

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月10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 4月28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 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾

地 番 170番228

地 目 宅地

地 積 26.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾

地 番 170番339

地 目 宅地

地 積 64.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾

地 番 170番402

地 目 宅地

地 積 65.37平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾

地 番 170番403

地 目 宅地

地 積 30.37平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾170番地402、170番地339

家屋 番号 170番402

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 43.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月10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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

本件共有者らが占有している。

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 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾
地 番 170番228
地 目 宅地
地 積 26.19平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾
地 番 170番339
地 目 宅地
地 積 64.19平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾
地 番 170番402
地 目 宅地
地 積 65.37平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾
地 番 170番403
地 目 宅地
地 積 30.37平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾170番地402、170番地339

家屋 番号 170番402

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 43.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第202号
令和8年2月3日受理
令和8年3月4日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石橋 彰

(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 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾
地 番 170番228
地 目 宅地
地 積 26.19平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾
地 番 170番339
地 目 宅地
地 積 64.19平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾
地 番 170番402
地 目 宅地
地 積 65.37平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾
地 番 170番403
地 目 宅地
地 積 30.37平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾170番地402、170番地339

家屋 番号 170番402

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 43.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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1～4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A, B <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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5													
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
	保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
■建物共有者A、B	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には私たち夫婦と家族で住んでいます。2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。3 本件建物には、大きな損傷はありません。4 カーポートは、私たちの所有です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道等)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（無地番、公図上の表記は「道」）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3枚目のとおりと認めた。

3 (本件土地の形状等)

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前記図面に記載のある境界標の一部が現地で確認できた。前記図面の形状等と現地の形状等は、ほぼ一致する。なお、物件1、4は、ほぼ法地であり、モルタル舗装されている。

4 (従物等)

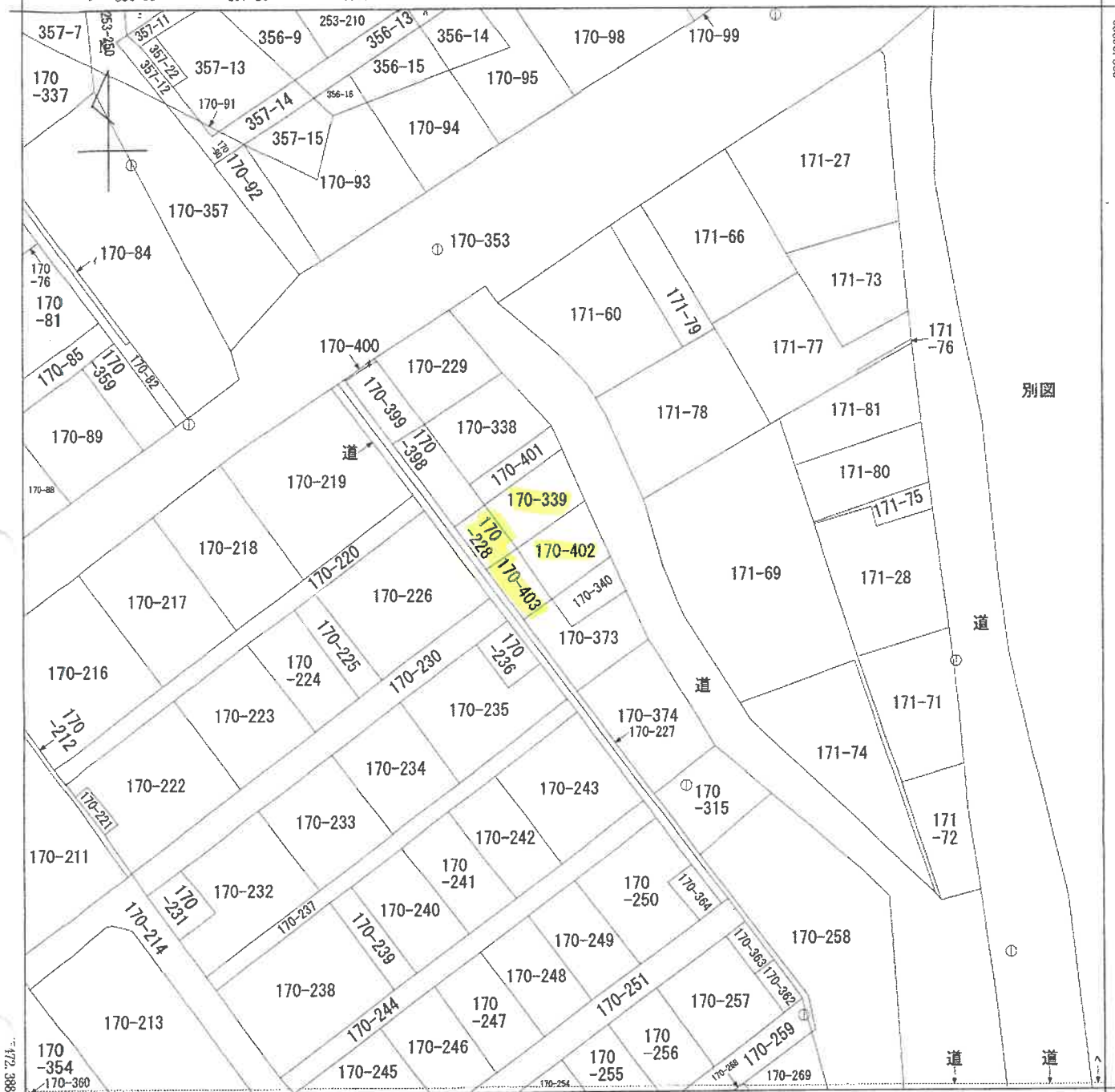
本件土地・建物の従物として、カーポートがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 8年 2月3日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (糟屋郡須恵町役場)
R 8年 2月18日 (水) 16:20 - 16:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書をポストに投函
R 8年 2月20日 (金) 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
R 8年 2月26日 (木) 12:30 - 13:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 本件建物共有者 A, B と面談
(特記事項)		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



