

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 6 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 21 日 午前 9 時 50 分 福岡地方裁判所第 4 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。同証明書の交付については、物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



914

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	13,590,000 10,872,000	一括	2,718,000	101,975	0
1	7,250,000				
2	540,000				
3	550,000				
4	5,250,000				



物 件 目 録

1 所 在 那珂川市王塚台三丁目
地 番 3番5
地 目 宅地
地 積 439.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 那珂川市王塚台三丁目
地 番 3番11
地 目 宅地
地 積 35.18平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 那珂川市王塚台三丁目
地 番 3番12
地 目 宅地
地 積 35.79平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 那珂川市王塚台三丁目3番地5
家屋 番号 3番5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 74.14平方メートル
2階 57.96平方メートル



11

物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 21日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番3番3）との境界が不明確である。

【物件番号2, 3】

・本件各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。

・本件各土地は通路として利用されている。

《 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

1 所 在 那珂川市王塚台三丁目
 地 番 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 439.04 平方メートル

所有者 A

2 所 在 那珂川市王塚台三丁目
 地 番 3 番 11
 地 目 宅地
 地 積 35.18 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 那珂川市王塚台三丁目
 地 番 3 番 12
 地 目 宅地
 地 積 35.79 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 那珂川市王塚台三丁目 3 番地 5
 家屋 番号 3 番 5
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 74.14 平方メートル
 2 階 57.96 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和8年（ケ）第33号
令和8年3月31日受理
令和8年6月19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 那珂川市王塚台三丁目
 地 番 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 439.04 平方メートル

所有者 A

2 所 在 那珂川市王塚台三丁目
 地 番 3 番 11
 地 目 宅地
 地 積 35.18 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 那珂川市王塚台三丁目
 地 番 3 番 12
 地 目 宅地
 地 積 35.79 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 那珂川市王塚台三丁目 3 番地 5
 家屋 番号 3 番 5
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 74.14 平方メートル
 2 階 57.96 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	住居表示未実施		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
建 物	物件 4		
種 類 ， 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない 種 類： ☐ ある 構 造： 床面積：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上 記 以 外 の 敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「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	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	住居表示未実施 付近			
土 地	物件 2, 3			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 2, 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （物件 ） ☐ ☐			
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地位置関係図のとおり ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に下記目的外建物を共有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者らが更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 公衆用道路として使用されている			
そ の 他 の 事 項	☒ 物件 2, 3 各土地は共有者間で共用の通路として使用されている			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
建 物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
土 地 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 物件4建物は、現在は空き家の状態になっていると思います。 2 物件1～3の各土地について、隣地との境界に争いはないと思います。

(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)

物件1～3各土地は、公図のとおり、公道(23番)に接道している。なお、物件1～3各土地は一体として物件4建物の敷地として使用されている。ただし、物件2、3各土地は共有者間で共用の通路として使用されている。

2 (形状等)

物件1～3各土地と隣地との間にはコンクリートブロック等が存在する。ただし、物件1土地北東側隣地(3番3)との境界は不明瞭である。また、物件1土地西側にはコンクリートブロック擁壁が存在する。

3 (占有状況等)

物件4建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から3枚目記載のとおりと認めた。なお、本件建物内には所有者あての郵便物のほか所有者のものと思われる家財道具等の動産類が存在しており、それ以外に第三者の占有を窺わせるものは存在しない。

4 (損傷等)

物件4建物については、全体的に経年に伴う老朽化が認められ、壁クロスの汚れ及びはがれ、床のはがれ等が複数箇所に見受けられた。また、2階の内壁に拳大の穴が空いている。

5 (目的外物件)

物件1土地につき、目的外物件として電柱及び放置自動車が存在する。

6 (照会結果)

