

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月22日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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。

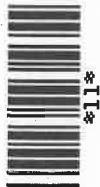
記

入札期間	令和 7年 8月 6日から 令和 7年 8月 13日まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 19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 9月 3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 7月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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	13,210,000 10,568,000		2,642,000	66,679	15,182
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区三苫五丁目 1 1 9 1 番地 5, 1 1 9 1 番地
1

建物の名称 アーサー三苫ステーション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三苫五丁目 1 1 9 1 番 5 の 8 0 5

建物の名称 8 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 9 . 7 6 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 福岡市東区三苫五丁目 1 1 9 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 1 3 . 4 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市東区三苫五丁目 1 1 9 1 番 5

地 目 宅地

地 積 1 8 5 9 . 2 8 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



物 件 目 録

敷地権の割合 5 2 5 9 3 2 分の 6 9 7 6

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 2 5 9 3 2 分の 6 9 7 6



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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。株式会社C J C G ・ ジャパンの占有は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

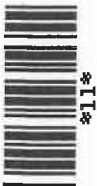
《 注 意 書 》

- 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 福岡市東区三苫五丁目 1 1 9 1 番地 5, 1 1 9 1 番地
1

建物の名称 アーサー三苫ステーション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三苫五丁目 1 1 9 1 番 5 の 8 0 5

建物の名称 8 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 9 . 7 6 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 福岡市東区三苫五丁目 1 1 9 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 1 3 . 4 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市東区三苫五丁目 1 1 9 1 番 5

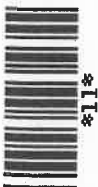
地 目 宅地

地 積 1 8 5 9 . 2 8 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



11

物 件 目 録

敷地権の割合 525932分の6976

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 525932分の6976



令和 7 年(ヌ)第 9 号
令和 7 年 3 月 11 日受理
令和 7 年 5 月 7 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 福岡市東区三苫五丁目 1 1 9 1 番地 5, 1 1 9 1 番地
1

建物の名称 アーサー三苫ステーション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三苫五丁目 1 1 9 1 番 5 の 8 0 5

建物の名称 8 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 9 . 7 6 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 福岡市東区三苫五丁目 1 1 9 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 1 3 . 4 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市東区三苫五丁目 1 1 9 1 番 5

地 目 宅地

地 積 1 8 5 9 . 2 8 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

物 件 目 録

敷地権の割合 5 2 5 9 3 2分の6 9 7 6

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 2 5 9 3 2分の6 9 7 6

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市東区三苫五丁目1番51-805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・事務所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 5,700 円 修繕積立金 15,649 円 駐車場代 6,500 円	令和7年3月6日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ～令和 年 月分まで 計 円 ☐ 不明
管理会社等	西部ガスリビング(株)	
その他の事項		
敷地権	符号1及び2	
現況地目	☒ 宅地（符号1及び2） ☐ 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及び2） ☐ 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
（2枚目）

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ リビング東側(間取図(斜線部分))	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株C J C G ・ ジャパン	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 所有者(占有者代表者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年7月3日	
最初の契約等	契約日	平成18年7月3日	
	期間	平成18年7月3日から ☐ 年 月 日まで 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	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
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		毎月金 25,000 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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 ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり 株C J C G ・ ジャパンが賃借権を主張するが、その独立の占有権原は認められない。	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者兼占有会社 代表者	[占有状況等について] 本件物件は、一部を除いて私と家族(妻、子供1人)の計3人で居住しています。 リビング東側(間取図参照)は、私が経営している会社の事務所として使用しています。 同物件は、所有者である私と会社の間で賃貸借契約を締結しています。契約内容は、執行官に述べたとおり(3枚目参照)です。 契約書は作成していません。 <「賃貸借を確認する書類が何かありませんか。」との質問に対し> 経理の決算書類に賃料支払の流れは記載しています。 <「その記載部分のコピーを提出することができますか。」との質問に対し> すぐには無理ですが、後日提出します。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて私達家族と会社が所有する物です。 [増改築部分等について] 手を入れた箇所はありません。
■ 管理会社担当者	[管理費等について](書面回答) 2枚目記載のとおりです。

(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)

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, 前記関係人の陳述及び現況から 2 枚目及び 3 枚目記載のとおり認めた。

2 (接道)

公図のとおり, 公衆用道路(地番1191-2等)に接している。

3 (賃貸借契約)

