

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 井 手 陽 一

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	8,280,000 6,624,000	一括	1,656,000	49,878	16,052
1	910,000				
2	3,550,000				
3	3,820,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 福岡市博多区諸岡六丁目

地 番 285 番

地 目 宅地

地 積 42.97 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 16 分の 1

共有者 D 持分 16 分の 1

共有者 E 持分 16 分の 1

共有者 F 持分 16 分の 1

共有者 G 持分 12 分の 1

共有者 H 持分 12 分の 1

共有者 I 持分 4 分の 1

2 所 在 福岡市博多区諸岡六丁目

地 番 287 番

地 目 宅地

地 積 168.24 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 16 分の 1

共有者 D 持分 16 分の 1

共有者 E 持分 16 分の 1

共有者 F 持分 16 分の 1

共有者 G 持分 12 分の 1

共有者 H 持分 12 分の 1

共有者 I 持分 4 分の 1

3 所 在 福岡市博多区諸岡六丁目 287 番地

家屋 番号 287 番

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 74.92 平方メートル

共有者	A	持分 12 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 16 分の 1
共有者	D	持分 16 分の 1
共有者	E	持分 16 分の 1
共有者	F	持分 16 分の 1
共有者	G	持分 12 分の 1
共有者	H	持分 12 分の 1
共有者	I	持分 4 分の 1



職権により売却基準価額変更

決定年月日 令和7年9月17日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1	11,830,000	8,280,000	一括
1	1,300,000	910,000	
2	5,070,000	3,550,000	
3	5,460,000	3,820,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 6年12月20日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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1～3】

本件共有者らが占有している。

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 福岡市博多区諸岡六丁目

地 番 285 番

地 目 宅地

地 積 42.97 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 16 分の 1

共有者 D 持分 16 分の 1

共有者 E 持分 16 分の 1

共有者 F 持分 16 分の 1

共有者 G 持分 12 分の 1

共有者 H 持分 12 分の 1

共有者 I 持分 4 分の 1

2 所 在 福岡市博多区諸岡六丁目

地 番 287 番

地 目 宅地

地 積 168.24 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 16 分の 1

共有者 D 持分 16 分の 1

共有者 E 持分 16 分の 1

共有者 F 持分 16 分の 1

共有者 G 持分 12 分の 1

共有者 H 持分 12 分の 1

共有者 I 持分 4 分の 1

3 所 在 福岡市博多区諸岡六丁目 287 番地

家屋 番号 287 番

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 74.92平方メートル

共有者	A	持分12分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分16分の1
共有者	D	持分16分の1
共有者	E	持分16分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分12分の1
共有者	H	持分12分の1
共有者	I	持分4分の1



令和 6 年(ケ)第 93 号
令和 6 年 10 月 15 日受理
令和 6 年 12 月 10 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 福岡市博多区諸岡六丁目

地 番 285 番

地 目 宅地

地 積 42.97 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 16 分の 1

共有者 D 持分 16 分の 1

共有者 E 持分 16 分の 1

共有者 F 持分 16 分の 1

共有者 G 持分 12 分の 1

共有者 H 持分 12 分の 1

共有者 I 持分 4 分の 1

2 所 在 福岡市博多区諸岡六丁目

地 番 287 番

地 目 宅地

地 積 168.24 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 16 分の 1

共有者 D 持分 16 分の 1

共有者 E 持分 16 分の 1

共有者 F 持分 16 分の 1

共有者 G 持分 12 分の 1

共有者 H 持分 12 分の 1

共有者 I 持分 4 分の 1

3 所 在 福岡市博多区諸岡六丁目 287 番地

家屋 番号 287 番

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 74.92 平方メートル

共有者	A	持分 12 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 16 分の 1
共有者	D	持分 16 分の 1
共有者	E	持分 16 分の 1
共有者	F	持分 16 分の 1
共有者	G	持分 12 分の 1
共有者	H	持分 12 分の 1
共有者	I	持分 4 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	住居表示未実施
土 地	物件1
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が道路として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が雑草が生い茂った状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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
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
（2枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市博多区諸岡六丁目10番15号		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を共有し、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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居（空き家）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	従物等としてスチール製物置が存する。		
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
（3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の代理人K	[占有状況について](書面回答) 空き家の状態で、現在誰も住んでいません。
■ BないしF (共有者)	[占有状況について](書面回答) 審判で決まったとおりです。
■ G, I (共有者)	[占有状況について](書面回答) 取り決めをしていません。

