

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 3日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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 2月18日から 令和 8年 2月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 3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 3月18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 2月 3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	31, 460, 000 25, 168, 000	一括	6, 292, 000	150, 754	0
1	6, 760, 000				
2	24, 700, 000				



物 件 目 録

1 所 在 糸島市篠原東一丁目
地 番 522番76
地 目 宅地
地 積 228.91平方メートル

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

2 所 在 糸島市篠原東一丁目522番地76
家屋 番号 522番76
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 94.81平方メートル
2階 73.28平方メートル

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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 糸島市篠原東一丁目
地 番 522番76
地 目 宅地
地 積 228.91平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

2 所 在 糸島市篠原東一丁目522番地76
家屋 番号 522番76
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 94.81平方メートル
2階 73.28平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

令和7年(ケ)第155号
令和7年11月11日受理
令和8年1月 6 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 糸島市篠原東一丁目

地 番 522番76

地 目 宅地

地 積 228.91平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 糸島市篠原東一丁目522番地76

家屋 番号 522番76

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 94.81平方メートル
2階 73.28平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡県糸島市篠原東一丁目9番69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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	従物等として、簡易物置及び太陽光発電システムが存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■共有者 A, B	1 本件建物には私たち夫婦と子どもたちで住んでいます。 2 本件建物内に犬2匹飼っています。 3 簡易物置の所有者は、共有者 A です。 4 太陽光発電システムの支払いは完済しているので、所有権は共有者 A です。 5 本件建物には、大きな損傷はありません。

(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(522-49)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。

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)

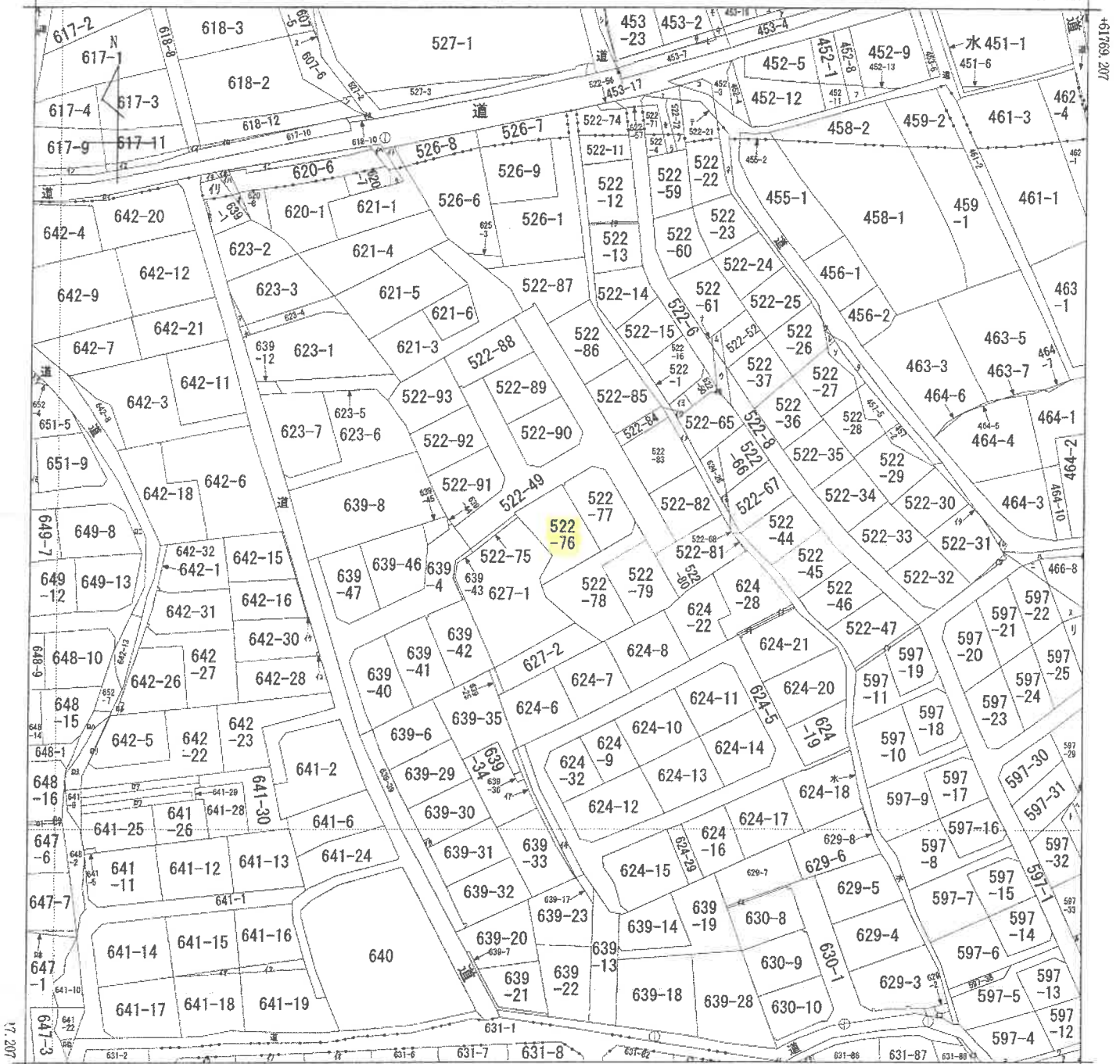
本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。隣地との境界と思われる付近には、ブロック塀等の存在と境界標が一部現地で確認できた。前記図面の形状等と現地の形状等は、ほぼ一致する。

