

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 22 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

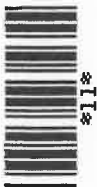
裁判所書記官 河 野 広 和

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 8 月 6 日から<br>令和 7 年 8 月 13 日まで                                                                                            |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 7 年 8 月 19 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 福岡地方裁判所売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 7 年 9 月 3 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 福岡地方裁判所第 4 民事部                                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 2    | 9,270,000<br>7,416,000 |          | 1,854,000  | 11,502   | 2,464    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          | </       |



## 物 件 目 録

2 所 在 福岡市博多区美野島一丁目67番地

家屋 番号 67番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 37.76平方メートル  
2階 30.97平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約52.76平方メートル  
2階 約41.97平方メートル



令和6年(ヌ)第39号

令和7年7月22日

福岡地方裁判所第4民事部1係

## 注 意 書

本件現況調査報告書及び評価書記載の物件1, 2のうち, 売却対象物件は物件2(居宅)のみとなっていますので, ご注意ください。

※物件1(宅地)は売却の対象外です。

## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月29日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

---

### 1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番67番)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

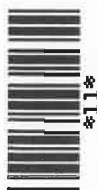
なし

### 《 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

2 所 在 福岡市博多区美野島一丁目 67 番地

家屋 番号 67 番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 37.76 平方メートル  
2 階 30.97 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 52.76 平方メートル  
2 階 約 41.97 平方メートル



令和 6 年(ヌ)第 39 号  
令和 6 年 7 月 2 日受理  
令和 6 年 8 月 28 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 | 所 在   | 福岡市博多区美野島一丁目                               |
|   | 地 番   | 6 7 番                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 6 7. 4 1 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 福岡市博多区美野島一丁目 6 7 番地                        |
|   | 家屋 番号 | 6 7 番                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 3 7. 7 6 平方メートル<br>2 階 3 0. 9 7 平方メートル |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |   |                                       |   |      |   |      |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|---------------------------------------|---|------|---|------|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |   |                                       |   |      |   |      |
| 住 居 表 示              | 福岡市博多区美野島一丁目3番1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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                      |  |   |                                       |   |      |   |      |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                |  |   |                                       |   |      |   |      |
| 下記以外の建物<br>（目的外建物）   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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<br>床面積の概略    | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約52.76㎡（約12㎡増築）（約4㎡錯誤）（約1㎡減築）<br>2階 約41.97㎡（約 6㎡増築）（約5㎡錯誤）                                                                |  |   |                                       |   |      |   |      |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |   |                                       |   |      |   |      |
| 上記以外の敷地<br>（目的外土地）   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |   |                                       |   |      |   |      |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>           地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </td> </tr> </table>                                                                                                        |  | [ | 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日 |   |      |   |      |
| [                    | 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>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  
（2枚目）

| 関係人の陳述等                                 |                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                       | 陳述内容等                                                                                                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 | <p>[占有状況について]</p> <p>本件物件は, 私が家族(兄)と共に居住して使用しており, 他に占有者はなく, また, 何人との間にも賃貸借関係はありません。</p> <p>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> |

(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)

## 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, 前記関係人の陳述及び現況から 2 枚目記載のとおり認めた。

2 (境界付近の状況)

本件土地には現地復元性を有すると思われる図面は存在しない。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が一部存在するが境界標等は確認できなかった。

3 (接道)

公図のとおり, 公衆用道路(地番2001)に接している。

4 (その他)

室内は, 荷物が散乱している。

特に2階は, 足の踏み場もない状況である。

(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)

## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                      |
|----------------------------|-------------|--------------------------------------------------|
| 6年7月2日 (火)<br>9:50-10:00   | 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7月2日 (火)<br>12:30-12:50  | 執行官室        | 公図等申請書作成・郵送<br>(接面道路)(近隣)登記事項証明書申請書作成・郵送         |
| 6年7月2日 (火)<br>15:00-15:15  | 執行官室        | 調査依頼書(本件物件投函用)作成<br>ライフライン調査依頼書作成・郵送             |
| 6年7月4日 (木)<br>11:00-11:25  | 物件所在地       | 物件の特定<br>写真撮影<br>占有調査<br>不在, 調査依頼書(返信用切手84円添付)投函 |
| 6年7月19日 (金)<br>15:20-15:40 | 物件所在地       | 写真撮影<br>占有調査<br>不在・調査依頼書(解錠告知)(返信用切手84円添付)作成・投函  |
| 6年8月16日 (金)<br>11:00-11:10 | 執行官室        | 所有者から電話聴取                                        |
| 6年8月16日 (金)<br>14:50-15:20 | 物件所在地       | 立入調査<br>写真撮影<br>占有調査                             |

