

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 原 田 恵

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 6月24日から 令和 8年 7月 1日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月22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 6月 9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 福岡市早良区有田四丁目

地 番 647番7

地 目 宅地

地 積 192.52平方メートル

共有者 株式会社京都建物 持分4分の1

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

2 所 在 福岡市早良区有田四丁目647番地7

家屋 番号 647番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.09平方メートル

2階 25.67平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造波板スレート葺平家建

床 面 積 約24平方メートル

共有者 株式会社京都建物 持分348分の177

共有者 A 持分348分の114

共有者 B 持分348分の57



物件明細書

令和 8年 5月 7日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 投 野 由美子

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2】

本件共有者A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 福岡市早良区有田四丁目

地 番 647番7

地 目 宅地

地 積 192.52平方メートル

共有者 株式会社京都建物 持分4分の1

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

2 所 在 福岡市早良区有田四丁目647番地7

家屋 番号 647番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.09平方メートル

2階 25.67平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造波板スレート葺平家建

床 面 積 約24平方メートル

共有者 株式会社京都建物 持分348分の177

共有者 A 持分348分の114

共有者 B 持分348分の57



令和7年(ケ)第177号
令和7年12月23日受理
令和8年4月20日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市早良区有田四丁目
地 番 647番7
地 目 宅地
地 積 192.52平方メートル
共有者 株式会社京都建物 持分4分の1
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 福岡市早良区有田四丁目647番地7
家屋 番号 647番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 62.09平方メートル
2階 25.67平方メートル
共有者 株式会社京都建物 持分348分の177
共有者 A 持分348分の114
共有者 B 持分348分の57

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	<p>1 本件建物には、現在、私が1人で居住しています。他の共有者Bは、私の息子であり、特に賃料のやり取りや取り決めはありません。</p> <p>2 本件建物は、全体的に経年に伴う老朽化が進んでおり、損傷箇所が複数あります。</p> <p>3 未登記附属建物は前所有者である亡夫が築造したもので、以前は車庫として使用していたものですが、現在は物置になっています。なお、築年月日は不明です。</p> <p>4 本件土地について、隣地との境界に争いはありません。</p>
■共有者B	<p>1 本件土地及び建物の占有状況については、私の母である共有者Aが述べているとおりです。</p> <p>2 未登記附属建物は前所有者である亡父が車庫として築造したものです、築年月日は不明です。</p> <p>3 本件土地について、隣地との境界に争いはありません。</p>
■(株)京都建物社員	<p>1 本件土地及び建物の占有状況等については共有者A及び同Bが述べているとおりだと思います。</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)

本件土地は、公図のとおり、公道(647番2(地目は宅地))に接道している。

2 (形状等)

物件¹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。しかし、境界と思われる付近には一部コンクリートブロック塀等が存在するものの境界標等は確認できなかった。

また、本件土地内には放置自動車2台のほか古タイヤ等の廃材が多数残置されている。

3 (占有状況等)

