

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 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区長尾二丁目119番地18

建物の名称 笹の台4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長尾二丁目119番18の4106

建物の名称 4-106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 50.92平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番2

地 目 宅地

地 積 20187.10平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番3

地 目 宅地

地 積 2281.73平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番4

地 目 宅地

地 積 836.27平方メートル



物 件 目 録

- 土地の符号 4
所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番8
地 目 宅地
地 積 3751.84平方メートル
- 土地の符号 5
所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番9
地 目 宅地
地 積 579.37平方メートル
- 土地の符号 6
所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番10
地 目 宅地
地 積 3167.81平方メートル
- 土地の符号 7
所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番12
地 目 宅地
地 積 6786.54平方メートル
- 土地の符号 8
所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番17
地 目 宅地
地 積 548.85平方メートル
- 土地の符号 9
所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番18



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 16875.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3276850分の5092



物件明細書

令和 6年 8月 7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】

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】

賃借権

範囲 全部
賃借人 A
期限 令和7年3月31日まで
賃料 月額5万1000円
賃料前払 なし
敷金 15万3000円
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【敷地権の目的である符号8の土地】

地上権

目的 公共下水道管渠の設置及び維持管理
範囲 東京湾平均海面の上14・6メートルから同海面上36・3メートルの間
地上権者 福岡市
存続期間 公共下水道管渠の用途を廃止するまでの期間
地代 無償
前払地代 なし

特約 土地の所有者は公共下水道管渠の埋設及び維持管理上障害となる工作物を設置しない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区長尾二丁目119番地18

建物の名称 笹の台4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長尾二丁目119番18の4106

建物の名称 4-106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 50.92平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番2

地 目 宅地

地 積 20187.10平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番3

地 目 宅地

地 積 2281.73平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番4

地 目 宅地

地 積 836.27平方メートル

物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番8
地 目	宅地
地 積	3751.84平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番9
地 目	宅地
地 積	579.37平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番10
地 目	宅地
地 積	3167.81平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番12
地 目	宅地
地 積	6786.54平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番17
地 目	宅地
地 積	548.85平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番18

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 16875.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3276850分の5092

令和 6 年(又)第 35 号
令和 6 年 6 月 11 日受理
令和 6 年 7 月 10 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区長尾二丁目119番地18

建物の名称 笹の台4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長尾二丁目119番18の4106

建物の名称 4-106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 50.92平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番2

地 目 宅地

地 積 20187.10平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番3

地 目 宅地

地 積 2281.73平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番4

地 目 宅地

地 積 836.27平方メートル

物 件 目 録

- 土地の符号 4
所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番8
地 目 宅地
地 積 3751.84平方メートル
- 土地の符号 5
所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番9
地 目 宅地
地 積 579.37平方メートル
- 土地の符号 6
所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番10
地 目 宅地
地 積 3167.81平方メートル
- 土地の符号 7
所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番12
地 目 宅地
地 積 6786.54平方メートル
- 土地の符号 8
所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番17
地 目 宅地
地 積 548.85平方メートル
- 土地の符号 9
所在及び地番 福岡市城南区長尾二丁目119番18

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 16875.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3276850分の5092

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市城南区長尾二丁目30番4-106号	
建物	物件1	
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 4,000 円 修繕積立金 7,000 円	令和6年6月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある ～令和6年6月分まで 計 22,000 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	自主管理	
その他の事項		
敷地権	符号1ないし9	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1ないし9） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1ないし9） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項	符合8の土地につき、公共下水道管渠の設置及び維持管理を目的とする地上権設定登記（昭和57年3月10日受付第9820号）が存する。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地（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）	
土地建物の位置関係	<input checked="" 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	

（注）チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
（2枚目）

占有者及び占有権原 (物件1 関係)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和3年4月1日	
最初の契約日	令和3年3月30日	
契約等期間	令和3年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年3月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	令和5年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金 51,000 円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金 153,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(3枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (占有者)</p>	<p>[占有状況等について] 本件物件は、私が家族(母, 弟)と共に居住して使用しており、他に占有者はいません。 同物件は、所有者と賃貸借契約を締結して借りています。契約内容は、執行官に述べたとおり(3枚目参照)です。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて私達が所有する物です。</p> <p>[その他] 結露のため壁にカビが発生しています。</p>
<p>■ 管理会社担当者</p>	<p>[管理費等について](書面回答) 2枚目記載のとおりです。</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
(4枚目)

執行官の意見等

-
- 1 (本件物件の占有関係等)
本件物件の占有関係等は, 前記関係人の陳述, 現況及び下記書面から2枚目及び3枚目記載のとおり認めた。
建物賃貸借契約書
 - 2 (接道)
公図のとおり, 公衆用道路(地番119-6等)に接している。
 - 3 (損傷等)
洗面所の床が凹む。
風呂場の壁のタイル及びドアが破損している。
その他, 占有者の陳述のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月11日 (火) 9:30-9:40	執行官室	固定資産税に関して保有する図面(写)交付申請書作成・郵送
6年6月11日 (火) 11:00-11:15	執行官室	公図等申請書作成・郵送
6年6月11日 (火) 13:00-13:25	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 (回答なし) 調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
6年6月12日 (水) 12:40-13:00	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(返信用切手84円添付)投函
6年6月17日 (月) 11:50-12:25	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 占有者Aに面談
6年6月25日 (火) 15:00-15:10	執行官室	管理組合に対し, 管理費等調査依頼書(返信用切手84円添付)作成・郵送
6年7月2日 (火) 11:10-11:30	福岡法務局	(接面道路)登記簿謄本申請書作成・申請

(特記事項)

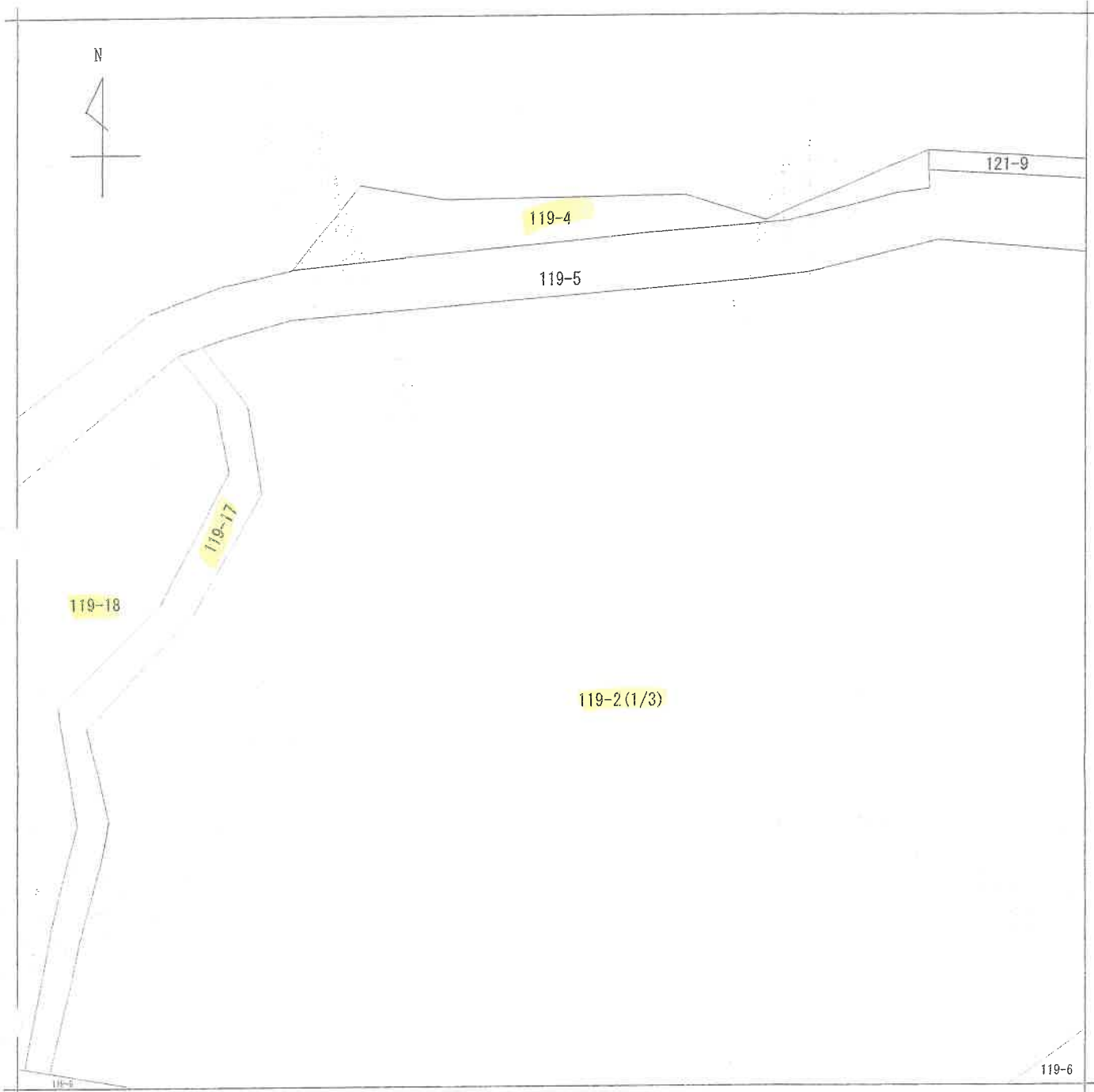
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

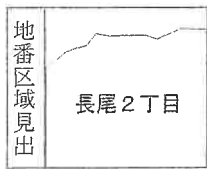


執行官合成10枚

(7枚目)



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	福岡市城南区长尾二丁目		地番	119番2	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

A3→A4に縮小

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日
福岡法務局

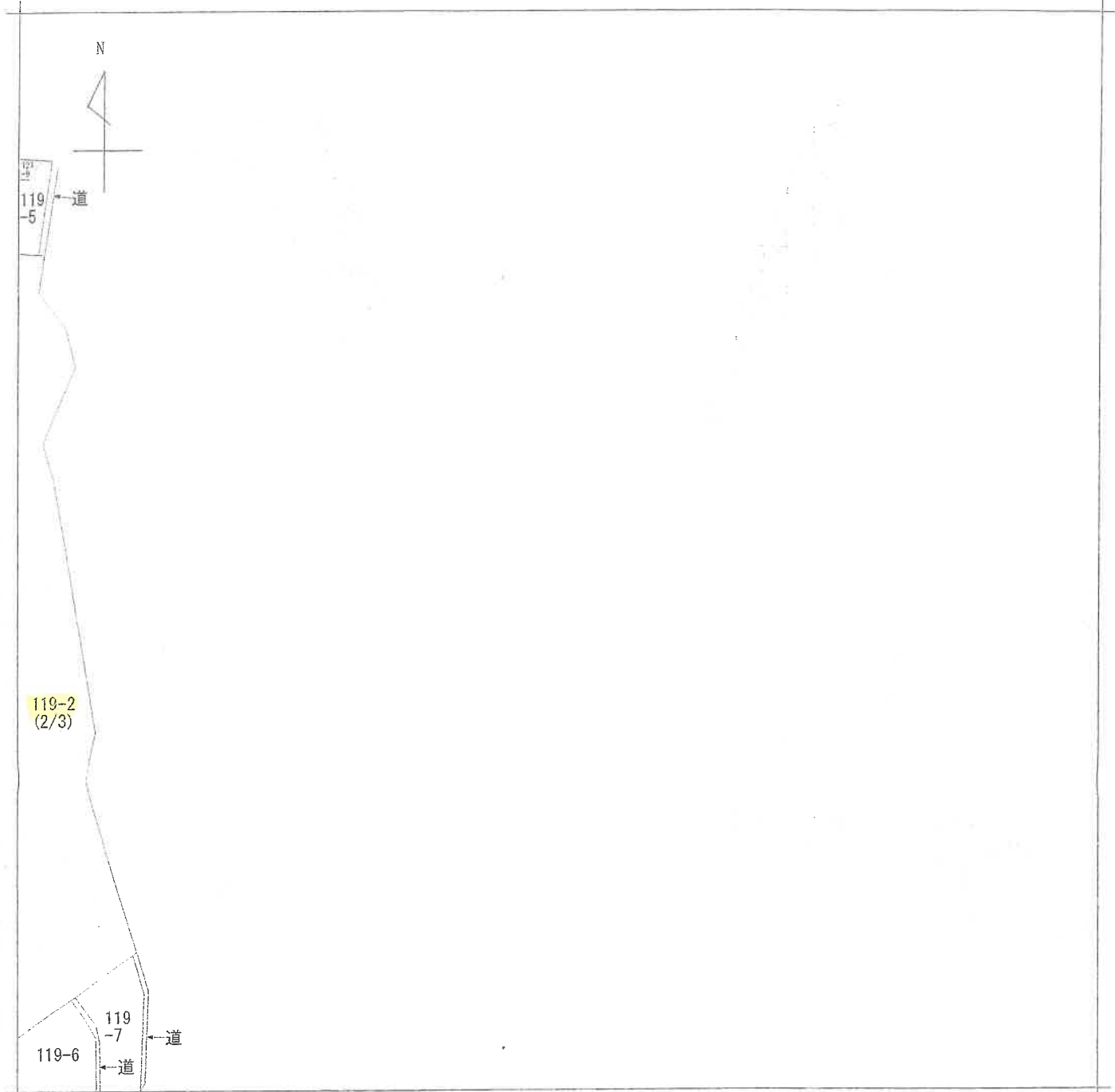
請求番号：48-2
(1/4)

