

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月29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10月14日から 令和 8年10月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月27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11月11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 9月29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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
36～40	25,840,000 20,672,000	一括	5,168,000	201,755	47,897
36	4,140,000				
37	4,910,000				
38	520,000				
39	5,940,000				
40	10,330,000				



物 件 目 録

36 所 在 福岡市城南区片江五丁目

地 番 1560 番 96

地 目 宅地

地 積 97.95 平方メートル

所有者 株式会社藤和

37 所 在 福岡市城南区片江五丁目

地 番 1560 番 97

地 目 宅地

地 積 119.35 平方メートル

所有者 株式会社藤和

38 所 在 福岡市城南区片江五丁目

地 番 1560 番 98

地 目 宅地

地 積 83.30 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社藤和 持分 4 分の 2

39 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区片江五丁目 1560 番地 97、1560
番地 96



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 70.34平方メートル
 2階 64.60平方メートル
 3階 64.60平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約78.34平方メートル
 2階 64.60平方メートル
 3階 64.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片江五丁目1560番97の1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.13平方メートル

(現況)

床 面 積 1階部分 約74.13平方メートル

所有者 株式会社藤和

40 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区片江五丁目1560番地97、1560
 番地96

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 70.34平方メートル
 2階 64.60平方メートル
 3階 64.60平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積	1階	約78.34平方メートル
	2階	64.60平方メートル
	3階	64.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片江五丁目1560番97の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積	2階部分	60.79平方メートル
	3階部分	60.79平方メートル

所有者 株式会社藤和



物 件 明 細 書

令和 8年 8月21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36～40】

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38】

地上権

目 的 公共下水道管渠並びに水道配水管等の設置及び維持管理

範 囲 東京湾平均海面の上20・40メートルから東京湾平均海面の上
30・20メートルの間

地上権者 福岡市

存続期間 公共下水道管渠並びに水道配水管等の用途が廃止されるまでの期間

地代 無償

特約 土地の所有者は、公共下水道管渠並びに水道配水管等の設置及び維持管理上障害となる工作物を設置しない

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号39】

F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。

【物件番号40】

201号室をGが、202号室をHが、203号室をIが、301号室をJが、302号室をK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。その余の部分を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

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

【物件番号38】

本件土地は私道として利用されている。本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

36 所 在 福岡市城南区片江五丁目

地 番 1560番96

地 目 宅地

地 積 97.95平方メートル

所有者 株式会社藤和

37 所 在 福岡市城南区片江五丁目

地 番 1560番97

地 目 宅地

地 積 119.35平方メートル

所有者 株式会社藤和

38 所 在 福岡市城南区片江五丁目

地 番 1560番98

地 目 宅地

地 積 83.30平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社藤和 持分4分の2

39 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区片江五丁目1560番地97、1560
番地96

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 70.34 平方メートル
 2 階 64.60 平方メートル
 3 階 64.60 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 78.34 平方メートル
 2 階 64.60 平方メートル
 3 階 64.60 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片江五丁目 1560 番 97 の 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 66.13 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階部分 約 74.13 平方メートル

所有者 株式会社藤和

40 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区片江五丁目 1560 番地 97、1560 番地 96

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 70.34 平方メートル
 2 階 64.60 平方メートル
 3 階 64.60 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	約78.34平方メートル
	2階	64.60平方メートル
	3階	64.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片江五丁目1560番97の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積	2階部分	60.79平方メートル
	3階部分	60.79平方メートル

所有者 株式会社藤和

令和7年(ケ)第163号
令和7年11月11日受理
令和8年5月11日提出
その8（物件36～40）

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石橋 彰

物 件 目 録

36 所 在 福岡市城南区片江五丁目

地 番 1560番96

地 目 宅地

地 積 97.95平方メートル

所有者 株式会社藤和

37 所 在 福岡市城南区片江五丁目

地 番 1560番97

地 目 宅地

地 積 119.35平方メートル

所有者 株式会社藤和

38 所 在 福岡市城南区片江五丁目

地 番 1560番98

地 目 宅地

地 積 83.30平方メートル

共有者 株式会社藤和 持分4分の2

物 件 目 録

39 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区片江五丁目1560番地97、1560番地96

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 70.34平方メートル
 2階 64.60平方メートル
 3階 64.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片江五丁目1560番97の1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.13平方メートル

所有者 株式会社藤和

40 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区片江五丁目1560番地97、1560番地96

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 70.34平方メートル
 2階 64.60平方メートル
 3階 64.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片江五丁目1560番97の2

種 類 共同住宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積	2階部分	60.79平方メートル
	3階部分	60.79平方メートル

所有者 株式会社藤和

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市城南区片江五丁目7番15号		
建物	物件39		
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：約74.13㎡（約8㎡増築）		
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F 上記の者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		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☐ 次のとおり 管理費 修繕積立金	円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分まで 計 円 ☐ 不明
管理会社等	株式会社大井不動産		
その他の事項			
土地	物件36, 37		
現況地目	☒ 宅地（物件36, 37） ☐ 公衆用道路（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件36, 37の土地の上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	目的外物件として電柱がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日	平成 年（ ）第 号 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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	福岡市城南区片江五丁目7番15号		
建 物	物件40		
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 種 類： 構 造： 床面積：		
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者（303号室） ☒ その他の者ら（303号室以外） 303号室は、破産管財人Dが法律上の権限に基づき、管理・占有している。 303号室以外は、その他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		
下記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☐ 次のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分まで 計 円	
管 理 会 社 等	株式会社大井不動産		
その他の事項			
土 地	物件36, 37		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件36, 37） ☐ 公衆用道路（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件36, 37の土地の上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	目的外物件として、電柱がある。		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日	支部 平成 年（ ）第 号
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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	福岡市城南区片江五丁目7番15号付近		
土 地	物件38		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件38） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 公衆用道路として使用されている。		
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		
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）		
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 現在の契約	占有 権原	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
39	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 7・10・18 ----- 自 7・10・18 至 9・10・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 97,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費2,000円を含む 駐車場（軽区画）あり
40	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 7・3・3 ----- 自 7・3・3 至 9・3・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費2,000円を含む
40	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・3・21 ----- 自 8・3・21 至 10・3・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
40	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・3・31 ----- 自 8・3・31 至 10・3・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費2,000円を含む
40	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 7・1・23 ----- 自 7・1・23 至 9・1・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費2,000円を含む
40	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 7・3・1 ----- 自 7・3・1 至 9・2・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	賃料に共益費2,000円を含む

