

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。		



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	4,560,000 3,648,000		912,000	52,874	12,055



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区松田三丁目677番地1

建物の名称 ロフティ箱崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松田三丁目677番1の1005

建物の名称 1005号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 52.41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 福岡市東区松田三丁目677番1

地 目 宅地

地 積 2335.43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 413280分の5722



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9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】

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 福岡市東区松田三丁目677番地1

建物の名称 ロフティ箱崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松田三丁目677番1の1005

建物の名称 1005号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 52.41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 福岡市東区松田三丁目677番1

地 目 宅地

地 積 2335.43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 413280分の5722



令和7年(ケ)第176号
令和8年1月13日受理
令和8年2月6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 福岡市東区松田三丁目677番地1

建物の名称 ロフティ箱崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松田三丁目677番1の1005

建物の名称 1005号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 52.41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 福岡市東区松田三丁目677番1

地 目 宅地

地 積 2335.43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 413280分の5722

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市東区松田3丁目10番25-1005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	☒ 建物所有者 ☐ 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。 ☐ 「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 6,442円 修繕積立金 10,100円 町内会費 500円 その他（一斉清掃積立金）		令和8年 1月16日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 111,154円 （令和7年12月分まで、一斉清掃積立金の滞納額1200円を含む。）
管理会社等	東福互光㈱		
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 令和 年（ ）第 号 ☐ 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）	☒ 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	(占有関係等) 所有者は、本件建物に住んでいますが、会うことはできていません。建物内は、ゴミ等が1メートル以上積まれており、安否確認のため警察官と立入を試みましたが、奥のほうまでは入れませんでした。所有者は、日中は、会社に勤めており、夜8時以降に帰宅しているようです。 玄関ドアの蝶番が建物内のゴミ等による圧迫のため破損してしいるため、玄関ドアの施錠ができなくなっており、所有者は、外出するときには、外から簡易錠で施錠し、在宅中は、建物内に紐を取り付けて施錠しています。 (管理費等の滞納関係) 管理費等の状況は、2枚目記載のとおりです。

(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)

本件敷地は、公図どおり北西側で公道(地番677番3等)、南東側で公道(地番677番4等)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、所有者が住居として使用しているものと認めた。

(損傷等)

本件建物内は、玄関付近及び廊下に1メートル以上のゴミ等が積まれており、ゴミの山を越えて奥へ行くことについては、ゴミの山がくずれるなどの危険があると考えられたので、それ以上の立入はできなかった。間取図は、本件マンション販売時の図面を基に推定して作成したものである。

なお、室内は、腐敗臭が充満しており、玄関外側にもその腐敗臭が広がっていた。

(所有者からの聴取等)

所有者に対し、照会書を送付したが回答がなく、立入調査の際は、DK付近のテレビがつけられていたが、声をかけても応答がなかったため、所有者からの聴取はできなかった。

(調査経過用)

