

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 1 8 日から 令和 8 年 2 月 2 5 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 3 日 午前 9 時 3 0 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 1 8 日 午前 9 時 5 0 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。	



※13

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	79,120,000 63,296,000	一括	15,824,000	344,313	112,489
1	46,860,000				
2	3,290,000				
3	9,710,000				
4	19,260,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 福岡市早良区次郎丸二丁目
地 番 612番3
地 目 宅地
地 積 618.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市早良区次郎丸二丁目
地 番 611番8
地 目 宅地
地 積 43.41平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区次郎丸二丁目612番地3、611番地8

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 188.76平方メートル
2階 165.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 次郎丸二丁目612番3の1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建

床 面 積 1階部分 174.25平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約183.72平方メートル

共有者 A 持分3分の2

4 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区次郎丸二丁目612番地3、611番地
8

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 188.76平方メートル
2階 165.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 次郎丸二丁目612番3の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階部分 4.47平方メートル
2階部分 155.66平方メートル

(現況)

床 面 積 約170.19平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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1～3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

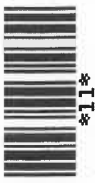
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 福岡市早良区次郎丸二丁目

地 番 612番3

地 目 宅地

地 積 618.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市早良区次郎丸二丁目

地 番 611番8

地 目 宅地

地 積 43.41平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区次郎丸二丁目612番地3、611番地
8

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 188.76平方メートル
2階 165.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 次郎丸二丁目612番3の1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建

床 面 積 1階部分 174.25平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約183.72平方メートル

共有者 A 持分3分の2

4 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区次郎丸二丁目612番地3、611番地8

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 188.76平方メートル
2階 165.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 次郎丸二丁目612番3の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階部分 4.47平方メートル
2階部分 155.66平方メートル

(現況)

床 面 積 約170.19平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第113号
令和7年7月29日受理
令和7年10月27日提出
その1（物件番号1～4）

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 大塚 慶之

物 件 目 録

1 所 在 福岡市早良区次郎丸二丁目
地 番 612 番 3
地 目 宅地
地 積 618.24 平方メートル
所有者 A

2 所 在 福岡市早良区次郎丸二丁目
地 番 611 番 8
地 目 宅地
地 積 43.41 平方メートル
所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区次郎丸二丁目 612 番地 3、611 番地
8
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 188.76 平方メートル
2 階 165.15 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 次郎丸二丁目 612 番 3 の 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建
床 面 積 1 階部分 174.25 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 3 分の 2

4 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区次郎丸二丁目 6 1 2 番地 3、6 1 1 番地
8

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 188.76 平方メートル
2 階 165.15 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 次郎丸二丁目 6 1 2 番 3 の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階部分 4.47 平方メートル
2 階部分 155.66 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区次郎丸二丁目2番25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 上記の者が本件土地上に下記建物を共有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見に記載のとおり		
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	従物等として井戸・井戸ポンプ、カーポート2式がある。		
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：約183.72㎡（公課証明書と同一面積、執行官の意見も参照）		
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A及びB ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居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	一棟の建物の附属建物として、物置（木造スレート葺平家建、約19㎡）がある。		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区次郎丸二丁目22番25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 上記の者が本件土地上に下記建物を共有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見に記載のとおり		
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	従物等として井戸・井戸ポンプ、カーポート2式がある。		
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：約170.19㎡（公課証明書と同一面積、執行官の意見も参照）		
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	☒ 本件建物所有者A及び物件3建物共有者B ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見に記載のとおり		
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	一棟の建物の附属建物として、物置（木造スレート葺平家建、約19㎡）がある。		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■土地所有者兼物件3建物共有者兼物件4建物所有者A	1 本件建物（物件3及び物件4の建物の双方を含む一棟の建物をいう。以下同じ）には、私と物件3の建物の共有者である私の姉のBと2人で住んでいます。物件3は本件建物の概ね1階部分であり、物件4は2階部分になります。2世帯住宅ですが、出入口は共通です。 2 物件3の建物の登記上の所有者は、私（A）とCの共有となっていますが、Cは3か月ほど前に死去し、Cの子の3人が相続しました。相続人は、私（A）とBとDということになります。Dは、別住所に住んでいます。A、B、Dの間でこの建物の相続に関する協議はできていません。 3 物件4の建物について、同居しているBとの間に貸借関係の契約はありません。 4 土地所有者である私と亡Cとの間には、土地の利用に関する取り決め、地代の支払いなどはありませんでした。相続人間でも同様です。 5 本件建物は、元々私の両親と私の2所帯で利用することを考えて建てたものです。それで1階にも、2階にも独立した水回りが設置されています。 6 本件建物には、大きな損傷等はありません。ペットは飼っていません。 7 本件建物の南側に未登記の物置があります。所有者は、本件建物と同一です。 8 本件土地建物に第三者のものはありません。 9 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争等はありません。
■物件3建物共有者兼物件4建物占有者B	本件土地・建物については、Aが述べたとおりです。

(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 (接道等)

本件土地は、公図のとおり公衆用道路（無地番（公図上の表記は「道」）及び6 1 4 - 1）に接道している。

2 (形状等)

