

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 1 0 月 1 4 日から 令和 8 年 1 0 月 2 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 7 日 午前 9 時 3 0 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 1 1 月 1 1 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 2 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



516

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）
13～18	6,130,000 4,904,000	一括	1,226,000	36,260	0
13	1,740,000				
14	460,000				
15	330,000				
16	1,100,000				
17	1,030,000				
18	1,470,000				



物 件 目 録

13 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田

地 番 244番

地 目 雑種地

地 積 947平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 株式会社藤和

14 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田

地 番 248番1

地 目 原野

地 積 843平方メートル

所有者 B

15 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田

地 番 249番

地 目 山林

地 積 353平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 B

16 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田



物 件 目 録

地 番 250番
地 目 山林
地 積 918平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 B

17 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田

地 番 251番
地 目 山林
地 積 1234平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 B

18 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田

地 番 252番
地 目 雑種地
地 積 852平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 株式会社藤和



物 件 明 細 書

令和 8年 8月21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13～18】

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

【物件番号14】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号248番1）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号13～18】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13～18】

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

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

《 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

13 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田

地 番 244 番

地 目 雑種地

地 積 947 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 株式会社藤和

14 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田

地 番 248 番 1

地 目 原野

地 積 843 平方メートル

所有者 B

15 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田

地 番 249 番

地 目 山林

地 積 353 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 B

物 件 目 録

16 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田

地 番 250番

地 目 山林

地 積 918平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 B

17 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田

地 番 251番

地 目 山林

地 積 1234平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 B

18 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田

地 番 252番

地 目 雑種地

地 積 852平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 株式会社藤和

令和7年(ケ)第163号
令和7年11月11日受理
令和8年8月18日提出
その4（物件番号13～18）

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石橋 彰

物 件 目 録

13 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田
地 番 244番
地 目 雑種地
地 積 947平方メートル

所有者 株式会社藤和

14 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田
地 番 248番1
地 目 原野
地 積 843平方メートル

所有者 B

15 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田
地 番 249番
地 目 山林
地 積 353平方メートル

所有者 B

16 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田
地 番 250番
地 目 山林
地 積 918平方メートル

所有者 B

物 件 目 録

17 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田
地 番 251番
地 目 山林
地 積 1234平方メートル

所有者 B

18 所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田
地 番 252番
地 目 雑種地
地 積 852平方メートル

所有者 株式会社藤和

(土地用)

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13、物件15～18
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☒ 原野状の土地(物件13、物件15～18)
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 ☒ 土地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(破産管財人D) ☒ 物件14～17は、土地の所有者が原野状の土地として占有している。 ☒ 物件13、18は、破産管財人Dが法律上の権限に基づき、管理・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13の土地上に目的外物件として電柱がある。
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

(土地用)

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14			
現況地目	☐ 雑種地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☒ 原野状の土地			
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 ☒ 土地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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している			
その他の事項				
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)			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件14関係)	
所 在	福岡市早良区大字小笠木字荒田248番地1
家 屋 番 号	248番1
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
構 造	木造スレート葺平家建
床面積 (概略)	40.07㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成24年5月11日 ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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
■株式会社藤和 破産管財人D	1 私は所有者Bが代表者である株式会社藤和の破産管財人です。代表者に対する面談は、代表者の体調から無理だと思われます。
■所有者Bの兄E	1 (物件13～18) 私は物件14～17の所有者Bの兄ですが、物件13～18は所有者Bが管理しています。物件14の土地上にある目的外建物は、Bが建てた車庫です。
■隣地の所有者	1 (物件17の土地上にあるフェンス) 私が物件17の所有者から聞いた話では、同所有者の娘さんが鯉の養魚池をつくる目的でフェンスを建てたが、頓挫したとのことでした。
■福岡県福岡農林事務所	1 物件15～17については、地目は山林ですが、森林簿に記載がありません。
■福岡市早良区入部出張 所維持管理課担当者	1 物件13と物件17の間にかかっている橋梁(写真No.10参照)の所有者等を調査しましたが、所有者等については分かりません。
■福岡県福岡県土整備事 務所河川砂防課担当者	1 物件13と物件17の間にかかっている橋梁(写真No.10参照)について調査したところ、下記のとおりであった。(電話による回答) ① 当該箇所は、二級河川の指定区間ではなく、普通河川に該当する。 ② 砂防法の適用があるかは、さらに調査を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道関係)

