

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日

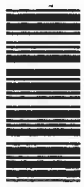
福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 鶴 努

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月 15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 21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 6年 6月 5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 6年 4月 23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	10,050,000 8,040,000		2,010,000	69,079	15,588
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区比恵町193番地2

建物の名称 LANDIC H1916

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 比恵町193番2の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 31.22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 福岡市博多区比恵町193番2

地 目 宅地

地 積 392.06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 152086分の3400



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 6日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 福 島 恭 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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転使用借人Aが占有している。原賃借人株式会社三井住友銀行の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

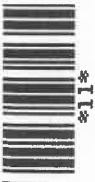
5 その他買受けの参考となる事項

【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 福岡市博多区比恵町193番地2

建物の名称 LANDIC H1916

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 比恵町193番2の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 31.22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 福岡市博多区比恵町193番2

地 目 宅地

地 積 392.06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 152086分の3400



令和 5 年(ケ)第 167 号  
令和 6 年 1 月 16 日受理  
令和 6 年 3 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 福岡市博多区比恵町193番地2

建物の名称 LANDIC H1916

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 比恵町193番2の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 31.22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 福岡市博多区比恵町193番2

地 目 宅地

地 積 392.06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 152086分の3400



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市博多区比恵町19番16-1003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 { 種類: 構造: 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 7,000 円 修繕積立金 1,700 円	令和6年1月 <sup>17</sup> 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある ~令和6年1月分まで 計 287,100 円  <input type="checkbox"/> 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	<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 [ 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"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社三井住友銀行	<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"/> 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
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述( ( )) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(建物賃貸借契約書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( A (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書( )
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 転使用借
占有開始時期	令和4年10月22日	令和4年10月22日
最初の契約等	契約日 令和4年10月22日 期間 令和4年10月22日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年10月21日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	契約日 令和4年10月22日 期間 令和4年10月22日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等 貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(株式会社三井住友銀行)
当事者 借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎月金 76,000 円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <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	<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>■ A (占有者)</p>	<p>[占有状況等について]                      本件物件は、私が居住して使用しており、他に占有者はいません。                      同物件は、私が勤務している㈱三井住友銀行が所有者から賃借していると聞いています。                      契約内容は、執行官に述べたとおり(3枚目参照)です。                      私は、同社から社宅として使用させてもらっています。                      給料から負担金として月9,000円を天引きされています。                      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。</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、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

占有者Aは、対価として9,000円を支払っているが、賃料の1割強程度であり、かつ、賃貸借として会社と契約している認識もないので、転使用借と判断した。

2 (接道)

