

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 14 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

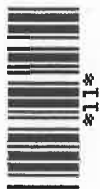
裁判所書記官 角 勇一朗

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 10 月 29 日から 令和 7 年 11 月 5 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 11 月 11 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 11 月 26 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 10 月 14 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	35,830,000 28,664,000	一括	7,166,000	176,852	47,038
1	600,000				
2	11,280,000				
3	40,000				
4	23,910,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市城南区友泉亭
 地 番 33 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 10 平方メートル
- 2 所 在 福岡市城南区友泉亭
 地 番 33 番 9
 地 目 宅地
 地 積 189.23 平方メートル
- 3 所 在 福岡市城南区友泉亭
 地 番 33 番 14
 地 目 宅地
 地 積 0.57 平方メートル
- 4 所 在 福岡市城南区友泉亭 33 番地 9
 家屋 番号 33 番 9
 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 81.15 平方メートル
 2 階 72.04 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

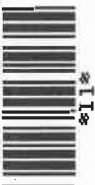
Aが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

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 福岡市城南区友泉亭
地 番 33 番 1
地 目 雑種地
地 積 10 平方メートル
2. 所 在 福岡市城南区友泉亭
地 番 33 番 9
地 目 宅地
地 積 189.23 平方メートル
3. 所 在 福岡市城南区友泉亭
地 番 33 番 14
地 目 宅地
地 積 0.57 平方メートル
4. 所 在 福岡市城南区友泉亭 33 番地 9
家屋 番号 33 番 9
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 81.15 平方メートル
2 階 72.04 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 96 号
令和 7 年 7 月 8 日受理
令和 7 年 8 月 26 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 | 福岡市城南区友泉亭 |
| | 地 番 | 33番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市城南区友泉亭 |
| | 地 番 | 33番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.23平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福岡市城南区友泉亭 |
| | 地 番 | 33番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.57平方メートル |
| 4 | 所 在 | 福岡市城南区友泉亭33番地9 |
| | 家屋 番号 | 33番9 |
| | 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 81.15平方メートル
2階 72.04平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市城南区友泉亭14番9号		
土地	物件1ないし3		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし3） ☐ 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、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4		
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住居・事務室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	従物等としてカーポートが存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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
（2枚目）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代表者)	[占有状況について] 本件物件は, 私が家族(妻, 子供1人)と共に居住して使用しており, 他に占有者はいません。 同物件は, 私が経営している会社(所有者)と私個人が賃貸借契約を締結して借りています。 契約内容は, 執行官に述べたとおり(3枚目参照)です。 玄関横の北東側洋室は, 所有会社及び私が別に経営している(株)糸島製作所の事務室として使用しています。 <「本件物件について賃貸借契約書を作成していますか。」との質問に対し> 私個人の賃貸借契約書は作成していますが, 今, 所在がわからなくなっています。 (株)糸島製作所の関係は, 特に契約はしていません。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて私や家族が所有する物です。 [境界について] 境界は, ブロック塀や柵のあるところ です。 [増改築部分等について] 手を入れた箇所はありません。 [その他] 室内で小型犬1匹を飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(4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, 現況及び下記書面から 2 枚目及び 3 枚目記載のとおり認めた。

住民票写し

A が所有会社及び株式会社製作所の事務室と主張する部屋は, パソコンとプリンターを置いて
いるだけで, 個人としての占有と共有状態なので, 独立した占有とは判断できなかった。

2 (境界付近の状況)

本件土地は, 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が一部存在し, 現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。ただ
し, 上記図面に記載のある境界標は現地で確認できなかった。

3 (接道)

公図のとおり, 公道(地番なし)に接している。

公図上接面する水路は, 道路に取り込まれている。

4 (その他)

