

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

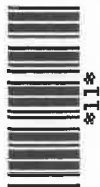
裁判所書記官 河 野 広 和

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 11 月 19 日から 令和 7 年 11 月 26 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 2 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 12 月 17 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 11 月 4 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	2, 570, 000 2, 056, 000	一括	514, 000	71, 583	0
1	1, 010, 000				
2	1, 560, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市早良区早良五丁目
 地 番 1 3 4 2 番 5 1
 地 目 宅地
 地 積 2 3 0 . 1 5 平方メートル

- 2 所 在 福岡市早良区早良五丁目 1 3 4 2 番地 5 1
 家屋 番号 1 3 4 2 番 5 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
 2 階 4 9 . 6 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 1 6 . 9 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 1日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

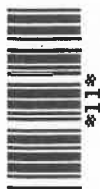
《 注 意 書 》

- 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 福岡市早良区早良五丁目
 地 番 1 3 4 2 番 5 1
 地 目 宅地
 地 積 2 3 0 . 1 5 平方メートル

- 2 所 在 福岡市早良区早良五丁目 1 3 4 2 番地 5 1
 家屋 番号 1 3 4 2 番 5 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
 2 階 4 9 . 6 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 1 6 . 9 1 平方メートル



令和7年(ケ)第48号
令和7年5月13日受理
令和7年9月9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 福岡市早良区早良五丁目

地 番 1342番51

地 目 宅地

地 積 230.15平方メートル

2 所 在 福岡市早良区早良五丁目1342番地51

家屋 番号 1342番51

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 76.18平方メートル
2階 49.68平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 16.91平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区早良五丁目27番9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 ☐ その他の事項記載のとおり		
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	北側及び東側の隣地とは高低差があり（間知ブロック積みの擁壁）であり、北側は傾斜度が30度を 超え、東側は傾斜度90度であり、それぞれ高低差は3メートルを超えると推定される。 従物等として井戸ポンプ（2か所）が存する。		
建物	物件2		
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（債務者） 上記の者が本件建物を会社の寮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 保管開始日 支部 平成 年()第 平成 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣人A	1 私は本件建物の隣人Aです。隣の建物は、現在も債務者（株）大町解体工業（以下「債務者法人」という）の代表者Dが住んでいると思いますが、若い方たちも出入りをしているので、会社の寮ではないかと思っていました。本件土地建物の所有者については何も知りません。私の所有地（1342-13）の境界のブロックを支えるように石積みがされています。本件土地の前所有者から境界を越境しているので、石積みを壊して新たに塀を作ると言われていましたが、現在もそのままの状態です。
■債権者（株）セゾンファンデックス担当者	1 Dと本件土地建物の所有者は親戚関係で、令和4年2月の融資の際の情報では、本件建物は債務者法人の寮として使用していると提出書類に記載されています。
■所有者	(照会書に対する回答書の要旨) 1 本件建物は、私が占有（空き家）しています。 2 本件建物の損傷は特にありません。
■水道局担当者	(照会書に対する回答) 1 本件住所にかかる契約実績はありません。
■占有者C	1 私は、Dの内縁の妻です。本件建物にDと私と子どもたち及び債務者法人の従業員で暮らしていましたが、Dは、令和7年8月に私との喧嘩をきっかけに本件建物からでていきました。債務者法人は仕事をしなくなったので、2階に住んでいた従業員たちもいつの間にかいなくなりました。2階に住んでいた従業員は、特定の人ではなく、いろいろな人が住んでいました。私は2階に住んでいた人たちのことは詳しく分かりません。現在は、私と子どもたちが本件建物で暮らしています。2階にある荷物は従業員の残置物です。1階部分にあるほとんど荷物は私の物ですが、D個人の荷物も残っています。私は個人事業主として仕事をしているので、私の屋号の郵便物は本件建物に送られてきます。本件建物の水道は井戸水で補っており、電気は私の名義で契約をしています。 2 私は、本件建物の所有者とDが親戚であることは知っていますが、所有者とDがどのような話をして本件建物にDが住んでいたかは知りませんし、私が所有者と本件建物の賃貸について何らの契約を取り交わしたことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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（1342-1）に接道している。

