

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日  
 福岡地方裁判所第4民事部  
 裁判所書記官 鶴 努

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 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで	
開札期日	日 時	令和 7年 4月22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 5月13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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		





物 件 目 録

1 所 在 福岡市西区野方六丁目  
地 番 690番228  
地 目 宅地  
地 積 181.78平方メートル

共有者 A 持分20分の17  
共有者 B 持分20分の3

2 所 在 福岡市西区野方六丁目690番地228

家屋 番号 690番228

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 61.00平方メートル  
2階 52.99平方メートル

共有者 A 持分20分の17  
共有者 B 持分20分の3

## 物件明細書

令和 7年 1月22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1, 2】

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 福岡市西区野方六丁目  
地 番 690番228  
地 目 宅地  
地 積 181.78平方メートル  
共有者 A 持分20分の17  
共有者 B 持分20分の3

2 所 在 福岡市西区野方六丁目690番地228  
家屋 番号 690番228  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 61.00平方メートル  
2階 52.99平方メートル  
共有者 A 持分20分の17  
共有者 B 持分20分の3

令和6年(ケ)第134号  
令和6年11月19日受理  
令和7年1月18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 福岡市西区野方六丁目  
地 番 690番228  
地 目 宅地  
地 積 181.78平方メートル

共有者 A 持分20分の17  
共有者 B 持分20分の3

2 所 在 福岡市西区野方六丁目690番地228

家屋 番号 690番228

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 61.00平方メートル  
2階 52.99平方メートル

共有者 A 持分20分の17  
共有者 B 持分20分の3



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市西区野方六丁目28番26号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> その他の事項記載のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A、B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を共有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	南側部分は崖(間知ブロック積み)であり、傾斜度が30度を超え、高さが3メートルを超えると推定される。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類: 構造: 床面積:         }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	従物等として、太陽光発電システム及び蓄電池が存する。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない         {         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある         {         保管開始日 平成 年 月 日         }		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■共有者 A	<p>1 本件建物から最初に共有者Bが退去し、最終的に私が退去して、現在は本件建物は空き家として私が管理をしていることとなります。本件建物内に多少の荷物がありますが、いずれ搬出するつもりです。本件建物の一部屋を除いて各部屋にエアコンをつけたばかりです。競売で本件建物を買取られた方にエアコンを買取って欲しいです。</p> <p>2 太陽光システムを私名義でローンを組んで後付けしました。ローンはまだ残っていますが、所有権留保特約がついていたかは分かりません。</p> <p>3 本件建物に特に損傷はありません。</p> <p>4 隣地との間で境界の紛争はありません。</p>
■共有者 B	<p>1 私は令和5年9月に本件建物を退去して、それ以降一度も本件建物に戻ったことはありません。</p> <p>2 太陽光システムの所有権留保特約については何も知りません。</p>
■九州電力(株)社員	<p>本件建物の電気供給契約の内容は、次のとおりです。</p> <p style="margin-left: 40px;">契約者 A</p> <p style="margin-left: 40px;">契約日 令和4年4月9日</p> <p style="margin-left: 40px;">解約日 令和6年5月29日</p>
■福岡市水道事業管理者	<p>本件建物の水道供給契約の内容は、次のとおりです。</p> <p style="margin-left: 40px;">契約者 A</p> <p style="margin-left: 40px;">契約年月日 令和4年4月10日から令和6年6月11日</p>

(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(690番246)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2枚目のとおりと認めた。

