

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 10 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,530,000 2,824,000		706,000	78,165	17,624



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区名子三丁目 7 1 6 番地 1

建物の名称 サントノーレ福岡東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名子三丁目 7 1 6 番 1 の 1 0 6

建物の名称 1.0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 5 . 0 3 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 福岡市東区名子三丁目 7 1 6 番 1

地 目 宅地

地 積 3 9 3 3 . 0 4 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 6 0 4 0 3 8 分の 7 1 7 3

共有者 A 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4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】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有する共有者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。

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 福岡市東区名子三丁目 7 1 6 番地 1

建物の名称 サントノーレ福岡東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名子三丁目 7 1 6 番 1 の 1 0 6

建物の名称 1 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 5 . 0 3 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 福岡市東区名子三丁目 7 1 6 番 1

地 目 宅地

地 積 3 9 3 3 . 0 4 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 6 0 4 0 3 8 分の 7 1 7 3

共有者 A 持分 3 分の 1



令和8年（ヌ）第43号
令和8年7月7日受理
令和8年8月17日提出

現 況 調 査 報 告 書

福岡地方裁判所

執行官 田 中 知 之

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区名子三丁目 7 1 6 番地 1

建物の名称 サントノーレ福岡東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 名子三丁目 7 1 6 番 1 の 1 0 6

建物の名称 1 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 5 . 0 3 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 福岡市東区名子三丁目 7 1 6 番 1

地 目 宅地

地 積 3 9 3 3 . 0 4 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 6 0 4 0 3 8 分の 7 1 7 3

共有者 A 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市東区名子三丁目4番42-106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 「種類： ☐ ある 「構造： 「床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A、B ☐ 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 6,500円 修繕積立金 4,300円	令和8年6月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年5月分～7月分 計31,287円 (遅延損害金を含む) ☐ 不明	
管理会社等	株式会社合人社計画研究所		
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 「 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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
■共有者A	本件建物には私と弟の共有者Bが住んでいます。 本件建物に大きな損傷等はありません。 本件建物でペットの飼育はありません。
■共有者C (書面回答)	本件建物には共有者A, Bが住んでいます。 本件建物の損傷状況については分かりません。
■管理会社社員	本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。
■九州電力(株)社員	本件建物の電気供給契約の内容は次のとおりです。 1 契約者B 2 契約日 令和8年5月9日 3 現在契約中

(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)

本件土地は、公図のとおり公道（716番2（登記上の表記は「田」）、716番5）に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況は、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目のとおりと認めた。

3 (損傷等)

