

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 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 9 月 24 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 8 月 12 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,170,000 8,136,000		2,034,000	57,924	13,173

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市西区姪の浜四丁目3094番地2、3094番地3

建物の名称 エンクレスト姪浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 姪の浜四丁目3094番2の405

建物の名称 405

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 23.36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 福岡市西区姪の浜四丁目3094番2

地 目 宅地

地 積 438.79平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市西区姪の浜四丁目3094番3

地 目 宅地

地 積 35.09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

物 件 目 録

敷地権の割合 180768分の2506

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 180768分の2506

物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年8月30日まで

賃 料 月額5万8000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 福岡市西区姪の浜四丁目3094番地2、3094番地3

建物の名称 エンクレスト姪浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 姪の浜四丁目3094番2の405

建物の名称 405

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 23.36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 福岡市西区姪の浜四丁目3094番2

地 目 宅地

地 積 438.79平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市西区姪の浜四丁目3094番3

地 目 宅地

地 積 35.09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

物 件 目 録

敷地権の割合 180768分の2506

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 180768分の2506

令和7年(ケ)第89号
令和7年6月3日受理
令和7年6月18日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市西区姪の浜四丁目3094番地2、3094番地3

建物の名称 エンクレスト姪浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 姪の浜四丁目3094番2の405

建物の名称 405

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 23.36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 福岡市西区姪の浜四丁目3094番2

地 目 宅地

地 積 438.79平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市西区姪の浜四丁目3094番3

地 目 宅地

地 積 35.09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

物 件 目 録

敷地権の割合 180768分の2506

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 180768分の2506

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市西区姪の浜四丁目16番31-405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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 6,800円 修繕積立金 1,200円	令和7年6月9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年6月分まで計214,651円 ☐ 不明
管理会社等	株式会社えん建物管理	
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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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、「☒

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■賃借人A	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■建物所有者 ■A(占有者))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	令和2年8月31日	
最初の契約日	令和2年8月31日	
契約等	期間	令和2年8月31日から ■令和4年8月30日まで 2年間 □期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年8月31日から ■令和8年8月30日まで 2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58,000円 (毎月27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	□ □	
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
■占有者（賃借人）A	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 本件建物には、大きな損傷はありません。
■管理会社担当者	1 本件建物の管理費等は3枚目のとおりです。
■所有者	1 現在の賃借人Aの名前は前に一度だけ聞いたことはありますが、私はあまり本件賃貸借の内容は分かりませんし、本件建物の状況も詳しく分かりません。

