

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月17日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 7年 7月 2日から 令和 7年 7月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月15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 7年 7月30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 7年 6月17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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 7	10,890,000 8,712,000	一括	2,178,000	62,355	0
1	190,000				
2	5,650,000				
7	5,050,000				



物 件 目 録

1 所 在 那珂川市片縄西二丁目

地 番 1 2 0 3 番 1 3

地 目 宅地

地 積 6. 1 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 那珂川市片縄西二丁目

地 番 1 2 1 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 7. 0 0 平方メートル

所有者 亡A相続財産

7 所 在 那珂川市片縄西二丁目 1 2 1 4 番地 1

家屋 番号 1 2 1 4 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 8 1. 8 2 平方メートル
2階 5 4. 1 3 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 7】

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, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号7】

本件共有者らが占有している。

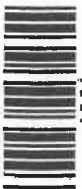
5 その他買受けの参考となる事項

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 那珂川市片縄西二丁目
地 番 1 2 0 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 6. 1 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 那珂川市片縄西二丁目
地 番 1 2 1 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 7. 0 0 平方メートル

所有者 亡A相続財産

7 所 在 那珂川市片縄西二丁目 1 2 1 4 番地 1
家屋 番号 1 2 1 4 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 1. 8 2 平方メートル
2 階 5 4. 1 3 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 1 0 分の 7
共有者 B 持分 1 0 分の 3

令和 7 年(分)第 6 号
令和 7 年 2 月 12 日受理
令和 7 年 3 月 24 日提出
その 1 (物件 1, 2, 7)

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 吉 田 保 人

(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 那珂川市片縄西二丁目
地 番 1 2 0 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 6. 1 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 那珂川市片縄西二丁目
地 番 1 2 1 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 7. 0 0 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 那珂川市片縄西二丁目
地 番 1 2 1 4 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 4. 0 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 那珂川市片縄西二丁目
地 番 1 2 1 4 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 5

物 件 目 録

5 所 在 那珂川市片縄西二丁目

地 番 1 2 1 4 番 9

地 目 雑種地

地 積 4 5 平方メートル

所有者 A

6 所 在 那珂川市片縄西二丁目

地 番 1 2 1 5 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 5

7 所 在 那珂川市片縄西二丁目 1 2 1 4 番地 1

家屋 番号 1 2 1 4 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 1 . 8 2 平方メートル
2 階 5 4 . 1 3 平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

