

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月25日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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。

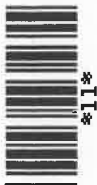
記

入札期間	令和 7年12月10日から 令和 7年12月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月23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 8年 1月 7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11月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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）
1～6	3,492,000 2,793,600	一括	698,400	27,000	0
1	1,690,000				
2	20,000				
3	2,000				
4	10,000				
5	20,000				
6	1,750,000				



物 件 目 録

1 所 在 糸島市曾根字中
地 番 577番7
地 目 宅地
地 積 207.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 糸島市曾根字中
地 番 575番1
地 目 公衆用道路
地 積 216平方メートル

共有者 A 持分17分の1

3 所 在 糸島市曾根字中
地 番 577番1
地 目 公衆用道路
地 積 23平方メートル

共有者 A 持分17分の1

4 所 在 糸島市曾根字中
地 番 577番5
地 目 公衆用道路
地 積 170平方メートル

共有者 A 持分17分の1



物 件 目 録

- 5 所 在 糸島市曾根字中
地 番 580番1
地 目 公衆用道路
地 積 200平方メートル
共有者 A 持分17分の1
- 6 所 在 糸島市曾根字中577番地7
家屋 番号 577番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 97.33平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月24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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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 糸島市曾根字中
地 番 577番7
地 目 宅地
地 積 207.67平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 糸島市曾根字中
地 番 575番1
地 目 公衆用道路
地 積 216平方メートル

共有者 A 持分17分の1

- 3 所 在 糸島市曾根字中
地 番 577番1
地 目 公衆用道路
地 積 23平方メートル

共有者 A 持分17分の1

- 4 所 在 糸島市曾根字中
地 番 577番5
地 目 公衆用道路
地 積 170平方メートル

共有者 A 持分17分の1

物 件 目 録

- 5 所 在 糸島市曾根字中
地 番 580番1
地 目 公衆用道路
地 積 200平方メートル
共有者 A 持分17分の1
- 6 所 在 糸島市曾根字中577番地7
家屋 番号 577番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 97.33平方メートル
所有者 A

令和7年(ケ)第125号
令和7年8月26日受理
令和7年10月14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 糸島市曾根字中
地 番 577番7
地 目 宅地
地 積 207.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 糸島市曾根字中
地 番 575番1
地 目 公衆用道路
地 積 216平方メートル

共有者 A 持分17分の1

3 所 在 糸島市曾根字中
地 番 577番1
地 目 公衆用道路
地 積 23平方メートル

共有者 A 持分17分の1

4 所 在 糸島市曾根字中
地 番 577番5
地 目 公衆用道路
地 積 170平方メートル

共有者 A 持分17分の1

物 件 目 録

- 5 所 在 糸島市曾根字中
地 番 580番1
地 目 公衆用道路
地 積 200平方メートル
共有者 A 持分17分の1
- 6 所 在 糸島市曾根字中577番地7
家屋 番号 577番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 97.33平方メートル
所有者 A

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	
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 ☐ 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	従物等としてアンテナ用柱及び井戸、井戸ポンプが存する。	
建物	物件 6	
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 { 種類： ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示				
土地	物件2～5			
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☒ 公衆用道路（物件2～5） ☐ 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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 公衆用道路として使用されている。			
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	1 本件建物に、所有者が住んでおり、ときどき所有者の甥っ子（亡くなった姉の子）が本件建物に出入りしているのを見かけます。 2 所有者の方は駐車場に車が停まっているときは、在宅しています。

(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 (接道)

本件建物の敷地(物件1)は、公図のとおり、物件2～5を介して公道(580-2、587-2)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、占有状況確認のため①所有者に文書照会をしたが、回答がなく、②本件建物への立入調査後に再度訪問したところ、車が駐車されていたが、応答はなかった。

3 (損傷等)

本件建物には経年相当と思われる汚損の他に、次のような損傷が認められる。

- ① 建付けの悪い扉が複数ある。
- ② 床の一部に損傷がある。
- ③ 玄関の扉に損傷がある。
- ④ 玄関の金属性の底に、損傷及び錆がある
- ⑤ 建物内で犬や猫が飼われており、猫によると思われるビニールクロスの破損がある。

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が確認できた。前記図面の形状等と現地の形状等は、ほぼ一致する。

5 (井戸、井戸ポンプ及びアンテナ用柱)

