

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月10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 4月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 太宰府市朱雀二丁目
地 番 101番1
地 目 宅地
地 積 447.00平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1

2 所 在 太宰府市朱雀二丁目
地 番 101番2
地 目 宅地
地 積 288.00平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1

3 所 在 太宰府市朱雀二丁目
地 番 101番3
地 目 宅地
地 積 30.40平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1

4 所 在 太宰府市朱雀二丁目101番地1



物件目録

家屋 番号 101番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 102.47平方メートル

(現況)

床 面 積 約115.47平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 土蔵かわらぶき平家建
床 面 積 約18平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1

5 所 在 太宰府市朱雀二丁目101番地1、101番地2

家屋 番号 101番1の2
種 類 居宅・物置
構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺2階建
床 面 積 1階 47.67平方メートル
2階 56.27平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1



物件明細書

令和 7年11月28日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

隣地(地番101番4)との境界が不明確である。

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番101番4)への通行のため利用されている。

《 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 太宰府市朱雀二丁目
地 番 101番1
地 目 宅地
地 積 447.00平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1

2 所 在 太宰府市朱雀二丁目
地 番 101番2
地 目 宅地
地 積 288.00平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1

3 所 在 太宰府市朱雀二丁目
地 番 101番3
地 目 宅地
地 積 30.40平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1

4 所 在 太宰府市朱雀二丁目101番地1



11

物 件 目 録

家屋 番号 101番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 102.47平方メートル

(現況)

床 面 積 約115.47平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 土蔵かわらぶき平家建
床 面 積 約18平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1

5 所 在 太宰府市朱雀二丁目101番地1、101番地2

家屋 番号 101番1の2
種 類 居宅・物置
構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺2階建
床 面 積 1階 47.67平方メートル
2階 56.27平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1



令和7年(ケ)第58号
令和7年8月26日受理
令和7年10月7日提出
その1(物件番号1～5)

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 太宰府市朱雀二丁目
地 番 101番1
地 目 宅地
地 積 447.00平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1
- 2 所 在 太宰府市朱雀二丁目
地 番 101番2
地 目 宅地
地 積 288.00平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1
- 3 所 在 太宰府市朱雀二丁目
地 番 101番3
地 目 宅地
地 積 30.40平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1
- 4 所 在 太宰府市朱雀二丁目101番地1

物 件 目 録

家屋 番号 101番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 102.47平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1

5 所 在 太宰府市朱雀二丁目101番地1、101番地2

家屋 番号 101番1の2
種 類 居宅・物置
構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺2階建
床 面 積 1階 47.67平方メートル
2階 56.27平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分5分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	太宰府市朱雀二丁目7番20号														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を所有して占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2土地につき、目的外物件として電柱が存在する <input checked="" type="checkbox"/> 物件2, 3各土地につき、目的外物件として物置(工作物)が存在する														
建物	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約115.47㎡(約13㎡増築)														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:土蔵かわらぶき平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約18㎡</td> </tr> </table>			{	種類:物置		構造:土蔵かわらぶき平家建		床面積:約18㎡						
{	種類:物置														
	構造:土蔵かわらぶき平家建														
	床面積:約18㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件建物を居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 増築箇所と増築時期は不明である														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■申立代理人弁護士	<p>1 物件4, 5各建物は, 現在, 空き家の状態になっています。</p> <p>2 物件4建物の附属建物は前所有者が築造したもので, 共有者らの共有物になると思います。</p> <p>3 物件1～3各土地について, 隣地との境界に争いはないと思います。</p>
■隣地(101番4)所有者	<p>1 私の自宅への出入りについて, 物件3土地の一部を使用していることは認識しています。</p> <p>2 物件2, 3各土地には私が設置した物置がありますが, 前所有者に了解してもらっていました。また, 物件3土地の出入口に柵を設けているのは, 隣接する市道が階段で行き止りになっているためUターンで不法侵入する車が多かったからです。</p> <p>3 物件1～3各土地について, 隣地との境界に争いはないと思います。ただし, 物件3土地の一部が私の所有地(101番4)に入り込んでいるかどうかは分かりませんでした。</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

