

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

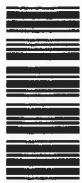
福岡地方裁判所第4民事部

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   | 福岡市東区西戸崎五丁目                      |
|   | 地 番   | 133番148                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.08平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 福岡市東区西戸崎五丁目133番地148              |
|   | 家屋 番号 | 133番148                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 80.94平方メートル<br>2階 64.38平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 2月25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 福岡市東区西戸崎五丁目  
地 番 133番148  
地 目 宅地  
地 積 169.08平方メートル
- 2 所 在 福岡市東区西戸崎五丁目133番地148  
家屋 番号 133番148  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 80.94平方メートル  
2階 64.38平方メートル

令和6年(ケ)第 160号  
令和6年12月24日受理  
令和7年 2月 3日提出

## 現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 福岡市東区西戸崎五丁目                      |
|   | 地 番   | 133番148                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.08平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 福岡市東区西戸崎五丁目133番地148              |
|   | 家屋 番号 | 133番148                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 80.94平方メートル<br>2階 64.38平方メートル |





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	(占有関係等) 本件建物には、私と妻子が住んでいます。 (本件建物の傷み等) 本件建物には、特別な傷みはありません。

( 3枚目) (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 (接道関係等)

本件土地は、公図どおり公道(地番133番123等)に接している。

2 (本件土地の形状等)

本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面、境界標(土地建物関係図記載のとおり)があり、境界付近はブロック塀等で区画されており、形状は、同図面のとおりであると考えられる。

3 (本件建物の占有状況等)

本件建物の占有状況は、関係人の陳述等から、2枚目記載のとおりと認めた。

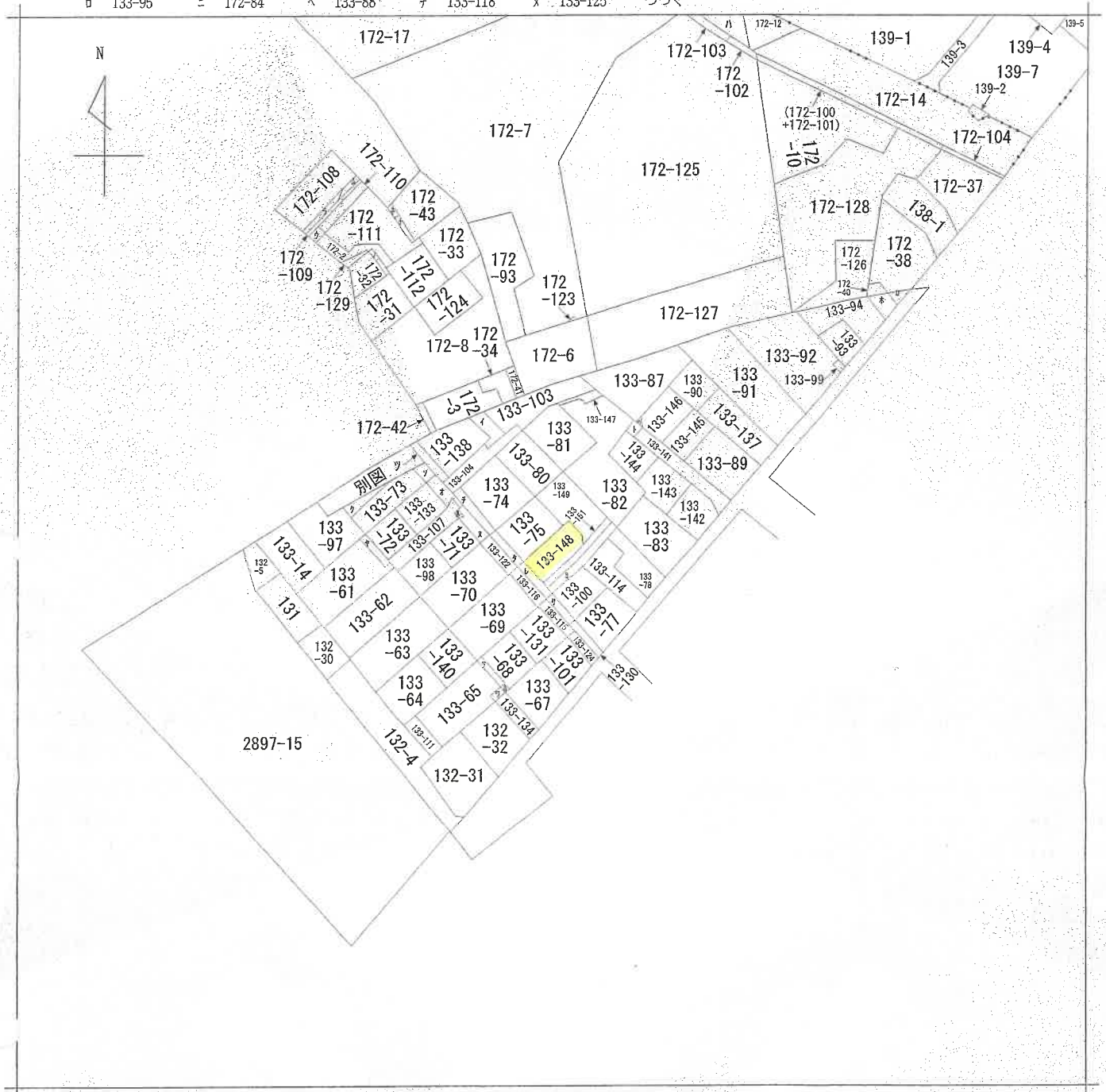
4 (本件建物の傷み等)

