

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 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 9 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	32,660,000 26,128,000		6,532,000	144,624	39,325



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区百道浜三丁目 901 番地 13

建物の名称 シーサイドももちヴェルデコート 7 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 百道浜三丁目 901 番 13 の 7 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 88.74 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 福岡市早良区百道浜三丁目 901 番 13

地 目 宅地

地 積 20801.41 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 100000 分の 264



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

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

なし

《 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 福岡市早良区百道浜三丁目 901 番地 13

建物の名称 シーサイドももちヴェルデコート 7 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 百道浜三丁目 901 番 13 の 7 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 88.74 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 福岡市早良区百道浜三丁目 901 番 13

地 目 宅地

地 積 20801.41 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 100000 分の 264



令和8年(ケ)第25号
令和8年3月17日受理
令和8年4月28日提出
その1(物件1)

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

(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 福岡市早良区百道浜三丁目 901 番地 13

建物の名称 シーサイドももちヴェルデコート 7 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 百道浜三丁目 901 番 13 の 7 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 88.74 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 福岡市早良区百道浜三丁目 901 番 13

地 目 宅地

地 積 20801.41 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 100000 分の 264

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市早良区百道浜三丁目3番7-602号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 所有者 ☐ 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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 11,800円 修繕積立金 11,600円 駐車場使用料 5,000円 町内会費、全体管理費、全体修繕積立金 4,000円	令和8年4月7日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分まで 計 円
管理会社等	株式会社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	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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 ■所有者代表者Aの弟B	1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。 (当職がAの携帯電話に架電後、Bからの電話の回答) 1 Aから私に、執行官から電話があったと聞いたので、Aの代わりに私が話をさせていただきます。 2 本件建物の所有者は、株式会社MSS (以下「会社」という。) で、代表者は私の姉であるAとなっていますが、実質の会社のオーナーは私です。私は医療法人の理事長なので、株式会社の代表者になれないのでAを会社の代表者としているだけなのです。 3 本件建物は、会社が建物を使用しており、ときどきAが宿泊したり、会社の社員が宿泊しています。

(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)
本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（901-54：登記簿上の地目は「雑種地」、所有者は「福岡市」）に接道している。
- 2 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、3枚目のとおりと認めた。
- 3 本件建物内には、特に顕著な損傷等はない。

