

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。	



515

物 件 目 録

2 所 在 糸島市有田字塞ノ本
 地 番 516 番
 地 目 宅地
 地 積 1050.40 平方メートル

3 所 在 糸島市有田字塞ノ本516番地
 家屋 番号 516 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 178.51 平方メートル

(現況)

床 面 積 約155 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 24.79 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造杉皮葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 6. 6 1平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4 6. 2 8平方メートル

(現況)

床 面 積 約3 5平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3 6. 3 6平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 約3 2平方メートル

符 号 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 9. 8 3平方メートル

(現況)

床 面 積 約2 2平方メートル



職権により売却基準価額変更

決定年月日 令和8年6月18日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
2～3	7,330,000	5,140,000	一括
2	4,350,000	3,050,000	
3	2,980,000	2,090,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 2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2, 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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 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2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号516番の2)の登記が存在する。

《 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

- 2 所 在 糸島市有田字塞ノ本
 地 番 5 1 6 番
 地 目 宅地
 地 積 1 0 5 0 . 4 0 平方メートル
- 3 所 在 糸島市有田字塞ノ本 5 1 6 番地
 家屋 番号 5 1 6 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 7 8 . 5 1 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 1 5 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 2 4 . 7 9 平方メートル
 (現況)
 不存在
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造杉皮葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 6. 61 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 46. 28 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 35 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 36. 36 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 約 32 平方メートル

符 号 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 19. 83 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 22 平方メートル

令和7年(ヌ)第92号
令和8年1月13日受理
令和8年3月24日提出
その2（物件番号2，3）

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

- 2 所 在 糸島市有田字塞ノ本
地 番 516 番
地 目 宅地
地 積 1050.40 平方メートル
- 3 所 在 糸島市有田字塞ノ本516番地
家屋 番号 516 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 178.51 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 24.79 平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造杉皮葺平家建

物 件 目 録

床 面 積	6. 6 1平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	4 6. 2 8平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3 6. 3 6平方メートル
符 号	5
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	1 9. 8 3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)		
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 ☐ 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 ☐ 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 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が異なる (☒ 主たる建物 ☒ 附属建物 1 から 5) 主たる建物床面積 約 155 m ² 登記上、附属建物は 1～5 までであるが、現存する附属建物との対応は、構造、規模、用途等から推定した。1, 2 は、滅失、3～5 は、未登記増減築 (4 は種類の変更あり) が行われているが、時期、箇所等について不明である。増減築後の床面積等は執行官の意見に記載のとおり		
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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

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	(物件2の土地について) 1 物件2の土地について、隣地との間で境界に関する紛争等はありません。 2 物件2の土地にマツの木や大きな石がありますが、元所有者である私の父(以下「父」という)が景石として置いたものです。マツの木は、半分くらいが腐朽しており、倒木するおそれがあり、隣地の方に迷惑をかける可能性があります。庭の中央付近に石の柱(墓)がありますが、誰の墓であるかは不明です。 3 物件2の土地上に、井戸及び井戸ポンプがあり、井戸水が生活用水となっています。 (物件3の主である建物について) 1 物件3の主である建物は、私の息子が暮らしています。 (物件3附属建物符号3の建物について) 1 物件3附属建物符号3の物置の中に、父が所有していた軽トラ(故障している)や什器備品等が置いてあります。すべて私の所有物で、使用しています。 (物件3附属建物符号4, 5の建物について) 1 物件3附属建物符号4, 5の建物に私が一人で暮らしています。 2 物件3附属建物符号4, 5内で猫を一匹飼っています。

(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 2 の土地は、公図のとおり、公衆用道路（無地番、公図上の表記は「水」であるが、現況は公衆用道路）に接道している。

2 (占有状況等)

物件 3 の建物（附属建物を含める）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。物件 3 の主である建物に居住している所有者の息子は、所有者の占有補助者と認められる。

3 (物件 2 の土地の形状等)

隣地との境界と思われる付近にはブロック塀等の存在が現地で確認できた。

4 (従物等)

