

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月10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 4月28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 福岡市南区老司一丁目
地 番 159番11
地 目 宅地
地 積 133.65平方メートル
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 福岡市南区老司一丁目
地 番 157番2
地 目 雑種地
地 積 20平方メートル

(現況)

地 目 宅地
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

3 所 在 福岡市南区老司一丁目159番地11
家屋 番号 159番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.32平方メートル
2階 29.81平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月10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1～3】

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】

Dが賃借権を主張して占有している。同人の主張する賃借権は、買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

西山ビル株式会社がリフォーム工事代を支出した旨主張している。

《 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 福岡市南区老司一丁目
地 番 159番11
地 目 宅地
地 積 133.65平方メートル
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
- 2 所 在 福岡市南区老司一丁目
地 番 157番2
地 目 雑種地
地 積 20平方メートル
(現況)
地 目 宅地
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
- 3 所 在 福岡市南区老司一丁目159番地11
家屋 番号 159番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.32平方メートル
2階 29.81平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

令和7年(令)第123号
令和7年9月22日受理
令和8年3月2日提出

現況調査報告書(補充)

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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■D(占有者))の陳述 / ■提示文書(「建物賃貸借契約書」)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年12月16日
最初の契約等	契約日 令和2年12月7日
契約等	期間 令和2年12月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年12月15日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和6年12月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年12月15日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(西山ビル株)
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金70,000円(毎月末日限り 翌月分払い) <input type="checkbox"/> 前払()分 円) <input type="checkbox"/> 相殺()分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(■敷金70,000円(賃料の1か月分) <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
■西山ビル(株)代表者 (書面回答)	1 本件建物は、管理業者を介して私が借借人Dに賃貸して管理してもらっています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。 2 申立人Aは私の実母であり、相手方Bは従兄、相手方Cは従妹になります。私が、本件不動産の相続による管理を行うにあたり、Aからは相続時に同意を得ています。B及びCからも同意を得ていますが、両名は競売に反対しています。
■申立人A代理人	1 本件建物について、西山ビル(株)が本件不動産を賃貸するにあたり、申立人Aは事前にも事後にも同意した事実はありません。

(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 (賃貸人について)

本件賃貸借契約の賃貸人である西山ビル㈱代表者は、相続人としての賃貸借を主張するものようであるが相続人ではなく、共有者らの同意や承諾を得た事実も確認できないことからどのような権原で賃貸人となっているかは不明と言わざるを得ない。

なお、西山ビル㈱から当職宛て書面によると、本件不動産を貸すにあたり、リフォーム費用として400万円を支払った旨の記載がある。

令和7年(ケ)第123号
令和7年9月22日受理
令和7年12月1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 福岡市南区老司一丁目
地 番 159番11
地 目 宅地
地 積 133.65平方メートル
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 福岡市南区老司一丁目
地 番 157番2
地 目 雑種地
地 積 20平方メートル
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

3 所 在 福岡市南区老司一丁目159番地11
家屋 番号 159番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.32平方メートル
2階 29.81平方メートル
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■D <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■D(占有者))の陳述 / ■提示文書(「建物賃貸借契約書」)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和2年12月16日	
最初の契約日	令和2年12月16日	
契約等	期間	令和2年12月16日から ■令和4年12月15日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年12月16日から ■令和8年12月15日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他の者(西山ビル株)
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金70,000円(毎月末日限り 翌月分払い) <input type="checkbox"/> 前払()分 円) <input type="checkbox"/> 相殺()分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある(■敷金70,000円(賃料の1か月分) <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■賃借人D	<p>1 私は本件建物を賃貸人から賃借し、私と妻、子供2人の計4人で居住しています。 その賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりです。</p> <p>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。</p> <p>3 本件土地について隣地との境界に争いはないと思います。</p>
■共有者A代理人	<p>1 本件建物は、賃貸人が賃借人Dに賃貸し、同人が家族と共に居住していると聞いており、その賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりだと思います。 添付 なお、賃貸人の代表者は、共有者Aの長男になります。</p> <p>2 共有者間で土地建物の賃料についてのやり取りや取り決めはありません。</p>
■共有者B, C	<p>1 本件建物の占有状況等については、共有者Aの代理人が述べているとおりだと思います。</p> <p>2 共有者Aは、私達兄妹の叔母になりますが、共有者間で賃料のやり取りや取り決めは特にありません。</p>
■管理会社社員	<p>1 本件賃貸借の契約期間は2年であり、同一の条件で2年毎に合意更新されています。</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、公道(159番5)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。

