

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月24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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月24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 8年 4月 8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 8年 2月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区谷二丁目51番地

建物の名称 ロマネスク桜坂ルネッサンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷二丁目51番の401

建物の名称 401

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 77.40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 福岡市中央区谷二丁目51番

地 目 宅地

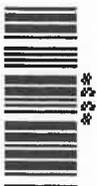
地 積 940.26平方メートル

(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645



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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】

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

占有者Aがリフォーム工事費用を支出した旨主張している。

売却基準価額は上記工事費用を考慮して定められている。

《 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 福岡市中央区谷二丁目51番地

建物の名称 ロマネスク桜坂ルネッサンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷二丁目51番の401

建物の名称 401

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 77.40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 福岡市中央区谷二丁目51番

地 目 宅地

地 積 940.26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645

令和7年(ケ)第164号
令和7年11月18日受理
令和7年12月16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 福岡市中央区谷二丁目51番地

建物の名称 ロマネスク桜坂ルネッサンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷二丁目51番の401

建物の名称 401

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 77.40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 福岡市中央区谷二丁目51番

地 目 宅地

地 積 940.26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645

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市中央区谷2丁目3番13-401号	
建物	物件1	
種類、構造及び 床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない 附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び 占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 9,800円 修繕積立金 12,870円 組合費 500円 水道料実費	令和7年10月27日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない。 <input type="checkbox"/> 滞納がある。
管理会社	アースコミュニティ(株)	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■占有者 ■所有者)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権限 <input type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	令和5年 2月末日
最初の契約日	令和5年 2月頃
契約等期間	令和5年 2月末日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者() <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	<input checked="" type="checkbox"/> 賃料, 支払日の取り決めなし <input type="checkbox"/> 前払() 分 (円) <input checked="" type="checkbox"/> 相殺(離婚時の慰謝料と相殺)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 (円) □保証金 (円))
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	毎月管理費9,800円,修繕積立金12,870円,組合費500円を家賃の一部として支払っている。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
賃料, 契約期間等について明確な合意がないため, Aの本件建物についての占有権原は賃貸借ではなく使用貸借であると認められる。	

(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
<p>■管理会社担当者</p> <p>■A (賃借人)</p> <p>■所有者</p>	<p>(管理費等) 本件建物の管理費等は, 2枚目記載のとおりです。</p> <p>(占有関係) 本件建物は, 「占有者及び占有権原」記載のとおり, 私が元夫である所有者から借りて住んでいます。賃料等について, 所有者ときちんと話をしていませんが, 私は, 所有者に対して慰謝料請求ができると考えており, 本件建物の賃料は, 慰謝料と相殺になると考えています。マンションの管理, 修繕積立金, 組合費は, 平成29年4月27日から私が払っています。</p> <p>(本件建物の損傷等) 本件建物には特別な傷みはありませんが, 昭和63年10月に建てられており, 水回りを中心にかなり古くなっており, 使える状態ではありませんでしたので, 今回入居する際にキッチン(床を除く), 浴室, トイレ, 洗面所のリフォームをしました。</p> <p>(占有関係等) 本件建物は, 占有者が述べているとおり, 占有者に賃貸していることになると考えています。令和5年に占有者がリフォームした旨述べているということですが, かなり古くなっていましたので, リフォームは必要なものだったと思います。</p>

(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、公図どおり南側及び北側で公道（地番なし）それぞれ接しているが、北側の公道への出入口はない。なお、北側の道路が狭いため、50cmくらいセットバックされている。本件敷地は、接面道路に高低差なく接しているが、写真7のとおり敷地内及び隣地との間に高低差がある。

(占有関係)

建物内の状況、関係者の陳述により、2枚目、3枚目のとおり占有を認定した。

(本件建物の損傷等)

