

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月17日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 7年 7月 2日から 令和 7年 7月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月15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 7年 7月30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 7年 6月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,870,000 11,896,000		2,974,000	92,260	14,174



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202

建物の名称 202

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 79.74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8286



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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、関係者の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。



11

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202

建物の名称 202

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 79.74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8286



令和 7 年(分)第 2 4 号
令和 7 年 3 月 1 1 日受理
令和 7 年 4 月 17 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 (一棟の建物の表示)

所 在 太宰府市吉松四丁目 3 2 7 番地 1、3 2 8 番地 8、3 2 8 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 3 2 7 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

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 7 9. 7 4 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 3 2 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 1 5 4. 1 3 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 3 2 8 番 8

地 目 宅地

地 積 5 7. 7 2 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 3 2 8 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 8286

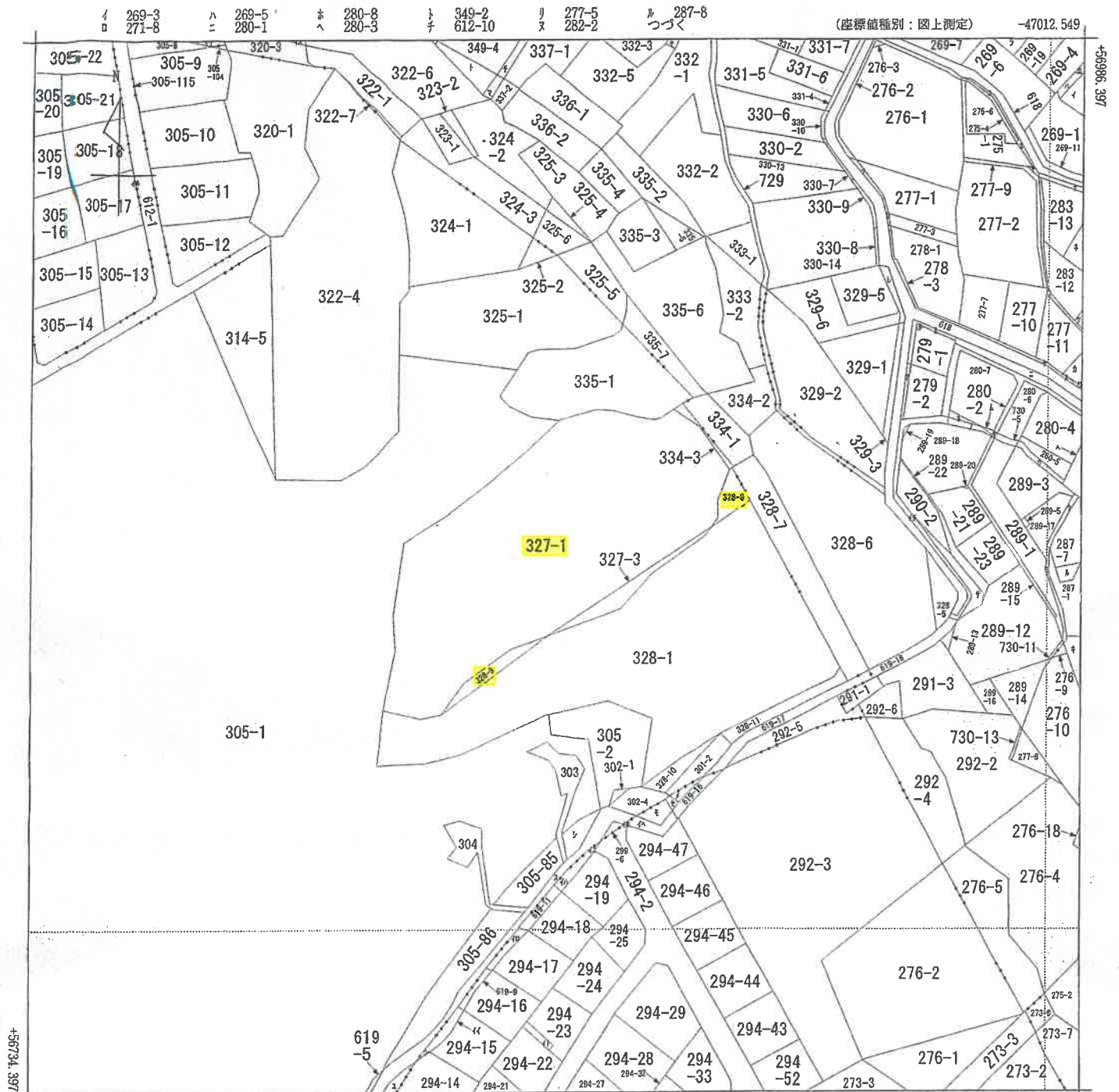
不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡県太宰府市吉松四丁目1番6-202号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 居宅（空き家） として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 5,300円 修繕積立金 24,030円 水道料 実費 町内会費 700円	令和 7年 3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 7年 3月分まで 計269,119円（損害金含む） ☐ 不明
管理会社等	株式会社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	☒ 宅地（符号1～4） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 建物配置図のとおり ☐ 登記所備置地図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1～4） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 建物配置図のとおり	

