

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月22日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

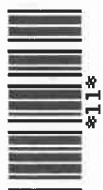
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 5月 7日から 令和 7年 5月 14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 20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 7年 6月 4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 7年 4月 22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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	41,990,000 33,592,000		8,398,000	227,346	49,992
備考					



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区香椎照葉三丁目26番地30

建物の名称 アイタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎照葉三丁目26番30の4304

建物の名称 4304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 43階部分 104.42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 福岡市東区香椎照葉三丁目26番30

地 目 宅地

地 積 7484.36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 2486868分の10780



物件明細書

令和 6年10月17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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 福岡市東区香椎照葉三丁目26番地30

建物の名称 アイタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎照葉三丁目26番30の4304

建物の名称 4304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4.3階部分 104.42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 福岡市東区香椎照葉三丁目26番30

地 目 宅地

地 積 7484.36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 2486868分の10780

令和 6 年(又)第 49 号
令和 6 年 7 月 23 日受理
令和 6 年 9 月 4 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区香椎照葉三丁目26番地30

建物の名称 アイタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎照葉三丁目26番30の4304

建物の名称 4304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 43階部分 104.42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 福岡市東区香椎照葉三丁目26番30

地 目 宅地

地 積 7484.36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 2486868分の10780

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市東区香椎照葉三丁目2番7-4304号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 11,400 円 修繕積立金 8,620 円 駐車場代 10,000 円 駐輪場代 300 円 その他 1,730 円	令和6年8月14日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある ～令和6年8月分まで 計 487,048 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	西鉄不動産㈱	
その他の事項	従物等としてトランクルームが存する。	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1 ） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
（2枚目）

占有者及び占有権原 (物件1関係)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> (所有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨			
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成30年頃		
最初の契約等	契約日	平成30年頃	
	期間	平成30年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金	円 (毎 限り	分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払 (分	円)
	<input type="checkbox"/> 相殺 (分	円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金		円 <input type="checkbox"/> 保証金
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>		
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(3枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者</p>	<p>[占有状況等について] 本件物件は、私の家族(妻, 息子)が居住して使用しており、他に占有者はなく、また、何人との間にも賃貸借関係はありません。 妻とは、離婚の話が進んでいますので、別居して、私は、現在、別の所に住んでいます。 したがって妻が本件物件を無償で使用することを認めています。契約内容は、執行官に述べたとおり(3枚目参照)です。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて妻が所有する物です。</p> <p>[増改築部分等について] 手を入れた箇所はありません。</p>
<p>■ 管理会社担当者</p>	<p>[管理費等について](書面回答) 2枚目記載のとおりです。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見等

-
- 1 (本件物件の占有関係等)
本件物件の占有関係等は, 前記関係人の陳述及び現況から 2 枚目及び 3 枚目記載のとおり認められた。
 - 2 (接道)
公図のとおり, 公衆用道路(地番26-28)に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

