

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河野 広和

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 8年 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 8年 5月12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 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 福岡市博多区吉塚一丁目
地 番 333番3
地 目 宅地
地 積 407.33平方メートル
共有者 A 持分174370分の5355

2 所 在 福岡市博多区吉塚一丁目
地 番 333番4
地 目 宅地
地 積 562.59平方メートル
共有者 A 持分174370分の5355

3 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区吉塚一丁目333番地4、333番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 355.74平方メートル
2階 355.74平方メートル
3階 355.74平方メートル
4階 355.74平方メートル
5階 355.74平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉塚一丁目333番4の16
建物の名称 402号
種 類 居宅



11

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 49.48平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 2月18日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	B
期 限	定めなし
賃 料	65,000円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

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 福岡市博多区吉塚一丁目
地 番 333番3
地 目 宅地
地 積 407.33平方メートル
共有者 A 持分174370分の5355

2 所 在 福岡市博多区吉塚一丁目
地 番 333番4
地 目 宅地
地 積 562.59平方メートル
共有者 A 持分174370分の5355

3 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区吉塚一丁目333番地4、333番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 355.74平方メートル
2階 355.74平方メートル
3階 355.74平方メートル
4階 355.74平方メートル
5階 355.74平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉塚一丁目333番4の16
建物の名称 402号
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 49.48平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第74号
令和7年11月4日受理
令和7年12月26日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義 治

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 福岡市博多区吉塚一丁目
地 番 333番3
地 目 宅地
地 積 407.33平方メートル
共有者 A 持分174370分の5355

2 所 在 福岡市博多区吉塚一丁目
地 番 333番4
地 目 宅地
地 積 562.59平方メートル
共有者 A 持分174370分の5355

3 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区吉塚一丁目333番地4、333番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 355.74平方メートル
2階 355.74平方メートル
3階 355.74平方メートル
4階 355.74平方メートル
5階 355.74平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉塚一丁目333番4の16
建物の名称 402号
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 49.48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	福岡市博多区吉塚一丁目45番8-402号	
建 物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 8,200円 修繕積立金 8,610円 組合費 500円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない。 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある。令和7年10月分まで 計1,021,290円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	(株)コミュニティサービス	
その他の事項		
土 地	物件1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり (物件1, 2) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (物件2) <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■B <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■B(占有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成4年2月頃
最初の契約等	契約日 平成4年2月頃 期間 平成4年2月頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成4年2月頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金65,000円(毎月末日限り 翌月分払い) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円) (<input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	■占有者Bの陳述によると賃貸借契約は前所有者との間で締結されたものであるが、所有者の変更に伴い賃貸人の地位が現在の所有者に承継されたものである
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■管理会社社員	1 本件建物について、管理費等の額は3枚目記載のとおりです。
■B (占有者)	1 本件建物については、私が前所有者から賃借して30年以上居住しています。賃貸借契約の書面は作成していませんが、その契約内容は概ね4枚目記載のとおりです。 2 本件建物について、全体的に経年に伴う老朽化していますが、特に次のような損傷箇所があります。 (1) 玄関付近のドアが無くなっている。 (2) 和室の壁クロスが大きく剥がれている。

(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 (接道)

物件1, 2各土地は, 公図のとおり, 公道(公図上の表記は「道」)に接道している。

なお, 物件1, 2各土地は一体として物件3建物の敷地として使用されており, その筆界を現地で確認することはできない。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況等は, 関係人の陳述, 立入調査の結果等から3枚目記載のとおりと認めた。

3 (損傷等)

