

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 令和 7年 6月 4日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月10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 6月25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 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 420, 000 9, 136, 000	一括	2, 284, 000	153, 060	46, 235
1	7, 770, 000				
2	3, 650, 000				



物 件 目 録

1 所 在 福岡市西区野方二丁目
地 番 388番6
地 目 宅地
地 積 462.91平方メートル

共有者 A 持分10分の7

2 所 在 福岡市西区野方二丁目388番地6
家屋 番号 388番6
種 類 居宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 122.21平方メートル
2階 124.21平方メートル

(現況)

種 類 居宅兼事務所
構 造 鉄骨・木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 122.21平方メートル
2階 124.21平方メートル
3階 約35平方メートル

共有者 A 持分10分の7

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 3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

【物件番号1】

隣地(地番388番5)との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

本件土地建物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 福岡市西区野方二丁目
地 番 388番6
地 目 宅地
地 積 462.91平方メートル

共有者 A 持分10分の7

2 所 在 福岡市西区野方二丁目388番地6
家屋 番号 388番6
種 類 居宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 122.21平方メートル
2階 124.21平方メートル

(現況)

種 類 居宅兼事務所
構 造 鉄骨・木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 122.21平方メートル
2階 124.21平方メートル
3階 約35平方メートル

共有者 A 持分10分の7

令和6年(ヌ)第102号
令和7年1月14日受理
令和7年2月25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 福岡市西区野方二丁目
地 番 388番6
地 目 宅地
地 積 462.91平方メートル
共有者 A 持分10分の7

2 所 在 福岡市西区野方二丁目388番地6
家屋 番号 388番6
種 類 居宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 122.21平方メートル
2階 124.21平方メートル
共有者 A 持分10分の7

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市西区野方二丁目40番7号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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A ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を共有し、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	従物として井戸及び井戸ポンプが存する。		
建物	物件2		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅兼事務所 ☒ 構造：鉄骨・木造スレート葺3階建 ☒ 床面積：1階 122.21平方メートル 2階 124.21平方メートル 3階 約35平方メートル		
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	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している ☐ 「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「執行官の意見」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が存する。		
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		

(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	1 本件建物は、私が住居として使用し、1人で住んでいます。 2 平成11年8月に本件建物を2階建建物として建築し、登記も行ったのち、屋根裏を3部屋の洋室と屋根裏物置にしています。 3 太陽光発電システムを20年前くらいにローンを組んで取り付けました。現在月に売電料として700円入っています。ローンの支払いは終わっています。 4 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 5 本件土地上に井戸及び井戸ポンプがあります。トラック等を本件土地に駐車していたので、車の洗車のために私が設置しました。本件建物の水は上水道です。 6 本件土地のコンクリート舗装した部分が388-5の土地に2センチ越境していると指摘されたことがあり、話し合いのときに私は越境について認めています。したがって、388-5の土地に越境して建っていたブロック塀は388-5の住人の方が撤去しています。(写真 No.10 参照) 7 公図では、本件土地と388-5との境界は直線になっていますが、実際の境界はブロック塀の形のとおりで一部が本件土地側に傾いています。(写真No.9 参照) 8 私は本件土地、建物の共有者Bの住所等は知りません。

(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 (接道等)

本件土地は、公図のとおり公衆用道路(388-4)に接道している。

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が存在する。隣地との境界と思われる付近には、道路に接する部分以外はブロック塀等が存在するが、境界標らしきものの存在はなかった。地積測量図では、388-5との境界は直線状になっているが、実際の境界付近の状況を見るとブロック塀が屈曲して設置されており、境界は不明瞭である。(写真No.9参照)

3 (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。なお、共有者Bに対しての占有関係の調査は所在不明のためできなかった。

4 (388-5の土地との越境について)

本件土地のコンクリート舗装した部分が388-5との土地の境界より2センチ越境して舗装されていることを共有者Aと388-5の住人と確認し合っているとのことで、共有者Aは越境を認めている。

5 (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。

(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
R 7年 1月14日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求 (西区役所に郵送)
R 7年 1月16日 (木) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 1月20日 (月) 9:00 - 9:20	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 7年 2月3日 (月) 12:30 - 13:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 共有者Aと面談

