

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月10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 4月28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 福岡市城南区七隈八丁目7番地9
建物の名称 ルエメゾンロワールユニバーシティ
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積 1階 684.56平方メートル
2階 592.70平方メートル
3階 592.70平方メートル
4階 575.06平方メートル
5階 451.58平方メートル
6階 363.38平方メートル
7階 290.03平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七隈八丁目7番9の501
建物の名称 501号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 15.17平方メートル



令和7年(ヌ)第94号

福岡地方裁判所第4民事部

注 意 書

今回の売却対象物件は、物件番号1の区分所有建物のみです。

現況調査報告書及び評価書には土地に関する記載がありますが、同土地は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

物件明細書

令和 8年 3月25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】

賃借権

範囲	全部
賃借人	A
期限	令和8年7月31日まで
賃料	月額3万4000円
賃料前払	なし
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 福岡市城南区七隈八丁目7番地9

建物の名称 ルエメゾンロワールユニバーシティ

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積

1階	684.56	平方メートル
2階	592.70	平方メートル
3階	592.70	平方メートル
4階	575.06	平方メートル
5階	451.58	平方メートル
6階	363.38	平方メートル
7階	290.03	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七隈八丁目7番9の501

建物の名称 501号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 15.17平方メートル



令和7年(ヌ)第94号
令和8年2月10日受理
令和8年3月17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 福岡市城南区七隈八丁目7番地9

建物の名称 ルエメゾンロワールユニバーシティ

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積

1階	684.56	平方メートル
2階	592.70	平方メートル
3階	592.70	平方メートル
4階	575.06	平方メートル
5階	451.58	平方メートル
6階	363.38	平方メートル
7階	290.03	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七隈八丁目7番9の501

建物の名称 501号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 15.17平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市城南区七隈八丁目2番1-501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 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		
下記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 3,520円 修繕積立金 2,450円 円 円	令和8年2月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 不明	令和8年2月分まで 計416,516円
管理会社等	九州ビルメンテナンス株式会社		
その他の事項	管理費等の滞納額の中に、訴訟等11,022円が含まれる。		
土 地	物件		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <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 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 type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者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 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 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

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"/> 賃借人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(■賃借人A) ■管理会社担当者の陳述/■提示文書(賃貸借契約書等)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17年8月1日
最初の契約日	平成17年8月1日
契約等	期間 平成17年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成18年7月31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8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年7月31日まで 1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	毎月 金34,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <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"/> <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

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所 在	福岡市城南区七隈八丁目
地 番	7番9
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	1957・09平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (ルエメゾンロワールユニバーシティ管理組合)
その他の事項	
■関係人(■管理会社)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input 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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	目的外土地の税金は、建物管理費に含まれる。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

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（賃借人）A	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 本件建物には、経年相当と思われる汚損の他に、湿気が多いことから、複数箇所において、カビが発生しています。（写真No.5参照）
■管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。 2 当社は、本件建物の敷地の所有者のルエメゾンロワールユニバーシティ管理組合法人（以下「管理組合法人」という）の代行業務も行っていきます。 3 昔は、本件建物は借地権付き区分所有建物でしたが、管理組合法人が本件建物の敷地を買い取って管理組合法人が所有者となりました。敷地使用料は、建物区分所有者からもらっていませんが、土地の税金がかかりますので、毎月の管理費として徴収をしています。

(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 (接道等)
本件建物の敷地である土地(7-9)は、公図のとおり、公衆用道路(7-2)に接道している。

- 2 (本件建物の占有関係)
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、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 (本件建物の損傷について)
本件建物には経年相当と思われる汚損の他に、複数箇所において、カビが発生している。(写真No.5参照)

