

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 小 西 智 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	8,920,000 7,136,000		1,784,000	54,950	12,442



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区住吉三丁目322番地2

建物の名称 エンクレスト博多STYLE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉三丁目322番2の213

建物の名称 213

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 23.56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 福岡市博多区住吉三丁目322番2

地 目 宅地

地 積 3156.72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 1221014分の2611



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 18日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 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8年5月31日まで

賃 料 月額6万2000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 福岡市博多区住吉三丁目322番地2

建物の名称 エンクレスト博多STYLE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉三丁目322番2の213

建物の名称 213

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 23.56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 福岡市博多区住吉三丁目322番2

地 目 宅地

地 積 3156.72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 1221014分の2611

令和 7 年(ケ)第 19 号
令和 7 年 3 月 4 日受理
令和 7 年 4 月 10 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 福岡市博多区住吉三丁目 3 2 2 番地 2

建物の名称 エンクレスト博多 S T Y L E

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉三丁目 3 2 2 番 2 の 2 1 3

建物の名称 2 1 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 3 . 5 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 福岡市博多区住吉三丁目 3 2 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 1 5 6 . 7 2 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 1 2 2 1 0 1 4 分の 2 6 1 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市博多区住吉三丁目8番30-213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 6,000 円 修繕積立金 2,000 円	令和7年3月4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある ～令和7年3月分まで 計 149,863 円 ☐ 不明
管理会社等	(株)えん建物管理	
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 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
（2枚目）

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／■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		平成30年6月1日	
最初の	契約日	平成30年6月1日	
契約等	期間	平成30年6月1日から ■令和2年5月31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	期間	令和6年6月1日から ■令和8年5月31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（前所有者）	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月金 62,000 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		町費250円	
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
（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
■ A (占有者)	[占有状況等について] 本件物件は、私が居住しています。 同物件は、前所有者と賃貸借契約を締結して借りています。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。すべて私が所有する物です。
■ 管理会社担当者	[管理費等について] 2枚目記載のとおりです。 賃貸借契約書に記載のある所有者兼貸主(株)えんホールディングスは、以前の所有者です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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, 現況及び下記書面から 2 枚目及び 3 枚目記載のとおり認めた。

建物賃貸借契約書

電力使用者等回答書

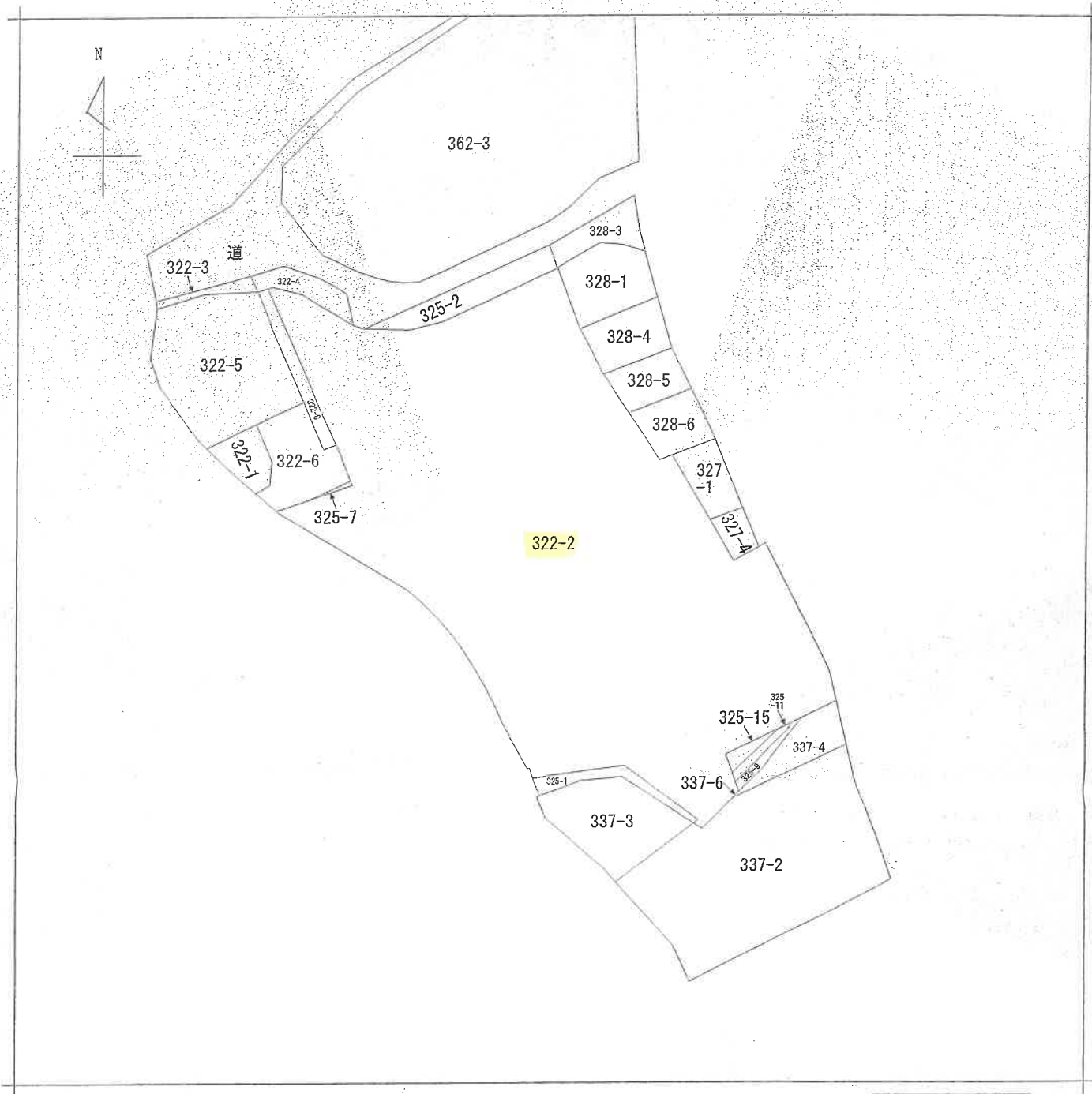
2 (接道)

