

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 21 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 原 田 恵

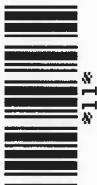
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 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 7 月 21 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）
1～6	2,802,000 2,241,600	一括	560,400	18,369	0
1	1,530,000				
2	6,000				
3	9,000				
4	3,000				
5	4,000				
6	1,250,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 糸島市二丈武一丁目
地 番 340番25
地 目 宅地
地 積 147.84平方メートル
所有者 A

2 所 在 糸島市二丈武一丁目
地 番 340番3
地 目 雑種地
地 積 51平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分60分の7

3 所 在 糸島市二丈武一丁目
地 番 340番4
地 目 雑種地
地 積 64平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分6分の1

4 所 在 糸島市二丈武一丁目



物 件 目 録

地 番 340番5
 地 目 雑種地
 地 積 16平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分6分の1

5 所 在 糸島市二丈武一丁目

地 番 340番8

地 目 雑種地

地 積 30平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 糸島市二丈武一丁目340番地25

家屋 番号 340番25

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 38.92平方メートル
 2階 27.32平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 投 野 由美子

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 糸島市二丈武一丁目
地 番 340番25
地 目 宅地
地 積 147.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 糸島市二丈武一丁目
地 番 340番3
地 目 雑種地
地 積 51平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分60分の7

3 所 在 糸島市二丈武一丁目
地 番 340番4
地 目 雑種地
地 積 64平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 糸島市二丈武一丁目



物 件 目 録

地 番 3 4 0 番 5
地 目 雑種地
地 積 1 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1

5 所 在 糸島市二丈武一丁目

地 番 3 4 0 番 8
地 目 雑種地
地 積 3 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1

6 所 在 糸島市二丈武一丁目 3 4 0 番地 2 5

家屋 番号 3 4 0 番 2 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 8 . 9 2 平方メートル
2 階 2 7 . 3 2 平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第44号
令和8年4月21日受理
令和8年6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 糸島市二丈武一丁目
地 番 340番25
地 目 宅地
地 積 147.84平方メートル

所有者 A

2 所 在 糸島市二丈武一丁目
地 番 340番3
地 目 雑種地
地 積 51平方メートル

共有者 A 持分60分の7

3 所 在 糸島市二丈武一丁目
地 番 340番4
地 目 雑種地
地 積 64平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 糸島市二丈武一丁目
地 番 340番5
地 目 雑種地
地 積 16平方メートル

共有者 A 持分6分の1

物 件 目 録

5 所 在 糸島市二丈武一丁目

地 番 340番8

地 目 雑種地

地 積 30平方メートル

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 糸島市二丈武一丁目340番地25

家屋 番号 340番25

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 38.92平方メートル
2階 27.32平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	糸島市二丈武一丁目14番21号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 二 ） ☐ 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	☒ 土地所有書 ☐ 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 ☐ 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6		
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が異なる（ ☐ 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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者B 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			
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		
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

(4枚目)

占有者及び占有権原 (物件6 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■物件6 管理会社担当者)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和8年4月4日	
最初の契約等	契約日	令和8年4月4日	
	期間	令和8年4月4日から ■令和9年4月3日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金75,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 225,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■建物占有者B	1 物件6の建物（以下「本件建物」という。）には、私と友人Cの二人で暮らしています。 2 本件建物内で猫を2匹飼っています。 3 本件建物に損傷があるかについては引っ越してきたばかりだから分かりません。
■物件6の管理会社 イエステーション 担当者	1 本件建物は、所有者がリフォーム等を行って、洗面台とトイレと流し台は新品に交換したと所有者から聞いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道等)

物件6の建物の敷地(物件1)は、公図のとおり、物件2～5を介して、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2枚目のとおりと認めた。なお、所有者に対して、占有関係について文書照会をしたが、回答を得られなかった。

3 (本件土地の形状等)

物件1から5の土地と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。

4 (従物等)

物件1の土地・物件6の建物の従物等として、井戸及び井戸ポンプがある。

5 (損傷等)

