

## 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。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 太宰府市吉松四丁目327番地1、328番地8、328番地9

建物の名称 アクロス太宰府パークレジェンド

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉松四丁目327番1の212

建物の名称 212

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.62平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 太宰府市吉松四丁目327番1

地 目 宅地

地 積 3154.13平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 太宰府市吉松四丁目328番8

地 目 宅地

地 積 57.72平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 太宰府市吉松四丁目328番9

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 59.62平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 太宰府市吉松四丁目334番3

地 目 宅地

地 積 24.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 469436分の7160



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月15日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 投 野 由美子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 太宰府市吉松四丁目327番地1、328番地8、328番地9

建物の名称 アクロス太宰府パークレジェンド

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉松四丁目327番1の212

建物の名称 212

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.62平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 太宰府市吉松四丁目327番1

地 目 宅地

地 積 3154.13平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 太宰府市吉松四丁目328番8

地 目 宅地

地 積 57.72平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 太宰府市吉松四丁目328番9

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 59.62平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 太宰府市吉松四丁目334番3

地 目 宅地

地 積 24.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 469436分の7160



令和8年(ケ)第12号  
令和8年2月17日受理  
令和8年4月24日提出

# 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 (一棟の建物の表示)

所 在 太宰府市吉松四丁目327番地1、328番地8、328番地9

建物の名称 アクロス太宰府パークレジェンド

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉松四丁目327番1の212

建物の名称 212

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.62平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 太宰府市吉松四丁目327番1

地 目 宅地

地 積 3154.13平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 太宰府市吉松四丁目328番8

地 目 宅地

地 積 57.72平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 太宰府市吉松四丁目328番9

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 59.62平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 太宰府市吉松四丁目334番3

地 目 宅地

地 積 24.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 469436分の7160

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	太宰府市吉松四丁目1番6-212号	
建 物	物件1	
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が異なる ( <input 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 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
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)として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 4,600円 修繕積立金 20,760円	令和8年3月18日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない。 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和8年3月分まで 計162,034円 (遅延損害金を含む) <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	(株)長谷工コミュニティ九州	
その他の事項		
敷地権	符号1~4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1~4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1~4) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地(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)	
土地建物の位置関係	<input checked="" 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	

(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
■ 管理会社社員	1 本件建物について、管理費等の額は3枚目記載のとおりです。
■ A (所有者の元妻)	1 本件建物は、現在、空き家の状態になっています。約6年前に元夫である所有者が家を出た後は私が子供と居住していましたが、私達も約1年前に本件建物から退去しました。  2 本件建物について、壁クロス等の一部に汚損等があるほかには特に大きな損傷等はありません。また、残置物は何もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

