

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 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 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 3.3 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	12,470,000 9,976,000		2,494,000	52,543	11,961

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区春吉一丁目14号8番地1

建物の名称 エンクレスト天神LIFE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春吉一丁目14号8番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 21.30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 福岡市中央区春吉一丁目14号8番1

地 目 宅地

地 積 828.90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 323960分の2292

物 件 明 細 書

令和 7年 5月12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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和7年3月25日まで

賃・料 月額6万円

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 福岡市中央区春吉一丁目14号8番地1

建物の名称 エンクレスト天神LIFE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春吉一丁目14号8番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 21.30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 福岡市中央区春吉一丁目14号8番1

地 目 宅地

地 積 828.90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 323960分の2292

令和 7 年(ケ)第 20 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 福岡市中央区春吉一丁目14号8番地1

建物の名称 エンクレスト天神LIFE

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 春吉一丁目14号8番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 21.30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 福岡市中央区春吉一丁目14号8番1

地 目 宅地

地 積 828.90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 323960分の2292

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市中央区春吉一丁目14番15-402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 7,000 円 修繕積立金 1,700 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 170,564 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		令和3年3月26日	
最初の	契約日	令和3年2月20日	
契約等	期間	令和3年3月26日から ☒ 令和5年3月25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5年3月26日から ☒ 令和7年3月25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 60,000 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300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、私が居住して使用しています。 同物件は、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。 賃貸借契約書記載の所有者兼貸主(株)えんホールディングスは、前所有者です。

(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

2 (接道)

公図のとおり, 公衆用道路(地番14号8-2等)に接している。

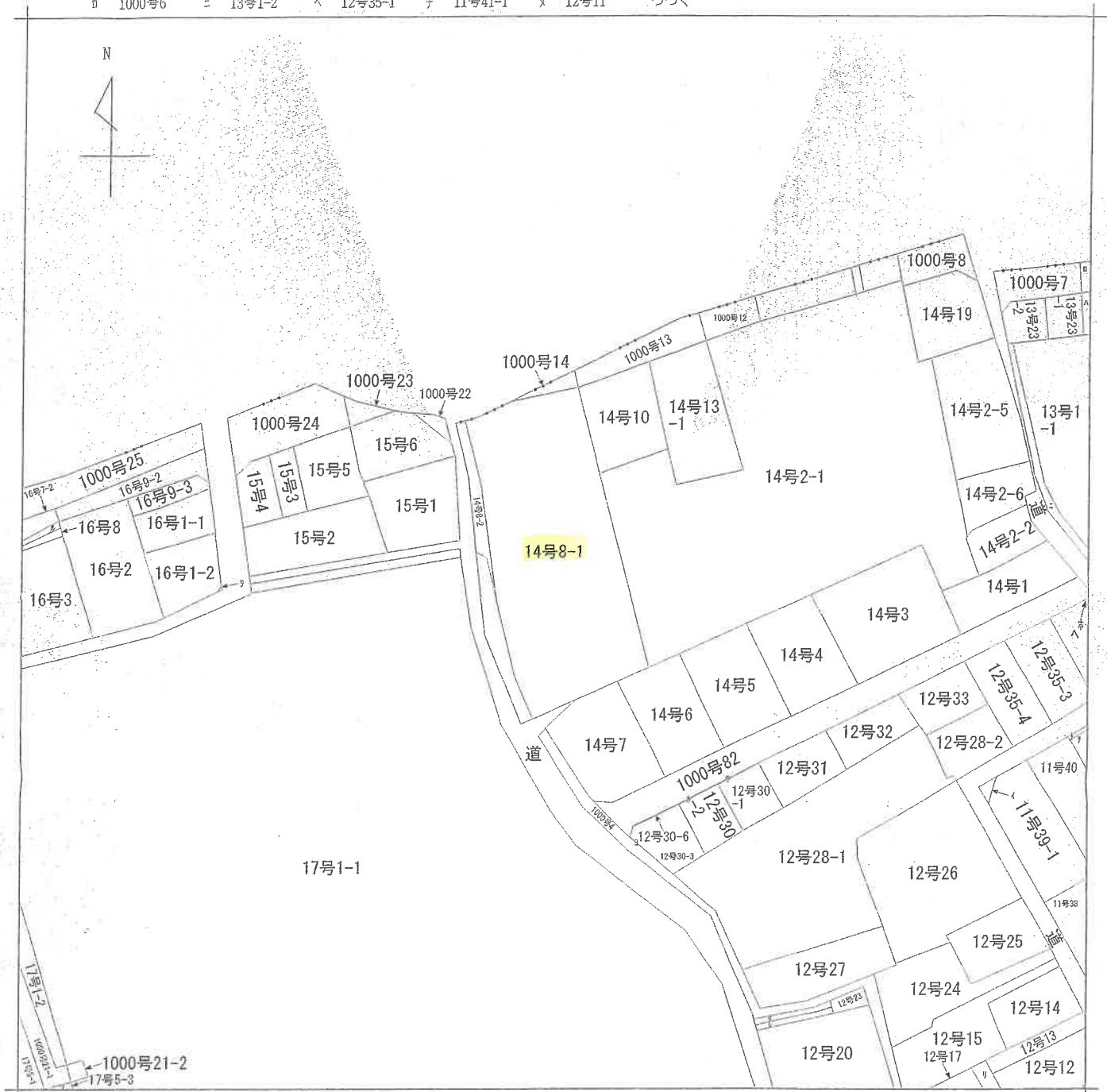
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