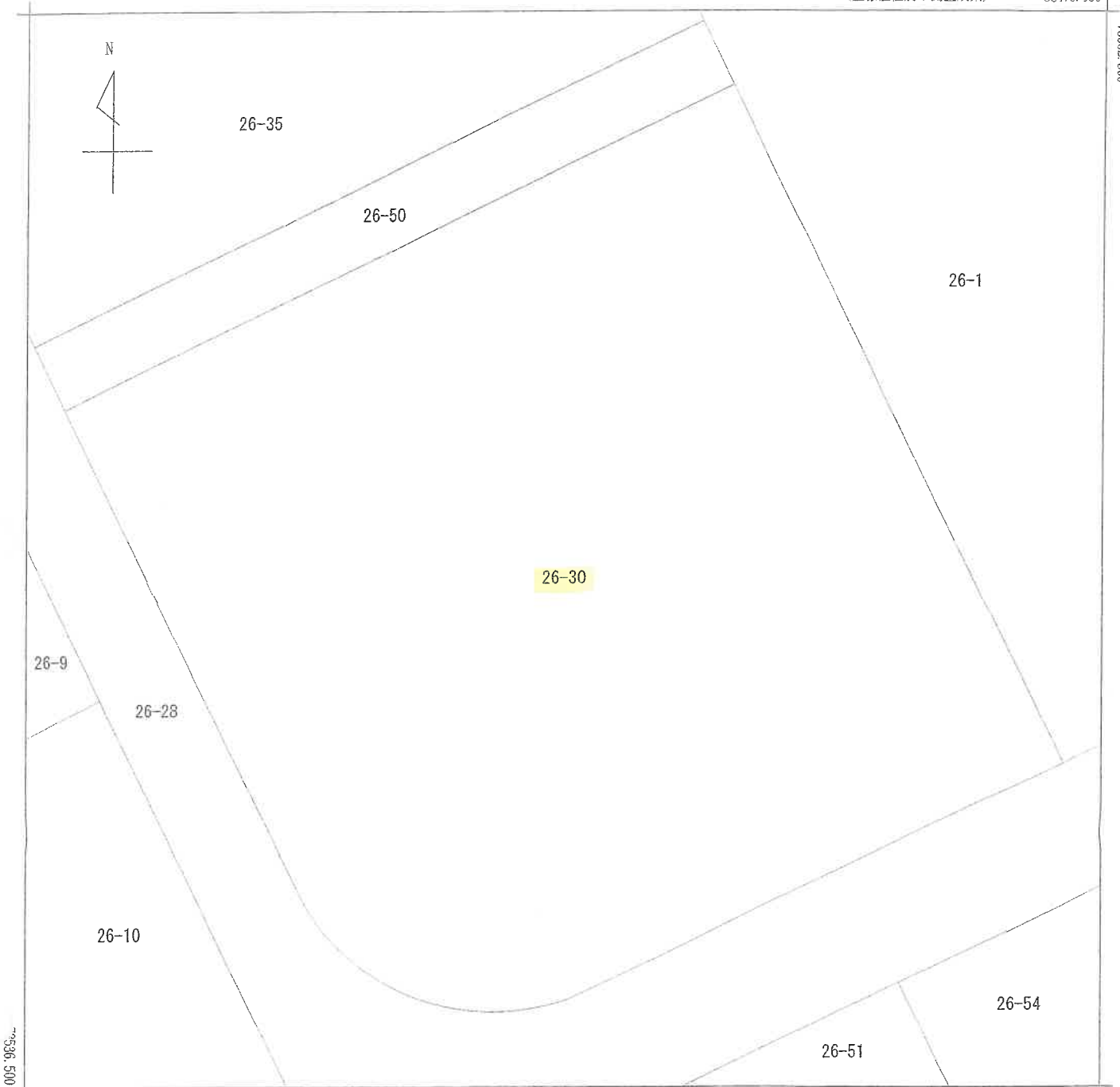
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月23日 (火) 9:40-9:50	執行官室	固定資産税に関して保有する図面(写)交付申請書作成・郵送
6年7月23日 (火) 11:30-11:45	執行官室	公函等申請書作成・郵送 (接面道路)登記事項証明書申請書作成・郵送
6年7月23日 (火) 14:00-14:25	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
6年7月23日 (火) 16:00-16:10	執行官室	管理会社担当者へ電話連絡後 管理費等調査依頼書作成・FAX送信
6年7月29日 (月) 16:40-17:00	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(返信用切手84円添付)投函
6年8月21日 (水) 14:25-14:50	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 所有者に面談

(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、技術者に解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
(6枚目)



-53603.686 (座標値種別：測量成果)

(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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出
 香椎照葉3丁目

請求部	所在	福岡市東区香椎照葉三丁目			地番	26番30				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

A3→A4に縮小

令和6年7月26日
 福岡法務局

請求番号：59-1
 (1/1)

登記官



(7枚目)

公用

登記年月日：平成25年6月12日

公用

地積測量図 (2/2)

地番	26番30、26番50
土地の所在	福岡市東区香椎照葉三丁目

引照点位置図

博.14

引照点概略図
博.14

引照点座標一覧表 (3級基準点)

