

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 8 月 26 日から<br>令和 8 年 9 月 2 日まで                                                                                            |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 9 月 8 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 8 年 9 月 29 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 8 年 8 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                  |



\*163\*

| 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7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 12   | 7,000,000<br>5,600,000 |          | 1,400,000  | 36,254   | 7,768    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



物 件 目 録

|    |     |             |
|----|-----|-------------|
| 12 | 所 在 | 福岡市早良区田村四丁目 |
|    | 地 番 | 573番2       |
|    | 地 目 | 宅地          |
|    | 地 積 | 72.10平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4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12】

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12】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

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12】

隣地との境界が不明確である。

### 《 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

|    |     |             |
|----|-----|-------------|
| 12 | 所 在 | 福岡市早良区田村四丁目 |
|    | 地 番 | 573番2       |
|    | 地 目 | 宅地          |
|    | 地 積 | 72.10平方メートル |

令和7年(ケ)第163号  
令和7年11月11日受理  
令和8年5月11日提出  
その3（物件番号12）

## 現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石橋 彰

物 件 目 録

|    |   |   |             |
|----|---|---|-------------|
| 12 | 所 | 在 | 福岡市早良区田村四丁目 |
|    | 地 | 番 | 573番2       |
|    | 地 | 目 | 宅地          |
|    | 地 | 積 | 72.10平方メートル |

(土地用)

|               |                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                               |  |  |  |  |  |
| 住居表示          | 福岡市早良区田村四丁目１７番１７ 付近                                                                                                                                                      |  |  |  |  |  |
| 土地            | 物件１２                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |  |
| 現況地目          | ■宅地（物件　１２）　□公衆用道路（物件　）　□農地（物件　）<br>□雑種地（物件　）　□山林　　　　　（物件　）　□<br>□                                                                                                        |  |  |  |  |  |
| 形状            | ■公図のとおり　　　　　　　　　　　　　□地積測量図のとおり<br>□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<br>□                                                                                                   |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況     | ■土地所有者　□その他の者<br>□上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。<br>□上記の者が駐車場として使用し、占有している<br>■上記の者が宅地として占有している。<br><br>□「占有者及び占有権原」とおり<br>□公衆用道路として使用されている。                            |  |  |  |  |  |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分     | ■ない<br>□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） | ■ない<br>□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     | □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<br>(当事者等との関係)                       | 陳述内容等                                                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 | (文書による回答)<br>1 本件土地は、誰にも貸していない。<br>2 本件土地と近隣の土地の間の境界について争いはありません。 |

(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 (接道関係)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(573-13(所有者「福岡市」、地目「宅地」)、573-1(所有者「福岡市」、地目「宅地」))に接道している。

2 (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しない。本件土地の東側573-4との境界と思われる付近にはブロック塀が存在するもののその他の境界と思われる付近には境界標やブロック塀等の境界を徴憑するものも存在しないことから境界は不明である。

3 (占有関係)

本件土地の占有関係については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目に記載のとおりと認めた。

(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    12月7日    (日)<br><br>15:40 ~ 15:50                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地              | 現地特定, 写真撮影          |
| R 7年    12月8日    (月)<br><br>17:00 ~ 17:20                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 福岡法務局<br><br>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16日    (火)<br><br>14:40 - 15:00                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地              | 立入調査, 写真撮影          |
| R 8年    2月21日    (土)<br><br>16:00 - 16:20                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 執行官室               | 所有者に占有関係照会 (郵便)     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                     |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成    年    月    日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に開錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成    年    月    日<br/>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



(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   | 福岡市早良区田村四丁目 |           |    |           | 地番 | 573番2 |      |    |           |
| 出力縮尺  | 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      |
|       |      |             |           |    |           |    |       | 方位不明 |    |           |

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8日  
福岡法務局西新出張所  
登記官

請求番号：36-1  
(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成15年3月4日

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12月8日 福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：36-2

