

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月22日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

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 8月 6日から 令和 7年 8月 13日まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 19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 9月 3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 7月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



316

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	22,840,000 18,272,000	一括	4,568,000	72,415	0
1	7,610,000				
2	40,000				
3	10,000				
4	15,180,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 糸島市波多江駅南二丁目 |
| | 地 番 | 4 8 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 7. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糸島市波多江駅南二丁目 |
| | 地 番 | 4 8 6 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 糸島市波多江駅南二丁目 |
| | 地 番 | 4 8 6 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3. 1 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 4 | 所 在 | 糸島市波多江駅南二丁目 4 8 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 8 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 5 8 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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】

本件土地は、売却対象外の土地（地番486番17、同番19、同番21）への通行のため利用されている。

【物件番号1～3】

売却対象外の土地（地番486番19）を通行のため利用している。

《 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

- 1 所 在 糸島市波多江駅南二丁目
 地 番 4 8 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 7 . 1 7 平方メートル

- 2 所 在 糸島市波多江駅南二丁目
 地 番 4 8 6 番 1 8
 地 目 宅地
 地 積 1 . 1 2 平方メートル

- 3 所 在 糸島市波多江駅南二丁目
 地 番 4 8 6 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 3 . 1 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 4 所 在 糸島市波多江駅南二丁目 4 8 6 番地 2
 家屋 番号 4 8 6 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 5 8 平方メートル
 2 階 4 7 . 2 0 平方メートル

令和7年(ケ)第11号
令和7年2月18日受理
令和7年5月 7 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 | 糸島市波多江駅南二丁目 |
| | 地 番 | 486番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糸島市波多江駅南二丁目 |
| | 地 番 | 486番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 糸島市波多江駅南二丁目 |
| | 地 番 | 486番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.18平方メートル |
| 4 | 所 在 | 糸島市波多江駅南二丁目486番地2 |
| | 家屋 番号 | 486番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.58平方メートル
2階 47.20平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	福岡県糸島市波多江駅南二丁目12番25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	目的外物件として、電柱がある。			
建物	物件4			
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 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 ☐ 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡県糸島市波多江駅南二丁目12番25号	
土地	物件3	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件3 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」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	
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）	
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	1 本件建物には、私と家族で暮らしています。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 本件建物には、大きな損傷はありません。 4 本件土地上に電柱がありますが、九電からいくらかのお金が振り込まれていると思いますが、金額は分かりません。 5 隣地との間で境界の紛争はありません。 6 本件土地（物件2）は、協定地として、北東側隣家の車の通過を許容することになっています。協定書は探してみますが、紛失しているかもしれません。その協定によれば、本件土地所有者は486-19の土地上进行車の通行に利用できることになっています。

(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 (本件土地・建物の概況)

本件土地のうち、物件1は物件4の敷地となっている。

物件2は、3枚目のとおり、隣地(486-17)所有者との間で公道からの出入りを容易とするために、物件2は隣地所有者が通行することを許諾し、一方、隣地所有者は本件土地所有者に486-19の土地を通行することを許諾している協定地となっている。なお、本協定については、通行地役権の設定とも考えられるが未登記である。

物件3は、いわゆるセットバック部分であり、公衆用道路として利用されている。

2 (接道等)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(1330、488-5(公図上の記号「ㄈ」と表示されたもの、登記上の地目は「田」))に接道している。

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)

本件建物内に、特に顕著な損傷等は見当たらなかった。

5 (本件土地の境界)