(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, 前記関係人の陳述及び現況から 2 枚目及び 3 枚目記載のとおり認めた。

2 (境界付近の状況)

本件土地(物件2)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, 公衆用道路(地番293)に接している。

4 ライフライン調査, 共有者の陳述及び現況(第三者の占有を窺わせる状況がない)から空き家であると判断した。

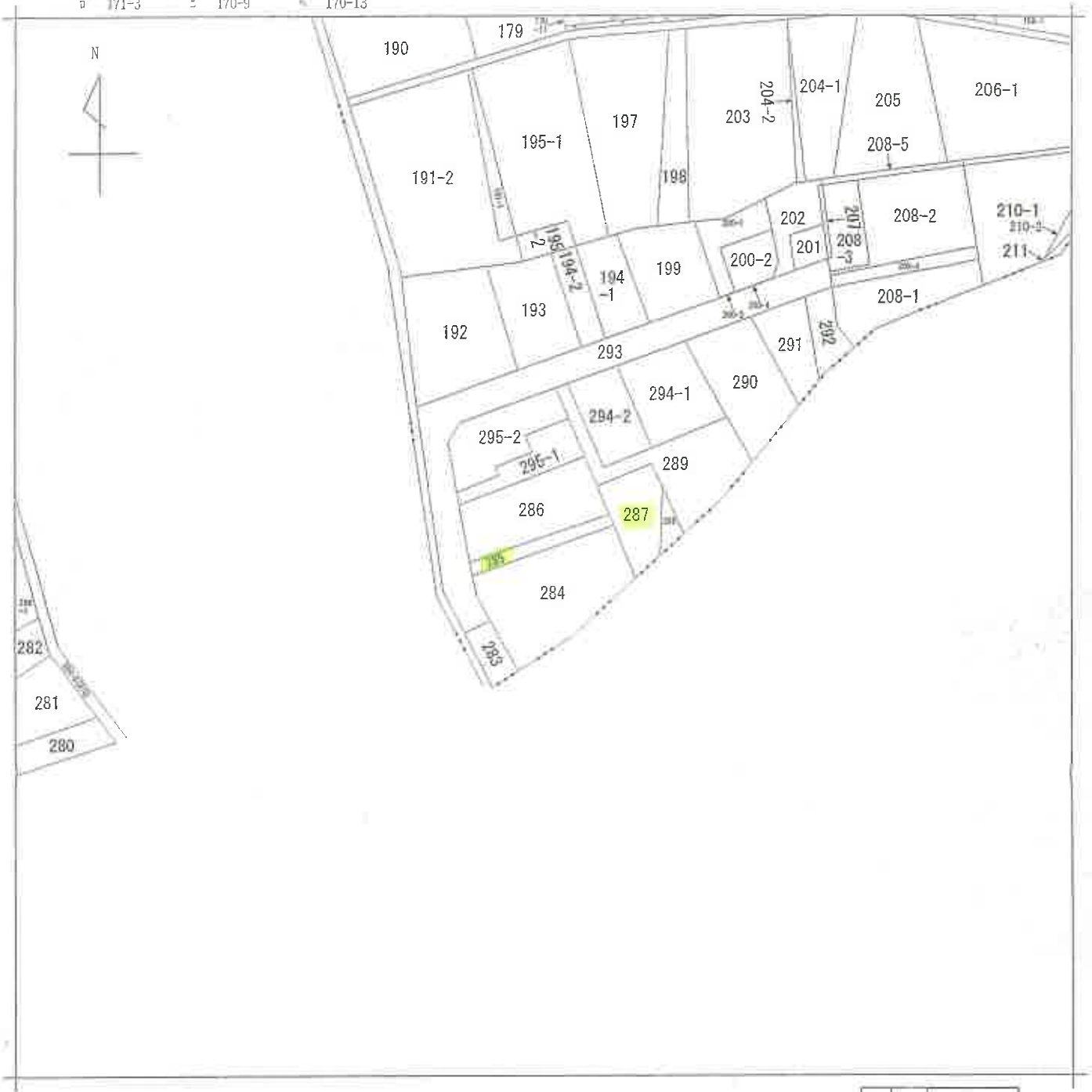
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月15日（火） 9：40－9：50	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
6年10月15日（火） 12：00－12：20	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
6年10月15日（火） 14：00－15：00	執行官室	調査依頼書(共有者宛×8)作成・郵送（H回答なし） 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
6年10月25日（金） 13：50－14：10	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在，調査依頼書(返信用切手110円添付)投函
6年11月7日（木） 11：45－12：25	物件所在地	写真撮影 占有調査 不在・調査依頼書(解錠告知)(返信用切手110円添付)作成・投函 (解錠不可)
6年11月28日（木） 10：15－11：00	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査