3 (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。

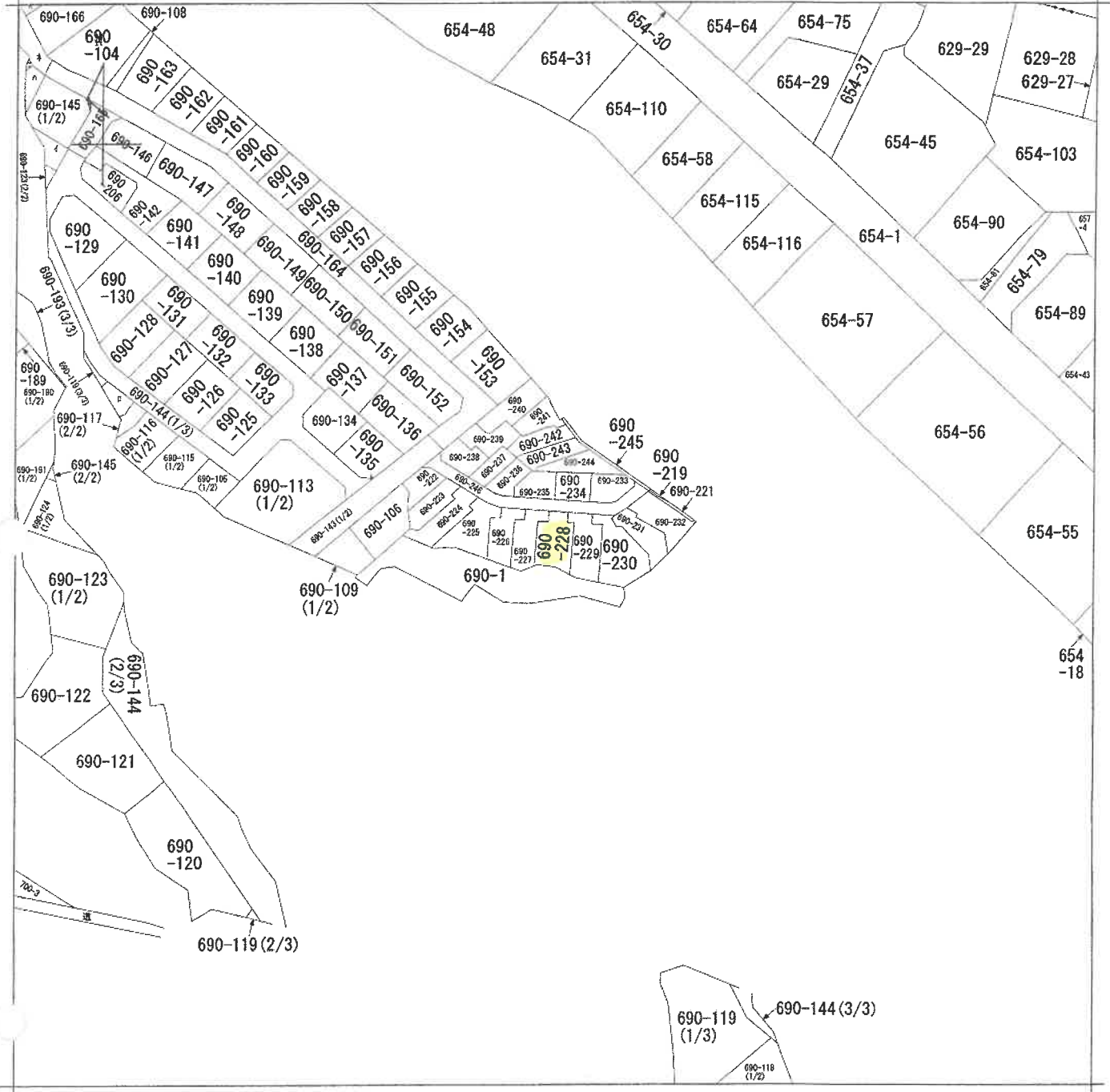
4 (本件土地の境界)

本件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。

(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 6年 11月19日 (火) 16:30 - 16:40	執行官室	建物図面請求  (西区役所に郵送)
R 6年 11月23日 (土) 16:50 - 17:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影  在宅依頼書投函
R 6年 11月25日 (月) 10:00 - 10:30	執行官室	共有者Aに対し、在宅依頼書、 鍵の貸出依頼書投函  ライフライン調査 (九電/水道)
R 6年 11月28日 (木) 10:00 - 10:20	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 6年 12月2日 (月) 13:40 - 13:45	執行官室	共有者Aから立会調査期日 (12/13)  変更申請 (電話)
R 6年 12月26日 (木) 13:40 - 14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影  共有者Aと面談
R 7年 1月13日 (月) 9:00 - 9:10	執行官室	共有者Bから電話聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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、解錠技術者を同行して 臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に開錠 させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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 野方6丁目

請求部	所在	福岡市西区野方六丁目			地番	690番228			
出力縮尺	1/600	精度区分		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。

令和6年11月28日  
福岡法務局西新出張所  
登記官

請求番号：3-1  
(1/2)

