

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 1 0 日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 成 清 一 彦

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 8 月 2 6 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 福岡地方裁判所行橋支部 売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 福岡地方裁判所行橋支部
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。
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 8 月 1 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



613

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	4,280,000 3,424,000		856,000	59,209	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 行橋市中央一丁目 2 4 2 6 番地 5

建物の名称 ウェストピアセントラル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央一丁目 2 4 2 6 番 5 の 5

建物の名称 2 0 5

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 5 9 . 4 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 行橋市中央一丁目 2 4 2 6 番 5

地 目 宅地

地 積 1 0 5 5 . 8 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 1 0 0 0 0 分の 4 3 4



物 件 明 細 書

令和 8年 7月10日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 成 清 一 彦

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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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 行橋市中央一丁目 2 4 2 6 番地 5

建物の名称 ウェストピアセントラル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央一丁目 2 4 2 6 番 5 の 5

建物の名称 2 0 5

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 5 9 . 4 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 行橋市中央一丁目 2 4 2 6 番 5

地 目 宅地

地 積 1 0 5 5 . 8 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 1 0 0 0 0 分の 4 3 4



22

令和8年(ケ)第1号
令和8年2月3日受理
令和8年3月5日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所行橋支部

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 行橋市中央一丁目 2 4 2 6 番地 5

建物の名称 ウェストピアセントラル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央一丁目 2 4 2 6 番 5 の 5

建物の名称 2 0 5

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 5 9 . 4 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 行橋市中央一丁目 2 4 2 6 番 5

地 目 宅地

地 積 1 0 5 5 . 8 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 1 0 0 0 0 分の 4 3 4

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	行橋市中央一丁目14番1-205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住居(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 8,400円 修繕積立金 12,920円 駐車場使用料 5,000円 区費 500円	令和8年2月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R8年2月分 計 26,985円 ☐ 不明
管理会社等	S・C・L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（205号）の管理費等は2枚目のとおりです。 2 管理費等は令和8年1月分までは既納ですが、2月分以降から滞納しています。 3 本件建物（205号）は誰も使用している形跡はなく、空き家となっていると思われます。 4 現所有者とされる方は当マンションに居住しておらず、所有者変更の届け出もされていないため、組合員名簿には未だ前所有者の名前が記載されたままとなっており、現所有者の存在を当管理組合は把握していません。
■所有者	1 本件建物の前所有者は兄でしたが、兄が令和7年3月に亡くなった後は空き家となっています。 2 私が本件建物を亡兄から相続しましたが、私は遠方に住んでいるため、本件建物には住んだことはありません。 3 室内には未だ亡兄が使用していた多数の家財等がそのまま残っていると思います。 4 室内にある物はすべて私が相続した物と認識していますが、残置物の詳細や本件建物の損傷状況・不具合等については把握できていません。 5 調査日には立ち会うことができませんので、執行官において解錠の上、立入調査を実施されることを希望します。

(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 (接道等)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）に接道している。

2 (占有状況等)

関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目のとおりと認めた。

室内は整然としているが、埃が堆積するなどしばらく使用されていない状況が窺えた。

3 (損傷等)

本件一棟建物は平成3年4月ころに建築された築古の集合住宅である。

室内には多数の残置物が存在し、床等の損傷については詳細に調査できなかったが、経年相当の劣化や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

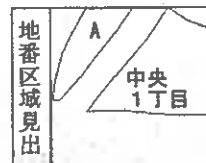
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 2月4日 (水) 13:00 - 13:10	執行官室	建物図面請求
R 8 年 2月5日 (木) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 8 年 2月6日 (金) 17:05 - 17:15	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 8 年 2月10日 (火) 10:40 - 11:05	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 8 年 2月10日 (火) 11:40 - 12:00	福岡法務局 行橋支局	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 8 年 2月10日 (火) 16:10 - 16:20	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 8 年 2月18日 (水) 9:15 - 9:40	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影
R 8 年 2月18日 (水) 10:10 - 10:20	執行官室	管理費・占有状況等について管理会社社員から聴取 (電話)
R 8 年 2月19日 (木) 15:15 - 15:25	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 (再)
R 8 年 2月25日 (水) 11:25 - 11:35	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話)
R 8 年 2月26日 (木) 11:20 - 12:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(特記事項) ■ 令和8年2月26日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 A 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。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A 中央1丁目

請求部	所在	行橋市中央一丁目				地番	2426番5			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