本件建物について, 関係人の陳述のほか, 全体的に経年に伴う老朽化が認められ, 床や壁クロス
の損傷が複数箇所に見受けられた。

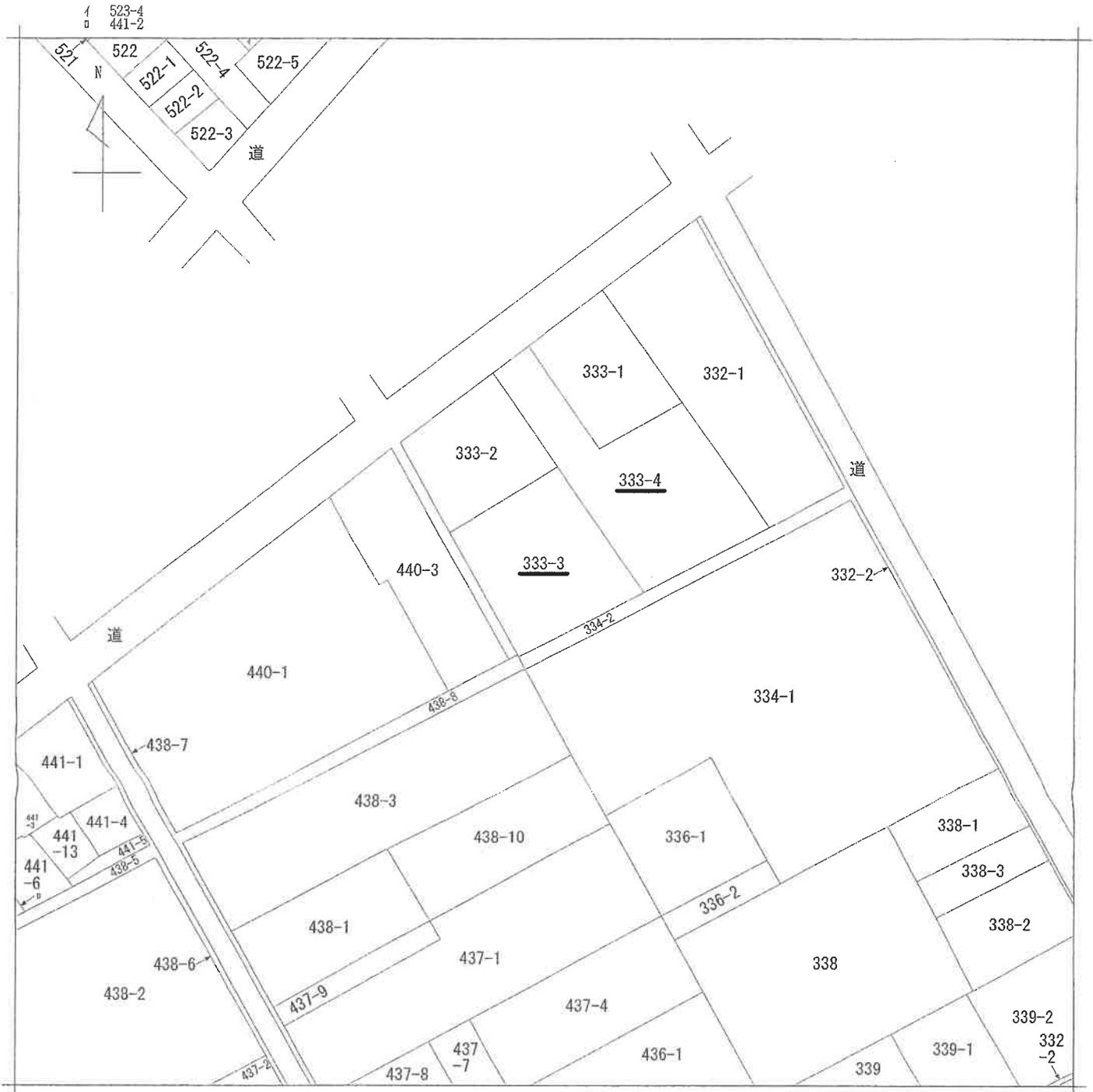
4 (照会結果)

本件建物の占有状況等について, 所有者に照会したが回答を得られなかった。

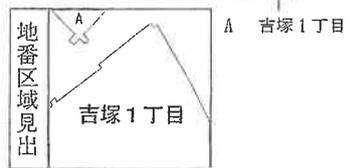
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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 11 月 4 日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 7 年 11 月 5 日 (水) 16:30 - 16:50	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 11 月 6 日 (木) 12:00 - 12:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 7 年 11 月 7 日 (金) 15:10 - 15:20	執行官室	管理費等の照会(郵送)
R 7 年 11 月 7 日 (金) 15:40 - 15:50	執行官室	占有状況等について所有者Aに対し書面照会
R 7 年 11 月 21 日 (金) 13:03 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人Bから口頭聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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	福岡市博多区吉塚一丁目				地番	333番3		
出力尺	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11月5日
福岡法務局

