

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

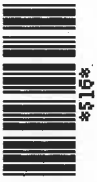
福岡地方裁判所第4民事部

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 場 所	令和 7年 4月 22日 午前 9時 30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 5月 13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 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 福岡市南区柏原六丁目456番地1

建物の名称 デュオ柏原8号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏原六丁目456番1の8の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.67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 福岡市南区柏原六丁目456番1

地 目 宅地

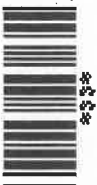
地 積 58917.86平方メートル

(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 4986712分の7078



物件明細書

令和 7年 2月14日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小西智子

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

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 福岡市南区柏原六丁目456番地1

建物の名称 デュオ柏原8号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏原六丁目456番1の8の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.67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 福岡市南区柏原六丁目456番1

地 目 宅地

地 積 58917.86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 4986712分の7078

令和6年(ケ)第136号
令和6年11月12日受理
令和7年1月24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 福岡市南区柏原六丁目456番地1

建物の名称 デュオ柏原8号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏原六丁目456番1の8の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.67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 福岡市南区柏原六丁目456番1

地 目 宅地

地 積 58917.86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 4986712分の7078

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市南区柏原六丁目62番8-304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 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 12,340円 修繕積立金 5,660円 駐車場使用料 6,000円 組合費 500円	令和6年12月10日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない。 <input type="checkbox"/> 滞納がある。令和 年 月分まで 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	デュオ柏原管理組合法人(自主管理)	
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 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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 合成公図兼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	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
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、管理受託会社社員の陳述/■提示文書(「建物賃貸借契約書」)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3年 3月 7日	
最初の契約日	令和3年 2月19日	
契約等期間	令和3年 3月 7日から ■令和5年 3月 6日 2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5年 3月 7日から ■令和7年 3月 6日まで 2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67,000円(毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 () 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、駐車料6,000円、町費500円、24hサポート料330円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
<p>■管理組合理事長</p>	<p>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。</p>
<p>■A (占有者)</p>	<p>1 本件建物には、所有者との間で賃貸借契約を締結し、私と夫、子供2人の計4人で居住しています。</p> <p>2 本件賃貸借契約は、令和5年3月7日から更に2年間合意更新していますが、合意書面は作成されていません。 その契約内容は3枚目記載のとおりです。</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、壁クロスが大きく剥がれた部分が複数箇所あります。</p>
<p>■管理受託会社社員</p>	<p>1 当社は、令和4年1月から前管理受託会社から管理業務を引き継いでいますが、前管理受託会社の業務形態に拘わらず所有者との間の管理受託契約に基づき貸主代理として借借人との間の賃貸借契約を合意更新しています。従前と同じ条件なので合意書面は作成されていませんし、更新手数料の徴収もありません。 その契約内容は3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

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(1060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、関係人の陳述のほか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 6 年 11月12日(火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 6 年 11月15日(金) 9:00 - 9:20	物件所在地	現地確認, 在宅依頼, 写真撮影
R 6 年 11月21日(木) 13:40 - 14:00	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 6 年 11月29日(金) 8:30 - 8:40	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
R 6 年 12月7日(土) 8:30 - 8:40	執行官室	管理費等の照会(郵送)
R 6 年 12月11日(水) 13:30 - 14:00	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 6 年 12月20日(金) 17:30 - 18:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, Aから口頭聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



請求部分	所在 福岡市南区柏原六丁目				地番 456番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年4月25日			備付年月日(原図)	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。

