期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　７月２２日
福岡地方裁判所第４民事部
裁判所書記官　角　　　勇一朗

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

<table>
<tr><td>入札期間</td><td colspan="2">令和　７年　８月　６日から
令和　７年　８月１３日まで</td></tr>
<tr><td>開札期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　７年　８月１９日　午前　９時３０分
福岡地方裁判所売却場</td></tr>
<tr><td>売却決定期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　７年　９月　３日　午前　９時５０分
福岡地方裁判所第４民事部</td></tr>
<tr><td colspan="2">買受申出の保証の提供方法</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）</td><td>☆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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">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７月２２日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</td></tr>
</table>

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	3,510,000 2,808,000		702,000	44,604	10,893
備考					

11

物　件　目　録

1　（一棟の建物の表示）

所　　在　福岡市東区名島三丁目２４３８番地３４

建物の名称　エクレール名島

（専有部分の建物の表示）

家屋番号　名島三丁目２４３８番３４の５０２

建物の名称　５０２

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床面積　５階部分　５２．３０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　福岡市東区名島三丁目２４３８番３４

地　　目　宅地

地　　積　１４９０．５４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　２１０５２２分の５２３０

令和　７年（ケ）第　　　３２号

物　件　明　細　書

令和　７年　６月　６日
福岡地方裁判所第４民事部
裁判所書記官　角　　　勇一朗

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
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。

11

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　福岡市東区名島三丁目２４３８番地３４

建物の名称　エクレール名島

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　名島三丁目２４３８番３４の５０２

建物の名称　５０２

種　　　類　居宅

構　　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　５階部分　５２．３０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　福岡市東区名島三丁目２４３８番３４

地　　　目　宅地

地　　　積　１４９０．５４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　２１０５２２分の５２３０

令和７年(ケ)第３２号
令和７年３月１８日受理
令和７年４月15日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所
執行官　馬　場　敏　幸　(印)

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　７年（ケ）第　　　３２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　　福岡市東区名島三丁目２４３８番地３４

建物の名称　　エクレール名島

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　名島三丁目２４３８番３４の５０２

建物の名称　　５０２

種　　　類　　居宅

構　　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　５２．３０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　福岡市東区名島三丁目２４３８番３４

地　　　目　　宅地

地　　　積　　１４９０．５４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　２１０５２２分の５２３０

（区分所有建物用）

不動産の表示		「物件目録」のとおり
住居表示		福岡市東区名島三丁目３１番１１－５０２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　５，８２２円 修繕積立金　８，２００円 駐車場代　７，２１０円 町内会費　３５０円 積立金　３５０円 令和７年２月２８日現在 ■滞納はない □滞納がある　令和　年　月分まで　計　，　円 □不明
	管理会社等	㈱東急コミュニティ
	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　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）		■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

<table>
<tr><th colspan="3">占有者及び占有権原（物件1　関係）</th></tr>
<tr><td colspan="2">占有範囲</td><td>■全部　□</td></tr>
<tr><td colspan="2">占有者</td><td>■A　□</td></tr>
<tr><td colspan="2">占有状況</td><td>□敷地　□駐車場　□
■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□</td></tr>
<tr><td colspan="3">■関係人（■A（占有者）□所有者□（））の陳述／□提示文書（賃貸借契約書）の要旨</td></tr>
<tr><td colspan="2">占有権原</td><td>□賃借権　■使用借権　□</td></tr>
<tr><td colspan="2">占有開始時期</td><td>平成元年ころ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">最初の契約等</td><td>契約日</td><td>令和　年　月　日</td></tr>
<tr><td>期間</td><td>令和　年　月　日から　令和　年　月　日まで年間</td></tr>
<tr><td colspan="2">更新の種別</td><td>□合意更新　□自動更新　□法定更新</td></tr>
<tr><td>現在の契約等</td><td>期間</td><td>年　月　日から　□　年　月　日まで　年間
□期間の定めなし</td></tr>
<tr><td rowspan="2">契約等当事者</td><td>貸主</td><td>■所有者　□その他の者（　）</td></tr>
<tr><td>借主</td><td>■占有者　□その他の者（　）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃料・支払時期等</td><td>毎　月　金　，円（毎月　日限り、翌月分支払）
□前払（　分　円）
□相殺（　分　円）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>■ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特約等</td><td>□譲渡・転貸を認める　□</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">執行官の意見</td><td>■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
</table>

