

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月24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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月24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 4月 8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24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市博多区博多駅南五丁目
 地 番 36番5
 地 目 宅地
 地 積 178.59平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 福岡市博多区博多駅南五丁目36番地5
 家屋 番号 36番5の3
 種 類 店舗・共同住宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 75.98平方メートル
 2階 78.16平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 福岡市博多区博多駅南五丁目36番地5
 家屋 番号 36番5の4
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 41.91平方メートル
 2階 53.42平方メートル
 3階 59.29平方メートル
 4階 15.96平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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1～3】

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2】

別紙賃借権目録1記載のとおり

【物件番号3】

別紙賃借権目録2記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

別紙賃借権目録1及び2記載以外の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

なし

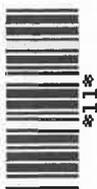
《 注 意 書 》

- 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



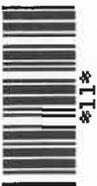
味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

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 福岡市博多区博多駅南五丁目
 地 番 36番5
 地 目 宅地
 地 積 178.59平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 福岡市博多区博多駅南五丁目36番地5
 家屋 番号 36番5の3
 種 類 店舗・共同住宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 75.98平方メートル
 2階 78.16平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 福岡市博多区博多駅南五丁目36番地5
 家屋 番号 36番5の4
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 41.91平方メートル
 2階 53.42平方メートル
 3階 59.29平方メートル
 4階 15.96平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



(別紙)

賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料(月額)	賃料前払	敷金	備考
1号室	BROWN CHAIR ことD	令和8年3月14日	63,000 円	なし	300,000 円	左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。
2号室	有限会社 ケイズ・ コーポレーション	令和8年10月31日	70,000 円	なし	350,000 円	左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。
103号室	E	不明	不明	不明	不明	賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価格が定められている。 Eの連絡先等は不明である。
105号室	F	不明	40,000 円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。

(別紙)

賃借権目録 2

範囲	賃借人	期限	賃料(月額)	賃料前払	敷金	備考
1階	有限会社ケイズ・コーポレーション	令和7年12月31日	65,000 円	なし	300,000 円	左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。

令和7年(ケ)第93号
令和7年9月9日受理
令和7年12月8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 福岡市博多区博多駅南五丁目
地 番 36番5
地 目 宅地
地 積 178.59平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 福岡市博多区博多駅南五丁目36番地5
家屋 番号 36番5の3
種 類 店舗・共同住宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 75.98平方メートル
2階 78.16平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 福岡市博多区博多駅南五丁目36番地5
家屋 番号 36番5の4
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 41.91平方メートル
2階 53.42平方メートル
3階 59.29平方メートル
4階 15.96平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	福岡市博多区博多駅南五丁目2番21号														
土地	物件1														
現況地目	■宅地(物件1)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2,3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居又は店舗事務所として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1号室 ----- BROWN CHAIRこと D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 21・3・15 ----- 自 7・03・15 至 8・03・14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 63,000円 ----- ■敷 □保 300,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2号室 ----- 有限会社 ケイズ・コーポレーション	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 13・11・1 ----- 自 7・11・1 至 8・10・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 70,000円 ----- ■敷 □保 350,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 ----- E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明 ----- 自 (不明) 至 (不明)	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 30.6.1 ----- 自 (不明) 至 (不明)	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 40,000円 ----- □敷 □保 円	水道契約の開始年月日 から占有開始時期を認 定した。
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階 ----- 有限会社 ケイズ・コーポレーション	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 15・1・1 ----- 自 7・11・1 至 8・10・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 65,000円 ----- ■敷 □保 300,000円	各月に水道代3,000円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	空き家としてCが管理 している。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階、4階 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
<p>■占有者（1号室） BROWN CHAIRことD</p>	<p>1 家賃は、物件3の3階に住んでいる本件建物の所有者（現在は共有者C：以下「大家」という。）宅へ持って行ったり、大家が事務所まで取りに来たりしていましたが、令和7年8月30日を最後に大家さんとは会っていません。</p>
<p>■占有者（2号室及び物件3の1階） 有限会社ケイズ・コーポレーション代表者</p>	<p>1 物件2の2号室は、有限会社ケイズ・コーポレーション（以下「ケイズ」という。）が服飾販売を行う事務所として使っています。建物内の内装工事を今から7～8年前に自費で行い、今から15～16年前に生地を扱う仕事柄大型クーラーを自費で設置しています。</p> <p>2 物件3の1階部分の店舗（以下「店舗」という。）は、平成15年1月1日に契約書上はG（ケイズの裁縫をする方）が大家さんから賃借（賃料月6万5000円、敷金30万円）して、同日ケイズがGから店舗の一部を転貸借契約（賃料3万5000円、敷金17.5万円）を行いました。転貸借契約書はありますが、Gと大家との賃貸借契約書は残っていません。時期は忘れましたが、Gが店舗から出て行ったので、ケイズが店舗の全部を使用することになり、Gの敷金もケイズが承継しましたが、大家さんからは契約書を作り変えず、このままの形でいこうと言われたので、契約書を作り変えてはしません。契約の賃貸借契約の内容などは、2号室の契約と同じです。</p> <p>3 2階の103号室の方は、救急車が来て、運ばれていたなので、どこかの病院に入院していて、現在は不在だと思います。</p>
<p>■占有者（105号室） F</p>	<p>1 105号室に私1人で暮らしています。7～8年前に、物件3の2階に居住していた方の紹介で入居しました。家賃は毎月4万円で、15日限り、翌月分の支払いをする約束で、いつも大家さんが家賃を取りにきます。令和7年10月分の家賃まで支払っています。賃貸借契約書は紛失しています。</p>
<p>■福岡市水道事業管理者</p>	<p>(文書による回答)</p> <p>1 103号室との契約等については、下記のとおりです。 契約者及び水道料金支払者氏名 E 解約年月日 令和7年9月12日</p> <p>2 105号室との契約等については、下記のとおりです。 契約者及び水道料金支払者氏名 F 契約開始年月日 昭和30年6月1日</p>