035430

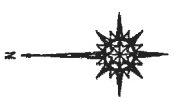
前、573-2  
番 573-2  
(B) 573-13

平成15年3月4日 登記  
面積測量 図 (1/2)

H.15.3.4

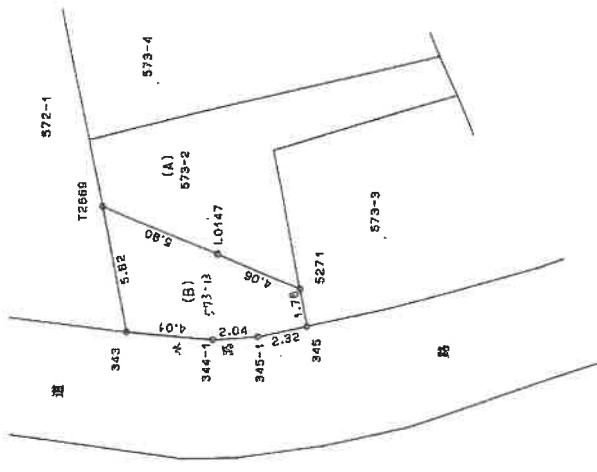
土地の所在 福岡市早良区田村4丁目

(1/2)



| 地<br>塊<br>名 | 番 号 (B) 573-13 | X 座 標     | Y 座 標      | $Y_{n+1}-Y_n-1$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$ |
|-------------|----------------|-----------|------------|-----------------|-----------------------------|
| 343         |                | 59749.432 | -81643.584 | -6.097          | -364292.286904              |
| 344-1       |                | 59745.441 | -81643.971 | -0.264          | -15772.796424               |
| 345-1       |                | 59743.400 | -81643.848 | 0.590           | 35248.806000                |
| 345         |                | 59741.127 | -81643.381 | 2.196           | 131191.514892               |
| 5271        |                | 59741.445 | -81641.652 | 3.285           | 196250.646825               |
| L0147       |                | 59745.186 | -81640.096 | 3.778           | 225717.350488               |
| T2669       |                | 59750.554 | -81637.874 | -3.488          | -208409.932352              |
|             |                |           | 合 計        |                 | 66.897475                   |
|             |                |           |            |                 | 33.4487375                  |

旧日本測地系  
による座標値



| 測地面積計算書       |            |
|---------------|------------|
| 地 番           | 573 番 2    |
| 公 積 面 積 A     | 105 5560   |
| 分割する面積 B      | 33 4487375 |
| C             |            |
| D             |            |
| 総面積 (A-B-C-D) | 72 462445  |

作成者

被代位者

嘱託者

縮尺

1/250

(福岡市)

(1/2)

登記年月日：平成15年3月4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8日 福岡法務局西新出張所

登記官

035431

平成15年3月4日 登記  
地積測量図

H45.3.4 (7/5)

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | (B)573-13 |
| 土地の所在 | 福岡市早良区田村  |