本件建物には、特別な傷みは見当たらなかったが、LDKの壁紙に剥がれがあった。室内で中型犬2匹を飼っている。

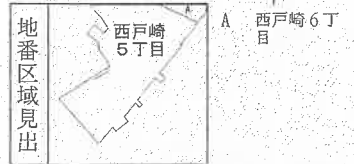
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月24日(火) 13:15-13:30	福岡市東区役所	間取図交付申請
令和6年12月24日(火) 14:45-15:10	物件所在地	外観調査, 境界標確認
令和6年12月24日(火) 16:30-16:40	執行官室	在宅依頼書送付
令和6年12月26日(木) 9:00-9:30	福岡法務局	公図等入手
令和7年1月6日(月) 13:30-13:40	福岡市東区役所	間取図入手
令和7年1月6日(月) 15:00-15:10	執行官室	所有者から電話聴取(不在のため調査延期申請)
令和7年1月13日(月) 10:00-10:10	執行官室	所有者から電話聴取(インフルエンザ感染のため延期申請)
令和7年1月21日(火) 15:45-16:25	物件所在地	立入調査, 所有者と面談, 写真撮影
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月21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。 <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、技術者に解除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。		

( 5枚目) (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 133-60    ハ 172-16    ホ 133-102    ト 133-84    リ 133-120    ル 133-128  
 ロ 133-95    ニ 172-84    ヘ 133-88    チ 133-118    ス 133-125    ヅ つづく



(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	福岡市東区西戸崎五丁目		地番	133番148	
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	

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12月26日  
福岡法務局

請求番号：4-1  
(1/2)

登記官 ( 6枚目)

(6~10枚目A3版からA4版に縮小)

公用

ヲ 133-132  
ワ 133-135  
カ 133-136  
キ 133-150  
ク 133-119  
ケ 133-133  
コ 133-127  
ク 133-129  
ケ 172-113  
コ 172-114  
サ 172-121  
シ 172-122  
ス 172-120  
セ 172-130  
ソ 133-126  
タ 133-105  
チ 133-106

登記年月日：平成31年3月6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。  
令和6年12月26日 福岡法務局 登記官

( 8枚用 )

