

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 原 田 恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 8 月 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 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 9 月 29 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 8 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	34,720,000 27,776,000		6,944,000	183,192	40,892
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 筑紫野市紫一丁目 5 7 5 番地 1

建物の名称 マークシティ二日市

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 紫一丁目 5 7 5 番 1 の 1 1 0 8

建物の名称 1 1 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 1 0 2 . 4 0 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 筑紫野市紫一丁目 5 7 5 番 1

地 目 宅地

地 積 9 4 5 9 . 3 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 3 6 5 0 1 0 分の 1 0 6 2 5



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 投 野 由美子

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 筑紫野市紫一丁目 575 番地 1

建物の名称 マークシティ二日市

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 紫一丁目 575 番 1 の 1108

建物の名称 1108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 102.40 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 筑紫野市紫一丁目 575 番 1

地 目 宅地

地 積 9459.33 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1365010 分の 10625



令和8年(ケ)第 60号
令和8年5月26日受理
令和8年6月19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 (一棟の建物の表示)

所 在 筑紫野市紫一丁目 5 7 5 番地 1

建物の名称 マークシティ二日市

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 紫一丁目 5 7 5 番 1 の 1 1 0 8

建物の名称 1 1 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 1 0 2 . 4 0 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 筑紫野市紫一丁目 5 7 5 番 1

地 目 宅地

地 積 9 4 5 9 . 3 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 3 6 5 0 1 0 分の 1 0 6 2 5

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	筑紫野市紫1丁目8番1-1108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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居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	☒ 下記のとおり 管理費 7,800円 修繕積立金 16,500円 駐車場使用料 12,000円 駐輪場使用料 1,700円 水道使用料(使用量による。) 町内会費 1,000円	令和8年 5月26日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 208,120円 (令和8年5月分まで)
管理会社等	J R九州ビルマネジメント㈱	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ あり ☐ 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ あり(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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理会社担当者	(管理費等の滞納関係) 管理費等の状況は、2枚目記載のとおりです。
■所有者	(占有関係) 本件建物には、私が住んでいます。 (本件建物の傷み等) 本件建物には特別な傷みはありません。 本件マンションは、高台に建っており眺望がよく、バルコニー側からは山などがきれいに見え、北西側からは福岡タワーまで見え、建った当初から人気があり、私が買ってすぐから売却してほしいと言われていました。 本件建物には、鳩の糞害はありませんが、場所によっては糞害がある居室もあるようです。 本件マンションの1階には、マンション所有者用のフィットネスルーム、キッズルーム、ガーデンラウンジ、ワイファイやインターネットが無料で使える学習室、定期的に書籍を置き換えているライブラリーラウンジがありますので、居室が狭くても、家族が快適に過ごせるようになっています。また、駐車場が広く、2台用の駐車場を使うことも可能で、私は、2台用の駐車場が割り当てられています。

(3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

執行官の意見

■(接道関係)

本件敷地は、公図どおり公道(地番575番6等)に接している。

(占有関係)

関係人の陳述等から2枚目記載のとおり、所有者が住居として使用しているものと認めた。

(損傷等)

本件建物には特別な傷みは見当たらなかった。

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 5月26日 (火) 16:10-16:30	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, 照会書FAX送信
令和8年 5月27日(水) 15:40-16:00	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函, 管理人と面談
令和8年 5月27日(水) 16:10-17:10	福岡法務局筑紫支局	公図等入手
令和8年 6月 1日(月) 10:30-10:50	同	隣地公図等入手
令和8年 6月10日(水) 9:45-10:30	物件所在地	立入調査, 所有者と面談, 写真撮影
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() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 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 年 月 日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。 ☐ 休日執行の許可書を提示した。		

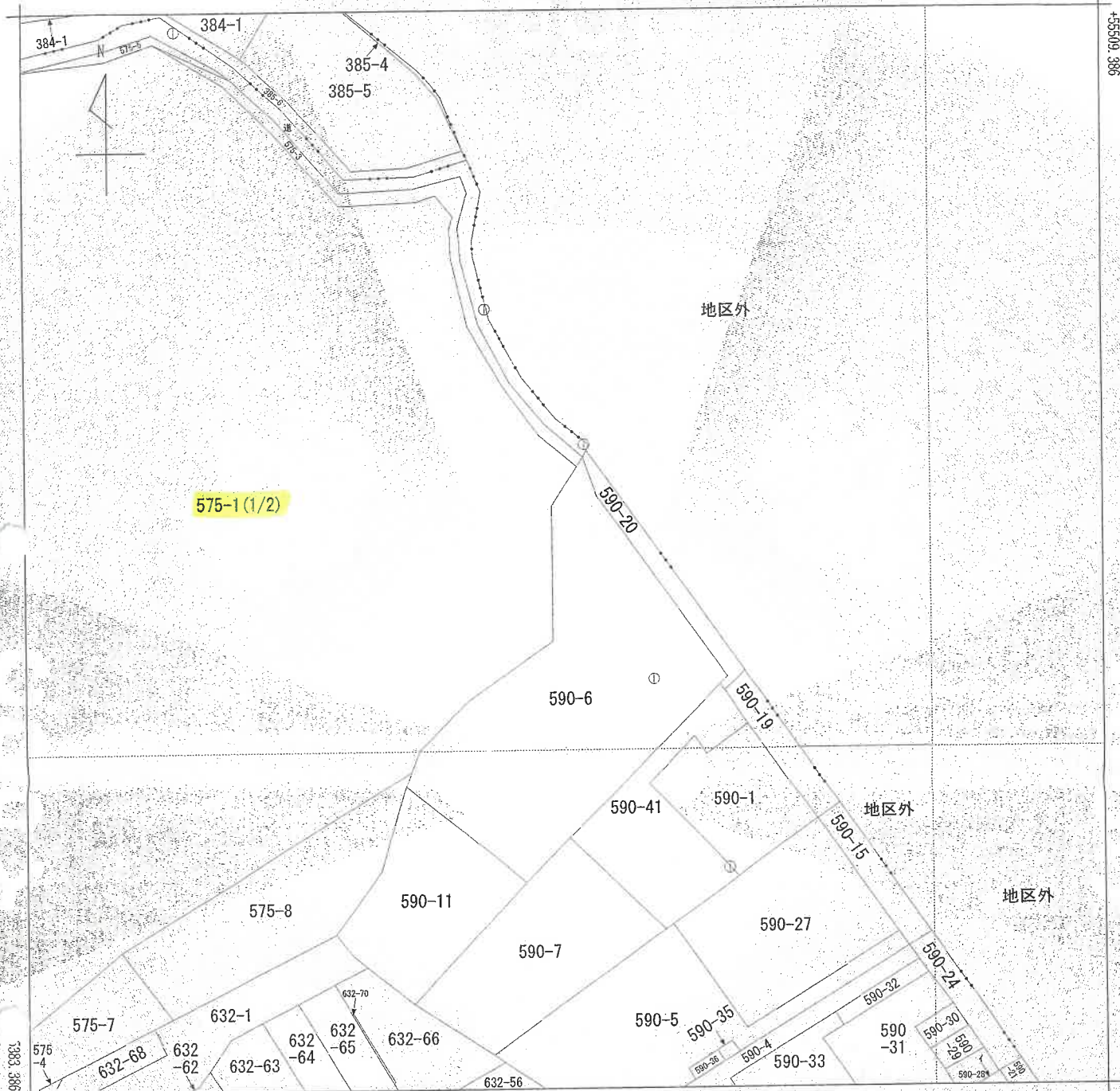
(5枚目) (注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

