

## 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 糸島市志摩初字林シ  
地 番 442番14  
地 目 宅地  
地 積 195.44平方メートル
- 2 所 在 糸島市志摩初字林シ442番地14  
家屋 番号 442番14  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 66.24平方メートル  
2階 29.81平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月19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   | 糸島市志摩初字林シ                        |
|   | 地 番   | 442番14                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 195.44平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 糸島市志摩初字林シ442番地14                 |
|   | 家屋 番号 | 442番14                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル<br>2階 29.81平方メートル |

令和6年(ケ)第158号  
令和6年12月17日受理  
令和7年1月21日提出

## 現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石橋 彰

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 糸島市志摩初字林シ                        |
|   | 地 番   | 442番14                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 195.44平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 糸島市志摩初字林シ442番地14                 |
|   | 家屋 番号 | 442番14                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル<br>2階 29.81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													
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"/> (物件 )													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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( <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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">{</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	従物等としてカーポート及びスチール製物置2台が存する。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">{</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													

(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
■所有者の妻	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は、住居として私と本件建物の所有者である私の夫で住んでおり、第三者に賃貸はしていません。</li><li>2 本件建物を増改築したことはありません。</li><li>3 ペットとして犬を14年前から飼っていますので、本件建物の柱に多少引っかき傷がありますが、特に本件建物に大きな損傷部分はありません。</li><li>4 カーポート及びスチール製物置2台は、本件建物の所有者の所有物です。</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（442-1）に接道している。

2 (形状等)

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。隣地との境界と思われる付近には、ブロック塀が存在し、現状の形状等と前記図面の形状等はほぼ一致する。

3 (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。

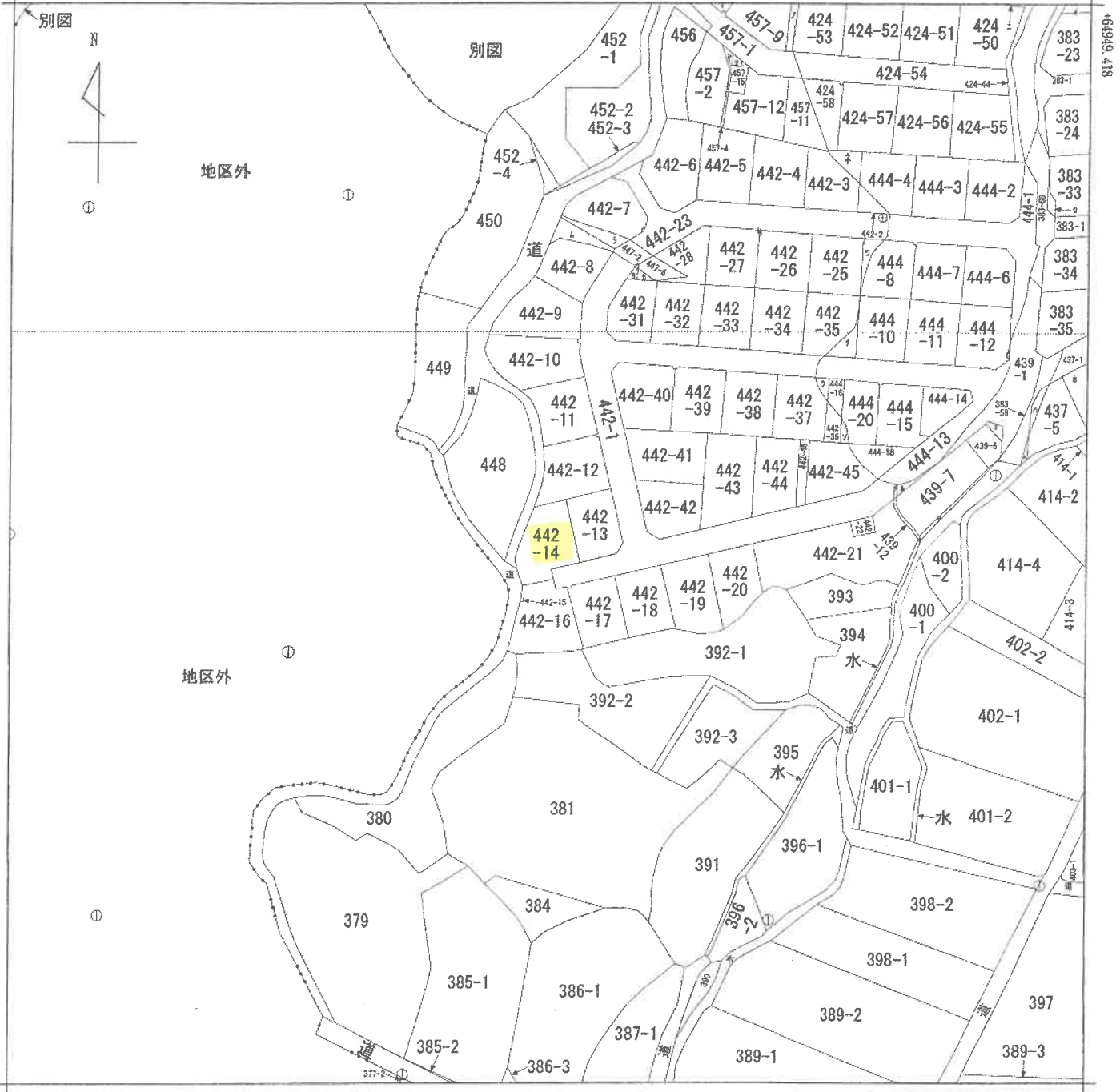
4 (損傷等)