物件 2 の土地、物件 3 の建物の従物等として、井戸及び井戸ポンプがある。

物件 2 の土地上に目的外物件として、墓（所有者、使用者は不明）、ミラーがある。

5 (附属建物の状況)

附属建物符号 1, 2 の物置は滅失

附属建物符号 3 の物置

種類 物置

構造 木造瓦葺平家建

床面積 約 3 5 m² (約 1 1 m²滅築)

附属建物符号 4 の物置

種類 居宅

構造 木造瓦葺平家建

床面積 約 3 2 m² (約 4 m²滅築)

附属建物符号 5 の物置

種類 居宅

構造 木造瓦葺平家建

床面積 約 2 2 m² (約 3 m²増築)

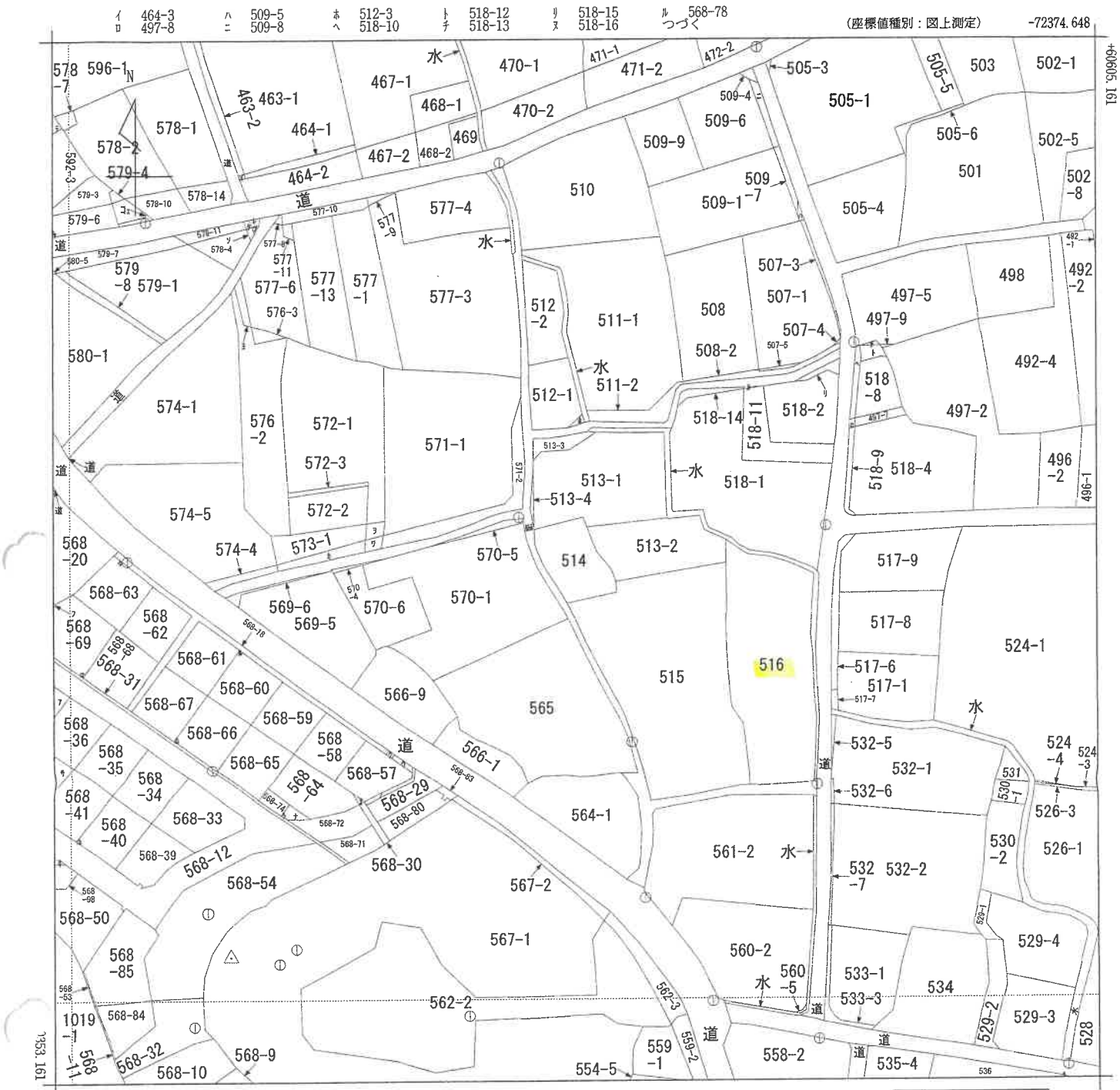
6 (その他)

