

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河野 広和

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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月12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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 那珂川市松木四丁目393番地1、471番地3

建物の名称 サンリヤン博多南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松木四丁目393番1の313

建物の名称 313号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 92.89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 那珂川市松木四丁目393番1

地 目 宅地

地 積 5250.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 那珂川市松木四丁目471番3

地 目 宅地

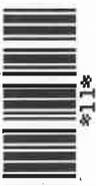
地 積 312.27平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 那珂川市松木四丁目393番6

地 目 公園

地 積 199平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 954827分の9671

共有者 A 持分277分の227



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するB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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 那珂川市松木四丁目393番地1、471番地3

建物の名称 サンリヤン博多南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松木四丁目393番1の313

建物の名称 313号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 92.89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 那珂川市松木四丁目393番1

地 目 宅地

地 積 5250.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 那珂川市松木四丁目471番3

地 目 宅地

地 積 312.27平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 那珂川市松木四丁目393番6

地 目 公園

地 積 199平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 954827分の9671

共有者 A 持分277分の227

令和7年(ヌ)第71号
令和7年11月11日受理
令和8年1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 那珂川市松木四丁目393番地1、471番地3

建物の名称 サンリヤン博多南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松木四丁目393番1の313

建物の名称 313号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 92.89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 那珂川市松木四丁目393番1

地 目 宅地

地 積 5250.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 那珂川市松木四丁目471番3

地 目 宅地

地 積 312.27平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 那珂川市松木四丁目393番6

地 目 公園

地 積 199平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 954827分の9671

共有者 A 持分277分の227

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	那珂川市松木四丁目1番7-313号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 種類： — 構造： — 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A, B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 6,800円 修繕積立金 11,600円	令和7年12月12日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分まで計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	西鉄不動産(株)	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1, 2) <input checked="" type="checkbox"/> 公園(符号3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～3) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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3枚目記載のとおりです。
■ A, B (共有者ら)	1 本件建物には、現在、私達夫婦、娘の計3人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 私達は夫婦の間柄ですので、共有者間で賃料のやり取りや取り決めはありません。 3 本件建物には、特に大きな損傷等はありません。なお、室内で猫1匹を飼っていますが、病弱で大人しいので引っかき傷等はありません。

(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(1080番1等)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3枚目記載のとおりと認めた。

3 (損傷等)

本件建物について、関係人の陳述のとおり、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。

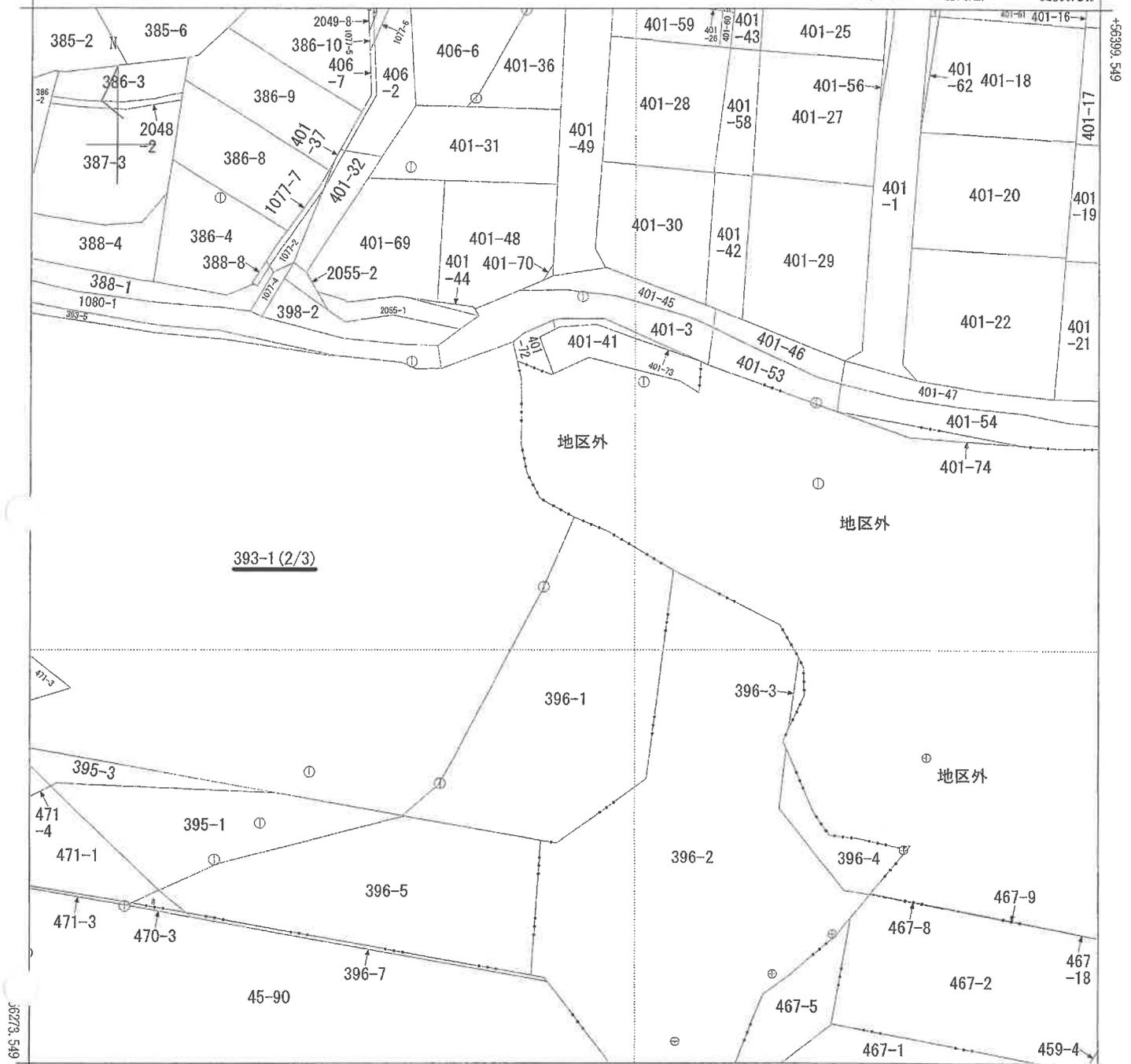
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 11月11日(火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 11月12日(水) 16:30 - 16:50	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 11月17日(月) 11:40 - 12:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 7 年 12月12日(金) 8:20 - 8:30	執行官室	管理費等の照会
R 7 年 12月18日(木) 13:30 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 共有者らから口頭聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 401-57
ロ 2049-9
ハ 401-64
ニ 402-2
ホ 470-3