本件土地のうち、物件2には現地復元性を有すると思われる図面が存在し、物件1には存在しない。隣地との境界と思われる付近には、ブロック塀、フェンス等が存在する。

3 (占有状況等)

(1) 本件土地について

本件土地は、物件3建物の共有者A、B、D及び物件4の所有者Aが建物を所（共）有して占有している。物件3の建物共有者であるB及びDの土地所有者Aに対する土地利用権原は、関係人の陳述等から、使用借権と認めた。

(2) 本件建物について

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3、4枚目のとおりと認めた。なお、

物件3の建物については、建物共有者であるA及びBの共同占有であると認め、また、同建物の共有者Dは、別住所に居住しているとのことであったこと等から、占有者とは認めなかったものである。

物件4の建物については、関係人の陳述等から、占有者Bの所有者Aに対する占有権原は使用借権と認めたものである。

4 (本件建物の概況及び床面積)

① 本件建物の概況

本件建物は、区分所有建物として登記されている。このうち、物件3は概ね1階部分、物件4は2階部分を占める。本件建物は、2世帯住宅として設計されており、1階と2階の双方にキッチン、風呂等の水回りが設置されている。

② 本件建物の床面積

本件建物の登記上の床面積は、次のとおりとなっている。

(一棟の建物)

1階 188.76㎡

2階 165.15㎡

(物件3の建物)

1階部分 174.25㎡

(物件4の建物)

1階部分 4.47㎡

2階部分 155.66㎡

専有部分である物件3の建物と物件4の建物の登記上の床面積を合計しても、一棟の建物の床面積に合致しない。これは、登記上、1階と2階の所有者が異なることから、共用部分などを専有部分から外しているものと推定される。

本件建物は、一括して売却されることが想定されること、現地調査の結果、床面積の現況は公課証明書の床面積と同様であると認められたことから、本件建物の床面積は3、4枚目のとおりと認めた。3、4枚目の床面積を合計すると、登記上の一棟の建物の床面積の合計と一致する

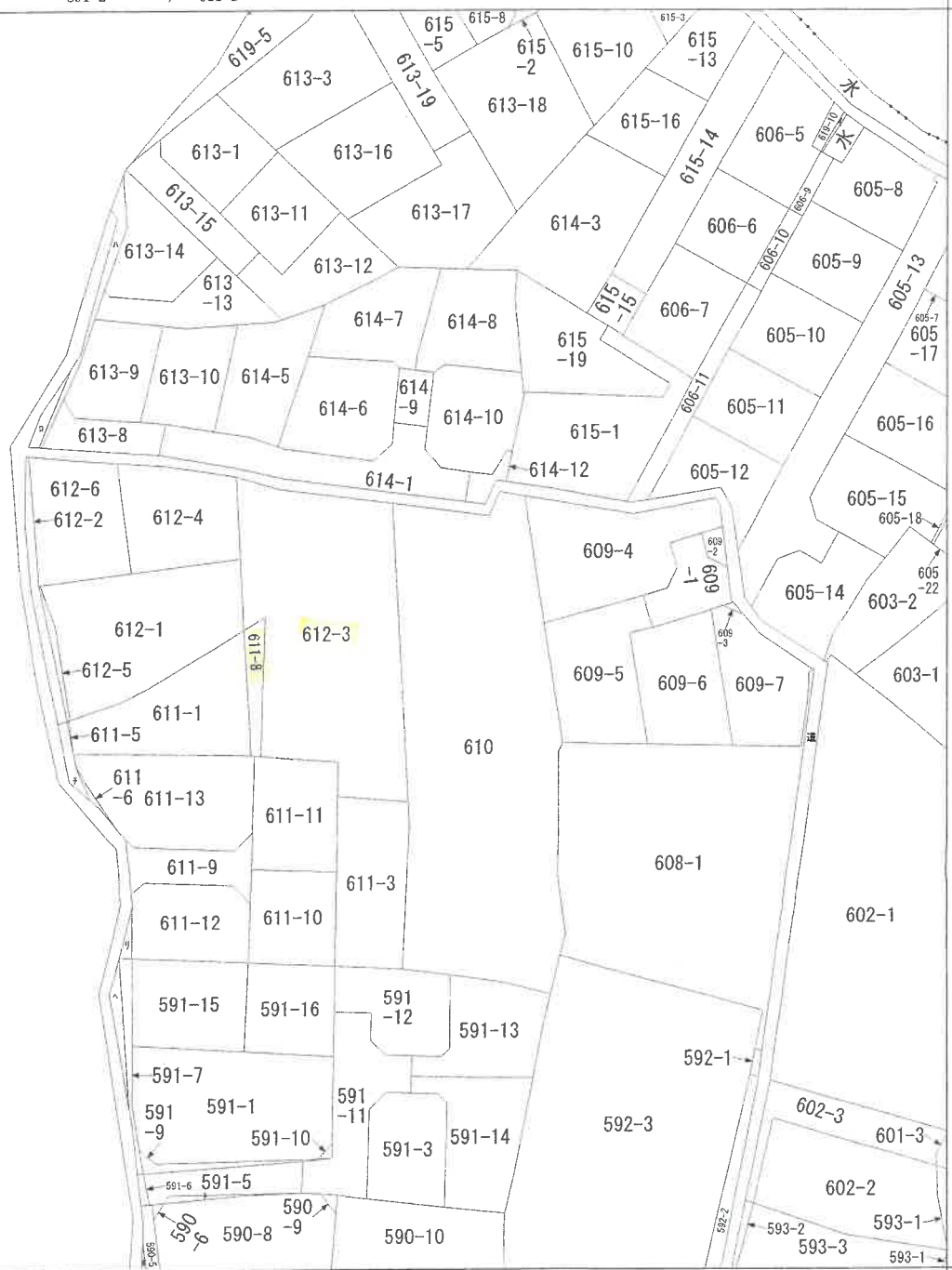
5 (損傷等)

