

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 6月 24日から 令和 8年 7月 1日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月 22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 6月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



\*514\*



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 筑紫野市二日市北七丁目                      |
|   | 地 番   | 53番252                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 83平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 筑紫野市二日市北七丁目                      |
|   | 地 番   | 53番250                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 180.56平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 筑紫野市二日市北七丁目53番地250               |
|   | 家屋 番号 | 53番250                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 58.38平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 22日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

## 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】

地役権

範 囲 全部

要役地 福岡県筑紫野市二日市北七丁目53番12

設定日 令和3年9月27日

目 的 通行及び水道管・排水管の埋設

地役権

範 囲 全部

要役地 筑紫野市二日市北七丁目53番251

設定日 令和4年3月18日

目 的 通行及び水道管・排水管の埋設

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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、2】

地番53番25、53番244、53番246、53番247を承役地とする  
地役権設定登記がある。

【物件番号2】

地番53番253を承役地とする地役権設定登記がある。

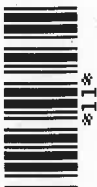
《 注 意 書 》

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。





令和 8年(分)第 1号  
令和 8年 1月27日受理  
令和 8年 3月10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   | 筑紫野市二日市北七丁目                                |
|   | 地 番   | 5 3 番 2 5 2                                |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 8 3 平方メートル                                 |
| 2 | 所 在   | 筑紫野市二日市北七丁目                                |
|   | 地 番   | 5 3 番 2 5 0                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 0 . 5 6 平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 筑紫野市二日市北七丁目 5 3 番地 2 5 0                   |
|   | 家屋 番号 | 5 3 番 2 5 0                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 5 8 . 3 8 平方メートル<br>2階 5 6 . 3 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件2，3）」のとおり		
住居表示	福岡県筑紫野市二日市北七丁目11番10号		
土地	物件2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/>		
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"/> 建物配置図のとおり <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、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			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：         }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。  <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			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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		

