

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 福岡市中央区平和三丁目五区
地 番 46番11
地 目 宅地
地 積 198.82平方メートル

2 所 在 福岡市中央区平和三丁目五区46番地11
家屋 番号 46番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 104.33平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 掘込車庫
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約15平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月25日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 福岡市中央区平和三丁目五区
地 番 46番11
地 目 宅地
地 積 198.82平方メートル

2 所 在 福岡市中央区平和三丁目五区46番地11
家屋 番号 46番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 104.33平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 掘込車庫
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約15平方メートル



令和7年(ケ)第198号
令和8年 1月27日受理
令和8年 3月6日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 福岡市中央区平和三丁目五区 |
| | 地 番 | 46番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡市中央区平和三丁目五区46番地11 |
| | 家屋 番号 | 46番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 104.33平方メートル |

(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 type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
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 checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■所有者の破産管財人, B(占有者)の陳述) / ■提示文書(契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 貸借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権限
占有開始時期	令和2年6月1日
最初の契約日	令和2年1月12日
契約等期間	令和2年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和12年5月31日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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	<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
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	月額100,000円(令和2年6月1日までに96ヶ月分を一括して支払う。) <input checked="" type="checkbox"/> 前払(令和2年6月1日までに96ヶ月分を一括して支払う。) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <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 checked="" type="checkbox"/> 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

(3枚目) (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
■破産管財人A	<p>(占有関係)</p> <p>本件建物は、当職の管理のもと、「占有者及び占有権原」記載のとおり賃借人が使用しています。</p> <p>本件建物の賃料は、令和2年にBが入居する際に8年分を前払いしています。</p> <p>(本件建物等の傷み等)</p> <p>本件建物には、特別な傷みはないようです。</p> <p>和室をエステルームにすることについては、所有者は同意しています。</p>
■B (占有者)	<p>(占有関係等)</p> <p>本件建物は、「占有者及び占有権原」記載のとおり私が所有者から借りて子と2人で住み、1階洋室1をエステルームにして営業に使用しています。洋室1は、和室でしたが、所有者の了解を得て洋室に変えました。その費用は、すべて私が出しました。退去するとき原状回復する必要があるというようなことは言われていません。</p> <p>賃料は、契約書記載のとおり、令和2年6月に入居する際に96ヶ月分960万円を支払い済みです。</p> <p>(本件建物等の傷み等)</p> <p>本件建物には特別な傷みはありませんが、室内で小型犬1匹を飼っています。同犬による建物の傷み等はありません。掘車庫がありますが、電動シャッターが故障しているため、車庫に入ることはできません。車庫の中に入ったことはありますが、何も置かれていませんでした。</p> <p>本件建物には、太陽光発電システムが設置されています。キッチンには、ガスコンロですが、それ以外は電化されています。</p>
■所有者	<p>(占有関係等)</p> <p>占有関係等は、破産管財人が述べたとおりです。</p> <p>(本件建物の傷み等)</p> <p>本件建物に特別な傷み等はありません。</p> <p>太陽光発電システムを私が費用を出して設置しています。</p> <p>キッチンのコンロは、現在、ガスですが、電気も使えるようにしています。</p>

(4枚目) (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 (接道関係等)

本件土地は、公図どおり公道(地番1012)に接している。

2 (本件土地の形状等)

物件1の土地には、現地復元性を有すると思われる図面があり、境界付近は、ブロック塀等で区画されているので形状は、公図のとおりであると考えられる。写真1, 8, 9のとおり隣地との間に高低差がある。

3 (本件建物の占有状況等)

本件建物の占有状況は、関係人の陳述等から、3枚目記載のとおりと認めた。

4 (本件建物の傷み等)

本件建物内で小型犬を一匹飼っているが、傷みやペット臭等はほとんどなく、それ以外の傷み等も見当たらなかった。

本件建物には、従物等として太陽光発電システムが設置されており、オール電化仕様でガスコンロも使用できるよう設定されている。現在は、ガスコンロが使用されている。

なお、未登記附属建物の掘車庫については、立ち入ることができなかったため床面積は推測によるものである。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 1月27日(火) 11:50-12:00	福岡市中央区役所	間取図交付申請
令和8年 1月28日(水) 13:25-14:00	福岡法務局	公図等入手
令和8年 1月28日(水) 14:35-15:00	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和8年 1月30日(金) 15:00-15:10	執行官室	破産管財人から電話聴取
令和8年 2月13日(金) 15:45-16:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有者と面談
令和8年 2月24日(火) 15:00-15:10	執行官室	破産管財人から電話聴取(和室をエステルームに変更につき同意の有無等)
令和8年 3月 5日(木) 11:40-11:50	執行官室	所有者から電話聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<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、解錠技術者を同行して臨場した。		
<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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(6 枚目) (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部分	所在	福岡市中央区平和三丁目五区		地番	46番11	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)
種類	土地区画整理所在図					
作成年月日	昭和45年2月25日		備付年月日(原図)			補事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年1月28日
福岡法務局