(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（無地番、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。隣地との境界と思われる付近には、ブロック塀等が存在する。前記図面の形状等と 現地の形状等は、ほぼ一致する。

3 (占有状況等)

本件建物（物件2及び3）の各部屋等の占有状況は、関係人の陳述、立入調査の結果等から、3枚目記載のとおりと認めた。103号室はライフライン（水道）は解約されているが、家財は残置されていること（写真No.9参照）等からEが占有していると認めた。

なお、共有者Cに対して、占有関係について文書照会をしたが、回答を得られなかった。

4 (損傷等)

本件建物（物件2）の2階住居は、内装仕上の老朽化、設備の旧式化が著しく、2階天井には一部変色箇所がみられるが、雨漏りがあるかは不明である。

本件建物（物件3）の

- ・ 3階、4階（物置）には、雨漏りによる天井材の剥離箇所が見られる。
- ・ 2階、3階の居宅については、内装仕上の劣化、老朽化が認められるほか、設備の旧式化が顕著である。
- ・ 外部階段についても劣化が見られ、鉄部の塗装の剥がれ、錆の発生が見られる。屋上の鉄製手すりが一部腐食により朽ちている。

(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)

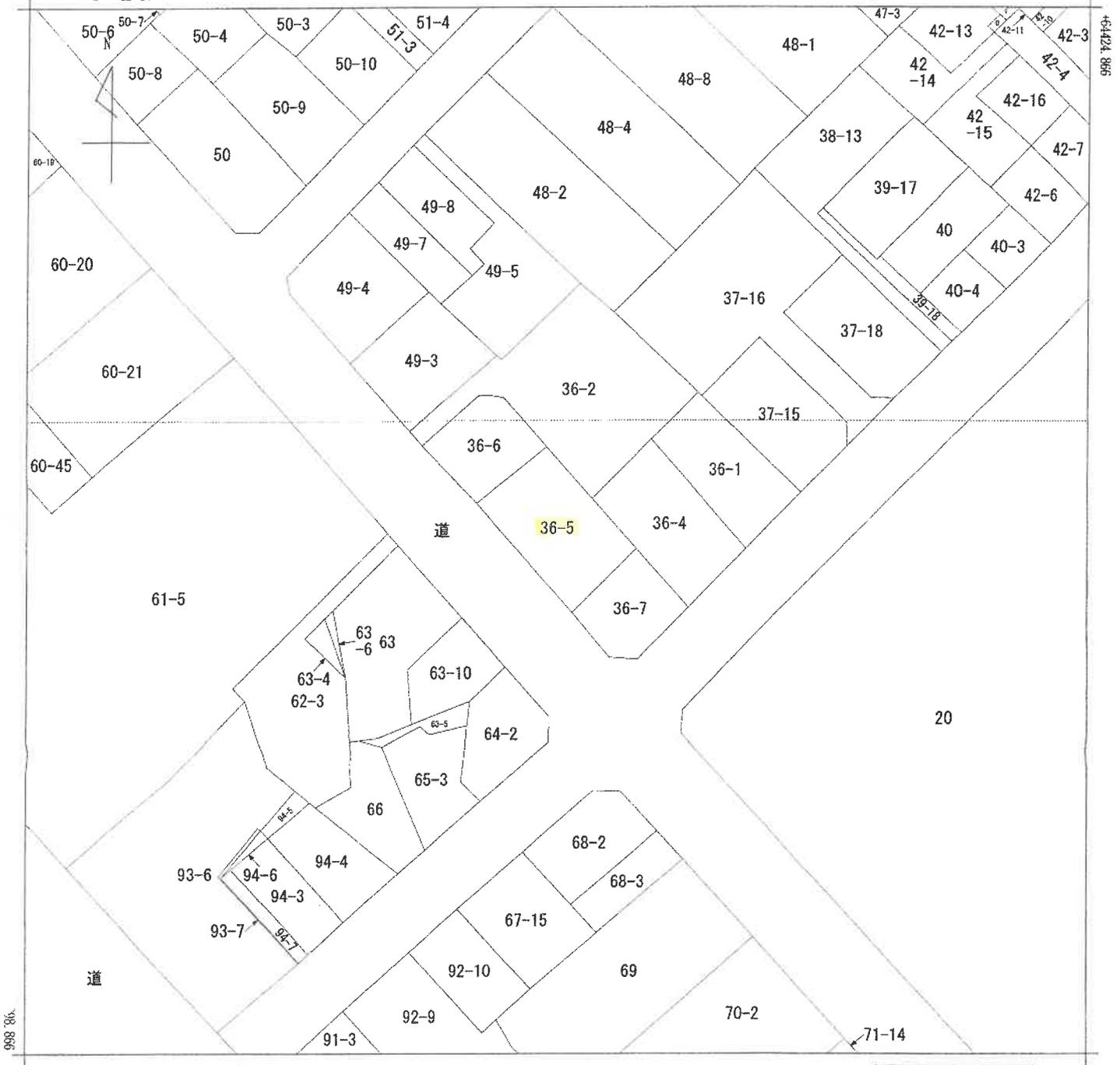
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 9月9日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (福岡市博多区役所)
R 7年 9月10日 (水) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 9月11日 (木) 18:00 - 18:20	執行官室	家庭裁判所に援助要請文書作成
R 7年 9月18日 (木) 13:00 - 13:30	家庭裁判所	遺産分割記録閲覧
R 7年 9月20日 (土) 12:10 - 12:45	物件所在地	物件2の1, 2号室の代表者に在宅依頼文書を 交付、その他の各部屋に在宅依頼文書をポスト に投函
R 7年 9月22日 (月) 9:00 9:20	福岡法務局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 9月30日 (水) 12:30 - 15:00	執行官室	現地特定, 写真撮影 物件2の1号室, 2号室及び物件3の1 階店舗の代表者及び105号室Fと面談
R 7年 11月2日 (日) 14:00 - 14:30	執行官室	占有状況等について共有者C、103号室E に文書照会
(特記事項) ■ 令和7年9月30日 目的物件のうち、物件2の103号は不在で立会人Hを立ち合わせ、物件3の2階及び3階は不在で 施錠されていたので、立会人Hを立ち合わせ、技術者に開錠させて、建物内に立ち入った。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

