

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

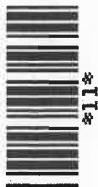
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 4 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 12 月 23 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	9,150,000 7,320,000		1,830,000	64,194	14,680
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区松田三丁目 6 7 2 番地 1

建物の名称 MAC 箱崎コート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松田三丁目 6 7 2 番 1 の 9 0 3

建物の名称 9 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 3 . 9 8 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 福岡市東区松田三丁目 6 7 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 6 1 1 . 5 5 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 6 1 4 7 7 9 分の 7 3 9 8

物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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(短期)

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 82,000円

賃料前払 なし

敷 金 410,000円

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

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】

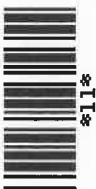
- ・管理費等の滞納あり。
- ・占有者Aが修繕費を支出した旨主張している。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区松田三丁目 6 7 2 番地 1

建物の名称 MAC 箱崎コート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松田三丁目 6 7 2 番 1 の 9 0 3

建物の名称 9 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 3 . 9 8 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 福岡市東区松田三丁目 6 7 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 6 1 1 . 5 5 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 6 1 4 7 7 9 分の 7 3 9 8



令和7年(ケ)第 95号
令和7年8月 5日受理
令和7年9月 30日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区松田三丁目 6 7 2 番地 1

建物の名称 MAC 箱崎コート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松田三丁目 6 7 2 番 1 の 9 0 3

建物の名称 9 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 73.98 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 福岡市東区松田三丁目 6 7 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3611.55 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 614779 分の 7398

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市東区松田3丁目12番5-903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	☒ 下記のとおり 管理費 8,500円 修繕積立金 10,800円 特別負担金 1,000円	令和7年8月5日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 214,700円 (令和7年8月分まで)
管理会社等	安田建物管理㈱	
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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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 ☐	

(2枚目) (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 1 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■占有者)の陳述／■提示文書(契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権限 ☐ 所有権	
占有開始時期	平成 4 年 1 月 1 8 日	
最初の契約日	平成 4 年 1 月 1 8 日	
契約等期間	平成 4 年 1 月 1 8 日から ■平成 5 年 1 月 1 7 日まで 1 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の契約等期間	■平成 5 年 1 月 1 8 日から ☐ ■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	■月額 8 2, 0 0 0 円(毎月末日限り翌月分払い) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金 4 1 0, 0 0 0 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	毎月駐車料 4, 5 0 0 円を家賃と共に支払う。 当初の貸主は、被相続人であり、当初の借主は、占有者の夫である。	
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	

(3 枚目) (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
■管理会社担当者	(管理費等の滞納関係) 管理費等の状況は、2枚目記載のとおりです。
■A (賃借人)	(占有関係) 本件建物には、私が住んでいます。家賃は、所有者が令和6年8月20日に亡くなっており、その後支払いについての連絡がありませんでしたので、払っていませんが、賃貸借契約は、承継されていると考えています。当初の賃借人は、私の夫でしたが亡くなり、私が承継しています。賃料の供託はしていません。 (本件建物の傷み等) 洋室1の窓の鍵が壊れ、玄関の壁に破損と壁紙の剥がれがあり、LDKの床が傷んでいます。 (必要費の支出等) 平成17年の福岡県西方沖地震で内壁や浴室の配管、洋室1及びリビングの窓ガラスが破損し修理しましたが、これは必要費となります。温水器は2度交換しており、それぞれ30万円かかりました。最後に温水器を交換したのは、平成17年です。IHコンロも2回壊れそれぞれ10万円支出して交換しました。同地震による給排水パイプの水漏れのため水侵しになりましたので床を張り替えました。同地震で壁や天井も傷んだため50万円かけて張り替えました。同地震のための支出は、全体で120万円くらいでした。これらは全て居住するために必要な支出ですので必要費になると考えています。本件建物の賃料は、令和4年1月分から払っていません。
■所有者	(占有関係等) 私は、本件建物の相続人ですが、被相続人の成年後見人から引き継ぎをうけていませんので、本件建物の占有関係、傷み等については何も分かりません。