4 590-3

(座標値種別：図上測定)

-44000.913

+55509.386



-44125.913 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	筑紫野市紫一丁目				地番	575番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		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。

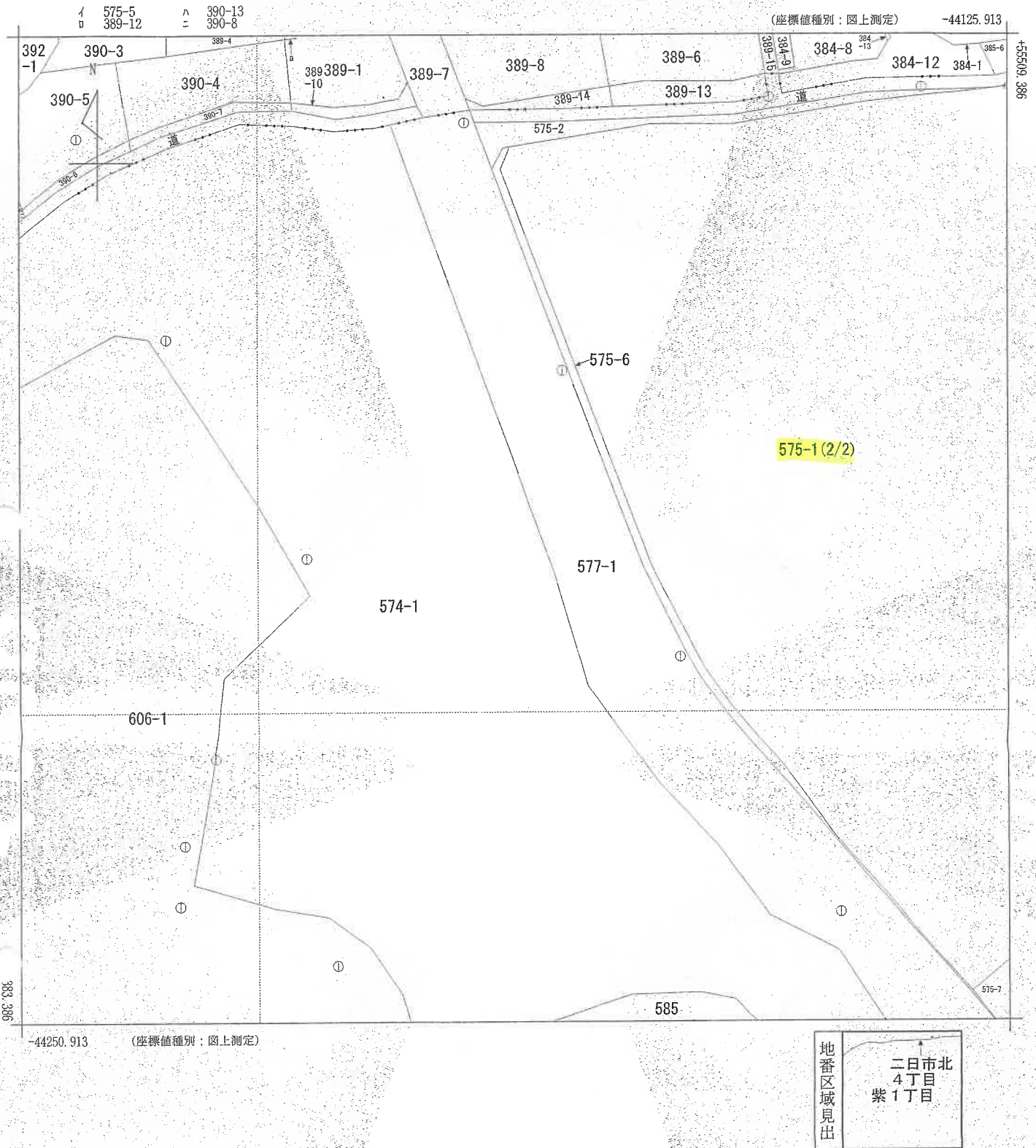
令和8年5月27日
福岡法務局筑紫支局
登記官

請求番号：25-1
(2/2)

(6枚目)

(6~15枚目A3版からA4版に縮小)

