

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 4日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

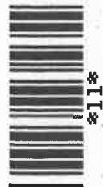
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年11月19日から 令和 7年11月26日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月 2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12月17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11月 4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	8,910,000 7,128,000		1,782,000	70,790	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 古賀市天神六丁目1130番地6

建物の名称 アンピール古賀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天神六丁目1130番6の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.57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 古賀市天神六丁目1130番6

地 目 宅地

地 積 3238.75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 423869分の7357



物 件 明 細 書

令和 7年 8月29日、

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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。

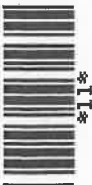
5 その他買受けの参考となる事項

【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 古賀市天神六丁目1130番地6

建物の名称 アンピール古賀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天神六丁目1130番6の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.57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 古賀市天神六丁目1130番6

地 目 宅地

地 積 3238.75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 423869分の7357



令和7年(ケ)第116号
令和7年7月22日受理
令和7年8月28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 古賀市天神六丁目1130番地6

建物の名称 アンピール古賀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天神六丁目1130番6の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.57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 古賀市天神六丁目1130番6

地 目 宅地

地 積 3238.75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 423869分の7357

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡県古賀市天神六丁目7番23-208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 6,600円 修繕積立金 10,900円 駐車場使用料 6,000円 水道料 実費	令和7年8月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (令和7年8月分まで) 計315,040円 ☐ 不明
管理会社等	新栄総合管理(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 ☐ 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	1 本件建物（208号）の管理費等は2枚目のとおりです。 2 水道料金については、一棟のマンションとして一括契約していますので各戸からは毎月の使用に応じた使用料を徴収しています。
■管理人	本件建物（208号）の居住者は所有者のAさんとなっていますが、ガスは止まっており、水道も殆ど使用されていないような状況にありますので、現に居住しているのかは不明です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ (接道について)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（1130番5：古賀市所有、公簿上は「宅地」、1131番3：国土交通省所有、公簿上は「宅地」、1143番9：古賀市所有、公簿上は「田」等）に接面している。

(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2枚目記載のとおりと認めた。

所有者Aからは何らの回答も得られなかったが、ライフライン（ガス）は停止しており、室内には家財等は殆ど存在しないなど、生活の実態が窺えないことから空き家と認めた。

集合ポストにはA宛の郵便物が多数溜まっており、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

(建物の損傷状況等について)

本件一棟の建物自体は築25年を経ているが、室内はリフォームされている状況が窺え、一見して特段の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 7月22日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R 7 年 7月22日 (火) 10:10 - 10:20	執行官室	ライフライン調査 (古賀市役所上下水道課)
R 7 年 7月25日 (金) 9:15 - 9:35	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 登記事項要約書交付申請
R 7 年 7月26日 (土) 13:40 - 14:10	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 7月29日 (火) 13:05 - 13:15	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 7 年 8月5日 (火) 9:35 - 10:20	物件所在地	(不在) 建物外観, 占有等調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再), 管理人と面談
R 7 年 8月23日 (土) 10:35 - 11:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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7年8月23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



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。

(福岡法務局福岡出張所管轄)

令和7年7月25日

建國大藥房七九三六四

寶鼎印

(7枚目)

A 4 判に縮小

請求番号: 4-2

登記年月日：平成11年6月17日

H 11.6.17

116574

前 1130-2 後・新 1130-6 1123-7

地	卷	1130-2	1130-6
---	---	--------	--------

土地の所在

區鹽則積地

點	點名	座標	Y	座標	點名
K1	四合坡(坡)	93.603	94.592		
K2	四合坡(坡)	96.263	93.603		
K3	四合坡(坡)	141.001	57.700		
K4	四合坡(坡)	109.520	53.512		
K10	四合坡(坡)	58.563	32.990		
K9	四合坡(坡)	25.622	73.536		
	塔座		5477.508302		
	塔座		3236.7541510		
	塔座		3236.75 m ²		

西	答	1130-2
範	目	金額
公	附	4994.26
合	計	3238.75
計	額	51510
時	間	1755.50
差	額	58490
		1755.50 m