2 (占有状況及び占有権限)

本件建物の占有状況については、下記の点から占有者は債務者であると認めた。

- ① 債権者の陳述から、契約時（令和4年2月）の資料では、本件建物が債務者の寮として使用されており、その占有が現在でも継続していると認められること
- ② 関係者の陳述から、所有者と債務者代表者が親族関係にあったことからすると、上記の占有が不法な占有であったとは考え難いこと
- ③ Cは債務者代表者の占有補助者にすぎず、独立の占有は認められないこと

3 (建物の損傷等)

(1)本件建物には経年相当と思われる汚損の他に、次のような損傷が認められる。

- ① 複数箇所の天井に雨漏り跡がある。（写真No.17, 18参照）
- ② 襖に損傷が認められる。（写真No.15参照）
- ③ 玄関前床のアプローチの一部に亀裂が入っている。

(2)隣接地（1342-62）との境界付近の法面に亀裂が認められる。（写真No.6参照）

4 (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。関係人の陳述にある石積みは隣地に越境している。

5 (本件土地の越境)

本件土地の東側境界にあるコンクリートブロック擁壁を石積みで補強しているが、石積み部分は1342-13の土地上に越境して設置されている。（写真No.8, 9参照）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

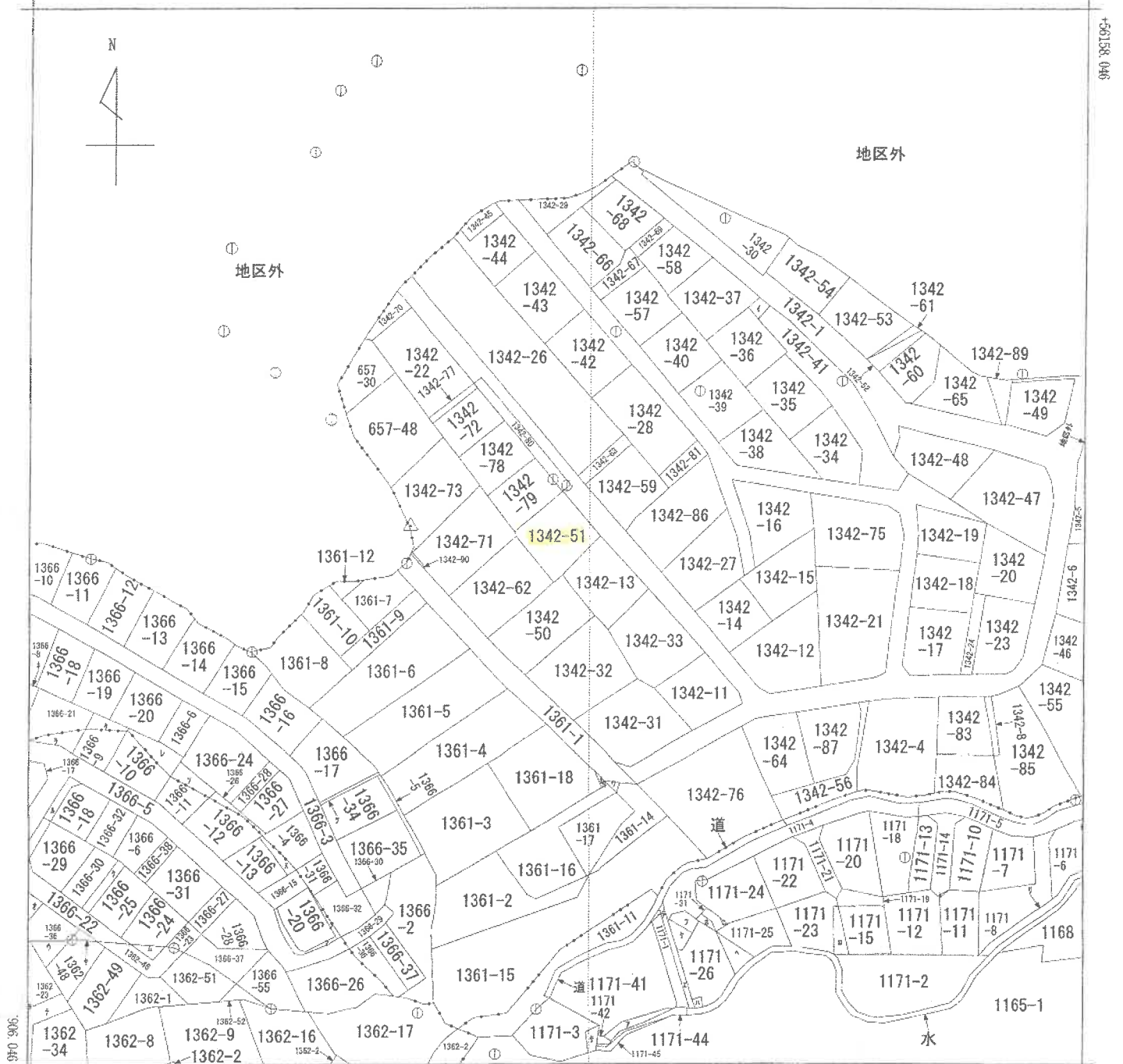
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 5月13日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求 (早良区役所に郵送)
R 7年 5月15日 (木) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 5月17日 (土) 15:30 - 15:45	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 5月29日 (木) 12:30 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 6月5日 (木) 12:00 - 12:05	執行官室	債権者担当者から事情聴取 (電話)
R 7年 6月18日 (水) 14:00 - 14:10	物件所在地	占有状況を確認 名刺に連絡依頼メッセージを記載して 玄関入り口に貼付
R 7年 7月2日 (水) 17:30 - 17:40	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 7月14日 (月) 16:00 - 16:10	執行官室	ライフライン調査 (水道局)
R 7年 9月3日 (水) 17:30 - 18:55	物件所在地	占有者Cに事情聴取
R 7年 9月5日 (金) 12:24 - 12:28	車内	占有者Cに事情聴取 (電話)
☒ 令和7年5月29日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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