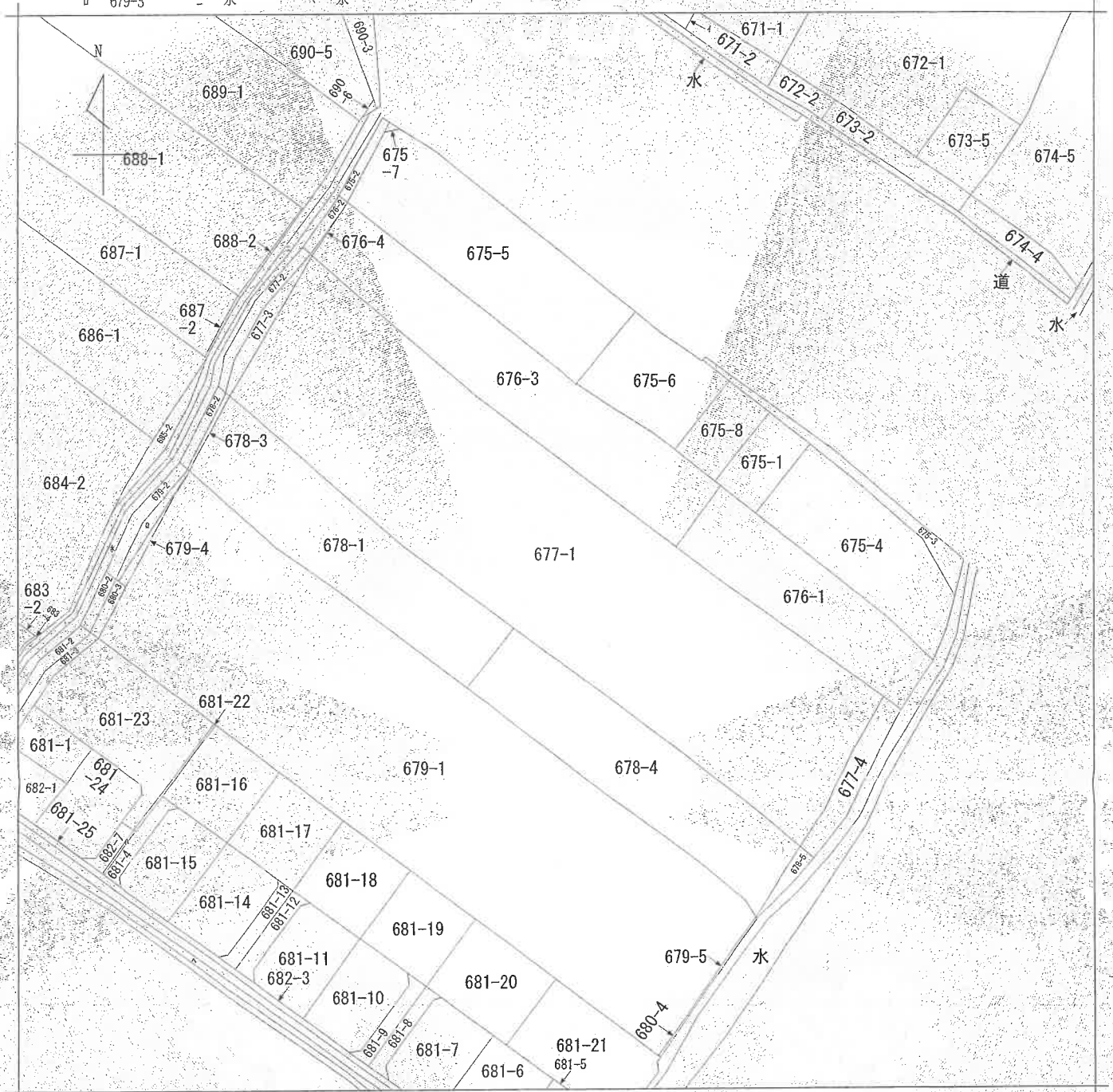
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 1月13日 (火) 16:45-17:00	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, 照会書 F A X 送信
令和8年 1月14日 (水) 8:30- 8:50	物件所在地	外観調査
令和8年 1月14日 (水) 14:10-14:30	福岡法務局	公図等入手
令和8年 1月21日 (水) 10:30-11:00	物件所在地	敷地等調査, 管理会社担当者と面談, 写真撮影
令和8年 1月22日 (木) 20:50-21:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
令和8年 1月24日 (土) 10:00-10:15	執行官室	所有者に対し照会書送付
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 () : - :		
(特記事項) ■ 令和8年1月21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(目的物件はドアが破損し通常の施錠ができず, 簡易錠で施錠されていたが, 簡易錠をピッキングで解錠するとピンが飛び出し, 再度施錠することができなくなると解錠技術者が述べたので, 居住者が在宅している時に解錠し, その後は, 居住者に対応させるべきと考えられたので, 立入調査を中止した。) ■ 令和8年1月22日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 A を立ち会わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。夜間執行の許可を裁判官から得ていたが, 在室者に対応しなかったため, 同許可書を提示できなかった。		

(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

イ 670-2
679-3

ハ 682-6
水

ホ 道
水



(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 分	所 在 福岡市東区松田三丁目				地 番 677番1	
出 力 縮 尺 1/600	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 事 記 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1月14日
福岡法務局

登記官

(6 枚目)

(6 ~ 9 枚目 A 3 版から A 4 版に縮小)

請求番号 : 29-4
(1 / 1)

公用

登記年月日：平成2年4月13日

213413

前 677-1 後・新

地番 677-1・-3・-4

地積測量図

土地の所在 福岡市東区松田3丁目

H2-4-13(2/2)

677-1 A			
地番 附号	底面 積	高さ	上面 積
1	32.06	18.31	587.0186
2	32.06	14.11	452.3666
3	34.98	19.33	676.1834
4	34.98	7.33	256.4034
5	27.67	12.51	346.1517
6	24.77	8.79	217.7283
7	24.77	16.21	401.5217
8	24.33	1.29	31.3857
9	26.53	17.38	461.0914
10	26.53	22.22	589.4966
11	21.28	6.94	147.6832
12	25.92	14.02	363.3884
13	17.16	3.70	63.4920
14	12.09	3.78	45.7002
15	9.80	3.19	31.2820
		上面積	4870.8832
		上面積	2335.43160
		上面積	2335.43m ²

