令和　８年（ケ）第　　９７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５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　９年　１月　７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１１月１７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	8,210,000 6,568,000		1,642,000	48,408	11,036
備考					

令和　８年（ケ）第　　９７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市博多区吉塚六丁目９９番地

建物の名称　　サヴォイ　ル・カサブランカ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　吉塚六丁目９９番の２０１

建物の名称　　２０１

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　　２１．２０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　福岡市博多区吉塚六丁目９９番

地　　目　　宅地

地　　積　　７１２．７６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　１３８４０８分の２３０１

令和　８年（ケ）第　　９７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　１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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
転借人Ａが占有している。原賃借人株式会社総合リアルティの賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　８年（ケ）第　　９７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市博多区吉塚六丁目９９番地

建物の名称　　サヴォイ　ル・カサブランカ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　吉塚六丁目９９番の２０１

建物の名称　　２０１

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　　２１．２０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　福岡市博多区吉塚六丁目９９番

地　　目　　宅地

地　　積　　７１２．７６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　１３８４０８分の２３０１

令和８年(ケ)第　９７号
令和８年８月　４日受理
令和８年９月　14 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福岡地方裁判所
執行官　濵　崎　賢　治

令和　8年（ケ）第　　97号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市博多区吉塚六丁目９９番地

建物の名称　　サヴォイ　ル・カサブランカ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　吉塚六丁目９９番の２０１

建物の名称　　２０１

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　　２１．２０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　福岡市博多区吉塚六丁目９９番

地　　目　　宅地

地　　積　　７１２．７６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　１３８４０８分の２３０１

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６丁目６番２０－２０１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が異なる（□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　３，７６０円 修繕積立金　１，０４０円	令和８年８月４日現在 □滞納はない。 ■滞納がある。 計９，６２５円 （令和８年８月分まで）
管理会社等	㈱応和管理	
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　□	

　（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〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件　１　関係）			
占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		□債務者　■㈱総合リアルティ	□債務者　■A
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■㈱総合リアルティ担当者　■賃貸仲介会社㈱福岡賃貸プラザ担当者）■文書（■建物賃貸借契約書（借上げ））	■陳述（■㈱総合リアルティ担当者■転借人Aの陳述），■文書（■転貸借契約書）
占有権原		■賃借□使用借□転借□	□賃借□使用借■転借□
占有開始時期		令和　２年　２月２８日	令和　７年　７月３１日
最初の契約等	契約日	令和　２年　２月２８日	令和　７年　７月１６日
	期間	■令和　２年　２月２８日から 令和　５年　２月２７日まで３年間 □期間の定めなし	■令和　７年　７月３１日から 令和　９年　７月３０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	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	■令和　８年　２月２８日から 令和　９年　２月２７日まで　１年間 □期間の定めなし	□令和　　年　　月　　日から 令和　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　　）	■㈱総合リアルティ□所有者□その他（　　）
	借主	■㈱総合リアルティ　□その他（　　）	■A　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎月　　金５２，２００円 （毎月２０日限り当月分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月　　金５８，０００円 （毎月２７日限り　翌月分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		■ない　□敷金　□保証金 □ある　金　　円	■ない　□敷金　□保証金 □ある　金　　円
特約等		■転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他			毎月共益費２，０００円，浄水器代１，３４０円，緊急サポート費１，１００円，月額保証料９３６円を支払う。
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	■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

（　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

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) 管理費等は２枚目記載のとおりです。
■㈱総合リアルティ(賃借人会社兼転貸人会社)担当者	(占有関係) 本件建物は３枚目記載のとおり当社が所有者から借りて,現居住者に転貸しており,転借人Ａが住んでいます。
■転借人Ａ (占有者)	(占有関係) 本件建物には,「占有者及び占有権原」記載のとおり私が１人で住んでいます。 (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。
■新栄住宅㈱担当者	(本件マンションエントランス付近の地番１００の土地について) 本件マンションのエントランス付近に当社が共有している地番１００の土地がありますが,この土地は,公衆用道路にしており,市道の一部になっていますので,通行することについては,問題ありません。

　(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１０２番，地目：用悪水路）に接している。
（占有関係）
　３枚目記載のとおりサブリース会社が所有者から借りて，転借人に貸し，転借人が居住している。
（本件建物の損傷等）
　本件建物には，特別な傷みは見当たらなかった。
（所有者からの聴取）
　所有者に対し照会書を送付したが回答がなかったため，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 8月 4日（火） 13:10－13：30	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 8月 7日（金） 8：20－ 8：40	物件所在地	外観調査，在宅依頼書投函
令和 ８年 8月 7日(金) 14：15－14：45	福岡法務局	公図等入手
令和８年 8月19日(水) 15：40－16：00	物件所在地	評価人とともに接面道路等調査，居住者不在のため，本件建物への立ち入り調査中止
令和８年 8月27日(木) 14：20－14：40	執行官室	賃貸管理会社担当者から電話聴取，契約書入手
令和８年 9月 2日(水) 9：15－ 9：35	物件所在地	立入調査，占有者と面談，写真撮影
令和８年 9月 2日(水) 16：00－16：10	執行官室	隣地所有者会社新栄住宅㈱担当者から電話聴取
令和８年 9月 2日(水) 17：00－17：10	執行官室	所有者に対し照会書送付
令和８年 9月 3日(木) 11：30 －11：45	福岡市役所	農業施設課担当者と面談
令和　年　月　日(　) ：－　：		
令和　年　月　日(　) ：－　：		
令和　年　月　日(　) ：－　：		

