

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月24日

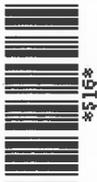
福岡地方裁判所第4民事部

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3.3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 福岡市東区松田三丁目691番地1

建物の名称 JGMベリテュード箱崎公園セカンドステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松田三丁目691番1の310

建物の名称 310

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 73.63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691番1

地 目 宅地

地 積 4954.20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 10万分の818



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

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】

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

なし

《 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691番地1

建物の名称 JGMベリテュード箱崎公園セカンドステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松田三丁目691番1の310

建物の名称 310

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 73.63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691番1

地 目 宅地

地 積 4954.20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 10万分の818



令和 7 年(又)第 77 号
令和 7 年 11 月 18 日受理
令和 8 年 1 月 13 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

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691番地1
建物の名称 JGMベリテュード箱崎公園セカンドステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松田三丁目691番1の310
建物の名称 310
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 73.63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691番1
地 目 宅地
地 積 4954.20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 10万分の818

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市東区松田三丁目17番7-310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が異なる (<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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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 6,670 円 修繕積立金 9,980 円 駐車場代 9,000 円 駐輪場代 200 円 町費 600 円 水道料 実費	令和7年11月18日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある ～令和 年 月分まで 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	(株)環境保全管理センター	
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 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>	
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"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">[地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">[保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者</p>	<p>[占有状況等について] 本件物件は、私が家族(妻、子供3人)と共に居住して使用しており、他に占有者はなく、また、何人との間にも賃貸借関係はありません。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて私や家族が所有する物です。</p> <p>[その他] 子供の一人が持病で、部屋で寝ていることが多いです。 猫を室内で4匹飼っています。</p>
<p>■ 管理会社担当者</p>	<p>[管理費等について](書面回答) 2枚目記載のとおりです。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見等

