

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 6月24日から 令和 8年 7月 1日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月22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 6月 9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 那珂川市片縄東一丁目573番地1

建物の名称 アメックス那珂川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片縄東一丁目573番1の302

建物の名称 302

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 75.29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 那珂川市片縄東一丁目573番1

地 目 宅地

地 積 1736.61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 338588分の8110



物件明細書

令和 8年 4月24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 那珂川市片縄東一丁目573番地1

建物の名称 アメックス那珂川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片縄東一丁目573番1の302

建物の名称 302

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 75.29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 那珂川市片縄東一丁目573番1

地 目 宅地

地 積 1736.61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 338588分の8110



令和7年(ケ)第178号
令和7年12月16日受理
令和8年3月2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 那珂川市片縄東一丁目573番地1

建物の名称 アメックス那珂川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片縄東一丁目573番1の302

建物の名称 302

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 75.29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 那珂川市片縄東一丁目573番1

地 目 宅地

地 積 1736.61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 338588分の8110

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	那珂川市片縄東一丁目10番22-302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が異なる (<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 { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 相続財産清算人A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している <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 5,600円 修繕積立金 9,360円 水道料 実費	令和8年3月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない。 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和8年3月分まで 計816,080円 (遅延損害金を含む) <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	(株)ゼオ	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (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) <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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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2枚目記載のとおりです。
■相続財産清算人A	1 本件建物は、私が相続財産清算人として管理しています。本件建物は、現在、空き家の状態になっています。 2 本件建物には、特に大きな損傷等はないと思います。

(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(573番2, 584番3(地目はいずれも宅地)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。

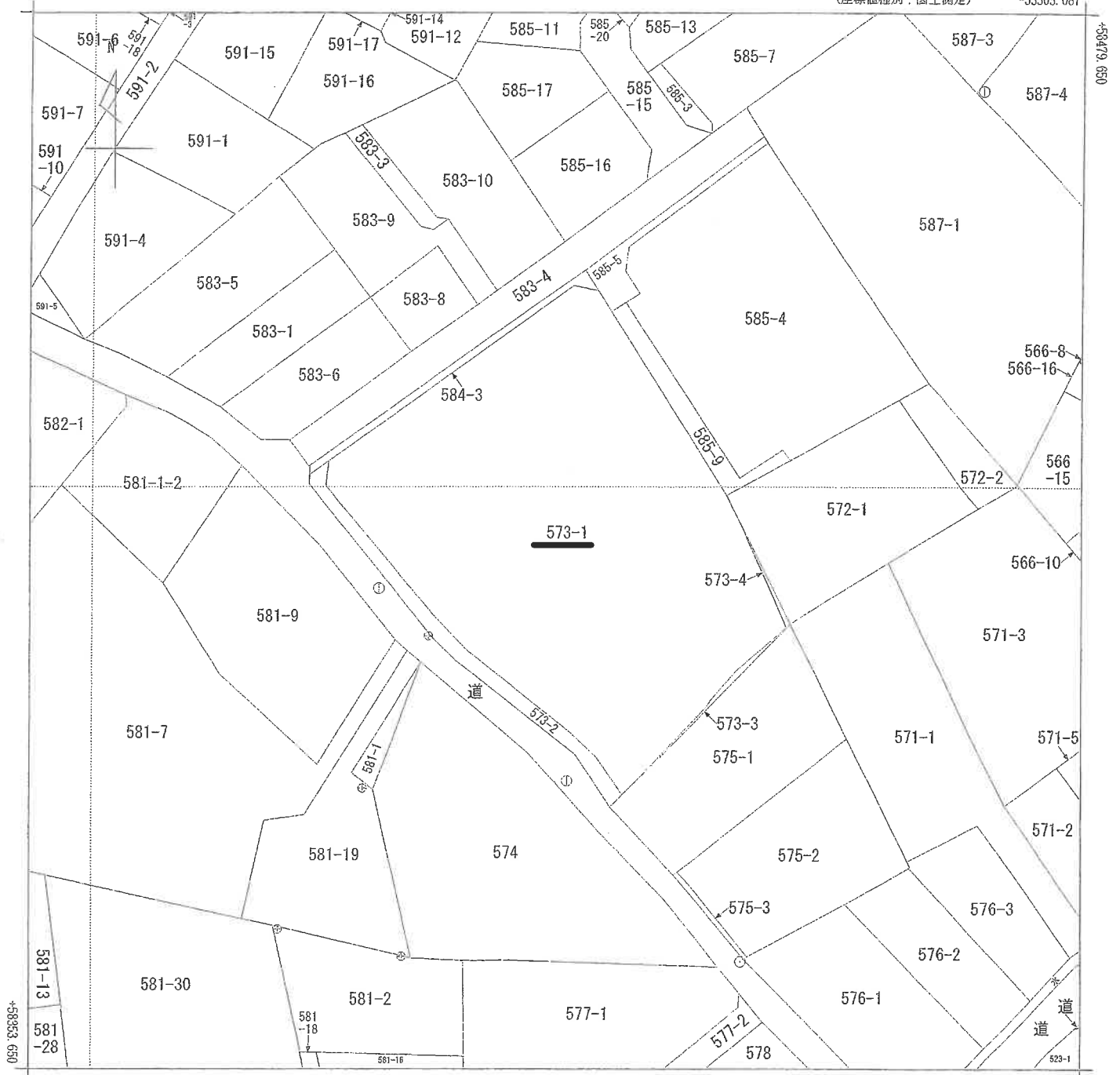
3 (損傷等)