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)

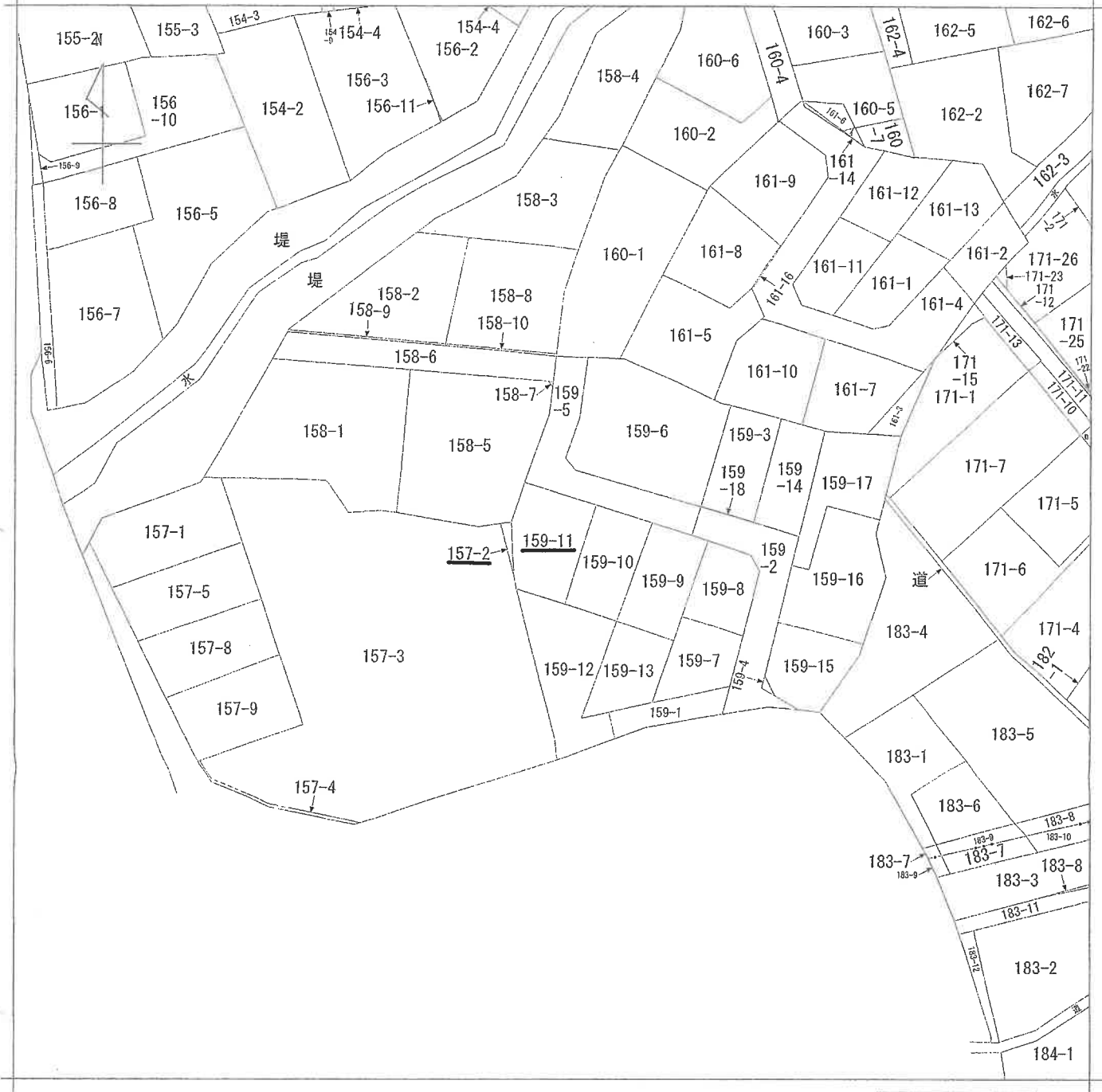
本件建物については、関係人の陳述のとおり、全体的に経年による老朽化が認められ、壁クロス等の損傷が複数箇所に見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