本件建物には、経年によるものと思われる建具の開閉不良が認められるものの、その他に大きな損傷は見受けられなかった。

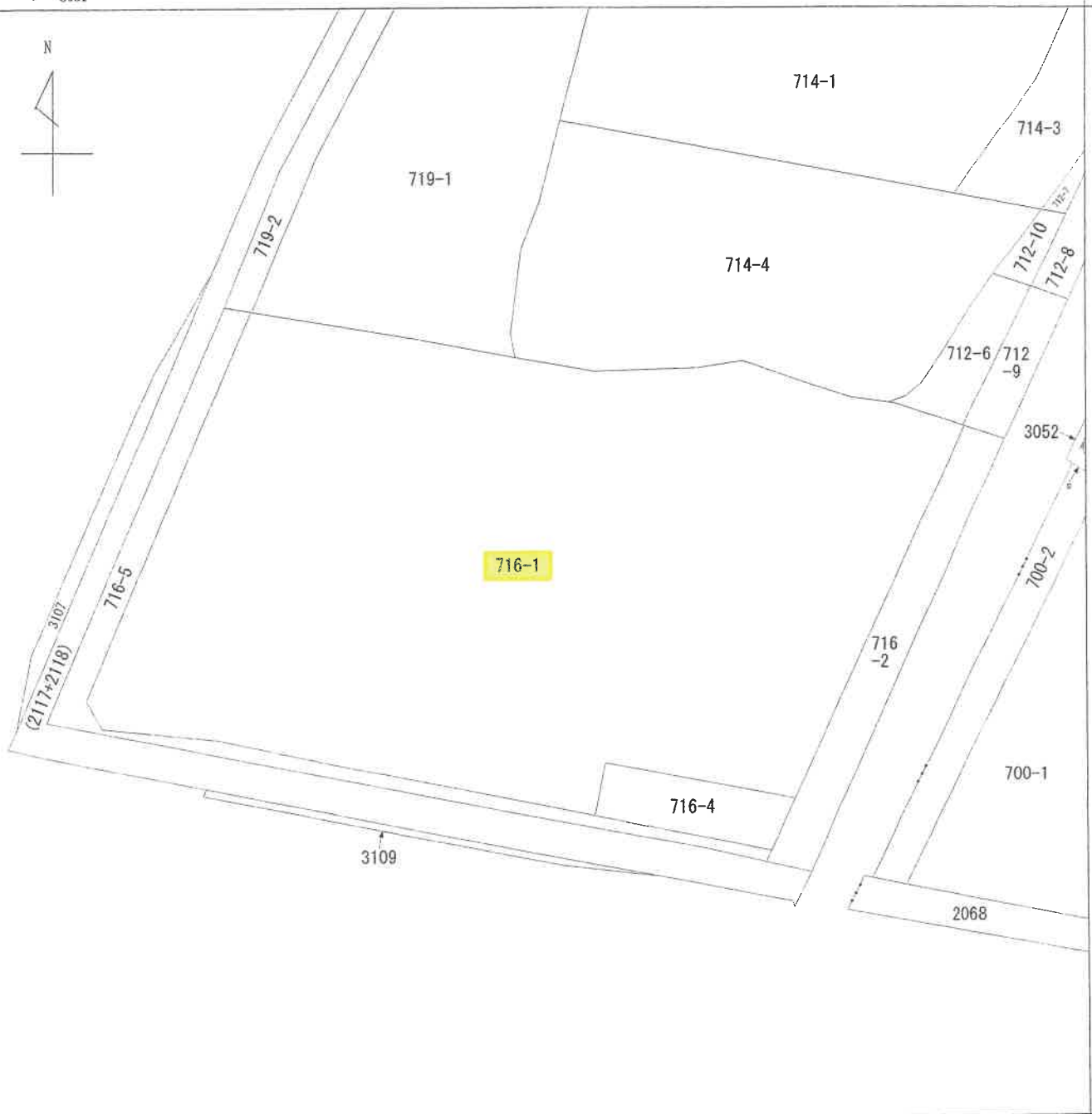
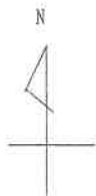
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

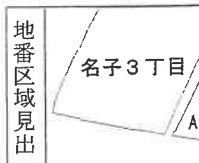
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 7月7日 (火) 16:20 - 16:40	福岡法務局	公図、地積測量図、建物図面等の調査
R 8年 7月8日 (水) 11:30 - 11:40	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年 7月15日 (水) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定、写真撮影、在宅依頼書投函
R 8年 7月27日 (月) 13:20 - 13:45	物件所在地	立入調査(占有者不在のため延期) 立入調査期日調整、在宅依頼書投函
R 8年 7月29日 (水) 14:10 - 14:20	執行官室	占有状況等について共有者に文書照会
R 8年 7月29日 (水) 14:20 - 14:30	執行官室	ライフライン調査(九電)
R 8年 8月5日 (水) 8:50 - 9:40	物件所在地	立入調査、写真撮影
(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、解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年8月5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、解錠技術者に解錠させ建物内に立ち入ったところ、占有者A、Bの在室を確認した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 701-2
ロ 3051



(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。



A 名子2丁目

請求部	所在	福岡市東区名子三丁目				地番	716番1			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和54年3月19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7月7日
福岡法務局

請求番号：51-1
(1/1)

登記官

(6枚目)

A 4判に縮小

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7月7日 福岡法務局

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：51-2

130186

417.5.25 (1/2)