地積測量図

地番 133-82, 133-148, 133-149, 133-150, 133-151  
土地の所在 福岡市東区西戸崎五丁目

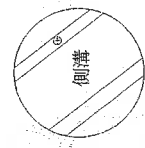
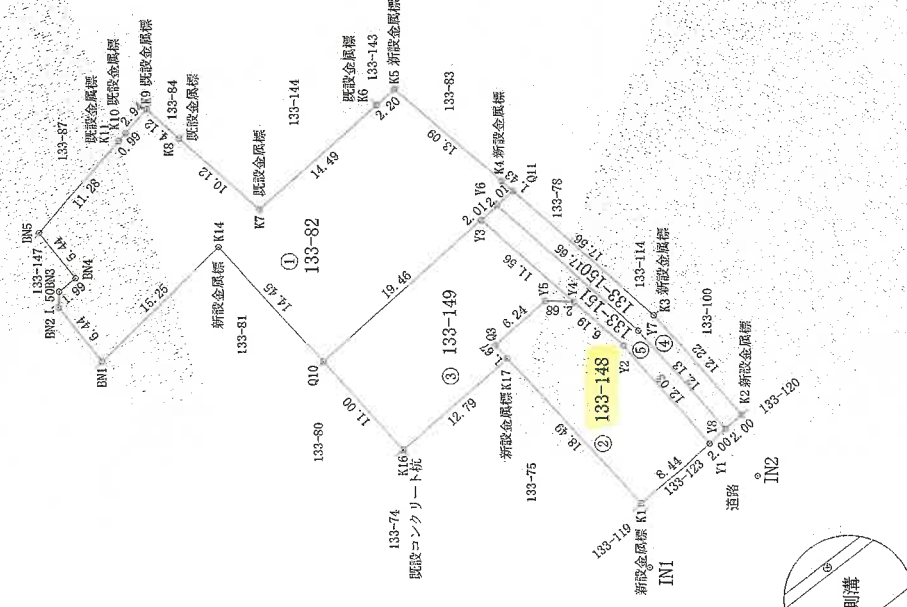
1/2

求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
① 133-82				
Q10	72323.137	-60274.393	-2.446	-176902.393102
K14	72332.875	-60263.719	0.034	2458.317750
BN1	72343.797	-60274.359	-5.635	-407657.296965
BN2	72347.846	-60269.354	6.504	470550.390391
BN3	72347.776	-60267.855	2.751	19928.731776
BN4	72346.236	-60266.603	5.476	396167.388336
BN5	72349.671	-60262.379	12.795	925931.089458
K11	72342.344	-60253.805	9.326	674864.700144
K10	72341.669	-60253.053	2.956	213942.082344
K9	72339.747	-60250.949	-0.530	-38340.065910
K8	72336.661	-60253.583	-3.419	-681339.099959
K7	72339.066	-60260.268	3.079	222701.194214
K6	72318.367	-60250.504	11.248	813386.992016
K5	72316.741	-60249.020	-7.114	-514461.295474
K4	72306.668	-60257.618	-0.538	-689662.905991
Q11	72305.796	-60258.558	-2.298	-166156.719298
V6	72307.263	-60259.916	-2.715	-196314.273345
Y3	72308.770	-60261.273	-14.477	-1046814.063290
合計			1132.442955	566.2214775
合計面積				566.22 m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
② 133-115				
Y1	72287.477	-60282.003	14.718	1063927.088486
Y2	72295.424	-60272.971	13.110	947793.066940
Y4	72300.077	-60268.893	4.200	303660.323400
V5	72302.749	-60268.771	-4.008	-289759.417902
Q3	72307.420	-60272.901	-5.357	-387350.848340
K17	72306.283	-60274.128	-14.788	-1069265.313001
K1	72293.715	-60287.659	-7.875	-669315.005625
合計			-338.167035	160.0835175
合計面積				160.08 m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
③ 133-149				
V4	72300.077	-60268.893	7.498	540105.977346
Y3	72308.770	-60261.273	-5.500	-397680.235000
Q10	72332.137	-60274.393	-21.354	-1544595.267498
K16	72315.841	-60262.627	0.265	19163.697965
K17	72306.283	-60274.128	9.726	703250.908458
Q3	72307.420	-60272.901	5.357	387350.848940
V5	72302.749	-60268.771	4.008	289759.417992
合計			-425.651897	212.3259485
合計面積				212.32 m <sup>2</sup>



引照点詳細図 IN1, IN2

申請人 [Redacted]  
縮尺 1/500

作成者 [Redacted]  
(平成31年3月6日作成)