本件物件に関する賃貸借契約書が見つかったら, 報告書の期限までに提出するように依頼し
たが, 提出はなかった。

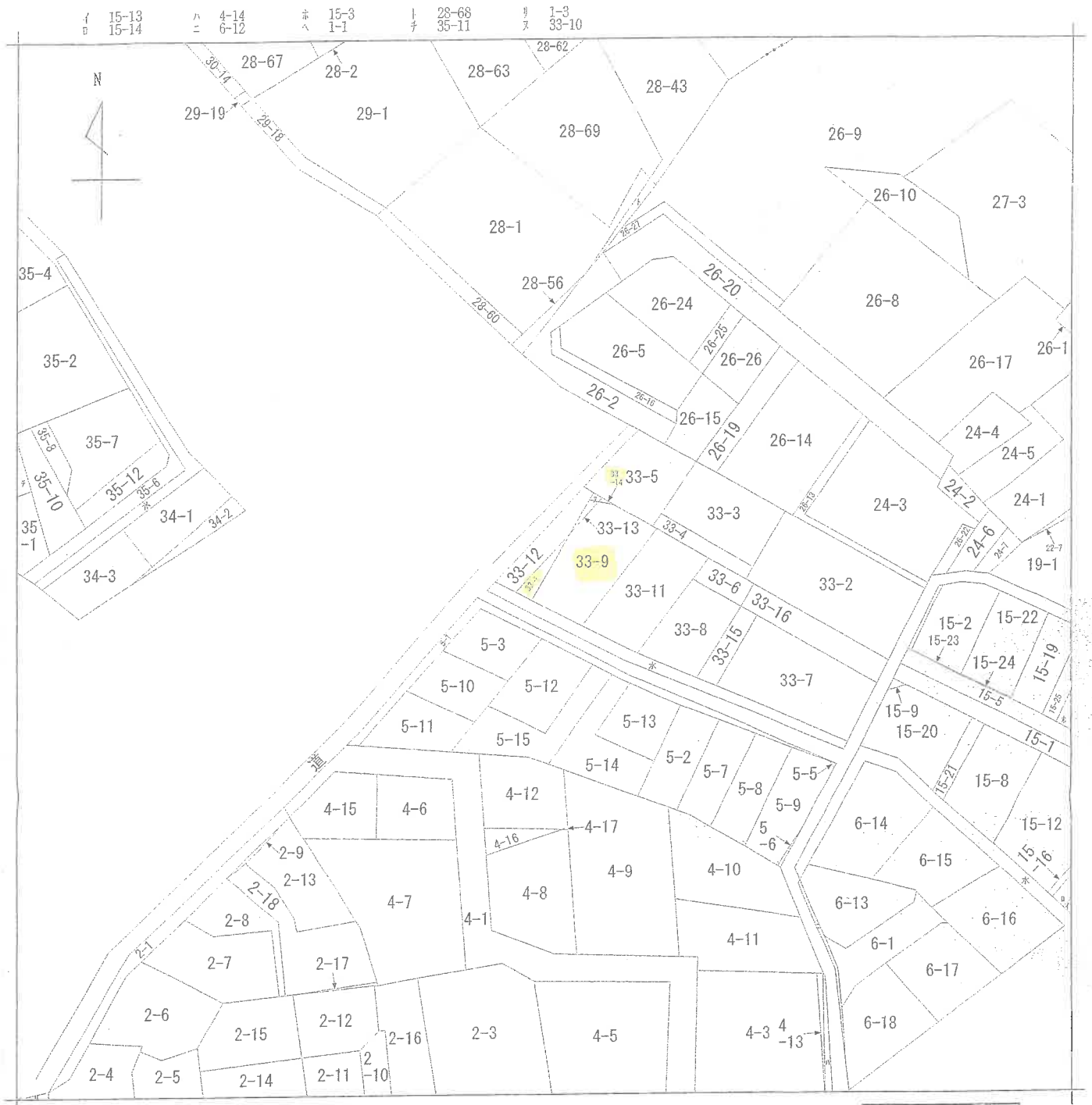
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月8日 (火) 9 : 30 - 9 : 40	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
7年7月8日 (火) 11 : 00 - 11 : 30	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路)(近隣)登記事項証明書申請書作成・郵送
7年7月8日 (火) 13 : 00 - 13 : 25	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
7年7月10日 (木) 13 : 30 - 13 : 50	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 所有者代表者の妻と面談 調査依頼書(返信用切手110円添付)交付
7年7月29日 (火) 9 : 05 - 9 : 25	福岡法務局	閉鎖登記簿謄本申請書作成・申請
7年8月8日 (金) 13 : 20 - 13 : 55	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 所有者代表者に面談
7年8月15日 (金) 10 : 15 - 10 : 30	福岡法務局	商業登記簿謄本申請書作成・申請

