

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 牧 山 利 春

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 3.3 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,570,000 9,256,000		2,314,000	75,329	0
</					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福津市中央一丁目2056番地1

建物の名称 パークハウス福岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央一丁目2056番1の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 71.54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 福津市中央一丁目2056番1

地 目 宅地

地 積 7134.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福津市中央一丁目2062番1

地 目 宅地

地 積 715.26平方メートル

(現況)

地 目 公園

土地の符号 3

所在及び地番 福津市中央一丁目3311番

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 239.49平方メートル

(現況)

地 目 公園

(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 1471642分の7540

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1471642分の7540

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1471642分の7540

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 7月15日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 福津市中央一丁目 2 0 5 6 番地 1

建物の名称 パークハウス福間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央一丁目 2 0 5 6 番 1 の 3 0 8

建物の名称 3 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 1 . 5 4 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 福津市中央一丁目 2 0 5 6 番 1

地 目 宅地

地 積 7 1 3 . 4 . 9 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福津市中央一丁目 2 0 6 2 番 1

地 目 宅地

地 積 7 1 5 . 2 6 平方メートル

(現況)

地 目 公園

物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 福津市中央一丁目 3 3 1 1 番

地 目 宅地

地 積 239.49 平方メートル

(現況)

地 目 公園

(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 1471642 分の 7540

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1471642 分の 7540

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1471642 分の 7540

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56号
令和7年6月10日受理
令和7年7月4日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 小 柳 智 児

（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 福津市中央一丁目 2056 番地 1

建物の名称 パークハウス福岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央一丁目 2056 番 1 の 308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 71.54 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 福津市中央一丁目 2056 番 1

地 目 宅地

地 積 7134.94 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福津市中央一丁目 2062 番 1

地 目 宅地

地 積 715.26 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福津市中央一丁目 3311 番

地 目 宅地

地 積 239.49 平方メートル

物 件 目 録

(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 1471642分の7540

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1471642分の7540

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1471642分の7540

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	福津市中央一丁目16番6-308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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(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 6,400円 修繕積立金 11,310円	令和7年5月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (R7年3月～R7年5分まで) 計39,105円 (延滞金含む) ☐ 不明	
管理会社等	三菱地所コミュニティ(株)九州支店		
その他の事項			
敷地権	符号 1～3		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☒ 公園 (符号2, 3)		
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1～3) ☐ 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 令和 年 () 第 号 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	本件建物の管理費等は3枚目のとおりです。
■B(共有者)	1 本件建物は、私と母Aが亡父から相続したものに間違いありません。 2 母は長期入院中であり、高齢なため、退院しても戻れないと思います。 3 私は令和7年2月頃に転居しましたので、現在は空き家となっていますが、未だ室内には家財道具等が従前のままの状態が残っています。 4 ライフライン(電気、水道等)はすべて解約していますが、時折室内の換気等を行うなどの管理をしています 5 本件建物(308号室)については特段の損傷や不具合はありませんが一棟の建物自体は築30年になりますので、経年相当の劣化などは生じているかもしれません。

(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

■ (接道等について)

本件敷地権の目的たる土地（符号1）は、本件一棟の建物の敷地として利用されており、公図のとおり、北西側は公衆用道路（3005番1）に、北側は公衆用道路（2069番3：福津市所有、公簿上は「雑種地」）に、南側は公衆用道路（2062番5：国土交通省所有、公簿上は「畑」）に各接面している。

本件敷地権の目的たる土地（符号2，3）は、公園（通称名「ふれあい公園」）として一般にも開放されており、公図のとおり、公衆用道路（2062番5等）に接面し、同公衆用道路によって符号1土地と隔てられている。

上記符号1～3土地の南東側には鉄道敷（JR九州鹿児島本線）が存する。

(本件建物の占有状況について)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から3枚目記載のとおりと認めた。

室内には多数の残置物が存する。

(本件建物の損傷等について)

本件一棟の建物は築30年を経っており、経年による劣化及び汚損等は存すると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

