

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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 1月 7日から 令和 8年 1月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月 20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 2月 4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12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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,790,000 2,232,000	一括	558,000	43,078	8,423
1	500,000				
2	1,120,000				
3	560,000				
4	610,000				



物 件 目 録

1 所 在 大野城市下大利団地
地 番 71番17
地 目 宅地
地 積 6842.27平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2098840分の5050

2 所 在 大野城市下大利団地
地 番 71番18
地 目 宅地
地 積 14883.86平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2098840分の5050

3 所 在 大野城市下大利団地
地 番 71番19
地 目 宅地
地 積 7308.78平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2098840分の5050

4 (一棟の建物の表示)

所 在 大野城市下大利団地80番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 232.50平方メートル
2階 232.50平方メートル
3階 232.50平方メートル
4階 232.50平方メートル



物 件 目 録

5階 232.50平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下大利団地80番の37

建物の名称 21-501号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根1階建

床 面 積 5階部分 50.50平方メートル

所有者 亡A相続財産



物件明細書

令和 7年11月26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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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1～4】

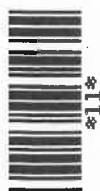
管理費等の滞納あり。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 大野城市下大利団地
地 番 71番17
地 目 宅地
地 積 6842.27平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2098840分の5050

2 所 在 大野城市下大利団地
地 番 71番18
地 目 宅地
地 積 14883.86平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2098840分の5050

3 所 在 大野城市下大利団地
地 番 71番19
地 目 宅地
地 積 7308.78平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2098840分の5050

4 (一棟の建物の表示)

所 在 大野城市下大利団地80番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 232.50平方メートル
2階 232.50平方メートル
3階 232.50平方メートル
4階 232.50平方メートル



物 件 目 録

5階 232.50平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下大利団地80番の37

建物の名称 21-501号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根1階建

床 面 積 5階部分 50.50平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年（ケ）第134号
令和7年9月22日受理
令和7年11月4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 大野城市下大利団地
 地 番 71番17
 地 目 宅地
 地 積 6842.27平方メートル
 共有者 A 持分2098840分の5050

2 所 在 大野城市下大利団地
 地 番 71番18
 地 目 宅地
 地 積 14883.86平方メートル
 共有者 A 持分2098840分の5050

3 所 在 大野城市下大利団地
 地 番 71番19
 地 目 宅地
 地 積 7308.78平方メートル
 共有者 A 持分2098840分の5050

4 (一棟の建物の表示)

所 在 大野城市下大利団地80番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 232.50平方メートル
 2階 232.50平方メートル
 3階 232.50平方メートル
 4階 232.50平方メートル

物 件 目 録

5階 232.50平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下大利団地80番の37

建物の名称 21-501号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根1階建

床 面 積 5階部分 50.50平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大野城市下大利団地21番501号		
建物	物件4		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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	☒ 相続財産清算人B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 5,150円 修繕積立金 9,000円 駐車場使用料 5,750円	令和7年10月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年10月分まで計304,353円（遅延損害金を含む） ☐ 不明	
管理会社等	下大利住宅管理組合		
その他の事項			
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
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		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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
■相続財産清算人B	1 本件建物は、私が相続財産清算人として管理しています。 なお、本件建物は、現在、空き家の状態になっています。 2 本件建物について、床材 (畳)、建具、壁の一部が撤去されている状態になっているのは、被相続人 (所有者) がリフォーム工事をしようとしていたのだと思われます。

(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(7 1 番4)に接道している。

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が存在する。境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

3 (占有状況等)

本件建物の占有状況等については、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。

4 (損傷等)

本件建物については、全体的に経年によると思われる壁クロス等の汚損等が見受けられる。リフォーム工事の途中で放置されたような状態であり、床材(畳)、建具、壁の一部が撤去されている状態になっている。

(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 9 月 22 日 (月) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 7 年 9 月 22 日 (月) 9:30 - 10:00	執行官室	占有状況等について相続財産清算人から電話聴取
R 7 年 9 月 24 日 (水) 16:00 - 16:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 9 月 26 日 (金) 14:30 - 14:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 10 月 14 日 (火) 10:00 - 10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7 年 10 月 17 日 (金) 14:20 - 14:30	執行官室	管理費等の照会
R 7 年 10 月 23 日 (木) 16:00 - 16:20	執行官室	占有状況等について管理会社社員から電話聴取

(特 記 事 項)