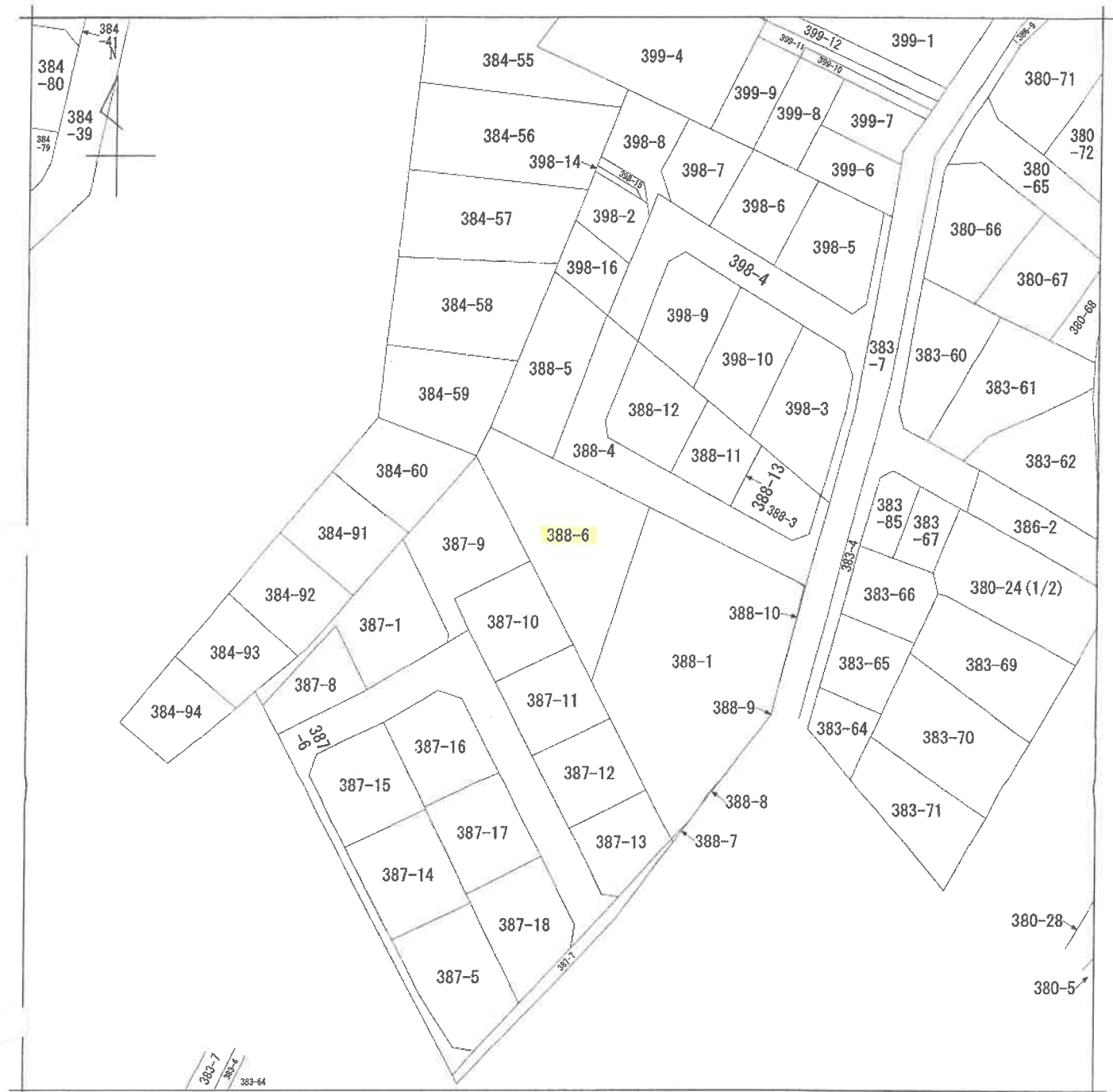
(特記事項)

☐ 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, 解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 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 B C 野方2丁目
野方2丁目
野方2丁目

請求部	所在	福岡市西区野方二丁目				地番	388番6			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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7年1月20日

福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：19-1

(1/1)

A 4 判に縮小

公用

(6枚目)