(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 11月11日 (火) 9:00 - 9:20	執行官室	建物図面請求 (西区役所に郵送)
R 7年 11月15日 (土) 14:30 - 14:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 11月21日 (金) 9:20 - 9:25	執行官室	共有者Bから立会期日変更申請 (電話)
R 7年 12月17日 (水) 9:30 - 10:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 1月5日 (月) 8:30 - 8:50	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
(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 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, 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



(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。

前原東2丁目	A 篠原
篠原東1丁目	B 篠原
篠原東1丁目	C 篠原
篠原東1丁目	D 篠原

請 求 部 分	所 在 糸島市篠原東一丁目				地 番 522番76	
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 又 は 番 号 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37年6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8年1月5日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：18-1
(1/2)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：令和3年4月14日

公用

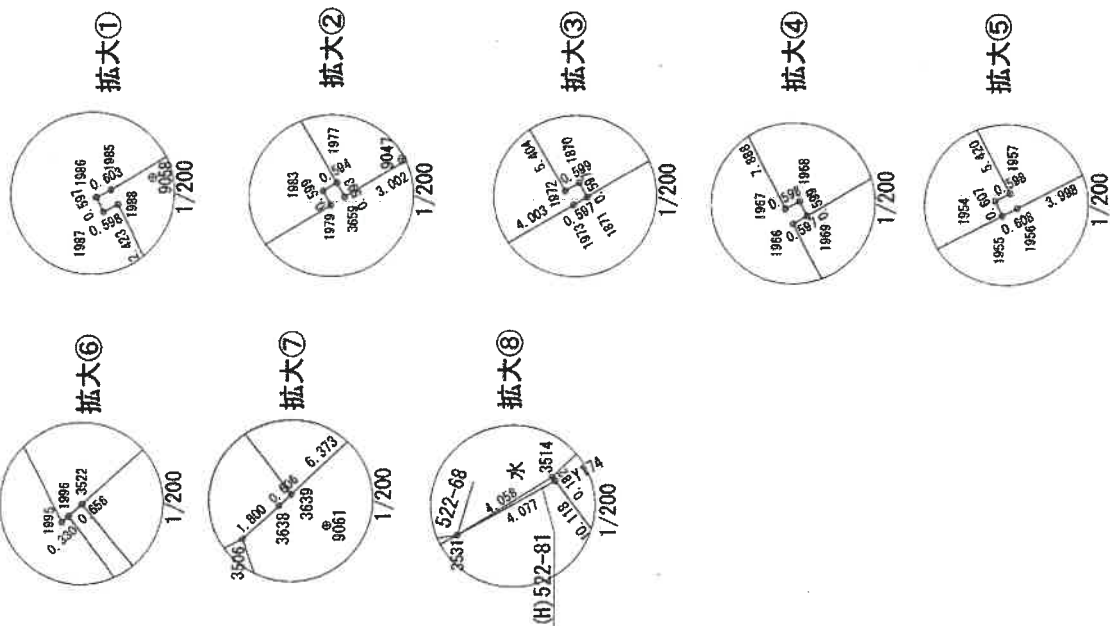
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和3年1月5日 福岡法務局西新出張所 登記官

