

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 牧 山 利 春

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。	

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）
1～3	12,810,000 10,248,000	一括	2,562,000	116,175	0
1	1,340,000				
2	1,540,000				
3	9,930,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 糸島市志摩師吉字名切 |
| | 地 番 | 4 3 0 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糸島市志摩師吉字稲葉 |
| | 地 番 | 4 2 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 6 . 4 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 糸島市志摩師吉字名切 4 3 0 番地 1 4
糸島市志摩師吉字稲葉 4 2 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 3 0 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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

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 | 糸島市志摩師吉字名切 |
| | 地 番 | 4 3 0 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糸島市志摩師吉字稲葉 |
| | 地 番 | 4 2 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 6 . 4 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 糸島市志摩師吉字名切 4 3 0 番地 1 4
糸島市志摩師吉字稲葉 4 2 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 3 0 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |

令和7年(ケ)第5号
令和7年3月18日受理
令和7年4月25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 | 糸島市志摩師吉字名切 |
| | 地 番 | 4 3 0 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糸島市志摩師吉字稲葉 |
| | 地 番 | 4 2 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 6. 4 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 糸島市志摩師吉字名切 4 3 0 番地 1 4
糸島市志摩師吉字稲葉 4 2 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 3 0 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 9 3 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 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 1, 2	
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 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 ☐ その他の事項記載のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 所有者 ☐ その他の者 上記の者が本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） ☐ 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（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	オール電化	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■糸島市生活環境部業務課業務係担当者	1 本件建物の水道供給契約の内容は、次のとおりです。 契約者 所有者 契約解約年月日 令和6年9月27日
■近隣住民	1 本件建物の所有者の方は、去年の秋頃に引っ越しているのので、現在は空き家です。
■所有者	(占有関係について文書照会をしたが、回答を得られなかった。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(430番26等)に接道している。

2 (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。
なお、本件建物内に所有者のものと思われる衣類等が残されている。

3 (損傷等)

本件建物内に、壁に大きな穴(写真No.6参照)があるが、その他は特に顕著な損傷等は見当たらなかった。

4 (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一部現地で確認できた。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 3月18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 7年 3月19日 (水) 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 3月29日 (土) 10:00 - 10:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書をポストに投函, 近隣住民に聴き取り
R 7年 4月9日 (水) 15:30 - 16:55	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 4月11日 (金) 10:00 - 10:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 4月11日 (金) 13:40 - 13:50	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
(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, 立会人, 解錠技術者を同行して 臨場した。 ☒ 令和 7年 4月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 技術者に開錠 さ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



-75814.740 (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。

地番区域見出
志摩師吉

請求部	所在	糸島市志摩師吉字名切				地番	430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8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7年3月19日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：6-1
(1/2)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成31年2月14日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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3月19日 福岡法務局西新出張所

登記官

(7枚目)