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：令和4年3月23日

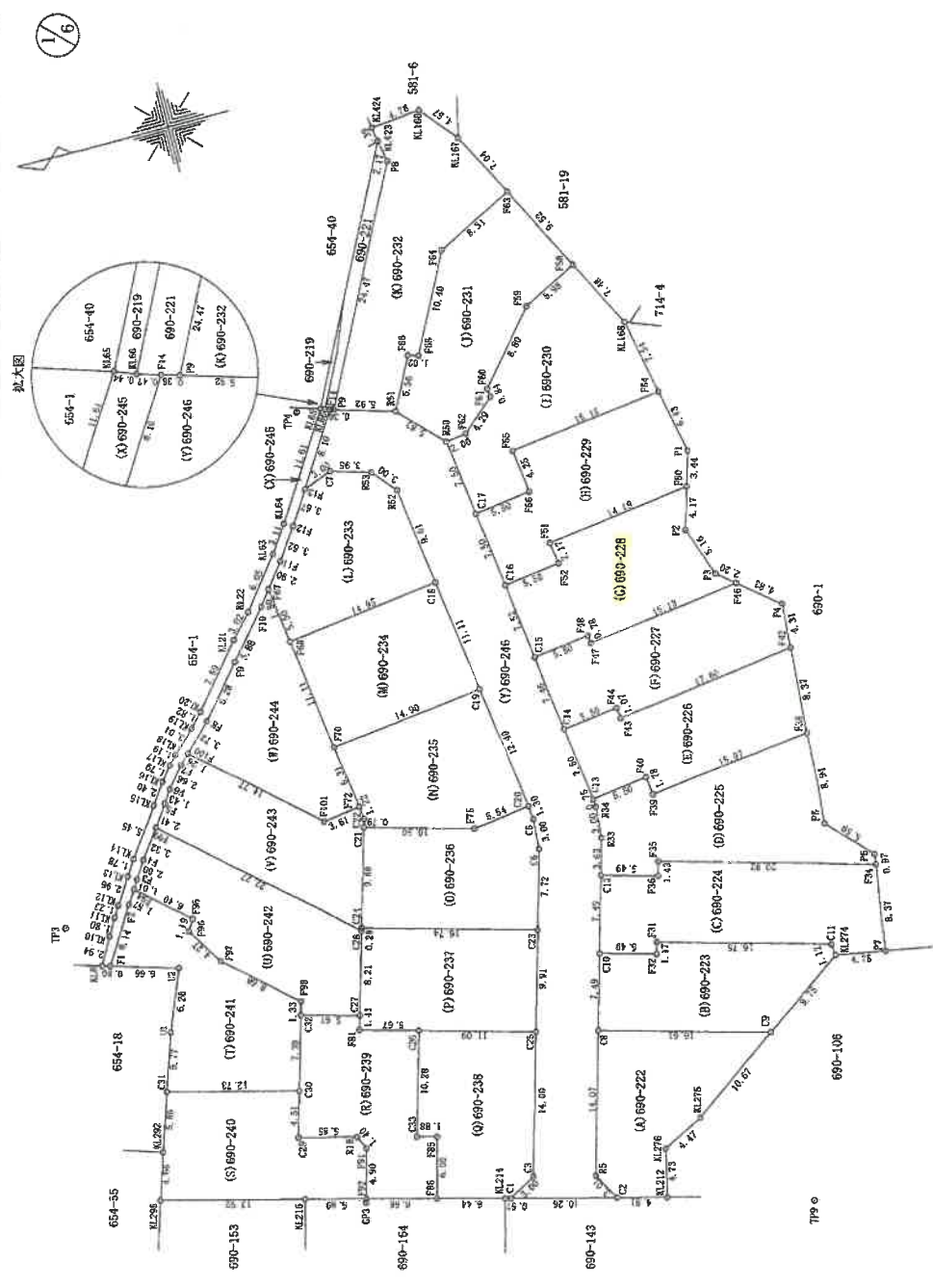
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年11月28日 福岡法務局西新出張所 登記官

登記官

地積測量図

地番 690-222ないし690-246

土地の所在 福岡市西区野方六丁目



測量年月日 令和3年10月05日  
報告書番号 2100203

作成者

申請人

(令和3年10月06日)

(福岡県土地家屋調査士会)

1/500

登記年月日：令和4年3月23日

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6年11月28日 福岡法務局西新出張所 登記簿

登記簿

(8枚目)

