

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 23日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 鶴 努

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月 15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 21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 6年 6月 5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 6年 4月 23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 太宰府市吉松二丁目  
地 番 244番5  
地 目 宅地  
地 積 130.99平方メートル
- 2 所 在 太宰府市吉松二丁目  
地 番 244番7  
地 目 宅地  
地 積 38.55平方メートル  
(現況)  
地 目 通路
- 3 所 在 太宰府市吉松二丁目244番地5  
家屋 番号 244番5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 59.62平方メートル  
2階 40.57平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月 8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2】

地役権

範囲 全部

要役地 福岡県太宰府市吉松二丁目244番6

設定日 平成26年5月14日

目的 通行

---

---

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】

地番244番8を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号2】

隣地(地番244番8)との境界が不明確である。

### 《 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。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 太宰府市吉松二丁目                        |
|   | 地 番   | 244番5                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 130.99平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 太宰府市吉松二丁目                        |
|   | 地 番   | 244番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 38.55平方メートル                      |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 通路                               |
| 3 | 所 在   | 太宰府市吉松二丁目244番地5                  |
|   | 家屋 番号 | 244番5                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル<br>2階 40.57平方メートル |

令和5年(ケ)第 163号  
令和6年 1月16日受理  
令和6年 2月 1日提出

## 現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 太宰府市吉松二丁目                        |
|   | 地 番   | 244番5                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 130.99平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 太宰府市吉松二丁目                        |
|   | 地 番   | 244番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 38.55平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 太宰府市吉松二丁目244番地5                  |
|   | 家屋 番号 | 244番5                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル<br>2階 40.57平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	太宰府市吉松2丁目5番19号
<b>土地</b>	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 種類： 構造： 床面積：
その他の事項	要役地役権 福岡県太宰府市吉松2丁目244番8 平成26年5月14日登記目的 通行範囲 全部 目的外物件として九電所有の電柱がある。
<b>建物</b>	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 種類： 構造： 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住居として使用して占有している。 <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	オール電化仕様
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 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 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

( 2枚目) (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
■所有者	<p>(占有関係等)</p> <p>本件建物には、私と家族5人の6人が住んでいます。          物件2の土地は、地番244番8の土地と一体の通路として同土地共有者らと共同で使用しています。お互いに利用料等は支払っていません。</p> <p>(本件建物の傷み等)</p> <p>本件建物には特別な傷みはありませんが室内で小型犬2匹を飼っています。敷地境界付近は、ブロック塀等で区画されており、境界標はありませんが、境界に問題はありません。</p> <p>本件建物は、オール電化仕様で太陽光発電システムを設置し、売電もしていますが、太陽光発電システムは、建物を建てた後で設置しましたので、住宅ローンとは別にローンを組みました。</p> <p>物件1の土地上に九電所有の電柱がありますが、電柱敷地利用料を九電からもらっています。</p>
■本件建物建築会社担当者	<p>(太陽光発電システムの設置等)</p> <p>本件建物の太陽光発電システムは、建物建築後に設置したものであり、ローン会社が所有権を留保しています。</p>
■(株)アプラス担当者	<p>(太陽光発電システム関係)</p> <p>本件建物の太陽光発電システム設置の費用は、当社が融資しましたが、当社が同システムを引き上げるようなことはありません。</p>
■九州電力送配電(株)	<p>(電柱敷地の利用料金)</p> <p>本件土地にある九州電力(株)の電柱の敷地使用料金は、本件土地が宅地であれば、年間1500円です。</p>

( 5枚目) ( 4枚目欠番)

(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 (接道関係等)

物件1の土地は、物件2の土地と地番244番8の土地を一体の通路として利用しており、物件2の土地と地番244番8の各土地には、それぞれ通行地役権が設定されている。両土地は、公図どおり公道(地番244番4等)に接している。

### 2 (本件各土地の境界等)

本件各土地には、現地復元性を有すると思われる図面があり、物件1の境界付近はブロック塀等で区画されている。物件2の土地と地番244番8の土地との境界には、境界を示すものがなく、境界は不明瞭であるが、その余の境界は明瞭である。

