

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 20 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 50 分 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 4 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）
1～9	9,364,000 7,491,200	一括	1,872,800	80,151	20,003
1	4,110,000				
2	80,000				
3	1,000				
4	5,000				
5	5,000				
6	9,000				
7	3,000				
8	1,000				
9	5,150,000				



物 件 目 録

1 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 378番9
地 目 宅地
地 積 108.12平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番1
地 目 公衆用道路
地 積 141平方メートル

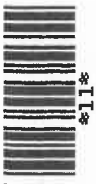
共有者 A 持分6分の1

3 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番8
地 目 公衆用道路
地 積 1.78平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番9
地 目 公衆用道路
地 積 8.84平方メートル

共有者 A 持分6分の1



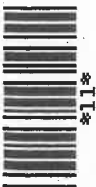
物 件 目 録

5 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番10
地 目 公衆用道路
地 積 8.77平方メートル
共有者 A 持分6分の1

6 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番11
地 目 公衆用道路
地 積 17平方メートル
共有者 A 持分6分の1

7 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番14
地 目 公衆用道路
地 積 5.53平方メートル
共有者 A 持分6分の1

8 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 378番3
地 目 公衆用道路
地 積 1.82平方メートル
共有者 A 持分6分の1



物 件 目 録

9 所 在 福岡市南区老司二丁目378番地9

家屋 番号 378番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 29.81平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

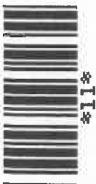
本件所有者が占有している。

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 福岡市南区老司二丁目
地 番 378番9
地 目 宅地
地 積 108.12平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番1
地 目 公衆用道路
地 積 141平方メートル

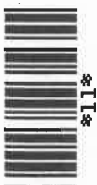
共有者 A 持分6分の1

- 3 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番8
地 目 公衆用道路
地 積 1.78平方メートル

共有者 A 持分6分の1

- 4 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番9
地 目 公衆用道路
地 積 8.84平方メートル

共有者 A 持分6分の1



11

物 件 目 録

5 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番10
地 目 公衆用道路
地 積 8.77平方メートル

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番11
地 目 公衆用道路
地 積 17平方メートル

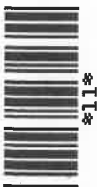
共有者 A 持分6分の1

7 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番14
地 目 公衆用道路
地 積 5.53平方メートル

共有者 A 持分6分の1

8 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 378番3
地 目 公衆用道路
地 積 1.82平方メートル

共有者 A 持分6分の1



物 件 目 録

9 所 在 福岡市南区老司二丁目378番地9

家屋 番号 378番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 29.81平方メートル

所有者 A



令和6年（ケ）第141号
令和6年11月19日受理
令和7年2月13日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 378 番 9
地 目 宅地
地 積 108.12 平方メートル
所有者 A

2 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 141 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 1.78 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1

4 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 8.84 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番10
地 目 公衆用道路
地 積 8.77平方メートル

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番11
地 目 公衆用道路
地 積 17平方メートル

共有者 A 持分6分の1

7 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 375番14
地 目 公衆用道路
地 積 5.53平方メートル

共有者 A 持分6分の1

8 所 在 福岡市南区老司二丁目
地 番 378番3
地 目 公衆用道路
地 積 1.82平方メートル

共有者 A 持分6分の1

物 件 目 録

9 所 在 福岡市南区老司二丁目 378 番地 9

家屋 番号 378 番 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 39.74 平方メートル
2 階 29.81 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	福岡市南区老司二丁目23番12号		
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（物件1） ☐ 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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して占有している ☐ 「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9		
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居宅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 ☐ 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	福岡市南区老司二丁目23番12号 付近			
土地	物件2～8			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2～8） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
形状	☒ 公図のとおり（物件2～8） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に、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 ☒ 公衆用道路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
その他の事項	☒ 物件2～8各土地は、共有者間で共用の通路として使用されている			
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者A	1 物件9建物には、私が1人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 物件1土地は、物件9建物の敷地として使用されています。また、物件2ないし8各土地は、共有者間で共用の通路として使用されています。 3 物件9建物については、全体的に古くなっていますが、特に大きな損傷等はありません。 4 物件1ないし8各土地については、隣地との境界に争いはありません。

