

## 期間入札の公告

令和 8年 6月 9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 24日から 令和 8年 7月 1日まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月 7日 午前 9時 30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 7月 22日 午前 9時 50分 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 6月 9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 福岡市南区塩原四丁目210番地

建物の名称 グランフォーレ大橋プレミア

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩原四丁目210番の709

建物の名称 709

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 27.04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 福岡市南区塩原四丁目210番

地 目 宅地

地 積 2746.39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 545622分の2925



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 23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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

## 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

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区塩原四丁目210番地

建物の名称 グランフォーレ大橋プレミア

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩原四丁目210番の709

建物の名称 709

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 27.04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 福岡市南区塩原四丁目210番

地 目 宅地

地 積 2746.39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 545622分の2925



令和8年(ケ)第2号  
令和8年1月20日受理  
令和8年4月21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 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区塩原四丁目210番地

建物の名称 グランフォーレ大橋プレミア

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩原四丁目210番の709

建物の名称 709

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 27.04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 福岡市南区塩原四丁目210番

地 目 宅地

地 積 2746.39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 545622分の2925

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市南区塩原四丁目19番15-709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"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
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 上記の者が本件建物を居宅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 4,200円 修繕積立金 5,000円	令和8年1月24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118,020円（遅延損害金を含む） <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	(株)アールメンテナンス	
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 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"> <li>地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号</li> <li>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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■A <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"/>
■関係人(■A(占有者))の陳述/■提示文書(「重要事項説明書(建物賃貸借借)」)の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年1月10日
最初の契約日	令和3年12月26日
契約等期間	令和4年1月10日から ■令和5年1月9日 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■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8年1月10日から ■令和9年1月9日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月 金65,000円(毎月27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 type="checkbox"/> ない ■ある(■敷金 65,000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	■家賃のほか共益費3,000円, 町費200円, ライフサポート費550円, 駐輪代400円(いずれも月額)を毎月振り込んでいる。
執行官の意見	■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

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。
■A (占有者)	<p>1 本件建物には、私が妻と2人で居住しています。</p> <p>2 本件建物は、不動産業者を介して所有者との間で賃貸借契約を締結し、以後1年毎に合意更新しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。契約書は手元にありません。</p> <p>3 本件建物について、特に大きな損傷等はありません。ただし、室内で猫1匹を飼っており壁クロスに若干の引っかき傷があります。</p>
■管理受託会社社員	1 本件建物は、当社が所有者から管理を委託され、貸主代理としてAとの間で賃貸借契約を締結しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。

(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(1005番等)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。

3 (損傷等)

