

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 小 西 智 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 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 15 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 7 年 7 月 30 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 7 年 6 月 17 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	15,860,000 12,688,000		3,172,000	87,667	0
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 糟屋郡粕屋町若宮二丁目284番地1

建物の名称 グランディア原町駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮二丁目284番1の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.72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 糟屋郡粕屋町若宮二丁目284番1

地 目 宅地

地 積 2995.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 糟屋郡粕屋町若宮二丁目288番1

地 目 宅地

地 積 675.68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 512814分の7338



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 512814分の7338



物 件 明 細 書

令和 7年 4月15日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 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。

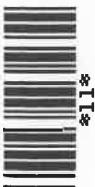
5 その他買受けの参考となる事項

【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 糟屋郡粕屋町若宮二丁目 284 番地 1

建物の名称 グランディア原町駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮二丁目 284 番 1 の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 70.72 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 糟屋郡粕屋町若宮二丁目 284 番 1

地 目 宅地

地 積 2995.29 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 糟屋郡粕屋町若宮二丁目 288 番 1

地 目 宅地

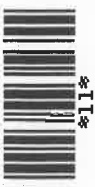
地 積 675.68 平方メートル

(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 512814 分の 7338



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 512814分の7338



令和7年(ヌ)第 12号
令和7年 3月11日受理
令和7年 4月3日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 糟屋郡粕屋町若宮二丁目284番地1

建物の名称 グランディア原町駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮二丁目284番1の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 70.72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 糟屋郡粕屋町若宮二丁目284番1

地 目 宅地

地 積 2995.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 糟屋郡粕屋町若宮二丁目288番1

地 目 宅地

地 積 675.68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 512814分の7338

(1枚目)

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 512814分の7338

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	糟屋郡粕屋町若宮2丁目9番1-101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が異なる（ ☐ 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 上記の者が本件建物を住居(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	☒ 下記のとおり 管理費 5,900円 修繕積立金 6,600円 水道料 実費 専用庭使用料 600円 町内会費 900円	令和7年3月11日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 236,474円 (令和7年3月分まで)
管理会社等	㈱長谷工コミュニティ九州	
その他の事項	オール電化仕様	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地(符号1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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	

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理会社担当者	(管理費等の滞納関係) 管理費等の状況は、3枚目記載のとおりです。滞納は令和7年3月までです。
■粕屋町道路環境整備課 担当者と面談	(敷地内の水路関係) 本件マンションの敷地内にある水路は、粕屋町で管理しています。この水路上の土地がマンション敷地の一部として利用されています。この敷地としての利用については、占有許可が必要です。占有許可は、マンション建設当初は取られていましたが、その後、更新がありませんので、現在は、無許可で使用していることになっています。
■所有者	(占有関係) 本件建物は、空き家です。 建物内には、私の家具等を置いたままにしています。 家具等は、今後、搬出する予定です。 郵便受けは封鎖していますが、郵便局に転居届を出していますので転送されています。 (建物の傷み等) トイレの貯水タンクの鎖が切れましたので、応急措置として紐で繋いでいます。 室内で小型犬を飼っていましたが、ペット臭はほとんどなく、ペットによるひっかき傷等也没有ありません。
■粕屋町水道事業管理者	(ライフライン調査に対する回答要旨) (水道使用量等) 本件マンションについては、管理組合にまとめて供給していますので、各戸の使用者や使用状況等は把握していません。
■管理会社担当者	(水道使用関係) 水道使用料金の滞納がありますが、滞納は令和6年5月分です。その後の使用はなく、使用者は所有者本人です。

(4枚目) (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

■(接道関係)

本件敷地は、公図どおり西側で公道(地番なし)及び東側で公道(地番284番5, 地目: 田, 所有者: 粕屋町等)に接している。

(占有関係)

関係人の陳述, 建物内の状況(室内に家財道具等はあるが, 埃があり, 空き家臭がある。)から3枚目記載のとおり, 空き家と認定した。

(損傷等)