物件13, 18の土地は、公図のとおり、公衆用道路(無地番, 公図上の表記「道」)に接道している。物件14, 15, 17の土地は、水路上の橋(写真№10参照)及び物件13の土地を介して同上公衆用道路に接道している。物件16は無道路地である。

2 (形状等)

物件13～18の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境界標の一部が現地で確認できたが、その他は草木が生い茂り、境界そばが水路や傾斜地等を含むため、立入困難であったため確認できなかった。

物件13, 18は北方へ緩傾斜がある。

3 (占有者及び占有権原)

物件13～18の土地については、関係人の陳述, 立入調査の結果等から、占有者については3, 4枚目に記載のとおりである。

4 (物件15～17の土地)

物件15～17の土地の登記記録上の地目は山林である。福岡県福岡農林事務所において森林簿を確認したところ、物件15～17の土地に該当する記録は認められなかった。

5 (物件14の土地上にある目的外建物)

物件14の土地に下記建物が存在する。

所 在 福岡市早良区大字小笠木字荒田248番地1
 家屋番号 248番1
 種 類 車庫
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床面積 40, 07㎡
 所有者 B

6 (物件13と物件17に架かっている橋)

物件13と物件17の間には小笠木川が流れ、これに橋梁が架設されており、同橋は物件14, 物件15, 物件17の土地への出入りに利用されている。福岡県福岡県土整備事務所に照会したところ、当該河川部分は二級河川の指定区間ではなく、普通河川に該当する旨の回答を得た。また、福岡市早良区維持課に依頼して、当該橋梁の所有者等を調査してもらったが橋梁の所有者等は確認できなかった。当該橋の所有関係及び利用権原は明らかでなく、買受人による将来の利用については関係機関等への確認を要する。

なお、福岡県によれば、当該箇所が砂防指定地に該当するか否かについては、さらに確認を要するとのことである。

7 物件13, 18は、株式会社藤和破産管財人からの聴取後、同財団から放棄されている。

(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 11月17日 (月) 10:00 - 12:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 12月7日 (日) 15:30 - 15:35	E 自宅	所有者 B の兄 E と面談
R 7年 12月8日 (月) 15:00 - 15:10	(株) 藤和 破産管財人事務 所	本件土地の資料(測量図) の受領 (株) 藤和破産管財人から事情聴取
R 7年 12月27日 (土) 11:00 - 12:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 隣地所有者から事情聴取
R 8年 2月26日 (木) 8:50 - 9:10	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 8年 4月14日 (火) 15:00 - 15:10	福岡県福岡 農林事務所	森林関係情報複写承認申請
R 8年 6月24日 (水) 16:00 - 16:20	福岡市早良区 入部出張所	橋梁の所有者調査依頼
R 8年 7月31日 (金) 14:00 - 14:20	福岡市早良区 入部出張所	橋梁の所有者調査の結果聴取
R 8年 8月4日 (火) 16:30 - 17:00	福岡県福岡 県土整備事務所	河川の占用許可等の調査依頼
R 8年 8月13日 (木) 15:15 - 15:20	執行官室	河川の占用許可等の調査結果 (電話)
(特記事項)		

