

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 10 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	12,640,000 10,112,000	一括	2,528,000	117,048	31,822
1	1,950,000				
2	510,000				
3	1,740,000				
4	8,440,000				



物 件 目 録

1 所 在 福岡市早良区早良七丁目
 地 番 1890 番 3
 地 目 宅地
 地 積 205.15 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

2 所 在 福岡市早良区早良七丁目
 地 番 1890 番 8
 地 目 宅地
 地 積 54.00 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

3 所 在 福岡市早良区早良七丁目
 地 番 1890 番 12
 地 目 宅地
 地 積 182.23 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

4 所 在 福岡市早良区早良七丁目 1890 番地 12、1890
 番地 8
 家屋 番号 1890 番 12
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積	1階	50.34平方メートル
	2階	31.16平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 27 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 4】

本件所有者が占有している。

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 福岡市早良区早良七丁目
地 番 1890番3
地 目 宅地
地 積 205.15平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

2 所 在 福岡市早良区早良七丁目
地 番 1890番8
地 目 宅地
地 積 54.00平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

3 所 在 福岡市早良区早良七丁目
地 番 1890番12
地 目 宅地
地 積 182.23平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

物 件 目 録

4 所 在 福岡市早良区早良七丁目1890番地12、1890番地8

家屋 番号 1890番12

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.34平方メートル
2階 31.16平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

令和8年(ケ)第57号
令和8年6月2日受理
令和8年7月**15**日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

(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 福岡市早良区早良七丁目
地 番 1890番3
地 目 宅地
地 積 205.15平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

2 所 在 福岡市早良区早良七丁目
地 番 1890番8
地 目 宅地
地 積 54.00平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

3 所 在 福岡市早良区早良七丁目
地 番 1890番12
地 目 宅地
地 積 182.23平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

4 所 在 福岡市早良区早良七丁目1890番地12、1890
番地8
家屋 番号 1890番12
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 50.34 平方メートル
2 階 31.16 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区早良七丁目36番13号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A, B ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件4		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■建物共有者 A	1 本件建物には私たち夫婦（建物共有者 A，B）と子どもたちで住んでいましたが、令和 8 年 4 月 8 日から現在まで、共有者 B と子どもたちは本件建物を離れ、現に居住しておらず、行方は分かりません。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 本件建物には、大きな損傷はありません。 4 物件 1 の土地にある ① バイクガレージとそこにあるバイクは私の所有です。 ② イノシシ捕獲用の鉄製箱罠は、私の友人が置いているものです、イノシシが時々捕獲できています。 5 物件 1 ～ 3 の土地について、隣地との間で境界に関する紛争等はありません。

(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 (接道等)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（1890-6、900-391）に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物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3枚目のとおりと認めた。なお、共有者Bは現在本件建物を離れて別居しているが、別居開始から日が浅く占有関係については、夫婦（共有者A、B）による共同占有が継続しているものと判断した。なお、共有者Bに対しての占有関係の調査は不能（所在不明）である。

3 (本件土地の形状等)

物件1は接面道路とほぼ等高であるが、物件2、3は、物件1及び接面道路より約2.5メートル高い。

本件土地の南西側、隣地境界線付近南北に、がけ状の土地が連続しており、その南西側の約20～30メートル低い河川に向け急傾斜地となっている。危険を伴う土地であり、がけ条例の適用を受ける。

本件土地の北側隣接地、地番1890番2は、概測したところ、傾斜度が30度を超え、かつ高さが3メートルを超えるものと推定されることから、福岡市建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性がある。

4 (境界)

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境界標の一部が現地で確認できた。

5 (損傷)