登記官

(7 枚目)

(7枚目A3版からA4版に縮小)

請求番号：29-1
(1/1)

公用



地番区域見出
平和
2丁目

請求 部分	所在	福岡市南区平和二丁目二十四区		地番	379番2	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号 記号	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	土地区画整理所在図					
作成 年月日	昭和45年2月25日		備付 年月日 (原図)	補記 事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年1月28日
福岡法務局

請求番号 : 32-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

公用

合成公図



地番区域見出
平2

請求部分	所在	福岡市南区平和二丁目二十四区			地番	379番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図(法第1.4条第1項)		種類	士地区画整理所
作成年月日	昭和45年2月25日			備付年月日(原図)	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8年1月28日
福岡法務局

請求番号：32-1
(1/1)

登記官

令和8年1月28日
福岡法務局

登記官

(9 枚目)

請求部分	所
出力縮尺	1/500
作成年月日	昭和

これ

請求番号：29-1
(1/1)

公用

登記年月日：昭和47年2月25日

109422

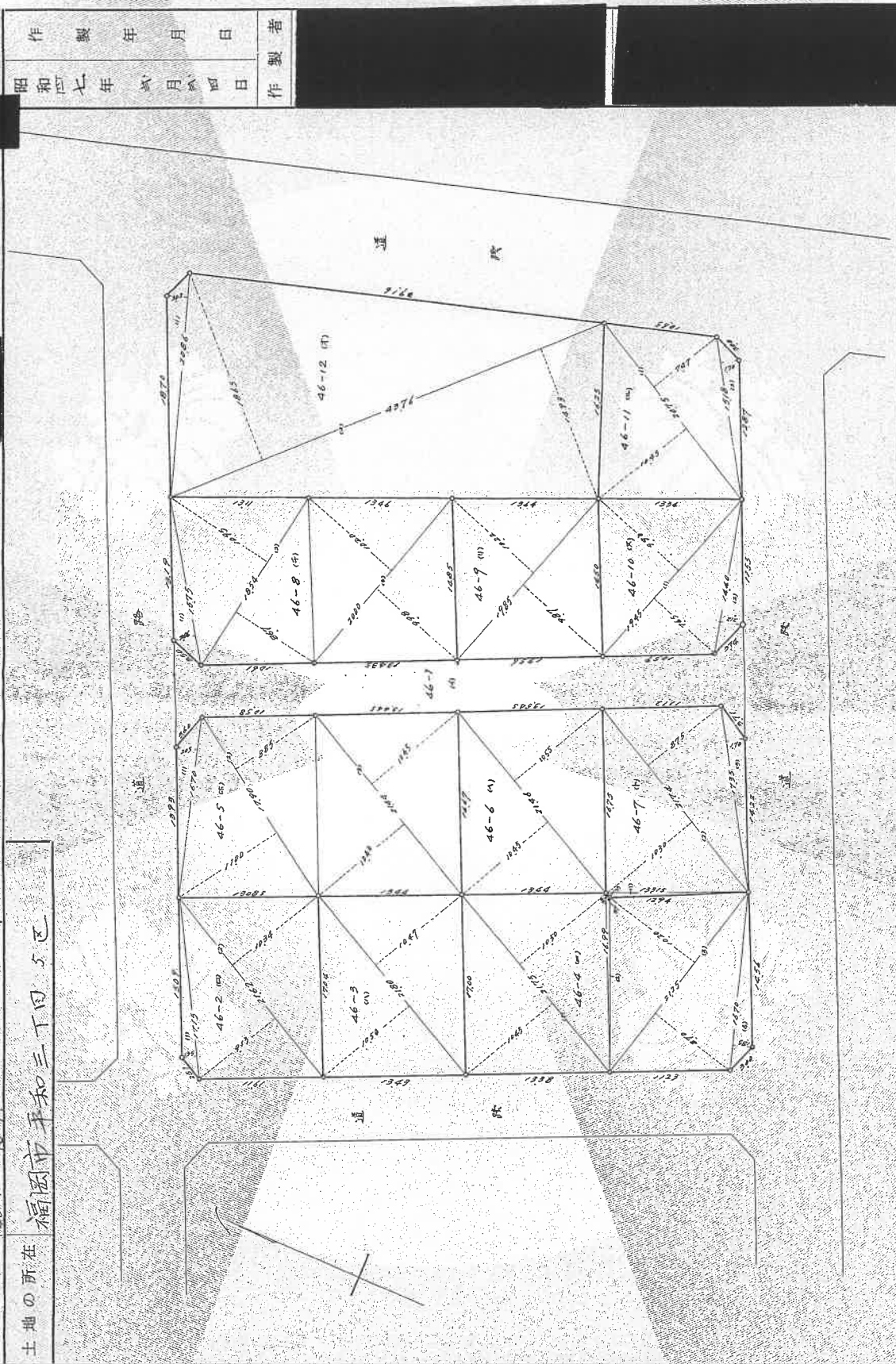
新 宿 前 地

地番	46-2	46-3	46-4	46-5	46-6
46-7	46-8	46-9	46-10	46-11	46-12
46-13	46-14				

土地の所在 福岡市平和三丁目5区

図 量 測 積 地

平 昭 47 年 2 月 5 日 登 記



作製年	日
昭和四十七年	八月四日

作製者
[Redacted]

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/400

(1/2)

請求番号：29-2

公用

登記官

(10枚目)

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8年1月28日 福岡法務局

登記年月日：昭和47年2月25日

109423

地番	46-2 46-7 46-12	46-3 46-8 46-12	46-5 46-9 46-11	46-6 46-10 46-11
----	-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------

土地の所在 福岡市平和三丁目5区

46-11 求積

① $20.75 \times (20.45 + 7.47) = 371.8400$
 ② $3.18 \times 170 = 540.60$
 計 397.6460
 積 1988230

46-12 求積