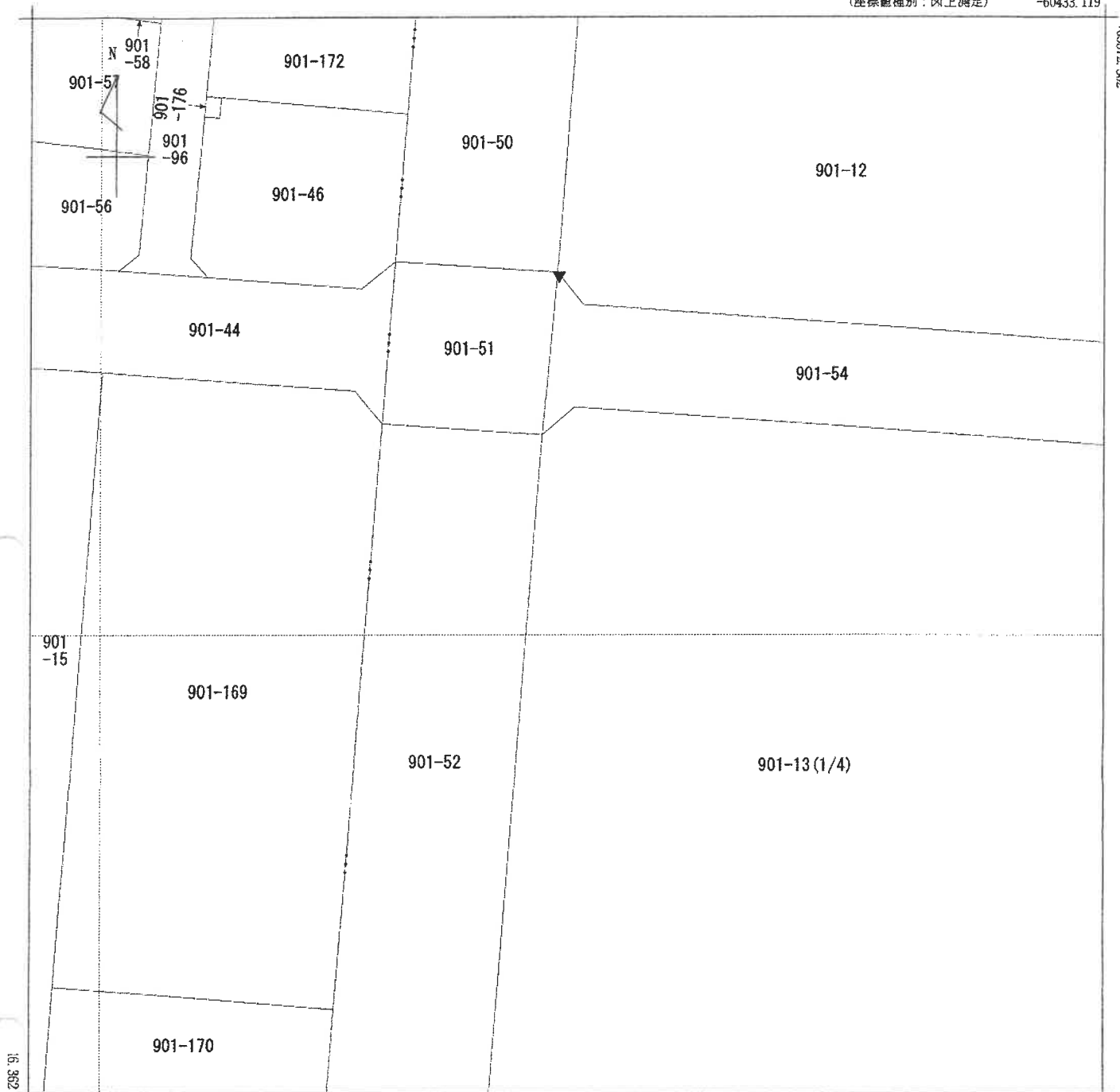
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R 8年 3月25日 (水) 16:30 - 16:50	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 3月26日 (木) 11:30 - 11:40	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年 4月1日 (水) 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 4月7日 (火) 10:20 - 10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 4月11日 (土) 9:02 - 9:05	執行官室	所有者代表者 A の弟 B から事情聴取 (電話)
(特記事項)		
■ 令和 8 年 4 月 7 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, 技術者に 開錠させて建物内に立ち入った。		



地図に準ずる図面の写しを接合し A 4 に縮小



-60558.119 (座標値種別：図上測定)

(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	百道浜 4丁目	百道浜 3丁目
--------	------------	------------

請 求 部 分	所 在 福岡市早良区百道浜三丁目					地 番 901番13				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	Ⅱ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果Ｂ）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成19年7月				備 付 年 月 日 (原図)	平成21年3月30日			補 事 記 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4月1日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：10-1
(1/4)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用



901-12

901-38

901-12

901-54

901-43

901-13 (2/4)

901-23

-60433.119 (座標値種別：図上測定)

(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

百道浜3丁目

請求部	所在	福岡市早良区百道浜三丁目				地番	901番13			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月				備付年月日 (原図)	平成21年3月30日		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4月1日