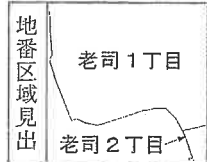
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 9 月 22 日 (月) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 9 月 24 日 (水) 10:00 - 10:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 9 月 26 日 (金) 12:00 - 12:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 9 月 29 日 (月) 10:00 - 10:30	執行官室	占有状況等について共有者A代理人弁護士から電話聴取
R 7 年 10 月 3 日 (金) 11:00 - 11:30	物件所在地	在宅依頼, 占有状況等について賃借人Dから口頭聴取
R 7 年 10 月 17 日 (金) 9:00 - 9:20	執行官室	占有状況等について共有者B, Cに対し書面照会
R 7 年 10 月 27 日 (月) 14:00 - 14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7 年 11 月 1 日 (土) 10:00 - 10:30	執行官室	賃貸借契約について管理受託会社社員から電話聴取
<p>(特 記 事 項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていないと予想されたので, 立会人 を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

1 161-15
0 171-9



(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。



請求部分	所在	福岡市南区老司一丁目		地番	159番11	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

令和7年9月24日
福岡法務局

請求番号：39-1
(1/1)

(7枚目)

A 4判に縮小 公用

登記年月日：昭和42年8月9日

昭和42年8月9日登記

地積測量図

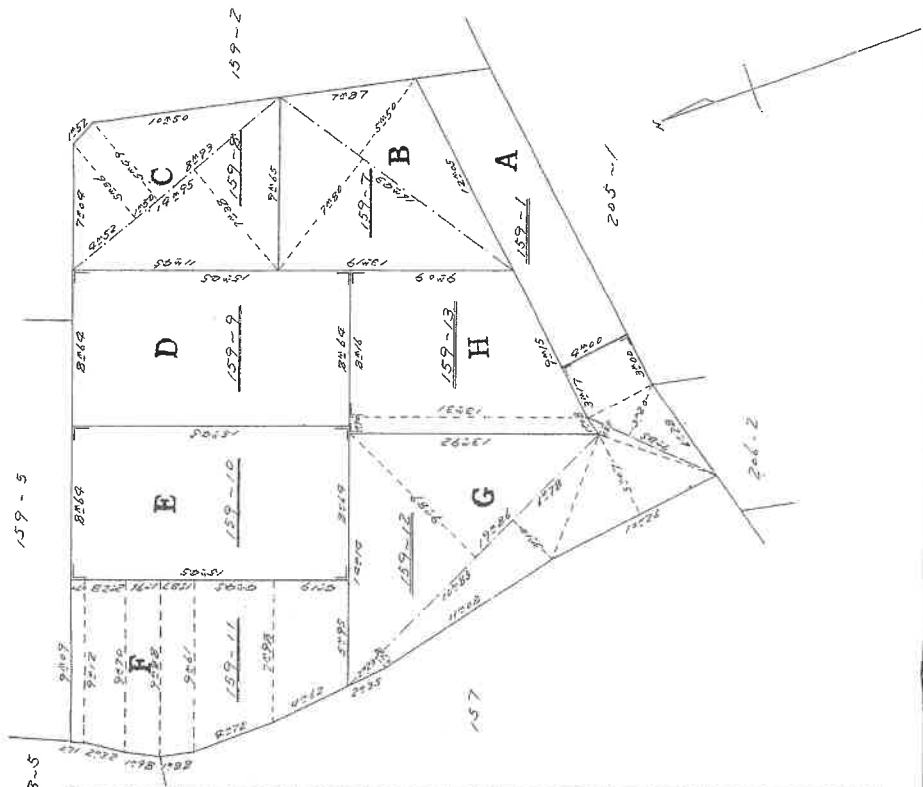
地番 159-7, 159-8, 159-9, 159-10, 159-11, 159-12, 159-13