(4枚目) (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

(接道関係)

本件土地は、公図どおり公道（地番673番2等）に接している。

(占有関係)

建物内の状況、関係者の陳述、契約書等により、2枚目のとおり占有を認定した。

(本件建物の損傷等)

本件建物には、占有者の陳述どおりの傷みがあり、経年劣化がある。

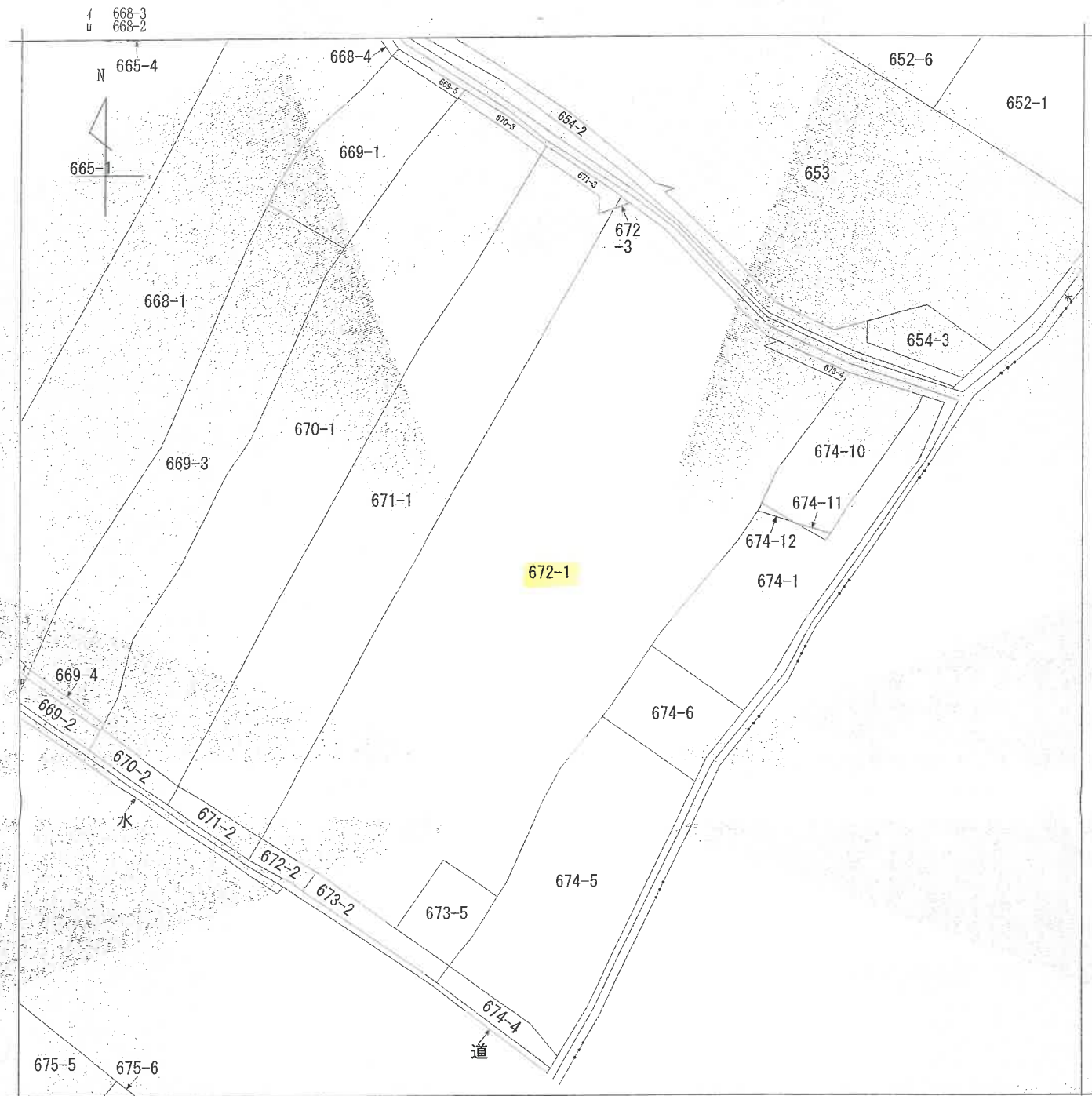
占有者は、必要費として約120万円を支出した旨主張するが、領収書等の支払いの資料があるのは、電気温水器代の297,000円のみであり、その他の必要費の資料は確認することができなかった。

