

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30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 7月15日から<br>令和 8年 7月22日まで  |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 7月28日 午前 9時30分<br>場 所 福岡地方裁判所売却場  |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 8年 8月12日 午前 9時50分<br>場 所 福岡地方裁判所第4民事部  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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30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 筑紫野市二日市北一丁目  
地 番 549番1  
地 目 宅地  
地 積 285.19平方メートル  
共有者 A 持分50分の1  
共有者 B 持分50分の11

2 所 在 筑紫野市二日市北一丁目  
地 番 549番6  
地 目 宅地  
地 積 96.79平方メートル  
共有者 A 持分50分の1  
共有者 B 持分50分の11

3 所 在 筑紫野市二日市北一丁目  
地 番 549番9  
地 目 宅地  
地 積 1.81平方メートル  
共有者 A 持分50分の1  
共有者 B 持分50分の11



## 物件明細書

令和 8年 6月 1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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件共有者らが占有している。

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

売却対象外建物(未登記、種類:居宅、構造:木造瓦葺平家建、床面積:約57平方メートル、所有者:本件共有者ら)が本件土地上に存在する。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

東側隣地との境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番549番7)を通行のため利用している。

【物件番号2】

本件土地は、通行のため利用されている。

【物件番号1～3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 筑紫野市二日市北一丁目  
地 番 549番1  
地 目 宅地  
地 積 285.19平方メートル

共有者 A 持分50分の1  
共有者 B 持分50分の11

2 所 在 筑紫野市二日市北一丁目  
地 番 549番6  
地 目 宅地  
地 積 96.79平方メートル

共有者 A 持分50分の1  
共有者 B 持分50分の11

3 所 在 筑紫野市二日市北一丁目  
地 番 549番9  
地 目 宅地  
地 積 1.81平方メートル

共有者 A 持分50分の1  
共有者 B 持分50分の11



令和7年(又)第86号  
令和7年12月9日受理  
令和7年4月30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 所 在 筑紫野市二日市北一丁目  
地 番 549番1  
地 目 宅地  
地 積 285.19平方メートル  
共有者 A 持分50分の1  
共有者 B 持分50分の11

2 所 在 筑紫野市二日市北一丁目  
地 番 549番6  
地 目 宅地  
地 積 96.79平方メートル  
共有者 A 持分50分の1  
共有者 B 持分50分の11

3 所 在 筑紫野市二日市北一丁目  
地 番 549番9  
地 目 宅地  
地 積 1.81平方メートル  
共有者 A 持分50分の1  
共有者 B 持分50分の11







| 目的外建物の概況 (物件1関係) |   |
|------------------|---|
| 所 在              | 筑紫野市二日市北一丁目4番5号   |
| 家 屋 番 号          | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>   |
| 種 類              | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造              | 木造瓦葺平家建   |
| 床面積 (概略)         | 約57㎡  |
| 所 有 者            | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明  |
| 建 築 時 期          | <input type="checkbox"/> 年 月 日ころ<br><input checked="" type="checkbox"/> 不明  |
| 建 築 者            | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 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                | 陳述内容等   |
| ■申立債権者代理人          | <p>1 物件1土地は、債務者らの共有で放置された竹や雑木が生い茂った荒地です。同土地内にある目的外建物は、いつ頃、誰が建てたものかは不明ですが、債務者らの共有と推定されます。登記はされていません。</p> <p>2 目的外建物には、数年前まで債務者Bが居住していたものと思います。そして、表通りへは隣地(549番7)のなかを通過して出入りしていたと思われる。既に隣地所有者は亡くなっているため通行権の内容は確認できません。</p> <p>3 物件2土地は、現在更地になっていますが、約3年前に土砂崩れが発生したため、債権者が数千万円をかけて擁壁の補修工事を行い、通路の舗装工事を行っています。</p> <p>4 物件3土地は、ゴミ置場になっているのではないかと思います。</p> <p>5 物件1, 2, 3各土地について、隣地との境界に争いがないと思います。ただし、物件1土地の東側は竹林に覆われて確認できないため境界は不明瞭になっています。</p> |
| ■福岡法務局筑紫支局証明係担当職員  | <p>1 物件1, 2, 3各土地には登記された建物は存在しません。</p>  |
| ■筑紫野市役所税務課固定資産税係職員 | <p>1 物件1土地内の目的外建物(未登記)について、課税の対象になった履歴はありません。また、同建物の所有者に関する資料も見当たりません。</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)