本件物件は三方路であるが, 主に東側公道(地番1001)から出入りしている。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月4日 (火) 9:30-9:40	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
7年3月4日 (火) 11:00-11:15	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路)登記事項証明書申請書作成・郵送
7年3月4日 (火) 13:00-13:25	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 (回答なし) 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
7年3月4日 (火) 15:00-15:10	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
7年3月6日 (木) 14:05-14:35	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110円添付)投函
7年3月18日 (火) 10:25-10:40	福岡法務局	公図等申請書作成・申請
7年3月24日 (月) 13:15-13:40	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 占有者A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 を立ち会わせ、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



(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	福岡市博多区住吉三丁目				地番	322番2			
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					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。

A3→A4に縮小

令和7年3月6日
福岡法務局

請求番号：57-1
(1/1)

登記官

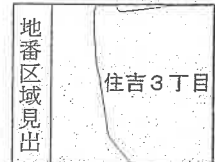


(7枚目)

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	福岡市博多区住吉三丁目				地番	72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7年3月6日
福岡法務局

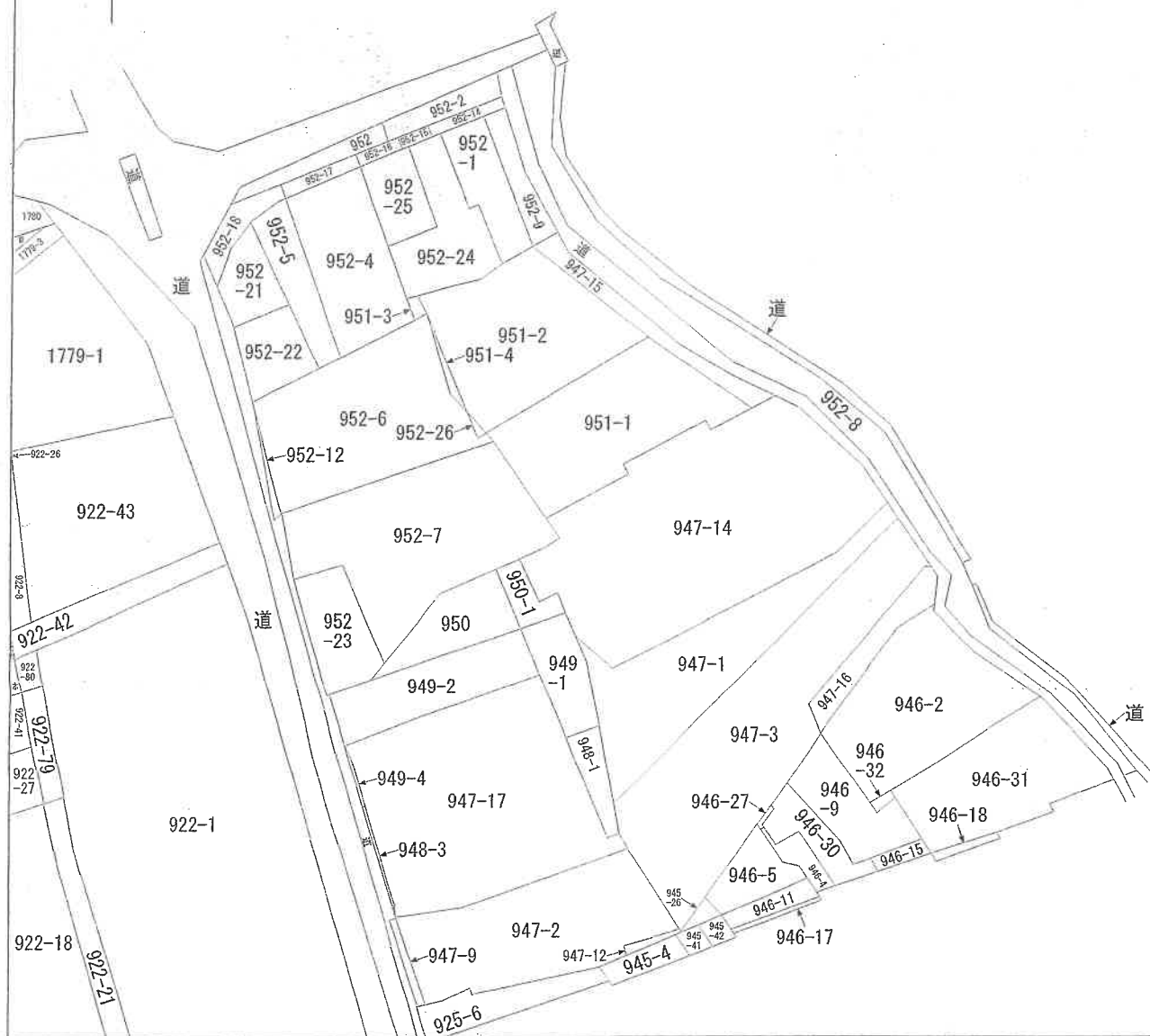
請求番号：57-4
(1/1)