物件4建物の占有状況等について、所有者に2度にわたり照会したが回答を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 3 月 31 日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 8 年 3 月 31 日 (火) 13:40 - 14:00	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 4 月 3 日 (金) 15:40 - 16:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8 年 4 月 13 日 (月) 8:30 - 8:40	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
R 8 年 4 月 17 日 (金) 14:00 - 14:20	物件所在地	現地確認, 在宅依頼
R 8 年 4 月 27 日 (月) 16:00 - 17:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 近隣者から口頭聴取
R 8 年 5 月 15 日 (金) 8:30 - 8:40	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会 (再度)

(特 記 事 項)

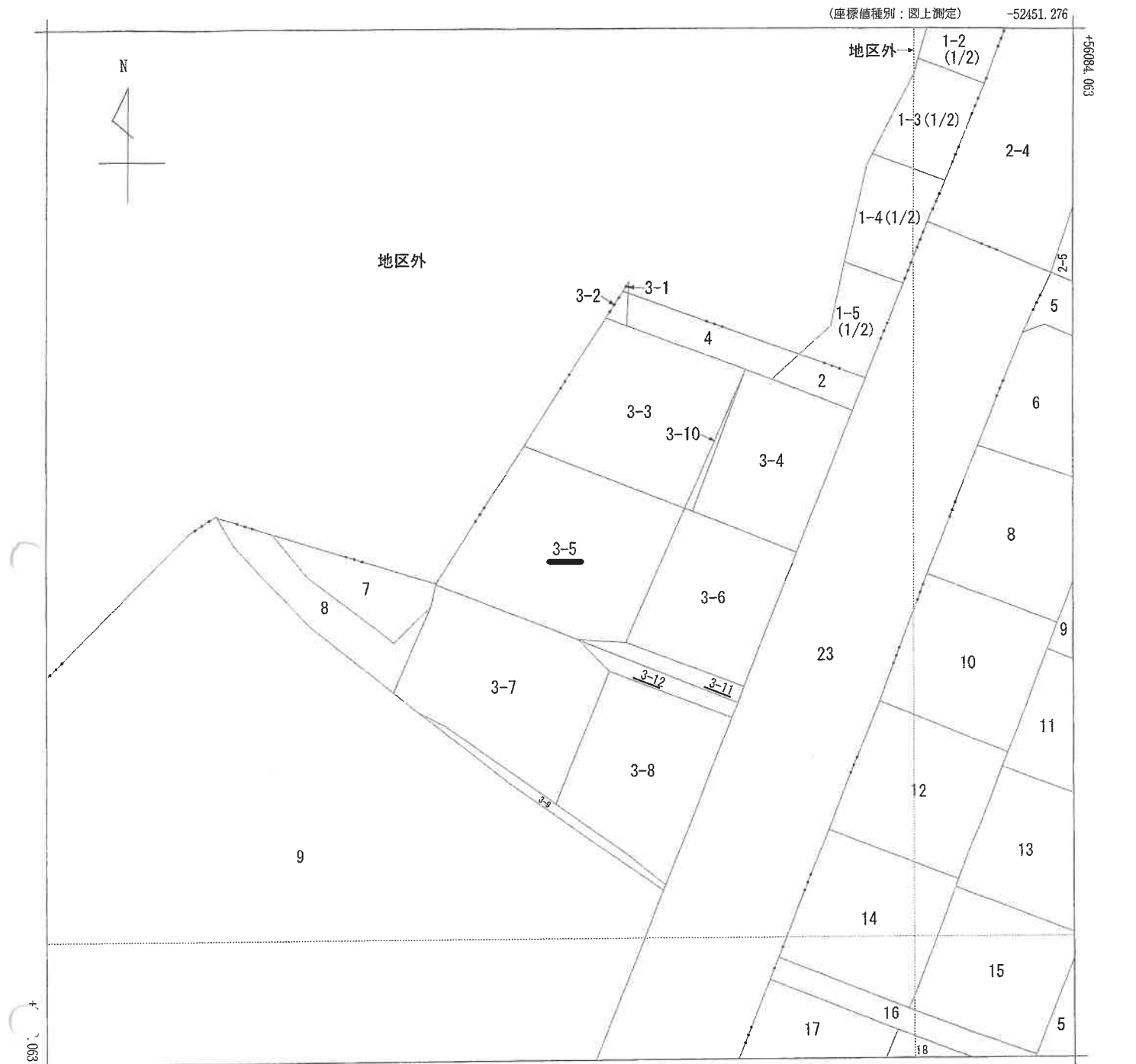
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☒ 令和8年4月27日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて, 建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	那珂川市王塚台三丁目				地番	3番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和55年3月1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3月31日
福岡法務局

