

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 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 10 月 29 日から 令和 7 年 11 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 11 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 11 月 26 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,460,000 5,968,000	一括	1,492,000	57,790	13,434
1	1,640,000				
2	1,120,000				
3	4,700,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市早良区田村七丁目
 地 番 271 番 2
 地 目 宅地
 地 積 41.12 平方メートル

- 2 所 在 福岡市早良区田村七丁目
 地 番 271 番 3
 地 目 宅地
 地 積 14.51 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 27.63 平方メートル

- 3 所 在 福岡市早良区田村七丁目 271 番地 2、271 番地 3
 家屋 番号 271 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 31.07 平方メートル
 2 階 37.41 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 19 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 大東建託パートナーズ株式会社

期 限 令和 24 年 3 月 30 日まで

賃 料 月額 7 万 7 千 4 百 33 円 (駐車場使用料含む)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上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。

転借人 A が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

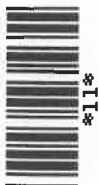
なし

《 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 福岡市早良区田村七丁目
 地 番 271 番 2
 地 目 宅地
 地 積 41.12 平方メートル

2 所 在 福岡市早良区田村七丁目
 地 番 271 番 3
 地 目 宅地
 地 積 14.51 平方メートル

(現況)

地 積 約 27.63 平方メートル

3 所 在 福岡市早良区田村七丁目 271 番地 2、271 番地 3
 家屋 番号 271 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 31.07 平方メートル
 2 階 37.41 平方メートル



令和6年(ヌ)第99号
令和6年12月3日受理
令和7年3月14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 福岡市早良区田村七丁目
 地 番 271 番 2
 地 目 宅地
 地 積 41.12 平方メートル

- 2 所 在 福岡市早良区田村七丁目
 地 番 271 番 3
 地 目 宅地
 地 積 14.51 平方メートル

- 3 所 在 福岡市早良区田村七丁目 271 番地 2、271 番地 3
 家屋 番号 271 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 31.07 平方メートル
 2 階 37.41 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区田村七丁目9番8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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上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	地積については「執行官意見」に記載のとおり		
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者A 上記の者が本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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■大東建託パートナーズ(株)	☐ 債務者 ■転借人A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(大東建託パートナーズ株式会社担当者) ■文書(■賃貸借契約書)	■陳述(■転借人A) ■文書(■建物賃貸借契約書(転貸借))
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成24年3月31日	令和元年5月21日
最初の契約等	契約日	平成24年1月6日	令和元年5月21日
	期間	平成24年3月31日から ■令和24年3月30日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	令和元年5月21日から ■令和3年5月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年6月 1日から ■令和7年5月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(大東建託パートナーズ(株))
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金 73,693円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月 金88,000円 (毎月 27日限り 翌月分払) ☐ 前払()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		駐車場使用料が別途毎月3,740円	駐車場使用料が別途毎月4,320円
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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	1 本件建物のことは、大東建託パートナーズ株式会社との間で一括賃貸借契約を締結しているので、私はまったく分かりません。
■占有者（転借人）A	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。 4 本件建物は、道路に囲まれた土地上に存在し、車が頻繁に通ることから音がうるさく、いつ車が本件建物に突っ込んでくるか心配で、1階で寝ないようにしています。 5 理由は分かりませんが、蜘蛛などの虫が異常に建物内に侵入してきます。
■賃借人大東建託パートナーズ株式会社担当者	1 本件建物の賃貸借契約書の内容は3枚目のとおりです。 2 現在は、契約に基づき、借上支払賃料は73,693円に、借上駐車料は3740円に変更されています。 3 契約の開始日は、本件建物の完成引渡し日（平成24年3月30日）の翌日なので平成24年3月31日です。