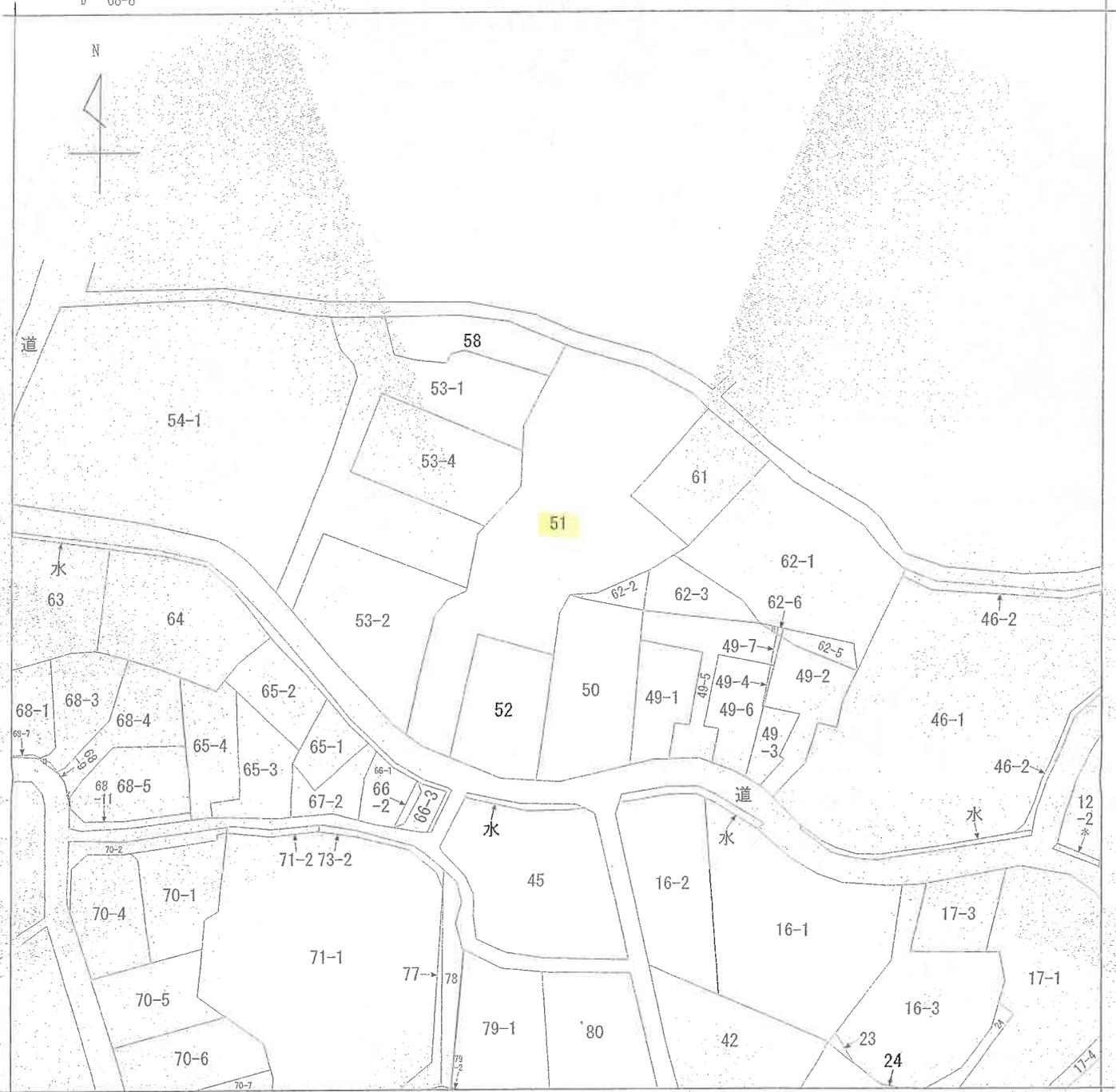
本件建物には、特別な傷み等は見当たらなかった。

(リフォーム工事代の支出)

関係人の陳述のとおり、占有者は水回り設備(システムキッチン・風呂・トイレ・洗面台)を中心としたリフォーム工事のために費用を支出したものと認められる。

その支出した費用額は、関連する書類によると403万円であり、このうち現存価値分が本件建物の有益費と認められる可能性がある。

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11月18日(火) 12:10-12:30	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, FAXで照会書送信
令和7年11月19日(水) 10:45-11:00	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和7年11月19日(水) 11:00-11:15	福岡法務局	公函等入手
令和7年11月26日(水) 15:45-16:50	物件所在地	立入調査, 占有者と面談, 写真撮影
令和7年12月1日(月) 15:00-15:10	執行官室	所有者に対し照会書送付
令和7年12月8日(月) 15:20-15:30	執行官室	所有者から電話聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和7年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		