### 3 (本件建物の占有状況等)

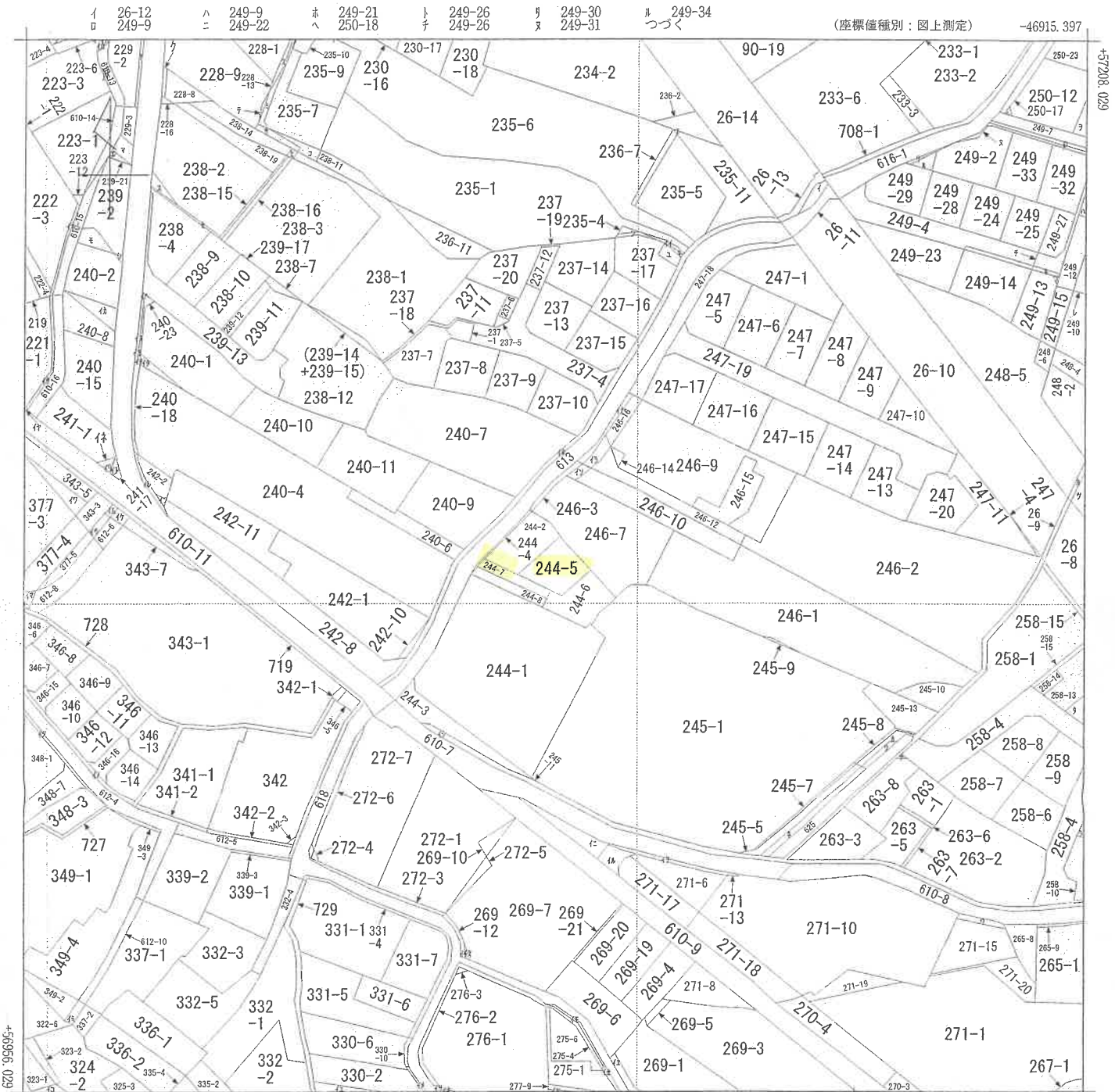
本件建物の占有状況は、関係人の陳述等から、2枚目記載のとおりと認めた。

### 4 (本件建物の傷み等)

本件建物には、特別な傷みは見当たらなかったが、室内でペットとして小型犬2匹を飼っている。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年 1月19日(金) 9:30- 9:50	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和6年 1月19日(金) 10:00-10:15	太宰府市役所	間取図入手
令和6年 1月19日(金) 10:30-11:00	福岡法務局筑紫支局	公図等入手
令和6年 1月26日(金) 9:40-10:25	物件所在地	立入調査, 所有者と面談, 写真撮影
令和6年 1月26日(金) 15:00-15:20	執行官室	本件建物建築会社担当者から電話聴取
令和6年 1月29日(月) 10:30-10:40	執行官室	所有者から太陽光発電システムの設置等につき聴取
令和6年 1月31日(水) 11:30-11:40	執行官室	(株)アプラス担当者から電話聴取
令和6年 1月31日(水) 11:50-12:00	執行官室	九州電力送配電(株)担当者から電話聴取
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<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, 解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 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 〃 を立ち合わせ, 技術者に解除させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