登記官



(8枚目)

公用



(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。

地番区域見出
←長尾2丁目

請求部分	所在	福岡市城南区長尾二丁目			地番	119番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。
(福岡法務局西新出張所管轄)

A3→A4に縮小

令和6年6月13日
福岡法務局

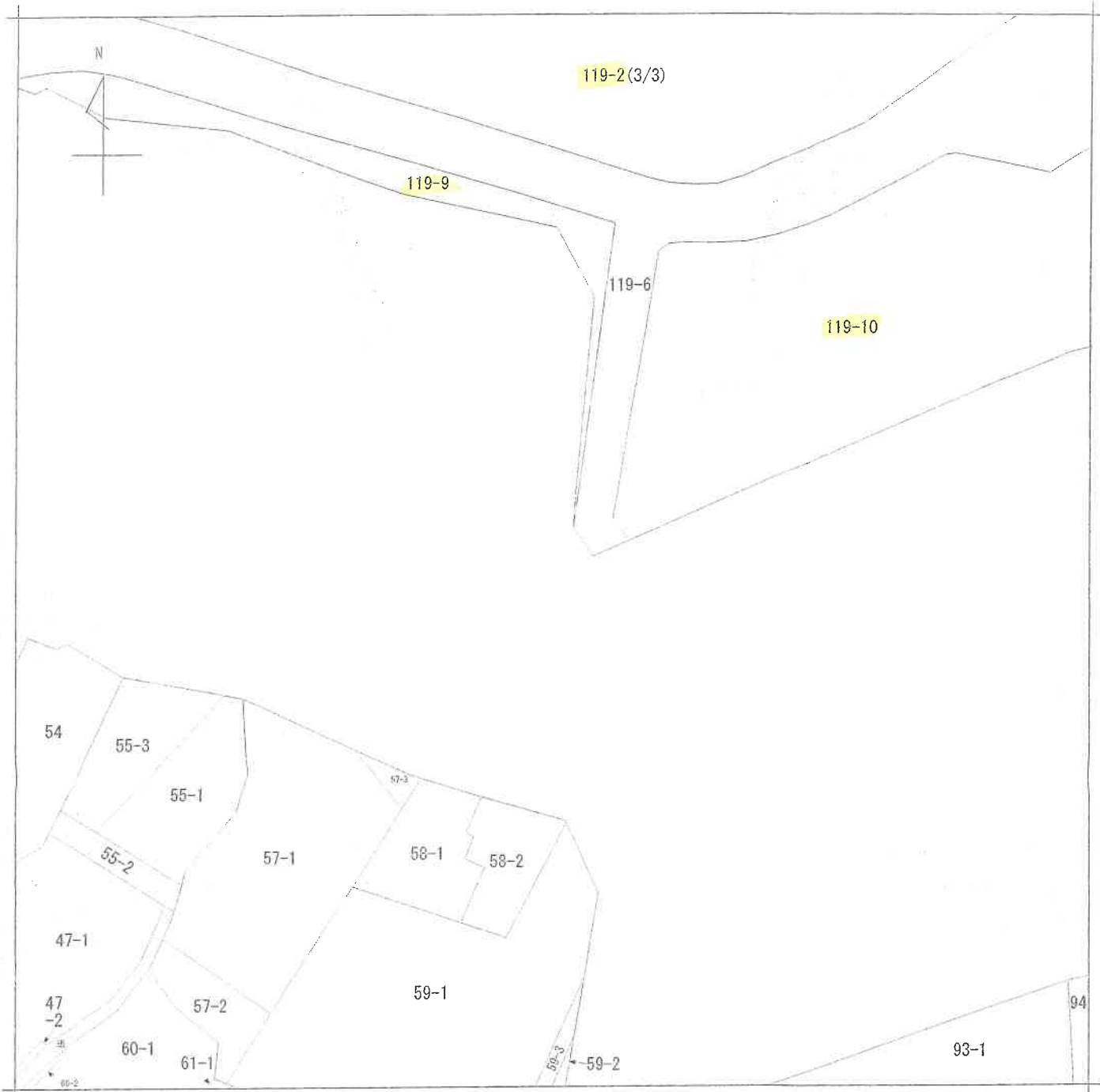
請求番号：48-2
(2/4)

登記官

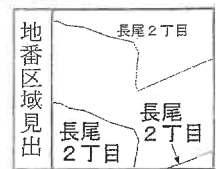


(9枚目)

公用



(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	福岡市城南区长尾二丁目			地番	119番2		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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。
 (福岡法務局西新出張所管轄)

A3→A4に縮小

令和6年6月13日
 福岡法務局

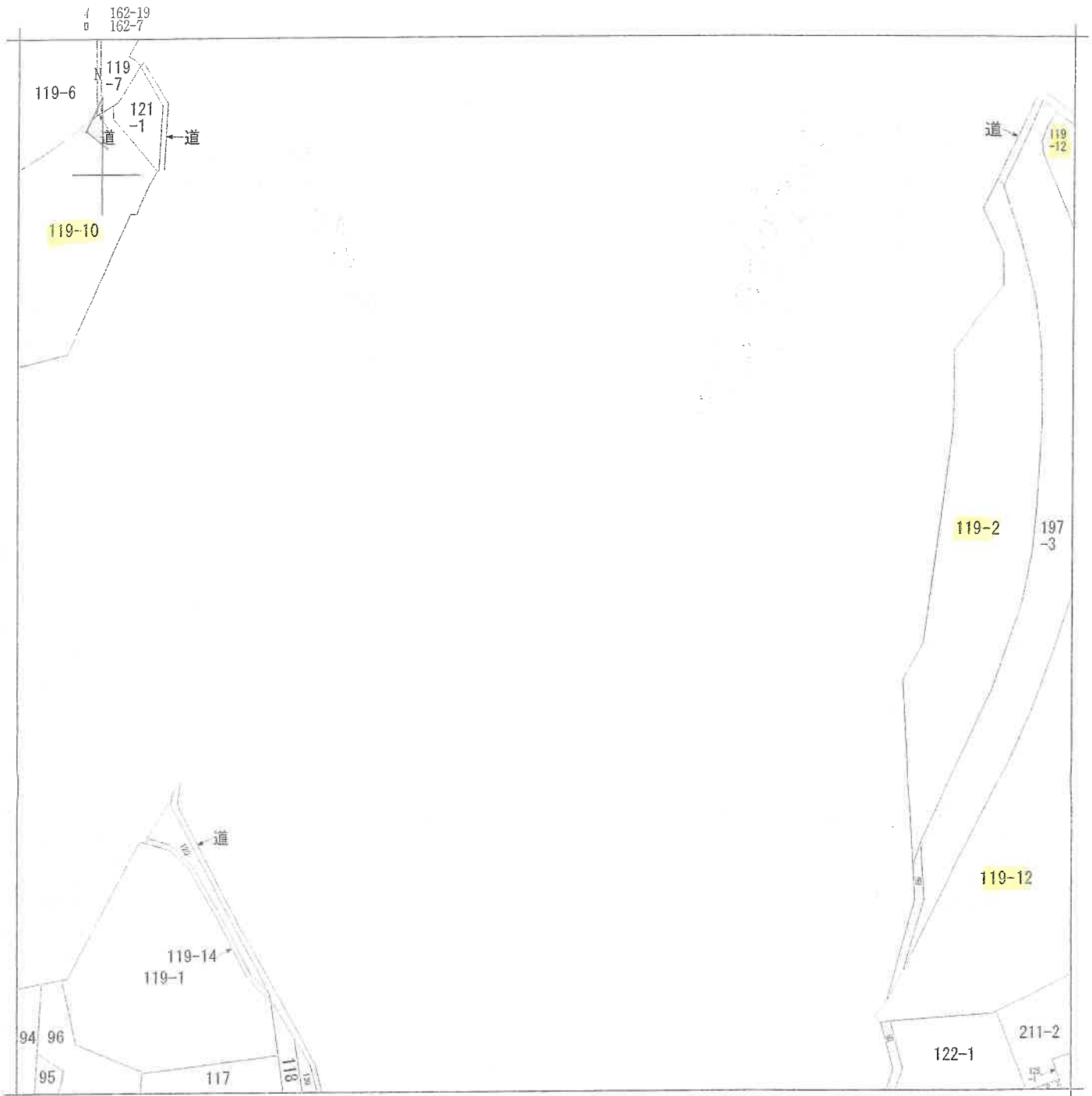
請求番号：48-2
 (3/4)

登記官

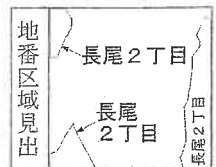


(10枚目)

公用



(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。



請求分	所在	福岡市城南区长尾二丁目			地番	119番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日

福岡法務局

A3→A4に縮小

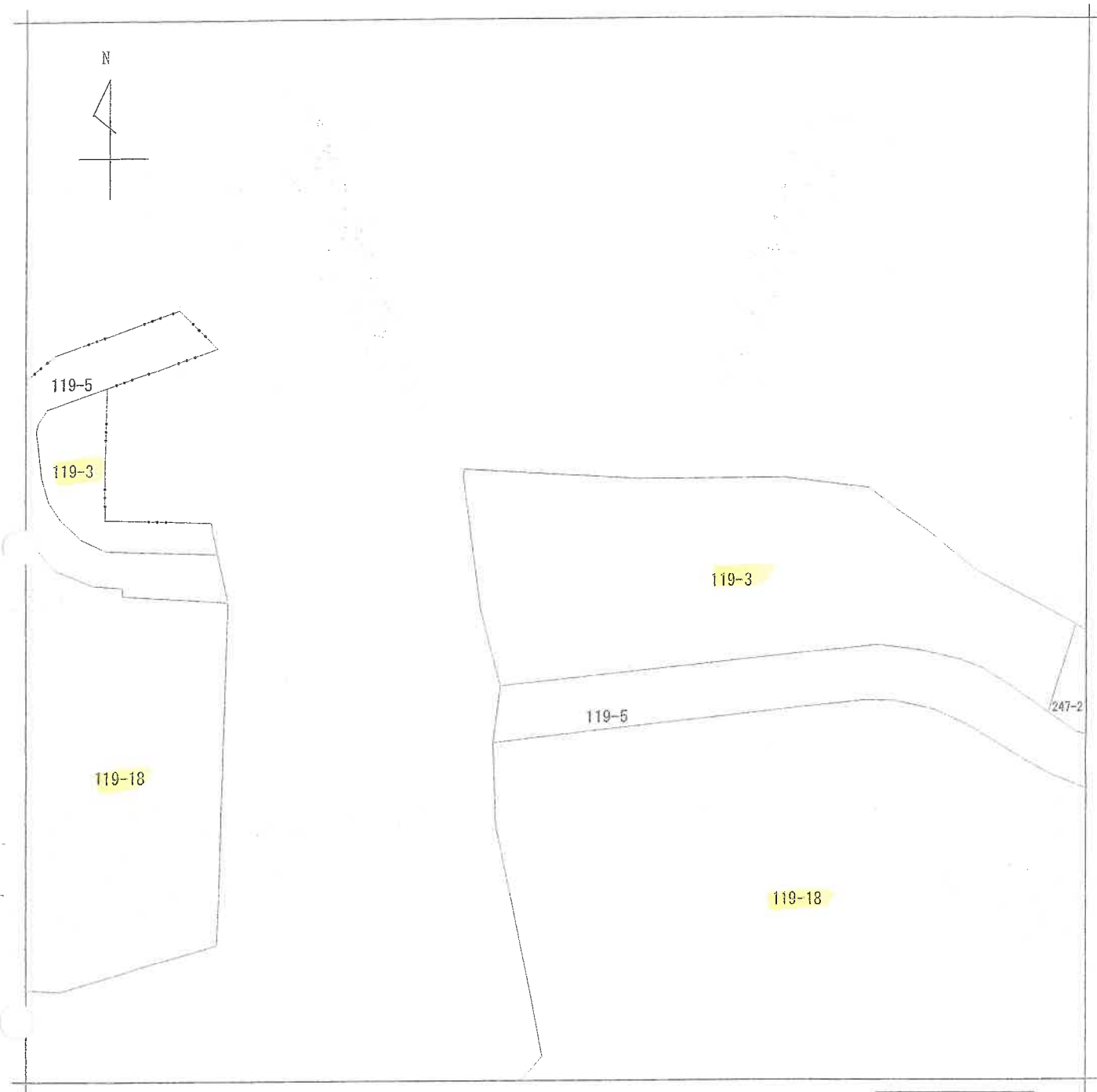
請求番号：48-2

登記官

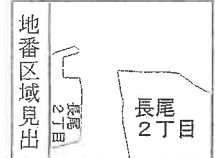
(4/4)

(//枚目)

公用



(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	福岡市城南区长尾二丁目			地番	119番3			
出力尺	1/600	精度区		座標系 番号又は 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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日
福岡法務局

A3→A4に縮小

請求番号：48-3
(1/1)

登記官

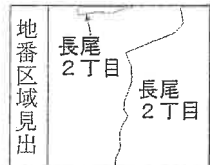


(1/2 枚目)

公用



(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	福岡市城南区长尾二丁目		地番	119番8				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日
福岡法務局

