

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月22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 5月 7日から 令和 7年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 6月 4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 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区清川三丁目20号12番地4

建物の名称 LANDIC K320

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清川三丁目20号12番地の503

建物の名称 503

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 29.94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 福岡市中央区清川三丁目20号12番4

地 目 宅地

地 積 523.70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 169596分の3303



## 物件明細書

令和 7年 3月 4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7年3月31日まで

賃 料 月額7万7000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

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 福岡市中央区清川三丁目20号12番地4

建物の名称 LANDIC K320

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清川三丁目20号12番4の503

建物の名称 503

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 29.94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 福岡市中央区清川三丁目20号12番4

地 目 宅地

地 積 523.70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 169596分の3303

令和6年(ケ)第172号  
令和7年 1月21日受理  
令和7年 2月5日提出

## 現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区清川三丁目20号12番地4

建物の名称 LANDIC K320

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清川三丁目20号12番4の503

建物の名称 503

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 29.94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 福岡市中央区清川三丁目20号12番4

地 目 宅地

地 積 523.70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 169596分の3303



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市中央区清川3丁目20番19-503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 6,700円 修繕積立金 1,300円	令和7年1月21日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない。 <input type="checkbox"/> 滞納がある。 (令和7年1月分まで)
管理会社	(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 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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	
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"/> 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地	<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	

( 2 枚目 ) (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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<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
■関係人(■A(占有者)■賃貸管理会社担当者)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権限 <input type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	令和3年 4月 1日
最初の契約日	令和3年 3月23日
契約等	期間 令和3年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年 3月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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 <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年 3月31日まで2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"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	<input checked="" type="checkbox"/> 月額77,000円(毎月27日限り翌月分払い) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	賃料とともに共益費3,000円、あんしんサポート料1,000円、町内会費月額500円を支払う。 更新事務手数料10,000円(消費税別に加算) 最初の貸主 (株)LANDIC(前所有者)
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

( 3枚目) (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
■管理会社担当者	(占有関係等) 本件建物には、賃借人が住んでいるようです。
■A(占有者)	(占有関係) 本件建物は、私が「占有者及び占有権原」記載のとおり、前所有者から借りて、前所有者との契約と同じ契約内容で住んでいます。 (本件建物の傷み等) 本件建物には、特別な傷み等はありませんが、私がペットとして小型犬を飼っています。
■賃貸管理会社担当者	(占有関係等) 本件建物の賃貸借は、当社が管理しています。本件建物は賃借人に貸しています。最初の貸主は株式会社LANDICです。
■所有者	(占有関係等) 本件マンションは、賃貸目的で所有しており、賃貸借関係等については、賃貸管理会社に任せていますので、賃貸借契約の内容等については、賃貸管理会社に聞いてください。なお、私は、賃借人がいる状態で本件建物を購入しました。 (本件建物の傷み等) 本件建物の傷み等については、分かりません。

( 4 枚目) (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

■(接道関係)

本件土地は、公図どおり公道（地番なし）に接している。

(占有関係)

建物内の状況、関係者の陳述、契約書等により、2枚目のとおり占有を認定した。

(本件建物の損傷等)

本件建物には、特別な傷み等は見当たらなかったが、占有者が室内でペットとして小型犬を飼っており、室内にややペット臭があった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 1月21日 (火) 14:30-14:45	物件所在地	外観調査
令和7年 1月21日 (火) 20:00-20:10	物件所在地	在宅依頼書投函
令和7年 1月22日 (水) 15:00-15:20	執行官室	管理会社へ電話, FAXで照会書送信
令和7年 1月23日 (木) 9:50-10:20	福岡法務局	公図等入手
令和7年 1月30日 (木) 14:45-15:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有者と面談
令和7年 2月 1日 (土) 15:00-15:20	執行官室	所有者へ照会書送付
令和7年 2月 4日 (火) 16:00-16:10	執行官室	所有者から電話聴取
令和 年 月 日 ( ) : - :		
令和 年 月 日 ( ) : - :		
令和 年 月 日 ( ) : - :		
令和 年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は応答がなく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立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

イ 19号14    ハ 15号12-2  
 ロ 20号1-1    ニ 15号14-2



(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	福岡市中央区清川三丁目		地番	20号12番4			
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	昭和49年2月15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。

令和7年1月23日  
 福岡法務局

登記官

( 7 枚目)

(7~9枚目A3版からA4版に縮小)

請求番号：7-1  
 (1/1)

公用

公用

登記年月日：平成31年4月17日

令和7年1月23日 福岡法務局

( 8 枚目 )

登記号

地積測量図

地番 20号12番4

土地の所在 福岡市中央区清川三丁目

式算表 (世界測地系・平面直角座標系II)

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn+1-Xn
N0	64110.692	-54524.812	7.831	502050.829052
K1	64122.110	-54509.042	15.448	990558.395280
K8	64123.816	-54509.364	5.743	368263.075288
K7	64128.057	-54503.299	14.171	908758.695747
K6	64111.501	-54485.193	10.735	688236.963235
K4	64103.911	-54492.564	-19.153	-122782.207383
K3	64098.536	-54514.346	-24.309	-1558171.311624
K2	64099.655	-54516.873	-10.466	-670866.989230
合計				1047.410365
合計面積				523.7051825
				523.70 m <sup>2</sup>

点名	X座標	Y座標
RIN1	64095.405	-54506.682
RIN2	64099.346	-54490.147

基準点の名称及び座標値

座標系	使用地点	X座標	Y座標
2系	福岡	75974.094	-65189.904
	電子基準点	81159.371	-48486.310
	前原	59708.682	-69580.784