42-12
42-17

(座標値種別：測量成果)

-53232.032



-53357.032

(座標値種別：測量成果)

地番
区域見出

博多駅南5丁目

請求分	所在	福岡市博多区博多駅南5丁目				地番	36番5		
出力縮尺	1/500	精度分	甲二	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和4年1月20日			備付年月日 (原図)	令和4年3月31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9月22日
福岡法務局

請求番号：17-3
(1/1)

登記官



A 4判に縮小

(9枚目)

公用

登記年月日：令和4年3月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月22日 福岡法務局

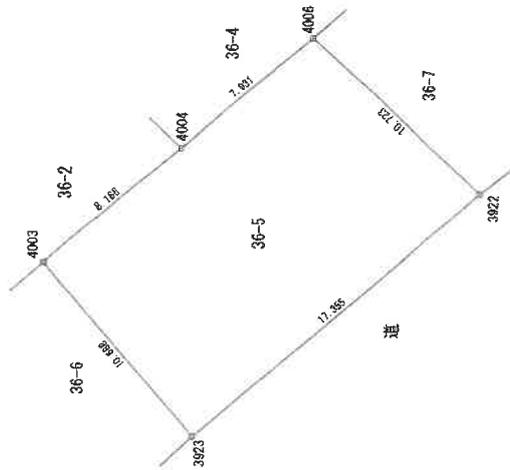
登記号

(10枚目)

地積測量図

地番	36番5
土地の所在	福岡市博多区博多駅南五丁目

02090 ㊦



座標求積表

地番	36-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標端の種類
測点					
4003	64371.884	-53295.614		-28673.040332	新設金属プレート
4004	64385.622	-53290.338		655844.189766	既設コンクリート杭
4006	64359.577	-53285.203		734003.671325	既設コンクリート杭
3922	64351.847	-53292.636		-293482.546452	既設コンクリート杭
3923	64365.084	-53303.861		-1068049.462857	既設コンクリート杭
				-357.188550	
				倍面積	178.5942150
				地積	178.59
					m ²

法務局4級基準点			
点名	X座標	Y座標	積線
02090	64386.638	-53335.558	法務局4級基準点
02091	64337.329	-53283.460	法務局4級基準点

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ
測量年月日 令和3年10月30日

(単位：m)

02091 ㊦

作業機関

計画機関

(令和3年12月10日作成)

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：昭和54年5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9月22日 福岡法務局 登記官

(11枚目)

A4判に縮小

請求番号：17-5

536467 各階平面図

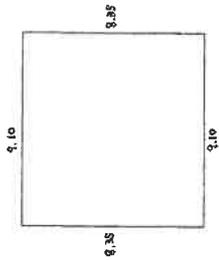
家屋番号 36-5-3

建物の所在 福岡市博多区博多駅南5丁目36番地5

建築物各階平面図

54
5
21

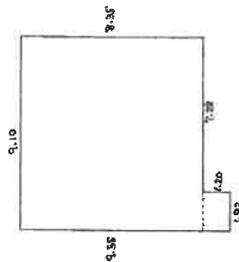
1階



$$9.10 \times 8.35 = 75.9850$$

床面積 75.98 M²

2階

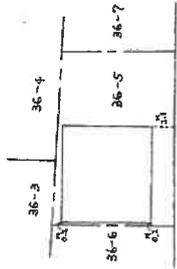


$$9.10 \times 8.35 = 75.9850$$

$$1.82 \times 1.20 = 2.1840$$

$$\text{合計 } 78.1690$$

床面積 78.16 M²



Handwritten signature or initials.

作製者

申請人

5月21日作製

縮尺 1/2.50

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

公用

登記年月日：昭和58年12月15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9月22日 福岡法務局

登記簿

(12枚目)

A4判に縮小

請求番号：17-6

536466 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 36番5の4

建物の所在 福岡市博多区博多駅前5丁目36番地5

15
58
12
15

1階

$(3.80+4.70) \times 9.05 = 38.4625$
 $1.00 \times 3.45 = 3.4500$
 合計 41.9125
床面積 41.91㎡

2階

$(3.80+4.80) \times 10.15 = 43.6450$
 $2.15 \times 4.55 = 9.7825$
 合計 53.4275
床面積 53.42㎡

3階

$(4.40+5.40) \times 10.15 = 49.7350$
 $1.55 \times 4.55 = 7.0525$
 $0.45 \times 2.40 = 1.0800$
 $1.10 \times 1.30 = 1.4300$
 合計 59.2975
床面積 59.29㎡

