

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月17日

福岡地方裁判所第4民事部

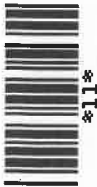
裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 7月 2日から 令和 7年 7月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月15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 7月30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 6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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	9,890,000 7,912,000		1,978,000	51,192	12,382
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区警固三丁目 4 8 番地 3

建物の名称 アソシアグロッツォ薬院大通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 警固三丁目 4 8 番 3 の 9 0 3

建物の名称 9 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 2 2 . 9 6 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 福岡市中央区警固三丁目 4 8 番 3

地 目 宅地

地 積 2 4 1 . 4 6 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 6 7 3 9 2 分の 2 4 9 6



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 15 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 7 年 4 月 30 日まで

賃 料 57,000 円

賃料前払 なし

敷 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

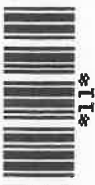
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

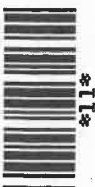
《 注 意 書 》

- 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 福岡市中央区警固三丁目 4 8 番地 3

建物の名称 アソシアグロッツォ薬院大通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 警固三丁目 4 8 番 3 の 9 0 3

建物の名称 9 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 2 2 . 9 6 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 福岡市中央区警固三丁目 4 8 番 3

地 目 宅地

地 積 2 4 1 . 4 6 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 6 7 3 9 2 分の 2 4 9 6



令和7年(ケ)第15号
令和7年2月18日受理
令和7年3月31日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区警固三丁目48番地3

建物の名称 アソシアグロッツォ薬院大通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 警固三丁目48番3の903

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 22.96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 福岡市中央区警固三丁目48番3

地 目 宅地

地 積 241.46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 67392分の2496

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	福岡市中央区警固三丁目3番3-903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居宅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 8,500円 修繕積立金 9,000円	令和7年1月31日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。令和7年2月分まで計35,267円 (遅延損害金を含む) ☐ 不明	
管 理 会 社 等	例KL合人社		
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

(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 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述、管理受託会社社員の陳述／■提示文書(「建物賃貸借契約書」)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和元年 5月 1日	
最初の	契約日	平成31年3月28日	
契約等	期間	令和元年 5月 1日から ■令和3年 4月30日 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	期間	令和5年 5月 1日から ■令和7年 4月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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57,000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		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■賃借人は家賃のほか、共益費3,000円、町内会費300円、あんしんサポート料1,000円を毎月振り込んでいる。	
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
■管理会社社員	1 本件建物について、管理費等の額は2枚目記載のとおりです。
■A	1 本件建物は、私が現管理受託会社を介して所有者との間で賃貸借契約を締結し、1人で居住しています。賃料は、現在、月額57,000円に変更されています。また、従前と同じ条件で合意更新されて更新手数料も支払っていますが、合意書面は作成されていません。 その賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりです。 2 本件建物については、特に大きな損傷等はありません。
■現管理受託会社社員	1 本件建物については、当社が前管理受託会社から管理委託業務を引き継いでおり、所有者との間の管理受託契約に基づき貸主代理として賃借人との間の賃貸借契約を合意更新しています。従前と同じ条件なので合意書面は作成されていませんが、更新手数料を徴収しています。 その契約内容は3枚目記載のとおりです。
■所有者	1 本件建物については、私が前管理受託会社を介して賃借人との間での賃貸借契約を締結しています。その契約内容は、現管理受託会社及びAが述べているとおりです。

(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)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(無地番(公図上の表記は「道」)に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況等は、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

3 (損傷等)

本件建物について、関係人の陳述のほかには特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 2月18日(火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 2月18日(火) 11:00 - 11:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7年 2月20日(木) 14:00 - 14:20	物件所在地	現地確認, 在宅依頼, 写真撮影
R 7年 2月20日(木) 15:30 - 15:40	執行官室	管理費等の照会
R 7年 3月11日(火) 12:40 - 13:00	執行官室	占有状況等についてAから電話聴取
R 7年 3月14日(金) 17:00 - 17:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, Aから口頭聴取
R 7年 3月27日(木) 14:00 - 14:30	執行官室	占有状況等について所有者から電話聴取
(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 目的物件は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	福岡市中央区警固三丁目				地番	48番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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7年2月18日
福岡法務局

請求番号：53-1
(1/1)

(7枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成1年6月7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7年2月18日 福岡法務局

