

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 小 西 智 子

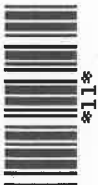
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 9 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 50 分 福岡地方裁判所第4民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。同証明書の交付については, 物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 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	20,240,000 16,192,000	一括	4,048,000	151,499	36,864
1	6,340,000				
2	190,000				
3	13,710,000				



物 件 目 録

1 所 在 福岡市早良区飯倉八丁目
地 番 942番12
地 目 宅地
地 積 111.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市早良区飯倉八丁目
地 番 942番1
地 目 公衆用道路
地 積 206平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 福岡市早良区飯倉八丁目942番地12
家屋 番号 942番12
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 40.16平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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】

Cが占有している。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

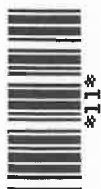
なし

《 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 福岡市早良区飯倉八丁目
地 番 942番12
地 目 宅地
地 積 111.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市早良区飯倉八丁目
地 番 942番1
地 目 公衆用道路
地 積 206平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 福岡市早良区飯倉八丁目942番地12
家屋 番号 942番12
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 40.16平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第45号
令和7年4月1日受理
令和7年5月13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 福岡市早良区飯倉八丁目
 地 番 942番12
 地 目 宅地
 地 積 111.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市早良区飯倉八丁目
 地 番 942番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 206平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 福岡市早良区飯倉八丁目942番地12
 家屋 番号 942番12
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 53.82平方メートル
 2階 40.16平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区飯倉八丁目6番20-5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	☒ 破産管財人B ☐ 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			
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： ☐ 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	☐ 所有者 ☒ その他の者C 上記の者が破産管財人の管理のもと住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」については執行官意見のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地・建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区飯倉八丁目6番20-5号		付近
土地	物件2		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☐ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が公衆用道路として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 公衆用道路として利用されている。		
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		
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者C	1 私は本件土地及び建物（以下「本件不動産」という）の登記上の所有者A（以下「A」という）の元妻C（以下「C」という）です。本件不動産は私たち夫婦間の離婚給付等契約により、私が財産分与として譲渡を受けているので、私が所有者です。しかし、所有権移転登記は、住宅ローン完済後に行う契約なのでなされていません。本件不動産を購入した理由は、私が専業主婦で収入がなかったので、私が私の将来のことを考えてAにお願いして本件不動産を購入してもらったのです。 2 本件建物に特に大きな損傷はありません。 3 隣地との間で境界の紛争はありませんが、隣地（942-11）との境界ブロックの一部（写真No.5参照）が損壊しています。 4 本件建物の新築当時からペットの犬を1匹飼っています。
■破産管財人B	1 私は、長崎地方裁判所から選任されたAの破産管財人です。 2 A・C間において、離婚給付等契約公正証書と遺言公正証書が作成されて離婚に伴う財産分与として本件不動産の譲渡等の契約等がなされているみたいですが、当職としてはCはAから本件不動産を無償で借り受けて居住しているものと認識しており、Cには退去を求めています。

(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)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（942-3、無地番、公図上の表記は「道」）に接道している。

2 (占有状況)

本件土地、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、3枚目のとおりと認めた。

3 (占有権原)

離婚に伴う財産分与としてAからCに譲渡するという内容の離婚給付等契約公正証書、遺言公正証書が作成されているが、破産管財人はAC間の使用借と考えており、Cに本件建物からの退去を求めている。

4 (損傷等)

本件建物内に、特に顕著な損傷等は見当たらなかった。

5 (本件土地の境界)

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。隣地との境界と思われる付近にはブロック塀等の存在と前記図面に記載のある境界標の一部が現地で確認できた。前記図面の形状等と現地の形状等は、ほぼ一致する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

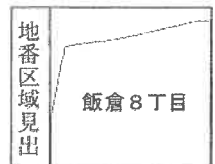
(調査経過用)