本件建物には、特に大きな損傷等は見受けられなかった。

(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) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求 (早良区役所に郵送)
R 7年 7月29日 (火) 16:00 - 16:10	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 8月6日 (水) 15:20 - 15:40	執行官室	所有者と立入調査日程調整 (電話)
R 7年 8月15日 (金) 9:20 - 9:35	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 8月23日 (土) 14:10 - 14:20	携帯電話	所有者から立入調査期日変更依頼 調査期日変更 (8 / 27 → 9 / 10)
R 7年 9月10日 (水) 14:40 - 15:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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, 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



丸郎次郎
2丁目

請 求 部 分	所 在	福岡市早良区次郎丸二丁目				地 番	612番3			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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		

令和7年7月29日
福岡法務局西新出張所
登記官

(8枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成8年2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。
令和7年7月29日 福岡法務局西新出張所

(9枚目)

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：39-4

023568

後・新

地積測量図

H8.2.6

前
地番
611-8, 611-1

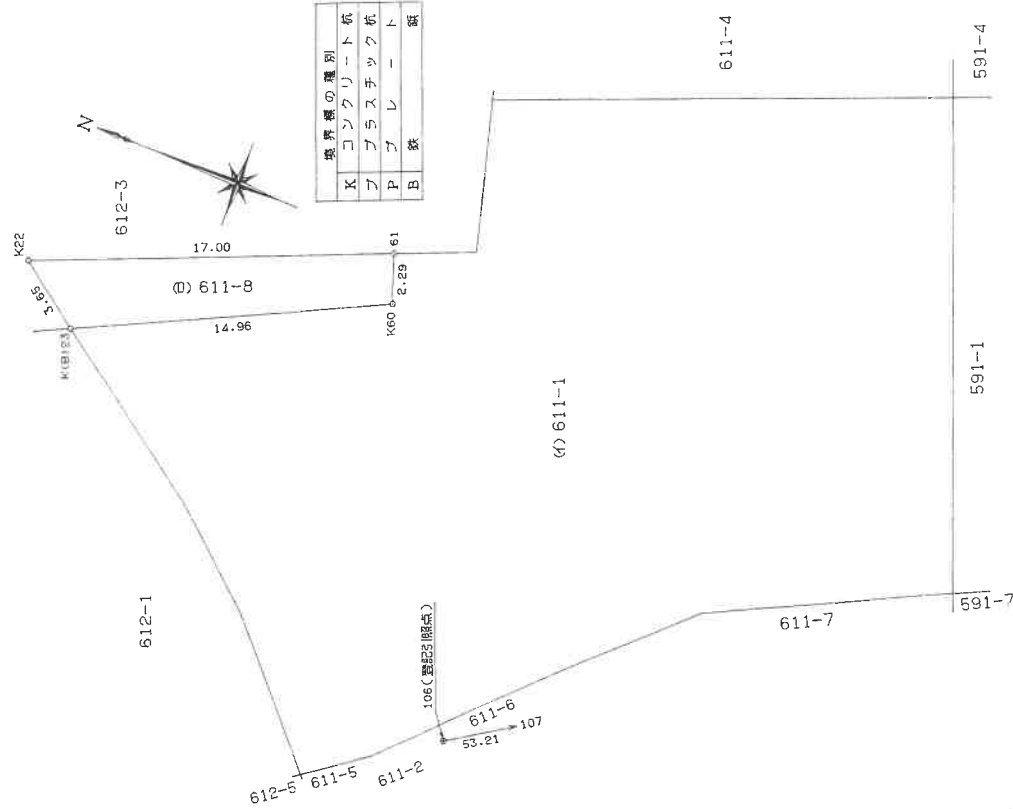
土地の所在
福岡市早良区次郎丸二丁目

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
611-8	61	()	52.887	-13.241		
22	(風コンクリート杭)		69.890	-13.300	17.00	61-22
23	(風コンクリート杭)		67.938	-16.392	3.65	22-23
60	(風コンクリート杭)		53.000	-15.533	14.96	23-60
61	()		52.887	-13.241	2.29	60-61
		倍面積	86.8292		m ² 地積	43.41 m ²
		面積	43.4146		m ²	
		坪数	13.13		m ²	
611-1	61	()	848.1206			
		簿計	43.4146		m ²	
		総地	804.7060		m ²	804.70 m ²
		残坪数	243.42			

※使用機種名 JEC GEO STATION システム
※公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

