

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月17日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

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 7月 2日から 令和 7年 7月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月15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 7月30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3.3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 6月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



13

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,670,000 8,536,000		2,134,000	81,744	18,150



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区和白東一丁目1402番地1

建物の名称 コアマンション和白東パセオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和白東一丁目1402番1の620

建物の名称 620号

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 75.17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 福岡市東区和白東一丁目1402番1

地 目 宅地

地 積 8608.31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 1571599分の7793



物件明細書

令和 7年 5月22日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一郎

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

【物件番号1】

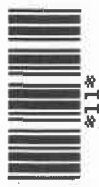
管理費等の滞納あり。

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区和白東一丁目1402番地1

建物の名称 コアマンション和白東パセオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和白東一丁目1402番1の620

建物の名称 620号

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 75.17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 福岡市東区和白東一丁目1402番1

地 目 宅地

地 積 8608.31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 1571599分の7793



令和7年(ケ)第 18号
令和7年 2月25日受理
令和7年 3月28日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区和白東一丁目 1 4 0 2 番地 1

建物の名称 コアマンション和白東パセオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号・ 和白東一丁目 1 4 0 2 番 1 の 6 2 0

建物の名称 6 2 0 号

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 7 5 . 1 7 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 福岡市東区和白東一丁目 1 4 0 2 番 1

地 目 宅地

地 積 8 6 0 8 . 3 1 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 5 7 1 5 9 9 分の 7 7 9 3

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市東区和白東1丁目1番1-620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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本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	☒ 下記のとおり 管理費 4,300円 修繕積立金 7,500円 駐車場使用料 6,000円	令和7年1月31日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 222,875円 (令和7年2月分まで)	
管理会社	㈱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 (物件) ☐ (物件)		
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	☒ 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		

(2枚目) (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■A(占有者) ■賃貸管理会社担当者)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■定期建物賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権限 ☐ 所有権	
占有開始時期		令和2年11月 1日	
最初の	契約日	令和2年11月 1日	
契約等	期間	令和2年11月 1日から ■令和4年10月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	☐ 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		■月額68,000円(毎月末日限り翌月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■現在の契約期間については「執行官の意見」のとおり	

(3枚目) (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
■管理会社担当者	(占有関係等) 本件建物には、賃借人が住んでいるようです。
■A(占有者)	(占有関係等) 本件建物は、私が「占有者及び占有権原」記載のとおり、所有者から借りて家族と住んでいます。 本件建物は、定期建物賃貸借契約で借りていますが、借地借家法38条4項の解約通知は受け取っていません。
■賃貸管理会社担当者	(本件建物の契約内容等) 本件建物の賃貸借契約の締結日は、令和2年11月1日です。 本件建物には、特別な傷み等はありません。

(4 枚目) (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

■(接道関係)

本件土地は、公図どおり公道(地番1402番18等)に接している。

(占有関係)

建物内の状況、関係者の陳述、契約書等により、2枚目のとおり占有を認定した。

(現在の契約期間)

本件建物の賃貸借契約は、定期賃貸借契約であるが、契約は、終了していないものと思われる。

(本件建物の損傷等)

本件建物には、特別な傷み等は見当たらなかった。

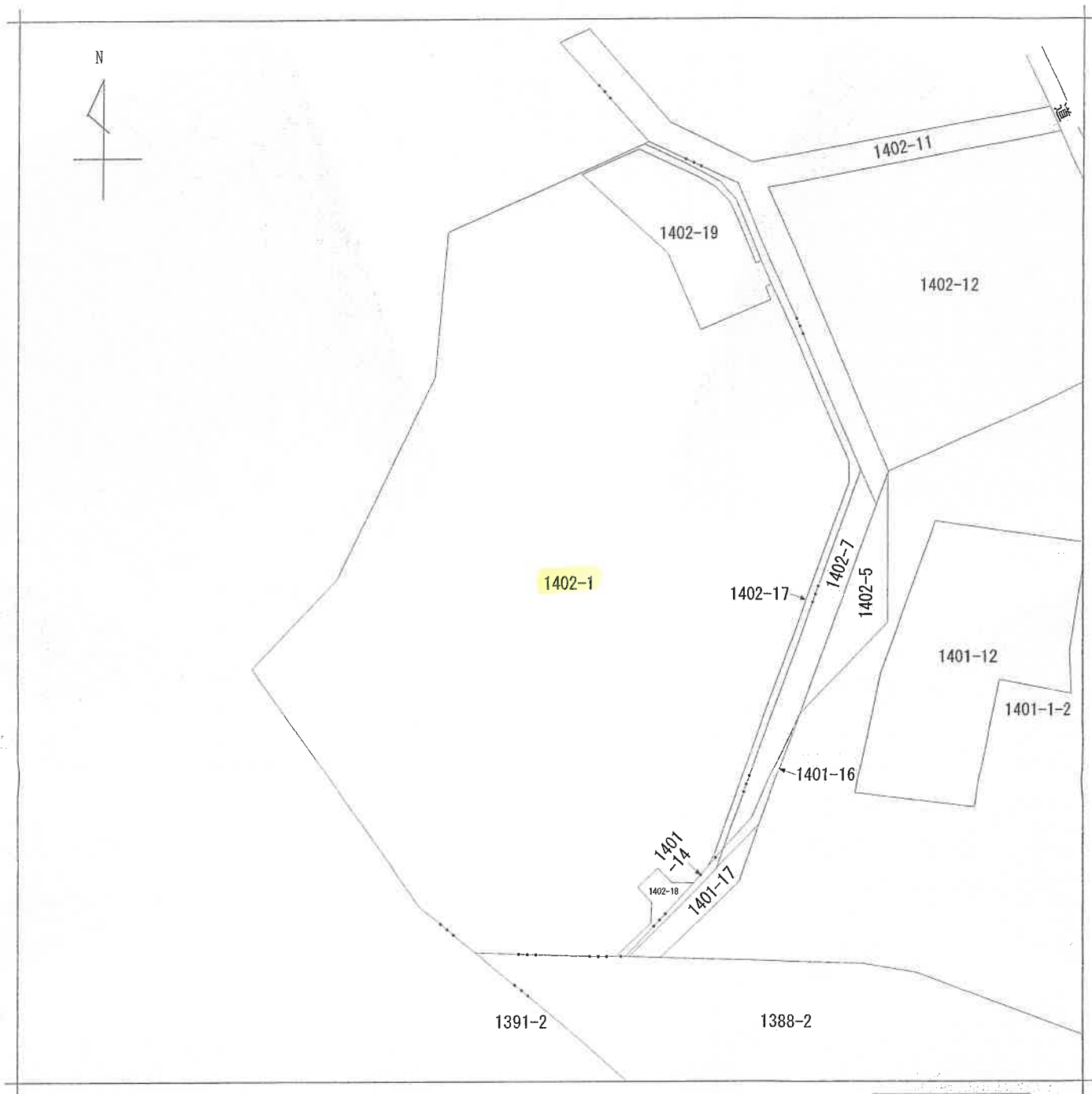
(所有者からの聴取)