請求番号：48-4

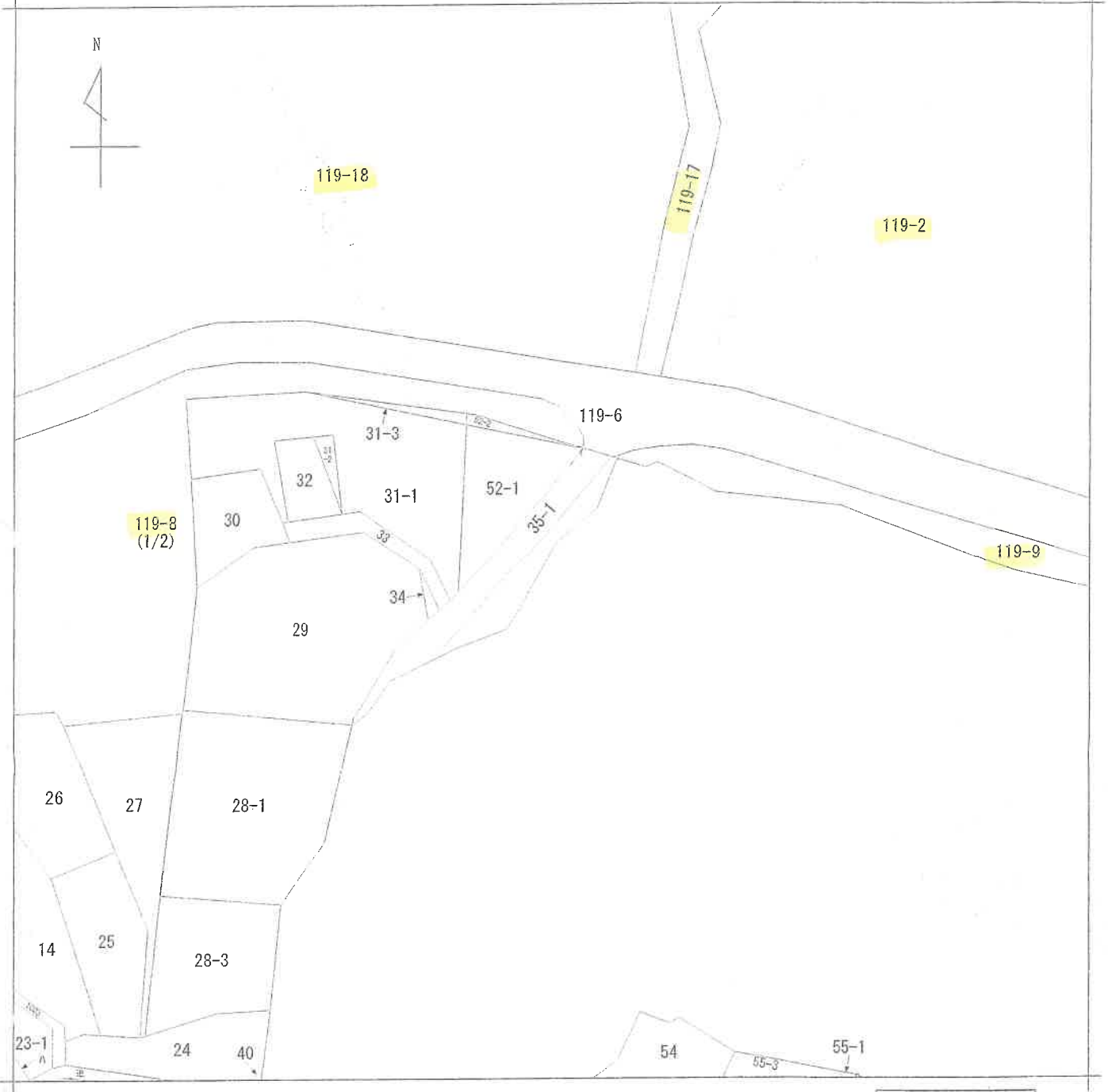
登記官

(1/2)

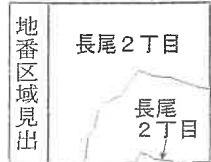
A3→A4に縮小

(13枚目)

公用



(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。



請求部分	所在	福岡市城南区長尾二丁目		地番	119番8	
出方尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日
福岡法務局

請求番号：48-4
(2/2)

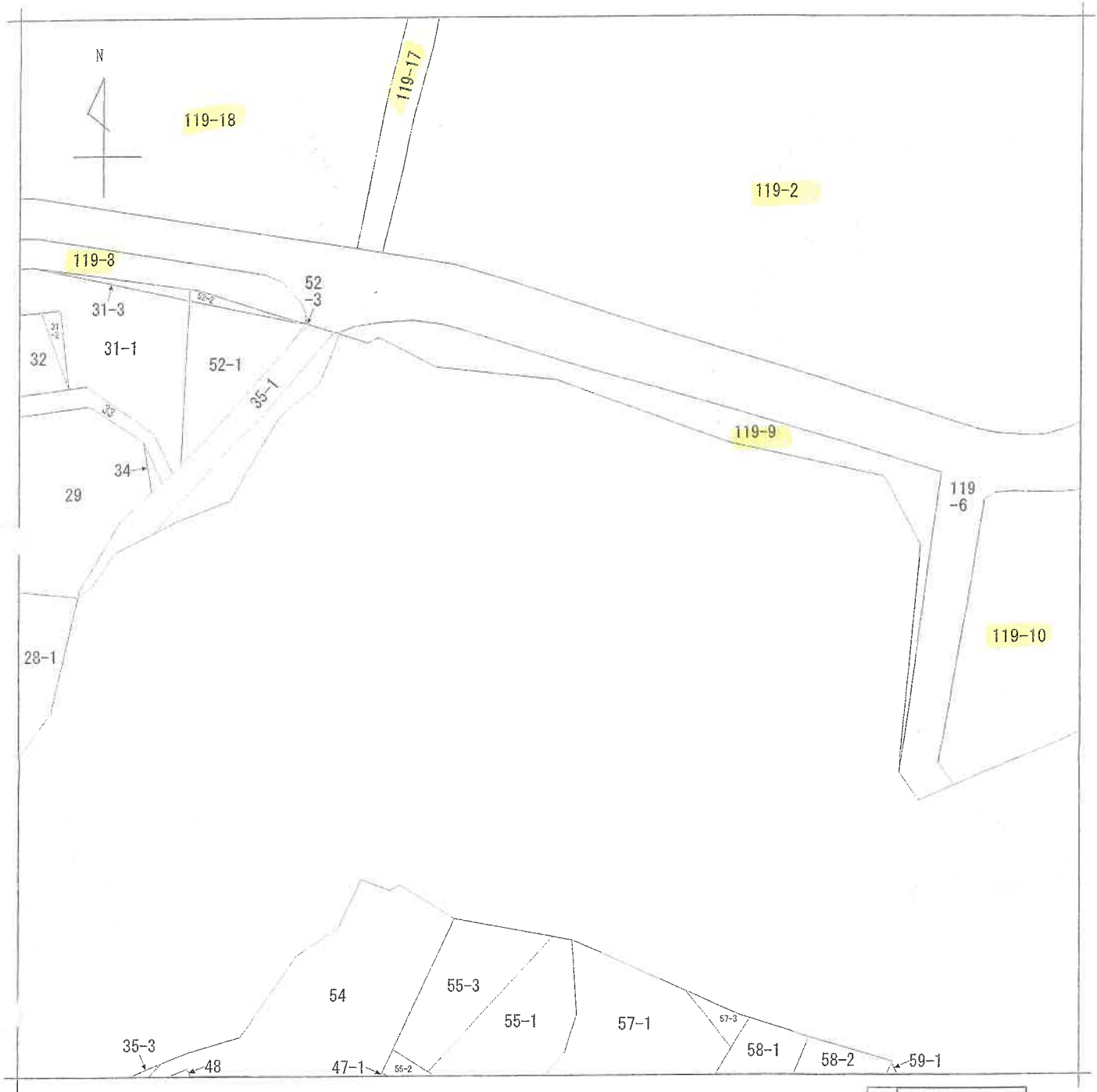
登記官



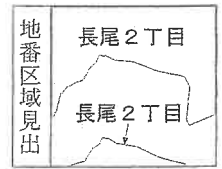
(1/4枚目)

A3→A4に縮小

公用



(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	福岡市城南区长尾二丁目		地番	119番9		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	種類	旧土地台帳附属地図

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。

(福岡法務局西新出張所管轄)
令和6年6月13日
福岡法務局

A3→A4に縮小

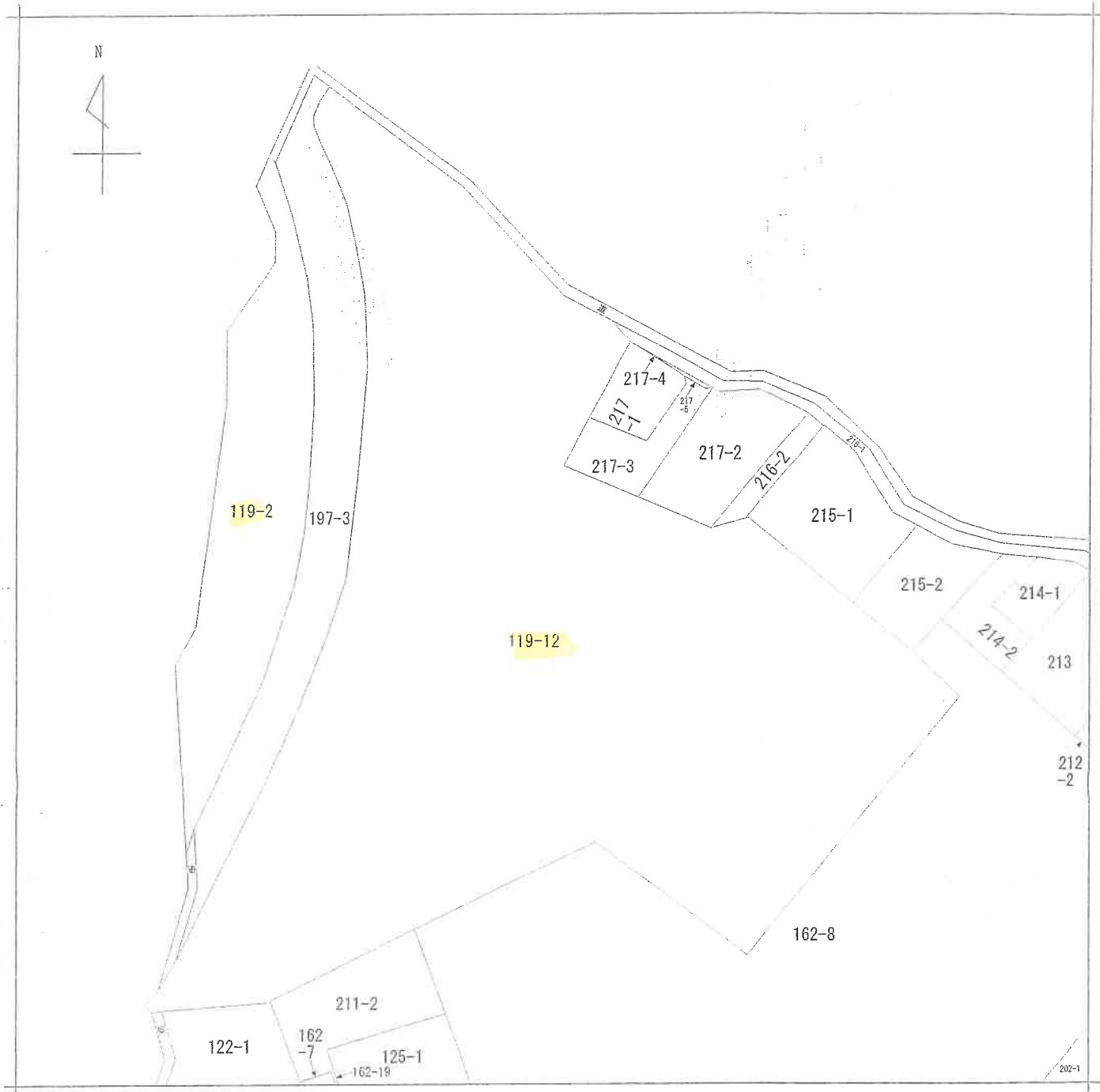
請求番号：48-5
(1/1)

登記官



(1/5枚目)

公用



(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	福岡市城南区长尾二丁目			地番	119番12		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号記号	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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日
福岡法務局

請求番号：48-6
(1/1)

登記官



(16 枚目)

A3→A4に縮小

公用



(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。



請求部分	所在	福岡市城南区长尾二丁目			地番	119番18			
出縮力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日
福岡法務局

請求番号：48-1
(1/2)

