

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 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 9 月 1 7 日から 令和 7 年 9 月 2 4 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 3 0 日 午前 9 時 3 0 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 0 月 1 5 日 午前 9 時 5 0 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 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。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 9 月 2 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	960,000 768,000		192,000	29,623	4,782

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宗像市日の里五丁目3番地87

建物の名称 日の里40棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日の里五丁目3番87の40の401

建物の名称 40-401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.68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 宗像市日の里五丁目3番87

地 目 宅地

地 積 9116.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宗像市日の里五丁目3番88

地 目 宅地

地 積 1186.68平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 140分の1

職権により売却基準価額変更

決定年月日 令和7年7月17日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1	1,370,000	960,000	
1	1,370,000	960,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 6年11月28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 宗像市日の里五丁目3番地87

建物の名称 日の里40棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日の里五丁目3番87の40の401

建物の名称 40-401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.68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 宗像市日の里五丁目3番87

地 目 宅地

地 積 9116.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宗像市日の里五丁目3番88

地 目 宅地

地 積 1186.68平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 140分の1

令和6年(ケ)第121号
令和6年10月1日受理
令和6年11月11日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

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 宗像市日の里五丁目 3 番地 87

建物の名称 日の里 40 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日の里五丁目 3 番 87 の 40 の 401

建物の名称 40-401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 51.68 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 宗像市日の里五丁目 3 番 87

地 目 宅地

地 積 9116.94 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宗像市日の里五丁目 3 番 88

地 目 宅地

地 積 1186.68 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 140 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	(住居表示未実施)	
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	☒ 亡 A 相続財産清算人 B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、本建物を居宅 (空き家) として管理・占有している ☐ 「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 4, 0 0 0 円 修繕積立金 6, 0 0 0 円	令和 6 年 1 0 月 1 0 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (令和 6 年 9 月分まで) 計 1 0, 0 0 0 円 ☐ 不明
管 理 会 社 等	日本総合住生活 (株)	
その他の事項		
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 ☐ 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
■亡A相続財産清算人B	1 本件建物は、法律上の権限に基づいて、私が管理・占有しています。 2 本件建物は既に空き家となっていますが、室内には未整理の家財等が未だ多数残ったままになっています。 3 残置物の処分等については、相続財産の費用から賄うことは困難です。
■管理会社社員（書面、電話聴取）	1 本件建物（日の里40棟401号）の管理費等は2枚目のとおりです。 2 駐車場は全55区画ありますが、現在空きは無く、常に空き待ち状態になっています。

(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

■ (接道)

本件敷地権の目的たる土地（符号1）は、公図のとおり、公衆用道路（3番85, 104番等）に接面し、同（符号2）は、公衆用道路（200番：公簿上は、建設省所有の「用悪水路」）に接している。

(本件建物の占有状況について)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

(本件建物の損傷等について)

天井・壁には、損傷、汚損やクロスの剥がれ等が見受けられる。

室内には多数の残置物が存することから、壁や床のその他詳細な状況は確認できなかったが、経年による劣化や損傷等は随所に存するものと思われる。

(その他)

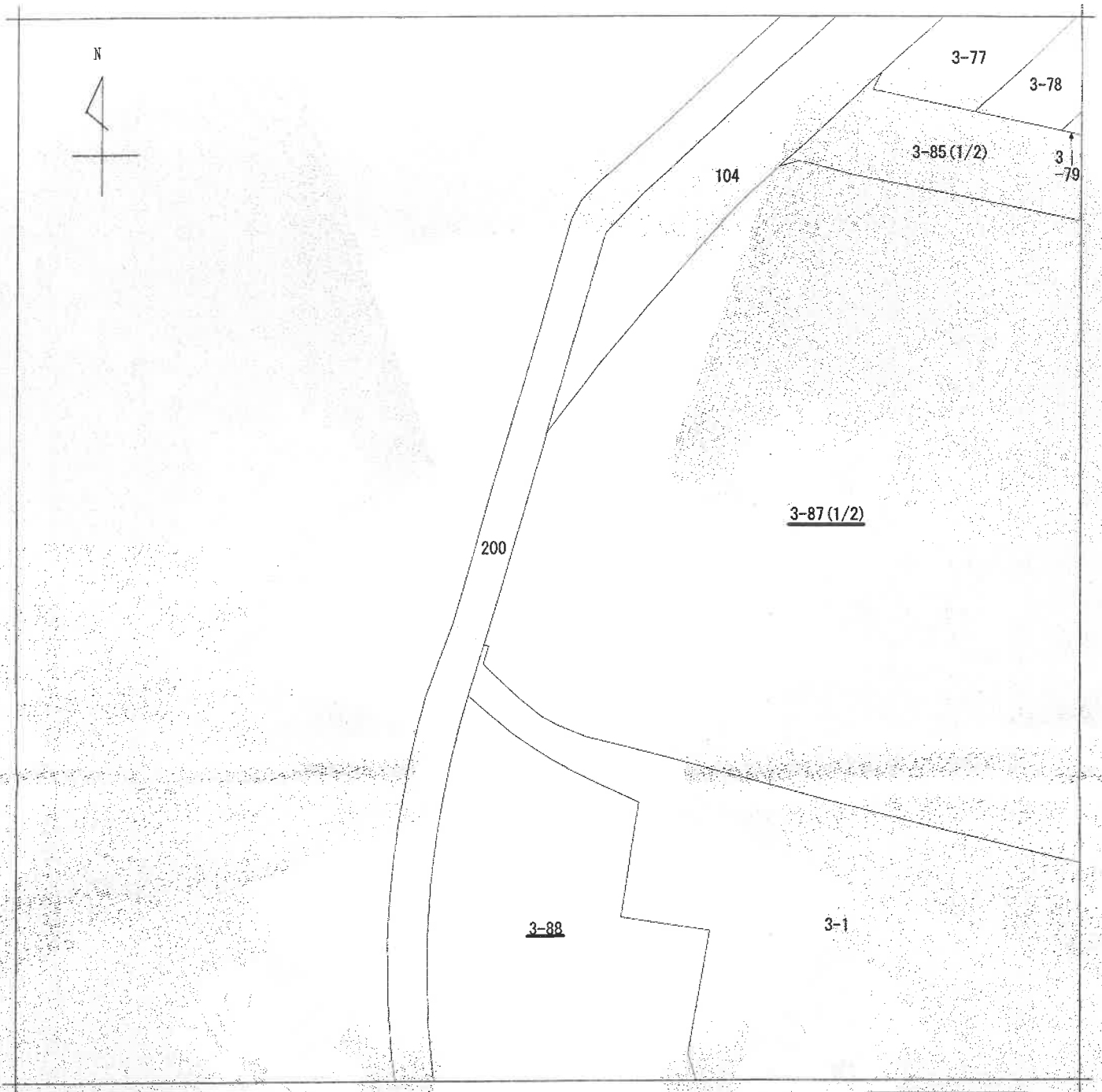
本件敷地権の目的たる符号1と符号2土地との間には、目的外土地（3番1：所有者は独立行政法人都市再生機構）が存する。