(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 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
(6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。



請 求 部 分	所 在	福岡市城南区友泉亭				地 番	33番1			
出 力 縮 尺	1/600	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	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。
(福岡法務局西新出張所管轄)

A3→A4に縮小

令和7年7月10日
福岡法務局
請求番号：52-1
(1/1)
登記官



(7枚目)

公用

登記年月日：平成30年6月6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。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和7年7月10日 福岡法務局

登記官

(8 枚目)

A3→A4に縮小

請求番号：52-2

地積測量図

地 番	(A) 33-1 (B) 33-12
土地の所在	福岡市城南区友泉亭

求積表

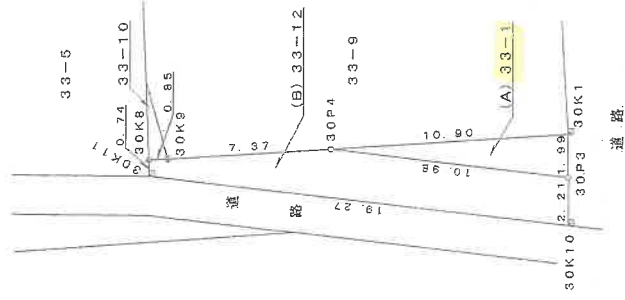
地 番	(A) 33-1	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
30P4		62458.729	-57562.934	-80446.907952	10.98
30P3		62452.856	-57572.191	-497686.899464	1.99
30K1		62451.335	-57576.903	578112.008095	10.90
		合計		-21.708721	
		合計面積		10.85 m ²	

地 番	(B) 33-12	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
30K10		62454.547	-57573.824	-923640.295583	2.21
30P3		62452.856	-57572.191	667621.030640	10.98
30P4		62458.729	-57562.934	914896.194792	7.37
30K9		62463.815	-57557.643	376157.093930	0.85
30K8		62464.398	-57556.912	8997.480118	0.74
30K11		62464.956	-57557.402	-1043914.341672	10.27
		合計		-72.830775	
		合計面積		36.4203875	

総合計面積	47.2747480 m ²
-------	---------------------------

座標一覧表

引張点	名称	X座標	Y座標
2A459	街区基準点(メッシュ20)	62461.212	-57645.904
2A461	街区基準点(メッシュ20)	62462.803	-57584.804



2A461

境界線の種類	境界点
コンクリート杭	田
金属標	□
プラスチック杭	×
金属板	⊕
引張点埋設点	○

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ 測量年月日 平成30年6月1日

作成者

申請人

縮 尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会会専用)
(平成30年6月1日作成)

物件番号 1

登記年月日：平成30年6月6日

（福岡法務局西新出張所管轄）
令和7年7月10日 福岡法務局

登記官

（9枚目）

A3→A4に縮小

請求番号：52-3

地積測量図

地番
(A) 33-9
(B) 33-13

土地の所在
福岡市城南区友泉亭



求積表

地番	(A) 33-9	X_n	Y_n	$X_{n+1} - Y_{n+1}$	距離
NO					
30K1		62451.335	-57570.903	-273099.687955	5.24
30K2		62447.518	-57567.307	395079.711638	3.82
30P5		62444.956	-57564.562	1138496.370200	18.98
30P1		62455.890	-57549.107	832878.064400	7.87
30K7		62461.981	-57534.432	-452160.108759	2.32
30P5		62462.994	-57556.346	-531060.374988	7.82
30P4		62468.779	-57562.934	-909212.445903	10.90
合計				-378.462367	
合計面積				189.2311835	m ²

