

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 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 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,630,000 2,104,000		526,000	27,601	6,441



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区大楠一丁目 9 2 番地 1

建物の名称 南博多パールシヤトー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大楠一丁目 9 2 番 1 の 4 2 5

建物の名称 4 2 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 3 . 5 2 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 福岡市南区大楠一丁目 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 6 1 1 . 0 8 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 1 0 0 0 0 分の 5 3



物 件 明 細 書

令和 7年11月20日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。

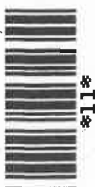
《 注 意 書 》

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 福岡市南区大楠一丁目 9 2 番地 1

建物の名称 南博多パールシヤトー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大楠一丁目 9 2 番 1 の 4 2 5

建物の名称 4 2 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 33.52 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 福岡市南区大楠一丁目 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1611.08 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 10000 分の 53



令和7年(ケ)第 84号
令和7年 9月 2日受理
令和7年 11月 4日提出

現況調査報告書

(補 充)

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

(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 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■占有者 ■管理会社担当者)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権原 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成23年 6月26日頃	
最初の	契約日	平成23年 6月26日頃	
契約等	期間	平成23年 6月26日から ☐ 平成 年 月 日まで 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	期間	☐ 令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐	
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36,000円(毎月末日限り当月分払い) ☐ 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		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		当初の占有者は, A	
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	

(1 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
■ B (占有者)	(占有関係) 本件建物には、私が住んでいます。当初の賃借人はAでしたが、亡くなりました。契約書は作成していません。契約期間の定めはありません。賃料は、毎月36,000円で、所有者会社の代表者が毎月末日までに取りに来ています。支払っている家賃はその月の分だと思っています。

(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

執行官の意見

(占有関係)

建物内の状況、関係者の陳述、¹~~2~~枚目のとおり占有を認定した。占有者の占有権原は、「占有者及び~~占有権限~~」記載のとおり

(所有者会社からの聴取)

所有者会社代表者の住居に照会書を投函したが、回答がなかったため、所有者会社代表者からの聴取はできなかった。

(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10月21日(火) 12:00-12:10	物件所在地	占有者と面談
令和7年10月21日(火) 15:00-15:30	福岡市中央区港3丁目11番36号レジデンス103号	照会書投函
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() : - :		
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 目的物件は施錠されていたので 立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて立ち入った。 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。		

(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

令和7年(ケ)第 84号
令和7年 9月 2日受理
令和7年10月 14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 福岡市南区大楠一丁目 9 2 番地 1

建物の名称 南博多パールシヤトー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大楠一丁目 9 2 番 1 の 4 2 5

建物の名称 4 2 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 3 . 5 2 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 福岡市南区大楠一丁目 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 6 1 1 . 0 8 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 1 0 0 0 0 分の 5 3

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市南区大楠1丁目6番1-425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	☐ 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 4,700円 修繕積立金 4,700円 特別管理費年間 5,000円	令和7年8月27日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 1,671,808円 (令和7年9月分まで)	
管理会社等	(株)東京建物アメニティサポート		
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 ☐		

(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 ■B (当初の占有者は, A)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■管理会社担当者)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成23年 6月26日頃	
最初の	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 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	期間	☐ 令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐	
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 , 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 , 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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。 (占有関係) 本件建物には、Aが住んでいると思っています。Aは、所有者ではありません。Aとの水道の契約開始日は、管理組合との関係では、平成23年6月26日ですので、その頃から本件建物に住んでいるのだと思います。 本件建物の水道料は今年の4、5月分、6、7月分、8、9月分は通常の家 庭と同じくらいの水道料です。

(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９２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、２枚目のとおり占有を認定した。占有者の占有権原については、占有者の回答がなく、契約書等の提出もないので無権原とした。なお、管理会社担当者は、Ａが占有している旨述べているが、Ａは亡くなっており、建物内の郵便物、水道の使用料等からＢが占有しているものと推測される。占有開始日は、水道使用開始が平成２３年６月２６日頃であること及び住民票上の定住日が平成２３年６月２６日であることから、その頃であると考えられる。

