

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 5 月 28 日から 令和 7 年 6 月 4 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 10 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 6 月 25 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 5 月 13 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 所 在 福岡市博多区博多駅東三丁目

地 番 67番

地 目 宅地

地 積 885.84平方メートル

共有者 A 持分100000分の3207

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区博多駅東三丁目67番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	186.50平方メートル
	2階	363.95平方メートル
	3階	363.95平方メートル
	4階	363.95平方メートル
	5階	363.95平方メートル
	6階	363.95平方メートル
	7階	363.95平方メートル
	8階	363.95平方メートル
	9階	363.95平方メートル
	10階	363.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博多駅東三丁目67番の7

建物の名称 602号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 89.70平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 1月29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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

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 所 在 福岡市博多区博多駅東三丁目

地 番 67 番

地 目 宅地

地 積 885.84 平方メートル

共有者 A 持分 100000 分の 3207

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区博多駅東三丁目 67 番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

床 面 積	1 階	186.50 平方メートル
	2 階	363.95 平方メートル
	3 階	363.95 平方メートル
	4 階	363.95 平方メートル
	5 階	363.95 平方メートル
	6 階	363.95 平方メートル
	7 階	363.95 平方メートル
	8 階	363.95 平方メートル
	9 階	363.95 平方メートル
	10 階	363.95 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博多駅東三丁目 67 番の 7

建物の名称 602 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 89.70 平方メートル

所有者 A

令和6年(ヌ)第79号
令和6年11月26日受理
令和6年12月19日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(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 所 在 福岡市博多区博多駅東三丁目

地 番 67番

地 目 宅地

地 積 885.84平方メートル

共有者 A 持分100000分の3207

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区博多駅東三丁目67番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	186.50平方メートル
	2階	363.95平方メートル
	3階	363.95平方メートル
	4階	363.95平方メートル
	5階	363.95平方メートル
	6階	363.95平方メートル
	7階	363.95平方メートル
	8階	363.95平方メートル
	9階	363.95平方メートル
	10階	363.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博多駅東三丁目67番の7

建物の名称 602号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 89.70平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市博多区博多駅東三丁目6番23-602号		
建物	物件2		
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 種類: ☐ ある 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として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 14,300円 修繕積立金 14,290円 弁護士費用等 93,211円	令和6年12月9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年12月分まで 計 2,012,800円 (ただし、遅延延滞金、弁護士費用等別途あり)	
管理費等照会先	(株)東急コミュニティ		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■B ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ☐ 所有者 ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年8月ころ	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで年間	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 , 円 (毎月 日限り、翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ 福岡市水道事業管理者	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 氏名及び名称不詳 過去3ヶ月の使用実績あり
■ 管理会社社員	1 本件建物の管理費等及びその滞納額は2枚目のとおりです。 2 氏名不詳の外国人の人が出入りしています。
■ 管理組合理事長	氏名不詳の人が出入りしています
■ B	1 私は所有者の元夫です。 本件建物には平成27年に所有者と一緒に住みはじめました。 同居して1年半くらいで所有者と離婚し、所有者は中国に戻りました。 2 本件建物は私が使っています。 所有者に賃料などは支払っていません。 所有者とは電話で連絡をとっています。 私は日本と中国とを行ったり来たりしています。 私は短期滞在ビザを繰り返し取得することで本件建物に滞在し、日本での仕事をしています。 電気等のライフラインの費用は私が支払っています。 3 本件建物には損傷箇所はありません。 約600万円をかけて内装工事をし、床暖房など設置しています。 買受人に対して上記内装工事の費用償還の請求をするつもりはありません。