本件建物について、全体的に経年に伴う老朽化が認められ、床板、壁クロス等の損傷が複数箇所に見受けられた。

(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 12月16日(火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 8年 12月18日(木) 9:00 - 9:20	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7年 12月18日(木) 13:30 - 14:00	執行官室	占有状況等について相続財産清算人Aから電話聴取
R 7年 12月18日(木) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 8年 1月20日(火) 10:00 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 1月21日(水) 17:20 - 17:30	執行官室	管理費等の照会
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月20日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
片縄東1丁目

請求部	所在	那珂川市片縄東一丁目			地番	573番1				
出力縮尺	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)				補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(福岡法務局管轄)

令和7年12月18日

福岡法務局筑紫支局

請求番号：6-1

(1/1)

(6枚目)

A4判に縮小

公用

公用

令和7年12月18日
福岡法務局筑紫支局

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。

204445

前 後・新

地番 (A)573-1・(B)573-2
(C)573-3・(D)573-4

地積測量図 (1/2)

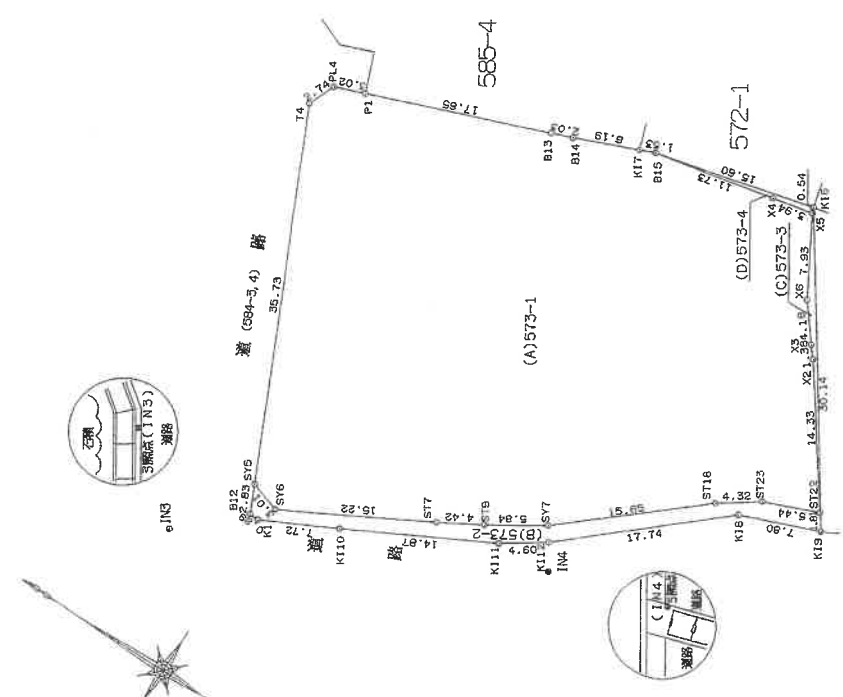
土地の所在 筑紫郡那珂川町太琴片縄字下片縄
片縄東一丁目

地番	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _n -1	Y _{n+1} -Y _n -1	面積
SV5	1041.975	976.879	10.104	17895.417416	35.73
T4	1007.209	1009.305	14.212	14342.821460	2.74
P14	1056.187	1011.755	-3.847	-3892.221465	3.02
P1	1053.362	1012.831	-19.282	-19539.536582	17.65
B13	1056.885	1019.195	-18.367	-18719.554565	2.03
B14	1054.995	1019.920	-7.610	-7761.591200	6.18
B17	1029.895	1022.315	-7.123	-7291.849743	1.53
X45	1027.872	1022.907	-12.992	-13197.317044	11.73
X8	1015.292	1025.383	-15.336	-15724.966968	3.94
X6	1012.336	1026.203	-7.849	-8053.631144	7.83
X3	1008.945	1029.341	-6.591	-6709.263121	4.18
X2	1003.935	1016.055	-2.469	-2503.015855	1.38
X1	1003.935	1013.258	-3.360	-3500.390670	14.33
ST22	998.596	1003.258	8.561	8455.182058	5.44
ST23	1001.622	1001.340	6.591	1537.332228	4.22
ST18	1005.156	999.845	15.349	15341.724624	13.65
SV7	1018.971	999.892	16.742	16941.724624	5.64
SV9	1021.908	995.445	8.766	8539.410870	3.64
SV7	1025.737	983.220	17.187	16908.434340	15.22
SV6	1039.105	975.941	16.238	15847.328958	3.01
				総面積	3473.238276
				地積	1736.81

地番	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _n -1	Y _{n+1} -Y _n -1	面積
K18	955.321	1001.962	6.191	6203.146742	7.90
K19	1002.026	999.102	20.514	20495.578228	17.74
K112	1012.036	981.504	17.054	16837.482416	4.50