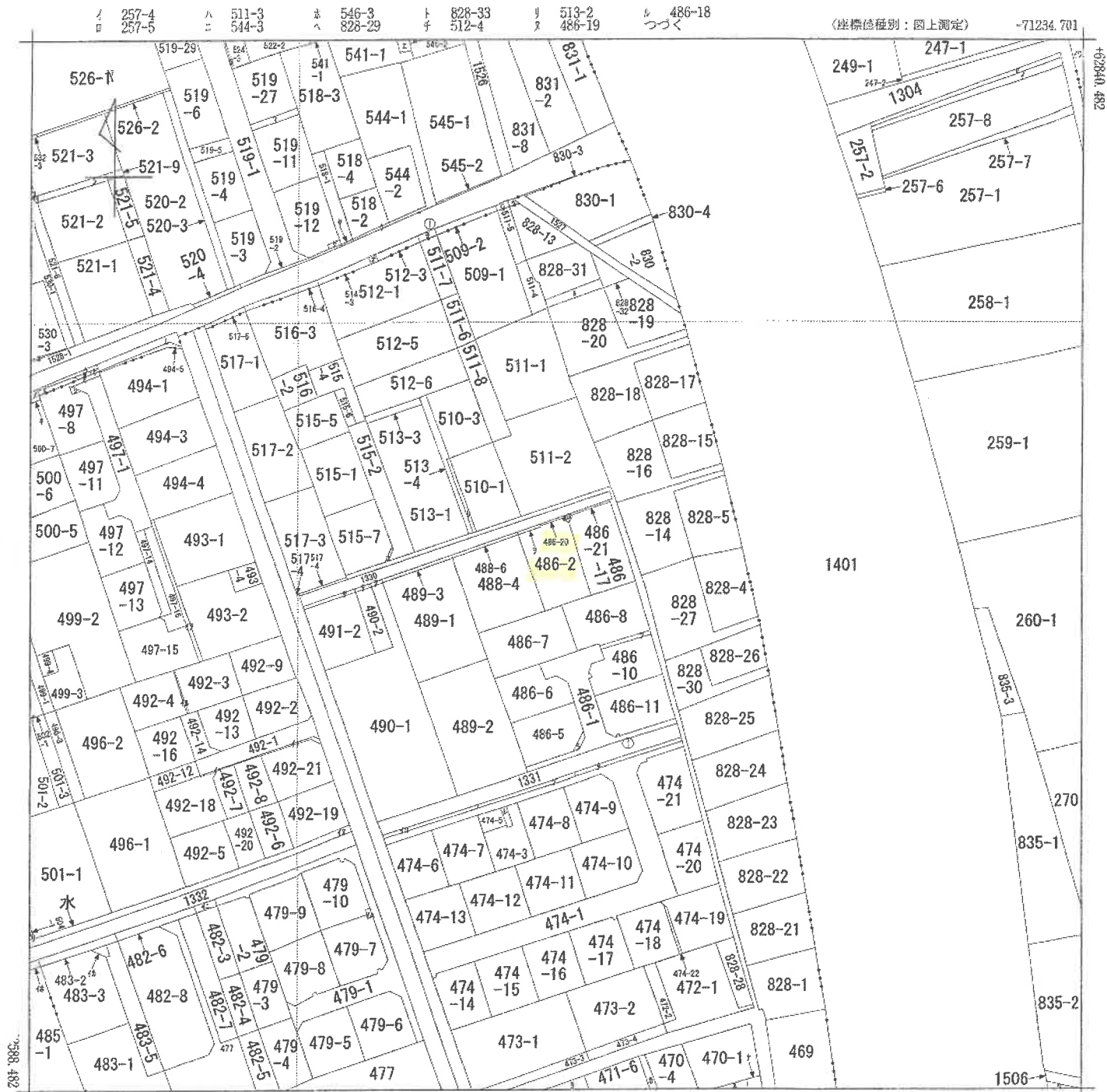
本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。隣地との境界と思われる付近には、ブロック塀等の存在と前記図面に記載のある境界標が現地で確認できた。前記図面の形状等と現地の形状等は、ほぼ一致する。

(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 7年 2月18日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 7年 2月20日 (木) 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 7年 2月22日 (土) 14:00 - 14:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 所有者と面談
R 7年 3月10日 (月) 9:10 - 9:20	執行官室	立入調査期日変更申請 (所有者)
R 7年 3月14日 (金) 12:40 - 12:50	執行官室	立入調査期日変更申請 (所有者)
R 7年 4月28日 (月) 16:30 - 17:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
(特記事項) ☒ 令和7年4月28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A, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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, 開錠して建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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