(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

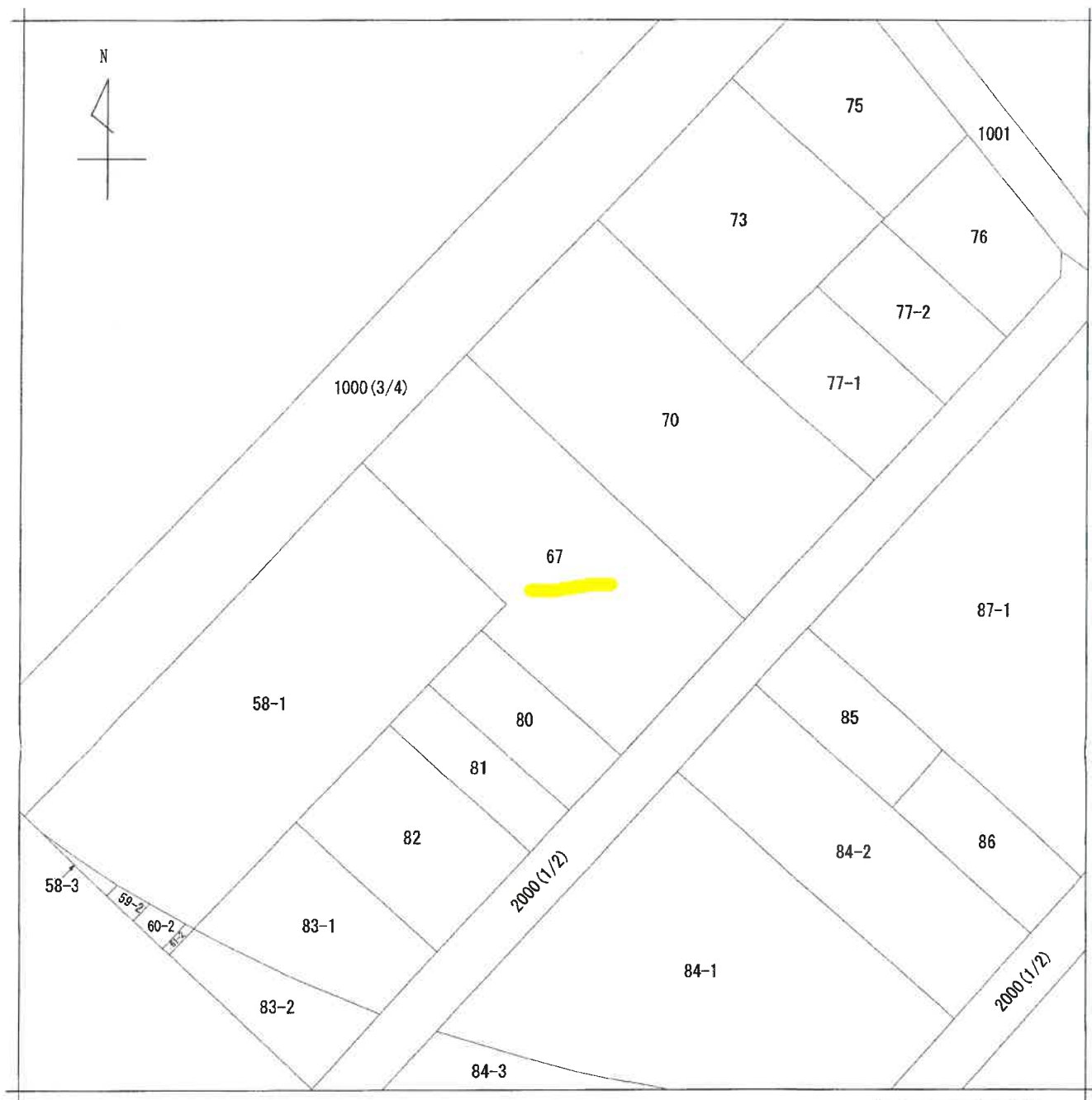
- 本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番１０００，２０００）に接道している。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述，立入調査の結果から２枚目のとおりと認めた。
占有者は短期滞在ビザで居住しているものの，日本に滞在していない期間は，Ｂの所有する動産等を残置する形で本件建物を占有している（買受人が引渡命令を受ける際，Ｂが日本に滞在していないことがある。）。
- 本件建物には，経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

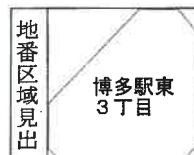
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6年 11月26日 (火) 17:10 - 18:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼書投函 占有等の調査 (債権者代理人, 管理会社への電話)
R 6年 11月26日 (火) 18:30 - 18:40	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 6年 11月26日 (火) 18:40 - 18:50	執行官室	建物図面請求
R 6年 11月29日 (金) 13:00 - 13:20	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
R 6年 12月6日 (金) 13:00 - 13:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 6年 12月9日 (月) 13:10 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 管理組合理事長と面談 (B立会い)
(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 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人 に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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



