

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 29 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 10 月 14 日から 令和 8 年 10 月 21 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 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 9 月 29 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,160,000 11,328,000		2,832,000	59,218	13,401



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区住吉四丁目316番地

建物の名称 LANDIC S4173

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉四丁目316番の203

建物の名称 203

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 26.20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 福岡市博多区住吉四丁目316番

地 目 宅地

地 積 933.79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 299858分の2883



物 件 明 細 書

令和 8年 8月19日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和9年2月7日

賃 料 月額6万8000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 福岡市博多区住吉四丁目 3 1 6 番地

建物の名称 LAND I C S 4 1 7 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉四丁目 3 1 6 番の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

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 2 6 . 2 0 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 福岡市博多区住吉四丁目 3 1 6 番

地 目 宅地

地 積 9 3 3 . 7 9 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 9 9 8 5 8 分の 2 8 8 3

令和8年(ケ)第64号
令和8年6月16日受理
令和7年7月27日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区住吉四丁目316番地

建物の名称 LANDIC S4173

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉四丁目316番の203

建物の名称 203

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 26.20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 福岡市博多区住吉四丁目316番

地 目 宅地

地 積 933.79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 299858分の2883

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市博多区住吉四丁目17番3-203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A 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	☒ 次のとおり 管理費 5,800円 修繕積立金 2,000円	令和8年7月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年7月分まで 計90,143円 ☐ 不明
管理会社等	株式会社長谷工コミュニティ九州	
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■賃借人A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■賃借人A) ■管理会社担当者の陳述／■提示文書(賃貸借契約書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成31年2月8日	
最初の契約等	契約日	平成30年12月28日	
	期間	平成31年2月8日から ■令和3年2月7日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年2月8日から ■令和9年2月7日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金68,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ ☐	
その他		賃料に共益費3,000円を含む	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■占有者（賃借人）A	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 本件建物の損傷はありません。
■管理会社担当者	1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。

(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 (接道等)
本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路(2001)に接道している。
- 2 (本件建物の占有関係)
本件建物の占有状況は、立入調査の結果、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。なお、所有者に対して、占有関係について文書照会をしたが、回答を得られなかった。
- 3 (本件建物の損傷について)
本件建物には、特に大きな損傷は認められない。

(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
R 8年 6月20日 (土) 17:20 - 17:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書をポストに投函
R 8年 6月22日 (月) 16:50 - 17:10	福岡法務局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 7月8日 (水) 9:20 - 9:30	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年 7月14日 (火) 10:30 - 11:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者Aと面談
R 8年 7月20日 (月) 13:00 - 13:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会