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(101番6(地目は宅地)等)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、5各建物の敷地として使用されており、現地での筆界は確認することができない。

2 (形状等)

物件1～3各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。境界と思われる付近には一部コンクリートブロック塀等が存在するものの境界標等は確認できなかった。特に、物件3土地の一部が隣地(101番4)に取り込まれている可能性があり同土地との境界線は不明瞭である。また、物件1、2各土地南西側の一部が法地になっているが、背の高い雑草に覆われており目視できない。さらに、物件1、2各土地北側の石積擁壁が劣化しており、補修・補強・築造替え等が必要となる可能性がある。

3 (占有状況等)

物件4、5建物の占有状況等については、関係人の陳述、立入調査の結果等から3、4枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

物件4、5建物については全体的に経年による老朽化が著しく、天井や壁等に多数の破損箇所が見受けられ、継続利用は困難な状態である。

なお、物件5建物は出入口付近が草木に覆われており立入調査ができなかった。また、物件4建物の未登記附属建物は頑丈な南京錠で施錠されており解錠しての立入調査ができなかった。

5 (隣地所有者の通行権)

隣地(101番4)所有者が市道からの出入りに物件3土地の一部を通行しているが、特に通行に関する契約はなく、通行料も支払われていない。

(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 7 年 8 月 26 日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 8 月 28 日 (木) 11:50 - 12:10	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 8 月 28 日 (木) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 9 月 5 日 (金) 8:30 - 9:00	執行官室	占有状況等について共有者らに対し書面照会
R 7 年 9 月 18 日 (木) 10:00 - 11:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 隣地所有者から口頭聴取
R 7 年 9 月 19 日 (金) 13:00 - 13:30	執行官室	占有状況等について申立代理人から電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。 解錠することができなかった。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月18日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Eを立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて, 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

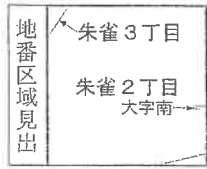
イ 147-1 ハ 147-9 ホ 1018-2 ト 159-18 リ 116-10 ル 119-4
 147-8 159-23 148-4 148-2 116-9 つづく

(座標値種別：図上測定) -44515.768



-44765.768 (座標値種別：図上測定)

(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	太宰府市朱雀二丁目		地番	101番1				
出縮	力尺	1/1000	精度	区分	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	備付年月日(原図)			補事項					

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7年8月28日
 福岡法務局筑紫支局

請求番号：14-1

(1/2)

(8枚目)