(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。



請求部	所在	福岡市博多区博多駅東三丁目				地番	67番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年6月16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。

(福岡法務局管轄)

令和6年11月29日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

A 4 判に縮小

公用

(7枚目)

登記年月日：昭和55年9月17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。
(福岡法務局管轄)
令和6年11月29日 福岡法務局北九州支局

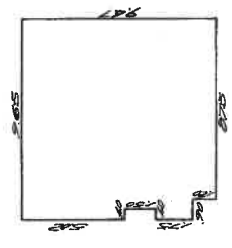
登記官

A4判に縮小

528774 各階平面図
昭和55年9月17日登記

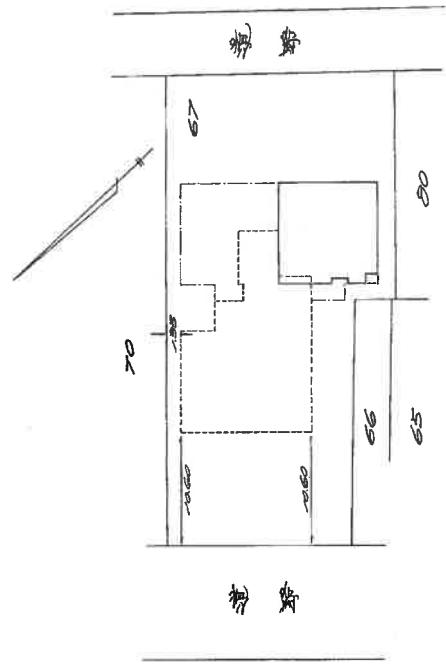
家屋番号 67-7
建物の所在 福岡市博多区博多3丁目67番地
建物各階平面図

建物の存する部分 6階 602号



965	×	502	=	484430
925	×	150	=	138750
965	×	175	=	168875
875	×	120	=	105000
合計				897055 m ²

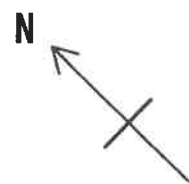
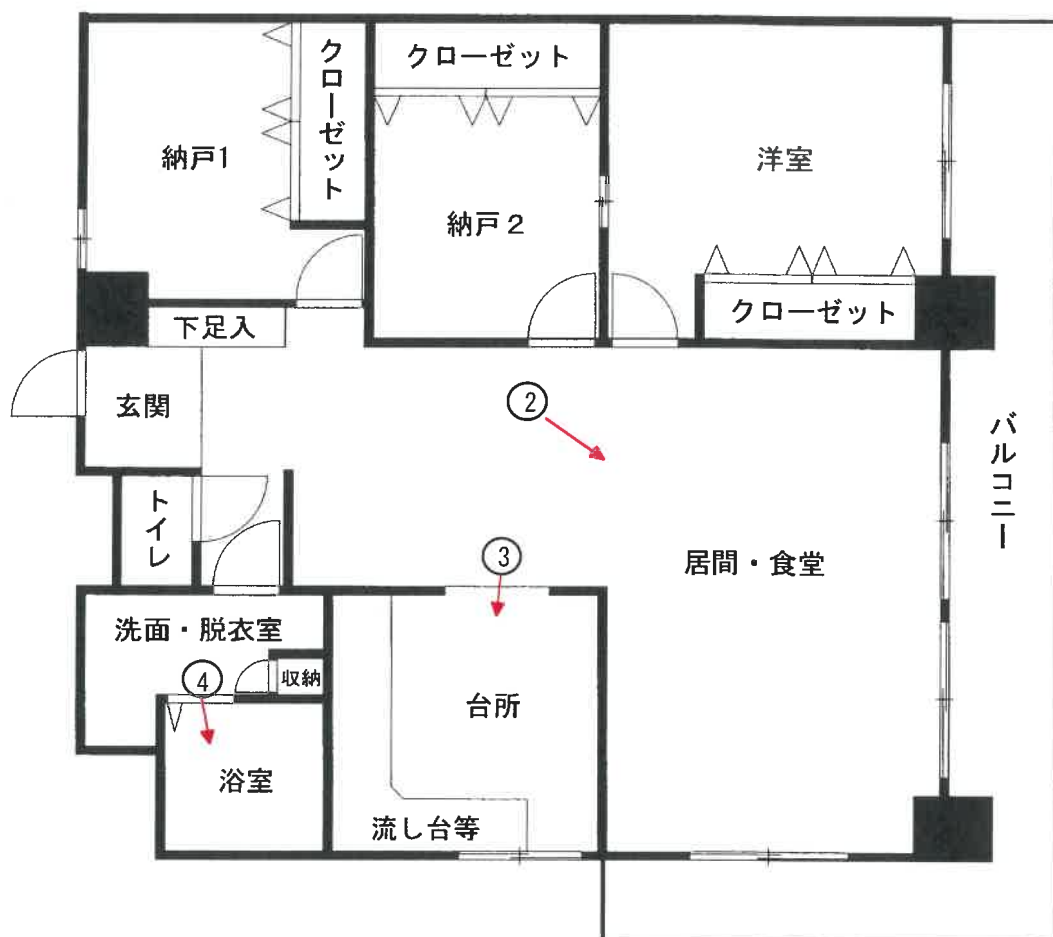
写真撮影位置方向



