

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月12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 3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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区箱崎七丁目4132番地20

建物の名称 パンルネックスクリスタル箱崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箱崎七丁目4132番20の305

建物の名称 305号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 18.74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 福岡市東区箱崎七丁目4132番20

地 目 宅地

地 積 264.66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 85210分の1874



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 6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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年10月28日まで

賃 料 月額37,000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

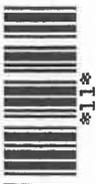
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区箱崎七丁目4132番地20

建物の名称 パンルネックスクリスタル箱崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箱崎七丁目4132番20の305

建物の名称 305号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 18.74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 福岡市東区箱崎七丁目4132番20

地 目 宅地

地 積 264.66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 85210分の1874



令和 7 年(ケ)第 173 号
令和 7 年 11 月 25 日受理
令和 8 年 1 月 14 日提出

現況調査報告書(その2)

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 福岡市博多区千代四丁目56番地
建物の名称 ダイナコートエスタディオ東公園V

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代四丁目56番の703
建物の名称 703
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 22.25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 福岡市博多区千代四丁目56番
地 目 宅地
地 積 280.40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 82330分の2460

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区箱崎七丁目4132番地20
建物の名称 パンルネックスクリスタル箱崎

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箱崎七丁目4132番20の305
建物の名称 305号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 18.74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 福岡市東区箱崎七丁目4132番20
地 目 宅地
地 積 264.66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 85210分の1874

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市東区箱崎七丁目15番7-305号	
建物	物件2	
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"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 物所有者 <input checked="" 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 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 7,500 円 修繕積立金 6,150 円	令和7年12月5日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある ～令和7年12月分まで 計 221,364 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	(株)長谷工コミュニティ九州	
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"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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)

占有者及び占有権原 (物件2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 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(区分所有建物賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成21年10月29日
最初の契約日	平成21年10月29日
契約等期間	平成21年10月29日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成22年10月28日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	令和7年10月29日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年10月28日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (前所有者)
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	毎月金 37,000 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(3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>■ A (占有者)</p>	<p>[占有状況等について] 本件物件は、私が居住しています。 同物件は、前所有者と賃貸借契約を締結して借りています。契約内容は、執行官に述べたとおり(3枚目参照)です。 手元にある契約書は、更新分のものしかありません。 契約開始は、更新契約書に記載のある日の17年くらい前です。その後、同一内容で1年ごとの更新です。 所有者が現在ヤマヨシ産業㈱に代わっていることは認識しています。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて私が所有する物です。</p> <p>[その他] 室内で下水の臭いが酷くします。 壁が薄いので隣の声がよく聞こえます。 建物の入居者は外国人が多いです。 建物が古いので老朽化が進んでいます。</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
(4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 枚目及び 3 枚目記載のとおり認めた。

電力使用者等回答書

区分所有建物賃貸借契約書

2 (接道)

公図のとおり, 公道(地番4132-35, 地目:宅地)等に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