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理人	1 債務者兼所有者は、この1月程、お姿をお見かけしません。 2 債務者兼所有者が、本件建物に居住されていたことは間違いありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図、建物図面（各階平面図）及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者が居宅（空き家）として占有するものと認めた。なお、債務者兼所有者に対し立入調査期日通知書を投函等したが立入調査に立会はなかった。本件建物の表札は債務者兼所有者の氏が表示され、郵便受け及び室内には債務者兼所有者宛の郵便物しか存在せず、第三者の占有を疑わせる事実は存しないことから上記のとおりと認めた。
- 3 本件敷地権の目的である土地は、本件建物が存するマンションの敷地として使用され、公衆用道路（地番 3 3 4 番 1 ・畑等）に接道している。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月11日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（太宰府市役所）
R7年3月11日（火） 12：00－12：30	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影 管理人と面談
R7年3月14日（金） 16：00－16：20	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
R7年3月19日（水） 9：40－9：50	執行官室	管理会社に対し管理費等の照会書をFAX送信
R7年3月24日（月） 11：00－11：30	物件所在地	立入調査のため臨場するも全戸不在
R7年4月8日（火） 14：50－15：20	物件所在地	立入調査，写真撮影
R 年 月 日（ ） ： - ：		
（特記事項） ☐ 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。 ☒ 令和 7年 4月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Aを立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		



(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。



請求部分	所在地	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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和7年3月14日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号: 15-1

(1/2)

(7枚目)

A 3をA 4に縮小

公用

ヲ 349-1
ワ 282-3
カ 282-1
ヨ 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
ケ 281-2
フ 283-1
コ 275-3
エ 275-2
テ 277-6
ア 279-6
サ 328-4
ギ 328-8
ユ 276-8
メ 299-10
ミ 301-1
シ 730-10
ヒ 305-84
モ 294-13
セ 302-2
ス 302-3
ソ 619-6
イ 619-7
ロ 619-8
ハ 619-10
ニ 619-12
ホ 619-13
ヘ 619-14
ト 619-15
チ 294-53
リ 730-1
ヌ 305-99
ル 320-2
レ 305-114

登記年月日：平成18年7月6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。
(福岡法務局築紫支局管轄)
令和7年3月14日 福岡法務局久留米支局 登記官

(1/3) H-18.7.6

平成18年7月6日 登記 226739

前 (大崎吉松) 327-1 後・新

地 327-1.327-3

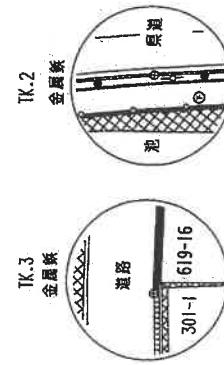
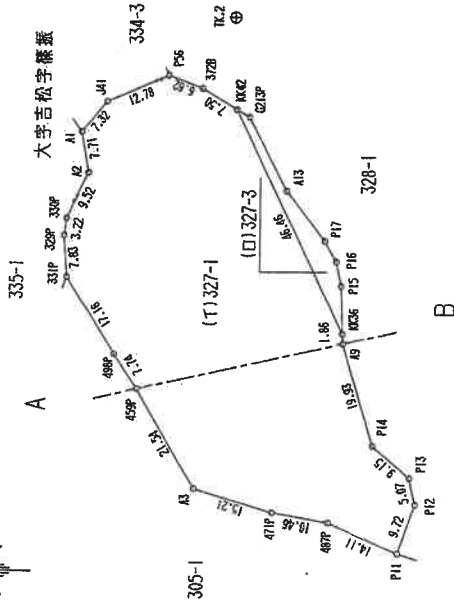
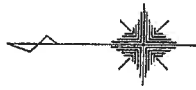
地積測量図

1/3

土地の所在 太宰府市大字吉松字藤原

吉松町丁目全図

点名	座標 X	座標 Y	距離
TK.2	171.217	217.777	
TK.3	113.466	190.354	
番地	距離	方向	距離
TK.2	0-00-00		63.909
A1	120-38-08		28.809
A2	117-19-56		35.896
A3	107-29-57		40.051
330P	104-00-58		49.169
331P	102-08-56		51.958
498P	96-58-55		58.035
458P	83-36-33		67.188
A3	78-42-54		72.137
471P	68-53-16		88.757
487P	59-42-17		93.162
P11	53-41-19		96.417
P12	47-20-47		105.094
P13	43-57-01		97.443
P14	43-32-28		92.410
A9	46-27-59		84.437
A9	46-05-30		64.508
KK36	45-36-42		62.726
KK42	63-04-09		17.348
372B	88-27-41		14.697
P56	112-13-47		16.425
P15	42-51-12		54.208
P17	41-58-57		49.624
A13	42-55-09		45.282
6213P	47-47-26		33.963
TK.2	56-09-04		18.961
TK.2	0-00-00		63.949
A1	342-30-08		82.445
A2	338-22-23		86.522
330P	333-18-49		85.052
331P	327-49-35		89.626
498P	325-51-02		90.486
458P	320-56-52		91.432
A5	310-13-55		87.435
471P	305-09-42		86.332
487P	281-07-05		88.760
P11	275-02-29		82.221
P12	264-38-07		77.996
P13	264-45-31		67.912
P14	267-16-08		63.731
A9	275-24-13		61.488
KK36	292-27-35		50.289
KK42	294-07-19		49.113
372B	344-35-02		58.185
P56	346-59-01		65.231
P15	347-46-22		71.792
P16	303-17-29		44.106
P17	309-11-20		42.827
A13	315-02-10		48.314
6213P	328-32-58		48.214
	343-33-56		55.662