4階

$2.85 \times 5.60 = 15.9600$
床面積 15.96㎡

作製者

(昭和58年12月15日作製)

縮尺 1/250

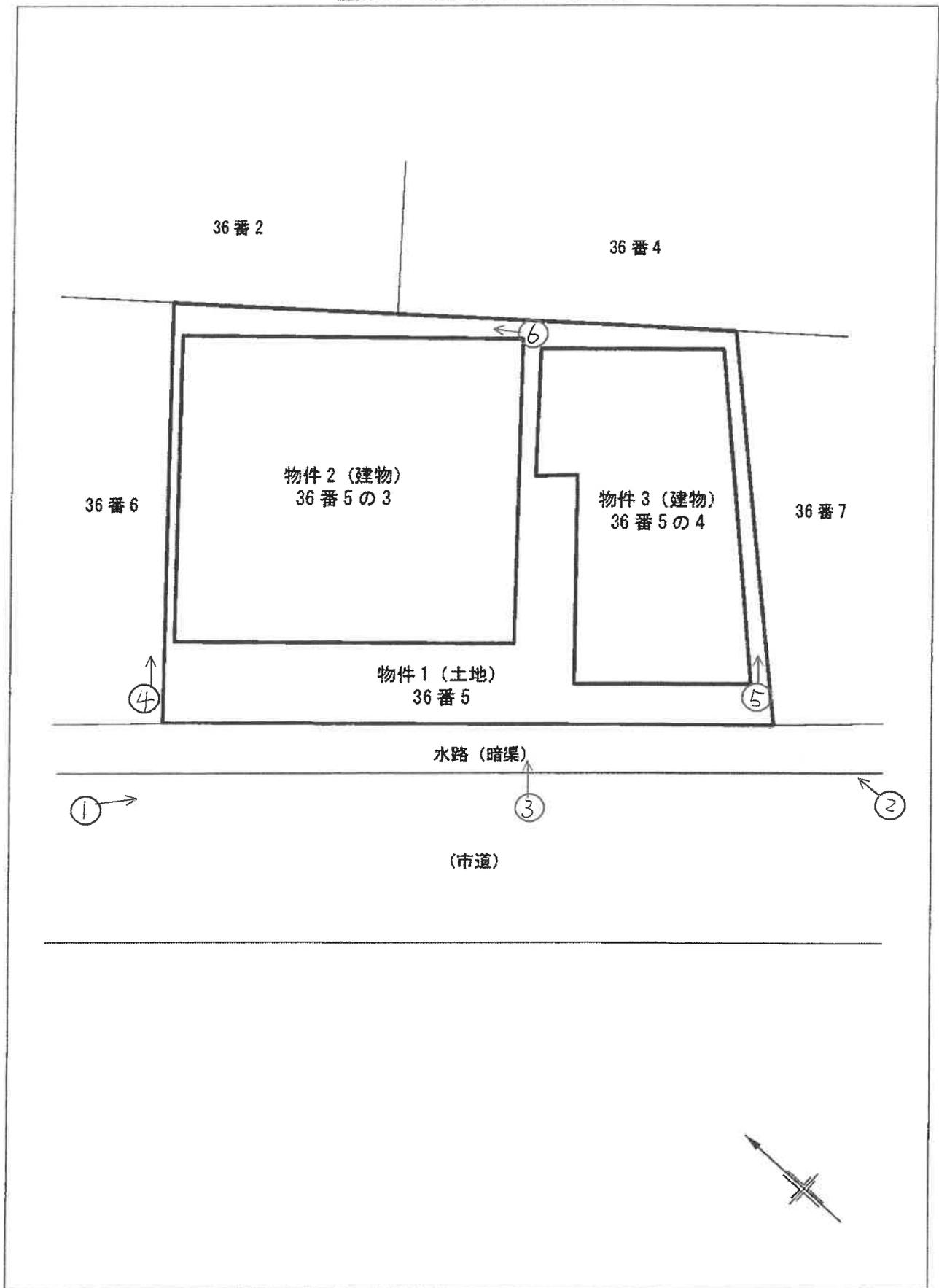
申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

