令和　8年（ケ）第　　77号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月17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12月　2日から 令和　8年12月　9日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月15日　午前　9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月　7日　午前　9時50分 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11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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,770,000 9,416,000		2,354,000	66,872	10,125
備考					

令和　８年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　太宰府市朱雀一丁目２６８４番地１

建物の名称　　ライオンズマンション二日市第２

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　朱雀一丁目２６８４番１の９０４

建物の名称　　９０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　６０．８２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　太宰府市朱雀一丁目２６８４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２４２．４６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　７７８９７６分の６４８９

令和　8年（ケ）第　　77号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　6日
福岡地方裁判所第4民事部
裁判所書記官　白　土　正　之

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。

令和　８年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　太宰府市朱雀一丁目２６８４番地１

建物の名称　　ライオンズマンション二日市第２

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　朱雀一丁目２６８４番１の９０４

建物の名称　　９０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　６０．８２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　太宰府市朱雀一丁目２６８４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２４２．４６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　７７８９７６分の６４８９

令和８年(ケ)第７７号
令和８年７月７日受理
令和８年９月２５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

令和　８年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　太宰府市朱雀一丁目２６８４番地１

建物の名称　　ライオンズマンション二日市第２

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　朱雀一丁目２６８４番１の９０４

建物の名称　　９０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　６０．８２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　太宰府市朱雀一丁目２６８４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２４２．４６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　７７８９７６分の６４８９

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	太宰府市朱雀一丁目２番２５－９０４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　　９，０００円 修繕積立金　　１２，９８０円 駐車場使用料　　７，５００円 令和８年７月２３日現在 □滞納はない。 ■滞納がある　令和８年７月分まで 計３１６，７８０円 （年14.6パーセントの遅延損害金が発生する可能性がある） □不明
管理会社等	㈱大京アステージ
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 □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　　□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
■管理会社社員	1　本件建物について，管理費等の額は２枚目記載のとおりです。
■マンション管理人	1　本件建物は，既に所有者が退去されており，空き家の状態になっていると思います。なお，所有者が本件建物を購入して入居される際に室内を全面的にリフォームされたと聞いています。

（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）
本件敷地権の目的たる土地は，公図のとおり，公道（２６８４番１７等）に接道している。

２（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２枚目記載のとおりと認めた。

３（損傷等）
本件建物については，特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

４（照会結果）
本件建物の占有状況等について，所有者に照会したが回答を得られなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
R　8 年　7 月 7 日（火） 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R　8 年　7 月 9 日（木） 12:00 - 12:20	福岡法務局 筑紫支局	公図，地積測量図等の調査
R　8 年　7 月 9 日（木） 12:40 - 13:00	物件所在地	現地特定，写真撮影
R　8 年　7 月 23 日（木） 8:30 - 8:40	執行官室	管理費等照会
R　8 年　7 月 24 日（金） 14:30 - 15:00	物件所在地	全戸不在，外形的状況調査
R　8 年　7 月 24 日（金） 16:30 - 16:40	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
R　8 年　8 月 6 日（木） 13:30 - 14:20	物件所在地	全戸不在，マンション管理人から口頭聴取
R　8 年　9 月 11 日（金） 14:00 - 14:50	物件所在地	立入調査，写真撮影