物件²建物の占有状況等については、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

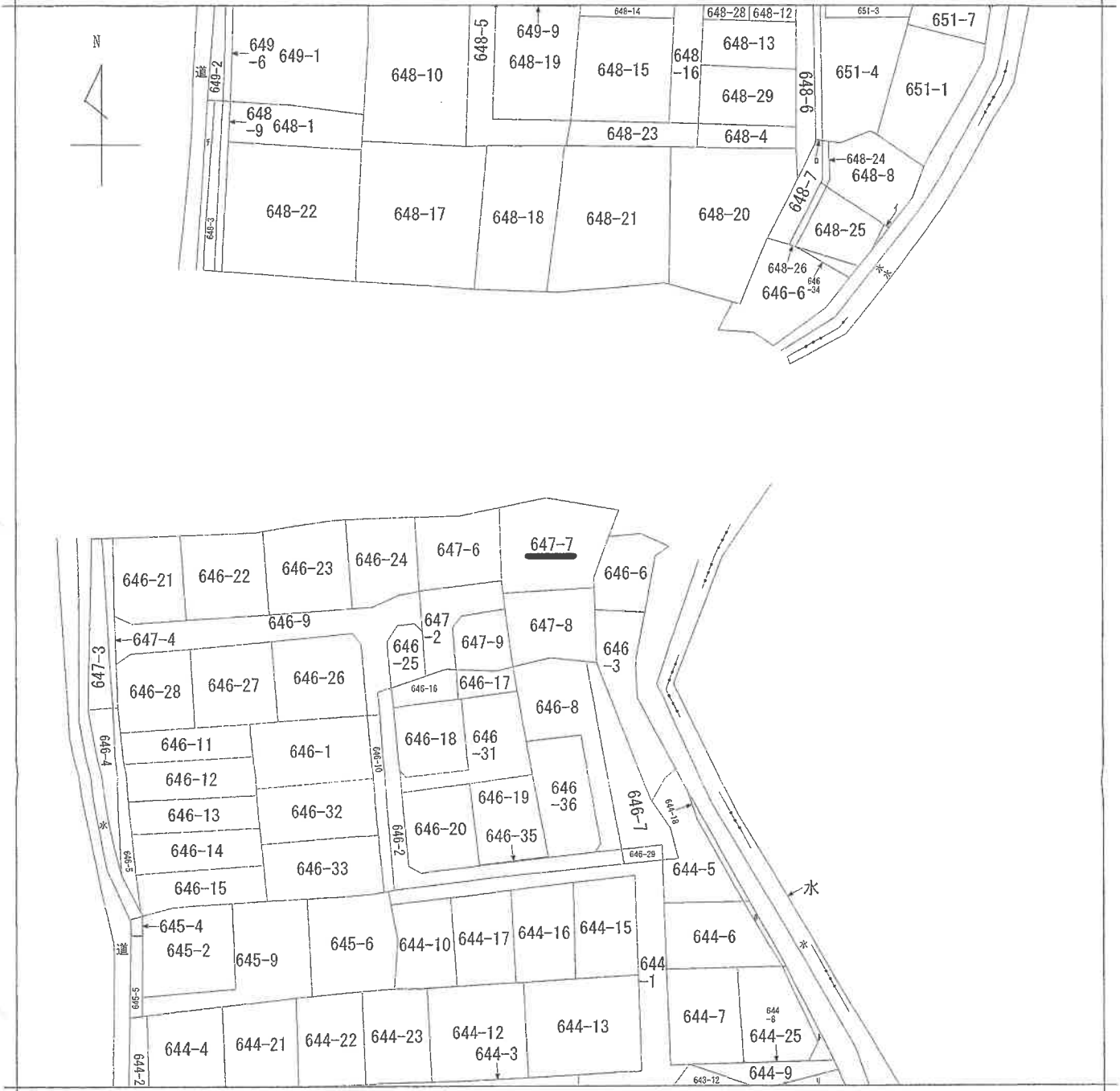
本件建物については、全体的に経年による老朽化が認められ、床や壁クロス等の損傷等が複数箇所に見受けられる。特に、和室1の床の一部がかなり凹んでいる。また、2階和室の天井付近の壁には雨もり跡と思われるシミが見受けられる。

(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23日(火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 8 年 1月5日(月) 15:00 - 15:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 1月5日(月) 15:40 - 16:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8 年 1月29日(木) 10:00 - 10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 共有者Aから口頭聴取
R 8 年 2月16日(月) 12:40 - 13:00	執行官室	占有状況等について共有者Bから電話聴取
R 8 年 3月10日(火) 11:30 - 11:40	執行官室	占有状況等について申立債権者社員から電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 解錠することができなかった。</p> <p><input type="checkbox"/> 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, 解錠技術者に解錠させて, 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

イ 648-27 ハ 651-6 ホ 644-20 ト 644-19 リ 642-3
 ロ 651-5 ニ 649-10 ヘ 643-14 チ 水



(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	所在	福岡市早良区有田四丁目		地番	647番7		
出力縮尺	1/600	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8年1月5日
 福岡法務局西新出張所

