

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	430,000 344,000	一括	86,000	32,027	0
1	300,000				
2	130,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 福岡市西区今宿青木字竹ノ内
地 番 384番23
地 目 宅地
地 積 215.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 福岡市西区今宿青木字竹ノ内384番地23
家屋 番号 384番23
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 67.63平方メートル
2階 26.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約4平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 6年 2月29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, 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1】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。本件土地の一部（加圧ポンプ用地部分4,000平方メートル）を福岡市水道事業管理者が占有している。同人の賃借権は対抗要件を有していない。

【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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 福岡市西区今宿青木字竹ノ内
地 番 384番23
地 目 宅地
地 積 215.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 福岡市西区今宿青木字竹ノ内384番地23
家屋 番号 384番23
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 67.63平方メートル
2階 26.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約4平方メートル
共有者 A 持分2分の1

令和5年(又)第84号
令和5年12月26日受理
令和6年2月13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 福岡市西区今宿青木字竹ノ内

地 番 384番23

地 目 宅地

地 積 215.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 福岡市西区今宿青木字竹ノ内384番地23

家屋 番号 384番23

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 67.63平方メートル

2階 26.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図に表記する「加圧ポンプ」が存する4㎡
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 福岡市
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 加圧ポンプ設置場所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■福岡市水道局(占有者)職員 <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(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	平成10年10月1日
最初の契約日	平成10年10月1日
契約等期間	平成10年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成11年3月31日まで 6月間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<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6年3月31日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者(A・B) <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	毎年 金2,916円(毎年度末までの請求払) <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 type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■土地・建物共有者A	1 本件建物には、私が1人で住んでいます。 2 執行官から調査への協力依頼を受けましたが、仕事に定期的な休みがなく、在宅できる日を前もって決めることができません。前日にしか休みのスケジュールが分かりません。
■占有者福岡市水道局職員	1 福岡市は、本件土地の一部を加圧ポンプの設置のため、賃借しています。 2 契約関係は、3枚目のとおりです。

(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 (接道等)

本件土地は、公図のとおり公衆用道路(384-13)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図面が存在しない。隣地との境界と思われる付近には、東側の崖地部分を除き、ブロック塀、擁壁等が存在する。

本件土地のうち、東側に崖地となっている部分があり、その範囲等の概要は土地建物位置関係図に記載のとおりである(写真7, 8も参照)。隣地との高低差や擁壁等の状況は、評価書の特記事項に記載のとおりである。

3 (土地建物の占有状況等)

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。

本件土地の一部には、関係人の陳述のとおり賃借権が設定されており、その契約関係は、3枚目のとおりである(賃借権設定の登記はない。)