(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)

本件各土地は、公図のとおり、公道(375番3, 378番2(地目は田))に接道している。

なお、物件1土地は物件9建物の敷地として使用されている。また、物件2～8各土地の利用状況については関係人の陳述のとおり共有者間で共用の通路として使用されている。

2 (形状等)

物件1, 7各土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する(ただし、物件2～6, 8各土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。)。境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

3 (占有状況等)

物件9建物の占有状況等については、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

物件9建物については、全体的に経年によると思われる壁クロス等の汚損等が見受けられるものの特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 11月19日(火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 6 年 11月21日(木) 15:00 - 15:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 6 年 11月21日(木) 15:40 - 16:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 6 年 12月10日(火) 12:30 - 12:40	物件所在地	現地確認, 在宅依頼
R 6 年 12月11日(水) 8:30 - 8:40	執行官室	占有状況等につき所有者に対し書面照会
R 6 年 12月19日(木) 16:00 - 16:30	執行官室	占有状況等につき所有者から電話聴取
R 7 年 1月19日(日) 10:00 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者から口頭聴取
(特 記 事 項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていないと予想されたので, 立会人 を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和7年1月19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



地番区域見出



老司
2丁目

老司 3丁目

請 求 部 分	所 在	福岡市南区老司二丁目				地 番	378番9			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 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		

令和6年11月21日
福岡法務局

162351

前378-6 後割 地積測量図

地番 378-6, 378-9

平成54年7月19日登記

土地の所在 福岡市南区大原老司字西

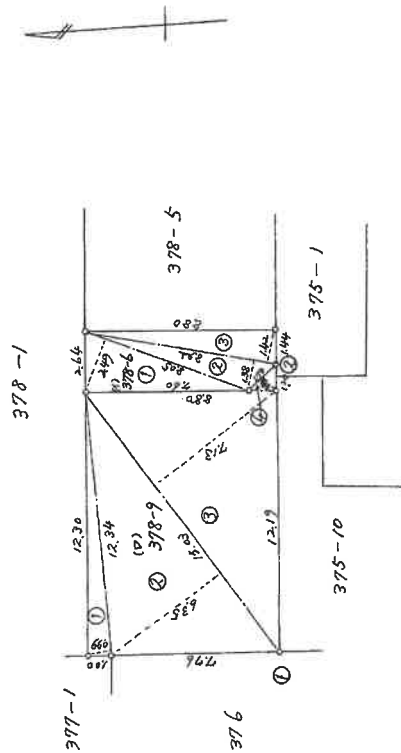
福岡市南区老司二丁目

378-6の求積

①	$8.05 \times 2.69 = 21.4535$
②	$8.92 \times 1.38 = 12.3096$
③	$8.92 \times 1.42 = 12.6664$
合計	45.0205
2除	22.51025
地積	22.51 m^2

378-9の求積

①	$12.34 \times 0.99 = 12.2166$
②	$15.03 \times 6.35 = 95.4405$
③	$15.03 \times 7.13 = 107.1639$
④	$1.70 \times 0.84 = 1.4280$
合計	216.2490
2除	108.1245
地積	108.12 m^2



境界	境界標の種類
① ②	金属釘

作製者

申請人

縮尺 1/250

(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11月21日 福岡法務局

162338

昭和54年7月19日登記

本375-9 後割

地番 375-13、375-15
375-14、375-9

地積測量図

土地の所在 福岡市南区文豪町字西口

福岡市南区老司二丁目

375-13 の求積

①	$2.17 \times 0.71 = 1.5407$
②	$12.11 \times 0.76 = 9.2036$
③	$10.11 \times 0.76 = 7.6836$
合計	18.4279
2除	9.21395
地積	9.21 m^2