請求番号：50-7
(1/1)

(8枚目)

A 4判に縮小

公用

209915

昭和8年4月 / 日登記

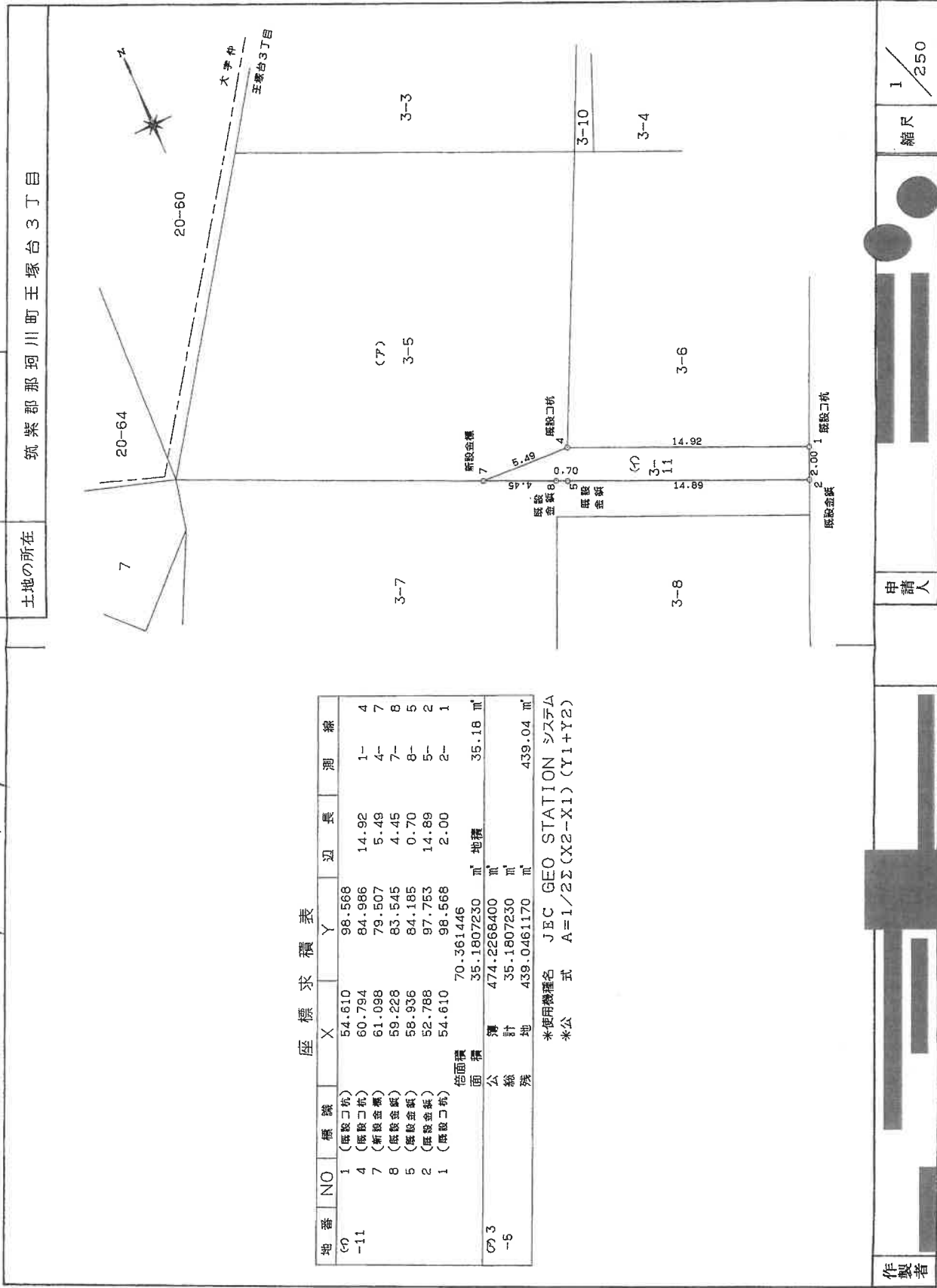
前3-5

後新

3-11、3-5

地積測量図

土地の所在 筑紫郡那珂川町王塚台3丁目



座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測線
3-11	1	(原設口杭)	54.610	98.568		
	4	(原設口杭)	60.794	84.986	14.92	1-
	7	(新設金網)	61.098	79.507	5.49	4-
	8	(原設金網)	59.228	83.545	4.45	7-
	5	(原設金網)	58.936	84.185	0.70	8-
	2	(原設金網)	52.788	97.753	14.89	5-
	1	(原設口杭)	54.610	98.568	2.00	2-
計			70.361446			
公積			35.1807230	35.18	35.18	35.18
公積			474.2268400			
公積			35.1807230			
公積			439.0461170			439.04

※使用機種名 JEC GEO STATION システム
※公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