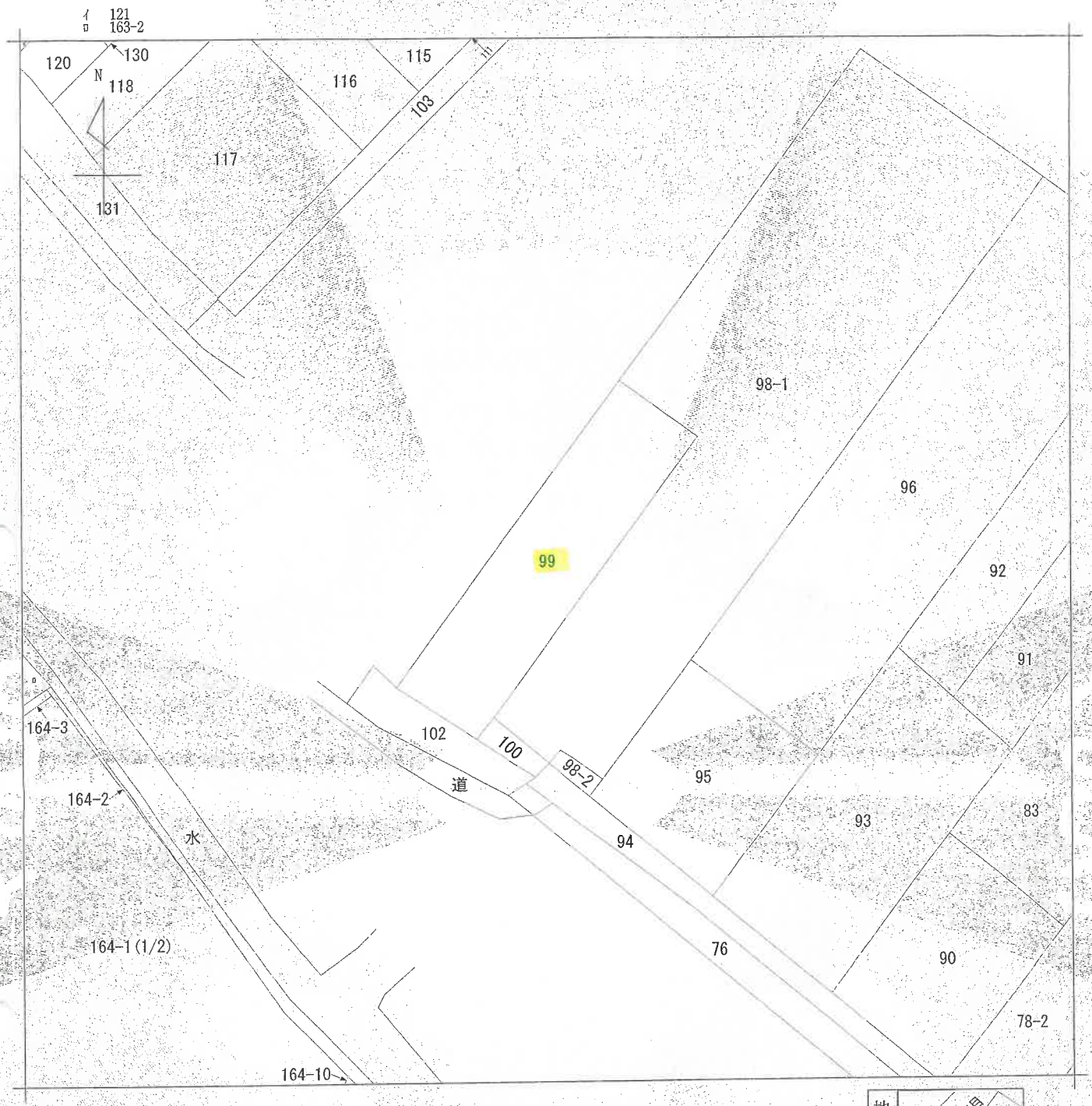
（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，　解錠技術者に解錠させて立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在だったので，立会人　　を立ち会わせて立ち入った。

□　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。



請求部分	所在	福岡市博多区吉塚六丁目			地番	99番			
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8月7日
福岡法務局

