

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 角 勇一朗

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, 2	8, 180, 000 6, 544, 000	一括	1, 636, 000	44, 328	12, 582
1	4, 420, 000				
2	3, 760, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市南区鶴田二丁目
地 番 283番39
地 目 宅地
地 積 153.19平方メートル
- 2 所 在 福岡市南区鶴田二丁目283番地39
家屋 番号 283番39
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 71.62平方メートル
2階 71.62平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 堀倉庫
構 造 コンクリートブロック造平屋建
床 面 積 約18平方メートル



物件明細書

令和 7年 6月26日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一郎

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2】

賃借権

別紙貸借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

別紙賃借権目録及び占有者目録記載以外の部分を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 福岡市南区鶴田二丁目
 地 番 283 番 39
 地 目 宅地
 地 積 153.19 平方メートル

- 2 所 在 福岡市南区鶴田二丁目 283 番地 39
 家屋 番号 283 番 39
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.62 平方メートル
 2 階 71.62 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 堀倉庫
 構 造 コンクリートブロック造平屋建
 床 面 積 約 18 平方メートル



(別紙)

賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料(月額)	賃料前払	敷金	備考
201号室	B	令和8年 4月27 日まで	30,000円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(別紙)

占有者目録

範囲	占有者	備考
203号室	C	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

令和7年(ケ)第28号
令和7年3月4日受理
令和7年5月16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 | 福岡市南区鶴田二丁目 |
| | 地 番 | 283番39 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市南区鶴田二丁目283番地39 |
| | 家屋 番号 | 283番39 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.62平方メートル
2階 71.62平方メートル |

そ の 他 の 事 項

- 1 北側、東側部分は崖（コンクリートブロック積み）であり、傾斜度が90度、北側高さが3メートル、東側2メートルを超えると推定される。（写真No.3，4参照）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- 破産管財人A	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	破産財団の荷物が置かれている。
2	☐ 全部 ☒ 1階倉庫（西側） ----- 破産管財人A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	破産財団の荷物が置かれている。
2	☐ 全部 ☒ 1階倉庫（中央） ----- 破産管財人A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	破産財団の荷物が置かれている。
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- 賃借人B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 29・04・28 ----- 自 7・04・28 至 8・04・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円，を含む
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- 破産管財人A（空家）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- 賃借人C（破産者代表者）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・07・20 ----- 自 6・07・20 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 地下（堀倉庫）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	破産財団の荷物が置かれている。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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（破産会社） 代表者C (以下「破産会社」という)	1 (堀倉庫・1階倉庫(西側・中央)) 破産会社の動産を置いています。中央の倉庫の天井は、過去の水漏れがあり、天井が一部剥げていますが、水漏れの修理は終わっています。(写真No.5, 6参照) 一部内装に傷みがあります。 (101号室) 破産会社の帳簿類を置いています。(写真No.8参照) (201号室) 賃貸契約を締結しています。管理会社は株式会社アーウィンです。 (202号室) 現在は空き家です。靴箱に傷があります。 (203号室) 1 破産会社の社宅として私が一人で居住しています。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 本件建物には、大きな損傷はありません。
■破産会社（所有者） 破産管財人A	1 203号室は破産会社の社宅とし、代表者Cが居住しています。契約内容は下記内容です。 契約書表題 社宅使用契約書 貸主管理者 破産会社 使用者 C (破産会社代表者) 社宅使用料 2万5000円 使用期間 (定めなし) 2 本件203号室は、破産会社代表者が破産宣告前も、破産宣告後も賃料を支払って住んでいるので、賃貸借であるとの認識です。
■居住者（201号室） B	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 本件建物には、大きな損傷はありませんが、備え付けのエアコンは壊れています。

(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(291-184、283-1)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。隣地との境界と思われる付近には、ブロック塀等が存在する。前記図面の形状等と 現地の形状等は、ほぼ一致する。

3 (占有状況等)

本件建物(物件2)の各部屋等の占有状況は、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)

本件建物には経年相当と思われる汚損の他に、次の箇所に損傷が認められる。

① 1階倉庫(中央)

過去の水漏れにより天井の一部損壊(写真No.5, 6参照)