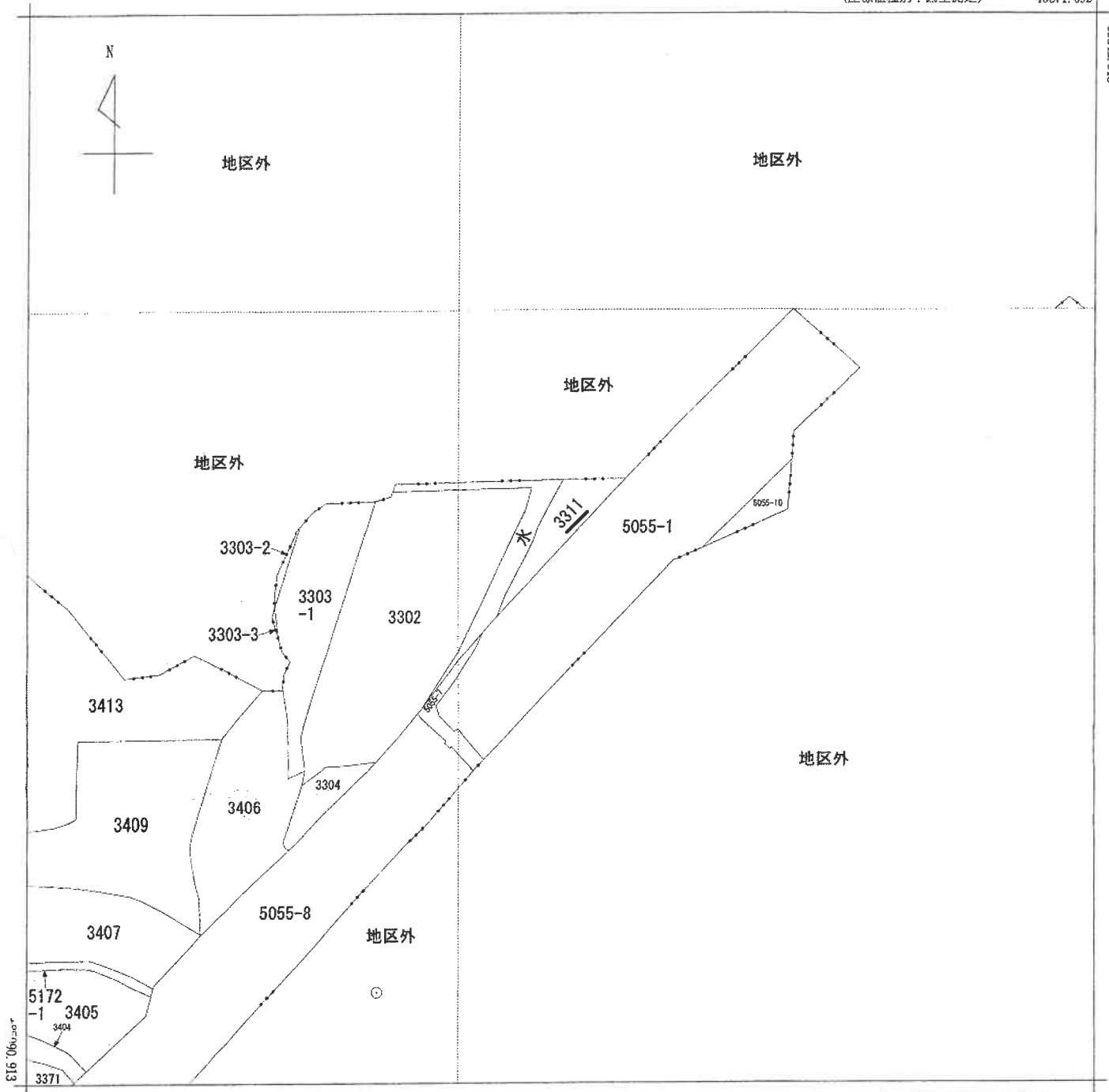
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 6月10日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 6月10日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	ライフライン調査 (宗像地区上下水道料金センター)
R 7年 6月15日 (日) 13:10 - 13:40	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 7年 6月16日 (月) 13:00 - 13:10	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 7年 6月17日 (火) 12:20 - 12:40	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記全部事項証明書交付申請
R 7年 6月17日 (火) 14:20 - 14:30	執行官室	占有状況等について共有者らに文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7年 6月19日 (木) 14:00 - 14:10	執行官室	占有状況等について管理会社社員から聴取 (電話)
R 7年 6月19日 (木) 16:40 - 16:50	執行官室	占有状況等について共有者Bから聴取 (電話) 関係人らと立入調査の日程調整
R 7年 6月28日 (土) 13:30 - 14:55	物件所在地	立入調査, 写真撮影 共有者Bと面談
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 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

