

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 藤 本 奈津子

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 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	5,180,000 4,144,000		1,036,000	29,449	7,165



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区渡辺通五丁目 8 号 1 番地 1

建物の名称 ロマネスク天神アネックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡辺通五丁目 8 号 1 番 1 の 3 1 0

建物の名称 3 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 18.07 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 福岡市中央区渡辺通五丁目 8 号 1 番 1

地 目 宅地

地 積 985.53 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 10 万分の 617



物 件 明 細 書

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 藤 本 奈津子

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12月26日まで

賃 料 月額3万4000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 福岡市中央区渡辺通五丁目8号1番地1

建物の名称 ロマネスク天神アネックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡辺通五丁目8号1番1の310

建物の名称 310

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 18.07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 福岡市中央区渡辺通五丁目8号1番1

地 目 宅地

地 積 985.53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 10万分の617



令和7年(ケ)第25号
令和7年3月25日受理
令和7年5月12日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区渡辺通五丁目 8 号 1 番地 1

建物の名称 ロマネスク天神アネックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡辺通五丁目 8 号 1 番 1 の 3 1 0

建物の名称 3 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 18.07 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 福岡市中央区渡辺通五丁目 8 号 1 番 1

地 目 宅地

地 積 985.53 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 10 万分の 617

(区分所有建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		福岡市中央区渡辺通五丁目8番18-310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	☒ 次のとおり 管理費 4,700円 修繕積立金 5,200円 組合費 100円 令和7年4月17日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分まで 計 円 ☐ 不明		
管理会社等	西部ガスリビング(株)		
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

(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		■A ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(■㈱えん社員(賃貸管理会社) ☐ 所有者 ☐ ())の陳述／■提示文書(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24年12月27日
最初の契約等	契約日	平成24年12月27日
	期間	平成24年12月27日から平成25年12月26日まで1年間
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6年12月27日から ■令和7年12月26日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
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		毎月金34,000円(毎月末日限り,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		共益費5,000円(月額)
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
☒ 福岡市水道事業 管理者	1 調査対象 福岡市中央区渡辺通5-8-18 ロマネスク天神アネックス310号 調査対象住所における給水は、建物全体で一つの給水契約となっており、 各室の情報は分かりません。
☒ 管理会社社員	本件建物の管理費等及びその滞納額は2枚目のとおりです。
☒ ㈱えん社員	本件建物にかかる賃貸借契約は3枚目のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番8号1－2）に接道している。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述、立入調査の結果から2枚目のとおりと認めた。
本件建物の占有状況等はA以外の者が占有していると思われる徴憑は認められなかった。
なお、所有者に対し、本件建物の占有状況等について郵便照会をしたが、所有者からは回答期限内に回答を得られなかった。
- 本件建物内には、写真のとおり、大量のゴミが散乱しており、建物の損傷等について詳細な調査ができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

