

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 8 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 29 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 8 月 10 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.	8,280,000 6,624,000		1,656,000	57,129	13,672



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区曰佐四丁目535番地1

建物の名称 じゅうグランドマンション曰佐

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曰佐四丁目535番1の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 60.84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 福岡市南区曰佐四丁目535番1

地 目 宅地

地 積 1236.95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 216531分の6084

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月29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】

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】

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 福岡市南区曰佐四丁目 5 3 5 番地 1

建物の名称 じゅうグランドマンション曰佐

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曰佐四丁目 5 3 5 番 1 の 5 0 4

建物の名称 5 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 0 . 8 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 福岡市南区曰佐四丁目 5 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 3 6 . 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 2 1 6 5 3 1 分の 6 0 8 4

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1



令和8年(ヌ)第16号
令和8年4月21日受理
令和8年6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 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区曰佐四丁目 5 3 5 番地 1

建物の名称 じゅうグランドマンション日佐

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 曰佐四丁目 5 3 5 番 1 の 5 0 4

建物の名称 5 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 0 . 8 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 福岡市南区曰佐四丁目 5 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 3 6 . 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 2 1 6 5 3 1 分の 6 0 8 4

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	福岡市南区日佐四丁目26番1-504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	☒ 建物共有者(C) ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管 理 費 5,800円 修繕積立金 15,400円 水道料 実 費 町内会費 500円 違 約 金 684,171円		令和8年3月31日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある 令和8年3月分まで 計1,506,131円 (遅延損害金を含む) ☐ 不明
管 理 会 社 等	東福互光(株)		
その他の事項			
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 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		

(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2枚目記載のとおりです。
■共有者C	1 本件建物には、現在、私が1人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 共有者Aは私の姉、共有者Bは私の兄に当たりますので、特に賃料のやり取りや取り決めはありません。 3 本件建物には、ペットボトル等の動産類が山積しています。本日、立ち入って実地に確認してもらうことはできませんが、特に大きな損傷等はありません。ただし、すべてのドアが壊れて開閉できなくなっています。なお、台所や浴室は使用可能です。

(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)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(535番5, 537番7(地目は宅地), 536番7(地目は田), 535番10(地目は宅地)等)に接道している。

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2枚目記載のとおりと認めた。

ただし、本件建物の立入調査のため解錠したところ共有者Cが在室していたものの大量のペットボトル等の生活ゴミが山積していたため室内の奥まで立ち入って確認することができなかった。なお、玄関付近から室内を見通しながら共有者Cから占有状況等について口頭で聴取した。

3 (損傷等)

本件建物について、玄関ドアを解錠したものの、前述のとおり室内に立ち入ることができなかったため損傷等を実地に確認することができなかった。

4 (照会結果)

本件建物の占有状況等について、共有者A及び共有者B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 8 年 4 月 21 日 (火) 10:20 - 10:30	執行官室	建物図面請求
R 8 年 4 月 21 日 (火) 12:40 - 13:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 8 年 4 月 28 日 (火) 8:30 - 8:40	執行官室	管理費等の照会
R 8 年 5 月 19 日 (火) 9:00 - 9:20	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 5 月 19 日 (火) 13:30 - 14:00	物件所在地	全戸不在, 外形的状況調査
R 8 年 6 月 5 日 (金) 10:00 - 10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 共有者Cから口頭聴取
R 8 年 6 月 8 日 (月) 8:30 - 8:50	執行官室	占有状況等について共有者A, Bに対し書面照会

(特 記 事 項)

