

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 場 所	令和 8 年 8 月 18 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 50 分 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, 2	5, 100, 000 4, 080, 000	一括	1, 020, 000	37, 786	0
1	2, 840, 000				
2	2, 260, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 糟屋郡宇美町障子岳南一丁目
地 番 1903番18
地 目 宅地
地 積 200.10平方メートル

- 2 所 在 糟屋郡宇美町障子岳南一丁目1903番地18
家屋 番号 1903番18
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 54.65平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約60.65平方メートル
2階 54.65平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月24日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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 糟屋郡宇美町障子岳南一丁目
 地 番 1903番18
 地 目 宅地
 地 積 200.10平方メートル

- 2 所 在 糟屋郡宇美町障子岳南一丁目1903番地18
 家屋 番号 1903番18
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 54.65平方メートル
 2階 54.65平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約60.65平方メートル
 2階 54.65平方メートル



令和8年（ケ）第35号
令和8年4月7日受理
令和8年5月7日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 田 中 知 之

物件目録

- 1 所 在 糟屋郡宇美町障子岳南一丁目
地 番 1903番18
地 目 宅地
地 積 200.10平方メートル

- 2 所 在 糟屋郡宇美町障子岳南一丁目1903番地18
家屋 番号 1903番18
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 54.65平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	糟屋郡宇美町障子岳南一丁目2番10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 ☐		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約60.65㎡（約6㎡増築） 2階 54.65㎡		
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 上記の者が本件建物を住居（空き家）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 令和 年（ ）第 号 ☐ 保管開始日 令和 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
■所有者（書面回答） ■宇美町役場都市整備課職員	本件土地と隣地との間で境界に関する紛争はありません。 本件土地・建物は、第三者への賃貸等はしていません。 本件建物に損傷等はありません。 本件土地は水路に接していますが、水路についての使用許可は取っていません。 本件土地と公衆用道路（1827番7）との間に存する水路は、当市が管理する水路です。 当該水路の使用は許可しない運用ですので、立ち入ることはできません。

(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 (接道等)

本件土地は、公図のとおり、公道（1903番10）に接道している（登記上の地目は雑種地であるが、現況は公衆用道路である。）。

2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近にはブロック塀、フェンス等が存在する。

北側で接面町道と建物が存する地盤は、約2m程度高位に存する。その間に存する擁壁の一部は、コンクリート擁壁とブロック擁壁の2段積みとなっている箇所が存する。現状の利用に特に問題は無いが、建物再建築の際、懸念事項となる可能性があると思われる。

3 (占有状況等)

本件土地・建物の占有状況については、関係人の書面回答、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷状況等)

本件建物には、経年によると思われるクロスの剥がれや汚損が見られたが、特に顕著な損傷等は見受けられなかった。

5 (水路の占用使用)