(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6年8月16日

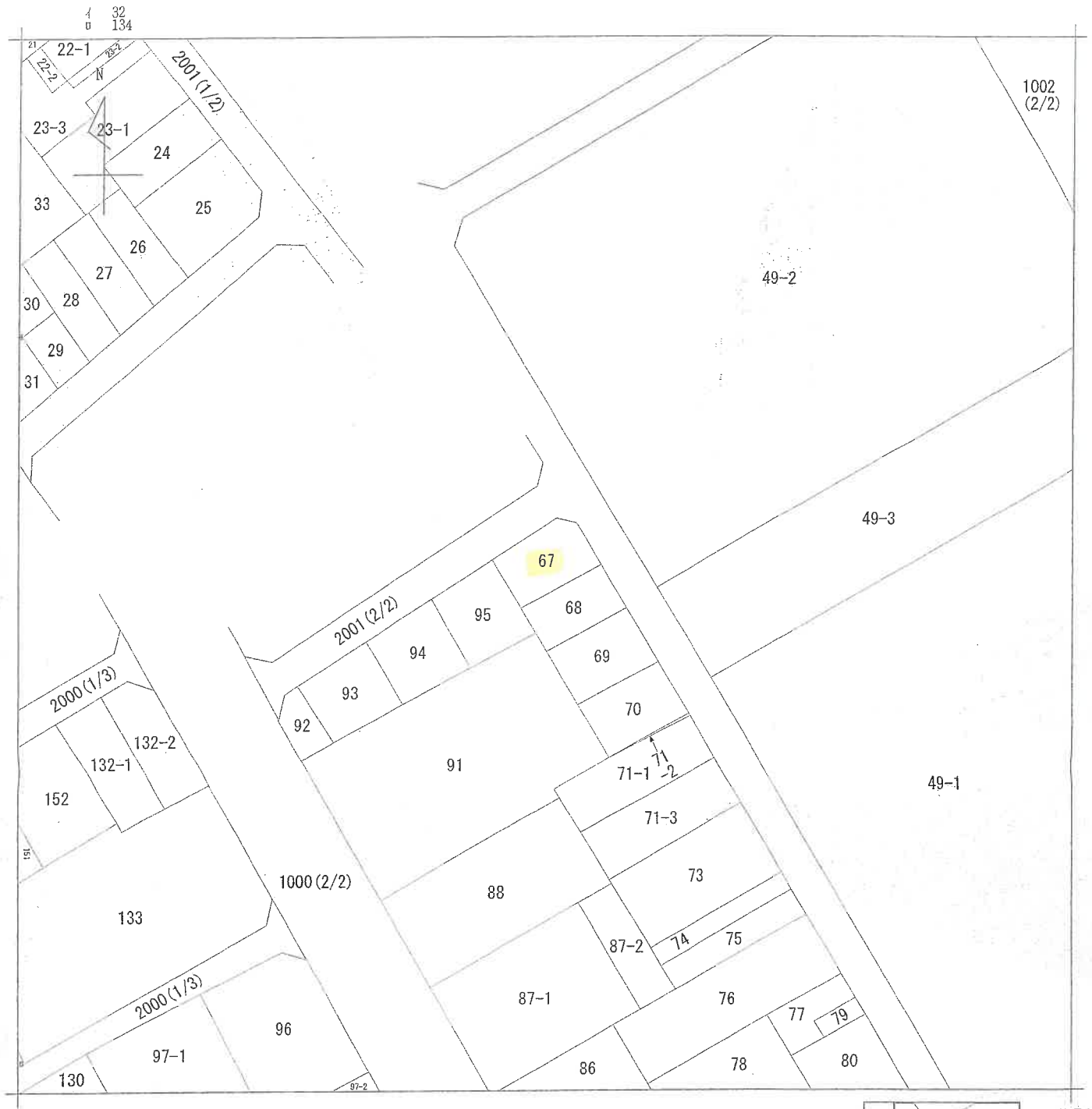
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和    年    月    日