占有者は、賃料の不払いについて、支払先が分からなかったために支払っていない旨述べている。なお、賃料の供託はされていない。

(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
令和7年 8月 5日 (火) 10:00-10:20	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, 照会書FAX送信
令和7年 8月 7日 (木) 12:00-12:25	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和 7年 8月 8日 (金) 10:25-11:10	福岡法務局	公図等入手
令和7年 8月18日 (月) 16:00-16:40	物件所在地	立入調査, 占有者と面談, 写真撮影
令和7年 9月 8日 (月) 9:40- 9:50	執行官室	所有者から電話聴取
令和7年 9月11日 (木) 17:00-17:20	物件所在地	占有者人と面談, 必要費についての領収書等入手
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(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, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので, 立会人 を立ち会わせて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(6枚目) (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。

地番
区域見出

松田3丁目

A 松田3丁目

請求部	所在	福岡市東区松田三丁目				地番	672番1			
出力縮	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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。

令和7年8月8日
福岡法務局

請求番号：12-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

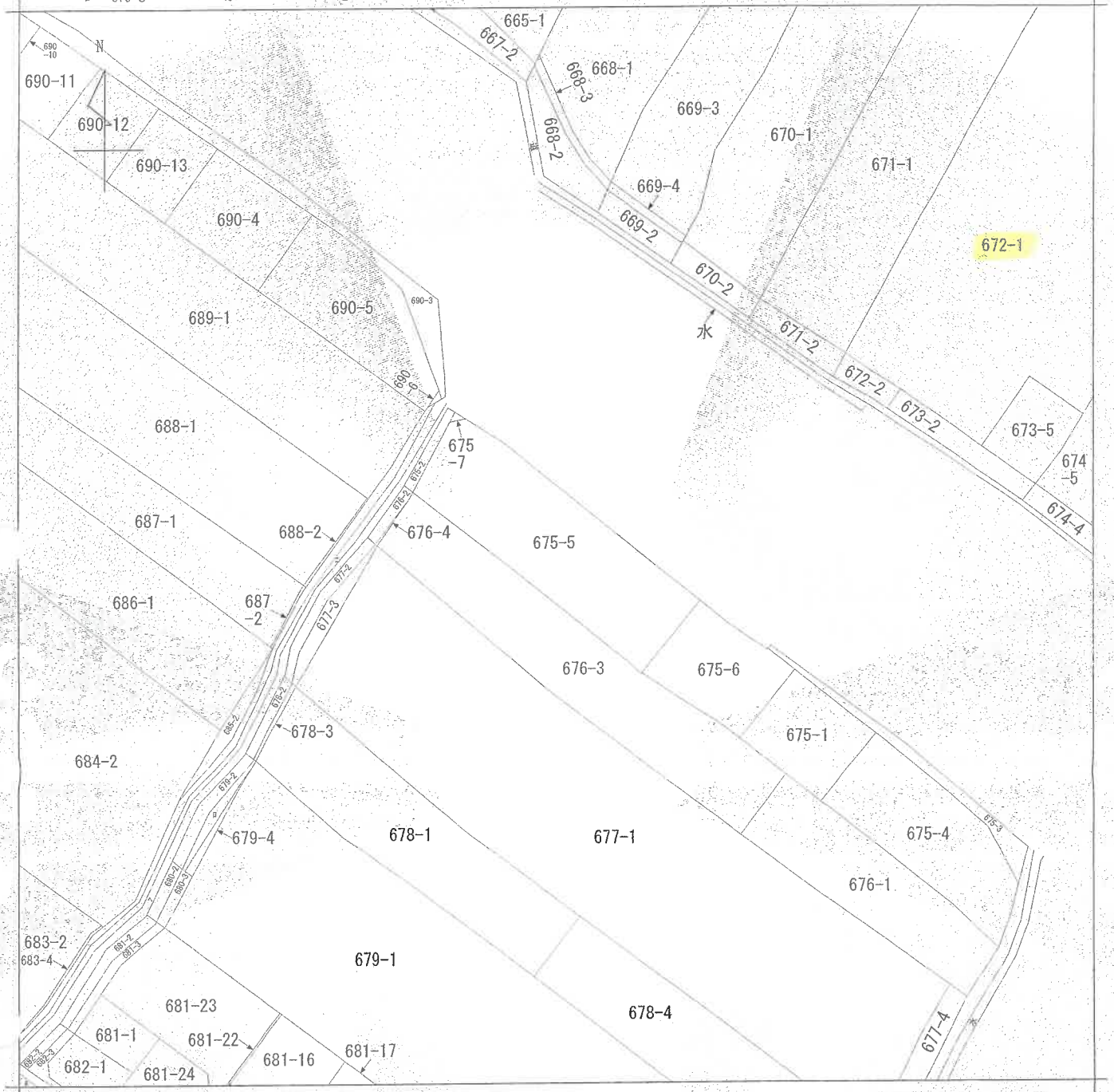
(7~10 枚目 A 3 版から A 4 版に縮小)