所有者に対し照会書を送付したが、回答がなかったため、所有者からの聴取はできなかった。

(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
令和7年 2月25日 (火) 11:30-11:50	執行官室	管理会社へ電話, FAXで照会書送信
令和7年 2月26日 (水) 15:15-15:45	福岡法務局	公図等入手
令和7年 2月26日 (水) 16:30-16:50	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和7年 2月28日 (金) 10:00-10:10	執行官室	占有者から電話聴取
令和7年 3月13日 (木) 19:10-19:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有者と面談
令和7年 3月14日 (金) 15:00-15:15	執行官室	所有者へ照会書送付
令和7年 3月16日 (日) 11:30-11:45	物件所在地	マンション全景等写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(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, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は応答がなく施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。 ☒ 令和7年3月13日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(6枚目) (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	所在	福岡市東区和白東一丁目				地番	1402番1		
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2月26日
福岡法務局

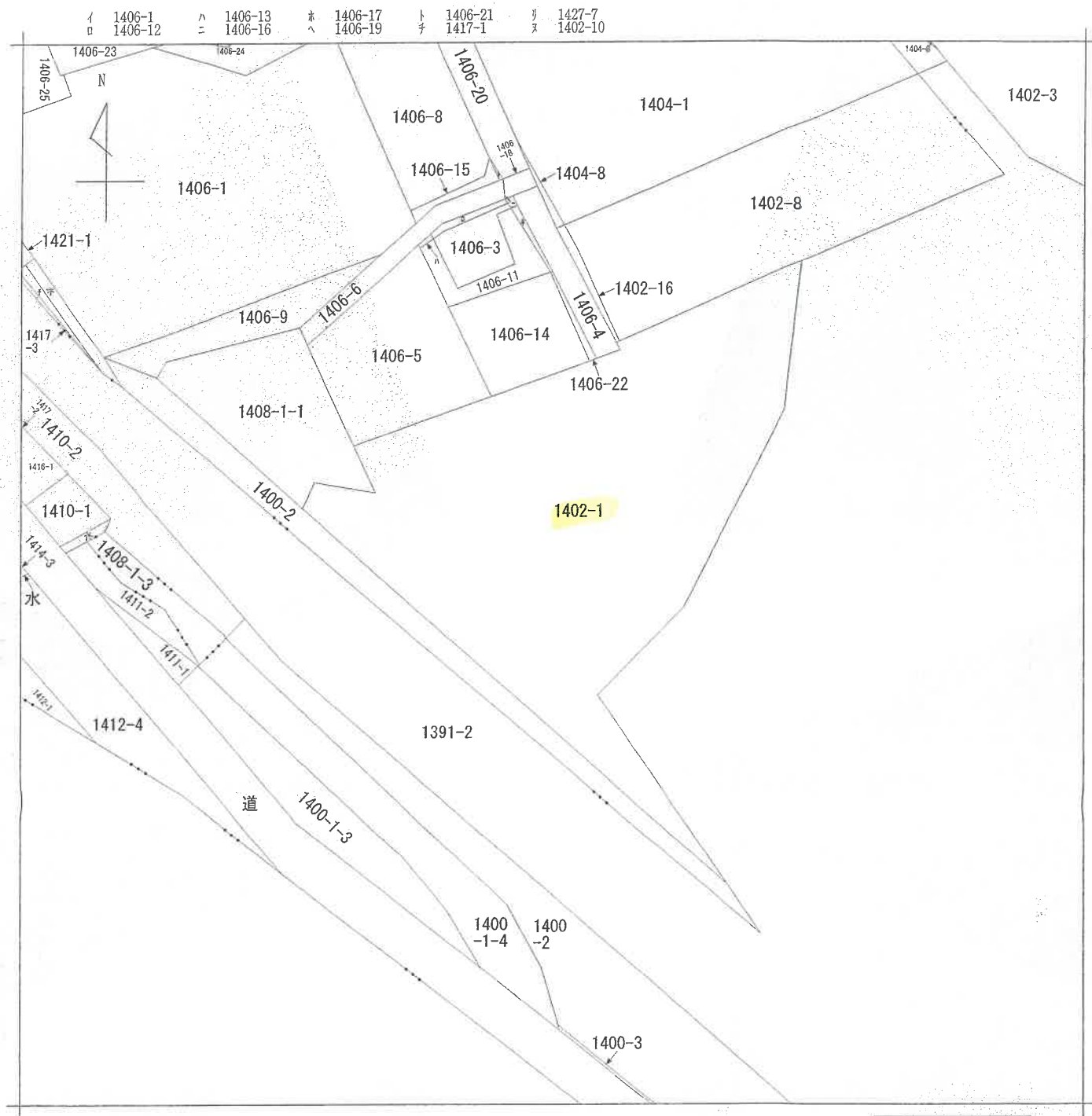
請求番号：10-1
(1/2)