引照点	X	Y	距離	角度	距離	面積
106 (真線)	50.640	Y				-35.432
107 (真線)	-1.746	Y				-26.050
器械点	測点	夾角	距離	距離	面積	
106	107	0-00-00	53.219			
	61	274-22-18	22.304 (プラスチック杭)			
引照点	X	Y	距離	角度	距離	面積
107 (真線)	-1.746	Y				-26.050
106 (真線)	50.640	Y				-35.432
器械点	測点	夾角	距離	距離	面積	
107	106	0-00-00	53.219			
	61	23-20-55	56.114 (プラスチック杭)			



作製者

(平成38年1月15日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成8年2月6日

028573

前 612-3 後・新 612-3

地積測量図

418.2.6

地番 612-6, 612-3

土地の所在 福岡市早良区次郎丸二丁目

座標求積表

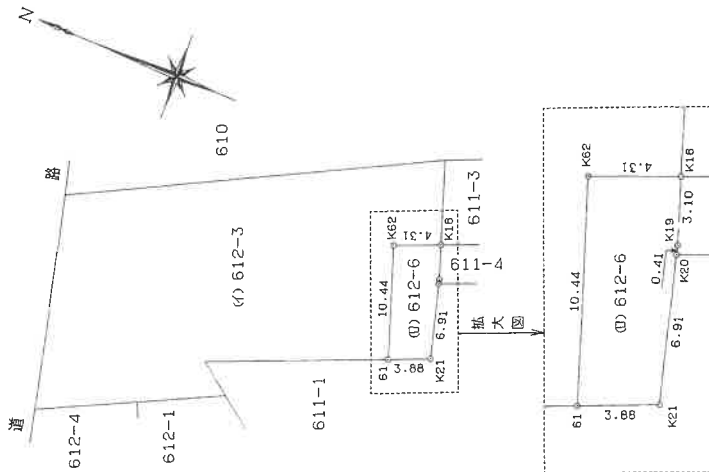
地番	NO	構造	X	Y	辺長	測線
612-6	18	(新コンクリート杭)	48.054	-2.837		18-
	62	(新コンクリート杭)	52.370	-2.807	4.31	62-
	61	()	52.887	-13.241	10.44	61-
	21	(新コンクリート杭)	48.989	-13.227	3.88	61-
	20	(新コンクリート杭)	48.254	-6.353	6.91	21-
	19	(新コンクリート杭)	48.206	-5.942	0.41	20-
612-3	18	()	48.054	-2.837	3.10	19-
		総面積	86.7629			43.38 m ²
		面積	43.3814		m ²	
		公積	661.6308		m ²	
612-3		総計	43.3814		m ²	618.24 m ²
		残坪数	618.2494		m ²	

*使用機種名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2\sum(X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$

引照点	X	Y	距離	標識
106 (真線)	50.640	Y	-35.432	
107 (真線)	-1.746	Y	-26.050	
器械点	測点	夾角	距離	標識
106 (真線)	107 (真線)	0-00-00	53.219	
61	274-22-18	22.304	(プラスチック杭)	

引照点	X	Y	距離	標識
107 (真線)	-1.746	Y	-26.050	
106 (真線)	50.640	Y	-35.432	
器械点	測点	夾角	距離	標識
107 (真線)	106 (真線)	0-00-00	53.219	
61	23-20-55	56.114	(プラスチック杭)	

106 (登記引照点)
53.21 → 107



境界線の種別	縮尺
K コンクリート杭	1 / 500
P プラスチック杭	
フ レート	
紙	

製作者 土地家屋調査士 (平成8年1月18日作製)

申請人

縮尺 1 / 500

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成11年6月9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7月29日 福岡法務局西新出張所

(11枚目)

登記簿

427175

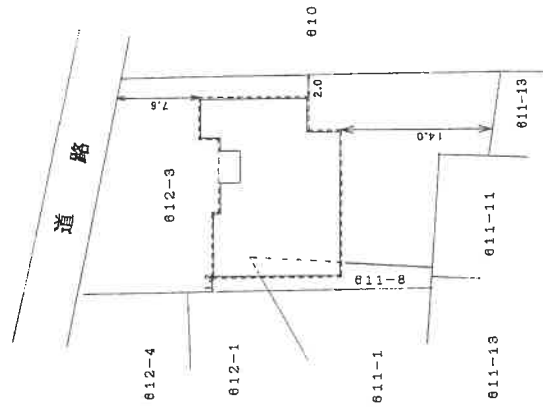
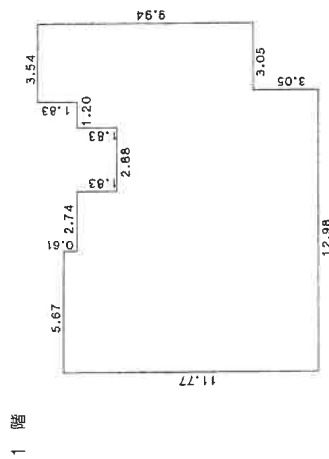
各階平面図 H11.6.9

