

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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 11 月 19 日から 令和 7 年 11 月 26 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 2 日 午前 9 時 30 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 12 月 17 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 11 月 4 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, 2	9, 050, 000 7, 240, 000	一括	1, 810, 000	42, 036	10, 745
1	9, 040, 000				
2	10, 000				
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区南庄五丁目 2 番地 6

建物の名称 室見第 2 住宅 36 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南庄五丁目 2 番 6 の 36102

建物の名称 36102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 61.76 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 福岡市早良区南庄五丁目 2 番 6

地 目 宅地

地 積 9617.93 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 264 分の 1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区南庄五丁目 2 番地 6



物 件 目 録

建物の名称 室見第2住宅36号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南庄五丁目2番6の3611

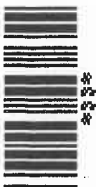
建物の名称 36号1

種 類 集会所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 112.83平方メートル

共有者 A 持分264分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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、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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件マンションの集会所として使用されている。

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。

【物件番号1及び敷地権の目的である土地（符号1）】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 福岡市早良区南庄五丁目2番地6

建物の名称 室見第2住宅36号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南庄五丁目2番6の36102

建物の名称 36102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 61.76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 福岡市早良区南庄五丁目2番6

地 目 宅地

地 積 9617.93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 264分の1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区南庄五丁目2番地6

物 件 目 録

建物の名称 室見第2住宅36号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南庄五丁目2番6の3611

建物の名称 36号1

種 類 集会所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 112.83平方メートル

共有者 A 持分264分の1

令和7年(ケ)第112号

令和7年7月22日受理

令和7年9月9日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

(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 福岡市早良区南庄五丁目 2 番地 6

建物の名称 室見第 2 住宅 3 6 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南庄五丁目 2 番 6 の 3 6 1 0 2

建物の名称 3 6 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 6 1 . 7 6 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 福岡市早良区南庄五丁目 2 番 6

地 目 宅地

地 積 9 6 1 7 . 9 3 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 2 6 4 分の 1

所有者 A

2（一棟の建物の表示）

所 在 福岡市早良区南庄五丁目 2 番地 6

物 件 目 録

建物の名称 室見第2住宅36号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南庄五丁目2番6の3611

建物の名称 36号1

種 類 集会所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 112.83平方メートル

共有者 A 持分264分の1

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市早良区南庄五丁目4番36-1002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居宅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 7,000円 修繕積立金 11,500円 駐車場使用料 4,500円	令和7年7月31日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。令和7年7月分まで計702,950円 （違約金、遅延損害金を含む） ☐ 不明
管理会社等	(株)東急コミュニティー	
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 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、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市早良区南庄五丁目4番36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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を集会所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		
管理会社等		
その他の事項		
敷地権	符号	
現況地目	☐ 宅地 (符号) ☐ 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 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、「■」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 物件1建物については、管理費等の額は3枚目記載のとおりです。 2 物件2建物は、共有者間で集会所として使用されています。
■所有者	1 物件1建物には、現在、私が娘と2人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。また、物件2建物は、共有者間で集会所として使用されています。 2 本件建物は、約20年前に内装のリフォームを行っており、特に大きな損傷等はありません。
■管理人	1 物件2建物は、共有者間で集会所として使用されています。 2 物件2建物について、特に大きな損傷等はありません。

(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

■ 1 (接道)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(2番7, 3番4等)に接道している。

2 (占有状況等)