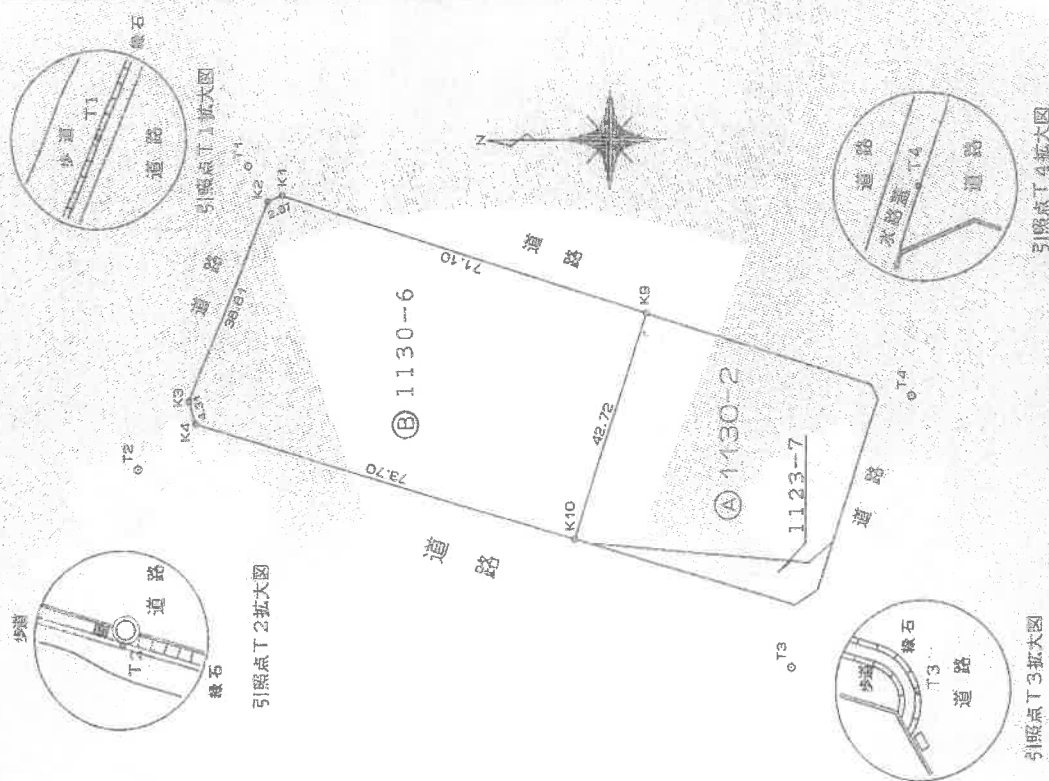
貨品名	單位	數量	單位	數量	新設營業額(萬圓)	新設營業額(萬圓)
引込	11				57,931	新設營業額(萬圓)
車	12				8,312	新設營業額(萬圓)
車	K1	289-24-07			7,408	新設營業額(萬圓)
車	K2	305-25-29				新設營業額(萬圓)
車	K3	334-17-43			43,707	新設營業額(萬圓)
車	K4	351-28-00			47,375	新設營業額(萬圓)
車	K10	297-37-05			90,622	新設營業額(萬圓)
車	K9	256-33-26			78,650	新設營業額(萬圓)

[illegible]

測点名	高程	点间距离	断面距离
测点1	14	130.657	断面距离(真值)
测点2	20.55-0M	8.912	断面距离(真值)
测点3	40.55-26	7.408	断面距离(真值)
测点4	1.04-22	76.658	断面距离(真值)

