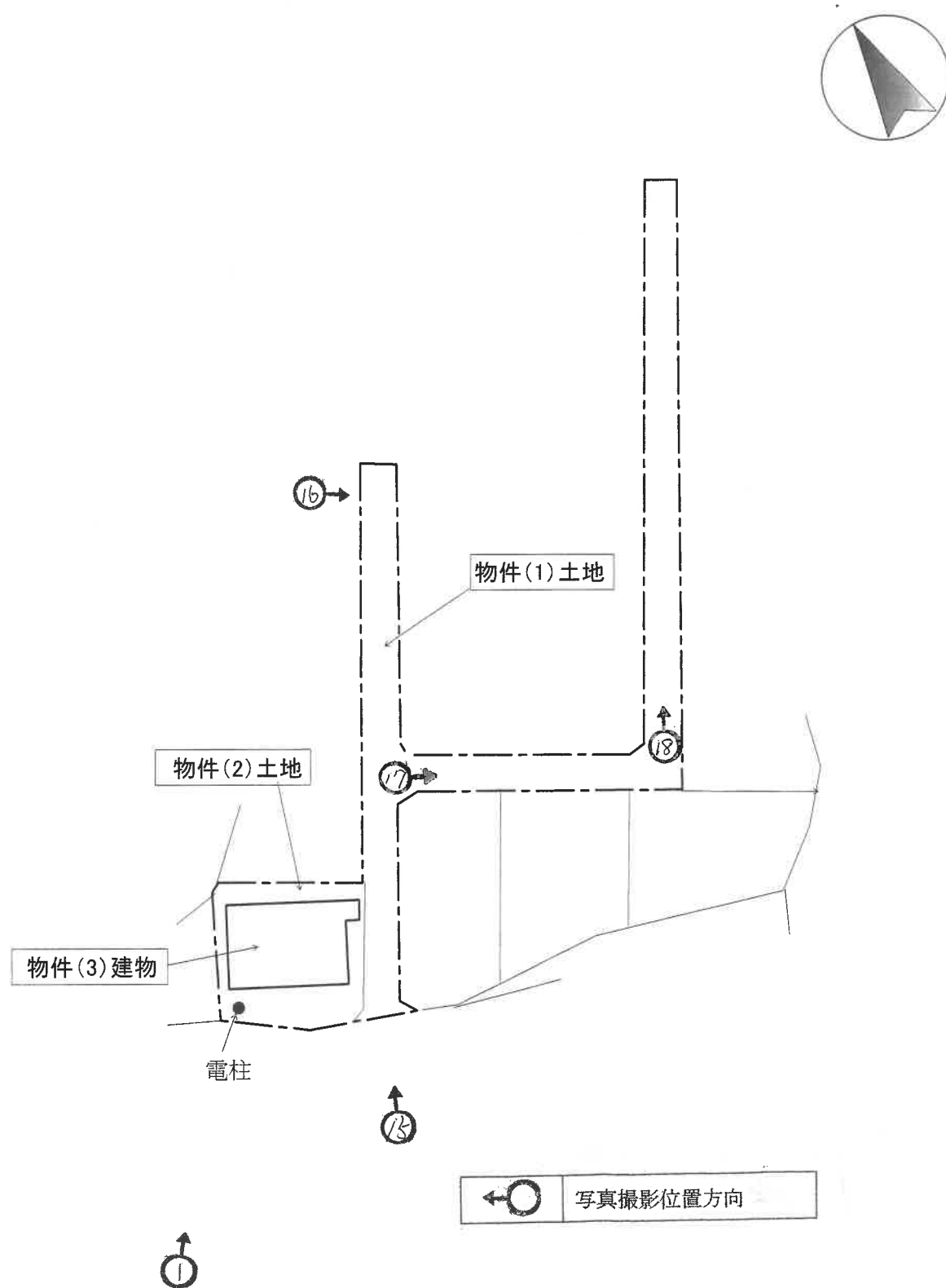
登記官

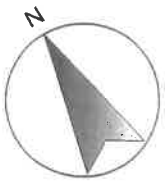
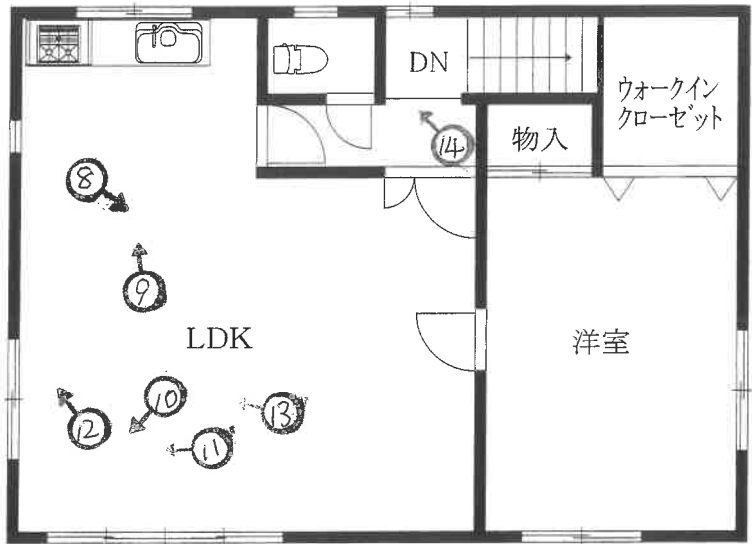
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月15日