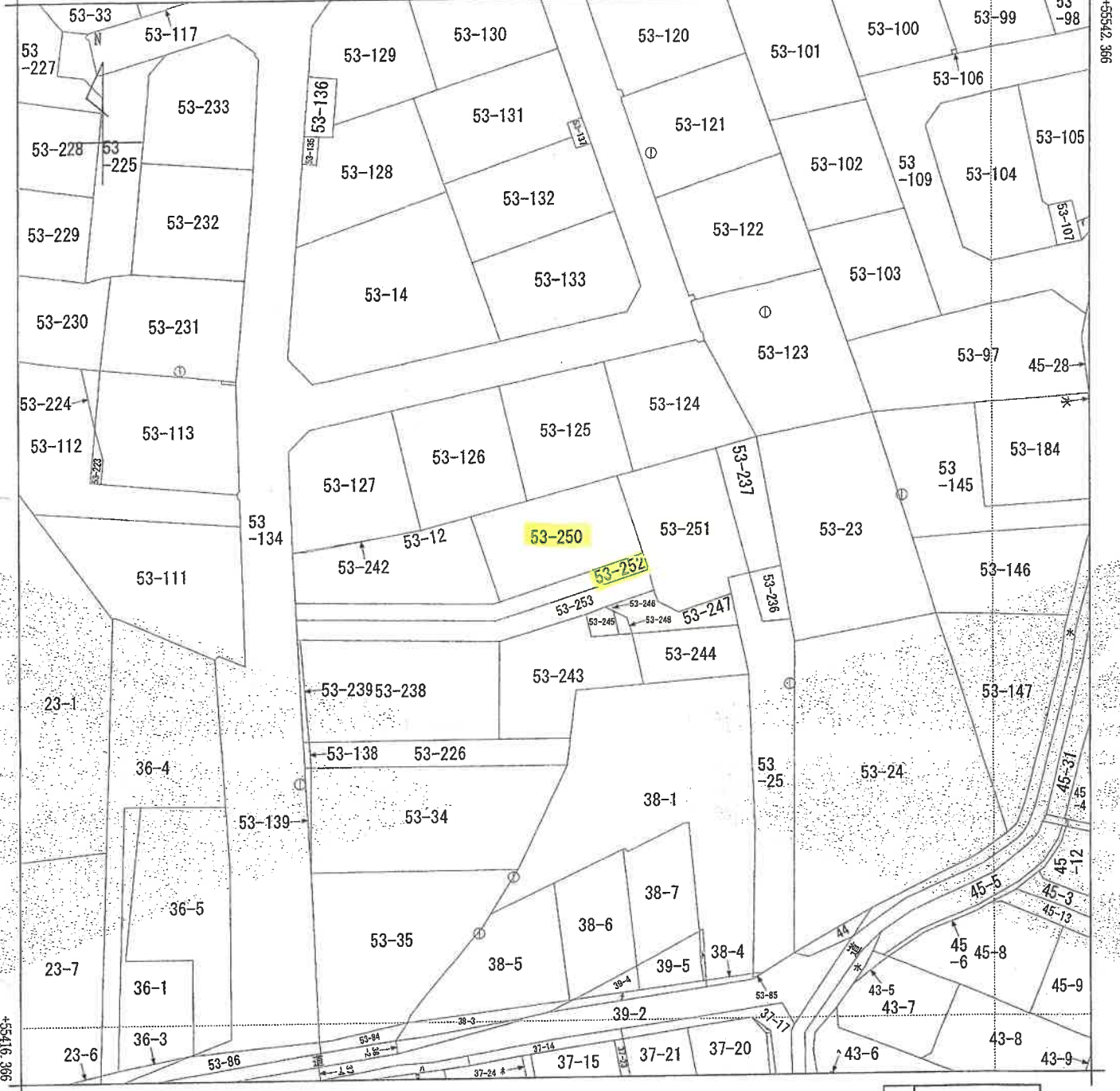
不動産の表示	「物件目録（物件1）」のとおり
住居表示	福岡県筑紫野市二日市北七丁目11番10号付近
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件1 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<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）
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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>令和8年3月1日電話要旨</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、私達家族が、令和7年8月頃まで居住していました。私達が、現住所に転居して以来、空き家となっています。</li><li>2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所も特になくと思います。雨漏りや白蟻被害もありません。室内で、犬を飼っていたので壁紙や床に傷みはあります。</li><li>3 生活用水は市の上下水道です。熱源はLPガスです。</li><li>4 本件建物内で犬1匹を飼っていました。</li><li>5 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。財産的価値は無い物ばかりです。</li><li>6 物件1土地は通路として使用しています。物件1土地及び同土地と接する他の通路状の土地には、通行及び水道管・排水管の埋設の為の地役権が設定されており、関係者が無償で使用しています。</li><li>7 本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。</li></ol>

執行官の意見

- 1 (接道等)  
物件1土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番53番134等)に接道している。
- 2 (形状等)  
本件各土地と隣地との境界と思われる付近には、擁壁やコンクリートブロック塀等が存する。
- 3 (占有状況等)  
本件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、2枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)  
特になし。
- 5 (損傷等)  
特になし。
- 6(1) 物件1土地に存する地役権設定登記
  - 順位番号 1  
要役地地役権  
承役地 筑紫野市二日市北七丁目53番25  
目的 通行  
範囲 全部
  - 同 2  
要役地地役権  
承役地 筑紫野市二日市北七丁目53番244  
筑紫野市二日市北七丁目53番246  
筑紫野市二日市北七丁目53番247  
目的 通行  
範囲 全部
  - 同 3  
地役権設定  
原因 令和3年9月27日設定  
目的 通行及び水道管・排水管の埋設  
範囲 全部  
要役地 筑紫野市二日市北七丁目53番12
  - 同 4  
地役権設定  
令和4年3月18日設定  
目的 通行及び水道管・排水管の埋設  
範囲 全部  
要役地 筑紫野市二日市北七丁目53番251
- (2) 物件2土地上に存する地役権設定登記
  - 順位番号 1, 2  
物件1土地の順位番号1, 2と同じ
  - 同 3  
要役地地役権  
承役地 筑紫野市二日市北七丁目53番253  
目的 通行及び水道管・配水管の埋設  
範囲 全部

