

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 鶴

努

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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月13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 7年 3月25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 筑紫野市針摺西二丁目
地 番 307番7
地 目 宅地
地 積 595.25平方メートル
- 2 所 在 筑紫野市針摺西二丁目307番地7
家屋 番号 307番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 135.44平方メートル
2階 36.48平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 19.89平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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, 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】

本件所有者が占有している。ただし、本件土地の一部（東接道部側）は駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

1階の広縁部分は株式会社みついが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余は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 筑紫野市針摺西二丁目
地 番 307番7
地 目 宅地
地 積 595.25平方メートル
- 2 所 在 筑紫野市針摺西二丁目307番地7
家屋 番号 307番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 135.44平方メートル
2階 36.48平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 19.89平方メートル

令和 6年(分)第156号
令和 6年12月10日受理
令和 7年 2月 4日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 吉田保人

(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 | 筑紫野市針摺西二丁目 |
| | 地 番 | 307番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 595.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市針摺西二丁目307番地7 |
| | 家屋 番号 | 307番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 135.44平方メートル
2階 36.48平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 19.89平方メートル |

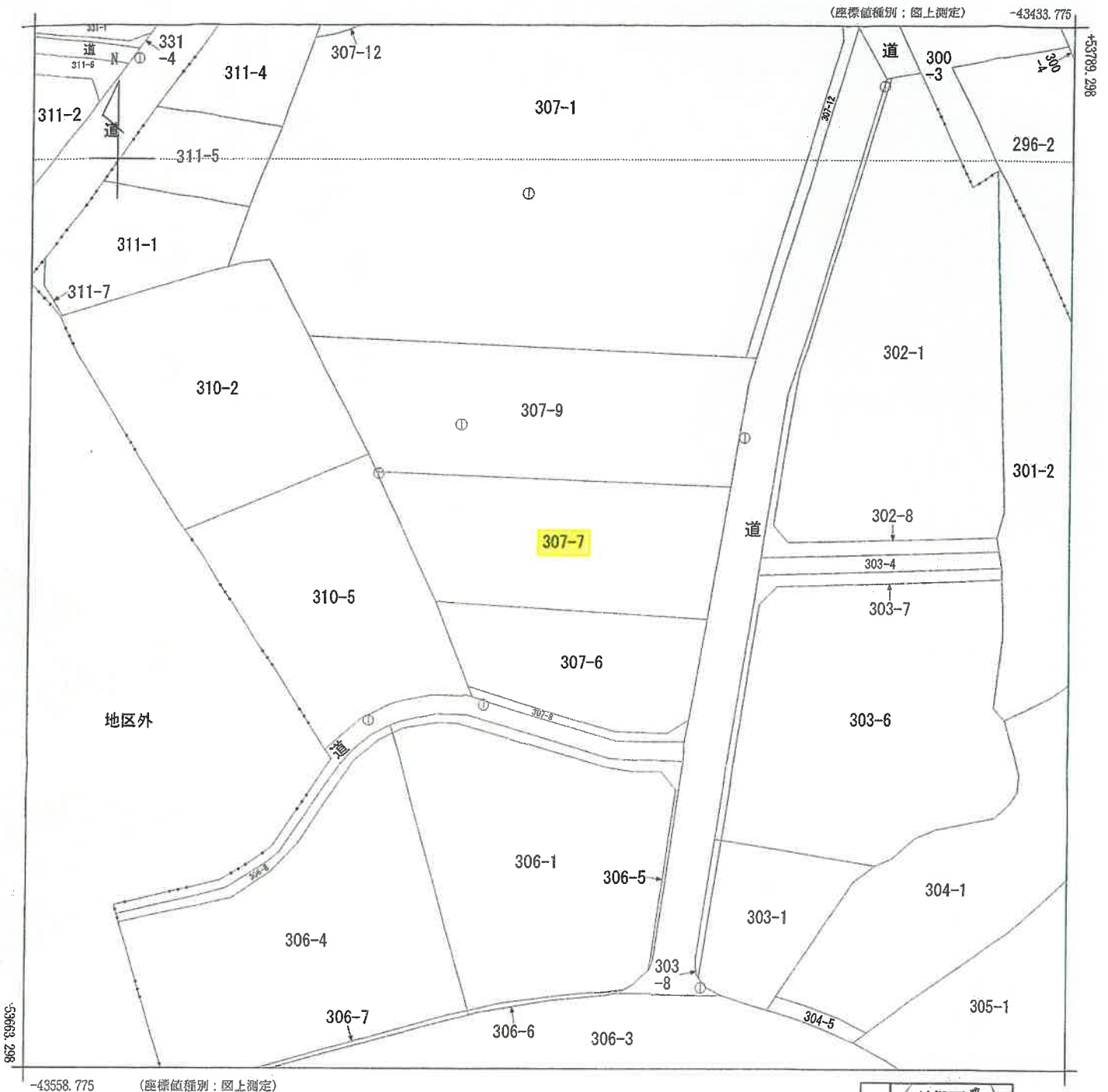
不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	福岡県筑紫野市針摺西二丁目6番21号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 その他の者が賃借権に基づき駐車場として使用し、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	従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。														
建物	物件2														
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が異なる(□主である建物 □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 checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社みつい) 上記の者が本件建物を 居宅 として占有している。 その他の者が本件建物の広縁を 事務所 として占有している。 その他の者の占有権原は使用借権である。 <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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>1 本件建物には、私が配偶者と2人で居住しています。</p> <p>2 本件建物の広縁部分は、令和2年1月15日から、私の配偶者が経営する株式会社みついの事務所として使用させています。同社の代表者は、昨年の6月から知人に変更していますが、実際は、私の配偶者が経営する会社です。家賃等は貰っていません。使用貸借です。</p> <p>3 本件土地の公道と接する東側部分は、月極の駐車場としています。区画は15台分ありますが、現在、契約して使用しているのは5台です。後日、賃貸借契約書の写しを提出します。</p> <p>4 本件建物は増改築等はありません。破損箇所は特にありません。雨漏りは少しあります。白蟻被害はないと思います。2階の洋室2室が、北東側に傾斜しているようですが、原因は不明です。</p> <p>5 生活用水は市の上下水道です。敷地内に井戸がありますが井戸水は台所での洗い物や散水に使用する程度です。熱源はオール電化です。</p> <p>6 本件建物内で、5、6年位前まで犬を1匹飼っていました。</p> <p>7 本件土地建物内に存する物は、契約車両を除いては全て私と配偶者及び株式会社みついの所有です。</p> <p>8 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。</p>
■債務者兼所有者	<p>令和7年1月19日及び同年同月29日電話要旨</p> <p>1 駐車場の契約書の写しを、後日、送付するとお約束しましたが、現在、所持していて送付する事が出来るのは1通のみです。残る4通は、昨年の確定申告時に、税理士から返還を受けた後、所在不明となってしまいました。所持しているのは、昨年の12月に新規に契約したもので、直ぐに送付します。</p> <p>2 契約書が所在不明となった4名の方々は、銀行通帳からカタカナの氏名と賃料が分かります。それぞれA、B、C、Dさんです。金額はいずれも月額金7,000円です。支払時期は契約書を送付したEさんと同様です。</p> <p>3 駐車区画は、Aさんが10番、Bさんが11番、Cさんが8番、Dさんが13番です。</p>
■E (駐車場占有者)	<p>令和7年1月30日電話要旨</p> <p>1 私が、債務者兼所有者から、本件土地の駐車区画5番を賃借している事は間違いありません。</p> <p>2 賃貸借契約を交わしたのは、令和6年12月24日で、期間は1年間、賃料月額金7,000円です。支払時期は毎月末日まで翌月分を払う約束です。保証料として、賃料3月分の金21,000円を支払いました。</p> <p>3 その他は契約書記載のとおりだと思います。</p>