第三者所有を示すものもなく、現地の状況から従物等と認めた。

(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 8月26日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (糸島市役所に郵送)
R 7年 8月28日 (木) 8:30 - 8:50	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 8月28日 (木) 13:40 - 13:45	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
R 7年 9月9日 (火) 13:10 - 13:40	物件所在地	立会調査期日 占有者不在 近隣者に事情聴取 (再) 在宅依頼文書をポストに投函
R 7年 9月17日 (水) 13:00 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 10月4日 (土) 9:00 - 9:10	物件所在地	占有調査のため 車が駐車場に停まっていたので再訪問
R 7年 10月6日 (月) 9:00 - 9:10	執行官室	所有者に対し、占有調査の文書発送
(特記事項) ☒ 令和 7 年 9 月 1 7 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場、立会人Bを立ち合わせ建物内に立ち入った。 ☐ 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、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

220473

前 580 後 新

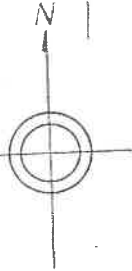
地積測量図

地番 580-1 番 580-3 ~ 580-5

土地の所在 新潟県新潟市 新潟市 新潟市 新潟市 新潟市

算果	境界線の種類
①	コンクリート杭

1
2



求積

580-3

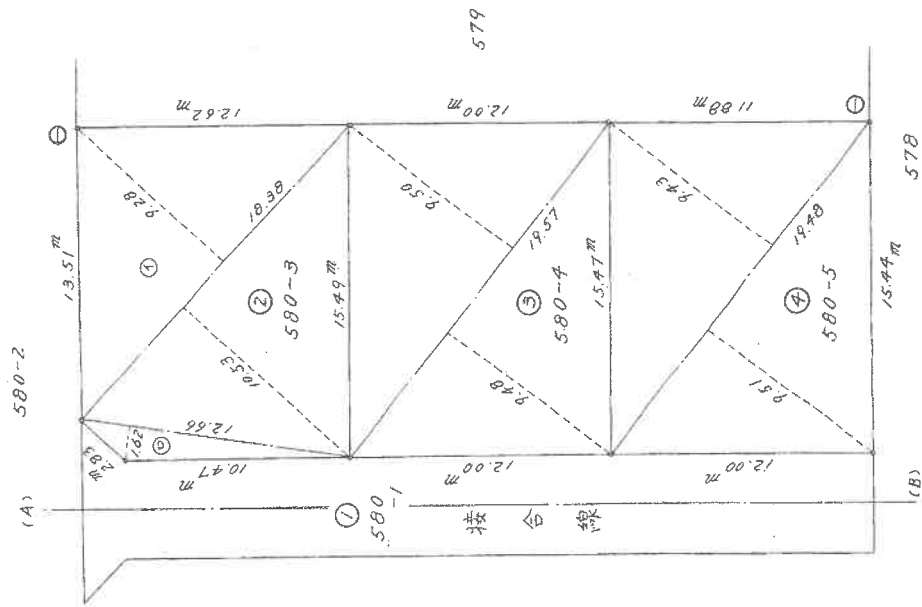
$$\begin{aligned} & (1) 18.38 \times (10.53 + 9.28) = 364.1078 \\ & (2) 12.66 \times 1.62 = 20.5092 \\ & \text{合計} \quad 384.6170 \\ & \text{二 除} \quad 192.3085 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

580-4

$$\begin{aligned} & 19.57 \times (9.48 + 9.50) = 371.4386 \\ & \text{二 除} \quad 185.7193 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

580-5

$$\begin{aligned} & 19.48 \times (9.51 + 9.43) = 368.9512 \\ & \text{二 除} \quad 184.4756 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和54年3月17日作製

(福岡県土地家屋調査士会)

