

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 日 午前 9 時 30 分 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 50 分 場 所 福岡地方裁判所第 4 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。同証明書の交付については, 物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 12 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）
1～3	25,070,000 20,056,000	一括	5,014,000	85,853	27,502
1	2,830,000				
2	11,380,000				
3	10,860,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市早良区小田部一丁目
 地 番 172 番 2
 地 目 宅地
 地 積 41.19 平方メートル

- 2 所 在 福岡市早良区小田部一丁目
 地 番 173 番 1
 地 目 宅地
 地 積 165.78 平方メートル

- 3 所 在 福岡市早良区小田部一丁目 173 番地 1、172 番地 2
 家屋 番号 173 番 1
 種 類 事務所・居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 83.14 平方メートル
 2 階 90.26 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 約 84.14 平方メートル
 2 階 90.26 平方メートル
 3 階 約 35.00 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月10日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者及び有限会社山口建設が占有している。同社の代表者は本件所有者である。

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 福岡市早良区小田部一丁目
 地 番 172 番 2
 地 目 宅地
 地 積 41.19 平方メートル

- 2 所 在 福岡市早良区小田部一丁目
 地 番 173 番 1
 地 目 宅地
 地 積 165.78 平方メートル

- 3 所 在 福岡市早良区小田部一丁目 173 番地 1、172 番地 2
 家屋 番号 173 番 1
 種 類 事務所・居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 83.14 平方メートル
 2 階 90.26 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 約 84.14 平方メートル
 2 階 90.26 平方メートル
 3 階 約 35.00 平方メートル

令和7年(ケ)第26号
令和7年3月11日受理
令和7年5月22日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石橋 彰

物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市早良区小田部一丁目
 地 番 172番2
 地 目 宅地
 地 積 41.19平方メートル
- 2 所 在 福岡市早良区小田部一丁目
 地 番 173番1
 地 目 宅地
 地 積 165.78平方メートル
- 3 所 在 福岡市早良区小田部一丁目173番地1、172番地
 2
 家屋 番号 173番1
 種 類 事務所・居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 83.14平方メートル
 2階 90.26平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区小田部一丁目19番24号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ 破産管財人A ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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	従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。		
建物	物件3		
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：木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 ☒ 床面積：地下1階約15㎡（約15㎡増築）、1階約84.14㎡（約1㎡増築）、2階90.26㎡、3階約35㎡（約35㎡増築）		
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	☒ 1階の事務所部分につき、有限会社山口建設破産管財人A、1階の事務所部分以外及びその他につき、所有者破産管財人A 上記の者が法律上の権限に基づき、各部分を管理し、占有している。破産者有限会社山口建設の占有権限は無権限である。		
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 保管開始日 支部 平成 年()第 号		
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
■所有者及び有限会社山口建設 破産管財人A	1 私は本件建物を所有者の破産管財人として管理しています。 2 本件建物の所有者が代表を務める有限会社山口建設（以下「山口建設」という）も破産宣告がなされ、私が破産管財人です。本件建物の1階事務所部分は賃貸借契約を締結していると代表者から聞いていますが、現在の段階で本件建物についての賃貸借契約書は見つかっていませんし、今後、同契約書が見つかるとは思えません。当職としては、山口建設は清算状態であることから賃貸借契約は解除されていると考えています。なお、本件建物内に山口建設の帳簿等が残置されており、清算や申告のために帳簿が必要であることから帳簿類の引き上げを検討していますが、すべての物の撤去はできないと考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道等)

本件土地は、公図のとおり公衆用道路(1003)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しない。境界と思われる付近にはブロック塀が存在するが、一部の境界標以外は確認できなかった。

3 (占有状況等)

本件建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目のとおりと認めた。

4 (損傷等)