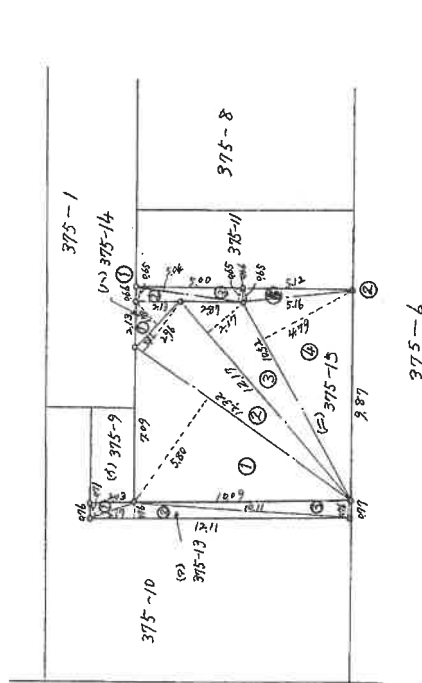
375-14 の求積

①	$3.01 \times 1.50 = 4.5150$
②	$5.04 \times 0.65 = 3.2760$
③	$5.04 \times 0.65 = 3.2760$
合計	11.0670
2除	5.5335
地積	5.53 m^2

375-15 の求積

①	$12.32 \times 5.80 = 71.4560$
②	$12.32 \times 2.96 = 36.4672$
③	$12.17 \times 2.17 = 26.4089$
④	$10.52 \times 4.79 = 50.3908$
⑤	$5.16 \times 0.65 = 3.3540$
合計	188.0769
2除	94.03845
地積	94.03 m^2

筆界	境界線の種類
① ②	合意線



作製者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成24年3月21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6年11月21日 福岡法務局

建物図面

家屋番号 378番9

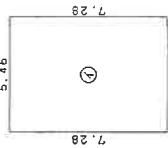
建物の所在 福岡市南区老司二丁目 378番地9

1階

求積表

① 5.46 × 7.28 = 39.7488

床面積 39.74 m²

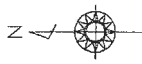
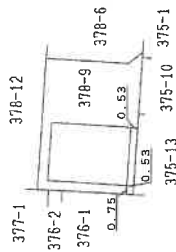
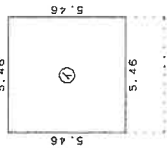