登記官

(7 枚目)

(7~11枚目A3版からA4版に縮小)

公用



(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	福岡市東区和白東一丁目				地番	1402番1			
出力縮	1/600	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	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2月26日
福岡法務局

請求番号：10-1
(2/2)

登記官

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成8年4月30日

公用

223275

前 1402-1 後・新

地番 1402-17, 1402-18
1402-19, 1402-1

地積測量図

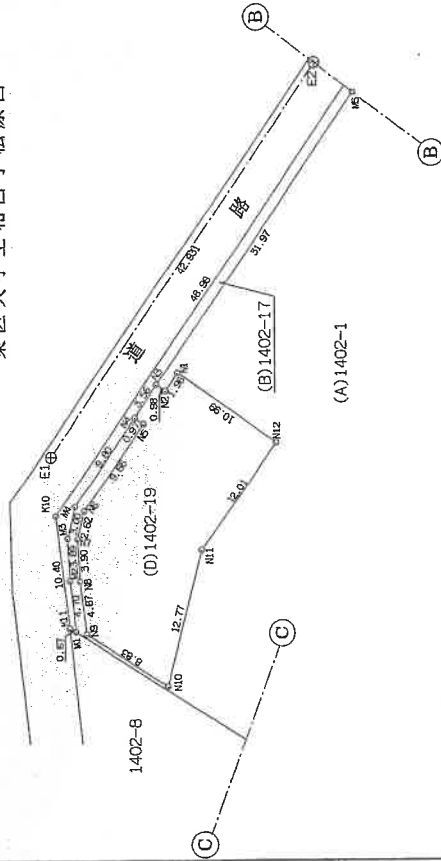
土地の所在 福岡市東区和白東一丁目

H 8.4.30 (2)

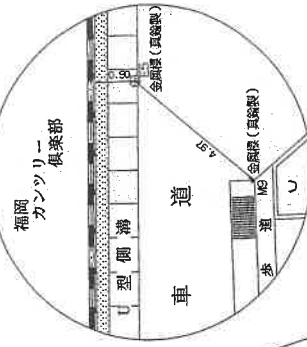
2/2



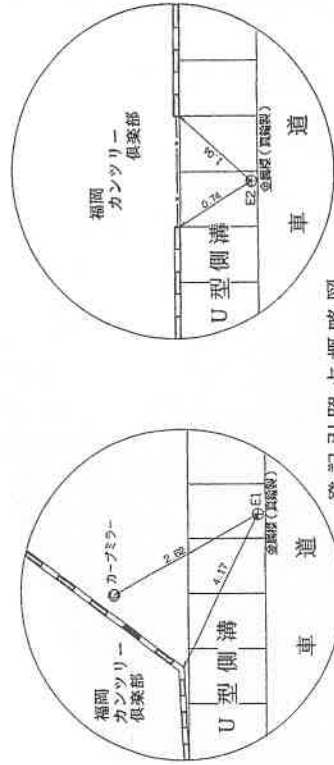
東区大字上和白字松原口



1/2

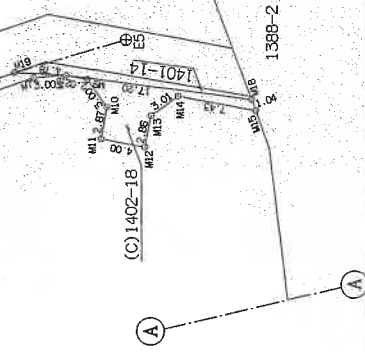


登記引照点概略図



登記引照点概略図

東区大字上和白字松原口



作製者

土地家屋調査士

申請人

平成8年4月21日作製

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

(1/2)

