

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	日 時 令和 8年 7月 7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 22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 6月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区那珂五丁目160番地

建物の名称 新栄アンピール筑紫通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 那珂五丁目160番の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.13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 福岡市博多区那珂五丁目160番

地 目 宅地

地 積 1324.00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 222230分の5113



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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】

使用借人Aから賃借していると主張するB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 福岡市博多区那珂五丁目160番地

建物の名称 新栄アンピール筑紫通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 那珂五丁目160番の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.13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 福岡市博多区那珂五丁目160番

地 目 宅地

地 積 1324.00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 222230分の5113



令和8年(ヌ)第 2号
令和8年3月10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 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区那珂五丁目160番地

建物の名称 新栄アンピール筑紫通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 那珂五丁目160番の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.13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 福岡市博多区那珂五丁目160番

地 目 宅地

地 積 1324.00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 222230分の5113

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市博多区那珂5丁目7番29-402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 上記の者が本件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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 6,720円 修繕積立金 16,200円 外部オーナー負担金 500円 水道料 実費	令和8年3月11日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない。 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある。 286,061円 (令和8年2月分まで)
管理会社等	㈱穴吹ハウジングサービス	
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 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	

(占有関係用 (2点))

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"/> A (使用借人兼賃貸人)	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (転借人)
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 checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input 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"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> B (転借人)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> B (転借人), <input checked="" type="checkbox"/> 所有者) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和元年頃	令和元年頃
最初の契約等	契約日	令和元年頃
	期間	<input checked="" type="checkbox"/> 令和元年頃から平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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	<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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	期間 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 使用借人兼転貸人A <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月 金75,000円 (毎月末日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
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 checked="" 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

(3枚目) (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
<p>■管理会社担当者</p>	<p>(管理費等の滞納関係) 管理費等の状況は、2枚目記載のとおりです。</p>
<p>■B (転借人)</p>	<p>(占有関係) 本件建物には、私が家族と住んでいます。 私は、本件建物を所有者の弟と話をしして賃貸借契約を締結して「占有者及び占有権原」記載のとおり占有しています。契約書はありません。賃料は、所有者の弟Aに払っています。領収書はもらっていません。契約書がなく、賃料の領収書もありませんので、賃借権を認められなくても仕方がないと考えています。本件建物が競売で売却され、買受人から退去を求められたらできるだけ早く退去します。転貸人は、仕事の関係の知人です。 (本件建物の傷み等) 本件建物には特別な傷みはありませんが、経年劣化はあります。 洋室とリビングの壁に厚めの壁紙を貼っていますが、貼ったのは私ですが特別な理由はありません。私の好みで貼りました。</p>
<p>■所有者</p>	<p>(占有関係) 本件建物は、私の弟Aに無償で自由に使用することを令和元年頃から認めていますので、現在の占有者と弟の賃貸借は、正当なものです。 (本件建物の傷み等) 本件の建物の傷みについては、現状は分かりません。</p>

(4枚目) (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

■(接道関係)

本件敷地は、公図どおり南東側で公道(地番166番等)に接している。

(占有関係)

関係人の陳述等から2枚目記載のとおり、Bが住居として使用しているものと認めたが、その転借権については、Aが使用借人であり、契約書がなく、賃料の支払いについても支払いの事実を認めることができる資料の提出がなく、正当な賃借権があるとは認められないものと考えられる。

(損傷等)

本件建物には、経年劣化があり、転賃借人が壁の一部に壁紙を貼っているが、一般的なものではなく、買受人に、この壁紙を剥がす労力が必要となる可能性がある。それ以外には、特別な傷みは見当たらなかった。