公図のとおり、公衆用道路(地番2000)に接している。

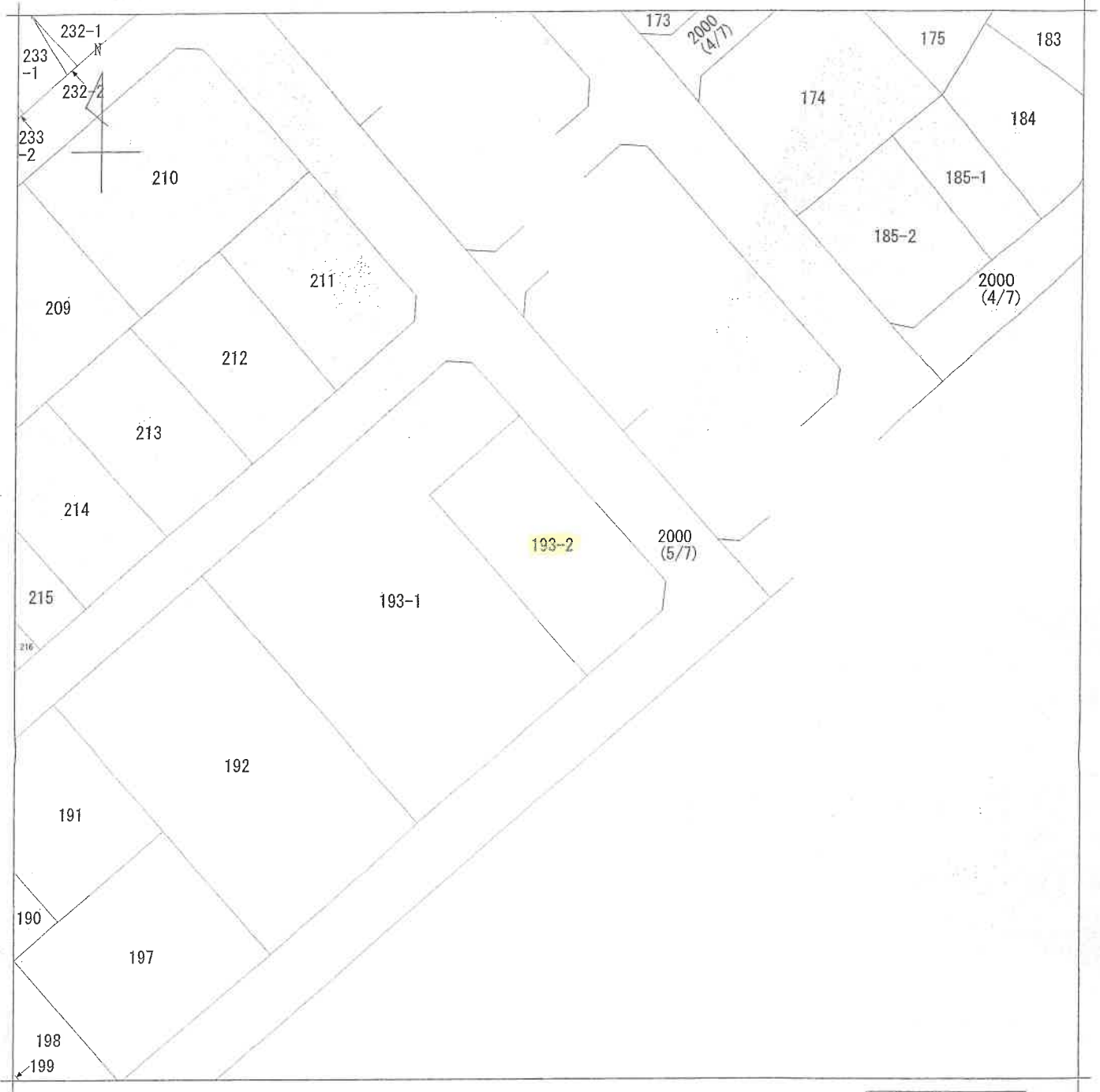
## 調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年1月16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1月16日 (火) 12:00-12:15	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1月16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
6年1月16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1月19日 (金) 10:40-11:00	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2月5日 (月) 11:00-11:10	執行官室	所有者の新住所が判明したので 再度調査依頼書(所有者宛)作成・郵送
6年2月5日 (月) 19:00-19:20 (占有者希望時間)	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 占有者Aに面談
6年2月7日 (水) 9:05-9:25	福岡法務局	商業登記簿謄本申請書作成・申請

(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)



(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	福岡市博多区比恵町			地番	193番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	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6年1月19日  
福岡法務局

請求番号：75-1  
(1/1)

登記官



(7枚目)

公用

登記年月日：平成29年4月27日

公用

令和6年1月19日 福岡法務局

登記官

(8枚目)

A3→A4に縮小

請求番号：75-2

# 地積測量図

地番 193-1, 193-2

土地の所在 福岡市博多区比恵町

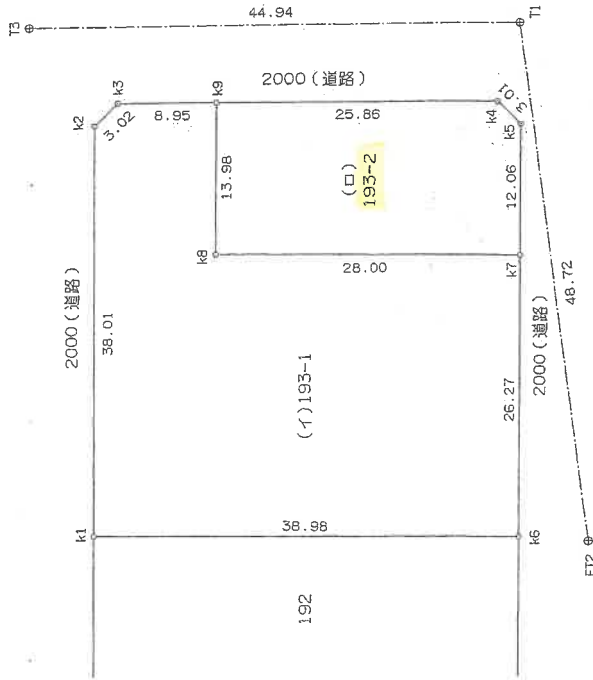
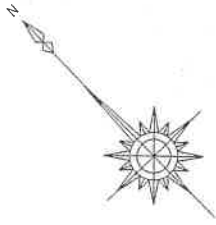
世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