371500

建物図面
各階平面図

家屋番号 次郎丸2丁目
612番3の1

建物の所在 福岡市早良区次郎丸2丁目612番地3・611番地8



製作者

(平成11年6月7日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：39-3

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7年7月29日 福岡法務局西新出張所

福岡法務局西新出張所

類別: 圖書

A 4 判に縮小

請求番号：39-5

登記年月日：平成11年6月9日

427176

各階平面図 H11.6.9

1711.6.9

建各階平面圖

次郎丸2丁目
612番3の2

福岡市早良区次郎丸2丁目6番地3・6番地8

1階



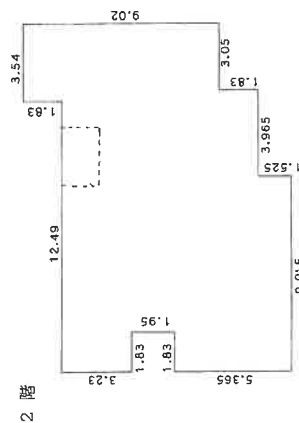
求積表

$$2.630 \times 1.700 = 4.471\,000$$

床面積

4.47 m²

2. 遊



求積表

1.830	×	5.365	=	9.817950
1.830	×	3.230	=	5.910900
7.185	×	1.0545	=	75.765825
3.475	×	9.020	=	31.344500
0.090	×	1.850	=	5.316500
3.050	×	9.020	=	27.511000

⊕
⊖

155.666675
155.66 m²

作者

士.地家屋調查士

(平成11年8月7日作製)

縮尺
(平成11年6月7日作製)

