

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

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 41.97平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 4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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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

【物件番号3】

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 所 在 福岡市城南区梅林二丁目
地 番 466番1
地 目 宅地
地 積 687.71平方メートル
共有者 A 持分115884分の4197

2 所 在 福岡市城南区梅林二丁目
地 番 469番2
地 目 宅地
地 積 18.54平方メートル
共有者 A 持分115884分の4197

3 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区梅林二丁目466番地1、469番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 124.87平方メートル
2階 271.32平方メートル
3階 271.32平方メートル
4階 271.32平方メートル
5階 240.54平方メートル
6階 150.82平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅林二丁目466番1の4
建物の名称 403
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 41.97平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第76号
令和7年12月23日受理
令和8年2月10日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義 治

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 福岡市城南区梅林二丁目
地 番 466番1
地 目 宅地
地 積 687.71平方メートル
共有者 A 持分115884分の4197

2 所 在 福岡市城南区梅林二丁目
地 番 469番2
地 目 宅地
地 積 18.54平方メートル
共有者 A 持分115884分の4197

3 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区梅林二丁目466番地1、469番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 124.87平方メートル
2階 271.32平方メートル
3階 271.32平方メートル
4階 271.32平方メートル
5階 240.54平方メートル
6階 150.82平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅林二丁目466番1の4
建物の名称 403
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 41.97平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市城南区梅林二丁目10番26-403号	
建物	物件3	
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 { 種類： 構造： 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居宅(空き家)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	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 9,700円 修繕積立金 10,280円 駐車場使用料 3,000円 役員負担金(年額) 15,000円	令和7年12月10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441,992円(遅延損害金を含む) <input type="checkbox"/> 不明
管理費等	(株)シンセイ	
その他の事項		
土地	物件1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(物件1, 2) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件2) <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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社社員	1 本件建物について、管理費等の額は2枚目記載のとおりです。
■申立債権者代理人B	1 所有者は、現在、県外に居住していることから、本件建物は空き家の状態になっていると思います。 2 本件建物内に残置されている家電製品等の動産類は、所有者のものだと思います。

(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)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(466番2)に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況等は、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。
なお、室内には所有者Aのものと思われる家財道具等の動産類が多数残置されている。

3 (損傷等)

本件建物について、全体的に老朽化しており、特に次のとおり損傷等が見受けられた。

- (1) ガスコンロのレンジフードが撤去され、コンクリートの壁が露出している。
- (2) 「居間・食堂」の壁ビニールクロスが剥がされ、白い塗料が広範囲に塗られている。

4 (照会結果)

本件建物の占有状況等について、所有者に照会したが回答を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

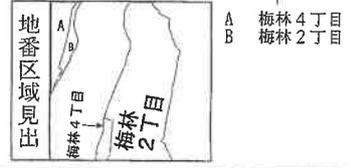
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 12 月 2 日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 12 月 8 日 (月) 11:40 - 12:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 12 月 18 日 (木) 13:30 - 14:00	執行官室	占有状況等について申立債権者代理人Bから電話聴取
R 7 年 12 月 19 日 (金) 14:20 - 14:30	執行官室	管理費等の照会
R 7 年 12 月 22 日 (月) 13:30 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7 年 12 月 26 日 (金) 13:00 - 13:10	執行官室	占有状況等について所有者Aに対し書面照会
R 8 年 1 月 6 日 (火) 16:30 - 16:50	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
(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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月22日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 457-7 ハ 458-16 ホ 455-2・458 ヘ 457-11 チ 457-5 ツ 469-5
 ロ 459-4 ニ 458-4 合併2 ト 467-5 リ 465-9 つつく



(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	福岡市城南区梅林二丁目			地番	466番1		
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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。
 (福岡法務局西新出張所管轄)
 令和8年1月6日
 福岡法務局

請求番号：8-1
 (1/2)

(7枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和55年12月12日

公用

令和8年1月6日 福岡法務局

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。
(福岡法務局西新出張所管轄)