-71484.701 (座標値種別: 図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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	糸島市波多江駅南二丁目			地番	486番2		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	昭和33年4月			備付年月日(原図)	補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月20日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号: 7-1
(1/2)

(8枚目)

A 4判に縮小

公用

(
フ 488-5
ワ 836-2
カ 470-3
コ 471-4
タ 474-2
レ 474-4
ソ 475-2
ツ 486-16
ネ 470-6
ナ 470-5
ラ 486-4
ム 494-2
ウ 497-4
ノ 500-2
オ 514-4
ク 518-5
ヤ 518-6
マ 519-10
ケ 519-13
フ 519-21
コ 530-11
エ 541-2
テ 490-3
ア 490-4
ヤ 491-1
キ 500-4
ユ 515-3
メ 497-6
ミ 497-9
シ 497-10
ヒ 497-5
モ 497-7
セ 519-23
ス 521-10
ン 521-8
イ 521-11
ロ 476-2
ハ 479-11
ニ 482-2
ホ 485-2
イ 2-10
ト 2-11
チ 502-2
リ 504-5
ヌ 水
ル 492-15
ロ 493-3
ワ 1503-1
カ 483-4

登記年月日：令和4年9月8日

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7年2月20日 福岡法務局西新出張所

登記官

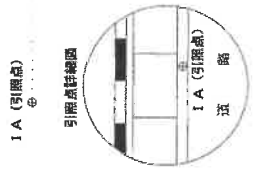
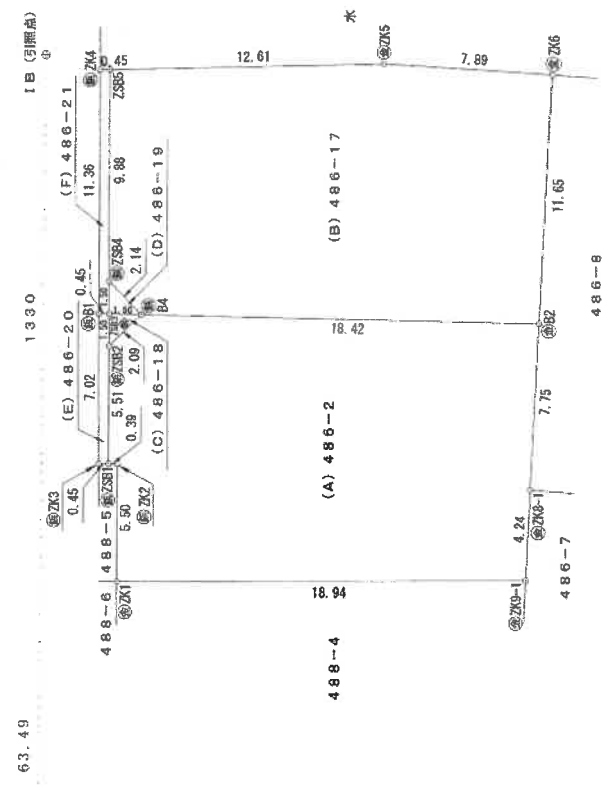
A4判に縮小

請求番号：7-2

地積測量図 (1/3)

地番 (A) 486番2
(B) 486番17~
(F) 486番21

土地の所在 糸島市波多江駅南二丁目



作成者

(令和4年7月24日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和4年9月8日

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7年2月20日 福岡法務局西新出張所 登記官

地積測量図 2/3

地番 (A) 486番2
(B) 486番17
(F) 486番21

土地の所在 糸島市波多江駅南二丁目

求積表

地番	(A) 486番2				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離	
ZK1	62721.658	-71369.140	-68993.71800	5.50	
ZK2	62723.367	-71363.946	317505.68374	0.39	
ZSB1	62723.742	-71364.078	317883.92466	5.51	
ZSB2	62726.678	-71358.878	443908.88012	2.09	
B4	62724.648	-71357.001	47255.63429	18.42	
B2	62707.113	-71351.341	-111430.93901	7.16	
ZK8-1	62704.900	-71358.778	-721419.87460	4.24	
ZK8-1	62704.890	-71362.846	-649735.63570	18.94	
合計			474.36874		
合計面積			237.173705		m ²