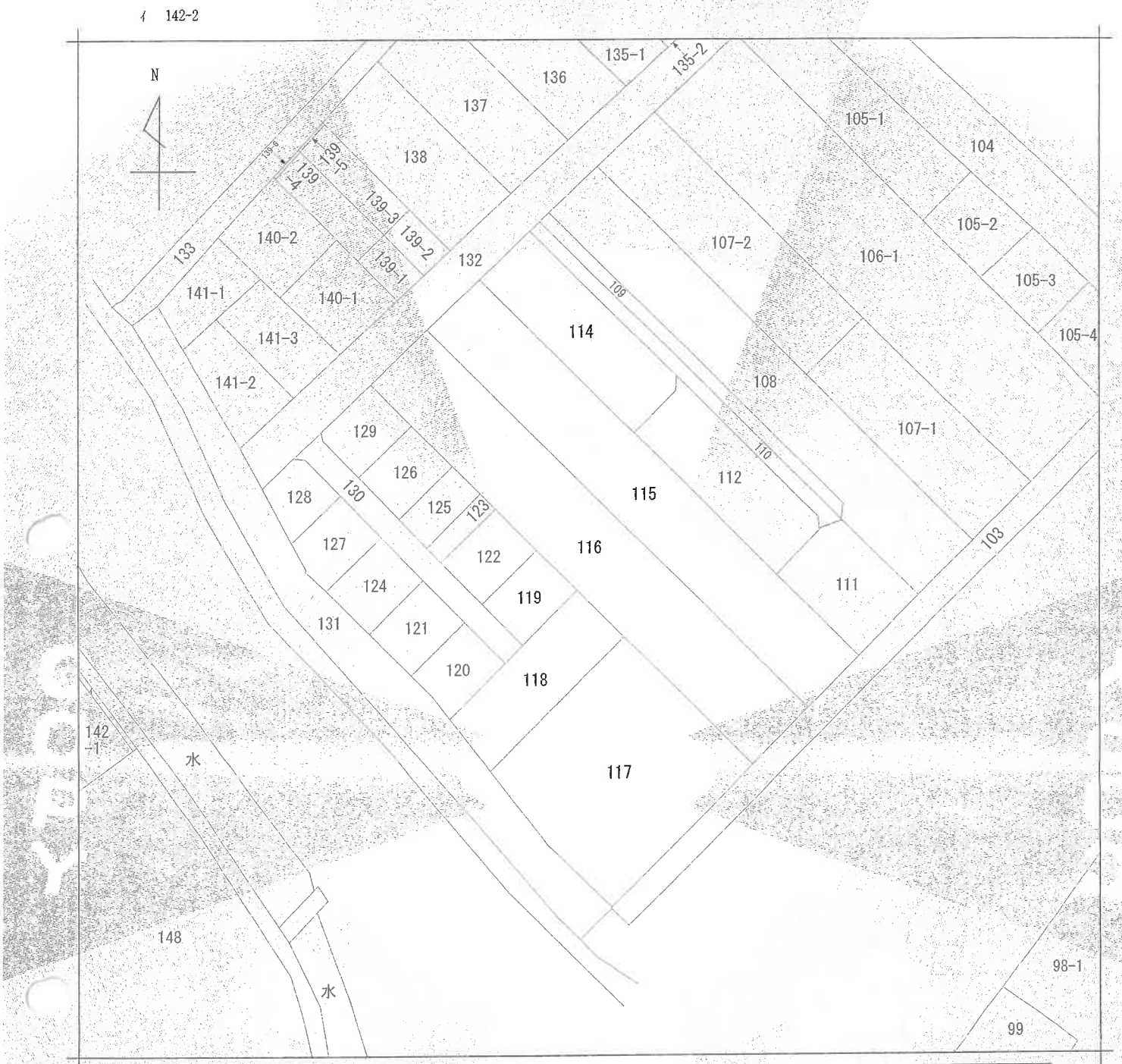
登記官 [redacted]

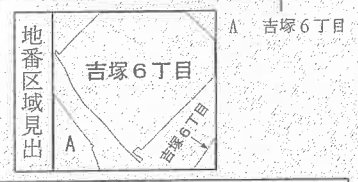
（7～12枚目Ａ３版からＡ４版に縮小）

請求番号：47-3
(1/1)