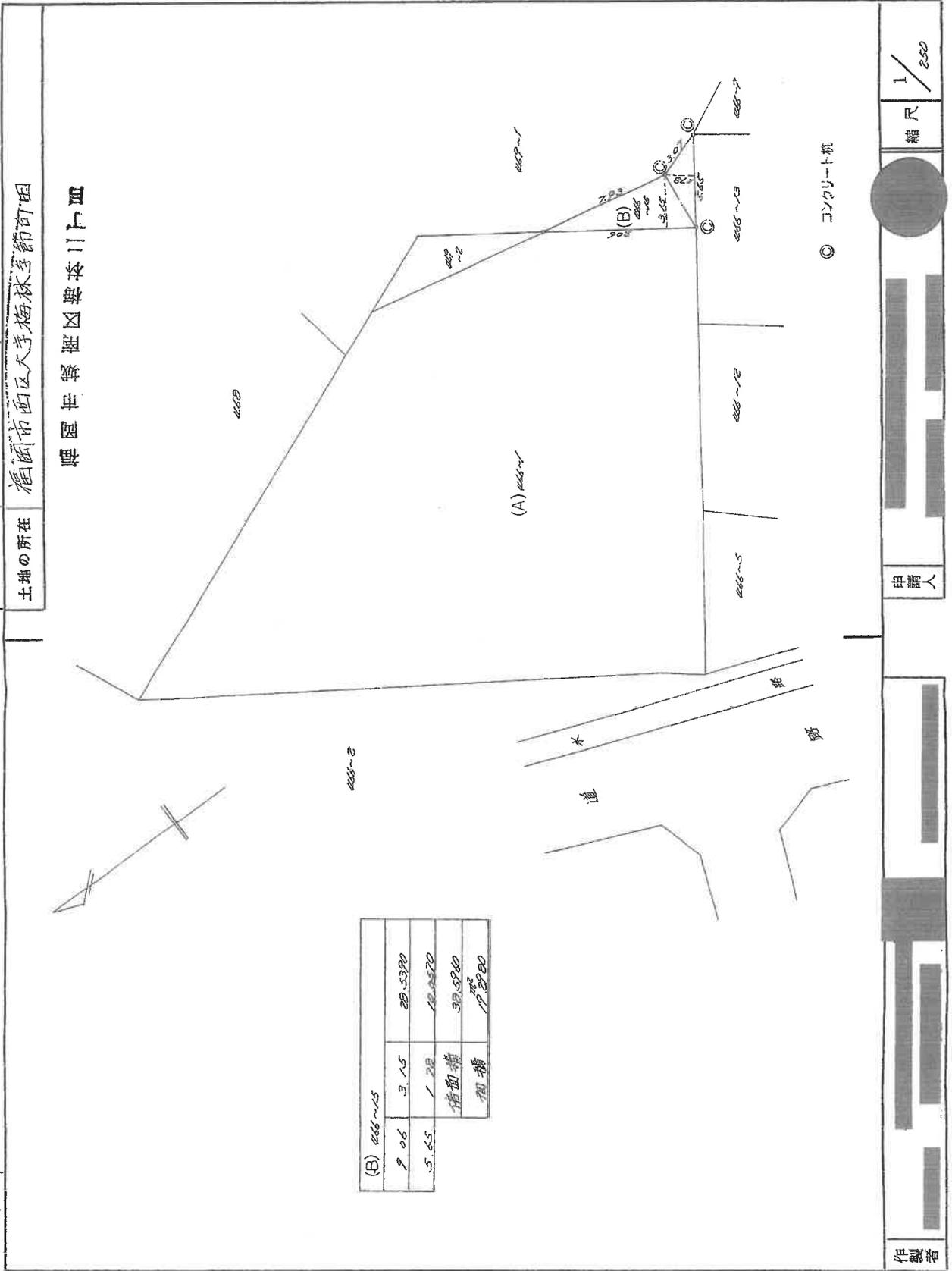
前 466-1 後・新

地番	(B) 466-1 466-2
土地の所在	福岡市西区大字梅林字節町四 丁目五番地

101712

2.55, 12.12

地積測量図



(B) 466-2	3.15	29.5390
9.06	1.28	10.0570
5.65	積面積	39.5960
	和積	19.8980

◎ コンクリート杭

縮尺 1/250

申請人

作製者

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：8-2

登記年月日：昭和55年12月12日

公用

令和8年1月6日 福岡法務局

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。
(福岡法務局西新出張所管轄)