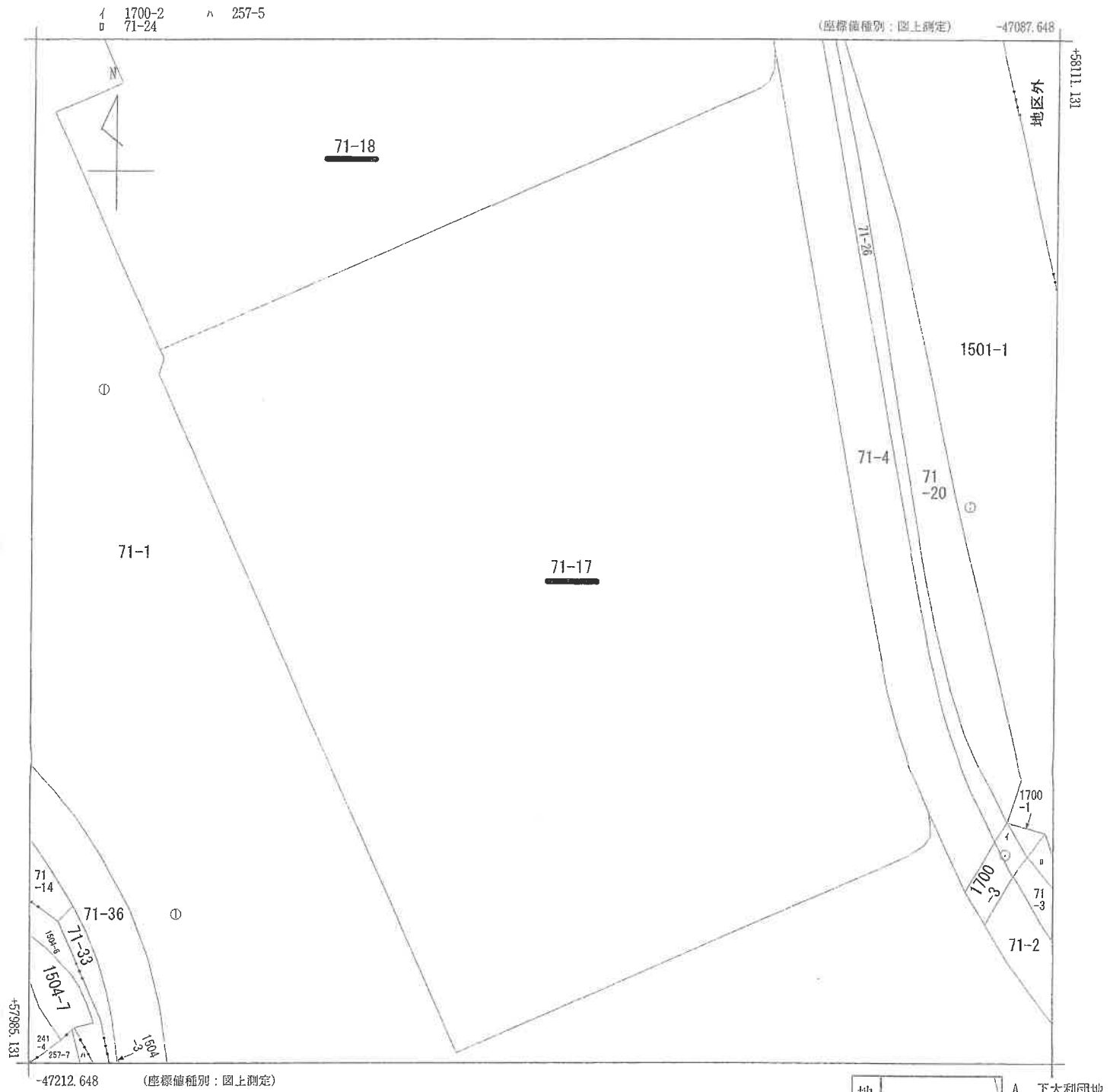
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。
解錠することができなかった。

☒ 令和7年10月14日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人C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) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	大野城市下大利団地				地番	71番17			
出力縮	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7年9月24日

