

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	12, 400, 000 9, 920, 000	一括	2, 480, 000	48, 703	13, 359
1	10, 040, 000				
2	2, 360, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 福岡市中央区薬院二丁目

地 番 115番

地 目 宅地

地 積 650.73平方メートル

共有者 株式会社西日本リサーチ・センター 持分374870分の5280

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区薬院二丁目115番地

建物の名称 103大稲マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 薬院二丁目115番の30

建物の名称 706号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 52.80平方メートル

所有者 株式会社西日本リサーチ・センター



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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, 2】

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, 2】

管理費等の滞納あり。

【物件番号1, 2】

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

《 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 福岡市中央区薬院二丁目
地 番 115番
地 目 宅地
地 積 650.73平方メートル

共有者 株式会社西日本リサーチ・センター 持分374870分の5280

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区薬院二丁目115番地
建物の名称 103大稲マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 薬院二丁目115番の30
建物の名称 706号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 7階部分 52.80平方メートル

所有者 株式会社西日本リサーチ・センター

令和7年(ケ)第103号
令和7年7月8日受理
令和7年8月25日提出
その1(物件番号1, 2)

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 所 在 福岡市中央区薬院二丁目

地 番 115番

地 目 宅地

地 積 650.73平方メートル

共有者 株式会社西日本リサーチ・センター 持分374870分の5280

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区薬院二丁目115番地

建物の名称 103大稲マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 薬院二丁目115番の30

建物の名称 706号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 52.80平方メートル

所有者 株式会社西日本リサーチ・センター

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市中央区薬院二丁目4番5-706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	☒ 破産管財人A ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している ☐ 「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 9,500円 修繕積立金 5,000円	令和7年8月20日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。令和7年8月分まで計116,000円（遅延損害金は別途） ☐ 不明	
管理会社等	大稲産業(株)		
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 上記の者が本土地上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

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2建物について、管理費等の額は2枚目記載のとおりです。
■破産管財人A	1 私は、破産管財人として物件2建物を管理しています。 2 物件2建物は、現在、空き家の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

■ 1 (接道)

物件1土地は、公図のとおり、公道(公図上の表記は「道」)に接道している。

なお、土地の南西側は公図上では水路を介して道に接面しているが、水路全体に蓋がされており本件水路は道路の幅員に含まれている。

2 (占有状況等)

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

4 (損傷等)

物件2建物については、全体的に経年に伴う壁クロス等の損傷等が認められ、台所、浴室、トイレは旧式化している。また、南西側和室の天井にシミが見受けられる。

(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 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 8 日 (火) 10:40 - 10:50	執行官室	建物図面請求
R 7 年 7 月 8 日 (火) 11:00 - 11:20	執行官室	占有状況等について破産管財人Aから電話聴取
R 7 年 7 月 11 日 (金) 9:40 - 10:00	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 7 月 11 日 (金) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 7 年 8 月 4 日 (月) 13:30 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7 年 8 月 11 日 (月) 8:30 - 8:40	執行官室	管理費等の照会(郵送)
R 7 年 8 月 22 日 (金) 11:30 - 11:50	執行官室	占有状況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ないと予想されたので, 立会人 を同行して臨場した。 ☒ 令和7年8月4日 目的物件は施錠されていたので, 立会人Cを立ち合わせ, 解錠技術者に解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



地番区域見出

薬院2丁目

請求部	所在	福岡市中央区薬院二丁目				地番	115番		
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	法務局作成地図
作成年月日	平成30年12月20日				備付年月日(原図)			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。