(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 6 年 10月1日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 6 年 10月1日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	ライフライン調査 (宗像地区上下水道料金センター)
R 6 年 10月3日 (木) 16:40 - 17:05	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影
R 6 年 10月4日 (金) 11:30 - 11:45	執行官室	占有状況等について相続財産清算人から聴取, 調査進行につき打ち合わせ等 (電話)
R 6 年 10月4日 (金) 15:40 - 15:50	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 6 年 10月10日 (木) 16:15 - 16:25	執行官室	建物現況について相続財産清算人から聴取, 立入調査期日の打ち合わせ (電話)
R 6 年 10月10日 (木) 16:30 - 16:40	執行官室	占有状況について管理会社社員から聴取, 管理費等について聴取 (電話)
R 6 年 10月15日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	公図, 地積測量図, 建物図面等の送付請求 周辺土地の登記事項証明書送付申請
R 6 年 10月24日 (木) 15:30 - 16:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 6 年 11月7日 (木) 16:00 - 16:10	執行官室	建物現況について相続財産清算人から聴取 (電話) 鍵の返送
(特記事項) ☒ 令和6年10月24日 目的物件は施錠されていたので, 相続財産清算人から借り受けた鍵で解錠し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。



請求部	所在	宗像市日の里五丁目			地番	3番87		
出力縮	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				備付年月日(原図)	昭和46年3月20日		補事項	