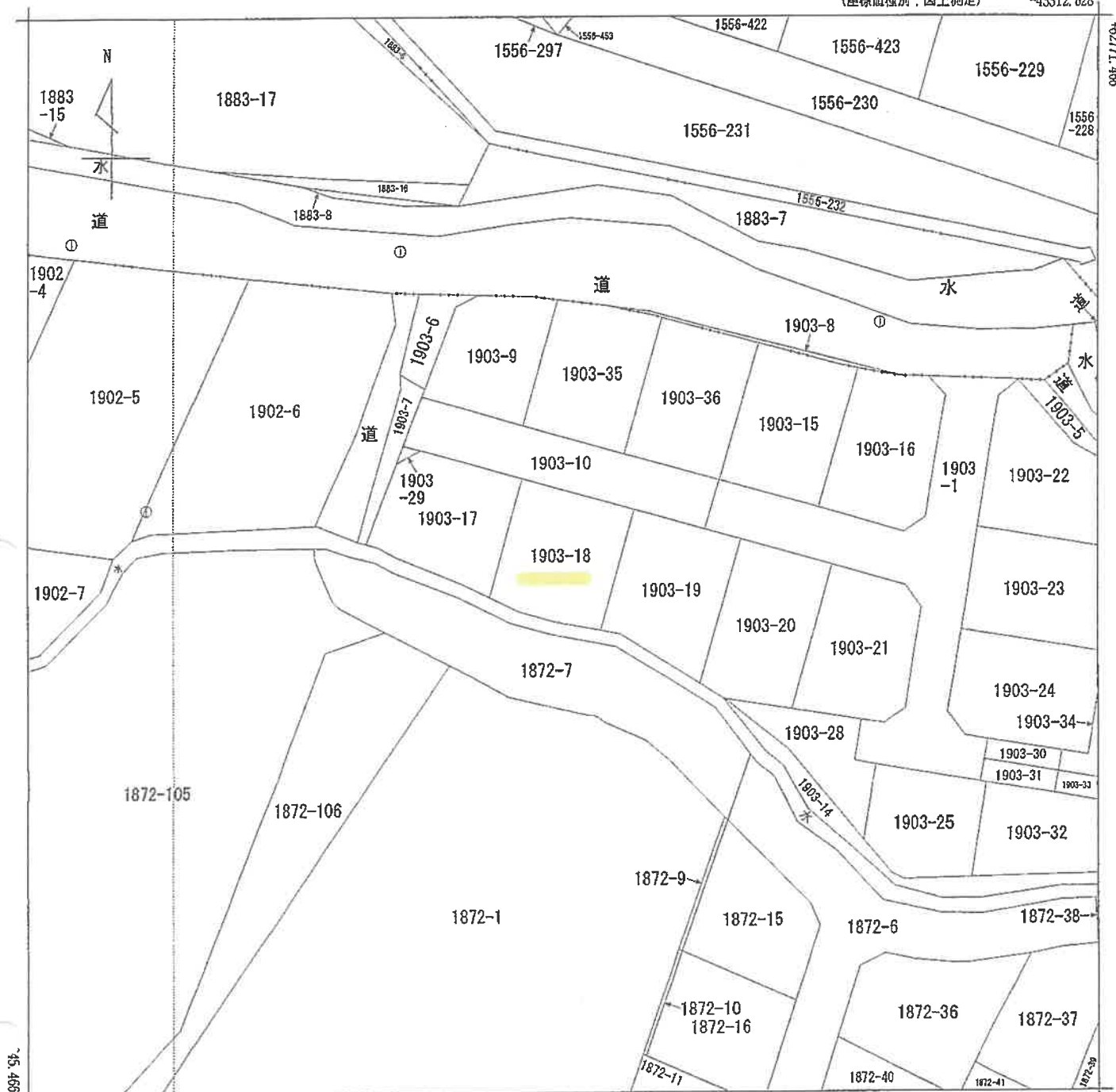
本件土地南側に水路（現況は暗渠）が隣接しており、水路を介して公衆用道路（1827番7）に接道しているが、関係人の陳述のとおり、当該水路の使用許可はなされていない。また、使用を許可されることはないと思われる。

(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
R8年 4月7日 (火) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R8年 4月8日 (水) 13:10 - 13:25	福岡法務局 糟屋出張所	公図、地積測量図、建物図面等の調査
R8年 4月8日 (水) 13:50 - 14:10	物件所在地	現地特定、写真撮影 占有調査、在宅依頼書投函
R8年 4月8日 (水) 17:00 - 17:15	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 建物の鍵の借用依頼
R8年 4月20日 (月) 9:45 - 10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
R8年 4月20日 (月) 10:35 - 10:45	宇美町役場 宇美町字美5-1-1	水路調査
(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、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☒ 令和8年4月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、所有者から借用した鍵で解錠し、立会人Aを立ち会わ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



-43437.828

(座標値種別：図上測定)

地番 区域見出	字美東3丁目	A	A	とびたけ1丁目
	障子岳南1丁目			

請求部	所在	槽屋郡字美町障子岳南一丁目				地番	1903番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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51年12月				備付年月日(原図)	昭和55年9月16日		補事記項		