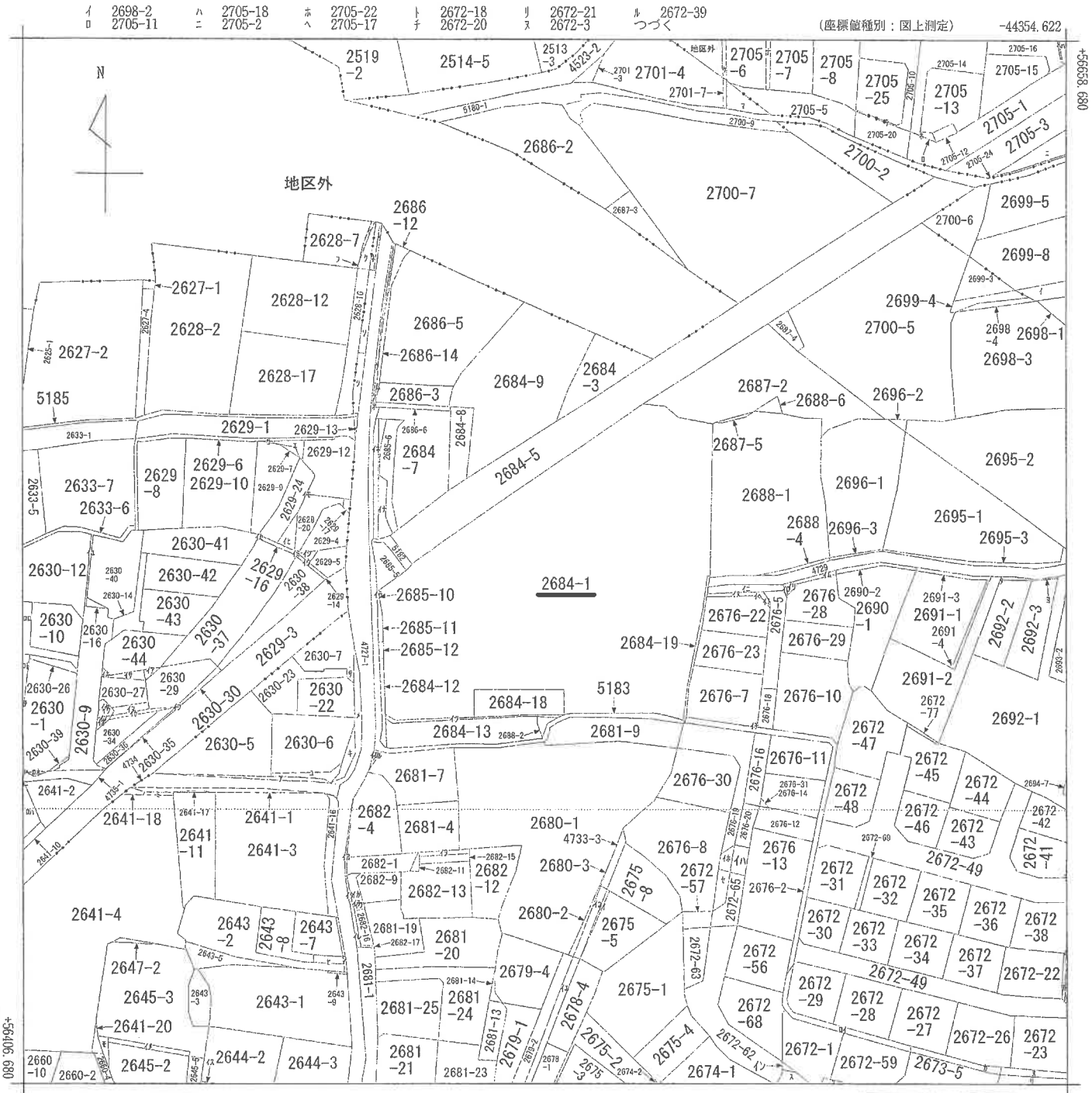
（特 記 事 項）

■　令和8年8月6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Ａを同行して解錠を試みたが解錠できなかった。

■　令和8年9月11日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ｂ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



(注) 地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	太宰府市朱雀一丁目				地番	2684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。

令和8年7月9日
福岡法務局筑紫支局

請求番号：9-1

(1/2)

(6枚目)

A４判に縮小 公用

ヲ 2672-40
ワ 2672-7
カ 2673-4
ヨ 2692-4
タ 2692-5
レ 2628-1
ソ 2628-10
ツ 2628-11
ネ 2628-9
ナ 2705-9
ラ 2686-11
ム 2686-13
ウ 2686-4
ノ 2686-7
オ 2686-8
ク 2628-13
ヤ 2628-14
マ 2705-4
ケ 2701-2
フ 2628-15
コ 2629-27
エ 2629-26
テ 2705-21
ア 2630-2
サ 2630-24
キ 2630-25
ユ 2630-27
メ 2630-8
ミ 2641-19
シ 2643-4
ヒ 2643-6
モ 2645-1
セ 2672-64
ス 2673-2
ン 2673-5
イイ 2675-9
イロ 2676-1
イハ 2676-15
イニ 2676-17
イホ 2676-21
イヘ 2676-24
イト 2676-25
イチ 2676-26
イリ 2676-27
イヌ 2676-6
イル 2681-10
イヲ 2682-14
イワ 2682-18
イカ 2682-19
イヨ 2682-3
イタ 2682-6
イレ 2682-8
イソ 2683-2
イツ 2684-17
イネ 2685-1
イナ 2685-14
イラ 2685-9
イム 2689-2
イウ 2629-22
イノ 2630-15
イオ 2630-17
イク 2630-21
イヤ 2630-28
イマ 2630-31
イケ 2630-32
イフ 2630-33
イコ 4733-1
イエ 4733-2
イテ 5184-3
イア 2630-19
イサ 2630-18
イキ 2630-45
イユ 2630-13
イメ 2645-4
イミ 2629-19
イシ 2629-21
イヒ 2629-15
イモ 2629-18
イセ 2629-2
イス 2644-8
イン 2672-61
ロイ 2673-3
ロロ 2630-11
ロハ 2641-18
ロニ 2641-5
ロホ 4735-2
ロヘ 2637-8
ロト 2637-6
ロチ 2637-7