(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

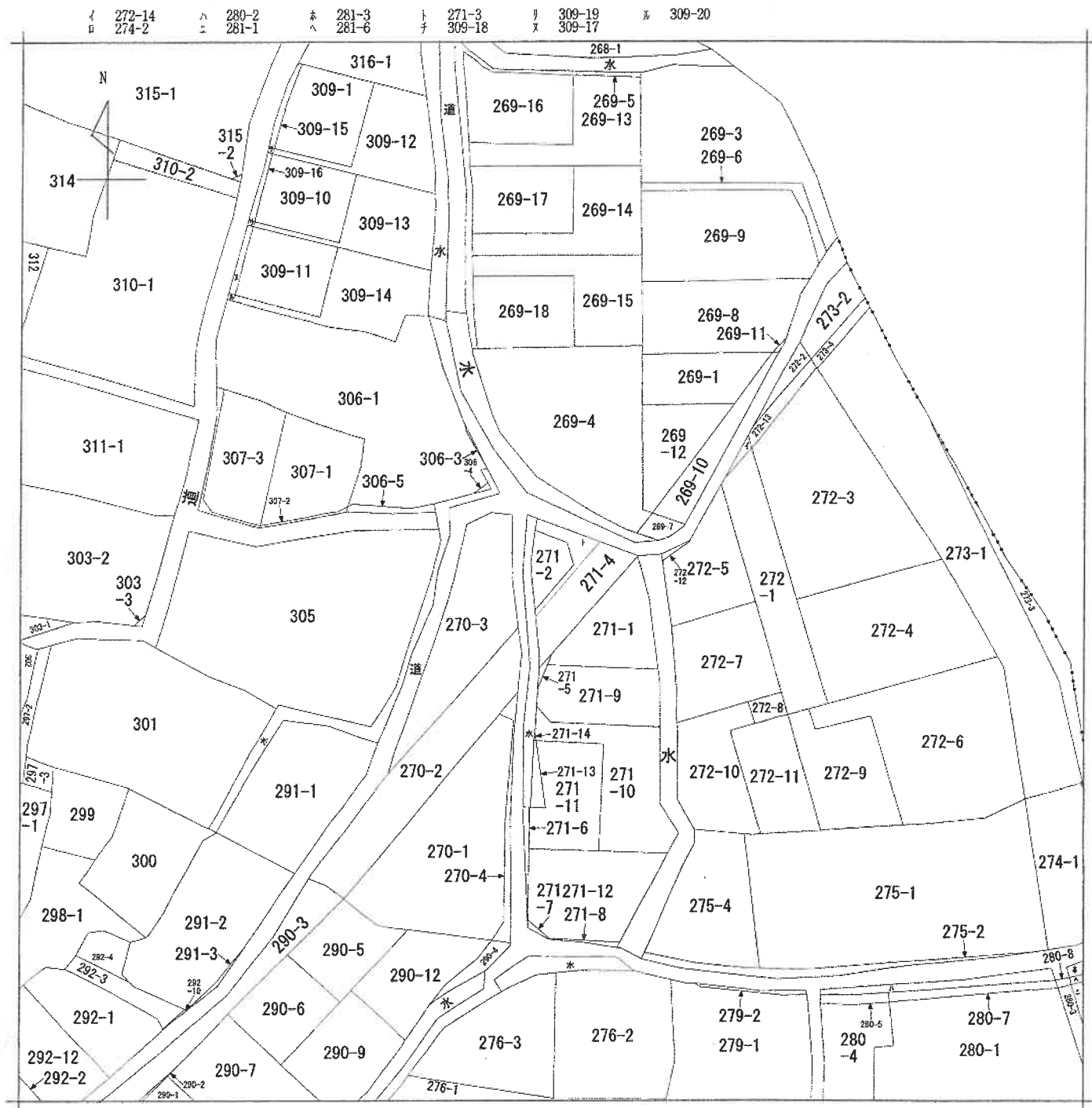
- 1 敷地権の目的である本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（無地番「公図上の表示は「水」、無地番「公図上の表示は「道」、271番4「登記簿上の地目は「田）」に接道している。
- 2 本件建物の占有状況は、立入調査の結果、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。
- 3 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面は存在しないが、目的物件は道路に囲まれており、隣地との境界はほぼ明瞭と思われる。なお、現地で地積を計測したところ、公簿上の面積よりもやや大きいと認められた（詳細は評価書を参照）。
- 4 本件建物には大きな損傷は認められない。

(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 6年 12月3日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求 (早良区役所)
R 6年 12月11日 (水) 13:00 - 13:40	所有者住所地	所有者と面談
R 6年 12月12日 (木) 14:30 - 14:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書をポストに投函
R 6年 12月18日 (水) 14:30 - 15:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者 A との面談
R 7年 2月13日 (木) 16:00 - 16:20	賃借人事務所	賃借人大東建託パートナーズ株式会社 と面談
R 7年 3月5日 (水) 10:00 - 10:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 3月5日 (水) 13:00 - 13:10	執行官室	賃借人大東建託パートナーズ株式会社 担当者からの電話による照会事項の回答
R 7年 3月14日 (金) 9:00 - 9:20	福岡法務局	商業登記簿の請求
(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