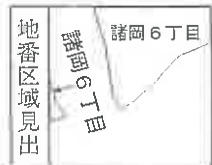
(特記事項)

- 令和6年11月7日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者を同行して臨場した。
解錠できなかった。
- 令和6年11月28日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人J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	所在	福岡市博多区諸岡六丁目				地番	285番			
出力縮尺	縮尺不明	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	昭和49年11月1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。

A3→A4に縮小

令和6年10月17日
福岡法務局

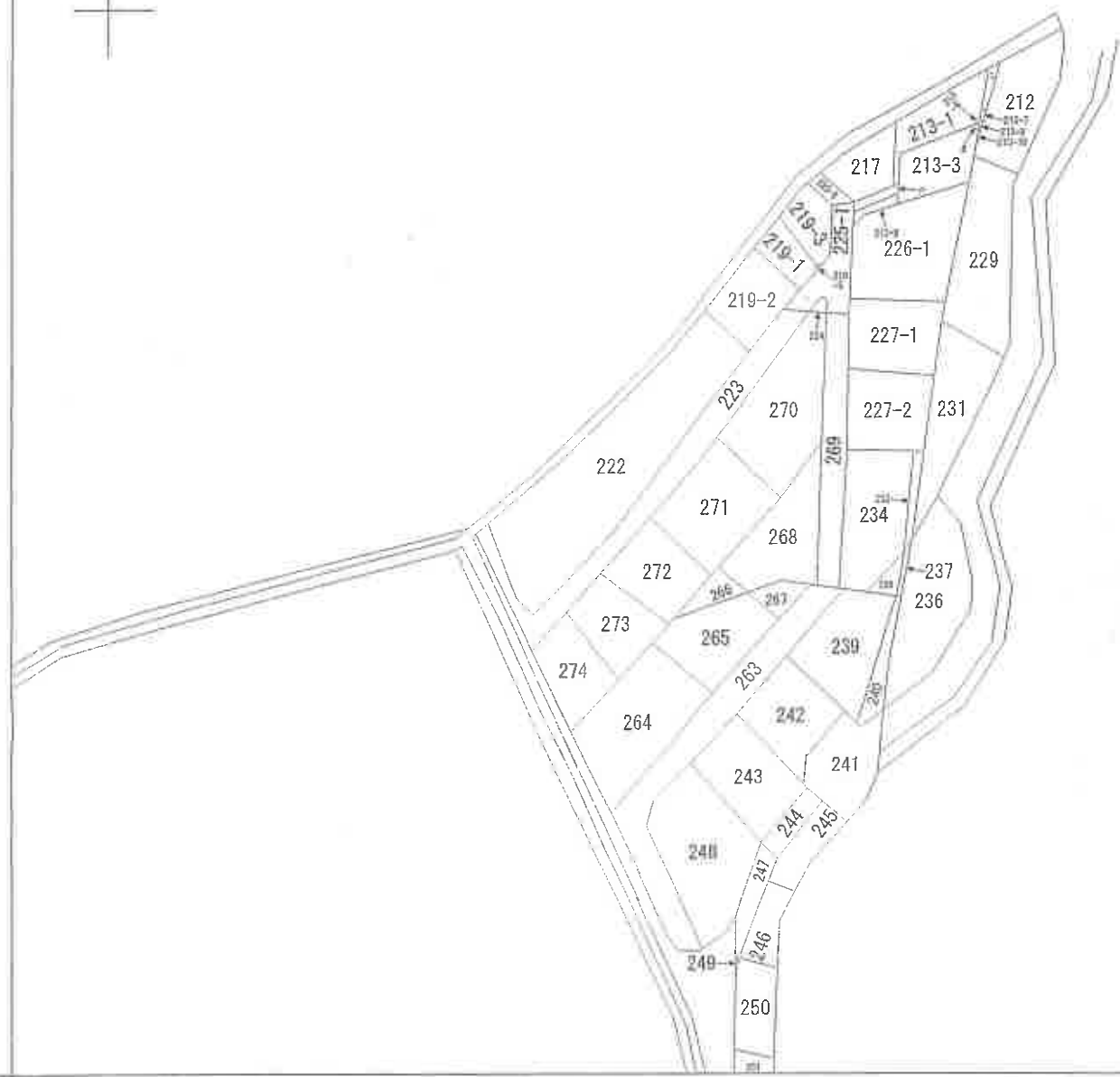
請求番号：59-1
(1/1)