土地所在図
地積測量図 4-1

地番 522-49, 522-75から522-93

土地の所在 糸島市篠原東一丁目

⊕ 9000台は多角点



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8年1月5日 福岡法務局西新出張所

令和8年1月5日

福岡法務局西新出張所

產品如

A 4 判に縮小

請求番号: 18-2

(8枚目)

(2/4)

作者

人聲

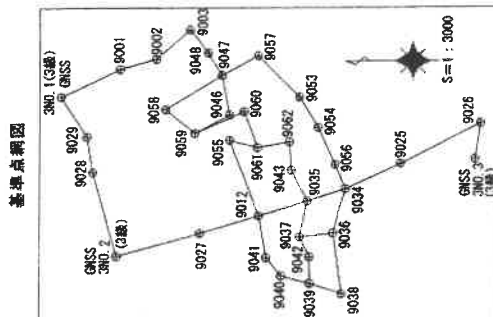
人請申

縮尺

附錄 投資要點

[illegible]

要

[illegible]

多色点阵图

点名	X座標	Y座標	標高
300.1	61752.116	-73300.196	15.296
300.2	61721.904	-73390.028	17.677
300.3	61524.680	-73335.352	28.587
3001	61710.864	-73284.574	25.418
3002	61709.033	-73279.001	15.552
3003	61681.605	-73262.772	15.672
3012	61644.078	-73307.651	22.402
3025	61560.029	-73337.941	26.611
3026	61521.729	-73313.220	28.053
3027	61676.300	-73377.160	20.304
3028	61735.004	-73342.716	15.487
3029	61738.227	-73322.527	15.337
3034	61596.533	-73352.172	25.251
3035	61617.676	-73359.189	24.269
3036	61603.364	-73377.249	24.940
3037	61621.577	-73379.302	24.413
3038	61598.638	-73411.306	19.261
3039	61616.281	-73405.502	18.792
3040	61631.050	-73391.188	18.477
3041	61639.668	-73381.198	21.307
3042	61616.418	-73390.769	21.996
3043	61626.153	-73341.662	23.041
3044	61660.005	-73310.413	18.726
3046	61664.099	-73288.112	17.259
3048	61671.685	-73275.357	15.980
3053	61621.761	-73300.480	19.239
3054	61611.666	-73317.624	22.429
3055	61659.932	-73324.712	20.462
3056	61602.858	-73338.495	25.394
3057	61644.414	-73277.297	17.365
3058	61694.397	-73207.272	17.407
3059	61679.176	-73320.614	18.845
3060	61652.138	-73308.658	18.631
3061	61642.867	-73328.865	20.518
3062	61627.478	-73325.679	21.942

電子基溝占座變

点名	X座標	Y座標	標高
二丈(電)	59165.412	-83546.732	14.689
針原(電)	59708.682	-69580.784	45.557
西原(電)	75974.094	-65188.904	20.027

土地積算圖 4-2

522-49, 522-75から522-93

土地の所在

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8年1月5日 福岡法務局西新出張所

公用

登記官

(9枚目)

A4判に縮小
請求番号：18-2

土地所在図
地積測量図 4-3

地番 522-49, 522-75から522-93

糸島市篠原東一丁目

地番

土地の所在

地番	種別	Xn	Yn	辺長	点間No
1977	新全線	61666.485	-73286.965	0.593	3656
3659	新全線	61666.204	-73289.482	3.002	3658
3658	新全線	61663.616	-73287.961	13.371	3663
3663	新全線	61670.324	-73276.994	2.527	3630
3530	新全線	61672.525	-73277.635	0.487	3684
3604	新全線	61672.949	-73277.874	12.832	1977
	新全線			80.492482	
	新全線			40.2412410	
	新全線			40.24	