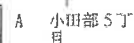
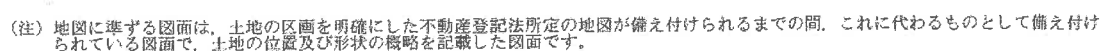
特に大きな損傷は、見当たらなかったが、外壁の塗装に剥離している部分がみられる。又、平成26年の増築については、評価書に記載されているとおりであり、安全性に問題がある可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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11日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求 (早良区役所に郵送)
R 7年 3月14日 (金) 9:00 - 9:20	福岡法務局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 3月14日 (金) 11:20 - 11:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 3月14日 (金) 16:55 - 17:05	執行官室	所有者破産管理人Aに占有状況等を電話聴取 鍵の貸し出し依頼
R 7年 3月25日 (火) 13:20 - 14:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 5月12日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	公道部分の登記調査
R 7年 5月16日 (金) 11:25 - 11:30	執行官室	(有) 山口建設破産管理人Aに占有状況等を電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年3月25日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 所有者破産管財人Aから借り受けた鍵により解錠し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



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。

公用

登記年月日：昭和62年8月18日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月14日 福岡法務局西新出張所

登記官

(7枚目)



A4判に縮小

請求番号：16-2

017043

前172-2-2 後・新

地積測量図

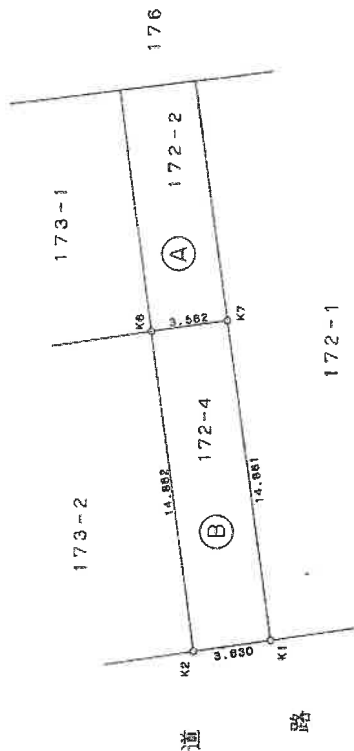
番 172-2-172-4

土地の所在 福岡市早良区小田部1丁目

562.8.18

② 求積表 (座標法)

地番	172-4				
符号	X	Y	X-X	Y(Y-X)	
K1	-11.472	6.160	-1.989	-9.959880	
K7	-9.442	20.682	6.561	116.124602	
K6	-5.811	20.411	1.598	32.004448	
K2	-7.874	5.870	-5.551	-31.580919	
			合計	106.689451	
			面積	53.447255	
			地積	53.44㎡	



① 94.64-B=41.1952745

② 地積 41.19㎡

筆界標の種類	種類
K7	石杭
K1	コンクリート杭
	金属標
	プラスチック標
	...

単位：M

単位：M

作製者

申請人

62年8月4日 (昭和)

縮尺 1/250

(福岡県土木部 調査士会)

登記年月日：昭和62年8月18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7年3月14日

福岡法務局西新出張所

登記官

(8枚目)



A4判に縮小

請求番号：16-3

017044

前173 後・新

地積測量図

地番 173-173-2

土地の所在 福岡市早良区小田部1丁目

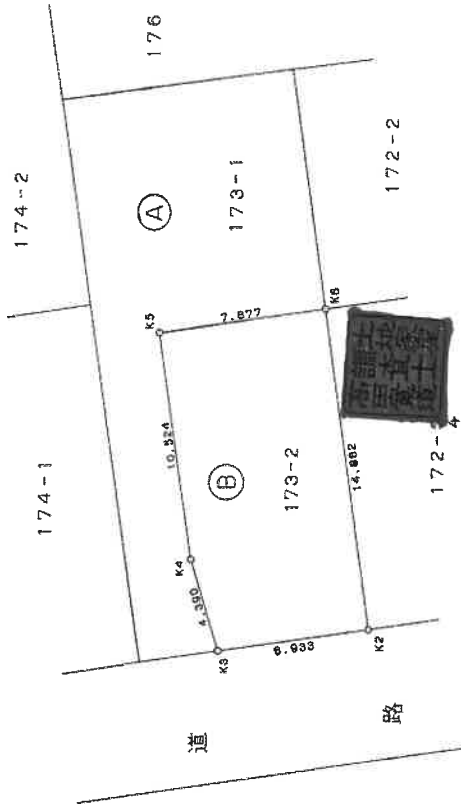
S62.8.18

② 求積表 (座標法)

