

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月10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 4月28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 福岡市早良区干隈六丁目
地 番 536番5
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル

共有者 A 持分100分の99

2 所 在 福岡市早良区干隈六丁目
地 番 543番10
地 目 公衆用道路
地 積 14平方メートル

共有者 A 持分12分の1

3 所 在 福岡市早良区干隈六丁目
地 番 543番12
地 目 公衆用道路
地 積 118平方メートル

共有者 A 持分12分の1

4 所 在 福岡市早良区干隈六丁目
地 番 536番7
地 目 宅地
地 積 160.97平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 福岡市早良区干隈六丁目536番地7

家屋 番号 536番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 45.13平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約67.76平方メートル
2階 45.13平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 9.93平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2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1～5】

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2, 3】

地上権

目 的 公共下水道管渠の設置及び維持管理

範 囲 東京湾平均海面上11・4メートルから上17・4メートルまで

地上権者 福岡市

存続期間 公共下水道管渠の用途を廃止するまでの期間

地代 無償

特約 土地の所有者は公共下水道管渠の設置及び維持管理上障害となる
工作物を設置しない

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は私道として利用されている。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 福岡市早良区干隈六丁目
地 番 536番5
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル
共有者 A 持分100分の99

2 所 在 福岡市早良区干隈六丁目
地 番 543番10
地 目 公衆用道路
地 積 14平方メートル
共有者 A 持分12分の1

3 所 在 福岡市早良区干隈六丁目
地 番 543番12
地 目 公衆用道路
地 積 118平方メートル
共有者 A 持分12分の1

4 所 在 福岡市早良区干隈六丁目
地 番 536番7
地 目 宅地
地 積 160.97平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 福岡市早良区干隈六丁目536番地7

家屋 番号 536番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 45.13平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約67.76平方メートル
2階 45.13平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 9.93平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第179号
令和7年12月9日受理
令和8年2月18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 福岡市早良区干隈六丁目
地 番 536番5
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル
共有者 A 持分100分の99
- 2 所 在 福岡市早良区干隈六丁目
地 番 543番10
地 目 公衆用道路
地 積 14平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 3 所 在 福岡市早良区干隈六丁目
地 番 543番1.2
地 目 公衆用道路
地 積 118平方メートル
共有者 A 持分12分の1
- 4 所 在 福岡市早良区干隈六丁目
地 番 536番7
地 目 宅地
地 積 160.97平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 福岡市早良区干隈六丁目536番地7

家屋 番号 536番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 45.13平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 9.93平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区干隈六丁目20番23-4号		付近
土地	物件1～3		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件1～3） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路として使用されている。		
その他の事項	目的外物件として電柱がある。 物件2及び3に下記地上権設定登記（地上権者 福岡市）が存する 目的 公共下水道管渠の設置及び維持管理 範囲 東京湾平均海面上11・4メートルから上17・4メートルまで 存続期間 公共下水道管渠の用途を廃止するまでの期間 地代 無償 特約 土地の所有者は公共下水道管渠の設置及び維持管理上障害となる工作物を設置しない		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>		
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 checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件5 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
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (物件5) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■占有者の子の陳述/□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"/>
占有開始時期	平成27年 9月28日 (所有権がBからAに移転した日)
最初の契約等	契約日 年 月 日
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
更新の種類別	<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 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 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	
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

(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
<p>■福岡市水道事業管理者</p>	<p>本件建物の水道供給契約の内容は、次のとおりです。</p> <p>契約者 B 契約年月日 平成5年6月18日～入居中 水道使用量 令和7年10月 11m³ 令和7年12月 8m³</p>
<p>■Bの子</p>	<p>1 私は所有者Aのきょうだいであり、占有者Bの子です。Bが高齢のため、Bに代わって回答します。</p> <p>2 本件建物にBが居住していましたが、令和7年12月13日に鹿児島に転居しました。しかし、引っ越し先が狭いことから、本件建物にかなりのB所有の荷物を残置しています。物置は、亡父の書庫となっています。</p> <p>3 本件建物の所有権がBからAに変更しましたが、所有者AとBの間に賃貸借契約はありません。親子関係なので使用貸借です。</p> <p>4 本件建物の屋根の瓦が剥がれ、外壁のクラックがあるようですが、雨漏りは不明です。</p>

(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)

本件土地(物件4)は、公図のとおり、物件1、物件2、物件3を介して公衆用道路(543-8)に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況については、占有者と所有者の身分関係(親子関係)、本件建物の所有権の変遷(所有者はBからAに移転していること)、関係人の陳述、立入調査の結果等から3枚目のとおりと認めた。なお、所有者に対しての占有関係の調査は不能(所在不明)である。

3 (損傷等)