本件建物について、関係人の陳述以外には、特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

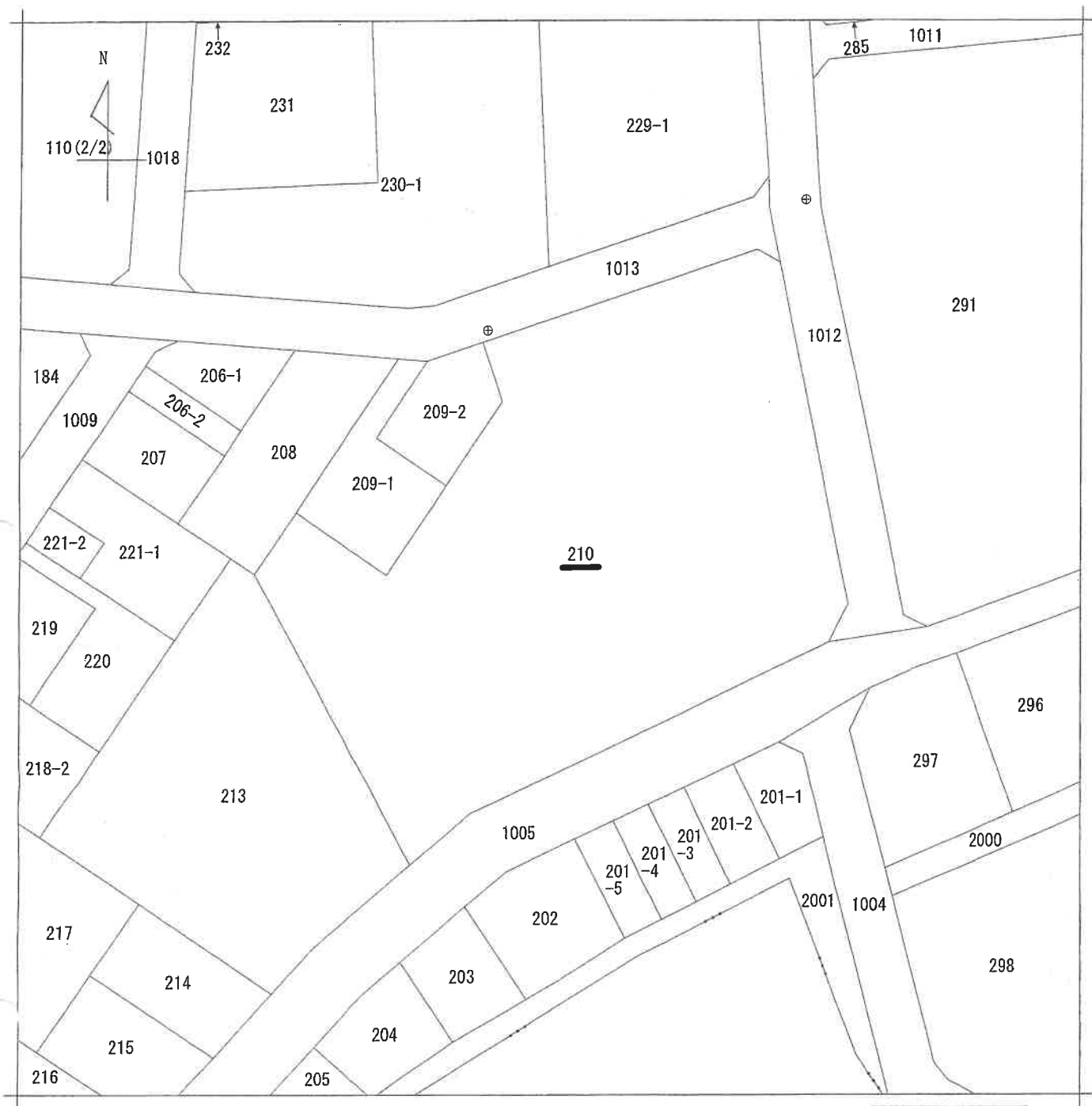
4 (照会結果)

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 8 年 1 月 20 日 ( 火 ) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 8 年 1 月 22 日 ( 木 ) 13:20 - 13:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 8 年 1 月 23 日 ( 金 ) 10:00 - 10:10	執行官室	管理費等の照会
R 8 年 2 月 6 日 ( 金 ) 11:00 - 11:30	執行官室	占有状況等について賃借人Aから電話聴取
R 8 年 2 月 16 日 ( 月 ) 9:00 - 9:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 2 月 28 日 ( 土 ) 10:00 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人Aから口頭聴取
R 8 年 3 月 2 日 ( 月 ) 10:00 - 10:20	執行官室	占有状況等について管理受託会社社員から電話聴取
R 8 年 3 月 17 日 ( 火 ) 10:00 - 10:10	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
(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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 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



地番区域見出  
塩原4丁目

請求部分	所在 福岡市南区塩原四丁目		地番 210番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 記号
作成年月日	昭和62年1月6日		備付年月日 (原図)	補事項
分類		地図(法第14条第1項)		種類
				土地区画整理所在図

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16日  
福岡法務局

請求番号: 48-1  
(1/1)

(7枚目)