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年1月27日(火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(筑紫野市役所)
R8年1月27日(火) 10:20-10:40	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
R8年1月27日(火) 16:00-16:30	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R8年1月31日(土) 15:00-15:10	執行官室	債務者兼所有者に架電(占有状況等確認・鍵借用依頼)
R8年2月26日(木) 8:30-8:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R8年3月1日(日) 16:20-16:30	執行官室	債務者兼所有者に架電(利用状況等確認)
R 年 月 日 ( ) : - :		
<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, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月26日 目的物件は不在で施錠されていたので, 評価人を立ち合わせ, 債務者兼所有者から借用した鍵を用いて解錠し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>		



-43734.090 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
二日市北7丁目

請求部	所在	筑紫野市二日市北七丁目		地番	53番250				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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)			補記事項		

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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和8年1月27日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

(7枚目)

A 3をA 4に縮小

公用

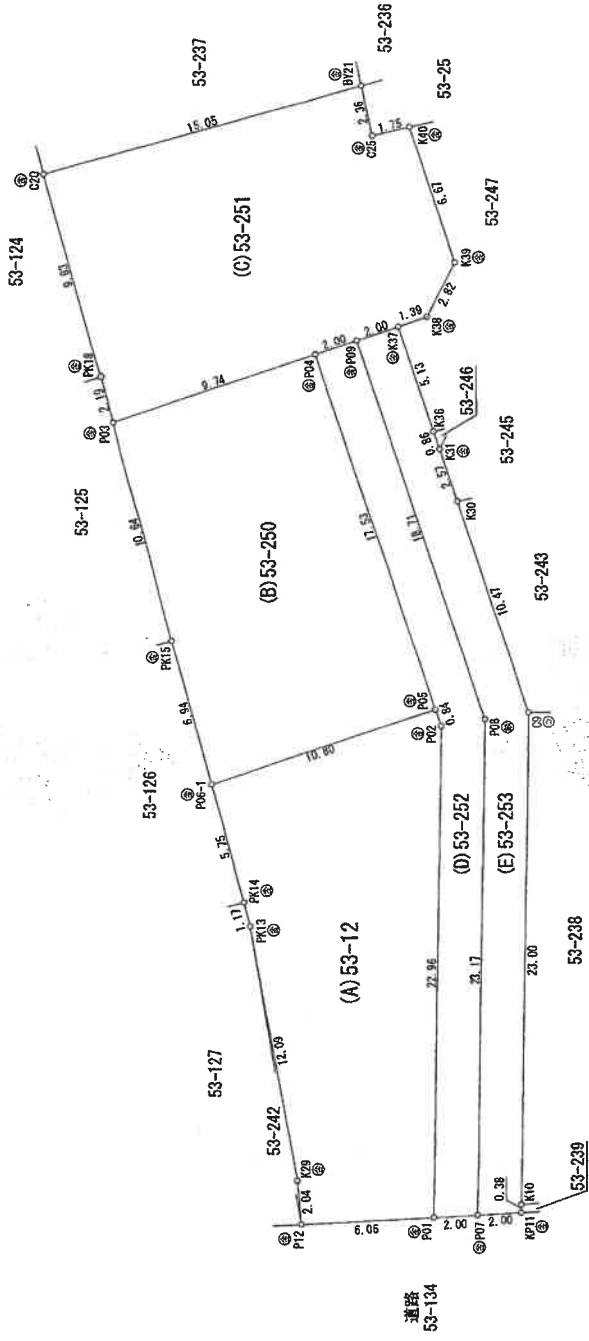
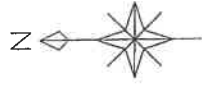
登記年月日：令和3年7月14日