(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

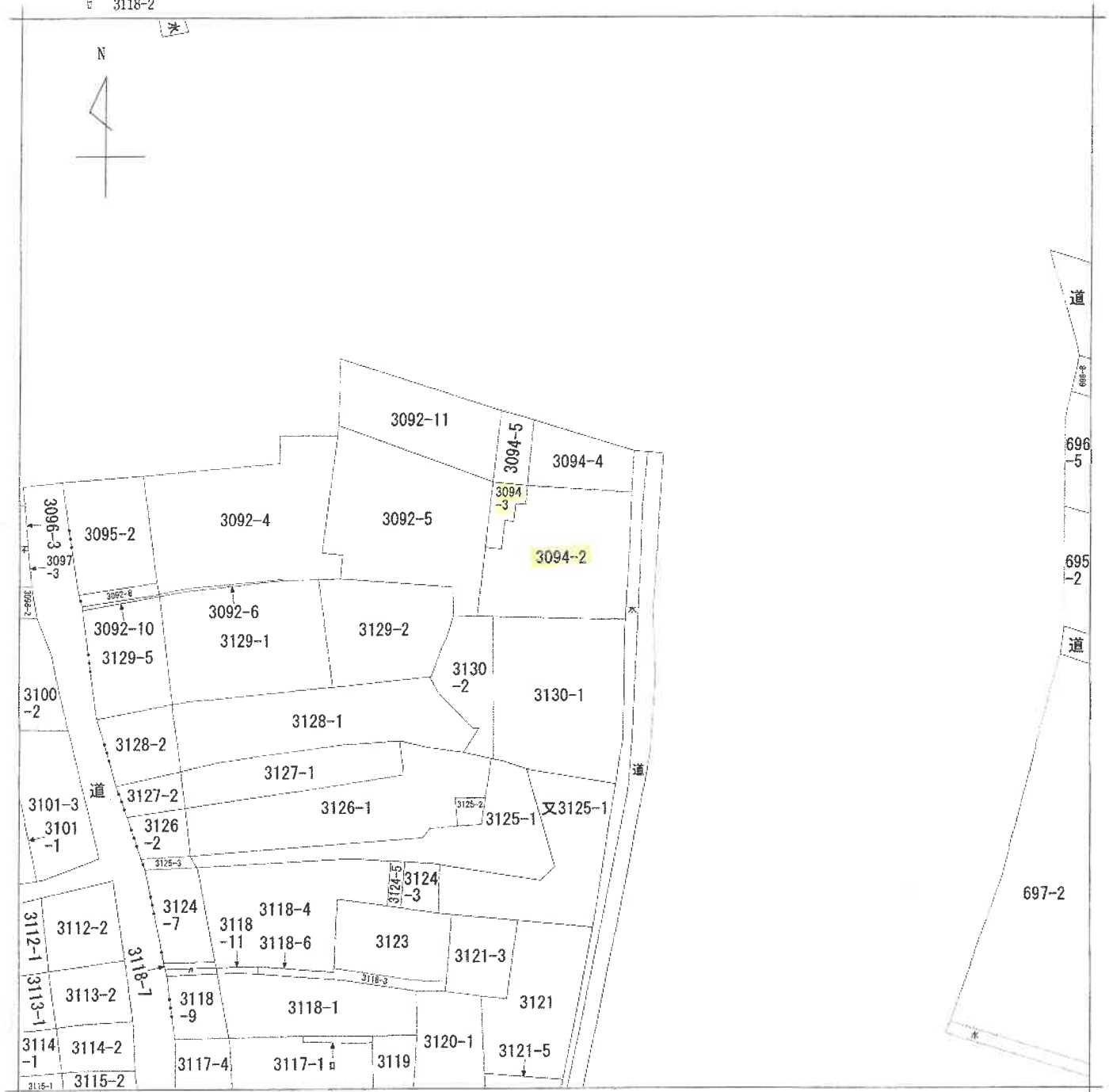
- 1 敷地権の目的である本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（3094-4、3094-5）登記簿上の地目は「宅地」：所有者「福岡市」）に接道している。
- 2 （本件建物の占有関係）
本件建物の占有状況は、立入調査の結果、関係人の陳述等から、3枚目のとおりと認めた。
- 3 本件建物には大きな損傷は認められない。

(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 7年 6月4日 (水) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 6月4日 (水) 12:10 - 12:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 管理会社調査, 在宅依頼書投函
R 7年 6月6日 (金) 11:10 - 11:20	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 6月6日 (金) 12:00 - 12:10	執行官室	占有者 A から立入調査日の変更等 (電話)
R 7年 6月14日 (土) 9:40 - 10:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者 A と面談
R 7年 6月15日 (日) 11:53 - 12:00	執行官室	建物所有者から事情聴取 (電話)
(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, 解錠技術者を同行して 臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, , 立会人を立ち合わせ, 技術者に開錠 させて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。



A 姪の浜5丁目
B 姪の浜4丁目

請 求 部	所 在				福岡市西区姪の浜四丁目		地 番		3094番2	
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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 事 記 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。

令和7年6月9日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(8枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：令和1年6月19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7年6月9日 福岡法務局西新出張所