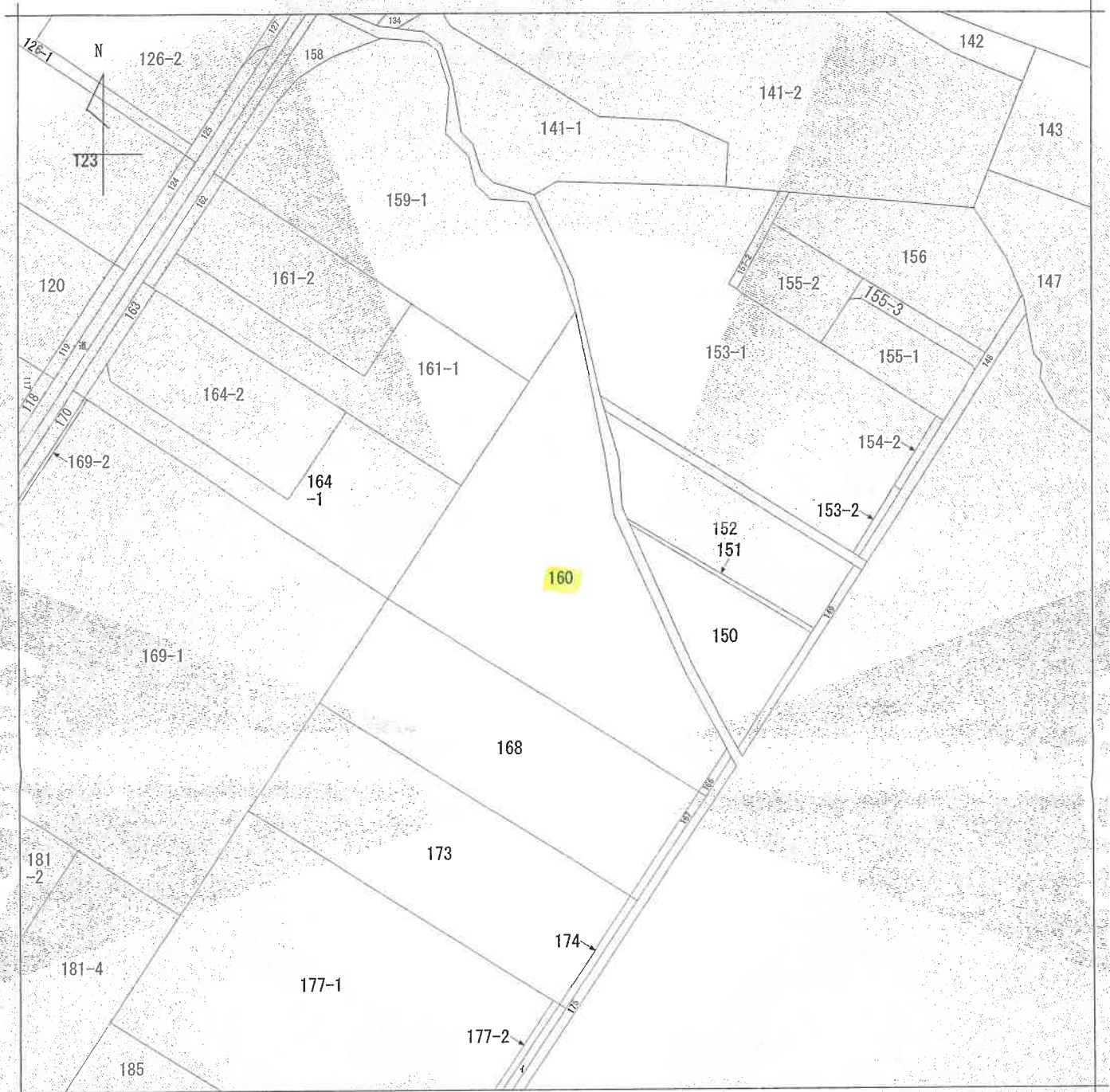
(使用借人兼転貸人からの聴取)

使用借人兼転貸人の連絡先が不明のため聴取ができなかった。

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月10日(火) 11:30-11:45	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和8年3月10日(火) 13:10-13:30	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, 照会書FAX送信
令和8年3月11日(水) 13:10-13:30	福岡法務局	公図等入手
令和8年3月13日(金) 13:30-13:45	福岡法務局	追加要約書入手
令和8年3月23日(月) 15:05-15:35	物件所在地	立入調査, 占有者と面談, 写真撮影
令和8年3月24日(火) 18:00-18:15	執行官室	所有者へ照会書送付
令和8年4月10日(金) 17:10-17:20	執行官室	所有者から電話聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(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, 立会人及び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立ち入った。 <input type="checkbox"/> 休日執行の許可書を提示した。		

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



(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。

地番区域見出
那珂5丁目

請求部	所在	福岡市博多区那珂五丁目			地番	160番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	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	昭和56年2月28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3月11日
福岡法務局