登記官



(8枚目)

公用



地番区域見出

住吉3丁目

請 求 部 分	所 在				福岡市博多区住吉三丁目		地 番	951番1		
出 力 尺 寸	縮尺不明	精 度 分		座 標 系 又 号 番 号 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		

A 3 $\rightarrow$ A 4 に縮小



登記官

(9 枚目)

公用

登記年月日：平成29年3月9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6日 福岡法務局

登記官

(10枚目)

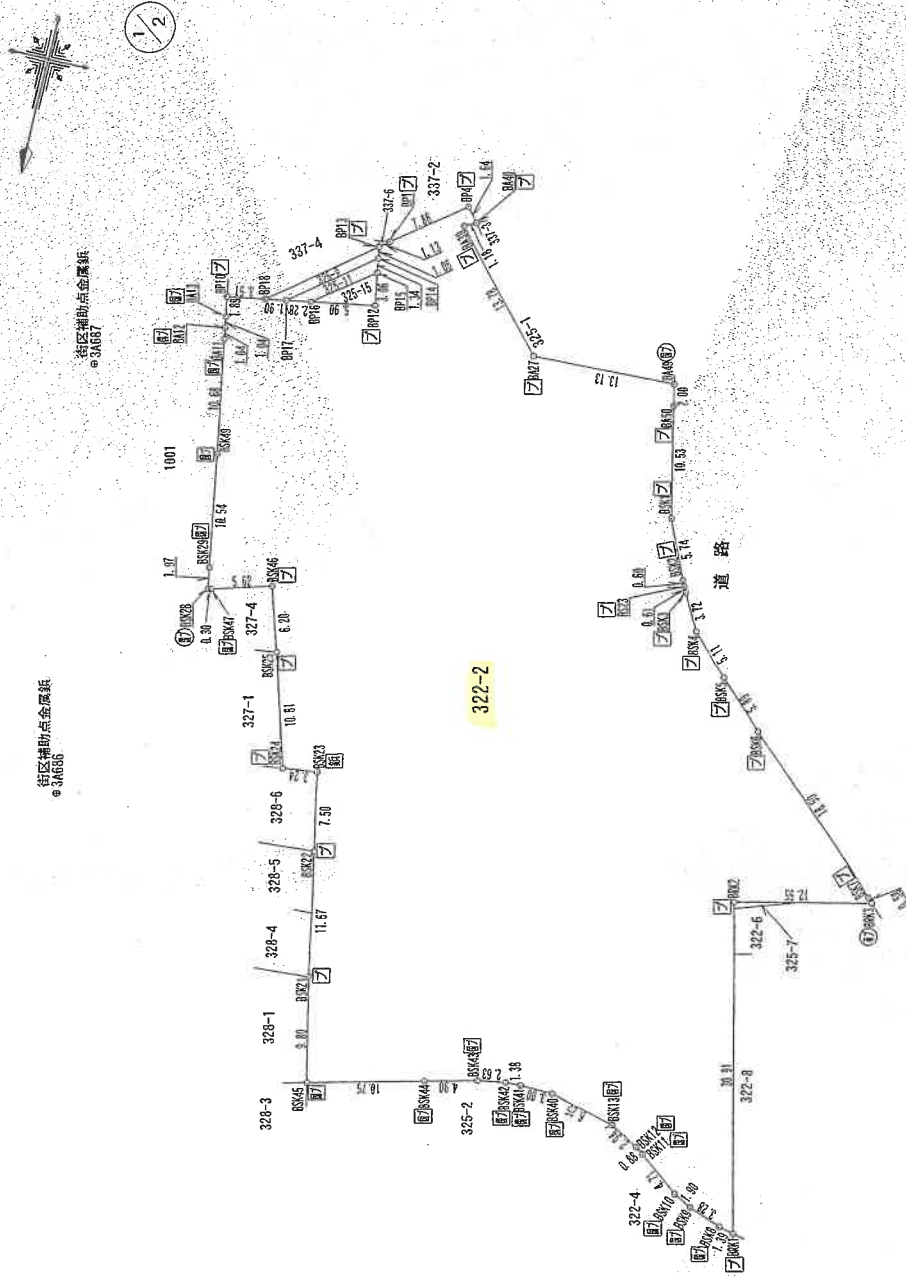
A3→A4に縮小

請求番号：57-2

地番	322-2
土地の所在	福岡市博多区住吉三丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

地積測量図



基準点の名称及び座標値

座標系	使用点	X	Y
2系	基点	346861.65060.758	-54587.140
	基点	346871.65021.167	-54581.437

報告書番号 1700143
平成29年1月24日 測量

作成者

平成29年3月2日 作成

申請人

縮尺

500

(1/2)