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者が居宅として占有するものと認定した。また、本件建物の一部（広縁）は、債務者兼所有者の関係者が経営する株式会社みついが使用貸借により事務所として占有している。なお、株式会社みついの現在の代表者に対し利用状況等の照会書を送付したが期限迄に回答はなかった。
- 3 本件土地の一部は、月極の駐車場（15区画）となっており、現在、5台の契約がなされている。その賃貸借契約の内容は、債務者兼所有者が、賃貸借契約書を紛失しており、詳細は不明である。また、駐車場には、常時、対象車両が駐車していないため対象の賃借人からの陳述は得られず、聴取出来た内容のみを記載した。
- 4 本件建物の2階の洋室2室は、北東側への傾斜が存する。債務者兼所有者によれば原因は不明である。
- 5 本件土地は公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 6 本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月10日 (火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求 (筑紫野市役所)
R6年12月10日 (火) 11:20-11:50	物件所在地	所在確認, 立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R6年12月11日 (水) 9:00-9:20	福岡法務局久留米支局	公函, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年1月7日 (火) 10:00-10:35	物件所在地	立入調査, 債務者兼所有者と面談及び写真撮影
R7年1月14日 (火) 10:00-10:20	福岡法務局久留米支局	占有者の現在事項全部証明書交付申請・受領
R7年1月19日 (土) 13:20-13:30	執行官室	債務者兼所有者へ架電 (駐車場賃貸借契約内容確認)
R7年1月27日 (月) 10:00-10:10	執行官室	駐車場占有者Eへ賃貸借契約内容確認の照会書を郵送
R7年1月27日 (月) 10:10-10:20	執行官室	株式会社みついの代表者へ利用状況等の照会書を郵送 (期限までに回答なし)
R7年1月29日 (水) 10:00-10:10	執行官室	債務者兼所有者へ架電 (駐車場賃貸借契約内容確認)
R7年1月30日 (木) 9:15-9:20	執行官室	駐車場占有者Eから架電 (駐車場賃貸借契約内容確認)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		