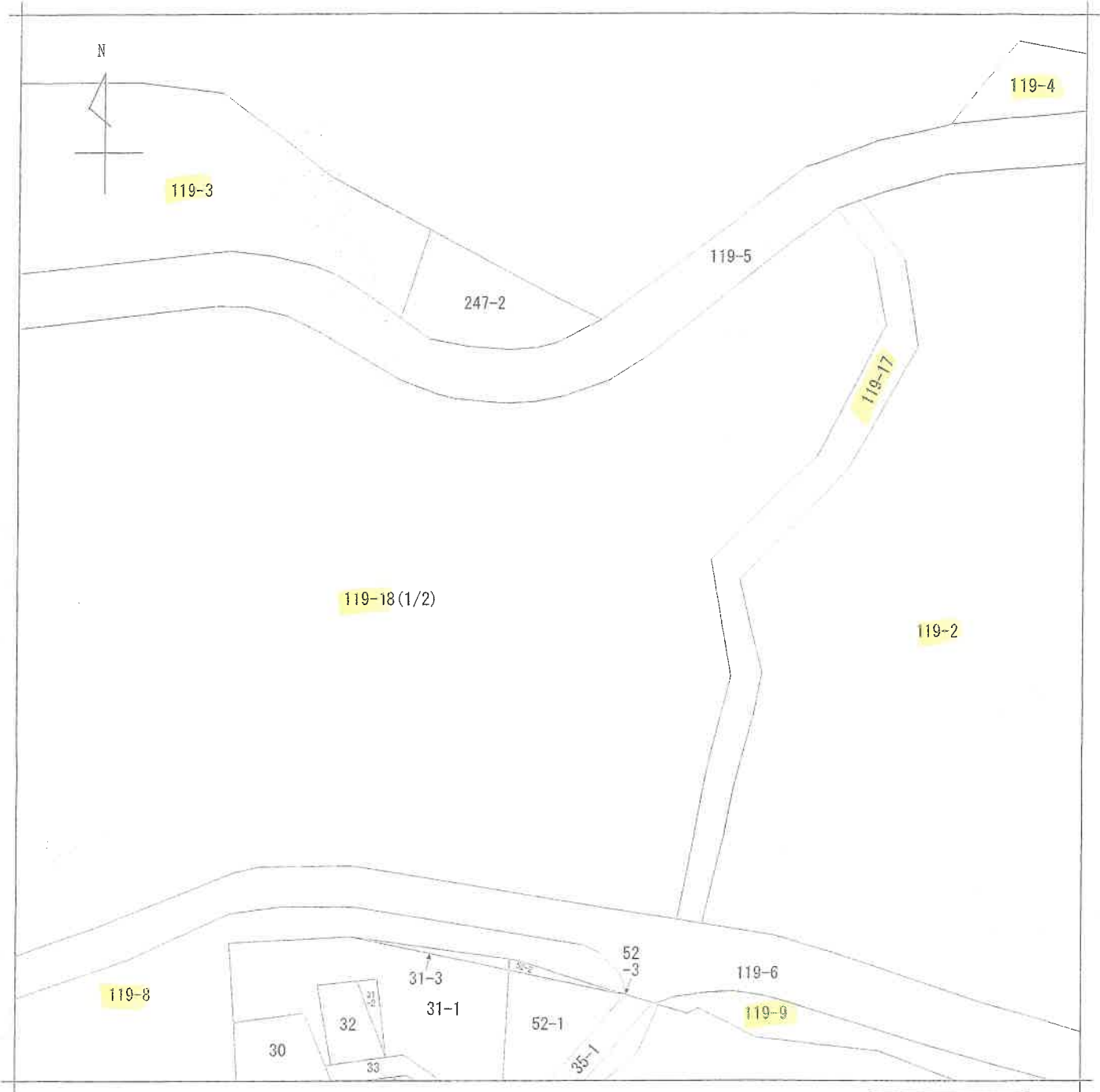
登記官



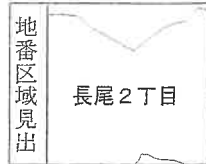
(1/7枚目)

A3→A4に縮小

公用



(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	福岡市城南区长尾二丁目		地番	119番18		
出縮力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日
福岡法務局

請求番号：48-1
(2/2)

登記官



(18枚目)

A3→A4に縮小

公用

登記年月日：昭和49年6月6日

113310

前 119-2 後・新 119-2, 119-3, 119-4, 119-5, 119-6, 119-7, 119-8, 119-9, 119-10, 119-12

地積測量図

1549.6.6

地番 119-2, 119番3~119番12

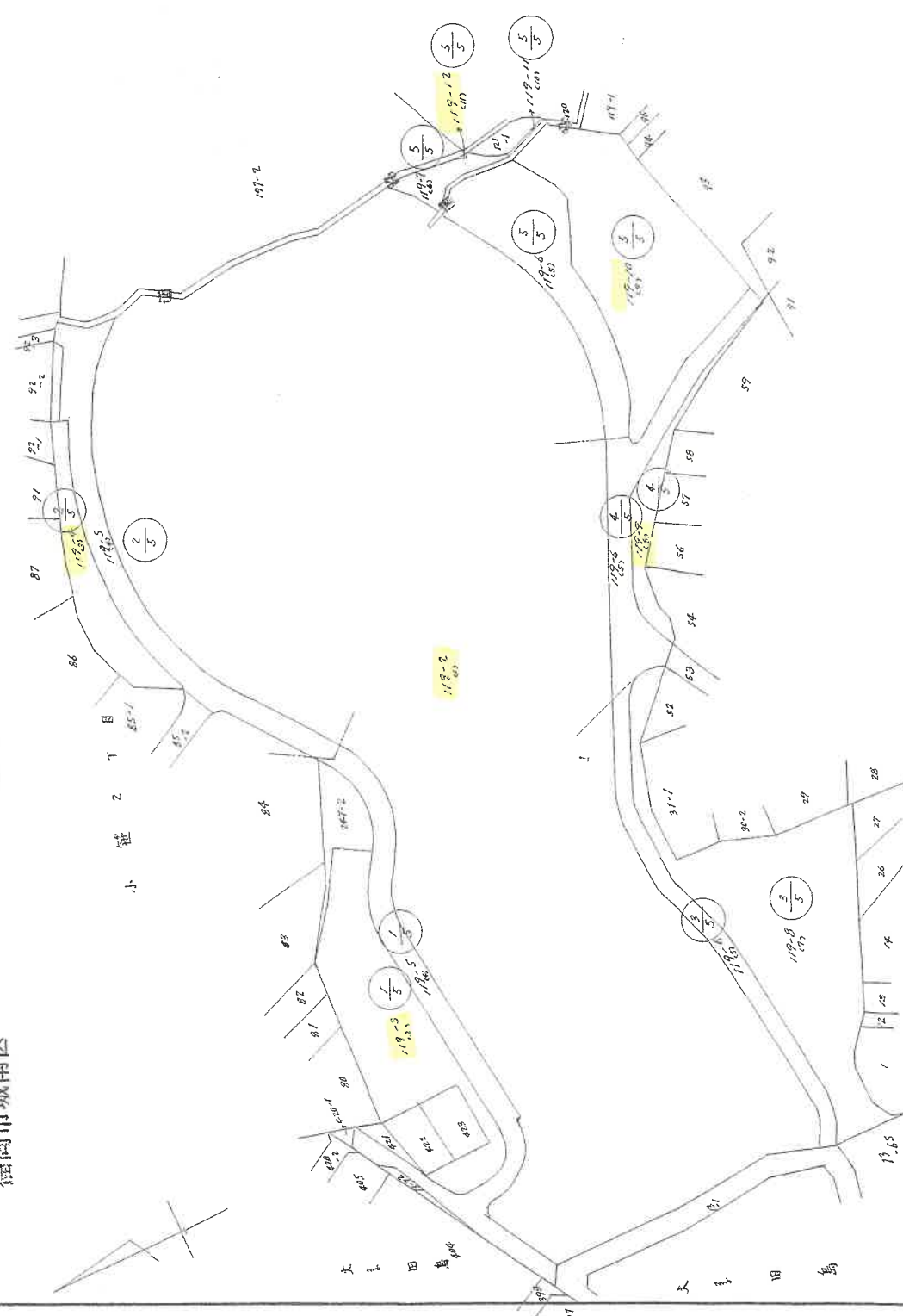
土地の所在 福岡市西區長尾2丁目

福岡市城南区

昭和四九年五月参〇日
製作年月日

製作者

大詰一
嘱託人



登記年月日：昭和49年6月6日

113311

後・新

地積測量図

番 119-2, 119番3・119番5

土地の所在 福岡市西區長尾2丁目

福岡市城南区

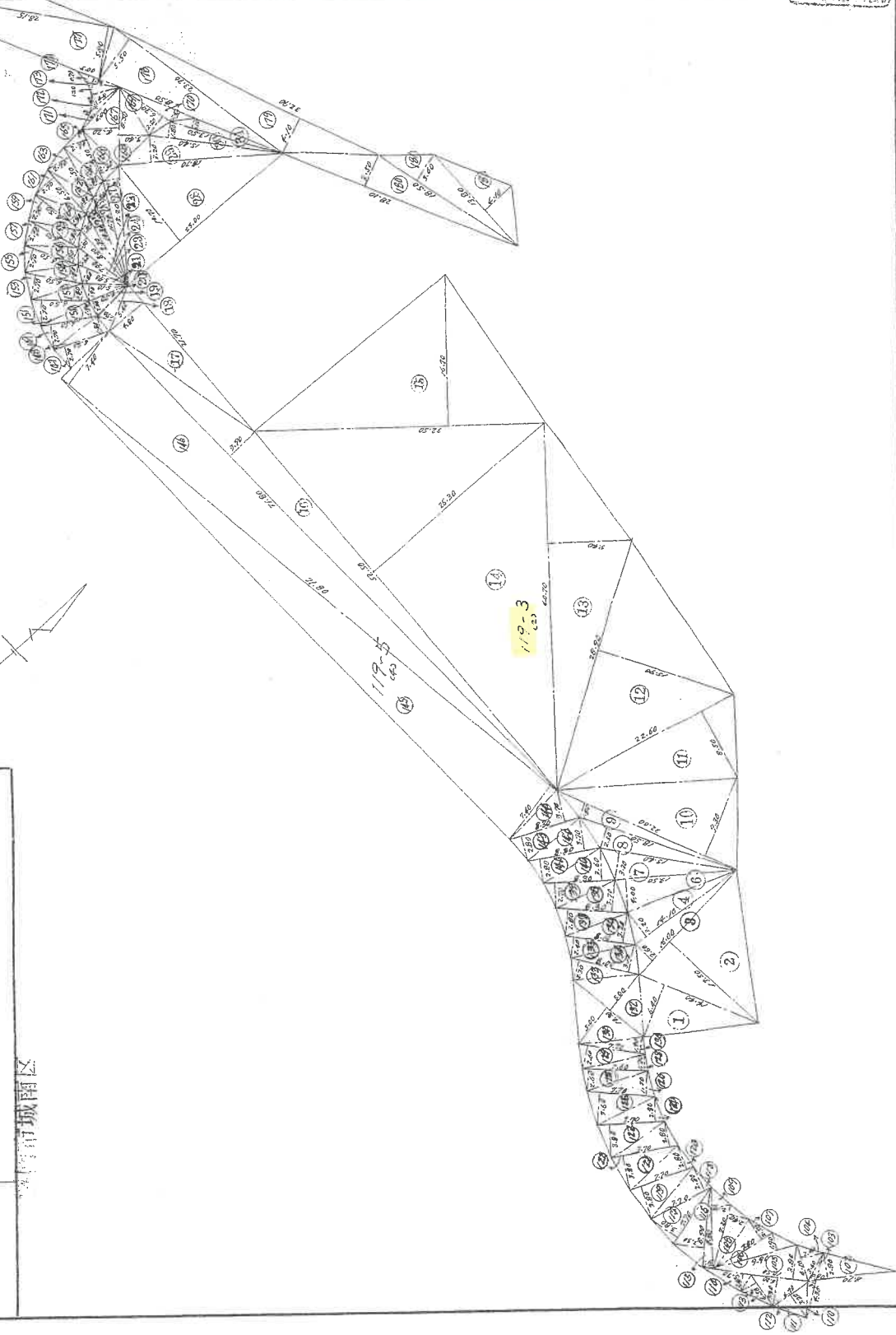
製作年月日 昭和四十九年五月参〇日

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

嘱託人 [Redacted]

S49.6.6



縮尺 1/500

(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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日 福岡法務局

登記簿

公用

(20枚目)

A3→A4に縮小

請求番号：48-9 (2/3)