別図

道

道

道

道

地番区域見出
 大字旅石

請求部	所在	糟屋郡須恵町大字旅石字中尾				地番	170番402			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和49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。

(福岡法務局粕屋出張所管轄)

令和8年2月20日

福岡法務局西新出張所

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

(7枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：令和3年2月22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。
(福岡法務局相屋出張所管轄)

令和3年2月20日

福岡法務局西新出張所

登記番号

(9枚目)

地積測量図

地番 170-339・170-401

土地の所在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾

地番	A	170-339	座標		面積
点名	X	Y	Ym (Ym+1-Xm-1)	距離	面積
Y280	65541.203	-46928.864	532407.862080	9.85	
Y281	65535.751	-46936.838	25533.638784	6.08	
BK4	65540.659	-46940.435	-532539.235075	10.99	
BK5	65547.096	-46931.519	-255330.746336	6.46	
面積	64.1902735		宗面積	128.380547	m ²
			地積	64.19	

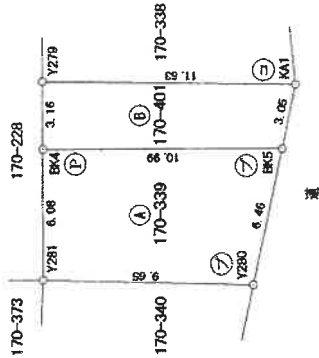
地番	B	170-401	座標		面積
点名	X	Y	Ym (Ym+1-Xm-1)	距離	面積
KA1	65549.693	-46932.775	-182380.763650	3.05	
BK5	65547.096	-46931.519	432896.331256	10.99	
BK4	65540.659	-46940.435	182410.530410	3.16	
Y279	65543.210	-46942.306	-432985.830544	11.63	
面積	34.8662640		宗面積	69.732528	m ²
			地積	34.86	

基準点座標一覧表 (世界測地系)

