

期間入札の公告

令和 8年 5月19日
 福岡地方裁判所第4民事部
 裁判所書記官 原 田 恵

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 7月 1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 5月19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 福岡市博多区春町一丁目
地 番 10番2
地 目 宅地
地 積 140.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 福岡市博多区春町一丁目10番地2
家屋 番号 10番2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 63.46平方メートル
2階 73.13平方メートル
3階 73.13平方メートル
4階 61.91平方メートル
共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3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, 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】

別紙賃借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者A及び売却対象外共有持分権者Bが占有している。

【物件番号2】

別紙賃借権目録及び別紙占有者目録記載以外の部分を本件共有者A及び売却対象外持分権者B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, 2】

本件土地及び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。



(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
202号室	C	期限の定めなし	49,400 円	なし	164,000 円	左記賃借権は最先の賃借権である。

(別紙)

占有者目録

範囲	占有者	備考
101号室	A	本件共有者Aが占有している。
203号室	B	売却対象外共有持分権者Bが占有している。

物件目録

- 1 所 在 福岡市博多区春町一丁目
地 番 10番2
地 目 宅地
地 積 140.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 福岡市博多区春町一丁目10番地2
家屋 番号 10番2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 63.46平方メートル
2階 73.13平方メートル
3階 73.13平方メートル
4階 61.91平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第65号
令和7年10月14日受理
令和8年2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 福岡市博多区春町一丁目
地 番 10番2
地 目 宅地
地 積 140.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 福岡市博多区春町一丁目10番地2
家屋 番号 10番2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 63.46平方メートル
2階 73.13平方メートル
3階 73.13平方メートル
4階 61.91平方メートル
共有者 A 持分2分の1

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階101号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H19. 2. 2	<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階201号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階202号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6. 6. 1 R6. 6. 1 ~定めなし	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 49,400円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 164,000円	家賃には駐車場使用 料を含む
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階203号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H19. 2. 2	<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階301号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階302号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<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	

※ 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

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"/> 3階303号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階401号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階402号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<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	
	<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		<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	
	<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		<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	
	<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		<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	

※ 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>■共有者A</p>	<p>1 本件建物(1棟)には、私と弟の共有者Bが居住しており、他は賃貸用の共同住宅として使用しています。ただし、現在賃貸中なのは202号室だけで他は空室になっています。なお、共有者間で賃料等のやり取りや取り決めはありません。</p> <p>2 本件土地について、隣地との境界に争いがはないと思います。</p>
<p>■C (2階202号室賃借人)</p>	<p>1 本件建物(2階202号室)は、私が共有者らから賃借して居宅として使用しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。なお、契約期間について特に定めはありません。また、家賃には駐車場使用料を含んでいます。</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(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しない。境界と思われる境界付近にはコンクリートブロック等が存在する。

3 (占有状況等)

本件建物(1棟)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ないし4枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

本件建物(1棟)については、全体的に経年よるとと思われる内外壁等の汚損等が見受けられた。

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 10月14日(火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 10月16日(木) 11:40 - 12:00	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 10月17日(金) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 11月7日(金) 13:00 - 14:00	物件所在地	第1回立入調査, 写真撮影, 共有者Aから口頭聴取
R 7 年 11月29日(土) 10:30 - 11:00	物件所在地	第2回立入調査, 写真撮影, 共有者Aから口頭聴取
R 8 年 1月10日(土) 10:00 - 10:30	物件所在地	第3回立入調査, 写真撮影, 賃借人Cから口頭聴取
<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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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> <p><input type="checkbox"/></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



(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 福岡市博多区春町一丁目				地番	10番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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	昭和49年2月10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。

令和7年10月16日
福岡法務局

請求番号：25-1
(1/1)

(8枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成27年6月27日

539609

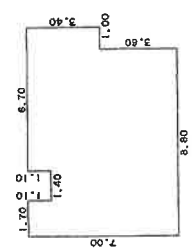
各階平面図

建築物各階平面図

11.2.6.27

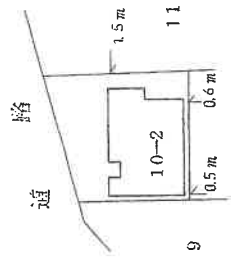
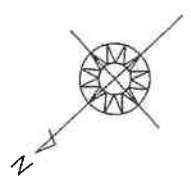
家屋番号 10-2
 建築物の所在 福岡市博多区春町壱丁目○番地式

