

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 原 田 恵

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 7月 1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 5月19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 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区寿町三丁目8番地3

建物の名称 アルファライフ南福岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寿町三丁目8番3の204

建物の名称 204

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 67.38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 福岡市博多区寿町三丁目8番3

地 目 宅地

地 積 1101.62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 425604分の7006



物件明細書

令和 8年 3月23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

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 福岡市博多区寿町三丁目8番地3

建物の名称 アルファライフ南福岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寿町三丁目8番3の204

建物の名称 204

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 67.38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 福岡市博多区寿町三丁目8番3

地 目 宅地

地 積 1101.62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 425604分の7006



令和7年(又)第 97号
令和8年 2月17日受理
令和8年 3月11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 福岡市博多区寿町三丁目8番地3

建物の名称 アルファライフ南福岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寿町三丁目8番3の204

建物の名称 204

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 67.38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 福岡市博多区寿町三丁目8番3

地 目 宅地

地 積 1101.62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 425604分の7006



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市博多区寿町3丁目3番13-204号	
建物	物件1	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 6,200円 修繕積立金 14,000円 駐車場使用料 11,000円 駐輪場使用料 500円 災害積立金 300円 ペット飼育負担金 300円	令和8年 1月20日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない。 <input type="checkbox"/> 滞納がある。
管理会社等	(株)穴吹ハウジングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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)	
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	

(2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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■管理会社担当者</p>	<p>(占有関係等) 本件建物には,所有者が住んでいます。</p> <p>(管理費等) 管理費等については,2枚目記載のとおりです。</p>
<p>■所有者の妻</p>	<p>本件建物には,所有者と私が住んでいます。 室内でペットとして犬1匹を飼っています。</p>

(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、公図どおり公道(地番なし)に接している。

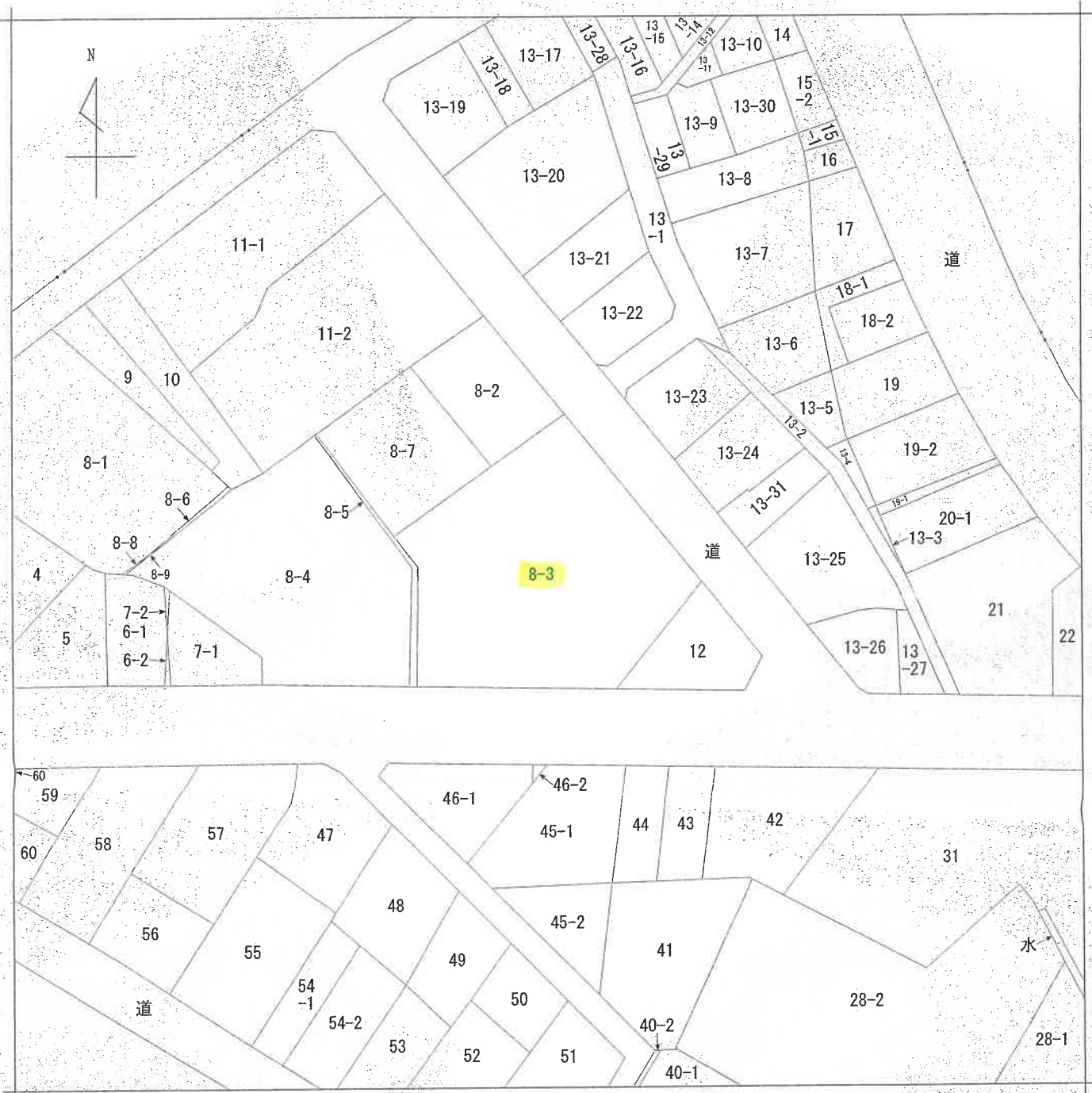
(占有関係)