請求番号：19-1
 (1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和47年5月19日

公用

001300

地積測量図

S 47.5.19

昭和七年五月九日
作製年月日

作製者
申請人

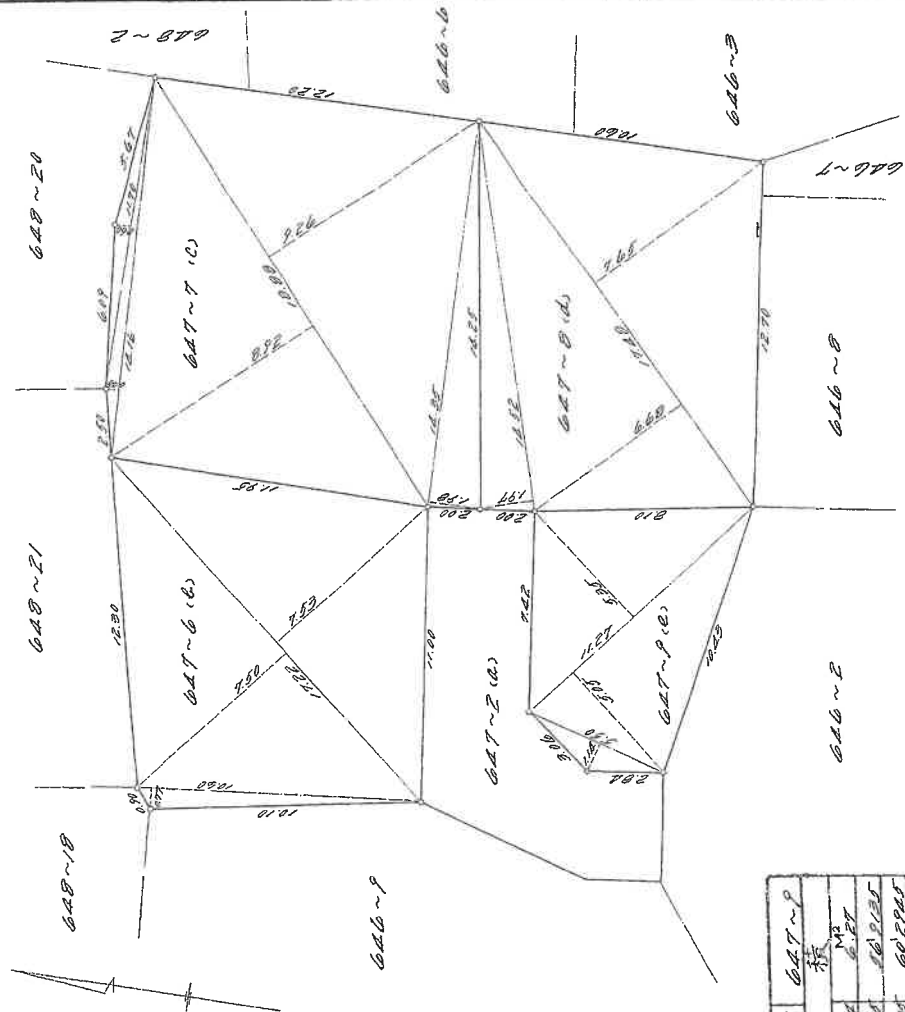
前 647-2 後・新
番 647-2
647-6, 7, 8, 9

土地の所在
福岡市西区大字南田字木ノ坪
鷹野田町西區大字南田字木ノ坪

符号	地番	積
8	647-6	
求		
	1060 X 077	84.62
	1222 X 500	129.15
	7222 X 200	129.6666
	計	343.4422
	1/2	171.7211
		(42.22)

符号	地番	積
C	647-7	
求		
	170 X 060	10.2
	116 X 041	4.756
	1888 X 822	155.1096
	1888 X 826	155.8288
	1121 X 130	145.73
	計	331.7264
	1/2	165.8632
		(40.12)

符号	地番	積
Δ	647-8	
求		
	172 X 127	21.854
	172 X 688	118.336
	172 X 761	130.952
	計	271.142
	1/2	135.571
		(42.11)



符号	地番	積
e	647-9	
求		
	110 X 114	12.54
	1127 X 500	563.5
	1127 X 521	589.27
	計	765.31
	1/2	382.655
		(18.67)