街区基準点	X	Y
10B55	64979.339	-52669.691
10B56	64835.746	-52789.941
2A650	64935.698	-52703.337
2A651	64978.549	-52768.998
引張点	X	Y
T1	65035.975	-52807.071
E12	64995.832	-52836.090
T3	65067.031	-52839.566

地番 (イ) 193-1	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	面積
K1	65028.865	-52868.115	54.667	-2890141.242705	
K2	65056.190	-52841.680	27.323	-1447492.140240	
K3	65056.256	-52838.651	-6.163	325644.667743	
K8	65040.027	-52832.231	-16.256	858940.747136	
K7	65040.002	-52841.974	-29.660	1567292.948940	
K6	65020.367	-52822.012	-38.479	2032538.198748	
K9	65001.523	-52840.328	8.498	-449037.107344	
面積	1176.9634110		総面積	2353.926822	1176.96

地番 (ロ) 193-2	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	面積
K4	65032.027	-52813.658	-21.012	1109720.581896	
K5	65029.015	-52813.606	-11.660	615806.645960	
K7	65020.367	-52822.012	10.987	-580355.445844	
K8	65040.002	-52841.974	29.660	-1567292.948840	
K9	65050.027	-52832.231	-7.975	421337.042225	
面積	392.0623015		総面積	784.124603	392.06

引張点表	基準点	X	Y	内角	距離
基準点 T1 (引張点)	65035.975	-52807.071	0	0	44.94
基準点 T3 (引張点)	65067.031	-52839.566	0	0	44.94
境界線の種類	X	Y	内角	距離	
K1 境界線の種類	65028.865	-52868.115	308.39	13	61.45
K2 境界線の種類	65056.190	-52841.680	348.35	11	40.08
K3 境界線の種類	65056.256	-52838.651	349.0	2	37.54
K4 境界線の種類	65032.027	-52813.658	285.21	37	7.68
K5 境界線の種類	65029.015	-52813.606	269.29	36	9.54
K6 境界線の種類	65040.002	-52840.328	270.17	10	47.88
K7 境界線の種類	65020.367	-52822.012	270.2	47	21.60
K8 境界線の種類	65040.002	-52841.974	322.52	43	35.13
K9 境界線の種類	65050.027	-52832.231	345.28	51	28.81



測量年月日：平成29年 4月21日

報告書番号：1700336

作成者

申請人

(平成 29年 4月 21日作成)

縮尺 1/500

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。

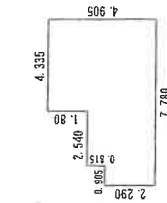
登記年月日：平成30年8月24日

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6年1月19日 福岡法務局 登記官

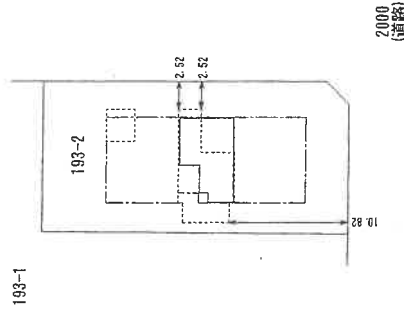
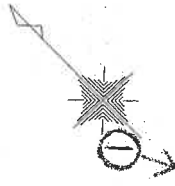
各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 比恵町 193番2の1003  
建物の所在 福岡市博多区比恵町193番地2



求積表

0.905 × 2.290	=	2.072450
2.540 × 3.105	=	7.886700
4.335 × 4.905	=	21.263175
合計		31.222325
床面積		31.22 m