※ 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

(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				
40	☐ 全部 ☒ 303号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 至 ・ ・ ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	(空部屋)							
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 至 ・ ・ ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 至 ・ ・ ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 至 ・ ・ ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 至 ・ ・ ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ 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
■占有者（１０１号室） F	1 １０１号室（以下「本件室内」という。）に私が一人で暮らしています。 2 この部屋の契約関係は７ページのとおりです。 3 増築された洋室の床が南方へやや傾斜している。 4 駐車場（軽区画）も一緒に借りていますが、車を駐車する広さがないので、車を駐車していません。
■占有者（２０１号室） G	1 ２０１号室（以下「本件室内」という。）に私は一人で暮らしています。 2 この部屋の契約関係は７ページのとおりです。 3 本件室内には、大きな損傷はありません。
■占有者（２０２号室） H	1 ２０２号室（以下「本件室内」という。）に私は一人で暮らしています。令和８年３月２０日に退去予定です。 2 この部屋の契約関係は７ページのとおりです。 3 本件室内には、大きな損傷はありません。
■占有者（２０３号室） I	1 ２０３号室（以下「本件室内」という。）に私は一人で暮らしています。 2 この部屋の契約関係は７ページのとおりです。 3 本件室内には、大きな損傷はありません。
■占有者（３０１号室） J	1 ３０１号室（以下「本件室内」という。）に私は一人で暮らしています。 2 この部屋の契約関係は７ページのとおりです。 3 本件室内には、大きな損傷はありません。
■占有者（３０２号室） K	1 ３０２号室（以下「本件室内」という。）に私は一人で暮らしています。 2 この部屋の契約関係は７ページのとおりです。 3 本件室内には、大きな損傷はありません。
■前占有者（３０３号室） L	1 ３０３号室は、令和８年１月３０日頃に退去しましたが、契約上は令和８年３月１５日までの契約でした。 2 本件室内の天井が雨漏りをしていました。

(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)

物件39, 40の建物の敷地(物件36, 37)は、公図のとおり、物件38を介して公衆用道路(1560-57)に接道している。

2 (形状等)

物件36～38の土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。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前記図面に記載のある境界標の一部が現地で確認できた。前記図面の形状等と現地の形状等は、ほぼ一致する。

3 (本件建物の占有状況等)

本件建物の各部屋等の占有状況は、関係人の陳述、立入調査の結果等から、4, 5枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

物件39は、経年相応の老朽化、傷み等が認められる。増築された洋室の床が南方へやや傾斜している。

物件40は、学生向け中心の賃貸物件で、入退室に応じ、リフォーム等も行われ、格別目立つ損傷等はない。但し、物件39程は目立たないものの、地盤の影響と思われる床の傾斜の可能性を含む、何らかの影響は有すると判断する

5 (地上権設定登記)

物件38については、下記の地上権(地上権者「福岡市」)の負担がある。

地上権設定

原因 平成20年4月18日設定

目的 公共下水道管渠並びに水道配水管等の設置及び維持管理

範囲 東京湾平均海面の上20・40メートルから東京湾平均海面の上30・20メートルの間

存続期間 公共下水道管渠並びに水道配水管等の用途が廃止されるまでの期間

地代 無償

特約 土地の所有者は、公共下水道管渠並びに水道配水管等の設置及び維持管理上障害となる工作物を設置しない。

6 物件36の北西端部に目的外物件として電柱が存する。

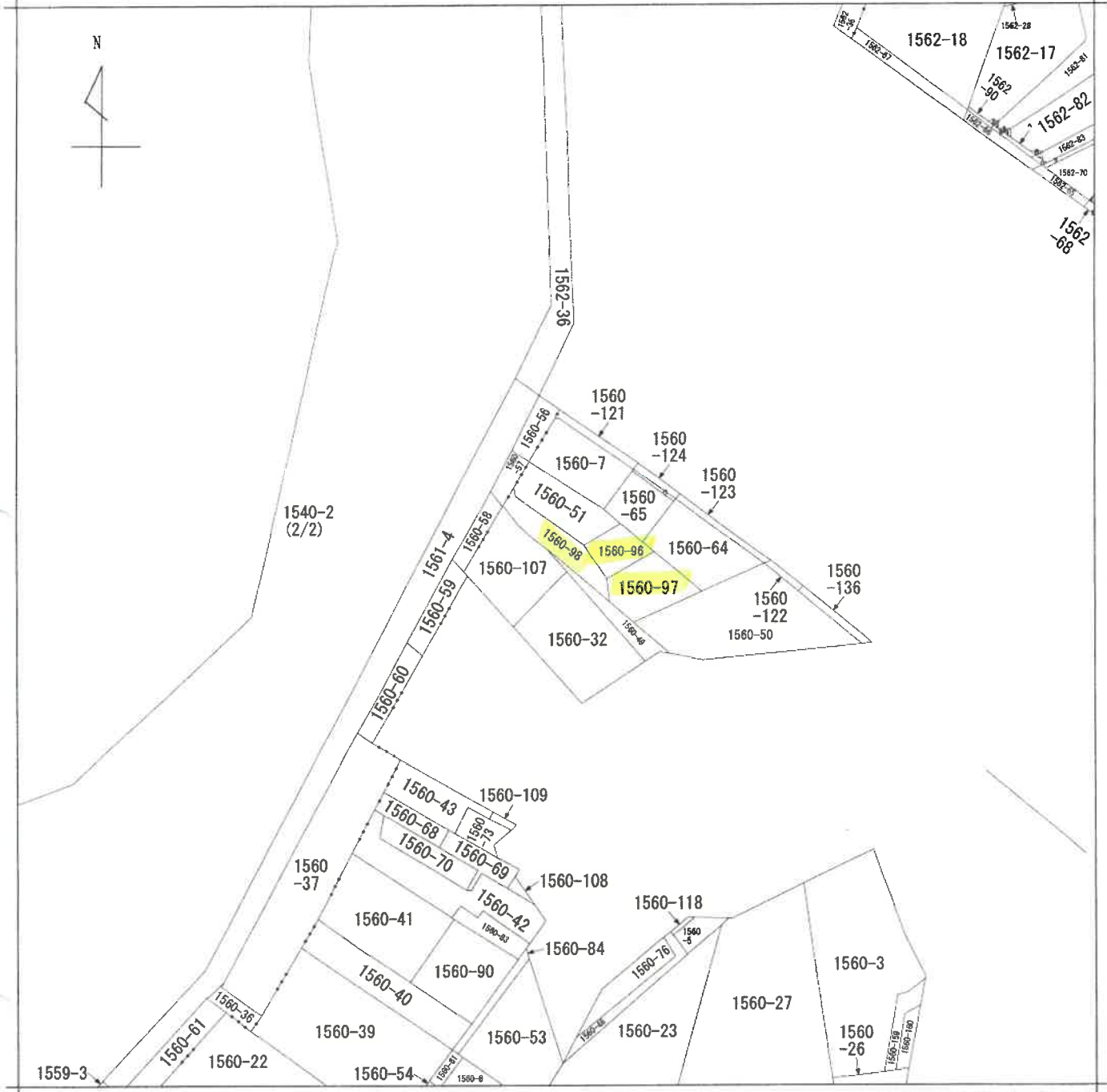
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

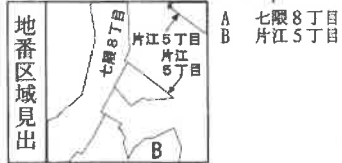
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 11月11日 (火) 9:00 ~ 9:10	執行官室	建物図面請求 (城南区役所)
R 8年 1月15日 (木) 19:20 - 19:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8年 1月30日 (金) 16:00 - 16:30	物件所在地	入居者に対し、協力依頼書交付 在宅入居者と面談
R 8年 2月5日 (木) 13:50 - 15:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 1 階、3 0 1, 3 0 2 号室
R 8年 2月7日 (土) 13:40 - 14:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 2 0 2, 2 0 3 号室
R 8年 2月14日 (土) 9:40 - 10:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 2 0 1 号室
R 8年 2月14日 (土) 10:30 - 10:35	物件所在地	占有者 (L) と電話により事情聴取 3 0 3 号室
R 8年 4月20日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査