前 469 後・新
地 番 469-1.2

土地積
土地積

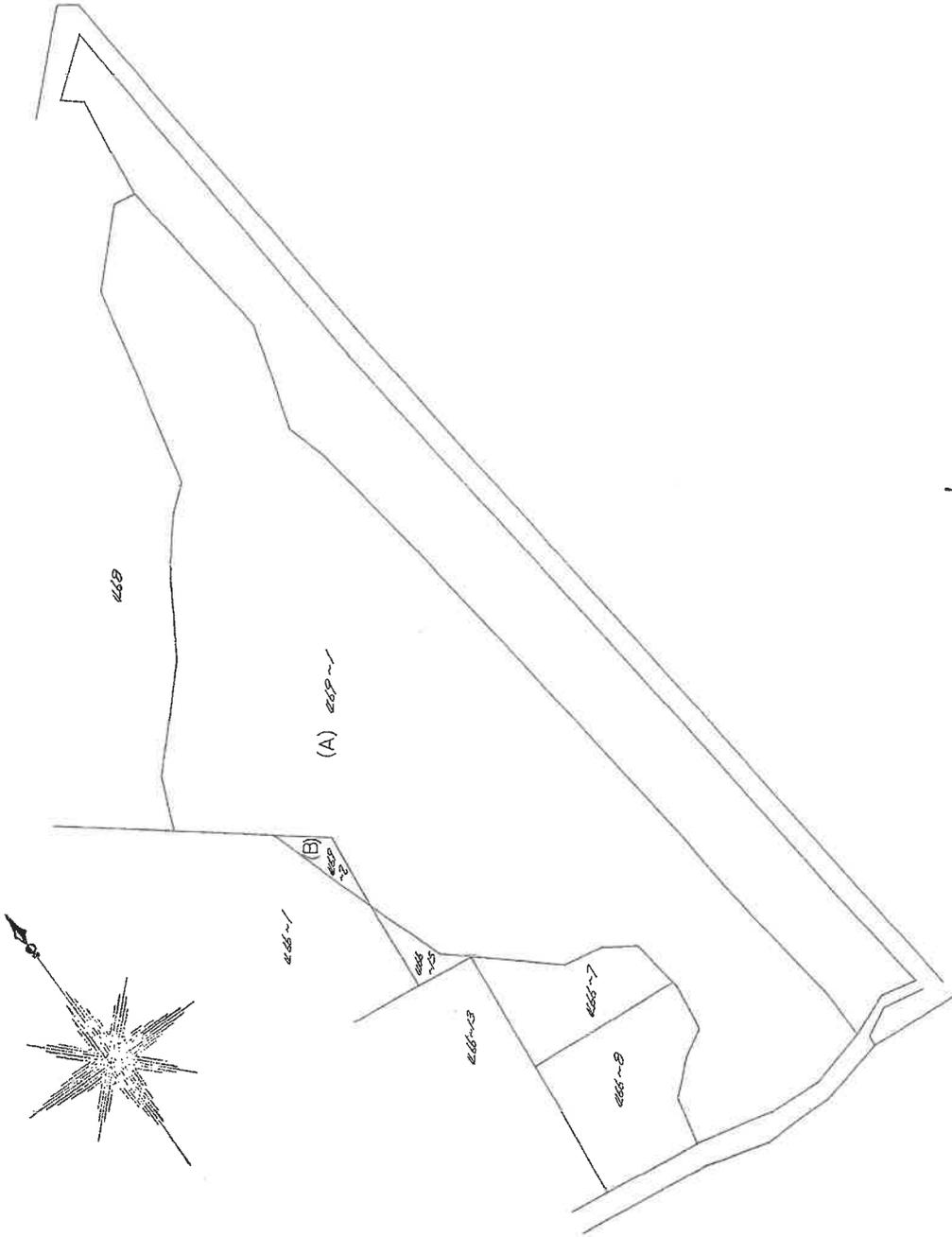
図 1/500

101716

S.55.12.12

土地の所在 福岡県西新町西新大字榑林寺節勾田

隣 区 住 築 池 山 縣 琴 川 十 四



作製者

申請人

縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：8-4

登記年月日：昭和55年12月12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。
(福岡法務局西新出張所簿籍)