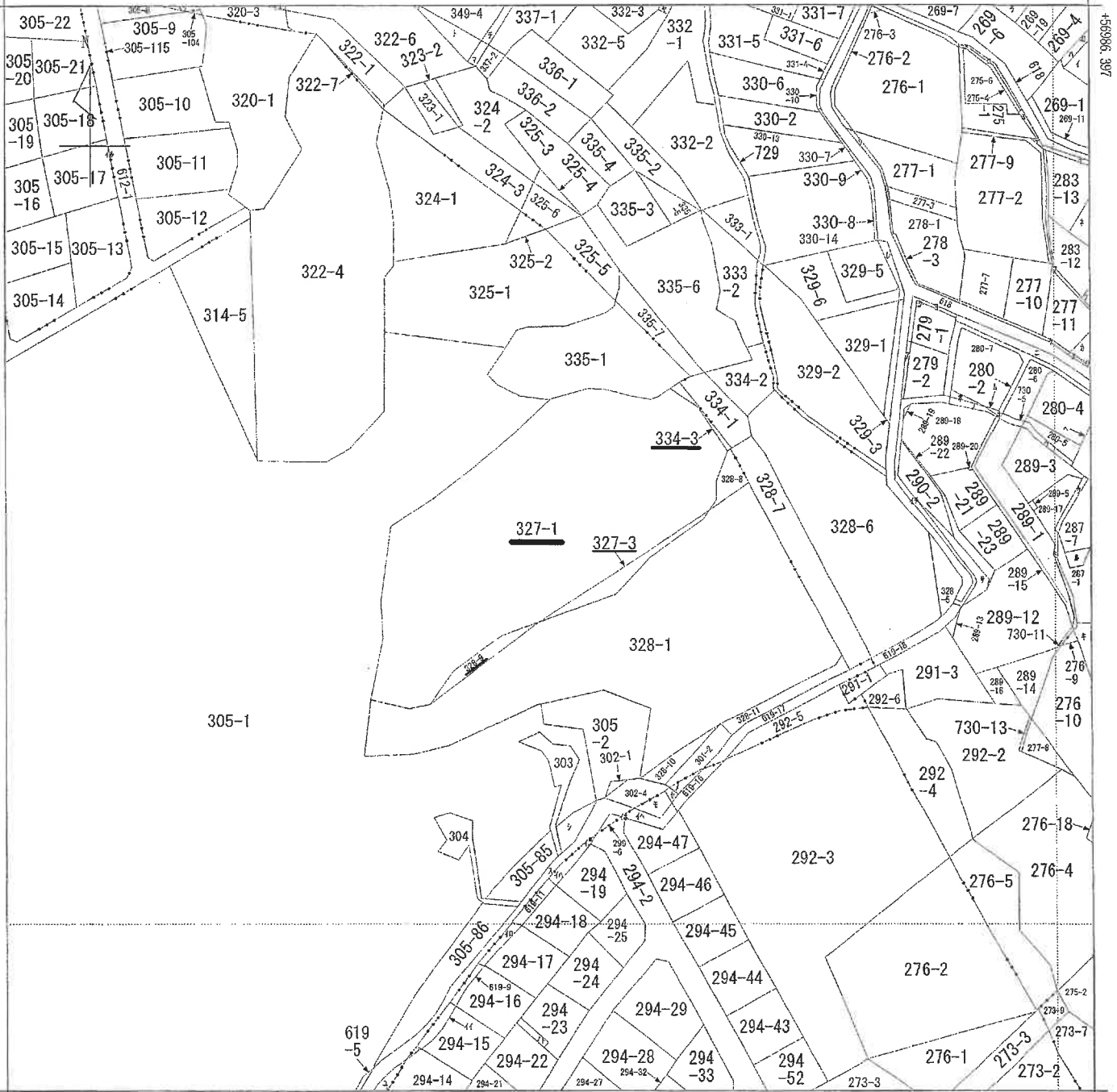
## 執行官の意見

- 1 (接道)  
本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(334番1等)に接道している。
- 2 (占有状況等)  
本件建物の占有状況等は、関係人の陳述、立入調査の結果等から3枚目記載のとおりと認めた。
- 3 (損傷等)  
本件建物については、関係人の陳述のほかには特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。
- 4 (照会結果)  
本件建物の占有状況等について、所有者に照会したが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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 2月 17日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 8年 2月 20日 (金) 10:30 - 10:50	物件所在地	現地特定, 在宅依頼, 写真撮影
R 8年 2月 17日 (火) 10:00 - 10:10	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 8年 3月 3日 (火) 12:00 - 12:30	執行官室	占有状況等についてAから電話聴取
R 8年 3月 10日 (火) 10:00 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 3月 12日 (木) 9:00 - 9:10	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
R 8年 3月 16日 (月) 16:00 - 16:10	執行官室	管理費等の照会
<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8年3月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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、「」の箇所記載のとおり



-47262.549 (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。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	太宰府市吉松四丁目		地番	327番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	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3月31日  
 福岡法務局筑紫支局

請求番号：5-1  
 (1/2)

(7枚目)

A 4判に縮小 公用

ヲ 349-1  
ワ 282-3  
カ 282-1  
コ 279-5  
タ 279-4  
レ 329-4  
ソ 277-4  
ツ 283-11  
ネ 283-16  
ナ 283-17  
ラ 269-20  
ム 730-3  
ウ 730-6  
ノ 730-2  
オ 730-4  
ク 730-9  
ヤ 332-4  
マ 612-11  
カ 281-2  
ワ 283-1  
コ 275-3  
エ 275-2  
チ 277-6  
ア 279-6  
サ 328-4  
キ 276-8  
ユ 299-10  
メ 301-1  
ミ 730-10  
シ 305-84  
ヒ 294-13  
モ 302-2  
セ 302-3  
ス 619-6  
ソ 619-7  
イ 619-8  
知 619-10  
ハ 619-12  
仁 619-13  
播 619-14  
ハ 619-15  
ト 294-53  
行 730-1  
利 305-99  
保 320-2  
排 305-114

登記年月日：平成18年7月6日

平成18年7月6日 登記 226739

前 (大字新松) 327-1

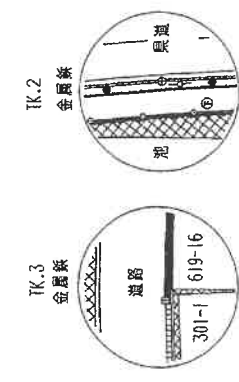
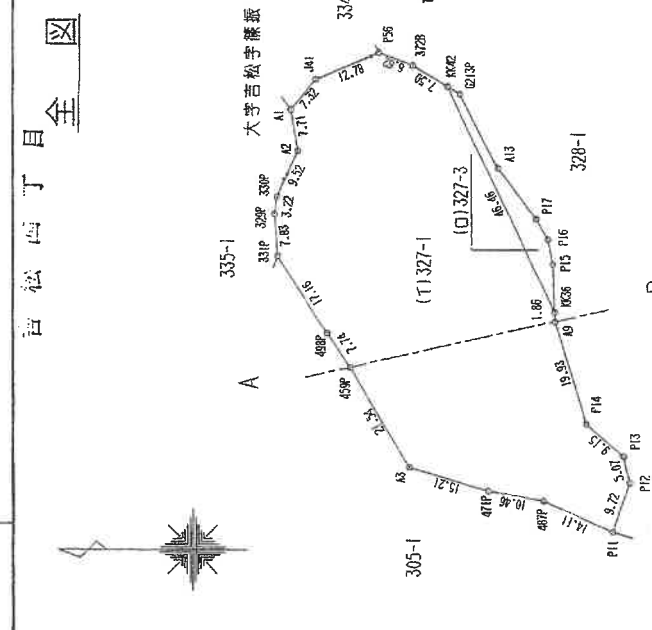
後・新 327-1, 327-3