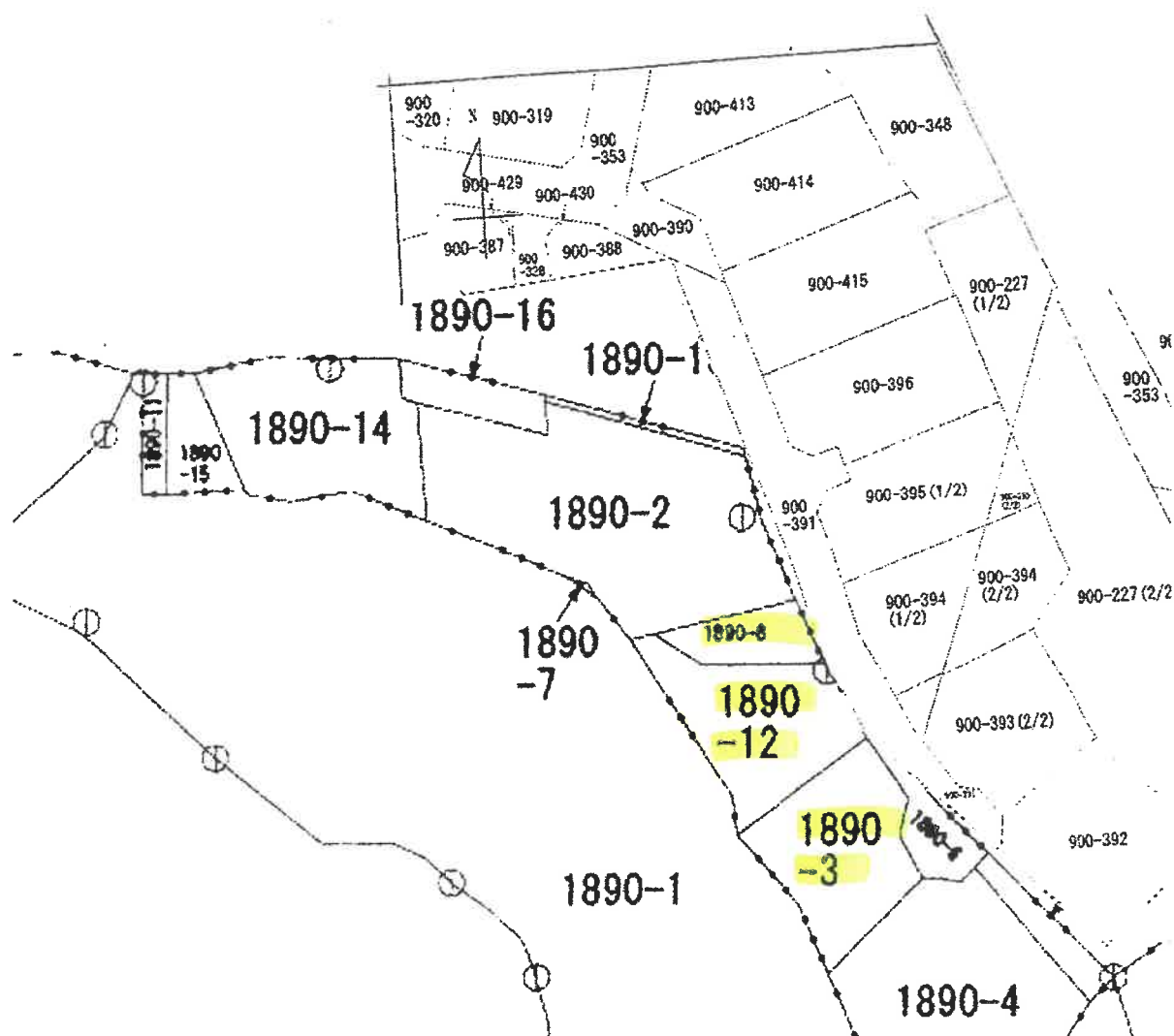
全体的に経年相当の老朽化が認められるが、格別目立つ損傷等は認められない。

(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 6月2日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求 (早良区役所)
R 8年 6月11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 6月20日 (土) 9:00 - 9:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 本件建物共有者 A と面談
R 8年 7月2日 (木) 14:00 - 14:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 本件建物共有者 A と面談
(特記事項)		

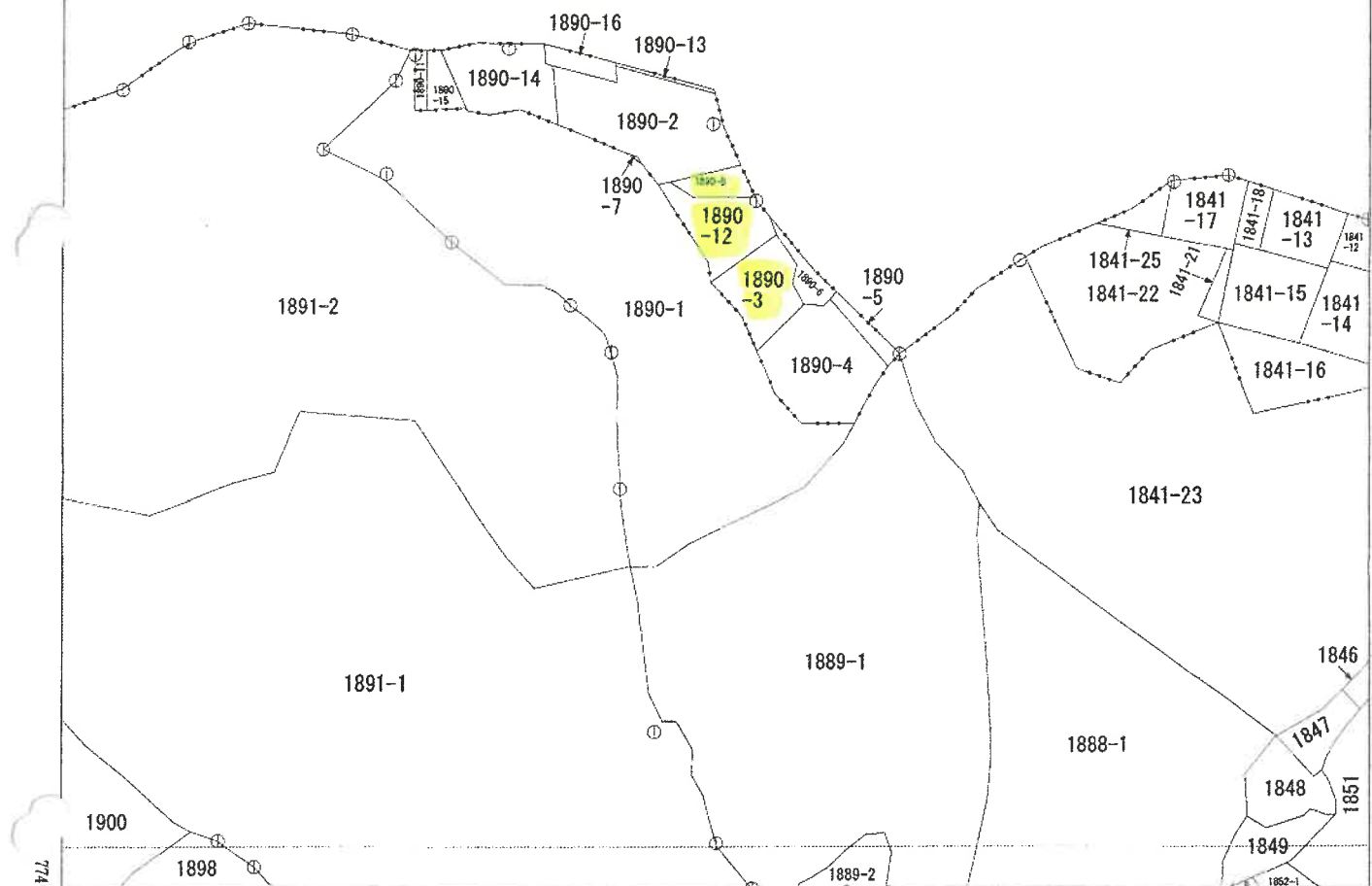
(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地図に準ずる図面の写しを接合しA 4に縮小