縮尺 1/200

(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1月5日 福岡法務局西新出張所

登記年月日：昭和58年7月5日

公用

S58 7.5
各階平面図

403572

建物各階平面図

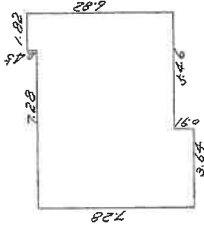
647~7

家屋番号

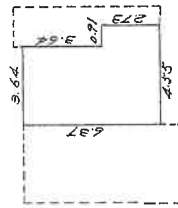
福岡市早良区大字有由字木の坪647~7

建物の所在

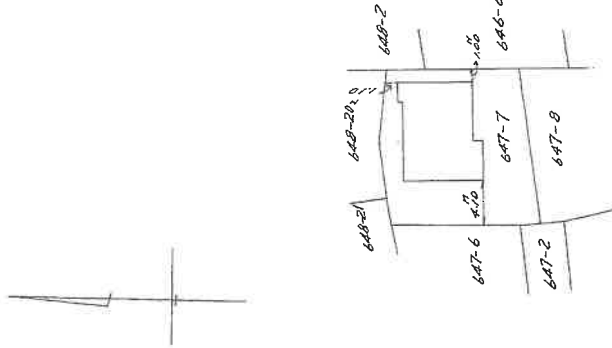
建築士 田中 隆雄



$1.02 \times 0.45 = 0.4590$
 $0.10 \times 0.57 = 0.0570$
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$
 計 62.0554 m^2



$0.91 \times 2.73 = 2.4843$
 $3.64 \times 6.97 = 25.3808$
 計 25.6711 m^2



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

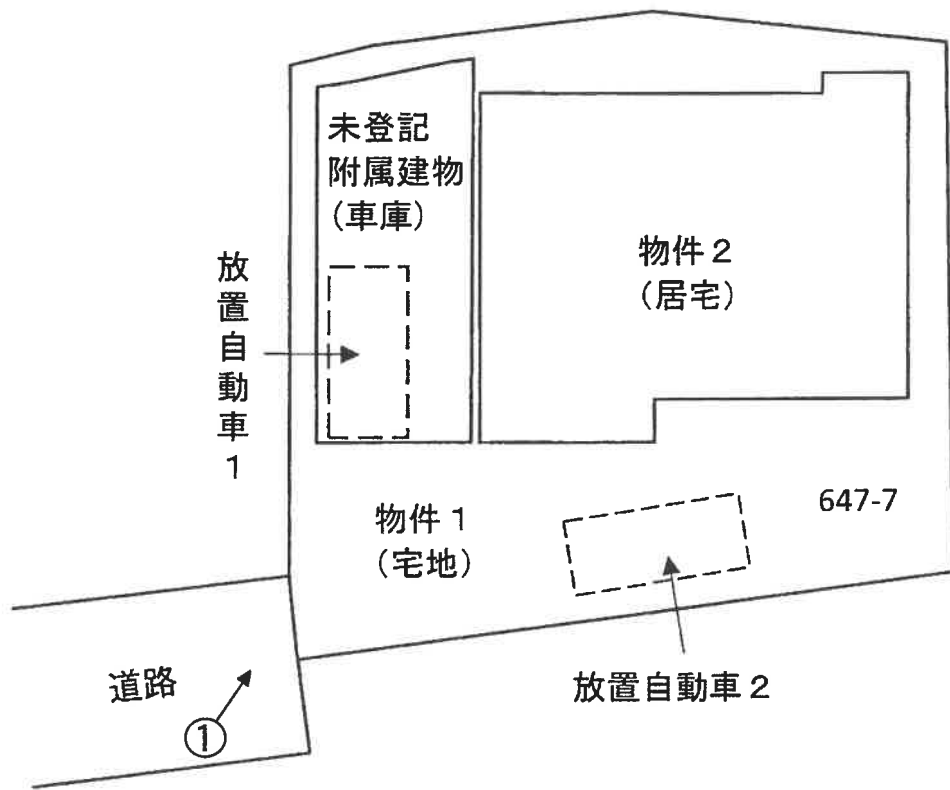
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年11月5日