登記年月日：昭和49年6月6日

113312

前 119-2 佐・新

地積測量図

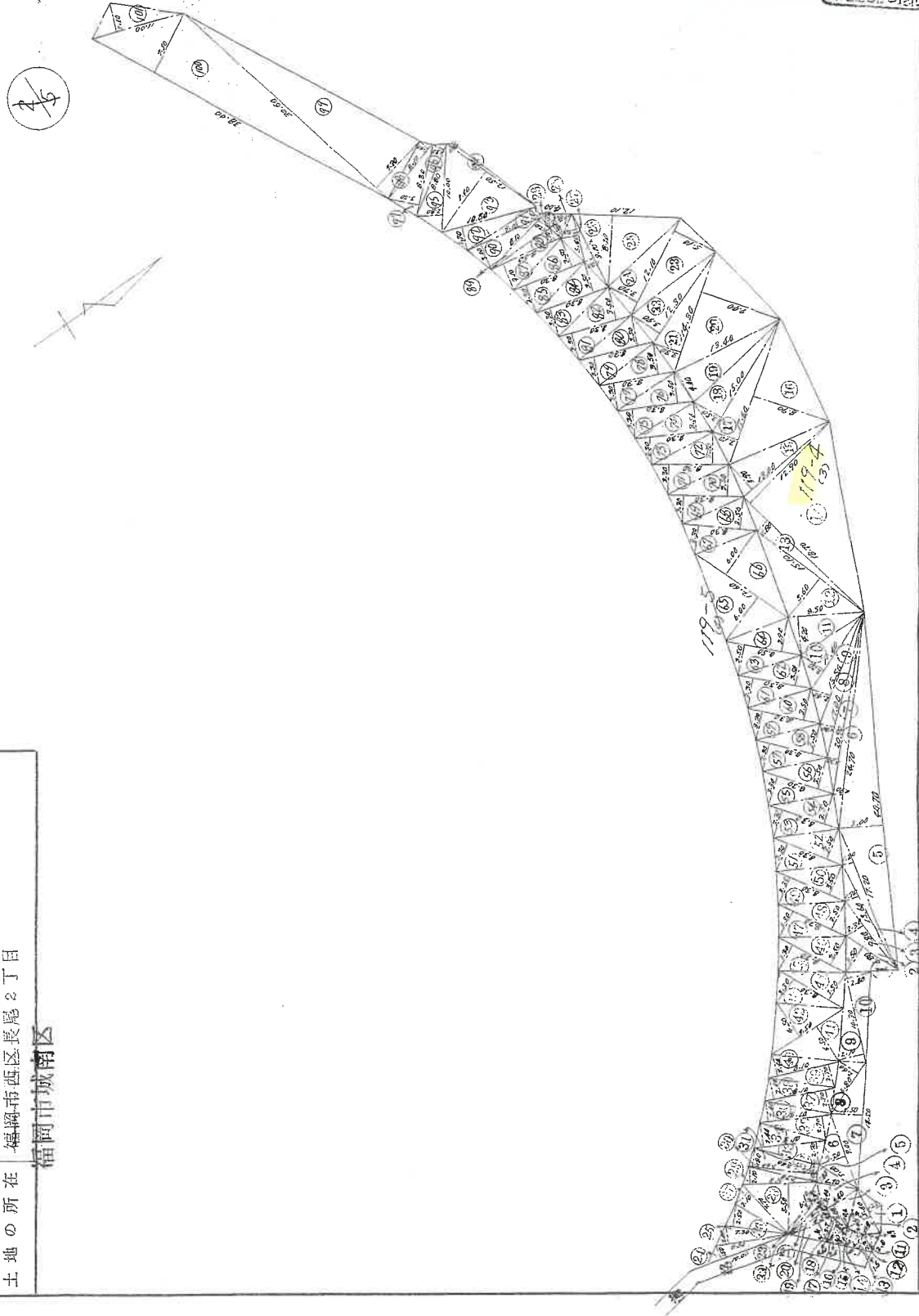
地番	1119番4・1119番5
土地の所在	福岡市西區長尾2丁目 福岡市城南區

S49.6.6

作製年月日
昭和四九年五月参〇日

作製者

申請人
中一精一大
囀託人



(福岡県土地家屋調査士会)

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。

(福岡法務局新出券所管轄)

令和6年6月13日 福岡法務局

登記官

公用

請求番号：48-10
(2/3)

(2/枚目)

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和49年6月6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。
(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日 福岡法務局

登記官

113314

前 119-1 後・新

地積測量図

119番3・119番4

福岡市城南区
福岡市城南区長尾2丁目

1949.6.6

作製年月日 昭和四九年五月参〇日
作製者
申請人 囑託人

求積

- 119-4
- 1 6.80 x 3.50 ÷ 2 = 11.9000
- 2 6.80 x 2.30 ÷ 2 = 7.7700
- 3 13.60 x 1.20 ÷ 2 = 8.1600
- 4 17.20 x 1.20 ÷ 2 = 10.3200
- 5 40.70 x 5.00 ÷ 2 = 101.7500
- 6 24.70 x 0.90 ÷ 2 = 11.11500
- 7 22.80 x 1.30 ÷ 2 = 14.9100
- 8 17.00 x 1.80 ÷ 2 = 15.3000
- 9 13.50 x 2.40 ÷ 2 = 16.2000
- 10 10.40 x 3.20 ÷ 2 = 16.6400
- 11 8.50 x 4.20 ÷ 2 = 17.8500
- 12 15.10 x 5.60 ÷ 2 = 42.2800
- 13 18.70 x 1.80 ÷ 2 = 16.8300
- 14 18.70 x 2.90 ÷ 2 = 27.2150
- 15 13.40 x 3.70 ÷ 2 = 25.3500
- 16 17.60 x 8.90 ÷ 2 = 78.3200
- 17 17.60 x 3.10 ÷ 2 = 27.2800
- 18 15.00 x 3.50 ÷ 2 = 26.2500
- 19 13.40 x 4.00 ÷ 2 = 26.8000
- 20 14.30 x 2.40 ÷ 2 = 17.1600
- 21 14.30 x 3.30 ÷ 2 = 23.5950
- 22 12.30 x 3.20 ÷ 2 = 19.6800
- 23 12.10 x 5.10 ÷ 2 = 30.8550
- 24 12.10 x 3.70 ÷ 2 = 22.3950
- 25 12.10 x 8.20 ÷ 2 = 49.6100
- 26 9.10 x 1.20 ÷ 2 = 5.4600
- 27 5.60 x 2.20 ÷ 2 = 6.1600
- 28 3.20 x 1.50 ÷ 2 = 2.4000
- 29 4.00 x 1.70 ÷ 2 = 3.4000

合計 836.2751㎡

合計 2281.7300㎡

縮尺 1/

(福岡県土地家屋調査士会)

A3→A4に縮小

(22枚目)

登記年月日：昭和49年6月6日

113315

地積測量図

前 119-2 後・新

番 1119番6・1118番8

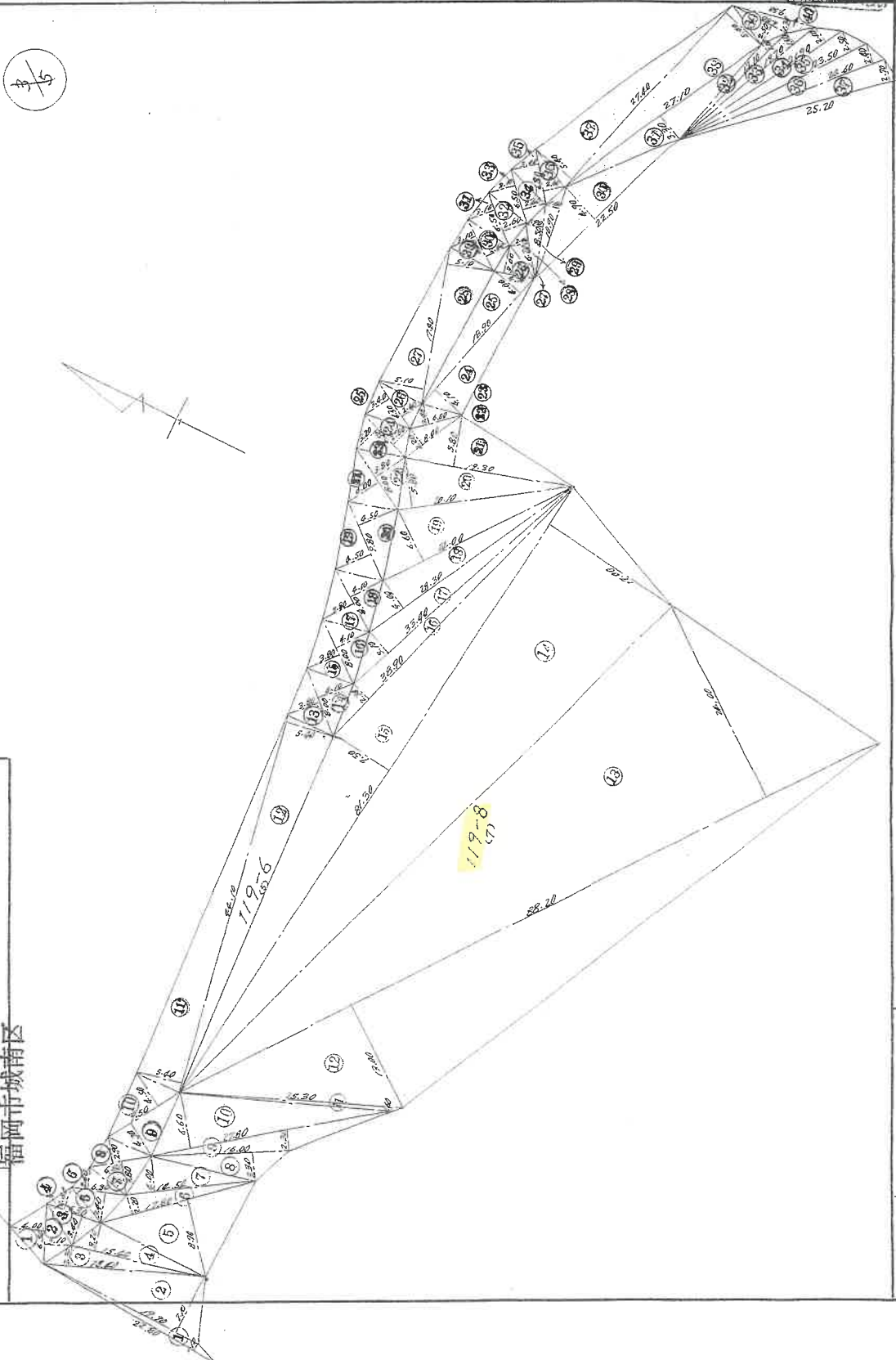
土地の所在 福岡市西区長尾2丁目
福岡市城南区

549.6.6

作製年月日
昭和四九年五月〇日

作製者

申請人
嘱託人



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/5.00

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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日

福岡法務局

登記官

公用

(23枚目)

A3→A4に縮小

請求番号：48-11 (2/3)

登記年月日：昭和49年6月6日

和6年6月13日 福岡法務局
福岡法務局西新出張所管轄
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。

113313

前 119-2 後・新 119-8 119-10 119-12
119番7~119番12

地積測量図

地番	119番7~119番12	119-7	119-8	119-9	119-10	119-11	119-12	
土地の所在	福岡市西長尾2丁目 福岡市城南区							
求積	$24.60 \times 2.44 \div 2 = 29.5200$ $25.20 \times 2.70 \div 2 = 34.0200$ 合計 3751.8450m²	$3.00 \times 1.00 \div 2 = 1.5000$ $3.80 \times 1.00 \div 2 = 1.9000$ $7.80 \times 3.00 \div 2 = 11.7000$ $12.20 \times 1.40 \div 2 = 8.5400$ $30.40 \times 8.70 \div 2 = 132.2400$ $29.50 \times 4.50 \div 2 = 66.3750$ $21.30 \times 5.00 \div 2 = 53.2500$ $21.80 \times 4.70 \div 2 = 51.4100$ $24.00 \times 4.20 \div 2 = 50.4000$ $46.40 \times 13.60 \div 2 = 315.5840$ $46.70 \times 5.20 \div 2 = 121.4200$ $47.80 \times 4.80 \div 2 = 114.7200$ $49.90 \times 4.70 \div 2 = 117.2650$ $52.50 \times 4.30 \div 2 = 112.8750$ $64.60 \times 2.30 \div 2 = 74.2900$ $59.10 \times 12.20 \div 2 = 360.5100$ $59.10 \times 30.70 \div 2 = 907.1850$ $34.00 \times 10.10 \div 2 = 171.7000$ $24.30 \times 4.00 \div 2 = 48.6000$ $23.90 \times 2.70 \div 2 = 32.4675$ $23.90 \times 2.90 \div 2 = 34.6550$ $18.50 \times 9.50 \div 2 = 87.5750$ $15.30 \times 1.50 \div 2 = 11.4750$ $15.30 \times 2.90 \div 2 = 22.1850$ 合計 3162.6700m²	$9.10 \times 0.20 \div 2 = 0.9100$ $9.10 \times 0.70 \div 2 = 3.1850$ $8.00 \times 5.50 \div 2 = 22.0000$ $8.00 \times 3.20 \div 2 = 12.8000$ $17.50 \times 3.90 \div 2 = 34.1250$ $17.50 \times 2.60 \div 2 = 22.7500$ $13.70 \times 2.10 \div 2 = 14.3850$ $10.10 \times 2.00 \div 2 = 10.1000$ $28.50 \times 4.20 \div 2 = 60.4500$ $44.30 \times 9.60 \div 2 = 212.6640$ $44.20 \times 2.10 \div 2 = 46.5100$ $22.20 \times 2.00 \div 2 = 22.2000$ $28.00 \times 2.00 \div 2 = 28.0000$ 合計 504.5600m²	$24.80 \times 1.40 \div 2 = 17.5600$ $12.70 \times 7.10 \div 2 = 45.2350$ $18.40 \times 2.30 \div 2 = 21.1600$ $15.40 \times 3.20 \div 2 = 24.6400$ $17.80 \times 8.20 \div 2 = 73.4000$ $17.80 \times 2.80 \div 2 = 24.9200$ $14.50 \times 4.00 \div 2 = 29.0000$ $16.00 \times 3.30 \div 2 = 26.4000$ $27.80 \times 2.30 \div 2 = 31.9700$ $27.80 \times 6.60 \div 2 = 91.7400$ $25.30 \times 0.60 \div 2 = 7.5900$ $88.20 \times 1.70 \div 2 = 74.9700$ $88.20 \times 24.00 \div 2 = 1058.4000$ $81.30 \times 17.00 \div 2 = 691.0500$ $81.30 \times 7.50 \div 2 = 306.8250$ $38.50 \times 2.30 \div 2 = 44.7350$ $33.40 \times 3.10 \div 2 = 51.7700$ $28.50 \times 4.00 \div 2 = 57.0000$ $24.00 \times 6.60 \div 2 = 79.2000$ $20.10 \times 5.80 \div 2 = 58.2900$ $19.30 \times 5.80 \div 2 = 55.9700$ $8.00 \times 2.20 \div 2 = 8.8000$ $6.00 \times 2.40 \div 2 = 7.2000$ $18.90 \times 4.10 \div 2 = 38.7450$ $16.90 \times 4.00 \div 2 = 33.8000$ $4.70 \times 3.00 \div 2 = 7.0500$ $6.20 \times 2.40 \div 2 = 7.4400$ $8.50 \times 1.90 \div 2 = 8.0750$ $10.90 \times 1.60 \div 2 = 8.7200$ $22.50 \times 4.90 \div 2 = 55.1250$ $27.10 \times 3.30 \div 2 = 44.7150$ $17.70 \times 1.80 \div 2 = 15.9300$ $19.70 \times 1.60 \div 2 = 15.7600$ $21.90 \times 2.10 \div 2 = 22.9950$ $23.50 \times 2.50 \div 2 = 29.3750$	$1.50 \times 0.40 = 0.6000$ $4.70 \times 1.10 = 5.1700$ $17.10 \times 1.60 = 27.3600$ $12.80 \times 1.60 = 20.4800$ $9.90 \times 3.30 = 32.6700$ $6.20 \times 1.40 = 8.6800$ $6.00 \times 3.80 = 22.8000$ $8.40 \times 3.40 = 28.5600$ $9.30 \times 9.60 = 89.2800$ $4.10 \times 1.40 = 5.7400$ $10.00 \times 2.70 = 27.0000$ $3.40 \times 3.40 = 11.5600$ $7.30 \times 1.80 = 13.1400$ $7.30 \times 2.80 = 20.4400$ $3.00 \times 0.60 = 1.8000$ $8.00 \times 2.40 = 19.2000$ $8.00 \times 2.80 = 22.4000$ $9.00 \times 2.40 = 21.6000$ $8.00 \times 2.80 = 22.4000$ $8.00 \times 2.80 = 22.4000$ $7.60 \times 2.00 = 15.2000$ $7.60 \times 1.80 = 13.6800$ $7.50 \times 2.70 = 20.2500$ $5.70 \times 2.10 = 11.9700$ $5.40 \times 1.70 = 9.1800$ $6.50 \times 1.60 = 10.4000$	$14.60 \times 0.20 \div 2 = 1.4600$ $4.10 \times 1.00 \div 2 = 2.0500$	合計 72.0900m²	合計 492.9600m² 合計 246.4800m² $5.20 \times 1.20 \div 2 = 3.1200m2$
縮尺	1/							