物件1及び2建物の占有状況等は、関係人の陳述、立入調査の結果等から3枚目記載のとおりと認めた。

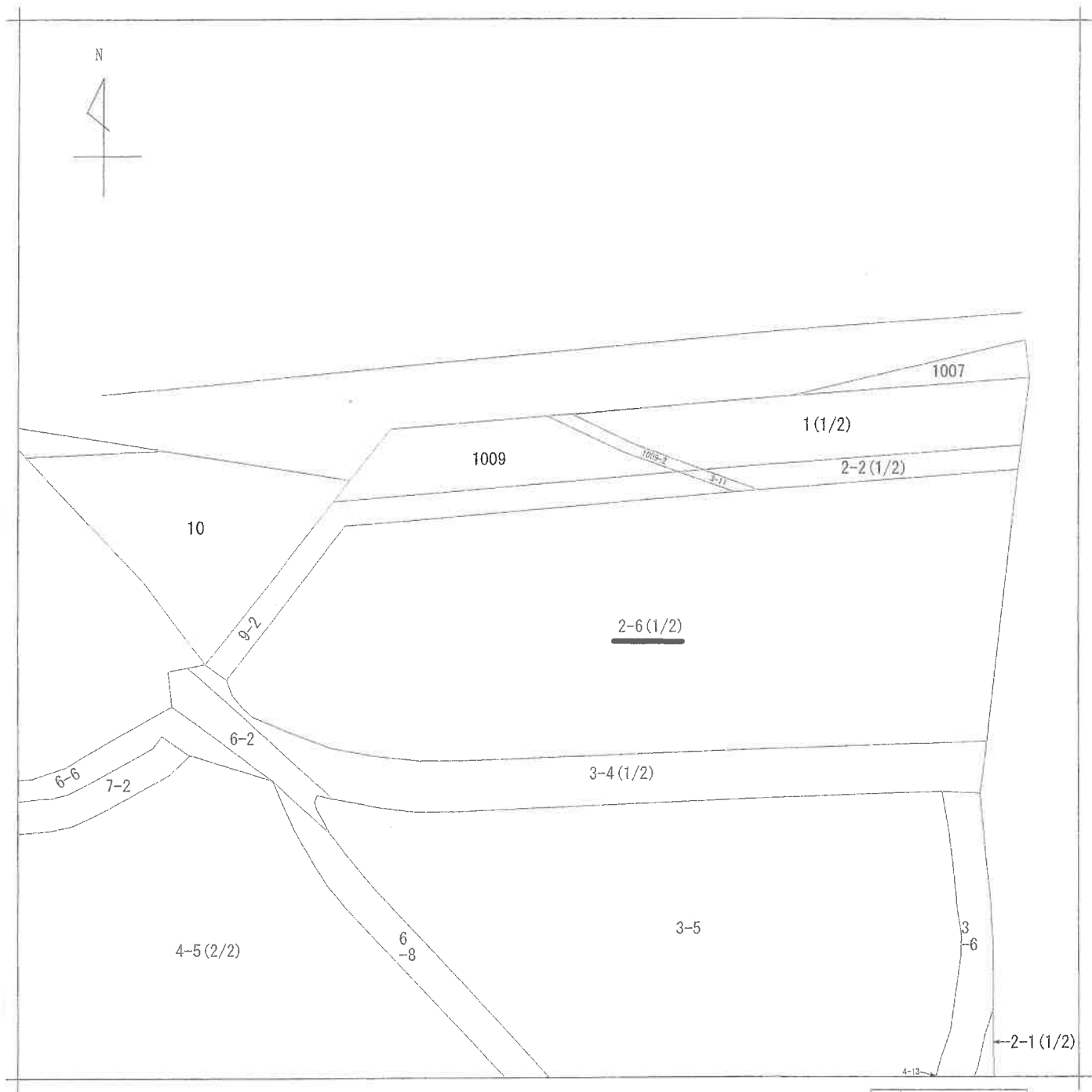
3 (損傷等)

物件1及び2建物については、関係人の陳述のとおり、特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

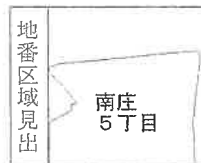
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 7月 22日(火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月 25日(金) 11:00 - 11:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7年 7月 25日(金) 11:40 - 12:00	物件所在地	現地確認, 写真撮影, 在宅依頼
R 7年 8月 5日(火) 13:30 - 14:00	物件所在地	立入調査(居宅), 写真撮影, 所有者から口頭聴取
R 7年 8月 5日(火) 14:00 - 14:30	物件所在地	立入調査(集会所), 写真撮影, 管理人から口頭聴取
R 7年 8月 8日(金) 8:30 - 8:40	執行官室	管理費等の照会(郵送)
R 7年 8月 21日(木) 11:40 - 12:00	執行官室	管理費等について管理会社社員から電話聴取
(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 目的物件は施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ所有者の兄から借用した鍵を使用して解錠し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 分	所 在 福岡市早良区南庄五丁目				地 番 2番6					
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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和50年11月14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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

