

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 8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 9月24日から 令和 8年 9月30日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月 6日 午前 9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年10月21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 9月 8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）
2	10,940,000 8,752,000		2,188,000	54,380	11,652



物 件 目 録

2 所 在 福岡市博多区麦野三丁目 9 番地 6

家屋 番号 9 番 6

種 類 店舗

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 80.35 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

1 不動産の表示

【物件番号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】

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。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地（地番9番6，地積351平方メートル，所有者D）につき事業用定期借地権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。

《 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

2 所 在 福岡市博多区麦野三丁目 9 番地 6
家屋 番号 9 番 6
種 類 店舗
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 80.35 平方メートル



令和8年(ケ)第25号
令和8年3月17日受理
令和8年7月 7 日提出
その2 (物件2)

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

物 件 目 録

2 所 在	福岡市博多区麦野三丁目 9 番地 6
家屋 番号	9 番 6
種 類	店舗
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	80.35 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	福岡市博多区麦野三丁目12番23号
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 ┌ 種 類： ├ 構 造： └ 床面積：
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B） 上記の者が本建物を店舗（営業停止）として使用している ☒ 「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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ┌ 保管開始日 平成 年 月 日
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	☐ 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 ² 関係)			
所 在	福岡市博多区麦野三丁目		
地 番	9番6		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	351平方メートル (☒ 全部 ☐ 平方メートル)		
所 有 者	☒ D ☐ その他の者 ()		
その他の事項			
■関係人(■土地管理会社 (株) フクエイホーム)の陳述／■提示文書(事業用定期借地権設定契約公正証書)の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 事業用定期借地権		
占有開始時期	令和4年6月1日		
最初の契約日	令和4年5月27日		
契約等期間	令和4年6月1日から ☒ 令和19年11月12日まで ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	令和 年 月 日から ☐ ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月 金16万円 (毎月末日限り、翌月分支払)		
地代前払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (■敷金48万円 ☐ 保証金 円)		
特約等	「その他」欄記載のとおり		
地代滞納	☐ ない ☒ ある (令和8年6月15日現在 金16万円)		
契約解除	☒ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
その他	①譲渡・転貸を禁止する特約がある。②建物用途の変更等の禁止事項違反、競売の申立てを受けたとき等を理由とする無催告解除ができる旨等の特約がある。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(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		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐ 診療所	
■関係人(■B ■B顧問税理士E)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		令和2～3年頃	
最初の	契約日	☐ 平成 年 月 日ころ	
契約等	期間	☐ 平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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
■土地管理会社 (株) フクエイホーム	1 (目的外土地の賃貸借) 本件建物に係る目的外土地の契約関係は3枚目のとおりです。
■土地管理会社 (株) フクエイホーム 代理人弁護士 G	1 目的外土地については、公正証書による事業用定期借地権設定契約が締結されており、同契約上、建物について競売申立てがなされたことを解除事由としています。現時点では抵当権者である金融機関と協議の上、今後の対応方針を決定する予定です。なお、令和8年6月分の地代の滞納が発生しています。
■建物所有者 (株) M S S 代表者 A の弟 B	(当職がAの携帯電話に架電後、Bからの電話の回答) 1 Aから私に、執行官から電話があったと聞いたので、Aの代わりに私が話をさせていただきます。 2 本件建物の登記上の所有者は、株式会社M S S (以下「法人」という。) で、代表者は私の姉であるAとなっていますが、法人の実質上のオーナーは私です。私は医療法人の理事長なので、株式会社の代表者になれないのでAを法人の代表者としているだけなのです。 3 なお、私の顧問税理士が本件建物の店舗 (以下「コインランドリー」という) の経営が赤字であることから5～6年前に本件建物の所有権とコインランドリーの経営主体を法人から私 (B) に変更して、税法上の赤字の処理をしたので、現在のコインランドリーの賃料等は、B名義で処理されていると言っているとのことですが、私はその点については記憶はありませんが、税理士がそういつているのならばそれで間違いありません。 4 コインランドリーは令和8年5月末をもって営業を終了しています。建物内の洗濯機等の動産類は撤去する予定です。
■Bの顧問税理士E	1 コインランドリーは、当初、法人が経営主体となっていました。法人代表者は実質的な経営者であるBの姉であり、実質的な事業運営はBが担っていました。その後、事業の採算が悪化し、赤字が継続したことから、事業の再編を行い、事業 (営業) 及び本件建物の所有権を法人からB個人へ承継させました。本件建物の所有権移転の契約書や事業承継の書類はありません。
■本件建物のコインランドリー管理会社代表者F	1 私は令和8年5月31日まで本件建物の管理をしていたものですが、コインランドリーに備え付けられている洗濯機等はリースではなくB個人の所有物です。コインランドリーの収益はB個人に渡していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道)