写真番号の撮影方向

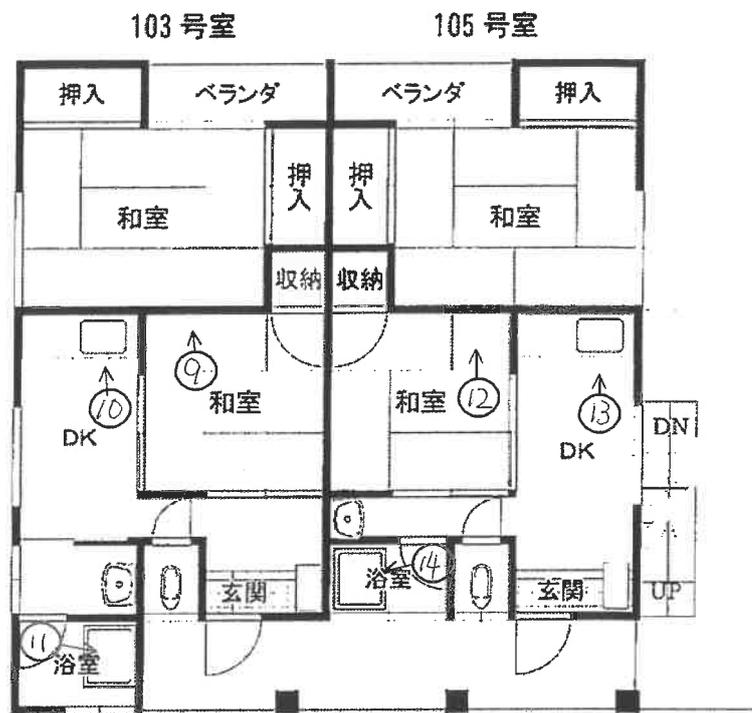
土地建物位置関係図



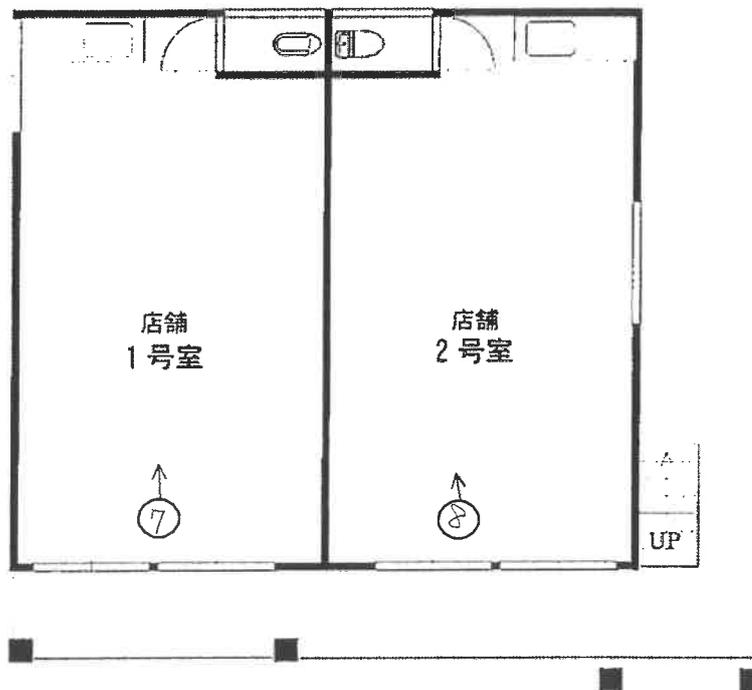
↑ 写真番号の撮影方向

間取図

物件 2



2階



1階

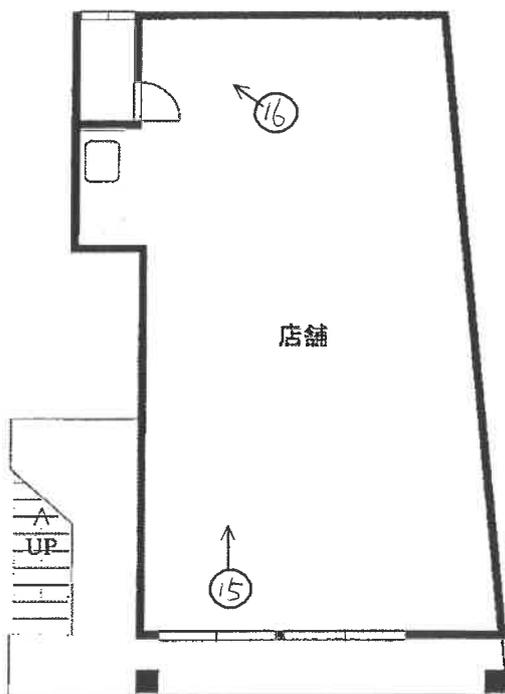


写真番号の撮影方向

物件 3

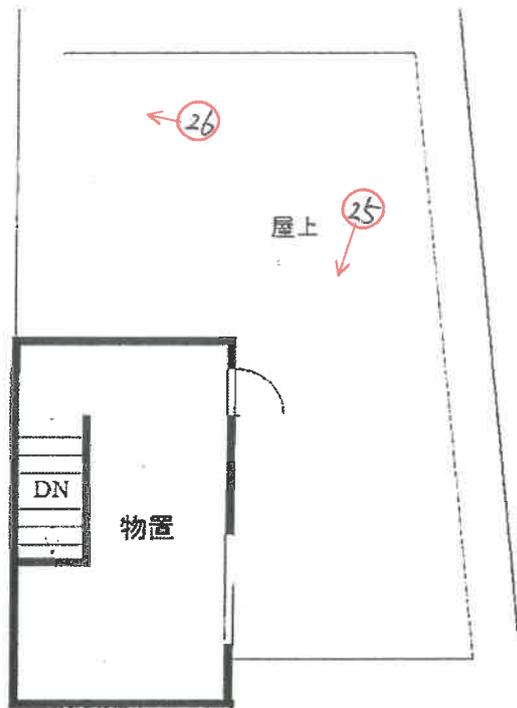


2階



1階





4階



3階



No. 1

本件建物の外観を撮影

物件 2

物件 3

物件 2

物件 3



No. 2

本件建物の外観を撮影

物件 2

物件 3



No. 3

本件建物の外観を撮影

物件 2

物件 3





No. 4
物件2と36-6の
境界部分



No. 5
物件2と36-7の
境界部分



No. 6
物件2と36-2、
36-4の境界部分

No. 7

物件2の1号室



No. 8

物件2の2号室



No. 9

物件2の103号室



No. 10

物件2の103号室



No. 11

物件2の103号室



No. 12

物件2の105号室



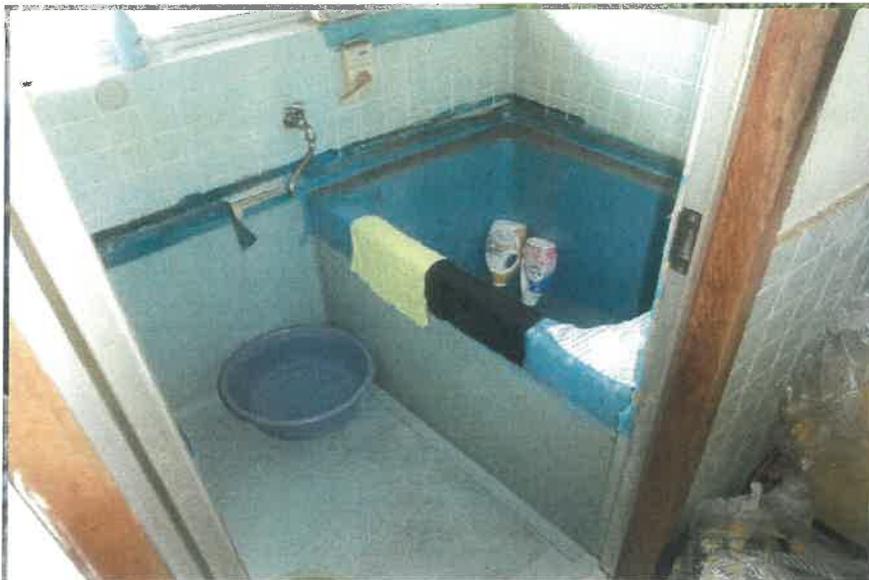
No. 13

物件2の105号室



No. 14

物件2の105号室



No. 15

物件3 1階



No. 16

物件3 1階

天井部分



No. 17

物件3 2階



No. 18

物件3 2階



No. 19

物件3 2階



No. 20

物件3 3階



(251頁)

No. 21

物件3 3階



No. 22

物件3 3階



No. 23

屋上への階段



(24枚目)

No. 24

物件3 3階雨漏りによる

天井材の剥離箇所



No. 25

物件3 4階(屋上)



No. 26

物件3 4階(屋上)



(25枚目)

令和7年(ケ)第93号
令和7年9月30日現地調査
令和7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

榎 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 32,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 29,360,000 円
物件2 (建物)	金 1,710,000 円
物件3 (建物)	金 1,720,000 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の内訳価格は物件2・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2・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	所在地目地積	福岡市博多区博多駅南五丁目 36番5 宅地 178.59 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市博多区博多駅南五丁目 36番地5 36番5の3 店舗・共同住宅 木造瓦葺2階建 1階 75.98 m ² 2階 78.16 m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市博多区博多駅南五丁目 36番地5 36番5の4 居宅・店舗 鉄骨造陸屋根4階建 1階 41.91 m ² 2階 53.42 m ² 3階 59.29 m ² 4階 15.96 m ²	同左
番号	特記事項		
1	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	福岡市博多区博多駅南五丁目2番21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)	J R鹿児島本線「博多」駅の南東方、約1.3km。 J R鹿児島本線「竹下」駅の北西方、約1.3km。 西鉄バス「春住町」停留所の北東方、約80m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	J R「博多」駅の南東方約1.3km(直線距離)付近に位置し、共同住宅のほか、古くからの事業所、営業所等が混在する住宅地域である。区画割りが小さく、低層建物が多いが、大規模画地はマンション等、高度利用される傾向にある。地域環境等に大きな変化は見られないが、建て替え等に伴って、中長期的には高度利用が進んでいくものと予測される。