請求番号：48-1
(1/1)

(8枚目)

A 4判に縮小 公用

登記年月日：昭和56年8月13日

105687

前33-1

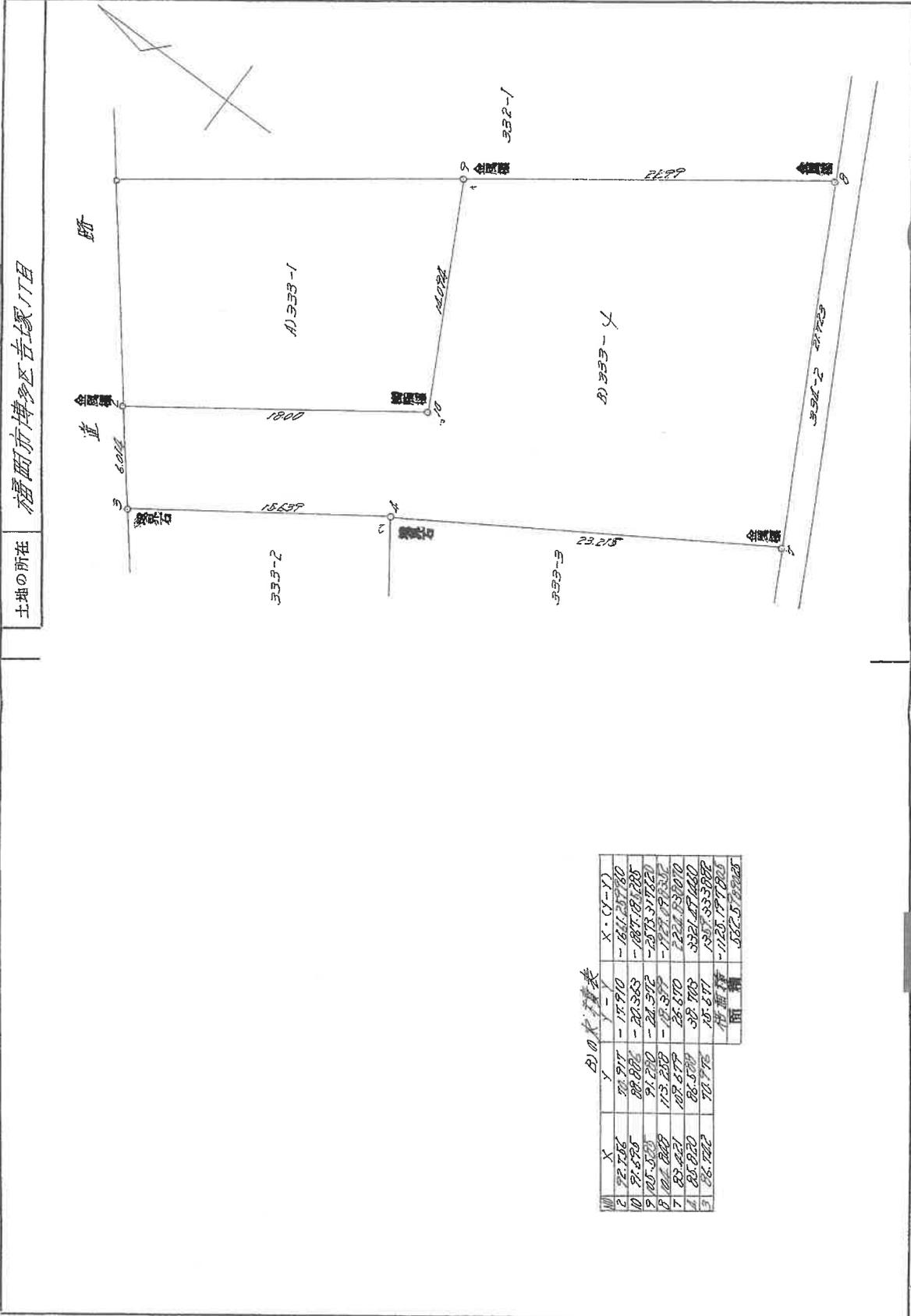
後新

333-4
333-1

地番

地積測量図

福岡市博多区吉塚1丁目



B) 0.0 測量

順	X	Y	X-Y	X·(Y-Y)
1	22.756	72.217	-17.910	-1611.21720
2	22.878	88.882	-24.583	-2221.88128
3	22.528	91.230	-24.572	-2223.31724
4	22.221	113.238	-16.377	-1724.92331
5	22.020	105.679	-25.670	-2221.83100
6	22.722	86.578	-22.703	-2221.87420
7	22.722	70.176	-25.677	-2225.77720
8	22.722	53.574	-25.677	-2225.77720
9	22.722	36.972	-25.677	-2225.77720
10	22.722	20.370	-25.677	-2225.77720
11	22.722	3.768	-25.677	-2225.77720
12	22.722	-2.834	-25.677	-2225.77720
13	22.722	-9.436	-25.677	-2225.77720
14	22.722	-16.038	-25.677	-2225.77720
15	22.722	-22.640	-25.677	-2225.77720
16	22.722	-29.242	-25.677	-2225.77720
17	22.722	-35.844	-25.677	-2225.77720
18	22.722	-42.446	-25.677	-2225.77720
19	22.722	-49.048	-25.677	-2225.77720
20	22.722	-55.650	-25.677	-2225.77720
21	22.722	-62.252	-25.677	-2225.77720
22	22.722	-68.854	-25.677	-2225.77720
23	22.722	-75.456	-25.677	-2225.77720
24	22.722	-82.058	-25.677	-2225.77720
25	22.722	-88.660	-25.677	-2225.77720
26	22.722	-95.262	-25.677	-2225.77720
27	22.722	-101.864	-25.677	-2225.77720
28	22.722	-108.466	-25.677	-2225.77720
29	22.722	-115.068	-25.677	-2225.77720
30	22.722	-121.670	-25.677	-2225.77720
31	22.722	-128.272	-25.677	-2225.77720
32	22.722	-134.874	-25.677	-2225.77720
33	22.722	-141.476	-25.677	-2225.77720
34	22.722	-148.078	-25.677	-2225.77720
35	22.722	-154.680	-25.677	-2225.77720
36	22.722	-161.282	-25.677	-2225.77720
37	22.722	-167.884	-25.677	-2225.77720
38	22.722	-174.486	-25.677	-2225.77720
39	22.722	-181.088	-25.677	-2225.77720
40	22.722	-187.690	-25.677	-2225.77720
41	22.722	-194.292	-25.677	-2225.77720
42	22.722	-200.894	-25.677	-2225.77720
43	22.722	-207.496	-25.677	-2225.77720
44	22.722	-214.098	-25.677	-2225.77720
45	22.722	-220.700	-25.677	-2225.77720
46	22.722	-227.302	-25.677	-2225.77720
47	22.722	-233.904	-25.677	-2225.77720
48	22.722	-240.506	-25.677	-2225.77720