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

令和8年2月10日
福岡法務局行橋支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成2年6月29日

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8年2月10日 福岡法務局行橋支局 登記官

(7枚目)



A4判に縮小

請求番号：6-2

昭和29年6月29日登記

213346

前 2426-1 後・新

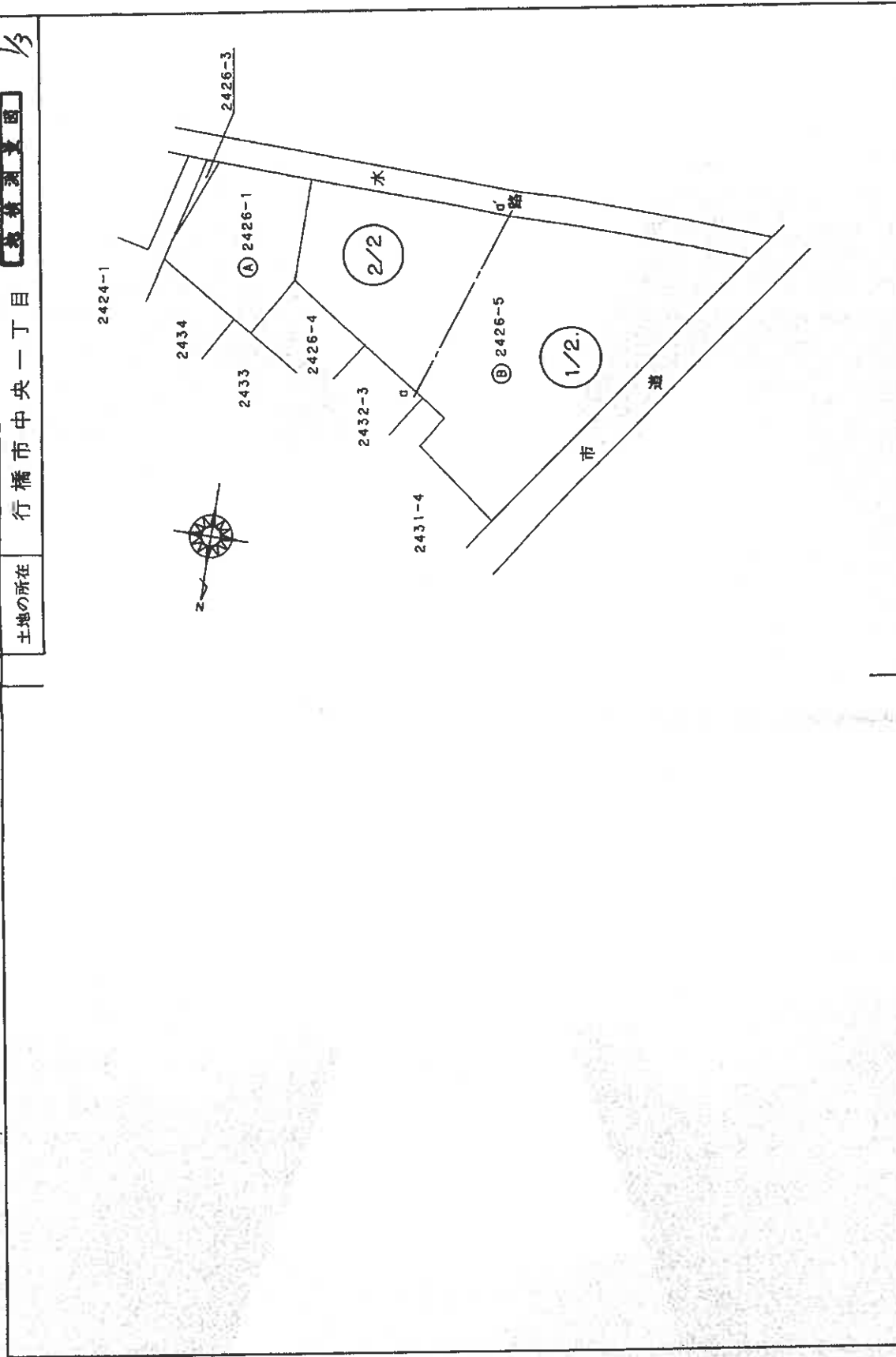
地番 ⑧ 2426-5

土地の所在

行橋市中央一丁目

地積測量図

1/3



作製者

土地測量調査士

(福岡県土地家屋調査士会)