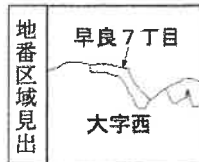


地区外



-62174.628 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。



A 早良7丁目

請 求 部 分	所 在 福岡市早良区早良七丁目					地 番	1890番12			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	II	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和54年6月18日			補 事 記 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。

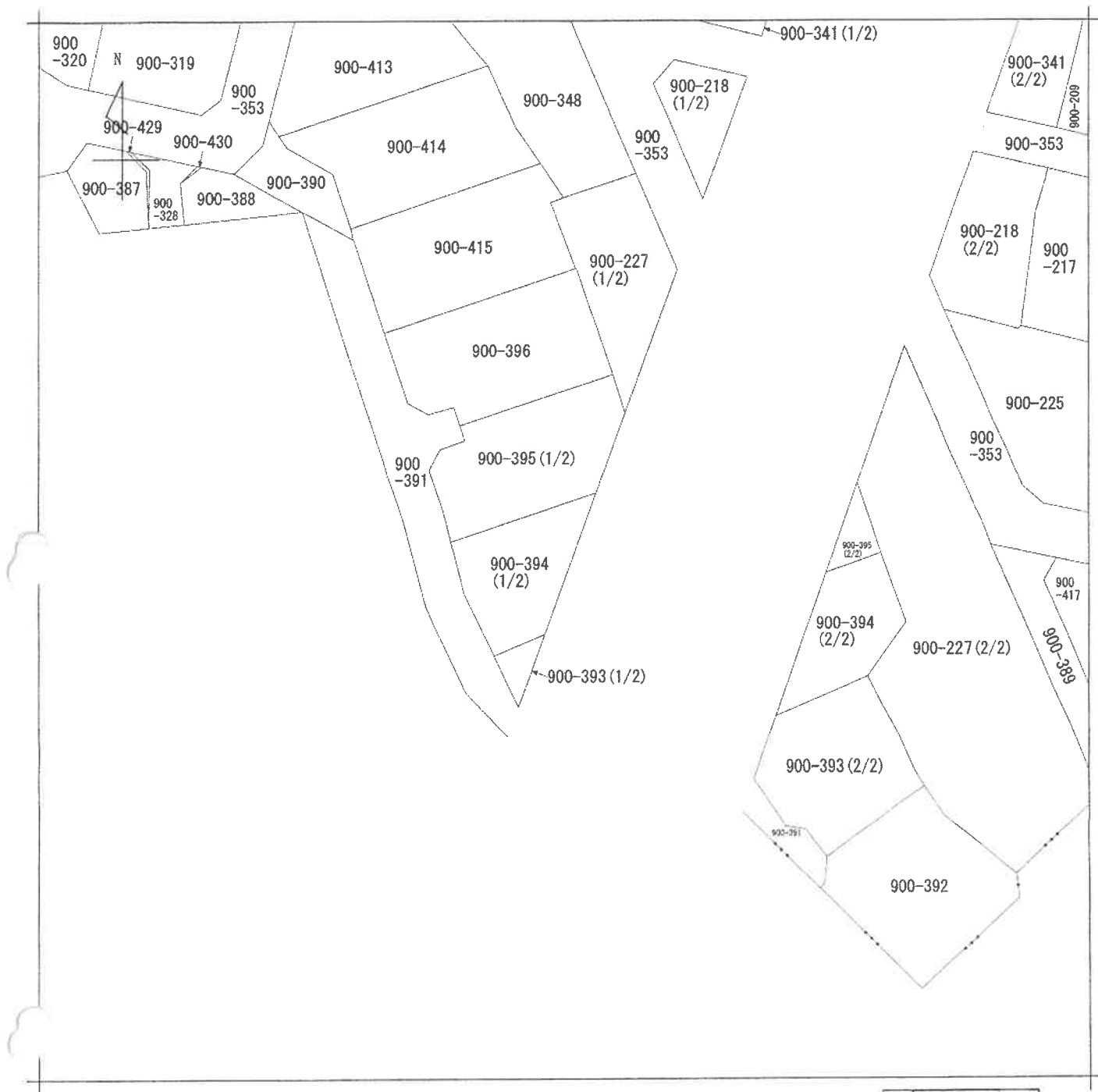
令和8年6月11日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

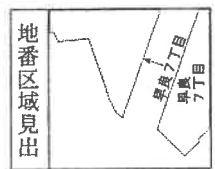
(8枚目)

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	福岡市早良区早良七丁目				地番	900番391			
出力尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年4月17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11日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(9枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和52年7月15日

公用

前 1890-1 後・新 1890-3~6.