地積測量図

地番 690-222ないし690-246

土地の所在 福岡市西区野方六丁目

3/6

地番	(F)690-227	標高	X座標	Y座標	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	新設福岡市7ノト標	62318.445	-64407.064	4.497	-289638.568908	
C15	新設福岡市7ノト標	62318.445	-64407.064	4.497	-289638.568908	
C14	新設福岡市7ノト標	62317.485	-64414.472	-6.418	413412.081286	
F44	新設福岡市7ノト標	62312.027	-64413.764	-5.596	360459.423344	
F43	新設福岡市7ノト標	62311.889	-64414.831	-17.595	1133378.951446	
F42	新設福岡市7ノト標	62294.432	-64412.567	-17.743	1142872.176281	
F4	新設福岡市7ノト標	62294.146	-64408.266	3.447	-222015.292902	
F46	新設福岡市7ノト標	62297.879	-64405.189	18.741	-1207017.647049	
F47	新設福岡市7ノト標	62312.887	-64407.135	15.109	-973127.402715	
F48	新設福岡市7ノト標	62312.988	-64406.356	5.568	-357970.526648	
倍面積					359.196244	
地積					176.5981220	
面積					176.59 m <sup>2</sup>	

地番	(G)690-228	標高	X座標	Y座標	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	新設福岡市7ノト標	62318.445	-64407.064	-6.425	413818.386200	
F48	新設福岡市7ノト標	62312.988	-64406.356	-5.568	357970.526648	
F47	新設福岡市7ノト標	62312.887	-64407.135	-15.109	973127.402715	
F46	新設福岡市7ノト標	62297.879	-64405.189	-13.303	856782.229287	
F3	新設福岡市7ノト標	62299.584	-64403.783	3.444	-221806.628652	
P2	新設福岡市7ノト標	62301.323	-64398.919	0.572	-36836.181688	
F50	新設福岡市7ノト標	62300.156	-64394.906	12.913	-831531.421178	
F51	新設福岡市7ノト標	62314.236	-64396.732	13.800	-888674.901600	
F52	新設福岡市7ノト標	62313.956	-64396.889	5.177	-333393.048353	
C16	新設福岡市7ノト標	62319.413	-64399.597	4.489	-289089.790933	
倍面積					363.572446	
地積					181.7862230	
面積					181.78 m <sup>2</sup>	

地番	(H)690-229	標高	X座標	Y座標	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	新設福岡市7ノト標	62319.413	-64399.597	-6.421	413509.812337	
F52	新設福岡市7ノト標	62313.956	-64396.889	-5.177	333393.048353	
F51	新設福岡市7ノト標	62314.236	-64396.732	-13.800	888674.901600	
F50	新設福岡市7ノト標	62300.156	-64394.906	-15.042	986628.176052	
P1	新設福岡市7ノト標	62299.194	-64391.597	0.286	-18415.996742	
F54	新設福岡市7ノト標	62300.442	-64385.283	16.274	-1047806.095542	
F55	新設福岡市7ノト標	62314.468	-64387.232	14.479	-932262.732128	
F56	新設福岡市7ノト標	62314.921	-64391.451	4.909	-318097.632959	
C17	新設福岡市7ノト標	62320.377	-64392.159	4.492	-289249.576228	
倍面積					373.902743	
地積					186.9513716	
面積					186.95 m <sup>2</sup>	

地番	(I)690-230	標高	X座標	Y座標	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	新設福岡市7ノト標	62321.342	-64394.715	1.021	-65736.794015	
R50	新設福岡市7ノト標	62320.377	-64392.159	-6.421	413462.052939	
C17	新設福岡市7ノト標	62314.921	-64391.451	-4.909	316097.632959	
F55	新設福岡市7ノト標	62315.468	-64387.232	-14.479	932262.732128	
F54	新設福岡市7ノト標	62300.442	-64385.283	-13.564	873321.978612	
KL168	新設福岡市7ノト標	62301.904	-64377.883	4.899	-315387.248817	
F58	新設福岡市7ノト標	62305.341	-64371.250	8.751	-553312.633730	
F59	新設福岡市7ノト標	62310.655	-64373.975	10.972	-706311.253700	
F60	新設福岡市7ノト標	62316.313	-64380.719	5.549	-357248.609731	
F61	新設福岡市7ノト標	62316.204	-64381.553	3.043	-195913.065779	
F62	新設福岡市7ノト標	62319.356	-64384.464	5.138	-330807.376032	
倍面積					427.414834	
地積					213.7074170	
面積					213.70 m <sup>2</sup>	