(平成2年6月29日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成2年6月29日

公用

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8年2月10日 福岡法務局行橋支局

登記官

(8枚目)

昭和8年6月29日登記

213347

前2426-1 後・新

地番 ⑧ 2426-5
2426-1

地積測量図

1/2

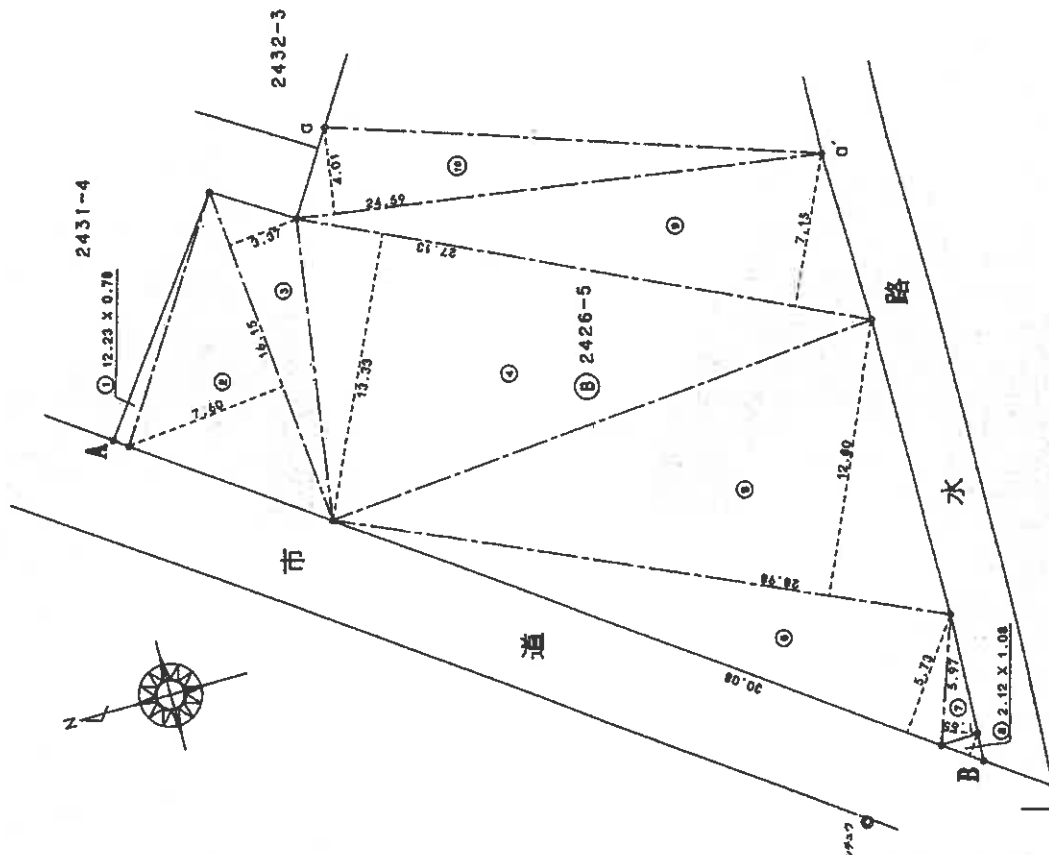
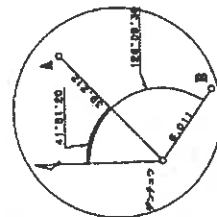
土地の所在 行橋市中央一丁目

2/3

⑧ 2426-1

1269.21 - 1055.8050 = 213.4050m²

地番	座標	高さ	積算積
No.			
1	12.23	0.78	9.5394
2	16.15	7.80	122.7400
3	16.15	3.37	54.4255
4	27.13	13.33	361.6429
5	28.98	12.80	370.9440
6	30.08	5.73	172.3584
7	5.37	1.65	9.8505
8	2.12	1.08	2.2896
9	27.13	7.15	193.9795
10	24.59	4.01	98.6059
11	23.15	7.97	184.5055
12	22.20	4.23	93.9060
13	19.65	13.06	256.6220
14	19.24	3.72	71.3728
15	14.90	7.29	108.6210
		積算積	2111.6100
		差増	1055.8050
			1055.80 m ²



作製者

(平成2年6月29日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺

1/250

A 4判に縮小

(2/3)