登記年月日：平成11年2月22日

公用

H.11.2.22

246231

前388-1 後・新

地番 388-6

地積測量図

土地の所在 福岡市西区野方2丁目

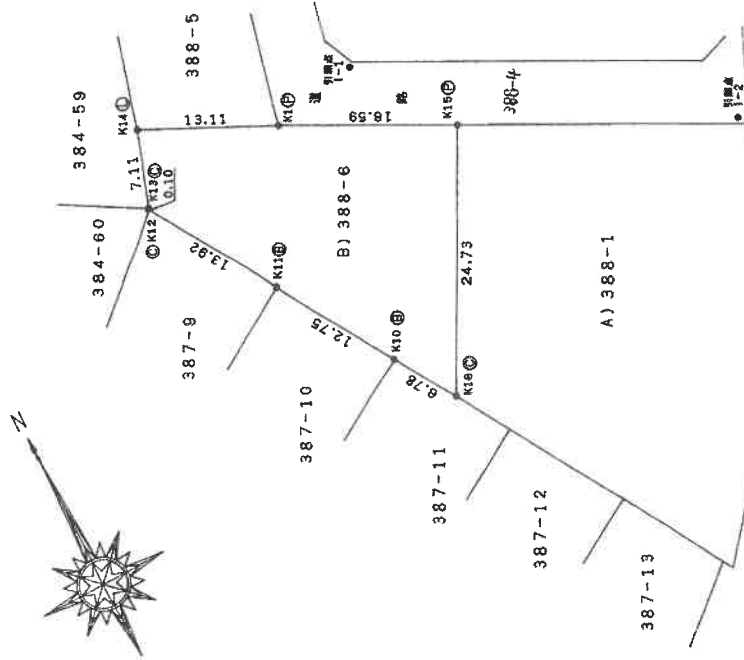
測点名	X	Y	角度	距離	Xn (Yn+1-Yn-1)
K10	77.306	96.111	0-00-00	36.364m	-771.591186
K11	88.271	88.591	132-09-46	8.585m	-1203.928169
K12	100.233	82.472	73-20-33	27.099m	-705.941019
K13	100.305	82.548	100-40-30	21.260m	244.042065
K14	107.017	84.905	137-24-34	22.702m	1505.836207
K1	101.116	96.619	137-34-04	22.618m	2684.103252
K15	93.281	111.252	155-43-29	20.529m	275.458793
K16	71.472	99.572	21-12-17	11.463m	-1082.157552
電面積					925.822391
地積					462.9111955
地積					462.91 m ²

地番 A) 388-1	2058
合計面積	462.9111955
測量地	1595.088045
地積	1595.08 m ²

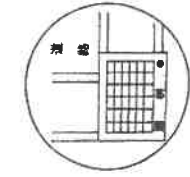
測点名	角度	距離
引照点 I-1	0-00-00	36.364m
引照点 I-2	132-09-46	8.585m
境界点 K1	73-20-33	27.099m
境界点 K10	100-40-30	21.260m
境界点 K11	137-24-34	22.702m
境界点 K12	137-34-04	22.618m
境界点 K13	155-43-29	20.529m
境界点 K14	21-12-17	11.463m
境界点 K15	63-59-06	31.896m

測点名	角度	距離
引照点 I-1	0-00-00	36.364m
引照点 I-2	351-24-35	42.605m
境界点 K1	317-48-50	38.623m
境界点 K10	332-35-55	45.395m
境界点 K11	343-51-23	55.256m
境界点 K12	343-51-12	55.209m
境界点 K13	351-17-17	55.721m
境界点 K14	350-48-38	26.010m
境界点 K15	307-58-25	38.363m

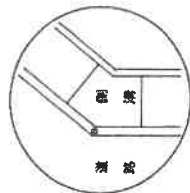
測点名	X	Y	距離
I-1	102.900	105.017	105.017
I-2	81.808	134.494	134.494



境界線の電線
P 金線プレート
C コンクリート杭
B 金線杭
L プラスチック杭



引照点 I-2
金属板



引照点 I-1
金属板

縮尺 1/500

申請人

(平成11年2月22日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

製作者

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7年1月20日 福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号: 19-2

登記年月日：平成11年8月10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7年11月20日 福岡法務局西新出張所

登記官

(8枚目)