49	22.722	-247.108	-25.677	-2225.77720
50	22.722	-253.710	-25.677	-2225.77720
51	22.722	-260.312	-25.677	-2225.77720
52	22.722	-266.914	-25.677	-2225.77720
53	22.722	-273.516	-25.677	-2225.77720
54	22.722	-280.118	-25.677	-2225.77720
55	22.722	-286.720	-25.677	-2225.77720
56	22.722	-293.322	-25.677	-2225.77720
57	22.722	-299.924	-25.677	-2225.77720
58	22.722	-306.526	-25.677	-2225.77720
59	22.722	-313.128	-25.677	-2225.77720
60	22.722	-319.730	-25.677	-2225.77720
61	22.722	-326.332	-25.677	-2225.77720
62	22.722	-332.934	-25.677	-2225.77720
63	22.722	-339.536	-25.677	-2225.77720
64	22.722	-346.138	-25.677	-2225.77720
65	22.722	-352.740	-25.677	-2225.77720
66	22.722	-359.342	-25.677	-2225.77720
67	22.722	-365.944	-25.677	-2225.77720
68	22.722	-372.546	-25.677	-2225.77720
69	22.722	-379.148	-25.677	-2225.77720
70	22.722	-385.750	-25.677	-2225.77720
71	22.722	-392.352	-25.677	-2225.77720
72	22.722	-398.954	-25.677	-2225.77720
73	22.722	-405.556	-25.677	-2225.77720
74	22.722	-412.158	-25.677	-2225.77720
75	22.722	-418.760	-25.677	-2225.77720
76	22.722	-425.362	-25.677	-2225.77720
77	22.722	-431.964	-25.677	-2225.77720
78	22.722	-438.566	-25.677	-2225.77720
79	22.722	-445.168	-25.677	-2225.77720
80	22.722	-451.770	-25.677	-2225.77720
81	22.722	-458.372	-25.677	-2225.77720
82	22.722	-464.974	-25.677	-2225.77720
83	22.722	-471.576	-25.677	-2225.77720
84	22.722	-478.178	-25.677	-2225.77720
85	22.722	-484.780	-25.677	-2225.77720
86	22.722	-491.382	-25.677	-2225.77720
87	22.722	-497.984	-25.677	-2225.77720
88	22.722	-504.586	-25.677	-2225.77720
89	22.722	-511.188	-25.677	-2225.77720
90	22.722	-517.790	-25.677	-2225.77720
91	22.722	-524.392	-25.677	-2225.77720
92	22.722	-530.994	-25.677	-2225.77720
93	22.722	-537.596	-25.677	-2225.77720
94	22.722	-544.198	-25.677	-2225.77720
95	22.722	-550.800	-25.677	-2225.77720
96	22.722	-557.402	-25.677	-2225.77720
97	22.722	-564.004	-25.677	-2225.77720
98	22.722	-570.606	-25.677	-2225.77720
99	22.722	-577.208	-25.677	-2225.77720
100	22.722	-583.810	-25.677	-2225.77720