004373

平 昭 元 年 6 月 7 日 登 記

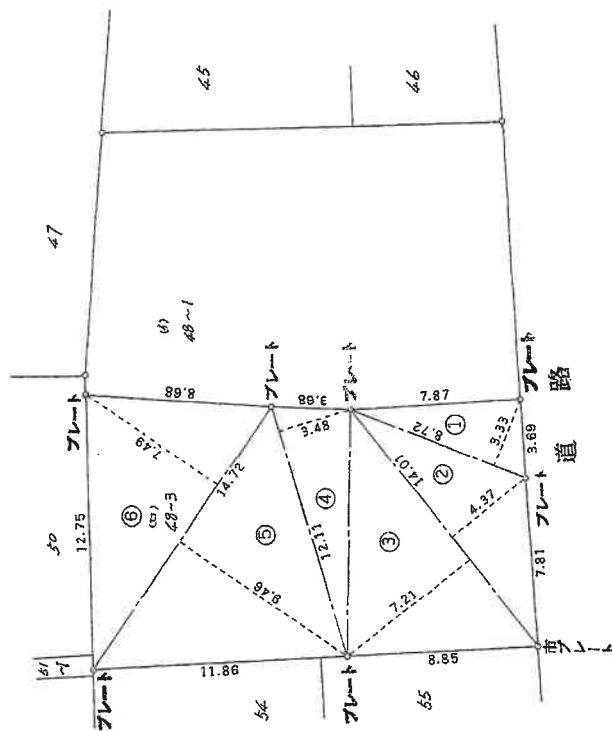
前 48-1 後 新

地 積 測 量 図

地 番 48-3

土地の所在 福岡市中央区警固3丁目

地番 48-3			
符号	底 辺	高 さ	估 面 積
1	8.72	3.33	29.0376
2	14.01	4.37	61.2237
3	14.01	7.21	101.0121
4	12.11	3.48	42.1428
5	14.72	9.46	139.2512
6	14.72	7.49	110.2528
估 面 積			482.9202
面 積			241.46010
地 積			241.46 m ²



作 製 者

申 請 人

縮 尺 1 / 250

(福岡県土地家屋調査士会)

令和7年10月20日登記

平成18年10月20日 登記
344296 各階平面図

建各階平面圖

警固三丁目48番3の903

アソシアグロツォ薬院大通り

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2月18日 福岡法務局

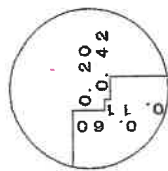
福岡法務局

(9枚目)

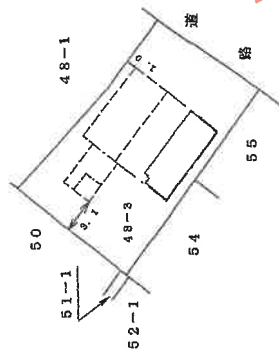
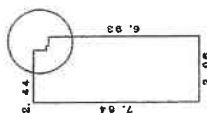
A4判に縮小

請求番号：53-3

↑ 写真撮影位置方向



放大圖 1:100



求積表

2.44	X	0.60	1.4640
2.64	X	0.11	0.2904
3.06	X	5.93	21.2058
			<u>22.9602</u>

床面積	22.96 m ²
-----	----------------------

建物の存する部分 9 階

作製

（福岡県土地家屋調査士会） 尺 縮

縮尺 $\frac{1}{250}$

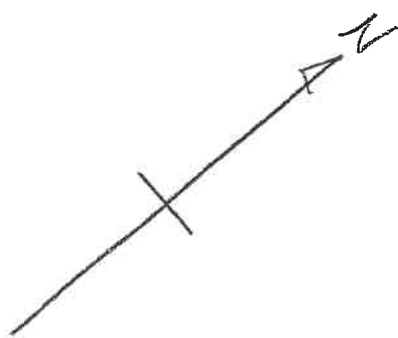
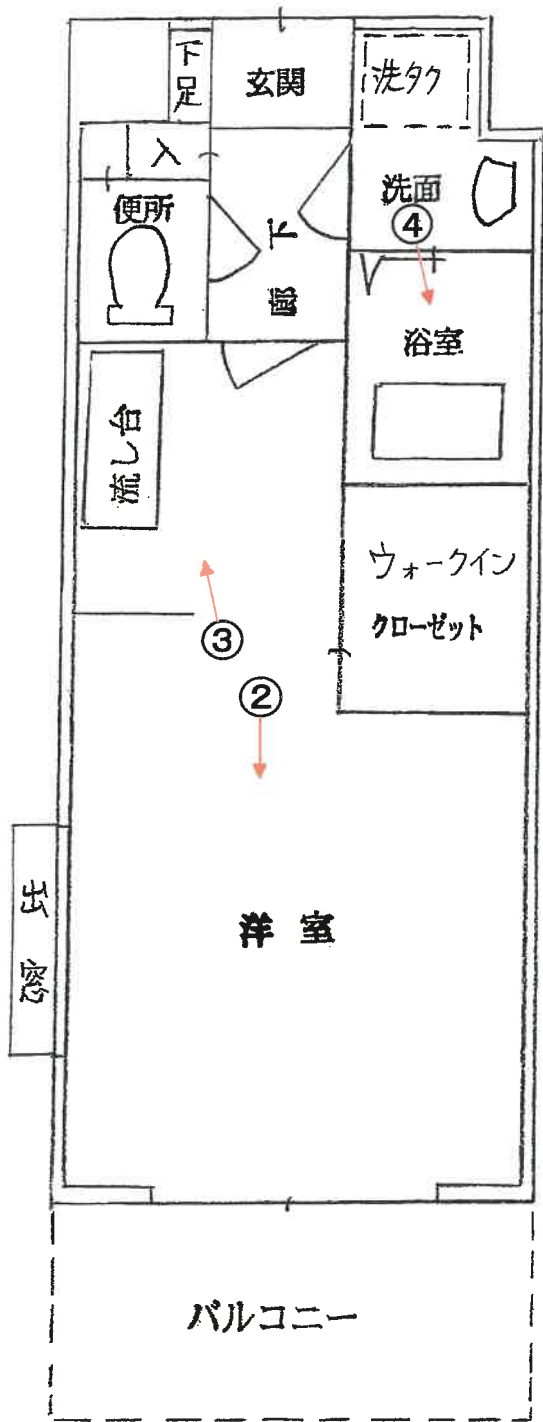
申請人

