

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月22日

福岡地方裁判所第4民事部

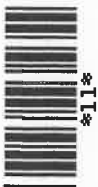
裁判所書記官 角 勇一朗

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 8月 6日から 令和 7年 8月 13日まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 19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 9月 3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 7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	18,830,000 15,064,000		3,766,000	91,520	21,400



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区豊一丁目105番地

建物の名称 ツインタワー空港通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊一丁目105番の403

建物の名称 403

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 67.78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 福岡市博多区豊一丁目105番

地 目 宅地

地 積 1114.00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 100000分の3910



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

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】

Aが占有している。同人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 福岡市博多区豊一丁目105番地

建物の名称 ツインタワー空港通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊一丁目105番の403

建物の名称 403

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 67.78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 福岡市博多区豊一丁目105番

地 目 宅地

地 積 1114.00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 100000分の3910



令和7年(ケ)第 38号
令和7年 4月 1日受理
令和7年 4月 22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 福岡市博多区豊一丁目105番地

建物の名称 ツインタワー空港通り

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 豊一丁目105番の403

建物の名称 403

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 67.78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 福岡市博多区豊一丁目105番

地 目 宅地

地 積 1114.00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 100000分の3910

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市博多区豊1丁目1番17-403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 12,300円 修繕積立金 27,500円	令和7年4月3日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 167,241円 (令和7年4月分まで)	
管理会社	㈱長谷工コミュニティ九州		
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 (物件) ☐ (物件)		
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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地	☒ 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		

(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		■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(■占有者Aの妻 ☐)の陳述／■提示文書(重要事項説明書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権限 ☐ 所有権	
占有開始時期		令和6年12月 1日	
最初の契約等	契約日	令和6年10月28日	
	期間	令和6年12月 1日から ■令和8年11月30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	
現在の契約等	期間	☐ 令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐	
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		■月額130,000円(毎月27日限り翌月分払い) ☐ 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			
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	

(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。
■占有者Aの妻	(占有関係等) 本件建物は、夫が「占有者及び占有権原」記載のとおり、所有者から借りて家族で住んでいます。 (本件建物の傷み等) 洗面脱衣所付近で下水道の臭気があります。
■博多区役所維持管理課 担当者	(接面道路付近の水路について) 本件マンションの南西側の公図上の道の南西側に公図上の「水」がありますが、この水路は、市道の一部になっていますので、占用許可等は不要です。 なお、その南西側の東光2丁目1002番の用悪水路は、水路のままですの で、道路に含まれていません。

(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、公図どおり北東側で公道(地番103番等)に、南東側で公道(地番108番等)に、北西側で公道(地番なし)にそれぞれ接している。南東側の公道付近には、地番のない水路が公図にあるが市道の一部になっているため、占用使用許可等は不要である。

(占有関係)

建物内の状況、関係者の陳述、重要事項説明書等により、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、LDKと廊下の間のドアのノブに不具合(緩み)があり、LDK等の床に小傷があった。

