

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23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。

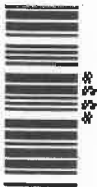
記

入札期間	令和 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 5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 6年 4月23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 | 福岡市西区野方五丁目 |
| | 地 番 | 557番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市西区野方五丁目557番地14 |
| | 家屋 番号 | 557番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月 7日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 福島 恭子

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 | 福岡市西区野方五丁目 |
| | 地 番 | 5 5 7 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市西区野方五丁目5 5 7 番地1 4 |
| | 家屋 番号 | 5 5 7 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 3 4 平方メートル
2階 3 3 . 1 2 平方メートル |



令和5年(ヌ)第89号
令和6年1月23日受理
令和6年3月4日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 大塚 慶之

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福岡市西区野方五丁目 |
| | 地 番 | 5 5 7 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市西区野方五丁目 5 5 7 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 5 5 7 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 3 4 平方メートル
2階 3 3 . 1 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	福岡市西区野方五丁目2番19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"/> (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														
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(<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 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 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がある。													
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													

(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
<p>■所有者の妻</p>	<p>1 本件建物には、私が家族と住んでいます。 なお、所有者本人は、広島におり、成年後見人が選任されているようですが、私は、この家には、所有者の家族の一員として住んでいるという認識です。</p> <p>2 本件建物等には、次のような損傷等があります。 ・キッチンの床に損傷があります。 ・2階の部屋は、家族がタバコを吸うので、クロスが汚れています。 ・玄関入口付近の床面、ブロック塀に亀裂が入っている箇所があります。</p> <p>3 本件建物内で猫を2匹飼っています。</p> <p>4 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争等はありません。</p> <p>5 本件土地上にカーポートがありますが、これは所有者のもので、この土地上に第三者のものはありません。</p>
<p>■所有者の成年後見人</p>	<p>本件建物の占有状況についての当職の認識は、執行官から説明のあった所有者の妻の認識と同様です。</p>

(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（557-1, 557-3（登記上の地目は雑種地））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、フェンス等が存在する。前記図面の形状等と現地の形状等は、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枚目のおりと認めた。所有者の妻は、所有者の占有補助者と認めるのが相当と判断した。

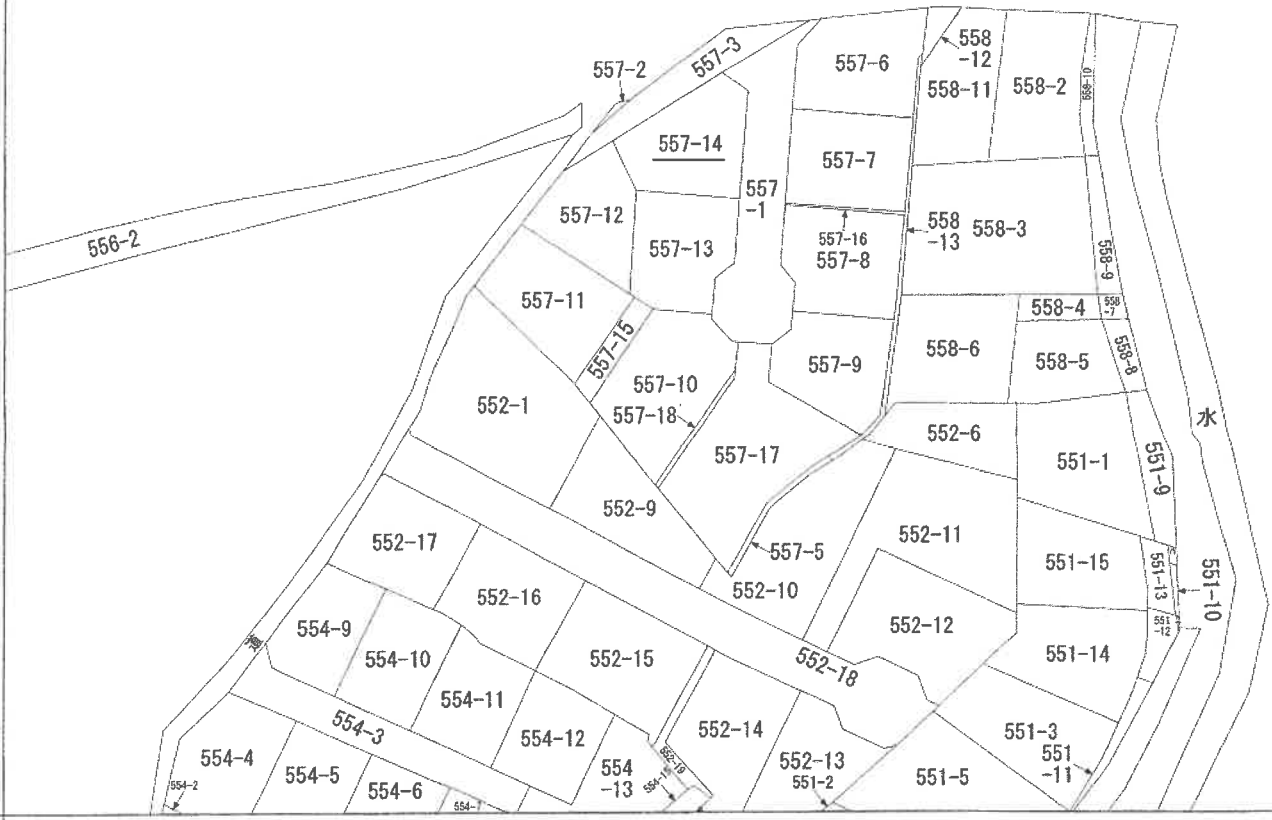
4 (損傷等)