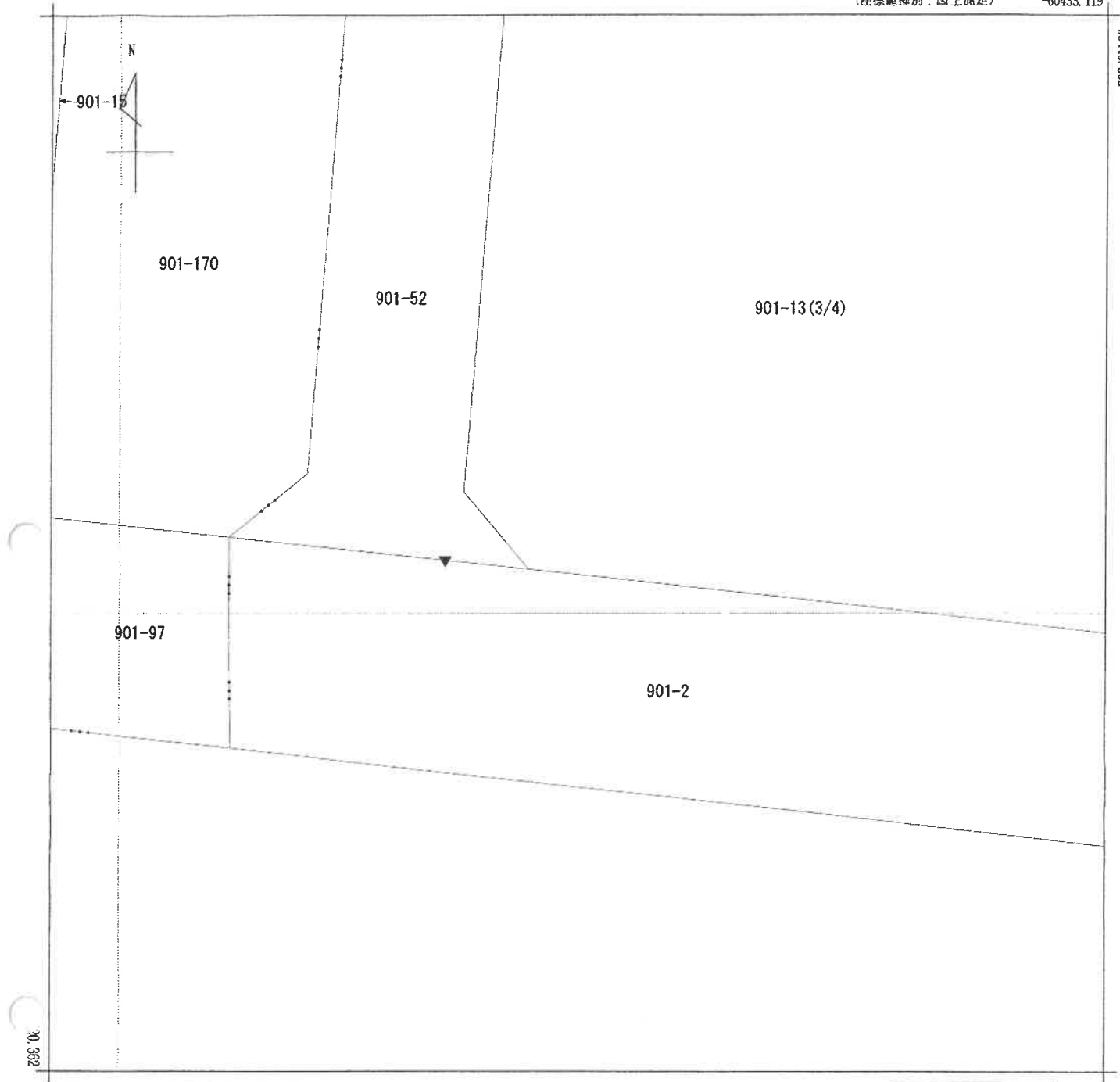
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：10-1
(2/4)

(8枚目)

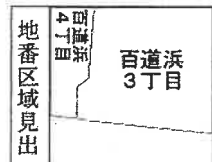
A 4 判に縮小

公用



-60558.119 (座標値種別：図上測定)

(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	福岡市早良区百道浜三丁目				地番	901番13			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月			備付年月日 (原図)	平成21年3月30日			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4月1日

福岡法務局西新出張所

登記官

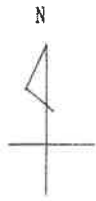
請求番号：10-1

(3/4)

(9枚目)

A 4 判に縮小

公用



901-13(4/4)

901-23

901-2

20.362

-60433.119

(座標値種別：図上測定)

(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

百道浜3丁目

請求部	所在	福岡市早良区百道浜三丁目				地番	901番13			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成 年月日	平成19年7月			備付 年月日 (原図)	平成21年3月30日			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4月1日

福岡法務局西新出張所

請求番号：10-1

(4/4)

