

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 21 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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 18 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 8 年 9 月 2 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 8 年 7 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



515

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	46,000 36,800	一括	9,200	29,046	8,740
1	40,000				
2	6,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 福岡市南区高宮四丁目

地 番 185 番

地 目 宅地

地 積 987.14 平方メートル

共有者 A 持分 246 分の 3

共有者 B 持分 246 分の 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区高宮四丁目 185 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	335.29 平方メートル
	2 階	343.02 平方メートル
	3 階	343.02 平方メートル
	4 階	343.02 平方メートル
	5 階	343.02 平方メートル
	6 階	300.07 平方メートル
	7 階	22.30 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高宮四丁目 185 番の 30

建物の名称 605 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 40.52 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月11日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 福 島 恭 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 福岡市南区高宮四丁目
地 番 185 番
地 目 宅地
地 積 987.14 平方メートル
共有者 A 持分 246 分の 3
共有者 B 持分 246 分の 3

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 福岡市南区高宮四丁目 185 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積
1 階 335.29 平方メートル
2 階 343.02 平方メートル
3 階 343.02 平方メートル
4 階 343.02 平方メートル
5 階 343.02 平方メートル
6 階 300.07 平方メートル
7 階 22.30 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 高宮四丁目 185 番の 30
建物の名称 605 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 6 階部分 40.52 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ケ)第 22号
令和8年 4月14日受理
令和8年 5月 8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 所 在 福岡市南区高宮四丁目
 地 番 185 番
 地 目 宅地
 地 積 987.14 平方メートル
 共有者 A 持分 246 分の 3
 共有者 B 持分 246 分の 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区高宮四丁目 185 番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
 床 面 積
 1 階 335.29 平方メートル
 2 階 343.02 平方メートル
 3 階 343.02 平方メートル
 4 階 343.02 平方メートル
 5 階 343.02 平方メートル
 6 階 300.07 平方メートル
 7 階 22.30 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高宮四丁目 185 番の 30
 建物の名称 605 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 6 階部分 40.52 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市南区高宮4丁目10番3-605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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(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		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 8,000円 修繕積立金 9,000円	令和8年 4月24日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 10,280,340円 (令和8年4月分まで、月利3%の遅延損害金を含む。)	
管理費等照会先	日本ハウズイング(株)		
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		
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		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社担当者	(占有関係) 本件建物は、現在、空き家のようです。
■ 福岡市水道事業管理者	(ライフライン調査に対する回答) 契約者氏名 タカト製薬㈱ 契約年月日 平成28年12月27日～同30年12月14日まで 使用水量 保存期間経過のため回答できない。
■ 共有者A	(占有関係) 本件建物は、現在、空き家です。 (本件建物の傷み等) 本件建物には、経年劣化があり、壁に亀裂等があります。

(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)

本件土地は、公図どおり公道(地番なし)に接している。

(占有関係)

建物内の状況、関係者の陳述、ライフライン調査等から2枚目のとおり占有を認定した。

(本件建物の傷み等)