調 査 の 経 過

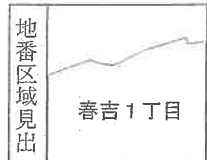
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月4日 (火) 9 : 40 - 9 : 50	執行官室	固定資産税に関して保有する図面(写)交付申請書作成・郵送
7年3月4日 (火) 12 : 00 - 12 : 20	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路)登記事項証明書申請書作成・郵送
7年3月4日 (火) 14 : 00 - 14 : 25	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 (回答なし) 調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
7年3月4日 (火) 16 : 00 - 16 : 10	執行官室	管理会社担当者へ電話連絡後 管理費等調査依頼書作成・FAX送信
7年3月6日 (木) 14 : 45 - 15 : 05	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 : 10 - 10 : 25	福岡法務局	(接面道路)登記事項証明書申請書作成・申請
7年3月25日 (火) 14 : 45 - 15 : 15	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)

イ 11号39-2 ハ 13号22 ホ 12号35-2 ト 11号41-2 リ 12号16 ル 16号7-1
ロ 1000号6 ニ 13号1-2 ヘ 12号35-1 テ 11号41-1 ス 12号11 ヅ つづく



(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	福岡市中央区春吉一丁目				地番	14号8番1			
出力縮	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49年2月15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：52-1
(1/2)

登記官

(7枚目)

公用

ヲ 16号1-3
ワ 12号30-4
カ 12号30-5
ヨ 12号30-7
タ 12号22
レ 12号21
ソ 17号5-1

A3→A4に縮小

イ 14号17 1000号46 ハ 1000号47 14号14-1 ホ 15号1-3 17号8-2 ト 15号1-2 15号21-2 リ 1000号57-2 1000号57-1 ル 14号5-3 つづく



(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
春吉2丁目

請求部	所在	福岡市中央区春吉二丁目			地番	18号6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				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：52-4
(1/2)

登記官

(9枚目)

