

## 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 糟屋郡粕屋町大字内橋字ヲベタ197番地1  
建物の名称 サンライフG棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内橋197番1のG-307  
建物の名称 G-307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 94.55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 糟屋郡粕屋町大字内橋字ヲベタ197番1  
地 目 宅地  
地 積 20621.45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 210分の1



## 物件明細書

令和 8年 4月 3日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 福島 恭子

---

---

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。

---

---

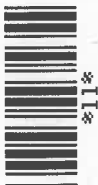
5 その他買受けの参考となる事項

【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 糟屋郡粕屋町大字内橋字ヲベタ197番地1

建物の名称 サンライフG棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内橋197番1のG-307

建物の名称 G-307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 94.55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 糟屋郡粕屋町大字内橋字ヲベタ197番1

地 目 宅地

地 積 20621.45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 210分の1



令和 7 年(ケ)第 199 号  
令和 8 年 1 月 27 日受理  
令和 8 年 2 月 26 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 糟屋郡粕屋町大字内橋字ヲベタ197番地1

建物の名称 サンライフG棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 内橋197番1のG-307

建物の名称 G-307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 94.55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 糟屋郡粕屋町大字内橋字ヲベタ197番1

地 目 宅地

地 積 20621.45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 210分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類:</li> <li style="margin-left: 10px;">構造:</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積:</li> </ul>	
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 3,000 円 修繕積立金 10,000 円 駐車場代 4,000 円 駐輪場代 300 円 水道料 実費	令和8年2月17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 299,868 円  <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	日本ハウズイング(株)	
その他の事項		
専用地権	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 <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> <li style="margin-left: 10px;">[ 保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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1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。すべて私達が所有する物です。</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
  - 2 (接道)  
本件土地は, 公図のとおり, 私道(地番197-7, サンライフ管理組合法人所有)等を介して, 公道(地番なし)に接している。
  - 3 (損傷等)  
台所の床に凹む箇所がある。  
台所の扉に傷がある。

(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
8年1月27日 (火) 9 : 30 - 9 : 40	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
8年1月27日 (火) 11 : 00 - 11 : 10	執行官室	公図等申請書作成・郵送
8年1月27日 (火) 13 : 00 - 13 : 15	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
8年1月27日 (火) 15 : 00 - 15 : 10	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
8年1月29日 (木) 9 : 05 - 9 : 25	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
8年2月13日 (金) 12 : 50 - 13 : 20	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 所有者に面談
8年2月20日 (金) 13 : 10 - 13 : 45	福岡法務局粕屋出張所	(接面道路)(近隣)登記要約書申請書作成・申請

(特記事項)

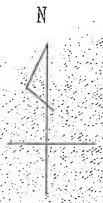
- 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人    を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 

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



執行官合成 6 枚

( 6 枚目 )



地区外

637-5

637-1

204-3

204-1

204-2

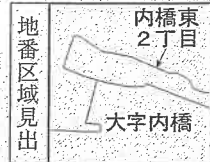
197-1(1/4)

197-8

197-7

-50148.852

(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在	糟屋郡粕屋町大字内橋字ラベタ				地番	197番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号 は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成12年2月			備付年月日 (原図)	平成13年6月18日			補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(福岡法務局粕屋出張所管轄)

令和8年1月30日

福岡法務局

A3→A4に縮小

請求番号：12-1

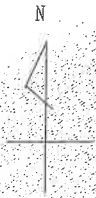
(1/4)

登記官



(7枚目)

公用



地区外

地区外

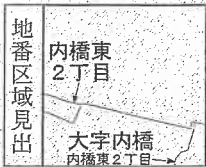
204-1

197-1(2/4)

195-1

194-8

185-4



-50023.852

(座標値種別：図上測定)

請求部	所在	糟屋郡粕屋町大字内橋字ヲベタ				地番	197番1				
出縮	方尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号 又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成12年2月				備付年月日 (原図)	平成13年6月18日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(福岡法務局粕屋出張所管轄)

