

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 6 月 4 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 4 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区樋井川一丁目 4 1 7 番地 7

建物の名称 ロマネスク長住西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 樋井川一丁目 4 1 7 番 7 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

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 59.83 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 福岡市城南区樋井川一丁目 4 1 7 番 7

地 目 宅地

地 積 983.72 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 1 万分の 3 4 7



物 件 明 細 書

令和 7年 2月26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】

本件所有者が占有している。

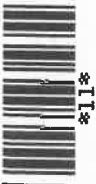
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

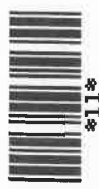
管理費等の滞納あり。

《 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 福岡市城南区樋井川一丁目417番地7

建物の名称 ロマネスク長住西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 樋井川一丁目417番7の104

建物の名称 104

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 59.83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 福岡市城南区樋井川一丁目417番7

地 目 宅地

地 積 983.72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 1万分の347



令和6年(ケ)第166号
令和6年12月24日受理
令和7年2月18日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区樋井川一丁目417番地7

建物の名称 ロマネスク長住西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 樋井川一丁目417番7の104

建物の名称 104

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 59.83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 福岡市城南区樋井川一丁目417番7

地 目 宅地

地 積 983.72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 1万分の347

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市城南区樋井川一丁目1番23-104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が異なる (☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居（空き家）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 7,000円 修繕積立金 9,910円 組合費 500円	令和7年1月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年1月分まで 計413,895円 ☐ 不明
管理会社等	株式会社ビジネス・ワンファシリティーズ	
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
■所有者	1 私は本件建物の所有者ですが、アクト住販という会社から斡旋され、投資目的で本件建物を購入しました。購入後はアクト住販が本件建物を管理してくれていましたが、本件建物に誰が賃貸しているかも聴かされていませんでした。しかし、購入後半年後くらいにアクト住販と連絡が取れなくなり、株式会社アレップスと賃貸管理契約を締結しました。 2 本件建物の鍵は執行官に郵送します。なお、本件建物は、現在は空き家と聴いています。（なお、当職宛てに郵送された鍵では本件建物は解錠できなかった。）
■株式会社アレップス 担当者	1 本件建物の所有者と本件建物の管理会社として契約を締結し、2～3年前に入居されていた方が退去後に、入居者の募集を行う予定だったのですが、本件建物に水漏れがあり、洋室1の床はブカブカで、カビが発生する事態が判明していたので、入居募集をしない状態となり、その後、所有者の法的手続きの関係で本件建物の賃貸借契約の解除事由が発生したので、現在は本件建物の管理会社ではありません。 2 水漏れの関係は、建物管理会社に連絡はしていますが、修理については分かりません。
■建物管理会社 担当者	1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。 2 本件建物の水漏れの修理については、当時の担当者が退職しているのでよく分かりません。