福岡法務局

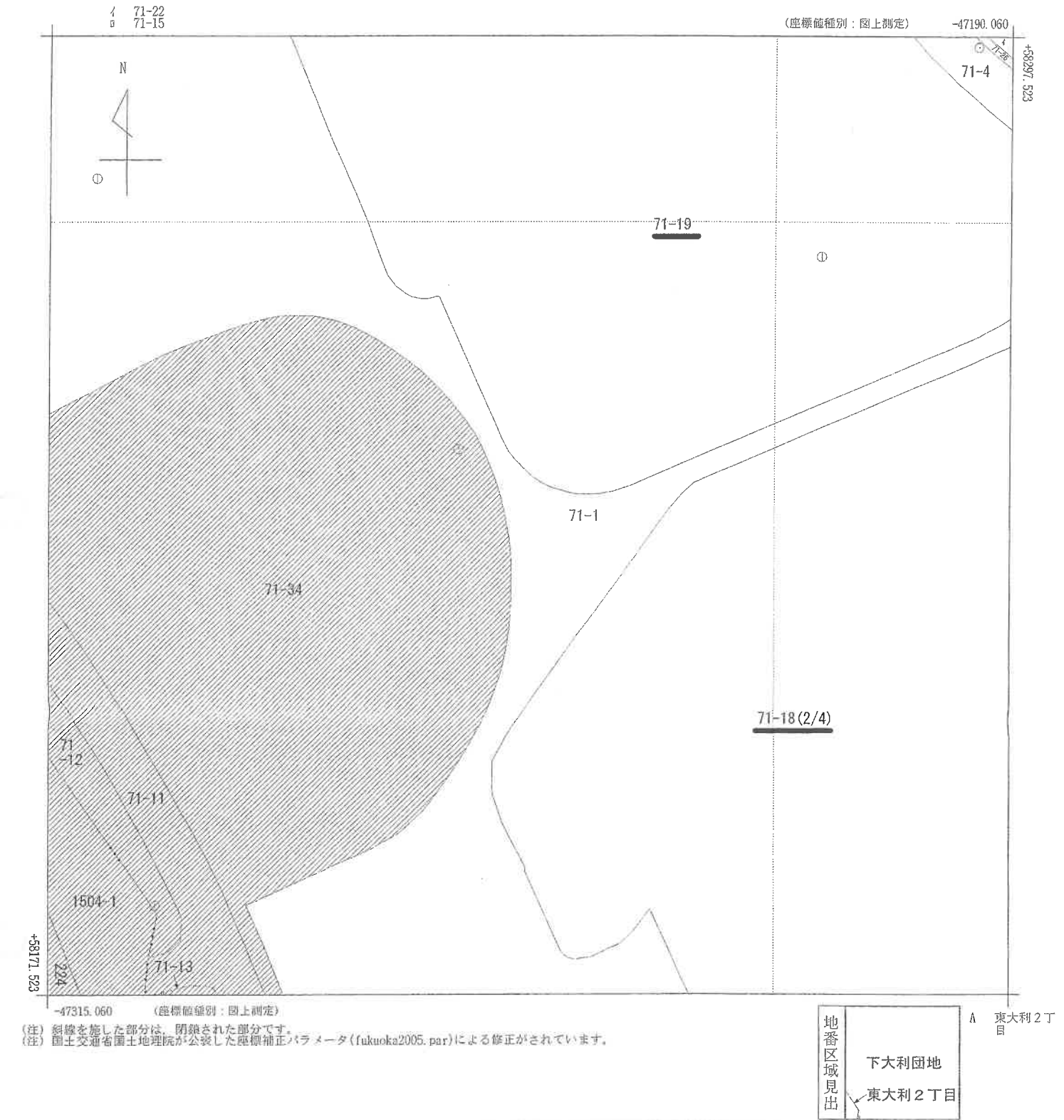
請求番号：25-1

(1/1)

(7枚目)

A4判に縮小

公用



請求部	所在	大野城市下大利団地				地番	71番18			
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7年9月24日

福岡法務局

請求番号：25-4

(1/4)

(8枚目)

A 4判に縮小

公用

地区外

地区外

71-18 (1/4)

1501-1

71-4

71-20

71-19

71-1

71-22 N

+58171.523

-47190.060 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出
下大利団地

請求部	所在	大野城市下大利団地				地番	71番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号	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7年9月24日

福岡法務局

請求番号：25-4

(2/4)