令和8年1月30日

福岡法務局

登記官

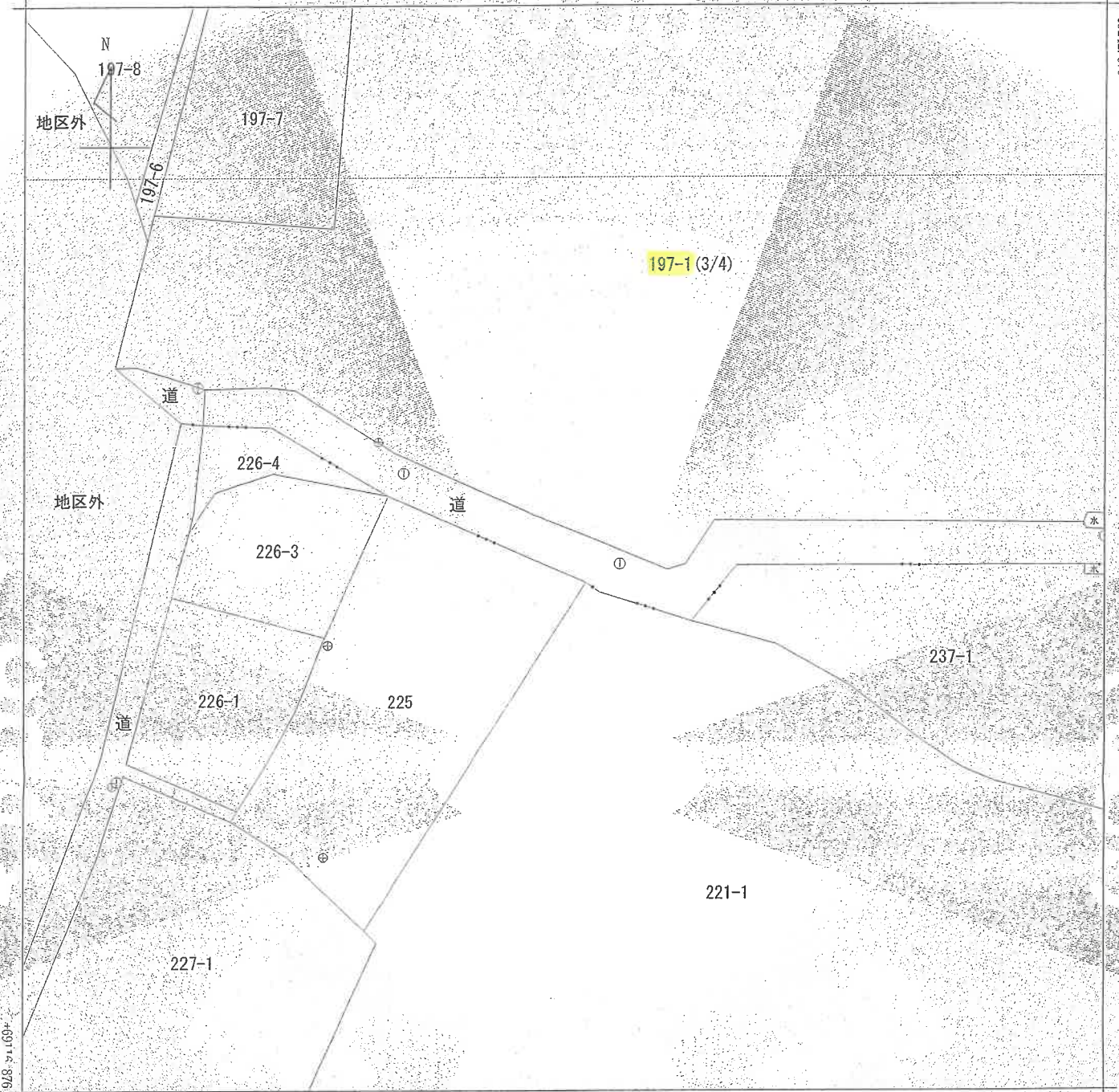
A3→A4に縮小

請求番号：12-1

(2/4)

(8枚目)

公用



地番区域見出  
 大字内橋  
 内橋東2丁目

請求部	所在	糟屋郡粕屋町大字内橋字ヲベタ				地番	197番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成12年2月			備付年月日(原図)	平成13年6月18日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福岡法務局粕屋出張所管轄)

令和8年1月30日

福岡法務局

登記官

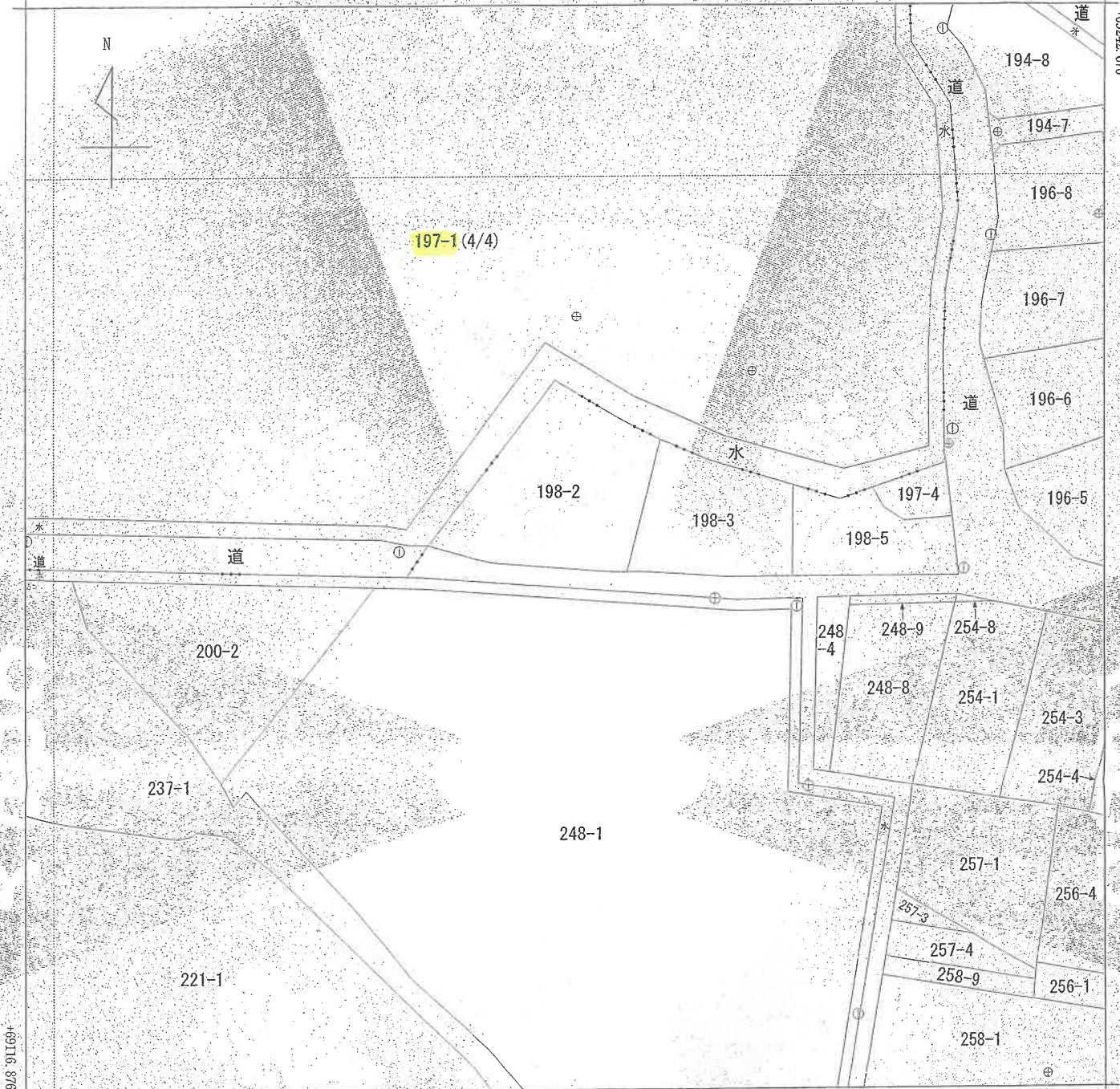


A3→A4に縮小

請求番号：12-1  
(3/4)