（ 7枚目）

公用





（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。

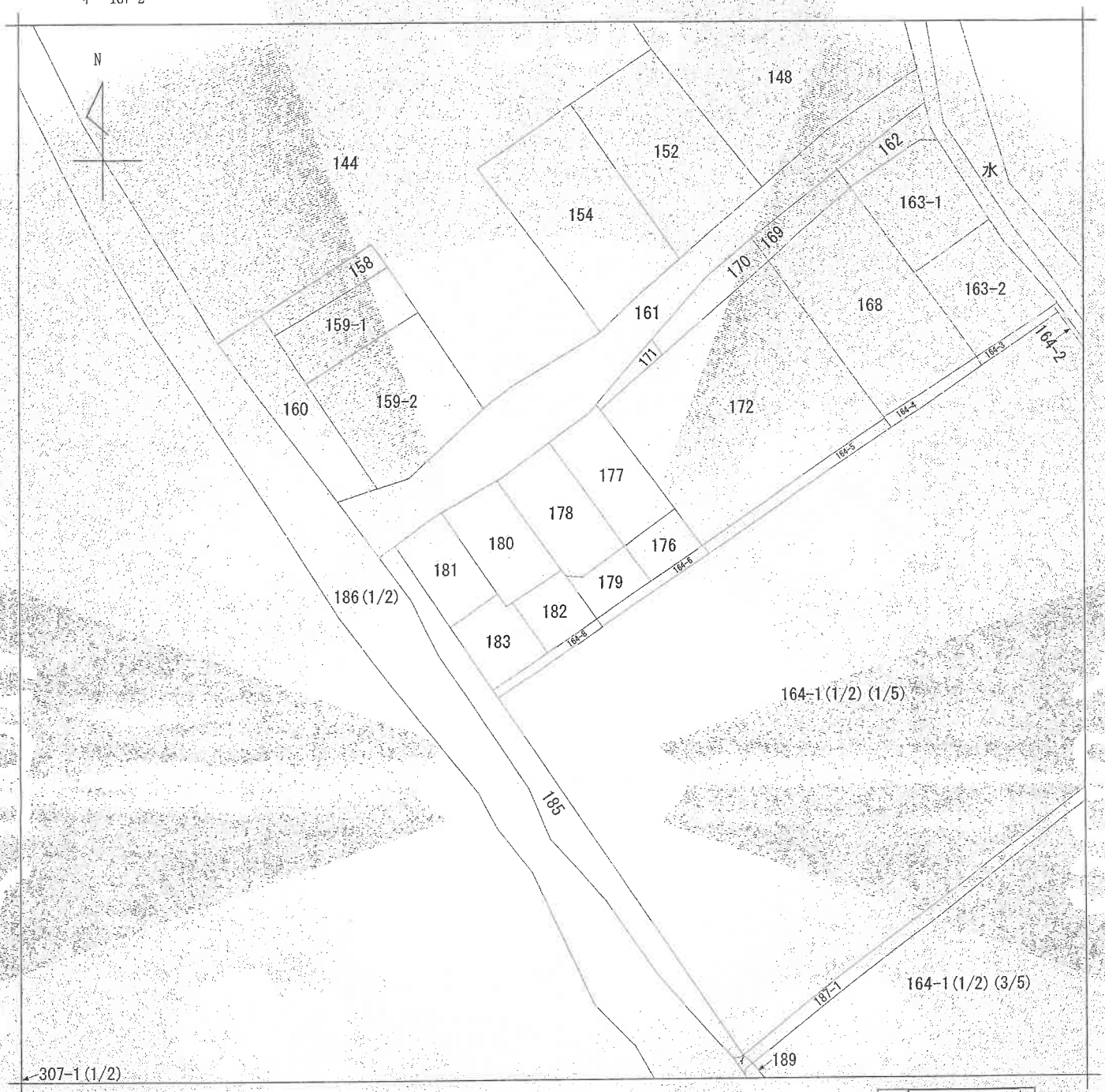
請求部分	所在	福岡市博多区吉塚六丁目				地番	116番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和52年10月19日			備付年月日（原図）		補記事項			

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。

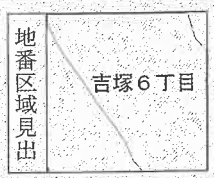
令和8年8月7日
福岡法務局
登記官 [redacted]

請求番号：47-1
(1/1)