請求番号：10-2

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2月26日

福岡法務局

登記官

(9校目)

登記年月日：平成8年4月30日

令和7年2月26日

福岡法務局

登記官

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。

(10枚目)

223276

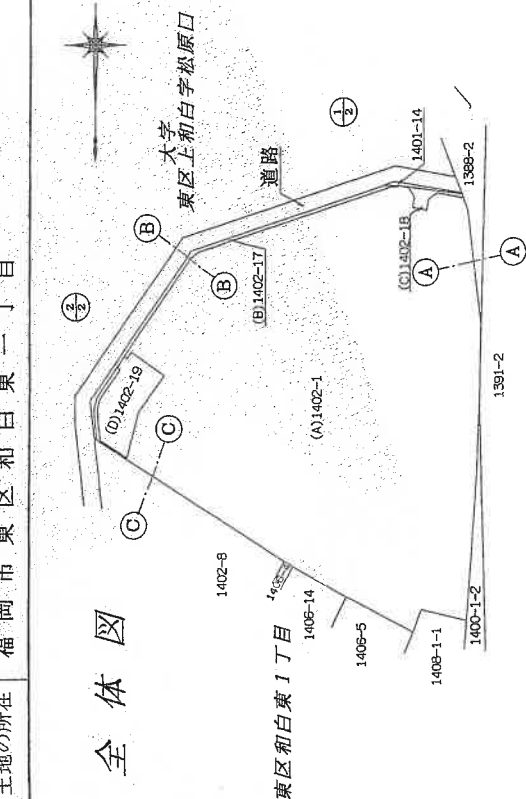
前 1402-1 後・新

地積測量図

地番 1402-17, 1402-18
1402-19 / 402-1

土地の所在 福岡市東区和白東一丁目

全体図



地番	地積	X座標	Y座標	Yn*(Xn+1-Xn-1)	点間距離
K10	新金鳳樓(真鍮製)	91.278	165.845	-1763.264040	10.40
K9	新金鳳樓(真鍮製)	40.835	167.138	-8430.942134	48.98
M19	新金鳳樓(真鍮製)	23.822	84.666	-7943.111484	56.96
M8	新金鳳樓(真鍮製)	24.119	79.888	38.346240	3.00
M7	新金鳳樓(真鍮製)	24.302	82.888	1415.063936	56.58
M6	新金鳳樓(真鍮製)	41.191	136.894	2554.832722	3.00
M5	新金鳳樓(真鍮製)	42.985	139.318	3893.520146	31.87
M4	新金鳳樓(真鍮製)	69.138	157.681	4588.044057	3.56
M3	新金鳳樓(真鍮製)	72.062	159.717	1752.414924	9.80
M2	新金鳳樓(真鍮製)	80.110	165.309	1812.776494	3.00
M1	新金鳳樓(真鍮製)	83.028	166.043	1130.566787	3.89
M1	新金鳳樓(真鍮製)	86.919	165.621	1419.427760	4.70
M1	新金鳳樓(真鍮製)	91.588	165.244	720.298596	0.67
				積面積	227.260852
				面積	113.6304260

地番	地積	X座標	Y座標	Yn*(Xn+1-Xn-1)	点間距離
M18	新金鳳樓(真鍮製)	26.334	62.826	201.043200	1.04
M15	新金鳳樓(真鍮製)	27.319	62.473	-22.552753	7.43
M14	新金鳳樓(真鍮製)	25.973	68.788	27.496472	3.01
M13	新金鳳樓(真鍮製)	27.713	72.254	328.972462	2.86
M12	新金鳳樓(真鍮製)	30.526	72.783	150.588027	4.00
M11	新金鳳樓(真鍮製)	29.782	76.717	-273.726256	2.87
M10	新金鳳樓(真鍮製)	26.958	76.191	-403.431345	3.00
M9	新金鳳樓(真鍮製)	24.487	77.886	-221.146744	2.02
M8	新金鳳樓(真鍮製)	24.119	79.888	147.555136	17.20
				積面積	65.203801
				面積	32.6019005

地番	地積	X座標	Y座標	Yn*(Xn+1-Xn-1)	点間距離
N12	新金鳳樓(真鍮製)	74.334	146.700	2359.689500	12.01
N11	新金鳳樓(真鍮製)	84.155	153.615	3409.639540	12.77
N10	新金鳳樓(真鍮製)	96.530	156.769	1199.282850	8.83
N9	新金鳳樓(真鍮製)	91.805	164.229	-1570.650385	4.87
N8	新金鳳樓(真鍮製)	86.965	164.852	-1441.136184	3.90
N7	新金鳳樓(真鍮製)	83.063	165.084	-1054.626716	2.62
N6	新金鳳樓(真鍮製)	80.516	164.445	-1721.410260	9.66
N5	新金鳳樓(真鍮製)	72.595	159.906	-1343.391324	0.97
N4	新金鳳樓(真鍮製)	72.062	159.717	-552.141688	3.56
N3	新金鳳樓(真鍮製)	69.138	157.681	-371.969479	0.99
N2	新金鳳樓(真鍮製)	69.703	156.877	-167.544636	1.98
N1	新金鳳樓(真鍮製)	68.070	155.740	721.231940	10.99
				積面積	543.247823
				面積	271.6239115