(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

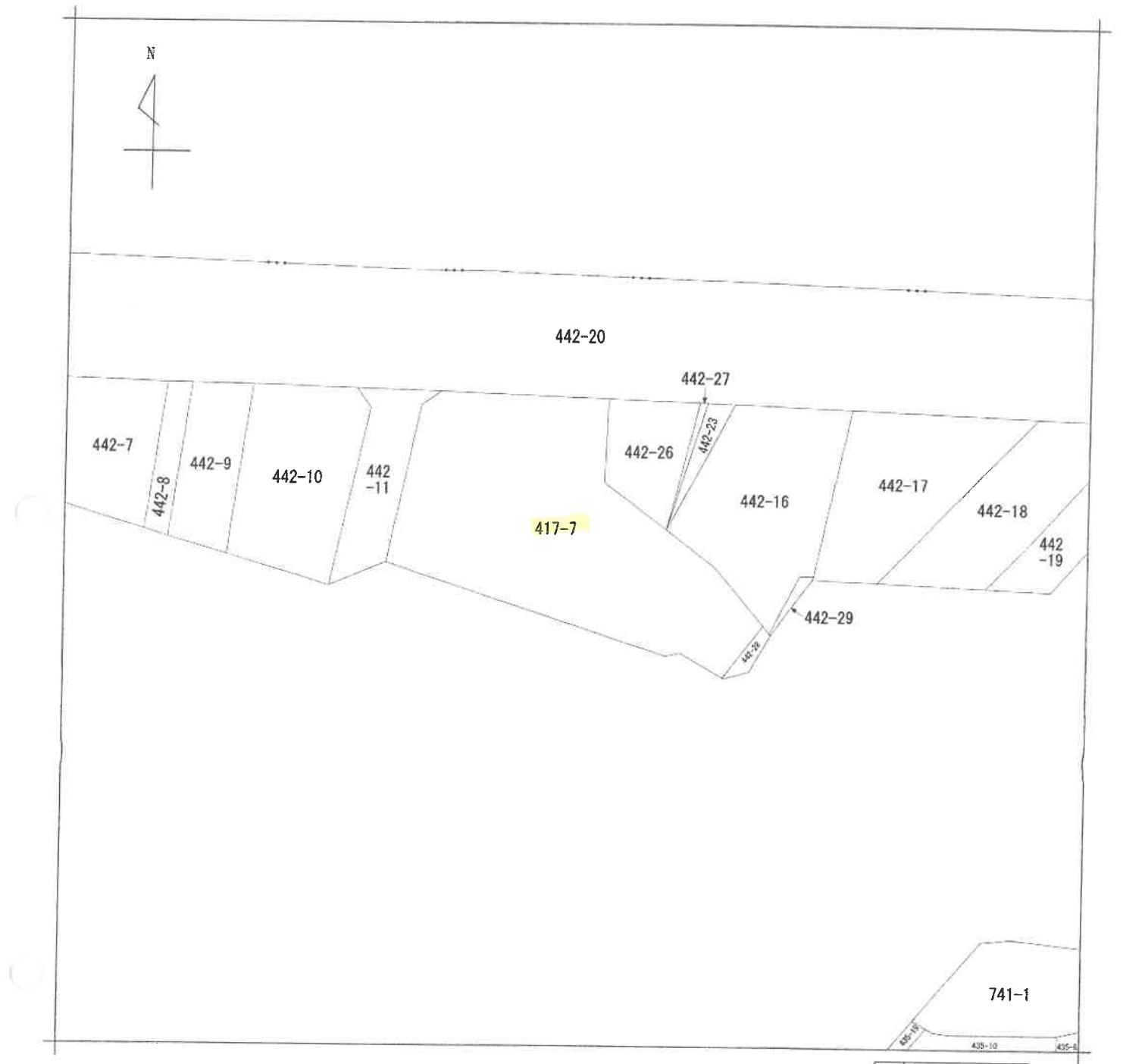
- 1 敷地権の目的である本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（442-20）に接道している。
- 2 本件建物の占有状況は、立入調査の結果、所有者及び関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。
- 3 本件建物には経年相当と思われる汚損の他に、次のような損傷が認められる。
 - ① 洋室1は、床仕上げが剥がされており、また収納とP・S（パイプスペース）との間の壁に穴が開けられている。（写真No.5参照）
 - ② 南側隣地との間にあるフェンスのガラス部分にヒビが生じている箇所がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

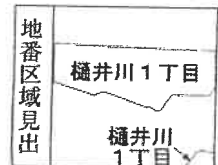
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 1月16日 (木) 14:10 - 14:30	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 7年 1月20日 (月) 9:00 - 9:20	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 7年 1月31日 (金) 13:30 - 13:50	物件所在地	全戸不在、次回期日調整
R 7年 2月1日 (土) 12:30 - 12:40	執行官室	所有者に対し、鍵の持参依頼書発送
R 7年 2月8日 (土) 17:30 - 17:40	執行官室	所有者と電話による事情聴取
R 7年 2月13日 (木) 13:00 - 13:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (株)アレップスの担当者に電話による事情聴取
R 7年 2月16日 (日) 13:50 - 14:00	執行官室	(株)アレップスの担当者に電話による事情聴取
(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7年2月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に開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



(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 分	所 在				福岡市城南区樋井川一丁目				地 番	417番7				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 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48年11月6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7年1月20日