土地の所在 福岡市南区老司一丁目

福岡市南区老司一丁目

製作年月日 昭和42年8月9日

申請人



求積表 159-7		求積表 159-8		求積表 159-9		求積表 159-10		求積表 159-11		求積表 159-12		求積表 159-13	
(7.80 + 5.50)	13.30	(5.36 + 5.99)	11.35	(8.06 + 8.06)	16.12	(3.25 + 1.93)	5.18	(9.09 + 9.12)	18.21	(9.09 + 19.86)	28.95	(3.25 + 1.93)	5.18
$\frac{1}{2}$	6.65	$\frac{1}{2}$	5.67	$\frac{1}{2}$	8.06	$\frac{1}{2}$	2.59	$\frac{1}{2}$	9.10	$\frac{1}{2}$	14.47	$\frac{1}{2}$	2.59
	13.30		11.35		16.12		5.18		18.21		28.95		5.18
	13.30		11.35		16.12		5.18		18.21		28.95		5.18

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7年9月24日 福岡法務局

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：39-2

登記年月日：平成6年1月11日

112303

平昭6年1月11日登記

地積測量図

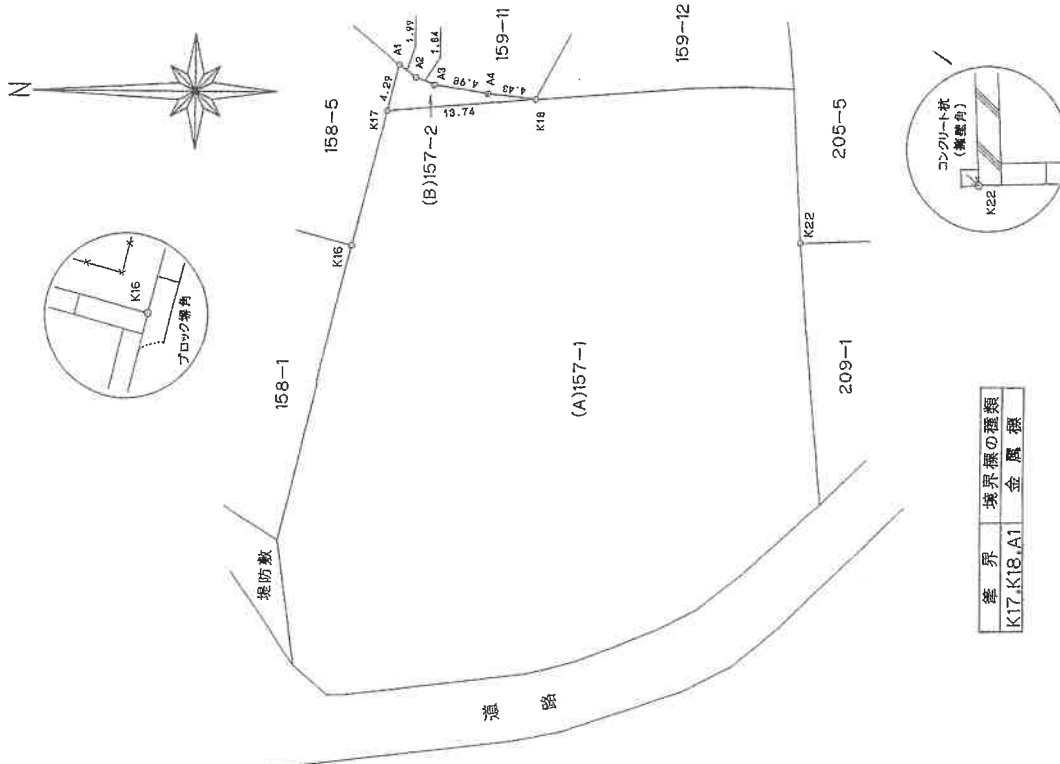
地番	157-2
土地の所在	福岡市南区老司一丁目

測点名	X	Y	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
A1	135.653	105.108	2.999	406.823347
A2	134.039	103.744	-1.814	-243.146746
A3	132.318	103.294	-1.398	-184.980564
