

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 21 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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 8 月 18 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 50 分 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 7 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	44,000,000 35,200,000	一括	8,800,000	220,777	58,589
1	21,560,000				
2	22,440,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市南区清水一丁目
 - 地 番 11番10
 - 地 目 宅地
 - 地 積 181.24平方メートル

- 2 所 在 福岡市南区清水一丁目11番地10
 - 家屋 番号 11番10
 - 種 類 共同住宅
 - 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 - 床 面 積

1階	97.77平方メートル
2階	97.77平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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】

103号室をDが占有している。同人の賃借権（C名義）は差押えに後れる。

101号室をAが、102号室をBが、105号室をEが、201号室をFが、202号室をGが、203号室をHが、205号室をIが占有している。同人らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号1】

駐車場部分（駐車場番号P1）につき、使用者Gの占有権原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

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。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 福岡市南区清水一丁目 | |
| | 地 番 | 11 番 10 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 181.24 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 福岡市南区清水一丁目 11 番地 10 | |
| | 家屋 番号 | 11 番 10 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 97.77 平方メートル |
| | | 2 階 | 97.77 平方メートル |

令和8年(ケ)第26号
令和8年3月10日受理
令和8年5月 1 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 福岡市南区清水一丁目
地 番 11番10
地 目 宅地
地 積 181.24平方メートル
- 2 所 在 福岡市南区清水一丁目11番地10
家屋 番号 11番10
種 類 共同住宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 97.77平方メートル
2階 97.77平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	福岡市南区清水一丁目15番24号		
土 地	物件1		
現 況 地 目	■宅地（物件1）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある		
その他の事項			
建 物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者ら 上記の者らが本建物を住居として使用している ☒ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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〈多占〉)

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	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・03・14 ----- 自 8・03・14 至 9・03・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費4,000円を含む
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・04・23 ----- 自 8・04・23 至 9・04・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費4,000円を含む
2	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 8・04・14 ----- 自 8・04・14 至 10・04・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費4,000円を含む
2	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 5・06・30 ----- 自 7・06・30 至 8・06・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費4,000円を含む
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・04・30 ----- 自 8・04・30 至 9・04・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,500円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費4,000円を含む
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 7・11・29 ----- 自 7・11・29 至 9・11・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,500円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費4,000円を含む 駐車場番号P1のとおり

※ 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

(占有関係用〈多占〉)

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	占有	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
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 31・03・31 ----- 自 8・03・31 至 9・03・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,500円を含む
2	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・07・10 ----- 自 6・07・10 至 8・07・09	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,500円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費4,000円を含む
1	☐ 全部 ☒ 駐車場番号 P1 ----- G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 8・01・14 ----- 自 8・01・14 至 10・01・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 8,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には消費税を含む

※ 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
■所有者	1 本件土地建物に関し、管理会社のシノケンファシリティーズに任せているので、私は何も分かりません。
■101号室占有者A	1 この部屋には私が1人で住んでいます。 2 この部屋の契約関係は3ページのとおりです。 3 部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■102号室占有者B	1 この部屋には私が1人で住んでいます。 2 この部屋の契約関係は3ページのとおりです。 3 天井に薄いシミとひび割れがあります。(写真No.10参照)
■103号室占有者Dの 母親C(借主)	1 この部屋には、私の息子が1人で住んでいます。 2 この部屋の契約関係は3ページのとおりです。 3 引っ越してきたばかりで、損傷等についてはよく分かりません。
■105号室占有者E	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 この部屋の契約関係は3ページのとおりです。 3 部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■201号室占有者Fの 母親	1 この部屋には、娘のFが1人で住んでいます。 2 この部屋の契約関係は3ページのとおりです。 3 部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■202号室占有者G	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は3ページ及び4ページのとおりです。 3 部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■203号室占有者H	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 この部屋の契約関係は4ページのとおりです。 3 部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■205号室占有者I	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 この部屋の契約関係は4ページのとおりです。 3 部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。

(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 (接道)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(1008)に接道している。

2 (形状等)

隣地との境界と思われる付近には、ブロック塀等の存在と一部の境界標が現地で確認できた。

3 (占有状況等)

本件建物の占有状況は、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。

なお、103号室の賃貸借契約の名義人はCであるが、現況調査時においてCの息子であるDが居住していると認められ、実際の占有者はDであると認定した。

4 (損傷等)