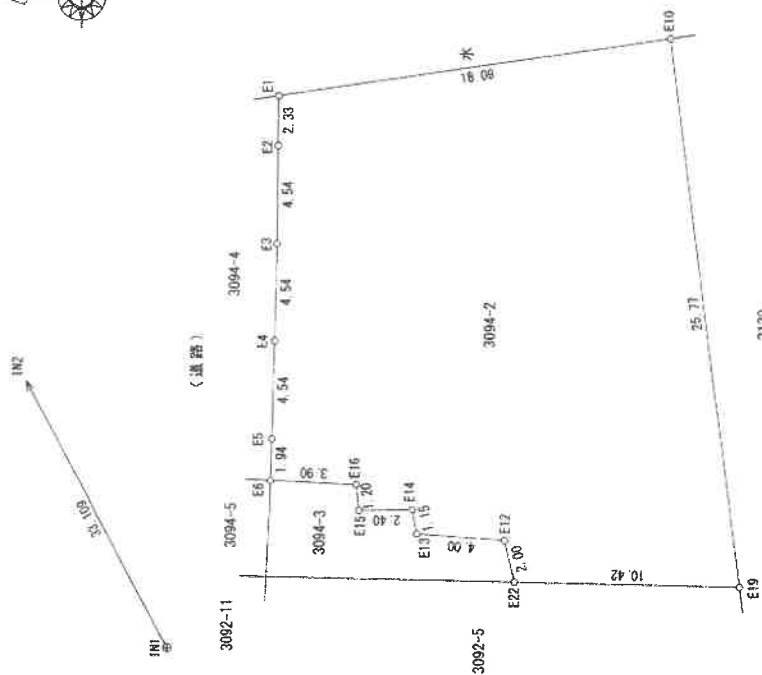
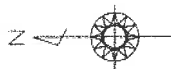
登記目

(9枚目)

地積測量図

地番 3094番2

土地の所在 福岡市西区陸の浜四丁目



求積表

地番	NO	種類	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
3094番2	E6	既設福岡市金属標	65333.205	-62729.105	2.162	141250.389210
	E5	既設福岡市金属標	65333.139	-62727.171	6.472	422836.075608
	E4	既設福岡市金属標	65333.010	-62722.633	9.076	592962.398760
	E3	既設福岡市金属標	65332.921	-62718.095	9.077	593026.923917
	E2	既設福岡市金属標	65332.874	-62713.556	6.870	448836.844380
	E1	既設福岡市金属標	65332.865	-62711.225	4.878	318693.715470
	E10	新設福岡市金属標	65314.951	-62708.678	-23.019	-1503484.857069
	E19	既設コンクリート杭	65311.711	-62734.244	-25.250	-164920.702750
	E22	新設金属標	65322.124	-62733.928	2.261	147693.322364
	E12		65322.569	-62731.983	2.285	149262.070165
	E13		65326.554	-62731.643	1.469	95964.707826
	E14		65326.775	-62730.514	1.117	72970.007675
	E15		65329.175	-62730.526	1.181	77153.755675
	E16		65329.307	-62729.333	1.421	92832.945247
	合計		877.596478		438.7982390	
	合計面積		438.79		㎡	

使用した基準点等

点名	X座標	Y座標	備考
10A60	65338.200	-62601.908	福岡市南区多角点
14049	65336.458	-62632.340	福岡市南区節島
IN1	65337.979	-62736.864	金属標
IN2	65353.423	-62707.578	金属標

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

測量年月日 平成31年3月13日
報告書番号 1900041

作成者

申請人

(令和元年 6月19日作成)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：令和1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7年6月9日 福岡法務局西新出張所

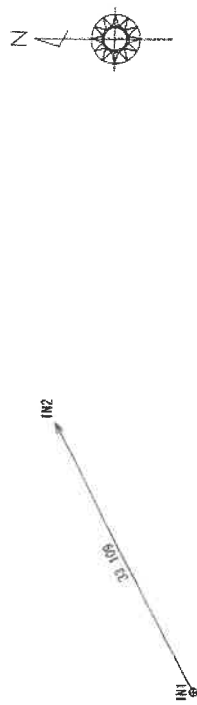
登記官

(10枚目)