製作者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：48-2

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11月5日 福岡法務局

登記年月日：昭和57年4月5日

昭和57年4月5日登記

630671

各階平面図

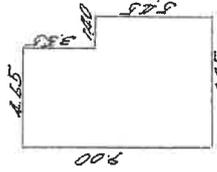
4.2

建築物各階平面図

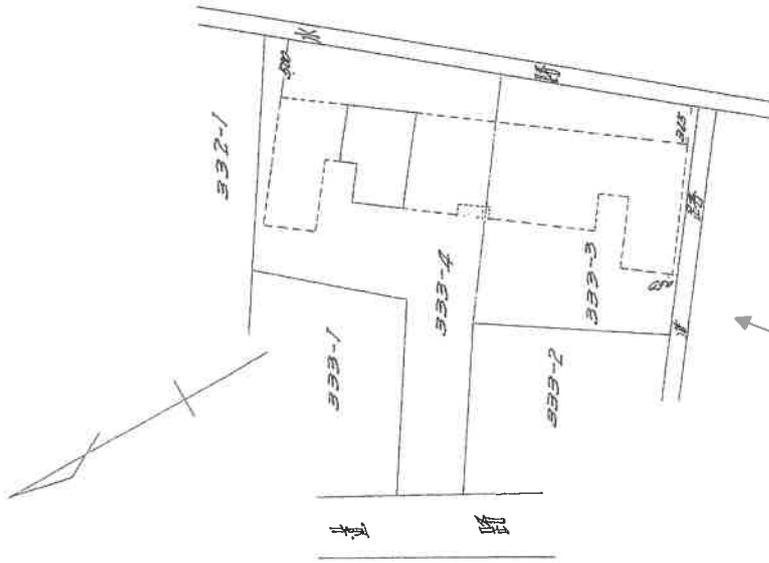
家屋番号 333-A-16

建物の所在 福岡市博多区吉塚1丁目 333番地4

4階部分



$$\begin{aligned}
 4.65 \times 5.75 &= 26.7375 \\
 5.05 \times 9.00 &= 45.45 \\
 &= 72.1875 \\
 &= 49.40
 \end{aligned}$$