測点	X	Y
SIN-2	65565.945	-46940.637
SIN-3	65543.103	-46923.915

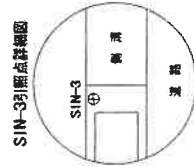
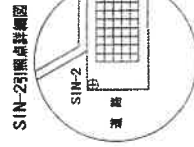
復元の基点 (電子基準点)

測点	X	Y
古賀	81159.871	-48486.310
福岡	75974.094	-65189.904
筑紫野	55593.279	-44416.572



SIN-2

SIN-3



令和3年 2月10日 測量

(令和3年 2月17日作成)

作製者 土地測量士

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

請求番号：23-6

登記年月日：令和3年2月22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。

(福岡法務局粕屋出張所管轄)

令和3年2月20日

福岡法務局西新出張所

登記官

(10枚目)

地積測量図

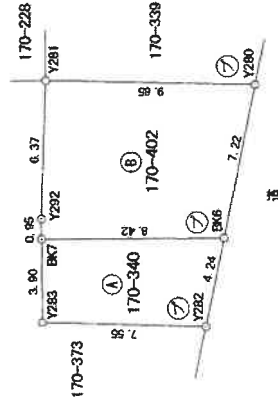
地番 170-340・170-402

土地の所在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾



地番	①	170-340	面積	②	面積
EK6	X	65534.622	-46925.878	Y	50116.83704
Y282		65530.759	-46924.126		378959.241576
Y283		65526.546	-46930.392		50121.658656
EK7		65529.691	-46932.708		-379028.549608
					64.487280
面積		32.2439400			32.24

地番	①	170-402	面積	②	面積
EK6	X	65534.622	-46925.878	Y	540210.707536
EK7		65529.691	-46932.708		195240.065280
Y282		65530.462	-46933.276		-284415.652560
Y281		65535.761	-46938.636		-504148.556476
Y280		65541.203	-46928.664		52982.687456
					130.747764
面積		65.3739820			65.37



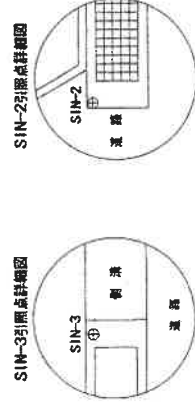
SIN-3 ① 28.309m SIN-2 ②

基準点座標一覧表 (世界測地系)

測点	X	Y
SIN-2	65565.945	-46940.637
SIN-3	65543.103	-46923.915

復元の与点 (電子基準点)

測点	X	Y
古賀	81159.871	-48486.310
福岡	75974.094	-65189.904
筑紫野	55593.279	-44416.572



令和3年2月10日 測量

製作者 土地測量士

(令和3年2月17日作成)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

A4判に縮小

請求番号：23-2

登記年月日：令和3年2月22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。
 (福岡法務局相厚出張所管轄)
 令和8年2月20日 福岡法務局西新出張所 登記官

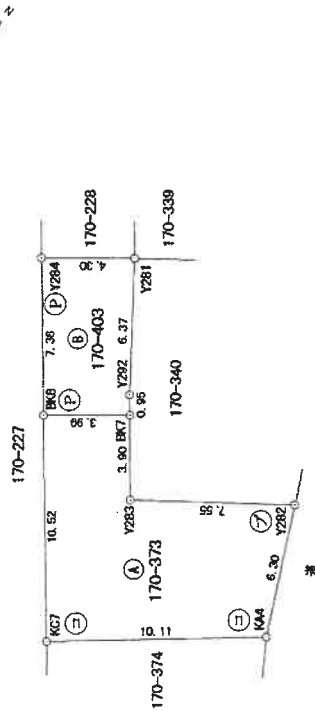
地積測量図

地番 170-373・170-403

土地の所在 糟屋郡須恵町大字旅石字中尾

地番	X	Y	面積	Y _{平均} (Y _{n+1} +Y _n -1)	距離
170-373	65530.759	-46924.126	72685.471174	6.30	6.30
Y282	65524.997	-46921.571	555551.400640	10.11	10.11
KAA	65518.919	-46929.658	-110519.344590	10.52	10.52
KC7	65527.352	-46935.947	-505594.021094	3.99	3.99
BK3	65529.691	-46932.708	37827.762648	3.90	3.90
BK7	65526.546	-46930.392	-50121.658656	7.55	7.55
Y283			170.389968		
面積	85.1948340			85.19	m ²