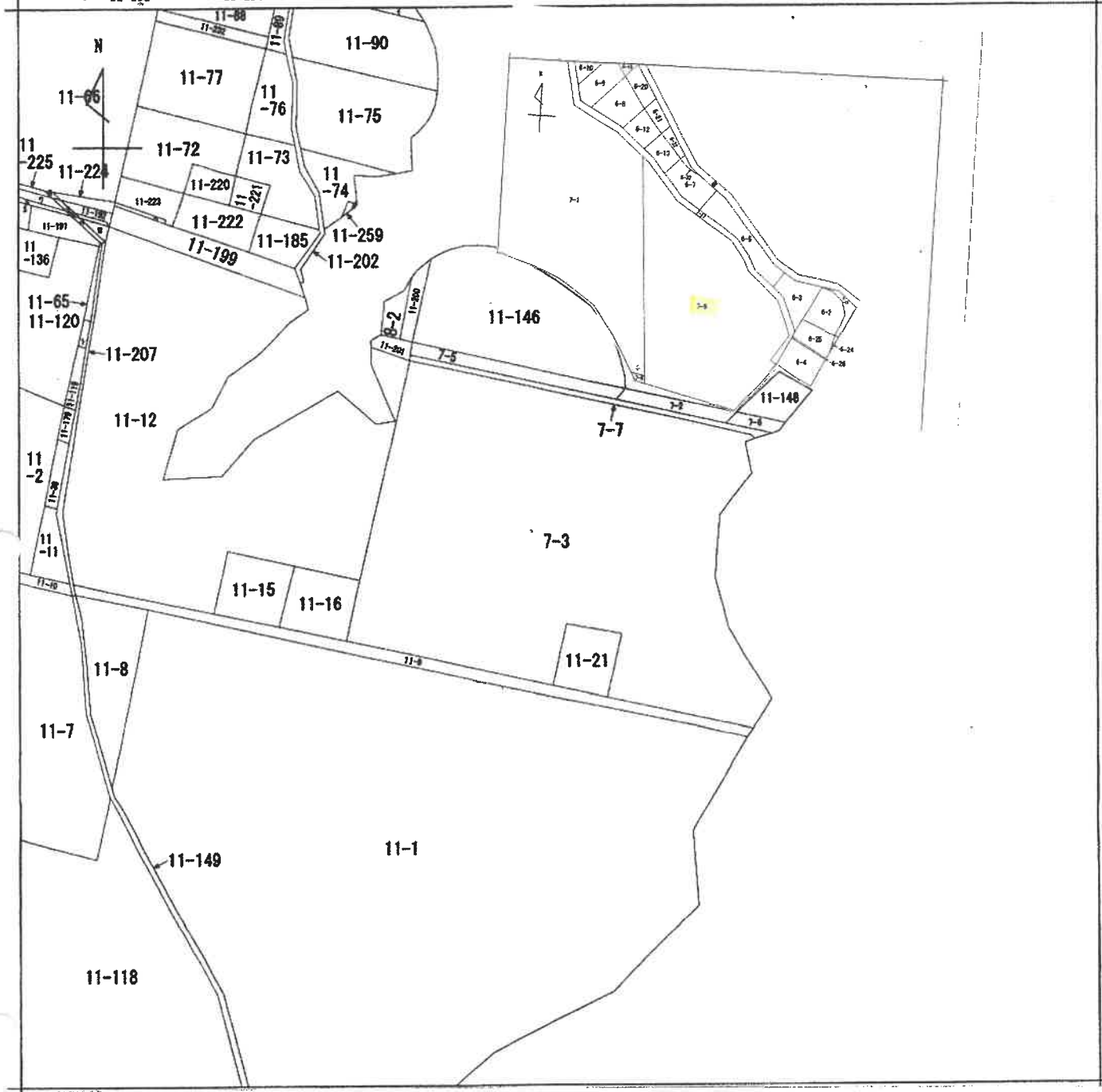
- 4 (敷地について)
本件建物の敷地(以下「敷地」という。)は、地番7-9であり、本件建物の管理組合法人が所有している。
建物所有者と敷地の所有者は法的には分離しているが、建物の区分所有者は管理組合の構成員であることから、実質上、建物の区分所有者は敷地の所有権を有していると評価できる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