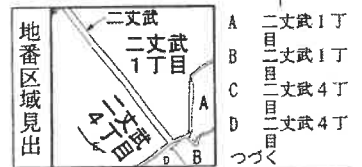
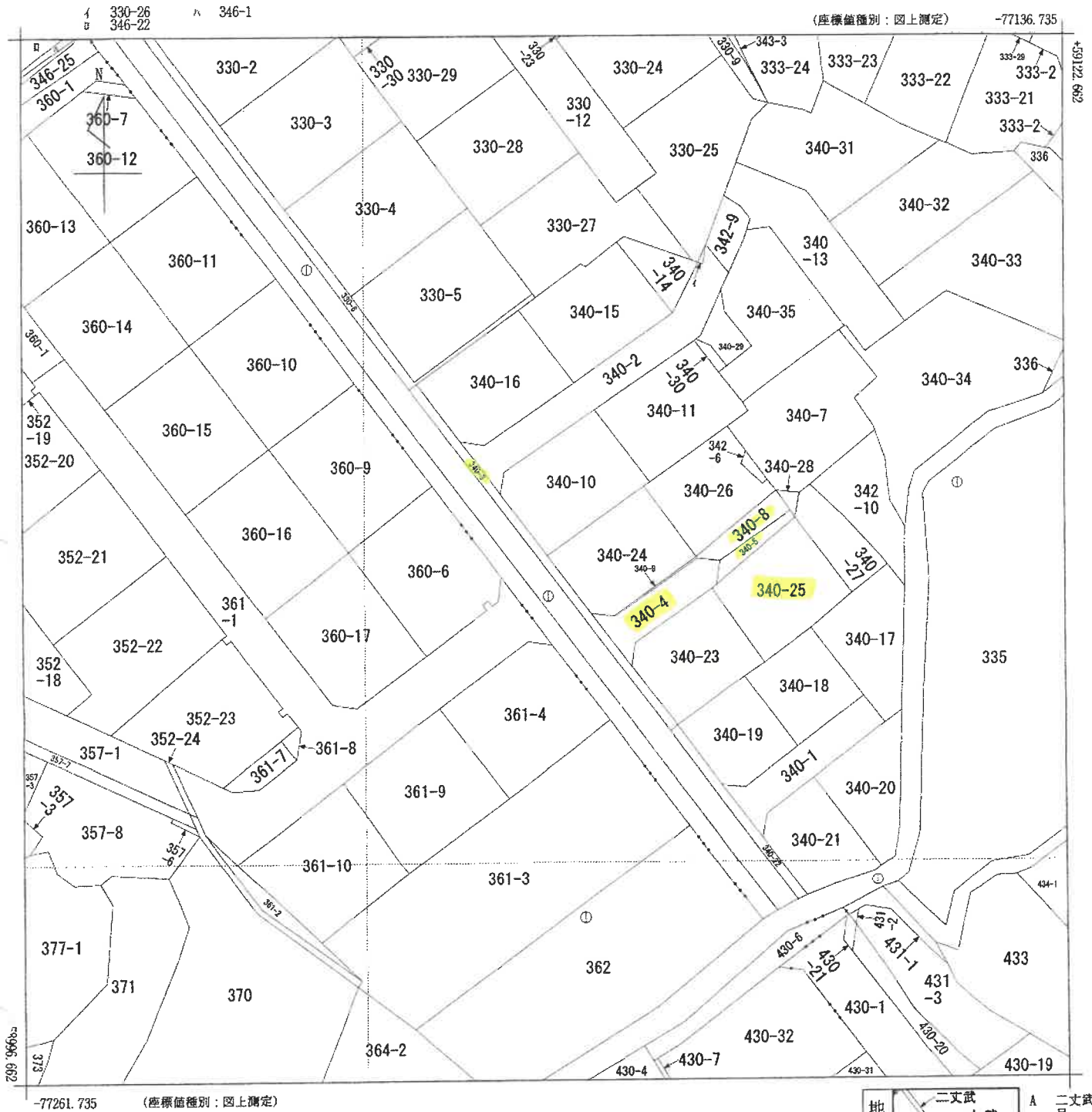
本件建物は、昭和59年2月に建築された築古の戸建て住宅であるが、物件6の建物を賃貸するにあたり、洗面台、トイレ、流し台を新品にして、内装もリフォーム等を行っていることから大きな損傷は見当たらなかった。