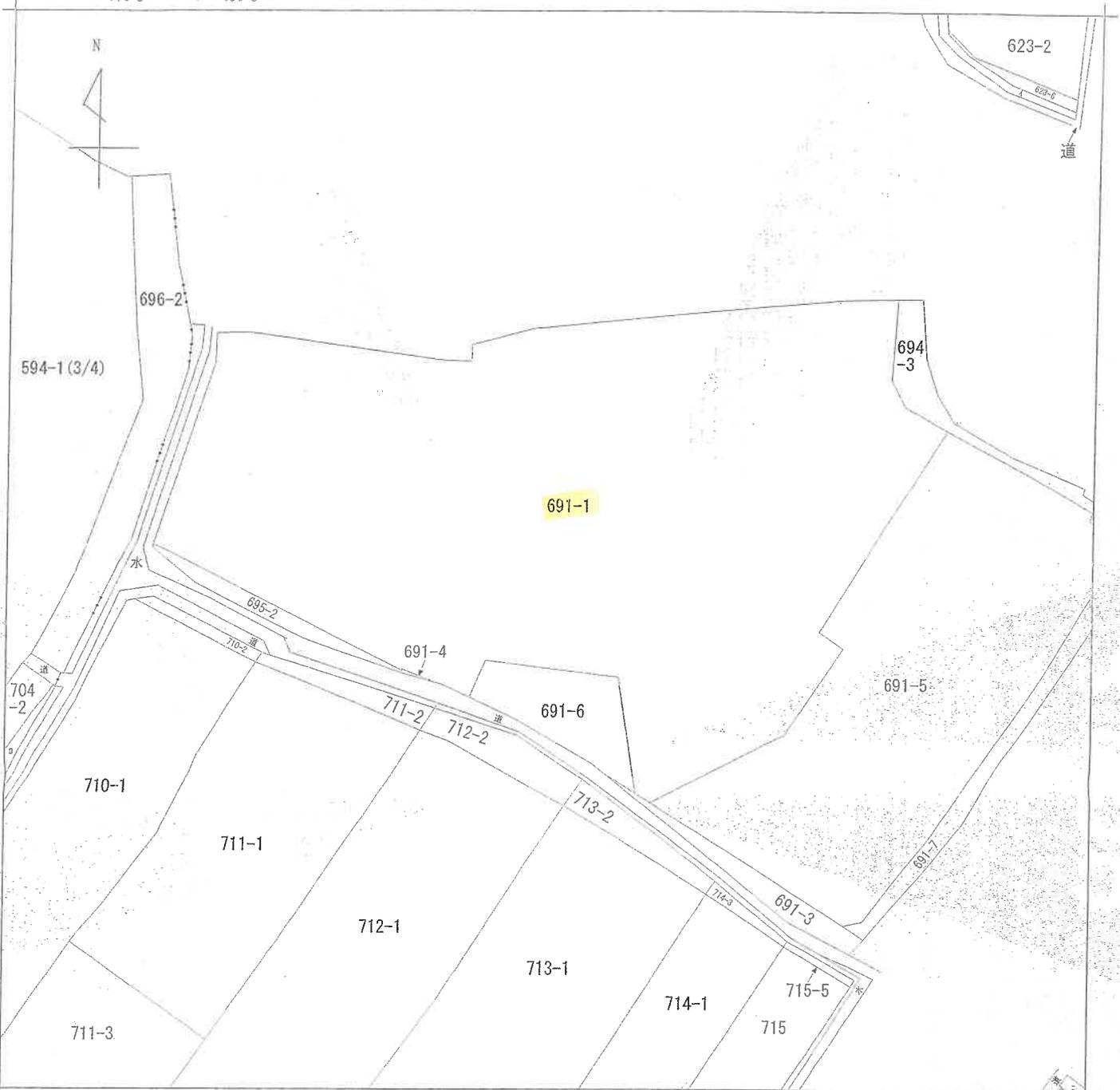
-
- 1 (本件物件の占有関係等)
本件物件の占有関係等は, 前記関係人の陳述, 現況及び下記書面から 2 枚目記載のとおり認めた。
住民票写し
電力使用者等回答書
 - 2 (接道)
公図のとおり, 公衆用道路(地番695-2等)に接している。
 - 3 (損傷等)
壁に煙草による若干の汚損がある。
壁に猫による引っ掻き傷が多少ある。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月18日 (火) 9:40-9:50	執行官室	固定資産税に関して保有する図面(写)交付申請書作成 ・郵送
7年11月18日 (火) 12:15-12:35	執行官室	公函等申請書作成・郵送 (接面道路)(近隣)登記事項証明書申請書作成・郵送
7年11月18日 (火) 14:05-14:20	執行官室	調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
7年11月18日 (火) 15:10-15:20	執行官室	管理会社担当者へ電話連絡後 管理費等調査依頼書作成・FAX送信
7年11月21日 (金) 10:30-11:00	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(返信用切手110円添付)投函 (郵便ポストの位置を探すのに時間を要した)
7年12月9日 (火) 13:50-14:10	物件所在地	写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(解錠告知)(返信用切手110円添付)作 成・投函
7年12月23日 (火) 14:50-15:25	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 所有者に面談
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月23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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)



(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	691番1	
出縮力尺	1/600	精度区分		係又記号	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。

A3→A4に縮小

令和7年11月20日
 福岡法務局

請求番号：42-1
 (1/1)

登記官

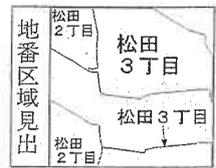


(6枚目)

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	福岡市東区松田三丁目			地番	622番2			
出力尺	1/600	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20日
福岡法務局

請求番号：42-2
(1/1)

登記官



A3→A4に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：平成6年6月20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11月20日 福岡法務局 登記官

