

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12日

福岡地方裁判所第4民事部

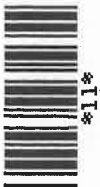
裁判所書記官 角 勇一朗

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 8月 27日から 令和 7年 9月 3日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 9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 7年 9月 24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 7年 8月12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	16,800,000 13,440,000		3,360,000	62,496	26,772



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 筑紫野市大字永岡 2 2 3 番地 2

建物の名称 エイルマンション筑紫野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字永岡 2 2 3 番 2 の 1 3 0 2

建物の名称 1 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 3 階部分 6 2. 3 6 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 筑紫野市大字永岡 2 2 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 4 4. 4 0 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 4 0 7 1 6 2 分の 6 5 8 7

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 6月26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】

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 筑紫野市大字永岡 2 2 3 番地 2

建物の名称 エイルマンション筑紫野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字永岡 2 2 3 番 2 の 1 3 0 2

建物の名称 1 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 3 階部分 6 2 . 3 6 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 筑紫野市大字永岡 2 2 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 4 4 . 4 0 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 4 0 7 1 6 2 分の 6 5 8 7

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和7年(ケ)第53号
令和7年4月15日受理
令和7年6月6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 (一棟の建物の表示)

所 在 筑紫野市大字永岡223番地2

建物の名称 エイルマンション筑紫野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字永岡223番2の1302

建物の名称 1302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 62.36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 筑紫野市大字永岡223番2

地 目 宅地

地 積 2044.40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 407162分の6587

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
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	☒ 建物共有者(A, B) ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を居宅(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 8,560円 修繕積立金 5,270円 駐車場使用料 3,500円 町 費 500円	令和7年5月20日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある 令和7年5月分まで 計99,246円 (遅延損害金別途) ☐ 不明
管理会社等	ランドメンテナンス(株)	
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 平成 年() 第 号 ☐ ある [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。 なお、滞納金には遅延損害金が別途発生します。
■共有者A	1 本件建物は、令和7年2月ころから空き家の状態になっており、誰かに貸したりはしていません。 2 共有者Bは私の妻であり夫婦の間柄ですから、賃料等のやり取りや取り決めはしていません。Bは競売事件のことは理解しており、説明は私に任せています。 3 本件建物には、特に大きな損傷等はありません。

(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(無地番(公図上の表記は「道」))に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況等は、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、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。

(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 4月15日(火) 9:50 - 10:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 4月15日(火) 16:40 - 17:00	物件所在地	現地確認, 在宅依頼, 写真撮影
R 7年 4月18日(金) 11:20 - 11:40	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7年 5月12日(月) 13:00 - 13:30	執行官室	占有状況等について不動産会社社員から電話聴取
R 7年 5月16日(金) 10:30 - 11:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 5月20日(火) 8:40 - 8:50	執行官室	管理費等の照会
R 7年 5月27日(火) 11:40 - 12:00	執行官室	管理費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。 ☒ 令和5年5月16日 目的物件は施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ不動産業者(清水住建)から借用した鍵を使用して解錠し, 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。 ☐		

