

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

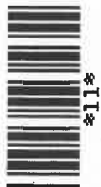
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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 6 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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	21,240,000 16,992,000		4,248,000	108,204	25,094



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区飯倉二丁目477番地1

建物の名称 アクロス荒江グランコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯倉二丁目477番1の303

建物の名称 303

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 60.46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 福岡市早良区飯倉二丁目477番1

地 目 宅地

地 積 1246.79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 180122分の6243



物 件 明 細 書

令和 7年 5月12日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角

勇一朗

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】

転借人Aが占有している。原賃借人リアリティーマネジメント株式会社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 福岡市早良区飯倉二丁目477番地1

建物の名称 アクロス荒江グランコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯倉二丁目477番1の303

建物の名称 303

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 60.46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 福岡市早良区飯倉二丁目477番1

地 目 宅地

地 積 1246.79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 180122分の6243



令和6年(ケ)第168号
令和7年1月14日受理
令和7年1月14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 福岡市早良区飯倉二丁目477番地1

建物の名称 アクロス荒江グランコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飯倉二丁目477番1の303

建物の名称 303

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 60.46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 福岡市早良区飯倉二丁目477番1

地 目 宅地

地 積 1246.79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 180122分の6243

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市早良区飯倉二丁目28番23-303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 上記の者が本件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	☒ 次のとおり 管理費 7,500円 修繕積立金 3,700円 令和7年2月14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	リアリティマネジメント株式会社		
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■リアリティーマネジメント(株)	☐ 債務者 ■転借人A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(リアリティーマネジメント(株)担当者) ■文書(■建物賃貸借契約書(サブリース))	■陳述(■転借人A) ■文書(■建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成27年12月9日	令和4年7月10日
最初の契約等	契約日	平成27年12月3日	令和4年7月10日頃
	期間	平成27年12月9日から ■平成29年12月8日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和4年7月10日から ■令和5年7月9日まで1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	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和5年12月9日から ■令和7年12月9日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年7月10日から ■令和7年7月9日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(リアリティーマネジメント(株))
	借主	☐ 占有者 ■その他(リアリティーマネジメント(株))	■転借人A ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金 121,000円 (毎月25日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 125,000円 (毎月27日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		賃料より管理委託手数料6,655円が差し引かれる。	家賃には共益費5,000円を含む
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	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■管理会社リアリティマネージメント株式会社担当者	1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。
■占有者（転借人）A	1 本件建物には私と私の友人で住んでいます。 2 本件建物内で猫を飼っています。 3 本件建物には、大きな損傷はありません。 4 本件建物の賃貸借契約の内容は3枚目のとおりです。賃貸借契約書は紛失しているので、重要事項説明書を提示します。
■賃借人リアリティマネージメント株式会社担当者	1 本件建物の賃貸借契約書（サブリース）の内容は3枚目のとおりです。 2 現在のサブリース契約の月額賃料は変わりありませんが、管理委託手数料は6,655円になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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（無地番（公図上の表示「道」）、477-2、無地番（公図上の表示「水」、476-1））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、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。なお、所有者に対して、占有関係について文書照会をしたが、回答を得られなかった。
- 3 本件建物には大きな損傷は認められない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

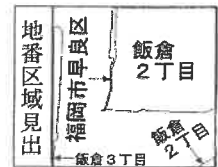
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 1月16日 (木) 13:40 - 14:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 1月20日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 1月28日 (火) 16:00 - 16:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 2月3日 (月) 14:30 - 15:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者Aとの面談
R 7年 2月14日 (金) 10:45 - 10:55	執行官室	滞納管理費等調査 (再) 賃貸借契約書のFAX依頼
R 7年 3月4日 (火) 13:40 - 14:00	賃借人リアリティー マネジメント(株)	賃借人リアリティーマネジメント(株) 担当者との面談
R 7年 3月17日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	本件土地の接道調査
R 7年 3月17日 (月) 10:00 - 10:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 3月24日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	賃借人リアリティーマネジメント株式会社 代表者事項証明書取得
(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。 ☐		

