

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日
 福岡地方裁判所第4民事部
 裁判所書記官 鶴 努

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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月 16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 22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 7年 5月 13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 7年 3月 25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 糟屋郡志免町別府北一丁目441番地1

建物の名称 コアマンションルネス空港東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志免町別府北一丁目441番1の1111

建物の名称 1111号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1.1階部分 74.41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 糟屋郡志免町別府北一丁目441番1

地 目 宅地

地 積 7838.37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 1426985分の7719



令和6年(ケ)第122号

注 意 書

民事執行法63条2項の買受申出の保証が提供されていますので、公告書記載の「法63Ⅱ①の申出額」以上の額でなければ物件を買い受けることができません。

福岡地方裁判所第4民事部

物件明細書

令和 6年12月27日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 糟屋郡志免町別府北一丁目441番地1

建物の名称 コアマンションルネス空港東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志免町別府北一丁目441番1の1111

建物の名称 1111号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 74.41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 糟屋郡志免町別府北一丁目441番1

地 目 宅地

地 積 7838.37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 1426985分の7719

令和 6 年(ケ)第 122 号
令和 6 年 10 月 15 日受理
令和 6 年 12 月 9 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 糟屋郡志免町別府北一丁目441番地1

建物の名称 コアマンションルネス空港東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志免町別府北一丁目441番1の1111

建物の名称 1111号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 74.41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 糟屋郡志免町別府北一丁目441番1

地 目 宅地

地 積 7838.37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 1426985分の7719

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡県糟屋郡志免町別府北一丁目13番1-1111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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
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 5,400 円 修繕積立金 9,300 円 駐車場代 7,500 円 町内会費 500 円 組費 200 円 督促状代 200 円	令和6年10月16日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある ～令和6年10月分まで 計 46,200 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	三洋ビル管理(株)	
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 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"> 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）	<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>■ (所有者の妻)</p>	<p>[占有状況等について] 本件物件は、私が家族(夫(所有者), 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。
電力使用者等回答書
 - 2 (接道)
公図のとおり, 公衆用道路(地番なし)(地番438-14等)に接している。

(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
6年10月15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
6年10月15日 (火) 11 : 00 - 11 : 15	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路)登記事項証明書申請書作成・郵送
6年10月15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
6年10月15日 (火) 14 : 00 - 14 : 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
6年10月17日 (木) 13 : 55 - 14 : 15	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
6年11月7日 (木) 10 : 15 - 10 : 40	物件所在地	写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(解錠告知)(返信用切手110円添付)作 成・投函
6年11月29日 (金) 10 : 15 - 10 : 55	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 所有者の妻に面談

(特記事項)

令和6年11月29日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。
立会人Aを立ち合わせ、建物内に立ち入ったところ、所有者の妻が外から戻って来た。

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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った

令和 年 月 日

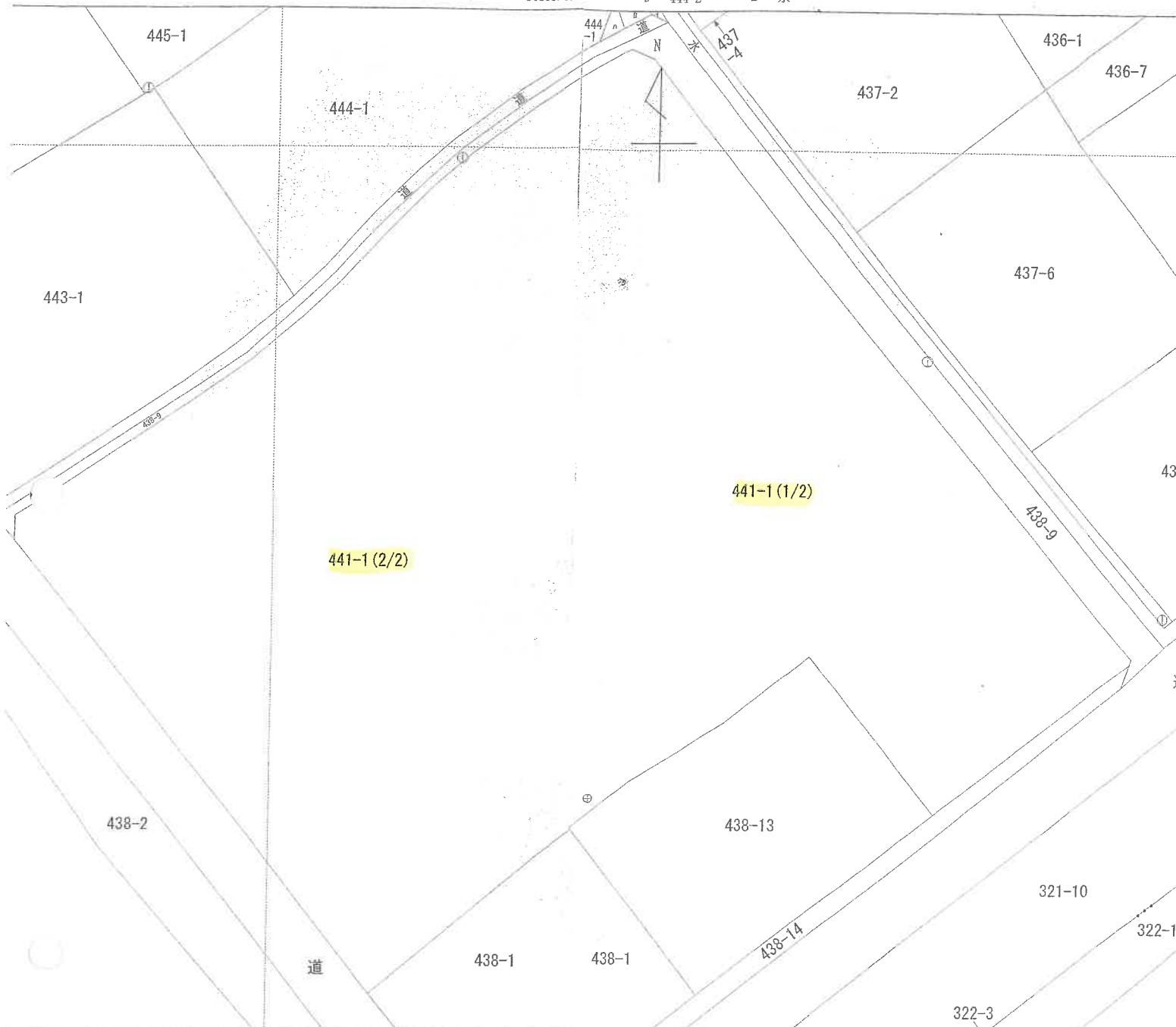
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