本件建物には, 特別な傷み等は見当たらなかったが, 室内には, 家財道具があり, 書籍等が大量にあるが, 所有者は, 搬出する旨述べている。

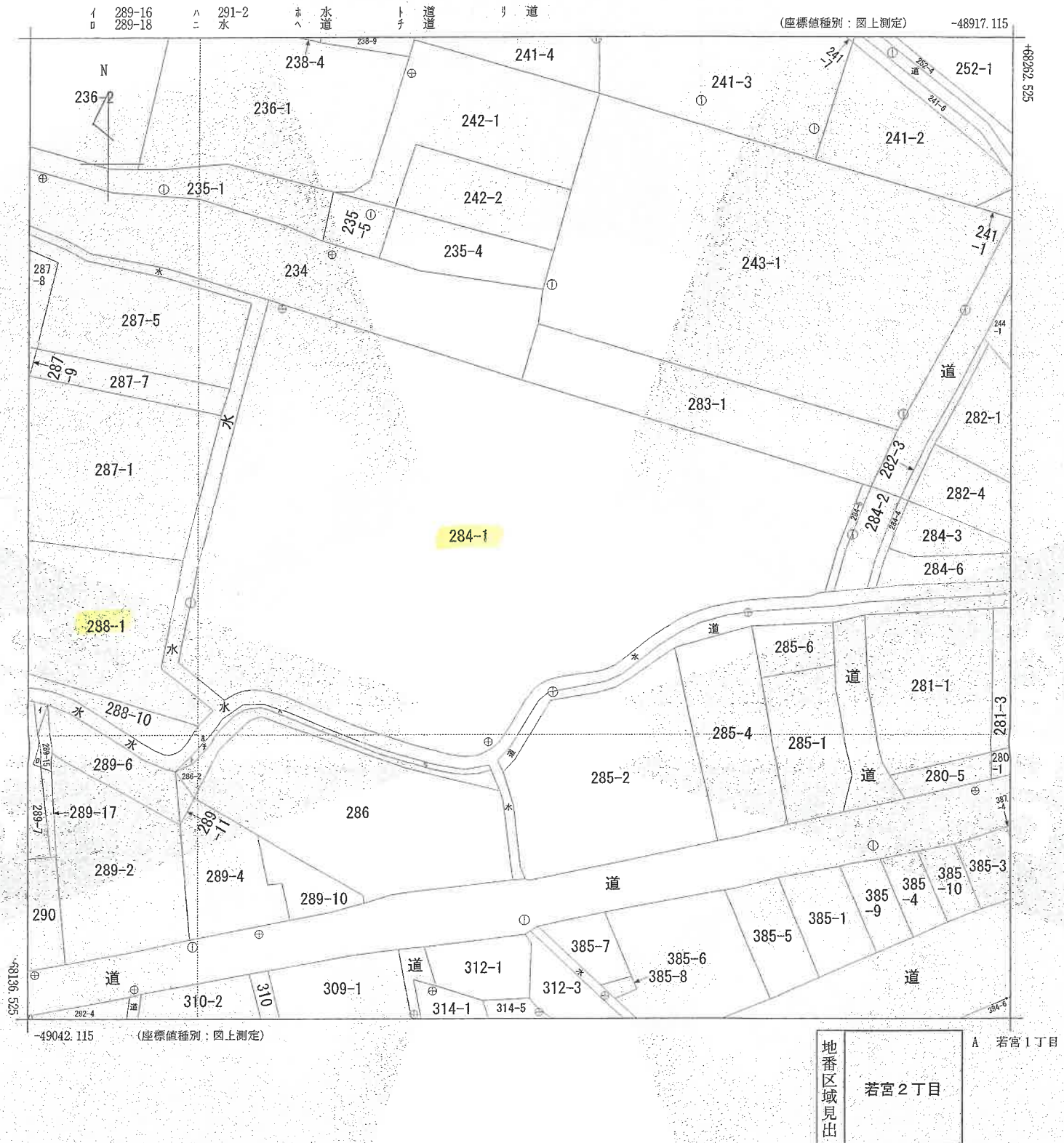
(敷地内の水路上の土地の利用関係)

本件マンションの敷地内に粕屋町が管理している水路があり, この水路上の土地をマンション敷地として利用しているが, この敷地としての利用については, 占用許可が必要であり, マンション建設当初は占用許可が取られていたが, その後, 更新がないため, 現在は, 無許可での使用となっている。