イ 1342-82 ハ 1171-29 ホ 1171-32 ト 1171-35 リ 1171-9 ネ 1366-19
ロ 1171-16 ニ 1171-30 ヘ 1171-34 チ 1171-9 ヌ 1366-14 ン 1366-19

(座標値種別：図上測定)

-62103.263



-62353.263 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。



A 大字内野

請求部	所在	福岡市早良区早良五丁目				地番	1342番51			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和54年6月18日		補記事項		

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5月15日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：3-1
(1/2)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

チ 1366-8
ツ 1361-13
カ 1361-19
コ 1361-20
タ 1366-22
レ 1366-23
ノ 1366-25
ワ 1366-33
ネ 1366-7
ニ 1362-22
ラ 1362-24
ム 1362-47
ウ 1362-50
ノ 1366-21
オ 1366-33
タ 1366-34
ヤ 1366-35
マ 1366-7
ケ 1171-27
フ 1171-28
コ 1171-38
エ 1171-39
テ 1171-40
ア 1171-43
サ 1171-46

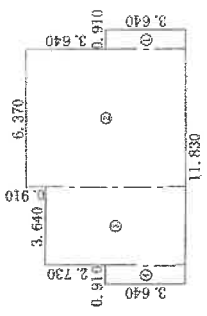
登記年月日：令和2年7月21日

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5月15日 福岡法務局西新出張所

各階平面図 建物図面

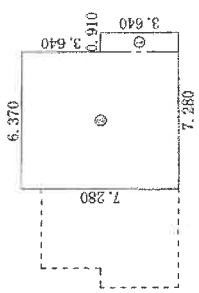
家屋番号 1342番51
建物の所在 福岡市早良区早良五丁目1342番地51

主たる建物
1階



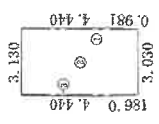
求 積 表		
①	0.910×3.640	$= 3.312400$
②	6.370×7.280	$= 46.373600$
③	3.640×6.370	$= 23.186800$
④	0.910×3.640	$= 3.312400$
合 計		76.185200
床面積		76.18 m ²