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4月8日

福岡法務局粕屋出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成4年11月24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4月8日 福岡法務局増田出所

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：11-2

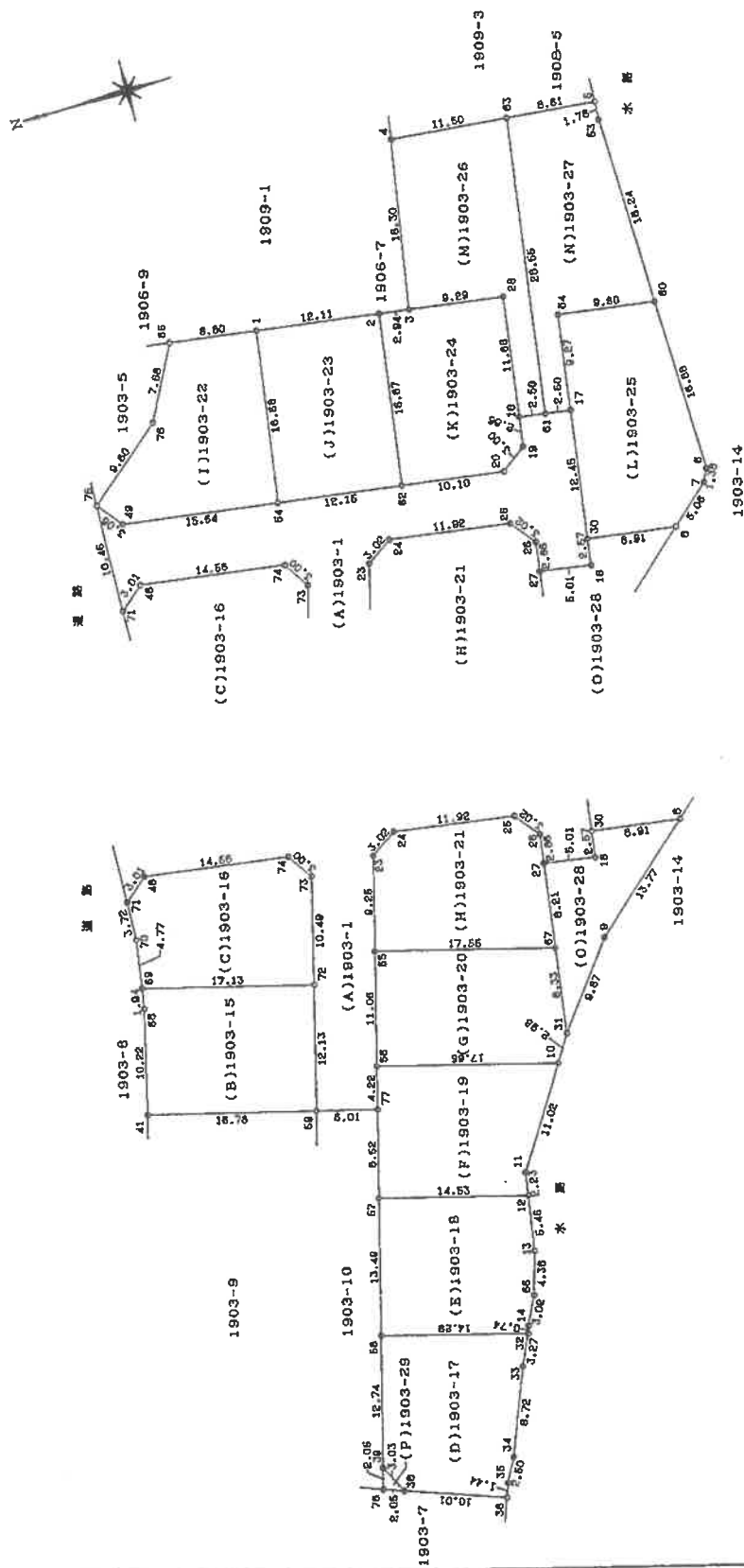
H4.11.24

106415

前1903-1 後・新 1903-1, -15 ~ 25, -28, -29
地番 1903-1, -15, -29
土地の所在 粕屋郡宇美町大字宇美字砥石場

地積測量図

障子岳南一丁目



作製者

土地家屋調査士

(平成4年1月20日作成)