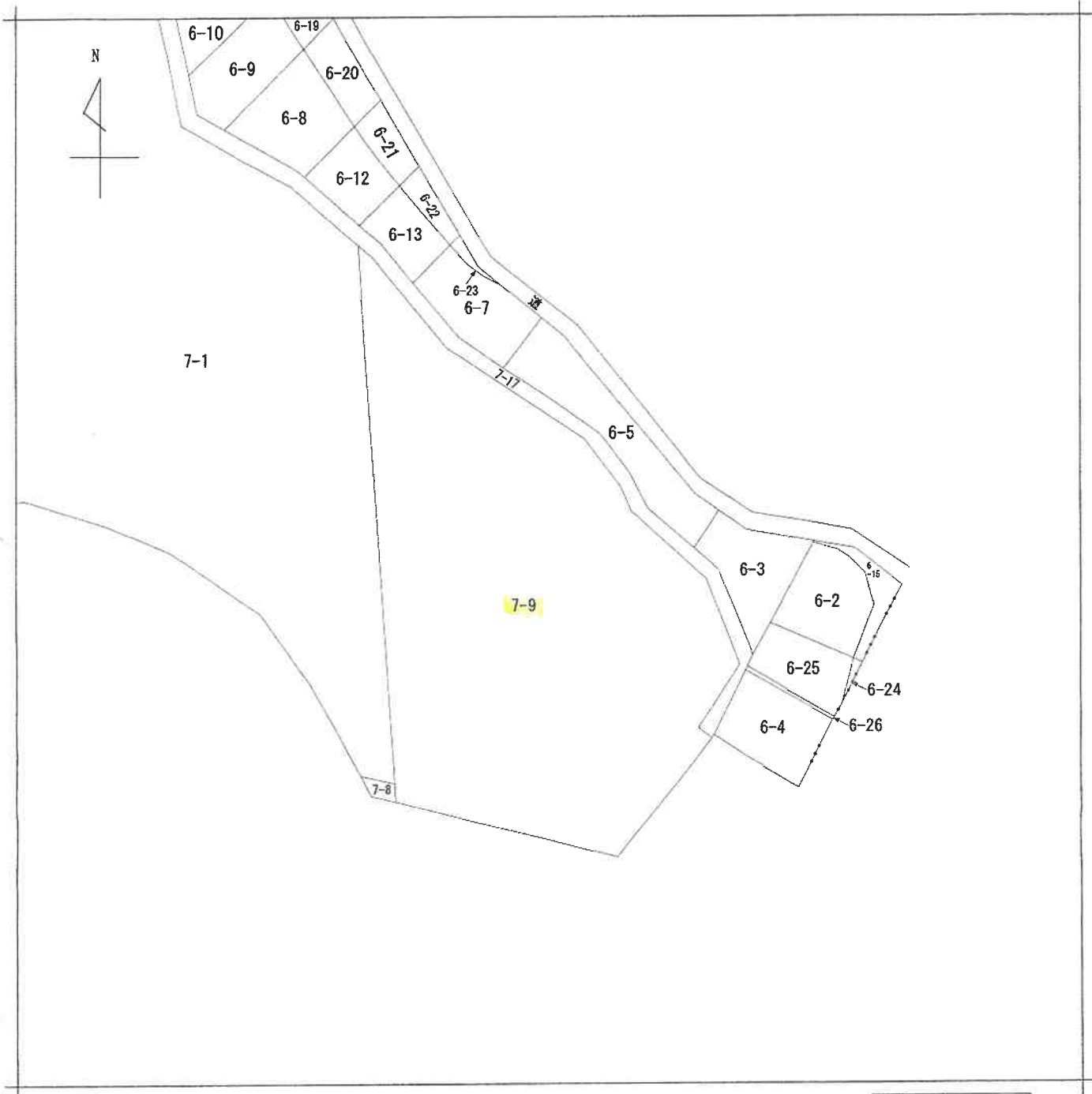
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 2月19日 (木) 16:40 - 17:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書をポストに投函
R 8年 2月20日 (金) 8:30 - 8:50	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 2月26日 (木) 14:40 - 15:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者Aとの面談
R 8年 2月26日 (木) 19:00 - 19:10	物件所在地	滞納管理費等調査
R 8年 2月26日 (木) 19:20 - 19:40	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
(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 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, 技術者に開錠 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。		