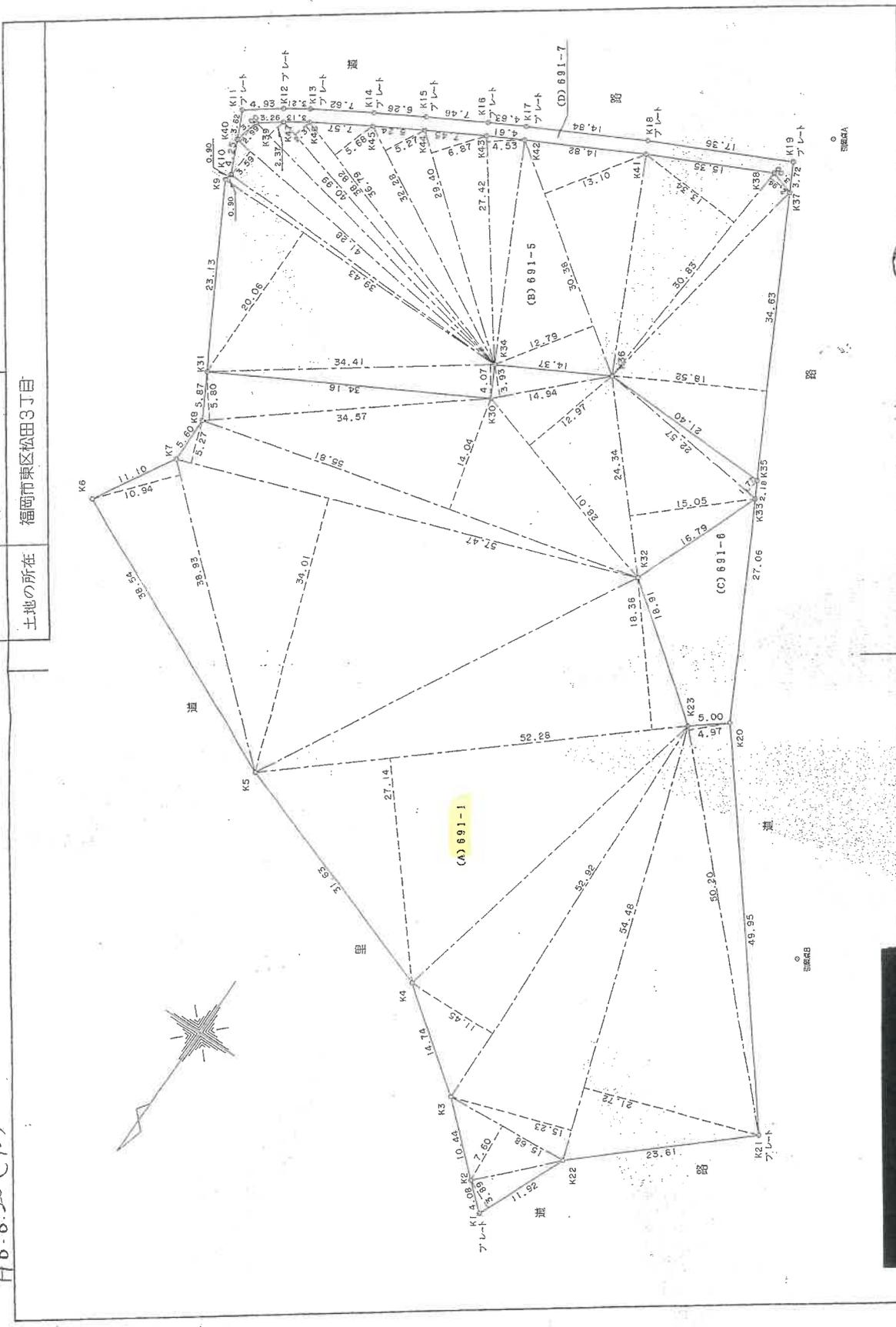
213449

H6-6-20(1/2)

前 691-1 後・新

地番	(A) 691-1 (B) 691-5 (C) 691-6 (D) 691-7
土地の所在	福岡市東区松田3丁目

地積測量図



製作者

(平成6年6月18日作製)

福岡県土地家屋調査士会

申請人

縮尺

1/500

(8枚目)

