

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 25 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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 7 年 12 月 10 日から 令和 7 年 12 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 23 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 1 月 7 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 7 年 11 月 25 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	3,690,000 2,952,000	一括	738,000	73,591	0
1	2,210,000				
2	1,160,000				
3	320,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 筑紫野市大字大石
地 番 379番2
地 目 宅地
地 積 634.19平方メートル

所有者 A

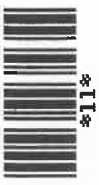
2 所 在 筑紫野市大字大石379番地2
家屋 番号 379番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 117.59平方メートル
2階 24.84平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 25.90平方メートル
2階 17.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 筑紫野市大字大石379番地2
家屋 番号 379番2の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 72.50平方メートル

所有者 B



職権により売却基準価額変更

決定年月日

令和7年11月4日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1～3	5,270,000	3,690,000	一括
1	3,150,000	2,210,000	
2	1,660,000	1,160,000	
3	460,000	320,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 8月29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】

本件債務者が占有している。

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 筑紫野市大字大石

地 番 379番2

地 目 宅地

地 積 634.19平方メートル

所有者 A

2 所 在 筑紫野市大字大石379番地2

家屋 番号 379番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 117.59平方メートル
2階 24.84平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 25.90平方メートル
2階 17.42平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

3 所 在 筑紫野市大字大石379番地2.

家屋 番号 379番2の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 72.50平方メートル

所有者 B

令和 7 年(ㄱ)第 1 0 2 号
令和 7 年 7 月 1 日受理
令和 7 年 8 月 8 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 吉 田 保 人

(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 筑紫野市大字大石
地 番 379番2
地 目 宅地
地 積 634.19平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 筑紫野市大字大石379番地2
家屋 番号 379番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 117.59平方メートル
2階 24.84平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 25.90平方メートル
2階 17.42平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 筑紫野市大字大石379番地2
家屋 番号 379番2の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 72.50平方メートル

所有者 B

不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件 1， 2）」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 ） ☐		
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 ☐ 建物配置図のとおり ☐		
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上に下記建物を所有し、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	従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。		
建 物	物件 2		
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積： {		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B） 上記の者が本件建物を 居宅 として占有している。 ☒ 「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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 { 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		

不動産の表示	「物件目録（物件1，3）」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） □		
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 □建物配置図のとおり □		
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者（B） 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し，占有している。 ■その他の者（B）の占有権原は使用借権である。		
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	従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。		
建物	物件3		
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（□主である建物 □附属建物）。 □種類： □構造： □床面積：		
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	■建物所有者（B） □その他の者 上記の者が本件建物を 居宅（空き家） として占有している。 □「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 □ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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		

