

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 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 9 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



15

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 8 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	18,770,000 15,016,000		3,754,000	81,203	18,975
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区吉塚五丁目 3 4 2 番地 1

建物の名称 エイルヴィラグランシス吉塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉塚五丁目 3 4 2 番 1 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2 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 6 9 . 3 5 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 福岡市博多区吉塚五丁目 3 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 3 1 . 9 7 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 5 5 9 4 4 分の 7 1 8 5



物 件 明 細 書

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 広 崎 壮 太

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 福岡市博多区吉塚五丁目 3 4 2 番地 1

建物の名称 エイルヴィラグランシス吉塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉塚五丁目 3 4 2 番 1 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2 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 6 9 . 3 5 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 福岡市博多区吉塚五丁目 3 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 3 1 . 9 7 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 5 5 9 4 4 分の 7 1 8 5



令和8年(ケ)第 58号
令和8年6月 2日受理
令和8年 7月 / 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 福岡市博多区吉塚五丁目 3 4 2 番地 1

建物の名称 エイルヴィラグランシス吉塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉塚五丁目 3 4 2 番 1 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2 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 6 9 . 3 5 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 福岡市博多区吉塚五丁目 3 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 3 1 . 9 7 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 5 5 9 4 4 分の 7 1 8 5



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5丁目12番42-602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	☒ 所有者 ☐ その他の者 上記の者が破産管財人管理のもと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 5,300円 修繕積立金 14,900円 駐車場使用料 7,000円	令和8年 5月31日現在 ☒ 滞納はない。 ☐ 滞納がある。 (令和8年6月分まで)
管理会社等	ランドメンテナンス(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 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	(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。
■博多区役所管理調整課 担当者	(接面道路) 本件マンションは、地番のない公図上の「道」に接しており、この道が市道になることは間違いありませんが、地番197については、地目が用悪水路になっており、その南西側は無地番ですので、地番197及び無地番の土地が市道かどうかは分かりません。
■破産管財人	(占有関係等) 本件建物は、私が管理・占有しており、所有者がその家族と住むことを認めています。 (本件建物の傷み等) 本件建物には特別な傷みはないようです。
■所有者	(占有関係) 本件建物には、私と家族が住んでいます。 (本件建物の傷み等) 本件建物には特別な傷みはありませんが、3年くらい前に上の階から居間の隣の洋室の天井から水漏れがありました。水漏れの跡は残りませんでしたので補修等はせず、そのままにしています。私が本件建物を購入したのは、令和元年12月26日ですが、購入してすぐに全体のリフォーム工事をしましたので経年劣化もありません。リフォームで食器洗い機を付けました。

(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)に接しているが、公道の幅の範囲については、公道の西側の地番197番の水路が道路であるかどうか不明のため明確になっていないが、通行上の問題は生じていない。

(占有関係)

関係人の陳述等から2枚目記載のとおり、破産管財人が管理し、所有者に居住を認めている。

(損傷等)

本件建物には特別な傷みは見当たらなかった。

(4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

(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 6月 2日 (火) 14:00-14:20	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 6月 3日 (水) 9:00- 9:15	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和8年 6月 3日 (水) 10:30-11:00	福岡法務局	公図等入手
令和8年 6月 4日 (木) 9:30- 9:50	博多区役所	管理調整課担当者と面談
令和8年 6月11日 (木) 15:00 -15:10	執行官室	破産管財人から電話聴取
令和8年 6月11日 (木) 15:30 -15:50	物件所在地	敷地立入調査, 建物居住者不在のため中止
令和8年 6月17日 (水) 16:40 -16:50	執行官室	破産管財人に所有者の在宅依頼
令和8年 6月18日 (木) 10:50 -11:10	物件所在地	立入調査, 所有者と面談
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 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 年 月 日 目的物件は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。 ☐ 休日執行の許可書を提示した。		

(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。

地番区域見出
吉塚5丁目

請求部	所在	福岡市博多区吉塚五丁目				地番	342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	昭和48年12月14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6月3日
福岡法務局

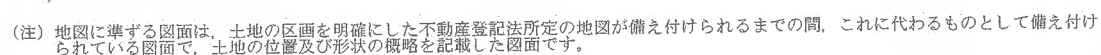
請求番号：28-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

(6~10枚目A3版からA4版に縮小)

公用



請求部	所在	福岡市博多区吉塚五丁目				地番	202番1			
出力 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	昭和48年12月14日				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

公用



合成公図

342-1

(8枚目)

地番	202番1	種類	旧土地台帳附属地図
図面		備考	

※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
※形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：平成11年8月9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6月3日 福岡法務局

(9枚目)