(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 11-91 ハ 11-205 ホ 11-228 ト 11-40 ツ 11-227 ア 11-210
ロ 11-193 ニ 11-226 ヘ 11-234 テ 11-257 ヌ 11-209 ッツク



地図に準ずる図面の写しを接合しA 4に縮小



(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	福岡市城南区七隈八丁目		地番	7番9			
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。

令和8年2月20日
福岡法務局西新出張所
登記官

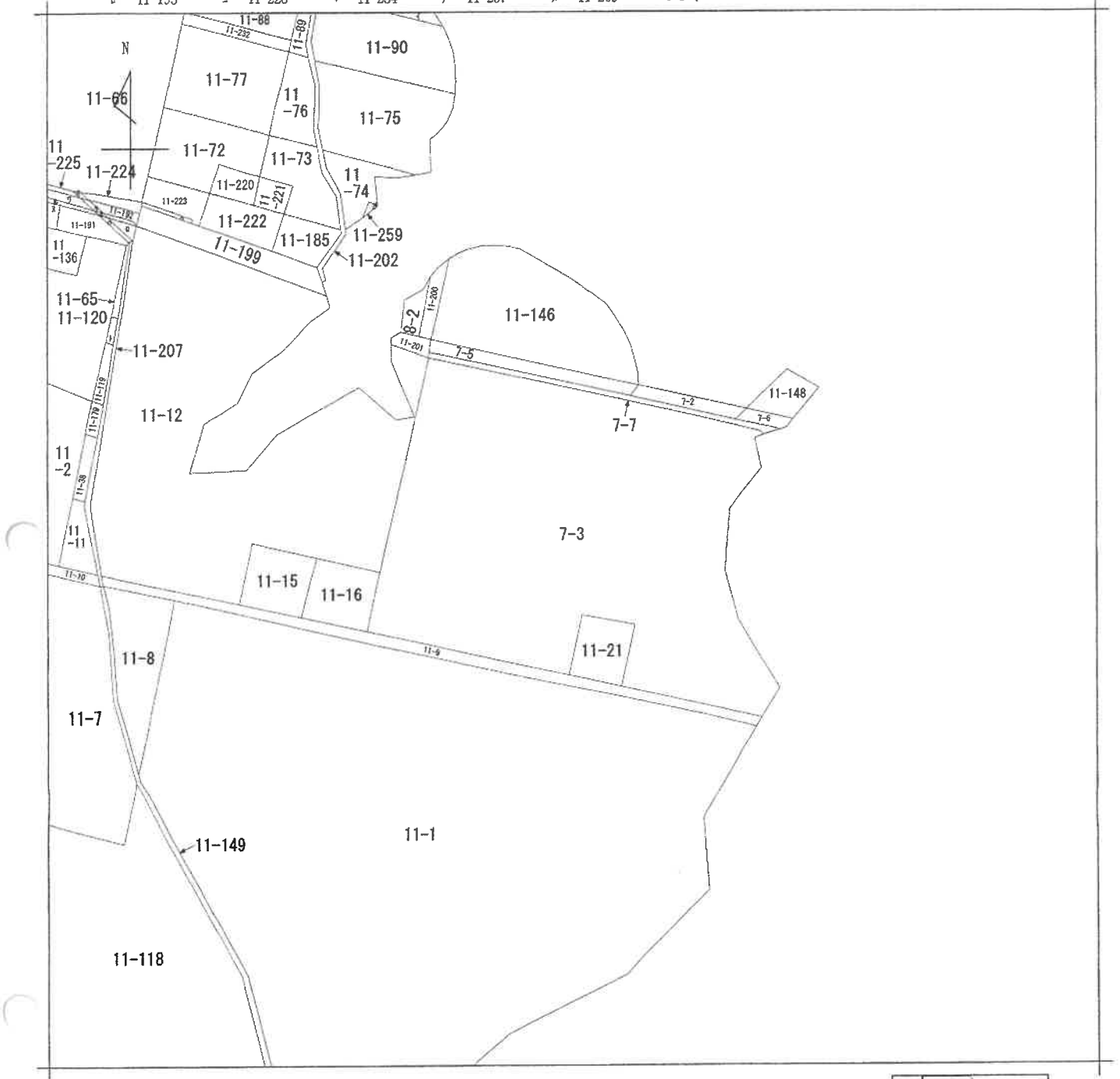
請求番号：19-1
(1/1)

