

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 3 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 8 年 2 月 18 日から 令和 8 年 2 月 25 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 3 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 8 年 3 月 18 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 8 年 2 月 3 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, 2	16, 150, 000 12, 920, 000	一括	3, 230, 000	136, 803	45, 050
1	10, 090, 000				
2	6, 060, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市早良区田村七丁目
地 番 311番1
地 目 宅地
地 積 394.58平方メートル
- 2 所 在 福岡市早良区田村七丁目311番地1
家屋 番号 311番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 134.15平方メートル
2階 34.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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, 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

範 囲 1階部分

賃借人 B

期 限 令和9年6月30日まで

賃 料 月額5万円

賃料前払 令和7年7月1日から1年分(合計6.0万円)

敷 金 50万円

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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

2階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

【物件番号1】

西側隣地(地番311番2)との境界が不明確である。

《 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 | 311番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 394.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市早良区田村七丁目311番地1 |
| | 家屋 番号 | 311番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 134.15平方メートル
2階 34.78平方メートル |



令和7年（ケ）第118号
令和7年7月29日受理
令和7年10月20日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福岡市早良区田村七丁目 |
| | 地 番 | 3 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 4. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市早良区田村七丁目 3 1 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 1 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 4. 1 5 平方メートル
2 階 3 4. 7 8 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8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			
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て占有している。 ☐ 「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	☒ 目的外物件として、支柱が存在する。			
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 建物所有者が2階部分を居宅として使用している。また、その他の者が1階部分を事務所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、カーポートが存在する。			
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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件2関係）

占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A ■B (占有者))の陳述 / ■提示文書(「事業用賃貸借契約書」)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年 7月 1日	
最初の契約等	契約日	令和5年 7月 1日	
	期間	令和5年 7月 1日から ☒ 令和7年6月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年 7月 1日から ☒ 令和9年6月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金50,000円 (毎年6月30日限り一括払い) ☒ 前払 (1年分 600,000円) ☐ 相殺 () 分 () 円	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金500,000円 (賃料の10か月分) ☐ 保証金 () 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		☒ 2階部分をAが居宅として使用し、キッチンとトイレはA・Bが共同使用 駐車場は貸主1台分以外は借主が使用する	
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	

(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A	1 私は本件建物の2階部分を居宅として使用し現在1人で居住しています。また、本件建物の1階部分を賃借人Bに事務所として賃貸しています。その賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりです。 2 本件建物は全体的にやや古くなっていますが、特に大きな損傷等はありません。 3 カーポートは私が設置した物です。債務者に騙されて倉庫を取り壊されたため、現在は農機具等をカーポートに収納しています。 4 本件土地について隣地との境界に争いはありません。ただし、本件土地の西側の倉庫を取り壊した付近の境界線はやや不明確だと思います。
■賃借人B	1 私は、本件建物の1階部分を所有者Aから賃借し、事務所として使用しています。その賃貸借契約の内容は、3枚目記載のとおりです。

(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 (接道)

本件土地は、公図のとおり、公道(公図上の表記は「道」)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。境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存在し、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、本件土地の西側付近は隣地との境界線がやや不明瞭である。

3 (占有状況等)

本件建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から2, 3枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

本件建物については、関係人の陳述のとおり、全体的に経年による老朽化が認められ、壁クロス等の汚損が複数箇所に見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 7 月 29 日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 8 月 1 日 (金) 14:40 - 15:00	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 8 月 1 日 (金) 16:00 - 16:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 8 月 26 日 (火) 10:00 - 10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者Aから口頭聴取
R 7 年 9 月 1 日 (月) 16:00 - 16:10	執行官室	占有状況等について賃借人Bに対し書面照会
(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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 解錠することができなかった。 ☐ 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 を立ち会わせ, 解錠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

イ 271-3 ハ 312-3 ホ 309-19 ト 309-20 リ 317-6 294
ロ 271-5 ニ 309-18 ヘ 309-17 フ 317-4 ル 269-5



(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	311番1			
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					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)

令和7年8月1日

福岡法務局筑紫支局

請求番号：30-1

(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

036740

平成13年5月21日(木)

地番 311-1

地積測量図

土地の所在 福岡市早良区田村七丁目

引張点表

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
T3	21.759	17.017	43.81	295°27'32"
T12	40.590	-22.536		
T12	40.590	-22.536	43.81	115°27'32"
T3	21.759	17.017		