① $20.86 \times 202 = 4213.772$
 ② $43.76 \times (18.65 + 14.93) = 1468.4608$
 計 10511.5980
 積 7557990

46-7 求積

① $12.315 \times 235 = 2894.025$
 ② $27.74 \times (10.30 + 8.75) = 414.1470$
 ③ $17.95 \times 170 = 3051.50$
 計 4489.6725
 積 2241500

46-8 求積

① $15.75 \times 206 = 3244.50$
 ② $18.54 \times (8.67 + 10.95) = 363.7548$
 ③ $20.00 \times (9.98 + 10.20) = 403.6000$
 計 798.7998
 積 3998990

46-9 求積

$19.85 \times (9.87 + 10.22) = 398.7865$
 積 19939900

46-10 求積

① $19.45 \times (2.65 + 9.90) = 341.3475$
 ② $14.40 \times 212 = 3052.80$
 計 3718755
 積 18593770

46-2 求積

① $17.15 \times 135 = 2315.25$
 ② $21.62 \times (9.93 + 10.34) = 420.9414$
 計 444.0939
 積 22204890

46-3 求積

$21.80 \times (10.00 + 10.07) = 437.1460$
 積 2285730

46-4 求積

① $21.75 \times (10.45 + 10.50) = 455.6625$
 ② $16.99 \times 237 = 622.663$
 ③ $21.25 \times (8.70 + 10.20) = 401.6250$
 ④ $16.70 \times 185 = 3089.50$
 計 894.4688
 積 4472344

46-5 求積

① $16.70 \times 205 = 3423.50$
 ② $17.90 \times (11.00 + 8.85) = 391.0450$
 ③ $21.84 \times (10.40 + 10.45) = 447.0240$
 計 872.3040
 積 4361520

46-6 求積

$21.46 \times (10.45 + 10.55) = 450.6600$
 積 2253300

作製者
 作製年月日
 昭和四十七年八月四日

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/

(2/2)

請求番号：29-2

登記書

(11枚目)

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8年1月28日 福岡法務局

公用

登記年月日：平成12年5月8日

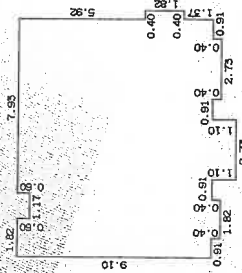
550273 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 46番11