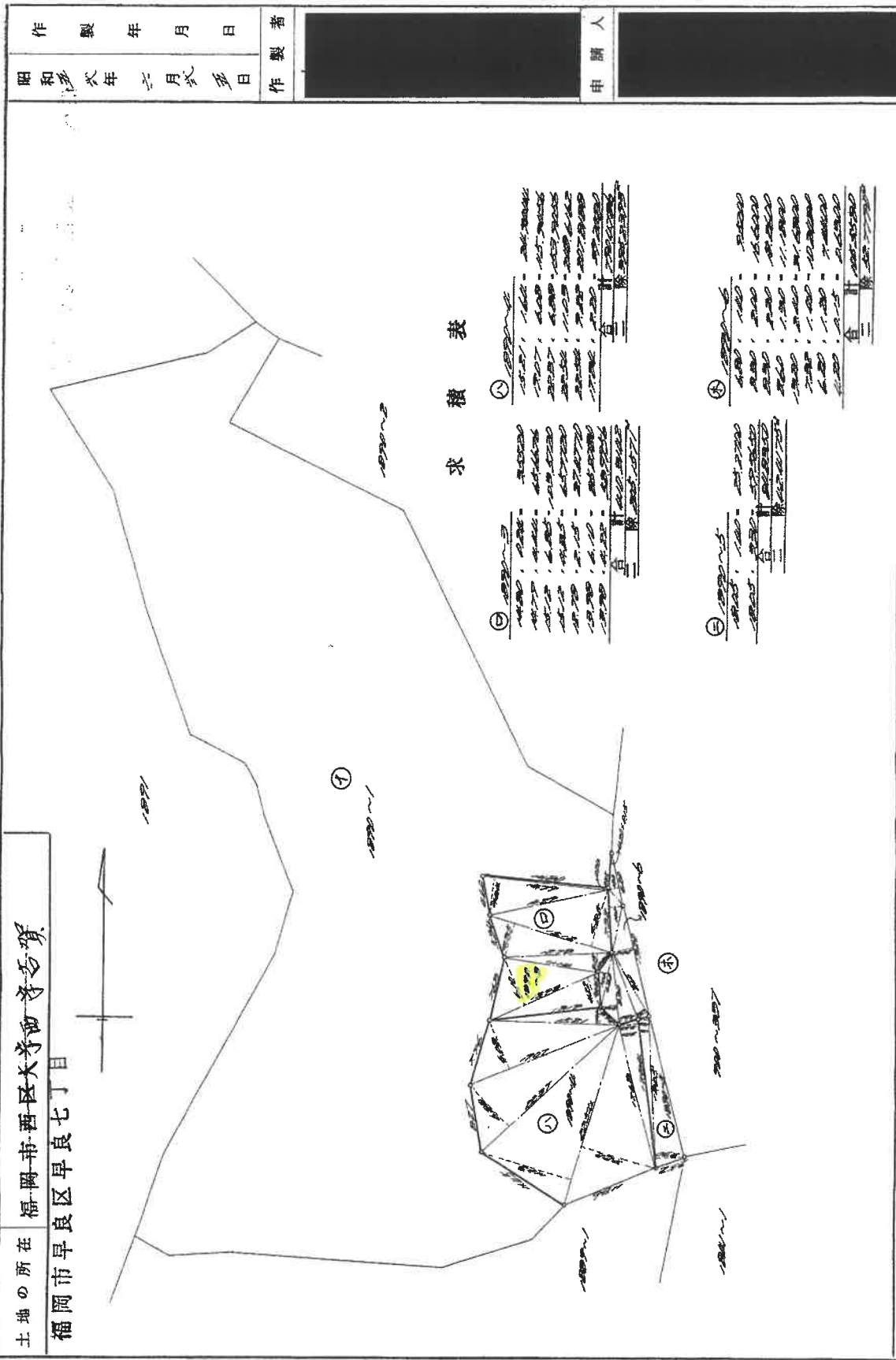
020873

地 積 測 量 図

地 番 ① 1890-1 ② 1890-2 ③ 1890-3 ④ 1890-4 ⑤ 1890-5 ⑥ 1890-6

土地の所在 福岡市西区大字西寺崎
福岡市早良区早良七丁目

852.715



求積表

① 1890-1	1890-1	1890-1
② 1890-2	1890-2	1890-2
③ 1890-3	1890-3	1890-3
④ 1890-4	1890-4	1890-4
⑤ 1890-5	1890-5	1890-5
⑥ 1890-6	1890-6	1890-6
合計	852.715	852.715

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500 地図番号

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6月11日

福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：23-4

登記年月日：昭和52年9月22日

公用

前 1890-2 後・新

020874

地 積 測 量 図

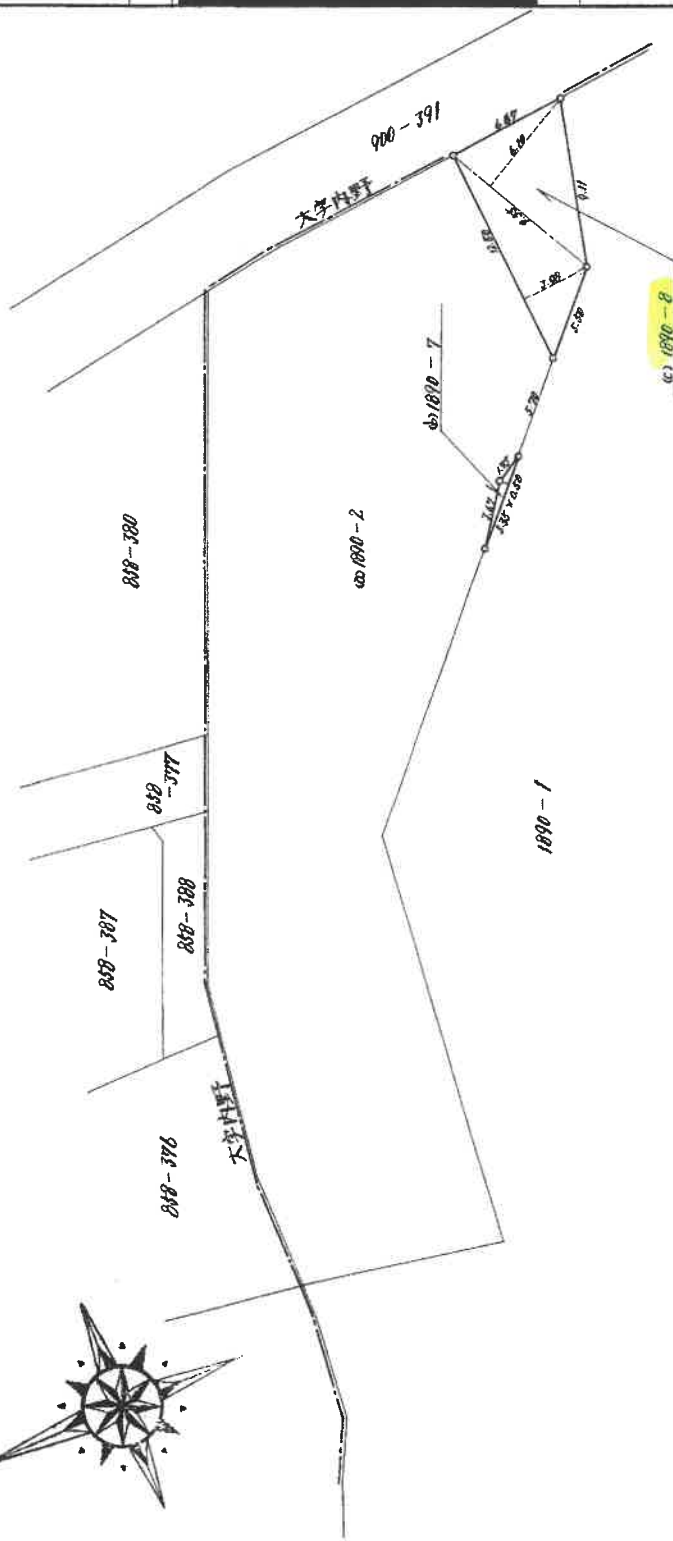
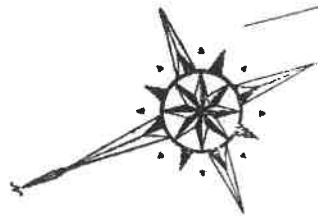
番 1890-7, 1890-8, 1890-2