登記年月日：平成29年3月9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6日 福岡法務局

登記官

請求番号：57-2

地積測量図

322-2

地番

福岡市博多区住吉三丁目

求積表

地番	322-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
BP10	65012.394	-54591.898	-3.149	-204724.028706	-54595.366
BP18	65011.847	-54595.366	-5.348	-347683.357756	-4.138
BP17	65011.550	-54597.246	-8.087	-289017.793900	-54599.504
BP16	65011.194	-54599.504	-5.315	-525745.525878	0.740
BP12	65010.273	-54605.333	0.403	-345523.611625	-54604.416
BP15	65007.258	-54604.416	-0.722	48106.370920	-54605.315
BP14	65005.929	-54604.593	-7.231	26197.39387	-471345.483204
BP13	65004.894	-54604.416	-7.231	-4933.533468	-481451.585373
BP1	65004.204	-54605.315	0.009	585.007227	-518320.501758
BP4	64999.539	-54611.667	-7.974	-1441374.932804	-54611.658
BA39	65001.317	-54611.658	-22.171	-880385.299556	-13.542
BA27	65011.724	-54620.696	-2.614	-169945.100792	-54633.829
BA49	65011.468	-54633.829	-4.536	-294947.621136	-54636.443
BA50	65013.428	-54634.238	-2.588	-168295.002828	-54638.774
BSK1	65023.726	-54636.443	-0.531	-34530.677775	-54639.031
BSK2	65028.981	-54638.774	-2.028	-131880.996156	-54639.305
BSK3	65030.077	-54639.305	-5.293	-344221.595652	-54641.039
BSK4	65033.364	-54641.039	-7.687	-499938.811037	-54644.598
BSK5	65037.051	-54644.598	-17.492	-1137701.440048	-54648.746
BSK6	65041.244	-54648.746	-13.751	-984558.47815	-54652.090
BSK7	65054.065	-54652.090	11.859	771481.125756	-54650.231
BSK3	65054.484	-54652.497	5.455	354886.873260	-54657.172
BSK2	65057.172	-54650.231	-5.460	-355376.827260	-54657.331
BRK1	65087.331	-54657.042	4.432	28465.490928	-54655.691
BSK8	65086.979	-54655.691	4.762	309938.731984	-54652.610
BSK9	65085.832	-54652.610	5.372	349636.292308	-54650.929
BSK10	65084.939	-54650.929	4.410	287011.637640	-54647.238
BSK11	65082.004	-54647.238	3.256	211905.337952	-54646.519
BSK12	65081.492	-54646.519	8.555	556759.451330	-54643.982
BSK13	65080.006	-54643.982	9.020	587006.238940	-54637.964
BSK40	65078.297	-54637.964	4.386	285432.818532	-54634.962
BSK41	65078.162	-54634.962	3.989	259596.871987	-54633.578
BSK42	65078.183	-54633.578	7.384	480540.094424	-54630.973
BSK43	65078.561	-54630.973	15.253	992660.252269	-54615.720
BSK44	65078.673	-54626.194	12.510	814177.321200	-54613.684
BSK45	65082.120	-54615.720	4.225	274931.422350	-54611.495
BSK21	65072.526	-54613.684	3.597	234024.607641	-54610.087
BSK22	65061.053	-54611.495	6.702	301133.484720	-54606.866
BSK23	65053.680	-54610.087	4.829	403465.118968	-54603.885
BSK24	65054.034	-54606.866	4.781	310973.623716	-54602.085
BSK25	65043.636	-54603.885	7.235	470547.708555	-54596.650
BSK46	65037.693	-54602.085	5.725	372348.133750	-54596.360
BSK47	65039.150	-54596.650	0.598	38893.458344	-54596.052
BSK28	65039.228	-54596.360	2.001	130139.585274	-54595.052
BSK29	65037.274	-54595.052	3.487	226748.667794	-54594.359
BSK49	65026.862	-54594.359	1.971	128147.192343	-54592.566
BA11	65016.333	-54592.566	0.348	27625.324052	-54592.388
BA12	65015.299	-54592.388	0.490	31856.990340	-54592.217
BA13	65014.266	-54592.217	合計	6313.449464	
		合計面積	地積	3156.7247320	m ²
				3156.72	

作成者

申請人

平成29年3月2日作成

縮尺

1/

(2/2)

A3→A4に縮小

(//枚目)

興公

令和7年3月6日

製品部

(12枚目)