賃貸借契約を証明する資料を令和7年4月25日までに提出してくれるように依頼したが, 期限までに提出がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

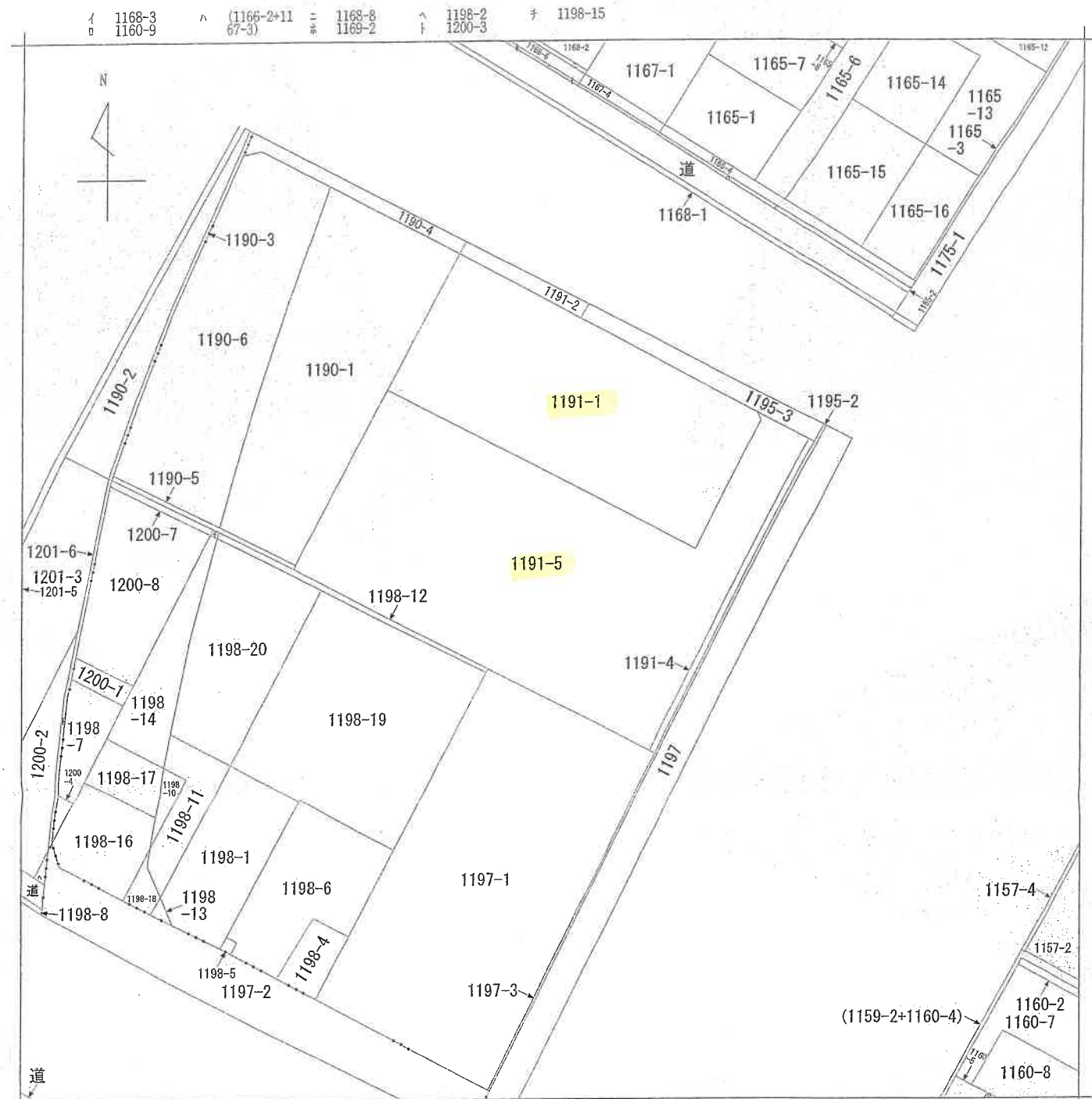
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月11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
7年3月11日 (火) 11 : 00 - 11 : 25	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路)(近隣)登記事項証明書申請書作成・郵送
7年3月11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
7年3月11日 (火) 15 : 00 - 15 : 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
7年3月11日 (火) 15 : 20 - 15 : 40	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
7年3月28日 (金) 16 : 05 - 16 : 15	執行官室	所有者と調査日程調整
7年4月9日 (水) 16 : 50 - 17 : 15	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 所有者に面談
7年4月10日 (木) 10 : 40 - 10 : 55	福岡法務局	商業登記簿謄本申請書作成・申請

