

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 5 月 28 日から<br>令和 7 年 6 月 4 日まで                                                                                       |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 6 月 10 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 福岡地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 福岡地方裁判所第 4 民事部                                                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 5 月 13 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3、 | 8,540,000<br>6,832,000 | 一括       | 1,708,000  | 72,488   | 15,532   |
| 1    | 7,240,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,010,000              |          |            |          |          |
| 3    | 290,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 福岡市博多区金の隈二丁目

地 番 323番182

地 目 原野

地 積 215平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社アルファ・ラヴィアンホーム

2 所 在 福岡市博多区金の隈二丁目

地 番 323番183

地 目 原野

地 積 30平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社アルファ・ラヴィアンホーム

3 所 在 福岡市博多区金の隈二丁目

地 番 323番184

地 目 原野

地 積 144平方メートル

(現況)

地 目 通路

## 物 件 目 録

共有者 株式会社アルファ・ラヴィアンホーム 持分14400分  
の4800

## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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1～3】

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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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3】

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

1 所 在 福岡市博多区金の隈二丁目

地 番 3 2 3 番 1 8 2

地 目 原野

地 積 2 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社アルファ・ラヴィアンホーム

2 所 在 福岡市博多区金の隈二丁目

地 番 3 2 3 番 1 8 3

地 目 原野

地 積 3 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社アルファ・ラヴィアンホーム

3 所 在 福岡市博多区金の隈二丁目

地 番 3 2 3 番 1 8 4

地 目 原野

地 積 1 4 4 平方メートル

(現況)

地 目 通路

## 物 件 目 録

共有者 株式会社アルファ・ラヴィアンホーム 持分14400分  
の4800

令和7年(ケ)第 4号  
令和7年 1月28日受理  
令和7年 2月20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 福岡市博多区金の隈二丁目

地 番 3 2 3 番 1 8 2

地 目 原野

地 積 2 1 5 平方メートル

所有者 株式会社アルファ・ラヴィアンホーム

2 所 在 福岡市博多区金の隈二丁目

地 番 3 2 3 番 1 8 3

地 目 原野

地 積 3 0 平方メートル

所有者 株式会社アルファ・ラヴィアンホーム

3 所 在 福岡市博多区金の隈二丁目

地 番 3 2 3 番 1 8 4

地 目 原野

地 積 1 4 4 平方メートル

共有者 株式会社アルファ・ラヴィアンホーム 持分 1 4 4 0 0 分の 4 8 0 0

(土地用)

|               |                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 住居表示          | 福岡市博多区金の隈2丁目15番40号付近                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 土地            | 物件1, 2                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 )<br><input type="checkbox"/> 田(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 ) <input type="checkbox"/> |  |  |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                    |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本件土地を販売用の宅地として占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                          |  |  |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 執行官保管の<br>仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                      地方裁判所                      支部   平成   年( )第   号<br>保管開始日   平成   年   月   日                                             |  |  |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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     | <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                                                                                                                                 |  |  |

( 2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

(土地用)

|               |                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示          | 福岡市博多区金の隈2丁目15番42号付近                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 土地            | 物件3                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )<br><input type="checkbox"/> 田(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 通路(物件 3) <input type="checkbox"/> |  |  |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br><input checked="" type="checkbox"/> 公道への通路として利用されている。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                 |  |  |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 執行官保管の<br>仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br><div style="text-align: right;"> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div>                                                                                       |  |  |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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     | <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                                                                                                                                                                |  |  |

( 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

| 関係人の陳述等                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                             | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>■所有者会社代表者の令<br/>和4年8月頃の本件各土地についての他の事件(令和4年(ヌ)第39号)での陳述</p> | <p>(本件土地の利用状況等)</p> <p>本件各土地は、当社が造成し、販売する目的で物件1, 2は所有し、物件3は、共有しています。</p> <p>物件1, 2は、建物を建てるための土地として分譲中の土地で、物件3は、当社を含む3名が共有している接面道路への通路です。販売することについては、特に問題となるようなところはありません。</p> <p>(境界等)</p> <p>本件土地は、地籍測量図記載のとおり、区画されており、境界等に問題はありません。物件1の土地の北西側は、尾根の頂上付近で、北東側及び南西側は、斜面になりますが、3箇所とも擁壁があり、地盤に問題はありません。</p> |