677-3 B			
地番 附号	底面 積	高さ	上面 積
1	10.95	0.11	1.1609
2	18.48	0.55	10.1640
3	23.02	0.60	13.8120
4	23.08	0.49	11.3092
		上面積	36.4457
		上面積	18.22285
		上面積	18.22m ²

677-4 C			
地番 附号	底面 積	高さ	上面 積
1	7.92	2.35	18.6120
2	7.92	2.29	18.1368
3	7.17	2.26	16.2042
4	7.17	2.26	16.2042
5	5.49	2.16	11.8584
6	5.49	2.12	11.6388
7	4.17	2.01	8.3817
8	4.17	1.98	8.1732
		上面積	109.2093
		上面積	54.60465
		上面積	54.60m ²

作製者
土地家屋調査士

平成2年4月11日(作製)

申請人

縮尺

1

(福岡県土地家屋調査士会)

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1月14日 福岡法務局

登記官

登記年月日：平成6年7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8年1月14日 福岡法務局

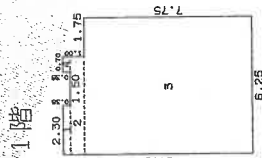
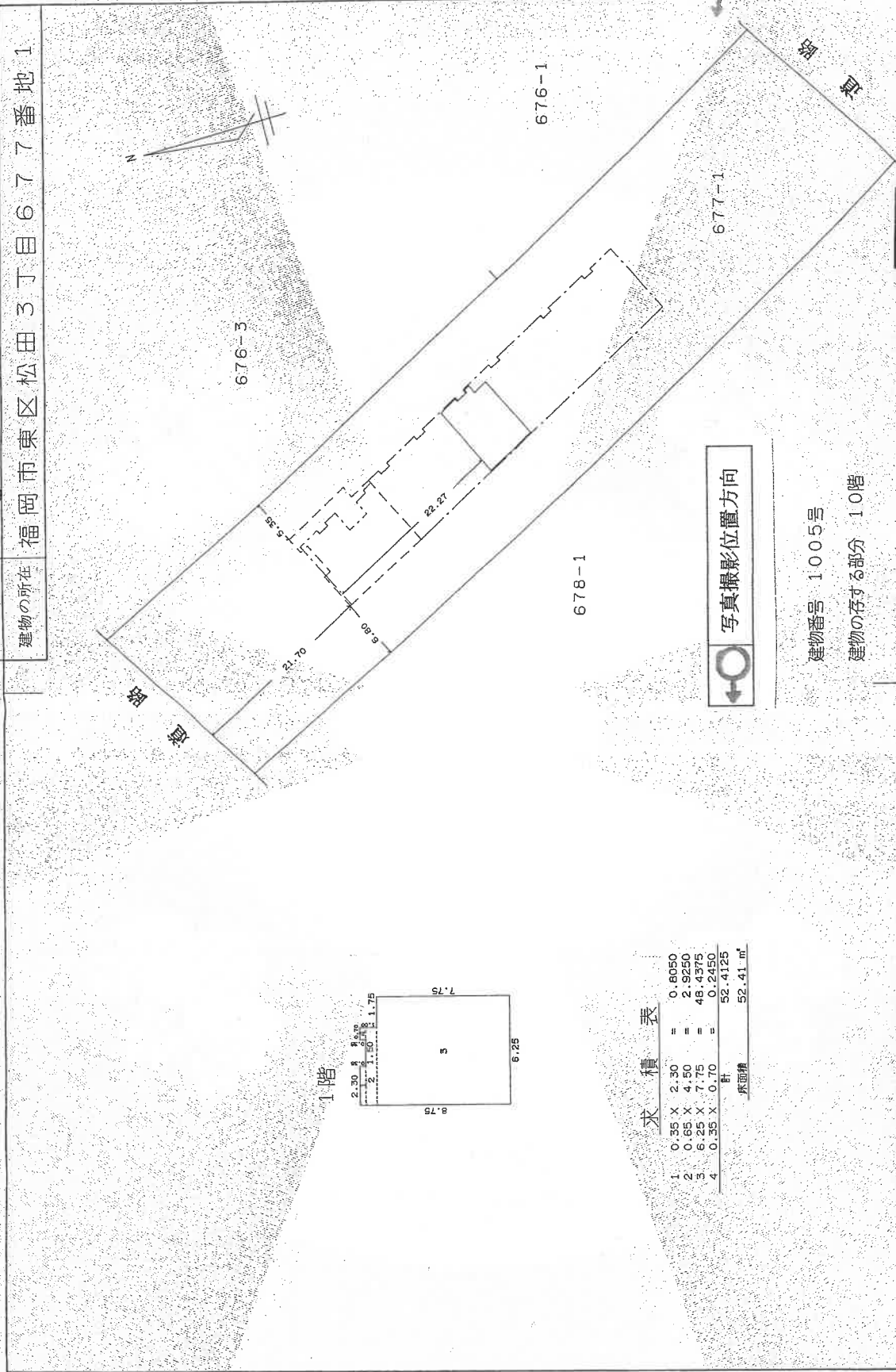
登記号