経済的耐用年数を満了し、経年相応の傷み、汚れ等が認められる。

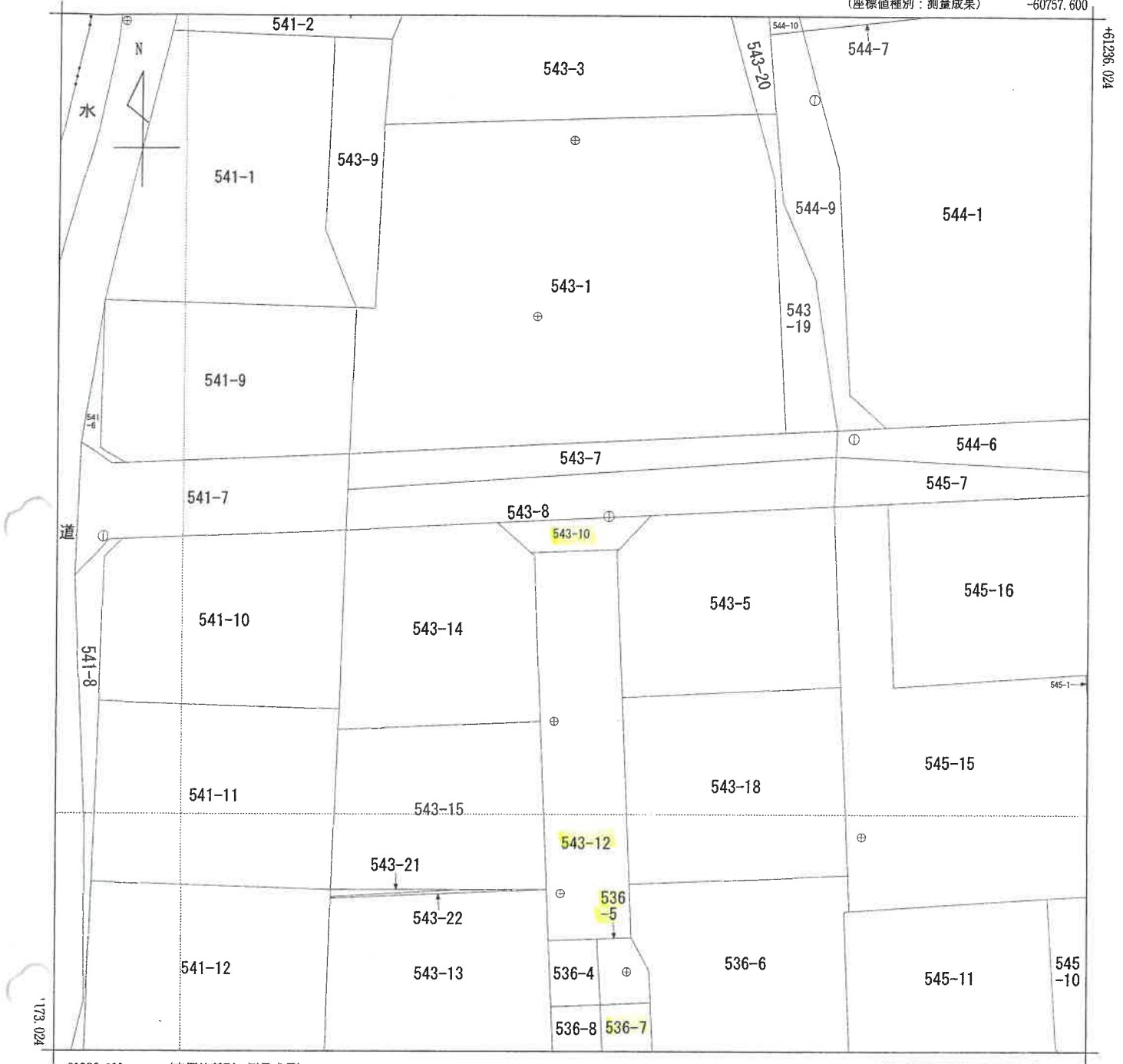
4 (本件土地の境界)

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、ブロック塀の存在を現地で確認できた。前記図面の形状等と現地の形状等は、ほぼ一致する。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 12月9日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求 (早良区役所へ送付)
R 7年 12月20日 (土) 16:25 - 16:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 12月24日 (水) 8:30 - 8:50	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 12月27日 (土) 10:00 - 10:30	物件所在地	立入期日 (全戸不在、次回期日調整)
R 8年 1月19日 (月) 15:00 - 15:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 1月25日 (日) 15:00 - 15:20	執行官室	占有状況等について占有者に文書照会
R 8年 1月26日 (月) 9:10 - 9:20	執行官室	ライフライン調査 (水道局)
R 8年 1月26日 (月) 9:20 - 9:30	執行官室	住民票調査 (早良区役所)
R 8年 2月3日 (火) 13:07 - 13:11	自動車内	占有者の子に事情聴取 (電話)
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に開錠させて建物内に立ち入った。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
干隈6丁目

請求部分	所在 福岡市早良区干隈六丁目				地番	543番10				
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成27年1月19日			備付年月日(原図)	平成28年6月23日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

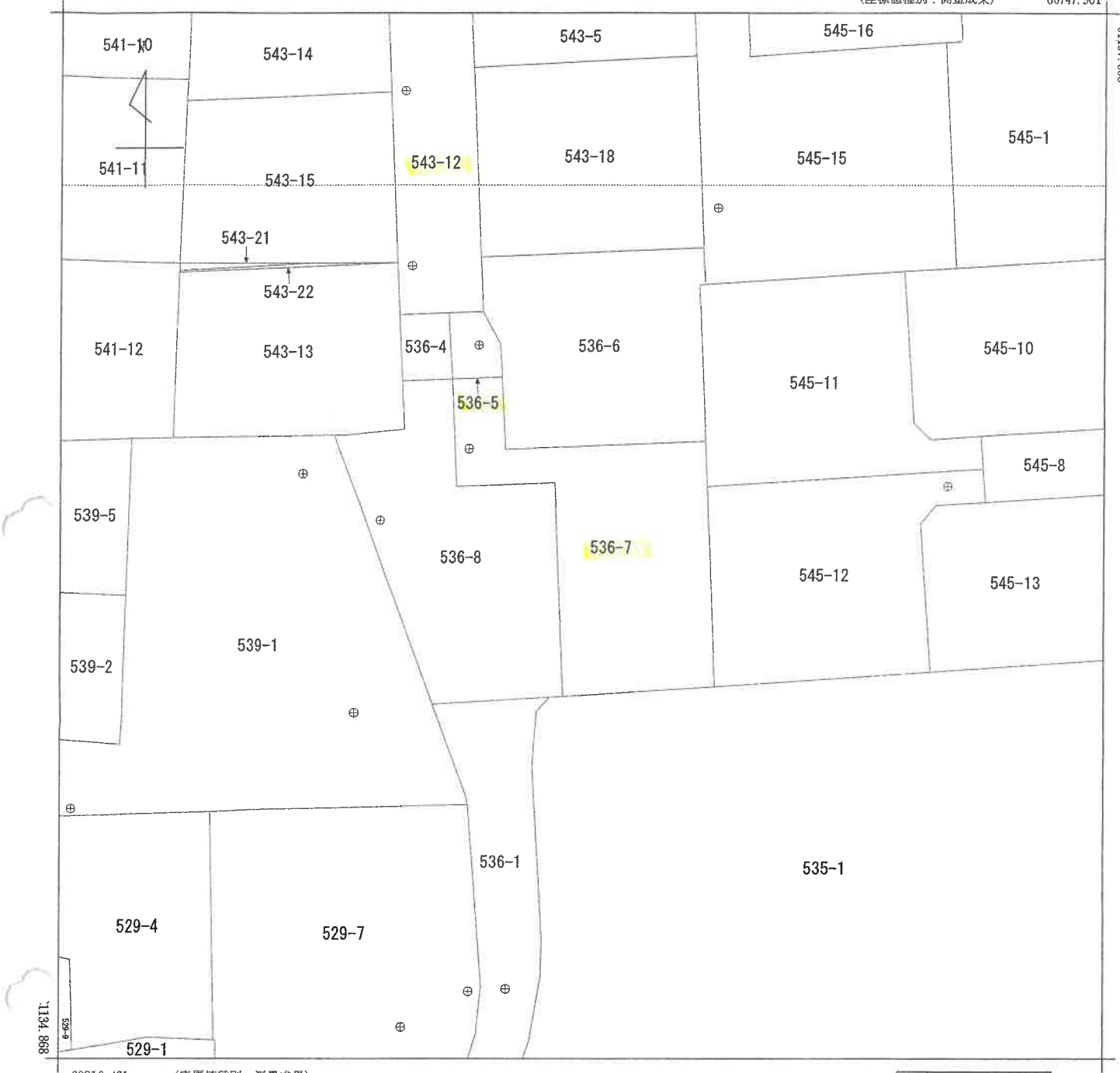
令和7年12月24日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：4-2
(1/1)