公用

登記年月日：令和3年3月30日

これは図面に記載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：52-2

地積測量図

地番 14号8番1、14号8番2

土地の所在 福岡市中央区春吉一丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

求積表

地番	4,14号区番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
BK212		53089.942	-54979.355	16.602	1080623.217084
B113		55076.582	-54977.757	6.606	429889.294632
BK203		55046.144	-54973.249	-0.483	-31417.417962
BK204		55045.181	-54978.240	-10.872	-707171.207832
BK205		55043.637	-54984.121	-12.914	-833973.528218
BK206		55041.788	-54991.151	-8.610	-560004.794680
BK207		55046.451	-54992.731	-4.338	-285423.826988
BK208		55058.683	-54995.542	-2.918	-183941.256994
P14		55061.966	-54995.943	-0.401	-25088.722884
P13		55067.747	-54995.796	1.056	68711.540832
P12		55078.022	-54994.887	1.437	93517.117614
P11		55088.247	-54994.359	15.032	978406.528904
合計				50	1657.804566
合計				地	828.9022830 m ²

登記年月日：令和3年4月5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

A3→A4に縮小

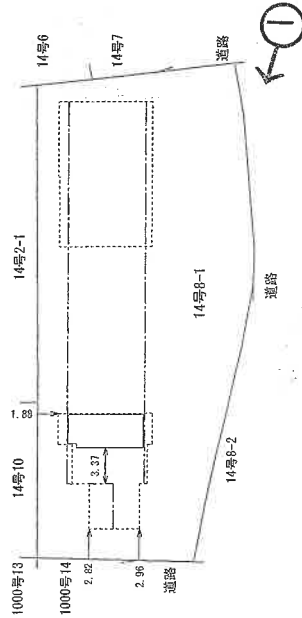
(//枚目)

○→写真番号の撮影方向

各階平面図 建物図面図

家屋番号	春吉一丁目 14号8番1の402
建物の所在	福岡市中央区春吉一丁目14号8番地1

求 積 表			
3.085×6.265	=	19.327525	
2.685×0.735	=	1.973475	
合 計		21.301000	
床面積		21.30 m^2	



建物の存する部分 4 階

作成者

(令和 3 年 3 月 22 日作製)