(注)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

475-44
515-2



(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	福岡市早良区飯倉二丁目				地番	477番1			
出力縮尺	縮尺不明	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1月20日
福岡法務局西新出張所
登記官

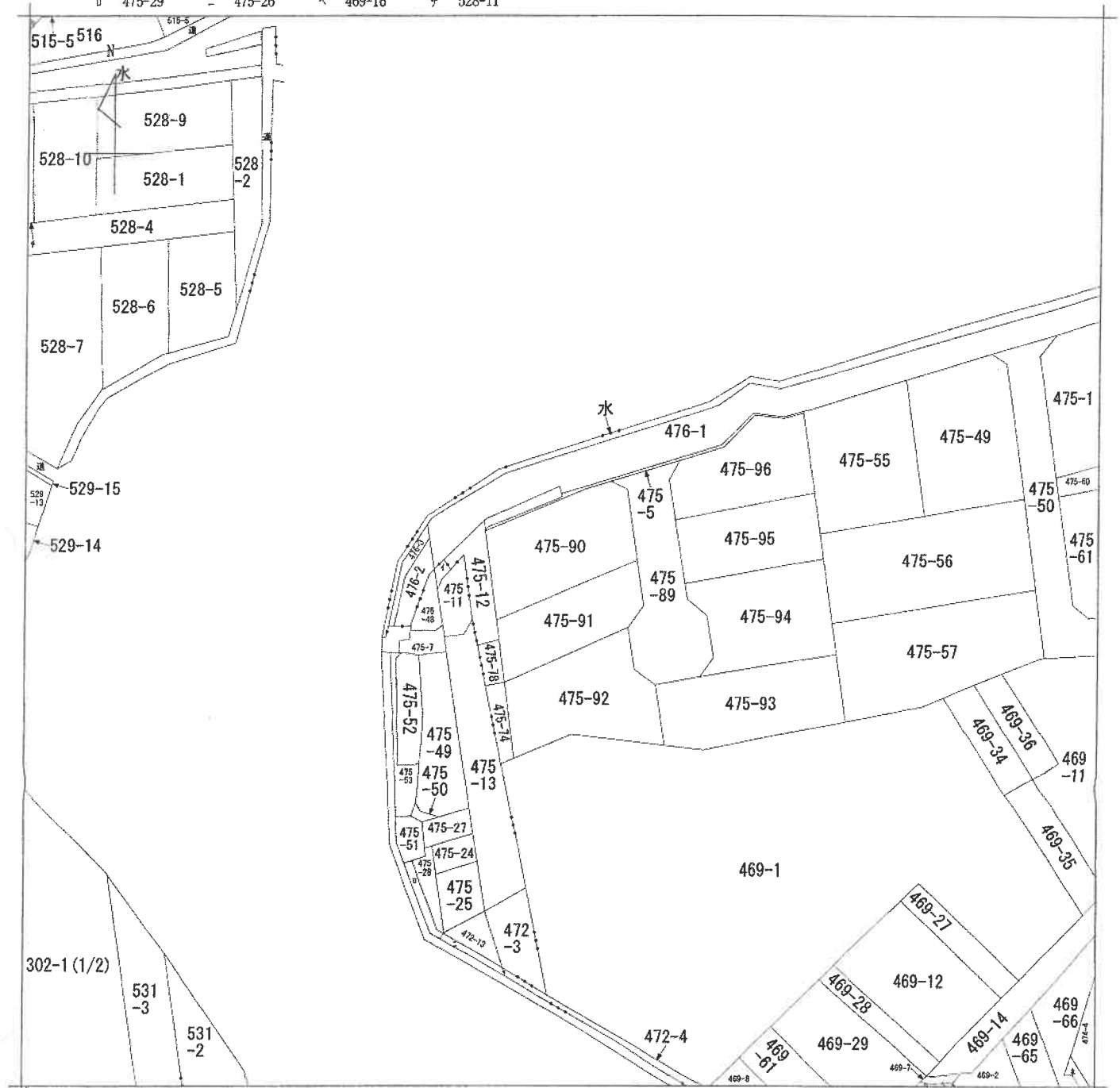
請求番号：18-1
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