A4	127.392	102.546	-1.231	-156.819552
K18	122.988	102.043	-1.601	-196.903788
K17	136.686	100.945	3.045	416.208870
各面積				41.181567
面積				20.5907835
地積				20 m ²

地番	(A) 157-1
面積	2277 m ²
分筆面積	20.5907835 m ²
残地面積	2256.4092165 m ²
地積	2256 m ²

測点名	X	Y	Y 座標
K16	139.812	88.584	88.584
K22	98.351	89.096	89.096

測点名	K16	角度	距離
視準点	K22	0-0-0	41.464
A1	284-50-6	17.039	
A2	291-18-22	16.409	
A3	297-42-15	16.509	
A4	312-21-45	18.687	



境界	境界線の種類
K17, K18, A1	金属標

作製者

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：39-4

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24日 福岡法務局

登記年月日：平成4年1月30日

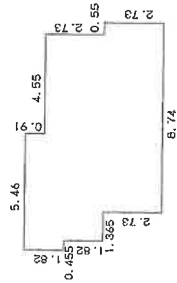
昭和4年 / 月30日登記 635764 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 159番11

建物の所在 福岡市南区老司1丁目159番地11

1 階

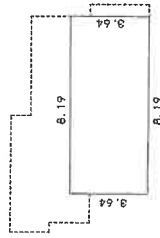


求積表

2.73 x 8.74 = 23.86020
 1.82 x 9.555 = 17.39010
 0.91 x 10.01 = 9.10910
 0.91 x 5.46 = 4.96860