(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 1562-48 ハ 1562-93 ニ 1562-88 ト 1562-87 セ 1562-85 ヌ 1562-86
ロ 1562-48 ヒ 1562-89 ヘ 1562-92 テ 1562-91 ス 1562-84 ツ 1562-86



(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	福岡市城南区片江五丁目				地番	1560番98		
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	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				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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和8年4月20日

福岡法務局

請求番号：17-1

登記官



A 4判に縮小

(1/2)

(12枚目)

公用

登記年月日：平成20年3月13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。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和8年4月20日 福岡法務局

登記官

(13枚目)

A4判に縮小

請求番号：17-6

地積測量図

地番 1560-98

土地の所在 福岡市城南区片江五丁目

測量成果2000による座標値

測量成果表

地番	① 1560-98								
No.	種別	X	Y	OX+1-Xn-1	Yn	辺長			
K1	測量成果プレート	61083.574	-58756.753	-497846.948	1.09	3.387			
K2	測量成果プレート	61089.736	-58755.505	-95591.858	410	1.801			
K3	測量成果プレート	61085.252	-58754.992	280578.385	520	5.142			
K4	測量成果プレート	61082.301	-58750.781	603488.022	432	14.996			
K5	測量成果プレート	61074.980	-58737.893	777393.368	555	7.750			
K6	測量成果プレート	61069.066	-58732.883	555198.508	010	3.893			
K7	測量成果プレート	61065.510	-58731.098	-260178.764	140	13.729			
K8	測量成果プレート	61073.496	-58742.299	-749140.118	298	7.908			
K9	測量成果プレート	61078.263	-58748.576	-692088.148	928	9.750			
	地積	-188.601128	面積	83.3005640					
	坪数	25.19	地積	83.30	m ²				

引張点表

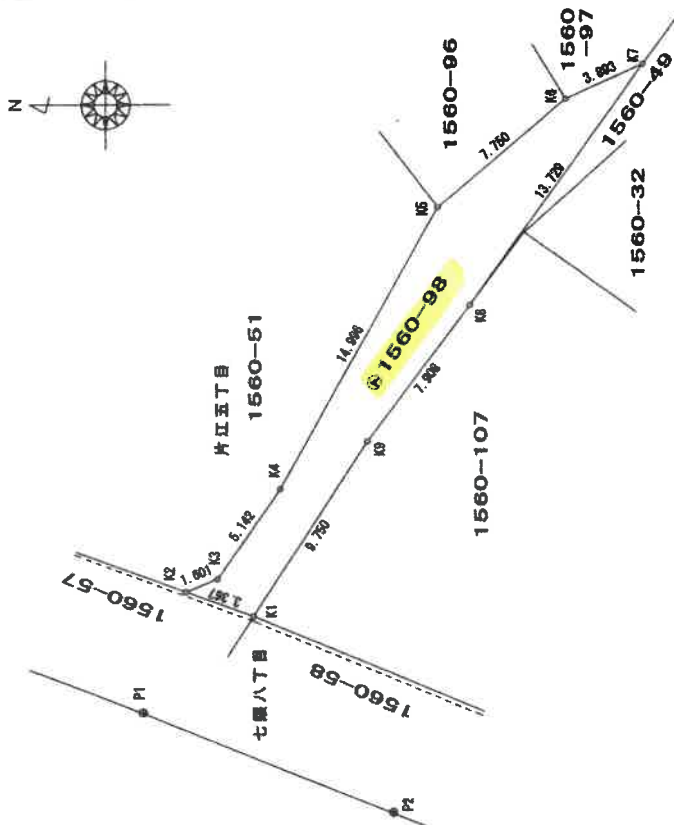
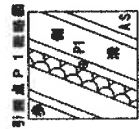
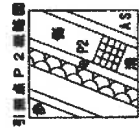
引張点	P2	X座標	Y座標	距離	角度
測量成果	61077.137	-58765.913	61098.755		
P1	測量成果	61098.755	-58761.202		
P2	測量成果	61077.137	-58765.913		
P1 → P2	距離	12.537			
境界点	K1	297-16-39	6.829		
K2	267-43-52	5.959			
K3	277-21-17	7.130			
K4	276-41-56	12.258			
K5	278-17-45	27.247			
K6	282-32-54	34.855			
K7	285-36-06	38.034			
K8	286-47-25	24.319			
K9	287-39-14	16.416			

引張点表

引張点	P1	X座標	Y座標	距離	角度
測量成果	61098.755	-58761.202	61077.137		
P2	測量成果	61077.137	-58765.913		
P1 → P2	距離	12.537			
境界点	K1	32-49-52	11.196		
K2	24-59-43	14.083			
K3	31-18-47	13.808			
K4	49-05-06	15.989			
K5	72-17-58	28.302			
K6	81-34-47	34.198			
K7	89-23-43	36.708			
K8	76-40-52	23.926			
K9	64-12-43	17.374			

使用した街区基準点

測点名	X座標	Y座標
10839	61109.745	-68748.293
1A199	61222.599	-68743.642



測量番号 0800008

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和6年1月31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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和8年4月20日

福岡法務局

公用

登記官

(14枚目)

A4判に縮小

請求番号：17-4

地積測量図

地番 1560-96

土地の所在 福岡市城南区片江五丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

地番	1560-96				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
KK5	61074.980	-58737.693	741915.800283	7.751	
FK6	61069.066	-58732.683	-40290.620538	12.551	
FK12	61075.666	-58722.007	-623216.660291	6.077	
KK13	61079.679	-58726.570	-354179.943670	3.120	
KK14	61081.697	-58728.949	275967.331351	11.026	
		倍面積	195.907135		
		地積	97.9535675		
			97.95	㎡	

使用した基準点一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
10839		61109.745		-58748.293	街区基準点
1A159		61222.599		-58743.642	街区基準点

測量年月日	令和5年11月28日
報告書番号	2300026

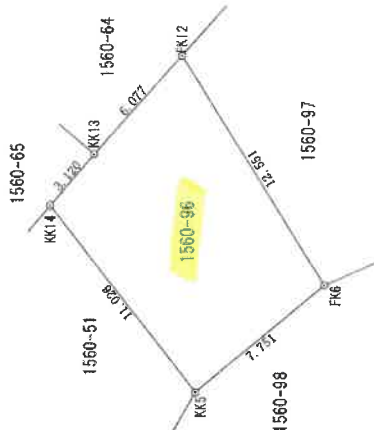
境界	境界線の種類
KK5, KK13	コンクリート杭(既)
KK14	プラスチック杭(既)
FK6, FK12	金属標(新)

作製者

申請人

縮尺

250



登記年月日：令和6年1月31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。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和8年4月20日 福岡法務局

公用

登記書

(15枚目)

A4判に縮小

請求番号：17-5

地積測量図

地番 1560-97

土地の所在 福岡市城南区片江五丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

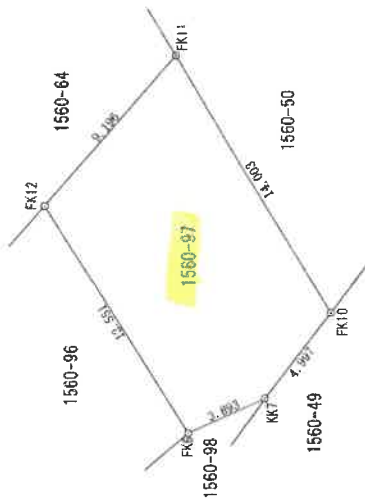
地番 測点	1560-97	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
FK6		61069.066	-58732.683	596489.128548	3.893
KK7		61065.510	-58731.098	387390.322408	4.997
FK10		61062.470	-58727.132	-240781.241200	14.003
FK11		61069.610	-58715.086	-774804.274856	9.196
FK12		61075.686	-58722.007	31944.771808	12.551
倍面積				238.706708	
面積				119.3533540	m
地積				119.35	