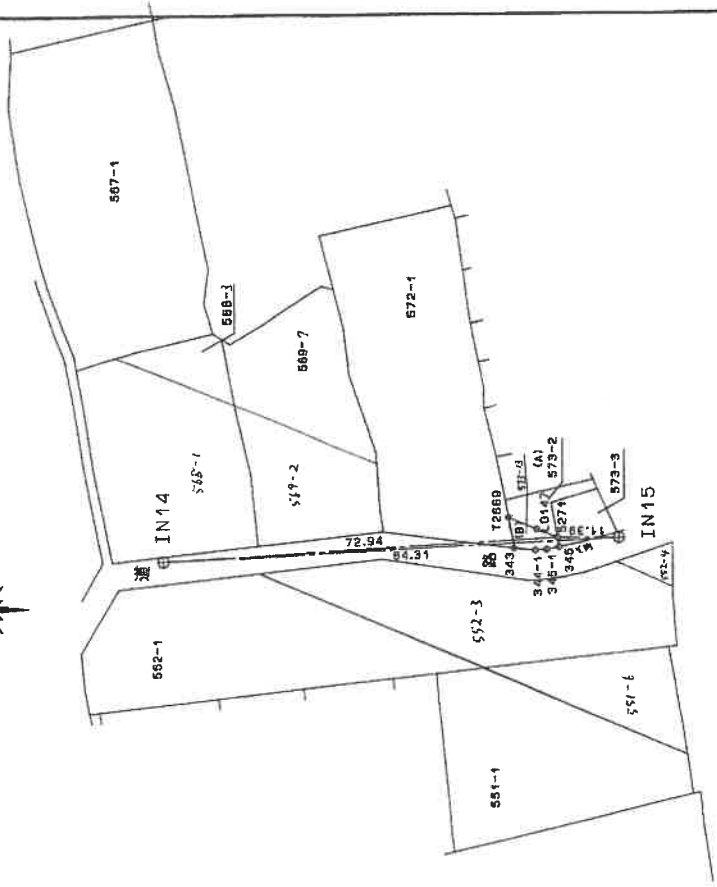
| 測点名           | 方位        | 距離    | 測点名          | 方位        | 距離    |
|---------------|-----------|-------|--------------|-----------|-------|
| 引照点 IN14      |           | 84.31 | 引照点 IN15     |           | 84.31 |
| 境界点 343       | 0-49-30   | 64.88 | 境界点 343      | 357-14-55 | 19.46 |
| 境界点 344-1     | 1-15-22   | 68.86 | 境界点 344-1    | 354-25-40 | 15.55 |
| 境界点 345-1     | 1-11-55   | 70.90 | 境界点 345-1    | 353-41-50 | 13.51 |
| 境界点 345       | 0-52-48   | 73.18 | 境界点 345      | 354-14-09 | 11.19 |
| 境界点 358-30-52 | 72.94     |       | 境界点 3-06-42  | 11.39     |       |
| 境界点 L0147     | 358-03-26 | 69.31 | 境界点 8-52-38  | 15.23     |       |
| 境界点 T2669     | 355-41-32 | 84.20 | 境界点 13-22-09 | 20.86     |       |

引照点座標値

| 測点名  | X座標       | Y座標        |
|------|-----------|------------|
| IN14 | 58814.274 | -61645.717 |
| IN15 | 58730.058 | -61641.732 |

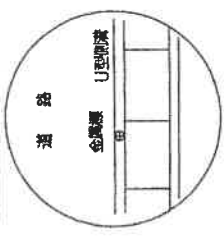
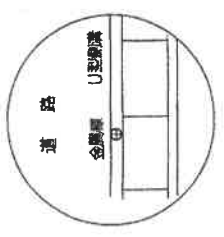
旧日本測地系  
による座標値

