

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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 8年 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 21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 8年 5月 12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 8年 3月 24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 福岡市東区西戸崎一丁目  
地 番 111番76  
地 目 宅地  
地 積 288.22平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分36分の1

2 所 在 福岡市東区西戸崎一丁目  
地 番 111番97  
地 目 宅地  
地 積 112.57平方メートル

所有者 A

3 所 在 福岡市東区西戸崎一丁目111番地97  
家屋 番号 111番97  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 57.55平方メートル  
2階 59.62平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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

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 福岡市東区西戸崎一丁目  
地 番 111番76  
地 目 宅地  
地 積 288.22平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分36分の1
- 2 所 在 福岡市東区西戸崎一丁目  
地 番 111番97  
地 目 宅地  
地 積 112.57平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 福岡市東区西戸崎一丁目111番地97  
家屋 番号 111番97  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 57.55平方メートル  
2階 59.62平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1

令和7年(ケ)第 172号  
令和7年12月 9日受理  
令和8年 1月 14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 福岡市東区西戸崎一丁目  
地 番 111番76  
地 目 宅地  
地 積 288.22平方メートル  
共有者 A 持分36分の1
- 2 所 在 福岡市東区西戸崎一丁目  
地 番 111番97  
地 目 宅地  
地 積 112.57平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 福岡市東区西戸崎一丁目111番地97  
家屋 番号 111番97  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 57.55平方メートル  
2階 59.62平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	福岡市東区西戸崎1丁目18番20号付近
<b>土地</b>	物件1
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 ) <input type="checkbox"/> 田(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 道路(物件 1) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路として利用されている。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	福岡市東区西戸崎1丁目18番20号												
土地	物件2												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を共有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			}	種類:	構造:	床面積:						
}	種類:												
	構造:												
	床面積:												
その他の事項													
建物	物件3												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			}	種類:	構造:	床面積:						
}	種類:												
	構造:												
	床面積:												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B, C <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居(空き家)として使用して占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)												
その他の事項													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 2px;">支部</td> <td style="padding: 2px;">令和</td> <td style="padding: 2px;">年( )第</td> <td style="padding: 2px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">保管開始日</td> <td style="padding: 2px;">令和</td> <td style="padding: 2px;">年</td> <td style="padding: 2px;">月</td> <td style="padding: 2px;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	保管開始日	令和	年	月	日
地方裁判所	支部	令和	年( )第	号									
保管開始日	令和	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B, C
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■亡Dの妻 <input type="checkbox"/> )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権限
占有開始時期	平成8年8月4日
最初の契約等	契約日 平成8年8月4日頃
契約等	期間 平成8年8月4日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	全期間分金 円 ( 年 月 日 ) <input type="checkbox"/> 前払 ( 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	当初の占有者は, 亡D
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(4の1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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	<p>(占有関係等) 本件建物は、現在、空き家のようなようです。</p> <p>(物件1の利用関係等) 物件2の土地は物件1の道路を介して公道に接しています。物件1の道路の利用については、特に問題はないようです。</p>
■福岡市水道事業管理者	<p>(ライフライン(水道)照会に対する回答) 契約者 亡D 契約年月日 平成8年8月7日～令和7年8月21日</p>
■本件建物元所有者Dの妻	<p>(本件建物の利用状況等) 私は、本件建物の元所有者亡Dの妻です。 本件建物は、現在、空き家です。本件建物には、令和7年8月頃まで私が子と一緒に住んでいました。建物の中にある動産類は、ほとんど亡Dのもので、私のもも少しあります。 物件2の所有者Aは、亡Dの姉です。土地は無償で使用していましたが、毎年固定資産税は、Aに支払っていました。</p> <p>(物件1の通路の利用状況等) 物件1の土地は、物件1の土地に接している土地所有者らの共有地で、公道へ出るための通路として利用されています。利用することについて問題はありません。</p>
■B (物件3共有者)	<p>(物件3の所有関係) 私は亡Dの兄弟です。亡Dの相続人になっているということですが、相続のこととは知りませんでした。 本件土地建物等のことについては何も分かりません。</p>

(4の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

## 執行官の意見

### ■ 1 (接道関係等)

物件2の土地は、公図どおり物件1の道路を介して公道(地番156番7等)に接している。

### 2 (本件土地の形状等)

物件1の土地は、現地復元性を有すると思われる図面が存在しないが、境界付近は、ブロック塀等で区画され一部に境界標もあるので形状は、地積測量図のとおりであると考えられる。物件2の土地は、現地復元性を有する図面があり、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)