登記官

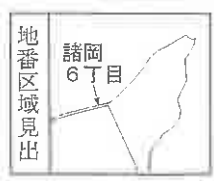


(7枚目)

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	福岡市博多区諸岡六丁目				地番	222番			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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	昭和49年11月1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。

A3→A4に縮小

令和6年10月17日
福岡法務局

請求番号: 59-2
(1/1)

登記官



(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和47年6月17日

公用

前 後新

平成 137679 月 17 日登記

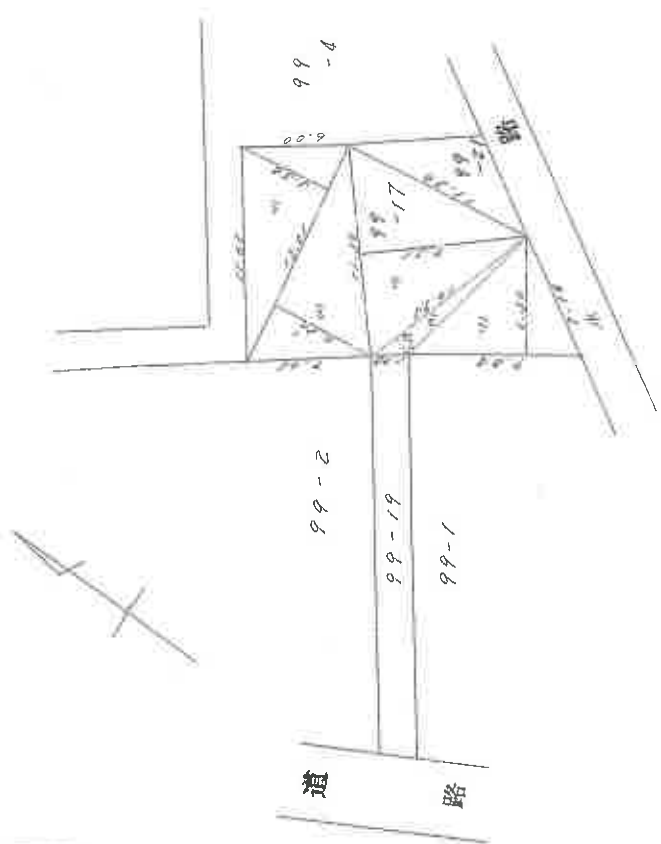
地番 9-9-11-282

土地の所在 福岡県糟屋郡宇美町

標置年 築地 図 積 量

昭和 47 年 5 月 10 日 作製年 月 日 作製者 申請人

求 積 表			
1	13101	534	684734
2	13101	620	806620
3	11050	951	1093650
4	10195	119	130305
5	9104	650	639600
合 計		336	4909
合 除		168	24545
		168.24 m ²	



縮 尺 1/300

(福岡県土地家屋調査士会)

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 6 年 10 月 17 日 福岡法務局

登記官

A3→A4に縮小

(9 枚目)

請求番号：59-3

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6年10月17日 福岡法務局

產品圖

請求番号 59-4

A 3 → A 4 に縮小

(10枚目)

各階平面図

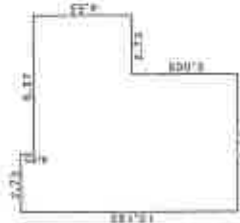
建各階平面圖

287番

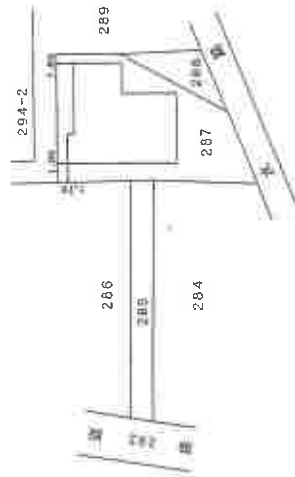
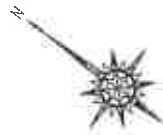
吟箱隨家

地址 282416 區 縣 華 北 區 興

Ha 6a



求積表	合	計	面	積
0.60	×	2.73	1.6380	
4.55	×	9.10	41.4050	
5.005	×	6.37	31.88185	
			74.92485	
			74.92	m ²



作製者

平成 9 年 6 月 8 日(生製)