220474

前 580 校・新

地積測量図

地番 580-1 580-6 ~ 580-8

土地の所在 糸島市 糸島郡前原町大字曾根字中

境界	境界標の種類
⊖	コンクリート杭



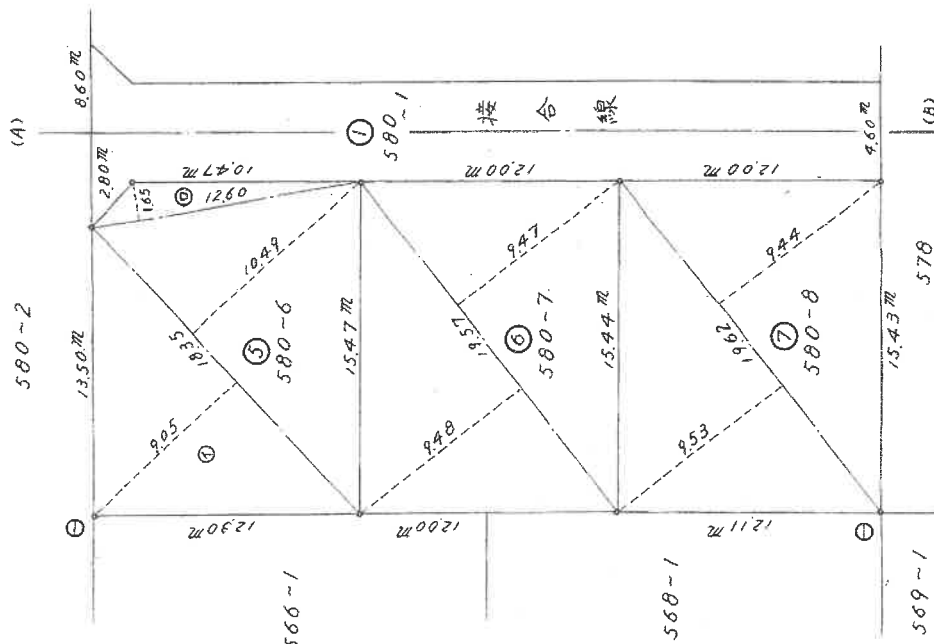
2/2

求 積

$$\begin{array}{r} 580-6 \\ (1) 18.35 \times (9.05 + 10.49) = 358.5590 \\ (2) 12.60 \times 1.65 = 20.7900 \\ \hline \text{合 計} \quad 379.3490 \\ \text{二 除} \quad 189.6745 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 580-7 \\ 19.57 \times (9.48 + 9.47) = 370.8515 \\ \hline \text{二 除} \quad 185.42575 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 580-8 \\ 19.62 \times (9.53 + 9.44) = 372.1914 \\ \hline \text{二 除} \quad 186.0957 \text{ m}^2 \end{array}$$



作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和54年3月17日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和55年3月31日

公用

220467

前 577 後・新

地積測量図 577-1 ~ 577-5

地積測量図

土地の所在 糸島郡前原町大字曾根字中

2
57
3
31

1
2



求 積

577-2

$$\begin{array}{r} 1963 \times (961 + 960) = 377.0923 \\ \hline \text{二 除} \\ 188.54615 \text{ m}^2 \end{array}$$

577-3

$$\begin{array}{r} 1962 \times (961 + 960) = 376.9002 \\ \hline \text{二 除} \\ 188.4501 \text{ m}^2 \end{array}$$

577-4

$$\begin{array}{r} 1963 \times (960 + 958) = 376.5034 \\ \hline \text{二 除} \\ 188.2517 \text{ m}^2 \end{array}$$

577-5

$$\begin{array}{r} (1) 3496 \times 456 = 159.4176 \\ (2) 3670 \times 458 = 168.0860 \\ (3) 655 \times 202 = 13.2310 \\ \hline \text{合 計} \\ 340.7346 \\ \hline \text{二 除} \\ 170.3673 \text{ m}^2 \end{array}$$

境界 境界標の種類
○ コンクリート杭

作製者

年 3月 22日 (作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

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。

令和7年8月28日

福岡法務局西新出張所

登記簿

A4判に縮小

請求番号：13-1

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8月28日 福岡法務局西新出張所

登記官

220468

前 577 後・新

地 577-6 ~ 577-11

地積測量図

土地の所在 糸島郡前原町大字 曾根字中

境界の種別
コンクリート杭

2/2



求積

577-6

(1) $1967 \times (988 + 1048) = 392.6132$
(2) $12.17 \times 1.51 = 18.3767$
合計 410.9899
二 除 205.49495 m²

577-7

(1) $2102 \times (982 + 994) = 415.3552$
二 除 207.6776 m²

577-8

(1) $1981 \times (1083 + 975) = 407.6898$
(2) $12.60 \times 1.66 = 20.9160$
合計 428.6058
二 除 214.3029 m²