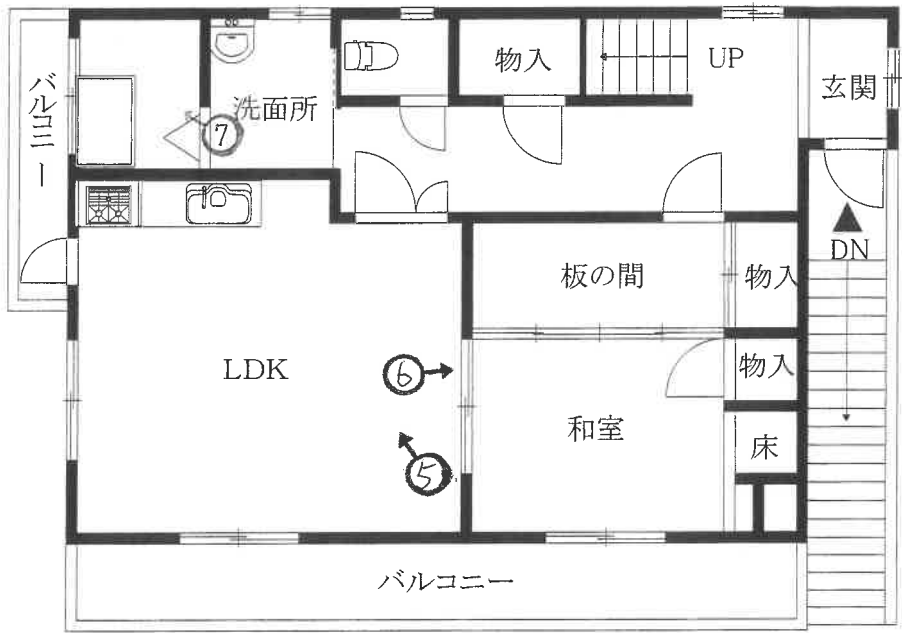
福岡法務局 柏屋出張所

請求番号：16-3

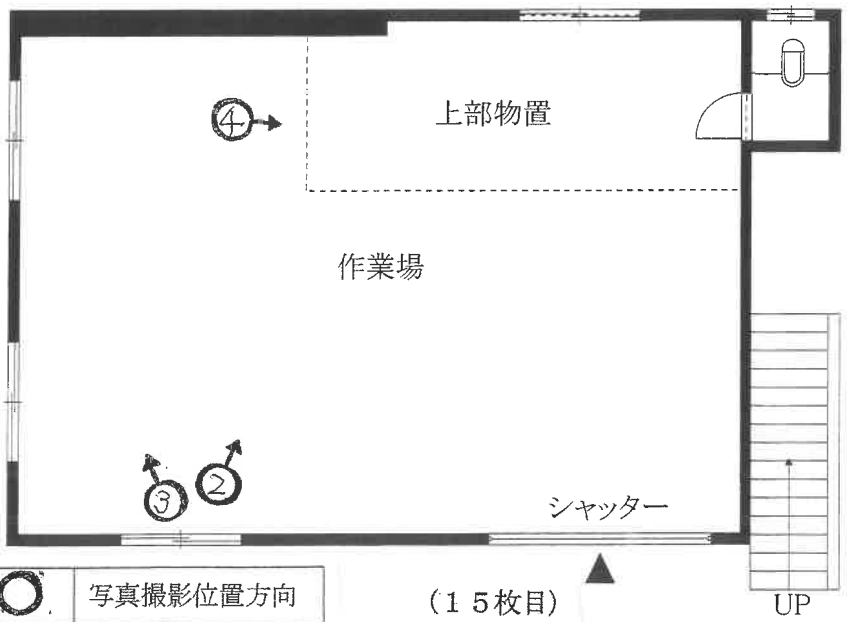




3階



2階



1階

1 本件建物



2 1階



3 同



4 同(上部物置)



5 2階LDK



6 同和室付近



7 浴室



8 3階LDK



9 同(キッチン付近)



10 同(床の傷み)



11 同(クロスの剥がれ)



12 同(窓枠の傷み)



13 同(床の傷み)



14 3階階段付近の壁の傷み



15 物件1



16 同



17 同



18 同



令和 7 年（ケ）第 149 号
令和 7 年 10 月 24 日 現地調査
令和 7 年 11 月 4 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 博 之 印

第1 評価額

一括価格	
金 6,030,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 50,000 円
物件2 (土地)	金 1,880,000 円
物件3 (建物)	金 4,100,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積 持 分	糟屋郡須恵町大字佐谷字田床 276 番 4 雑種地 355 m ² 558 / 10,000	同左
2	所 在 番 地 目 地 積	糟屋郡須恵町大字佐谷字田床 276 番 5 宅地 145.46 m ²	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	糟屋郡須恵町大字佐谷字田床 276番地5 276 番 5 居宅・作業場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1 階 73.44 m ² 2 階 73.44 m ² 3 階 71.28 m ²	同左
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		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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 香椎線「宇美」駅の北東方、約2.5 k m。 コミュニティバス「田床入口」停留所の東方、約450m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	須恵町役場から3.0km前後に位置する住宅地域である。 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	非線引都市計画区域 — 60% 200% 地域指定なし —
画 地 条 件 (物 件 2)	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	145.46㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約12m 約12m 一方路 —
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約5mの舗装町道と等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。南東側道路状の部分（物件1）は、建築基準法上の道路ではない。	
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、埋蔵文化財包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・電柱が存する。(目的外)	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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9年5月14日 新築 経過年数：約 29 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 6 年