本件建物には経年劣化があり、ダイニングの床を踏むと軋み音があり、壁に亀裂や、剥がれ、汚れがある。

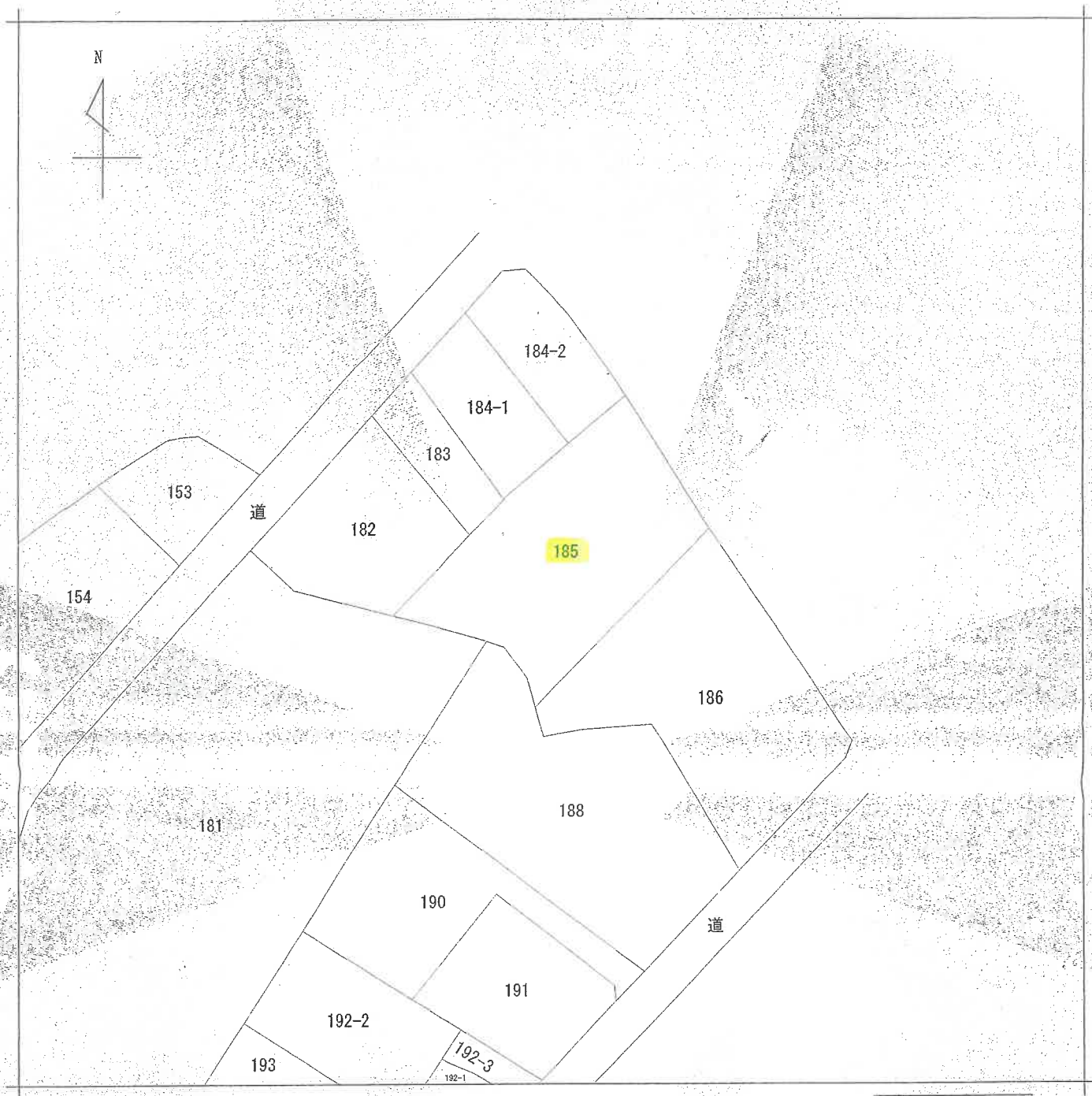
(共有者Bからの聴取)

共有者Bに対し照会書を送付したが、回答がなかったため、同人からの聴取はできなかった。

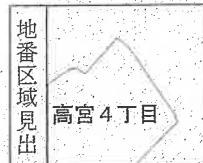
以 上

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 4月16日 (木) 11:20-11:40	物件所在地	外観調査
令和8年 4月16日 (木) 14:00-14:30	福岡法務局	公図等入手
令和8年 4月16日 (木) 15:00-15:15	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8年 4月20日 (月) 14:00-14:15	執行官室	福岡市水道事業管理者へライフライン照会書送付
令和8年 4月24日 (金) 12:10-12:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
令和8年 4月27日 (月) 10:00-10:20	執行官室	共有者A, Bに対し照会書送付
令和8年 4月30日 (木) 10:00-10:20	執行官室	共有者Aから電話聴取
平成 年 月 日 () : - :		
平成 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 平成 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8年 4月24日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 C を立ち会わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。 ☐ 平成 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



(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	福岡市南区高宮四丁目				地番	185番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号		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。
(福岡法務局管轄)