公用



(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。



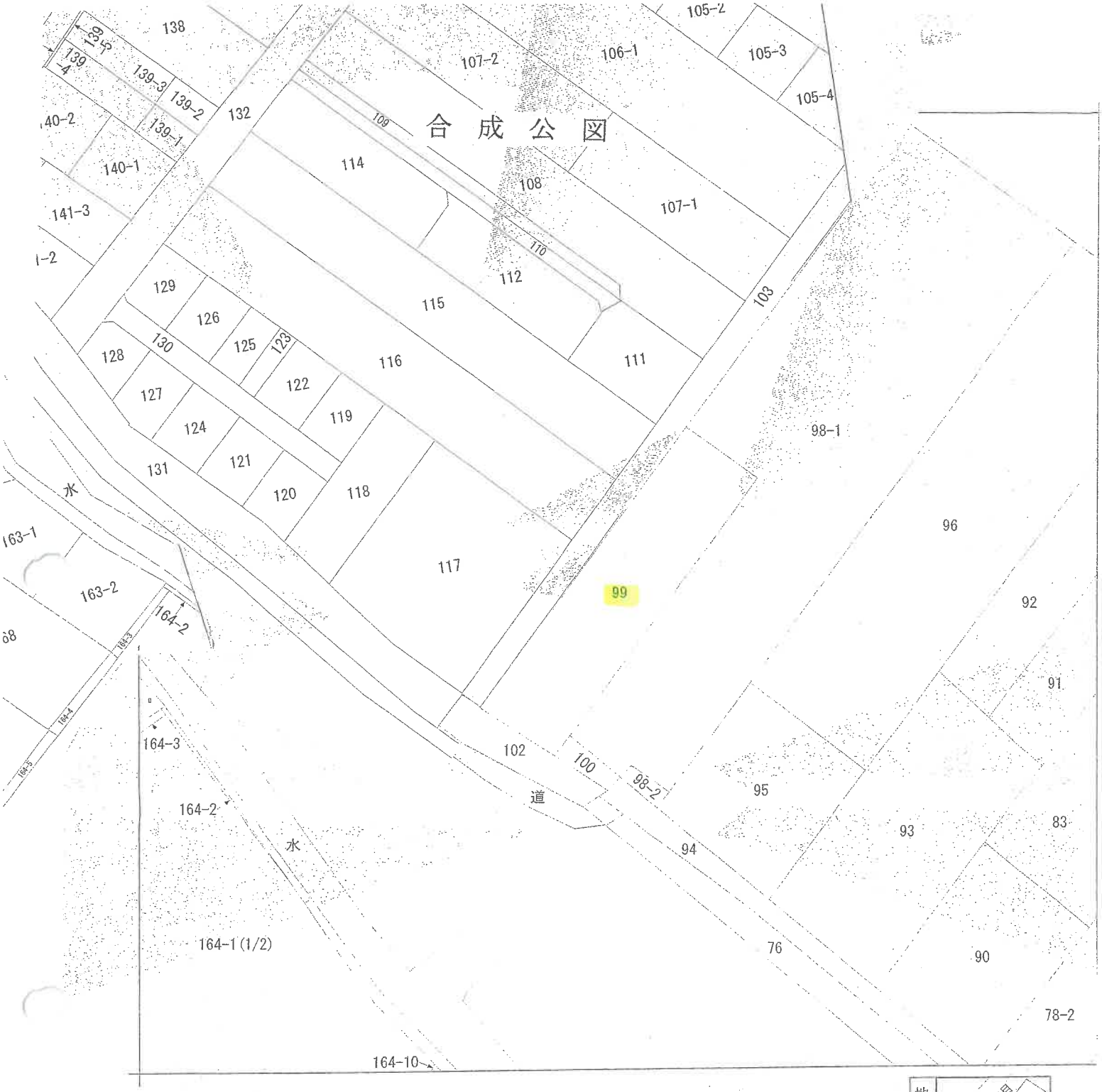
請求部分	所在	福岡市博多区吉塚六丁目				地番	164番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年12月14日			備付年月日(原図)				補記事項	

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8月7日
福岡法務局
登記官 [redacted]

請求番号：47-2
(1/4)

公用



（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	福岡市博多区吉塚六丁目				地番	99番		
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8月7日
福岡法務局

登記官 [redacted]

請求番号：47-3
(1/1)

（１０枚目）

公用

登記年月日：平成29年3月30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8月7日
福岡法務局
登記官
（11枚目）

地番	99
土地の所在	福岡市博多区吉塚六丁目

地積測量図

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

＊＊ 求積表 ＊＊

地番	99		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn
K6	67484.222	−53022.010	−706730.371290
K7	67486.419	−53018.909	−1593589.347813
K8	67514.279	−52979.510	−876281.095400
K9	67502.959	−52971.720	2074107.696600
K10	67475.124	−53011.151	1583390.069219
K11	67473.090	−53014.121	−482322.472858
	倍面積		−1425.521542
	面積		712.760771
	地積		712.76 ㎡

