

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 福岡市博多区麦野四丁目10番地15

家屋 番号 10番15

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.23平方メートル
2階 49.23平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約51.23平方メートル
2階 49.23平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月24日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一郎

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

1階部分につき本件所有者が、2階部分につきAが各占有している。A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1】

本件建物のために、その敷地(地番10番15,所有者B)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 福岡市博多区麦野四丁目10番地15

家屋 番号 10番15

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.23平方メートル
2階 49.23平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約51.23平方メートル
2階 49.23平方メートル



令和7年(ヌ)第91号
令和8年1月20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 石 橋 彰

物 件 目 録

1 所 在 福岡市博多区麦野四丁目10番地15
家屋 番号 10番15
種 類 店舗・居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.23平方メートル
2階 49.23平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	福岡市博多区麦野四丁目22番8号
建 物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 51.23㎡（約2㎡増築） 2階 49.23㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 1階部分は建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 2階部分はその他の者（A） 1階部分は建物所有者が店舗として、2階部分はAが住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 2階部分は「占有者及び占有権原」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 <div style="margin-left: 100px;"> [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

(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1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者の母A
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(■建物所有者 ■A (占有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年6月頃
最初の契約日	年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 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"/> 建物所有者 <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	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <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 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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件1関係)					
所在地	福岡市博多区麦野四丁目				
地番	10番15				
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>				
地積	72.72平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)				
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (建物所有者の父B)				
その他の事項					
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者の母)の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨					
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>				
占有開始時期	令和6年9月1日				
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>年 月 日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	年 月 日	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約日	年 月 日				
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/>平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
契約等	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>土地所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ()</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>建物所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ()</td> </tr> </table>	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)				
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)				
敷金・保証金	<input 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					
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)				
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()				
訴訟提起等	<table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/>ない</td> <td rowspan="2">[地方裁判所 支部 平成 年()第 号]</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>ある</td> <td><input type="checkbox"/>係属中 <input type="checkbox"/>終局 ()</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> ない	[地方裁判所 支部 平成 年()第 号]	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
<input type="checkbox"/> ない	[地方裁判所 支部 平成 年()第 号]				
<input type="checkbox"/> ある		<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()			
その他					
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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
■建物所有者	<p>1 (本件建物の占有権原 1階部分)</p> <p>本件建物は昔から店舗として焼き鳥屋を土地の所有者でもある私の父Bが経営していましたが、令和6年9月1日に息子である私が店の経営を引き継ぎました。本件建物は贈与で引き継ぎ、不動産登記もしていますが、店の什器備品についてBから贈与するなどと言われてはいません。</p> <p>本件建物1階の増築部分は、いけす用水槽の冷却装置があり、その囲いです。その増築部分を増築したのも前所有者Bですが、現在は私が所有者として使用しています。</p> <p>2 (本件建物の占有権原 2階部分)</p> <p>本件建物の2階は、以前は客席として使用していましたが、Aの住居として使用するために、令和5年5月頃に部屋を改造し、Aが令和5年6月頃に引っ越してきました。Aと私の関係は親子なので、賃貸借契約などを結んで賃料を取ったりしていません。</p> <p>3 (本件建物の敷地の占有権原)</p> <p>本件建物の敷地(以下「目的外土地」という)は、私の父Bの所有ですが、目的外土地の使用について何ら話をしたことはありませんので、地代を払っていません。</p>
■占有者A	1 建物所有者が話した内容ですべて間違いありません。
■土地所有者B	<p>(書面による回答)</p> <p>1 本件建物は、私が本件建物の所有者に生前贈与した。</p> <p>2 本件建物の敷地については、建物所有者に無償で貸している。</p> <p>3 本件建物の敷地と隣地について、境界の争いはありません。</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)

本件建物の敷地は、公図のとおり、公衆用道路(1002)に接道している。

2 (占有状況等)

本件土地、建物の占有状況については、建物所有者、占有者A及び建物敷地所有者Bの事情聴取、当事者間の身分関係から2枚目のとおりと認めた。

3 (損傷等)