各階平面図

H11.8.10

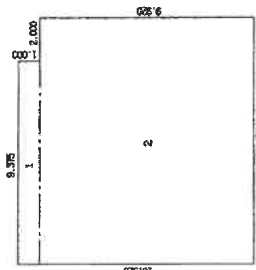
641093

建物図面図

家屋番号 388番6

建物の所在 福岡市西区野方2丁目388番地6

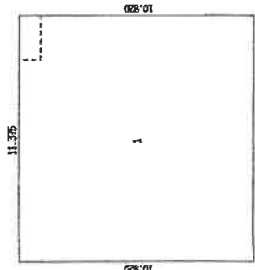
1階



求積表

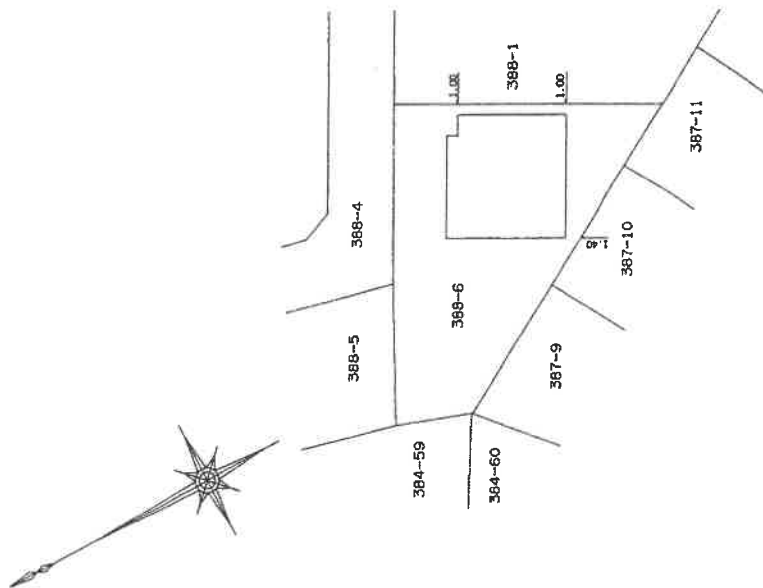
1	1.000 X 9.375	=	9.375000
2	11.375 X 9.920	=	112.840000
計			122.215000
床面積			122.21 m ²

2階



求積表

1	11.375 X 10.920	=	124.215000
計			124.215000
床面積			124.21 m ²



作製者

申請人

縮尺

1/250

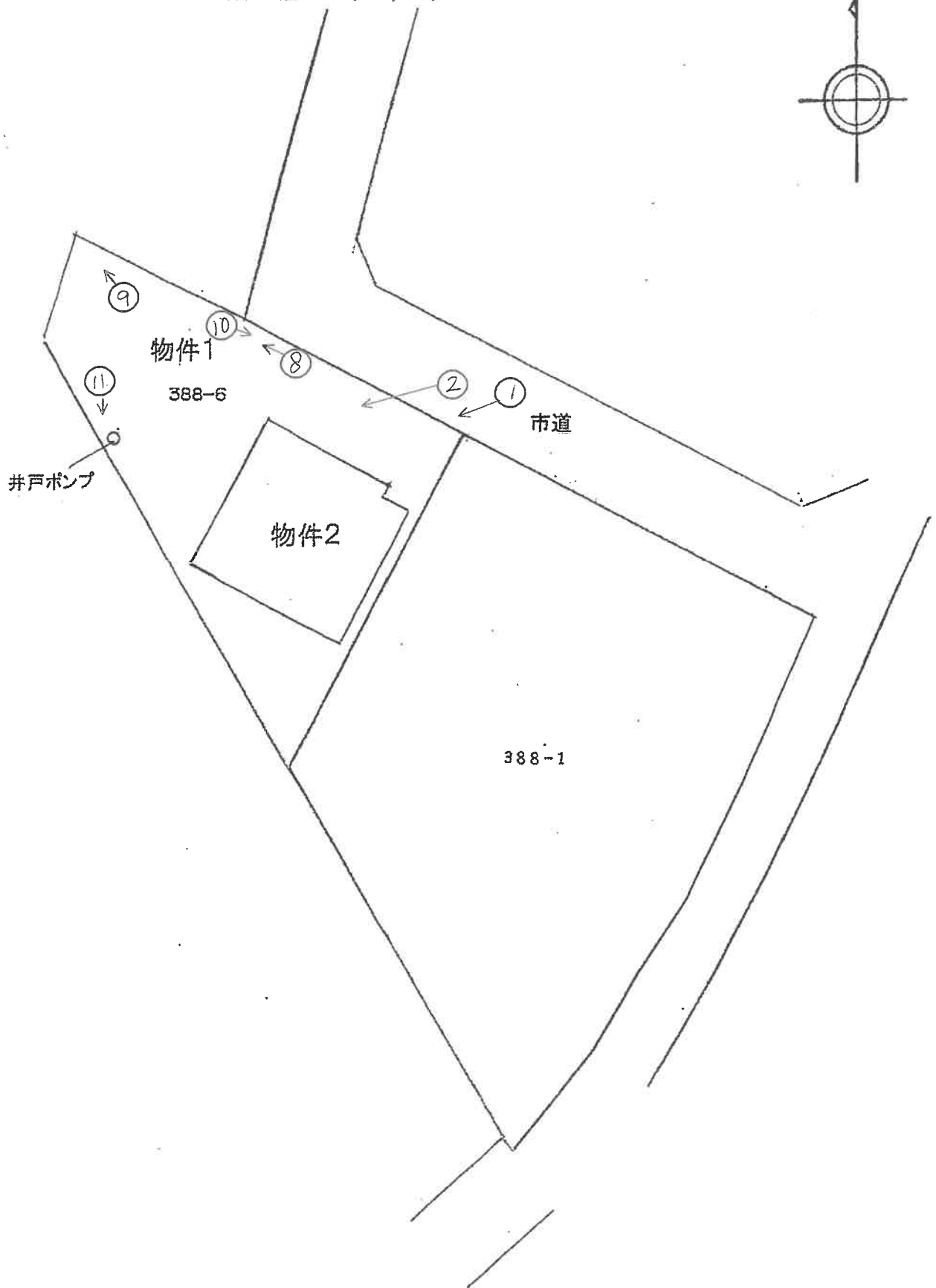
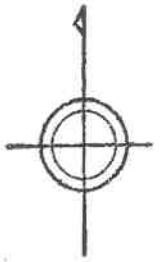
縮尺