公用



請求部分	所在	筑紫野市紫一丁目				地番	575番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

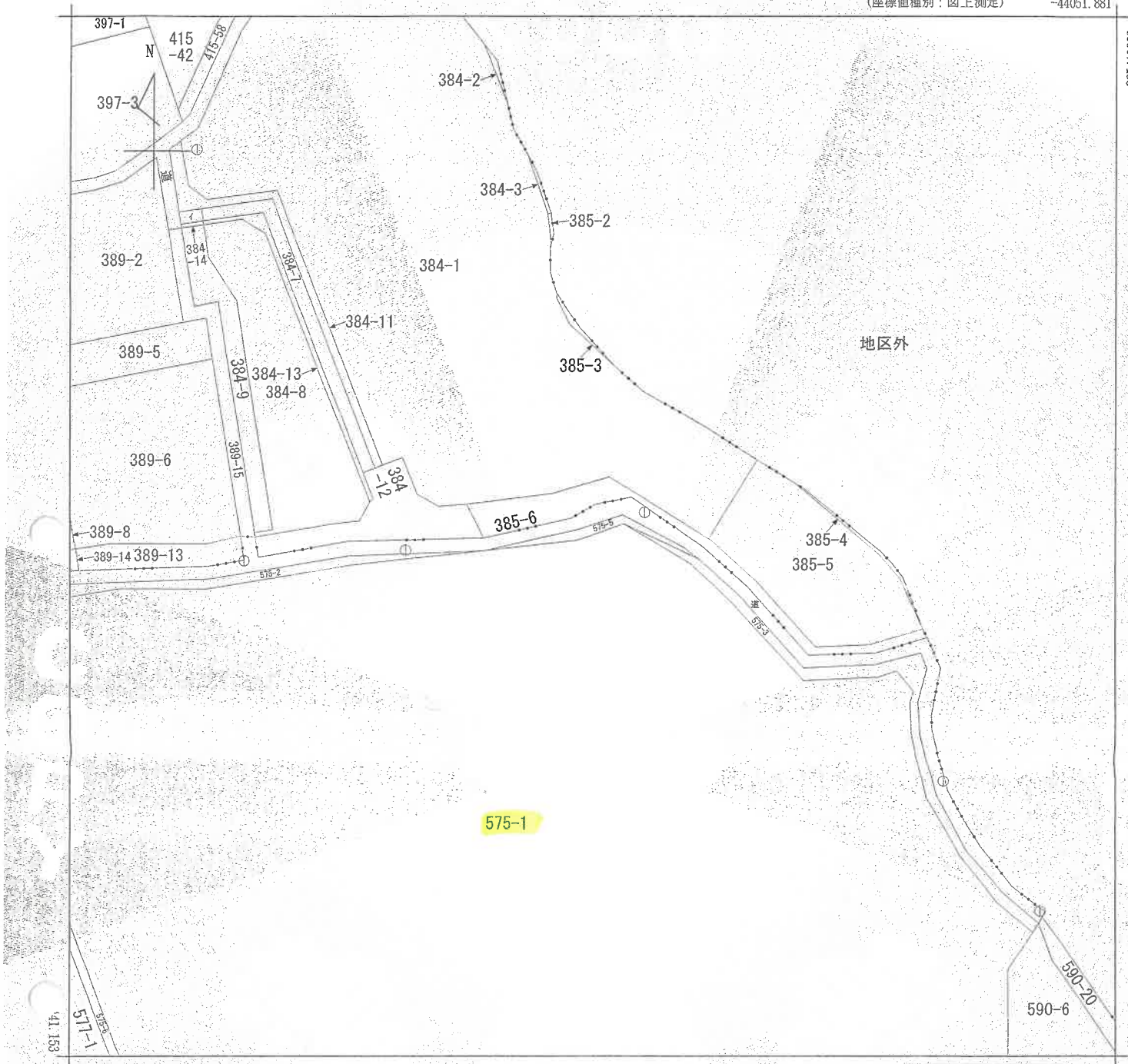
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月27日
福岡法務局筑紫支局
登記官

請求番号：25-1
(1/2)

(7 枚目)

公用



-44176.881 (座標値種別：図上測定)



請 求 部 分	所 在 筑紫野市紫一丁目					地 番 575番5				
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。

令和8年5月27日
福岡法務局筑紫支局
登記官請求番号：25-6
(1/1)

(8 枚目)

公用

(10枚目)

請求部分	所在	筑紫野市紫一丁目		地番	575番1	出
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	照準系 番号又は記号	II	種類
		地図(法第14条第1項)	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)	備付 年月日 (原図)	備付 年月日 (原図)	備付 年月日 (原図)	補記 事項

これは地籍図に写録されている内容を証明した書面である。

これは地図に記録されている内容を証明した蓋印である。

登記年月日：令和1年11月1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8年5月27日 福岡法務局筑紫支局