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。

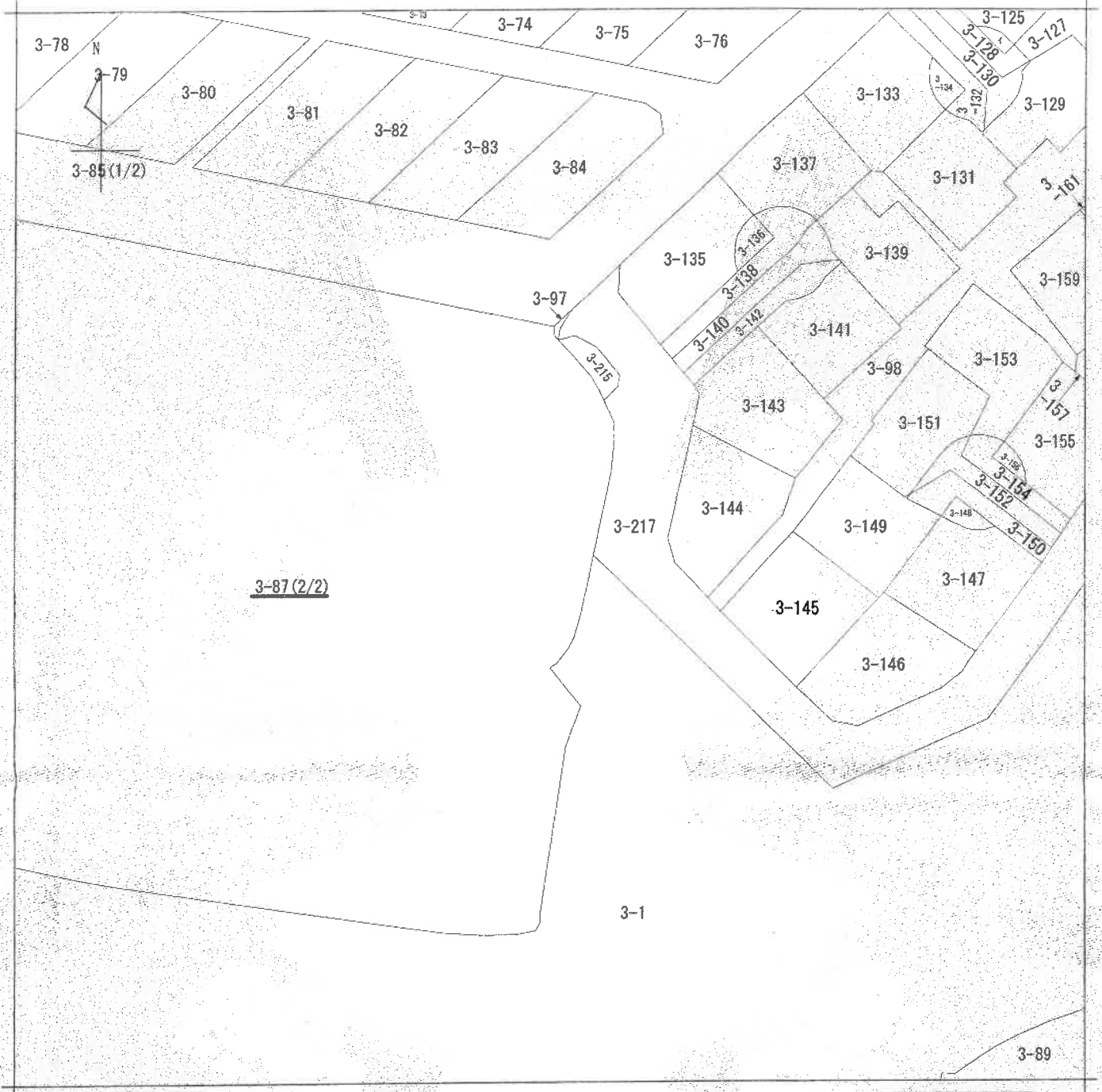
A 4判に縮小

令和6年10月17日
福岡法務局福岡出張所
登記官

請求番号：20-1
(1/2)

(6枚目)

公用



(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。

地番区域見出し
日の里5丁目

請求部	所在	宗像市日の里五丁目				地番	3番87			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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				備付年月日(原図)	昭和46年3月20日	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6年10月17日
福岡法務局福岡出張所
登記官

請求番号：20-1
(2/2)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和50年5月26日

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6年10月17日 福岡法務局福岡出張所 登記官

前 3-1 後・新

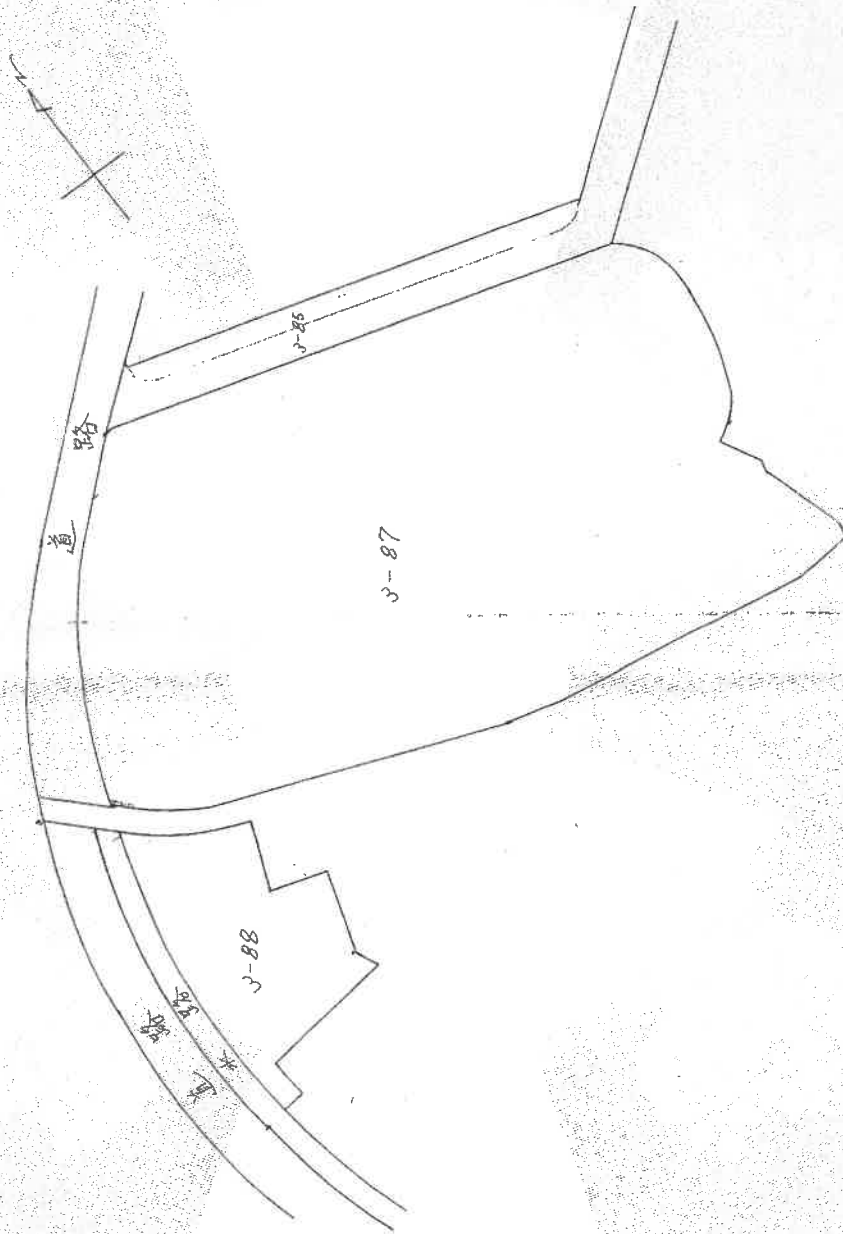
地番	3-87 3-88
土地の所在	宗像市 大字神奈保町5丁目5丁目

24003

土地積算 図

50.5.26 14

作製年月日
昭和50年5月26日
作製者



3-1

縮尺 1/1000

A4判に縮小

請求番号：20-2

(8枚目)