(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
令和7年 3月11日 (火) 11:30-11:50	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, 照会書FAX送信
令和7年 3月12日 (水) 10:00-10:20	物件所在地	外観調査(郵便受けが封鎖されていたため, 解錠技術者依頼)
令和7年 3月12日 (水) 10:30-11:00	福岡法務局粕屋出張所	公図等入手
令和7年 3月19日 (水) 9:15-10:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (解錠に長時間を要した。)
令和7年 3月21日(金) 9:00- 9:10	執行官室	ライフライン(水道)照会書送付
令和7年 3月21日(金) 9:30- 9:40	執行官室	所有者に対し照会書送付
令和7年 4月 1日(火) 9:10 - 9:20	粕屋町役場	粕屋町道路環境整備課担当者と面談
令和7年 4月 1日(火) 13:00 -13:10	執行官室	所有者から電話聴取
令和 7年 4月 3日(木) 14:50 -15:00	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(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, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年 3月19日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人A を立ち会わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(6枚目) (注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	糟屋郡粕屋町若宮二丁目				地番	284番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	昭和63年3月				備付年月日(原図)	平成3年3月30日		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。

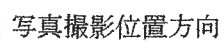
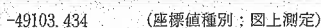
令和7年3月12日
福岡法務局粕屋出張所
登記官

請求番号: 4-1
(1/1)

(7 枚目)

(7~19枚目A3版からA4版に縮小)

公用



原町 3 丁目
原町 3 丁目
原町 2 丁目
若宮 2 丁目

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。

公用

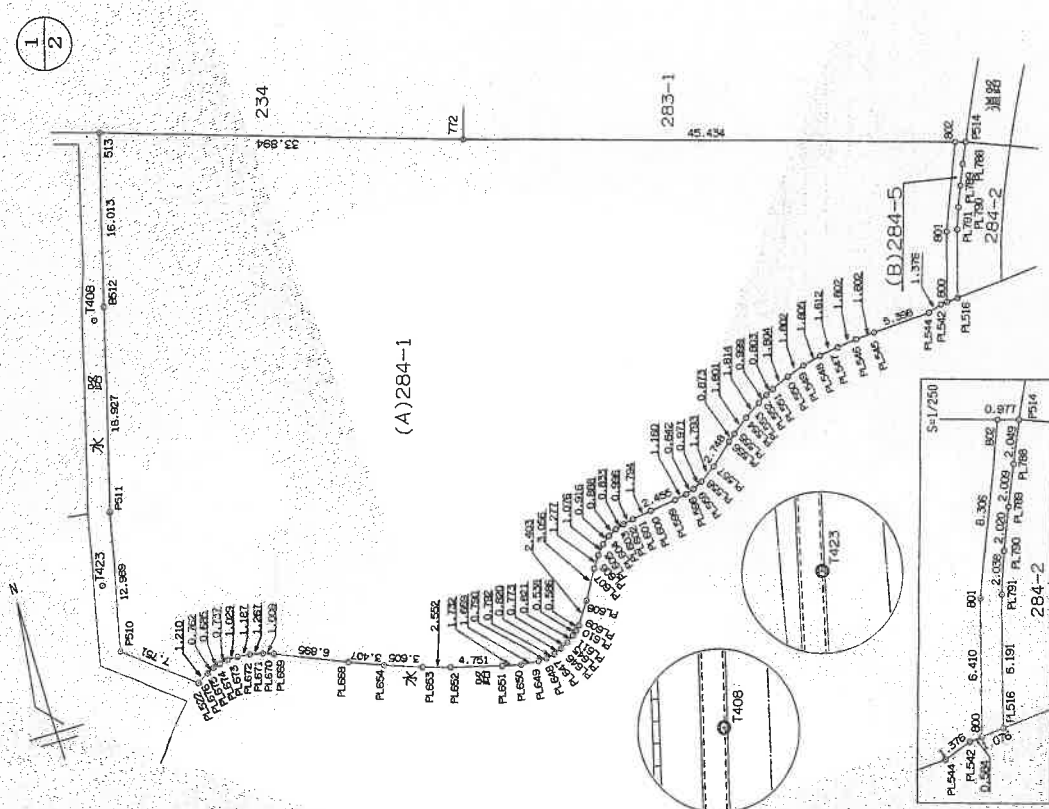
02960

前 284-1-1 後・新 平成18年11月24日登記
地番 284-1, -5 地積測量図
土地の所在 糟屋郡粕屋町大字仲原字蓬々池 若宮二丁目

旧日本測地系
による座標値

引照点座標一覧表			
点名	X座標	Y座標	標高
T408	67839.406	-48796.236	丸ブレート鉄
T423	67815.745	-48802.395	丸ブレート鉄