本件建物には経年相当と思われる汚損及びペットの引っかき傷以外、特に顕著な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

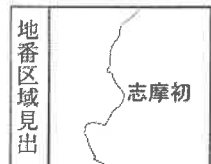
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6年 12月17日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求  (糸島市役所に郵送)
R 6年 12月23日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局  西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 6年 12月25日 (水) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影  所有者の妻と面談
R 7年 1月8日 (水) 15:50 - 16:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影  所有者の妻と面談
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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, 解錠技術者を同行して 臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, , 立会人を立ち合わせ, 技術者に開錠 させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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



-76922.329 (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	糸島市志摩初字林シ			地番	442番14			
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40年6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6年12月23日  
 福岡法務局西新出張所  
 登記官

請求番号：3-1  
 (1/2)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

ヲ 439-9  
ワ 442-24  
ホ 442-29  
ヨ 442-30  
ク 442-47  
レ 442-48  
ゾ 442-49  
ツ 444-17  
ネ 444-5  
テ 444-9  
ラ 447-3  
ム 447-4  
リ 447-5  
ノ 457-10  
オ 457-13  
ク 457-14  
ヤ 457-3  
マ 457-8

登記年月日：昭和59年11月26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6年12月23日 福岡法務局西新出張所 登記官

登記官

A4判に縮小

請求番号：3-2

(8枚目)