2階

求積表

① 5.46 × 5.46 = 29.8116

床面積 29.81 m²



作成者

申請人

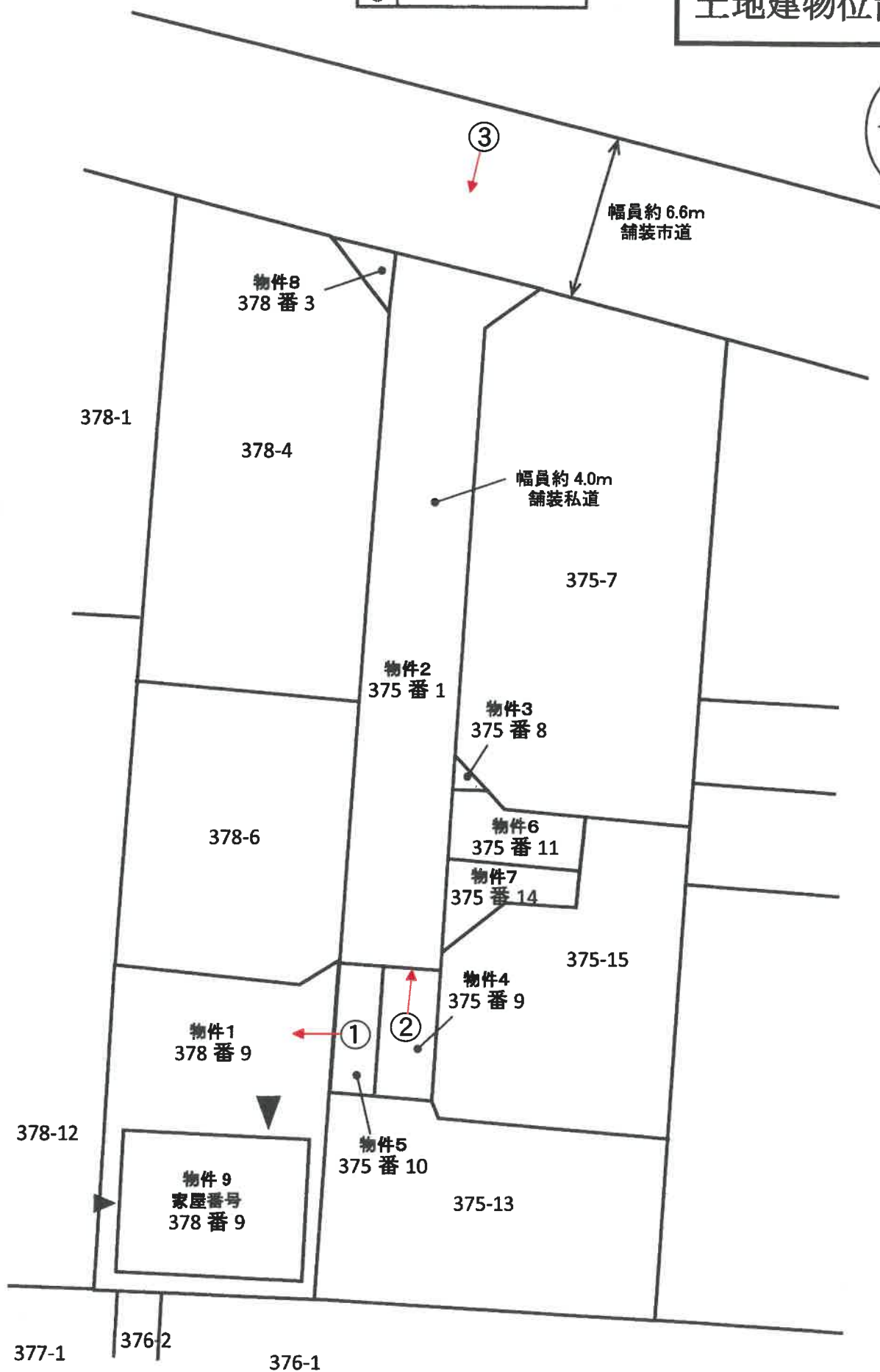
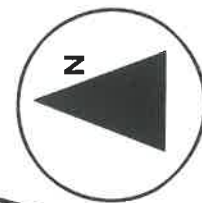
縮尺 1/250