1 階



求積表

7.00 X 1.70	= 11.9000
5.90 X 1.40	= 8.2600
7.00 X 5.70	= 39.9000
3.40 X 1.00	= 3.4000
合計	63.4600
床面積	63.46 m ²



10-1

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(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10月16日 福岡法務局

登記年月日：平成2年6月27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10月16日 福岡法務局

539610

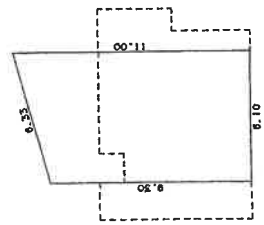
各階平面図

建築物平面図

家屋番号	10...2
建物の所在	福岡市博多区春町巷丁目窓〇番地式

H 2 . 6 . 27

4 階

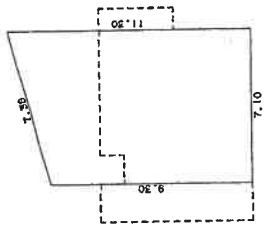


求積表

$$(9.30 + 11.00) \times 6.10 \times 1/2 = 61.9150$$

床面積 61.91㎡

2階・3階
(各階同型)



求積表

$$(9.30 + 11.50) \times 7.10 \times 1/2 = 73.1300$$

床面積 73.13㎡

製作者

縮尺 1/250

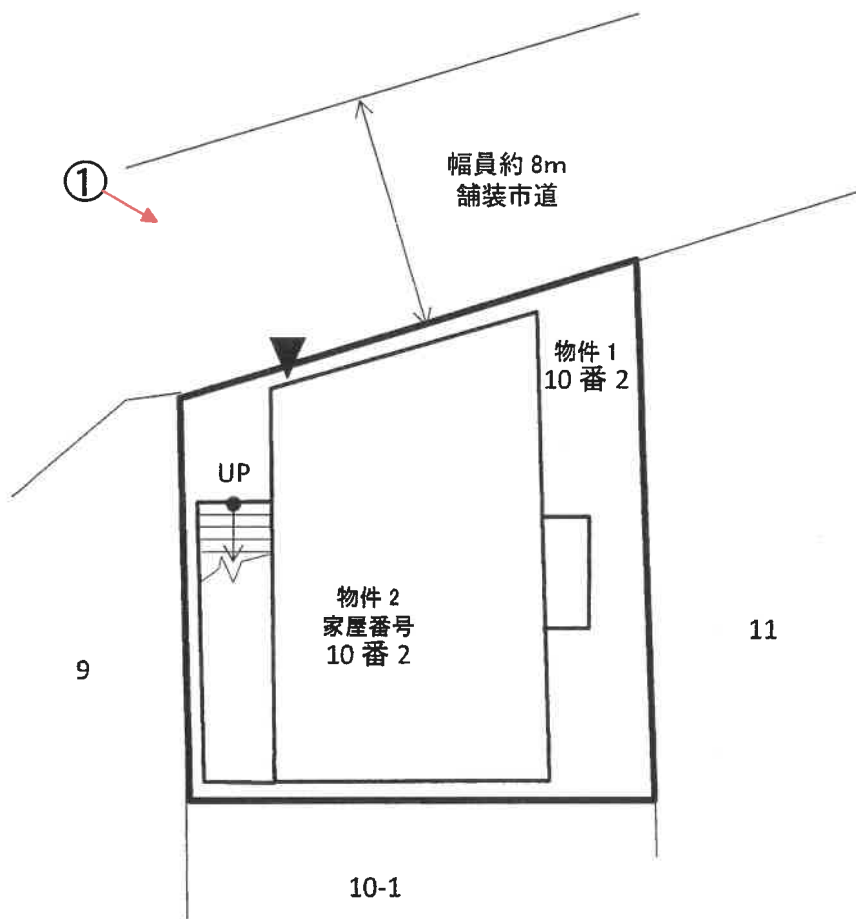
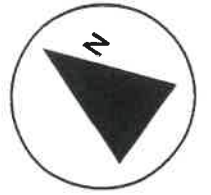
申請人

縮尺 1/250

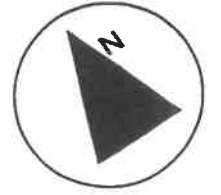
(福岡県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