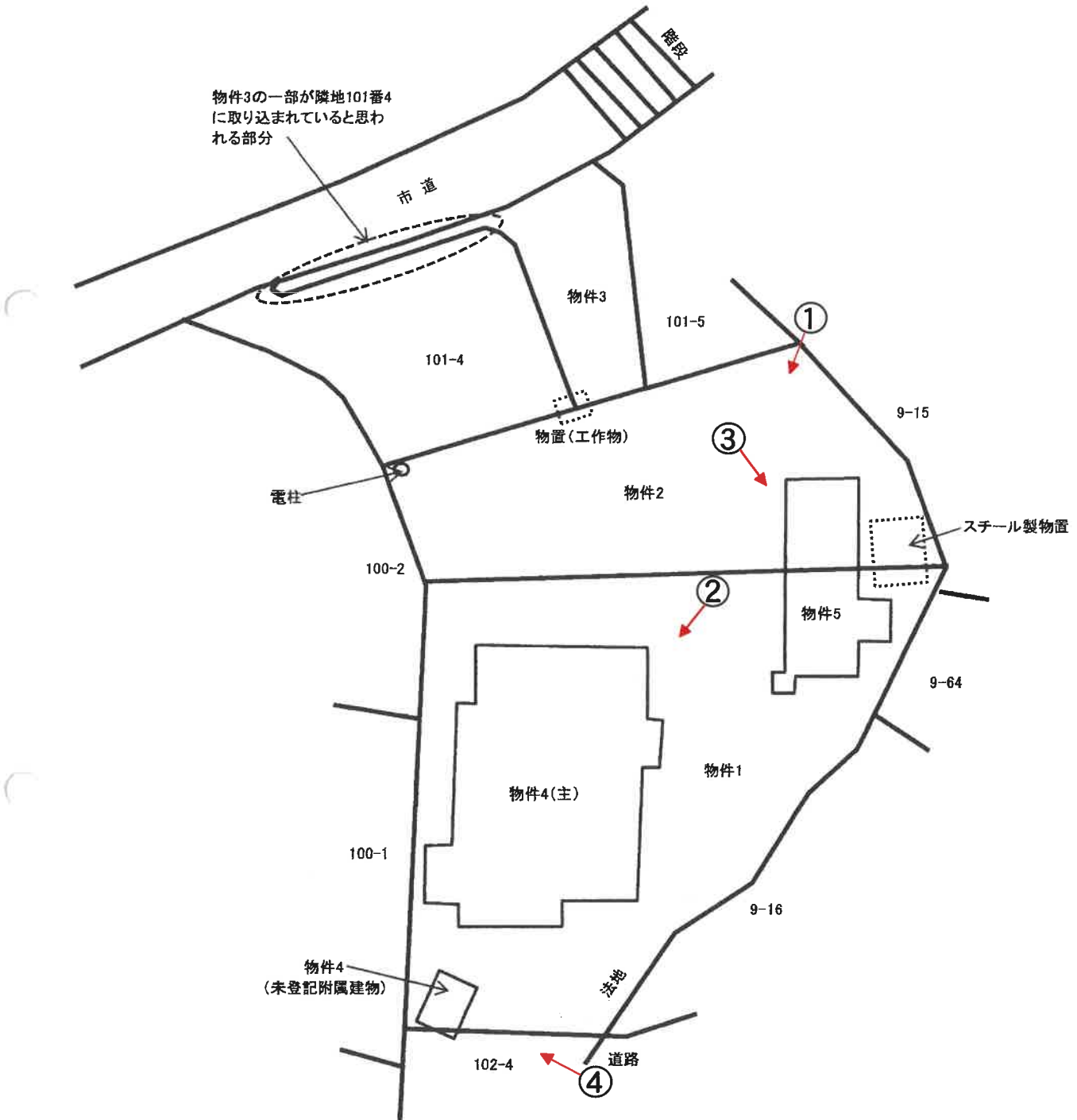
A4判に縮小

公用

ヲ 108-6
ワ 9-74
カ 9-77
コ 9-79
ク 1-3
ケ 1-32
ソ 159-16
ツ 159-17
ネ 159-21
ナ 159-6
ラ 159-9
ム 161-10
ウ 161-11
ノ 161-13
オ 163-1
ク 164-19
ヤ 164-22
マ 164-24
ケ 164-25
フ 164-15
コ 164-28
エ 164-29
テ 161-15
ア 145-2
セ 159-20
キ 65-14
ユ 66-5
メ 67-5
ミ 68-3
シ 68-6
ヒ 70-9
モ 89-9
セ 101-6
ス 1024-2
ソ 1028
イ 111-2
ロ 112-6
ハ 112-8
ニ 1121
係 164-3
イ 51-23
イ 8
イ 2
刊 1027-1
イ 72-1
係 69-5
イ 69-4
イ 19-80
係 19-77
ロ 19-75
イ 65-15
ロ 94-2
イ 66-12
イ 161-16
係 161-12
イ 66-11
イ 9-75
ロ 9-78
イ 9-82
イ 9-53
係 9-36
イ 9-89
イ 51-31
イ 51-44
係 51-17
イ 51-18
ロ 51-30