地番	(B) 33-13	X_n	Y_n	$X_{n+1} - Y_{n+1}$	距離
NO					
30P4		62458.779	-57562.934	74763.158463	7.82
30P5		62462.994	-57556.346	336738.000854	1.45
30K9		62463.815	-57557.543	-411511.613220	7.37
合計				-10.454103	
合計面積				5.2270515	m ²

合計面積 194.4582350 m²

座標一覧表

参照点	名称	X座標	Y座標
20459	田代天神宮（スワンレスφ20）	62461.212	-57645.904
20461	田代天神宮（スワンレスφ20）	62462.803	-57584.804

境界線の種類	境界点
コンクリート杭	田
金属杭	□
プラスチック杭	○
金属釘	+
引張器処理基点	○

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ 測量年月日 平成30年6月1日

作成者

申請人

縮尺
1/250

物件番号 2

（福岡県土地家屋調査士会会員専用）
（平成30年6月1日作成）

登記年月日：平成30年6月6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。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和7年7月10日 福岡法務局

登記簿

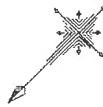
請求番号：52-5

A3→A4に縮小

(10 枚目)

地積測量図

地番	(A) 33-10 (B) 33-14
土地の所在	福岡市城南区友泉亭



地番 NO	(A) 33-10		(B) 33-14		距離
	X _n	Y _n	X _n	Y _n	
30P5	62462.994	-57555.346	103001.477106	0.53	
30P6	62463.283	-57555.894	-35354.218178	1.50	
30K8	62464.398	-57555.912	-103003.792302	0.85	
30K9	62463.815	-57557.543	35354.819290	1.45	
	合計		合計		
	1.0070420		1.00		m ²

地番 NO	(B) 33-14		(B) 33-14		距離
	X _n	Y _n	X _n	Y _n	
30P5	62463.283	-57555.894	-119564.723662	0.53	
30P6	62462.994	-57555.346	91370.897228	2.32	
30K7	62461.681	-57554.432	26232.879412	2.16	
	合計		合計		
	0.5733110		0.57		m ²

総合面積	1.5803530 m ²
------	--------------------------

座標一覧表

引張点	名称	X 座標	Y 座標
2M450	旧区界碑点 (ステーション020)	62461.212	-57645.904
2M461	旧区界碑点 (ステーション020)	62462.893	-57584.804

境界線の種類	境界点
コンクリート杭	田
金風標	田
プラスチック杭	田
金風標	田
引張点処理境界点	田

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ 測量年月日 平成30年6月1日

作成者

申請人

縮尺

1/250

物件番号 3

建物図面

33番9

家屋番号

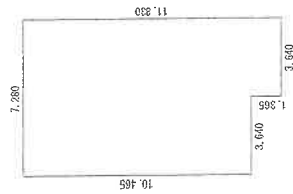
福岡市城南区友泉亭3.3番地9

建物の所在

各階平面図



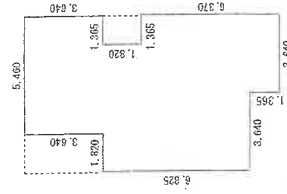
1階



求積表			
7.280 × 10.465	=	76.185200	
3.640 × 1.365	=	4.968600	
計		81.153800	

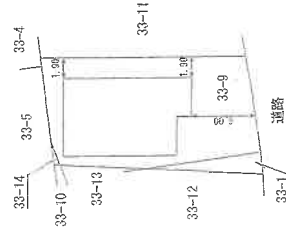
床面積 81.15 m²

2階



求積表			
5.460 × 3.640	=	19.874400	
5.915 × 1.820	=	10.765300	
7.280 × 5.005	=	36.436400	
3.640 × 1.365	=	4.968600	
計		72.044700	

床面積 72.04 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(令和4年11月16日作成)

登記年月日：令和4年11月17日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和7年7月10日 福岡法務局