1/3

地 太宰府市大字新松寺篠巻  
土地の所在

(S) H-18. 7. 6

区	町	番	号	面積	用途
TK.2	JA1	0-00-00		63.949	農
TK.2	A1	120-38-08		28.809	農
TK.2	A1	117-19-56		35.896	農
TK.2	A2	107-29-57		40.051	農
TK.2	328P	104-00-58		49.189	農
TK.2	328P	102-08-56		51.958	農
TK.2	331P	95-59-55		58.035	農
TK.2	488P	83-56-53		67.168	農
TK.2	438P	78-42-54		72.157	農
TK.2	A3	68-35-16		88.757	農
TK.2	471P	59-42-17		93.182	農
TK.2	P11	53-41-19		96.417	農
TK.2	P12	47-20-47		105.094	農
TK.2	P13	43-37-01		97.443	農
TK.2	P14	43-32-28		92.410	農
TK.2	A9	46-27-59		84.437	農
TK.2	K236	45-05-30		64.508	農
TK.2	K262	45-36-42		62.725	農
TK.2	372B	63-04-09		17.348	農
TK.2	P36	88-27-41		14.697	農
TK.2	P15	112-13-47		16.425	農
TK.2	P16	42-31-12		54.208	農
TK.2	P17	41-58-37		49.624	農
TK.2	A13	42-35-09		45.232	農
TK.2	G213P	47-47-26		33.953	農
TK.2	G213P	56-09-04		18.951	農
TK.2	JA1	0-00-00		63.949	農
TK.2	A1	342-30-08		82.445	農
TK.2	A2	338-22-23		86.572	農
TK.2	328P	333-18-49		85.052	農
TK.2	328P	322-49-35		89.626	農
TK.2	328P	325-31-02		90.486	農
TK.2	488P	320-36-21		91.462	農
TK.2	459P	310-13-55		87.405	農
TK.2	A3	305-09-42		86.532	農
TK.2	471P	291-07-05		88.760	農
TK.2	487P	281-53-31		82.221	農
TK.2	P11	275-02-29		77.996	農
TK.2	P12	264-38-07		77.632	農
TK.2	P13	264-45-31		67.912	農
TK.2	P14	267-16-04		63.731	農
TK.2	A9	275-24-13		61.488	農
TK.2	K236	292-27-35		50.289	農
TK.2	K262	294-07-19		49.113	農
TK.2	372B	344-35-02		58.183	農
TK.2	P55	346-39-01		65.231	農
TK.2	P15	347-46-22		71.792	農
TK.2	P16	303-17-29		44.106	農
TK.2	P17	309-11-20		42.827	農
TK.2	A13	315-02-10		43.314	農
TK.2	G213P	328-32-58		48.214	農
TK.2	G213P	343-33-56		55.652	農



申請人

縮尺 1/1000

作成者

(福岡県土地家屋調査士会)

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。

令和8年3月31日 福岡法務局筑紫支局

公用

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：5-3

(1/3)

公用

登記年月日：平成18年7月6日

226740  
平成18年7月6日 登記

(2/3) H.18.7.6

地積測量図

2/3

地番 327-1,327-3  
土地の所在 太宰府市大字吉松寺篠原

吉松園丁目

符号	境界線の種類
(A)	金属プレート
(B)	プラスチック板
(C)	コンクリート板
(D)	構造物 ( )
(E)	金属板
(F)	

符号	境界線の種類
(A)	金属プレート
(B)	プラスチック板
(C)	コンクリート板
(D)	構造物 ( )
(E)	金属板
(F)	

縮尺 1/500  
申請人

作成者  
(福岡県土地家屋調査士会)

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。

令和8年3月31日 福岡法務局筑紫支局

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：5-3

(2/3)

登記年月日：平成18年7月16日

226741

平成18年7月6日 登記

(3/3) H.18.7.6

地番 327-1.327-3

地積測量図

3/3

土地の所在 太宰府市大字吉松字藤原

有 限 公 司

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3月31日 福岡法務局筑紫支局

地番	(1)327-1	Xn	Yn	(Xn-1)Yn
測点		195.110	201.679	3313.585970
A1		199.782	196.037	660.055579
A2		198.477	188.494	501.988176
330P		202.446	179.772	791.176572
329P		202.878	176.579	-27.016587
331P		202.293	168.763	-1652.189770
498P		193.088	154.209	-2081.397348
459P		188.801	147.815	-2253.499675
A3		177.843	129.268	-3302.280328
471P		163.255	124.936	-3109.407168
487P		152.955	123.105	-2859.621205
P11		140.034	117.416	-1891.806392
P12		136.843	126.599	-257.249168
P13		138.002	131.543	1063.525155
P14		144.928	137.536	750.970816
A9		150.733	156.608	919.798784
K436		150.801	158.467	3172.350873
K42		170.752	200.435	5283.466600
372B		177.161	204.336	2574.633600
P56		183.352	206.706	3710.165994
			管 道 積	6308.271278
			地 積	3154.1356390
			合 計	3154.13

地番	(2)327-3	Xn	Yn	(Xn-1)Yn
測点		170.752	200.435	-3533.268180
K436		150.801	158.467	-3109.914875
P15		151.127	167.430	222.179610
P16		152.128	171.972	538.444832
P17		154.258	175.845	1629.020880
A13		161.392	185.266	2825.404486
0213P		168.429	199.022	1862.845920
			管 道 積	234.719373
			地 積	117.3596865
			合 計	117.35

作成者

申請人

縮尺 1

(福岡県土地家屋調査士会)