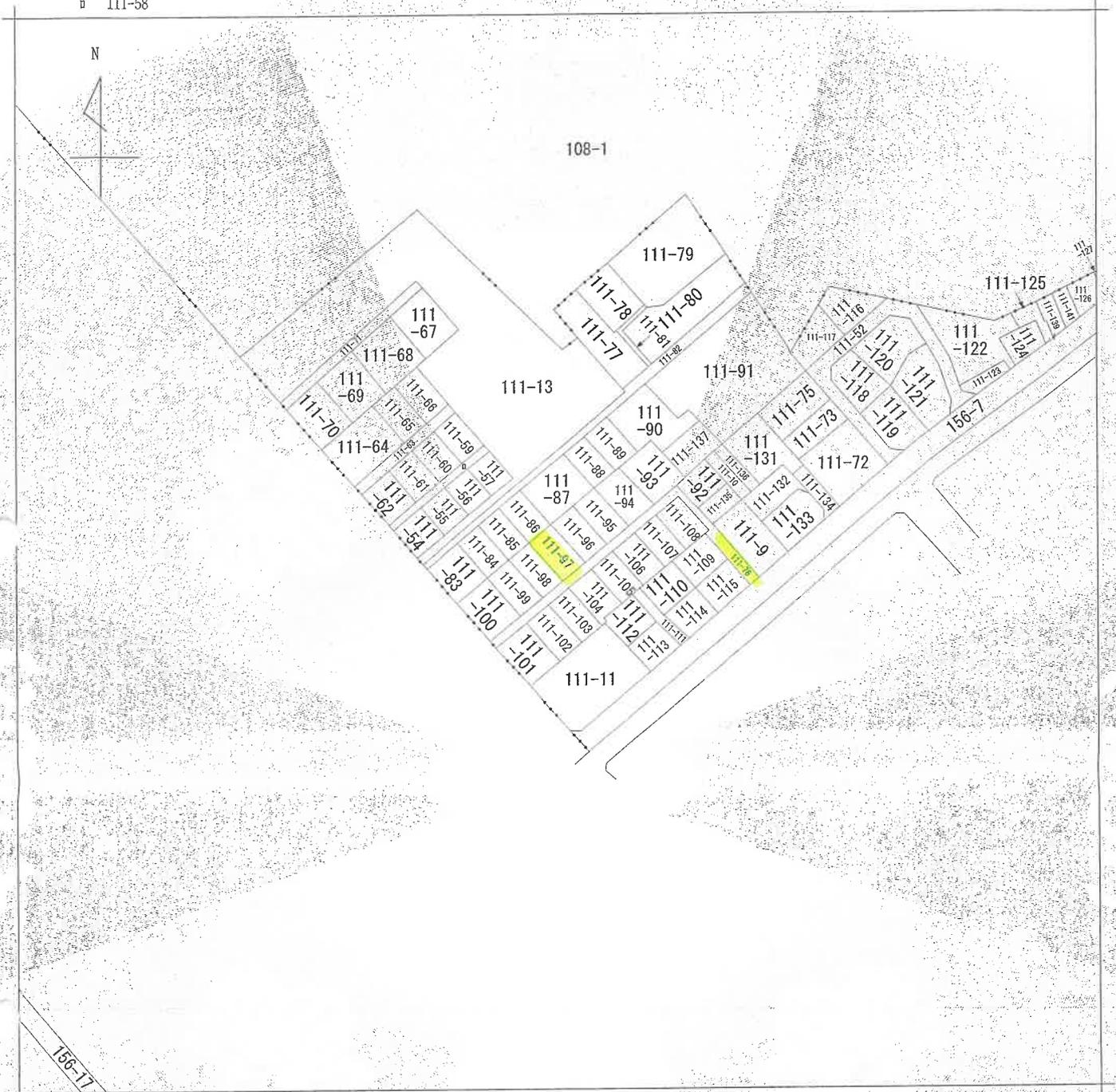
本件建物の占有状況は、関係人の陳述等から、3枚目記載のとおりと認めた。

### 4 (建物共有者所有者からの聴取)

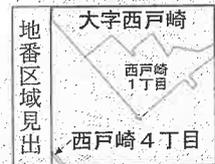
物件1共有者兼物件2所有者A及び物件3共有者Cに対し照会書を送付したが、回答がなかったため、同人らからの聴取はできなかった。

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12月9日(火) 14:00-14:15	福岡市東区役所	間取図交付申請
令和7年12月10日(水) 10:50-11:20	物件所在地	外観調査, 近隣居住者と面談
令和7年12月10日(水) 15:25-16:15	福岡法務局	公図等入手
令和7年12月12日(金) 9:00-9:10	福岡市東区役所	間取図入手
令和7年12月19日(金) 11:20-12:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 近隣居住者と面談
令和7年12月19日(金) 15:00-15:20	執行官室	ライフライン(水道)照会書送付
令和7年12月24日(水) 8:40-9:00	執行官室	所有者らへ照会書送付
令和8年1月5日(月) 15:00-15:30	執行官室	亡Dの妻と面談
令和8年1月6日(火) 20:20-20:30	執行官室	Bから電話聴取
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月19日 目的物件は施錠されていたので、技術者に解除させて建物内に立ち入った。(郵便受けが閉鎖されており、窓から見た室内の状況から居住性がないものと認められたので立会人を付さなかった。) <input type="checkbox"/> 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