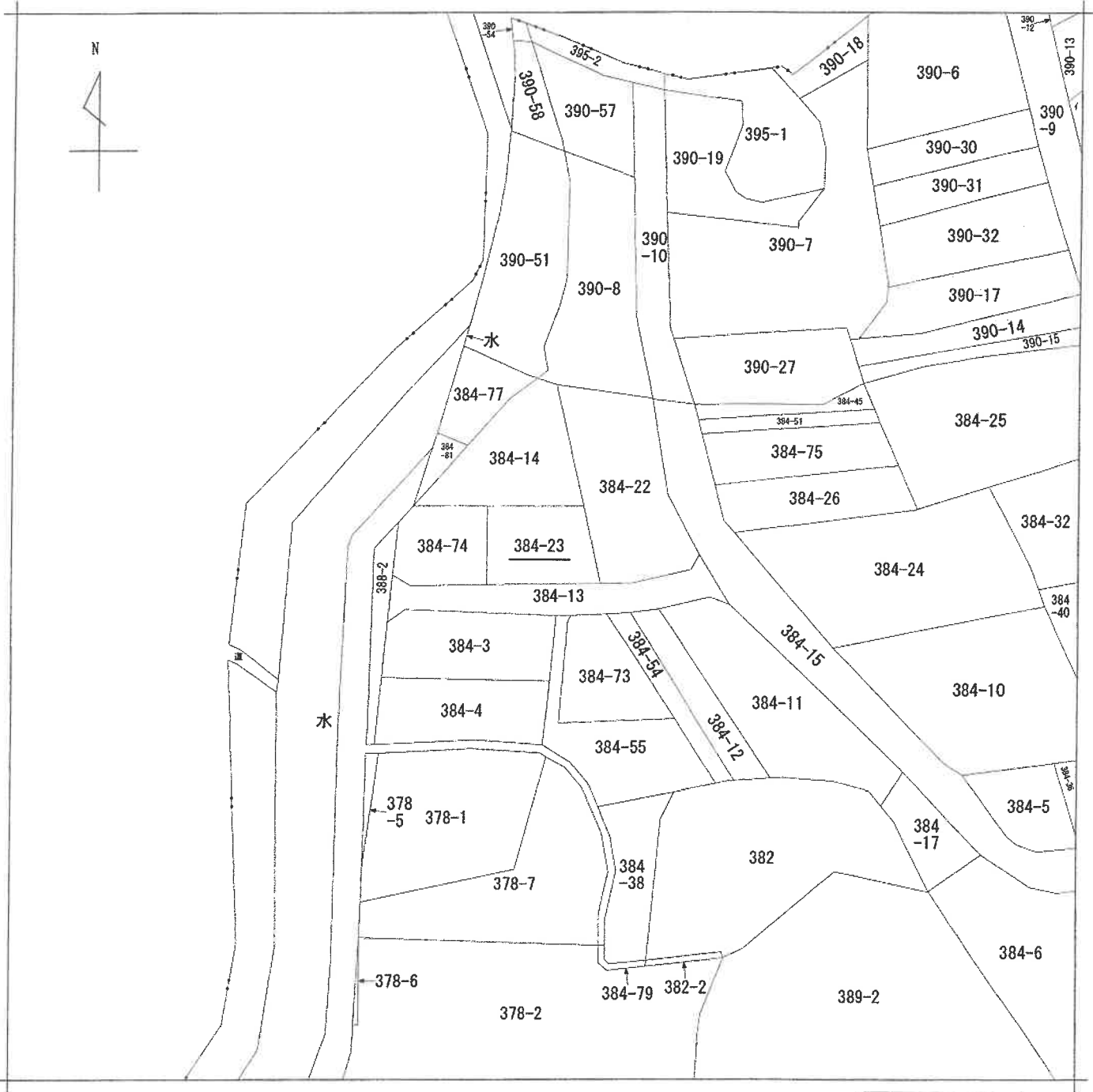
4 (損傷等)

本件建物内は、大量のゴミ等が存在する(写真2~5参照)。ゴミ等のため、床面等を詳細に見分けることは困難であった。また、建物壁面や屋根に植物が巻き付くなど、維持管理状況は良くないと見受けられた。

(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 5年 12月26日 (火) 11:50 - 12:00	執行官室	建物図面請求 (西区役所に郵送)
R 5年 12月28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 5年 12月28日 (木) 13:45 - 14:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 6年 1月18日 (木) 13:35 - 13:45	執行官室	共有者Aから占有状況等を電話聴取
R 6年 1月19日 (金) 10:45 - 11:55	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 6年 1月24日 (水) 10:10 - 10:25	執行官室	福岡市水道局職員からポンプ設置状況 を電話聴取, 契約書送付依頼
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月19日 目的物件は不在であったので, , 立会人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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



(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	福岡市西区今宿青木字竹ノ内		地番	384番23		
出縮	縮尺不明	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。