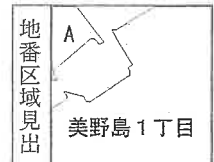
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 美野島1丁目

|       |            |              |  |           |           |    |          |     |    |           |
|-------|------------|--------------|--|-----------|-----------|----|----------|-----|----|-----------|
| 請求部分  | 所在地        | 福岡市博多区美野島一丁目 |  |           |           | 地番 | 67番      |     |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分         |  | 座標系番号又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |     | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和48年6月16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6年7月5日  
福岡法務局

請求番号：70-1  
(1/1)

登記官



A3→A4に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和43年12月16日

610134

建築物各階平面図

家屋番号 458-25 67番

建物の所在 福岡市大字住吉字口1坪458-25  
板橋地帯多摩川上流七西管理地727番号727B内

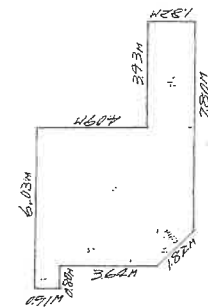
福岡市博多区美野島1丁目67番地

43, 12, 16

昭和43年12月10日  
製作年月日

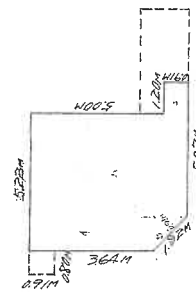
製作者

申請人

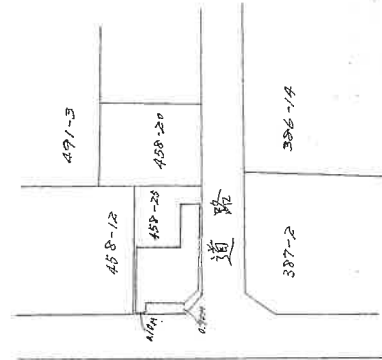


1 0.91M x 0.80M = 0.7280  
2 4.55M x 1.36M = 6.1880  
3 1.82M x 0.91M = 0.8281  
4 5.91M x 3.87M = 22.8717  
5 3.93M x 1.82M = 7.1526  
計 37.7684M<sup>2</sup>

2階



1 4.55M x 1.36M = 6.1880  
2 1.82M x 0.91M = 0.8281  
3 5.91M x 3.87M = 22.8717  
4 1.20M x 0.91M = 1.0920  
計 30.9798M<sup>2</sup>