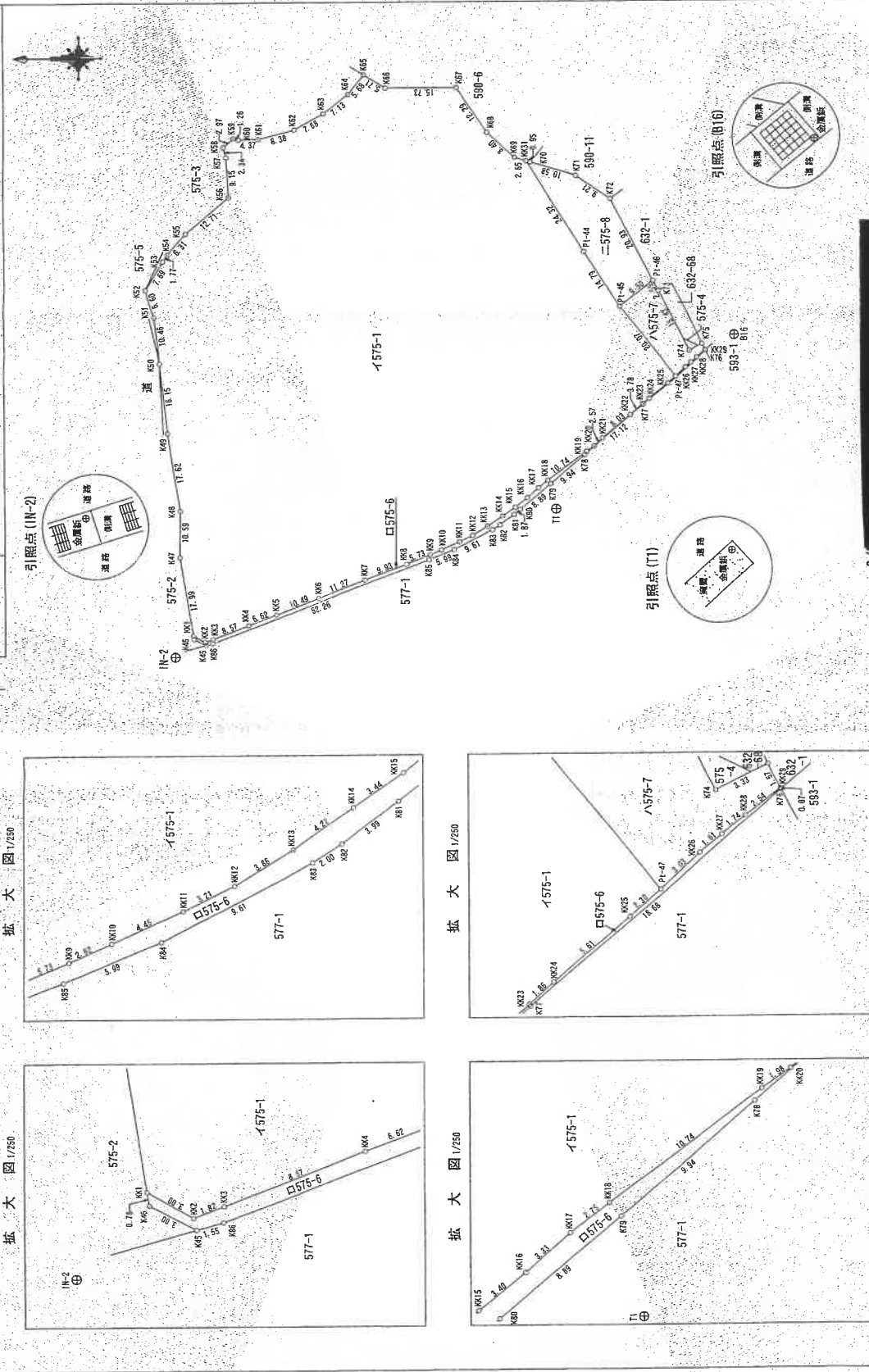
登記官

(11枚目)

請求番号：25-2

地積測量図 ①/4

地番	575-1、575-6 575-7、575-8
土地の所在	筑紫野市紫一丁目



測量年月日 令和元年10月18日

作成者

測 量 者
和 1 年 10 月 25 日 (作成)

申請人

報告書№1900040

縮尺 1/1000

登記年月日：令和1年11月1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8年5月27日 福岡法務局筑紫支局

登記官

(12枚目)

地積測量図

575-1、575-6
575-7、575-8

土地の所在 筑紫野市紫一丁目

求積表

地番	1575-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
KK1	55495.189	-44189.073	-19.248	-1068171.397872	-1068171.397872
KK2	55492.585	-44190.563	-0.829	-46003.352965	-46003.352965
KK3	55490.890	-44189.902	3.748	207979.855720	207979.855720
KK4	55482.899	-44186.815	5.451	302437.282449	302437.282449
KK5	55476.718	-44184.451	6.097	338241.549646	338241.549646
KK6	55466.920	-44180.718	7.747	429702.229240	429702.229240
KK7	55456.386	-44176.704	7.552	418806.627072	418806.627072
KK8	55447.104	-44173.166	5.658	313719.714432	313719.714432
KK9	55441.777	-44171.046	3.195	171736.477515	171736.477515
KK10	55439.384	-44169.971	2.918	161772.122512	161772.122512
KK11	55435.336	-44168.128	3.282	181938.772752	181938.772752
KK12	55432.472	-44166.689	3.440	190687.703680	190687.703680
KK13	55429.177	-44164.688	4.401	243943.807977	243943.807977
KK14	55425.708	-44162.288	4.397	243706.898076	243706.898076
KK15	55422.905	-44160.291	4.152	230115.901560	230115.901560
KK16	55420.275	-44158.136	4.372	242297.442300	242297.442300
KK17	55417.787	-44156.919	3.937	218179.827419	218179.827419
KK18	55415.639	-44154.199	8.156	451969.951684	451969.951684
KK19	55407.045	-44147.763	3.768	208616.007110	208616.007110
KK20	55405.418	-44146.631	2.891	160177.063438	160177.063438
KK21	55403.540	-44144.872	6.929	383891.128660	383891.128660
KK22	55397.399	-44139.702	7.695	426282.985305	426282.985305
KK23	55394.585	-44137.177	3.766	208616.007110	208616.007110
KK24	55393.202	-44135.936	4.957	274584.102314	274584.102314
KK25	55389.001	-44132.220	5.264	291567.701264	291567.701264
Pt-47	55387.294	-44130.672	17.320	959307.932080	959307.932080
Pt-45	55399.711	-44114.900	28.339	1569972.410029	1569972.410029
Pt-44	55407.508	-44102.333	33.264	1844183.496272	1844183.496272
KK31	55420.252	-44081.616	21.526	1192976.344552	1192976.344552
K69	55422.776	-44080.807	6.514	361023.962864	361023.962864
K68	55428.942	-44075.102	15.990	886308.782580	886308.782580
K67	55435.673	-44064.817	10.321	572151.581033	572151.581033
K66	55451.404	-44064.781	3.038	168461.365392	168461.365392
K65	55456.257	-44061.779	-1.417	-78581.516169	-78581.516169
K64	55459.832	-44066.198	-8.787	-487325.543784	-487325.543784
K63	55465.462	-44070.566	-8.079	-448105.457498	-448105.457498
K62	55472.184	-44074.277	-5.839	-323902.832376	-323902.832376
K61	55480.287	-44076.405	-2.199	-122001.051173	-122001.051173
K60	55484.565	-44076.476	0.237	13149.863235	13149.863235
K59	55485.980	-44076.168	-1.673	-92827.877240	-92827.877240
K58	55488.092	-44078.149	-4.246	-235602.438632	-235602.438632
K57	55487.498	-44080.414	-11.404	-632779.427192	-632779.427192
K56	55486.967	-44089.553	-17.430	-967137.834810	-967137.834810
K55	55496.597	-44097.844	-13.025	-728843.175925	-728843.175925
K54	55500.775	-44102.578	-6.167	-342273.279435	-342273.279435
K53	55501.815	-44104.011	-8.029	-445624.072635	-445624.072635
K52	55505.773	-44110.607	-12.885	-715191.886105	-715191.886105
K51	55503.785	-44116.896	-16.678	-925692.126230	-925692.126230
K50	55502.567	-44127.285	-25.436	-1457265.861212	-1457265.861212
K49	55500.750	-44143.322	-33.437	-1855778.577750	-1855778.577750
K48	55497.897	-44160.722	-27.983	-1552997.651751	-1552997.651751
K47	55498.053	-44171.315	-28.351	-1573425.300603	-1573425.300603
合計					18918.673605
面積					9459.3369025
坪数					9459.33
坪					坪