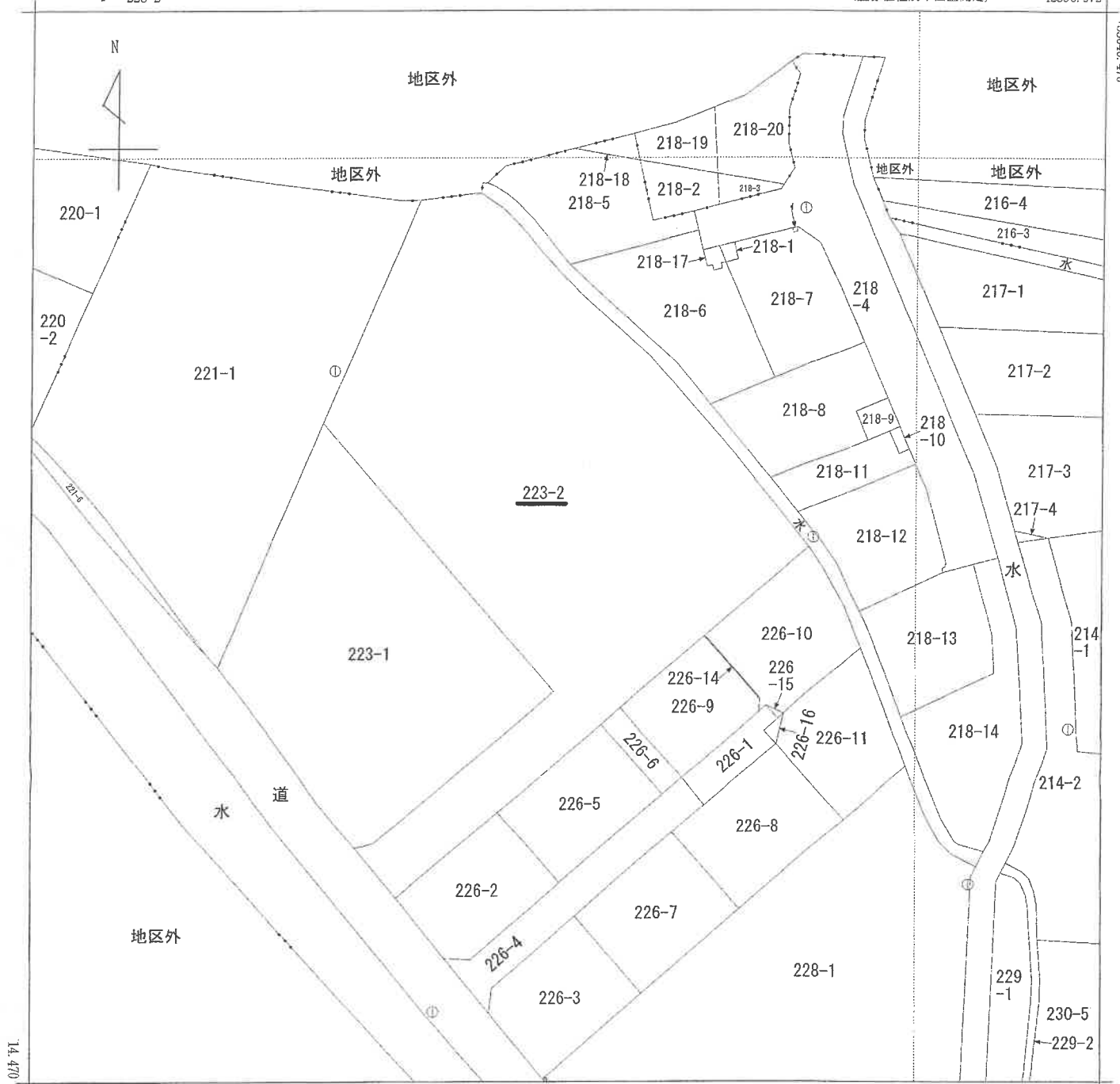
(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

1 218-16
2 228-2

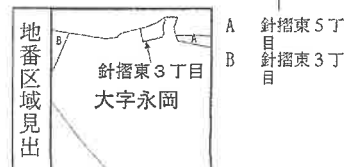
(座標値種別：図上測定)

-42598.972

453640.470



(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	筑紫野市大字永岡				地番	223番2			
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。

令和7年4月18日
福岡法務局筑紫支局

請求番号：13-5
(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小 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

令和7年4月18日

福岡法務局筑紫支局

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

莊 標 代 禮 表

[illegible]

地 区	種 別	国 際 金 属 保 険 類	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1Yn
B5	新 設 金 属 プレ ー ト	53541.658	-42686.185		270896.53010
125	新 設 金 属 プレ ー ト	53536.043	-42681.434		-18213.16944
120	新 設 金 属 プレ ー ト	53546.174	-42689.361		-87436.85244
121	既 設 金 属 プレ ー ト	53556.607	-42657.562		-527415.50028
121-1	既 設 金 属 プレ ー ト	53558.538	-42655.106		-440236.04132
13	新 設 金 属 プレ ー ト	53566.929	-42645.334		-361291.26948
12	新 設 金 属 プレ ー ト	53567.010	-42645.257		-445557.645136
142C	既 設 コ ン ク リ ー ト 杭	53577.377	-42643.059		-92305.72350
147C	既 設 コ ン ク リ ー ト 杭	53588.660	-42642.087		-55609.159610
98C	既 設 コ ン ク リ ー ト 杭	53599.787	-42651.658		-98652.286050
18	新 設 金 属 プレ ー ト	53607.375	-42664.151		-519699.680237
108C	既 設 コ ン ク リ ー ト 杭	53611.984	-42664.401		-298608.162299
110	新 設 金 属 プレ ー ト	53614.394	-42666.331		-197118.449220
111-1	新 設 金 属 プレ ー ト	53616.594	-42668.301		-129541.232040
116C	既 設 コ ン ク リ ー ト 杭	53617.420	-42669.273		-101339.533975
113	新 設 金 属 プレ ー ト	53618.969	-42671.619		-57179.999460
122C	既 設 コ ン ク リ ー ト 杭	53618.760	-42673.659		-29888.075631
115	新 設 金 属 プレ ー ト	53618.360	-42676.584		28849.370784
128C	既 設 コ ン ク リ ー ト 杭	53618.084	-42678.685		1127626.929410
B1	新 設 金 属 プレ ー ト	53619.534	-42689.949		2464362.685923
B2	新 設 金 属 鉄 筋	53560.357	-42662.984		2113671.542780
B3	新 設 金 属 鉄 筋	53542.389	-42684.025		789611.778475
			世 帯 単 位	世 帯 単 位	
					4088.180250
					2044.4011600
					2044.40