(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。

地番区域見出し
田村7丁目

請求部	所在	福岡市早良区田村七丁目				地番	271番2		
出力縮	縮尺不明	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。

令和7年3月5日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：34-1
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和42年7月28日

公用

前 27/ 後・新

036621

番 271-1 271/23

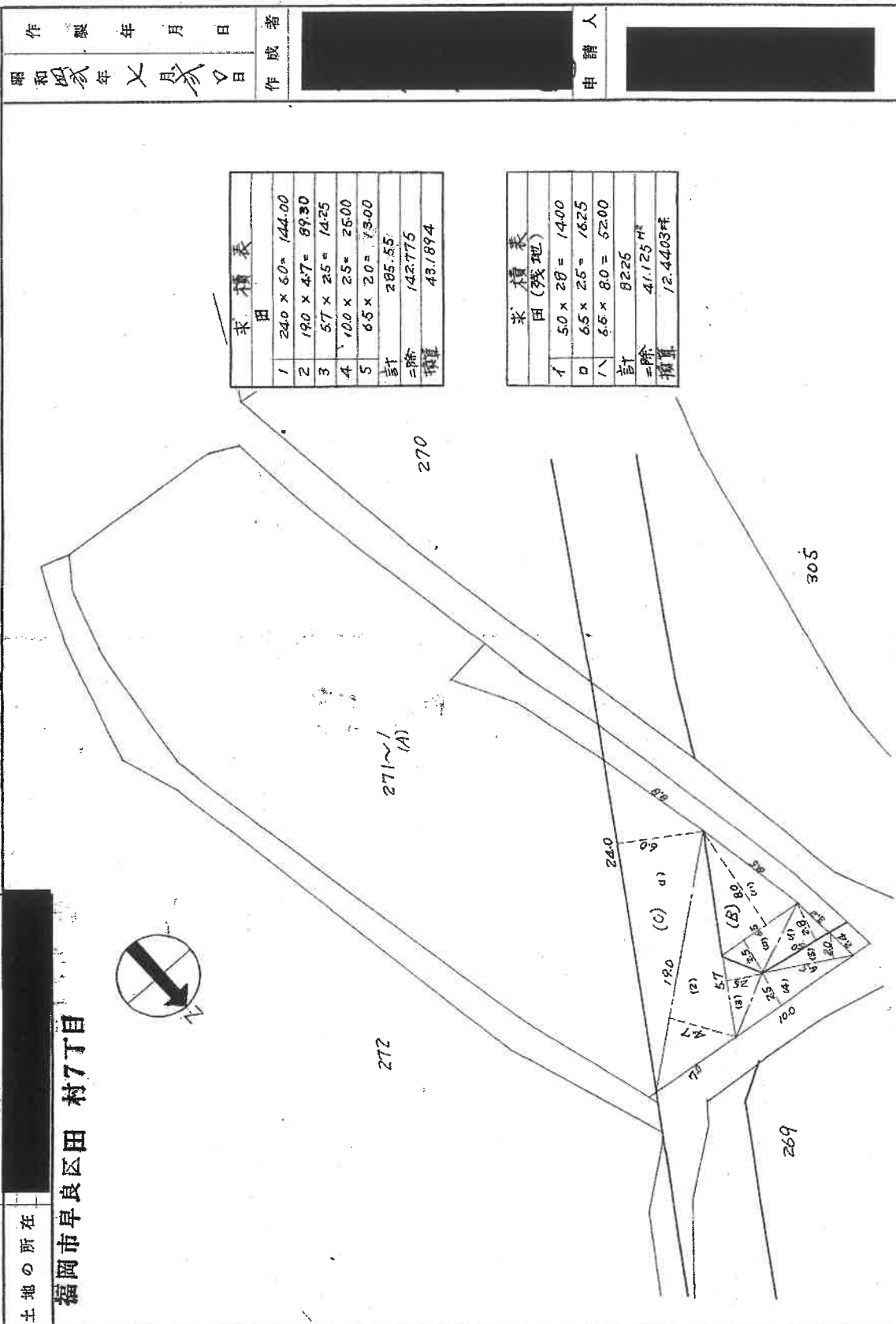
地

土地の所在

福岡市早良区田村7丁目

地 積 測 量 図

昭和42年7月28日



求積表	
1	24.0 x 6.0 = 144.00
2	19.0 x 4.7 = 89.30
3	5.7 x 2.5 = 14.25
4	10.0 x 2.5 = 25.00
5	6.5 x 2.0 = 13.00
計	285.55
=除	142.775
積算	43.1894