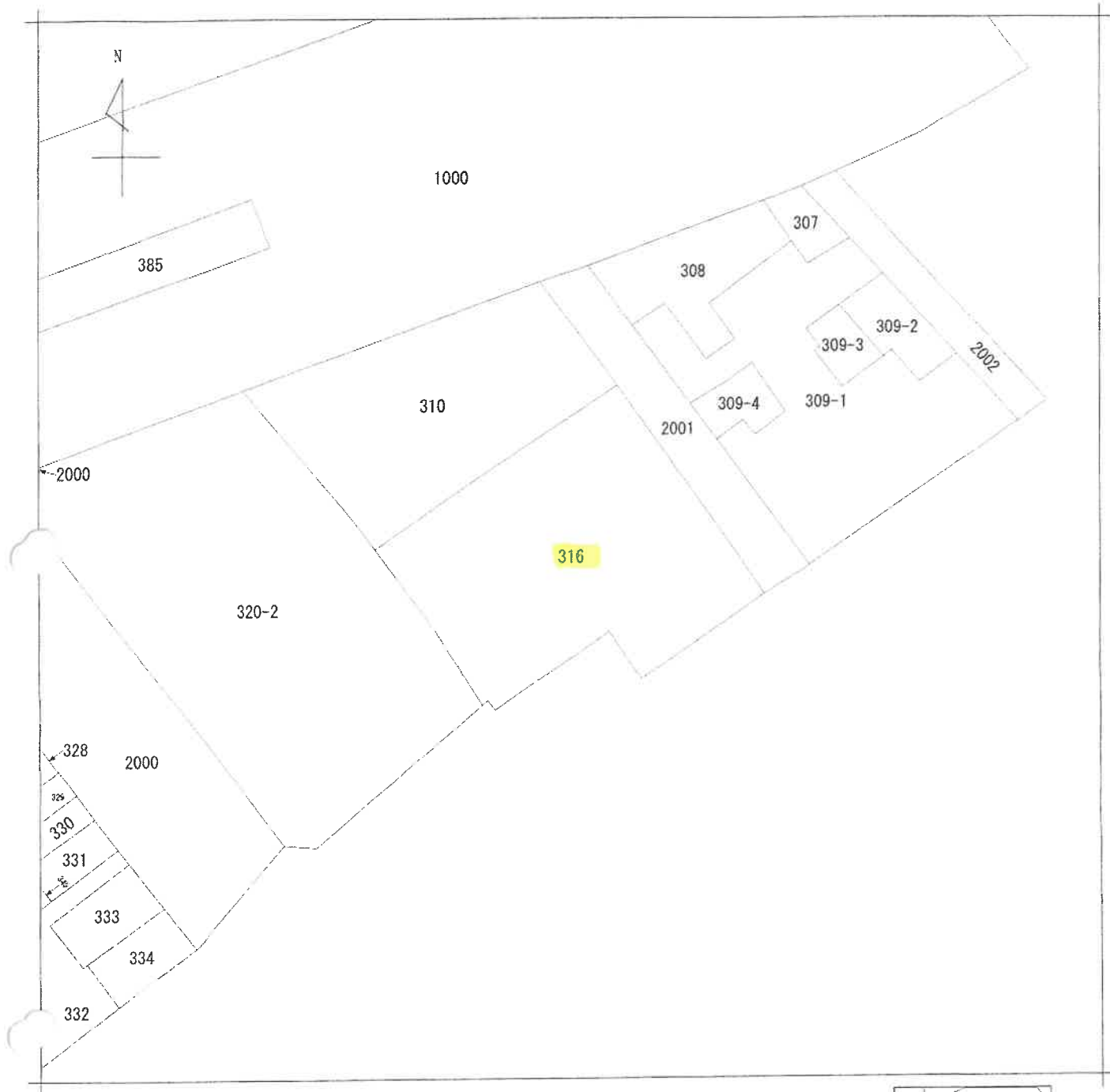
(特記事項)

☐ 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, 立会人, 解錠技術者を同行して
臨場した。

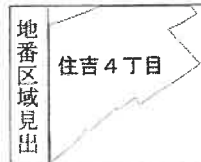
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, , 立会人を立ち合わせ, 技術者に開錠
させて建物内に立ち入った。

☐ 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	福岡市博多区住吉四丁目				地番	316番			
出力縮尺	1/500	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48年6月16日			備付年月日(原図)		補事項				

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22日
福岡法務局

請求番号：73-1
(1/1)

登記官



A 4 判に縮小

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22日 福岡法務局

總論

(8枚目)

A 4 判に縮小

請求番号: 73-2

世界測地系・平面直角座標系 II

地 名	316	X 座 標	Y 座 標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y(X_{n+1}-X_n-1)$
境界標	54864.747	-54562.178		0.201	-10966.997778
坂股金庫	54863.850	-54555.037		-18.697	1020015.528789
坂股金庫	54846.840	-54548.833		-14.597	796249.345301
	54840.238	-54534.571		-15.898	867042.000216
	54830.184	-54529.286		-4.469	238225.449134
	54835.774	-54563.169		-7.360	182332.247840
	54826.794	-54576.775		-7.866	428755.144400
	61827.918	-54577.618		0.527	-28752.404686
	54827.331	-54578.347		13.263	-723226.842791
坂股金庫	54841.171	-54587.412		19.179	-892434.563748
坂股金庫	54845.500	-54690.806		13.468	-735226.281603
坂股金庫	54855.639	-54577.971		19.241	-1050460.283137
境界標					-1487.893068
面 積					933.7945340
地 面 積					933.79