(座標値種別：図上測定)

-50383.494

イ 道 444-2
ハ 444-3
ニ 水



A B 大別目 -50383.494

(座標値種別：図上測定)

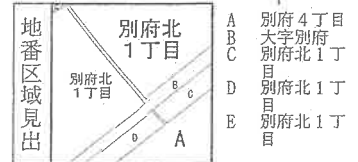
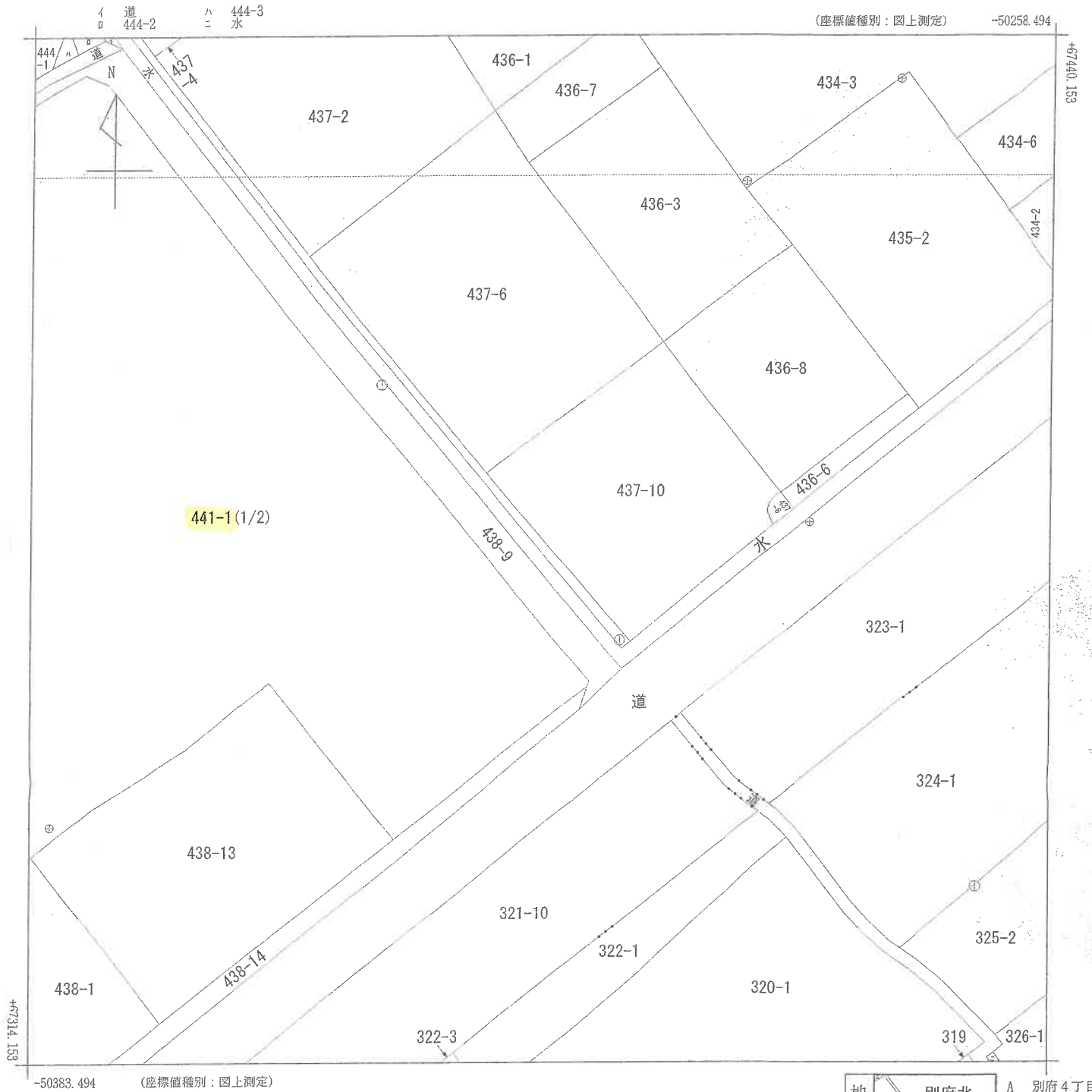
地番	441番1	所在	糟屋郡志免町別府北一丁目				地番		
地図(法第14条第1項)	種類	地籍図	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)
12月22日	補記事項	成日	昭和62年3月			備付年月日(原図)	平成14年12月22日		

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6年10月17日
福岡法務局

A3→A4に縮小
執行官合成2枚

号：17-1
2)
(6-1枚目)



請求部	所在	糟屋郡志免町別府北一丁目				地番	441番1		
出力尺	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	昭和62年3月			備付年月日(原図)	平成14年12月22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6年10月17日
福岡法務局

