

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月13日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 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 5月28日から 令和 7年 6月 4日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月10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25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 5月13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	8,480,000 6,784,000		1,696,000	54,175	12,518



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区原田四丁目 5 1 番地 1

建物の名称 エバーライフ箱崎第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原田四丁目 5 1 番 1 の 7 0 9

建物の名称 7 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 7 . 0 4 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 福岡市東区原田四丁目 5 1 番 1

地 目 宅地

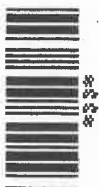
地 積 4 2 5 3 . 9 5 平方メートル

(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 7 1 6 4 0 0 分の 6 7 0 4



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28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

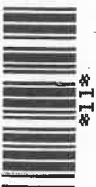
【物件番号1】

売却対象外の土地(地番52番7)を通行のため利用している。

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 福岡市東区原田四丁目51番地1

建物の名称 エバーライフ箱崎第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原田四丁目51番1の709

建物の名称 709

種 類・ 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 7階部分 67.04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 福岡市東区原田四丁目5番1

地 目 宅地

地 積 4253.95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 716400分の6704



令和6年(ケ)第169号
令和7年2月 4日受理
令和7年 3 月 19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 福岡市東区原田四丁目 5 1 番地 1

建物の名称 エバーライフ箱崎第二

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 原田四丁目 5 1 番 1 の 7 0 9

建物の名称 7 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 7 . 0 4 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 福岡市東区原田四丁目 5 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 2 5 3 . 9 5 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 7 1 6 4 0 0 分の 6 7 0 4

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市東区原田4丁目16番36-709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	☒ 下記のとおり 管理費 7,850円 修繕積立金 15,990円 駐輪場使用料 500円 水道料 実費 ゴミ負担料 200円	令和7年2月7日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 (令和7年2月分まで) 合計991,095円
管理会社等	(株)穴吹ハウジングサービス	
その他の事項	管理組合規約により本件手続の弁護士費用380,000円が滞納額に加算される予定である。	
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 ☐ 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(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 ☐	

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理人	(占有者等) 本件建物には、所有者が住んでいます。
■管理会社担当者	(管理費等の滞納関係) 管理費等の状況は、2枚目記載のとおりです。 (占有関係) 本件建物には、所有者が住んでいます。
■所有者	(占有関係等) 本件建物には、私が1人で住んでいます。 (本件建物の傷み等) 本件建物には、特別な傷みはありません。本件建物購入後にガス給湯器の交換を行いました。
■福岡市東区維持管理課担当者	(北側接面道路への通行のための水路上の橋の占有使用許可) 本件マンションの北側の市道に出るために水路に橋を架けて水路が占有利用されていますが、この占有については占有許可が取られています。 なお、占有使用の料金は不要です。
■債権者(本件マンション管理組合)代理人弁護士	(北側接面道路) 本件マンションの北側に水路及び地番52番7の土地(以下「目的外土地」という。)を介して接している市道があります。この目的外土地は、当初は、マンション共有者全員が共有者になっており、マンション所有者は、マンションを売却する際は、この共有持分権もマンション購入者に売却するという合意があったようですが、その合意が守られていないものがあるようです。本件マンションの売却の際にも、目的外土地の共有持分権が売却されておらず、前所有者のままになっています。このような状況ですが、通行することについては特に問題は生じていません。

(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

執行官の意見

■(接道関係)

本件敷地は、公図どおり南西側で公道(地番51番3等)及び北側で水路(占有許可が取られている。)及び目的外土地を介して公道(地番52番3, 所有者:福岡市, 地目:田)に接している。

(占有関係)

関係人の陳述, 建物内の状況から2枚目記載のとおり, 所有者が住居として使用しているものと認めた。

(損傷等)

本件建物には, 経年劣化が見られるが, 特別な傷みは見当たらなかった。

(北側接面道路)