本件建物の敷地である目的外の9番地6の土地(以下「目的外土地」という。)は、公図のとおり、公衆用道路(2番11)に接道している。

2 (目的外土地の形状等)

目的外土地と隣地等の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)

① 本件建物の敷地利用権原は、関係者の陳述、立入調査の結果等から、3枚目記載のとおりと認めた。

② 本件建物の占有者は、下記の理由からBであり、その占有権原は、所有権と判断した。なお、Bの所有権は登記がないので、買受人に対抗することができない。

(理由)

登記上の本件建物の所有者は、株式会社MSS(以下「法人」という。)であるが、関係者の陳述等からすると法人は、株式会社の代表者になれない医療法人の理事長であるBがBの姉Aを代表者としている法人であり、実質経営者はBであった。法人の事業の採算が悪化し、赤字が継続したことから、税務上の処理を目的として、事業の再編を行い、収入が多いB個人へ事業(営業)及び本件建物の所有権を承継したとのことである。なお、本件建物の売買は、契約書は存在しない。

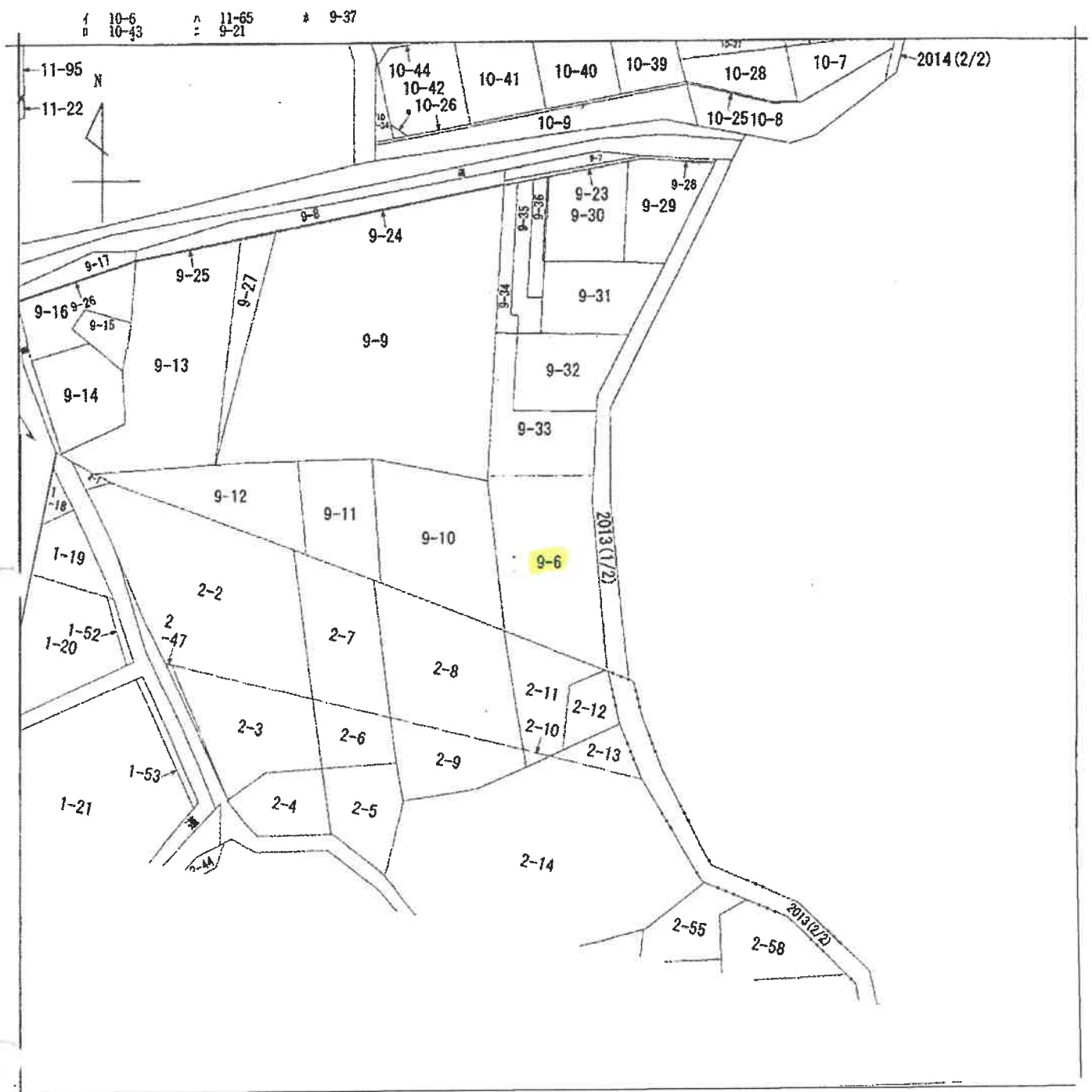
よって、本件建物は、本件建物の所有権を主張するBが店舗として占有していると判断した。