(9枚目)

A4判に縮小

公用



-60810.461

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	干隈6丁目
--------	-------

請求部分	所在 福岡市早良区干隈六丁目					地番	536番7			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成27年1月19日			備付年月日(原図)	平成28年6月23日			補記事項		

これは地図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24日
 福岡法務局西新出張所
 登記官

請求番号：4-4
 (1/1)

(10枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成4年10月29日

052255

H. 4. 10. 29 (1/2)

前番地 536番4
後・新番地 536番5
536番6
536番7

地積測量図

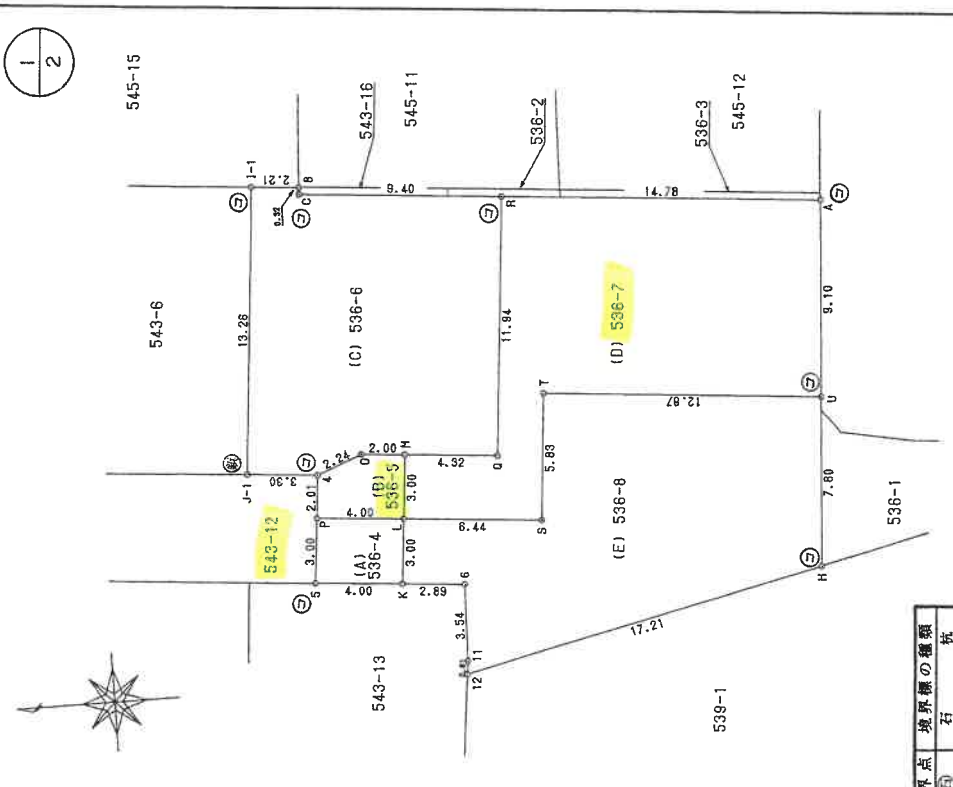
福岡市早良区千隈6丁目

座標面積計算表

地測番点	X _i	Y _i	X _{i+1} -X _{i-1}	積
S	73.185	84.066	-3.710	-348.884860
K	69.200	83.729	-4.260	-389.268500
L	68.925	86.712	3.710	358.801520
P	72.910	97.053	4.260	413.445760
密面積				23.993940
面積				11.996970
地積				11.99 m ²

地測番点	X _i	Y _i	X _{i+1} -X _{i-1}	積
4	72.726	98.055	2.267	224.557685
P	72.910	97.053	-3.801	-366.888453
L	68.925	86.712	-4.260	-411.989120
H	68.650	89.700	1.718	171.284600
D	70.843	99.870	4.076	407.070120
密面積				22.020832
面積				11.010416
地積				11.01 m ²

地測番点	X _i	Y _i	X _{i+1} -X _{i-1}	積
I-1	74.885	112.552	3.343	376.261336
J-1	76.008	89.339	-2.139	-212.486121
4	72.728	99.055	-5.366	-531.529130
D	70.843	99.870	-4.076	-407.070120
H	68.650	89.700	-6.300	-628.110000
O	64.343	99.332	-5.337	-530.134884
R	63.313	111.224	8.330	926.465920
C	72.673	112.040	9.353	1047.910120
8	72.666	112.359	2.192	246.280928
密面積				287.628049
面積				143.8140245
地積				143.81 m ²



境界線の種類	境界線の種類
① 石	杭
② コンクリート杭	
③ 金網	鉄
④ プラスチック杭	
⑤ 金属明示板	
⑥ 釘	印

製作者

土地家屋調査士

(平成4年10月26日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

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24日

福岡法務局西新出張所

登記官

公用

(1) 平成28年6月23日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日：平成4年10月29日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

052256

H. 4. 10. 29 (7/2)

地番 536番4・536番5
536番6・536番7
536番8

地積測量図

土地の所在 福岡市早良区千隈6丁目



座標面積計算表

地測点	X _i	Y _i	X _{i+1} -X _{i-1}	積
M	68.650	99.700	4.582	456.825400
L	68.925	96.712	-6.140	-593.811680
S	62.510	96.163	-6.913	-665.351797
T	62.006	101.976	-13.326	-1358.932176
U	49.184	100.859	-13.421	-1353.828639
A	48.585	109.842	14.129	1853.370518
R	63.313	111.224	15.758	1752.667782
O	64.343	99.332	5.337	530.134884
四面積				321.274302
面積				160.637151
地積				160.63 m ²