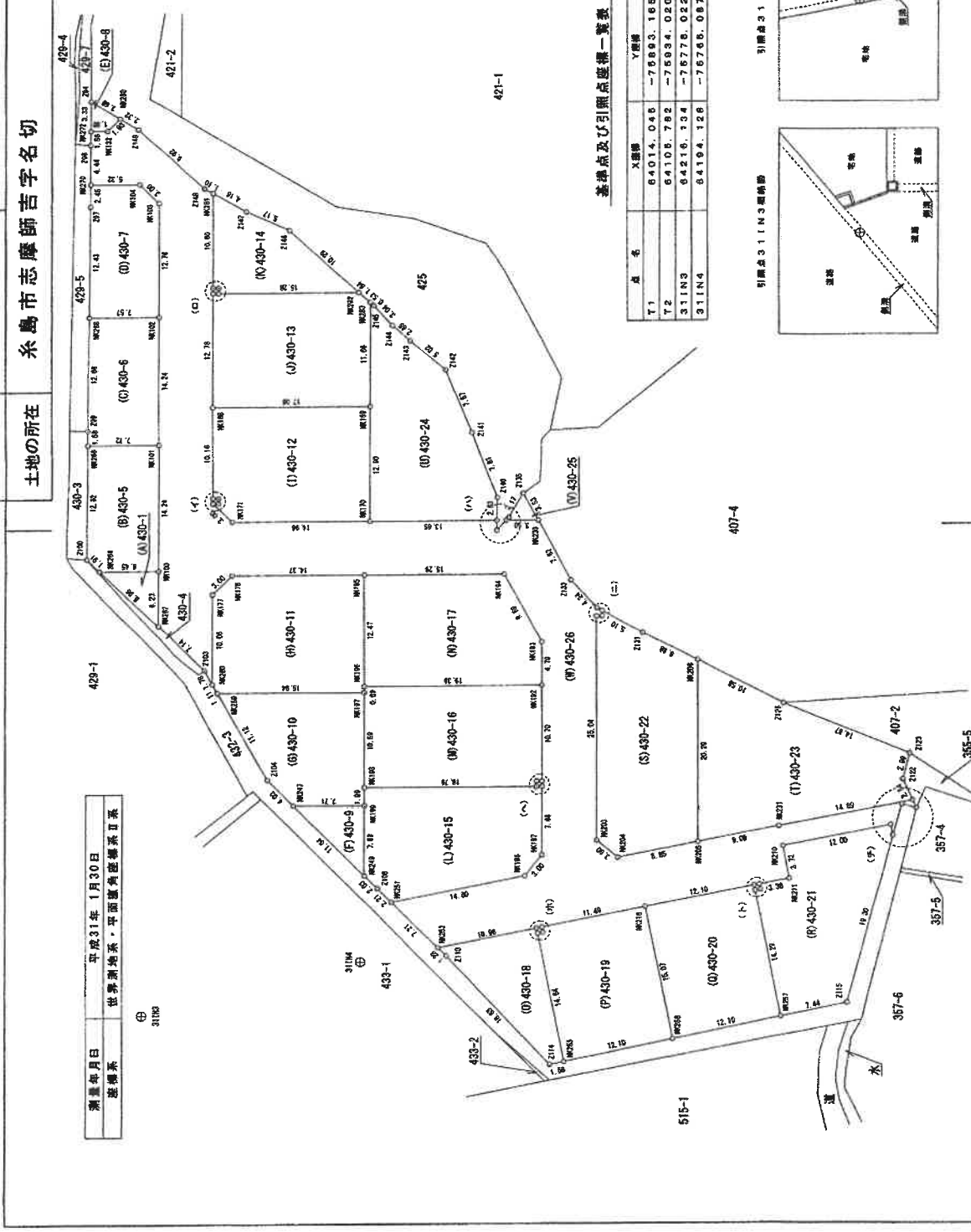
A4判に縮小

請求番号：6-2

地積測量図 ①/⑥

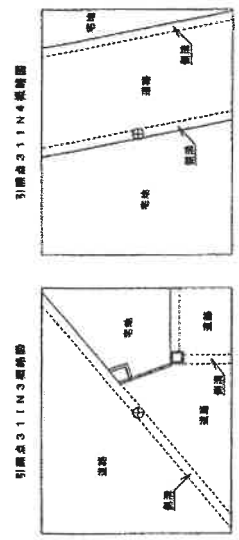
地番
430番1、
430番5ないし430番26
土地の所在
糸島市志摩師吉字名切

測量年月日
平成31年1月30日
測量系
世界測地系・平面座標法測量系



基準点及び引張点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	84014.045	-75893.185	糸島市志摩師吉地区基準点
T2	84108.782	-75893.020	糸島市志摩師吉地区基準点
311N3	84216.134	-76778.022	引張点(7ルミ)
311N4	84194.128	-76778.087	引張点(7ルミ)



作製者
土地家屋調査士会
申請人
(平成31年1月30日作成)

縮尺 1/500

登記年月日：平成31年2月14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3月19日 福岡法務局西新出張所

登記官

(8枚目)

A4判に縮小
請求番号：6-2



地積測量図

430番1.
430番5ないし430番26

糸島市志摩師吉字名切

(E) 430-8				
地番 NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	積算値
NK272	64243.178	-78580.533	-184058.698240	新設全量積
NK132	64241.413	-78580.139	130638.551216	新設全量積
NK280	64240.381	-78578.501	184048.691868	新設全量積
294	64243.864	-78577.274	-130643.531648	新設全量積
			-12.988107	新設全量積
		合計面積	6.4940636	6.49 m

(F) 430-9				
地番 NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	積算値
NK247	64205.031	-78749.639	-494328.173917	新設全量積
NK249	64195.779	-78758.589	107848.908720	新設全量積
NK199	64197.497	-78747.669	386518.914410	新設全量積
		合計面積	-80.960778	80.47 m

(G) 430-10				
地番 NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	積算値
NK247	64205.031	-78749.639	-494328.173917	新設全量積
NK199	64197.497	-78747.669	386518.914410	新設全量積
NK198	64197.932	-78746.007	789606.107736	新設全量積
NK197	64200.237	-78738.681	441440.828812	新設全量積
NK280	64218.804	-78739.131	-788269.823768	新設全量積
2104	64208.411	-78747.438	-674701.982768	新設全量積
		合計面積	-310.031198	310.01 m

(H) 430-11				
地番 NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	積算値
NK280	64218.804	-78739.131	-189208.643840	新設全量積
NK197	64200.237	-78738.681	205529.584251	新設全量積
NK198	64200.390	-78734.978	823360.213840	新設全量積
NK196	64203.102	-78722.808	681102.276202	新設全量積
NK176	64217.136	-78726.927	-389997.418370	新設全量積
NK177	64218.734	-78728.467	-794321.820846	新設全量積
NK260	64216.647	-78739.206	-684806.287208	新設全量積
		合計面積	-429.478861	429.48 m

(I) 430-12				
地番 NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	積算値
NK171	64218.430	-78750.088	104847.804040	新設全量積
NK170	64203.822	-78718.809	101711.848124	新設全量積
NK169	64206.620	-78704.216	898897.989120	新設全量積
NK168	64223.299	-78707.933	-878684.981868	新設全量積
NK173	64221.090	-78717.881	-628403.368800	新設全量積
NK174	64220.802	-78717.718	-26186.107908	新設全量積
NK175	64220.371	-78718.308	-48174.448749	新設全量積
NK172	64220.989	-78716.437	-112878.341127	新設全量積
		合計面積	-438.432018	438.43 m

(J) 430-13				
地番 NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	積算値
NK169	64206.620	-78704.216	898897.989120	新設全量積
NK189	64206.920	-78704.316	97003.614960	新設全量積
NK283	64206.150	-78692.828	784807.394700	新設全量積
NK282	64210.972	-78681.998	-180783.272288	新設全量積
NK164	64226.490	-78696.329	-222220.185400	新設全量積
NK165	64226.077	-78696.489	-809506.474808	新設全量積
		合計面積	-438.881178	438.88 m