登記年月日：平成31年3月6日

2/2

地積測量図

地番 133-82,133-148,  
133-149,133-150,  
133-151

土地の所在 福岡市東区西戸崎五丁目

地番	④ 133-150	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
Y8	72285.998	72284.519	-60279.307	10.522	766577.708918
Y7	72284.008	72282.591	-60270.133	20.749	1499998.970659
Y6	72307.283	72305.796	-60265.958	10.217	738746.317732
Y5	72294.008	72307.293	-60259.916	-12.994	-993560.835202
Y4	72285.998	72294.008	-60271.552	-20.739	-1499905.431812
Y3	72287.477	72285.998	-60280.655	-7.755	-500577.914490
合計					-119.184395
合計面積					59.521975
地積					59.59 m <sup>2</sup>

地番	⑤ 133-151	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
Y8	72285.998	72280.655	10.451	755400.905098	
Y7	72294.008	-60271.552	20.739	1499905.431912	
Y6	72307.283	-60259.916	10.279	743246.561957	
Y5	72308.770	-60261.273	-8.977	-649115.828290	
Y4	72300.077	-60268.893	-11.688	-845765.300746	
Y3	72295.424	-60272.971	-13.110	-947793.086640	
Y2	72287.477	-60282.003	-7.684	-555456.973268	
合計					-119.151977
合計面積					59.5758865
地積					59.57 m <sup>2</sup>

測量年月日 平成31年3月6日  
座標系 任意

座標一覽 点名	X座標	Y座標	備考
IN1	72292.899	-60283.651	
IN2	72282.958	-60285.030	

作成者

申請人

縮尺

1/1

(平成 31 年 3 月 6 日作成)

(2/2)

請求番号：4-2

公用

( 9 枚冊 )

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 12 月 26 日 福岡法務局 登記官



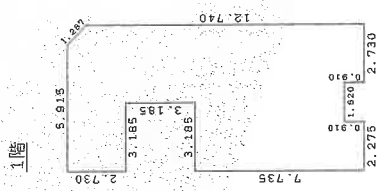
登記年月日：令和6年12月10日

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12月26日 福岡法務局 登記官

(10枚目)

各階平面図 建物図面

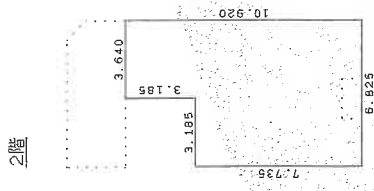
家屋番号 133番14.8  
建物の所在 福岡市東区西戸崎五丁目133番地14.8



床積表

3.185 x 2.730	=	8.6951
(2.730 x 3.610)	2 =	2.89835
3.640 x 11.830	=	43.0612
3.185 x 6.825	=	21.7375
2.275 x 0.910	=	2.0703
2.730 x 0.910	=	2.4843
計		80.94665

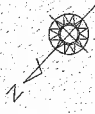
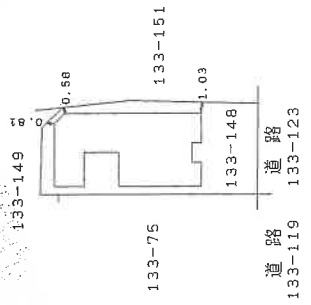
床面積 80.94 m<sup>2</sup>