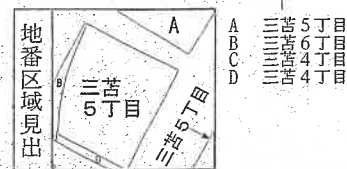
(特記事項)

- ☐ 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
目的物件は不在で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
(6枚目)



(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	福岡市東区三苦五丁目				地 番	1191番5			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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3月17日
福岡法務局

登記官

請求番号：47-2
(1/1)

(7枚目)

A3→A4に縮小

公用

登記年月日：平成7年11月15日

公用

令和7年3月17日 福岡法務局

登記官

請求番号：47-1

627659

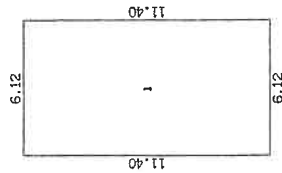
各階平面図

建物図面

家屋番号 三苫5丁目 1191番5の805

建物の所在 福岡市東区三苫5丁目 1191番地5、1191番地1

建物の存する部分8階 建物番号805



求積表

1	11.40 X 6.12	=	69.7680
	計		69.7680
	床面積		69.76 m ²



道路

水路

1191-1

1191-5

1190-1

1190-5

1197-1

1198-12

製作者

申請人

平成7年11月9日
(平成 年 月 日作製)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

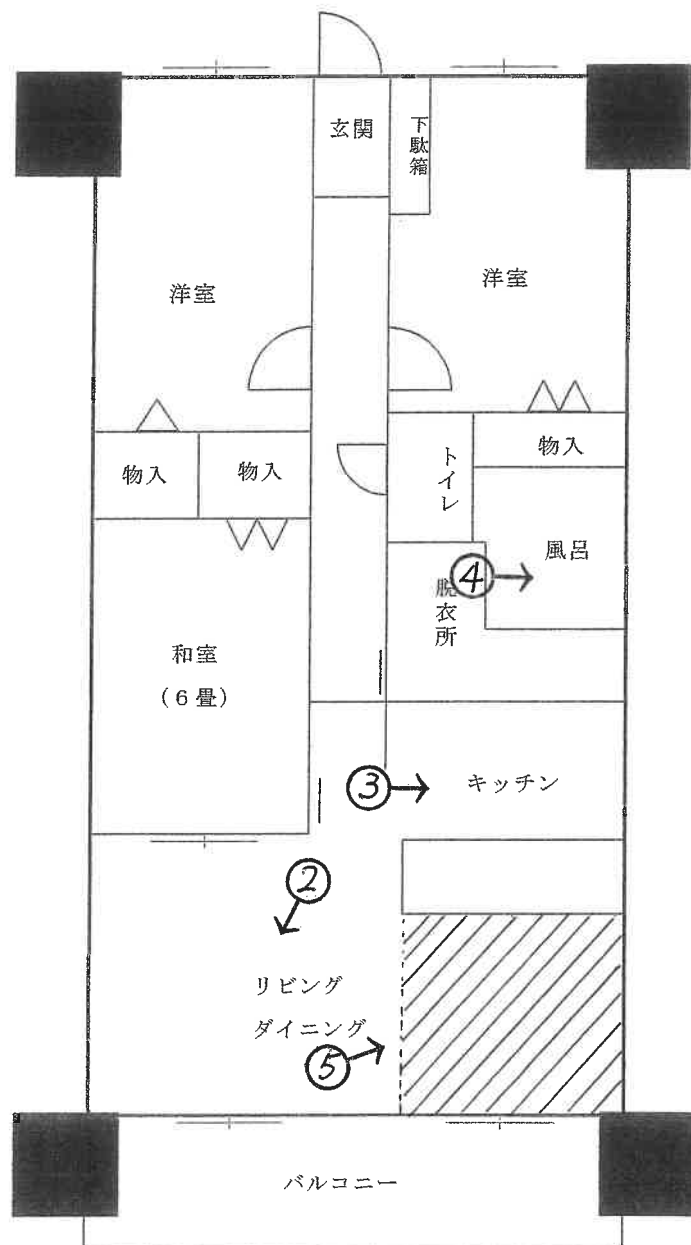
○→写真番号の撮影方向

A3→A4に縮小

(8枚目)