本件建物に、102号室において、天井に微細ひび割れ(ヘアークラック)と薄いシミが認められた以外は、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 8年 3月10日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (福岡市南区役所)
R 8年 3月22日 (日) 22:30 - 22:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8年 4月4日 (土) 14:30 - 15:10	物件所在地	在宅依頼文書を在宅者に交付 不在者はドアの郵便入れに投函
R 8年 4月7日 (火) 12:00 - 12:20	福岡法務局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 4月15日 (水) 9:50 - 10:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (103, 201号室)
R 8年 4月23日 (木) 12:50 - 13:10	物件所在地	立入調査、写真撮影 (101号室)
R 8年 4月25日 (土) 9:40 - 10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影 (202, 203, 205号室)
R 8年 4月28日 (火) 9:40 - 10:10	物件所在地	立入調査、写真撮影 (102, 105号室)
R 8年 5月1日 (金) 9:30 - 9:55	管理会社の (株)シノケンファ シリテーズ本社ビ ル	本件建物入居者の賃貸借契約書等 の写しの交付のため

(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	所在	福岡市南区清水一丁目			地番	11番10		
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日				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8年4月7日
福岡法務局

請求番号：80-1
(1/1)

登記官

(8枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成23年9月27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8年4月7日 福岡法務局

登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：80-2

地積測量図

地番 11-10, 11-11

土地の所在 福岡市南区清水一丁目

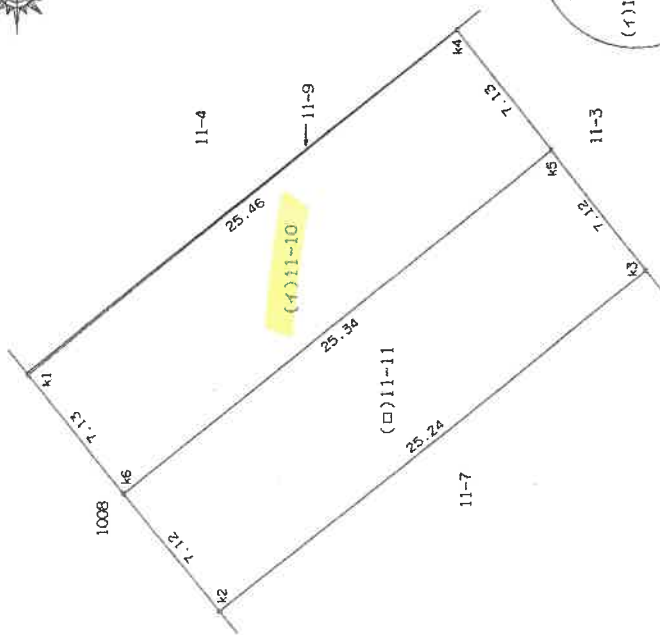
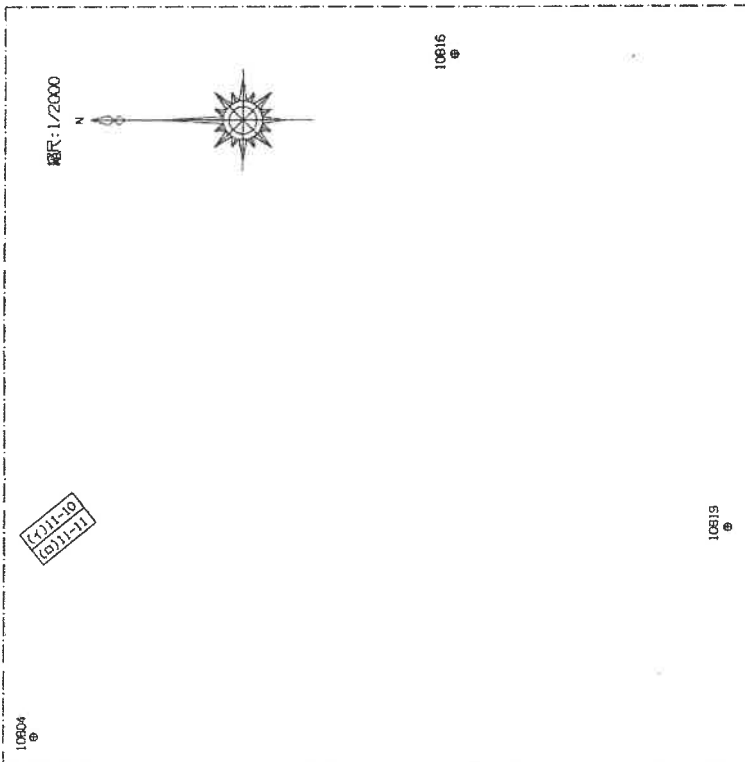
世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