使用した基準点一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
10639		61109.745	-58748.293		街区基準点
1A159		61222.599	-58743.642		街区基準点

測量年月日	令和5年11月28日
報告書番号	2300026

境界	境界線の種類
KK7	プラスチック杭(既)
FK6, FK10, FK11, FK12	金属線(新)



作製者

申請人

縮尺

250

令和8年4月20日

福岡法務局

總編者

A 4 判に縮小

請求番号：17-2

登記年月日：平成2年3月26日

504227

H 2-3. 26

圖面階各

面圖
面圖
物平
建各

片江5丁目
1,560-97-1

家 壁 番 号

1,560番地 97
1,560番地 96

建物の所在

作製者

平成2年3月23日(製作)

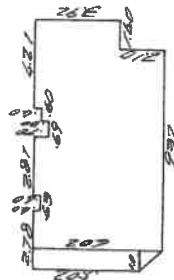
縮尺

050 /

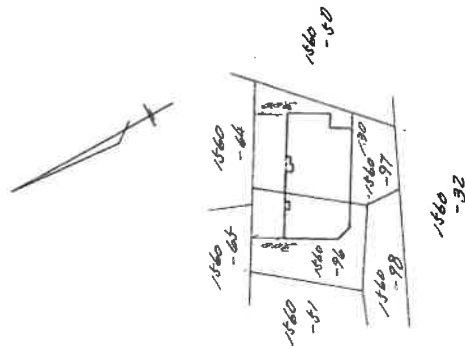
中道

縮尺 $\frac{1}{500}$

(福岡県土地家屋調査士会)



	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{8}$	$\frac{1}{16}$	$\frac{1}{32}$	$\frac{1}{64}$	$\frac{1}{128}$	$\frac{1}{256}$	$\frac{1}{512}$	$\frac{1}{1024}$	$\frac{1}{2048}$	$\frac{1}{4096}$	$\frac{1}{8192}$	$\frac{1}{16384}$	$\frac{1}{32768}$	$\frac{1}{65536}$	$\frac{1}{131072}$	$\frac{1}{262144}$	$\frac{1}{524288}$	$\frac{1}{1048576}$	$\frac{1}{2097152}$	$\frac{1}{4194304}$	$\frac{1}{8388608}$	$\frac{1}{16777216}$	$\frac{1}{33554432}$	$\frac{1}{67108864}$	$\frac{1}{134217728}$	$\frac{1}{268435456}$	$\frac{1}{536870912}$	$\frac{1}{1073741824}$	$\frac{1}{2147483648}$	$\frac{1}{4294967296}$	$\frac{1}{8589934592}$	$\frac{1}{17179869184}$	$\frac{1}{34359738368}$	$\frac{1}{68719476736}$	$\frac{1}{137438953472}$	$\frac{1}{274877906944}$	$\frac{1}{549755813888}$	$\frac{1}{1099511627776}$	$\frac{1}{2199023255552}$	$\frac{1}{4398046511104}$	$\frac{1}{8796093022208}$	$\frac{1}{17592186044416}$	$\frac{1}{35184372088832}$	$\frac{1}{70368744177664}$	$\frac{1}{140737488355328}$	$\frac{1}{281474976710656}$	$\frac{1}{562949953421312}$	$\frac{1}{1125899906842624}$	$\frac{1}{2251799813685248}$	$\frac{1}{4503599627370496}$	$\frac{1}{9007199254740992}$	$\frac{1}{18014398509481984}$	$\frac{1}{36028797018963968}$	$\frac{1}{72057594037927936}$	$\frac{1}{144115188075855872}$	$\frac{1}{288230376151711744}$	$\frac{1}{576460752303423488}$	$\frac{1}{1152921504606846976}$	$\frac{1}{2305843009213693952}$	$\frac{1}{4611686018427387904}$	$\frac{1}{9223372036854775808}$	$\frac{1}{18446744073709551616}$	$\frac{1}{36893488147419103232}$	$\frac{1}{73786976294838206464}$	$\frac{1}{147573952589676412928}$	$\frac{1}{295147905179352825856}$	$\frac{1}{590295810358705651712}$	$\frac{1}{1180591620717411303424}$	$\frac{1}{2361183241434822606848}$	$\frac{1}{4722366482869645213696}$	$\frac{1}{9444732965739290427392}$	$\frac{1}{18889465931478580854784}$	$\frac{1}{37778931862957161709568}$	$\frac{1}{75557863725914323419136}$	$\frac{1}{151115727451828646838272}$	$\frac{1}{302231454903657293676544}$	$\frac{1}{604462909807314587353088}$	$\frac{1}{1208925819614629174706176}$	$\frac{1}{2417851639229258349412352}$	$\frac{1}{4835703278458516698824704}$	$\frac{1}{9671406556917033397649408}$	$\frac{1}{19342813113834066795298816}$	$\frac{1}{38685626227668133590597632}$	$\frac{1}{77371252455336267181195264}$	$\frac{1}{154742504910672534362390528}$	$\frac{1}{309485009821345068724781056}$	$\frac{1}{618970019642690137449562112}$	$\frac{1}{1237940039285380274899124224}$	$\frac{1}{2475880078570760549798248448}$	$\frac{1}{4951760157141521099596496896}$	$\frac{1}{9903520314283042199192993792}$	$\frac{1}{19807040628566084398385987584}$	$\frac{1}{39614081257132168796771975168}$	$\frac{1}{79228162514264337593543950336}$	$\frac{1}{158456325028528675187087900672}$	$\frac{1}{316912650057057350374175801344}$	$\frac{1}{633825300114114700748351602688}$	$\frac{1}{1267650600228229401496703205376}$	$\frac{1}{2535301200456458802993406410752}$	$\frac{1}{5070602400912917605986812821504}$	$\frac{1}{10141204801825835211973625643008}$	$\frac{1}{20282409603651670423947251286016}$	$\frac{1}{40564819207303340847894502572032}$	$\frac{1}{81129638414606681695789005144064}$	$\frac{1}{162259276829213363391578010288128}$	$\frac{1}{324518553658426726783156020576256}$	$\frac{1}{649037107316853453566312041152512}$	$\frac{1}{1298074214633706907132624082305024}$	$\frac{1}{2596148429267413814265248164610048}$	$\frac{1}{5192296858534827628530496329220096}$	$\frac{1}{10384593717069655257060992658440192}$	$\frac{1}{20769187434139310514121985316880384}$	$\frac{1}{41538374868278621028243970633760768}$	$\frac{1}{83076749736557242056487941267521536}$	$\frac{1}{166153499473114484112975882535043072}$	$\frac{1}{332306998946228968225951765070086144}$	$\frac{1}{664613997892457936451903530140172288}$	$\frac{1}{1329227995784915872903807060280344576}$	$\frac{1}{2658455991569831745807614120560689152}$	$\frac{1}{5316911983139663491615228241121378304}$	$\frac{1}{10633823966279326983230456482242756608}$
--	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	---	---	---	---	--	--	--	---	---	---	--