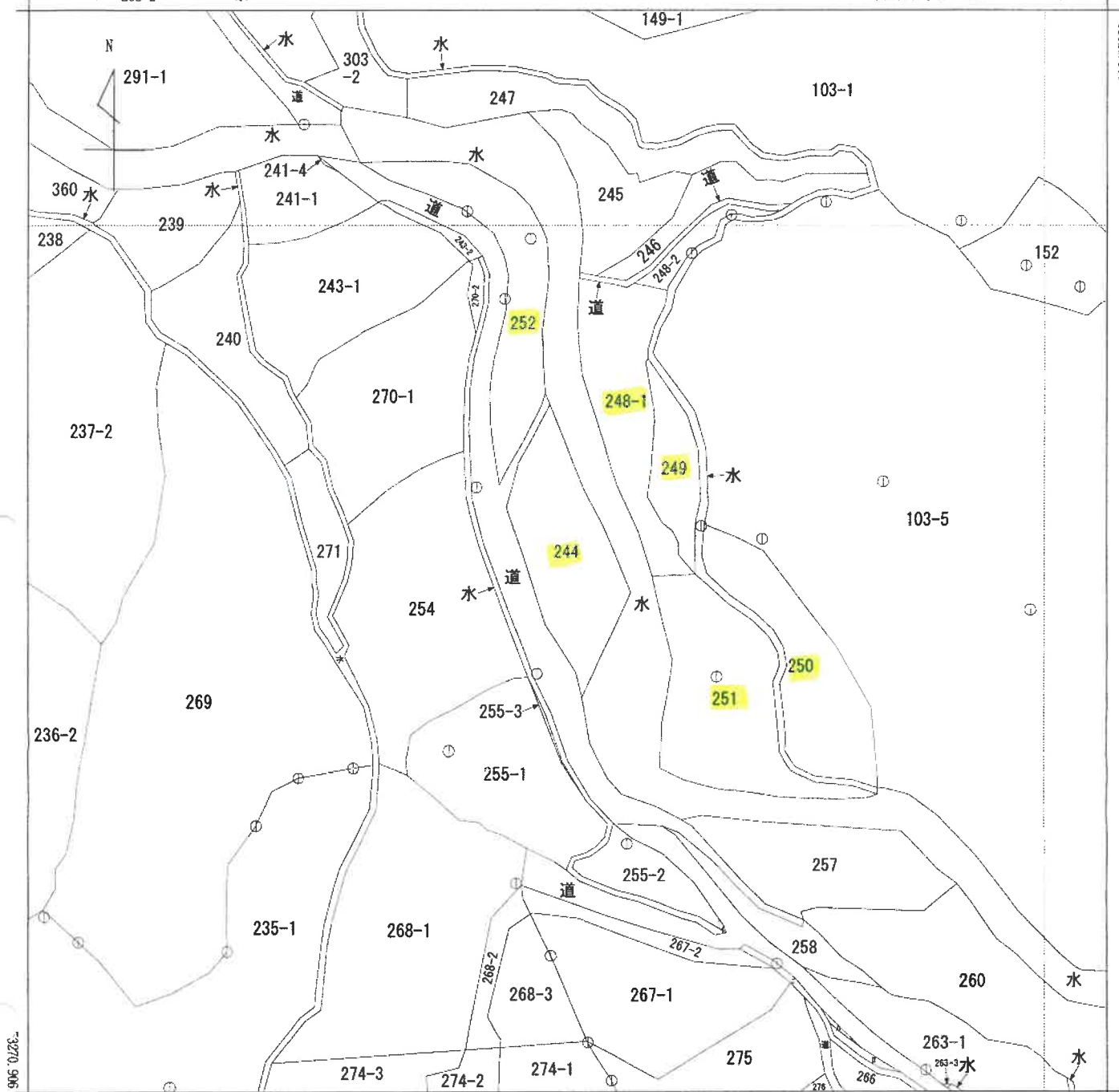
(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 255-4 ハ 263-4
α 263-2 ニ 水

(座標値種別：図上測定)

-57805.867

+53522.906



-58055.867 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番
区域見出

大字小笠木

請求部	所在	福岡市早良区大字小笠木字荒田				地番	244番		
出力縮	1/1000	精度区分	乙二	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					備付年月日(原図)	昭和54年6月18日		補事項	