点名	X座標	Y座標	備考
博.14	73485.417	-53265.236	真鍮製金属標
博.15	73129.584	-53096.195	真鍮製金属標

日本測地院による座標値



引照点概略図
博.15



製者

申請人

報告番号 1300032

(平成 25 年 6 月 12日付)

縮尺 1/2500

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 6 年 7 月 26 日 福岡法務局

登記官



A3→A4に縮小

(9枚目)

請求番号：59-2

(2/2)

登記年月日：平成28年3月15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6年7月26日 福岡法務局

登記電



A3 → A4に縮小

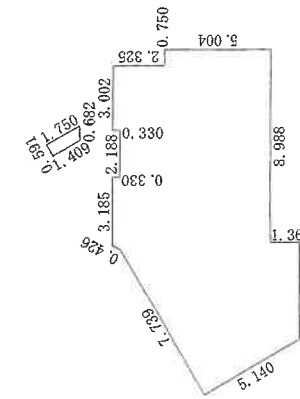
(10枚目)

各階平面図

家屋番号
香椎照葉三丁目
26番30の4304

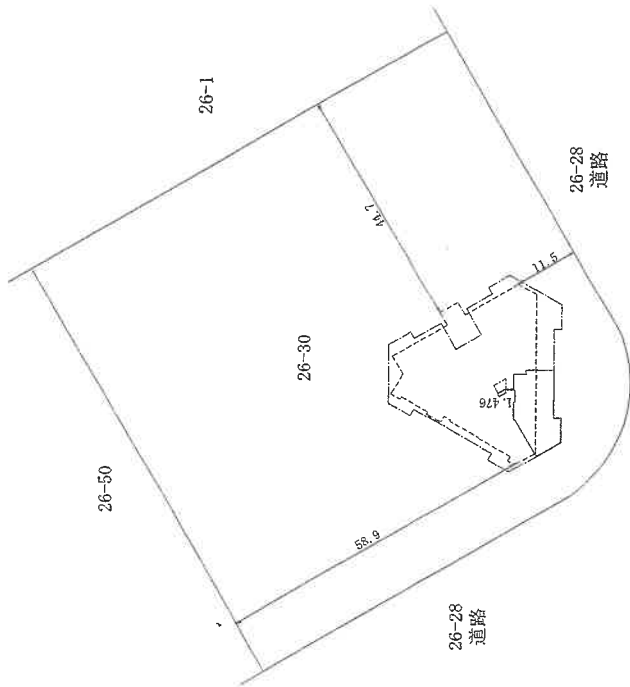
建物の所在
福岡市東区香椎照葉三丁目26番地30

建物図面



求積表

0.750×5.004	$=$	3.753000
3.002×7.329	$=$	22.001658
2.188×6.999	$=$	15.313812
3.048×7.329	$=$	22.338792
0.137×8.691	$=$	1.190667
$(8.691 + 8.321) \times 0.213 / 2$	$=$	1.811778
$(8.321 + 5.985) \times 4.132 / 2$	$=$	29.452896
$5.985 \times 2.570 / 2$	$=$	7.626475
$(1.750 + 1.409) \times 0.591 / 2$	$=$	0.9334845
合計		104.4225625
床面積		104.42 m ²



区分した建物の存する部分 4 3 階部分
 建物の名称4304

作成者



平成28年2月24日(作成)