請求部	所在	筑紫野市針摺西二丁目				地番	307番7				
出縮	力尺	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					備付年月日(原図)			補記事項			

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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和6年12月10日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和52年11月19日

013597

S. 52. 11. 19.

地番 307-6・307-7

土地の所在 筑紫野市大字針楯

筑紫野市針楯西2丁目

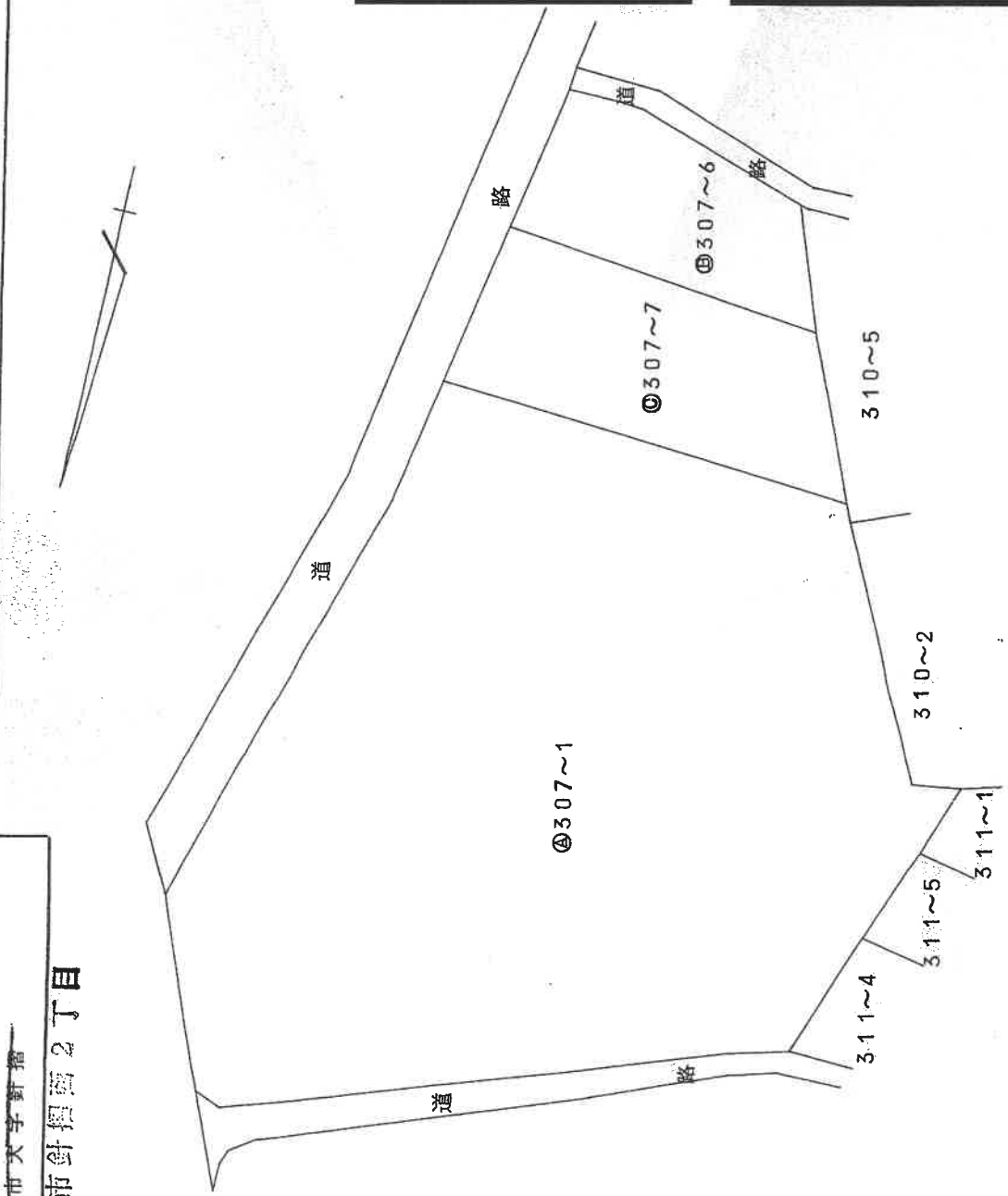
土地積量
所測
在
前307-1
図

後新307-1、307-6、307-7

作製年月日	作製者
昭和五十二年九月廿九日	作製者

申請人

申請人



縮尺	1/500	地図番号
----	-------	------

(福岡県土地家屋調査士会)