申請人

1/500
縮尺

(1/3)

登記年月日：平成4年11月24日

公用

令和8年4月8日

福岡法務局地籍課出納所

登記者

A4判に縮小

請求番号：11-2

106416

前一枚目と同一後新

地番 1903-1
1903-15, ~-20

土地の所在 粕屋郡宇美町大字宇美字砥石場

地積測量図

2/3

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(A)1903	77	()	55.906	142.482	4.22	77-56
-1	56	()	56.999	136.404	11.06	56-55
	55	()	59.866	127.720	9.25	55-23
	23	()	62.263	118.776	3.02	23-24
	24	()	64.774	117.087	11.92	24-25
	25	()	76.588	118.879	3.02	25-26
	26	()	78.407	121.275	2.86	26-27
	27	()	77.985	124.109	5.01	27-16
	16	()	82.938	124.814	2.57	16-30
	30	()	83.312	122.367	12.46	30-17
	17	()	85.124	110.047	2.50	17-61
	61	()	82.650	108.671	2.86	61-18
	18	()	80.175	109.296	3.00	18-19
	19	()	79.756	112.128	10.10	19-20
	20	()	77.345	113.915	12.15	20-62
	62	()	67.348	112.429	15.64	62-54
	54	()	55.326	110.643	3.08	54-49
	49	()	39.852	108.318	10.46	49-75
	75	()	37.952	105.885	3.01	75-71
	71	()	37.584	116.347	14.56	71-48
	48	()	39.883	114.415	3.00	48-74
	74	()	54.294	116.570	10.49	74-73
	73	()	55.939	119.079	12.13	73-72
	72	()	53.229	129.214	6.01	72-59
	59	()	50.095	140.935		59-77
	77	()	55.906	142.482		
倍面積			950.859025		475.42 m ²	
面積			475.4295125		m ² 地積	
(B)1903	59	()	50.095	140.935	12.13	59-72
-15	72	()	53.229	129.214	17.13	72-69
	69	()	36.683	124.778	1.84	69-68
	68	()	36.368	126.698	10.22	68-41
	41	()	33.878	136.616	16.78	41-59
	59	()	50.095	140.935		
倍面積			410.301575		205.15 m ²	
面積			205.1507875		m ² 地積	
(C)1903	72	()	53.229	129.214	10.49	72-73
-16	73	()	55.939	119.079	3.00	73-74
	74	()	54.294	116.570	14.56	74-48
	48	()	39.893	114.415	3.01	48-71
	71	()	37.584	116.347	3.72	71-70
	70	()	37.457	120.058	4.77	70-69
	69	()	36.683	124.778	17.13	69-72
	72	()	53.229	129.214		
倍面積			408.986395		204.49 m ²	
面積			204.4931975		m ² 地積	