縮 尺 $\frac{1}{250}$

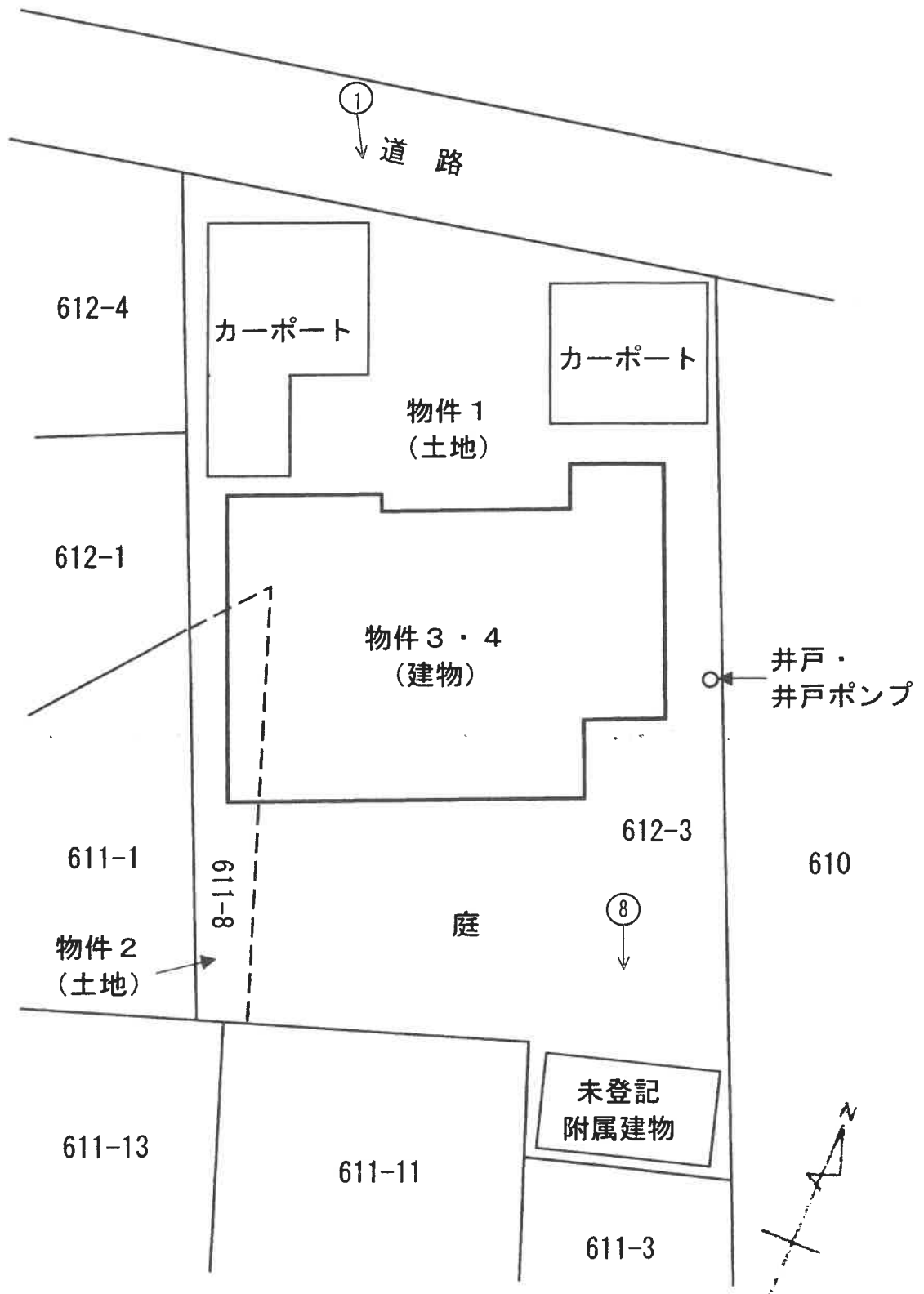
申請人

尺縮

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

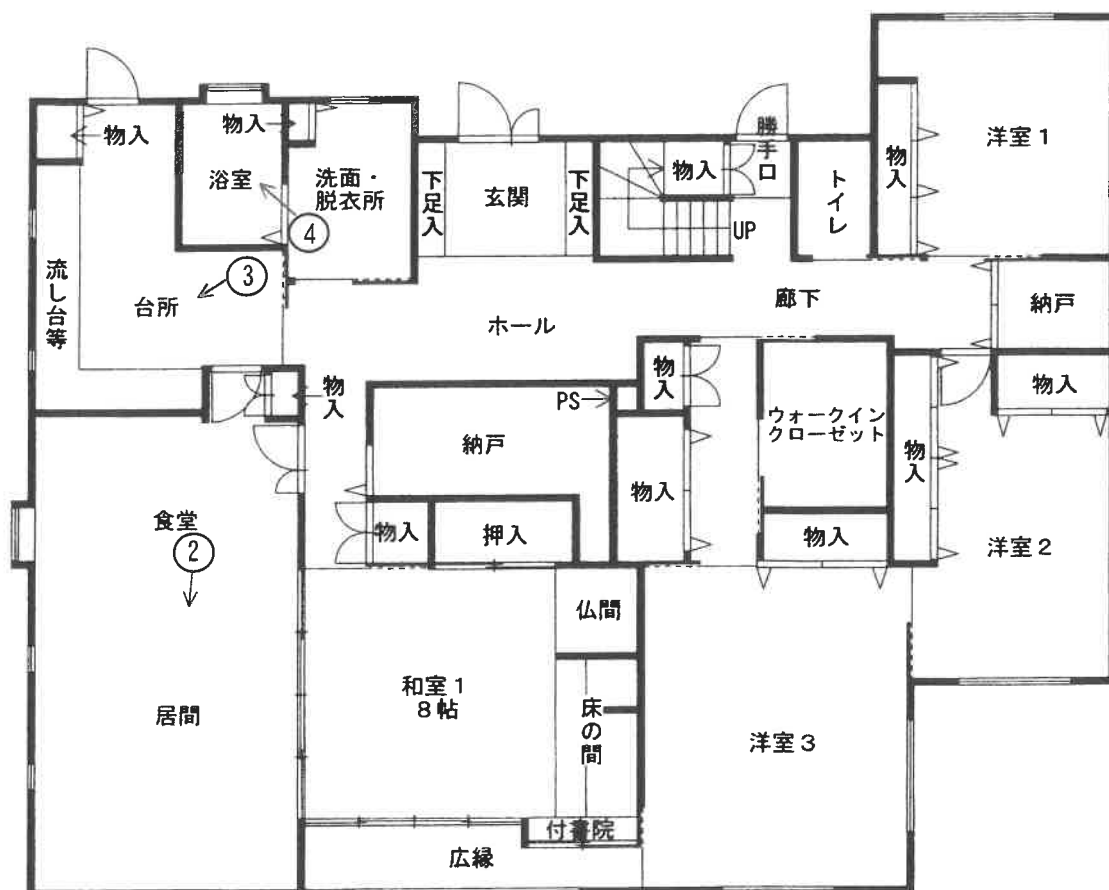
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間取図