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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和6年12月10日

福岡法務局久留米支局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和52年11月19日

013598

S. 5-2, 11. 19.

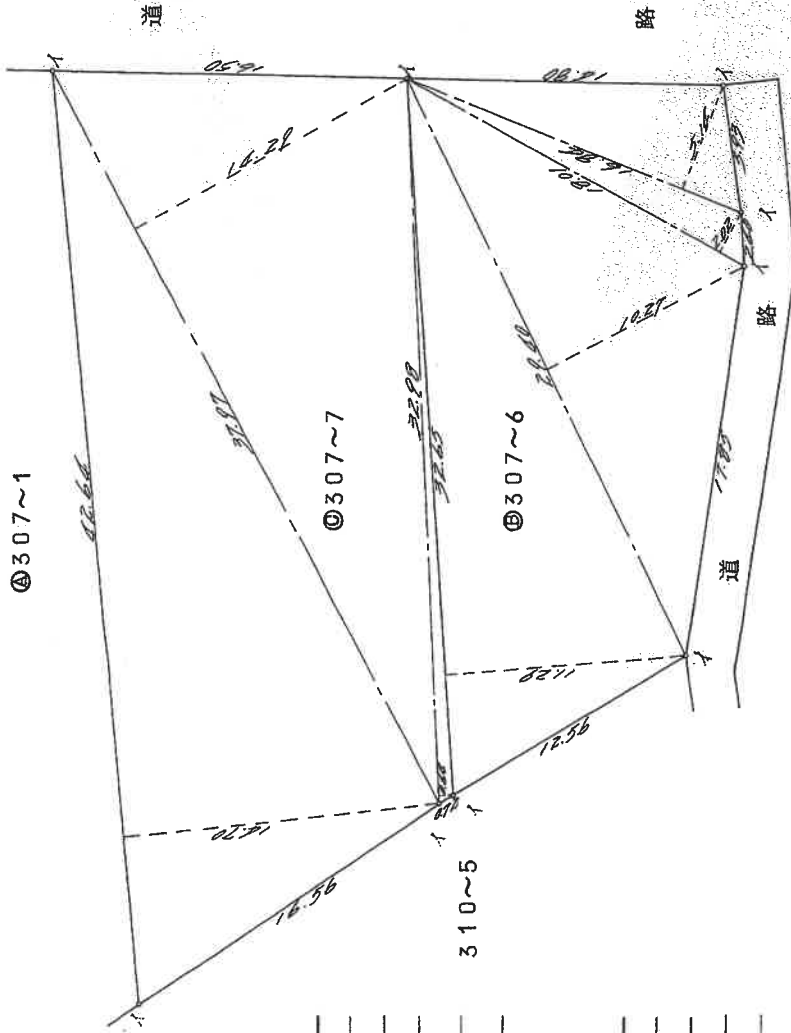
地番 307番6・307番7

土地の所在 筑紫野市大字針置 西2丁目

地積測量図

前307-1 (後)307-1 407-6 307-7 1000.11

制作年月日	制作者
昭和五十二年七月廿九日	[Redacted]
申請人	[Redacted]



③307~7

42.64 X 14.70 = 622.68080
37.97 X 14.29 = 542.5913
32.98 X 0.64 = 21.1072
計 1190.5065
面積 595.2532

③307~6

32.65 X 11.29 = 368.6185
29.40 X 10.27 = 301.9580
18.01 X 2.02 = 36.3802
16.84 X 5.14 = 86.5576
計 793.4943
面積 396.7471

イ石杭

(福岡県土地家屋調査士会)

地図番号

1/250

縮尺

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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和6年12月10日

福岡法務局久留米支局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：12-2 (2/2)

登記年月日：昭和54年1月17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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)
令和6年12月11日 福岡法務局久留米支局 登記官

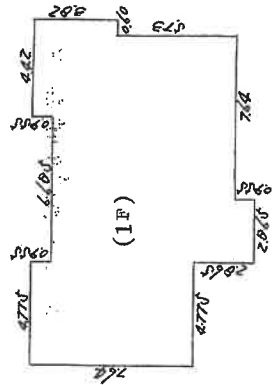
417275

各階平面図

家屋番号 307番7

建物図面

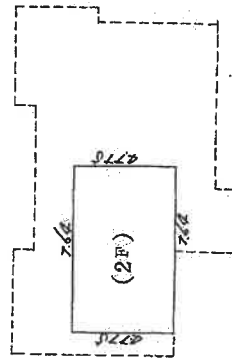
建築物の所在 筑紫野市大字針摺 307-7
筑紫野市針摺西2丁目



***** 1階の面積 (1F) *****

7.640 X 4.775 = 36.481000
 6.685 X 8.595 = 57.457575
 9.550 X 3.820 = 36.481000
 2.865 X 0.955 = 2.736075
 3.820 X 0.600 = 2.292000
 コウケイ 135.447650