2階

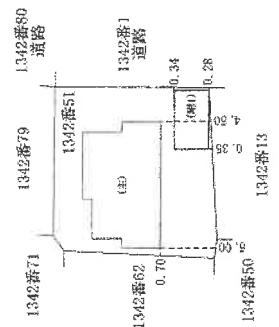


求 積 表		
①	0.910×3.640	$= 3.312400$
②	6.370×7.280	$= 46.373600$
合 計		49.686000
床面積		49.68 m ²

附属建物符号1



求 積 表		
①	$(4.440 + 5.420) \times 0.050 / 2$	$= 0.246500$
②	3.030×5.420	$= 16.422600$
③	$(5.420 + 4.440) \times 0.050 / 2$	$= 0.246500$
合 計		16.915600
床面積		16.91 m ²

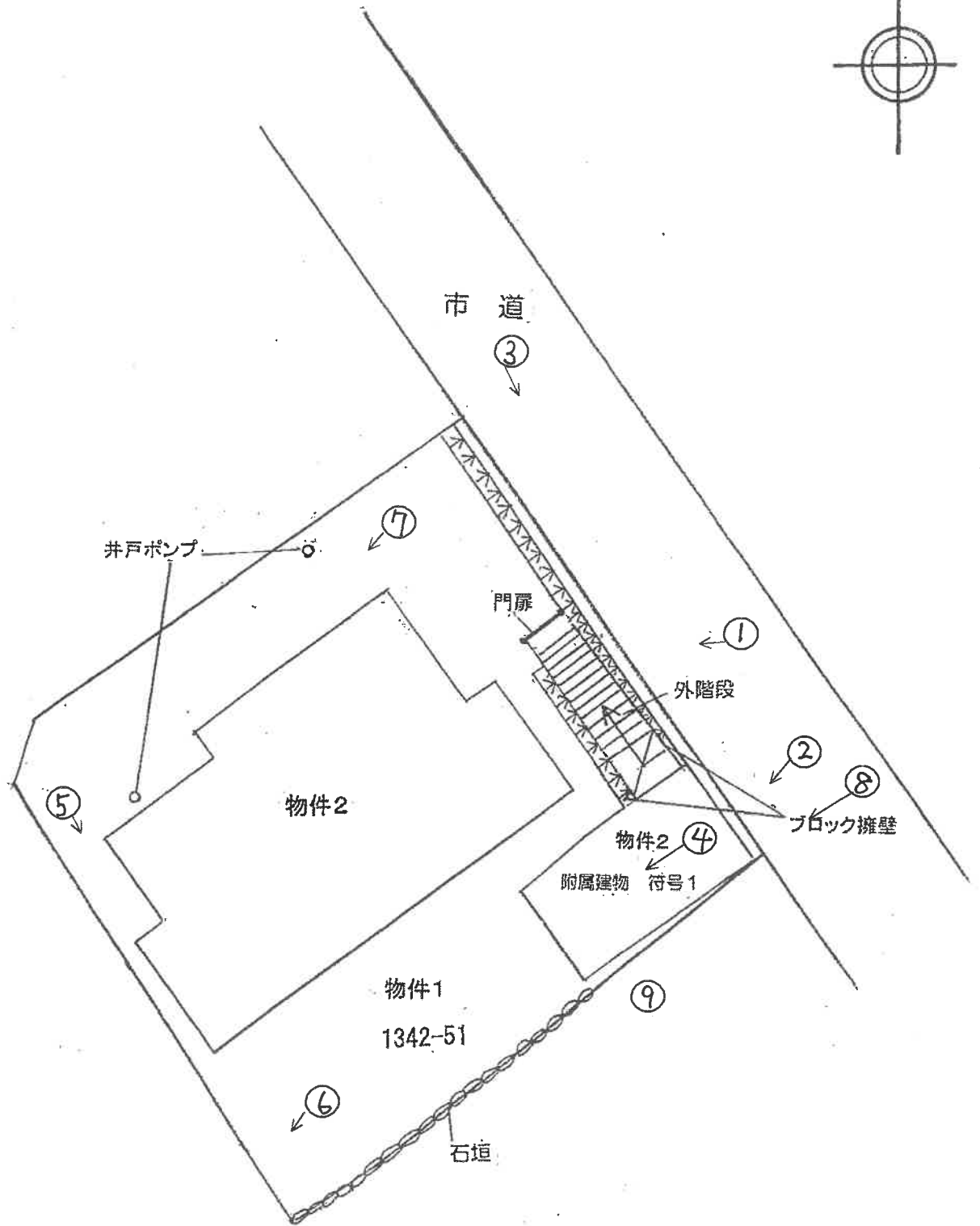
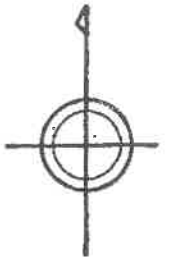