(座標値種別：図上測定) -52366.249



-52491.249 (座標値種別：図上測定)



- A 玉塚台1丁目
- B 玉塚台1丁目
- C 松木5丁目
- D 五郎丸4丁目

請求部	所在	那珂川市松木四丁目		地番	393番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	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11月12日
福岡法務局

請求番号：49-1
(2/2)

(8枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成8年1月30日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

公用

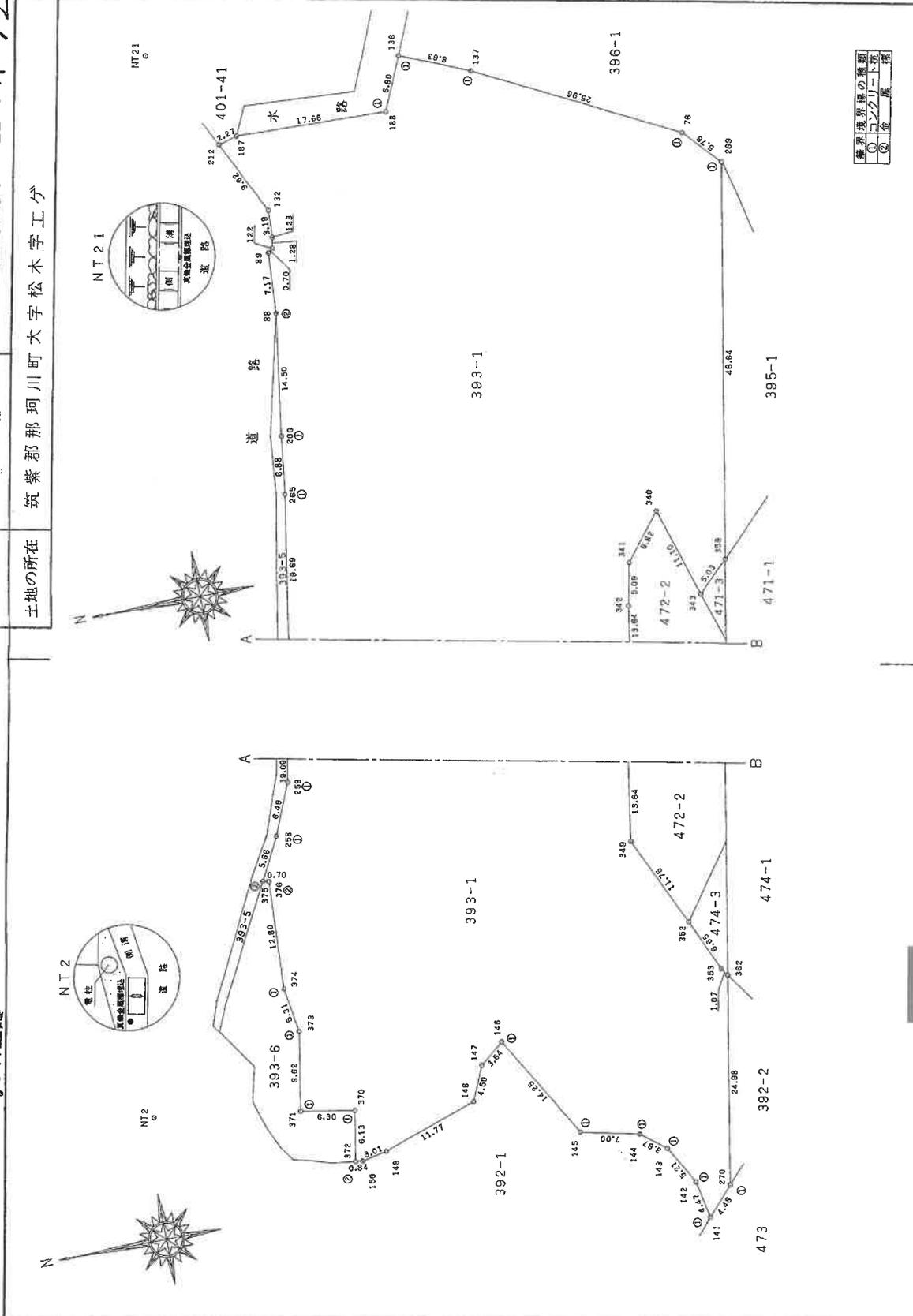
208861

平成8年1月30日登記

地番 333番地

土地の所在 筑紫郡那珂川町大字松木字工ヶ

測量図 1/21



製作者

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/500

境界線表示の種類

- ① 境界線
- ② 地籍線

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月12日 福岡法務局

(1) 平成21年10月27日
地番393-1については大字松木が松木4丁目
に変更となった。

(2) 平成30年10月3日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：平成8年1月30日

208862

平成8年1月30日登記

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地積測量図 第2/21

地番 393番1

土地の所在 筑紫郡那珂川町大字松木字工ダ

地番	393-1	測点名	X 座標	Y 座標	距離
370		55991.826	-52320.870	6.13	
372		55990.747	-52314.839	6.30	
371		55996.949	-52313.729	9.62	
373		55995.254	-52304.262	5.31	
374		55996.049	-52299.009	12.80	
376		55995.372	-52286.225	0.70	
375		55996.061	-52286.102	5.66	
258		55993.449	-52281.080	6.49	
259		55990.938	-52275.098	19.69	
265		55987.648	-52255.689	6.88	
266		55986.795	-52248.865	14.50	
88		55984.693	-52234.515	7.17	
89		55984.307	-52227.355	0.70	
122		55983.737	-52226.950	1.28	
123		55983.501	-52225.694	3.19	
132		55983.351	-52222.509	9.62	
