

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 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 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 30 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 15 日 午前 9 時 50 分 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 9 月 2 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 040, 000 4, 832, 000	一括	1, 208, 000	35, 753	8, 798
1	4, 830, 000				
2	1, 210, 000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 福岡市東区原田二丁目

地 番 1293番1

地 目 宅地

地 積 1538.56平方メートル

共有者 A 持分100000分の2007

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区原田二丁目1293番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	336.69平方メートル
	2階	336.69平方メートル
	3階	336.69平方メートル
	4階	336.69平方メートル
	5階	324.56平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原田二丁目1293番1の1

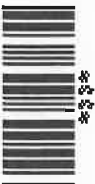
建物の名称 A-201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.15平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 30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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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, 2】

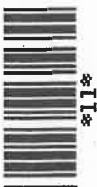
管理費等の滞納あり。

《 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 所 在 福岡市東区原田二丁目

地 番 1293番1

地 目 宅地

地 積 1538.56平方メートル

共有者 A 持分100000分の2007

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区原田二丁目1293番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積

1階	336.69平方メートル
2階	336.69平方メートル
3階	336.69平方メートル
4階	336.69平方メートル
5階	324.56平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原田二丁目1293番1の1

建物の名称 A-201号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.15平方メートル

所有者 A



令和 7 年(ケ)第 80 号
令和 7 年 5 月 27 日受理
令和 7 年 7 月 8 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 所 在 福岡市東区原田二丁目

地 番 1 2 9 3 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 3 8 . 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 0 分の 2 0 0 7

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区原田二丁目 1 2 9 3 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	3 3 6 . 6 9 平方メートル
	2 階	3 3 6 . 6 9 平方メートル
	3 階	3 3 6 . 6 9 平方メートル
	4 階	3 3 6 . 6 9 平方メートル
	5 階	3 2 4 . 5 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原田二丁目 1 2 9 3 番 1 の 1

建物の名称 A - 2 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 2 . 1 5 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市東区原田二丁目23番27-201号		
建物	物件2		
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 種類： ☐ ある 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		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 4,100 円 修繕積立金 10,050 円 組合運営費 250 円	令和7年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある ～令和7年5月分まで 計 14,400 円 ☐ 不明	
管理会社等	(株)タッケン管理サービス		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
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）

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	[占有状況等について](書面回答) 本件物件は, 私が占有しています。
☒ 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。
☒ 九州電力(株)	[占有状況等について](書面回答) 本件建物の電力使用等は次のとおりです。 解約年月日 令和7年5月31日

(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)

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, 現況及び下記書面から 2 枚目記載のとおり認めた。

電力使用者等回答書

2 (接道)

公図のとおり, 南東側で公道(地番なし)に接している。

北東側に接する道路について(法務局回答)

公図がないので不明であるが, 地番のない公道と思われる。

3 (ライフライン調査等)