(K) 430-14				
地番 NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	積算値
NK164	64226.490	-78696.329	-178042.086080	新設全量積
NK282	64210.972	-78691.998	646518.283144	新設全量積
2149	64219.471	-78686.827	403234.086408	新設全量積
2147	64224.828	-78685.710	148101.784860	新設全量積
NK281	64228.513	-78684.821	-688012.036616	新設全量積
NK166	64226.206	-78694.874	-666263.362890	新設全量積
NK167	64226.919	-78694.739	-20222.868646	新設全量積
		合計面積	-201.861867	201.86 m

土地家屋調査士

(平成31年 1月30日作製)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

申請人

縮尺

(4/7)

登記年月日：平成31年2月14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7年3月19日 福岡法務局西新出張所

(9枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：6-5

1/3

地積測量図

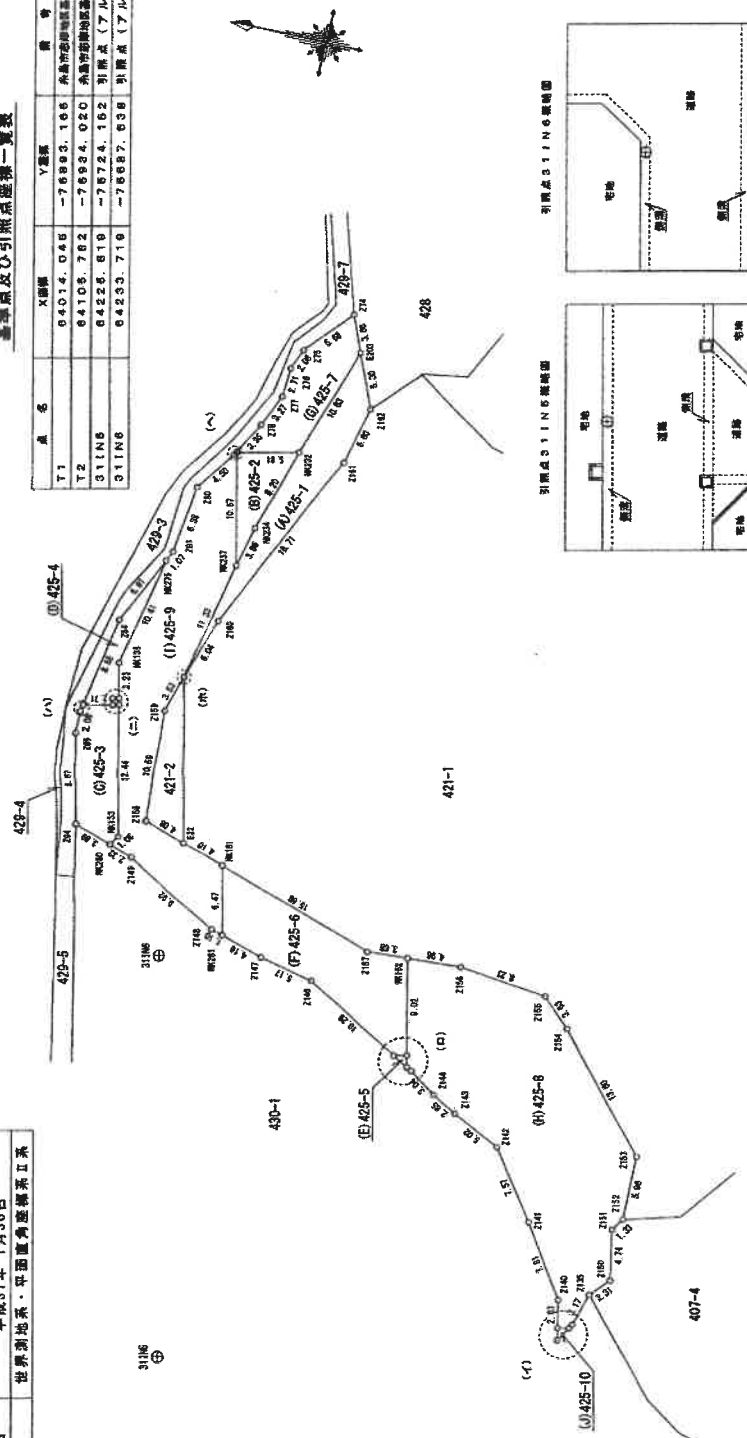
地番 425番1ないし426番10

土地の所在 糸島市志摩師吉字稲葉

測量年月日	平成31年1月30日
図籍表	世界測地系・平面直角座標系Ⅱ系

基準点及び引張点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	84014.046	-78883.186	糸島市志摩師吉基準点
T2	84106.782	-78884.020	糸島市志摩師吉基準点
311N6	84226.818	-78724.162	引張点(7ルミ)
311N6	84233.716	-78687.636	引張点(7ルミ)



引張点311N6座標図

引張点311N6座標図

(イ) 拡大図1/100

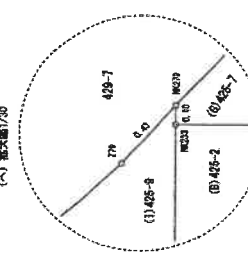
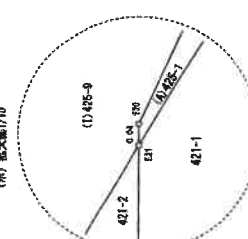
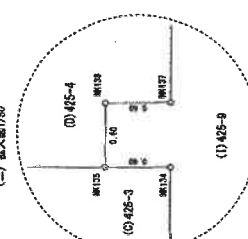
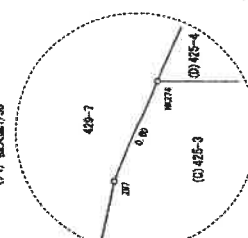
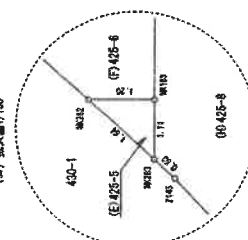
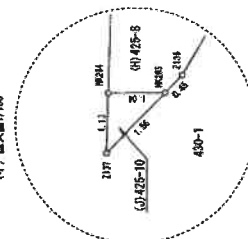
(ロ) 拡大図1/100