請求番号: 17-1
(2/2)

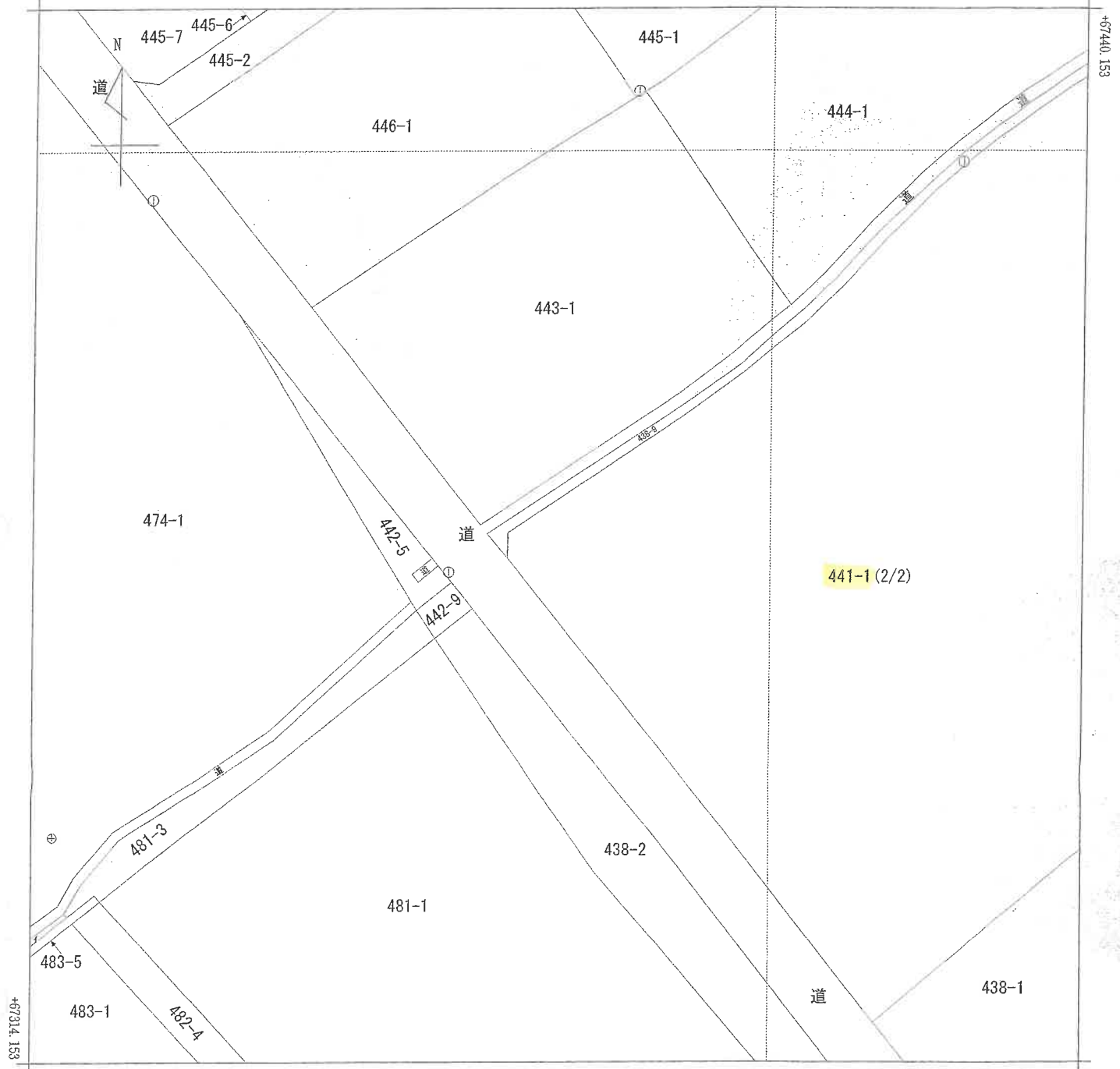
登記官



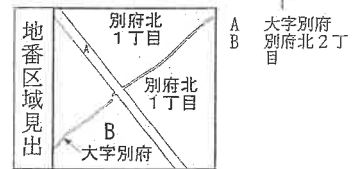
(62枚目)

A3→A4に縮小

公用



-50508.494 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	糟屋郡志免町別府北一丁目				地番	441番1			
出力尺	1/500	精度区	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	昭和62年3月			備付年月日(原図)	平成14年12月22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6年10月17日
福岡法務局

A3→A4に縮小

請求番号：17-1
(1/2)

登記官



(7枚目)

公用

登記年月日：平成6年11月15日

公用

令和6年10月17日

福岡法務局

登記簿

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。
(福岡法務局粘厚出張所管理)