(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	福岡市中央区谷二丁目		地番	51番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		座標系又は記号		種類	旧土地台帳附属地図	
		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11月19日
福岡法務局

請求番号：10-2
(1/1)

登記官

(7枚目)

(7~10枚目A3版からA4版に縮小)

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。



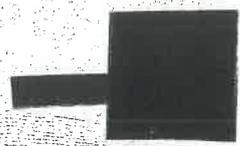
請求部	所在	福岡市中央区谷二丁目		地番	51番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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11月19日
福岡法務局

請求番号：10-2
(1/1)

登記官



(9枚目)

公用

登記年月日：昭和63年11月9日

439265

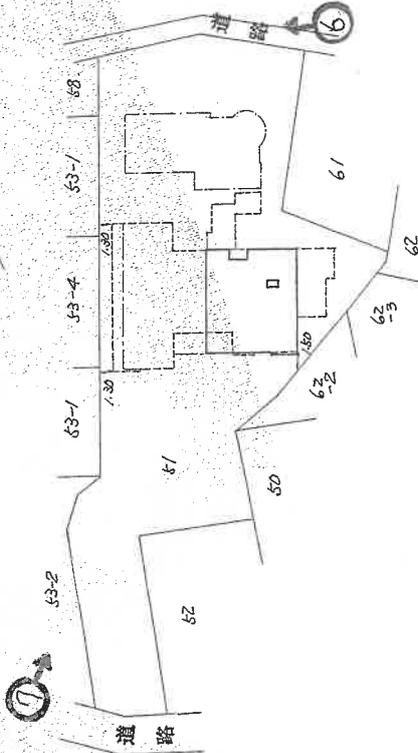
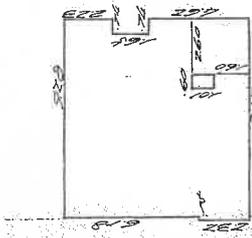
各階平面図

家屋番号 谷2丁目 51-401

建物の所在 福岡市中央区谷2丁目51番地

建物平面図

401



929	2.29	=	20.6944
864	1.64	=	14.0910
929	2.30	=	21.3469
943	2.32	=	21.8776
合 計			78.0099 ㎡

差引部分

101 × 0.60 = 0.6060 ㎡

差引床面積

78.0099 - 0.6060 = 77.4039 ㎡

建物の存する部分 ← 階
建物番号 401

写真撮影位置方向



作成者

福岡県土地家屋調査士会
昭和63年10月27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

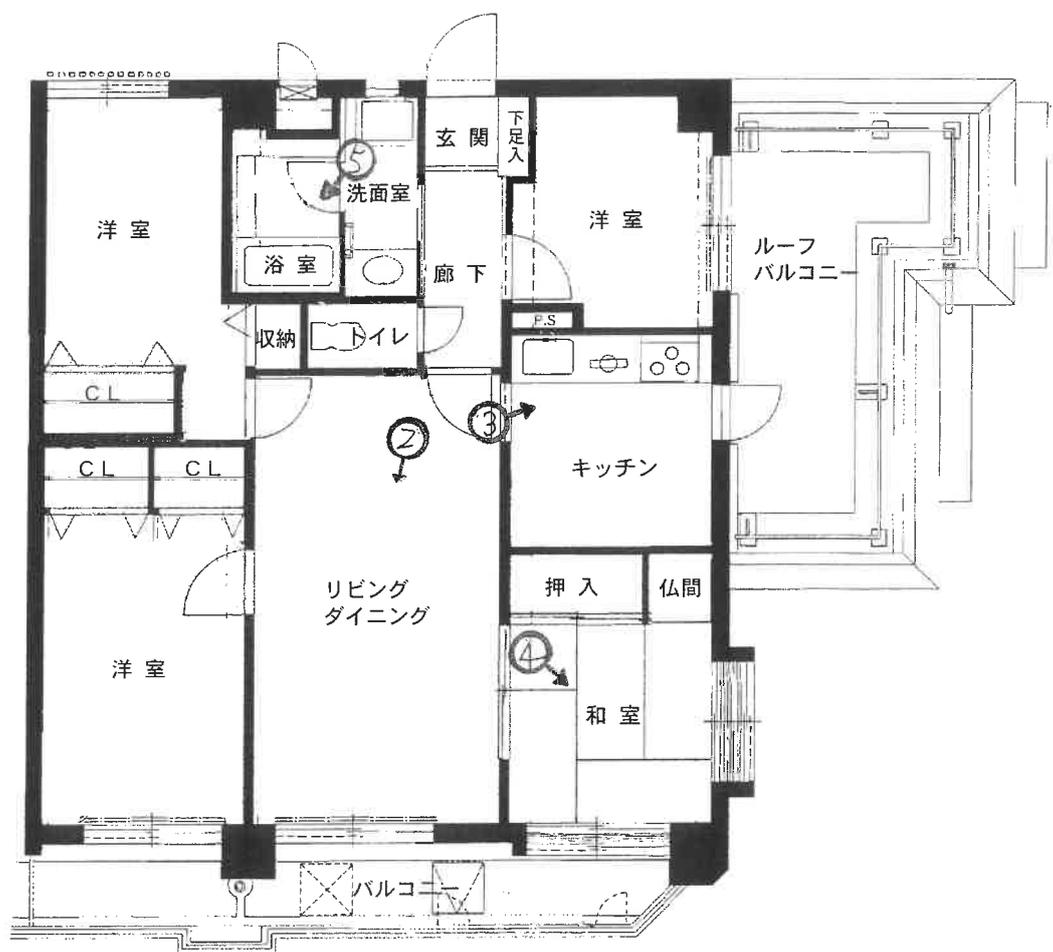
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月19日 福岡法務局