街区基準点	X	Y
10804	63469.325	-53968.663
10816	63313.317	-53613.666
10819	63212.144	-53789.934

測点	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1
k1	63473.801	-53793.311	-15.367	826641.810137
k4	63453.996	-53777.363	-24.236	1303348.169668
k5	63449.605	-53782.987	15.367	-826483.161229
k6	63469.363	-53798.866	24.236	-1303669.316376
面積	181.2489000	外積	362.497800	m ²

測点	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1
k2	63464.892	-53804.412	-24.144	1299053.723328
k3	63445.219	-53786.605	-15.287	822266.404635
k5	63449.605	-53782.987	24.144	-1298536.436128
k6	63469.363	-53798.866	15.287	-822423.264542
面積	180.2126465	外積	360.425253	m ²

【街区基準点配置図】



【境界線の種類】

k1=既存プレート様	k4=既存プレート様
k2=既存プレート様	k5=新設プレート様
k3=既存コンクリート杭	k6=新設プレート様

作成者

申請人

縮尺 1/250

測量年月日：平成23年9月21日
報告番号：1100193

(平成23年9月21日作成)

登記年月日：平成23年11月18日

公用

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4月7日 福岡法務局

登記官

(10枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：80-3

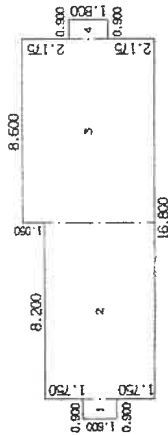
各階平面図

建物図平面図

家屋番号 11番10

建物の所在 福岡市南区清水一丁目 11番地10

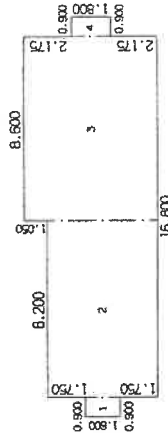
1階



求積表

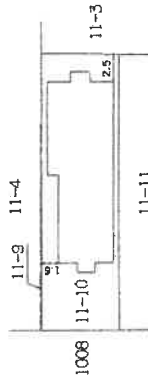
1	0.900 X 1.600	=	1.440000
2	8.200 X 5.100	=	41.820000
3	8.600 X 6.150	=	52.890000
4	0.900 X 1.800	=	1.620000
計			97.770000
床面積			97.77 m ²

2階



求積表

1	0.900 X 1.600	=	1.440000
2	8.200 X 5.100	=	41.820000
3	8.600 X 6.150	=	52.890000
4	0.900 X 1.800	=	1.620000
計			97.770000
床面積			97.77 m ²



報告番号 1100265

作成者

縮尺 1/250

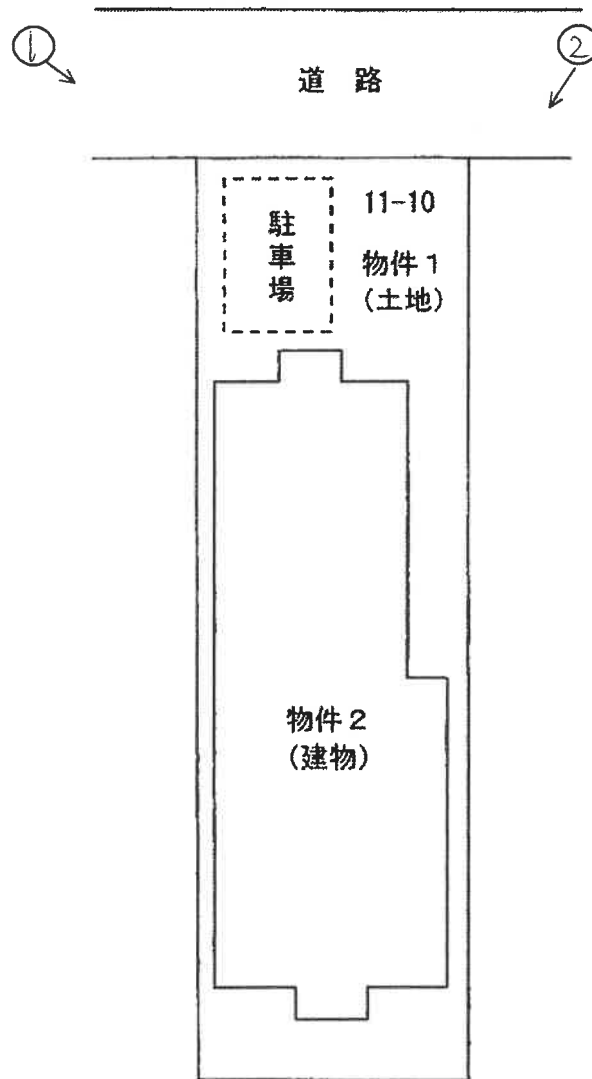
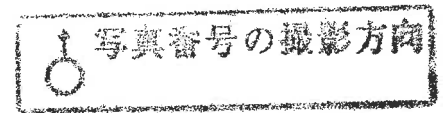
申請人