登記官

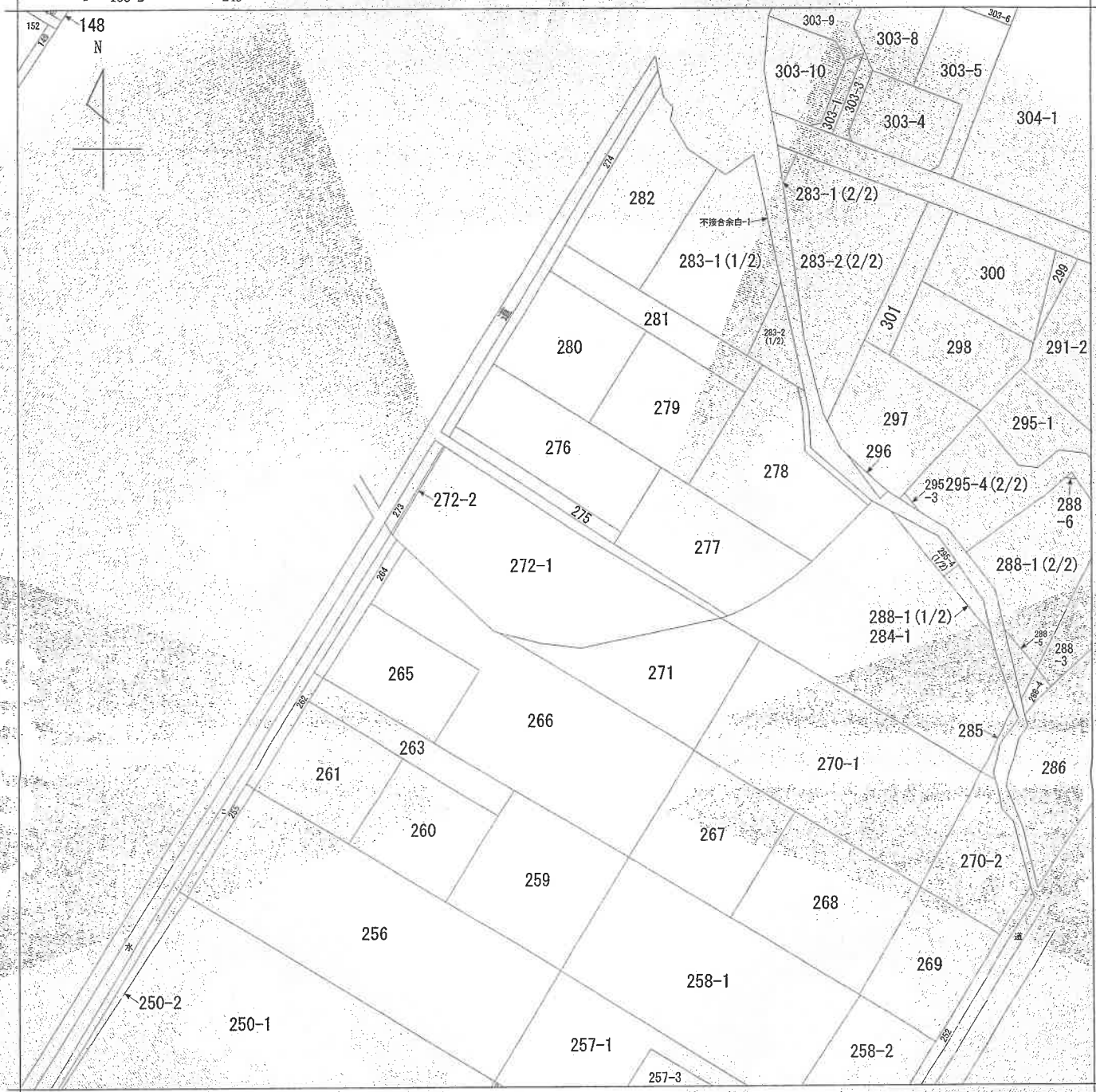
(7枚目)

(7~10枚目A3版からA4版に縮小)

請求番号：34-1
(1/1)

公用

イ 153-1 △ 253-3
 ロ 153-2 □ 249



(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	福岡市博多区那珂五丁目		地番	272番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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	昭和56年2月28日		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8年3月11日
 福岡法務局