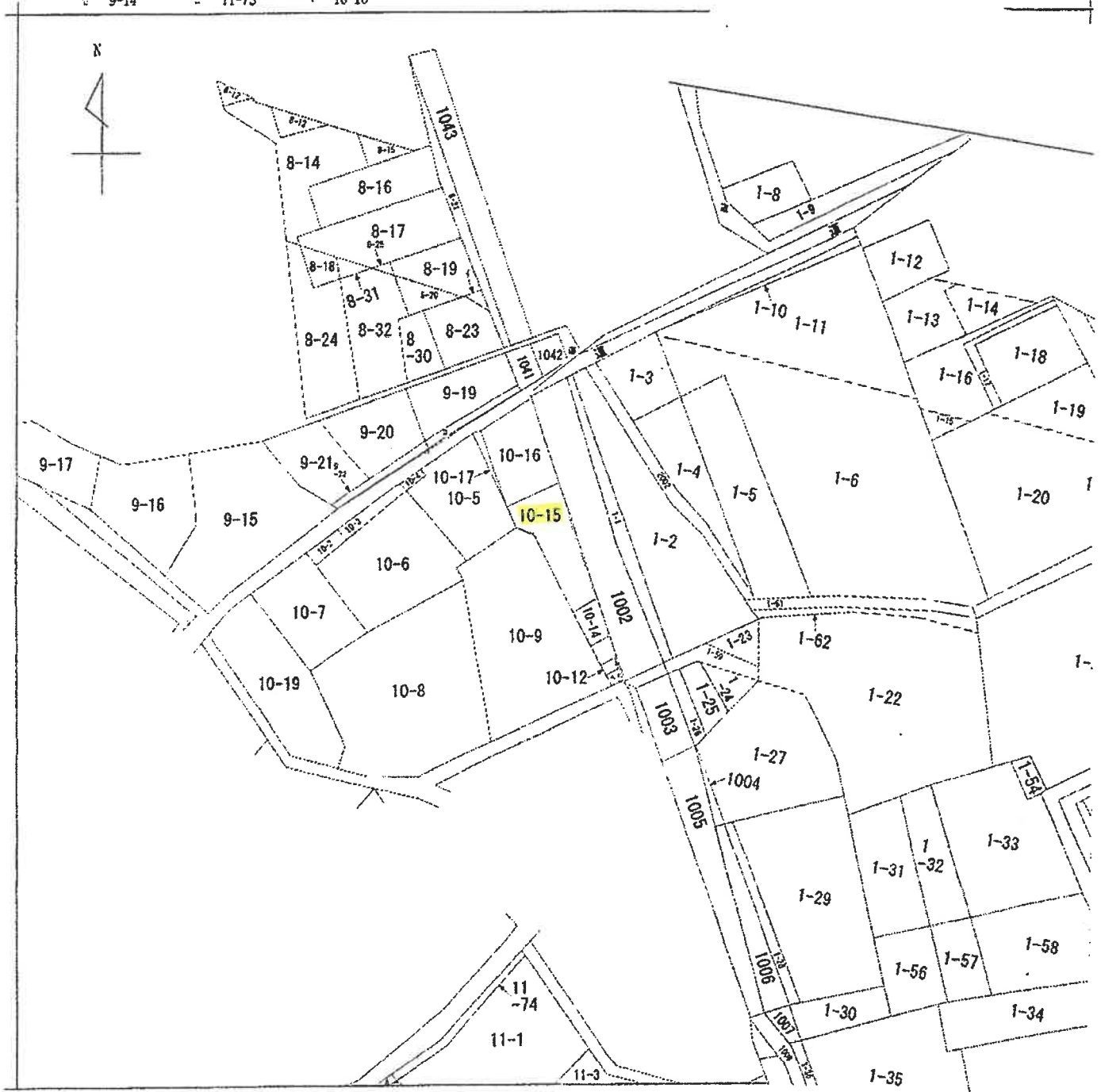
本件建物は、令和5年5月頃に客室仕様から住居仕様に改築していることから大きな損傷は認められなかった。

(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 8年 1月20日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (福岡市博多区役所に郵送)
R 8年 1月21日 (水) 13:30 - 14:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影 建物所有者及び占有者Bと面談
R 8年 1月22日 (木) 8:30 - 8:50	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 8年 1月30日 (金) 12:30 - 13:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 建物所有者と占有者Bと面談
R 8年 2月1日 (日) 8:00 - 8:20	執行官室	本件建物の敷地所有者に対し、 敷地の占有状況等について文書照会
R 8年 3月4日 (水) 11:30 - 11:50	福岡法務局 西新出張所	本件建物の接面道路 (地目、所有者) 確認のため
(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、立会人、解錠技術者を同行して 臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に開錠 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。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