地番	種別	Xn	Yn	辺長	点間No
3605	新全線	61684.533	-73286.006	12.423	1980
1980	新全線	61678.128	-73286.950	13.330	1979
1979	新全線	61665.703	-73289.782	0.599	1983
1983	新全線	61667.007	-73289.266	0.594	1977
1977	新全線	61666.495	-73288.965	12.832	3604
3604	新全線	61672.949	-73277.874	3.729	3529
3529	新全線	61676.197	-73279.706	10.449	3605
	新全線			366.746982	
	新全線			183.3734010	
	新全線			183.37	

地番	種別	Xn	Yn	辺長	点間No
3527	新全線	61698.182	-73295.547	11.291	1984
1984	新全線	61692.359	-73305.221	16.613	1980
1980	新全線	61678.128	-73296.650	12.423	3605
3605	新全線	61694.533	-73286.006	8.304	3541
3541	新全線	61691.158	-73291.013	8.360	3527
	新全線			388.838270	
	新全線			194.4191350	
	新全線			194.41	

地番	種別	Xn	Yn	辺長	点間No
1457	新全線	61708.760	-73296.381	7.498	137
137	新全線	61707.680	-73304.301	11.680	235
235	新全線	61705.984	-73315.859	2.863	242
242	新全線	61705.862	-73318.692	7.286	3501
3501	新全線	61700.675	-73313.308	6.273	3528
3528	新全線	61695.174	-73310.418	2.423	1988
1988	新全線	61696.252	-73308.248	0.598	1987
1987	新全線	61696.788	-73308.514	0.597	1986
1986	新全線	61697.056	-73307.990	0.603	1985
1985	新全線	61696.516	-73307.711	4.846	1984
1984	新全線	61692.359	-73305.221	11.291	3527
3527	新全線	61698.182	-73295.547	10.692	1457
	新全線			441.350486	
	新全線			220.6752430	
	新全線			220.67	

地番	種別	Xn	Yn	辺長	点間No
1872	新全線	61641.271	-73281.947	12.132	3651
3651	新全線	61635.173	-73282.435	14.421	3607
3607	新全線	61622.581	-73285.401	9.925	3001
3001	新全線	61621.020	-73276.524	2.476	3606
3606	新全線	61628.568	-73274.592	10.078	1871
1871	新全線	61637.292	-73279.639	0.597	1973
1973	新全線	61637.810	-73279.936	4.003	1872
	新全線			361.331548	
	新全線			180.7657740	
	新全線			180.76	

地番	種別	Xn	Yn	辺長	点間No
1871	新全線	61637.292	-73279.639	10.078	3606
3606	新全線	61628.568	-73274.592	9.079	483
483	新全線	61634.213	-73267.545	10.118	Y174
Y174	新全線	61640.269	-73269.440	4.077	3531
3531	新全線	61643.820	-73261.444	4.074	3601
3601	新全線	61647.368	-73263.446	13.068	1869
1869	新全線	61640.819	-73274.743	5.404	1972
1972	新全線	61638.113	-73279.421	0.599	1870
1870	新全線	61637.593	-73279.124	0.597	1871
	新全線			354.166523	
	新全線			177.0782615	
	新全線			177.07	

地番	種別	Xn	Yn	辺長	点間No
3531	新全線	61643.820	-73261.444	4.077	Y174
Y174	新全線	61640.269	-73259.440	0.182	3514
3514	新全線	61640.378	-73259.294	4.058	3531
	新全線			0.736882	
	新全線			0.3644110	
	新全線			0.36	

地番	種別	Xn	Yn	辺長	点間No
1868	新全線	61652.190	-73281.342	13.147	1869
1869	新全線	61640.819	-73274.743	13.058	3601
3601	新全線	61647.368	-73263.446	13.138	3602
3602	新全線	61658.811	-73269.900	13.220	1868
	新全線			345.337778	
	新全線			172.668880	
	新全線			172.66	

地番	種別	Xn	Yn	辺長	点間No
3658	新全線	61663.616	-73287.961	13.205	1868
1868	新全線	61652.190	-73281.342	13.220	3602
3602	新全線	61658.811	-73269.900	13.218	3603
3603	新全線	61670.324	-73276.994	13.371	3658
	新全線			351.293314	
	新全線			175.6466570	
	新全線			175.64	