関係人の陳述等から2枚目記載のとおりと認めた。

(損傷等)

本件建物には、特別な損傷等は見当たらなかった。室内で中型犬1匹を飼っており、ペット臭がややあった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 2月17日 (火) 14:10-14:30	執行官室	管理組合担当者から電話聴取, 照会書FAX送信
令和8年 2月18日 (水) 9:00-9:20	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函, 管理組合受付担当者との面談
令和8年 2月25日 (水) 12:00-12:30	福岡法務局	公函等入手
令和8年 3月 6日 (金) 9:25-9:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者の妻との面談
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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, 解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		



(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。



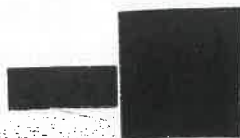
請求部	所在	福岡市博多区寿町三丁目		地番	8番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和49年12月1日			備付年月日(原図)		補記事項		

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8年2月25日
福岡法務局

請求番号：19-1
(1/1)

登記官



(6~9枚目A3版からA4版に縮小)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成23年2月14日

令和8年2月25日 福岡法務局

(7枚目)

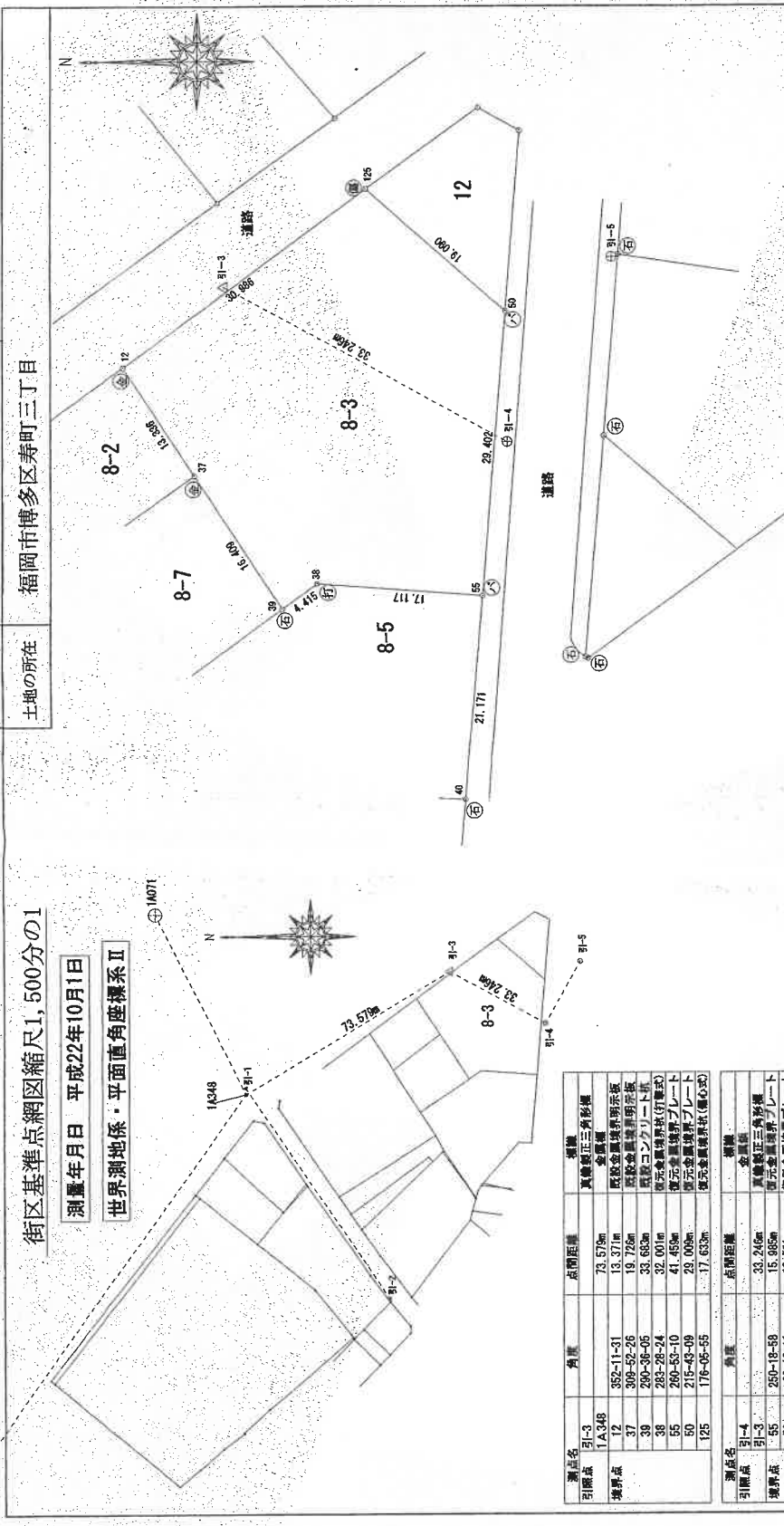
登記名

地積測量図

地番 8番3
土地の所在 福岡市博多区寿町三丁目

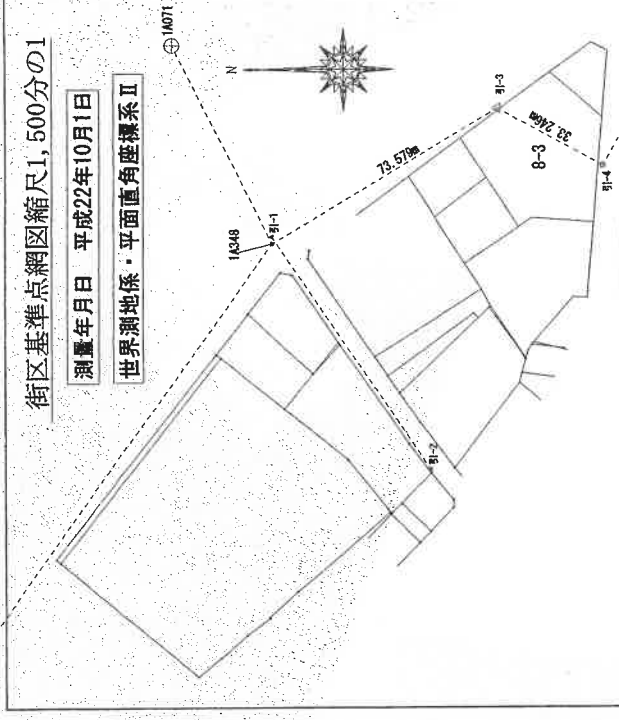
街区基準点網図縮尺1,500分の1

測量年月日 平成22年10月1日
世界測地係・平面直角座標系II



地番	X座標	Y座標	X ₀ (m)	Y ₀ (m)	距離
55	60522.621	-50097.229	-1685267.498767	17.17m	
38	60539.690	-50098.148	-79609.692350	4.415m	
39	60543.261	-50098.744	67485.307751	16.400m	
37	60552.312	-50095.057	1603977.220832	13.380m	
12	60559.630	-50073.608	1785721.808810	30.980m	
25	60534.653	-50055.570	360314.036911	19.090m	
50	60520.289	-50068.121	-2553317.940071	29.400m	
			併合面積	2203.244116	
			面積	1101.6220590	m ²
			坪数	333.24	

地番	面積	坪数
8-3	1101.62	



測点名	角距	点間距離	種類
引-3			真直線正三角形標
1A348			交差点
12	352-11-31	73.579m	既設金属境界示板
37	309-52-26	13.371m	既設金属境界示板
39	290-36-06	19.726m	既設金属境界示板
38	283-28-24	33.663m	既設コンクリート杭
55	260-53-10	32.001m	既設金属境界示板(釘込式)
50	215-43-09	41.458m	既設金属境界示板
125	176-05-55	29.006m	既設金属境界示板(備心式)