(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。



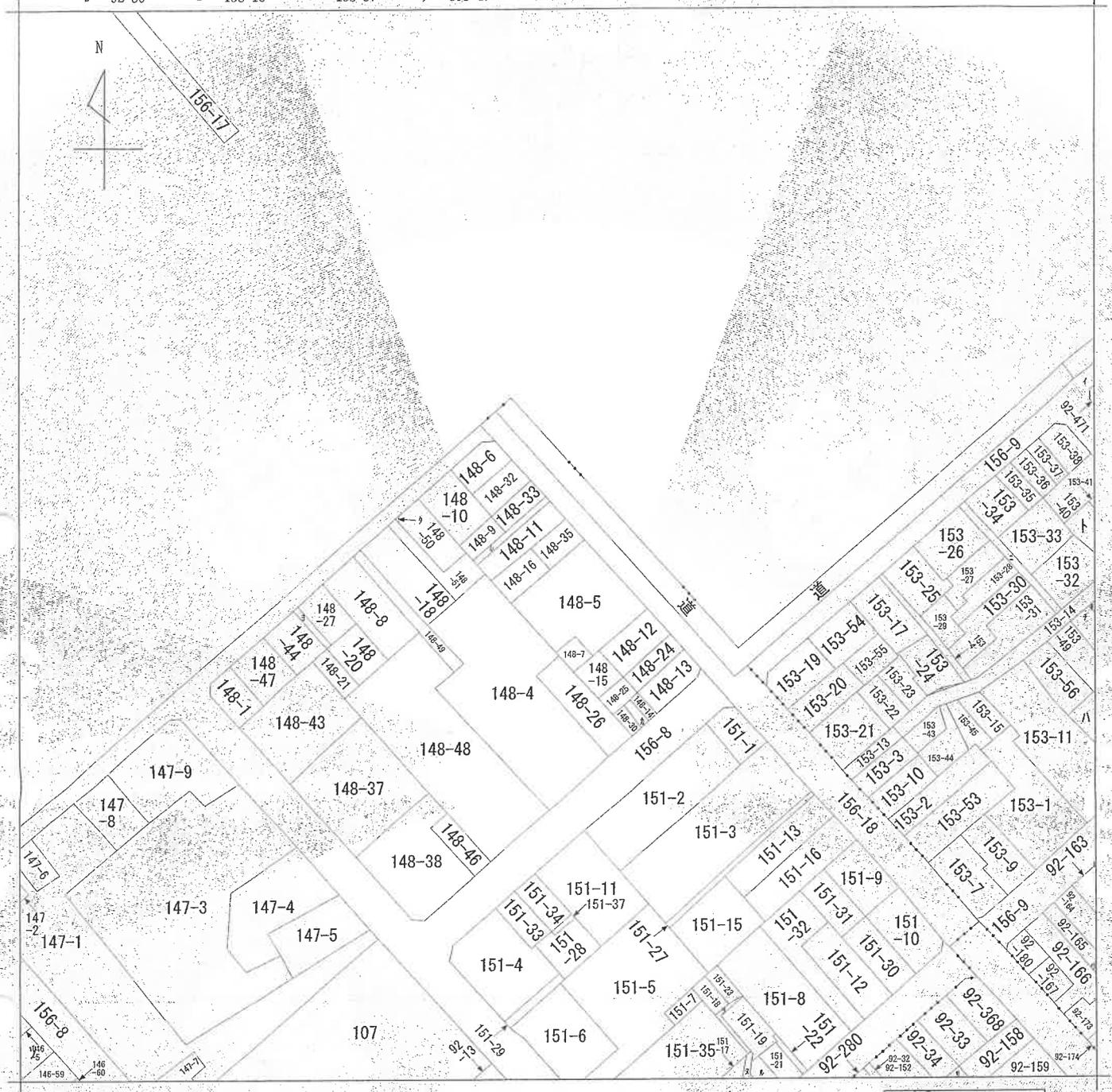
請求部分	所在		福岡市東区西戸崎一丁目	地番	111番97
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号	
作成年月日			備付年月日(原図)	分類	地図に準ずる図面
				種類	旧土地台帳附属地図
				補記事項	

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12月10日  
福岡法務局

登記官

(7~13枚目A3版からA4版に縮小)



(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。



請求部分	所在		福岡市東区西戸崎四丁目		地番	148番35		
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		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12月10日  
福岡法務局

請求番号：46-1  
(1/2)

登記官

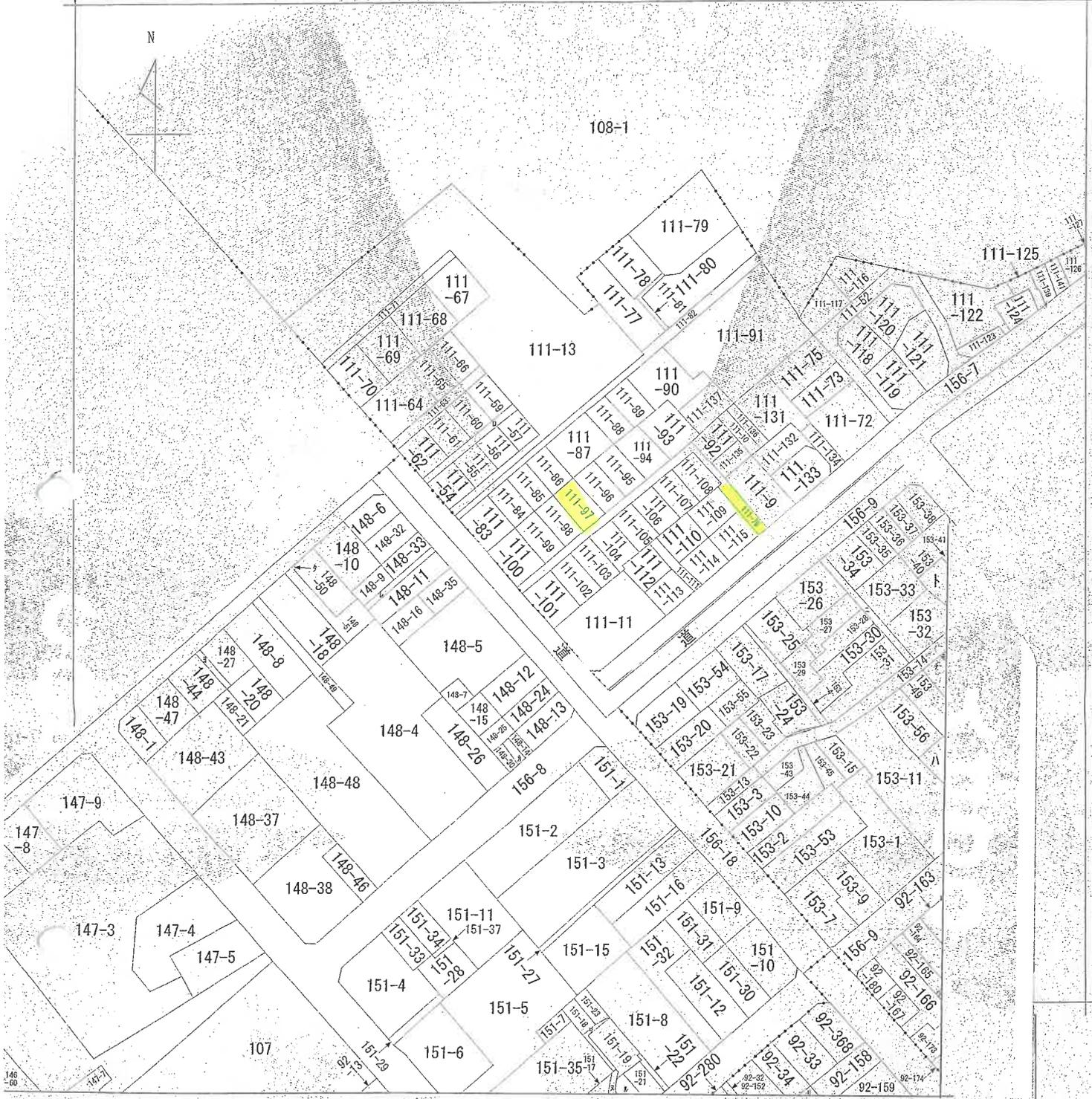
( 8枚目)