縮尺 1 / 250

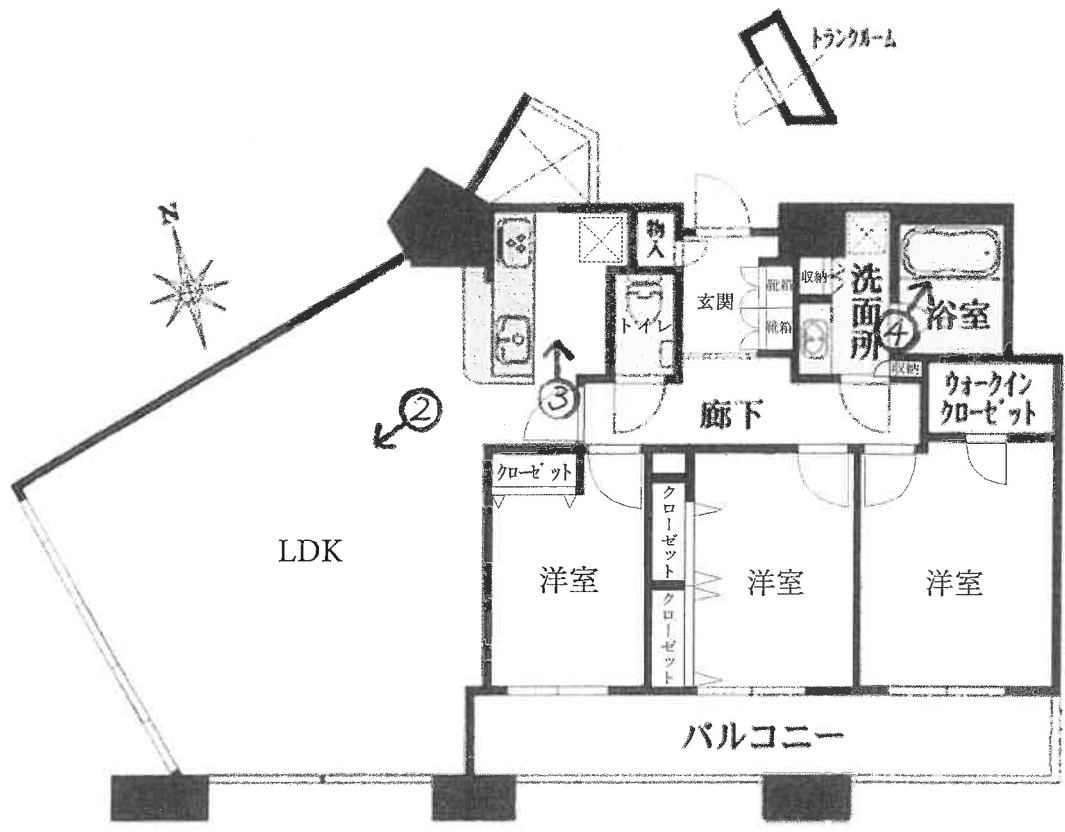
申請人



縮尺 1 / 1000

間取図 (概略)