作製者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

(1) 平成30年10月5日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

209916

昭和8年4月 / 日登記

前3-7 後新

3-12、3-7

地積測量図

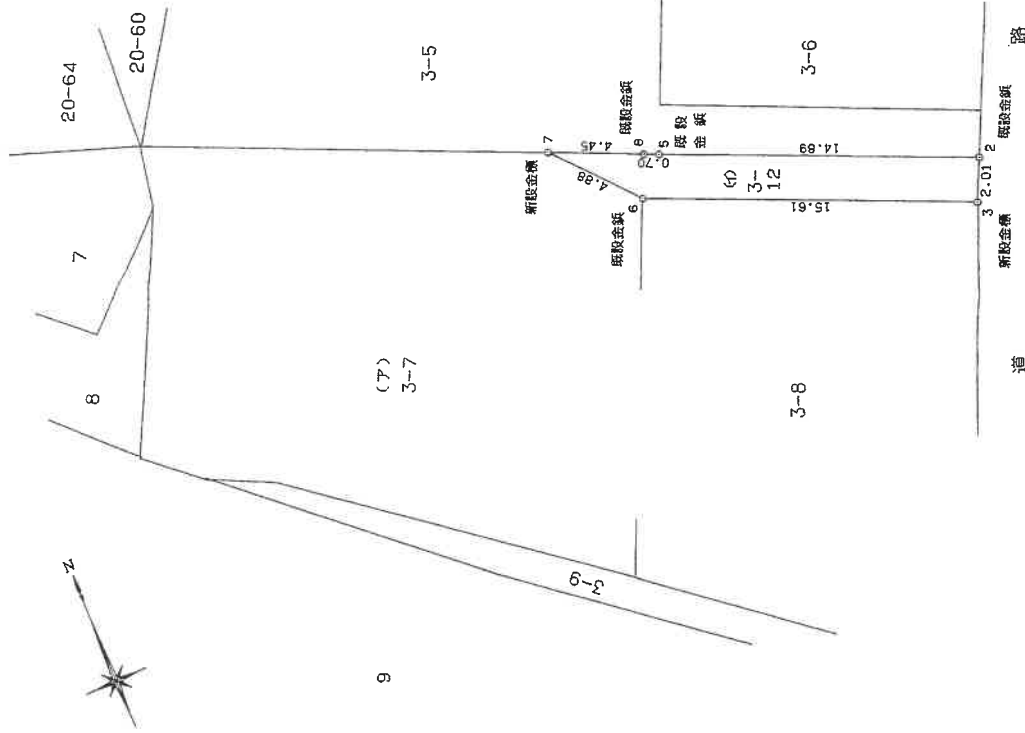
土地の所在 筑紫郡那珂川町王塚台3丁目

次頁に図面に関する変更内容を示す。

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
9-12	2	(既設金網)	52.788	97.753		
	5	(既設金網)	58.936	84.185	14.89	2-
	8	(既設金網)	59.228	83.545	0.70	5-
	7	(新設金網)	61.098	79.507	4.45	8-
	6	(既設金網)	57.408	82.707	4.88	7-
	3	(新設金網)	50.955	96.918	15.61	6-
9-7	2	(既設金網)	52.788	97.753	2.01	3-
		信面積	71.581382			
		公積	35.7906910		地積	35.79
		総残	422.1779450			
9-7		公積	35.7906910			
		総残	386.3872540			386.38

*使用機種名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



作製者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

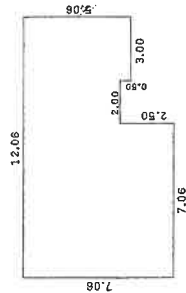
(1) 平成30年10月5日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

平 昭 / 年 / 月 / 日 登記
702975 各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家屋番号	3 番 5
建物の所在	筑紫郡那珂川町王塚台3丁目3番地5

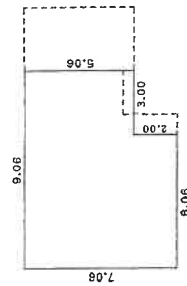
1 階



求積表

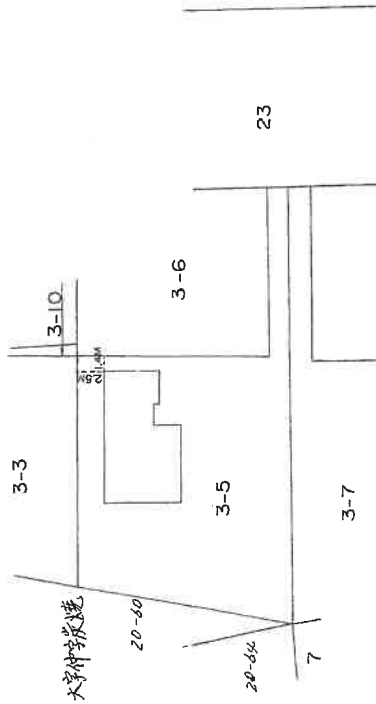
2.50×7.06	$=$	17.6500
0.50×3.00	$=$	1.5000
4.56×12.06	$=$	54.9936
合 計		74.1436
床面積		74.14 m ²