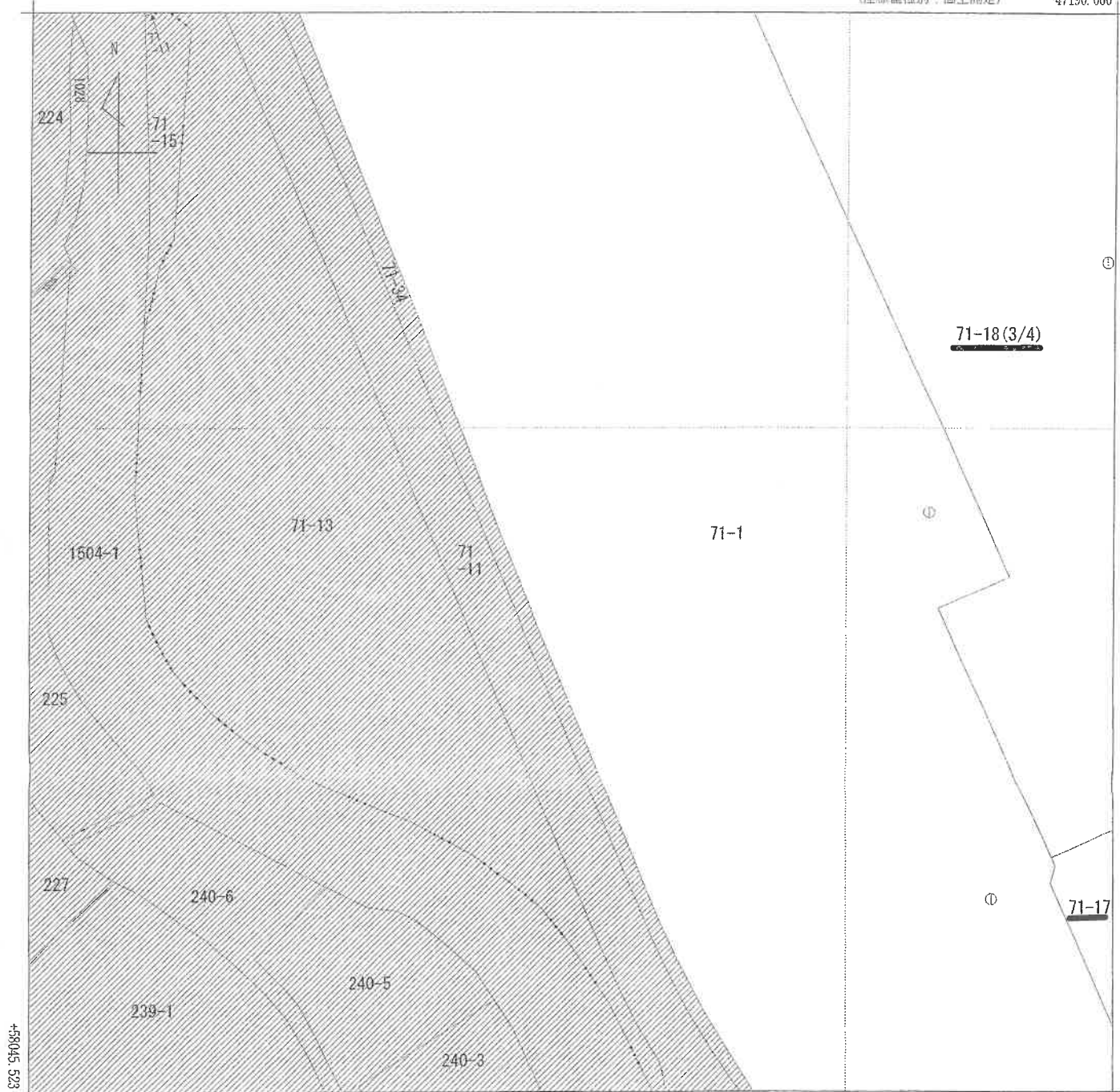
(9枚目)

A4判に縮小

公用

(座標値種別：図上測定) -47190.060

+58171.523



-47315.060 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。



A 下大利団地

請求部	所在	大野城市下大利団地				地番	71番18			
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7年9月24日
福岡法務局

請求番号：25-4
(3/4)

(10枚目)

A 4判に縮小 公用



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出
下大利団地

請求部	所在	大野城市下大利団地				地番	71番18			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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7年9月24日
福岡法務局

(座標値種別：図上測定) -47172.366

+58359.743

地区外



1501-1

71-4

71-1

71-19

①

71-34

71-18

+58233.743

-47297.366 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出
下大利団地

請求部	所在	大野城市下大利団地				地番	71番19			
出力縮	1/500	精度区	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7年9月24日
福岡法務局

請求番号：25-5
(1/1)

(12枚目)

A4判に縮小 公用

登記年月日：昭和51年4月22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。
(福岡法務局建築系支局管轄)
令和7年9月24日 福岡法務局