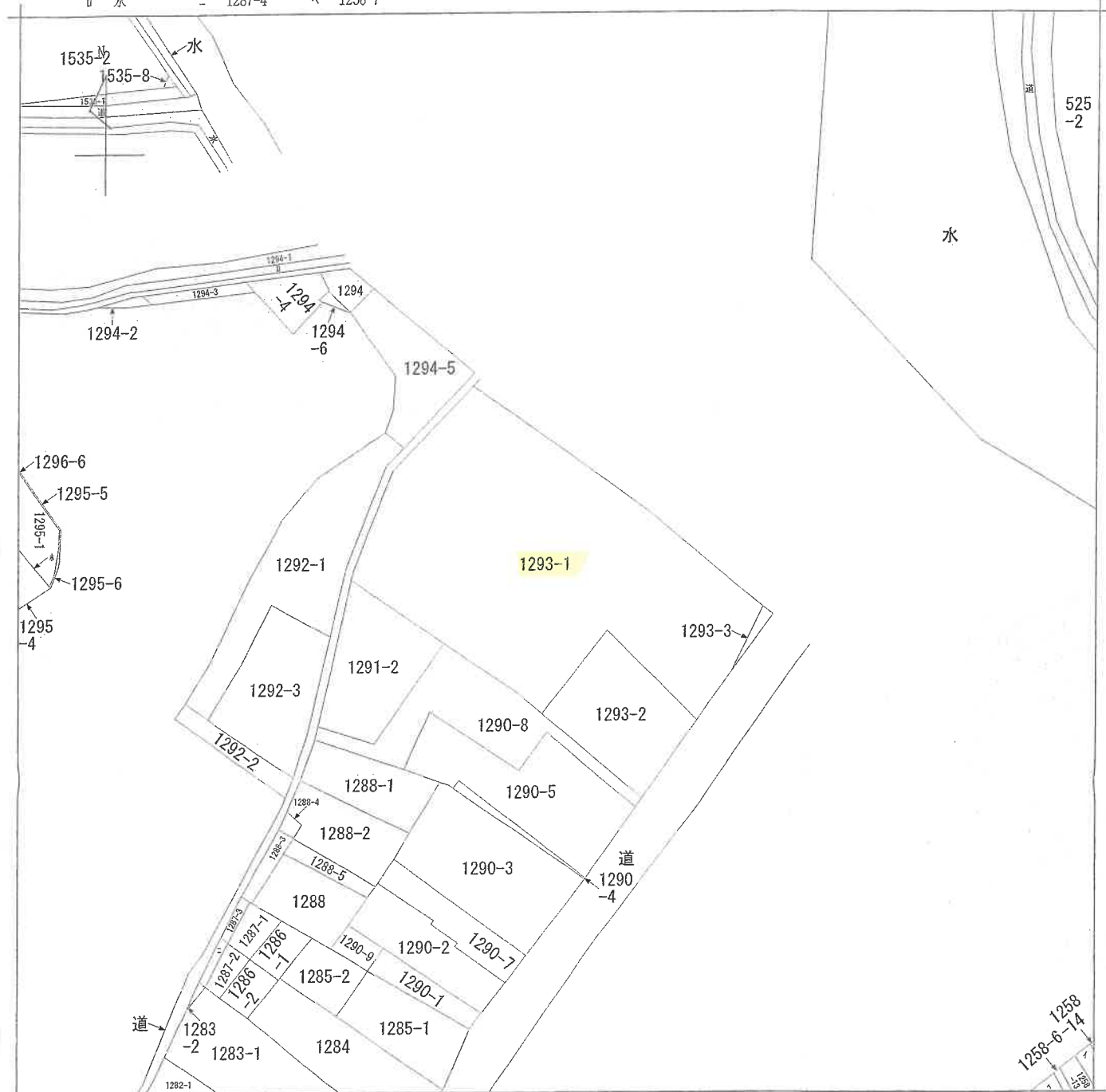
ライフライン調査, 所有者の陳述及び現況から空き家であると判断した。

なお, 郵便受けに溜まっている郵便物は所有者宛のものであり, その他第三者占有の状況は窺われないので, 所有者が家財道具等を残置しているものと思われる。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月27日 (火) 9:40-9:50	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5月27日 (火) 12:00-12:15	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5月27日 (火) 14:00-14:25	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 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5月27日 (火) 16:00-16:10	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5月27日 (火) 16:40-17:00	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6月10日 (火) 16:20-16:40	物件所在地	写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(解錠告知)(返信用切手110円添付)作成・投函
7年6月13日 (金) 10:25-10:40	福岡法務局	(接面道路)公図等申請書作成・申請
7年7月1日 (火) 15:00-15:45	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査
(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7年7月1日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 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
(5枚目)



A	原田	2丁	目
B	原田	2丁	目
C	原田	2丁	目

請 求 部 分	所 在	福岡市東区原田二丁目					地 番	1293番1		
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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6月4日
福岡法務局