建物の存する部分 4階

写真撮影位置方向

作製者

縮尺 1/200

申請人

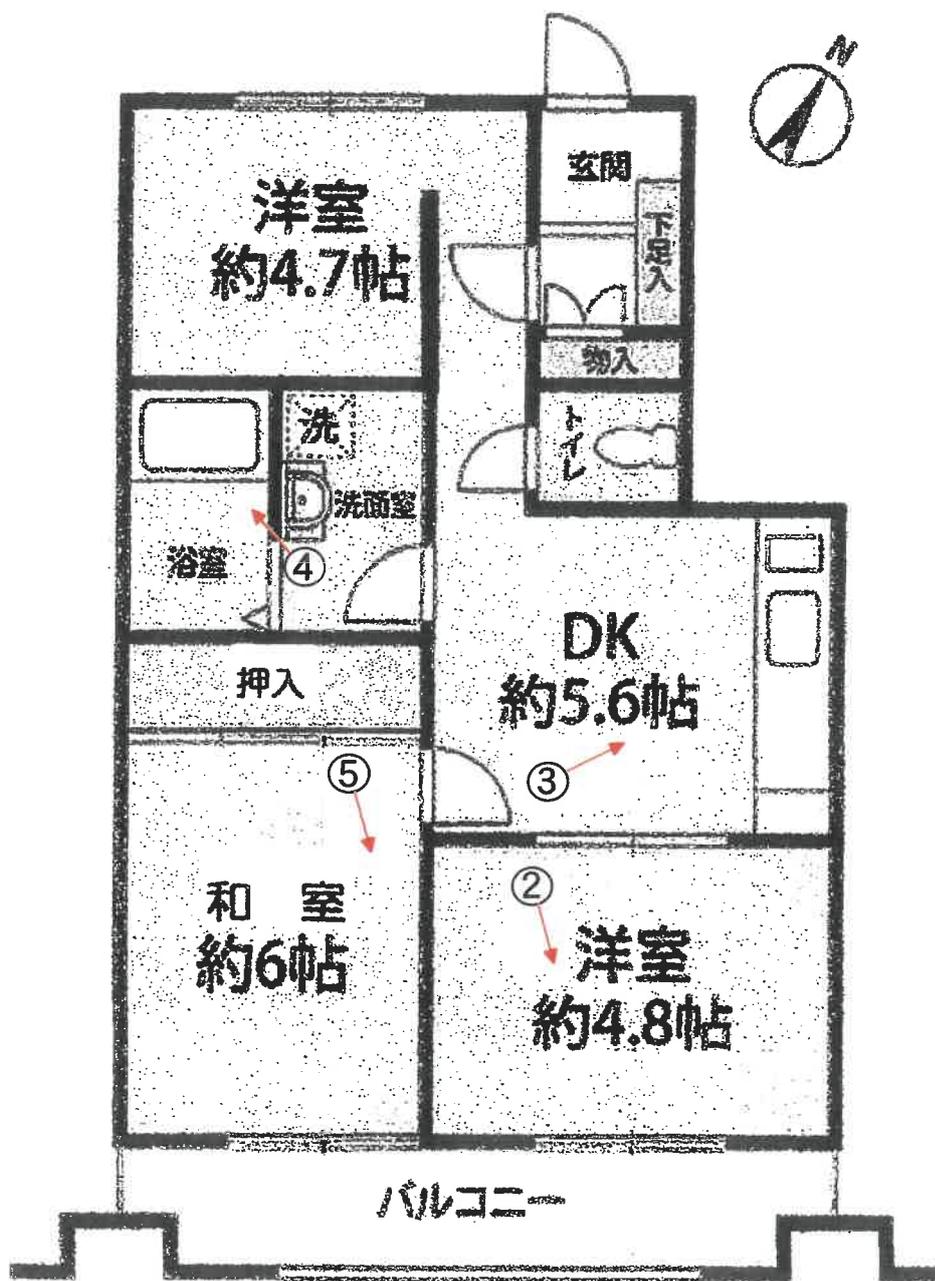
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：48-3

公用

写真撮影位置方向





No. 1

本件建物(1棟)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

令和7年（又）第 74 号
令和7年11月21日 現地調査
令和7年12月16日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 忠 人

第1 評価額

一括価格		金 7,340,000 円
内訳価格	物件1	金 2,500,000 円
	物件2	金 3,450,000 円
	物件3	金 1,390,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の土地の内訳価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- ④ 上記の評価額は、引受け債務相当額を控除する前の価格である。