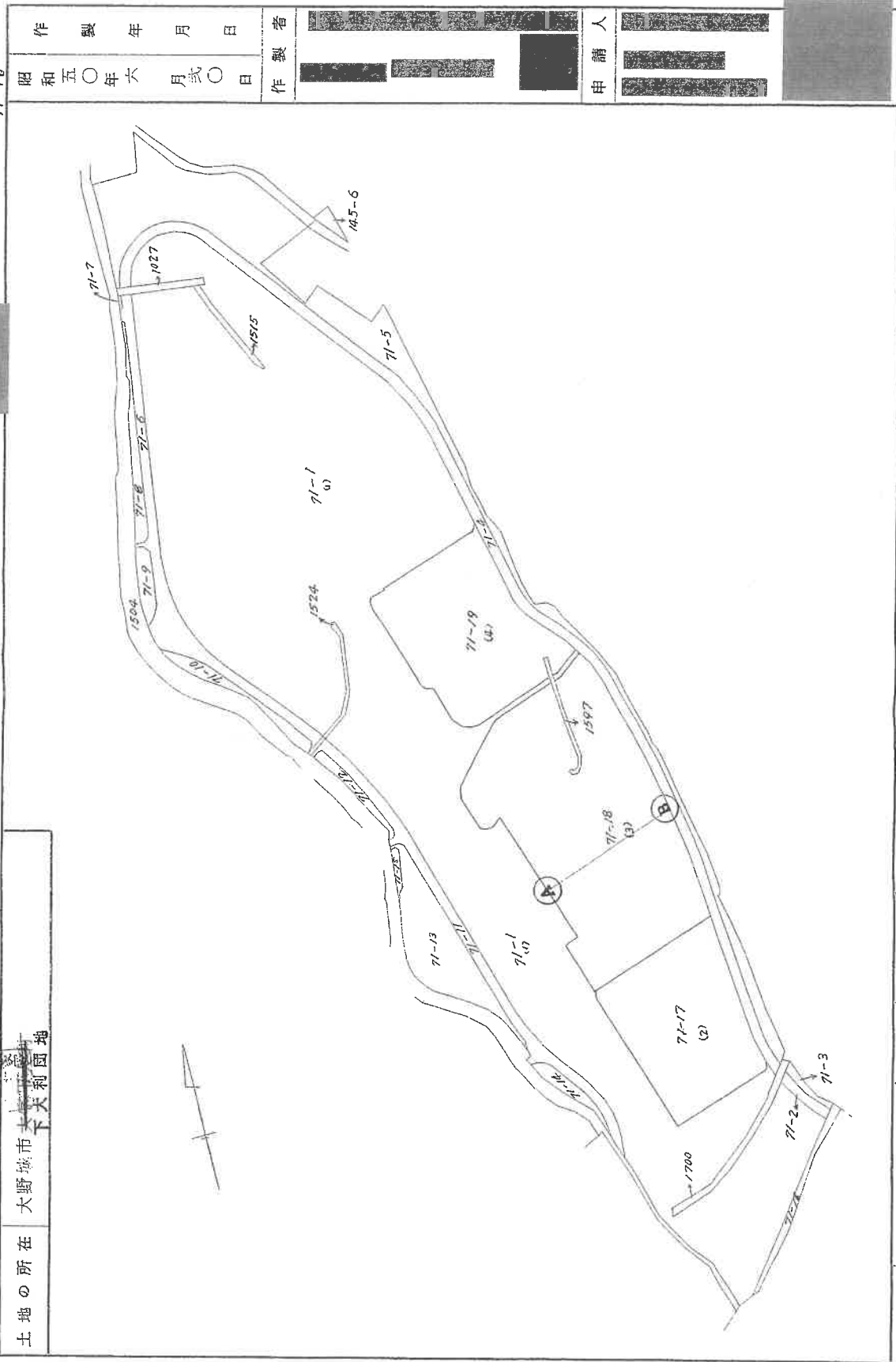
116537

地 積 測 量 図

地 番	71番7. 71番18. 71番19 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.
土地の所在	大野城市下大利園地

前 71-1

後・新
71-1 71-19
71-17
71-18



(福岡県土地家屋調査士会)

縮 尺	1 / 2500	地図番号
-----	----------	------

登記年月日：昭和51年4月22日

令和7年9月24日 福岡法務局

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(福岡法務局筑紫支庁管轄)