物件 2 の土地上に現存しない家屋番号 5 1 6 番の 2 の建物登記がある。

(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 1月13日 (火) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 8年 1月21日 (水) 17:00 - 17:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書投函
R 8年 1月22日 (木) 15:00 - 15:20	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4日 (水) 14:40 - 15:00	物件所在地	所有者の子在宅も立入調査拒否 所有者から事情聴取 (電話)
R 8年 3月7日 (土) 18:10 - 18:30	自動車内	所有者と立入調査日協議 所有者から事情聴取
R 8年 3月13日 (金) 10:30 - 11:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者から事情聴取



(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。

地番区域見出
有田

請求部	所在	糸島市有田字塞ノ本				地番	514番		
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11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1月22日
福岡法務局西新出張所
登記官

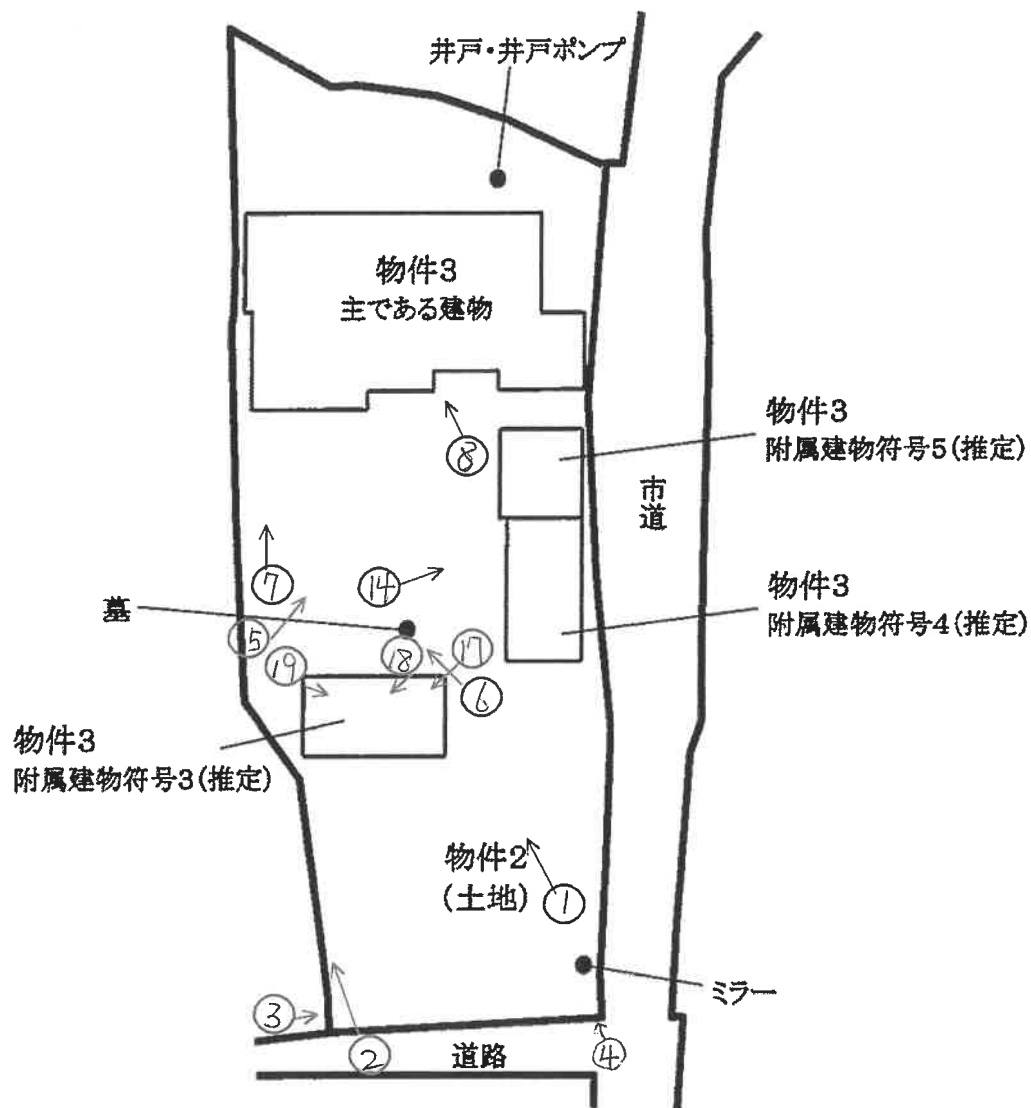
請求番号：36-1
(1/2)