車次	車名	發站	到站	票價	運費	合計
3	T3			126.982		126.982
4	T3			15.079		15.079
5	K3			280.1036		280.1036
6	K3			301.0054		301.0054
7	K4			351.2024		351.2024
8	K4			92.423		92.423
9	K4			351.2024		351.2024
10	K4			92.423		92.423
11	K4			351.2024		351.2024
12	K4			92.423		92.423
13	K4			351.2024		351.2024
14	K4			92.423		92.423
15	K4			351.2024		351.2024
16	K4			92.423		92.423
17	K4			351.2024		351.2024
18	K4			92.423		92.423
19	K4			351.2024		351.2024
20	K4			92.423		92.423
21	K4			351.2024		351.2024
22	K4			92.423		92.423
23	K4			351.2024		351.2024
24	K4			92.423		92.423
25	K4			351.2024		351.2024
26	K4			92.423		92.423
27	K4			351.2024		351.2024
28	K4			92.423		92.423
29	K4			351.2024		351.2024
30	K4			92.423		92.423
31	K4			351.2024		351.2024
32	K4			92.423		92.423
33	K4			351.2024		351.2024
34	K4			92.423		92.423
35	K4			351.2024		351.2024
36	K4			92.423		92.423
37	K4			351.2024		351.2024
38	K4			92.423		92.423
39	K4			351.2024		351.2024
40	K4			92.423		92.423
41	K4			351.2024		351.2024
42	K4			92.423		92.423
43	K4			351.2024		351.2024
44	K4			92.423		92.423
45	K4			351.2024		351.2024
46	K4			92.423		92.423
47	K4			351.2024		351.2024
48	K4			92.423		92.423
49	K4			351.2024		351.2024
50	K4			92.423		92.423
51	K4			351.2024		351.2024
52	K4			92.423		92.423
53	K4			351.2024		351.2024
54	K4			92.423		92.423
55	K4			351.2024		351.2024
56	K4			92.423		92.423
57	K4			351.2024		351.2024
58	K4			92.423		92.423
59	K4			351.2024		351.2024
60	K4			92.423		92.423
61	K4			351.2024		351.2024
62	K4			92.423		92.423
63	K4			351.2024		351.2024
64	K4			92.423		92.423
65	K4			351.2024		351.2024
66	K4			92.423		92.423

項目名	X 数量	Y 数量	計算式
T1	100,000	100,000	100,000 (100%)
T2	120,082	45,661	45,661 (38%)
T3	1,493	9,070	9,070 (61%)
T4	-22,743	57,066	57,066 (250%)



作製者

咸豐十一年六月十一日作製

金士基圖書公司

申請人

楮尺

001

登記年月日：平成12年6月27日

公用

平成12年6月27日 各階平面図 510412

建物図面 各階平面図

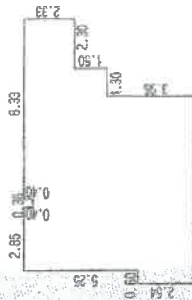
家屋番号 天神の丁目 1130番地6 208

建物の所在 古賀市天神6丁目1130番地6 アンビール古賀



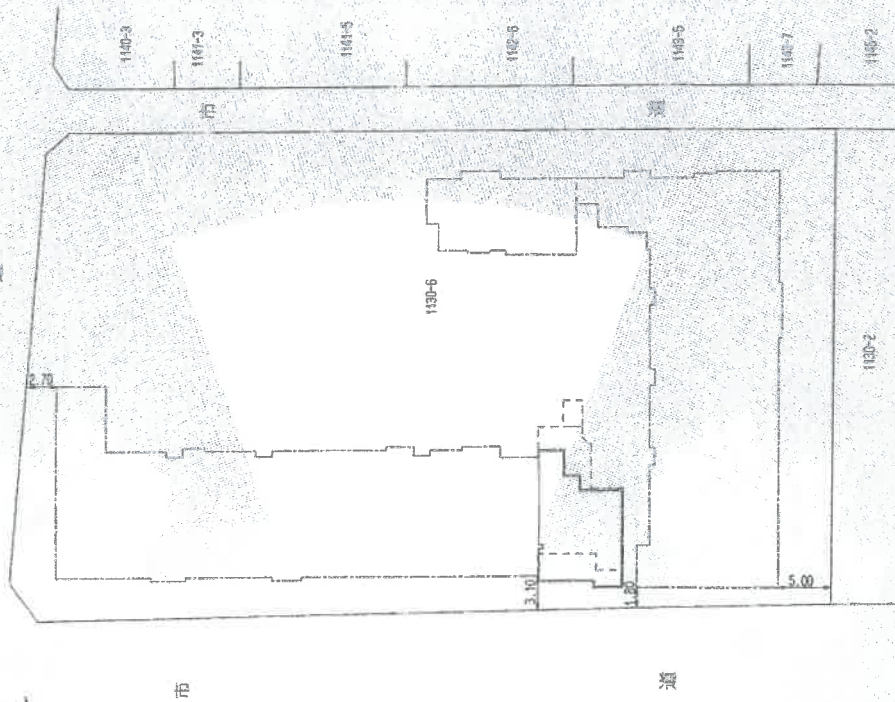
写真撮影位置方向

求積表



0.60 x 2.54	=	1.5240
2.65 x 7.79	=	22.2015
0.36 x 7.39	=	2.6604
4.73 x 7.79	=	36.8467
1.30 x 3.63	=	4.7190
2.30 x 2.33	=	5.3590