H6.11.15

52831

前 441-1 後・新

地番 441番1

地積測量図

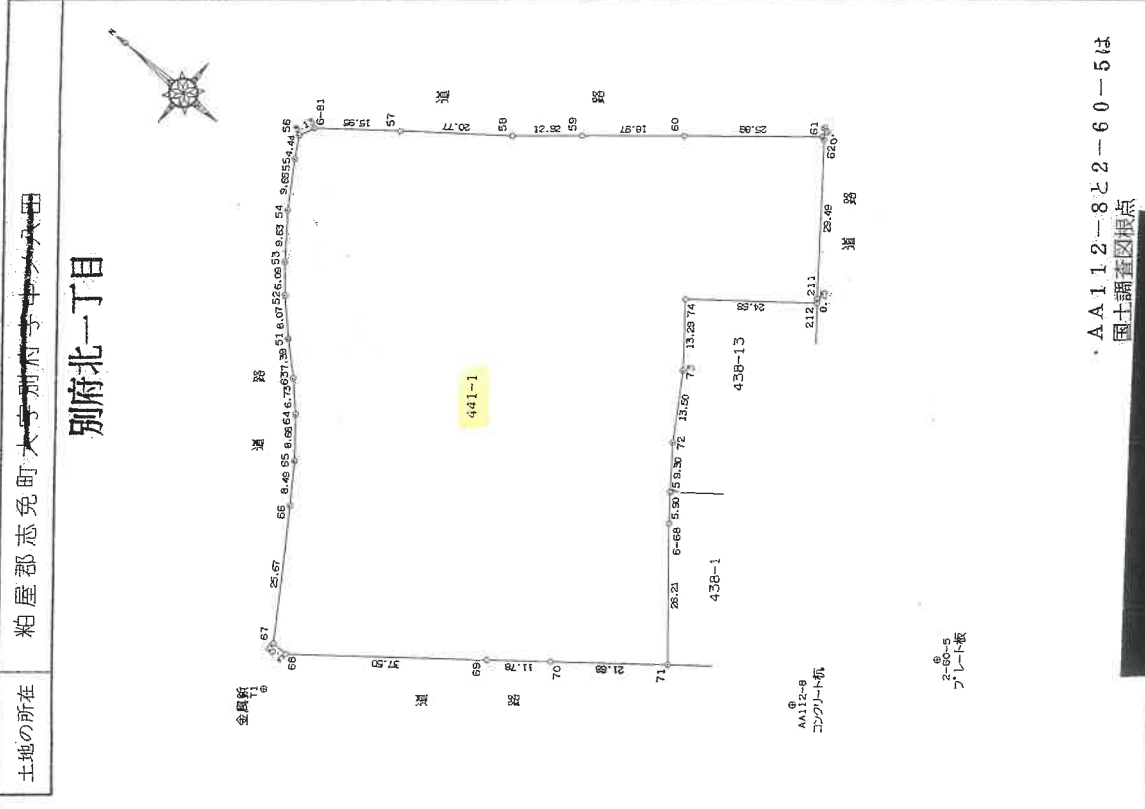
土地の所在 粕屋郡志免町大字別府寺中~~大~~大田

別府北一丁目

地番 441番1

測点	種	X	Y
71	プレート板	66945.885	-50187.355
70	金属板	66962.889	-50200.805
69	プレート板	66972.133	-50208.106
68	プレート板	67001.552	-50231.359
67	プレート板	67004.601	-50231.272
66	金属板	67018.857	-50209.930
65		67023.779	-50203.012
64		67029.360	-50196.366
63		67034.036	-50191.522
51		67039.563	-50186.617
52		67045.293	-50180.927
53		67049.297	-50176.338
54		67055.158	-50168.697
55		67060.327	-50160.552
56	金属板	67062.563	-50156.721
6-81		67061.321	-50153.848
57	金属板	67048.746	-50144.036
58		67032.265	-50131.395
59		67022.384	-50123.076
60	金属板	67007.802	-50110.939
61	プレート板	66987.882	-50094.446
62		66987.232	-50094.658
211		66968.952	-50117.800
212	プレート板	66968.467	-50118.368
74	プラスチック杭	66987.845	-50133.703
73		66979.488	-50144.043
72	プラスチック杭	66972.234	-50155.424
75	プレート板	66966.543	-50162.778
6-68	コンクリート杭	66962.862	-50167.365
地積	15676.753520		
面積	7838.3767600	地積	7836.37 m ²

参照点表	方向角	距離	内角
X座標	317.2622	124.693	15.3511
Y座標	318.3416	49.806	16.435
方向角	351.4648	58.603	49.5537
視準点	14.3737	81.959	72.4626
T1	30.5940	69.930	89.829
71	37.1220	98.798	95.219



AA112-8と2-60-5は
国土調査図根点

申請人 [Redacted]

縮尺 1/1000

(平成6年11月2日作製)

福岡県土地家屋調査士会

作製者 [Redacted]

A3→A4に縮小

(8枚目)

請求番号：17-2

登記年月日：平成8年8月20日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

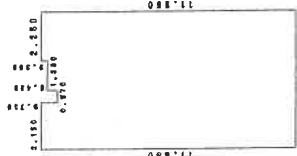
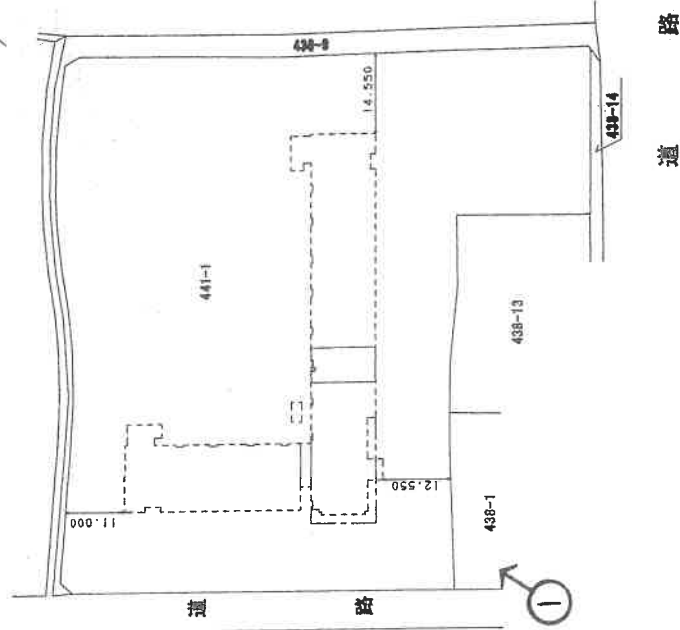
平成 8年 8月 20日 358150 建物 各階平面図