ラ 2090-2
ワ 2066-6
カ 2066-8
コ 2108-17
タ 2106-3
レ 2067-2
ソ 2066-10
フ 2061-8

A 4 判に縮小



-47121.692 (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。



請求部分	所在地	福津市中央一丁目				地番	3311番			
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。

A 4 判に縮小

(福岡法務局福岡出張所管轄)

令和7年6月17日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号：4-2

(1/1)

(9枚目)

公用

附

令和7年6月17日 福岡法務局北九州支局

(10枚目)

(福蜀法務局福間出張所管轄)

福岡法務局北九州支局

205220

前後・新

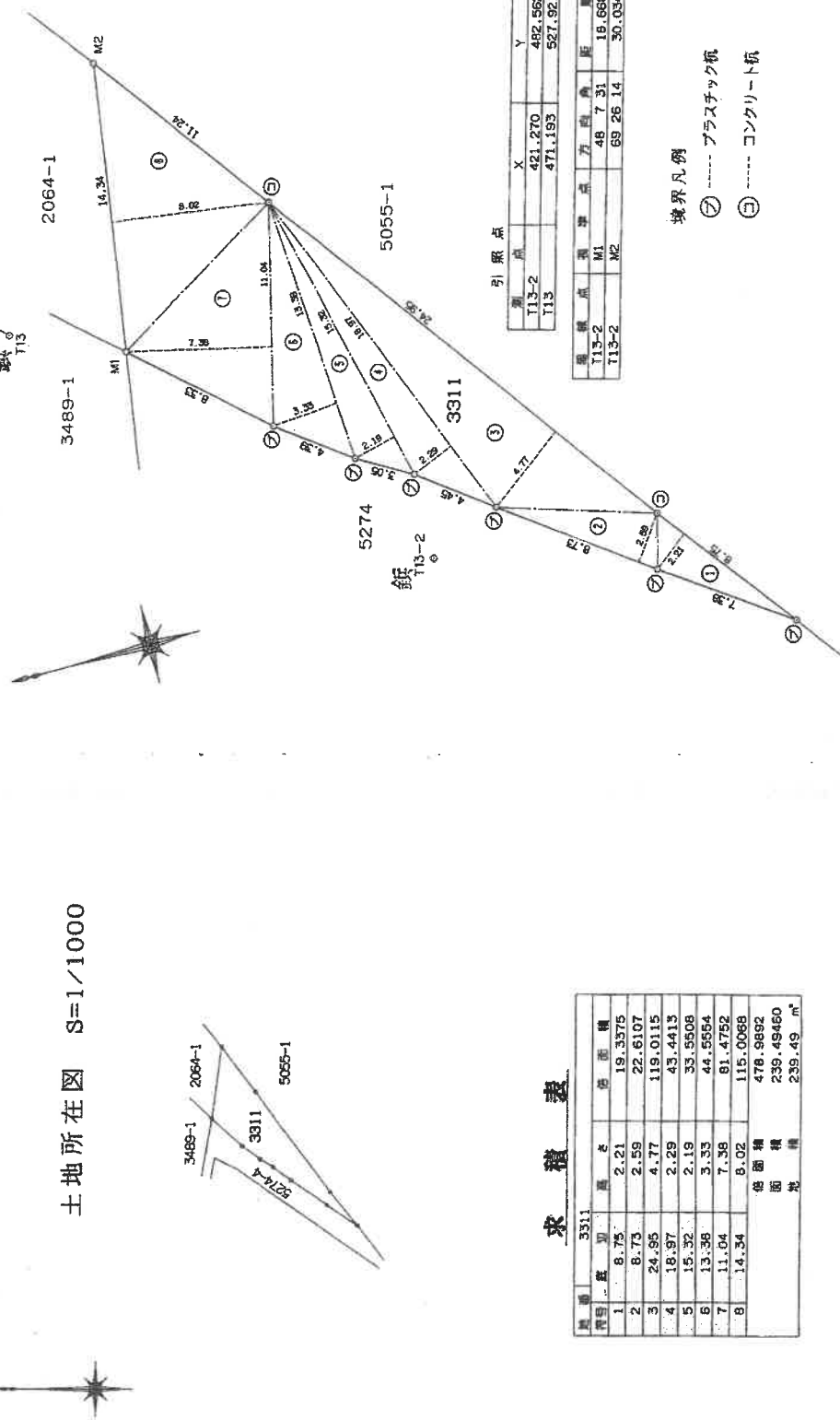
3311

地積測量區

土地の所在

市連福

土地所在図 $S=1/1000$



飛艇兵

期	日	度	切	度	と	面	積
1	8.75	2.21	19.375	19.375			
2	8.73	2.59	22.6107	22.6107			
3	24.95	4.77	119.0115	119.0115			
4	18.97	2.29	43.4413	43.4413			
5	15.32	2.19	33.9508	33.9508			