引照点表				
基準点	點	内	角	距
器械点 T408				
後視点 T423		0	0	0
視準点	點	内	角	距
PL513		183	9 45	17.271
PL772		246	16 49	38.000
802		260	29 55	81.300
P514		260	38 18	82.256
PL788		262	0 7	81.629
PL789		263	21 55	81.091
PL790		264	45 37	80.640
PL791		266	11 26	80.294
PL516		270	36 44	79.981
800		270	53 24	78.976
801		266	15 14	79.301
PL542		271	2 37	78.432
PL544		271	36 58	77.297
PL545		273	2 4	72.226
PL546		273	35 13	70.560
PL547		274	14 34	68.945
PL548		274	59 59	67.373
PL549		275	50 53	65.861
PL550		276	50 35	64.458
PL551		277	59 10	63.180
PL552		278	32 18	62.654
PL553		279	16 18	62.053
PL554		280	40 48	61.053
PL555		282	10 50	60.202
PL556		282	56 39	59.855
PL557		285	25 49	58.897
PL558		287	1 50	58.160
PL559		287	50 40	57.644
PL598		288	30 48	57.134
PL599		289	20 22	56.311
PL600		291	2 42	54.492
PL601		292	24 32	53.237
PL602		293	14 11	52.598



作成者	申請人	縮尺	1/500
(平成18年11月24日作成)			
家屋調査士会			
(福)			

登記年月日：平成18年11月24日

令和7年3月12日

福岡法務局 粕屋出張所

登記官

(10枚目)

請求番号：4-2

02961

前

後・新

地番

284-1, -5

平成18年11月24日 登記

地積測量図

一枚目と同一

粕屋郡粕屋町大字仲原字蓮ヶ池 若宮二丁目

土地の所在

2
2

地番	点名	(1) 284-1	X座標	Y座標	Ym(Xn+1-Yn-1)
513			67855.855	-48700.970	-246491.980440
772			67845.455	-48758.718	1153680.026588
802			67832.194	-48715.256	1020535.897944
801			67824.486	-48718.351	676286.091668
800			67818.326	-48720.125	302893.017125
PL542			67816.269	-48720.709	24068.029764
PL544			67817.832	-48722.011	35664.512062
PL545			67817.537	-48727.401	21342.801538
PL546			67817.150	-48729.198	18658.196625
PL547			67816.817	-48730.983	28117.777191
PL548			67816.407	-48732.763	36206.442509
PL549			67815.992	-48734.522	47028.813730
PL550			67815.582	-48736.236	51261.448652
PL551			67815.160	-48737.898	51467.220288
PL552			67814.796	-48739.518	41281.609446
PL553			67814.303	-48739.487	70818.474611
PL554			67813.343	-48741.026	98164.426364
PL555			67812.289	-48742.487	78329.176609
PL556			67811.735	-48743.161	114546.428360
PL557			67809.939	-48745.240	137607.812520
PL558			67808.913	-48746.711	70892.730950
PL559			67808.489	-48747.584	34659.532224
PL560			67808.202	-48748.376	25105.413640
PL561			67807.974	-48749.513	26568.484586
PL562			67807.667	-48751.149	29543.680488
PL563			67807.368	-48753.719	24766.889252
PL564			67807.149	-48754.691	22427.167860
PL565			67806.908	-48755.458	31739.822588
PL566			67806.498	-48756.276	47001.050084
PL567			67805.944	-48757.005	67333.423905
PL568			67805.117	-48757.594	92005.768578
PL569			67804.067	-48758.406	131233.763506
PL570			67801.359	-48759.915	226782.364666
PL571			67799.406	-48761.266	118051.000776
PL572			67798.978	-48761.687	37936.569146
PL573			67798.628	-48762.065	41057.058730
PL574			67798.136	-48762.722	41789.652754
PL575			67797.771	-48763.403	32622.719607
PL576			67797.457	-48764.164	22821.928752
PL577			67797.303	-48764.939	9752.987800
PL578			67797.267	-48765.728	-5861.887380
PL579			67797.493	-48767.391	-26576.762877
PL580			67797.814	-48769.077	-50958.867820
PL581			67795.053	-48773.656	-98275.816840
PL582			67795.829	-48776.097	-95088.911090
PL583			67801.053	-48779.488	-121412.146632
PL584			67802.318	-48782.651	-193569.559168
PL585			67805.021	-48785.994	-147537.917855
PL586			67805.342	-48789.951	-30103.399767
PL587			67805.638	-48791.184	-21663.286690
PL588			67805.786	-48792.362	-5952.698164
PL589			67805.790	-48793.390	8294.576300
PL590			67805.616	-48794.113	16785.174872
PL591			67805.416	-48794.763	25568.458432
PL592			67805.092	-48795.453	46355.685100
PL593			67804.456	-48796.494	-207824.267946
PL594			67809.351	-48802.512	-859119.421248
PL595			67822.070	-48799.882	-1514357.838224
PL596			67840.383	-48795.097	-1648542.352145
		併面積	6990.694512		
		面積	2995.2972590		
		地積	2995.29		