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 準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 地域指定なし その他の規制 景観計画区域(一般市街地ゾーン)
画地条件	地積 178.59㎡ (登記地積) 形状 ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 間口 約17.0m 奥行 約11.0m 接道関係 一方路 その他 特になし
接面道路の状況	南西側：幅員約7.7mの舗装市道と約2.3m水路を介して等高接面。 (建築基準法第42条1項1号の「道路」に該当する。) ※水路は全面が暗渠となっている。
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 : あり 下水道 : あり 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「比恵遺跡群」に該当する。 ・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・福岡市総合ハザードマップによれば、河川洪水による浸水深(最大)0.5m未満、高潮による浸水深0.5m未満に指定されている。 ・目的土地が接する水路は、福岡市が管理者であるが、博多区地域整備部管理調整課にて調査したところ、水路の占用許可申請は行われていない旨の回答を得た。全体にコンクリートの蓋がある状態であるが、施行者も不明であった。継続的な使用及び今後の建て替え等にあたっては、当該水路の占用許可申請等が必要となると思われる。

2-1. 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	<p>建築年月日（登記記載）：昭和54年5月18日 新築</p> <p>経過年数：約 47 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕 様	<p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：瓦葺</p> <p>外壁：モルタルリシン吹付ほか</p> <p>天井：化粧石膏ボードほか</p> <p>床：塩ビ床シート、畳、木質フロアほか</p> <p>内壁：ビニールクロス貼、塗装壁ほか</p> <p>設備：電気、ガス、給排水設備等</p> <p>その他：特になし</p>
床面積（現況）	建物部分に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	<p>現況用途：共同住宅・店舗</p> <p>間取り：居宅（2DK×2戸）、店舗2区画</p> <p>詳細は別添「間取図」参照。</p>
品 等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	<p>劣る</p> <p>〔</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2階からの水漏れがあったほかは、1階への雨漏りはない。 ・1階店舗（2号室）のエアコン、トイレは、借家人が更新している。 ・2階住居は、内装仕上の老朽化、設備の旧式化が著しい。 ・2階天井には一部変色箇所が見られるが、雨漏りがあるかは不明である。 <p>〕</p>
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・福岡市住宅都市局建築指導課で調査したところ、本件建物は、昭和54年4月12日博626号で建築確認を受けているが、完了検査を受けていない旨を確認した。 ・本件建物内部に階段は無く、南東側に隣接建物（物件3）の外階段があるため、現在はこれを共用している。新築時の状況は明らかではない。 ・現時点で、物件2及び物件3は、建ぺい率が超過した状態にあり、遵法性に問題がある可能性がある。物件2、物件3は、それぞれ建築確認を受けて建築されたものであるが、完了検査を受けていないため、違反建築物である可能性も否定できない。

