

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19日  
 福岡地方裁判所第4民事部  
 裁判所書記官 原 田 恵

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 7月 1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 5月19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   | 糸島市蔵持字八反田                        |
|   | 地 番   | 476番57                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 174.78平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 糸島市蔵持字八反田                        |
|   | 地 番   | 476番58                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 175.57平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 糸島市蔵持字八反田476番地57                 |
|   | 家屋 番号 | 476番57                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建                |
|   | 床 面 積 | 1階 61.72平方メートル<br>2階 58.43平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 4月16日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 福島 恭子

---

---

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

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   | 糸島市蔵持字八反田                        |
|   | 地 番   | 476番57                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 174.78平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 糸島市蔵持字八反田                        |
|   | 地 番   | 476番58                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 175.57平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 糸島市蔵持字八反田476番地57                 |
|   | 家屋 番号 | 476番57                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建                |
|   | 床 面 積 | 1階 61.72平方メートル<br>2階 58.43平方メートル |



令和8年(ケ)第15号  
令和8年3月3日受理  
令和8年4月 2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   | 糸島市蔵持字八反田                        |
|   | 地 番   | 476番57                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 174.78平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 糸島市蔵持字八反田                        |
|   | 地 番   | 476番58                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 175.57平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 糸島市蔵持字八反田476番地57                 |
|   | 家屋 番号 | 476番57                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建                |
|   | 床 面 積 | 1階 61.72平方メートル<br>2階 58.43平方メートル |

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)													
<b>土 地</b>	物件 1, 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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														
<b>建 物</b>	物件 3													
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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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
■建物所有者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には私と家族で住んでいます。</li><li>2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。</li><li>3 本件建物には、大きな損傷はありません。</li><li>4 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争等はありません。</li><li>5 井戸はありません。</li><li>6 本件建物には、太陽光発電システムが設置してあります。私の所有物です。この家を建てたときに設置しました。代金は、住宅ローンに組み込まれています。</li><li>7 物件2土地の駐車場には、私と家族の車が駐車しています。</li></ol>

(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(476-69)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 (形状等)

隣地との境界と思われる付近にはブロック塀等が存在する。

4 (従物等)

目的外物件として、電柱が2本ある。

5 (損傷等)

本件建物は、平成20年8月ころに建築された戸建て住宅である。  
本件建物内に、特に顕著な損傷等は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 3月3日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求  (糸島市役所)
R 8年 3月11日 (水) 17:10 - 17:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影  所有者と面談
R 8年 3月19日 (木) 15:00 - 15:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影  所有者と面談
R 8年 3月23日 (月) 8:30 - 8:50	執行官室	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 (郵送申請)
(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



-71957.162 (座標値種別：図上測定)

(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。

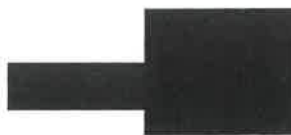


請求部	所在	糸島市蔵持字八反田			地番	476番57			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和42年1月			備付年月日(原図)				補事項	

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。

令和8年3月30日  
福岡法務局西新出張所  
登記官

請求番号：29-1  
(1/1)



A4判に縮小

(6枚目)

公用



-71916.231 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部	所在	糸島市蔵持字八反田				地番	474番4			
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和61年5月22日				備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年3月30日  
福岡法務局西新出張所  
登記官