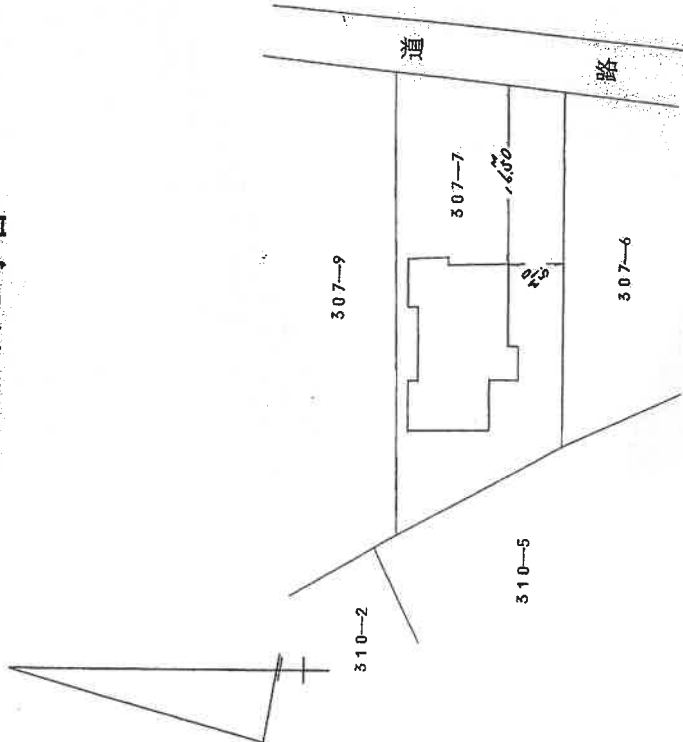
1階の面積 135.447650メートル



***** 2階の面積 (2F) *****

7.640 X 4.775 = 36.481000
 コウケイ 36.481000

2階の面積 36.481000メートル



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：24-2

(9枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年7月14日

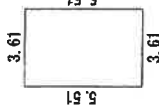
各階平面図

家屋番号 307番7

建物の所在 筑紫野市針摺西二丁目307番地7

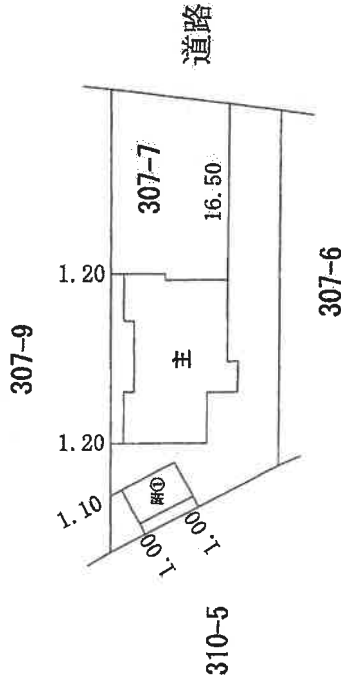
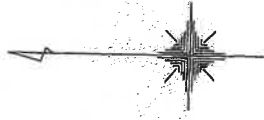
建物図面

附属建物(符号1)



求積表

$5.51 \times 3.61 = 19.8911$
 計 19.8911
 床面積 19.89 ㎡



作成

作成

申請人

縮尺 1/500

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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和6年12月11日