標識点	測 角	方向角	距 離
T3	0°00'00"	295°27'32"	43.81
T12	251°04'32"	186°32'04"	3.00
K7	64°15'27"	359°42'59"	0.20
PL100	73°10'58"	8°38'30"	8.21
PL101	71°51'48"	7°19'20"	11.06
PL103	35°00'00"	330°27'32"	14.20
PL104	9°17'20"	304°44'52"	28.04
PL86	7°10'56"	302°38'28"	30.40
K9	33°46'02"	273°13'34"	27.69
K9	33°46'02"	273°13'34"	16.03
PL110	4°02'26"	299°29'58"	34.68
PL111	1°14'56"	296°42'28"	39.63
PL112	359°37'46"	295°03'18"	43.04
PL150	358°40'35"	294°08'07"	44.79
PL151	357°38'00"	293°05'32"	45.79
PL120	352°53'12"	288°20'44"	48.00
PL121	350°02'50"	285°30'22"	50.11
PL122	348°22'54"	283°50'26"	48.14
C123	336°24'25"	271°51'57"	49.42
C124	336°10'45"	271°38'17"	41.14
PL130	336°14'02"	271°41'34"	36.59
PL12	337°23'44"	272°51'16"	30.08
D18	337°31'45"	272°59'17"	29.14
T3	0°00'00"	115°27'32"	43.81
K7	3°37'19"	119°04'51"	44.87
PL100	359°45'42"	115°13'14"	43.72
PL101	349°15'53"	104°43'25"	42.17
PL20	345°24'01"	100°51'33"	41.71
PL103	345°47'24"	101°14'56"	33.19
PL104	344°20'08"	99°47'38"	16.76
PL86	344°25'47"	99°53'19"	14.16
K9	29°57'07"	145°24'39"	20.96
K8	13°22'54"	128°50'26"	30.20
PL110	344°44'30"	100°12'02"	9.34
PL111	347°43'23"	103°10'55"	4.08
PL112	19°50'15"	135°17'47"	0.82
PL150	133°14'03"	248°41'35"	1.42
PL151	135°51'09"	251°18'41"	2.72
PL120	122°45'21"	238°12'53"	7.07
PL121	122°39'20"	238°06'52"	10.29
PL122	108°01'25"	224°28'57"	10.25
C123	94°16'32"	209°44'04"	19.83
C124	69°37'34"	185°05'08"	17.72
PL130	55°01'35"	170°29'07"	18.00
PL12	35°47'39"	151°15'11"	19.77
D18	33°24'54"	148°52'26"	20.22

作製者

申請人

縮尺

1

(福岡県土地家屋調査士会)

036741

平成13年5月21日(1/2)

前3/1 後・新
地積測量図

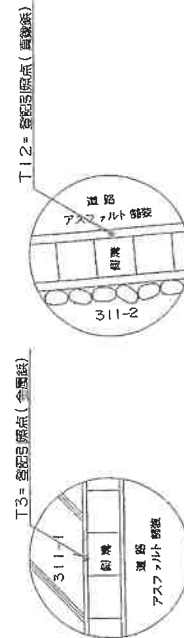
地番 311-1

土地の所在 福岡市早良区田村七丁目

座標求積表

地番	① 311-1	② 311-2
点名	X_n	Y_n
K7	18,782	16,676
PL100	21,961	17,016
PL101	29,872	18,250
PL102	32,732	18,427
PL103	34,116	10,014
PL104	37,739	-6,020
PL106	38,158	-8,585
K9	23,317	-10,625
K8	21,652	0,964
合計	394,584,600	394,58

地番	③ 311-2
公簿	合計面積
780.16	394,584,600
	385,574,000
	385.57



T3=登記名義点(参照点)

T12=登記名義点(参照点)

C=コンクリート杭
PL・K=金属プレート(コンクリート配)

作製者

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

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8月1日 福岡法務局筑紫支局

各階平面図

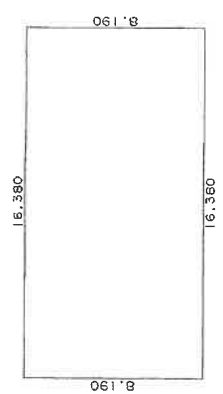
135470

平成13年3月30日登記
建物平面図

家屋番号 311-1

建物の所在 福岡市早良区田村七丁目311番地

1 階

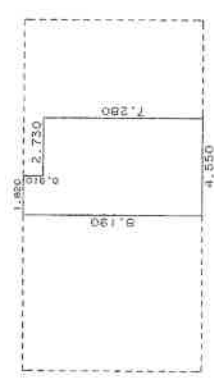


求積表

$16.380 \times 8.190 = 134.1522$

床面積 134.15 m^2

2 階

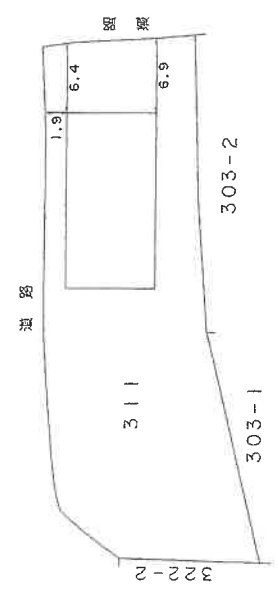
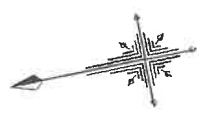