(ハ) 拡大図1/30

(ニ) 拡大図1/30

(ホ) 拡大図1/10

(ヘ) 拡大図1/30



作製者

土地家屋調査士会

(平成31年1月30日作成)

申請人

[Redacted]

縮尺 1/500

登記年月日：平成31年2月14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3月19日 福岡法務局西新出張所

登記官

(10枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：6-5

2/3

地積測量図

425番1ないし425番10

糸島市志摩師吉字稲葉

地番

土地の所在

座標面積計算表

地番 NO	(A) 425-1		Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	抗積額
	Xn	Yn			
E21	84237.211	-75661.680	388730.237599		新設全面積
Z160	84236.946	-75665.842	1464288.283440		新設全面積
Z181	84227.291	-75699.060	1434068.283448		新設全面積
Z182	84226.932	-75693.614	863261.190784		新設全面積
E203	84227.988	-75668.723	-344262.016690		新設全面積
NK232	84231.490	-75668.820	-1162397.274590		新設全面積
NK234	84233.904	-75646.820	-744342.479652		新設全面積
NK237	84234.857	-75660.952	-852667.184167		新設全面積
E20	84237.220	-75661.661	-714891.784180		新設全面積
合計面積		合計面積	-154.093838		
合計面積		合計面積	77.0469100		
合計面積		合計面積	77.04		m

地番 NO	(B) 425-2		Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	抗積額
	Xn	Yn			
NK237	84234.857	-75660.952	-422801.124203		新設全面積
NK234	84233.904	-75646.820	744342.479652		新設全面積
NK232	84231.490	-75668.820	422678.972710		新設全面積
NK233	84237.162	-75640.241	-744380.233266		新設全面積
合計面積		合計面積	-69.606197		
合計面積		合計面積	28.8526986		
合計面積		合計面積	28.85		m

地番 NO	(C) 425-3		Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	抗積額
	Xn	Yn			
Z04	84243.884	-75677.274	-821944.847384		新設全面積
NK280	84240.381	-75678.801	-20842.384208		新設全面積
NK133	84236.813	-75677.600	938886.619902		新設全面積
NK134	84242.809	-75686.447	772130.716671		新設全面積
NK136	84243.087	-75686.861	-48918.275937		新設全面積
NK274	84246.746	-75686.199	-78746.734634		新設全面積
Z07	84246.857	-75686.760	-170380.012784		新設全面積
Z08	84246.820	-75686.820	-575480.581480		新設全面積
合計面積		合計面積	-96.648732		
合計面積		合計面積	47.7743660		
合計面積		合計面積	47.77		m

地番 NO	(D) 425-4		Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	抗積額
	Xn	Yn			
NK274	84246.746	-75666.188	-602873.242228		新設全面積
NK135	84248.097	-75686.881	78967.162781		新設全面積
NK136	84243.237	-75684.996	48318.586687		新設全面積
NK137	84242.842	-75684.860	211743.740032		新設全面積
NK138	84243.382	-75686.169	887820.262466		新設全面積
NK276	84241.208	-75686.612	282863.394688		新設全面積
Z04	84244.173	-75687.783	-841862.599488		新設全面積
合計面積		合計面積	-41.817062		
合計面積		合計面積	20.988280		
合計面積		合計面積	20.98		m

地番 NO	(E) 425-5		Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	抗積額
	Xn	Yn			
NK283	84206.180	-75692.826	18887.000450		新設全面積
NK163	84206.382	-75691.736	63101.167184		新設全面積
NK282	84210.872	-75691.998	-68986.623480		新設全面積
合計面積		合計面積	-1.349846		
合計面積		合計面積	0.8749230		
合計面積		合計面積	0.87		m

地番 NO	(F) 425-6		Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	抗積額
	Xn	Yn			
NK282	84210.872	-75691.998	-318146.487378		新設全面積
NK163	84206.382	-75691.736	682700.232400		新設全面積
NK182	84211.360	-75682.923	83052.367660		新設全面積
Z167	84216.026	-75683.122	303094.922720		新設全面積
NK181	84220.921	-75678.203	-88857.889479		新設全面積
NK281	84228.613	-75686.719	-148101.764660		新設全面積
Z147	84224.626	-75686.627	-403234.068409		新設全面積
Z146	84219.471	-75686.627	-232.860682		新設全面積
合計面積		合計面積	116.4784780		
合計面積		合計面積	116.47		m

作成者

土地

申請人

総尺

(平成31年1月30日作成)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

(2/3)

登記年月日：令和1年12月2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7年3月19日 福岡法務局西新出張所

登記官

(11枚目)

