

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 原 田 恵

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 7月 1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 5月19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 糸島市波多江駅北二丁目7番地4

建物の名称 コスモ前原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 波多江駅北二丁目7番4の602

建物の名称 602号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 65.80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 糸島市波多江駅北二丁目7番4

地 目 宅地

地 積 1908.28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 350170分の6901



物 件 明 細 書

令和 8年 2月18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】

本件債務者及びAが占有している。Aは本件債務者会社の代表者である。

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 糸島市波多江駅北二丁目7番地4

建物の名称 コスモ前原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 波多江駅北二丁目7番4の602

建物の名称 602号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 65.80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 糸島市波多江駅北二丁目7番4

地 目 宅地

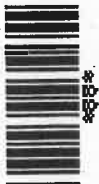
地 積 1908.28平方メートル

(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 350170分の6901



令和7年(ケ)第181号
令和7年12月16日受理
令和8年1月20日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 糸島市波多江駅北二丁目7番地4

建物の名称 コスモ前原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 波多江駅北二丁目7番4の602

建物の名称 602号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 65.80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 糸島市波多江駅北二丁目7番4

地 目 宅地

地 積 1908.28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 350170分の6901

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡県糸島市波多江駅北二丁目7番1-602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A及び債務者株式会社FJM 上記の者らが本件建物を住居、事務所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"/> 次のとおり 管理費 8,070円 修繕積立金 16,750円 駐車場使用料 12,000円 水道料(2か月毎) (実費)円 自治会費 600円	令和8年1月7日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和8年1月分まで 計113,581円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	大和ライフネクスト株式会社	
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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

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"/>		<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者の長男A		<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>		
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"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者), 所有者の子)		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者), 所有者の子)		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成11年6月8日		令和3年頃		
最初の契約等	契約日	平成11年6月8日		令和3年頃	
	期間	定めなし		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		<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				
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()		<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者A <input type="checkbox"/> その他()		<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (債務者)	
賃料・支払時期	定めなし		定めなし		
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円		<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		
その他					
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者A兼株式会社FJM代表者	<p>1 (本件建物の占有者) 本件建物の新築時の所有者は私個人でしたが、平成11年に競売にかかり、現在の所有者(Aの母親)が落札し、所有権を取得しています。所有者は本件建物に住んだことはなく、新築時から現在に至るまで私と家族で暮らしています。また、令和3年頃から私が代表である株式会社FJMの事務所も本件建物に移転して事業を行っています。</p> <p>2 (本件建物の占有権原) 上記の事情なので、所有者と私個人及び株式会社FJM間には何らの賃貸借契約を結んだわけでもありませんし、互いに金銭のやり取りもありません。</p> <p>3 (ペットの飼育) 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。</p> <p>4 (本件建物の損傷等) 本件建物に多少の傷等があるのと床がぶかぶかしています。</p>
■管理会社担当者	<p>1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。</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