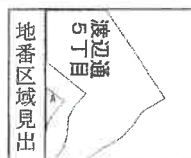
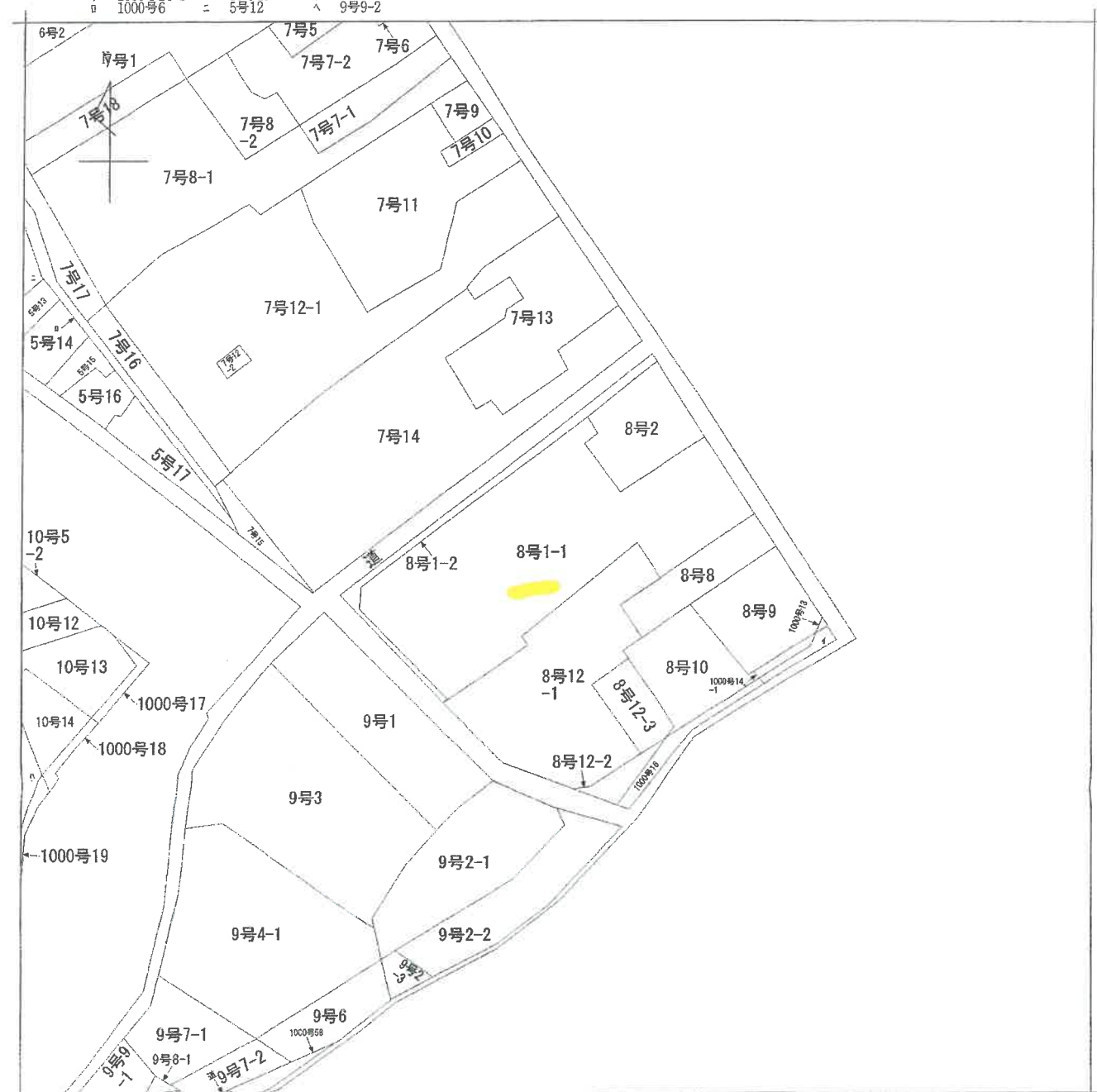
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 3月25日 (火) 16:50 - 17:00	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 3月25日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	建物図面請求
R 7年 3月26日 (水) 16:20 - 16:40	福岡法務局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 3月26日 (水) 17:00 - 17:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 3月28日 (金) 17:30 - 18:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 4月8日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 4月24日 (木) 15:15 - 16:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☒ 令和7年4月24日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人Bに立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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

(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
R 7年 4月25日 (金) 17:00 - 17:10	執行官室	占有状況等の調査、賃貸借契約書の送付依頼 (株えんへの郵便依頼)
(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、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので、立会人に立会わせ、解錠技術者に解錠させて本件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



A 渡辺通5丁目

請 求 部 分	所 在 福岡市中央区渡辺通五丁目					地 番	8号1番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 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 記 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3月26日
福岡法務局

請求番号：30-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成33年3月6日

平 昭 3 年 3 月 6 日 登記

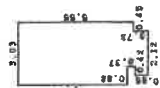
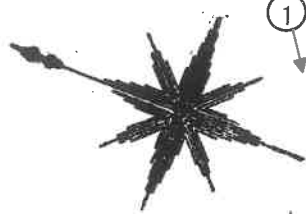
645259 各 階 平 面 図

建 物 図 面 各 階 平 面 図

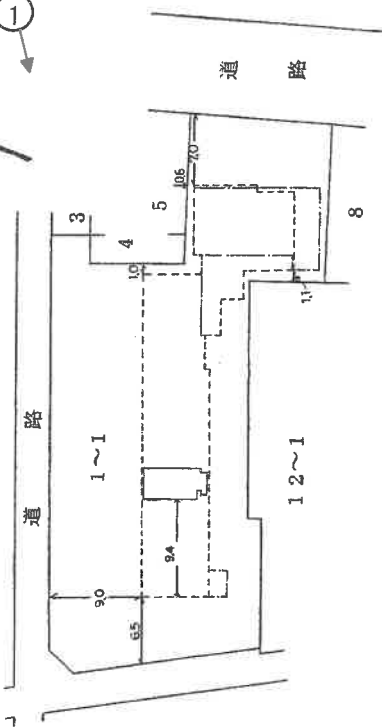
家屋番号 渡辺通5丁目310
8号1番1の

建物の所在 福岡市中央区渡辺通5丁目8号1番地1 ロマネスク天神アネックス

写真撮影位置方向



求積率	5.28%	4.6288
0.88x	0.68=	0.2730
0.42x	0.28=	10.6780
1.70x	5.55=	2.4075
0.45x		18.0753
合 計		18.07
床面積		18.07 m ²