作成者

申請人

(平成18年7月/日作成)

縮尺 1/1000

(1/3)

請求番号: 15-2

A 3をA 4に縮小

(9枚目)

登記年月日：平成18年7月6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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)
令和7年3月14日 福岡法務局久留米支局 登記官

226740

平成18年7月6日 登記

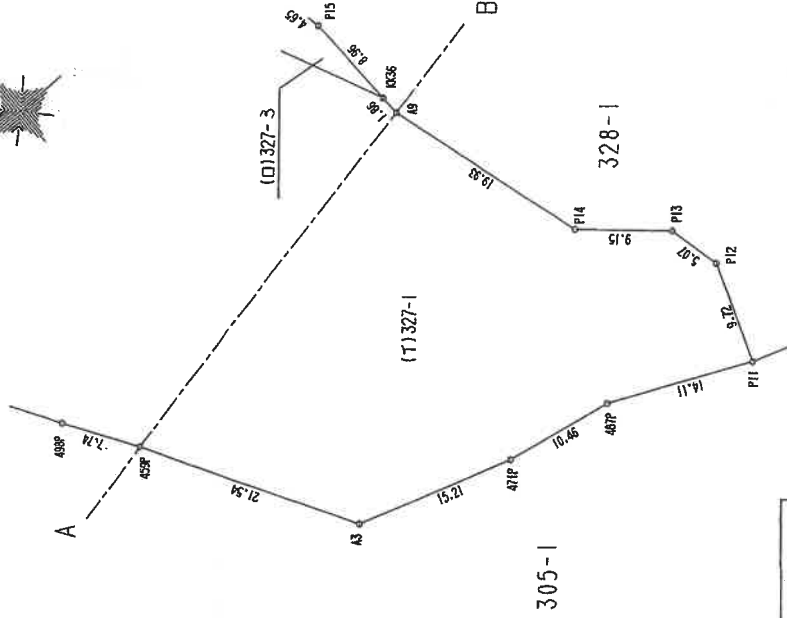
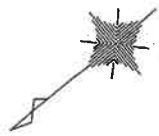
(73) H.18.7.6

地番 327-1,327-3

地積測量図

土地の所在 太宰府市大字吉松手篠並

右松田丁目



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

作成者

(平成18年7月/日作成)

福岡県土地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成18年7月6日

公用

令和7年3月14日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：15-2

(3/3)

226741

平成18年7月6日 登記

(3/3) H.18.7.6

327-1.327-3

地番

土地の所在 太宰府市大字志松字藤屋

地積測量図

3/3

白 公 図 丁 目

地番 別点	(1)327-1 Xn	Yn	(Xn-1)Yn
J41	195.110	201.679	3313.585970
A1	199.782	196.037	660.056379
A2	198.477	188.434	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	154.289	-2081.391348
459P	188.801	147.815	-2253.439675
A3	177.843	129.268	-3302.280328
471P	163.255	124.936	-3109.407168
487P	152.955	123.105	-2858.621205
P11	140.034	117.416	-1891.806592
P12	136.843	126.599	-257.249168
P13	138.002	131.543	1063.525155
P14	144.928	137.536	1750.970816
A9	150.733	156.608	919.796784
K236	150.801	158.467	3172.350873
K242	170.752	200.435	5283.466600
372B	177.161	204.336	2574.633600
P56	183.352	206.706	3710.165994
	合 計		6308.271278
	面 積		3154.1356390
	地 積		3154.13
			m ²

地番 別点	(2)327-3 Xn	Yn	(Xn-1)Yn
K242	170.752	200.435	-3533.268180
K236	150.801	158.467	-3109.914875
P15	151.127	167.430	222.179610
P16	152.128	171.972	538.444332
P17	154.238	175.845	1629.028080
A13	161.392	185.266	2625.404486
5213P	168.429	199.022	1862.845970
	合 計		234.719373
	面 積		117.3596865
	地 積		117.35
			m ²

合 計 3271.4953255

作成者

申請人

(平成18年7月/日作成)

(福岡県土木建築調査士会)

縮尺 1/

(11枚目)

A3をA4に縮小

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7年3月14日

福岡法務局久留米支局

登記官

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)

(✓3) H. 18. 7. 27

平成13年7月27日登記

226742

前 (大野松) 後・新 328-1

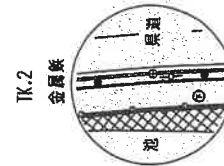
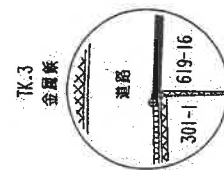
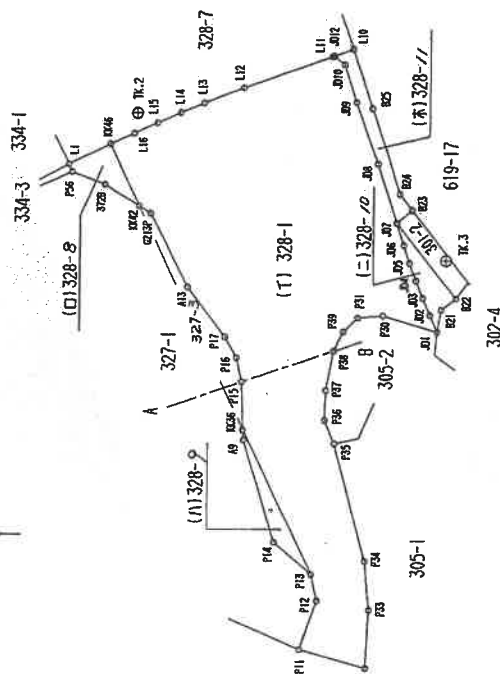
328-1
328-8 328-11