○→ 写真番号の撮影方向





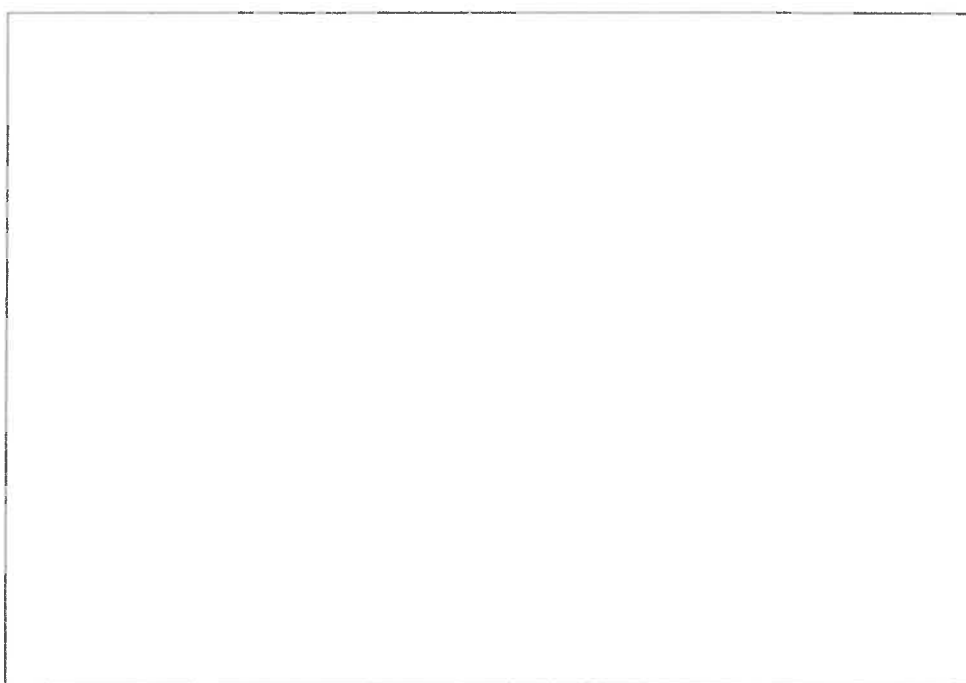
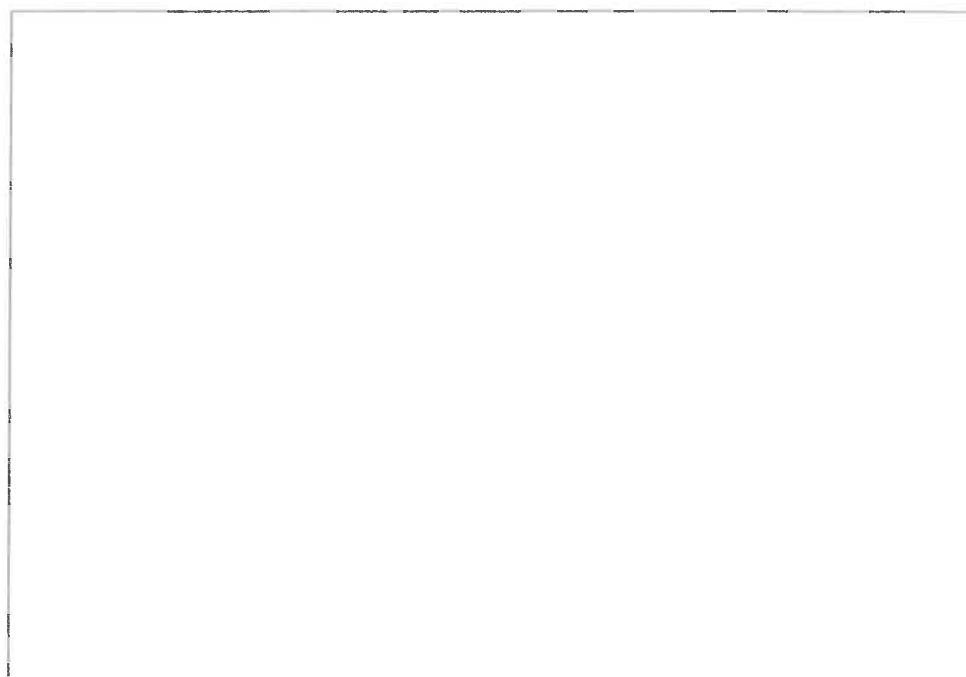
1 目的物件のある
一棟の建物の外観