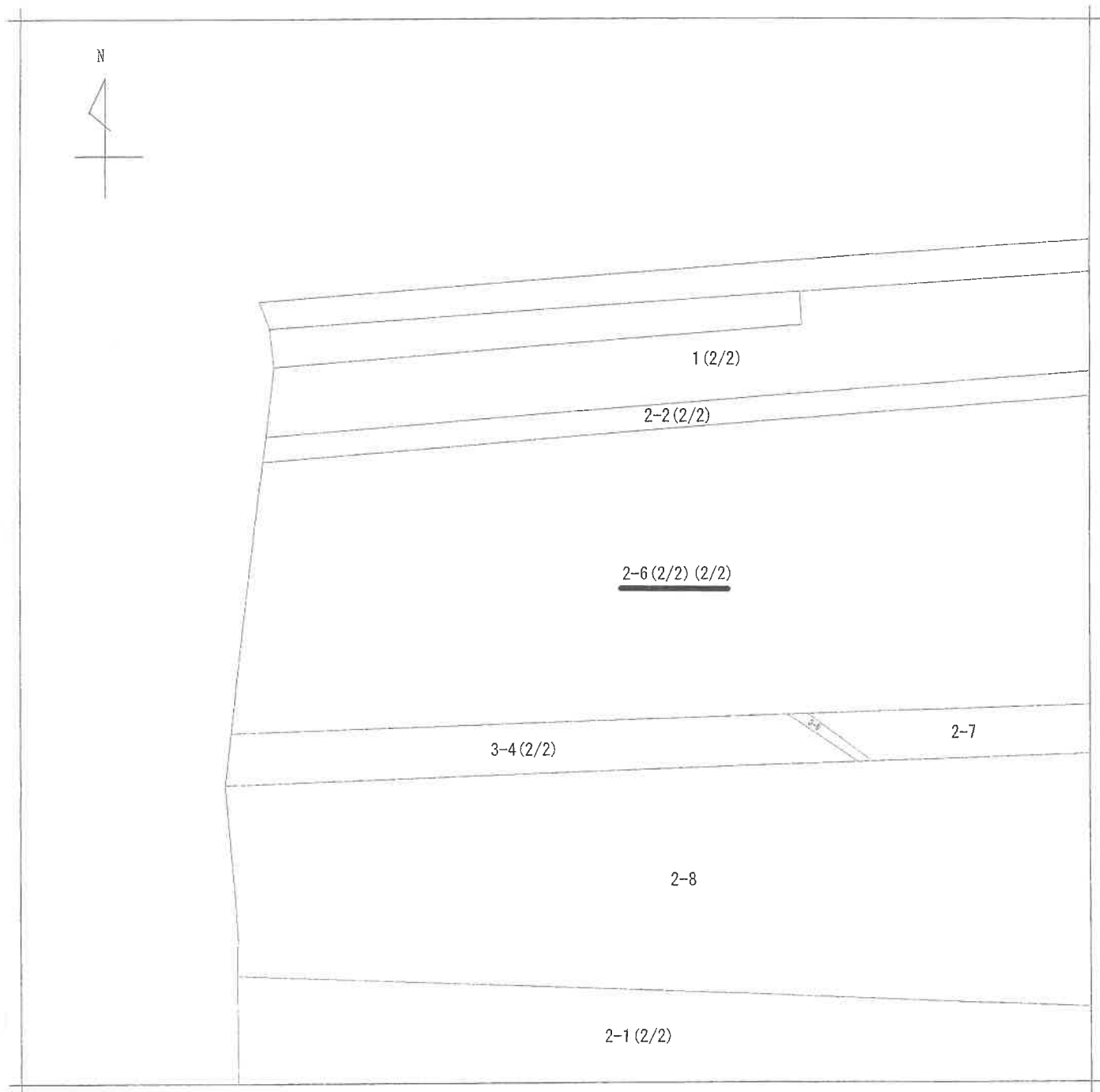
令和7年7月25日
福岡法務局

請求番号：12-1
(1/3)

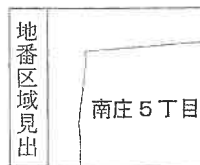
(8枚目)

A 4判に縮小

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。



請 求 部 分	所 在 福岡市早良区南庄五丁目				地 番 2番6					
出 力 尺 寸	1/500	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	昭和50年11月14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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和7年7月25日

福岡法務局

請求番号：12-1

(2/3)

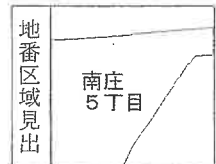
(9枚目)

A 4判に縮小

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。



請 求 部 分	所 在 福岡市早良区南庄五丁目				地 番 2番6			
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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和50年11月14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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和7年7月25日

福岡法務局

請求番号：12-1

(3/3)

(10枚目)

