

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 場 所	令和 7年 7月15日 午前 9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月30日 午前 9時50分 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）
3～6, 8	3,640,000 2,912,000	一括	728,000	28,409	0
3	1,320,000				
4	160,000				
5	740,000				
6	110,000				
8	1,310,000				



物 件 目 録

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 亡A相続財産

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 亡A相続財産 持分8分の5

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

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

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

物 件 目 録

地 積 40平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分8分の5

8 所 在 那珂川市片縄西二丁目1214番地3

家屋 番号 1214番3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.03平方メートル
2階 22.64平方メートル

所有者 亡A相続財産

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3～6, 8】

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4, 6】

地上権

目 的 那珂川町公共下水道施設

範 囲 東京湾平均海面の上0・1メートルから上7・5メートルまでの間

地上権者 筑紫郡那珂川町

存続期間 那珂川町公共下水道施設が存続する限り

地 代 無償

特 約 所有者は下水道の障害となる工作物を設置してはならない

【物件番号5】

地上権

目 的 那珂川町公共下水道施設

範 囲 東京湾平均海面の上0・1メートルから上7・5メートルまでの間

地上権者 筑紫郡那珂川町

存続期間 那珂川町公共下水道施設が存続する限り

地 代 無償

特 約 所有者は下水道の障害となる工作物を設置してはならない

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～6, 8】



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

【物件番号4】

隣地（地番1214番5）との境界が不明確である。

【物件番号5】

隣地（地番1214番6）との境界が不明確である。

《 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

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 亡A相続財産

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

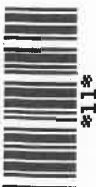
共有者 亡A相続財産 持分8分の5

5 所 在 那珂川市片縄西二丁目
地 番 1 2 1 4 番 9
(現況)地目 宅地
地 積 4 5 平方メートル

所有者 亡A相続財産

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 亡A相続財産 持分8分の5



物 件 目 録

8 所 在 那珂川市片縄西二丁目1214番地3

家屋 番号 1214番3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.03平方メートル
2階 22.64平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和 7 年(ケ)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 2 (物件 3～6, 8)

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 A

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 A

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 亡A相続財産

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 亡A相続財産 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 亡A相続財産

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 亡A相続財産 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 A 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

物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.03平方メートル
2階 22.64平方メートル

所有者 亡A相続財産

不動産の表示	「物件目録（物件3，5，8）」のとおり		
住居表示	福岡県那珂川市片縄西二丁目4番30号		
土地	物件3，5		
現況地目	☒ 宅地（物件3，5） ☐ 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。 物件5土地につき執行官の意見（7頁）記載のとおり地上権設定登記が存する。		
建物	物件8		
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		

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件4，6）」のとおり			
住居表示	（住居表示未実施）			
土地	物件4，6			
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☒ 公衆用道路（物件4，6） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☒ 相続財産清算人C ☐ 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 ☒ 土地共有者らが通路として使用し、占有している ☒ 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。 ☐ 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 ☐			
その他の事項	1 全部事項証明書権利部（乙区）順位番号3に次の地上権設定登記が存する。 受付年月日 昭和63年2月5日 受付番号 第1958号 原因 昭和62年8月13日設定 目的 那珂川町公共下水道施設 範囲 東京湾平均海面の上0・1メートルから上7・5メートルまでの間 存続期間 那珂川町公共下水道施設が存続する限り 地代 無償 特約 所有者は下水道の障害となる工作物を設置してはならない 地上権者 筑紫郡那珂川町			
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			

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。鍵は当職は持ち合わせていませんが、物件7建物内に存在するそうなので、その鍵を使って立ち入って貰って構いません。 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)	令和7年3月8日電話要旨 1 私は、亡Aの配偶者です。 2 本件建物は空き家です。Aが競売で取得して以降、誰も住んだことはありません。 3 私は、本件建物には立ち入ったことがないので詳細は知りません。 4 生活用水は井戸水ですが、井戸ポンプは動作可能か分かりません。下水は市の下水道だと思います。熱源はLPガスが利用可能です。 5 本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はないと思います。