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

物件番号	所在等	登記上	現況
1	所在地目積 共有持分	福岡市博多区吉塚一丁目 333番3 宅地 407.33㎡ 5,355 / 174,370	特記事項のとおり
2	所在地目積 共有持分	福岡市博多区吉塚一丁目 333番4 宅地 562.59㎡ 5,355 / 174,370	同上
2	(一棟の建物の表示) 所在地目積 構造 床面積	福岡市博多区吉塚一丁目333番地4、333番地3 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 355.74㎡ 4階 355.74㎡ 2階 355.74㎡ 5階 355.74㎡ 3階 355.74㎡	同上
2	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	吉塚一丁目333番4の16 402号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 49.48㎡	
物件番号	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ないが、公図と現地の状況はほぼ符合するので、評価上は登記記載の地積を採用した。		
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（ 54.07 m ² ）を採用した。		
住居表示		福岡市博多区吉塚一丁目45番8-402号	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況及び利用状況等

位置・交通 (直線距離)	JR鹿児島本線「吉塚」駅の南東方、約700m。 西鉄バス「吉塚2丁目」停留所のほぼ南方、約450m。 (別添位置図参照)	
付近の状況	下記道路沿いに、マンション、店舗・事業所、一般住宅、アパート等が混在する地域。 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 (幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制である。)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口 奥行 接道関係	969.92㎡ 不整形 (別添「公図写」参照。) 約6m 約39m 中間画地
接面道路	北西側が幅員約6.5m舗装県道にほぼ等高に接面(建築基準法第42条第1項の「道路」に該当)。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	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、周知の埋蔵文化財の包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。なお、進入路部分が周知の包蔵地「吉塚祝町遺跡」の隣接地に含まれる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロワールマンション吉塚
建物用途	共同住宅 (総戸数 30 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57年4月2日 新築 経過年数 約 44 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5階建 合計床面積 1,778.70 m ² (登記上)
仕様	外壁 小口タイル 吹付タイルほか 床等 コンクリート敷ほか
設備	エレベータ 1基 駐車場 4台 (賃貸) 集会所 なし 管理人室 なし その他 オートロックではない
建物の品等	使用資材 やや劣位 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、偶発的損傷等は特に観察されないが、築年が古く、老朽化・旧式化している点等は否めない。
特記事項	・築年が古く、旧式化している。

(2) 専有部分の建物の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建
位 置	4階部分 南東端区画 (南東面・北西面採光。)
現 況 床 面 積	登記記載 49.48㎡ 固定資産税評価証明書上 54.07㎡
間 取 り	3DK、バルコニー (約7㎡) (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 吹付け ボード ほか 床 ビニールクロス 畳 ほか 内 壁 ビニールクロス ほか 設 備 電気設備、給排水設備 等
保守管理の状態	劣る
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	・賃貸されており、賃貸借の契約内容等は現況調査報告書参照。 ・クロスの剥れ等は放置され、保守管理状況は劣る。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

土地の持分価格と建物の価格を加算して、以下のとおり試算した。

1 土地の共有持分(物件1・2)の価格

土地全体の更地価格を算出し、これに建付減価の補正を行って建付地価格を求めさらに共有持分割合を乗じて、土地の持分価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分 オ	土地の持分価格 (円) カ=ア×イ×ウ×エ×オ
1	338,000	0.90	407.33	0.90	5,355 / 174,370	3,420,000
2	338,000	0.90	562.59	0.90	5,355 / 174,370	4,730,000

【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・・・ 公示地「福岡博多-9」 の価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 237,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{114}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{80} & \cong & 338,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

* 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 : 補正要因なし 1.00

* 地域格差 : 街路条件 0.94 × 接近条件 1.00 × 環境条件 0.87 × 行政的条件 0.98 ≅ 0.80

イ 個別格差・・・・・・ 形状 0.90

ウ 地 積・・・・・・ 登記記載の地積を採用。

エ 建付減価補正率・・・ 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 敷地利用権等の価格

上記に求めた土地の持分価格に基づき建物に随伴する敷地利用権等の価格を、次のとおり求めた。

物件	土地持分価格(円) カ	敷地利用権等割合 キ		敷地利用権等価格(円) ク=カ×キ
1	3,420,000	0.10	敷地占有利益	340,000
2	4,730,000	0.10	敷地占有利益	470,000

キ 敷地利用権等割合・・・地上建物の構造や所有形態等に鑑みて、収去されない利益(敷地占有利益)として査定。

3 建物(物件2)の価格

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向・消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費(附帯費用を含む。)に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物の価格を求めた。