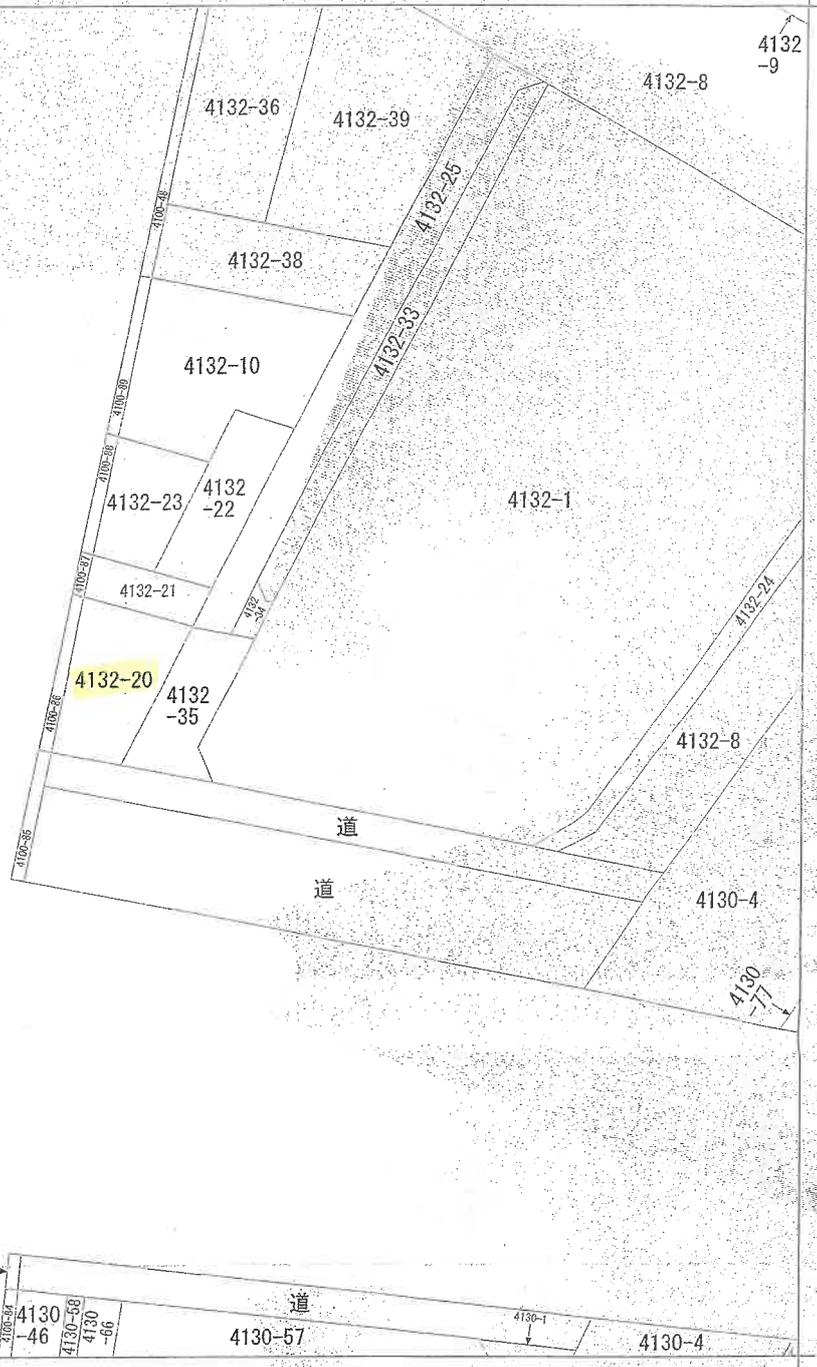
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月25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25日 (火) 11 : 15 - 11 : 25	執行官室	公図等申請書作成・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25日 (火) 13 : 35 - 13 : 50	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 (回答なし) 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25日 (火) 15 : 25 - 15 : 35	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27日 (木) 9 : 00 - 9 : 20	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
7年12月12日 (金) 14 : 50 - 15 : 20	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 占有者に面談

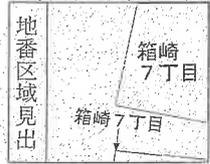
(特記事項)

- 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。
- 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
(6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。



請求部分	所在	福岡市東区箱崎七丁目		地番	4132番20	
出縮	方尺	1/600	精度区	座標系	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	備付年月日	(原図)		補事項	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12月1日
福岡法務局