一部内装に傷み

② 201号室

備え付けのエアコンの損壊

③ 202号室

靴箱の一部の損傷

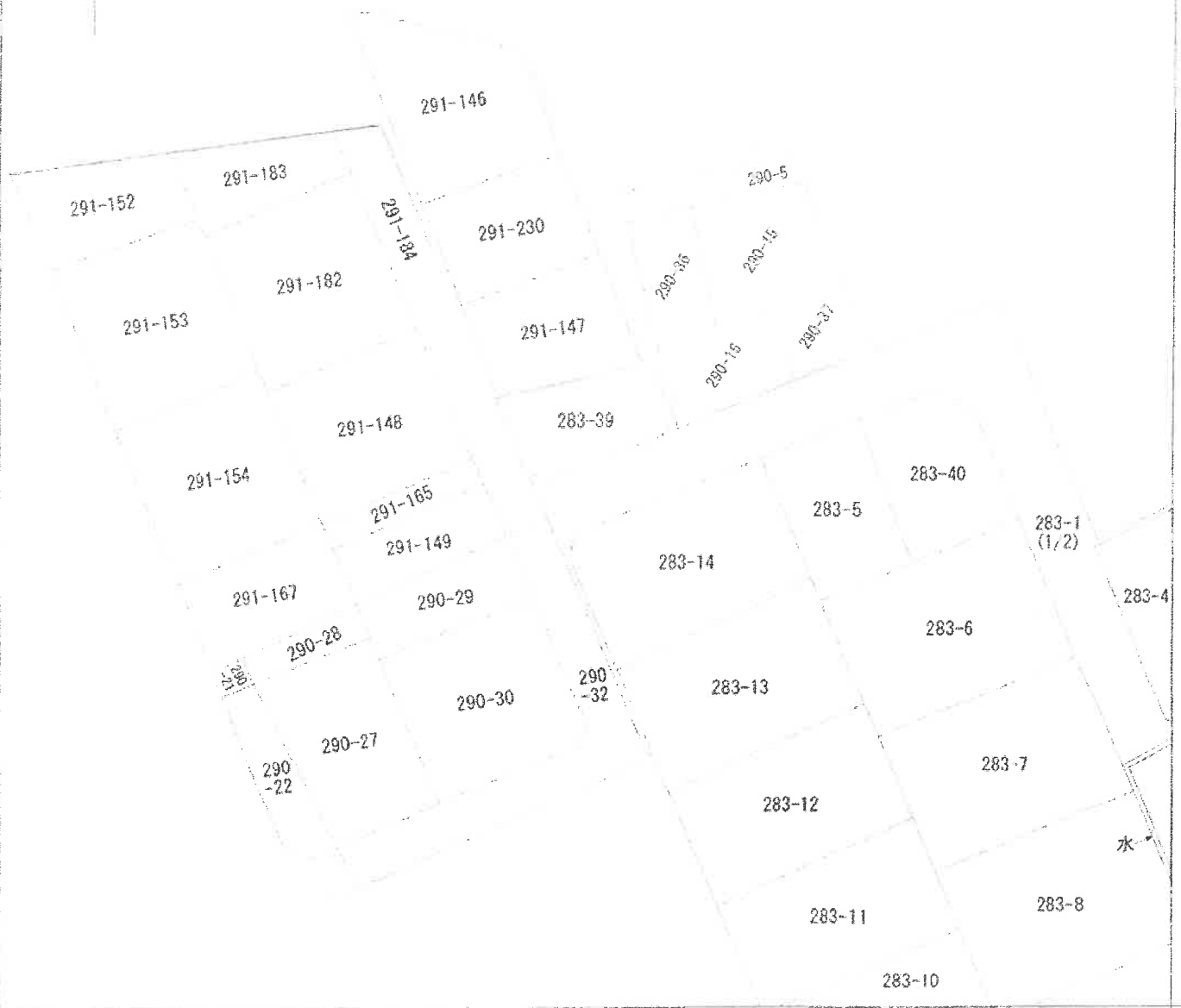
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

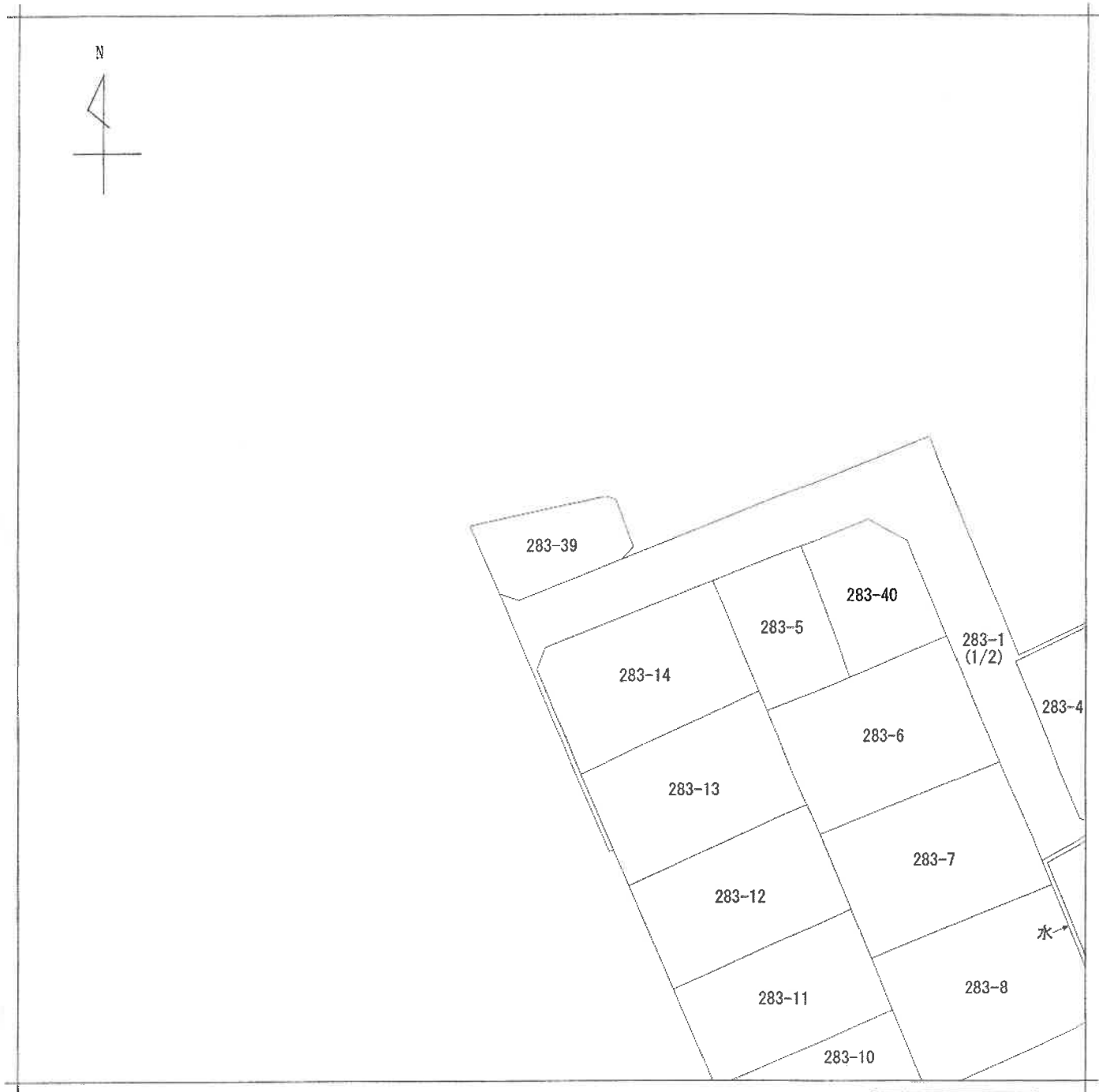
(調査経過用)