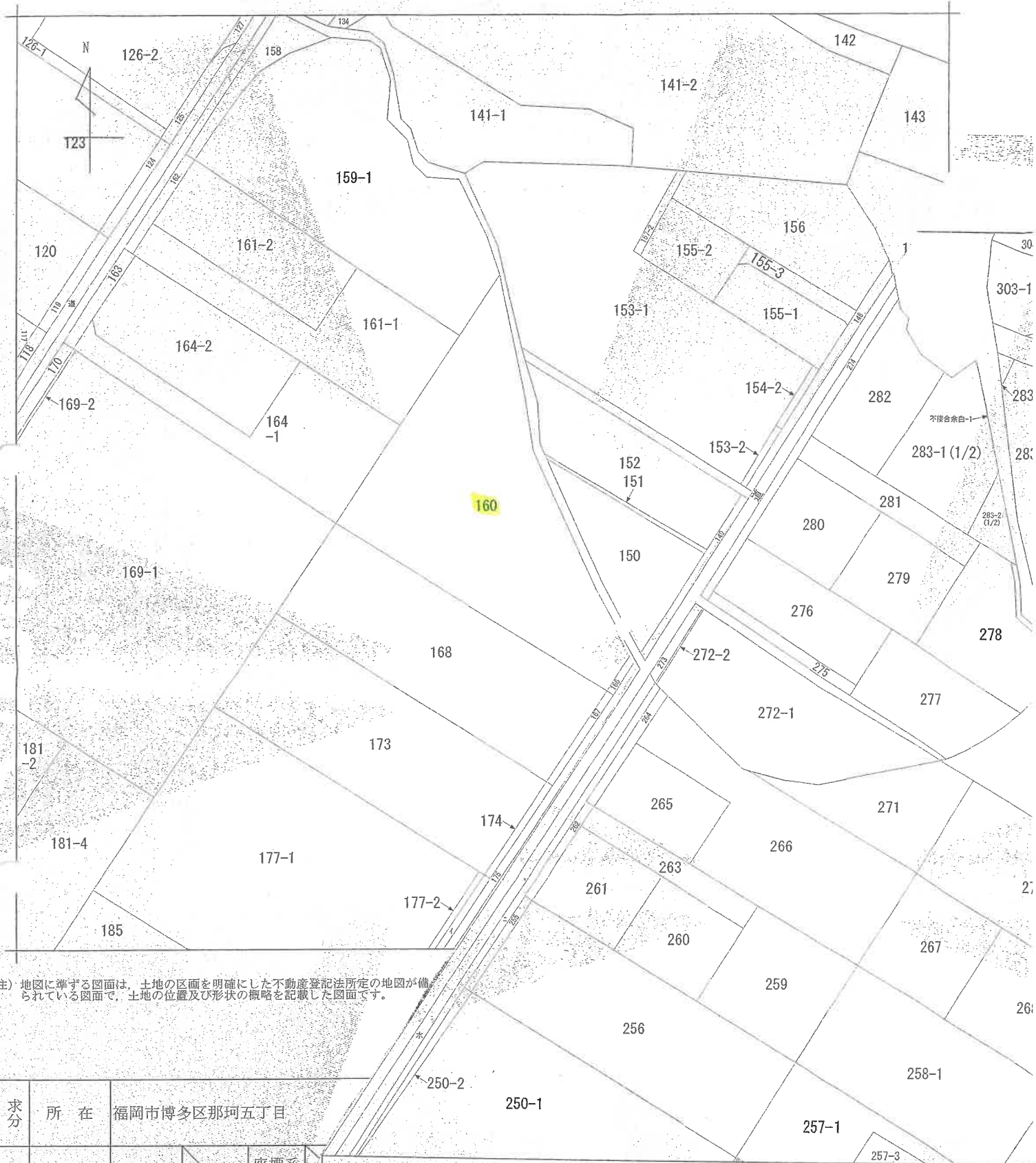
請求番号：34-2
 (1/1)

登記官

(8枚目)

公用

合成公図



(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) 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	福岡市博多区那珂五丁目		
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号
作成年月日	昭和56年2月28日			

