令和　７年（ケ）第　　８８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　９月　２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　９月１７日から 令和　７年　９月２４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年　９月３０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１０月１５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　９月　２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	5,470,000 4,376,000		1,094,000	29,011	6,995
備考					

令和　７年（ケ）第　　　８８号

物　件　目　録

１　（一棟の建物の表示）

所　　　在　福岡市博多区美野島一丁目６１０番地４、６１４番地５、６１４番地２０

建物の名称　エステート・モア・博多グランＢ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　美野島一丁目６１０番４の２２５

建物の名称　２２５号

種　　　類　居宅

構　　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　２階部分　１８．９７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一丁目６１０番４

地　　　目　宅地

地　　　積　１６９２．８５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一丁目６１４番５

地　　　目　宅地

地　　　積　９４．９４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一丁目６１４番２０

地　　　目　宅地

11

物　件　目　録

地　　　積　３３５．４２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　１０００００分の３７４

令和　7年（ケ）第　　88号

物　件　明　細　書

令和　7年　7月24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】
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
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

11

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。

令和　７年（ケ）第　　　８８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　　福岡市博多区美野島一丁目６１０番地４、６１４番地５、６１４番地２０

建物の名称　　エステート・モア・博多グランB棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　美野島一丁目６１０番４の２２５

建物の名称　　２２５号

種　　　類　　居宅

構　　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　１８．９７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一丁目６１０番４

地　　　目　　宅地

地　　　積　　１６９２．８５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一丁目６１４番５

地　　　目　　宅地

地　　　積　　９４．９４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一丁目６１４番２０

地　　　目　　宅地

11

物　件　目　録

地　　　積　　３３５．４２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　１０００００分の３７４

令和７年(ケ)第　　８８号
令和７年　６月　３日受理
令和７年　７月　４日提出

現 況 調 査 報 告 書

福岡地方裁判所
執行官　濵　　﨑　　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一丁目６１０番地４、６１４番地５、６１４番地２０

建物の名称　エステート・モア・博多グランＢ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　美野島一丁目６１０番４の２２５

建物の名称　２２５号

種　　　類　居宅

構　　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　２階部分　１８．９７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一丁目６１０番４

地　　　目　宅地

地　　　積　１６９２．８５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一丁目６１４番５

地　　　目　宅地

地　　　積　９４．９４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一丁目６１４番２０

地　　　目　宅地

物　件　目　録

地　　　積　３３５．４２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　１０００００分の３７４

（区分所有建物用１）

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１丁目１８番８－２２５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　種　類： □ある　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　６，０００円 修繕積立金　３，０００円	令和７年　６月４日現在 ■滞納はない。 □滞納がある。 （令和７年５月分まで）
管理会社等	㈱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 □ある　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	

（　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	(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) 本件建物の水道料金は，管理組合から居住者に請求しています。本件建物の水道料の滞納はありません。今年の３月までは，賃借人が住んでいましたが，３月３１日までの水道料を支払って退去しましたので，今は空き家だと思います。４月及び５月及び６月１７日までの水道使用量は０です。
■管理人	(占有関係等) 本件建物の賃借人は，３月末頃に転居したようです。 ６月２４日の水道量の計量メーターは，５月の検針時と同じで，５月の検針で使用量は０ですので，４月以降は水道は使用されていません。
■サカグチホールディングスパートナーズ㈱担当者	(占有関係等)) 本件建物の賃貸借は，当社が令和７年３月末日までは管理していました。同日で賃借人が退去しました。その後は，当社は管理していませんので，現在の占有関係は分かりません。

（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１００１番等）に接している。
（占有関係）
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（室内に家財道具等が全くなく，居住している様子がない。）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，洋室の床板の表面にはがれが少しあった。
（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聴取はできなかった。

（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
令和７年 6月 3日（火） 13:00－13：15	執行官室	管理会社担当者から電話聴取，照会書ＦＡＸ送信
令和７年 6月 4日（水） 14：40－15：20	福岡法務局	公図等入手
令和７年 6月 4日（水） 15：40－16：00	物件所在地	外観調査，在宅依頼書投函
令和７年 6月17日（火） 15：50－16：10	物件所在地	評価人と共に外観調査(居住者不在のため建物への立ち入り調査中止)，管理人と面談
令和７年 6月24日（火） 13：20－13：45	物件所在地	立入調査，写真撮影
令和　年　月　日(　) ：－　：		
令和　年　月　日(　) ：－　：		
令和　年　月　日(　) ：－　：		
令和　年　月　日(　) ：－　：		
令和　年　月　日(　) ：－　：		
令和　年　月　日(　) ：－　：		
令和　年　月　日(　) ：－　：		