		17.633m	既設金属境界示板(備心式)

測点名	角距	点間距離	種類
引-4			交差点
引-3			真直線正三角形標
55	250-18-59	33.246m	既設金属境界示板
50	60-13-11	15.985m	既設金属境界示板
38	294-39-03	24.403m	既設コンクリート杭
39	284-43-03	28.817m	既設金属境界示板(釘込式)
37	325-04-13	32.630m	既設金属境界示板
12	342-10-16	40.319m	既設金属境界示板
125	315-52-23	29.985m	既設金属境界示板(備心式)

- 境界標識の種類
- ⊕... 既設金属標
 - ⊙... 新設復元金属標示プレート(釘込式)
 - ⊖... 既設金属境界示板
 - ⊕... 新設復元金属境界示板
 - ⊙... 既設コンクリート杭
 - ⊖... 新設コンクリート杭
 - ⊕... 既設金属境界示板(備心式)
 - ⊙... 新設金属境界示板(備心式)

測点名	X座標	Y座標
1A346	60617.434	-50103.148
1A347	60698.795	-50224.396
1A071	60940.462	-50047.698
引-1	60612.561	-50101.216
引-2	60568.064	-50166.805
引-3	60548.167	-50065.553
引-4	60520.061	-50081.850
引-5	60531.608	-50080.502
引-5	60509.473	-50042.955

縮尺 1/500

申請人

23年2月3日(製)

福岡市地積測量調査士会

製作者

登記年月日：平成27年8月28日

各階平面図

建物図面

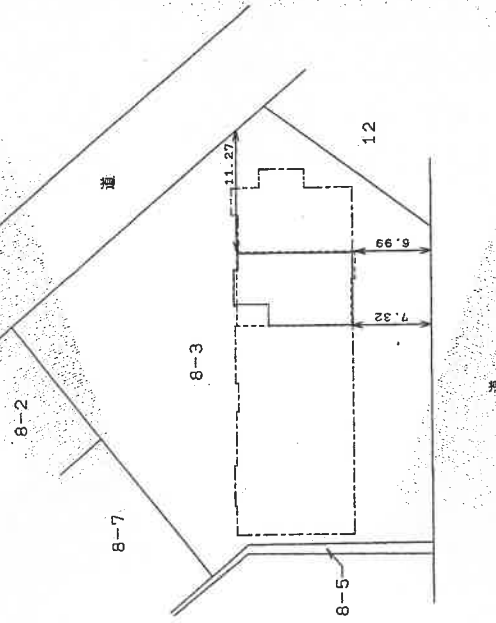
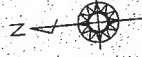
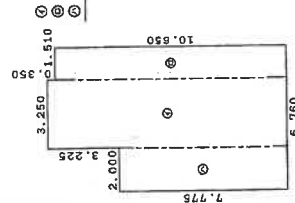
家屋番号 寿町三丁目8番3の204