地番 173-2	X	Y	X-X	Y(Y-X)
K2	-7.874	5.879	-4.909	-27.87811
K0	-5.911	20.411	9.572	195.374092
K5	1.698	19.395	6.153	119.337435
K4	0.242	9.972	-2.790	-24.224600
K3	-1.002	4.762	-9.116	-39.648992
合計				225.660524
面積				111.98m ²

① 277.77-B=165.789738

① 地積165.78m²



筆界標の種類	種類
K4・K5	石コンクリート杭
	金属標
	プラスチック杭
	刻

単位：M

単位：M

作製者

62 8 4
(昭和62年8月4日作製)

申請人

縮尺 1/250

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14日 福岡法務局西新出張所

令和7年3月14日

福岡法務局西新出張所

商記堂

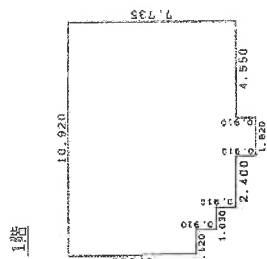
A 4 判に縮小

請求番号：16-4

圖面
圖面
物平
階
建各

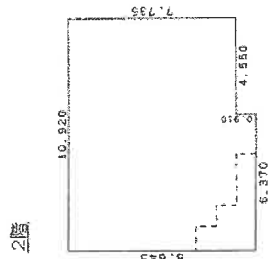
圖面平階各

家屋番号	173番1
建物の所在	福岡市早良区小田部一丁目



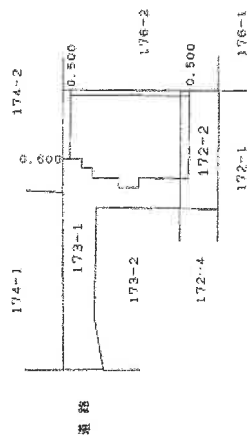
求積表	求積表
1.120 × 5.915	6.624800
1.030 × 6.825	7.029750
8.770 × 7.735	67.835950
1.820 × 0.910	1.656200
	83.146700

床面積 83.14 m²



取横按		
0.920×7.735	=	84.456200
6.370×0.910	=	5.796700
		計 90.252900

床面積 90.26 ㎡



著成作

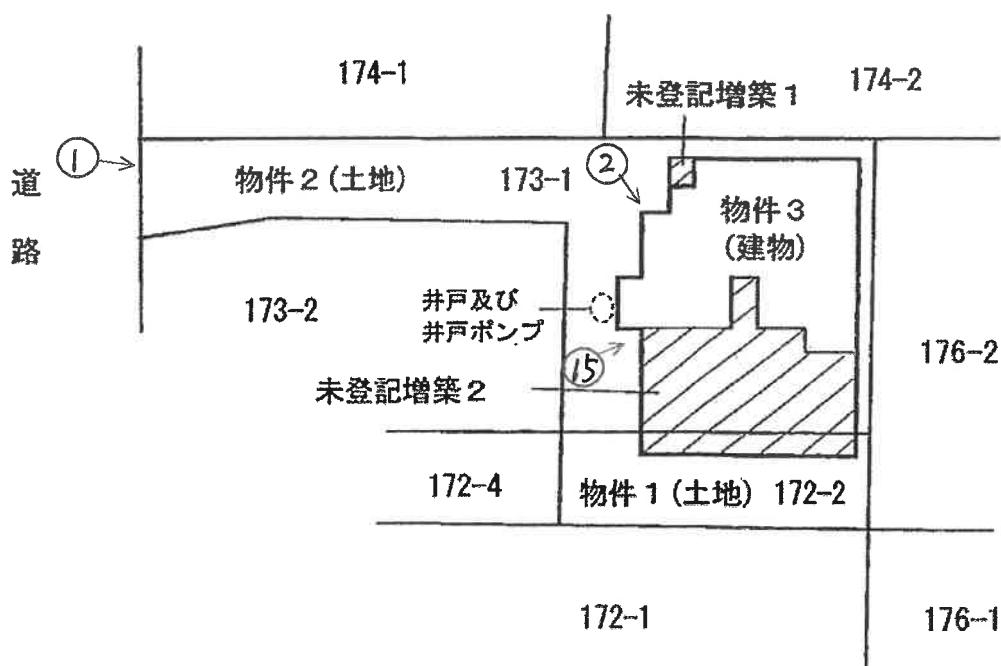
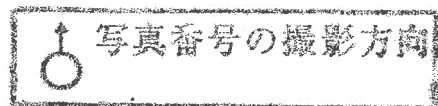
縮尺