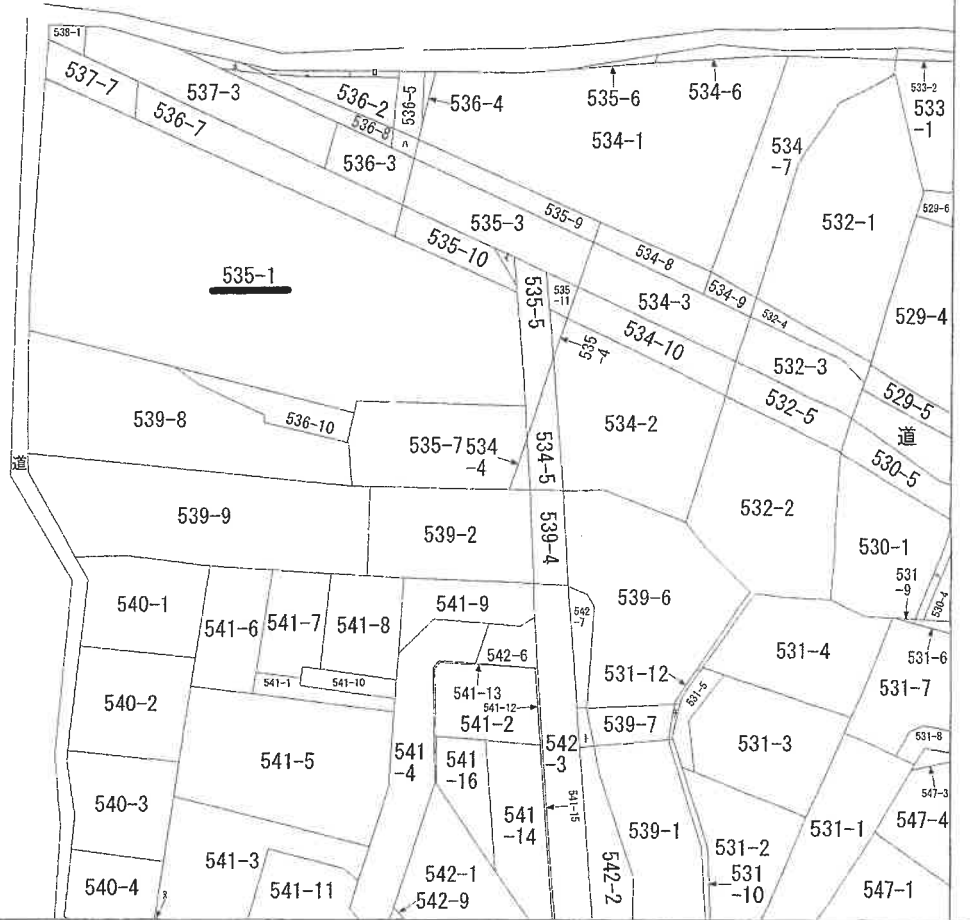
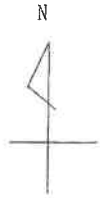
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☒ 令和8年6月5日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させところ
共有者Cの在室を確認した。

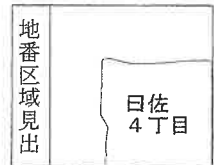
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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	福岡市南区日佐四丁目				地番	535番1			
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	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5月19日

福岡法務局筑紫支局

請求番号：56-1

(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和63年12月6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。
(福岡法務局管轄)
令和8年5月19日 福岡法務局筑紫支局

