

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月29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10月14日から 令和 8年10月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月27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11月11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9月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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)
1～3	16,010,000 12,808,000	一括	3,202,000	117,829	27,879
1	3,670,000				
2	80,000				
3	12,260,000				



物 件 目 録

1 所 在 福岡市東区香椎駅東三丁目

地 番 577番8

地 目 宅地

地 積 143.12平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市東区香椎駅東三丁目

地 番 577番2

地 目 公衆用道路

地 積 62平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 福岡市東区香椎駅東三丁目577番地8

家屋 番号 577番8

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 47.20平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 7月24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1, 3】

氏名不詳者Cからの賃借を主張するBが占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

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 福岡市東区香椎駅東三丁目
地 番 577番8
地 目 宅地
地 積 143.12平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 福岡市東区香椎駅東三丁目
地 番 577番2
地 目 公衆用道路
地 積 62平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 福岡市東区香椎駅東三丁目577番地8
家屋 番号 577番8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 47.20平方メートル
所有者 A

令和7年（ケ）第189号

令和8年6月2日受理

令和8年7月14日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 田 中 知 之

物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市東区香椎駅東三丁目
地 番 577番8
地 目 宅地
地 積 143.12平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 福岡市東区香椎駅東三丁目
地 番 577番2
地 目 公衆用道路
地 積 62平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 福岡市東区香椎駅東三丁目577番地8
家屋 番号 577番8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 47.20平方メートル
所有者 A

(2枚目)

(土地用)

[illegible]

(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
■ B (占有者)	1 本件建物は知人を通じてCから借りており、私が住居として使用しています。毎月の家賃8万円は、知人を介して現金で支払っています。 賃貸借契約書はありません。 電気供給契約が同居の息子D名義になっていますが、賃借人は私で、私が世帯主です。電気供給契約は、現在もD名義で契約していると思います。 本件建物に住み始めたのは、当初の電気供給契約日である令和7年6月4日ころです。 家賃の授受等は、全て知人を通じて行っているため、Cの連絡先は分かりません。 所有者との面識はありません。 2 本件建物には、特に大きな損傷等はありません。 3 室内で犬を3匹飼っています。
■九州電力(株)社員	本件建物の電気供給契約の内容は次のとおりです。 なお、解約と契約を繰り返しているため、契約ごとに回答します。 1 契約者D 2 契約日 令和8年5月1日 3 解約日 令和8年7月2日 1 契約者D 2 契約日 令和8年2月13日 3 解約日 令和8年4月30日 1 契約者D 2 契約日 令和7年9月16日 3 解約日 令和8年2月13日 1 契約者D 2 契約日 令和7年6月4日 3 解約日 令和7年9月12日
■所有者A	(本件建物の占有関係等について文書照会をしたが、期限までに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

執行官の意見

■ 1 (接道等)

本件土地は、公図のとおり公道（無地番、登記上の表記は「道」）に接道している。

2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近には、ブロック塀、フェンス等が存在する。

物件1土地の進入路部分は、西方への下り傾斜で段差がある。

3 (占有状況等)

本件建物の占有状況は、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目のとおりと認めた。

なお、占有者Bは、知人を通じてCから賃借しており、知人を介して家賃を現金で授受している旨陳述するものの、賃貸借、転貸借等の契約書は作成しておらず、また家賃を授受していることを明確に示す領収書等は存在しない。

また、占有者Bを通じ、知人経由でCに連絡を求めたが応答がなく、所有者とも連絡が取れなかった。そのため、所有者とCとの関係は不明であり、Bの占有権原の存否及び種類は不明である。

さらに、電力会社からの回答にあった、以前、本件建物において電気供給契約を結んでいたEに架電するも、当該電話は現在使われておらず不通であった。

4 (損傷等)

本件建物内で、犬3匹（大型犬1匹、小型犬2匹）が飼育されていた。ペット臭があった。

本件建物には、特に大きな損傷は見受けられなかった。

(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
R8年 6月2日 (火) 8:50 - 9:00	執行官室	建物図面請求
R8年 6月3日 (水) 11:30 - 11:35 13:00 - 13:15	福岡法務局	公図、建物図面等の調査 請求 図面受け取り
R8年 6月3日 (水) 15:55 - 16:10	物件所在地	現地特定、写真撮影 占有調査、在宅依頼
R8年 6月4日 (木) 13:00 - 13:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R8年 6月24日 (水) 12:50 - 13:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
R8年 6月25日 (木) 8:50 - 9:00	執行官室	ライフライン調査(九電)
R8年 7月10日 (金) 13:00 - 13:10	執行官室	占有状況等について占有者Bに電話照会
(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 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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年 7月10日 (金) 13:10 - 13:11	執行官室	Eに電話照会 (不通)
(特記事項) ☐ 平成 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。 ☐ 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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

