

期間入札の公告

令和 8年 3月24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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 12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 3月 24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 太宰府市朱雀一丁目
地 番 2672番11
地 目 宅地
地 積 233.85平方メートル
- 2 所 在 太宰府市朱雀一丁目2672番地11
家屋 番号 2672番11
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
床 面 積 1階 56.28平方メートル
2階 107.58平方メートル
3階 107.58平方メートル
4階 90.38平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月27日
福岡地方裁判所第4民事部
裁判所書記官 角 勇一朗

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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】

別紙賃借権目録記載のとおり

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。

【物件番号2】

別紙賃借権目録及び別紙占有者目録以外の部分を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

なし

《 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。



(別紙)

賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料(月額)	賃料前払	敷金	備考
103号室	A	令和8年2月27日	23,000 円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
202号室	D	令和8年4月14日	32,000 円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
402号室	F	令和8年3月30日	28,000 円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(別紙)

占有者目録

範囲	占有者	備考
105号室	B	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
201号室	C	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
205号室	E	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
403号室	G	左記転使用借人が占有している。原賃借人株式会社P-アシストの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
405号室	H	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

物 件 目 録

- 1 所 在 太宰府市朱雀一丁目
地 番 2672番11
地 目 宅地
地 積 233.85平方メートル
- 2 所 在 太宰府市朱雀一丁目2672番地11
家屋 番号 2672番11
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
床 面 積 1階 56.28平方メートル
2階 107.58平方メートル
3階 107.58平方メートル
4階 90.38平方メートル



令和7年(ケ)第40号
令和7年4月15日受理
令和7年11月20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 | 太宰府市朱雀一丁目 |
| | 地 番 | 2672番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太宰府市朱雀一丁目2672番地11 |
| | 家屋 番号 | 2672番11 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.28平方メートル
2階 107.58平方メートル
3階 107.58平方メートル
4階 90.38平方メートル |

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階103号室 ----- A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27. 2. 28 ----- R7. 2. 28 ~R8. 2. 27	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 23,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	最初の契約 H27. 2. 28 ~H28. 2. 27 1年間 家賃には水町費3,000円 を含む 前所有者の契約を承継
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階105号室 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30. 8. 25 ----- R6. 8. 25 ~R8. 8. 24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 23,864円 (消費税込) ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	最初の契約 H30. 8. 25 ~R元. 8. 24 2年間 家賃には安心サポート料 864円, 町費3,000円を含 む
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階106号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階201号室 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2. 10. 31 ----- R6. 10. 31 ~R8. 10. 30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,880円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	最初の契約 R2. 10. 31 ~R4. 10. 30 2年間 家賃には水道料3,000円 あんしんサポート料880 円を含む
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階202号室 ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27. 4. 15 ----- R7. 4. 15 ~R8. 4. 14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	最初の契約 H27. 4. 15 ~H28. 4. 14 1年間 前所有者の契約を承継

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階203号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階205号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28. 10. 29 R6. 10. 29 ~R8. 10. 28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 23,864円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	最初の契約 H28. 10. 29 ~H30. 10. 28 2年間 家賃には共益費2,700 円，町費300円，安心 サポート料864円を含 む
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階206号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階301号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階302号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階303号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階305号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階306号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階401号室 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階402号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27. 3. 31 R7. 3. 31 ~R8. 3. 30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 28,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	最初の契約 H27. 3. 31 ~H28. 3. 30 1年間 家賃には水町費3,000 円を含む 前所有者の契約を承継
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階403号室 (株)P-アシスト	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29. 9. 5 R7. 9. 5 ~R9. 9. 4	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 23,864円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	最初の契約 H29. 9. 5 ~R元. 9. 4 2年間 家賃には水道料3,000 円, 安心サポート料864 円を含む
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階403号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29. 9. 5 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階405号室 ----- H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3. 3. 1 ----- R7. 3. 1 ~R8. 2. 28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 23,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	最初の契約 R 3. 3. 1 ~R 5. 2. 28 2年間 家賃には水町費3,000 円を含む
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 管理会社社員 (株)駅前管理システム</p>	<p>1 本件建物(1棟)については、当社が所有者から委託を受けて賃貸住宅管理業務として本件各建物を各賃借人に賃貸しています。 それら賃貸借契約の内容は3ないし6枚目記載のとおりです。</p>
<p>■ 現所有者</p>	<p>1 私は、本件建物(1棟)を所有して本件各建物を各賃借人に対し賃貸しています。現在の賃貸状況は、管理会社社員が述べているとおりです。</p> <p>2 本件建物(1棟)の内装や外構について、補修工事が必要な損傷箇所が多数ありますが、工事費用がないのでそのままになっています。</p> <p>3 本件土地について、隣地との境界に争いはないと思います。</p>
<p>■ A (1階103号室賃借人)</p>	<p>1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。</p>
<p>■ B (1階105号室賃借人)</p>	<p>1 本件建物は、私が現所有者から賃借して居宅として使用しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。</p>
<p>■ C (2階201号室賃借人)</p>	<p>1 本件建物は、私が現所有者から賃借して居宅として使用しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。</p>
<p>■ D (2階202号室賃借人)</p>	<p>1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。</p>
<p>■ E (2階205号室賃借人)</p>	<p>1 本件建物は、私が現所有者から賃借して居宅として使用しています。その契約内容は4枚目記載のとおりです。</p>
<p>■ F (4階402号室賃借人)</p>	<p>1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。その契約内容は5枚目記載のとおりです。</p>
<p>■ (株)Pーアシスト代表者 (4階403号室賃借人)</p>	<p>1 本件建物は、当社が現所有者から社宅として使用する目的で賃借し、社員のGに転借しています。 その契約内容は5枚目記載のとおりです。</p>
<p>■ G (4階403号室転借人)</p>	<p>1 本件建物は、私が会社から無償で転借を受け居宅として使用しています。その契約内容は5枚目記載のとおりです。</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