6	13.36	3.33	44.5554	44.5554			
7	11.04	7.38	81.4752	81.4752			
8	14.34	8.02	115.0068	115.0068			
總面積				478.9892			
面積				239.45460			
餘積				239.53460			

期	X	Y
T13-2	421.270	482.562
T13	471.193	527.031

編號	標點	測準點	方向角	距離
T13-2	M1		48° 7' 31"	18.668
T13-2	M2		69° 26' 14"	30.034

境界凡例

② ----- ズラスチック梳

④ コンクリート板

製作者

(平成7年1月18日作製)

(福)岡県土地家屋調査士(会)

申請人

縮尺

250

A 4 判に縮小

請求番号: 4-3

公用

令和7年6月17日

證記實

A 4 判に縮小

1-1 呼雅文

中央1丁国

家庭番号 2056番 10308
大平光

宗像郡福岡町大字久保田2056番地1

天津市 中央1丁目

建各階物圖面圖

求 購 意	1.00	×	7.67	=	7.6700
		×	2.28	=	2.2800
	5.02	×	12.27	=	61.5854
合 計					71.5454
合 計					71.5454

↑ 写真撮影位置方向



建物の存する部分	3階
建物番号	308

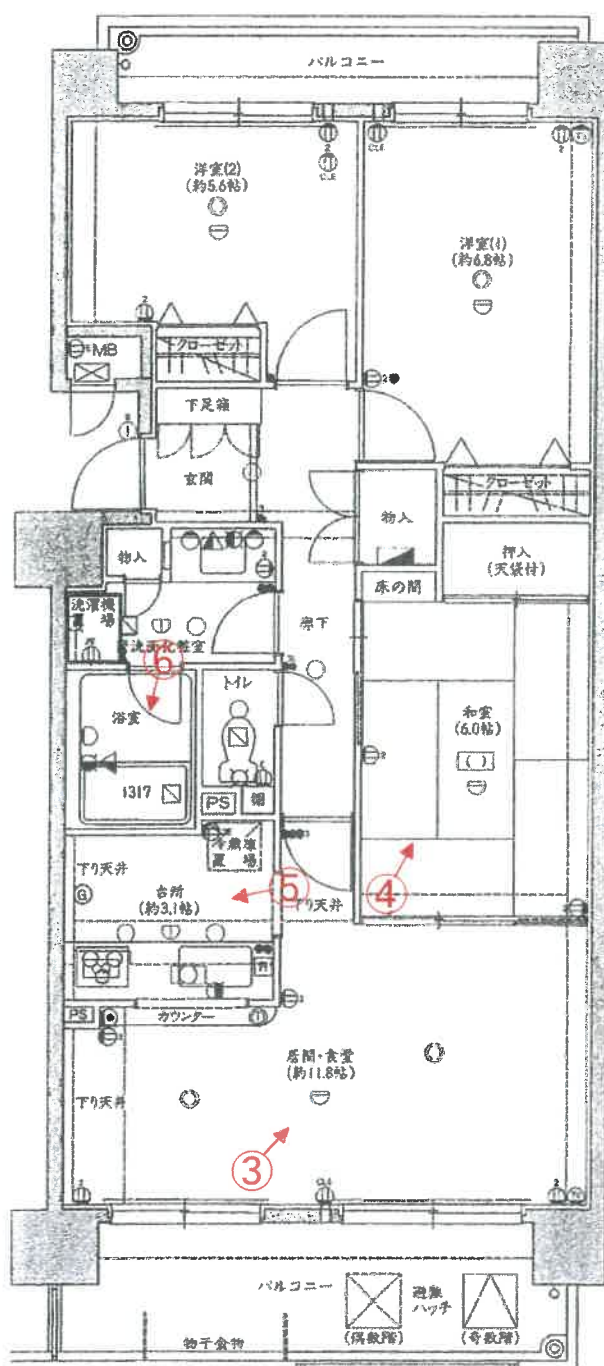
作製者

平成 7 年 2 月 10 日(作製)