(16枚目)

登記年月日：平成2年3月26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。
(福岡法務局西新出張所管轄)

令和8年4月20日 福岡法務局

登記簿

(17枚目)

各階平面図

504228

H 2-3-26

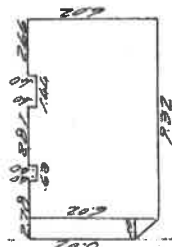
建物図面

片江5丁目
1560-97-2

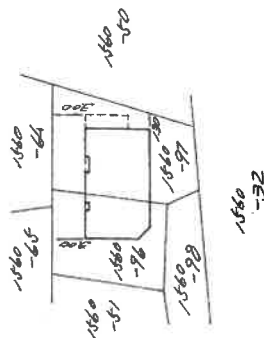
家屋番号

建物の所在
福岡市城南区片江5丁目1560番地97
1560番地96

2階3階同型



$$\begin{aligned} (6.02 \times 5.02) \times 1.00 \times 1/2 &= 5.5200 \\ 6.02 \times 1.79 &= 10.7156 \\ 5.62 \times 0.63 &= 3.5406 \\ 6.02 \times 2.81 &= 16.9162 \\ 5.62 \times 1.44 &= 8.0928 \\ 6.02 \times 2.66 &= 16.0132 \\ \hline \text{合計} &= 60.7984 \end{aligned}$$



作製者

平成2年3月28日(作製)

縮尺

1/250

申請人

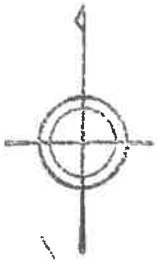
縮尺

1/500

A4判に縮小

請求番号：17-3

土地建物位置関係図



市道

③

NTT電柱

物件38

1560-98

①

⑤

1560-96

物件36

④

物件37

物件39

1560-97

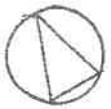
②

未登記
増築部分
1階(概測8㎡)

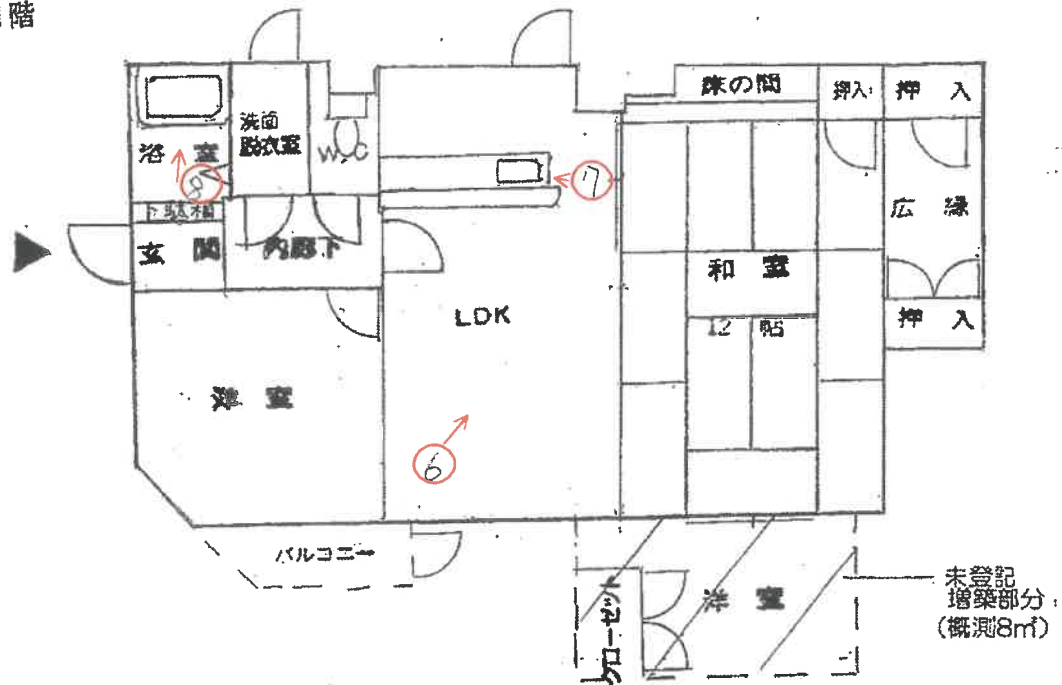
間 取 図

写真番号の撮影方向

物件39・40



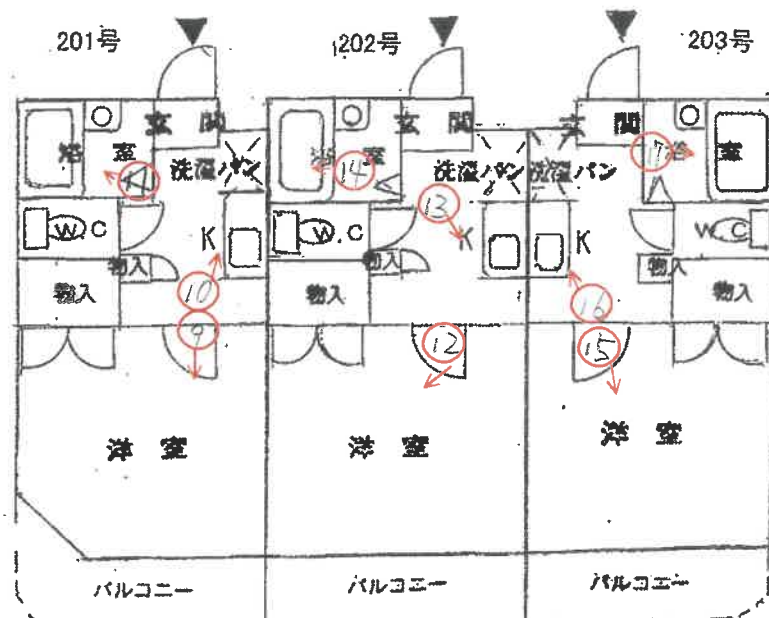
1階



未登記
増築部分
(概測8㎡)

増築部分

2階

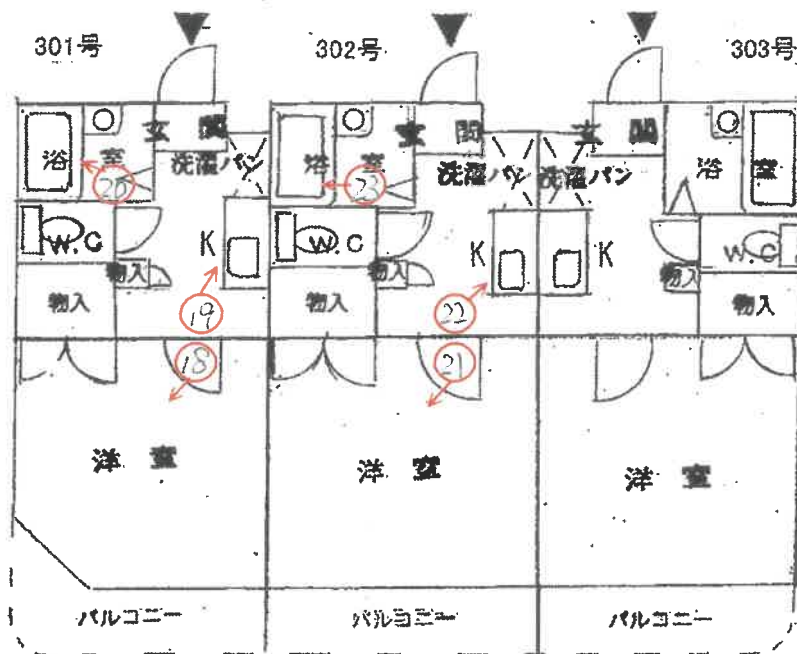


間 取 図

写真番号の撮影方向
↑

物件39・40

3階





No. 1

本件建物

物件 3 9

物件 4 0

N T T 電柱



No. 2

山北第 2 ビル駐車場
(軽区画)