地番	(J)690-231	標高	X座標	Y座標	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	新設福岡市7ノト標	62321.342	-64394.715	-5.832	375491.657880	
F62	新設福岡市7ノト標	62319.356	-64384.464	-5.138	330807.376032	
F61	新設福岡市7ノト標	62316.204	-64381.553	-3.043	195913.065779	
F60	新設福岡市7ノト標	62316.313	-64380.719	-5.549	357248.609731	
F59	新設福岡市7ノト標	62310.655	-64373.975	-10.972	706311.253700	
F58	新設福岡市7ノト標	62305.341	-64371.250	-0.944	60766.441120	
F63	新設福岡市7ノト標	62309.711	-64362.771	11.762	-757054.912502	
F64	新設福岡市7ノト標	62317.103	-64366.589	12.018	-773557.666602	
F65	新設福岡市7ノト標	62321.729	-64375.904	5.608	-361020.069632	
F66	新設福岡市7ノト標	62322.711	-64375.606	3.459	-222675.221154	
R51	新設福岡市7ノト標	62325.188	-64380.594	-1.369	88137.033186	
倍面積					387.557538	
地積					193.7837690	
面積					193.78 m <sup>2</sup>	

地番	(K)690-232	標高	X座標	Y座標	Xn+1 - Xn-1	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	新設福岡市7ノト標	62330.858	-64378.866	5.218	-335929.027148	
R51	新設福岡市7ノト標	62325.188	-64380.594	-8.147	524508.699318	
F66	新設福岡市7ノト標	62322.711	-64375.606	-3.459	222675.221154	
F65	新設福岡市7ノト標	62321.729	-64375.904	-5.608	361020.069632	
F64	新設福岡市7ノト標	62317.103	-64366.589	-12.018	773557.666602	
F63	新設福岡市7ノト標	62309.711	-64362.771	-4.158	267620.401818	
KL167	新設福岡市7ノト標	62312.945	-64356.511	6.115	-395540.064765	
KL166	新設福岡市7ノト標	62315.826	-64352.955	7.625	-490691.281875	
KL424	新設福岡市7ノト標	62320.370	-64353.439	4.509	-290169.656451	
KL423	新設福岡市7ノト標	62320.335	-64354.819	-0.600	36612.891400	
P8	新設福岡市7ノト標	62319.370	-64356.962	10.523	-677228.311126	
倍面積					436.608559	
地積					218.3042795	
面積					218.30 m <sup>2</sup>	

甲 講 人

作 成 者

令和3年10月06日

(福岡県土地家屋調査士会)

(3/7)

A 4判に縮小

請求番号：3-2

登記年月日：令和4年3月11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6年11月28日 福岡法務局理新出張所

登記号

(9枚目)

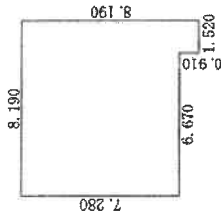
# 各階平面図

# 建物図面

家屋番号 690番228

建物の所在 福岡市西区野方六丁目690番地228

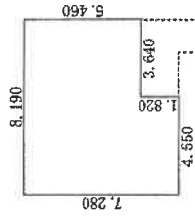
1階



求積表

1.520 × 0.910	=	1.383200
8.190 × 7.280	=	59.623200
合計		61.006400
床面積		61.00 m <sup>2</sup>

2階



求積表

4.550 × 7.280	=	33.124000
3.640 × 5.460	=	19.874400
合計		52.998400
床面積		52.99 m <sup>2</sup>

報告書番号 2200072



690-246 道

690-227

690-228

690-229

690-1

作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(令和4年3月10日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

