

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

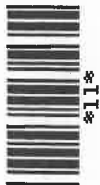
裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 令和 7 年 8 月 13 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 8 月 19 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 9 月 3 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 3.3 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） 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, 2	13, 280, 000 10, 624, 000	一括	2, 656, 000	69, 035	18, 838
1	6, 620, 000				
2	6, 660, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 福岡市南区曰佐四丁目 |
| | 地 番 | 218 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.71 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市南区曰佐四丁目 218 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 218 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 58.54 平方メートル
2 階 44.28 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

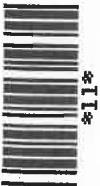
5 その他買受けの参考となる事項

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

- 1 所 在 福岡市南区臼佐四丁目
地 番 218 番 10
地 目 宅地
地 積 146.71 平方メートル
- 2 所 在 福岡市南区臼佐四丁目 218 番地 10
家屋 番号 218 番 10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 58.54 平方メートル
2 階 44.28 平方メートル



令和7年（ケ）第30号
令和7年3月18日受理
令和7年5月2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 | 福岡市南区曰佐四丁目 | | |
| | 地 番 | 218番10 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 146.71平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 福岡市南区曰佐四丁目218番地10 | | |
| | 家屋 番号 | 218番10 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 58.54平方メートル | |
| | | 2階 | 44.28平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市南区曰佐四丁目29番14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 ☐ 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	☒ 目的外物件として、電柱が存在する。		
建物	物件2		
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

(関係人の陳述等用)

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	1 本件建物には私が1人で居住しており，誰かに貸したりはしていません。 2 本件建物については，特に大きな損傷等はありません。ただし，トイレの水が少し漏れています。 4 本件土地について，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)

本件土地は、公図のとおり、公道(218番1)に接道している。

2 (形状等)

本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。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)

本件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)

本件建物については、関係人の陳述のほか全体的に経年によると思われる壁クロス等の汚損が見受けられた。また、リビングで喫煙しているため天井や壁クロスが黄ばんでいる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 3 月 18 日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 3 月 19 日 (水) 15:30 - 15:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 3 月 27 日 (木) 9:00 - 9:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 4 月 11 日 (金) 15:00 - 15:30	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 を立ち合わせ, 解錠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

7 233-4
7 234-2
カ 228-13
3 214-8

登記年月日：平成15年12月10日

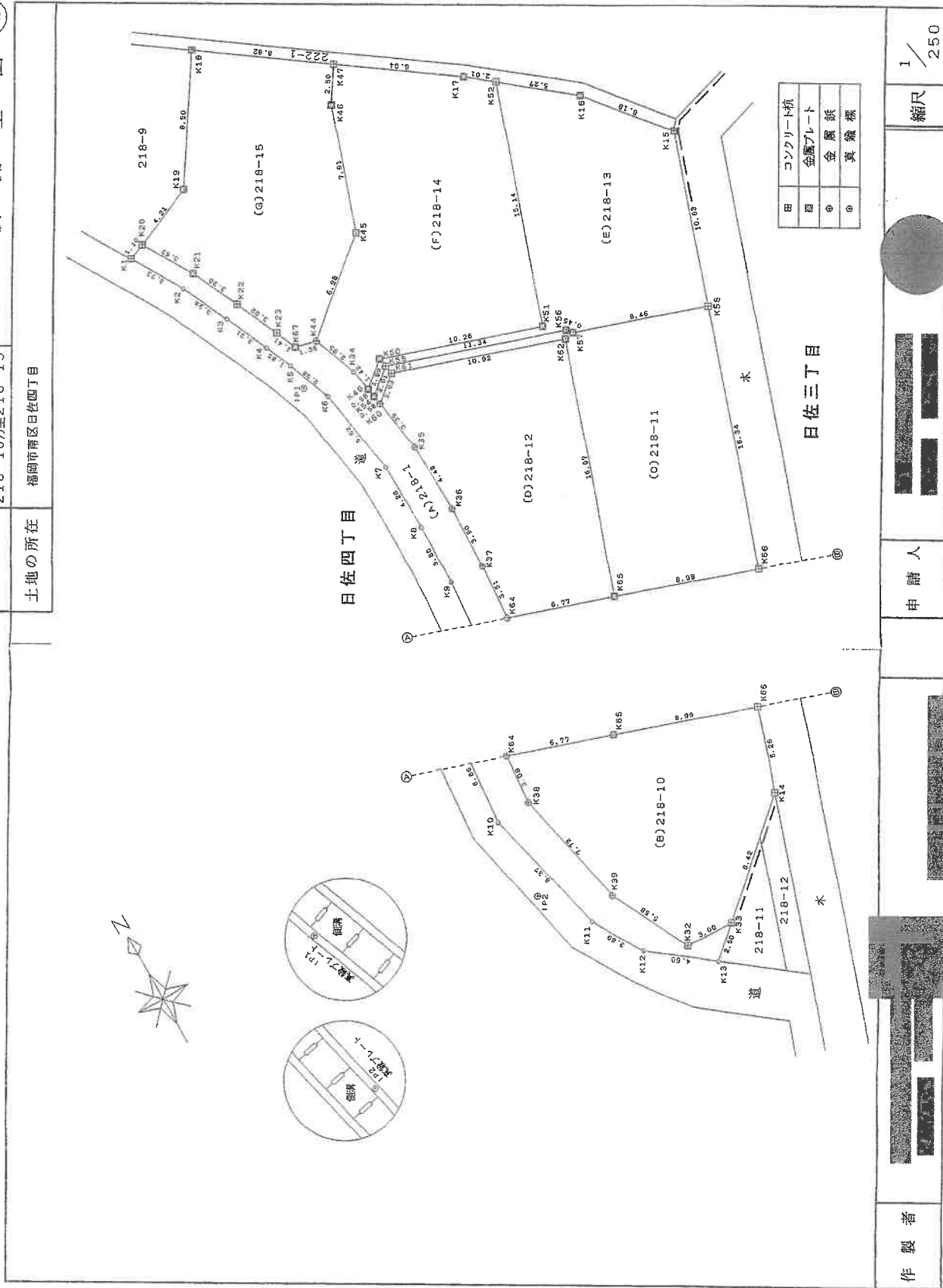
0133009

平成15年12月10日登記

地積測量図

1/2

地番	218-1 218-10乃至218-15
土地の所在	福岡市南区日佐四丁目



縮尺 1/250

申請人

作製者

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7年3月27日

福岡法務局

0102K0

平成15年12月10日登記

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7年3月27日 福岡法務局

令和7年3月27日

福岡法務局

地 址	番 号
	218-1
	218-10乃至218-15

土地の所在

地積測量圖

[illegible][illegible]