212		55987.558	-52213.860	2.27	
187		55985.375	-52213.236	17.68	
188		55987.703	-52213.655	6.80	
136		55985.003	-52207.411	8.63	
137		55957.077	-52210.830	25.96	
76		55934.041	-52222.797	5.76	
269		55930.158	-52227.053	46.64	
359		55938.508	-52272.939	5.03	
343		55942.049	-52276.506	11.10	
340		55945.378	-52265.918	6.82	
341		55949.617	-52271.257	5.09	
342		55950.676	-52276.237	13.64	
349		55952.885	-52289.702	11.75	
352		55948.098	-52300.429	6.65	
353		55945.387	-52306.505	1.07	
362		55944.777	-52307.386	24.98	
270		55949.249	-52331.962	4.48	
141		55952.257	-52335.276	4.47	
142		55953.146	-52330.899	5.21	
143		55955.661	-52326.333	3.67	
144		55958.533	-52324.043	7.00	
145		55965.354	-52322.470	14.25	
146		55972.323	-52310.041	3.64	
147		55975.134	-52312.349	4.50	
148		55976.939	-52316.475	11.77	
149		55988.044	-52320.371	3.01	
150		55990.997	-52320.971	0.84	
備面積					10500.660843
面積					5250.3304215
地積					5250.33㎡
坪数					1588.22

測点名	角度	点間距離
登記引照点 NT2		
境界点 372	103-21-56	111.09
212	4-32-34	24.10
269	34-23-06	100.76
270	97-22-59	118.64
		67.90

測点名	角度	点間距離
登記引照点 NT2		
境界点 372	348-23-33	119.09
212	321-04-30	13.74
269	251-10-57	68.79
270	330-26-35	137.68

測点名	X 座標	Y 座標
NT2	56013.869	-52311.128
NT21	55994.143	-52201.803

製作者

申請人

縮尺 1/



(福岡県土地家屋調査士会)

(1) 平成21年10月27日
地番393-1については大字松木が松木4丁目
に変更となった。

(2) 平成30年10月3日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：平成8年1月30日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