本件土地建物では、関係人の陳述にある損傷等が見受けられた（亀裂について写真5～7参照）。地盤が野方川の方に沈下している可能性もあるように見受けられた。

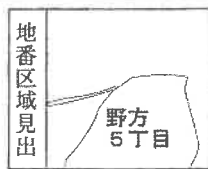
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 1月23日 (火) 13:10 - 13:20	執行官室	建物図面請求 (西区役所に郵送)
R 6年 1月25日 (木) 11:00 - 11:20	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 1月26日 (金) 16:00 - 16:15	物件所在地	現地特定, 写真撮影 所有者の妻と面談
R 6年 2月8日 (木) 15:15 - 16:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 6年 3月4日 (月) 13:40 - 13:50	執行官室	所有者の成年後見人に占有状況等を 電話照会
(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



(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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	福岡市西区野方五丁目		地番	557番14			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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6年1月25日
 福岡法務局西新出張所
 登記官

請求番号：2-1
 (1/1)



A 4判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和52年7月27日

247672

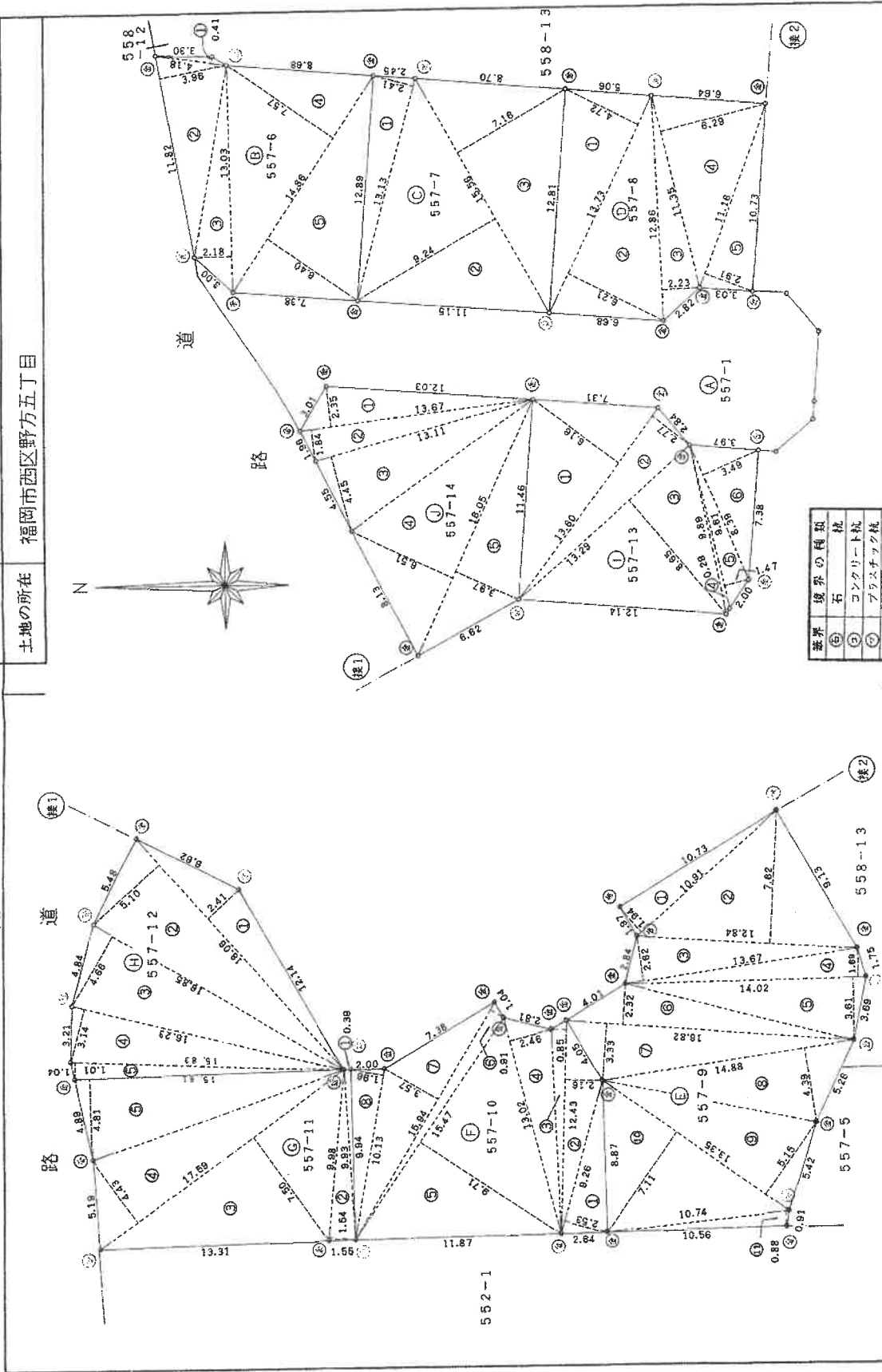
(2) 6-1-7-1

新築
557-6-14 (1/5)

地番 557-6-14

地積測量図

土地の所在 福岡市西区野方五丁目



境界の種類	種類
①	石
②	杭
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	金
⑥	鋼

申請人 [Redacted]

縮尺 1 / 250

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]

(昭和62年 7月10日作製)

(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。
 令和6年1月25日 福岡法務局西新出張所 登記官

公用

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：2-2

登記年月日：昭和62年7月27日

247673

S62.7.27 (2/2)

求積表
地積測量図

地番 557-6.~ -14

土地の所在 福岡市西区野方五丁目

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	18.08	2.41	43.5246
2	18.09	5.10	92.0660
3	16.85	4.66	78.5210
4	16.23	3.14	50.9522
5	15.83	1.01	15.9883
倍面積			281.1024
面積			140.55105
地積			140.55 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	13.60	6.16	83.7760
2	13.60	2.77	37.6720
3	13.28	8.65	114.9585
4	9.89	0.29	2.8681