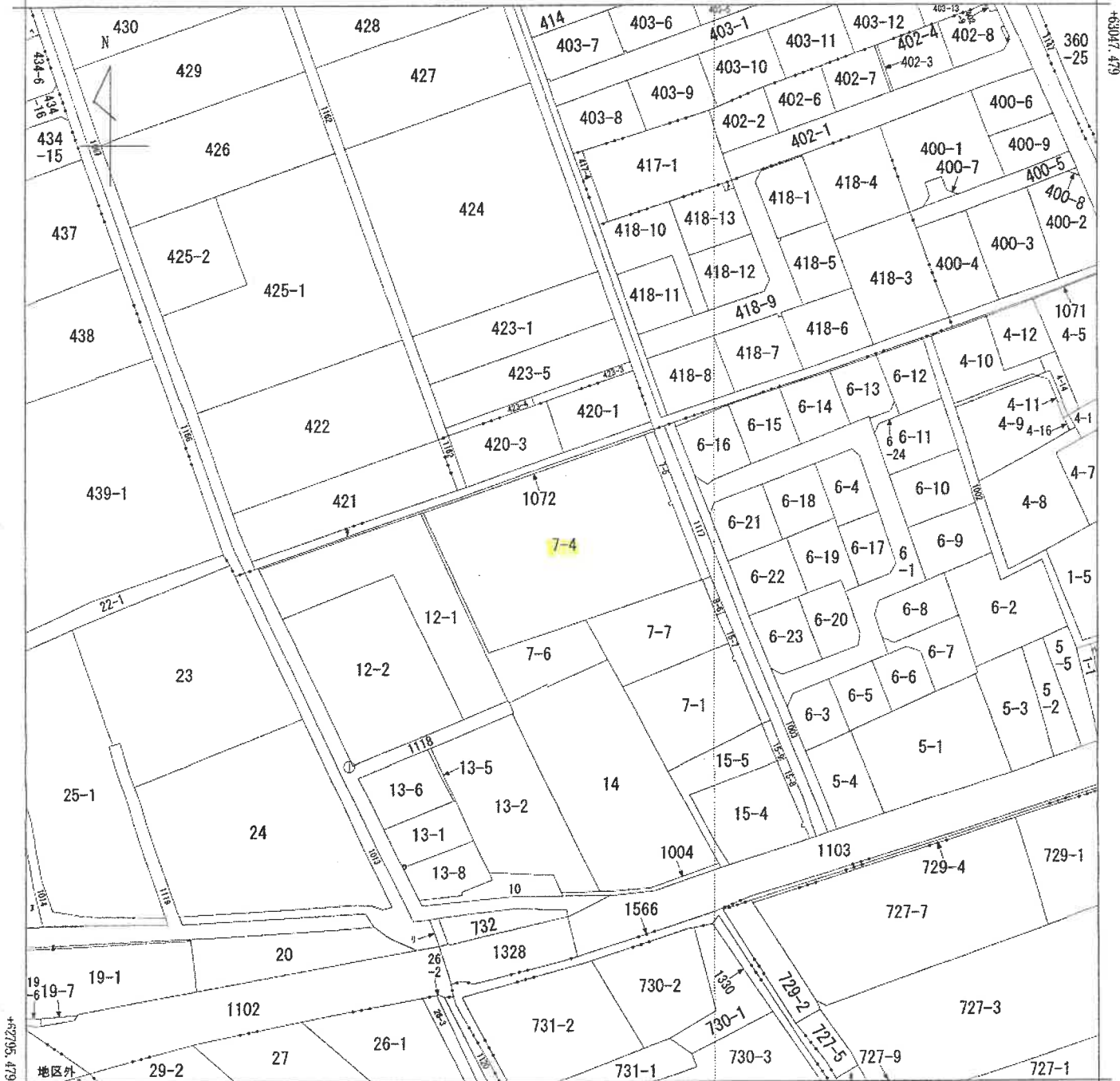
執行官の意見

- 1 (接道)
敷地権の目的である本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(7-5)に接道している。
- 2 (本件建物の占有者及び占有権原)
本件建物の占有状況は、立入調査の結果、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。
なお、A及び株式会社FJMの占有権原は、所有者とAとの身分関係等から使用借権であると認めた。なお、所有者に対して、占有関係について文書照会をしたが、回答を得られなかった。
- 3 (本件建物の損傷等)
本件建物には経年相当と思われる汚損の他に、次のような損傷が認められる。
- ① 和室、畳たわみあり(写真No.5参照)
 - ② 壁に損傷
 - ③ 浴室、床タイルはがれあり
 - ④ ほか建具に損傷あり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 12月20日 (土) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書をポストに投函
R 7年 12月24日 (水) 8:30 - 8:50	福岡法務局 西新出張所	公函, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 1月5日 (月) 10:50 - 11:00	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年 1月7日 (水) 15:00 - 16:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 Aと面談
R 8年 1月7日 (水) 19:00 - 19:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 8年 1月13日 (火) 13:52 - 14:04	執行官自動車内	所有者の子 (占有者の弟) から事情徴収 (電話)
(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, 解錠技術者を同行して 臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり



-72381.059 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。



請求部	所在	糸島市波多江駅北二丁目		地番	7番4				
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和33年4月		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12月24日
 福岡法務局西新出張所
 登記官

請求番号：2-1
 (1/2)

(7枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成3年1月31日

公用

230520

前 2-4 後・新

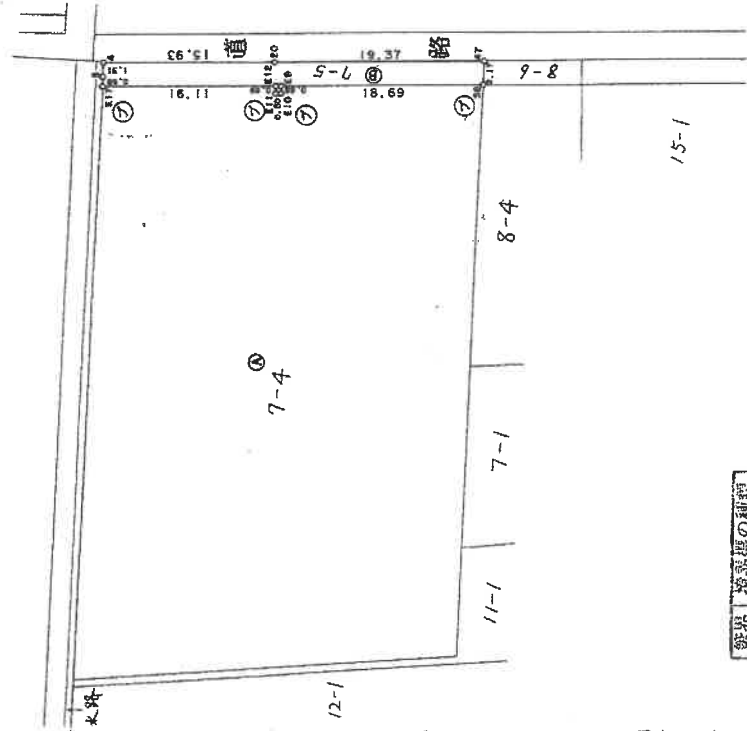
地積測量図

地積測量図 3-3

土地の所在 糸島市 三輪原町 米字 豊字 第 波多江駅北二丁目

座標求積表

地測番点	7-5 Xn	Yn	(X _{n+1} - X _n)Y _n	距離	權
47	543.452	446.316	-8471.523996		2.17
20	524.159	444.486	-15626.794302		19.37
4	508.295	442.947	-7107.970509		15.93
5	508.112	444.249	-137.272941		1.31
E17	507.986	445.105	7083.846075		0.86
E12	524.027	446.661	7123.796289		16.11
E11	523.935	447.353	185.651495		0.69
E10	524.442	447.384	263.515066		0.50
E9	524.524	446.708	8352.546184		0.69
56	543.140	448.465	8488.545520		18.69
倍面積					
面積				154.338881	
地積				77.1694405	
坪				77.16 m ²	
面積				23.343	



境界	境界線の種類
(1)	コンクリート柵
(2)	プラスチック柵
(3)	金 網 柵
(4)	コンクリートに貼
(5)	ブ ロ ッ ク

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

製作者 [Redacted]