前 44- 後・新

113826

442-1

地番

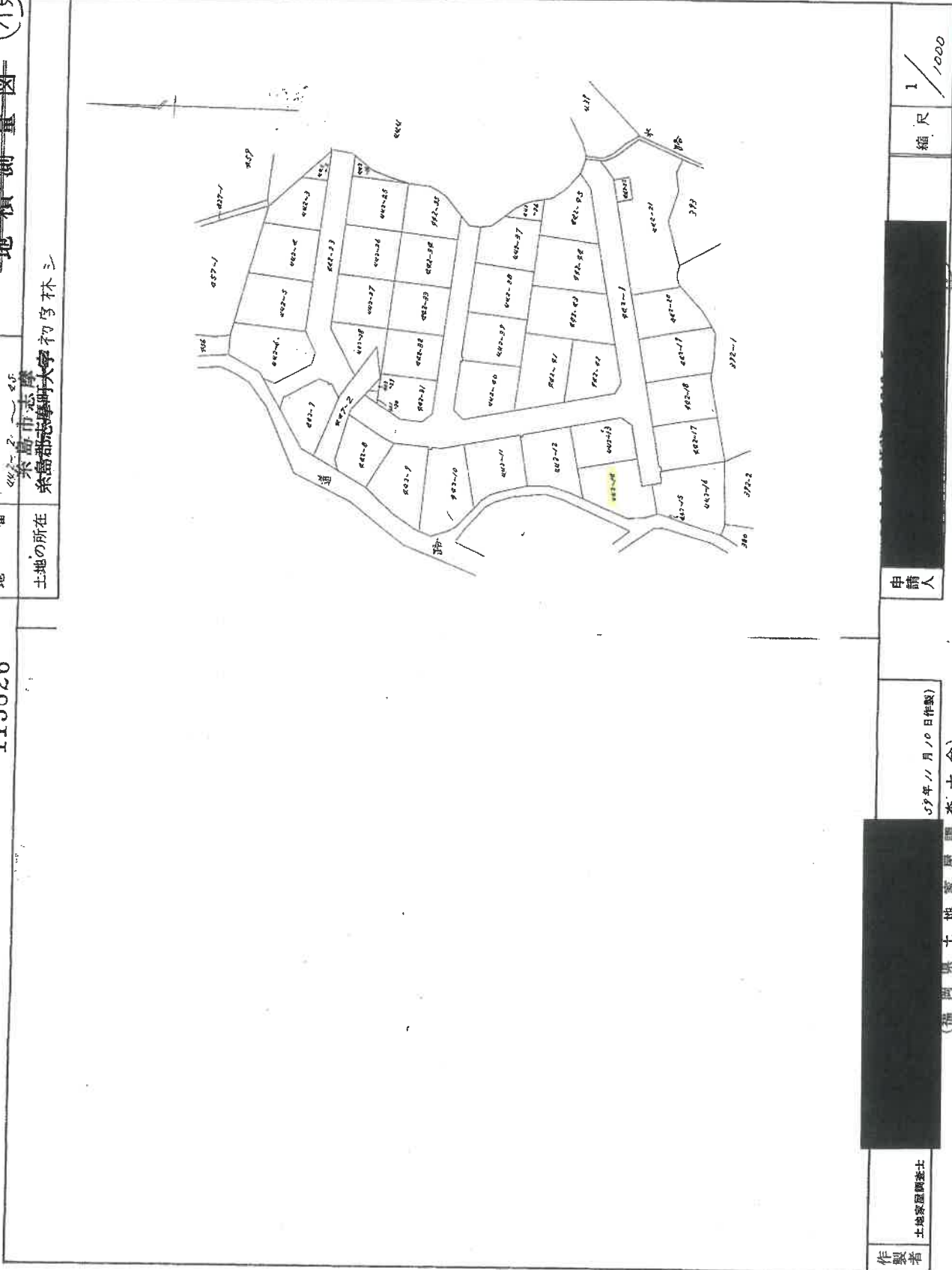
糸島市志摩

土地の所在 糸島郡志摩町大字初字林ニ

1/15

土地積測量図

S 59 11 26



作製者  
土地家屋調査士

59年11月20日作製

福岡県土地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和59年11月26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6年12月23日 福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：3-2