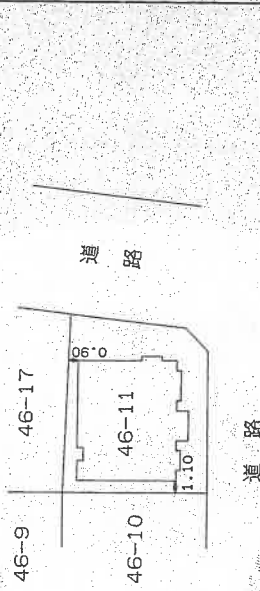
建築物の所在 福岡市中央区平和三丁目五区46番地11

17
12
5
8



求積表

0.60 X 1.82	=	1.0920
7.93 X 0.60	=	4.7580
10.92 X 8.51	=	92.9292
0.40 X 1.82	=	0.7280
1.82 X 0.40	=	0.7280
2.73 X 1.10	=	3.0030
2.73 X 0.40	=	1.0920
計		104.3302
床面積		104.33 m ²



製作者

2年5月8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)

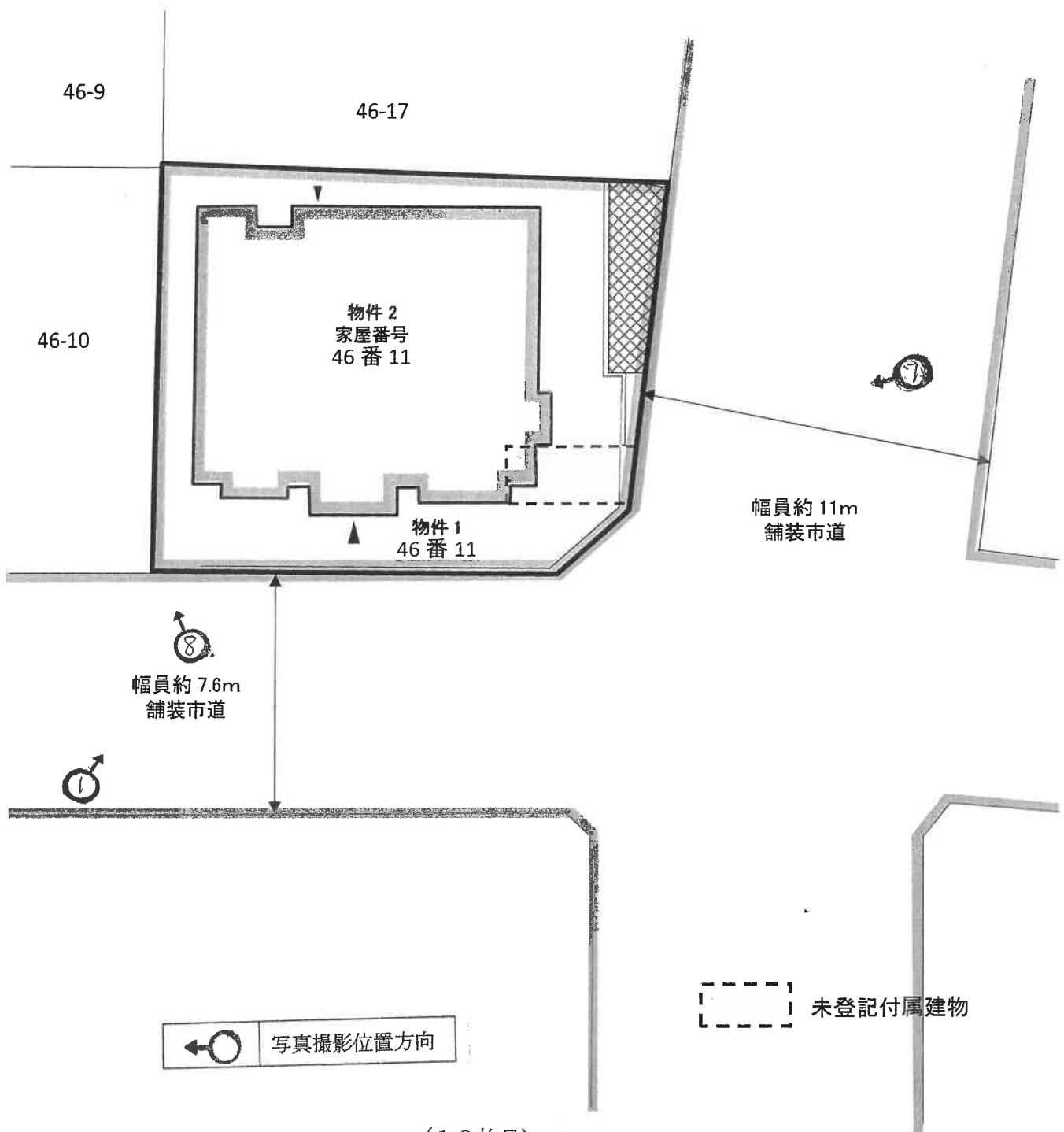
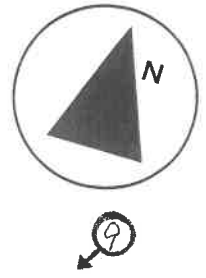
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月28日 福岡法務局