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2建物関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者兼物件3建物所有者 (B) □	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (債務者兼物件3建物所有者) ■所有者Aの子)の陳述／□提示文書 ()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■無権原	
占有開始時期		令和 6年11月頃から	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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 (債務者兼物件3建物所有者)	1 物件2建物には、私が居住しています。 2 物件2建物には、昨年11月頃から、現所有者Aに断りなく居住を始めました。勿論、家賃等の支払いはしていません。 3 物件1、2土地建物の現所有者Aは、私の義姉になります。物件1、2土地建物は、当初は、父が所有する物件で、順次相続が発生し、現在、Aが相続しているものです。Aは、余所に家を構えているので物件2建物に居住する必要はありません。母が、平成30年頃に亡くなってからは、物件2建物は空き家でした。 4 物件3建物は、私が居住していましたが、昨年11月にボヤを生じさせてしまい、和室の床が一部焼け落ちてしまいました。そのため、居住には不便なこともあって、その頃から、物件2建物に移って居住を始めました。 5 物件1、2土地建物は、現在、Aの所有名義になっていますが、本来なら私が相続すべき物件でした。私が、物件3建物を物件1土地上に建築したのも、両親の面倒を見るよう両親から依頼されたためです。物件3建物の地代等の請求もなく支払も当然ありませんでした。物件1、2土地は、母が亡くなった際に、兄が相談もなく自分名義に相続登記をしてしまったのです。本来なら、両親の面倒を見た私が相続すべき物件と考えています。 6 物件2建物の附属建物は倉庫として使用しています。生憎、鍵が見つからないので立入は出来ません。 7 物件2建物は、屋根の瓦が欠落している部分があるので雨漏りがあります。台所や洗面所の床が大きく壊れます。物件3建物は、和室の床が一部焼け落ちています。雨漏りはありませんが洗面台で水漏れがあります。クロスの破れもあります。物件2、3建物双方で白蟻被害はないと思います。 8 物件2、3建物での生活用水は井戸水です。下水は公共の下水道です。熱源はどちらもLPガスです。 9 物件3建物内で猫を複数頭飼っています。 10 物件2、3建物内に存する物は全て私の所有及び管理する物です。 11 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。
■物件1、2土地建物所有者Aの子	令和7年7月22日電話要旨 1 私は、物件1、2土地建物所有者Aの息子です。 2 Bが、物件2建物に、昨年11月頃から居住していることは、Aは知りませんでした。Bから相談も無かったそうです。勿論、賃料等の支払いもありません。よって、Bは、物件2建物に権原なく居住してる事になります。 3 物件1、2土地建物につき、Bは、本来、自分が相続すべき物件だと述べたようですが、そうではありません。祖母は、父とBとは血の繋がりのない継母でしたので、祖母の面倒を見るために、父らが揃って養子縁組をしようとしたのですが、Bが拒否したそうです。そのため、祖母が亡くなった際に、養子になった父が単独で相続したのが事実です。父は、余所に家を持っていたので、物件1、2土地については必要のない物件でした。当

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■物件1, 2土地建物所有者の子	然, Aも必要ありません。 4 物件3建物については, Bの陳述によれば, 祖母らの面倒を見るため, 祖母らの承諾の元, Bが建築したそうですが, それもそうではありません。父によれば, Bが相談も亡く, 勝手に建築してしまったそうです。そのため, 土地利用権の設定も無かったはずです。 5 Aが相続してからは, 必要のない物件1, 2土地建物の固定資産税が重荷となったので, Bに対して, 固定資産税を負担してくれれば, 物件3建物の地代は不要とし, 底地の物件1土地は自由に使っていいと伝えていましたが, Bからは返事がありませんでした。そのため, 同人の娘に対して, その旨, 伝えた所, 令和6年度の固定資産税を負担してもいいとの了解を貰い, 支払って貰っている所です。よって, 現在の, 物件3建物の土地利用権は使用借権と言えます。 6 物件2建物内に存する物は, Aには必要のない物ですので, Bが所有する物又は管理する物で間違いありません。 7 その他の詳細については, Aは居住したことがありませんので良く分からないそうです。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 物件2建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼物件3建物所有者（B）が無権原で居宅として、物件3建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者（B）が家財道具を残置して居宅（空き家）として、それぞれ占有するものと認定した。
- 3 物件2建物の附属建物符号1については、調査時に、鍵が見つからなかったため、建物内の確認等は出来なかった。
- 4 本件土地は公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 5 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する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が存在した。境界標は確認出来なかった。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月1日（火） 10：10－10：20	執行官室	建物図面請求（筑紫野市役所）
R7年7月1日（火） 10：50－11：10	福岡法務局久留米支局	公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年7月2日（水） 11：30－12：00	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R7年7月16日（水） 14：50－15：40	物件所在地	立入調査，債務者兼所有者（B）と面談及び写真撮影
R7年7月18日（金） 11：30－11：40	執行官室	所有者Aに対し利用状況等の照会書を郵送
R7年7月22日（火） 18：00－18：20	執行官室	物件1，2土地建物所有者Aの子から架電（占有状況等確認）
R 年 月 日（ ） ： － ：		
（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，立会人及び解錠技術者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。 ☐		