登記年月日：昭和50年5月26日

公用

前 3-1 後・新

24004

50042

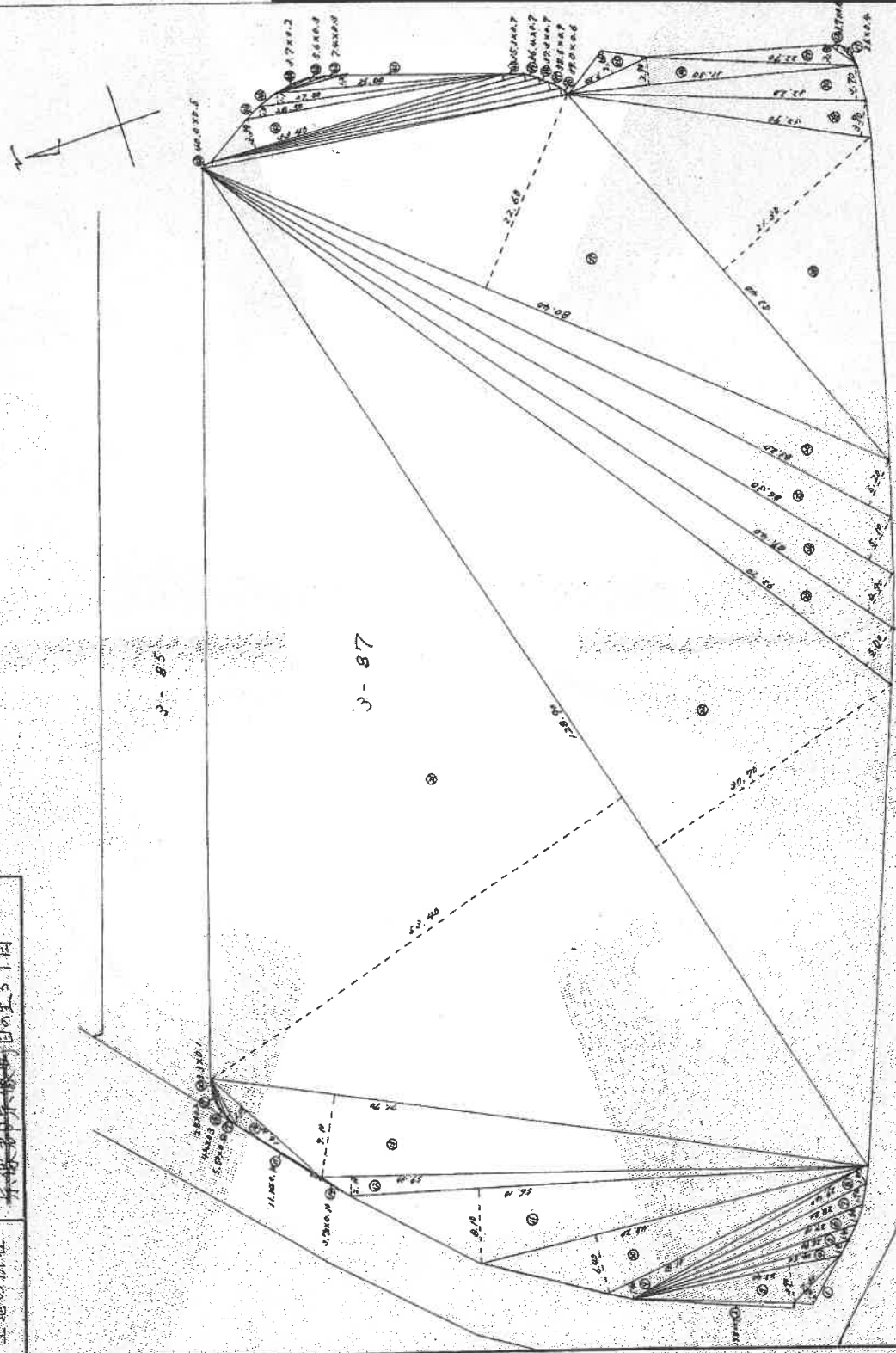
地 積 測 量 図

地 番	3-87
土地の所在	東京都東区白河5丁目

50.5.26

作 製 年 月 日
昭和50年5月26日

作 製 者



縮 尺 1/500

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6年10月17日 福岡法務局福岡出張所

登記番

A4判に縮小

請求番号：20-2

(9枚目)

登記年月日：昭和50年5月26日

公用

令和6年10月17日 福岡法務局福岡出張所

登記官

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：20-2

地番	3-87
土地の所在	京都市 京都市東山区白河町5丁目

24005
積地積測

前 3-1 後・新

図

50.5.26

昭和50年5月26日
製作
製作者

号	底辺	垂線	積
26	83.20	5.20	432.6400
27	80.40	22.60	1817.0400
28	52.40	21.30	1116.1200
29	32.90	3.90	128.3100
30	32.20	3.70	119.1400
31	2.60	0.40	1.0400
32	3.70	0.60	2.2200
33	22.70	2.00	45.4000
34	31.30	2.90	90.7700
35	9.20	2.60	23.9200
36	39.00	0.60	23.4000
37	38.50	0.90	34.6500
38	37.30	0.70	26.1100
39	36.40	0.70	25.4800
40	35.30	3.70	24.7100
41	25.00	1.20	30.0000
42	7.40	0.30	2.2200
43	5.60	0.30	1.6800
44	3.70	0.20	0.7400
45	27.00	1.10	29.7000
46	28.50	1.00	28.5000
47	33.40	3.30	110.2200
48	40.00	0.50	20.0000
計			18233.8900
29			9116.9450

号	底辺	垂線	積
1	17.30	1.70	12.4100
2	17.80	0.70	12.4600
3	23.60	0.90	91.2600
4	24.30	1.10	26.7500
5	25.90	1.40	36.2600
6	27.10	1.60	43.3600
7	28.20	1.70	47.9400
8	29.40	1.60	47.0400
9	31.50	1.70	53.5500
10	43.20	6.40	276.4800
11	56.10	8.10	454.4100
12	59.30	2.10	124.5300
13	71.70	2.10	652.4700
14	3.70	0.10	0.3700
15	11.10	0.10	1.1100
16	36.10	2.00	43.2000
17	5.50	0.50	2.7500
18	4.40	0.30	1.3200
19	2.50	0.20	0.5000
20	3.30	0.10	0.3300
21	128.90	33.40	6883.2600
22	128.90	30.70	3957.2300
23	92.70	5.00	463.5000
24	89.40	4.90	438.6600
25	46.30	5.10	440.1300