請求番号：23-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和44年10月20日

前 4132-10 後・新

201554

地積測量図

地番	4132-10 4132-20 4132-22
土地の所在	福岡市大宰府崎子高貨産 福岡市東区 崎子 7 丁目

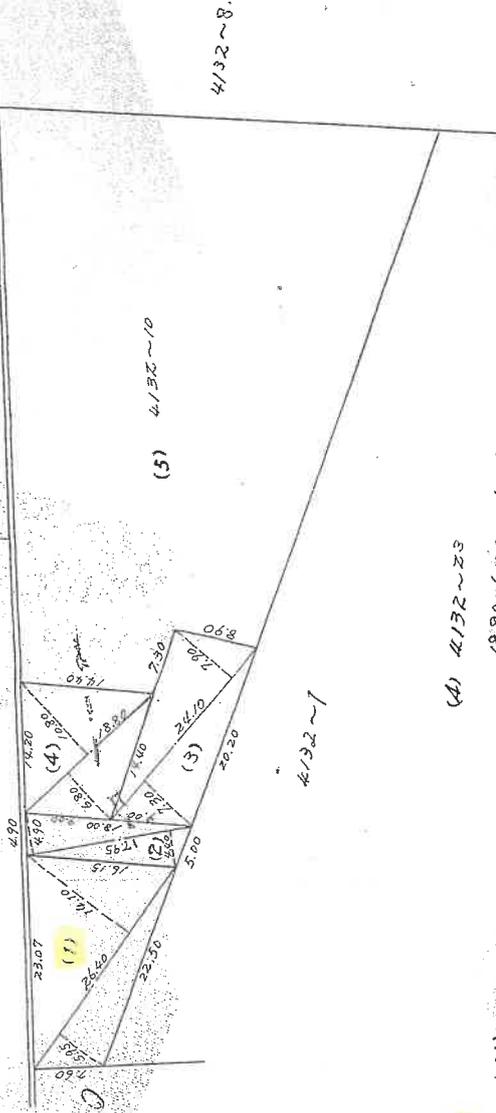
S44-10-20

昭和44年10月20日 作製年月日

作製者

嘱託人

海面



求積

- (1) 4132-20
 $26.40 \times (4.10 + 5.95) = 529.3200$
 $\frac{1}{2} = 264.66 \text{ m}^2$
- (2) 4132-21
 $17.95 \times (4.90 + 4.40) = 166.9350$
 $\frac{1}{2} = 83.46 \text{ m}^2$
- (3) 4132-22
 $24.10 \times (7.30 + 7.90) = 366.3200$
 $\frac{1}{2} = 183.16 \text{ m}^2$
- (4) 4132-23
 $18.80 \times (10.80 + 6.80) = 330.8800$
 $\frac{1}{2} = 165.44 \text{ m}^2$

縮尺 1/600

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12月1日 福岡法務局 登記簿

登記簿

公用

(8枚目)

A3→A4に縮小

登記年月日：平成7年2月16日

H7 2.16

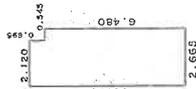
各階平面図

605542

家屋番号 箱崎七丁目4132番地
20の305

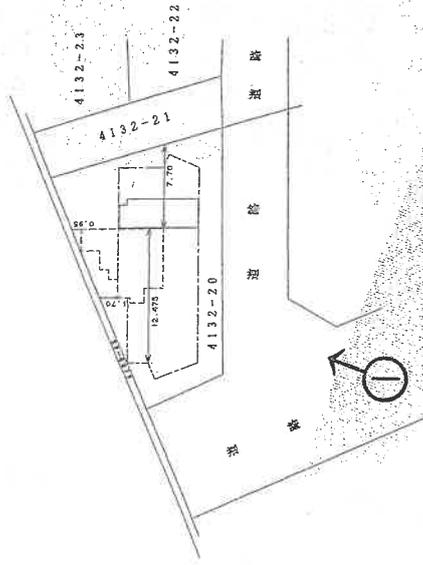
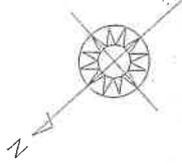
建物の所在 福岡市東区箱崎七丁目4132番地20

建物各階平面図



求積表

0.695 X 2.120	=	1.473400
6.480 X 2.665	=	17.269200
合計		18.742600
床面積		18.74 m ²



建物の存する部分3階
建物番号 305

製作者

号

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年12月1日 福岡法務局 登記官

公用

(7枚目)

A3→A4に縮小

請求番号：23-3

写真番号の撮影方向

間取図 (概略)