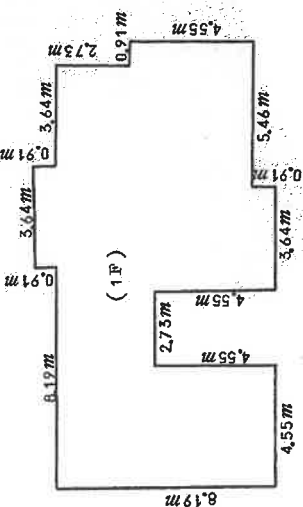
登記年月日：昭和52年8月8日

409304

建築物平面図

家屋番号	379番2
建物の所在	筑紫野市大字大石字上内田 379-2

製作年月日	昭和52年7月28日
製作者	
申請人	

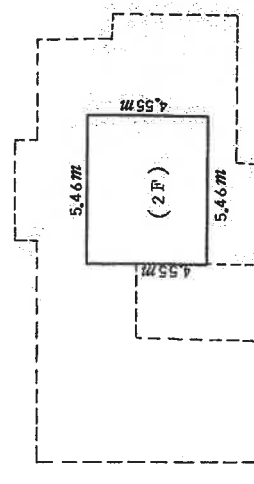


***** 1カメツキ ガイナ (1F) *****

3.640 X 0.910 =	3.312400
8.190 X 4.550 =	37.264500
3.640 X 2.730 =	9.937200
3.640 X 0.910 =	3.312400
4.550 X 0.910 =	4.140500
8.190 X 7.280 =	59.623200

コウケイ 117.590200

1カメツキ 117.59 ハイウメートル

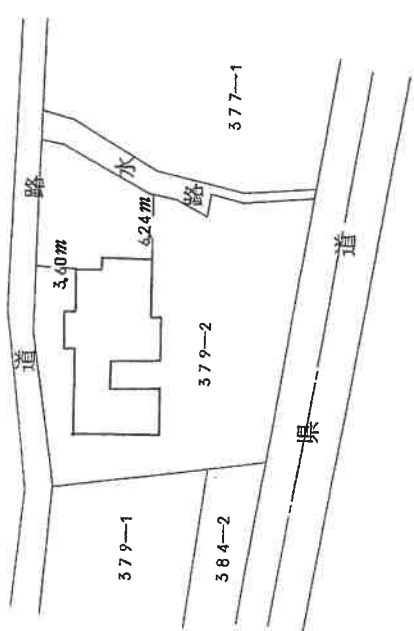


***** 1カメツキ ガイナ (2F) *****

5.460 X 4.550 =	24.843000
-----------------	-----------

コウケイ 24.843000

1カメツキ 24.84 ハイウメートル



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	1/500 ¹ /200
----	-------------------------

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。

(福岡県建築士会)

令和7年7月1日

福岡県建築士会

登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：21-2

登記年月日：平成23年3月7日

公用

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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)
令和7年7月1日 福岡法務局久留米支局

登記官

(12枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図

379番2

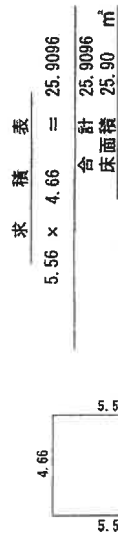
家屋番号

福岡県筑紫野市大字大石379番地2

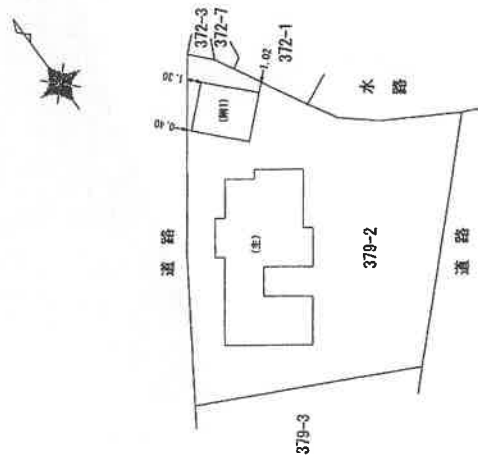
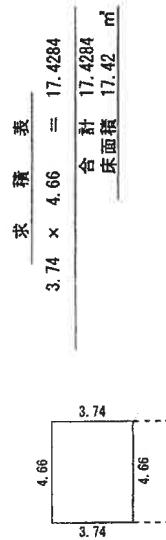
建物の所在

附属建物 符号1

1 階



2 階



報告書番号 1100003

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会員専用)

請求番号：21-3

登記年月日：平成12年12月13日

公用

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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)
令和7年7月1日 福岡法務局久留米支局