令和8年4月16日

福岡法務局筑紫支局
登記官

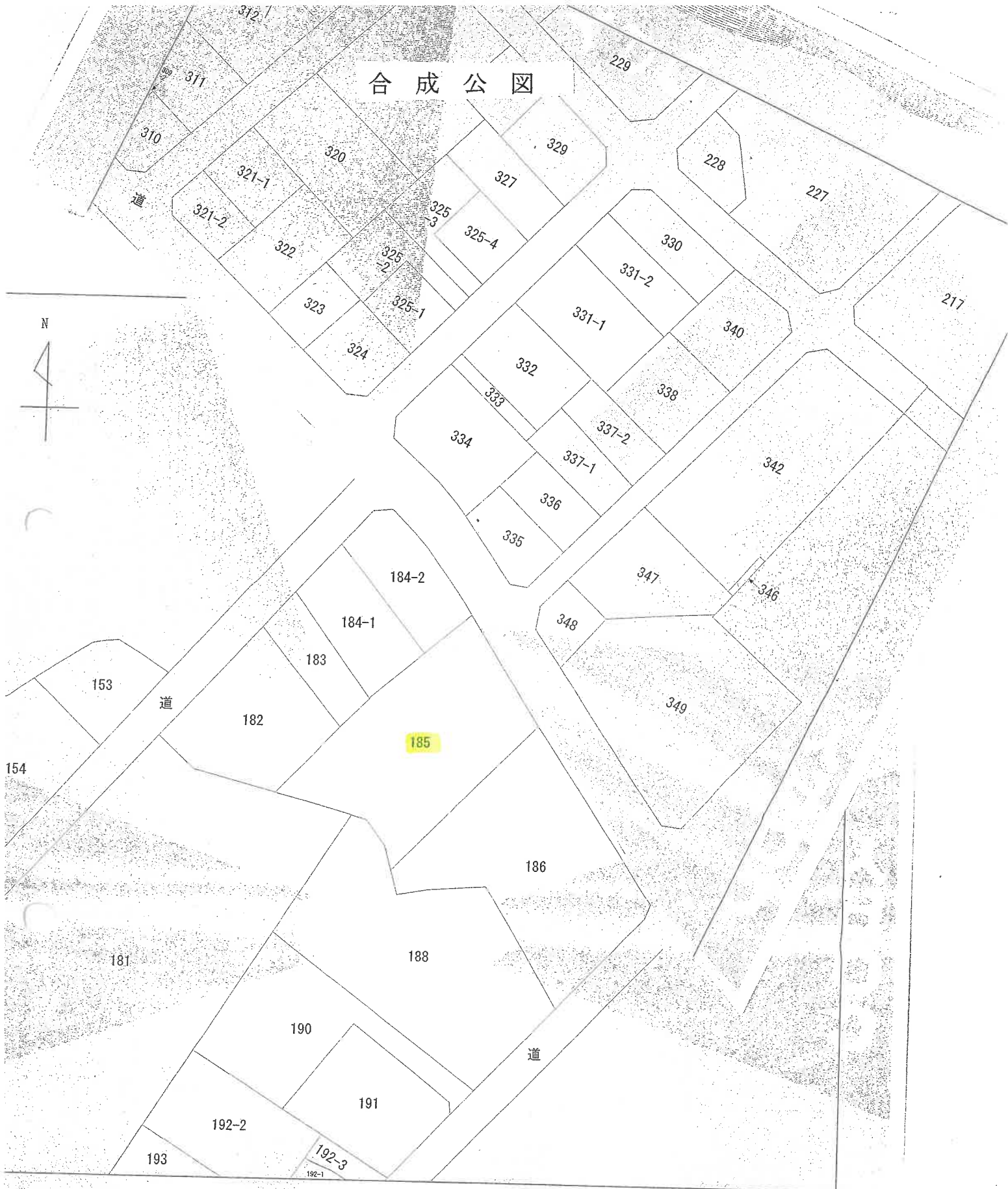
請求番号：23-1
(1/1)

(6枚目)

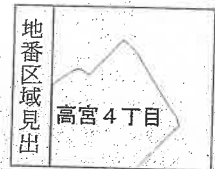
(6~8枚目A3版からA4版に縮小)

公用

合成公図



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
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。



在		福岡市南区高宮四丁目			地 番		185番		
明	精 度 分		座 標 系 又 号 記 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面 （ 7 枚目）		種 類	旧土地台帳附属地図