地番	種別	Xn	Yn	辺長	点間No
3632	新全線	61641.512	-73323.359	1.241	3520
3520	新全線	61640.609	-73322.507	12.562	3522
3522	新全線	61648.525	-73312.753	0.656	1986
1986	新全線	61649.013	-73313.192	12.635	3632
	新全線			23.806729	
	新全線			11.9033645	
	新全線			11.90	

地番	種別	Xn	Yn	辺長	点間No
1986	新全線	61649.255	-73313.416	0.330	1986
3522	新全線	61648.013	-73312.192	0.656	3522
3523	新全線	61638.888	-73303.977	5.932	3524
3524	新全線	61633.548	-73306.561	2.753	3612
3612	新全線	61630.901	-73305.805	15.259	1875
1875	新全線	61638.555	-73282.605	18.458	1969
1969	新全線	61654.522	-73301.865	0.597	1966
1966	新全線	61655.038	-73302.166	12.649	1965
	新全線			457.831108	
	新全線			228.9155540	
	新全線			228.91	

地番	種別	Xn	Yn	辺長	点間No
1969	新全線	61654.522	-73301.865	18.458	1875
1875	新全線	61638.555	-73282.605	2.884	1874
1874	新全線	61642.800	-73285.267	2.884	1873
1873	新全線	61646.685	-73284.506	14.333	1970
1970	新全線	61658.082	-73281.699	3.002	1970
1970	新全線	61658.924	-73284.581	7.888	1967
1967	新全線	61655.325	-73301.800	0.598	1968
1968	新全線	61654.791	-73301.330	0.599	1969
	新全線			388.059094	
	新全線			194.0295470	
	新全線			194.02	

地番	種別	Xn	Yn	辺長	点間No
1873	新全線	61645.685	-73284.506	2.884	1874
1874	新全線	61642.800	-73285.267	8.477	1875
1875	新全線	61638.555	-73292.605	15.259	3612
3612	新全線	61630.901	-73305.805	2.532	526
526	新全線	61628.466	-73305.110	8.811	524
524	新全線	61622.492	-73298.634	1.908	523
523	新全線	61621.204	-73297.227	5.523	522
522	新全線	61618.259	-73292.958	1.588	519
519	新全線	61619.963	-73290.635	5.852	3607
3607	新全線	61622.581	-73285.401	14.423	3651
3651	新全線	61635.173	-73282.435	12.132	1872
1872	新全線	61641.271	-73281.947	6.102	1873
	新全線			487.770849	
	新全線			243.8854245	
	新全線			243.88	

作成者

申請人

縮尺

縮尺

9日作成

(3/4)

登記年月日：令和4年5月20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8年1月5日 福岡法務局西新出張所