求積表	
田(残地)	
イ	5.0 x 28 = 1400
ロ	6.5 x 25 = 1625
ハ	6.5 x 8.0 = 5200
計	8225
=除	4.1125 H
積算	12.4403 H

作製年月日	明和成 年 月 日
作成者	
申請人	

縮尺 1/300

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5日

福岡法務局西新出張所

登記官

A 4 判に縮小

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5日 福岡法務局西新出張所

令和7年3月5日

福岡法務局西新出張所

製品名

A 4 判に縮小

請求番号：34-4

登記年月日：昭和54年6月27日

036622

S. 54, 6, 27

新・後 5271-3

5713

卷

愛・新

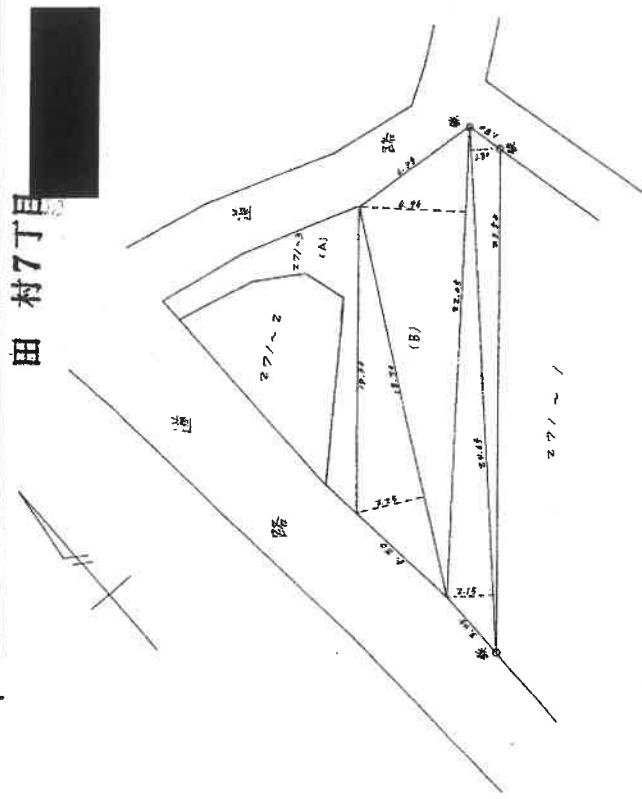
1-34

77 (B) 27

所

福岡市南区大字 岡田 土地の所在

田村7丁目



求積表

求積表					
18.70	3.26	60	7750		
22.05	4.95	109	1475		
24.64	2.15	52	9975		
24.66	1.30	32	0450		
合計	254	9650			
二陰	17	4826			

作製者

嚮託者

氏鑑

$$\frac{1}{250}$$

登記年月日：平成24年3月21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5日 福岡法務局重新出張所 登記官

(10枚目)

請求番号：34-3

A4判に縮小

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

土地家屋調査士

作成者

平成24年 3月13日(作成)

縮尺 1/250

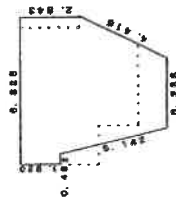
申請人

縮尺 1/500

報告書番号 1202101

床面積 37.41 m²

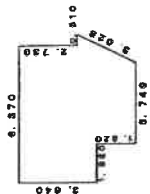
求積法
6.825 × 1.820 = 12.421500
(3.266 × 4.433) 2 = 19.23922
(1.023 × 6.050) 2 = 5.75674
計 37.417460



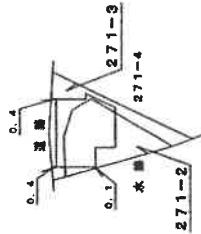
2階

床面積 31.07 m²

求積法
1.820 × 3.640 = 6.624800
(6.080 × 3.749) 2 = 13.03429
4.680 × 2.730 = 12.776400
計 31.075490