登記官

公用

(10枚目)

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 北側接面道路



7 本件土地の南側の
隣地との高低差

本件マンション



令和7年(ケ)第164号
令和7年11月26日現地調査
令和7年12月18日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
榎 由 紀 印

第1 評価額

番号	評価額
1	金 18,260,000 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	福岡市中央区谷二丁目51番地	
	建物の名称	ロマネスク桜坂ルネッサンス	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	谷二丁目51番の401	
	建物の名称	401	
	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 77.40 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	福岡市中央区谷二丁目51番	
	地目	宅地	
地積	940.26 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	645 / 10,000		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 (86.72m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的たる土地の数量は、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、公図及び建物図面と現地の状況がほぼ符合すること、航空写真を用いた机上での概則の結果、登記数量と大きな乖離がないことなどから、登記記載の地積に基づき評価した。 			
住居表示	福岡市中央区谷二丁目3番13-401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)	福岡市地下鉄七隈線「桜坂」駅の南西方、約390m。 同「六本松」駅の南東方、約650m。 西鉄バス「馬屋谷」停留所の南西方、約230m。 (別添「位置図」参照。)	
付近の状況	地下鉄六本松駅の南東方約650m付近(直線距離)に位置し、戸建住宅のほか、中高層のマンション、低層アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域である。傾斜地勢で街路が狭く、画地の均一性を欠くが、都心への接近性が良いことから、周辺ではマンション開発や戸建分譲が活発である。風致地区に指定されていることから、閑静な住環境を保ちつつ、土地利用の高度化が進んでいくものと予測する。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	150%
	防火規制	地域指定無し
	その他の規制	第二種15M高度地区、風致地区
画地条件	規模	940.26㎡ (登記地積)
	形状	不整形 (概ね公図のとおり)
	間口・奥行	約6m・約62m
	接道関係	二方路
	その他	特になし
接面道路の状況	南西側：幅員約4mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条第1項の道路) 北東側：幅員約1.5m～1.9mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条第2項の道路)	
土地利用状況	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・出入りは南西側道路からのみで、背面道からの出入りはできない。 ・南西側は、幅6mの通路のみが接道しており、建物エントランスに向かって上り傾斜となっている。 ・現状では、背面道から約0.5m程度セットバック済みであるが、当該道路が建築基準法第42条第2項の道路に該当することから、建て替え等にあたっては、道路中心線から2mのセットバックが必要となる。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロマネスク桜坂ルネッサンス
建物の用途	共同住宅 (総戸数 18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63年10月31日 新築 経過年数 約 38 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 2 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 合計床面積 1,340.32 m ² (登記上)
仕様	外壁 45二丁掛けタイル貼、一部吹付タイル等 屋根 アスファルト防水等 その他 エントランスホール床：黒御影石等
設備等	エレベータ 1基 駐車場 7台 (平置き7台) 集会所 なし 管理人室 なし (管理人不在、巡回管理) その他 オートロック、駐輪場、宅配ボックス等
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、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	・ 管理会社に聴取したところ、新築後、1回目の大規模修繕工事を平成21年に実施しており、令和8年度に2回目を実施する予定とのことである。