登記信

請求番号：28-2

平成11年8月9日登記

地番 342番1

地積測量図

土地の所在 福岡市博多区吉塚5丁目

106932

座標求積表

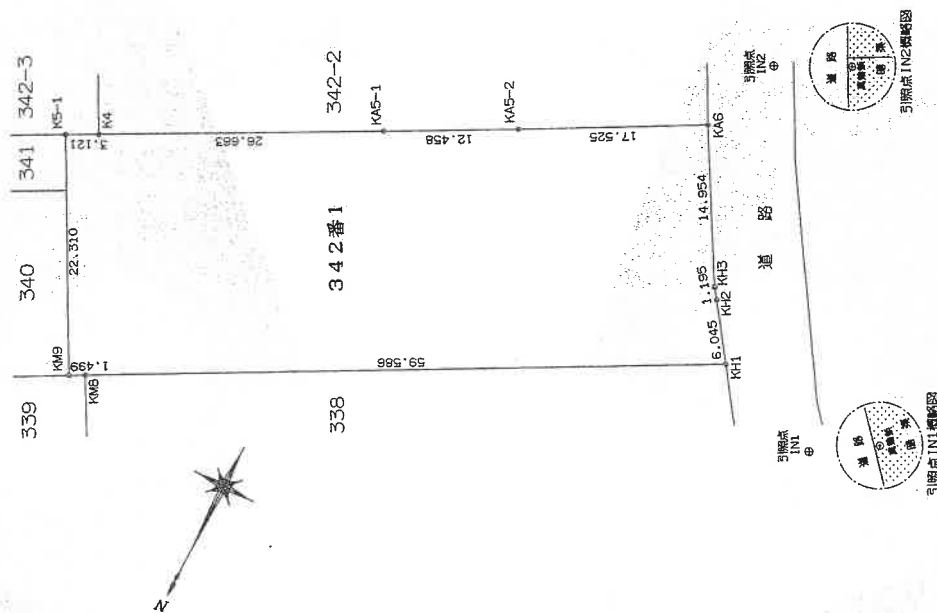
地番	342番1				
境界点	材質	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)
KH1	新築影石瓦	285.286	186.710	-32.976	-6156.948960
KH2	新築影石瓦	280.367	190.224	-6.889	-1120.229136
KH3	新築影石瓦	279.397	190.923	-13.929	-2659.366467
KA6	既コンクリート杭	266.438	198.585	-4.628	-918.125780
KA5-2	新築鉄樑	274.769	213.803	14.148	3024.884844
KA5-1	新築鉄樑	280.586	224.820	18.216	4095.321120
K4	既影石瓦	292.995	248.424	13.849	3440.423976
K5-1	既影石瓦	294.435	251.188	21.082	5295.545416
KM9	既影石瓦	314.067	240.590	18.908	4549.075720
KM8	既コンクリート杭	313.343	239.277	-28.791	-6886.631337
			面積	2663.949396	
			地積	1331.9746980	
			地積	1331.97	m ²

引照点表

引照点	材質	X座標	Y座標
器械点 IN1	新築鉄筋φ30	288.864	176.144
器械点 IN2	新築鉄筋φ30	258.890	195.505
境界点	交角	距離	
KH1	321-34-20	11.155	
KH2	333-58-17	16.445	
KH3	335-30-14	17.551	

引照点表

引照点	材質	X座標	Y座標
器械点 IN2	新築鋼筋φ30	258.890	195.505
後方点 IN1	新築鋼筋φ30	288.864	176.144
象界点	交角	距離	
KA5-1	86-21-18	36.469	
KA5-2	81-54-29	24.227	
KA6	53-44-37	8.078	



作製者

(平成11年8月5日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成12年8月21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。
令和8年6月3日 福岡地務局 登記官

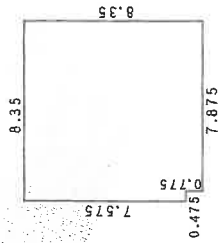
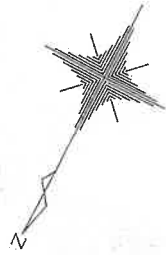
平成12年8月21日登記

633398 各階平面図

建物図面

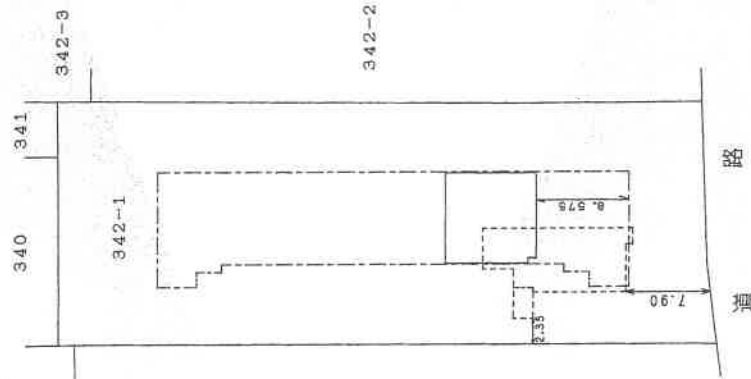
家屋番号 吉塚五丁目
342番10602

建物の所在 福岡市博多区吉塚五丁目342番地1



求積表

1)	$7.575 \times 8.35 =$	63.25125
2)	$0.775 \times 7.875 =$	6.103125
合計		69.354375
床面積		69.35 m ²