福岡法務局西新出張所

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

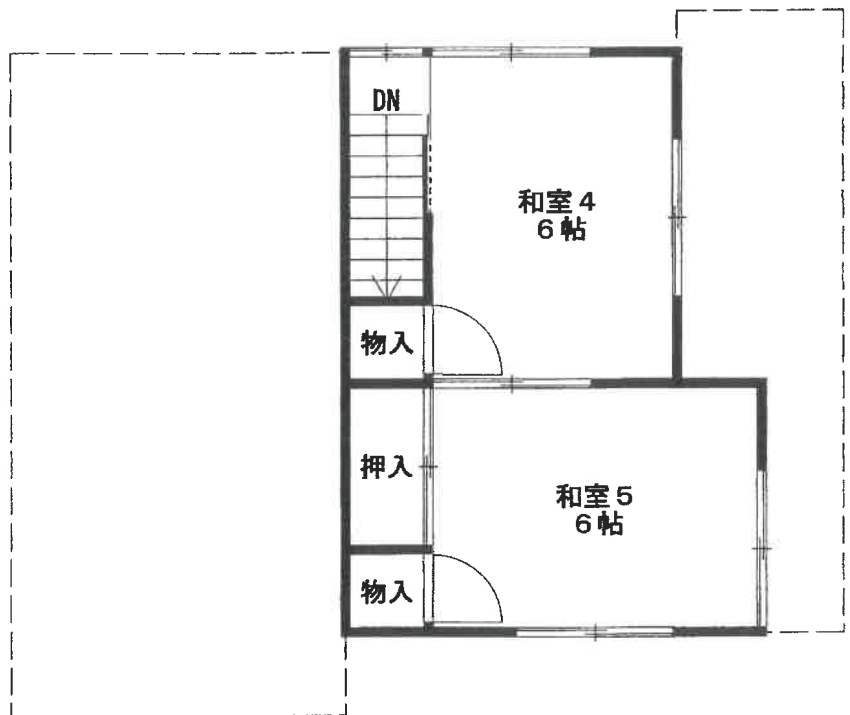


間取図



物件2 (1階)

未登記附属建物



物件2 (2階)



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



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

未登記附属建物(車庫)の
内部を撮影

令和7年(ケ)第177号
令和8年1月29日現地調査
令和8年2月16日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山内浩幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 17,730,000 円
物件2 (建物)	金 2,310,000 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 地番 地目 地積	福岡市早良区有田四丁目 647番7 宅地 192.52 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市早良区有田四丁目647番地7 647番7 居宅 木造瓦葺2階建 1階 62.09 m ² 2階 25.67 m ²	同上
番号	特記事項		
1	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、法務局備え付けの地積測量図があり、同図と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
1	目的外物件として、放置自動車が2台ある。		
2	次の未登記附属建物がある。 種類：車庫、構造：木造波板スレート葺平家建、床面積：約24m ²		
住居表示	福岡市早良区有田四丁目14番14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「賀茂」駅の北方、約880m。 西鉄バス「有田」停留所の南東方、約300m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件の存する近隣は、戸建住宅や共同住宅等が混在する住宅地域である。今後とも地域の状況に大きな変化なく、概ね現状を維持するものと思われる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	建築基準法第22条指定区域
	その他	高さの最高限度10m 景観計画区域（一般市街地ゾーン） 屋外広告物地域区分（自然・低層住居系） 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	192.52㎡（登記地積）
	形状	やや不整形（地積測量図参照）
	間口	約2m
	奥行	約14m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	西側で、幅員約4mの舗装市道と等高に接面している。 (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（引き込み可）
	下水道	: あり
	<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（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。</p> <p>下水道については、現地で引き込みの有無の確認が困難であったため、下水道料金課で確認したところ、下水道は使用されているとの回答であった。なお、窓口での一応の判断であり、後日判断が異なる場合もあるので、買受希望者は再度確認する必要がある。</p>	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地(有田木坪遺跡)隣接地内に存している ので、土木工事等により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財課 に届出が必要である。試掘費用は原則として市が負担するが、個 別の具体的な費用負担については同課に確認する必要がある。ま た、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として原因者負 担になる。 ・現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土 壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。なお、錆びつい た放置自動車があるが、ガソリン臭等は感じられず、土壌汚染の 原因と見るほどではないと判断した。 ・放置自動車のほか、多数の廃材(古タイヤ等)及び動産類があ る。 ・目的土地の東側に、1 m程度の高さと思われるコンクリートブ ロック造の土留めがある。高さが1 m以下で、土質等を考慮し、 安全性及び耐久性に十分配慮した場合を除き、コンクリートブ ロックを土留めに使用することはできないので、建て替え時又は それ以前において、土留めの築造替え等が必要になる可能性があ る。また、上部からしか確認できなかったので、土留めの損傷等 については不明である。 ・廃材や動産類に阻まれ、目的物件の北側部分を確認することは できなかったため、北側部分の状況は不明である。 ・建築基準法第43条の「接道義務」を満たすためには、間口は2 m以上必要である。そこで、現地で巻尺で間口を測定したところ 約2mであった。また、昭和47年作成の地積測量図においては 2.00mとされている。ただし、巻尺で厳密な計測は困難であり、 地積測量図は古い図面であることから、厳密に再度計測した場 合に2.00mであるとは断定できない。よって、目的土地は建て替 えにおいて若干のリスクを有すると思われる。 ・隣地との境界は、「現況調査報告書」記載のとおり。
----------------	--