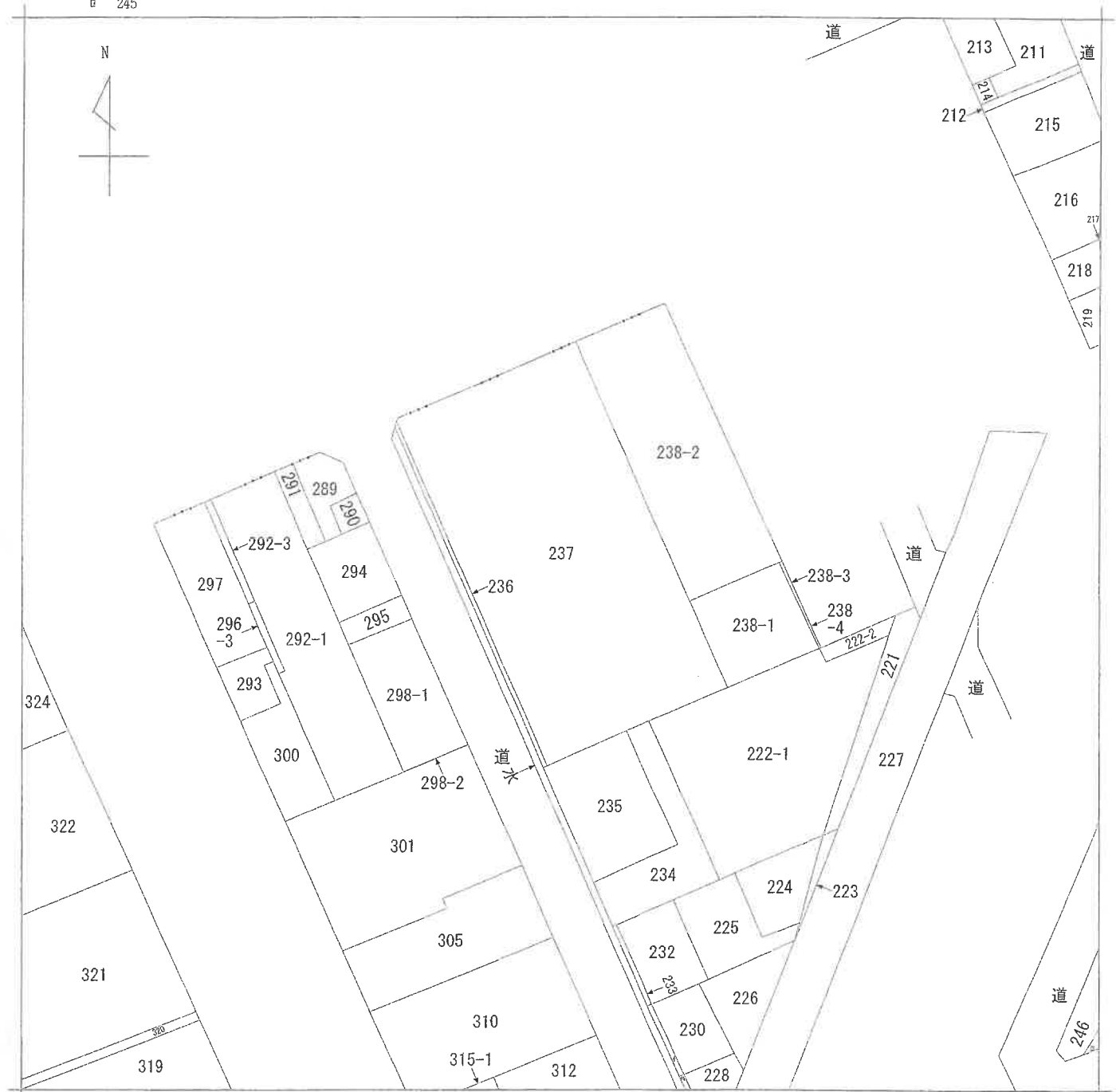
令和7年7月11日
福岡法務局

請求番号：9-1
(1/1)

(6枚目)

A4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。



A 薬院4丁目
B 薬院4丁目
C 薬院4丁目

請 求 部 分	所 在	福岡市中央区薬院四丁目				地 番	237番			
出 力 縮	縮尺不明	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					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7月11日
福岡法務局

請求番号：9-7
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成31年2月5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7月11日 福岡法務局