登記官

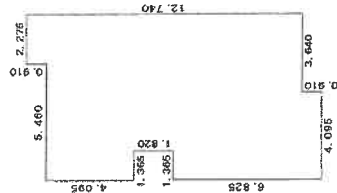
A4判に縮小

請求番号：18-3

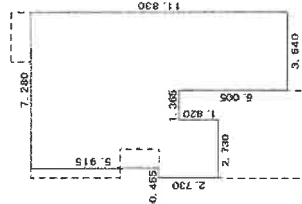
建物図面
各階平面図

家屋番号	522番76
建物の所在	糸島市篠原東一丁目522番地76

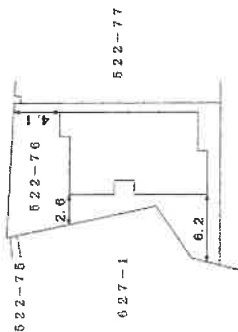
1 階



2 階



道 522-49

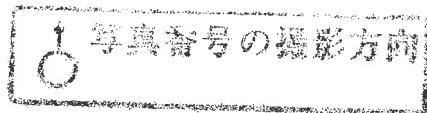


作製者

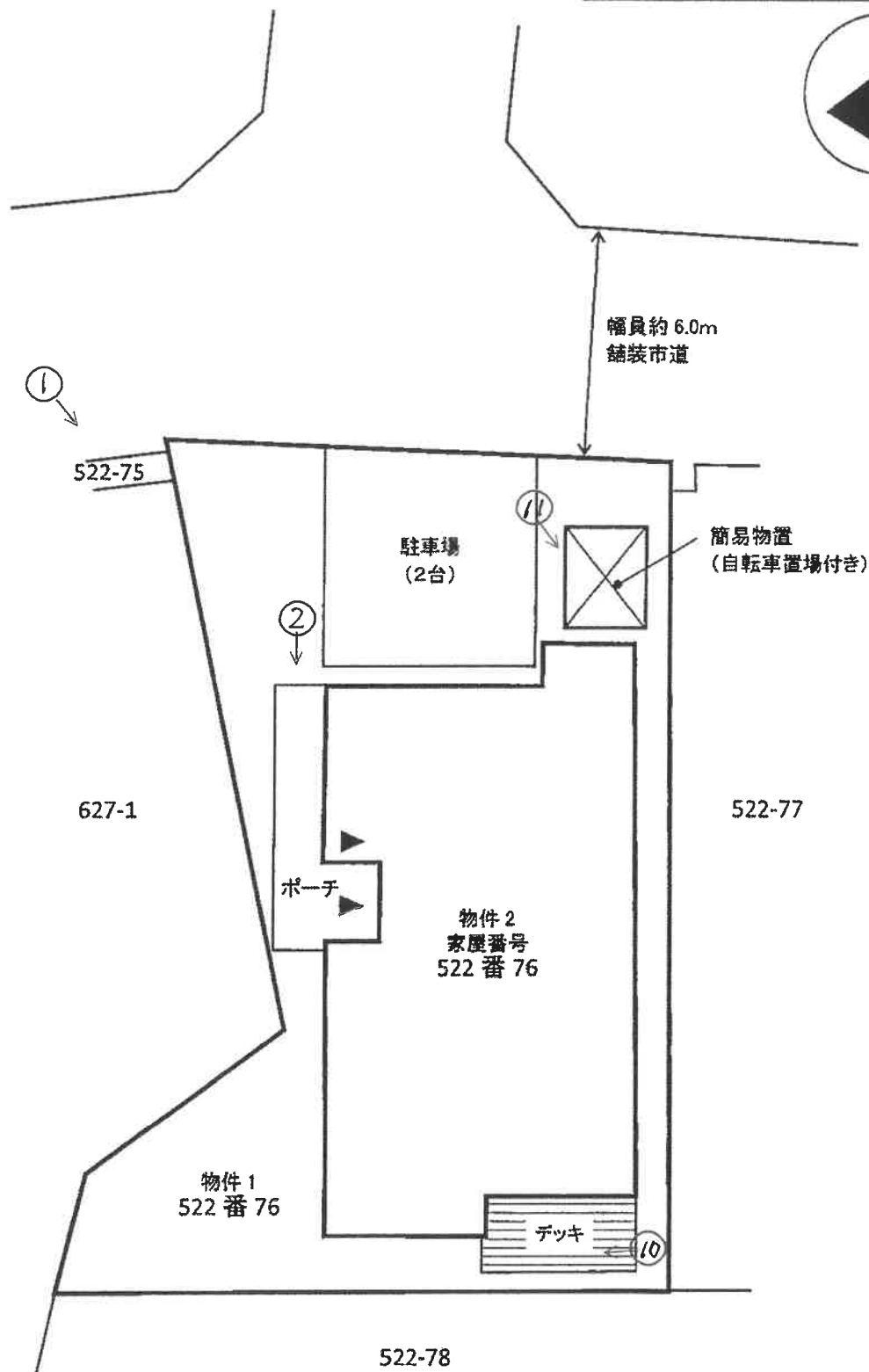
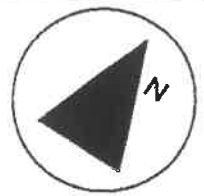
縮尺 1/250