208866

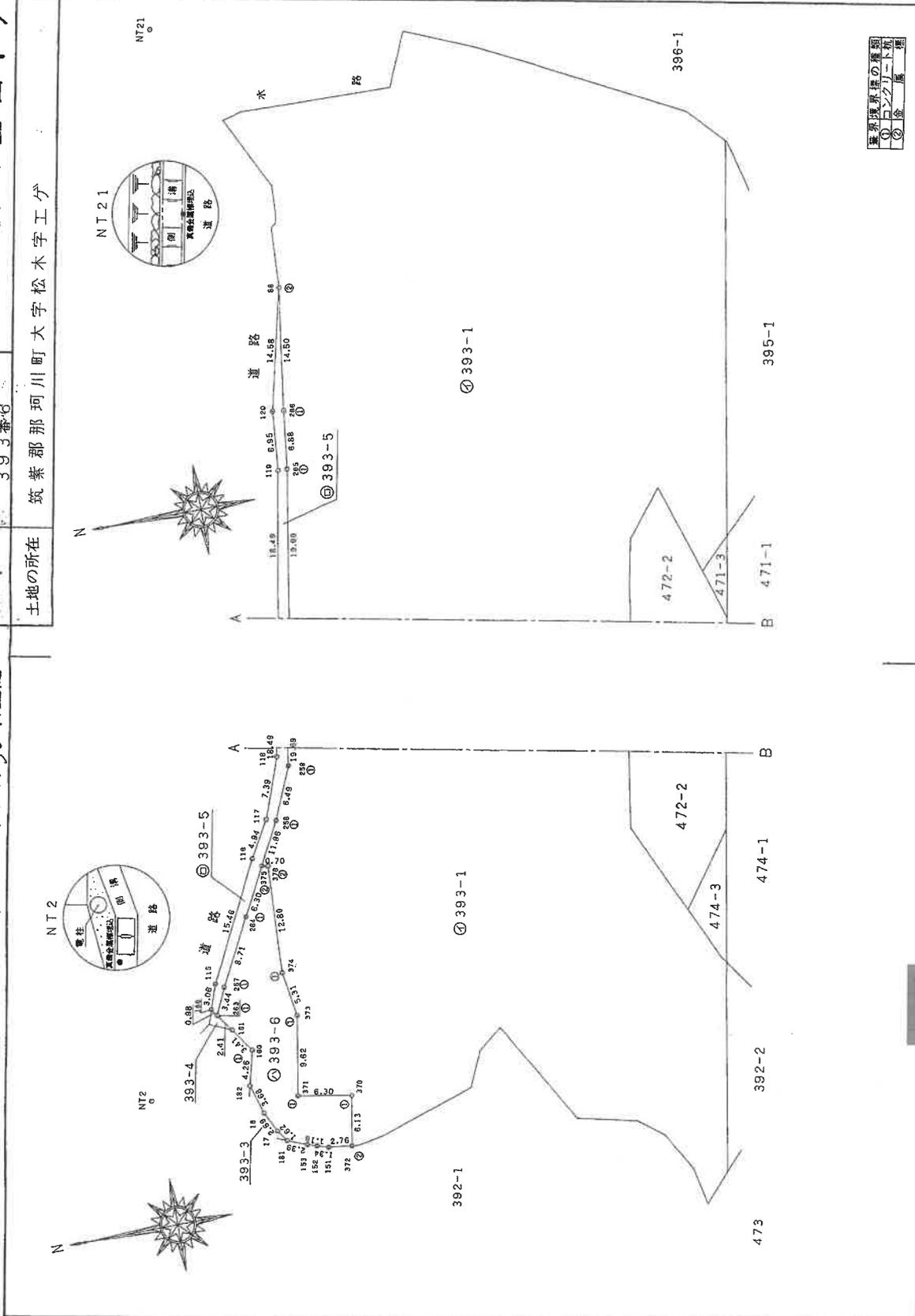
平成8年1月30日登記

地積測量図 r1/2J

393-1

地番 393番5号
393番3号

土地の所在 筑紫郡那珂川町大字松木字工ゲ



境界線の種類
 ① 境界線
 ② クラウド
 ③ 除地

縮尺 1 / 500

申請人

製作者

(福岡県土地家屋調査士会)

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11月12日 福岡法務局

(1) 平成21年10月27日
地番393-1については大字松木が松木4丁目
に変更となった。

(2) 平成21年10月27日
地番393-5については大字松木が松木4丁目
に変更となった。

(3) 平成21年10月27日
地番393-6については大字松木が松木4丁目
に変更となった。

(4) 平成30年10月3日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：平成8年1月30日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

208867

393-1

番 393番5
393番6

地積測量図 2/21

土地の所在 筑紫郡那珂川町大字松木字工ゲ

地番	測点名	X 座標	Y 座標	距離
186	56004.937	-52301.748	3.06	
115	56003.939	-52298.858	15.46	
116	55997.007	-52285.043	4.94	
117	55994.542	-52280.761	7.39	
118	55992.041	-52273.805	18.49	
119	55988.697	-52255.619	6.95	
120	55988.065	-52248.701	14.58	
88	55984.693	-52234.515	14.50	
266	55986.795	-52248.865	6.88	
265	55987.648	-52255.689	19.69	
259	55990.938	-52275.098	6.49	
258	55993.449	-52281.080	11.96	
264	55998.969	-52291.693	8.71	
257	56003.014	-52299.409	3.44	
263	56004.393	-52302.560	0.98	
倍面積				153.663469
面積				76.8317345
地積				76.83
坪数				23.24