A3→A4に縮小

建各階平面圖

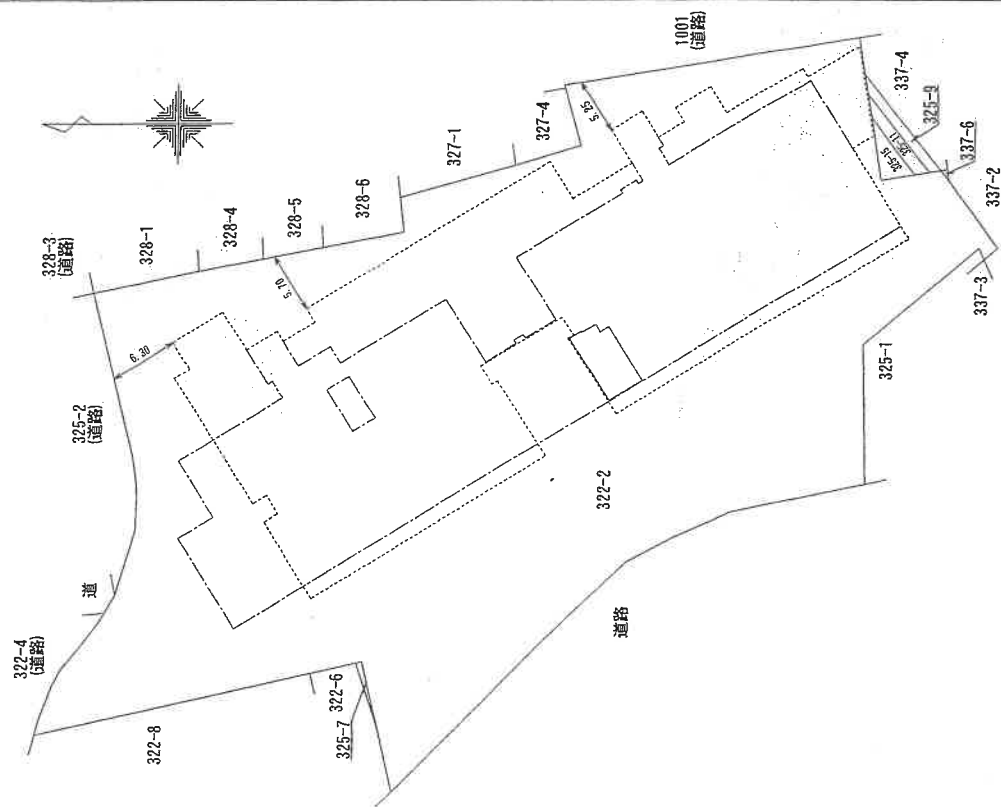
各階平面圖

呼番屋家

住吉三丁目
322番2の213

福岡市博多区住吉三丁目322番2

建物の所在



建物の存する部分2階

報告書番号 1700070

人請申

縮尺 250

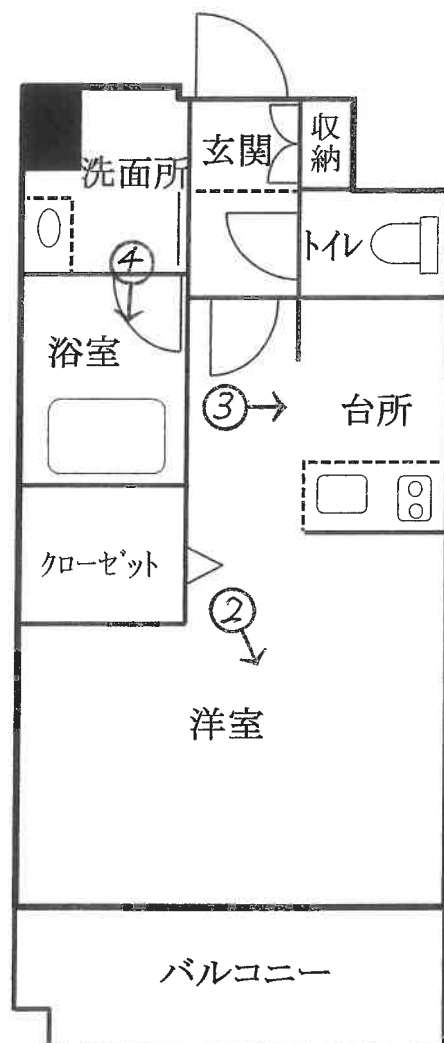
(平成29年2月7日作製)

作 成 者

縮尺 1/500

○↑写真番号の撮影方向

○→写真番号の撮影方向



N

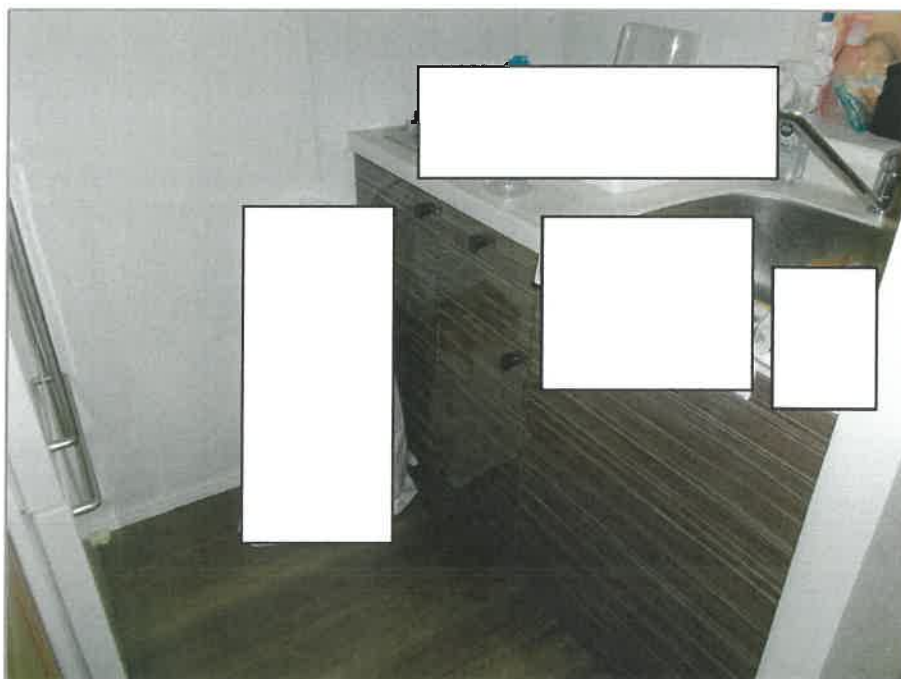
間取図 (概略)