登記官

(10枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和62年9月14日

公用

055715

新・地積測量図

土地積測量図

901-13

福岡市早良区百道3丁目 百道浜3丁目

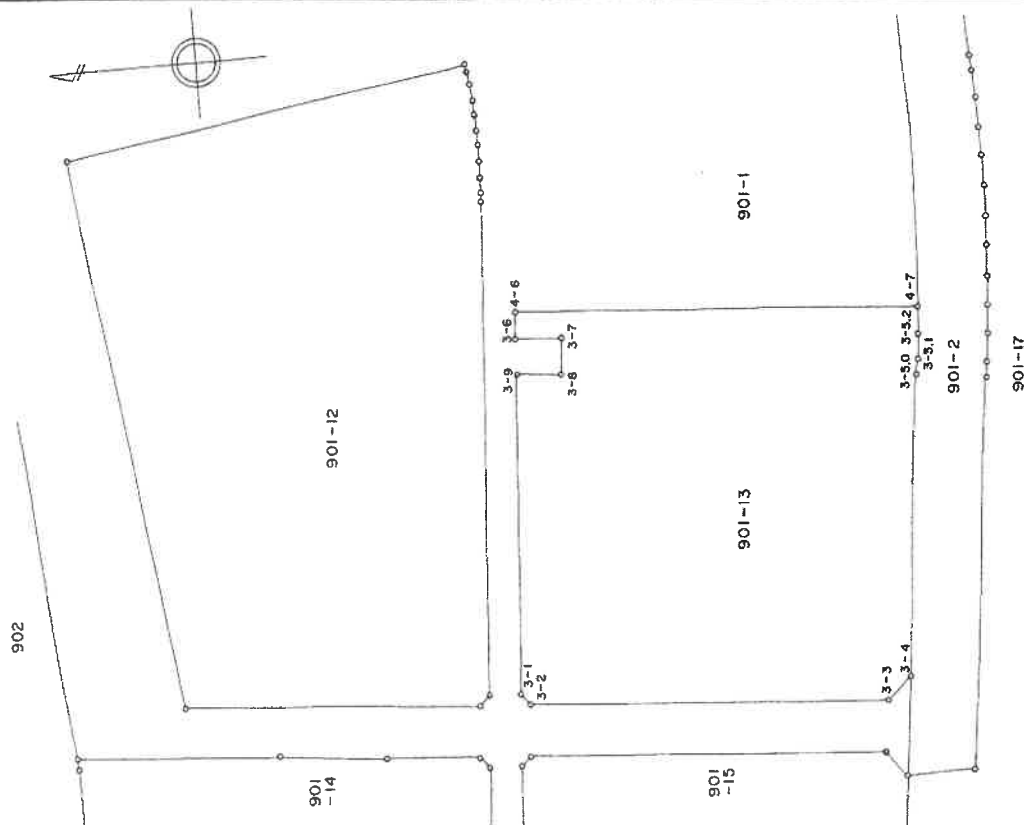
土地の所在

〔直角座標面積計算書〕

地番：901-13

座標名	X座標	Y座標	Y * DX	距離
3-1	65153.525	-60273.943	8272638.553774	5.005
3-2	65150.273	-60277.747	8637955.127946	134.421
3-3	65016.283	-60288.498	1279401.842824	11.998
3-4	65006.996	-60280.901	750420.974880	108.281
3-5.0	64995.059	-60173.280	93742.085202	5.089
3-5.1	64994.525	-60168.219	112676.095078	10.185
3-5.2	64993.501	-60158.086	-9021555.167844	9.611
4-7	64992.652	-60148.513	-9114463.347921	151.317
4-6	65143.489	-60136.467	977018.836336	10.003
3-6	65144.215	-60146.444	965670.697355	17.014
3-7	65127.245	-60147.661	-1076995.813084	13.013
3-8	65128.160	-60160.642	-1525942.825890	17.033
3-9	65145.147	-60159.386	-308964.231818	114.863
3-1	65153.525	-60273.943		
3-2	65150.273	-60277.747		

倍面積
面積
20801.41m²



作製者

申請人

縮尺

1/2000

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4月1日 福岡法務局西新出張所

登記官

登記年月日：平成4年11月11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4月1日 福岡法務局西新出張所

登記官

(12枚目)

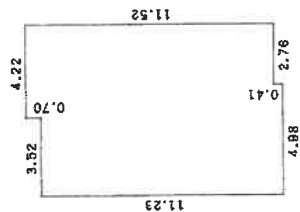
461805 H4.11.11 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
百道浜3丁目901番13
07-602

建物の所在
福岡市早良区百道浜3丁目901番地13
901-54
シーサイドモータースポーツセンター
901-43

建物の存する部分
建物の番号
602



求積表		
3.52 x 11.23	=	39.5296
1.46 x 11.93	=	17.4178
2.76 x 11.52	=	31.7852
合計		88.7426
床面積		88.74 m ²