(9枚目)

公用



-50023.852

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	大字内橋
	内橋東2丁目

請求部分	所在	糟屋郡粕屋町大字内橋字ラベタ				地番	197番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	平成12年2月			備付年月日 (原図)	平成13年6月18日		補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福岡法務局粕屋出張所管轄)

令和8年1月30日

福岡法務局

A3→A4に縮小

請求番号：12-1

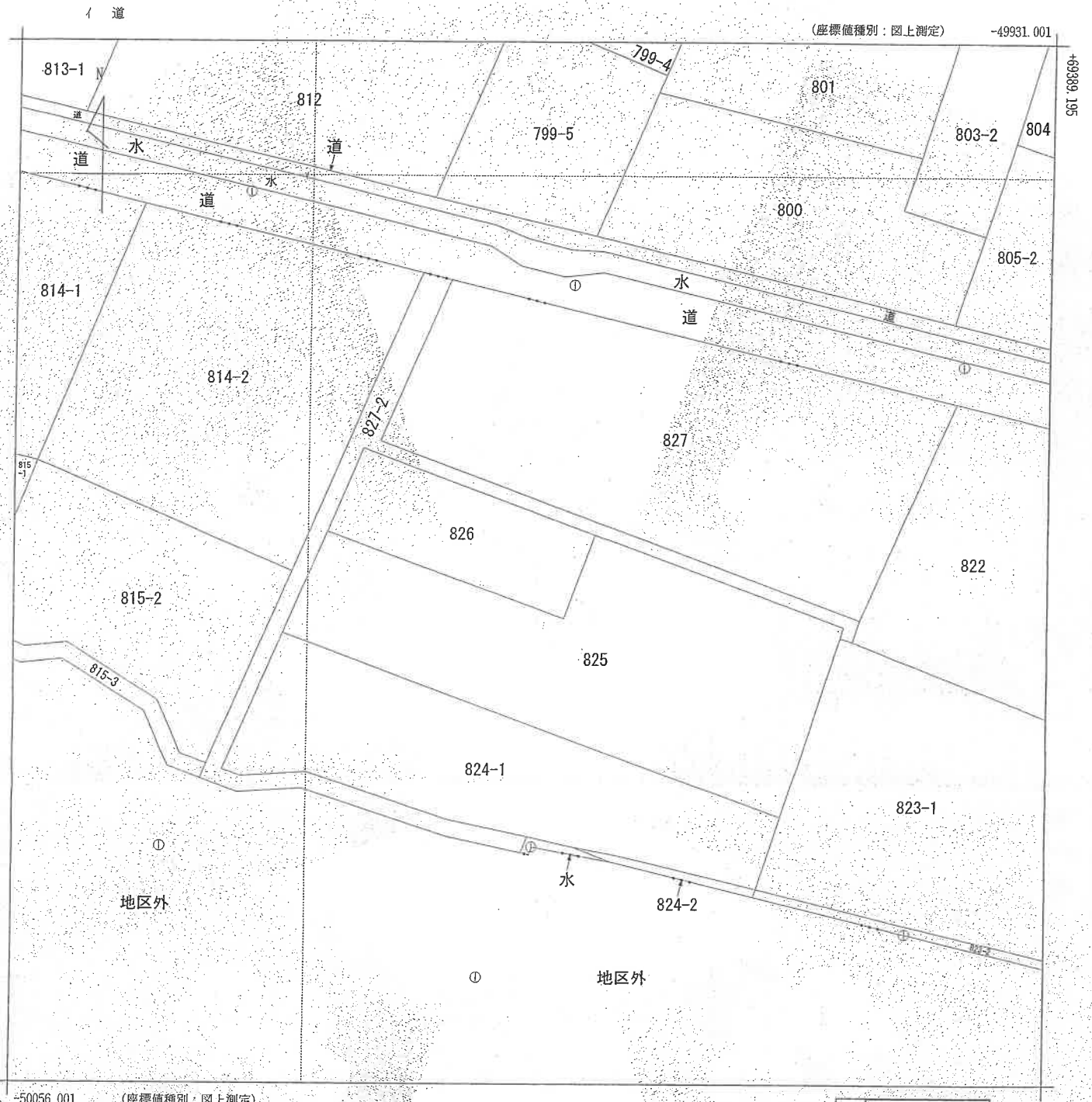
(4/4)

登記官



(10枚目)

公用



地番区域見出  
 戸原西4丁目  
 内橋東2丁目

請求部	所在	糟屋郡粕屋町内橋東二丁目				地番	827番2			
出方尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和58年3月			備付年月日(原図)	昭和61年4月10日			補記事項		