引照点図



IN15

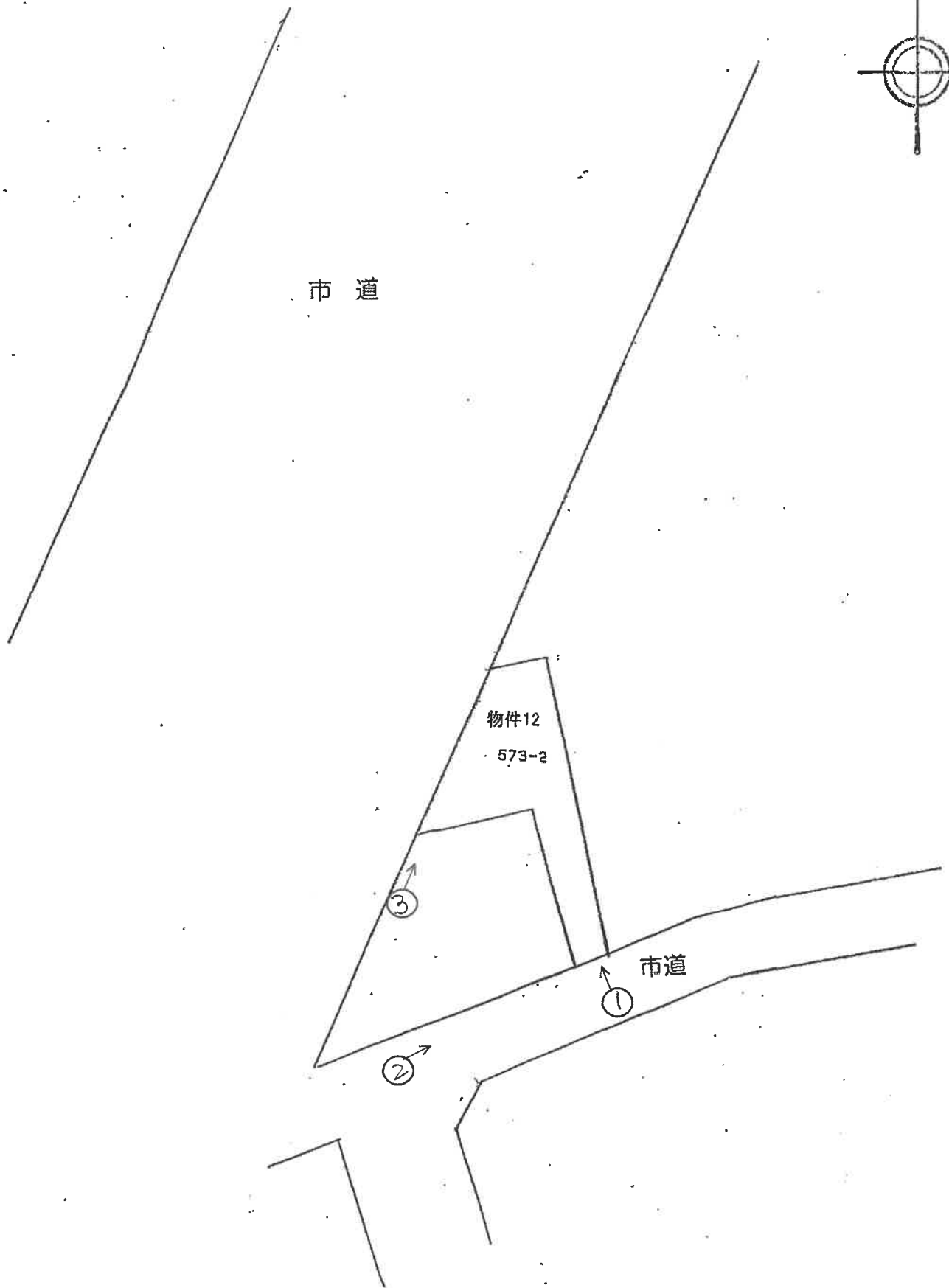
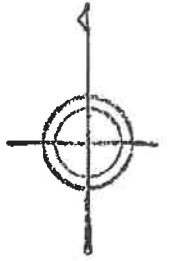
IN14



|     |     |     |    |        |
|-----|-----|-----|----|--------|
| 作成者 | 代理人 | 嘱託者 | 縮尺 | 1/1000 |
|-----|-----|-----|----|--------|

A4判に縮小

土地位置関係図



No. 1

本件土地を撮影



No. 2

本件土地を撮影



No. 3

本件土地を撮影



令和 7 年（ケ）第 163 号  
令和 7 年 12 月 16 日 現地調査  
令和 ~~7~~<sup>8</sup> 年 1 月 23 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書  
(そ の 3)

評価人 不動産鑑定士  
税 田 健 司

## 第1 評価額

|          |               |
|----------|---------------|
| 物件12（土地） | 金 7,000,000 円 |
|----------|---------------|