A 4 判に縮小

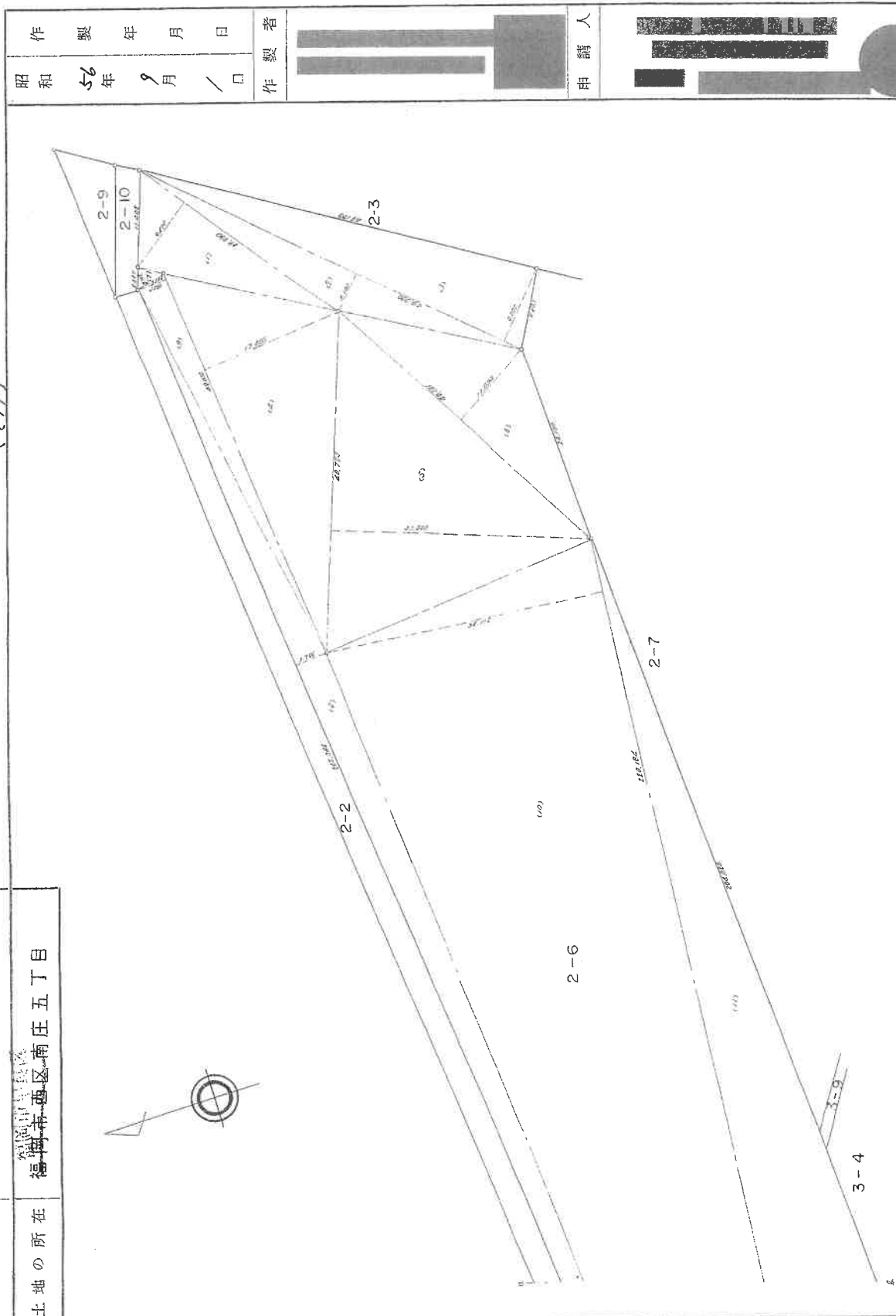
公用

登記年月日：昭和51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。
(徳国法務局西新出張所筆写)
令和7年7月25日 徳国法務局

地積測量図 (291)
054114
51.9.17 (1/3)