これは地図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  
 福岡法務局粕屋出張所  
 登記官

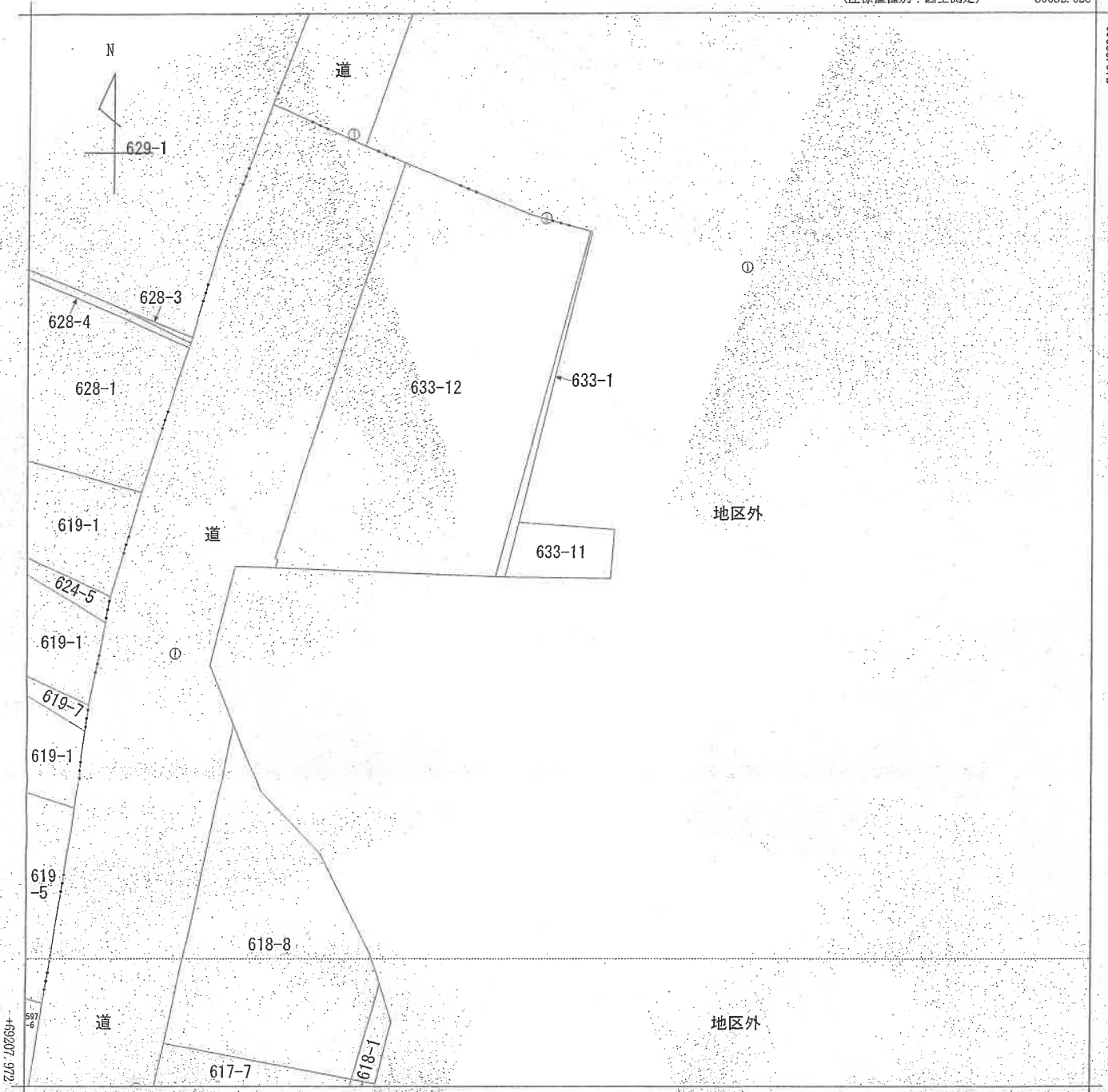


A3→A4に縮小

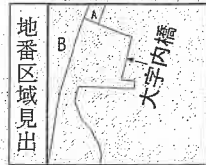
請求番号: 15-2  
 (1/1)

(//枚目)

公用



-50177.628 (座標値種別：図上測定)



A 内橋東2丁目  
B 内橋西4丁目

請求部	所在	糟屋郡粕屋町大字内橋字カラヤ				地番	633番11			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成14年2月			備付年月日(原図)	平成14年4月9日		補記事項			

これは地図に記載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  
福岡法務局粕屋出張所  
登記官

請求番号：15-3  
(1/1)

(1/2枚目)

A3→A4に縮小

公用

S 6.0年7月 1日

作 製 年 月 日  
 陽 和 五 三 年 九 月 廿 日  
 年 月 日

作 製 者  
 [Redacted]

申 請 人  
 [Redacted]