577-9

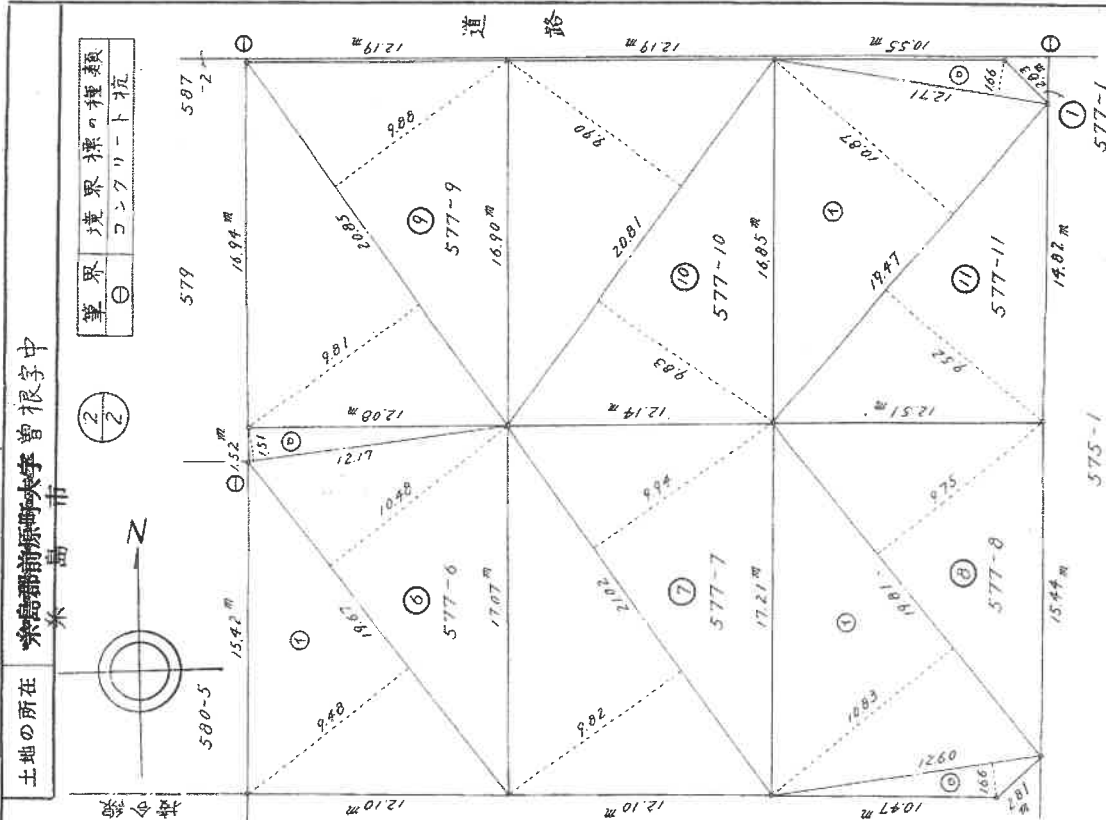
$2085 \times (981 + 988) = 410.5365$
二 除 205.26825 m²

577-10

$2081 \times (983 + 990) = 410.5813$
二 除 205.29065 m²

577-11

(1) $1947 \times (952 + 1087) = 396.9933$
(2) $12.71 \times 1.66 = 21.0906$
合計 418.0839
二 除 209.04195 m²



作製者

昭和55年3月22日作製

申請人

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和54年3月19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8月28日 福岡法務局西新出張所

登記官

(13枚目)

請求番号：5-3

220465

前 575

後・新

575-1
575-2 ~ 575-5

地積測量図

土地の所在
糸島郡前原町大字曾根字中

求積

575-2

(1)	10.98 × 1.66 =	31.5068
(2)	10.61 × 4.92 =	91.5612
(3)	10.61 × 6.28 =	116.8708
(4)	10.85 × 2.67 =	50.3295
(5)	10.85 × 3.83 =	72.1955
(6)	19.44 × 0.68 =	13.2192
(7)	21.94 × 17.04 =	387.0216
(8)	21.94 × 9.40 =	206.2360
(9)	13.65 × 1.68 =	22.9320
合計		991.0726
二 除		495.9363 m ²