物件	再調達原価(円/㎡) ケ	床面積(㎡) コ	現価率 サ	建物の価格(円) シ=ケ×コ×サ
2	255,000	54.07	0.06	830,000

ケ 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。

コ 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。

サ 現価率

建物は、建築後約44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(-40%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.40) & = 0.06 \end{array}$$

4 敷地利用権等の価格を加減した積算価格

土地の持分価格から敷地利用権等の価格を控除し、建物価格に敷地利用権等の価格を加算し、さらに対象物件の個別格差を考量して積算価格を求めた。

物件番号	加減算前の積算価格(円) ス(カ・シ)	敷地利用権等価格(円) ク	個別格差率 セ	加減算後の積算価格(円) ソ=(ス±ク)×セ
1	3,420,000	- 340,000	1.00	3,080,000
2	4,730,000	- 470,000	1.00	4,260,000
3	830,000	+ 810,000	1.00	1,640,000
計	8,980,000			8,980,000

セ 個別格差率： 一棟のマンション内における階層別・位置別の効用格差を考量して査定した。

II 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²) タ	個別格差 (階層・位置・品等程度) 千	専有面積 (m ²) ツ	比準価格 (円) ト=タ×千×ツ
260,000	0.92	49.48	11,840,000

タ 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1m²当たりの比準価格を査定した。

千 個別格差：積算価格の個別格差に建物状況を加味して査定。

ツ 専有面積：登記の専有面積（内法）による。

Ⅲ 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) タ	家賃等補正 チ	粗利回り ツ	その他補正 テ	収益価格 (円) ト=タ×チ÷ツ×テ
780,000	1.00	9.0%	0.95	8,230,000

タ 総 収 益：現行賃料や周辺相場等を参考に査定した。

チ 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。

ツ 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特性及び収益の安定性等を考慮して査定した。

テ 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。

第6 評価額の決定

1 試算価格の調整

先に求めた積算価格・比準価格・収益価格(占有減価修正前)に本件建物の占有状況に応じた補正を施して、その補正後の積算価格・比準価格・収益価格それぞれの有効性及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。

	試算価格 (占有減価補正前) ナ(ソ・ト)	占有減価 補正率 ニ	試算価格 (占有減価補正後) ナ×ニ	調整割合
積算価格	8,980,000円	1.00	8,980,000円	20%
比準価格	11,840,000円	1.00	11,840,000円	60%
収益価格	8,230,000円	1.00	8,230,000円	20%
調整後の価格 ヌ	10,550,000円			

ニ 占有減価補正率 : 修正の必要は無い。

2 調整後の価格の各物件に対する割付

上記で判定した調整後の価格を、各物件の積算価格に占める価格構成比に基づき、物件毎の価格を次のとおり割り付けた。

物件	調整後の価格 ヌ	価格構成比 ネ	割付後の価格 ノ=ヌ×ネ
1	10,550,000円	34%	3,590,000円
2		47%	4,960,000円
3		19%	2,000,000円

3 評価額の決定

上記で求めた調整後の価格に、物件自体の特性等による市場性並びに前記第2で述べた競売市場の特殊性を考慮した修正・その他の控除等を施して、本件物件の評価額を決定した。

物件	割付後の価格 ノ	市場性 修正率 ハ	競売市場 修正率 ヒ	滞納管理費等 相当額の減価 フ	その他 の控除 ヘ	評価額 (ノ×ハ×ヒ×フ)ーヘ
1	3,590,000円	1.00	0.80	0.87	0	2,500,000円
2	4,960,000円	1.00	0.80	0.87	0	3,450,000円
3	2,000,000円	1.00	0.80	0.87	0	1,390,000円
合計	10,550,000円					7,340,000円

ハ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

ヒ 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。

フ 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。

ヘ 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7 参考価格資料

地価公示価格 公示地「福岡博多一9」
所 在 : 福岡市博多区吉塚2丁目587番1外
住居表示 : 「吉塚2-18-20」
価 格 : 237,000円/㎡ (対前年変動率 13.9%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 145㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 南東側 幅員 約4m 舗装市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 「吉塚」駅の南東方、道路距離約600m
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
準防火地域

第8 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(縮小)	1	葉
4	建物図面・平面図(縮小)	1	葉
5	間取図	1	葉
6	現況写真	2	葉

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照)

以 上