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向

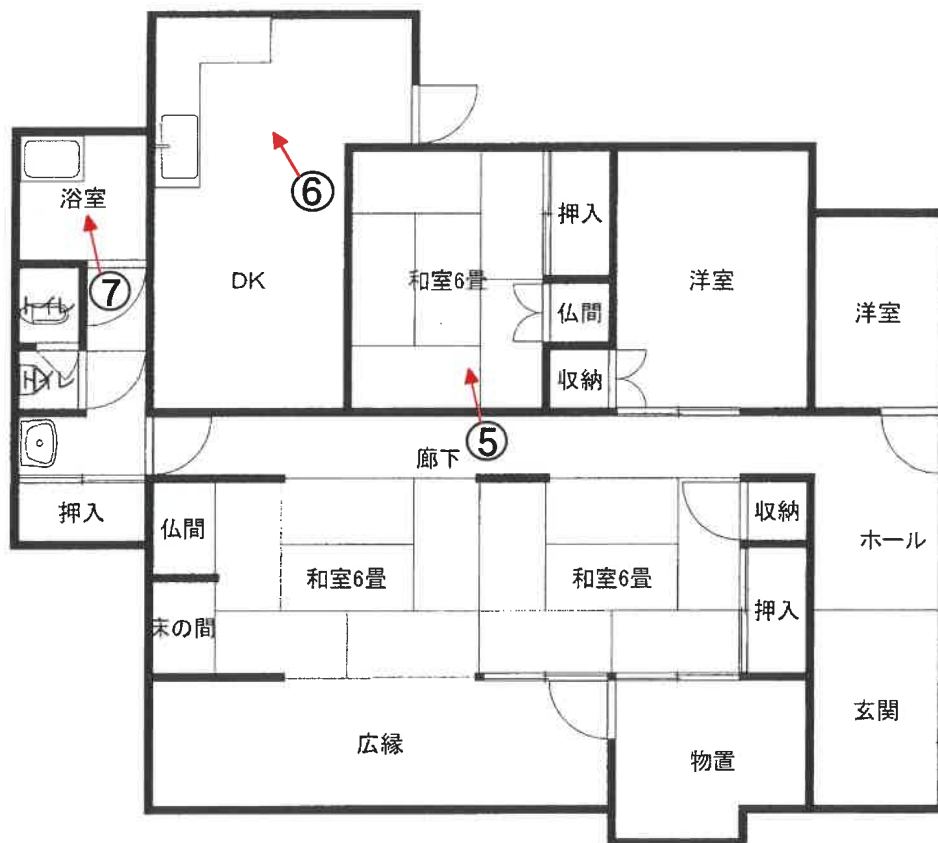


♂ 写真撮影位置方向

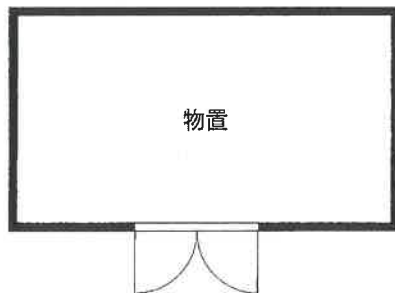
間取図



物件4(主)