(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 4月21日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (糸島市役所)
R 8年 5月2日 (土) 18:50 - 19:00	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 5月19日 (火) 12:30 - 12:50	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 5月19日 (火) 13:30 - 14:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者Bと面談
R 8年 5月22日 (金) 21:00 - 21:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
(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



請求部	所在	糸島市二丈武一丁目				地番	340番3			
出力縮尺	1/500	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41年9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。

令和8年5月19日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号: 24-1
(1/2)

(9枚目)

A 4 判に縮小

公用

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和59年1月19日

公用

003056

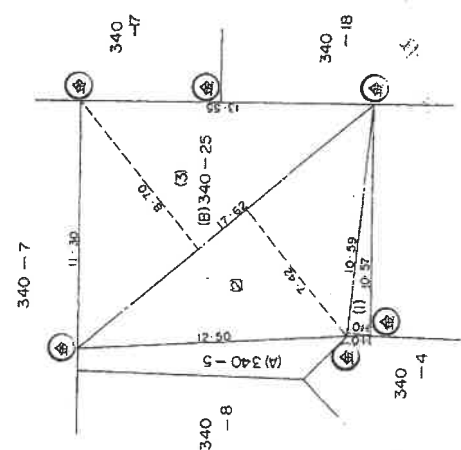
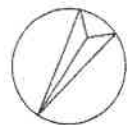
前 340-5 後・新

地積測量図

地番 340-5

土地の所在 糸島市二丈 糸島郡二丈町大字武字北武

地番 340-25			
NO.	底辺	高さ	積面積
1	10.59	1.10	11.6490
2	17.62	7.42	130.7404
3	17.62	9.70	153.2940
		積面積	295.6834
		地積	147.84170
		坪数	44.72



境界	境界線の種類
(1)	土
(2)	プラスチック板
(3)	コンクリート板
(4)	金属板

縮尺 1/250

申請人

59年1月18日作製

作製者

(福岡県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：25-1

A4判に縮小

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8年5月19日 福岡法務局西新出張所

- (1) 令和4年11月7日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
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。

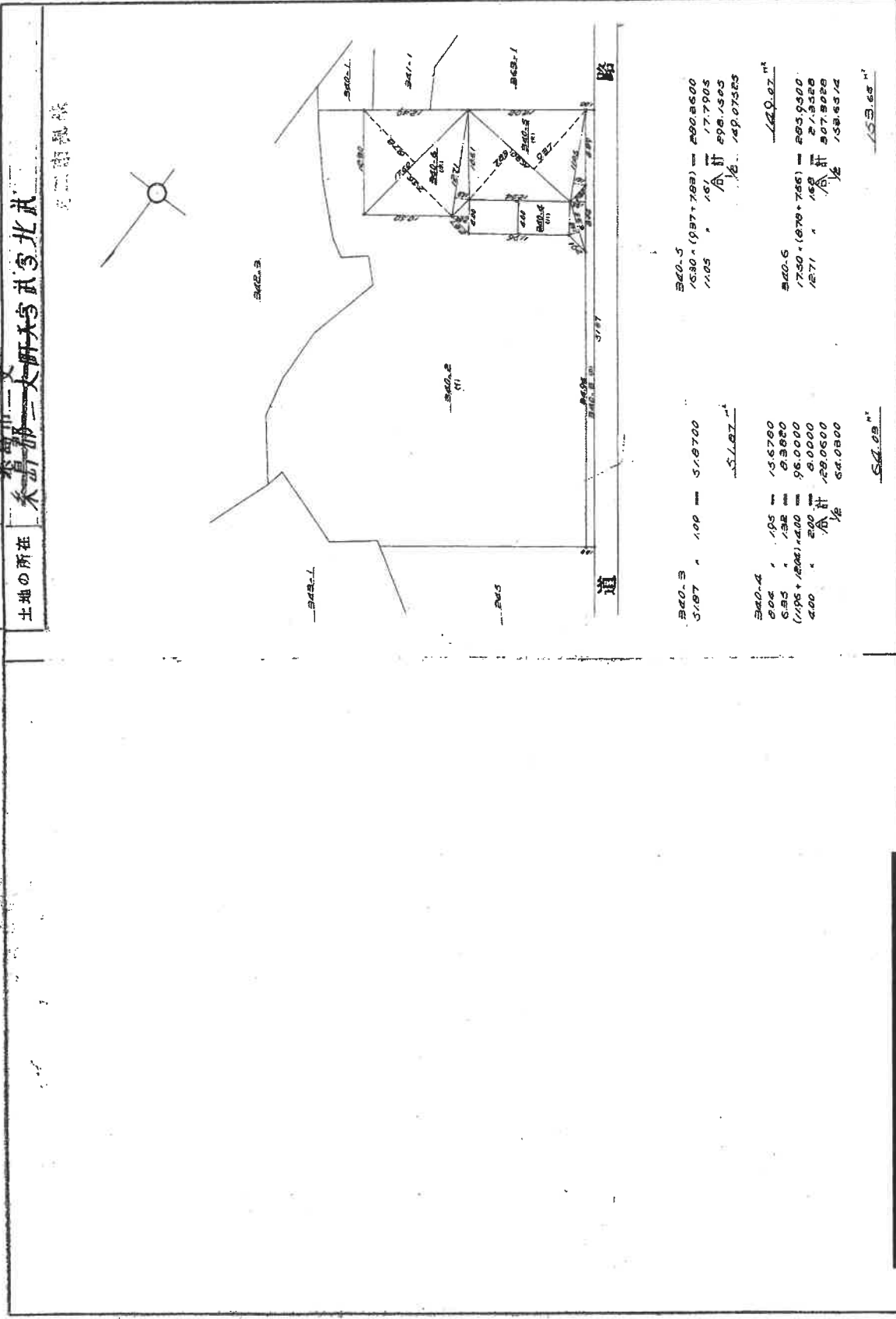
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月19日 福岡法務局西新出張所