作成者

申請人

縮尺

(令和1年10月25日作成)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

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8年5月27日 福岡法務局筑紫支局

令和8年5月27日

福岡法務局筑紫支局

燈品宣

請求番号: 25-2

地積測量圖

575-1, 575-6
575-7, 575-8

土地の所在
筑紫野市紫一丁目

10

申請

(令和1年10月25日作成)

(福岡県土地家屋調査士会専用)

作成

— 4 —

$$\overline{(3/4)}$$

(13枚目)

地 番	ノ575-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO		55392, 247	-44109, 024	-3, 601	-199467, 481747
PT-46		55399, 711	-44114, 900	-21, 648	-1195292, 943728
PT-45		55387, 294	-44130, 672	-13, 740	-761021, 419560
KK-26		55385, 053	-44128, 640	3, 047	169798, 256491
KK-27		55383, 806	-44127, 625	2, 114	117081, 365864
KK-28		55382, 453	-44126, 626	2, 651	148718, 892903
KK-29		55380, 441	-44124, 974	2, 960	163926, 105360
K75		55381, 140	-44123, 966	-0, 086	-4762, 778040
K74		55384, 121	-44125, 060	12, 267	679397, 012307
K73		55391, 095	-44111, 299	16, 036	888251, 599420
合 計				合 計	-311, 400410
合 計 面 積				合 計 面 積	155, 7002050
地 積				地 積	156, 70
坪				坪	147, 09

地 带	-575-8		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	NO	X _n			
KK31	55420.	252	-44081.616	-20.428	-1132124.907856
Pl-44	55407.	508	-44102.333	-33.284	-1844183.496272
Pl-45	55309.	711	-44114.800	-6.681	-370679.468301
Pl-46	55392.	247	-44109.024	24.549	1359824.271603
K72	55401.	708	-44090.351	23.944	1265538.496352
K71	55409.	259	-44085.080	8.446	467986.601514
K70	55419.	349	-44081.505	3.464	191972.624936
			合 计		-665.876024
			合 计 面 积		332.9380120
			地 带 面 积		332.93 m ²
			总 面 积		100.71 m ²

点名	X座標	Y座標
IN-2	55499.186	-44193.973
T1	55413.769	-44160.663
R16	55373.896	-44171.597

[illegible]

登記年月日：令和1年11月1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8年5月27日

福岡法務局筑紫支局

登記官

(14枚目)

地積測量図

(4/4)

575-1、575-6
575-7、575-8

地番

筑紫野市紫一丁目

土地の所在

引張点処理表

引張点	位置	距離	方位	距離	方位
11	55413.769	44100.683	西		
12	55413.769	44100.683	西		
13	55413.769	44100.683	西		
14	55413.769	44100.683	西		
15	55413.769	44100.683	西		
16	55413.769	44100.683	西		
17	55413.769	44100.683	西		
18	55413.769	44100.683	西		
19	55413.769	44100.683	西		
20	55413.769	44100.683	西		
21	55413.769	44100.683	西		
22	55413.769	44100.683	西		
23	55413.769	44100.683	西		
24	55413.769	44100.683	西		
25	55413.769	44100.683	西		
26	55413.769	44100.683	西		
27	55413.769	44100.683	西		
28	55413.769	44100.683	西		
29	55413.769	44100.683	西		
30	55413.769	44100.683	西		
31	55413.769	44100.683	西		
32	55413.769	44100.683	西		
33	55413.769	44100.683	西		
34	55413.769	44100.683	西		
35	55413.769	44100.683	西		
36	55413.769	44100.683	西		
37	55413.769	44100.683	西		
38	55413.769	44100.683	西		
39	55413.769	44100.683	西		
40	55413.769	44100.683	西		
41	55413.769	44100.683	西		
42	55413.769	44100.683	西		
43	55413.769	44100.683	西		
44	55413.769	44100.683	西		
45	55413.769	44100.683	西		
46	55413.769	44100.683	西		
47	55413.769	44100.683	西		
48	55413.769	44100.683	西		
49	55413.769	44100.683	西		
50	55413.769	44100.683	西		
51	55413.769	44100.683	西		
52	55413.769	44100.683	西		
53	55413.769	44100.683	西		
54	55413.769	44100.683	西		
55	55413.769	44100.683	西		
56	55413.769	44100.683	西		
57	55413.769	44100.683	西		
58	55413.769	44100.683	西		
59	55413.769	44100.683	西		
60	55413.769	44100.683	西		
61	55413.769	44100.683	西		
62	55413.769	44100.683	西		
63	55413.769	44100.683	西		
64	55413.769	44100.683	西		
65	55413.769	44100.683	西		
66	55413.769	44100.683	西		
67	55413.769	44100.683	西		
68	55413.769	44100.683	西		
69	55413.769	44100.683	西		
70	55413.769	44100.683	西		
71	55413.769	44100.683	西		
72	55413.769	44100.683	西		
73	55413.769	44100.683	西		
74	55413.769	44100.683	西		
75	55413.769	44100.683	西		
76	55413.769	44100.683	西		
77	55413.769	44100.683	西		
78	55413.769	44100.683	西		
79	55413.769	44100.683	西		
80	55413.769	44100.683	西		
81	55413.769	44100.683	西		
82	55413.769	44100.683	西		
83	55413.769	44100.683	西		
84	55413.769	44100.683	西		
85	55413.769	44100.683	西		
86	55413.769	44100.683	西		
87	55413.769	44100.683	西		
88	55413.769	44100.683	西		
89	55413.769	44100.683	西		
90	55413.769	44100.683	西		
91	55413.769	44100.683	西		
92	55413.769	44100.683	西		
93	55413.769	44100.683	西		
94	55413.769	44100.683	西		
95	55413.769	44100.683	西		
96	55413.769	44100.683	西		
97	55413.769	44100.683	西		
98	55413.769	44100.683	西		
99	55413.769	44100.683	西		
100	55413.769	44100.683	西		