家屋番号 大字別府44-1番1 の1111

建物の所在 別府北一丁目 粕屋郡志免町大字別府字中ノ八田44-1番地1

別府北一丁目

建物の存する部分11階



求積表

11.860 X 2.150	=	25.477500
11.120 X 0.670	=	6.538400
11.860 X 1.380	=	16.339000
11.860 X 2.260	=	26.662600
合計		74.417400
坪数換		74.41 ㎡

建物番号 1111



作製者

縮尺 1/250 (平成8年8月20日作成)

縮尺 1/1000

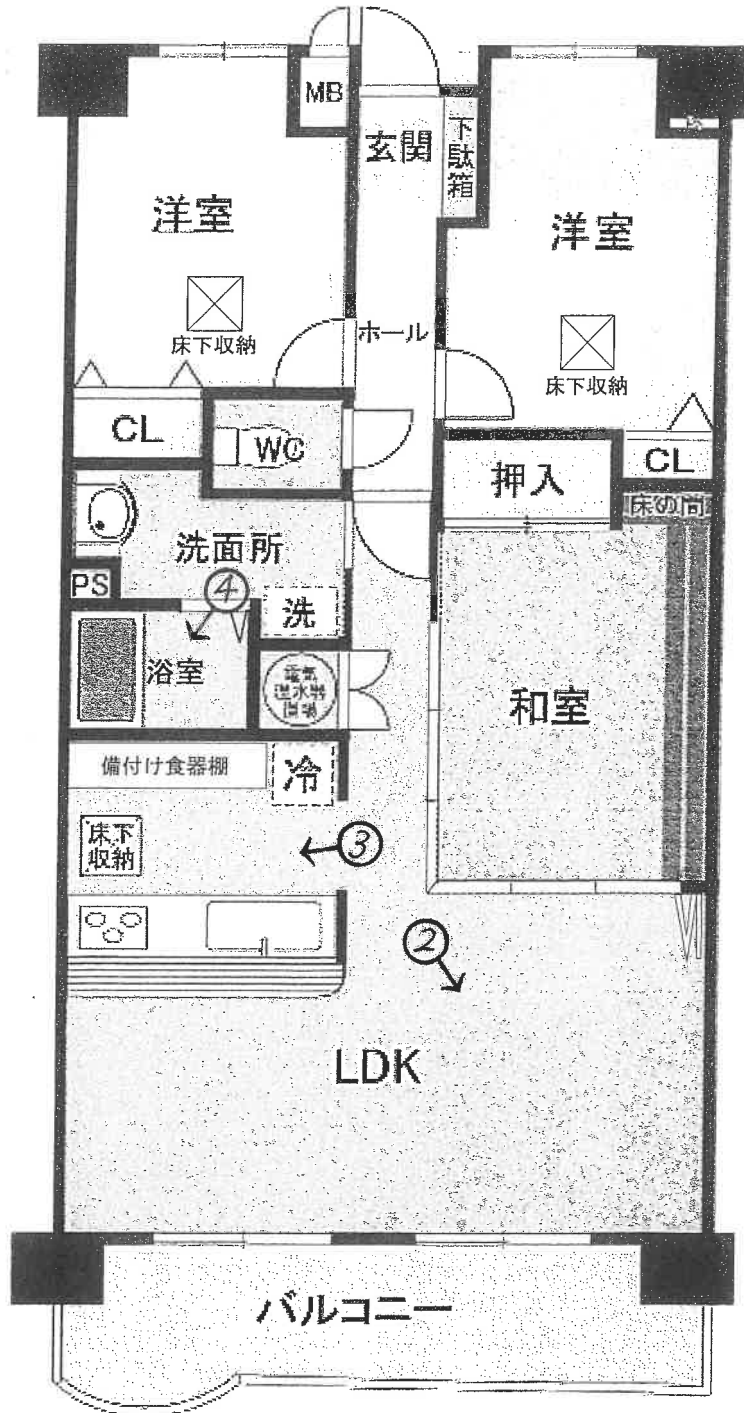
申請人

縮尺 1/1000

(1) 平成23年9月27日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の旨は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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