建物の存する部分 **3** 階  
 建物番号 9-307号

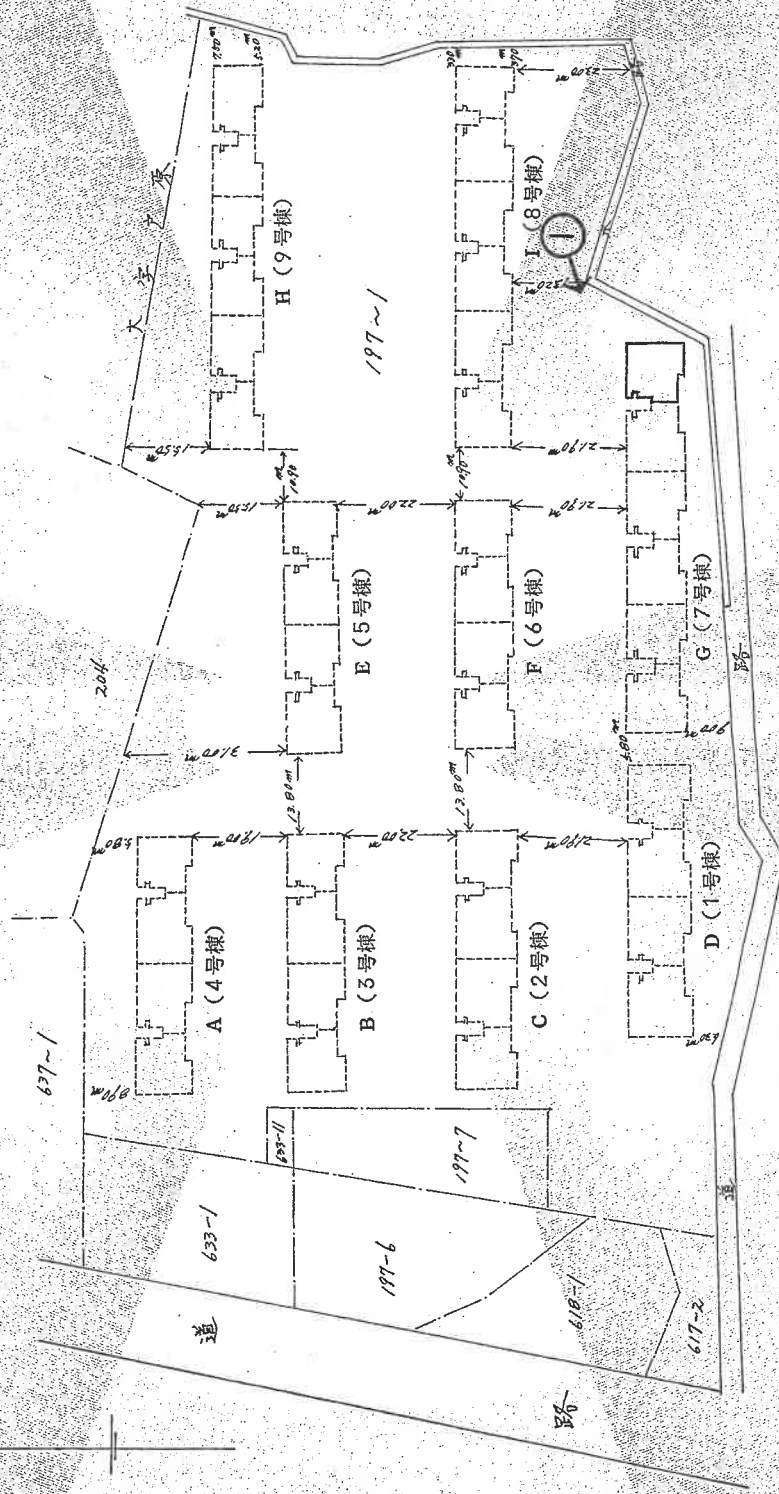
305260

建 名 階 平 面 図  
 物 階 平 面 図  
 面 図

大字内番 197-1~9-307

家 屋 番 号  
 大 字 内 番 197 番 1 号 地 1 号

建 物 の 所 在  
 柏 屋 郡 柏 屋 町 大 字 内 番 字 7 へ 大 197 番 地 1 号



縮 尺 1/1000

(福岡県土地家屋調査士会)

○→写真番号の撮影方向

登記年月日：昭和60年7月1日

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。  
 (福岡法務局地籍課)

令和8年1月30日 福岡法務局

登記官

公用

A3→A4に縮小

(1/3枚目)

登記年月日：昭和60年7月1日

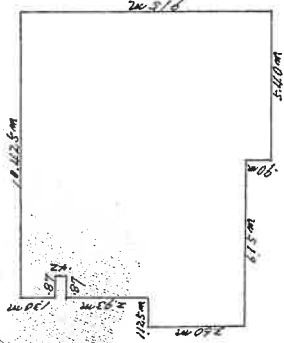
305261

建物各階平面図 一枚目と同一

家屋番号 大字内橋197番1の706

建物の所在 和盛郡粕屋町大字内橋字ワベタ197番地1 4棟

昭和五十八年九月廿日	作製年 月 日
作製者	
申請人	



求積

- (1) 10.425 × 1.30 = 13.5525
- (2) 9.555 × .42 = 4.0131
- (3) 10.425 × 2.93 = 30.54525
- (4) 11.55 × 3.60 = 41.58
- (5) 5.40 × .90 = 4.86

計 94.55085㎡

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200 1/

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。  
(福岡法務局粘屋出張所保管)  
令和8年1月30日 福岡法務局