令和8年1月6日 福岡法務局

地積測量図(本)

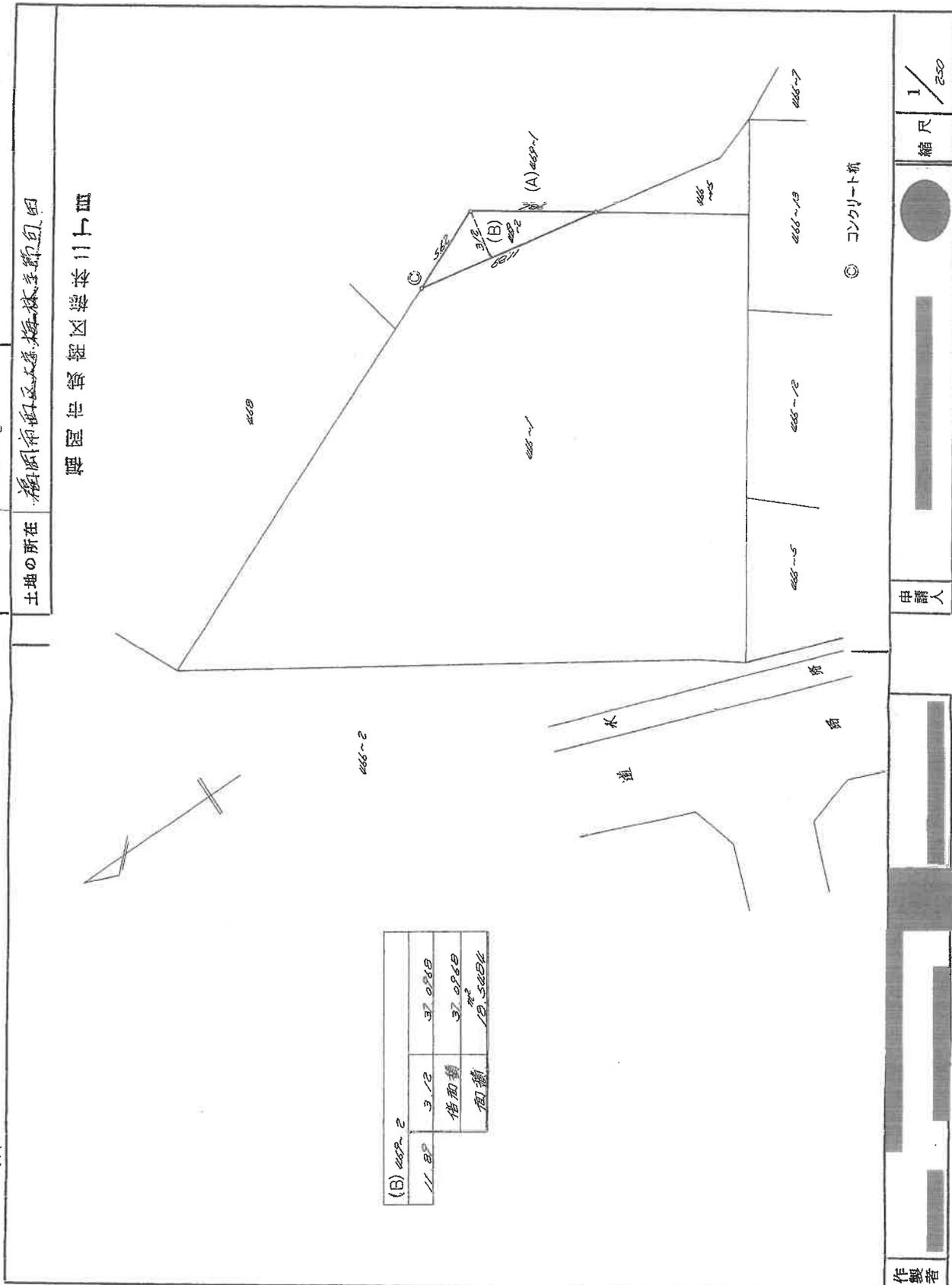
101717

S.55.12.12

地番(B) 468-2

土地の所在 福岡県前原市大字梅林生野町

梅園生野地区特定区梅林生野町



作製者

申請人

縮尺 1/250

◎ コンクリート杭

(福岡県土地家屋調査士会)

(2/2)

請求番号：8-4

登記年月日：昭和57年3月30日

公用

501522

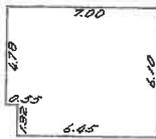
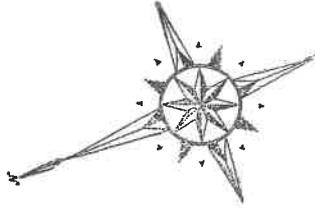
各階平面図

家屋番号 大塚梅林466-1の4