登記官

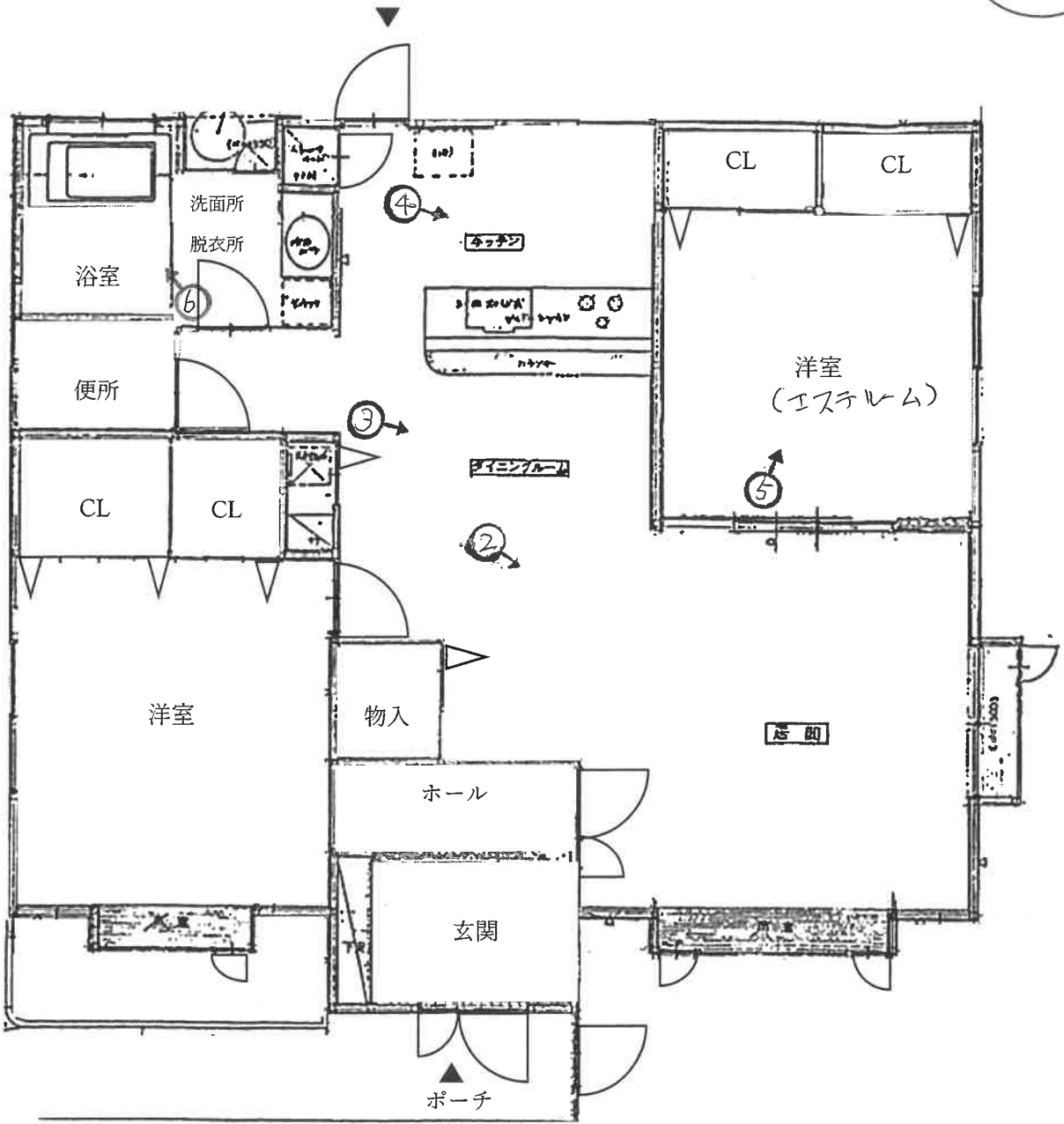
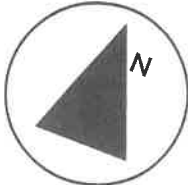
(12枚目)