請求番号：9-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和57年11月5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6月4日 福岡法務局

登記号

(7枚目)

請求番号：9-2

204800

昭57.11.5

前 1293-1 後・新

地番	1293-3	1293-1
土地の所在	福岡市東区原田2丁目	

地積測量図

河川敷

道

路

1.059
1.094

(B)1293-3

道

路

刻み
(コンクリート敷地)

1293-2

求積表

符号	底辺	垂線	相乗積
1	10.425	1.894	19.74495
二 除			9.872475

(B)1293-3

1291-1

1291-2

作製者

申請人

昭和57年10月21日作製

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

登記年月日：昭和58年4月12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6月4日 福岡法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：9-3

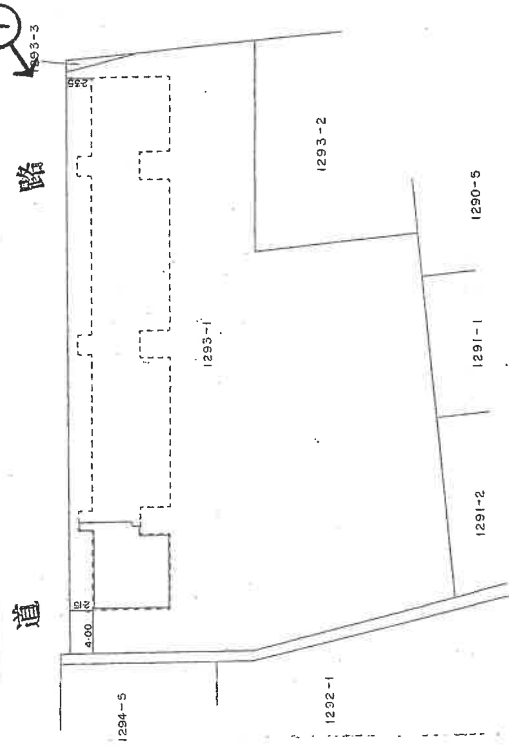
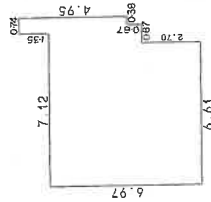
611233 各階平面図

家屋番号 原田2丁目
1293番1の1

建物の所在 福岡市東区原田2丁目1293番地1

建物各階平面図

求積表				
1.35 × 0.74	=	0.9990		
3.60 × 7.86	=	28.2960		
0.67 × 7.48	=	5.0116		
2.70 × 6.61	=	17.8470		
合計		52.1536		
床面積		52.15 m ²		