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(D)1903	36	()	57.710	182.135	1.44	36-35
-17	35	()	58.217	180.783	2.50	35-34
	34	()	59.415	178.586	8.72	34-33
	33	()	62.654	170.484	3.27	33-32
	32	()	64.000	167.501	14.29	32-58
	58	()	50.203	163.748	12.74	58-39
	39	()	46.886	176.056	3.03	39-38
	38	()	48.283	178.747	10.01	38-36
	36	()	57.710	182.135		
倍面積			400.426111		200.21 m ²	
面積			200.2130555		m ² 地積	
(E)1903	32	()	64.000	167.501	0.74	32-14
-18	14	()	64.266	166.807	3.02	14-66
	66	()	65.587	164.086	4.38	66-13
	13	()	66.829	159.880	5.46	13-12
	12	()	67.736	154.492	14.53	12-57
	57	()	53.700	150.715	13.49	57-56
	56	()	50.203	163.748	14.29	56-32
	32	()	64.000	167.501		
倍面積			400.216647		200.10 m ²	
面積			200.1083235		m ² 地積	
(F)1903	12	()	67.736	154.492	2.23	12-11
-19	11	()	68.104	152.290	11.02	11-10
	10	()	74.048	143.009	17.85	10-56
	56	()	56.999	138.404	4.22	56-77
	77	()	55.906	142.482	8.52	77-57
	57	()	53.700	150.715	14.53	57-12
	12	()	67.736	154.492		
倍面積			400.427267		200.21 m ²	
面積			200.2136335		m ² 地積	
(G)1903	10	()	74.048	143.009	2.98	10-31
-20	31	()	75.652	140.492	8.33	31-67
	67	()	76.827	132.239	17.55	67-55
	55	()	59.866	127.720	11.06	55-56
	56	()	56.999	138.404	17.85	56-10
	10	()	74.048	143.009		
倍面積			400.862659		200.43 m ²	
面積			200.4313295		m ² 地積	

作製者

土地家屋

申請人

縮尺

1

(平成4年11月20日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

(2/3)

(8枚目)

登記年月日：平成4年11月24日

公用

令和8年4月8日 福岡法務局地籍課出所

登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：11-2

106417

前一枚目と同一後・新

地番 番 1903-21, ~-29

地積測量図

3/3

土地の所在 糸屋郡宇美町大字宇美町石塚

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(H)1903	67	()	76.827	132.239	8.21	27
-21	27	()	77.985	124.109	2.66	26
	26	()	78.407	121.275	3.02	25
	25	()	78.568	118.679	11.92	24
	24	()	64.774	117.097	3.02	23
	23	()	62.263	118.776	9.25	22
	22	()	59.866	127.720	17.55	21
	20	()	76.827	132.239		20.84 m
(I)1903	54	()	65.326	110.643	16.68	54- 1
-22	1	()	57.816	94.147	8.60	1- 65
	65	()	49.112	92.848	7.88	65- 76
	76	()	45.368	99.784	9.60	76- 75
	75	()	37.852	105.685	3.08	75- 49
	49	()	39.852	109.318	15.64	49- 54
	54	()	55.326	110.643		215.52 m
(J)1903	62	()	67.348	112.429	16.67	62- 2
-23	2	()	69.786	95.939	12.11	2- 1
	1	()	57.816	94.147	16.68	1- 54
	54	()	55.326	110.643	12.15	54- 62
	62	()	67.348	112.429		202.34 m
(K)1903	18	()	80.175	109.296	11.68	18- 28
-24	28	()	81.896	97.735	9.29	28- 3
	3	()	72.707	96.368	2.94	3- 2
	2	()	69.796	95.939	16.67	2- 62
	62	()	67.348	112.429	10.10	62- 20
	20	()	77.345	113.915	3.00	20- 19
	19	()	79.756	112.128	2.86	19- 18
	18	()	80.175	109.296		201.66 m
(L)1903	8	()	92.123	123.697	5.06	8- 7
-25	7	()	95.970	120.409	1.36	7- 6
	6	()	96.569	119.172	16.88	6- 64
	60	()	95.992	102.294	9.60	60- 64
	64	()	86.490	100.877	9.27	64- 17
	17	()	85.124	110.047	12.45	17- 30
	30	()	83.312	122.367	8.91	30- 8
	8	()	92.123	123.697		241.72 m
		倍面積	483.443929			
		面積	241.7219645	m ² 地積		