地番	点名	(2) 284-5	X座標	Y座標	Ym(Xn+1-Yn-1)
PL514			67831.910	-48714.322	105174.221196
PL515			67830.036	-48715.147	131610.068016
PL516			67828.182	-48716.668	181769.119906
PL517			67826.304	-48717.360	184928.471728
PL518			67824.396	-48717.360	383503.057920
PL519			67818.432	-48719.054	295237.467240
801			67818.326	-48720.125	-294951.639760
802			67824.486	-48718.351	-675626.091668
		併面積	27.382954		
		面積	13.6914770		
		地積	13.69		

境界線の補題

P	プロセッサ	PL	全画素
C	コンタクト	B	全画素
(2)	石	(2)	補印

申請人

縮尺 1

(平成18年11月24日作成)

地家屋調査士会

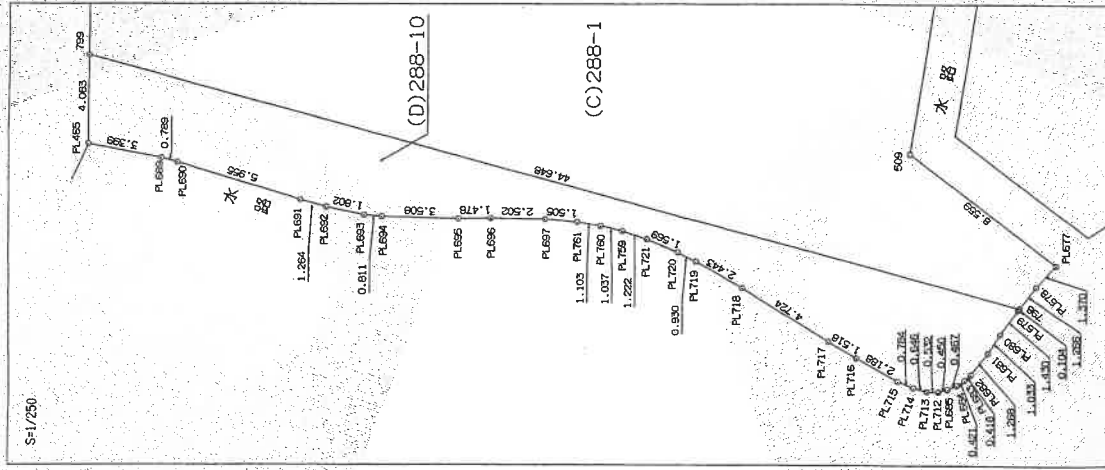
(2/2)