縮尺 1/250

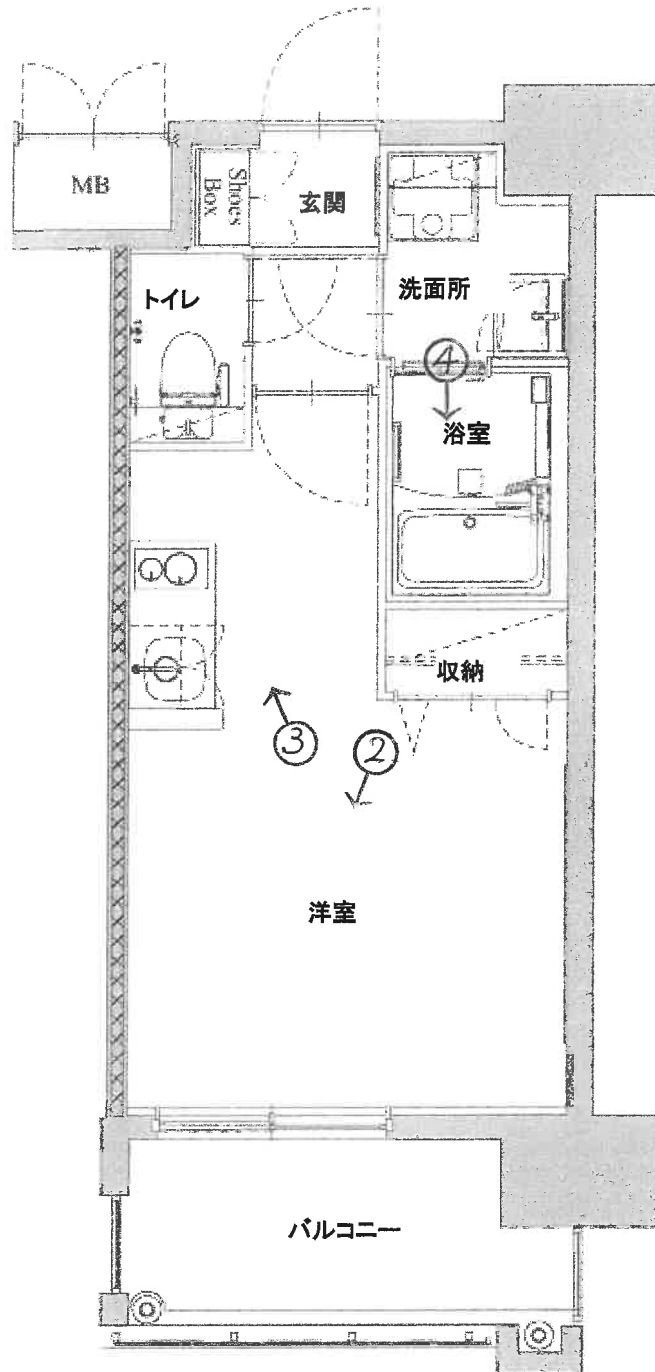
申請人

縮尺 1/500

報告書番号 2100144

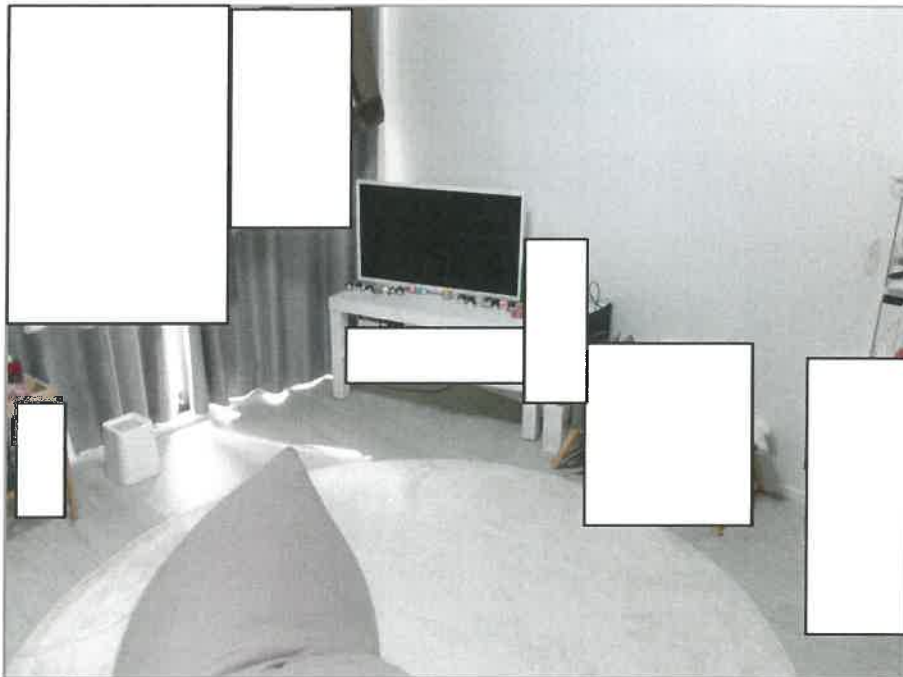
間取図 (概略)