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8年2月26日

福岡法務局西新出張所

登記官

請求番号：10-1

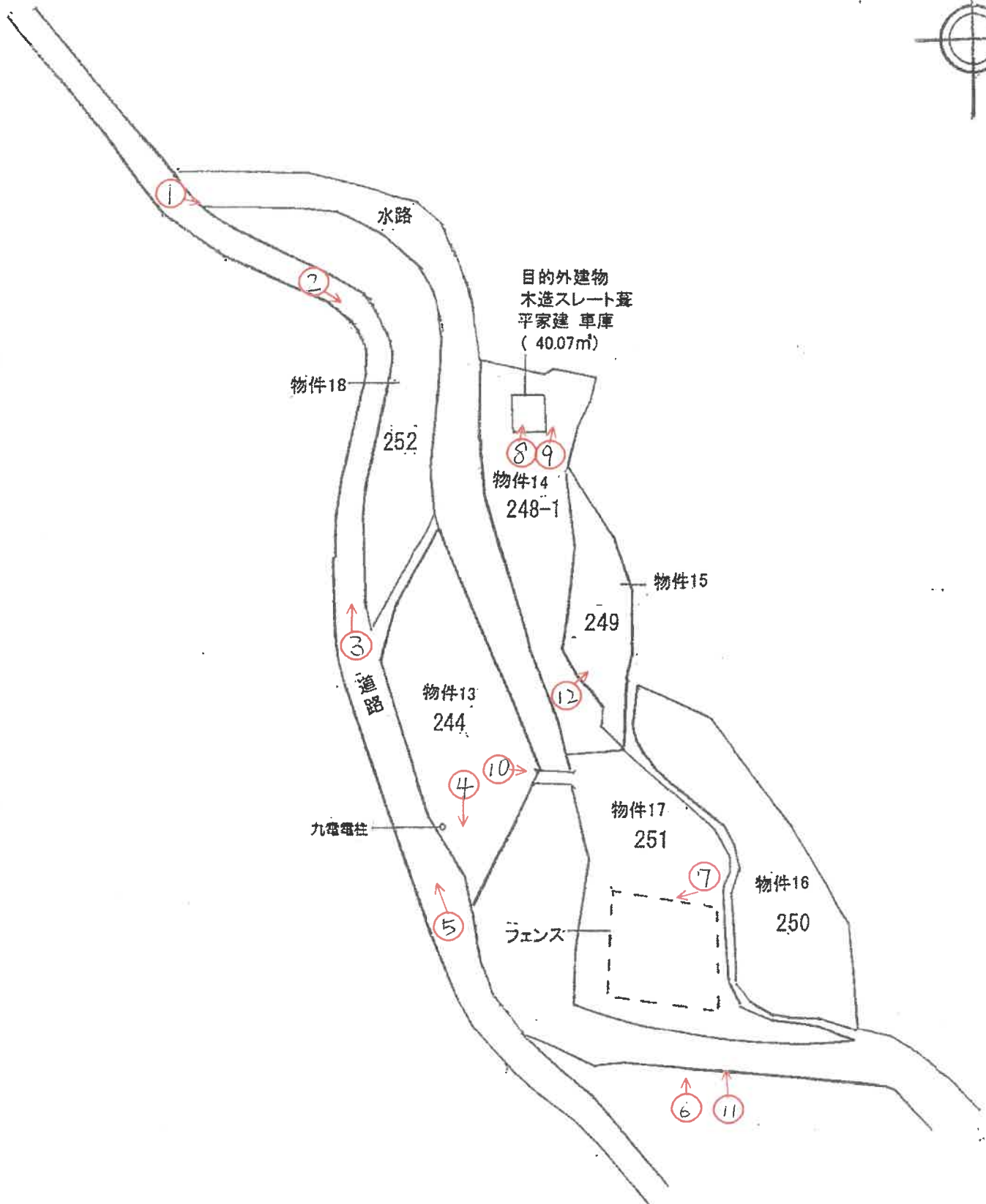
(1/1)

(9枚目)

A 4判に縮小

公用

土地位置関係図



No. 1



物件 1 8 の土地

物件 1 4 の土地上の目的外建
物

No. 2



物件 1 8 の土地

物件 1 4 の土地上の目的外建
物

No. 3



物件 1 8 の土地

No. 4

物件13の土地

九電電柱



No. 5

物件13の土地

九電電柱



No. 6

物件17の土地

フェンス

物件16の土地



No. 7

物件 1 7

フェンス



No. 8

物件 1 4 の土地上の目的外建物



No. 9

物件 1 4 の土地上の目的外建物



No. 10
物件13の土地と物件17の
土地の間の橋



No. 11
物件16の土地



No. 12
物件15の土地



令和 7 年（ケ）第 163 号
令和 7 年 12 月 27 日 現地調査
令和 7 年 1 月 23 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書
(そ の 4)

評価人 不動産鑑定士
税 田 健 司

第1 評価額

一括価格	
金 6,130,000 円	
内訳価格	
物件13（土地）	金 1,740,000 円
物件14（土地）	金 460,000 円
物件15（土地）	金 330,000 円
物件16（土地）	金 1,100,000 円
物件17（土地）	金 1,030,000 円
物件18（土地）	金 1,470,000 円