縮尺

1/250

申請人

尺 緒

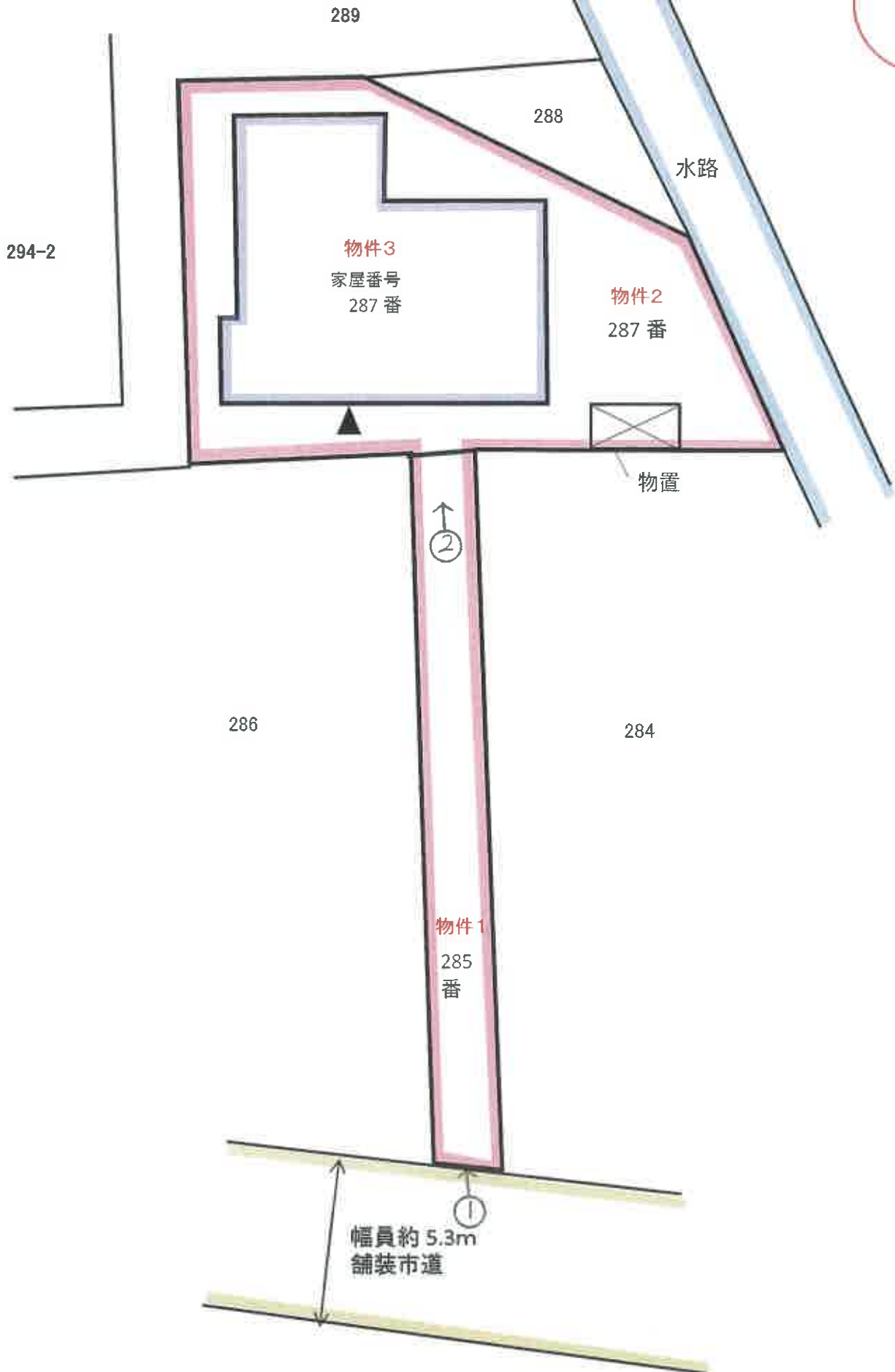
$$\frac{1}{500}$$

土地建物位置関係図

(概略)