（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
■ 福岡市水道事業管理者	本件建物は全体で一つの給水契約になっており，各居室の情報は分かりません。
■ 管理会社社員	本件建物の管理費等及びその滞納額は２枚目のとおりです。
■ A	1　私は所有者の元妻です。 所有者とは，２０年ほど前から別居しており，本件建物には私と私の子どもの計２人が住んでいます。 今年の３月末に正式に離婚しました。 所有者に対し，２０年前から，賃料などを支払ったことはありません。 所有者から，離婚後，賃料の支払いを求められたことはありません。 2　襖の建付けが悪く，襖の開閉に難があります。 3　西方沖地震により，本件建物の室内の梁にネジ状の突起物が浮き出しているところがあります。 4　和室の床が大きく弛むところがあります。

（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

■　本件土地は，公図のとおり，福岡市所有の道路（地番２７５２，地目は宅地）及び公衆用道路（２４６９－１８，地目は山林）に接道している。

■　本件建物の占有関係は，関係人の陳述，立入調査の結果から２枚目のとおりと認めた。

■　本件建物には，関係人の陳述のとおりの損傷を認めた。

その他，リビングの床にビー玉を置いたところ直ぐさま転がる箇所があった。

襖の開閉の不具合・和室床の弛み・ビー玉の状況等から，本件建物のフロアコート等の劣化の可能性が認められる。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年　3月18日　（火） 16:20 - 16:30	執行官室	ライフライン調査（水道）
R 7年　3月18日　（火） 16:30 - 16:40	執行官室	建物図面請求
R 7年　3月26日　（水） 13:35 - 14:15	物件所在地	現地特定，写真撮影 在宅依頼書交付
R 7年　3月26日　（水） 16:00 - 16:20	福岡法務局	公図，地積測量図，建物図面等の調査
R 7年　4月3日　（木） 16:00 - 16:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年　4月10日　（木） 13:40 - 14:30	物件所在地	立入調査，写真撮影 （A立会い）

（特記事項）

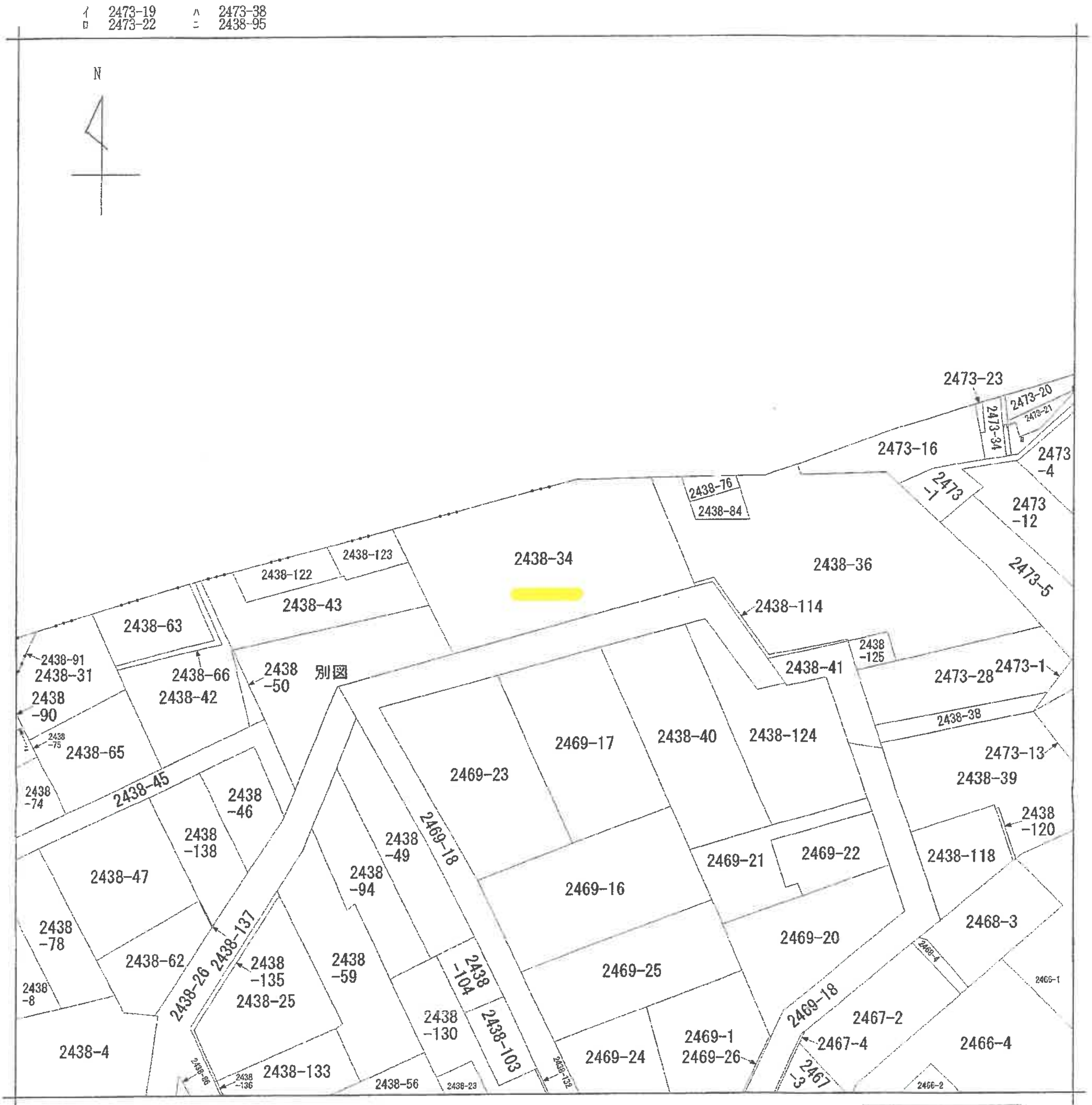
☐　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☐　令和　年　月　日
目的物件入口は施錠されていたので，立会人　に立会わせて，解錠技術者に解錠させて本件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。