(本件建物の損傷等)

本件建物には、経年劣化があり、床にきしみがあるが、特別な傷みは認められなかった。

(所有者会社からの聴取)

所有者会社及所有者会社代表者の連絡先等が不明のため、所有者会社からの聴取はできなかった。

(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 9月 2日 (火) 14:00-14:20	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 9月 3日 (水) 9:50-10:10	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和7年 9月 3日 (水) 10:30-11:00	福岡法務局	公図等入手
令和7年 9月 8日 (月) 13:00-13:20	物件所在地	間取図入手
令和7年 9月 11日 (木) 16:00-16:20	物件所在地	評価人とともに外観等調査(居住者不在のため立入調査中止)
令和7年 9月 19日 (金) 15:00-15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
令和7年 9月 22日 (月) 9:00-9:20	住民票等郵送センター	A, Bの住民票入手
令和7年 9月 22日 (月) 11:00-11:20	執行官室	所有者会社及びBに対し照会書送付
令和7年 9月 24日 (水) 15:00-15:20	執行官室	福岡市水道事業管理者に対し照会書送付
令和7年 10月 7日 (火) 14:00-14:10	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
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。

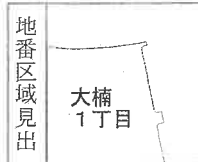
☒ 令和7年9月19日
目的物件は施錠されていたので立会人Cを立ち会わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。
て立ち入った。

☐ 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。



請 求 部 分	所 在				福岡市南区大楠一丁目		地 番	92番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 区 分		座 標 系 又 是 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49年2月15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9月3日
福岡法務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

(7~9枚目A3版からA4版に縮小)

公用

昭和50年7月9日登記

家 屋 番 号	大楠1丁目92番1の 女 425
建 物 の 所 在	福岡市南区大楠1丁目92番地1



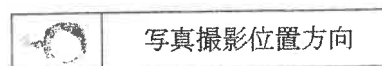
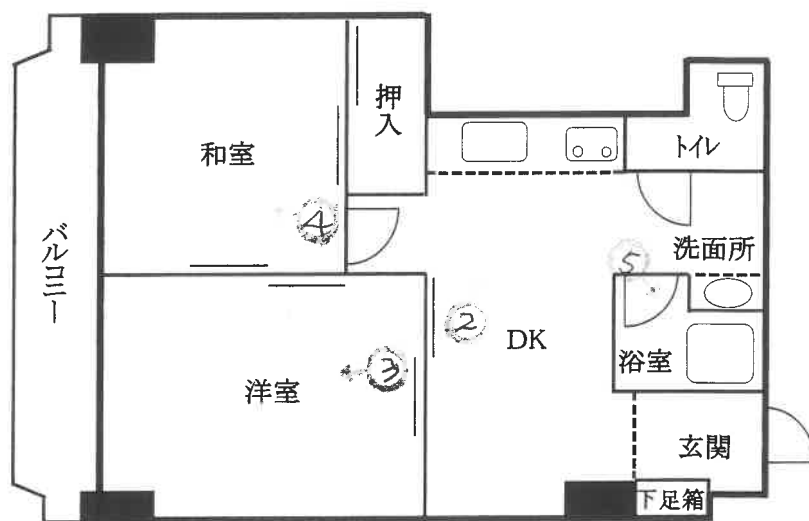
面積	3.6×2.96
合計	1.9350
$3.90 \times$	2.7450
$0.60 \times$	0.520
$1.06 \times$	0.5770