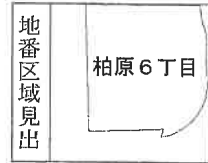
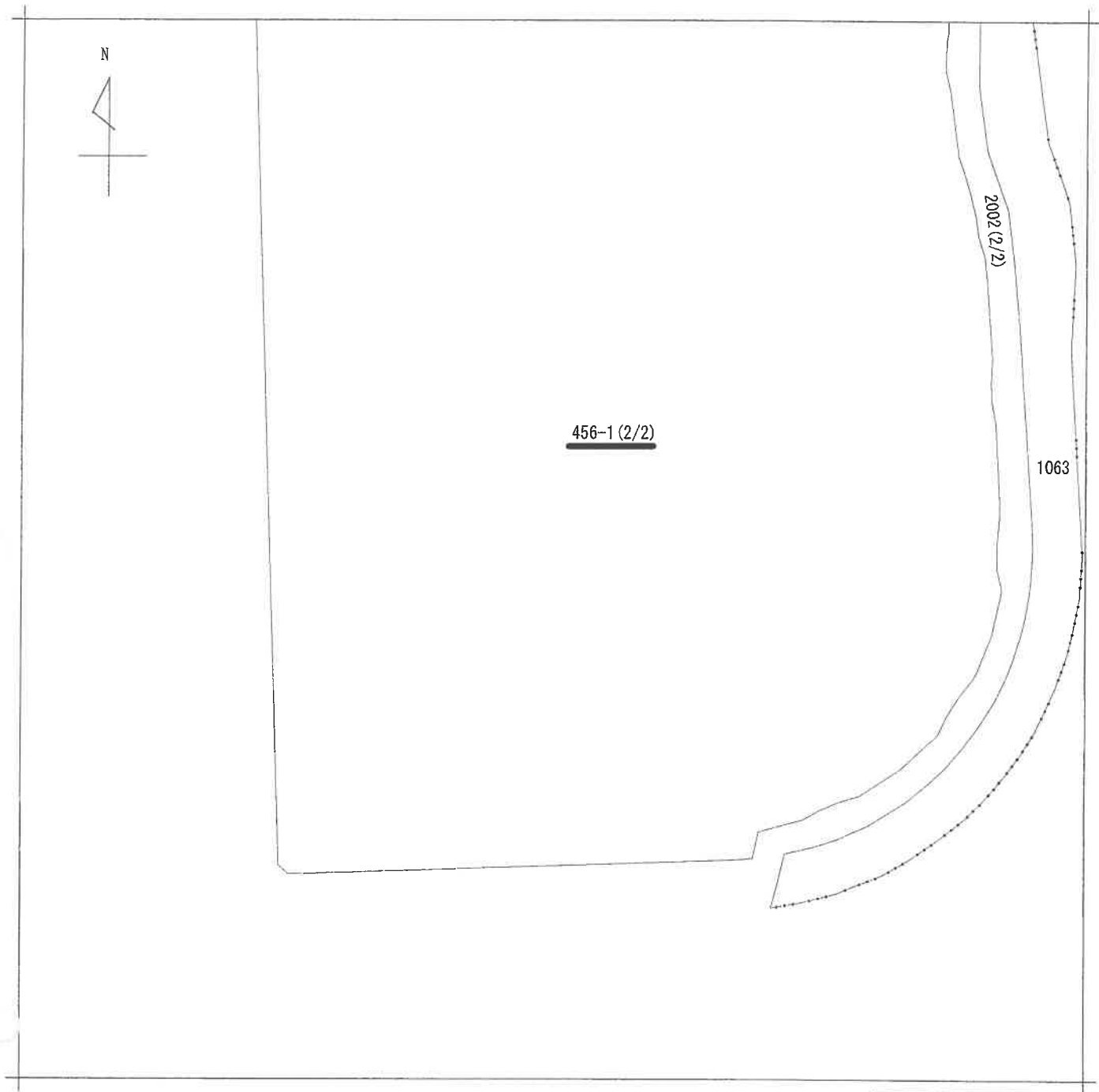
令和6年11月21日
福岡法務局

請求番号：16-1
(1/2)

(7枚目)

A 4判に縮小

公用



請求部分	所在	福岡市南区柏原六丁目				地番	456番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年4月25日			備付年月日(原図)				補事項	