縮尺 1/500

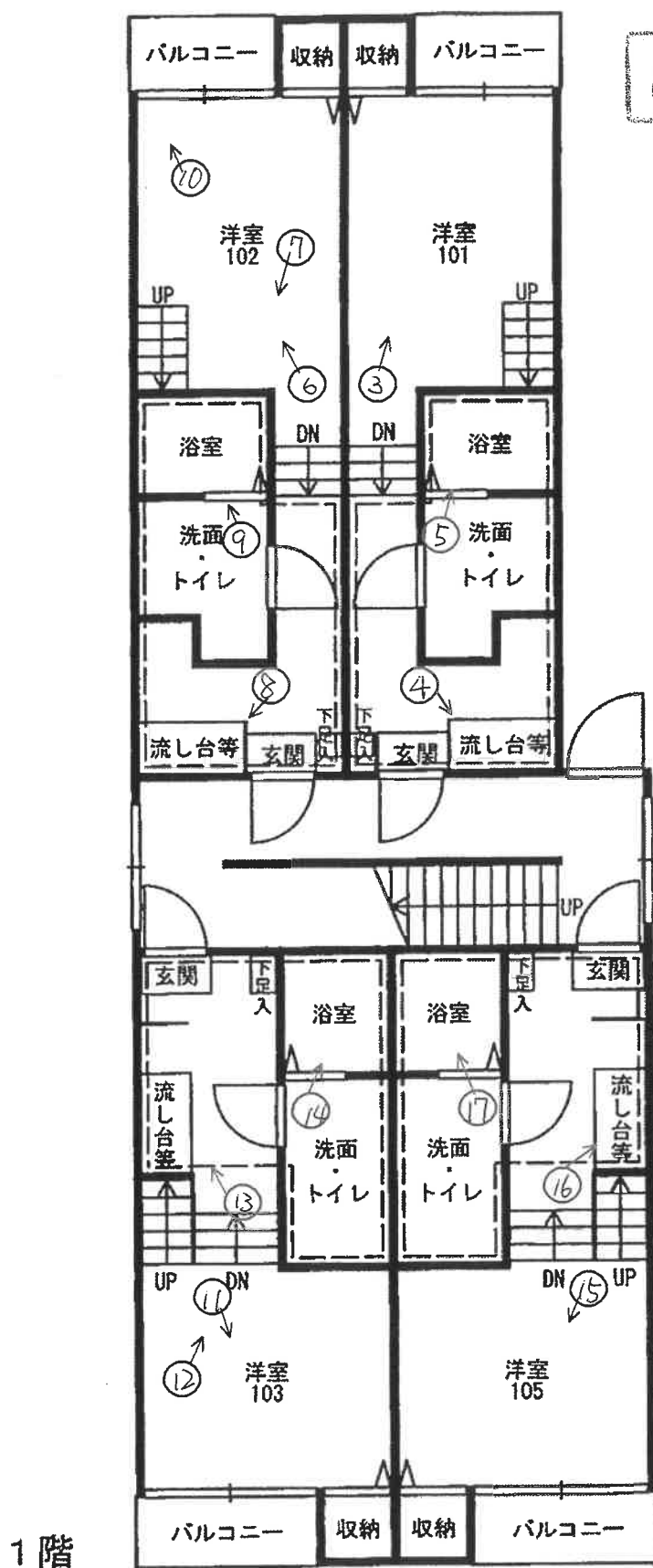
(平成23年11月15日作成)