請求番号：9-1
(2/2)

(7枚目)

A４判に縮小 公用

公用

登記年月日：平成5年8月9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7月9日　福岡法務局筑紫支局

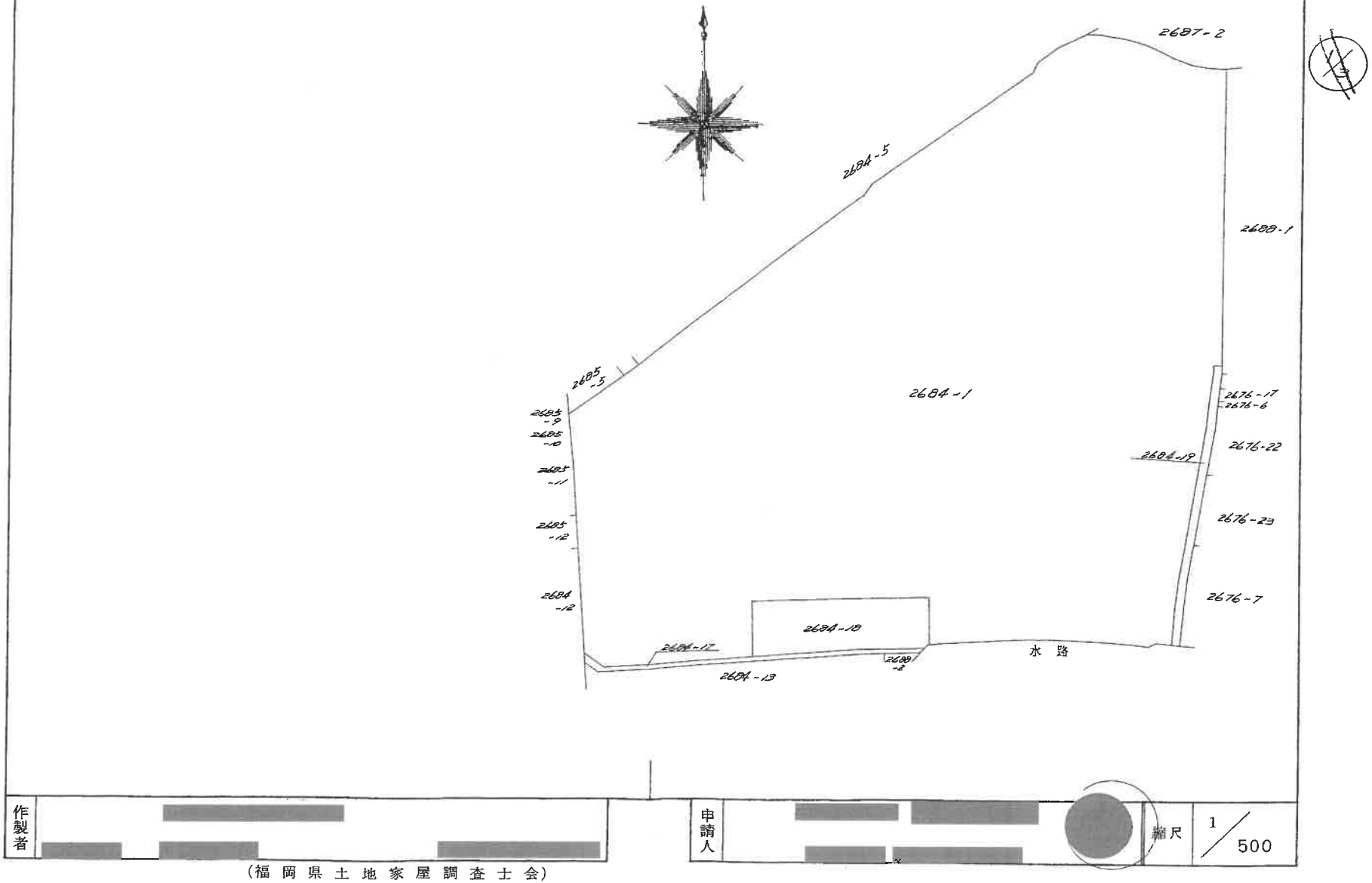
H5.8.9

214463

前 >684-1　後・新

土地所在図
~~地積測量図~~

地番	>684-1 >684-17 >684-18 >684-19
土地の所在	~~太宰府市大字太宰府字平野~~ 朱雀一丁目



作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺 1/500

（福岡県土地家屋調査士会）

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：9-4

(1/3)

公用