A3→A4に縮小

請求番号：42-3

(1/2)

登記年月日：平成6年6月20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11月20日 福岡法務局 登記官

登記官

A3→A4に縮小

(9枚目)

請求番号：42-3

(2/2)

作成者

(平成6年6月18日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1

H6.6.20(2/2)

213450

前 691-1 後・新

地積測量図

三線求積表

地番 NO.	底辺	辺高	高さ	倍	面積	積
	11.92	3.89	46.3688			
	15.68	7.60	119.1680			
	54.48	21.72	1183.3056			
	50.20	4.97	249.4940			
	54.48	15.23	829.7304			
	52.92	11.45	605.9340			
	52.28	27.14	1418.8792			
	38.93	10.94	425.8942			
	57.47	34.01	1954.5547			
	55.81	14.04	783.5724			
	34.57	5.80	200.5060			
	24.34	15.05	366.3170			
	28.01	12.97	363.2897			
	14.94	3.93	58.7142			
	22.57	1.77	39.9489			
		倍面積	9908.4048			
		面積	4954.20240			
		地積	4954.20 m ²			

地番 NO.	底辺	辺高	高さ	倍	面積	積
	34.41	4.07	140.0487			
	39.43	0.90	35.4870			
	41.28	3.59	148.1952			
	41.28	2.99	123.4272			
	40.99	2.37	97.1463			
	38.82	2.31	89.6742			
	36.79	5.68	208.9672			
	32.28	5.27	170.1156			
	29.40	6.87	201.9780			
	27.42	4.53	124.2126			
	30.58	12.79	388.5602			
	30.38	13.10	397.9780			
	30.83	13.34	411.2722			
	30.83	2.94	90.6402			
	34.63	18.52	641.3476			
	39.43	20.06	790.9658			
		倍面積	4060.0160			
		面積	2030.00800			
		地積	2030.00 m ²			

(A) 691-1 (B) 691-5
(C) 691-6 (D) 691-7

福岡市東区松田3丁目

地番	Xn	Yn	αn+1 - Xn-D Yn	距離
K20	261.073	473.040	-12704.908320	27.06
K33	237.333	486.036	-3940.779888	16.79
K32	252.965	492.166	13218.594428	18.91
K23	264.191	476.948	3867.094384	4.99
		倍面積	440.000604	
		面積	220.0003020	
		地積	220.00 m ²	

地番	Xn	Yn	αn+1 - Xn-D Yn	距離
K11	233.623	563.631	3475.348746	3.62
K40	236.907	562.086	-213.592680	3.00
K39	234.003	561.333	-2697.766398	3.25
K47	232.101	558.687	-2023.005627	3.13
K46	230.382	556.066	-3092.839092	7.57
K45	226.539	549.541	-3794.580605	6.24
K44	223.477	544.103	-3627.534701	7.45
K43	219.872	537.583	-3108.304906	4.61
K42	217.695	533.514	-4808.561682	14.81
K41	210.859	520.370	-7057.778310	15.35
K38	204.132	506.571	-2946.723507	3.00
K37	205.042	503.712	-1187.249184	3.72
K19	201.775	505.501	2195.390843	17.36
K18	209.385	521.112	7535.800632	14.84
K17	216.236	534.284	4828.324508	4.63
K16	218.422	538.371	3122.551800	7.46
K15	222.036	544.907	3643.793109	6.26
K14	225.109	550.364	3821.727616	7.62
K13	228.980	556.938	3136.674816	3.21
K12	230.741	559.622	2598.324946	4.93
		倍面積	227.185684	
		面積	113.5928420	
		地積	113.59 m ²	

引照点表

距離	X座標	Y座標	距離
279.891			
450.390			
196.850			
503.112			
	報照点	内角	距離
	A-K21	1-44-55	120.05
	A-K20	7-19-12	70.91
	A-K33	9-32-26	43.93
	A-K35	9-50-36	41.76
	A-K37	36-35-55	8.21
	A-K19	58-17-15	5.47