前 288-1 後・新 平成18年11月24日 登記
地 番 288-1, -10 地 積 測 量 図

02967

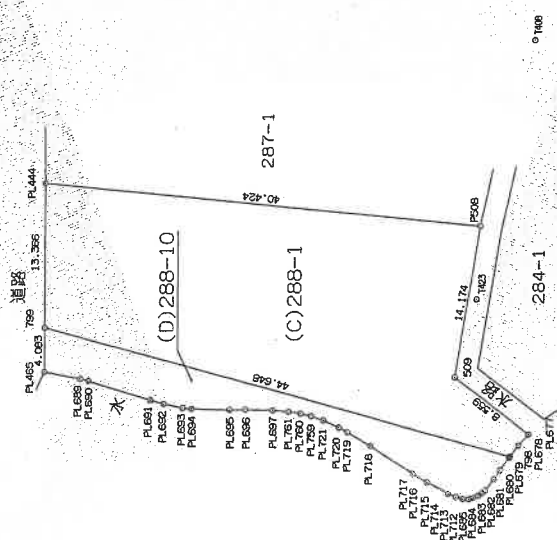
土地の所在 糟屋郡粕屋町大字仲原字蓮ヶ池 若宮二丁目

旧日本測地系
による座標値



1/2

2



境界標の種類

P	プラスチック板	PL	金	属	標
C	コンクリート板	B	金	属	標
(石)	石	板	(刻)	印	[]

申請人

(平成18年11月24日作成)

家屋調査士会

作成者

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7年3月12日 徳島法務局 粕屋出張所

登記官

(11枚目)

登記年月日：平成18年11月24日

02968

前

後・新

地番 288-1, -10

平成18年11月24日登記

地積測量図

一枚目と同一

土地の所在 精屋郡粕屋町大字仲原字蓮ヶ池 若宮二丁目

地番	(C) 288-1	X 座標	Y 座標	$Y_n * (X_{n+1} - X_{n-1})$
点名	PL444	67827.850	-48841.910	-390735.280000
	P508	67822.493	-48801.843	939679.486965
	S09	67808.595	-48804.626	942710.155816
	PL677	67803.177	-48798.001	312307.206400
	PL678	67802.195	-48798.956	95304.361068
	798	67801.224	-48799.769	-600139.559162
	799	67814.493	-48842.400	-1300477.742400
		倍面積		1351.371313
		面積		675.685665
		地積		675.68

地番	(D) 288-10	X 座標	Y 座標	$Y_n * (X_{n+1} - X_{n-1})$
点名	PL465	67810.413	-48842.550	-236104.886700
	798	67814.493	-48842.400	448812.813600
	799	67801.224	-48799.769	651428.116381
	PL679	67801.144	-48799.836	59096.601396
	PL680	67800.013	-48800.711	96186.201381
	PL681	67799.173	-48801.311	88232.770288
	PL682	67798.205	-48802.130	59733.807120
	PL683	67797.949	-48802.460	23034.761120
	PL684	67797.733	-48802.822	18984.297758
	PL685	67797.560	-48803.255	13372.091870
	PL712	67797.459	-48803.694	3367.454886
	PL713	67797.491	-48804.224	-11566.601088
	PL714	67797.696	-48804.837	-25964.173284
	PL715	67798.023	-48805.550	-70572.825300
	PL716	67799.142	-48807.430	-94393.569820
	PL717	67799.957	-48808.711	-169561.462014
	PL718	67802.616	-48812.615	-194030.144625
	PL719	67803.932	-48814.673	-86304.341864
	PL720	67804.384	-48815.486	-55161.499180
	PL721	67805.062	-48816.900	-53893.857600
	PL759	67806.488	-48818.046	-34123.814154
	PL760	67805.761	-48819.047	-24067.790171
	PL761	67805.981	-48820.127	-19772.151435
	PL697	67806.166	-48821.620	-15671.740020
	PL696	67806.302	-48824.118	-8202.451824
	PL695	67806.334	-48825.596	-12645.829364
	PL694	67806.561	-48829.096	-18406.576256
	PL693	67806.670	-48829.900	-26075.166600
	PL692	67807.095	-48831.650	-39485.973200
	PL691	67807.478	-48832.865	-114513.044975
	PL690	67809.440	-48838.478	-106516.720518
	PL689	67809.659	-48839.235	-47520.576555
		倍面積		276.279647
		面積		138.1398235
		地積		138.13