2 室内の状況



3 室内の状況



令和6年(又)第49号

令和6年 8月21日 現地調査

令和6年 9月10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 稔 印

第1 評価額

番号	評価額
1	金 41,990,000 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	福岡市東区香椎照葉三丁目26番地30	
	建物の名称	アイタワー	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	香椎照葉三丁目26番30の4304	
	建物の名称	4304	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	43階部分 104.42㎡	
	(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	福岡市東区香椎照葉三丁目26番30	
	地目	宅地	
	地積	7,484.36㎡	
(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	10,780 / 2,486,868		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 (156.50㎡) を採用した。 ・ 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、現況と地積測量図が合致するので登記数量を採用した。 			
住居表示	福岡市東区香椎照葉三丁目2番7-4304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「香椎」駅の概ね西方約2.0km。 西鉄バス「アイランドシティ中央公園前」停留所の南西方約160m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、超高層(タワー)マンション及び高層マンションが建ち並ぶマンション街である。最寄りの香椎駅までは徒歩30分程度であり、バスでの移動が中心となるため交通条件は普通であるが、ショッピングモールやアイランドシティ中央公園等もあり、居住環境は良好である。	
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 第二種住居地域 60% 300% 地域指定なし 香椎照葉三丁目東地区地区計画、香椎照葉三丁目地区建築協定、香椎照葉三丁目東地区緑地協定、都市景観形成地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	7,484.36㎡ 概ね整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 南東側間口約87m・奥行約88.5m 角地で、概ね等高に接面。 特記なし
接面道路の状況	南東側幅員約15.0m舗装市道(両側歩道付)に接面。 南西側幅員約11.0m舗装市道(接面側歩道付)に接面。 (いずれも建築基準法第42条第1項1号の道路に該当)	
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：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、「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である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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外である。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アイタワー
建物の用途	共同住宅 (総戸数 285 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28年2月12日 経過年数 約 9 年 経済的全耐用年数 約 45 年 経済的残存耐用年数 約 36 年
構造	鉄筋コンクリート造45階建 合計床面積 31,579.42 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル、吹付タイル貼ほか 屋根 陸屋根 床等 タイル貼り、絨毯ほか
設備等	エレベータ 3基 駐車場 285台 (賃貸) 、別途コインパーキングあり 集会所 あり 管理人室 あり (10:00~18:00はコンシェルジュも対応) その他 オートロックシステム・宅配ボックス 1階多目的ルーム・キッズルーム、2階カルチャールーム・スタディールーム、19階スカイラウンジ・ゲストルーム、4フロア毎にコミュニティガーデン(テラス)あり
建物の品等	使用資材 中の上位 施工状態 中の上位
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、保守状態は比較的良好である。
特記事項	登記面積は基準容積率を超過しているが、建築基準法59条の(総合設計制度)許可による容積率の割増が行われている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建
位 置	43階部分の角部屋（南面採光）
床 面 積	登記記載 104.42㎡ 固定資産税評価証明書上 156.50㎡
間 取 り	3LDK バルコニー、トランクルーム(0.93㎡)あり (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 特記なし
保守管理の状態	良好
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	<ul style="list-style-type: none">・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ため、使用可能か否かは不明である。・玄関前の共用廊下には4304号室専用のトランクルーム(0.93㎡)が存するが、登記面積104.42㎡に含まれている。

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/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ×エ
335,000	156.50	0.82	42,990,000

【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。

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

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 9 年

N : 経済的全耐用年数 約 45 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×カ
292,000	1.02	7,484.36	1.00	10,780 / 2,486,868	9,660,000

ア 標準画地価格・・・ 県基準地「福岡東(県)-21」の標準価格を比準として査定した。

$$\begin{array}{l} \text{県基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 287,000\text{円}/\text{㎡} \quad \times \frac{116}{100} \quad \times \frac{100}{100} \quad \times \frac{100}{114} = 292,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

*時点修正： 公示地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
1.02 × 1.02 × 1.10 × 1.00 = 1.14

イ 個別格差・・・ 準角地 規模 個別格差
1.02 × 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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
42,990,000	9,660,000	1.10	57,920,000

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。 43階：+10 (基準階23階)

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×エ
450,000	1.10	104.42	51,690,000

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	57,920,000	1.00	57,920,000	30%
② 比準価格	51,690,000	1.00	51,690,000	70%
調整後の価格	53,560,000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	53,560,000円	1.00	0.80	0.98	0	41,990,000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