※金屬鋏は、非永続性

張一懸在天津

測 点 名	X 座 標	Y 座 標	標 識
H19-003	53265.361	-42405.533	3級基準点金屬板
H19-005	53562.776	-42702.887	3級基準点金屬板
T83	53538.091	-42690.982	金屬板

測量年月日 平成30年8月7日

作 者

(福岡県土地家屋調査士会専用)

請求番号: 13-6

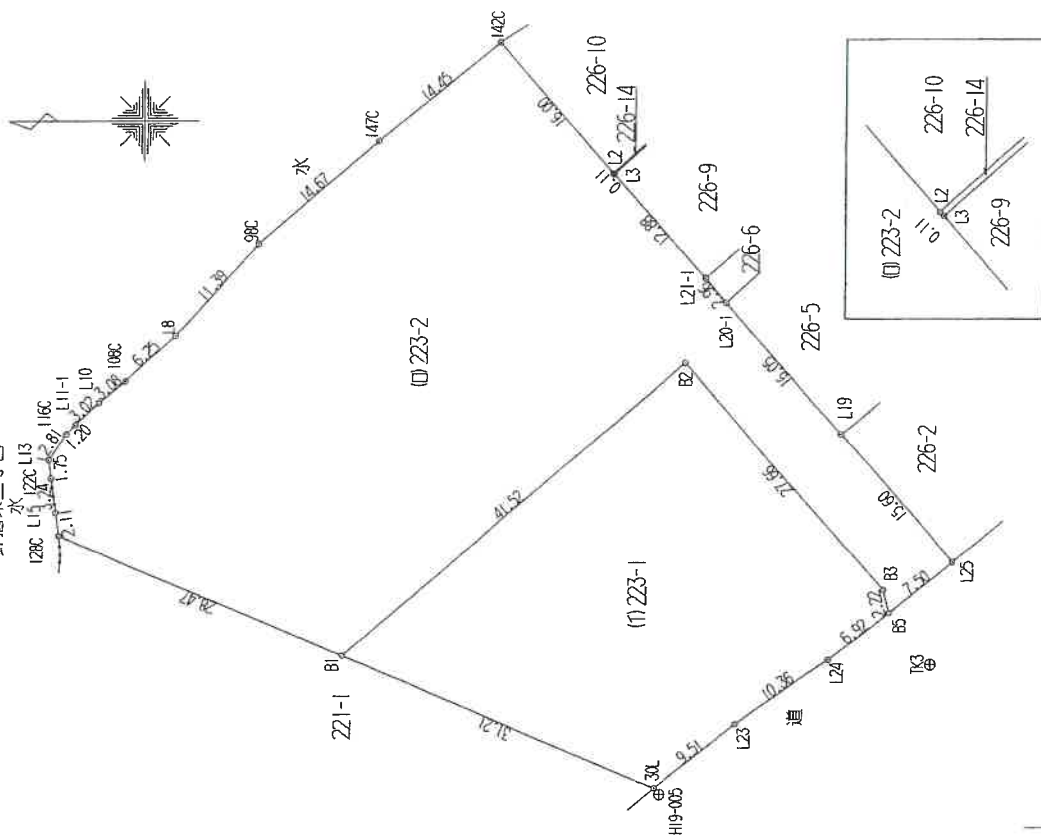
A 4 判に縮小

(7枚目)