公用

イ 666-2
ロ 679-3

ハ 681-4
ニ 水

ホ 水
ヘ 道



(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	福岡市東区松田三丁目				地番	675番5			
出力縮	1/600	精度区	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。

令和7年8月8日
福岡法務局

請求番号：17-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成2年11月9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8月8日 福岡法務局

登記官

(9枚目)

請求番号：14-1

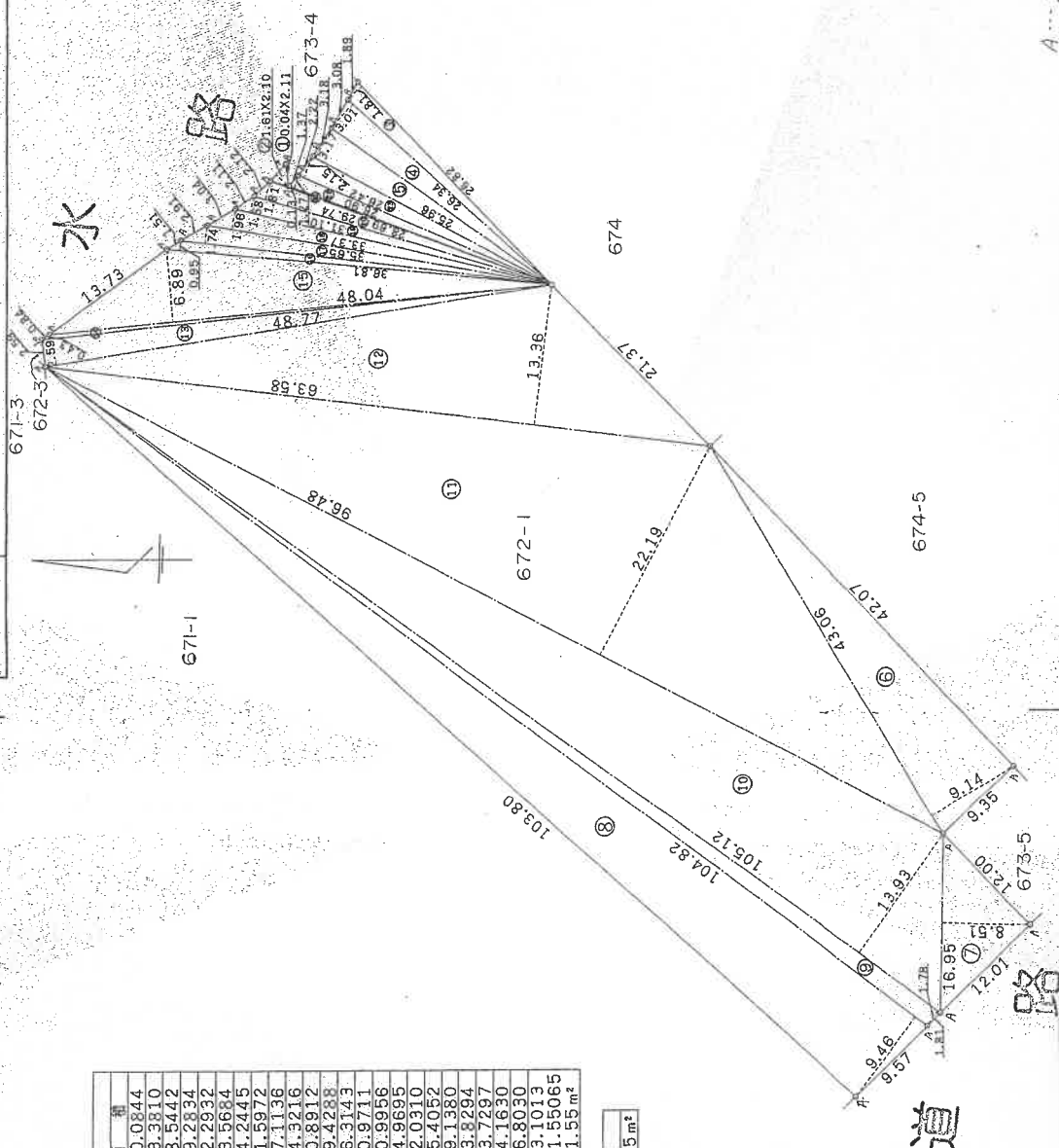
213389

前 番 672番1 後・新

地積測量図

土地の所在 福岡市東区松田3丁目

H2.11.9



測量 番号	672-1	測量 面積	測量 面積
1	2.11	0.04	0.0844
2	2.10	1.61	3.3810
3	26.82	1.81	48.5442
4	26.34	3.01	79.2834
5	26.96	3.17	82.2932
6	43.06	9.14	393.5684
7	16.95	8.51	144.2445
8	104.82	9.46	991.5972
9	105.12	1.78	187.1136
10	105.12	13.93	1464.3216
11	96.48	22.19	2140.8912
12	63.58	13.36	849.4288
13	48.77	2.59	126.3143
14	48.77	0.43	20.9711
15	48.04	6.89	330.9956
16	36.81	0.95	34.9695
17	35.65	1.74	62.0310
18	33.37	1.66	65.4062
19	31.10	1.58	49.1380
20	29.74	1.81	53.8294
21	28.69	0.13	3.7297
22	26.90	1.27	34.1630
23	26.42	2.15	56.8030
測量 面積			7223.1013
測量 面積			3611.55065
測量 面積			3611.55m²

測量 番号	672-1	測量 面積
測量 面積		3611.55m²

作製者
土地家屋調査士

作成 平成2年11月8日(作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成2年12月5日

623558

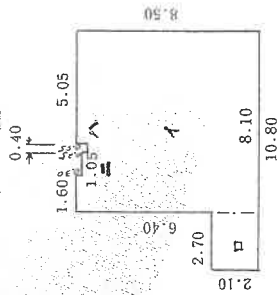
903 平成 2、12月 5日 各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家屋番号 松田3丁目
672-1-903