これは地図に準ずる図面に記録

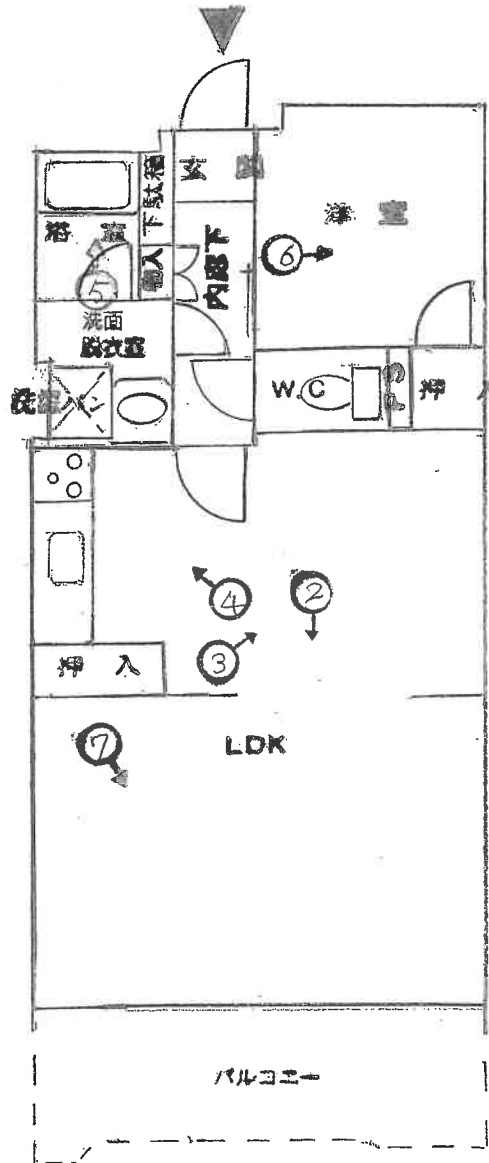
令和8年3月11日
福岡法務局


請求番号：34-1
(1/1)

(9枚目)

請求部	所在	福岡市博多区那珂五丁目			地番	272番1	
出力縮	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

間取図




 写真撮影位置方向

1 本件マンション



2 LDK



3 同(ダイニング)



4 同(キッチン)



5 浴室



6 洋室の壁の張り紙



7 LDKの壁の張り紙



8 南東側の水路



令和 8年（ヌ）第 2 号
令和 8年 3月 23日 現地調査
令和 8年 4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
税 田 健 司

第1 評価額

番号	評価額
1	金 8,540,000 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	福岡市博多区那珂五丁目160番地	
	建物の名称	新栄アンピール筑紫通り	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	那珂五丁目160番の402	
	建物の名称	402	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	4階部分 51.13 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	福岡市博多区那珂五丁目160番	
	地目	宅地	
地積	1,324.00 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	5,113 / 222,230		
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 (57.19m²) を採用した。 地積については、地積測量図がなく、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。 			
住居表示	福岡市博多区那珂五丁目7番29-402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)	JR鹿児島本線「竹下」駅の南東方、約1.3km。 西鉄バス「那珂五丁目」停留所の東方、約330m。	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、通称「筑紫通り」背後至近に位置する一般住宅の外、マンション、事業所、駐車場等が混在する地域である。福岡都市高速道路をはじめ幹線道路網や鉄道駅、福岡空港にも近く、各地へのアクセスに恵まれている。又、西方約200m付近に、2022年に大型複合商業施設「ららぽーと福岡」がオープンし、周辺は一気に賑やかさを増している。今後、対象物件付近も発展的に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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 指定なし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係	1,324.00㎡ 不整形 (概ね公図のとおり) 約6m・約53m 中間画地
接面道路の状況	南東側で幅員約5m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」とは引き込みが有る場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地(諸岡A遺跡)の隣接地となっている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	新栄アンピール筑紫通り
建物の用途	共同住宅 (総戸数 41 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60年8月4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 2,485.64 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼 ほか 屋根 陸屋根 ほか
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全 14台分 (賃貸) 集会所 ない 管理人室 あり (管理人巡回) その他
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。

(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階部分の中間画地（南東面採光）
床 面 積	登記記載 51.13㎡ 固定資産税評価証明書上 57.19㎡
間 取 り	2LDK、バルコニー 約 8㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、合板 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 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	普通 経年相応の老朽化が認められる。格別目立つ損傷はない。
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	・建物に付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。 ・当該専有部分は3LDKを2LDKに改装されているが、改装時期は不明である。

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	57.19	0.10	1,770,000

【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も考慮して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.00) & = 0.10 \end{array}$$

(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
225,000	0.90	1,324.00	0.95	5,113 / 222,230	5,860,000

ア 標準画地価格・・・公示地「福岡博多-11」の地価公示価格等を規準して査定した。

地価公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$265,000\text{円/㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{120} = 225,000\text{円/㎡}$$

*時点修正 : 地価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: ない : 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 × 1.00 × 1.20 × 1.00 = 1.20

イ 個別格差・・・不整形 個別格差
0.90 = 0.90

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
1,770,000	5,860,000	1.00	7,630,000

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
250,000	1.00	51.13	12,780,000

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	7,630,000	1.00	7,630,000	30%
② 比準価格	12,780,000	1.00	12,780,000	70%
調整後の価格	11,240,000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	11,240,000円	1.00	0.80	0.95	0	8,540,000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

地価公示価格：公示地「福岡博多-11」
所 在：福岡市博多区諸岡1丁目18番8外
住居表示：諸岡1-24-10
価 格：265,000 円/㎡ (対前年変動率 8.2%)
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：571㎡
地 域 の 概 要：一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域
接 面 街 路：北東側幅員約6.2m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「笹原」駅の北方、道路距離1.3km。
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 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	2 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