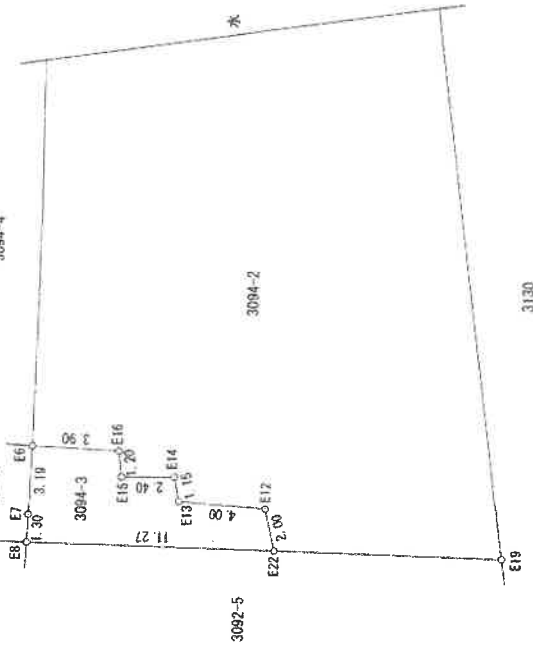
地積測量図

地番 3094番3

土地の所在 福岡市西区姪の浜四丁目



(道路)



求積表

地番	3094番3	標識	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn-(Yn-1-Yn-1)
N0						
E8		既設福岡市金属標	65333.389	-62733.587	1.636	106885.424404
E7		既設福岡市金属標	65333.332	-62732.292	4.482	292823.994024
E6		既設福岡市金属標	65333.205	-62729.105	2.959	193320.953595
E16			65329.307	-62729.333	-1.421	-92832.945247
E15			65329.175	-62730.526	-1.181	-77153.755675
E14			65326.775	-62730.514	-1.117	-72970.007675
E13			65326.554	-62731.643	-1.469	-95964.707826
E12			65322.569	-62731.983	-2.285	-149262.070165
E22		新設金属標	65322.124	-62733.928	-1.604	-104776.686896
合計			合計面積		35.09 m²	

使用した基準点等

点名	X座標	Y座標	備考
10460	65338.200	-62601.908	福岡市街区多角点
1A049	65336.458	-62692.340	福岡市街区新点
IN1	65337.979	-62736.864	金属標
IN2	65353.423	-62707.578	金属標

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

測量年月日 平成31年3月13日
報告書番号 1900041

作成者

(令和元年 6月19日作成)

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

請求番号: 4-3

A4判に縮小

登記年月日：令和2年9月14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7年6月9日 福岡法務局西新出張所

登記官

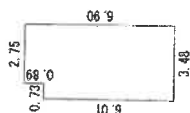
(11枚目)

各階平面図

家屋番号 煙の床四丁目 3094番地2の
405

建物の所在 福岡市西区煙の床四丁目 3094番地2、3094番地3

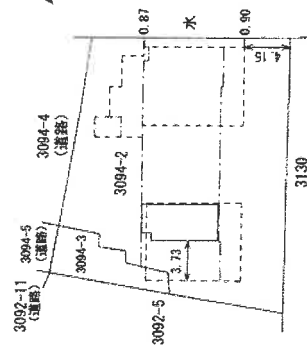
建物図面



求積表

2.75 x 0.89	=	2.4475
3.48 x 6.01	=	20.9148
計		23.3623

床面積 23.36 m²



建物の存する部分 4階
建物の名称 405



写真番号の撮影方向

報告書番号 2000077

作成者

(令和2年9月7日作成)