8 所 在 那珂川市片縄西二丁目 1 2 1 4 番地 3

家屋 番号 1 2 1 4 番 3

種 類 居宅

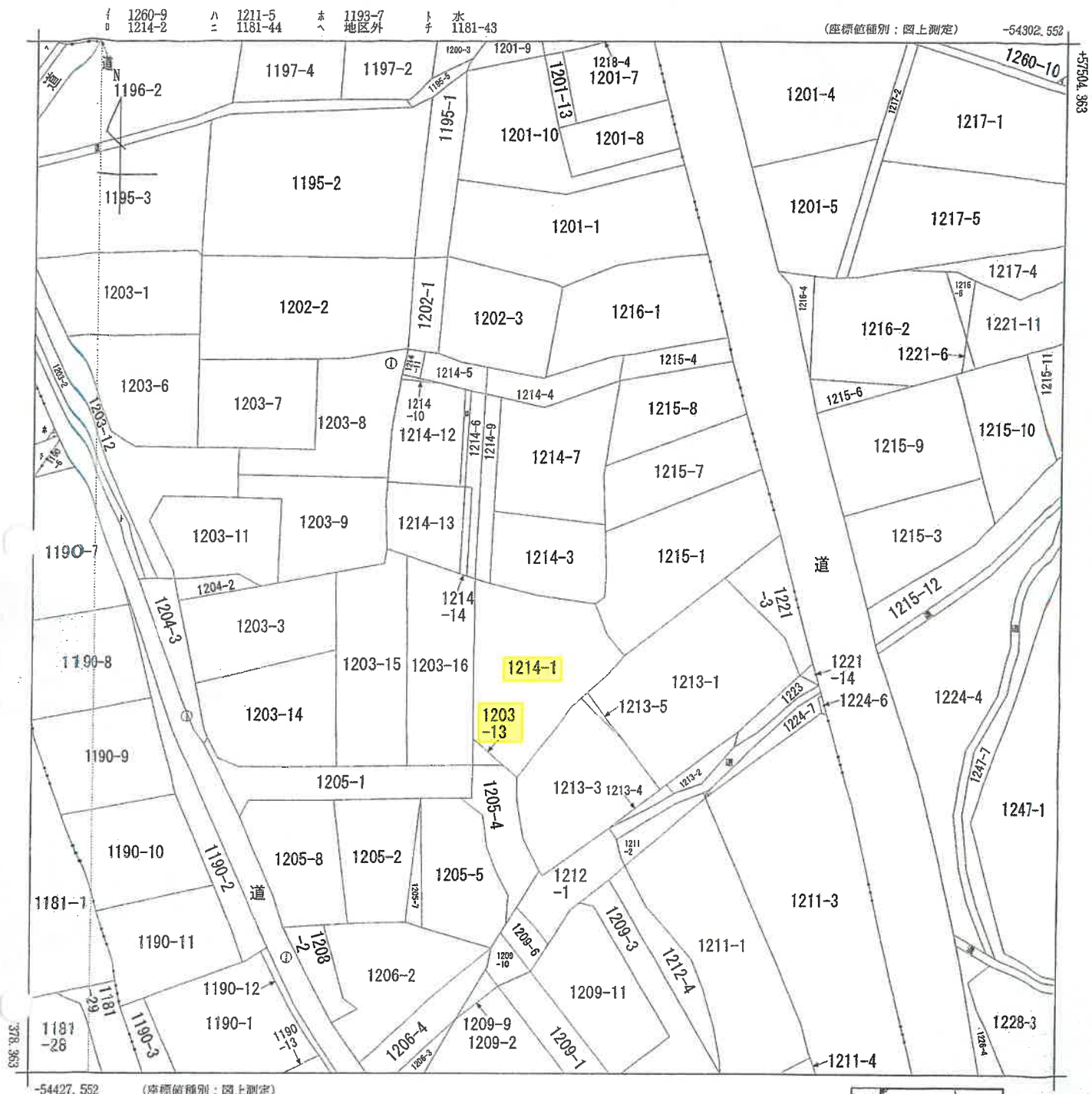
不動産の表示	「物件目録（物件1，2，7）」のとおり			
住居表示	福岡県那珂川市片縄西二丁目4番3号			
土地	物件1，2			
現況地目	☒ 宅地（物件1，2） ☐ 公衆用道路（物件） ☐			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 建物配置図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 相続財産清算人C ☐ その他の者 相続財産清算人Cが法律上の権限に基づき、管理・占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。 目的外物件として電柱が存する。			
建物	物件7			
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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	☒ 相続財産清算人C ☐ その他の者 相続財産清算人Cが法律上の権限に基づき、管理・占有している。 ☐ 「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			

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (相続財産清算人)	1 私は、亡A相続財産の清算人を務める司法書士です。 2 本件土地建物は当職が管理しています。本件建物は、現在、空き家です。鍵は当職が管理しています。本件建物には、亡Aさんの配偶者であるBさんらご家族が、昨年夏頃まで居住していました。 3 本件土地建物内の動産類は当職が管理する物です。
■B (亡A配偶者兼本件建物共有者)	令和7年3月8日電話要旨 1 私は、亡Aの配偶者です。 2 本件建物には、A亡き後、昨年夏頃まで、私が息子と2人で居住していました。私達が転居して以来、空き家だと思います。 3 Aと私の共有物である本件建物を、Aの所有する土地上に建築するに当たって、Aに対して土地利用料を払うこと等はありませんでした。夫婦間のことなので無償です。 4 本件建物は、新築後、増改築等はありません。雨漏りや白蟻被害もないと思います。そろそろ、クロス等の剥がれやペットによる汚損が酷くなってきたのでリフォームをしようと考えていた矢先にAがなくなり、そのままになっています。建築会社によると柱や外壁等の構造物は支障なく床やクロスの張り替えで十分とのことでした。 5 生活用水は井戸水です。下水は市の下水道です。熱源は、台所がLPガス、お風呂が灯油です。 6 本件建物内で、犬を6匹、猫を10匹飼っていました。 7 本件土地建物内に存する物は全て清算人が管理する物です。 8 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から亡A相続財産清算人Cが法律上の権限に基づき管理・占有するものと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、本件土地への下水道管の引込みは、目的外土地（地番1 2 1 4番9）を経由して引き込まれている模様である。
- 4 本件各土地は公衆用道路（地番1 2 0 5番4）に接道している。
- 5 本件各土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月12日（水） 10：10－10：15	執行官室	建物図面請求（那珂川市役所）
R7年2月13日（木） 9：00－9：10	福岡法務局久留米支局	公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年2月14日（金） 10：30－11：10	物件所在地	所在確認，写真撮影 相続財産清算人C事務所へ架電（管理状況等確認等） 本件建物の鍵借用依頼
R7年3月3日（月） 14：00－14：40	物件所在地	立入調査，写真撮影
R7年3月7日（金） 9：00－9：10	執行官室	本件建物の鍵を郵送にて返還
R7年3月8日（土） 12：30－12：35	執行官室	Bに架電（利用状況等確認）
R 年 月 日（ ） ： - ：		
（特記事項） ☐ 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，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 3月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので，評価人を立ち会わせ，清算人Cから借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		