土地の所在 太宰府市 大字古松字篠振

吉松四丁目

地積測量圖

① 1/3

[illegible]

TK-3

TK.2

所有著作

作者

尺
1

成、18年7月(3日作製)

著者託囑

縮尺

~~1400~~

 $\overline{(1/3)}$

請求番号：15-3

(12枚目)

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成18年7月27日

公用

226743
平成18年7月27日登記

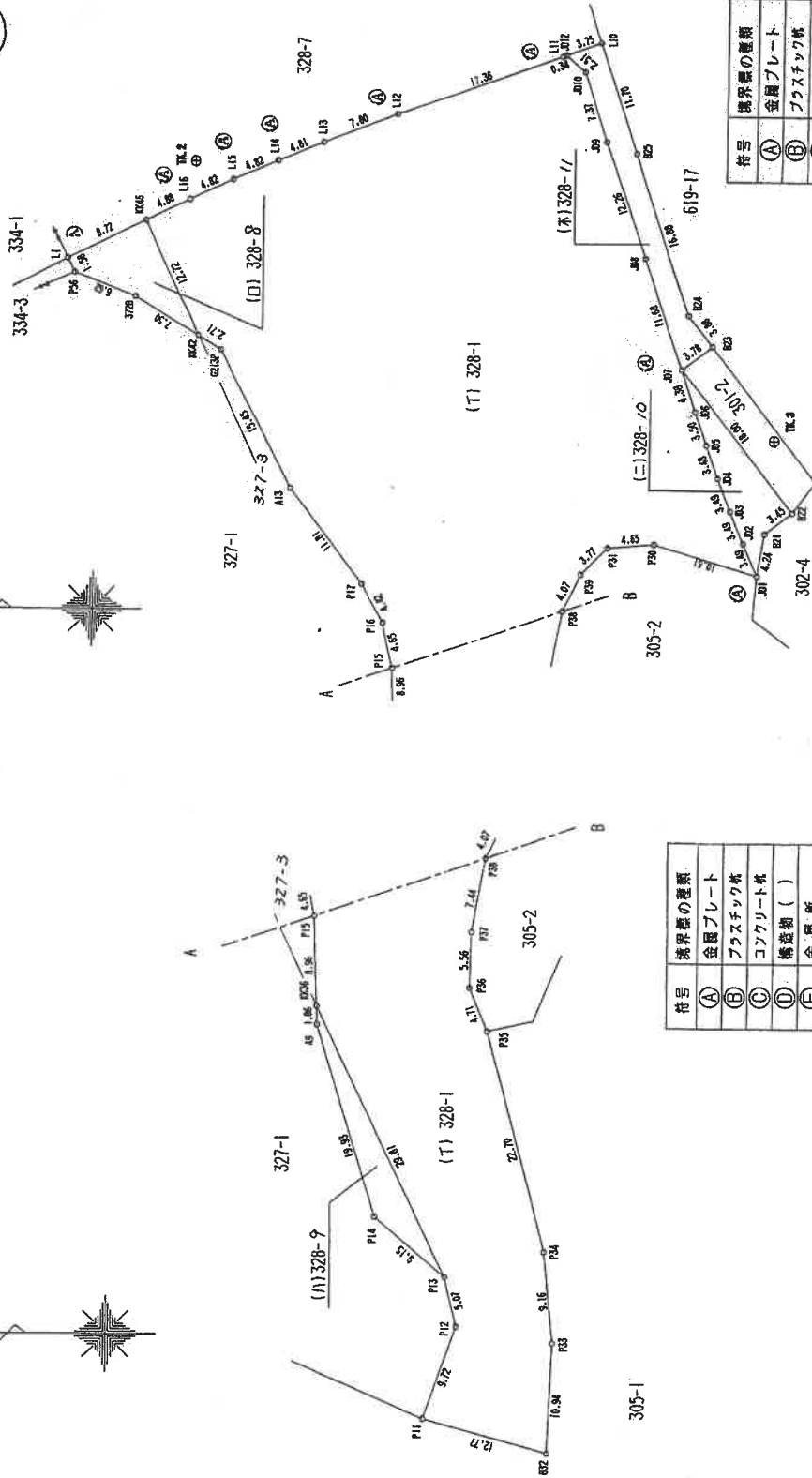
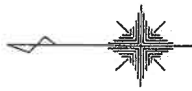
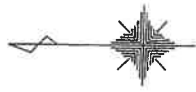
(1/3) H.18.7.27

地積測量図

地番	328-1 ~ 328-11
土地の所在	太宰府市 大字台松字篠振

吉松四丁目

2/3



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)	漆塗板 ()
(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)	漆塗板 ()
(E)	金属板
(F)	

所有者

作製者

縮尺 1/500

平成18年7月27日作製

嘱託者

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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和7年3月14日

福岡法務局久留米支局

登記官

(1.3枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：15-3

(2/3)