仕 様	構 造：鉄骨造3階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード張りほか 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あり オール電化と思われる
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：居宅・作業場 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	劣る （内外部の傷み等が見受けられる）
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。

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・2）

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	34,200	0.10	355.00	1.00	558 / 10,000	70,000
2	34,200	1.00	145.46	0.90	1 / 1	4,480,000

【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「宇美（県）-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 49,800\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{143} & = & 34,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 1.04

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.00 × 接近条件 1.02 × 環境条件 1.40 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.43

イ 個 別 格 差：道路状 個別格差
(物件1) 0.10 = 0.10
標準的
(物件2) 1.00 = 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3）

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
3	155,000	218.16	0.12	4,060,000
合計				4,060,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件3：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.15 \times 0.80 = 0.12$$

物件区分	
項 目	物件3
R：残価率	10%
n：経過年数	約29年
N：経済的全耐用年数	約35年
q：観察減価法による補正率	-20%

* 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
2	4,480,000	0.40	法定地上権	1,790,000
計				1,790,000

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	70,000	—		1.00	0.70	50,000
2	4,480,000	— 1,790,000		1.00	0.70	1,880,000
3	4,060,000	+ 1,790,000	1.00	1.00	0.70	4,100,000
一 括 価 格 (合 計)						6,030,000

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「宇美（県）－4」

所 在：糟屋郡宇美町とびたけ1丁目1556番35

価 格：49,800 円/㎡（対前年変動率 6.0%）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：201 ㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