A 4判に縮小

請求番号：26-1  
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和58年6月21日

213236  
220030

前496-1 後・新

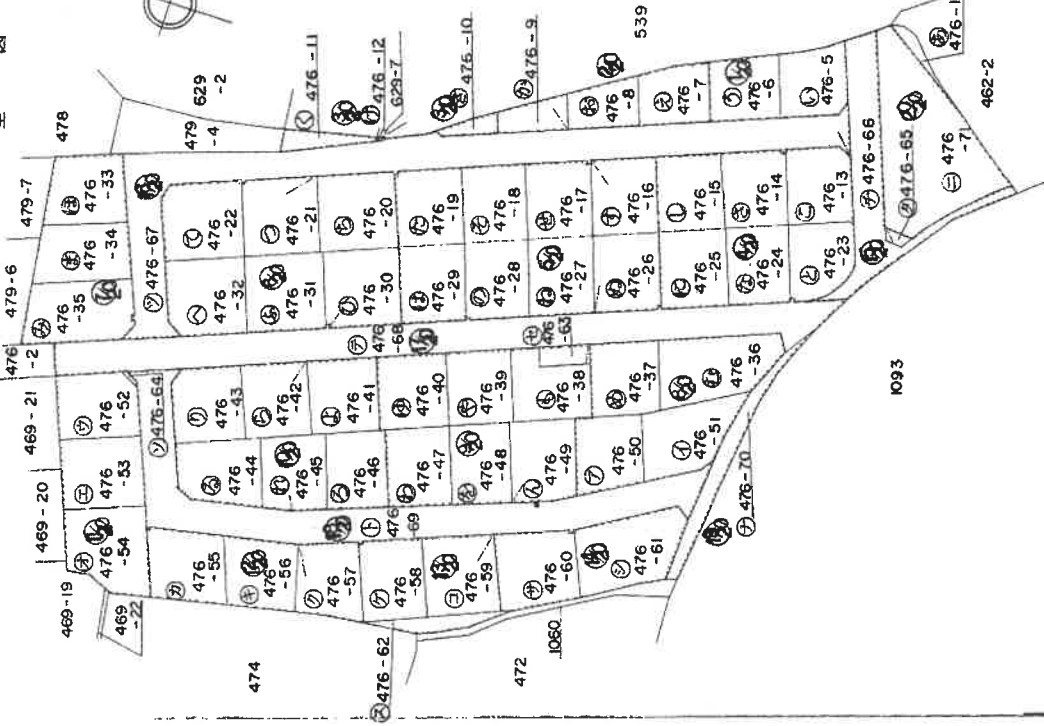
地積簿 476-1  
476-5~476-71

土地の所在 東京都葛飾区新大塚八反田

地積測量図

全図

1/3



作成者

(昭和58年5月27日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/1000

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3月30日 福岡法務局西新出張所 登記官

公用

(8枚目)

A4判に縮小

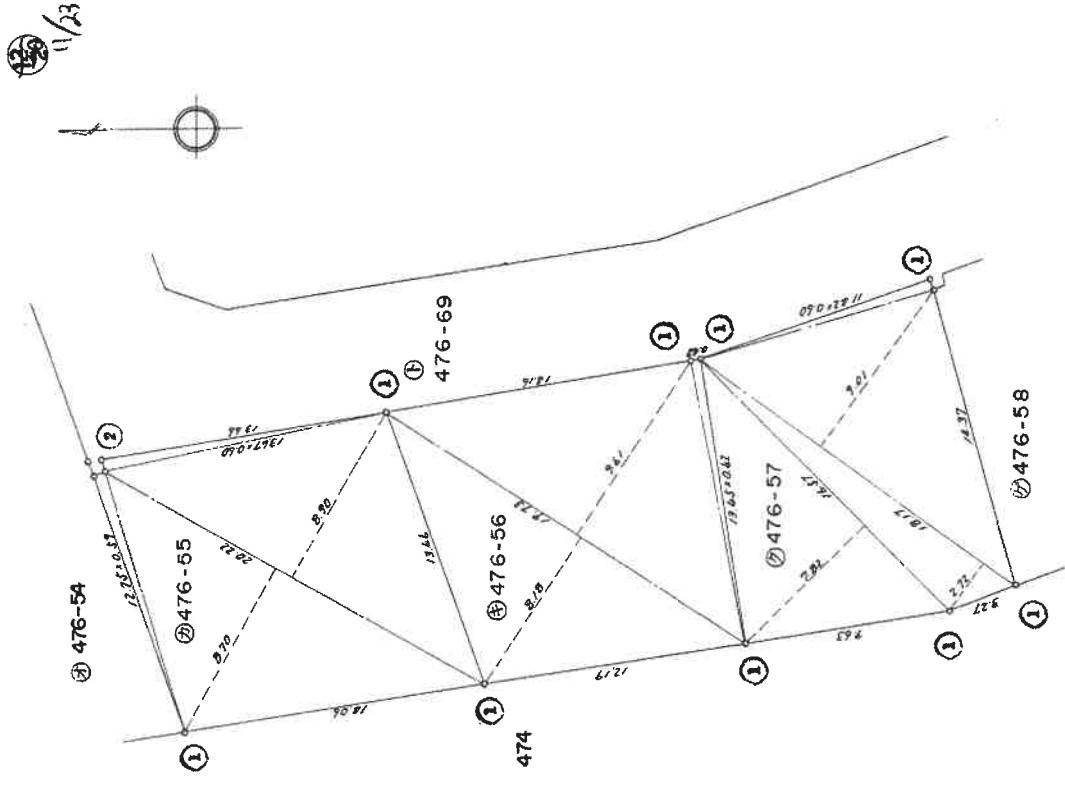
請求番号：29-2 (1/23)