年次	NO	X ₀	Y ₀	X ₀ × Y ₀	Y ₀ ²	X ₀ ²
960	460	237,450	184,172	-24,143,610	33,902,688	109,600
955	435	234,072	183,124	-19,760,288	33,434,736	109,325
950	410	230,694	182,076	-17,760,756	33,151,296	108,060
945	385	227,316	181,028	-16,760,220	32,770,360	108,025
940	360	223,938	180,000	-15,760,680	32,400,000	107,700
935	335	220,560	178,952	-14,760,144	32,024,304	107,325
930	310	217,182	177,904	-13,760,610	31,648,576	106,950
925	285	213,804	176,856	-12,760,074	31,272,840	106,575
920	260	210,426	175,808	-11,760,538	30,897,104	106,200
915	235	207,048	174,760	-10,760,002	30,521,360	105,825
910	210	203,670	173,712	-9,760,466	30,145,616	105,450
905	185	200,292	172,664	-8,760,930	29,769,872	105,075
900	160	196,914	171,616	-7,760,394	29,394,128	104,700
895	135	193,536	170,568	-6,760,858	29,018,384	104,325
890	110	190,158	169,520	-5,760,322	28,642,640	103,950
885	85	186,780	168,472	-4,760,786	28,266,896	103,575
880	60	183,402	167,424	-3,760,250	27,891,152	103,200
875	35	180,024	166,376	-2,760,714	27,515,408	102,825
870	10	176,646	165,328	-1,760,178	27,139,664	102,450
865	0	173,268	164,280	-760,642	26,763,920	102,075
860	-25	169,890	163,232	1,760,106	26,388,176	101,700
855	-50	166,512	162,184	2,760,570	26,012,432	101,325
850	-75	163,134	161,136	3,760,034	25,636,688	100,950
845	-100	159,756	160,088	4,760,498	25,260,944	100,575
840	-125	156,378	159,040	5,760,962	24,885,200	100,200
835	-150	152,999	157,992	6,760,426	24,509,456	99,825
830	-175	149,621	156,944	7,760,890	24,133,712	99,450
825	-200	146,243	155,896	8,760,354	23,757,968	99,075
820	-225	142,865	154,848	9,760,818	23,382,224	98,700
815	-250	139,487	153,800	10,760,282	23,006,480	98,325
810	-275	136,109	152,752	11,760,746	22,630,736	97,950
805	-300	132,731	151,704	12,760,210	22,254,992	97,575
800	-325	129,353	150,656	13,760,674	21,879,248	97,200
795	-350	125,975	149,608	14,760,138	21,503,504	96,825
790	-375	122,597	148,560	15,760,602	21,127,760	96,450
785	-400	119,219	147,512	16,760,066	20,752,016	96,075
780	-425	115,841	146,464	17,760,530	20,376,272	95,700
775	-450	112,463	145,416	18,760,994	20,000,528	95,325
770	-475	109,085	144,368	19,760,458	19,624,784	94,950
765	-500	105,707	143,320	20,760,922	19,249,040	94,575
760	-525	102,329	142,272	21,760,386	18,873,296	94,200
755	-550	98,951	141,224	22,760,850	18,497,552	93,825
750	-575	95,573	140,176	23,760,314	18,121,808	93,450
745	-600	92,195	139,128	24,760,778	17,746,064	93,075
740	-625	88,817	138,080	25,760,242	17,370,320	92,700
735	-650	85,439	137,032	26,760,706	16,994,576	92,