公用

ヲ 151-24  
リ 92-469  
カ 148-36  
ヨ 148-45  
タ 148-17  
レ 148-31  
ゾ 146-58

# 合成公図

111-140  
111-58



見出 西戸崎4丁目

請求部分	所在 福岡市東区西戸崎一丁目	地番	111番97				
出方縮尺	1/1200	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12月10日  
福岡法務局

請求番号：46-2  
(1/1)

登記官

(10枚目)

公用

登記年月日：昭和49年5月23日

117850

前 111-76. 後 新

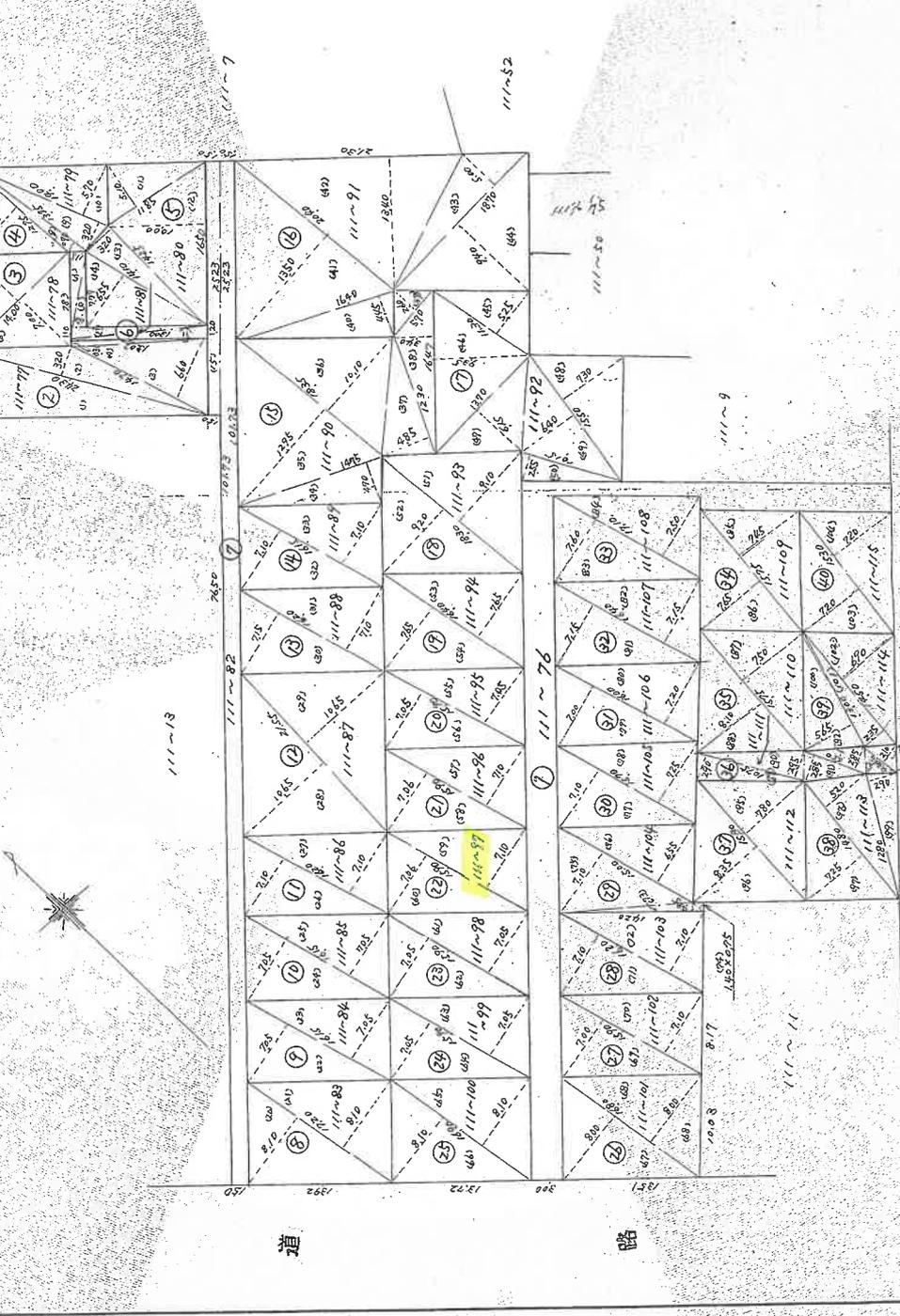
地積測量図

111-77. 111-78. 111-79. 111-80. 111-81. 111-82. 111-83. 111-84. 111-85. 111-86. 111-87. 111-88. 111-89. 111-90. 111-91. 111-92. 111-93. 111-94. 111-95. 111-96. 111-97. 111-98. 111-99. 111-100. 111-101. 111-102. 111-103. 111-104. 111-105. 111-106. 111-107. 111-108. 111-109. 111-110. 111-111. 111-112. 111-113. 111-114. 111-115.