令和5年12月28日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

(7枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和52年6月23日

公用

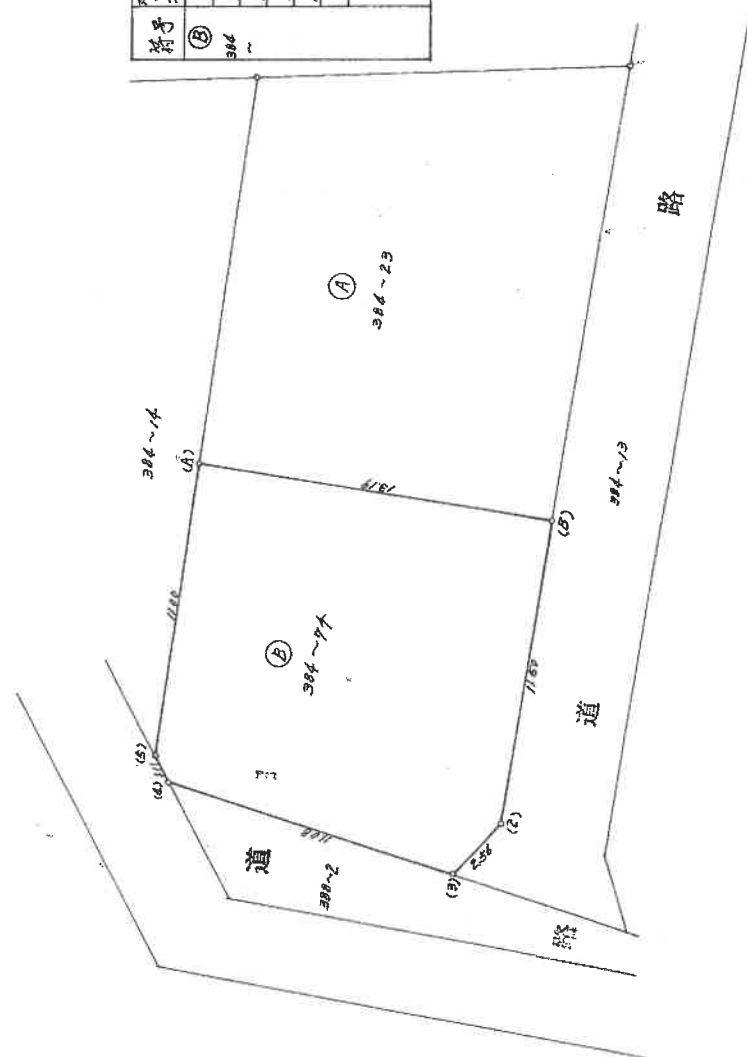
新 384-23 後新 210460 地積測量図

地番 384-23
土地の所在 福岡市西区今鷹青木字竹ノ内

昭和52年6月22日 製作年月日
士 高 某 製作者
申 請 人

求積表 (坐標法)

順	符	X	Y	Y'	Y''	Y'+Y''	X·(Y'+Y'')	+	-
1	A	2135	2382	2174	-1212	881		187,915	
2	B	838	2174	1837	-2282	-1345	111,650		
3	2	1818	1837	869	-2174	-1305	136,870		
4	3	1187	869	1177	-1237	-160		8,722	
5	4	2234	1187	1292	-869	-423		92,274	
6	5	2284	1823	2282	-1197	-1185		270,640	
計							246,240	578,847	
差引倍面積								332,607	
除								165,293	



縮尺 1/200 地図番号 (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5年12月28日 福岡法務局西新出張所 登記官

A4判に縮小

請求番号：5-2

登記年月日：昭和62年1月14日

公用

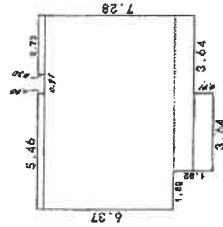
S62、1、14 各階平面図

616571

建築物各階平面図

家屋番号	384-23
建物の所在	福岡市西区今宿青木字竹ノ内 384-23

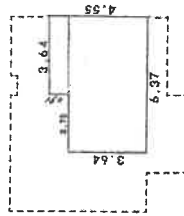
1階



求積表

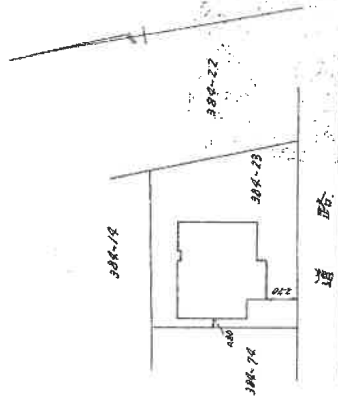
0.30 x 5.46 =	1.6380
0.30 x 2.73 =	0.8190
6.07 x 9.10 =	55.2370
0.91 x 7.28 =	6.6248
0.91 x 3.64 =	3.3124
合計	67.6312
床面積	67.63 ㎡