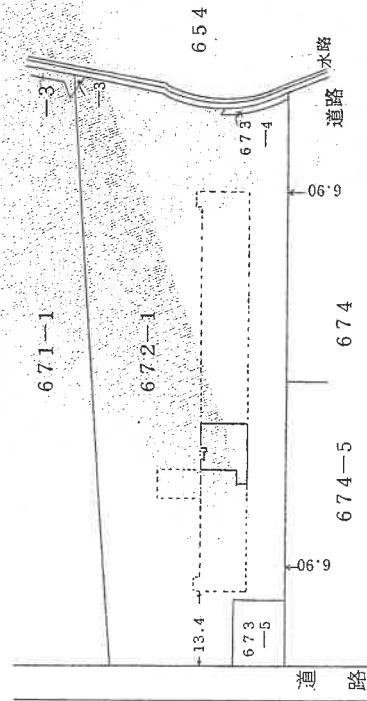
建物の所在 福岡市東区松田3丁目672番地1

平面図



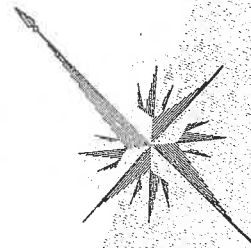
床面積求積表

イ 8.50 * 8.10 = 68.8500
ロ 2.10 * 2.70 = 5.6700
ハ -0.40 * 0.55 = -0.2200
ニ -0.30 * 1.05 = -0.3150
TOTAL = 73.9850㎡



建物の存する部分 9階

建物の番号 903



写真撮影位置方向

(単位:メートル)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/1000

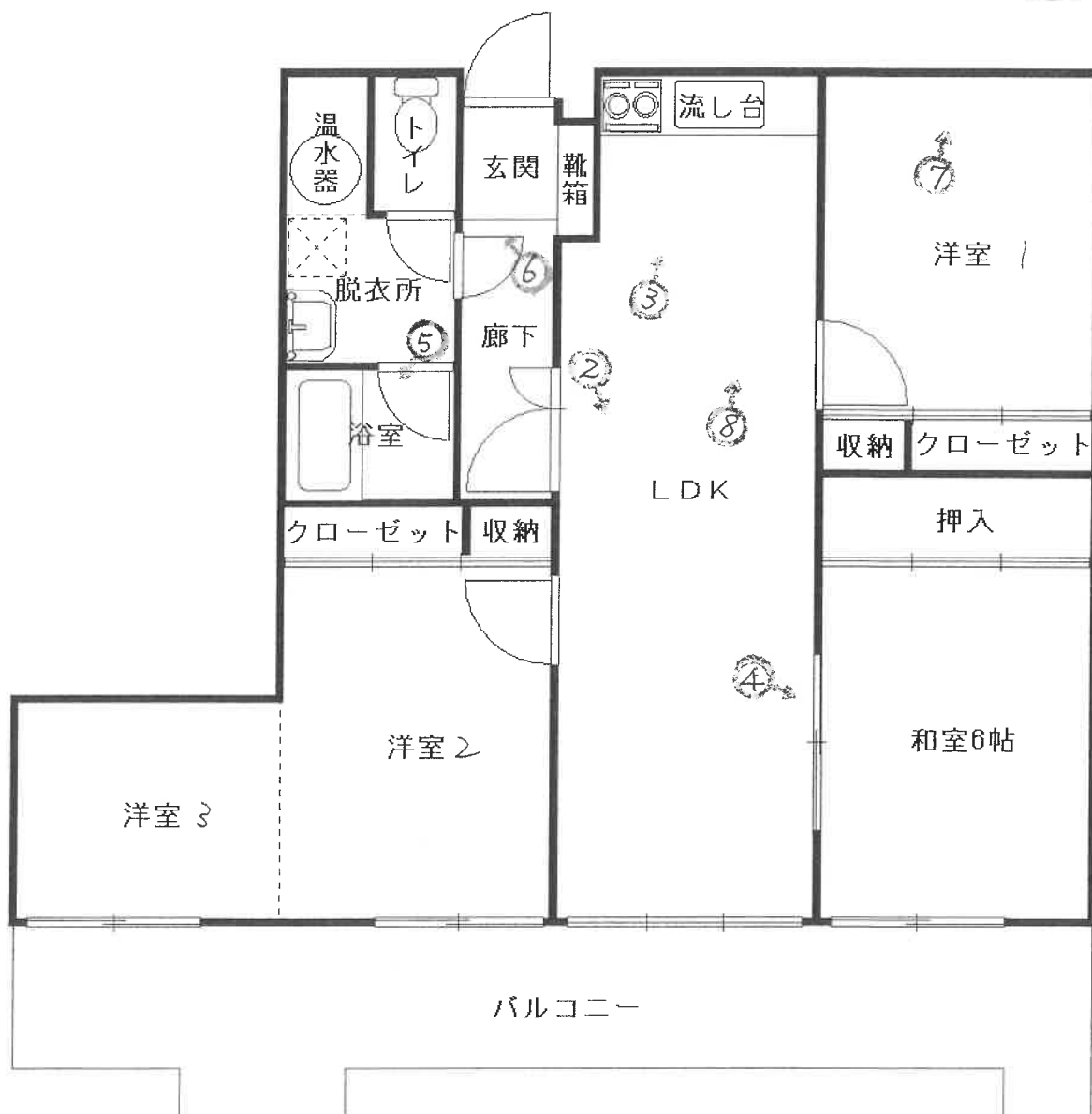
(単位:メートル)