409305

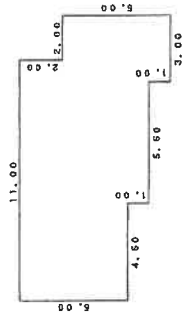
各階平面図

H12.12.13

建物各階平面図

家屋番号 379-2-2

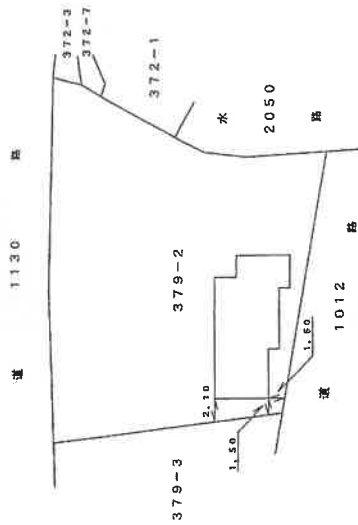
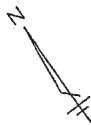
建物の所在 筑紫野市大字大石379番地2



求積表

4.50 x 5.00	=	22.50000
5.50 x 5.00	=	27.50000
1.00 x 7.00	=	7.00000
2.00 x 5.00	=	10.00000
計		72.50000

床面積 72.50 m²



作製者 土地

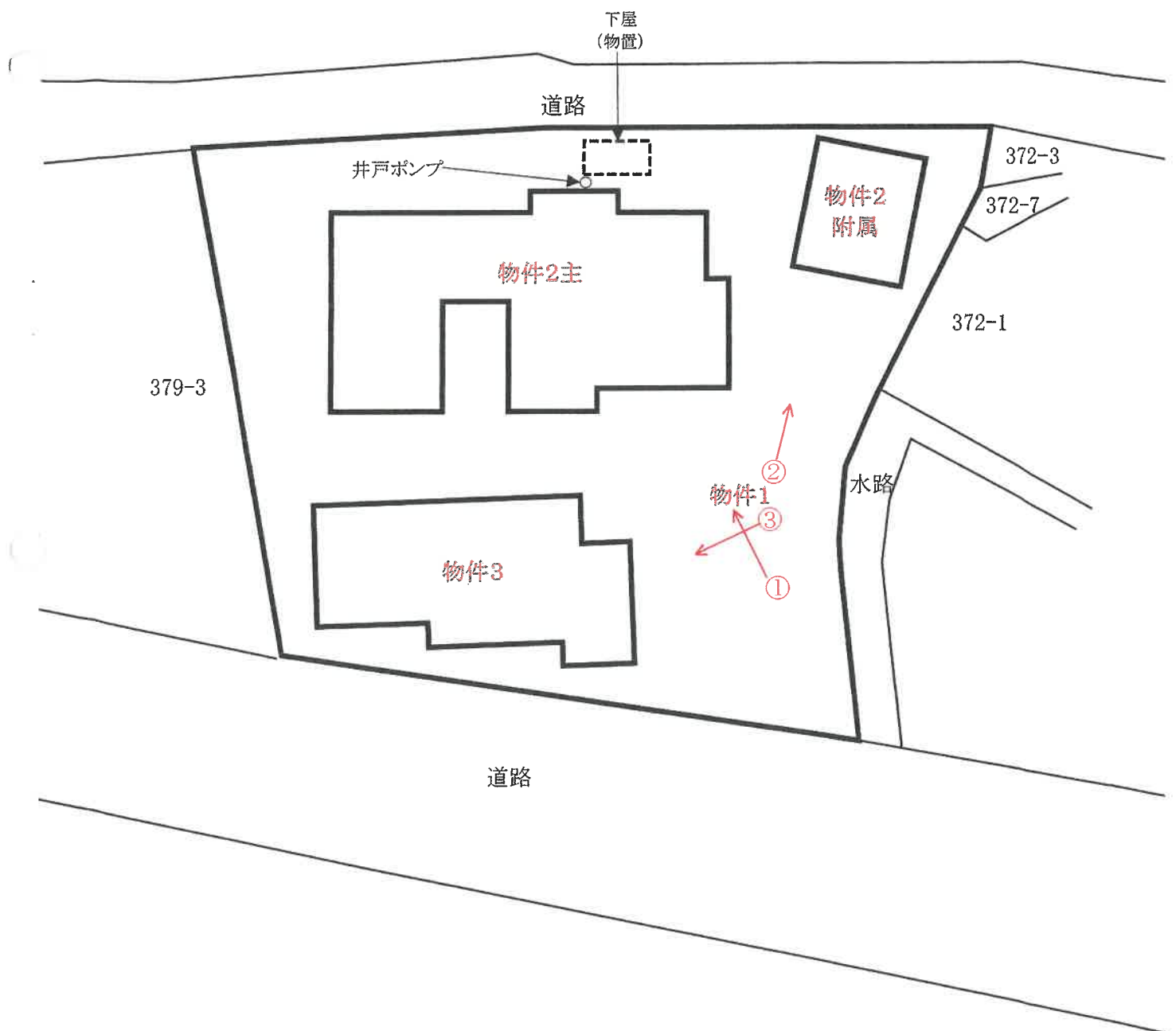
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