(注) 49.5.23

土地の所在 福岡市東区大字西戸崎字西之崎

西戸崎一丁目



作製年月日	昭和四十九年五月六日
作製者	[Redacted]

申請人	[Redacted]
-----	------------

道路

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

5432

請求番号：46-3

(1/2)

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12月10日 福岡法務局 登記官

(11枚目)

登記年月日：昭和49年5月23日

公用

前111-76 後

117851

地積測量図

昭和四十九年五月六日

土地の所在 福岡市東区大字西崎字西ノ子

② 111-77 求積	⑤ 111-83 求積	⑧ 111-90 求積	⑪ 111-95 求積	⑭ 111-103 求積	⑰ 111-110 求積
1,24.30 x 6.65 = 8.25	20 7,20 x 8.10 = 58.32	34 4,45 x 4.70 = 20.92	51 5.90 x 2.05 = 12.00	71 4,20 x 2.10 = 8.82	87 4,50 x 2.50 = 11.25
2 4,30 x 2.20 = 9.46	21 7,20 x 8.10 = 58.32	35 2,55 x 2.75 = 7.01	52 4,50 x 2.05 = 9.23	72 1,20 x 7.10 = 8.52	88 5,75 x 8.10 = 46.58
3 4,70 x 6.60 = 31.02	合計 = 228.6400	36 2,85 x 1.01 = 2.88	合計 = 224.7000	合計 = 230.4000	合計 = 245.7000
4 2,07 x 0.30 = 0.62	合計 = 228.6400	37 2,80 x 4.85 = 13.56	合計 = 12.0950	合計 = 115.0200	合計 = 245.7000
合計 = 340.2980	⑨ 111-84 求積	38 1,64 x 3.34 = 5.48	⑭ 111-96 求積	⑰ 111-104 求積	⑳ 111-111 求積
1/2 = 170.1490	21 1,65 x 7.05 = 11.63	39 5,70 x 2.60 = 14.82	57 1,50 x 7.10 = 10.65	73 1,40 x 0.85 = 1.19	89 1,25 x 2.70 = 3.38
③ 111-78 求積	22 1,65 x 7.05 = 11.63	40 2,70 x 2.60 = 7.02	58 1,50 x 7.05 = 10.58	74 1,40 x 0.75 = 1.05	90 1,075 x 2.85 = 3.06
1,400 x 7.00 = 9.80	合計 = 227.7150	41 2,30 x 3.40 = 7.82	合計 = 225.1440	75 1,500 x 7.10 = 10.65	91 6,50 x 2.85 = 18.53
1,400 x 6.80 = 9.52	合計 = 113.8575	42 1,11 ~ 91 求積	合計 = 112.5720	76 1,500 x 6.55 = 9.83	92 6,50 x 2.85 = 18.53
合計 = 193.2000	⑩ 111-85 求積	43 1,11 ~ 91 求積	合計 = 112.5720	合計 = 98.2500	合計 = 18.5250
1/2 = 96.6000	24 1,65 x 7.05 = 11.63	44 1,60 x 4.45 = 7.12	合計 = 112.5720	合計 = 10.89350	合計 = 9.0300
④ 111-79 求積	25 1,65 x 7.05 = 11.63	45 2,040 x 1.350 = 2.75	合計 = 112.5720	合計 = 10.89350	合計 = 9.0300
1,24.5 x 6.65 = 8.25	合計 = 113.8575	46 2,300 x 3.40 = 7.82	合計 = 112.5720	合計 = 10.89350	合計 = 9.0300
8 4,75 x 0.70 = 3.33	合計 = 113.8575	47 1,370 x 9.40 = 12.88	合計 = 112.5720	合計 = 11.38250	合計 = 11.38250
9 1,400 x 3.20 = 4.48	合計 = 113.8575	48 1,11 ~ 98 求積	合計 = 112.5720	合計 = 225.2950	合計 = 225.2950
10 1,400 x 5.70 = 7.98	合計 = 79.8000	49 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 217.8700	合計 = 217.8700
合計 = 216.4625	⑪ 111-86 求積	50 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 10.89350	合計 = 10.89350
1/2 = 108.23125	26 1,65 x 7.05 = 11.63	51 1,300 x 5.25 = 6.83	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑤ 111-80 求積	27 1,620 x 7.10 = 11.50	52 1,47 x 9.35 = 13.76	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,11.80 x 5.10 = 5.70	合計 = 230.0400	53 1,870 x 5.00 = 9.35	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,11.80 x 5.10 = 5.70	合計 = 115.0200	54 1,370 x 6.15 = 8.42	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 60.4350	⑫ 111-87 求積	55 1,530 x 7.05 = 10.73	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑥ 111-81 求積	28 2,155 x 10.65 = 22.95	56 1,530 x 7.05 = 10.73	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,28.50 x 10.00 = 12.85	合計 = 229.5075	57 1,530 x 7.05 = 10.73	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,42.5 x 3.20 = 4.56	合計 = 45.9050	58 1,530 x 7.05 = 10.73	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,44.10 x 6.55 = 9.43	合計 = 229.5075	59 1,530 x 7.05 = 10.73	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 363.3200	⑬ 111-88 求積	60 1,530 x 7.05 = 10.73	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 181.6600	30 1,620 x 7.15 = 11.54	61 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑦ 111-82 求積	31 1,620 x 7.10 = 11.50	62 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 2,623 = 3,026.25	合計 = 229.3300	63 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 1,073 = 1,233.95	合計 = 114.6650	64 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 190.4400	⑭ 111-89 求積	65 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 95.2200	32 1,615 x 7.10 = 11.47	66 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑧ 111-82 求積	33 1,615 x 7.10 = 11.47	67 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 2,623 = 3,026.25	合計 = 229.3300	68 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 1,073 = 1,233.95	合計 = 114.6650	69 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 152.5750	⑮ 111-90 求積	70 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 76.2875	34 1,620 x 7.10 = 11.50	71 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑨ 111-82 求積	35 1,620 x 7.10 = 11.50	72 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 2,623 = 3,026.25	合計 = 229.3300	73 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 1,073 = 1,233.95	合計 = 114.6650	74 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 