地番区域見出

A　名島１丁目

請求部分	所在	福岡市東区名島三丁目		地番	2438番34		
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7年3月26日
福岡法務局
登記官 [redacted]

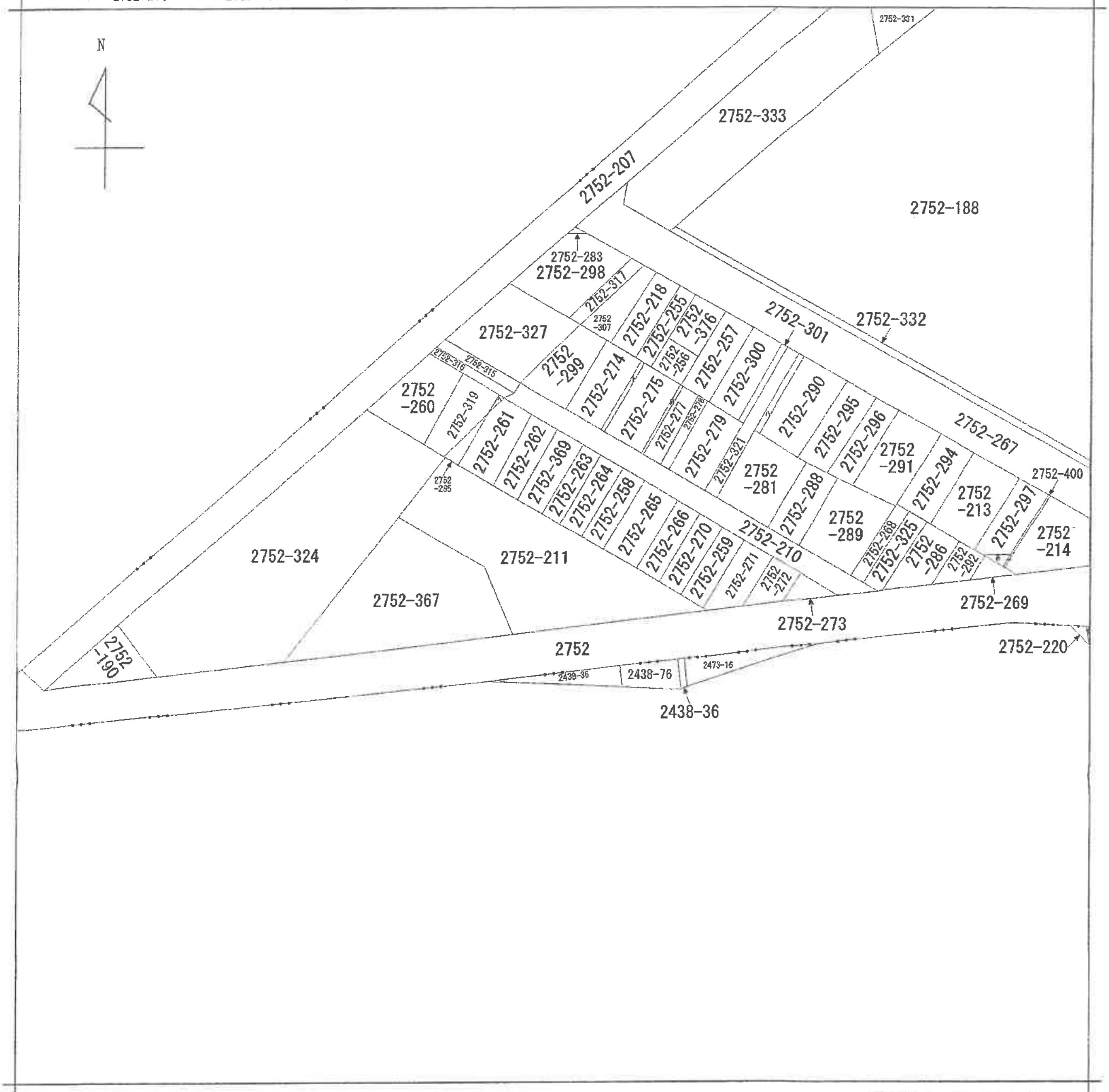
請求番号：28-1
(1/1)