福岡法務局西新出張所
登記官

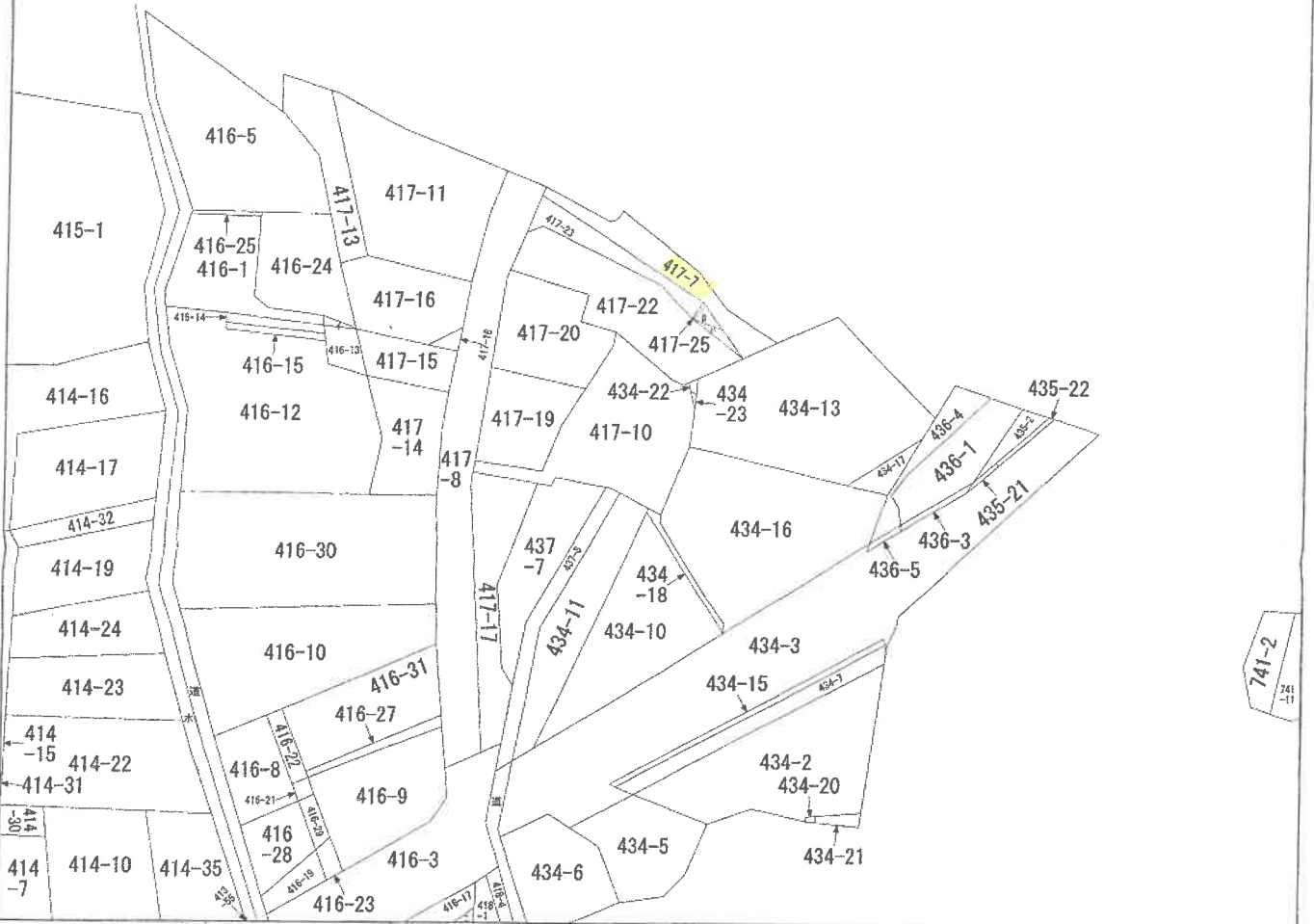
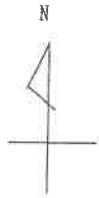
請求番号：20-1
(2/2)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

イ 416-26 ハ 417-27 ニ 413-3
ロ 417-26 ヒ 417-2 ホ



(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 樋井川1丁目

請求部	所在	福岡市城南区樋井川一丁目				地番	417番7			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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					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7年1月20日

福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：20-1
(1/2)