縮尺

1/500

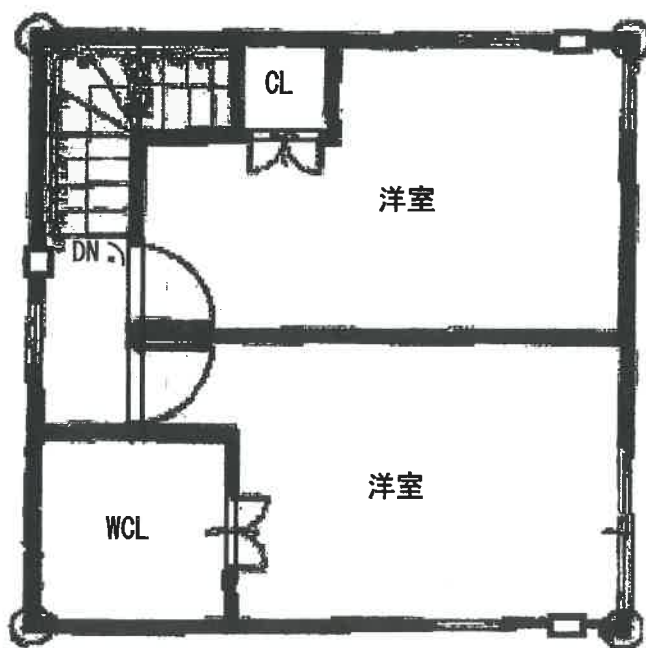
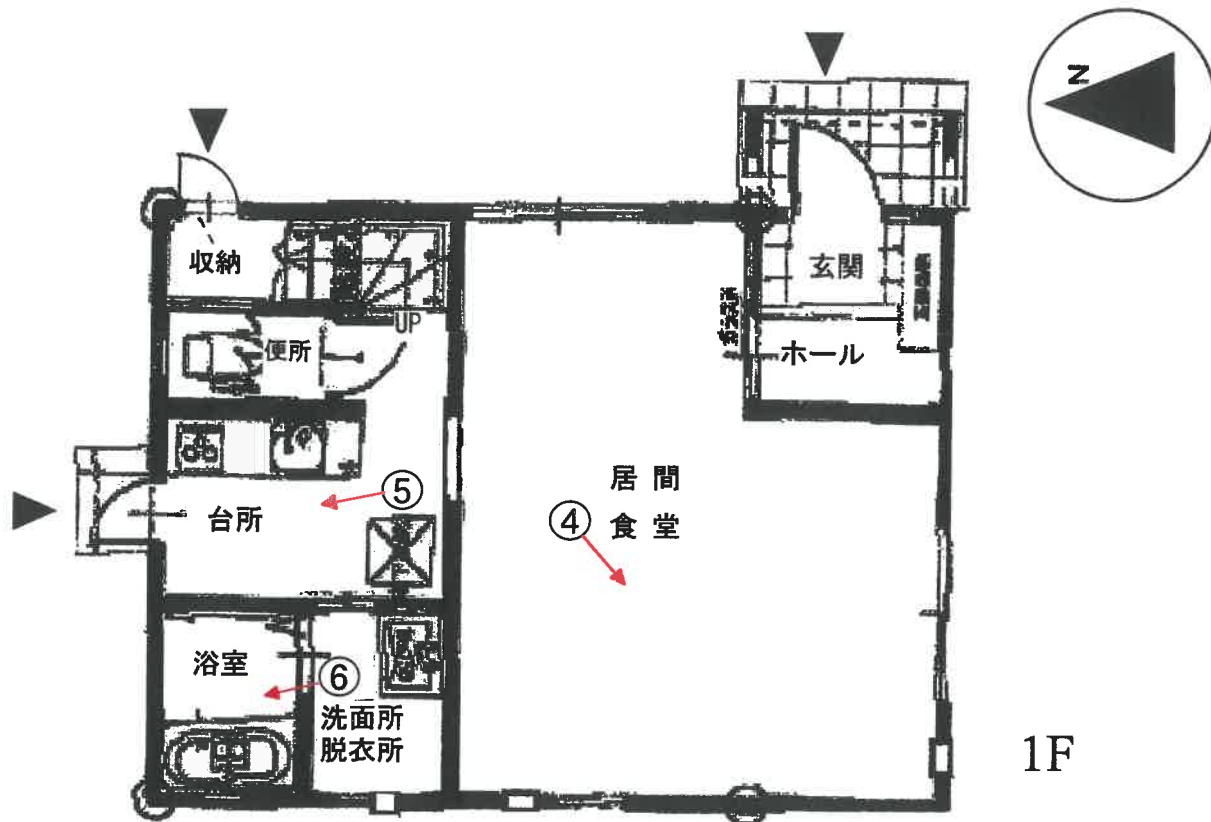
写真撮影位置方向

土地建物位置関係図



写真撮影位置方向

間取図





No. 1

物件1土地及び物件9建物を撮影



No. 2

物件2～8各土地を撮影



No. 3

物件2～8各土地を撮影



No. 4

物件9建物の室内を撮影



No. 5

物件9建物の室内を撮影



No. 6

物件9建物の室内を撮影

令和6年（ケ）第141号
令和7年1月19日現地調査
令和7年2月3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 9,364,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,110,000 円
物件2 (土地)	金 80,000 円
物件3 (土地)	金 1,000 円
物件4 (土地)	金 5,000 円
物件5 (土地)	金 5,000 円
物件6 (土地)	金 9,000 円
物件7 (土地)	金 3,000 円
物件8 (土地)	金 1,000 円
物件9 (建物)	金 5,150,000 円

- ① 一括価格は、物件1～9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9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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	福岡市南区老司二丁目 378 番 9 宅地 108.12 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市南区老司二丁目 375 番 1 公衆用道路 141 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市南区老司二丁目 375 番 8 公衆用道路 1.78 m ²	同上
4	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市南区老司二丁目 375 番 9 公衆用道路 8.84 m ²	同上
5	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市南区老司二丁目 375 番 10 公衆用道路 8.77 m ²	同上
6	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市南区老司二丁目 375 番 11 公衆用道路 17 m ²	同上
7	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市南区老司二丁目 375 番 14 公衆用道路 5.53 m ²	同上