本件各土地は、公図のとおり、公道(公図上の表記は「道」)に接道している。ただし、物件1土地と物件2, 3各土地の間には、隣地(549番7)が介在している。

### 2 (形状等)

本件各土地には、現地復元性を有すると思われる図面は存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。ただし、物件1土地の東側は竹林に覆われており境界は不明瞭である。また、物件1土地の東側に高さ4~5メートルの擁壁があり、同土地の西側には高さ2~3メートルの擁壁がある。

### 3 (占有状況等)

本件各土地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 (目的外建物の敷地利用権)

目的外建物の物件1土地に対する敷地利用権原は、関係人の陳述により所有権と推定される。

### 5 (登記関係)

目的外建物については、福岡法務局筑紫支局、筑紫野市役所における調査結果及び関係人の陳述からいずれも未登記建物であると認定した。

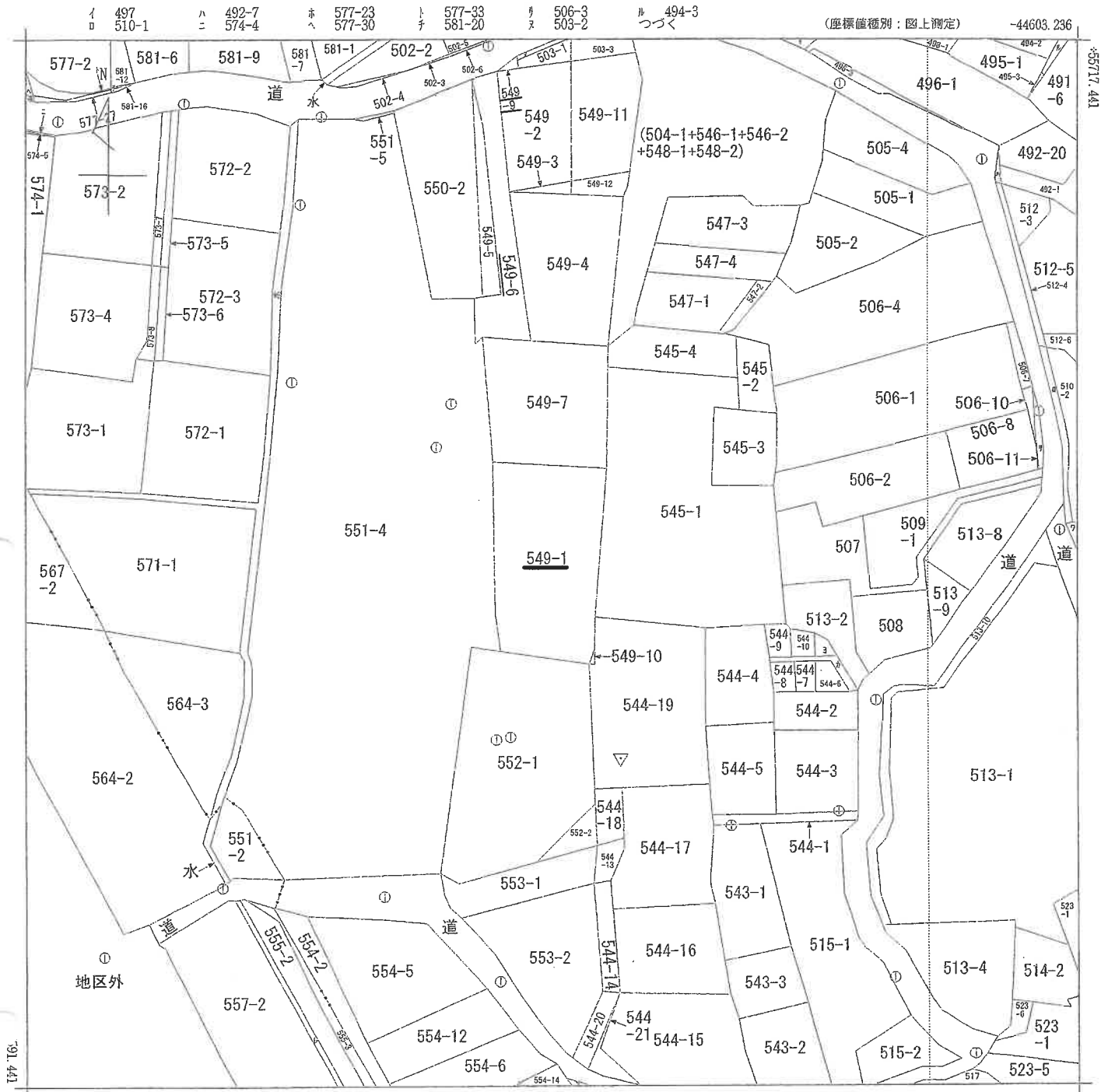
### 6 (照会結果)