建物の存する部分 2 階
建築物番号 A-201 号

作製者

縮尺 1/250

昭和58年4月9日作成

福岡県土地家屋調査士会

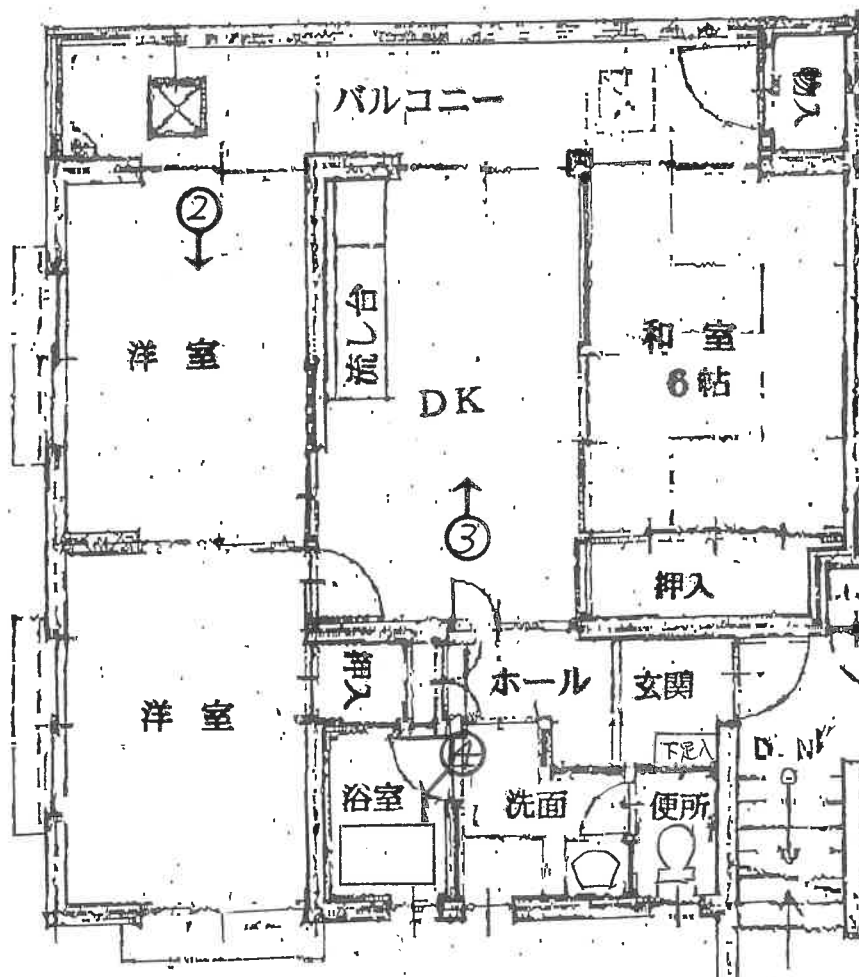
申請人

縮尺 1/500

写真番号の撮影方向

間 取 図 (概略)