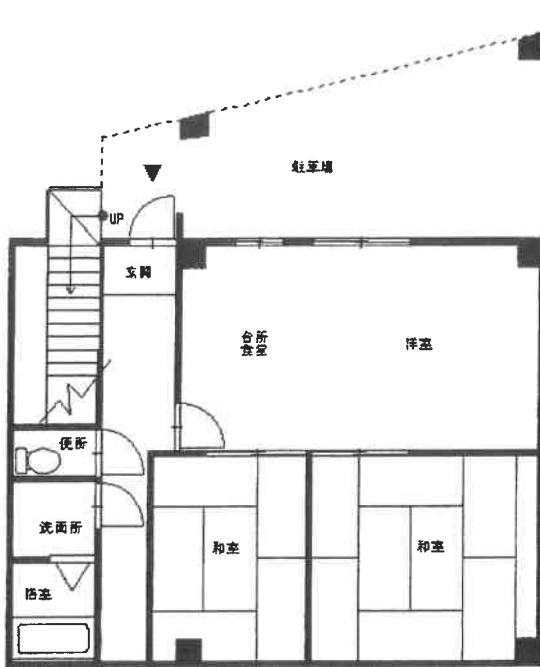
写真撮影位置方向



間取図

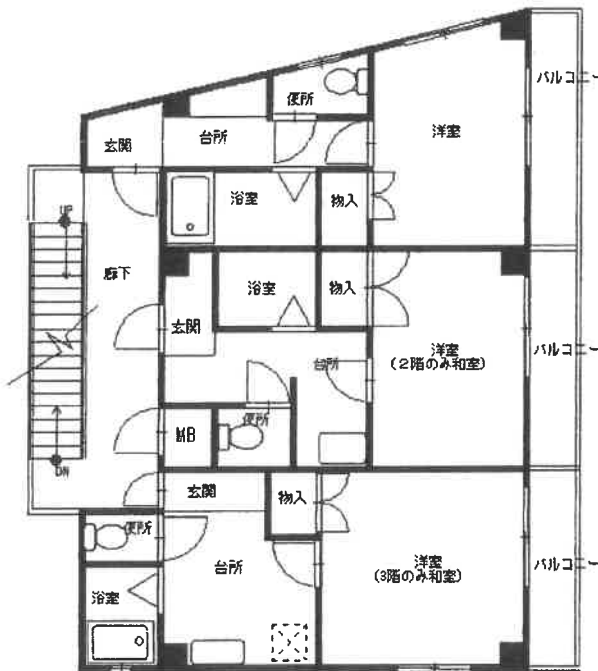


写真撮影位置方向



1F

[101]

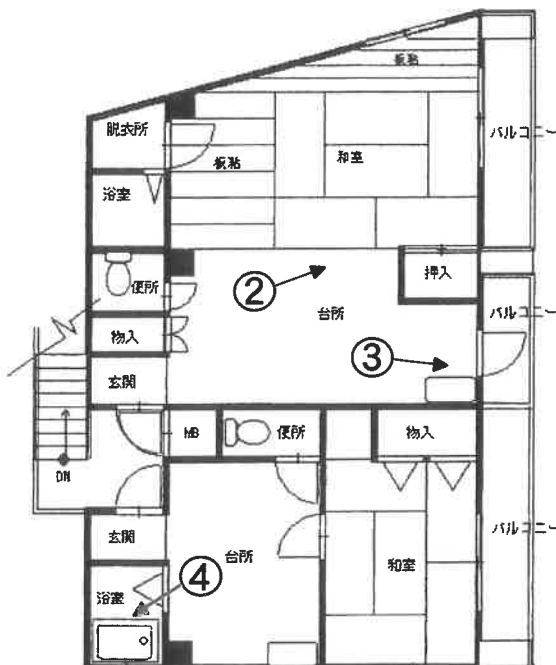


[201] [301]

2・3F

[202] [302]

[203] [303]



[401]

4F

[402]