## 執行官の意見

### ■(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地積測量図があり、擁壁の上部付近を除き各角地に金属プレート等の境界標があり、形状は地積測量図どおりであると考えられる。擁壁が北東側、北西側、南西側の法面3か所に設置されている。

### ■(接面道路)

本件土地は、公図どおり公道(地番323番29, 地目: 原野)に接している。

### ■(所有者会社代表者からの聴取)

土地所有者会社代表者に対する照会書を同社の事務所の郵便受けに投函したものの、回答がなかったが、本件各土地に対する別事件(令和4年(ヌ)第39号)で令和4年8月に4枚目記載のとおり述べており、現地の状況は、その当時と変わらなかった。

(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                           |
| 令和7年 1月29日 (水)<br>16:00-16:20 | 物件所在地    | 外観調査                             |
| 令和7年 1月31日 (金)<br>9:00-9:30   | 福岡法務局    | 公図等入手                            |
| 令和7年 1月31日 (金)<br>10:30-10:40 | 執行官室     | 所有者会社代表者携帯電話に電話及びショートメール送信(応答なし) |
| 令和7年 2月 3日 (月)<br>9:15-9:30   | 所有者会社事務所 | 照会書投函                            |
| 令和7年 2月 6日 (木)<br>9:20-9:40   | 物件所在地    | 立入調査, 写真撮影                       |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :         |          |                                  |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :         |          |                                  |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :         |          |                                  |
|                               |          |                                  |
|                               |          |                                  |
|                               |          |                                  |

(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、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は、施錠されていたので技術者に解錠させて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。

( 6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



登記年月日：令和2年1月21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7年1月31日 福岡法務局

( 8枚目)

登記官

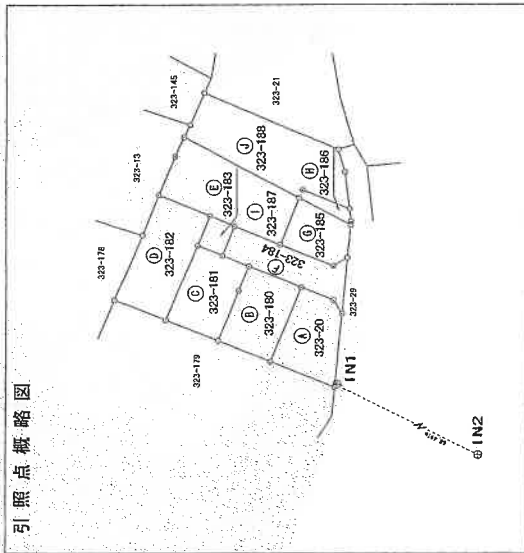
請求番号：20-2  
(1/2)

地積測量図

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 地番    | 323-20<br>323-180ないし323-188 |
| 土地の所在 | 福岡市博多区金の隈二丁目                |