地番	(B) 486番17				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離	
ZSB4	62726.559	-71356.047	644891.80589	9.88	
ZSB6	62726.852	-71346.720	862472.735148	12.51	
ZK5	62718.039	-71342.295	410928.591628	7.89	
ZK6	62710.437	-71340.168	-567090.481791	11.65	
B2	62707.113	-71351.341	-1055548.83429	18.42	
B4	62724.643	-71357.001	-225182.169658	2.14	
合計			471.697687		
合計面積			236.848843		m ²

地番	(C) 486番18				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離	
ZSB2	62726.573	-71358.878	-28016.480133	1.30	
ZSB3	62726.071	-71357.442	11736.835287	1.50	
B4	62724.643	-71357.001	-82518.094485	2.09	
合計			2.251626		
合計面積			1.1258130		m ²

地番	(D) 486番19				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離	
ZSB8	62726.071	-71357.442	59840.671734	1.50	
ZSB4	62726.569	-71356.047	28916.948309	2.14	
B4	62724.643	-71357.001	88755.365845	1.50	
合計			2.250196		
合計面積			1.1250960		m ²

地番	(E) 486番20				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離	
ZK3	62724.189	-71364.229	406201.718444	7.02	
B1	62726.504	-71357.602	424470.252568	0.45	
ZSB3	62726.071	-71357.462	-80038.466594	1.50	
ZSB2	62725.678	-71358.878	-414982.390968	5.51	
ZSB1	62723.742	-71364.078	-335694.743442	0.48	
合計			6.370006		
合計面積			3.1850030		m ²

地番	(F) 486番21				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離	
B1	62726.504	-71367.602	862709.138824	11.36	
ZK4	62730.281	-71346.881	882630.917842	0.45	
ZSB5	62729.852	-71346.720	-674981.823432	9.88	
ZSB4	62726.569	-71356.047	-673808.804198	1.50	
ZSB3	62726.071	-71357.462	-97539.040405	0.45	
合計			10.388631		
合計面積			5.1943158		m ²

作成者

(令和4年7月24日作成)

申請人

縮尺

登記年月日：令和4年9月8日

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7年2月20日 福岡法務局西新出張所

登記

(12枚目)

地積測量図 3/3

地番 (A) 486番2
(B) 486番17~
(F) 486番21
土地の所在 糸島市波多江駅南二丁目

引張点表			
基点	X座標	Y座標	距離
観測点 I A (金属板)	62712.266	-71407.127	63.49
観測点 I B (金属板)	62732.873	-71347.070	

境界点	境界の種類	内角	距離
ZK1	新設金属プレート	5° 11' 34"	39.10
ZK2	新設金属板	4° 31' 10"	44.58
ZSB1	新設金属板	4° 00' 36"	44.55
ZK3	新設金属板	3° 25' 45"	44.51
B1	新設金属板	2° 53' 56"	51.53
ZK4	新設金属板	2° 17' 22"	62.88
ZSB5	新設金属板	2° 42' 20"	62.91
ZK5	新設金属プレート	13° 50' 55"	65.08
ZK6	新設金属プレート	20° 30' 08"	66.98
B2	新設金属プレート	24° 12' 57"	56.02
ZK8-1	新設金属プレート	27° 36' 03"	48.90
ZK9-1	新設金属プレート	29° 53' 57"	45.10
ZSB2	新設金属板	3° 31' 10"	50.05
ZSB3	新設金属板	3° 24' 11"	51.54
ZSB4	新設金属板	3° 17' 40"	53.04
B4	新設金属板	5° 04' 01"	51.63

引張点表			
基点	X座標	Y座標	距離
観測点 I B (金属板)	62732.873	-71347.070	63.49
観測点 I A (金属板)	62712.266	-71407.127	