( 7枚目) (注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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	太宰府市吉松二丁目		地番	244番5	
出力尺	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
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6年1月19日  
福岡法務局筑紫支局  
登記官

請求番号：10-1  
(1/2)

( 8 枚目)

公用

250-24  
 245-4  
 245-6  
 721  
 258-16  
 249-11  
 249-35  
 256-16  
 245-3  
 263-4  
 258-11  
 269-15  
 271-16  
 223-9  
 223-10  
 228-15  
 235-10  
 239-4  
 229-4  
 228-14  
 238-18  
 239-5  
 236-9  
 236-14  
 238-17  
 237-3  
 237-2  
 236-12  
 236-8  
 239-20  
 238-13  
 240-13  
 239-23  
 239-16  
 626-2  
 626-1  
 610-12  
 610-1  
 271-7  
 720  
 240-12  
 241-18  
 240-24  
 241-20  
 240-21  
 271-11  
 271-12  
 343-2  
 240-14  
 240-22  
 240-17  
 242-7  
 246-11  
 348-2  
 241-21  
 246-4  
 246-13  
 343-6  
 343-4  
 346-1  
 737-2  
 737-1  
 610-6  
 612-7  
 612-9  
 242-9  
 324-3  
 269-11  
 269-17  
 269-18  
 277-4  
 277-1  
 330-13  
 330-7  
 612-11  
 725  
 277-2  
 275-3  
 275-2

公用

登記年月日：平成26年4月16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6年1月19日 福岡法務局筑紫支局 登記官

地積測量図

地番 244-2、244-5  
 ないし244-8  
 土地の所在 太宰府市吉松二丁目

求積表

地番	1244-2		Y <sub>n</sub>		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>		X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
Rk10	111.982	129.076	129.076	-10.672	-1195.071904			
BP4	102.734	117.891	117.891	-18.541	-1904.791094			
BP5	106.809	110.535	110.535	3.856	411.855504			
K3B	116.848	121.747	121.747	12.248	1431.154304			
R4	118.014	122.783	122.783	2.619	309.078666			
R6	116.779	124.366	124.366	2.615	293.699185			
R7	116.055	125.298	125.298	2.680	311.027400			
Rk16	114.698	127.046	127.046	2.561	293.741578			
R8	114.066	127.859	127.859	1.517	173.038122			
R9	113.079	128.563	128.563	1.217	137.617143			
				合計	261.348904			
				合計面積	130.6744520			
				坪数	39.52			坪

地番	1244-5		Y <sub>n</sub>		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>		X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
BP1	103.871	135.782	135.782	-1.296	-134.616816			
BP2	97.255	127.780	127.780	-10.578	-1028.763390			
BP3	98.683	125.204	125.204	-9.889	-975.876187			
BP4	102.734	117.891	117.891	3.872	397.786048			
Rk10	111.982	129.076	129.076	17.891	2003.469962			
				合計	261.999617			
				合計面積	130.9990885			
				坪数	39.62			坪

地番	1244-6		Y <sub>n</sub>		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>		X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
K13P	96.804	141.625	141.625	1.450	140.365800			
P85	93.172	137.232	137.232	-7.482	-697.112904			
15P	90.636	134.143	134.143	-4.549	-412.303164			
K16C	89.395	132.683	132.683	-11.120	-994.072400			
BP7	94.746	123.023	123.023	-8.570	-811.873220			
BP8	96.715	124.113	124.113	2.181	210.936415			
BP3	98.683	125.204	125.204	3.667	361.870561			
BP2	97.255	127.780	127.780	10.578	1028.763390			
BP1	103.871	135.782	135.782	13.845	1438.093995			
				合計	264.567473			
				合計面積	132.2837365			
				坪数	132.28			m
					40.01			坪

① 金庫  
 ② 金庫扉  
 ③ コンクリート杭  
 報告書No.1400022

縮尺 1/250

測量年月日 平成25年3月8日

平成26年4月8日(作成)