(福岡市土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



間取図

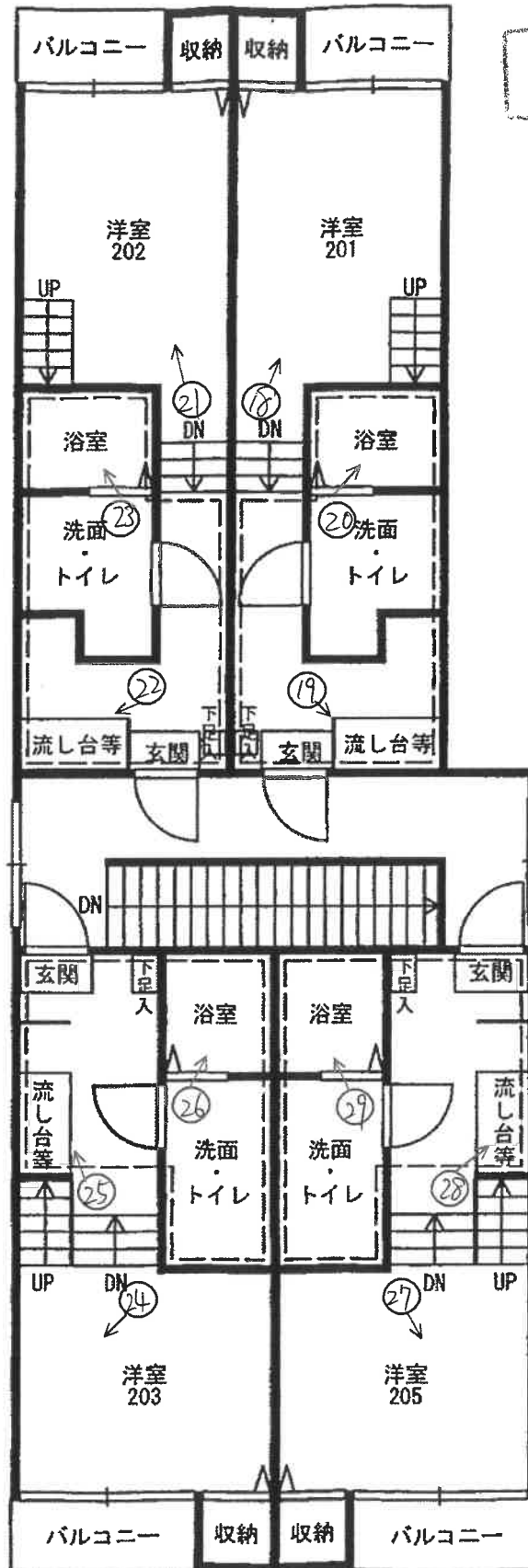


写真番号の撮影方向

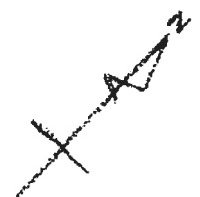
間取図

写真番号の撮影方向


2階



 ロフト



No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件建物の外観を撮影



No. 3
101号室



No. 4
101号室



No. 5
101号室



No. 6

102号室



No. 7

102号室



No. 8

102号室



No. 9

102号室

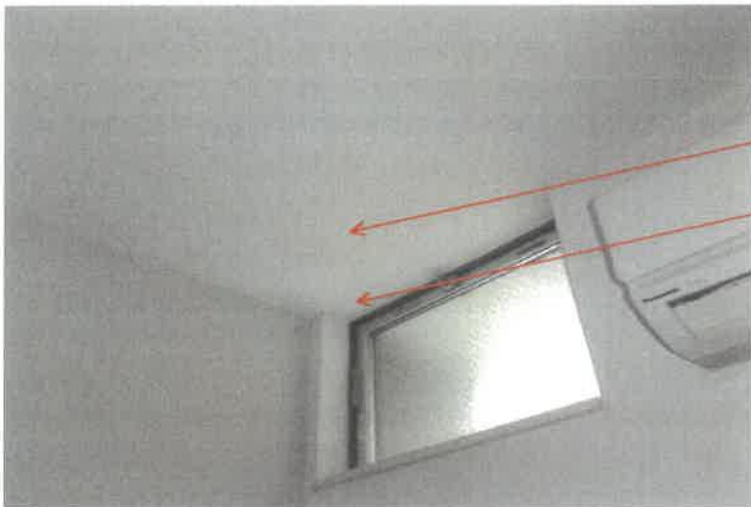


No. 10

102号室

薄いシミ

微細ひび割れ



No. 11

103号室



No. 12