NO	號	6210-3	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
440		339.574	134.197	-243.675542			
441		339.574	134.197	-243.675542			
442		339.574	134.197	-243.675542			
443		339.574	134.197	-243.675542			
444		339.574	134.197	-243.675542			
445		339.574	134.197	-243.675542			
446		339.574	134.197	-243.675542			
447		339.574	134.197	-243.675542			
448		339.574	134.197	-243.675542			
449		339.574	134.197	-243.675542			
450		339.574	134.197	-243.675542			
451		339.574	134.197	-243.675542			
452		339.574	134.197	-243.675542			
453		339.574	134.197	-243.675542			
454		339.574	134.197	-243.675542			
455		339.574	134.197	-243.675542			
456		339.574	134.197	-243.675542			
457		339.574	134.197	-243.675542			
458		339.574	134.197	-243.675542			
459		339.574	134.197	-243.675542			
460		339.574	134.197	-243.675542			
461		339.574	134.197	-243.675542			
462		339.574	134.197	-243.675542			
463		339.574	134.197	-243.675542			
464		339.574	134.197	-243.675542			
465		339.574	134.197	-243.675542			
466		339.574	134.197	-243.675542			
467		339.574	134.197	-243.675542			
468		339.574	134.197	-243.675542			
469		339.574	134.197	-243.675542			
470		339.574	134.197	-243.675542			
471		339.574	134.197	-243.675542			
472		339.574	134.197	-243.675542			
473		339.574	134.197	-243.675542			
474		339.574	134.197	-243.675542			
475		339.574	134.197	-243.675542			
476		339.574	134.197	-243.675542			
477		339.574	134.197	-243.675542			
478		339.574	134.197	-243.675542			
479		339.574	134.197	-243.675542			
480		339.574	134.197	-243.675542			
481		339.574	134.197	-243.675542			
482		339.574	134.197	-243.675542			
483		339.574	134.197	-243.675542			
484		339.574	134.197	-243.675542			
485		339.574	134.197	-243.675542			
486		339.574	134.197	-243.675542			
487		339.574	134.197	-243.675542			
488		339.574	134.197	-243.675542			
489		339.574	134.197	-243.675542			
490		339.574	134.197	-243.675542			
491		339.574	134.197	-243.675542			
492		339.574	134.197	-243.675542			
493		339.574	134.197	-243.675542			
494		339.574	134.197	-243.675542			
495		339.574	134.197	-243.675542			
496		339.574	134.197	-243.675542			
497		339.574	134.197	-243.675542			
498		339.574	134.197	-243.675542			
499		339.574	134.197	-243.675542			
500		339.574	134.197	-243.675542			
501		339.574	134.197	-243.675542			
502		339.574	134.197	-243.675542			
503		339.574	134.197	-243.675542			
504		339.574	134.197	-243.675542			
505		339.574	134.197	-243.675542			
506		339.574	134.197	-243.675542			
507		339.574	134.197	-243.675542			
508		339.574	134.197	-243.675542			
509		339.574	134.197	-243.675542			
510		339.574	134.197	-243.675542			
511		339.574	134.197	-243.675542			
512		339.574	134.197	-243.675542			
513		339.574	134.197	-243.675542			
514		339.574	134.197	-243.675542			
515		339.574	134.197	-243.675542			
516		339.574	134.197	-243.675542			
517		339.574	134.197	-243.675542			
518		339.574	134.197	-243.675542			
519		339.574	134.197	-243.675542			
520		339.574	134.197	-243.675542			
521		339.574	134.197	-243.675542			
522		339.574	134.197	-243.675542			
523		339.574	134.197	-243.675542			
524		339.574	134.197	-243.675542			
525		339.574	134.197	-243.675542			
526		339.574	134.197	-243.675542			
527		339.574	134.197	-243.675542			
528		339.574	134.197	-243.675542			
529		339.574	134.197	-243.675542			
530		339.574	134.197	-243.675542			
531		339.574	134.197	-243.675542			
532		339.574	134.197	-243.675542			
533		339.574	134.197	-243.675542			
534		339.574	134.197	-243.675542			
535		339.574	134.197	-243.675542			
536		339.574	134.197	-243.675542			
537		339.574	134.197	-243.675542			
538		339.574	134.197	-243.675542			
539		339.574	134.197	-243.675542			
540		339.574	134.197	-243.675542			
541		339.574	134.197	-243.675542			
542		339.574	134.197	-243.675542			
543		339.574	134.197	-243.675542			
544		339.574	134.197	-243.675542			
545		339.574	134.197	-243.675542			
546		339.574	134.197	-243.675542			
547		339.574	134.197	-243.675542			
548		339.574	134.197	-243.675542			
549		339.574	134.197	-243.675542			
550		339.574	134.197	-243.675542			
551		339.574	134.197	-243.675542			
552		339.574	134.197	-243.675542			
553		339.574	134.197	-243.675542			
554		339.574	134.197	-243.675542			
555		339.574	134.197	-243.675542			
556		339.574	134.197	-243.675542			
557		339.574	134.197	-243.675542			
558		339.574	134.197	-243.675542			
559		339.574	134.197	-243.675542			
560		339.574	134.197	-243.675542			
561		339.574	134.197	-243.675542			
562		339.574	134.197	-243.675542			
563		339.574	134.197	-243.675542			
564		339.574	134.197	-243.675542			
565		339.574	134.197	-243.675542			
566		339.574	134.197	-243.675542			
567		339.574	134.197	-243.675542			
568		339.574	134.197	-243.675542			
569		339.574	134.197	-243.675542			
570		339.574	134.197	-243.675542			
571		339.574	134.197	-243.675542			
572		339.574	134.197	-243.675542			
573		339.574	134.197	-243.675542			
574		339.574	134.197	-243.675542			
575		339.574	134.197	-243.675542			
576		339.574	134.197	-243.675542			
577		339.574	134.197	-243.675542			
578		339.574	134.197	-243.675542			
579		339.574	134.197	-243.675542			
580		339.574	134.197	-243.675542			
581		339.574	134.197	-243.675542			
582		339.574	134.197	-243.675542			
583		339.574	134.197	-243.675542			
584		339.574	134.197	-243.675542			
585		339.574	134.197	-243.675542			
586		339.574	134.197	-243.675542			
587		339.574	134.197	-243.675542			
588		339.574	134.197	-243.675542			
589		339.574	134.197	-243.675542			
590		339.574	134.197	-243.675542			
591		339.574	134.197	-243.675542			
592		339.574	134.197	-243.675542			
593		339.574	134.197	-243.675542			
594		339.574	134.197	-243.675542			
595		339.574	134.197	-243.675542			
596		339.574	134.197	-243.675542			
597		339.574	134.197	-243.675542			
598		339.574	134.197	-243.675542			
599		339.574	134.197	-243.675542			
600		339.574	134.197	-243.675542			
601		339.574	134.197	-243.675542			
602		339.574	134.197	-243.675542			
603		339.574	134.197	-243.675542			
604		339.574	134.197	-243.675542			
605		339.574	134.197	-243.675542			
606		339.574	134.197	-243.675542			
607		339.574	134.197	-243.675542			
608		339.574	134.197	-243.675542			
609		339.574	134.197	-243.675542			
610		339.574	134.197	-243.675542			
611		339.574	134.197	-243.675542			
612		339.574	134.197	-243.675542			
613		339.574	134.197	-243.675542			
614		339.574	134.197	-243.675542			
615		339.574	134.197	-243.675542			
616		339.574	134.197	-243.675542			
617		339.574	134.197	-243.675542			
618		339.574	134.197	-243.675542			
619		339.574	134.197	-243.675542			
620		339.574	134.197	-243.675542			
621		339.574	134.197	-243.675542			
622		339.574	134.197	-243.675542			
623		339.574	134.197	-243.675542			