4 (損傷等)

本件建物内に、特に顕著な損傷等は見当たらなかった。

(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 3月17日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (博多区役所)
R 8年 3月25日 (水) 18:00 - 18:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8年 4月1日 (水) 8:50 - 9:10	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 4月7日 (火) 11:20 - 11:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 4月14日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	Bから事情聴取 (電話)
R 8年 4月15日 (水) 13:00 - 13:10	執行官室	Bの顧問税理士Eに事情聴取 (電話)
R 8年 6月17日 (水) 20:10 - 20:15	執行官室	Bから事情聴取 (電話)
R 8年 6月18日 (木) 16:50 - 17:00	執行官室	Bの顧問税理士Eに事情聴取 (電話)
R 8年 6月22日 (火) 9:05 - 9:15	執行官室	本件建物敷地所有者代理人弁護士に 事情聴取 (電話)
R 8年 6月24日 (木) 9:30 - 9:40	執行官室	本件建物管理会社代表者Fに事情聴取 (電話)
R 8年 6月24日 (木) 12:00 - 12:20	福岡法務局	本件建物接面道路調査
R 8年 7月6日 (月) 21:30 - 21:35	執行官室	Bから事情聴取 (電話)
(特記事項)		



地図に準ずる図面の写しを接合し A 4 に縮小

イ 10-6 ハ 11-65 ニ 9-37
ロ 10-43 ヒ 9-21



(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3丁目

請求部	所在	福岡市博多区麦野三丁目				地番	9番6		
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4月1日

福岡法務局西新出張所

登記官

請求番号: 11-1

(1/1)

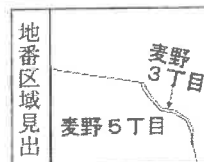
(9枚目)

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 分	所 在				福岡市博多区麦野五丁目				地 番	2番11				
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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。

令和8年6月24日
福岡法務局

請求番号：20-1
(1/1)