(7枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■H (4階405室賃借人)	1 本件建物は、私が現所有者から賃借して居宅として使用しています。 その契約内容は6枚目記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

執行官の意見

■ 1 (接道)

本件土地は、公図のとおり、公道(2673番2, 2672番2)に接道している。

2 (形状等)

本件土地には、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)

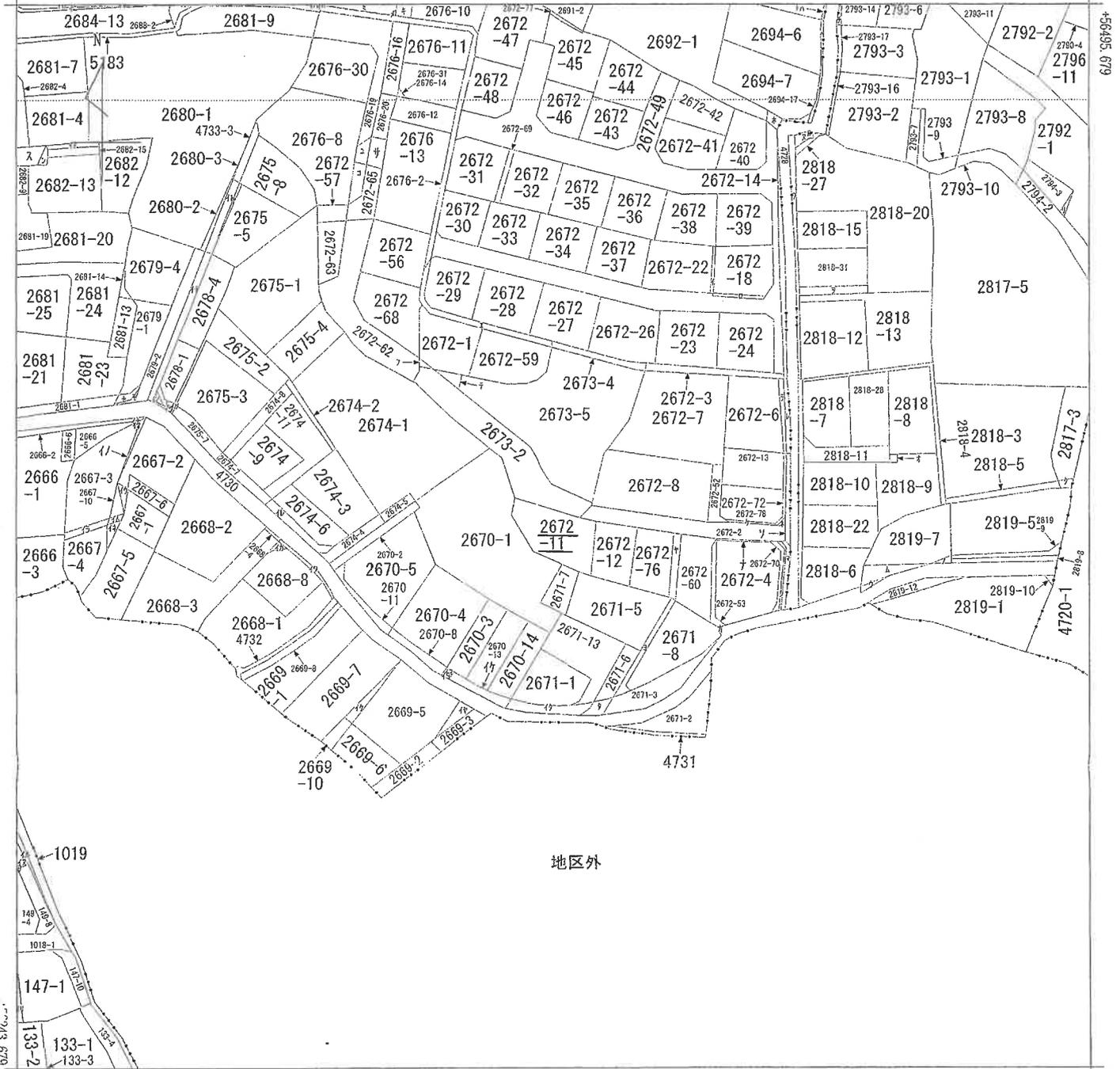
本件建物(1棟)の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から3ないし6枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