合計	73.5706
床面積	73.57 m ²



建物の存する部分 1階
建物の番号 208

作製者
土地家屋調査士

縮尺 1/250
(平成12年6月27日現在)

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。

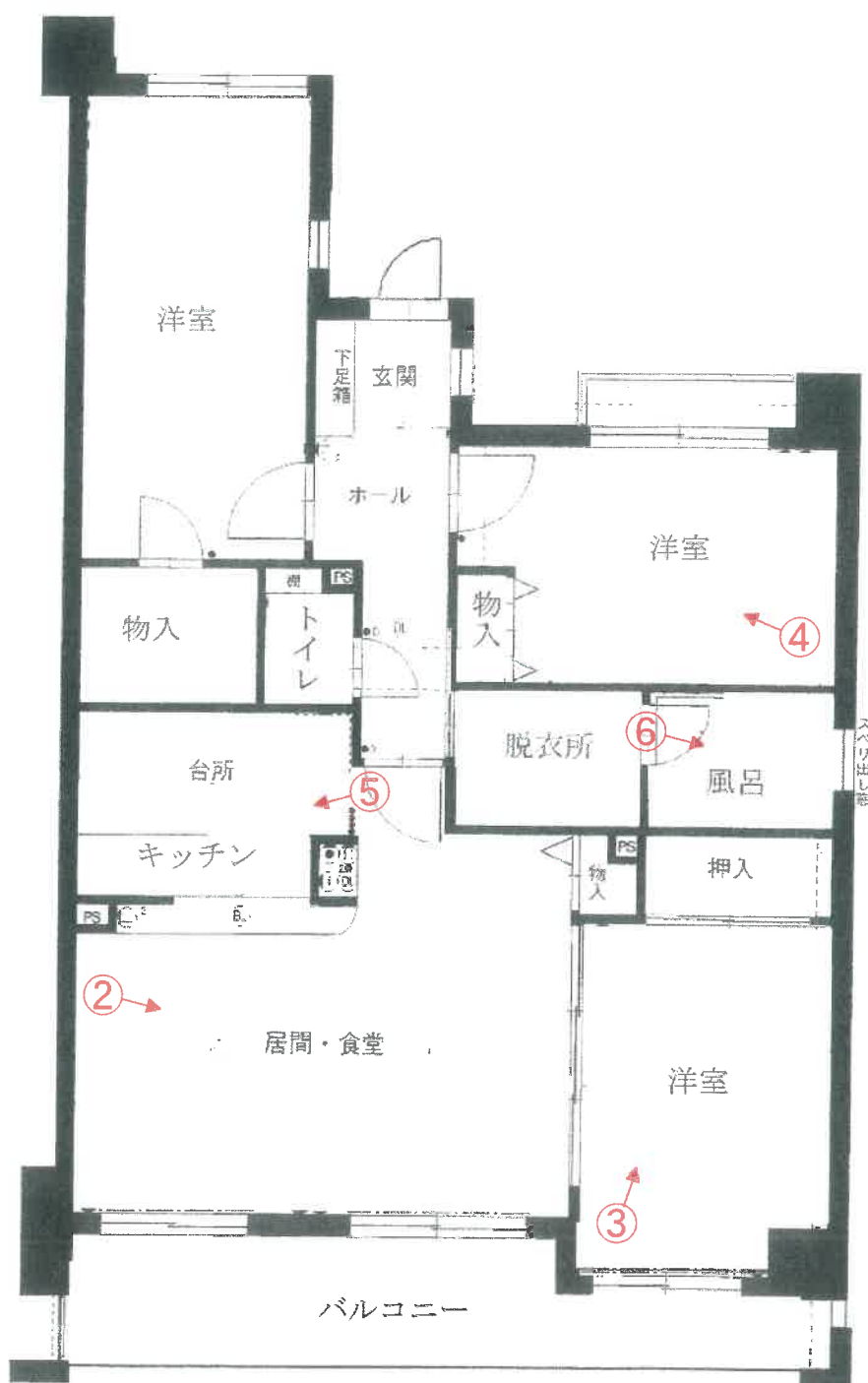
(福岡法務局福岡出張所管轄)