1階

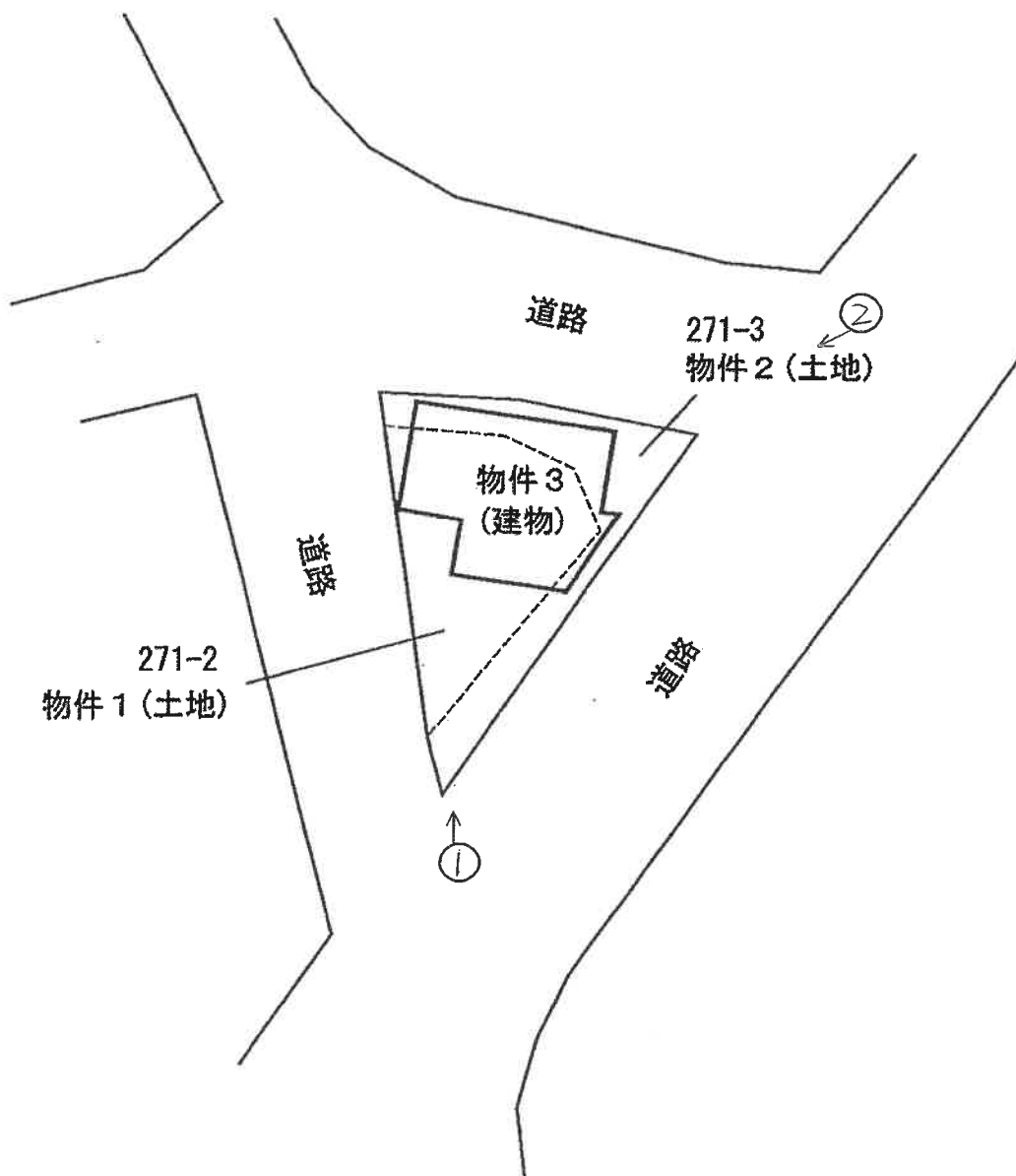
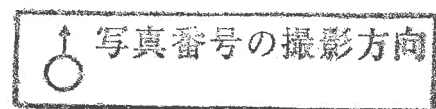