本件建物(1棟)については、全体的に経年よるとと思われる内外壁等の汚損等が見受けられた。また、各居室の室内には、壁クロスの汚損等が複数箇所に見受けられた。

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 4月 15日(火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 7年 4月 18日(金) 12:10 - 12:30	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7年 4月 18日(金) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 5月 1日(木) 10:00 - 10:40	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
R 7年 5月 1日(木) 11:00 - 11:10	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
R 7年 5月 12日(月) 10:00 - 10:20	物件所在地	現地確認, 在宅依頼
R 7年 5月 23日(金) 16:00 - 16:30	執行官室	占有状況等について所有者から電話聴取
R 7年 5月 26日(月) 13:30 - 15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人らから口頭聴取
R 7年 8月 18日(月) 16:00 - 17:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 11月 20日(木) 12:10 - 12:30	福岡法務局	商業登記履歴事項全部証明書の調査
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月18日 目的物件(401)は施錠されていたので, 立会人I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, 「」の箇所の記載のとおり



-44517.044 (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。



請求分	所在	太宰府市朱雀一丁目		地番	2672番11	
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	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7年4月18日
 福岡法務局筑紫支局

ヲ 2818-19
ワ 2818-1
カ 2671-10
ヨ 2671-11
タ 2671-12
レ 2672-54
ソ 2672-55
ツ 2672-66
ネ 2672-67
ナ 2672-71
ラ 2672-74
ム 2818-23
ウ 2818-24
ノ 2819-11
オ 2818-30
ク 2817-6
ヤ 2672-75
マ 2672-51
ケ 2672-73
フ 2672-61
コ 2672-64
エ 2673-3
テ 2673-6
ア 2675-9
サ 2676-15
キ 2676-18
コ 2676-21
メ 2676-26
ミ 2676-7
シ 2678-3
ヒ 2678-5
モ 2679-3
セ 2679-5
ス 2682-1
ソ 2682-11
イ 2682-14
ロ 2684-1
ハ 2684-1
ニ 2684-17
ホ 2684-18
ハ 2684-19
イ 4733-1
イ 4733-2
リ 147-4
イ 149-2
ホ 149-3
イ 149-6
イ 2668-6
ホ 2668-7
ロ 2670-7
イ 2671-9
レ 2674-10
イ 2675-6
イ 2678-2
ホ 2667-12
イ 2666-8
イ 2667-8
ホ 2667-11
イ 2667-7
イ 2667-9
イ 2667-13
イ 2669-9
イ 2669-4
イ 2670-10
イ 2670-9

登記年月日：昭和41年7月11日

214343

210000

前 2672-2

後・新
2672-2 → 2672-11
2672-12 → 2672-13

地番 2672-11, 2672-12

土地の所在 筑紫郡太宰府町大字太平府字平野

太宰府市朱雀一丁目

地積測量図

1/2

製作年月日
昭和41年7月5日

製作者
[Redacted]

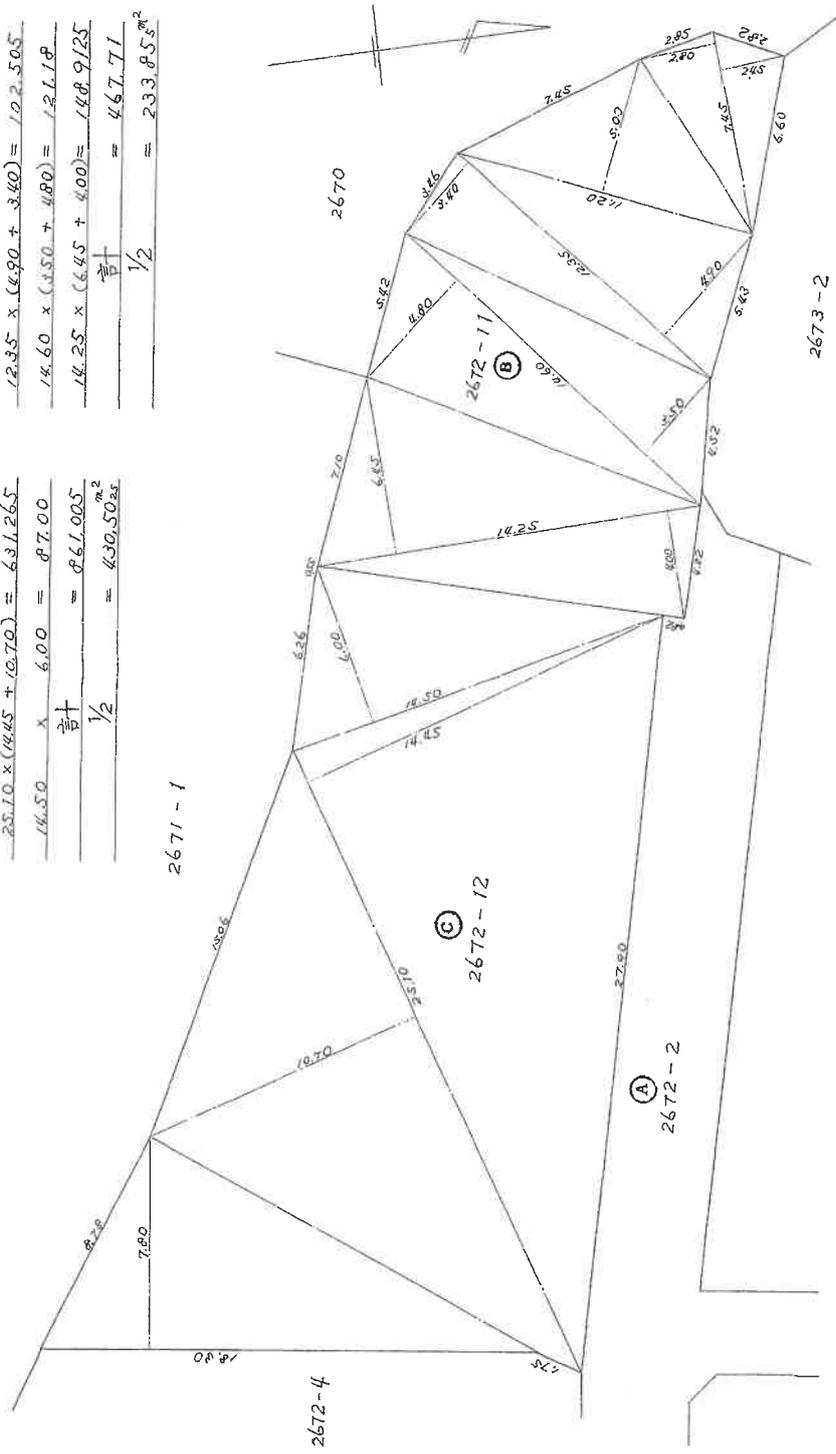
申請人
[Redacted]