基本三角点等の名称及び座標値 (世界測地系)

符 号	名 称	X 座 標	Y 座 標
10A7B	街区东南点	64834.726	-54755.645
10A7C	街区西南点	64833.684	-54701.045

引 照 点	材 質	X 座 標	Y 座 標
1N1	輕質金屬板	64857.401	-54555.589
1N2	磨削金屬板	64841.312	-54544.609

引测点	境界点表	仪器点	测点	后视点	测点	仪器点	测点	后视点
1	16	16	172° 26' 00"	9.868	16	16	337° 27' 27"	29.292
2	17	17	23° 09' 37"	2.19	17	17	356° 41' 02"	17.083
3	18	18	3° 39' 48"	13.999	18	18	332° 34' 22"	6.350
4	19	19	1° 51' 16"	20.337	19	19	217° 54' 37"	1.071
5	20	20	42° 03' 03"	27.456	20	20	267° 05' 23"	19.440
6	21	21	35° 38' 20"	22.916	21	21	287° 42' 56"	19.313
7	22	22	69° 00' 53"	37.224	22	22	280° 02' 07"	35.295
8	23	23	71° 05' 24"	36.803	23	23	281° 48' 12"	35.627
9	24	24	71° 26' 04"	37.719	24	24	386° 48' 02"	42.508
10	25	25	97° 18' 07"	35.722	25	25	304° 08' 07"	46.192
11	26	26	105° 33' 10"	36.984	26	26	309° 31' 33"	35.837
12	27	27	117° 15' 26"	27.452	27	27	326° 09' 19"	35.837

測量年月日 平成29年3月31日

作者

ॐ

（平成 29 年 4 月 5 日作成）

常用經上地家產調查員專用)