登記官

(13枚目)

003050

前 340-2 後・新340-2~Y.340-5.
地 番 340-3.4.5.6.
土地の所在 糸島郡二丈町大字武北武



作製者

昭和56年1月12日付

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：25-3

(1/2)

(福岡県土地家屋調査士会)

(1) 令和4年11月7日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。記録した日
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。

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5月19日

福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：25-2

各階平面図

400820

福岡市東区

家屋番号

340-25

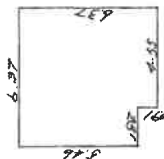
建物の所在

福岡市東区

武北字大字二丁目三番地35

建物図面

1階



床面積

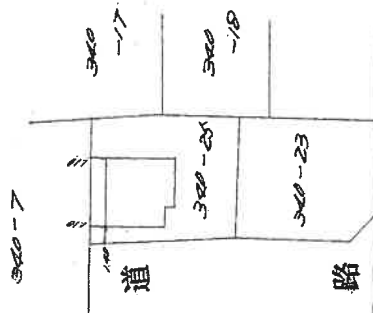
$6.37 \times 4.35 = 27.61$
 $6.37 \times 4.35 = 27.61$
合計 55.22

2階



床面積

$6.37 \times 4.35 = 27.61$
 $6.37 \times 4.35 = 27.61$
 $1.82 \times 4.35 = 7.92$
合計 63.14



申請人

縮尺

昭和59年2月3日(作製)

(福岡市東区土地家屋調査士会)

縮尺

1/250

縮尺

1/500

(1) 令和4年11月7日
この図面に記載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。た日
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。

登記年月日：昭和59年1月19日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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5月19日 福岡法務局西新出張所

登記官

(17枚目)

A4判に縮小

請求番号：25-4

003057

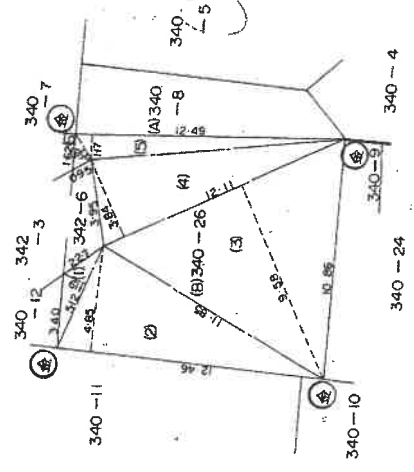
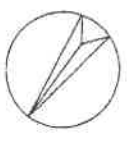
前 340-8 後・新
地 番 340-8
340-26