2 階



求積表

2.00×6.06	$=$	12.1200
5.06×9.06	$=$	45.8436
合 計		57.9636
床面積		57.96 m ²



作製者

縮 尺 1 / 250

申請人

縮 尺 1 / 500

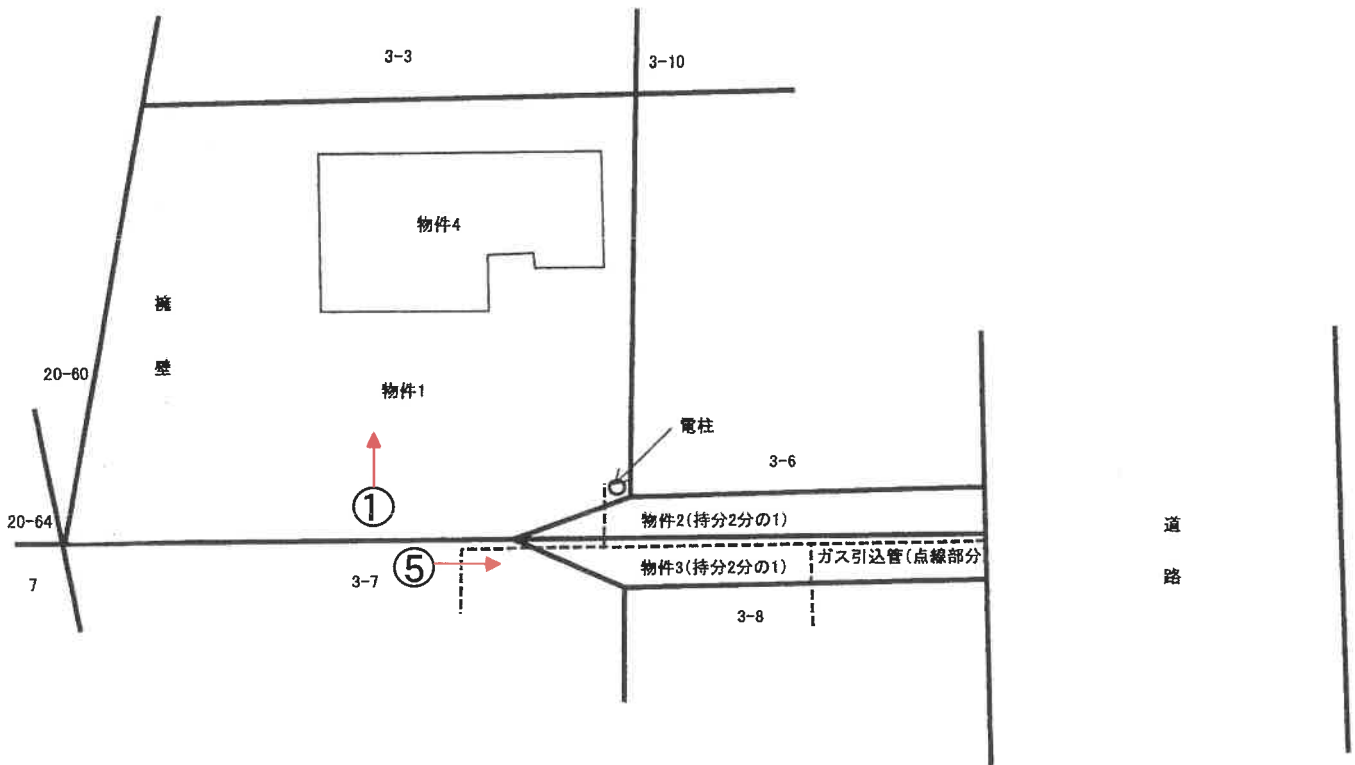
(福岡県土地家屋調査士会)