地番区域見出
片縄西2丁目
片縄西3丁目
A 大字片縄
B 大字片縄
C 大字片縄
字片縄
細西4丁目
細西3丁目

請求部	所在	那珂川市片縄西二丁目				地番	1214番3			
出力縮尺	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。
(福岡法務局管轄)

令和7年2月13日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号: 2-4
(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：令和1年5月23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。
(福岡法務局管轄)
令和7年2月13日 福岡法務局久留米支局 登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：2-7

(1/2)

作製者

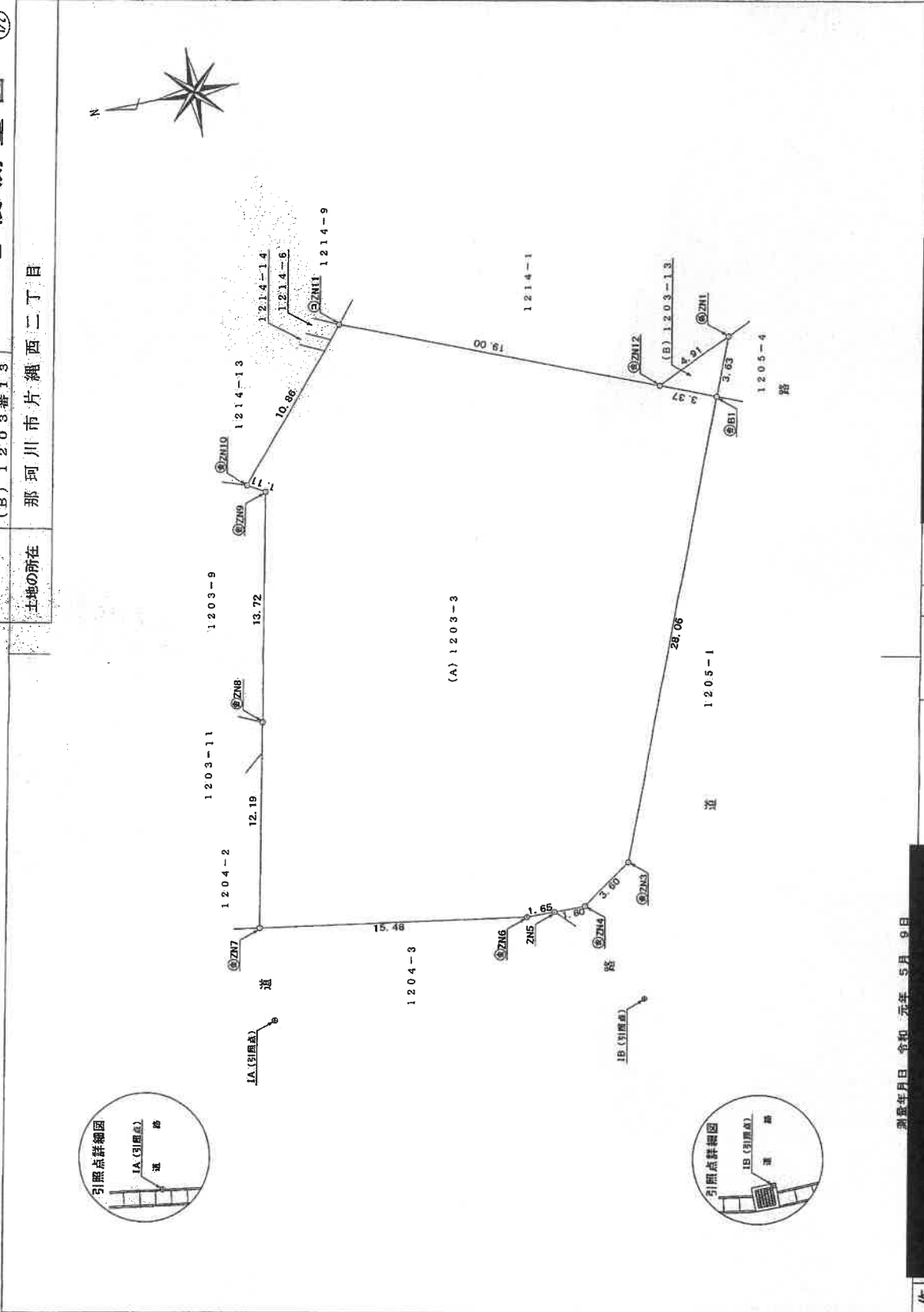
測量年月日 令和元年 5月 9日

光年 5月 13日作成

△島坂田

申請人

縮尺 1/250



1/2

地籍測量図

(A) 1203番3
(B) 1203番13

地番
土地の所在

那珂川市片縄西二丁目

登記年月日：令和1年5月23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。
(福岡法務局管轄)
令和7年2月13日
福岡法務局久留米支局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：2-7

任意座標

(A) 1203番3
(B) 1203番13

地積測量図

2/2

地番

土地の所在
那珂川市片縄西二丁目

(A) 1203番3					
地名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	距離
B1	77.777	135.332	3.481	471.096692	28.06
ZN3	84.521	108.087	6.422	1018.395714	3.60
ZN4	87.199	105.677	4.472	472.687544	1.80
ZN5	88.993	105.447	3.433	361.999551	1.65
ZN6	90.632	105.252	17.120	1801.914240	15.48
ZN7	106.113	105.645	14.609	1543.367805	12.19
ZN8	106.241	117.807	-1.838	-216.529256	13.72
ZN9	104.275	131.483	0.060	7.889580	1.11
ZN10	105.301	131.939	-4.869	-642.410981	10.88
ZN11	99.406	141.071	-24.261	-3422.523531	18.00
ZN12	81.040	136.198	-21.626	-2945.828542	3.37
総面積					1550.045204
面積					775.0256020
地積					775.02
m					

(B) 1203番13					
地名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	距離
ZN1	76.903	138.863	-3.263	-453.109969	3.63
B1	77.777	135.332	4.137	559.868484	3.37
ZN12	81.040	136.198	-0.874	-119.037052	4.91
総面積					12.276537
面積					6.1392685
地積					6.13
m					

別添点表					
基準点	点	X	Y	距離	
終了点 IB (金属板)		105.593	100.129	99.929	21.51
終了点 IA (金属板)		84.083			

境界点	境界の種類	内角	距離
ZN1	新設金属プレート	305.59.39	48.20
B1	新設金属プレート	307.46.52	44.86
ZN3	新設金属プレート	338.46.43	22.52
ZN4	新設金属プレート	342.40.56	19.21
ZN5	新設金属プレート	341.42.14	17.43
ZN6	新設金属プレート	340.33.56	15.81
ZN7	新設金属プレート	264.4.38	5.54
ZN8	新設金属プレート	270.36.34	17.68
ZN9	新設金属プレート	271.52.27	31.39
ZN10	新設金属プレート	269.59.35	31.81
ZN11	新設コンクリート杭	278.3.36	41.40
ZN12	新設コンクリート杭	303.42.40	43.63

別添点表					
基準点	点	X	Y	距離	
終了点 IB (金属板)		84.083		99.929	21.51
終了点 IA (金属板)		105.593	100.129		