A4判に縮小 公用

登記年月日：平成29年1月26日

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8年2月16日 福岡法務局

# 地積測量図

地番 210番  
土地の所在 福岡市南区塩原四丁目

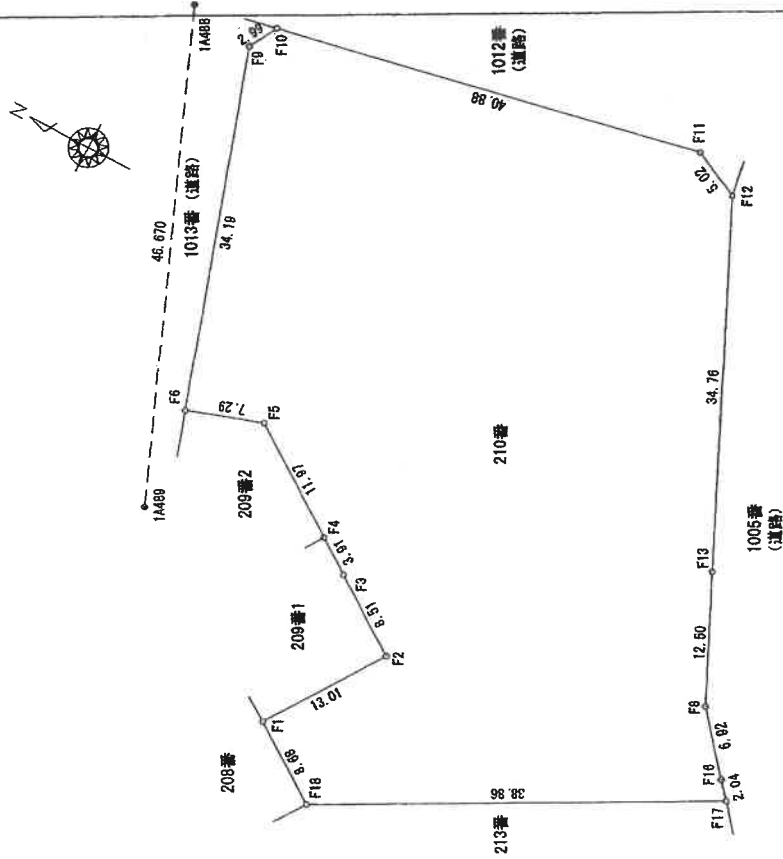
世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

### 求積表

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> - Y <sub>n-1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n-1</sub> - Y <sub>n</sub> - Y <sub>n-1</sub>
210番	F6	62198.060	-52782.375	30.122	187329.62100		
	F8	62208.837	-52748.922	35.071	218178.122427		
	F10	62207.385	-52747.304	10.639	674265.846015		
	F11	62167.331	-52738.083	6.024	374495.001944		
	F12	62162.609	-52741.280	-33.620	-2088813.638580		
	F13	62147.927	-52772.703	-42.727	-2655394.476929		
	F8	62142.573	-52784.007	-16.588	-1030821.005924		
	F16	62138.093	-52786.281	-6.831	-424465.313283		
	F17	62136.756	-52790.838	-19.990	-1242113.752440		
	F18	62170.966	-52699.281	-3.592	-845027.766972		
	F1	62178.171	-52694.430	15.631	971906.989801		
	F2	62170.879	-52793.650	15.530	965513.750570		
	F5	62177.850	-52768.900	6.831	430955.371450		
	F4	62181.188	-52756.719	8.856	550756.660488		
	F5	62191.137	-52730.044	4.344	270156.289128		
				合計	5482.782295		
				合計	2746.391475		
				合計	2746.39		m <sup>2</sup>

### 使用した基準点等

点名	X座標	Y座標	備考
1A488	62215.058	-52748.891	街区多角点
1A489	62197.186	-52792.003	街区多角点



測量年月日 平成29年12月14日  
報告書番号 1700002

作成者

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

登記年月日：平成30年11月7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。  
令和8年2月16日 福岡法務局

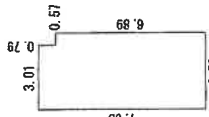
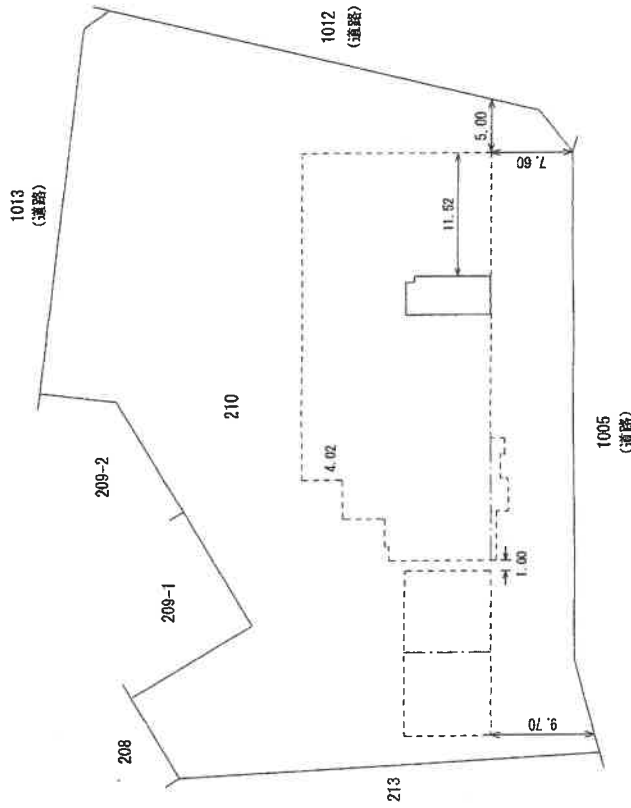
# 各階平面図