3-87水積

縮尺 1/

(3/4)

登記年月日：昭和50年5月26日

公用

前 3-1 後・新

600FS

24006

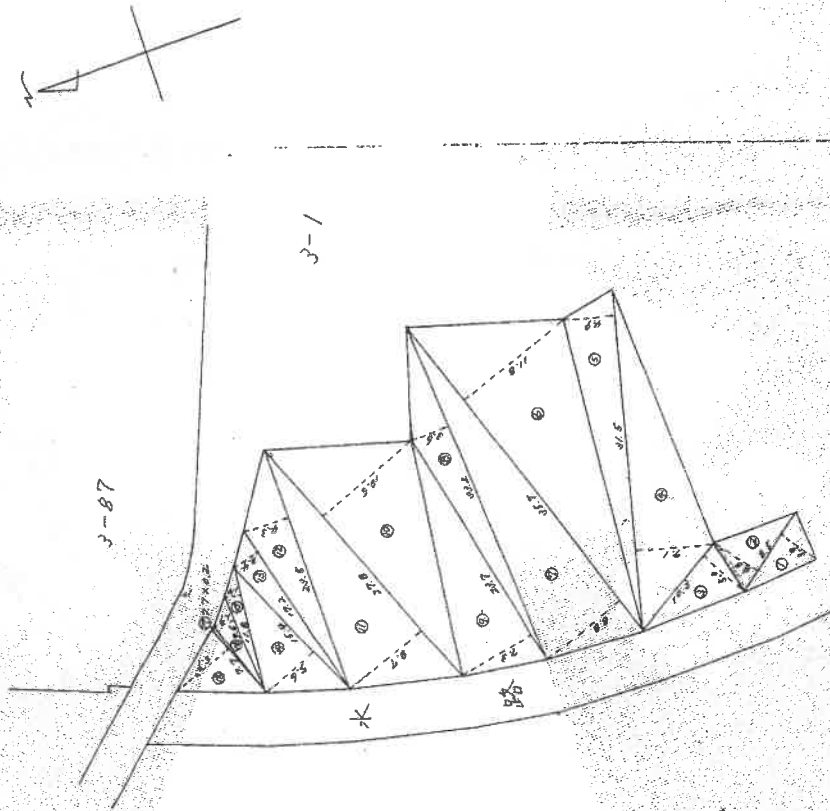
地 積 測 量 図

地 番	3-88
土地の所在	宗像市 宗像郡宗像町日の里5丁目

550.5.26 (4)

作 製 年 月 日
昭和50年5月26日

作 製 者



3-88 求積

特号	底辺	高さ	面積
1	8.50	3.90	33.1500
2	8.50	4.80	40.8000
3	10.30	5.00	51.5000
4	31.50	7.10	223.8500
5	31.50	4.90	154.3500
6	35.70	1.80	64.2600
7	35.70	0.80	28.5600
8	33.20	3.60	119.5200
9	23.70	7.30	173.0100
10	27.80	10.50	291.9000
11	27.80	8.70	241.8600
12	23.50	4.30	101.0500
13	18.20	2.40	43.6800
14	15.40	5.60	86.2400
15	11.80	1.40	16.5200
16	9.50	1.70	16.1500
17	2.20	0.20	0.4400
18	2.70	5.70	15.3900
計			2375.3700
二 次			1186.8850

縮 尺 1/500

A 4 判に縮小

請求番号：20-2

登記年月日：昭和50年6月19日

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6年10月17日

福岡法務局福岡出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：20-3

(12枚目)