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4日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (福岡市南区役所)
R 7年 3月6日 (木) 14:00 - 14:15	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7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11日 (火) 15:30 - 15:40	執行官室	破産管財人から電話による聴取 本件建物の鍵の貸出依頼
R 7年 3月17日 (月) 15:40 - 17:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 203号室居住者、破産会社代表者と面談
R 7年 3月19日 (水) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	公図の再調査
R 7年 4月21日 (金) 10:15 - 10:25	執行官室	破産管財人に賃貸借契約書の写し送付依頼 (電話)
R		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 3 月 1 7 日 101号室、202号室、203号室及び倉庫(中央)は破産管財人Aから借り入れた鍵及び破産会社代表者Cが持参した鍵により、同室内に立ち入った。 ☐ 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Dを立ち会わせ、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。		

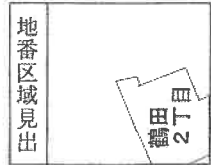
(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

他図に在る図面は
3枚の一部を接合し、縮小





(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。



請 求 部 分	所 在				福岡市南区鶴田二丁目		地 番	283番39			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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7年3月7日
福岡法務局

請求番号：18-1
(1/1)

登記官

(10枚目)

A 4 判に縮小

公用



(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。

地番区域見出
柏原
2丁目

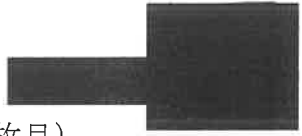
請求部	所 在	福岡市南区柏原二丁目				地 番	290番30			
出力縮尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系又は 番号は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備 付 年月日 (原図)				補 事 記 項	方位不明

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7年3月7日
福岡法務局

請求番号：16-1
(1/1)

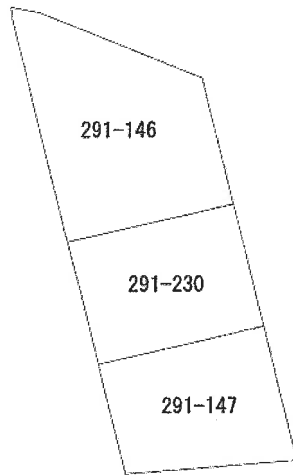
登記官



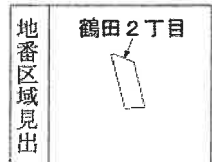
A 4 判に縮小

(11枚目)

公用



(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。



請求部	所在	福岡市南区鶴田二丁目				地番	291番230			
出力縮	1/500	精度分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(福岡法務局管轄)

令和7年3月19日

福岡法務局西新出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(12枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和46年9月17日

平岡46年9月17日登記

地積測量図

地番	283-39, 283-1
----	---------------

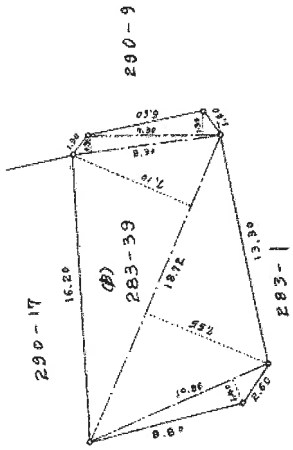
土地の所在	福岡市大字屋敷原字ノ444
35261 福岡市南区 鶴田二丁目	

1/2

昭和46年9月14日	製作年月日
------------	-------

製作者	
-----	--

申請人	
-----	--



求積
(a) 283-39

10.86	x	1.40	=	15.204
18.72	x	7.55	=	141.536
18.72	x	7.10	=	132.912
8.30	x	0.30	=	2.479
7.30	x	1.30	=	9.479
				+
				306.360
				-
				153.150
				=
地積				153.19m ²