地番	2-6
土地の所在	福岡市西區南庄五丁目



縮尺 1/500

登記年月日：昭和51年9月17日

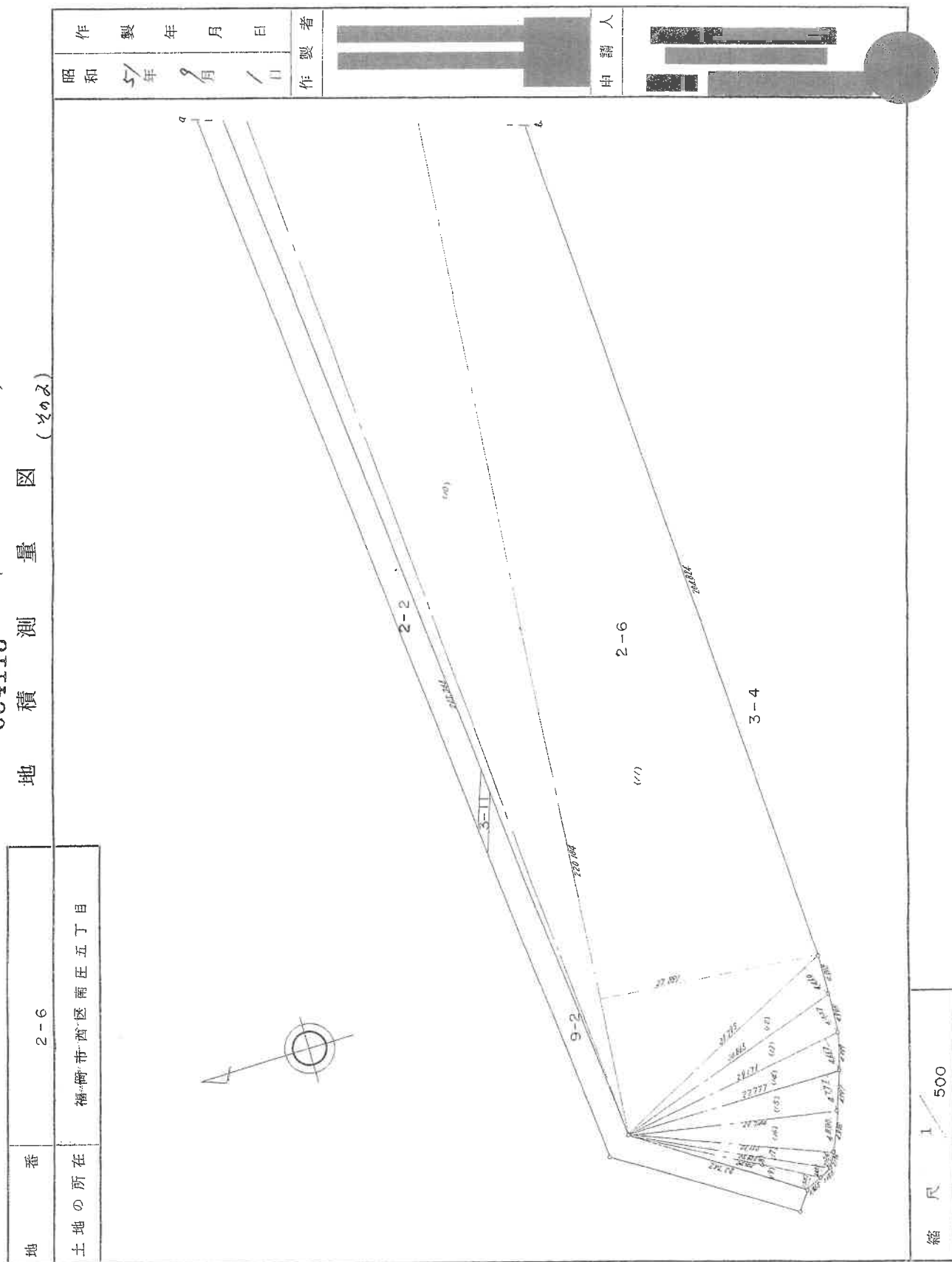
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和7年7月25日 福岡法務局

A 4 判に縮小

(12枚目)

請求番号：12-2

(2/3)



登記年月日：昭和51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。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和7年7月25日 福岡法務局

地番	2-6
土地の所在	福岡市東区南庄五丁目

地積測量図 (423)
054116

昭和51年9月17日	製作年月日
製作者	申請人

求積表

2-6			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	29.28	9.40	275.2320
2	50.30	5.10	256.5300
3	50.30	9.30	467.7900
4	49.00	17.50	857.5000
5	40.723	31.30	1274.6299
6	40.501	11.10	449.5611
7	3.556	2.165	7.6987
8	49.000	3.500	171.5000
9	265.344	3.796	1007.2458
10	220.184	34.112	7510.9166
11	220.184	27.881	6138.9501
12	32.795	4.460	146.2667
13	30.865	4.557	140.6518
14	29.171	4.667	136.1410
15	27.777	4.777	132.6907
16	26.744	4.880	130.5107
17	26.125	2.124	55.4895
18	25.656	1.483	38.0478
19	24.902	1.547	38.5233
合計			19235.8747
二陸			9617.3735

縮尺 1/

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。
(福岡法務局西新出張所管轄)

令和7年7月25日 福岡法務局

令和7年7月25日 福岡法務局

455520

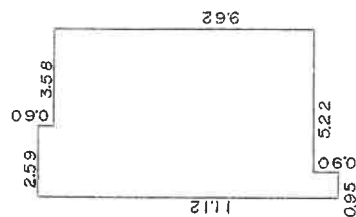
552-1-28 物 階
建 各

面 面
面 平

家屋番号 南庄五丁目2番6の230 ⁸⁶¹⁰²

建物の所在 一福岡市西区南庄五丁目2番地6・36号棟

福州良区



2.59	x	0.60	=	1.5540
6.17	x	9.62	=	59.3554
0.95	x	0.90	=	0.8550
				617.644

床面積 61.76m²

建築物の存する部分の階

建築物の番号 36102 号

♂ 写真撮影位置方向

會士調查歸家地土農圃(福)