境界点	境界の種類	内角	距離
ZN1	新設金属プレート	99.54.56	39.59
B1	新設金属プレート	99.33.59	35.96
ZN3	新設金属プレート	86.23.27	8.16
ZN4	新設金属プレート	61.0.20	6.53
ZN5	新設金属プレート	47.48.15	7.38
ZN6	新設金属プレート	38.34.19	8.43
ZN7	新設金属プレート	14.0.44	22.75
ZN8	新設金属プレート	39.39.54	27.69
ZN9	新設金属プレート	56.51.37	37.47
ZN10	新設金属プレート	55.55.43	38.40
ZN11	新設コンクリート杭	69.2.21	43.90
ZN12	新設コンクリート杭	94.15.47	36.39

測量年月日：令和元年5月9日

作成

申請人

元年5月13日作成

会員専用

縮尺

1

(2/2)

登記年月日：平成6年1月13日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

平成6年/月/日登記
706416 各階平面図

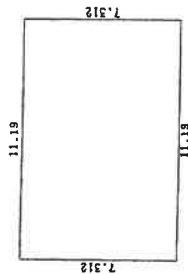
建物図面
各階平面図

家屋番号 1214番1

建物の所在 筑紫郡那珂川町大字片繩字今並1214番地1

片繩西二丁目

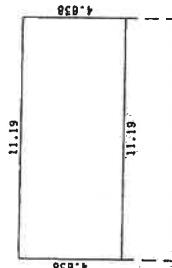
1階



求積表

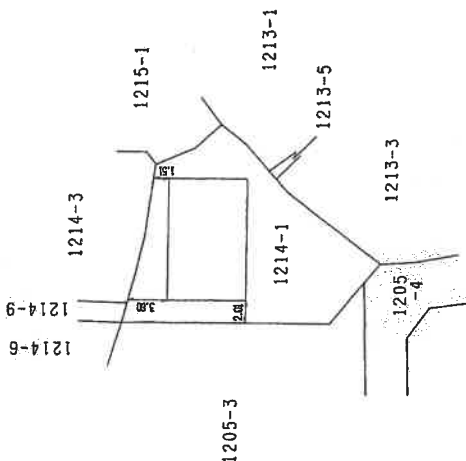
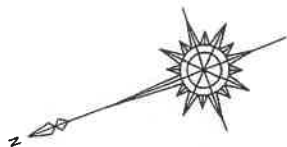
11.190 X 7.312	=	81.821280
計		81.821280
床面積		81.82 m ²

2階



求積表

11.190 X 4.838	=	54.137220
計		54.137220
床面積		54.13 m ²



作製者

年 月 日 (平成6年1月10日作成)