575-3

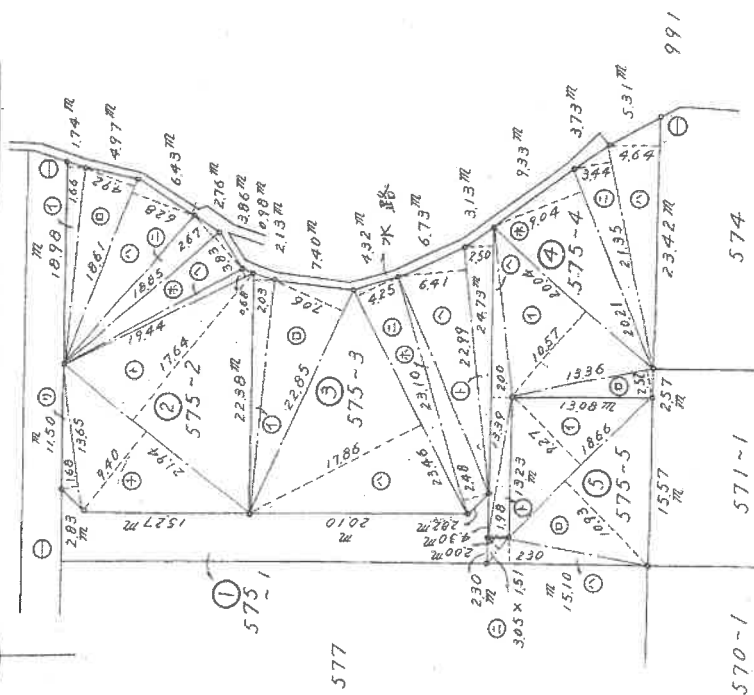
(1)	22.38 × 2.03 =	45.4314
(2)	22.85 × 7.06 =	161.3210
(3)	23.46 × 17.86 =	418.9956
(4)	23.46 × 4.25 =	99.7050
(5)	23.10 × 2.48 =	57.2880
(6)	22.99 × 6.41 =	147.3659
(7)	24.73 × 2.50 =	61.8250
合計		991.9319
二 除		495.96595 m ²

575-4

(1)	20.04 × 10.57 =	211.8228
(2)	13.36 × 2.52 =	33.6672
(3)	23.42 × 4.64 =	108.6688
(4)	21.35 × 3.44 =	73.4440
(5)	20.21 × 9.04 =	182.6904
(6)	29.03 × 2.00 =	58.0600
(7)	13.39 × 1.98 =	26.5122
合計		694.8734
二 除		347.4367 m ²

N

575-5	
(1) 18.66 × 9.27 =	172.9782
(2) 18.66 × 10.93 =	203.9538
(3) 15.10 × 2.30 =	34.7300
(4) 3.05 × 1.51 =	4.6055
合計	416.2675
二 除	208.13375 m ²



境界	境界線の種類
①	コンクリート杭

作製者

昭和54年3月16日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

登記年月日：昭和56年4月14日

公用

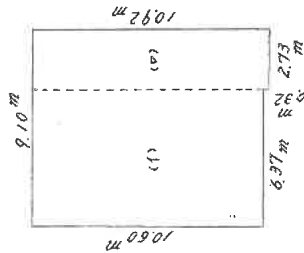
各階平面図

家屋番号 577-7

建物図面

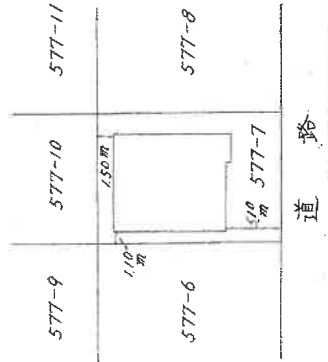
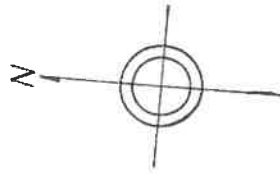
建物の所在 東京都葛飾区新大塚 577-7

556.4.14



床面積

(1) $10.60 \times 8.10 = 85.94 \text{ m}^2$
(2) $10.92 \times 2.73 = 29.8116 \text{ m}^2$
合計 115.7516 m^2



道路

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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8月28日 福岡法務局西新出張所