イ 575-6 ハ 579-6 ホ 583-17 ト 600-33
ロ 576-1 ニ 572-10 ヘ 583-21 チ 572-11



(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。



A 香椎駅東3丁目

請 求 部	所 在				福岡市東区香椎駅東三丁目		地 番	577番8				
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6月3日
福岡法務局

請求番号：44-1
(1/1)

登記官

(9枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：令和3年3月30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8年6月3日 福岡法務局

登記官

A4判に縮小

請求番号：44-2

地積測量図

地番 577-3, 577-7, 577-8

土地の所在 福岡市東区香椎駅東三丁目

求積表

地番	① 577-3				
測点名	境界標	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Y(Xn+1-Xn-1)
KIN1	境界標	73633.968	-50944.926	1.972	-100463.394072
F1	新設金属板	73634.227	-50923.466	-8.639	450156.95632
BN1	新設金属板	73635.129	-50928.409	-4.285	472870.277666
BN5	新設金属板	73634.942	-50936.547	2.664	-135699.361208
BN5	新設金属板	73637.793	-50936.598	2.850	-145169.275800
BN4	新設金属板	73627.792	-50941.102	-0.069	3005.325016
BN3	新設金属板	73627.734	-50944.439	0.923	-47021.77197
BN2	新設金属板	73628.715	-50944.440	0.973	-49568.940120
BN1	新設プラスチック材	73628.709	-50946.951	3.540	-180031.862540
KIN10	新設プラスチック材	73632.255	-50945.424	5.281	-268023.875664
合面積					-261.306586
面積					130.6542039
地積					130.65 m ²

地番	② 577-7				
測点名	境界標	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Y(Xn+1-Xn-1)
BN1	新設プラスチック材	73633.707	-50946.951	5.520	-281226.617520
BN2	新設金属板	73632.715	-50944.440	-0.973	49568.940120
BN3	新設金属板	73627.734	-50944.439	-0.923	47021.77197
BN4	新設金属板	73627.792	-50941.102	0.069	-3005.325016
BN5	新設金属板	73627.793	-50936.588	-2.850	145169.275800
BN6	新設金属板	73634.942	-50936.547	-10.923	556379.902881
BN7	新設金属板	73616.870	-50936.430	-3.168	416048.760240
BN8	新設金属板	73616.774	-50946.771	3.065	-156148.780115
BN9	新設金属板	73619.935	-50945.771	3.173	-161650.899653
BN10	新設プラスチック材	73619.947	-50950.726	3.260	-166099.365760
KIN9	新設プラスチック材	73623.195	-50949.066	8.760	-446313.536880
合面積					-256.436568
面積					128.2182540
地積					128.21 m ²

地番	③ 577-8				
測点名	境界標	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Y(Xn+1-Xn-1)
BN10	新設プラスチック材	73619.947	-50950.726	5.589	-284763.607614
BN9	新設金属板	73619.935	-50945.771	-3.173	161650.899653
BN8	新設金属板	73616.774	-50945.771	-3.065	156148.780115
BN7	新設金属板	73616.870	-50936.430	8.168	-416048.760240
BN6	新設金属板	73624.942	-50936.547	8.259	-420684.94673
BN11	新設金属板	73625.129	-50923.409	-10.400	524665.453900
F2	新設金属板	73614.542	-50928.318	-10.783	549160.052994
F3	新設金属板	73614.346	-50953.587	5.405	-275404.137735
合面積					-286.253900
面積					143.1264600
地積					143.12 m ²