登記年月日：平成18年7月27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7年3月14日 福岡法務局久留米支局 登記官

226744
平成18年7月27日登記

(3/3) H.18.7.27

地積測量図

番 328-1 ~ 328-11

地 土地の所在

太宰府市 大字吉松字藤根

吉松四丁目

3/3

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
L1		184.068	208.124	1485.389988
P56		183.352	206.706	-1427.718342
328		177.161	204.336	-2574.633600
KK42		170.752	200.435	-189.611510
KK46		176.215	211.928	2822.032248
	総面積			115.450784
	地積			57.72

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
KK36		150.801	158.467	2017.402058
A9		150.733	158.608	-919.749533
P14		144.928	137.536	-1750.938394
P13		138.002	131.543	772.543219
	総面積			119.253250
	地積			59.6286750

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)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	-489.669524
J01		115.002	176.933	-375.982825
B21		114.303	181.118	-621.053622
B22		111.573	183.233	1541.172763
	総面積			119.027294
	地積			59.5136470

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
J012		134.639	228.685	367.496795
J010		132.724	227.058	-953.870658
J09		130.438	220.046	-1395.091640
J08		128.384	208.473	-1610.245452
J07		122.714	197.380	-1303.300140
B23		119.781	199.776	-108.877920
B24		122.169	202.839	1551.32672
B25		127.429	218.882	1958.556136
L10		131.117	229.992	1658.243220
	総面積			164.222113
	地積			82.1110565

合計 3072.2450515 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
KK46		176.215	211.928	-221.676888
KK42		170.752	200.435	-1560.386910
0213P		168.429	199.022	-1862.845920
A13		161.392	185.266	-2625.404486
P17		154.238	175.845	-1629.028080
P16		152.128	171.972	-538.444332
P15		151.127	167.450	-222.179610
KK36		150.801	158.467	-2079.879375
P13		138.002	131.543	-1836.071194
P12		136.843	126.599	257.249168
P11		140.034	177.416	-1070.833920
B32		127.723	113.996	-1463.366652
P33		124.924	44.972640	906.178000
P34		128.083	34.050	195.583705
P35		133.957	155.977	265.040367
P36		135.748	165.904	-245.372016
P37		135.610	165.904	-538.049274
P38		134.269	173.229	-786.877888
P39		132.504	176.906	-1315.306300
P31		129.821	179.564	-2666.723507
P30		125.179	179.953	-1548.340683
J01		115.002	176.933	499.669524
J02		116.428	180.126	479.837418
J03		117.776	183.354	459.433820
J04		119.045	186.610	440.537840
J05		120.238	189.887	990.650220
J06		121.365	193.205	1610.245452
J07		122.714	197.380	1395.091640
J08		126.384	208.473	953.870658
J09		130.438	220.046	511.110975
J010		132.724	227.058	3806.309598
J012		134.639	228.685	5294.357280
L1		134.959	228.566	2572.902024
L2		151.292	222.680	1931.667864
L3		136.555	219.831	901.513664
L4		162.996	217.972	1882.947960
L5		167.417	216.032	5626.532562
L6		171.798	214.020	2813.262810
	総面積			2813.26
	地積			1406.63

所有者

作製者

縮尺 1/

平成18年7月3日作製

嘱托者

縮尺 1/

登記年月日：平成18年7月6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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)
令和7年3月14日 福岡法務局久留米支局

登記官

(15枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：15-4

226745
平成18年7月6日 登記

新 前・後・新

H.18.7.6

334-3

番

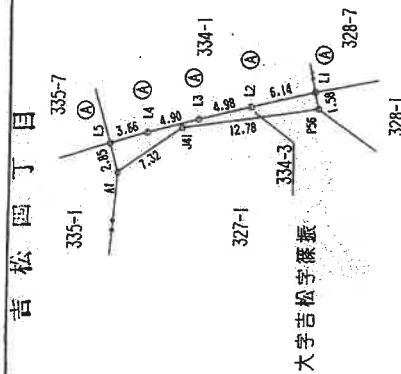
地

地積測量図

土地の所在 太宰府市大字吉松字尋母

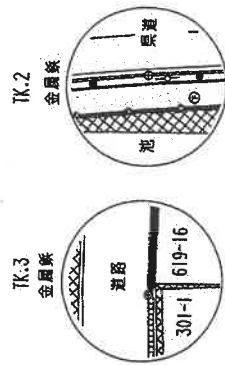
地番	334-3更正	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
L5		201.238	198.489	333.263031
A1		199.782	196.037	-1201.314736
A41		195.110	201.679	-3313.585970
P56		183.352	206.706	-2282.447652
L1		184.068	208.124	1279.130104
L2		189.498	205.248	2008.556928
L3		185.854	202.834	1745.386570
L4		196.103	200.392	1479.694528
			管面積	48.682803
			地積	24.3414015
				24.34...㎡

点名	座標	X	Y
TK.2	安原橋	171.217	217.777
TK.3	安原橋	113.446	190.354
TK.2	橋梁点	0.00.00	63.949
L5		121.53.07	35.683
A1		117.19.56	35.886
A41		120.38.08	28.809
P56		112.13.47	16.425
L1		117.41.37	16.072
L2		120.10.54	22.162
L3		121.10.31	27.124
L4		121.43.43	32.017
TK.2	橋梁点	0.00.00	63.949
L5		339.54.02	88.168
A1		338.22.23	86.522
A41		340.30.08	82.445
P56		347.46.22	71.792
L1		348.43.51	72.823
L2		345.41.15	77.457
L3		343.23.45	81.370
L4		341.22.07	85.249