写真撮影位置方向

(建物の存する部分：6階)

作製者

縮尺 1/250

申請人

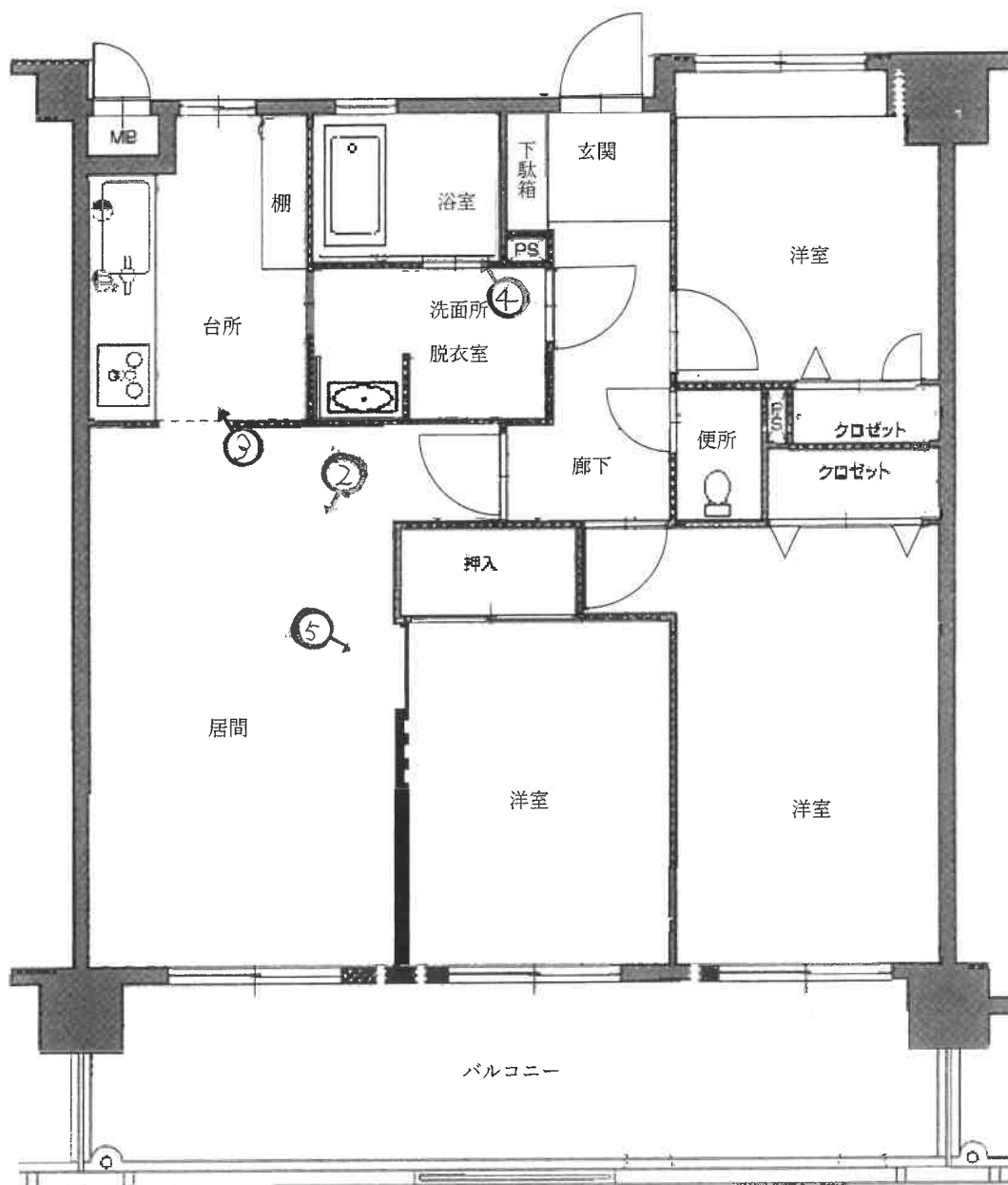
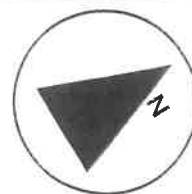
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