K111	1016.935	981.504	16.959	16639.730808	14.97
K1	1039.865	974.282	27.768	19285.838446	7.72
B12	1040.767	974.317	2.108	1824.395226	0.99
SV6	1041.975	976.879	-1.692	-1651.871896	2.83
SV9	1039.105	975.941	-16.238	-16908.434340	3.01
SV7	1025.737	983.220	-17.187	-16908.434340	19.22
SV7	1021.908	985.445	-8.766	-8638.410870	5.64
ST18	1005.156	998.849	-18.742	-16560.722664	12.56
ST23	1001.622	1001.340	-15.349	-15331.333301	4.32
ST22	998.595	1003.431	-8.101	-8572.540228	5.44
				総面積	159.605822
				地積	78.82

地番	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _n -1	Y _{n+1} -Y _n -1	面積
K18	955.321	1001.962	-16.139	-16170.664719	3.81
ST22	998.585	1003.431	6.535	6587.714565	14.33
X2	1005.056	1014.999	9.360	9500.350840	1.38
X3	1005.955	1016.055	3.469	3545.015955	4.18
X6	1008.945	1019.341	6.591	6708.263121	7.83
X5	1012.336	1026.203	4.189	4289.764367	0.54
K16	1012.734	1026.713	-17.015	-17469.521695	30.14
				総面積	20.017805
				地積	10.0089025

地番	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _n -1	Y _{n+1} -Y _n -1	面積
K18	1027.872	1022.907	-3.669	-3742.816713	15.60
K19	1012.134	1026.713	-15.336	-15745.670668	0.94
X5	1015.393	1025.269	2.639	2754.075777	3.94
X4	1015.393	1025.383	15.336	15724.966968	11.73
				総面積	6.643536
				地積	4.3217600



製作者 (福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/500

使用公式 A=1/2・Σ(X2-X1)・(Y2+Y1)
使用法規 コスモス AX366D システム

(1) 平成30年10月11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籍が変更された
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。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

204440

平成12年3月21日登記

地積測量図 (2/2)

地番 (A)573-1・(B)573-2 (C)573-3・(D)573-4

土地の所在 筑紫郡那珂川町大字片縄字下片縄一丁目 片縄東一丁目

Table with columns: 引張点番号, 基準点, 境界の種類, X, Y, 内角, 距離. Lists points from SYS to ST23 with their respective coordinates and angles.

Table with columns: 引張点番号, 基準点, 境界の種類, X, Y, 内角, 距離. Lists points from SYS to ST23 with their respective coordinates and angles.

引張点の種類及び座標値

Table with columns: 測点, 引張点の種類, X, Y. Lists points IN3 and IN4 with their coordinates.

使用公式 A=1/2・Σ(X2-X1)・(Y2+Y1) 使用機器 コスモス AX366D シェア

製作者

申請人

縮尺 1

(福岡県土地家屋調査士会)

(1) 平成30年10月11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。

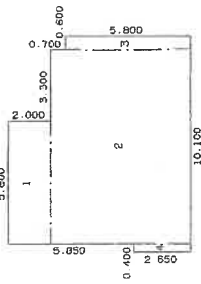
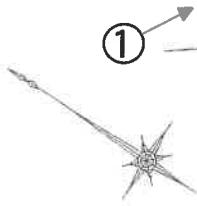
平野/2年2月30日登記 703492 各階平面図