引張点処理表

引張点	位置	距離	方位	距離	方位
11	55413.769	44100.683	西		
12	55413.769	44100.683	西		
13	55413.769	44100.683	西		
14	55413.769	44100.683	西		
15	55413.769	44100.683	西		
16	55413.769	44100.683	西		
17	55413.769	44100.683	西		
18	55413.769	44100.683	西		
19	55413.769	44100.683	西		
20	55413.769	44100.683	西		
21	55413.769	44100.683	西		
22	55413.769	44100.683	西		
23	55413.769	44100.683	西		
24	55413.769	44100.683	西		
25	55413.769	44100.683	西		
26	55413.769	44100.683	西		
27	55413.769	44100.683	西		
28	55413.769	44100.683	西		
29	55413.769	44100.683	西		
30	55413.769	44100.683	西		
31	55413.769	44100.683	西		
32	55413.769	44100.683	西		
33	55413.769	44100.683	西		
34	55413.769	44100.683	西		
35	55413.769	44100.683	西		
36	55413.769	44100.683	西		
37	55413.769	44100.683	西		
38	55413.769	44100.683	西		
39	55413.769	44100.683	西		
40	55413.769	44100.683	西		
41	55413.769	44100.683	西		
42	55413.769	44100.683	西		
43	55413.769	44100.683	西		
44	55413.769	44100.683	西		
45	55413.769	44100.683	西		
46	55413.769	44100.683	西		
47	55413.769	44100.683	西		
48	55413.769	44100.683	西		
49	55413.769	44100.683	西		
50	55413.769	44100.683	西		
51	55413.769	44100.683	西		
52	55413.769	44100.683	西		
53	55413.769	44100.683	西		
54	55413.769	44100.683	西		
55	55413.769	44100.683	西		
56	55413.769	44100.683	西		
57	55413.769	44100.683	西		
58	55413.769	44100.683	西		
59	55413.769	44100.683	西		
60	55413.769	44100.683	西		
61	55413.769	44100.683	西		
62	55413.769	44100.683	西		
63	55413.769	44100.683	西		
64	55413.769	44100.683	西		
65	55413.769	44100.683	西		
66	55413.769	44100.683	西		
67	55413.769	44100.683	西		
68	55413.769	44100.683	西		
69	55413.769	44100.683	西		
70	55413.769	44100.683	西		
71	55413.769	44100.683	西		
72	55413.769	44100.683	西		
73	55413.769	44100.683	西		
74	55413.769	44100.683	西		
75	55413.769	44100.683	西		
76	55413.769	44100.683	西		
77	55413.769	44100.683	西		
78	55413.769	44100.683	西		
79	55413.769	44100.683	西		
80	55413.769	44100.683	西		
81	55413.769	44100.683	西		
82	55413.769	44100.683	西		
83	55413.769	44100.683	西		
84	55413.769	44100.683	西		
85	55413.769	44100.683	西		
86	55413.769	44100.683	西		
87	55413.769	44100.683	西		
88	55413.769	44100.683	西		
89	55413.769	44100.683	西		
90	55413.769	44100.683	西		
91	55413.769	44100.683	西		
92	55413.769	44100.683	西		
93	55413.769	44100.683	西		
94	55413.769	44100.683	西		
95	55413.769	44100.683	西		
96	55413.769	44100.683	西		
97	55413.769	44100.683	西		
98	55413.769	44100.683	西		
99	55413.769	44100.683	西		
100	55413.769	44100.683	西		

作成者

申請人

縮尺

1

令和1年10月25日作成

(福岡県土地家屋調査士会会専用)

(4/4)

請求番号：25-2

登記年月日：令和2年3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。
令和8年5月27日 福岡県土地区画整理委員会

登記官

(15枚目)

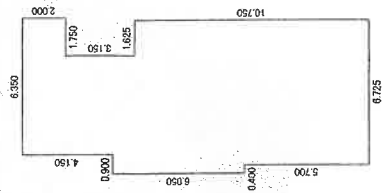
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
第一丁目575番1
の1108

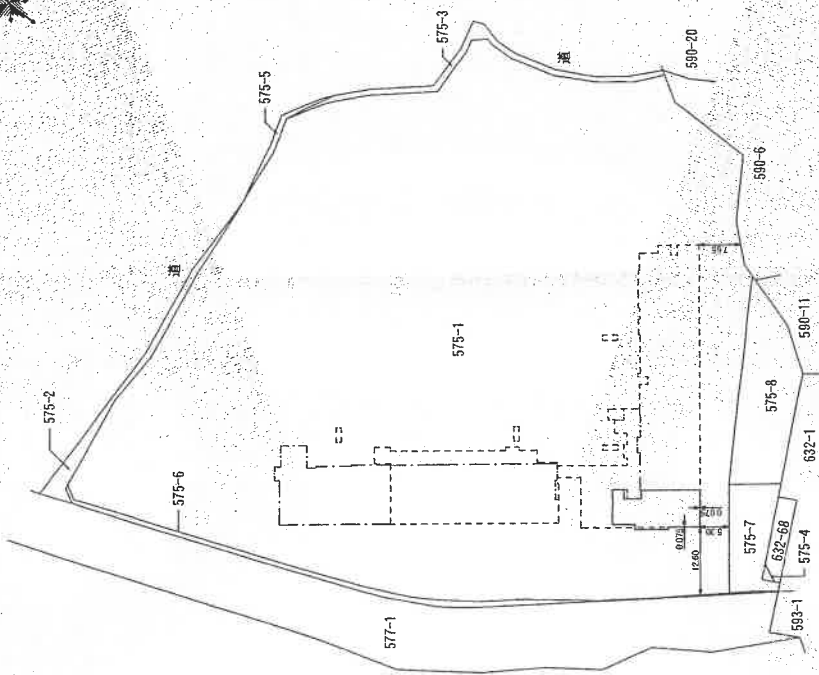
建築物の所在
筑紫野市第一丁目575番地1

建築物の存する部分 11階



求積表

4.600	×	15.900	=	73.1400
1.750	×	2.000	=	3.5000
0.400	×	6.050	=	2.4200
0.500	×	11.750	=	5.8750
1.625	×	10.750	=	17.4688
計				102.4038
床面積				102.40 m ²