請求番号：6-2

登記年月日：平成2年6月29日

公用

昭2年6月29日登記

213348

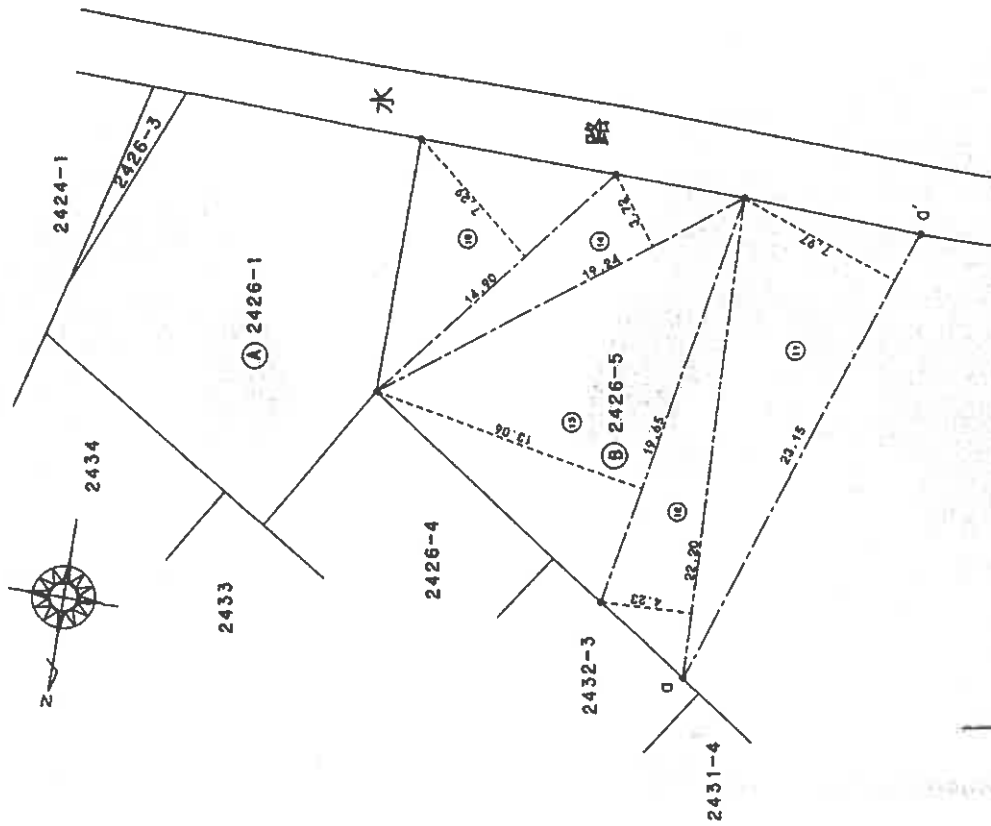
前 2426-1 後・新

地積測量図 2/2

地番 ⑧ 2426-5

土地の所在 行橋市中央一丁目

3/3



作製者

申請人

縮尺

1/250

(平成2年6月29日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

(3/3)

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8年2月10日

福岡法務局行橋支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：6-2

登記年月日：平成3年5月20日

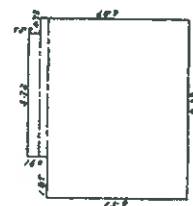
公用

平成3年5月20日登記
各階平面図

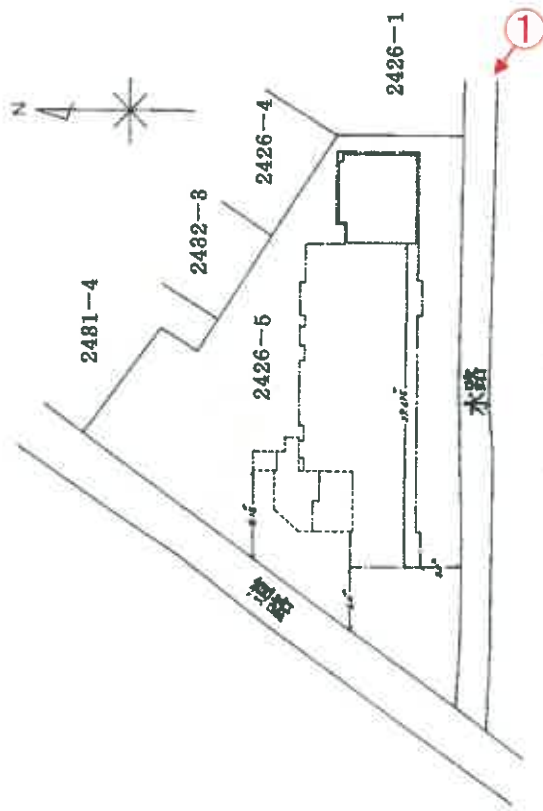
110823

建築物各階平面図

家屋番号	中央一丁目 2426番5の5
建物の所在	行橋市中央一丁目2426番地5



求積表			
0.53 x 5.72	=	3.0316	
0.38 x 6.44	=	2.4472	
6.51 x 8.29	=	53.9679	
合計		59.4467	
床面積		59.44	m ²