登記年月日：平成5年8月9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7月9日　福岡法務局筑紫支局

H5.8.9 (1/3)

214464

前 2684-1　後・新

地積測量図

1/3

地番	(B) 2684-17 (C) 2684-18

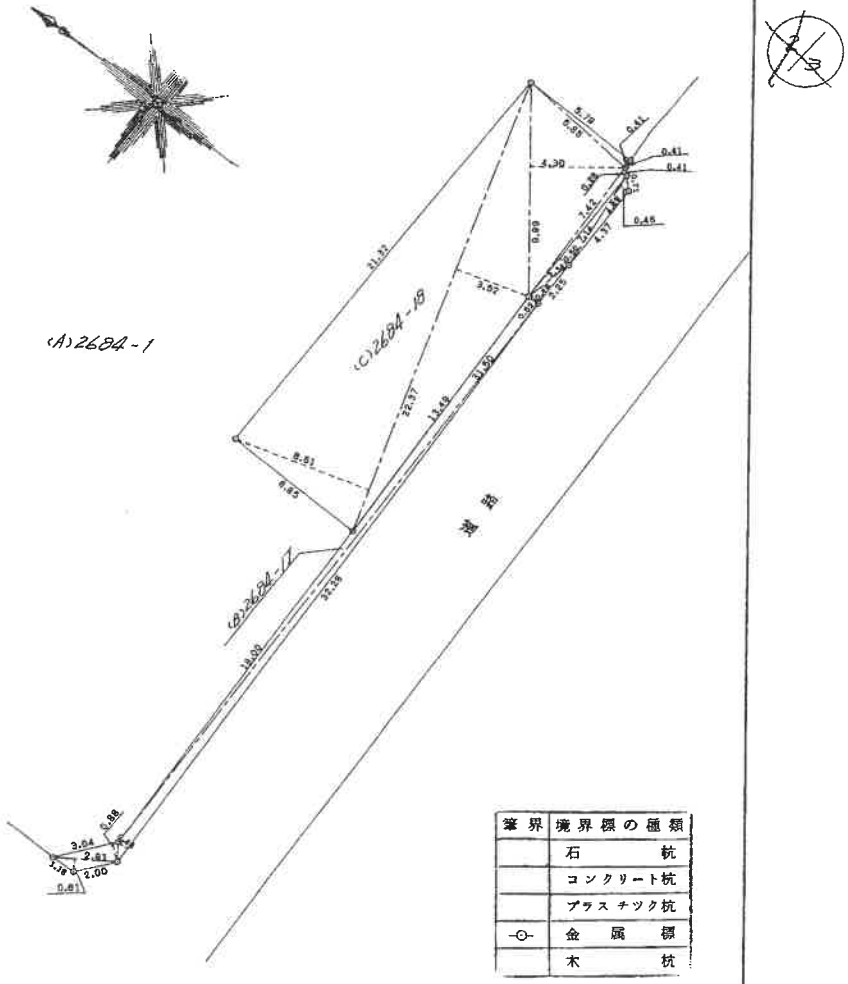
土地の所在	太宰府市~~太字太宰府字平野~~ 朱雀一丁目

地番	(B) 2684-17	
底辺	高さ	倍面積
4.89	0.45	2.2005
7.14	0.50	3.5700
2.34	0.49	1.1466
31.50	0.52	16.3800
32.28	0.48	15.4944
3.04	0.88	2.6752
2.91	0.61	1.7751
	倍面積	43.2418
	面積	21.62090
	地積	21.62㎡
	坪数	6.54