人
類
母

縮尺

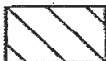
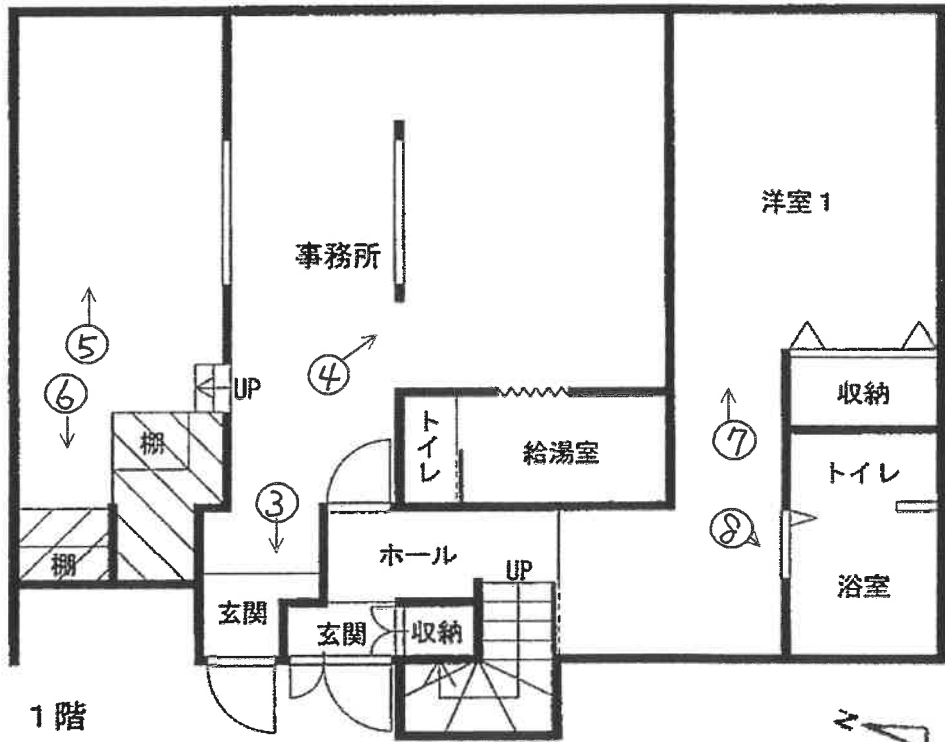
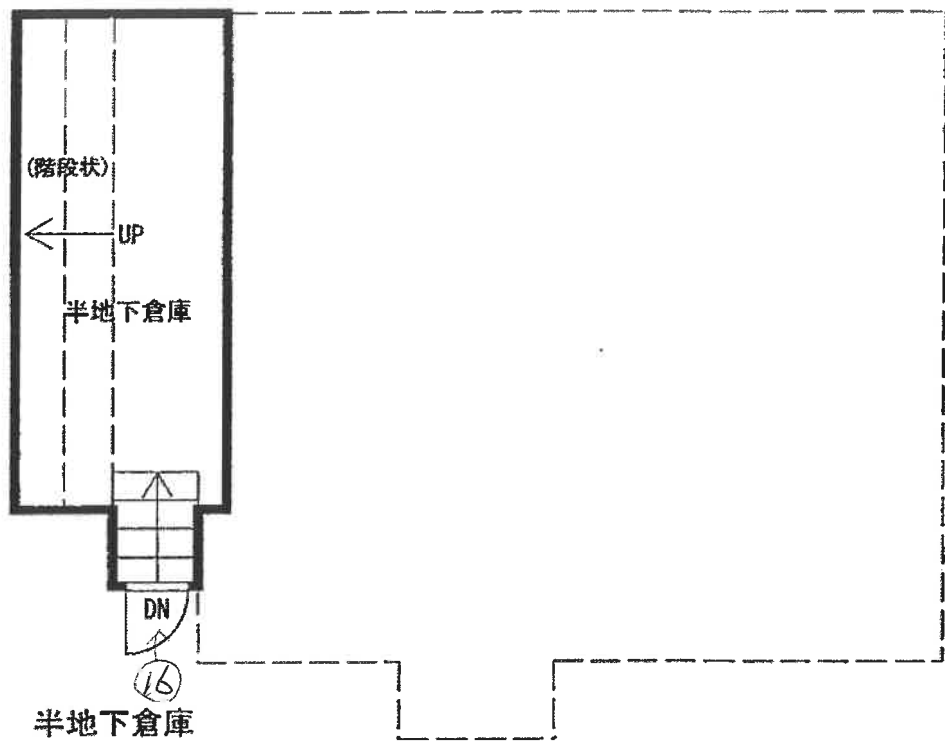
$$\frac{1}{500}$$