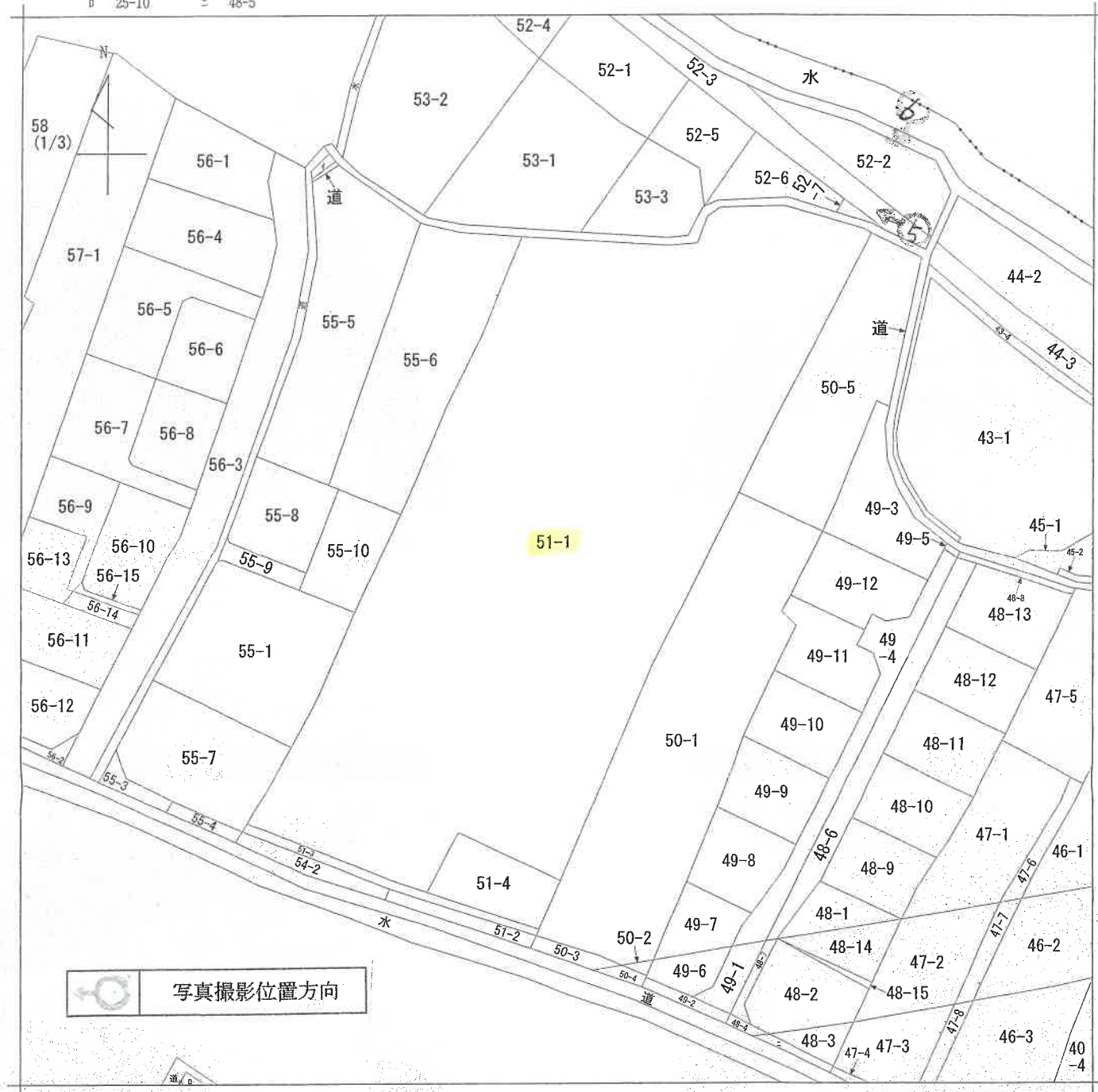
本件マンションの北側に水路及び目的外土地を介して接している市道があるが, この目的外土地は, マンション建設当初は, マンション共有者全員が共有者になっており, マンション共有者は, マンションを売却する際は, この共有持分権もマンション購入者に売却するという合意があったと考えられるが, その合意が守られていないものがあり, 本件マンションの売却の際にも, この土地の共有持分権が売却されておらず, 前所有者のままになっているが, 水路上の橋や目的外土地を通行することについては特に問題は生じていない。