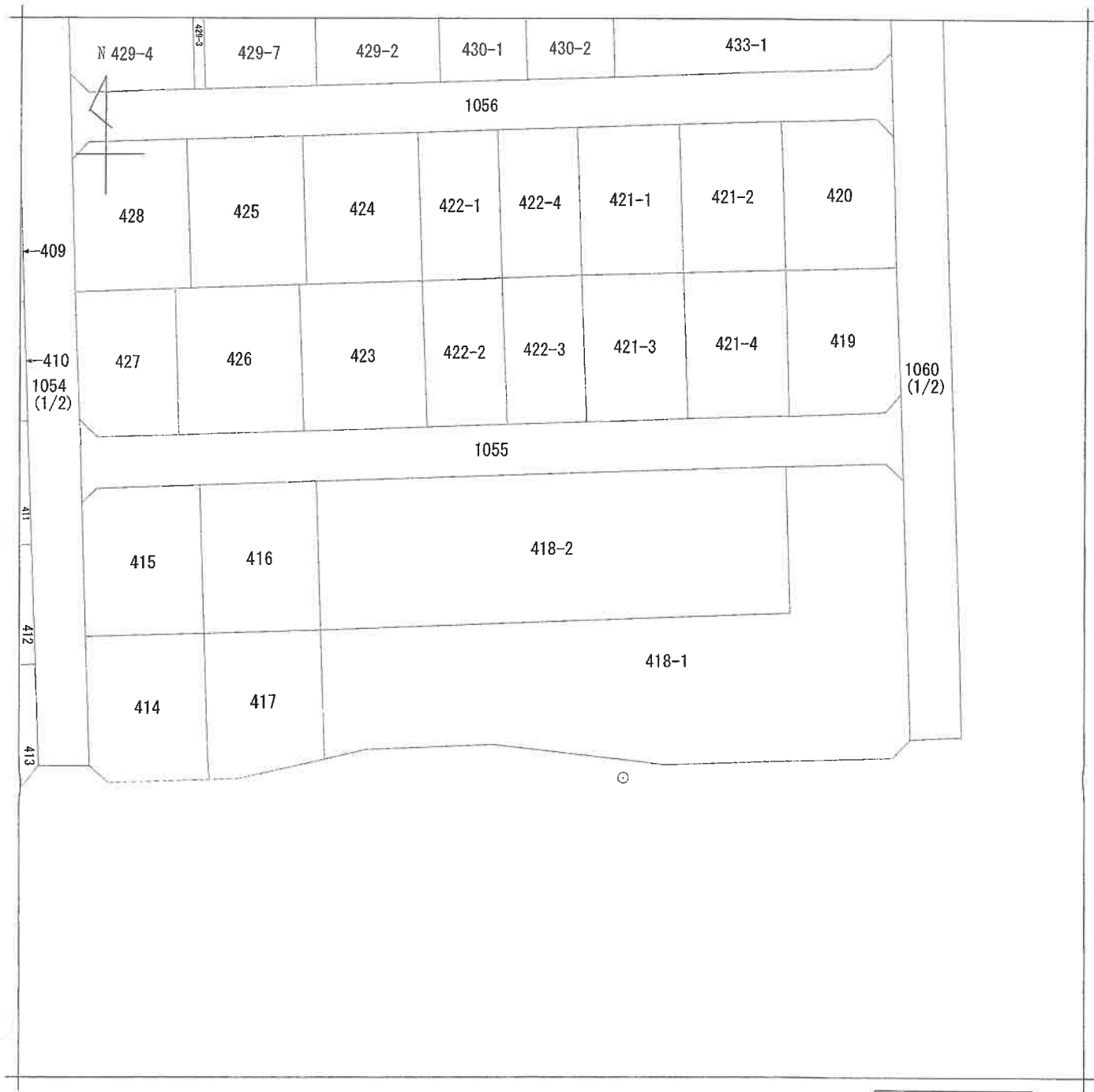
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年11月21日
福岡法務局