152.5750	⑯ 111-91 求積	75 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 76.2875	36 1,620 x 7.10 = 11.50	76 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑩ 111-82 求積	37 1,620 x 7.10 = 11.50	77 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 2,623 = 3,026.25	合計 = 229.3300	78 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 1,073 = 1,233.95	合計 = 114.6650	79 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 152.5750	⑰ 111-92 求積	80 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 76.2875	38 1,620 x 7.10 = 11.50	81 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑪ 111-82 求積	39 1,620 x 7.10 = 11.50	82 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 2,623 = 3,026.25	合計 = 229.3300	83 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 1,073 = 1,233.95	合計 = 114.6650	84 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 152.5750	⑱ 111-93 求積	85 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 76.2875	40 1,620 x 7.10 = 11.50	86 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑫ 111-82 求積	41 1,620 x 7.10 = 11.50	87 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 2,623 = 3,026.25	合計 = 229.3300	88 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 1,073 = 1,233.95	合計 = 114.6650	89 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 152.5750	⑲ 111-94 求積	90 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 76.2875	42 1,620 x 7.10 = 11.50	91 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑬ 111-82 求積	43 1,620 x 7.10 = 11.50	92 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 2,623 = 3,026.25	合計 = 229.3300	93 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 1,073 = 1,233.95	合計 = 114.6650	94 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 152.5750	⑳ 111-95 求積	95 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 76.2875	44 1,620 x 7.10 = 11.50	96 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑭ 111-82 求積	45 1,620 x 7.10 = 11.50	97 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 2,623 = 3,026.25	合計 = 229.3300	98 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 1,073 = 1,233.95	合計 = 114.6650	99 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 152.5750	㉑ 111-96 求積	99 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 76.2875	46 1,620 x 7.10 = 11.50	100 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑮ 111-82 求積	47 1,620 x 7.10 = 11.50	101 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 2,623 = 3,026.25	合計 = 229.3300	102 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 1,073 = 1,233.95	合計 = 114.6650	103 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 152.5750	㉒ 111-97 求積	103 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 76.2875	48 1,620 x 7.10 = 11.50	104 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑯ 111-82 求積	49 1,620 x 7.10 = 11.50	105 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 2,623 = 3,026.25	合計 = 229.3300	106 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 1,073 = 1,233.95	合計 = 114.6650	107 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 152.5750	㉓ 111-98 求積	107 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 76.2875	50 1,620 x 7.10 = 11.50	108 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑰ 111-82 求積	51 1,620 x 7.10 = 11.50	109 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 2,623 = 3,026.25	合計 = 229.3300	110 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 1,073 = 1,233.95	合計 = 114.6650	111 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 152.5750	㉔ 111-99 求積	111 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 76.2875	52 1,620 x 7.10 = 11.50	112 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑱ 111-82 求積	53 1,620 x 7.10 = 11.50	113 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 2,623 = 3,026.25	合計 = 229.3300	114 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 1,073 = 1,233.95	合計 = 114.6650	115 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 152.5750	㉕ 111-100 求積	115 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 76.2875	54 1,620 x 7.10 = 11.50	116 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
⑳ 111-82 求積	55 1,620 x 7.10 = 11.50	117 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 2,623 = 3,026.25	合計 = 229.3300	118 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1,150 x 1,073 = 1,233.95	合計 = 114.6650	119 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
合計 = 152.5750	㉖ 111-101 求積	119 1,590 x 7.05 = 11.20	合計 = 112.5720	合計 = 11.20000	合計 = 11.20000
1/2 = 76.2875	56 1,620 x 7.10 = 11.50	120 1,590 x 7.05 = 11.			