○→ 写真番号の撮影方向





1 目的物件のある
一棟の建物の外観

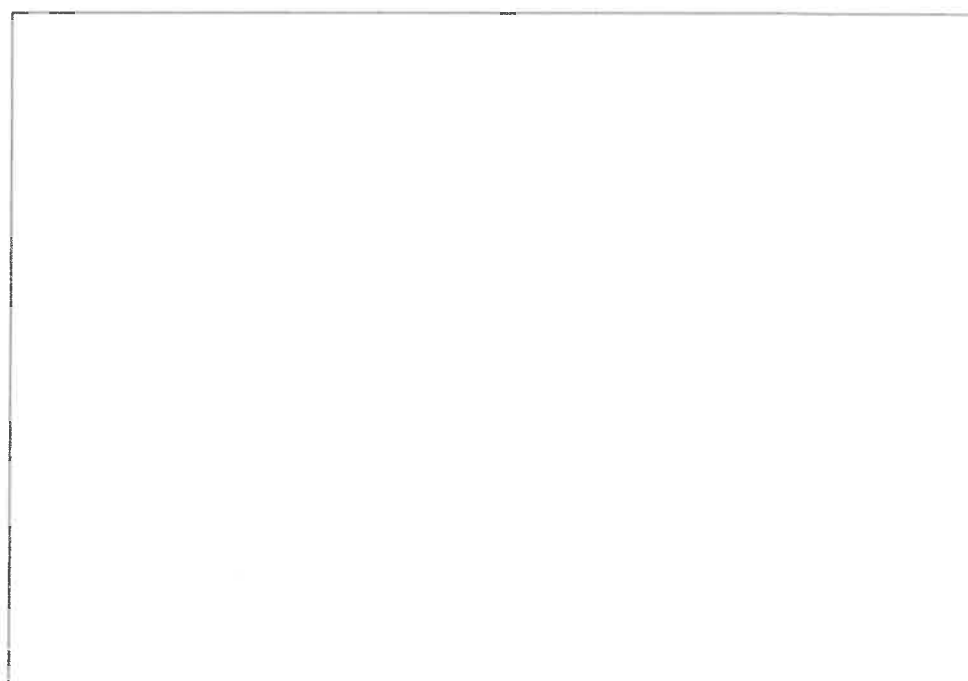
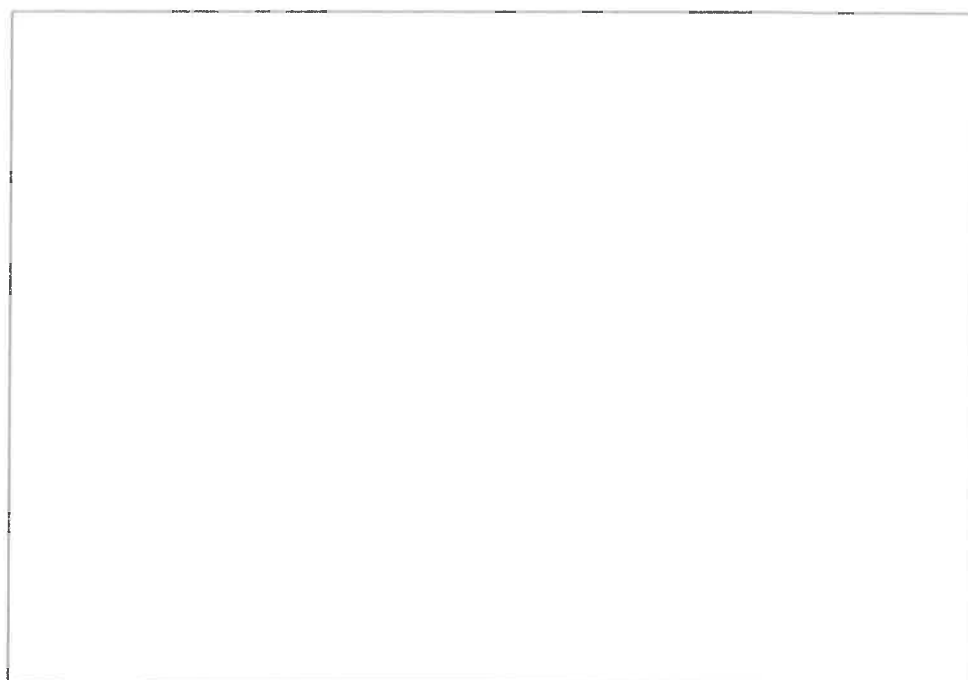


2 室内の状況



3 室内の状況

4 室内の状況



令和 7 年（ケ）第 80 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 10 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出 雲 重 成 印