(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 4日 (火) 10:00-10:30	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函, 管理人と面談
令和7年 2月 4日 (火) 11:00-11:20	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, 照会書FAX送信
令和7年 2月 5日 (水) 10:10-10:30	福岡法務局	公図等入手
令和7年 2月 5日 (水) 11:10-11:20	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
令和7年 2月13日(木) 16:00 -16:15	物件所在地	所有者と面談(調査は, 2月22日(土)にしてほしい。)
令和7年 2月22日(土) 10:00 -10:30	物件所在地	立入調査, 所有者と面談, 写真撮影
令和7年 2月26日(水) 16:15-16:30	福岡市東区役所	維持管理課担当者と面談
令和7年 2月28日(金) 13:00-13:15	執行官室	債権者(管理組合)代理人弁護士から電話聴取
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 目的物件は不在だったので, 立会人 を立ち会わせて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(5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

水 25-10
ハ 25-4
48-5



(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 原田4丁目

請求部	所在	福岡市東区原田四丁目				地番	51番1		
出力縮尺	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5日
福岡法務局

登記官

(6~9枚目A3版からA4版に縮小)

請求番号: 12-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和59年6月6日

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5日 福岡法務局

(7枚目)

登記官

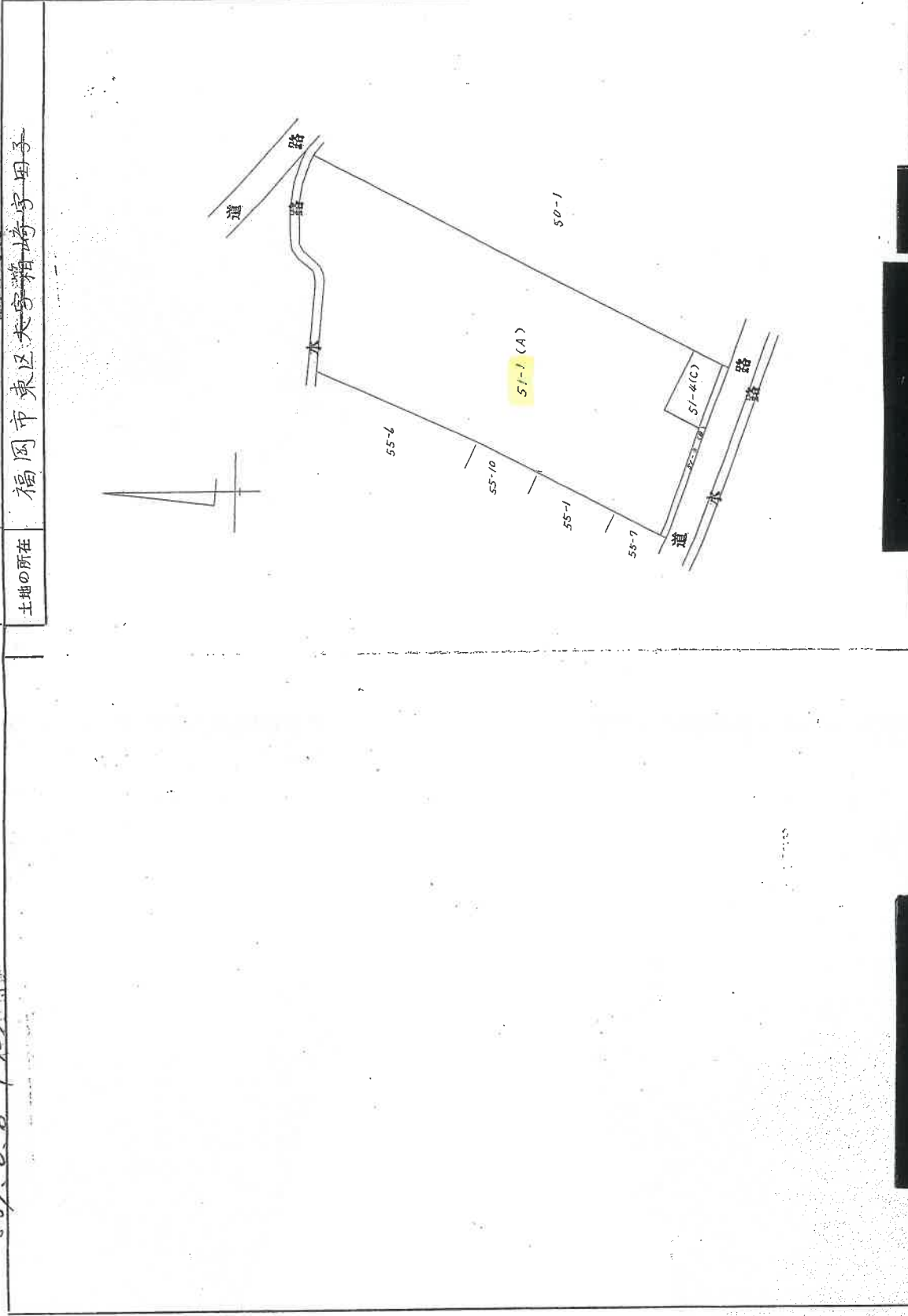
205616

59.6.6 (1/2)