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和57年1月22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。
(福岡法務局頭新出張所鑑印)

令和6年6月13日 福岡法務局 登記官

(25枚目)

A3→A4に縮小

請求番号：48-7 (4/4)

113325

前 119-2, 後・新

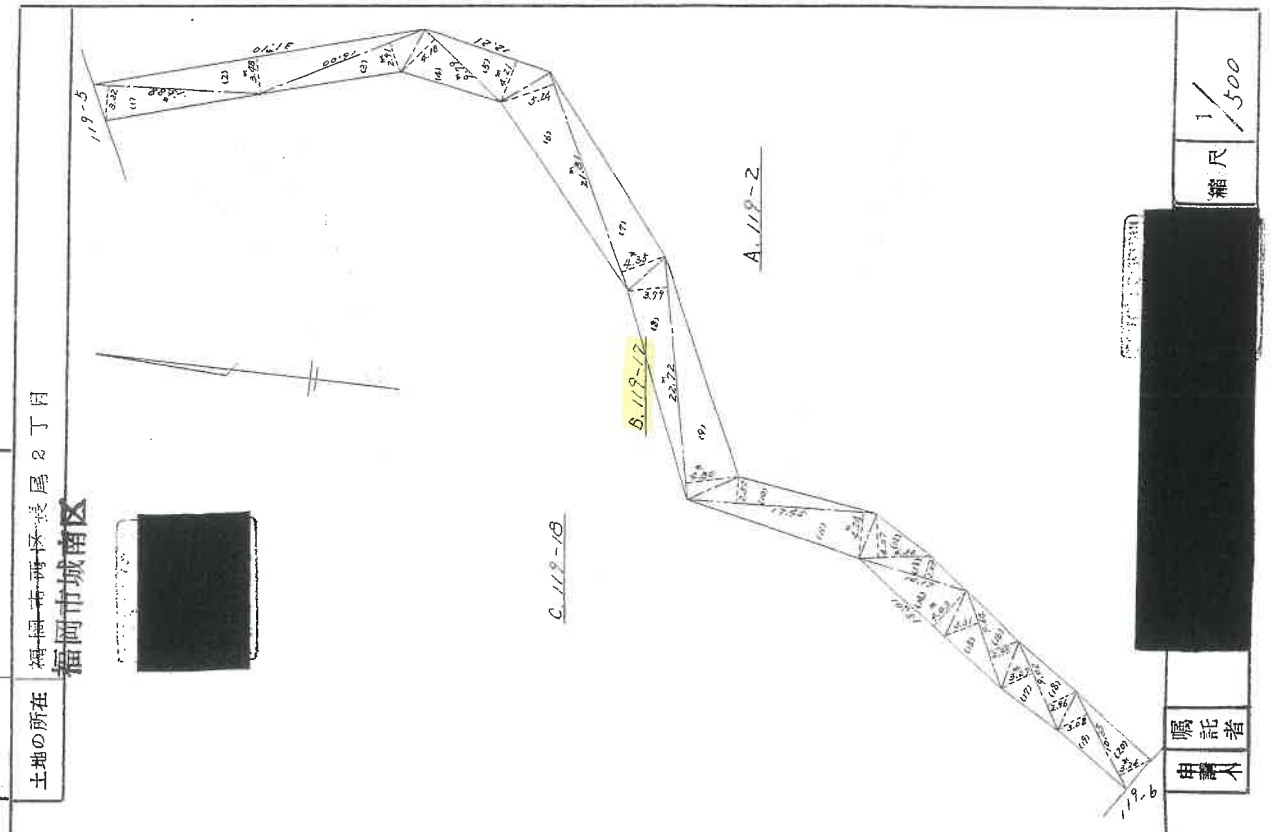
地番 B.1119番17

土地の所在 福岡市城南区 福岡市博多区長尾2丁目

S57.1.22

地積測量図

			積
B.119番17			
1	15.88	× 3.32	52.7216
2	31.10	× 3.48	108.2280
3	16.00	× 2.91	46.5600
4	9.79	× 4.18	40.9222
5	12.21	× 4.21	51.4041
6	21.81	× 5.24	114.2894
7	21.81	× 4.35	94.8735
8	22.72	× 3.79	86.1088
9	22.72	× 4.80	109.0560
10	17.45	× 2.52	43.9740
11	17.45	× 4.24	73.9880
12	6.32	× 4.07	25.7224
13	10.17	× 2.05	20.8495
14	10.31	× 4.43	45.5393
15	9.64	× 3.31	31.9284
16	9.64	× 2.98	28.7272
17	9.02	× 3.27	29.4834
18	9.02	× 2.96	26.6992
19	10.35	× 3.08	31.8780
20	10.35	× 3.26	33.7410
	計		1,097.7000
	除		548.8500



作製者

申請人

嘱託者

(昭和57年1月18日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和57年1月22日

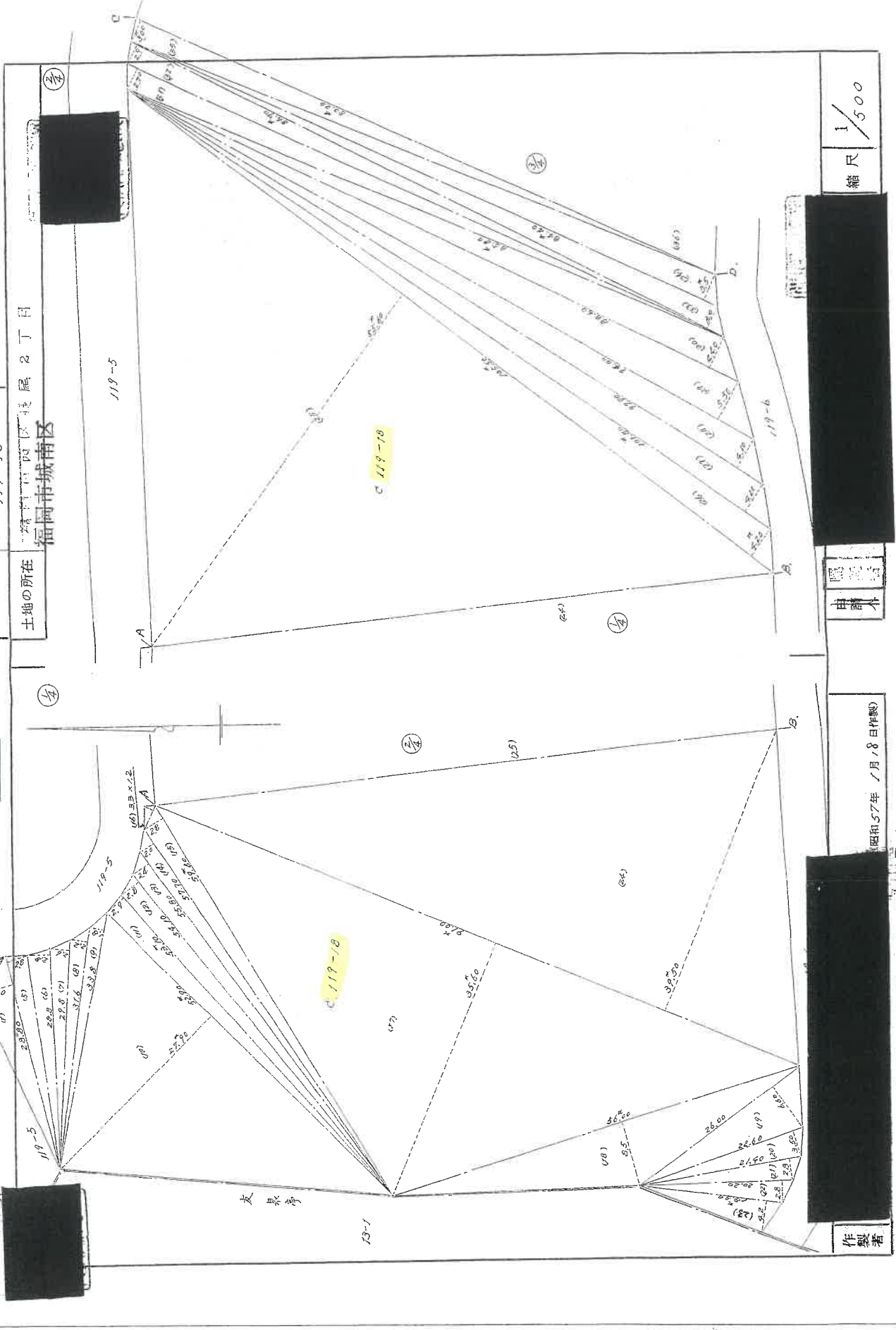
113326

前 119-2 後・新

地 番 119-18

土地の所在 福岡市城南区 西區 後居 2 丁目

5'53.1.22
地積測量図



製作者

昭和57年1月28日作製

申請書

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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日 福岡法務局

登記官

公用

請求番号：48-7

(1/4)

(福岡県土地家屋調査士会)

A3→A4に縮小

(26枚目)

登記年月日：昭和57年1月22日

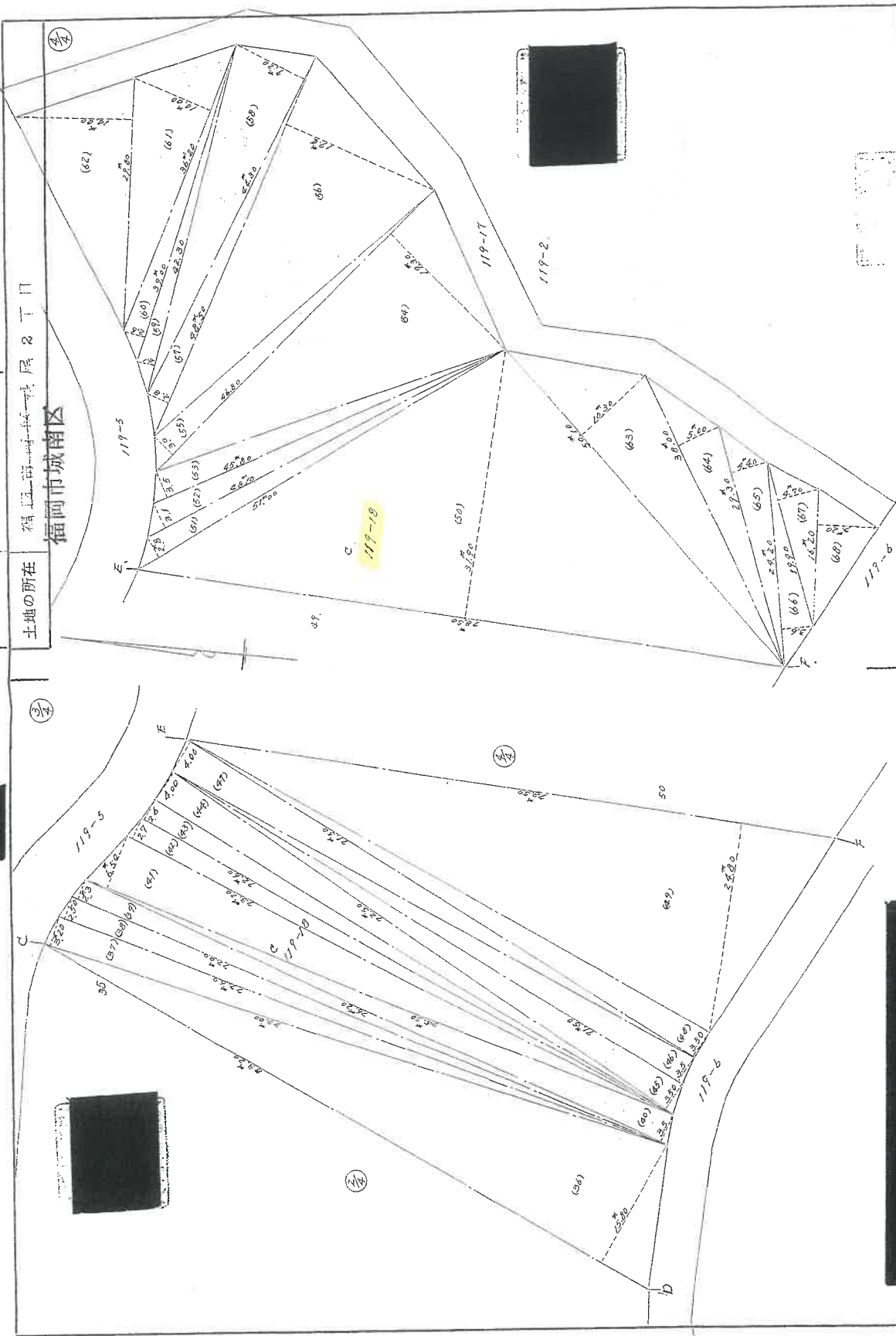
113327

前 119-2 後・新

557.122 地積測量図

地番 119-18

土地の所在 福岡県福岡市城南区 福正町一丁目八番



製作者

申請者

縮尺 1/500

(昭和57年1月18日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

(2/4)