縮尺 1/250

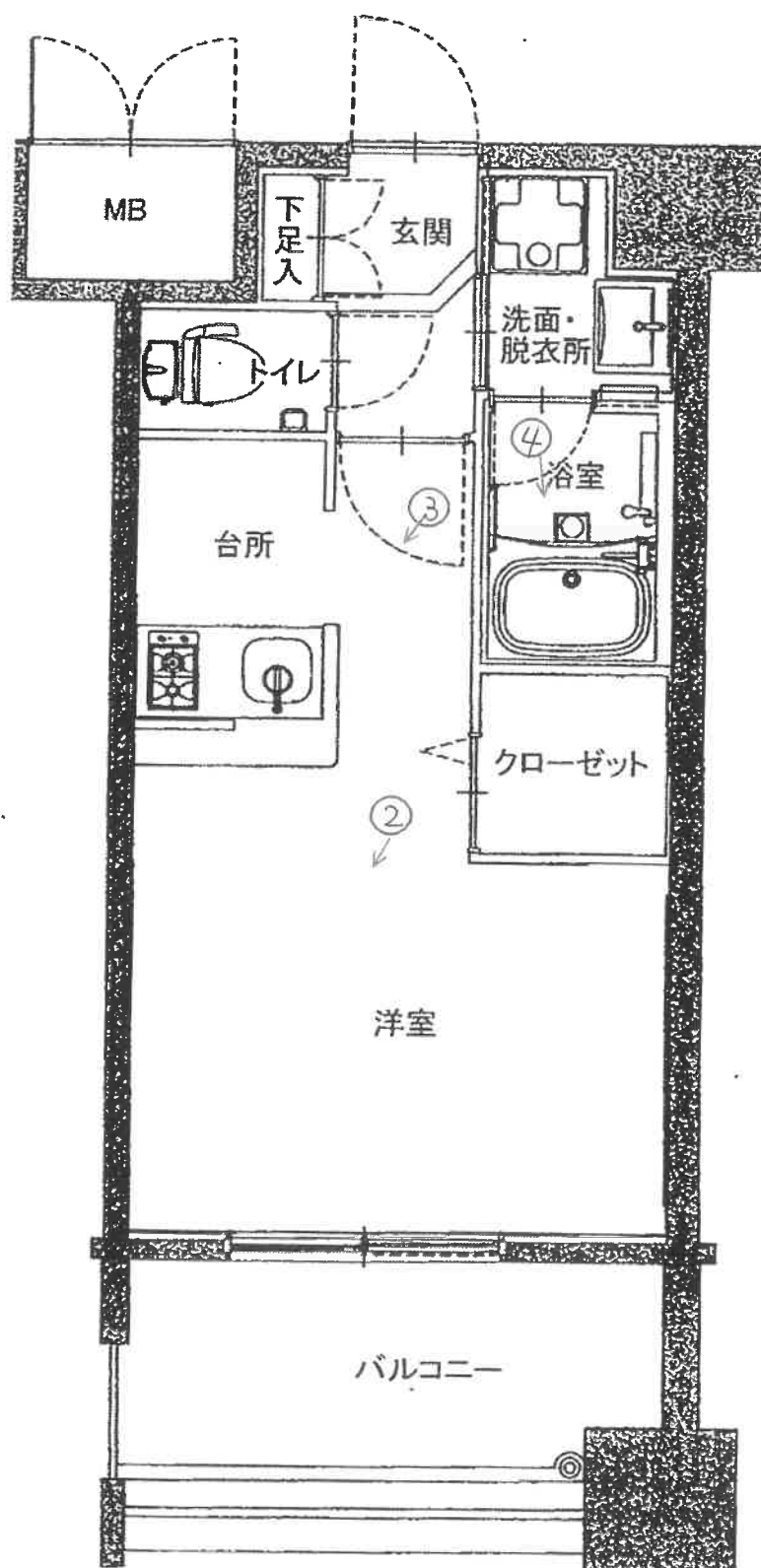
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：4-4

間取図





No. 1

本件マンションの外観を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

No. 4

本件建物の室内を撮影



令和 7 年（ケ）第 89 号
令和 7 年 6 月 14 日 現地調査
令和 7 年 6 月 17 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