901-52

901-13

901-23



901-2



写真番号の撮影方向

作製者
土地家屋調査士

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1,000

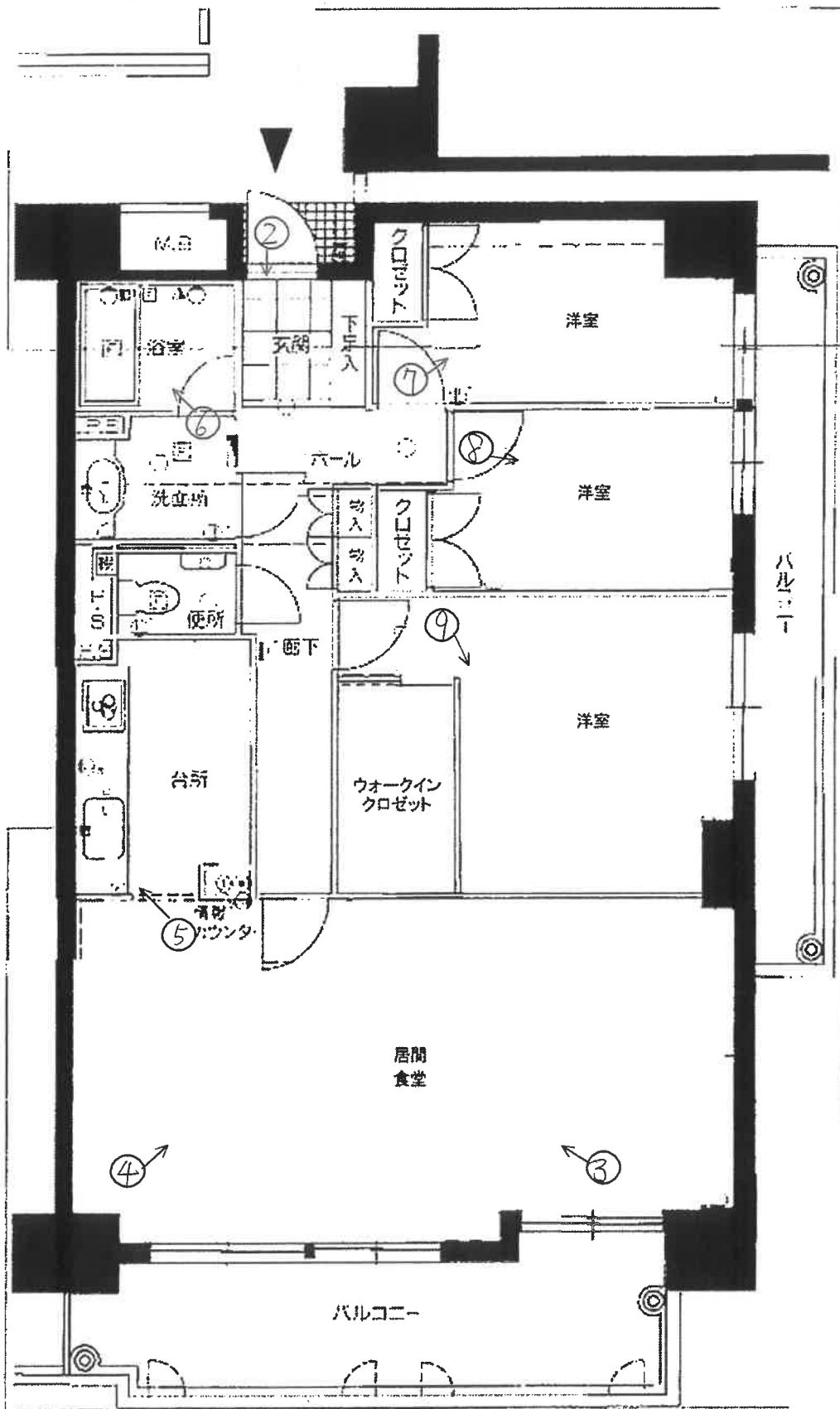
(福岡県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