未登記附属建物

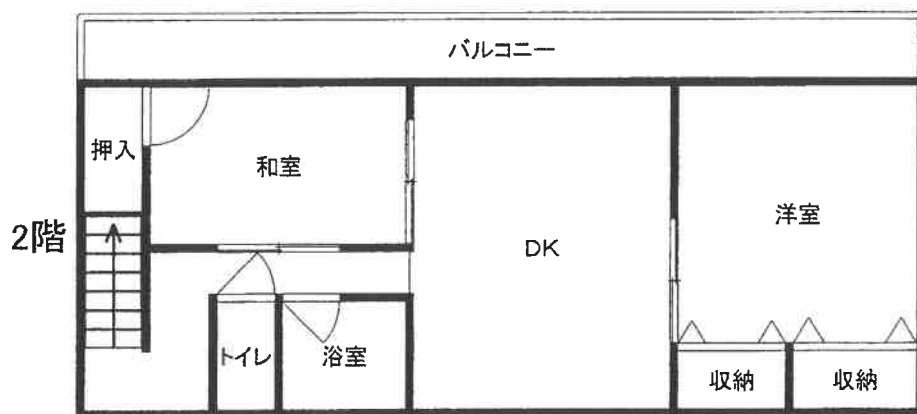
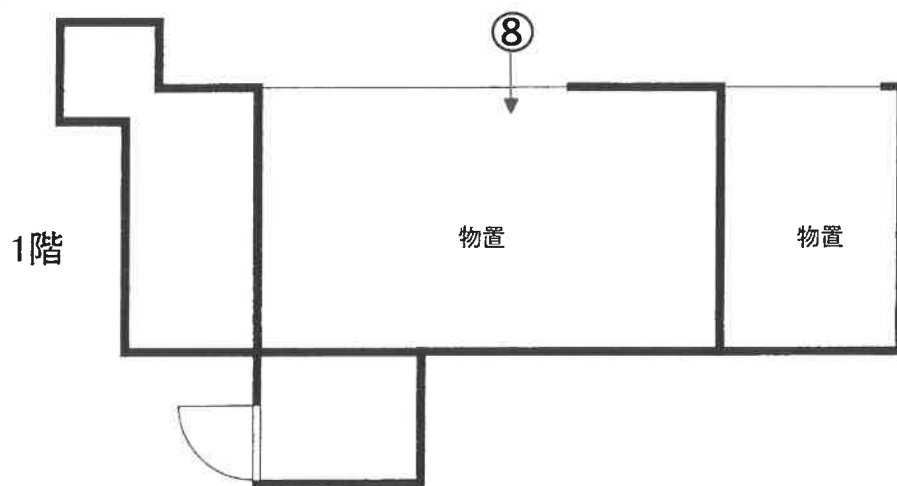