1/500

A4判に縮小

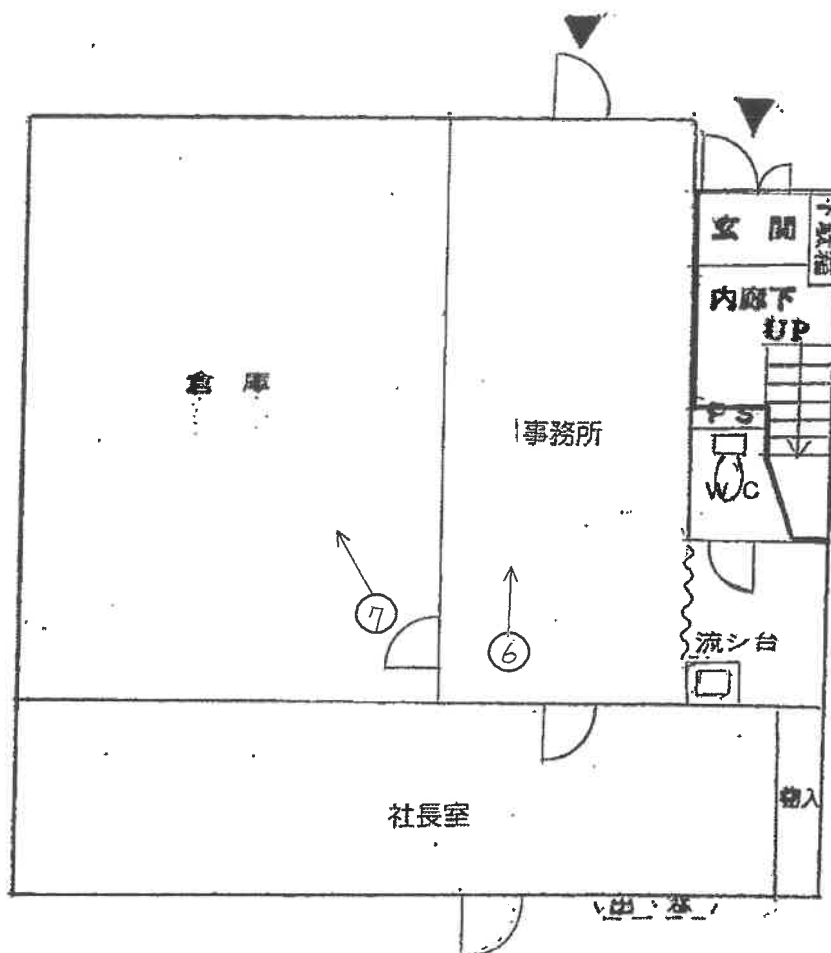
請求番号：19-3

土地建物位置関係図

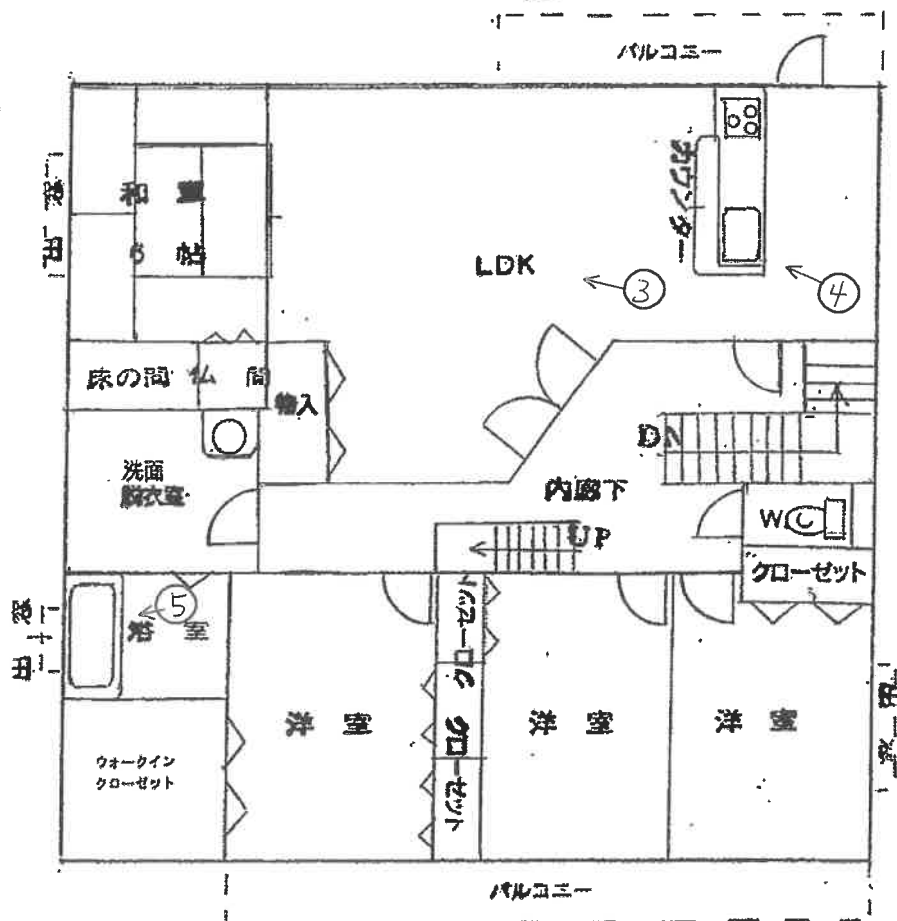


↑ 写真番号の撮影方向

一階



2階

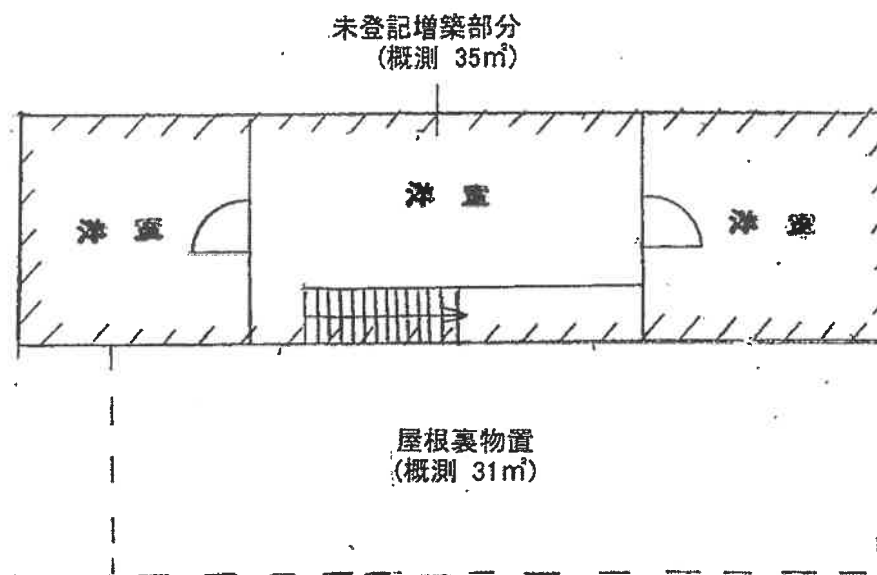


間 取 図

物件2



3階



No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件土地の外観を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

388-5との境界部分を撮影
(破壊されているブロック塀)