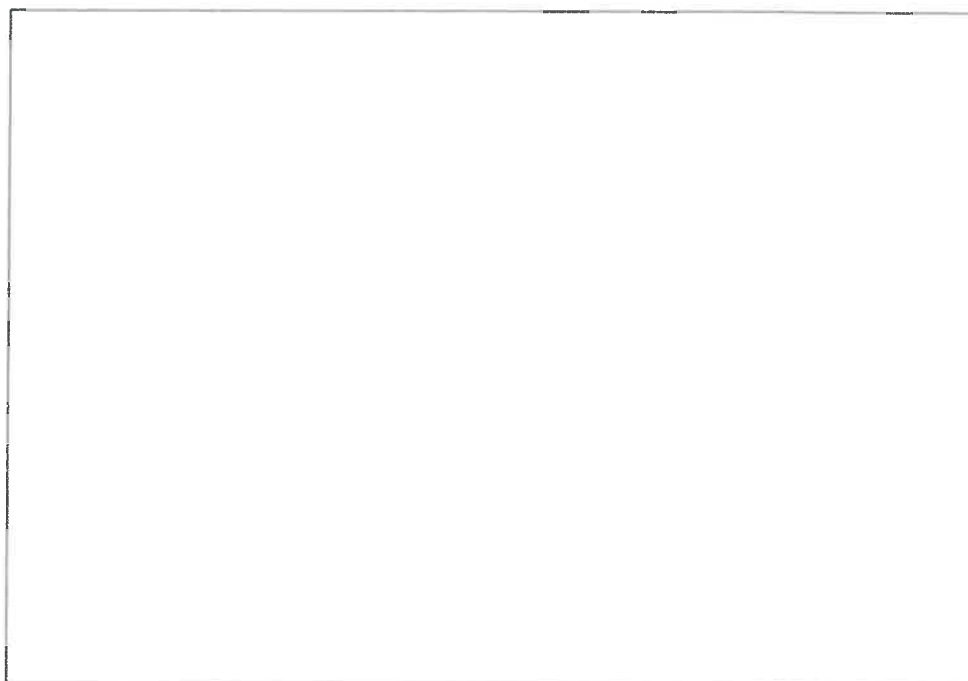
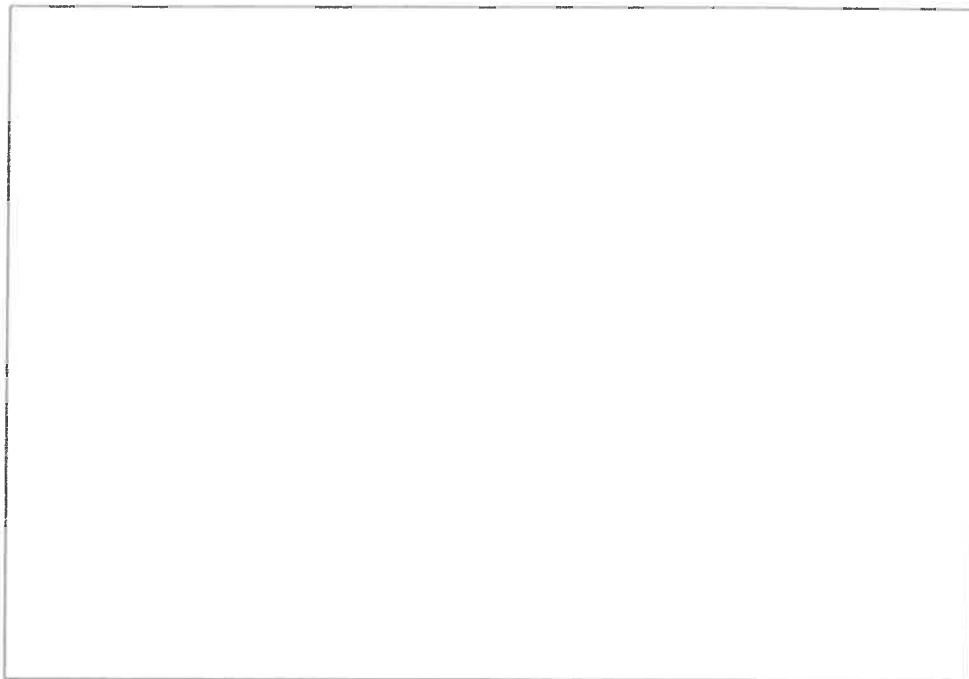
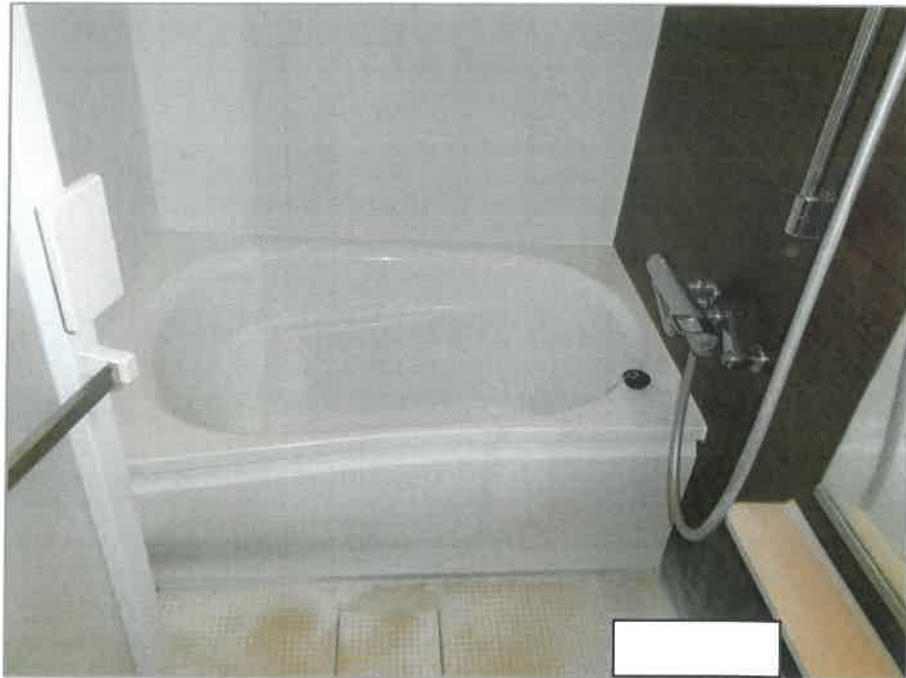
1 目的物件のある
一棟の建物の外観