登記年月日：平成8年6月6日

公用

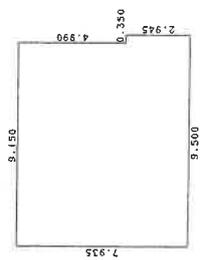
623838

平成8.6月6日各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 松田3丁目691番1
の310

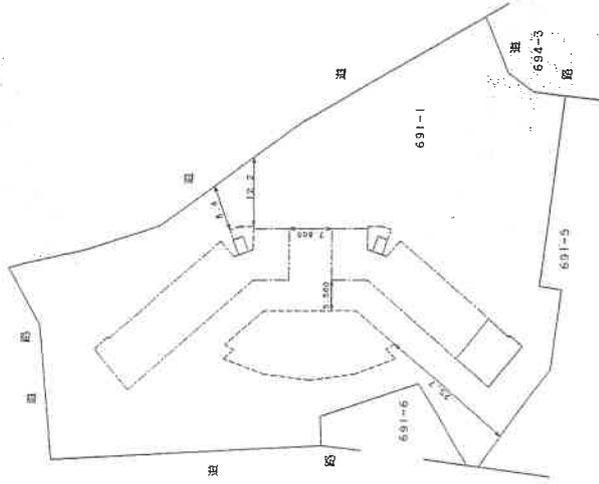
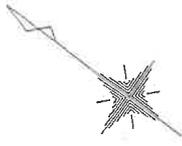
建物の所在 福岡県東区松田3丁目691番地1



求積表

$9.150 \times 4.990 = 45.658500$
 $9.500 \times 2.945 = 27.977500$

合計 73.636000
 床面積 73.63 m²



建物の存する部分3階

建物番号 31C

製作者

縮尺 1/250

(平成8年4月28日作成)
(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/1000

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20日 福岡法務局 登記官

(10枚目)