公用

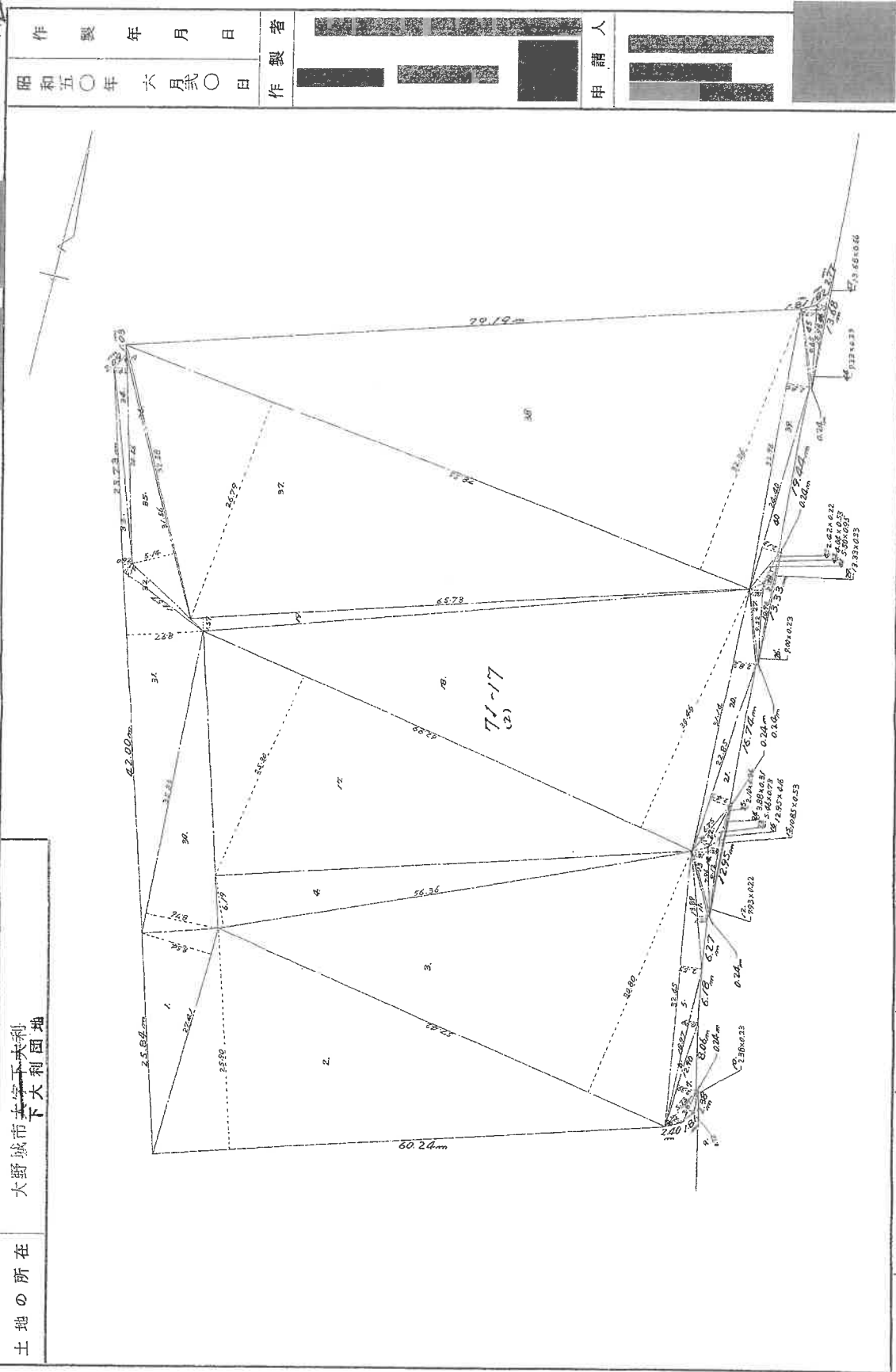
№ 51.4.22

116538

前 71-1
71-1
図 71-17

地番	71番17
土地の所在	大野城市大字下大利 下大利団地

地積測量図



昭和五〇年六月式〇日

作製年月日

作製者

申請人

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500 地図番号

請求番号：25-2
(2/3)

登記年月日：昭和51年4月22日

公用

令和7年9月24日

福岡法務局

(福岡法務局筑紫支局管轄)
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。

51.4.22

116539 前 新 71-1 71-17

地番	71番17
土地の所在	大野城市東下大利団地

求 積

1. $27.41 \times 8.54 = 234.0814$
2. $60.24 \times 25.90 = 1560.2160$
3. $57.42 \times 30.80 = 1768.5360$
4. $56.36 \times 6.19 = 348.8684$
5. $32.45 \times 2.55 = 82.7475$
6. $18.97 \times 0.99 = 18.7803$
7. $12.90 \times 2.39 = 30.8310$
8. $5.73 \times 1.25 = 7.1625$
9. $9.87 \times 0.72 = 2.7864$
10. $2.38 \times 0.23 = 0.5474$
11. $13.89 \times 1.23 = 17.0847$
12. $7.93 \times 0.22 = 1.7446$
13. $7.96 \times 1.81 = 14.4076$
14. $9.12 \times 1.29 = 11.7648$
15. $10.85 \times 0.53 = 5.7505$
16. $12.95 \times 0.16 = 2.0720$
17. $62.99 \times 25.30 = 1593.6670$
18. $62.99 \times 30.46 = 1918.6754$
19. $65.73 \times 1.57 = 103.1761$
20. $31.14 \times 2.83 = 88.1262$
21. $22.85 \times 2.47 = 56.4395$
22. $6.75 \times 1.16 = 7.8300$
23. $5.46 \times 0.73 = 3.9858$
24. $3.88 \times 0.31 = 1.2028$
25. $2.10 \times 0.24 = 0.5040$
26. $9.00 \times 0.23 = 2.0700$
27. $9.52 \times 1.70 = 16.1840$
28. $10.94 \times 1.00 = 10.9400$
29. $13.33 \times 0.33 = 4.3989$
30. $35.83 \times 8.76 = 313.8708$