(B)

7.45 x (2.45 + 2.80) =	32.1125
11.20 x 5.00 =	56.00
12.35 x (4.90 + 3.40) =	122.505
14.60 x (3.50 + 4.80) =	121.18
14.25 x (6.45 + 4.00) =	148.9125
計	= 467.71
1/2	= 233.855m ²

(C)

18.80 x 7.80 =	146.74
25.10 x (14.45 + 10.70) =	631.265
14.50 x 6.00 =	87.00
計	= 865.005
1/2	= 430.5025



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

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4月18日

福岡法務局筑紫支局

公用

登記年月日：昭和41年7月11日

214344

214344

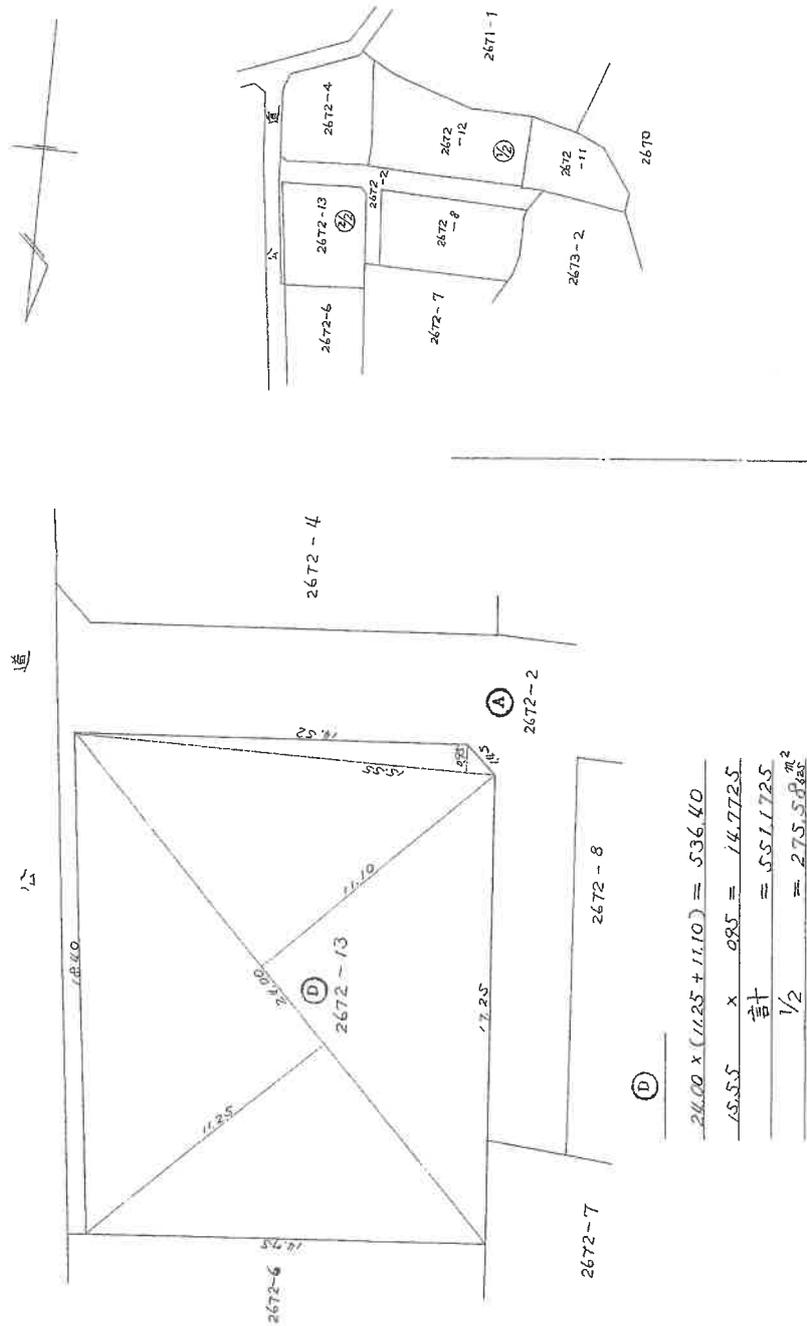
番 2672-13

所在地 筑紫郡太宰府野平字平野
太宰府市朱雀一丁目

積 量 在 測 前 後・新
→672-2 →672-11
→672-12 →672-13

21

作 製 年 月 日 昭和 41 年 7 月 5 日	作 製 者 [Redacted]	申 請 人 [Redacted]
------------------------------	---------------------	---------------------