2階



求積表

0.91 x 3.64 =	3.3124
3.64 x 6.37 =	23.1868
合計	26.4992
床面積	26.49 ㎡



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5年12月28日 福岡法務局西新出張所

登記官

作製者

土地家屋調査士

2年 / 月 / 12日(作製)

縮尺 1/250

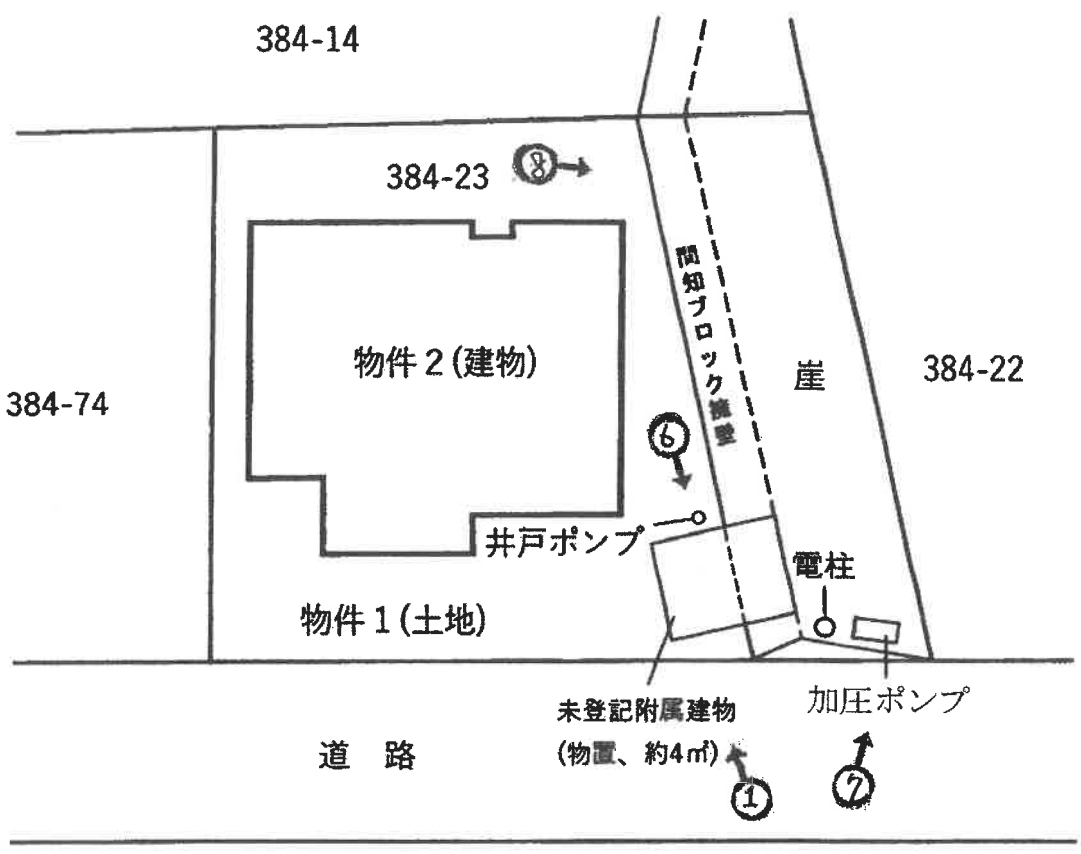
申請人

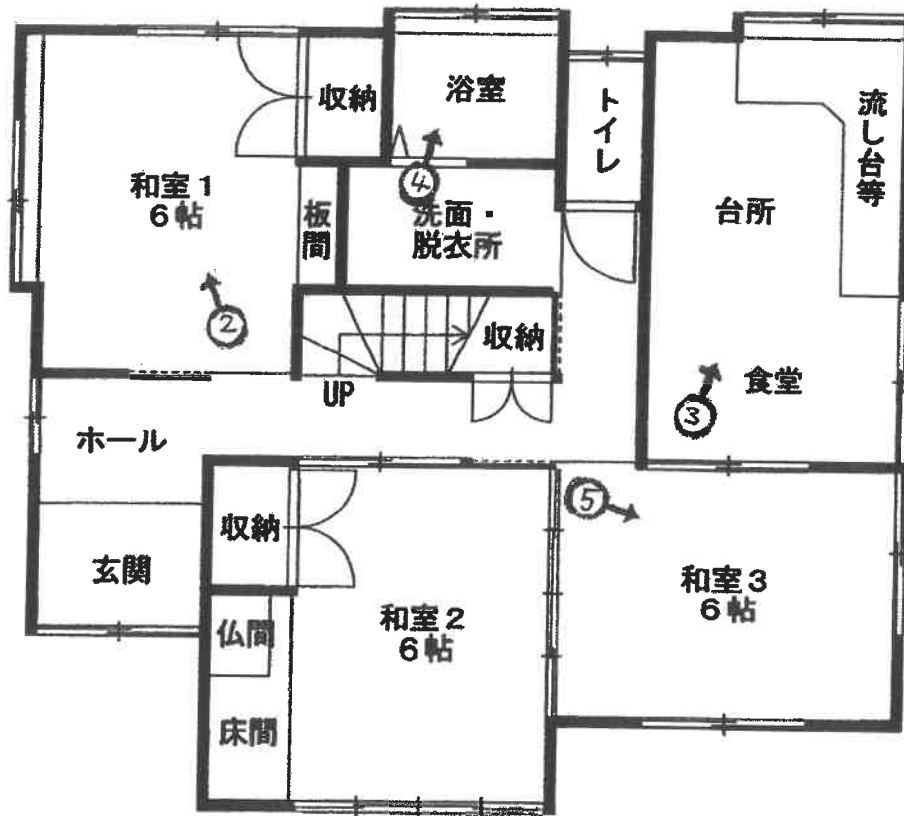
縮尺

1/500

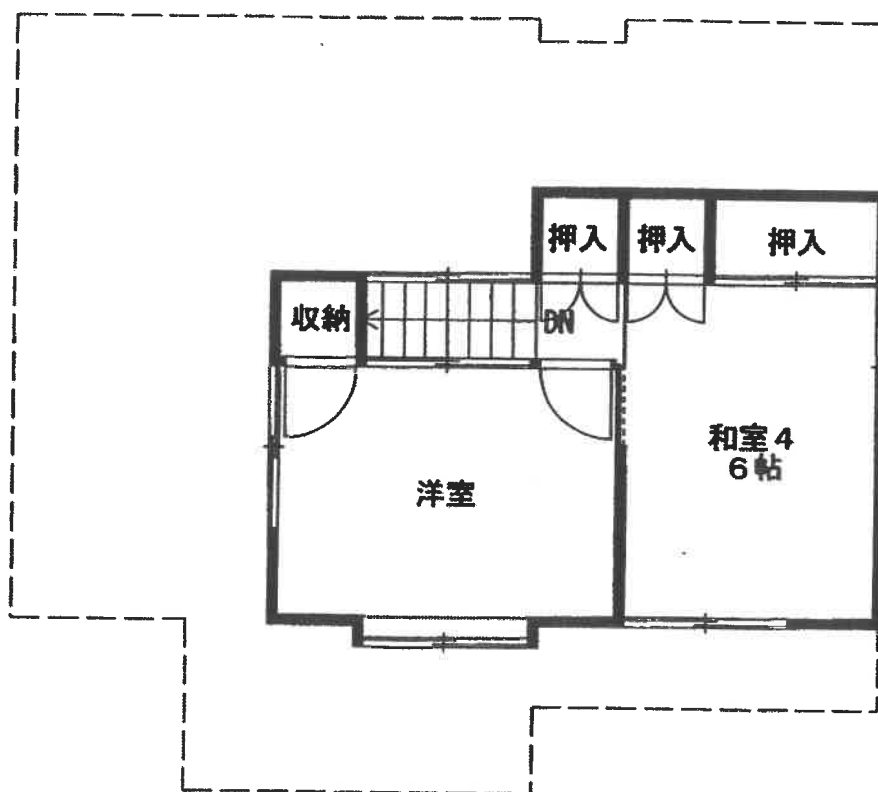
土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向