○→写真番号の撮影方向





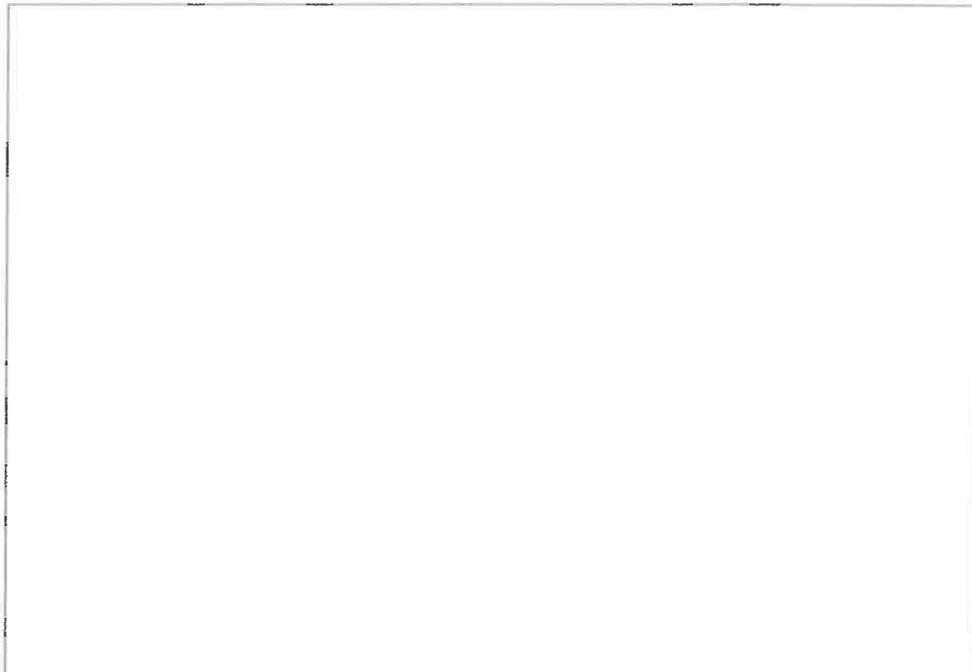
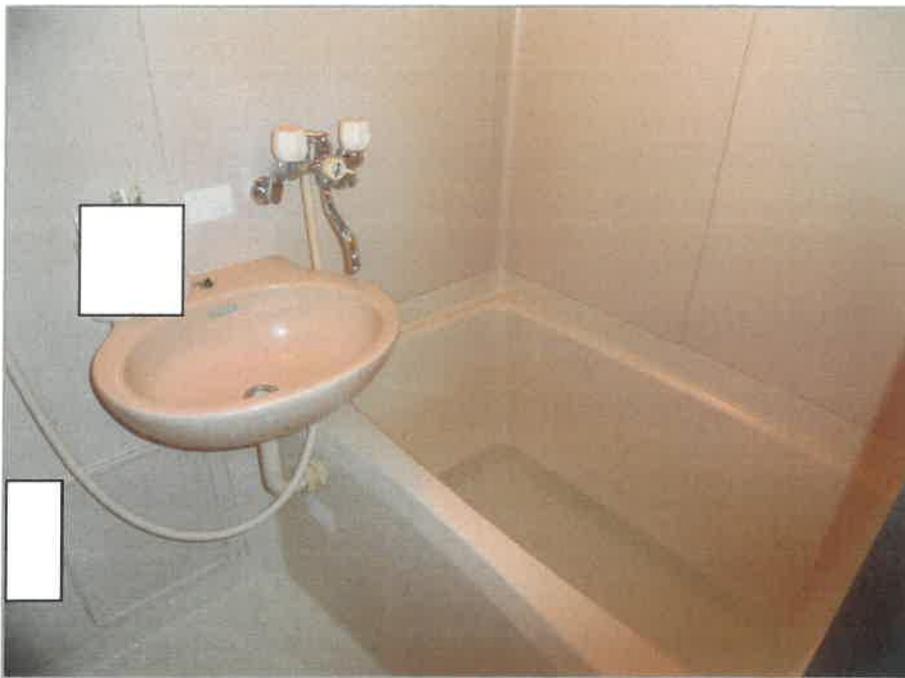
1 目的物件のある
一棟の建物の外観