# 地積測量図

1/2

地番	53-12, 53-250, 53-251 53-252, 53-253
土地の所在	筑紫野市二日市北七丁目

土地の所在



境界	標	凡	例
①	コンクリート杭		
②	金属探		
③	金属板		
④	プラスチック杭		

測量年月日	令和3年6月16日
座標系	世界測地系・平面座角座標系Ⅱ

作成者

申請人

縮尺 1/250

(令和3年6月17日作成)  
家屋調査士会

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8年1月27日

福岡法務局久留米支局

登記官

公用

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：9-2

(1/2)

登記年月日：令和3年7月14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。  
(福岡法務局建築支局管轄)  
令和8年1月27日 福岡法務局久留米支局 登記官

地積測量図

53-12, 53-250, 53-251  
53-252, 53-253

土地の所在 筑紫野市二日市北七丁目

座標求積表

Table (A) 53-12 with columns for land number, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, and distance.

Table (B) 53-250 with columns for land number, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, and distance.

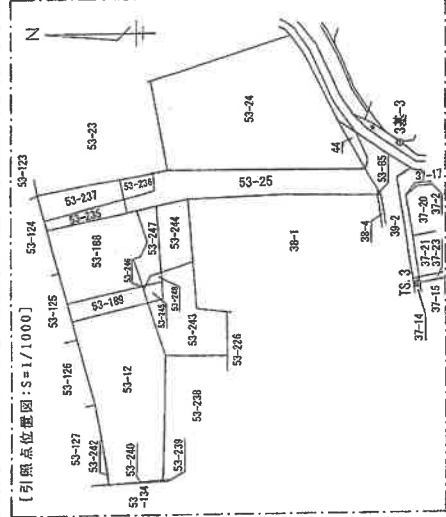
Table (C) 53-251 with columns for land number, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, and distance.

Table (D) 53-252 with columns for land number, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, and distance.

Table (E) 53-253 with columns for land number, Xn, Yn, Xn+1, Yn+1, and distance.

Table for measurement results using base points, including points 4, 3, and TS.

Table for boundary points (境界点) including coordinates and distances for points K10, K30, and K36.



作成者

申請人

縮尺

(令和3年6月17日作成) 座標調査士会

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：9-2

(2/2)

登記年月日：令和4年3月1日

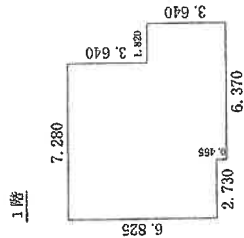
各階平面図

建物階平面図

家屋番号 53番250  
建築物の所在 筑紫野市二日市北七丁目53番地250

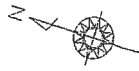
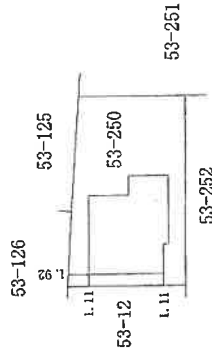
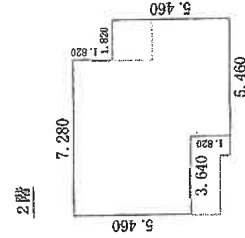
求積表

2.730 x 6.825 =	18.6323
4.550 x 7.280 =	33.1240
1.820 x 3.640 =	6.6248
計	58.3811
床面積	58.38㎡



求積表

3.640 x 5.460 =	19.8744
3.640 x 7.280 =	26.4992
1.820 x 5.460 =	9.9372
計	56.3108
床面積	56.31㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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8年1月27日 福岡法務局久留米支局 登記官