No. 9

388-5との境界（境界が直線でない部分）を撮影



No. 10

388-5との境界部分

(壊されているブロック塀)
を撮影



No. 11

井戸及び井戸ポンプを撮影



令和 6 年（ヌ）第 102 号
令和 7 年 2 月 3 日 現地調査
令和 7 年 2 月 20 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 11,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,770,000 円
物件2（建物）	金 3,650,000 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 目 地 積	福岡市西区野方二丁目 388 番 6 宅地 462.91㎡	特記事項のとおり	
	共 有 者	持分 10分の7		
2	所 在	福岡市西区野方二丁目388番地6	居宅兼事務所 3階に未登記の増築がある。 登記床面積 未登記 増築床面積	
	家 屋 番 号	388 番 6		
	種 類	居宅		
	構 造	鉄骨・木造スレート葺2階建		
	床 面 積	1 階 122.21 ㎡	1階 122.21㎡ =122.21㎡	
		2 階 124.21 ㎡	2階 124.21㎡ =124.21㎡	
			3階 + 概測35㎡ = 35㎡	
		計 281.42㎡		
共 有 者	持分 10分の7			
番号	特 記 事 項			
1	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。但し、P3特記事項記載のとおり画地北東部に隣地との境界問題がある。			
2	種類が居宅兼事務所となっている。 未登記の3階増築部分(概測約35㎡)が存する。			
住 居 表 示		福岡市西区野方二丁目40番7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」駅の南西方、約1.2km。 西鉄バス「壱岐南小学校入口」停留所の北西方、約460m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、中規模一般住宅と空閑地が混在するやや起伏のある住宅地域である。地下鉄3号線や福岡都市高速道路、福岡外環状道路の開通により都心等へのアクセスが従来と比べ格段に良化した。今後も住宅地域として堅調に推移するものと予測する。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	戸建住環境形成地区。外壁の後退距離1.0m以上、建築物高さの限度10m
画 地 条 件	地 積	462.91㎡ (登記地積)
	形 状	台形地 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約30m
	奥 行	約25m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面（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(引込可) 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	・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、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。 ・画地の北東部、隣接地(地番388番5)との境界部には、本件所有者がブロック塀を設置していたが、当該地番388番5の隣地所有者より約2cm越境している旨指摘され、本件所有者もこの点を認めている。この為ブロック塀は地上部を隣地所有者が撤去している。又、公図及び実測図の形状は、上記の合意に基づく直線ではなくなると判断される。詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり。 ・物件内の南西方に井戸及び井戸ポンプ一個がある。	

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）：平成11年8月5日 新築 経過年数：約 26 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 4 年
仕 様	構造：鉄骨・木造3階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディング貼ほか 天井：ビニールクロス貼、合板ほか 床：フローリング、タタミ、モルタル仕上げほか 内壁：ビニールクロス貼、合板ほか 設備：電気、ガス、給排水設備 等 その他：太陽光発電（詳細は現況調査報告書のとおり）
床面積（現況）	3階に未登記の増築部分があり、登記上の床面積より概測35㎡大きい。
現況用途等	現況用途：居宅兼事務所 間取り：7LDK＋ウォークインクローゼット（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	保守管理は普通。 格別の損傷等はなく、経年相応の老朽化が認められる。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・本件建物は、2階建て建物として建築確認を得て建築され、同じく2階建てとして登記がなされているが、現実には、この新築時に2階建てから3階建てに増築されている。福岡市建築指導課調査によると、少なくとも手続き違反として違反建築の可能性がある、将来的に増改築に際しては、リスクを負う可能性があるとの事である。 ・3階には未登記増築の洋室3室（概測35㎡）と、高さの関係で床面積に含まれない屋根裏物置（概測31㎡）がある。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

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	共有 持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	78,300	0.90	462.91	7/10	0.90	20,550,000

【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5」の地価調査価格等を比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 71,500\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 78,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：地価調査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
1.00 × 0.95 × 1.00 × 1.00 = 0.95

イ 個 別 格 差：不整形 個別格差
0.90 = 0.90

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：物件1の持分割合

オ 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	240,000	281.42	0.14	7/10	6,620,000

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。

$$\text{物件2：} \quad R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.14 \times (1-0) = 0.14$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約26年
N : 経済的全耐用年数	約30年
q : 観察減価法による補正率	—

エ 共有持分：物件2の持分割合

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	20,550,000	0.10	場所的利益	2,060,000

イ 土地利用権等割合： 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
1	20,550,000	－ 2,060,000		0.60	0.70	7,770,000
2	6,620,000	＋ 2,060,000	1.00	0.60	0.70	3,650,000
一 括 価 格 (合 計)						11,420,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 北東側の地番388番5の隣接地との境界付近が図面と異なり、数量もわずかに減少する可能性がある為▲5%、違反建築の可能性のある為▲5%、共有持分の不動産の為▲30%、計▲40%と査定。