12年8月11日(作製)

請求番号：28-3

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



5 上階から水漏れがあった付近の天井・壁(傷みなし)



令和 8 年（ケ）第 58 号
令和 8 年 6 月 18 日 現地調査
令和 8 年 7 月 14 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井 上 真 輔 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 18,770,000 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) 所 在 福岡市博多区吉塚五丁目342番地1 建 物 の 名 称 エイルヴィラグランシス吉塚 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 吉塚五丁目342番1の602 建 物 の 名 称 602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 69.35 m² (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 福岡市博多区吉塚五丁目342番1 地 目 宅 地 地 積 1,331.97 m² (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 7,185 / 255,944		「特記事項」欄参照
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 (75.65m²) 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、地積測量図（写）及び建物図面（別添）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。			
住 居 表 示 「 福岡市博多区吉塚5丁目12番42-602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鹿児島本線「吉塚」駅の南東方、約760m。 西鉄バス「道頓堀」停留所の南方、約250m。 (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、J R吉塚駅より徒歩約12分に位置し、概ね平坦地勢のなか、地域内はマンション、店舗、営業所・事務所等が混在する用途の多様性が認められる地域を形成する。短期的には、現状のまま推移することが予測される。	
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% 該当無し 景観計画区域（一般市街地ゾーン）、屋外広告物地域（商業・沿道系地域）、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	1,331.97㎡ ほぼ長方形（別添「地積測量図（写）」参照。） 南西側約22m・約60m 中間画地 間口・奥行は地積測量図、建物図面による
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約8.0～8.5m舗装市道とほぼ等高に接面（当該市道は建築基準法第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 : なし（引込可） 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	1) 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) 福岡市ハザードマップでは、高潮による浸水深1.0m以上3.0m未満、河川洪水による浸水深（最大）1.0～2.0m、敷地の一部が内水による浸水深0.5m未満が想定されているエリアとなっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エイルヴィラグランシス吉塚
建物の用途	共同住宅 (総戸数 33 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12年8月10日 経過年数 約 26 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 14 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 合計床面積 2,684.98 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル、二丁掛タイル貼ほか 屋根 陸屋根 (アスファルト防水) その他 エントランス床…タイル貼、内壁…大理石貼
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全33台分 集会所 無し 管理人室 有り (管理人巡回) その他 オートロックシステム
建物の品等	使用資材 普通程度 施工状態 普通程度
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	1) 1棟全体の保守管理の状態は概ね良好である。 2) 調査時点現在においては、大規模な修繕・補修等の計画決定はなされていない。 3) 登記上容積率超過となっているが、建築基準法 (駐車場、共用部分等を考慮) では超過ではないと思料される。尚、販売時パンフレットに拠れば、当該建物の確認申請は第H11認建福建001991号 (平成11年8月24日) となっている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階部分の中間部屋（南東面採光）
床 面 積	登記記載 69.35㎡ 固定資産税評価証明書上 75.65㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約17㎡ (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、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	やや劣る (内装等の摩耗・汚れ等が認められる)
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) 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。 2) 令和元年末頃、和室を洋室に改装並びに台所キッチン設備の更新及び内装・造作等をリフォームしている。 3) 令和5年頃、上階の水漏れ事故の影響を受け、居間横の洋室の天井一部に貫い事故があった。

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	75.65	0.39	9,150,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.41 \times 0.95 \div 0.39$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 26 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 -5% (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
234,000	1.00	1,331.97	1.00	7,185 / 255,944	8,750,000

ア 標準画地価格・・・公示地「福岡博多9-2」の公示価格を規準にして査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 209,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{90} & \div & 234,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：二方路 1.02

*地域格差：

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.01 & \times & 0.97 & \times & 0.92 & \times & 1.00 & \div & 0.90 \end{array}$$

イ 個別格差・・・・・・標準的 1.00

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
9,150,000	8,750,000	1.02	18,260,000

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
効用格差等及び現況間取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
350,000	1.02	69.35	24,760,000

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	18,260,000	1.00	18,260,000	20%
② 比準価格	24,760,000	1.00	24,760,000	80%
調整後の価格	23,460,000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	23,460,000円	1.00	0.80	1.00	0	18,770,000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9-2」
所 在：福岡市博多区吉塚8丁目125番1外
住居表示：吉塚8-2-15
価 格：209,000 円/㎡（対前年変動率 7.2%）
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：3,062 ㎡
地 域 の 概 要：流通倉庫、工場、営業所等が混在する地域
接 面 街 路：南西側幅員約8.0m市道、背面道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR鹿児島本線「吉塚」駅の東方1.0km（道路距離）
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	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図	1 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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