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

本件建物の室内を撮影



No. 6

附属建物と井戸ポンプを撮影



No. 7

賃借地の状況と目的外

のポンプ等を撮影

加圧ポンプ



No. 8

本件土地が崖地となってい

る状況を撮影

令和5年(又)第84号
令和6年1月19日現地調査
令和6年2月13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 860,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 610,000 円
物件2 (建物)	金 250,000 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	所在地目地積共有者	福岡市西区今宿青木字竹ノ内 384番23 宅地 215.00 m ² 持分2分の1	特記事項のとおり
2	所在家屋番号種類構造床面積共有者	福岡市西区今宿青木字竹ノ内384番地23 384番23 居宅 木造瓦葺2階建 1階 67.63 m ² 2階 26.49 m ² 持分2分の1	同上
1	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、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。		
1	従物等として、井戸ポンプがある。		
1	目的外物件として、加圧ポンプ及び電柱がある。		
2	次の未登記附属建物がある。 物置・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・約4m ² (垂直投影面積)		
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）

位置・交通 (直線距離)	JR筑肥線「今宿」駅の南東方、約1.6km。 姪浜タクシー乗合バス「上青木」停留所の東方、約320m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件の存する近隣は、福岡市郊外の市街化調整区域に存し、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	市街化調整区域
	用途地域	無し
	建ぺい率	40%
	容積率	50%
	防火規制	無し
	その他	山の辺・田園ゾーン（景観計画区域） 自然・低層住居系地域（屋外広告物地域区分） 土砂災害警戒区域
画地条件	地積	215.00㎡（登記地積）
	形状	ほぼ台形（別添「土地建物位置関係図」参照）
	間口	約17.5m
	奥行	約13m
	接道関係	一方路
	その他	地盤面は東側隣地より約5m低く、西側隣地より約2m高く、また北側隣地より約1m高い。
接面道路の状況	南側で、幅員約4.6mの舗装市道に約-0.5mから約+2mの高低差で接面。（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。接面道路は急傾斜の坂道である。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおりであるが、土地の一部(4㎡)が加圧ポンプ及び電柱の設置場所として賃貸されている。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地(堀ノ内遺跡)の隣接地に存するため、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。試掘費用は原則として福岡市が負担するが、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となる。 ・官公署における公表資料を調査した範囲では、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 	

特 記 事 項

・福岡市開発・建築調整課によると、目的土地は昭和61年に既存宅地の認定を受けているので、買主が同規模・同用途等の建物に建て替えることは可能であるが、賃貸することはできないとのことである。

なお、窓口での一応の判断であり、後日判断がことなる場合もあることから、買受希望者は必ず再度確認する必要がある。

・目的土地の東側部分には目測で高さが5 m程度と推定される崖があり、福岡市建築基準法施行条例第5条(がけ条例)の適用を受けると考えられる。崖には間知ブロックによる高さが2 m弱の擁壁が設置されており、また間知ブロック擁壁のうえにはコンクリートブロックが3段積み、土留めとして利用されているが、これにより建物及び敷地の安全性が確保されているか否かは不明である。よって、買受人は安全性を確保するために何らかの措置が必要になる可能性がある。なお、崖の面積は、全体面積の25%程度と思われる。

・南側接面道路との境界付近では、構造が不明な垂直な擁壁の上にコンクリートブロックが7段積み、塀兼土留めとして利用されている。

・西側隣地との境界付近では、目視可能な範囲でコンクリートブロックが5段～6段積み、塀兼土留めとして利用されているが一部に亀裂が生じている。

・北側隣地との境界付近では、コンクリートブロックが5段程度積み、塀兼土留めとして利用されている。上部からしか確認できないため正確な段数及び損傷の有無は不明である。

・南側の塀兼土留めはやや傾いており、西側の塀兼土留めとの間にやや亀裂が生じている。

・「福岡市建築確認申請の手引き」ではコンクリートブロックは原則的には擁壁(土留め)として使用できないとされている。また、混構造擁壁(間知ブロック擁壁の上にコンクリートブロックを積んだ擁壁等)も既存の一定のものを除き認められていない。よって、建物の建て替え等を行う場合には、四方に存するコンクリートブロック造による土留め又は塀兼土留めの改善や築造替えが必要になる可能性がある。詳細は、買受希望者において福岡市建築審査課等に確認する必要がある。