境界点	境界の種類	内角	距離
ZK1	新設金属プレート	351° 47' 45"	24.80
ZK2	新設金属板	349° 33' 02"	19.37
ZSB1	新設金属板	350° 42' 45"	19.30
ZK3	新設金属板	352° 02' 40"	19.24
B1	新設金属板	347° 46' 33"	12.30
ZK4	新設金属板	284° 45' 59"	2.59
ZSB5	新設金属板	282° 20' 47"	3.04
ZK5	新設金属プレート	271° 06' 16"	15.58
ZK6	新設金属プレート	271° 50' 26"	23.47
B2	新設金属プレート	298° 21' 16"	26.11
ZK8-1	新設金属プレート	311° 39' 00"	30.32
ZK9-1	新設金属プレート	317° 20' 01"	33.17
ZSB2	新設金属板	34° 12' 47"	13.88
ZSB3	新設金属板	345° 44' 18"	12.42
ZSB4	新設金属板	343° 51' 52"	10.96
B4	新設金属板	339° 17' 44"	12.89

近傍電子基準点一覧表		
名称	X	Y
前原	59708.682	-69580.784
福岡	75974.094	-65189.904
二丈	56165.412	-85546.732

ネットワーク型RTK-GPSによる測量

測量年月日	令和4年 7月24日
照会系	任意座標

作成者

(令和4年 7月 24日作成)

申請人

縮尺

A4判に縮小

登記年月日：令和4年10月25日

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7年2月20日 福岡法務局西新出張所

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：7-3

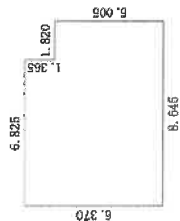
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 486番2

建物の所在 糸島市波多江駅南二丁目486番地2

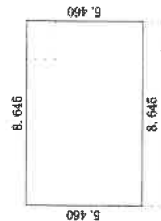
1階



求積表

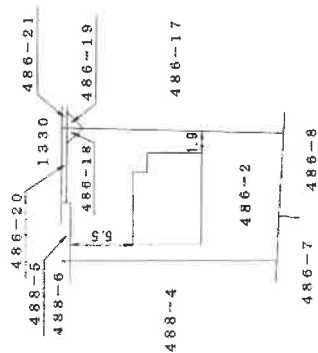
6.825 × 6.370 =	43.475250
1.820 × 5.005 =	9.109100
計	52.584350
床面積	52.58㎡