103号室



No. 13

103号室





No. 15

105号室



No. 16

105号室



No. 17

105号室



No. 18

201号室



No. 19

201号室



No. 20

201号室



No. 21

202号室



No. 22

202号室



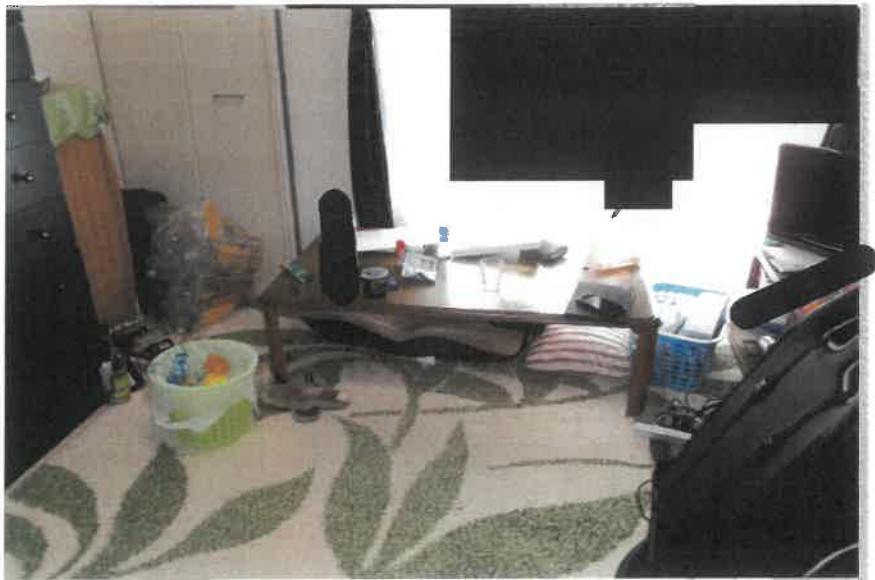
No. 23

202号室



No. 24

203号室



No. 25

203号室



No. 26

203号室



No. 27

205号室



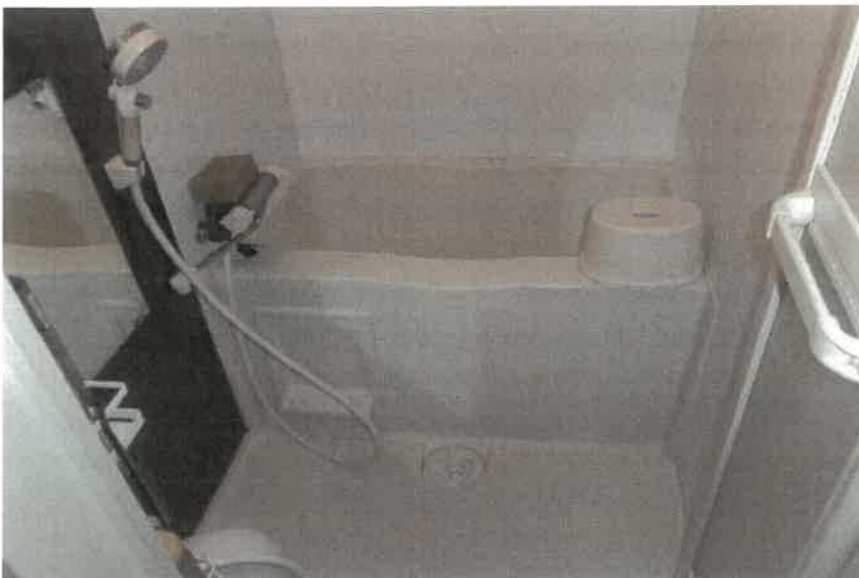
No. 28

205号室



No. 29

205号室



令和8年（ケ）第 26 号
令和8年4月28日現地調査
令和8年5月7日評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山 内 浩 幸

