

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月13日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 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 5月28日から 令和 7年 6月 4日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月10日 午前 9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 6月25日 午前 9時50分 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 5月13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	7,650,000 6,120,000		1,530,000	33,348	8,314



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区博多駅前三丁目232番地

建物の名称 ピュアドームパラジオ博多

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博多駅前三丁目232番の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 21.52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 福岡市博多区博多駅前三丁目232番地

地 目 宅地

地 積 458.83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 211782分の2394



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 3 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】

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 N E X T A G E 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 福岡市博多区博多駅前三丁目 2 3 2 番地

建物の名称 ピュアドームパラジオ博多

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博多駅前三丁目 2 3 2 番の 8 0 3

建物の名称 8 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 2 1 . 5 2 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 福岡市博多区博多駅前三丁目 2 3 2 番地

地 目 宅地

地 積 4 5 8 . 8 3 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 2 1 1 7 8 2 分の 2 3 9 4

令和7年(ケ)第8号
令和7年2月12日受理
令和7年3月25日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区博多駅前三丁目232番地

建物の名称 ピュアドームパラジオ博多

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博多駅前三丁目232番の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 21.52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 福岡市博多区博多駅前三丁目232番地

地 目 宅地

地 積 458.83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 211782分の2394

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市博多区博多駅前三丁目11番24-803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 4,090円 修繕積立金 3,200円 令和7年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年1月分まで 計21,870円 ☐ 不明		
管理会社等	新栄総合管理株式会社		
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 / 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■(株)NEXTAGE	☐ 債務者 ■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■賃借会社代表者A ()) ■文書(■賃貸借契約書 ())	■陳述(■賃借会社代表者兼使用借人A) □文書(□ ())
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和2年12月15日	令和2年12月15日
最初の契約等	契約日	令和2年12月15日	令和2年12月15日
	期間	令和2年12月15日から ■令和3年12月14日まで 1年間 □期間の定めなし	令和2年12月15日から □ 年 月 日まで 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	☐ 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15日から ■令和7年12月14日まで 1年間 □期間の定めなし	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他((株)NEXTAGE)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金53,000円 (毎月27日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		賃料に共益費5,000円を含む	
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	■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
■占有者（賃借人） 株式会社NEXTAG 代表者A	1 本件建物は株式会社NEXTAGが賃借人として法人契約を行い、代表者の私が1人で暮らしています。私は株式会社NEXTAGに賃料の支払いをしていません。本件建物の賃貸借契約書の内容は3枚目のとおりです。（賃貸借契約書の写しを提出） 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 本件建物には、大きな損傷はありません。
■本件マンション管理会社社員	1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。
■本件賃貸借管理会社社員	1 本件建物の賃貸人は本件建物の所有者です。

(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

- 1 敷地権の目的である本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（2000番）に接道している。
- 2 (本件建物の占有関係)
本件建物の占有状況は、立入調査の結果、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。なお、所有者に対して、占有関係について文書照会をしたが、回答を得られなかった。
- 3 本件建物には大きな損傷は認められない。

(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 2月20日 (木) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 2月22日 (土) 15:20 - 15:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書をポストに投函
R 7年 2月28日 (金) 9:10 - 9:20	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 2月28日 (金) 13:50 - 14:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者法人代表者との面談
R 7年 3月1日 (土) 10:00 - 10:10	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5日 (水) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	賃借人法人の現在事項全部証明書 取得のため
R 7年 3月24日 (月) 14:00 - 14:20	執行官室	本件賃貸借管理会社に対し、賃貸人が本件 建物の所有者であるかの電話による確認
(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、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、技術者に開錠 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



(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	福岡市博多区博多駅前三丁目				地番	232番			
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。

(福岡法務局管轄)

令和7年2月20日

福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成13年3月14日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(福岡法務局管轄)