○→写真番号の撮影方向

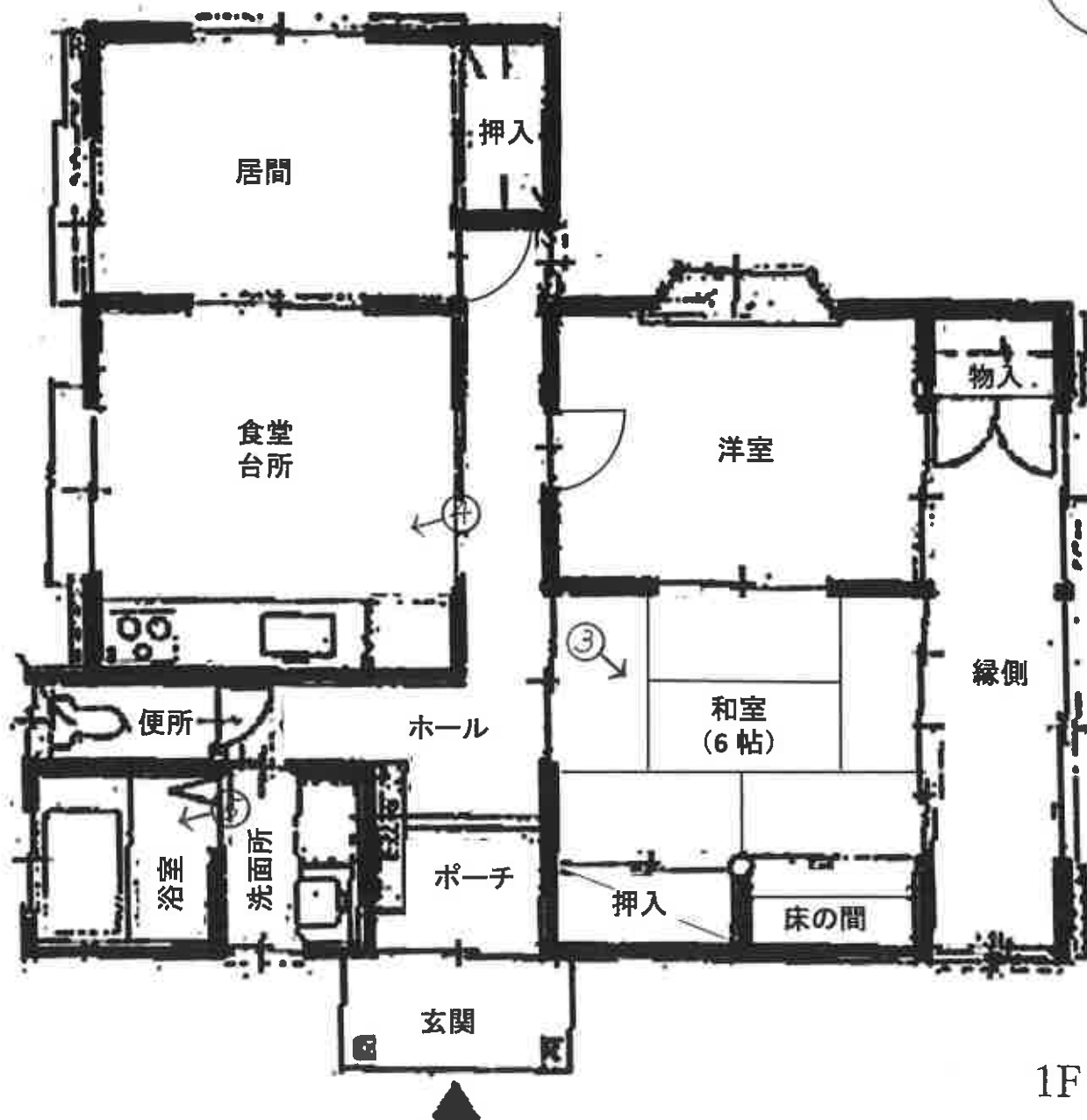


(// 枚目)

間取図

(概略)