縮尺	1/1000 1/200
----	--------------

登記年月日：昭和52年1月28日

公用

455555

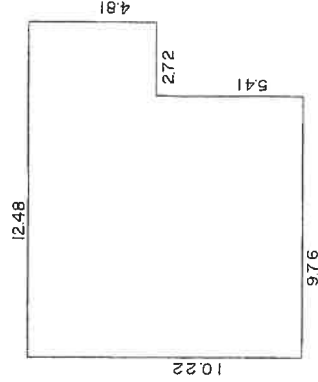
N52-1-28

建物階平面図

家屋番号 南庄五丁目2番6の265

建物の所在 福岡市西区南庄五丁目2番地6・36号棟

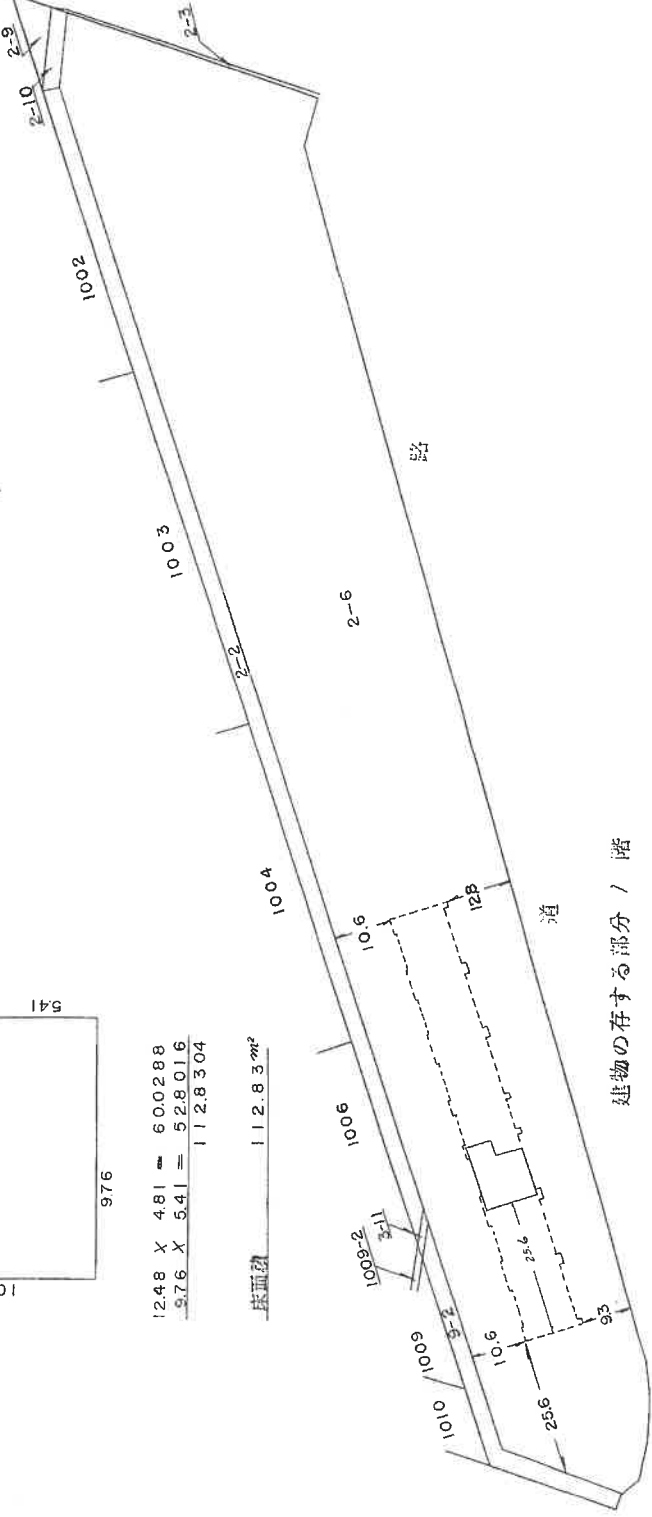
福岡市早良区



1248 X 481 = 600288
976 X 541 = 528016
1128304

床面積 112.83㎡

昭和五十二年一月八日 製作年月日
製作者
嘱託人



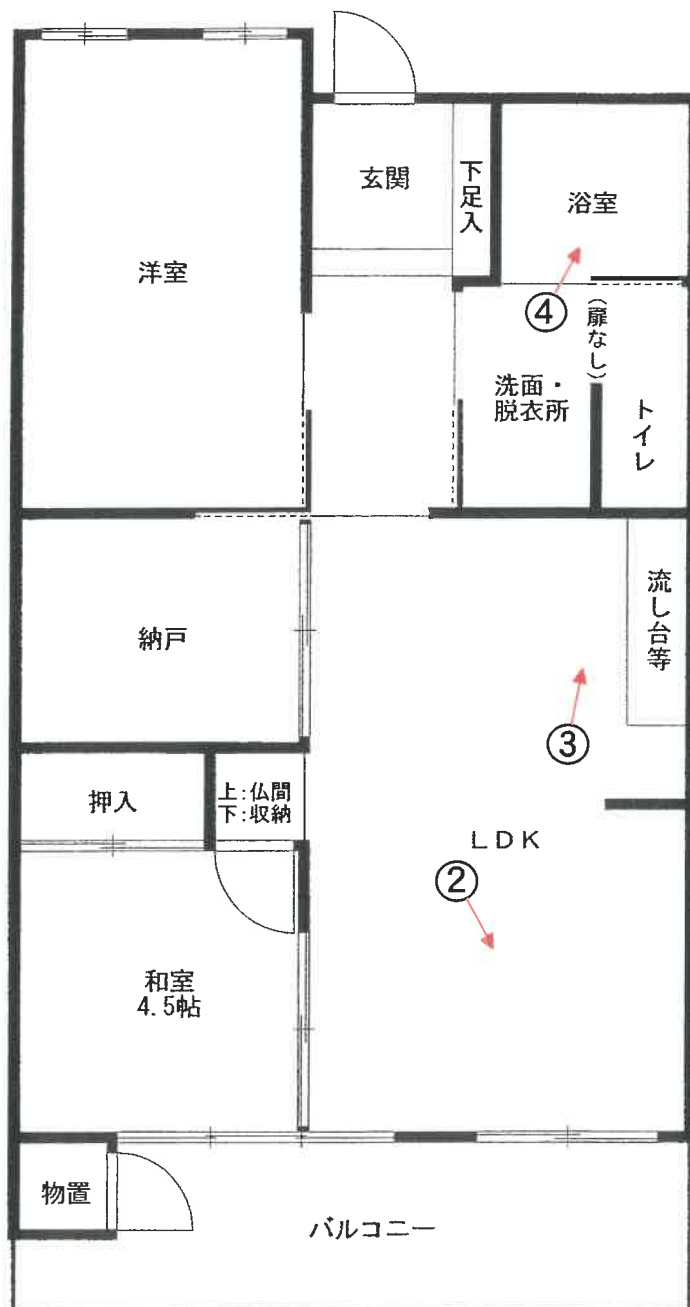
建物の存する部分 / 階
建物の番号 36号 /

縮尺 1/1000 1/200

(福岡県土地家屋調査士会)

間取図

↑ 写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向





No. 1

本件建物(1棟)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



No. 5

集会所の内部を撮影



No. 6

集会所の内部を撮影

令和 7 年（ケ）第 112 号
令和 7 年 8 月 5 日 現地調査
令和 7 年 8 月 25 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 9,048,000 円	
内訳価格	
番 号	評 価 額
1	金 9,040,000 円
2	金 8,000 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。

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) 所 在 福岡市早良区南庄五丁目2番地6 建 物 の 名 称 室見第2住宅36号棟 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 南庄五丁目2番6の36102 建 物 の 名 称 36102 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 10階部分 61.76 m² (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 福岡市早良区南庄五丁目2番6 地 目 宅地 地 積 9617.93 m² (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 / 264		「特記事項」欄参照
2	(一棟の建物の表示) 所 在 福岡市早良区南庄五丁目2番地6 建 物 の 名 称 室見第2住宅36号棟 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 南庄五丁目2番6の3611 建 物 の 名 称 36号1 種 類 集会所 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 1階部分 112.83 m² 共 有 者 1 / 264		左記のとおり
特 記 事 項			
1	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(70.57m ²)を採用した。		