公用

登記年月日：平成18年7月27日

226743

平成18年7月27日登記

(2/3) H.18.7.27

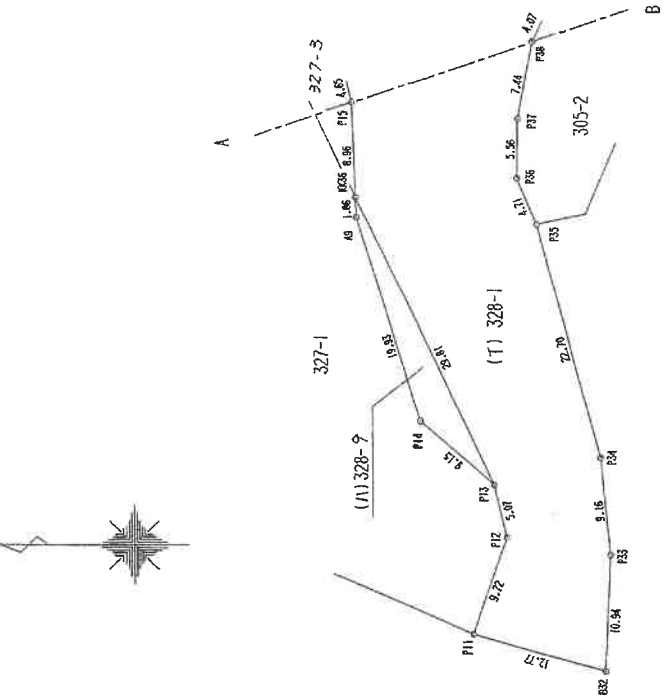
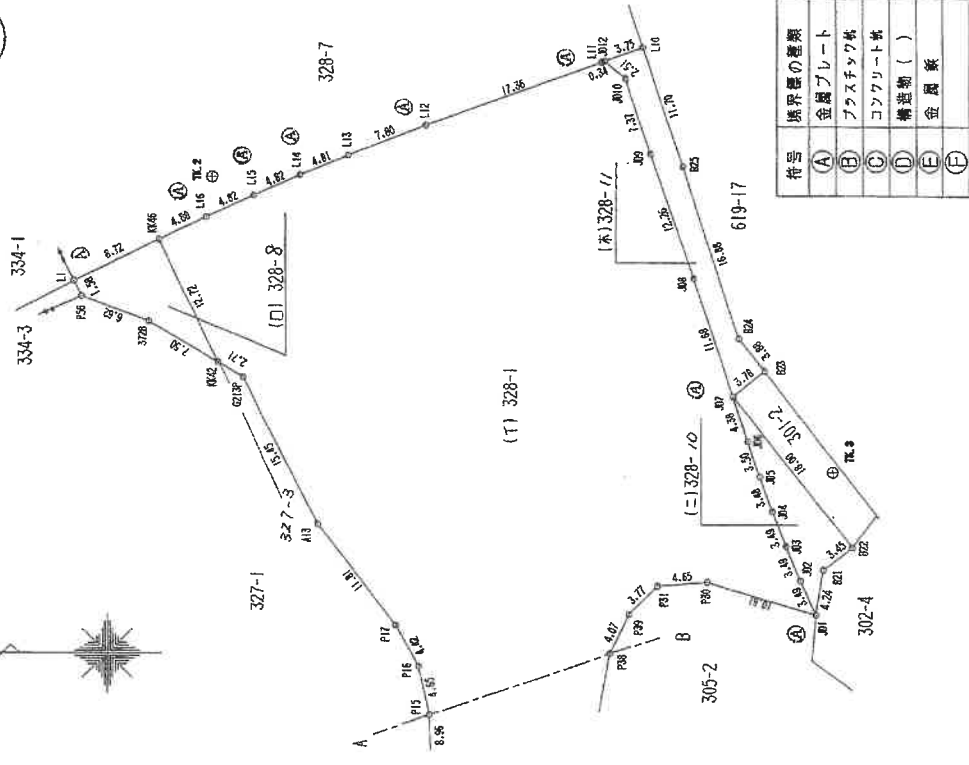
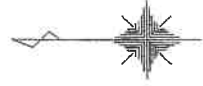
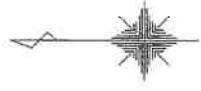
地番 328-1~328-11

土地の所在 太宰府市 大字吉松字篠原

吉松四丁目

地積測量図

2/3



符号	境界線の種類
(A)	境界線の種類
(B)	金属プレート
(C)	プラスチック板
(D)	コンクリート板
(E)	構造物 ( )
(F)	金属板

符号	境界線の種類
(A)	境界線の種類
(B)	金属プレート
(C)	プラスチック板
(D)	コンクリート板
(E)	構造物 ( )
(F)	金属板

所有者	太宰府市	地籍図番号		縮尺	1/500
製作者				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。

令和8年3月31日

徳田法務局登記課

登記年月日：平成18年7月27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 3 月 31 日 福岡法務局筑紫支局

平成18年 7 月 27 日 登記  
226744

(3/3) H.18.7.27

地番 328-1  
328-8 ~ 328-11

地積測量図

土地の所在  
大宰府市 大字吉松字藤巻

地番 別点	(I) 328-8		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	Yn		
L1	184.068	208.124	485.380988	
P36	183.352	206.706	-427.718342	
372B	177.161	204.336	-2574.633600	
KK42	170.752	200.435	-189.611510	
KK46	176.215	211.928	2822.032248	
		鉄道線	115.450764	
		地積	57.723920	
			57.72	㎡

地番 別点	(II) 328-9		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	Yn		
KK36	150.801	193.467	2017.402098	
A9	150.733	156.608	-919.749533	
P14	144.928	137.536	-1750.938394	
P13	138.002	131.543	172.543219	
		鉄道線	119.257350	
		地積	59.6286750	
			59.62	㎡