地積測量図

糸島市二丈
糸島郡二丈町大字武北

土地の所在

西番 340-26			
No.	底辺	高さ	積面積
1	5.12	1.19	6.0928
2	12.46	4.85	60.4310
3	12.11	9.58	116.0138
4	12.11	3.84	46.5024
5	12.49	1.17	14.6133
6	1.62	0.80	1.2960
積面積			244.9493
測量面積			122.47465
平均			37.04



材料	数量	単位
コンクリート	1.00	m ³
鉄筋	1.00	m ³
土工	1.00	m ³
その他	1.00	m ³

作成者
土地家屋調査士

9年1月19日(作製)

申請人

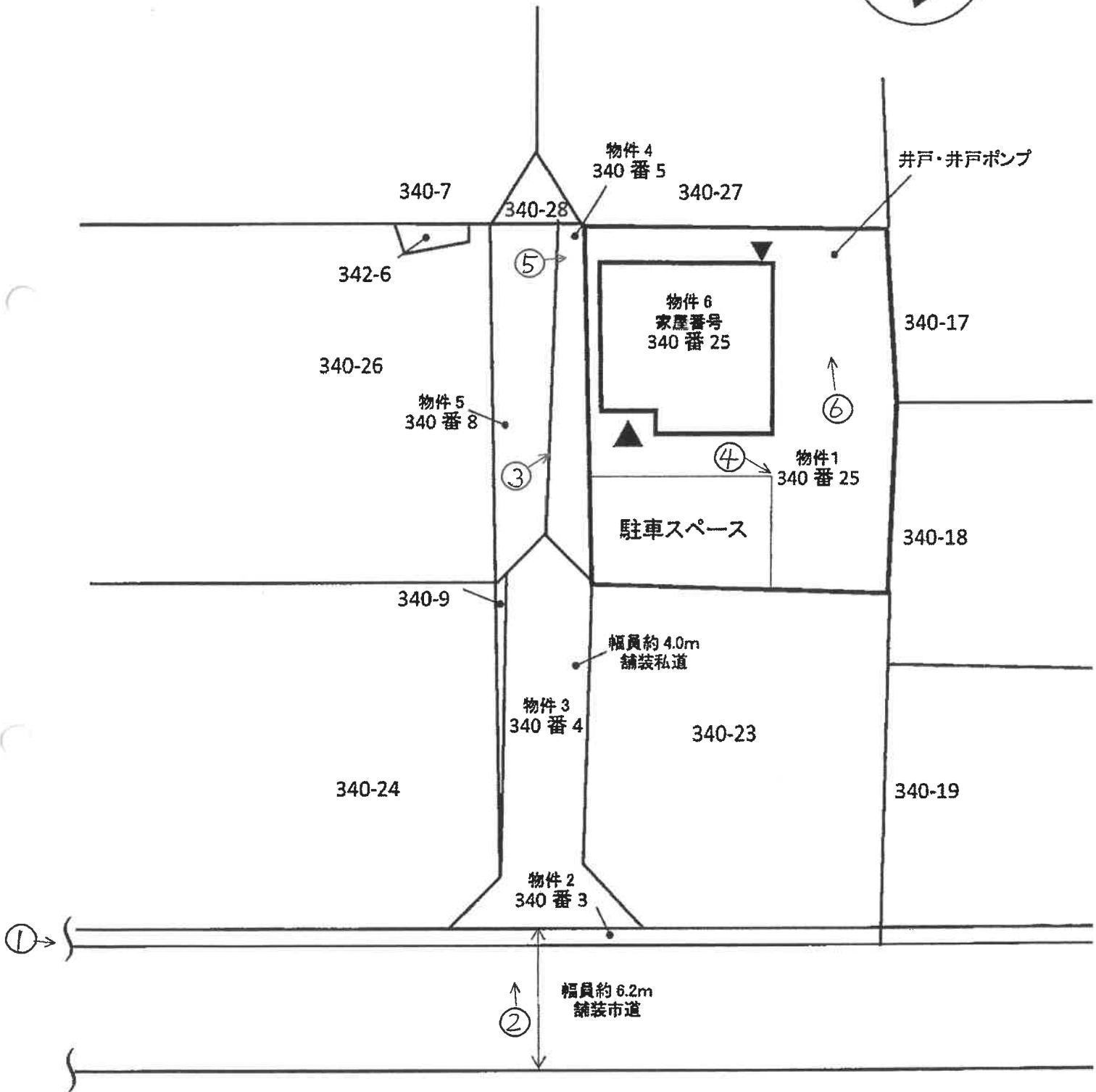
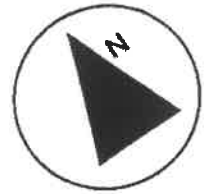
縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