建物の所在 福岡市博多区寿町三丁目8番地3

求積表

3.250 x 11.000	=	35.750000
1.510 x 10.650	=	16.081500
2.000 x 7.775	=	15.550000
計		67.381500

床面積 67.38 m²



建物の存する部分 2階
建物の名称 204

写真撮影位置方向

報告書番号 1500050

作成者



作成日 7月21日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

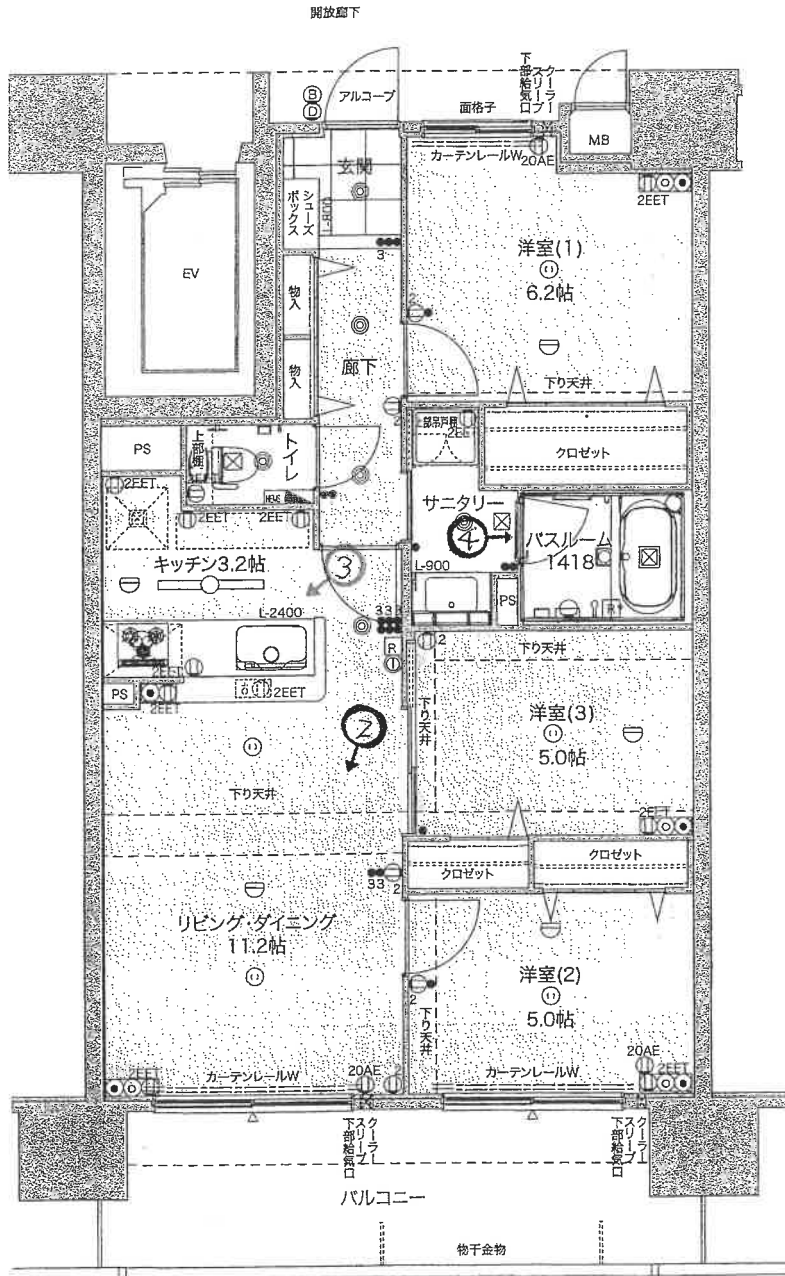


縮尺 1/500

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8年2月25日 福岡法務局

登記官

間取図



← 写真撮影位置方向

1 本件マンション



2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 浴室



令和7年(又)第97号
令和8年3月6日現地調査
令和8年3月19日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
福 山 道 和

第1 評価額

番号	評価額
1	金 22,660,000 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	福岡市博多区寿町三丁目8番地3	
	建物の名称	アルファライフ南福岡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	寿町三丁目8番3の204	
	建物の名称	204	
	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 67.38 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	福岡市博多区寿町三丁目8番3		
地目	宅地		
地積	1,101.62 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	7,006 / 425,604		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 (72.43m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的たる土地の数量は現地の状況や建物の制約等によりの確に確認できないが、地積測量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	福岡市博多区寿町3丁目3番13-204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)	JR鹿児島本線「南福岡」駅の北方、約270m。 西鉄バス「寿町二丁目」停留所の北西方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象不動産の所在する近隣は、主要地方道大野城二丈線沿いに店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	1,101.62㎡ (登記地積) やや不整形 (概ね地積測量図のとおり) 約29m ・ 約39m 二方路 特になし
接面道路の状況	南側で 幅員 約11m の 舗装 県道 と 概ね等高に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当) 北東側で 幅員 約8m の 舗装 市道 と 概ね等高に接面。 (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	①現地調査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。 ②埋蔵文化財包蔵地(南八幡遺跡)に指定されていることから、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。ただし、マンションの敷地であることから、本件においては減価要因を考慮していない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルファライフ南福岡
建物の用途	共同住宅 (総戸数 60 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7月21日 経過年数 約 11 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 29 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 合計床面積 4,395.56 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼等 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 あり (賃貸44台分) 集会所 なし 管理人室 あり その他 集合郵便受、オートロック等