(7枚目)

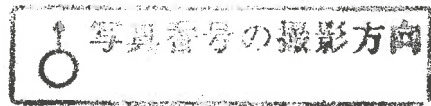


A 4 判に縮小

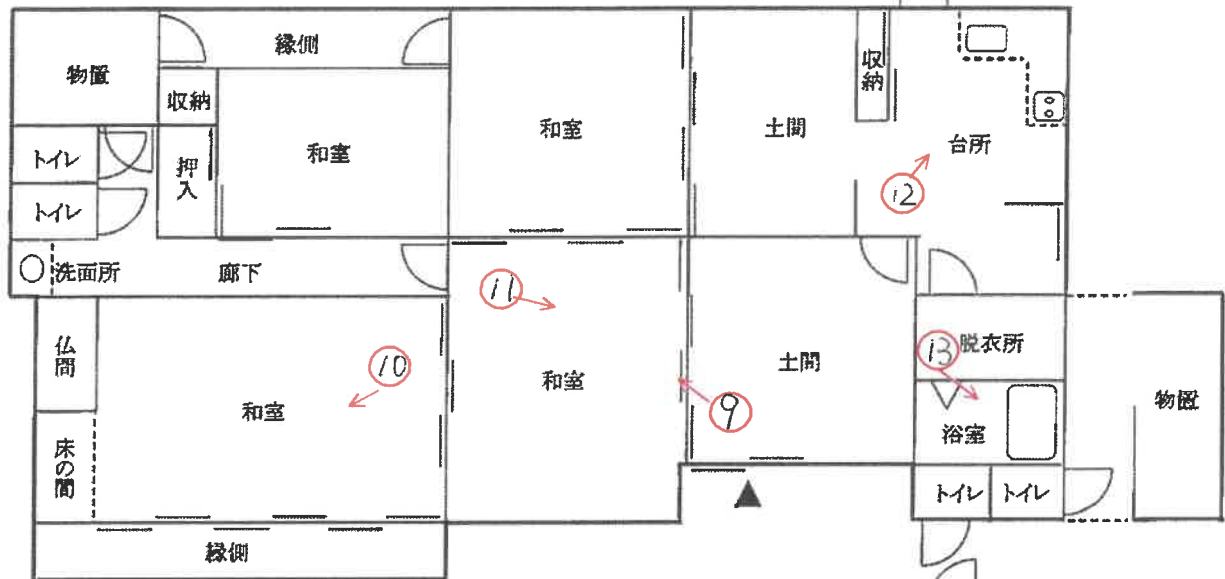
公用



土地・建物位置関係図



物件3
主である建物
概測 約155㎡



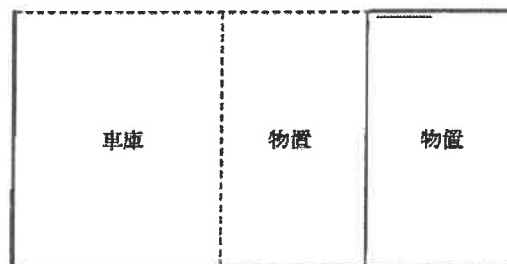
附属建物
符号5(推定)
概測 約22㎡



附属建物
符号4(推定)
概測 約32㎡



附属建物
符号3(推定)
概測 約35㎡



No. 1

物件 2 (土地)