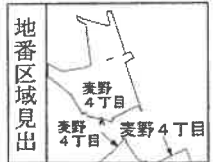
イ 8-22 ハ 9-18 キ 11-101
ロ 9-14 ニ 11-73 ケ 10-10



地図に準ずる四面の字を接合し
A4に縮小



(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。



A 麦野4丁目

請求部	所在	福岡市博多区麦野四丁目			地番	10番15		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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50年3月1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。
 (福岡法務局管轄)

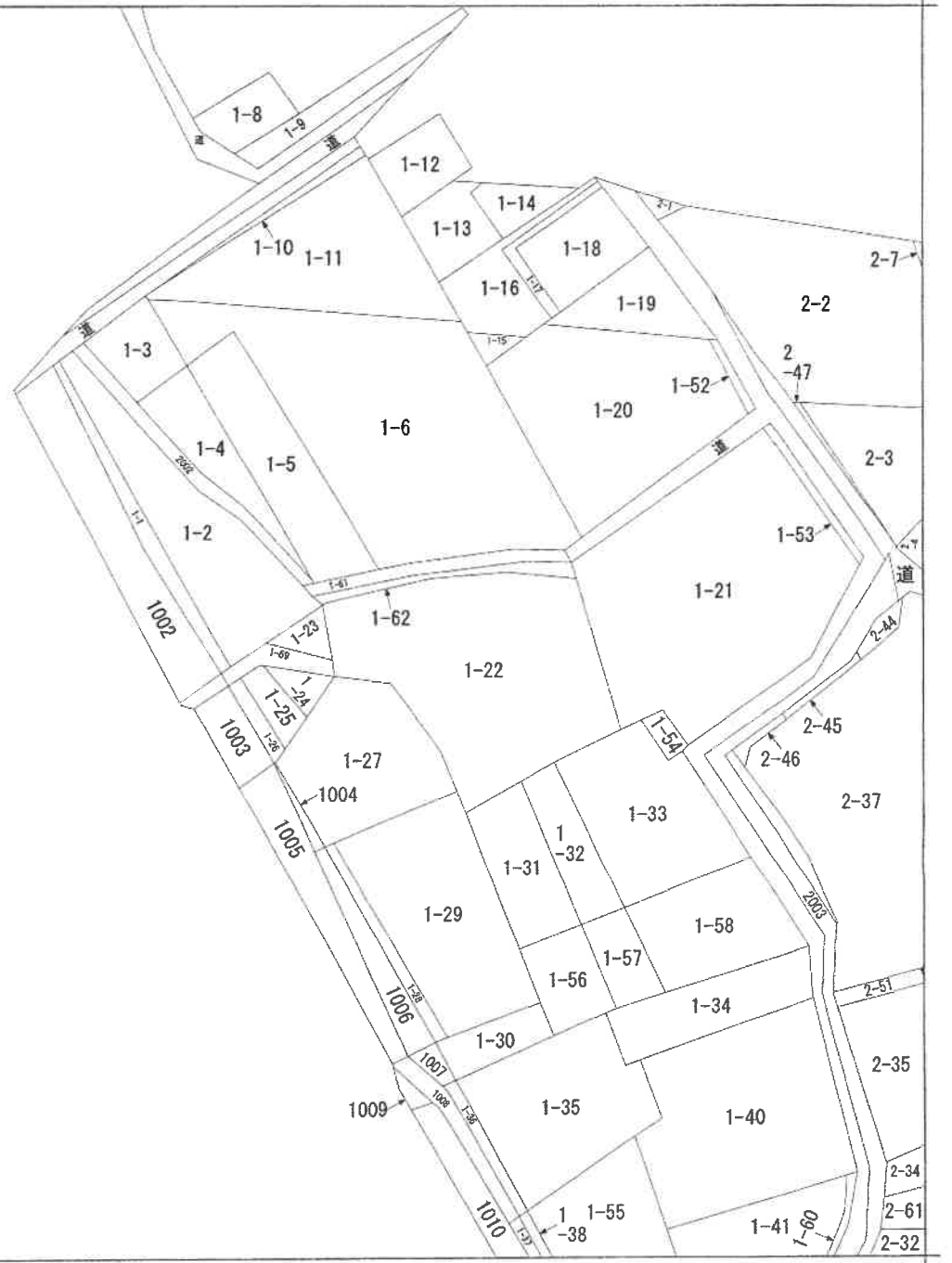
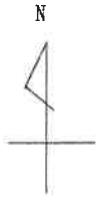
令和8年1月22日
 福岡法務局西新出張所
 登記官