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 4月1日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (早良区役所へ郵送)
R 7年 4月4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 4月5日 (土) 12:10 - 12:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 4月10日 (木) 17:10 - 17:15	執行官室	占有者より立入期日変更申請
R 7年 4月15日 (火) 11:50 - 11:55	執行官室	破産管財人Bと電話で打ち合わせ
R 7年 5月7日 (水) 13:50 - 15:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者Cと面談
R 7年 5月8日 (木) 11:50 - 11:55	執行官室	破産管財人Bと電話で打ち合わせ
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, , 立会人を立ち合わせ, 技術者に開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



-60848.793 (座標値種別：測量成果)



請 求 部 分	所 在 福岡市早良区飯倉八丁目					地 番 942番1				
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号	Ⅱ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成23年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成24年6月18日			補 事 記 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月4日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：9-4
(1/1)

(7枚目)

A4判に縮小

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4月4日 福岡法務局西新出張所

令和7年4月4日

中國商務印書館新出版所

登記證

A 4 判に縮小

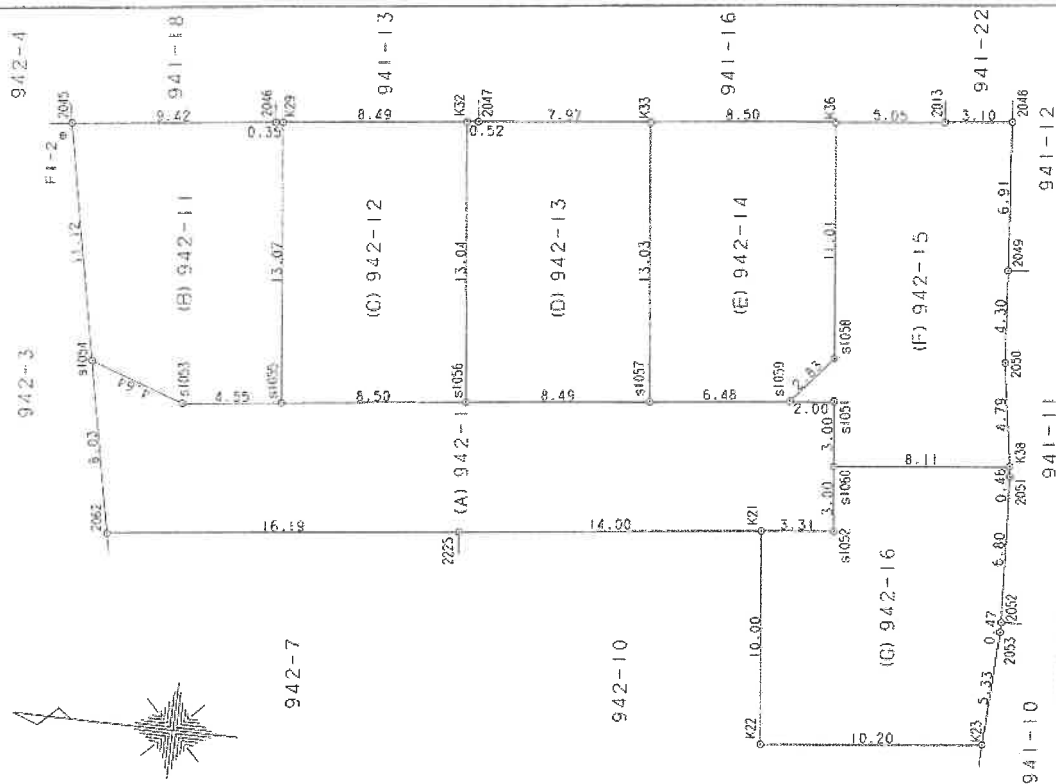
請求番号: 9-2

世界地圖系·平面直角座標系

地番	
942-1-942-11	942-12
942-1-3.942-1	942-15
942-1-6	

所在地 福岡市早良区倉庫八丁目

5680!