本件各土地の占有状況等について、共有者A, B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 7 年 12月18日(木)<br>9:00 - 9:20   | 福岡法務局<br>筑紫支局 | 公図, 地積測量図等の調査                            |
| R 7 年 12月18日(木)<br>9:30 - 9:50   | 物件所在地         | 現地特定, 写真撮影                               |
| R 8 年 1月8日(木)<br>11:00 - 11:30   | 執行官室          | 占有状況等について申立債権者代理人から電話聴取                  |
| R 8 年 1月9日(金)<br>15:30 - 16:30   | 物件所在地         | 立入調査, 写真撮影                               |
| R 8 年 2月13日(金)<br>9:00 - 9:30  | 執行官室          | 目的外建物(未登記)に対する課税状況等について筑紫野市役所税務課職員から電話聴取 |
| R 8 年 2月13日(金)<br>9:40 - 10:00   | 執行官室          | 占有状況等について共有者A, Bに対し書面照会                  |
|  |               |  |
|  |               |  |
|  |               |  |
|  |               |  |
|  |               |  |
|  |               |  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 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<br/>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



-44728.236 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
 二日市北  
 1丁目  
 二日市中央  
 4丁目

|       |       |             |    |           |    |       |              |
|-------|-------|-------------|----|-----------|----|-------|--------------|
| 請求部   | 所在    | 筑紫野市二日市北一丁目 |    |           | 地番 | 549番1 |              |
| 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) |
| 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。

令和7年12月18日  
 福岡法務局筑紫支局

請求番号：3-1  
 (1/2)

(9枚目)