(東京土地家屋調査士会館蔵)

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8月8日 福岡法務局

登記官

間 取 図



写真撮影位置方向

1 本件マンション



2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 和室



5 浴室



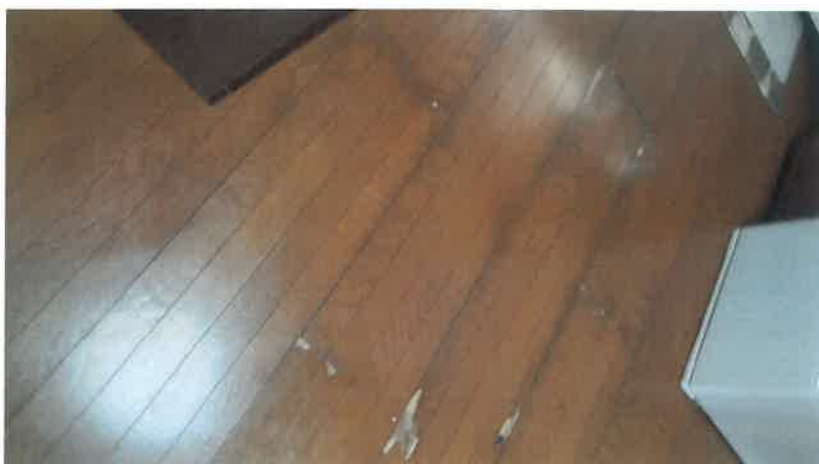
6 玄関付近の壁の破損等



7 洋室1の窓の鍵の破損



8 LDKの床の傷



令和7年（ケ）第95号
令和7年8月18日現地調査
令和7年9月24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 稔 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 9,150,000 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	福岡市東区松田三丁目672番地1	
	建 物 の 名 称	MAC箱崎コート	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	松田三丁目672番1の903	
	建 物 の 名 称	903	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	9階部分 73.98 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	福岡市東区松田三丁目672番1	
	地 目	宅地	
	地 積	3,611.55 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	7,398 / 614,779	
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 (85.37m²) を採用した。 ・ 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、法務局据付けの地積測量図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。			
住 居 表 示	福岡市東区松田3丁目12番5-903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篠栗線「柚須」駅の北東方約570m。 西鉄バス「津屋本町」停留所の南西方約300m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、主に中高層マンションが建ち並ぶほか、工場や事業所等も存する地域である。対象地の南西方向にはJR篠栗線が走り、最寄りの柚須駅までは徒歩約10分と利便性も良好である。今後に残る空地に住宅や工業系建物の建ち込みが進展していくものと思慮する。	
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 準工業地域 60% 200% 地域指定なし 地区計画等：松田三丁目地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	3,611.55㎡ 不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 間口約23.4m・奥行約105m(最大) 中間画地で、0～0.5m高位に接面。 特記なし
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約7.0m舗装市道に接面。 北東側幅員約4.4m舗装市道に接面。 (上記いずれも、建築基準法第42条第1項1号の道路に該当。)	
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」とは引き込みが無い場合、「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、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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・敷地の北側一部が都市計画道路(箱崎阿恵線：計画決定のみで整備時期も未定)に係っている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAC箱崎コート
建物の用途	共同住宅（総戸数 88 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) 平成2年11月14日 経過年数 約 35 年 経済的全耐用年数 約 45 年 経済的残存耐用年数 約 10 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造11階建 合計床面積 7,094.66 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル、タイル貼りほか 屋根 陸屋根 床等 タイル貼、塩ビシートほか
設備等	エレベータ 2基 駐車場 88台 (賃貸) 集会所 あり 管理人室 あり (日勤) その他 特記なし
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、保守状態は良好である。
特記事項	・大規模修繕は令和7年の2月～6月にかけて行われた。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階部分の中間区画（南東面採光）