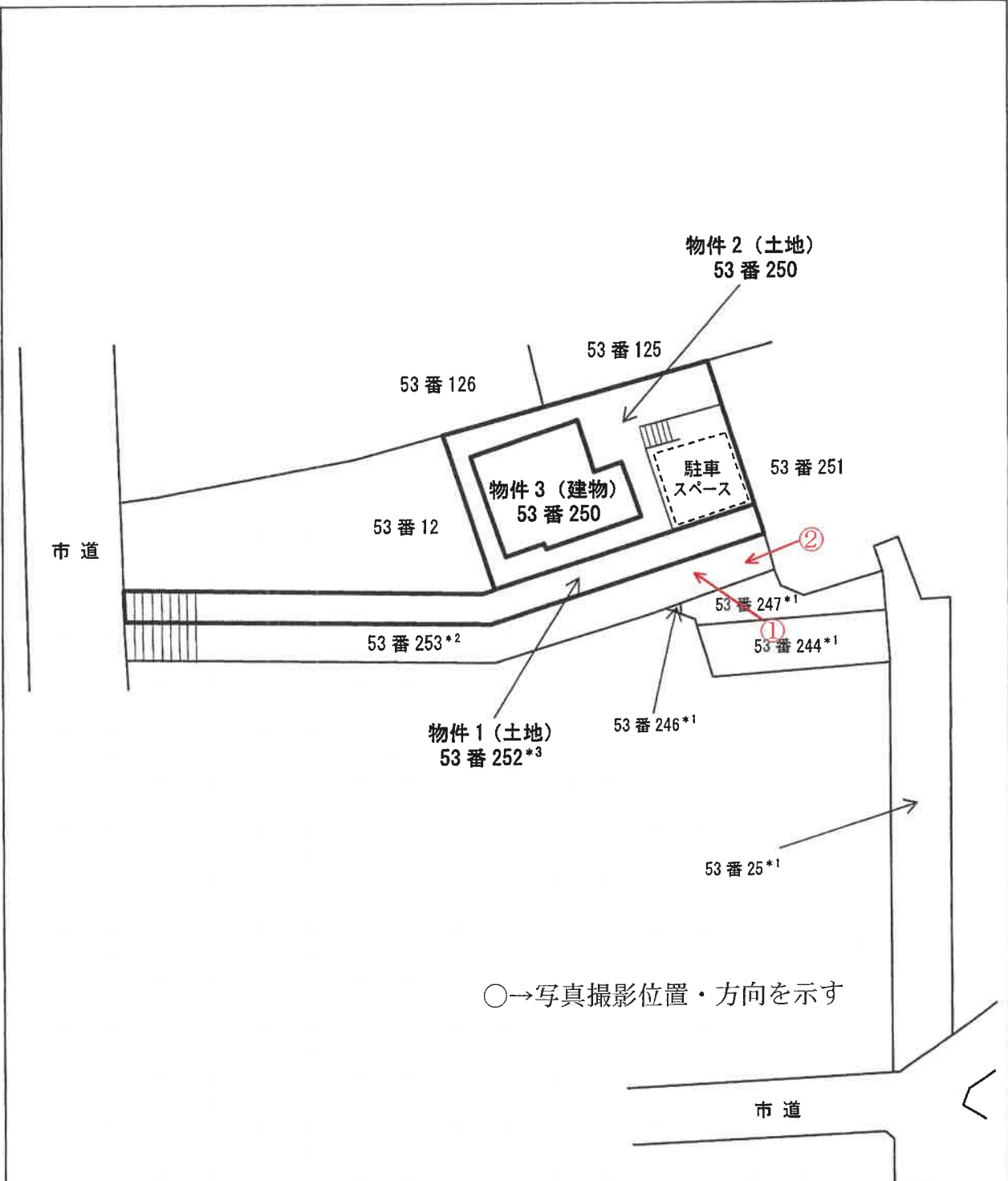
公用

(10枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：9-3

土地建物位置関係図

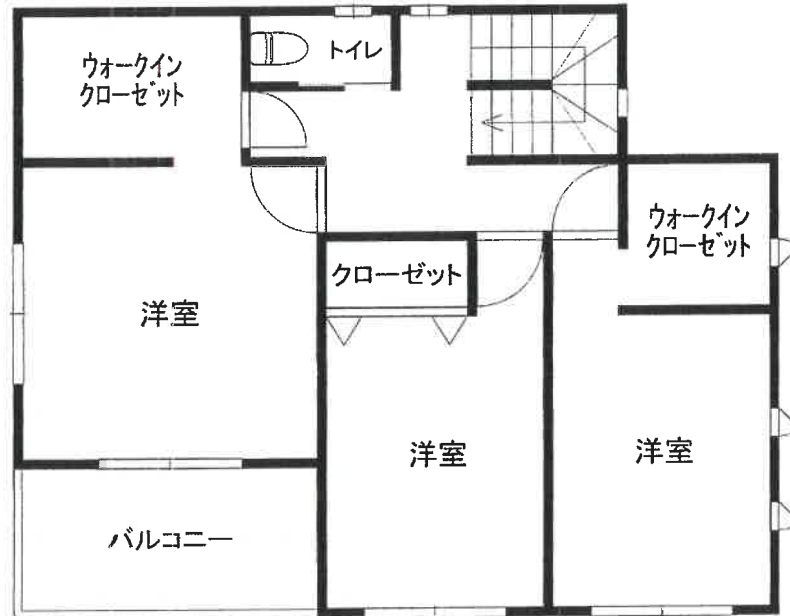


○→写真撮影位置・方向を示す

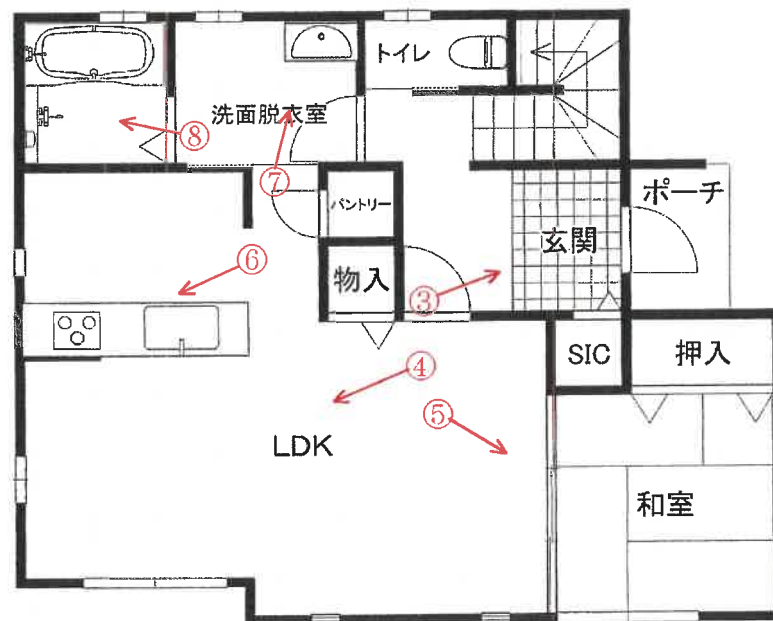


- \*1: 物件 1 (53 番 252) 及び物件 2 (53 番 250) 外を要役地として「通行」を目的とする地役権が設定されている。
- \*2: 物件 2 (53 番 250) 外を要役地として「通行及び水道管・排水管の埋設」を目的とする地役権が設定されている。
- \*3: 53 番 12、53 番 251 を要役地として「通行及び水道管・排水管の埋設」を目的とする地役権が設定されている。

間取図



2F



1F



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ① )

物件3 建物



(写真 ② )

物件1 土地

物件2 土地



(写真 ③ )



玄関

( 13 枚目)

(写真 ④ )



LD

(写真 ⑤ )



和室

(写真 ⑥ )