(報告書番号 2000194) 建物

作成者	縮尺 250	申請人	縮尺 500
-----	--------	-----	--------

写真番号の撮影方向

土地建物位置関係図

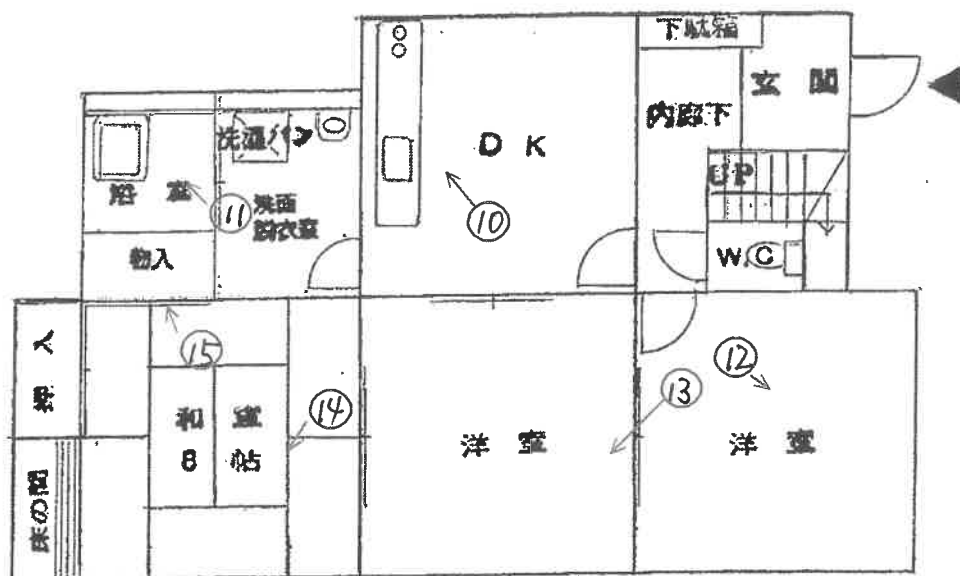


間 取 図

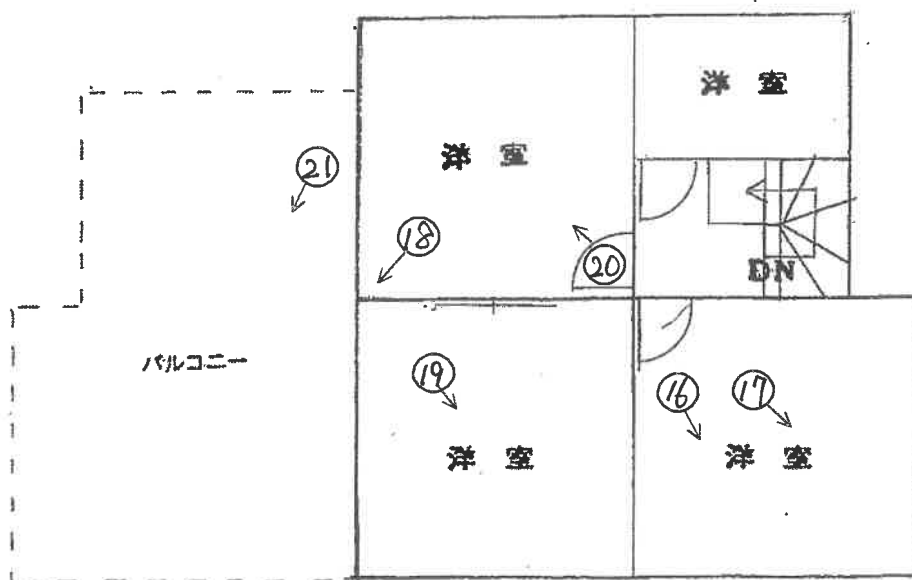
写真番号の撮影方向

物件 2

1階

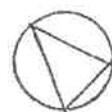


2階



間 取 図

物件 2



附属建物 符号 1



No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

附属建物を撮影



No. 3

本件土地の間知ブロックを撮影





No. 4

本件土地（東側）を撮影



No. 5

1 3 4 2 - 6 2 の間知ブロックを撮影



No. 6

1 3 4 2 - 6 2 の間知ブロックを撮影

No. 7

本件土地（西側）を撮影



No. 8