登記官

請求番号：52-4

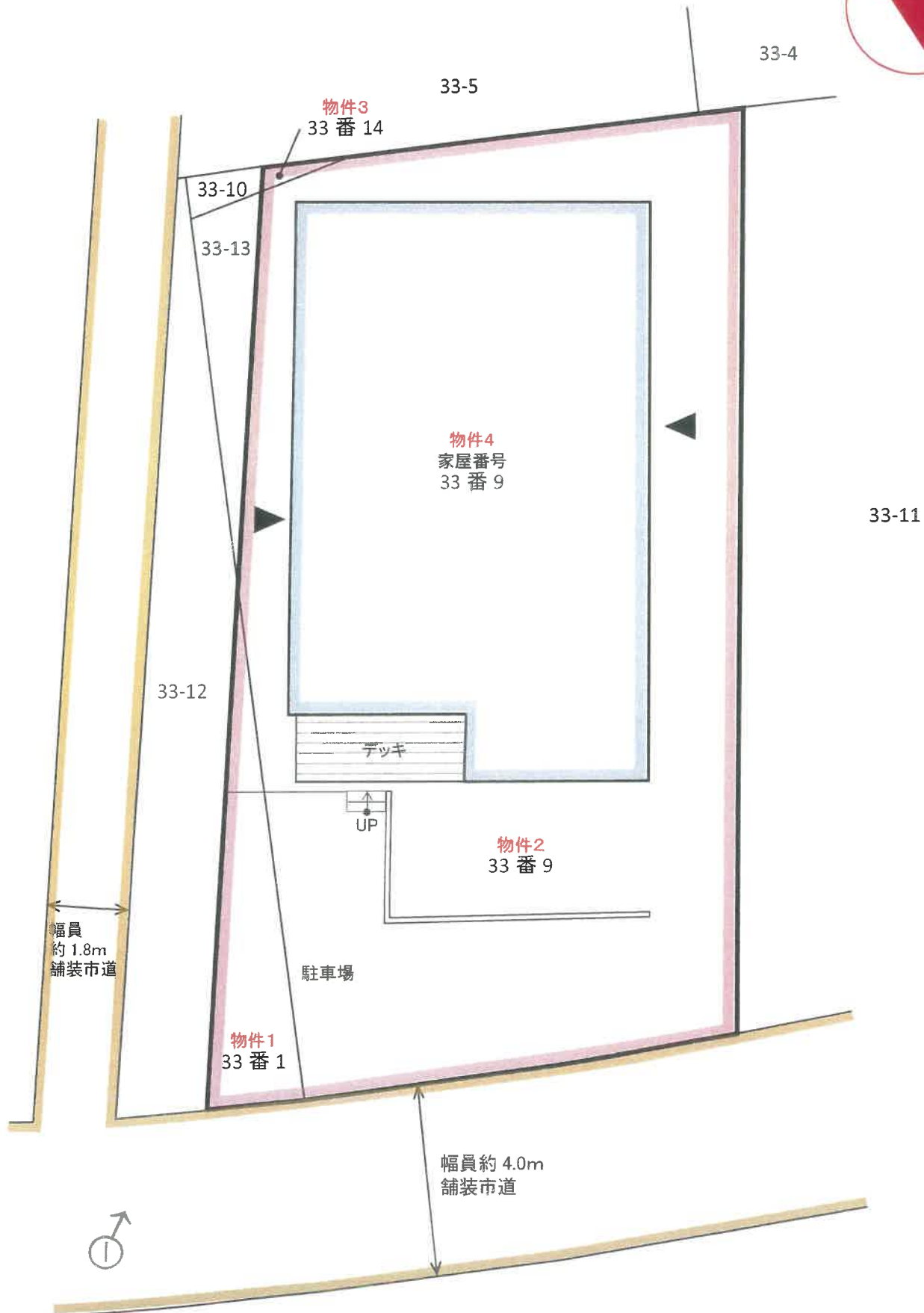
(// 枚目)