片瀬第一丁目 大野片瀬573番1の302 建築物各階平面図

家屋番号

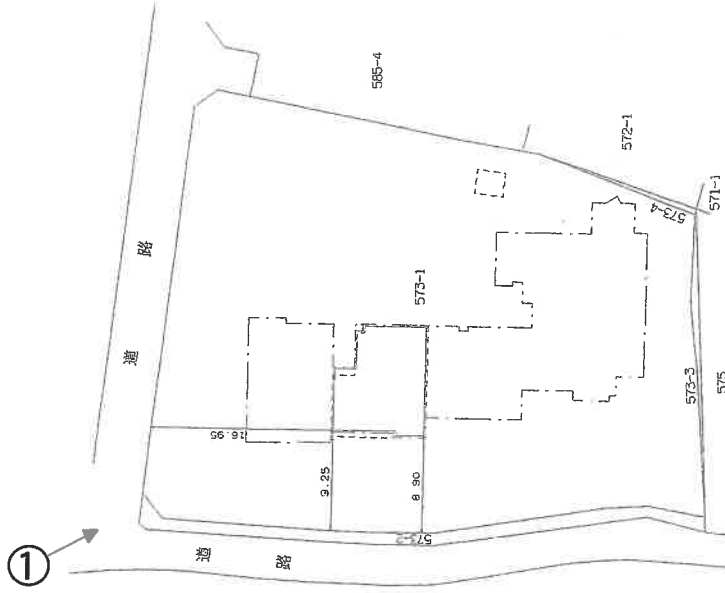
建築物の所在
筑紫郡那珂珂川町大野片瀬字片瀬573番地1

片瀬第一丁目



求積表

1	2.000 X 5.600	=	11.600000
2	6.500 X 9.100	=	59.150000
3	0.600 X 5.600	=	3.480000
4	0.400 X 2.650	=	1.060000
計			75.290000
床面積			75.29 m ²



建築物の存する部分 3階

写真撮影位置方向

製作者

申請人

縮尺 1/250

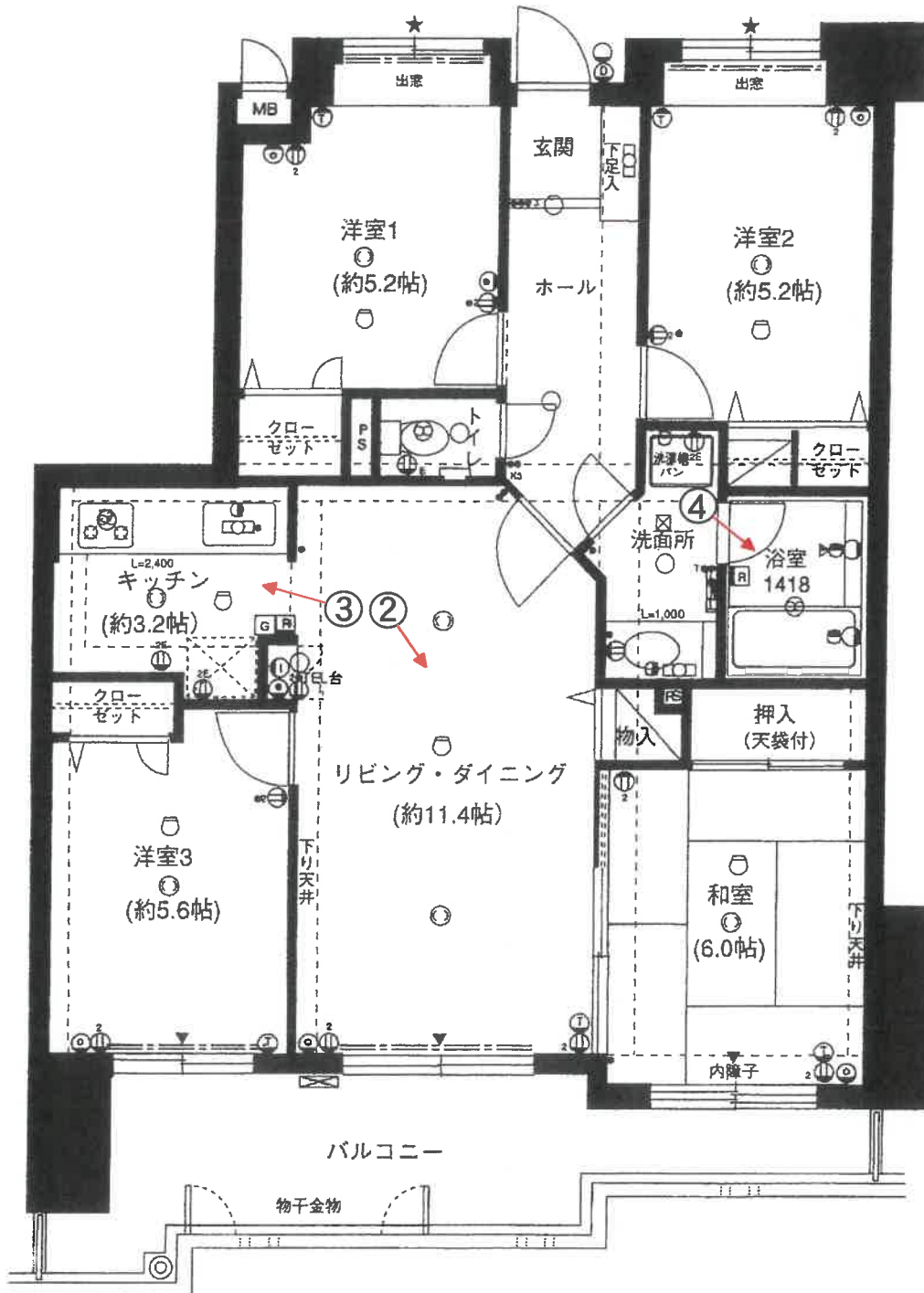
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