新設	境界線の維持	母界
新	金屋敷	\$1051, \$1052, \$1053, \$1055, \$1056, \$1057, \$1059, \$1060, 2223, \$21, K22, K23
新	コンフォート草	\$1054
既	プラズチック草	2045, 2062
既	コンフォート草	2046

名畫一覽圖

測 點 名	X	座 標	Y	區 標	標 識
10895		62369.639	-60843.121		田區多角形
F-2		62371.996	-60804.364		富士野國庫貯

[illegible]

測量年月日 令和3年6月9日

作製者

(令和3年6月10日現在)

母體へ

縮尺 250

登記年月日：令和3年6月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月4日 福岡法務局西新出張所 登記官

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

地番	測点	X _N	Y _N	(X _N +1-X _{N-1}) Y _N	距離
	S1057	62343.420	-60813.603	484137.093483	6.48
	S1059	62336.975	-60812.849	498908.613196	2.83
	S1058	62335.216	-60810.624	29432.342016	11.01
	K36	62336.491	-60799.687	-590972.957640	8.50
	K33	62344.936	-60800.659	-421287.766211	13.03
		距離	217.324844		
		面積	108.662420		
		地積	108.66	m ²	

地番	測点	X _N	Y _N	(X _N +1-X _{N-1}) Y _N	距離
	K36	62336.491	-60799.687	-227573.228441	11.01
	S1058	62335.216	-60810.624	-23432.342016	2.83
	S1059	62336.975	-60812.849	14108.580968	2.00
	S1051	62334.984	-60812.616	142909.647600	3.00
	S1060	62334.625	-60815.597	512006.511133	8.11
	K38	62326.565	-60814.648	442122.490960	4.79
	2050	62327.355	-60809.916	-71208.411636	4.30
	2049	62327.736	-60805.625	-62690.595375	6.91
	2048	62328.386	-60798.742	-227204.898854	3.10
	2013	62331.473	-60799.109	-492776.778445	5.05
		距離	260.971904		
		面積	130.4859520		
		地積	130.48	m ²	

地番	測点	X _N	Y _N	(X _N +1-X _{N-1}) Y _N	距離
	S1060	62334.625	-60815.597	-468401.728094	3.00
	S1052	62334.267	-60818.577	-178320.067764	3.31
	K21	62337.557	-60818.959	-129361.925793	10.00
	K22	62336.394	-60828.891	687548.954973	10.20
	K23	62326.254	-60827.704	628350.182370	5.33
	2053	62326.064	-60822.376	10400.626296	0.47
	2052	62326.083	-60821.903	-25788.486872	6.90
	2051	62326.488	-60815.110	-29312.863020	0.46
	K38	62326.565	-60814.648	-494848.790776	8.11
		距離	265.881270		
		面積	132.9406350		
		地積	132.94	m ²	

942-1-942-11, 942-12
942-3, 942-14, 942-15
942-6

地積測量図

福岡市早良区飯倉八丁目

地番	測点	X _N	Y _N	(X _N +1-X _{N-1}) Y _N	距離
	2052	62367.553	-60822.471	1080267.907431	16.19
	2225	62351.463	-60820.587	1824374.327652	14.00
	K21	62337.557	-60818.959	1045842.818964	3.31
	S1052	62334.267	-60818.577	178320.067764	3.00
	S1060	62334.625	-60815.597	-43604.783049	3.00
	S1051	62334.984	-60812.616	-142909.647600	2.00
	S1059	62336.975	-60812.849	-513017.194164	6.48
	S1057	62343.420	-60813.603	-905332.107861	8.49
	S1056	62351.862	-60814.590	-1026854.352150	8.50
	S1055	62360.305	-60815.578	-768413.153182	4.55
	S1053	62364.826	-60816.107	-542418.898333	4.64
	S1054	62369.224	-60814.609	-165841.438743	8.03
		距離	413.586719		
		面積	206.7933595		
		地積	206.79	m ²	