5	9.61	1.47	14.1257
6	8.39	3.49	29.2811
倍面積			282.6824
面積			141.34120
地積			141.34 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	13.67	2.35	32.1245
2	13.67	1.84	25.1528
3	13.11	4.45	58.3395
4	16.05	6.51	104.4855
5	16.05	3.97	63.7185
倍面積			283.8208
面積			141.91040
地積			141.91 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	16.57	3.4	56.5180
2	14.51	3.513	51.1850
合計面積			208.4888
地積			208.48 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	10.91	1.94	21.1654
2	12.84	7.62	97.8498
3	13.67	2.62	35.8154
4	14.02	3.61	50.6122
5	14.02	2.32	39.0224
6	16.82	3.33	56.0106
7	16.82	4.39	73.6232
8	14.88	5.15	68.7525
9	13.35	7.11	94.9185
10	13.35	0.88	9.4512
11	10.74	0.88	9.4512
倍面積			562.6060
面積			281.30300
地積			281.30 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	9.26	2.53	23.4278
2	12.43	2.16	26.8488
3	12.43	0.85	10.5655
4	13.02	2.46	32.0292
5	15.47	9.71	150.2137
6	15.94	3.57	56.9058
7	15.94	1.96	31.2548
8	10.13	1.96	19.8548
倍面積			334.3510
面積			167.17550
地積			167.17 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	9.94	0.39	3.8786
2	9.98	1.54	15.3692
3	17.59	7.50	131.9250
4	17.59	4.43	77.9237
5	15.61	4.81	75.0841
倍面積			304.1786
面積			152.08930
地積			152.08 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	4.18	0.41	1.7138
2	11.82	3.96	46.8072
3	13.03	2.18	28.4054
4	14.86	7.57	112.4902
5	14.86	6.40	95.1040
倍面積			284.5206
面積			142.26030
地積			142.26 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	13.13	2.41	31.6433
2	15.56	9.74	143.7744
3	15.56	7.16	111.4080
倍面積			286.8257
面積			143.41365
地積			143.41 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	13.73	4.72	64.8056
2	13.73	6.21	85.2633
3	12.86	2.23	28.6778
4	11.35	6.29	71.3915
5	11.16	2.91	32.4756
倍面積			282.6138
面積			141.30660
地積			141.30 ㎡