2年12月12日作製
家屋調査士会

土地建物位置関係図



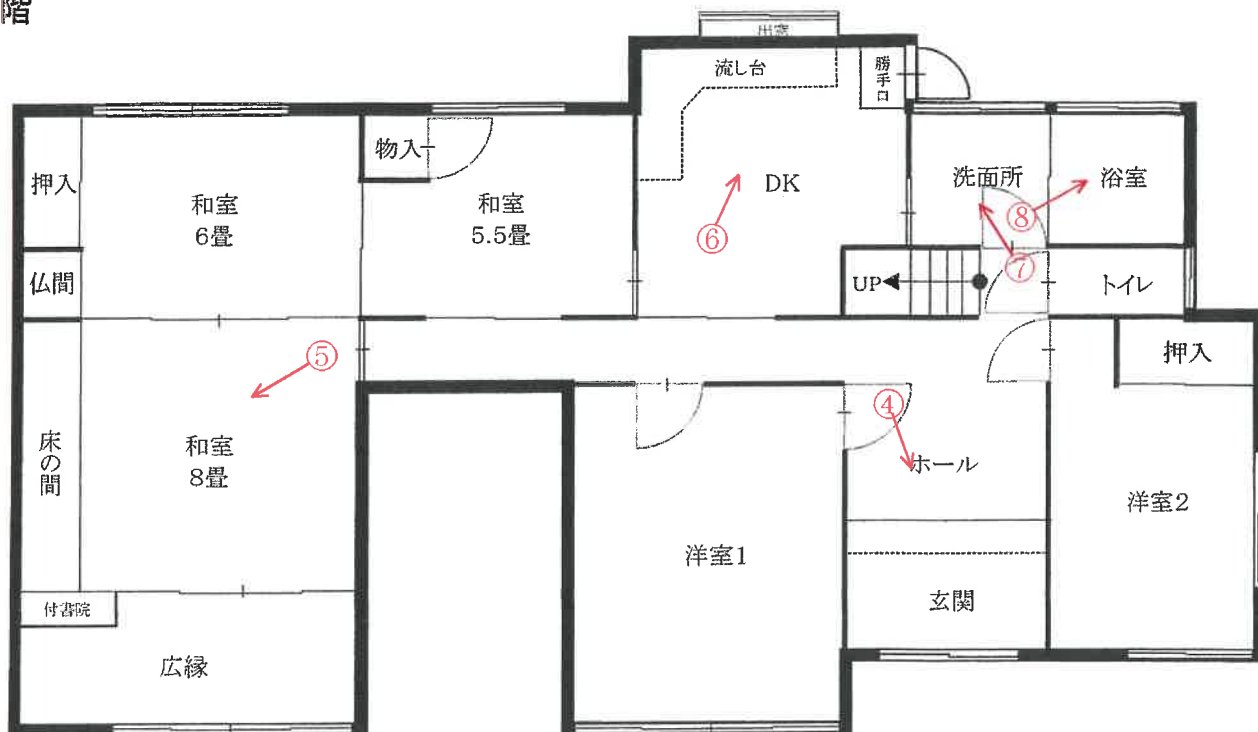
○→写真撮影位置・方向を示す

間取図

(物件2主)