請求番号：25-1
 (1/1)

(9枚目)

A 4判に縮小

公用



(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。

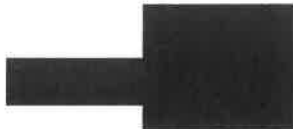


請求部	所在	福岡市博多区麦野五丁目		地番	1番23	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和50年3月1日		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。
(福岡法務局管轄)

令和8年1月22日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：25-3
(1/1)



A4判に縮小

(10枚目)

公用

登記年月日：昭和61年5月16日

618627

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	10番/5
建物の所在	福岡市博多区妻野4丁目10番地/5

1階

2階

10番9

** 1階 **
 6.93 X(4.30 + 5.14)/2 = 32.7096
 1.46 X(1.53 + 2.625)/2 = 3.03315
 5.14 X 2.625 = 13.4925
 1階 49.23525
 49.23

** 2階 **
 6.93 X(4.30 + 5.14)/2 = 32.7096
 1.46 X(1.53 + 2.625)/2 = 3.03315
 5.14 X 2.625 = 13.4925
 2階 49.23525
 49.23

縮尺	1/500
申請人	[Redacted]

縮尺	1/250
----	-------

5月/5日(作製)

土地家屋調査士
 (福岡県土地家屋調査士会)

公用

令和8年1月22日 (福岡法務局管轄)

福岡法務局西新出張所

登記官

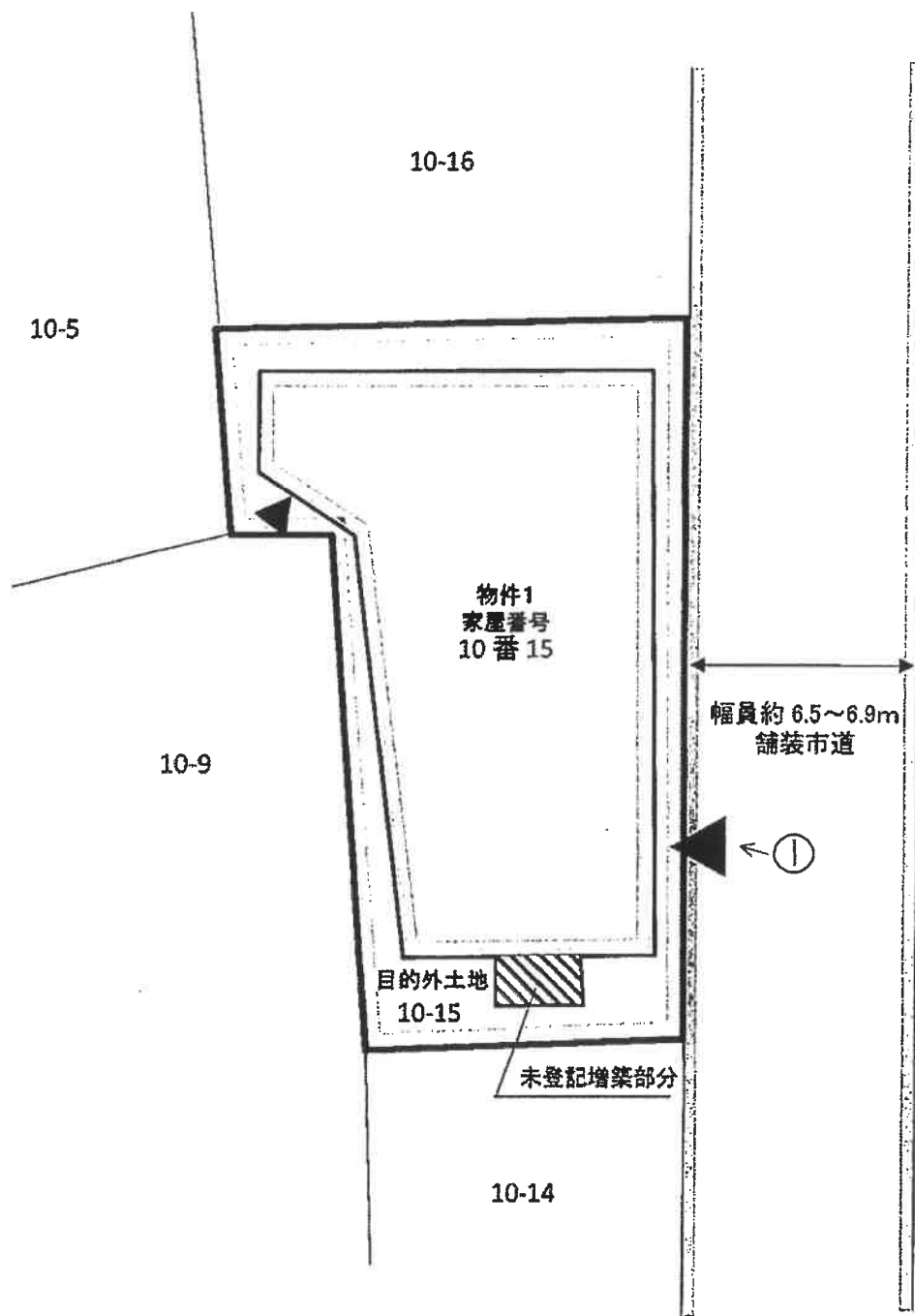
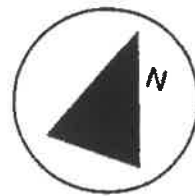
A4判に縮小