(9枚目)

A 4 判に縮小

公用

イ 11-91 ハ 11-205 ホ 11-228 ト 11-40 リ 11-227 ル 11-210
 ロ 11-193 ニ 11-226 ヘ 11-234 テ 11-257 レ 11-209 ヲ つづく



(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	福岡市城南区七隈八丁目		地番	7番3	
出力縮尺	1/1500	精度区分		座標系番号又は記号	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8年2月20日
 福岡法務局西新出張所
 登記官

請求番号：20-1
 (1/2)

(10枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和60年10月11日

公用

令和8年2月20日
福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

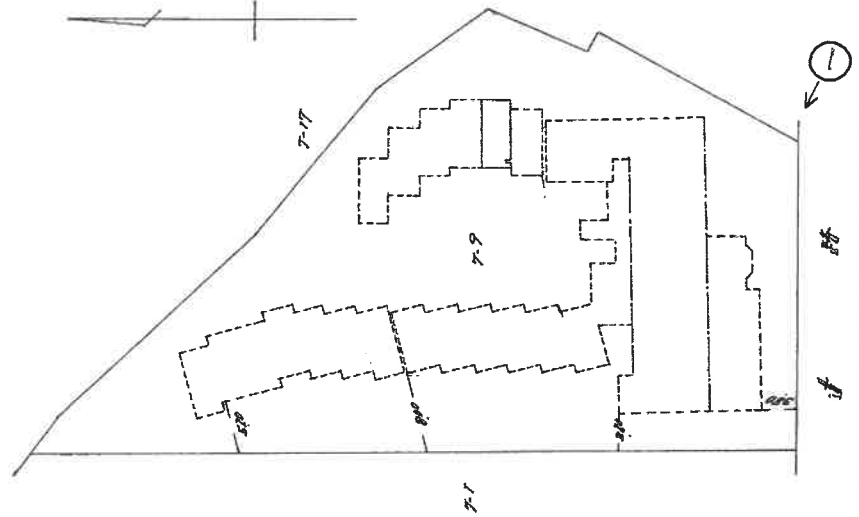
請求番号：19-2

各階平面図 524121

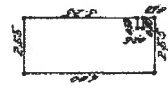
家屋番号	士隈DTB ア-9-301
建物の所在	福岡市城南区士隈DTBア-9-301