2-2. 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	<p>建築年月日（登記記載）：昭和58年12月10日 新築</p> <p>経 過 年 数：約 42 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 35 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕 様	<p>構 造：鉄骨造</p> <p>屋 根：陸屋根</p> <p>外 壁：サイディングボード</p> <p>天 井：化粧石膏ボードほか</p> <p>床：塩ビ床シート、畳、木質フロアほか</p> <p>内 壁：化粧合板貼り、ビニールクロス貼ほか</p> <p>設 備：電気、ガス、給排水設備等</p> <p>そ の 他：特になし</p>
床面積（現況）	建物部分に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	<p>現況用途：居宅・店舗</p> <p>間 取 り：居宅（3DK×2戸）、店舗1区画、物置</p> <p>詳細は別添「間取図」参照。</p>
品 等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	<p>劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3階、4階には雨漏りによる天井材の剥離箇所が見られる。 ・借家人の陳述によれば、1階の天井に変色箇所が見られるが、2階からの水漏れの痕であり、雨漏りではないとのこと。 ・2階、3階の居宅については、内装仕上げの劣化、老朽化が認められるほか、設備の旧式化が顕著である。 ・外部階段についても劣化が見られ、鉄部の塗装の剥がれ、錆の発生が見られる。 ・屋上の鉄製手すりが一部腐食により朽ちている。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・福岡市住宅都市局建築指導課で調査したところ、本件建物は、昭和58年9月13日博特224号で建築確認を受けているが、完了検査を受けていない旨を確認した。なお、建築確認時の敷地面積は56.74㎡、建築面積は32.85㎡、延床面積は97.74㎡であり、目的建物とは差異が認められる。完了検査を受けてないことから、違反建築物である可能性も否定できない。

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 現時点で、物件 2 及び物件 3 は、建ぺい率が超過した状態にあり、遵法性に問題がある可能性がある。物件 2、物件 3 は、それぞれ建築確認を受けて建築されたものであるが、完了検査を受けていないため、違反建築物である可能性も否定できない。・ 目視調査の範囲内では、飛散性があるアスベストが使用されている可能性がある吹付材等の使用は認められなかった。ただし、建物の建築年次から、アスベストが含有する建築資材が使用されている可能性は否定できない。
---------	--

(以下余白)

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	479,000	0.97	178.59	0.90	74,680,000

【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「福岡博多-16」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 453,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 479,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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：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 × 1.05 × 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差：水路介在 包蔵地内 個別格差
0.99 × 0.98 = 0.97

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・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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	154.14	0.03	880,000
3	205,000	170.58	0.03	1,050,000
			合計	1,930,000

ウ 現価率：(査定)

物件 2 は新築後約 47 年、物件 3 は新築後約 42 年を経過しており、いずれも既に経済的残存耐用年数を満了している。したがって、残価率 5% を基本に保守管理の状態等を考慮した観察減価法による補正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 - 0.5)	=	0.03
物件 3	0.05	×	(1 - 0.5)	=	0.03

※観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	敷地範囲		土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			イ	ウ		
2・3	74,680,000	物件2	0.57	0.10	場所的利益	4,260,000
		物件3	0.43	0.10	場所的利益	3,210,000
				計		7,470,000

イ 敷地範囲： 物件1は、物件2及び物件3の敷地であるため、各々の建物面積（建築面積）に応じて配分することにより、各々の敷地範囲の割合を査定した。

$$\text{物件2・物件3の面積合計} : 78.16\text{m}^2 + 59.29\text{m}^2 = 137.45\text{m}^2$$

$$\text{物件1のうち物件2の敷地範囲} : 78.16\text{m}^2 \div 137.45\text{m}^2 = 0.57$$

$$\text{物件1のうち物件3の敷地範囲} : 1 - 0.57 = 0.43$$

ウ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	価格割合
1	74,680,000	- 7,470,000	67,210,000	87%
2	880,000	+ 4,260,000	5,140,000	7%
3	1,050,000	+ 3,210,000	4,260,000	6%
計	76,610,000		計 76,610,000	100%

3. 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	ア×イ÷ウ×エ
2,856,000	1.00	8.5%	1.30	43,680,000

ア 総収益 : 年間賃料収入（現況賃料は「現況調査報告書」記載の通り）。

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。現行賃料水準は、特段の補正は不要と判断した。

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 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性、空室率等を勘案して査定した。なお、本件は物件3の居宅部分が一部自己使用であること、空室率も改善の余地があること等を踏まえ、増価補正した。

《総収益の内訳》

賃貸状況 (住宅・物件2)	全戸数	2戸	入居戸数	1戸 ※
	月額賃料	40,000円/戸	空室率	50% ※
賃貸状況 (住宅・物件3)	全戸数	2戸	入居戸数	0戸 ※
	月額賃料 (想定水準)	50,000円/戸	空室率	100% ※
賃貸状況 (店舗・物件2)	全戸数	2戸	入居戸数	2戸
	合計月額賃料	133,000円	空室率	0%
賃貸状況 (店舗・物件3)	全戸数	1戸	入居戸数	1戸
	月額賃料	65,000円/戸	空室率	0%
現況賃料	月額賃料収入 (住宅)	40,000円	=	40,000円/戸 × 1戸
	月額賃料収入 (店舗)	198,000円	:	3戸合計
	月額賃料収入計	238,000円		
	年間賃料収入	2,856,000円	=	238,000円 × 12月