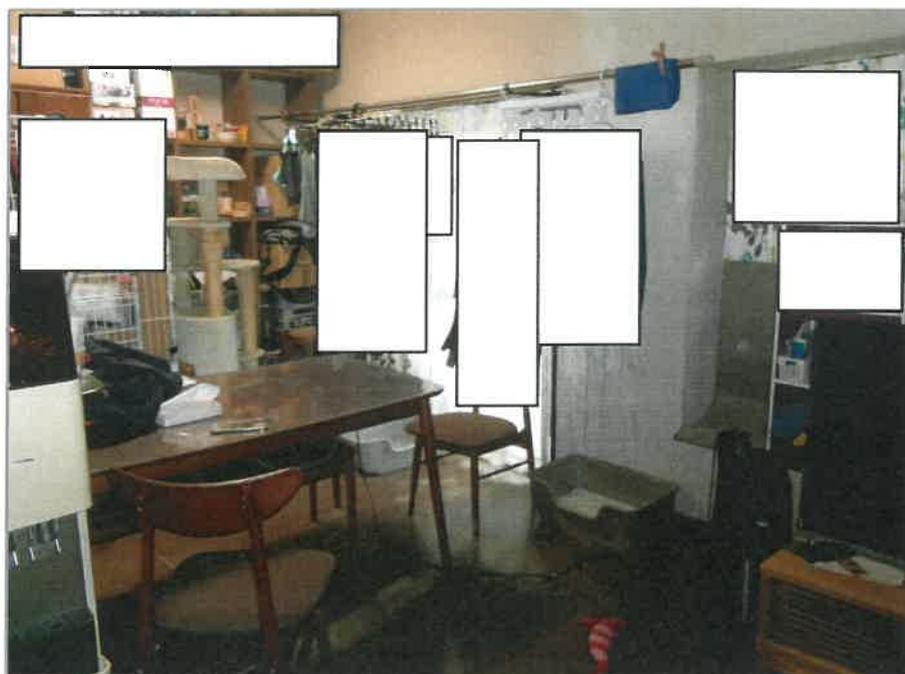
A3→A4に縮小

請求番号：42-4

○→写真番号の撮影方向



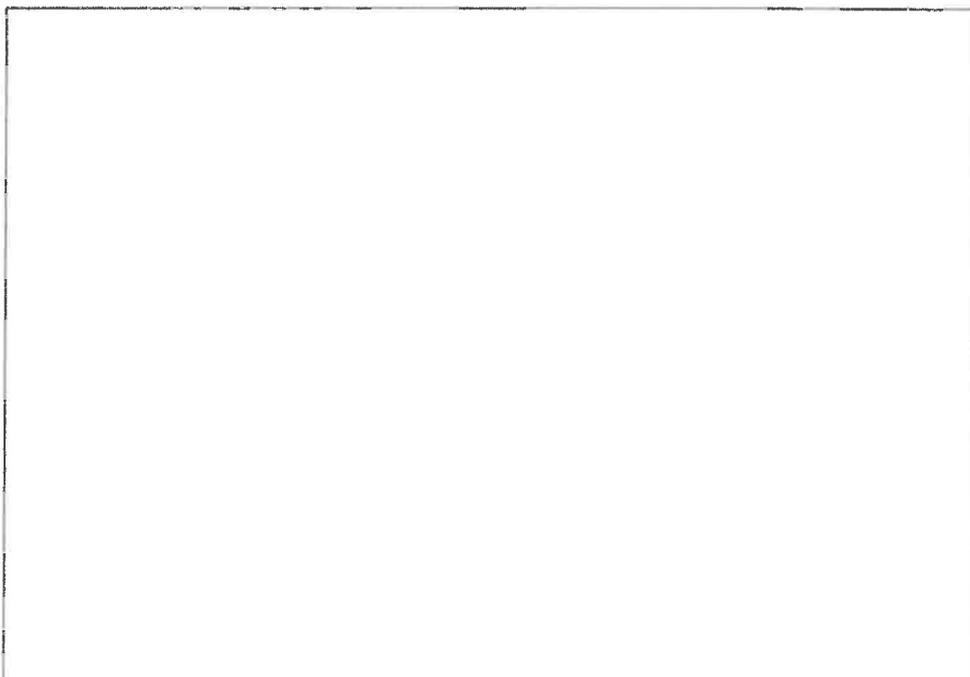
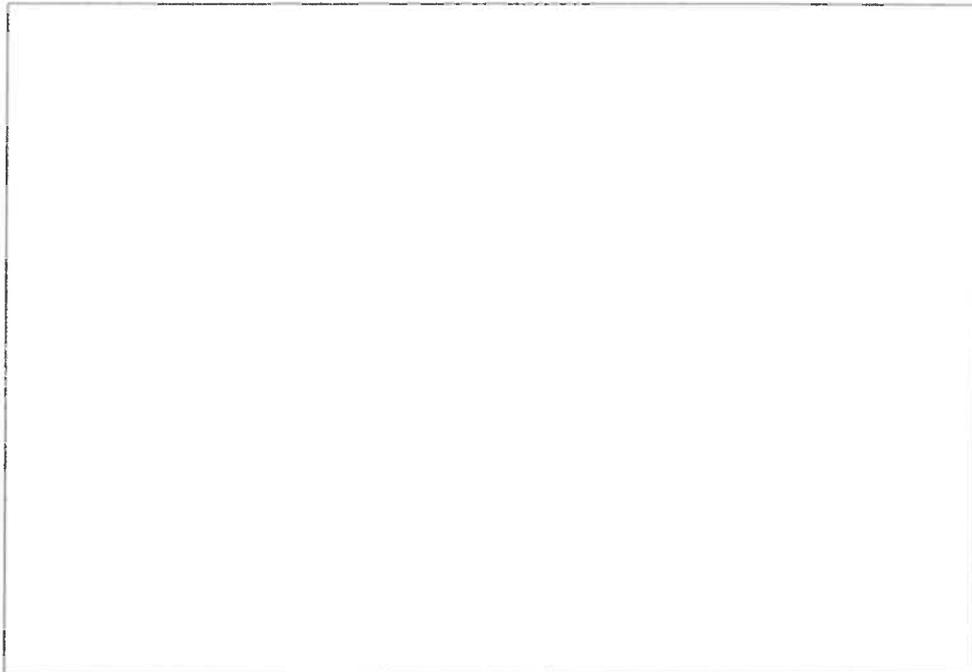
1 目的物件のある
一棟の建物の外観