縮尺

500

間取図

写真撮影位置方向





本件建物

No. 1

本件建物(1棟)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 7 年（ケ）第 15 号
令和 7 年 3 月 14 日 現地調査
令和 7 年 4 月 3 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出 雲 重 成 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 9,890,000 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	福岡市中央区警固三丁目 4 8 番地 3	
	建 物 の 名 称	アソシアグロッツォ薬院大通り	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	警固三丁目 4 8 番 3 の 9 0 3	
	建 物 の 名 称	903	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	9 階部分 22.96 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	福岡市中央区警固三丁目 4 8 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	241.46 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	2,496 / 67,392		
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 (27.65m²) 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、公図等の図面と現地の状況がほぼ符合し、地積測量図とも合致するので、登記地積に基づき評価した。			
住 居 表 示	福岡市中央区警固三丁目 3 番 3 － 9 0 3 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)	福岡市営地下鉄七隈線「薬院大通」駅の南西方約500m 西鉄バス「雙葉学園入口」停留所の北東方約100m	
付 近 の 状 況	都心部である天神地区の南西方に形成された地域で、幹線沿いに中高層のマンションや店舗、事務所等が存する地域である。なお、当該地域は都心部等への利便性、環境条件及び行政的条件等に優れているので、今後はさらに土地の高度利用を強めていくものと予測される。	
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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容 積 率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特になし
画 地 条 件	規 模	241.46㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間口・奥行	約11.5m・約21.0m
	接道関係	中間画地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約19mの舗装市道（建築基準法の第42条第1項の道路に該当する。）と等高に接面する。	
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(引き込み可)」とは接面道路付近に供給処理施設の配管があり、通常のコストで引き込むことが可能な場合、「なし」とは引き込みがない場合である。	
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認められなかった。なお、埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アソシアグロッツォ薬院大通り
建物の用途	共同住宅 (総戸数 27 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18年10月17日 経過年数 約 19 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 21 年
構造	鉄筋コンクリート造10階建 合計床面積 745.33 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル仕上等 屋根 陸屋根 床等 タイル仕上等
設備等	エレベータ 1 基 駐車場 あり 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロック、エントランス等
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	福岡市営地下鉄七隈線の最寄駅等に比較的近接するワンルーム型のマンションである。周囲には店舗等も見られ利便性は良好である。なお、一棟の建物は、建築基準法上登記地積と床面積より計算すると、基準容積率をやや超えている可能性があるが、共用部分等による緩和を考慮すると、容積率超過ではないと認められる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	9 階部分の角部屋（主たる採光は南東側）
床 面 積	登記記載 22.96㎡ 固定資産税評価証明書上 27.65㎡
間 取 り	1 K、バルコニー約11㎡
仕 様	天 井 ビニールクロス貼等 床 フローリング等 内 壁 ビニールクロス貼等 設 備 電気、ガス、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様はない。
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	9 階部分（南東面採光）の角部屋であり、景観及び日照は良好である。また、建物に付属する各種設備については、その動作を確認できないので、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
375,000	27.65	0.57	5,910,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.57 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.57$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 19 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
932,000	1.00	241.46	1.00	2,496 / 67,392	8,330,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡中央5-15」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 913,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{97} & = & 932,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：角地 3.00

*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		1.02		0.95		1.00		0.97

イ 個別格差・・・

中間画地	×	形状等	×	規模	×	その他	=	個別格差
1.00		1.00		1.00		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
5,910,000	8,330,000	1.05	14,950,000

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
720,000	1.00	7.0%	1.00	10,290,000

ア 総 収 益：当該物件の賃料水準に基づき査定した。

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	14,950,000	1.00	14,950,000	50%
② 収益価格	—		10,290,000	50%
調整後の価格	12,620,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無いものと判定した。

(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	12,620,000円	1.00	0.80	0.98	0	9,890,000円

イ 市場性修正：修正の必要なし。

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「福岡中央5-15」
所在：福岡市博多区美野島3丁目82番
価格：913,000 円/㎡（対前年変動率 7.8%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：449 ㎡
地域の概要：中高層の店舗兼共同住宅等が多い駅前の商業地域
接面街路：北側幅員約25m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：福岡市営地下鉄線「桜坂」駅の南東方道路距離80m。
用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%）
準防火地域

第7 附属資料の表示

1	位置図	1 葉
2	位置図	1 葉
3	公図（写し）	1 葉
4	地積測量図（写し）	1 葉
5	建物図面・各階平面図（写し）	1 葉
6	間取図	1 葉
7	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