地番	(C) 2684-18	
底辺	高さ	倍面積
5.85	0.41	2.3985
9.99	4.30	42.9570
7.42	0.28	2.0776
22.37	3.52	78.7424
22.37	6.51	145.6287
	倍面積	271.8042
	面積	135.90210
	地積	135.90㎡
	坪数	41.11

残地計算

2684-1	4242.4654
2684-17	21.6209
2684-18	135.9021
2684-19	34.8216



筆界	境界標の種類
	石杭
	コンクリート杭
	プラスチック杭
-⊙-	金属標
	木杭

作製者	申請人	縮尺
[redacted]	[redacted]	1/250

（福岡県土地家屋調査士会）

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：9-4

公用

登記年月日：平成5年9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。
令和8年7月9日　福岡法務局筑紫支局

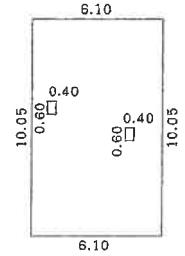
平成5年 9月22日登記

各階平面図　611967

建物図面
各階平面図

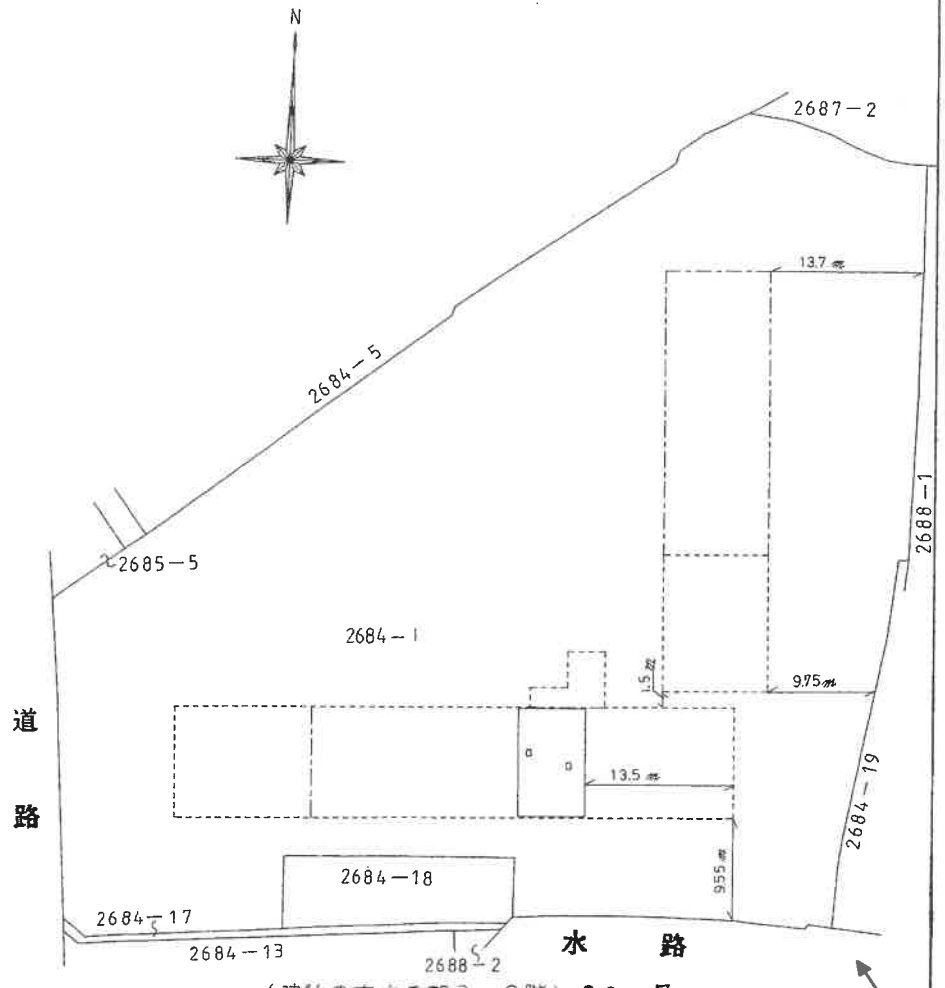
家屋番号	~~太宰府~~ 2684番1の904
建物の所在	太宰府市~~大字太宰府字平野~~2684番地1