地測点	X _i	Y _i	X _{i+1} -X _{i-1}	積
L	68.925	96.712	6.680	647.003280
K	69.200	93.725	-2.602	-249.872450
6	66.323	93.479	-2.772	-259.123789
11	66.428	99.932	0.177	15.917964
12	66.500	99.330	-16.730	-1494.490900
H	49.688	93.071	-17.316	-1811.617436
U	49.184	100.859	12.308	1241.372572
T	62.006	101.976	13.326	1356.932176
S	62.510	96.163	6.919	665.351797
四面積				319.473213
面積				159.7386075
地積				159.73 m ²

製作者 土地家屋調査士
 (平成4年10月26日作製)
 (福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1

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24日

福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

(1) 平成28年6月23日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日：昭和61年10月13日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

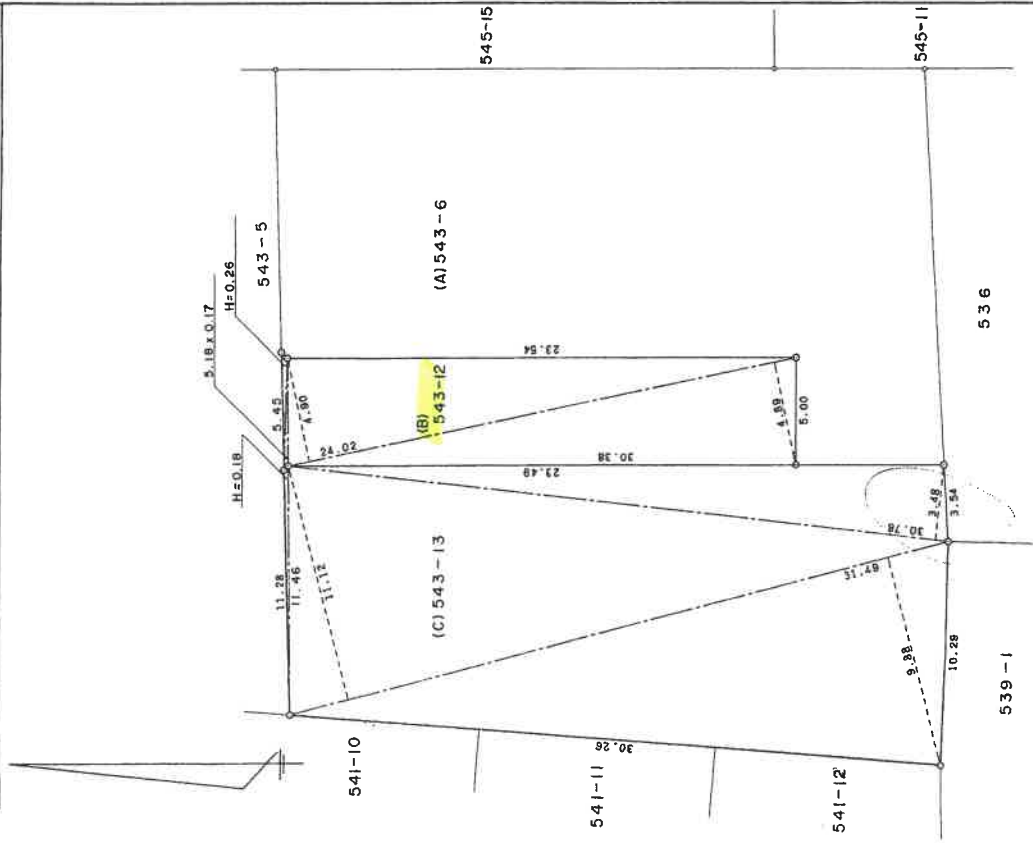
前 543-6 後・新 543-12、543-13、543-5 地積測量図

052274

S. 61. 10. 13.

土地の所在 福岡市早良区干隈 6 丁目

地積測量 543-6 543-12、13



【地番：(B) 543-12】

底辺	高さ	倍面積
5.45 x	0.26 =	1.4170
5.18 x	0.17 =	0.8806
24.02 x	4.90 =	117.6990
24.02 x	4.89 =	117.4578
倍面積		237.4534
面積		118.72670
地積		118.72 m ²
坪数		35.91

【地番：(C) 543-13】

底辺	高さ	倍面積
31.49 x	9.88 =	311.1212
31.49 x	11.12 =	350.1688
11.46 x	0.18 =	2.0628
30.78 x	3.48 =	107.1144
倍面積		770.4672
面積		385.23360
地積		385.23 m ²
坪数		116.53

製作者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(昭和61年10月8日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：4-3

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24日 福岡法務局西新出張所 登記官

(15枚目)

A4判に縮小

A

(1) 平成28年6月23日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

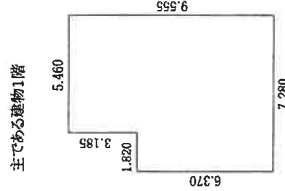
登記年月日：平成27年10月7日

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24日 福岡法務局新出張所 登記官

各階平面図 建物図面図

家屋番号 536番7

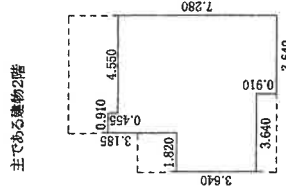
建物の所在 福岡市早良区干隈六丁目536番地7



求積表

5.460 × 3.185	=	17.3901
7.280 × 6.370	=	46.3736
計		63.7637

床面積 63.76 m²

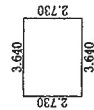


求積表

0.910 × 0.455	=	0.4141
5.460 × 6.370	=	34.7802
1.820 × 3.640	=	6.6248
3.640 × 0.910	=	3.3124
計		45.1315

床面積 45.13 m²

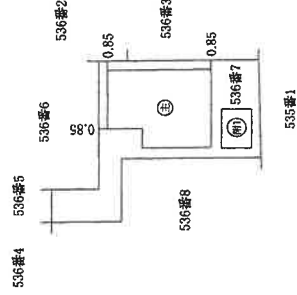
附属建物(符号1)