2 室内の状況



3 室内の状況



令和7年（ケ）第173号その2

令和7年12月12日 現地調査

令和8年1月20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 2,350,000 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	福岡市東区箱崎七丁目4132番地20	
	建物の名称	パルネックスクリスタル箱崎	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	箱崎七丁目4132番20の305	
	建物の名称	305号	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	3階部分 18.74 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	福岡市東区箱崎七丁目4132番20	
	地目	宅地	
地積	264.66m 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	1,874 / 85,210		
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 (21.40m²) 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。 なお、地積測量図と公図の形状がやや異なる。 			
住居表示	福岡市東区箱崎七丁目15番7-305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)	西鉄貝塚線「貝塚」駅の北西方約570m。 西鉄「高須磨町」バス停の北西方約120m。 (別添位置図参照)	
付近の状況	地域内は中高層共同住宅を中心に、事業所、戸建住宅、駐車場もみられる混在住宅地域である。九大跡地開発エリアやJR鹿児島本線「JR貝塚」駅(2027年開業予定)に比較的近いので、将来は残る空地への中高層建物の建ち込みが進展して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 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 特記なし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	264.66㎡ 概ね台形 (別添「地積測量図写」参照。) 間口：約22.5m(南西側) 奥行：約16m(最大) 角地 特記なし
接面道路の状況	南東側幅員約6.0m舗装市道に等高に接面。 南西側幅員約11.2m舗装市道に等高に接面。 北東側幅員約4.7m一部舗装された市道に等高に接面。 (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 : 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	パナルネックスクリスタル箱崎
建物の用途	共同住宅 (総戸数 36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7年2月7日新築 経過年数 約 31年 経済的全耐用年数 約 40年 経済的残存耐用年数 約 9年
構造	鉄筋コンクリート造9階建 合計床面積 973.06 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル、吹付タイルほか 屋根 コンクリート屋根 床等 タイル、塩ビシートほか
設備等	エレベータ 1基 駐車場 あり(賃貸・5台分) 集会所 ない 管理人室 あり(巡回管理で常駐していない) その他 オートロックシステム
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	建物は全体的に老朽化しており、管理の状況はやや劣る。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・単身者用の投資用マンションである。 ・大規模修繕は2016年5月～8月に行われたのが最後である。 ・建物は全体的に古く老朽化してきている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階部分の中間区画（南東面採光）
床 面 積	登記記載 18.74㎡ 固定資産税評価証明書上 21.40㎡
間 取 り	1 K、バルコニーあり (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼ほか 床 フローリングほか 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 エアコン1基
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	<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。 ・ 現在賃貸中である。 ・ 賃借人の陳述によれば、 <ul style="list-style-type: none"> ①室内では下水の臭いが酷くする。 ②壁が薄いため隣人の声がよく聞こえる。 ③建物全体として外国人の居住者が多いとのことである。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と収益価格を求め、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
375,000	21.40	0.27	2,170,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.30 \times 0.90 = 0.27$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 31 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 -10% (一棟の建物の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
235,000	1.03	264.66	1.00	1,874 / 85,210	1,410,000

ア 標準画地価格・・・ 公示地「福岡東-39」の標準価格を規準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 233,000\text{円/㎡} & \times & \frac{112}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 235,000\text{円/㎡} \end{array}$$

* 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 : 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
0.96		1.05		1.30		0.85		1.11

イ 個別格差・・・・・・

三方路	×	その他	=	個別格差
1.03		1.00		1.03

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、専有部 分の保守管理の状況等)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
2,170,000	1,410,000	0.88	3,150,000

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。 階層-2

保守管理の状態-10

2 収益価格の試算 (粗利回り法の適用)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
444,000	1.00	13.0%	1.00	3,420,000

ア 総 収 益：現行賃料を基に査定した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して
査定した。

エ その他補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等
を勘案して査定した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益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	3,150,000	1.00	3,150,000	30%
② 収益価格	—		3,420,000	70%
調整後の価格	3,340,000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	3,340,000円	1.00	0.80	0.88	0	2,350,000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

地価公示価格：標準地「福岡東-39」
所在地：福岡市東区筥松3丁目2219番2
住居表示：筥松3-13-21
価格：233,000円/㎡（対前年変動率 +13.7%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：455㎡
地域の概要：アパート、マンション等が混在する住宅地域
接面街路：東側幅員4.0m舗装市道
供給処理施設：水道・ガス・下水
位置：JR鹿児島本線「箱崎」駅の北東方、道路距離910m。
用途指定等：市街化区域 第一種住居地域
（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

以上