(7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7年1月20日 福岡法務局西新出張所

令和7年1月20日

福岡法務局西新出張所

登記部

(8枚目)

A 4 判に縮小

请求番号: 20-2

525303

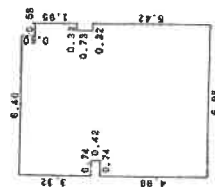
21.2.12

各階平面圖

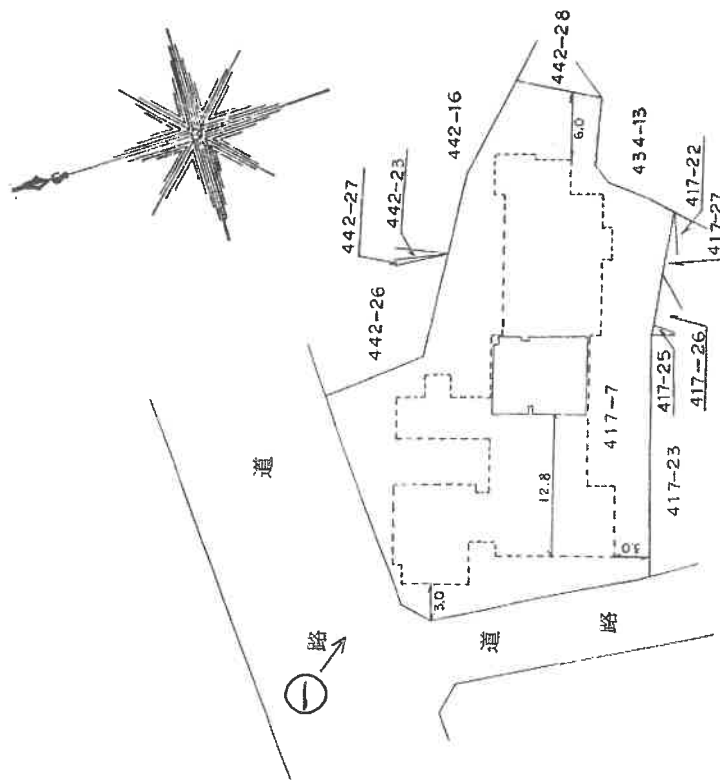
面圖
圖面
物平
建階
各

家屋番号
樋井川1丁目
417番7の104

建物の所在
福岡市城南区樋井川1丁目417番地7
ロマネスク長住西



求積表	4.93x	6.98 =	34.6208
	0.93x	6.24 =	2.6208
	0.07x	6.98 =	0.2592
	0.77x	6.66 =	4.8618
	1.93x	6.98 =	13.6110
	0.69x	6.40 =	3.8400
合底面積			59.8336
計			59.8336



建物の存する部分 I 階
建物番号 I 0 4 号

作製者

+

(昭和) 年 月 日(作製)