# 建物図面

家屋番号 塩原四丁目210番の709

建物の所在 福岡市南区塩原四丁目 210番地

グランフォーレ大橋プレミア



### 求積表

3.01 x 0.79	=	2.3779
3.58 x 6.88	=	24.6662
計		27.0441

床面積 27.04 m<sup>2</sup>

建物の存する部分 7階  
建物の名称 709

写真撮影位置方向



報告書番号 1800113

作成者

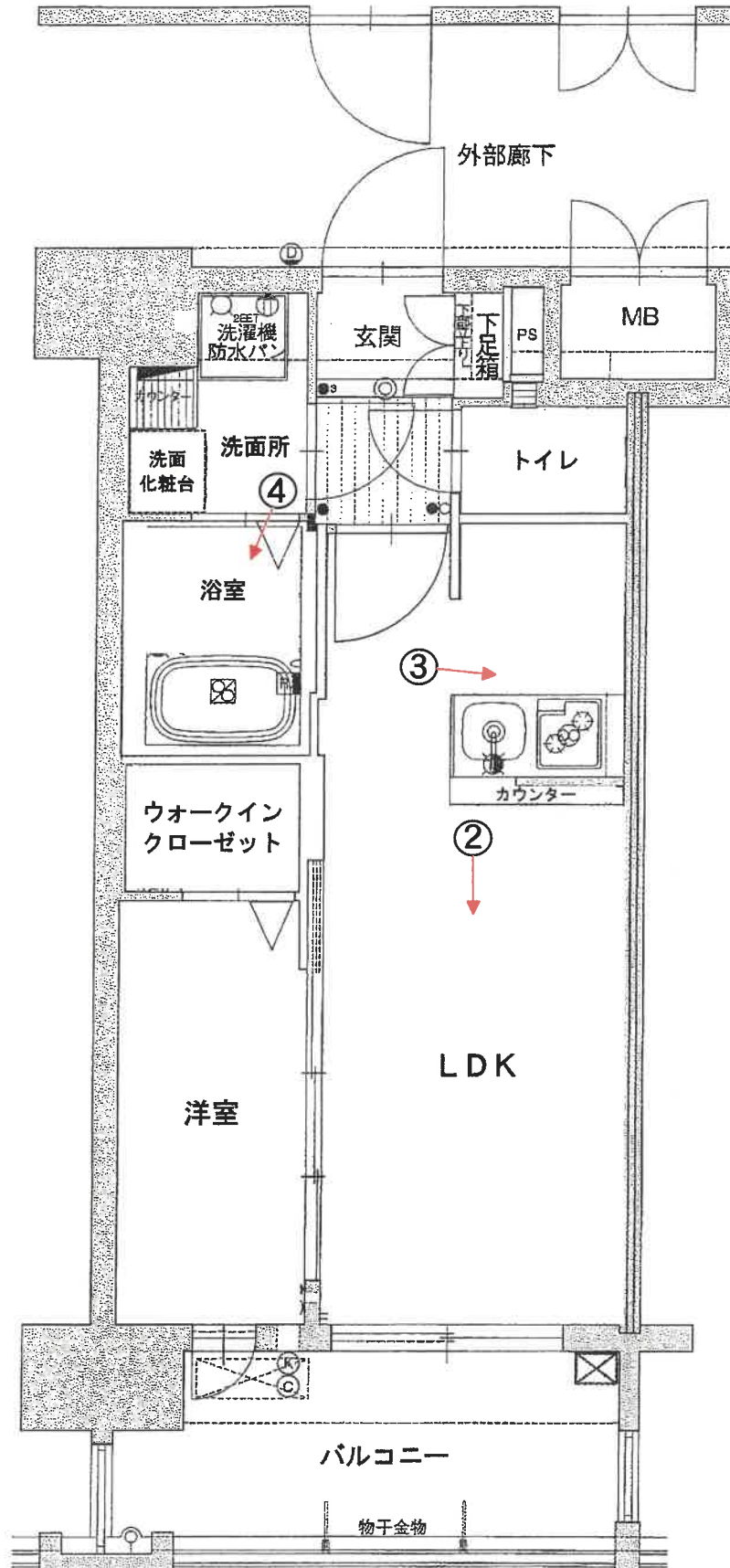
縮尺 1/250  
申請人  
福岡県土地家屋調査士会会員専用)