前 51-1 後・新
番 51-3, 51-4

土地の所在

福岡市東区大字箱崎字田子



作製者

土地家屋調査

(昭和59年5月30日作製)

申請人

縮尺 1/1000

(福岡県土地家屋調査士会)

205617

前 51-1 後・新 地積測量図

地番 51-3, 51-4

土地の所在 福岡市東区大字梅崎字田子

559.6.6 (7/2)

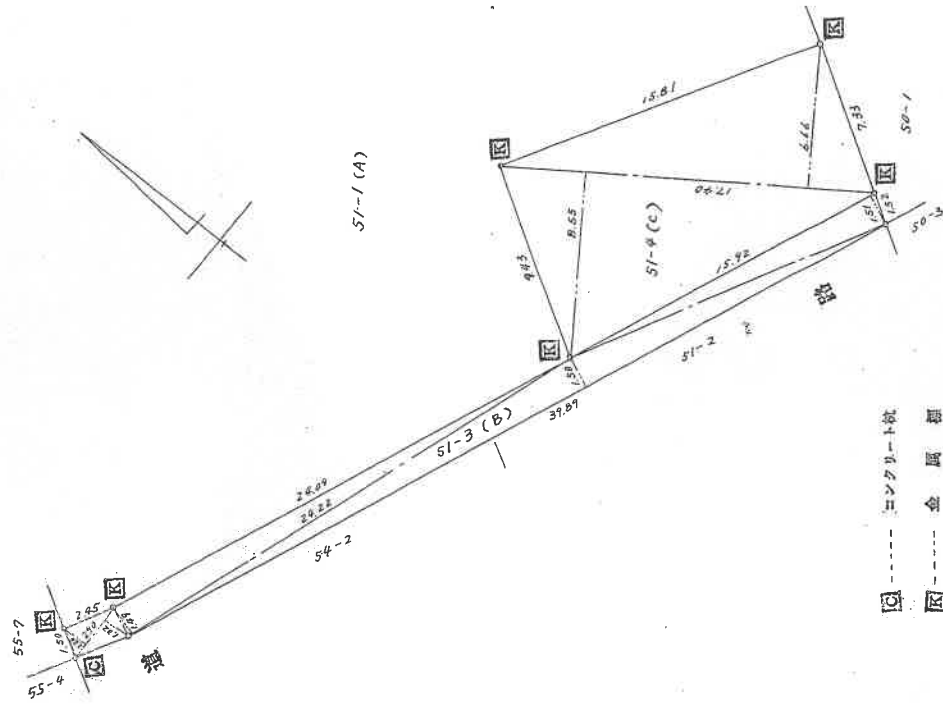
(B) 求積表

底辺	高さ	倍面積
2.90	1.26	3.6540
2.90	1.32	3.8280
24.22	1.49	36.0878
39.89	1.50	59.8350
15.92	1.51	24.0392
合計		127.4440
式除		63.7220
地積		63.72 m ²

(C) 求積表

底辺	高さ	倍面積
17.40	8.55	148.7700
17.40	6.66	115.8840
合計		264.6540
式除		132.3270
地積		132.32 m ²

(A) 求積
 $4450.00 - (63.7220 + 132.3270)$
 $= 4253.9510$
地積 4253.95 m²



作製者

土地家屋調査士

(昭和59年5月30日作成)

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

(2/2)

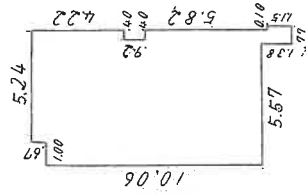
請求番号：12-2

登記年月日：昭和59年7月3日

公用

59.7.3 各階平面図 612198

709



求積表					
0.67	×	5.24	=	3.5108	
10.06	×	5.84	=	58.7504	
(3.55+5.82)	×	0.4	=	3.7480	
0.23	×	0.67	=	0.1541	
1.15	×	0.77	=	0.8855	
合計				87.0488	
床面積				87.04	m ²