大字吉松字尋母

TK.2
⊕



TK.2
金属板

TK.3
金属板

TK.3
⊕

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

平成18年7月6日作成

福岡市土地家屋調査士会

作成者

土地

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成19年3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。
(福岡法務局筑紫支局管轄)
令和7年3月14日 福岡法務局久留米支局

登記官

(16枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：15-5

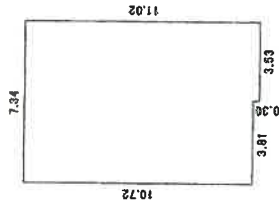
平成19年3月27日登記各階平面図 620089

家屋番号 327-1-202

登記年月日 平成19年3月27日

建物の所在 太宰府市大字吉松築地327番地1、328番地8、328番地9

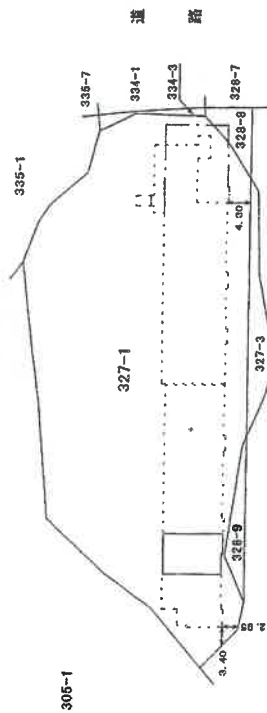
吉松四丁目



求積表

3.53 × 0.30	=	1.0590
7.34 × 10.72	=	78.6848
計		79.7438
床面積		79.74 m ²

○→写真撮影位置・方向を示す



建物の存する部分 2階 202

作成者

申請人

縮尺

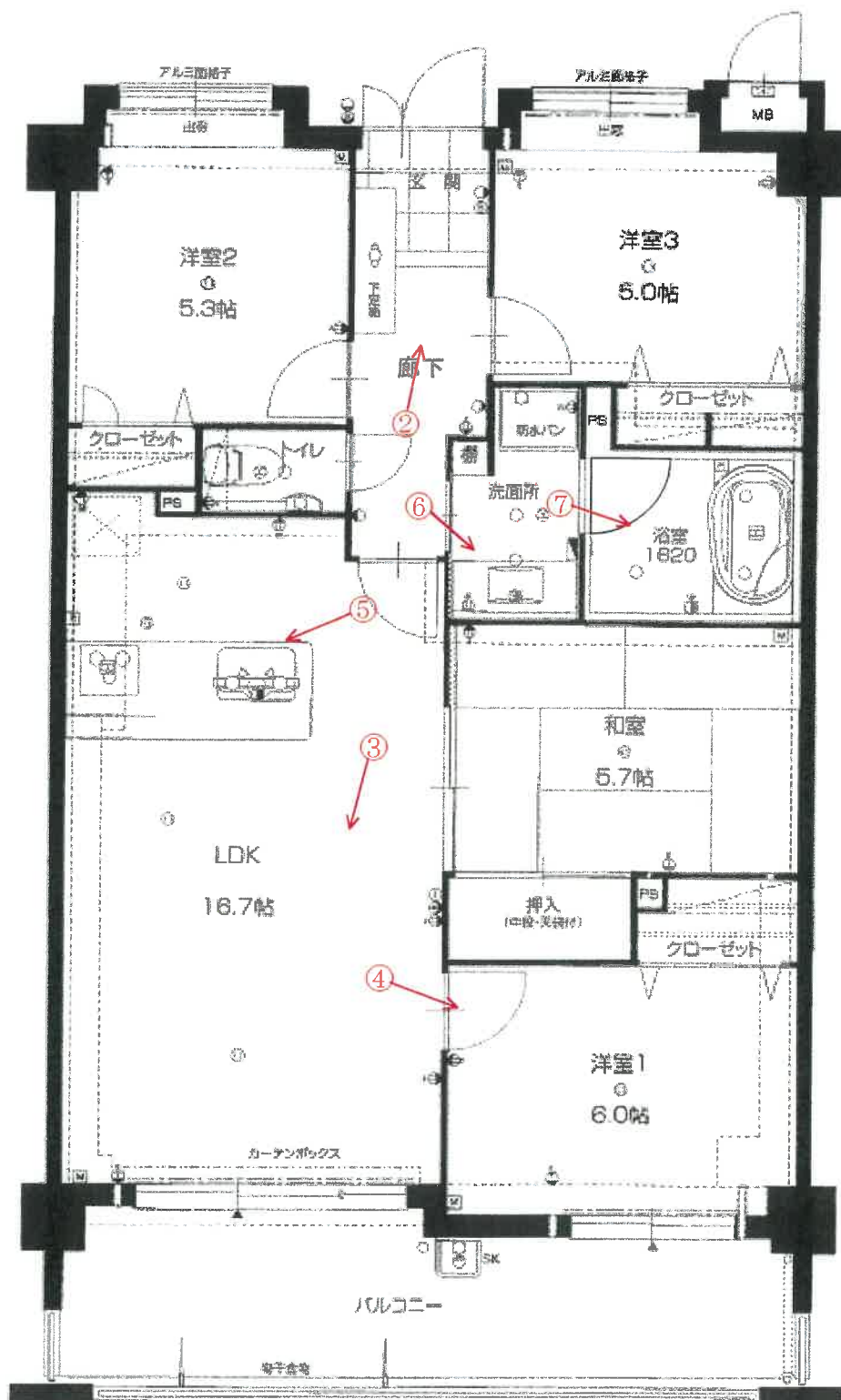
1/250

19年3月16日作成
福岡県土地家屋調査士会

縮尺

1/1000

間 取 図



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)