地番 別点	(三) 328-10		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	Yn		
J07	122.714	197.380	1932.744960	
J06	121.365	193.205	-478.375580	
J05	120.238	189.887	-440.537840	
J04	119.045	186.610	-459.433820	
J03	117.776	183.354	-479.837418	
J02	116.428	180.126	-499.669524	
J01	115.002	176.933	-375.992625	
B21	114.305	181.118	-621.053622	
B22	111.573	183.233	1941.172765	
		鉄道線	119.027294	
		地積	59.5136470	
			59.51	㎡

地番 別点	(木) 328-11		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	Yn		
J012	134.639	228.685	367.496793	
J010	132.724	227.058	-953.870658	
J09	130.438	220.046	-1395.091640	
J08	126.384	208.473	-1610.245452	
J07	122.714	197.380	-1303.300140	
B23	119.781	199.776	-108.87920	
B24	122.169	202.839	1551.312672	
B25	121.429	218.882	1958.356136	
L10	131.117	229.992	1658.245320	
		鉄道線	164.222113	
		地積	82.1110565	
			82.11	㎡

台番 3072.2450515 ㎡

吉松四丁目

地番 別点	(丁) 328-1		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	Yn		
KK46	176.215	211.928	-221.676688	
KK42	170.752	200.435	-1560.586910	
G21SP	168.429	199.022	-1862.845920	
A13	161.392	185.206	-2625.404486	
P17	154.258	175.845	-1629.028080	
P16	152.128	171.972	-538.444332	
P15	151.127	167.430	-222.179610	
KK36	150.801	158.467	-2079.079375	
P13	138.002	131.543	-1836.077194	
P12	136.843	126.599	257.249168	
P11	140.034	117.416	-1070.833920	
B32	127.723	113.996	-1463.366652	
P33	127.197	124.924	44.972640	
P34	128.083	134.070	906.178000	
P35	133.957	155.977	1195.363705	
P36	135.748	160.339	265.040367	
P37	135.610	165.904	-245.372016	
P38	134.269	173.229	-538.049274	
P39	132.504	176.906	-786.877888	
P30	129.821	174.564	-1315.306300	
J01	125.179	179.953	-2666.723507	
J01	115.002	176.933	-1546.340663	
J02	116.428	180.126	-499.669524	
J03	117.776	183.354	479.837418	
J04	119.045	186.610	459.433820	
J05	120.238	189.887	440.537840	
J06	121.365	193.205	478.375580	
J07	122.714	197.380	990.650220	
J08	126.384	208.473	1610.245452	
J09	130.438	220.046	1395.091640	
J010	132.724	227.058	953.870658	
J012	134.639	228.685	511.110975	
L11	134.959	228.566	3606.309598	
L12	151.292	222.680	5254.352880	
L13	158.555	219.831	2372.902024	
L14	162.996	217.972	1931.667864	
L15	167.417	216.032	1901.513664	
L16	171.798	214.020	1802.947960	
		鉄道線	5626.532562	
		地積	2813.266210	
			2813.26	㎡