間取図

↑ 写真撮影位置方向



物件5



(注) 玄関付近が草木に覆われており立ち入り調査が出来なかった。
間取図は推定によるため現況の間取りは異なる場合がある。



No. 1

物件 1 ~ 3 各土地及び物件
4, 5 各建物を撮影



No. 2

物件 4 建物を撮影



No. 3

物件 5 建物を撮影



No. 4

物件4建物の未登記附属建
物(土蔵)を撮影



No. 5

物件4建物の室内を撮影



No. 6

物件4建物の室内を撮影

令和7年(ケ)第58号
その1(物件1~5)
令和7年9月18日現地調査
令和7年10月3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 35,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 18,650,000 円
物件2 (土地)	金 12,020,000 円
物件3 (土地)	金 1,490,000 円
物件4 (建物)	金 1,750,000 円
物件5 (建物)	金 1,830,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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・2の内訳価格は物件4・5ための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1・2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 地積	太宰府市朱雀二丁目 101 番 1 宅地 447.00 m ²	特記事項のとおり										
2	所在地 地積	太宰府市朱雀二丁目 101 番 2 宅地 288.00 m ²	同上										
3	所在地 地積	太宰府市朱雀二丁目 101 番 3 宅地 30.40 m ²	同上										
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太宰府市朱雀二丁目 101番地1 101 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 102.47 m ²	同上										
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太宰府市朱雀二丁目 101番地1、101番地2 101 番 1の2 居宅・物置 木・コンクリートブロック造瓦葺2階建 1階 47.67 m ² 2階 56.27 m ²	同上										
番号	特 記 事 項												
1～3	<ul style="list-style-type: none"> 数量については、地積測量図がなく、また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。 目的外物件として電柱、物置（工作物）が存する。 												
4	<p>○ 主である建物</p> <ul style="list-style-type: none"> 未登記の増築がある。 <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">登記面積</td> <td></td> <td style="text-align: center;">増築概測面積</td> <td></td> <td style="text-align: center;">現況床面積</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">102.47m²</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">約13m²</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">約115.47m²</td> </tr> </table> <p>○ 次の未登記附属建物が存する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 土蔵造かわらぶき平家建 物置 約18m² 			登記面積		増築概測面積		現況床面積	102.47m ²	+	約13m ²	=	約115.47m ²
登記面積		増築概測面積		現況床面積									
102.47m ²	+	約13m ²	=	約115.47m ²									
5	<ul style="list-style-type: none"> ほぼ登記記載の数量のとおりである。 従物等としてスチール製物置がある。 												
住 居 表 示		太宰府市朱雀二丁目7番20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1～3一体）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄二日市」駅の北東方、約350m。 西鉄バス「西鉄二日市東口」停留所の北東方、約340m。 (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、共同住宅等が混在する住宅地域である。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	市街化区域
	用途地域	第1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	絶対20m高度地区
画地条件	地積	765.40㎡ (合計登記地積)
	形状	不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間口	約5m
	奥行	約48m
	接道関係	一方路
	その他	目的土地の南西側に法地がある。
接面道路の状況	東側で幅員約4.4mの舗装市道と概ね等高に接面。 (建築基準法第42条第2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	: 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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>①周知の埋蔵文化財包蔵地（大宰府条坊跡）に存することから、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。</p> <p>②全体的に隣地との境界が不明瞭である。</p> <p>③物件3の一部（土地建物位置関係図参照）が隣地101番4に取り込まれていると思われる。</p> <p>④目的土地内の南西側の一部が法地となっている。背の高い雑草に覆われており斜面の状態は目視で確認出来ないが、角度30度を超え、かつ高さ3mを超えるものと推定されることから、福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるものと判断される。</p> <p>⑤目的土地内の北側の石積擁壁が劣化しており補修・補強・築造替え等の措置が必要となる可能性がある。なお、目的建物の建て替え等を行う場合には、隣地の擁壁の安全性・適合性についても建築確認の審査対象となることに注意が必要である。</p> <p>⑥市道から隣地（101番4）への出入りは物件3を通行している。隣地所有者によれば、特に通行に関する契約はなく、通行料も支払っていないとのことである。また、上下水道の引込管は隣地（101番4）との共用管となっている。明確な引込経路は不明である。</p> <p>⑦目的土地の前面道路付近にはガス管の敷設はないが、目的土地手前15m～20m付近までガス管が敷設されている。ガス管の延伸が可能な場合もあるので、買受希望者において筑紫ガス株式会社に確認願いたい。</p> <p>⑧物件2・3と隣地（101番4）に跨って隣地所有者が設置した物置がある。</p>
----------------	---

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) : 昭和39年7月5日 新築 経過年数 : 約 62 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 : 瓦葺 外壁 : モルタル・板張り ほか 天井 : 化粧合板 ほか 床 : 板張り・タタミ ほか 内壁 : じゅらく・板張り ほか 設備 : 電気、給排水設備 等 その他 : 特になし
床面積(現況)	未登記の増築があり、現況の床面積は、「第3 目的物件」の特記事項に記載のとおりである。
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 : 劣る 施工状態 : 劣る
保守管理の状態	劣る 長期間に渡って放置されており管理状態は極めて悪い。老朽化が著しく、内外装に激しい損傷が散見される。継続利用は困難な状態にある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	①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。 ②未登記増築の箇所及び時期は不詳である。 ⑤下記の未登記附属建物が存する。老朽化しており管理状態は悪い。頑丈な南京錠で施錠してあり立ち入り調査が出来なかった。西側隣地(102番4)に跨って建っている可能性がある。 土蔵造かわらぶき平家建 物置 約18㎡ 築年不詳

2. 建物の概況及び利用状況 (物件5)