31. $42.00 \times 8.97 = 376.7400$
32. $11.57 \times 1.19 = 13.7683$
33. $23.73 \times 0.92 = 21.8306$
34. $24.46 \times 1.42 = 34.7332$
35. $31.56 \times 5.14 = 162.2184$
36. $32.58 \times 0.19 = 6.1902$
37. $78.55 \times 26.79 = 2104.3545$
38. $78.55 \times 32.36 = 2541.8780$
39. $32.96 \times 2.89 = 95.2544$
40. $24.40 \times 2.13 = 51.9720$
41. $5.50 \times 0.95 = 5.2250$
42. $4.04 \times 0.53 = 2.1412$
43. $2.42 \times 0.22 = 0.5324$
44. $9.33 \times 0.23 = 2.1459$
45. $9.65 \times 1.72 = 16.5980$
46. $10.98 \times 1.17 = 12.8466$
47. $13.68 \times 0.56 = 7.6608$

合 計 13684.5421㎡
除 6842.27103㎡

昭和五〇年六月式〇日

作製年月日

作製者

申請人

縮尺 1/

地図番号

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和50年6月6日

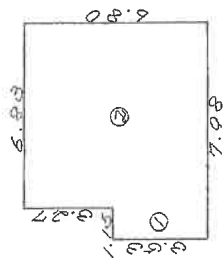
550.6.6 80-24, 80-25, 80-29, 80-33
80-24, 80-25, 80-29, 80-33

建物番号 80-24, 80-25, 80-29, 80-33

建各階平面図

建物の所在 福岡県大野城市大字下大利園地 80

1階～5階（各階同型）



求積

$$\begin{aligned} ① & 3.53 \times 1.15 = 4.0595 \\ ② & 3.50 \times 6.83 = 23.9050 \end{aligned}$$

合計 50.5035

床面積 50.50 (㎡)

80

建物の存する部分 / 階～5階

昭和五〇年四月廿二日
作製年月日

作製者

申請人

写真撮影位置方向

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200 1/1000

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。

(福岡県地務局建築支局管理)

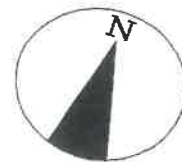
令和7年9月24日

福岡地務局

公用

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

No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



令和 7 年（ケ）第 134 号
令和 7 年 10 月 14 日 現地調査
令和 7 年 10 月 27 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
福 山 道 和