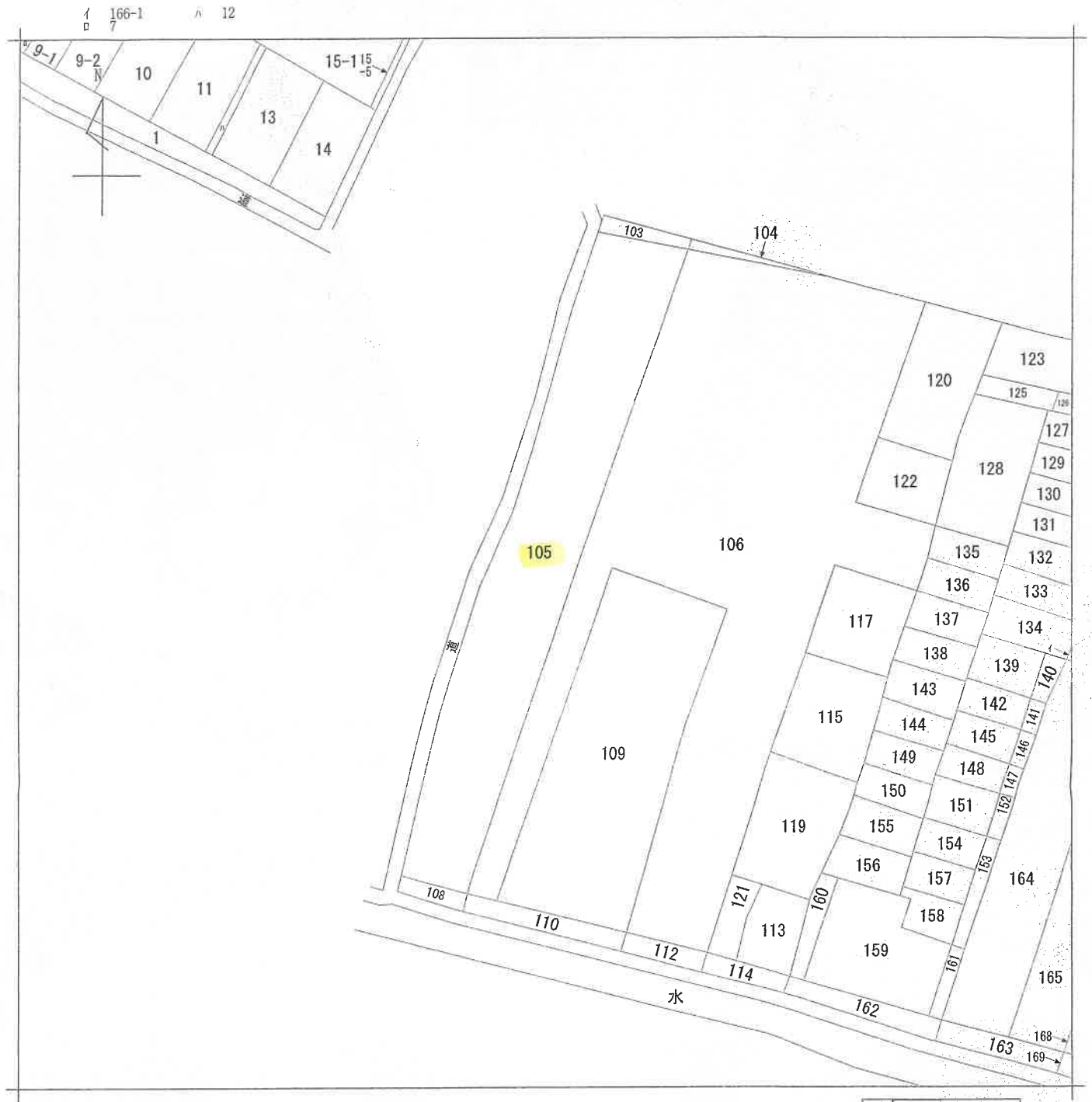
(所有者からの聴取)

所有者に対し照会書を送付したが、回答がなかったため、所有者からの聴取はできなかった。

(調査経過用)

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 4月 1日 (火) 11:55-12:10	執行官室	管理会社へ電話, FAXで照会書送信
令和7年 4月 2日 (水) 9:30- 9:45	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和7年 4月 2日 (水) 10:15-11:20	福岡法務局	公図等入手(法務局の混雑と付近の公図を入手してから登記事項要約書を入手する必要があったため長時間を要した。)
令和7年 4月 4日 (金) 13:10-13:30	執行官室	占有者の妻から電話聴取
令和7年 4月11日 (金) 8:00- 8:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有者の妻と面談
令和7年 4月11日 (金) 15:00-15:15	執行官室	所有者へ照会書送付
令和7年 4月 14日 (月) 14:15-14:30	博多区役所	維持管理課担当者と面談
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(6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



(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	福岡市博多区豊一丁目				地番	105番		
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					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4月2日
福岡法務局