地番	X	Y	面積	Y _{平均} (Y _{n+1} +Y _n -1)	距離
170-403	65535.751	-46936.836	131141.519764	6.37	6.37
Y281	65530.462	-46933.276	284415.652560	0.95	0.95
Y292	65529.691	-46932.708	145960.721880	3.99	3.99
BK7	65527.352	-46935.947	-167326.651055	7.36	7.36
BK3	65533.256	-46940.350	-394251.999650	4.30	4.30
Y284			60.756481		
面積	30.3762405			30.37	m ²

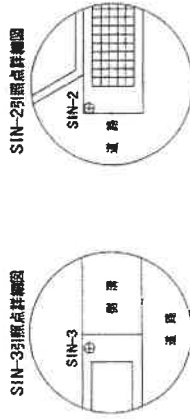


基準点座標一覧表 (世界測地系)

測点	X	Y
SIN-2	65565.945	-46940.637
SIN-3	65543.103	-46923.915

復元の与点 (電子基準点)

測点	X	Y
古賀	81159.871	-48486.310
福岡	75974.094	-65189.904
筑紫野	55593.279	-44416.572



SIN-3 28.30m SIN-2

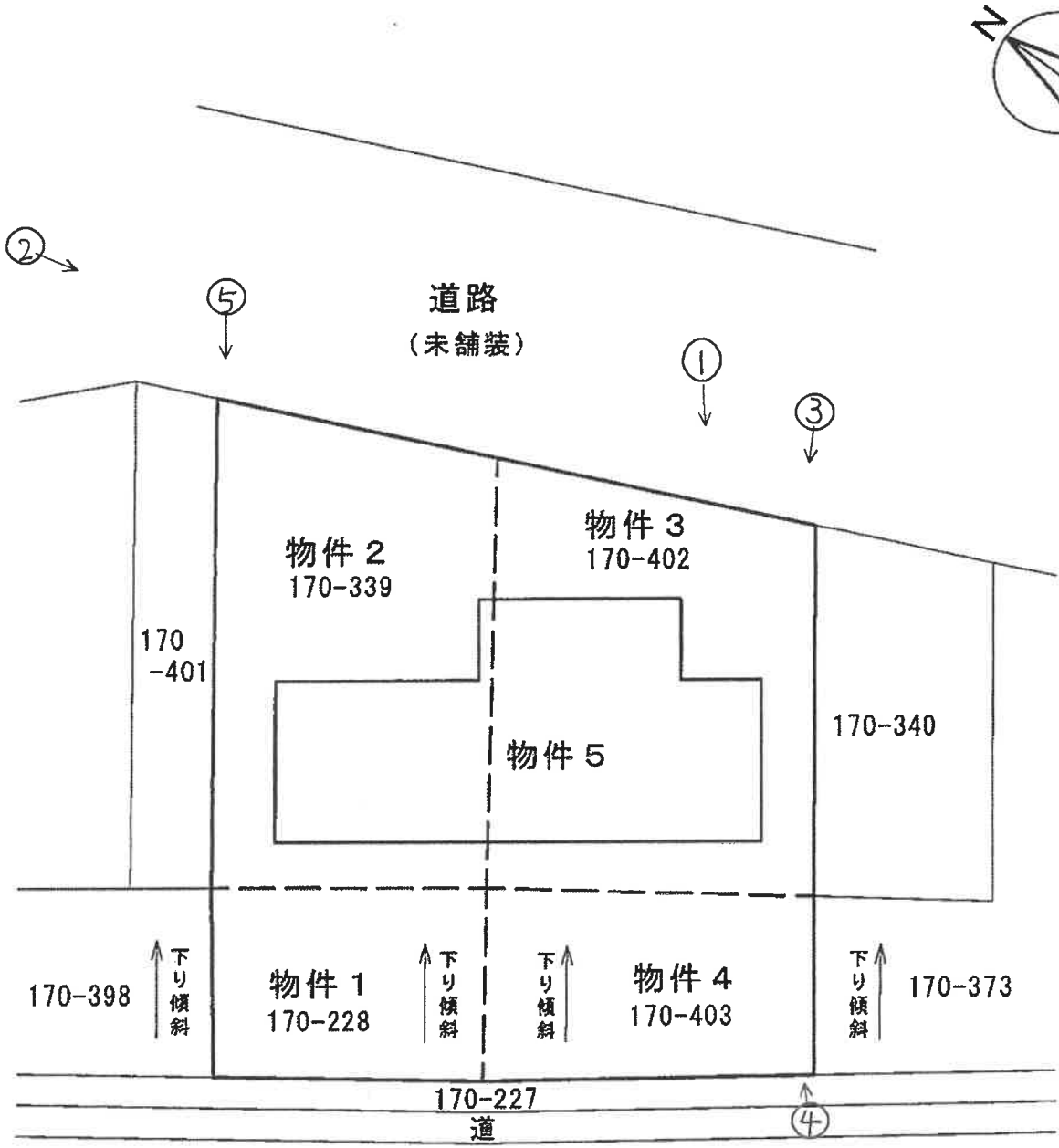
令和3年 2月10日 測量

土地家屋調査士
 申請者

縮尺 1/250

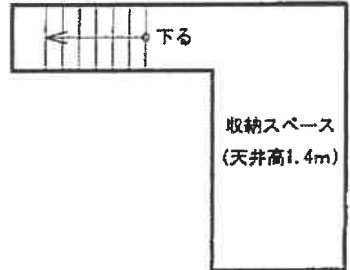
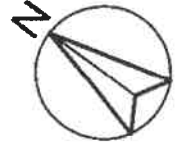
(令和3年 2月17日作成)