(福岡県土地家屋調査士会専用)

請求番号：10-2 (1/2)



登記年月日：平成26年4月16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6年1月19日

福岡法務局筑紫支局

登記官

地積測量図

244-2、244-5  
ないし244-8

大宰府市吉松二丁目

土地の所在

279

引照点処理表

引照点 T-1	材質 金属 IN-1	X座標 距離 IN-1	Y座標 交角 100.000
K1		32.89	00.00.00
K2		11.59	14.00.24
K3B		27.51	7.56.39
K4		29.04	1.44.12
f.k6		29.58	5.31.02
f.k7		29.96	7.40.07
f.k16		31.21	11.39.07
f.k8		31.42	13.32.50
f.k9		31.45	17.20.59
f.k10		41.75	19.40.23
K13P		37.85	41.37.35
P85		35.40	50.27.40
15P		34.36	55.24.21
K16C		39.39	59.02.47
BP1		27.32	33.53.41
BP2		25.24	45.42.45
BP3		18.10	43.03.37
BP4		10.24	31.22.51
BP5		10.24	7.11.37
BP6		23.61	9.42.22
BP7		24.34	52.55.27
BP8		24.34	47.49.37
引照点 IN-1	材質 金属 IN-1	X座標 距離 IN-1	Y座標 交角 125.170
器具点 IN-1	後視点 T-1		
K1		32.89	00.00.00
K2		25.20	35.5.35.24
K3B		21.48	35.5.43.26
K4		5.51	34.8.26.27
f.k6		3.96	34.7.08.02
f.k7		4.47	32.0.28.26
f.k16		5.12	30.8.38.10
f.k8		6.74	29.3.54.32
f.k9		7.60	28.9.20.31
f.k10		8.68	28.7.19.24
K13P		9.39	28.7.02.32
P85		29.40	27.6.02.21
15P		30.49	28.6.45.49
K16C		31.83	29.3.41.37
BP1		32.65	29.6.46.01
BP2		20.30	27.8.32.43
BP3		24.06	30.3.50.29
BP4		22.49	30.9.58.57
BP5		19.82	33.1.36.45
BP6		20.51	35.5.36.24
BP7		22.86	35.5.40.05
BP8		26.51	31.4.42.50
		24.48	31.2.32.38

地番 NO	=244-7		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ·(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>		
BP3	98.583	125.204	-6.222	-614.005626
BP4	102.734	117.891	-14.669	-1507.005046
BP5	106.809	110.535	-8.079	-862.909911
K2	106.161	108.812	-1.698	-180.261378
BP6	105.177	108.837	14.301	1504.136277
BP8	96.715	124.113	16.367	1582.934405
			合計	-77.111279
			合計面積	38.556335
			坪数	38.55
			坪数	11.66

地番 NO	市244-8		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ·(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>		
BP8	96.715	124.113	-14.186	-1371.988990
BP6	105.177	108.837	-16.922	-1779.805194
K1	103.517	107.191	14.186	1468.492162
BP7	94.746	123.023	16.922	1603.291812
			合計	-80.020210
			合計面積	40.0101050
			坪数	40.01
			坪数	12.10

申請人

縮尺 1

平成26年4月8日作成

(福岡県土地家屋調査士会専用)