登記年月日：昭和58年6月21日

213245  
-220045

前・新  
地番 476-55~476-57  
後・新  
地積測量図  
一枚と同一

土地の所在  
千葉県千葉市中央区新大塚八反田



地番	底辺	高さ	倍面積
⑤ 476-55	12.85	0.37	7.5225
	20.22	8.70	176.9240
	20.22	8.90	179.9880
	13.67	0.60	8.0820
計			371.4765
面積			185.7382

⑥ 476-56	12.23	8.18	161.3714
	19.73	9.61	189.6043
	13.65	0.62	5.6690
	計		
面積			178.3224

⑦ 476-57	16.57	7.82	129.5774
	18.17	2.72	49.4226
	18.17	9.01	163.7117
	11.62	0.60	6.8520
計			369.5637
面積			174.7817

境界	境界線の種類
①	コンクリート壁
②	塀
③	
④	
⑤	

作成者

(昭和58年5月30日作成)

(千葉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8年3月30日 福岡法務局西新出張所

登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：29-2 (11/23)

登記年月日：昭和58年6月21日

213246  
-220046

新 後・新

地積測量図 番 476-58・476-59  
476-62

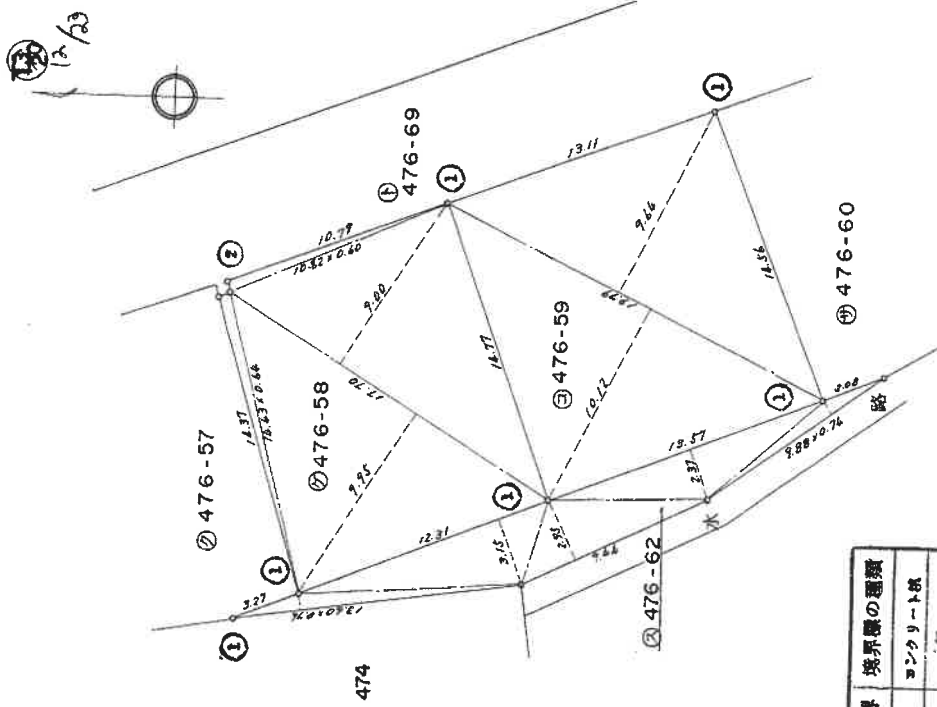
一枚目と同一  
地積測量図

土地の所在 茨城県新郷町大字八反田

地番	底辺	高さ	積面積
㊦ 476-58	14.43	0.66	9.5152
	17.70	9.96	176.1130
	17.70	9.00	159.3000
	10.92	0.60	6.5520
計			351.4802
面積			175.8711

㊧ 476-59	19.79	10.12	200.2768
	19.79	9.44	190.2756
	計		391.0524
面積			195.5231

㊨ 476-62	13.60	0.76	10.3360
	12.31	3.15	38.7765
	9.44	2.21	20.8680
	13.57	2.37	31.7609
	9.88	0.76	7.5112
計			114.6376
面積			59.2149