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、地積測量図があり同図と現地の状況がほぼ一致するので、登記記載の地積に基づき評価した。		
住 居 表 示		物件1：福岡市早良区南庄五丁目4番36-1002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「室見」駅の南西方、約860m。 西鉄バス「室見団地西口」停留所の北東方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の所在する近隣は、室見川沿いに位置する大規模な住宅団地(室見団地)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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 建築基準法第22条の規定に基づく区域 第二種15M高度地区 景観計画区域(一般市街地ゾーン) 屋外広告物地域区分(住居系地域) 浸水想定区域(ハザードマップ)
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	9,617.93㎡ (登記地積) 不整形 (別添「地積測量図」参照) 約270m・約35m 一方路地
接 面 道 路 の 状 況	南東側で、幅員約6mの舗装市道に等高～約1.5m高く接面。 (建築基準法第42条第1項の道路)	
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」とは引き込みがある場合である。なお、以前はガスが使用されていたため、ガス配管の敷地内への引込はあると考えられるが、現在はガスは使用されていない。	
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、埋蔵文化財包蔵及び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	室見第2住宅36号棟
建物の用途	共同住宅（総戸数132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51年11月27日 経過年数 約 49 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12階建 合計床面積 9,438.52 m ² （登記上）
仕様	外壁 吹付タイルほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ あり（2基） 駐車場 あり（賃貸、184台） 集会所 あり 管理人室 あり（日勤） 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。目立った損傷等は認められない。
特記事項	・建築年から、新築時においては旧耐震基準により設計されたと考えられるが、「基準適合認定建物（建築物の耐震改修の促進に関する法律第22条第2項）」であるので、これによる減価は行うほどではないと考える。 ・本件敷地には36号棟のほかに35号棟があり、合計戸数は264戸になる。2棟の登記上の床面積の合計は容積率超過の状態にあるが、駐車場・共用部分等を考慮した容積率対象床面積は超過の状態にはないと推定される。