令和7年2月20日

福岡法務局西新出張所

登記証

A4判に縮小

請求番号：4-2

平成13年3月14日登記

各階平面図

531105

家屋番号
福岡3丁目232番地803

建物図面
各階平面図

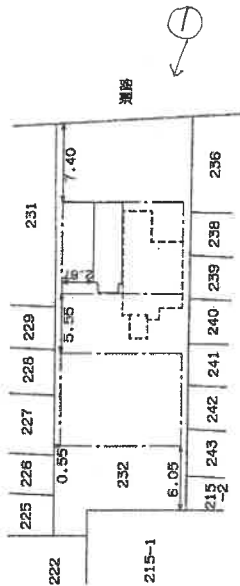
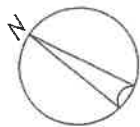
建物の所在
福岡市博多区博多駅前3丁目232番地

1階



求積表

0.75 X 1.90	=	1.4250
0.07 X 2.00	=	0.1400
0.15 X 2.30	=	0.3450
7.40 X 2.95	=	19.6100
計		21.5200
床面積		21.52 m ²



(建物の存する部分8階)

製作者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

2月25日作成

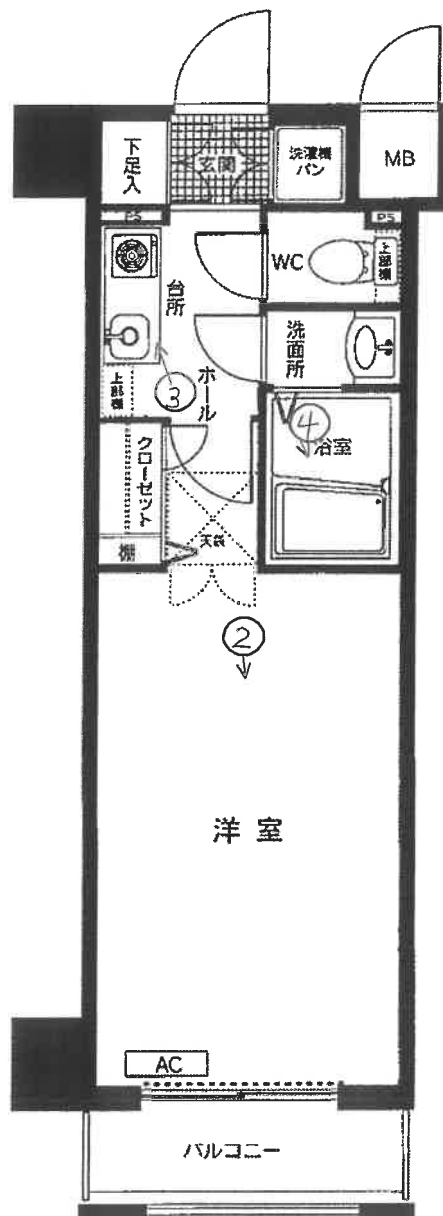
(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺

1/500

写真番号の撮影方向

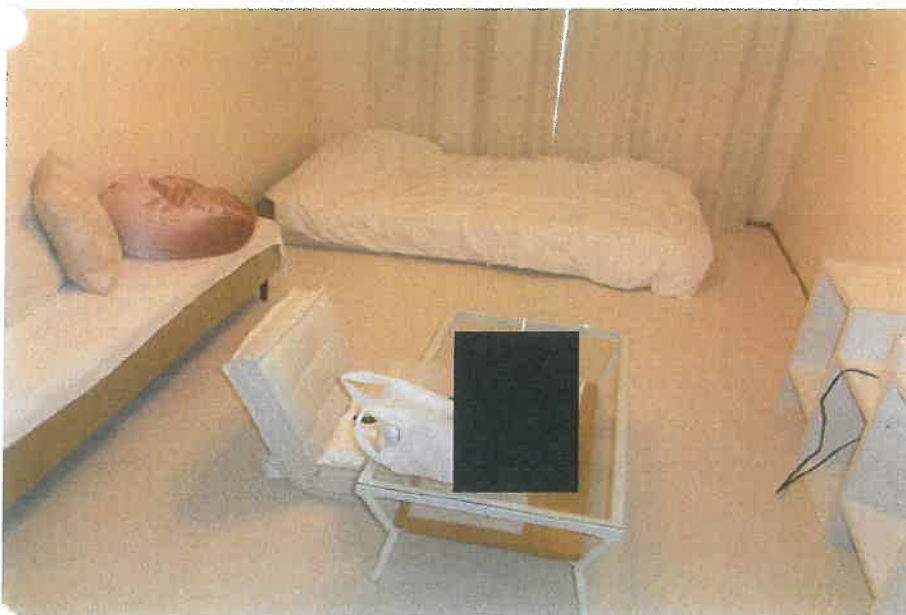
間取図





No. 1

本件マンションの外観を撮影



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



令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 2 月 28 日 現地調査
令和 7 年 3 月 21 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