土地建物位置関係図

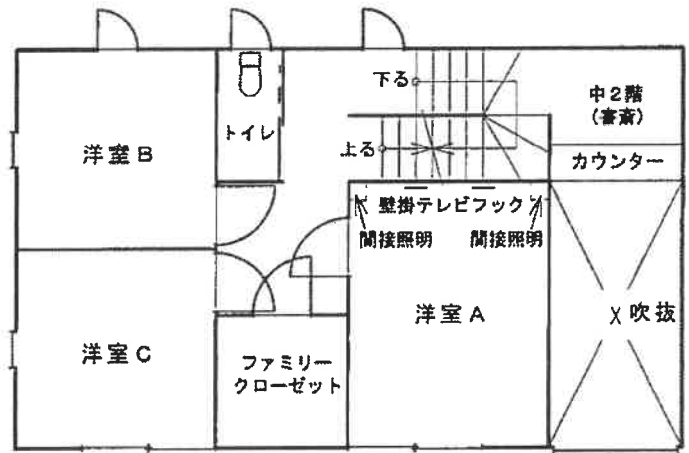


↑ ○	写真撮影位置方向
--------	----------

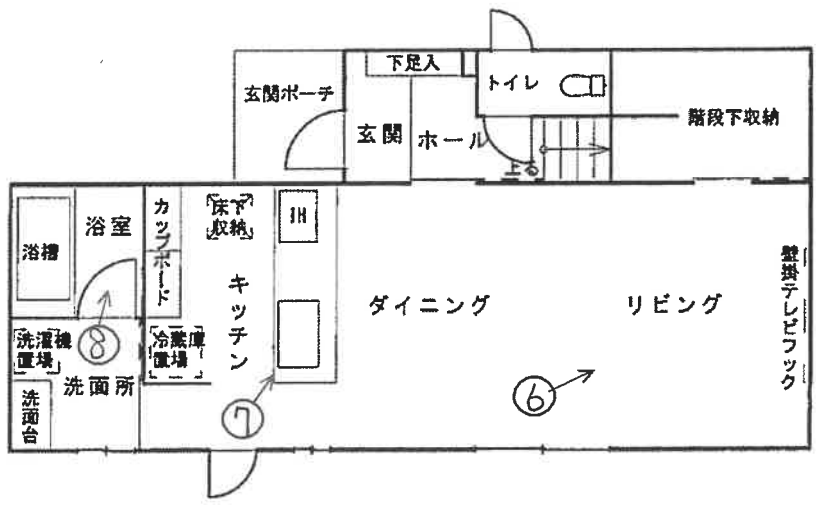
間 取 図



小屋裏



2階



1階



No. 1

本件建物の外観を撮影



本件建物

本件土地と公衆用道路の境界

公衆用道路

No. 2

本件建物の外観を撮影



本件建物

カーポート

No. 3

本件土地 (170-402)

境界ブロック

隣接地 (170-340)

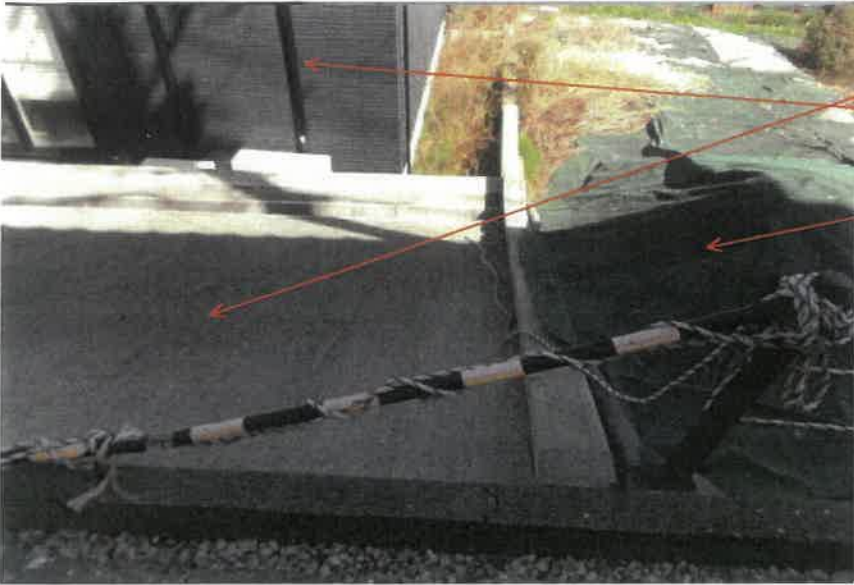


No. 4

本件土地
(170-403)

本件建物

隣接地
(170-373)



No. 5

本件土地
(170-339)

境界ブロック

隣接地
(170-401)



No. 6

本件建物の室内を撮影



No. _____ 7

本件建物の室内を撮影



No. _____ 8

本件建物の室内を撮影



令和7年(ケ)第202号
令和8年2月26日現地調査
令和8年3月3日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宮 崎 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 670,000 円
物件2 (土地)	金 1,650,000 円
物件3 (土地)	金 1,670,000 円
物件4 (土地)	金 780,000 円
物件5 (建物)	金 14,820,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	糟屋郡須恵町大字旅石字中尾 170 番 228 宅地 26.19 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目地積	糟屋郡須恵町大字旅石字中尾 170 番 339 宅地 64.19 m ²	同上
3	所在地目地積	糟屋郡須恵町大字旅石字中尾 170 番 402 宅地 65.37 m ²	同上
4	所在地目地積	糟屋郡須恵町大字旅石字中尾 170 番 403 宅地 30.37 m ²	同上
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	糟屋郡須恵町大字旅石字中尾 170番地402、170番地339 170 番 402 居宅 木造かわらぶき 2階建 1階 48.02 m ² 2階 43.06 m ²	同上
番号	特記事項		
1～4	<ul style="list-style-type: none"> ・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、公図があり、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。 ・物件1及び4はそのほぼすべてが法地であり、モルタル舗装されている。 		