1階



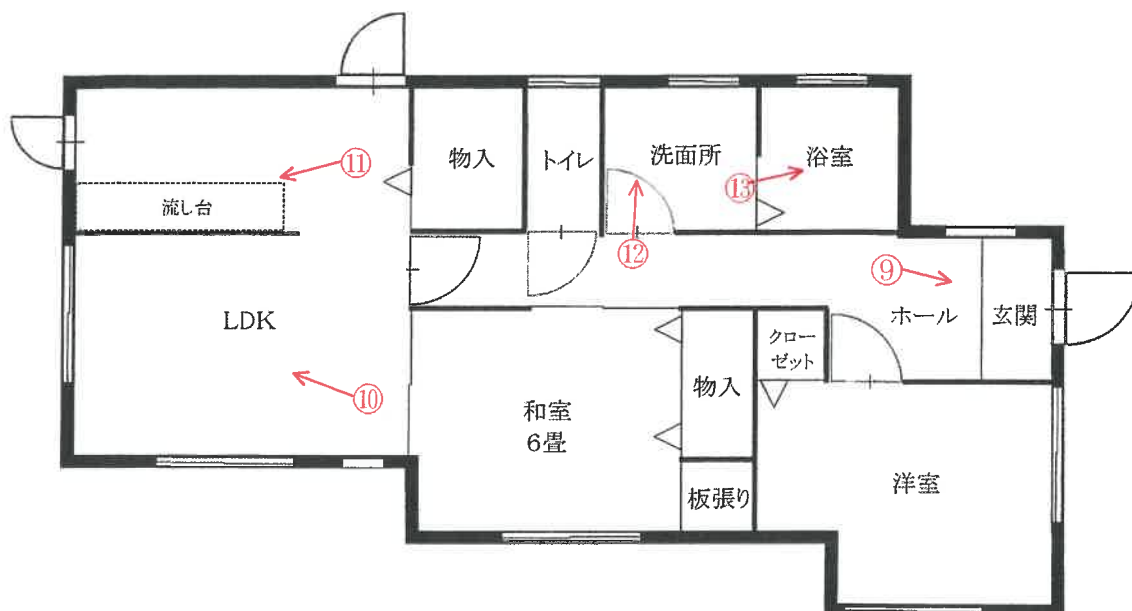
○→写真撮影位置・方向を示す

2階



間 取 図

(物 件 3)



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)

物件2主である建物



(写真 ②)

物件2附属建物符号1



(写真 ③)

物件3建物



(写真 ④)



玄関 (物件 2 建物)

(写真 ⑤)



和室 8 畳 (物件 2 建物)

(写真 ⑥)



DK (物件 2 建物)

(1 8 枚目)

(写真 ⑦)



洗面所 (物件 2 建物)

(写真 ⑧)



浴室 (物件 2 建物)

(写真 ⑨)



玄関 (物件 3 建物)

(1 9 枚目)

(写真 ⑩)



LD (物件3建物)

(写真 ⑪)



キッチン (物件3建物)

(写真 ⑫)



洗面所 (物件3建物)

(20枚目)

(写真 ⑬)



浴室（物件3建物）

令和 7 年（ケ）第 102 号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 8 月 12 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川 村 勇 人 印