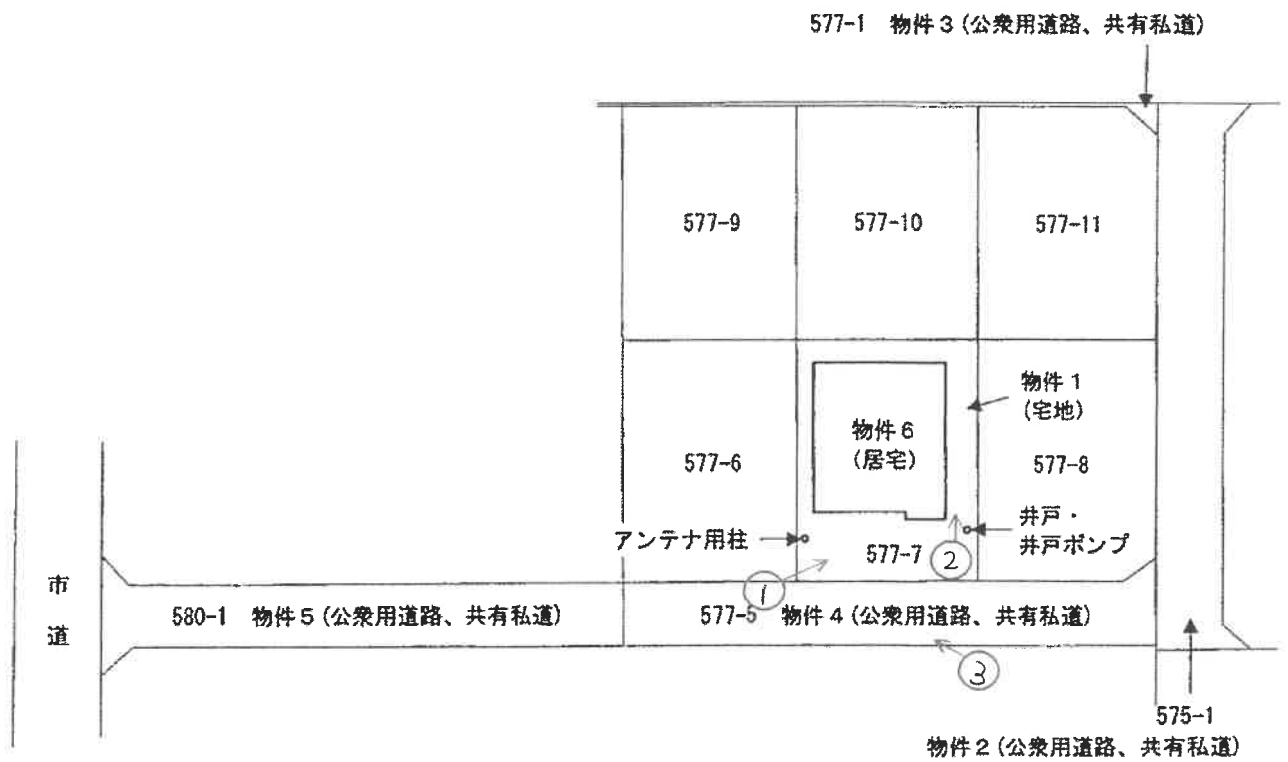
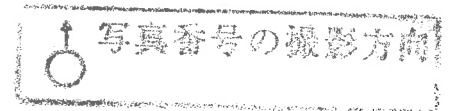
登記官

A4判に縮小

(福岡県土地家屋調査士会)