①

$$24.00 \times (11.25 + 11.10) = 536.40$$

$$15.55 \times 0.85 = 14.7725$$

$$\text{計} = 551.1725$$

$$\frac{1}{2} = 275.58625$$

(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。
令和7年4月18日 福岡法務局筑紫支局

公用

登記年月日：昭和62年1月7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7年4月18日 福岡法務局筑紫支局

611704

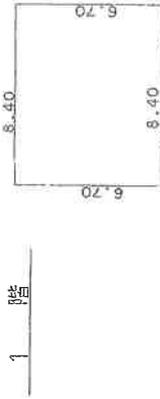
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 2672番11

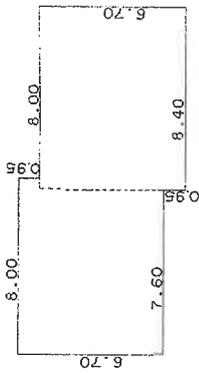
建築物の所在 大宰府市大字太宰府学平野2672番地11

朱雀一丁目



$$6.70 \times 8.40 = 56.28$$

1階床面積 56.28㎡



$$6.70 \times 7.60 = 50.92$$

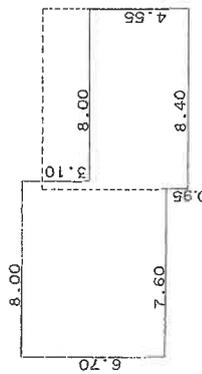
$$0.95 \times 0.40 = 0.38$$

$$6.70 \times 8.40 = 56.28$$

合 計 107.58

2, 3階床面積 107.58㎡

4 階



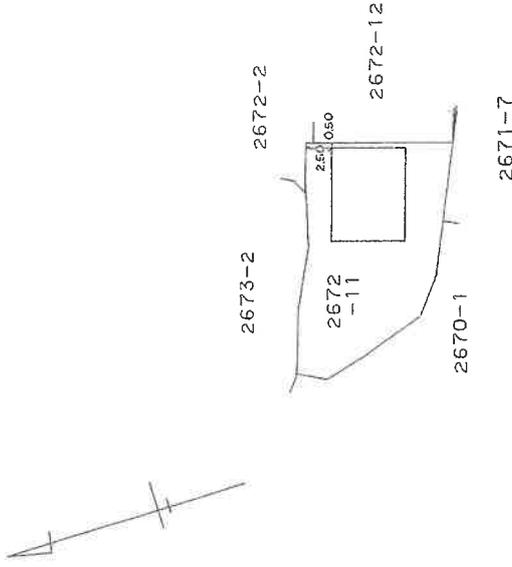
$$6.70 \times 8.00 = 53.60$$

$$0.95 \times 0.40 = 0.38$$

$$4.55 \times 8.00 = 36.40$$

合 計 90.38

4階床面積 90.38㎡



製作者

申請人

縮尺 1/250

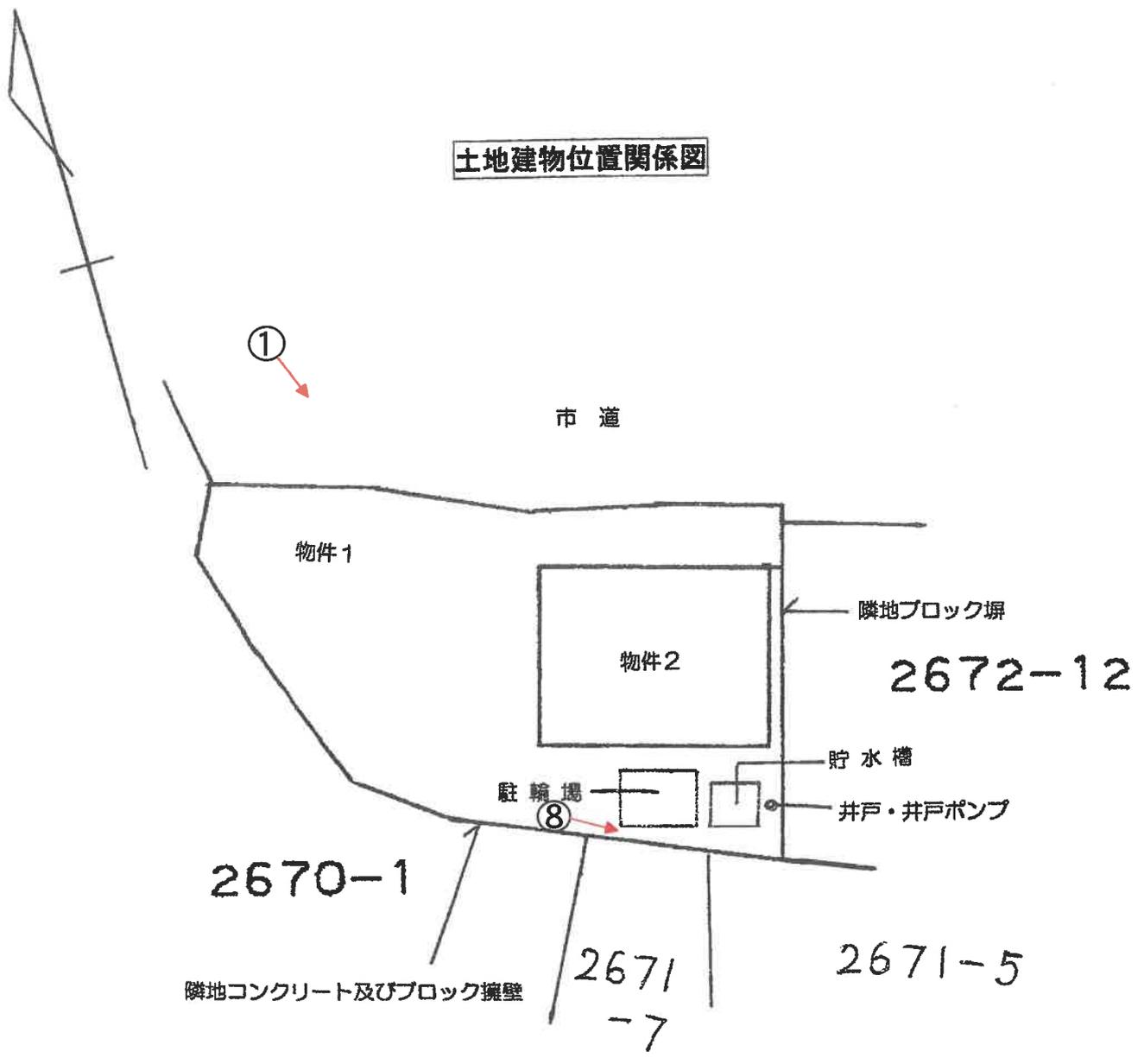
縮尺 1/500

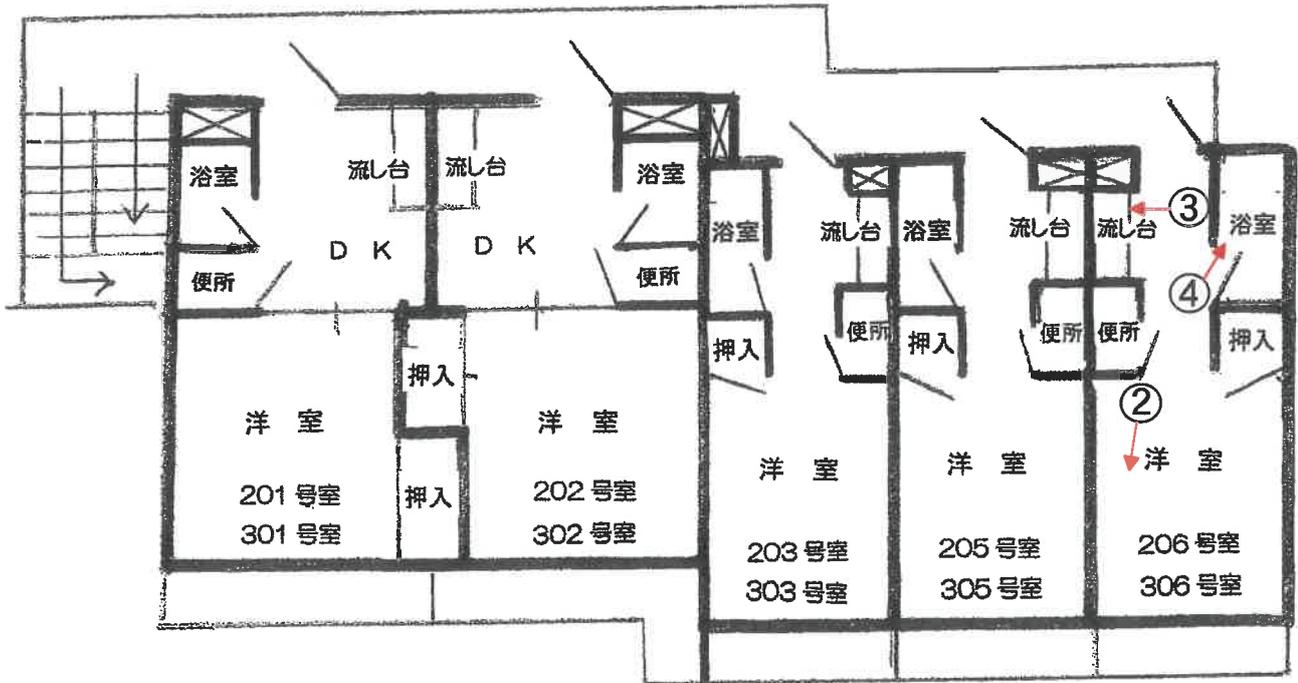
(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：15-3