登記年月日：昭和48年1月30日

406890

建物階平面図

家屋番号	185番30
建物の所在	福岡市南区高宮4丁目185番地

作製年月日
昭和四十八年正月六日

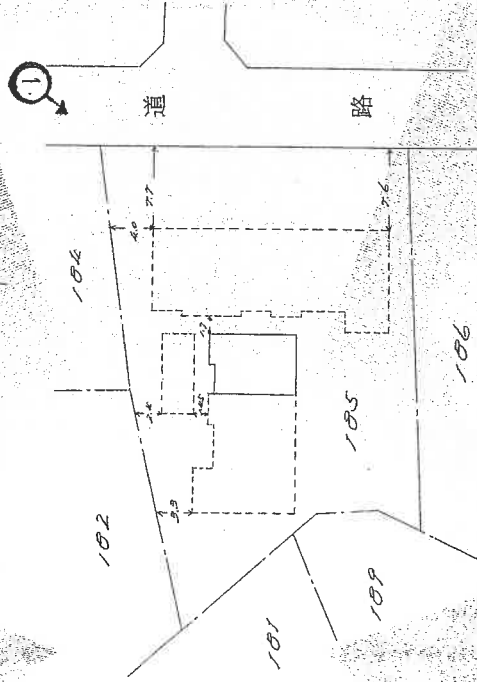
作製者

申請人

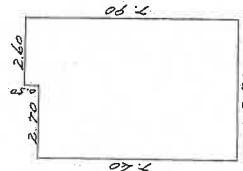
作製者

申請人

建物の存する部分の階



写真撮影位置方向



$$\begin{array}{r} 2.60 \times 0.50 = 1.3000 \\ 7.80 \times 5.50 = 42.9000 \\ \hline \text{計} \quad 44.2000 \text{ m}^2 \end{array}$$

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(福岡法務局管轄)

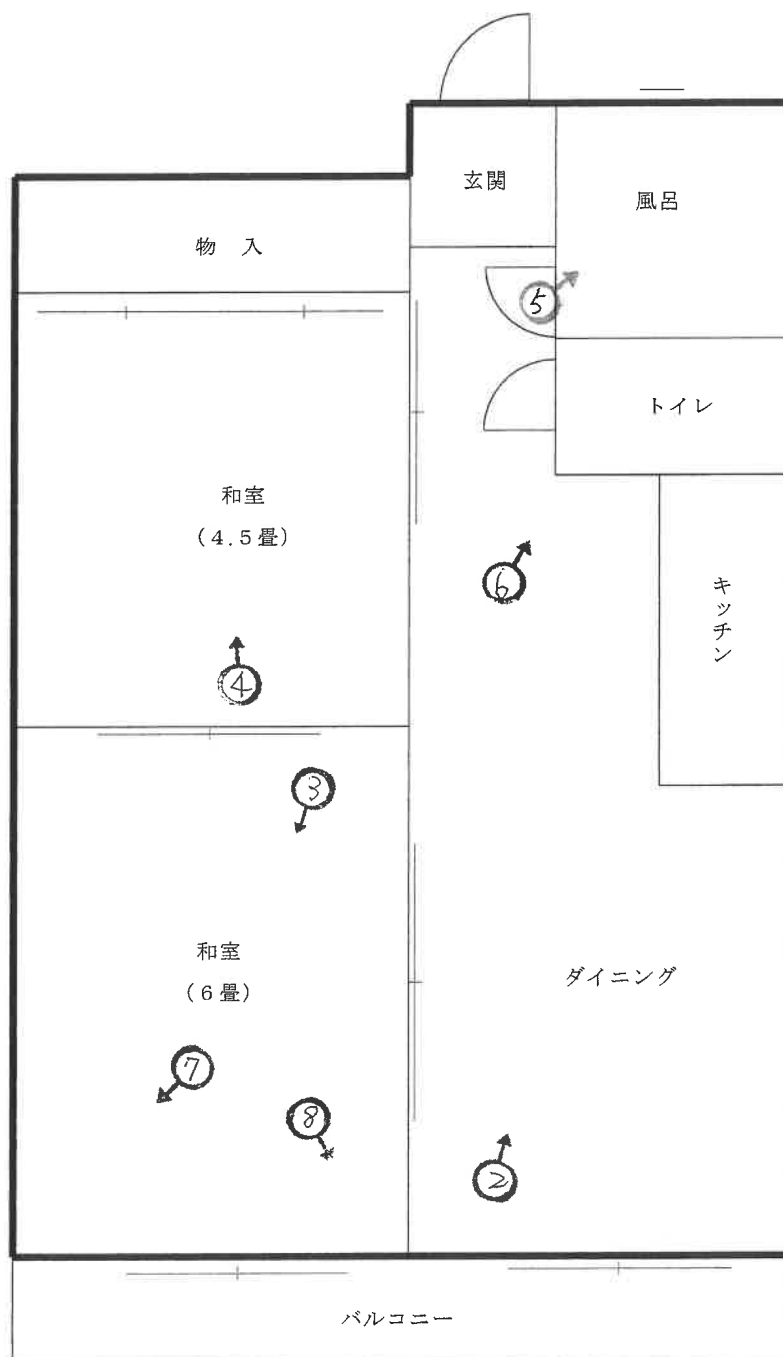
令和8年4月16日

福岡法務局第2系文庫

登記官

(8枚目)