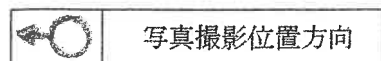
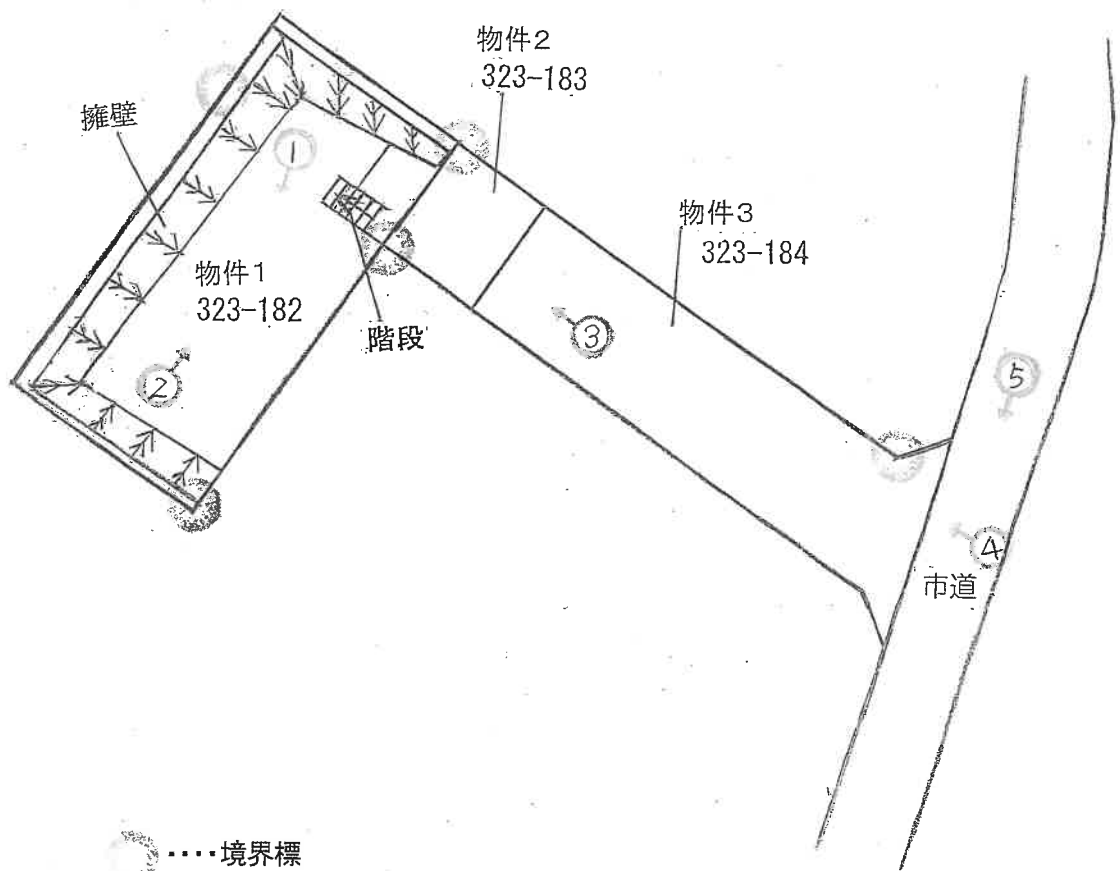
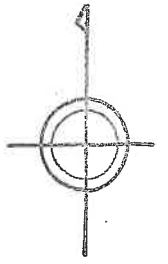
世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

1/2





# 土地位置関係図



1 物件1



2 同



3 物件2付近



4 物件3



5 接面道路



令和 7 年（ケ）第 4 号  
令和 7 年 2 月 6 日 現地調査  
令和 7 年 2 月 17 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

税 田 健 司

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 8,540,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1（土地）       | 金 7,240,000 円 |
| 物件2（土地）       | 金 1,010,000 円 |
| 物件3（土地）       | 金 290,000 円   |

- ① 一括価格は、物件1～3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。

## 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       | 所在地目積                                                                            | 福岡市博多区金の隈二丁目<br>323 番 182<br>原野<br>215 m <sup>2</sup> | 特記事項のとおり<br>宅地 |
| 2       | 所在地目積                                                                            | 福岡市博多区金の隈二丁目<br>323 番 183<br>原野<br>30 m <sup>2</sup>  | 特記事項のとおり<br>宅地 |
| 3       | 所在地目積                                                                            | 福岡市博多区金の隈二丁目<br>323 番 184<br>原野<br>144 m <sup>2</sup> | 特記事項のとおり<br>通路 |
|         | 共 有 者                                                                            | 持分 14,400分の4,800                                      |                |
| 番号      | 特 記 事 項                                                                          |                                                       |                |
| 1～3     | ・数量については現地の状況等により正確に確認できないが、物件1～3共に地積測量図があり、同図と現況が符合する。よって、評価においては登記地積を採用して評価した。 |                                                       |                |
| 3       | ・物件3は現況、公道への共有の通路となっている。                                                         |                                                       |                |
| 住 居 表 示 |                                                                                  | 福岡市博多区金の隈二丁目15番40号、42号付近                              |                |