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



令和7年(又)第65号
令和7年11月11日現地調査
令和8年1月26日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井上真輔 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,690,000 円
物件2 (建物)	金 1,310,000 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	所在地目地積	福岡市博多区春町一丁目 10番2 宅地 140.14 m ²	特記事項のとおり
	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市博多区春町一丁目10番地2 10番2 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 63.46 m ² 2階 73.13 m ² 3階 73.13 m ² 4階 61.91 m ²	同上
番号	特記事項		
1・2	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（写）及び建物図面があり、その図面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	「福岡市博多区春町1丁目2番6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)	西鉄天神大牟田線「桜並木」駅の東方、約100m。 西鉄バス「桜並木駅」停留所の北東方、約100m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	桜並木駅の徒歩約2分程度に位置する。ほぼ平坦地勢のなか、地域内は中低層の共同住宅のほか、一般住宅等が混在する住宅地域を形成する。令和6年に桜並木駅が開業し利便性の向上が認められる地域であり、集約的土地利用や建物高度立体利用の進展が予測される地域である。
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種住居地域 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 第2種20m高度地区、景観計画区域（一般市街地ゾーン）、屋外広告物地域（住居系地域）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 140.14㎡ 形状 ほぼ長方形（別添「公図（写）」参照。） 間口 約12.0m 奥行 約14.0m 接道関係 中間画地 その他 特に無し
接面道路の状況	北東側で幅員約6.1m舗装市道とほぼ等高に接面。（当該市道は建築基準法第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 : 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	1) 文化財保護法、周知の埋蔵文化財包蔵地「井相田B遺跡」に該当する。 2) 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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 3) 接面道路は北向きの一方通行規制道路となっている。 4) 福岡市のハザードマップによれば、夫婦池決壊による浸水深0.5m未満が想定されているエリアとなっている。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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2年6月23日 新築 経 過 年 数：約 36 年 経済的全耐用年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 4 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル吹付ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、畳 ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特に無し
床面積（現況）	延床面積：271.63㎡ 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：共同住宅 間 取 り：1Kほか （別添「間取図・平面図」参照）
品 等	使用資材：概ね普通程度 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る （内外装の汚れ、黴・錆や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	1) 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。 2) 1階は2DK1戸、2・3階は各階1K3戸、4階は1K2戸、合計9戸の賃貸共同住宅である。 3) 階段式。オートロック無し。管理人室も無し。共用部分の清掃等も日常的に実施されていない模様である。グレードとしては中位以下に属する。 4) レンタブル比は外階段であり100%と把握している。 5) 全般的に保守管理の状態に劣っている。 6) 1階に3台分の駐車スペースが配置されているが一部は軽自動車対応となっている。

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格

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	持分 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	277,000	0.95	140.14	0.90	1/2	16,600,000

【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「福岡博多(県)ー9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 261,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} \approx 277,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 標準的 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
1.00 × 0.99 × 1.00 × 1.00 ≈ 0.99

イ 個別格差 : 周知の包蔵地 0.95

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。

オ 持分 : 共有持分割合

(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	持分 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	205,000	271.63	0.060	1/2	1,670,000
合計					1,670,000

イ 現況延床面積 登記記載の合計床面積

ウ 現価率：(定率法)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件 2 : } R \left(\frac{n}{N} \times (1 \pm q) \right) = 0.07 \times 0.90 \approx 0.06$$

項目	物件区分	物件 2
R : 残価率		5%
n : 経過年数		約36年
N : 経済的全耐用年数		約40年
q : 観察減価法による補正率		-10%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等(磨耗箇所等)を考慮。

エ 持 分 : 共有持分割合

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	16,600,000	0.10	場所的利益	1,660,000
計				1,660,000

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) 積算価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 (円)	積算価格 (円)	価 格 割 合
	ア	イ	ア+イ	
1	16,600,000	－ 1,660,000	14,940,000	82%
2	1,670,000	＋ 1,660,000	3,330,000	18%
計	18,270,000		計 18,270,000	100%

II 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	持分補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ÷ウ×エ×オ
4,644,000	0.70	8.0%	0.80	1/2	16,250,000

- ア 総収益 : 賃貸部分は現行の賃料を採用し、空室部分等は現行の賃料・類似賃貸物件の賃料水準を基に想定して査定した賃料により算定した。なお、賃貸部分の現況賃料は、「現況調査報告書」記載の通りである。
- イ 家賃等補正 : 地域の標準的な収益物件と比較した空室率の程度等、現行賃料の割高・割安要素を勘案して査定した。
- 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等を勘案して査定した。
- オ 持分補正 : 共有持分割合

〈総収益の内訳〉

賃貸状況	全戸数	9戸	入居戸数	3戸 (うち2戸は所有者等が入居)
	平均月額賃料 (想定賃料含む)	40,000円/戸	空室率	67%
駐車料	駐車台数	3台	契約台数	1台
	月額駐車料	賃料に含む		
賃料収入	月額賃料収入	360,000円	=	40,000円/戸 × 9戸
	月額駐車料収入	27,000円	=	9,000円/台 × 3台
	年間賃料収入	4,644,000円		

Ⅲ 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、次表のとおりウエ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	18,270,000	1.00	18,270,000	20%
② 収益価格	—		16,250,000	80%
調整後の価格	16,650,000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	16,650,000	82%	13,650,000
2		18%	3,000,000

(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	その他控除減価 (敷金等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	13,650,000	0.70	0.70		6,690,000
2	3,000,000	0.70	0.70	164,000	1,310,000
一括価格 (合計)					8,000,000