A3→A4に縮小

土地建物位置関係図

○→写真番号の撮影方向

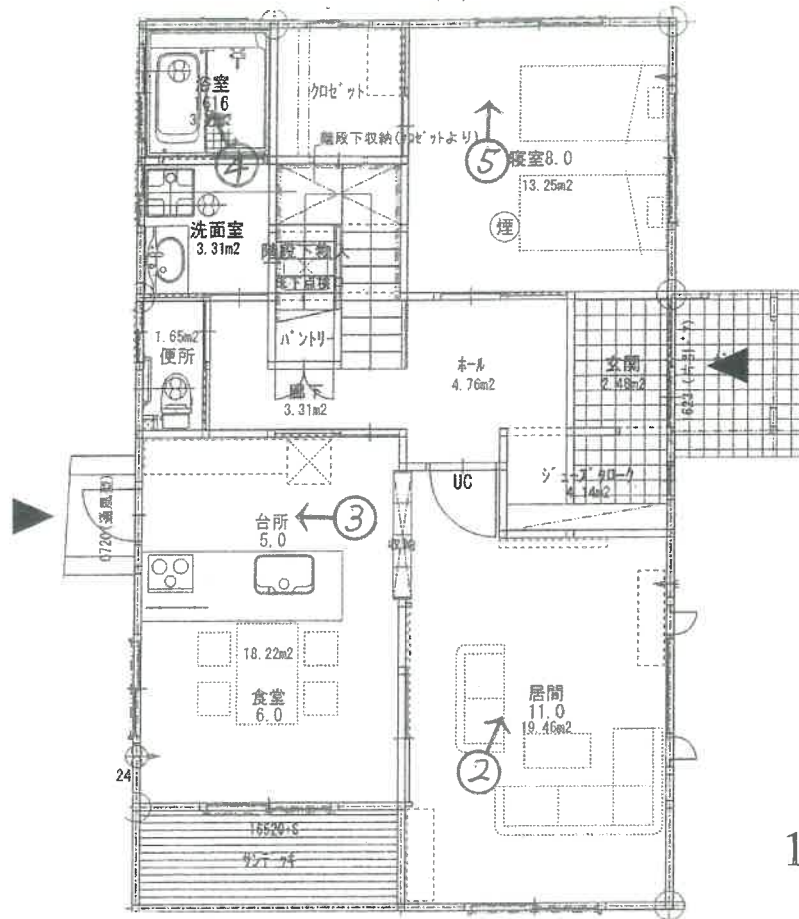
(概略)



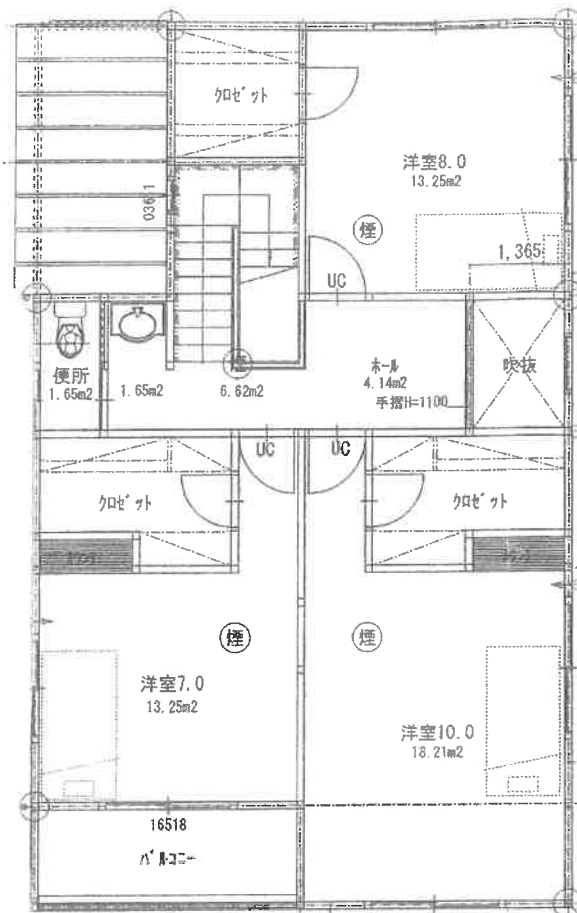
○→写真番号の撮影方向

間取図

(概略)