請求番号：16-1
(2/2)

(8枚目)

A4判に縮小 公用



地番区域見出
柏原6丁目

請求部	所在	福岡市南区柏原六丁目			地番	418番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年4月25日			備付年月日(原図)		補事項		

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。

令和7年2月19日
福岡法務局

請求番号: 44-1
(1/1)

(9枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成3年10月23日

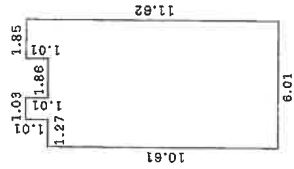
平成3年10月23日登記

331627 各階平面図

建物各階平面図

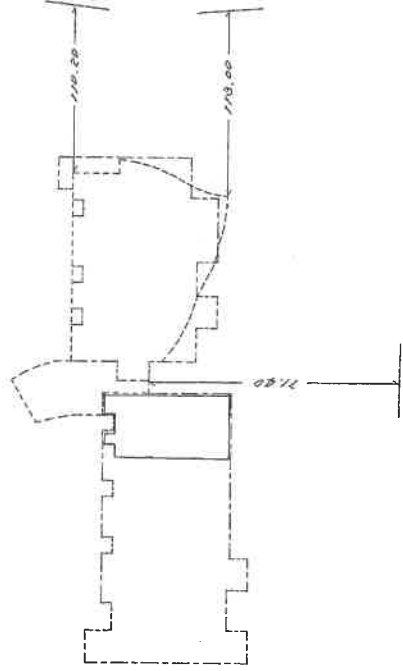
家屋番号 柏原6丁目456番
1の8-304

建物の所在 福岡市南区柏原6丁目456番地1



求積表

1.27 x 10.61	=	13.4747
1.03 x 11.82	=	11.9686
1.86 x 10.61	=	19.7946
1.85 x 11.62	=	21.4970
合計		66.6749
床面積		66.67㎡