建物階平面図
421500

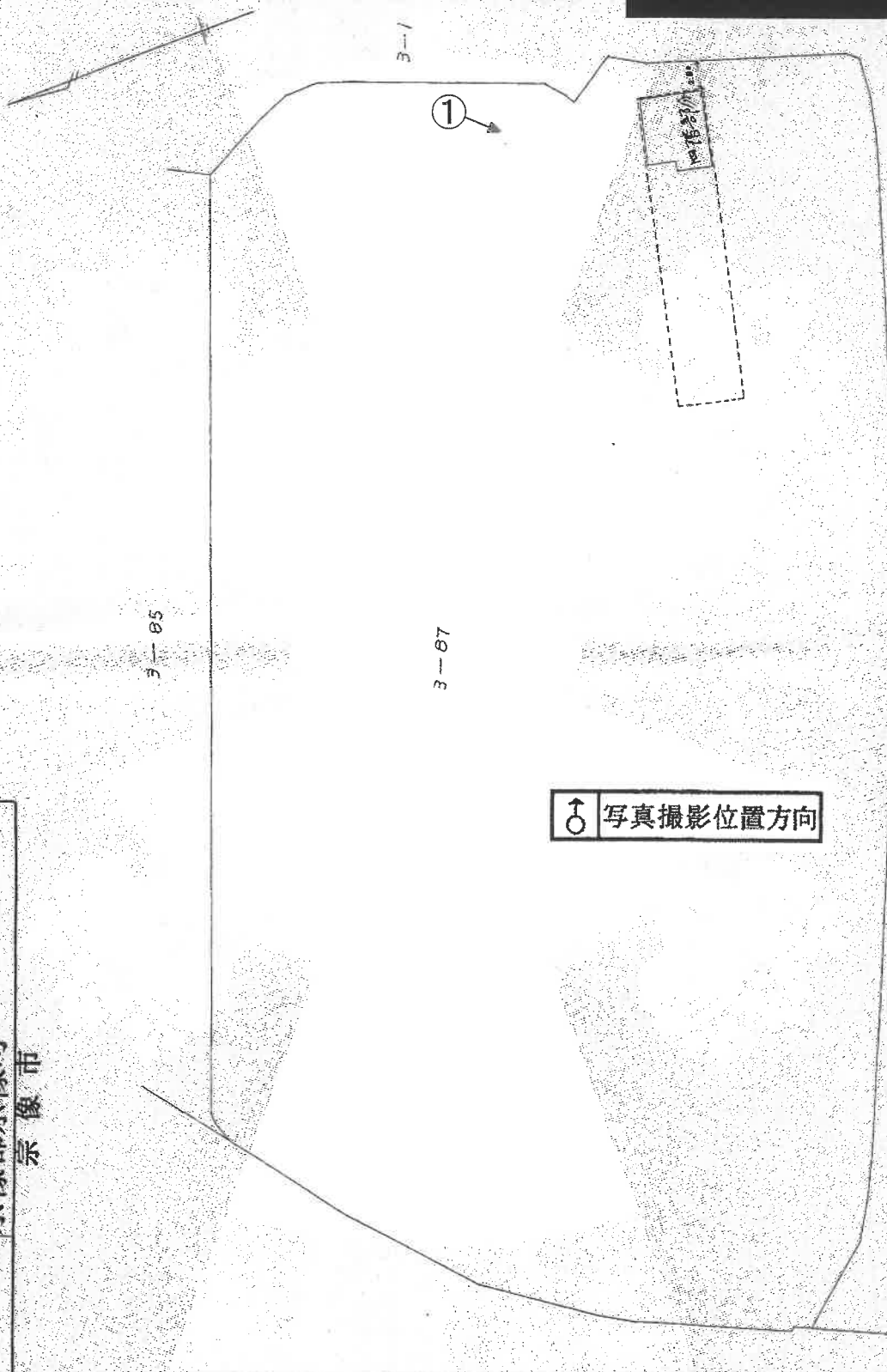
家屋番号 日の里5丁目3番87の723
50-401

建物の所在 宗像郡宗像町日の里5丁目3番地87

宗像市

製作年月日
昭和50年5月28日
製作者

申請人



写真撮影位置方向

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

(1/2)

登記年月日：昭和50年6月19日

公用

421501

建物 階 平面図

家屋番号 日の里5丁目3番87の23

40-401

建物の所在 宗像郡宗像町日の里5丁目3番地87

宗像市

昭和50年5月28日

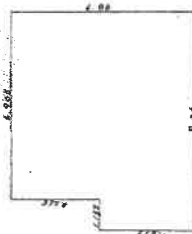
製作年月日

製作者

申請人

算式

6.905 × 6.88 = 47.5064
1.155 × 3.615 = 4.175325
計 51.681725
床面積 51.68 m²



縮尺 1/200 1/

(福岡県土地家屋調査士会)

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6年10月17日

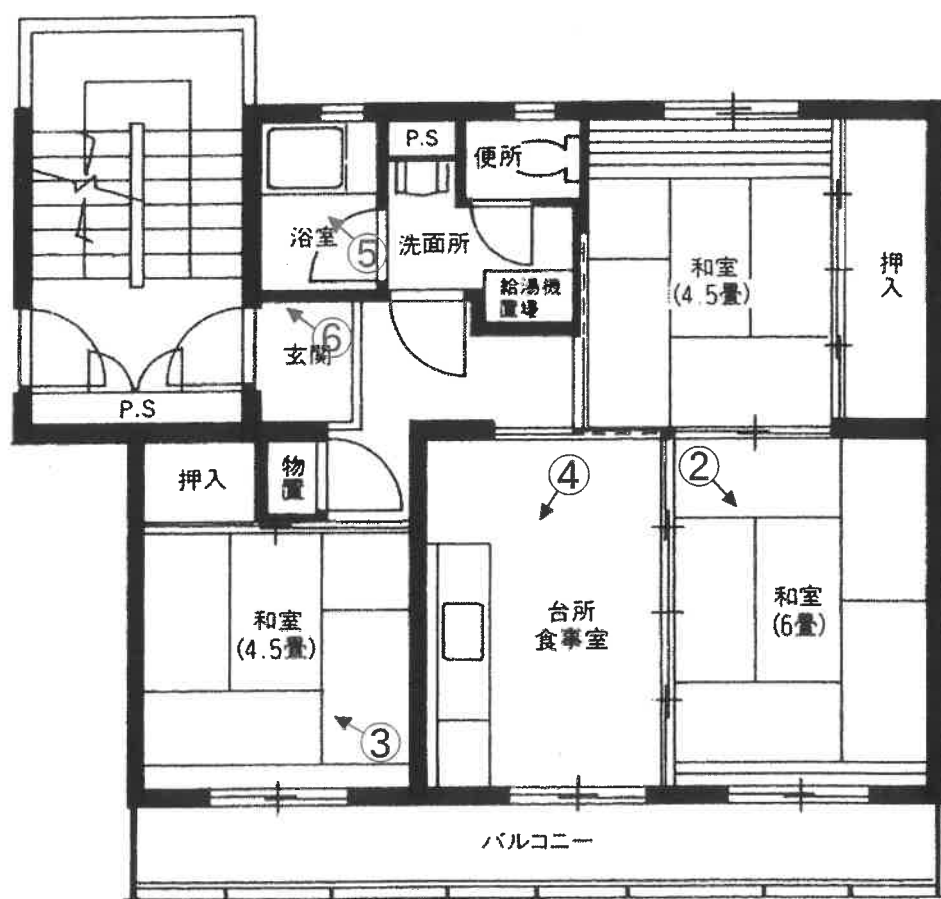
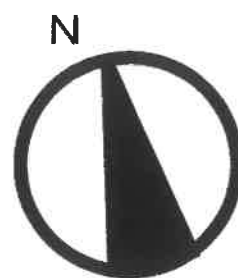
福岡法務局備問出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：20-3