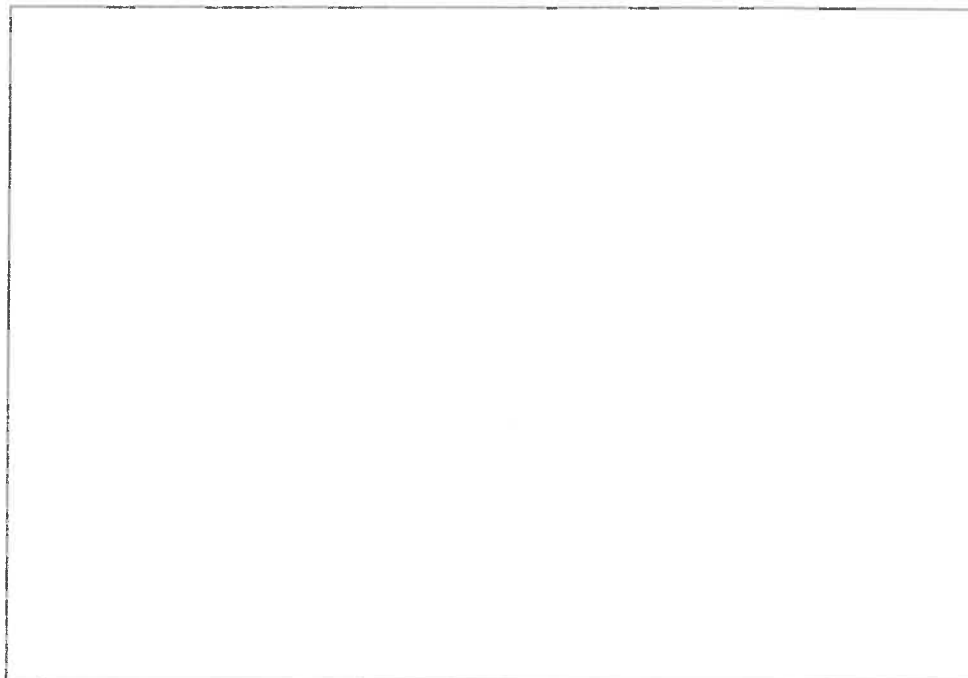
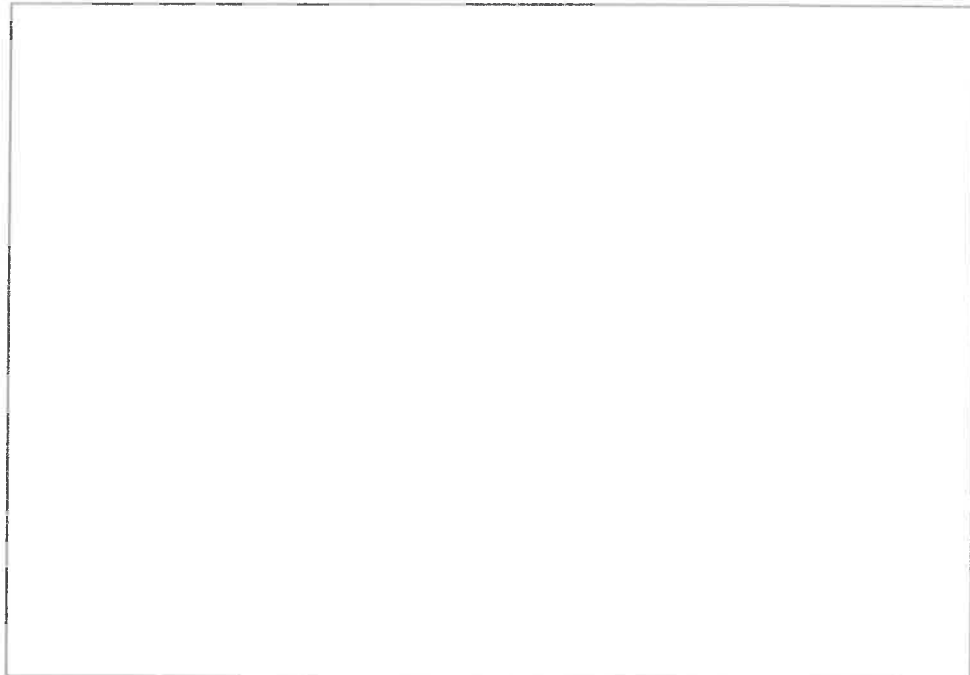
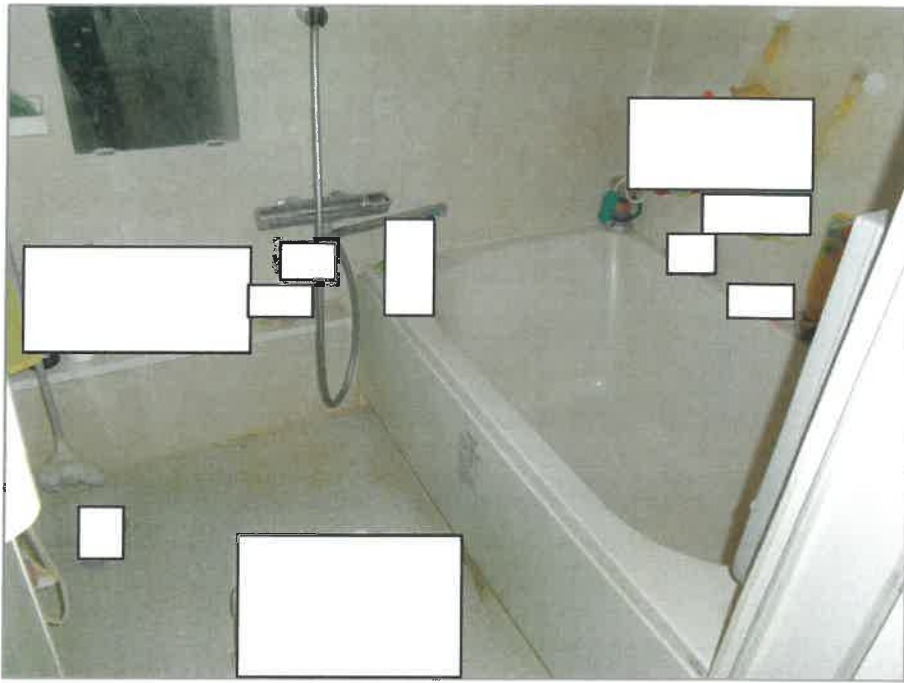