## 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<br>(直線距離)                                     | 西鉄天神大牟田線「雑餉隈」駅の北東方、約1.8km。<br>西鉄バス「堤ヶ浦」停留所の北東方、約320m。<br>(別添「位置図」参照)                                                                           |                       |
| 付 近 の 状 況                                               | 対象物件の所在する近隣は、起伏の多い地勢に中規模一般住宅のほかアパートやマンション、工場、原野等が混在する地域である。最寄駅からはやや離れているものの、近年の福岡都市圏の住宅需要の増大、波及により、付近の宅地開発、戸建住宅の建設が進展している。今後もこの傾向は持続するものと予測する。 |                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(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                                                                                                                                        | 第一種住居専用地域             |
|                                                         | 建 ぺ い 率                                                                                                                                        | 60%                   |
|                                                         | 容 積 率                                                                                                                                          | 200%                  |
|                                                         | 防 火 規 制                                                                                                                                        | 地域指定なし                |
|                                                         | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                    | 第二種20m高度地区            |
| 画 地 条 件                                                 | 地 積                                                                                                                                            | 245㎡ (合計登記地積)         |
|                                                         | 形 状                                                                                                                                            | 不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) |
|                                                         | 間 口                                                                                                                                            | 約6m                   |
|                                                         | 奥 行                                                                                                                                            | 約15m                  |
|                                                         | 接 道 関 係                                                                                                                                        | 中間画地                  |
| 接 面 道 路 の 状 況                                           | 物件3(共有の通路)を介し、南東側で幅員約4m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                                                | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                               |                       |
| 供 給 処 理 施 設                                             | 上 水 道       :   あり<br>ガス配管       :   なし<br>下 水 道       :   あり<br><br>(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、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、土壤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（景ヶ浦遺跡）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。なお、試掘費用は福岡市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として（買受人等の）原因者負担となる。</li> <li>・物件1の土地は平坦な有効宅地部分が約48%で、その北西側、南西側、北東側は高さ約5mの法面（約120㎡）で、現況ブロック擁壁が設置されている。<br/>この法面は、現地で概測したところ、傾斜度が30度を超え、かつ高さが3mを超えていることから、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。そのため、建物等の建築に当たっては擁壁の設置やその他の措置等が必要となり、本件では上記のとおりブロック擁壁が設置されている。</li> <li>・物件1の南東側（約7㎡）は物件2と等高に接面する更地状の土地で、物件1の有効宅地部分と高さ約1.6mの高低差があり、階段でつながっている。</li> <li>・物件2は物件3（共有の通路敷）と等高に接面する、南東方へ緩傾斜の更地である。</li> <li>・物件3（共有の通路敷）は、現況公衆用道路状の土地であるが、市道認定は受けておらず、建築基準法上の道路には該当しない。物件1、2を含むミニ開発5区画のうち、南東側の幅員4m市道と直接接面する2区画（地番323番185、地番323番20）を除く3区画の、敷地延長による接道義務を果たす為の共有の通路敷である。<br/>このうち、既に建物が建築済の地番323番181の建築確認図書から判断し、1区画が間口2m、3区画分計6mになる形で建築確認申請が行われる予定で、実際には共同利用可能な道路敷（協定道路）として利用されるものと判断される。</li> <li>・物件1、2の北東側約20m～30m付近上空を九州電力の高圧線（電圧66,000ボルト）が走っている。対象物件に対する建築規制はないものの、電磁波等の影響を受ける可能性がある。</li> </ul> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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）