建物の存する部分10階

報告番号 1800457

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成30年8月18日作製

請求番号：75-3

○→写真番号の撮影方向

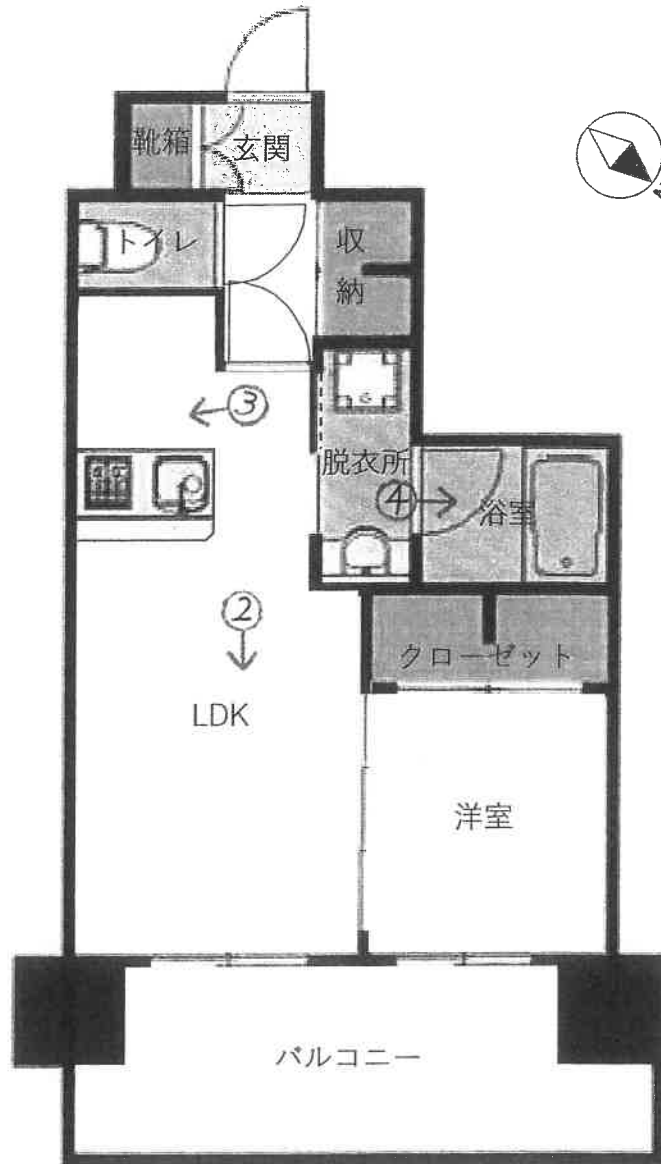
A3→A4に縮小

(9枚目)



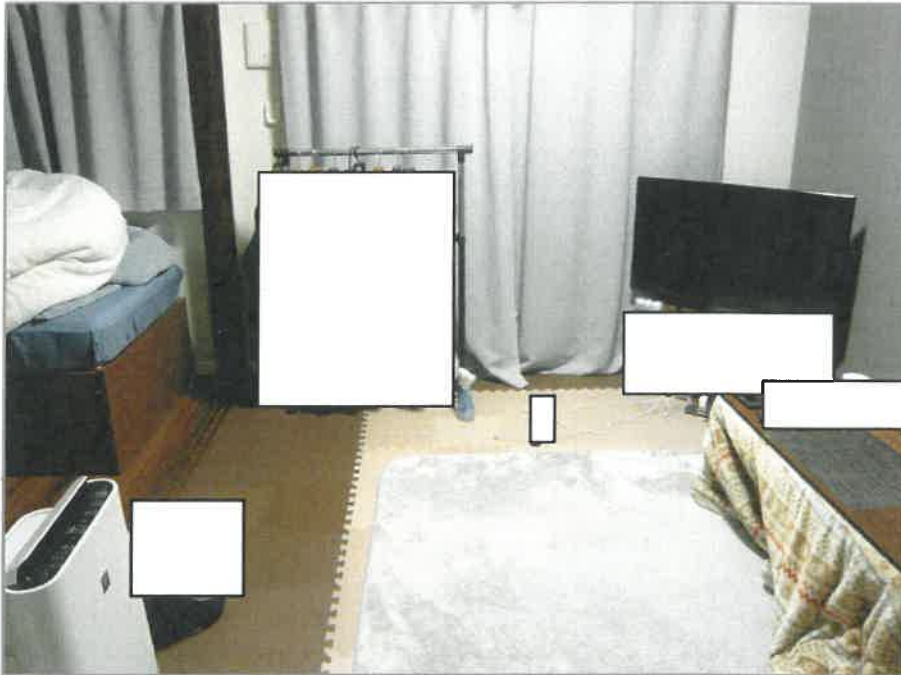
間取図 (概略)