＊＊ 座標一覧 ＊＊

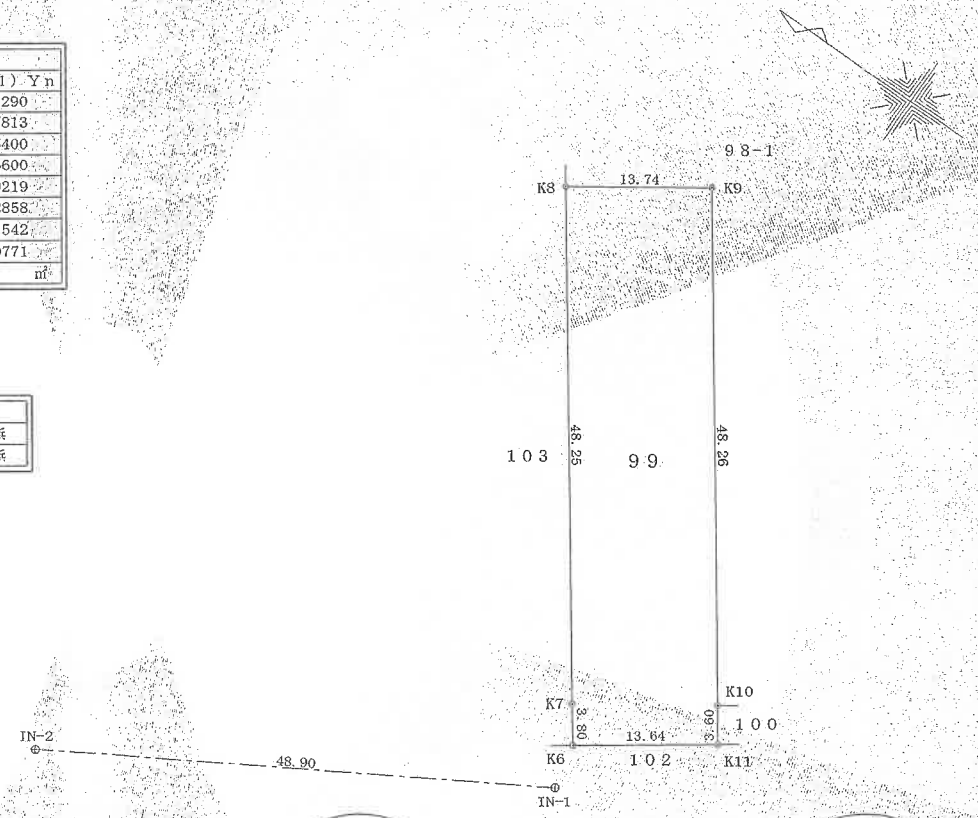
測点名	X座標	Y座標	備考
IN−1	67483.324	−53026.272	引照点金属鋲
IN−2	67525.406	−53051.195	引照点金属鋲

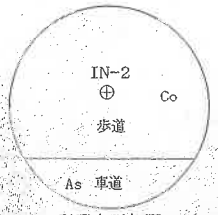
＊＊ 使用した電子基準点 ＊＊

測点名	X座標	Y座標
古賀	81159.871	−48486.310
筑紫野	55593.279	−44416.572
前原	59708.682	−69580.784

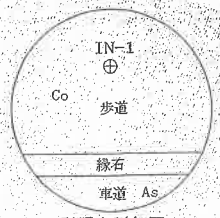
＊＊ 境界標の種類 ＊＊

筆界点	種類
K6, K11	既設福岡市金属標
K7	既設金属鋲
K8	既設福岡市コンクリート杭
K9, K10	既設金属標





引照点詳細図



引照点詳細図

測量年月日 平成29年3月25日
報告書番号 170017

作成者 [redacted]
（平成29年3月25日作成）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

請求番号：47-4

公用

登記年月日：平成30年11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8月7日

福岡法務局

登記官

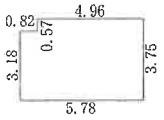
[redacted]