Ａ４判に縮小

公用

(7枚目)

イ 2752-219 ハ 2752-302 ホ 2752-402 ト 2752-346
ロ 2752-276 ニ 2752-401 ヘ 2752-318



(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

A　名島３丁目

請求部分	所在	福岡市東区千早一丁目		地番	2752番211		
出力縮尺	1/1000	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7年3月26日
福岡法務局
登記官 [redacted]

A４判に縮小

請求番号：28-4
(1/1)

公用

(8枚目)

公用

登記年月日：昭和57年8月23日

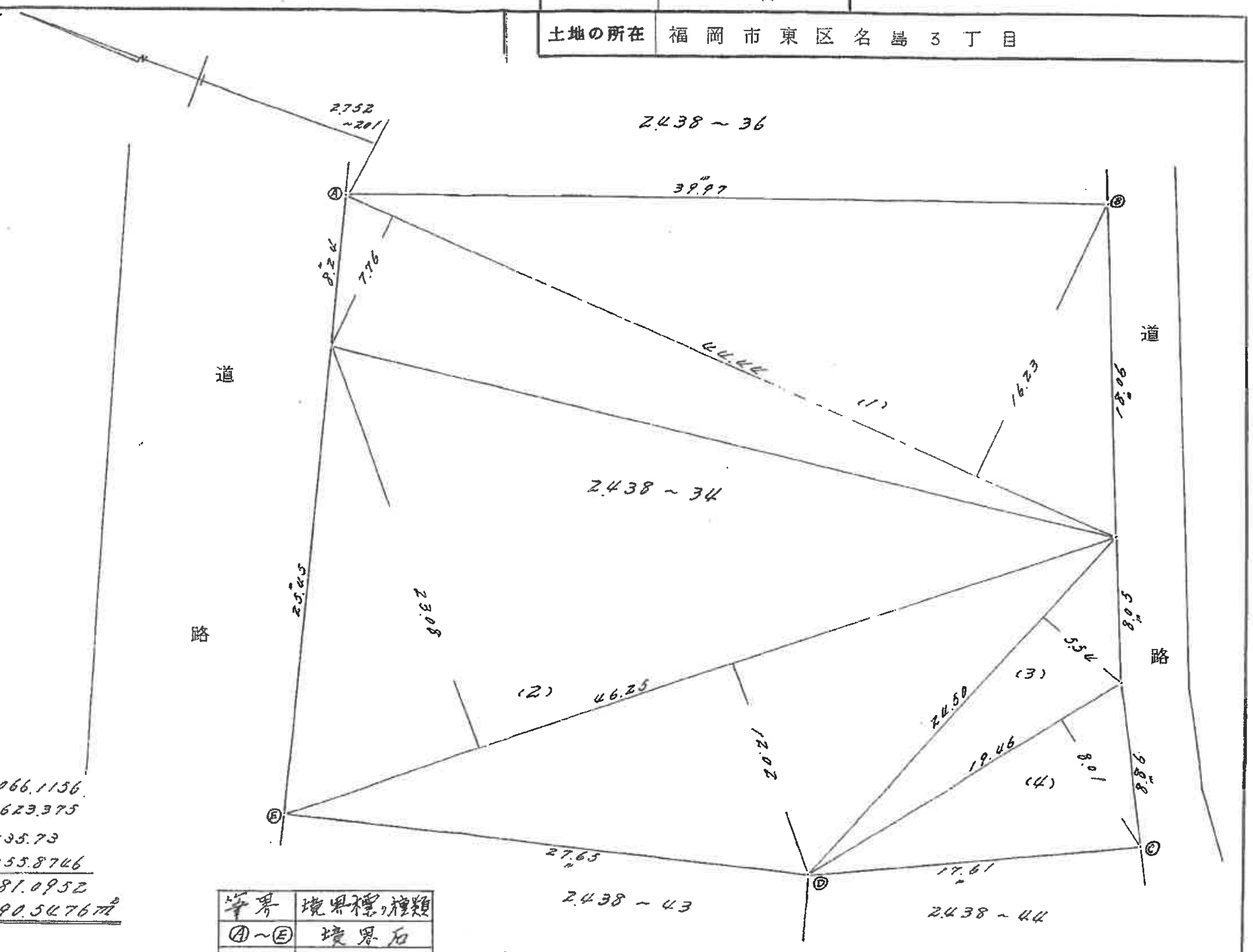
131131

s57. 8. 23

前 —— 後・新

地積測量図

地番	2438番34
土地の所在	福岡市東区名島3丁目



求積

(1) 44.44 × (16.23 + 7.76) = 1,066.1156
(2) 46.25 × (23.08 + 12.02) = 1,623.375
(3) 24.50 × 5.54 = 135.73