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	<p>建築年月日（登記記載）：昭和47年8月10日 新築</p> <p>経過年数：約 54 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：モルタル</p> <p>天 井：化粧合板ほか</p> <p>床：畳、化粧合板ほか</p> <p>内 壁：新京壁ほか</p> <p>設 備：電気、ガス、給排水設備等</p>
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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：5DK</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>劣る。全体的にかなり老朽化しており、かなりの修繕が必要である。また、特に次のような状況が認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・和室1の床の一部が、かなり凹んでいる。 ・2階和室の天井付近の壁に雨漏り跡らしきものがある。なお、雨漏りがあるか否かは不明である。
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"> ・建物に附属する各種設備については、動作確認までは出来なため、使用可能かどうかは不明である。 ・新築時における「建築確認」等の記録を見つけることはできなかった。また、増築時の「建築確認」等の記録と思われるものはあるが、「工事完了検査」が行われた記録はない。（建築指導課窓口セルフ検索システム調査） <p>建築確認番号(増築時): 早827/S58.3.19</p>

区 分	未登記附属建物
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）：不明（登記なし） 経過年数：不明 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：不明
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：波板スレート葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 天 井：仕上げなし 床：土間コンクリート 内 壁：仕上げなし 設 備：電気
床面積（現況）	概測約24㎡
現況用途等	現況用途：車庫 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	使用資材：劣る 施工状態：劣る
保守管理の状態	劣る。全体的にかなり老朽化しており、かなりの修繕が必要と考えられる。建物内には、放置自動車、多数の廃材及び動産類がある。
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"> ・建物に附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、使用可能かどうかは不明である。 ・新築時における「建築確認」等の記録を見つけることはできなかった（建築指導課窓口セルフ検索システム調査）。

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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	182,000	0.95	192.52	0.95	31,620,000

【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「福岡早良-11」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 170,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{110}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 182,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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： 補正不要 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
1.02 × 1.01 × 1.00 × 1.00 = 1.03

イ 個別格差： 間口狭小 個別格差
0.95 = 0.95

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	190,000	87.76	0.03	500,000
未登記 附属建物	50,000	24	0.03	40,000
			合計	540,000

ウ 現価率：(査定)

(物件2)

建築後約54年経過しており、既に経済的全耐用年数を大きく超過している。また、かなり老朽化しており、かなりの修繕が必要になると考えられる。更に、新築時に「建築確認」等が行われていない可能性があり、増築時の「建築確認」等の記録と思われるものに「工事完了検査」が行われた記録がない。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正(-50%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.50) & = & 0.03 \end{array}$$

(未登記附属建物)

建築年月日は不明であるが、かなり老朽化しており、かなりの修繕が必要になると考えられる。更に、新築時に「建築確認」等が行われていない可能性がある。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正(-50%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.50) & = & 0.03 \end{array}$$

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	31,620,000	0.10	場所的利益	3,160,000
計				3,160,000

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)	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	31,620,000	－ 3,160,000		0.89	0.70	17,730,000
2	540,000	＋ 3,160,000	1.00	0.89	0.70	2,310,000
一括価格(合計)						20,040,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： ・放置自動車や多数の廃材及び動産類がある。(−5%)

・「接道義務」を満たしているか否かについてリスクを有する。(−1%)

・東側においてコンクリートブロックが土留めとして使用されており、建て替え時又はそれ以前において築造替え等を要する可能性がある。また、上部からしか確認できず、損傷等の有無が不明である。(−2%)

・目的物件の北側部分の状況を確認できなかった。(−3%)

$$(1 - 0.05) \times (1 - 0.01) \times (1 - 0.02) \times (1 - 0.03) = 0.89$$

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「福岡早良-11」
所在：福岡市早良区有田4丁目624番4内
住居表示：有田4-29-6
価格：170,000 円/㎡（対前年変動率 11.1%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：180 ㎡
地域の概要：一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域
接面街路：東側幅員4.0m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：市営地下鉄七隈線「賀茂」駅の北方、道路距離980m。
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	1 葉
4 現況写真	1 葉

（BIT用は「位置図」のみ添付。その他は「現況調査報告書」を参照。）

以上