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(M)1903	61	()	82.650	109.671	28.55	61- 63
-26	63	()	86.863	81.424	11.50	63- 4
	4	()	75.414	80.292	16.30	4- 3
	3	()	72.707	96.368	9.29	3- 28
	28	()	81.896	97.735	11.68	28- 18
	18	()	80.175	109.296	2.50	18- 61
	61	()	82.650	109.671		222.31 m
		倍面積	444.633572			
		面積	222.3167860	m ² 地積		
(N)1903	17	()	85.124	110.047	9.27	17- 64
-27	64	()	86.490	100.877	9.60	64- 60
	60	()	95.992	102.294	18.24	60- 53
	53	()	95.347	84.057	1.78	53- 5
	5	()	82.273	82.273	8.61	5- 63
	63	()	86.863	81.424	28.55	63- 61
	61	()	82.650	109.671	2.50	61- 17
	17	()	85.124	110.047		224.19 m
		倍面積	448.392616			
		面積	224.1963080	m ² 地積		
(O)1903	31	()	75.652	140.492	9.87	31- 9
-28	9	()	91.660	132.650	13.77	9- 8
	8	()	92.123	123.697	8.91	8- 30
	30	()	83.312	122.367	2.57	30- 16
	16	()	82.938	124.914	5.01	16- 27
	27	()	77.985	124.109	8.21	27- 67
	67	()	76.827	132.239	8.33	67- 31
	31	()	75.652	140.492		105.96 m
		倍面積	211.921971			
		面積	105.9609855	m ² 地積		
(P)1903	38	()	48.283	178.747	3.03	38- 39
-29	39	()	46.885	176.056	2.05	39- 78
	78	()	46.360	178.038	2.05	78- 38
	38	()	48.283	178.747		2.10 m
		倍面積	4.210521			
		面積	2.1052605	m ² 地積		

*公 式 $A=1/2 \sum (X_2-X_1) (Y_1+Y_2)$

合計 3302.728392 m²

作製者

土地家屋調査士会

申請人

縮尺

1

福岡県土地家屋調査士会

(平成4年11月20日作成)

(3/3)

登記年月日：平成11年3月17日

公用

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4月8日 福岡法務局粕屋出張所

登記官

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：11-3

H11.3.17 各階平面図 406538

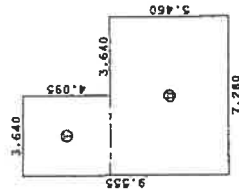
建物図面
各階平面図

家屋番号 1903番18

建物の所在 粕屋郡宇美町大字宇美字砥石場-1903番地18

障子岳南一丁目

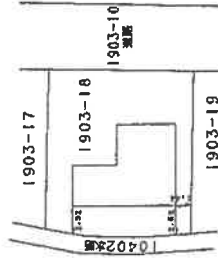
1-2階
(各階同型)