第1 評価額

一括価格	
金 44,000,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 21,560,000 円
物件2（建物）	金 22,440,000 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 地 番 地 目 地 積	福岡市南区清水一丁目 11番10 宅地 181.24 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	福岡市南区清水一丁目11番地10 11番10 共同住宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 97.77 m ² 2階 97.77 m ²	同 左
1	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、法務局備え付けの地積測量図があり、同図と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示		福岡市南区清水一丁目15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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「高宮」駅の北東方、約690m。 西鉄バス「清水三丁目」停留所の西方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣は、共同住宅ほか事務所・事業所等が存する地域である。今後とも地域の状況に大きな変化なく、概ね現状を維持するものと思われる。	
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2種住居地域（接面道路から約21m迄） 近隣商業地域（接面道路から約21m超）
	建 ぺ い 率	60%（第2種住居地域）、80%（近隣商業地域）
	容 積 率	200%（第2種住居地域）、300%（近隣商業地域）
	防 火 規 制	建築基準法第22条指定区域（第2種住居地域） 準防火地域（近隣商業地域）
	そ の 他	第二種20M高度地区（第2種住居地域） 景観計画区域（一般市街地ゾーン） 屋外広告物地域区分（商業・沿道系地域） 宅地造成等工事規制区域（盛土規制法） 浸水想定区域（ハザードマップ）
画 地 条 件	地 積	181.24㎡（登記地積）
	形 状	ほぼ長方形（別添「土地建物位置関係図」参照）
	間 口	約7m
	奥 行	約25.5m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	北西側で、幅員約4.1mの舗装市道と概ね等高に接面している。 (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 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である。	
特 記 事 項	・現地調査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	建築年月日（登記記載）：平成23年11月15日 新築 経過年数：約 15 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 10 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板葺 外壁：サイディングボード 天井：クロスほか 床：フローリングほか 内壁：クロスほか 設備：電気、ガス、給排水設備等
床面積（現況）	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：1R、8戸（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	やや劣る。主に次のような状況が認められた。 ・102号室において、天井に微細ひび割れ（ヘアークラック）と薄いシミが認められた。ただし、居住者によると雨漏りはないとのことである。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・建物に附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、使用可能かどうかは不明である。 ・建築確認番号：KJH-11-01818-2, H23. 9. 15 検査済証番号：KJH-11-01818-2, H23. 11. 24 （建築指導課窓口セルフ検索システム調査） ・各部屋にはロフトがある。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	323,000	0.79	181.24	1.00	46,250,000

【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「福岡南-17」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 323,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{102} & = & 323,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：二方路 1.01

◇ 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
1.01 × 1.01 × 1.00 × 1.00 = 1.02

イ 個 別 格 差：間口狭小 ※ 個別格差
0.80 × 0.99 = 0.79

※ 接面道路にガス管が埋設されていないため、通常の費用でガス管を敷地内へ引き込むことができない。

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等を考慮した。

(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	230,000	195.54	0.24	10,790,000
合計				10,790,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \left(\frac{n}{N} \right) \times (1 \pm q) = 0.25 \times 0.97 = 0.24$$

項 目	物件区分 物件 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約15年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-3%

※ 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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	46,250,000	0.40	法定地上権	18,500,000
計				18,500,000

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40%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 合
1	46,250,000	－ 18,500,000	27,750,000	49%
2	10,790,000	＋ 18,500,000	29,290,000	51%
計	57,040,000		計 57,040,000	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	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
5,145,276	1.01	8.0%	0.99	64,310,000

ア 総収益 : 現行賃料(共益費込み)を採用した。現行賃料の詳細は、「現況調査報告書」記載の通り。

現行賃料	月額賃料収入	421,500円
	月額駐車料収入	7,273円
	年間賃料収入	428,773円 × 12ヶ月 = 5,145,276

・月額駐車場収入は、消費税を除いた金額(8,000円/月÷1.1=7,273円/月)である。

イ 家賃等補正 : 現行賃料が割安と判断される部屋があるので補正を行った。なお、競落後における現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも補正後の賃料が実現するとは限らないことに留意を要する。

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 : 保守管理の状況等を勘案して査定した。

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
おりの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	57,040,000	1.00	57,040,000	20%
② 収益価格	—		64,310,000	80%
調整後の価格	62,860,000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	62,860,000	49%	30,800,000
2		51%	32,060,000

(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	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	30,800,000	1.00	0.70	21,560,000
2	32,060,000	1.00	0.70	22,440,000
一括価格 (合計)				44,000,000

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

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。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡南-17」
所 在 : 福岡市南区大楠1丁目370番
住 居 表 示 : 大橋1-19-2
価 格 : 323,000 円/㎡ (対前年変動率 8.0%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 297 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員4.5m 市道、背面道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「高宮」駅の北東方、道路距離680m。
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	2 葉
4 現況写真	1 葉

(B I T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