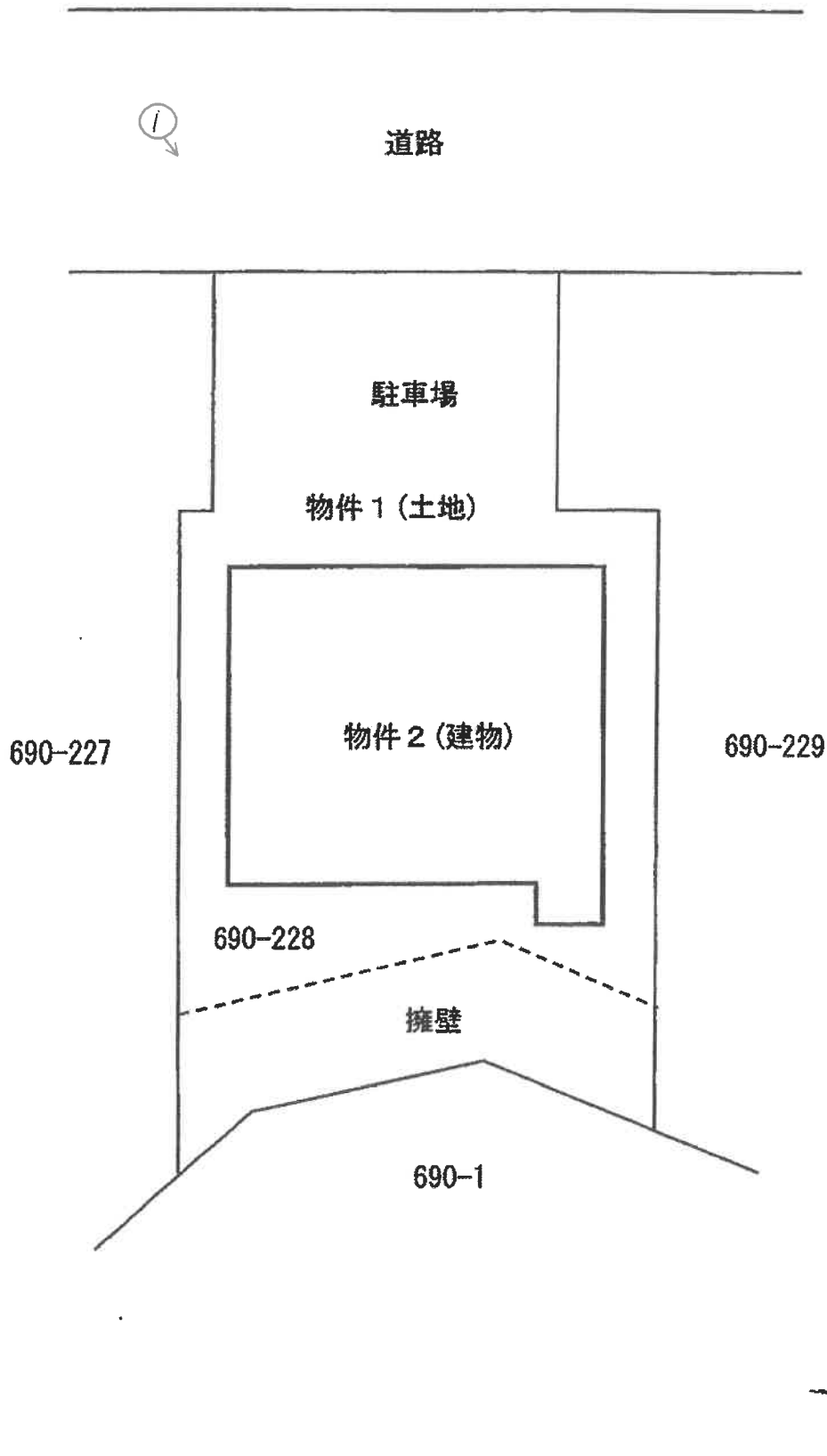
A4判に縮小

請求番号：3-3



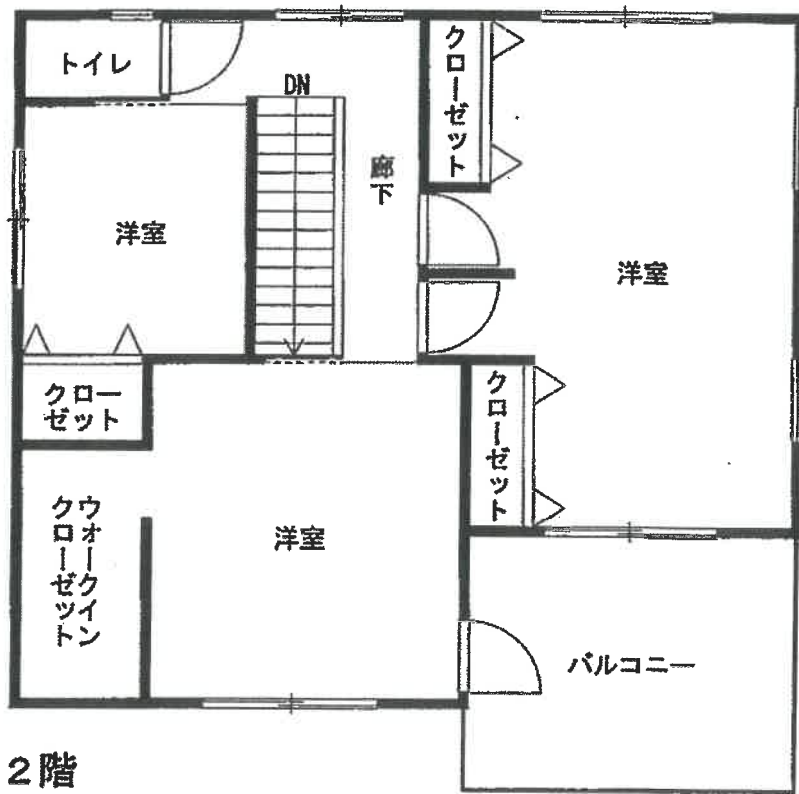
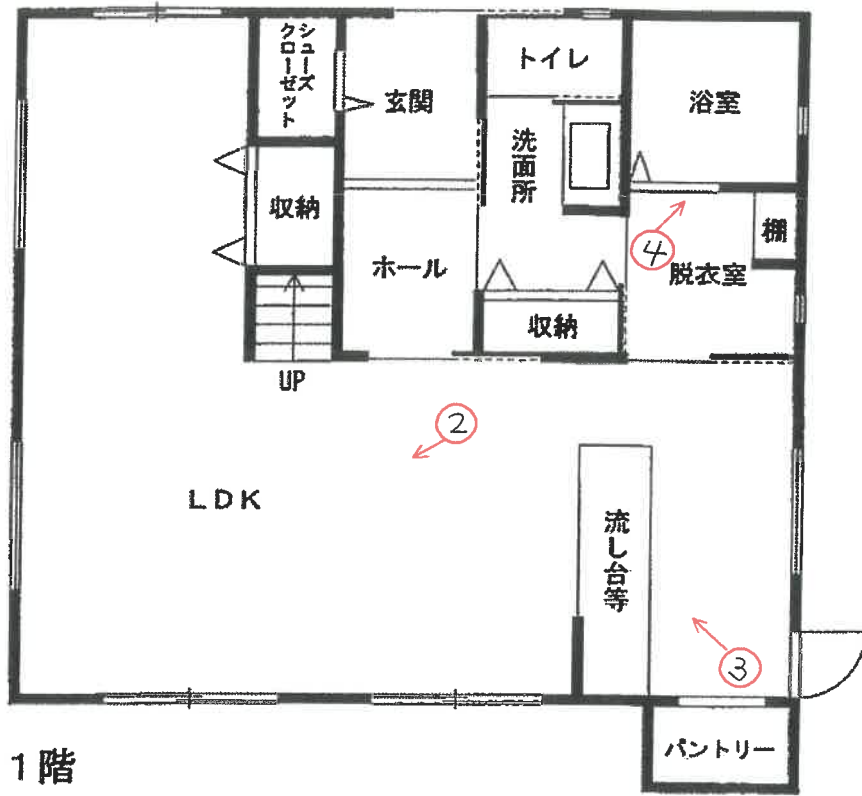
# 土地建物位置関係図

↑ 写真番号の撮影方向