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 本件建物の状況は、立入調査時の目視によれば、屋根の瓦が一枚外れており、同瓦の欠損部分下の天井が雨水により損傷し、室内の畳も損傷（腐食）していることが確認された。
- 4 物件3土地の東側に存するコンクリートブロック擁壁は劣化しているため補修等の処置が必要となる可能性がある。
- 5 評価人の調査によれば、物件5土地に存する下水道管から目的外土地（地番1214番1）への下水道の引込管が接続されている模様である。
- 6 物件6土地は公衆用道路（県道）に接道している。
- 7 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。なお、物件5土地と西側隣地（地番1214番6）間の境界は、コンクリートブロック塀が存在しない箇所が存し、境界標も確認出来ないため、一部境界が不明瞭である。
- 8 物件5土地の全部事項証明書権利部（乙区）順位番号1に次の地上権設定登記が存する。
- | | |
|-------|--------------------------------|
| 受付年月日 | 昭和63年2月5日 |
| 受付番号 | 第1952号 |
| 原因 | 昭和62年8月13日設定 |
| 目的 | 那珂川町公共下水道施設 |
| 範囲 | 東京湾平均海面の上0・1メートルから上7・5メートルまでの間 |
| 存続期間 | 那珂川町公共下水道施設が存続する限り |
| 地代 | 無償 |
| 特約 | 所有者は下水道の障害となる工作物を設置してはならない |
| 地上権者 | 筑紫郡那珂川町 |

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） 10：15－10：20	執行官室	建物図面請求（那珂川市役所）
R7年2月13日（木） 9：10－9：20	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） 11：10－11：30	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）
R7年3月3日（月） 14：40－15：20	物件所在地	立入調査，写真撮影
R7年3月8日（土） 12：35－12：40	執行官室	Bに架電（利用状況等確認）
R 年 月 日（ ） ： － ：		
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から使用を許され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。

☐

登記年月日：昭和45年11月24日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

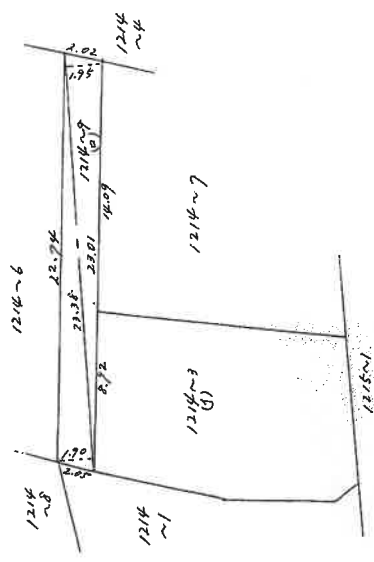
212290 前 1214-3 後・新

地番	1214-3	1214-7
土地の所在	筑紫郡那珂川町大字片縄字今立 片縄西二丁目	

地積測量図

昭和45年11月24日登記

作製年月日	昭和45年11月24日
作製者	
申請人	



求積表

1214-6	23.38	x	1.95	=	45.5910
1214-7	23.38	x	1.90	=	44.4220
1214-3	90.0130				
1214-1	45.0065				
合計					135.0325

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

(1/2)

請求番号：2-6

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。

(福岡法務局章) 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

登記年月日：令和5年5月30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

(11枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：2-9

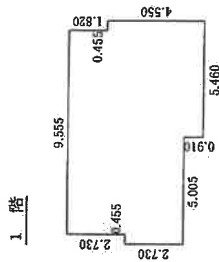
建物図面図

家屋番号 1214番3

建物の所在 那珂川市片瀬西二丁目 1214番地3

各階平面図

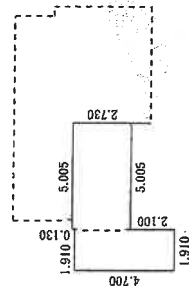
1 階



求積表

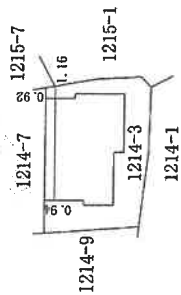
0.455 x 2.730 =	1.242150
4.550 x 5.460 =	24.843000
5.005 x 6.370 =	31.881850
0.455 x 4.550 =	2.070250
計	60.037250
床面積	60.03㎡