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7月5日

福岡法務局

登記官

公用

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200 1/500

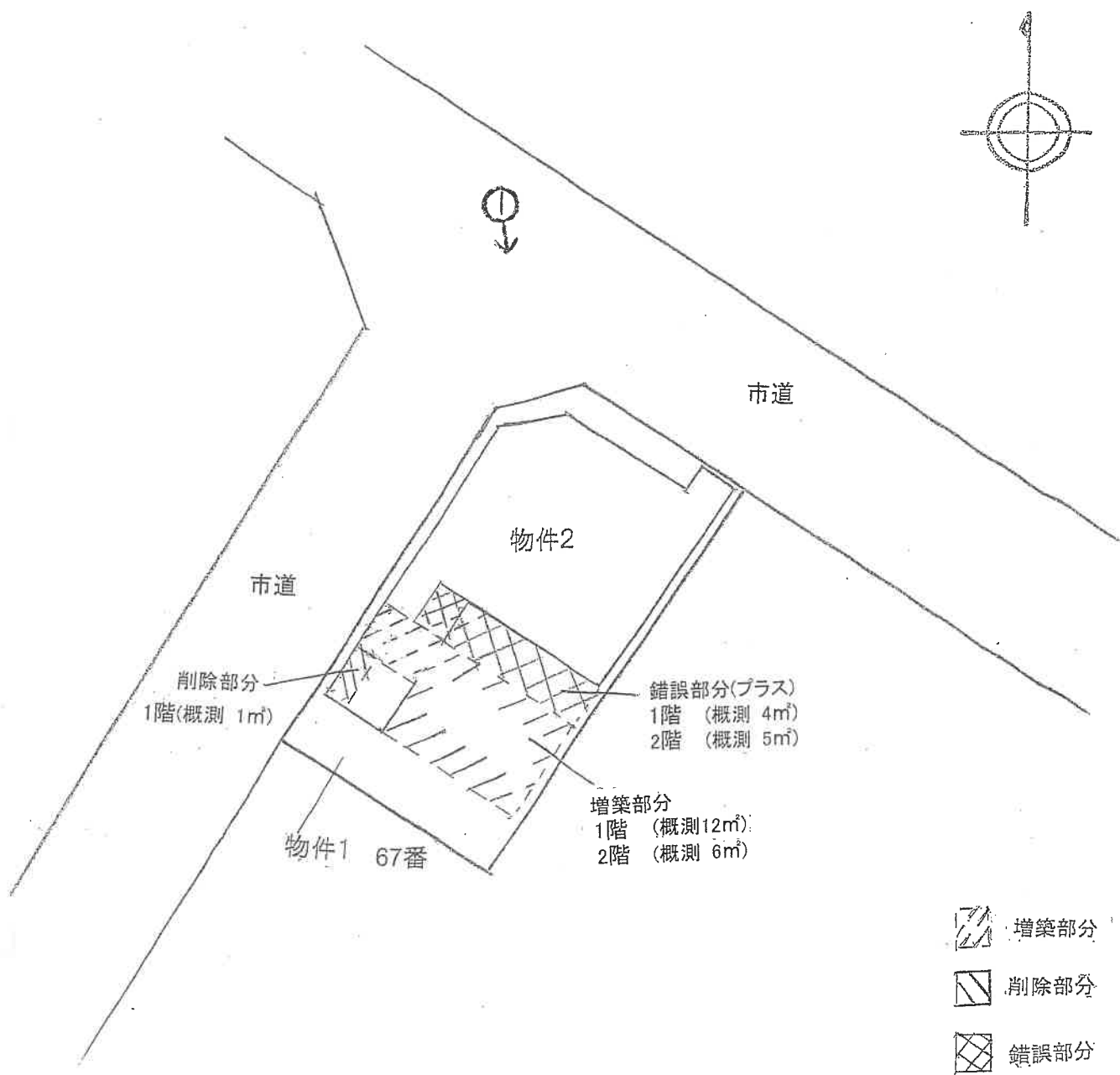
A3→A4に縮小

(7枚目)