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	1/300
----	-------

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3月7日 福岡法務局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成12年8月14日

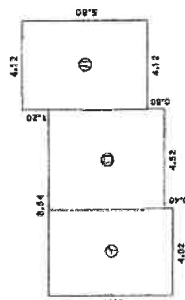
442743 各階平面図
平成12年8月14日登記

建物図面
各階平面図

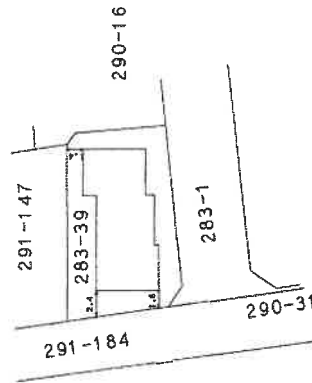
家屋番号 283番39

建物の所在 福岡市南区鶴田二丁目 283番地39

1 階 - 2 階 (各階同型)



求積表			
㊦	4.02	x	5.80 = 23.3160
㊧	4.52	x	5.40 = 24.4080
㊨	4.12	x	5.80 = 23.8960
合 計	71.6200		
床面積	71.62 m ²		



作製者

縮尺 1/250

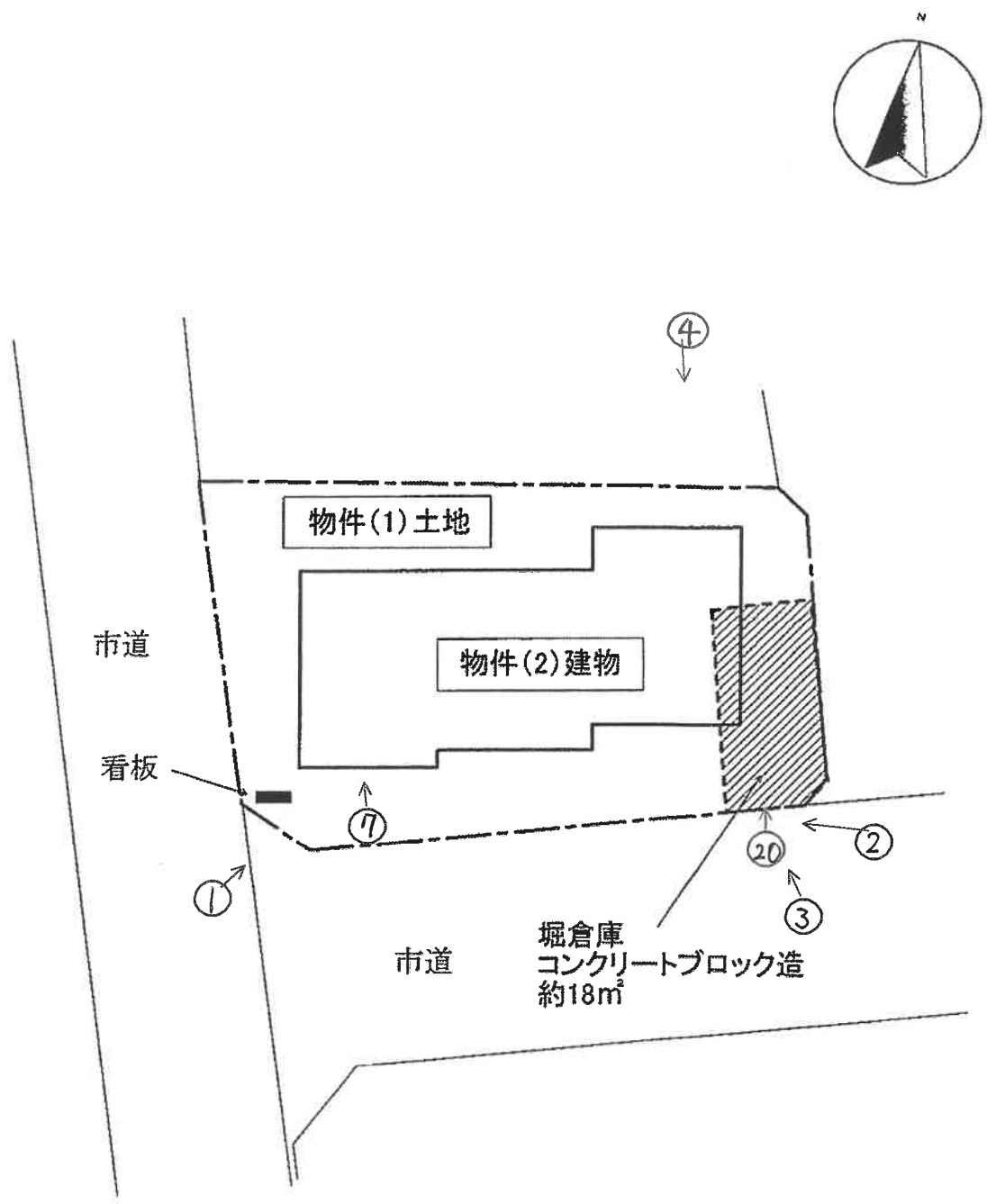
申請人

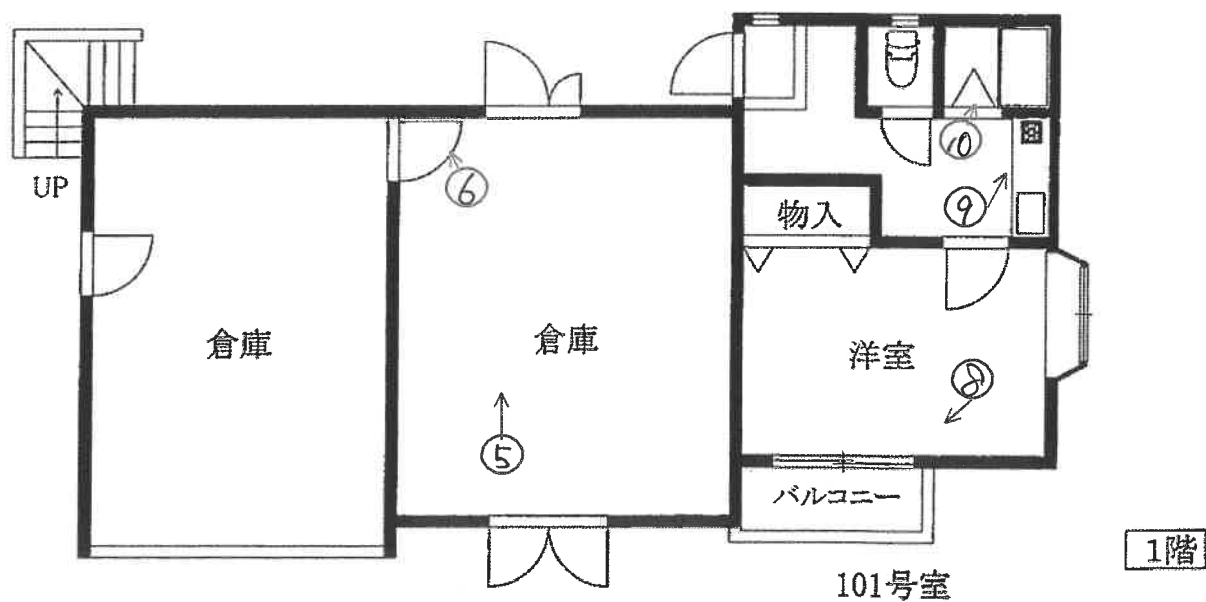
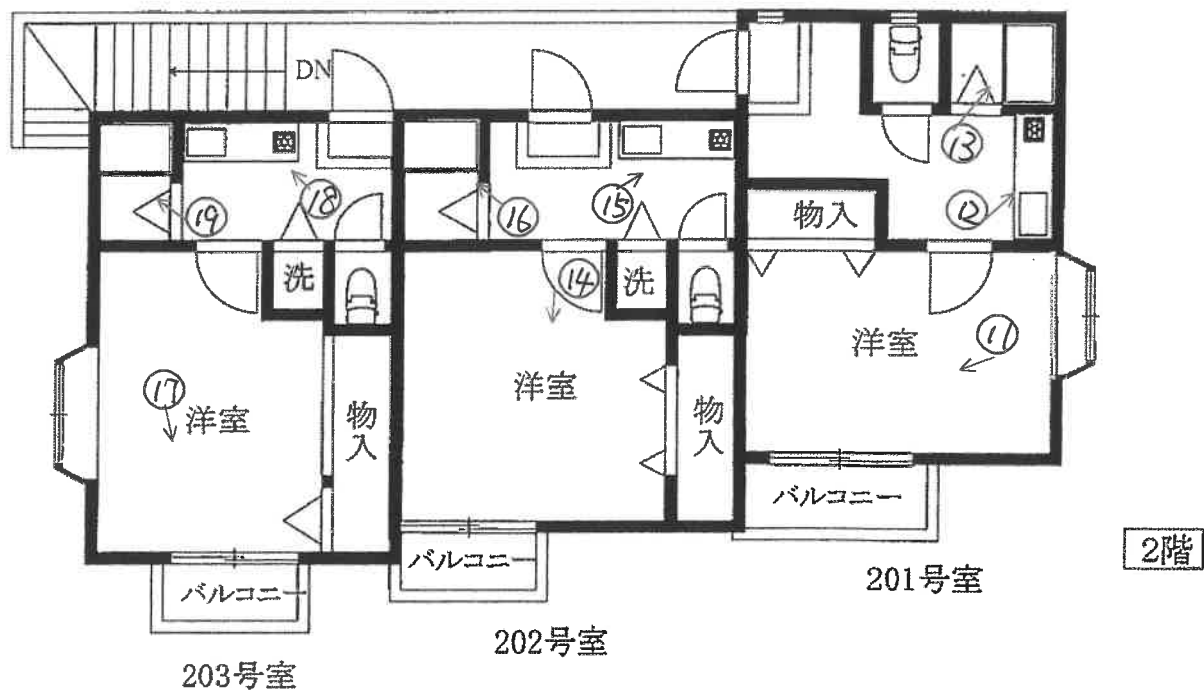
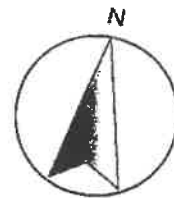
縮尺 1/500