作製者

59.6.27 日作製
(昭和59年6月27日)

縮尺 1/250

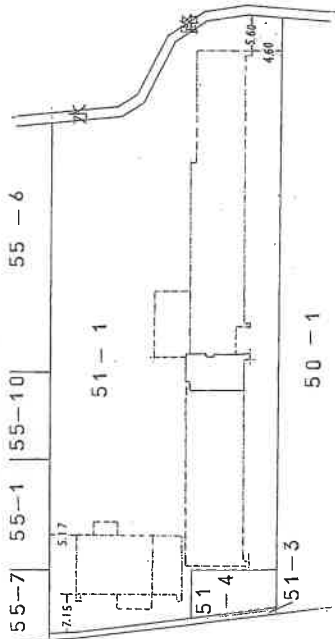
申請人

縮尺 1/1000

家屋番号 大等箱崎51番1の709

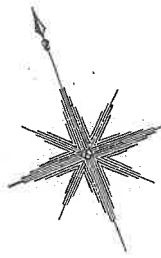
建物の所在 福岡市東区大字箱崎字田子51番地1

建物図面 各階平面図



1 建物の存する部分 7 階

建物番号 709 号



写真撮影位置方向

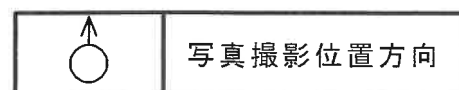
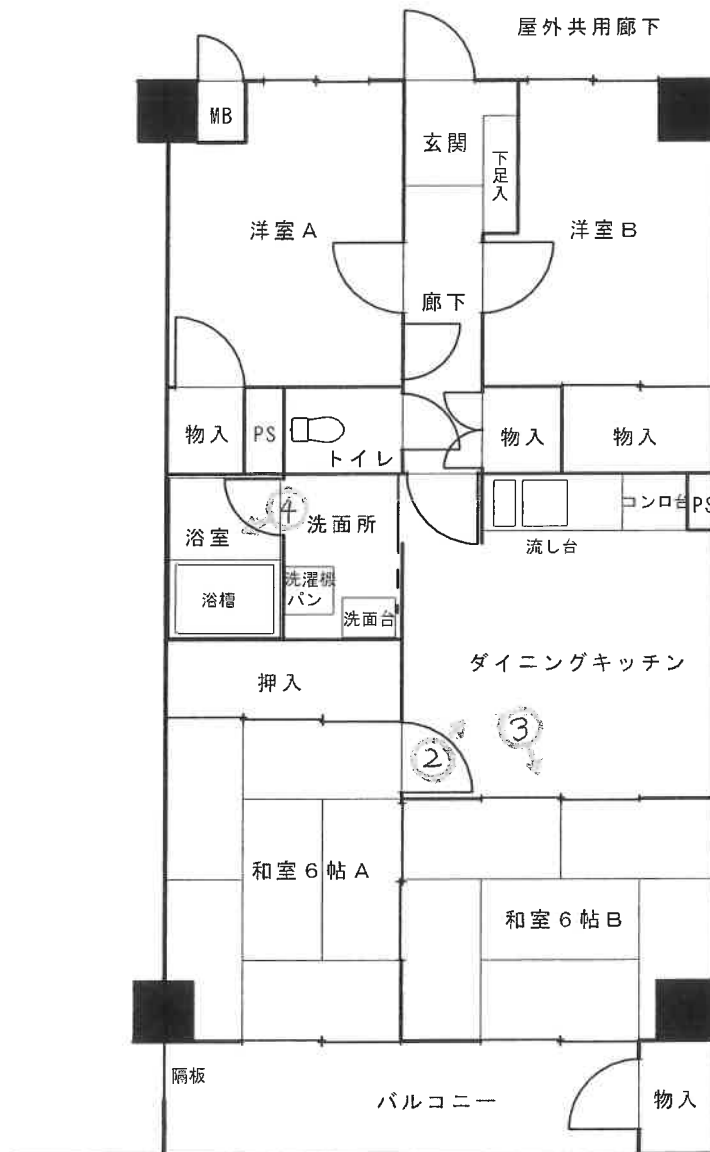
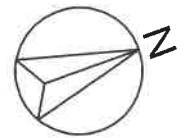
(9枚目)