番号	所 在 等	登 記	現 況
8	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市南区老司二丁目 378 番 3 公衆用道路 1.82 m ²	特記事項のとおり
9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市南区老司二丁目378番地9 378 番 9 居宅 木造スレートぶき2階建 1 階 39.74 m ² 2 階 29.81 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～9	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		「 福岡市南区老司2丁目23番12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1～8）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「大橋」駅の南方、約2,600m。 西鉄バス「老司小学校」停留所の南方、約50m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道大野城二丈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種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	第二種20m高度地区、景観計画区域（一般市街地ゾーン）、屋外広告物地域（住居系地域）
画 地 条 件 (物 件 1)	地 積	108.12㎡
	形 状	ほぼ長方形（別添「地積測量図（写）」参照。）
	間 口	約12m（南側）
	奥 行	約9m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特に無し
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約4.0m舗装私道とほぼ等高に接面。（当該私道は建築基準法第42条第1項5号の道路に該当）。	
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 : 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、通常のコスト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) 敷地の一部が文化財保護法、周知の埋蔵文化財包蔵地「野多目C遺跡」に該当する。 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とは認められなかった。 3) 南側私道（物件2～8）は対象地附近で行止り状となっている。 4) 上記の画地条件・接面街路の状況は有効宅地部分である物件1を表記したものである。物件2～8は幅約4.0m・延長約31mの私道敷。東側で幅員約6.6mと接面する、建築基準法のいわゆる位置指定道路（南位-昭54-102・昭和54年10月5日）となっている。 5) 福岡市のハザードマップでは、河川洪水による浸水等は想定されていないエリアとなっている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件9）

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）：平成24年3月14日 新築 経過年数：約 13 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 12 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイティング張ほか 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：特に無し
床面積（現況）	延床面積：69.55㎡ 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：3K (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) オール電化仕様。

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 分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	107,000	0.94	108.12	1/1	0.90	9,790,000
2	107,000	0.05	141	1/6	—	126,000
3	107,000	0.05	1.78	1/6	—	2,000
4	107,000	0.05	8.84	1/6	—	8,000
5	107,000	0.05	8.77	1/6	—	8,000
6	107,000	0.05	17	1/6	—	15,000
7	107,000	0.05	5.53	1/6	—	5,000
8	107,000	0.05	1.82	1/6	—	2,000

【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「福岡南-16」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 93,500\text{円/㎡} & \times & \frac{110}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & \div & 107,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.00 × 0.99 × 1.00 × 0.97 ÷ 0.96

イ 個 別 格 差 : 系統連続性 一部包蔵地 個別格差
 物件 1 0.97 × 0.97 = 0.94

物件 2 ～ 8 私道（共有持分） 0.05

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9）

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
9	170,000	69.55	0.290	3,430,000
合計				3,430,000

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。

$$\text{物件9: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.30 \times 0.95 \approx 0.29$$

項 目	物件区分	物件9
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約13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		-5%

* 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	9,790,000	0.40	法定地上権	3,920,000
計				3,920,000

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	9,790,000	－ 3,920,000		1.00	0.70	4,110,000
2	126,000			0.90	0.70	80,000
3	2,000			0.90	0.70	1,000
4	8,000			0.90	0.70	5,000
5	8,000			0.90	0.70	5,000
6	15,000			0.90	0.70	9,000
7	5,000			0.90	0.70	3,000
8	2,000			0.90	0.70	1,000
9	3,430,000	＋ 3,920,000	1.00	1.00	0.70	5,150,000
一 括 価 格 (合 計)						9,364,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 共有持分私道の市場性を斟酌△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「福岡南-16」
所 在 : 福岡市南区老司3丁目667番27
住 居 表 示 : 老司3-23-5
価 格 : 93,500 円/㎡ (対前年変動率 +8.6%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 246 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接 面 街 路 : 東 側幅員約 4.3 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「大橋」駅の南西方、道路距離3.6km。
用 途 指 定 等 : 第1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

(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