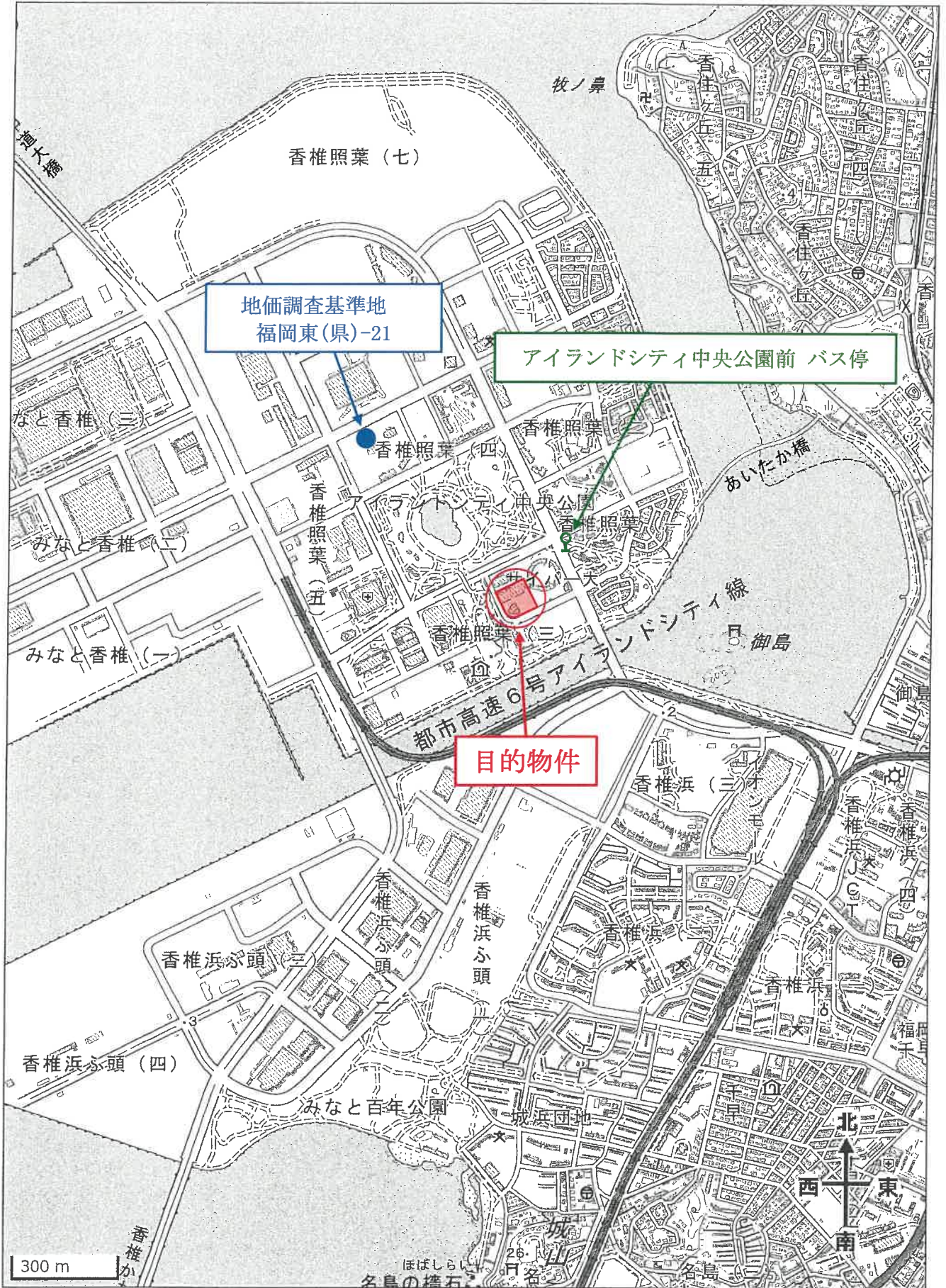
基準地標準価格 : 基準地「福岡東(県)ー21」
所 在 : 福岡県福岡市東区香椎照葉4丁目26番31
住 居 表 示 : 香椎照葉4-4-8
価 格 : 287,000円/㎡ (新規ポイントにつき対前年変動率はない)
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 3,388㎡
地 域 の 概 要 : 高層マンションが増えつつある住宅地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約30.0m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 「香椎」駅の北西方、道路距離3.0km。
用 途 指 定 等 : 市街化区域 商業地域 準防火地域
(建ぺい率 80%、容積率 300%)

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(写)	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	2 葉

