

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12日

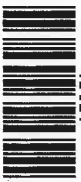
福岡地方裁判所第4民事部

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27日から 令和 7年 9月 3日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 9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24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 8月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,060,000 3,248,000		812,000	17,922	4,347



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区美野島三丁目331番地1、331番地
2、333番地

建物の名称 エステート・モア博多APEX

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美野島三丁目331番1の410

建物の名称 410号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 17.85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 福岡市博多区美野島三丁目331番1

地 目 宅地

地 積 313.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市博多区美野島三丁目331番2

地 目 宅地

地 積 237.96平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福岡市博多区美野島三丁目333番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 124.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 331994分の1988



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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】

本件所有者が占有している。

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 福岡市博多区美野島三丁目331番地1、331番地
2、333番地

建物の名称 エステート・モア博多APEX

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美野島三丁目331番1の410

建物の名称 410号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 17.85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 福岡市博多区美野島三丁目331番1

地 目 宅地

地 積 313.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市博多区美野島三丁目331番2

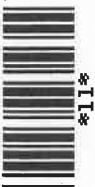
地 目 宅地

地 積 237.96平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福岡市博多区美野島三丁目333番

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 124.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 331994分の1988



令和7年(ケ)第 64号
令和7年 5月13日受理
令和7年 5月30日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 瀨 崎 賢 治

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区美野島三丁目 3 3 1 番地 1、3 3 1 番地
2、3 3 3 番地

建物の名称 エステート・モア博多 A P E X

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美野島三丁目 3 3 1 番 1 の 4 1 0

建物の名称 4 1 0 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 1 7 . 8 5 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 福岡市博多区美野島三丁目 3 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 1 3 . 5 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市博多区美野島三丁目 3 3 1 番 2

地 目 宅地

地 積 2 3 7 . 9 6 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 福岡市博多区美野島三丁目 3 3 3 番

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1 2 4 . 2 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 3 1 9 9 4 分の 1 9 8 8

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市博多区美野島3丁目15番13-410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(空き家)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 5,000円 修繕積立金 500円	令和7年5月15日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 157,490円 (令和7年5月分まで)
管理会社等	(株)ライフメンテナンス	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地(符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 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 ☐ あり ☐ 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ あり(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	

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	(管理費等の滞納関係) 管理費等の状況は、3枚目記載のとおりです。 (占有関係等) 本件建物には、長期間人の出入りがないようですので、空き家とされます。 (駐車場関係) 本件マンションには、駐車場はありません。
■福岡市水道事業管理者	(ライフライン照会に対する回答) (本件建物の給水契約等) 本件マンションは、一括検針ビルのため各戸(各号室)の給水契約はありません。
■管理会社担当者	(本件建物の給水料金等) 本件建物の水道料金は、管理組合から建物利用者に請求していますが、本件建物利用者は、給水料金の精算をして令和5年11月19日退去し、その後、入居者はいませんので、滞納等はありません。
■所有者	(占有関係等) 本件建物は、賃貸管理会社を介して法人に貸しています。 建物の傷み等は分かりません。
■管理会社担当者	(占有関係等) 本件建物は、㈱オーリック不動産が賃貸の管理をしています。
■㈱オーリック不動産担当者	(占有関係等) 本件建物は、当社が賃貸の管理をしています。 現在は、空き家ですが、以前は、法人が借主でした。 (本件建物の傷み等) 本件建物の前賃貸借契約は、令和5年11月19日に終了しています。その後、補修が終了し、いつでも貸せる状態になっています。

(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)

本件敷地は、公図どおり公道(地番2001等)に接している。

(占有関係等)

関係人の陳述、ライフライン(水道)調査の結果、建物内の状況(室内に家財道具等はなく、人が住んでいる様子はない。)から3枚目記載のとおり、空き家と認定した。

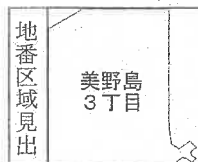
(損傷等)