平成17年5月25日登記

前 716番1、716番4
716番5 地積測量図

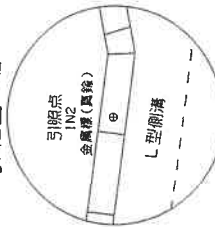
地番

土地の所在 福岡市東区名子3丁目

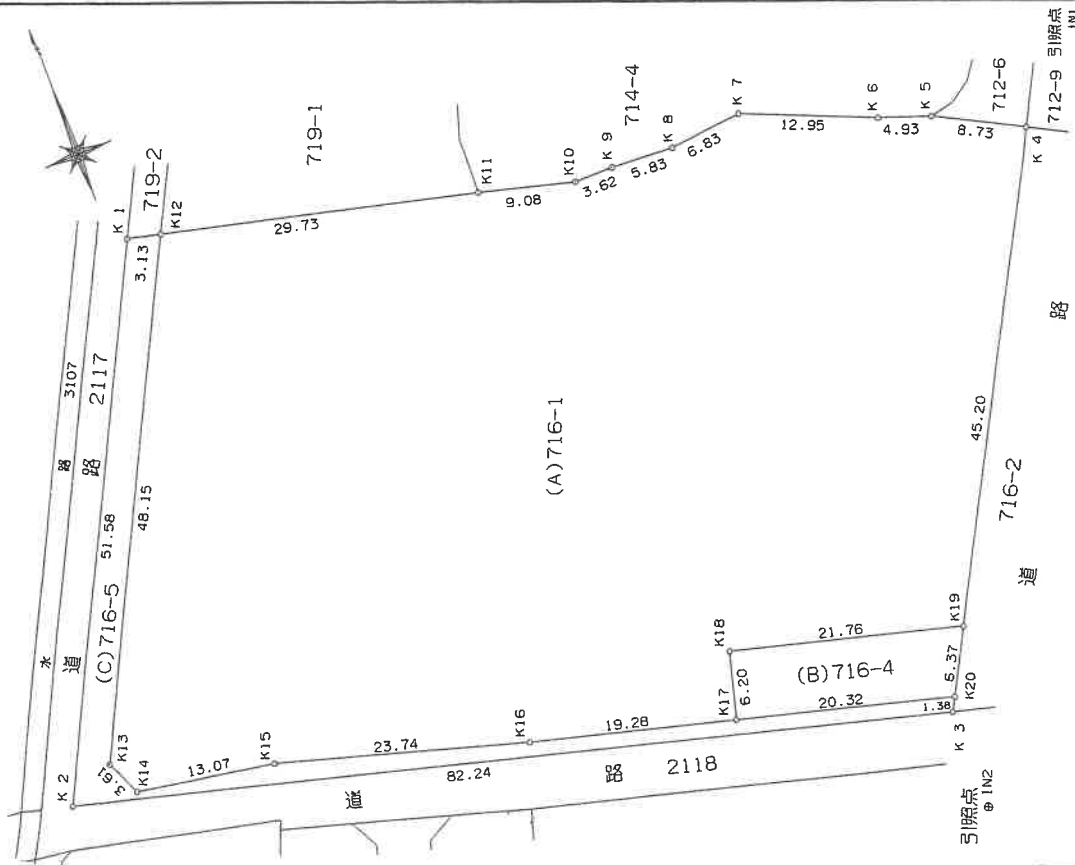
引照点表			
根拠点No	IN1	視準点No	IN2
70771.945		70710.272	
Y座標	-48624.948		-48658.987
方向角	208 53 44	距離	70.442 m
測点	方向角	距離	内角
K1	279 50 1	90.761	70 56 17
K2	255 0 14	117.135	46 6 30
K3	212 50 57	62.663	3 57 13
K13	255 29 17	112.054	46 35 33
K18	232 2 13	64.944	23 8 29
K19	213 24 44	54.930	4 31 0
K20	212 56 21	61.283	4 2 37
機械点No			
70710.272	IN2	視準点No	IN1
Y座標	-48658.987	70771.945	
方向角	28 53 44	距離	70.442 m
測点	方向角	距離	内角
K1	324 19 57	94.994	295 26 13
K2	291 37 38	85.098	262 43 54
K3	0 18 39	9.030	331 24 55
K13	294 17 21	81.670	265 23 37
K18	321 41 15	27.685	292 47 31
K19	13 28 33	16.269	344 34 49
K20	4 0 10	10.267	335 6 26

「旧日本測地系による座標値」

詳細図 IN2



詳細図 IN1



製作者

土地家屋調査士

申請人

(平成17年5月23日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺

1/500

登記年月日：平成17年5月25日

令和8年7月7日 福岡法務局

登記官

(8枚目)