・南側接面道路との境界付近のコンクリートの床にやや破損がある。

・井戸が使用可能か否かは不明である。

・東側以外の隣地との境界と思われる付近には、ブロック塀・擁壁等が存するが、東側には崖があり隣地との境界は不明瞭である。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	<p>建築年月日（登記記載）：昭和61年12月20日 新築</p> <p>経過年数：約 38 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕 様	<p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：瓦葺</p> <p>外 壁：サイディングボード</p> <p>天 井：化粧合板、ビニールクロス、化粧ボードほか</p> <p>床：畳、化粧合板ほか</p> <p>内 壁：新京壁、ビニールクロス、化粧合板ほか</p> <p>設 備：電気、ガス、給排水設備等</p>
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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：5DK</p>
品 等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	<p>劣る。経年相当の老朽化のほかに主に次のような状況が認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・階段下の収納の扉に破損がある。 ・建物の内に大量のゴミ等があり、目視できない部分が多数あった。 ・屋根には雑草が生え、壁には蔓が絡まっている。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・新築時における「建築確認」の記録（西253、S61.9.20）はあるが、「検査済証」が交付された記録は見つからなかった。（市建築指導課調査） なお、建築後約38年経過しているため、これによる減価は行うほどではないと考える。 ・未登記附属建物の建築年は不明であり、使用資材・施工状態・保守管理の状態は劣っている。また、東側には壁がなく、傾斜がある間知ブロック擁壁が壁として利用されていることから、垂直投影面積としての床面積は約4㎡であるが、平坦部分の床面積は約2㎡になる。

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	共有 持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	30,000	0.98	215.00	1/2	0.90	2,840,000

【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「福岡西(県)－14」の公示価格等より比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{146} & = & 30,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：方位 1.01

◇ 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
1.10 × 1.02 × 1.30 × 1.00 = 1.46

イ 個 別 格 差：※1 ※2 個別格差
0.99 × 0.99 = 0.98

※1 南側接面道路との境界付近のコンクリートの床に破損がある。

※2 東側隣地との境界は不明瞭である。

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	共有持分 ウ	現価率 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
主である 建物	160,000	94.12	1/2	0.10	750,000
未登記 附属建物	—	4	1/2	—	10,000
				合計	760,000

ウ 共有持分：登記記載

エ 現価率：(査定)

建築後約38年を経過しており、既に経済的全耐用年数(25年)を相当程度超過している。更に、保守管理の状態が劣っている。従って、市場価値は殆ど無いと考えられるが、居宅として機能していることを考慮して、再調達原価の10%をもって現価率とした。なお、未登記附属建物については、備忘的価格として10,000円と査定した。

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。

(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	2,840,000	0.10	場所的利益	280,000
計				280,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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×カ
1	2,840,000	－ 280,000	/	0.34	0.70	610,000
2	760,000	＋ 280,000	1.00	0.34	0.70	250,000
一括価格(合計)						860,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： ・物件1及び物件2の何れも共有持分の売却である。(−30%)
 ・敷地の約25%が崖であり、また建物および敷地の安全性を確保するために何らかの措置が必要になる可能性がある。(−30%)
 ・コンクリートブロック造の土留めや混構造擁壁があり、建て替え等の場合には改善又は築造替えが必要になる可能性がある。(−30%)
 ・土地の一部が加圧ポンプ及び電柱の設置場所として賃貸されている。(−1%)
 $(1 - 0.30) \times (1 - 0.30) \times (1 - 0.30) \times (1 - 0.01) = 0.34$

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「福岡西(県)ー14」
所 在 : 福岡市西区今宿町字小松原539番45
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 43,000 円/㎡ (対前年変動率 4.9%)
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 158 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等がみられる住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員4.5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR筑肥線「九大学研都市」駅の南東方、道路距離1.7km。
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 40%、容積率 50%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図写	1 葉
3 建物図面及び各階平面図写	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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