本件建物には、特別な傷み等は見当たらなかったが、長期間玄関ドアの開閉がなされなかったようで、同ドアの開閉にかなり力を入れる必要があり、蝶番等が錆びついているものと思われる。

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 5月13日 (火) 9:30 - 9:50	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, 照会書 F A X 送信
令和7年 5月13日 (火) 12:00 - 12:15	物件所在地	外観調査
令和7年 5月14日 (水) 14:30 - 15:15	福岡法務局	公図等入手
令和7年 5月20日 (火) 9:00 - 9:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
令和7年 5月20日 (火) 10:30 - 10:45	執行官室	ライフライン(水道)照会書送付
令和7年 5月20日 (火) 14:00 - 14:15	執行官室	所有者へ照会書送付
令和7年 5月28日 (水) 13:00 - 13:10	執行官室	管理会社担当者から水道料等について聴取
令和7年 5月29日 (木) 12:00 - 12:10	執行官室	管理会社担当者から賃貸管理関係聴取
令和7年 5月29日 (木) 12:15 - 12:25	執行官室	賃貸管理会社担当者から電話聴取
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7年 5月20日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人A 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。		



(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	福岡市博多区美野島三丁目				地番	331番1			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		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。

令和7年5月14日
福岡法務局

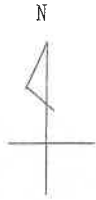
請求番号：55-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

(7~11枚目A3版からA4版に縮小)

公用



1002 (1/2)

2006
(4/4)

(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

美野島
3丁目

A 美野島3丁目
B 美野島3丁目

請 求 部 分	所 在	福岡市博多区美野島三丁目				地 番	90番			
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 番 号 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 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5月14日
福岡法務局

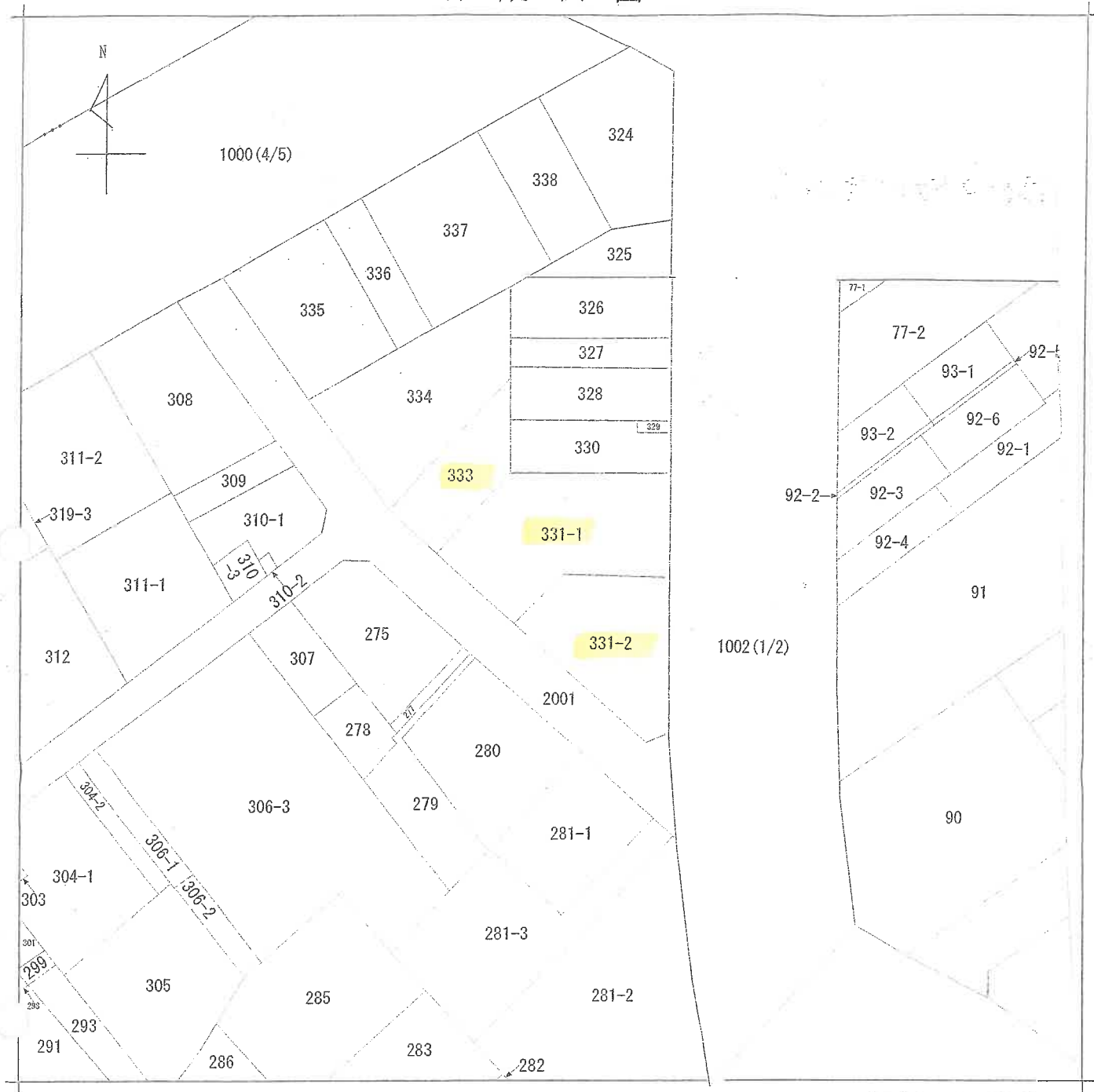
請求番号：55-4
(1/1)