公積面積	9026.1700000
用地面積	113.6304260
(B)1402-17	32.6019005
(C)1402-18	271.6239115
(D)1402-19	8608.3137620
(A)1402-1	8608.31
地積	m ²

引張点表	基準点	X	Y	内角	距離
器械点 E1 新金鳳樓(真鍮製)		75.477	167.554	0 0 0	42.931
後視点 E2 新金鳳樓(真鍮製)		40.327	142.905	0 0 0	42.931
視準点 K9		40.835	139.026	4 25 54	44.877
K10		80.956	167.138	140 37 5	5.495
K11		91.278	165.845	138 47 13	15.893
器械点 E2 新金鳳樓(真鍮製)		40.327	142.905	0 0 0	42.931
後視点 E1 新金鳳樓(真鍮製)		75.477	167.554	0 0 0	42.931
視準点 K9		40.835	139.026	242 25 16	3.912
K10		80.956	167.138	355 46 26	47.307
K11		91.278	165.845	349 11 56	55.877
器械点 E2 新金鳳樓(真鍮製)		40.327	142.905	0 0 0	42.931
後視点 E1 新金鳳樓(真鍮製)		75.477	167.554	0 0 0	42.931
視準点 M18		26.334	62.826	5 52 51	81.292
M19		23.822	84.666	359 58 11	60.533
器械点 E5 新金鳳樓(真鍮製)		20.953	74.403	0 0 0	71.189
後視点 E2 新金鳳樓(真鍮製)		40.327	142.905	0 0 0	71.189
視準点 M18		26.334	62.826	220 43 21	12.767
M19		23.822	84.666	0 10 22	10.657

作製者

土地家屋調査士

(福岡県土地家屋調査士会)

(平成8年4月21日作製)

申請人

縮尺

1

1500

平成8年 6月 4日

各階平面図 639645

建物平面図

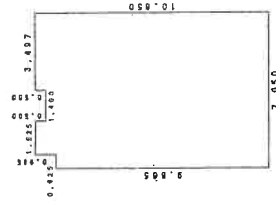
家屋番号 和白東一丁目1402番
10620

建物の所在 福岡市東区和白東一丁目1402番地1

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2月26日 福岡法務局

登記官

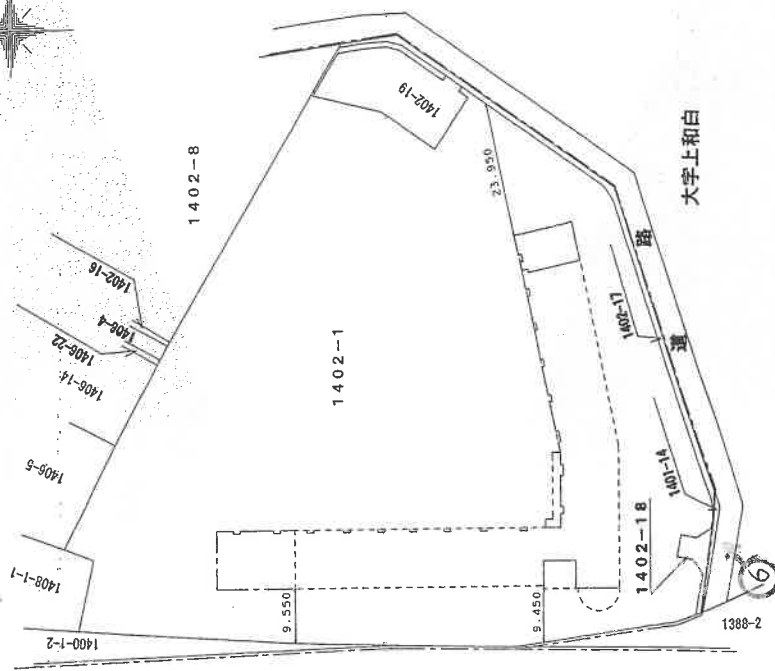
(11枚目)



求積表

9.865 x 0.625 =	6.165625
10.850 x 1.525 =	16.546250
10.350 x 1.403 =	14.521050
10.850 x 3.497 =	37.942450
合計	75.175375
床面積	75.17 m ²

建物の存する部分6階



和白二丁目
1391-2

建物番号 620

写真撮影位置方向

作製者

日作製)