請求番号：70-2

# 土地建物位置関係図(概略)

○→写真番号の撮影方向



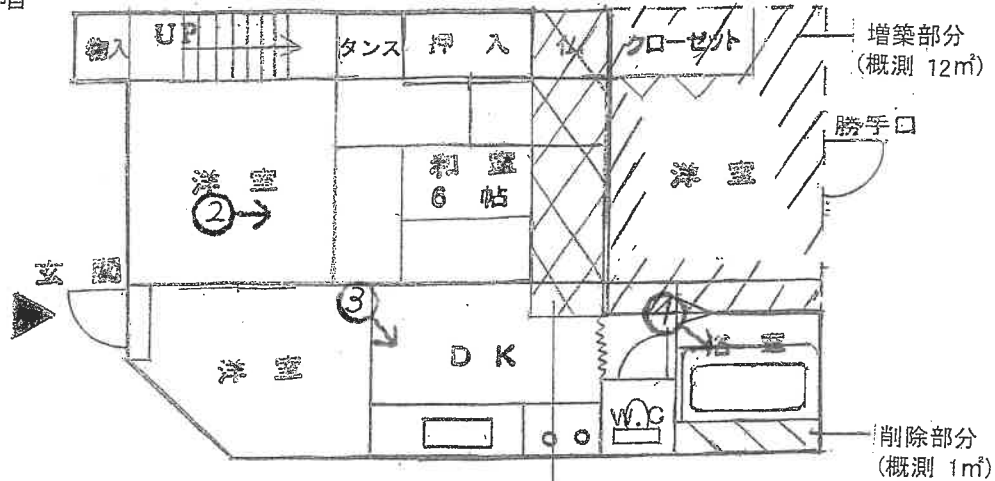


# 間 取 図 (概略)

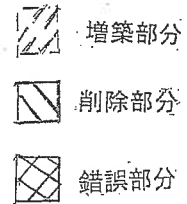
○→写真番号の撮影方向

物件2

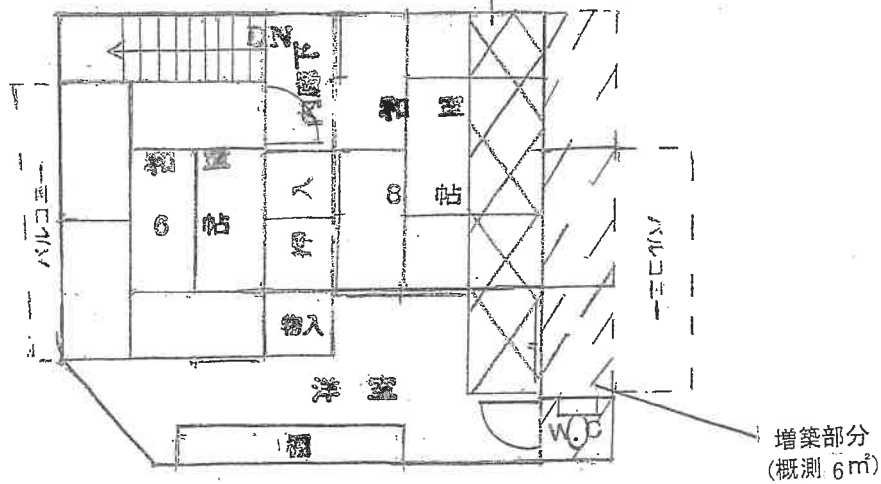
1階



錯誤部分(プラス)  
1階 (概測 4m<sup>2</sup>)  
2階 (概測 5m<sup>2</sup>)