増築部分



No. 3

本件建物

物件 3 8

No. 4

物件 3 6



No. 5

2 階、3 階への階段

物件 3 6



No. 6

物件 3 9 （1 階）の室内



No. 7

物件 3 9 （1 階）の室内



No. 8

物件 3 9 （1 階）の室内



No. 9

物件40（201）の室内



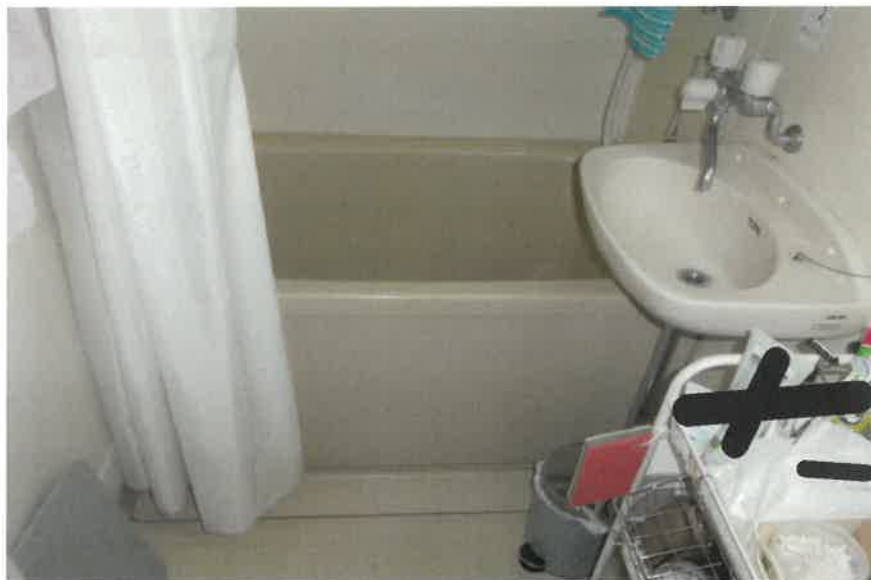
No. 10

物件40（201）の室内



No. 11

物件40（201）の室内





No. 12

物件 4 0 （ 2 0 2 ） の室内



No. 13

物件 4 0 （ 2 0 2 ） の室内



No. 14

物件 4 0 （ 2 0 2 ） の室内

No. 15

物件40（203）の室内



No. 16

物件40（203）の室内



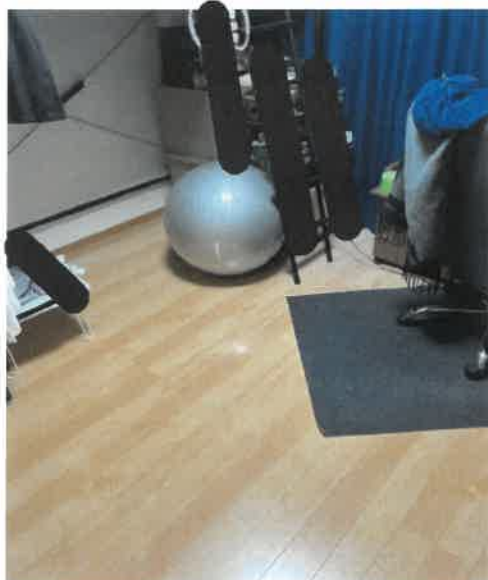
No. 17

物件40（203）の室内



No. 18

物件 40 (301) の室内



No. 19

物件 40 (301) の室内



No. 20

物件 40 (301) の室内



No. 21

物件４０（３０２）の室内



No. 22

物件４０（３０２）の室内



No. 23

物件４０（３０２）の室内



令和 7 年（ケ）第 163 号
令和 8 年 3 月 10 日 現地調査
令和 8 年 4 月 8 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書
(そ の 中)
8

評価人 不動産鑑定士

税 田 健 司

第1 評価額

一括価格	
金 25,840,000 円	
内訳価格	
物件36（土地）	金 4,140,000 円
物件37（土地）	金 4,910,000 円
物件38（土地）	金 520,000 円
物件39（建物）	金 5,940,000 円
物件40（建物）	金 10,330,000 円

- 1 一括価格は、物件36～40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合計価格である。
- 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36、37の土地の内訳価格は物件39、40の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件39、40の価格は当該土地利用権等利用権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 上	現 況																																
36	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市城南区片江五丁目 1560 番 96 宅 地 97.95㎡	「特記事項」欄参照。																																
37	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市城南区片江五丁目 1560 番 97 宅 地 119.35㎡	同 上																																
38	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	福岡市城南区片江五丁目 1560 番 98 宅 地 83.30㎡ 持分4分の2	公衆用道路																																
39	(一棟の建物の表示) 所 在 福岡市城南区片江五丁目1560番地97、 1560番地96 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 床 面 積 1階 70.34㎡ 2階 64.60㎡ 3階 64.60㎡ (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 片江五丁目1560番97の1 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 1階部分 66.13㎡		1階に未登記の増築部分がある。 <table> <tr> <th></th><th>登記面積</th><th>未登記増築 概測面積</th><th>現況 床面積</th></tr> <tr> <td>1階</td><td>70.34㎡</td><td>+</td><td>8㎡</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>= 78.34㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>64.60㎡</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>= 64.60㎡</td></tr> <tr> <td>3階</td><td>64.60㎡</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>= 64.60㎡</td></tr> <tr> <td>合計</td><td></td><td></td><td>207.54㎡</td></tr> </table>		登記面積	未登記増築 概測面積	現況 床面積	1階	70.34㎡	+	8㎡				= 78.34㎡	2階	64.60㎡						= 64.60㎡	3階	64.60㎡						= 64.60㎡	合計			207.54㎡
	登記面積	未登記増築 概測面積	現況 床面積																																
1階	70.34㎡	+	8㎡																																
			= 78.34㎡																																
2階	64.60㎡																																		
			= 64.60㎡																																
3階	64.60㎡																																		
			= 64.60㎡																																
合計			207.54㎡																																
			1階に未登記の増築部分がある。 <table> <tr> <th></th><th>登記面積</th><th>未登記増築 概測面積</th><th>現況 床面積</th></tr> <tr> <td>1階</td><td>66.13㎡</td><td>+</td><td>8㎡</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>= 74.13㎡</td></tr> </table>		登記面積	未登記増築 概測面積	現況 床面積	1階	66.13㎡	+	8㎡				= 74.13㎡																				
	登記面積	未登記増築 概測面積	現況 床面積																																
1階	66.13㎡	+	8㎡																																
			= 74.13㎡																																