面積

建物の存する部分	4 階
建物の番号	425号

縮尺 $1/200$ $1/500$

請求番号: 21-2



間 取 図

1 本件マンション



2 DK



3 洋室



4 和室



5 浴室



令和7年（ケ）第84号
令和7年9月19日現地調査
令和7年10月10日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
徳永 大典 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 2,630,000 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	福岡市南区大楠一丁目92番地1	
	建 物 の 名 称	南博多パールシヤトー	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	大楠一丁目92番1の425	
	建 物 の 名 称	425	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	4階部分 33.52 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	福岡市南区大楠一丁目92番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,611.08 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	53 / 10,000	
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 (46.33m²) 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配置等により正確に確認できないが、可能な範囲での概測および収集資料から、概ね登記数量程度と思われる。よって、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示	福岡市南区大楠 1 丁目 6 番 1 － 4 2 5 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)	西鉄天神大牟田線「高宮」駅の北東方、約820m。 西鉄バス「パナソニック前」停留所の南西方、約320m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福岡市都心部(天神地区)の南東方約2.6km(直線距離)に位置する、共同住宅、戸建住宅、事業所等が混在する地域である。 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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 特になし
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	1,611.08㎡ (登記数量) ほぼ長方形(別添「公図(写)」参照) 約63m(北東側接面道路沿い)・約26m 三方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約18.0mの舗装市道に、北東側で幅員約7.2mの舗装市道に、南東側で幅員約11.5mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面(いずれも建築基準法第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	・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	南博多パールシヤトー
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 158 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49年12月22日 経過年数 約 51 年 経済的全耐用年数 約 45 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陸屋根9階建 合計床面積 8,880.97 m ² (登記上)
仕 様	外 壁 吹付材 ほか 屋 根 陸屋根 その他 特になし
設 備 等	エレベータ 2基 駐車場 全18台分 集会所 なし 管理人室 あり その他 特になし
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、保守状態は普通である。
特 記 事 項	・ 建築確認が行われた時点(昭和48年7月12日)、登記上の建物建築時点(昭和49年12月22日)を踏まえれば、容積率が定められる以前(昭和48年8月10日に容積率が設定された)の着工と推定される。登記上の延床面積を敷地面積で除した使用容積率が基準容積率を大幅に超過しており、現況では既存不適格となっていると思われる。建物の残存期間は現況での継続利用が可能だが、建替等にあたっては現行の規制を受け、建築可能な床面積は現況よりも減少することから、個別の具体的な取扱いについては買受希望者にて確認を要する。 ・ 建築確認申請が昭和48年7月12日に行われており、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。 ・ 「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」施行前の建築のため、同条例に定める駐車台数を充足していない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4階部分の中間部屋（南西面採光）
床 面 積	登記記載 33.52㎡ 固定資産税評価証明書上 46.33㎡
間 取 り	2DK、バルコニー 約5㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 吹付材、化粧合板 ほか 床 フローリング、タタミ ほか 内 壁 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	やや劣る（特記事項参照）
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。 ・床がきしむ箇所が認められた。 ・建築時期、構造、種類等から判断して、アスベスト含有建材が 使用されている可能性を否定できない。なお、アスベスト使用の 詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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
310,000	46.33	0.09	1,290,000

【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50年以上を経過しており、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。

標準面地価格(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
352,000	1.05	1,611.08	1.00	53 / 10,000	3,160,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡南-17」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

$$299,000 \text{円/m}^2 \times \frac{106}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{90} = 352,000 \text{円/m}^2$$

※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
0.90 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 0.90

$$\begin{array}{lll} \text{イ 個別格差} \cdots \cdots & \text{三方路} & \text{個別格差} \\ & 1.05 & = 1.05 \end{array}$$

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
1,290,000	3,160,000	0.99	4,410,000

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
200,000	0.97	33.52	6,500,000

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： 一棟のマンション内における階層・位置・品等々の効用格差及び保守管理の状態等を考量して査定した。

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、次表のと通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	4,410,000	1.00	4,410,000	20%
② 比準価格	6,500,000	1.00	6,500,000	80%
調整後の価格	6,080,000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)－オ
1	6,080,000円	0.90	0.80	0.60	0	2,630,000円

イ 市場性修正：旧耐震基準による設計の可能性、アスベスト使用の可能性、既存不適格物件である点を考慮した。

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡南－17」
所 在 : 福岡市南区大楠1丁目370番
住 居 表 示 : 大楠1－19－2
価 格 : 299,000 円/㎡ (対前年変動率 8.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 297 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約4.5m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「高宮」駅の北東方、道路距離680m。
用 途 指 定 等 : 第二種住居地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200%)
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 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
4 間取図	1 葉
5 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