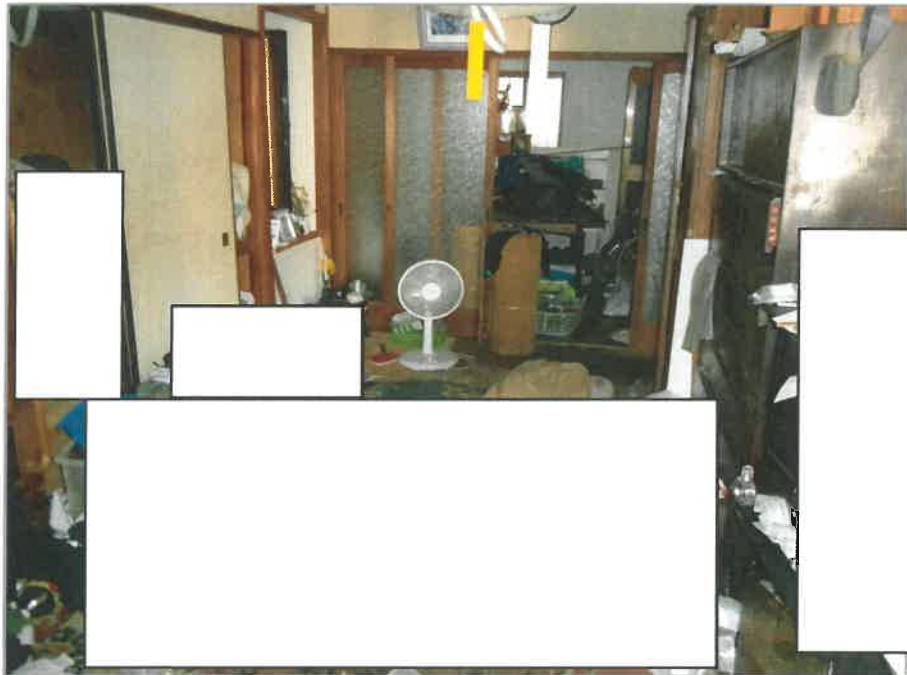


2階





1 目的物件の外観

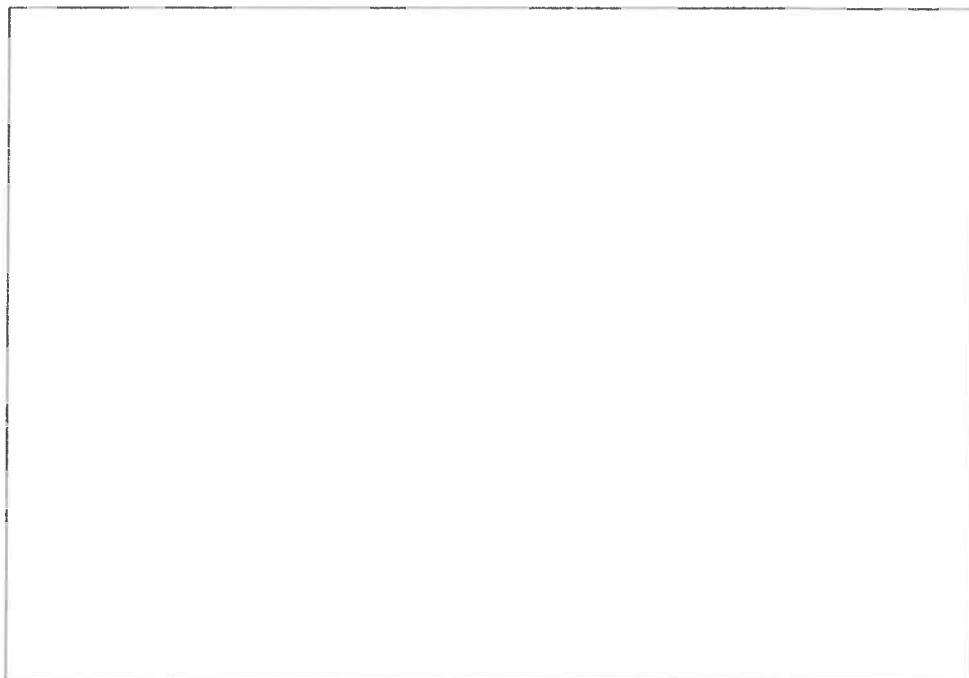
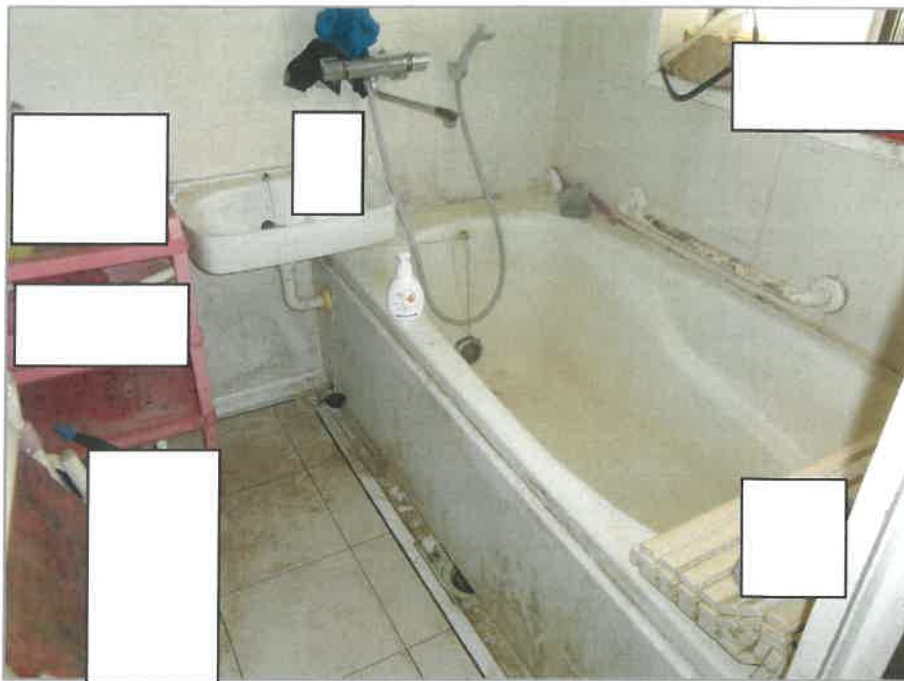


2 室内の状況



3 室内の状況

4 室内の状況



## 補 充 書

令和6年 9月20日

福岡地方裁判所御中

評価人 税田 健司

上記受命物件につき、下記の条件を前提とした評価について補充しましたのでご報告いたします。

- I. 物件1の土地のみの売却
- II. 物件2の建物のみの売却

### I. 物件1の土地のみの売却の場合

#### 1. 補充事項

- ・ P 1 評価額の内容
- ・ P 9 評価額の判定の内容

#### P 1 評価額

|       |     |                |
|-------|-----|----------------|
| 評 価 額 | 物件1 | 金 11,080,000 円 |
|-------|-----|----------------|