3/3

所有者 大宰府市

地籍図  
番号

縮尺 1/

製作者

縮尺 1/

製作者

登記年月日：平成19年3月27日

# 平成19年3月27日登記各階平面図 620079

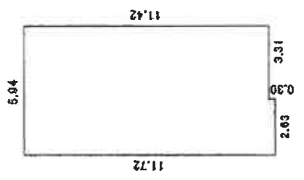
平成19年3月27日登記

## 建物図面

家屋番号 大宇吉松 327-1-212

建物の所在 太宰府市大字百世字横瀬327番地1、328番地8、328番地9

吉松四丁目



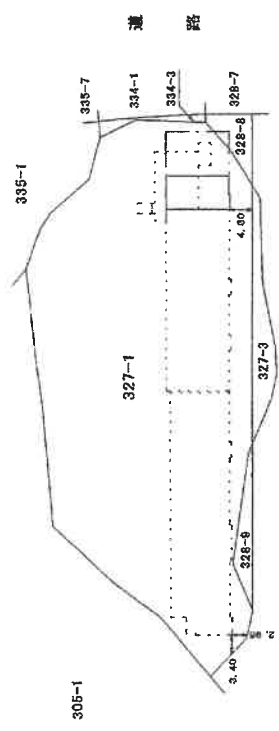
求積表

$$5.94 \times 11.42 = 67.8348$$

$$2.63 \times 0.30 = 0.7890$$

$$\text{計 } 68.6238$$

床面積 68.62 m<sup>2</sup>



建物の存する部分 2階 212



写真撮影位置方向

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2月31日

福岡法務局第2課文書

作成者

申請人

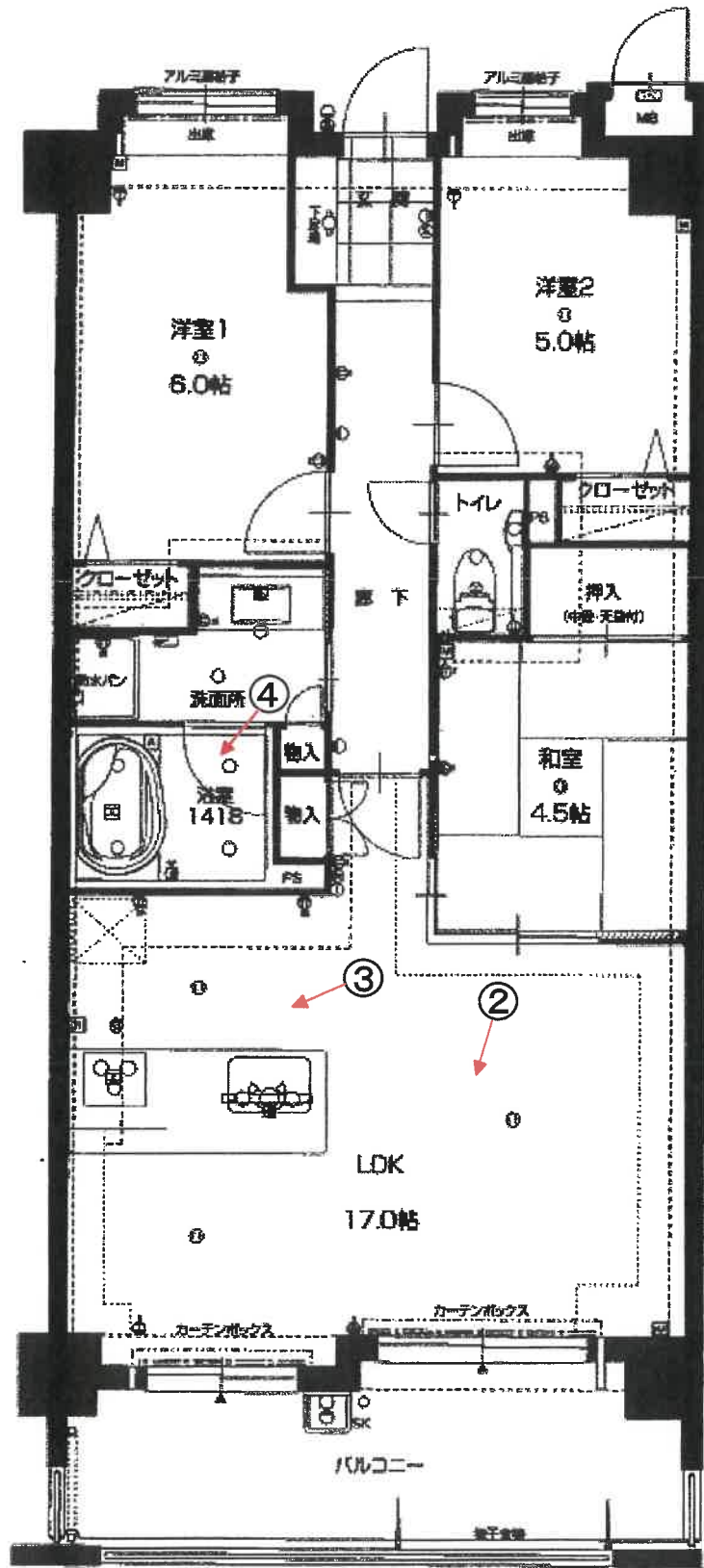
縮尺 1/1000

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

# 間取図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件建物(1棟)を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 2

本件建物の室内を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 3

本件建物の室内を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



令和8年(ケ)第12号

## 管理費等の状況について

令和8年5月19日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 投野由美子

本件建物(アクロス太宰府パークレジエンド212号)の管理費等の状況について  
管理会社から下記のとおり情報提供がなされました。

### 記

従前の管理費等に加え、インターネット一括契約料を令和8年3月19日  
から徴収することになりました。212号の徴収額は月額2,035円です。

以上

令和8年(ケ)第12号  
令和8年3月10日現地調査  
令和8年3月24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

番号	評価額
1	金 12,770,000 円

## 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	登記上	現況
1	<b>(一棟の建物の表示)</b>		「特記事項」欄参照
	所在	太宰府市吉松四丁目327番地1、328番地8、328番地9	
	建物の名称	アクロス太宰府パークレジェンド	
	<b>(専有部分の建物の表示)</b>		
	家屋番号	吉松四丁目327番1の212	
	建物の名称	212	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	2階部分 68.62㎡	
	<b>(敷地権の目的である土地の表示)</b>		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	太宰府市吉松四丁目327番1	
	地目	宅地	
	地積	3,154.13㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	太宰府市吉松四丁目328番8	
	地目	宅地	
地積	57.72㎡		
土地の符号	3		
所在及び地番	太宰府市吉松四丁目328番9		
地目	宅地		
地積	59.62㎡		
土地の符号	4		
所在及び地番	太宰府市吉松四丁目334番3		
地目	宅地		
地積	24.34㎡		
<b>(敷地権の表示)</b>			
土地の符号	1・2・3・4		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	7,160 / 469,436		
<b>特記事項</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積 (75.03㎡) を採用した。</li> <li>・ 敷地権の目的である土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。</li> </ul>			
住居表示	太宰府市吉松四丁目1番6-212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

位置・交通 (直線距離)	JR鹿児島本線「水城」駅の南東方、約700m。 西鉄バス「青葉台」停留所の北東方、約450m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道福岡筑紫野線沿線に所在する路線商業地域で、低層店舗、事業所のほか、中高層マンション等が見られる利用状況にある。 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	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域・第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%・50%
	容積率	200%・80%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	(第2種住居地域) 絶対20m高度地区 (第1種低層住居専用地域) 建築物の高さ限度10m、外壁後退距離1.0m以上、敷地面積の最低限度165㎡
画地条件	規模	3,295.81㎡
	形状	やや不整形 (地積測量図のとおり)
	間口・奥行	約28.4m・約105m
	接道関係	一方路
	その他	南東側隣地はため池である。
接面道路の状況	北東側で幅員約22mの舗装県道とほぼ等高に接面。(建築基準法第42条第1項の道路に該当)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「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	: あり
	下水道	: あり
	(注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・道路境界から50mまでは第2種住居地域、50m超は第1種低層住居専用地域に指定されている。基準建蔽率は約55%、基準容積率は約148%である。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	アクロス太宰府パークレジェンド
建物の用途	共同住宅 (総戸数61戸)
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19年3月1日 経過年数 約 20 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 20 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建 合計床面積 4,896.78 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 タイル張り ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全62台分(賃貸) 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロックシステム、宅配ロッカー等
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	・外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。
特記事項	・一棟の建物は、建築基準法に基づく建築確認(確認済証 平成18年2月6日付 第ERI06000835号 計画変更 平成18年3月6日 第ERI06005520号)及び完了検査(検査済証 平成19年3月8日付 第ERI06005520号)の手続きを行っていることが確認された。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階部分の中間住戸（南東面採光）
床 面 積	登記記載 68.62㎡ 固定資産税評価証明書上 75.03㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約11㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 フローリング、タタミ ほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気、ガス、給排水設備 等
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る (室内にカビが全体的に見られるほか、内装等の 汚れ、摩耗等が観察される。)
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