縮尺

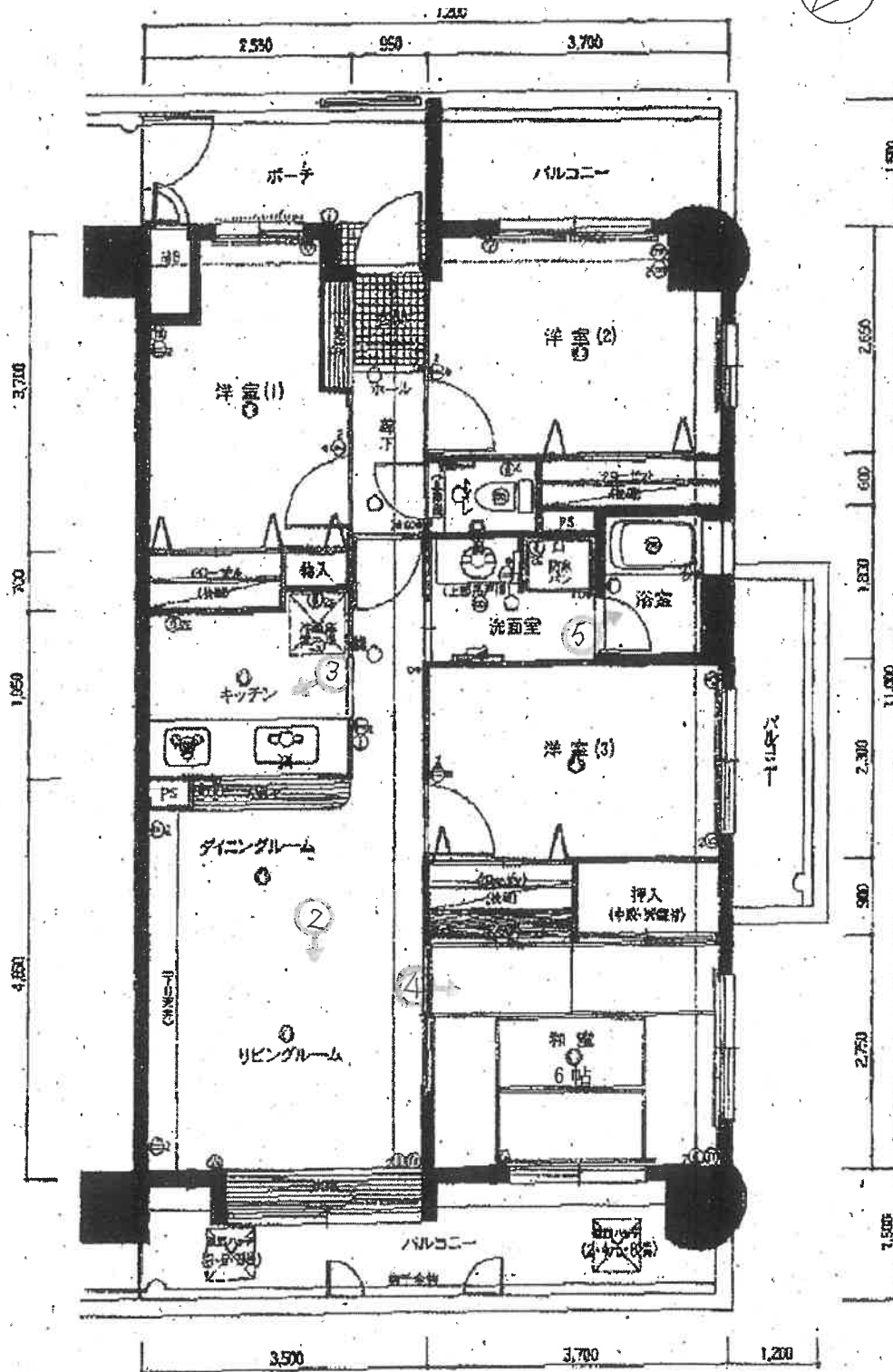
1/250

申請人

縮尺

1/1000

間 取 図



← 写真撮影位置方向

1 本件マンション



2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 和室



5 浴室



6 エントランス及び接
面道路



令和7年（ケ）第 18 号
令和7年 3月 7日 現地調査
令和7年 3月 31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 10,670,000 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	福岡市東区和白東一丁目1402番地1	
	建 物 の 名 称	コアマンション和白東パセオ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	和白東一丁目1402番1の620	
	建 物 の 名 称	620号	
	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 75.17 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	福岡市東区和白東一丁目1402番1	
	地 目	宅地	
	地 積	8,608.31 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	7,793 / 1,571,599		
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 (87.96m²) 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、公図と現況は概ね符合するので、登記数量を採用した。			
住 居 表 示		福岡市東区和白東一丁目1番1-620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)	JR香椎線「和白」駅の南東方約840m。 西鉄バス「ゴルフ場入口」停留所の南西方約640m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	地域内には低層共同住宅や戸建住宅を中心に高層マンションも存する住宅地域である。対象地の西側にはJR鹿児島本線やJR香椎線の線路敷があり、東側にはゴルフ場が広がっているため、住宅地としては奥まったところに位置しており生活利便性はやや劣る。今後も現状維持で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 第一種住居地域 60% 200% 地域指定なし 第二種20m高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	8,608.31㎡ やや不整形 (別添「公図(写)」参照。) 間口約105m・奥行約110m(最大) 中間画地で、概ね等高に接面。 敷地の南西端に一部法地が存する。
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約5.0m舗装市道に接面。 (建築基準法第42条第1項1号の道路に該当)	
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	・ 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	コアマンション和白東パセオ
建物の用途	共同住宅（総戸数 221 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5月30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14階建 合計床面積 17,619.57 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル、一部タイル貼 屋根 陸屋根 床等 タイル貼、塩ビシートほか
設備等	エレベータ 3基 駐車場 233台 (賃貸) 集会所 あり 管理人室 あり (日勤：月～金・土・祝日に9時～17時) その他 オートロックシステム・宅配ボックス
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	・ 合計床面積は基準容積率をやや超過しているが、共用部分等を考慮すると容積率超過ではないと認められる。 ・ 敷地内にはコインパーキングが7台分存する。