(4) 19.46 × 8.01 = 155.8746

計 2,981.0952
二除面積 1,490.5476㎡

筆界	境界標の種類
Ⓐ~Ⓔ	境界石

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	57年 7月19日作製

(福岡県土地家屋[redacted])

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

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7年3月26日
福岡法務局
登記官 [redacted]

A４判に縮小

請求番号：28-2

公用

登記年月日： 昭和60年12月13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7年3月26日 福岡法務局
登記官

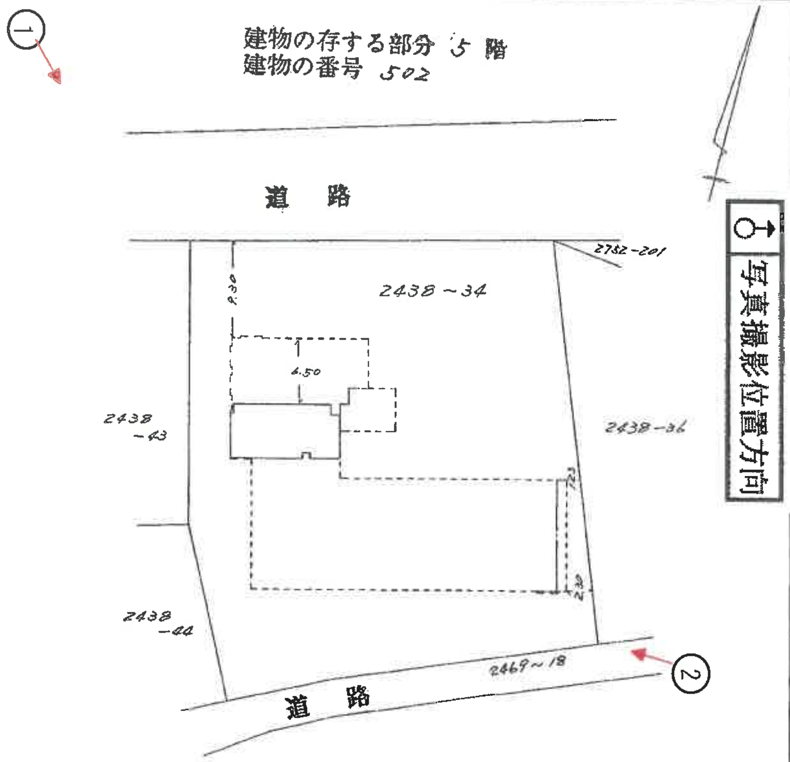
S60-12月13日 各階平面図 536915

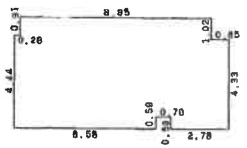
家屋番号	名島3丁目 2438−34−502
建物の所在	福岡市東区名島3丁目2438−34 エクレール名島