申請人

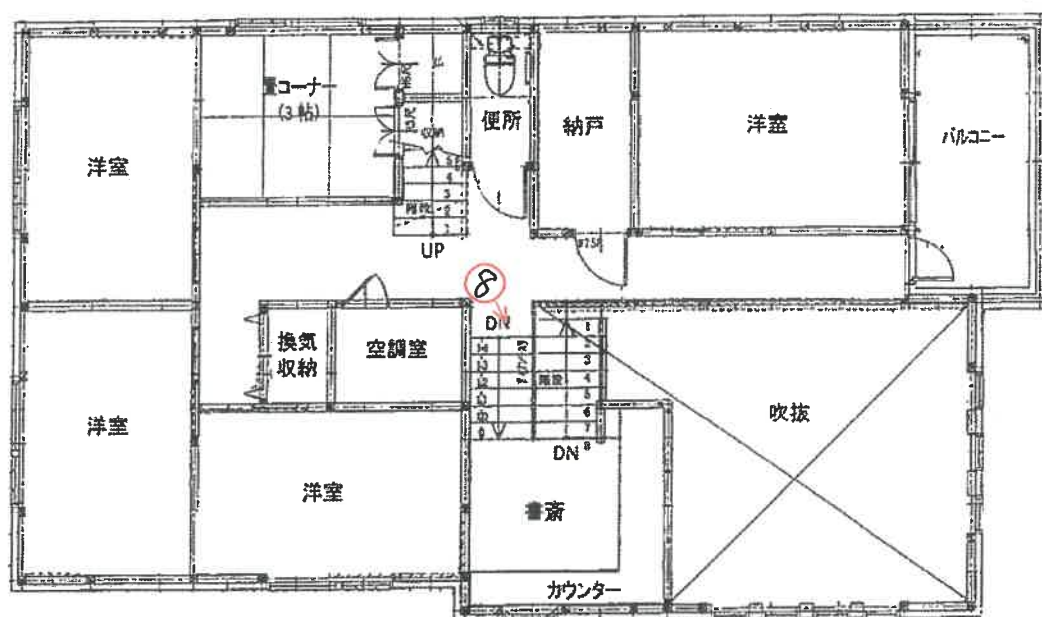
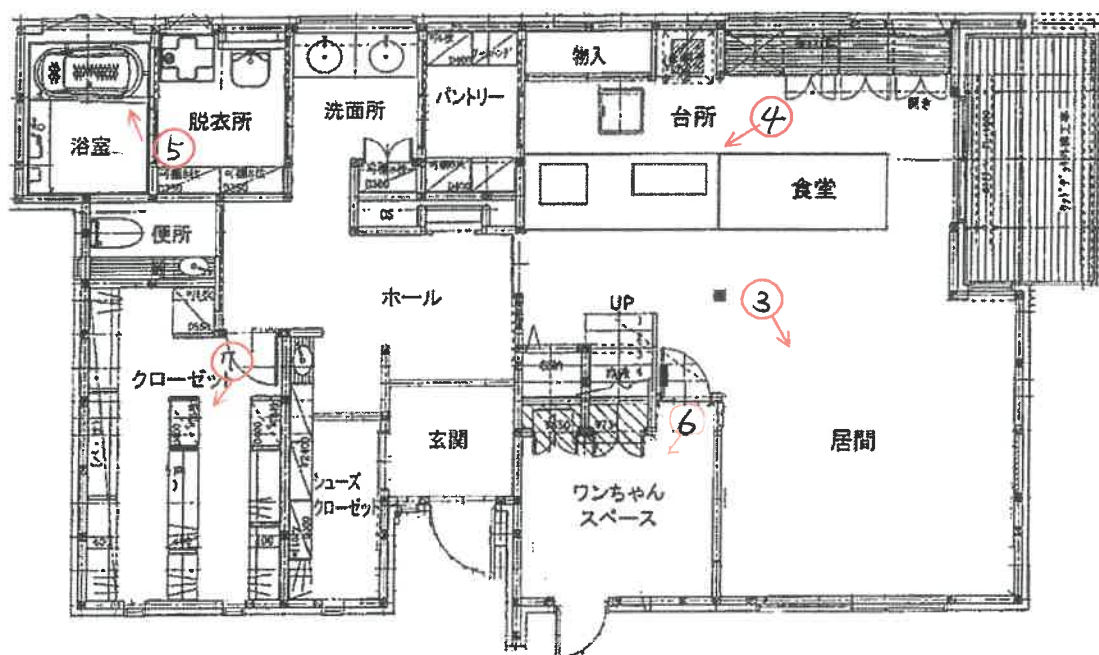
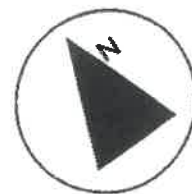
縮尺 1/500