(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階部分の角区画（南東、北東面採光）
床 面 積	登記記載 75.17㎡ 固定資産税評価証明書上 87.96㎡
間 取 り	4LDK、バルコニーあり (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 特記なし
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	・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。 ・現在賃貸中である。（定期借家契約で契約期間が満了しているが、 そのまま住み続けている状況である。） ・給湯器が一度壊れて、オーナーに修理をお願いしても対応して もらえなかったため、賃借人自身で金銭を負担し、給湯器を 交換した。 ・クローゼットの扉が一部外れている箇所がある。

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	87.96	0.35	9,540,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.347 \times 1.00 = 0.35$$

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
93,000	0.79	8,608.31	1.00	7,793 / 1,571,599	3,140,000

ア 標準画地価格・・・公示地「福岡東-38」の標準価格を比準して査定した。

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$101,000\text{円/㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{107} = 93,000\text{円/㎡}$$

*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 : 方位 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
1.00 × 1.05 × 1.02 × 1.00 = 1.07

イ 個別格差・・・・・・ 不整形 奥行長大 規模過大 系統連続性 個別格差
0.95 × 0.95 × 0.90 × 0.97 = 0.79

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
9,540,000	3,140,000	1.02	12,930,000

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-1 角部屋+3

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
200,000	1.02	75.17	15,330,000

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 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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
816,000	1.20	8.0%	1.00	12,240,000

ア 総 収 益：現行賃料を基に査定した。

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：専有部分の維持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	12,930,000	1.00	12,930,000	40%
② 比準価格	15,330,000	1.00	15,330,000	40%
③ 収益価格	—		12,240,000	20%
調整後の価格	13,750,000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	13,750,000円	1.00	0.80	0.97	0	10,670,000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。