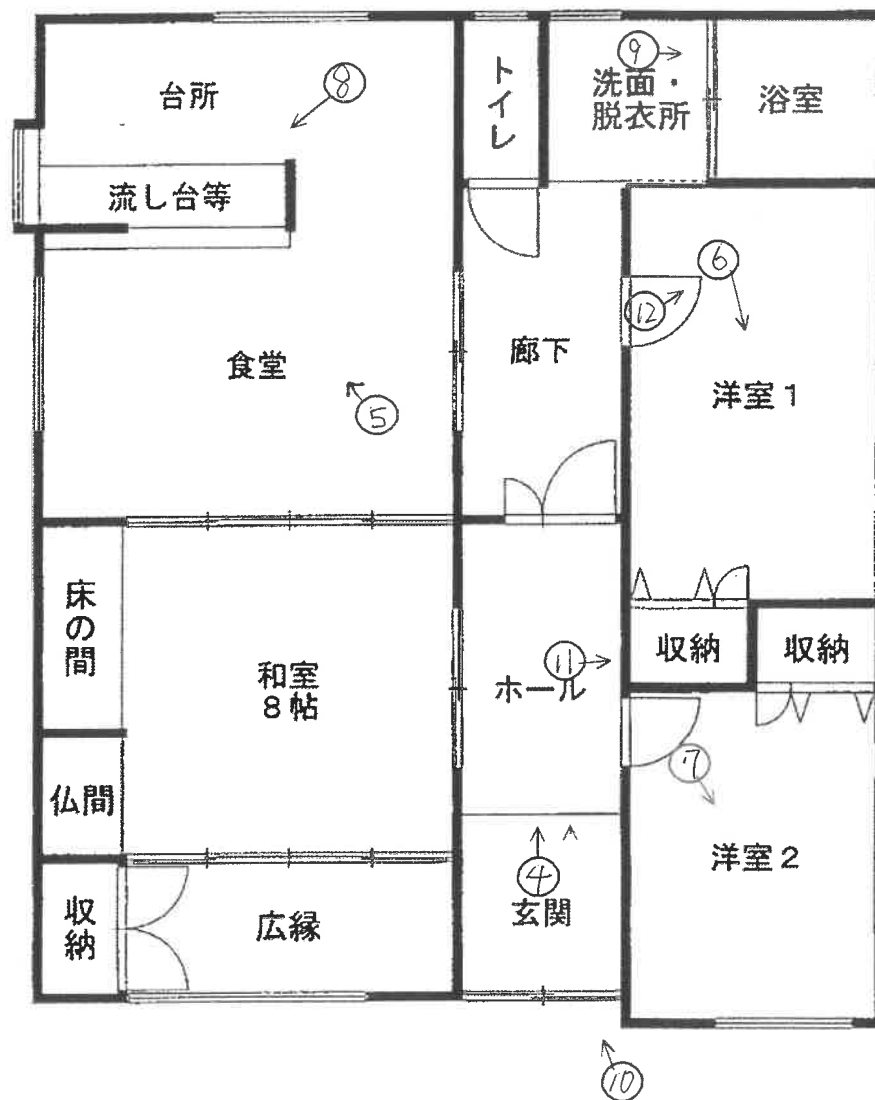
請求番号：13-2

土地建物位置関係図



間取図

写真番号の撮影方向



No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件建物の東側側面を撮影



No. 3

アンテナ用柱を撮影





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

本件建物の室内を撮影



No. 8

本件建物の室内を撮影



No. 9

本件建物の室内を撮影



No. 10



玄関の損傷部分

No. 11



壁の損傷部分

No. 12



床の損傷部分を撮影

令和 7 年（ケ）第 125 号
令和 7 年 9 月 17 日 現地調査
令和 7 年 10 月 8 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 3,492,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,690,000 円
物件2（土地）	金 20,000 円
物件3（土地）	金 2,000 円
物件4（土地）	金 10,000 円
物件5（土地）	金 20,000 円
物件6（建物）	金 1,750,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 地目 地積	糸島市曾根字中 577番7 宅地 207.67 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積 共有者	糸島市曾根字中 575番1 公衆用道路 216 m ² 持分17分の1	同 上
3	所在地 地目 地積 共有者	糸島市曾根字中 577番1 公衆用道路 23 m ² 持分17分の1	同 上
4	所在地 地目 地積 共有者	糸島市曾根字中 577番5 公衆用道路 170 m ² 持分17分の1	同 上
5	所在地 地目 地積 共有者	糸島市曾根字中 580番1 公衆用道路 200 m ² 持分17分の1	同 上
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	糸島市曾根字中577番地7 577番7 居宅 木造瓦葺平家建 97.33 m ²	同 左
1 1 1 2～5	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 従物等として、アンテナ用電柱がある。 1 従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。 2～5 数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、可能な範囲での概測および収集した資料からは、概ね登記数量程度と思われる。よって、評価にあたっては登記数量を採用した。		
住 居 表 示		住居表示未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1-1. 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筑肥線「波多江」駅の南方、約2.9km。 糸島市コミュニティバス「曾根公民館」停留所、至近。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の近隣は、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。当面は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	市街化調整区域
	用途地域	無し
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
画 地 条 件	地 積	207.67㎡ (登記地積)
	形 状	長方形 (別添「地積測量図」参照)
	間 口	約12m
	奥 行	約17m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	南側で、幅員約4.5mの舗装共有私道と概ね等高に接面している。 (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 : なし (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	・周知の埋蔵文化財包蔵地(曾根遺跡群)内に存しているため、建物の建築や土木工事等により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財発掘の届出が必要である。 試掘調査が行われる場合の費用負担等の詳細については文化課に確認を要する。また、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として原因者負担になる。 ・土壌汚染については、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、汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・都市計画課によると、目的建物は目的土地が市街化調整区域に指定される以前から建っている建物なので、現在の建物と同用途・同規模・同構造であれば建て替え可能とのことである。 なお、これは窓口での一応の判断であるため、後日回答が異なる場合もあるので、買受希望者は詳細と一緒に再度確認する必要がある。 ・共有私道を介して市道に接面しているため、建て替え等に当たっては、他の共有者の承諾が必要になると考えられるので、建て替えについては僅かながらリスクがあると判断される。 ・アンテナ用電柱は一般的には不要であり、障害物的性格を有すると判断される。	