合計 55.3280
 床面積 55.32 m²

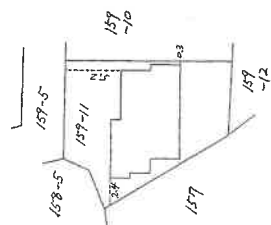
2 階



求積表

3.64 x 8.19 = 29.81160

合計 29.8116
 床面積 29.81 m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

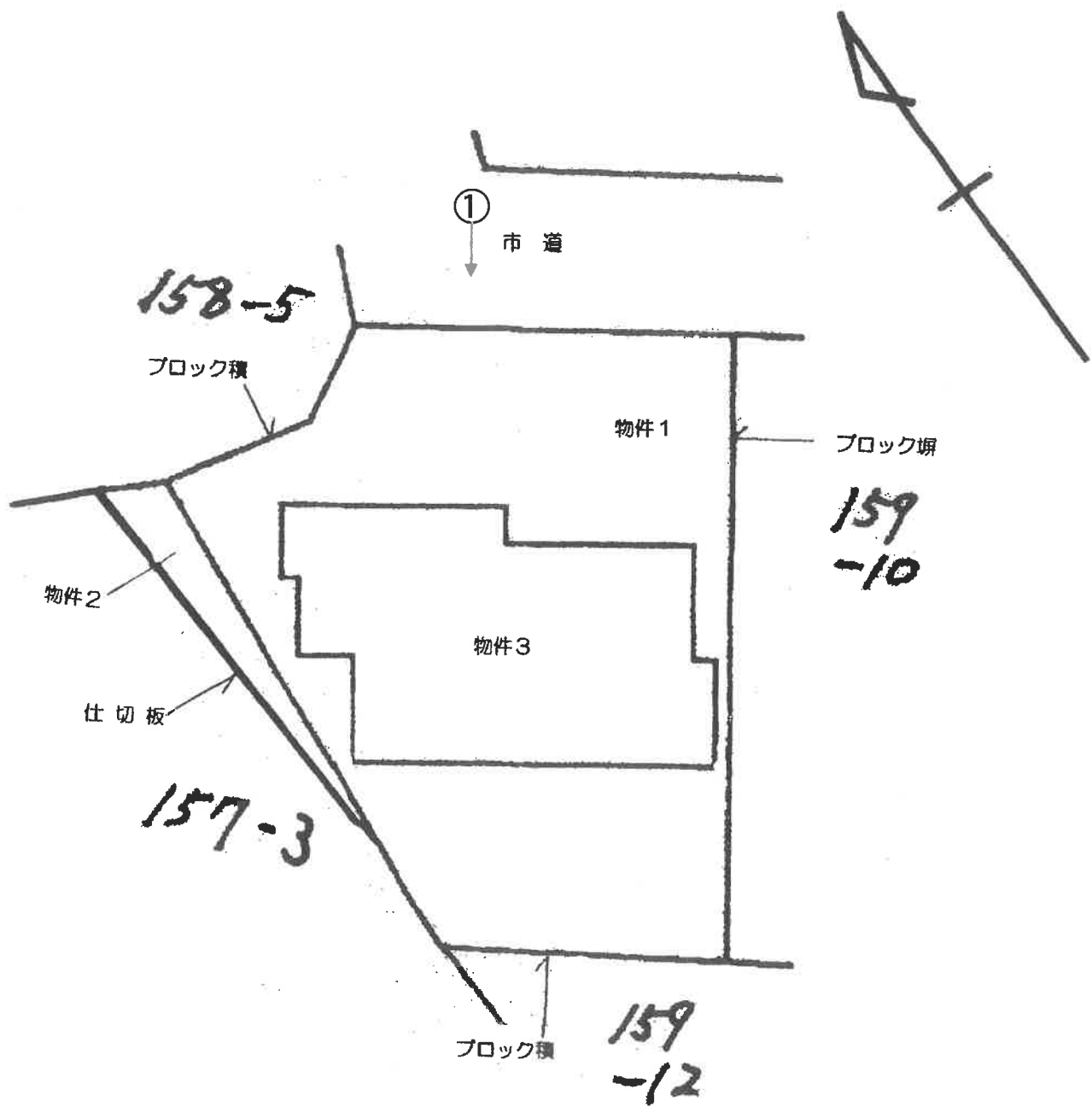
(福岡県土地家屋調査士会)

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24日 福岡法務局

↑ 写真撮影位置方向

土地建物位置関係図





No. 1

本件各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

令和8年3月10日

福岡地方裁判所 御中

評価人 松本忠人

補 充 書

令和7年(ケ)第123号の評価書につきまして現況調査報告書の追加修正に伴う修正を答申します。

1. 基礎となる価格

- (1) 建付地価格 (物件1・2一体) 評価書記載のとおり。
(2) 建物価格 (物件3) 評価書記載のとおり。

2. 評価額の判定

- (1) 土地利用権等価格 評価書記載のとおり。
(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	14,320,000	－ 1,430,000		0.90	0.70	8,120,000
2	2,140,000	－ 210,000		0.90	0.70	1,220,000
3	2,040,000	＋ 1,640,000	1.00	0.90	0.70	2,320,000
						11,660,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は無い。