イ 476-7 ハ 472-11 ホ 469-5 ト 469-19 ヨ 517
ロ 475-29 ニ 475-26 ヘ 469-16 チ 528-11



(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	福岡市早良区飯倉二丁目				地番	475番90			
出力縮	縮尺不明	精度分	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1月20日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

(8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

地積測量圖

477-1

福州二环路

世界测地系·平面直角座標系 II

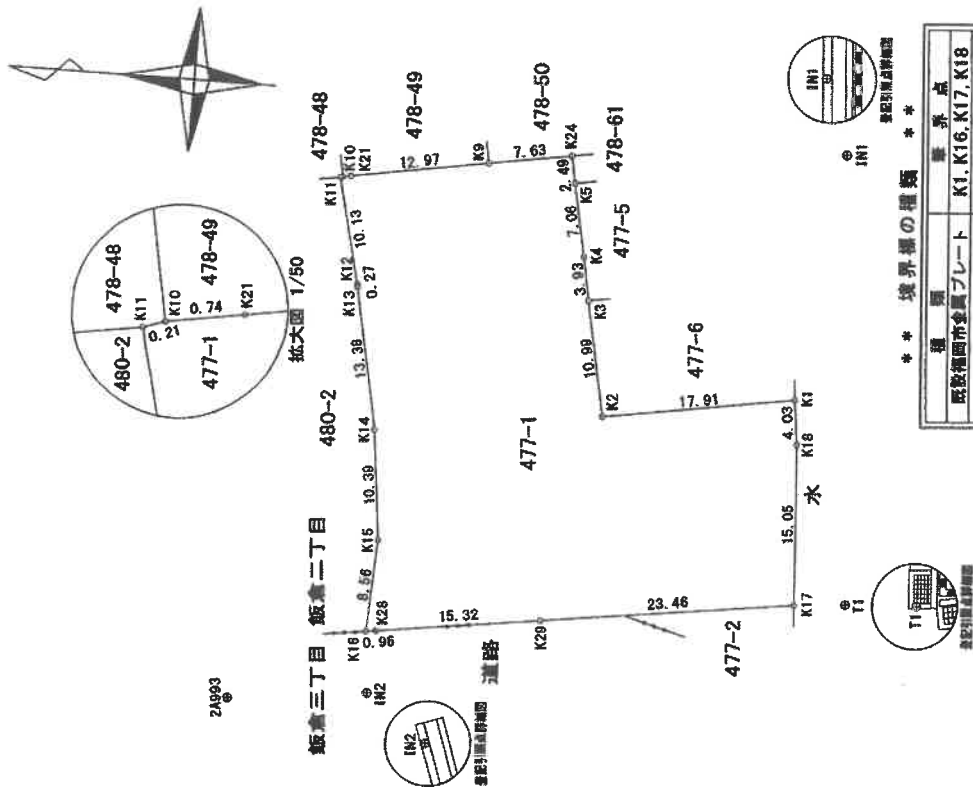
* * * * * 虛構求積變			
場點	477-1		
源点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/n
K1	63043.800	-60184.012	-1064206.522172
K2	63061.502	-60186.793	-1194567.467464
K3	63063.648	-60176.038	-172825.795372
K4	63064.374	-60172.139	-127665.795375
K5	63065.773	-60165.214	-113892.750102
K24	63068.267	-60182.771	-463347.702214
K9	63073.907	-60163.986	-1223795.636226
K21	63068.608	-60166.091	-814167.543412
K10	63067.339	-60166.212	-96074.909584
K11	63067.540	-60166.281	130741.326613
K12	63065.166	-60176.136	146167.636202
K13	63065.111	-60176.408	164101.064618
K14	63062.439	-60186.524	231910.235972
K15	63061.256	-60186.850	42561.293950
K16	63061.772	-60206.400	29020.449800
K28	63060.736	-60206.270	971520.644920
K29	63065.566	-60206.202	2313724.342680
K17	63042.346	-60203.034	1341022.592350
K18	63043.321	-60203.014	-87613.372356
		借面量	2463.598946
		面積	1246.749730
		地 面	1246.78