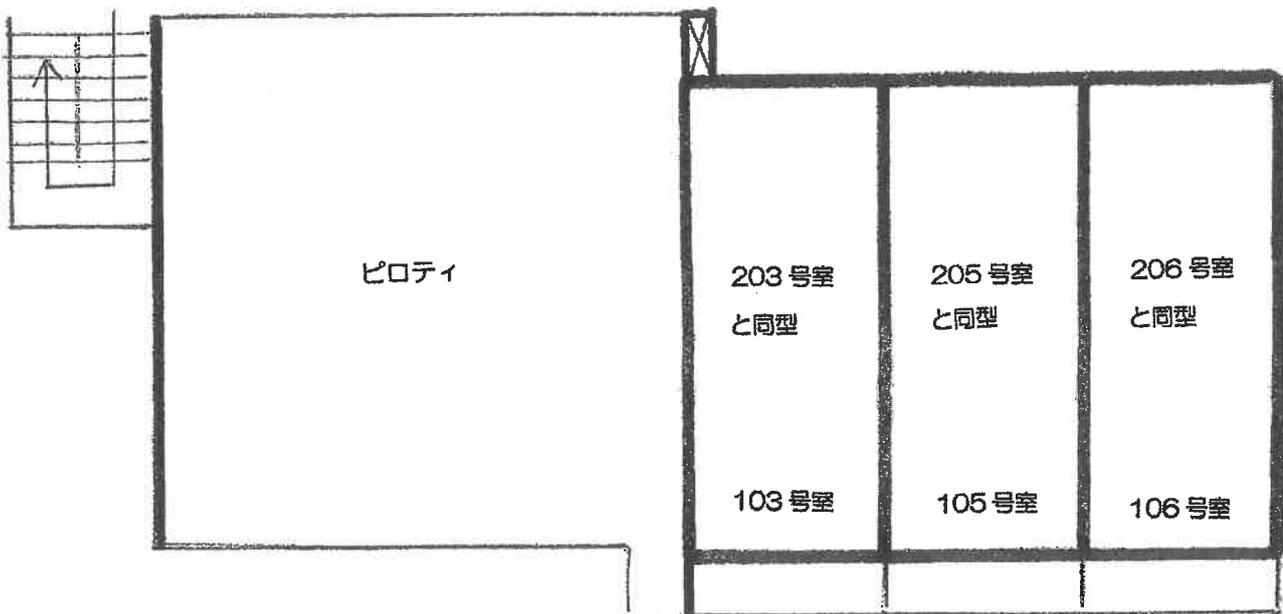
写真撮影位置方向

土地建物位置関係図





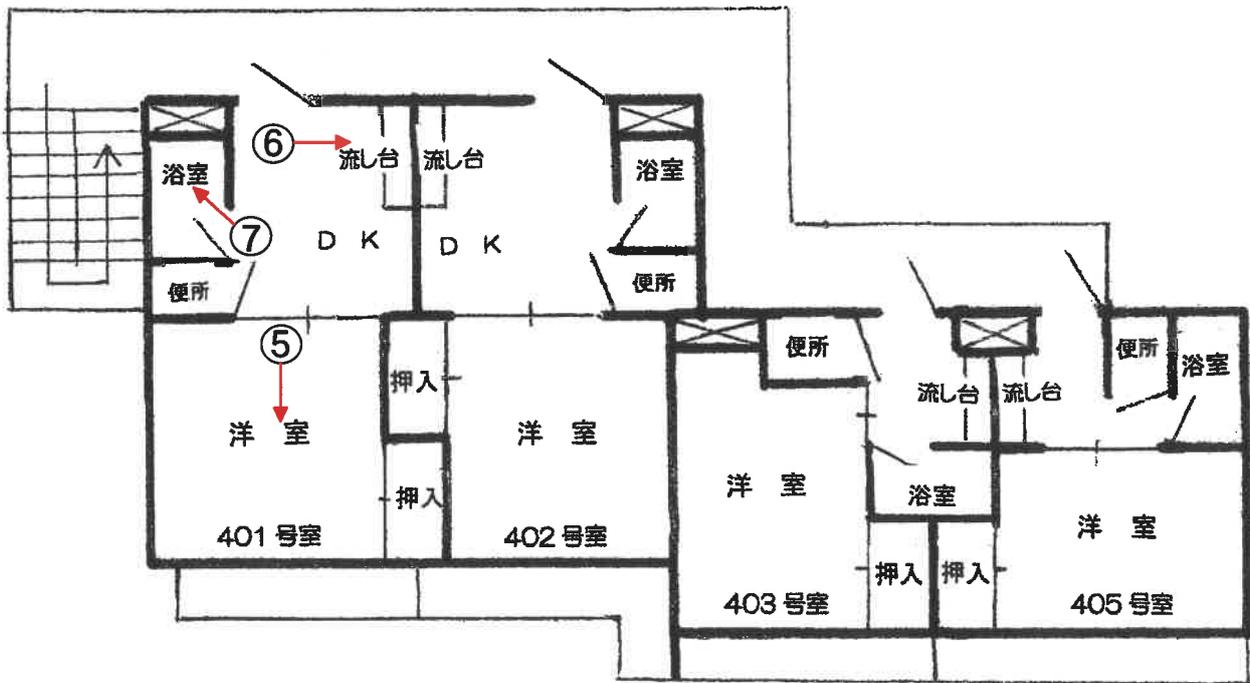
2・3階同型



1階

間取図

↑ 写真撮影位置方向



4階



No. 1

本件土地及び建物(1棟)を
撮影



No. 2

本件建物の室内(205号室)を



No. 3

本件建物の室内(205号室)を



No. 4

本件建物の室内 (205号室) を



No. 5

本件建物の室内 (401号室) を



No. 6

本件建物の室内 (401号室) を

令和7年(ケ)第40号
令和7年8月18日現地調査
令和7年10月10日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松本 忠人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,090,000 円
物件2 (建物)	金 9,700,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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瑕疵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 地番 地目 地積	太宰府市朱雀一丁目 2672番11 宅地 233.85 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	太宰府市朱雀一丁目2672番地11 2672番11 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 1階 56.28 m ² 2階 107.58 m ² 3階 107.58 m ² 4階 90.38 m ²	同上
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・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、公図及び地積測量図をもとに現地踏査のうえ、現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・従物等として井戸及び井戸ポンプがある。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・登記記載とほぼ同じ。 ・従物等として、貯水槽、駐輪場がある。 		
住居表示	太宰府市朱雀一丁目6番6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）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄二日市」駅の北東方、約710m。 西鉄太宰府線「西鉄五条」駅の南西方、約520m。 西鉄バス「日本経済大学前」停留所の北西方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や共同住宅等が存する既成住宅地域。 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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 無
画地条件	地積 形状 間口 最深奥行 接道関係	233.85㎡ (登記地積) 不整形 (別添「地積測量図(縮小)」参照。) 約21.5m 約13.5m 中間画地
接面道路の状況	ほぼ北側で幅員約3.8～7m(前面はほぼ4m)舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法第42条第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 : 不明(現状は地下水利用) 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、「なし」とは引き込みが無い場合、「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、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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、埋蔵文化財の包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の包蔵地「大宰府条坊跡」に属するが、市文化財課で聴取したところ、本物件については届出等の諸手続きは不要とのことであった。 	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：昭和62年1月5日 新築 経過年数：約 39 年 経済的全耐用年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 1 年
仕 様	構 造：鉄骨造4階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付タイル ほか 天 井：合板 ビニールクロス ほか 床 : フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス ほか 設 備：電気設備、給排水設備 等 給水は地下水利用で井戸及び貯水槽あり
床面積（現況）	第3目的物件特記事項記載のとおり。
現況用途等	現況用途：共同住宅 間 取 り：別添「間取図」のとおり。
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る
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"> ・賃貸アパートで、共同住宅としてはやや旧式化している。 ・全17室で、そのうち9室が調査時は空室であり、社宅として転貸借されている部屋もある（現況調査報告書参照）。 ・総じて保守管理は劣り、特に空室は多数の部屋が内部の汚損等が放置され、補修等がなされていない。 ・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。

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