第1 評価額

一括価格	
金 5,270,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,150,000 円
物件2（建物）	金 1,660,000 円
物件3（建物）	金 460,000 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の内訳価格は物件2・3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・3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	筑紫野市大字大石 379 番 2 宅地 634.19㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	筑紫野市大字大石 379番地2 379 番 2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 117.59㎡ 2階 24.84㎡ 1 物置 鉄骨造スレートぶき2階建 1階 25.90㎡ 2階 17.42㎡	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑紫野市大字大石 379番地2 379 番 2の2 居宅 木造スレート葺平家建 72.50㎡	同左
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、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記地積を採用して評価した。		
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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄太宰府線「太宰府」駅の東方、約2.8km 西鉄バス「葉光ヶ丘東」停留所の北方、約180m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	筑紫野市北東部郊外、県道筑紫野筑穂線沿線に所在する住宅地域で、農地の中に住宅が散在した利用状況にある。 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	都市計画区域外
	用 途 地 域	地域指定なし
	建 ぺ い 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他	土砂災害警戒区域（イエローゾーン・レッドゾーン）
画 地 条 件	地 積	634.19㎡（登記地積）
	形 状	ほぼ整形（別添「公図（写）」等参照。）
	間 口	約24m
	奥 行	約20m ～ 約26m
	接 道 関 係	二方路
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約9mの舗装県道に0～約3m高く、北西側で幅員約3mの未舗装公道に約2m低く接面。	
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 : 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は認められなかった。 ・ 従物等として、井戸・井戸ポンプが存する。 ・ 画地北端部分が土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されている。 ・ 南東側道路とは約3m程度の高低差があり、福岡県建築基準法施行条例第5条の適用を受ける可能性があるため、買受人において調査・確認を要する。 ・ 隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

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	建築年月日（登記記載）：昭和52年7月27日 新築 経 過 年 数：約 49 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：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付けタイル ほか 天 井：合板、ボード貼 ほか 床：フローリング、タタミ、カーペット ほか 内 壁：ビニールクロス貼、色土壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
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：7DK （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	劣る（床の撓みのほか、内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
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め、使用可能かどうか不明である。 ・下記の附属建物が存する。 鉄骨造スレート葺2階建物置 1階 25.90㎡ 2階 17.42㎡ 昭和51年に新築 内部の立入調査が実施できず、内部の状態は確認できなかったが、外観調査から老朽化が顕著に認められる。

3. 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）：平成12年12月8日 新築 経 過 年 数：約 25 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：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付け ほか 天 井：合板、ボード貼 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、色土壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
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：2LDK （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	劣る（内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
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め、使用可能かどうか不明である。 ・所有者によると、下記の陳述があった。 令和6年11月にボヤが発生し、和室の床の一部が焼け落ちた。 洗面台排水管の水漏れがある。 現状においても補修工事等は実施されていない状態である。

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）

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	21,500	0.84	634.19	0.70	8,020,000

【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「筑紫野－8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{136} & = & 21,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：角地 1.01

◇ 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
0.97 × 1.04 × 1.50 × 0.90 = 1.36

イ 個 別 格 差：二方路 高低差 一部レッ
ドゾーン 個別格差
1.00 × 0.85 × 0.99 = 0.84

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、土地価格に対する解体費用の水準等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2・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
2主	190,000	142.43	0.03	810,000
2附属	60,000	43.32	0.01	30,000
			合計	840,000
3	190,000	72.50	0.04	550,000

ウ 現価率：（査定）

物件2主は建築後約49年、物件2附属は建築後約50年、物件3は建築後約25年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、物件2主・物件2附属については残価率5%を基本に建物の現状を考慮した観察減価法による補正（物件2主-40%、物件2附属-80%）、物件3については残価率10%を基本に建物の現状を考慮した観察減価法による補正（-60%）を施して現価率を査定した。

	残価率	観察減価法	現価率
物件2主	0.05	$\times (1 - 0.40)$	= 0.03
物件2附属	0.05	$\times (1 - 0.80)$	= 0.01
物件3	0.10	$\times (1 - 0.60)$	= 0.04

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		面積割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	8,020,000	0.40	法定地上権	0.66	2,120,000
		0.10	場所的利益	0.34	270,000
				計	2,390,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を物件2は法定地上権、物件3は場所的利益と判定し、その割合を各々40%・10%、各建物の1階床面積により案分して査定した。

(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	8,020,000	－ 2,390,000		0.80	0.70	3,150,000	
2	840,000	＋ 2,120,000		1.00	0.80	0.70	1,660,000
3	550,000	＋ 270,000		1.00	0.80	0.70	460,000
一 括 価 格 (合 計)						5,270,000	

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 買主が限定される物件であること、調査不能部分があることを考慮した。

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

地価公示価格：標準地「筑紫野－8」
所在地：筑紫野市大字吉木2516番10
住居表示：住居表示未実施
価格：29,600 円/㎡（対前年変動率 1.0%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：303㎡
地域の概要：農家住宅等が見られる県道背後の住宅地域
接面街路：西側幅員約7.5m 市道 北側道
供給処理施設：水道、下水
位置：西鉄太宰府線「太宰府」駅の南東方、道路距離3.2km。
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	3 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	2 葉
6 現況写真	3 葉