引照点座標一覧表

点名	X 座標	Y 座標	標高
T408	67839.406	-48796.236	丸アプレート鉄
T423	67815.745	-48802.395	丸アプレート鉄

引照点表	基準点	点名	内角	距離
基準点 T408				
後視点 T423				
視準点 PL444				
P508				
S09				
PL677				
PL678				
798				
PL679				
PL680				
PL681				
PL682				
PL683				
PL684				
PL685				
PL712				
PL713				
PL714				
PL715				
PL716				
PL717				

作成者

申請人

縮尺

(平成18年11月24日作成)

家屋調査士会

登記年月日：平成19年12月13日

公用

平成19年12月13日 各階平面図 307483

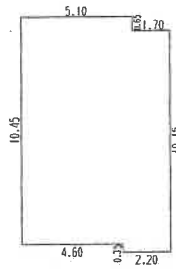
建物図面 各階平面図

第2丁目

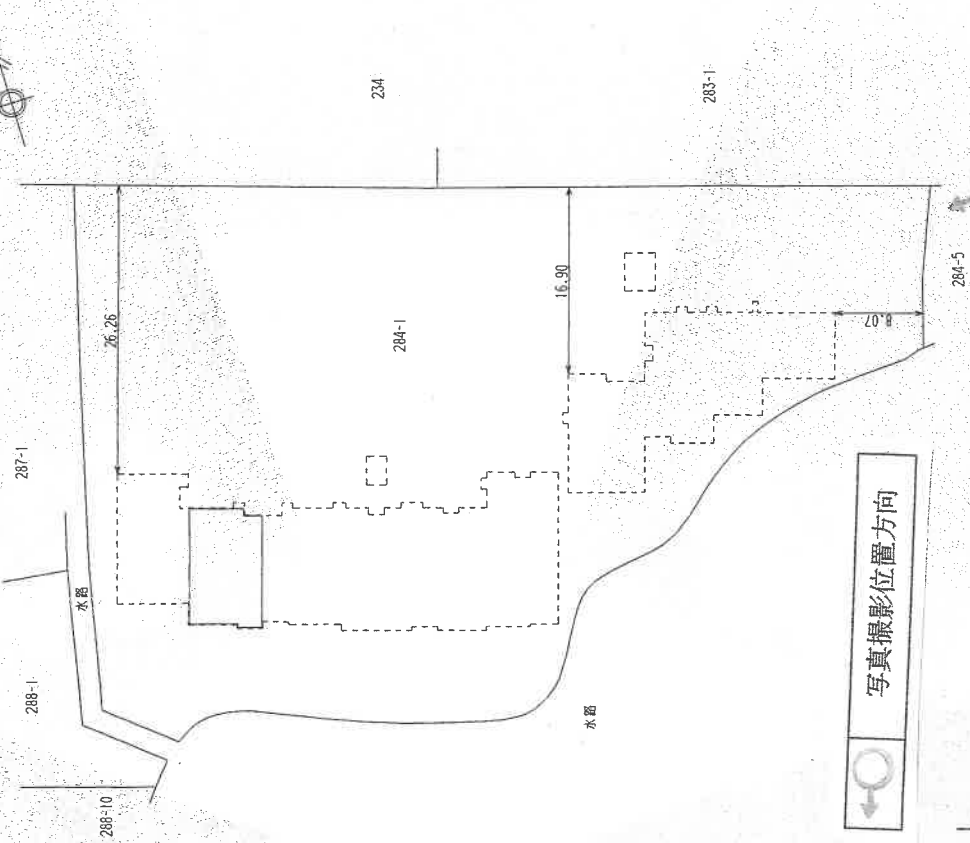
大分県 大分市 284番1の101

建物番号 284番1の101

建物の所在 大分県大分市第2丁目284番地1



求 積 表	
2.20×10.15	$= 22.3300$
4.60×10.45	$= 48.0700$
0.50×0.65	$= 0.3250$
合 計	70.7250
床面積	70.72 m ²