物件1 建物が存するマンション



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LD

(1 8 枚目)

(写真 ④)



洋室 1

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面所

(写真 ⑦)



浴室

令和 7 年（ケ）第 24 号
令和 7 年 4 月 8 日 現地調査
令和 7 年 4 月 15 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 14,870,000 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	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照
	所 在	太宰府市吉松四丁目 3 2 7 番地 1、3 2 8 番地 8、3 2 8 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 3 2 7 番 1 の 202	
	建 物 の 名 称	202	
	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 79.74㎡	
	(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 3 2 7 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 3 2 8 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 3 2 8 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 3 3 4 番 3		
地 目	宅 地		
地 積	24.34㎡		
(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	8,286 / 469,436		
特 記 事 項			
・ 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 (87.18㎡) を採用した。 ・ 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。			
住 居 表 示		太宰府市吉松四丁目 1 番 6－2 0 2 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)	J R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	絶対20m高度地区(第2種住居地域) 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㎡(第1種低層住居専用地域)
画 地 条 件	規 模	3,295.81㎡
	形 状	やや不整形(別添「地積測量図(写)」等参照。)
	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	・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。 ・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。	

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 19 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 21 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 ² (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 79.74㎡ 固定資産税評価証明書上 87.18㎡
間 取 り	4 L D K、バルコニー約14㎡ (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	普通
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。 ・室内に家財道具類が多く残置されている。

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	87.18	0.57	15,400,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.57 \times 1.00 = 0.57$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約19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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
140,000	0.83	3,295.81	1.00	8,286 / 469,436	6,760,000

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
公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$140,000\text{円/㎡} \times \frac{110}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{106} = 140,000\text{円/㎡}$$

＊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 基準容積率 ため池隣接 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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ
15,400,000	6,760,000	0.98	21,720,000

ウ 個別格差・・・・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等々の
効用格差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	0.98	79.74	19,540,000

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	21,720,000	1.00	21,720,000	10%
② 比準価格	19,540,000	1.00	19,540,000	90%
調整後の価格	19,760,000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	19,760,000円	0.97	0.80	0.97	0円	14,870,000円

イ 市場性修正：残置物が存することを考慮した。

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：140,000 円/㎡（対前年変動率 13.8%）
価 格 時 点：令和6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 公図（写）	2 葉
3 地積測量図（写）	7 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	3 葉