2 階



求積表

1.910 x 4.700 =	8.977000
5.005 x 2.730 =	13.663650
計	22.640650
床面積	22.64㎡



作成者

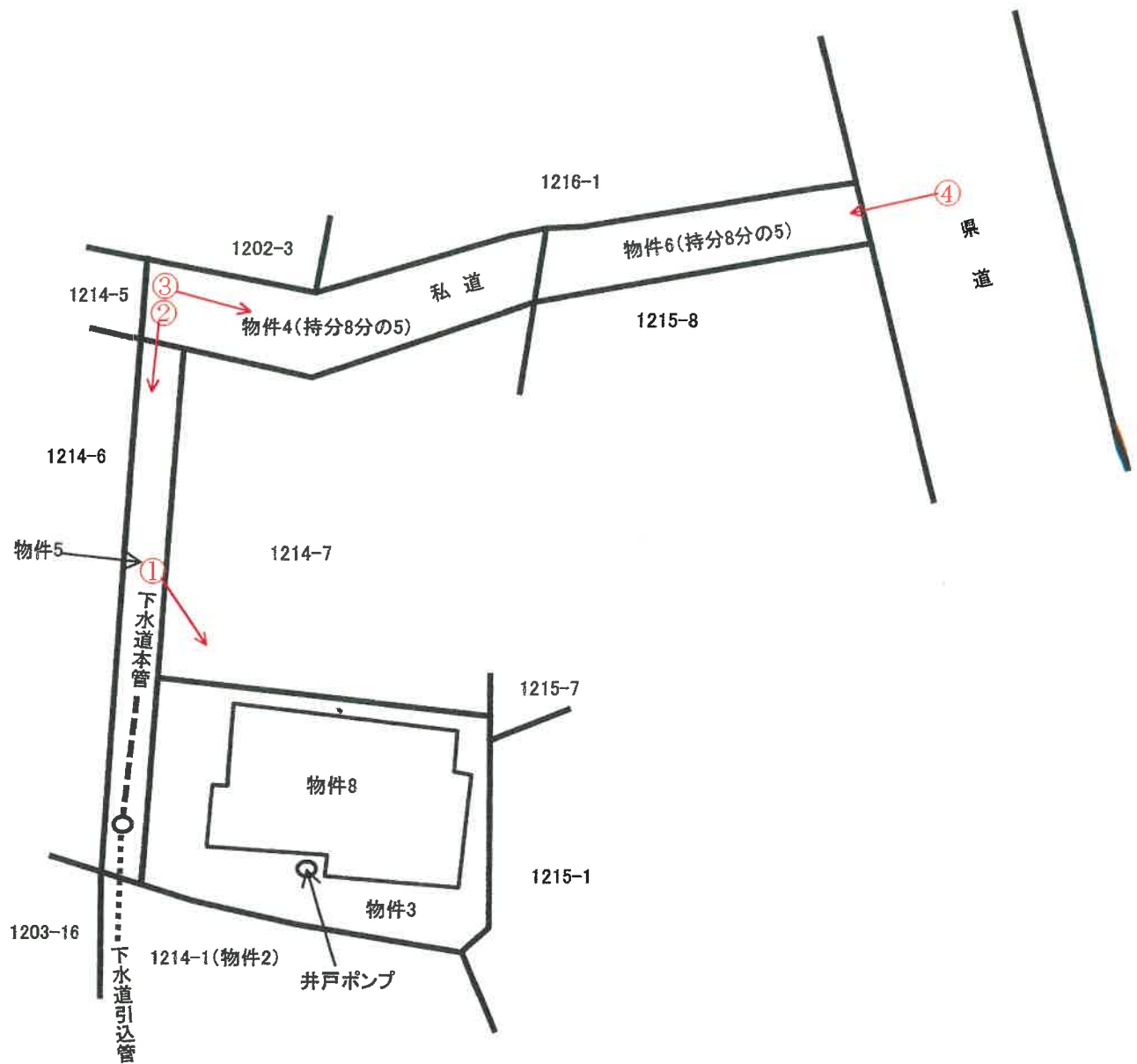
27 日作成)