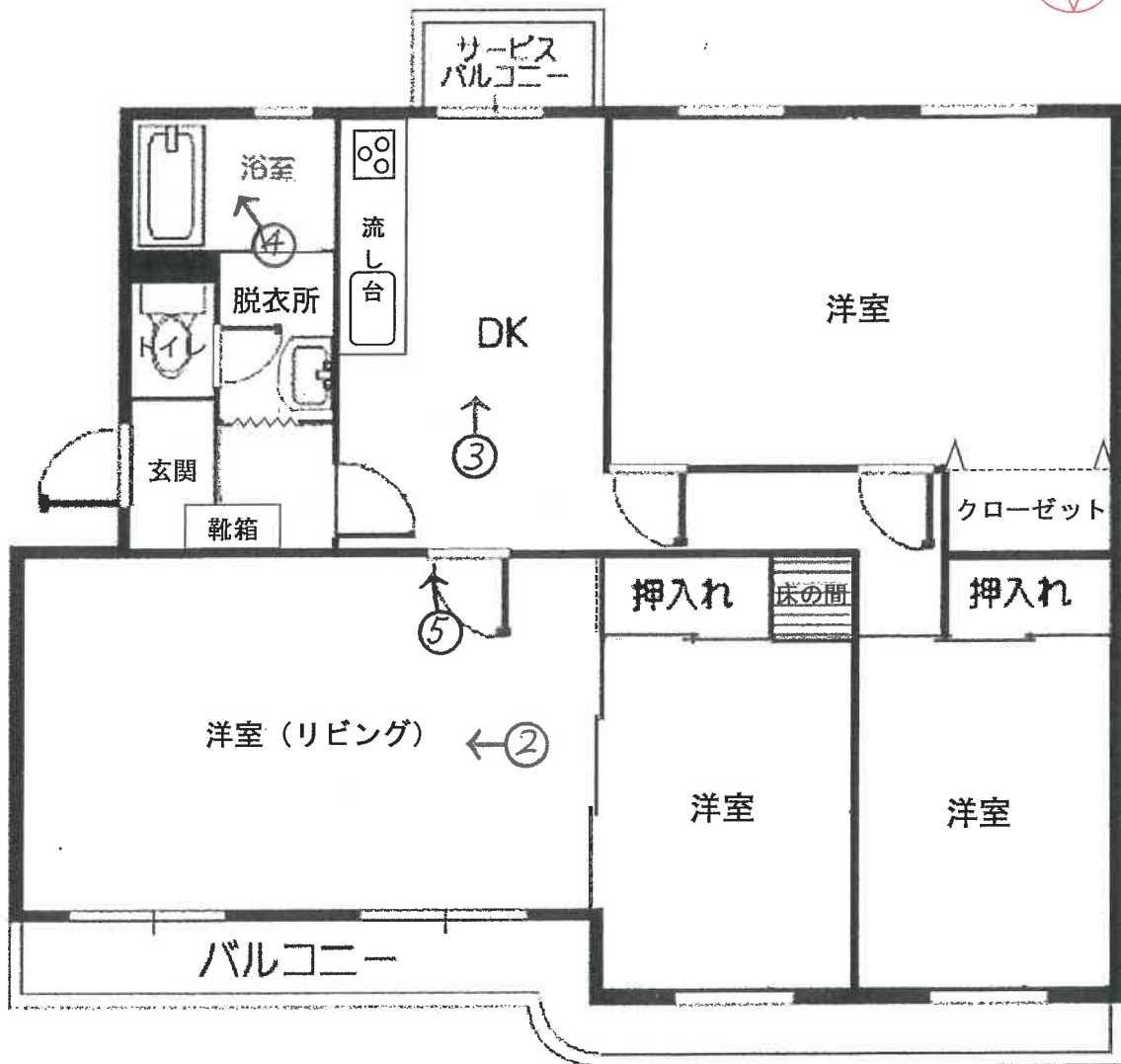
登記官

(14枚目)

A3→A4に縮小

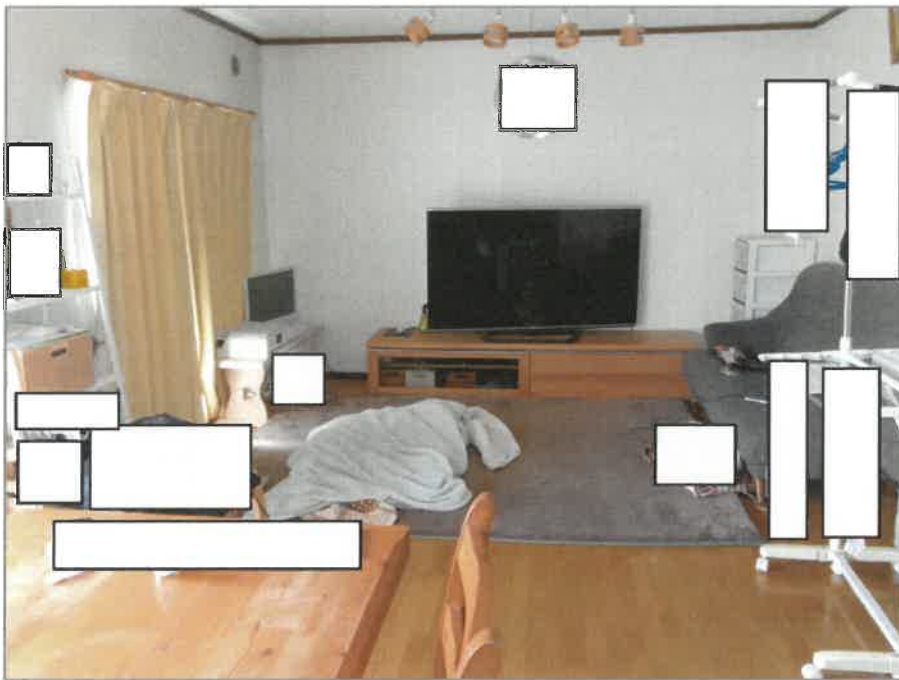
**間取図** (概略)