#### (1) 建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
310,000	75.03	0.55	12,790,000

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用(マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。)等と秤量して査定した。

#### イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

#### ウ 現価率(定額法)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.55 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.55$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約20年

N : 経済的全耐用年数 約40年

q : 観察減価法による補正率 0%

## (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
142,000	0.83	3,295.81	1.00	7,160 / 469,436	5,920,000

ア 標準画地価格・・・ 基準地「筑紫野（県）5-4」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

$$150,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{106} = 142,000\text{円}/\text{㎡}$$

\* 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 : 三方路 1.05 形状 0.99 標準化補正 1.04

\* 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  
1.00 × 0.96 × 1.10 × 1.00 = 1.06

イ 個別格差・・・・・・ 形状 奥行長大 基準 ため池  
容積率 隣接 個別格差  
0.98 × 0.90 × 0.96 × 0.98 = 0.83

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等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・・・・ 登記上の敷地権割合による。

## (3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
12,790,000	5,920,000	0.95	17,770,000

ウ 個別格差・・・・・・ 一棟のマンション内における階層・位置・品等、専有部分の  
保守管理の状況等を考量して査定した。

## 2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
250,000	0.95	68.62	16,300,000

ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差： 積算価格と同様。

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

### 3 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおり  
のウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定し  
た。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	試算価格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	17,770,000	1.00	17,770,000	10%
② 比準価格	16,300,000	1.00	16,300,000	90%
調整後の価格	16,450,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

#### (2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並び  
にその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	16,450,000円	1.00	0.80	0.97	0円	12,770,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等) : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

## 第6 参考価格資料

基準地標準価格 : 基準地「筑紫野(県) 5-4」  
所 在 : 筑紫野市杉塚3丁目139番1  
住 居 表 示 : 杉塚3-1-10  
価 格 : 150,000 円/㎡ (対前年変動率 7.1% )  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 2,677㎡  
地 域 の 概 要 : 県道沿いに自動車関連店舗等沿道型店舗が立地する路線商業地域  
接 面 街 路 : 北東側 幅員約19m 県道 三方路  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水  
位 置 : JR鹿児島本線「二日市」駅の北西方、道路距離1.9km  
用 途 指 定 等 : 準住居地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200% )  
準防火地域