- ① 一括価格は、物件13～18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。

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
13	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区大字小笠木字荒田 244 番 雑種地 947 m ²	特記事項のとおり
14	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区大字小笠木字荒田 248 番 1 原野 843 m ²	同 上
15	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区大字小笠木字荒田 249 番 山林 353 m ²	同 上
16	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区大字小笠木字荒田 250 番 山林 918 m ²	同 上
17	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区大字小笠木字荒田 251 番 山林 1,234 m ²	同 上
18	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市早良区大字小笠木字荒田 252 番 雑種地 852 m ²	同 上

番号	特 記 事 項
13～18	・地積については、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、同面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。
15～17	・物件15～17は登記地目は山林となっているが、現況は原野である。
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13）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南東方、約7.9km。 西鉄バス「野田」停留所の南東方、約1.8km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、福岡市早良区と那珂川市との行政境に近い市街化調整区域内の原野状の地域である。北東側にはゴルフ場があるが、周囲に林地が多く宅地密度は低い。市街地からは離れており、近隣地域には特に目立った変化もなく、今後も概ね現状維持で推移するものと予測する。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	50%
	防 火 規 制	地域指定なし
画 地 条 件	地 積	947 m ² (登記地積)
	形 状	やや不整形 (概ね公図のとおり)
	間 口	約48m
	奥 行	約22m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約3mの簡易舗装林道と等高に接面。(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 : なし ガス配管 : なし 下 水 道 : なし (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とは認められなかった。 ・ 物件13は、北方へ緩傾斜の原野状の土地である。 ・ 南西部に電柱が一本ある。 ・ 福岡市砂防課調査によれば、物件13、18と物件14～17の間を流れる小笠木川は、砂防法第2条の「砂防指定地」に指定されている。この指定地においては、治水上、砂防の為に一定の行為(工作物の新築、除去その他)を禁止、制限され、事前に都道府県知事の許可が必要である。一方、本件の物件13と物件17の土地には、この小笠木川に橋梁が架設され、東西の行き来がなされている。ただ、この橋梁の所有関係及び利用権原等は不明である。今後、個別の具体的な行為に伴う制限の可否、程度等については、買受希望者において、福岡県砂防課、県土整備事務所砂防課にて利用計画等を示して確認する必要がある。	

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14、15、17一体地）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南東方、約8.0km。 西鉄バス「野田」停留所の南東方、約1.9km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、福岡市早良区と那珂川市との行政境に近い市街化調整区域内の原野状の地域である。北東側にはゴルフ場があるが、周囲に林地が多く宅地密度は低い。市街地からは離れており、近隣地域には特に目立った変化もなく、今後も概ね現状維持で推移するものと予測する。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	50%
	防 火 規 制	地域指定なし
画 地 条 件	地 積	2,430 m ² (合計登記地積)
	形 状	不整形 (概ね公図のとおり)
	間 口	約120m
	奥 行	約25m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	物件14、15、17の土地は水路上の橋及び物件13の土地を介して物件13西側の道路と接続する。公図上、物件14の北側に幅員約1mの林道の記載があるが、現況は草木が生い茂り、確認できなかった。	
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 : なし ガス配管 : なし 下 水 道 : なし (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は認められなかった。 ・ 物件14、15、17一体地は、概ね平坦な原野状の土地である。尚、物件15、17は登記上の地目は山林だが、森林簿の記載はなかった。 ・ 物件14の北端部に、目的外建物(木造スレートぶき平家建車庫40.07m²)がある。 ・ 物件17内の南方に、以前鯉の養魚池目的に建てられたフェンスが存する。 ・ 小笠木川の「砂防指定地」の指定の内容等については上記 p 4 特記事項記載のとおり。	