（12枚目）

各階平面図

家屋番号	吉塚六丁目 99番の201
建物の所在	福岡市博多区吉塚六丁目99番地

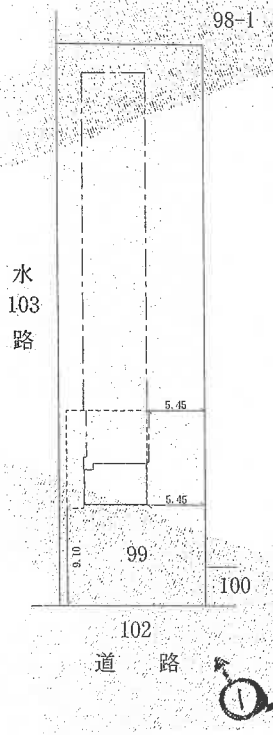
建物図面



求積表

4.96 ×	3.75	＝	18.6000
0.82 ×	3.18	＝	2.6076
合計			21.2076
床面積			21.20 ㎡

区分した建物の存する部分２階部分
建物名称201



写真撮影位置方向

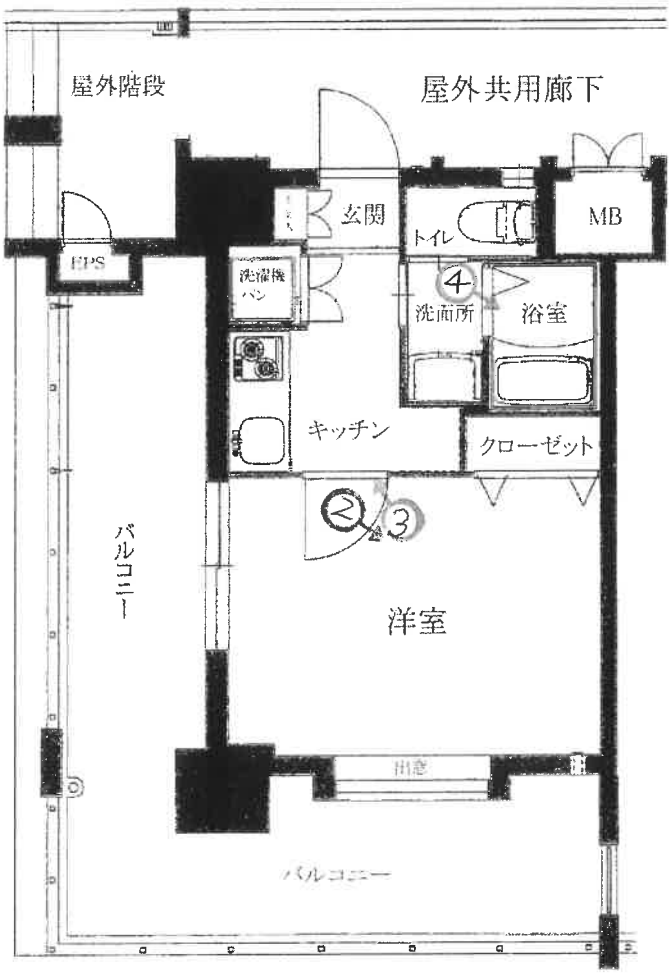
報告書番号　1800045

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

1月　9日作成）

請求番号：47-5

間　取　図



写真撮影位置方向

（１３枚目）

1　本件マンション



2　洋室



3　キッチン付近



4　浴室



令 和 8 年 （ケ）第　97　号
令 和 8 年 9 月 2 日 現地調査
令和8年 9 月 4 日 評　　価

福岡地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士

印

第１ 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 8,210,000 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　福岡市博多区吉塚六丁目99番地 建物の名称　サヴォイ　ル・カサブランカ **（専有部分の建物の表示）** 家屋番号　吉塚六丁目99番の201 建物の名称　２０１ 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　21.20 ㎡ **（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　福岡市博多区吉塚六丁目99番 地目　宅地 地積　712.76 ㎡ **（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　2,301 ／ 138,408		「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　（24.54㎡）　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（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6丁目6番20-201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）	ＪＲ鹿児島本線「吉塚」駅の東方、約440m 西鉄バス「道頓堀」停留所の北西方、約220m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件が所在する近隣は、県道背後の事業所や共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ混在地域である。地勢は概ね平坦である。 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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	特になし
画地条件	規模	712.76㎡
	形状	整形　　（概ね公図のとおり）
	間口・奥行	約13m・約52m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	南西側で幅員約9mの舗装市道とほぼ等高に接面（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 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、通常の費用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	・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・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。 ・福岡市ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域内に位置する。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	サヴォイ　ル・カサブランカ
建物の用途	共同住宅　（総戸数　60 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2日 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７階建 合計床面積　1,476.04　㎡（登記上）
仕様	外　壁　タイル貼り　ほか その他　特になし
設備等	エレベータ　1基 駐車場　15台 集会所　なし 管理人室　あり その他　オートロックシステム、宅配ボックス
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	・一棟の建物は、登記地積と登記床面積からすると、基準容積率を超過しているが、建築基準法の規定（駐車場・共用部分等による緩和　ほか）を考慮すると、超過ではないものと判断される。 ・都市ガスの引込はない。プロパンガスが利用されている。

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	２階部分の角住戸（南東面、南西面採光）
床　面　積	登記記載　21.20㎡ 固定資産税評価証明書上　24.54㎡
間　取　り	１K、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、プロパンガス、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 ・建物に付属する建具については、その全てについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等可能かどうかについては不明である。 ・南西側から南東側にかけてＬ字型のバルコニーがある。掃き出し窓は南西側のみであるため、南東側バルコニーは回り込んでの使用することとなる。 ・南西側バルコニーから道路越しに東吉塚小学校の校庭が広がる。 ・南東側から西側にかけて周辺では高層の建物は建っていないため、低層階であっても日照は良好である。 ・バルコニーの腰はガラス素材であるため、室内から見て開放感がある。

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、目的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
375,000	24.54	0.82	7,550,000

【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。

現価率：{1-(1-R)×n/N} ×(1+q)＝　0.82　×　1.00　＝　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/㎡) 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
272,000	1.00	712.76	1.00	2,301 / 138,408	3,220,000

ア 標準画地価格・・ 標準地「福岡博多－14」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$295,000円/㎡ \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{114} = 272,000円/㎡$$

＊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

＊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

1.00 × 1.04 × 1.10 × 1.00 = 1.14

イ 個別格差・・・・ 補正要因なし　個別格差

1.00 = 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
7,550,000	3,220,000	1.03	11,090,000

ウ　個別格差・・・・ 一棟のマンション内における階層・位置・品等等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） ア×イ÷ウ×エ
720,000	1.00	7.0%	1.00	10,290,000