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
40	(一棟の建物の表示)		1階に未登記の増築部分がある。
	所 在	福岡市城南区片江五丁目1560番地97、 1560番地96	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
	床 面 積		
		1階 70.34㎡	1階 70.34㎡ + 8㎡ = 78.34㎡
		2階 64.60㎡	2階 64.60㎡ = 64.60㎡
		3階 64.60㎡	3階 64.60㎡ = 64.60㎡
	(専有部分の建物の表示)		合計 207.54㎡
	家 屋 番 号	片江五丁目1560番97の2	
	種 類	共同住宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造2階建	
	床 面 積	2階部分 60.79㎡	
		3階部分 60.79㎡	
番号	特 記 事 項		
36～38	・土地の数量については、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、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。		
38	・現況は公衆用道路である。		
39, 40	・1階に未登記の増築部分(概測8㎡)がある。これにより1階の現況床面積が増える。		
39	・建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積(70.30㎡)を採用し、これに上記1階の増築面積(8㎡)を含めた床面積(70.30㎡+8㎡=78.30㎡)を採用した。		
40	・建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積(129.24㎡)を採用した。		
住 居 表 示		福岡市城南区片江5丁目7番15	

第4 目的物件の位置・環境等

1-1. 土地の概況及び利用状況等(物件36, 37一体)

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	市営地下鉄七隈線「七隈」駅の南東方、約600m。 西鉄バス「東七隈」停留所の南方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、福岡大学本館東方至近、準幹線道路背後の低層店舗、アパート等が混在する地域である。付近は、大学キャンパスに近い為、学生向けのアパートや食堂をはじめ各種店舗が混在し、特に学生の登下校時には学生街特有のにぎやかさを有する。近年、都心からの地価高騰の影響もあり、周辺の土地価格も高騰している。今後も学生街として概ね現状のとおり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 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2種中高層住居専用地域 60% 100% 地域指定なし 第一種15m高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	217.30㎡ 概ね台形 (概ね公図のとおり。) 約11.5m・約17.5m 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	南西側の幅員約3mの舗装通路(物件38：建築基準法上の道路か否か未判定)を介して幅員約7.5mの舗装市道と接面。	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・物件36, 37は、周知の埋蔵文化財包蔵地（西の堤池遺跡）隣接地となっている。 ・物件36, 37は物件38(3名共有の通路敷)を介して市道に接面しているため、建替え等に当たっては、他の共有者の承諾が必要になる。将来の建替えについて、事前に承諾の可否を確認することは困難であるので、建替えについては僅かながらリスクがあるものと判断して評価した。 ・北西端部にNTTの電柱がある。
----------------	---

1－2．土地の概況及び利用状況等(物件38)

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	市営地下鉄七隈線「七隈」駅の南東方、約600m。 西鉄バス「東七隈」停留所の南方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、福岡大学本館東方至近、準幹線道路背後の低層店舗、アパート等が混在する地域である。付近は、大学キャンパスに近い為、学生向けのアパートや食堂をはじめ各種店舗が混在し、特に学生の登下校時には学生街特有のにぎやかさを有する。近年、都心からの地価高騰の影響もあり、周辺の土地価格も高騰している。今後も学生街として概ね現状のとおり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 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2種中高層住居専用地域 60% 100% 地域指定なし 第一種15m高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	83.30㎡ 不整形 (概ね公図のとおり。) 約3.5m・約31m 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北西側の幅員約7.5mの舗装市道と等高に接面(建築基準法第42条第1項道路に該当)。	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・物件38は、周知の埋蔵文化財包蔵地（西の堤池遺跡）隣接地となっている。 ・物件38は、北西側から南東方へやや強い下り傾斜の3名共有の道路敷で、物件36, 37は当該道路敷を介して市道に接面している。 福岡市建築指導課調査では、当該道路は建築基準法上の道路か否か未判定で、現在「協定道路」という位置づけであり、建物の建替えに際しては事前に道路相談を必要とするとのことである。 ・物件38には、福岡市による地上権の設定がなされている。 主な内容は以下のとおり。 ・ 登記年月日：平成20年4月21日 ・ 原 因：平成20年4月18日設定 ・ 目 的：公共下水道管渠並びに水道配水管等の設置及び維持管理 ・ 範 囲：東京湾平均海面の上20・40メートルから東京湾平均海面の上30・20メートルの間 ・ 存 続 期 間：公共下水道管渠並びに水道配水管等の用途が廃止されるまでの期間 ・ 地 代：無償 ・ 特 約：土地の所有者は、公共下水道管渠並びに水道配水管等の設置及び維持管理上障害となる工作物を設置しない。 ・ 地上権者：福岡市
----------------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	山北第2ビル
建物の用途	共同住宅 (総戸数 7戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記上) 平成2年3月20日 経過年数 約 37 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 3 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 合計床面積 207.54 m ² (概測)
仕様	外壁 タイル貼り、モルタルリシン吹付け 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ なし 駐車場 なし 集会所 なし 管理人室 なし
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。
特記事項	・1階南側に未登記の概測8m ² の増築がなされている。 (増築時期は不明) 主な仕様 外壁：鋼板貼 屋根：鋼板葺

(2) - 1 専有部分の概要(物件39)

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1階部分の角部屋（南西面採光）
床 面 積	登記記載 66.13㎡ + 増築8㎡ = 74.13㎡ 固定資産税評価証明書上 70.30㎡ + 増築8㎡ = 78.30㎡
間 取 り	3LDK+広縁 (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 フローリング、畳 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 オール電化
保守管理の状態	やや劣る 経年相応の老朽化、傷み等が認められる。 増築された洋室の床が南方へやや傾斜している。地盤に原因がある と考えられる。 その他 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認出来ないの で、使用可能かどうかについては不明である。

(2) - 2 専有部分の概要(物件40)

構 造	鉄筋コンクリート造2階建
位 置	2、3階部分
床 面 積	登記記載 2階、3階 計 121.58㎡ 固定資産税評価証明書上 2階、3階 計 129.24㎡
間 取 り	1K × 6戸 (別添「間取図」参照。)
仕 様	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 オール電化
保守管理の状態	普通 学生向け中心の賃貸物件で、入退室に応じ、リフォーム等も行われ、格別目立つ損傷等はない。 但し、物件39程は目立たないものの、地盤の影響と思われる床の傾斜の可能性を含む、何らかの影響は有すると判断する。 その他 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認出来ないの で、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格(土地価格) 物件36～38

目的土地の建付地価格(土地価格)を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	共有持分 オ	建付地価格(円) (土地価格) ア×イ×ウ×エ×オ
36	116,000	0.82	97.95	0.95		8,850,000
37	116,000	0.82	119.35	0.95		10,780,000
38	116,000	0.09	83.30	1.00	2 / 4	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「福岡城南(県)-10」の基準地価格と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 117,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 116,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：基準地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率。

*標準化補正：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} * \text{地域格差} : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.05 & \times & 0.97 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.07 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots & \cdots & \cdots & \cdots & & \\ \text{物 件 36, 37} & : & \text{街路条件} & & \text{地盤が劣る} & & \text{関係位置} & & \text{個別格差} \\ & & 0.93 & \times & 0.93 & \times & 0.95 & = & 0.82 \\ & & \text{(一体で同一)} & & & & & & \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{共有道路} & & \text{地勢} & & \text{個別格差} \\ \text{物 件 38} & : & 0.10 & \times & 0.90 & = & 0.09 \end{array}$$

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。

オ 共有持分・・・登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件39, 40）

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	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ	価格比 %
39	255,000	78.30	0.14	2,800,000	36.2%
40	255,000	129.24	0.15	4,940,000	63.8%
			計	7,740,000	100%