建物の所在 福岡市西区大塚梅林3丁目4-466-1、466-1

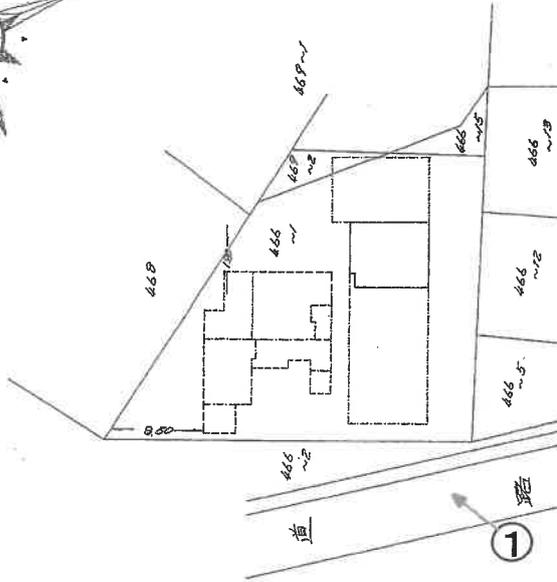
建物各階平面図

第一階平面図



床面積

4.70	0.55	2.6250
6.10	6.65	40.3650
		41.9900



建築物の区分番号 403
建築物の番号 403

写真撮影位置方向

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

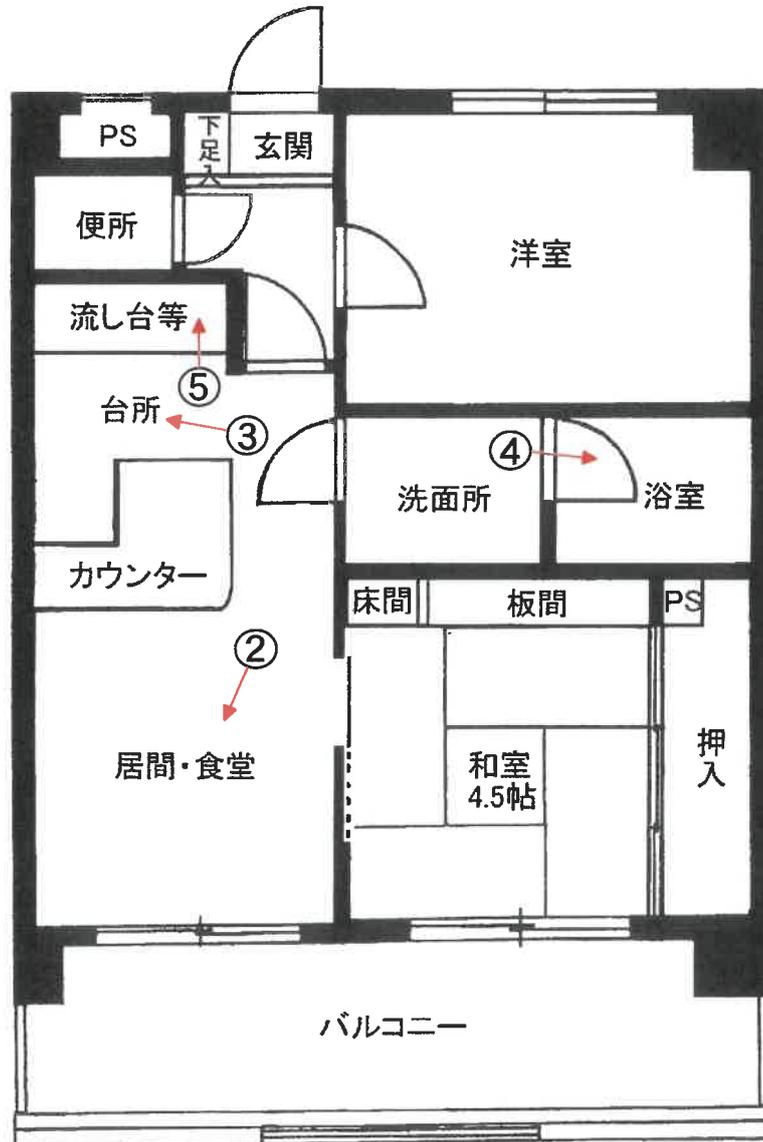
(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：8-3