(1) 平成30年10月15日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在文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。

間取図

↑ 写真撮影位置方向





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(ケ)第178号
令和8年1月20日現地調査
令和8年2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
福 山 道 和

第1 評価額

番号	評価額
1	金 12,460,000 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	那珂川市片縄東一丁目573番地1	
	建物の名称	アメックス那珂川	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	片縄東一丁目573番1の302	
	建物の名称	302	
	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 75.29 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	那珂川市片縄東一丁目573番1	
	地目	宅地	
地積	1,736.61 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	8,110 / 338,588		
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 (86.16m²) 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の確に確認できないが、地積測量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	那珂川市片縄東一丁目10番22-302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」駅の北西方、約1.3km。 西鉄バス「片縄」停留所の東方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象不動産の所在する近隣は、国道385号の背後に戸建住宅、マンション等が混在する住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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 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	1,736.61㎡ (登記地積) ほぼ整形 (概ね地積測量図のとおり) 約50m ・ 約40m 角地 画地南東側に約3mの敷地内高低差がある。
接面道路の状況	南西側で幅員 約5.8m の舗装市道と等高～1m程度高位に接面。 (建築基準法第42条第2項の道路に該当) 北西側で幅員 約5.0m の舗装市道と概ね等高に接面。 (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	①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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アメックス那珂川
建物の用途	共同住宅（総戸数 40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3月21日 経過年数 約 26年 経済的全耐用年数 約 40年 経済的残存耐用年数 約 14年
構造	鉄筋コンクリート造10階建 合計床面積 3,582.91 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼等 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 あり (賃貸40台分) 集会所 なし 管理人室 あり その他 集合郵便受、オートロック等
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、保守管理状態は普通である。
特記事項	登記上の床面積は容積率超過の状態にあるが、駐車場・共用部分等を考慮した容積率対象床面積は超過の状態になく、建築基準法上適正な建物と推定される。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階部分の 中間部屋 (南西面採光)
床 面 積	登記記載 75.29㎡ 固定資産税評価証明書上 86.16㎡
間 取 り	4LDK 、バルコニー約13㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床 フローリング、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 経年劣化のほか軽微な損傷等が見られる。その他、現況調査報告書記載の損傷がある。
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	①日照・眺望は普通。 ②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	86.16	0.41	10,950,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.41 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.41$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 26 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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
73,600	1.00	1,736.61	1.00	8,110 / 338,588	3,060,000

ア 標準画地価格・・・基準地 「那珂川(県)-5」 の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 109,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{151} & = & 73,600\text{円/m}^2 \end{array}$$

* 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

$$\begin{array}{ccccccccc} * \text{地域格差} : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.04 & \times & 1.04 & \times & 1.40 & \times & 1.00 & = & 1.51 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} \cdots \cdots & \text{角地} & & \text{敷地内高低差} & & & \text{個別格差} \\ & 1.03 & \times & 0.97 & & & = & 1.00 \end{array}$$

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) 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
10,950,000	3,060,000	0.92	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。

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
248,000	0.92	75.29	17,180,000

- 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	12,890,000	1.00	12,890,000	10%
② 比準価格	17,180,000	1.00	17,180,000	90%
調整後の価格	16,750,000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	16,750,000円	1.00	0.80	0.93	0	12,460,000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 「那珂川(県)-5」
所 在 : 那珂川市松木2丁目229番
住 居 表 示 : —
価 格 : 109,000 円/m² (対前年変動率 3.8%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 363 m²
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 : 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	2 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