建物の存する部分 3階
建物の番号 304

製作者

縮尺 1/250

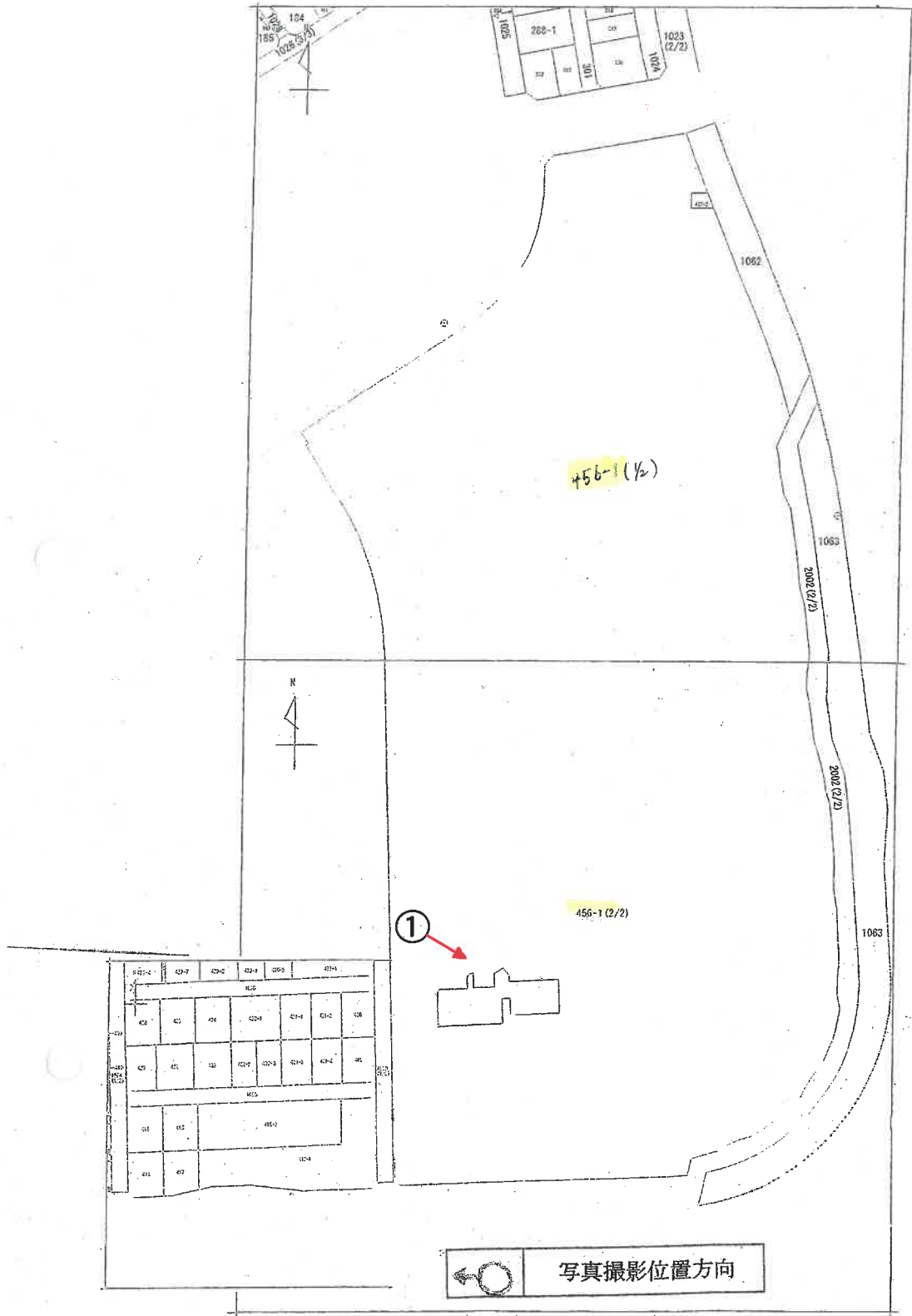
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

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6年11月21日 福岡法務局

公用

合成公図兼土地建物位置関係図



地籍区画番号
柏原6丁目

地番	所在 徳岡市南区柏原六丁目			地番	456番1		
出尺	1/1000	区分	甲二	種類	地図(法第14条第1項)附図法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在区
作成年月日	昭和61年4月25日			備付年月日(原因)			