第1 評価額

一括価格	
金 2,790,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 500,000 円
物件2（土地）	金 1,120,000 円
物件3（土地）	金 560,000 円
物件4（建物）	金 610,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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合計価格である。
- 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1～3の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の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 上	現 況
1	(土地の表示)		「特記事項」欄 参照。
	所 在 地 目 地 積	大野城市下大利団地 71 番 17 宅 地 6,842.27㎡	
	共 有 持 分	5,050 / 2,098,840	
2	所 在 地 目 地 積	大野城市下大利団地 71 番 18 宅 地 14,883.86㎡	同上
	共 有 持 分	5,050 / 2,098,840	
3	所 在 地 目 地 積	大野城市下大利団地 71 番 19 宅 地 7,308.78㎡	同上
	共 有 持 分	5,050 / 2,098,840	
4	(一棟の建物の表示)		同上
	所 在 地 目 地 積	大野城市下大利団地80番地	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
	床 面 積	1階 232.50㎡	
		2階 232.50㎡	
		3階 232.50㎡	
		4階 232.50㎡	
		5階 232.50㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	下大利団地80番の37	
建 物 の 名 称	21-501号		
種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
床 面 積	5階部分 50.50㎡		
番号	特 記 事 項		
1～3	土地の数量は現地の状況や建物の制約等によりの確に確認できないが、 公図と現地の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。		
4	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（ 58.12㎡ ）を採用した。		
住 居 表 示	大野城市下大利団地21番501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1～3一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「下大利」駅の北東方、約250m。 西鉄バス「下大利駅」停留所の北東方、約250m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、共同住宅が建ち並ぶ大型住宅団地である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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 用途地域 建ぺい率 容 積 率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 50% 150% 地域指定なし 特になし
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	29,034.91㎡ (登記合計地積) やや不整形 (別添「公図 合成図 」参照。) 約360m・約105m 中間画地 物件1・2と物件3の間は敷地内通路で分断されている。
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約6mの舗装市道と概ね等高に接面 (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」とは引き込みが有る場合である。	
特 記 事 項	①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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③目的土地上に共同住宅12棟が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	下大利団地21号棟		
建物の用途	共同住宅 (総戸数 20 戸)		
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記上)	昭和50年4月12日	新築
	経過年数	約 51 年	
	経済的全耐用年数	約 40 年	
	経済的残存耐用年数	約 0 年	
構 造	鉄筋コンクリート造5階建		
	合計床面積	1,162.50	m ² (登記上)
仕 様	外 壁	吹付タイル等	
	屋 根	陸屋根	
設 備 等	エレベータ	なし	
	駐車場	あり	(全体で303台、管理組合回答)
	集会所	あり	
	管理人室	あり	
	その他	集合郵便受等	
建物の品等	使用資材	劣る	
	施工状態	劣る	
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、経年に伴う劣化は見られるものの偶発的損傷等は観察されず、保守状態は概ね普通である。		
特記事項	昭和50年4月12日に建築された建物であり、旧耐震基準（昭和56年6月以前の耐震基準）による設計であると思われる。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5階部分の角部屋（南東面採光）
床 面 積	登記記載 50.50㎡ 固定資産税評価証明書上 58.12㎡
間 取 り	3DK、バルコニー約9㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 タタミ、クッションフロア 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 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	劣る 経年劣化が見られる。リフォーム工事の途中で放置された様な状態にあり、床材（畳）・建具・壁の一部が撤去されている。
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	①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。 ②リフォームしなければ居住出来る状態にない。

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1～3一体）

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	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	221,000	0.47	6,842.27	0.90	5,050 / 2,098,840	1,540,000
2	221,000	0.47	14,883.86	0.90	5,050 / 2,098,840	3,350,000
3	221,000	0.47	7,308.78	0.90	5,050 / 2,098,840	1,640,000

【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「大野城-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 188,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 221,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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。

*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
0.98	× 0.96	× 0.98	× 1.00	= 0.92

イ 個別格差・・・

やや不整形	規模大	敷地内通路で分断	個別格差
0.96	× 0.50	× 0.98	= 0.47

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 共有持分・・・登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件４）

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	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
4	255,000	58.12	0.07	1,040,000

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（査定）

建物は、建築後約51年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - 0.3) & = & 0.07 \end{array}$$

（２）敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	1,540,000	0.10	場所的利益	150,000
2	3,350,000	0.10	場所的利益	340,000
3	1,640,000	0.10	場所的利益	160,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

（３）積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格(円) ア	敷地利用権等価格の控除 及び加算(円) イ	個別格差 ウ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ	価格割合
1	1,540,000	－ 150,000	0.95	1,320,000	18%
2	3,350,000	－ 340,000	0.95	2,860,000	40%
3	1,640,000	－ 160,000	0.95	1,410,000	20%
4	1,040,000	＋ 650,000	0.95	1,610,000	22%
合 計				7,200,000	100%

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
88,000	0.95	50.50	4,220,000

- 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記のとおり査定し
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	7,200,000	1.00	7,200,000	10%
② 比準価格	4,220,000	1.00	4,220,000	90%
調整後の価格	4,520,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求め
た。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	4,520,000	18%	810,000
2		40%	1,810,000
3		20%	900,000
4		22%	990,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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	案分後の価格 (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×オ
1	810,000	0.90	0.80	0.86		500,000
2	1,810,000	0.90	0.80	0.86		1,120,000
3	900,000	0.90	0.80	0.86		560,000
4	990,000	0.90	0.80	0.86	0	610,000
一括価格 (合計)						2,790,000

イ 市場性修正：旧耐震基準による設計及びリフォーム途中で放置されていることを考慮した。

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

地価公示価格：標準地「大野城-2」
所在地：大野城市上大利2丁目198番6
住居表示：上大利2-8-29
価格：188,000 円/㎡（対前年変動率 9.9%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：210 ㎡
地域の概要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域
接面街路：南東側幅員約4.8m舗装市道
供給処理施設：水道、下水
位置：西鉄天神大牟田線「下大利」駅の南西方、道路距離700m。
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 150%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図合成図	1 葉
3 地積測量図（写）	2 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	1 葉

（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）

以 上