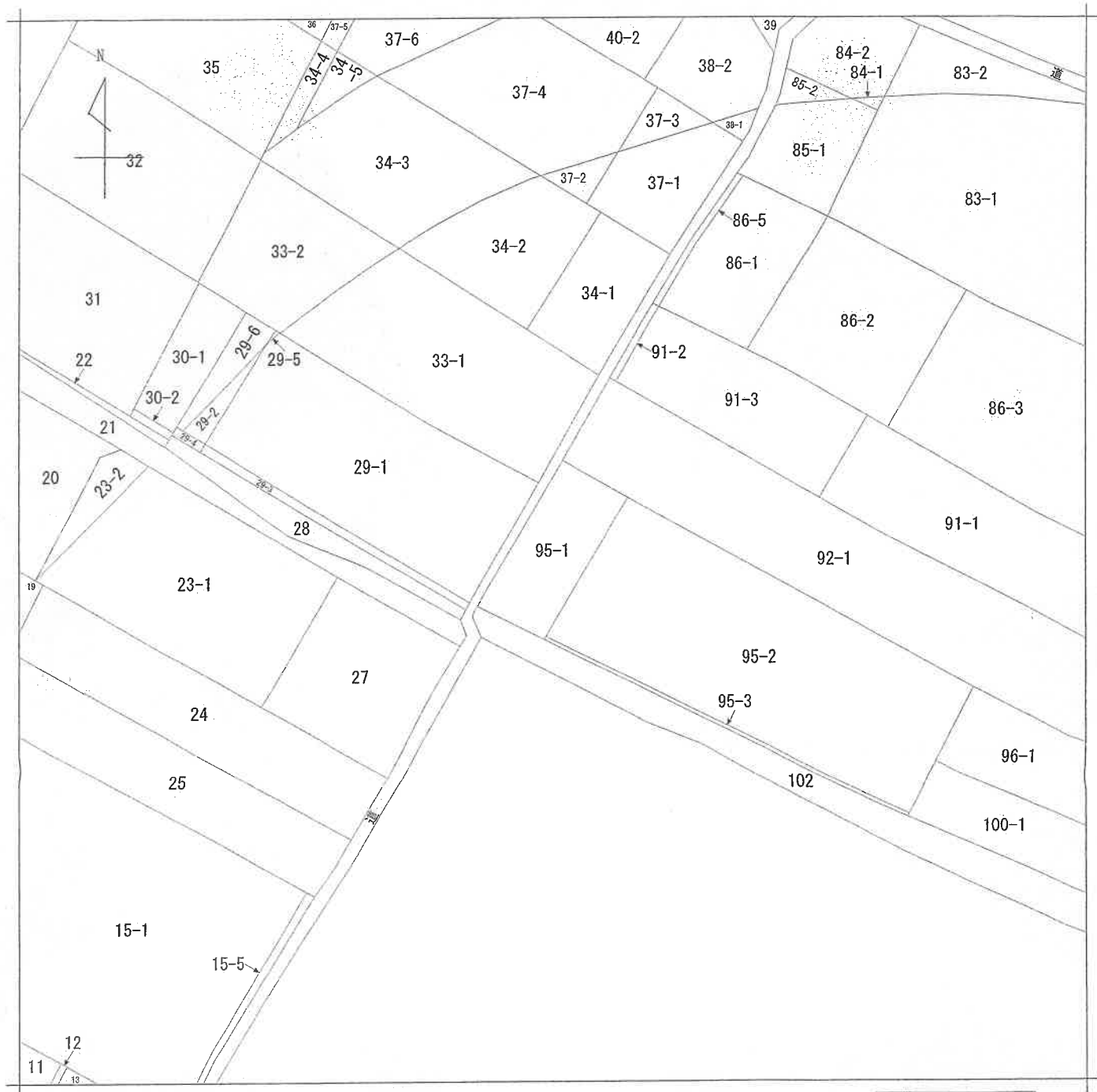
請求番号：13-1
(1/1)

登記官

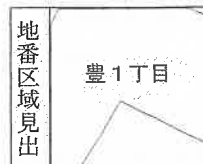
(7枚目)

(7/12枚目A3版からA4版に縮小)

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	所在	福岡市博多区豊一丁目				地番	95番1			
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。