物件 3 (主である建物)

物件 3 付属建物符号 3



No. 2

物件 2 (土地)

物件 3 (主である建物)

物件 3 付属建物符号 3

物件 3 付属建物符号 4



No. 3

物件 2 (土地)

物件 3 付属建物符号 3

物件 3 付属建物符号 4



No. 4

物件 2 (土地)

物件 3 付属建物符号 3

物件 3 (主である建物)

物件 3 付属建物符号 4



No. 5

物件 3 (主である建物)

物件 3 付属建物符号 4

物件 3 付属建物符号 5



No. 6

物件 2 の土地にある墓



No. 7

物件3（主である建物）



No. 8

物件3（主である建物）



No. 9

物件3（主である建物）



No. 10

物件3（主である建物）

の室内



No. 11

物件3（主である建物）

の室内



No. 12

物件3（主である建物）

の室内





No. 13

物件3（主である建物）

の室内



No. 14

物件3 付属建物符号4

物件3 付属建物符号5



No. 15

物件3 付属建物符号5

の室内

No. 16

物件3 附属建物符号4の室内



No. 17

物件3 附属建物符号3



No. 18

物件3 附属建物符号3の内部





令和 7 年（ヌ）第 92 号
令和 8 年 3 月 13 日 現地調査
令和 8 年 3 月 23 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

その 2（物件 2、3）

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 4,350,000 円
物件3（建物）	金 2,980,000 円

- ① 一括価格は、物件2～3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~~2~~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
2	所 在 番 目 積 地 地 地	糸島市有田字塞ノ本 516 番 宅地 1050.40 m ²	特記事項のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	糸島市有田字塞ノ本 516番地 516 番 居宅 木造瓦葺平家建 178.51 m ² (附属建物) 1 物置 木造草葺平家建 24.79 m ² 2 物置 木造杉皮葺平家建 6.61 m ² 3 物置 木造瓦葺平家建 46.28 m ² 4 物置 木造瓦葺平家建 36.36 m ² 5 居宅 木造瓦葺平家建 19.83 m ²	同上

番号	特 記 事 項								
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、公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。								
3	・ 目的建物は、建物図面・各階平面図の法務局備付がない。 構造、規模、用途等から、附属建物5棟のうち符号1及び符号2は滅失しているものと推定した。また、符号3～5の配置は、「土地・建物位置関係図」のとおりと推定した。 ・ 主である建物及び現存する附属建物は、登記と現況の数量が異なり、現況床面積は以下のとおりである。 <table> <tr> <td>主である建物</td><td>概測 約155㎡</td></tr> <tr> <td>附属建物 符号3</td><td>概測 約35㎡</td></tr> <tr> <td>附属建物 符号4</td><td>概測 約32㎡</td></tr> <tr> <td>附属建物 符号5</td><td>概測 約22㎡</td></tr> </table> なお、未登記増築や減築が行われた箇所や時期については不明である。 ・ 附属建物 符号4の現況の種類は「居宅」である。	主である建物	概測 約155㎡	附属建物 符号3	概測 約35㎡	附属建物 符号4	概測 約32㎡	附属建物 符号5	概測 約22㎡
主である建物	概測 約155㎡								
附属建物 符号3	概測 約35㎡								
附属建物 符号4	概測 約32㎡								
附属建物 符号5	概測 約22㎡								
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2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R筑肥線「糸島高校前」駅の南方、約2.1 k m。 市コミュニティバス「有田中」停留所の南方、約130m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	糸島市役所の南東方約2.7km前後に位置する、農家住宅を主体とする郊外の住宅地域で、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	1050.40㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ台形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約50m
	奥 行	約20m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約5～6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）に、南側で幅員約3mの舗装道路（市道認定なし。建築基準法上の道路ではない）に、それぞれほぼ等高に接面。	
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（引き込み可） 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」とは引き込みがない場合、「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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（塞ノ本遺跡）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。 ・目的土地における建て替えについては、同地上に存する建物が市街化調整区域の指定以前に建てられた「既存建物」と推定されるので、原則として、同一敷地に同用途でかつ規模・構造・設備等が従前の建物に比較して過大でない範囲内の建物であれば、建て替えは可能と判断される。したがって、例えば土地を分割して2棟の住宅を建てることはできない。ただし、これは、一般的なケースについて、糸島市都市計画課の窓口担当者から聴取した見解に基づく判断であるため、個別の具体的な建物への建て替えの可否については、買受希望者において改めて確認する必要がある。 ・従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。また、目的外物件として、墓（所有者等不明）及びミラーが存する。 ・庭にマツの木と大きな庭石が存するが、趣味的なものであり需要は低く、またマツの木は腐朽による倒木のおそれもあるとみられることから、撤去費用等を考慮すると価値はないと判断した。
---------	--