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1月25日 福岡法務局西新出張所 登記官

公用

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：2-2

製作者
土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

(昭和62年 7月10日作成)

福岡県土地家屋調査士会

登記年月日：昭和63年5月26日

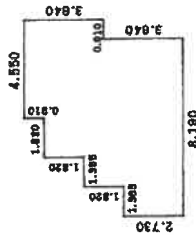
公用

S63.5.26 各階平面図 642479

建物各階平面図

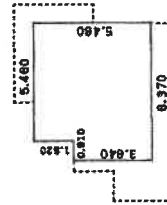
家屋番号 557番14
 建物の所在 福岡市西区野方5丁目557番地14

1階

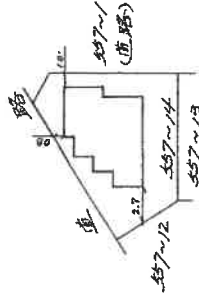


求積表	3.65	x	2.730	=	3.726450
	1.380	x	4.570	=	6.210600
	1.820	x	4.570	=	8.317400
	3.840	x	3.640	=	13.977600
	0.910	x	3.640	=	3.312400
床面積					51.342200
					51.34㎡

2階



求積表	0.910	x	3.940	=	3.585400
	3.460	x	3.460	=	11.963600
床面積					33.124000
					33.12㎡



作製者
土地家屋調査士

(昭和63年5月26日作成)