境界	境界線の種類
①	コンクリート製
②	鉄
③	
④	
⑤	

作成者 (昭和58年5月30日作成)

申請人 縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

(12/23)

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3月30日 福岡法務局西新出張所

登記官

登記年月日：昭和58年6月21日

213255  
290075

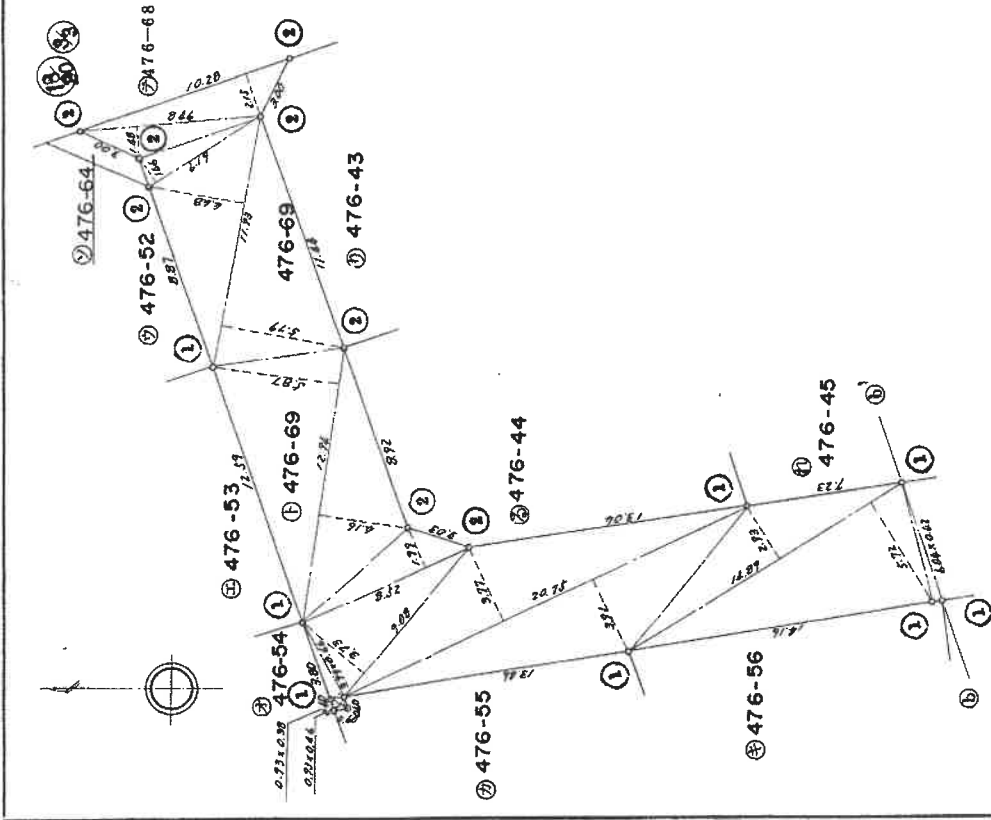
新設  
後新

地積測量図  
476-69

一枚目と同一

地積測量図

土地の所在 糸島郡志摩町大字蔵持字八反田



境界	境界線の種類
①	境界線
②	境界線
③	境界線
④	境界線
⑤	境界線

作成者

(昭和58年5月30日)

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8年3月30日 福岡法務局西新出所

登記官

公用

A4判に縮小

請求番号：29-2

登記年月日：平成20年9月30日

平成20年9月30日登記

# 各階平面図

家屋番号 476番57

米島市  
新原中央学蔵持字八反田476番地57

# 建物平面図

家屋番号 476番57

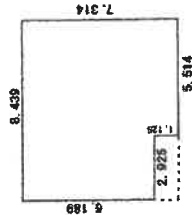
# 面図

1階

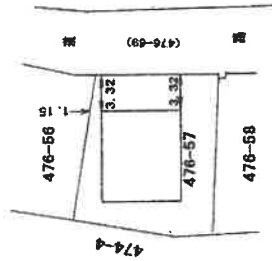
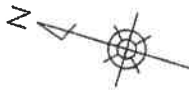


求積数  
1 8.439 X 7.314 = 61.722646  
計 61.722646  
延面積 61.72 m<sup>2</sup>

2階



求積数  
1 8.439 X 6.189 = 52.228971  
2 1.125 X 5.514 = 6.203250  
計 58.432221  
延面積 58.43 m<sup>2</sup>