1342-13との境界（越境）部分を撮影



No. 9

1342-13との境界（越境）部分を撮影



No. 10

本件建物の室内を撮影



No. 11

本件建物の室内を撮影



No. 12

本件建物の室内を撮影



No. 13

本件建物の室内を撮影



No. 14

本件建物の室内を撮影



No. 15

本件建物の室内を撮影



No. 16

本件建物の室内を撮影



No. 17

本件建物の室内を撮影

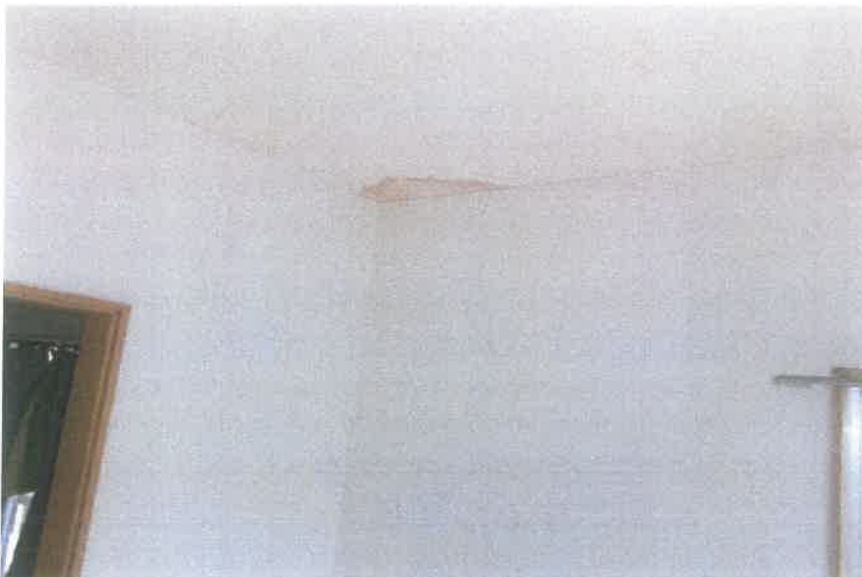
(雨漏れ跡)



No. 18

本件建物の室内を撮影

(雨漏れ跡)



(17枚目)

No. 19
本件建物の室内を撮影



No. 20
本件建物の室内を撮影



No. 21
ベランダを撮影



令和 7 年（ケ）第 48 号
令和 7 年 5 月 29 日 現地調査
令和 7 年 6 月 12 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
税 田 健 司