(8枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：9-2

地 積 測 量 図

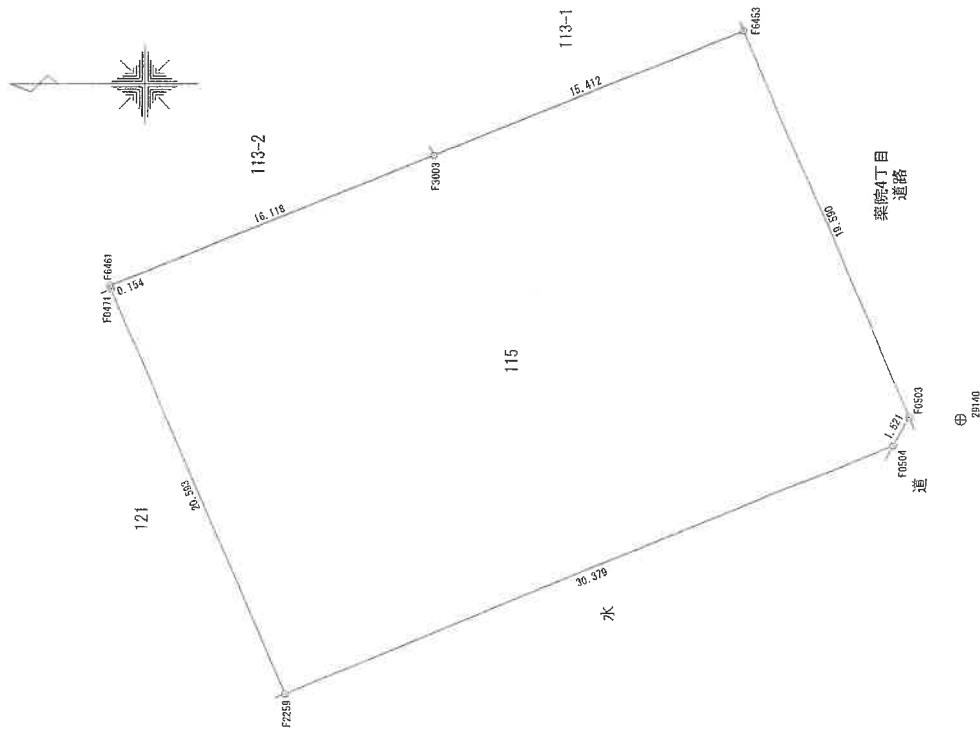
地 番 115
土地の所在 福岡市中央区薬院2丁目

地 境	番 点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界線種別		備 考
					コンクリート構	実測値	
F6461		64542.678	-56131.458	16.118	コンクリート構	計算	
F3003		64527.740	-56125.402	15.412	コンクリート構	実測値	
F6463		64513.457	-56119.611	19.590	金属プレート構	実測値	
F0503		64505.767	-56137.629	1.521	金属プレート構	実測値	
F0504		64506.506	-56138.959	30.379	金属プレート構	計算	
F2259		64534.582	-56150.562	20.593	コンクリート構	実測値	
F0471		64542.614	-56131.599	0.154	コンクリート構	計算	
F6461		64542.678	-56131.458		コンクリート構	実測値	
計 算 方 法				$2F = \sum [Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})]$			
倍 積				-1301.471969			
面 積 (㎡)				650.7359845			
地 積				650.73 ㎡			

測 量 の 基 準		基 準 点 の 名 称 及 び 座 標 値				
測地系	点 種 別	座標変換	点 名	X座標	Y座標	標 識
世界	街区多角点	無	4013310820	65473.487	-56036.790	金属標
世界	街区多角点	無	4013310826	65236.867	-56520.891	金属標
世界	街区多角点	無	4013310026	64724.613	-55980.903	金属標
世界	街区多角点	無	4013310027	64566.065	-55939.756	金属標
世界	街区多角点	無	4013310028	64460.399	-55884.711	金属標
世界	街区多角点	無	4013310031	64790.976	-56204.751	金属標
世界	街区多角点	無	4013310034	64398.156	-56353.882	金属標
世界	街区多角点	無	4013310052	64836.074	-56621.592	金属標
世界	3級基準点	無	3-5160	64518.454	-56106.679	金属標

測 量 の 基 準		基 準 点 の 名 称 及 び 座 標 値				
測地系	点 種 別	座標変換	点 名	X座標	Y座標	標 識
世界	4級基準点	無	29140	64503.405	-56137.710	金属板
世界	4級基準点	無	29141	64542.992	-56161.370	金属板