求積表

3.640 × 2.730	=	9.9372
---------------	---	--------

床面積 9.93 m²



不動産調査報告書NO. 1500467

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

S. 61. 10. 13.

052273

地積測量図

前 543-5 後・新

地番 543-5
543-5
543-10

土地の所在 福岡市早良区干隈6丁目

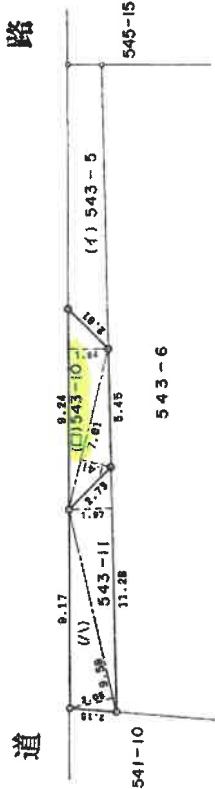


【地番：(v) 543-10】

底辺	高さ	倍面積
9.24 x	1.84 =	17.0016
7.61 x	1.41 =	10.7301
倍面積		27.7317
面積		13.86585
地積		13.86 m ²
坪数		(47.19)

【地番：(h) 543-11】

底辺	高さ	倍面積
11.28 x	1.97 =	22.2216
9.59 x	2.05 =	19.6595
倍面積		41.8811
面積		20.94055
地積		20.94 m ²
坪数		(67.33)



製作者

土地測量

(昭和61年10月8日作製)

申請人

縮尺

1 / 250

(福岡県土地家屋調査士会)