(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階部分の角住戸（南西、南東、北東の3面採光）
床 面 積	登記記載 77.40㎡ 固定資産税評価証明書上 86.72㎡
間 取 り	4LDK ルーフバルコニー面積約12㎡（概測による） バルコニー面積約10㎡（概測による） （別添「間取図」参照。）
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 等 床 フローリング張、畳 等 内 壁 ビニールクロス貼 等 設 備 電気、ガス設備、給排水設備 等 その他 特になし
保守管理の状態	やや優る <ul style="list-style-type: none"> ・関係人の陳述では、キッチン、浴室、トイレ、洗面台等の水回り設備は、令和5年頃にリフォームしているとのこと。 ・畳、壁クロスは、リフォームの履歴があるが、フローリングは更新されていないため、損傷が認められる。 <p>このほか、室内に目立った損傷、汚損箇所等は認められず、経年に比して良好な保守状態と判断する。</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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ため、使用可能かどうかについては不明である。 ・上記水回り設備等のリフォームについては、占有者が工事費を支出している。詳細は、現況調査報告書記載のとおりである。

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。

再調達原価 (円/m ²) ア	床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
310,000	86.72	0.14	3,760,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1-R) \times n/N\} \times (1+q) = 0.14 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.14$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 38 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%

(一棟建物の保守管理の状態等を考慮)

(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/㎡) 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
305,000	0.79	940.26	1.00	645 / 10,000	14,610,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡中央-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 380,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{132} & = & 305,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：1.00 … 補正要因なし

*地域格差：街路条件 1.03 × 接近条件 1.04 × 環境条件 1.20 × 行政的条件 1.03 = 1.32

イ 個別格差・・・二方路 1.00 × 形状 0.90 × 敷地内傾斜 0.90 × セットバック 0.98 = 0.79

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
3,760,000	14,610,000	1.14	20,940,000

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等、専有部分の保守管理の状況等を考量して査定した。本件では、各種リフォームにより経年より良好な保守状況であることを考慮。

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
300,000	1.14	77.40	26,470,000

- 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。

(本ページ以下余白)

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	20,940,000	1.00	20,940,000	20%
② 比準価格	26,470,000	1.00	26,470,000	80%
調整後の価格	25,360,000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)ーオ
1	25,360,000円	0.90	0.80	1.00	0	18,260,000円