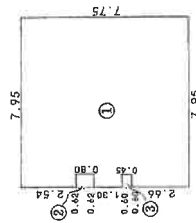
325279 各階平面図

建物図面

家屋番号
日佐4丁目504
535-1-504

建物の所在
福岡市南区日佐4丁目535-1 じゃうグランドマンション日佐

63
12
6



求積表	
① 7.75×	61.6125
② 0.80×	-0.4960
③ 0.45×	-0.2700
合計	60.8465
床面積	60.84 m ²

建物の存する部分 5 階
建物番号 504

写真撮影位置方向

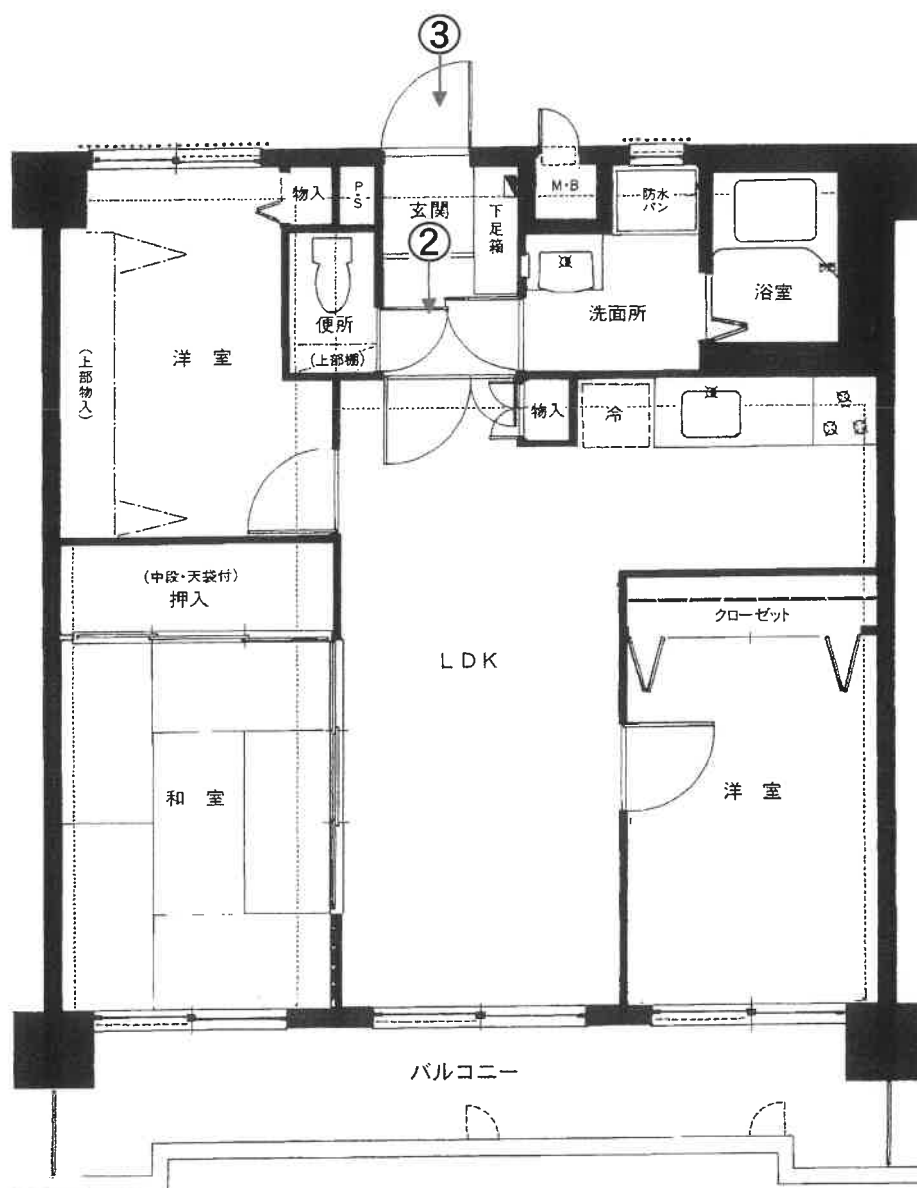
縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：56-2