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。

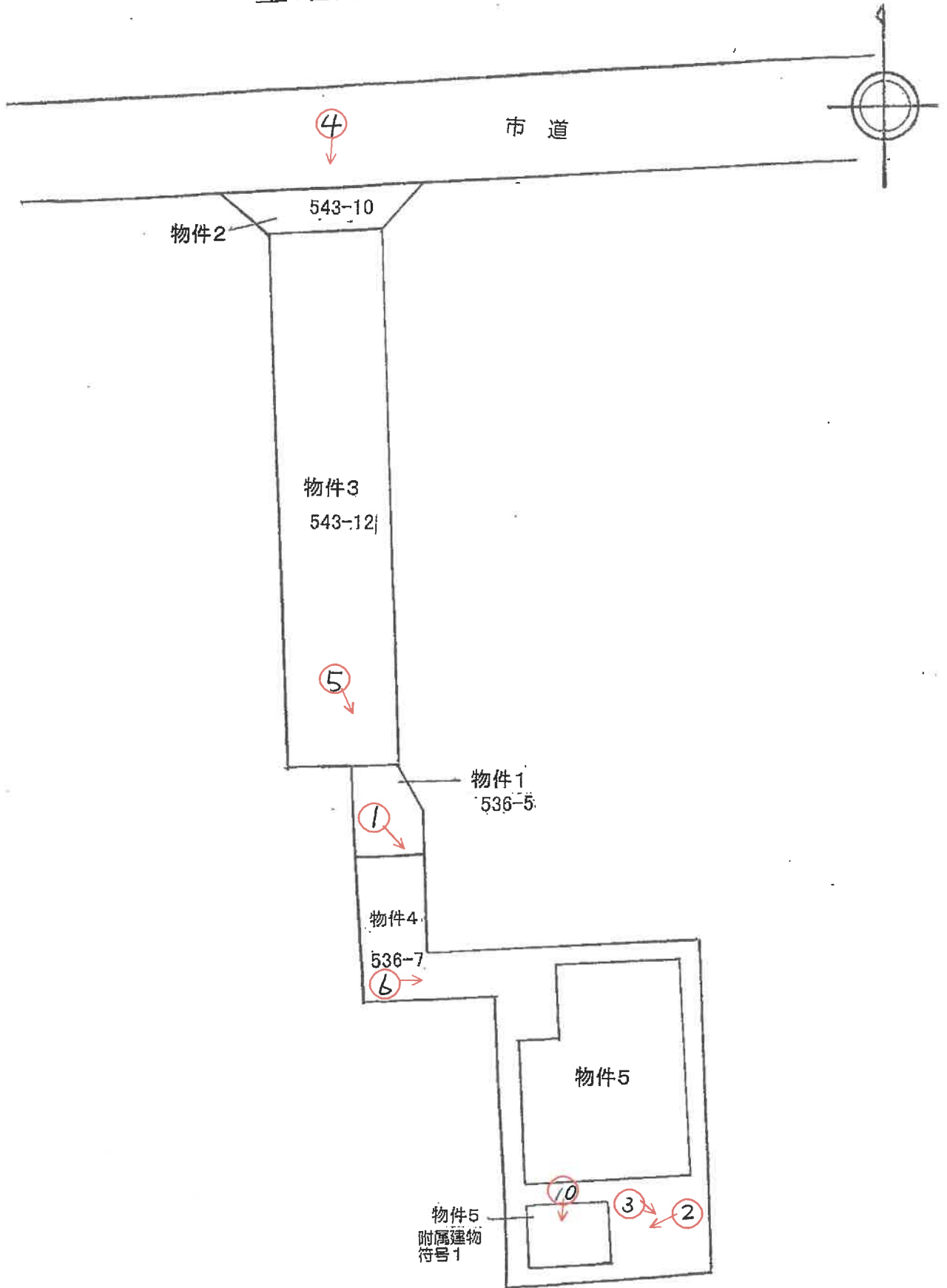
令和8年3月3日

福岡法務局西新出張所

登記官

(1) 平成28年6月23日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

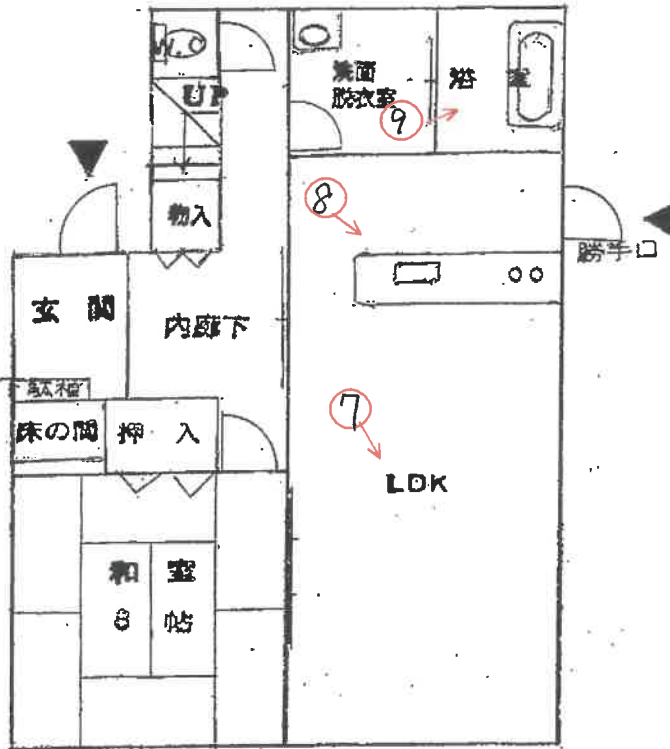
土地建物位置関係図



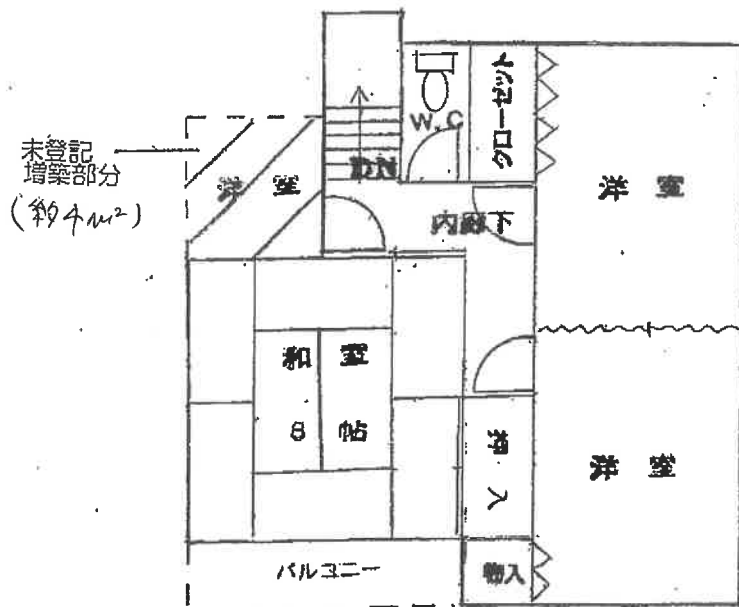
間取図

物件5

1階



2階



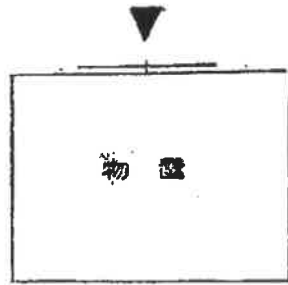
増築部分

間 取 図



物件5

附属建物
符号1



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

物置



No. 3

本件建物敷地部分

庭





No. 4

物件1～3の土地

物件1の土地

物件2の土地

物件3の土地



No. 5

物件1, 3, 4の土地

物件1の土地

物件3の土地

物件4の土地



No. 6

本件建物

No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

本件建物の室内を撮影



No. 9

本件建物の室内を撮影





令和7年(ケ)第179号
令和8年1月19日現地調査
令和8年2月3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 16,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 890,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 140,000 円
物件4 (土地)	金 8,560,000 円
物件5 (建物)	金 7,000,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	所在地積	福岡市早良区干隈六丁目 536番5 公衆用道路 11 m ²	特記事項のとおり															
	共有者	持分100分の99																
2	所在地積	福岡市早良区干隈六丁目 543番10 公衆用道路 14 m ²	同上															
	共有者	持分12分の1																
3	所在地積	福岡市早良区干隈六丁目 543番12 公衆用道路 118 m ²	同上															
	共有者	持分12分の1																
4	所在地積	福岡市早良区干隈六丁目 536番7 宅地 160.97 m ²	同上															
5	所在地	福岡市早良区干隈六丁目	同左 1階に未登記の増築部分がある。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: center; font-size: small;">未登記増 築概測面 積</td> <td style="text-align: right; font-size: small;">現況床面積</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">登記面積</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1階 63.76 m²</td> <td style="text-align: center;">+ 4 m²</td> <td style="text-align: right;">= 67.76 m²</td> </tr> <tr> <td>2階 45.13 m²</td> <td></td> <td style="text-align: right;">= 45.13 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">112.89 m²</td> </tr> </table>		未登記増 築概測面 積	現況床面積	登記面積			1階 63.76 m ²	+ 4 m ²	= 67.76 m ²	2階 45.13 m ²		= 45.13 m ²	合計		112.89 m ²
		未登記増 築概測面 積		現況床面積														
	登記面積																	
	1階 63.76 m ²	+ 4 m ²		= 67.76 m ²														
	2階 45.13 m ²			= 45.13 m ²														
合計		112.89 m ²																
家屋番号	536番7																	
種類	居宅																	
構造	木造瓦葺2階建																	
床面積	1階 63.76 m ² 2階 45.13 m ²																	
(附 属 建 物)																		
符 号	1																	
種 類	物置																	
構 造	木造スレートぶき平家建																	
床 面 積	9.93 m ²																	

番号	特 記 事 項
1～3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1～3の地積については、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。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、法務局の図面(国土調査による法第14条1項地図)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。
住 居 表 示	福岡市早良区干隈六丁目20番23-4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1～3 一体）

位置・交通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「野芥」駅の北西方、約250m。 西鉄バス「城南郵便局前」停留所の南西方、約270m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、幹線道路背後近接の戸建住宅とアパートが混在する住宅地域である。福岡市西南部の幹線道路である国道263号と福岡外環状道路が交差する野芥口交差点や、福岡都市高速道路「野芥出入口」、市営地下鉄七隈線「野芥」駅も近く、付近にはスーパーをはじめ便利施設も多い。こうした交通、生活利便性に恵まれているため将来的にも発展的に推移していくものと予測する。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% 地域指定なし 建築物高さの最高限度10m
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	143㎡ (合計登記地積) やや不整形 (概ね公図のとおり) 約9m 約29m 一方路地
接面道路の状況	北側で幅員約5m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 : あり 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(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 物件1～3は現地調査、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。・ 物件3の南側約半分及び物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地(野芥遺跡)に属するため、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。・ 物件2、3は、当該土地に接面する付近の宅地の共有の私道敷で、公衆用道路として利用されており、建築基準法上の道路(建築基準法第42条第1項5号の位置指定道路)である。・ 物件1は、上記物件2、3と連続する道路状の土地で、登記地目も公衆用道路となっているが、もっぱら物件5の建物の為の専用的な私道敷となっている。・ 物件2、3の土地については、公共下水道管設置の為の地上権設定がなされ、登記がなされている。(詳細は現況調査報告書のとおり。)・ 物件3の土地の南東方に、目的外の電柱がある。
---------	--