床積表

6.825 x 7.735	=	52.7914
3.640 x 3.185	=	11.5934
計		64.3848

床面積 64.38 m<sup>2</sup>



作成者

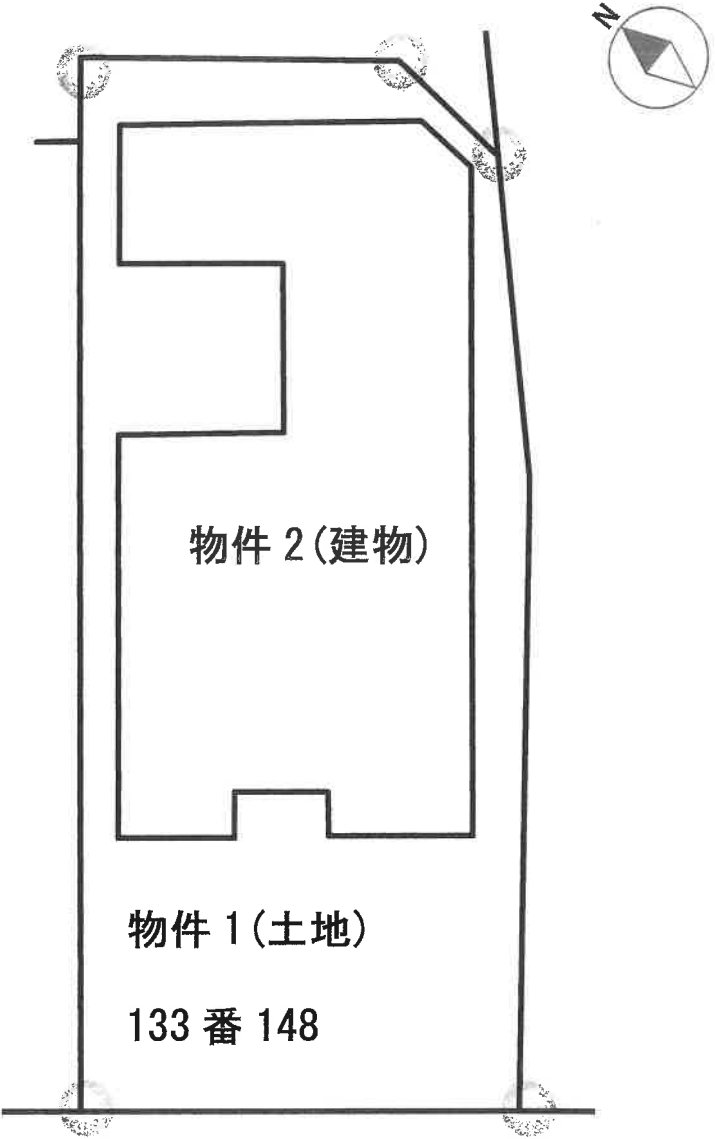
縮尺 2.50

申請人

縮尺 1/500

(令和元年12月9日作成)

土地建物位置関係図



物件 1 (土地)

133 番 148

道 路

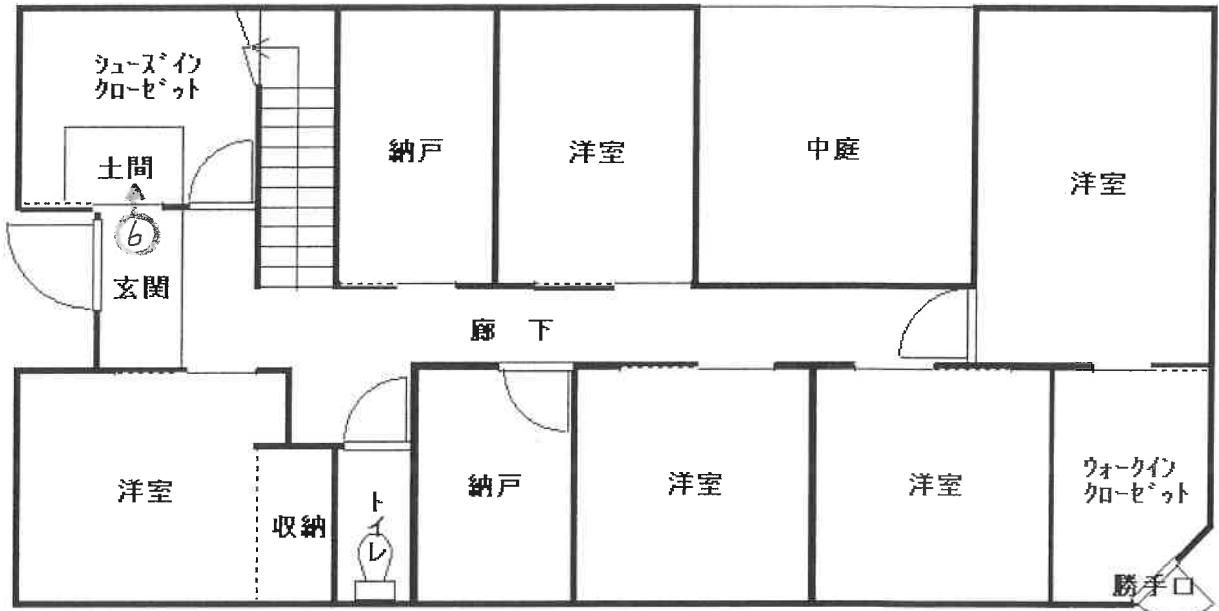
.....境界標(金属プレート)