地番	測点名	X 座標	Y 座標	距離
372	55991.826	-52320.870	2.76	
151	55994.562	-52320.537	1.34	
152	55995.831	-52320.122	1.16	
153	55996.938	-52319.763	2.39	
181	55999.152	-52318.861	1.62	
17	56000.052	-52317.515	2.69	
16	56001.163	-52315.066	3.68	
182	56002.188	-52311.529	4.26	
160	56001.158	-52307.397	3.41	
161	56003.053	-52304.565	2.41	
263	56004.393	-52302.560	3.44	
264	56003.014	-52299.409	8.71	
375	55998.969	-52291.693	6.30	
376	55996.061	-52286.102	0.70	
374	55995.372	-52286.225	12.80	
373	55996.049	-52299.009	5.31	
371	55995.254	-52304.262	9.62	
370	55996.949	-52313.729	6.30	
370	55990.747	-52314.839	6.13	
倍面積				399.634519
面積				199.8172595
地積				199.81
坪数				60.44

地番	393-1
面積	5552.811994
地積	276.6489940
坪数	5276.1630000
地積	5276.16
坪数	1596.03

測点名	角度	点間距離
登記引張線 NT2		111.09
境界点 372	103-21-56	24.10
375	25-07-21	30.72
263	37-23-28	12.78
88	10-22-16	81.98

測点名	角度	点間距離
登記引張線 NT21		111.09
境界点 372	348-23-33	119.09
375	351-02-35	84.32
263	355-20-42	101.28
88	333-23-33	34.05

測点名	X 座標	Y 座標
NT2	56013.869	-52311.128
NT21	55994.143	-52201.803

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月12日 福岡法務局

製作者

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1

(1) 平成21年10月27日
地番393-1については大字松木が松木4丁目
に変更となった。

(2) 平成21年10月27日
地番393-5については大字松木が松木4丁目
に変更となった。

(3) 平成21年10月27日
地番393-6については大字松木が松木4丁目
に変更となった。

(4) 平成30年10月3日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：平成28年3月15日

平 啓 28 年 3 月 15 日 登 記 711437 各 階 平 面 図

次頁に図面に関する変更内容を示す。

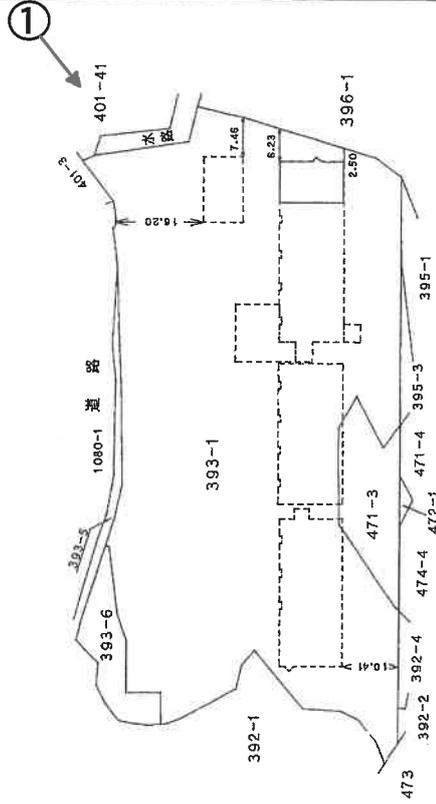
建 物 図 面 建 物 階 平 面 図

大字松木松木四丁目
393-1-313

松木四丁目各階平面図
筑紫郡那珂川町大字松木字三ツツガ浦471番地3

家屋番号

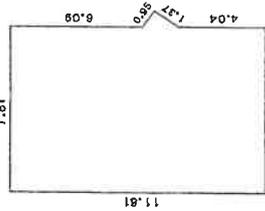
建物の所在



求積表

$6.09 \times 7.81 = 47.5629$
 $(8.59 + 7.81) \times 0.55 / 2 = 4.5100$
 $(7.81 + 8.59) \times 1.13 / 2 = 9.2660$
 $4.04 \times 7.81 = 31.5524$

合計 92.8913
 床面積 92.89 m²



写真撮影位置方向

建物の存する部分3階 313号

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

製作者

(福岡県土地家屋調査士会)