登記管

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5日 福岡法務局

請求番号：12-3

間 取 図



1 本件マンション



2 ダイニングキッチン



3 和室B



4 浴室



5 目的外土地



6 水路上の橋



令和 6 年（ケ）第 169 号
令和 7 年 2 月 22 日 現地調査
令和 7 年 3 月 7 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 崎 浩

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 8,480,000 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	福岡市東区原田四丁目51番地1	
	建 物 の 名 称	エバーライフ箱崎第二	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	原田四丁目51番1の709	
	建 物 の 名 称	709	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	7階部分 67.04 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	福岡市東区原田四丁目51番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	4,253.95 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	6,704 / 716,400		
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（77.89㎡）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		福岡市東区原田4丁目16番36-709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)	J R鹿児島本線「箱崎」駅の北東方、約1.6km 西鉄バス「原田東町」停留所の北方、約220m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、マンションや事業所、戸建住宅等が建ち並ぶ混在地域である。地勢は概ね平坦である。 なお、地域環境等が変化する要因はなく、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	工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	特になし
画 地 条 件	規 模	4,253.95㎡
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間口・奥行	約42m・約100m
	接道関係	中間画地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約9.7m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、「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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。 ・当マンションの建設にあたり開発行為(第58-11)が行われている。 ・付近に鉄塔、高圧線がある。 ・福岡市の洪水ハザードマップによれば、周辺地域も含めて洪水浸水想定区域内にある。 ・北側で水路を挟み、当マンションの区分所有者等が共有する土地(52番7)を介して市道に通ずる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エバーライフ箱崎第二
建物の用途	共同住宅 (総戸数 116 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59年6月14日 経過年数 約 41 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 合計床面積 8,323.52 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル その他 特になし
設備等	エレベータ 2基 駐車場 73台 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	・福岡市役所の記録によると検査済証の交付は行われていない。 ・調査日において、1階エントランスホール及びインターホン設備(全戸)の改修工事が行われていた。 ・福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例(平成12年11月施行)が施行される以前の建築物である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	7階部分の中間住戸（南東面、北西面採光）
床 面 積	登記記載 67.04㎡ 固定資産税評価証明書上 77.89㎡
間 取 り	4DK、バルコニー約 7 ㎡ (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 カーペット、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	やや劣る (内外装の汚れ、摩耗等が観察される。)
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、その動作を確認出来ないで、使用可能かどうかについては不明である ・建物に付属する建具については、その全てについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等可能かどうかについては不明である。 ・購入してからガス給湯器の交換を行った（陳述による）。 ・ダイニングキッチン及び洋室Bの床は他の部屋や廊下より 1 段（7cm程度）低い。 ・バルコニーに物置が設けられている。

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、目的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	77.89	0.09	2,170,000

【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、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（査定）

建物は、建築後約41年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。したがって、残価率10%を基本に観察減価法による補正（-10%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - 0.1) & = & 0.09 \end{array}$$

(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
147,000	0.99	4,253.95	0.85	6,704 / 716,400	4,920,000

ア 標準画地価格・標準地「福岡東9-6」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

$$111,000 \text{円/m}^2 \times \frac{119}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{88} = 147,000 \text{円/m}^2$$

*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 1.02

* 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	×	0.98	×	0.90	×	1.00	=	0.88

$$\begin{array}{llll} \text{イ 個別格差} \cdots \cdots & \text{形状} & & \text{個別格差} \\ & 0.99 & = & 0.99 \end{array}$$

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) 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
2,170,000	4,920,000	1.03	7,300,000

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
180,000	1.03	67.04	12,430,000

- 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	7,300,000	1.00	7,300,000	20%
② 比準価格	12,430,000	1.00	12,430,000	80%
調整後の価格	11,400,000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)－オ
1	11,400,000円	1.00	0.80	0.93	0	8,480,000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9-6」
所 在 : 福岡市東区多の津4丁目1637番4外
住 居 表 示 : 多の津4-13-13
価 格 : 111,000 円/㎡ (対前年変動率 16.5%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 1,492 ㎡
地 域 の 概 要 : 営業所、倉庫、店舗併用共同住宅が混在する地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約7m市道、背面道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR鹿児島本線「箱崎」駅の北東方、道路距離2.7km
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建蔽率 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 地積測量図(写)	2 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

以 上

位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』より引用）



位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』より引用）

GS Maps