○→写真番号の撮影方向





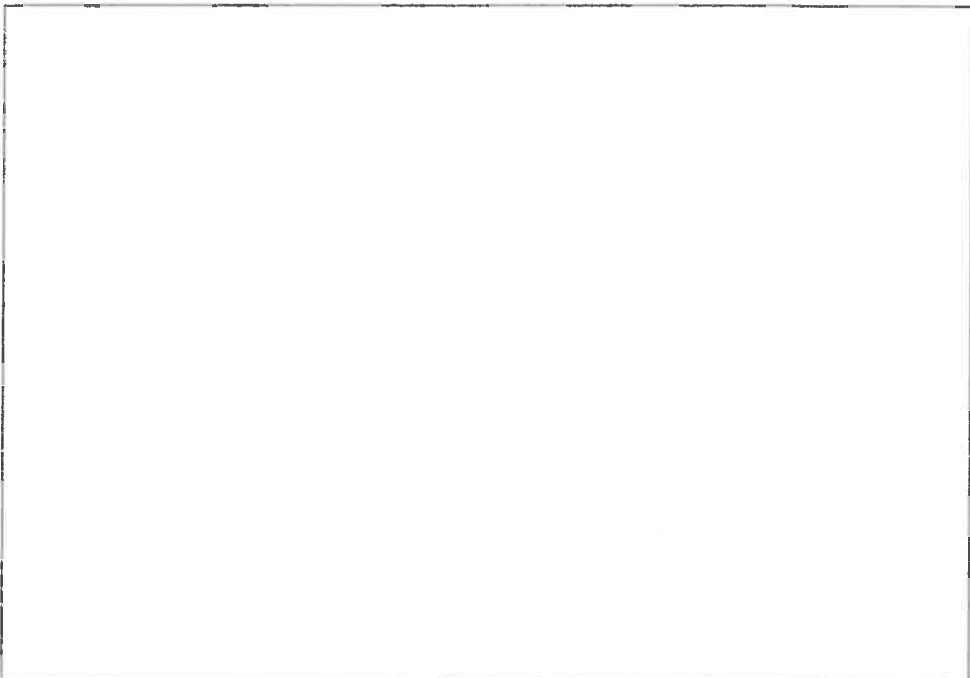
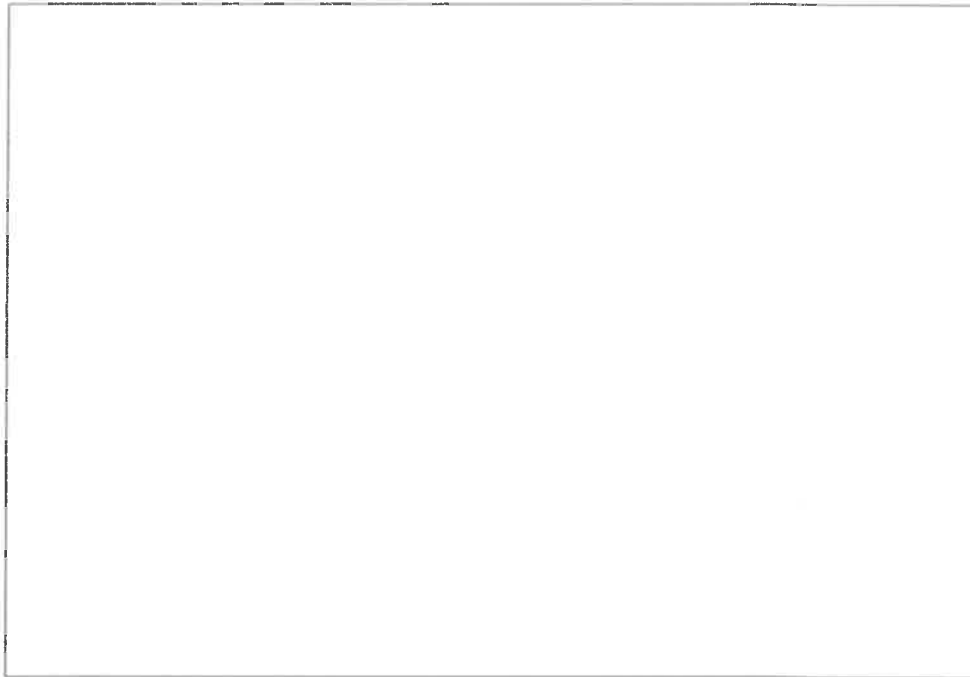
1 目的物件のある
一棟の建物の外観



2 室内の状況



3 室内の状況



令和 7 年（ケ）第 20 号
令和 7 年 3 月 25 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
福 山 道 和