# 間取図

写真番号の撮影方向



No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



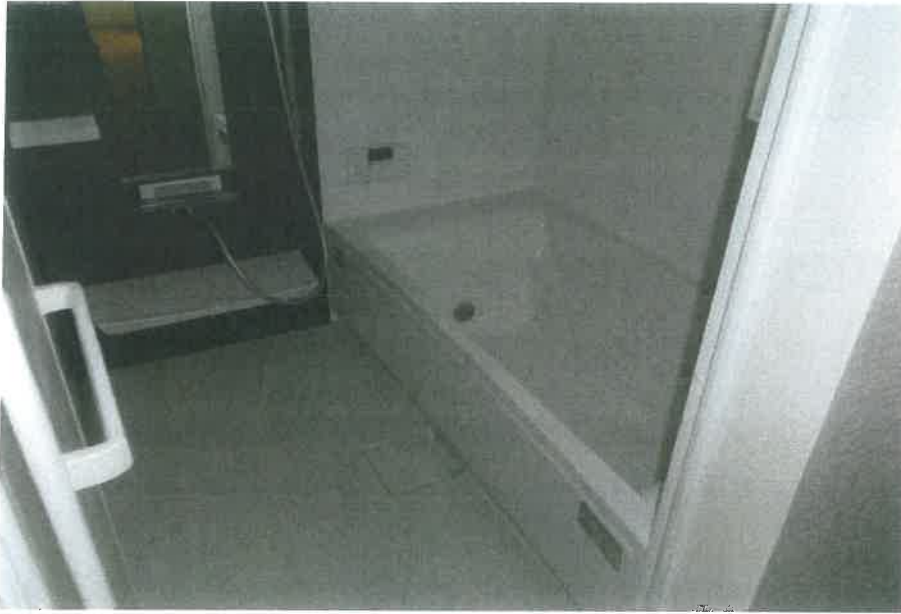
No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