2 室内の状況



3 室内の状況



令和 7 年（ケ）第 19 号
令和 7 年 3 月 24 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
徳永 大典 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 8,920,000 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	福岡市博多区住吉三丁目322番地2	
	建 物 の 名 称	エンクレスト博多STYLE	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	住吉三丁目322番2の213	
	建 物 の 名 称	213	
	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 23.56 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	福岡市博多区住吉三丁目322番2	
	地 目	宅 地	
	地 積	3,156.72 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	2,611 / 1,221,014		
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 (37.00m²) 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3丁目8番30-213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)	市営地下鉄七隈線「渡辺通」駅の東方、約620m。 市営地下鉄七隈線「櫛田神社前」駅の南方、約700m。 西鉄バス「住吉」停留所の北西方、約130m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福岡市都心部（天神地区）の南東方約1.3km（直線距離）に位置する、共同住宅、事務所、店舗、一般住宅等が混在する地域である。 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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容 積 率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区
画 地 条 件	規 模	3,156.72㎡ (登記数量)
	形 状	不整形 (別添「地積測量図(写)」参照)
	間口・奥行	約27m (東側) ・ 約44m
	接道関係	三方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約15mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）、北側で幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）、西側で幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）に、それぞれほぼ等高に接面。	
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） 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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・目的土地の大半が周知の埋蔵文化財包蔵地（住吉神社遺跡）に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。試掘費用は市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として（買受人等の）原因者負担となる（福岡市文化財活用部埋蔵文化財課への聴取）。ただし、目的土地はマンションの敷地であり、特段の減価は必要ないと判断した。 ・西側接面市道は「2項道路」に該当するが、目的土地側についてはセットバック済みとみられる。
----------------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エンクレスト博多STYLE
建物の用途	共同住宅（総戸数 332 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29年2月7日 経過年数 約 9 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 31 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 合計床面積 17,594.92 m ² （登記上）
仕様	外壁 タイル貼り ほか 屋根 陸屋根 その他 特になし
設備等	エレベータ 5基 駐車場 全108台分 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロックシステム、宅配ボックスあり
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	・ 2階から9階に1Kや1LDK等、10階から15階に2LDK、3LDKの居室があり、多様なタイプの間取りで構成されている。 ・ 一棟の建物の登記床面積が基準容積率を超過しているが、建築確認、完了検査を受けた履歴があり、その後に特段の増築等も行われていないことから、適法の状態にあるものと判断される（共用部分等の不算入等によるものとみられる）。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2階部分の中間部屋（南西面採光）
床 面 積	登記記載 23.56㎡ 固定資産税評価証明書上 37.00㎡
間 取 り	1 K、バルコニー約4㎡ (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 (特段の損傷はない)
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
375,000	37.00	0.80	11,100,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.80 \times 1.00 = 0.80$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 9 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 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
918,000	0.78	3,156.72	1.00	2,611 / 1,221,014	4,830,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡博多5-23」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

$$1,790,000\text{円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{197} = 918,000\text{円/㎡}$$