測 地 系	世界測地系(測地成規2011)
座 標 系	II系
縮尺係数	0.999939
測量年月日	平成30年11月15日



作業機関

計画機関

縮尺 1/250

登記年月日：昭和54年4月24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7月11日 福岡法務局

622048

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

菜院2丁目115番地

建物の所在

福岡市中央区菜院2丁目115番地

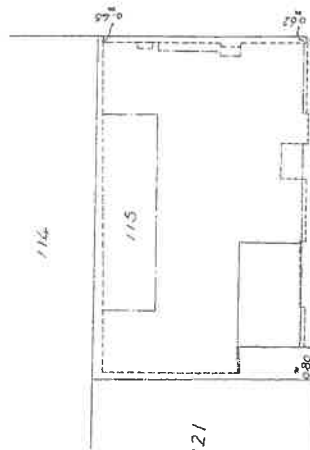
5
54
4
24

建物の存する部分 7階

建物の番号 706 号



5.63 x 9.38 = 52.8094 m²



道

路

道

路

①



写真撮影位置方向

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

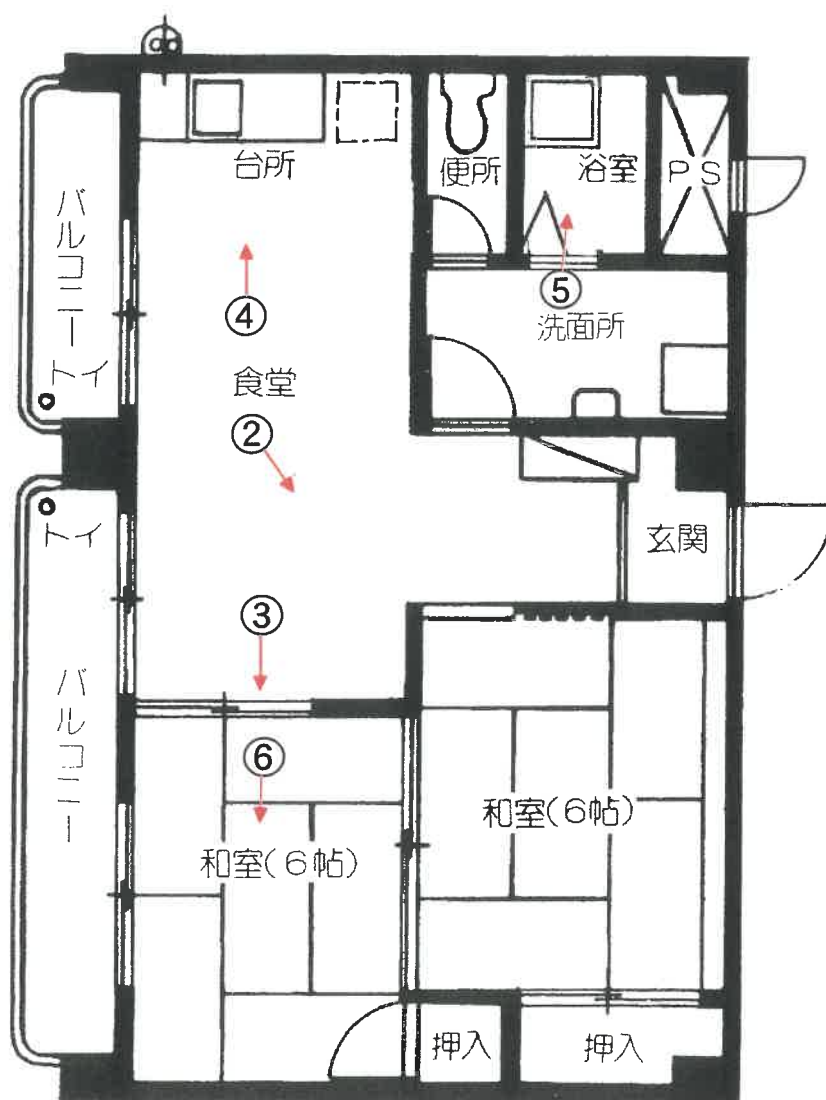
(福岡県土地家屋調査士会)