令和7年7月25日

福岡法務局北九州支局

間 取 図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件建物（一棟）を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上



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 116 号
令和 7 年 8 月 23 日 現地調査
令和 7 年 8 月 26 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 隈 良 弘 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 8,910,000 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	古賀市天神六丁目1130番地6	
	建 物 の 名 称	アンピール古賀	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	天神六丁目1130番6の208	
	建 物 の 名 称	208	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	2階部分 73.57 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	古賀市天神六丁目1130番6	
	地 目	宅 地	
	地 積	3,238.75 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	423,869 分の 7,357	
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 (79.07m 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、地積測量図（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	古賀市天神六丁目7番23-208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「古賀」駅の北西方、約660m。 西鉄バス「古賀」停留所の北西方、約400m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、戸建住宅を中心として、低・中層の共同住宅が点在する住宅地域である。駅等への利便性は良好であるが、国道へ連続する街路幅員、街路配置にやや難がある。なお、地域環境が変化する要因は無く、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2種低層住居専用地域 60% 150% 無し 高さの限度(12m)、敷地面積の最低限度(150㎡)
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	3,238.75㎡ ほぼ整形(別添 地積測量図(写)参照。) 約73.7m・約42.7m 三方路 無し
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約12mの舗装市道と、北側で幅員約8mの舗装市道と、東側で幅員約4mの舗装市道と概ね等高に接面。(各々建築基準法第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認められなかった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アンピール古賀
建物の用途	共同住宅（総戸数49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12年6月14日 新築 経過年数 約 26 年 経済的全耐用年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 9 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 合計床面積 4,555.71 m ² （登記上）
仕様	外壁 タイル、吹付タイル仕上げ 屋根 陸屋根 その他
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全49台分（賃貸） 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロックシステム
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	・自己居住用のファミリータイプの中規模マンションである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階部分の中間部屋（西面採光）
床 面 積	登記記載 73.57㎡ 固定資産税評価証明書上 79.07㎡
間 取 り	3 L D K、バルコニー約9㎡ (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 プロパンガス、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	優る
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。 ・占有者からのヒアリングは出来なかったが、水回り、フローリング・クロス等の大規模リフォーム工事を数年以内に施工されていると推定した。

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	79.07	0.36	8,820,000

【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 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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.33 \times 1.10 = 0.36$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 26 年

N : 経済的全耐用年数 約 35 年

q : 観察減価法による補正率 10%

(保守管理の状態等を考慮し、加算した)

(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	
90,800	1.03	3,238.75	1.00	7,357 / 423,869	5,260,000

ア 標準画地価格・・・標準地「古賀-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 84,000\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & = & 90,800\text{円/㎡} \end{array}$$

*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

$$\begin{array}{ccccccccc} * \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.96 & \times & 1.00 & \times & 1.05 & \times & 0.98 & = & 0.99 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots & \text{三方路} & & & & \text{個別格差} \\ & & 1.03 & & & & = & 1.03 \end{array}$$

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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
ア	イ	ウ	
8,820,000	5,260,000	0.99	13,940,000

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
150,000	1.04	73.57	11,480,000

- 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： 積算価格の個別格差を標準として、観察増加を勘案した。
- 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	13,940,000	1.00	13,940,000	10%
② 比準価格	11,480,000	1.00	11,480,000	90%
調整後の価格	11,730,000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	11,730,000円	1.00	0.80	0.95	0	8,910,000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「古賀-5」
所 在 : 古賀市天神6丁目1150番10
住 居 表 示 : 天神6-4-5
価 格 : 84,000 円/㎡ (対前年変動率 10.8%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 264 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約 6.0m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : J R鹿児島本線「古賀」駅の北西方、道路距離850m。
用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域 (建ぺい率 60% 、容積率 100%)

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