ア 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用（マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。）等と秤量して査定した。

イ 床面積

物件39： 専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積に増築部分を加えた面積を採用した。

物件40： 専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求めた残価率17%を基本に観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件39：} \quad \text{残価率} \quad \text{観察減価法} \quad \text{現価率}$$

$$0.17 \times (1 - 0.20) = 0.14$$

$$\text{物件40：} \quad 0.17 \times (1 - 0.10) = 0.15$$

※観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

（2）敷地利用権等価格

物件36、37の建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
36	8,850,000	0.50	法定地上権	4,430,000
37	10,780,000	0.50	法定地上権	5,390,000
		合計		9,820,000

イ 敷地利用権等割合：物件36、37は敷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。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格(円) ア	敷地利用権等価格の控除 及び加算 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ	価格割合
36	8,850,000	－ 4,430,000	－	4,420,000	16%
37	10,780,000	－ 5,390,000	－	5,390,000	19%
38	430,000	－	－	430,000	2%
39	2,800,000	＋ 3,550,000 ※	1.00	6,350,000	23%
40	4,940,000	＋ 6,270,000 ※	1.00	11,210,000	40%
合 計				27,800,000	100%

イ 敷地権利用権： 物件39と物件40の建物に加算する敷地権利用価格は各建物の価格比で価格の加算 配分した。

物 件 39 (注 1) ： 9,820,000円(敷地権利用価格合計)×36.2%(価格比)=3,550,000円

物 件 40 (注 2) ： 9,820,000円(敷地権利用価格合計)×63.8%(価格比)=6,270,000円

ウ 個別格差： エレベーターのない一棟のマンション内における階層・位置・品等々の効用格差等を考量して査定した。

2 比準価格

番号	各階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	占有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
39	200,000	1.00	74.13	14,830,000
40	200,000	1.00	121.58	24,320,000
			合計	39,150,000

ア 比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差： 積算価格と同様

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 収益価格の試算（粗利回り法の適用）

総収益を粗利回りで還元して、下記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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
3,900,000	1.00	11.0%	1.00	35,450,000

ア 総 収 益：現行賃料を基に査定した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

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等を勘案して
査定した。

エ その他補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性
等を勘案して査定した。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・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	27,800,000	1.00	27,800,000	10%
② 比準価格	39,150,000	1.00	39,150,000	60%
③収益価格	35,450,000	1.00	35,450,000	30%
調整後の価格	36,910,000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
36	36,910,000	16%	5,910,000
37		19%	7,010,000
38		2%	740,000
39		23%	8,490,000
40		40%	14,760,000
		合計	36,910,000

(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、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮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	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
36	5,910,000	1.00	0.70	1.00		4,140,000
37	7,010,000	1.00	0.70	1.00		4,910,000
38	740,000	1.00	0.70	1.00		520,000
39	8,490,000	1.00	0.70	1.00		5,940,000
40	14,760,000	1.00	0.70	1.00		10,330,000
一括価格(合計)						25,840,000

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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

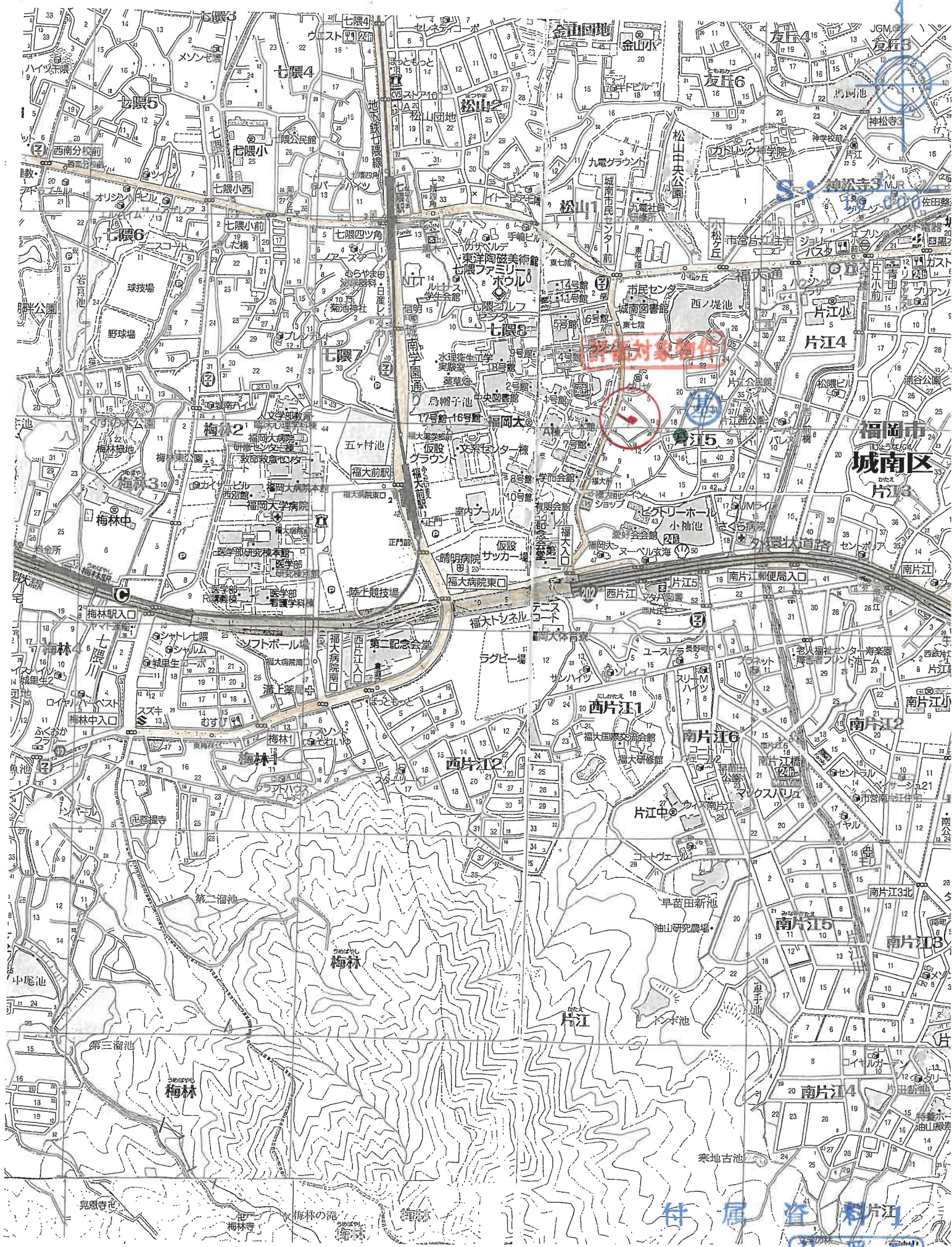
地価調査価格：基準地「福岡城南(県)－10」
所 在：福岡市城南区片江5丁目1431番42
住 居 表 示：片江5－17－19
価 格：117,000 円/㎡ (対前年変動率 +9.3%)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：245 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接 面 街 路：北 側 幅員約 4m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：市営地下鉄七隈線「七隈」駅の南東方、道路距離980m。
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50% 、容積率 80%)

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	2 葉
4 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



「昭文社『街の達人 福岡便利情報地図』2014年2版」より引用

位置図