1－2．土地の概況及び利用状況等（物件2～5）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R筑肥線「波多江」駅の南方、約2.9km。 糸島市コミュニティバス「曽根公民館」停留所、至近。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の近隣は、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。当面は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	市街化調整区域
	用 途 地 域	無し
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
画 地 条 件	地 積	609㎡ (合計登記地積)
	形 状	不整形
	間 口	－
	奥 行	－
	接 道 関 係	－
接 面 道 路 の 状 況	物件2～物件5は、共有私道である。 (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 : ー ガス配管 : ー 下 水 道 : ー	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地(曽根遺跡群)内に存しているため、建物の建築や土木工事等により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財発掘の届出が必要である。 試掘調査が行われる場合の費用負担等の詳細については文化課に確認を要する。また、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として原因者負担になる。 ・土壌汚染については、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、汚染をうかがわせる事実認められなかった。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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）：昭和56年3月28日 新築 経過年数：約 45 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：瓦葺 外 壁：モルタルほか 天 井：ビニールクロス、化粧合板ほか 床：化粧合板、畳ほか 内 壁：ビニールクロスほか 設 備：電気、プロパンガス、給排水設備等 そ の 他：便所は汲み取り式
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：3DK
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る。多数の物があるため明瞭には確認できなかったが、主に次のような損傷等が認められた。 ・建付けが悪い扉が複数ある。 ・床の一部に損傷がある。 ・玄関の扉に損傷がある。 ・玄関の金属製の底に、損傷及び錆がある。 ・建物内で、猫や犬が飼われている。 ・猫によると思われるビニールクロスの破損がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・目的建物は、目的土地が都市計画区域に指定される前に建てられた建物であり、新築時に「建築確認」は行われていない。ただし、「建築工事届出」（昭和56.1.26）が出された記録がある。（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1～5）

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	共有 持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	22,700	0.99	207.67		0.90	4,200,000
2	22,700	0.10	216	1/17		30,000
3	22,700	0.10	23	1/17		3,000
4	22,700	0.10	170	1/17		20,000
5	22,700	0.10	200	1/17		30,000

ア 標準画地価格：

標準地「糸島-9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,500\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{67} & = & 22,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.95	1.00	0.70	1.00	0.67

0.95 × 1.00 × 0.70 × 1.00 = 0.67

イ 個 別 格 差 ：（物件1）

$$\begin{array}{ccc} ※ & \text{個別格差} & \\ 0.99 & = & 0.99 \end{array}$$

※ 周知の埋蔵文化財包蔵地内

（物件2～5）

共有私道 0.10

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 共 有 持 分 ： 登記記載による。

オ 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6）

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
6	190,000	97.33	0.05	920,000
			合計	920,000

ウ 現価率：（査定）

建築後約45年を経過しており、経済的全耐用年数を大きく超過している。また、建付けがわるい扉が複数あるなど、保守管理の状態は劣っている。従って、市場価値は殆ど無いと考えられるが、居宅として利用可能であることを考慮して、再調達原価の5%をもって現価率とした。

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。

なお、物件2～5は共有私道であるため、物件6の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	4,200,000	0.40	法定地上権	1,680,000
計				1,680,000

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	4,200,000	－ 1,680,000		0.96	0.70	1,690,000
2	30,000			1.00	0.70	20,000
3	3,000			1.00	0.70	2,000
4	20,000			1.00	0.70	10,000
5	30,000			1.00	0.70	20,000
6	920,000	＋ 1,680,000	1.00	0.96	0.70	1,750,000
一括価格(合計)						3,492,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： ・接面道路が共有私道であり、建て替え等に当たっては僅かながらリスクを有する。(物件1・物件6、各-2%)
・阻害物的性格を有するアンテナ用電柱がある。(物件1・物件6、各-2%)

$$(1 - 0.02) \times (1 - 0.02) = 0.96$$

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－9」
所 在 : 糸島市蔵持字北屋敷784番1
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 14,500 円/㎡ (対前年変動率 6.6%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 521 ㎡
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員3.8m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : J R筑肥線「筑前前原」駅の南東方、道路距離3.8km。
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (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)	1 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

(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