A4判に縮小

間取図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件建物(1棟)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

令和7年(又)第76号
令和7年12月22日現地調査
令和8年1月9日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山内浩幸

第1 評価額

一括価格	
金 5,430,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,690,000 円
物件2 (土地)	金 110,000 円
物件3 (建物)	金 1,630,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	(土地の表示) 所在地目積 共有持分	福岡市城南区梅林二丁目 466番1 宅地 687.71 m ² 持分115884分の4197	「特記事項」欄参照
2	(土地の表示) 所在地目積 共有持分	福岡市城南区梅林二丁目 469番2 宅地 18.54 m ² 持分115884分の4197	同上
3	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	福岡市城南区梅林二丁目466番地1、 469番地2 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階 124.87 m ² 2階 271.32 m ² 3階 271.32 m ² 4階 271.32 m ² 5階 240.54 m ² 6階 150.82 m ² 梅林二丁目466番1の4 403 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 41.97 m ²	同上
番号	特記事項		
1・2	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、可能な範囲での概測および収集した資料からは、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。		
3	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、固定資産税公課証明書記載の床面積（ 48.52m ² ）を採用した。		
住居表示	福岡市城南区梅林二丁目10番26-403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)	市営地下鉄七隈線「梅林」駅の南東方、約200m。 西鉄バス「東梅林」停留所の北西方、約210m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件の存する近隣は、福岡都市高速道路に隣接して、広幅員の市道(七隈梅林線)沿いに共同住宅、戸建住宅、営業所等が混在する地域である。今後とも地域の状況に大きな変化はなく、概ね現状を維持するものと思われる。	
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 第2種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条に基づく区域 第二種20M高度地区 景観計画区域(一般市街地ゾーン) 屋外広告物地域区分(商業・沿道系地域) 浸水想定区域(ハザードマップ) 宅地造成等規制区域(盛土規制法)
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係	706.25㎡ ほぼ台形(概ね公図のとおり) 約34m・約27m 一方路地
接面道路の状況	西側で、公共用地を挟んで幅員約25mの舗装市道と等高に接面(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」とは引き込みがある場合である。	
特記事項	<p>・周知の埋蔵文化財包蔵地(梅林遺跡)内に存しているため、建物の建築や土木工事等により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財発掘の届出が必要である。</p> <p>試掘調査が行われる場合の費用等の負担については、埋蔵文化財課に確認を要する。また、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として原因者負担になる。</p> <p>なお、マンションの敷地であり、これによる減価は行うほどではないと考える。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シャトレ七隈
建物の用途	共同住宅・店舗（総戸数25戸、内居宅24戸、店舗1戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記上) 昭和57年3月11日 新築 経過年数 約 44 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 合計床面積 1,330.19 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイルほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 13台分(賃貸) 集会所 なし 管理人室 あり その他 集合郵便受等
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、管理の状況は普通である。なお、令和8年1月より、「バルコニー手摺取替及びバルコニー面外壁補修工事」が行われる予定である。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認番号：西特462 (S56.3.10) ・ 検査済証番号：記載なし (建築指導課窓口セルフ検索システム調査) ・ 「検査済証」交付の記録がなく、工事完了検査が行われていない可能性があるが、建築後約44年経過していることから、これによる減価は行うほどではないと考える。 ・ 「建築確認」の日付は昭和56年3月10日であるが、新耐震基準の施行日が昭和56年6月1日であることから、旧耐震基準に基づいて設計されている可能性が高い。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階部分の中間部屋（採光は南西側及び北東側）
床 面 積	登記記載 41.97㎡ 固定資産税公課証明書上 48.52㎡
間 取 り	2LDK、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、化粧合板ほか 床 化粧合板、タタミほか 内 壁 ビニールクロスほか 設 備 電気、ガス、給排水設備 等
保守管理の状態	劣る。動産類が多数置いてあるため、室内の状況を明瞭には確認できなかったが、主に次のような状況が認められた。 ・ガスコンロ上部のレンジフードが撤去されており、コンクリートの壁が露出している。 ・「居間・食堂」の壁のビニールクロスが剥がされ、更に白い塗料により広範囲に塗られている。 ・「洗面所」の床にへタリがある。
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	・建物に附属する各種設備については、その動作を確認できないので、使用可能かどうかについては不明である。