これは地図に記憶されている内容を証明した密面である。

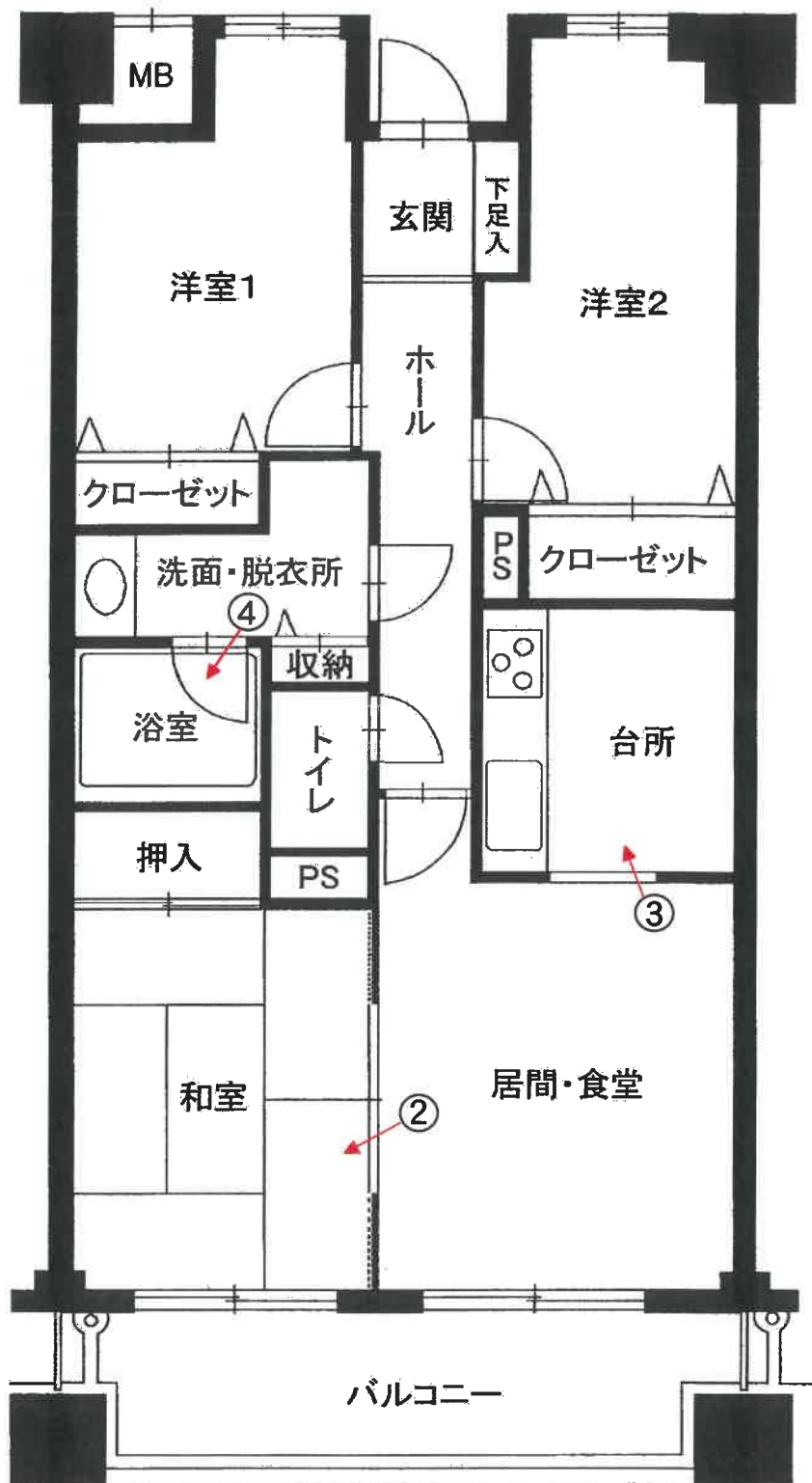
令和6年12月18日
徳岡法務局

請求番号: 28-1
(2/2)

公用

間取図

↑ 写真撮影位置方向





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



No. 4

本件建物の室内を撮影

令和6年(ケ)第136号
令和6年12月20日現地調査
令和6年12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
山内浩幸