令和6年(ケ)第134号  
令和6年12月26日現地調査  
令和7年1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  
山内 浩 幸

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,760,000 円
物件2 (建物)	金 16,640,000 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	福岡市西区野方六丁目 690番228 宅地 181.78 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市西区野方六丁目690番地228 690番228 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 61.00 m <sup>2</sup> 2階 52.99 m <sup>2</sup>	同上
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、地積測量図(別添)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。		
2	従物等として、太陽光発電システム及び蓄電池が存する。		
住居表示		福岡市西区野方六丁目28番26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)	市営地下鉄七隈線「橋本」駅の北西方、約1.5km。 西鉄バス「野方西団地」停留所の北東方、約230m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件の存する近隣は、戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域である。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1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	建築基準法第22条指定区域
	その他	外壁の後退距離1.0m、高さの最高限度10m 戸建住環境形成地区
画地条件	地積	181.78㎡ (登記地積)
	形状	不整形 (別添「地積測量図」参照)
	間口	約7.5m
	奥行	最大約20.6m
	接道関係	一方路
	その他	南側が一部崖(擁壁)になっている。
接面道路の状況	北側で、幅員約6m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	: 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・隣地との境界は、「現況調査報告書」記載のとおり。</li> <li>・南側にある崖は、傾斜度が30度を超え、かつ高さが3mを超える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。擁壁が設置されているが、上部からしか確認できなかったため、擁壁の状態については明瞭には確認できなかった。なお、崖になっている部分の面積は、水平投影面積で全体面積の2割程度と思われる。</li> </ul>	



## 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）：令和4年3月1日 新築 経過年数：約 3 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 22 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 内 壁：ビニールクロスほか 設 備：電気、給排水設備、太陽光発電システム、蓄電池、ヒートポンプ給湯機等 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
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通。目立った損傷は認められない。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・新築時における「建築確認」の記録（R03確認建築福住セ本01067、R3.11.24）、「検査済証」が交付された記録（R03確済建築福住セ本01458、R4.3.10）がある。（建築指導課調査）</li> <li>・現地調査に立ち会った共有者によると、太陽光発電システム及び蓄電池は、後付けで1年半程前に設置したとのことである。また、これらのローンには残債があるとのことであるが、ローン契約に所有権留保特約があるか否かは不明である。</li> </ul>

## 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）

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	94,900	0.82	181.78	1.00	14,150,000

【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「福岡西(県)ー12」の公示価格等より比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 95,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{103} & = & 94,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 1.02

◇ 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 × 1.00 × 1.03 × 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差 : 崖地含む 形状 個別格差  
0.85 × 0.97 = 0.82

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(増)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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
物件2	190,000	113.99	0.87	18,840,000
			合計	18,840,000

ウ 現価率：

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(増)価法による補正を施して現価率を査定した。

$$R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.76 \times 1.15 = 0.87$$

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

※ 太陽光発電システム及び蓄電池がある。( +15% )

## 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	14,150,000	0.40	法定地上権	5,660,000
計				5,660,000

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	14,150,000	－ 5,660,000	/	0.97	0.70	5,760,000
2	18,840,000	＋ 5,660,000	1.00	0.97	0.70	16,640,000
一括価格(合計)						22,400,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 太陽光発電システム及び蓄電池に関する所有権留保特約の有無が不明であり、係争が生じる場合がある。(−3%)

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

基準地標準価格 : 基準地「福岡西(県)－12」  
所 在 : 福岡市西区拾六町4丁目822番73  
住 居 表 示 : 拾六町4-32-5  
価 格 : 95,000 円/㎡ (対前年変動率 9.2% )  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 253 ㎡  
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 : 東 側 幅員6.1m 市道  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水  
位 置 : 市営地下鉄七隈線「橋本」駅の北西方、道路距離2.3km。  
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 公図写	1 葉
3 地積測量図(写)	2 葉
4 建物図面及び各階平面図写	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	1 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