引張点

点名	X座標	Y座標	備考
IN 1	73614.569	-50953.034	既設金属板
IN 2	73633.063	-50952.703	既設金属板

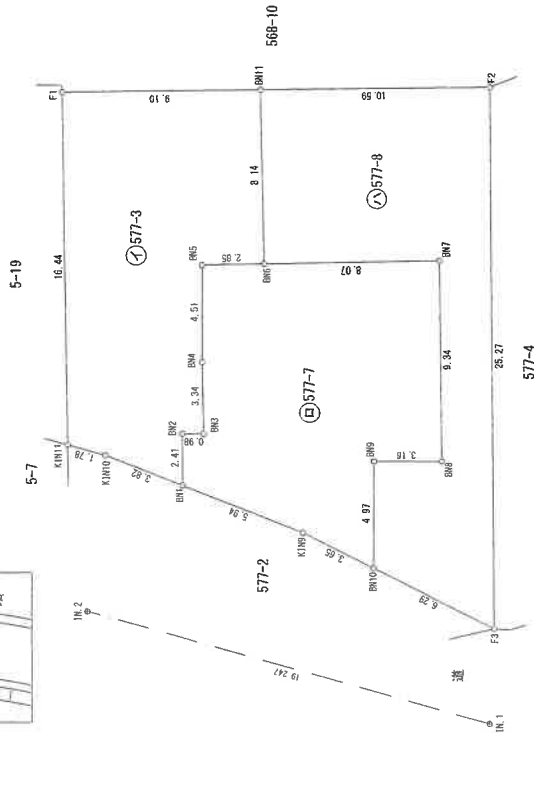
作成者

(令和3年3月12日作成)

申請人

縮尺

1/250



登記年月日：令和4年11月17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8年6月3日 福岡法務局

(11枚目)

登記官

A 4 判に縮小

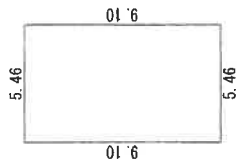
請求番号：44-3

各階平面図 建物図面

家屋番号 577番8

建物の所在 福岡市東区香椎駅東三丁目577番地8

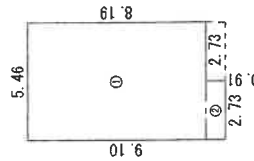
1 階



求積表

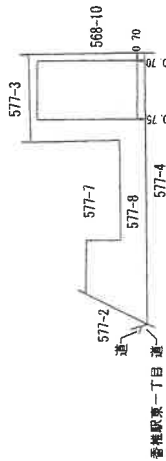
5.46×9.10	=	49.6860
合計		49.6860
床面積		49.68 m ²