[illegible][illegible]

年	(A) 21-1	Yn	Yn-1	Yn-2	Yn-3	Yn-4	Yn-5	Yn-6	Yn-7	Yn-8	Yn-9	Yn-10	Yn-11	Yn-12	Yn-13	Yn-14	Yn-15	Yn-16	Yn-17	Yn-18	Yn-19	Yn-20	Yn-21	Yn-22	Yn-23	Yn-24	Yn-25	Yn-26	Yn-27	Yn-28	Yn-29	Yn-30	Yn-31	Yn-32	Yn-33	Yn-34	Yn-35	Yn-36	Yn-37	Yn-38	Yn-39	Yn-40	Yn-41	Yn-42	Yn-43	Yn-44	Yn-45	Yn-46	Yn-47	Yn-48	Yn-49	Yn-50	Yn-51	Yn-52	Yn-53	Yn-54	Yn-55	Yn-56	Yn-57	Yn-58	Yn-59	Yn-60	Yn-61	Yn-62	Yn-63	Yn-64	Yn-65	Yn-66	Yn-67	Yn-68	Yn-69	Yn-70	Yn-71	Yn-72	Yn-73	Yn-74	Yn-75	Yn-76	Yn-77	Yn-78	Yn-79	Yn-80	Yn-81	Yn-82	Yn-83	Yn-84	Yn-85	Yn-86	Yn-87	Yn-88	Yn-89	Yn-90	Yn-91	Yn-92	Yn-93	Yn-94	Yn-95	Yn-96	Yn-97	Yn-98	Yn-99	Yn-100	Yn-101	Yn-102	Yn-103	Yn-104	Yn-105	Yn-106	Yn-107	Yn-108	Yn-109	Yn-110	Yn-111	Yn-112	Yn-113	Yn-114	Yn-115	Yn-116	Yn-117	Yn-118	Yn-119	Yn-120	Yn-121	Yn-122	Yn-123	Yn-124	Yn-125	Yn-126	Yn-127	Yn-128	Yn-129	Yn-130	Yn-131	Yn-132	Yn-133	Yn-134	Yn-135	Yn-136	Yn-137	Yn-138	Yn-139	Yn-140	Yn-141	Yn-142	Yn-143	Yn-144	Yn-145	Yn-146	Yn-147	Yn-148	Yn-149	Yn-150	Yn-151	Yn-152	Yn-153	Yn-154	Yn-155	Yn-156	Yn-157	Yn-158	Yn-159	Yn-160	Yn-161	Yn-162	Yn-163	Yn-164	Yn-165	Yn-166	Yn-167	Yn-168	Yn-169	Yn-170	Yn-171	Yn-172	Yn-173	Yn-174	Yn-175	Yn-176	Yn-177	Yn-178	Yn-179	Yn-180	Yn-181	Yn-182	Yn-183	Yn-184	Yn-185	Yn-186	Yn-187	Yn-188	Yn-189	Yn-190	Yn-191	Yn-192	Yn-193	Yn-194	Yn-195	Yn-196	Yn-197	Yn-198	Yn-199	Yn-200	Yn-201	Yn-202	Yn-203	Yn-204	Yn-205	Yn-206	Yn-207	Yn-208	Yn-209	Yn-210	Yn-211	Yn-212	Yn-213	Yn-214	Yn-215	Yn-216	Yn-217	Yn-218	Yn-219	Yn-220	Yn-221	Yn-222	Yn-223	Yn-224	Yn-225	Yn-226	Yn-227	Yn-228	Yn-229	Yn-230	Yn-231	Yn-232	Yn-233	Yn-234	Yn-235	Yn-236	Yn-237	Yn-238	Yn-239	Yn-240	Yn-241	Yn-242	Yn-243	Yn-244	Yn-245	Yn-246	Yn-247	Yn-248	Yn-249	Yn-250	Yn-251	Yn-252	Yn-253	Yn-254	Yn-255	Yn-256	Yn-257	Yn-258	Yn-259	Yn-260	Yn-261	Yn-262	Yn-263	Yn-264	Yn-265	Yn-266	Yn-267	Yn-268	Yn-269	Yn-270	Yn-271	Yn-272	Yn-273	Yn-274	Yn-275	Yn-276	Yn-277	Yn-278	Yn-279	Yn-280	Yn-281	Yn-282	Yn-283	Yn-284	Yn-285	Yn-286	Yn-287	Yn-288	Yn-289	Yn-290	Yn-291	Yn-292	Yn-293	Yn-294	Yn-295	Yn-296	Yn-297	Yn-298	Yn-299	Yn-300	Yn-301	Yn-302	Yn-303	Yn-304	Yn-305	Yn-306	Yn-307	Yn-308	Yn-309	Yn-310	Yn-311	Yn-312	Yn-313	Yn-314	Yn-315	Yn-316	Yn-317	Yn-318	Yn-319	Yn-320	Yn-321	Yn-322	Yn-323	Yn-324	Yn-325	Yn-326	Yn-327	Yn-328	Yn-329	Yn-330	Yn-331	Yn-332	Yn-333	Yn-334	Yn-335	Yn-336	Yn-337	Yn-338	Yn-339	Yn-340	Yn-341	Yn-342	Yn-343	Yn-344	Yn-345	Yn-346	Yn-347	Yn-348	Yn-349	Yn-350	Yn-351	Yn-352	Yn-353	Yn-354	Yn-355	Yn-356	Yn-357	Yn-358	Yn-359	Yn-360	Yn-361	Yn-362	Yn-363	Yn-364	Yn-365	Yn-366	Yn-367	Yn-368	Yn-369	Yn-370	Yn-371	Yn-372	Yn-373	Yn-374	Yn-375	Yn-376	Yn-377	Yn-378	Yn-379	Yn-380	Yn-381	Yn-382	Yn-383	Yn-384	Yn-385	Yn-386	Yn-387	Yn-388	Yn-389	Yn-390	Yn-391	Yn-392	Yn-393	Yn-394	Yn-395	Yn-396	Yn-397	Yn-398	Yn-399	Yn-400	Yn-401	Yn-402	Yn-403	Yn-404	Yn-405	Yn-406	Yn-407	Yn-408	Yn-409	Yn-410	Yn-411	Yn-412	Yn-413	Yn-414	Yn-415	Yn-416	Yn-417	Yn-418	Yn-419	Yn-420	Yn-421	Yn-422	Yn-423	Yn-424	Yn-425	Yn-426	Yn-427	Yn-428	Yn-429	Yn-430	Yn-431	Yn-432	Yn-433	Yn-434	Yn-435	Yn-436	Yn-437	Yn-438	Yn-439	Yn-440	Yn-441	Yn-442	Yn-443	Yn-444	Yn-445	Yn-446	Yn-447	Yn-448	Yn-449	Yn-450	Yn-451	Yn-452	Yn-453	Yn-454	Yn-455	Yn-456	Yn-457	Yn-458	Yn-459	Yn-460	Yn-461	Yn-462	Yn-463	Yn-464	Yn-465	Yn-466	Yn-467	Yn-468	Yn-469	Yn-470	Yn-471	Yn-472	Yn-473	Yn-474	Yn-475	Yn-476	Yn-477	Yn-478	Yn-479	Yn-480	Yn-481	Yn-482	Yn-483	Yn-484	Yn-485	Yn-486	Yn-487	Yn-488	Yn-489	Yn-490	Yn-491	Yn-492	Yn-493	Yn-494	Yn-495	Yn-496	Yn-497	Yn-498	Yn-499	Yn-500	Yn-501	Yn-502	Yn-503	Yn-504	Yn-505	Yn-506	Yn-507	Yn-508	Yn-509	Yn-510	