登記年月日：平成27年1月13日

公用

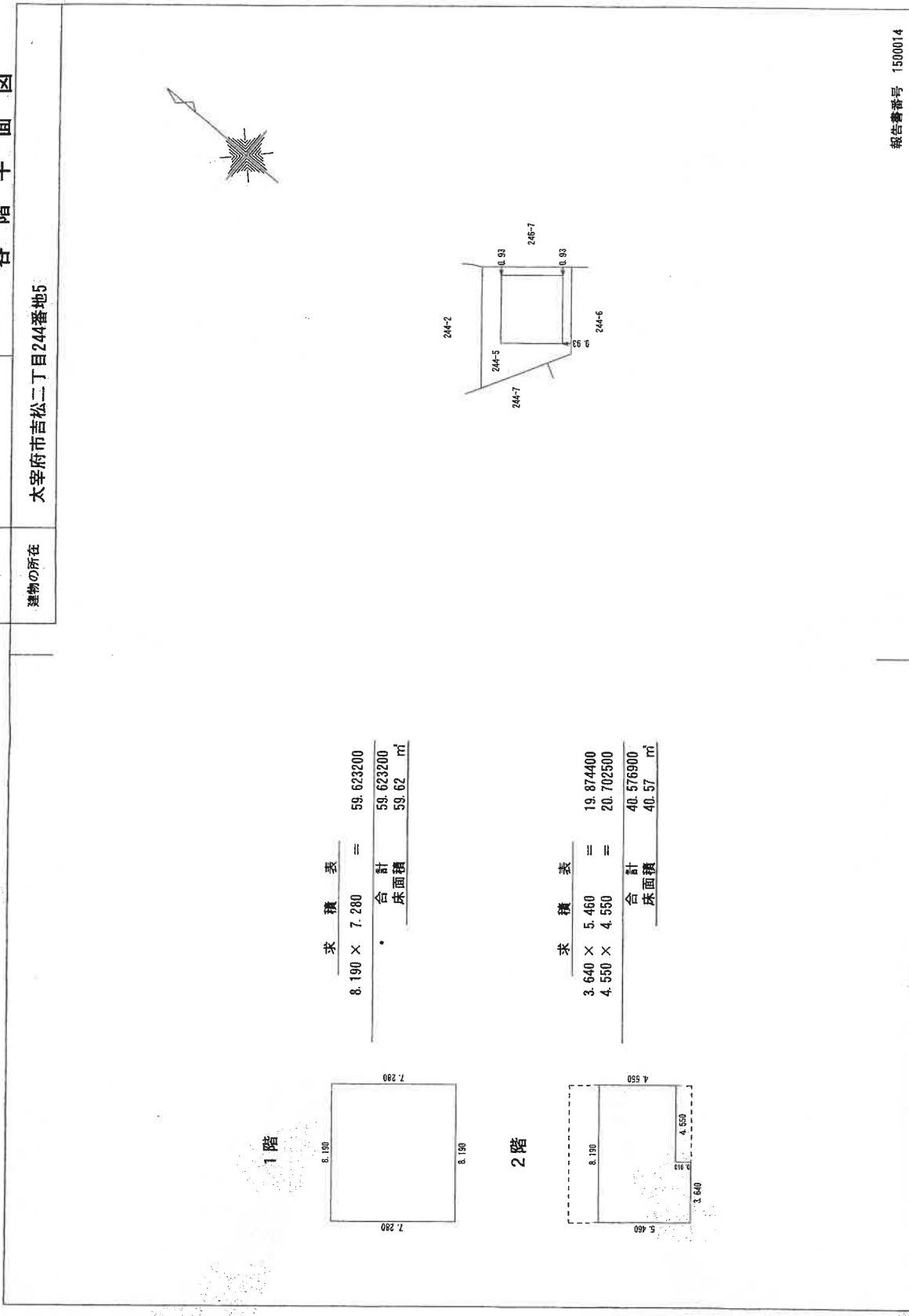
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年1月19日 福岡法務局築紫支局 登記官

(12枚目)

各階平面図 建築物平面図

家屋番号 244番5  
建築物の所在 太宰府市吉松二丁目244番地5

報告番号 1500014



1階

8.190	7.280
8.190	7.280

求積表  
8.190 × 7.280 = 59.623200  
合計床面積 59.62 m<sup>2</sup>

2階

5.460	4.550
5.460	4.550

求積表  
5.460 × 4.550 = 19.874400  
4.550 × 4.550 = 20.702500  
合計床面積 40.576900 m<sup>2</sup>