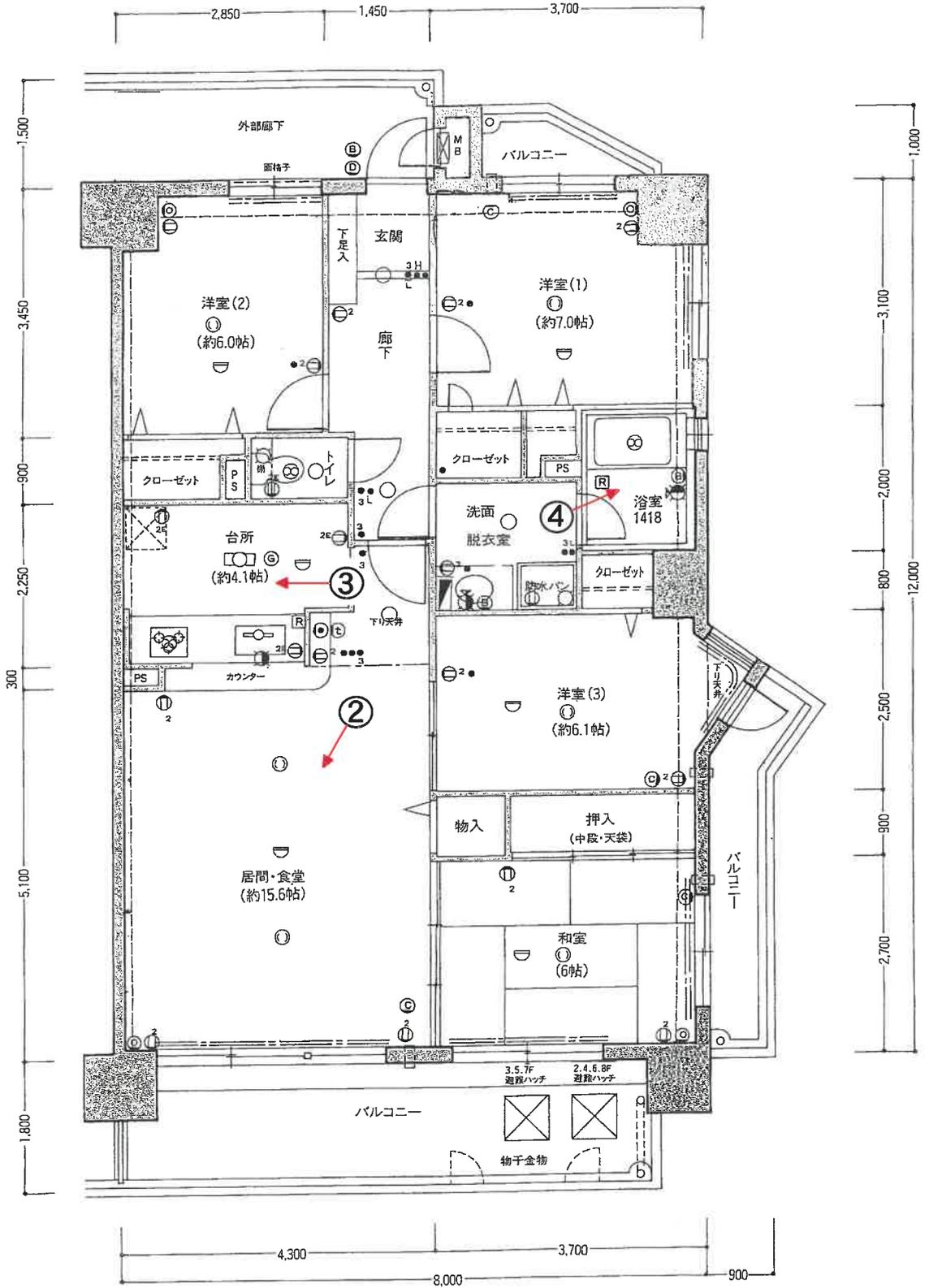
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月12日 福岡法務局

公用

(1) 平成30年10月3日
この図面に記録されている建物の全部又は一部についてその所在又は家屋番号が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

↑ 写真撮影位置方向

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

令和7年(又)第71号

令和7年12月18日現地調査

令和8年1月22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 稔 印

第1 評価額

番号	評価額
1	金 10,890,000 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	那珂川市松木四丁目393番地1、471番地3	
	建物の名称	サンリヤン博多南	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	松木四丁目393番1の313	
	建物の名称	313号	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	3階部分 92.89㎡	
	(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	那珂川市松木四丁目393番1	
	地目	宅地	
	地積	5,250.33㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	那珂川市松木四丁目471番3	
	地目	宅地	
地積	312.27㎡		
土地の符号	3		
所在及び地番	那珂川市松木四丁目393番6		
地目	公園		
地積	199㎡		
(敷地権の表示)			
土地の符号	1・2・3		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	9,671 / 954,827		
共有持分	227 / 277		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 (105.70㎡) を採用した。 ・ 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、公図と現況が概ね合致するので登記数量を採用した。 			
住居表示	那珂川市松木四丁目1番7-313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)	JR博多南線「博多南」駅の南西方約1.3km。 西鉄バス「那珂川ハイツ入口」停留所の西方約200m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道那珂川大野城線沿いの北側に位置し、戸建住宅を中心にマンションや賃貸アパートが混在する住宅地域である。今後は残る低未利用地に住宅の建ち込みが進展していくもの予測する。	
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 第一種住居地域 60% 200% 指定無し 特記無し
面地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	5,250.33㎡ 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 北東側間口約93m・奥行約59m(最大) 二方路地 特記なし
接面道路の状況	北側約6.0m舗装市道と等高～3m高く接面。 南側約16.0m舗装県道と等高～1m高く接面。 (いずれも建築基準法第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：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、「なし」とは引き込みが無い場合、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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は認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵地外である。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンリヤン博多南
建物の用途	共同住宅 (総戸数 118 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8年2月15日 経過年数 約 30 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 10 年
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付き9階建 合計床面積 10,124.12 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼ほか 屋根 陸屋根 床等 タイル貼り、塩ビシートほか
設備等	エレベータ 2基 駐車場 123台 集会所 なし 管理人室 あり (日勤) その他 宅配BOX、オートロックシステム等
建物の品等	使用資材 中位 施工状態 中位
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、保守状態は比較的良好である。
特記事項	・大規模修繕は令和3年に行われた。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3階部分の角部屋（南・東・北面採光）
床 面 積	登記記載 92.89㎡ 固定資産税評価証明書上 105.70㎡
間 取 り	4LDK バルコニー18.82㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、ラミネート天井ほか 床 フローリング、畳ほか 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 特記なし
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	<ul style="list-style-type: none">・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ため、使用可能か否かは不明である。・室内には、特に大きな損傷等はない。・猫が一匹飼育されている。