2 室内の状況



3 室内の状況



令和7年(又)第77号

令和7年12月23日現地調査

令和8年1月13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 13,520,000 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691番地1	
	建物の名称	JGMベリテュード箱崎公園セカンドステージ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	松田三丁目691番1の310	
	建物の名称	310	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	3階部分 73.63㎡	
	(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691番1	
	地目	宅地	
	地積	4,954.20㎡	
(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	818 / 100,000		
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 (82.19㎡) 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	福岡市東区松田三丁目17番7-310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)	J R篠栗線「柚須」駅の北方約680m。 バス停「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、中高層のマンションや、低層アパート、戸建住宅も見られる住宅地域である。地域内は概ね熟成した状況ではあるが、今後は一部残る駐車場用地等に住宅の建ち込みが進展していくものと思料する。	
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
面地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	4,954.20㎡ 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 間口(南西側)約50m・奥行(最大)約79m 三方路地で等高に接面。 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。 北西側幅員約9.0m舗装市道に接面。 北東側幅員約8.1m舗装市道に接面。 (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：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、「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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	JGMベリテュード箱崎公園セカンドステージ
建物の用途	共同住宅 (総戸数 133 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8年4月20日 経過年数 約 30 年 経済的全耐用年数 約 45 年 経済的残存耐用年数 約 15 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建 合計床面積 10,042.52 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、塩ビシートほか
設備等	エレベータ 2基 駐車場 137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、宅配BOX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	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕は直近で令和7年5月～12月に行われた。 ・合計床面積は基準容積率をやや超過しているが、共用部分等を考慮すると容積率超過ではないと認められる。

(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	3階部分の角区画（西、南面採光）
床 面 積	登記記載 73.63㎡ 固定資産税評価証明書上 82.19㎡
間 取 り	4LDK、バルコニーあり (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 クロス貼、ラミネート天井ほか 床 フローリング、畳ほか 内 壁 クロス貼ほか 設 備 電気、ガス、給排水設備 等 その他 特記なし
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	<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ので、使用可能かどうかについては不明である。 ・猫を四匹飼育している。 ・壁には煙草による若干の汚損や、猫による引っ掻き傷が多少存する。

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/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ×エ
310,000	82.19	0.38	9,680,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.40 \times 0.95 = 0.38$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 30 年

N : 経済的全耐用年数 約 45 年 (大規模修繕直後につき+5年)

q : 観察減価法による補正率 -5% (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/㎡)	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×カ
170,000	0.88	4,954.20	1.00	818 / 100,000	6,060,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{県基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 135,000\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{85} & = & 170,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*時点修正： 県基準地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 1.00 × 接近条件 1.06 × 環境条件 0.80 × 行政的条件 1.00 = 0.85

イ 個別格差・・・・・・ 不整形 0.95 × 三方路地 1.03 × 規模やや大 0.90 = 0.88

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)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
9,680,000	6,060,000	0.99	15,580,000

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-4 角部屋+3

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ×エ
250,000	0.99	73.63	18,220,000

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	15,580,000	1.00	15,580,000	50%
② 比準価格	18,220,000	1.00	18,220,000	50%
調整後の価格	16,900,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(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	16,900,000円	1.00	0.80	1.00	0	13,520,000円

イ 市 場 性 修 正 … 修正の必要はない。

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

基準地標準価格 : 基準地「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8.0m~~市道~~
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 高度地区
(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)	2 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

以上