登記官

(8枚目)

公用

合成公図



(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
美野島
3丁目

請求部	所在	福岡市博多区美野島三丁目			地番	331番1		
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
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。

令和7年5月14日
福岡法務局

請求番号：55-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和62年3月16日

令和7年5月14日 福岡法務局

登記官

(10枚目)

採昭62年3月16日登記

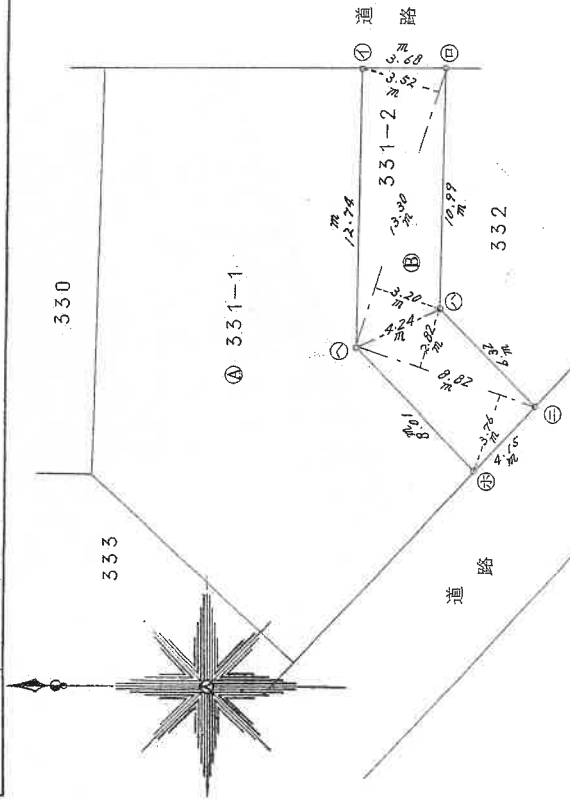
102997

前331 後新

地積測量図

地番 331-2 331-1

土地の所在 福岡市博多区美野島3丁目



求積表

④ 331-2	
① $8.82 \times (3.76 + 2.82) = 58.0356$	
② $13.30 \times (3.20 + 3.52) = 89.3760$	
計	147.4116
二 除面積	73.7058㎡