第1 評価額

一括価格	
金 2,570,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,010,000 円
物件2（建物）	金 1,560,000 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	福岡市早良区早良五丁目 1342番51 宅地 230.15㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市早良区早良五丁目1342番地51 1342番51 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1 階 76.18 ㎡ 2 階 49.68 ㎡ 1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 16.91 ㎡	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、公図(不動産登記法第14条1項地図)と現地における現況が概ね符合するので、登記記載の地積を採用して評価した。		
住 居 表 示		福岡市早良区早良5丁目27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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南西方、約5.2km。 西鉄バス「内野」停留所の北西方、約520m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街化調整区域に属し、丘陵部で傾斜が多い地勢の既存住宅団地で、戸建住宅のほか空地も多い。都心からは遠いものの市営地下鉄3号線の開通や、「福岡外環状道路」の整備により各地への交通条件が良化している。ただ、団地が造成されて50年以上経過し、住宅団地としての老朽化が進んでいる。今後も住宅地域として概ね現状維持で推移していくものと予測する。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	なし
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	50%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他	土砂災害警戒区域(土石流)
画 地 条 件	地 積	230.15㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ台形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約14m
	奥 行	約16m
	接 道 関 係	一方路地
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約4.2mの舗装市道と約2.7m～3.2m高く接面(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 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、土壌汚染及び埋蔵文化財包蔵地をうかがわせる事実認められなかった。 ・ブロック塀の一部、玄関前床のアプローチの一部に亀裂が入っている。 ・敷地内の北西側2ヶ所に井戸ポンプがある。 ・目的土地における建替えについて、福岡市住宅都市みどり局、開発盛土指導課調査によると、対象地は市街化調整区域内に属するが、昭和55年7月7日に「既存宅地」として住宅建設が認められている。但し、開発行為に該当する工事はできないとのことである。個別の具体的な建物への建替えの可否等については買受希望者において改めて確認する必要がある。 ・前面道路側のブロック擁壁は、現地での概測したところ傾斜度が30度を超え、かつ高さが3mを超えるものと推定されることから、福岡市建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があり、何らかの措置が必要となる可能性がある。具体的な措置の可否については、買受希望者において改めて確認する必要がある。 ・南東側隣接地、地番1342番13との境界付近には、附属建物符号1の車庫南西端より南西側の境界に添うように石積みの擁壁があり、当該隣接地所有者のコメントとして、「この石積みは地番1342番13側へはみ出ている可能性がある。ただ、ここは扱うとかえって崩れる危険性があり、費用もかかる為、ブロック擁壁も設置されておらず、以前の状態のままにしてある。」とのことである。
----------------	---

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）：昭和56年5月23日 新築 経過年数：約 45 年 経済的全耐用年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造2階建 屋根：陸屋根 外壁：リシン吹付 ほか 天井：ビニールクロス貼、合板 ほか 床：フローリング、畳 ほか 内壁：合板、ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、ガス、給排水設備、井戸ポンプ 等 その他：特になし
床面積（現況）	未登記の増築並びに減失部分はなく、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：7DK （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	劣る 建築後約45年を経過し全体に老朽化、傷みが認められる。天井に雨漏り跡が数カ所みられる。 （詳細は現況調査報告書のとおりに。）
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。 ・容積率が約4.7%超過している。 ・附属建物は昭和56年5月23日新築の鉄筋コンクリート造陸屋根平家建16.91㎡の車庫で、新築後、約45年を経過しており、経済的残存耐用年数は0年、建物価値はないと判断する。但し、土地の経済的増価要因、価値は認められると判断した。

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	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	20,100	0.90	230.15	0.90	3,750,000

【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)－20」の地価調査価格等を規（比）準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,800\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{145} & = & 20,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：基準地標準価格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
1.05 × 1.20 × 1.15 × 1.00 = 1.45

イ 個 別 格 差：がけ条例 違法建築
(容積超過) 堀車庫 土砂災害
警戒区域 個別格差
0.95 × 0.95 × 1.05 × 0.95 = 0.90

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：将来の取壊費用の発生等を考慮して▲10%と査定した。

(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) エ＝ア×イ×ウ
2	200,000	125.86	0.04	1,010,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は建築後約45年を経過し、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（保守管理が劣る為、▲20%と査定）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	×	(1 - 0.2)	=	0.04

＊観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

・附属建物については、上記のとおり経済的全耐用年数を既に満了し、建物価格は0と査定した。但し、土地の効用増に寄与している為、この点は土地評価で考慮した。

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	3,750,000	0.50	法定地上権	1,880,000

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50%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	3,750,000	－ 1,880,000		0.90	0.60	1,010,000
2	1,010,000	＋ 1,880,000	1.00	0.90	0.60	1,560,000
一 括 価 格 (合 計)						2,570,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 物件1：南東側隣接地との境界付近にある石積みが、隣接地にはみ出ている可能性がある為▲10%と査定。