地積圖

地番	223-1, 223-2
土地の所在	筑紫野市大字永岡

田丁三棟銀



放大図 1/100

田 部 一

縮尺 500

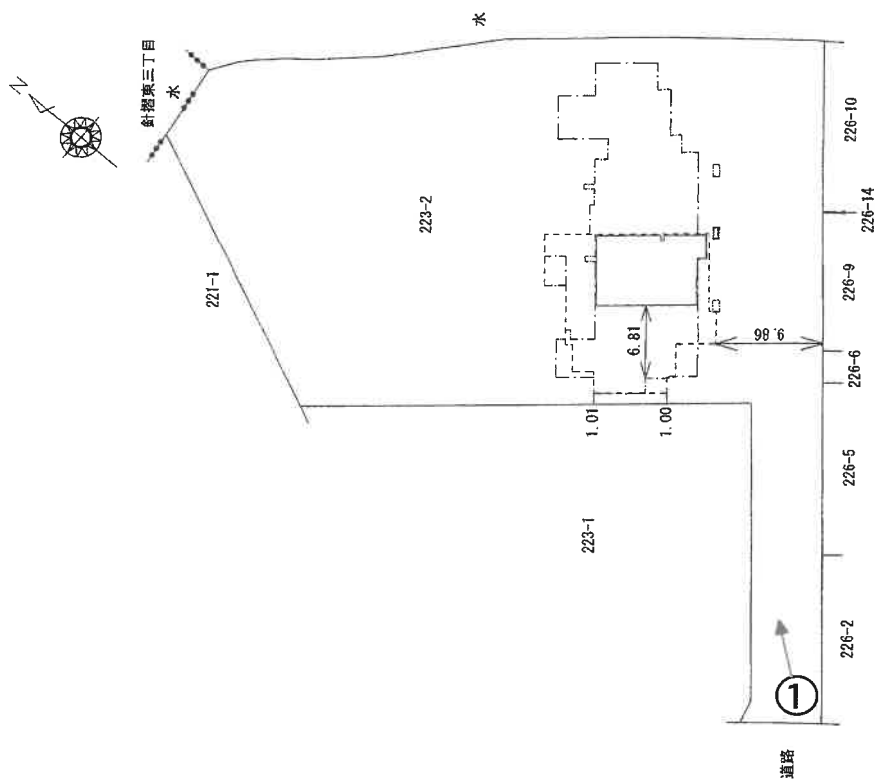
令和7年4月18日

福岡法務局筑紫支局

家屋番号	大字永岡 223番2の 1302
------	---------------------

大字永岡 223番2の
1302

建築物の所在 筑紫野市大字永岡 223番地2



建物の名称	1302	13階	建物の存する部分
新大塚ビル	1302	13階	建物の存する部分

報告書番号 2100065

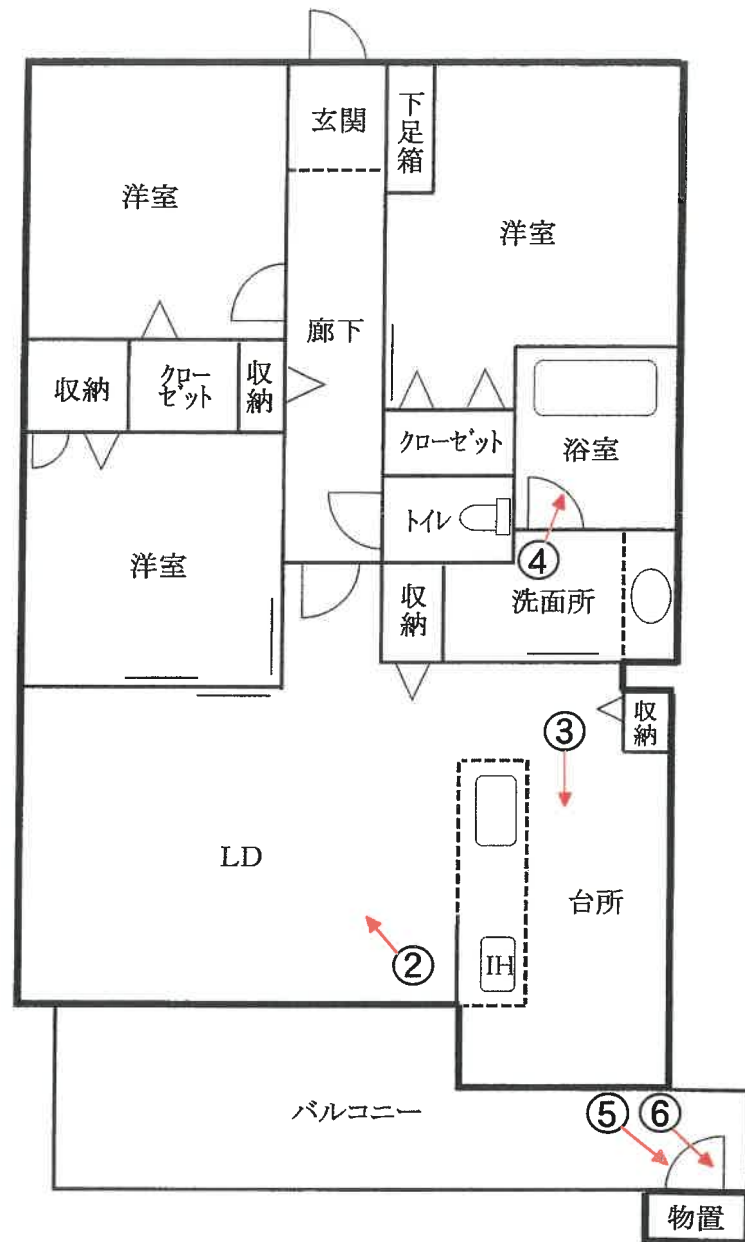
作成者

申請人

縮	1
尺	250

縮尺	1/
----	----

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)



↑ 写真撮影位置方向

N
↑
間 取 図



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

物置の外部を撮影



No. 6

物置の内部を撮影

令和 7 年（ケ）第 53 号
令和 7 年 5 月 16 日 現地調査
令和 7 年 5 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

徳永 大典 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 16,800,000 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	筑紫野市大字永岡223番地2	
	建 物 の 名 称	エイルマンション筑紫野	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	大字永岡223番2の1302	
	建 物 の 名 称	1302	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	13階部分 62.36 m ²	
	(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	筑紫野市大字永岡223番2	
	地 目	宅 地	
	地 積	2,044.40 m ²	
	(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	6,587 / 407,162		
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 (70.44m²) 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配置等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と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。			
住 居 表 示		住居表示未実施	

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「朝倉街道」駅の南東方、約820m。 西鉄バス「針摺東」停留所の南東方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	筑紫野市役所の南東方約1.5km(直線距離)に位置する、県道背後にマンション、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。 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 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種住居地域(特記事項参照) 60% 200% 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	2,044.40㎡ 不整形(別添「地積測量図(写)」参照) 約7.5m・約63.5m 一方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6.3mの舗装市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 : なし 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。 ・目的土地の南側の一部は第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)に該当する。 ・目的土地の南西側には山口川が存する。筑紫野市ハザードマップによると、浸水想定区域のうち家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)に属する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	エイルマンション筑紫野