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	共有持分 割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
310,000	105.70	0.32	227 / 277	8,590,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.32 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.32$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 30 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% (一棟の建物の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	共有持分 割 合 カ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
94,200	0.90	5,761.60	1.00	9,671 / 954,827	227 / 277	4,050,000

ア 標準画地価格・・・ 基準地「那珂川（県）-5」の標準価格を基準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 109,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{118} & = & 94,200\text{円/㎡} \end{array}$$

*時点修正： 公示地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： なし ∴ 1.00

*地域格差： 街路条件 1.01 × 接近条件 1.02 × 環境条件 1.15 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.18

イ 個別格差・・・ 二方路地 1.05 × 形状 0.97 × 規模過大 0.90 × 高低差 0.98 = 個別格差 0.90

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、専有部 分の保守管理の状況等) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
8,590,000	4,050,000	1.02	12,890,000

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。 階層-1、角部屋+3

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、専有部分の保 守管理の状況等) イ	専有面積 (㎡) ウ	共有持分割合 エ	比準価格 (円) ア×イ×ウ×エ
242,000	1.02	92.89	227 / 277	18,790,000

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	12,890,000	1.00	12,890,000	30%
② 比準価格	18,790,000	1.00	18,790,000	70%
調整後の価格	17,020,000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	17,020,000円	0.80	0.80	1.00	0	10,890,000円

イ 市場性修正 : 共有持分減価-20%。

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

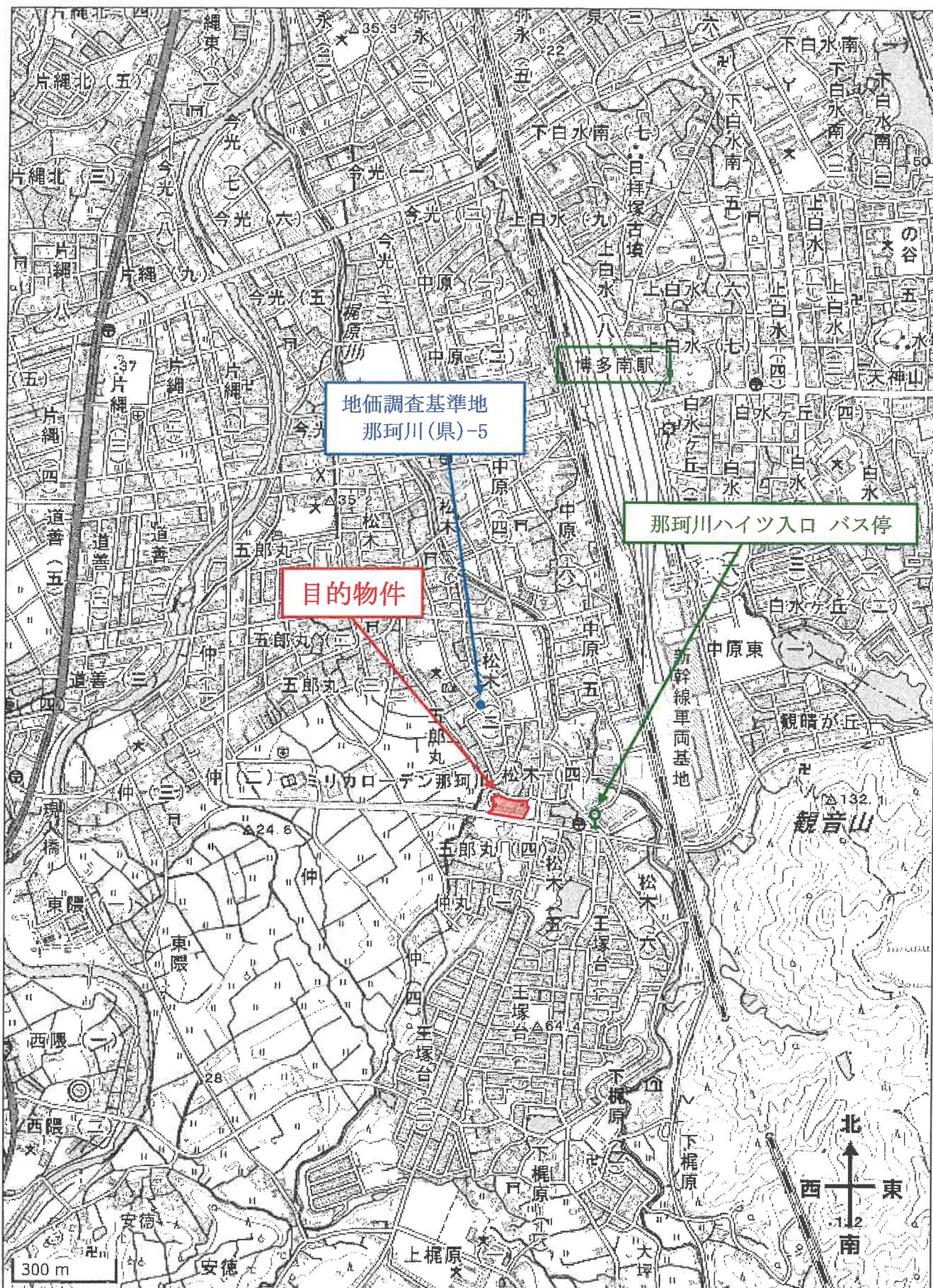
基準地標準価格 : 基準地「那珂川(県) - 5」
所 在 : 那珂川市松木2丁目229番
住 居 表 示 : 未実施
価 格 : 109,000円/㎡ (対前年変動率 3.8%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 363㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約8.0m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR博多南線「博多南」駅の南西方、道路距離1.3km。
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種住居地域
(建ぺい率 60% 、 容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	4 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	2 葉