A4判に縮小

公用

ア 494-4  
ワ 511-1  
カ 544-12  
コ 544-11  
ク 554-8  
ケ 水  
ソ 541-3

登記年月日：昭和51年4月2日

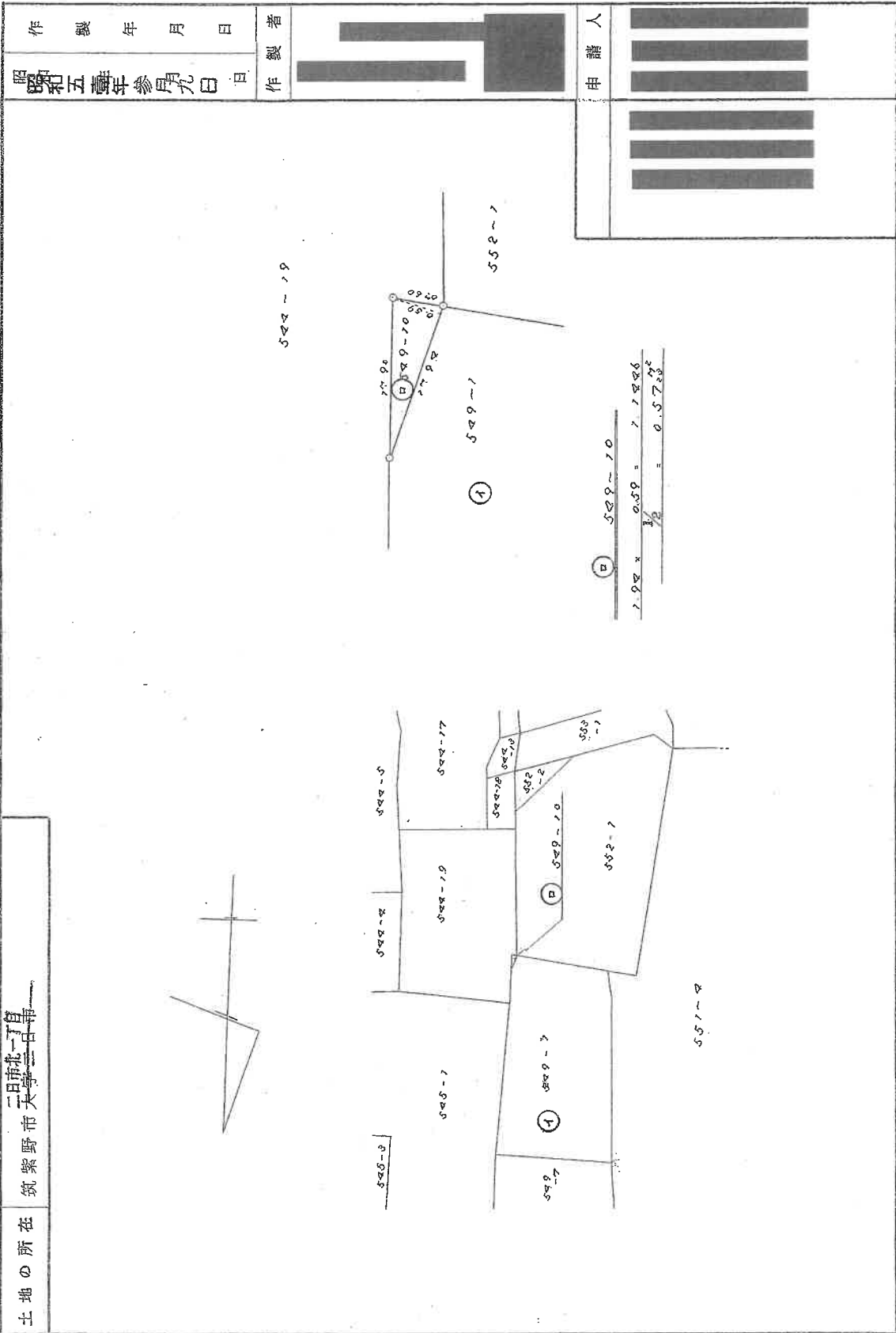
014227

面積 549-1 図 549-1  
積地 549-10 図 549-10

地番 549-10

所在地 筑紫野市天童三丁目

土地の所在 筑紫野市天童三丁目



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500 1/50 地図番号

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7年12月18日

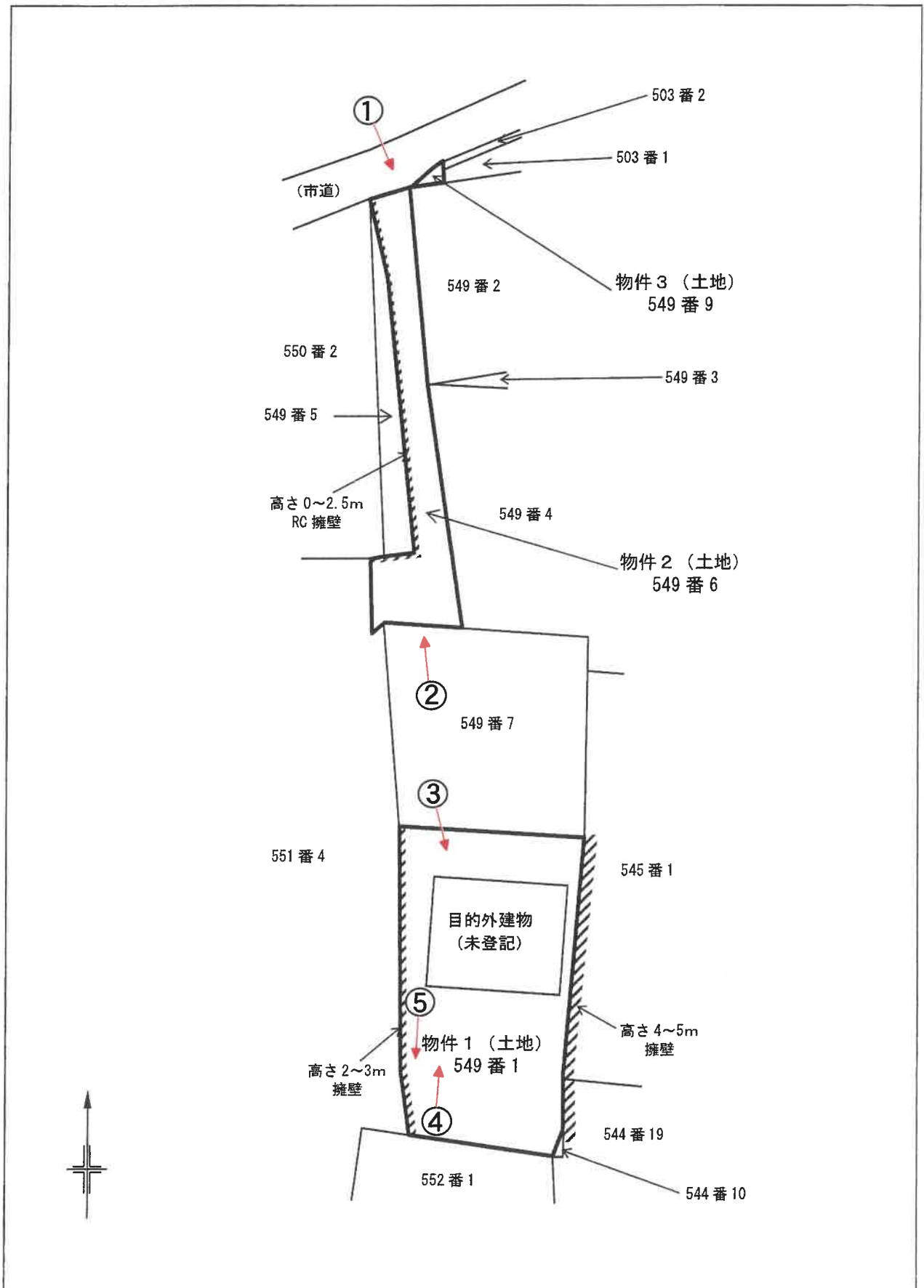
福岡法務局筑紫支局

公用



写真撮影位置方向

土地建物位置関係図





物件3土地

No. 1

物件2, 3各土地を撮影

物件2土地



No. 2

物件2土地を撮影

物件2土地



No. 3

物件1土地を撮影

目的外建物(未登記)



No. 4

物件 1 土地を撮影

目的外建物 (未登記)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 5

物件 1 土地を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

令和7年(又)第86号  
令和8年1月9日現地調査  
令和8年2月2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 1,072,000 円 |             |
| 内 訳 価 格       |             |
| 物件1 (土地)      | 金 970,000 円 |
| 物件2 (土地)      | 金 100,000 円 |