接 面 街 路：南 側 幅員約 6m 町道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：JR香椎線「宇美」駅の東方、道路距離2.4km。

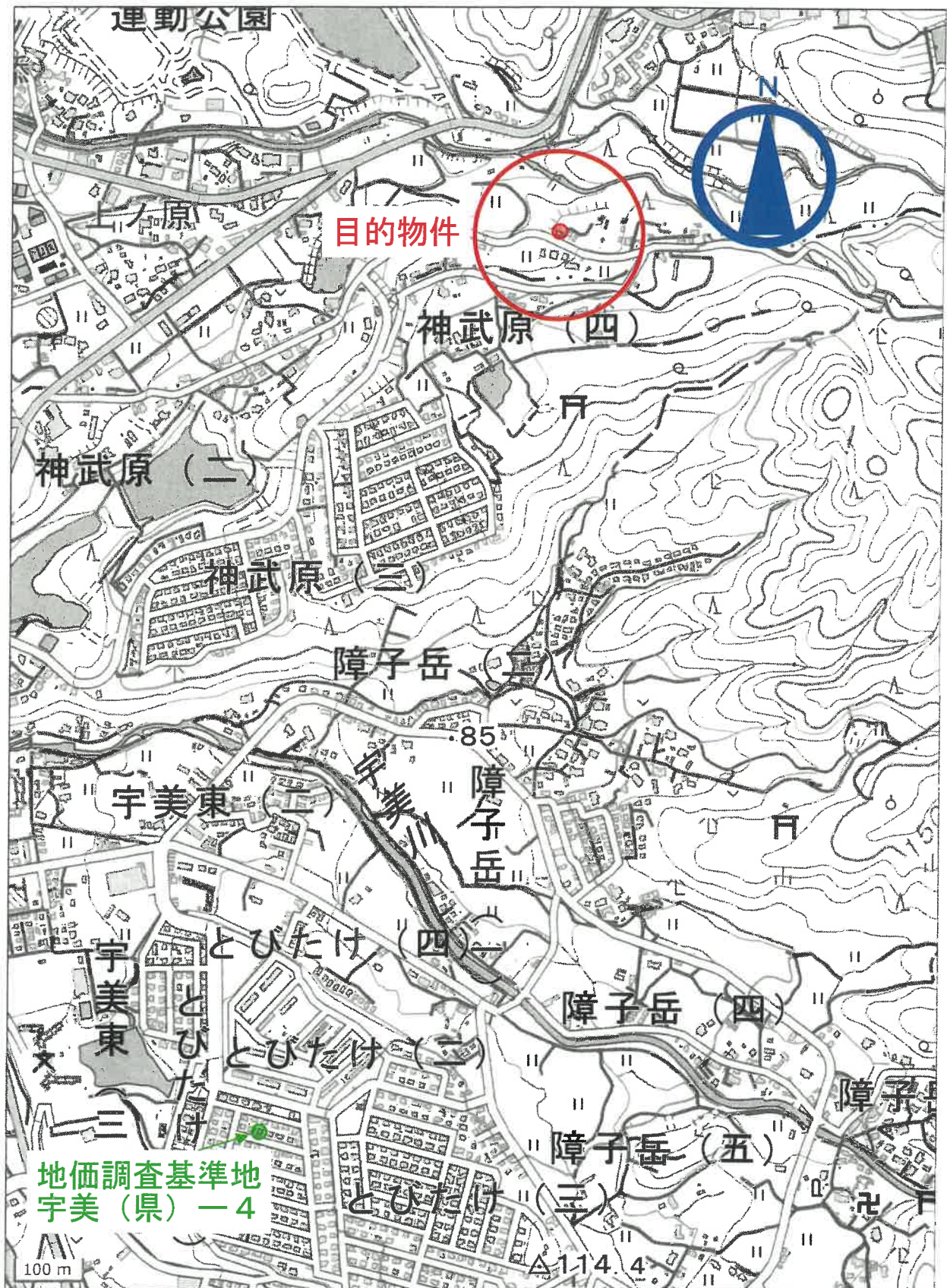
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%）

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	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



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用