請求番号：48-7

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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日

福岡法務局

登記官

公用

(2)枚目

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和57年1月22日

113328

前119-2 後・新

地積測量図

公用

和6年6月13日 福岡法務局

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。
(福岡法務局西新出張所管轄)

登記簿

土地の所在 福岡市城南区

積	積
1	28.00 x 4.80 138.24
2	6.09 x 1.00 6.09
3	5.00 x 0.50 2.50
4	3.70 x 0.40 1.48
5	28.00 x 2.80 80.64
6	28.00 x 2.80 80.64
7	29.80 x 2.60 77.48
8	31.60 x 2.20 69.52
9	33.80 x 1.80 60.84
10	52.90 x 27.90 1475.91
11	53.10 x 2.90 153.99
12	54.10 x 2.80 151.48
13	55.80 x 2.40 133.92
14	57.70 x 2.00 115.40
15	59.60 x 2.80 166.88
16	3.30 x 1.20 3.96
17	91.00 x 35.60 3259.60
18	56.00 x 8.50 476.00
19	26.00 x 6.60 171.60
20	22.60 x 3.50 79.10
21	21.40 x 2.80 59.92
22	20.20 x 2.80 56.56
23	18.80 x 4.20 78.96
24	91.00 x 38.50 3514.50
25	105.50 x 55.60 5865.80
26	105.50 x 4.20 443.10
27	101.80 x 4.20 427.56
28	97.90 x 4.10 401.39
29	94.00 x 5.50 517.00
30	88.60 x 4.40 389.04
31	85.80 x 2.70 231.66
32	86.70 x 2.90 251.43
33	86.70 x 3.00 260.10
34	84.40 x 3.50 295.40
35	83.20 x 3.00 249.60

36	83.20 x 15.80 1314.56
37	78.00 x 3.20 249.60
38	77.00 x 2.50 192.00
39	77.00 x 2.30 177.10
40	76.20 x 3.50 266.70
41	75.50 x 6.50 490.75
42	73.20 x 2.70 197.64
43	72.60 x 2.60 188.76
44	72.50 x 4.00 290.00
45	72.50 x 3.50 253.75
46	71.50 x 3.50 250.25
47	71.50 x 4.00 286.00
48	71.50 x 3.50 250.25
49	70.50 x 24.80 1746.80
50	70.50 x 31.90 2250.45
51	51.00 x 2.80 142.80
52	48.10 x 3.70 178.17
53	45.80 x 3.50 160.30
54	46.80 x 19.30 903.24
55	46.80 x 3.00 140.40
56	48.50 x 12.40 600.90
57	48.50 x 2.80 135.80
58	44.30 x 2.20 97.46
59	42.30 x 2.10 88.83
60	39.00 x 2.60 101.40
61	36.20 x 10.00 362.00
62	29.80 x 14.00 417.20
63	50.10 x 10.30 516.03
64	38.00 x 5.00 190.00
65	29.30 x 4.40 128.92
66	24.20 x 3.60 87.12
67	19.90 x 4.70 93.53
68	16.20 x 7.20 116.64
計 除	
二 16875.09	

作製者

申請者 (昭和57年 1月 18日作成)

縮尺 1/

(福岡県土地家屋調査士会)

(3/4)

請求番号：48-7

(28枚目)

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和50年2月4日

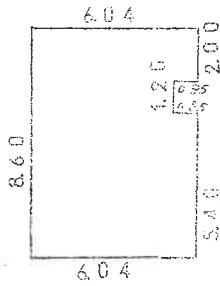
517850

119 18 4106

S50.2.4

各階平面図
建物平面図
断面図

家屋番号	長尾2丁目1番地180
建物の所在	福岡市西区長尾2丁目119番地18 福岡市西区



床面積	6.04 × 2.00 =	12.0800
	1.20 × 5.19 =	6.2280
	5.40 × 6.04 =	32.6160
合計		50.9240

昭和50年2月4日	作製年	月	日
昭和50年2月4日	作製者		

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

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。
(福岡法務局西新出張所管轄)

令和6年6月13日 福岡法務局

登記官

公用

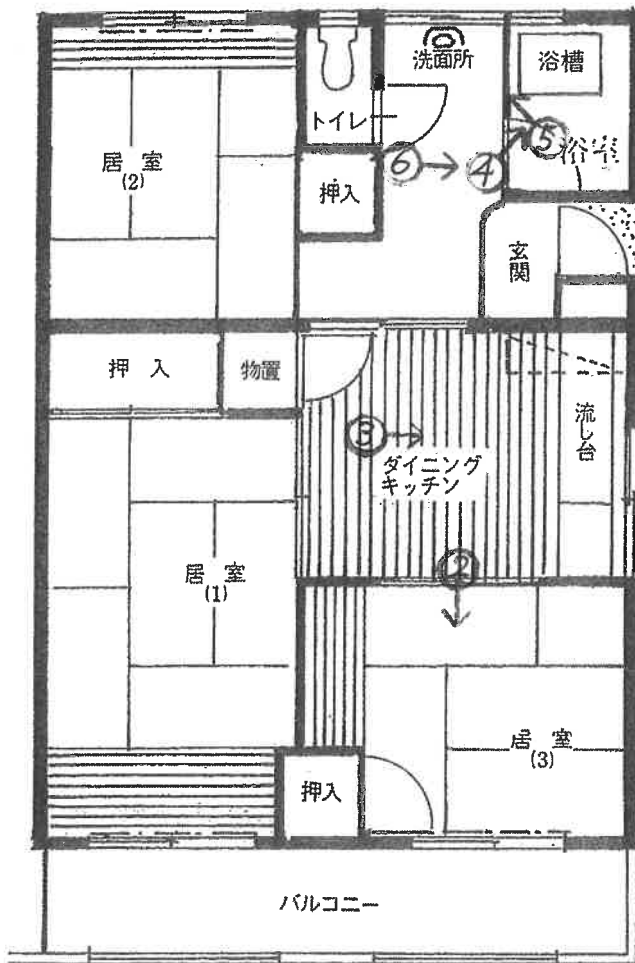
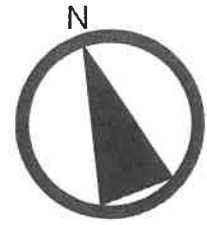
請求番号：48-8

(2/2)

(30枚目)

A3→A4に縮小

○→ 写真番号の撮影方向



間取図 (概略)



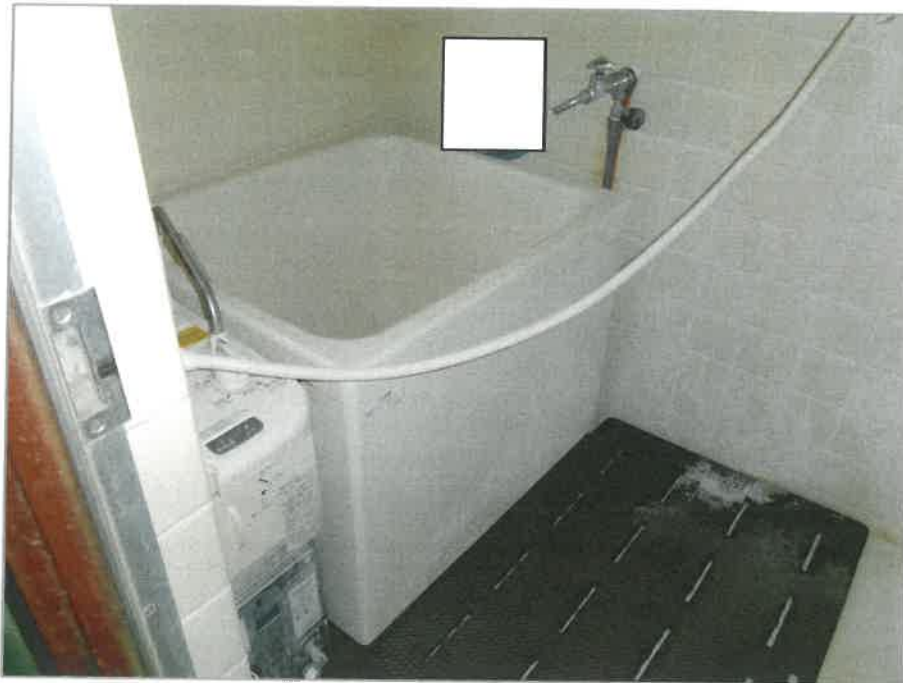
1 目的物件のある
一棟の建物の外観



2 室内の状況



3 室内の状況



4 室内の状況



5 室内の状況
(破損状況)



6 室内の状況
(破損状況)

令和6年(又)第35号
令和6年6月17日現地調査
令和6年7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

吉 田 博 之 印

第1 評価額

番号	評価額
1	金 2,060,000 円

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	登記上	現況
1	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照
	所在	福岡市城南区長尾二丁目119番地18	
	建物の名称	笹の台4号棟	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	長尾二丁目119番18の4106	
	建物の名称	4-106	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	1階部分 50.92 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番2	
	地目	宅地	
	地積	20,187.10 m ²	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番3	
	地目	宅地	
	地積	2,281.73 m ²	
	土地の符号	3	
	所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番4	
	地目	宅地	
地積	836.27 m ²		
土地の符号	4		
所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番8		
地目	宅地		
地積	3,751.84 m ²		
土地の符号	5		
所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番9		
地目	宅地		
地積	579.37 m ²		
土地の符号	6		
所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番10		
地目	宅地		
地積	3,167.81 m ²		
土地の符号	7		
所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番12		
地目	宅地		
地積	6,786.54 m ²		
土地の符号	8		
所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番17		
地目	宅地		
地積	548.85 m ²		
土地の符号	9		
所在及び地番	福岡市城南区長尾二丁目119番18		
地目	宅地		
地積	16,875.09 m ²		
(敷地権の表示)			
土地の符号	1・2・3・4・5・6・7・8・9		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	5,092 / 3,276,850		

特 記 事 項

- 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積 (66.86㎡) を採用した。
- 敷地権の目的である土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、公図（別添）があり同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。
- 敷地権の目的である土地「符号8」に福岡市の「土地の所有者に公共下水道管渠の埋設及び維持管理上障害となる工作物を設置させない」ための地上権の登記が存する。

住 居 表 示

福岡市城南区長尾二丁目30番4-106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

位置・交通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「六本松」駅の南方、約2km。 西鉄バス「長尾二丁目」停留所の東方、約450m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	福岡市中心部(「天神」地区)から3.5km前後に位置する大規模開発された郊外の共同住宅地域である。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 建築基準法22条区域 第2種15M高度地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	55,014.60㎡ ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。) 約375m・約240m 四方路 敷地内高低差各所にあり
接面道路の状況	敷地ほぼ全周で幅員約5.5~12mの舗装市道と等高~5m程度高位に接面(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	土地利用の状況は「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である。	
特記事項	・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、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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	笹の台4号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 100戸)
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49年12月14日 新築 経過年数 約 50年 経済的全耐用年数 約 40年 経済的残存耐用年数 約 0年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 合計床面積 6,665.80 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル仕上げ 屋根 陸屋根 その他 -
設備等	エレベータ なし 駐車場 81台分 集会所 あり(別棟) 管理人室 あり(別棟) その他 -
建物の品等	使用資材 劣る 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。
特記事項	・大規模修繕は、3、4年前に行われた模様。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階部分の角部屋 (南西・北東・南東面採光)
床 面 積	登記記載 50.92㎡ 固定資産税評価証明書上 66.86㎡
間 取 り	3DK、バルコニー約7㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ひる石吹付 ほか 床 ビニールシート、タタミ ほか 内 壁 クロス貼 ほか 設 備 電気、ガス、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	劣る (結露によるカビ、床のたわみ、内装の汚れ、摩耗等が観察される。)
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

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。

再調達原価(円/m ²) ア	床面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
210,000	66.86	0.05	700,000

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用(マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。)等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率(査定)