1. 土地の概況及び利用状況等（物件4）

位置・交通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「野芥」駅の北西方、約250m。 西鉄バス「城南郵便局前」停留所の南西方、約270m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、幹線道路背後近接の戸建住宅とアパートが混在する住宅地域である。福岡市西南部の幹線道路である国道263号と福岡外環状道路が交差する野芥口交差点や、福岡都市高速道路「野芥出入口」、市営地下鉄七隈線「野芥」駅も近く、付近にはスーパーをはじめ便利施設も多い。こうした交通、生活利便性に恵まれているため将来的にも発展的に推移していくものと予測する。	
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	建築物高さの最高限度10m
画地条件	地積	160.97㎡ (登記地積)
	形状	不整形 (概ね公図のとおり)
	間口	約3m
	奥行	約20m
	接道関係	一方路地
接面道路の状況	北側で幅員約3mの舗装私道(物件1)とほぼ等高に接面(建築基準法上の道路に該当しない)。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合、「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あり、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 物件4は現地調査、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。・ 物件4は周知の埋蔵文化財包蔵地（野芥遺跡）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。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	<p>建築年月日（登記記載）：平成5年4月18日 新築</p> <p>経 過 年 数：約 33 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕 様	<p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：瓦葺</p> <p>外 壁：リシン吹付 ほか</p> <p>天 井：ビニールクロス貼、合板 ほか</p> <p>床：タタミ、フローリング ほか</p> <p>内 壁：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>設 備：電気、給排水設備 等</p> <p>そ の 他：特記なし</p>
床面積（現況）	1階に未登記の増築部分があり、登記上の床面積より約4㎡大きい。
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：5LDK</p> <p>（別添「間取図」参照。）</p>
品 等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経済的耐用年数を満了し、全体に傷み、汚れ等が認められる。格別目立つ損傷等は認められない。
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、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物 符号1
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20年6月25日 新築 経過年数：約 18 年 経済的全耐用年数：約 20 年 経済的残存耐用年数：約 2 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイデング 貼 天 井：ビニールクロス貼 床 : フローリング 内 壁：ビニールクロス貼 設 備：電気 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	登記上の床面積とほぼ同様である。
現況用途等	現況用途：物置 間 取 り：（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	普通 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。

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1～4)

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	201,000	0.58	11	99/100	—	1,270,000
2	201,000	0.10	14	1/12	—	20,000
3	201,000	0.10	118	1/12	—	200,000
4	201,000	0.70	160.97		0.90	20,380,000
					計	21,870,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。(以下同じ)

ア 標準画地価格：公示地「早良-40」の地価公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 186,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 201,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正：地価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 1.00 × 接近条件 0.95 × 環境条件 1.05 × 行政的条件 1.00 = 1.00

イ 個別格差：私道(共有持分) 0.60 × 埋蔵文化財包蔵地 0.97 = 0.58
(物件1)

私道(共有持分) 0.10 × 埋蔵文化財包蔵地 0.97 = 0.10
(物件2、3)

不整形 0.80 × 道路接面 0.90 × 埋蔵文化財包蔵地 0.97 = 0.70
(物件4) 個別格差

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分：物件1～3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5)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	190,000	112.89	0.08	1,720,000
附属建物 符号1	100,000	9.93	0.13	130,000
			計	1,850,000

ウ 現価率

- ・ 物件5：(査定)

物件5は、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法も考慮して現価率を査定した。

$$\text{物件5：} \quad \text{残価率} \quad \text{観察減価法} \quad \text{現価率}$$

$$0.10 \times (1 - 0.20) = 0.08$$

- ・ 附属建物符号1：(定率法)

附属建物符号1の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に、これに観察減価法も考慮して現価率を査定した。

$$\text{附属建物符号1：} \quad R \frac{n/N}{} \times (1 \pm q) = 0.13 \times 1.00 = 0.13$$

項目	物件区分	
	物件5	附属建物符号1
R : 残価率	10%	10%
n : 経過年数	約33年	約18年
N : 経済的全耐用年数	約25年	約20年
q : 観察減価法による補正率	-20%	0%

*観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件4の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	土地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
4	20,380,000	0.40	法定地上権	8,150,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,270,000	—		1.00	0.70	890,000
2	20,000	—		1.00	0.70	10,000
3	200,000	—		1.00	0.70	140,000
4	20,380,000	－ 8,150,000		1.00	0.70	8,560,000
5	1,850,000	＋ 8,150,000	1.00	1.00	0.70	7,000,000
一 括 価 格 (合 計)						16,600,000