土地の所在 福岡市早良区大字曲字吉賀

福岡市早良区早良七丁目

昭和52年9月20日
製作年月日
製作者

申請人



1890-7 面積計算
 $5.35 \times 2.50 \times \frac{1}{2} = 1.3375 (m^2)$

1890-8 面積計算
 $12.50 \times 3.80 = 47.500$
 $9.85 \times 6.10 = 60.085$
計 $\frac{1}{2} = 103.0050$
 $\frac{1}{2} = 51.0025 (m^2)$

縮 尺 1/300

地図番号

(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6月11日

福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：23-5

登記年月日：昭和52年10月17日

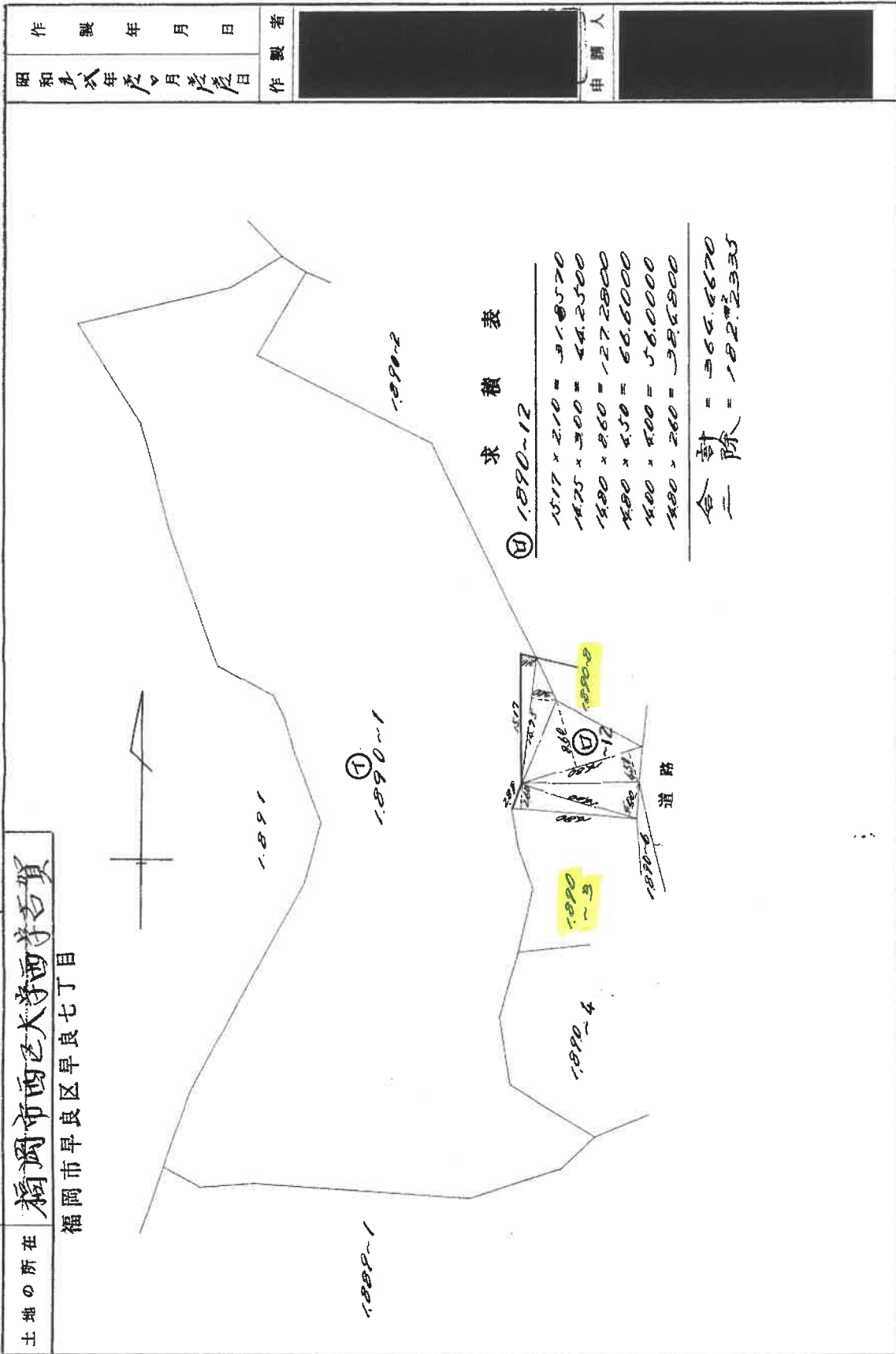
公用

020877

測量積地図

55.10.17

地番	前 1890-1 後・新 ① 1890-12, 1890-1
土地の所在	福岡市西区大字西字石賀 福岡市早良区早良七丁目



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	1/500
地図番号	

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6月11日

福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：23-2

公用

登記官

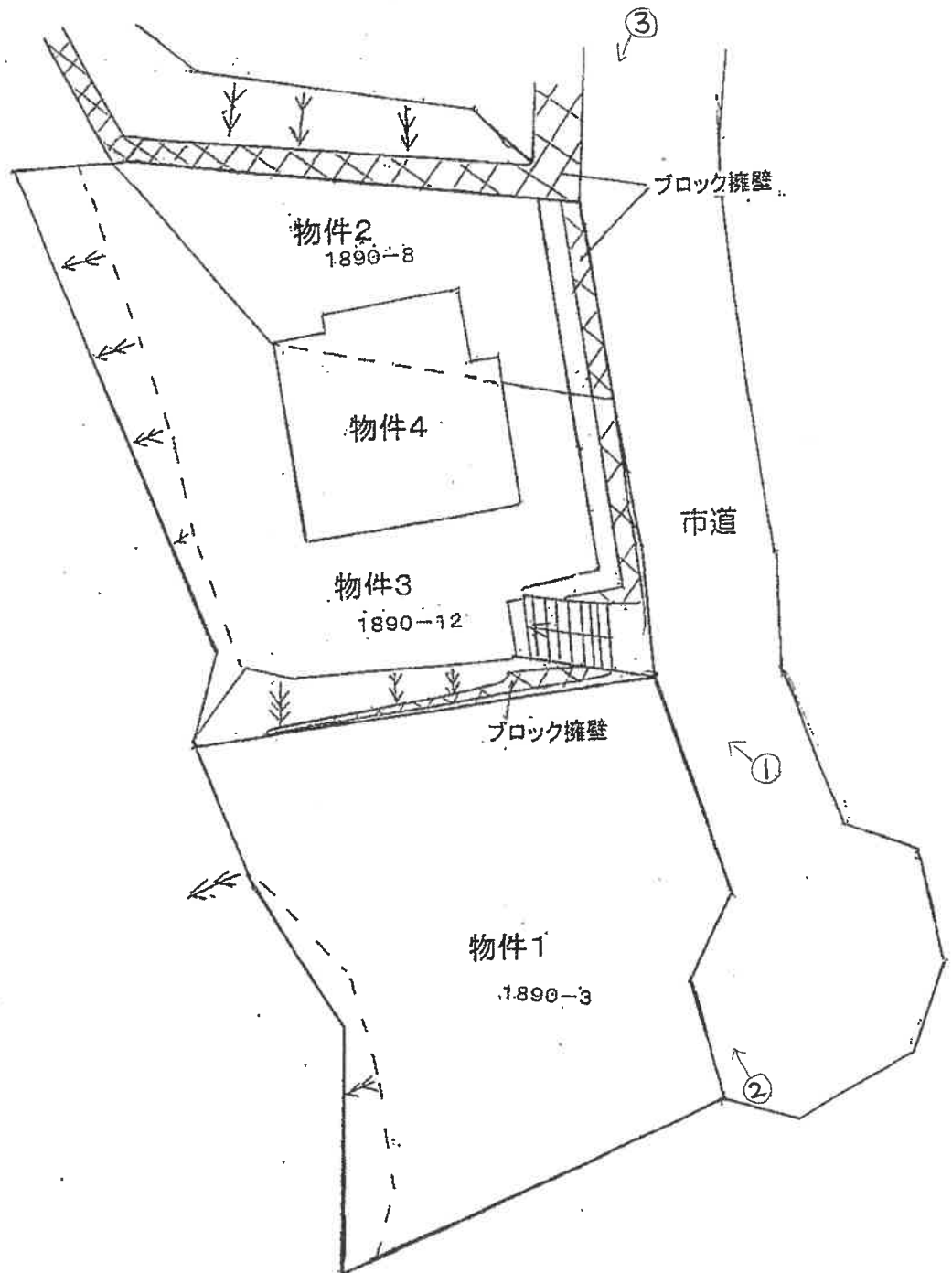
請求番号: 23-3

(13枚目)