福岡法務局久留米支局

登記官

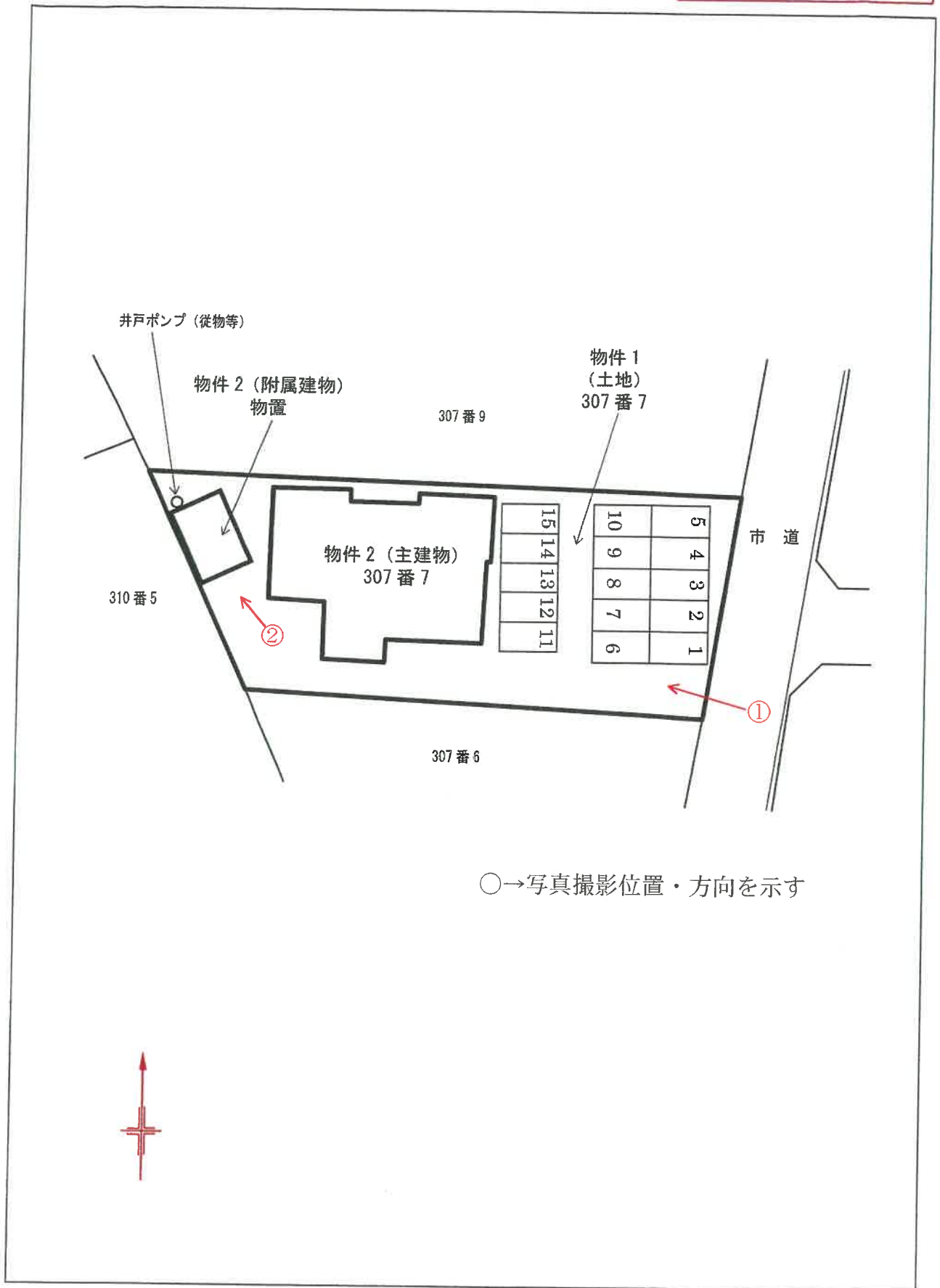
公用

(10枚目)