朱雀一丁目



求積表

6.10	× 10.05	=	61.3050
0.40	× 0.60	=	-0.2400
0.40	× 0.60	=	-0.2400
合計			60.8250
床面積			60.82㎡



作製者　縮尺 1/250

（福岡県土地家屋調査士会）

申請人　縮尺 1/500

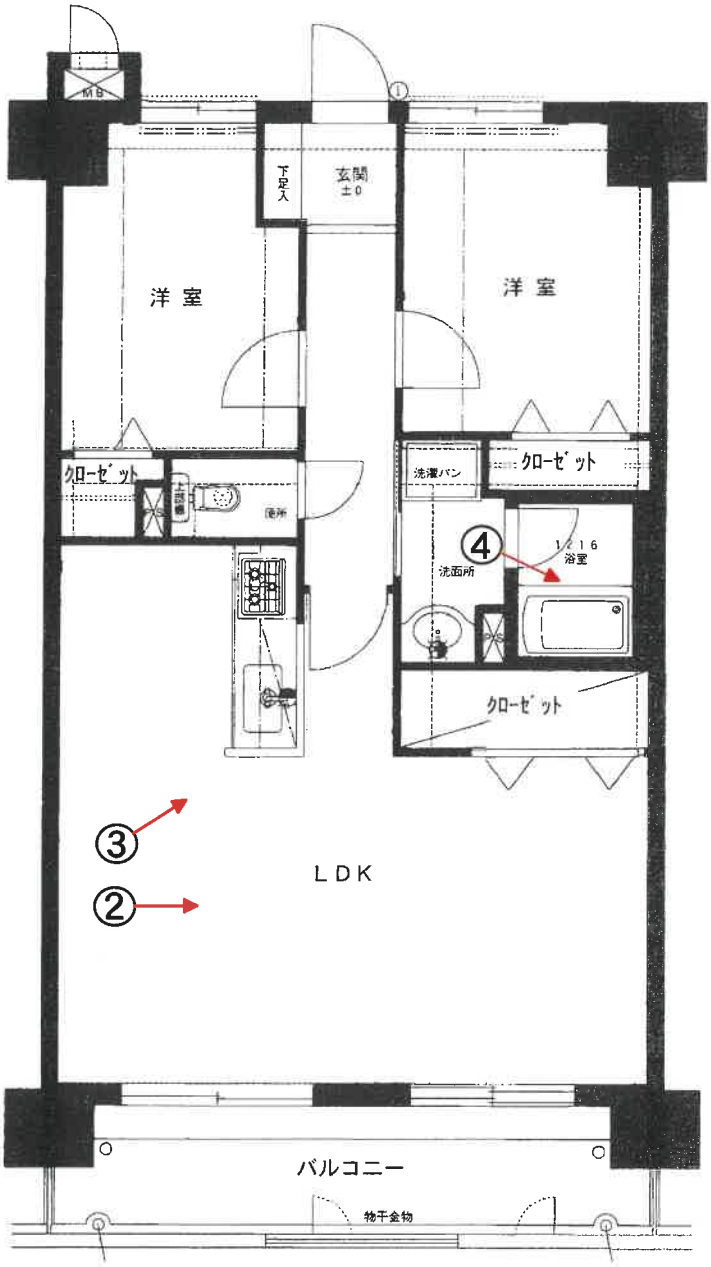
(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：9-3

間取図

写真撮影位置方向



N



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

令和8年（ケ）第　77　号
令和8年9月11日現地調査
令和8年9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
槇　　由紀　　印

第１ 評 価 額

番 号	評　価　額
1	金　11,770,000　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） 所在　太宰府市朱雀一丁目2684番地1 建物の名称　ライオンズマンション二日市第2 （専有部分の建物の表示） 家屋番号　朱雀一丁目2684番1の904 建物の名称　904 種類　居宅 構造　鉄筋コンクリート造１階建 床面積　9階部分　60.82 ㎡ （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　太宰府市朱雀一丁目2684番1 地目　宅地 地積　4,242.46 ㎡ （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　6,489 ／ 778,976		「特記事項」欄参照

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　（68.47㎡）　を採用した。 ・　敷地権の目的たる土地の数量は現地の状況や建物の制約等により的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。