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

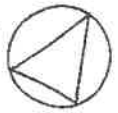
土地建物位置関係図

写真番号の撮影方向



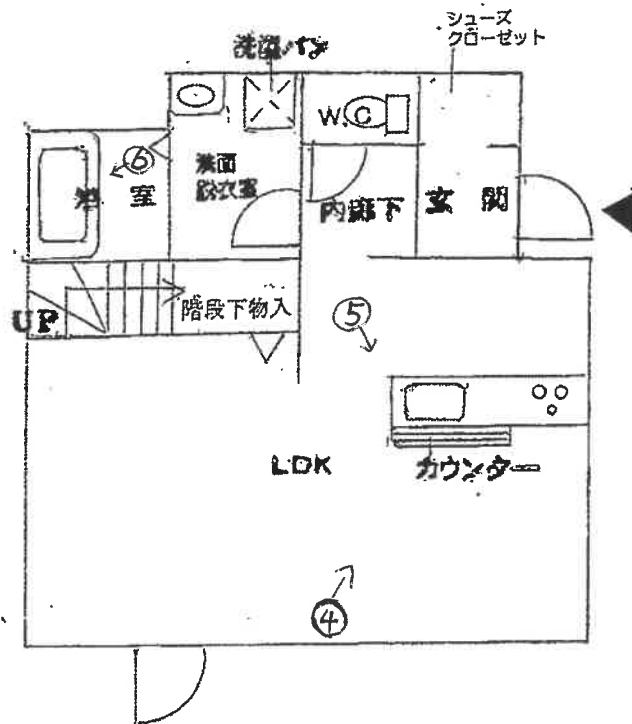
間 取 図

写真番号の撮影方向

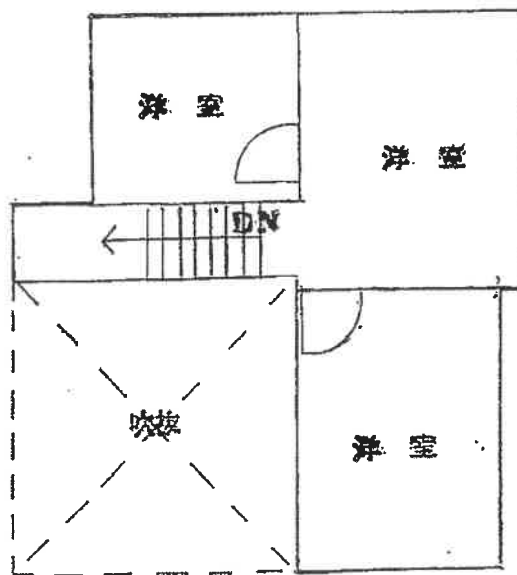


物件4

1階



2階



No. 1

本件建物（物件4）
の外観を撮影

物件4建物

物件2, 3の土地

物件1の土地



No. 2

本件建物（物件4）

物件1の土地

バイクガレージ



No. 3

物件4の建物

隣接地（1890-2）



No. 4

本件建物の室内を撮影



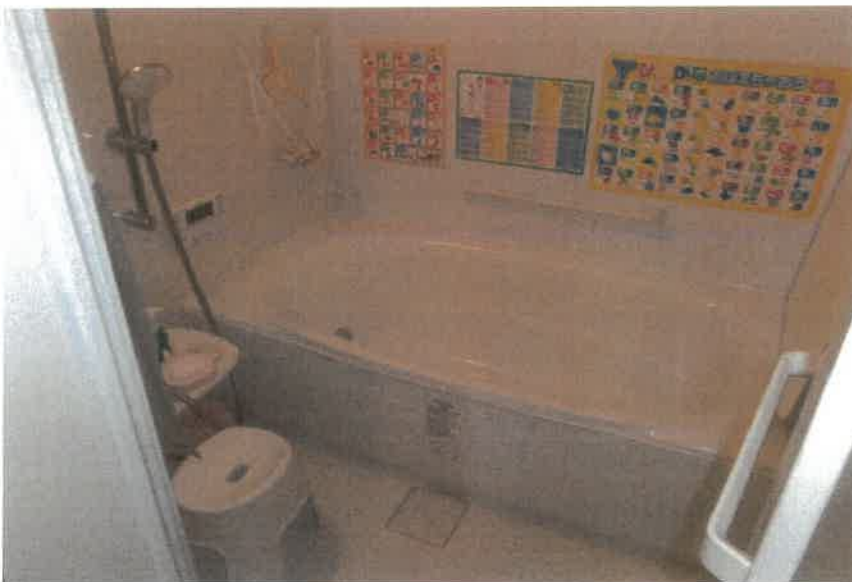
No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影



令和8年（ケ）第 57 号
令和8年7月2日現地調査
令和8年7月13日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
税 田 健 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,950,000 円
物件2（土地）	金 510,000 円
物件3（土地）	金 1,740,000 円
物件4（建物）	金 8,440,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 番 地 目 地 積	福岡市早良区早良七丁目 1890 番 3 宅地 205.15 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区早良七丁目 1890 番 8 宅地 54.00 m ²	同 上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区早良七丁目 1890 番 12 宅地 182.23 m ²	同 上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市早良区早良七丁目 1890番地12, 1890番地8 1890番12 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 50.34 m ² 2階 31.16 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1～3	・地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、国土調査による法第14条第1項地図と地積測量図があり、同図と現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		福岡市早良区早良 7 丁目36番13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1～3 一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南西方、約6.4km。 西鉄バス「陽光台」停留所の南西方、約370m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、周辺を市街化調整区域に囲まれた中に、区画整然とした戸建住宅地域として約39haを一体として開発された郊外の大型住宅団地である。最寄駅には遠く、又、地勢的にかなり斜面も多い団地である。以前に比べると、福岡市営地下鉄や福岡外環状道路等の整備により、都心をはじめ各地への交通条件が大きく改善してきている。今後とも郊外の住宅団地として、安定的に推移していくものと予測する。		
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	第一種低層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	50%	
	容 積 率	80%	
	防 火 規 制	地域指定なし	
	そ の 他 の 規 制	建築物高さの最高限度10m、外壁の後退距離1m	
		戸建住環境形成地区	
画 地 条 件	地 積	441.38㎡	(合計登記地積)
	形 状	ほぼ台形	(ほぼ「公図(写)」のとおり。)
	間 口	約30m	
	奥 行	約14.5m	
	接 道 関 係	中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	画地の北東側で幅員約5mの舗装市道と0～2.5m高く接面（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(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である。		

特 記 事 項	・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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・物件1は接面道路とほぼ等高であるが、物件2、3は、物件1及び接面道路より約2.5m高い。 ・物件の南西側、隣地境界線付近南北に、がけ状の土地が連続しており、その南西側の約20～30m低い河川に向け急傾斜地となっている。危険を伴う土地でもあり、がけ条例の適用も受ける。尚、現在土砂災害警戒区域の指定地区ではないものの、敷地の過半が新たに土砂災害警戒区域調査箇所「急傾斜地の崩壊」のエリアとなっている。 ・物件の北側隣接地、地番1890番2は、概測したところ、傾斜度が30度を超え、かつ高さが3mを超えるものと推定されることから、福岡市建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性がある。そのため、建替え等に際しては同条例の規制への対応を求められる可能性がある。詳細について関係当局への確認を要す。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：令和2年7月9日 新築 経過年数：約 7 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 18 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：サイディング貼、モルタル仕上 ほか 天井：合板、ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内壁：合板、ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、給排水設備 等 その他：オール電化
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：居宅 間取り：3LDK （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 全体的に経年相当の老朽化が認められる。 格別目立つ損傷等は認められない。
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。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