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7日 福岡法務局

登記官

A4判に縮小





No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件建物の外観を撮影



No. 3

本件建物の外観を撮影





No. 4
本件建物の外観を撮影



No. 5
本件建物の室内を撮影
(1階中央倉庫)



No. 6
本件建物の室内を撮影
(1階中央倉庫の天井の損壊部分)

No. 7

本件建物の1階倉庫を撮影



No. 8

本件建物の室内を撮影

(101号室)



No. 9

本件建物の室内を撮影

(101号室)



No. 10

本件建物の室内を撮影

(101号室)



No. 11

本件建物の室内を撮影

(201号室)



No. 12

本件建物の室内を撮影

(201号室)



No. 13

本件建物の室内を撮影

(201号室)



No. 14

本件建物の室内を撮影

(202号室)



No. 15

本件建物の室内を撮影

(202号室)





No. 16

本件建物の室内を撮影

(202号室)



No. 17

本件建物の室内を撮影

(203号室)



No. 18

本件建物の室内を撮影

(203号室)



No. 19

本件建物の室内を撮影

(203号室)



No. 20

堀倉庫の内部を撮影

令和 7 年（ケ）第 28 号
令和 7 年 3 月 17 日 現地調査
令和 7 年 4 月 24 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,180,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,420,000 円
物件2（建物）	金 3,760,000 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	福岡市南区鶴田二丁目 283 番 39 宅地 153.19 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市南区鶴田二丁目 283番地39 283 番 39 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 71.62 m ² 2階 71.62 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、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。		
2	未登記附属建物として、掘倉庫（コンクリートブロック造 平家建 約18m ² ）が存する。		
住 居 表 示		福岡市南区鶴田 2-27-11	

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「大橋」駅の南西方、約4.4km。 西鉄バス「鶴田」停留所の南西方、約350m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福岡市中心部（「天神」地区）から7.5km前後に位置する郊外の丘陵地に大規模開発された住宅地域である。分譲住宅地であるため、街路配置が整然としている。 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種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	建築基準法22条区域
	そ の 他 の 規 制	外壁後退：1m、建物の最高高さ：10m、戸建住環境形成地区
画 地 条 件	地 積	153.19㎡（登記地積）
	形 状	ほぼ整形（別添「地積測量図（写）」参照。）
	間 口	約11m
	奥 行	約17m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	—
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約4.7mの舗装市道と等高～0.5m程度高位に接面。南側で幅員約4.9mの舗装市道と等高～1.8m程度高位に接面。（両道路は、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、通常の費用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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・福岡市のコンクリートブロック擁壁の構造基準では、地盤面からの高さが1.0m以下の場合にしか、コンクリートブロックは擁壁（土留め）として使用できない。画地の東側と南側の一部は、高さ2m以上のコンクリートブロック擁壁となっており、再築の際には擁壁を改善する必要があると考えられる。	

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12年8月1日 新築 経 過 年 数：約 25 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：スレート葺 外 壁：サイディングボード張りほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 ：フローリング 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：1K4戸の賃貸共同住宅と倉庫 間 取 り： （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る （漏水による天井の破損、内外装の汚れ、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	・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。 ・建物は、登記地積と登記床面積により計算すると、基準容積率を超過しているが、福岡市の建築計画概要書によると、現状の1階倉庫部分2区画は、確認申請時にはエントランスホール及び駐車場として申請が出され、容積対象面積から除外されており、超過ではないものとなっていた。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	未登記附属建物
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12年8月1日 新築（推定） 経過年数：約 25 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：コンクリートブロック造平家建 屋根：ない 外壁：コンクリートブロック 天井：コンクリートあらわし 床：モルタル 内壁：コンクリートブロックあらわし 設備：－ その他：特記なし
床面積（現況）	約18㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：（別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	普通
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

本件においては、積算価格と収益価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格

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	74,600	1.02	153.19	0.95	11,070,000

【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-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 80,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & = & 74,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.99 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 1.09

イ 個 別 格 差：角地 個別格差
1.02 = 1.02

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	190,000	143.24	0.04	1,090,000
未登記附属 建物 (堀倉庫)	50,000	約18	0.05	50,000
合計				1,140,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約25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%を基本に観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。

未登記附属建物は、建築後約25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%を基本に観察減価法による補正（±0%）を施して現価率を査定した。