1F



2F



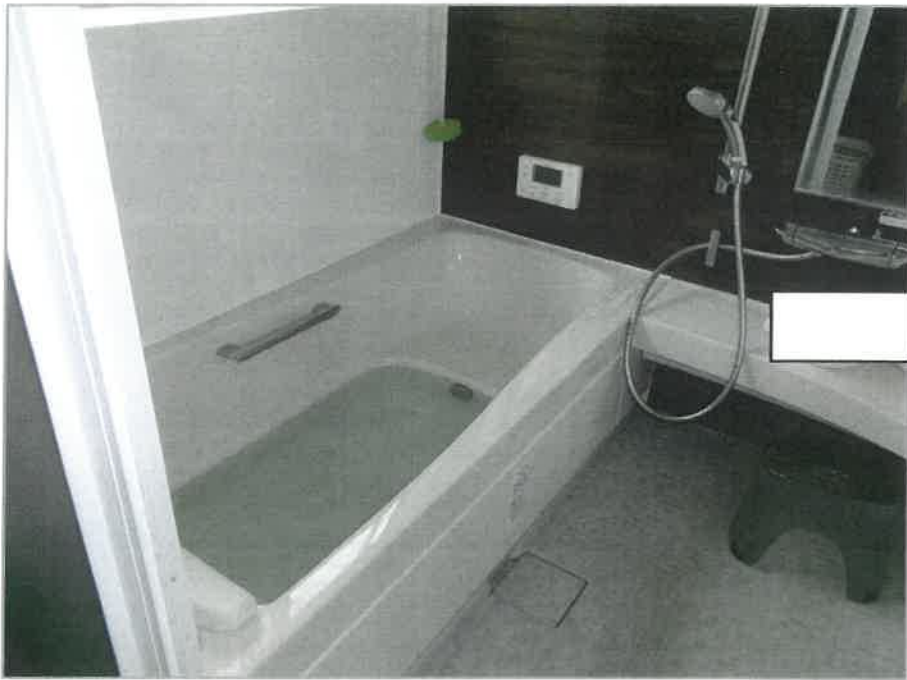
1 目的物件の外観



2 室内の状況



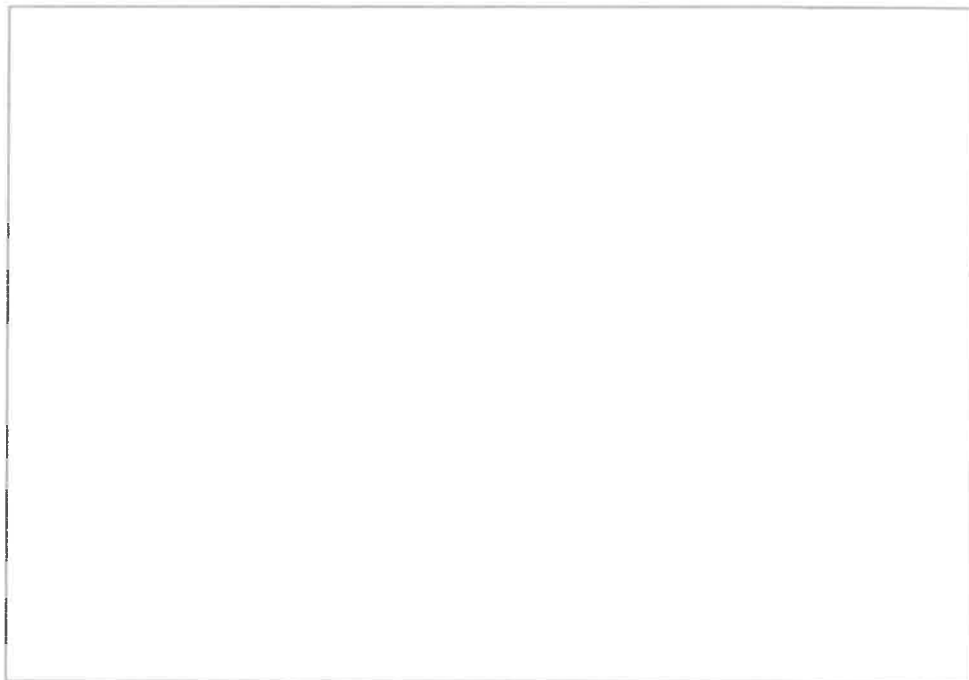
3 室内の状況



4 室内の状況



5 室内の状況



令和7年(ケ)第96号
令和7年8月8日現地調査
令和7年8月25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 35,830,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 600,000 円
物件2（土地）	金 11,280,000 円
物件3（土地）	金 40,000 円
物件4（建物）	金 23,910,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	福岡市城南区友泉亭 33 番 1 雑種地 10 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市城南区友泉亭 33 番 9 宅地 189.23 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市城南区友泉亭 33 番 14 宅地 0.57 m ²	同上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市城南区友泉亭33番地9 33 番 9 居宅 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1 階 81.15 m ² 2 階 72.04 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～4	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		「 福岡市城南区友泉亭14番9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1～3）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	地下鉄七隈線「六本松」駅の南方、約1,800m。 西鉄バス「長尾1丁目」停留所の北東方、約160m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福岡市の都心天神界隈の南西方、油山観光道路西側背後に位置する。概ね平坦地勢のなか、中小規模の一般住宅を中心に共同住宅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種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	地域指定なし
	その他の規制	第2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）、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	199.80㎡
	形 状	ほぼ長方形（別添「地積測量図（写）」参照。）
	間 口	約11m
	奥 行	約20m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特に無し
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約4.0m舗装市道とほぼ等高に接面。（当該市道は建築基準法第42条第1項道路に該当）。	
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」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、通常の費用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に該当しない。 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) 北西側隣接地（地番33番12ほか）は道路状となっているが、隣接地の通路敷である。 4) 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1.0m～2.0mが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4）