尺 縮 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$



間取図



No. 1

本件建物（一棟）を撮影



No. 2

符号 2, 3 土地を撮影



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
同 上



No. 6
同 上

令和7年（ケ）第 56 号
令和7年6月28日現地調査
令和7年7月2日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 11,570,000 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	福津市中央一丁目2056番地1	
	建 物 の 名 称	パークハウス福岡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	中央一丁目2056番1の308	
	建 物 の 名 称	308	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	3階部分 71.54 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	福津市中央一丁目2056番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	7,134.94 m ²	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	福津市中央一丁目2062番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	715.26 m ²	
	土 地 の 符 号	3	
	所在及び地番	福津市中央一丁目3311番	
	地 目	宅 地	
	地 積	239.49 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	7,540 / 1,471,642	
	土 地 の 符 号	2	
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	7,540 / 1,471,642		
土 地 の 符 号	3		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	7,540 / 1,471,642		
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 (81.63m ²) 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、公図（別添）があり同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		福津市中央一丁目16番6-308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)	J R鹿児島本線「福間」駅の北東方、約770m。 西鉄バス「福津市役所前」停留所の北東方、約260m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福津市役所から260m前後に位置する幹線道路沿いに事務所、倉庫、店舗等が混在する路線商業地域である。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 準工業地域 60% 200% 建築基準法22条区域 —
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	8,089.69㎡ 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約18m・約90m 三方路地 画地の南西側は、市道で分断されている。また、約5mの敷地内高低差がある。
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約16.5mの舗装市道と等高に接面。南西側で幅員約6mの市道と等高に接面。北側で幅員約6mの市道と約5m低く接面。(各道路は、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(プロパンガス) 下水道 : あり (注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合、「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。 ・南東側に鉄道敷きが存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パークハウス福岡		
建物の用途	共同住宅（総戸数 206 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）	平成7年2月13日	新築
	経過年数	約 31 年	
	経済的全耐用年数	約 40 年	
	経済的残存耐用年数	約 9 年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 4 階建 合計床面積 15,165.46 m ² （登記上）		
仕様	外 壁	タイル張り及び吹付タイル	
	屋 根	陸屋根	
	その他	－	
設備等	エレベータ	4 基	
	駐車場	165台分	
	集会所	あり	
	管理人室	あり（管理人日勤）	
	その他	オートロックシステム、パーティールーム、多目的ホール等が存する。	
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、登記地積と登記床面積により計算すると、基準容積率を超過しているが、建築基準法の規定（駐車場・共用部分等による緩和）を考慮すると、超過ではないものと判断される。 ・高低差がある土地を利用して建てられた大規模マンションである。画地の南側が低く、低い部分（1 階）を駐車場等として利用しており、エントランス等は2階となっている。 ・大規模修繕は一度行われているもよう。（時期不明）		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3階部分の角部屋（南・北面採光）
床 面 積	登記記載 71.54㎡ 固定資産税評価証明書上 81.63㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約15㎡ (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、カーペット、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 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	やや劣る (若干の摩耗等が観察される)
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	・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
255,000	81.63	0.29	6,040,000

【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。

$$\text{現価率: } \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.30 \times 0.95 = 0.29$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 31 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 -5% (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/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
96,800	0.74	8,089.69	1.00	7,540 / 1,471,642	2,970,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福津（県）5-2」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

$$88,000 \text{円/m}^2 \times \frac{110}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 96,800 \text{円/m}^2$$

*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：補正要因無し 1.00

*地域格差 : 街路条件 1.00 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.00

$$\text{イ 個別格差} \cdots \cdots \text{規模過大} \quad \text{三方路} \quad \text{敷地内高低差} \quad \text{個別格差}$$

$$0.75 \quad \times \quad 1.04 \quad \times \quad 0.95 \quad = \quad 0.74$$

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
6,040,000	2,970,000	0.98	8,830,000

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
220,000	0.98	71.54	15,420,000