請求番号：25-2

土地建物位置関係図

10-14

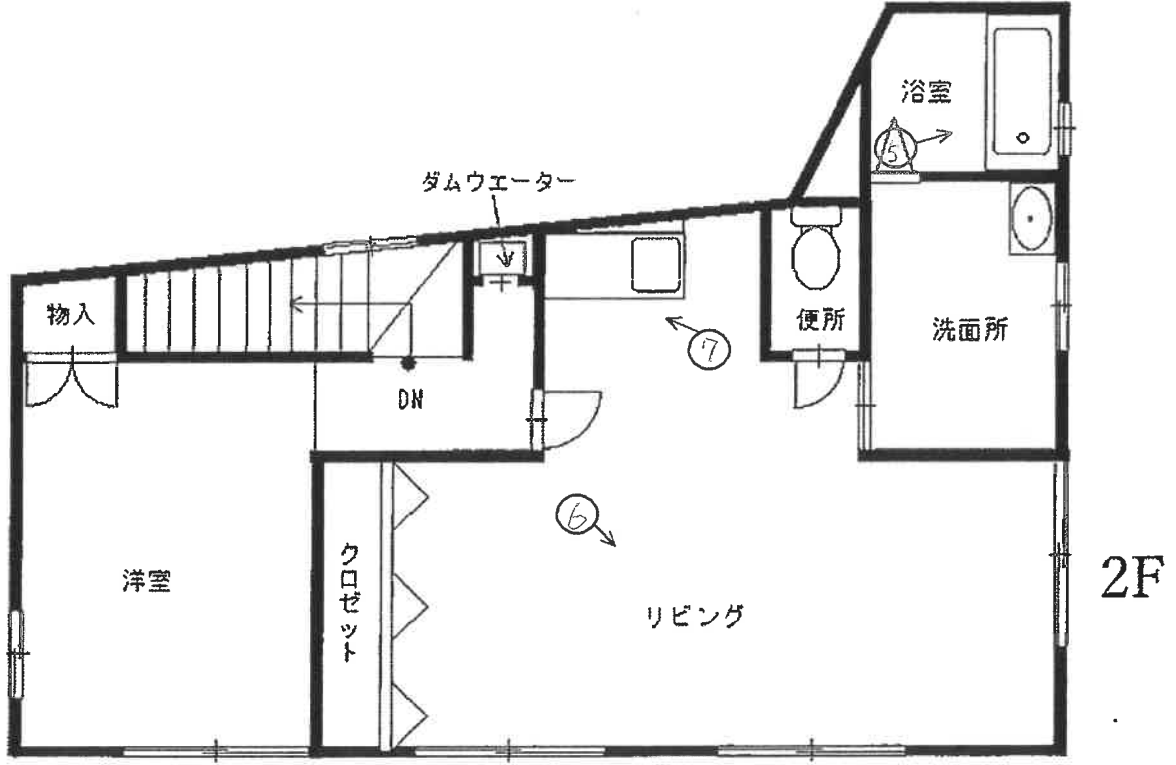
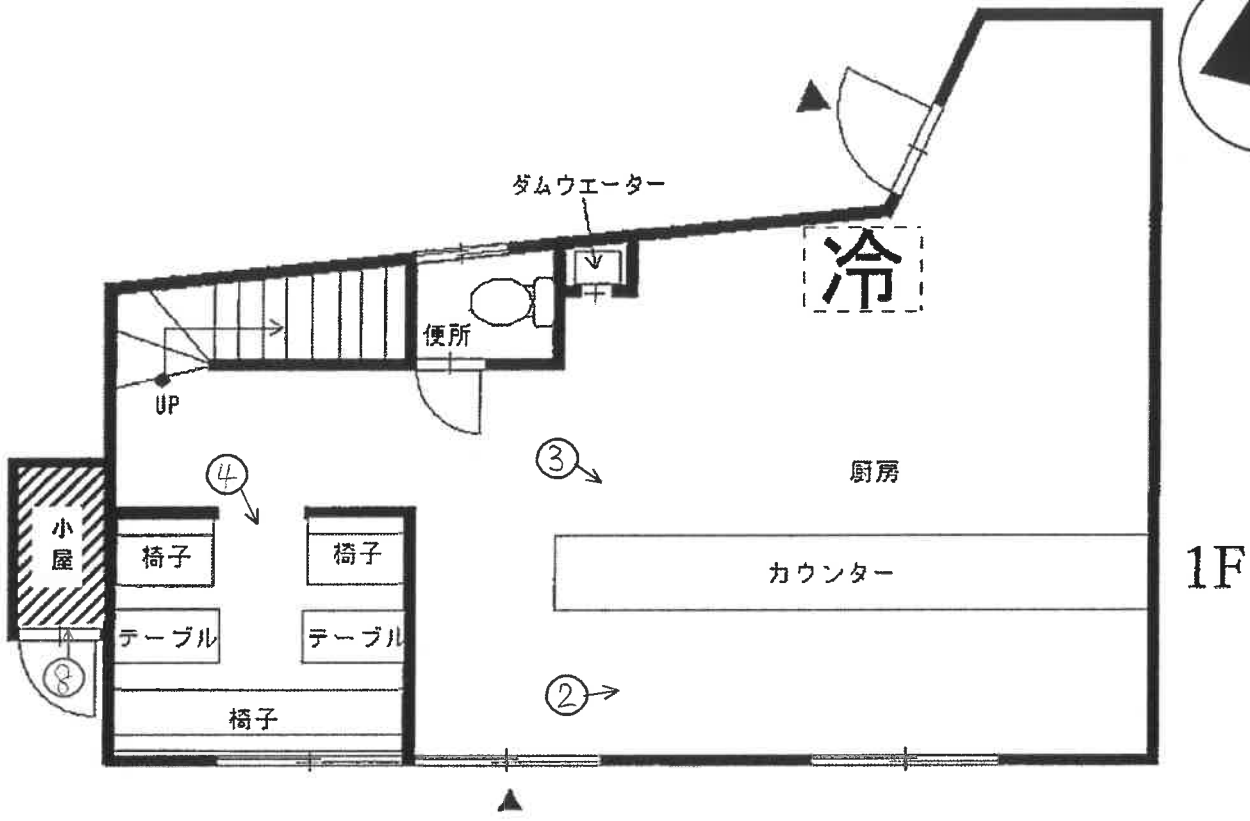
写真番号の撮影方向



写真撮影方向

写真番号の撮影方向

間取図



未登記増築部分 約 2 m²

No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物

増築部分

目的外土地（10-15）



No. 2

本件建物の室内を撮影

カウンター

厨房



No. 3

本件建物の室内を撮影

厨房



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



(16枚目)

No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

増築部分の内部を撮影



令和7年(又)第91号
令和8年1月30日現地調査
令和8年3月2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