地番	測点	X _N	Y _N	(X _N +1-X _{N-1}) Y _N	距離
	2015	62371.537	-60803.724	-428544.646752	11.12
	S1054	62369.224	-60814.609	408126.840999	4.64
	S1053	62364.826	-60816.107	542418.858333	4.55
	S1055	62360.305	-60815.578	182507.549578	3.07
	K29	62361.825	-60802.592	-113761.649632	0.35
	2046	62362.176	-60802.632	-590515.161984	9.42
		距離	231.790542		
		面積	115.9952710		
		地積	115.99	m ²	

地番	測点	X _N	Y _N	(X _N +1-X _{N-1}) Y _N	距離
	K29	62361.825	-60802.592	-421057.949600	13.07
	S1055	62360.305	-60815.578	605905.603614	8.50
	S1056	62351.862	-60814.590	421141.035750	13.04
	K32	62353.380	-60801.630	-605766.639690	8.49
		距離	222.050074		
		面積	111.0250370		
		地積	111.02	m ²	

地番	測点	X _N	Y _N	(X _N +1-X _{N-1}) Y _N	距離
	K32	62353.380	-60801.630	60619.225110	13.04
	S1056	62351.862	-60814.590	605713.316400	8.49
	S1057	62343.420	-60813.603	421195.014378	13.03
	K33	62344.936	-60800.659	-573897.420301	7.97
	2047	62352.859	-60801.571	-513408.465524	0.52
		距離	221.670063		
		面積	110.8350315		
		地積	110.83	m ²	

申請人

縮尺

令和3年6月10日作成

作成者

登記年月日：令和4年8月31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4月4日 福岡法務局西新出張所

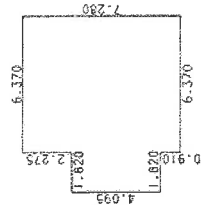
登記官

各階平面図 建築物図面

家屋番号
942番12

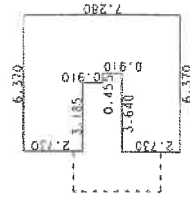
建築物の所在
福岡市早良区飯倉八丁目942番地12

1階



求積表	
6.370×7.280	$= 46.373600$
1.820×4.095	$= 7.452900$
合計	53.826500
床面積	53.82 m ²

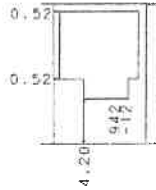
2階



求積表	
2.730×7.280	$= 19.874400$
3.640×2.730	$= 9.937200$
0.455×3.640	$= 1.656200$
3.185×2.730	$= 8.695050$
合計	40.162850
床面積	40.16 m ²