作成者

土地家屋調査士

日作成)

家屋調査士会)

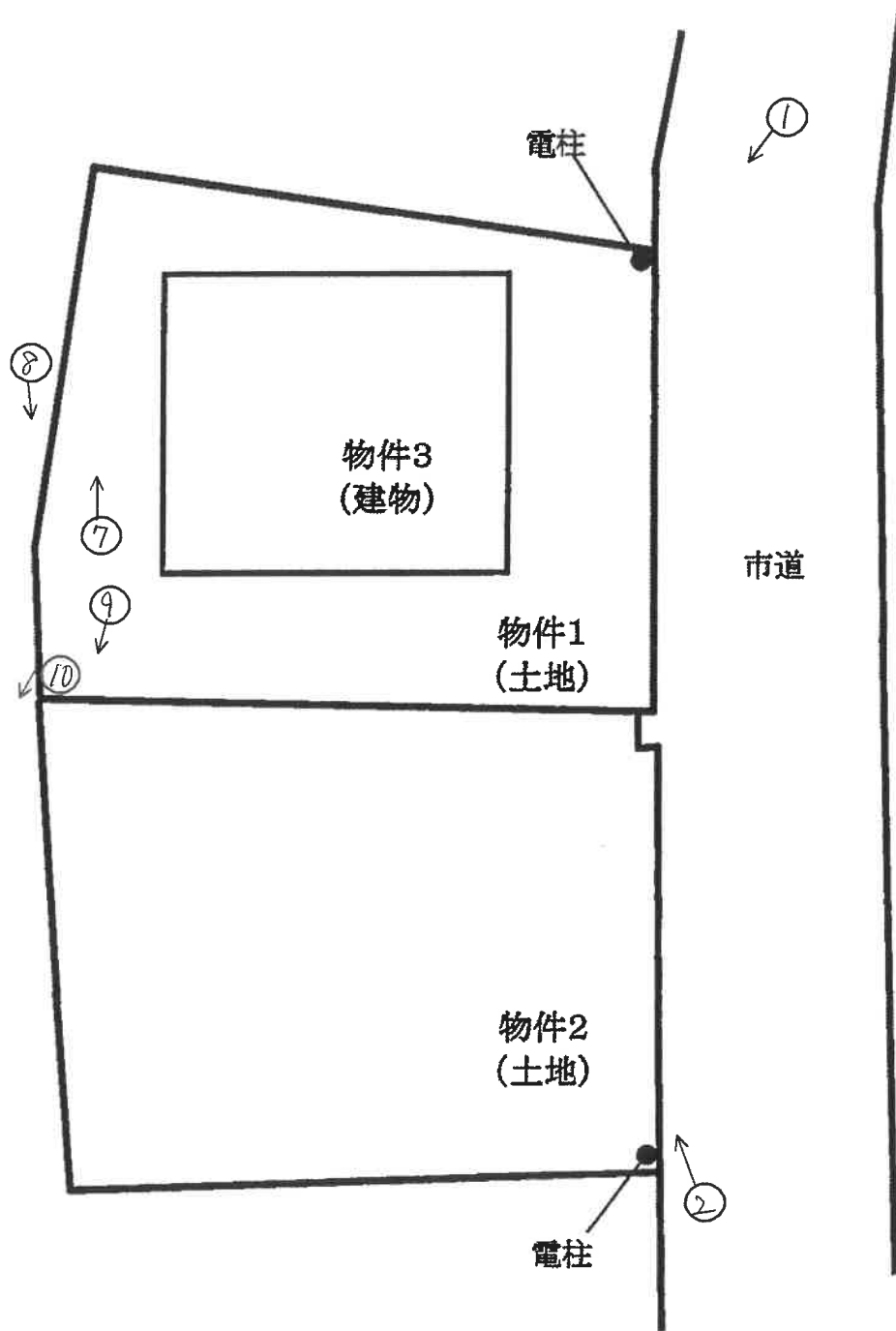
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