写真撮影位置方向

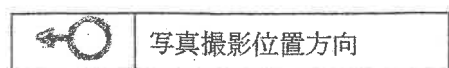
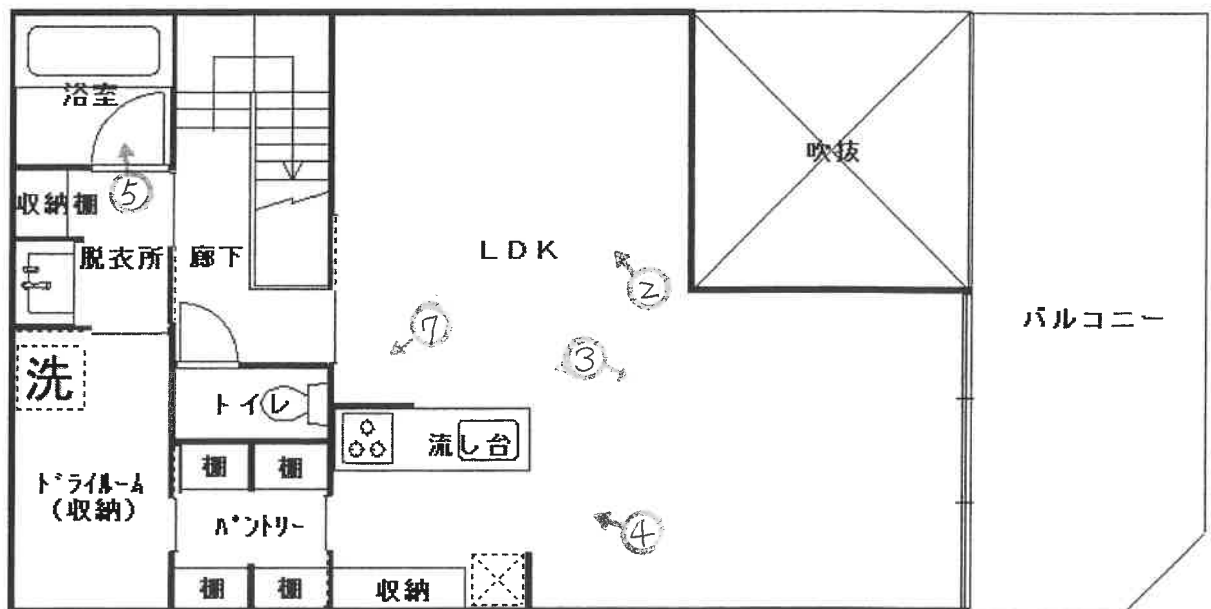
# 間取図