建物図面図

士隈DTBア-9-301



5階部分



** 功 用 坪 **

2.55 X 5.25	=	13.3875
2.05 X 0.25	=	0.5125
2.55 X 0.50	=	1.2750
計		15.1750
		15.17 m ²

建物の存する部分5階

建物番号524121

製作者

土地家屋調査士

縮尺 1/200

10年10月 / 日付

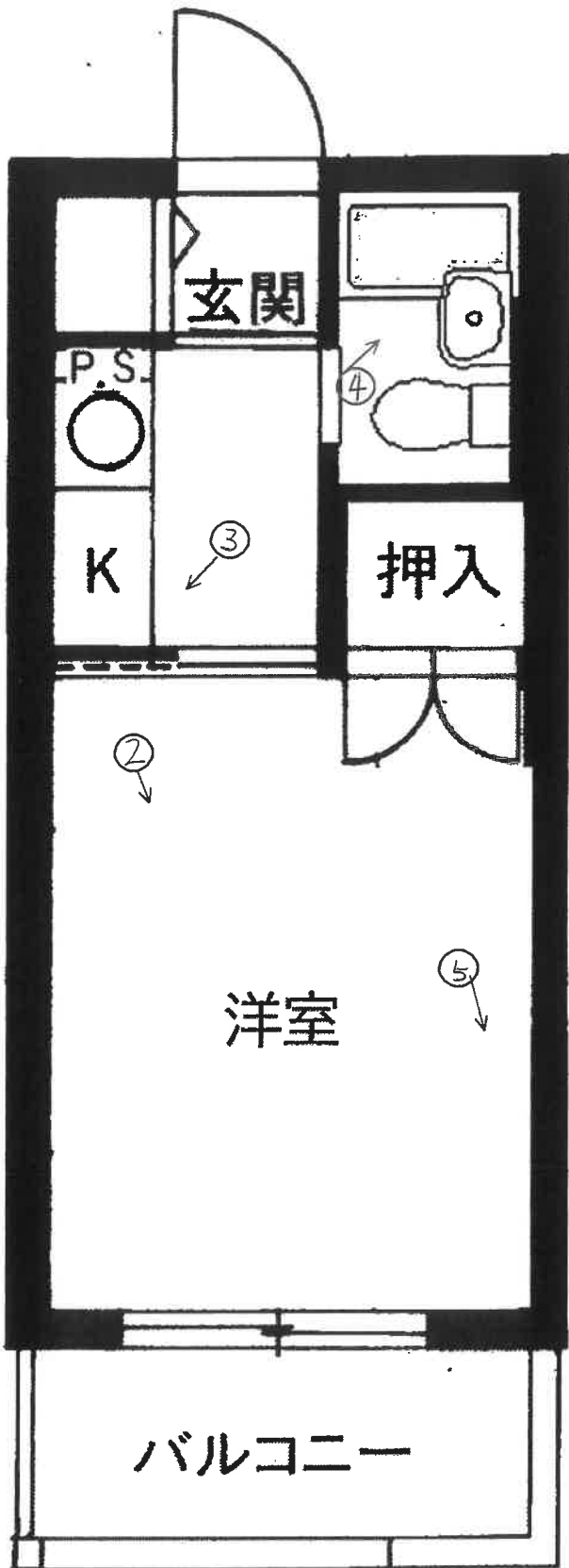
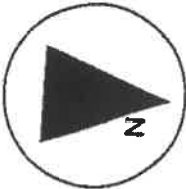
家屋調査士会

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。

間取図





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

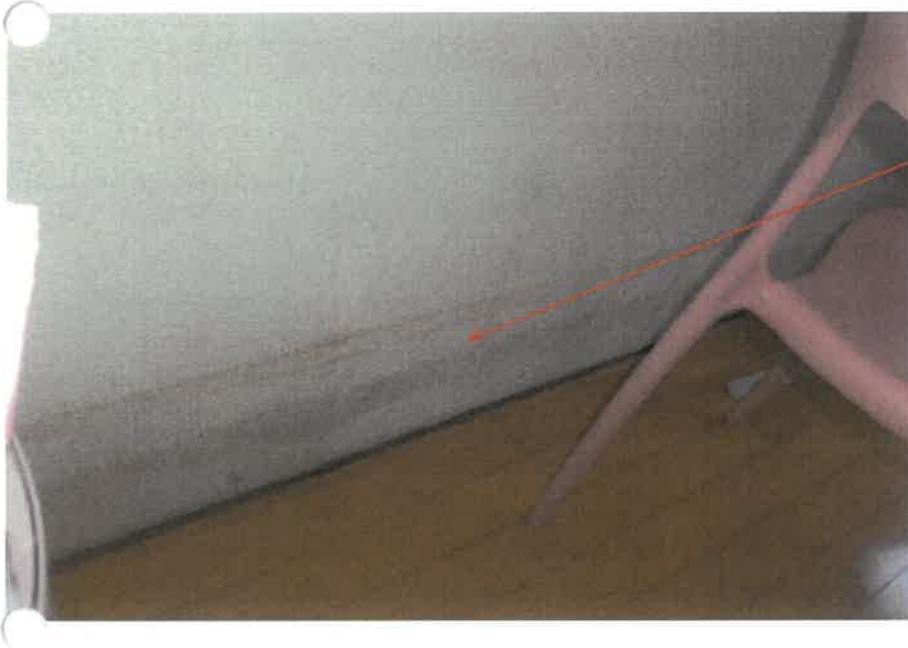
本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