物件1 (建物)	金 850,000 円
----------	-------------

- ① 物件1の建物の評価額は、目的外土地のための敷地利用権価格を加算した価格である。
- ② 上記の評価額は、引受け債務相当額を控除する前の価格である。

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 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市博多区麦野四丁目10番地15 10番15 店舗・居宅 木造スレート葺2階建 1階 49.23 m ² 2階 49.23 m ²	「特記事項」欄記載のとおり。
番号	特記事項		
1	未登記増築部分として1階約2m ² が認められ、その未登記増築部分を含めた概測延床面積は約100.46m ² である。		
1	所在地番及び建物の敷地利用権が及ぶ範囲を地番10番15と把握した。		
住居表示	「福岡市博多区麦野4丁目22番8号」		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地（目的外土地）の概況及び利用状況等

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「雑餉隈」駅の北西方、約500m。 西鉄バス「麦野3丁目」停留所の南西方、約30m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	西鉄天神大牟田線雑餉隈駅より徒歩約8分程度に位置する。ほぼ平坦地勢のなか、マンション、一般住宅、店舗併用住宅等が混在する商業的色彩も窺える住宅地域を形成している。 地域環境等が変化する要因はなく、短期的には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	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15m高度地区、景観計画区域（一般市街地ゾーン）、屋外広告物禁止地域（住宅系地域）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	72.72㎡
	形状	不整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口	約12m
	奥行	約7m
	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6.8m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 : なし(引き込み可) 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	<p>1) 目的外対象地番の登記上の概況は以下のとおりであり、土地の所有者は本件建物の所有者と異なっている。 地番10番15 宅地 72.72㎡</p> <p>2) 対象建物の利用権原は、執行官による現況調査報告書のとおりである。</p> <p>3) 文化財保護法、周知の埋蔵文化財包蔵地「麦野A遺跡」に該当する。</p> <p>4) 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。</p> <p>5) 福岡市のハザードマップでは、河川洪水や高潮等による浸水等は想定されていないエリアとなっている。</p>
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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）：昭和61年5月10日 経 過 年 数：約 40 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：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、フロアタイル 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：約100.46 m ² 登記上の延床面積98.46m ² のほか、1階部分に未登記増築として概測2m ² が認められ、その概測延床面積は上記のとおりである。
現況用途等	現況用途：店舗・居宅 間 取 り：店舗+居宅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	普通程度 （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) 2階は令和5年頃に改装を行い現在のような間取りとなっている。尚、2階南東側洋室は旧客室である。 3) 1階南東側に未登記増築部分（概測2m ² ）が認められる。その構造は極めて簡易なものとなっている。 4) 確認申請は適法に行われているが、現況に鑑みれば建蔽率オーバーとなっており違法建築物の蓋然性が高いと判断している。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建物価格 (物件1)

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
1	190,000	100.46	0.025	480,000
合計				480,000

イ 現況延床面積： 主たる建物…登記記載+未登記増築部分の合計概測床面積

ウ 現価率： (査定)

物件1の建物は、建築後約40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(-50%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件1} & & 0.05 & \times & (1 - 0.50) & = & 0.025 \end{array}$$

(2) 建付地価格（目的外土地）

目的外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
目的外土地	262,000	0.90	72.72	0.90	15,430,000

【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)-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 330,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{127} & \div & 262,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 三方路 1.04

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 1.01 × 接近条件 1.05 × 環境条件 1.20 × 行政的条件 1.00 = 1.27

イ 個 別 格 差 : 形状 0.95 × 包蔵地 0.95 × 包蔵地 = 0.90
目的外土地

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. 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) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
目的外土地 地番10番15	15,430,000	0.10	場所的利益	1,540,000
			計	1,540,000

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	480,000	+ 1,540,000	1.00	0.60	0.70	850,000
一 括 価 格 (合 計)						850,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 本件は、完全所有権でない物件（建物のみ売却）であるほか違反建築物の蓋然性が高い。従って、市場性修正を上記のとおり考慮した。

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。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「福岡博多（県）-3」
所 在：福岡市博多区麦野6丁目10番1
住 居 表 示：麦野6-10-13
価 格：330,000 円/㎡（対前年変動率 +10.0%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：1,112 ㎡
地 域 の 概 要：一般住宅、中層共同住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員約7.8m市道、三方路
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：西鉄天神大牟田線「雑餉隈」駅の北東方、道路距離300m。
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（目的外土地）
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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