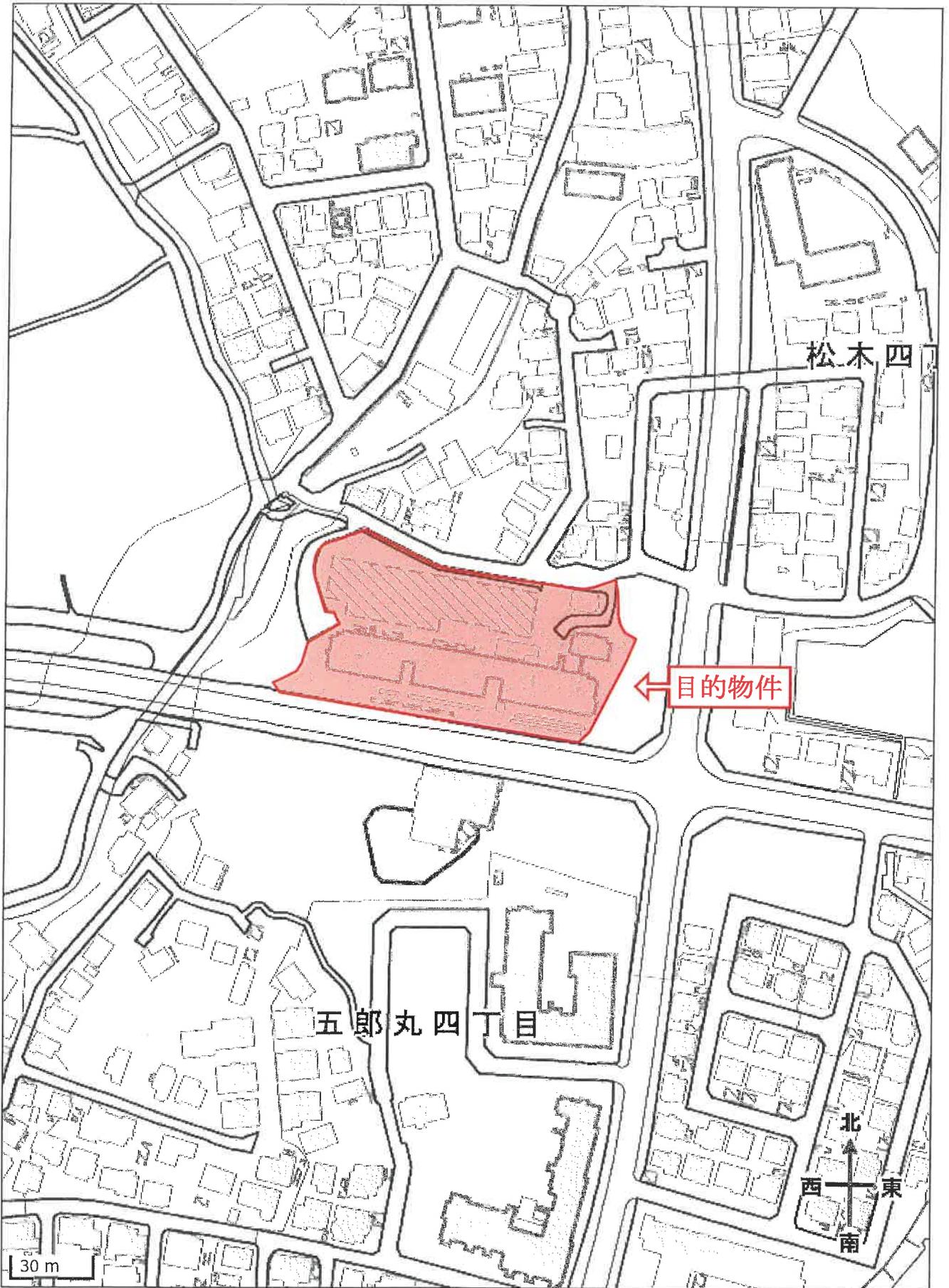
(BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



地理院地図

GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

位置図