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39年月日不詳 新築 経 過 年 数 : 約 62 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・コンクリートブロック造2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル・コンクリートブロック ほか 天 井 : 不明 床 : 不明 内 壁 : 不明 設 備 : 不明 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 : 居宅・物置 間 取 り : 別添「間取図」参照
品 等	使用資材 : 劣る 施工状態 : 劣る
保守管理の状態	劣る 老朽化しており管理状態は悪い。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	①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。 ②出入口が草木に覆われており立ち入り調査が出来なかった。

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)

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	127,000	0.61	447.00	0.95	32,900,000
2	127,000	0.61	288.00	0.95	21,200,000
3	127,000	0.61	30.40	1.00	2,360,000

【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「大宰府(県)-4」の公示価格等を規準として査定した。
 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $127,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} = 127,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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
 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

イ 個別格差：不整形 規模大 境界不明 擁壁劣化
 $0.90 \times 0.80 \times 0.97 \times 0.95$
 一部法地 上下水道 隣地所有 埋蔵文化財
 (崖条例) 共用 者通行 包蔵地 個別格差
 $\times 0.95 \times 0.99 \times 0.99 \times 0.99 = 0.61$

(注) 物件3の一部が隣地101番4に取り込まれている可能性がある減価を含む。

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・5)

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 (主)	120,000	約115.47	0.01	140,000
4 (未附)		約18		10,000
5	120,000	103.94	0.01	120,000
合計				270,000

ウ 現価率：(査定)

物件4 (主) ・5は、相当な年数を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%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4 (主) :	0.05	×	(1 - 0.9)	=	0.01
物件5 :	0.05	×	(1 - 0.9)	=	0.01

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態を考慮。

エ 附属建物：

物件4 (未登記附属建物) は簡易な構造で規模が小さいことから、保守管理の状態も考慮のうえ、上記のとおり査定した。

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。土地について、各建物の敷地利用権等が及ぶ範囲は、各建物の配置・現況の床面積・接道の状況・土地利用の状況・建ぺい率・容積率を勘案し、下記の床面積等割合のとおり査定した。

(1) 土地利用権等価格

①各土地から控除する土地利用権価格等

土地 番号	建付地価格 (円) ア	建物 番号	床面積 等割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	32,900,000	4	0.80	0.10	場所的利益	2,630,000
		5	0.20	0.10	場所的利益	660,000
2	21,200,000	5	1.00	0.10	場所的利益	2,120,000
3	2,360,000	—	—	—	—	0
計						5,410,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

②各建物に加算する土地利用権価格等

建物 番号	土地利用権等価格 (円)	土地 番号
4	2,630,000	1
5	2,780,000	1、2
計	5,410,000	

(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	32,900,000	－ 3,290,000		0.90	0.70	18,650,000
2	21,200,000	－ 2,120,000		0.90	0.70	12,020,000
3	2,360,000	－ 0		0.90	0.70	1,490,000
4	150,000	＋ 2,630,000	1.00	0.90	0.70	1,750,000
5	120,000	＋ 2,780,000	1.00	0.90	0.70	1,830,000
一 括 価 格 (合 計)						35,740,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 規模が大きい旗竿状の土地で需要が劣ること、立ち入り調査が出来なかつた建物について建物内部の状態が不明であること、敷地全体がジャングルの様相を呈しており目視出来ない箇所が多数あること、隣地の物置が目的土地に跨って設置されていること、物件4の附属建物が隣地に跨っている可能性が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

基準地標準価格：基準地「大宰府(県)-4」

所 在：太宰府市朱雀6丁目11番17

住 居 表 示：朱雀6-13-16

価 格：127,000 円/㎡ (対前年変動率 8.5%)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：226㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域

接 面 街 路：西側幅員約4.0m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：西鉄天神大牟田線「西鉄二日市」駅の北西方、道路距離900m。

用 途 指 定 等：第一種住居地域 (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)	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	2 葉
6 現況写真	2 葉

(BIT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