登記年月日：平成8年8月9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12月10日 福岡法務局

登記官

(13枚目)

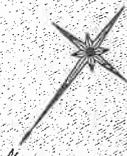
建物図面  
各階平面図

520717

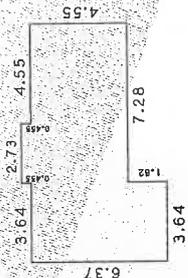
H/8.8.9 各階平面図

家屋番号 111番97

建物の所在 福岡県東区西戸崎1丁目11番地97



1階

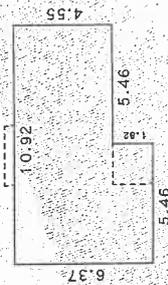


求積表

3.64 x 6.37 = 23.1868  
2.73 x 5.005 = 13.66365  
4.55 x 4.55 = 20.7025

合計 57.55295  
床面積 57.55 m<sup>2</sup>

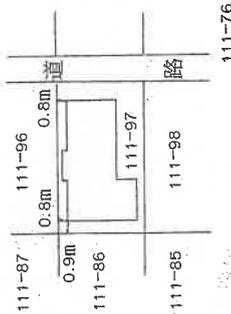
2階



求積表

5.46 x 6.37 = 34.7802  
5.46 x 4.55 = 24.8430

合計 59.6232  
床面積 59.62 m<sup>2</sup>



作製者

土地家屋調査士

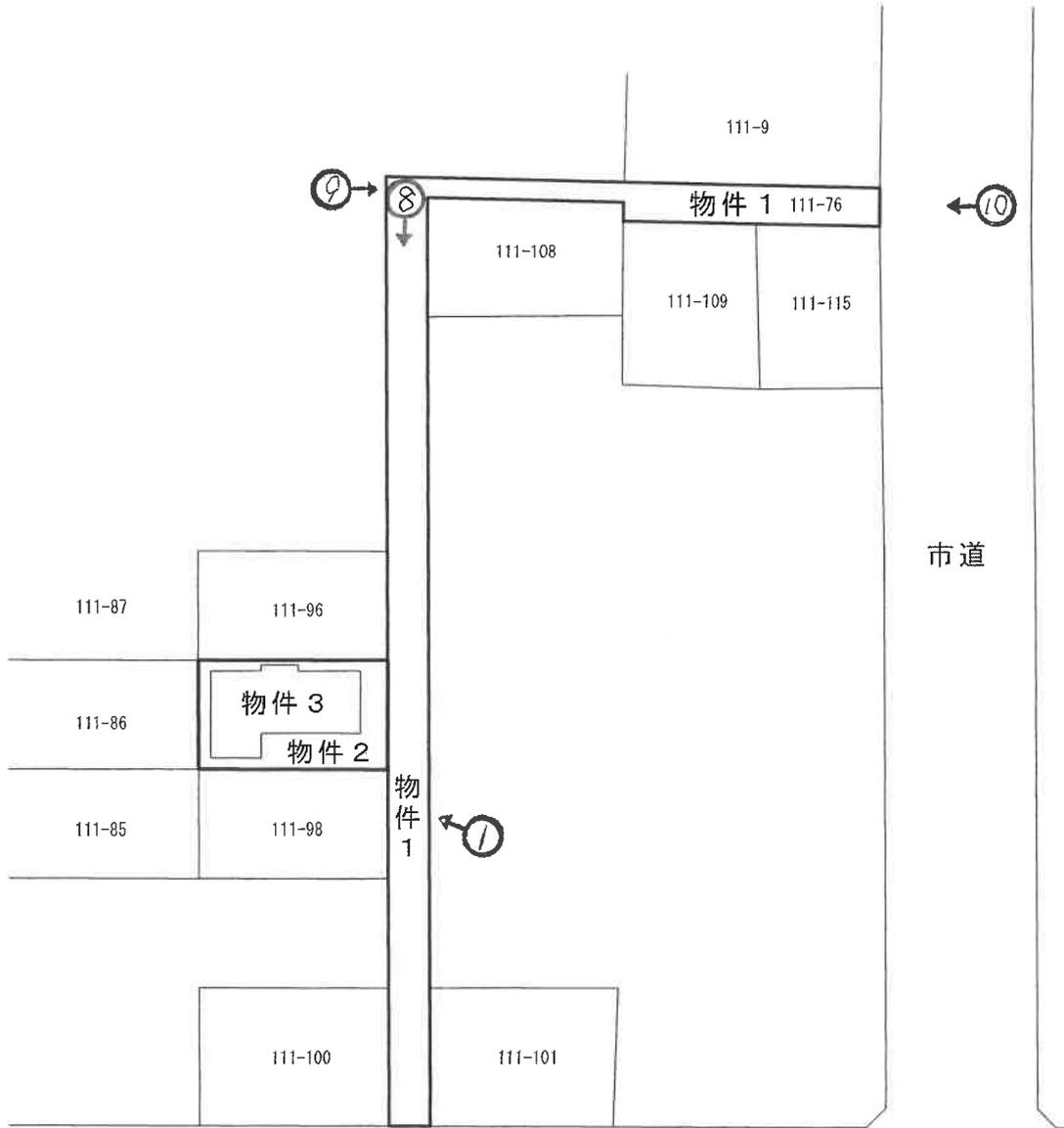
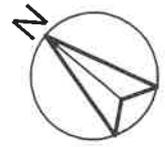
8年8月8日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

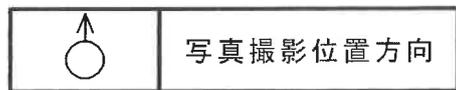
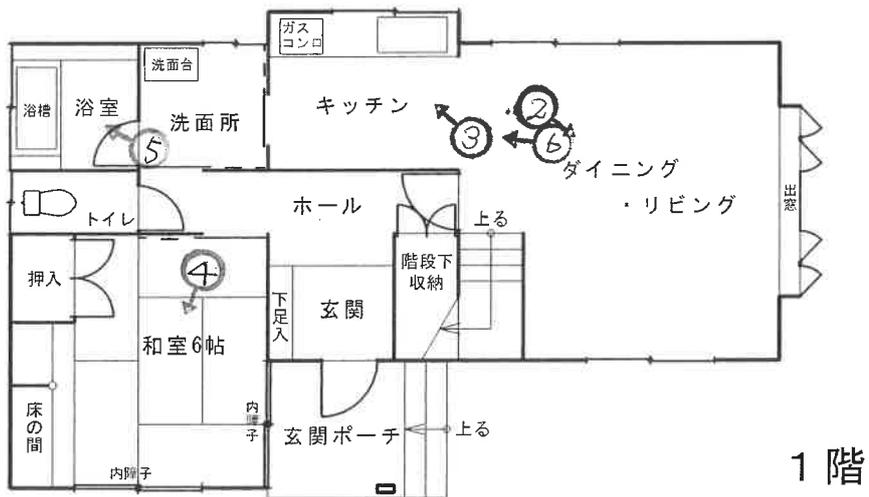
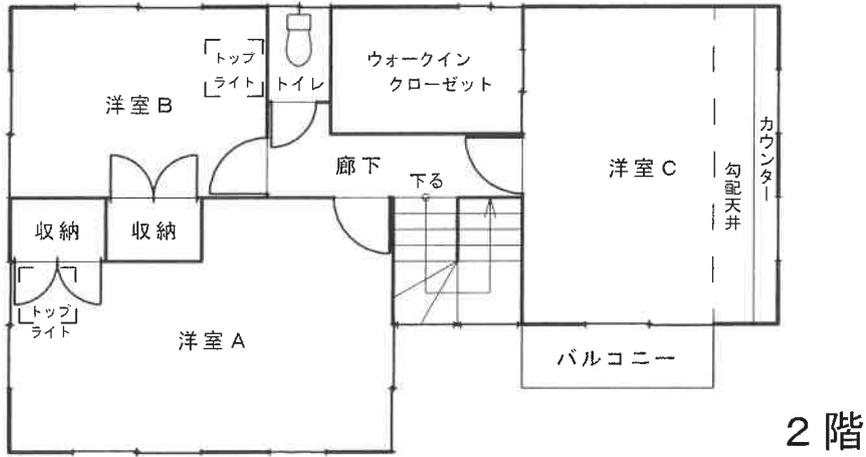
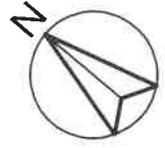