○→ 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

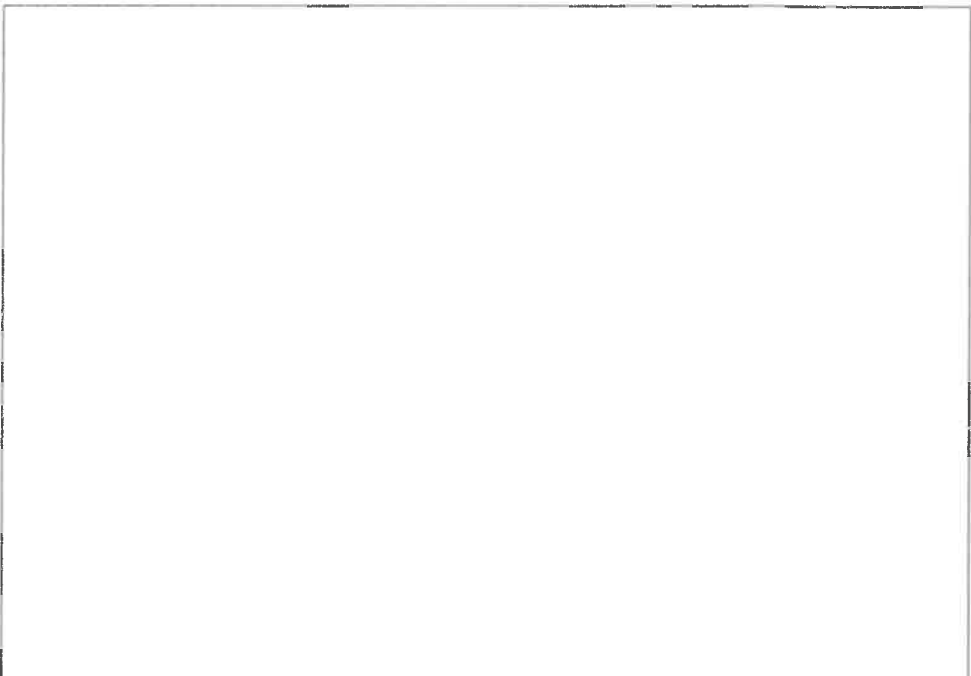
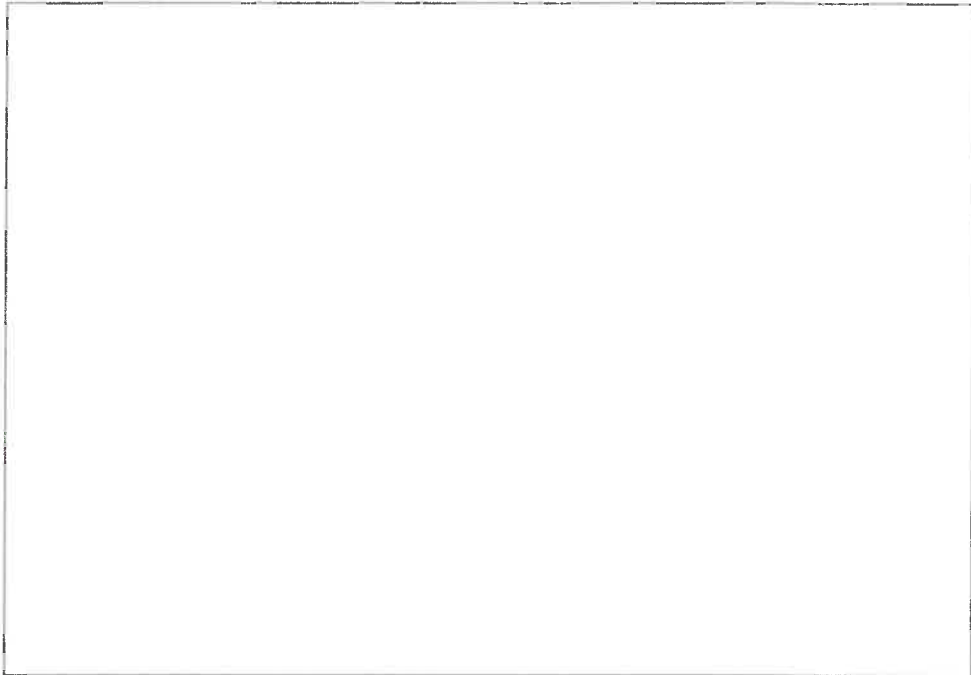