家 換 算

① $4.095 \times 3.640 = 14.905800$
② $5.460 \times 7.280 = 39.748800$

合 計 54.654600
所 属 換 54.65 m²



作製者

縮 尺 1/250

申請人

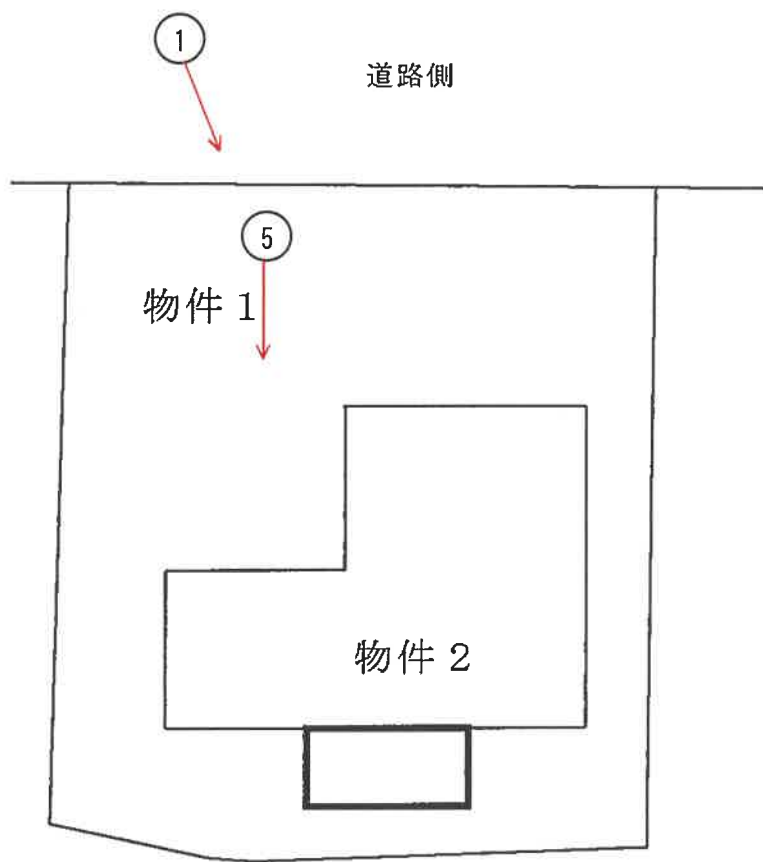
縮 尺 1/500

2月26日作製

(福岡県土地家屋調査士会)