床 面 積	登記記載 73.98㎡ 固定資産税評価証明書上 85.37㎡
間 取 り	3LDK、バルコニーあり (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、ラミ天ほか 床 フローリング、畳ほか 内 壁 ビニールクロス貼ほか 設 備 電気、給排水設備 等 その他 オール電化
保守管理の状態	やや劣る
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。 ・玄関横のクロスの剥げ及び壁の損傷等があるほか、 キッチンの床も傷んでいる。全体的に経年劣化が認められる。 その他は、現況調査報告書記載のとおり。 ・建物占有者については現況調査報告書参照。

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
310,000	85.37	0.27	7,150,000

【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（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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.300 \times 0.90 = 0.27$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 35 年

N : 経済的全耐用年数 約 45 年

q : 観察減価法による補正率 -10% (保守管理の状態を考慮)

(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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
161,000	0.84	3,611.55	0.90	7,398 / 614,779	5,290,000

ア 標準画地価格・・・基準地「粕屋(県)-5」の標準価格を比準して査定した。

県基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$135,000\text{円/㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{87} = 161,000\text{円/㎡}$$

*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：なし 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
1.01 × 1.01 × 0.85 × 1.00 = 0.87

イ 個別格差・・・・ 不整形 奥行長大 規模過大 二方路地 個別格差
0.97 × 0.95 × 0.90 × 1.01 = 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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
7,150,000	5,290,000	1.03	12,810,000

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。 階層+3

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
200,000	1.03	73.98	15,240,000

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。

	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	12,810,000	0.85	10,890,000	50%
② 比準価格	15,240,000	0.85	12,950,000	50%
調整後の価格	11,920,000円			

イ 占有減価修正 : 建物の占有権原を短期賃借権として減価率を15%と査定。

(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)－オ
1	11,920,000円	1.00	0.80	0.96	0	9,150,000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

県基準地価格：「粕屋(県)－5」
所 在：糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り75番1
住 居 表 示：未実施
価 格：135,000 円/㎡ (対前年変動率 +12.5%)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：1,188 ㎡
地 域 の 概 要：共同住宅と一般住宅等が混在する住宅地域。
接 面 街 路：南西側幅員約 8.0 m町道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR篠栗線「柚須」駅の北東方、道路距離450m。
用 途 指 定 等：市街化区域 第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

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	2 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