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1年9月19日 新築 経 過 年 数：約 6 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング張ほか 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、給排水設備 等 そ の 他：特に無し
床面積（現況）	延床面積：153.19㎡ 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 (内壁の損傷、内外装の傷み、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1匹を飼育している。 4) 従物等としてカーポートが存する。

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1～3）

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	163,000	1.00	10	0.95	1,550,000
2	163,000	1.00	189.23	0.95	29,300,000
3	163,000	1.00	0.57	0.95	90,000

【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「福岡中央-18」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 165,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & \div & 163,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
1.03 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差 : 補正要因なし 1.00

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4）

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
4	240,000	153.19	0.550	20,220,000
			合計	20,220,000

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。

$$\text{物件4： } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.58 \times 0.95 \div 0.55$$

項 目	物件区分	物件4
R：残価率		10%
n：経過年数		約6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	1,550,000	0.45	法定地上権	700,000
2	29,300,000	0.45	法定地上権	13,190,000
3	90,000	0.45	法定地上権	40,000
計				13,930,000

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	1,550,000	－ 700,000		1.00	0.70	600,000
2	29,300,000	－ 13,190,000		1.00	0.70	11,280,000
3	90,000	－ 40,000		1.00	0.70	40,000
4	20,220,000	＋ 13,930,000	1.00	1.00	0.70	23,910,000
一 括 価 格 (合 計)						35,830,000

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「福岡中央－18」
所 在 : 福岡市中央区笹丘3丁目226番
住 居 表 示 : 笹丘3-18-25
価 格 : 165,000 円/㎡ (対前年変動率 +4.4%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 255 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約 6 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 地下鉄七隈線「六本松」駅の南東方、道路距離2.1km。
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 地積測量図	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	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

地理院地図

GSI Maps