求積表

$1.820 \times 0.910 = 1.6562$
 $4.550 \times 7.280 = 33.1240$

計 34.7802

床面積 34.78 m^2



作製者

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

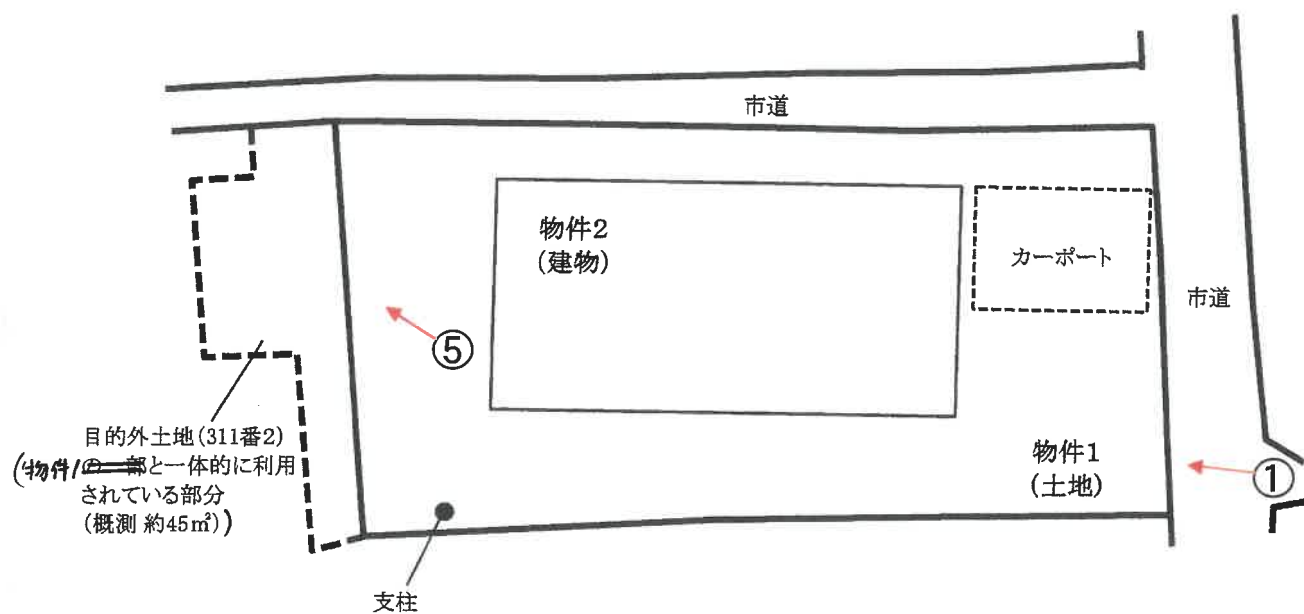
申請人

縮尺 1/500

(1) 平成24年4月27日
附属建物新築により建物図面を閉鎖する。
平成24年4月26日登記

A 4 判に縮小

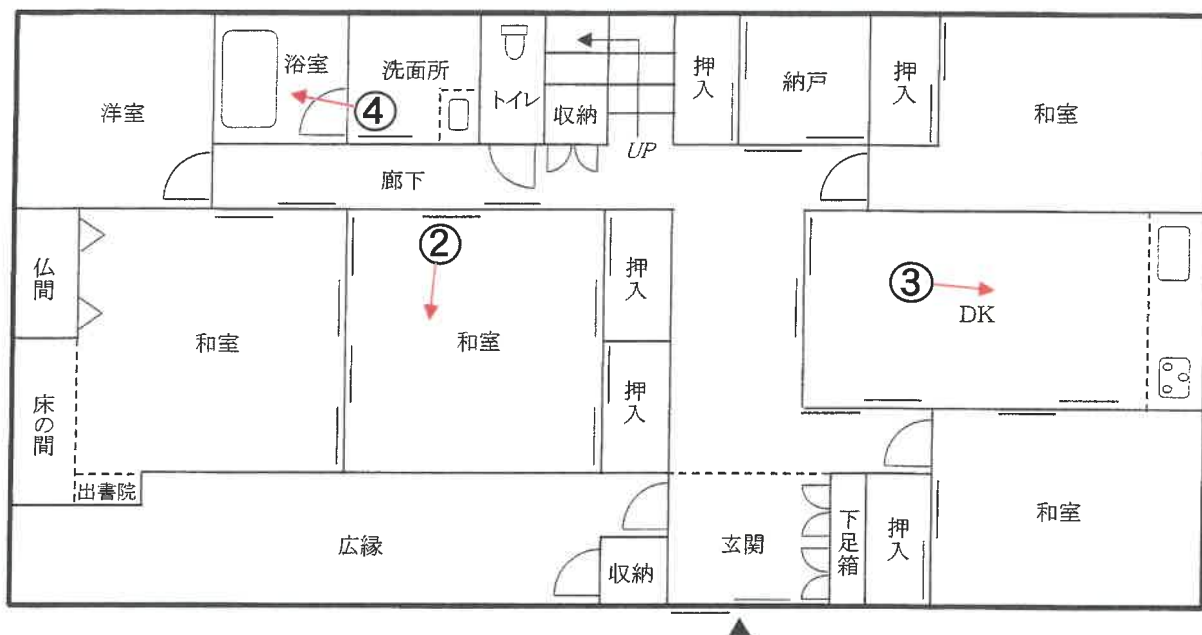
(11枚目)