作成者

縮尺 1/250

申請人

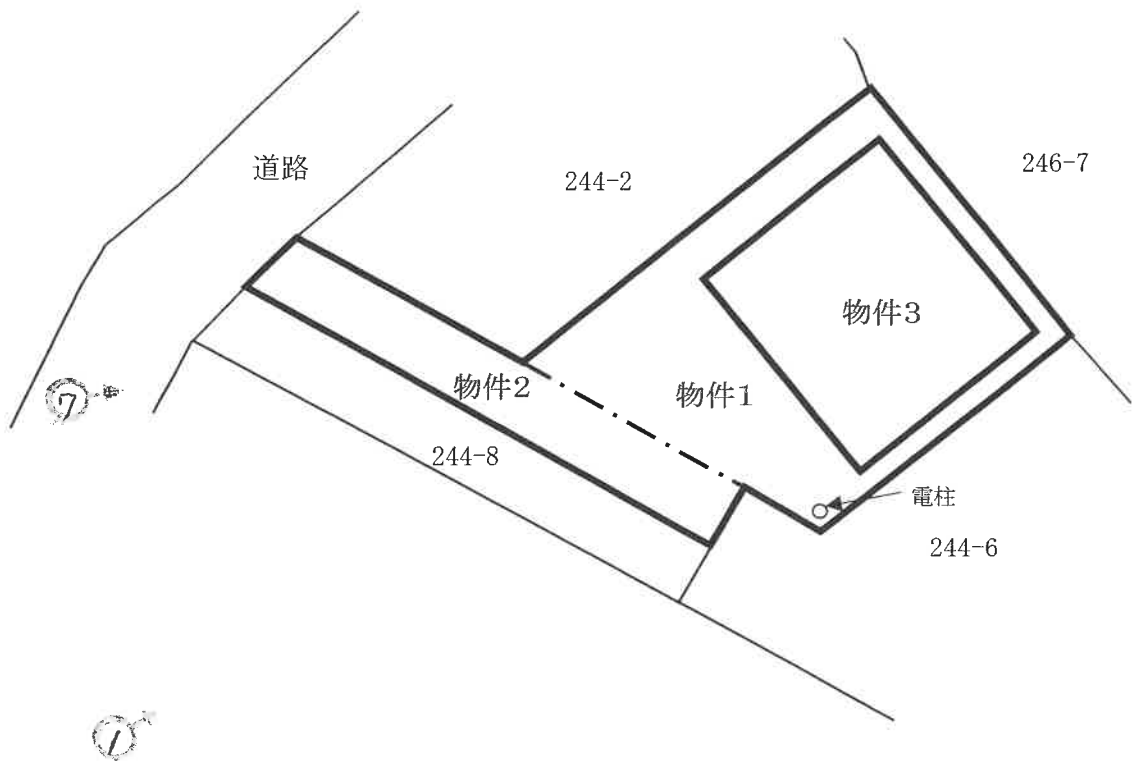
縮尺 1/500


報告番号 1500014

7年1月13日作製

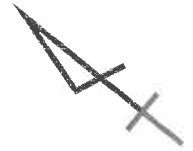
請求番号：10-3

# 土地建物位置関係図

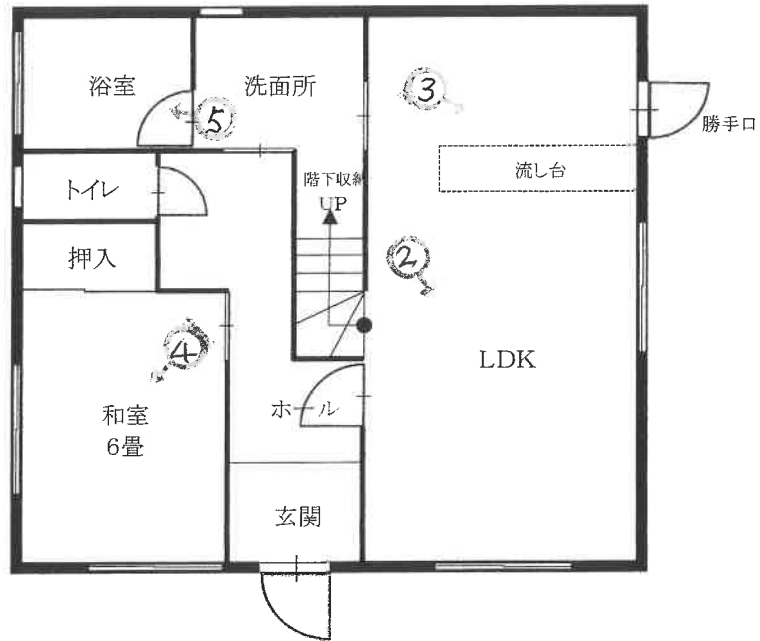


 写真撮影位置方向

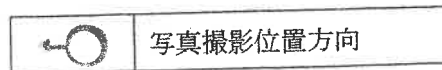
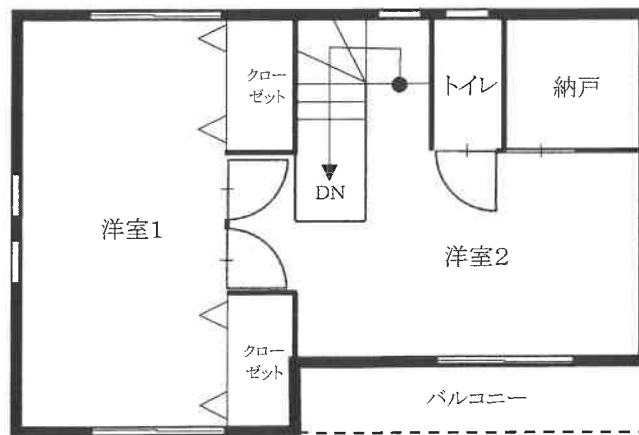
# 間取図



## 1階



## 2階



1 本件建物



2 LDK





3 同(キッチン付近)



4 和室



5 浴室



6 太陽光パネル



(17枚目)

7 接面道路及び通路





令和5年(ケ)第163号  
令和6年1月26日現地調査  
令和6年2月8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 12,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,790,000 円
物件2 (土地)	金 1,860,000 円
物件3 (建物)	金 7,320,000 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	太宰府市吉松二丁目 244番5 宅地 130.99㎡	特記事項のとおり
2	所在地目地積	太宰府市吉松二丁目 244番7 宅地 38.55㎡	特記事項のとおり
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	太宰府市吉松二丁目 244番地5 244番5 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 59.62㎡ 2階 40.57㎡	同左
番号	特記事項		
1・2	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、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、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	太宰府市吉松二丁目5番19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・2一体）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿兒島本線「水城」駅の南東方、約700m。 太宰府市コミュニティバス「吉松」停留所の北西方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	市域北西部、県道福岡筑紫野線沿線背後に所在する既成住宅地域で、一般住宅、マンション、アパートのほか、農地も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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他	絶対高さ20m高度地区
画地条件	地積	169.54㎡ (登記地積)
	形状	不整形 (別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間口	約2.4m
	奥行	約20m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	北西側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）とほぼ等高に接面。	
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	: あり
	ガス配管	: なし（引き込み可）