A4判に縮小

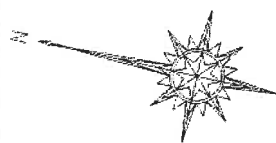
請求番号：6-3

各階平面図 建物図平面図

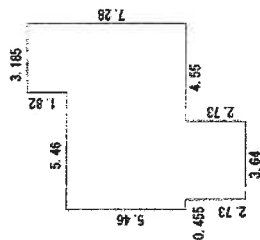
登録番号 430番14

糸島市志摩師吉字名切430番地14
糸島市志摩師吉字稲葉425番地6

建物の所在



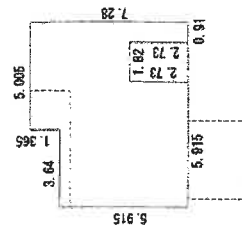
1 階



求積表

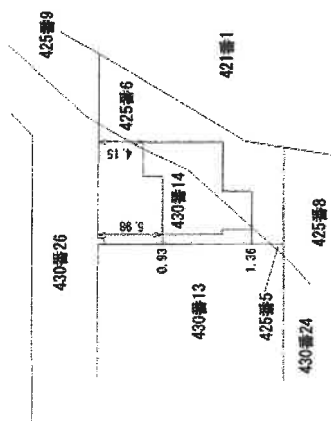
0.455 x 5.46	=	2.48430
3.64 x 3.19	=	29.8116
1.365 x 5.46	=	7.45290
3.185 x 7.28	=	23.18680
合計		62.93560
床面積		62.93 m ²

2 階



求積表

3.64 x 5.915	=	21.53080
2.73 x 1.365	=	16.58200
1.82 x 2.78	=	5.05960
0.91 x 7.28	=	6.6248
合計		52.98400
床面積		52.99 m ²



作製者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

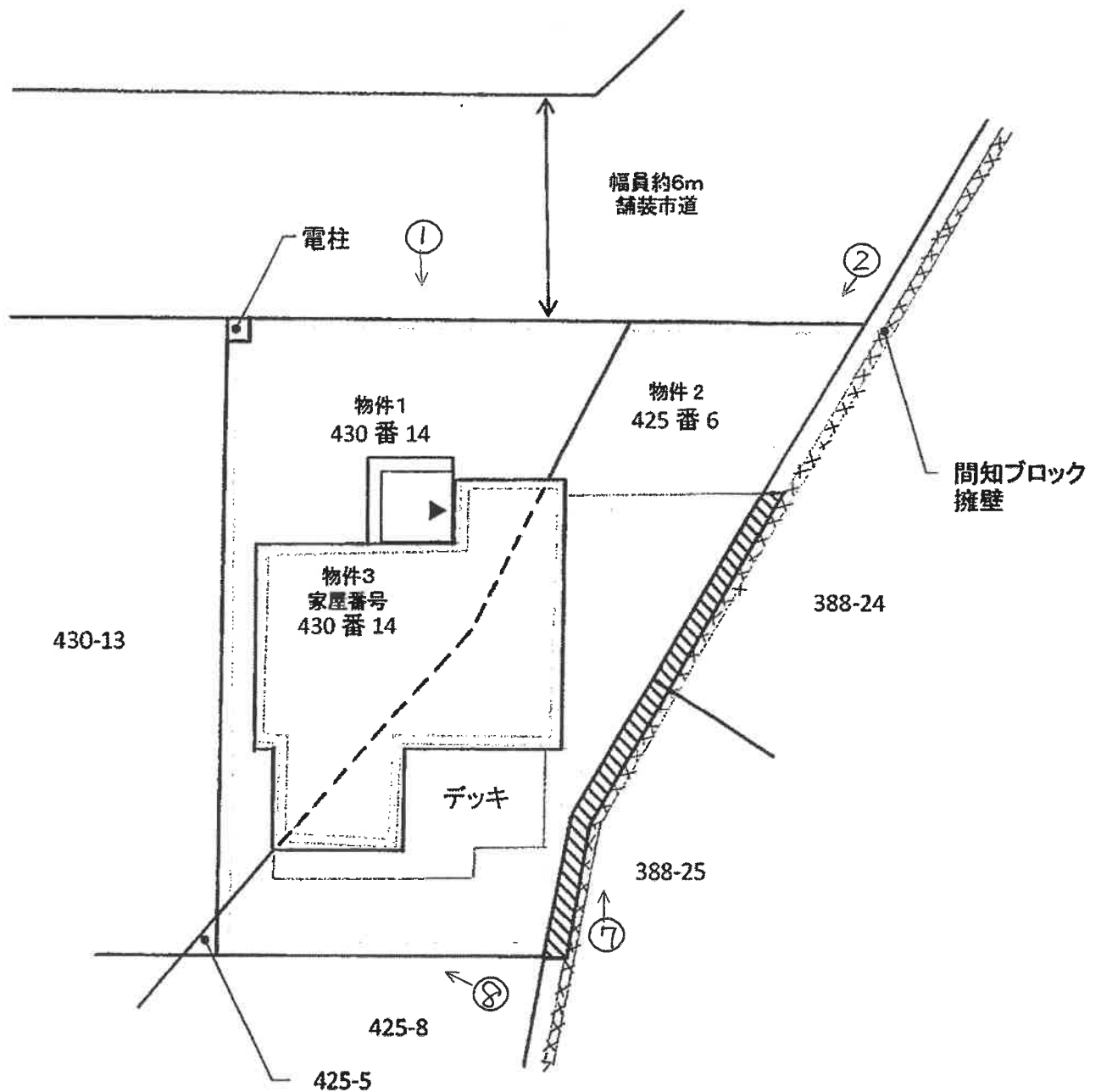
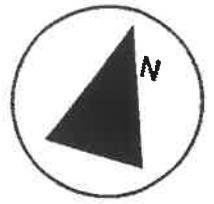
1/250

1月25日作成

(福岡県土地家屋調査士会)