イ 市場性修正 : 共有持分による市場性減価△30%

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 占有減価修正 : 202号室の敷金を計上した。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「福岡博多(県)－9」
所 在：福岡市博多区春町2丁目10番
住 居 表 示：春町2-1-16
価 格：261,000 円/㎡ (対前年変動率 +10.6%)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：183 ㎡
地 域 の 概 要：戸建住宅のほか、マンションも見られる住宅地域
接 面 街 路：北東側幅員約 6.0 m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：西鉄天神大牟田線「桜並木」駅の北東方、道路距離350m
用 途 指 定 等：第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

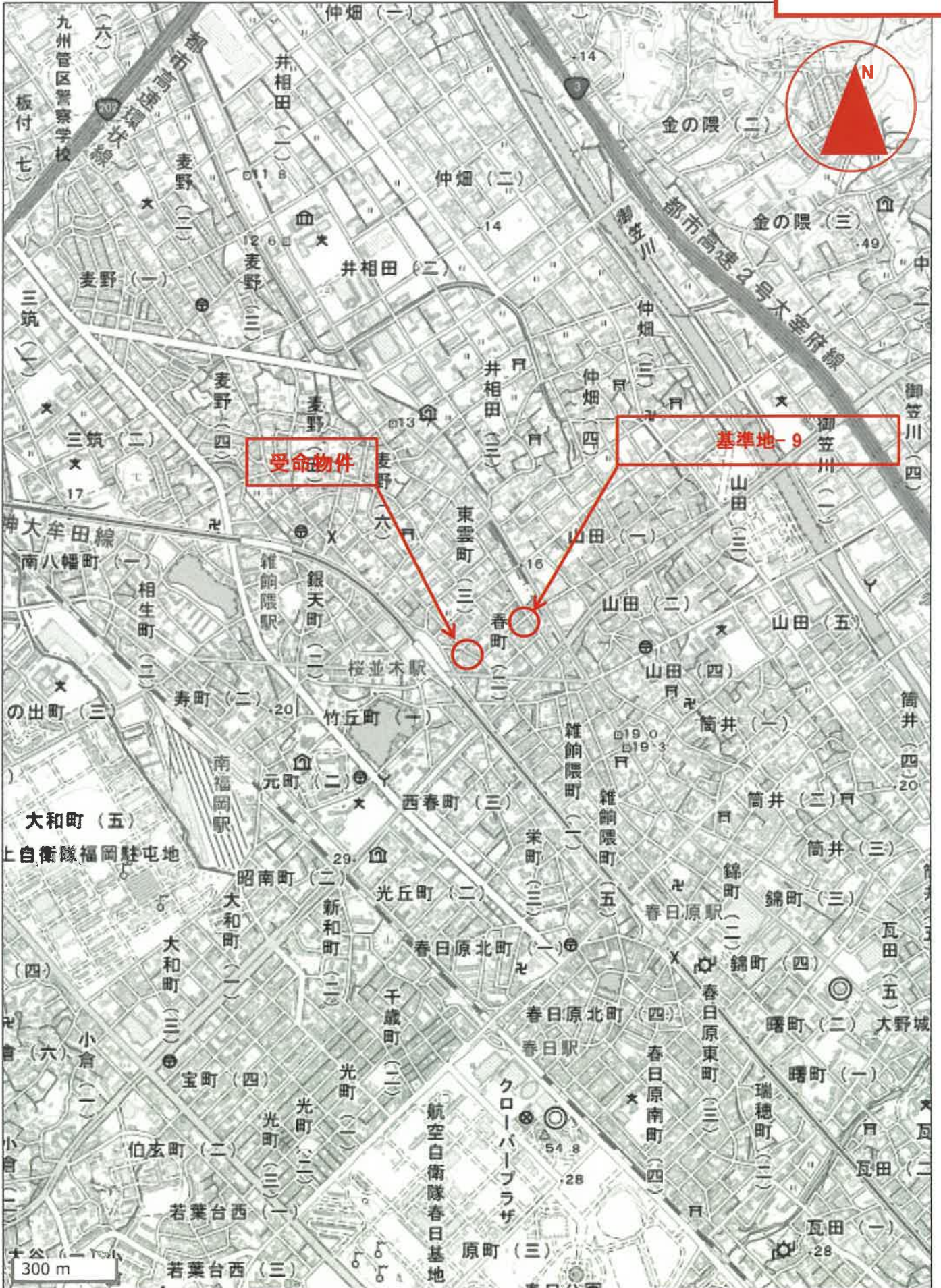
第7 附属資料の表示

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・平面図	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を参照)

以 上

位置図



「国土地理院 電子地形図(タイル)より引用」