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	8,830,000	1.00	8,830,000	10%
② 比準価格	15,420,000	1.00	15,420,000	90%
調整後の価格	14,760,000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	14,760,000円	1.00	0.80	0.98	0	11,570,000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「福津（県）5－2」
所 在：福津市中央1丁目2061番4
住 居 表 示：中央1-16-8
価 格：88,000 円/㎡（対前年変動率 10.0%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：380 ㎡
地 域 の 概 要：事務所、倉庫、店舗等が混在する路線商業地域
接 面 街 路：北西側幅員約16.5m市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR鹿児島本線「福間」駅の北東方、道路距離870m。
用 途 指 定 等：準工業地域（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 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 間取図	1 葉
5 現況写真	1 葉

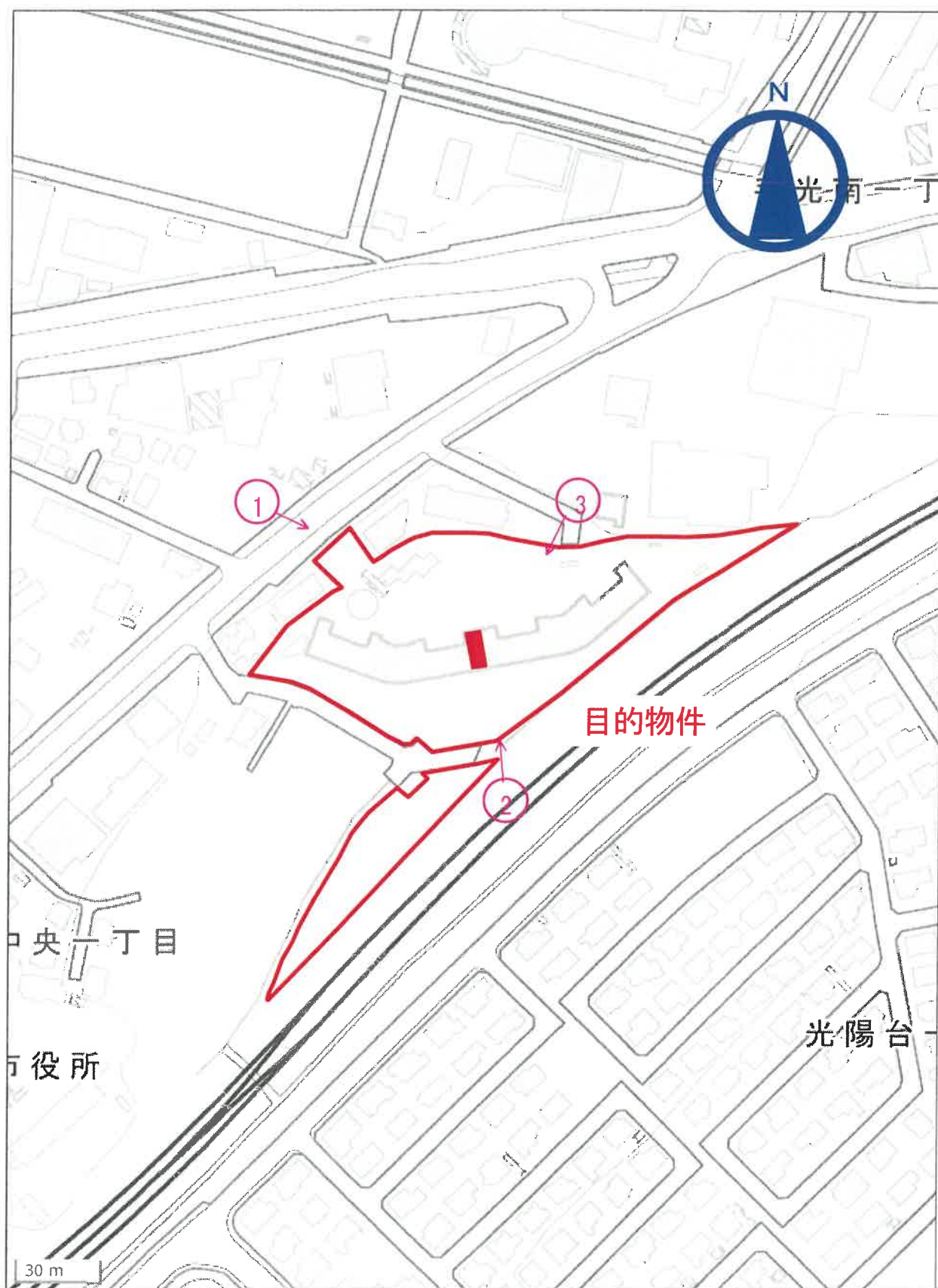
（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



←○ 現況写真方向

位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用