写真撮影位置方向



報告書№2000008

作成者

(令和2年)

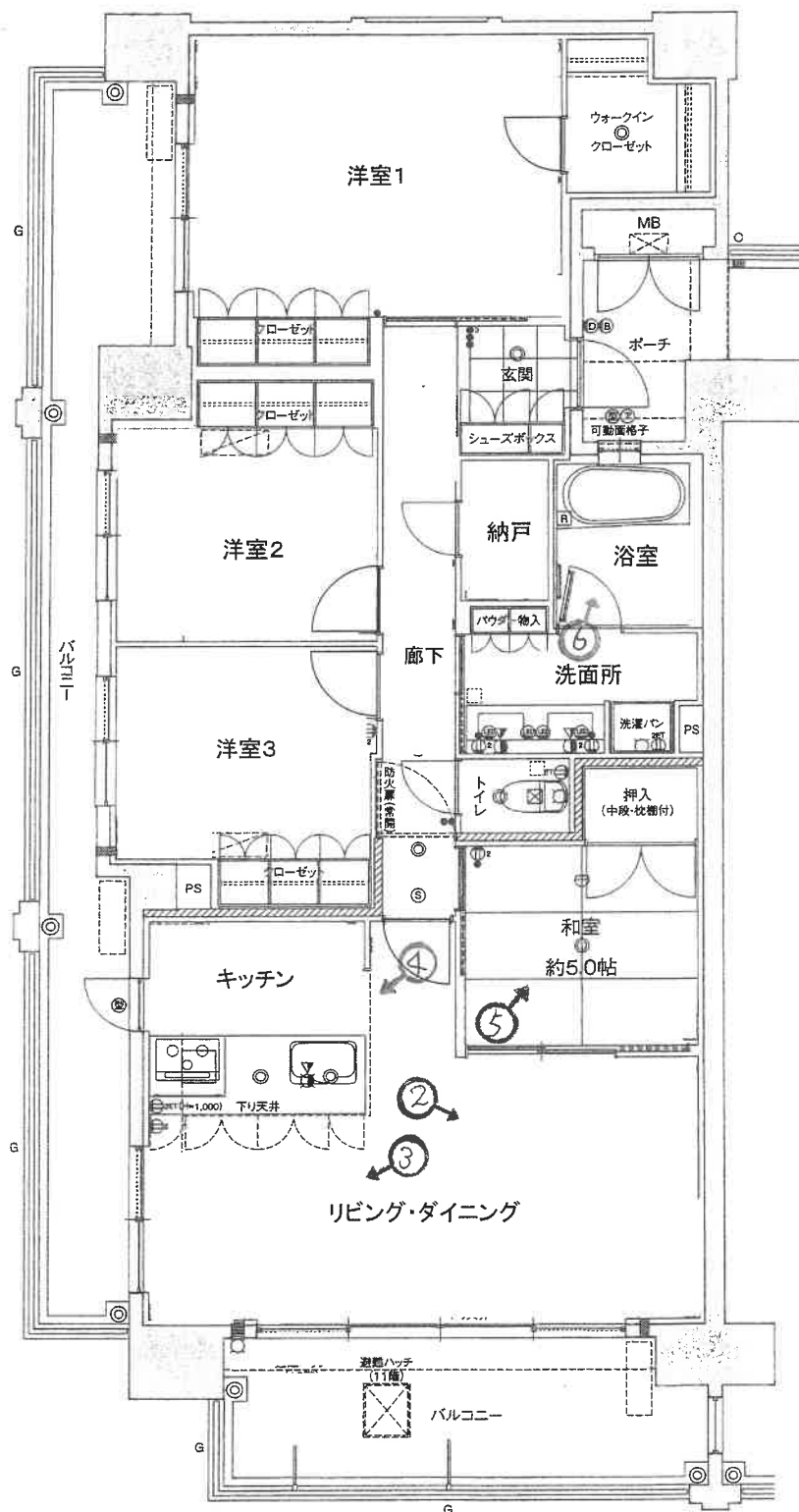
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(福岡県土地家屋)