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 56 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3年5月19日 経過年数 約 4 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 36 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 合計床面積 4,350.40 m ² (登記上)
仕 様	外 壁 タイル貼り ほか 屋 根 陸屋根 その他 特になし
設 備 等	エレベータ 1基 駐車場 全56台分 集会所 なし (エントランスに集会スペースあり) 管理人室 あり その他 オートロックシステム、宅配ボックスあり
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	・一棟の建物の登記床面積が基準容積率を超過しているが、建築確認を受けた履歴があり、その後に特段の増築等も行われていないことから、適法の状態にあるものと判断される (共用部分等の不算入等によるものとみられる)。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	13階部分の中間部屋（南東面採光）
床 面 積	登記記載 62.36㎡ 固定資産税評価証明書上 70.44㎡
間 取 り	3 L D K、バルコニー 約10㎡ (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 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	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。 ・バルコニーに物置が存する（当該物置も専有部分の一部である）。

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	70.44	0.91	19,870,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.91 \times 1.00 = 0.91$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 4 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% (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
87,600	0.81	2,044.40	1.00	6,587 / 407,162	2,350,000

ア 標準画地価格・・・基準地「筑紫野(県)-1」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

$$86,000\text{円/㎡} \times \frac{109}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{107} = 87,600\text{円/㎡}$$

*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: 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
0.99 × 0.98 × 1.10 × 1.00 = 1.07

イ 個別格差・・・・・・ 間口狭小 形状 個別格差
0.90 × 0.90 = 0.81

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
19,870,000	2,350,000	1.05	23,330,000

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
320,000	1.05	62.36	20,950,000

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	23,330,000	1.00	23,330,000	20%
② 比準価格	20,950,000	1.00	20,950,000	80%
調整後の価格	21,430,000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)ーオ
1	21,430,000円	1.00	0.80	0.98	0	16,800,000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