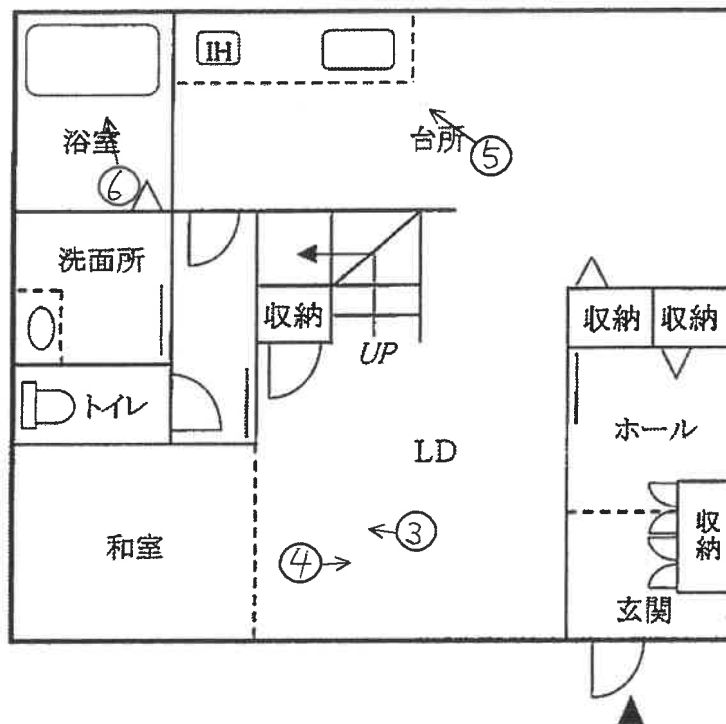
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年3月30日 福岡法務局西新出張所 登記簿