前

後新一枚目と同一

地積測量図

113830

土地の所在

福岡県志賀郡太宰市  
赤松町字木三

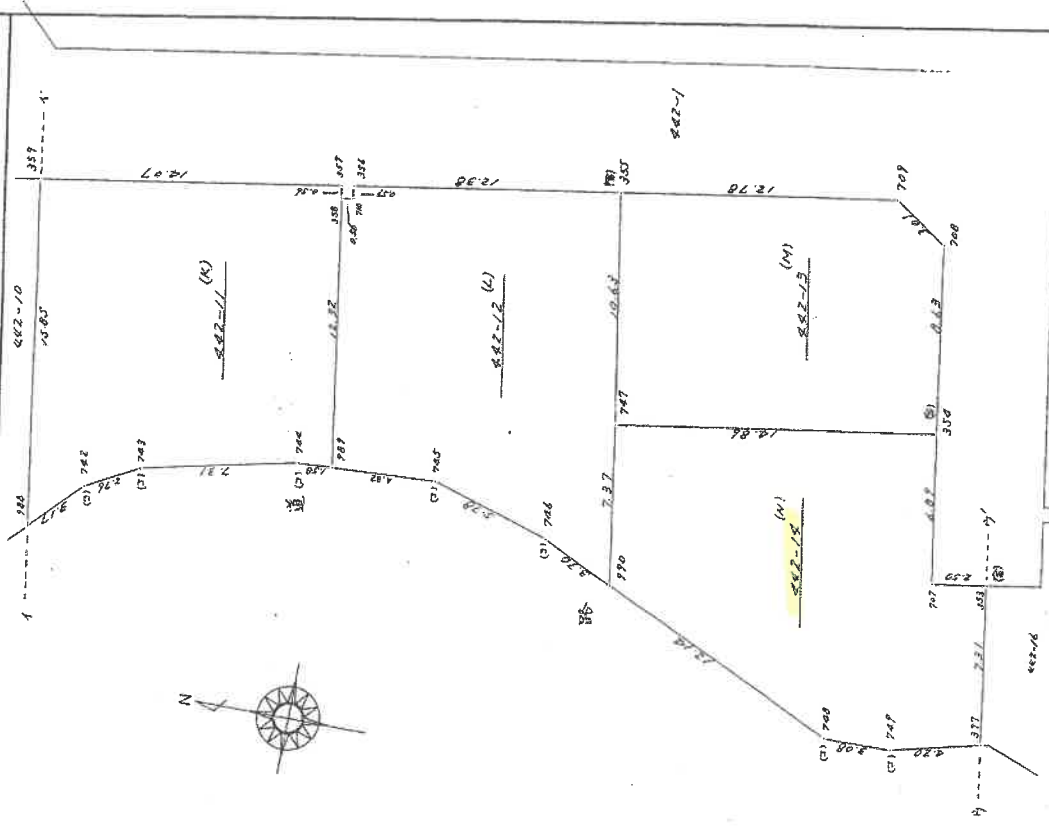
地番 NO.	442-11		Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>			
357	-151.661	-181.810	1.701	-262.525191	
358	-151.750	-182.343	-12.723	1930.715250	
987	-152.716	-194.533	-12.259	1884.404644	
744	-152.438	-194.622	-1.673	254.524874	
743	-145.001	-196.206	-2.869	416.307869	
742	-142.532	-197.491	-3.585	303.321320	
988	-140.327	-199.741	13.387	-1879.340819	
359	-137.776	-184.094	17.931	-2470.497318	
			借面積	376.592429	
			借面積	188.2942145	
			借面積	188.29	m <sup>2</sup>

地番 NO.	442-12		Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>			
355	-164.420	-170.711	-8.464	1391.650880	
747	-166.247	-190.185	-17.754	2951.649238	
970	-167.434	-197.465	-5.748	962.410632	
746	-164.066	-195.933	3.203	-528.303328	
745	-158.537	-194.262	1.400	-221.951800	
989	-153.716	-194.543	11.897	-1829.066684	
358	-151.750	-182.363	12.227	-1855.447250	
710	-152.288	-182.306	0.642	-97.765896	
356	-152.304	-181.721	2.595	-394.943380	
			借面積	380.903352	
			借面積	190.4516719	
			借面積	190.45	m <sup>2</sup>

地番 NO.	442-13		Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>			
769	-177.035	-177.636	0.400	-70.814000	
708	-179.532	-179.311	-10.482	1827.924824	
354	-180.919	-187.818	-10.874	1987.313206	
747	-166.247	-190.185	8.107	-1347.764492	
355	-164.420	-179.711	12.549	-2063.306580	
			借面積	313.423021	
			借面積	156.7115105	
			借面積	156.71	m <sup>2</sup>

地番 NO.	442-14		Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>			
354	-180.919	-187.818	-4.438	802.013927	
707	-182.027	-194.418	-6.396	1164.244822	
353	-184.507	-194.214	-6.817	1257.784219	
377	-185.663	-201.435	-8.224	1526.872512	
749	-181.577	-202.438	-1.064	193.197528	
748	-178.501	-202.457	4.973	-987.685473	
990	-167.454	-197.465	12.314	-2061.782276	
747	-166.247	-190.185	9.647	-1603.784809	
			借面積	390.680720	
			借面積	195.4003680	
			借面積	195.40	m <sup>2</sup>

金 属 鉄



申請人

昭和59年11月20日作製

福岡県土地家屋調査士会

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/250



登記年月日：平成11年11月14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6年12月23日 福岡送務局西新出張所 登記官