番 号	評 価 額
1	金 10,170,000 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	福岡市西区姪の浜四丁目3094番地2、 3094番地3	
	建 物 の 名 称	エンクレスト姪浜	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	姪の浜四丁目3094番2の405	
	建 物 の 名 称	405	
	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 23.36 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	福岡市西区姪の浜四丁目3094番2	
	地 目	宅地	
	地 積	438.79 m ²	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	福岡市西区姪の浜四丁目3094番3	
	地 目	宅地	
	地 積	35.09 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	2506 / 180768	
	土 地 の 符 号	2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	2506 / 180768	
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、固定資産税公課証明書記載の床面積28.56㎡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(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		福岡市西区姪の浜四丁目16番31－405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)	市営地下鉄空港線「姪浜」駅の北方、約400m。 昭和バス「姪の浜」停留所、近接。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が存する近隣は、幹線道路沿いに共同住宅や店舗等が混在する住商混在地域である。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 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 商業地域 80% 400% 準防火地域 景観計画区域(一般市街地ゾーン) 屋外広告物地域区分(商業・沿道系地域) 浸水想定区域内(福岡市ハザードマップ)
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	473.88㎡ (合計登記地積) やや不整形 (別添「公図写」参照) 約22m・最大約22m 角地
接 面 道 路 の 状 況	北側で、幅員約25mの舗装市道と等高に接面している。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当) 東側で、幅員約2.4m～約2.8mの舗装市道と等高に接面している。 (建築基準法第42条第2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(引き込み可) 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(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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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認められなかった。 ・東側の接面道路が建築基準法第42条第2項の道路であるため、道路の中心から2mのセットバックを要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エンクレスト姪浜		
建物の用途	共同住宅（総戸数72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）	令和2年8月7日	新築
	経過年数	約 5 年	
	経済的全耐用年数	約 40 年	
	経済的残存耐用年数	約 35 年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 3 階建 合計床面積 2,062.66 m ² （登記上）		
仕様	外 壁	磁器タイル、合成樹脂吹付ほか	
	屋 根	陸屋根	
	その他	特になし	
設備等	エレベータ	あり（1基）	
	駐車場	あり（6台、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、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	普通。目立った損傷は認められない。		
特記事項	登記上の床面積は容積率超過の状態にあるが、共用部分・駐車場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思われる。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4 階部分の中間住戸（採光は南側）
床 面 積	登記記載 23.36㎡ 固定資産税公課証明書上 28.56㎡
間 取 り	1 R 、バルコニー約6㎡ (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、プロパンガス、給排水設備等
保守管理の状態	普通。目立った損傷等は認められない。
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、現地調査においてその動作までは確認できないので、使用可能か否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、積算価格と収益価格を求め、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
435,000	28.56	0.89	11,060,000

【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、固定資産税公課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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.89 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.89$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 5 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)

(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
580,000	0.97	473.88	1.00	2506 / 180768	3,700,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡西(県)5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 636,000\text{円/㎡} & \times & \frac{115}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{126} & = & 580,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：補正不要 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} * \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.02 & \times & 1.07 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & = & 1.26 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots \cdots & \text{角地} & & \text{セットバック} & & \text{形状} & & \text{個別格差} \\ & & 1.02 & \times & 0.97 & \times & 0.98 & = & 0.97 \end{array}$$

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
11,060,000	3,700,000	0.98	14,460,000

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 収益価格の試算 (粗利回り法の適用)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
696,000	1.10	6.0%	1.00	12,760,000

ア 総 収 益： 現行賃料及び共益費（月額58,000円、共益費0円）を基に算定した、

イ 家賃等補正： 割安と判断されるので補正を行った。

※ 競落後における現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも補正後の賃料が実現するとは限らないことに留意を要する。

ウ 粗利回り： 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して査定した。

エ その他補正： 専有部分の維持管理の状況等を勘案して査定した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益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	14,460,000	1.00	14,460,000	20%
② 収益価格	—		12,760,000	80%
調整後の価格	13,100,000円			

イ 占有減価修正 : 投資物件につき修正不要。

(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	13,100,000円	1.00	0.80	0.97	0	10,170,000円

イ 市場性修正 : 修正不要。

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「福岡西(県)5-1」

所 在：福岡市西区姪の浜4丁目836番1外

住 居 表 示：姪の浜4-9-12

価 格：636,000 円/㎡ (対前年変動率 17.8%)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：497 ㎡

地 域 の 概 要：中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域

接 面 街 路：南 側 幅員約19.2m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：市営地下鉄空港線「姪浜」駅の北方、近接

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 地積測量図(写)	2 葉
4 建物図面及び各階平面図写	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	1 葉

(BIT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