作製者	縮尺	1/500	申請人
土地	縮尺	1/250	
		(昭和55年9月16日内閣)	
		調査士会	

間取図

写真撮影位置方向





No. 1

本件マンションの外観を撮影

本件マンション



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影

No.

No.

令和6年(ヌ)第79号
令和6年11月26日受理
令和7年 1月 10日提出

現況調査報告書(補充)

福岡地方裁判所

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(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 所 在 福岡市博多区博多駅東三丁目

地 番 67番

地 目 宅地

地 積 885.84平方メートル

共有者 A 持分100000分の3207

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区博多駅東三丁目67番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	186.50平方メートル
	2階	363.95平方メートル
	3階	363.95平方メートル
	4階	363.95平方メートル
	5階	363.95平方メートル
	6階	363.95平方メートル
	7階	363.95平方メートル
	8階	363.95平方メートル
	9階	363.95平方メートル
	10階	363.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博多駅東三丁目67番の7

建物の名称 602号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 89.70平方メートル

所有者 A

執行官の意見

(管理費等の状況)

- 令和6年12月19日付けの現況調査報告書の2枚目「管理費等の状況」について、債権者代理人から、令和6年12月末日現在の滞納管理費等にかかる「上申書」が提出されたので、次のとおり、「管理費等の状況」を補充して報告する。

1	令和3年7月15日現在の管理費等元金	1,426,200円
2	上記1に対する令和6年12月31日までの確定遅延損害金	1,510,495円
3	弁護士費用等	2,085円
4	令和3年7月16日～令和6年8月30日までの管理費等元金	934,800円
5	上記4に対する令和6年12月31日までの確定遅延損害金	365,997円
6	令和6年9月1日～令和6年12月31日までの管理費等元金	102,390円

上記合計4,341,967円

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 6 年（ヌ）第 79 号
令和 6 年 12 月 9 日 現地調査
令和 7 年 1 月 20 日 評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山 内 浩 幸