(9枚目)

平成 6 年 7 月 12 日 各 階 平 面 図 623641

建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号	松田3丁目 677番101005
建物の所在	福岡市東区松田3丁目677番地1

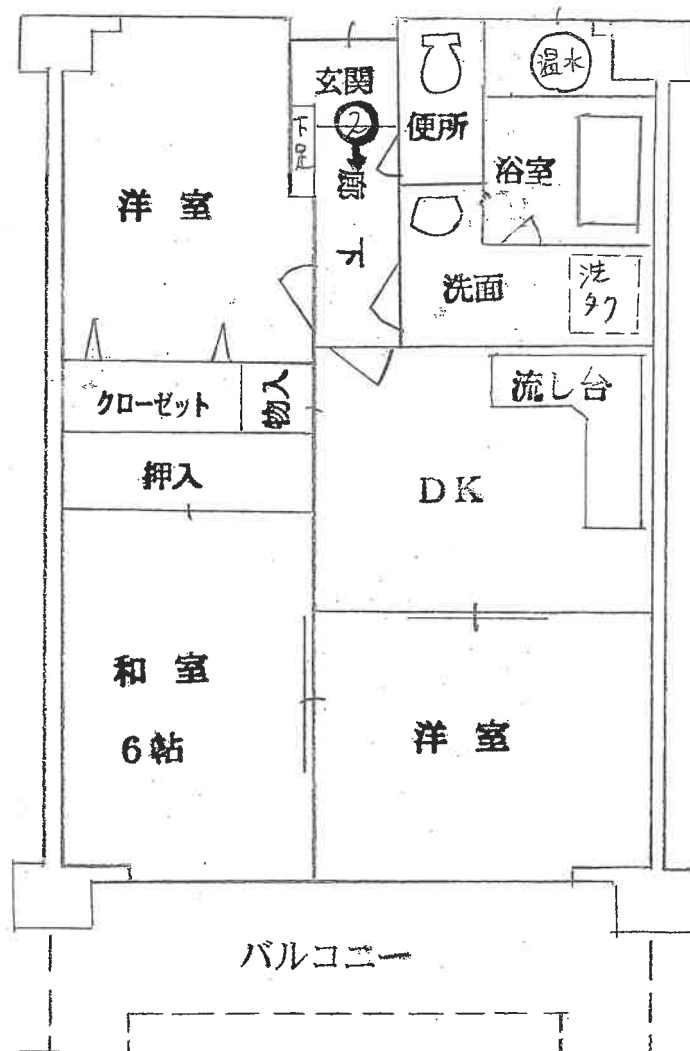


求 積 表

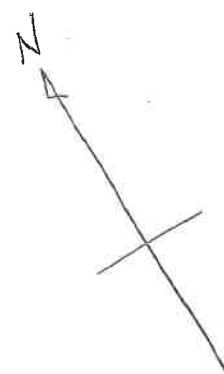
1	0.35 X 2.30	=	0.8050
2	0.65 X 4.50	=	2.9250
3	6.25 X 7.75	=	48.4375
4	0.35 X 0.70	=	0.2450
計			52.4125
床面積			52.41 m ²

建物番号 1005号
建物の存する部分 10階

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	500
-----	---------	----	-------	-----	-----



←○ 写真撮影位置方向



1 本件マンション



2 室内の状況



令和 7 年（ケ）第 176 号
令和 8 年 1 月 22 日 現地調査
令和 8 年 2 月 24 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