縮尺 1/250

申請人

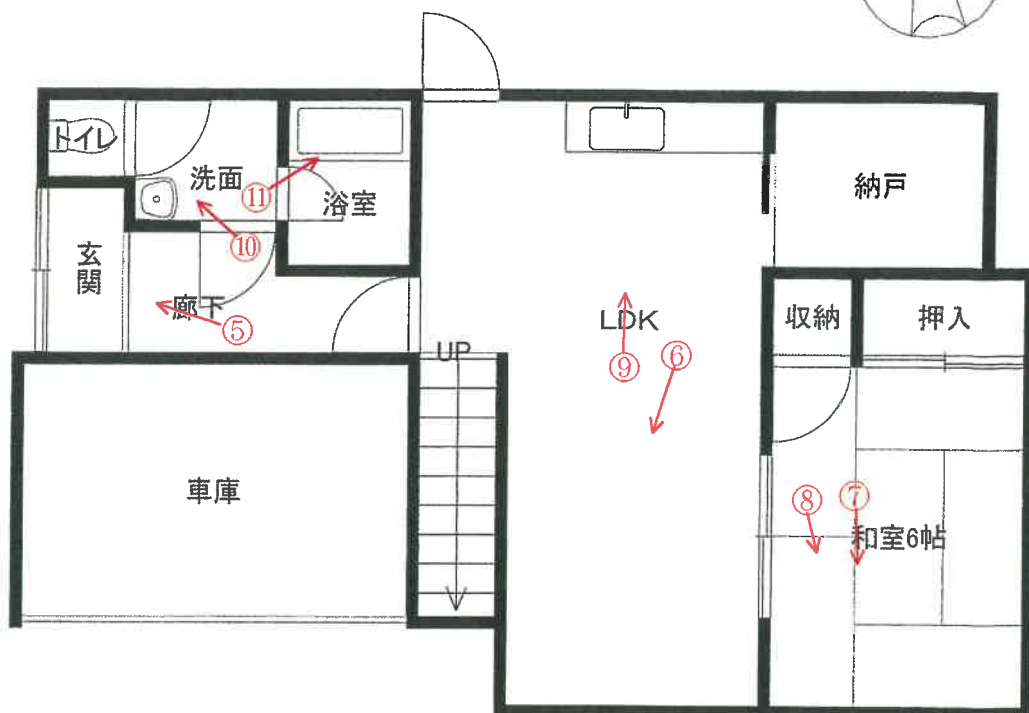
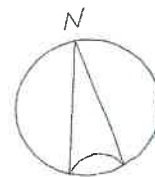
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

間取図



1階

○→写真撮影位置・方向を示す



2階

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



(写真 ④)

物件6 土地



(写真 ⑤)



玄関

(写真 ⑥)



LD

(写真 ⑦)



和室 6 帖の天井

(写真 ⑧)



和室 6 帖の畳

(写真 ⑨)



キッチン

(写真 ⑩)



洗面

(写真 ⑪)



浴室

令和7年（ケ）第 6 号

その2（物件3～6、8）

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 3,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 1,320,000 円
物件4（土地）	金 160,000 円
物件5（土地）	金 740,000 円
物件6（土地）	金 110,000 円
物件8（建物）	金 1,310,000 円

- ① 一括価格は、物件3～6・8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3・5の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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
3	所在地 地目 地積	那珂川市片縄西二丁目 1214 番 3 宅地 134.00 m ²	特記事項のとおり
4	所在地 地目 地積	那珂川市片縄西二丁目 1214 番 4 公衆用道路 57 m ² (持分8分の5)	同上
5	所在地 地目 地積	那珂川市片縄西二丁目 1214 番 9 雑種地 45 m ²	同上
6	所在地 地目 地積	那珂川市片縄西二丁目 1215 番 4 公衆用道路 40 m ² (持分8分の5)	同上
8	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	那珂川市片縄西二丁目 1214番地3 1214 番 3 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 60.03 m ² 2階 22.64 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
3～6	・ 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。		
3	・ 従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。		
5	・ 現況は宅地である。		
8	・ 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30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3～6一体)