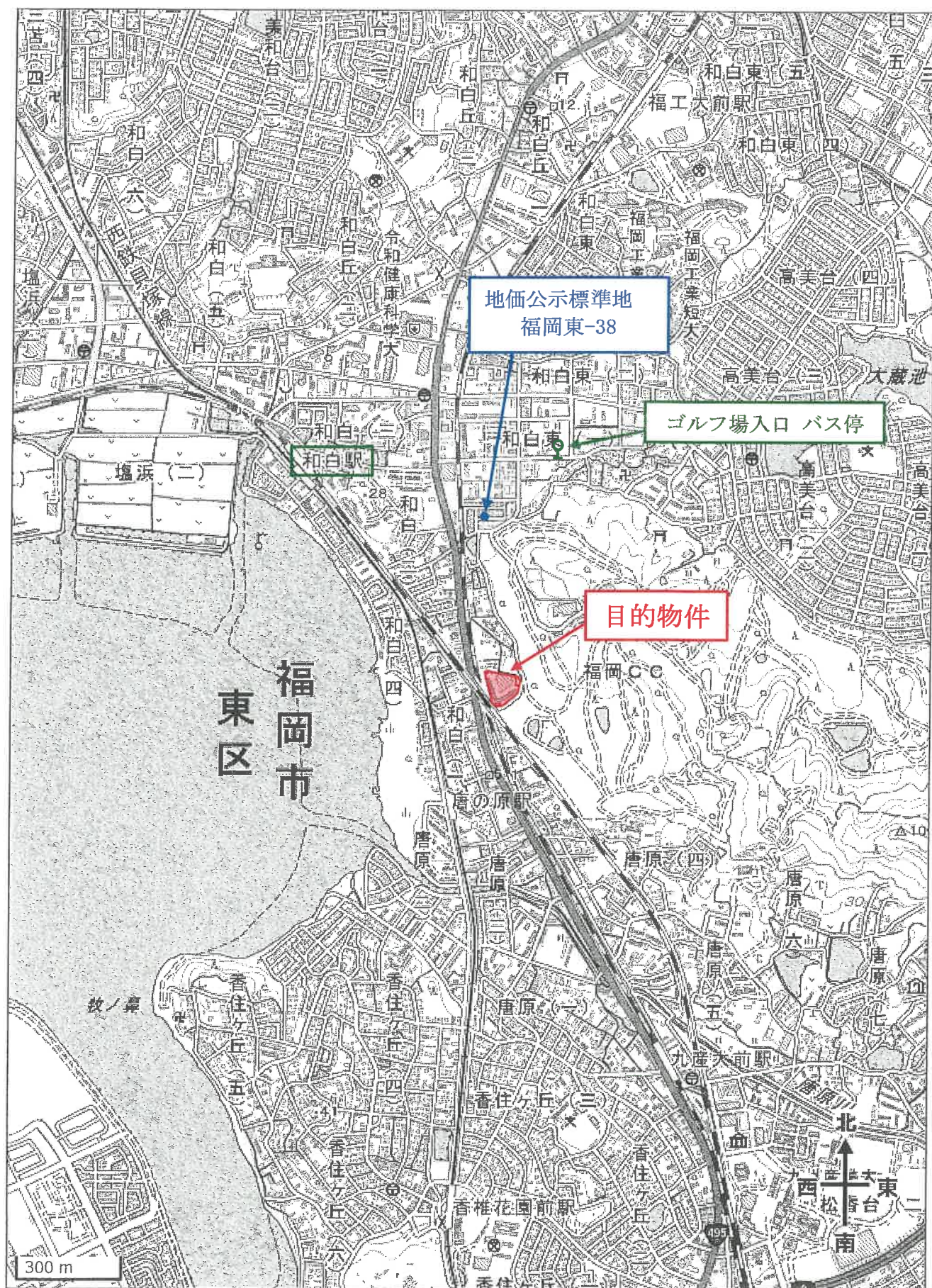
第6 参考価格資料

地価公示標準価格 : 「福岡東-38」
所 在 : 福岡市東区和白東1丁目1292番39
住 居 表 示 : 和白東1-12-17
価 格 : 101,000 円/㎡ (対前年変動率 +7.6%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 174 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域。
接 面 街 路 : 南 側幅員約 5.0 m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR香椎線「和白」駅の南東方、道路距離1km。
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

第7 附属資料の表示

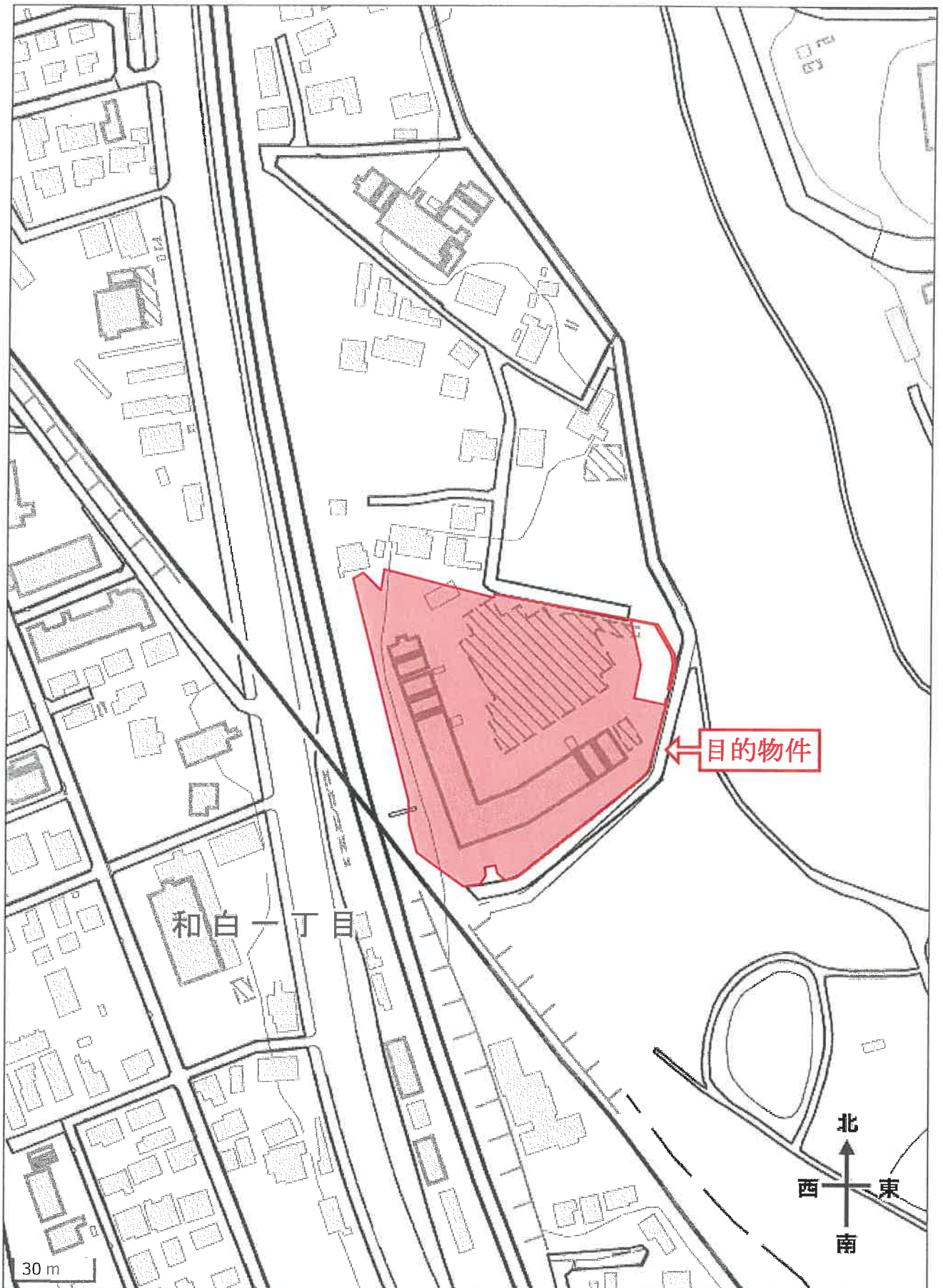
1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図(写)	2 葉
4 間取図	1 葉
5 現況写真	2 葉

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