2 階



求積表

① 5.46×8.19	=	44.7174
② 2.73×0.91	=	2.4843
合計		47.2017
床面積		47.20 m ²



作製者

月 16 日作製

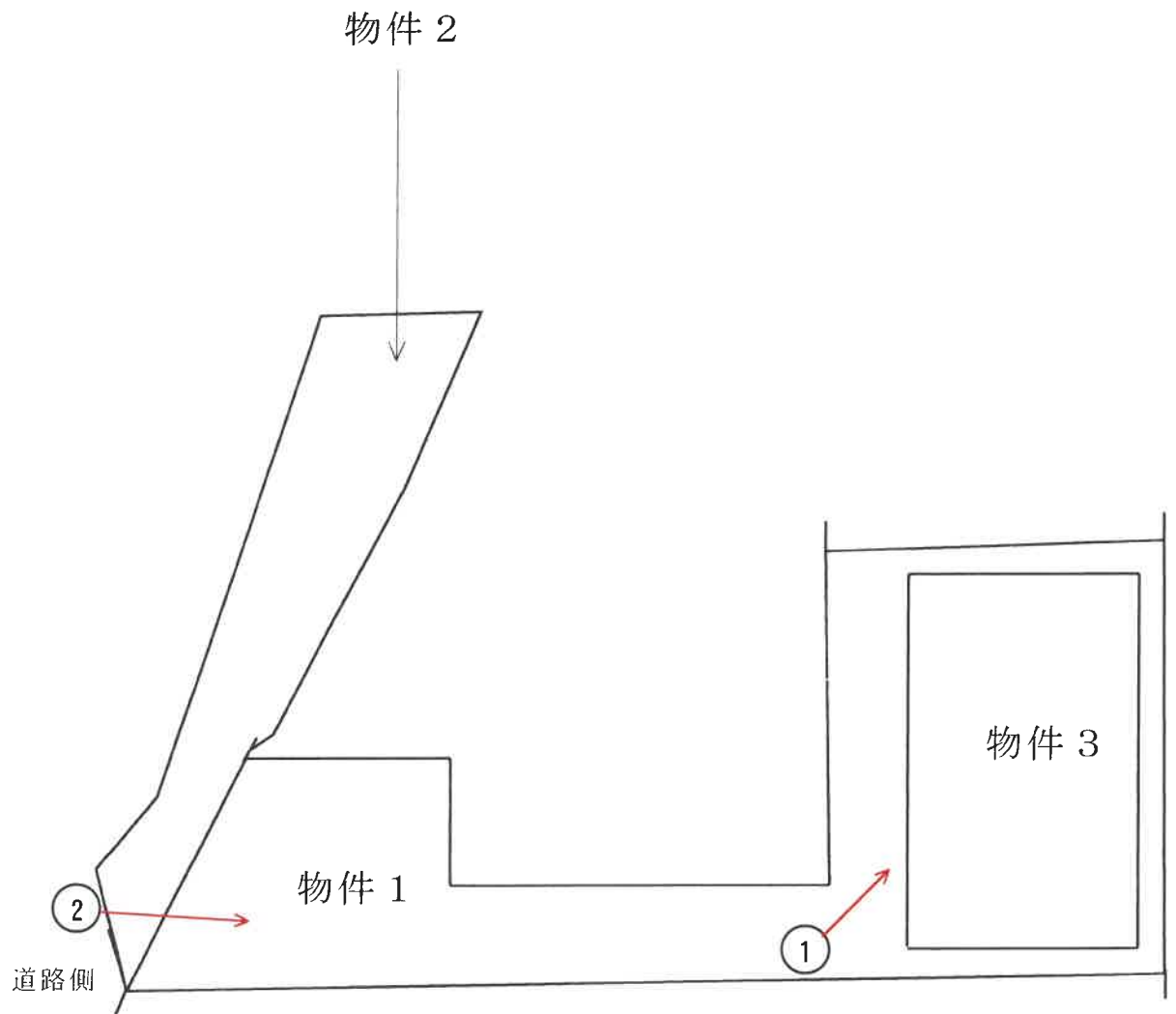
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