	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（引き込み可）」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地「中道遺跡」の区域内に存するため、建物の新築等に伴い土地を掘削する場合は文化財保護法に基づく届出を要する。また、工事内容により試掘調査、更に、発掘調査が必要となる場合もあるため、買受人において調査・確認を要する。</li> <li>・物件1については、隣接目的外土地（244番8）を承役地とする、物件2については、隣接目的外土地（244番6）を要役地とする、通行を目的とした地役権が設定されており、物件2は隣接目的外土地（244番8）と一体的に通路として利用されている。</li> <li>・物件1には目的外物件として、電柱が存する。</li> <li>・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。</li> </ul>	

## 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）：平成26年12月26日 新築 経過年数：約 10 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：サイディングボード張り ほか 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、給排水設備 等 その他：オール電化
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：3LDK（納戸付） （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	普通
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> <li>・建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成26年8月21日付 第KJH14-1588-1号）、工事完了検査（検査済証 平成26年12月26日付 第KJH14-1588-1号）の手続を経ていることが確認された。</li> <li>・室内で小型犬2匹が飼っているが、特段の傷み等は確認できなかった。</li> <li>・従物等として、太陽光発電システムが存するが、「現況調査報告書」記載のとおり、所有権が留保されているため、継続利用できない可能性がある。買受人において注意を要する。</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/㎡) 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	86,300	0.84	130.99	1.00	9,500,000
2	86,300	0.84	38.55	1.00	2,790,000

【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 標準画地価格：標準地「太宰府-13」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 84,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{111}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 86,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：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  
1.00 × 1.03 × 1.05 × 1.00 = 1.08

イ 個別格差：形状 通路(地役権)含む 個別格差  
0.88 × 0.96 = 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	180,000	100.19	0.40	7,210,000
合計				7,210,000

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。

$$\text{物件3：} \quad R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.40 \times 1.00 = 0.40$$

項目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約10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	0%