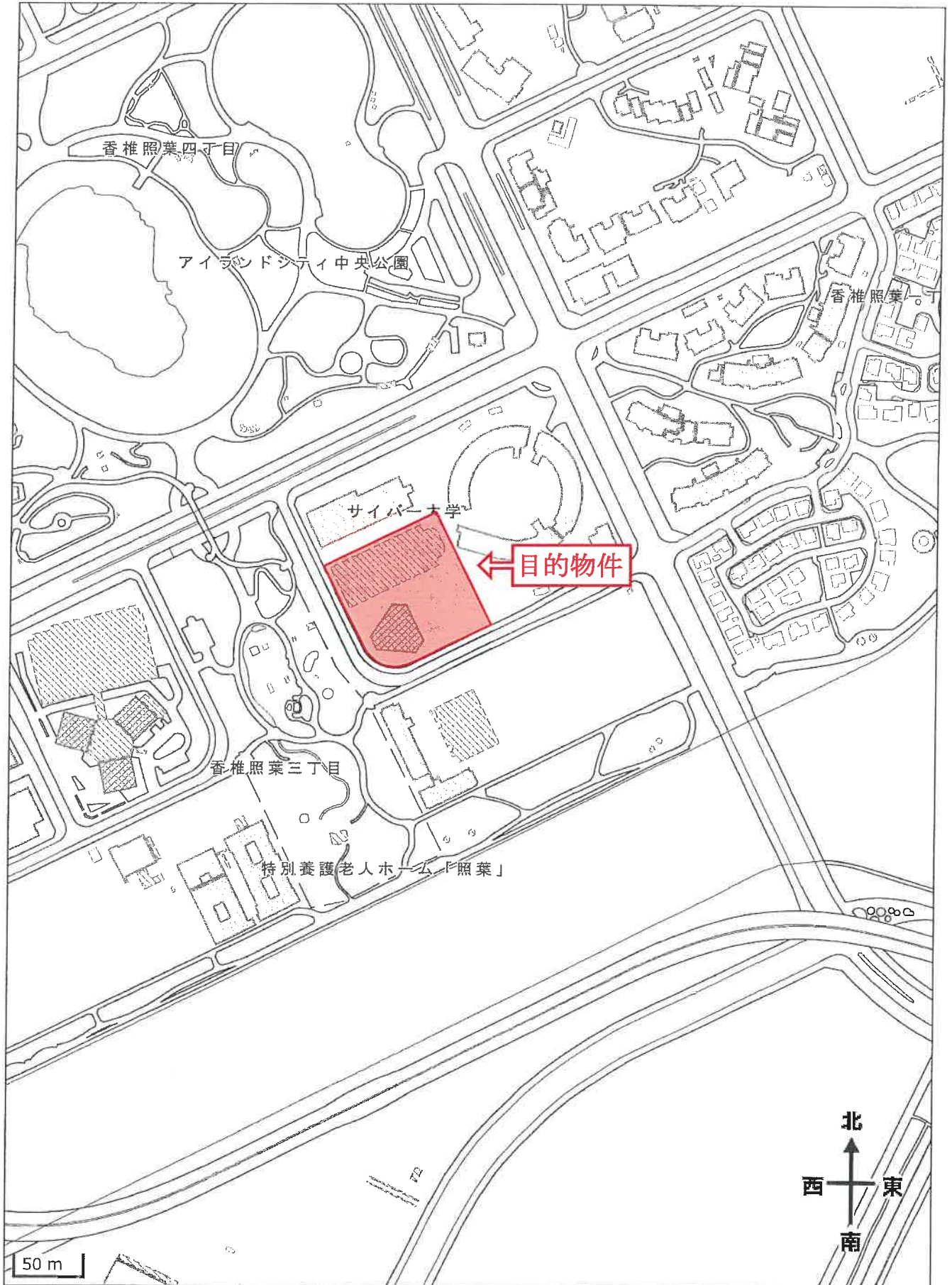
(BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



地理院地図

GSI Maps



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

位置図