(1) 令和4年11月7日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
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。

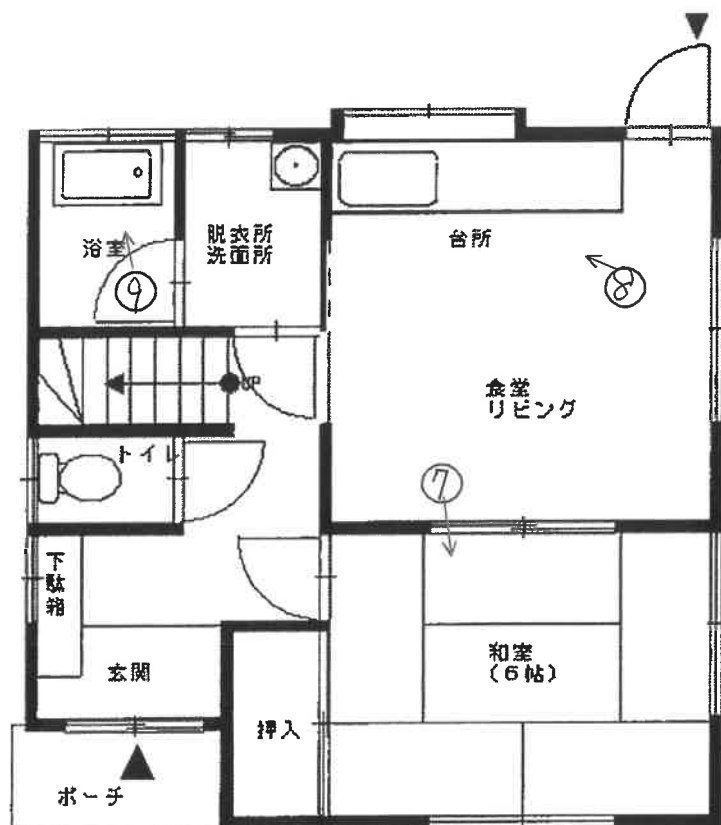
土地建物位置関係図

写真番号の撮影方向

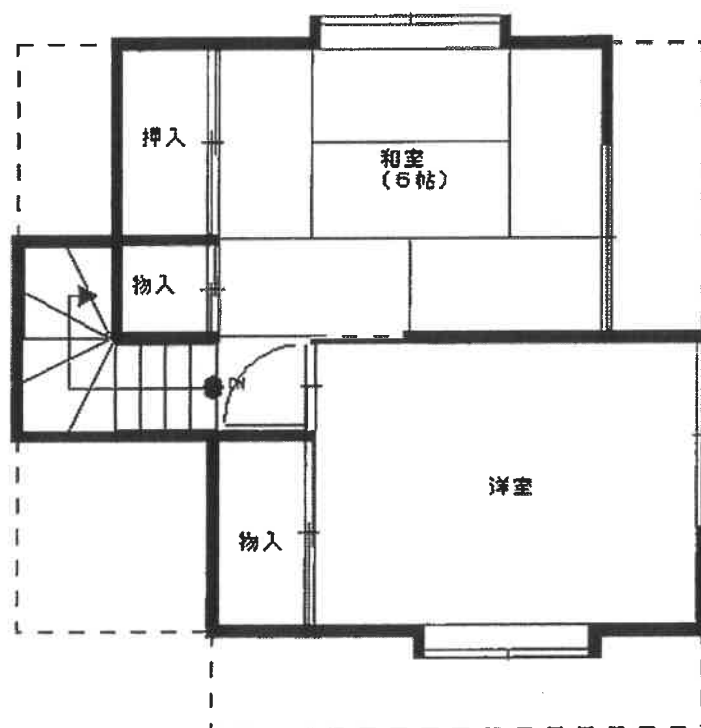


写真番号の撮影方向

間取図



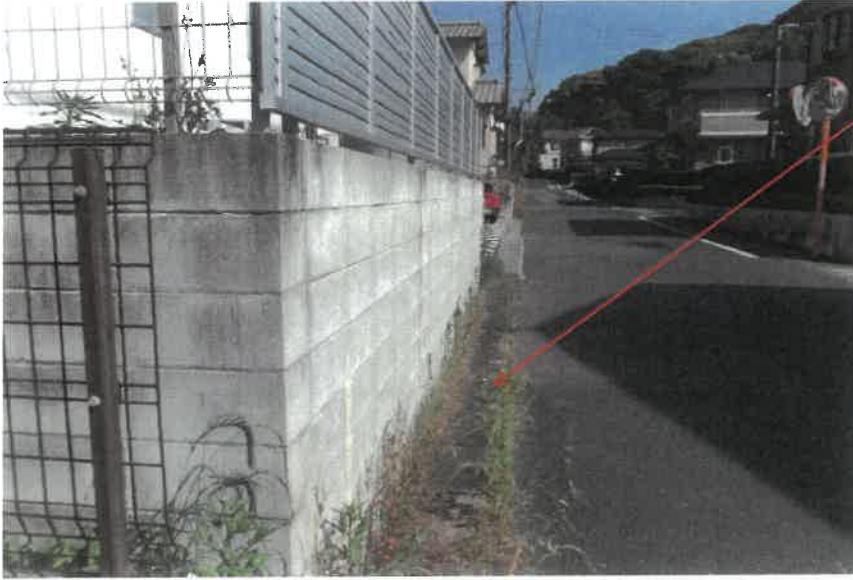