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	123,000	0.92	233.85	0.90	23,820,000

【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：公示地「太宰府-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 135,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{114} & = & 123,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：近時の状況等に留意した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
1.05 × 1.05 × 1.03 × 1.00 = 1.14

イ 個 別 格 差：形状 供給処理施設 個別格差
0.93 × 0.99 = 0.92

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 2)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	361.82	0.06	4,120,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件 2 : } R \times (1 \pm q) = 0.11 \times 0.50 = 0.06$$

項 目	物件区分	
	物件 2	
R : 残価率	10%	
n : 経過年数	約39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	-50% (特記事項等考慮)	

2. 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

(1) 土地利用権等の価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	23,820,000	0.40	法定地上権	9,530,000

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) 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	積算価格 (円) ア+イ	価 格 合
1	23,820,000	－ 9,530,000	14,290,000	51%
2	4,120,000	＋ 9,530,000	13,650,000	49%
計	27,940,000		計 27,940,000	100%

II 収益価格

本物件は空室率が50%超であるが、収益用不動産であるので、総収益を粗利回りで還元して、下表のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \div ウ \times エ$
5,710,000	1.00	13.5%	0.70	29,610,000

- ア 総収益 : 賃貸部分は現行の賃料を採用し、空室部分は同型の部屋の最新の現行賃料を基に想定して査定した賃料により算定した。
 なお、賃貸部分の現況賃料は、「現況調査報告書」記載の通りである。
- イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。
- ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して査定した。
- エ その他補正 : 貸室部分及び共用部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性、空室率等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益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	27,940,000	1.00	27,940,000	80%
② 収益価格	—		29,610,000	20%
調整後の価格	28,270,000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	28,270,000	51%	14,420,000
2		49%	13,850,000

(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	その他の控除 減価 (敷金 等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ(-エ)
1	14,420,000	1.00	0.70	/	10,090,000
2	13,850,000	1.00	0.70	0	9,700,000
一括価格 (合計)					19,790,000

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 その他の控除減価 (敷金等) : 買受人が引き受ける敷金等を控除。

第6 参考価格資料

地価公示価格：公示地「太宰府-4」
所 在：太宰府市通古賀5丁目1077番3
住居表示：通古賀5-18-7
価 格：135,000 円/㎡ （対前年変動率 + 5.5%）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：289 ㎡
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：東側幅員約6.5m 県道
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」駅の北西方、道路距離600m。
用 途 指 定 等：第一種住居地域 （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）	1 葉
3 地籍測量図（縮小）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（縮小）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	2 葉
7 現況写真	2 葉

（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照）

以 上