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140m。 (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	276.00㎡ (合計登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約2m (物件5の物件4の共有私道との接道部分)
	奥 行	約22m (物件5の奥行部分)
	接 道 関 係	一方路 (物件3・5の接面関係)
	そ の 他	物件3・5を物件8の敷地として共有私道(物件4・6)に接面し、共有私道(物件4・6)は東側で県道に接続する。
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員 約 3.0 m の舗装 私道 と 概ね等高に接面。 (建築基準法の道路に該当しない)	
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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められない。 ③南側で隣接する1214番1の土地は物件5の下水道本管から下水道管を引き込んでいる。また、物件5に隣接する他の土地も当該下水道本管から下水道管を引き込んでいる可能性がある。なお、物件5には那珂川町公共下水道施設のための地上権が設定されている。 ④物件8の建物の建築確認台帳を福岡県那珂県土整備事務所建築指導課で調査したところ物件3・5を物件の8の建物の敷地として建築確認を取得していることから本件においても物件3・5を物件8の敷地（宅地）と判断し、北側で共有私道（物件4・6）に接面するものとして評価した。 ⑤北側で接面する共有私道（物件4・6）は建築基準法の道路に該当しないため原則として建物の再築は出来ない。しかしながら、福岡県那珂県土整備事務所建築指導課で調査したところ同法43条第2項第2号の許可により再築出来る可能性があるので買受希望者において同課に改めて確認する必要がある。なお、物件3が北側で隣接する1214番7上の建物は当該共有私道を接面道路として同法43条第2項第2号の許可により建築されている。 ⑥物件4～6には上下水道の本管が埋設されており、当該本管から周辺の宅地への引込管がある。 ⑦物件3の東側のコンクリートブロック擁壁が劣化しているため補修・補強・築造替え等の処置が必要となる可能性がある。 ⑧物件4・5の西側隣地との境界が不明瞭である。物件5の地積測量図では間口が2.02mとなっているが、境界が不明瞭であるため本件土地が北側共有私道に2m接道しているかどうか現況では判断出来ない。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況 (物件8)

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)：昭和47年9月16日 新築 経過年数：約 53 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：木造2階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：モルタル 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：劣る 施工状態：劣る
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が著しく、経年劣化が進行している。 ②建物内部は経年に伴う傷みが各所に見られるほか屋根及び天井の損傷、雨漏り跡、床の撓み・腐食等が見られる。 ③屋根瓦が損傷し、そこからの雨漏りにより1階和室の畳が腐食している。
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建物の再築の可能性については、1. 土地の概況及び利用状況等の特記事項⑤を参照。

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3～6一体)

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	持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
3	63,300	0.41	134.00	0.90	1 / 1	3,130,000
4	63,300	0.10	57.00	1.00	5 / 8	230,000
5	63,300	0.41	45.00	1.00	1 / 1	1,170,000
6	63,300	0.10	40.00	1.00	5 / 8	160,000

【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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 69,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{110} & = & 63,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.10 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 1.10

イ 個 別 格 差：不整形(旗竿地) 0.70 × 再築不可の可能性 0.70 × 上下水道本管埋設等※1 0.98 × 境界一部不明瞭 0.95
(物件3・5)宅地

擁壁劣化 0.90 × 個別格差 = 0.41

(※1) 物件5に上下水道の本管が埋設されており公共下水道施設のための地上権が設定されていること等を考慮した減価率。

(物件4・6) 公衆用道路 私道※2(共有持分) 0.10 個別格差 = 0.10

(※2) 私道である現況と共有である権利形態や上下水道の本管が埋設されていることの減価率。

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8)

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
8	120,000	82.67	0.05	500,000

ウ 現価率：(査定)

物件8は、建築後約53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（-50%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件8：} & 0.10 & \times & (1 - 0.5) & = & 0.05 \end{array}$$

* 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
3	3,130,000	0.40	法定地上権	1,250,000
4	230,000	0.00	—	0
5	1,170,000	0.10	場所的利益	120,000
6	160,000	0.00	—	0
計				1,370,000

イ 土地利用権等割合： 物件3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。物件5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。

(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
3	3,130,000	－ 1,250,000		1.00	0.70	1,320,000
4	230,000	－ 0		1.00	0.70	160,000
5	1,170,000	－ 120,000		1.00	0.70	740,000
6	160,000	－ 0		1.00	0.70	110,000
8	500,000	＋ 1,370,000	1.00	1.00	0.70	1,310,000
一 括 価 格 (合 計)						3,640,000

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

地価公示価格：標準地「那珂川-2」

所在地：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）	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

（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