間取図



← 写真撮影位置方向

1 本件マンション



2 DK



3 和室6畳



4 和室4. 5畳



5 浴室



6 DKの壁のひび割れ等



7 和室6畳の壁のひび
割れ等



8 同



令和 8 年（ケ）第 22 号
令和 8 年 4 月 24 日 現地調査
令和 8 年 6 月 8 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 46,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 40,000 円
物件2（建物）	金 6,000 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	登記及び通称	現 況
1	(土地の表示) 所 在 地 目 地 積 共 有 持 分	福岡市南区高宮四丁目 185 番 宅 地 987.14㎡ 6 / 246	「特記事項」欄参照。
2	(一棟の建物の表示) 所 在 地 建 物 の 名 称 (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	福岡市南区高宮四丁目185番地 高宮第一マンション (専有部分の建物の表示) 高宮四丁目185番の30 605号 居 宅 鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 40.52㎡	「特記事項」欄参照。
番号	特 記 事 項		
1	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。		
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（ 46.48㎡ ）を採用した。		
住 居 表 示	福岡市中央区高宮四丁目10番3-605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)	西鉄天神大牟田線「高宮」駅の南西方、約320m。 西鉄バス「福海公園前」停留所の南西方、約120m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象地が存する高宮地区は、福岡市内の優良住宅地域として知名度が高い住宅地域である。南北方向の準幹線沿いに存し、やや、騒音等の影響を受ける。 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 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1種中高層住居専用地域 60% 150% 無し 第二種15m高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	987.14㎡ やや不整形（公図参照） 約25m・約35m 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約8m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	高宮第一マンション
建物の用途	共同住宅（総戸数41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47年11月25日 新築 経過年数 約 54 年 経済的全耐用年数 約 35 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 2,029.74 m ² （登記上）
仕様	外 壁 リシン吹き付け 屋 根 陸屋根 その他 -
設備等	エレベータ 1 基 駐車場 全 9 台分 集会所 なし 管理人室 なし その他 なし
建物の品等	使用資材 劣る 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ない。但し、適切な大規模修繕工事の程度に劣ると判断される事から保守状態は劣る状況である。
特記事項	・自己居住用のファミリータイプの中規模マンションである。玄関ドアは変更されているが、全体的な品等は非常に低い。 ・目的建物は、都市計画（福岡市条例）の変更により、床面積が超過となっており既存不適格建築物となっている。なお、増改築や大規模修繕を行う場合、その時点の法令に適合させる事が求められるが、建物の残存期間は現況での継続利用が行われる事から、既存不適格に係る建物の減価は認められない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6 階部分の中間部屋（南東面採光）
床 面 積	登記記載 40.52㎡ 固定資産税評価証明書上 46.48㎡
間 取 り	2DK、バルコニー約7㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ボード ほか 床 クッションフロアー、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 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	劣る (「現況調査報告書」記載のとおり)
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 ので、使用可能かどうかについては不明である。 ・保守管理の状態が劣るため、第3者が通常に使用するた めには、内装、水回り等、すべてを更新する必要が有ると思われ 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	528,000	0.98	987.14	0.80	6 / 246	9,970,000

【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「福岡南-26」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 508,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 528,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：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
0.98	× 1.02	× 1.00	× 1.00	= 1.00

イ 個別格差・・・

形状	個別格差
0.98	= 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。本件では、土地価格、マンションであるが建物解体で発生する費用、建物を解体する可能性等を勘案して査定した。

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/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	255,000	46.48	0.03	360,000

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54年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。保守管理は劣る事から、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の3%を以って、建物の価格とした。

（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) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	9,970,000	0.10 場所的利益	1,000,000
合 計			1,000,000

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) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ	価格割合
1	9,970,000	－ 1,000,000	1.02	9,150,000	87%
2	360,000	＋ 1,000,000	1.02	1,390,000	13%
合 計				10,540,000	

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/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
130,000	1.02	40.52	5,370,000

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、次表のとおり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	10,540,000	1.00	10,540,000	10%
② 比準価格	5,370,000	1.00	5,370,000	90%
調整後の価格	5,890,000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	5,890,000	87%	5,120,000
2		13%	770,000

(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	5,120,000	1.00	0.80	0.01		40,000
2	770,000	1.00	0.80	0.01	0	6,000
一括価格（合計）						46,000

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「福岡南-26」
所 在 : 福岡市南区高宮3丁目327番
住 居 表 示 : -
価 格 : 508,000 円/㎡ (対前年変動率 10.0%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 189 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約 5.5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「高宮」駅の西方、道路距離400m。
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 間取図	1 葉
3 現況写真	1 葉

(B I T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