Yn-511	Yn-512	Yn-513	Yn-514	Yn-515	Yn-516	Yn-517	Yn-518	Yn-519	Yn-520	Yn-521	Yn-522	Yn-523	Yn-524	Yn-525	Yn-526	Yn-527	Yn-528	Yn-529	Yn-530	Yn-531	Yn-532	Yn-533	Yn-534	Yn-535	Yn-536	Yn-537	Yn-538	Yn-539	Yn-540	Yn-541	Yn-542	Yn-543	Yn-544	Yn-545	Yn-546	Yn-547	Yn-548	Yn-549	Yn-550	Yn-551	Yn-552	Yn-553	Yn-554	Yn-555	Yn-556	Yn-557	Yn-558	Yn-559	Yn-560	Yn-561	Yn-562	Yn-563	Yn-564	Yn-565	Yn-566	Yn-567	Yn-568	Yn-569	Yn-570	Yn-571	Yn-572	Yn-573	Yn-574	Yn-575	Yn-576	Yn-577	Yn-578	Yn-579	Yn-580	Yn-581	Yn-582	Yn-583	Yn-584	Yn-585	Yn-586	Yn-587	Yn-588	Yn-589	Yn-590	Yn-591	Yn-592	Yn-593	Yn-594	Yn-595	Yn-596	Yn-597	Yn-598	Yn-599	Yn-600	Yn-601	Yn-602	Yn-603	Yn-604	Yn-605	Yn-606	Yn-607	Yn-608	Yn-609	Yn-610	Yn-611	Yn-612	Yn-613	Yn-614	Yn-615	Yn-616	Yn-617	Yn-618	Yn-619	Yn-620	Yn-621	Yn-622	Yn-623	Yn-624	Yn-625	Yn-626	Yn-627	Yn-628	Yn-629	Yn-630	Yn-631	Yn-632	Yn-633	Yn-634	Yn-635	Yn-636	Yn-637	Yn-638	Yn-639	Yn-640	Yn-641	Yn-642	Yn-643	Yn-644	Yn-645	Yn-646	Yn-647	Yn-648	Yn-649	Yn-650	Yn-651	Yn-652	Yn-653	Yn-654	Yn-655	Yn-656	Yn-657	Yn-658	Yn-659	Yn-660	Yn-661	Yn-662	Yn-663	Yn-664	Yn-665	Yn-666	Yn-667	Yn-668	Yn-669	Yn-670	Yn-671	Yn-672	Yn-673	Yn-674	Yn-675	Yn-676	Yn-677	Yn-678	Yn-679	Yn-680	Yn-681	Yn-682	Yn-683	Yn-684	Yn-685	Yn-686	Yn-687	Yn-688	Yn-689	Yn-690	Yn-691	Yn-692	Yn-693	Yn-694	Yn-695	Yn-696	Yn-697	Yn-698	Yn-699	Yn-700	Yn-701	Yn-702	Yn-703	Yn-704	Yn-705	Yn-706	Yn-707	Yn-708	Yn-709	Yn-710	Yn-711	Yn-712	Yn-713	Yn-714	Yn-715	Yn-716	Yn-717	Yn-718	Yn-719	Yn-720	Yn-721	Yn-722	Yn-723	Yn-724	Yn-725	Yn-726	Yn-727	Yn-728	Yn-729	Yn-730	Yn-731	Yn-732	Yn-733	Yn-734	Yn-735	Yn-736	Yn-737	Yn-738	Yn-739	Yn-740	Yn-741	Yn-742	Yn-743	Yn-744	Yn-745	Yn-746	Yn-747	Yn-748	Yn-749	Yn-750	Yn-751	Yn-752	Yn-753	Yn-754	Yn-755	Yn-756	Yn-757	Yn-758	Yn-759	Yn-760	Yn-761	Yn-762	Yn-763	Yn-764	Yn-765	Yn-766	Yn-767	Yn-768	Yn-769	Yn-770	Yn-771	Yn-772	Yn-773	Yn-774	Yn-775	Yn-776	Yn-777	Yn-778	Yn-779	Yn-780	Yn-781	Yn-782	Yn-783	Yn-784	Yn-785	Yn-786	Yn-787	Yn-788	Yn-789	Yn-790	Yn-791	Yn-792	Yn-793	Yn-794	Yn-795	Yn-796	Yn-797	Yn-798	Yn-799	Yn-800	Yn-801	Yn-802	Yn-803	Yn-804	Yn-805	Yn-806	Yn-807	Yn-808	Yn-809	Yn-810	Yn-811	Yn-812	Yn-813	Yn-814	Yn-815	Yn-816	Yn-817	Yn-818	Yn-819	Yn-820	Yn-821	Yn-822	Yn-823	Yn-824	Yn-825	Yn-826	Yn-827	Yn-828	Yn-829	Yn-830	Yn-831	Yn-832	Yn-833	Yn-834	Yn-835	Yn-836	Yn-837	Yn-838	Yn-839	Yn-840	Yn-841	Yn-842	Yn-843	Yn-844	Yn-845	Yn-846	Yn-847	Yn-848	Yn-849	Yn-850	Yn-851	Yn-852	Yn-853	Yn-854	Yn-855	Yn-856	Yn-857	Yn-858	Yn-859	Yn-860	Yn-861	Yn-862	Yn-863	Yn-864	Yn-865	Yn-866	Yn-867	Yn-868	Yn-869	Yn-870	Yn-871	Yn-872	Yn-873	Yn-874	Yn-875	Yn-876	Yn-877	Yn-878	Yn-879	Yn-880	Yn-881	Yn-882	Yn-883	Yn-884	Yn-885	Yn-886	Yn-887	Yn-888	Yn-889	Yn-890	Yn-891	Yn-892	Yn-893	Yn-894	Yn-895	Yn-896	Yn-897	Yn-898	Yn-899	Yn-900	Yn-901	Yn-902	Yn-903	Yn-904	Yn-905	Yn-906	Yn-907	Yn-908	Yn-909	Yn-910	Yn-911	Yn-912	Yn-913	Yn-914	Yn-915	Yn-916	Yn-917	Yn-918	Yn-919	Yn-920	Yn-921	Yn-922	Yn-923	Yn-924	Yn-925	Yn-926	Yn-927	Yn-928	Yn-929	Yn-930	Yn-931	Yn-932	Yn-933	Yn-934	Yn-935	Yn-936	Yn-937	Yn-938	Yn-939	Yn-940	Yn-941	Yn-942	Yn-943	Yn-944	Yn-945	Yn-946	Yn-947	Yn-948	Yn-949	Yn-950	Yn-951	Yn-952	Yn-953	Yn-954	Yn-955	Yn-956	Yn-957	Yn-958	Yn-959	Yn-960	Yn-961	Yn-962	Yn-963	Yn-964	Yn-965	Yn-966	Yn-967	Yn-968	Yn-969	Yn-970	Yn-971	Yn-972	Yn-973	Yn-974	Yn-975	Yn-976	Yn-977	Yn-978	Yn-979	Yn-980	Yn-981	Yn-982	Yn-983	Yn-984	Yn-985	Yn-986	Yn-987	Yn-988	Yn-989	Yn-990	Yn-991	Yn-992	Yn-993	Yn-994	Yn-995	Yn-996	Yn-997	Yn-998	Yn-999	Yn-1000
---	----------	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