建物の存する部分 3 階
建物の番号 310 号

作製者

土地

平成33年2月26日(作製)

縮 尺 1/250

申請人

縮 尺 1/500

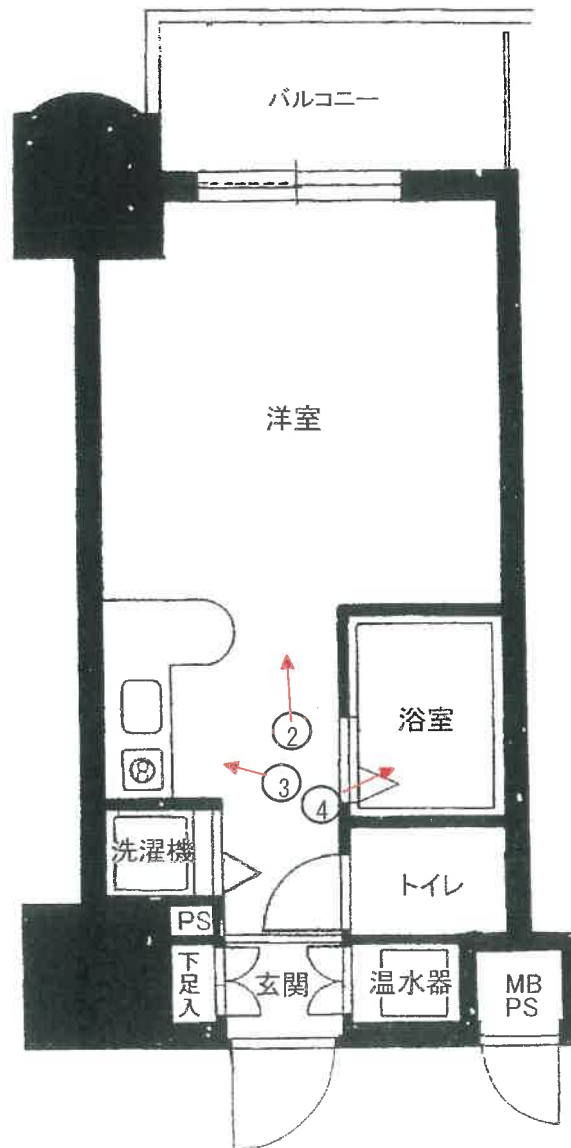
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月26日 福岡法務局

登記官

A 4 判に縮小

間取図

写真撮影位置方向





No. 1

本件マンションの外観を撮影

本件マンション



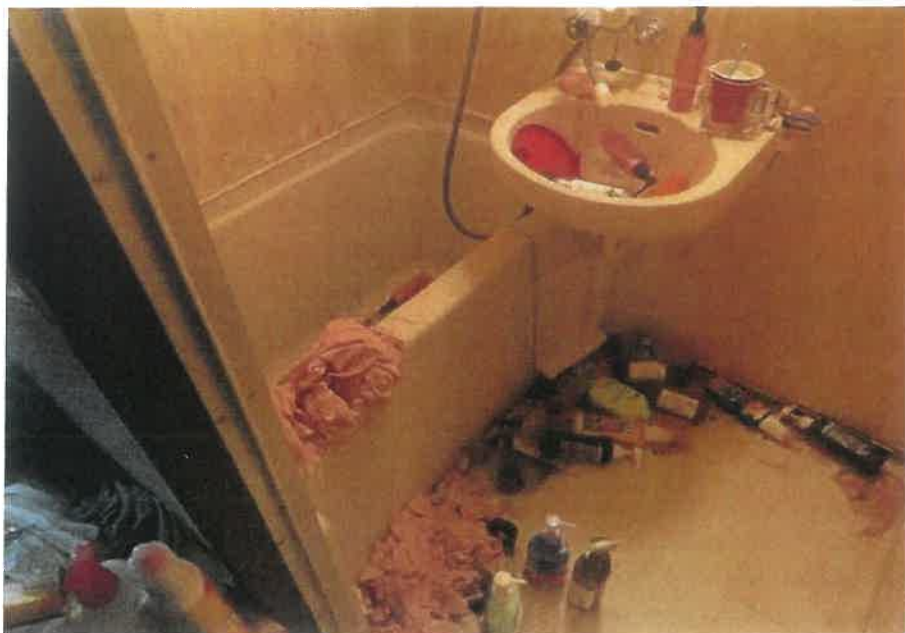
No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和 7 年（ケ）第 25 号
令和 7 年 4 月 24 日 現地調査
令和 7 年 5 月 19 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 内 浩 幸