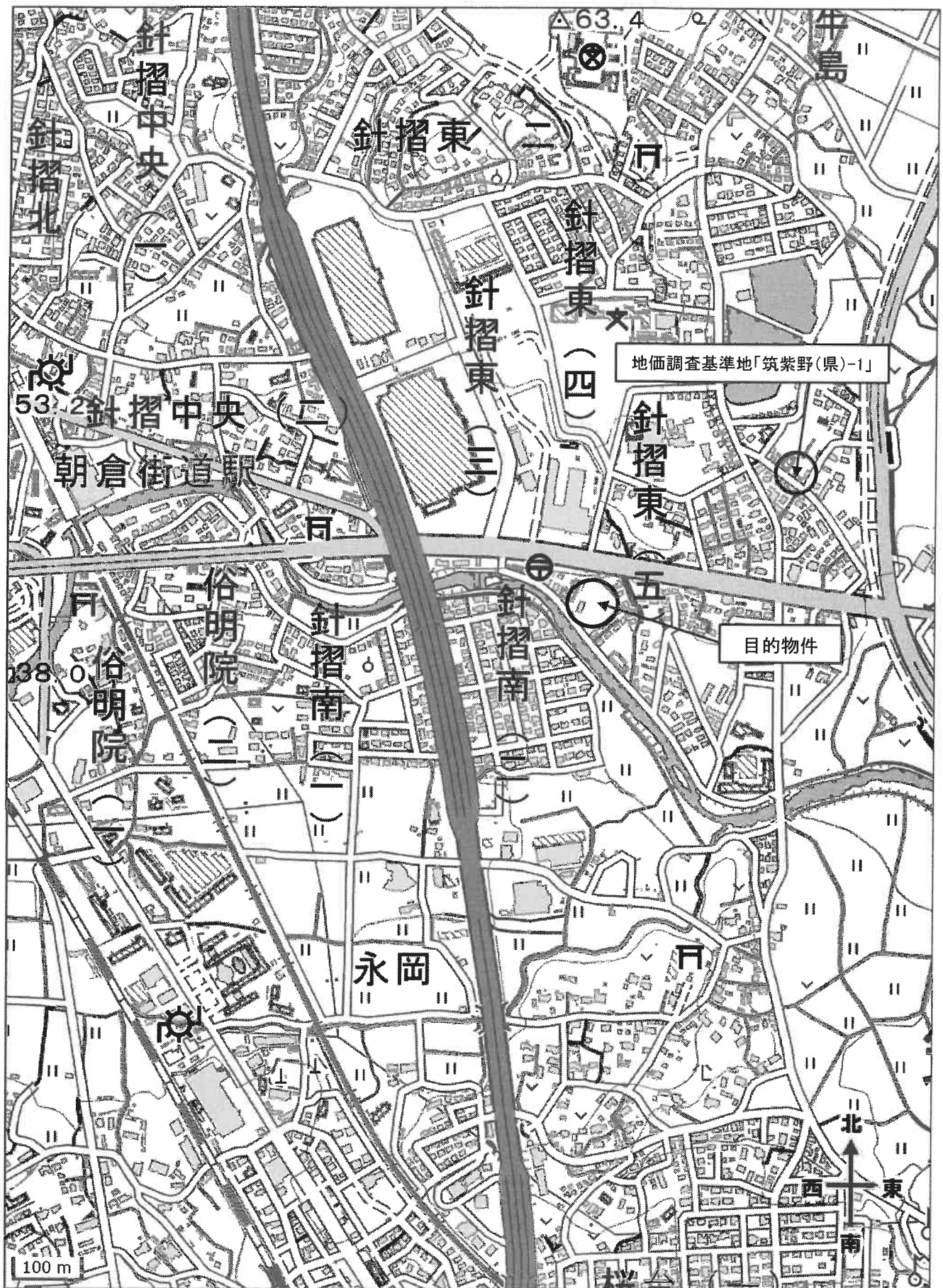
基準地標準価格：基準地「筑紫野（県）－1」
所 在：筑紫野市大字牛島3 1 6 番1
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：86,000 円/㎡（対前年変動率 10.3%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：160 ㎡
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路：南西側幅員約5m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：西鉄天神大牟田線「朝倉街道」駅の東方、道路距離1.3km。
用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	公図（写）	1 葉
3	地積測量図（写）	1 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



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用