942-11



942-1

941-13

942-13

作成者

縮尺 250

申請人

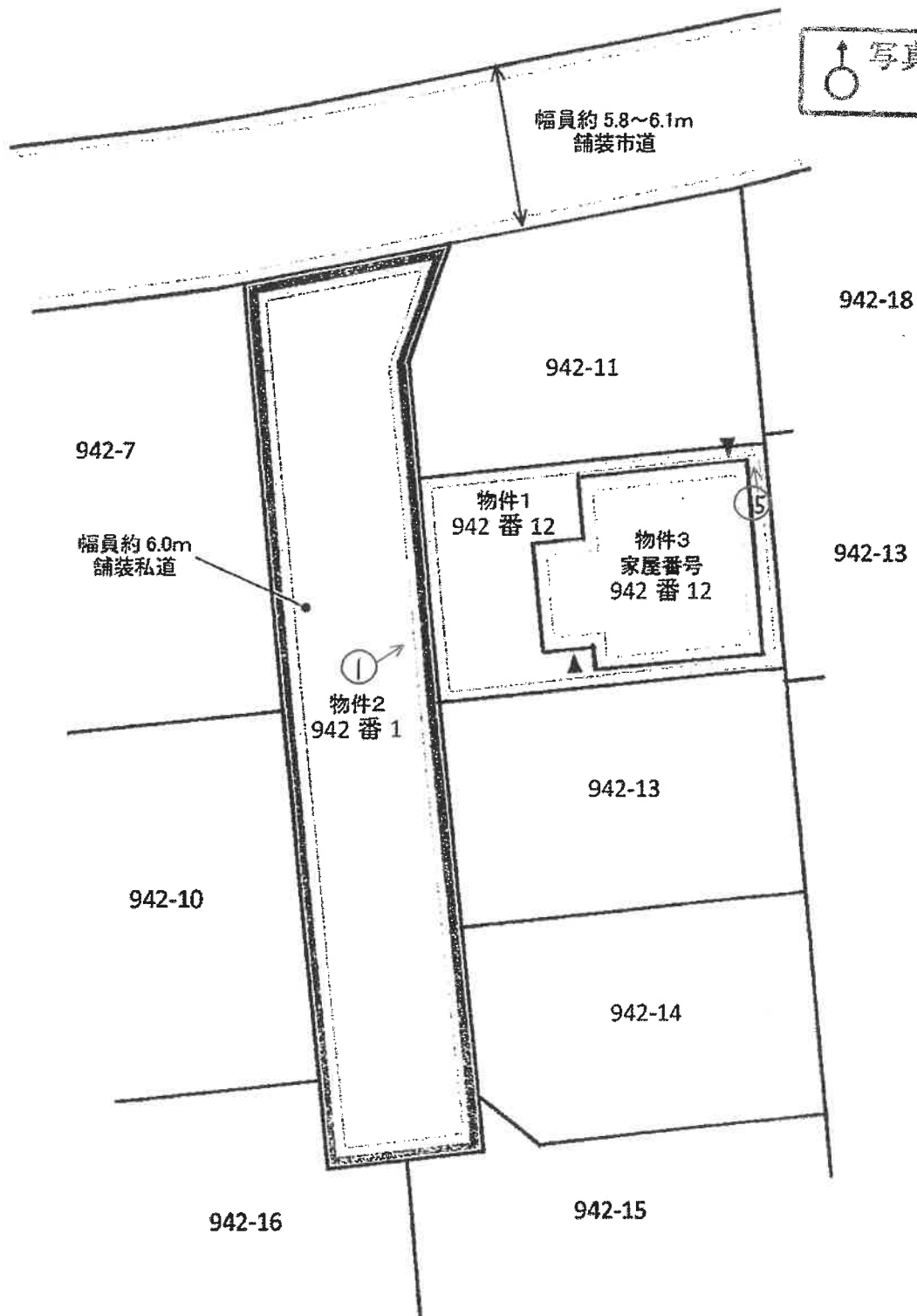
縮尺

500

土地建物位置関係図

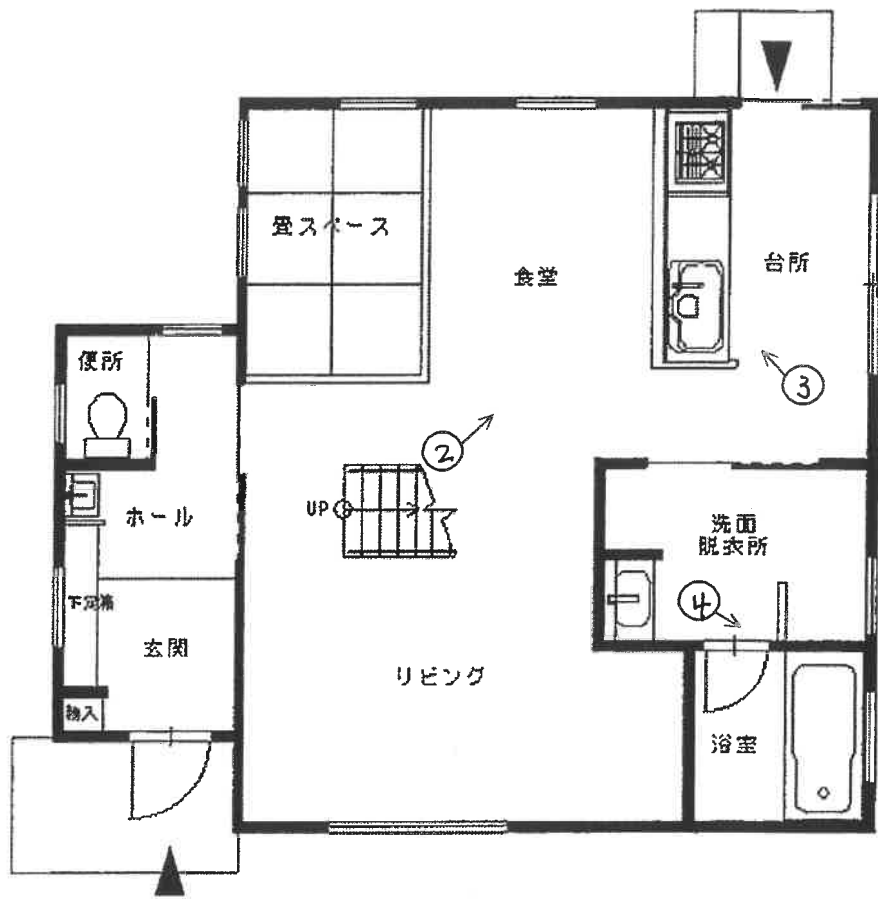


↑ 写真番号の撮影方向

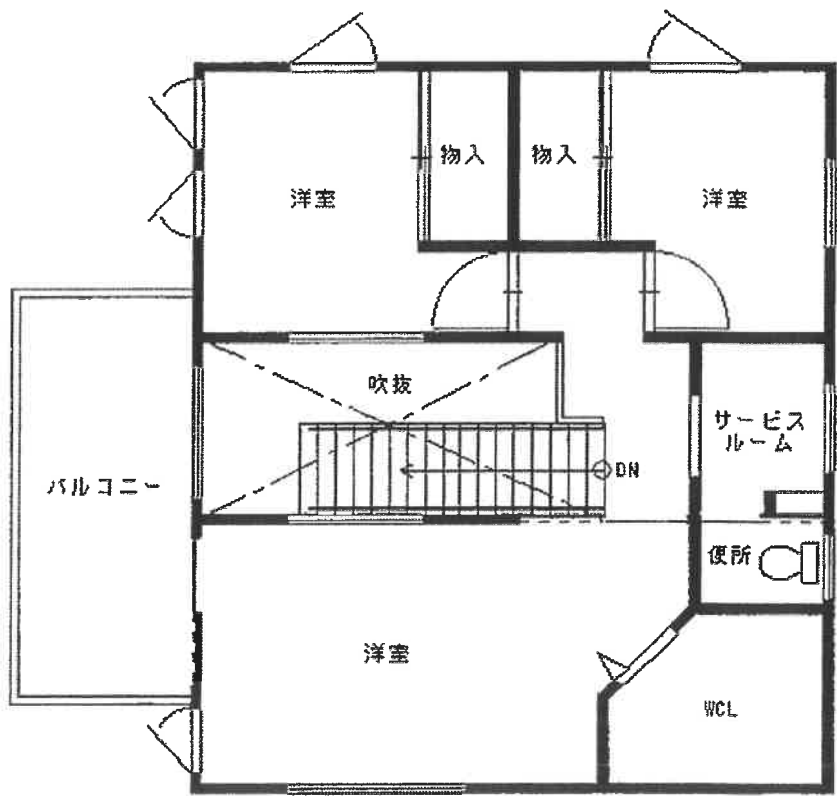


写真番号の撮影方向

間取図



1階



2階

No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

隣地942-11との境界ブロック塀の破損を撮影したもの



令和 7 年（ケ）第 45 号
令和 7 年 5 月 7 日 現地調査
令和 7 年 5 月 26 日 評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井 上 真 輔 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,340,000 円
物件2（土地）	金 190,000 円
物件3（建物）	金 13,710,000 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	福岡市早良区飯倉八丁目 942 番 12 宅地 111.02 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区飯倉八丁目 942 番 1 公衆用道路 206.00 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市早良区飯倉八丁目942番地12 942 番 12 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 53.82 m ² 2 階 40.16 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～3	数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、地積測量図及び建物図面があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示		「 福岡市早良区飯倉8丁目6番20-5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)	地下鉄七隈線「賀茂」駅の北東方、約1,300m。 西鉄バス「原8丁目」停留所の南東方、約380m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	飯原小学校の南西方に位置する。平坦地勢のなか、一般住宅を中心に共同住宅、病院等も散見される住宅地域を形成する。地域環境等が変化する要因はなく、短期的には現状のまま推移することが予測される。	
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種中高住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	第1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（住居系地域）
画 地 条 件 (物 件 1)	地 積	111.02㎡
	形 状	長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約8.5m
	奥 行	約13m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特に無し