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 12,470,000 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 福岡市中央区春吉一丁目14号8番地1 建 物 の 名 称 エンクレスト天神LIFE (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 春吉一丁目14号8番1の402 建 物 の 名 称 402 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 4階部分 21.30 m² (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 福岡市中央区春吉一丁目14号8番1 地 目 宅 地 地 積 828.90 m² (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 2,292 / 323,960		「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 (25.66m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的たる土地の数量は現地の状況や建物の制約等によりの確に確認できないが、地積測量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	福岡市中央区春吉1丁目14番15-402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「渡辺通」駅の北東方、約290m。 西鉄バス「渡辺通一丁目電気ビル共創館前」停留所の北東方、約290m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、店舗、共同住宅等が混在する商住混在地域である。利便性は比較的良好で居住環境は普通である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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 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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	828.90㎡ (登記地積) ほぼ整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約15m ・ 約44m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側で 幅員 約7.4m の 舗装 市道 と 概ね等高に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当) 西側で 幅員 約4.0m の 舗装 市道 と 概ね等高に接面。 (建築基準法第42条第2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 : 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	①現地調査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。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③目的物件は、洪水浸水想定区域内及び高潮浸水想定区域内に存するため買受希望者において福岡市総合ハザードマップを再度確認頂きたい。 ④福岡市役所備付の道路台帳によれば、西側市道の認定幅員は3.7m～4.2mである。幅員が4m未満の部分については、道路中心線から2mのセットバックが必要である。また、当該接面道路が主要な出入口であるが、道路沿いに道路状の空地を確保すれば延床面積が1000㎡を超える建築物の建築が可能であるため福岡市建築基準法施行条例27条の規定による建築制限の影響の程度は小さいものと判断される。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	エンクレスト天神LIFE
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 143 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) 令和3年3月19日 経過年数 約 5 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 35 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 合計床面積 3,628.55 m ² (登記上)
仕 様	外 壁 タイル貼等 屋 根 陸屋根
設 備 等	エレベータ 2基 駐車場 あり (賃貸16台分) 集会所 なし 管理人室 あり その他 集合郵便受、オートロック等
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、保守管理状態は普通である。
特 記 事 項	登記上の床面積は容積率超過の状態にあるが、駐車場・共用部分等を考慮した容積率対象床面積は超過の状態になく、建築基準法上適正な建物と推定される。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階部分の 中間部屋 (西面採光)
床 面 積	登記記載 21.30㎡ 固定資産税評価証明書上 25.66㎡
間 取 り	1R 、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	概ね良好 経年相応の状態で特段の損傷等は見られない。
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	①日照・眺望は比較的良好である。 ②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
435,000	25.66	0.89	9,930,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.89 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.89$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 5 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 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
959,000	1.03	828.90	1.00	2,292 / 323,960	5,790,000

ア 標準画地価格・・・標準地 「福岡中央5-4」 の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 1,390,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{145} & = & 959,000\text{円/㎡} \end{array}$$

＊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 1.03

＊地域格差 ： 街路条件 1.06 × 接近条件 0.98 × 環境条件 1.40 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.45

イ 個別格差・・・・・・ 角地 1.03 個別格差 = 1.03

※ セットバックが必要となる可能性があるが、ごく僅かな面積であることから本件では減価していない。また、道路状の空地についても延床面積が1000㎡を超える建築物の建築が可能となるため減価要因としない。

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
9,930,000	5,790,000	0.96	15,090,000

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	4.5%	1.00	16,000,000

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及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	15,090,000	1.00	15,090,000	10%
② 収益価格	—		16,000,000	90%
調整後の価格	15,910,000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	15,910,000円	1.00	0.80	0.98	0	12,470,000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「福岡中央5-4」
所 在：福岡市中央区春吉3丁目11号34番外
住 居 表 示：春吉3-16-19
価 格：1,390,000 円/㎡（対前年変動率 11.2%）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：227 ㎡
地 域 の 概 要：中高層の店舗兼共同住宅が多く見られる商業地域
接 面 街 路：南西 側 幅員約11m 県道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅の東方、道路距離600m。
用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）
準防火地域

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）	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

（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