カビの痕



令和7年(又)第94号
令和8年2月26日現地調査
令和8年3月17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 1,630,000 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	福岡市城南区七隈八丁目7番地9		
	建物の名称	ルエメゾンロワールユニバーシティ		
	建物の名称	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	床面積	1階		684.56 m ²
		2階		592.70 m ²
		3階		592.70 m ²
		4階		575.06 m ²
		5階		451.58 m ²
		6階		363.38 m ²
		7階		290.03 m ²
(専有部分の建物の表示)				
家屋番号	七隈八丁目7番9の501			
建物の名称	501号			
種類	居宅			
構造	鉄筋コンクリート造1階建			
床面積	5階部分 15.17 m ²			
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 (18.47m²) 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 「福岡市城南区七隈8丁目2番1-501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)	地下鉄七隈線「七隈」駅の南東方、約450m。 西鉄バス「東七隈」停留所の北西方、約70m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣は、福岡市の都心天神界隈の南西方に位置する。ほぼ平坦地勢のなか、地域内は福岡大学校舎のほか、対象不動産である店舗併用マンションが立地する住宅地域を形成する。短期的には現状維持で推移すると予測されるが、将来的には立地の優位性を高めていくものと期待される。	
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 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% 該当無し 第2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(商業・沿道系地域)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	1,957.09㎡ 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約29m・約71m 中間画地 間口・奥行は建物図面、公図(写)による
接面道路の状況	南側で幅員約6.0m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 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、通常の費用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) 本件土地に敷地権の登記は無く、区分所有建物の共有持分登記も無い。敷地の所有権者は管理組合法人であり利用権原は実質上所有権と把握した。 2) 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。	

特 記 事 項 (続 き)	3) 敷地の一部が周知の包蔵地「西ノ堤池遺跡」の隣接地に該当する。従って、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届出が必要である。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（福岡市埋蔵文化財審査課聴取）。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。 4) 福岡市のハザードマップによれば、河川洪水等による浸水等は想定されていない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	ルエメゾンロワールユニバーシティ
建物の用途	共同住宅 (総戸数 137戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日 昭和60年9月14日 経過年数 約 41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7階建 合計床面積 3,550.01 m ² (登記上)
仕様	外壁 二丁掛タイル貼ほか 屋根 陸屋根 (アスファルト防水) その他 エントランス床…磁器タイル貼、同壁…レンガタイル貼
設備等	エレベータ 2基 駐車場 13台 集会所 無し 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。 3) 総戸数の中に店舗2区画のほか管理人室1室、ゲストルーム1室を含む。1棟全体では店舗兼共同住宅となっている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階部分の角部屋（東面採光）
床 面 積	登記記載 15.17㎡ 固定資産税評価証明書上 18.47㎡
間 取 り	1K、バルコニー約4㎡ (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 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	若干劣る (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) 借地権付区分所有建物という形態となっている。 2) 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。

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	18.47	0.09	620,000

【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(査定)

建物は、建築後約41年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。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。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.1) & = 0.09 \end{array}$$

(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	敷地権価格配分割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
195,000	0.97	1,957.09	0.90	17.64 / 3,244.29	1,810,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡城南(県)-8」の県基準地価格を比準して査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$175,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{94} = 195,000\text{円}/\text{m}^2$$

*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 × 0.97 × 0.97 × 1.00 = 0.94

イ 個別格差・・・・形状 0.97

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 敷地権価格配分割合・・・・管理規約共用部分である管理人室及びゲストルームを除く住戸133戸及び店舗2区画の合計135戸の壁芯床面積の占有割合比による。

(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
620,000	1,810,000	1.02	2,480,000

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 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
408,000	1.00	15.0%	1.00	2,720,000

ア 総 収 益：現行賃料及び共益費を基に査定した。

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	2,480,000	1.00	2,480,000	40%
② 収益価格	—		2,720,000	60%
調整後の価格	2,620,000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	2,620,000円	1.00	0.80	0.78	0	1,630,000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