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	208,000	0.95	687.71	0.90	4197 / 115884	4,430,000
2	208,000	0.95	18.54	0.90	4197 / 115884	120,000

【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 標準画地価格・・・ 標準地「福岡早良5-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 286,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{110}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{151} & = & 208,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

*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。

*標準化補正： 補正要因なし 1.00

*地域格差： 街路条件 1.05 × 接近条件 1.03 × 環境条件 1.40 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.51

イ 個別格差・・・・・・ 形状 個別格差
0.95 = 0.95

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 共有持分・・・・・・ 登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件3）

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。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	310,000	48.52	0.09	1,350,000

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、固定資産税公課証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（査定）

建物は建築後約44年を経過しており、既に経済的全耐用年数を満了している。また、旧耐震基準に基づいて設計されている可能性が高い。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。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.10) & = 0.09 \end{array}$$

（2）敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	4,430,000	0.10	場所的利益	440,000
2	120,000	0.10	場所的利益	10,000
合 計				450,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

（3）積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格(円) ア	敷地利用権等価格の控除及び加算(円) イ	個別格差 ウ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ	価格割合
1	4,430,000	－ 440,000	0.95	3,790,000	68%
2	120,000	－ 10,000	0.95	100,000	2%
3	1,350,000	＋ 450,000	0.95	1,710,000	30%
合 計				5,600,000	100%

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。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (m ²) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
180,000	0.95	41.97	7,180,000

- 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1m²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記のとおり査定した。

	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	5,600,000	1.00	5,600,000	20%
② 比準価格	7,180,000	1.00	7,180,000	80%
調整後の価格	6,860,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	6,860,000	68%	4,660,000
2		2%	140,000
3		30%	2,060,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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	案分後の価格 (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	4,660,000	1.00	0.80	0.99	/	3,690,000
2	140,000	1.00	0.80	0.99	/	110,000
3	2,060,000	1.00	0.80	0.99	0	1,630,000
一括価格(合計)						5,430,000

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「福岡早良5-5」
所在：福岡市早良区野芥2丁目920番1
住居表示：野芥2-1-38
価格：286,000 円/㎡（対前年変動率 13.0%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：289 ㎡
地域の概要：低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域
接面街路：北東側幅員約40.0m 国道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：市営地下鉄七隈線「野芥」駅の南方、道路距離70m。
用途指定等：第2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

（BIT用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以上