↑ 写真撮影位置方向

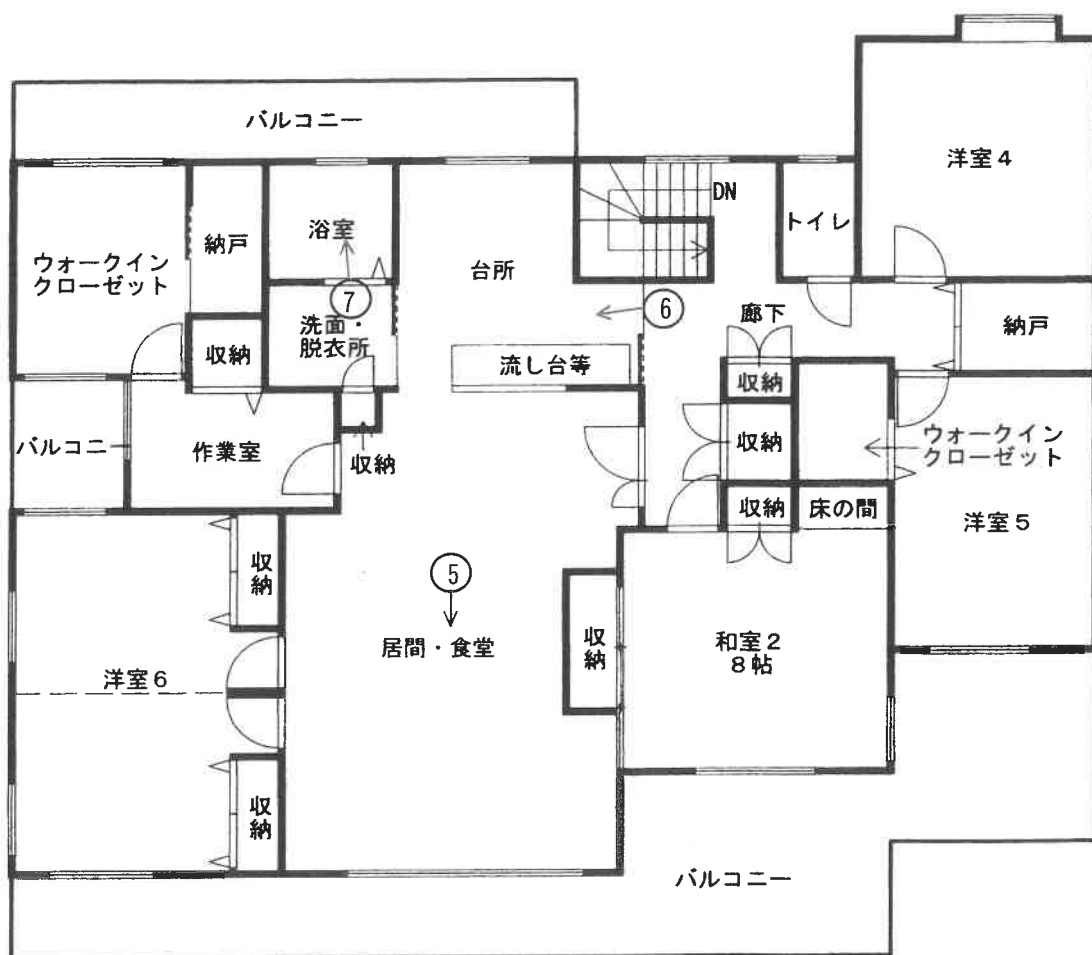


1 階



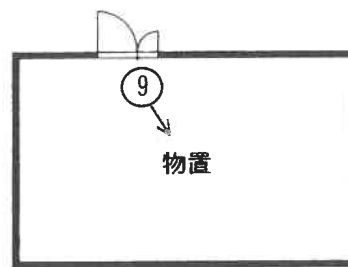
間取図

↑ 写真撮影位置方向



2 階





未登記附属建物



No. 1

本件建物の外観を撮影



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

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影





No. 7

本件建物の外壁を撮影



No. 8

附属建物の状況を撮影



No. 9

附属建物の室内を撮影

令和 7 年（ケ）第 113 号
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査
令和 7 年 10 月 1 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 79,120,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 46,860,000 円
物件2（土地）	金 3,290,000 円
物件3（建物）	金 9,710,000 円
物件4（建物）	金 19,260,000 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合計価格である。
- 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・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3・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 上	現 況
1	所在地 地積	福岡市早良区次郎丸二丁目 612 番 3 宅地 618.24 m ²	「特記事項」欄参照
2	所在地 地積	福岡市早良区次郎丸二丁目 611 番 8 宅地 43.41 m ²	同 上
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構造 床 面 積 共有持分	福岡市早良区次郎丸二丁目612番地3、 611番地8 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 1階 188.76 m ² 2階 165.15 m ² 次郎丸二丁目612番3の1 居宅 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建 1階部分 174.25 m ² 持分3分の2	同 上
4	(一棟の建物の表示) 所 在 構造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構造 床 面 積	福岡市早良区次郎丸二丁目612番地3、 611番地8 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 1階 188.76 m ² 2階 165.15 m ² 次郎丸二丁目612番3の2 居宅 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建 1階部分 4.47 m ² 2階部分 155.66 m ²	同 上
1・2	敷地権の目的である土地の数量は、現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、可能な範囲での概測および収集した資料からは、概ね登記数量程度と思われる。よって、登記記載の地積に基づき評価した。		
1	従物等として井戸及び井戸ポンプがある。		
3	建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税公課証明書記載の床面積183.72m ² を採用した。		
4	建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税公課証明書記載の床面積170.19m ² を採用した。		
3・4	次の未登記附属建物がある。 用途：物置、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約19m ²		
住 居 表 示	福岡市早良区次郎丸二丁目22番25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)	市営地下鉄七隈線「次郎丸」駅の北方、約420m。 西鉄バス「外環室見橋」停留所の北方、約320m。 西鉄バス「昭和新町」停留所の北西方、約360m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣は、主に中小規模の一般住宅により形成された住宅地域である。今後とも地域の状況に大きな変化はなく、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 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種低層住居専用地域 50% 80% 建築基準法第22条の規定に基づく区域 高さの最高限度10m 景観計画区域(一般市街地ゾーン) 屋外広告物地域区分(自然・低層住居系地域) 宅地造成等工事規制区域 浸水想定区域(ハザードマップ)
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	661.65㎡(合計登記地積) 不整形(別添「土地建物位置関係図」参照) 約20m・最大約35m 一方路地
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約5mの舗装市道と等高に接面(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	土地利用の状況は「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 : あり 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・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・東側に、空洞コンクリートブロックを使って築造されたと思われる高さが2m程度の塀があるが、下部が土留めとして使用されている。原則として空洞コンクリートブロックは土留めとして使用できないことから、建て替え時等において築造替え等が必要になる可能性がある。 ・植栽、庭石、石灯籠等による和風の庭がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建物の用途	居宅（二世帯住宅）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記上） 平成11年6月3日 新築 経過年数 約 27 年 経済的全耐用年数 約 25 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構造	軽量鉄骨造セメント瓦葺 2階建 合計床面積 353.91 m ² （登記上）
仕様	外壁 サイディングボードほか 屋根 セメント瓦葺
設備等	エレベータ なし 駐車場 3台分 集会所 ー 管理人室 ー
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、管理の状況は普通である。
特記事項	・建築確認番号等 建築確認番号ーH10認建福建003109、H10.12.03 検査済証番号ーH11証建福建000162、H11.05.13 （建築指導課窓口セルフ検索システム調査） ・未登記附属建物 用途：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約19m ² 建築時期：平成11年頃 管理状況：普通 その他：床は土間コンクリート、壁や天井の内装なし。 経済的全耐用年数約25年 建築確認の記録なし。