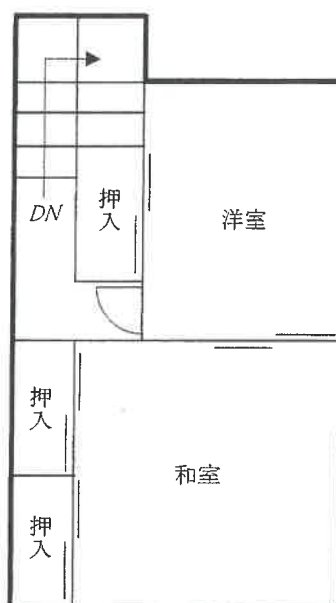
↑ 写真撮影位置方向

N
↑
土地・建物位置関係図

1階



2階



↑ 写真撮影位置方向

N
↑
間 取 図



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



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

本件土地の西側境界付近を
撮影

令和 7 年（ケ）第 118 号
令和 7 年 8 月 26 日 現地調査
令和 7 年 9 月 9 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典 印

第1 評価額

一括価格	
金 16,150,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,090,000 円
物件2（建物）	金 6,060,000 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	福岡市早良区田村七丁目 311 番 1 宅地 394.58 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市早良区田村七丁目 311番地1 311 番 の1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 134.15 m ² 2 階 34.78 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、同図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	福岡市早良区田村 7 丁目 8 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「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130m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福岡市都心部（天神地区）の南西方約9kmに位置する、戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。 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	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	建築物高さの最高限度10m
画 地 条 件	地 積	394.58㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」参照)
	間 口	約14.0m
	奥 行	約27.5m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約2.9～3.4mの舗装市道に、北側で幅員約1.9～2.2mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面（いずれも建築基準法第42条第2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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実とは認められなかった。 ・ 目的外物件として支柱が1本存する。 ・ 西側隣地の一部を庭として一体的に利用しており、境界がやや不明瞭である。	

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）：平成5年7月10日 新築 経過年数：約 33 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：瓦葺 外壁：吹付材 ほか 天井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼、じゅらく 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：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	やや劣る （全体的に経年劣化に伴う内外装の汚れ、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。 ・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）

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	86,700	0.78	394.58	0.90	24,020,000

【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「福岡早良-16」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 104,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{126} & = & 86,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.02 × 0.99 × 1.25 × 1.00 = 1.26

イ 個 別 格 差：角地 規模 セットバック ※1 個別格差
1.02 × 0.90 × 0.90 × 0.95 = 0.78

※1…西側隣地の一部を一体的に利用しており、境界がやや不明瞭である

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	168.93	0.09	2,890,000
合計				2,890,000

ウ 現価率：（査定）

物件2建物は、建築後約33年が経過し経済的全耐用年数はすでに満了していることから、残価率10%を基本に観察減価法による補正（保守管理の状態を考慮して-10%）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	0.10	×	(1 - 0.1)	=	0.09

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	24,020,000	0.40	法定地上権	9,610,000
計				9,610,000

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) 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	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ーカ
1	24,020,000	－ 9,610,000		1.00	0.70		10,090,000
2	2,890,000	＋ 9,610,000	0.75	1.00	0.70	500,000	6,060,000
一 括 価 格 (合 計)							16,150,000

ウ 占有減価修正： 建物の一部の占有権原を最優先の賃借権として減価率を25%と査定した。

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。

カ その他の控除減価（敷金等）： 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡早良－16」
所 在 : 福岡市早良区田村7丁目361番14
住 居 表 示 : 田村7－19－12
価 格 : 104,000 円/㎡ (対前年変動率 9.6%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 197 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約4.3m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」駅の南西方、道路距離2.0km。
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)	2 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	2 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