○→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

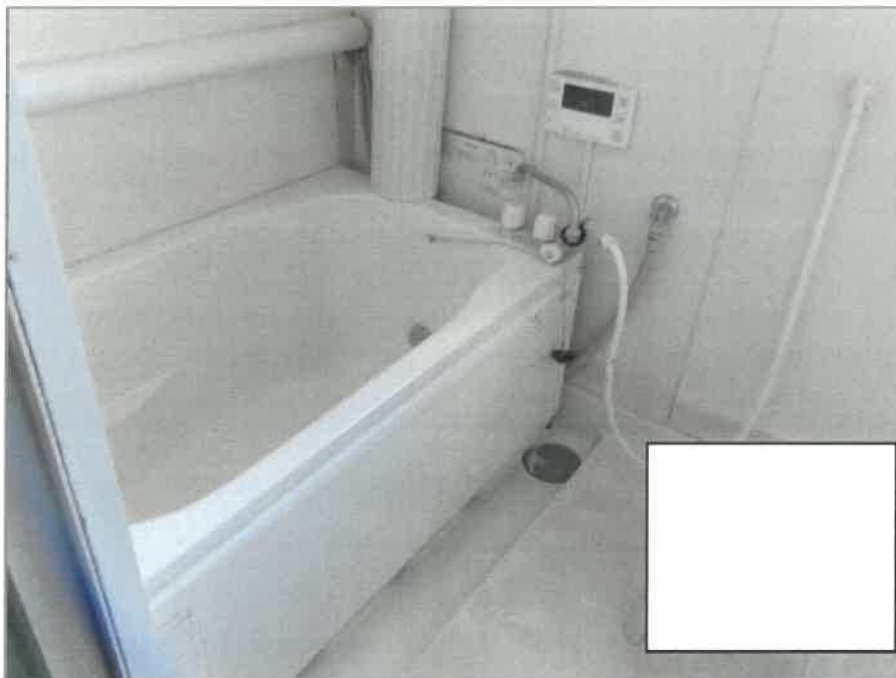


2 室内の状況

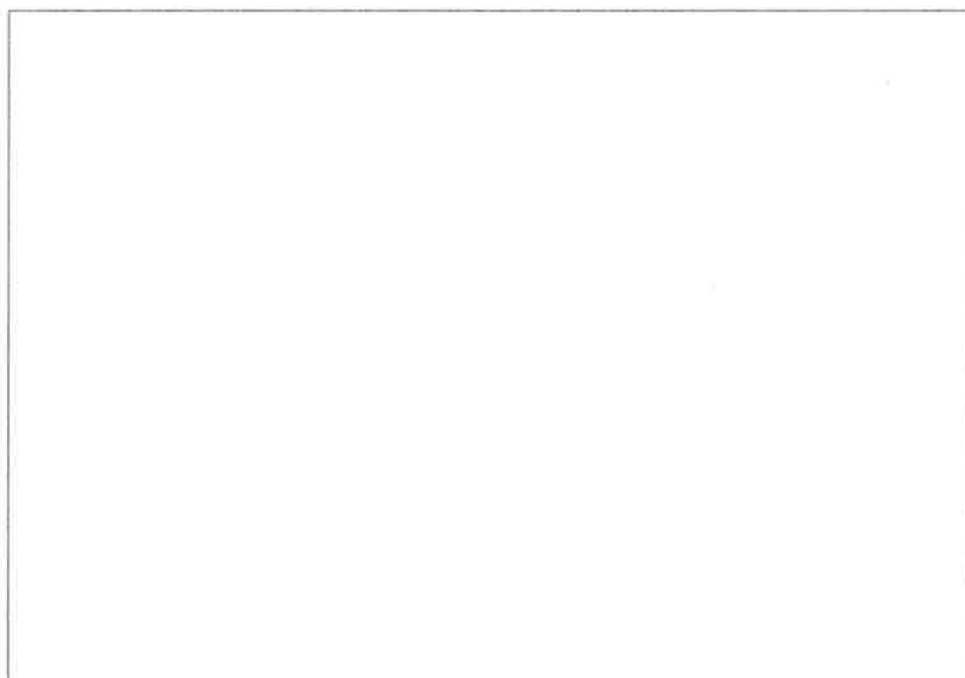


3 室内の状況

4 室内の状況



5 室内の状況  
(破損状況)



令和 7 年 (ケ) 第 199 号  
令和 8 年 2月13日 現地調査  
令和 8 年 3月25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 5,120,000 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	糟屋郡粕屋町大字内橋字ヲベタ197番地1	
	建物の名称	サンライフG棟	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	内橋197番1のG-307	
	建物の名称	G-307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 94.55 m <sup>2</sup>	
	(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	糟屋郡粕屋町大字内橋字ヲベタ197番1	
	地目	宅地	
	地積	20,621.45 m <sup>2</sup>	
(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 / 210		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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 (103.32m<sup>2</sup>) を採用した。</li> <li>・ 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、法務局据付の公図(法第14条第1項)があり、現況と概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。</li> </ul>			
住居表示	未実施		

## 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)	JR香椎線「伊賀」駅の北西方、約1.2km。 西鉄バス「坪見」停留所の北西方、約240m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周囲は物流倉庫や営業所、戸建住宅など用途が混在する地域に位置する。サンライフ団地南側は東福岡変電所があり居住環境はやや劣る。地域内は一部空地も存するが、概ね熟成した状態にあり、当面は現状維持で推移するものと予測する。	
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 準工業地域 60% 200% 指定なし 特記なし
画地条件	規模 形状 間口 奥行 接道関係 その他	20,621.45㎡ 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 西側間口約53m(合計) 奥行約210m(最大) 三方路地 特記なし
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西側で幅員約10.5m～14mの舗装町道と等高に接面。(建築基準法第42条第1項1号の道路に該当)</li> <li>・南側で幅員約4～5mの舗装町道と一部水路を介して等高に接面。</li> <li>・東側で幅員約4～6mの舗装町道と水路を介して概ね等高に接面。(いずれも未判定道路である。)</li> </ul>	
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 : なし 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"> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。</li> <li>・本件土地は、サンライフ管理組合法人と福岡県が所有する土地を介して町道に接道している。なお、その道路は現在都市計画道路(事業中)に該当しており、令和10年3月までには現在福岡県所有の土地も含めて道路となり、町道から県道へ移行する予定となっている。(福岡県筑紫野古賀線バイパス室より聴取)</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンライフG棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 30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) 昭和52年7月30日 経過年数 約 49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5階建 合計床面積 3,099.70 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 吹付タイルほか 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 ない 駐車場 238台分 (賃貸) 集会所 ない 管理人室 ない その他 特にない
建物の品等	使用資材 やや劣る 施工状態 やや劣る
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"> <li>・2022年～2023年頃にかけて大規模修繕が行われた。</li> <li>・集会所及び管理人室はサンライフ公民館にある。</li> <li>・旧耐震の建物である。</li> </ul>

(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階部分の角区画 (南面採光)
床 面 積	登記記載 94.55㎡ 固定資産税評価証明書上 103.32㎡
間 取 り	4DK、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、クッションフロアほか 内 壁 ビニールクロス貼ほか 設 備 電気、ガス、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 (台所の床で一部へこむ箇所があり、扉に傷等が存する。)
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"> <li>・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。</li> <li>・水は団地で管理された井戸水である。</li> </ul>