縮尺 1/450

申請人

縮尺 1/500

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1月25日 福岡法務局西新出張所

登記官

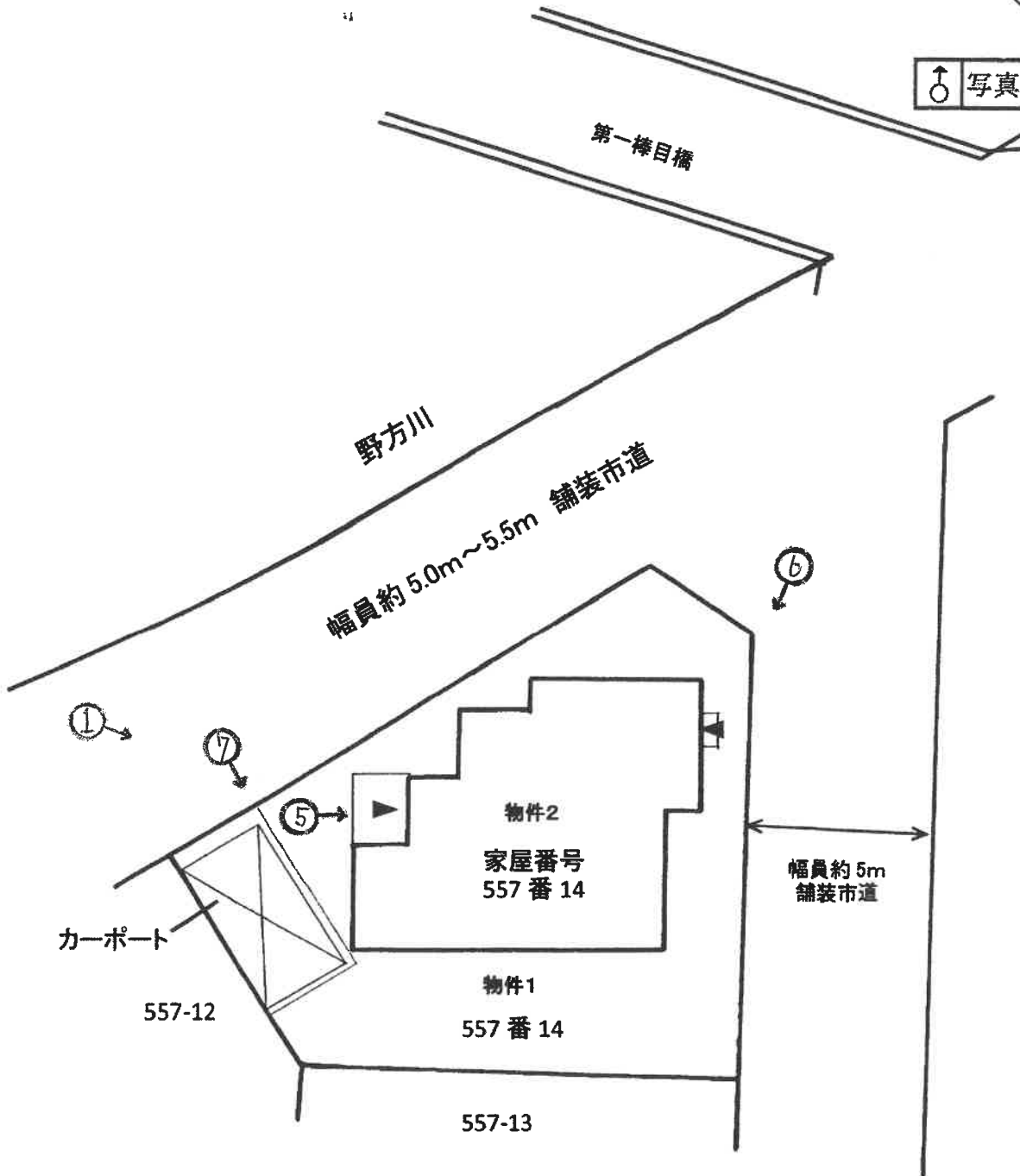
A4判に縮小

請求番号：2-3

土地建物位置関係図

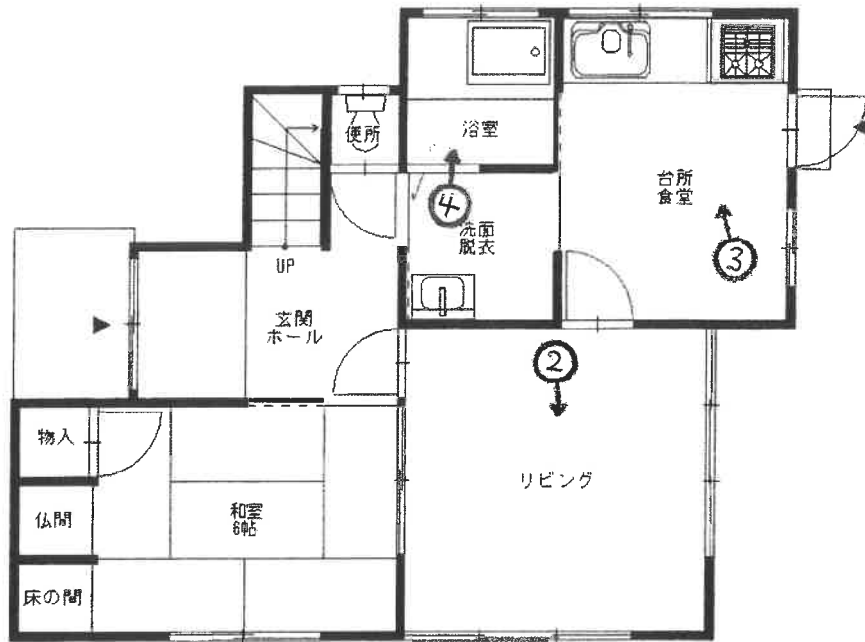


↑ 写真撮影位置方向

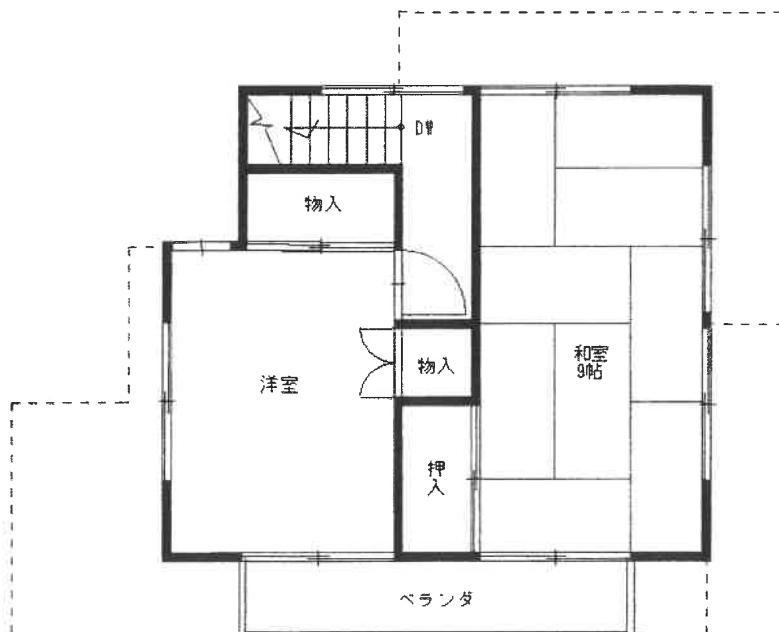


写真撮影位置方向

間取図



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



No. 5

床面の亀裂の状況



No. 6

ブロック塀の亀裂の状況



No. 7

ブロック塀の亀裂の状況



令和5年(又)第89号
令和6年2月8日現地調査
令和6年2月27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 6,660,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,860,000 円
物件2 (建物)	金 2,800,000 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 地番 地目 地積	福岡市西区野方五丁目 557番14 宅地 141.91 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市西区野方五丁目557番地14 557番14 居宅 木造瓦葺2階建 1階 51.34 m ² 2階 33.12 m ²	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	「福岡市西区野方5丁目2番19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)	地下鉄七隈線「橋本」駅の北西方、約1,250m。 西鉄バス「野方遺跡入口」停留所の南東方、約120m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	県道周船寺有田線の南側背後に位置する。概ね平坦地勢のなか、中小規模の一般住宅が多い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 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 地域指定なし その他の規制 戸建住環境形成地区、土砂災害警戒区域、外壁後退距離1.0m、建築物の高さの限度10m、景観計画区域（一般市街地ゾーン）
画地条件	地積 141.91㎡ 形状 やや不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 間口 約15m (北西側) 奥行 約13m 接道関係 角地 その他 特に無し
接面道路の状況	北西側で幅員約5.0～5.5m舗装市道、東側で幅員約5.0m舗装市道と約0～0.6m高く接面。(両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 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、「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は認められなかった。 3) 東側市道は対象地の南側約15m付近で行止り状となっている。 4) 戸建住環境形成地区とは、用途等に応じて建蔽率・容積率が変更となる。 5) 玄関ポーチ及び塀・擁壁等にクラック等が見受けられ、目視では確認できないが地盤が河川方向に沈下している可能性も否めない。 6) 福岡市のハザードマップでは、広石池下・上決壊による浸水深0.5m以下が想定されているエリアとなっている。