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

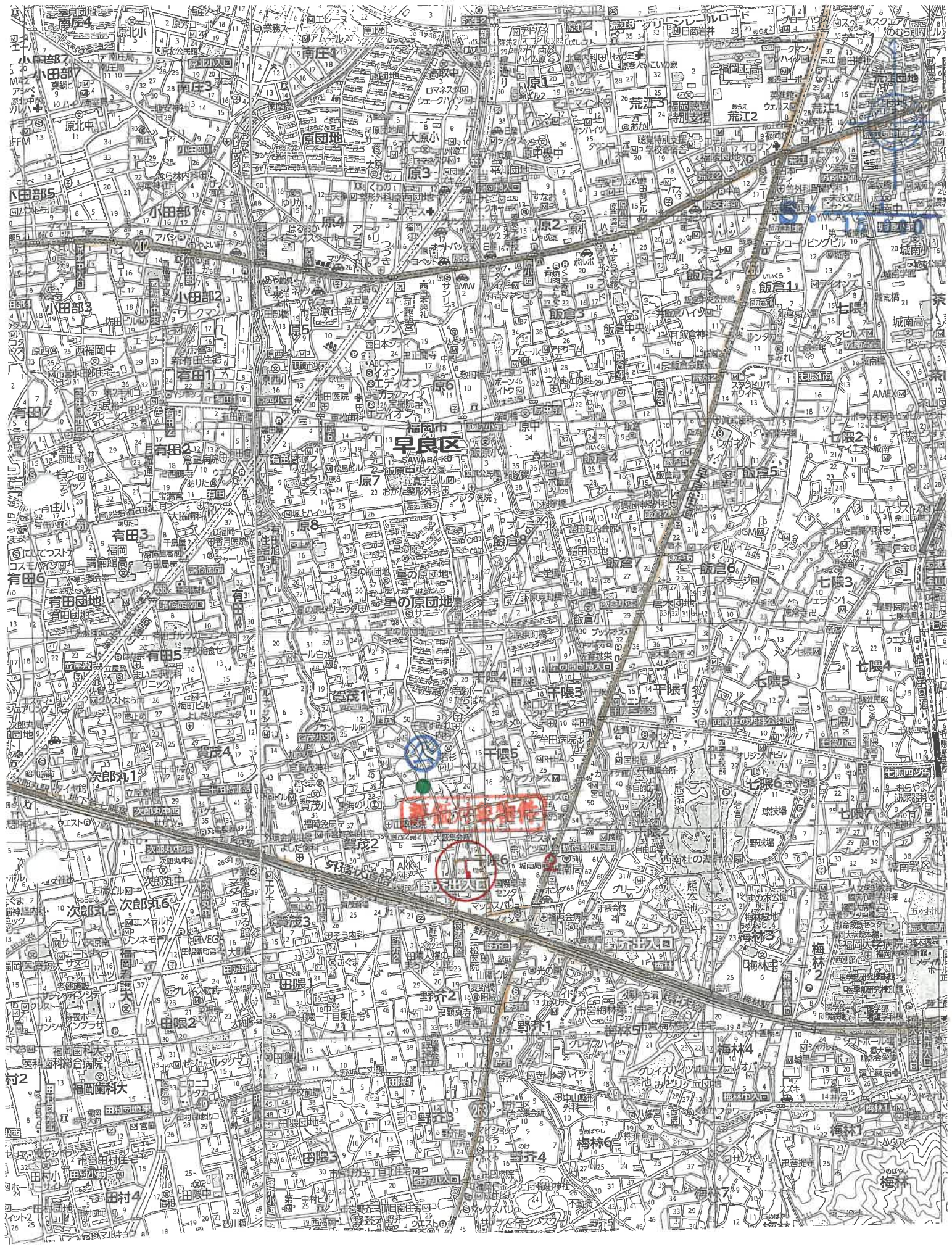
地価公示価格：公示地「早良-40」
所在：福岡市早良区賀茂2丁目43番17
住居表示：賀茂2-3-24
価格：186,000 円/m²（対前年変動率 12.0%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：188 m²
地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域
接面街路：西側幅員約4.5m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：市営地下鉄七隈線「野芥」駅の北西方、道路距離700m。
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	2 葉
4 現況写真	2 葉

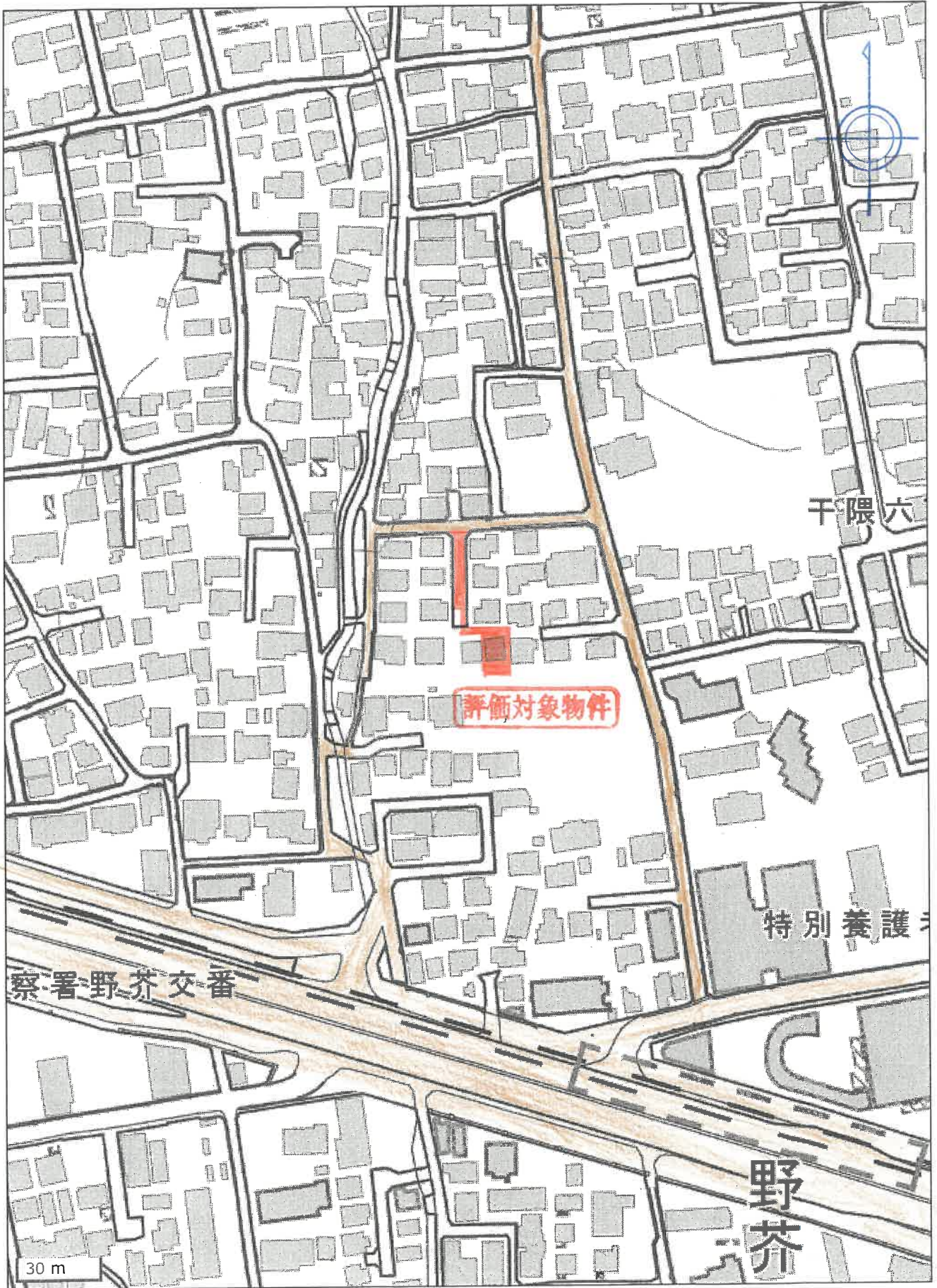
（B I T用は位置図のみ貼付。その他は現況報告書を参照）

以上



「昭文社 『ライトマップ福岡県道路地図』2024年7月5版5刷発行」より引用 付 属 資 料 1

位置図



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

付 属 資 料 1

位 置 図