土地建物位置関係図



写真番号の撮影方向

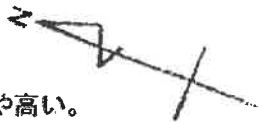
間取図



下部が半地下倉庫入口部分であるため、床面が周辺よりやや高い。

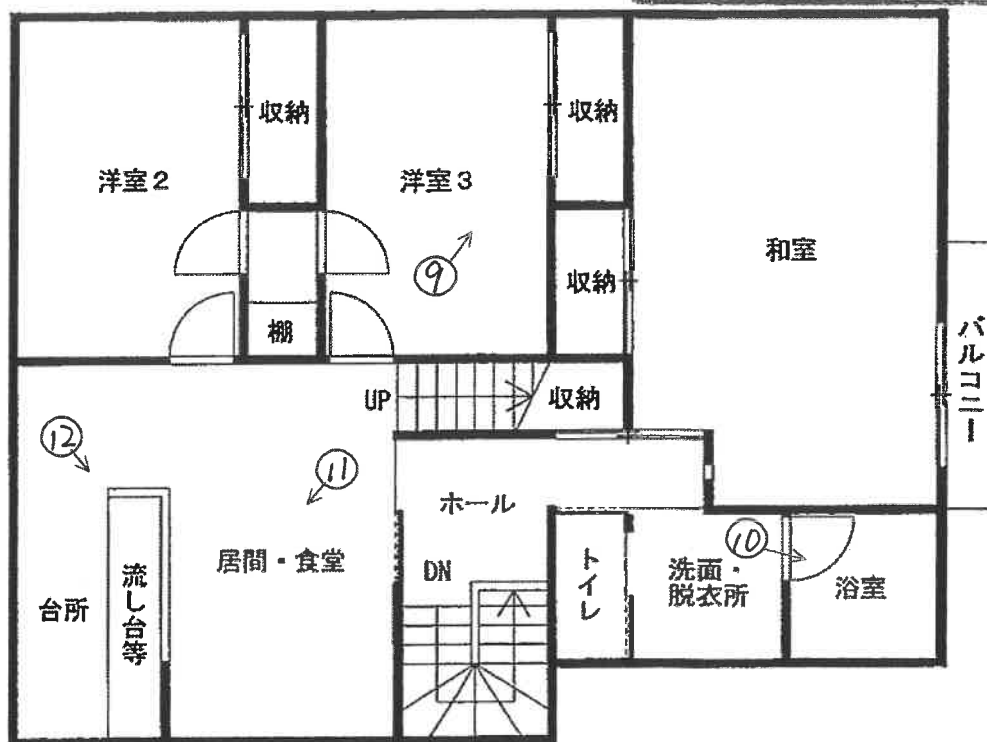


未登記増築1

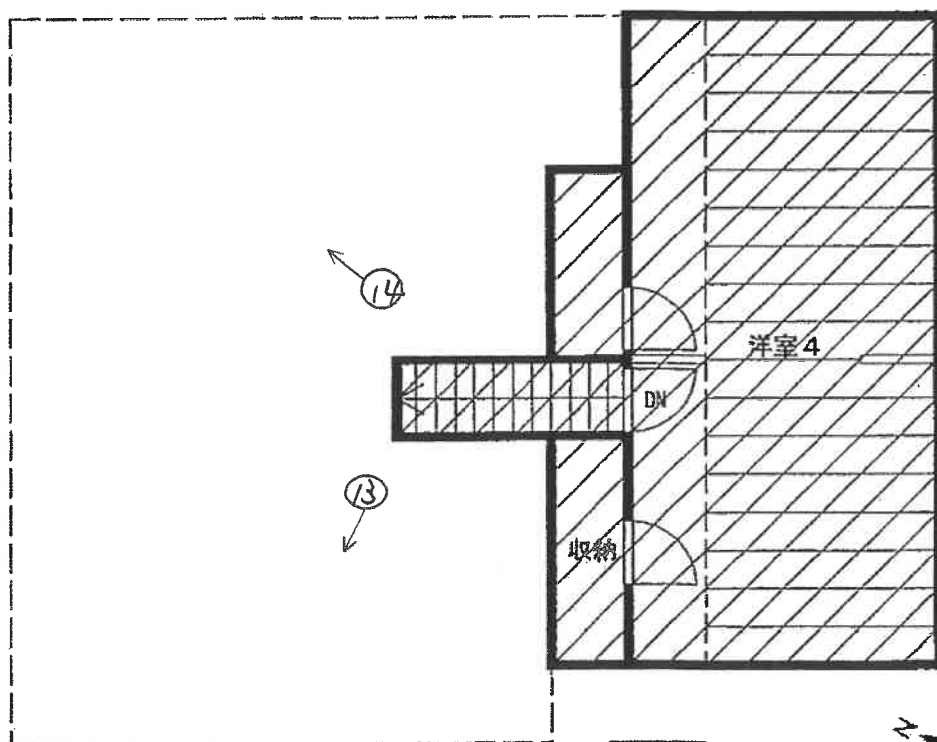


間取図

写真番号の撮影方向



2階



3階

未登記増築2
傾斜天井



No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件建物の入り口（事務所・住宅）を撮影



No. 3

本件建物の入り口（事務所・住宅）を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影

(1階)



No. 5

本件建物の室内を撮影

(1階)



No. 6

本件建物の室内を撮影

(1階)



No. 7

本件建物の室内を撮影

(1階)



No. 8

本件建物の室内を撮影

(1階)



No. 9

本件建物の室内を撮影

(2階)



(15枚目)

No. 10

本件建物の室内を撮影

(2階)



No. 11

本件建物の室内を撮影

(2階)



No. 12

本件建物の室内を撮影

(2階)



No. 13

本件建物の室内を撮影

(3階)



No. 14

本件建物の室内を撮影

(3階)



No. 15

本件建物の外観部分を撮影

(外壁の塗装が剥離している部分)





令和7年（ケ）第26号
令和7年3月25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
山 内 浩 幸