縮尺 1/250

申請人

尺 1/500

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。

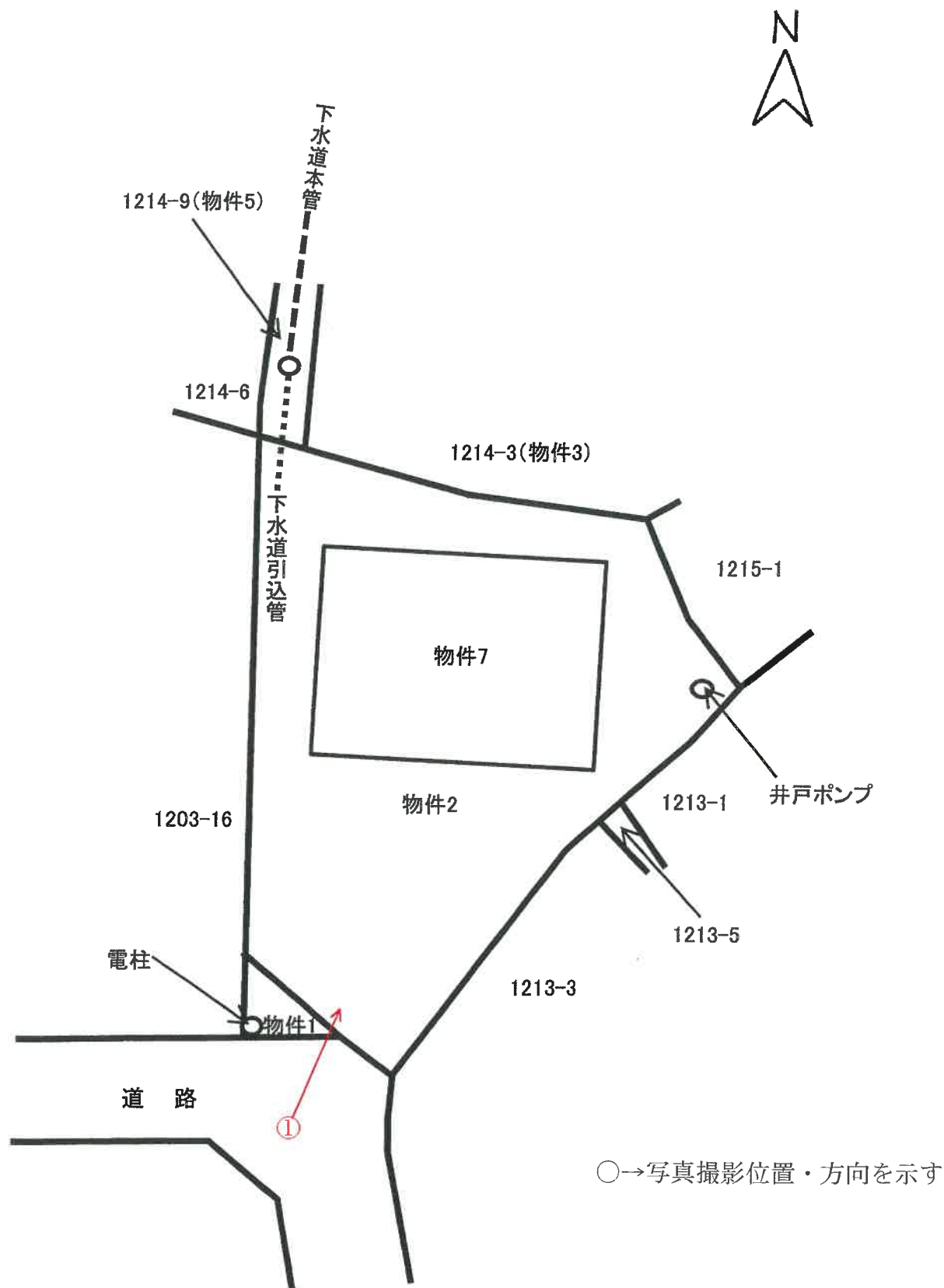