建物の存する部分 2階

写真撮影位置方向

作製者

申請人

(平成3年4月27日作製)
(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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8年2月10日 福岡県庁行橋支局 登記官

間取図

↑ 写真撮影位置方向



家屋番号: 中央一丁目2426番5の5





No. 1

本件建物（一棟）を撮影



No. 2

本件建物(205号) の室内を
撮影



No. 3

同 上



No. 4

本件建物(205号)の室内を
撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上

令和 8 年（ケ）第 1 号
令和 8 年 2 月 26 日 現地調査
令和 8 年 3 月 3 日 評 価

福岡地方裁判所行橋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
江 本 庸 時

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 4,280,000 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	行橋市中央一丁目2426番地5	
	建 物 の 名 称	ウエストピアセントラル	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	中央一丁目2426番5の5	
	建 物 の 名 称	205	
	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 59.44 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	行橋市中央一丁目2426番5	
	地 目	宅地	
	地 積	1,055.80 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	434 / 10,000	
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 (66.76m²) 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、地積測量図がありその図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。			
住 居 表 示		「 行橋市中央一丁目14番1-205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 日豊本線「行橋」駅の南東方、約800m。 太陽交通「西鉄営業所前」停留所の南東方、約300m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	行橋市中央一丁目地内の県道背後に、マンション、事務所、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。 地価は近年安定的に推移している。地域環境等にも大きな変化は認められず、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	非線引き都市計画区域
	用途地域	第2種住居地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	居住誘導区域内、都市機能誘導区域内
画 地 条 件	規 模	1,055.80㎡
	形 状	不整形 (建物図面のとおりに)
	間口・奥行	約43m・約43m
	接道関係	下記のとおり、実質中間画地。
	そ の 他	特記なし
接 面 道 路 の 状 況	・西側で幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条第2項の道路に該当)に概ね等高に接面。 ・南東側の舗装市道との接面状況は、特記事項参照。	
土地利用状況等	土地利用状況は「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。 ・2階の事務所部分の所有者が水路に跨って駐車場を築造し、南東側の幅員約6m市道へ出入りできるが、本件の評価上は、当該事項を注記するに留め、特段の増価は行わない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウエストピアセントラル
建物の用途	共同住宅 (総戸数 19 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3年4月17日 経過年数 約 35 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 合計床面積 1,524.41 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼、吹付タイルほか 屋根 陸屋根 その他 特記なし
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全26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	委託管理
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守管理の状態は普通である。

(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階部分の角区画（南東採光）
床 面 積	登記記載 59.44㎡ 固定資産税評価証明書上 66.76㎡
間 取 り	3DK、バルコニー約12㎡ (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、CFシート、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 特記なし
保守管理の状態	若干劣る（壁クロスの黄ばみや汚れ、床のシミ等の軽微な汚損は見られたが、目視可能な範囲内では、それ以外に特記すべき大きな損傷等は確認できなかった。）
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	・建物に附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は、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
280,000	66.76	0.21	3,930,000

【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。

$$\text{現価率: } \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.21 \times 1.00 = 0.21$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 35 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%

一棟の建物全体（共用部分）の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
36,100	0.90	1,055.80	0.95	434 / 10,000	1,410,000

ア 標準画地価格・・・基準地「行橋（県）－4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{84} & = & 36,100\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：補正要因無し 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} * \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.02 & \times & 0.94 & \times & 0.88 & \times & 1.00 & = & 0.84 \end{array}$$

イ 個別格差・・・・・・ 形状
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)	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
3,930,000	1,410,000	1.02	5,450,000

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態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
110,000	1.02	59.44	6,670,000

- 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	5,450,000	1.00	5,450,000	20%
② 比準価格	6,670,000	1.00	6,670,000	80%
調整後の価格	6,430,000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	6,430,000円	1.00	0.70	0.95	0	4,280,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要はない。