※現況賃料収入の有無を基準としており、住宅・物件2のうち1戸は、賃料収入の有無が不明な占有者が居る。また、住宅・物件3は、1戸は空室、1戸は所有者が居住中である。

4. 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、次表のとおり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	76,610,000	1.00	76,610,000	30%
② 収益価格	—		43,680,000	70%
調整後の価格	53,560,000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	53,560,000	87%	46,600,000
2		7%	3,750,000
3		6%	3,210,000

(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	その他の控除 減価 (敷金等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ (-エ)
1	46,600,000	0.90	0.70		29,360,000
2	3,750,000	0.90	0.70	650,000	1,710,000
3	3,210,000	0.90	0.70	300,000	1,720,000
一括価格 (合計)					32,790,000

イ 市場性修正 : 老朽化した店舗付共同住宅であり、収益性が低下していること、物件2 (103号室) に賃貸借条件が不明な占有者が居ること、賃借人の新規募集時には一定の改装費用等が必要となること等を考慮した。また、建物の遵法性に疑義がある点も合わせて考慮した (△10%)。

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。

エ 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

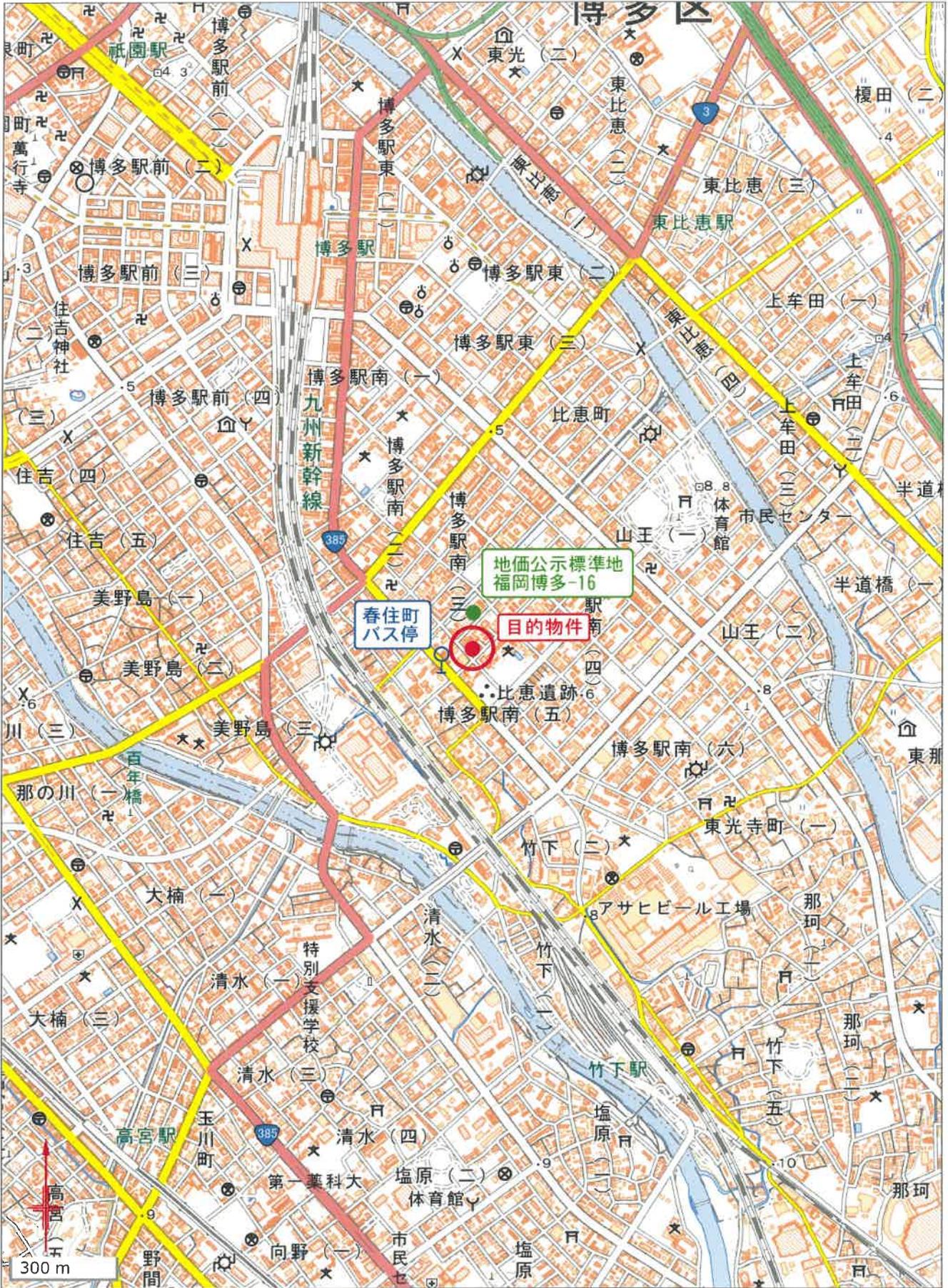
地価公示価格：標準地「福岡博多-16」
所 在：福岡市博多区博多駅南5丁目52番2
住 居 表 示：博多駅南5-1-10
価 格：453,000 円/m² (対前年変動率 10.0%)
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：1,096 m²
地 域 の 概 要：中高層マンション、事業所等が混在する住宅地域
接 面 街 路：南東側幅員約5.9m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「博多」駅の南東方、道路距離約1.5km
用 途 指 定 等：準工業地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

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(写)	1 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	3 葉
7 現況写真	1 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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