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）：不詳 経 過 年 数：約 60 年以上（推定） 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：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：豎羽目、塗り壁 ほか 天 井：合板 ほか 床：タタミ、コンクリート ほか 内 壁：塗り壁、合板 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記増築及び減築部分があると推定され、現況床面積は約 155㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4 K 及び土間（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（建築後60年以上が経過しているとみられ、全体的に老朽化しており、内外装の汚れ、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	・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。

区 分	附属建物 符号 3
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）： 不詳 経 過 年 数： 約 60 年以上（推定） 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：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：鋼板 ほか 天 井：合板 ほか 床 : コンクリート ほか 内 壁：現し ほか 設 備：電気 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記増築及び減築部分があると推定され、現況床面積は約35㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：物置 間 取 り：物置及び車庫（別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る（建築後60年以上が経過しているとみられ、全体的に老朽化しており、内外装の汚れ、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	・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。

区 分	附属建物 符号4 及び 符号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）： 不詳 経 過 年 数： 約 60 年以上（推定） 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：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：豎羽目、鋼板 ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼、合板 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記増築及び減築部分があると推定され、現況床面積は符号4が約32㎡、符号5が約22㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：2DK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る（建築後60年以上が経過しているとみられ、全体的に老朽化しており、内外装の汚れ、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	・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つの附属建物は、一体となって居宅として使用されている。 ・建物内に風呂、トイレはない。 ・室内で猫が一匹飼育されている。

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
2	14,900	0.78	1,050.40	0.90	10,990,000

【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。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{193} & = & 14,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：角地 1.02

◇ 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
1.05 × 0.97 × 1.65 × 1.15 = 1.93

イ 個 別 格 差：角地 規模 形状 周知の埋蔵文化財包蔵地 個別格差
1.02 × 0.80 × 0.98 × 0.98 = 0.78

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 主である 建物	190,000	155	0.03	880,000
3 附属建物 符号3	60,000	35	0.03	60,000
3 附属建物 符号4	60,000	32	0.03	60,000
3 附属建物 符号5	60,000	22	0.03	40,000
			合計	1,040,000

ウ 現価率：(査定)

主である建物、附属建物ともに経済的全耐用年数は既に満了しており、保守管理の状態も劣ることから、残価率5%を基本に、観察減価法による補正(保守管理の状態を考慮して、それぞれ-40%)を施して現価率を査定した。

	残価率	観察減価法	現価率
物件3			
主である建物			
	0.05	$\times (1 - 0.4)$	= 0.03
附属建物 符号3			
	0.05	$\times (1 - 0.4)$	= 0.03
附属建物 符号4			
	0.05	$\times (1 - 0.4)$	= 0.03
附属建物 符号5			
	0.05	$\times (1 - 0.4)$	= 0.03

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	10,990,000	0.35	法定地上権	3,850,000
計				3,850,000

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) 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
2	10,990,000	－ 3,850,000		0.87	0.70	4,350,000
3	1,040,000	＋ 3,850,000	1.00	0.87	0.70	2,980,000
一 括 価 格 (合 計)						7,330,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正：

- ・ 郊外の農家集落における比較的規模の大きな物件であり需要が限定される。 0.90
- ・ 墓の存在 0.97

以上を踏まえ、次式により修正率を査定。

$$0.90 \times 0.97 = 0.87$$

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 土地・建物位置関係図	1 葉
4 間取図	1 葉
5 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