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、経年に伴う劣化は見られるものの偶発的損傷等は観察されず、保守管理状態は概ね普通である。

(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 中間部屋 (南面採光)
床 面 積	登記記載 67.38㎡ 固定資産税評価証明書上 72.43㎡
間 取 り	3LDK 、バルコニー約13㎡ (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	概ね普通 大きな損傷等は見られない。室内で中型犬1匹飼育しておりペット臭がややある。
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	①日照は比較的良好、眺望は普通である。 ②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	72.43	0.75	16,840,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.75 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.75$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 11 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
481,000	0.98	1,101.62	1.00	7,006 / 425,604	8,550,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡博多5-12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 537,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 481,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

*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
1.00		1.00		1.15		1.00		1.15

イ 個別格差・・・

二方路	×	やや不整形	=	個別格差
1.03		0.95		0.98

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
16,840,000	8,550,000	0.95	24,120,000

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等、専有部分の保守管理の状況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	0.95	67.38	28,800,000

- 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	24,120,000	1.00	24,120,000	10%
② 比準価格	28,800,000	1.00	28,800,000	90%
非採用	—		—	
調整後の価格	28,330,000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	28,330,000円	1.00	0.80	1.00	0	22,660,000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「福岡博多5-12」
所在：福岡市博多区竹丘町2丁目10番
住居表示：竹丘町2-1-11
価格：537,000 円/㎡ (対前年変動率 12.3%)
価格時点：令和8年1月1日
地積：194 ㎡
地域の概要：小売店舗、飲食店、銀行等が建ち並ぶ商業地域
接面街路：北側幅員約11m 県道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「桜並木」駅の西方、道路距離260m。
用途指定等：商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 400%)
準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 間取図	1 葉
3 現況写真	2 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