(福岡法務局管轄)

令和7年2月13日

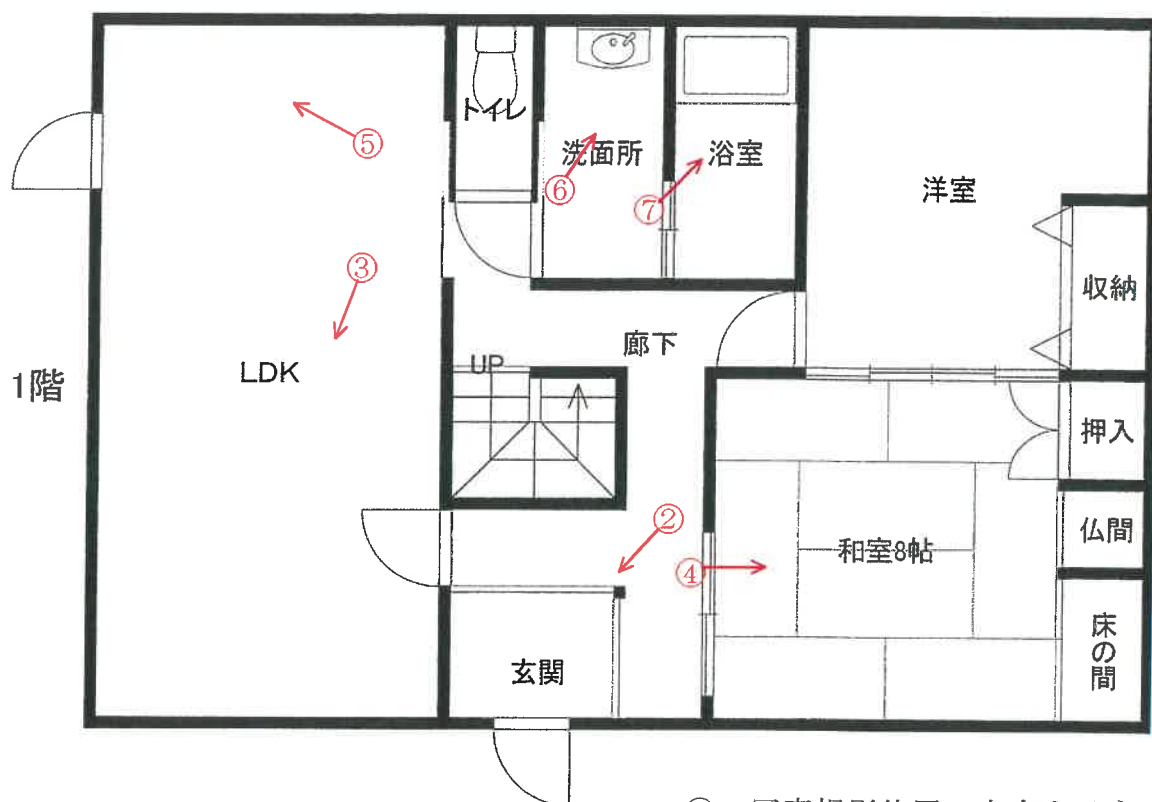
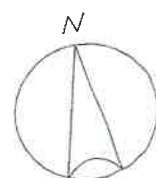
福岡法務局 久留米支局