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ×ウ
1	9,500,000	0.40	法定地上権	3,800,000
計				3,800,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、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)	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	9,500,000	－ 3,800,000	/	0.95	0.70	3,790,000
2	2,790,000	－ 0	/	0.95	0.70	1,860,000
3	7,210,000	＋ 3,800,000	1.00	0.95	0.70	7,320,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						12,970,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 太陽光発電システムについて係争の可能性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「太宰府-13」  
所在：太宰府市吉松1丁目99番18  
住居表示：吉松1-18-3  
価格：84,000 円/㎡（対前年変動率 9.1%）  
価格時点：令和5年1月1日  
地積：256㎡  
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域  
接面街路：南西側幅員約4m市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：JR鹿児島本線「水城」駅の南東方、道路距離450m。  
用途指定等：第1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）	2 葉
3 地積測量図（写）	2 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	3 葉

以上

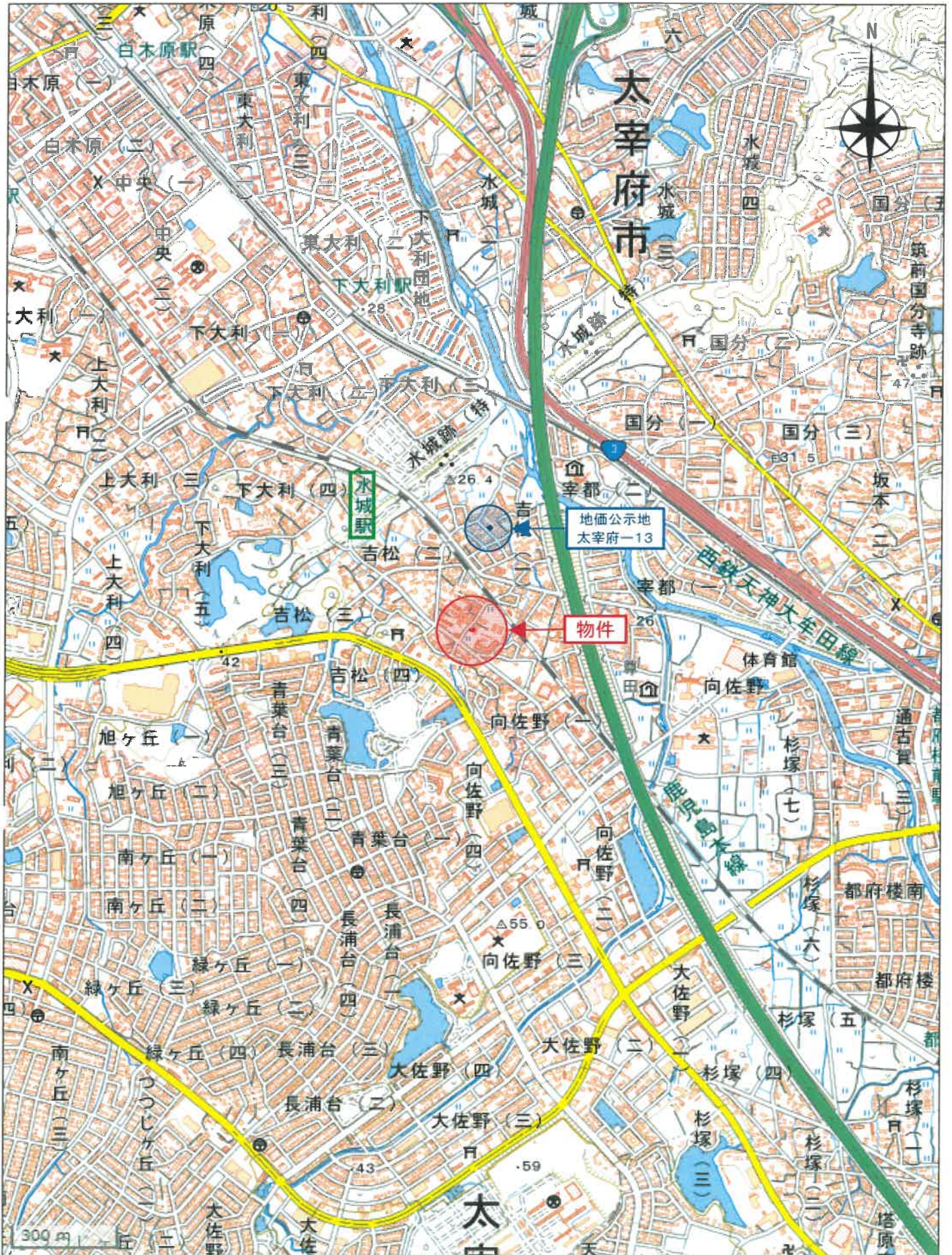
BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照



# 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