建物図面
各階平面図

建物の存する部分 5 階
建物の番号 502

写真撮影位置方向





求積表

0.91	x	8.95	=	8.1445
0.11	x	9.21	=	1.0131
3.74	x	10.06	=	37.6244
0.59	x	2.78	=	1.6402
0.59	x	6.58	=	3.8822
合計				52.3044
床面積				52.30 ㎡

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 0.12月4日作製)	縮尺	1/250

（福岡県土地家屋調査士会）

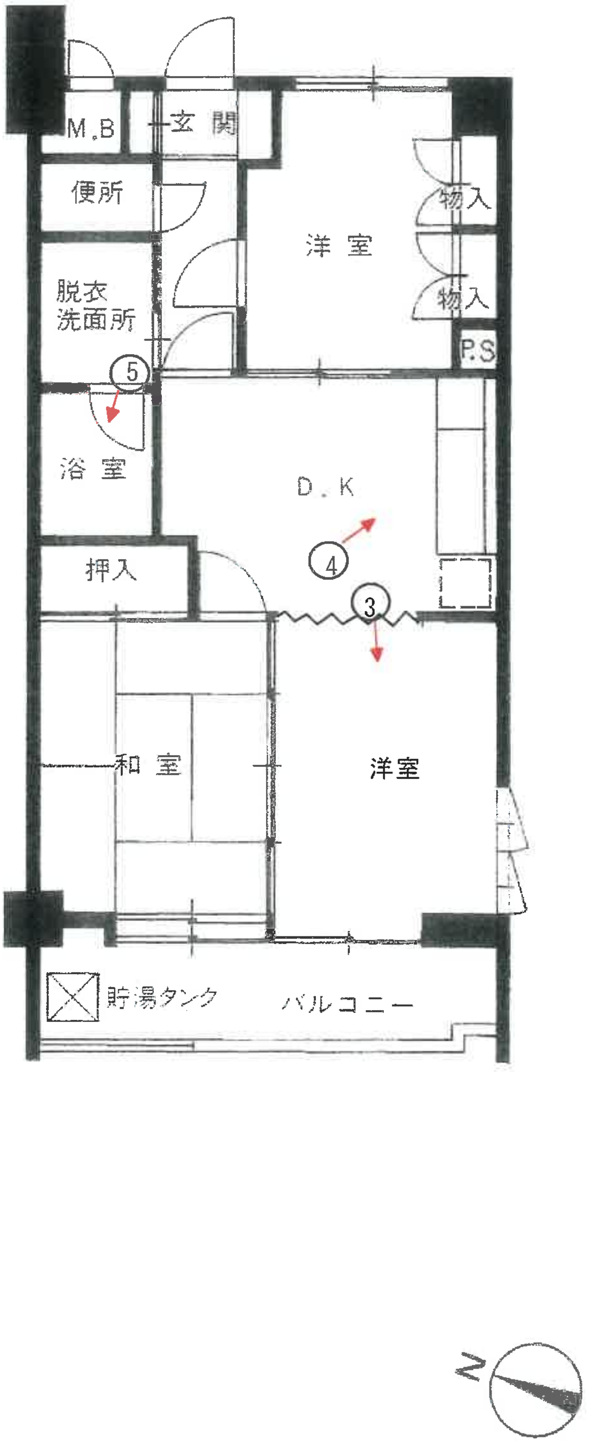
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A４判に縮小 [redacted]

（10枚目）

請求番号：28-5

写真撮影位置方向



間取図

No.　1

本件マンションの外観を撮影

本件マンション

No.　2

本件マンションの外観を撮影

本件マンション

No.　3

本件建物の室内を撮影

No. 4

本件建物の室内を撮影

No. 5

本件建物の室内を撮影

No.