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）：昭和63年5月23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：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：84.46㎡ 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：4DK (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) 1台分の駐車スペースが確保されている。 3) 室内で猫2匹を飼育している。

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	79,900	1.00	141.91	0.90	10,200,000

【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「福岡西-20」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 79,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{110}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & \div & 79,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 × 0.97 × 1.00 × 1.12 = 1.09

イ 個 別 格 差 : 角地 不整形 個別格差
物件1 1.03 × 0.97 = 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	84.46	0.025	360,000
合計				360,000

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。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件3} & & 0.05 & \times & (1 - 0.50) & = & 0.025 \end{array}$$

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	10,200,000	0.40	法定地上権	4,080,000
計				4,080,000

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	10,200,000	－ 4,080,000		0.90	0.70	3,860,000
2	360,000	＋ 4,080,000	1.00	0.90	0.70	2,800,000
一 括 価 格 (合 計)						6,660,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 地盤沈下の可能性を斟酌△10%

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「福岡西-20」
所在地：福岡市西区拾六町2丁目204番2
住居表示：拾六町2-15-9
価格：79,200 円/㎡（対前年変動率 +4.2%）
価格時点：令和5年1月1日
地積：156 ㎡
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域
接面街路：南西側幅員約 5.3 m市道
供給処理施設：水道、下水
位置：地下鉄七隈線「橋本」駅の北西方、道路距離1.6km。
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 100%）

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	1 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