キッチン

(写真 ⑦ )



洗面脱衣室

(写真 ⑧ )



浴室

( 1 5 枚目)

令和8年(ケ)第1号  
令和8年2月26日現地調査  
令和8年3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

楨 由 紀 印

## 第1 評価額

一括価格	
金 18,080,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 270,000 円
物件2 (土地)	金 5,470,000 円
物件3 (建物)	金 12,340,000 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2の内訳価格は物件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	所在地目地積	筑紫野市二日市北七丁目 53 番 252 公衆用道路 83 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在地目地積	筑紫野市二日市北七丁目 53 番 250 宅地 180.56 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	筑紫野市二日市北七丁目 53番地250 53 番 250 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 58.38 m <sup>2</sup> 2階 56.31 m <sup>2</sup>	同左
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、地積測量図及び公図（法第14条第1項）があり、同図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。		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の地役権設定登記あり 原因 令和3年9月27日設定 目的 通行及び水道管・排水管の埋設 範囲 全部 要役地 筑紫野市二日市北七丁目53番12</li> <li>原因 令和4年3月18日設定 目的 通行及び水道管・排水管の埋設 範囲 全部 要役地 筑紫野市二日市北七丁目53番251</li> <li>・以下の要役地地役権登記あり 承役地 筑紫野市二日市北七丁目53番25 目的 通行 範囲 全部</li> <li>承役地 筑紫野市二日市北七丁目53番244、同53番246、同53番247 目的 通行 範囲 全部</li> </ul>		

番号	特 記 事 項
2	<p>・以下の要役地地役権登記あり</p> <p>承役地 筑紫野市二日市北七丁目53番25  目的 通行  範 囲 全部</p> <p>承役地 筑紫野市二日市北七丁目53番244、同53番246、同53番247  目的 通行  範 囲 全部</p> <p>承役地 筑紫野市二日市北七丁目53番253  目的 通行及び水道管・排水管の埋設  範 囲 全部</p>
住 居 表 示	福岡県筑紫野市二日市北七丁目11番10号

(以下余白)

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「紫」駅の北東方、約790m。 西鉄バス「松ヶ浦」停留所の北東方、約420m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	筑紫野市役所の北東方約1.3km(直線距離)付近に位置し、国道3号(福岡南バイパス)背後に一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。高台の地勢と街路条件が劣る点が指摘できるが、住宅地としての熟成度は高く、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1種低層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 80% 防火規制 地域指定なし その他の規制 建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離の限度1m
画地条件	地積 83㎡ (登記地積) 形状 带状地 (概ね公図のとおり。) 間口 約2m 奥行 約40m 接道関係 一方路 その他 ・隣接地(53番253)と一体として私道を構成 ・西側一部は階段状である ・地役権負担あり(通行及び水道管・排水管理設) ・通行を目的とする要役地地役権あり
接面道路の状況	西側 幅員約6m舗装市道に約3m高く接面、階段造成済み。 (建築基準法第42条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 : - ガス配管 : - 下水道 : -
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・筑紫野市文化財課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地「大宰府跡」内に該当する。ただし、既に協議は完了しており、建て替え等にあたって、新たな届出や試掘等は不要とのこと。詳細については、買受希望者において関係箇所に確認を要する。</li> <li>・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。</li> <li>・目的土地(物件1)は、南側目的外隣接地(地番53番253)とあわせて私道として使用されている。また、西側で公道と接面している部分は階段状となっており、車両は通行できない。</li> <li>・目的外土地(地番53番12、53番251)を要役地として「通行及び水道管・排水管の埋設」を目的とする地役権が設定されている。</li> <li>・目的外土地(地番53番25、53番244、53番246、53番247)を承役地として「通行」を目的とする要役地地役権が設定されている。</li> </ul>