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	11,090,000	1.00	11,090,000	10%
② 収益価格	—		10,290,000	90%
調整後の価格	10,370,000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	10,370,000円	1.00	0.80	0.99	0	8,210,000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

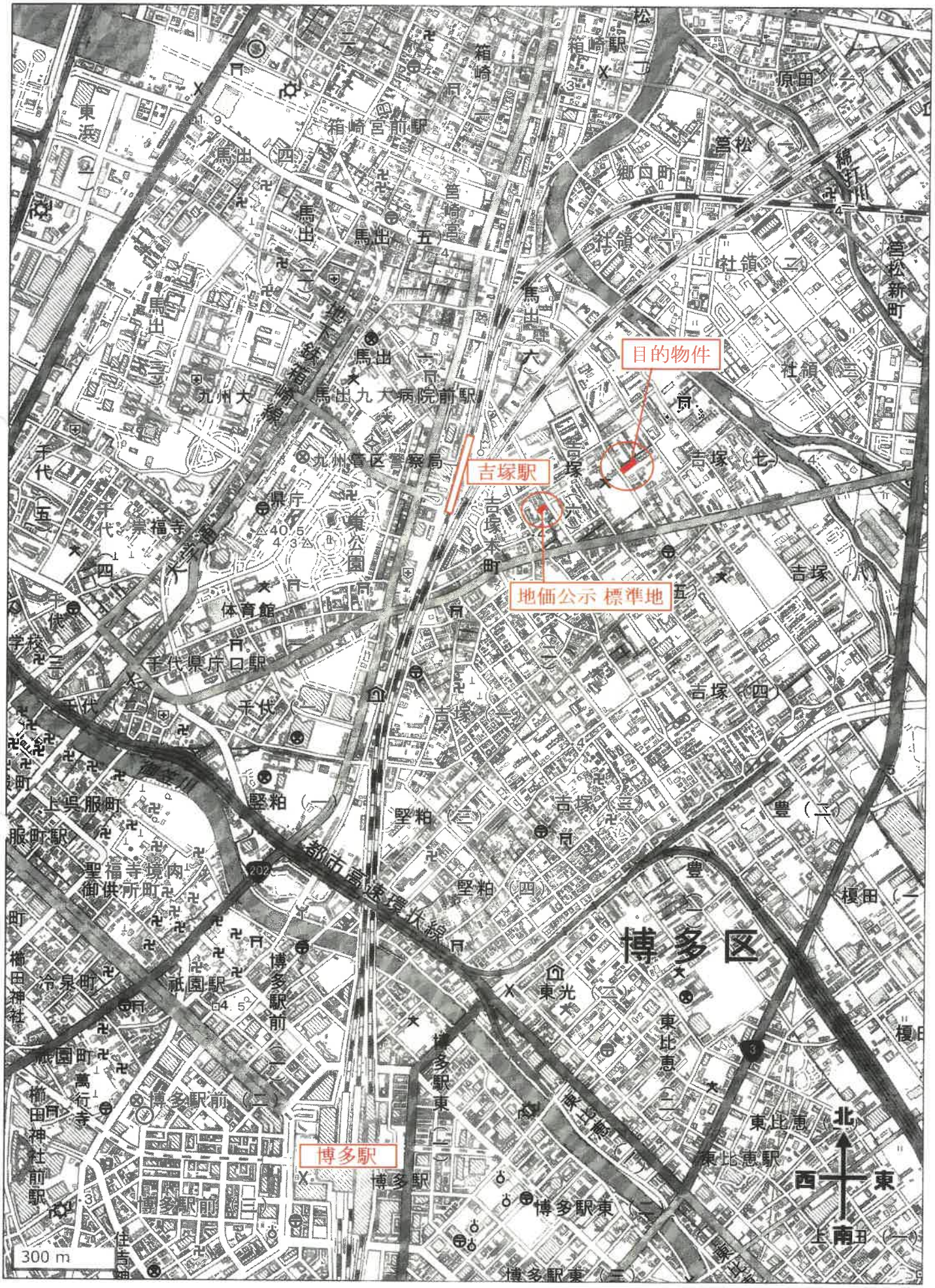
地価公示価格	：	標準地「福岡博多－14」
所在	：	福岡市博多区吉塚6丁目406番1
住居表示	：	吉塚6-11-31
価格	：	295,000 円/㎡　（対前年変動率　9.3%　）
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	326　㎡
地域の概要	：	中低層マンション、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面街路	：	北東 側 幅員約 12m 市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	ＪＲ鹿児島本線「吉塚」駅の南東方、道路距離320m
用途指定等	：	第２種住居地域　（建蔽率　60%　、容積率　200%）
		準防火地域

第７　附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	建物図面・各階平面図（写）	1 葉
3	間取図	1 葉
4	現況写真	2 葉

以　上

位置図 （「国土地理院『電子地形図（タイル）』」より引用）



位置図　（「国土地理院『電子地形図（タイル）』」より引用）