筆界	境界標の種類
①	コンクリート境界石
②	緑石キズ
③	鉄
④	緑石キズ
⑤	コンクリート境界石
⑥	コンクリート境界石

作製者

土地家屋調査士

昭和62年3月12日(作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成3年1月18日

公用

令和7年5月14日 福岡法務局

登記簿

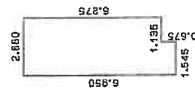
(11枚目)

613204 各階平面図 平成3年1月18日登記

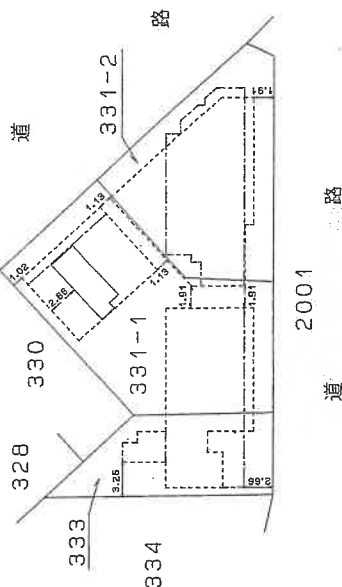
建物図面図 各階平面図

家屋番号 美野島3丁目331番
1の410

建物の所在 福岡市博多区美野島3丁目331番地1・331番地2・333番地
イステート・モア 博多APEX



求積表	
1.135 x 6.275 =	7.122125
1.545 x 6.950 =	10.737750
合計	17.859875
床面積	17.85 m ²



写真撮影位置方向

建物の存する部分 4 階
建物番号 410 号

製作者 土庫

縮尺 1/250
(14日作製)

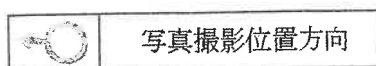
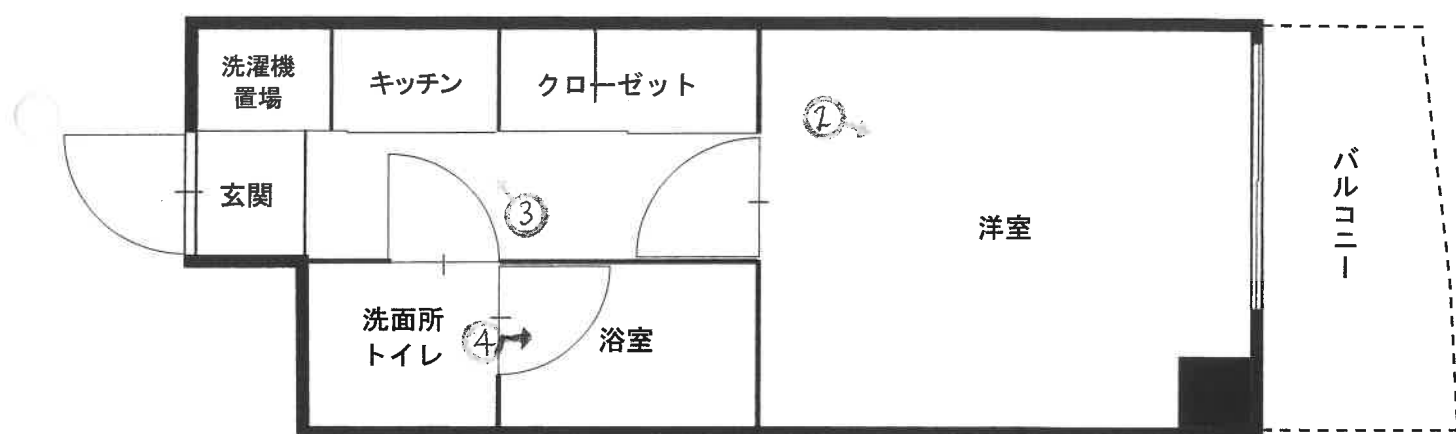
申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：55-3