登記官

(10枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成11年3月19日

令和8年4月1日

福岡法務局西出張所

(11枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：11-2

151655

平成11年3月19日登記

地積測量図

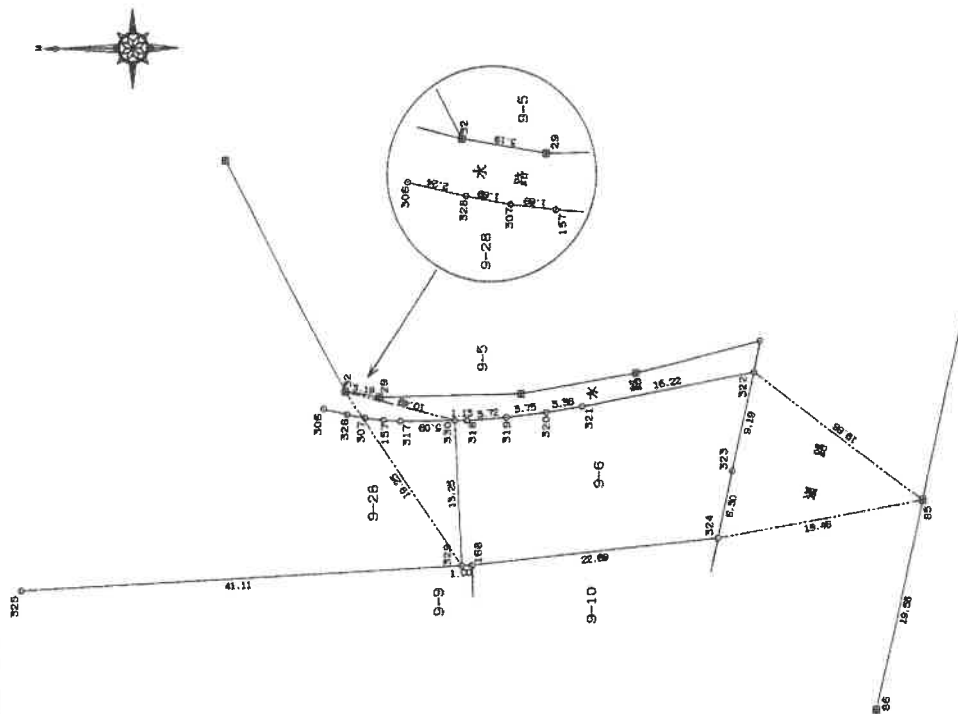
9-6

福岡市博多区麦野3丁目

地番	9-6				
点名	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	
329	81.746	30.323	1.639	49.702675	
330	82.386	43.560	-0.432	-21.431520	
318	81.254	43.560	-4.841	-210.873560	
319	77.545	43.816	-7.434	-325.728144	
320	73.820	44.241	-7.046	-311.722086	
321	70.498	44.750	-19.252	-861.527000	
322	54.568	47.777	-13.894	-683.813638	
323	56.605	38.816	3.402	132.052032	
324	57.970	32.668	24.142	788.670856	
168	80.747	30.374	23.776	722.172224	
			借面積	702.498561	
			面積	351.2492805	m ²
			面積	351	

引張点表	準点	点	内角	距離
325	既設コンクリート杭	0	0	0
325	既設金鋼棒	264	7	20
168	境界の隅	266	35	52
329	既設金鋼棒	225	38	55
330	既設金鋼棒	224	12	5
318	新設金鋼棒	219	58	23
319	新設金鋼棒	216	51	12
320	新設金鋼棒	214	36	27
321	新設金鋼棒			

引張点表	準点	点	内角	距離
85	既設コンクリート杭	0	0	0
86	既設コンクリート杭	113	38	29
322	境界の隅	85	50	59
323	新設金鋼棒	67	0	20
324	既設金鋼棒			



作製者

申請人

縮尺

1/250

(平成11年3月18日作製)

(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。
(福岡法務局管轄)

登記年月日：平成29年12月14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。
(福岡法務局筆跡)
令和8年4月1日 福岡法務局西新出張所