*** 第一輯 紀念評述 ***

点 名	义 盛 福	Y 盛 福	備 考
10871	82826.608	-60179.217	新南再生區區長角區
1A076	82894.652	-60189.608	新南再生區區長角區
2A993	83094.152	-60185.444	新南再生區區長角區
T1	63037.710	-60202.624	新南再生區區長角區
IN1	83041.064	-60160.809	新南再生區區長角區
IN2	80214.232	-60214.050	新南再生區區長角區

豐記照点處理*****

登記引点	父	母	Y	盛	種
T1			63032.710	-60202.824	
IN1			83041.064	-60180.809	
境界点	交	角	距		
	T1	IN1	41.94		
K2			308-13-31	28.57	
K3			320-19-38	37.16	
境界点	交	角	距		
	IN1	T1	40-00-00	41.94	
K2			42-46-23	33.05	
K3			60-38-56	27.22	



種 別	兼 界 点
既設福岡市金属プレート	K1, K16, K17, K18
既設金属プレート	K9, K10, K11, K12 K13, K14, K15, K24
既設コンクリート杭	K4, K5

申請人

(平成27年 4月 1日作成)

(福岡県土地家屋調査士会専用)

作者

測量年月日 平成27年4月1日

500
1
總尺

500

登記年月日：平成27年6月11日

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

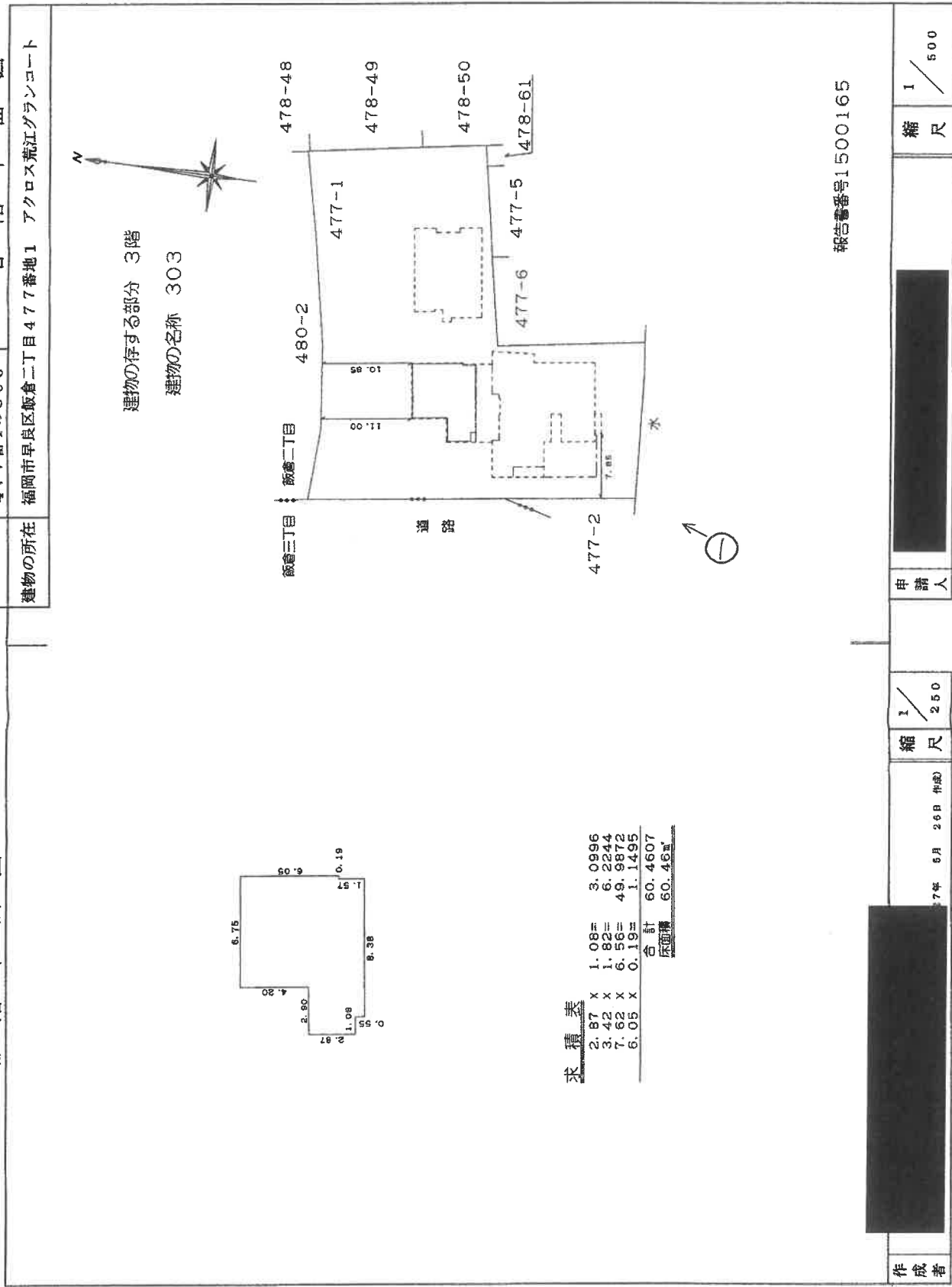
登記官

(10枚目)

各階平面図

建物平面図

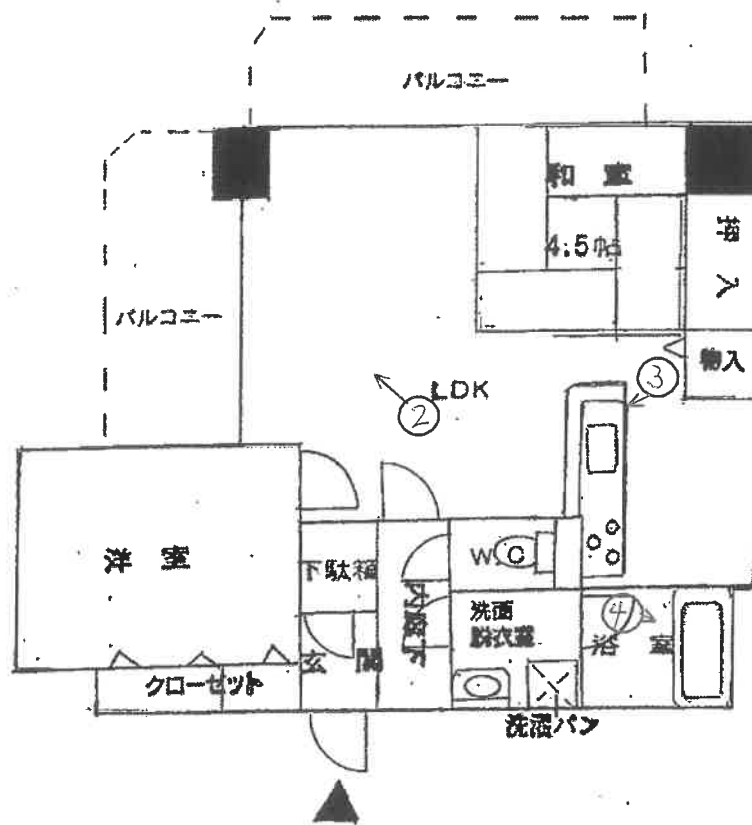
家屋番号	飯倉二丁目 477番1の303
建物の所在	福岡市早良区飯倉二丁目477番地1 アクロス荒江グラウンド