第1 評価額

一括価格	
金 6,040,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,830,000 円
物件2（建物）	金 1,210,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	
2	(土地の表示)				「特記事項」欄 参照。	
	所	在	福岡市東区原田二丁目			
	地	番	1293 番 1			
	地	目	宅 地			
	地	積	1,538.56㎡			
	共 有 者	A	2,007 / 100,000			
3	(一棟の建物の表示)				同 上	
	所	在	福岡市東区原田二丁目1293番地1			
	構	造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			
	床 面 積	1 階	3 3 6 . 6 9 ㎡			
		2 階	3 3 6 . 6 9 ㎡			
		3 階	3 3 6 . 6 9 ㎡			
		4 階	3 3 6 . 6 9 ㎡			
		5 階	3 2 4 . 5 6 ㎡			
	(専有部分の建物の表示)					
	家 屋 番 号	原田二丁目1293番1の1				
	建 物 の 名 称	A－201号				
	種 類	居宅				
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建				
	床 面 積	2階部分 52.15㎡				
	所 有 者	A				
番号	特 記 事 項					
1	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、 公図や建物図面があり、現地の状況はほぼ符合するので、登記記載の地積 に基づき評価した。					
2	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（ 56.03㎡ ）を採用した。					
住 居 表 示		福岡市東区原田二丁目23番27－201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800m。 西鉄バス「原田一丁目」停留所の北東方、約300m。	
付 近 の 状 況	J R箱崎駅の北東方にある原田地区に形成された住宅地域であり、低層の一般住宅や中層の共同住宅等が存する地域であり、一部には事務所等も見られるものである。 なお、最寄り駅等への接近性には比較的優れることから今後も建物の中層化が徐々に進むものと予測される。	
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 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 準工業地域 60% 200% 特になし 特になし
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	1,538.56㎡ やや不整形 約17m・約55m 角地 特になし。
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約8.0mの舗装市道と、また、南東側で幅員6.0mの舗装市道に等高に接面（ともに建築基準法第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、通常のコスト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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。また、埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない。なお、対象地の北東側に須恵川が存しており、福岡市の洪水浸水区域の指定を受けている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	(エメラルドマンション第2箱崎A棟)	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 29 戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記上)	昭和58年3月11日
	経過年数	約 43 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5階建	
	合計床面積	1,671.32 m ² (登記上)
仕様	外壁	モルタル等
	屋根	陸屋根
	床等	コンクリート等
設備等	エレベータ	なし
	駐車場	あり
	集会所	なし
	管理人室	なし
	その他	特になし
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	J P箱崎駅に比較的近接する3DK型の中層の共同住宅であるが、築年数が古く老朽化している。周辺には一般住宅等も見られるものである。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階部分の角部屋（南西及び南東面採光）
床 面 積	登記記載 52.15㎡ 固定資産税評価証明書上 56.03㎡
間 取 り	3DK、バルコニー約9.6㎡
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 特になし。
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	J R 箱崎駅に比較的近接するファミリー型のマンションであるが、築年数が古く全体として老朽化している。 なお、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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	220,000	0.99	1,538.56	0.95	2,007 / 100,000	6,390,000

【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 標準画地価格・・・標準地「福岡東9-7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 187,000\text{円/㎡} & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{90} & = & 220,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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。

*標準化補正：角地 1.03

*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
1.02	× 0.96	× 0.92	× 1.00	= 0.90

イ 個別格差・・・

規模	形状	等高	角地	個別格差
1.00	× 0.95	× 1.00	× 1.04	= 0.99

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 共有持分・・・・・・登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価(円/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	180,000	56.03	0.08	810,000

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40年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。※観察減価については建物の経過年数に基づく一般的な場合を考慮した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - & 0.2) & = & 0.08 \end{array}$$

（2）敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	6,390,000	0.10	場所的利益	640,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

（3）積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格(円)	敷地利用権等価格の控除及び加算(円)	個別格差	積算価格(円)	価格割合
	ア	イ	ウ	(ア±イ)×ウ	
1	6,390,000	－ 640,000	0.99	5,690,000	80%
2	810,000	＋ 640,000	0.99	1,440,000	20%
合 計				7,130,000	100%

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
160,000	0.99	52.15	8,260,000

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記のとおり査定した。

	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	7,130,000	1.00	7,130,000	50%
② 比準価格	8,260,000	1.00	8,260,000	50%
—	—	—	—	0%
調整後の価格	7,700,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	7,700,000	80%	6,160,000
2		20%	1,540,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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	案分後の価格 (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	6,160,000	1.00	0.80	0.98		4,830,000
2	1,540,000	1.00	0.80	0.98	0	1,210,000
一括価格 (合計)						6,040,000

イ 市場性修正 : 修正の必要なし。

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9-7」
所 在 : 福岡市東区松島1丁目8区6番
住 居 表 示 : 松島1-28-13
価 格 : 187,000 円/㎡ (対前年変動率 19.1%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,765 ㎡
地 域 の 概 要 : 倉庫、事務所のほかに住宅も見られる工業地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約8m市道 北西側道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「箱崎」駅の北東方、道路距離1.4km。
用 途 指 定 等 : 工業地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	1 葉
2 位置図	1 葉
3 公図(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	1 葉

※BIT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