令和7年（ケ）第　32　号
令和7年4月10日現地調査
令和7年4月15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 3,510,000 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

<table>
<tr><th>番号</th><th>所　在　等</th><th>登　記　上</th><th>現　況</th></tr>
<tr><td rowspan="19">1</td><td colspan="2">（一棟の建物の表示）</td><td rowspan="19">「特記事項」欄参照</td></tr>
<tr><td>所　　　　在</td><td>福岡市東区名島三丁目2438番地34</td></tr>
<tr><td>建物の名称</td><td>エクレール名島</td></tr>
<tr><td colspan="2">（専有部分の建物の表示）</td></tr>
<tr><td>家屋番号</td><td>名島三丁目2438番34の502</td></tr>
<tr><td>建物の名称</td><td>502</td></tr>
<tr><td>種　　　　類</td><td>居　宅</td></tr>
<tr><td>構　　　　造</td><td>鉄筋コンクリート造１階建</td></tr>
<tr><td>床　面　積</td><td>５階部分　52.30　㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">（敷地権の目的である土地の表示）</td></tr>
<tr><td>土地の符号</td><td>1</td></tr>
<tr><td>所在及び地番</td><td>福岡市東区名島三丁目2438番34</td></tr>
<tr><td>地　　　　目</td><td>宅　地</td></tr>
<tr><td>地　　　　積</td><td>1,490.54 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">（敷地権の表示）</td></tr>
<tr><td>土地の符号</td><td>1</td></tr>
<tr><td>敷地権の種類</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>敷地権の割合</td><td>5,230　／　210,522</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="4">特　記　事　項</td></tr>
<tr><td colspan="4">・　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（58.76㎡）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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　居　表　示</td><td colspan="2">福岡市東区名島三丁目31番11-502号</td></tr>
</table>

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）	西鉄貝塚線「名島」駅の北西方、約700m。 西鉄バス「城浜団地口」停留所の南西方、約100m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	福岡市中心部（「西鉄福岡」駅周辺）から7km前後に位置する共同住宅・店舗等が混在する郊外の住宅地域である。 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	市街化区域
	用途地域	第２種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法22条区域
	その他の規制	風致地区、第二種20M高度地区
画地条件	規模	1,490.54㎡
	形状	ほぼ整形　（別添「地積測量図（写）」参照。）
	間口・奥行	約34m・約42m
	接道関係	二方路地
	その他	画地北側に約11mの敷地内高低差あり
接面道路の状況	北西側で幅員約10m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）。南東側で幅員約3.5mの舗装市道と約1.7m低く接面（建築基準法43条2項２号規則3-②の道路判定あり）。	
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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「名島城跡」内に存する。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	エクレール名島
建物の用途	共同住宅　（総戸数　35 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)　昭和60年11月25日　新築 経過年数　約 40 年 経済的全耐用年数　約 40 年 経済的残存耐用年数　約 0 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 合計床面積　2,365.32 ㎡（登記上）
仕様	外壁　タイル張り及び吹付タイル　ほか 屋根　陸屋根 その他　―
設備等	エレベータ　1基 駐車場　9台分 集会所　なし 管理人室　あり（管理人は不在） その他　―
建物の品等	使用資材　やや劣る 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	・１階エントランスは、道路のレベルから約11m高いところにあり、北西側の前面道路からは外部の階段を上るか、地下１階の出入り口から入り、ＥＶによる出入りが可能である。 ・大規模改修は、約２年前に行われた模様である。

（２）専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造１階建
位置	5階部分の中間区画（西面採光）
床面積	登記記載　52.30㎡ 固定資産税評価証明書上　58.76㎡
間取り	３ＤＫ、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　カーペット、タタミ　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	劣る （床のたわみ、傾斜、建付不良、内装の若干の傷み等が観察される。）
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	・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	58.76	0.10	1,500,000

【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（査定）

建物は、建築後約40年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正（±0%）を施して現価率を査定した。

残価率	観察減価法	現価率
0.10	×（１－　0　）	＝　0.10

（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
190,000	0.91	1,490.54	1.00	5,230　/　210,522	6,400,000

ア 標準画地価格・・ 地価地「福岡東－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

$$130,000円/㎡ \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{69} = 190,000円/㎡$$

＊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：二方路　1.01
＊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
0.97	×	1.00	×	0.75	×	0.95	＝	0.69

イ 個別格差・・・・

敷地内高低差		二方路		個別格差
0.90	×	1.01	＝	0.91

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
1,500,000	6,400,000	0.80	6,320,000

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　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
100,000	0.80	52.30	4,180,000

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	6,320,000	1.00	6,320,000	10%
② 比準価格	4,180,000	1.00	4,180,000	90%
調整後の価格	4,390,000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	4,390,000円	1.00	0.80	1.00	0	3,510,000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「福岡東－14」
所在	：	福岡市東区名島１丁目2385番21
住居表示	：	名島1-19-22
価格	：	130,000 円/㎡　（対前年変動率　7.4%　）
価格時点	：	令和7年1月1日
地積	：	132　㎡
地域の概要	：	小規模住宅のほかマンションも見られる住宅地域
接面街路	：	東　側 幅員約 6m 市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	西鉄貝塚線「名島」駅の北西方、道路距離900m。
用途指定等	：	第１種中高層住居専用地域（建ぺい率　60%　、容積率　150%）