槇 由 紀 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 7,650,000 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) 所 在 福岡市博多区博多駅前三丁目232番地 建 物 の 名 称 ピュアドームパラジオ博多 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 博多駅前三丁目232番の803 建 物 の 名 称 803 種 類 居 宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積 8階部分 21.52 m² (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 福岡市博多区博多駅前三丁目232番地 地 目 宅 地 地 積 458.83 m² (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 2,394 / 211,782		「特記事項」欄参照
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 (24.68m²) 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		福岡市博多区博多駅前三丁目11番24-803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」駅の南西方、約520m。 西鉄バス「駅前四丁目」停留所の北西方、約160m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R博多駅の南西方約520m付近（直線距離）に位置し、中高層のマンション、ビジネスホテル、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。駅の徒歩圏内に位置する利便性から、投資用マンションやホテル需要が高く、小規模宅地を除いて概ね高度利用されている。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% 500% 防火地域 駐車場整備地区・景観計画区域（歴史・伝統ゾーン）
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	458.83㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。) 約13m・約37m 一方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側：幅員約8.0mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・福岡市総合ハザードマップでは、河川洪水による浸水深（最大）1.0～2.0m、高潮による浸水深3.0m以上に指定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ピュアドームパラジオ博多
建物の用途	共同住宅 (総戸数 74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13年3月9日 新築 経過年数 約 25 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 15 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 合計床面積 2,207.70 m ² (登記上)
仕様	外壁 4.5二丁タイル貼、一部吹付タイル等 屋根 シート防水 その他 エントランスホール：石貼
設備等	エレベータ 1基 駐車場 13台 (機械式) 集会所 なし 管理人室 あり (管理人は月・木・土の9時～12時在中) その他 オートロック、駐輪場、宅配ボックス等
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	・ 管理会社に聴取したところ、平成28年に大規模修繕工事を実施済みである。 ・ 登記上の床面積では基準容積率(480%)を超過しているが、建築基準法(共用部分等考慮)では、超過ではないと思料される。

(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	8階部分の中間住戸（北東の1面採光）
床 面 積	登記記載 21.52㎡ 固定資産税評価証明書上 24.68㎡
間 取 り	1 K、バルコニー面積約3㎡（概測による） (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼等 床 フローリング張等 内 壁 ビニールクロス貼等 設 備 電気、ガス設備、給排水設備 等 その他 特になし
保守管理の状態	普通 〔 室内に目立った損傷、汚損箇所等は認められず、概ね経年相応の劣化と判断する。 〕
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	・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	24.68	0.44	4,070,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.44 \times 1.00 = 0.44$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 25 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
2,060,000	0.99	458.83	1.00	2,394 / 211,782	10,580,000

ア 標準画地価格・・・ 基準地「福岡博多（県）5-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 2,980,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{149} & = & 2,060,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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： 1.05 角地

*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
1.02 × 1.02 × 1.40 × 1.02 = 1.49

イ 個別格差・・・・・・ 形状
0.99

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
4,070,000	10,580,000	1.01	14,800,000

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
636,000	1.00	7.0%	1.00	9,090,000

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：補正すべき要因はない。

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	14,800,000	1.00	14,800,000	10%
② 収益価格	—		9,090,000	90%
調整後の価格	9,660,000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)－オ
1	9,660,000円	1.00	0.80	0.99	0	7,650,000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）5-5」
所 在：福岡市博多区博多駅前3丁目552番
住 居 表 示：博多駅前3-21-12
価 格：2,980,000 円/m²（対前年変動率 18.3%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：889 m²
地 域 の 概 要：中層の店舗兼事務所が多い商業地域
接 面 街 路：西側幅員約10m 市道 南側道
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600m
用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 500%）
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	1 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