境界凡例

記号	境界線
○	既設コンクリート杭
○	既設プレート
○	既設市プレート

報告書番号 1900234

平成31年4月2日 測量

作成者

申請人

縮尺 1/250

請求番号：7-2





間 取 図



写真撮影位置方向

1 本件マンション



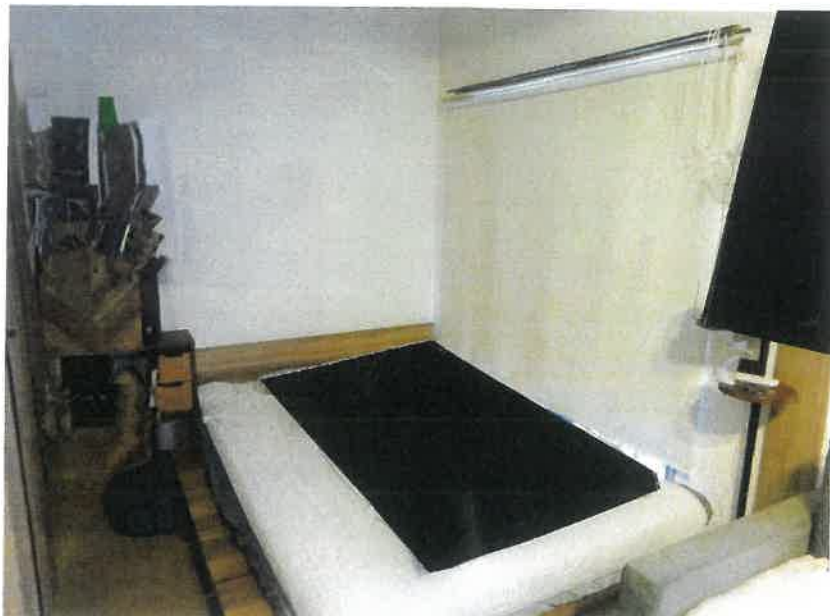
2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 洋室



5 浴室



令和6年(ケ)第172号

令和7年1月30日現地調査

令和7年2月18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 13,200,000 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	福岡市中央区清川三丁目20号12番地4	
	建物の名称	LANDICK320	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	清川三丁目20号12番4の503	
	建物の名称	503	
	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 29.94 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	福岡市中央区清川三丁目20号12番4	
	地目	宅地	
地積	523.70m <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	3,303 / 169,596		
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 (37.03m<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。 なお、地積測量図と公図の形状がやや異なる。</li> </ul>			
住居表示	福岡市中央区清川3丁目20番19-503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)	西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅の北東方約670m。 西鉄「那の川」バス停の北方約70m。 (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、敷地が広い画地は高度利用も行われている。今後も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	523.70㎡ やや不整形 (別添「地積測量図写」参照。) 間口：約22.4m(南東側) 奥行：約26.5m(最大) 角地で等高に接面。 特記なし
接面道路の状況	南側幅員約5.1m舗装市道、南西側幅員約5.4m舗装市道に接面。 (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 : なし 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」とは引き込みが無い場合、「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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。</li> <li>・前面道路幅員による制限で基準容積率は約324%である。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	LANDIC K320
建物の用途	共同住宅 (総戸数 63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2月2日新築 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13階建 合計床面積 1,920.59 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 タイル、吹付タイルほか 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(賃貸・7台分) 集会所 ない 管理人室 あり(巡回管理で常駐していない) 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>・合計床面積は基準容積率をやや超過しているが、建築計画概要書にも記載がある通り、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> <li>・単身者用の投資用マンションである。</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	5階部分の中間区画（南東面採光）
床 面 積	登記記載 29.94㎡ 固定資産税評価証明書上 37.03㎡
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ため、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> <li>・賃借人が小型犬を一匹飼育している。</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/m <sup>2</sup> ) ア	床面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
375,000	37.03	0.89	12,360,000

【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
548,000	1.01	523.70	1.00	3,303 / 169,596	5,650,000

ア 標準画地価格・・・ 公示地「福岡中央5-7」の標準価格を規準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 748,000\text{円/㎡} & \times & \frac{120}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{156} & = & 548,000\text{円/㎡} \end{array}$$

\* 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 1.05

\* 地域格差： 街路条件 1.08 × 接近条件 1.03 × 環境条件 1.30 × 行政的条件 1.08 = 1.56

イ 個別格差・・・・・・ 角地 1.03 × やや不整形 0.98 × その他 1.00 = 1.01

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
12,360,000	5,650,000	0.98	17,650,000

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。 階層-2

## 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
960,000	1.00	6.0%	1.00	16,000,000

ア 総 収 益：現行賃料・共益費を基に査定した。

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	17,650,000	1.00	17,650,000	30%
② 収益価格	—		16,000,000	70%
調整後の価格	16,500,000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	16,500,000円	1.00	0.80	1.00	0	13,200,000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5-7」  
所在：福岡市中央区清川2丁目4号13番1  
住居表示：清川2-4-19  
価格：748,000円/㎡（対前年変動率 +19.3%）  
価格時点：令和6年1月1日  
地積：495㎡  
地域の概要：店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域  
接面街路：南西側幅員11.6m舗装市道  
供給処理施設：水道・ガス・下水  
位置：西鉄天神大牟田線「薬院」駅の南東方、道路距離1.1km。  
用途指定等：市街化区域 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

以上