○→写真番号の撮影方向



1F



1 目的物件の外観



2 目的物件の外観



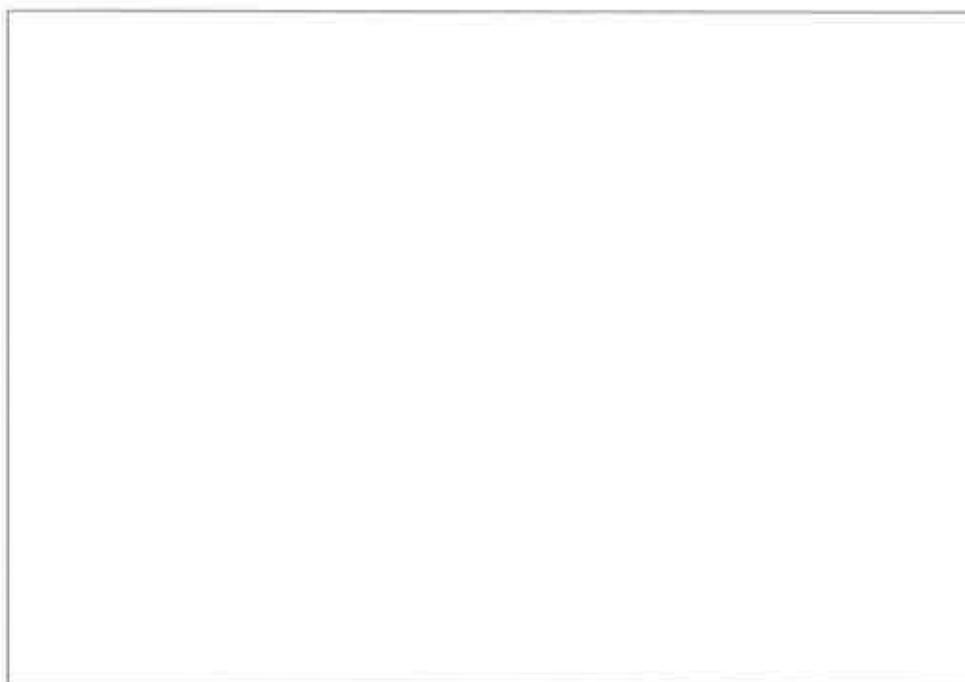
3 室内の状況



4 室内の状況



5 室内の状況



令和6年（ケ）第 93 号
令和6年11月28日現地調査
令和6年12月4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 16,890,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,850,000 円
物件2（土地）	金 7,240,000 円
物件3（建物）	金 7,800,000 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	福岡市博多区諸岡六丁目 285 番 宅地 42.97 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市博多区諸岡六丁目 287 番 宅地 168.24 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市博多区諸岡六丁目287番地 287 番 居宅 木造瓦葺平家建 74.92 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		「 福岡市博多区諸岡6丁目10番15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)	J R鹿児島本線「笹原」駅の南東方、約360m。 西鉄バス「笹原」停留所の南東方、約280m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	J R笹原駅より徒歩約6分程度に位置する。概ね平坦地勢のなか、中小規模の一般住宅が多い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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 地域指定なし 第2種20m高度地区、諸岡6丁目建築協定、景観計画区域（一般市街地ゾーン）
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	211.21㎡ 不整形（別添「地積測量図（写）」参照。） 約2m 約34m 中間画地 特に無し
接面道路の状況	南西側で幅員約5.3m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」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「笹原遺跡」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は認められなかった。 3) 路地状部分は幅約2m・長さ約22m。有効宅地部分は全体の約80%程度である。間口は約2mであるが精緻な測量等を実施したものではなく、2m以上あることを担保したものではない。尚、物件3建物の確認申請（H09認建福建000100号・平成9年4月7日）は確認できたが、検査済証は確認できなかった。 4) 福岡市のハザードマップでは、河川洪水等による浸水は想定されていない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）：平成9年6月1日 新築 経過年数：約 28 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：木造平家建 屋根：瓦葺 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：74.92㎡ 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：3DK （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	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。