登記官

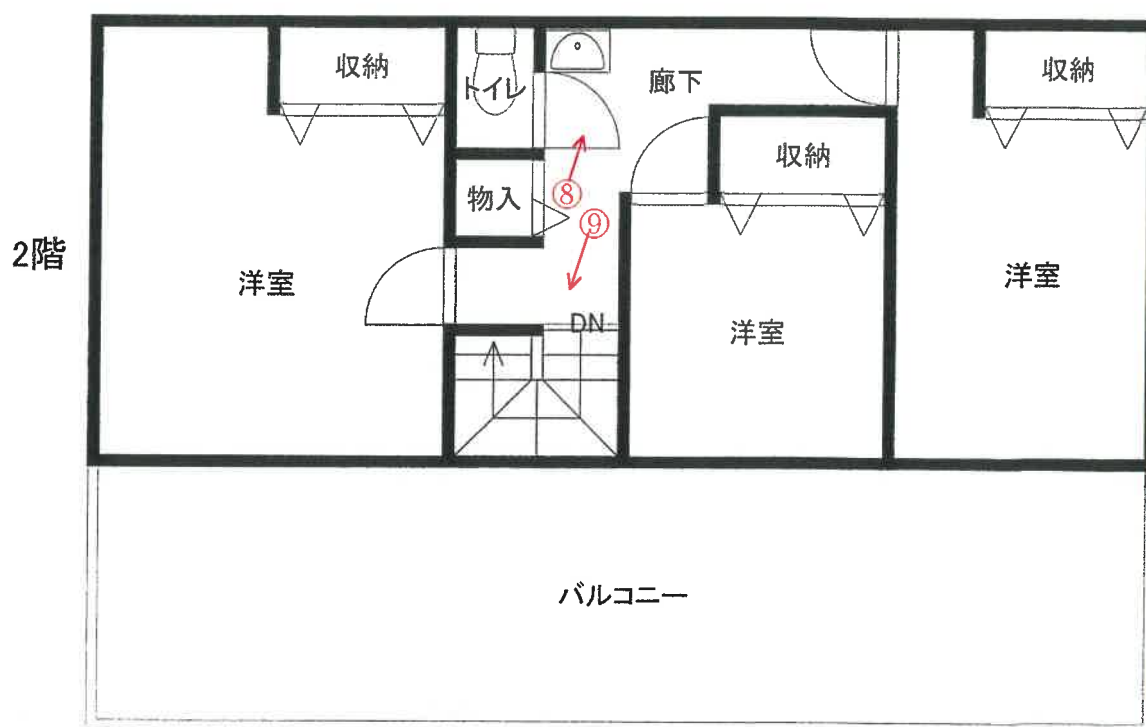
土地建物位置関係図



間取図



○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LD

(写真 ④)



和室 8 帖

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面所

(写真 ⑦)



浴室

(写真 ⑧)