(平成3年1月16日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

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24日 福岡法務局西新出張所 登記官



No. 1

本件マンションの外観を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. _____ 4

本件建物の室内を撮影



No. _____ 5

ブカブカした床

令和7年(ケ)第181号
令和8年1月7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
井上真輔 印

第1 評価額

番号	評価額
1	金 8,960,000 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	糸島市波多江駅北二丁目7番地4	
	建物の名称	コスモ前原	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	波多江駅北二丁目7番4の602	
	建物の名称	602号	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	6階部分 65.80 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	糸島市波多江駅北二丁目7番4	
	地目	宅地	
地積	1,908.28 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	6,901 / 350,170		
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 (72.14m²) 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制約等により正確に確認できないが、公図(写)及び建物図面(別添)があり同図と現地の状況の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。 			
住居表示 「糸島市波多江駅北2丁目7番1-602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筑肥線「波多江」駅の北西方、約470m。 昭和バス「産の宮」停留所の北西方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣は、糸島市の東方、国道202号より北方に入り約80mに位置する。ほぼ平坦地勢のなか、地域内は中小規模の一般住宅を中心に共同住宅等も混在する住宅地域を形成する。対象地付近から北側は市街化調整区域であり農地が展開している。短期的には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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	該当無し
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	1,908.28㎡
	形状	ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間口・奥行	約35m・約55m
	接道関係	中間画地
	その他	間口・奥行は建物図面、地積測量図(写)による
接面道路の状況	東側で幅員約6.2m舗装市道とほぼ等高に接面(当該市道は建築基準法第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(プロパンガス) 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、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
特記事項	1) 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認められなかった。 2) 周知の包蔵地「志登遺跡群」に該当する。建物の新築等により土地を掘削する場合には、文化財保護法に基づき再度確認が必要である。尚、試掘費用は市の負担であるが、本調査が実施された場合の費用は原因者負担となる場合もある(糸島市文化課聴取)。但し、マンション敷地であることから特段の減価は無いものと判断している。 3) 糸島市ハザードマップでは、洪水浸水想定区域(想定最大規模)0~0.5mが想定されているエリアとなっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスモ前原
建物の用途	共同住宅 (総戸数 49戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日 平成4年3月9日 経過年数 約 34年 経済的全耐用年数 約 40年 経済的残存耐用年数 約 6年
構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根8階建 合計床面積 3,649.24 m ² (登記上)
仕様	外壁 二丁掛タイル貼ほか 屋根 コンクリート屋根 (アスファルト防水) その他 エントランス床…御影石、同壁…二丁掛タイル貼ほか
設備等	エレベータ 1基 駐車場 45 40 集会所 有り 管理人室 有り その他 オートロックシステムほか
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	1) 1棟全体の保守管理の状態は概ね良好である。 2) 調査時点現在において、今年度中に修繕・補修等の計画は無い。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階部分の中間部屋（南・北面採光）
床 面 積	登記記載 65.80㎡ 固定資産税評価証明書上 72.14㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約11㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 フローリング貼、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 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	やや劣る (内装の摩耗等が観察される。)
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	1) 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。 2) 和室にたわみ、内装壁に損傷、浴室タイル剥離、建具損傷等が確認された。

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	72.14	0.21	4,700,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.23 \times 0.90 \div 0.21$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 34 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% (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
92,300	1.00	1,908.28	0.90	6,901 / 350,170	3,120,000

ア 標準画地価格・・・基準地「糸島(県)⁴」の県基準地価格を比準して査定した。

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$90,500\text{円}/\text{㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} = 92,300\text{円}/\text{㎡}$$

*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：標準的 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
1.00 × 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02

イ 個別格差・・・・標準的 1.00

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。
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
4,700,000	3,120,000	1.01	7,900,000

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	1.01	65.80	13,290,000

- 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	7,900,000	1.00	7,900,000	30%
② 比準価格	13,290,000	1.00	13,290,000	70%
調整後の価格	11,670,000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	11,670,000円	1.00	0.80	0.96	0	8,960,000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

基準地標準価格 : 基準地「糸島(県)-4」
所 在 : 糸島市波多江駅北3丁目150番18
住 居 表 示 : 波多江駅北3-3-33
価 格 : 90,500 円/㎡ (対前年変動率 10.1%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 239 ㎡
地 域 の 概 要 : 周辺に空地等の残る一般住宅の多い住宅地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約6.7m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR筑肥線「波多江」駅の北西方、道路距離400m
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 公図(写)	1 葉
3 地積測量図	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	1 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