○→写真番号の撮影方向

間 取 図
(概略)





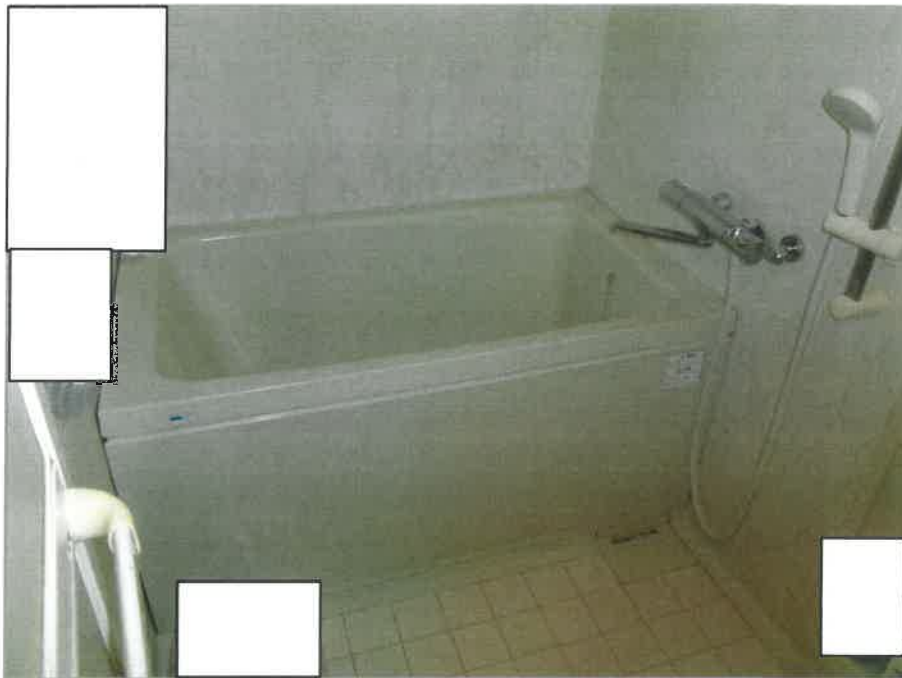
1 目的物件のある
一棟の建物の外観



2 室内の状況



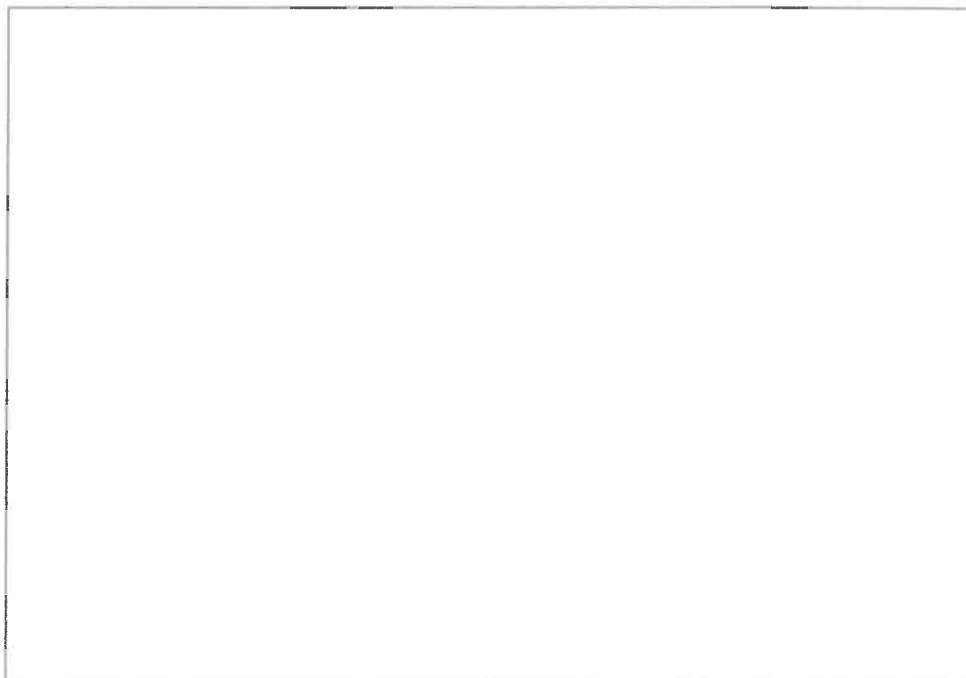
3 室内の状況



4 室内の状況



5 室内の状況
(事務室として利用)