住居表示	太宰府市朱雀1丁目2番25-904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「西鉄二日市」駅の北東方、約680m。 西鉄バス「日本経済大学前」停留所の北西方、約360m。 （別添「位置図」参照。）	
付近の状況	太宰府市役所の南西方約570m付近（直線距離）、西鉄太宰府線沿いに共同住宅、一般住宅等が混在する既成住宅地域である。近隣に大学や短大が立地するため、単身向けの賃貸マンションも見受けられる。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種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	指定なし
	その他の規制	絶対20m高度地区、太宰府市景観計画区域
画地条件	規模	4,242.46㎡　（登記地積）
	形状	ほぼ台形　（概ね公図のとおり）
	間口・奥行	約72m・約75m
	接道関係	三方路地
	その他	特になし
接面道路の状況	南側：幅員約7mの舗装市道と等高接面。 （建築基準法第42条第1項の道路） 西側：幅員約7mの舗装市道と等高接面。 （建築基準法第42条第1項の道路） 東側：幅員約4mの舗装市道と等高接面。 （建築基準法第42条第1項の道路）	
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は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・太宰府市が指定する景観計画区域（平坦市街地区域）内に存する。これにより、建築行為や開発行為等を行う場合には、色彩基準や緑化基準等、様々な点に留意した計画を立案する必要がある。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション二日市第2
建物の用途	共同住宅　（総戸数　122戸　※住居120, 管理員室1, 集会室1）
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5年9月20日　新築 経過年数　約　33　年 経済的全耐用年数　約　40　年 経済的残存耐用年数　約　7　年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 合計床面積　8,014.07　㎡（登記上）
仕様	外　壁　タイル貼、一部吹付タイル 等 屋　根　露出断熱アスファルト防水 等 その他　エントランス床：タイル貼 等
設備等	エレベータ　2基 駐車場　100台（平置き、来客用を含む） 集会所　あり 管理人室　あり（管理人：月～土　8：30～17：00） その他　オートロック、駐輪場、宅配ボックス等
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	・一棟建物の高さは、20メートルを超過している可能性が高いが、絶対20メートル高度地区は、平成7年3月31日より設定されているため、建築当時の公法上の規制には抵触していないと判断される。 ・管理会社に聴取したところ、大規模修繕工事を令和2年に実施しているとのことである。

（2）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	9階部分の中間住戸（南、北の2面採光）
床　面　積	登記記載　60.82㎡ 固定資産税評価証明書上　68.47㎡
間　取　り	２ＬＤＫ バルコニー面積約9㎡（概測による） (別添「間取図」参照。)
仕　　様	天　井　　ビニールクロス貼 等 床　　フローリング張 等 内　壁　　ビニールクロス貼 等 設　備　　電気、ガス設備、給排水設備 等 その他　　特になし
保守管理の状態	優る （全室の床、クロス、水回り設備、建具類がリフォームされている。リフォーム実施時期は不明であるが、現地調査では、使用感が少ないことを確認した。）
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	68.47	0.26	5,520,000

【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。

現価率：{1-(1-R)×n/N}×(1+q)＝　0.26　×　1.00　＝　0.26

R ：残価率　10%

n ：経過年数 約　33 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%

（一棟建物の保守管理の状態等を考慮）

（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
135,000	1.03	4,242.46	1.00	6,489 / 778,976	4,910,000

ア 標準画地価格・・　基準地「太宰府（県）-4」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$135,000円/㎡ \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{101} = 135,000円/㎡$$

＊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：　1.00　… 補正要因なし

＊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
0.96	×	1.00	×	1.05	×	1.00	＝	1.01

イ 個別格差・・・・・

三方路地		個別格差
1.03	＝	1.03

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
5,520,000	4,910,000	1.34	13,980,000

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。本件は、全体的にリフォームが施されている点を考慮した。

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
190,000	1.34	60.82	15,480,000

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。

（本ページ以下余白）

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	13,980,000	1.00	13,980,000	10%
② 比準価格	15,480,000	1.00	15,480,000	90%
調整後の価格	15,330,000円			

イ 占有減価修正 ： 修正の必要は無い。

（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）－オ
1	15,330,000円	1.00	0.80	0.96	0	11,770,000円

イ 市場性修正：修正の必要はない。

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

基準地標準価格	：	基準地「太宰府（県）-4」
所在	：	太宰府市朱雀6丁目11番17
住居表示	：	朱雀6-13-16
価格	：	135,000 円/㎡　（対前年変動率　6.3% ）
価格時点	：	令和8年7月1日
地積	：	226 ㎡
地域の概要	：	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域
接面街路	：	西 側 幅員約4m 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」駅の北西方、道路距離900m
用途指定等	：	第１種住居地域　（建ぺい率 60% 、容積率 200% ）