2階



求積表

8.645 × 5.460 =	47.201700
床面積	47.20㎡



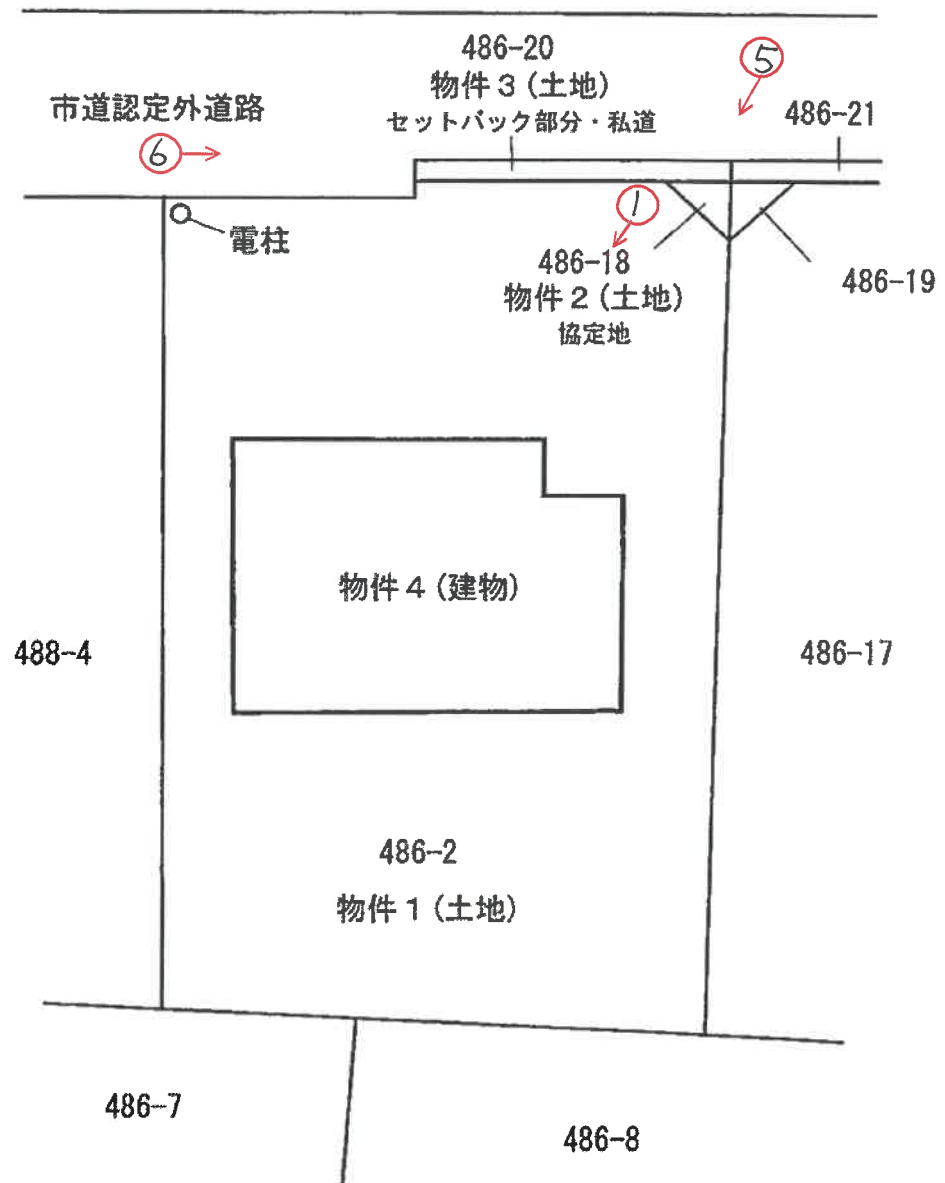
作成者

縮尺 1/250

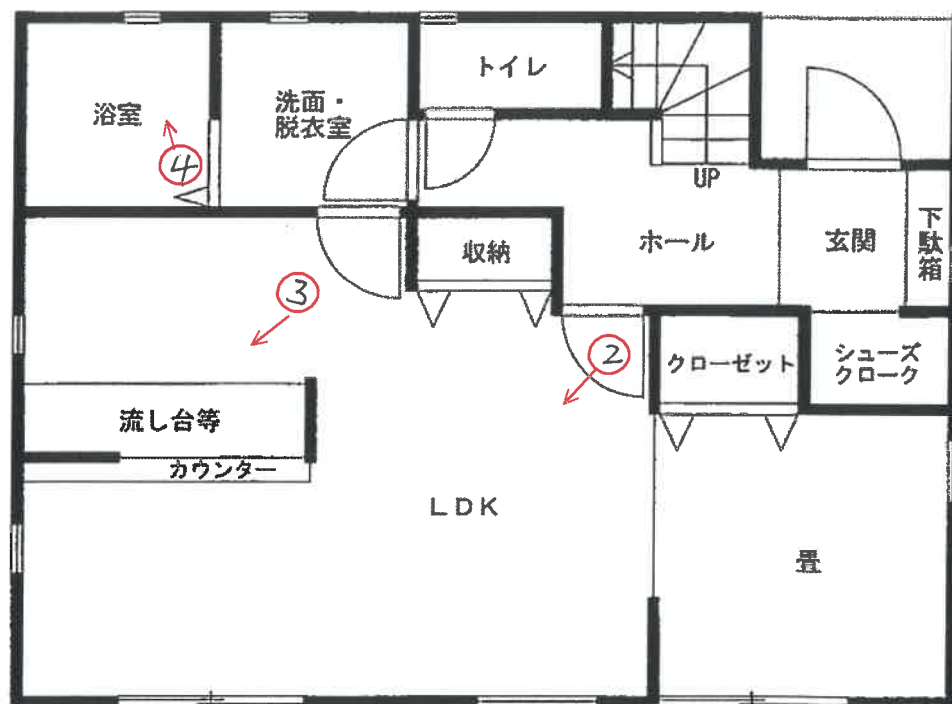
申請人

縮尺 1/500

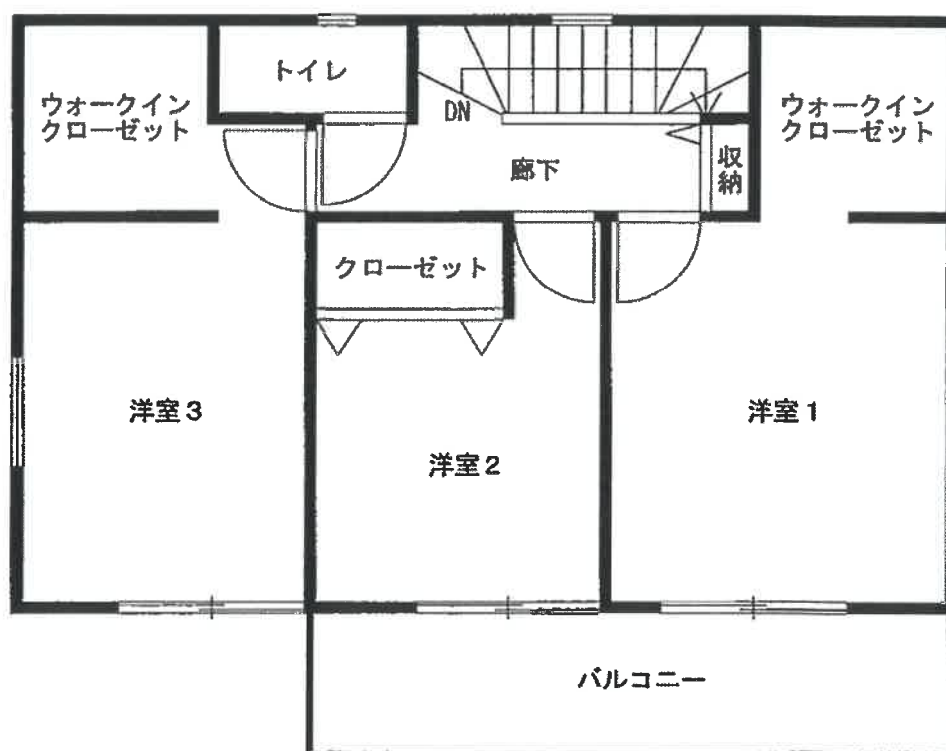
土地建物位置関係図



間取図



1 階



2 階



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

本件土地（物件2，3）を撮影



No. 6

本件土地（物件1，3）を撮影

令和 7 年（ケ）第 11 号
令和 7 年 4 月 28 日 現地調査
令和 7 年 4 月 30 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 内 浩 幸

第1 評価額

一括価格	
金 22,840,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7,610,000 円
物件2（土地）	金 40,000 円
物件3（土地）	金 10,000 円
物件4（建物）	金 15,180,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	糸島市波多江駅南二丁目 486番2 宅地 237.17 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	糸島市波多江駅南二丁目 486番18 宅地 1.12 m ²	同 上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	糸島市波多江駅南二丁目 486番20 宅地 3.18 m ²	同 上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	糸島市波多江駅南二丁目486番地2 486番2 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 52.58 m ² 2階 47.20 m ²	同 左
1～3	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(別添)があり、同図と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
1	目的外物件として、電柱がある。		
3	登記上の地目は宅地であるが、接面道路が建築基準法第42条第2項道路であることによるセットバック部分であり、現況地目は公衆用道路になる。また、評価上は私道と判断される。		
住 居 表 示		糸島市波多江駅南二丁目12番25号	