2 室内の状況



3 室内の状況

4 室内の状況



令和5年(ケ)第167号

令和6年2月5日現地調査

令和6年2月27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 10,050,000 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	福岡市博多区比恵町193番地2	
	建物の名称	LANDIC H1916	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	比恵町193番2の1003	
	建物の名称	1003	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	10階部分 31.22 m <sup>2</sup>	
	(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	福岡市博多区比恵町193番2	
	地目	宅地	
	地積	392.06m <sup>2</sup>	
(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	3,400 / 152,086		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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 (36.17m<sup>2</sup>) を採用した。</li> <li>・ 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、法務局据付けの地積測量図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。</li> </ul>			
住居表示	福岡市博多区比恵町19番16-1003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)	福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅の南方約400m。 西鉄「比恵」バス停の南西方約320m。 (別添位置図参照)	
付近の状況	地域内は中高層共同住宅を中心に、事業所及び店舗併用住宅等が混在する住・商混在地域である。建物密度は比較的高く、敷地が広い面地は高度利用も行われている。今後は残る低未利用地の中高層化が進展していくものと予測する。	
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 特記なし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	392.06㎡ 長方形 (別添「地積測量図写」参照。) 北東側約26m・約14m 角地で等高に接面。 特記なし
接面道路の状況	北東側幅員約8m舗装市道、南東側幅員約8.3m舗装市道 (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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	LANDIC H1916
建物の用途	共同住宅 (総戸数 56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30年8月18日新築 経過年数 約 6年 経済的全耐用年数 約 40年 経済的残存耐用年数 約 34年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 合計床面積 1,619.32㎡(登記上)
仕様	外壁 タイルほか 屋根 陸屋根 床等 塩ビシートほか
設備等	エレベータ 1基 駐車場 あり(8台分)平置き5台、機械式3台 集会所 ない 管理人室 あり。(巡回管理で常駐していない、掃除の人が利用。) その他 オートロックシステム、宅配ボックス
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、保守状態は良好である。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 単身者用の投資用マンションである。</li> <li>・ 基準容積率を若干超過しているが、共用部分等を考慮すると容積率超過ではないと認められる。</li> </ul>



(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	10階部分の中間区画 (北東面採光)
床 面 積	登記記載 31.22㎡ 固定資産税評価証明書上 36.17㎡
間 取 り	1LDK、バルコニーあり (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 エアコン1基
保守管理の状態	普通
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"><li>・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。</li><li>・現在賃貸中である。</li></ul>

## 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
315,000	36.17	0.86	9,800,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.86 \times 1.00 = 0.86$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 6 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/m <sup>2</sup> )	個別格 格 差	地 積 (m <sup>2</sup> )	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
716,000	1.03	392.06	1.00	3,400 / 152,086	6,460,000

ア 標準画地価格・・・ 公示地「福岡博多5-5」の標準価格を規準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 669,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{121}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & = & 716,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

\* 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 : 補正要因なし 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
1.00		0.98		1.15		1.00		1.13

イ 個別格差・・・・・・ 

角地	×	1.00	×	1.00	×	1.00	=	個別格差
1.03								1.03

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
9,800,000	6,460,000	1.03	16,750,000

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) ア×イ÷ウ×エ
912,000	1.00	7.5%	1.00	12,160,000

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	16,750,000	1.00	16,750,000	20%
② 収益価格	—		12,160,000	80%
調整後の価格	13,080,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

#### (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	13,080,000円	1.00	0.80	0.96	0	10,050,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要はない。

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5-5」  
所在地：福岡市博多区博多駅南3丁目133番  
住居表示：博多駅南3-13-30  
価格：669,000円/㎡（対前年変動率 +17.8%）  
価格時点：令和5年1月1日  
地積：853㎡  
地域の概要：事務所等が多い幹線道路背後の商業地域  
接面街路：北西側幅員8m舗装市道  
供給処理施設：水道・ガス・下水  
位置：JR「博多」駅の南東方、道路距離1.3km  
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

（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