#### P 9 評価額の判定

##### (2) 内訳価格

| 番号 | 基礎となる価格 (円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場<br>修<br>正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----|------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1  | 28,780,000       | － 12,950,000                 |                 | 1.00            | 0.70                    | 11,080,000                  |

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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を考慮した。

## Ⅱ. 物件 2 の建物のみの売却の場合

### 1. 補充事項

- ・ P 1 評価額の内容
- ・ P 9 評価額の判定の内容

#### P 1 評価額

|       |      |               |
|-------|------|---------------|
| 評 価 額 | 物件 2 | 金 9,270,000 円 |
|-------|------|---------------|

#### P 9 評価額の判定

##### (2) 内訳価格

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 2  | 290,000             | + 12,950,000                 | 1.00            | 1.00            | 0.70             | 9,270,000                   |

ウ 占有減価修正：修正の必要は無い。

エ 市場性修正：修正の必要は無い。

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。

令和6年（ヌ）第 39 号  
令和6年8月16日現地調査  
令和6年8月19日評価

福岡地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

税 田 健 司

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |                |
|----------------|----------------|
| 金 20,350,000 円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件1（土地）        | 金 11,080,000 円 |
| 物件2（建物）        | 金 9,270,000 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<br>地番<br>地目<br>地積                                                                                                                                                                                  | 福岡市博多区美野島一丁目<br>67番<br>宅地<br>67.41㎡                                                          |      | 特記事項のとおり       |                |          |
| 2       | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                                                                                         | 福岡市博多区美野島一丁目67番地<br>67番<br>居宅<br>木造セメント瓦葺2階建<br>1階        37.76    ㎡<br>2階        30.97    ㎡ |      | 特記事項のとおり       |                |          |
| 番号      | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                |                                                                                              |      |                |                |          |
| 1       | ・数量については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、可能な範囲で現地で概測した結果からは、登記地積より13%程度大きい可能性がうかがわれる。ただし、専門家による測量を行ったわけではないので、登記地積を採用して評価した。現地地積が大きい可能性については、個別格差で増価を行うこととした。なお、現況地積を正確に把握するためには、専門家による測量が必要となる。 |                                                                                              |      |                |                |          |
| 2       | ・数量については、建築当初から存在したと判断される床面積の錯誤及び未登記の増築、削除がある。                                                                                                                                                         |                                                                                              |      |                |                |          |
|         |                                                                                                                                                                                                        | 登記床面積                                                                                        | 錯誤   | 未登記増築<br>概測床面積 | 未登記削除<br>概測床面積 | 現況床面積    |
|         | 1階                                                                                                                                                                                                     | 37.76㎡                                                                                       | + 4㎡ | + 12㎡          | —    1㎡        | = 52.76㎡ |
|         | 2階                                                                                                                                                                                                     | 30.97㎡                                                                                       | + 5㎡ | + 6㎡           |                | = 41.97㎡ |
|         | 計                                                                                                                                                                                                      | 68.73㎡                                                                                       | + 9㎡ | + 18㎡          | —    1㎡        | = 94.73㎡ |
| 住 居 表 示 |                                                                                                                                                                                                        | 福岡市博多区美野島一丁目3番1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<br>(直線距離)                                 | JR鹿児島本線「博多」駅の南西方、約970m。<br>西鉄バス「美野島一丁目」停留所の西方、約100m。<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                          |                         |
| 付 近 の 状 況                                           | 対象物件の所在する近隣は、幹線道路沿いに連担するオフィスビルや高層マンションの背後に従来からの戸建住宅やアパート、事業所等が混在する地域である。近年の博多駅地区の発展化の影響を受け、近接の博多駅四丁目でもオフィス化の進展が著しく、又、マンション立地も進んでいる。これに対し、対象地付近は地価は大きく上昇しているが、地域の様相は依然従来と大きく変わっていない。しかし、博多駅への接近性等を勘案すると、今後徐々に発展的に推移するものと予測する。 |                         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(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                                                                                                                                                                                                                      | 近隣商業地域                  |
|                                                     | 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                      | 80%                     |
|                                                     | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                        | 300%                    |
|                                                     | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                      | 準防火地域                   |
|                                                     | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                  | なし                      |
| 画 地 条 件                                             | 地 積                                                                                                                                                                                                                          | 67.41㎡ (登記地積) ※P2特記事項参照 |
|                                                     | 形 状                                                                                                                                                                                                                          | ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。)    |
|                                                     | 間 口                                                                                                                                                                                                                          | 約11m                    |
|                                                     | 奥 行                                                                                                                                                                                                                          | 約8m                     |
|                                                     | 接 道 関 係                                                                                                                                                                                                                      | 角地                      |
| 接 面 道 路 の 状 況                                       | 北東側で幅員約4mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。<br><br>北西側で幅員約4mの舗装市道と等高に接面（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                                     | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                                                                                                             |                         |
| 供 給 処 理 施 設                                         | 上 水 道 : あり<br>ガ ス 配 管 : あり<br>下 水 道 : あり<br><br>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(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、土壌汚染・埋蔵文化財包蔵をうかがわせる事実は認められなかった。                                                                                                                                                        |                         |