番 号	評 価 額
1	金 4,560,000 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	福岡市東区松田三丁目 6 7 7 番地 1	
	建 物 の 名 称	ロフティ箱崎	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	松田三丁目 6 7 7 番 1 の 1 0 0 5	
	建 物 の 名 称	1005号	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	10階部分 52.41 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	福岡市東区松田三丁目 6 7 7 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	2,335.43 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	5,722 / 413,280		
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 (61.34m²) を採用した。 ・ 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、公図等の図面と現地の状況がほぼ符合し、地積測量図とも合致するので登記面積に基づき評価した。			
住 居 表 示	福岡市東区松田三丁目 1 0 番 2 5 - 1 0 0 5 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 篠栗線「柚須」駅の北東方約500m。 西鉄バス「松田」停留所の東方約750m。	
付 近 の 状 況	J R 篠栗線「柚須」駅の北東方に形成された地域で、中高層のマンションや事業所等が多く見られる地域である。なお、当該地域は最寄駅や商業施設等に比較的近接し、街路条件等に優れるので今後徐々に土地利用度を高めて行くものと予測される。	
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% 指定なし 地区計画（松田三丁目）
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	2,335.43㎡ ほぼ長方形 約23m・約100m 二方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	概ね北西側で幅員約6.0mの舗装市道と、また、概ね南東側で幅員約6.0mの舗装市道とほぼ等高に接面する（ともに建築基準法第42条第1項道路に該当する）。	
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 : なし(引き込み可) 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」とは引き込みがない場合、「なし(引き込み可)」とは、接面街路付近に供給処理施設の配管があり、通常の費用で敷地内に引き込むことが可能な場合である。	
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、土壤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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロフティ箱崎
建物の用途	共同住宅 (総戸数 70 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6年7月3日 経過年数 約 32 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 8 年
構造	鉄筋コンクリート造11階建 合計床面積 4,428.55 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼等 屋根 陸屋根 床等 タイル貼等
設備等	エレベータ 1基 駐車場 あり 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロック、エントランスホール等
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	J R 駅等に比較的近接するファミリー型マンションであり、周辺には商業施設等も見られるものである。なお、周囲には事業所や倉庫等も存している。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	10階部分の中間区画（概ね南西側採光）
床 面 積	登記記載 52.41㎡ 固定資産税評価証明書上 61.34㎡
間 取 り	3DK、バルコニー約10㎡
仕 様	天 井 ビニールクロス貼等 床 フローリング、畳等 内 壁 ビニールクロス貼等 設 備 電気、給排水設備 等 その他 オール電化仕様
保守管理の状態	極めて劣る。
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	10階部分の中間区画であり、日照及び景観及び通風等は比較的良好と考えられる。なお、建物に付属する各種設備については、その動作を確認できないので、使用可能かどうかについては不明である。室内の状況は、「現況調査報告書」の記載の通りであり、事実上立ち入りの調査はできなかった。間取図や上記仕様については諸資料に基づく推定を含むものである。

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
255,000	61.34	0.17	2,660,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.28 \times 0.60 = 0.17$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 32 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 -40% (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
165,000	1.02	2,335.43	1.00	5,722 / 413,280	5,440,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡東9-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 188,000\text{円/㎡} & \times & \frac{113}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{129} & = & 165,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：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
1.05	× 1.10	× 1.12	× 1.00	= 1.29

イ 個別格差・・・

二方路	形状	規模	その他	個別格差
1.02	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 1.02

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
2,660,000	5,440,000	1.04	8,420,000

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	1.04	52.41	8,720,000

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
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	8,420,000	1.00	8,420,000	50%
② 比準価格	8,720,000	1.00	8,720,000	50%
③収益価格	—			
調整後の価格	8,570,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無いものと判定した。

(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	8,570,000円	0.70	0.80	0.95	0	4,560,000円

イ 市場性修正：現在の利用状況と不確定の事項を考慮した。

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9-5」
所 在 : 福岡市東区二又瀬新町940番1外
住 居 表 示 : 二又瀬新町14-8
価 格 : 188,000 円/㎡ (対前年変動率 17.5%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 3,907 ㎡
地 域 の 概 要 : マンション、事務所、倉庫が混在する工業地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約12.5m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR篠栗線「柚須」駅の南西方、道路距離500m。
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (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(写し)	1 葉
4	地積測量図	2 葉
5	建物図面・平面図(写し)	1 葉
6	間取図	1 葉
7	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