建物 土地位置関係図

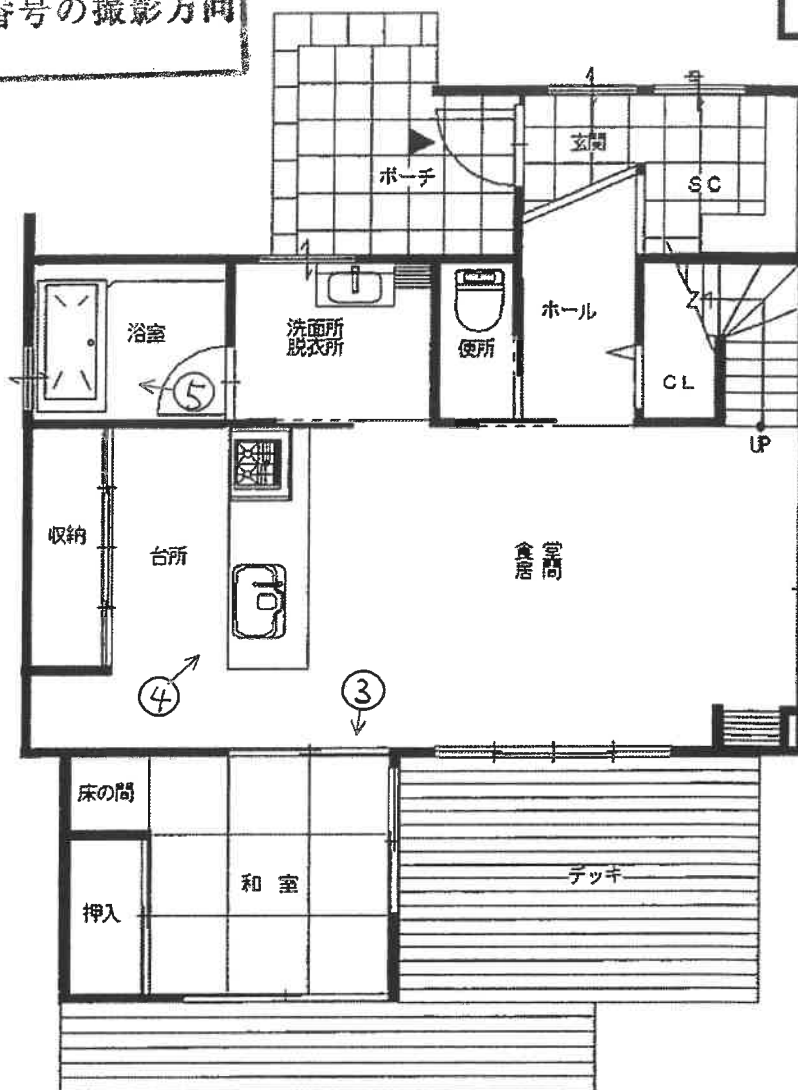
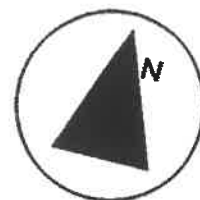
写真番号の撮影方向