第1 評価額

番号	評価額
1	7,800,000

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	福岡市南区柏原六丁目456番地1	
	建物の名称	デュオ柏原8号棟	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	柏原六丁目456番1の8の304	
	建物の名称	304	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	3階部分 66.67 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 地 目	福岡市南区柏原六丁目456番1 宅地	
	地 積	58917.86 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	7078 / 4986712		
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、固定資産税公課証明書記載の床面積 (75.82m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的たる土地の数量は、現地の状況や建物の制約等によりの確に確認できないが、公図 (法第14条地図) と現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	福岡市南区柏原六丁目62番8-304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」駅の南西方、約5.2km。 西鉄バス「自然公園前」停留所の北東方、約120m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件の所在する近隣は、整然とした街区に戸建住宅及び中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。今後とも地域の状況に大きな変化はなく、概ね現状を維持するものと思われる。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 50% 100% 建築基準法第22条の規定に基づく区域 第一種15m高度地区 景観計画区域(一般市街地ゾーン) 屋外広告物地域区分(住居系地域) 一部土砂災害警戒区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	58,917.86㎡(登記地積) 不整形(別添「公図写」参照) 約400m・約160m 敷地の外周全て接道 緩やかな北向き下り傾斜
接面道路の状況	北・東・南側 西側 北西側	: 約12mの舗装市道と等高～約8m高位に接面 (建築基準法第42条1項の道路に該当) : 約6mの舗装市道と等高～約4m高位に接面 (建築基準法第42条1項の道路に該当) : 約6mの舗装市道と約5m高位に接面 (建築基準法第42条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 ガス配管 下水道	: あり : あり : 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」ではない(福岡市WEBマップにて調査)。 ・北西側で接面する市道は遊歩道であり車両通行不可。 ・敷地の東側の一部は河川、北側及び北西側は水路を介して市道に接面しており、3箇所通路橋により出入り可能となっている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	デュオ柏原8号棟
建物の用途	共同住宅 47戸 ※全棟合計は545戸（住戸540戸、店舗・事務所5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3年9月29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	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 合計床面積 4,033.61 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル・一部磁器タイル等 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ あり(1基) 駐車場 あり(全棟で601台) 集会所 あり(但し、別棟) 管理人室 あり(但し、別棟) その他 オートロックシステム、駐輪施設等
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"> ・12棟の住居棟と1棟の店舗・事務所棟から構成されるマンションエリア。テニスコート等のスポーツ施設や文化施設が併設される。 ・平成27年に大規模修繕が実施されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階部分の中間住戸(南面、北面の2面採光)
床 面 積	登記記載 66.67㎡ 固定資産税公課証明書上 75.82㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約10㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、化粧合板ほか 床 フローリング、タタミほか 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 特になし
保守管理の状態	やや劣る。 ・壁クロスが大きく剥がれた部分が複数箇所ある。
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	・建物に附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、使用可能か否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、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、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	75.82	0.22	5,170,000

【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、固定資産税公課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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.23 \times 0.97 = 0.22$$

R : 残価率 10%

n : 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 -3% (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
84,900	0.44	58,917.86	1.00	7078 / 4986712	3,120,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡南-12」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$79,800\text{円/㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{94} = 84,900\text{円/㎡}$$

*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：方位(南) 1.04

*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
 0.97 × 1.00 × 1.00 × 0.97 = 0.94

イ 個別格差・・・・・・ 形状 接面状況 規模過大 ※ 個別格差
 0.95 × 1.03 × 0.60 × 0.75 = 0.44

※ 法地・画地内高低差

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
5,170,000	3,120,000	0.99	8,210,000

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。(3階の中間部住戸)

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
153,000	0.98	66.67	10,000,000

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： 階層・位置等に加え、専有部分の保守管理の状態を考慮した。

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 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
840,000	1.00	9.0%	0.99	9,240,000

ア 総 収 益 : 現行賃料(月額67,000円)及び共益費(月額3,000円)を基
に算定した。

イ 家 賃 等 補 正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して、割高・割安要素を勘案
して査定した。

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 : 専有部分の保守管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の
持続妥当性等を勘案して査定した。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・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	8,210,000	1.00	8,210,000	10%
② 比準価格	10,000,000	1.00	10,000,000	80%
③ 収益価格	—		9,240,000	10%
調整後の価格	9,750,000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	9,750,000円	1.00	0.80	1.00	0	7,800,000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「福岡南-12」
所在：福岡市南区柏原6丁目364番
住居表示：「柏原6-40-6」
価格：79,800 円/m² (対前年変動率 4.2%)
価格時点：令和6年1月1日
地積：230 m²
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域
接面街路：南側幅員約6.0m 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」駅の南西方、道路距離7km。
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	2 葉
2	公図写	2 葉
3	建物図面及び各階平面図写	1 葉
4	間取図	1 葉
5	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