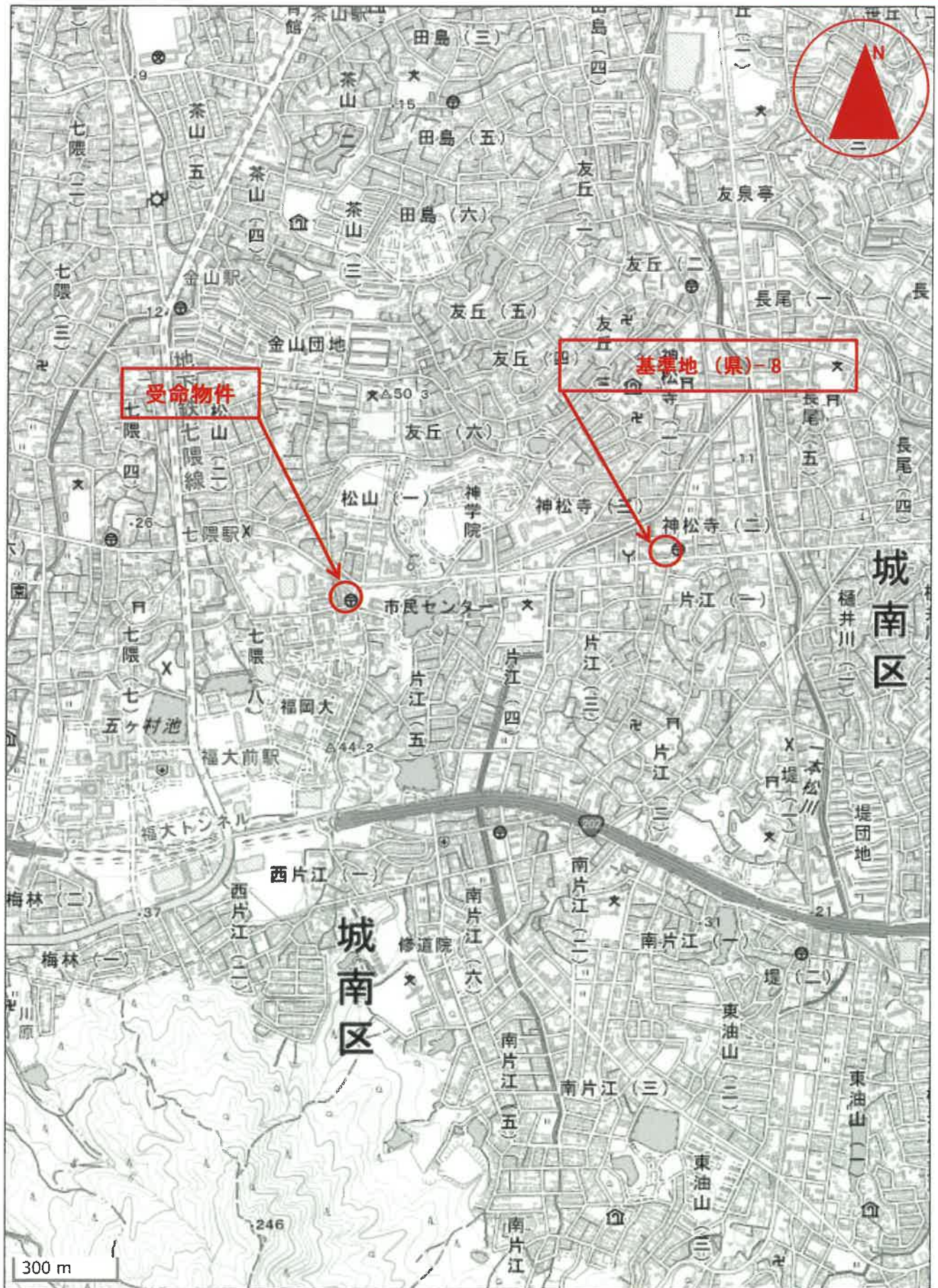
基準地標準価格 : 基準地「福岡城南(県)-8」
所 在 : 福岡市城南区神松寺2丁目16番
住 居 表 示 : 神松寺2-11-24
価 格 : 175,000 円/㎡ (対前年変動率 9.4%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 856 ㎡
地 域 の 概 要 : 中高層マンションと一般住宅が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 西 側幅員約6.0m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 地下鉄七隈線「七隈」駅の東方、道路距離1.6km
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
4 間取図	1 葉
5 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



「国土地理院 電子地形図(タイル)より引用」