(12枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：11-3

建物平面図

家屋番号 9-6

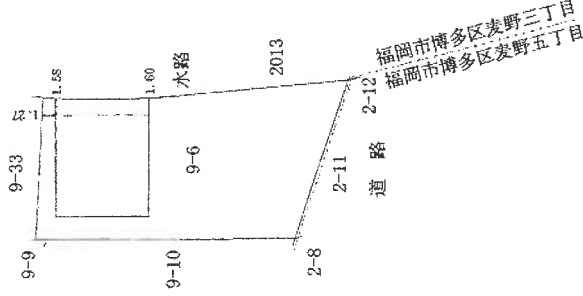
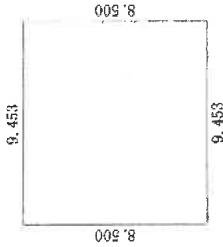
建物の所在 福岡市博多区麦野三丁目9番地6

各階平面図

求積表

9.453 x 8.500 = 80.350500

床面積 80.35㎡



作成者

縮尺

1 / 250

申請人

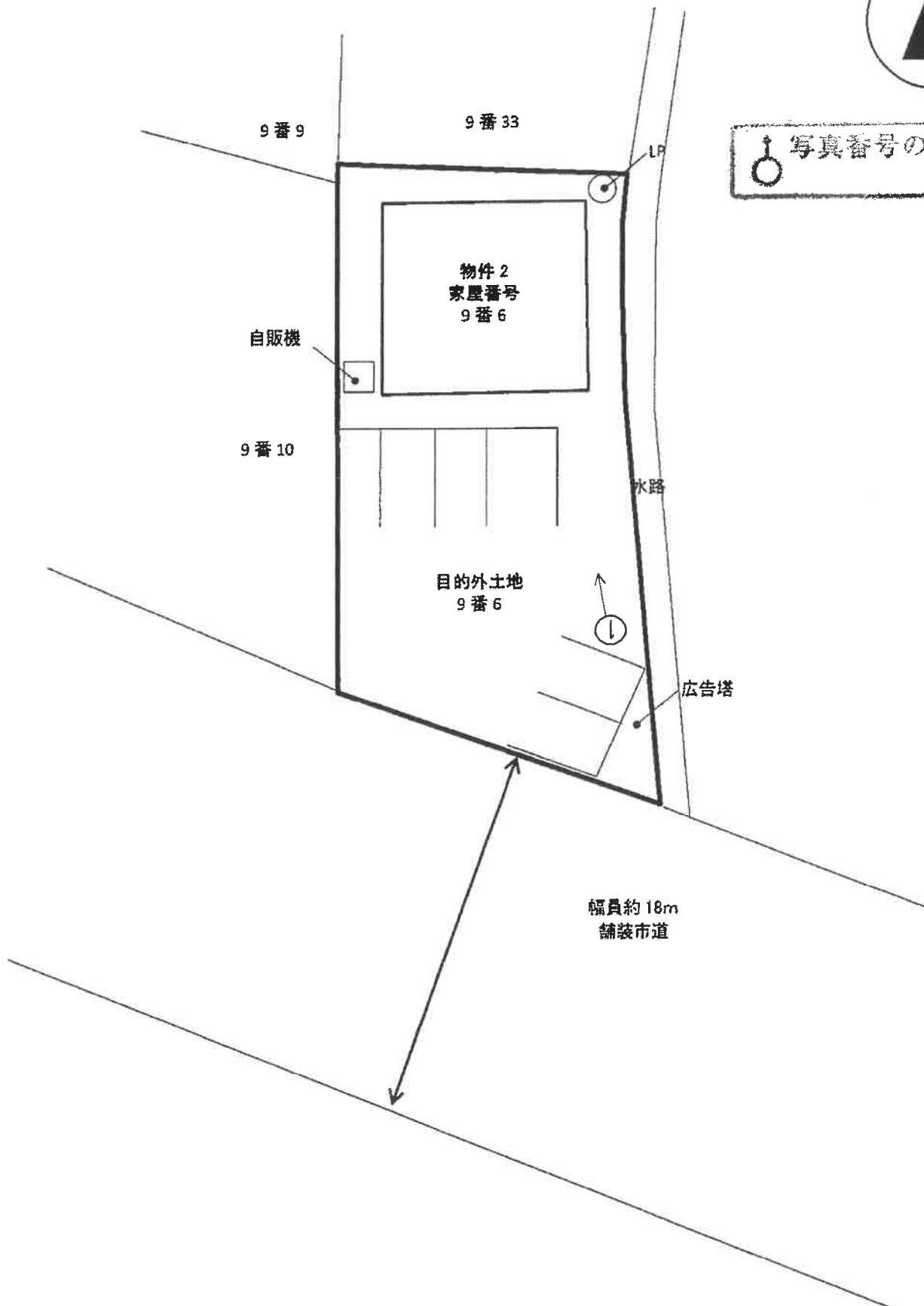
縮尺

1 / 500

土地建物位置関係図



写真番号の撮影方向





No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



令和8年（ケ）第25号その②

令和8年4月7日現地調査

令和8年4月24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2（建物）	金 10,940,000 円
---------	----------------

- ① 物件2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^{土地利用権等を事}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
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市博多区麦野三丁目9番地6 9 番 6 店舗 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 80.35 m ²	「特記事項」欄記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
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	所在地番及び建物の敷地利用権が及ぶ範囲を地番9番6と把握した。		
住 居 表 示		「 福岡市博多区麦野3丁目12番23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」駅の北方、約530m。 西鉄バス「麦野3丁目」停留所の東方、約170m。 (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9分程度、幹線街路として機能している幅員約18m市道沿いに位置する。ほぼ平坦地勢のなか、店舗・事務所、同併用共同住宅、一般住宅等が混在する商業地域を形成している。接面街路は通過交通量は多いものの、商業地域としては繁華性にやや乏しい状況である。 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	351m ²
	形 状	ほぼ長方形（別添「公図（写）」参照。）
	間 口	約15m
	奥 行	約28m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特に無し
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約18m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、通常の費用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) 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9番6 宅地 351㎡ 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。 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。 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認められなかった。 5) 福岡市のハザードマップでは、河川洪水による浸水深（最大）1.0～2.0m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29年12月13日 経 過 年 数：約 9 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル吹付ほか 天 井：E P ほか 床：タイル貼 ほか 内 壁：E P 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80.35 ㎡ 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：店舗 間 取 り：-（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) 現況コインランドリーとして利用されている。 3) 約6台分の駐車スペースが確保されている。