間 取 図



1 本件マンション



2 洋室



3 キッチン



4 浴室



令和 7 年（ケ）第 64 号
令和 7 年 5 月 20 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川 村 勇 人 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 4,060,000 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	福岡市博多区美野島三丁目331番地 1、331番地2、333番地	
	建 物 の 名 称	エステート・モア博多A P E X	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	美野島三丁目331番1の410	
	建 物 の 名 称	410号	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	4階部分 17.85㎡	
	(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	福岡市博多区美野島三丁目331番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	313.52㎡	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	福岡市博多区美野島三丁目331番2	
	地 目	宅 地	
	地 積	237.96㎡	
	土 地 の 符 号	3	
	所在及び地番	福岡市博多区美野島三丁目333番	
	地 目	宅 地	
地 積	124.22㎡		
(敷地権の表示)			
土 地 の 符 号	1・2・3		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	1,988 / 331,994		
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（19.57㎡）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、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示		福岡市博多区美野島三丁目15番13－410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)	J R 鹿児島本線「博多」駅の南方、約1.3km。 西鉄バス「美野島三丁目」停留所の西方、至近。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道385号沿線に所在する商業地域で、中高層店舗等兼共同住宅、診療所等が建ち並んだ利用状況にある。 なお、地域環境等が変化する要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容 積 率	500%・400%
	防火規制	準防火地域
画 地 条 件	規 模	675.70㎡
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」等参照。)
	間口・奥行	約31m・約33m
	接道関係	角地
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約20mの舗装国道と、南西側で幅員約6mの舗装市道と各々ほぼ等高に接面。(いずれも建築基準法第42条第1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	・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。 ・東側道路境界から30mまでは容積率500%、30m以遠は400%に指定されている。基準容積率は約499%である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エステート・モア博多A P E X	
建物の用途	店舗・共同住宅	(共同住宅の総戸数107戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	平成3年1月10日
	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・鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根11階建	
	合計床面積	3,353.99 m ² (登記上)
仕様	外壁	タイル張り ほか
	屋根	陸屋根・コンクリート屋根
設備等	エレベータ	1基
	駐車場	なし
	集会所	なし
	管理人室	あり
	その他	オートロックシステム等
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、保守状態は普通である。	
特記事項	・投資家向けの分譲マンションである。 ・1階は店舗(5戸)、2～11階は共同住宅となっている。 ・一棟の建物は、建築基準法に基づく建築確認(新築確認済証 平成1年7月12日付 第博特118号、増築確認済証 平成1年9月28日付 第博特275号)は確認できたが、完了検査の手続きについては確認できなかった。	

(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	4 階部分の中間住戸（東面採光）
床 面 積	登記記載 17.85㎡ 固定資産税評価証明書上 19.57㎡
間 取 り	1 K、バルコニー約3㎡ (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
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	・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
375,000	19.57	0.21	1,540,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.21 \times 1.00 = 0.21$$

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 0%

(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
1,020,000	0.95	675.70	1.00	1,988 / 331,994	3,920,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡博多（県）5－11」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

$$820,000\text{円/㎡} \times \frac{114}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{92} = 1,020,000\text{円/㎡}$$

*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：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
 1.03 × 0.99 × 0.90 × 1.00 = 0.92

イ 個別格差・・・・・・ 形状 角地 個別格差
 0.92 × 1.03 = 0.95

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
1,540,000	3,920,000	0.95	5,190,000

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
456,000	1.00	8.5%	1.00	5,360,000

ア 総収益 : 周辺地域における類似賃貸物件の賃料水準を勘案して、査定した。

イ 家賃等補正 : 不要

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 : 不要

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	5,190,000	1.00	5,190,000	10%
② 収益価格	—		5,360,000	90%
調整後の価格	5,340,000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	5,340,000円	1.00	0.80	0.95	0円	4,060,000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