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 5,180,000 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	福岡市中央区渡辺通五丁目 8 号 1 番地 1	
	建 物 の 名 称	ロマネスク天神アネックス	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	渡辺通五丁目 8 号 1 番 1 の 3 1 0	
	建 物 の 名 称	3 1 0	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	3 階部分 18.07 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	福岡市中央区渡辺通五丁目 8 号 1 番 1	
	地 目	宅地	
地 積	985.53 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	617 / 100000		
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、固定資産税公課証明書記載の床面積22.86㎡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、可能な範囲での概測および収集した資料からは、概ね登記数量程度と思われる。よって、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示		福岡市中央区渡辺通五丁目 8 番 1 8 - 3 1 0 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「天神南」駅の南東方、約320m。 西鉄バス「春吉」停留所南方、約260m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が存する近隣は、中高層の共同住宅や店舗兼共同住宅が多く見られる住商混在地域である。今後とも地域の状況に大きな変化はなく、概ね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 景観計画区域(都心ゾーン) 屋外広告物地域区分(都心部・空港周辺地域) 浸水想定区域内(福岡市ハザードマップ)
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	985.53㎡ (登記地積) 不整形 (別添「公図写」参照) 約14m・最大約54m 三方路地
接 面 道 路 の 状 況	北東側で、幅員約9.4mの舗装市道と等高に接面している。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当) 北西側で、幅員約3.1mの舗装市道と等高に接面している。 (建築基準法第42条第2項の道路に該当) 南西側で、幅員約3.5mの舗装市道と等高に接面している。 (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 : 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認められなかった。 ・北西側及び南西側の接面道路は、建築基準法第42条第2項の道路であるため建物の建築時にはセットバックを要するが、収集した資料から目的物件はセットバック済と推定されることから、これによる減価は行わなかった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロマネスク天神アネックス		
建物の用途	共同住宅（総戸数157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3年2月15日	新築
	経過年数	約 35 年	
	経済的全耐用年数	約 40 年	
	経済的残存耐用年数	約 5 年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 4 階建 合計床面積 3,704.12 m ² （登記上）		
仕様	外 壁	磁器タイルほか	
	屋 根	陸屋根	
	その他	特になし	
設備等	エレベータ	あり（2基）	
	駐車場	あり（7台、賃貸）	
	集会所	なし	
	管理人室	あり	
	その他	オートロックシステム、集合郵便受等	
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	普通。目立った損傷は認められない。		
特記事項	・ 現行の「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」における必要な駐車区画数を満たしていないが、目的建物は条例が平成12年に制定される以前に建てられた建物であるので、建物の存続期間は現況での継続利用が可能と考えられる。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 階部分の中間住戸（採光は北西側）
床 面 積	登記記載 18.07㎡ 固定資産税公課証明書上 22.86㎡
間 取 り	1 R 、バルコニー約4㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 ビニールクロスほか 床 フローリングほか 内 壁 ビニールクロスほか 設 備 電気、給排水設備、電気温水器等 その他 オール電化
保守管理の状態	劣る。大量のゴミが散乱している。また、室内の清掃が不十分である。なお、大量のゴミにより、室内の損傷等についての詳細な調査はできなかった。
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	建物に附属する各種設備については、現地調査においてその動作までは確認できないので、使用可能か否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	22.86	0.19	1,630,000

【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、固定資産税公課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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.21 \times 0.90 = 0.19$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 35 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 -10% (保守管理の状態)

(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
1,290,000	0.82	985.53	0.95	617 / 100000	6,110,000

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。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$1,390,000\text{円/㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{109} = 1,290,000\text{円/㎡}$$

*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：角地 1.03

*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 × 0.99 × 1.10 × 1.00 = 1.09

イ 個別格差・・・・・・三方路地 形状等 個別格差
1.03 × 0.80 = 0.82

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
1,630,000	6,110,000	0.98	7,590,000

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
468,000	1.05	7.5%	0.97	6,360,000

ア 総 収 益： 現行賃料及び共益費（月額39,000円）を基に算定した、

イ 家賃等補正： 割安と判断されるので補正を行った。

※ 競落後における現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも補正後の賃料が実現するとは限らないことに留意を要する。

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	7,590,000	1.00	7,590,000	10%
② 収益価格	—		6,360,000	90%
調整後の価格	6,480,000円			

イ 占有減価修正 : 最優先の賃借権の負担があるが、投資物件につき修正不要。

(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	6,480,000円	1.00	0.80	1.00	0	5,180,000円

イ 市場性修正 : 修正不要。

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 : 市営地下鉄七隈線「天神南」駅の南東方、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 建物図面及び各階平面図写	1 葉
4 間取図	1 葉
5 現況写真	1 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