人
類
史

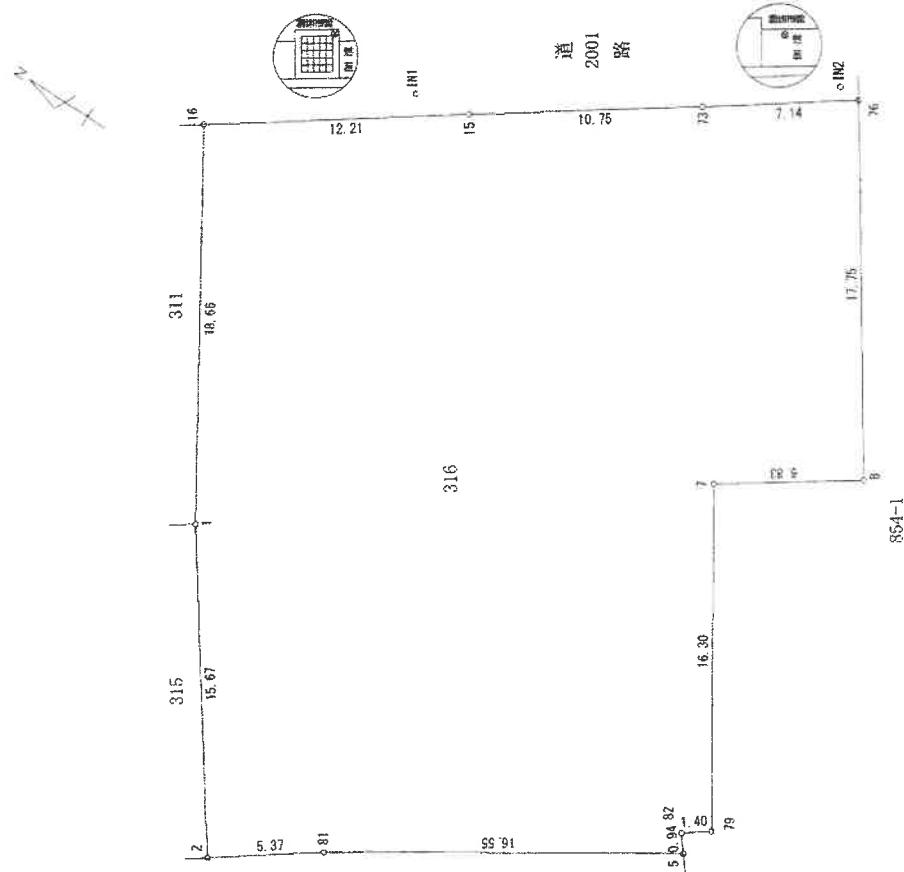
縮尺

250

地番	316番
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

土地の所在

地積測量



登記年月日：平成30年11月30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22日 福岡法務局

登記官

(9枚目)

建物図面図

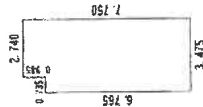
住吉四丁目
316番の203

家屋番号

福岡市博多区住吉四丁目316番地

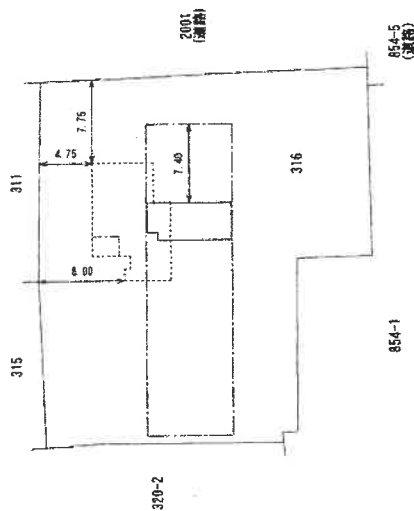
建物の所在

各階平面図



求積表

3.475 × 6.755	=	23.508375
2.740 × 0.985	=	2.698900
合計		26.207275
床面積		26.20 m ²



建物の存する部分2階

報告書番号 1800672

作成者

平成30年11月30日作製

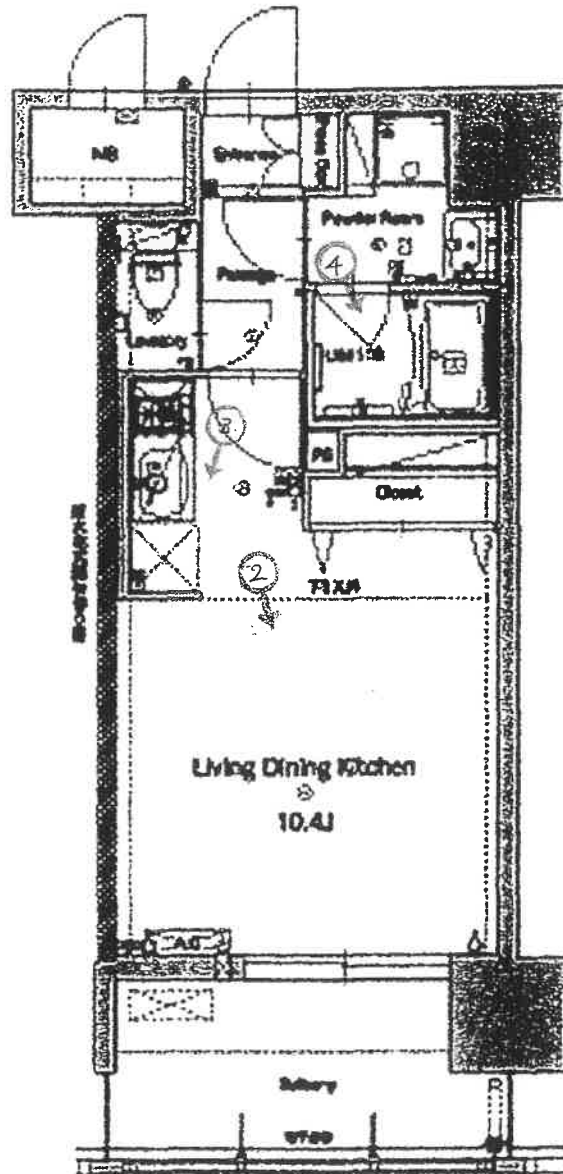
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：73-3