## 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41年8月1日 新築<br/>年月日不詳一部増改築</p> <p>経 過 年 数：約 59 年<br/>経済的全耐用年数：約 25 年<br/>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>                                                   |
| 仕 様              | <p>構 造：木造2階建<br/>屋 根：セメント瓦葺<br/>外 壁：モルタル塗、サイディング貼 ほか<br/>天 井：合板、ビニールクロス貼 ほか<br/>床：タタミ、フローリング ほか<br/>内 壁：しっくい、ビニールクロス貼 ほか<br/>設 備：電気、給排水設備 等<br/>そ の 他：特になし</p> |
| 床面積（現況）          | 建築当初からと判断される床面積の錯誤と未登記の増築並びに削除部分があり、登記上の床面積より約26㎡大きい。                                                                                                          |
| 現況用途等            | <p>現況用途：居宅<br/>間 取 り：7DK (別添「間取図」参照。)</p>                                                                                                                      |
| 品 等              | <p>使用資材：やや劣る<br/>施工状態：やや劣る</p>                                                                                                                                 |
| 保守管理の状態          | <p>劣る<br/>経済的全耐用年数はすでに満了し、老朽化も著しく、又、保守管理が極めて劣っている。<br/>詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。</p>                                                                                 |
| 建物の利用状況          | 「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、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。                                                                                                                 |

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 409,000              | 1.16           | 67.41           | 0.90      | 28,780,000              |

【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：標準地「福岡博多－5」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格

$$333,000\text{円/㎡} \times \frac{108}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{88} = 409,000\text{円/㎡}$$

◇ 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

0.95      ×      0.97      ×      0.95      ×      1.00      =      0.88

イ 個 別 格 差：地 積 ※1      角地      個別格差

1.13      ×      1.03      =      1.16

※1 現況数量が登記数量よりも大きいとみられる点を考慮。

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<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率  | 建物の価格<br>(円) |
|----|----------------|---------------|------|--------------|
|    | ア              | イ             | ウ    | ア×イ×ウ        |
| 2  | 155,000        | 94.73         | 0.02 | 290,000      |

### ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約59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（保守管理の状況）も勘案して現価率を査定した。

|      |      |   |         |   |      |
|------|------|---|---------|---|------|
|      | 残価率  |   | 観察減価    |   | 現価率  |
| 物件2： | 0.05 | × | (1-0.6) | = | 0.02 |

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1   | 28,780,000        | 0.45          | 法定地上権 | 12,950,000             |

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45%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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1               | 28,780,000          | － 12,950,000                 |                 | 1.00            | 0.70             | 11,080,000                  |
| 2               | 290,000             | ＋ 12,950,000                 | 1.00            | 1.00            | 0.70             | 9,270,000                   |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                              |                 |                 |                  | 20,350,000                  |

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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「福岡博多-5」  
所 在 : 福岡市博多区美野島1丁目824番11  
住 居 表 示 : 美野島1-23-14  
価 格 : 333,000 円/㎡ (対前年変動率 +15.6%)  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 172 ㎡  
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅、アパートが建ち並ぶ既成住宅地域。  
接 面 街 路 : 南東側幅員約 3.7 m市道  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水  
位 置 : JR鹿児島本線「博多」駅の南西方、道路距離1.6km。  
用 途 指 定 等 : 第1種住居(建ぺい率 60% 容積率 300%)

## 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・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用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況報告書を参照)

以 上