縮尺

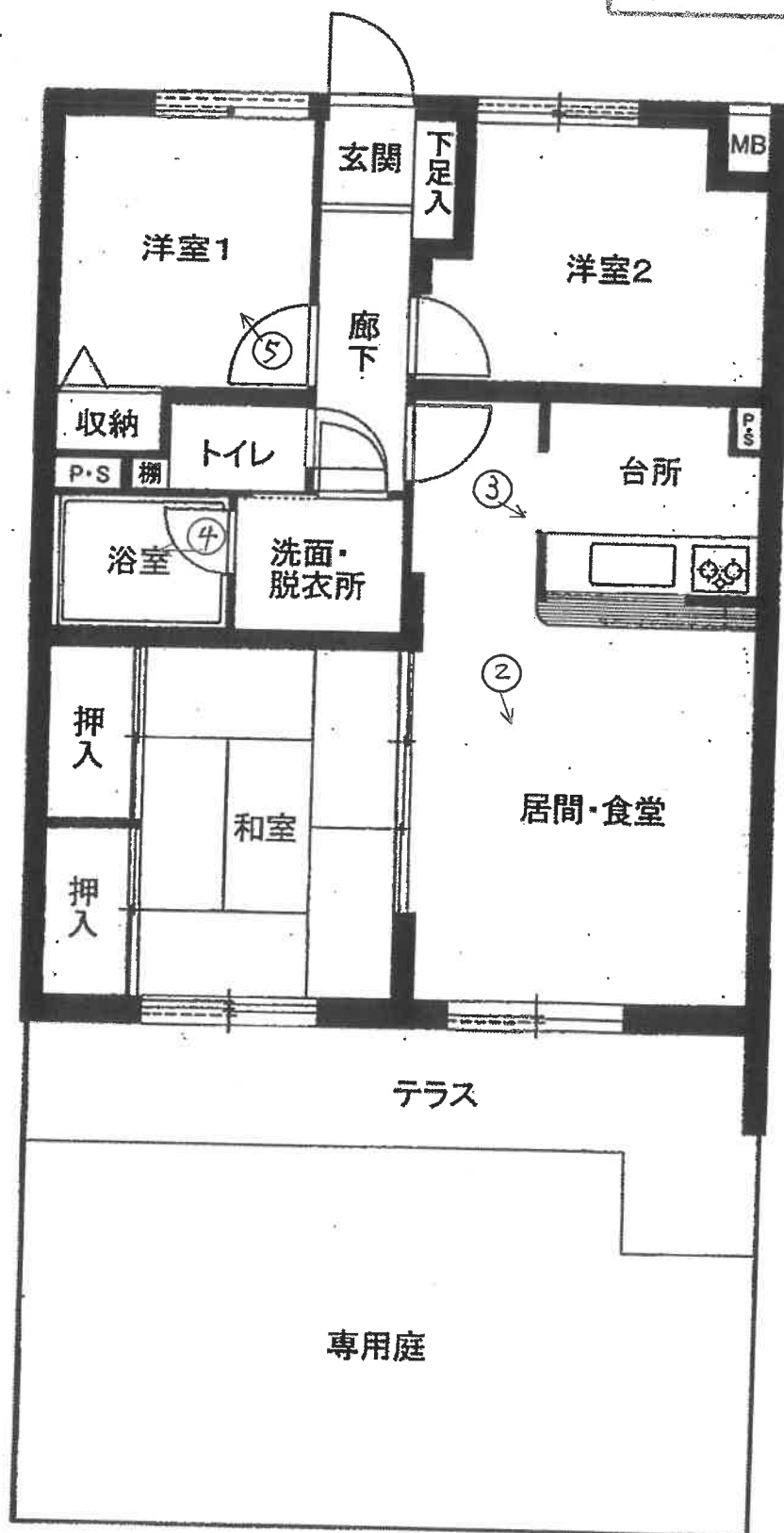
尺 籍

申請人

箱尺 $\frac{1}{500}$

間取図

写真番号の撮影方向



No. 1

本件マンションの外観を撮影



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

本件マンションの外観を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

令和6年（ケ）第166号
令和7年2月13日現地調査
令和7年2月17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	8,490,000