## 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      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------|
| 12      | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                              | 福岡市早良区田村四丁目<br>573 番 2<br>宅地<br>72.10 m <sup>2</sup> | 特記事項のとおり |
| 番号      | 特 記 事 項                                                                               |                                                      |          |
| 12      | 地積については、地積測量図がなく、現地の状況及び形状等により正確に確認できないが、概測した結果からは概ね登記地積程度と思われる。従って評価は、登記地積を採用して評価した。 |                                                      |          |
| 住 居 表 示 |                                                                                       | 福岡市早良区田村四丁目17番17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12）

|                                                         |                                                                                                                                                                                                     |            |            |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 位 置 ・ 交 通<br>(直線距離)                                     | 福岡市営地下鉄七隈線「賀茂」駅の南西方、約1.2km。<br>西鉄バス「田村団地北口」停留所の南西方、約330m。<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、地域の準幹線道路となる道路沿いの地域であるが、店舗立地や宅地集積は十分ではない。渋滞が目立つ国道263号の渋滞緩和の機能を果たす性格を持っており、今後徐々に宅地集積、店舗密度の向上がなされると予測する。                                                                                  |            |            |
| 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                                                                                                                                                                                         | 第一種20m高度地区 |            |
| 画 地 条 件                                                 | 地 積                                                                                                                                                                                                 | 72.10㎡     | (登記地積)     |
|                                                         | 形 状                                                                                                                                                                                                 | 不整形        | (概ね公図のとおり) |
|                                                         | 間 口                                                                                                                                                                                                 | 約10m       |            |
|                                                         | 奥 行                                                                                                                                                                                                 | 約17m       |            |
|                                                         | 接 道 関 係                                                                                                                                                                                             | 二方路        |            |
| 接 面 道 路 の 状 況                                           | 北西側で幅員約27mの舗装市道と等高に接面。(建築基準法第42条第1項道路に該当する)<br>南側で幅員約5mの舗装市道と等高に接面。(建築基準法第42条第1項道路に該当する)                                                                                                            |            |            |
| 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                                                                                                                                                                                               | : なし(引込可)  |            |
|                                                         | ガス配管                                                                                                                                                                                                | : なし(引込可)  |            |
|                                                         | 下 水 道                                                                                                                                                                                               | : なし(引込可)  |            |
|                                                         | (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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。<br>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地（田村遺跡）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。 |            |            |

## 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12）

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 | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 12 | 185,000              | 0.75           | 72.10           | 10,000,000            |

【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「福岡早良(県)ー12」の地価調査価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 121,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{68} & = & 185,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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   |
| 0.80 | × 0.95 | × 0.90 | × 1.00 | = 0.68 |

イ 個 別 格 差：

|      |        |          |        |
|------|--------|----------|--------|
| 不整形  | 二方路地   | 埋蔵文化財包蔵地 | 個別格差   |
| 0.75 | × 1.05 | × 0.95   | = 0.75 |

ウ 地 積：登記数量による。

## 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<br>(円)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 市場性<br>修 正<br>ウ | 競売市場<br>修 正<br>エ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|-------------|-----------------|------------------|-------------------------|
| 12 | 10,000,000          |             | 1.00            | 0.70             | 7,000,000               |

イ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

ウ 市場性修正： 修正の必要は無い。

エ 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

地価調査標準価格 : 基準地「福岡早良(県)ー12」  
所 在 : 福岡市早良区田村6丁目90番5  
住 居 表 示 : 田村6ー19ー26  
価 格 : 121,000 円/㎡ (対前年変動率 9.0% )  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 158 ㎡  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域  
接 面 街 路 : 東 側 幅員約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「次郎丸」駅の南方、道路距離1.9km。  
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率 50%、容積率 100%)

## 第7 附属資料の表示

|           |     |
|-----------|-----|
| 1 位置図     | 2 葉 |
| 2 土地位置関係図 | 1 葉 |
| 3 現況写真    | 1 葉 |

以 上

(B I T用は位置図のみ貼付。その他は現況報告書を参照)