| 物件3 (土地)      | 金 2,000 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、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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       |
|------|--|---|----------|
| 1    | 所在地目積<br>共有持分  | 筑紫野市二日市北一丁目<br>549 番 1<br>宅地<br>285.19 m <sup>2</sup><br>持分50分の12 | 特記事項のとおり |
| 2    | 所在地目積<br>共有持分  | 筑紫野市二日市北一丁目<br>549 番 6<br>宅地<br>96.79 m <sup>2</sup><br>持分50分の12  | 特記事項のとおり |
| 3    | 所在地目積<br>共有持分  | 筑紫野市二日市北一丁目<br>549 番 9<br>宅地<br>1.81 m <sup>2</sup><br>持分50分の12   | 特記事項のとおり |
| 番号   | 特記事項   |   |          |
| 1    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、公図（法第14条第1項地図）があり、同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記地積を採用して評価した。</li> <li>・次の目的外建物（未登記）が存する。<br/>[目的外建物]<br/>所在地 筑紫野市二日市北一丁目549番地1<br/>種類 居宅<br/>構造 木造瓦葺平家建<br/>床面積 約57m<sup>2</sup>（現地での概測による）</li> </ul> |   |          |
| 2・3  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、公図（法第14条第1項地図）があり、同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記地積を採用して評価した。</li> </ul>  |   |          |
| 住居表示 | 筑紫野市二日市北1丁目4番5号付近  |   |          |