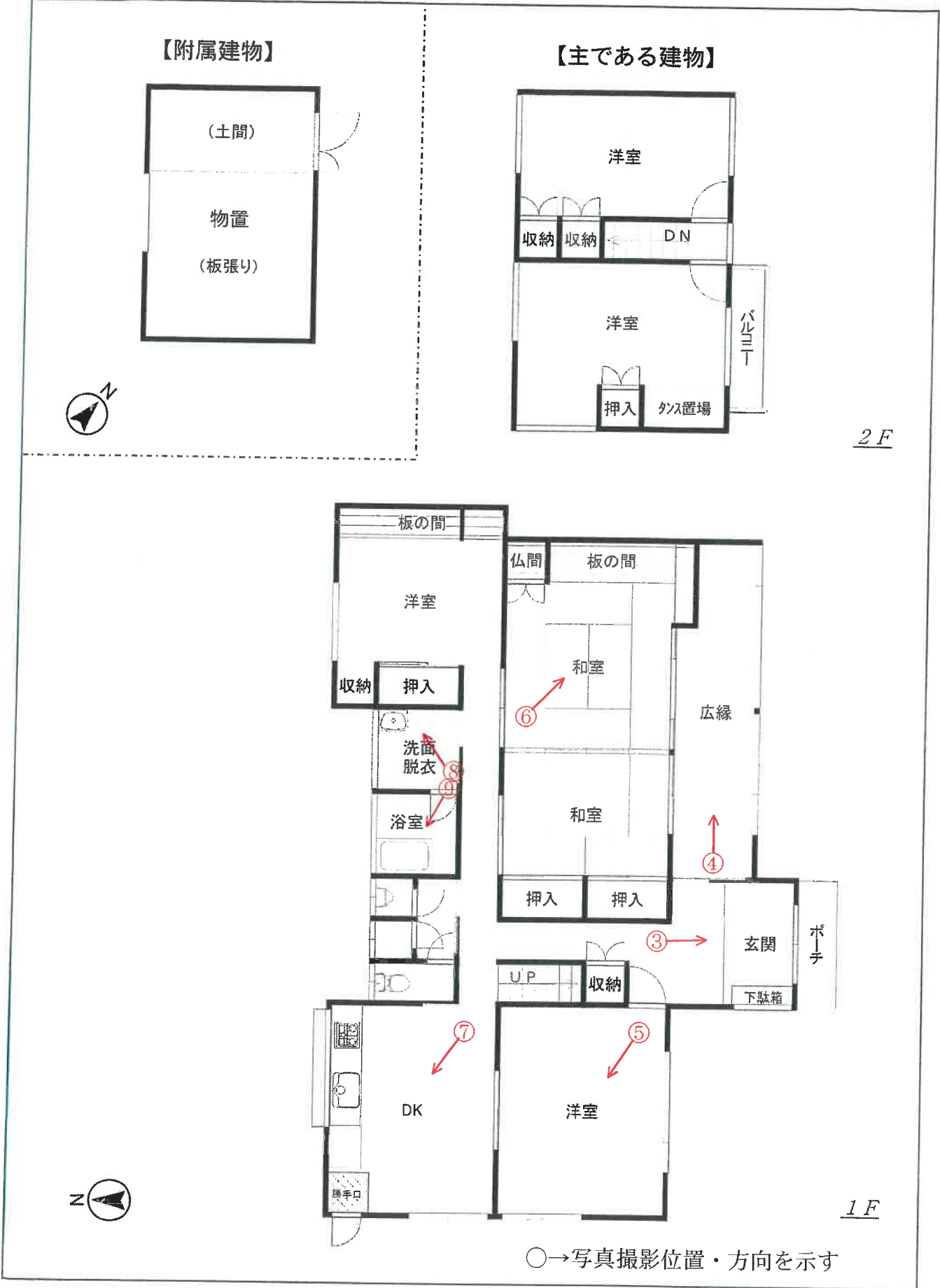
A3をA4に縮小

請求番号：24-1

土地建物位置関係図

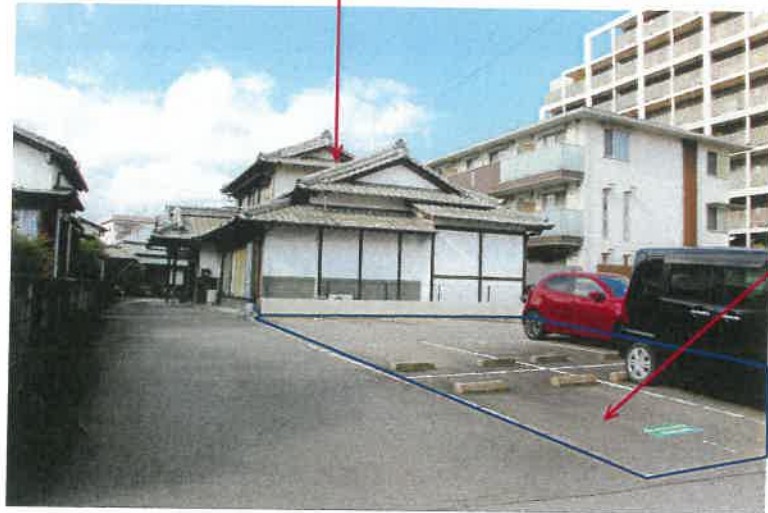


間取図



(写真 ①)

物件2主である建物



駐車場として
使用している
部分

(写真 ②)

物件2附属建物符号1



(写真 ③)



玄関

(13 枚目)

(写真 ④)



広縁

(写真 ⑤)



洋室

(写真 ⑥)



和室

(写真 ⑦)



(写真 ⑧)

DK



(写真 ⑨)

洗面脱衣



(15 枚目)

浴室

令和6年(ケ)第156号
令和7年1月7日現地調査
令和7年2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

楨 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 53,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 31,590,000 円
物件2 (建物)	金 22,250,000 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の内訳価格は物件2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	筑紫野市針摺西二丁目 307番7 宅地 595.25 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	筑紫野市針摺西二丁目 307番地7 307番7 居宅 木造瓦葺2階建 1階 135.44 m ² 2階 36.48 m ² 1 物置 木造かわらぶき平家建 19.89 m ²	同左
番号	特記事項		
1	<p>・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、地積測量図及び公図（法第14条第1項地図）があり、当該地図と現地の状況がほぼ符合するので、登記地積を採用して評価した。</p> <p>・目的土地の東側（接道部側）は、月極駐車場（15台分）として使用されている。</p> <p>・従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。</p>		
住居表示	筑紫野市針摺西二丁目6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）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「朝倉街道」駅の南西方、約110m。 西鉄バス「朝倉街道」停留所の南西方、約130m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	西鉄「朝倉街道」駅の南西方約110m(直線距離)付近に位置する既成住宅地域であり、共同住宅を中心に一般住宅や一部店舗等も見られる。地域内は、一部に狭い道路もあり、街路条件は総じて劣るが、駅至近のため賃貸需要は底堅いと判断される。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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 地域指定なし 特になし
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	595.25㎡ (登記地積) ほぼ台形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約16.5m 約42.5m (最大奥行) 一方路 特になし
接面道路の状況	東側：幅員約5.2～5.8mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条第1項の「道路」に該当する。)	
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(引き込み可) 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(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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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、土壌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外である。 ・ 筑紫野市ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域(0.5～3.0m未満)に該当している。 ・ 関係人の陳述によると、生活用水は上水道を使用しており、洗い物や散水等に井戸水を利用しているとのこと。 ・ 目的土地(物件1)のうち公道と接する東側は月極駐車場(15台分)として使用されている。賃貸状況の詳細については、現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。 	