(1) 平成30年10月5日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

土地建物位置関係図

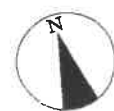


↑ 写真撮影位置方向

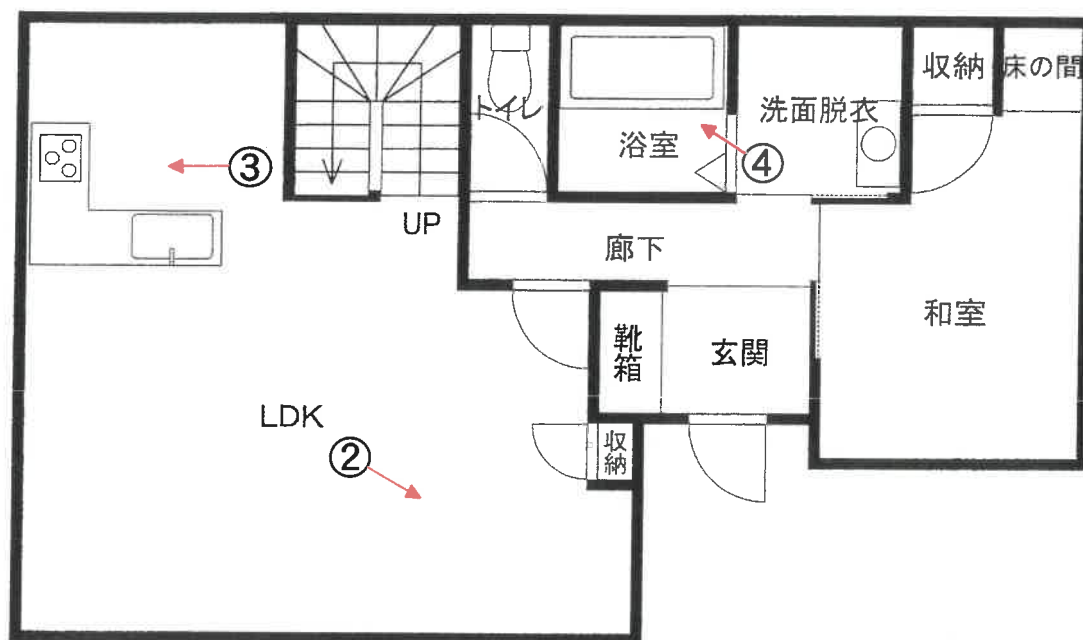


間取図

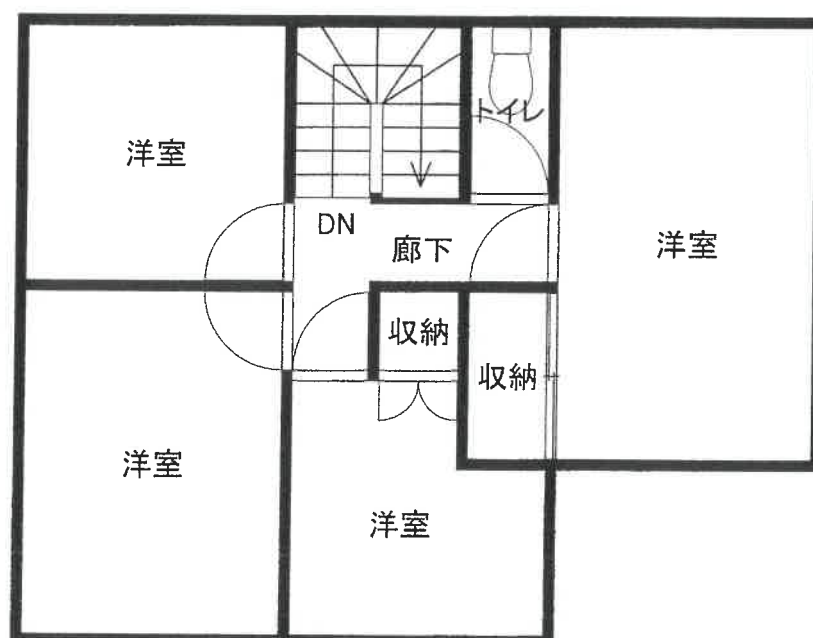
↑ 写真撮影位置方向



1階



2階





No. 1

物件 1 土地及び物件 4 建物
を撮影



No. 2

物件 4 建物の室内を撮影



No. 3

物件 4 建物の室内を撮影



No. 4

物件4 建物の室内を撮影



No. 5

物件2, 3 各土地を撮影

令和 8 年（ケ）第 33 号
令和 8 年 4 月 27 日 現地調査
令和 8 年 5 月 18 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
福 山 道 和

第1 評価額

一括価格	
金 13,590,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 7,250,000 円
物件2 (土地)	金 540,000 円
物件3 (土地)	金 550,000 円
物件4 (建物)	金 5,250,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 番 地 目 地 積	那珂川市王塚台三丁目 3 番 5 宅地 439.04 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	那珂川市王塚台三丁目 3 番 11 宅地 35.18 m ² (持分2分の1)	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	那珂川市王塚台三丁目 3 番 12 宅地 35.79 m ² (持分2分の1)	同上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	那珂川市王塚台三丁目 3番地5 3 番 5 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 74.14 m ² 2階 57.96 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～3	・ 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、登記及び公図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。		
4	・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
住 居 表 示		住居表示未実施	