504531

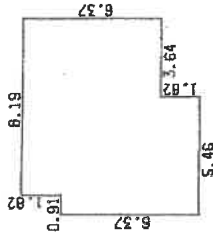
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 442-14

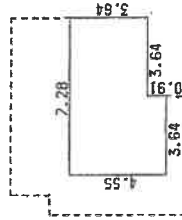
建築物の所在 糸島郡志摩町志摩初字林シ442番地14

一階

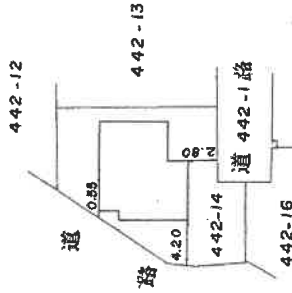


0.91 X 6.37 = 5.7967  
 4.55 X 8.19 = 37.2645  
 3.64 X 6.37 = 23.1868  
 66.2480  
工場の坪数 66.24 m<sup>2</sup>

二階



3.64 X 4.55 = 16.5620  
 3.64 X 3.64 = 13.2496  
 29.8116  
工場の坪数 29.81 m<sup>2</sup>



製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

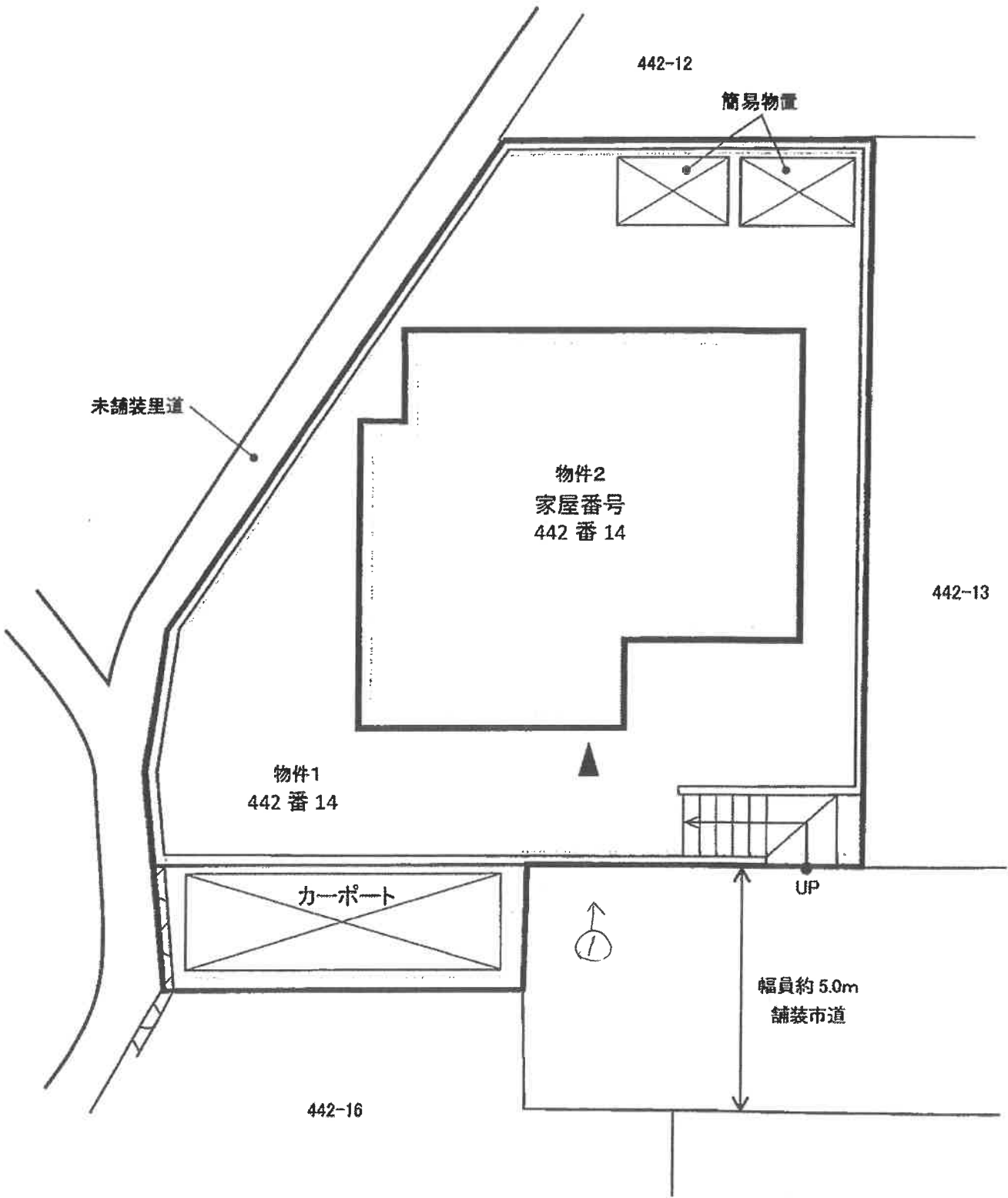
製作者 (福岡県土地家屋調査士会) 平成11年2月21日作製

A4判に縮小

請求番号：3-3

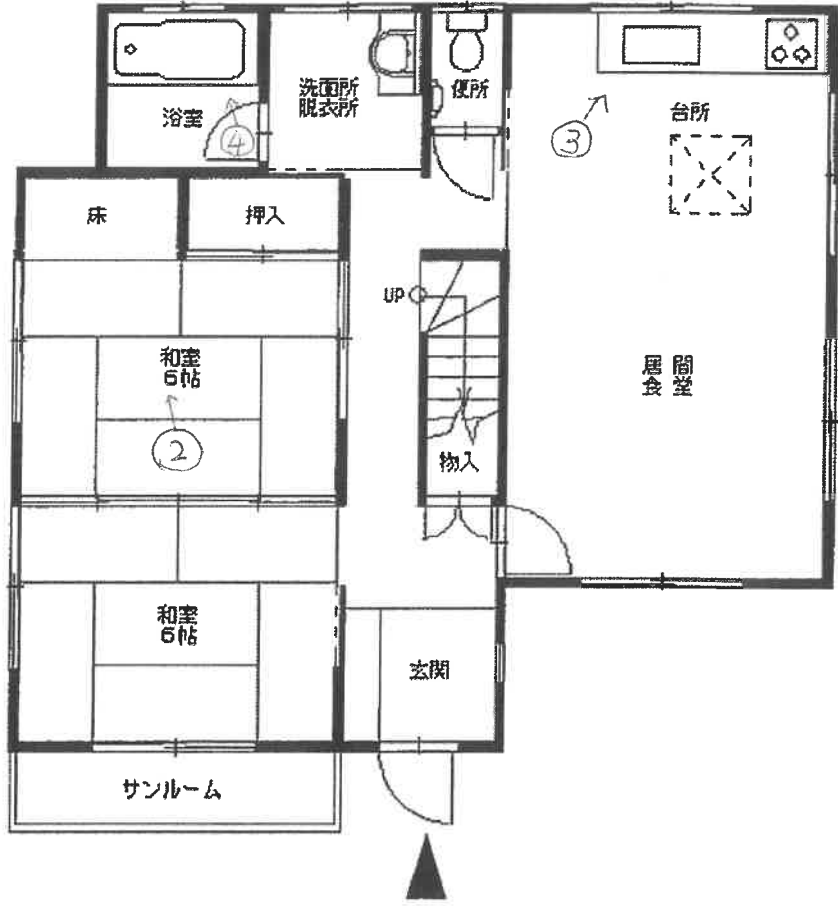
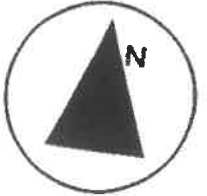
# 土地建物位置関係図