## 1階



## 2階

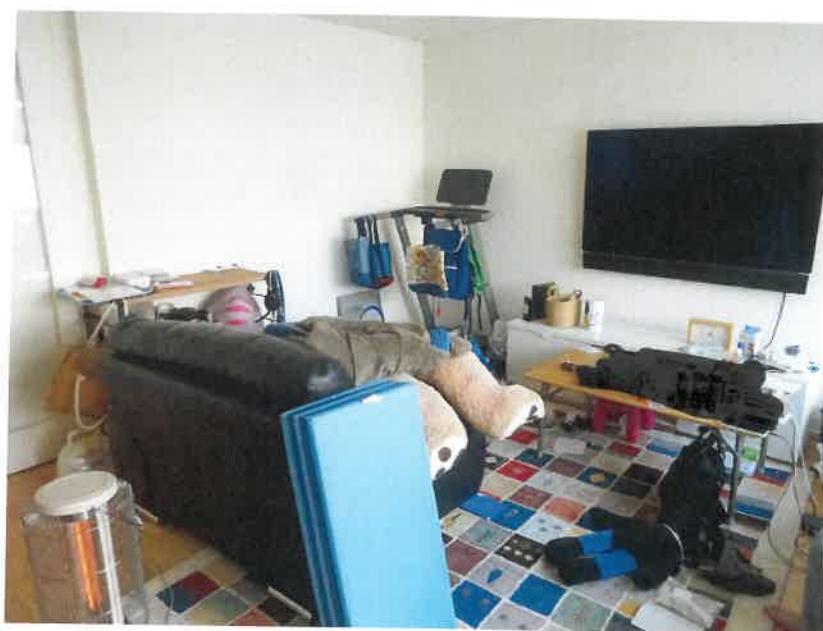


(12枚目)

1 本件建物



2 LDK



3 同(ダイニング)



4 同(キッチン)



5 浴室



6 シューズインクローゼット



7 LDKの壁紙の剥  
がれ



令和 6 年（ケ）第 160 号

令和 7 年 1 月 21 日 現地調査

令和 7 年 2 月 12 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 稔 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,790,000 円
物件2 (建物)	金 11,800,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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	福岡市東区西戸崎五丁目 133 番 148 宅地 169.08㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市東区西戸崎五丁目133番地148 133 番 148 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 80.94㎡ 2階 64.38㎡	同左
番号	特記事項		
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、法務局据付けの地積測量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。		
2	・特記なし		
住居表示	福岡市東区西戸崎5丁目6番10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)	JR香椎線「西戸崎」駅の西方、約740m。 西鉄バス「藤棚」停留所の南西方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。周囲には西戸崎西緑地や海の中道海浜公園等が存し、閑静な住宅地域を形成している。駅・バス停に比較的近く、今後残る空地への建ち込みが徐々に進展していくものと思料する。	
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 第一種住居地域 60% 200% 地域指定なし 第二種20m高度地区
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	169.08㎡ 概ね長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約8.4m (南西側) 約20.1m (最大) 中間画地 下記特記事項参照。
接面道路の状況	南西側で幅員約5.9m舗装市道と等高に接面。 (建築基準法第42条1項1号道路に該当)	
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、「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	<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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。</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1年12月9日新築 経 過 年 数：約 6 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングほか 天 井：クロス貼ほか 床：フローリングほか 内 壁：クロス貼ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：特記なし
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：居宅 間 取 り：5LDK＋納戸2部屋 （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	概ね普通（特記事項参照）
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。</li> <li>・室内の一部に、壁紙が剥がれている箇所がある。</li> <li>・調査日には、室内に飼われている犬が2匹いた。</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	55,000	0.97	169.08	1.00	9,020,000

【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「福岡東-5」の標準価格等を比準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 49,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{110}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 55,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：なし ∴ 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.97 & \times & 1.04 & \times & 0.97 & \times & 1.00 & = & 0.98 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & : & \text{間口狭小} & & \text{形状} & & \text{個別格差} \\ & & 0.98 & \times & 0.99 & = & 0.97 \end{array}$$

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	145.32	0.48	13,250,000

### 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。

$$\text{物件2: } R \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.49 \times 0.98 = 0.48$$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	5%
n : 経過年数	約6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	-2%

\* 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	9,020,000	0.40	法定地上権	3,610,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,020,000	－ 3,610,000		1.00	0.70	3,790,000
2	13,250,000	＋ 3,610,000	1.00	1.00	0.70	11,800,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						15,590,000