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	福岡市城南区樋井川一丁目417番地7	
	建 物 の 名 称	ロマネスク長住西	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	樋井川一丁目417番7の104	
	建 物 の 名 称	104	
	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 59.83 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	福岡市城南区樋井川一丁目417番7	
	地 目	宅地	
地 積	983.72 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	347 / 10000		
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、固定資産税公課証明書記載の床面積（67.33㎡）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、収集した資料からは概ね登記数量程度と思われる。よって、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示	福岡市城南区樋井川一丁目1番23-104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)	市営地下鉄七隈線「七隈」駅の東方、約1.8km。 西鉄バス「島廻橋」停留所の東方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の所在する近隣は、共同住宅、店舗付共同住宅、店舗等が建ち並ぶ住商混在地域である。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2種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条の規定に基づく区域 第二種20m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(商業系・沿道系地域)
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	983.72m ² (登記地積) 不整形(別添「公図写」参照) 約23m・約37m 角地
接 面 道 路 の 状 況	・北側で、幅員約15mの舗装市道にほぼ等高に接面。 ・西側で、幅員約6mの舗装市道にほぼ等高に接面。 (何れも建築基準法第42条第1項の道路)	
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	・周知の埋蔵文化財包蔵地(長尾遺跡)内に存している(福岡市Webマップ)。よって、土地の掘削等を行う場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。ただし、マンションの敷地であることから、減価を行うほどではないと考える。 ・官公署における公表資料及び過去の住宅地図から、目的土地にはクリーニング店があった可能性がある。よって、土壤汚染の可能性はあるが、現地調査においては土壤汚染をうかがわせる事実を確認できず、またマンションの敷地であることから、これによる減価は行うほどではないと考える。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロマネスク長住西
建物の用途	共同住宅 居宅27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63年2月5日 経過年数 約 38 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 2 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建 合計床面積 1,934.97 m ² (登記上)
仕様	外壁 磁器タイル・合成樹脂吹付ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ あり (1基) 駐車場 あり (4台) 集会所 なし 管理人室 なし その他 オートロックシステム、集合郵便受等
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	概ね普通。目視可能な範囲では、目立った損傷等は認められない。ただし、南側隣地との間にあるフェンスのガラス部分にヒビが生じている箇所がある。
特記事項	・自動車保管場所の区画数について、現行の市条例（建築紛争の予防と調整に関する条例）に抵触していると思われるが、目的建物は条例が制定される以前に建てられているので、既存不適格と判断される。よって、建物の存続期間は現況での継続利用が可能と考えられるので、これによる減価は不要と判断した。 ・南側隣地及び北側隣地に隣接して倉庫又は作業所があるが、雑然としており目的物件の環境を悪化させている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階部分の中間住戸（採光面は南側及び北側）
床 面 積	登記記載 59.83㎡ 固定資産税公課証明書上 67.33㎡
間 取 り	3 L D K、専用庭約37㎡(テラス含む) (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 ビニールクロスほか 床 フローリング、タタミほか 内 壁 ビニールクロスほか 設 備 電気、ガス、給排水設備等
保守管理の状態	劣る。経年相当の老朽化のほかに、次のような状況が認められた。 ・洋室1は床仕上げが剥がされており、また収納とP・S（パイプスペース）との間の壁に穴が開けられている。関係者によると、水漏れや床にカビが発生したため修繕しようとしたが、目的専有部分のみの修繕では対処できないことが判明したため、そのまま放置されているとのことである。 ・床や壁紙は、建物の経過年数に比べて新しい。
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(増)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	67.33	0.14	2,920,000

【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(増)価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{現価率: } \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.14 \times 1.03 = 0.14$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 38 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% (※)

※ ・南側隣地との間にあるフェンスのガラス部分にヒビが生じている箇所がある。(-1%)

・洋室1の床仕上げが剥がされており、また収納とP・S(パイプスペース)との間の壁に穴が開けられている。(-5%)

・床や壁紙が建物の経過年数に比べて新しい。(+10%)

$$(1 - 0.01) \times (1 - 0.05) \times (1 + 0.10) - 1 = 0.03$$

(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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
209,000	0.88	983.72	0.90	347 / 10000	5,650,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡城南(県)5-2」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

$$215,000\text{円/㎡} \times \frac{108}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{110} = 209,000\text{円/㎡}$$

*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: 二方路 1.01

*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 × 1.01 × 1.07 × 1.02 = 1.10

イ 個別格差・・・・・・ 角地 形状 隣地の状態 個別格差
 1.03 × 0.90 × 0.95 = 0.88

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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
2,920,000	5,650,000	1.05	9,000,000

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
210,000	1.07	59.83	13,440,000

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： 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 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	9,000,000	1.00	9,000,000	20%
② 比準価格	13,440,000	1.00	13,440,000	80%
調整後の価格	12,550,000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	12,550,000円	0.90	0.80	0.94	0	8,490,000円

イ 市場性修正：水漏れが生じている可能性及び水漏れが放置されている可能性がある。

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：基準地「福岡城南(県)5-2」

所 在：福岡市城南区長尾1丁目98番2外

住 居 表 示：「長尾1-17-10」

価 格：215,000 円/㎡ (対前年変動率 13.8%)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：630 ㎡

地 域 の 概 要：低層店舗、中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

接 面 街 路：東 側 幅員約15.0m 市道、背面道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：市営地下鉄七隈線「六本松」駅の南方、道路距離2.2km

用 途 指 定 等：近隣商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 200%)
高度地区、準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図写	1 葉
3 建物図面及び各階平面図写	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