オ 競売市場修正： 修正の必要は無い。

第6 参考価格資料

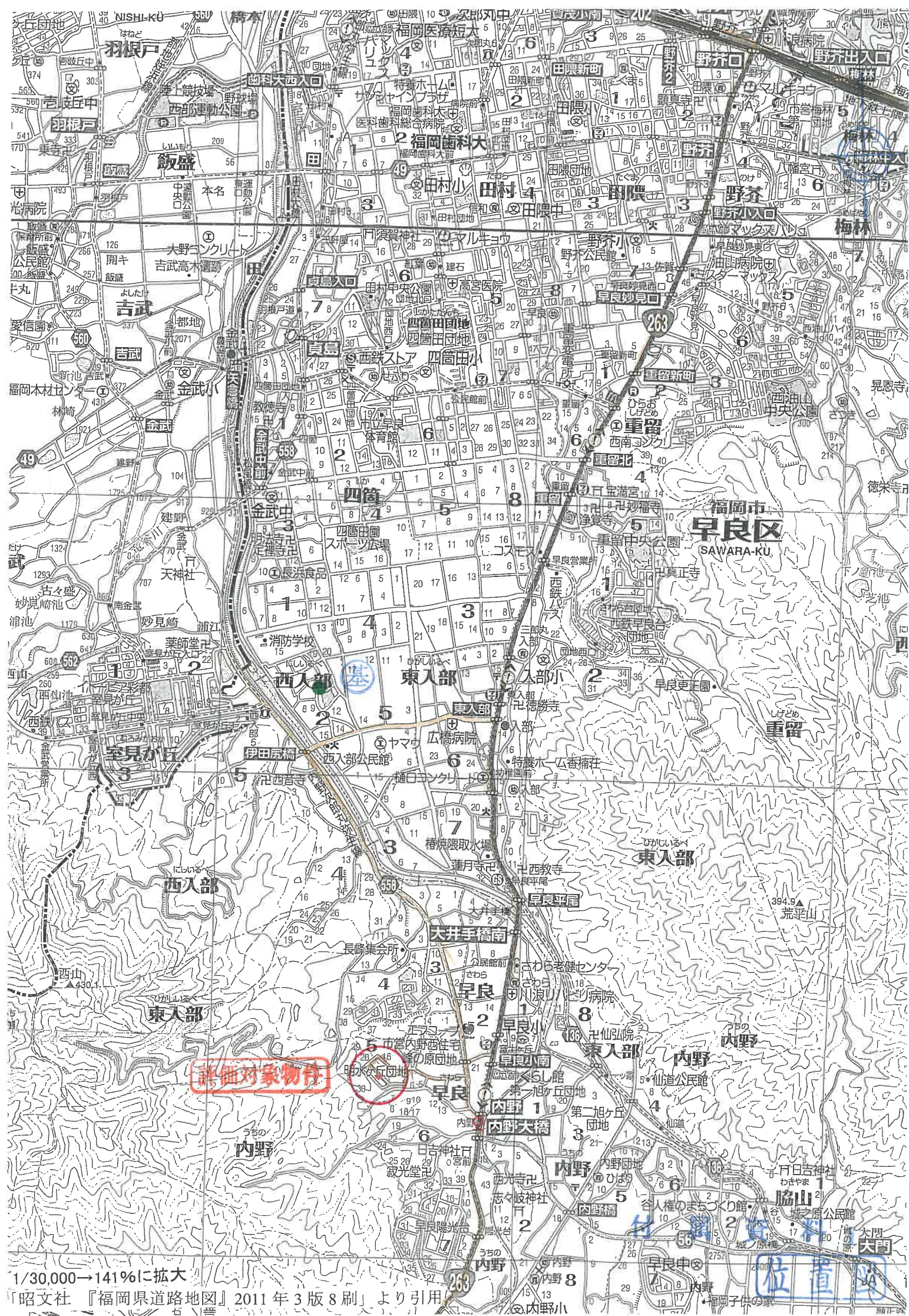
地 価 調 査 価 格 : 基準地「福岡早良(県)－20」
所 在 : 福岡市早良区西入部2丁目126番1
住 居 表 示 : 西入部2－3－10
価 格 : 28,800 円/㎡ (対前年変動率 +1.1%)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 407 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 西 側幅員約 4 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : 市営地下鉄七隈線「次郎丸」駅の南方、道路距離3.7km。
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 40%、容積率 50%)

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	2 葉
7 現況写真	2 葉

(BIT用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況報告書を参照)

以 上



詳細対象物件