家屋番号 271-2 建物の所在 福岡市早良区田村七丁目271番地2、271番地3

建物図面 各階平面図

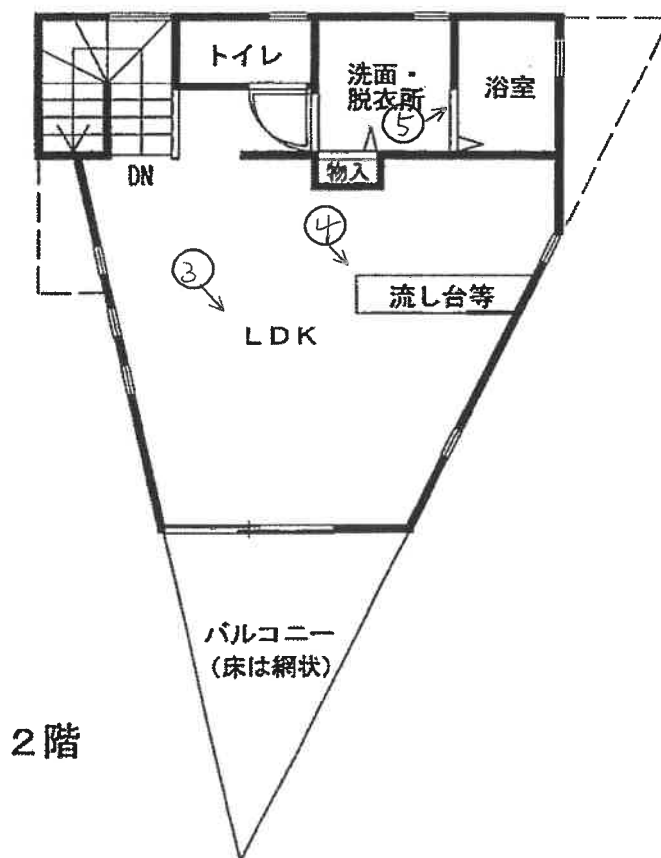
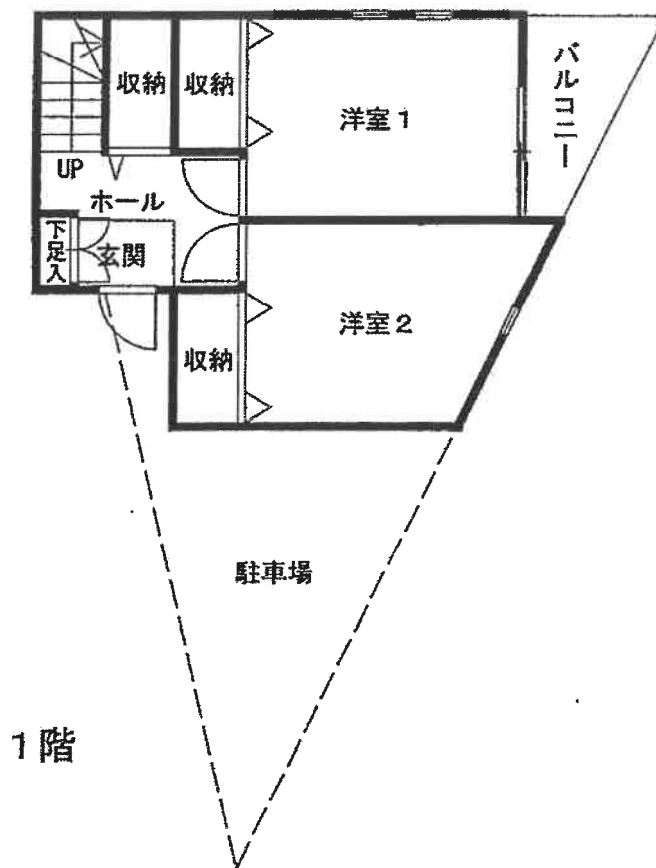
各階平面図