## 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
255,000	103.32	0.10	2,630,000

【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49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(本件では補正なし)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0) & = 0.10 \end{array}$$

## (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/㎡)	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
125,000	0.58	20,621.45	0.80	1 / 210	5,700,000

ア 標準画地価格・・・基準地「粕屋(県)-5」の公示価格等を規準として査定した。

県基準地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$135,000\text{円/㎡} \times \frac{109}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{118} = 125,000\text{円/㎡}$$

\*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  
1.00 × 1.07 × 1.10 × 1.00 = 1.18

イ 個別格差・・・ 不整形 規模大 奥行通減 将来の動向 個別格差  
0.93 × 0.70 × 0.85 × 1.05 = 0.58

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。  
(将来の取り壊し費用が多額になるため)

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
2,630,000	5,700,000	0.92	7,660,000

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±0、角部屋+2、保守管理の状況-10

## 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、専有部分 の保守管理の状況等)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
72,000	0.92	94.55	6,260,000

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	7,660,000	1.00	7,660,000	50%
② 比準価格	6,260,000	1.00	6,260,000	50%
調整後の価格	6,960,000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	6,960,000円	1.00	0.80	0.92	0	5,120,000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

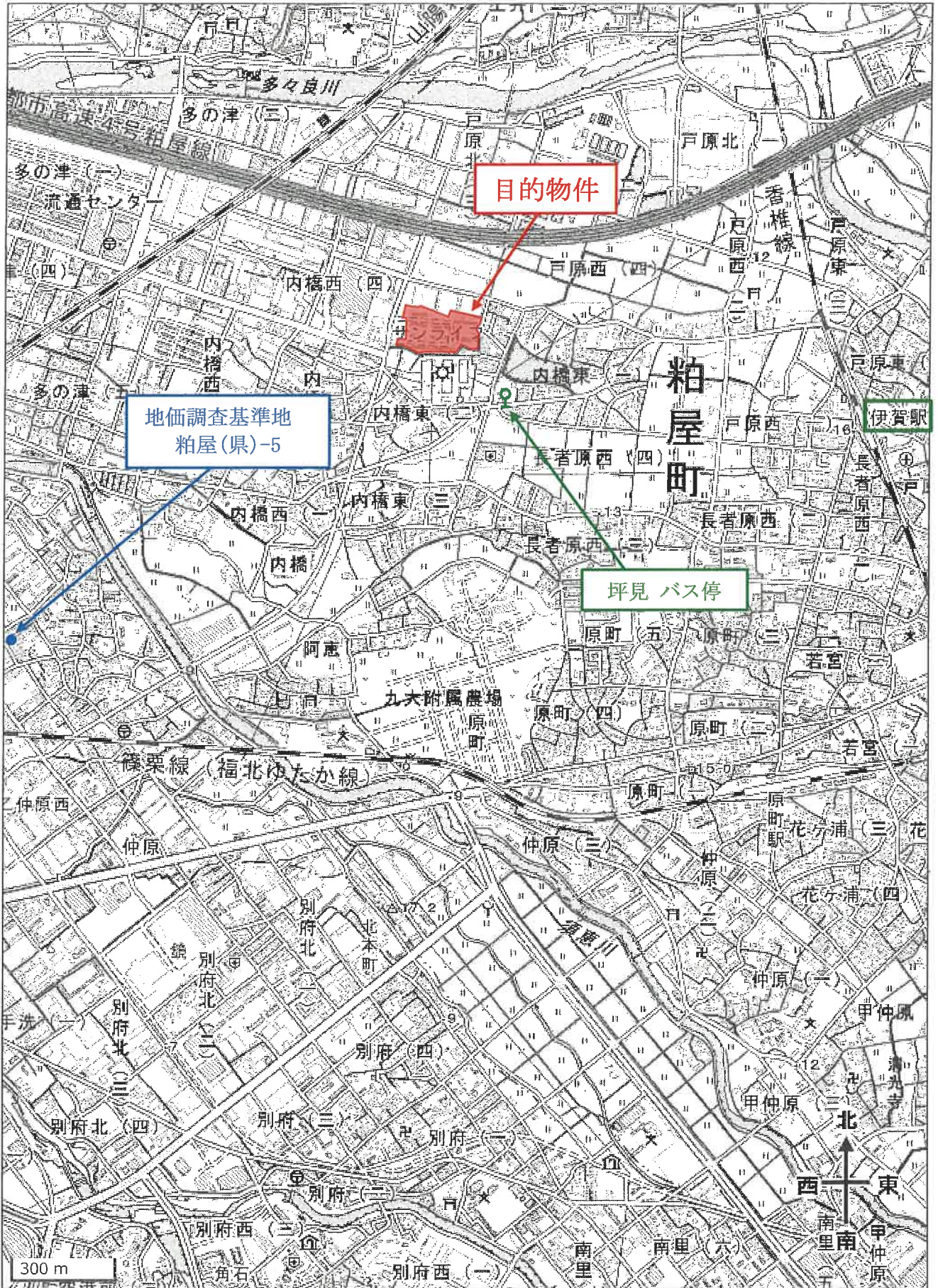
県基準地価格：「粕屋(県)-5」  
所在：糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り75番1  
住居表示：未実施  
価格：135,000円/㎡ (対前年変動率 12.5%)  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：1,188㎡  
地域の概要：共同住宅と一般住宅等が混在する住宅地域  
接面街路：南西側幅員約8.0m町道  
供給処理施設：水道、下水  
位置：JR篠栗線「柚須」駅の北東方、道路距離450m。  
用途指定等：市街化区域 第一種住居地域 高度地区  
(建ぺい率60%、容積率200%)

## 第7 附属資料の表示

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

(B I T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



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

位置図