구분	1972년 12월 31일			Y	X ₁ - (Y - Y ₁)	X ₂ - (Y - Y ₂)
	X ₁	X ₂	X ₃			
국고	18,152	183,340	1,372,400,114			
국채	1,000	1,000	1,000			
국보	21,560	180,697	953,478,610			
국지	21,560	180,697	953,478,610			
국채	206,481	180,133	1,142,302,250			
국지	206,481	180,133	1,142,302,250			
국채	212,102	191,450	1,092,654,922			
국지	212,102	191,450	1,092,654,922			
국채	217,196	200,089	1,140,170,966			
국지	217,196	200,089	1,140,170,966			
국채	230,082	191,872	1,323,140,524			
국지	230,082	191,872	1,323,140,524			
국채	230,082	191,872	1,323,140,524			
국지	230,082	191,872	1,323,140,524			

NO	Q1215	A	X ₃	V ₃	V ₃ max
M54	237, 957	184, 610	-344	611, 655	
M60	237, 420	184, 712	-341	595, 588	
M51	238, 738	180, 352	-2645	87, 656	
M52	238, 738	180, 352	-2645	87, 656	
K55	230, 023	331, 367	1750	59, 518	
M4	217, 158	200, 036	-2682	544, 618	
M58	232, 649	205, 332	-456	532, 485	
M59	235, 465	197, 281	-3180	638, 193	
K56	235, 465	197, 281	-3180	638, 193	
K55	239, 302	196, 251	-2511	105, 840	
				-107, 437, 886	
					353, 718, 640

英全計價	1034.6041510/m ²
------	-----------------------------

著
製
作

人
禁
由

縮尺

A 4 判に縮小

(9枚目)

(2/2)

請求番号: 34-2

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7年3月27日 福岡法務局

令和7年3月27日

福岡法務局

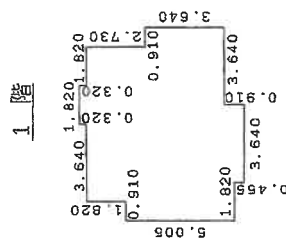
平成17年1月12日登記
324862 各階

建各階平圖面

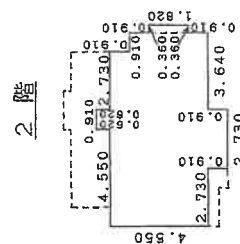
218番10

家屋番号

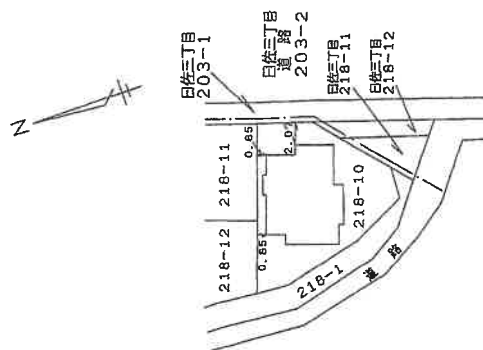
福岡市南区日佐四丁目218番地10



求積表	
0.455 x 3.640	= 1.656200
0.455 x 5.460	= 2.484300
3.640 x 9.100	= 33.124000
0.910 x 8.190	= 7.452900
1.820 x 7.280	= 13.249600
0.320 x 1.820	= 0.582400
	計 58.549400