土地・建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



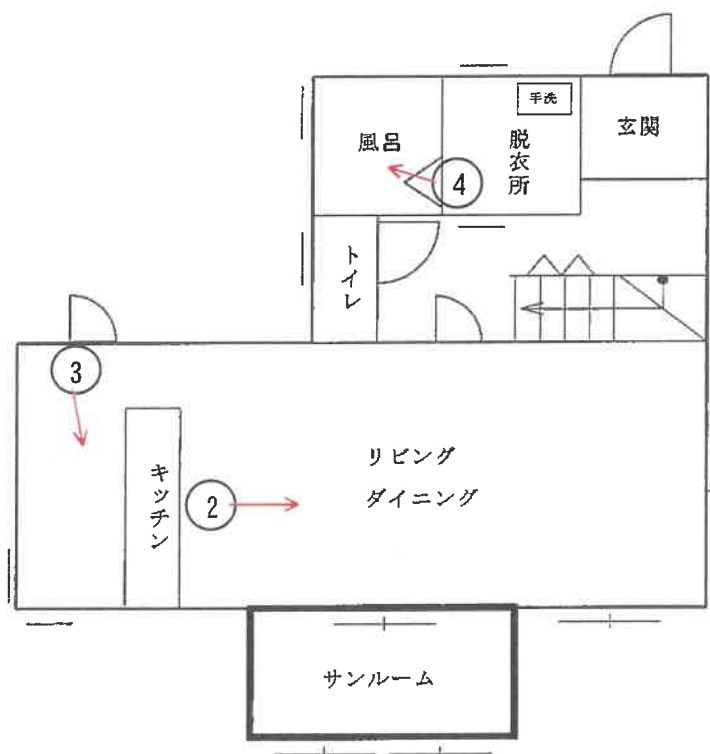
未登記増築部分



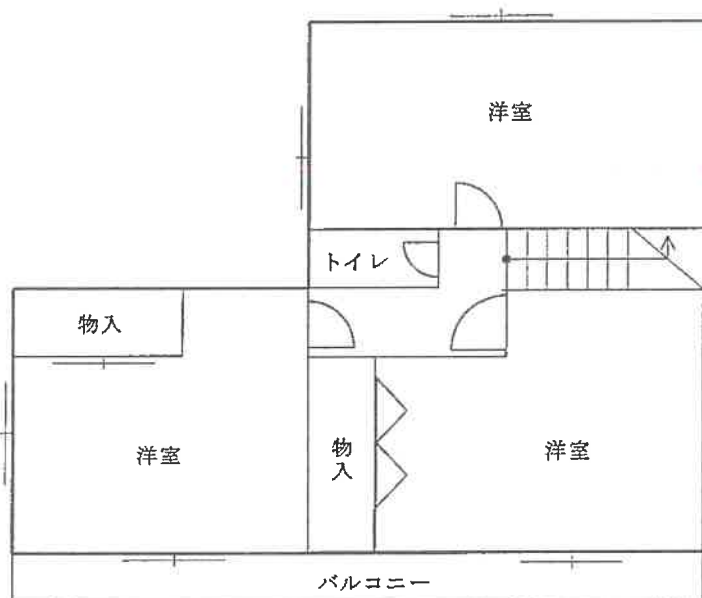
間 取 図

↑ 写真撮影位置方向

【 1 階 】



【 2 階 】



未登記増築部分

【 物件 2 】



No. 1
本件建物の外観を撮影



No. 2
本件建物の室内を撮影



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
本件建物の外観を撮影

令和 8 年（ケ）第 35 号
令和 8 年 4 月 20 日 現地調査
令和 8 年 5 月 26 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 5,100,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,840,000 円
物件2（建物）	金 2,260,000 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（土地）の内訳価格は物件2（建物）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（建物）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	糟屋郡宇美町障子岳南一丁目 1903 番 18 宅地 200.10 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	糟屋郡宇美町障子岳南一丁目 1903番地18 1903 番 18 居宅 木造スレート葺2階建 1階 54.65 m ² 2階 54.65 m ²	現況床面積 1階 約 60.65 m ² 2階 約 54.65 m ²
番号	特 記 事 項		
1	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・未登記増築が存する		
住 居 表 示		宇美町障子岳南一丁目2番10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 香椎線「宇美」駅の南東方、約1.9km。 西鉄バス「飛岳団地」停留所の南方、約280m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は大規模開発された住宅団地である。街路及び画地配置が整然としているが、北側方向への下り傾斜地に存し、日照にやや難が有る。また、工場等が周辺に存するため、住環境にやや難が有る。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	非線引き都市計画区域
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	無し
	そ の 他 の 規 制	無し
画 地 条 件	地 積	200.10 m ² (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (地積測量図参照)
	間 口	約13.5m
	奥 行	約14.3m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約6.0mの舗装町道と2.0m程度高位に接面 (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。	
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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・北側で接面町道と建物が存する地盤は、約2m程度高位に存する。その間に存する擁壁の一部は、コンクリート擁壁とブロック擁壁の2段積みとなっている箇所が存する。現状の利用に特に難は無いが、建物再建築の際、懸念事項になる可能性が有る。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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11年1月23日 新築 経 過 年 数：約 28 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：スレート葺 外 壁：ボード 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 ほか 設 備：電気、電化キッチン、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	1階部分は増築されており、延床面積は約115.30㎡、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	やや劣る （現況調査報告書に記載の損傷等が存する。）
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 いたため、使用可能かどうか不明である。

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	44,500	1.00	200.10	0.95	8,460,000

【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「宇美（県）－4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 49,800\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{113} & = & 44,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 1.04

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.00 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.15 × 行政的条件 0.98 = 1.13

イ 個 別 格 差：方位 1.00 個別格差 = 1.00

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	190,000	115.30	0.03	660,000
			合計	660,000

イ 現況延床面積： 未登記増築部分は概測数量を採用した。

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約28年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。従って、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の3%を持って、建物の価格とした。

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	8,460,000	0.40	法定地上権	3,380,000
計				3,380,000

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	8,460,000	－ 3,380,000		0.80	0.70	2,840,000
2	660,000	＋ 3,380,000	1.00	0.80	0.70	2,260,000
一 括 価 格 (合 計)						5,100,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 地盤の状況、自然的環境にやや劣る事を勘案した。

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「宇美（県）－4」
所在：糟屋郡宇美町とびたけ1丁目1556番35
住居表示：とびたけ1－12－18
価格：49,800 円/㎡（対前年変動率 6.0%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：201 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
接面街路：南側幅員約 6.0m 町道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR香椎線「宇美」駅の東方、道路距離2.4km。
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%）

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	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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