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「紫」駅の北東方、約790m。 西鉄バス「松ヶ浦」停留所の北東方、約420m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	筑紫野市役所の北東方約1.3km(直線距離)付近に位置し、国道3号(福岡南バイパス)背後に一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。高台の地勢と街路条件が劣る点が指摘できるが、住宅地としての成熟度は高く、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1種低層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 80% 防火規制 地域指定なし その他の規制 建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離の限度1m
画地条件	地積 180.56㎡ (登記地積) 形状 ほぼ長方形 (概ね公図のとおり。) 間口 約17.5m 奥行 約10m 接道関係 一方路 その他 ・通行を目的とする要役地地役権あり ・通行及び水道管・排水管理設を目的とする要役地地役権あり
接面道路の状況	南東側 幅員約4m舗装共有私道(物件1を含む)に0~1.5m高く接面。(建築基準法上の道路か否か未判定)
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>筑紫野市文化財課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地「大宰府跡」内に該当する。ただし、既に協議は完了しており、建て替え等にあって、新たな届出や試掘等は不要とのこと。詳細については、買受希望者において関係箇所に確認を要する。</li> <li>物件2は、単独では建築基準法の道路に接面していないが、物件1が西側の市道(建築基準法第42条第1項の道路)に2m幅で接面することから、いわゆる敷地延長として建築確認が受けられるため、接道条件においての問題はない。</li> <li>目的外土地(地番53番253)を承役地として、「通行及び水道管・排水管の埋設」を目的とする要役地地役権が設定されている。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 目的外土地（地番53番25、53番244、53番246、53番247）を承役地として、「通行」を目的とする要役地地役権が設定されている。当該承役地の現況は、アスファルト舗装の私道であり、これに基づいて物件2への車両による進入が可能となっている。</li></ul>
--	--

(以下余白)

## 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1月24日 新築 経 過 年 数：約 5 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 20 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 外 壁：サイディングボード張 ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、畳 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）	建築部分に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：4LDK+ウォークインクローゼット （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 経年相応の老朽化に加え、以下の点が認められる。 ・関係人によると、犬を1匹室内で飼育していたとのことである。これに伴う匂い等は感じられなかったが、クロスの汚損及び破損、床や畳の摩耗は、経年以上の損耗が見受けられた。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

## 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・2）

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	98,600	0.05	83		410,000
2	98,600	0.77	180.56	1.00	13,710,000

【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「筑紫野（県）-6」の標準地価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 126,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{129} & = & 98,600\text{円/m}^2 \end{array}$$

※物件1が接面する約6m市道沿いに標準画地を想定

◇ 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（北東） 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  
0.99 × 1.00 × 1.30 × 1.00 = 1.29

イ 個 別 格 差： 個別格差

物件1 地役権負担がある私道 … 0.05

物件2 街路条件 要役地  
地役権 個別格差  
0.75 × 1.03 = 0.77

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件2について、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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	190,000	114.69	0.60	13,070,000

### 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。

$$\text{物件3: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.63 \times 0.95 = 0.60$$

項目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約5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	-5%

\*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
2	13,710,000	0.40	法定地上権	5,480,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件2と判断し、土地利用権等を法定地上権と判定の上、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	410,000			0.95	0.70	270,000
2	13,710,000	- 5,480,000		0.95	0.70	5,470,000
3	13,070,000	+ 5,480,000	1.00	0.95	0.70	12,340,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						18,080,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 登記された要役地役権（通行）に基づいて車両進入が可能な土地であるが、承役地所有者との関係において、将来的な紛争のリスクが否定できないことから、市場性修正として△5%の減価を行った。

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

地価調査価格：基準地「筑紫野（県）-6」  
所在地：筑紫野市紫6丁目187番74  
住居表示：紫6-5-2  
価格：126,000 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 2.4%）  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：205 m<sup>2</sup>  
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域  
接面街路：北東側幅員約5m 市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：西鉄天神大牟田線「紫」駅の南東方、道路距離約1km  
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

## 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用は位置図及び現況写真のみ添付。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