床面積 58.54 m²

	0.910	x2.	730	=	2.484300
	0.910	x9.	100	=	8.291000
	1.820	x9.	460	=	17.217200
	0.910	x9.	100	=	8.291000
	0.910	x8.	190	=	7.452900
	0.620	x0.	910	=	0.564200
計					44.280600

床面積積 44.28 m²

作製者

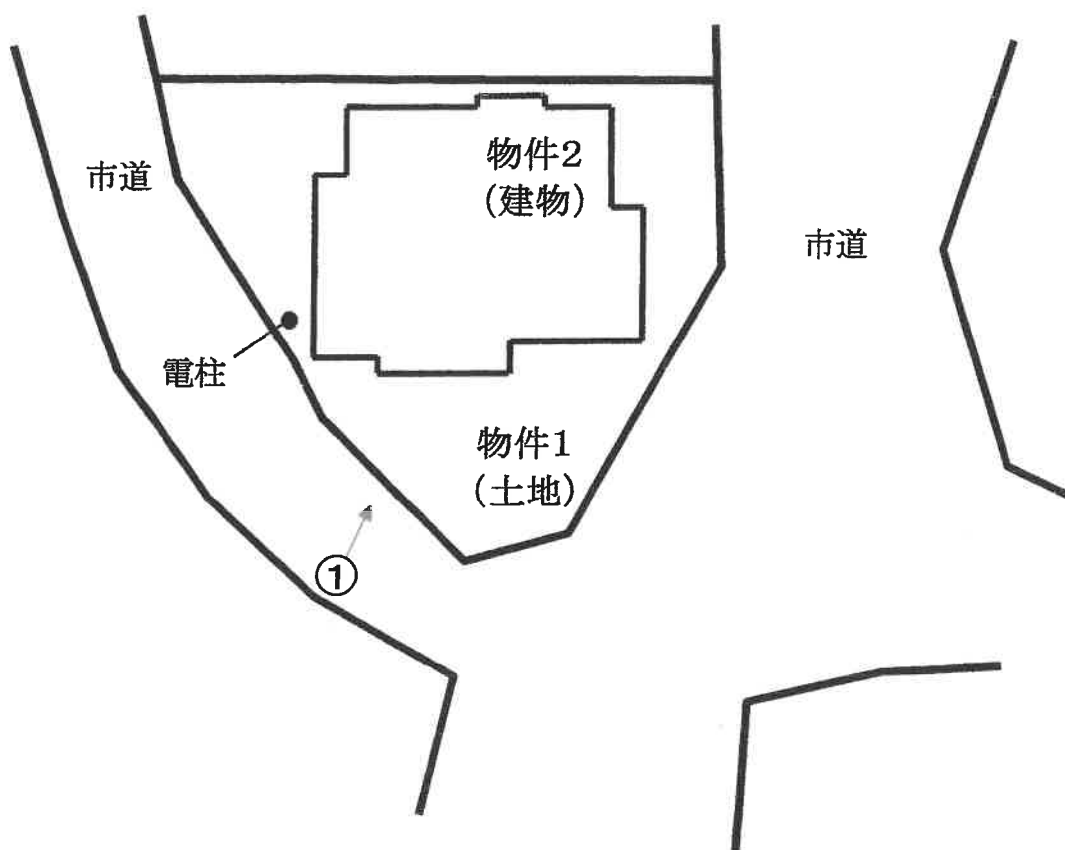
縮尺

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

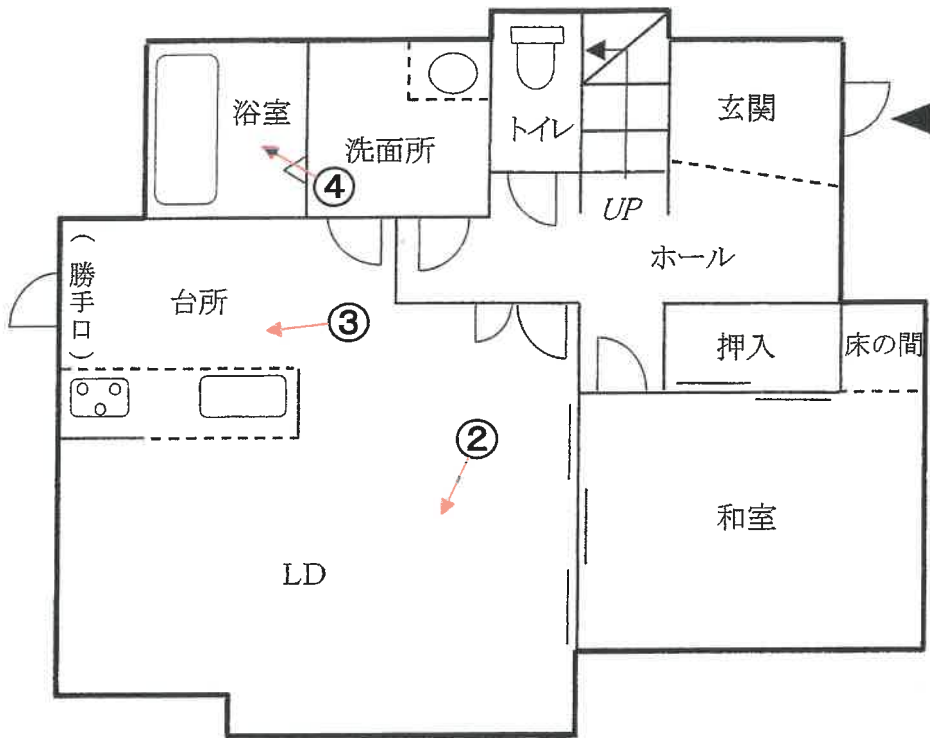
↑ 写真撮影位置方向



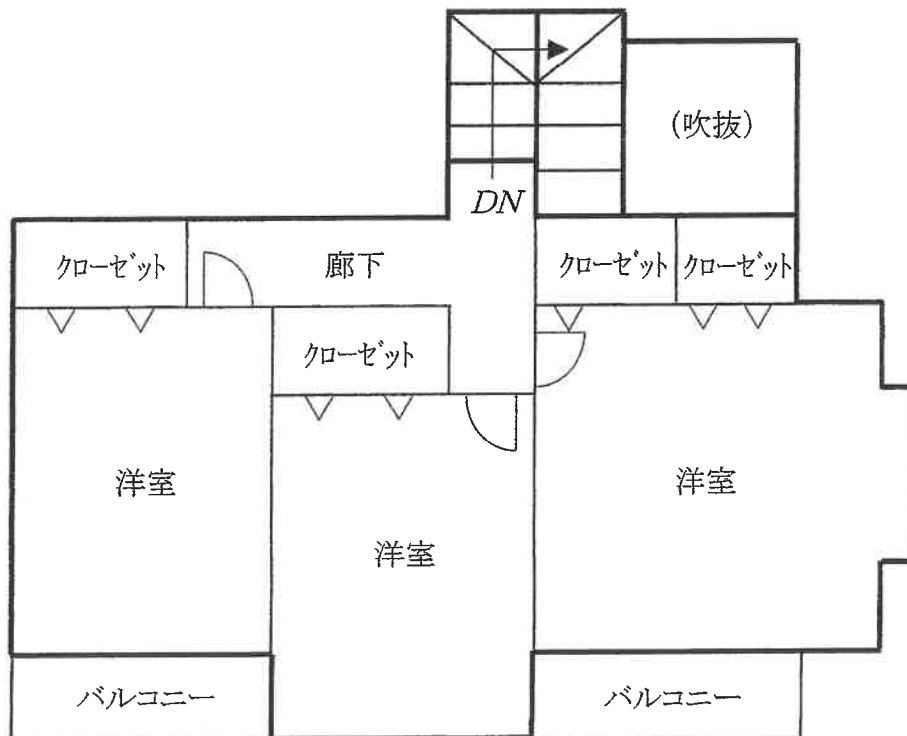
土地・建物位置関係図

1階

写真撮影位置方向



2階



間取図



No. 1

本件土地及び建物を撮影



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

令和 7 年（ケ）第 30 号
令和 7 年 4 月 11 日 現地調査
令和 7 年 4 月 21 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
徳永 大典 印

第1 評価額

一括価格	
金 13,280,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 6,620,000 円
物件2（建物）	金 6,660,000 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 番 地 目 地 積	福岡市南区曰佐四丁目 218 番 10 宅地 146.71 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市南区曰佐四丁目 218番地10 218 番 10 居宅 木造スレート葺2階建 1階 58.54 m ² 2階 44.28 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
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、地積測量図があり、同図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		福岡市南区曰佐4丁目29番14号	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「井尻」駅の南西方、約1.7km。 西鉄バス「臼佐五丁目」停留所の東方、約420m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	福岡市都心部（天神地区）の南東方約7k mに位置する、戸建住宅を主体とする住宅地域である。 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	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	100%	
	防 火 規 制	地域指定なし	
	そ の 他 の 規 制	第一種15M高度地区	
画 地 条 件	地 積	146.71㎡	(登記地積)
	形 状	不整形	(別添「地積測量図（写）」参照)
	間 口	約13.5m	
	奥 行	約15.0m	
	接 道 関 係	角地	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路 の 状 況	東～南東側で幅員約6.9～7.9mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）と、西～南西側で幅員約3.5～4.0mの舗装市道（建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要となる通路に該当）と、それぞれほぼ等高に接面。		
土 地 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	： あり	
	ガ ス 配 管	： あり	
	下 水 道	： あり	
	(注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。		
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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。		
	・周知の埋蔵文化財包蔵地（臼佐遺跡）に指定されている。なお、目的土地を含む宅地分譲が行われる際に、試掘調査が行われた履歴があるとのことである（福岡市文化財活用部埋蔵文化財課への聴取）。		