調求番号：9-3

間取図



↑ 写真撮影位置方向





No. 1

物件 2 建物 (1 棟) を撮影



No. 2

物件 2 建物の室内を撮影



No. 3

物件 2 建物の室内を撮影



No. 4

物件2建物の室内を撮影



No. 5

物件2建物の室内を撮影



No. 6

和室天井のシミを撮影

令和7年（ケ）第 103 号

その1（物件1・2）

令和7年8月4日現地調査

令和7年8月22日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福 山 道 和

第1 評価額

一括価格	
金 12,400,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,040,000 円
物件2（建物）	金 2,360,000 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の土地の内訳価格は物件2の建物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)		「特記事項」欄 参照。	
	所 在	福岡市中央区薬院二丁目		
	地 番	115 番		
	地 目	宅 地		
	地 積	650.73㎡		
	共 有 持 分	5,280 / 374,870		
2	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄 参照。	
	所 在	福岡市中央区薬院二丁目115番地		
	建 物 の 名 称	103大稲マンション		
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建		
	床 面 積	1階		541.70㎡
		2階		556.26㎡
		3階		446.98㎡
		4階		446.98㎡
		5階		446.98㎡
		6階		446.84㎡
		7階		446.84㎡
		8階		446.84㎡
		9階		446.77㎡
		10階		446.60㎡
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	薬院二丁目115番の30		
	建 物 の 名 称	706号		
	種 類	居 宅		
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
	床 面 積	7階部分 52.80㎡		
	番号	特 記 事 項		
1	土地の数量は現地の状況や建物の制約等によりの確に確認できないが、 地積測量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。			
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（ 65.82㎡ ）を採用した。			
住 居 表 示		福岡市中央区薬院二丁目4番5-706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)	福岡市営地下鉄七隈線「薬院大通」駅の西方、約70m。 西鉄バス「薬院大通り」停留所の西方、約160m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、市道博多駅草ヶ江線（通称「城南線」）沿いに店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、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 都市計画道路計画線が僅かに目的土地の一部にかかっているが、計画決定のみで具体的な整備予定は未定である。
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	650.73㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。) 約19m・約30m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約23mの舗装市道と概ね等高に接面 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)。 南西側で幅員約8mの舗装市道と概ね等高に接面 (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	①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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	103大稲マンション		
建物の用途	共同住宅・店舗・事務所（総戸数 52 戸、住戸のみ）		
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50年4月10日	新築
	経過年数	約 51 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・鉄筋コンクリート造10階建 合計床面積 4,672.79 m ² （登記上）		
仕様	外 壁	吹付タイル等	
	屋 根	陸屋根	
設備等	エレベータ	1基	
	駐車場	全8台分（賃貸）	
	集会所	なし	
	管理人室	あり	
	その他	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、経年に伴う劣化は見られるものの偶発的損傷等は観察されず、保守状態は概ね普通である。		
特記事項	①昭和50年4月10日に建築された建物であり、旧耐震基準（昭和56年6月以前の耐震基準）による設計であると思われる。 ②駐車場の台数が少ないため、現行の市条例（「福岡市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」及び「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」）に抵触しているが、目的建物は現行の市条例の附置基準が施行される以前に建てられた既存不適格建築物であるので、建物の存続期間は現況での継続利用が可能につき、既存不適格建築物に係わる建物の減価は不要と考える。 ③登記上の床面積は容積率を超過している。福岡市役所都市計画課及び建築指導課で調査したところ、昭和48年8月10日に現行の容積率の指定がなされたが、目的建物は昭和48年6月15日に建築確認申請が受理されていることから、現況は既存不適格建築物と推定される。建物の残存期間は現況での継続利用が可能につき、既存不適格建築物に係わる建物の減価は不要と考える。		

(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（南西面採光）
床 面 積	登記記載 52.80㎡ 固定資産税評価証明書上 65.82㎡
間 取 り	2LDK、バルコニー約8㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 化粧合板、吹付け ほか 床 タタミ、フローリング ほか 内 壁 吹付け、ビニールクロス貼 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	概ね普通 経年劣化は見られるものの大きな損傷等は見られない。下記の軽微な損傷等がある。 ①南西側の和室の天井にシミが見られる。 ②台所・風呂・トイレは旧式化・陳腐化している。
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	①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。 ②日照・眺望は比較的良好である。

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

(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 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,490,000	1.05	650.73	0.90	5,280 / 374,870	12,910,000

【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「福岡中央（県）5-10」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 1,400,000\text{円/㎡} & \times & \frac{114}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{102} & = & 1,490,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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 1.00 × 接近条件 1.02 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.02

イ 個別格差・・・・・・ 角地 1.05 = 個別格差 1.05

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	255,000	65.82	0.09	1,510,000

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51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（-10%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - & 0.1) & = & 0.09 \end{array}$$

（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	12,910,000	0.10	場所的利益	1,290,000

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	12,910,000	－ 1,290,000	1.04	12,080,000	81%
2	1,510,000	＋ 1,290,000	1.04	2,910,000	19%
合 計				14,990,000	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。

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
293,000	1.04	52.80	16,090,000

- 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	14,990,000	1.00	14,990,000	10%
② 比準価格	16,090,000	1.00	16,090,000	90%
調整後の価格	15,980,000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	15,980,000	81%	12,940,000
2		19%	3,040,000

(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	12,940,000	0.99	0.80	0.98		10,040,000
2	3,040,000	0.99	0.80	0.98	0	2,360,000
一括価格（合計）						12,400,000

イ 市場性修正：旧耐震基準による設計の可能性を考慮した。

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「福岡中央（県）5-10」
所 在：福岡市中央区薬院2丁目64番1外
住 居 表 示：薬院2-3-1
価 格：1,400,000 円/㎡（対前年変動率 12.0%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：255 ㎡
地 域 の 概 要：中高層店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域
接 面 街 路：南東側幅員約23m舗装市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：福岡市営地下鉄七隈線「薬院大通」駅の北東方、道路距離50m。
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）	1 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	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