|                                                         |                                                                                                                                                |                       |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 位 置 ・ 交 通<br>(直線距離)                                     | 西鉄天神大牟田線「雑餉隈」駅の北東方、約1.8km。<br>西鉄バス「堤ヶ浦」停留所の北東方、約320m。<br>(別添「位置図」参照)                                                                           |                       |
| 付 近 の 状 況                                               | 対象物件の所在する近隣は、起伏の多い地勢に中規模一般住宅のほかアパートやマンション、工場、原野等が混在する地域である。最寄駅からはやや離れているものの、近年の福岡都市圏の住宅需要の増大、波及により、付近の宅地開発、戸建住宅の建設が進展している。今後もこの傾向は持続するものと予測する。 |                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(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                                                                                                                                        | 第一種住居専用地域             |
|                                                         | 建 ぺ い 率                                                                                                                                        | 60%                   |
|                                                         | 容 積 率                                                                                                                                          | 200%                  |
|                                                         | 防 火 規 制                                                                                                                                        | 地域指定なし                |
|                                                         | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                    | 第二種20m高度地区            |
| 画 地 条 件                                                 | 地 積                                                                                                                                            | 144㎡ (登記地積)           |
|                                                         | 形 状                                                                                                                                            | 長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。) |
|                                                         | 間 口                                                                                                                                            | 約6m                   |
|                                                         | 奥 行                                                                                                                                            | 約24m                  |
|                                                         | 接 道 関 係                                                                                                                                        | 中間画地                  |
| 接 面 道 路 の 状 況                                           | 南東側で幅員約4m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                                                | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                               |                       |
| 供 給 処 理 施 設                                             | 上 水 道 : あり<br>ガス配管 : なし<br>下 水 道 : あり<br><br>(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。                                            |                       |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特 記 事 項</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地（景ヶ浦遺跡）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。なお、試掘費用は福岡市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として（買受人等の）原因者負担となる。</li> <li>・物件3(共有の通路敷)は、現況公衆用道路状の土地であるが、市道認定は受けておらず、建築基準法上の道路には該当しない。物件1、2を含むミニ開発5区画のうち、南東側の幅員4m市道と直接接面する2区画(地番323番185、地番323番20)を除く3区画の、敷地延長による接道義務を果たす為の共有の通路敷である。</li> </ul> <p>このうち、既に建物が建築済の地番323番181の建築確認図書から判断し、1区画が間口2m、3区画分計6mになる形で建築確認申請が行われる予定で、実際には共同利用可能な道路敷(協定道路)として利用されるものと判断される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件3の北東側約20m～30m付近上空を九州電力の高圧線(電圧66,000ボルト)が走っている。対象物件に対する建築規制はないものの、電磁波等の影響を受ける可能性がある。</li> </ul> |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 土地価格（物件1～3）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 共有<br>持分<br>エ | 更地価格<br>(円)<br>オ＝ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|---------------|--------------------------|
| 1  | 88,900               | 0.57           | 215             |               | 10,890,000               |
| 2  | 88,900               | 0.57           | 30              |               | 1,520,000                |
| 3  | 88,900               | 0.10           | 144             | 4800/14400    | 430,000                  |
| 計  |                      |                |                 |               | 12,840,000               |

【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「福岡博多ー10」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 95,200\text{円/㎡} & \times & \frac{113}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} & = & 88,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし 1.00

◇ 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   |
| 1.10 | × 1.00 | × 1.10 | × 1.00 | = 1.21 |

イ 個 別 格 差：

|                |        |             |        |        |
|----------------|--------|-------------|--------|--------|
| 形状             | 道路接面   | 地勢、<br>法地含む | がけ条例   | 個別格差   |
| (物件1・2共通) 0.90 | × 0.95 | × 0.70      | × 0.95 | = 0.57 |

(物件3)

|              |        |
|--------------|--------|
| 通路<br>(共有持分) | 個別格差   |
| 0.10         | = 0.10 |

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：物件3の持分割合。

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり  
評価額を求めた。

| 番号              | 基礎となる価格（円）<br>ア | 市場性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 評 価 額<br>（円）<br>ア×イ×ウ |
|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 1               | 10,890,000      | 0.95            | 0.70             | 7,240,000             |
| 2               | 1,520,000       | 0.95            | 0.70             | 1,010,000             |
| 3               | 430,000         | 0.95            | 0.70             | 290,000               |
| 一 括 価 格 （ 合 計 ） |                 |                 |                  | 8,540,000             |

イ 市場性修正 : 物件1～3は共に高圧線に近く、市場性の低下が考えられる為、これによる減価を▲5%と査定。

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。

## 第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡博多ー10」  
所 在 : 福岡市博多区金の隈3丁目198番12  
住 居 表 示 : 金の隈3ー6ー19  
価 格 : 95,200 円/㎡ (対前年変動率 11.2% )  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 149 ㎡  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域  
接 面 街 路 : 南西側幅員約5m市道  
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水  
位 置 : 西鉄天神大牟田線「雑餉隈」駅の北東方、道路距離2.5km。  
用 途 指 定 等 : 第1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) | 2 葉 |
| 4 土地位置関係図  | 1 葉 |
| 5 現況写真     | 2 葉 |

以 上

(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)



新築物件