(2/2)



↑ 写真撮影位置方向

間取図



No. 1

本件建物（一棟）を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

壁の損傷等を撮影

令和6年（ケ）第121号
令和6年10月24日現地調査
令和6年11月8日評価

福岡地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

吉田博之 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 1,960,000 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	宗像市日の里五丁目3番地87	
	建 物 の 名 称	日の里40棟	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	日の里五丁目3番87の40の401	
	建 物 の 名 称	40-401	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	4階部分 51.68 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	宗像市日の里五丁目3番87	
	地 目	宅 地	
	地 積	9,116.94 m ²	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	宗像市日の里五丁目3番88	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,186.68 m ²	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1・2	
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	1 / 140		
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 (51.68㎡) 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、公図（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		住居表示未実施	

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鹿児島本線「東郷」駅の南東方、約900m。 宗像市ふれあいバス「第一公団住宅前」停留所の北東方、約400m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	宗像市役所から1.6km前後に位置する郊外の住宅地域である。 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 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種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法22条区域 —
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	10,303.62㎡ ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。) 約115m・約74m 三方路 画地が二つに分かれている。
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約8mの舗装市道と等高～5m程度高位に接面。 北東側で幅員約10mの舗装市道と等高～2m程度高位に接面。 東側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面。(両道路は、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(プロパンガス) 下水道 : あり (注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合、「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 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日の里40棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 140 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) 昭和50年5月17日 新築 経過年数 約 50 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	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 合計床面積 1,163.95 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル 屋根 陸屋根 その他
設備等	エレベータ なし 駐車場 55台分 集会所 なし 管理人室 なし その他 —
建物の品等	使用資材 やや劣る 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	・大規模修繕は一度行われた模様である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4階部分の角部屋（南・北面採光）
床 面 積	登記記載 51.68㎡ 固定資産税評価証明書上 51.68㎡
間 取 り	3DK、バルコニー約9㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ひる石吹付 ほか 床 タタミ ほか 内 壁 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	劣る (内装の傷み、クロスの剥がれ等が見受けられる。)
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。

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
150,000	51.68	0.07	540,000

【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（査定）

建物は、建築後約50年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.3) & = & & 0.07 \end{array}$$

(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
53,100	0.84	10,303.62	1.00	1 / 140	3,280,000

ア 標準画地価格・・・標準地「宗像－1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 49,100\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & = & 53,100\text{円/㎡} \end{array}$$

*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

*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		1.02		1.10		0.90		0.99

イ 個別格差・・・

規模過大	×	三方路		個別格差
0.80		1.05		= 0.84

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
540,000	3,280,000	1.03	3,930,000

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
45,000	1.03	51.68	2,400,000

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	3,930,000	1.00	3,930,000	10%
② 比準価格	2,400,000	1.00	2,400,000	90%
調整後の価格	2,550,000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	2,550,000円	1.00	0.80	0.96	0	1,960,000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

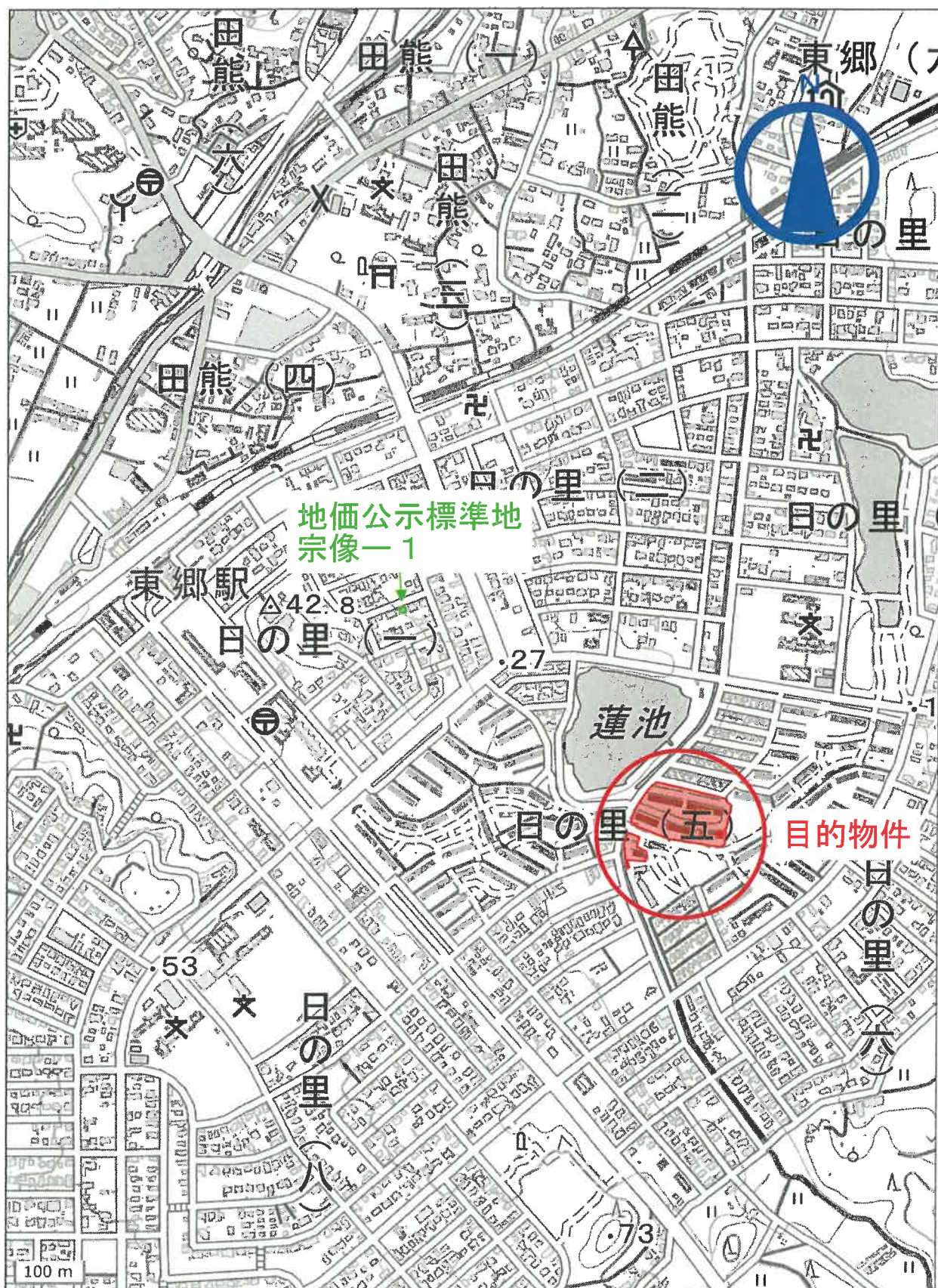
地 価 公 示 価 格 : 標準地「宗像-1」
所 在 : 宗像市日の里1丁目21番3
価 格 : 49,100 円/㎡ (対前年変動率 8.6%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 347 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約 6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : J R 鹿児島本線「東郷」駅の南東方、道路距離500m。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 40% 、容積率 60%)