※玄関付近に大量の生活ゴミがあり立ち入りが困難であったため、竣工時の間取図を参照して作成した。



No. 1

本件建物(1棟)を撮影



No. 2

本件建物室内の状況を撮影



No. 3

本件建物玄関付近を撮影

令和 8 年（又）第 16 号
令和 8 年 6 月 5 日 現地調査
令和 8 年 6 月 12 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
楨 由 紀 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 8,280,000 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	福岡市南区曰佐四丁目535番地1	
	建 物 の 名 称	じゅうグランドマンション日佐	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	曰佐四丁目535番1の504	
	建 物 の 名 称	504	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	5階部分 60.84 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	福岡市南区曰佐四丁目535番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,236.95 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	6,084 / 216,531	
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 (67.37m²) 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。地積測量図はないが、公図及び建物図面と現地の状況がほぼ符合し、航空写真を用いた概測数量とも概ね符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示	福岡市南区曰佐4丁目26番1-504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「井尻」駅の南西方、約1.6km。 西鉄バス「臼佐五丁目」停留所の北東方、約400m。 (別添「位置図」参照。)	
付 近 の 状 況	南区役所の南東方約2.7km付近(直線距離)、県道沿いに共同住宅、一般住宅、小規模店舗等が混在する住宅地域である。バス便を主体とする地域であるが、スーパー等は徒歩圏内に存し、生活利便性は概ね良好である。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	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	地域指定無し
	その他の規制	第二種20M高度地区 景観計画区域(一般市街地ゾーン)
画 地 条 件	規 模	1,236.95㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ台形 (概ね公図のとおり)
	間口・奥行	約59m・約23m
	接道関係	三方路地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側：幅員約10mの舗装県道と等高接面。 (建築基準法第42条第1項の道路) 南西側：幅員約3.7mの舗装市道と等高接面。 北東側：幅員約3.5mの舗装市道と等高接面。 ※南西側及び北東側道路は、いずれも建築基準法の道路に該当しない。	
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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「臼佐遺跡」内に存する。一棟建物の建て替え等に当たっては文化財保護法上の手続きを要する。 ・福岡市の総合ハザードマップによれば、内水浸水想定区域(0.5m未満の区域)に指定されている。 ・福岡市建築指導課で聴取したところ、側道は建築基準法の道路に該当しないが、建て替え時には中心線から2mのセットバックの協力要請を行う旨の回答を得た。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	じゅうグランドマンション日佐
建物の用途	共同住宅 (総戸数 35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63年12月1日 新築 経過年数 約 38 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 2 年
構造	鉄筋コンクリート造コンクリート陸屋根6階建 合計床面積 2,393.97 m ² (登記上)
仕様	外壁 4.5二丁掛タイル貼 等 屋根 アスファルト防水 等 その他 エントランス床：磁器タイル貼 等
設備等	エレベータ 1基 駐車場 17台 (平置き) 集会所 なし 管理人室 あり (管理人：水曜、土曜の9時～11時) その他 オートロック、駐輪場等
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、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	・ 管理会社に聴取したところ、約2年前に大規模修繕工事を実施済みとのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5階部分の中間住戸（南東、北西の2面採光）
床 面 積	登記記載 60.84㎡ 固定資産税評価証明書上 67.37㎡
間 取 り	3 L D K バルコニー面積約10㎡（販売時パンフレット記載） （別添「間取図」参照。）
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 等 床 クッションフロア貼、畳、カーペット敷 等 内 壁 ビニールクロス貼 等 設 備 電気、ガス設備、給排水設備 等 その他 特になし ※玄関付近に大量の生活ゴミがあり、立ち入りが困難であったため、販売時パンフレットによる。
保守管理の状態	劣る 〔 使用状況から、経年を上回る損耗状態と判断される。 ※ただし、全室の立ち入り調査が実施できておらず、 玄関からの目視確認に留まる。 〕
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の、使用可能かどうかについては不明である。 ・所有者の陳述では、新築後の改修工事は実施されておらず、建具は損壊しており開閉ができない、キッチンの換気扇は故障しており作動しないとのことである。一方、キッチン、トイレ、風呂は使用可能とのこと。

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/m ²) ア	床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
310,000	67.37	0.14	2,920,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.14 \times 1.00 = 0.14$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 38 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%

(一棟建物の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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
157,000	1.01	1,236.95	1.00	6,084 / 216,531	5,510,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡南-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 143,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{93} & = & 157,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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である。

*標準化補正：1.00 … 補正要因なし

*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
0.96 × 1.02 × 0.95 × 1.00 = 0.93

イ 個別格差・・・・・・三方路 形状 セットバック 埋蔵文化財包蔵地内※ 個別格差
1.03 × 0.99 × 0.99 × 1.00 = 1.01

※埋蔵文化財包蔵地内であるが、既に堅固建物が存するマンション敷地であり、減価は不要と判断した。

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
2,920,000	5,510,000	0.91	7,670,000

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。

$$\begin{array}{cccc} \text{階層} & & \text{保守管理} & & \text{個別格差} \\ 1.01 & \times & 0.90 & = & 0.91 \end{array}$$

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
220,000	0.91	60.84	12,180,000

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。

(本ページ以下余白)

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	7,670,000	1.00	7,670,000	10%
② 比準価格	12,180,000	1.00	12,180,000	90%
調整後の価格	11,730,000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	11,730,000円	0.90	0.80	0.98	0	8,280,000円

イ 市場性修正：現地の状況から立ち入りが困難であり、室内調査を実施できていないため、損傷等の程度の詳細が不明である。

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-2」
所在：福岡市南区曰佐2丁目8番5外
住居表示：曰佐2-10-33
価格：143,000 円/㎡（対前年変動率 5.9%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：278 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅、アパート等が多い既成住宅地域
接面街路：南西側幅員約6m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「井尻」駅の南西方、道路距離1.5km
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

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