土地建物位置関係図



間取図



No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

ポーチを撮影



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

(ワンちゃんスペース)



No. 7

本件建物の室内を撮影

(クローゼット)



No. 8

本件建物の室内を撮影

(書斎)



No. 9

本件建物の室内を撮影

(物置)

(ロフト)



No. 10

本件建物の~~室内~~を撮影

(デッキ)



No. 11

本件建物の~~室内~~を撮影

(簡易物置)



令和7年（ケ）第155号
令和7年12月17日現地調査
令和7年12月22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 31,460,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 6,760,000 円
物件2（建物）	金 24,700,000 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	所在地目地積	糸島市篠原東一丁目 522 番 76 宅地 228.91 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	糸島市篠原東一丁目522番地76 522 番 76 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 94.81 m ² 2 階 73.28 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	「糸島市篠原東1丁目9番69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「糸島高校前」駅の南西方、約850m。 昭和バス「糸高南」停留所の南方、約70m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R筑前前原駅から徒歩約17分に位置する。緩やかな丘陵地勢のなか、ミニ開発により開発造成された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	都市計画道路（特記事項参照）
画 地 条 件	地 積	228.91㎡
	形 状	やや不整形（別添「公図（写）」参照。）
	間 口	約13m
	奥 行	約18m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特に無し
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約6.0m舗装市道より約0～1m高く接面。（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 ： 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「篠原遺跡群」に該当する。 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、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。 3) 都市計画道路有田浦志線（計画幅員18m）予定地に敷地の殆どが入っている。尚、当該都市計画道路の事業予定は未定である。 4) 糸島市のハザードマップによれば、河川洪水等による浸水は想定されていない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4年5月14日 新築 経 過 年 数： 約 4 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 21 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 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：168.09㎡ 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。但し、ロフト・屋根裏物置が配置されている。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4SLDK+α （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや優る 施工状態：やや優る
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。 4) 洋室4室のほか畳コーナー、ワンちゃんスペース、納戸、書斎、ファミリークローゼット等が配置されている。 5) 2階畳コーナーの上部がロフトとなっており、更にその北西側洋室の上部に屋根裏物置が配置されている。 6) 1階ワンちゃんスペース（土間コンクリート）に犬2匹を飼育している。

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	84,000	0.93	228.91	0.90	16,090,000

【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)-1」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$78,000\text{円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{92} \div 84,000\text{円/㎡}$$

◇ 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 : 道路方位 1.04

◇ 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

$$0.97 \times 1.00 \times 0.97 \times 0.98 = 0.92$$

イ 個 別 格 差 : 形状 周知の包蔵地 道路方位 個別格差

$$0.97 \times 0.95 \times 1.01 \div 0.93$$

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	260,000	168.09	0.660	28,840,000
			合計	28,840,000

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。

$$\text{物件2： } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.69 \times 0.95 \div 0.66$$

項目	物件区分	物件2
R：残価率		10%
n：経過年数		約4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		-5%

* 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	16,090,000	0.40	法定地上権	6,440,000
計				6,440,000

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	16,090,000	－ 6,440,000		1.00	0.70	6,760,000
2	28,840,000	＋ 6,440,000	1.00	1.00	0.70	24,700,000
一 括 価 格 (合 計)						31,460,000

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）－1」
所 在：糸島市篠原東1丁目651番7
住 居 表 示：篠原東1-4-11
価 格：78,000 円/㎡（対前年変動率＋8.3%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：162 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接 面 街 路：南側幅員約4m市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR筑肥線「筑前前原」駅の南東方、道路距離1.2km。
用 途 指 定 等：第1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 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

（BIT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