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	250,000	80.35	0.420	8,440,000
合計				8,440,000

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：（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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.44 \times 0.95 \div 0.42$$

項 目	物件区分	物件2
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約9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		-5%

* 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。

(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	319,000	0.95	351.00	0.90	95,730,000

土地利用権等を事業用定期借地権と判定【注】計算結果の数値を五円未満を四捨五入した。（以下同じ）

ア 標準画地価格 * 公示地「福岡博多5-20」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 238,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{74} & \div & 319,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 三方路 1.05

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 1.01 × 接近条件 0.77 × 環境条件 0.95 × 行政的条件 1.00 = 0.74

イ 個 別 格 差 : 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。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
目的外土地 地番9番6	95,730,000	0.15	定期借地権	14,360,000
計				14,360,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を15年間の事業用定期借地権と判定しその割合を15%と査定した（初年度20%、15年目で0%、4年経過。20%×11年/15年≒15%）。

(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
2	8,440,000	+ 14,360,000	1.00	0.60	0.80	10,940,000
一 括 価 格 (合 計)						10,940,000

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）の市場性を考慮

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「福岡博多5-20」
所 在 : 福岡市博多区金の隈1丁目582番2
住 居 表 示 : 金の隈1-25-19
価 格 : 238,000 円/㎡ (対前年変動率 +10.7%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 1,254 ㎡
地 域 の 概 要 : 給油所、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約 40 m国市道、三方路
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「雑餉隈」駅の北東方、道路距離2.0km。
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (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 地積測量図	1 葉 (目的外土地)
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

(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