エ 市場性修正：賃貸人(権原不明)がリフォーム費用を主張して係争となる可能性等がある点を考慮して修正した。

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。

令和7年(ケ)第123号
令和7年10月27日現地調査
令和7年12月8日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松本 忠人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,020,000 円
物件2 (土地)	金 1,350,000 円
物件3 (建物)	金 2,580,000 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	所在地目積	福岡市南区老司一丁目 159番11 宅地 133.65 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目積	福岡市南区老司一丁目 157番2 雑種地 20 m ²	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市南区老司一丁目159番地11 159番11 居宅 木造スレート葺2階建 1階 55.32 m ² 2階 29.81 m ²	同上
番号	特記事項		
1・2 一体	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1と2は物件3の敷地として一体地を形成しており、両者の境界は不明瞭である。また、物件2の現況地目は宅地である。 ・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、公図及び地積測量図をもとに現地踏査のうえ、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。 		
3	<ul style="list-style-type: none"> ・登記記載とほぼ同じ。 		
住居表示	福岡市南区老司一丁目17番24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・2一体）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「大橋」駅のほぼ南方、約2.5km。 西鉄バス「老司」停留所のほぼ北方、約60m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。 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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 無 外壁後退1m 高さ制限10m 戸建住環境形成地区(特別用途地区)
画地条件	地形 間口 奥行 接道関係	積積 153.65㎡ (登記地積) 状 やや不整形 (別添「公図写」参照。) 口 約9m 行 約12m 中間画地
接面道路の状況	北東側で幅員約4m舗装市道にはほぼ等高に接面(建築基準法第42条第1項5号の道路に該当)。	
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 : 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、「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、通常のコスト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	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住環境形成地区(特別用途地区)の規制では、最低敷地面積は165㎡であるが、当該規制が設けられた時点で当該物件は既に現況で存していたため、敷地165㎡以上とみなされる。この場合、外壁後退距離により建ぺい率が異なるため、建替え等にあたっては留意を要する。 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、埋蔵文化財の包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 	

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	建築年月日（登記記載）：平成4年1月22日 新築 経過年数：約 34 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：スレート葺 外壁：サイディング 吹付け ほか 天井：ビニールクロス貼り 合板 ほか 床：フローリング 畳 ほか 内壁：ビニールクロス貼り 新京壁 ほか 設備：電気設備、給排水設備 等
床面積（現況）	第3目的物件特記事項記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4DK （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	普通
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"> ・貸家で、賃貸借内容は現況調査報告書のとおり。 ・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・2一体）

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	124,000	0.96	133.65	0.90	14,320,000
2	124,000	0.96	20	0.90	2,140,000

【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「福岡南（県）-13」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 118,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 124,000\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：近時の状況等に留意した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

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\
 & & 1.02 & \times & 0.97 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & = & 0.97
 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：形状 0.96

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	240,000	85.13	0.10	2,040,000

ウ 現価率：(査定)

物件3は、建築後約34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10%を基本に、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による補正(特になし)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件3} & & 0.10 & \times & (1 - 0.00) & = & 0.10 \end{array}$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	14,320,000	0.10	場所的利益	1,430,000
2	2,140,000	0.10	場所的利益	210,000
計				1,640,000

イ 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) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	14,320,000	－ 1,430,000		1.00	0.70	9,020,000
2	2,140,000	－ 210,000		1.00	0.70	1,350,000
3	2,040,000	＋ 1,640,000	1.00	1.00	0.70	2,580,000
						12,950,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

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。

第6 参考価格資料

地価調査価格：基準地「福岡南〈県〉-13」
所在：福岡市南区野多目4丁目796番7
住居表示：野多目4-14-5
価格：118,000 円/㎡（対前年変動率 + 5.4%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：208 ㎡
地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面街路：北東側幅員約5m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「大橋」駅のほぼ南方、道路距離2.9km。
用途指定等：第一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（縮小）	2 葉
4 建物図面・各階平面図（縮小）	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参照）

以上