5	<ul style="list-style-type: none"> ・数量については、登記数量とほぼ同じであるが、別途、登記数量に含まれない階段下収納及び小屋裏収納がある。
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1～4 一体）

位置・交通 (直線距離)	J R香椎線「須恵」駅の南西方、約840m コミュニティバス「ぼた山整理記念碑前」停留所の西方、約100m (別添「位置図」参照)
付近の状況	目的物件が所在する近隣は、中規模住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地勢は地域の一部に起伏があり、当該部分は北東方に下り傾斜となっている。 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 市街化区域 用途地域 第1種住居地域 建蔽率 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 186.12㎡ (合計登記地積) 形状 ほぼ整形 (概ね公図のとおり) 間口 約22m 奥行 約15m 接道関係 一方路 その他 画地内に勾配の大きい法地を有する。
接面道路の状況	北東側で幅員約6.3mの町道認定されていない未舗装道路と1m程度高位に接面(建築基準法第42条の道路ではない(いわゆる法外道路))。
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 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、「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	<ul style="list-style-type: none"> ・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・土壌汚染・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。 ・物件1及び4は法地で、モルタル舗装されている。 ・九州自動車道 須恵スマートインターチェンジに近接する。 ・町道からの曲がり角付近は、170-229の擁壁が道路にはみ出して築造されており、当該部分の幅員は約3.4mである。

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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3年11月6日 新築 経過年数：約5年 経済的全耐用年数：約25年 経済的残存耐用年数：約20年
仕様	構造：木造2階建 屋根：かわらぶき 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：フローリングシート 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：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：居宅 間取り：3LDK（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
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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ため、使用可能かどうか不明である。 ・建物に付属する建具については、そのすべてについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等可能かどうか不明である。 ・登記床面積には含まれないものとして、1階階段下収納（床面積約3.3㎡）及び小屋裏収納（同約9.1㎡（階段部分を含む））がある（間取図参照）。

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1～4）

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	74,300	0.82	26.19	1.00	1,600,000
2	74,300	0.82	64.19	1.00	3,910,000
3	74,300	0.82	65.37	1.00	3,980,000
4	74,300	0.82	30.37	1.00	1,850,000

【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「須恵(県)－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 80,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 74,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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
1.00 × 1.00 × 1.12 × 1.00 = 1.12

イ 個 別 格 差：画地内 未舗装 法外道路 個別格差
法地 道路
0.85 × 0.98 × 0.99 = 0.82

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 5)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	290,000	91.08	0.63	16,640,000
合計				16,640,000

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。

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

$$\text{物件 5 : } R \times (1 \pm q) = 0.63 \times 1.00 = 0.63$$

項目	物件区分 物件 5
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約5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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	1,600,000	0.40	法定地上権	640,000
2	3,910,000	0.40	法定地上権	1,560,000
3	3,980,000	0.40	法定地上権	1,590,000
4	1,850,000	0.40	法定地上権	740,000
計				4,530,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,600,000	－ 640,000		1.00	0.70	670,000
2	3,910,000	－ 1,560,000		1.00	0.70	1,650,000
3	3,980,000	－ 1,590,000		1.00	0.70	1,670,000
4	1,850,000	－ 740,000		1.00	0.70	780,000
5	16,640,000	＋ 4,530,000	1.00	1.00	0.70	14,820,000
一 括 価 格 (合 計)						19,590,000

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「須恵（県）－2」
所在：糟屋郡須恵町大字旅石字佛ノ浦115番406
住居表示：－
価格：80,000 円/㎡（対前年変動率 6.7%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：192 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接面街路：南西側幅員約 5.6m 町道
供給処理施設：水道、下水
位置：JR香椎線「須恵中央」駅の西方、道路距離1.1km
用途指定等：第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	2 葉

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）