第1 評価額

一括価格	
金 25,070,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,830,000 円
物件2（土地）	金 11,380,000 円
物件3（建物）	金 10,860,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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1～2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	福岡市早良区小田部一丁目 172番2 宅地 41.19 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区小田部一丁目 173番1 宅地 165.78 m ²	同 上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市早良区小田部一丁目173番地1、172番地2 173番1 事務所・居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 83.14 m ² 2 階 90.26 m ²	同 上
1～2	数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、可能な範囲での概測および収集した資料からは、概ね登記数量程度と思われる。よって、評価にあたっては登記数量を採用した。		
2	従物等として、井戸及び井戸ポンプが存している。		
3	1 階に未登記増築が約1m ² あり、1 階の現況床面積は約84.14m ² になる。(別添「間取図(未登記増築1)」参照)		
3	3 階部分が未登記で約35m ² 増築されており、現況は3 階建になる。(別添「間取図(未登記増築2)」参照)		
3	床が階段状の半地下倉庫(約15m ²)があるが、登記要件を満たしていない可能性があるため、評価上床面積に算入しなかった。なお、天井高は最も高い所で1.5m程度である。		
住 居 表 示		福岡市早良区小田部一丁目 1 9 番 2 4 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1～2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	市営地下鉄空港線「室見」駅の南西方、約1.4km。 西鉄バス「小田部二丁目」停留所の北方、約110m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣は、戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域である。今後とも地域の状況に大きな変化なく、概ね現状を維持するものと思われる。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	建築基準法第22条指定区域
	そ の 他	第二種15m高度地区 景観計画区域（一般市街地ゾーン） 屋外広告物地域区分（住居系地域）
画 地 条 件	地 積	206.97㎡（合計登記地積）
	形 状	旗竿地（別添「土地建物位置関係図」参照）
	間 口	約3.5m
	奥 行	約26.5m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	西側で、幅員約6mの市道と等高に接面している。 (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 ガス配管 : なし（引き込み可） 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（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	・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(有田遺跡群)内に存するため、建物の建築や土木工事等により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財発掘の届出が必要である。試掘費用は原則として福岡市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として原因者負担となる。詳細については、買受希望者において埋蔵文化財課に確認を要する。 ・井戸及び井戸ポンプが存するが、使用可能か否かは不明である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：昭和62年8月28日 新築 経過年数：約 38 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：合成樹脂塗装 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング、畳、塩ビシートほか 内 壁：ビニールクロスほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等
床面積（現況）	1階 約 84.14㎡（内約1㎡未登記増築） 2階 90.26㎡ 3階 約 35㎡（全て未登記増築） 延床面積 約209.40㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅・事務所 間 取 り：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。外壁の塗装に剥離している部分が見られる。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に附属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうかは不明である。 ・登記によると、目的建物は平成26年7月9日に53.80㎡増築されているが、詳細は不明である。 ・新築時における「建築確認」の記録（早106、S62.6.24）と推定される記録はあったが、「検査済証」が交付された記録は見つけることができなかった。また、平成26年の増築時及び未登記増築時における「建築確認」の記録も見つけることができなかった。（建築指導課窓口セルフ検索システム調査） よって、目的建物は建築基準法等に抵触している可能性があり、また木造3階建であることを考えると、安全性に問題がある可能性がある。

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1～2）

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	227,000	0.80	41.19	0.90	6,730,000
2	227,000	0.80	165.78	0.90	27,100,000

【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「福岡早良-35」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 220,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 227,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 ： 補正不要 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 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差 ： 旗竿地 個別格差
0.80 = 0.80

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 建 付 減 価 ： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件3)

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	190,000	209.40	0.05	1,990,000

ウ 現価率：(査定)

建築後約38年を経過し、既に経済的全耐用年数を満了している。また、保守管理の状態がやや劣っている。更に建築基準法に抵触している可能性があり、安全性に疑問がある。加えて住宅地における事務所併用住宅であることを考慮すると、市場価値は殆ど無いと考えられるので、再調達原価の5%をもって現価率とした。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,730,000	0.40	法定地上権	2,690,000
2	27,100,000	0.40	法定地上権	10,840,000
計				13,530,000

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	6,730,000	－ 2,690,000		1.00	0.70	2,830,000
2	27,100,000	－ 10,840,000		1.00	0.70	11,380,000
3	1,990,000	＋ 13,530,000	1.00	1.00	0.70	10,860,000
一括価格(合計)						25,070,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：修正の必要はない。

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「福岡早良一35」
所 在 : 福岡市早良区小田部5丁目84番2外
住 居 表 示 : 小田部5-9-23
価 格 : 220,000 円/㎡ (対前年変動率 9.5%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 231 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模住宅等が区画整然と建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員6.0m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄空港線「室見」駅の南西方、道路距離1.8km。
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 150%)

第7 附属資料の表示

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