*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 1.02

*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
 1.15 × 1.10 × 1.30 × 1.20 = 1.97

イ 個別格差・・・・・・ 三方路 形状 ※1 個別格差
 1.02 × 0.90 × 0.85 = 0.78

※1 東側前面道路との接道部分が短く、裏地を多く含む

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
11,100,000	4,830,000	0.94	14,970,000

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
744,000	1.00	7.0%	1.00	10,630,000

ア 総 収 益：現行の賃料に基づき査定した。

イ 家賃等補正：必要なし。

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：必要なし。

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	14,970,000	1.00	14,970,000	20%
② 収益価格	—		10,630,000	80%
調整後の価格	11,500,000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	11,500,000円	1.00	0.80	0.97	0	8,920,000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5-23」
所 在 : 福岡市博多区住吉4丁目288番外
住 居 表 示 : (価格時点において空地のため住居表示なし)
価 格 : 1,790,000 円/㎡ (対前年変動率 13.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 712 ㎡
地 域 の 概 要 : 高層の店舗、事務所、共同住宅等が多い商業地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約36m市道、背面道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線ほか「博多」駅の南西方、道路距離930m。
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80% 、容積率 500%)
防火地域

第7 附属資料の表示

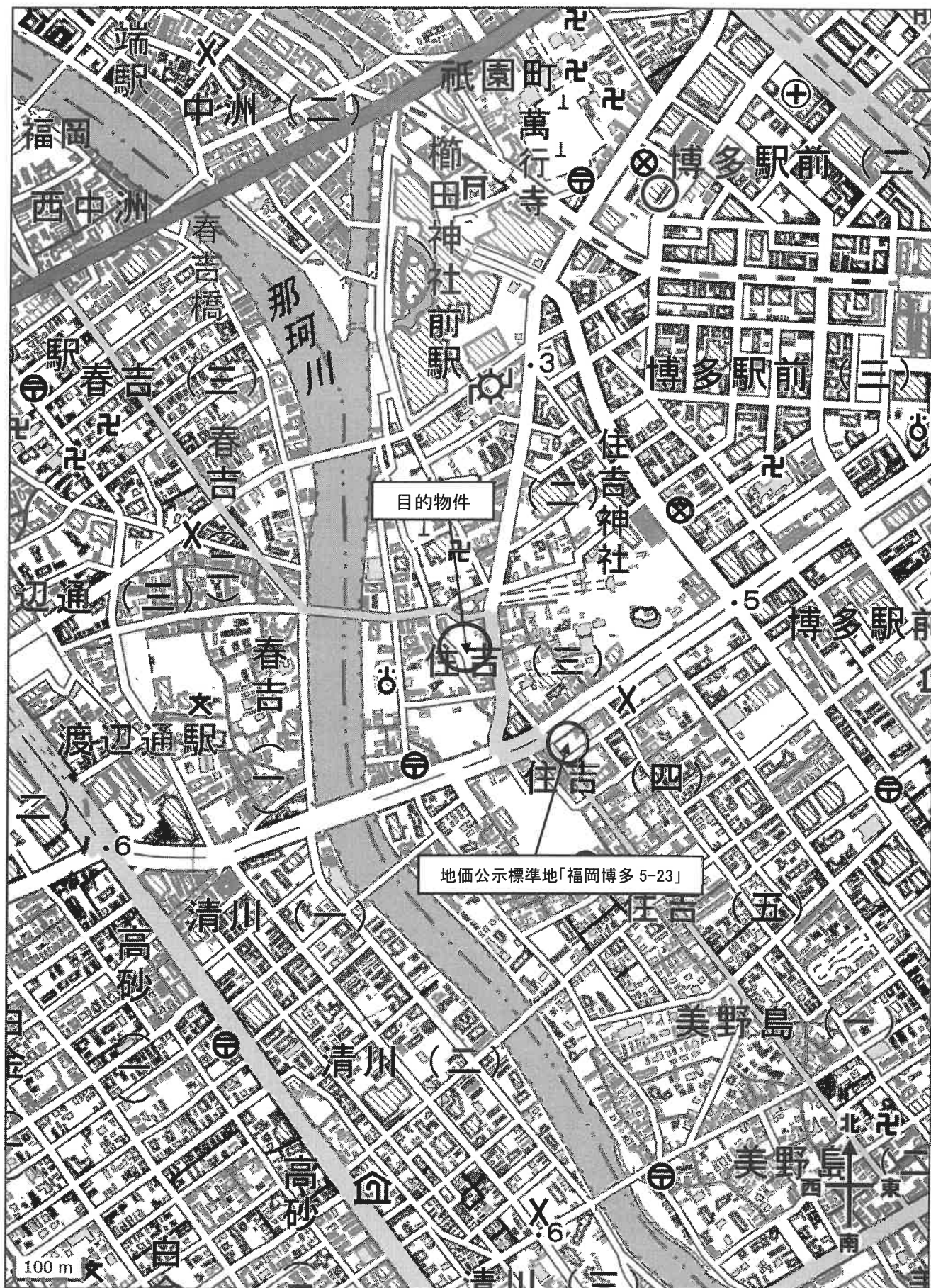
1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	2 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	1 葉

(B I T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