(2) 専有部分の概要 (物件 1)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	10階部分の中間住戸 (主な採光面は南東側)
床 面 積	登記記載 61.76㎡ 固定資産税公課証明書上 70.57㎡
間 取 り	2LDK+納戸、バルコニー約9㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 塗装仕上、ビニールクロスほか 床 フローリング、タタミほか 内 壁 塗装仕上、ビニールクロスほか 設 備 電気、温水器、給排水設備等 その他 ・オール電化 ・塗装材は、土が主原料と思われるが、正確には不明である。
保守管理の状態	普通。目立った損傷は認められない。また、内装に建物の経過年数ほどの老朽化は認められない。所有者によると20年くらい前に、内装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、使用可能か否かについては不明である。

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階部分
床 面 積	登記記載 112.83㎡ 固定資産税公課証明書上 112.83㎡
間 取 り	別添「間取図」参照
仕 様	天 井 化粧ボードほか 床 化粧合板ほか 内 壁 ビニールクロスほか 設 備 電気、給排水設備等 その他 ガスは使用できない。
保守管理の状態	普通。目立った損傷は認められない
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、その動作を確認できないので、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。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	共有持分 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	310,000	70.57		0.10	2,190,000
2	310,000	112.83	1/264	0.10	10,000

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

物件1：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。

物件2：登記記載の面積を採用した。

ウ 共有持分

登記記載の共有持分

エ 現価率（査定）

（物件1）

建築後約49年を経過しており、既に経済的全耐用年数を超過している。但し、目立った損傷は認められない。また、室内はリフォームが行われているが、リフォームから20年程度の年数が経過していると思われることや、トイレに扉なく間取がやや特殊であることなどから、増価要因とみるほどではないと考える。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正(0%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0) & & = & 0.10 \end{array}$$

（物件2）

建物は建築後約49年を経過しており、既に経済的全耐用年数を超過している。但し、目立った損傷は認められない。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正(0%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0) & & = & 0.10 \end{array}$$

(2) 敷地権価格（物件1）

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。

番号	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～オの連乗
1	261,000	0.98	9,617.93	0.90	1 / 264	8,390,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡早良－4」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$224,000\text{円/㎡} \times \frac{107}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{92} = 261,000\text{円/㎡}$$

*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

*地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
1.02 × 0.95 × 0.95 × 1.00 = 0.92

イ 個別格差・・・・・・形状 個別格差
0.98 = 0.98

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（物件1：敷地権付建物の価格、物件2：建物価格）

番号	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
1	2,190,000	8,390,000	1.02	10,790,000
2	10,000			10,000

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（物件１）

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
200,000	1.02	61.76	12,600,000

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 : 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。

番号		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	10,790,000	1.00	10,790,000	10%
	比準価格	12,600,000	1.00	12,600,000	90%
	調整後の価格	12,420,000円			
2	積算価格	10,000	1.00	10,000	

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	12,420,000	1.00	0.80	0.91	0	9,040,000
2	10,000	1.00	0.80			8,000
					計	9,048,000

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

- 地価公示価格 地価公示標準地「早良－4」
- 所 在 : 福岡市早良区小田部7丁目134番5外
- 住 居 表 示 : 「小田部7-19-20」
- 価 格 : 224,000 円/㎡ (対前年変動率 11.4%)
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 2,434 ㎡
- 地 域 の 概 要 : マンション等の中に空地も見られる住宅地域
- 接 面 街 路 : 西 側幅員約 10.5 m舗装市道に接面
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
- 位 置 : 市営地下鉄線「室見」駅の南西方、道路距離1.4km。
- 用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率 60% 、容積率 150%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図写	3 葉
3 地積測量図(写)	3 葉
4 建物図面及び各階平面図写	2 葉
5 間取図	2 葉
6 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。)