間 取 図

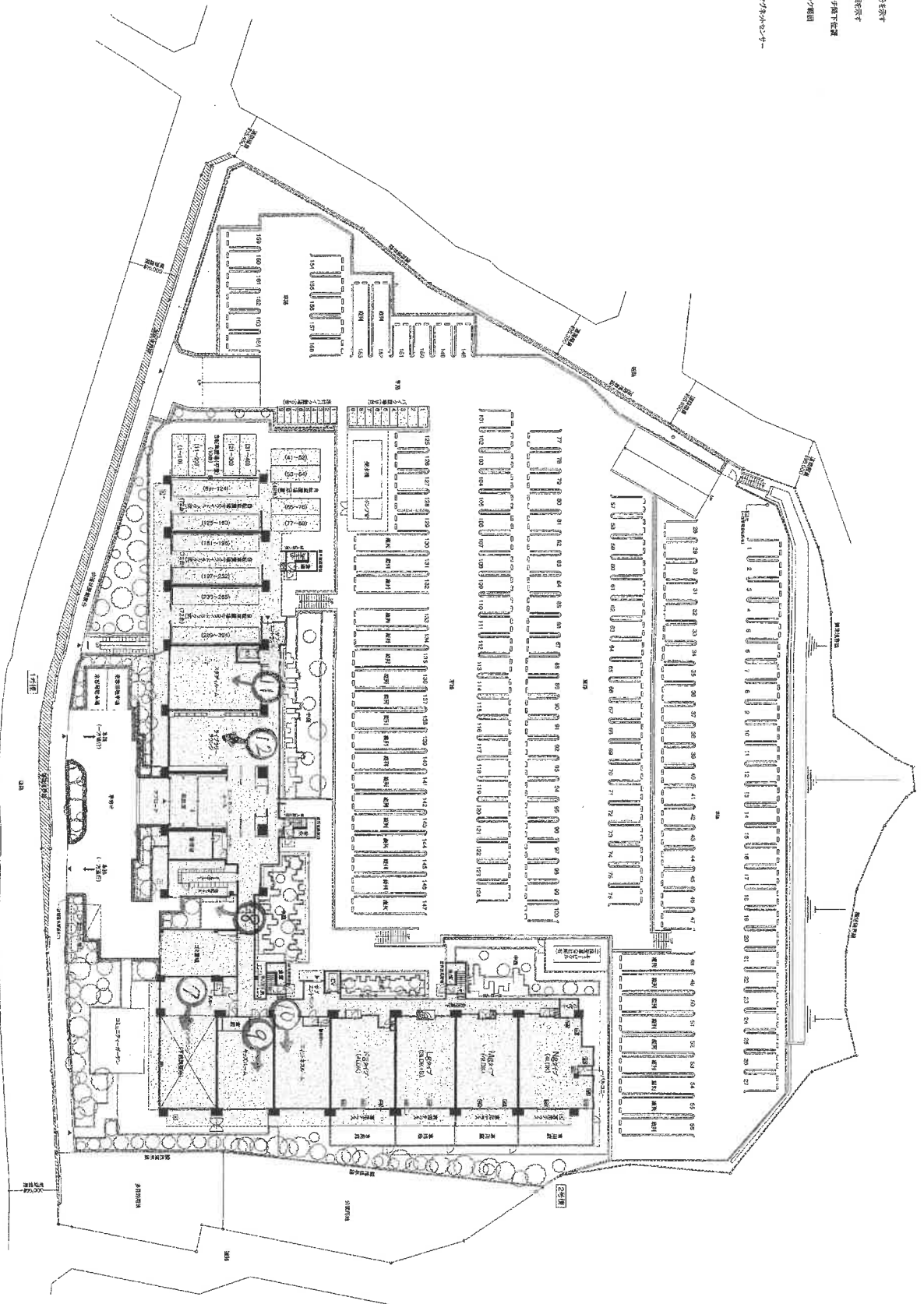


写真撮影位置方向

敷地配置図・1階平面図

Site plan / 1st Floorplan

- 【凡例】
- ▲ 出入口
 - 上道路分を跨す
 - 隣地境界線を示す
 - 道路・河川・地下配管
 - 生かすハンプ配管
 - 電柱
 - 道路用マシナリ



写真撮影位置方向

(17枚目)

1 本件マンション



2 LDK



3 同(ダイニング付近)



4 同(キッチン付近)



5 和室



6 浴室



7 ガーデンラウンジ(共用部分)



8 休憩室(同)



9 キッズルーム(同)



10 フィットネスルーム(同
、有料)



11 ライブラリーラウンジ
(共有部分)



12 学習室(同)



令和 8 年（ケ）第 60 号
令和 8 年 6 月 10 日 現地調査
令和 8 年 6 月 18 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 34,720,000 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	筑紫野市紫一丁目 5 7 5 番地 1	
	建 物 の 名 称	マークシティ二日市	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	紫一丁目 5 7 5 番 1 の 1 1 0 8	
	建 物 の 名 称	1 1 0 8	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	1 1 階部分 102.40㎡	
	(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	筑紫野市紫一丁目 5 7 5 番 1	
	地 目	宅 地	
	地 積	9,459.33㎡	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	敷 地 権 の 種 類	所有権	
	敷 地 権 の 割 合	10,625 / 1,365,010	
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（114.35㎡）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		筑紫野市紫一丁目 8 番 1 － 1 1 0 8 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)	西鉄天神大牟田線「紫」駅の北東方、約350m。 西鉄バス「松ヶ浦」停留所の北方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道筑紫野筑穂線の北側背後の高台に所在する住宅地域で、一般住宅、中高層マンション等が混在した利用状況にある。 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1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	地域指定なし
画 地 条 件	規 模	9,459.33㎡
	形 状	ほぼ整形 (地積測量図のとおり)
	間口・奥行	約124m・約105m
	接道関係	角地
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約5.2～6.2mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に0～約2.3m高く、北側で幅員約5.4～6mの舗装公道（建築基準法第42条の道路に該当するか否か未確定）に約1～2m高く接面。	
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	・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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「大宰府跡」の区域内にあるが、本件建物建築の際に協議が完了しており、今後は手続き不要であるとのことである。 ・敷地の東側の一部（全体の約5%程度）は下り法地となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マークシティ二日市
建物の用途	共同住宅 (総戸数164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) 令和2年2月27日 経過年数 約 7 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 33 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 合計床面積 14,632.78 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 2基 駐車場 全164区画193台分 (賃貸 29区画は縦列駐車) 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30年7月26日交付 第ERI-18028354号）及び完了検査（検査済証 令和2年3月23日交付 第ERI-18028354号）の手続きを行っていることが確認された。 ・1階に共用部分として、フィットネスルーム、キッズルーム、ガーデンラウンジ、ライブラリーラウンジ、スタディールームがある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	11階部分の角住戸（南東面採光）
床 面 積	登記記載 102.40㎡ 固定資産税評価証明書上 114.35㎡
間 取 り	4 L D K、バルコニー約30㎡ (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。

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	114.35	0.84	29,780,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.84 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.84$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約7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
133,000	0.97	9,459.33	1.00	10,625 / 1,365,010	9,500,000

ア 標準画地価格・・・標準地「筑紫野－１１」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 146,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 133,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

*標準化補正：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} * \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.99 & \times & 1.03 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = & 1.12 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots \cdots & \text{角地} & & \text{法地含む} & & \text{個別格差} \\ & & 1.01 & \times & 0.96 & = & 0.97 \end{array}$$

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
29,780,000	9,500,000	1.09	42,820,000

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等、専有部分の保守管理の状況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
400,000	1.09	102.40	44,650,000

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	42,820,000	1.00	42,820,000	20%
② 比準価格	44,650,000	1.00	44,650,000	80%
調整後の価格	44,280,000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	44,280,000円	1.00	0.80	0.98	0円	34,720,000円

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 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「筑紫野－１１」
所 在 : 筑紫野市二日市北１丁目422番6
住 居 表 示 : 二日市北１－２２－８
価 格 : 146,000 円/㎡ (対前年変動率 4.3%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 198㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域
接 面 街 路 : 東 側 幅員約5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「西鉄二日市」駅の南東方、道路距離600m
用 途 指 定 等 : 第１種中高層住居専用地域(建ぺい率 60% 、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 間取図	1 葉
3 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