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「行橋（県）－4」
所 在：行橋市南大橋2丁目1184番4
住 居 表 示：「南大橋2－2－25」
価 格：30,300 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：396 ㎡
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接 面 街 路：南東側幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：JR日豊本線「行橋」駅の南東方、道路距離1.8km。
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 建物図面（写）	1 葉
3 間取図	1 葉
4 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。）

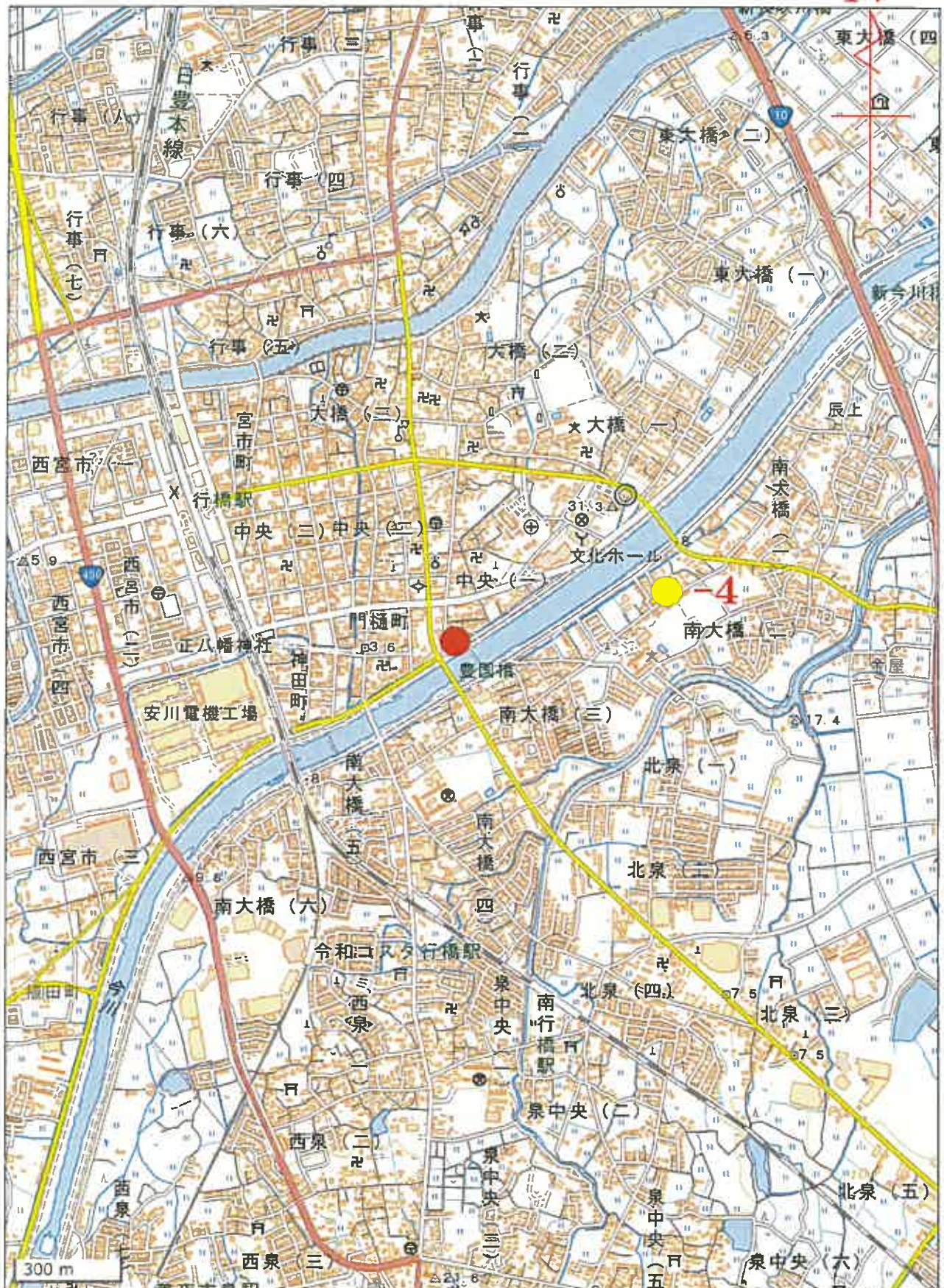
以 上

位置図

地理院地図

GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	基準地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

←○写真撮影位置