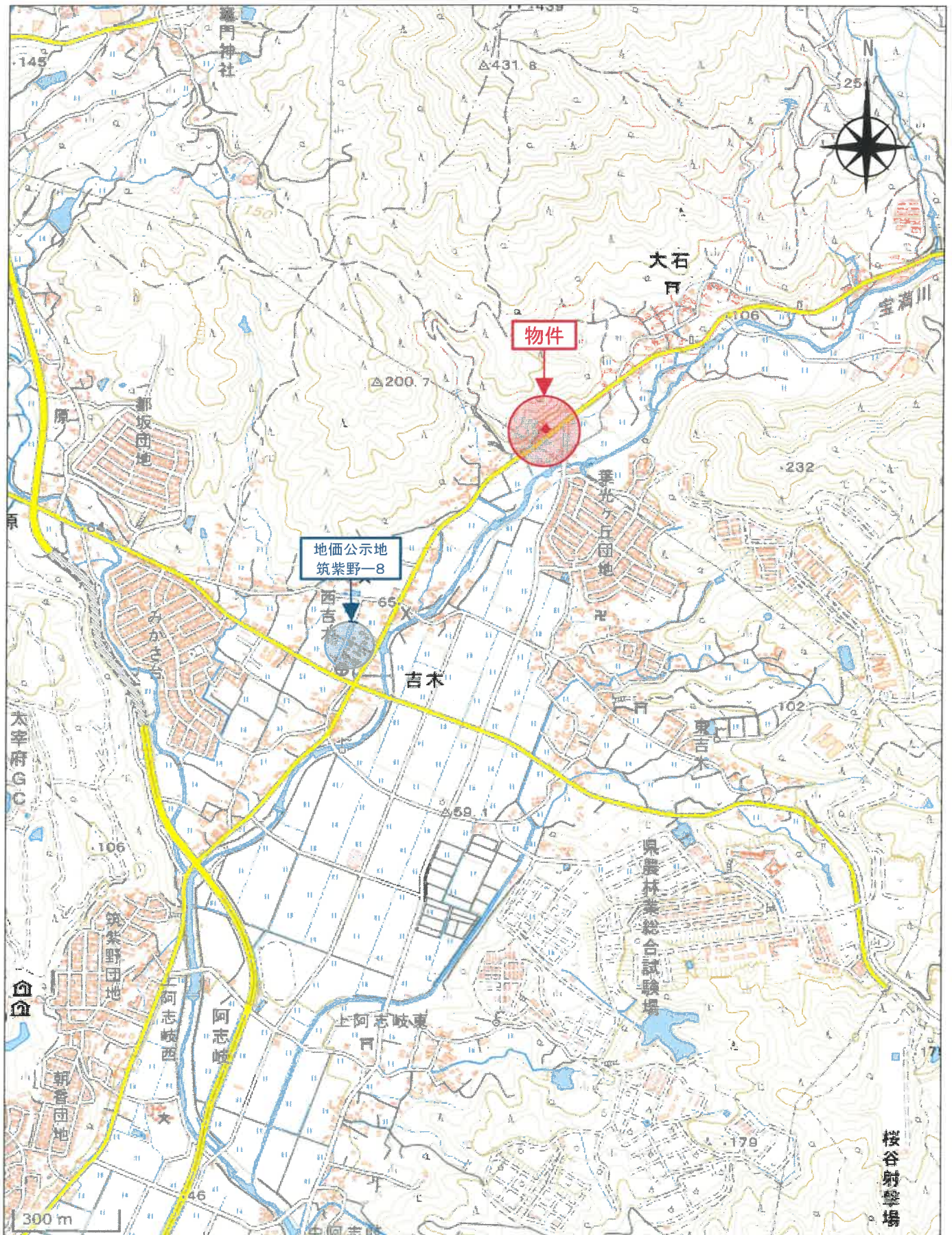
以上

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

位置図

地理院地図

GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