写真撮影位置方向

作成者

土地家屋

月25日作成

縮 尺

1/250

申請人

縮 尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

1 本件マンション



2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 和室



5 浴室



6 東側接面道路等



令和 7 年（ヌ）第 12 号
令和 7 年 3 月 19 日 現地調査
令和 7 年 4 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
宮 崎 浩

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 15,860,000 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	糟屋郡粕屋町若宮二丁目284番地1	
	建 物 の 名 称	グランディア原町駅前	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	若宮二丁目284番1の101	
	建 物 の 名 称	1 0 1	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	1階部分 70.72 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	糟屋郡粕屋町若宮二丁目284番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	2,995.29 m ²	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	糟屋郡粕屋町若宮二丁目288番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	675.68 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	7,338 / 512,814	
	土 地 の 符 号	2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	7,338 / 512,814	
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 (76.02m ²) ※を採用した。			
※ 76.02m ² = 75.71m ² (居宅) + 0.31m ² (ゴミ置場)			

- ・ 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

糟屋郡粕屋町若宮 2 丁目 9 番 1－101 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 篠栗線「原町」駅の北方、約220m 西鉄バス「原町」停留所の北方、約100m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、県道607号線背後の住宅地域で、駅やスーパー、銀行等にも近く生活利便性が高い。地勢はおおむね平坦である。 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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	第二種15m高度地区
画 地 条 件	規 模	3,670.97㎡
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間口・奥行	約35m・約120m
	接道関係	二方路地
	そ の 他	特記事項欄参照
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約7mの舗装県道とほぼ等高、東側で幅員約6mの舗装町道とほぼ等高に接面(ともに建築基準法第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、「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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
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・土砂災害をうかがわせる事実とは認められなかった。 ・288-1の土地と284-1の土地との間に水路が介在するが、アスファルト舗装が敷かれ、土地使用上は一体となっている。 ・都市計画法第29条の開発許可を受けている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランディア原町駅前
建物の用途	共同住宅 (総戸数 64 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19年2月2日 経過年数 約 19 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 21 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 合計床面積 5,293.40 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼り ほか その他 特になし
設備等	エレベータ 1 基 駐車場 55 台 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロックシステム、宅配ロッカー
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	特になし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階部分の中間住戸（南、北面採光）
床 面 積	登記記載 70.72㎡ 固定資産税評価証明書上 76.02㎡
間 取 り	3 L D K、専用庭 約39㎡ (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、タタミ ほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気、給排水設備 等 その他 オール電化
保守管理の状態	やや劣る
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 ・建物に付属する建具については、その全てについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等可能かどうかについては不明である。 ・洋室1及び2については、窓は北面に配置され、また1階であることから、自然採光はほとんど期待できずうす暗い。 ・専用庭は管理が全く行われておらず荒れている。

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、目的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	76.02	0.55	12,960,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.57 \times 0.97 = 0.55$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 19 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 -3% (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/㎡) ア	個別格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
133,000	0.92	3,670.97	1.00	7,338 / 512,814	6,430,000

ア 標準画地価格・・・標準地「粕屋-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 107,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{82} & = & 133,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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

$$\begin{array}{ccccccccc} * \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.95 & \times & 0.96 & \times & 0.90 & \times & 1.00 & = & 0.82 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots & \text{不整形} & & \text{二方路地} & & \text{個別格差} \\ & & 0.90 & \times & 1.02 & & = & 0.92 \end{array}$$

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
12,960,000	6,430,000	0.97	18,810,000

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
300,000	0.97	70.72	20,580,000

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	18,810,000	1.00	18,810,000	20%
② 比準価格	20,580,000	1.00	20,580,000	80%
調整後の価格	20,230,000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	20,230,000円	1.00	0.80	0.98	0	15,860,000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「粕屋－1」
所在：糟屋郡粕屋町若宮2丁目196番3
住居表示：若宮2-22-26
価格：107,000 円/㎡（対前年変動率 8.6%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：221 ㎡
地域の概要：一般住宅のほか、アパート等も見られる住宅地域
接面街路：東側幅員約4m町道
供給処理施設：水道、下水
位置：JR篠栗線「原町」駅の北方、道路距離610m
用途指定等：第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	2 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	3 葉

以上

位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』より引用）



位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』」より引用）