2 室内の状況



3 室内の状況

4 室内の状況



令和6年(ケ)第122号

令和6年11月29日現地調査

令和6年12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

吉田 稔 印

第1 評価額

番号	評価額
1	金 13,410,000 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	糟屋郡志免町別府北一丁目441番地1	
	建物の名称	コアマンションルネス空港東	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	志免町別府北一丁目441番1の1111	
	建物の名称	1111号	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	11階部分 74.41㎡	
	(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	糟屋郡志免町別府北一丁目441番1	
	地目	宅地	
	地積	7,838.37㎡	
(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	7,719 / 1,426,985		
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公課証明書により算出した床面積 (81.95㎡) を採用した。 ・ 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、現況と地積測量図(登記数量と同じ)が合致するので登記数量を採用した。 			
住居表示	志免町別府北一丁目13番1-1111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)	福岡市営地下鉄空港線「福岡空港」駅の北東方、約1.3km。 西鉄バス「四軒屋」バス停の南東方、約550m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、町道中ノ坪・横枕線沿いに、中高層のマンション・低層店舗・事業所等が混在する地域である。地下鉄空港線「福岡空港」駅までは徒歩約20分であり、福岡市中心部への交通アクセスも比較的良好なことから、今後も発展的に推移していくものと予測する。	
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% 地域指定なし 第一種20m高度地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	7,838.37㎡ やや不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 南東側間口約30m・奥行約100m 四方路地 特記なし
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南東側幅員約25mの舗装町道に等高に接面。 ・南西、北東側約7mの舗装町道に0～約1.0m高位に接面。 (上記、いずれも建築基準法第42条第1項1号の道路に該当。) ・北西側約3.2mの舗装町道に0～約1.0m高位に接面。 (建築基準法上の道路に該当しない。) 	
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"> ・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外である。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コアマンションルネス空港東
建物の用途	共同住宅 (総戸数 175 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8年8月8日 経過年数 約 29 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 11 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造12階建 合計床面積 15,162.82 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル、タイル貼ほか 屋根 鋼板葺 床等 タイル、塩ビシートほか
設備等	エレベータ 2基 駐車場 194台 (賃貸) 集会所 あり 管理人室 あり (常勤) 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	普通
特記事項	・大規模修繕は平成24年に行われた。

(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	11階部分中間区画（南東面採光）
床 面 積	登記記載 74.41㎡ 固定資産税評価証明書上 81.95㎡
間 取 り	3LDK、バルコニーあり (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 クロス貼、ラミネート天井ほか 床 フローリング、畳ほか 内 壁 クロス貼ほか 設 備 電気、給排水設備 等 その他 オール電化
保守管理の状態	普通
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"> ・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ため、使用可能か否かは不明である。 ・室内は、10年程前に改装を行っている。

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/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
310,000	81.95	0.35	8,890,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.35 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.35$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 29 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% (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
200,000	0.81	7,838.37	1.00	7,719 / 1,426,985	6,870,000

ア 標準画地価格・・・ 県基準地「志免(県)5-2」の標準価格を比準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{県基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 198,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 200,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*時点修正： 公示地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 × 1.03 × 1.00 × 1.00 = 1.03

イ 個別格差・・・ 四方路 規模大 形状 奥行 個別格差
1.05 × 0.90 × 0.95 × 0.90 = 0.81

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)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
8,890,000	6,870,000	1.04	16,390,000

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。 階層+4

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
230,000	1.04	74.41	17,800,000

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及び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	16,390,000	1.00	16,390,000	50%
② 比準価格	17,800,000	1.00	17,800,000	50%
調整後の価格	17,100,000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	17,100,000円	1.00	0.80	0.98	0	13,410,000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。