A4判に縮小

請求番号：18-3

間 取 図





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

本件建物の室内を撮影



令和6年（ケ）第168号
令和7年2月3日現地調査
令和7年2月14日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
税 田 健 司

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 21,240,000 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	福岡市早良区飯倉二丁目477番地1	
	建 物 の 名 称	アクロス荒江グランコート	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	飯倉二丁目477番1の303	
	建 物 の 名 称	303	
	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 60.46 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	福岡市早良区飯倉二丁目477番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,246.79 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	6,243 / 180,122	
特 記 事 項			
<			

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)	福岡市営地下鉄七隈線「茶山」駅の北西方、約1.3km。 西鉄バス「原農協前」停留所の南西方、約150m。	
付 近 の 状 況	国道202号南側背後至近のマンションのほか一般住宅等が混在する住宅地域。周辺にはスーパーをはじめ商業施設も多く、利便性や住環境等に比較的優れる。今後、マンション利用、高度利用が更に進展し、発展的に推移するものと予測する。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 指定なし 第二種15m高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	1,246.79㎡ 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約40m・約43m 角地
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約6m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）。 南側で幅員約5m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	アクロス荒江グランコート
建物の用途	共同住宅 (総戸数 23 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27年5月25日 新築 経過年数 約 10 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 30 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 合計床面積 1,926.82 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 ない 集会所 ない 管理人室 あり (管理人日勤) その他 オートロックシステム
建物の品等	使用資材 やや優る 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	・一棟の建物は、登記地積と登記床面積により計算すると、基準容積率を超過しているが、建築基準法の規定(共用部分等による緩和)を考慮すると、超過ではないものと判断される。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3階部分の中間区画 (東面採光)
床 面 積	登記記載 60.46㎡ 固定資産税評価証明書上 67.26㎡
間 取 り	2LDK、 バルコニー 約17㎡ (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 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 経年相応の老朽化が認められる。格別目立つ損傷はない。 室内で猫が一匹飼われている。
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	・建物に付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
330,000	67.26	0.78	17,310,000

【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も考慮して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.78 \times 1.00 = 0.78$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 10 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 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	
194,000	0.92	1,246.79	1.00	6,243 / 180,122	7,710,000

ア 標準画地価格・・・標準地「早良－36」の地価公示価格等を規準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 182,000\text{円/㎡} & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 194,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：地価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：な い： 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} * \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.97 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.02 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots & \text{不整形} & & \text{角地} & & \text{個別格差} \\ & & 0.90 & \times & 1.02 & = & 0.92 \end{array}$$

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	
17,310,000	7,710,000	1.00	25,020,000

ウ 個別格差・・・・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等及び専用庭を有する点から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
450,000	1.00	60.46	27,210,000

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	25,020,000	1.00	25,020,000	30%
② 比準価格	—		27,210,000	70%
調整後の価格	26,550,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(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	26,550,000円	1.00	0.80	1.00	0	21,240,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要はない。

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「早良－36」

所 在：福岡市早良区飯倉2丁目478番6

住 居 表 示：飯倉2－25－7

価 格：182,000 円/㎡ (対前年変動率 +8.3%)

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：199㎡

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

接 面 街 路：東 側 幅員4.4m市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：福岡市営地下鉄七隈線「茶山」駅の北西方、道路距離1.6km。