## 第7 附属資料の表示

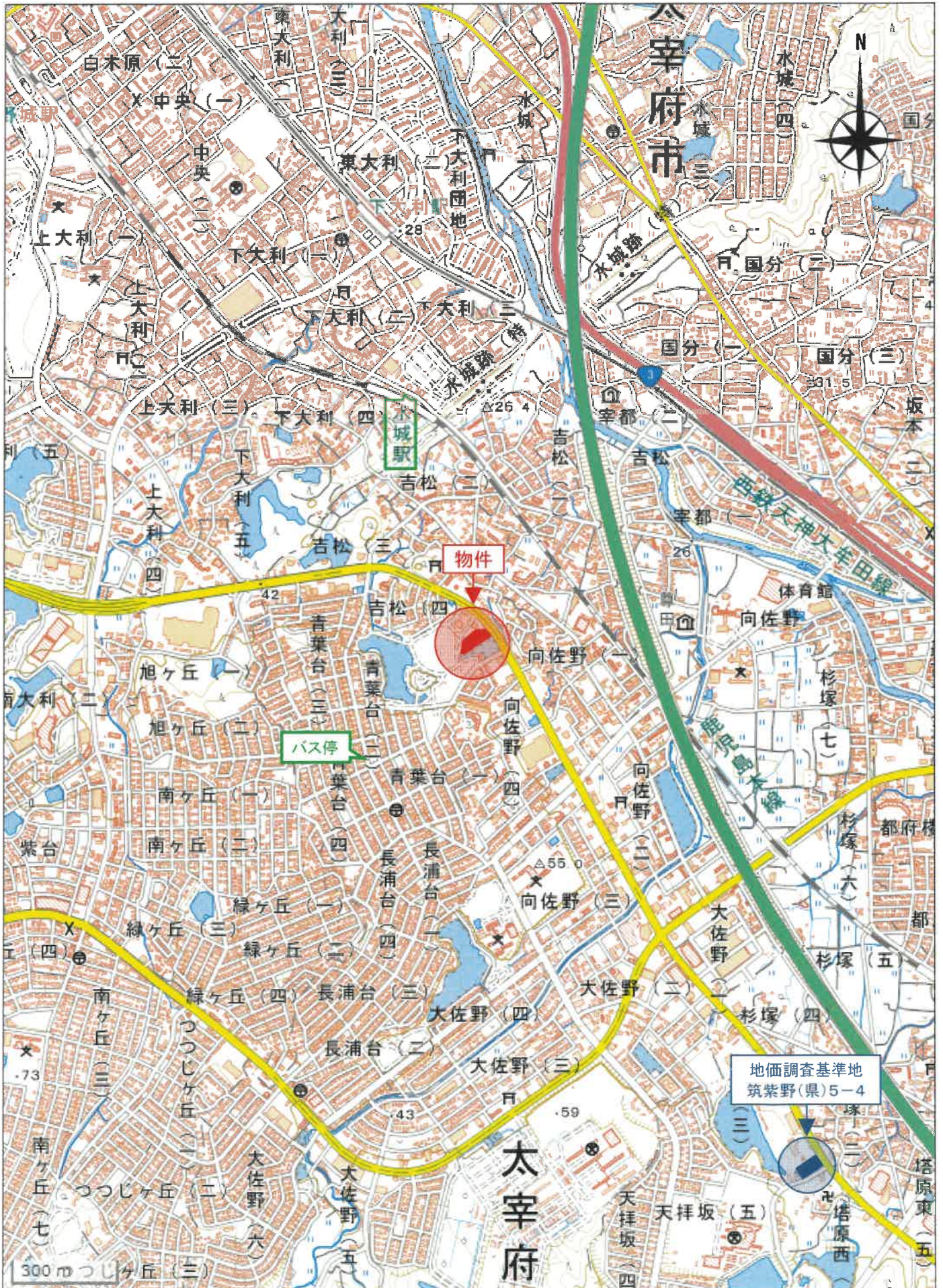
1 位置図	2 葉
2 間取図	1 葉
3 現況写真	3 葉

以 上

BIT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

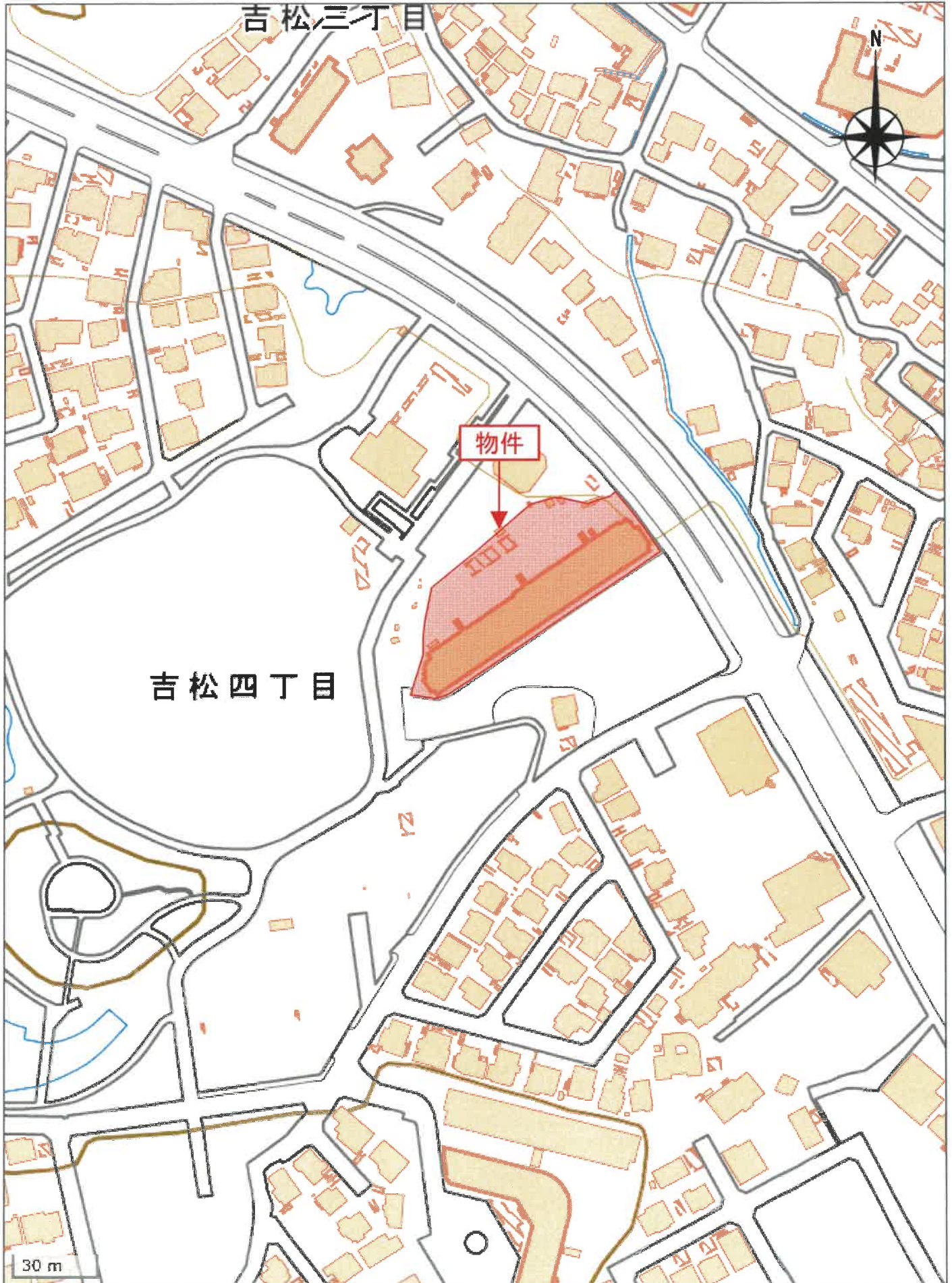
地理院地図  
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

# 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