（特記事項）

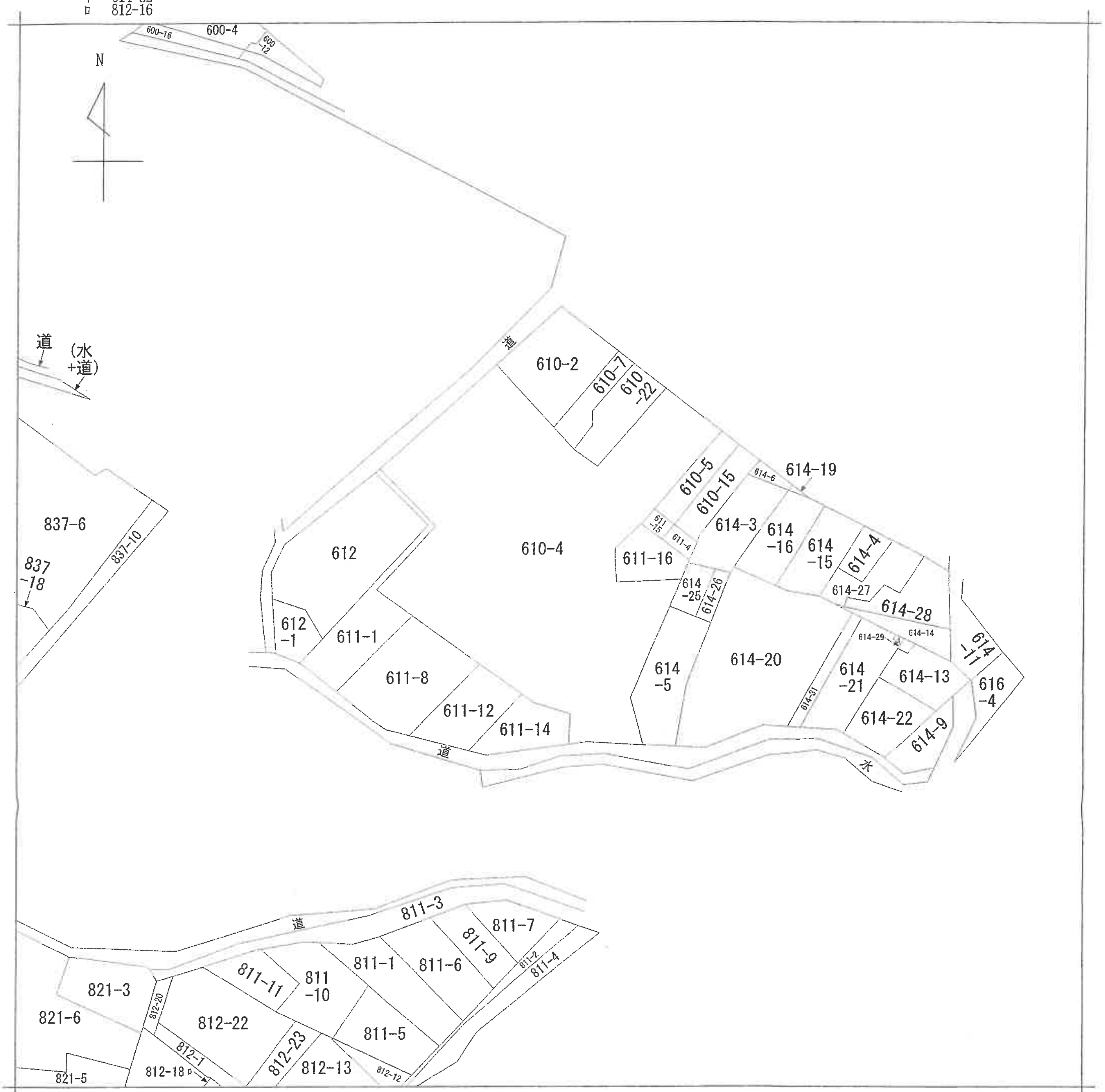
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和７年　６月２４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）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

イ 614-32
ロ 812-16



(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

A 美野島１丁目
B 美野島１丁目

請求部分	所在	福岡市博多区美野島一丁目			地番	610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。