建物は、建築後約50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10%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。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.5) & = 0.05 \end{array}$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
97,500	0.64	55,014.6	0.90	5,092 / 3,276,850	4,800,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡城南(県)-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 142,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{153} & = & 97,500\text{円/m}^2 \end{array}$$

*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：補正要因無し 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	× 0.98	× 1.30	× 1.20	= 1.53

イ 個別格差・・・

四方路	敷地内高 低差	規模過大	個別格差
1.01	× 0.70	× 0.90	= 0.64

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。

オ 敷地権割合・・・登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建 物 価 格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
700,000	4,800,000	0.98	5,390,000

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等々の効用格差等を考量して査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
75,000	0.98	50.92	3,740,000

ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差： 積算価格と同様

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 収益価格の試算 (粗利回り法の適用)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
612,000	0.90	15.0%	0.80	2,940,000

ア 総 収 益：現行賃料を基に査定した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して
査定した。

エ その他補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等
を勘案して査定した。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。
それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおり
のウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定し
た。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	5,390,000	0.70	3,770,000	10%
② 比準価格	3,740,000	0.70	2,620,000	45%
③ 収益価格	—		2,940,000	45%
調整後の価格	2,880,000円			

イ 占有減価修正 : 長期貸借権の負担を考慮した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並び
にその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	2,880,000円	1.00	0.80	0.96	153,000	2,060,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価 (敷金等) : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

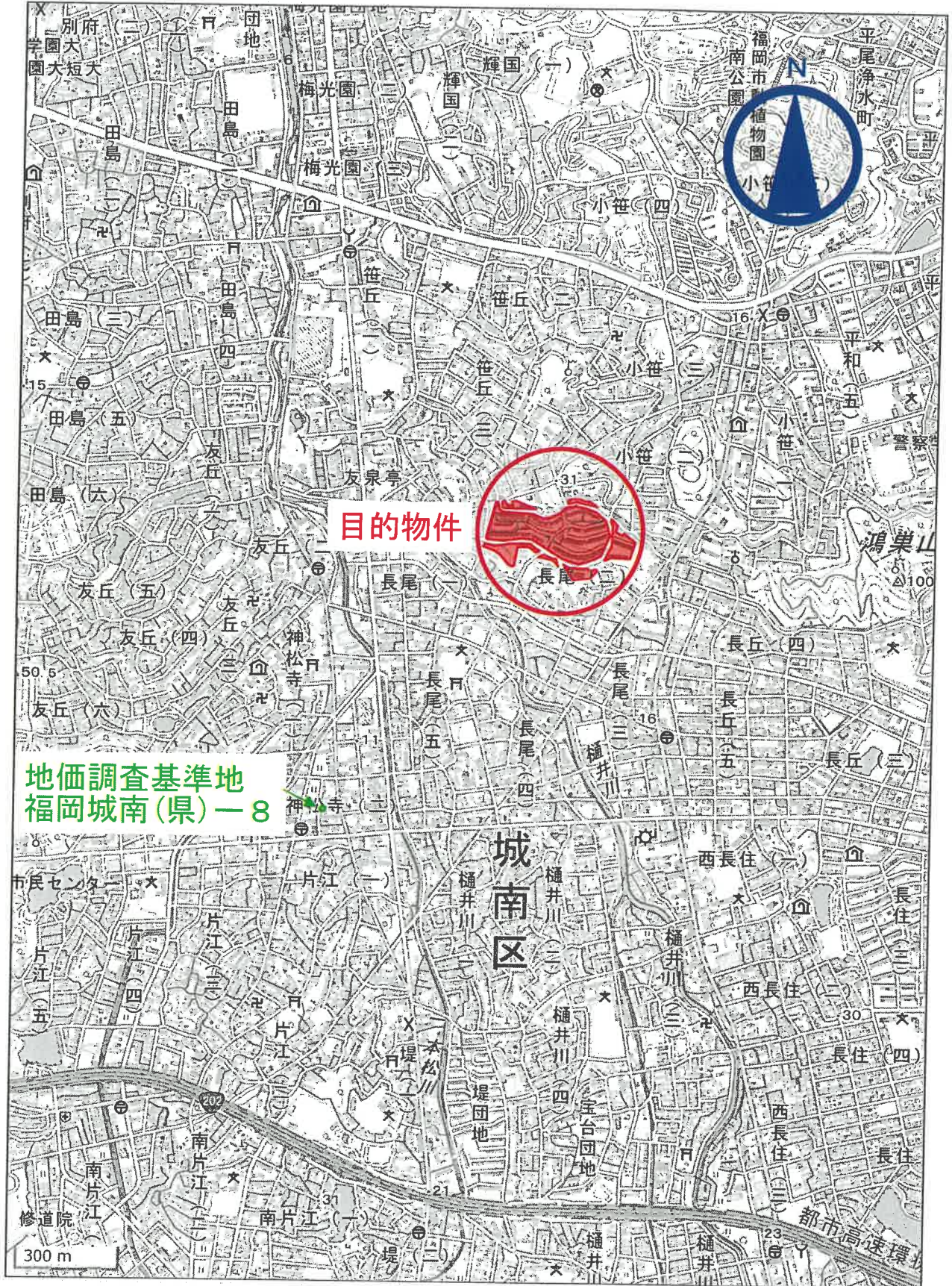
基準地標準価格 : 基準地「福岡城南(県)ー8」
所 在 : 福岡市城南区神松寺2丁目16番
住 居 表 示 : 神松寺2ー11ー24
価 格 : 142,000 円/m² (対前年変動率 5.2%)
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 856 m²
地 域 の 概 要 : 中高層マンションと一般住宅が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約 6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 福岡市営地下鉄七隈線「七隈」駅の東方、道路距離1.6km。
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 地番現況図	1 葉
3 建物図面・各階平面図(写)	2 葉
4 間取図	1 葉
5 現況写真	1 葉

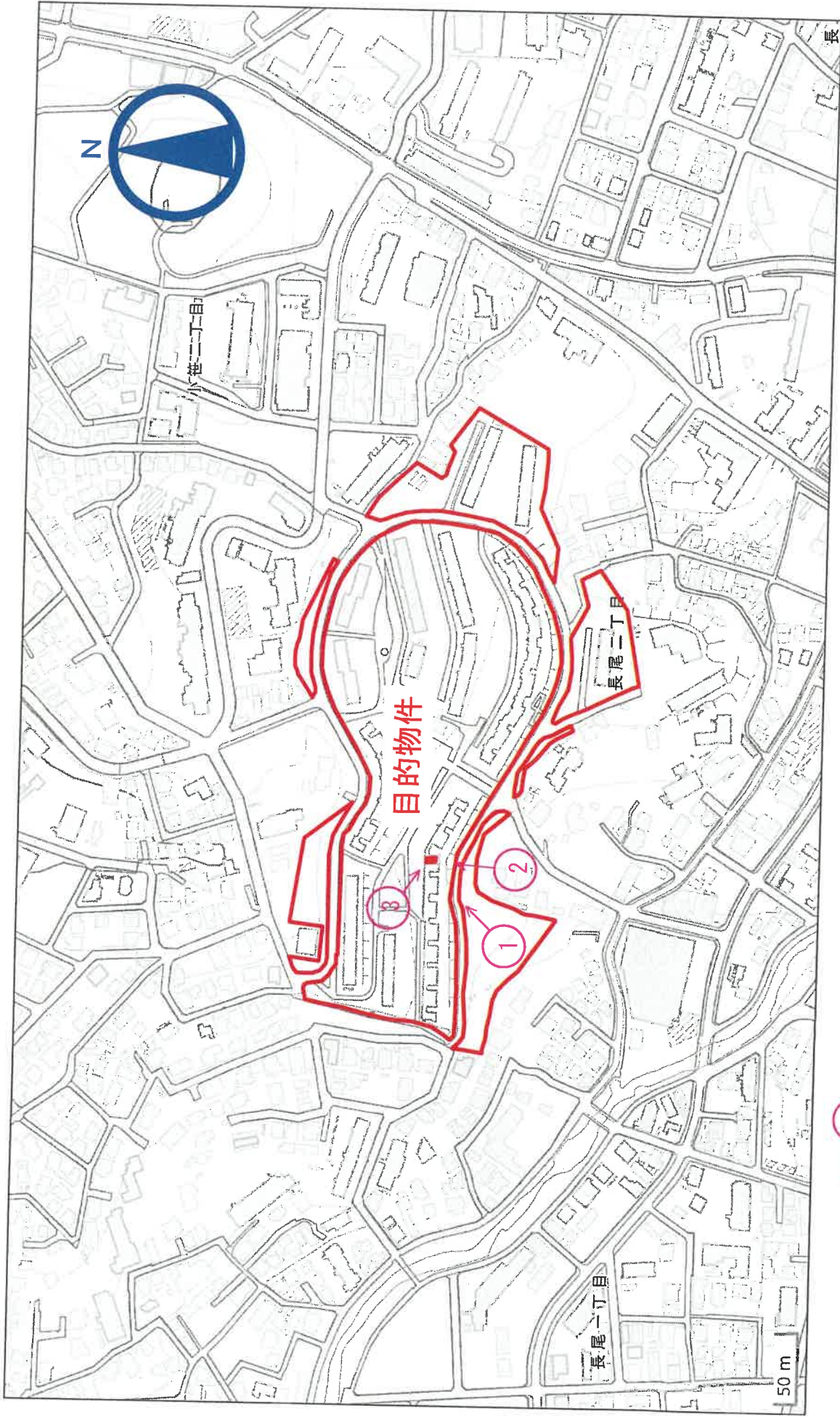
(BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



位置図

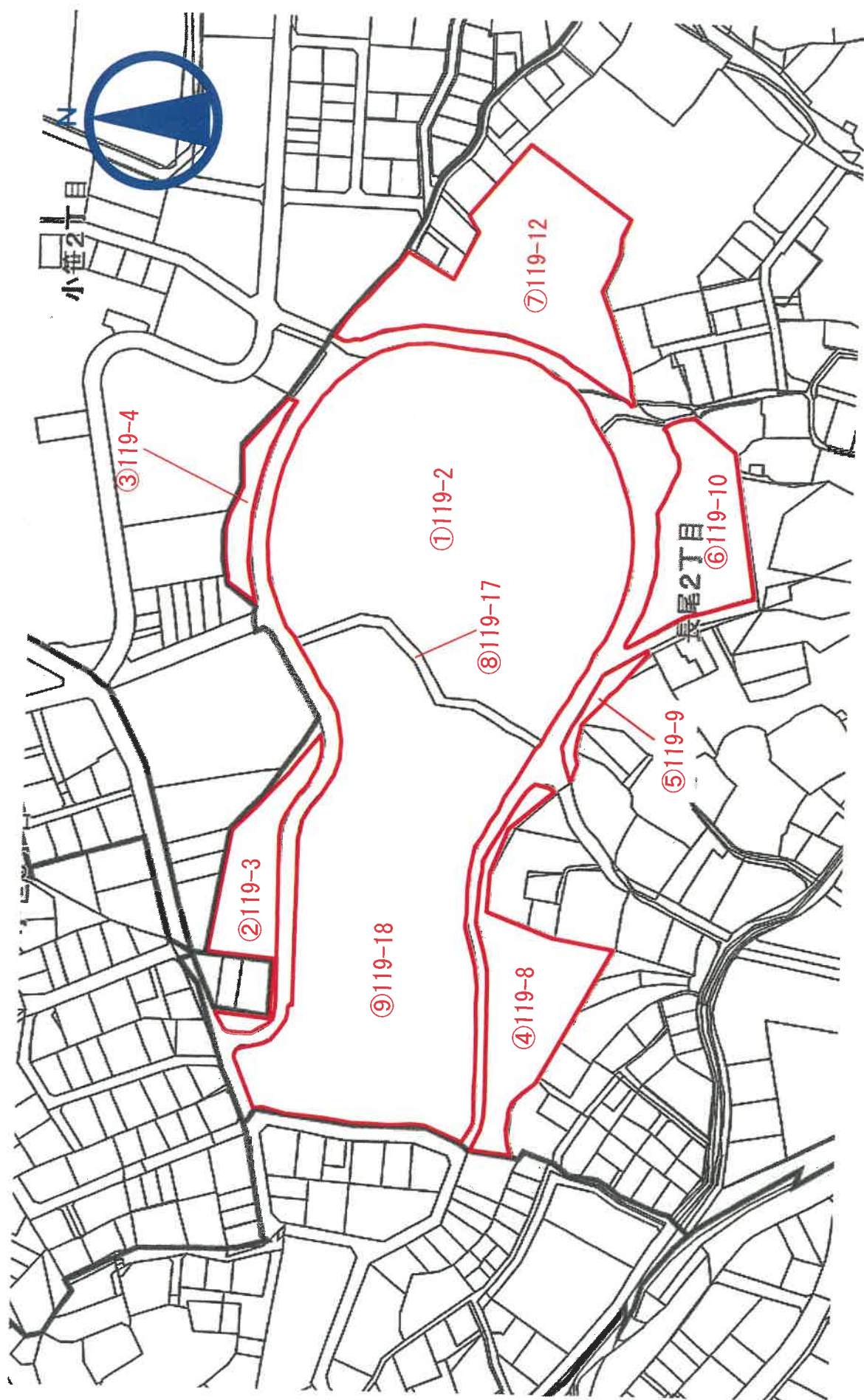
「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



○ ← 現況写真方向

位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



「福島市webマップ字図（地番現況図）情報」より引用