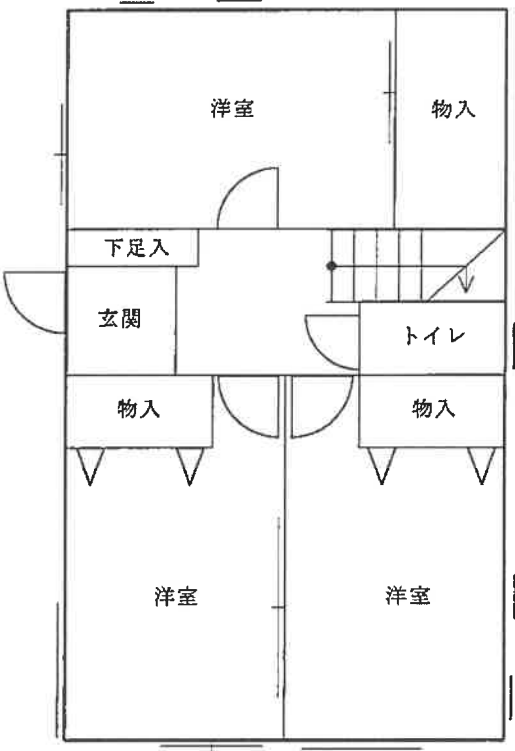
土地・建物位置関係図



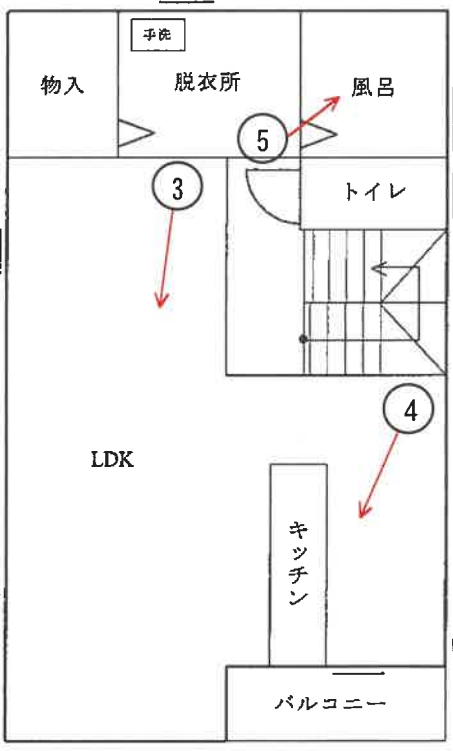
写真撮影位置方向

間 取 図

【 1 階 】



【 2 階 】



【 物件 3 】

↑ 写真撮影位置方向

No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

物件1土地の進入路部分を撮影



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
本件建物の室内を撮影

令和 7 年（ケ）第 189 号
令和 8 年 6 月 24 日 現地調査
令和 8 年 7 月 9 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 16,010,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,670,000 円
物件2（土地）	金 80,000 円
物件3（建物）	金 12,260,000 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1 ~~（土地）~~（土地）の内訳価格は物件3（建物）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（建物）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	福岡市東区香椎駅東三丁目 577 番 8 宅地 143.12 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市東区香椎駅東三丁目 577 番 2 公衆用道路 62.00 m ²	同上
※ 目的物件は、共有持分3分の1。			
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市東区香椎駅東三丁目 577番地8 577 番 8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 49.68 m ² 2 階 47.20 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	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、物件1は地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。物件2は地積測量図は存しないが、現況が概ね附合しており、登記地積を採用した。		
3	特に無し。		
住 居 表 示	福岡市東区香椎駅東三丁目30番1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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 香椎線「香椎」駅の北東方、約670m。 西鉄バス「九州高校前」停留所の南東方、約410m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は国道3号バイパスの西側に存する住宅地域である。駅への接近性がやや良好であるが、西方への下り傾斜地に存し、車両の離合が困難な箇所も存し街路条件にやや劣る、画地配置も雑然としている。物件1は3区画のミニ開発地の1区画であり、東側にはコンクリート擁壁が近接し、道路から奥まって存する事から、日照・通風等の条件にも劣る。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	市街化区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	無し
	そ の 他 の 規 制	第二種20m高度地区
画 地 条 件	地 積	205.12 m ² (登記地積)
	形 状	不整形 (「地積測量図参照」。)
	間 口	約6.3m (物件1の間口・奥行)
	奥 行	約25.3m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	
接 面 道 路 の 状 況	物件2を介して、西側で幅員約4m前後の舗装市道と等高に接面する。当該市道は建築基準法上の道路の判定は無い。なお、物件2はミニ開発地の共有道路であり、建築基準法第42条第1項5号の道路判定が有る。以上より、接面道路の状況は、建物再建築の際のリスクは無いと判断した	
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 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」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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：令和4年11月13日 新築 経 過 年 数：約 4 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 21 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：リシン吹き付け、ボード ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、電化キッチン、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：3LDK （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 （現況調査報告書に記載の不具合が観察される。）
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）、更地価格（物件2）

目的土地の建付地価格、更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	持分 M	建付減価 補 正 率 エ	建付地価格、更地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×M×エ
1	113,000	0.60	143.12	1/1	1.00	9,700,000
2	113,000	0.05	62.00	1/3	－	120,000

【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「福岡東（県）－13」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 112,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 113,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.01 × 1.03 × 1.00 × 0.99 = 1.03

イ 個 別 格 差：【物件1】 形状 【物件2】 ※ 1
0.60 0.05

※ 1 共有持分の公衆用道路。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	240,000	96.88	0.67	15,580,000
			合計	15,580,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：（定率法）

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として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件 3: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.69 \times 0.97 = 0.67$$

項 目	物件区分 物件 3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約4年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-3%

* 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	9,700,000	0.40	法定地上権	3,880,000

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) 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	9,700,000	－ 3,880,000		0.90	0.70	3,670,000
2	120,000	－ 0		0.90	0.70	80,000
3	15,580,000	＋ 3,880,000	1.00	0.90	0.70	12,260,000
一 括 価 格 (合 計)						16,010,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 日照・通風・立地条件等の環境条件等に劣り、土地建物の市場性に影響を及ぼす可能性が存する事を勘案した。

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

基準地標準価格：基準地「福岡東（県）－13」
所 在：福岡市東区香椎駅東1丁目571番7
住 居 表 示：香椎駅東1-34-25
価 格：112,000 円/㎡（対前年変動率 6.7%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：254 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域
接 面 街 路：南東側幅員約5.3m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR香椎線「香椎」駅の北東方、道路距離900m。
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 100%）

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

（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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