第７　附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	間取図	1 葉
3	現況写真	1 葉

（ＢＩＴ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

地理院地図
GSI Maps

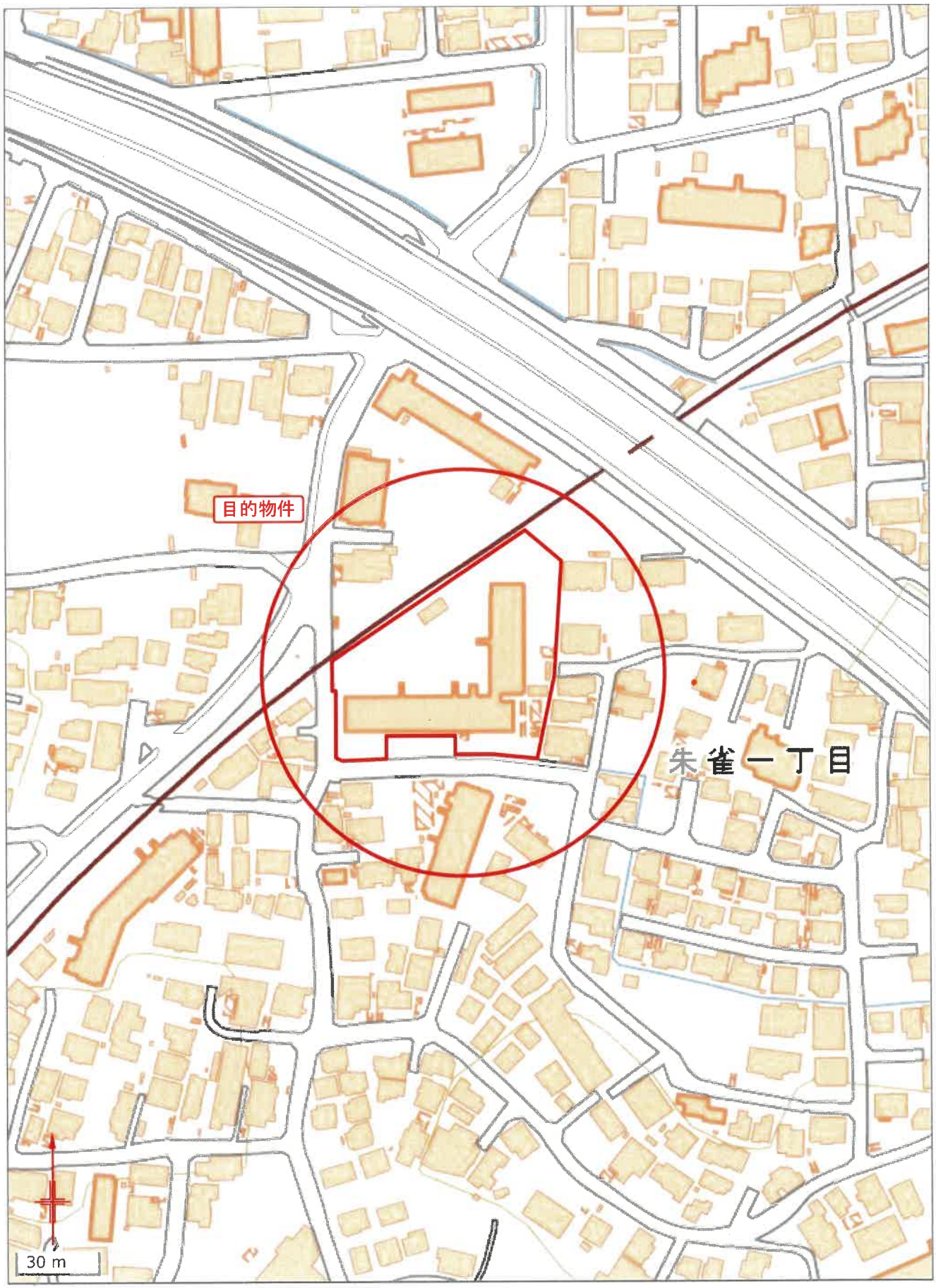
位置図



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps

位置図



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用