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。

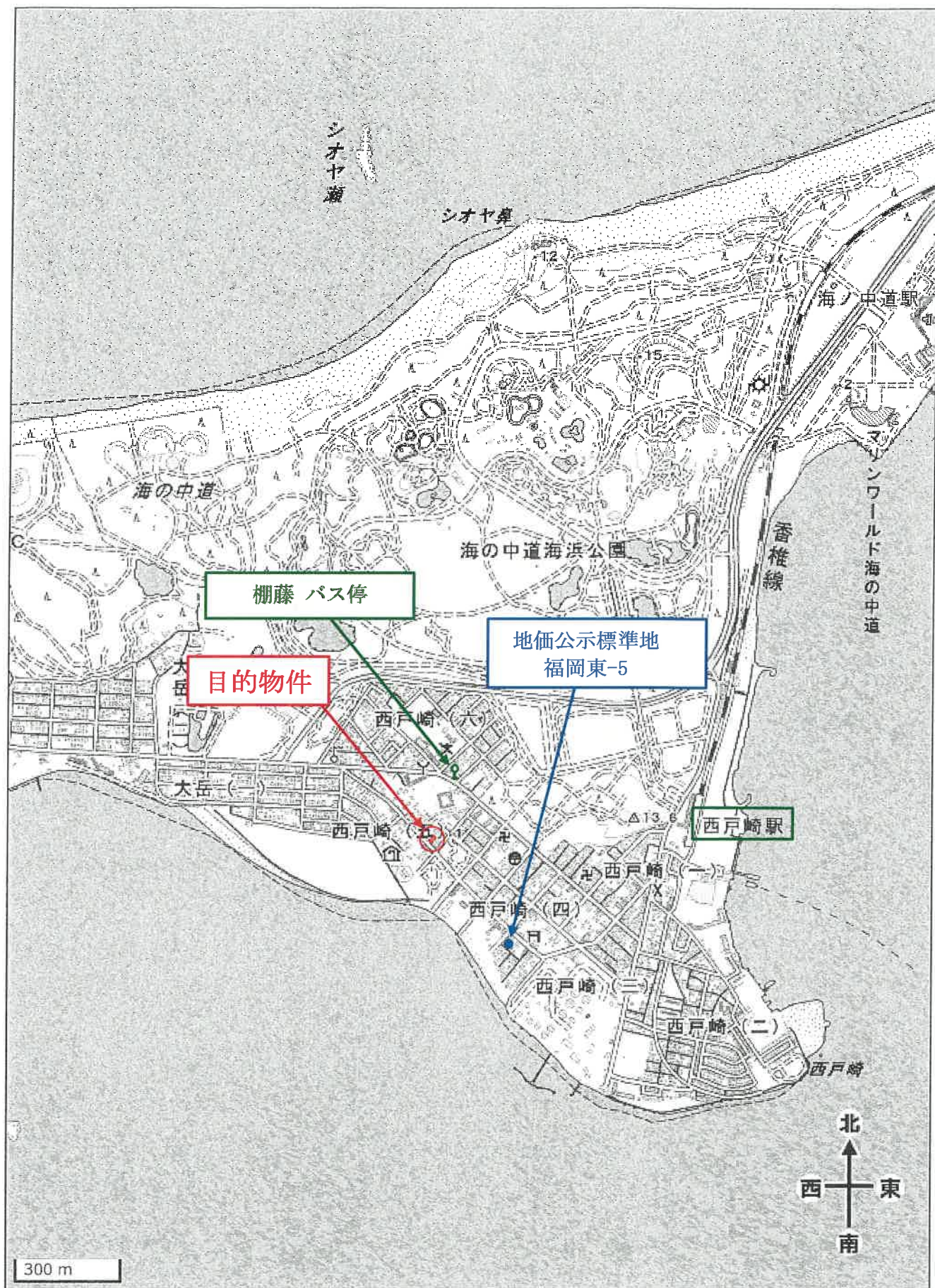
## 第6 参考価格資料

公示地標準価格：「福岡東-5」  
所 在：福岡市東区西戸崎4丁目146番6  
住 居 表 示：西戸崎4-7-10  
価 格：49,000円/m<sup>2</sup> (対前年変動率 11.60%)  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：177m<sup>2</sup>  
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い海岸近くの住宅地域。  
接 面 街 路：南西側幅員4.0m舗装市道に接面。  
供 給 処 理 施 設：水道、下水  
位 置：JR香椎線「西戸崎」駅の南西方、道路距離710m。  
用 途 指 定 等：市街化区域 第一種住居地域  
(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
3 地積測量図(写)	1 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

以 上



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

位置図





「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

位置図