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)	JR博多南線「博多南」駅の南方、約1.6km。 西鉄バス「中央公園前」停留所の北西方、約270m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象不動産の所在する近隣は戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、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 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1種住居地域 60% 200% 地域指定なし 絶対10m高度地区、土砂災害警戒区域（一部）
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	510.01㎡（合計登記地積） 不整形（概ね公図のとおり） 約4m 約39m 一方路 物件2・3（持分2分の1）は共有の進入路として利用されている。
接面道路の状況	南東側で幅員約16mの舗装県道と概ね等高に接面。 (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である。	

特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ②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、土壤汚染をうかがわせる事実認められない。 ③西部ガス株式会社から提供を受けた「都市ガス埋設管確認サービス回答図」によれば、物件2・3のほぼ中央に敷設されているガス管の途中に南側隣地（3番8）への供給管がある。 ④放置自動車（1台）がある。 ⑤北側隣地（3番3）との境界が不明瞭である。 ⑥目的土地内（物件1）の西側にある間知ブロック積擁壁（一部コンクリートブロック積）が劣化しているため補修・補強・築造替え等の措置が必要となる可能性がある。 ⑦目的土地の一部に土砂災害警戒区域の指定（平成23年3月23日告示、福岡県告示第506号・第507号、自然現象の種類：急傾斜地の崩壊）がある。いわゆる「イエローゾーン」に指定されていることから、宅地建物取引業者は目的土地及び建物の売買等にあたり、警戒区域内である旨について重要事項の説明を行うことが義務付けられていることに注意が必要である。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況 (物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記記載) : 平成1年11月28日 新築 経 過 年 数 : 約 37 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 : 軽量鉄骨造2階建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタル 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 ほか 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他 : 特になし
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 : 専用住宅 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	やや劣る 経年劣化のほか軽微な損傷が見られ、現況調査報告書に記載の損傷がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	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。

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 ~ 3 一体)

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	持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	85,300	0.64	439.04	0.90	1 / 1	21,570,000
2	85,300	0.64	35.18	1.00	1 / 2	960,000
3	85,300	0.64	35.79	1.00	1 / 2	980,000

【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 「那珂川-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$81,900\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{96} = 85,300\text{円}/\text{m}^2$$

◇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：方位(東向き) 1.02

◇ 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
	0.96	×	1.00	×	1.00	×	1.00	=	0.96

(注) 土砂災害警戒区域の指定については市場性修正で考慮した。

イ	個	別	格	差	:	不整形	境界一部 不明瞭	擁壁劣化	法地 (西側擁壁)	個別格差				
						0.80	×	0.99	×	0.90	×	0.90	=	0.64

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4)

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
4	190,000	132.10	0.03	750,000

ウ 現価率：(査定)

物件4は、建築後約37年が経過し、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を勘案した観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件4：} & 0.10 & \times & (1 - 0.3) & = & 0.07 \end{array}$$

* 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、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	21,570,000	0.40	法定地上権	8,630,000
2	960,000	0.00	—	0
3	980,000	0.00	—	0
計				8,630,000

イ 土地利用権等割合： 物件1について、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) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	21,570,000	－ 8,630,000		0.80	0.70	7,250,000
2	960,000	－ 0		0.80	0.70	540,000
3	980,000	－ 0		0.80	0.70	550,000
4	750,000	＋ 8,630,000	1.00	0.80	0.70	5,250,000
一 括 価 格 (合 計)						13,590,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 土砂災害警戒区域の指定があること、放置自動車があること、土地の一部が共有持分のみの売却であること等を考慮した修正率。

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「 那珂川-4 」

所 在 : 那珂川市王塚台1丁目237番

住 居 表 示 : —

価 格 : 81,900 円/㎡ (対前年変動率 3.7%)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 243㎡

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

接 面 街 路 : 東 側 幅員 約6.0m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水

位 置 : JR博多南線「博多南」駅の南方、道路距離2.2km。

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 40%、容積率 60%)

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	2 葉

(B I T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