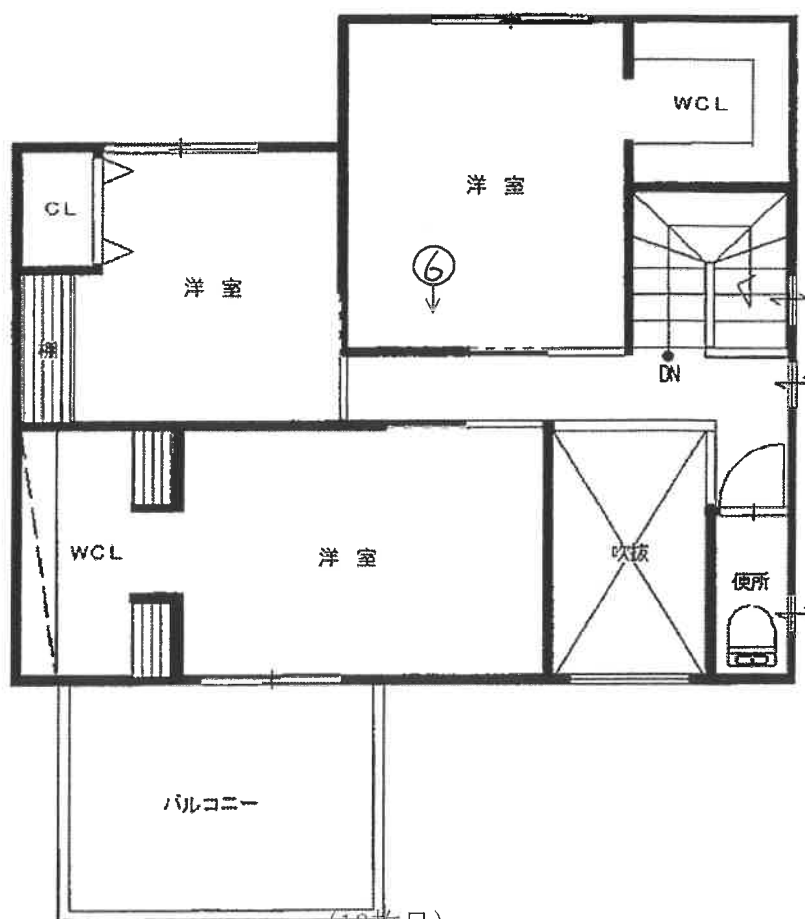
 本物件がアスファルト等を打って敷地として利用している範囲

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

本件土地を撮影



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

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

本件土地を撮影



No. 8

本件土地を撮影



令和7年（ケ）第 5 号
令和7年4月9日現地調査
令和7年5月9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 12,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,340,000 円
物件2（土地）	金 1,540,000 円
物件3（建物）	金 9,930,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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1・2の内訳価格は物件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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	糸島市志摩師吉字名切 430 番 14 宅地 100.94 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	糸島市志摩師吉字稲葉 425 番 6 宅地 116.47 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	糸島市志摩師吉字名切430番地14 糸島市志摩師吉字稲葉425番地6 430 番 14 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1 階 62.93 m ² 2 階 52.99 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
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・2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R筑肥線「筑前前原」駅の北西方、約2,500m。 昭和バス「志摩スカイタウン」停留所の北方、約210m。 (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西方に入り約230m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	市街化区域
	用 途 地 域	第2種低層住居専用地域
	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	名切地区地区計画
画 地 条 件	地 積	217.41㎡
	形 状	やや不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約17m
	奥 行	約15m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特に無し
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約6.0m舗装市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 : 無し 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に該当しない。 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認められなかった。 3) 敷地の南東側隣接地(地番388番24、388番25)の一部を、アスファルト等を打って敷地として利用している部分が認められる。当該部分については、隣接地所有者から口頭での同意を得ているが、覚書等の書面は無い。 4) 糸島市のハザードマップによれば、河川洪水による浸水深0.5m～3.0mが想定されているエリアの一部となっている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：令和1年11月27日 新築 経 過 年 数：約 6 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 19 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：サイディング張ほか 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：オール電化
床面積（現況）	延床面積：115.92㎡ 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	やや劣る （内壁の損傷、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) 2～3台分の駐車スペースが確保されている。

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1・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
1	36,900	0.95	100.94	0.90	3,180,000
2	36,900	0.95	116.47	0.90	3,670,000

【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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,800\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{87} & \div & 36,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98 × 0.99 × 0.90 × 1.00 = 0.87

イ 個 別 格 差 : 不整形 0.95

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	190,000	115.92	0.520	11,450,000
合計				11,450,000

イ 現況延床面積： 登記記載の合計床面積

ウ 現価率：（定率法）

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。

$$\text{物件3： } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.58 \times 0.90 \div 0.52$$

項 目	物件区分	物件3
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約6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		-10%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等（磨耗箇所等）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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,180,000	0.40	法定地上権	1,270,000
2	3,670,000	0.40	法定地上権	1,470,000
計				2,740,000

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	3,180,000	－ 1,270,000		1.00	0.70	1,340,000
2	3,670,000	－ 1,470,000		1.00	0.70	1,540,000
3	11,450,000	＋ 2,740,000	1.00	1.00	0.70	9,930,000
一 括 価 格 (合 計)						12,810,000

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

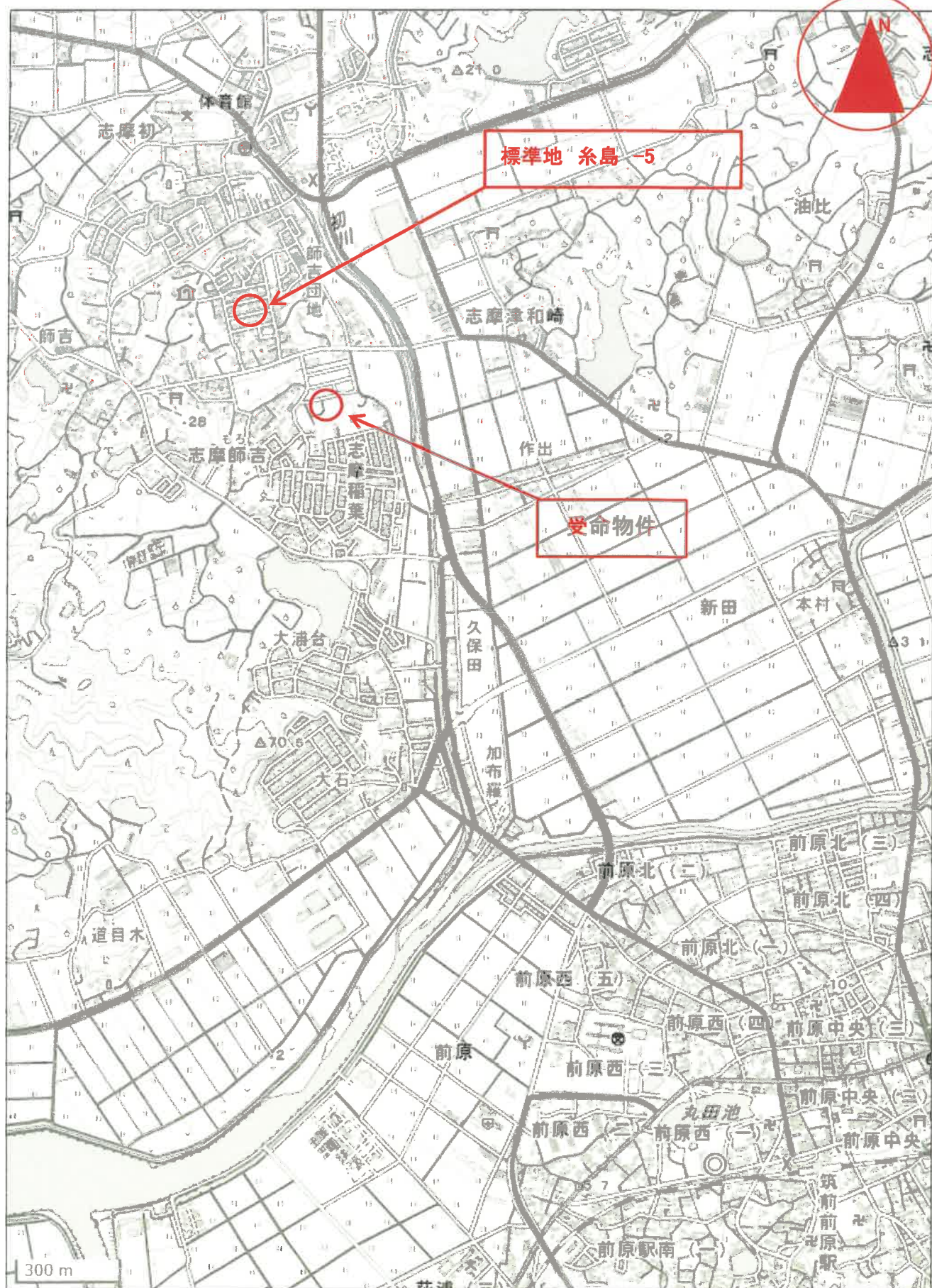
地 価 公 示 価 格 : 標準地「糸島一5」
所 在 : 糸島市志摩師吉字原ノ前709番39
住 居 表 示 : -
価 格 : 31,800 円/㎡ (対前年変動率 +4.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 314 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 南 側幅員約 4.5 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : JR筑肥線「筑前前原」駅の北西方、道路距離3.3km。
用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%、容積率 80%)