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

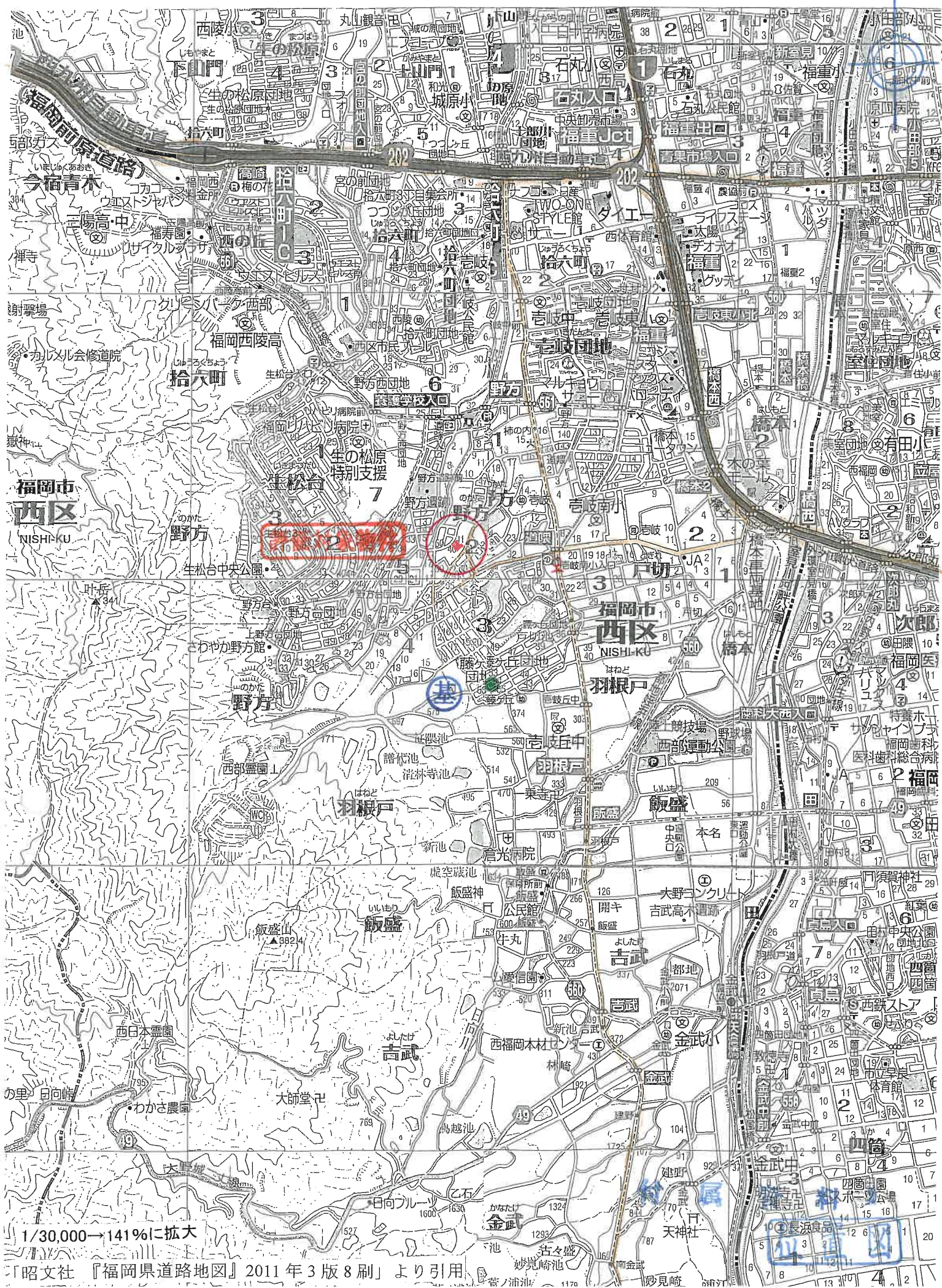
地 価 調 査 価 格 : 基準地「福岡西(県)－5」
所 在 : 福岡市西区野方3丁目610番57
住 居 表 示 : 「野方3－54－15」
価 格 : 71,500 円/㎡ (対前年変動率 7.5%)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 287 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約 6 m市道に接面。
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄七隈線「橋本」駅の南西方、道路距離1.7km。
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%、容積率 80%)

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)	1 葉
4 建物図面(写)	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	2 葉
7 現況写真	2 葉

(B I T用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況報告書を参照)

以 上



1/30,000→141%に拡大

「昭文社『福岡県道路地図』2011年3版8刷」より引用