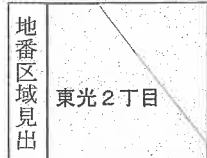
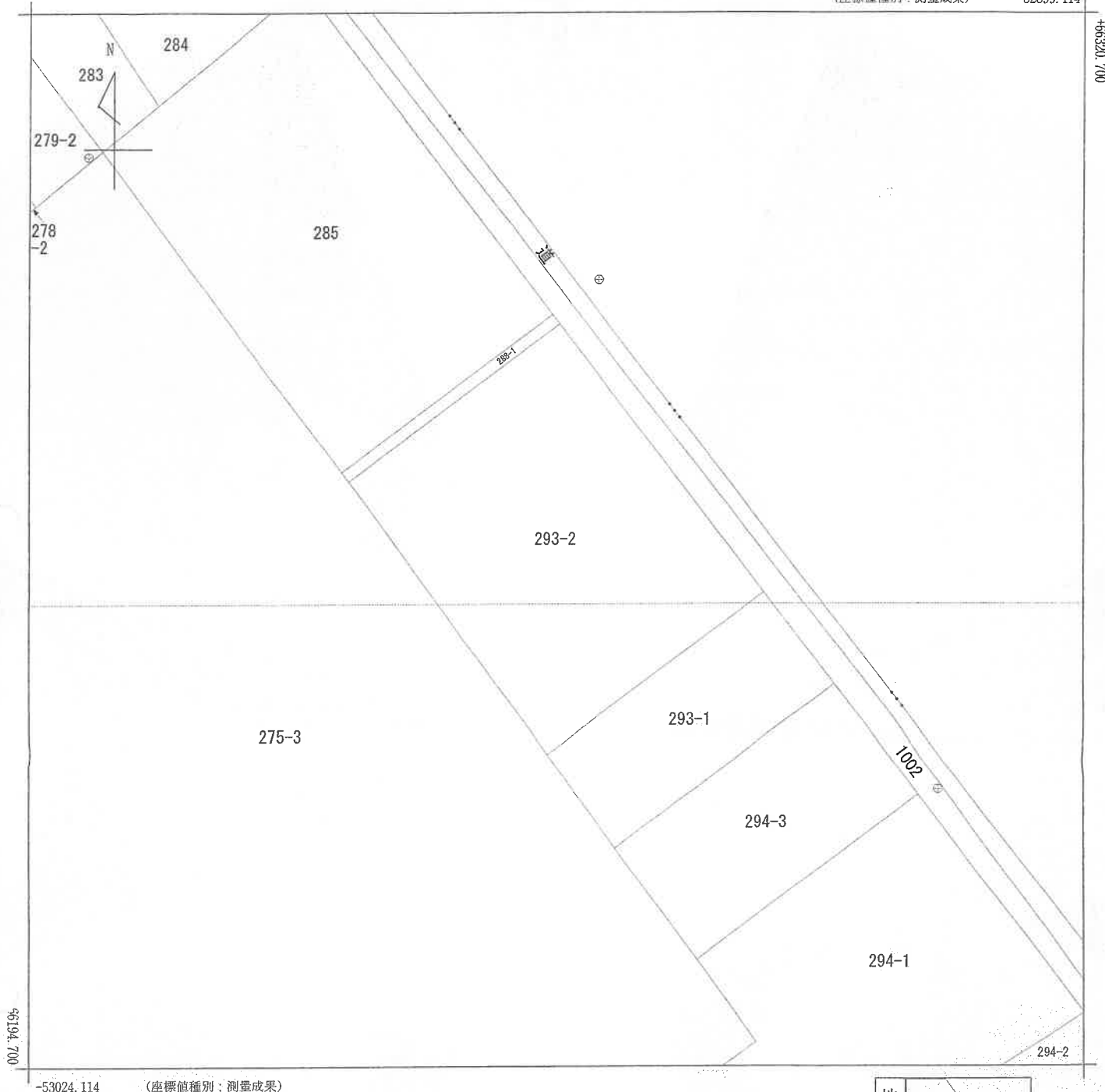
令和7年4月2日
福岡法務局

請求番号：12-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

公用



請求部	所在	福岡市博多区東光二丁目				地番	293番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年1月16日				備付年月日(原図)	令和6年3月8日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月2日
福岡法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：12-2
(1/1)

公用

合成公因

請求番号
(1/1)

(10枚目)

地審区算取

293番2

登記年月日：昭和40年2月5日

(11枚目)

登記官

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4月2日 福岡法務局

新・後・前
昭和40年2月5日
105(202-1)
305-103

地番	105(202-1) 305-103
土地の所在	福岡市大字堅粕字水町

127530

地積測量図

製作年月日	昭和三十九年十二月十八日
製作者	申請人

(B) 求積表	
(1)	$10.5m \times 5.0m = 51.00m^2$
(2)	$10.5m \times 1.6m = 16.76m^2$
計	$54.76m^2$
1/2	$18.27m^2$
残積	$18.27m^2 \times 20291 = 369,843.75$
	5歩