縮尺 1/500

請求番号：48-3

↑ 写真撮影位置方向

# 間取図





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8年(ケ)第2号  
令和8年2月28日現地調査  
令和8年3月4日評価

福岡地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川 村 勇 人 印

## 第1 評価額

番号	評価額
1	金 9,890,000 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	<b>(一棟の建物の表示)</b>		「特記事項」欄参照
	所 在	福岡市南区塩原四丁目210番地	
	建物の名称	グランフォーレ大橋プレミア	
	<b>(専有部分の建物の表示)</b>		
	家屋番号	塩原四丁目210番の709	
	建物の名称	709	
	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 27.04㎡	
	<b>(敷地権の目的である土地の表示)</b>		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	福岡市南区塩原四丁目210番	
	地目	宅地	
地積	2,746.39㎡		
<b>(敷地権の表示)</b>			
土地の符号	1		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	2,925 / 545,622		
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 (33.89㎡) 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、地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。</li> </ul>			
住居表示	福岡市南区塩原四丁目19番15-709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)	西鉄天神大牟田線「大橋」駅の東方、約450m。 西鉄バス「大橋団地前」停留所の北東方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	幹線市道福岡筑紫野2号線沿線の背後に所在する住宅地域で、中高層共同住宅が多く、一般住宅等が混在した利用状況にある。 なお、地域環境等が変化する要因はなく、今後も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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 地域指定なし 第二種20m高度地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係	2,746.39㎡ やや不整形 (公図のとおり) 約56m・約29～49m 三方路
接面道路状況	南側で幅員約8mの舗装市道と、東側・北側で幅員約6mの舗装市道と各々ほぼ等高に接面。(いずれも建築基準法第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 : 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(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	・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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランフォーレ大橋プレミア
建物の用途	共同住宅 (総戸数185戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日 平成30年11月4日 経過年数 約 8 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 32 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建 合計床面積 6,335.07 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 吹付けタイル ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 2基 駐車場 全45台分 (賃貸) 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロックシステム、宅配ボックス等
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、保守状態は普通である。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資家向けの大型分譲マンションである。</li> <li>・一棟の建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成29年9月5日交付 第ERI-17035516号）及び完了検査（検査済証 平成30年11月7日付 第ERI-17035516号）の手続きを行っていることが確認された。</li> <li>・一棟の建物は、登記地積と登記床面積から計算すると、基準容積率を超過しているが、上記建築基準法の手続き（建築概要書）において、容積率の対象となる床面積は基準容積率を超過していないことが確認された。</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	7 階部分の中間住戸（南面採光）
床 面 積	登記記載 27.04㎡ 固定資産税評価証明書上 33.89㎡
間 取 り	1 L D K、バルコニー約6㎡ (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、ガス、給排水設備 等
保 守 管 理 状 態	やや劣る (ペット (猫) による壁クロスの引っ掻き傷が一部に見られるほかは、大きな損傷等は認められない。)
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>・賃借人の都合により、洋室については目視による内部確認ができなかった。賃借人によると、特に損傷等はないとのことであった。</li> </ul>

## 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	33.89	0.82	10,420,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.82 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.82$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約8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 0%

## (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
408,000	1.01	2,746.39	1.00	2,925 / 545,622	6,070,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡南（県）-18」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 420,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 408,000\text{円/㎡} \end{array}$$

\*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：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.98 & \times & 1.00 & \times & 1.08 & \times & 1.00 & = & 1.06 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \dots\dots\dots & \text{三方路} & & \text{形状} & & \text{個別格差} \\ & & 1.04 & \times & 0.97 & = & 1.01 \end{array}$$

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・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
10,420,000	6,070,000	1.00	16,490,000

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、保守管理の状況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
816,000	1.00	6.7%	1.00	12,180,000

ア 総収益 : 現行賃料(共益費含む)を基に査定した。

イ 家賃等補正 : 不要

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 : 不要

### 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	16,490,000	1.00	16,490,000	10%
② 収益価格	—		12,180,000	90%
調整後の価格	12,610,000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	12,610,000円	1.00	0.80	0.98	0円	9,890,000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「福岡南(県)ー18」  
所 在 : 福岡市南区塩原3丁目171番1外  
住 居 表 示 : 塩原3ー13ー13  
価 格 : 420,000円/㎡ (対前年変動率 6.3% )  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 687㎡  
地 域 の 概 要 : 中層共同住宅が多く、一般住宅等が混在する住宅地域  
接 面 街 路 : 南東側幅員約6m市道  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水  
位 置 : 西鉄天神大牟田線「大橋」駅の北方、道路距離550m  
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 間取図	1 葉
3 現況写真	3 葉