	・目的外物件として、電柱が1本存する。		
	・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。		

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	建築年月日（登記記載）：平成16年9月13日 新築 経 過 年 数：約 21 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 4 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング ほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：特記なし
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	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4LDK （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	やや劣る （内外装の汚れ、摩耗等が観察され、リビングの天井や壁のクロス等には黄ばみが見られる。また、所有者によると、トイレに水漏れが見られるとのことである）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	123,000	0.92	146.71	0.95	15,770,000

【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「福岡南-13」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 124,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 123,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.97 × 1.01 × 1.06 × 1.00 = 1.04

イ 個 別 格 差：角地 形状 個別格差
1.02 × 0.90 = 0.92

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	240,000	102.82	0.13	3,210,000
合計				3,210,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件2：} R \times (1 \pm q) = 0.14 \times 0.95 = 0.13$$

項 目	物件区分 物件 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約21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	15,770,000	0.40	法定地上権	6,310,000
計				6,310,000

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	15,770,000	－ 6,310,000		1.00	0.70	6,620,000
2	3,210,000	＋ 6,310,000	1.00	1.00	0.70	6,660,000
一 括 価 格 (合 計)						13,280,000

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「福岡南－13」
所 在 : 福岡市南区柳瀬1丁目15番25
住 居 表 示 : 柳瀬1－18－24
価 格 : 124,000 円/㎡ (対前年変動率 7.8%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 185 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成の住宅地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約4.0m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「井尻」駅の南西方、道路距離2.5km。
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 100%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	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	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