A4判縮小

請求番号：51-2

130187

平成17年5月25日登記

前 716番1、716番4 後・新

地積測量図

716番1、716番4
716番5

地番

土地の所在 福岡市東区名子3丁目

座標求積表

地番	境界線	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)
K 4	新設金庫線(真横)	70765.688	-48633.377	43.733	-2126883.476341
K 5	新設金庫線(真横)	70769.826	-48641.072	5.859	-284988.040848
K 6	新設金庫線(真横)	70771.547	-48645.693	6.892	-335266.116156
K 7	新設金庫線(真横)	70776.718	-48657.574	4.633	-225430.540342
K 8	新設金庫線(真横)	70776.160	-48664.392	-0.079	3844.486968
K 9	新設金庫線(真横)	70776.639	-48670.207	0.508	-24724.465156
K10	新設金庫線(真横)	70776.688	-48673.829	2.530	-123144.787370
K11	新設金庫線(真横)	70779.169	-48682.571	9.969	-485316.550299
K12	新設金庫線(真横)	70786.657	-48711.346	-35.303	1719656.647838
K13	新設金庫線(真横)	70743.866	-48733.427	-45.068	2246026.183776
K14	新設金庫線(真横)	70740.569	-48731.958	-5.668	276212.737944
K15	新設金庫線(真横)	70738.198	-48719.097	-9.318	453964.545846
K16	新設金庫線(真横)	70731.251	-48696.396	-12.175	592878.621300
K17	新設金庫線(真横)	70726.023	-48677.832	0.744	-36216.307008
K18	新設金庫線(真横)	70731.995	-48676.150	0.070	-3407.330500
K19	新設金庫線(真横)	70726.093	-48655.196	33.693	-1639339.518828
				偶面積	7866.090624
				面積	3933.0453120
				地積	3933

地番	境界線	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)
K17	新設金庫線(真横)	70726.023	-48677.832	11.481	-558870.189192
K18	新設金庫線(真横)	70731.995	-48676.150	0.070	-3407.330500
K19	新設金庫線(真横)	70726.093	-48655.196	-11.481	558610.305276
K20	新設金庫線(真横)	70720.514	-48658.270	-0.070	3406.078900
				偶面積	261.135516
				面積	130.5677580
				地積	130

地番	境界線	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)
K 1	新設金庫線(真横)	70787.446	-48714.376	-45.021	2193169.921896
K 2	新設金庫線(真横)	70741.636	-48738.094	-66.144	3321208.677536
K 3	新設金庫線(真横)	70719.302	-48658.938	-21.122	1027774.088436
K20	新設金庫線(真横)	70720.514	-48658.270	6.721	-327032.232670
K17	新設金庫線(真横)	70726.023	-48677.832	10.737	-522653.862184
K16	新設金庫線(真横)	70731.251	-48696.396	12.175	-592878.621300
K15	新設金庫線(真横)	70738.198	-48719.097	9.318	-453964.545846
K14	新設金庫線(真横)	70740.569	-48731.958	5.668	-276212.737944
K13	新設金庫線(真横)	70743.866	-48733.427	46.088	-2246026.183576
K12	新設金庫線(真横)	70786.657	-48711.346	43.580	-2122840.458680
				偶面積	544.025668
				面積	272.0128340
				地積	272

「旧日本測地系による座標値」

使用機種 コスモス AX システム

作製者

土地家屋調査士

(平成17年5月23日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/

(2/2)

登記年月日：平成17年7月14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7月7日 福岡法務局

登記官

A4判に縮小

請求番号：51-3

17年7月14日各階平面図
535553

平成17年7月14日登記
家屋番号 名子三丁目
716番地の106

建物階平面図

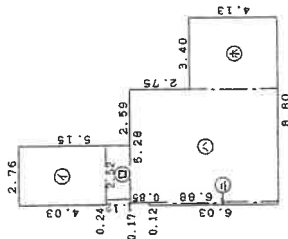
福岡市東区名子三丁目716番地1

建物の所在

床面積表

①	2.76	×	4.03	=	11.1228
②	2.52	×	1.12	=	2.8224
③	5.28	×	6.88	=	36.3264
④	0.12	×	6.03	=	0.7236
⑤	3.40	×	4.13	=	14.0420
計					65.0372

床面積 65.03 m²



写真撮影位置方向

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/500

自作製

作製者

(香川県土地家屋調査士会用紙)



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





令和 8 年（ヌ）第 43 号
令和 8 年 8 月 5 日 現地調査
令和 8 年 8 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

出 雲 重 成 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 3,530,000 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	福岡市東区名子三丁目 7 1 6 番地 1	
	建 物 の 名 称	サントノーレ福岡東	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	名子三丁目 7 1 6 番 1 の 1 0 6	
	建 物 の 名 称	106	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	1 階部分 65.03 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	福岡市東区名子三丁目 7 1 6 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	3,933.04 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	7,173 / 604,038 持分 3 分 の 1	
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			