請求番号：10-3

写真番号の撮影方向

間取図





No. 1

本件建物の外観を撮影



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



No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

本件建物の室内を撮影



No. 9

本件建物の室内を撮影



令和8年（ケ）第25号その①

令和8年4月7日現地調査

令和8年4月24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 32,660,000 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) 所 在 福岡市早良区百道浜三丁目901番地13 建 物 の 名 称 シーサイドももちヴェルデコート7番館 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 百道浜三丁目901番13の7の602 建 物 の 名 称 602 種 類 居 宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 6階部分 88.74 m² (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 福岡市早良区百道浜三丁目901番13 地 目 宅 地 地 積 20,801.41 m² (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 264 / 100,000		「特記事項」欄参照
特 記 事 項			
・ 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 (108.11m²) 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 「 福岡市早良区百道浜3丁目3番7-602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)	地下鉄空港線「藤崎」駅の北方、約800m。 西鉄バス「百道中央公園西口」停留所の北方、約50m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該近隣は、地下鉄藤崎駅より徒歩約12分、海岸埋立部である百道浜エリアに位置し、平坦地勢のなか、地域内はマンションが建ち並ぶ住宅地域を形成する。尚、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	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	該当無し
	その他の規制	第2種20m高度地区ほか (特記事項参照)
画 地 条 件	規 模	20,801.41㎡
	形 状	やや不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間口・奥行	約145m・約150m (南側間口)
	接道関係	三方路面地
	そ の 他	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25m舗装市道、西側で幅員約19m舗装市道、北側で幅員約12m舗装市道とほぼ等高に接面(何れも建築基準法第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 : 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) 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) その他の規制として、地行浜・百道浜地区地区計画、都市景観形成地区(シーサイドももち地区)、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に指定されている。 3) 福岡市ハザードマップでは、高潮による浸水深1.0m以上3.0m未満が想定されている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	シーサイドももちヴェルデコート7番館	
建物の用途	共同住宅	(総戸数 103 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)	平成4年10月20日
	経過年数	約 34 年
	経済的全耐用年数	約 40 年
	経済的残存耐用年数	約 6 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺10階建 合計床面積 10,312.13 m ² (登記上)	
仕様	外壁	角モザイクタイル貼・二丁掛磁器質タイルほか
	屋根	ルーフィング葺(勾配屋根)ほか
	その他	エントランス床…タイル貼、内壁…二丁掛タイル貼
設備等	エレベータ	4基
	駐車場	全16台分
	集会所	無し
	管理人室	無し
	その他	オートロックシステム
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) エントランスホールは2箇所に配置されている。 4) 敷地上に複数の区分所有建物が所在するなかの1棟で、ヴェルデコート地区内では東端部に位置する。 5) ヴェルデコート全体の管理棟及び駐車場棟が敷地中央に配置されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6階部分の角部屋（南・東面採光）
床 面 積	登記記載 88.74㎡ 固定資産税評価証明書上 108.11㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約21㎡ (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、畳 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 (内装等の摩耗・汚れ等が認められる)
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) 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。 2) 2箇所あるエントランスのうち南側のエントランスを利用している。

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	108.11	0.13	4,360,000

【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（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、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。

$$\text{現価率: } R^{\frac{n}{N}} \times (1 + q) = 0.14 \times 0.95 = 0.13$$

R : 残価率 10%

経過年数 約 34 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 -5% (保守管理の状態等を考慮)

(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	
537,000	0.94	20,801.41	0.90	264 / 100,000	24,950,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡早良-6」の公示価格を規準にして査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$438,000\text{円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{84} = 537,000\text{円/㎡}$$

* 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: 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
 0.94 × 0.99 × 0.95 × 0.95 ÷ 0.84

イ 個別格差・・・・・・ 三方路 形状 規模
 1.05 × 0.99 × 0.90 ÷ 0.94

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	
4,360,000	24,950,000	1.06	31,070,000

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
効用格差等及び現況間取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
460,000	1.06	88.74	43,270,000

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	31,070,000	1.00	31,070,000	20%
② 比準価格	43,270,000	1.00	43,270,000	80%
調整後の価格	40,830,000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	40,830,000円	1.00	0.80	1.00	0	32,660,000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：標準地「福岡早良-6」
所在：福岡市早良区百道3丁目805番21
住居表示：百道3-16-18
価格：438,000 円/㎡（対前年変動率 9.0%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：370 ㎡
地域の概要：住宅とマンションが混在する環境の良い住宅地域
接面街路：西側幅員約6.5m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：地下鉄空港線「藤崎」駅の北西方880m（道路距離）
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 150%）

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

（B I T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