1階



2階

No. 1

物件 2



No. 2

物件 6 (建物)

物件 4

物件 5

物件 3

物件 2



No. 3

物件 6 (建物)



No. 4

物件 1



No. 5

物件 6 (建物)

物件 1



No. 6

井戸及び井戸ポンプ

物件 1



No. 7

本件建物の室内を撮影



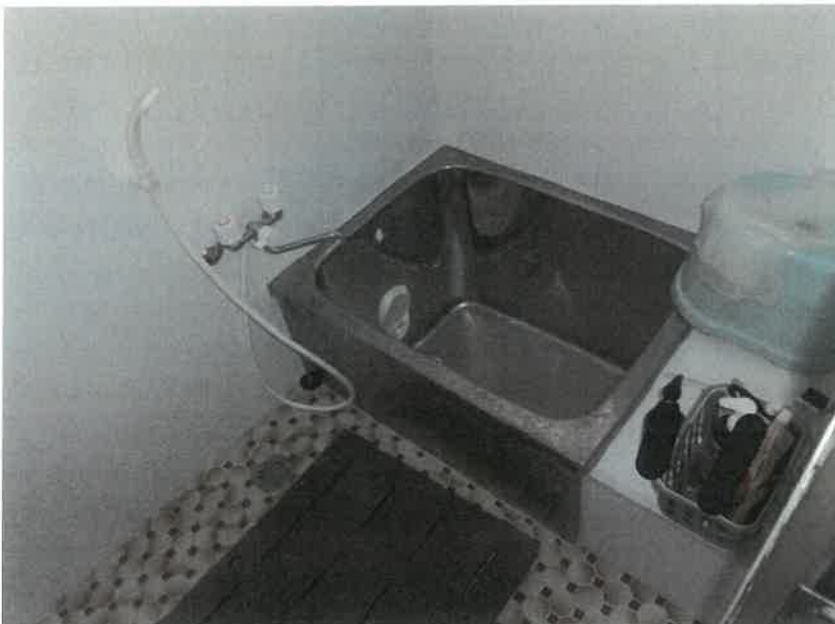
No. 8

本件建物の室内を撮影



No. 9

本件建物の室内を撮影



(23枚目)