令和7年（ヌ）第 9 号
令和7年4月9日現地調査
令和7年4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

岩 隈 良 弘 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 13,210,000 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) 所 在 福岡市東区三苫五丁目1191番地5、1191番地1 建 物 の 名 称 アーサー三苫ステーション (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 三苫五丁目1191番5の805 建 物 の 名 称 805 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積 8階部分 69.76 m²		「特記事項」欄参照
	(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 福岡市東区三苫五丁目1191番1 地 目 宅 地 地 積 1,013.47 m² 土 地 の 符 号 2 所在及び地番 福岡市東区三苫五丁目1191番5 地 目 宅 地 地 積 1,859.28 m² (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 525,932 分の 6,976 土 地 の 符 号 2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 525,932 分の 6,976		
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 (76.56m²) 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（別添）があり同図と現地の状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	福岡市東区三苫5丁目1番51-805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)	西鉄貝塚線「三苦」駅の西方、約160m。 西鉄バス「西鉄三苦駅入口」停留所の北東方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は西鉄「三苦」駅の西方で、中高層共同住宅、アパート、戸建住宅等が混在する住宅地域である。駅の接近性に優り、県道やスーパー等も近くに存する事から、交通の利便性は良好である。 なお、地域環境が変化する要因は無く、今後も現状維持で推移すると予測される。	
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1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	無し
	その他の規制	第二種20m高度地区
画 地 条 件	規 模	2,872.75㎡
	形 状	整形(別添「公図(写)」参照。)
	間口・奥行	約60m・約50m
	接道関係	中間画地
	そ の 他	地区計画(三苦地区)
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約8.4mの舗装市道と等高に接面(建築基準法第42条第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 : 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	・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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーサー三苦ステーション		
建物の用途	共同住宅（総戸数73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7年11月7日	新築
	経過年数	約 30 年	
	経済的全耐用年数	約 35 年	
	経済的残存耐用年数	約 5 年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 合計床面積 5,772.28 m ² (登記上)		
仕様	外壁	タイル、吹付タイル	仕上げ
	屋根	陸屋根	
	その他		
設備等	エレベータ	1基	
	駐車場	全81台分	
	集会所	あり	
	管理人室	あり	
	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	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	・自己居住用のファミリータイプの中規模マンションである。 ・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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・敷地面積に対する公簿上の床面積の割合は、容積率を超過しているが、建築基準法上の容積不算入部分等を考慮すれば超過ではないと思われる。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	8 階部分の中間部屋（南西面採光）
床 面 積	登記記載 69.76㎡ 固定資産税評価証明書上 76.56㎡
間 取 り	3 L D K、バルコニー約11㎡ (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、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 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	普通 等 「現況調査報告書」記載のとおり。
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。

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
310,000	76.56	0.23	5,460,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.23 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.23$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 30 年

N : 経済的全耐用年数 約 35 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
110,000	1.00	2,872.75	1.00	6,976 / 525,932	4,190,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡東-29」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

$$94,000\text{円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{88} = 110,000\text{円/㎡}$$

*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: 補正要因なし 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
 0.98 × 1.00 × 0.90 × 1.00 = 0.88

イ 個別格差・・・・・・ 補正要因無し 個別格差
 1.00 = 1.00

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
5,460,000	4,190,000	1.03	9,940,000

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
240,000	1.03	69.76	17,240,000

- 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： 積算価格の個別格差を標準として、観察減価を勘案した。
- 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	9,940,000	1.00	9,940,000	10%
② 比準価格	17,240,000	1.00	17,240,000	90%
調整後の価格	16,510,000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	16,510,000円	1.00	0.80	1.00	0	13,210,000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「福岡東-29」
所 在 : 福岡市東区三苫5丁目836番1
住 居 表 示 : 三苫5-5-23
価 格 : 94,000 円/㎡ (対前年変動率 8.9%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,079 ㎡
地 域 の 概 要 : マンション、アパート、一般住宅が多い住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約 6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄貝塚線「三苫」駅の北西方、道路距離250m。
用 途 指 定 等 : 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)	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