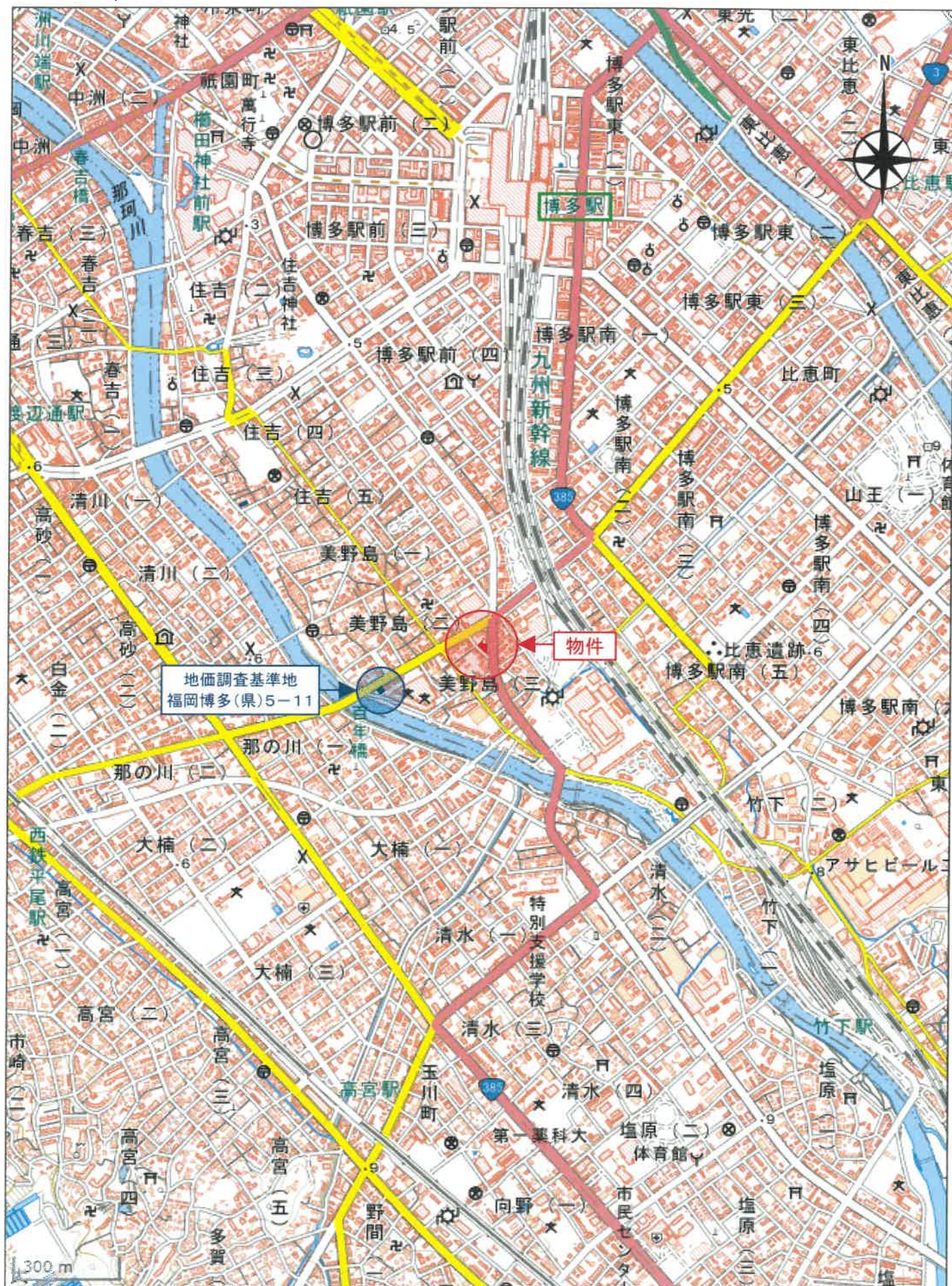
基準地標準価格：基準地「福岡博多（県）5－11」
所 在：福岡市博多区美野島3丁目225番
住 居 表 示：美野島3－22－40
価 格：820,000円／㎡（対前年変動率 15.5%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：381㎡
地 域 の 概 要：中高層の事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域
接 面 街 路：北西側幅員約25m 県道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「博多」駅の南西方、道路距離1.8km
用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 500%）
準防火地域

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・各階平面図（写）	1 葉
4 間取図	1 葉
5 現況写真	3 葉

以 上

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



位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用