公用

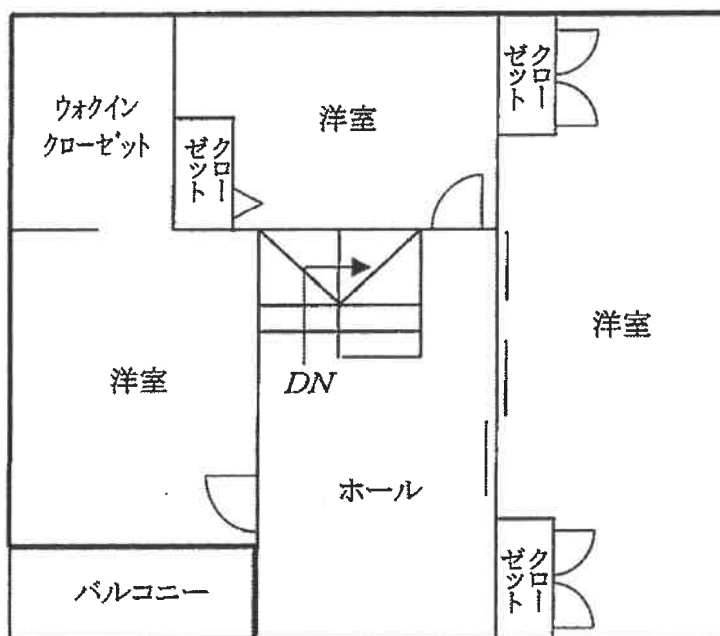


土地・建物位置関係図

# 1階



# 2階



間取図

No. 1

本件建物の外観を撮影

物件1土地

物件2土地



No. 2

本件建物の外観を撮影

物件1土地

物件2土地



No. 3

本件建物の室内



No. 4

本件建物の室内



No. 5

本件建物の室内



No. 6

本件建物の室内



No. 7

物件1 土地



No. 8

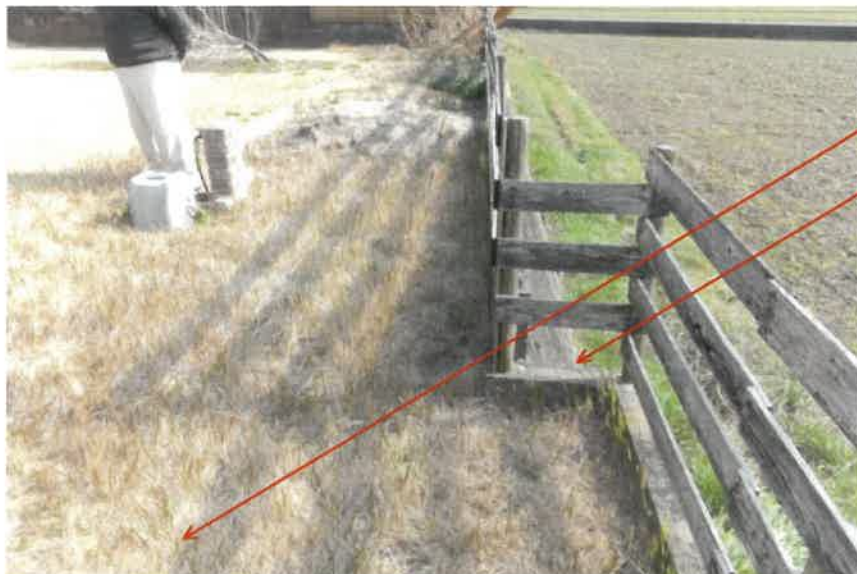
物件1 土地



No. 9

物件1 土地

物件1と物件2の  
境界ブロック



No. 10

物件1と物件2の境界ブロック

物件1土地

物件2土地



令和8年(ケ)第15号  
令和8年3月19日現地調査  
令和8年4月7日評価

福岡地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,690,000 円
物件2 (土地)	金 1,710,000 円
物件3 (建物)	金 4,870,000 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1、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	所在地 地積	糸島市蔵持字八反田 476番57 宅地 174.78 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在地 地積	糸島市蔵持字八反田 476番58 宅地 175.57 m <sup>2</sup>	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	糸島市蔵持字八反田 476番地57 476番57 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2階建 1階 61.72 m <sup>2</sup> 2階 58.43 m <sup>2</sup>	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、同図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筑肥線「糸島高校前」駅の南東方、約2.6km。 市コミュニティバス「三雲入口」停留所の西方、約400m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	糸島市役所の南東方約3.4km前後に位置する、戸建住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域で、周囲には農地も見られる。 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	市街化調整区域
	用途地域	無し
	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	350.35㎡ (合計登記地積)
	形状	ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」参照)
	間口	約23m
	奥行	約15m
	接道関係	一方路地
	その他	特になし
接面道路の状況	東側で幅員約6.0mの舗装市道に、ほぼ等高に接面（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	: 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。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li>   <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地（曾根遺跡群）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。なお、試掘費用は糸島市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として（買受人等の）原因者負担となる。</li>   <li>・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。</li>   <li>・目的土地は、市街化調整区域の指定前に建築を目的として造成され、または造成を開始した一団の土地の区域、いわゆる「受理団地」内に存する宅地であるため、自己の専用住宅の建築は原則的に可能と判断される。ただし、目的土地2筆が一体として建物の敷地として認定されているため、例えば、土地を分割して複数の住宅を建てることはできないと思われる（糸島市都市計画課への聴取）。なお、個別の具体的な建築の可否については、買受希望者において改めて確認する必要がある。</li>   <li>・目的外物件として、電柱が2本存する。</li> </ul>
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 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20年8月29日 新築 経過年数：約 18 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 7 年
仕様	構造：軽量鉄骨造2階建 屋根：ステンレス鋼板葺 外壁：サイディング ほか 天井：ビニールクロス貼り 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（オール電化）、給排水設備ほか その他：特記なし
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：4LDK（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 （経年を超えるような特段の損傷等はない。）
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。 ・屋根に太陽光発電システムが設置されている。

## 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、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 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,900	0.94	174.78	0.95	3,730,000
2	23,900	0.94	175.57	0.95	3,750,000

【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：標準地「糸島-9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{120} & = & 23,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：角地 1.02

◇ 地域格差：街路条件 1.02 × 接近条件 0.98 × 環境条件 1.20 × 行政的条件 1.00 = 1.20

イ 個別格差：規模 0.95 × 周知の埋蔵文化財包蔵地 0.99 = 0.94

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	190,000	120.15	0.19	4,340,000
合計				4,340,000

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。

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

$$\text{物件3: } R \times (1 \pm q) = 0.19 \times 1.00 = 0.19$$

項目	物件区分
R : 残価率	物件3 10%
n : 経過年数	約18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	3,730,000	0.35	法定地上権	1,310,000
2	3,750,000	0.35	法定地上権	1,310,000
計				2,620,000

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35%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)	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	3,730,000	－ 1,310,000	/	1.00	0.70	1,690,000
2	3,750,000	－ 1,310,000	/	1.00	0.70	1,710,000
3	4,340,000	＋ 2,620,000	1.00	1.00	0.70	4,870,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						8,270,000