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	43,400	0.55	205.15	0.95	4,650,000
2	43,400	0.55	54.00	0.95	1,220,000
3	43,400	0.55	182.23	0.95	4,130,000
				計	10,000,000

【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：公示地「福岡早良-25」の地価公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地標準価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,300\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 43,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：地価調公示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：補正要因なし 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 × 1.05 × 1.05 × 1.00 = 1.10

(物件1～3共通)

イ 個 別 格 差： $\begin{array}{c} \text{地勢} \\ \text{(がけ条例含む)} \end{array}$ 個別格差
0.55 = 0.55

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) 建物価格（物件4）

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
4	190,000	81.50	0.52	8,050,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件4：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.52 \times 1.00 = 0.52$$

項 目	物件区分 物件4
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約7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	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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
1	4,650,000	0.40	法定地上権	1,860,000
2	1,220,000	0.40	法定地上権	490,000
3	4,130,000	0.40	法定地上権	1,650,000
計				4,000,000

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) 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
1	4,650,000	－ 1,860,000		1.00	0.70	1,950,000
2	1,220,000	－ 490,000		1.00	0.70	510,000
3	4,130,000	－ 1,650,000	1.00	1.00	0.70	1,740,000
4	8,050,000	＋ 4,000,000	1.00	1.00	0.70	8,440,000
一 括 価 格 (合 計)						12,640,000

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

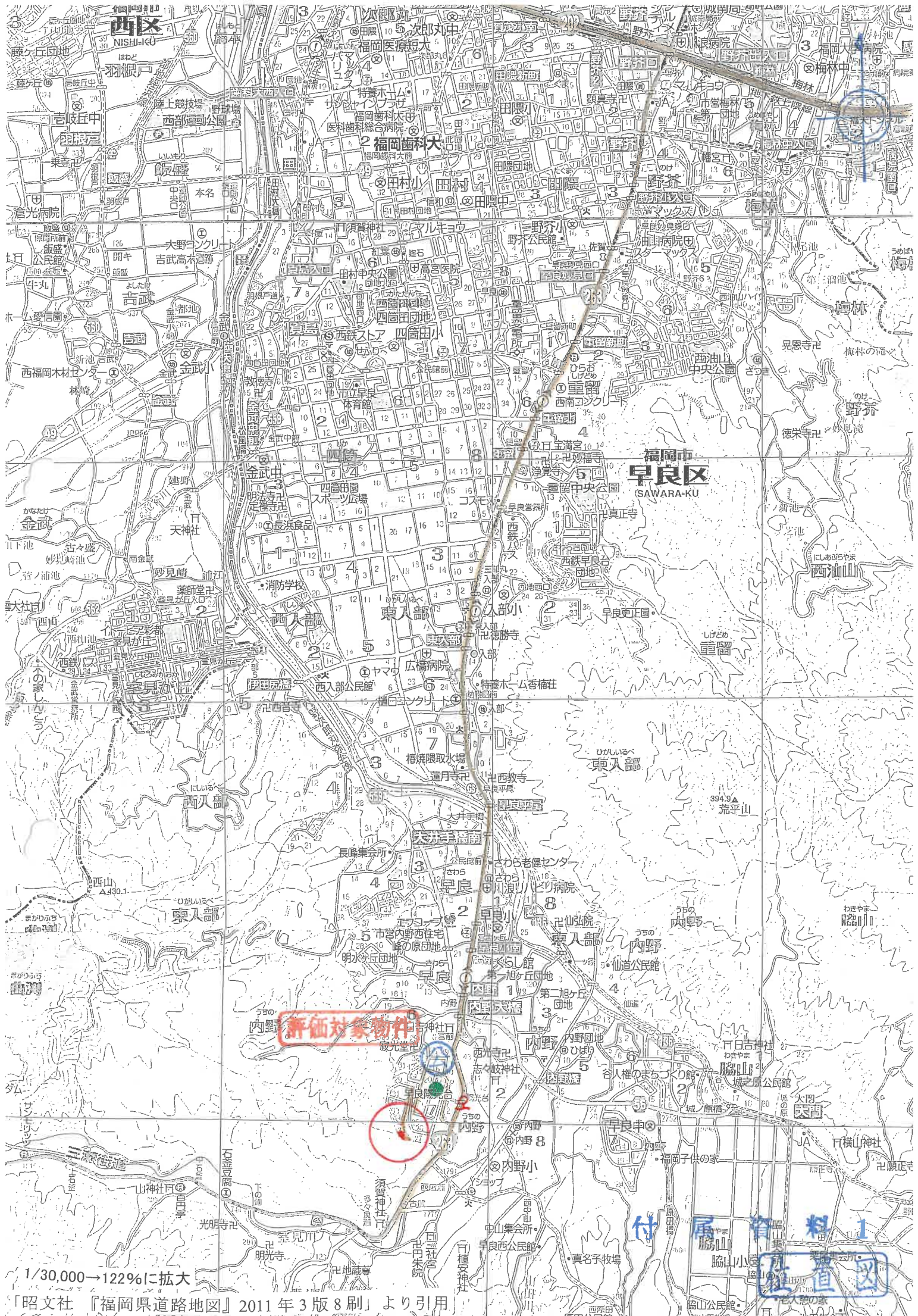
公示地標準価格：公示地「福岡早良－25」
所 在：福岡市早良区早良7丁目900番80
住 居 表 示：早良7－17－9
価 格：46,300 円/㎡（対前年変動率 7.7%）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：208 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員約5m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南西方、道路距離6.2km
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

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

（B I T用は位置図及び現況写真のみ貼付。その他は現況報告書を参照）

以 上



評価対象物件

付属資料 1

評価図