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約6.0m舗装私道とほぼ等高に接面（当該私道は建築基準法第42条第1項5号の道路に該当）。	
土 地 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : 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、「なし」とは引き込みが無い場合、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
特 記 事 項	1) 文化財保護法、周知の埋蔵文化財包蔵地「原遺跡」に該当する。 2) 現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 3) 西側私道（物件2）は対象地の南側約20m附近で行止り状となっている。	

特 （ 記 続 事 き 項 ）	4) 上記の画地条件・接面街路の状況は有効宅地部分である物件1を表記したものである。物件2は幅約6.0m・延長約33mの私道敷。北側で幅員約6.0mと接面する、建築基準法のいわゆる位置指定道路（早位-R3-005・令和3年7月7日）となっている。 5) 北側隣接地（地番942番11）との境界ブロックの一部が損壊している。 6) 福岡市のハザードマップによれば、河川洪水による浸水深（最大）0.5m未満に想定されているエリアとなっている。
--------------------------------------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）： 令和4年8月9日 新築 経 過 年 数： 約 3 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 22 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル吹付ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 ：フローリング、畳 ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：特に無し
床面積（現況）	延床面積：93.98㎡ 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：3S L D K （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	若干劣る （内外装の摩耗等が観察される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	1) 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来な いため、使用可能かどうか不明である。 2) 2台程度の駐車スペースが確保されている。 3) 室内で犬を1匹飼育している。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持 分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	179,000	0.92	111.02	1/1	0.90	16,450,000
2	179,000	0.05	206.00	1/6	—	307,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（以下同じ）

ア 標準画地価格 * 公示地「福岡早良-11」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 170,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & \div & 179,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 1.02 × 1.00 × 1.00 = 0.99