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)	J R 香椎線「土井」駅の北東方約850m。 西鉄バス「名子道」停留所の北方約100m。	
付 近 の 状 況	J R 香椎線「土井」駅の北東方に形成された準幹線沿いの地域で、中高層のマンションや店舗・事業所等が存する地域であるが、周囲には農地等もみられるものである。なお、当該地域はバス停や商業施設等に比較的近接し、街路条件等に優れるので今後徐々に土地利用度を高めて行くものと予測される。	
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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	指定なし
	その他の規制	特になし
画 地 条 件	規 模	3,933.04㎡
	形 状	ほぼ平行四辺形（一部不整形）
	間口・奥行	約45m・約78m
	接道関係	三方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	概ね南東側で幅員約17.0mの、南西方で約6mの、北西方で約6mの舗装市道とほぼ等高に接面する（いずれも建築基準法第42条第1項道路に該当する）。	
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」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合、「なし(引き込み可)」とは、接面街路付近に供給処理施設の配管があり、通常の費用で敷地内に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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。また、埋蔵文化財包蔵地(名子遺跡)の指定を受けている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サントノーレ福岡東
建物の用途	共同住宅 (総戸数 76 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17年7月1日 経過年数 約 22 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 18 年
構造	鉄筋コンクリート造8階建 合計床面積 6,214.60 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼等 屋根 陸屋根 床等 タイル貼等
設備等	エレベータ 1基 駐車場 あり 集会所 あり 管理人室 あり その他 オートロック、エントランスホール等
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、保守状態はやや劣る。
特記事項	バス停等に比較的近接するファミリー型マンションである。周辺には商業施設等も見られるものである。なお、周囲には、幹線道路や鉄道も存しており、騒音等が生じる可能性がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階部分の中間区画（概ね南側採光）
床 面 積	登記記載 65.03㎡ 固定資産税評価証明書上 72.50㎡
間 取 り	2LDK、バルコニー約14㎡
仕 様	天 井 ビニールクロス貼等 床 フローリング、畳等 内 壁 ビニールクロス貼等 設 備 電気、プロパンガス、給排水設備 等 その他 特になし
保守管理の状態	やや劣る
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 階部分の中間区画であり、日照及び景観及び通風等はやや劣るものであるが、専用庭（約31㎡）が存している。なお、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。

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	72.50	0.49	9,060,000

【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。

$$\text{現価率: } \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.50 \times 0.98 = 0.49$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 22 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 -2% (5頁の保守管理の状況等を考慮)

(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	
159,000	1.02	3,933.04	1.00	7,173 / 604,038	7,570,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡東-28」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 120,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{77} & = & 159,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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 : なし。 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} * \text{地域格差} : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 0.90 & \times & 0.95 & \times & 0.95 & \times & 0.95 & = & 0.77 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個別格差} \cdots \cdots & \text{三方路} & & \text{形状} & & \text{規模} & & \text{その他} & & \text{個別格差} \\ & 1.04 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.02 \end{array}$$

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	
9,060,000	7,570,000	0.98	16,300,000

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慮して査定した。)

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
280,000	0.98	65.03	17,840,000

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	16,300,000	1.00	16,300,000	50%
② 比準価格	17,840,000	1.00	17,840,000	50%
③ 収益価格	—			
調整後の価格	17,070,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無いものと判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に共有持分を乗じ、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) × 1/3 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	5,690,000円	0.80	0.80	0.97	0	3,530,000円

ア 調整後の価格に持分割合を乗じた価格。

イ 市場性修正：共有持分であることを考慮した。

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 : 標準地「福岡東-28」
所 在 : 福岡市東区青葉5丁目864番86
住 居 表 示 : 青葉5-17-27
価 格 : 120,000 円/㎡ (対前年変動率 3.4%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 204 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ山手の住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約5m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR香椎線「舞松原」駅の北東方、道路距離1.5km。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率 50%、容積率 80%)

第7 附属資料の表示

1	位置図	1 葉
2	位置図	1 葉
3	公図(写し)	1 葉
4	地積測量図(写し)	2 葉
5	建物図面・平面図(写し)	1 葉
6	間取図	1 葉
7	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

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