イ 市場性修正：占有者がリフォーム代金を支出しており、有益費等の請求額について係争となる可能性があることを考慮した。

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

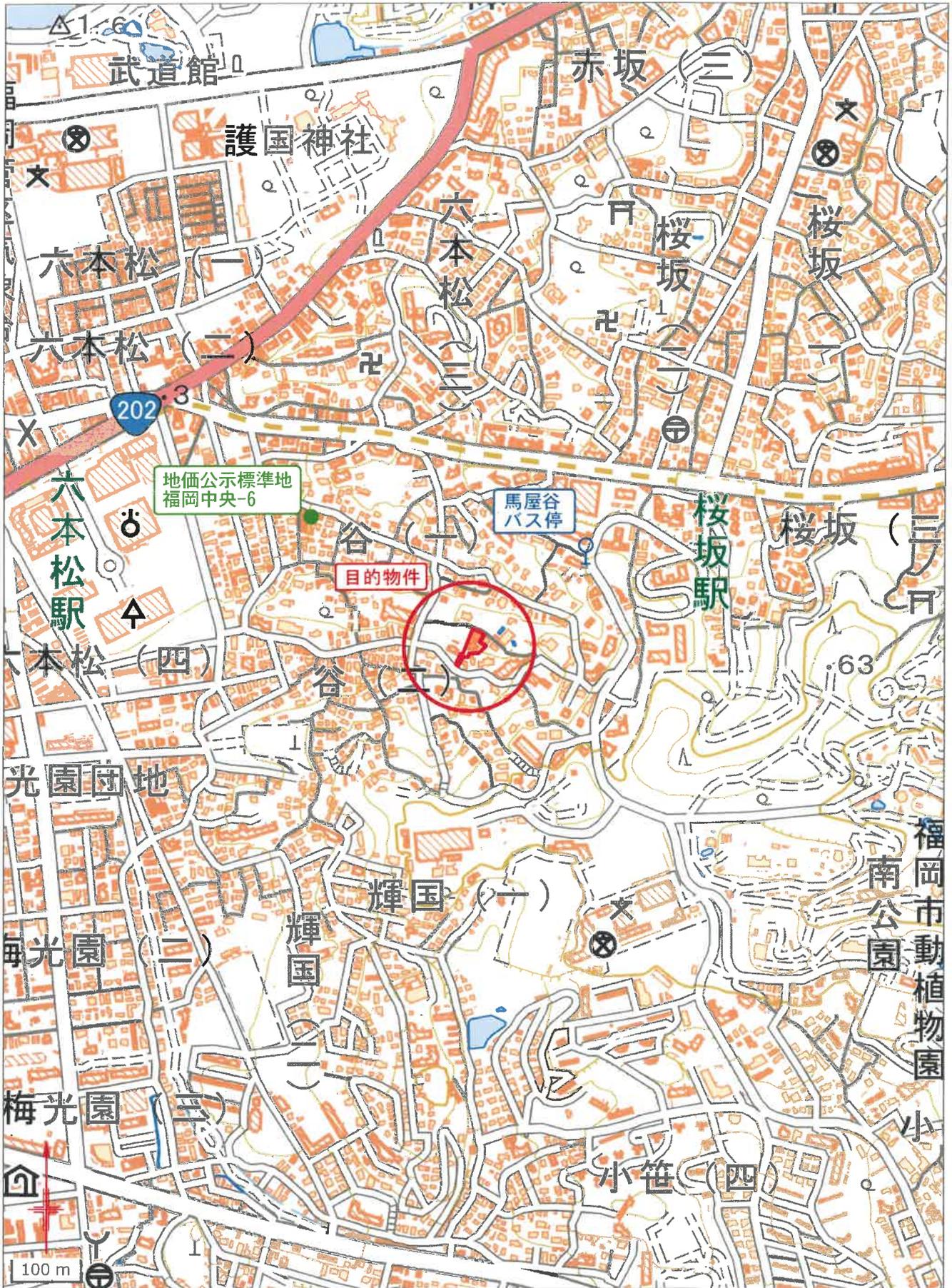
地価公示価格：標準地「福岡中央-6」
所在：福岡市中央区谷1丁目293番
住居表示：谷1-9-21
価格：380,000 円/m²（対前年変動率 6.1%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：161 m²
地域の概要：中規模住宅、アパート等が多い既成住宅地域
接面街路：北東側幅員約5.6m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：福岡市地下鉄七隈線「六本松」駅の南東方、道路距離430m
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