洗面（2階）

(写真 ⑨)



壁やクロスの状況

（16枚目）

令和7年（ケ）第 6 号

その1（物件1、2、7）

令和7年3月3日現地調査

令和7年3月14日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福 山 道 和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 190,000 円
物件2（土地）	金 5,650,000 円
物件7（建物）	金 5,050,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2・7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・2の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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	那珂川市片縄西二丁目 1203 番 13 宅地 6.13 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	那珂川市片縄西二丁目 1214 番 1 宅地 277.00 m ²	同上
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那珂川市片縄西二丁目 1214番地1 1214 番 1 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 81.82 m ² 2階 54.13 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2 7	- 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、登記及び公図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。 - 従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。 - 目的外物件として電柱1本が存する。 - ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
住 居 表 示		那珂川市片縄西二丁目4番3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・2一体)

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR博多南線「博多南」駅の西方、約2.0km。 西鉄バス「丸の口」停留所の南方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、県道後野福岡線の背後に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、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1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	その他の規制	建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.0m 最低敷地面積165㎡
画 地 条 件	地 積	283.13㎡ (合計登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約5m
	奥 行	約23m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	画地内に約1mの高低差の段差がある。
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員 約 4.1 m の舗装 市道 と 概ね等高に接面。 (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	: なし (井戸、引き込み可)
	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、「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	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ②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、土壌汚染をうかがわせる事実認められない。 ③下水道管は北側の1214番9を経由して引き込んでいる。なお、南側で接面する市道から下水道管を引き込むことも可能である。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件7)

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5年12月17日 新築 経 過 年 数：約 32 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：軽量鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング ほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特になし
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：専用住宅 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	劣る 空家の状態で放置されている状態にあり管理状態は極めて悪い。 ①建物は全体的に老朽化しており、経年劣化が進行している。 ②建物内部は経年に伴う激しい傷みが各所に見られるほか損傷箇所が多数見られる。 ③犬6匹、猫10匹を室内で飼育していたことから、強い動物臭がするほか引っ掻き傷等が多数見られる。 ④キャットウォークと思われる工作物等が複数設置されている。
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(井戸ポンプ含む)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建物内部はかなり傷んでいるため継続使用するためには相当のリフォーム費用を要する。

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・2一体)

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	68,300	0.79	6.13	0.90	300,000
2	68,300	0.79	277.00	0.90	13,450,000

【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「那珂川-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 69,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{102} & = & 68,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位(南向き) 1.04

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地域格差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.02 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.02 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個別格差：} & \text{方位} & & \text{規模大} & & \text{敷地内} & & \text{不整形} & & \\ & \text{(南向き)} & & & & \text{段差} & & & & \\ & 1.04 & \times & 0.95 & \times & 0.98 & \times & 0.90 & & \\ & & & & & \text{間口狭小} & & \text{下水道} & & \\ & & & & & & & \text{隣地経由} & & \text{個別格差} \\ & & & & & \times & 0.95 & \times & 0.95 & = 0.79 \end{array}$$

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、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件7)

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
7	190,000	135.95	0.07	1,810,000

ウ 現価率：(査定)

物件7は、建築後約32年が経過し、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を勘案した観察減価法による補正(－30%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ & & & & \text{現価率} \\ \text{物件7:} & 0.10 & \times (1 - 0.3) & = & 0.07 \end{array}$$

* 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	300,000	0.10	場所的利益	30,000
2	13,450,000	0.40	法定地上権	5,380,000
計				5,410,000

イ 土地利用権等割合： 物件1の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。物件2の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	300,000	－ 30,000		1.00	0.70	190,000
2	13,450,000	－ 5,380,000		1.00	0.70	5,650,000
7	1,810,000	＋ 5,410,000	1.00	1.00	0.70	5,050,000
一 括 価 格 (合 計)						10,890,000

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

地価公示価格：標準地「那珂川-2」

所 在：那珂川市片縄西3丁目1180番22

住 居 表 示：片縄西3-16-4

価 格：69,000 円/㎡ (対前年変動率 3.8%)

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：201㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

接 面 街 路：南 側 幅員 約4.7m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：JR博多南線「博多南」駅の西方、道路距離2.7km。

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 40%、容積率 80%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	2 葉
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