イ 個 別 格 差 : 系統連続性 周知の包蔵地 個別格差
物件1 0.97 × 0.95 ÷ 0.92

物件2 私道（共有持分） 0.05

ウ 地 積 : 登記数量による。

オ 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	180,000	93.98	0.720	12,180,000
			合計	12,180,000

イ 現況延床面積： 登記記載の合計床面積

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件3: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.76 \times 0.95 \div 0.72$$

項 目	物件区分	物件2
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約3年
N : 経済的全耐用年数		約25年
q : 観察減価法による補正率		-5%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等（磨耗箇所等）を考慮。

2. 評価額の判定

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

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	16,450,000	0.45	法定地上権	7,400,000
計				7,400,000

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 (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	16,450,000	－ 7,400,000		1.00	0.70	6,340,000
2	307,000			0.90	0.70	190,000
3	12,180,000	＋ 7,400,000	1.00	1.00	0.70	13,710,000
一 括 価 格 (合 計)						20,240,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 物件2…共有持分私道の市場性を斟酌△10%

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡早良-11」
所 在 : 福岡市早良区有田4丁目624番4内
住 居 表 示 : 有田4-29-6
価 格 : 170,000 円/㎡ (対前年変動率 +11.1%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 180 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 東 側幅員約 4 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 地下鉄七隈線「賀茂」駅の北方、道路距離980m。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率 50%、容積率 80%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地積測量図	2 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	2 葉

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上