第4 目的物件の位置・環境等

1-1. 土地の概況及び利用状況等（物件1・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R筑肥線「波多江」駅の東方、約430m。 昭和バス「波多江」停留所の東方、約480m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣は、主に一般住宅により形成された住宅地域である。今後とも地域の状況に大きな変化なく、概ね現状を維持するものと思われる。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	建築基準法第22条指定区域
	そ の 他	外壁の後退距離 1.0m 最低敷地面積165㎡ 高さの最高限度 10m 浸水想定区域(ハザードマップ)
画 地 条 件	地 積	238.29㎡ (合計登記地積)
	形 状	やや不整形 (別添「土地建物位置関係図」参照)
	間 口	約12.5m
	奥 行	最大約20m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	北西側で、幅員約3.1m～約4mの市道認定外道路(建築基準法第42条第2項の道路)及び幅員約0.5mの私道(物件3)と概ね等高に接面している。	
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
	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。 ・接面道路が建築基準法第42条第2項の道路であるため、道路の中心から2mのセットバックを有する。なお、収集した資料及び現地の状況等から物件3がセットバック部分に該当すると考えられる。 ・物件2は協定地であり、北東側隣家の車の通過を許容することになっている。	

1-2. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R筑肥線「波多江」駅の東方、約430m。 昭和バス「波多江」停留所の東方、約480m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣は、主に一般住宅により形成された住宅地域である。今後とも地域の状況に大きな変化なく、概ね現状を維持するものと思われる。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	建築基準法第22条指定区域
	そ の 他	外壁の後退距離 1.0m 最低敷地面積165㎡ 高さの最高限度 10m 浸水想定区域(ハザードマップ)
画 地 条 件	地 積	3.18㎡ (登記地積)
	形 状	長方形 (別添「土地建物位置関係図」参照)
	間 口	—
	奥 行	—
	接 道 関 係	—
接 面 道 路 の 状 況	市道認定外道路(建築基準法第42条第2項の道路)によるセットバック部分である。	
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 : — ガス配管 : — 下 水 道 : — (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。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：令和4年10月11日 新築 経過年数：約 3 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 22 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：サイディングボードほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング、畳ほか 内 壁：ビニールクロスほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等
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	現況用途：居宅 間取り：3LDK
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通。目立った損傷は認められない。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・建築確認番号：第BVJ-ENG22-10-0834号、R4.3.4 検査済証番号：第BVJ-ENG22-39-0384号、R4.10.21 （福岡県土整備事務所建築指導課調査） ・建物に附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、使用可能かどうかは不明である。

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1～3）

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	77,900	0.98	237.17	1.00	18,110,000
2	77,900	0.98	1.12	1.00	90,000
3	77,900	0.10	3.18		20,000

【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)－4」の公示価格等より比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 82,200\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{114} & = & 77,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 ： 補正不要 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
1.05	× 1.03	× 1.03	× 1.02	= 1.14

イ 個 別 格 差 ： (物件1・2)

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{※1} & & \text{※2} & & \text{個別格差} & \\ 0.99 & \times & & 0.99 & = & & 0.98 \end{array}$$

※1 形状が劣る。

※2 物件2に係る協定がある。

(物件3)

私道(セットバック部分) 個別格差 0.10

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等を考慮した。

(2) 建物価格（物件4）

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
物件4	190,000	99.78	0.76	14,410,000
			合計	14,410,000

ウ 現価率：

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.76 \times 1.00 = 0.76$$

項 目	物件区分 物件4
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約3年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	0%

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。なお、物件3には土地利用権等は及ばないと判断した。

(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	18,110,000	0.40	法定地上権	7,240,000
2	90,000	0.40	法定地上権	40,000
計				7,280,000

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	18,110,000	－ 7,240,000		1.00	0.70	7,610,000
2	90,000	－ 40,000		1.00	0.70	40,000
3	20,000			1.00	0.70	10,000
4	14,410,000	＋ 7,280,000	1.00	1.00	0.70	15,180,000
一括価格(合計)						22,840,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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「糸島(県)－4」
所 在：糸島市波多江駅北3丁目150番18
住 居 表 示：波多江駅北3-3-33
価 格：82,200 円/㎡ (対前年変動率 10.0%)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：239 ㎡
地 域 の 概 要：周辺に空地等の残る一般住宅の多い住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員6.7m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR筑肥線「波多江」駅の北西方、道路距離400m。
用 途 指 定 等：第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図写	2 葉
3 地積測量図(写)	3 葉
4 建物図面及び各階平面図写	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	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