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

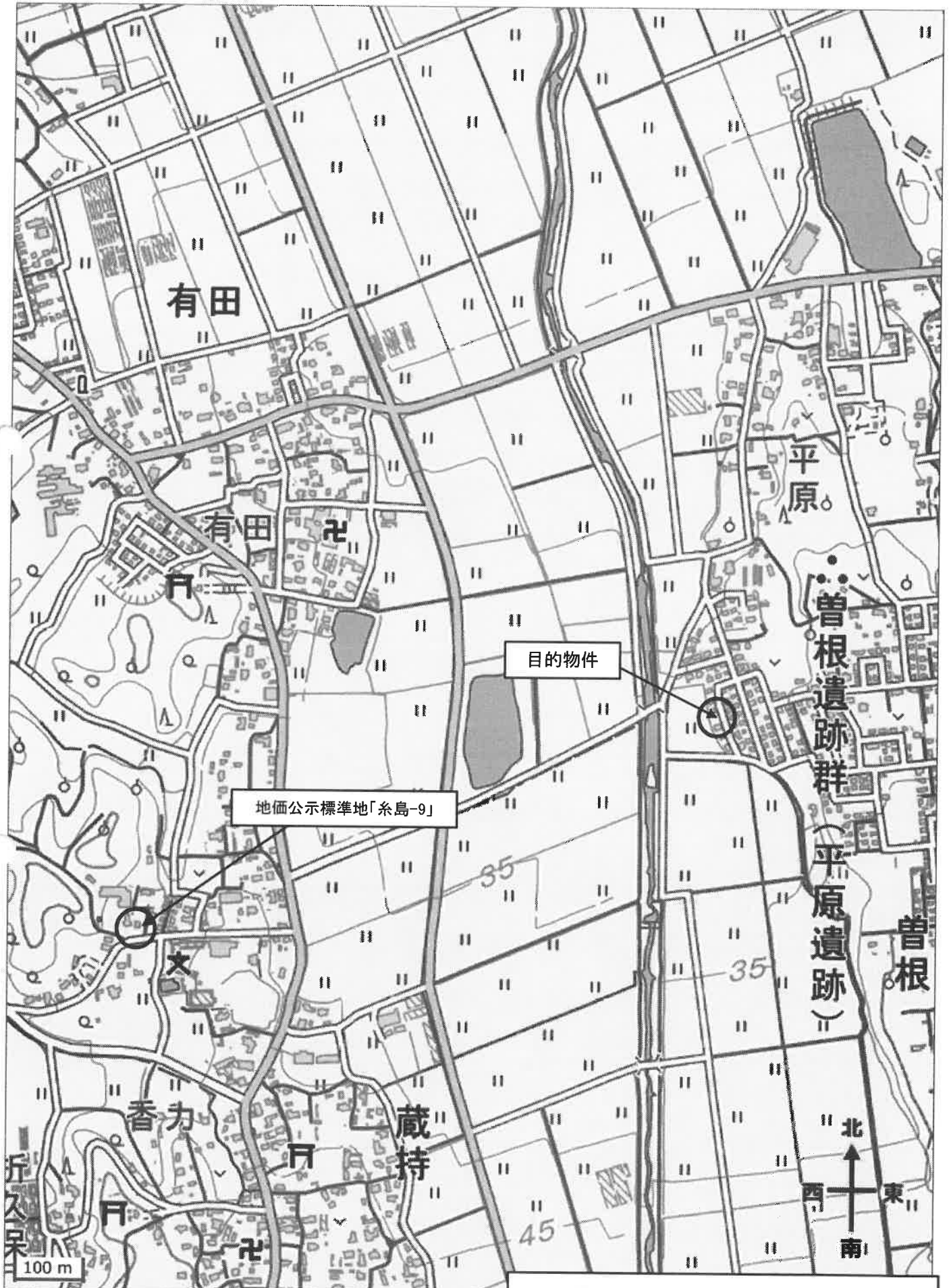
地価公示価格：標準地「糸島－9」  
所在：糸島市有田字東泉寺1082番4  
住居表示：住居表示未実施  
価格：29,000 円/㎡（当年度選定替え地点のため対前年変動率なし）  
価格時点：令和8年1月1日  
地積：396 ㎡  
地域の概要：一般住宅のほか、農家住宅等が見られる住宅地域  
接面街路：南側幅員約8m市道、東側道  
供給処理施設：水道、下水  
位置：JR筑肥線「糸島高校前」駅の南方、道路距離3.1km。  
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率 60%、容積率 200%）  
用途無指定

## 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）	3 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

（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



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