縮尺	1/600
----	-------

昭和四拾年貳月五日

登記年月日：平成6年8月5日

平成6年8月5日 登記

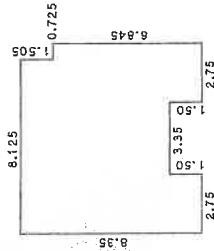
604599

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
豊一丁目105番の
403

建物の所在
福岡市博多区豊一丁目105番地

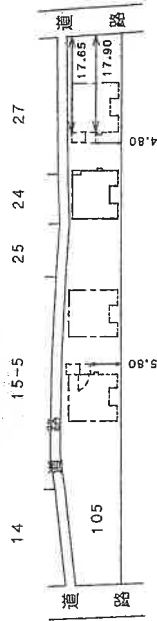


求積表

1.505 x	8.125 =	12.228125
5.345 x	8.85 =	47.30325
1.50 x	2.75 =	4.1250
1.50 x	2.75 =	4.1250

合計	67.781375
床面積	67.78 m ²

建物の存する部分 4階



写真撮影位置方向

作製者
土地家屋調査士

平成6年7月1日(作製)

縮尺
1/250

申請人

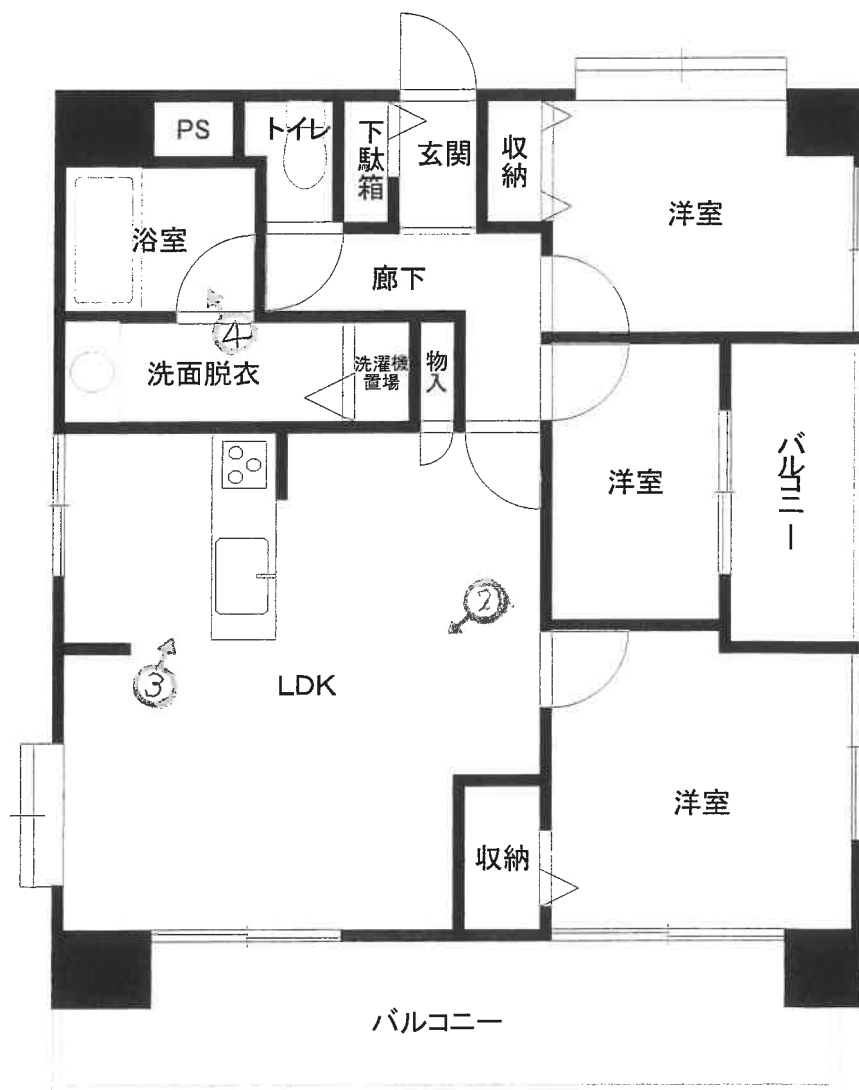
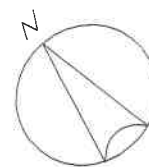
縮尺
1/1000