市道



↑ ○	写真撮影位置方向
--------	----------

間取図



1 本件建物



2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 和室



5 浴室



6 キッチン床の傷み



7 物件1(通路)



8 同



9 同



10 同



令和7年(ケ)第172号  
令和7年12月19日現地調査  
令和8年 / 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  
宮 崎 浩

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,560,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 30,000 円
物件2 (土地)	金 2,950,000 円
物件3 (建物)	金 1,580,000 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。
- ③ 物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 共有持分	福岡市東区西戸崎一丁目 111 番 76 宅地 288.22 m <sup>2</sup> 持分36分の1	特記事項のとおり 現況は公衆用道路
2	所在地 地番 地目 地積	福岡市東区西戸崎一丁目 111 番 97 宅地 112.57 m <sup>2</sup>	同上
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市東区西戸崎一丁目 111番地97 111 番 97 居宅 木造スレート葺2階建 1階 57.55 m <sup>2</sup> 2階 59.62 m <sup>2</sup>	同上
番号	特記事項		
1・2	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、公図及び地積測量図があり、その図面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	数量については、登記数量とほぼ同じ。		
住居表示	西戸崎1丁目18番20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・2）

位置・交通 (直線距離)	JR香椎線「西戸崎」駅の南西方、約300m 西鉄バス「日出町」停留所の北東方、約40m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件が所在する近隣は、JR駅徒歩圏にある戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地勢は概ね平坦である なお、地域環境等が変化する要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 地域指定なし 第二種20メートル高度地区
画地条件 (物件1)	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	288.22㎡ 不整形 (別添「公図(写)」参照) 約3m 約70m 二方路  ・南西端で市道に接面、南東端で市道に接道し、この二つの市道を結ぶ鍵型状の延長約100メートルの通り抜けの未舗装道路で多数の建物が接道している。 ・南西端からの直線部分は幅約3メートル、延長約70メートルで、当該部分は建築基準法42条2項の指定を受けている。 ・南東端からの直線部分は延長約30メートルで、市道から約19メートルまでは幅約3メートル、それ以降は幅約1.4メートルである。当該部分は同条2項の指定は無い。
(物件2)	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	112.57㎡ ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照) 約8m 約14m 一方路(物件1に接道) 特になし
接面道路の状況 (物件1)	南西側で幅員約11mの舗装市道と等高に接面、南東側で幅員約11mの舗装市道と等高に接面。(ともに建築基準法第42条第1項の道路に該当)。	
(物件2)	南東側で幅員約3mの舗装道路(物件1)と等高に接面(同法第42条第2項の道路判定有り;福岡市役所 建築指導課 道路判定係)。	

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  (物件2)	<p>上水道 : あり  ガス配管 : なし  下水道 : あり</p> <p>(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、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。</p>
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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・福岡市 高潮ハザードマップによれば、高潮浸水想定区域に入っている。</li> <li>・井戸の有無については不明(物件2)。</li> <li>・物件1の地中に、水道本管及び下水道本管が敷設されている。</li> </ul>

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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8年8月4日 新築 経 過 年 数：約 30 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：スレート葺 外 壁：リシン吹付 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、塗り壁 ほか 設 備：電気、プロパンガス、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：4LDK （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	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<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>・建物に付属する建具については、そのすべてについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等可能かどうか不明である。</li> <li>・各室のフローリングの傷や汚れ、クロスの剥がれなどの損耗が多く見受けられる。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1・2）

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 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	52,000	0.10	288.22	-	1 / 36	40,000
2	52,000	1.00	112.57	0.80	-	4,680,000

【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「福岡東-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 53,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 52,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.04 × 接近条件 0.96 × 環境条件 1.10 × 行政的条件 1.00 = 1.10

イ 個別格差 個別格差

物件1：公衆用道路としての特性および共有持ち分等を考慮 0.10

物件2：補正要因なし 1.00

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3)

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
3	190,000	117.17	0.08	1,780,000
			合計	1,780,000

### ウ 現価率：(査定)

建物3は、建築後約30年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。したがって、残価率10%を基本に観察減価法による補正(-20%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件3} & & 0.10 & \times & (1 - 0.2) & = & 0.08 \end{array}$$

## 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	40,000	0.00	-	0
2	4,680,000	0.10	場所的利益	470,000
計				470,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

### (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	40,000	- 0	/	1.00	0.70	30,000
2	4,680,000	- 470,000	/	1.00	0.70	2,950,000
3	1,780,000	+ 470,000	1.00	1.00	0.70	1,580,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						4,560,000

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「福岡東-5」  
所在地：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：53,000 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 8.2%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：177 m<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：南西側幅員約4m市道  
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：第1種住居地域（建蔽率 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	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

位置図（「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）