土地建物位置関係図



写真番号の撮影方向

間取図





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

本件建物の室内を撮影



No. 4
本件建物の室内を撮影



No. 5
本件建物の室内を撮影

令和6年（ヌ）第99号
令和6年12月18日現地調査
令和7年3月11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 7,460,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,640,000 円
物件2（土地）	金 1,120,000 円
物件3（建物）	金 4,700,000 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	福岡市早良区田村七丁目 271番2 宅地 41.12 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区田村七丁目 271番3 宅地 14.51 m ²	同 上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市早良区田村七丁目271番地2、 271番地3 271番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 31.07 m ² 2階 37.41 m ²	同 左
1・2	物件1及び物件2の登記地積の合計は55.63m²であるが、現地計測による敷地の面積は約65m²であった。また、市建築指導課において建築計画概要書における敷地面積(以下、概要書敷地面積)を確認したところ68.75m²であった。現地計測面積と概要書敷地面積に若干差があるが、数量については現地の状況や建物の配置等により、現地では正確には確認できないことから、評価においては概要書敷地面積に基づき評価を行った。 2 物件1の登記地積は、地積測量図(別添)に基づく地積であることから、実際の地積に近いと考えられる。一方、物件2の登記地積は実際の地積と相違していると考えられるが、物件2の実際の地積を直接求めることは困難である。よって、概要書敷地面積から物件1の登記地積を引いた数量約27.63m²を物件2の地積として評価を行った。		
住 居 表 示		福岡市早良区田村七丁目9番8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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	市営地下鉄七隈線「次郎丸」駅の南方、約1.8km。 西鉄バス「田村七丁目」停留所の東方、約200m。 (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 50% 容 積 率 100% 防 火 規 制 建築基準法第22条指定区域 そ の 他 第一種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） 浸水想定区域（ハザードマップ）
画 地 条 件	地 積	約68.75㎡（概要書敷地面積） 形 状 三角形（別添「土地建物位置関係図」参照） 間 口 約14.5m 奥 行 約9.5m 接 道 関 係 三方路
接 面 道 路 の 状 況	東側で、幅員約6.5mの舗装市道と概ね等高に接面。 西側で、幅員約4m～約5.1mの舗装市道と概ね等高に接面。 北側で、幅員約5.8m～約6.5mの舗装市道と概ね等高に接面。 何れも建築基準法第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	・ 現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 隣地との境界は、「現況調査報告書」記載のとおり。	

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）：平成24年3月8日 新築 経過年数：約 14 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 11 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：サイディングボード 天井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 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）	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：2LDK
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通。目立った損傷は認められず、概ね経年相当の老朽化と思われる。
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。 ・新築時における「建築確認」の記録(ERI11049415,H23.12.16)及び「検査済証」が交付された記録(ERI11049415,H24.3.23)がある。（市建築指導課調査） ・目的物件には、転貸借を目的とする一括賃貸借契約（いわゆるゆサブリース契約）が設定されている。

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・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	116,000	0.74	41.12	1.00	3,530,000
2	116,000	0.74	27.63	1.00	2,370,000

【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：基準地「福岡早良(県)－12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 111,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 116,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98 × 1.00 × 1.03 × 1.00 = 1.01

イ 個 別 格 差：三角地 規模過小 三方路 個別格差
0.80 × 0.90 × 1.03 = 0.74

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	190,000	68.48	0.28	3,640,000
			合計	3,640,000

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。

$$\text{物件3: } R \times \left(1 \pm q \right)^{\frac{n}{N}} = 0.28 \times 1.00 = 0.28$$

項 目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約14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	0%

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	3,530,000	0.40	法定地上権	1,410,000
2	2,370,000	0.40	法定地上権	950,000
計				2,360,000

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 合 割
1	3,530,000	－ 1,410,000	2,120,000	22%
2	2,370,000	－ 950,000	1,420,000	15%
3	3,640,000	＋ 2,360,000	6,000,000	63%
計	9,540,000		計 9,540,000	100%

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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
929,196	1.00	8.5%	1.00	10,930,000

ア 総収益 : 年間賃料収入

家賃 73,693 円/月

駐車場 3,740 円/月

77,433 円/月

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃料に比べて低額であるが、サブリース物件であることなどを考慮して、補正不要と判断した。

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 : 補正の必要はない。

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、次表のとりの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	9,540,000	1.00	9,540,000	20%
② 収益価格	—		10,930,000	80%
調整後の価格	10,650,000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	10,650,000	22%	2,340,000
2		15%	1,600,000
3		63%	6,710,000

(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	2,340,000	1.00	0.70	1,640,000
2	1,600,000	1.00	0.70	1,120,000
3	6,710,000	1.00	0.70	4,700,000
一括価格 (合計)				7,460,000

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

基準地標準価格：基準地「福岡早良(県)－12」
所在：福岡市早良区田村6丁目90番5
住居表示：田村6-19-26
価格：111,000 円/㎡ (対前年変動率 9.9%)
価格時点：令和6年7月1日
地積：158 ㎡
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域
接面街路：東側幅員5m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：市営地下鉄七隈線「次郎丸」駅の南東方、道路距離1.9km。
用途指定等：第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 50%、容積率 100%)
高度地区

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	建物図面及び各階平面図写	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