土地建物位置関係図



(13枚目)

間取図



←○ 写真撮影位置方向

1 本件建物



2 LDK



3 同(ダイニング)



4 同(キッチン)



5 洋室(エステルーム)



6 浴室



7 掘車庫



8 西側隣地との高低差



9 東側道路との高低差等



令和7年(ケ)第198号
令和8年2月13日現地調査
令和8年3月3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 36,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 17,680,000 円
物件2 (建物)	金 18,680,000 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	福岡市中央区平和三丁目五区 46番11 宅地 198.82 m ²	特記事項のとおり
2	所在家屋番号種類構造床面積	福岡市中央区平和三丁目五区46番地11 46番11 居宅 木造スレート葺平家建 104.33 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、地積測量図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。		
2	物件1土地に下記物件2未登記附属建物1棟が現存する。 ・未登記附属建物 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 車庫 概測約15m ²		
住居表示	「福岡市中央区平和3丁目5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「西鉄平尾」駅の南西方、約1,100m。 西鉄バス「平和2丁目」停留所の西方、約260m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道松原比恵線の南側背後、平尾霊園の北東方に近接して位置する。小高い丘陵地勢のなか、中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域を形成する。地域環境等が変化する要因はなく、短期的には現状のまま推移することが予測される。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 地域指定なし 建築物高さの最高限度10m、景観計画区域（一般市街地ゾーン）、屋外広告物地域（自然・低層住居系地域）、宅地造成等工事規制区域
面地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	198.82㎡ ほぼ正方形（別添「地積測量図（写）」参照。） 約13m（南東側） 約13m 角地 特記事項参照
接面道路の状況	南東側で幅員約7.6m舗装市道より約0～3m高く接面、北東側で幅員約10m舗装市道より約3.5m高く接面（両市道は建築基準法第42条第1項1号道路に該当）。	
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	<ol style="list-style-type: none">1) 文化財保護法、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。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) 南東側市道は北東側向一方通行規制道路。また、北東方に向っての下り勾配道路となっている。4) 正面入口は南東側市道に配置、入口部分は概ね等高であるが、その有効宅地部分は北東側市道より約3.5m高く、南西側隣接地（地番46番10）より約4m低くなっている。5) 北東側市道との境界は、擁壁下より若干平坦部分を含んで敷地内となっている。6) 平尾霊園に近接するが嫌悪施設とはなっていない。7) 福岡市のハザードマップによれば、河川洪水及び高潮等による浸水は想定されていない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12年5月1日 新築 経 過 年 数：約 26 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：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング張ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：特に無し
床面積（現況）	延床面積：104.33㎡ 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：2LDK (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	若干劣る （内外装の傷み、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) 室内で犬1匹を飼育している。 3) 従物として太陽光発電システムが設置されている。 4) 物件2建物の未登記附属建物の概況は以下のとおり。その新築年月は物件2建物とほぼ同時期であると判定している。現況掘車庫であり、特記すべきような仕様、設備等はないものと判断している。また、当該掘車庫は北東側市道に配置されている。 ○未登記附属建物：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建車庫 延床概測約15㎡

(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	240,000	104.33	0.050	1,250,000
2 (未登記附属建物)	250,000	15	0.045	170,000
			合計	1,420,000

イ 現況延床面積： 主たる建物…登記記載床面積

未登記付属建物…概測床面積

ウ 現価率： (査定)

物件2の建物は、建築後約26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5%を基本に観察減価法による補正（主たる建物は補正無し、未登記付属建物-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・主たる建物	0.05	×	(1 - 0.00)	=	0.050
物件2・符号1建物	0.05	×	(1 - 0.10)	=	0.045

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	50,530,000	0.50	法定地上権	25,270,000
計				25,270,000

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50%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	50,530,000	－ 25,270,000		1.00	0.70	17,680,000
2	1,420,000	＋ 25,270,000	1.00	1.00	0.70	18,680,000
一 括 価 格 (合 計)						36,360,000

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

地価公示価格：標準地「福岡南-14」
所在：福岡市南区平和2丁目16区293番2
住居表示：-
価格：191,000 円/㎡（対前年変動率 +3.8%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：330 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域
接面街路：西側幅員約 6 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「西鉄平尾」駅の南西方、道路距離1.5km。
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	2 葉
4	建物図面・各階平面図（写）	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を参照）

以上