	残価率	観察減価法	現価率
物件2	0.05	$\times (1 - 0.2)$	$= 0.04$
	残価率	観察減価法	現価率
未登記附属建物 (堀倉庫)	0.05	$\times (1 - 0)$	$= 0.05$

Ⅱ 収益価格

総収益を粗利回りで還元して、下表のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
1,860,000	1.00	13.0%	0.80	11,450,000

- ア 総収益 : 賃貸部分は現行の賃料を採用し、空室部分等は現行の賃料・類似賃貸物件の賃料水準を基に想定して査定した賃料により算定した。なお、賃貸部分の現況賃料は、「現況調査報告書」記載の通りである。
- イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。
- ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して査定した。
- エ その他補正 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性、空室率等を勘案して査定した。

《総収益の内訳》

賃貸状況	全戸数	5戸	入居戸数	5戸
	月額賃料	30,000円/戸	空室率	0%
駐車料	駐車台数	1台	契約台数	1台
	月額駐車料	—		
現況賃料	月額賃料収入	150,000円	=	30,000円/戸 × 5戸
	月額駐車料収入	5,000円	=	5,000円/台 × 1台
	年間賃料収入	1,860,000円		

2. 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

(1) 土地利用権等の価格

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	11,070,000	0.40	法定地上権	4,430,000
計				4,430,000

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) 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	積算価格 (円) ア+イ	価 格 割 合
1	11,070,000	－ 4,430,000	6,640,000	54%
2	1,140,000	＋ 4,430,000	5,570,000	46%
計	12,210,000		計 12,210,000	100%

Ⅲ 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおりウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下記のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	12,210,000	1.00	12,210,000	30%
② 収益価格	—		11,450,000	70%
調整後の価格	11,680,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	11,680,000	54%	6,310,000
2		46%	5,370,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	6,310,000	1.00	0.70	4,420,000
2	5,370,000	1.00	0.70	3,760,000
一括価格 (合計)				8,180,000

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

ウ 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

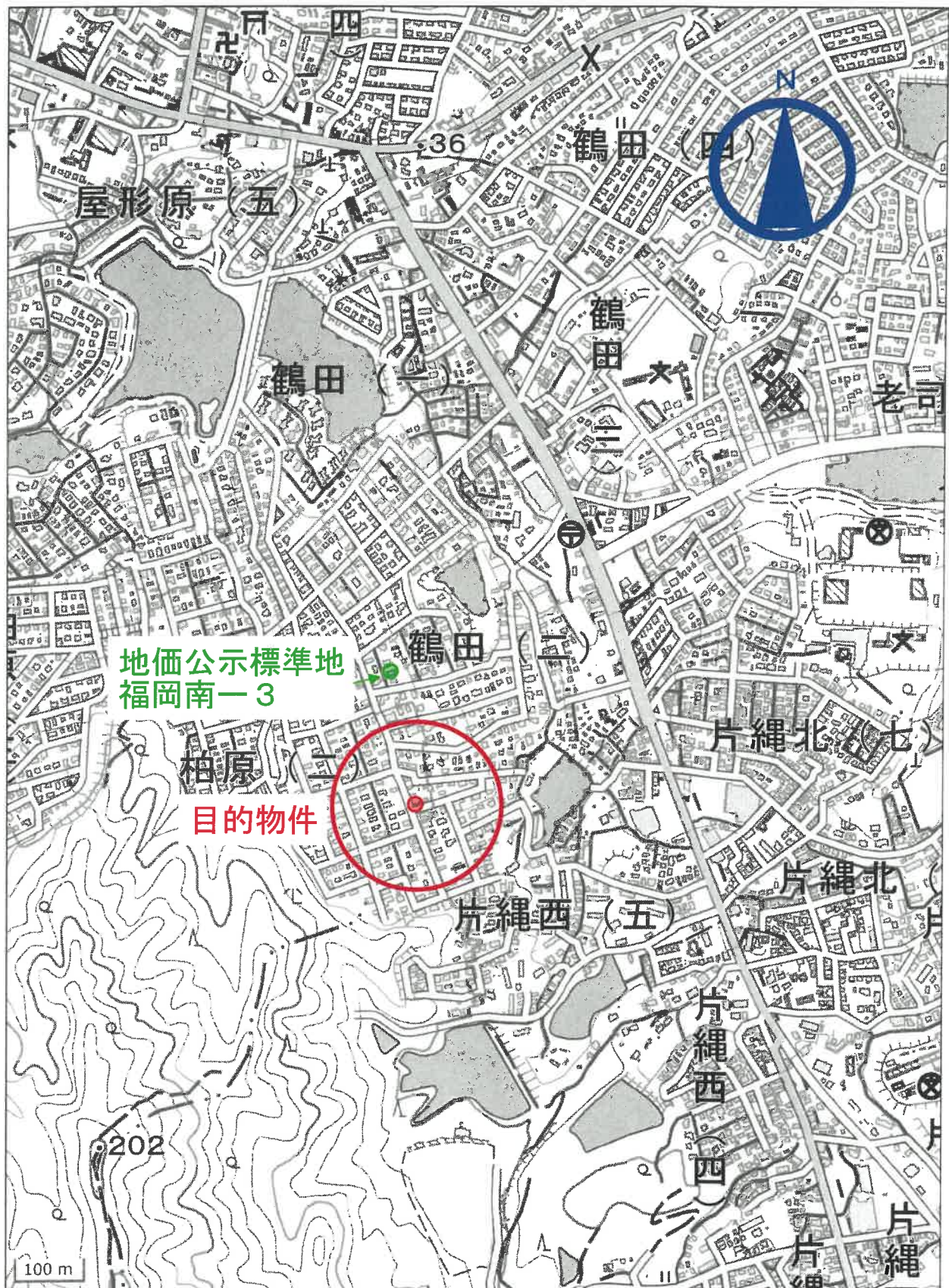
地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡南-3」
所 在 : 福岡市南区鶴田2丁目300番109
住 居 表 示 : 鶴田2-11-14
価 格 : 80,500 円/㎡ (対前年変動率 4.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 269 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約4m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「大橋」駅の南西方、道路距離5.5km。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率 50%、容積率 80%)