間取図



No. 1

本件マンションの外観を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

No. 4

本件建物の室内を撮影



令和 8 年（ケ）第 64 号
令和 8 年 7 月 14 日 現地調査
令和 8 年 7 月 27 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 14,160,000 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	福岡市博多区住吉四丁目316番地	
	建 物 の 名 称	LANDIC S4173	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	住吉四丁目316番の203	
	建 物 の 名 称	203	
	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 26.20 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	福岡市博多区住吉四丁目316番	
	地 目	宅 地	
	地 積	933.79 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	2,883 / 299,858		
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 (29.93m²) 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		福岡市博多区住吉四丁目17番3-203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「博多」駅の南西方、約960m。 西鉄バス「住吉」停留所の南西方、約110m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福岡市中心部(天神地区)から1.3km前後に位置する幹線道路背後の住宅地域である。 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 商業地域 80% 500% (一部400%) 準防火地域 —
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	933.79㎡ ほぼ整形 (概ね地積測量図のとおり) 約30m・約34m 中間画地 —
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約6.5m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 : なし(引き込み可:プロパン使用) 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(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	LAND I C S 4 1 7 3
建物の用途	共同住宅 (総戸数 104 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30年11月30日 新築 経過年数 約 8 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 32 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 4 階建 合計床面積 3,123.82 m ² (登記上)
仕様	外 壁 タイル張り及び吹付タイル 屋 根 陸屋根 その他 ー
設備等	エレベータ 1 基 駐車場 19台分 集会所 なし 管理人室 あり (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 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。 ・単身者用の投資用マンション。
特記事項	

(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 階部分の中間区画（南東面採光）
床 面 積	登記記載 26.20㎡ 固定資産税評価証明書上 29.93㎡
間 取 り	1 R、バルコニー約 7 ㎡ (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	普通
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。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と収益価格を求め、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
435,000	29.93	0.82	10,680,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.82 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.82$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 8 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
640,000	1.00	933.79	1.00	2,883 / 299,858	5,750,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 404,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{65} & = & 640,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：補正要因無し 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.95 & \times & 0.95 & \times & 0.80 & \times & 0.90 & = & 0.65 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots \cdots & \text{補正要因なし} & & & & \text{個別格差} \\ & & 1.00 & & & & = & 1.00 \end{array}$$

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
10,680,000	5,750,000	0.95	15,610,000

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 収益価格の試算 (粗利回り法の適用)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
816,000	1.00	4.5%	1.00	18,130,000

ア 総 収 益：現行賃料を基に査定した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して
査定した。

エ その他補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等
を勘案して査定した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益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	15,610,000	1.00	15,610,000	10%
② 収益価格	—		18,130,000	90%
調整後の価格	17,880,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(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	17,880,000円	1.00	0.80	0.99	0	14,160,000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」
所 在 : 福岡市博多区美野島1丁目824番11
住 居 表 示 : 美野島1-23-14
価 格 : 404,000 円/㎡ (対前年変動率 6.6%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 172 ㎡
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅、アパートが建ち並ぶ既成住宅地域
接 面 街 路 : 南東側 幅員約 3.7m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「博多」駅の南西方、道路距離1.6km。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60% 、容積率 300%)
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	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



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



←○ 現況写真方向

位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用