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	206,000	0.67	42.97	0.90	5,340,000
2	206,000	0.67	168.24	0.90	20,900,000

【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「福岡博多-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 208,000\text{円/㎡} & \times & \frac{113}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{114} & = & 206,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.99 × 1.05 × 1.10 × 1.00 = 1.14

イ 個 別 格 差 : 形状 包蔵地 個別格差
物件1・2 0.70 × 0.95 = 0.67

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	170,000	74.92	0.045	570,000
合計				570,000

イ 現況延床面積： 登記記載の合計床面積

ウ 現価率：（査定）

物件3の建物は、建築後約28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（-10%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件3} & & 0.05 & \times (1 - & 0.10) & = & 0.045
 \end{array}$$

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	5,340,000	0.45	法定地上権	2,400,000
2	20,900,000	0.45	法定地上権	9,410,000
計				11,810,000

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	5,340,000	－ 2,400,000		0.90	0.70	1,850,000
2	20,900,000	－ 9,410,000		0.90	0.70	7,240,000
3	570,000	＋ 11,810,000	1.00	0.90	0.70	7,800,000
一 括 価 格 (合 計)						16,890,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 間口2m以上あることに対して断定できないことによる減価△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「福岡博多-6」
所 在 : 福岡市博多区諸岡5丁目472番
住 居 表 示 : 諸岡5-27-45
価 格 : 208,000 円/㎡ (対前年変動率 +16.2%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 189 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約 4.5 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「笹原」駅の北方、道路距離360m。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

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

(BIT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