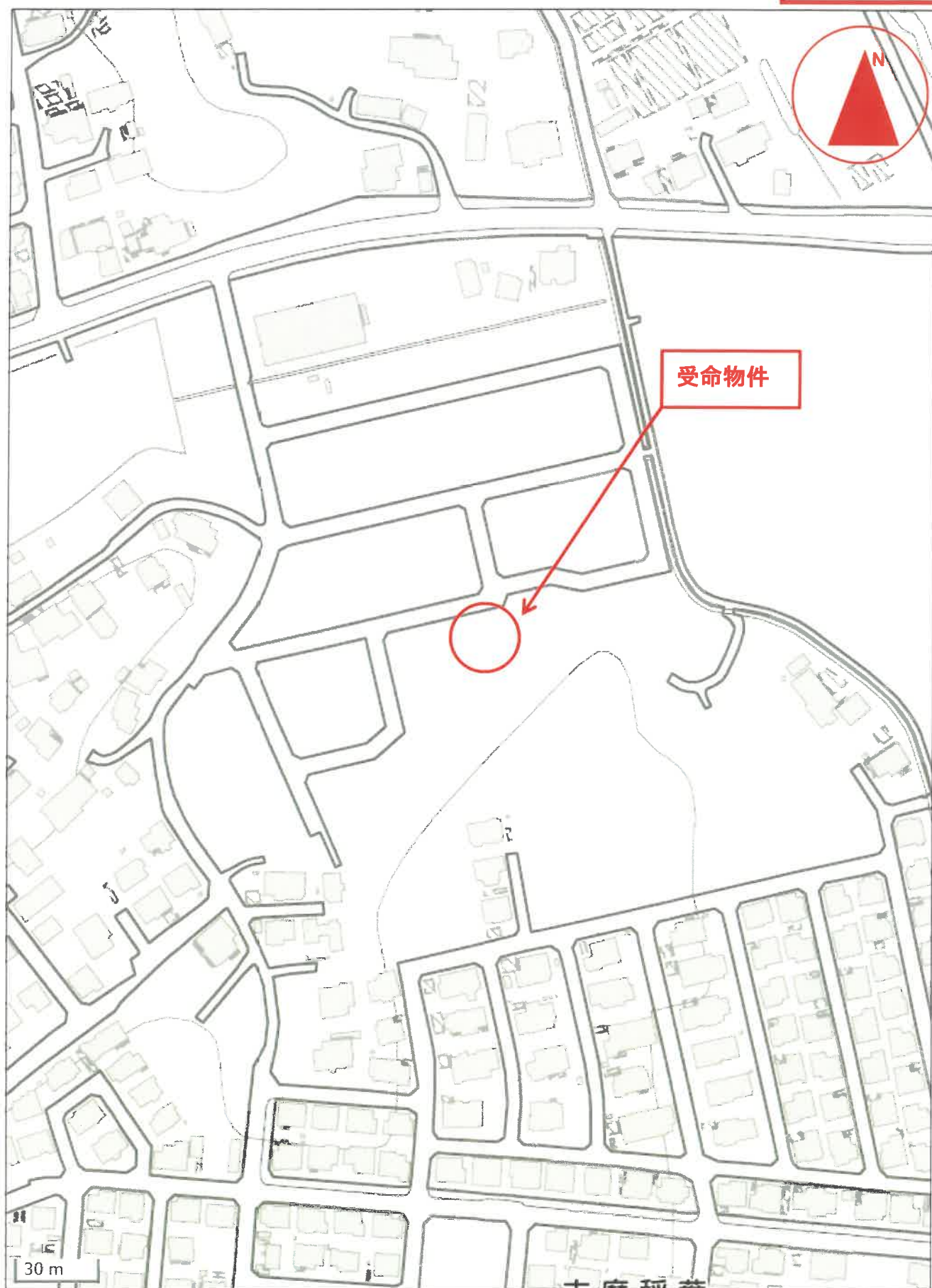
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図 (写)	1 葉
3 地積測量図	2 ± 葉
4 建物図面・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	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





No3



No4