以 上

BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照

# 位置図

地理院地図

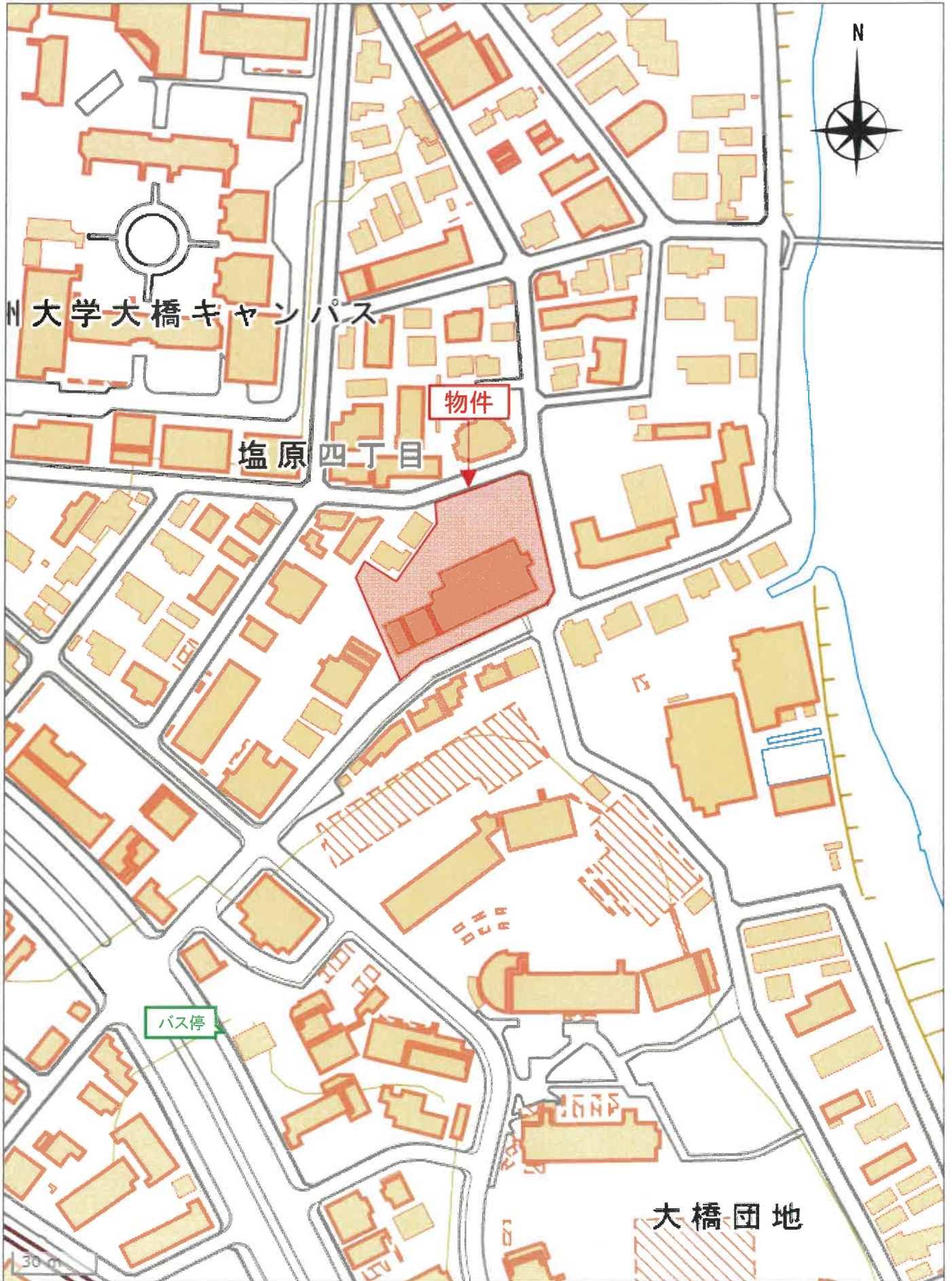
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

# 位置図

地理院地図  
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用