2. 建物の概況及び利用状況

区分	主である建物（物件2）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	<p>建築年月日（登記記載）：昭和53年6月30日 新築</p> <p>経過年数：約 47 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕様	<p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：瓦葺</p> <p>外壁：モルタル吹付、漆喰塗りほか</p> <p>天井：目透かし天井、竿縁天井、化粧石膏ボードほか</p> <p>床：フローリング、畳 ほか</p> <p>内壁：じゅらく、化粧合板、ビニールクロス貼 ほか</p> <p>設備：電気、給排水設備 等</p> <p>その他：オール電化</p>
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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：6DK+広縁</p> <p>（別添「間取図」参照）</p>
品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	<p>普通程度</p> <p>（ <ul style="list-style-type: none"> ・1階和室に雨漏り箇所が存する。また、2階居室の床に傾きを感じられる。このほかは概ね経年相応の劣化と認められる。 ・所有者の陳述によれば、新築後、床、畳の張替え、内壁の塗装等は実施しているが、大規模改修や増改築は行っていないとのこと。 ・水回り設備は、全般的に旧式化が認められる。 </p>
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いため、使用可能かどうか不明である。 ・所有者の陳述によれば、5～6年前まで犬を飼っていたことがあるとのことであるが、これに伴う損傷やペット臭等は認められなかった。 ・1階居室の南側の広縁は、関係人が経営する法人（不動産業）の事務所として占有されている。詳細については、現況調査報告書記載のとおりである。 ・1階和室に雨漏りが認められた。また、2階洋室の北側に傾きを感じられた。

区 分	附属建物（物件2）
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53年6月30日 新築 経過年数：約 47 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：木造平家建 屋根：かわらぶき 外壁：トタン壁 天井：ベニヤ張 床：土間コンクリート、板張り 内壁：ベニヤ張 設備：電気設備 その他：特になし
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 品 等	現況用途：物置 間取り：（別添「間取図」参照） 使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通程度 [目立った損傷等は認められず、概ね経年相応の劣化と認められる。]
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<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いため、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）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	133,000	1.00	595.25	0.95	75,210,000

【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「筑紫野（県）5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 167,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{130} & = & 133,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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：二方路 … 1.03

◇ 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 × 1.02 × 1.10 × 1.10 = 1.30

イ 個 別 格 差：特になし 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/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
2 主建物	190,000	171.92	0.05	1,630,000
2 附属建物	85,000	19.89	0.05	80,000
合計				1,710,000

ウ 現価率：(査定)

減価修正にあたっては、物件2(主建物)、物件2(附属建物)はともに、新築後既に耐用年数を経過しているため、残価率5%を基本に観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{r} \text{物件2} \\ \text{(主建物)} : \end{array} \quad \begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \\ 0.05 & \times (1 - 0) & = \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{現価率} \\ 0.05 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{物件2} \\ \text{(附属建物)} : \end{array} \quad \begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \\ 0.05 & \times (1 - 0) & = \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{現価率} \\ 0.05 \end{array}$$

* 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	75,210,000	0.40	法定地上権	30,080,000

イ 土地利用権等割合： 物件2（附属建物を含む）の敷地を物件1と判定したうえで、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)	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	75,210,000	- 30,080,000		1.00	0.70	31,590,000
2	1,710,000	+ 30,080,000	1.00	1.00	0.70	22,250,000
一 括 価 格 (合 計)						53,840,000

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「筑紫野（県）5-1」
所 在：筑紫野市針摺中央2丁目367番4
住 居 表 示：針摺中央2-17-7
価 格：167,000 円/m²（対前年変動率 12.8%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：103 m²
地 域 の 概 要：低層の小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域
接 面 街 路：北 側 幅員約8m 県道 背面道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：西鉄天神大牟田線「朝倉街道」駅の東方、道路距離約100m
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%）
準防火地域

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）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	3 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

（B I T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