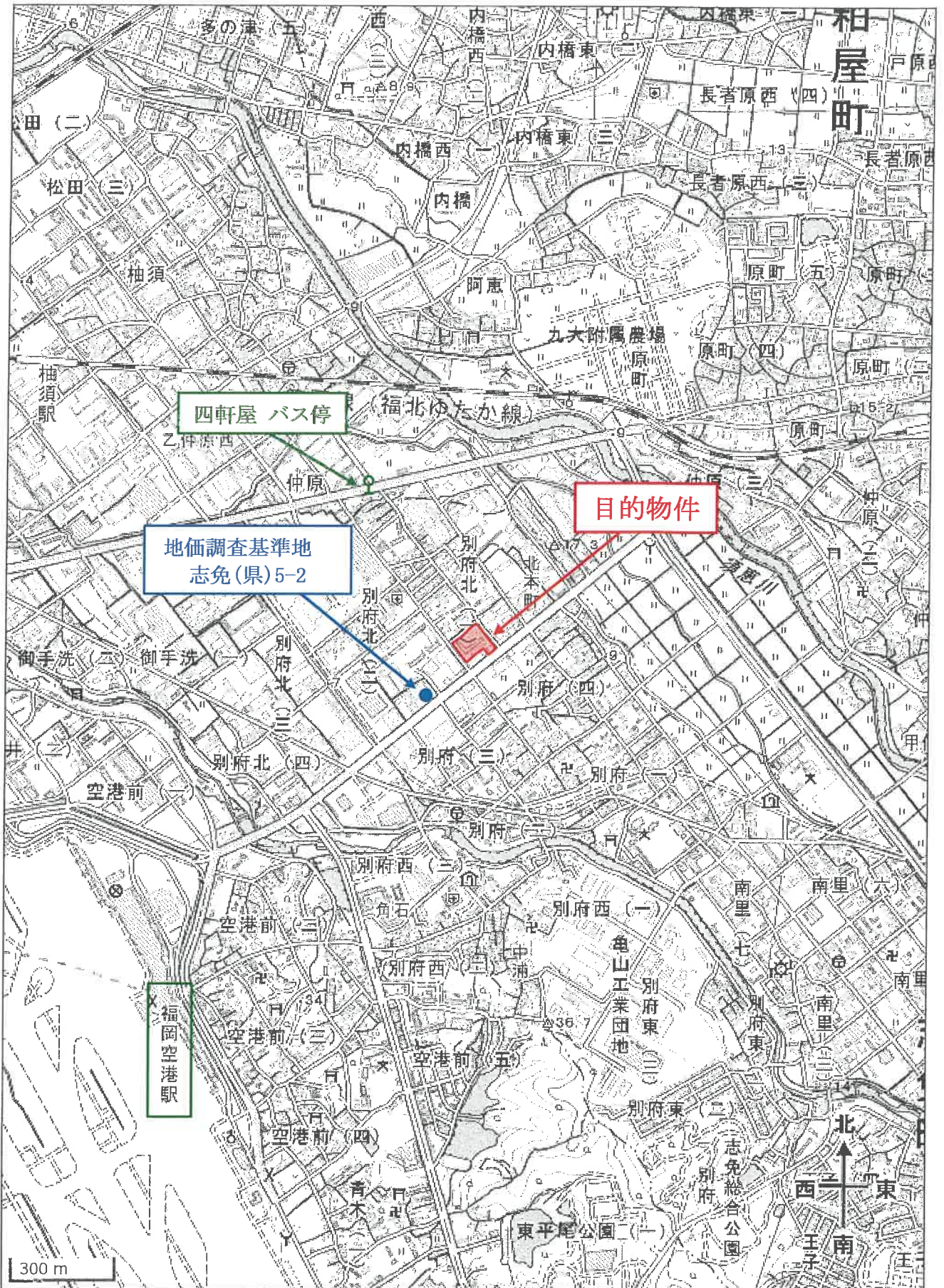
第6 参考価格資料

基準地標準価格 : 県基準地「志免(県)5-2」
所 在 : 糟屋郡志免町別府北2丁目484番10外
住 居 表 示 : 別府北2-5-1
価 格 : 198,000円/㎡ (対前年変動率 7.6%)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 3,821㎡
地 域 の 概 要 : 低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約25.0m町道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : 地下鉄空港線「福岡空港」駅の北東方、道路距離1.2km。
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

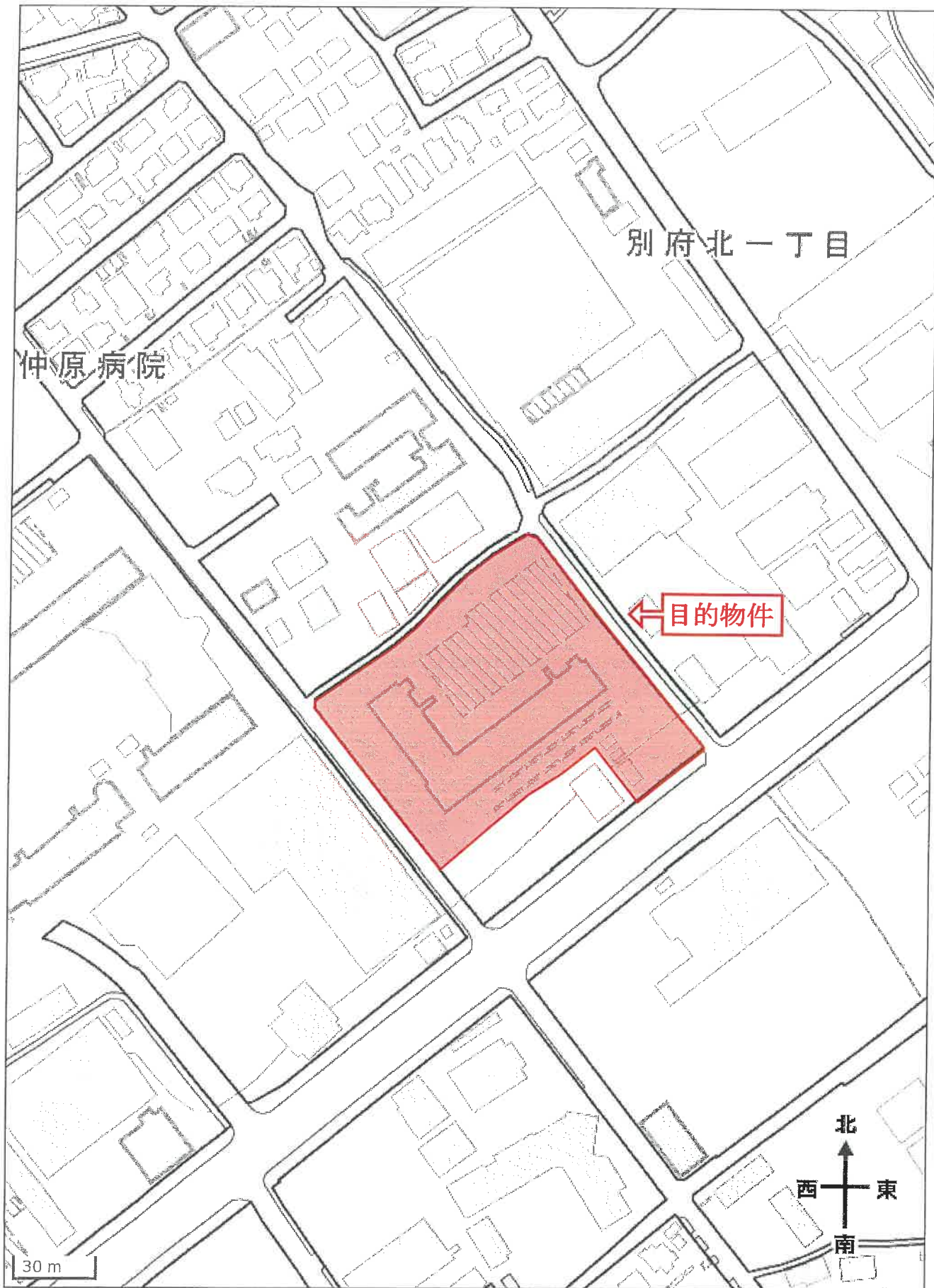
1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	1 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	2 葉

以 上



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

位置図



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

位置図