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	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）

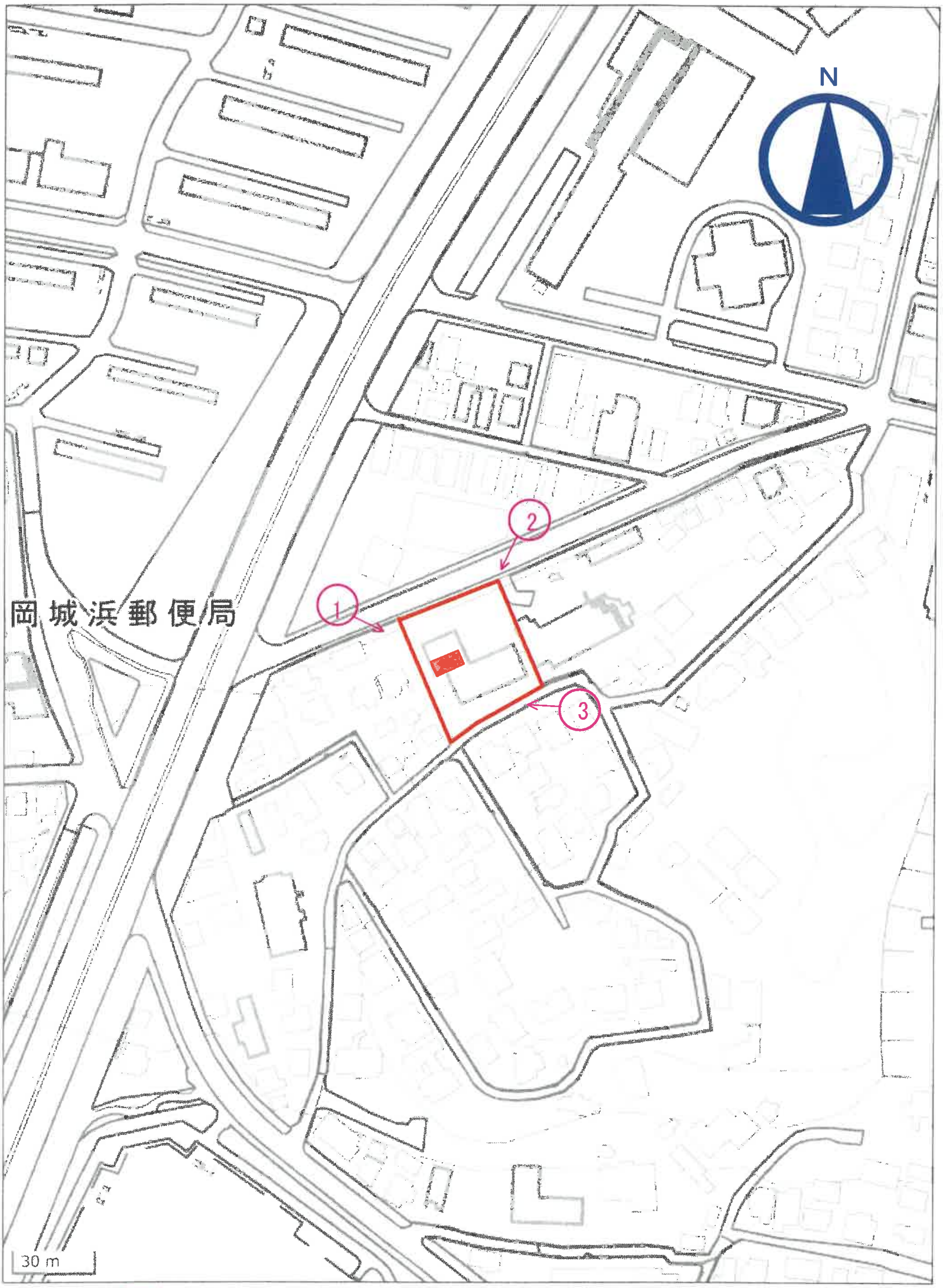
以　上

地理院地図
GSI Maps

位置図

「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps



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