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(写)	1 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

(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

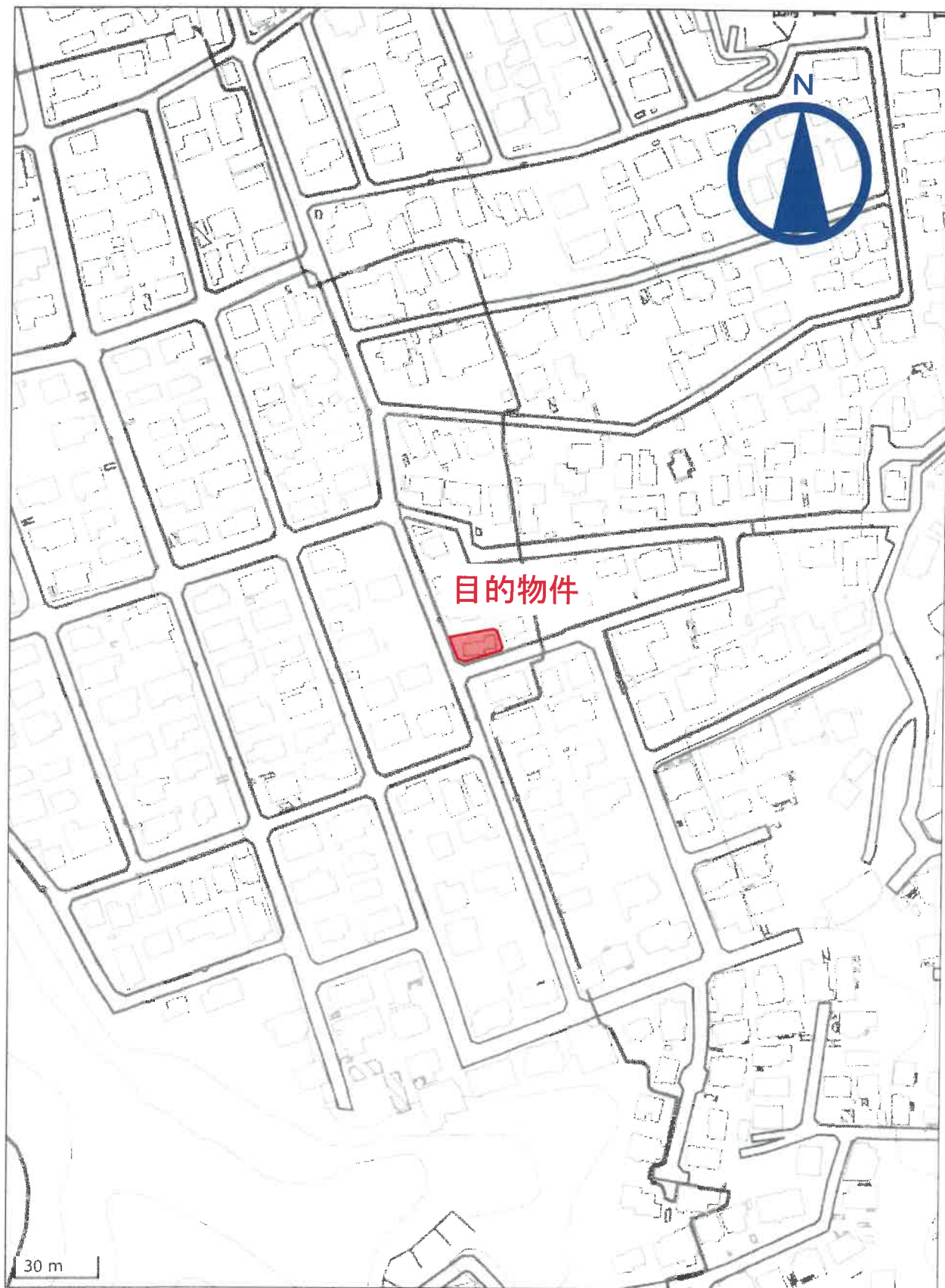


位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図

GSI Maps



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用