## 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<br>(直線距離)                          | 西鉄天神大牟田線「西鉄二日市」駅の南東方、約180m。<br>西鉄バス「西鉄二日市」停留所の南東方、約180m。<br>(別添「位置図」参照)  |                      |
| 付近の状況                                    | 西鉄二日市駅の南東方約180m(直線距離)付近、主要地方道筑紫野古賀線背後に位置する住宅地域である。地域内は狭く入り組んだ街路が多く、また、傾斜地勢のため、駅至近であるがマンション等は少ない。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<br>(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種中高層住居専用地域         |
|  | 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   | 特になし                 |
| 画地条件                                     | 地積   | 285.19㎡ (合計持分50分の12) |
|  | 形状   | ほぼ長方形 (概ね公図のとおり。)    |
|  | 間口   | 約13m (東西方向)          |
|  | 奥行   | 約23m (南北方向)          |
|  | 接道関係   | 無道路地                 |
|  | その他の規制   | 特になし                 |
| 接面道路の状況                                  | 北側：物件2(共有通路)に北側隣接目的外土地(地番549番7)を介して接面。<br>(共有通路は建築基準法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 : あり<br>ガス配管 : あり<br>下水道 : あり<br><br>(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」及び「峯畑遺跡」内に該当する。当該地区は、出土可能性が低く、建て替えや土木工事にあたって、試掘は不要であるとの回答を得た。ただし、詳細については、買受希望者において関係各所に確認を要する。</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> </ul> |                      |

|                |   |
|----------------|---|
| <p>特 記 事 項</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地は無道路地であることから、原則として単独では建物の建築等はできない。</li> <li>・筑紫野市上下水道課での調査によれば、上水道及び下水道は、市道本管より共有通路及び北側隣接地（目的外土地）を通過して私設管により接続されている。よって、利用、保守及び管理等については、隣地所有者等との協議が必要となることから、買受希望者は十分な注意が必要である。</li> <li>・都市ガス管についても同様である。</li> <li>・目的土地は、東側隣地とは約4～5m低く、西側隣地とは約2～3m高く接している。なお、それぞれコンクリートブロック積または石積みによる擁壁が施されているが、設置時期が古く、安全性は不明である。</li> <li>・目的外建物1棟（未登記）が存する。<br/>〔目的外建物〕 <ul style="list-style-type: none"> <li>種 類 居 宅</li> <li>構 造 木造平家建</li> <li>床 面 積 約57㎡（現地での概測による）</li> <li>建 築 時 期 年月日不詳</li> <li>所 有 者 不明</li> </ul> </li> </ul> |
|----------------|---|

(以下余白)

## 2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
| 位置・交通<br>(直線距離)                          | 西鉄天神大牟田線「西鉄二日市」駅の南東方、約160m。<br>西鉄バス「西鉄二日市」停留所の南東方、約160m。<br>(別添「位置図」参照)  |                     |
| 付近の状況                                    | 西鉄二日市駅の南東方約160m(直線距離)付近、主要地方道筑紫野古賀線背後に位置する住宅地域である。地域内は狭く入り組んだ街路が多く、また、傾斜地勢のため、駅至近であるがマンション等は少ない。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<br>(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種中高層住居専用地域        |
|  | 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   | 特になし                |
| 画地条件                                     | 地積   | 96.79㎡ (合計持分50分の12) |
|  | 形状   | 带状地 (概ね公図のとおり。)     |
|  | 間口   | 幅約2~3m              |
|  | 奥行   | 長さ約32m              |
|  | 接道関係   | 一方路                 |
|  | その他  | 5名による共有通路           |
| 接面道路の状況                                  | 北側：幅員約3.8m舗装市道に等高接面。<br>(建築基準法第42条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  | ： -                 |
|  | 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」及び「峯畑遺跡」内に該当する。当該地区は、出土可能性が低く、建て替えや土木工事にあたって、試掘は不要であるとの回答を得た。ただし、詳細については、買受希望者において関係各所に確認を要する。</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>・筑紫野市上下水道課での調査によれば、目的土地(物件2)の地中には、上水道本管接続の私設管、下水道本管接続の私設管が埋設されている。</li> </ul> |                     |