↑ 写真番号の撮影方向

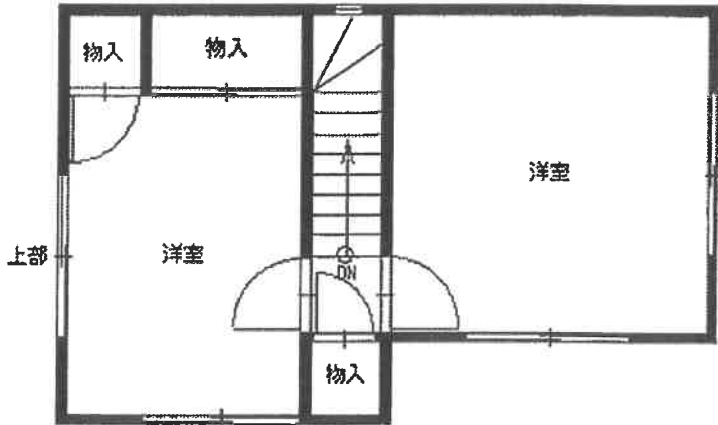


# 間取図

↑ 写真番号の撮影方向



1F



2F

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



令和6年(ケ)第158号  
令和7年1月8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

井上真輔 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,710,000 円
物件2 (建物)	金 1,430,000 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	糸島市志摩初字林シ 442番14 宅地 195.44 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	糸島市志摩初字林シ442番地14 442番14 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 66.24 m <sup>2</sup> 2階 29.81 m <sup>2</sup>	同上
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。		
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）

位置・交通 (直線距離)	JR筑肥線「筑前前原」駅の北西方、約3,650m。 昭和バス「稲富」停留所の南西方、約470m。  (別添「位置図」参照)
付近の状況	糸島市の北西方、県道船越前原線から南方に入り約470mに位置する。緩やかな傾斜地勢のなか、一般住宅が多い区画整然とした住宅地域を形成する。地域環境等が変化する要因はなく、短期的には現状のまま推移することが予測される。
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 無指定 建ぺい率 50% 容積率 80% 防火規制 地域指定なし その他の規制 特に無し
画地条件	地積 195.44㎡ 形状 やや不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 間口 約6m (南側) 奥行 約15m 接道関係 二方路面地 その他 特に無し
接面道路の状況	南側で幅員約5.0m舗装市道と約0～1.5m高く接面。北西側で幅員約1.8m未舗装里道とほぼ等高に接面。(市道は建築基準法第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 : あり(集中プロパン) 下水道 : 無し(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、通常の費用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「林古墳群」に該当する。 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は認められなかった。 3) 南側市道は対象地付近で行止り状となっている。 4) 北西側里道は建築基準法上の道路には該当しない。また、道路としてほぼ機能しておらず車輛等の通行は困難である。 5) 市街化調整区域であるが、造成受理団地内のため戸建住宅等の一定の建物は建築可能である。 6) 敷地の北西側一部が土砂災害警戒区域に指定されている。

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：平成1年11月20日 新築 経過年数：約 36 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：セメント瓦葺 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：96.05㎡ 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) 従物等としてカーポート及びスチール製物置2台が存する。 3) 1台分の駐車スペースが確保されている。 4) 室内で犬1匹を飼育している。 5) 逐次補修リフォーム等を行っている。

## 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）

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	26,900	0.86	195.44	0.90	4,070,000

【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 \* 公示地「糸島-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 30,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{119} & \doteq & 26,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 補正要因なし 1.00

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差  
1.00 × 1.03 × 1.10 × 1.05 = 1.19

イ 個別格差 : 二方路 不整形 周知の包蔵地 一部土砂災害警戒区域 個別格差  
物件1 1.00 × 0.95 × 0.95 × 0.95 ≐ 0.86

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	170,000	96.05	0.025	410,000
			合計	410,000

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 2 の建物は、建築後約 36 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 (-50%) を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ & & & \times & ( 1 - & & ) = \\ \text{物件 2} & & 0.05 & & 0.50 & & 0.025 \end{array}$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,070,000	0.40	法定地上権	1,630,000
計				1,630,000

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)	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	4,070,000	－ 1,630,000		1.00	0.70	1,710,000
2	410,000	＋ 1,630,000	1.00	1.00	0.70	1,430,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						3,140,000

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-5」  
所在：糸島市志摩師吉字原ノ前709番39  
住居表示：-  
価格：30,500 円/㎡（対前年変動率 +6.6%）  
価格時点：令和6年1月1日  
地積：314 ㎡  
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域  
接面街路：南側幅員約 4.5 m市道  
供給処理施設：水道  
位置：JR筑肥線「筑前前原」駅の北西方、道路距離3.3km。  
用途指定等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

## 第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 土地所在図	1 葉
4 地積測量図	1 葉
5 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
6 土地建物位置関係図	1 葉
7 間取図	1 葉
8 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