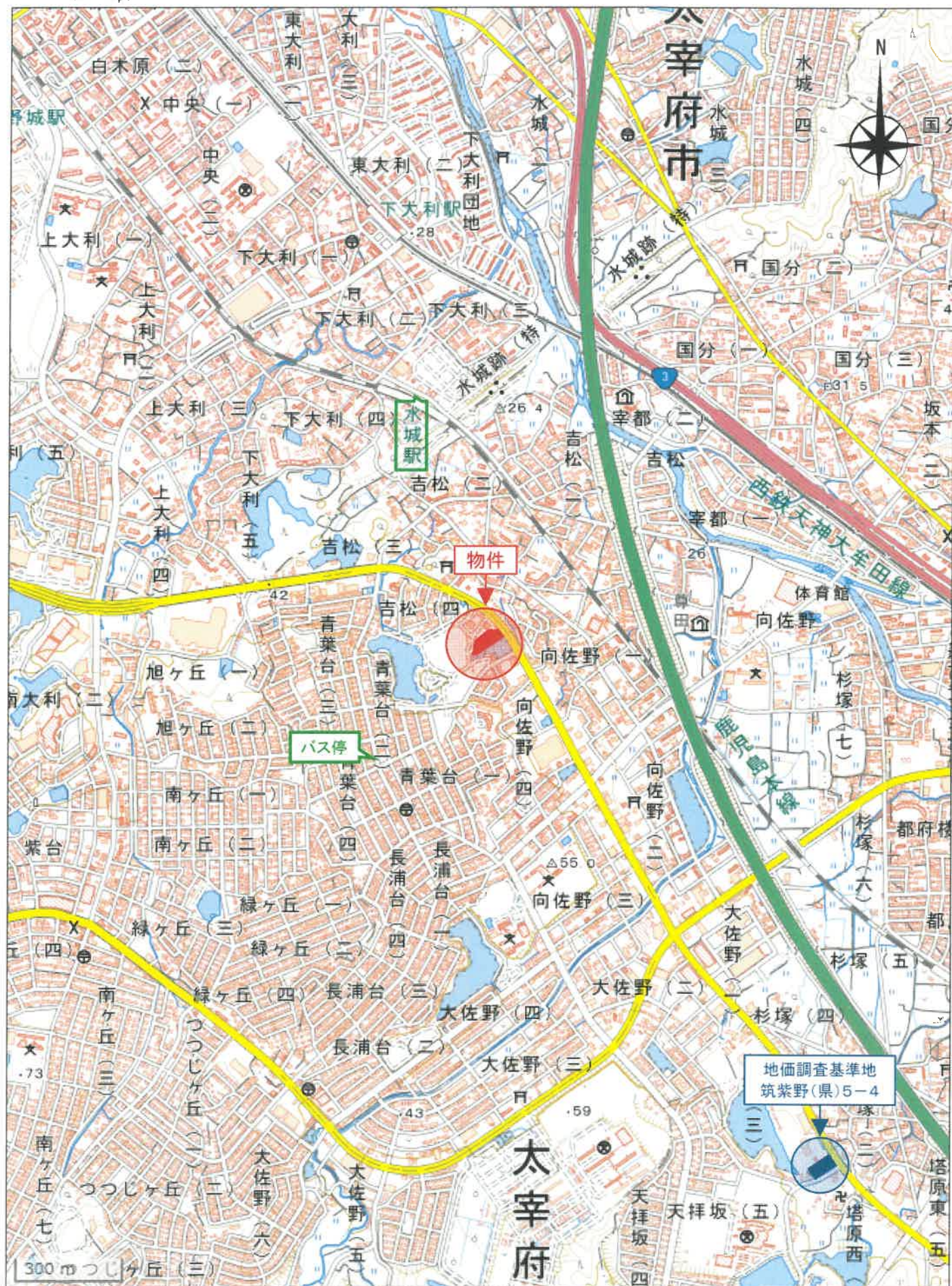
以 上

B I T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

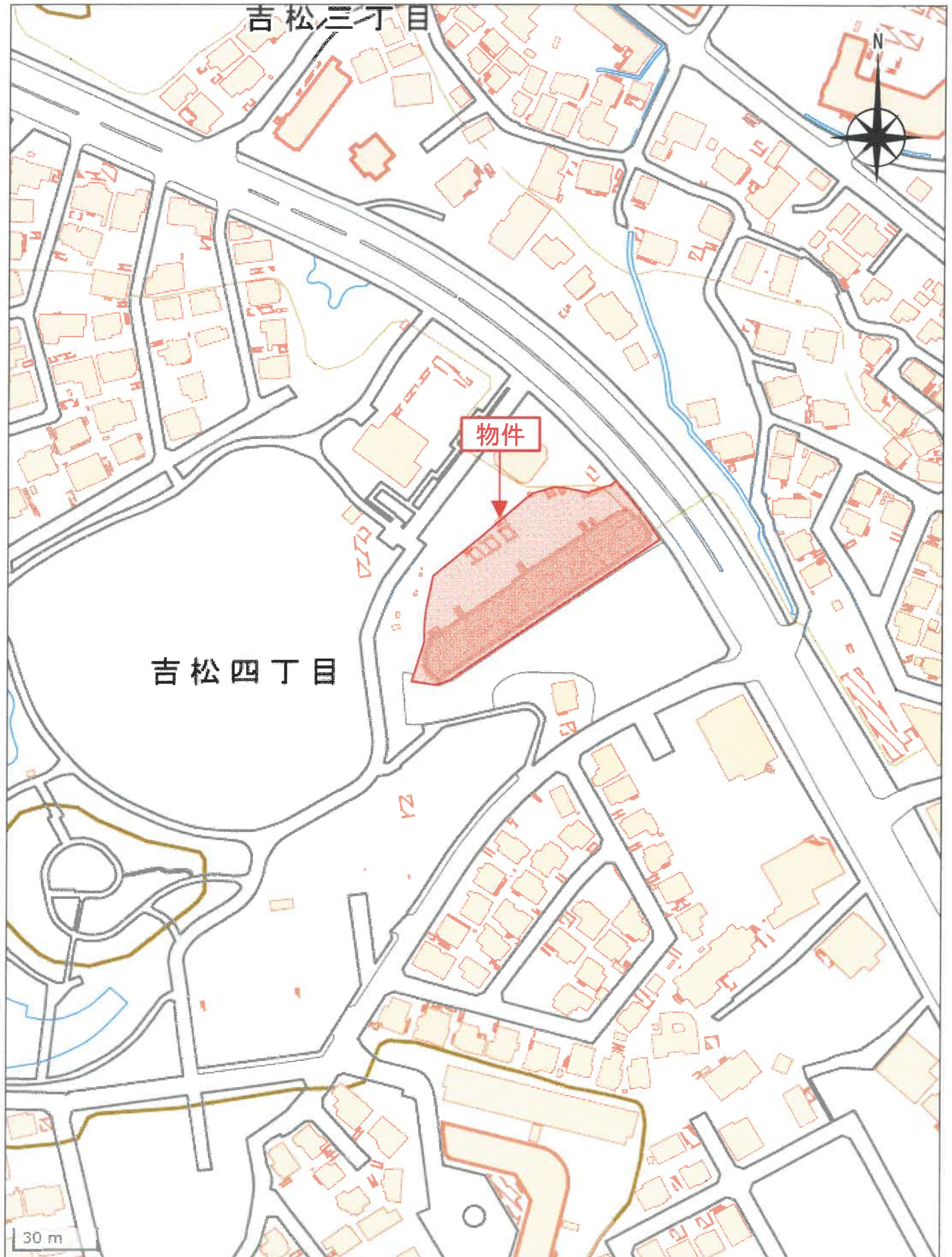
GSi Maps



「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