(2) 専有部分の概要 (物件3)

構 造	軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建
位 置	1 階部分
床 面 積	登記記載 174.25㎡ 固定資産税公課証明書上 183.72㎡
間 取 り	4LDK及び納戸 (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 クロスほか 床 フローリングほか 内 壁 クロスほか 設 備 電気、ガス、給排水設備等
保守管理の状態	普通。目立った損傷等は認められない。
管 理 費 等	—
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認できないので、使用可能かどうかについては不明である。

(3) 専有部分の概要 (物件4)

構 造	軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建
位 置	1 階の一部及び 2 階部分
床 面 積	登記記載 160.13㎡ 固定資産税公課証明書上 170.19㎡
間 取 り	4 L D K 及び納戸 (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 クロスほか 床 フローリングほか 内 壁 クロスほか 設 備 電気、ガス、給排水設備等
保守管理の状態	普通。目立った損傷等は認められない。
管 理 費 等	—
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認できないので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 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	200,000	0.99	618.24	0.98	119,960,000
2	200,000	0.99	43.41	0.98	8,420,000

【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－17」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 196,000\text{円/㎡} & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 200,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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。

*標準化補正：補正不要 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	×	1.02	×	1.03	×	1.00	=	1.07

イ 個別格差・・・・・・

形状		※		個別格差
0.97	×	1.02	=	0.99

※ 和風の庭がある。

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等を考慮した。

② 建物価格（物件３・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	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	290,000	183.72	0.10	5,330,000
4	290,000	170.19	0.10	4,940,000

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税公課証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（定率法）

（物件３・４）

建物は建築後約27年を経過しており、既に経済的全耐用年数を満了しているが、目立った損傷等は認められない。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正（0%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & & \text{観察減価法} & & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - & 0.0 &) & = & 0.10 \end{array}$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に、敷地利用権等割合等に乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	配分割合		敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ウ		ア×イ×ウ
1	119,960,000	物件3	0.52	0.40	法定地上権	24,950,000
		物件4	0.48			23,030,000
				計		47,980,000
2	8,420,000	物件3	0.52	0.40	法定地上権	1,750,000
		物件4	0.48			1,620,000
				計		3,370,000
各物件の敷地利用権等価格					物件3	26,700,000
					物件4	24,650,000

イ 配分割合

各物件の延床面積の合計に対する各物件の延床面積の割合

	延床面積	配分割合
物件3	183.72	0.52
物件4	170.19	0.48
計	353.91	1.00

ウ 敷地利用権等割合：敷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。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を

番号	基礎となる価格(円) ア	敷地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	個 別 格 差 ウ	共 有 持 分 エ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ×エ
1	119,960,000	－ 47,980,000	1.00		71,980,000
2	8,420,000	－ 3,370,000	1.00		5,050,000
3	5,330,000	＋ 26,700,000	1.00	2/3	21,350,000
4	4,940,000	＋ 24,650,000	1.00		29,590,000
合計					127,970,000

ウ 個別格差：一棟の建物内における階層・位置・品等々の効用格差等を考量して査定した。

エ 登記記載の共有持分

2 評価額の判定

積算価格に、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	積算価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	71,980,000		0.93	0.70	46,860,000
2	5,050,000		0.93	0.70	3,290,000
3	21,350,000	1.00	0.65	0.70	9,710,000
4	29,590,000	1.00	0.93	0.70	19,260,000
一括価格（合計）					79,120,000

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

ウ 市場性修正 :

(物件1・2・4)

- ・ 規模が大きな二世帯住宅である。(−5%)
- ・ 建て替え時等において、東側コンクリートブロック塀の築造替えを要する可能性がある。(−2%)

$$(1 - 0.05) \times (1 - 0.02) = 0.93$$

(物件3)

- ・ 共有持分の売却である。(−30%)
- ・ 規模が大きな二世帯住宅である。(−5%)
- ・ 建て替え時等において、東側コンクリートブロック塀の築造替えを要する可能性がある。(−2%)

$$(1 - 0.30) \times (1 - 0.05) \times (1 - 0.02) = 0.65$$

エ 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「福岡早良－17」
所 在 : 福岡市早良区次郎丸2丁目579番67
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 196,000 円/㎡ (対前年変動率 12.6%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165 ㎡
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約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」駅の北方、道路距離270m。
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)	1	葉
4	建物図面及び各階平面図写	2	葉
5	土地建物位置関係図	1	葉
6	間取図	3	葉
7	現況写真	1	葉

(B I T用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