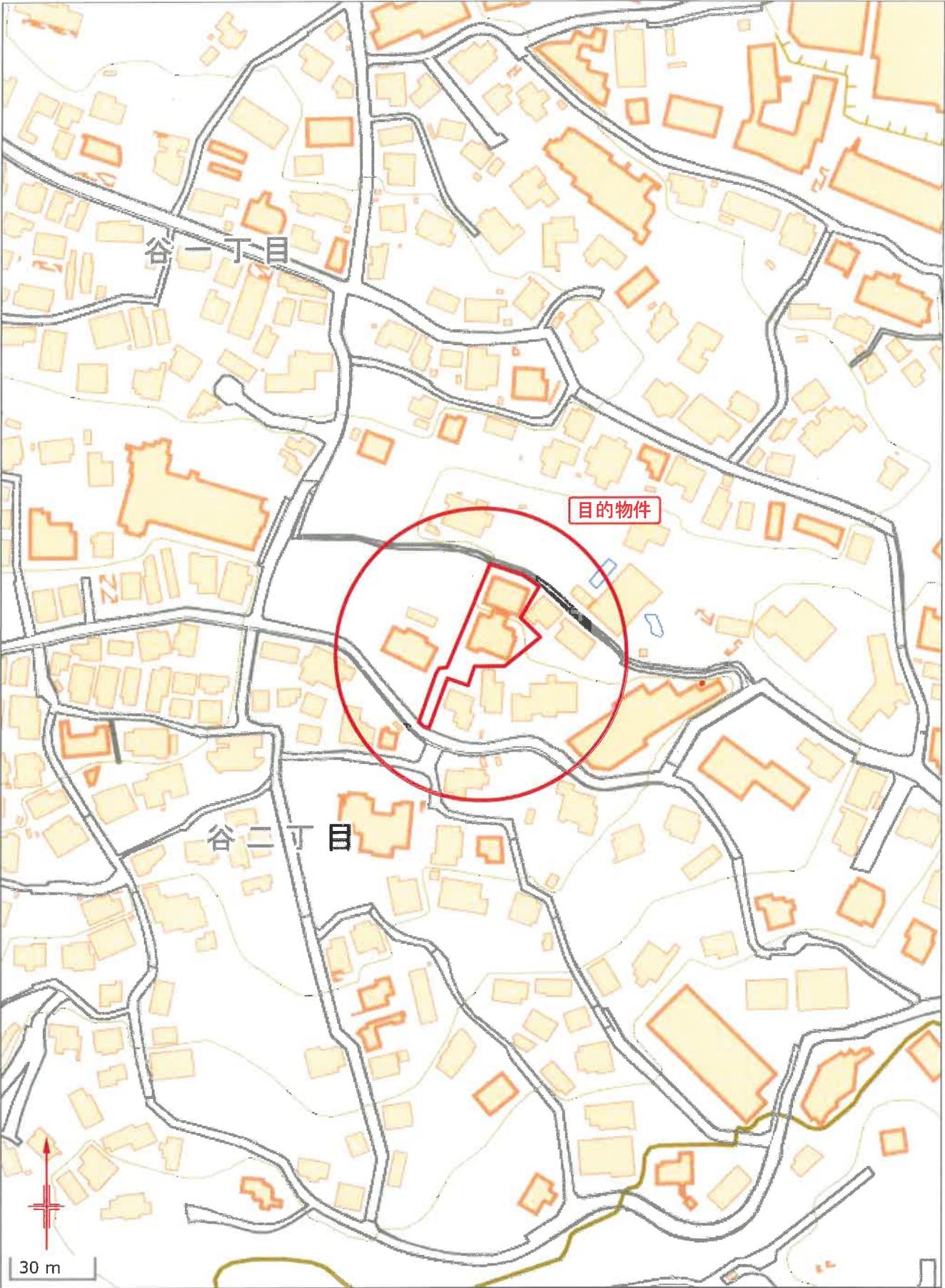
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 間取図	1 葉
3 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





令和7年(ケ)第164号
令和8年1月13日評 価

福岡地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
楨 由 紀 印

1 補充評価の目的

本件目的建物について、占有者によるリフォーム代金支出の申し出があったため、当該支出が、評価時点において客観的に目的建物の価値を増加させている程度を判定し、有益費相当額を算定することを目的とする。

(1) 水回り設備を中心とするリフォーム工事の現存価値

占有者が提示したリフォーム工事の請求書及び振込書控えによると、令和5年2月に工事費として403万円が支払われている。また、同工事見積書からは、水回り設備（システムキッチン、風呂、トイレ、洗面台）を中心とした工事内容が確認され、領収書の金額は概ね妥当なものと判断される。施工内容が一般的な住宅仕様で汎用性もあることから、経過年数及びその後の維持管理状況を勘案して、投下費用に現価率を乗じて、有益費の現存価値を以下の通り評価した。

支出金額(円) ア	現価率 イ	有益費現存価値(円) ア×イ
4,000,000	0.56	2,240,000

【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 支出金額

直接法を適用し、請求書及び振込書控えに基づき、実際の支出額を計上した。ただし、追加工事（シリンダー錠取替・税込30,000円）を除く。

イ 現価率（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、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。

$$\text{現価率} = R^{\frac{n}{N}} \times (1 + q) = 0.56 \times 1.00 = 0.56$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 3 年

N : 経済的全耐用年数 約 12 年

q : 観察減価法による補正率 0% (保守管理の状態等を考慮)