### 3. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| 位置・交通<br>(直線距離)                          | 西鉄天神大牟田線「西鉄二日市」駅の南東方、約160m。<br>西鉄バス「西鉄二日市」停留所の南東方、約160m。<br>(別添「位置図」参照)   |                    |
| 付近の状況                                    | 西鉄二日市駅の南東方約160m(直線距離)付近、主要地方道筑紫野古賀線背後に位置する住宅地域である。地域内は狭く入り組んだ街路が多く、また、傾斜地勢のため、駅至近であるがマンション等は少ない。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<br>(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種中高層住居専用地域       |
|  | 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  | 特になし               |
| 画地条件                                     | 地積  | 1.81㎡ (合計持分50分の12) |
|  | 形状  | 不整形 (概ね公図のとおり。)    |
|  | 間口  | 接面間口約3.2m          |
|  | 奥行  | 約1.6m              |
|  | 接道関係  | 一方路                |
|  | その他   | 特になし               |
| 接面道路の状況                                  | 北西側：幅員約3.8m舗装市道に等高接面。<br>(建築基準法第42条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   | ： -                |
|  | 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」及び「峯畑遺跡」内に該当する。当該地区は、出土可能性が低く、建て替えや土木工事にあたって、試掘は不要であるとの回答を得た。ただし、詳細については、買受希望者において関係各所に確認を要する。</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> </ul> |                    |

## 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1)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 共有持分<br>割合<br>エ | 建 付<br>減 価<br>オ | 土地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| 1  | 156,000              | 0.40           | 285.19          | 12 / 50         | 0.90            | 3,840,000                |
| 2  | 156,000              | 0.10           | 96.79           | 12 / 50         |                 | 360,000                  |
| 3  | 156,000              | 0.10           | 1.81            | 12 / 50         |                 | 7,000                    |

【注】計算結果の数値は、1万円以上は万円未満を、1万円未満は千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-11」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 140,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} & = & 156,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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：特になし … 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  
 $1.02 \times 0.94 \times 0.98 \times 1.00 = 0.94$   
 ※地域の標準的街路を4m市道と判断。

イ 個 別 格 差：

|     |      |      |             |   |      |
|-----|------|------|-------------|---|------|
|     |      | 無道路地 | 隣地との<br>高低差 |   | 個別格差 |
| 物件1 | 0.50 | ×    | 0.80        | = | 0.40 |
| 物件2 | 0.10 | …    | 共有私道        |   |      |
| 物件3 | 0.20 | ×    | 規模 不整形      | = | 0.10 |

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分割合：物件1 … 50分の12 (登記記載の持分合計による)

物件2 … 50分の12 (登記記載の持分合計による)

物件3 … 50分の12 (登記記載の持分合計による)

オ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、将来の解体費用等を考慮した。

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格から、目的外建物のための土地利用権等価格を控除し、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<br>(円) | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格<br>(円) |
|-----|--------------|----------|-------|-----------------|
|     | ア            | イ        |       | ア×イ             |
| 1   | 3,840,000    | 0.10     | 場所的利益 | 380,000         |

イ 土地利用権等割合： 目的外建物の敷地範囲を物件1と判断し、土地利用権等を場所的利益と判定の上、その割合を10%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<br>(円) | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円) | 占有減<br>価修正 | 市場性<br>修 正 | 競売市場<br>修 正 | 評 価 額<br>(円) |
|-----------------|----------------|-------------------------|------------|------------|-------------|--------------|
|                 | ア              | イ                       | ウ          | エ          | オ           | (ア±イ)×ウ×エ×オ  |
| 1               | 3,840,000      | － 380,000               |            | 0.40       | 0.70        | 970,000      |
| 2               | 360,000        |                         |            | 0.40       | 0.70        | 100,000      |
| 3               | 7,000          |                         |            | 0.40       | 0.70        | 2,000        |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                |                         |            |            |             | 1,072,000    |

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 土地利用権に対抗力はないが「底地のみ」の売却であること、共有持分の売却であること、再建築が不可能な土地であること等を勘案し、△60%の修正を行った。

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

地価公示価格：標準地「筑紫野-11」  
所在地：筑紫野市二日市北1丁目422番6  
住居表示：二日市北1-22-8  
価格：140,000 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 7.7%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：198 m<sup>2</sup>  
地域の概要：一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域  
接面街路：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「西鉄二日市」駅の南東方、  
道路距離約600m  
用途指定等：市街化区域  
第1種中高層住居専用地域（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 土地建物位置関係図 | 1 葉 |
| 3 現況写真      | 1 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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