登記簿

(12枚目)

請求番号：13-3

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 浴室



5 南西側接面道路



令和7年（ケ）第38号
令和7年4月11日現地調査
令和7年5月14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 18,830,000 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	福岡市博多区豊一丁目105番地	
	建 物 の 名 称	ツインタワー空港通り	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	豊一丁目105番の403	
	建 物 の 名 称	403	
	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 67.78 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	福岡市博多区豊一丁目105番	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,114.00 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	3,910 / 100,000		
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 (77.22㎡) 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、公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		福岡市博多区豊一丁目1番17-403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」駅の北方、約790m。 西鉄バス「東光二丁目」停留所の東方、約190m。 (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、市道下臼井博多駅線（通称「空港通り」）の背後にマンション、戸建住宅、事業所等が混在する地域である。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 準工業地域 60% 200% 地域指定なし 特になし
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	1,114.00㎡（登記地積） ほぼ台形（別添「公図（写）」参照。） 約10m ・ 約103m 3 ⇒方路 帯状地の画地である。
接 面 道 路 の 状 況	北東側で 幅員 約5.0m 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) 南西側で 幅員 約6.0m 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) 北西側で 幅員 約1.8m の 舗装 市道 と 等高～0.5m程度高位に接面。 (建築基準法の道路に該当しない)	
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 ガス配管 下水道	: あり : あり : 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、土壤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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ツインタワー空港通り
建物の用途	共同住宅（総戸数 26 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6年7月31日 経過年数 約 31 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 9 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 合計床面積 1,975.49 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24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。

(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 (南西面採光)
床 面 積	登記記載 67.78㎡ 固定資産税評価証明書上 77.22㎡
間 取 り	3LDK 、バルコニー約17㎡ (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 いわゆるリノベーションがなされているが、 実施時期は不明である。
保守管理の状態	概ね良好 大きな損傷等は見られないが下記の軽微な損傷等がある。 ①LDKと廊下の間のドアノブに不具合がある。 ②床に小傷が見られる。
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。 ②賃借人によれば洗面脱衣所付近で下水道の臭気がするとのこと である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、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
310,000	77.22	0.36	8,620,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.30 \times 1.20 = 0.36$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 31 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 20% (リノベーション)

(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
319,000	0.93	1,114.00	1.00	3,910 / 100,000	12,920,000

ア 標準画地価格・・・基準地 「福岡博多(県)-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{l} \text{公示価格等} \qquad \qquad \text{時点修正} \qquad \qquad \text{標準化補正} \qquad \text{地域格差} \qquad \text{標準画地価格} \\ 248,000\text{円/㎡} \times \frac{112}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{87} = 319,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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: 補正要因なし 1.00

*地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
0.98 × 0.98 × 0.92 × 0.98 = 0.87

イ 個別格差・・・・・・ 奥行長大 三方路 個別格差
0.90 × 1.03 = 0.93

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
8,620,000	12,920,000	0.99	21,320,000

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 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
369,000	0.99	67.78	24,760,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：積算価格と同様。

ウ 専有面積：登記の専有面積（内法）による。

3 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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
1,560,000	1.00	6.5%	1.00	24,000,000

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。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・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、次表のと通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	21,320,000	1.00	21,320,000	10%
② 比準価格	24,760,000	1.00	24,760,000	70%
③ 収益価格	—		24,000,000	20%
調整後の価格	24,260,000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	24,260,000円	1.00	0.80	0.97	0	18,830,000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

基準地標準価格：基準地「福岡博多(県)-2」
所 在：福岡市博多区堅粕4丁目391番1外
住 居 表 示：堅粕4-17-3
価 格：248,000 円/㎡ (対前年変動率 14.3%)
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：194 ㎡
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員約4.5m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「博多」駅の北東方、道路距離1.0km。
用 途 指 定 等：第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
4 間取図	1 葉
5 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