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16）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南東方、約8.1km。 西鉄バス「野田」停留所の南東方、約2.0km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、福岡市早良区と那珂川市との行政境に近い市街化調整区域内の原野状の地域である。北東側にはゴルフ場があるが、周囲に林地が多く宅地密度は低い。市街地からは離れており、近隣地域には特に目立った変化もなく、今後も概ね現状維持で推移するものと予測する。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	50%
	防 火 規 制	地域指定なし
画 地 条 件	地 積	918 m ² (登記地積)
	形 状	不整形 (概ね公図のとおり)
	間 口	約65m
	奥 行	約20m
	接 道 関 係	無道路地
接 面 道 路 の 状 況	接面道路はない	
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 : なし ガス配管 : なし 下 水 道 : なし (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。 ・物件16は、概ね平坦な現況原野状の未利用地である。尚、登記上の地目は山林だが、森林簿の記載はなかった。 ・小笠木川の「砂防指定地」の指定の内容等については上記 p 4 特記事項記載のとおり。	

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18）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南東方、約7.8km。 西鉄バス「野田」停留所の南東方、約1.7km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、福岡市早良区と那珂川市との行政境に近い市街化調整区域内の原野状の地域である。北東側にはゴルフ場があるが、周囲に林地が多く宅地密度は低い。市街地からは離れており、近隣地域には特に目立った変化もなく、今後も概ね現状維持で推移するものと予測する。	
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	市街化調整区域 指定なし 40% 50% 地域指定なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	852 m ² (登記地積) 不整形 (概ね公図のとおり) 約90m 約13m 一方路
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約3.5mの簡易舗装林道と等高に接面。(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 : なし ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし (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は認められなかった。 ・物件18は、北方へ緩傾斜の現況原野状の未利用地である。 ・小笠木川の「砂防指定地」の指定の内容等については上記p4特記事項記載のとおり。	

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13～18）

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	建付減価 エ	土地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
13	3,390	0.86	947	1.00	2,760,000
14	3,390	0.44	843	0.95	1,190,000
15	3,390	0.44	353	1.00	530,000
16	3,390	0.56	918	1.00	1,740,000
17	3,390	0.44	1,234	1.00	1,840,000
18	3,390	0.81	852	1.00	2,340,000
				計	10,400,000

【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「福岡早良－37」の標準価格等を規（比）準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,200\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{482} & = & 3,390\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：地価公示地標準価格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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.07 & \times & 1.50 & \times & 3.00 & \times & 1.00 & = & 4.82 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{形状} & & \text{道路接面} & & \text{規模大} & & \text{個別格差} \\ \text{(物 件 13)} & & 0.95 & & & \times & 0.90 & = & 0.86 \\ \text{(物件14、15、17一体)} & & 0.90 & \times & 0.70 & \times & 0.70 & = & 0.44 \\ \text{(物 件 16)} & & 0.95 & \times & 0.65 & \times & 0.90 & = & 0.56 \\ \text{(物 件 18)} & & 0.90 & & & \times & 0.90 & = & 0.81 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：将来の取壊費用の発生等を考慮して▲5%と査定した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件14の土地については建物のための土地利用権等価格を控除し、さらに、全物件について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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
14	1,190,000	0.30	法定地上権	360,000

イ 土地利用権等割合： 物件14内の目的外建物のための土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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
13	2,760,000	— 0		0.90	0.70	1,740,000
14	1,190,000	— 360,000		0.80	0.70	460,000
15	530,000	— 0		0.90	0.70	330,000
16	1,740,000	— 0		0.90	0.70	1,100,000
17	1,840,000	— 0		0.80	0.70	1,030,000
18	2,340,000	— 0		0.90	0.70	1,470,000
一 括 価 格 (合 計)						6,130,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 物件13～18については、「小笠木川砂防指定地」の影響を受け、砂防法による規制を受ける可能性があると共に、治水砂防の点でリスクがある地区であり、市場性が劣る為▲10%と査定。

物件17の敷地内にはフェンスがあり、障害物として市場性が劣る為▲10%、合計▲20%と査定。

物件14の敷地内に目的外建物があり、市場性が劣る為▲10%、合計▲20%と査定。

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

地価公示標準価格：公示地「福岡早良－37」
所在：福岡市早良区大字脇山字野田235番1外
住居表示：一
価格：16,200 円/㎡（対前年変動率 1.3%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：598 ㎡
地域の概要：農家住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域
接面街路：東側幅員約4m 市道
供給処理施設：下水
位置：市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南東方、道路距離7.8km。
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率 40%、容積率 50%）

第7 附属資料の表示

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



評価対象物件

1/30,000→82%に縮小

「昭文社『福岡県道路地図』2011年3版8刷」より引用

位置図

付属資料1