令和 8 年（ケ）第 44 号
令和 8 年 5 月 19 日 現地調査
令和 8 年 6 月 9 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 2,802,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,530,000 円
物件2（土地）	金 6,000 円
物件3（土地）	金 9,000 円
物件4（土地）	金 3,000 円
物件5（土地）	金 4,000 円
物件6（建物）	金 1,250,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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	糸島市二丈武一丁目 340 番 25 宅地 147.84 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	糸島市二丈武一丁目 340 番 3 雑種地 51 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	糸島市二丈武一丁目 340 番 4 雑種地 64 m ²	同上
4	所 在 地 番 地 目 地 積	糸島市二丈武一丁目 340 番 5 雑種地 16 m ²	同上
5	所 在 地 番 地 目 地 積	糸島市二丈武一丁目 340 番 8 雑種地 30 m ²	同上
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	糸島市二丈武一丁目340番地25 340 番 25 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 38.92 m ² 2 階 27.32 m ²	同上

番号	特 記 事 項
1～6	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。
2～5	現況地目は公衆用道路である。
住 居 表 示	「 糸島市二丈武1丁目14番21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1～5）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R筑肥線「一貴山」駅の南西方、約510m。 糸島コミュニティバス「武公民館前」停留所の北東方、約250m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道波呂神在線の東側背後、J R一貴山駅から徒歩約10分程度に位置する。緩やかな丘陵地勢のなか、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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第2種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	建築物の高さの最高限度12m、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (物 件 1)	地 積	147.84m ²
	形 状	長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約14m
	奥 行	約11m
	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4.0m舗装私道より約0～0.6m高く接面。(当該私道は建築基準法第42条第1項3号の道路に該当)。	
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	: なし (井水)
	ガ ス 配 管	: なし
	下 水 道	: なし (浄化槽)
	(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に該当しない。 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、土壌汚染をうかがわせる事実とは認められなかった。 3) 北西側私道(物件3～5)は対象地附近で行止り状となっている。 4) 上記の画地条件・接面街路の状況は有効宅地部分である物件1を表記したものである。物件2は幅員約6.0m舗装市道敷の一部、物件3～5は幅員約4.0m・延長約26mの私道敷(市道認定無し)。北東側に向ってのやや登り勾配道路で、南西側で幅員約6.0mと接面する。当該私道は、建築基準法のいわゆる既存道路となっている。 5) 糸島市のハザードマップでは、河川洪水による浸水等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6）

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）：昭和59年2月2日 新築 経 過 年 数：約 43 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：モルタル吹付ほか 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：66.24㎡ 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	普通程度 (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) 1台分の駐車スペースが確保されている。 3) 室内で猫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1～5）

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	共有持 分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	28,700	0.95	147.84	1/1	0.90	3,630,000
2	28,700	0.05	51	7/60	—	9,000
3	28,700	0.05	64	1/6	—	15,000
4	28,700	0.05	16	1/6	—	4,000
5	28,700	0.05	30	1/6	—	7,000

【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)-10」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,600\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \div & 28,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ÷ 1.00

イ 個 別 格 差 :

物件1 道路幅員及び系統連続性 0.95
物件2～5 道路敷（共有持分） 0.05

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6）

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
6	170,000	66.24	0.030	340,000
合計				340,000

イ 現況延床面積： 登記記載の合計床面積

ウ 現価率：（査定）

物件6の建物は、建築後約43年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-40%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl}
 & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件6} & 0.05 & \times (1 - & 0.40 &) = & 0.030
 \end{array}$$

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	3,630,000	0.40 法定地上権	1,450,000
計			1,450,000

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	3,630,000	－ 1,450,000		1.00	0.70	1,530,000
2	9,000			0.90	0.70	6,000
3	15,000			0.90	0.70	9,000
4	4,000			0.90	0.70	3,000
5	7,000			0.90	0.70	4,000
6	340,000	＋ 1,450,000	1.00	1.00	0.70	1,250,000
一 括 価 格 (合 計)						2,802,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 共有持分道路の市場性を斟酌△10%

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)－10」
所 在：糸島市二丈武4丁目352番16
住 居 表 示：二丈武4-3-16
価 格：27,600 円/㎡ (対前年変動率 +4.2%)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：207 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接 面 街 路：南西側幅員約 6.0 m市道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：JR筑肥線「一貴山」駅の南西方、道路距離700m。
用 途 指 定 等：第2種低層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 100%)

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	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	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