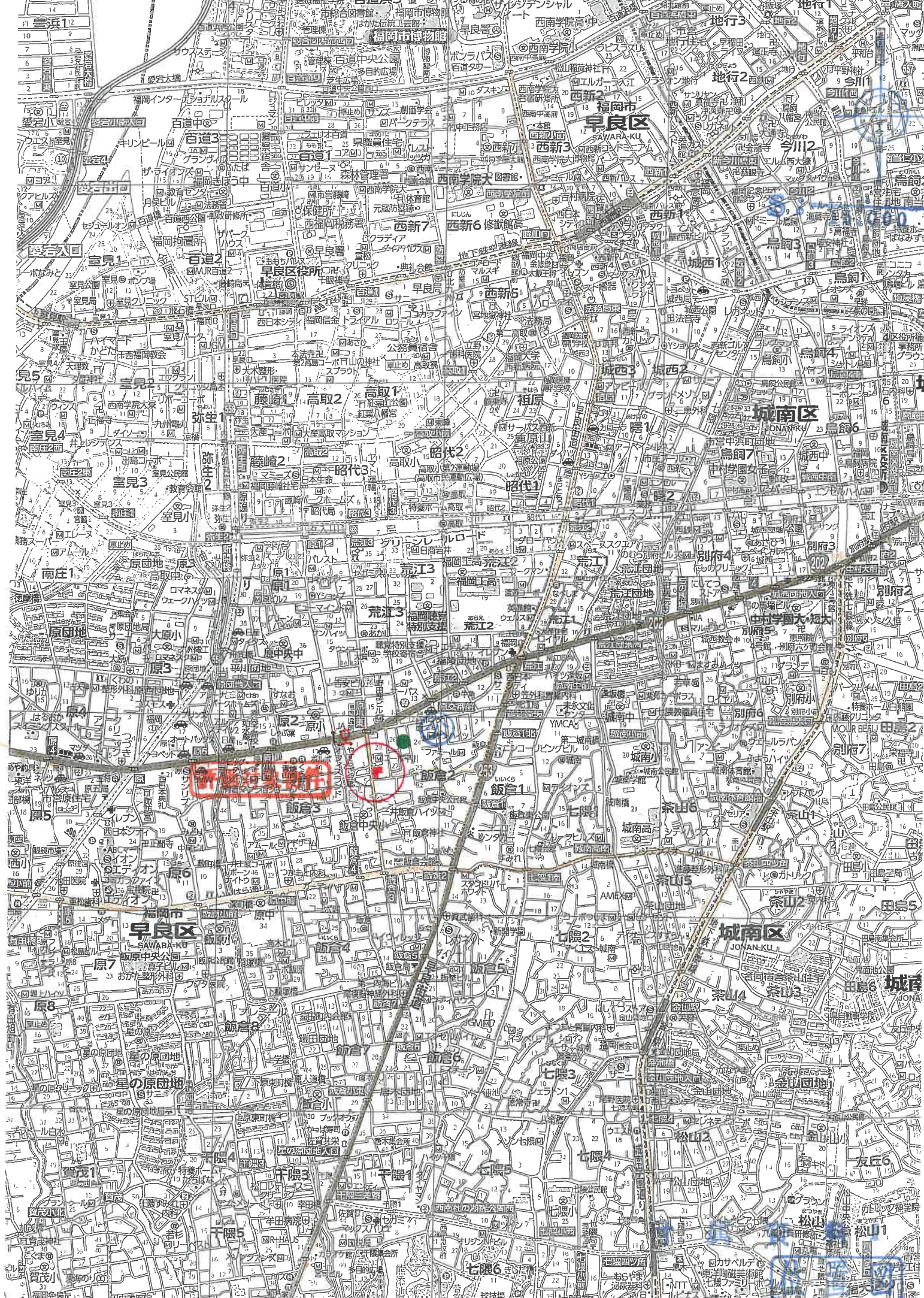
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60% 、容積率 150%)

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

(BIT用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



新築住宅物件