第1 評価額

一括価格	
金 24,700,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 19,510,000 円
物件2（建物）	金 5,190,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	(土地の表示) 所 在 地 目 地 積 共 有 持 分	福岡市博多区博多駅東三丁目 67 番 宅地 885.84 m ² 持分100000分の3207	「特記事項」欄参照
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	福岡市博多区博多駅東三丁目67番地 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 1階 186.50 m ² 2階 363.95 m ² 3階 363.95 m ² 4階 363.95 m ² 5階 363.95 m ² 6階 363.95 m ² 7階 363.95 m ² 8階 363.95 m ² 9階 363.95 m ² 10階 363.95 m ² 博多駅東三丁目67番の7 602号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 89.70 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1	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、収集した資料からは、概ね登記数量程度と思われる。よって、登記記載の地積に基づき評価した。		
2	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（ 111.48m ² ）を採用した。		
住 居 表 示	福岡市博多区博多駅東三丁目6番23-602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鹿児島本線「博多」駅の東方、約690m。 西鉄バス「博多駅筑紫口」停留所の東方、約560m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣は、中高層の店舗・事務所付共同住宅や事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域である。今後とも地域の状況に大きな変化はなく、概ね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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容 積 率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	景観計画区域(都心ゾーン) 屋外広告物地域区分(都心部・空港周辺地域) 浸水想定区域 (ハザードマップ)
画 地 条 件	規 模	885.84㎡
	形 状	やや不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間口・奥行	約17m・約45m
	接道関係	二方路地
接 面 道 路 の 状 況	・北西側で幅員約11mの舗装市道と等高に接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。 ・南東側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面(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 : 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である。	
特 記 事 項	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、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 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グレイス博多
建物の用途	共同住宅・事務所（総戸数37戸、内居宅36戸、事務所1戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記上） 昭和55年8月25日 経過年数 約 45 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 合計床面積 3,462.05 m ² （登記上）
仕様	外壁 磁器タイル、吹付タイル 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 17台分（賃貸、居宅用12台、事務所用5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、集合郵便受等
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、保守状態は普通である。
特記事項	・建築時期から旧耐震基準による設計と考えられる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6 階部分の角部屋（主な採光は南東側及び南西側）
床 面 積	登記記載 89.70㎡ 固定資産税評価証明書上 111.48㎡
間 取 り	1LDK及び納戸、バルコニー約18㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロスほか 床 フローリングほか 内 壁 ビニールクロスほか 設 備 電気、ガス、給排水設備 等 その他 居間・食堂に床暖房がある。
保守管理の状態	普通。目立った損傷は認められない。建物の経年に比べて内装は新しい。占有者によると、平成27年頃に室内のリフォームを行ったとのことである。
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	・建物に附属する各種設備については、その動作を確認できないので、使用可能かどうかについては不明である。 ・別添「間取図」の「納戸1」及び「納戸2」は、居室として使用するには採光等が不十分である可能性があることから納戸とした。

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,510,000	1.01	885.84	0.90	3207 / 100000	38,990,000

【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 標準画地価格・・・基準地「福岡博多(県)5-13」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 1,660,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{113} & = & 1,510,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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。

*標準化補正：角地 1.05

*地域格差：

街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	地域格差
0.98	× 1.00	× 1.15	× 1.00	= 1.13

イ 個別格差・・・・・・

形状	二方路	個別格差
0.98	× 1.03	= 1.01

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 共有持分・・・・・・登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	310,000	111.48	0.15	5,180,000

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、固定資産税公課証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（査定）

建物は建築後約45年を経過しており、既に経済的全耐用年数を満了している。また、旧耐震基準による設計と考えられる。一方で平成27年頃に室内のリフォームが行われていると思われる。従って、残価率10%を基本に観察減(増)価法による補正（+50%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 + & 0.5) & = & 0.15 \end{array}$$

（2）敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	38,990,000	0.10 場所的利益	3,900,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

（3）積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格(円) ア	敷地利用権等価格の控除及び加算(円) イ	個別格差 ウ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ	価格割合
1	38,990,000	－ 3,900,000	1.03	36,140,000	79%
2	5,180,000	＋ 3,900,000	1.03	9,350,000	21%
合 計				45,490,000	100%

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。（南東・南西向き角部屋）

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	1.10	89.70	29,600,000

- 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： 階層、位置等のほか、リフォームを考慮。
- 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記のとおり査定した。

	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	45,490,000	1.00	45,490,000	10%
② 比準価格	29,600,000	1.00	29,600,000	90%
調整後の価格	31,190,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	31,190,000	79%	24,640,000
2		21%	6,550,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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	案分後の価格 (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	24,640,000	1.00	0.80	0.99		19,510,000
2	6,550,000	1.00	0.80	0.99	0	5,190,000
一括価格 (合計)						24,700,000

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「福岡博多(県)5-13」
所 在：福岡市博多区博多駅東3丁目31番
住 居 表 示：博多駅東3-3-16
価 格：1,660,000 円/㎡ (対前年変動率 16.1%)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：807 ㎡
地 域 の 概 要：中高層事務所ビル等が建ち並ぶ駅に近い商業地域
接 面 街 路：北東側 幅員約8m 市道、南東側道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「博多」駅の南東方、道路距離650m。
用 途 指 定 等：商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 400%)
準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 建物図面及び各階平面図(写)	1 葉
4 間取図	1 葉
5 現況写真	1 葉

(BIT用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上