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)	2 葉
4 建物図面・各階平面図 (写)	2 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	1 葉

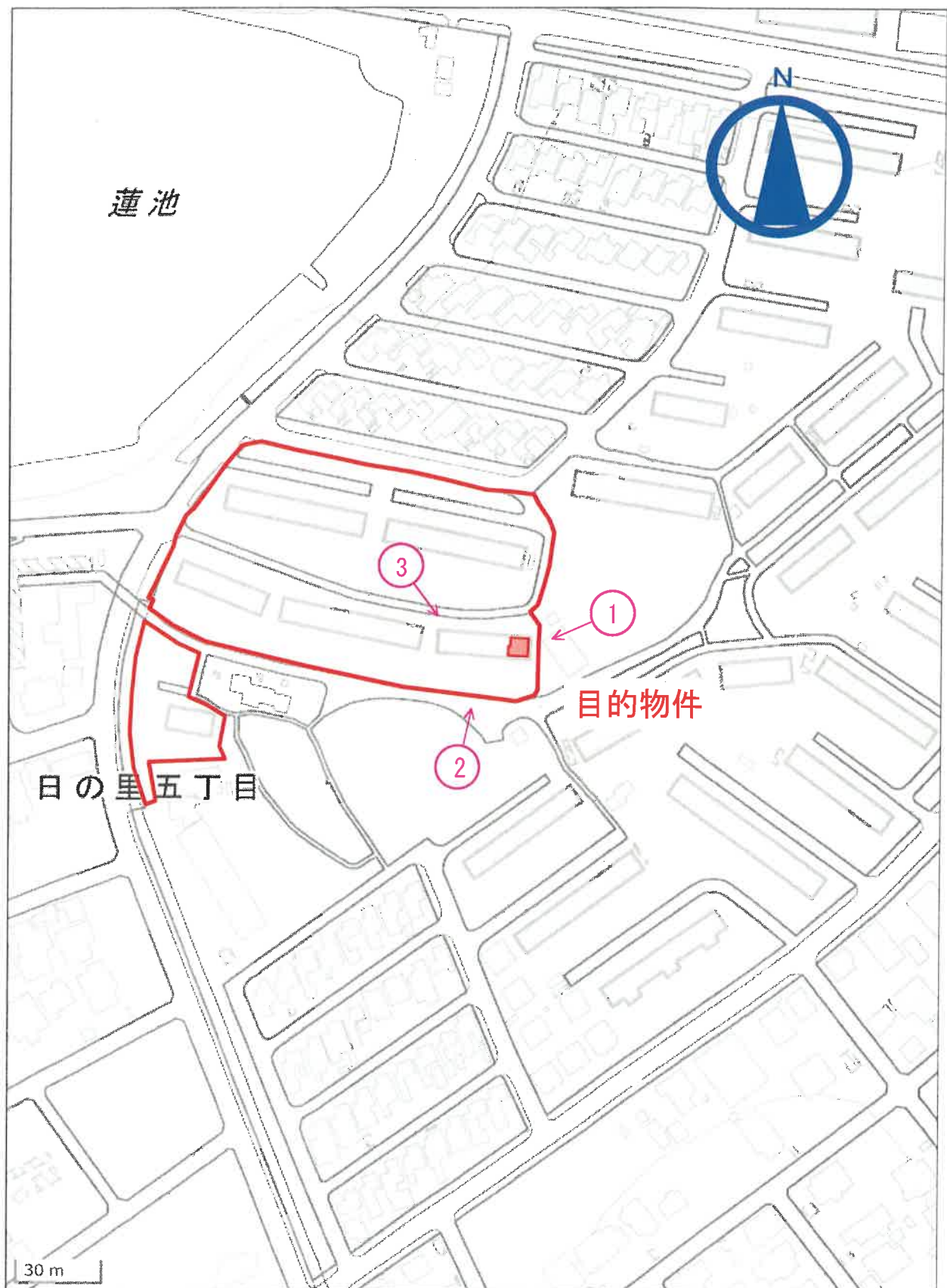
(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



←○ 現況写真方向

位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用