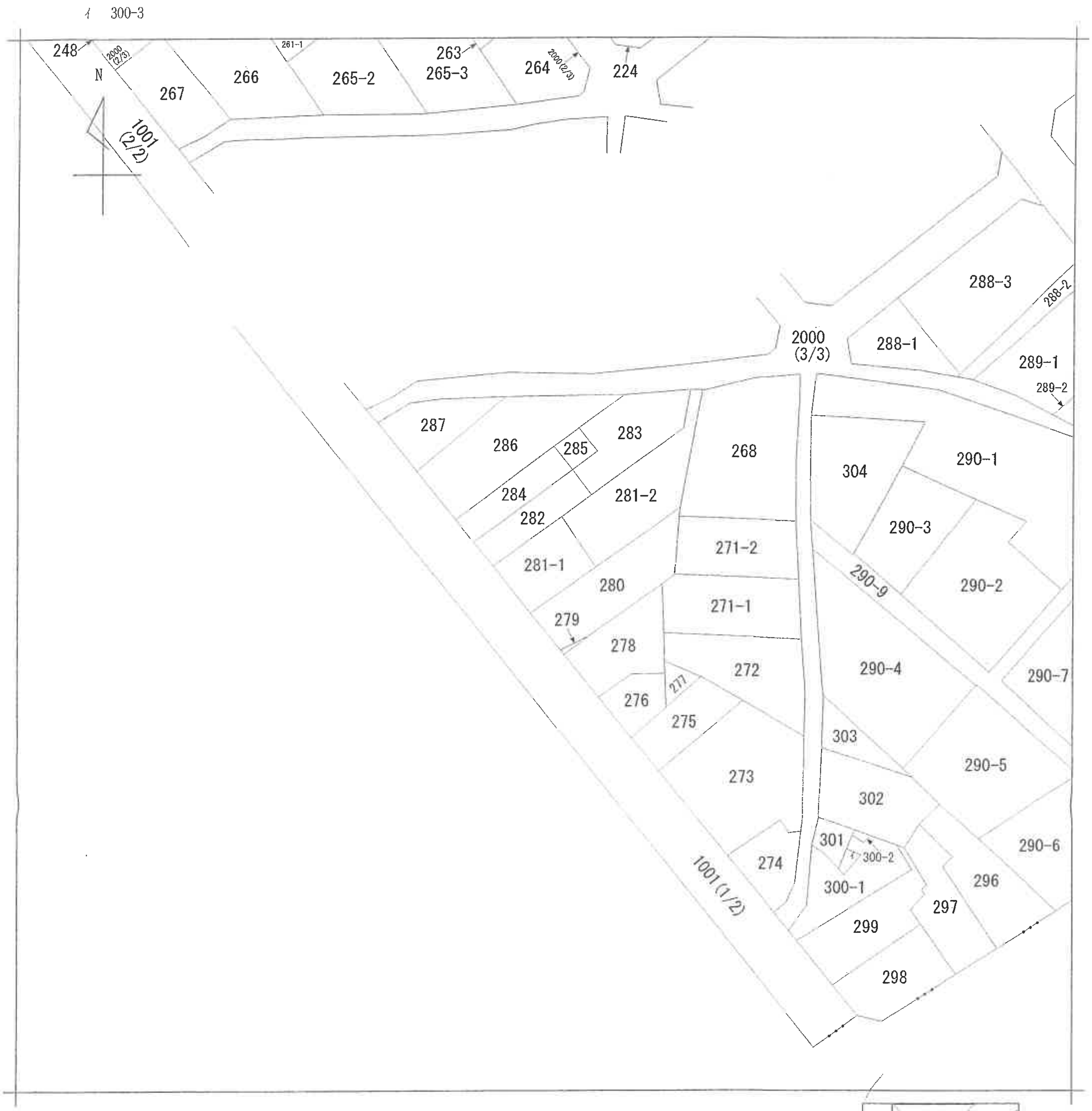
令和7年6月4日
福岡法務局
登記官 [redacted]

請求番号：45-1
(1/1)

(7〜10枚目Ａ３版からＡ４版に縮小)

(7枚目)

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。

地番区域見出

請求部分	所在	福岡市博多区美野島一丁目					地番	281番1	
出力縮尺	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。

令和7年6月4日
福岡法務局

請求番号：45-3
登記官 [redacted]

(1/1)

（ 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

A 美野島１丁目
B 美野島１丁目

請求部分	所在	福岡市博多区美野島一丁目		地番	610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6月4日
福岡法務局

請求番号：45-1
(1/1)

登記官 [redacted]

（ 9枚目）

公用

公用

登記年月日： 平成7年11月21日

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6月4日
福岡法務局
登記官 [redacted]

(10枚目)

610711 各階平面図

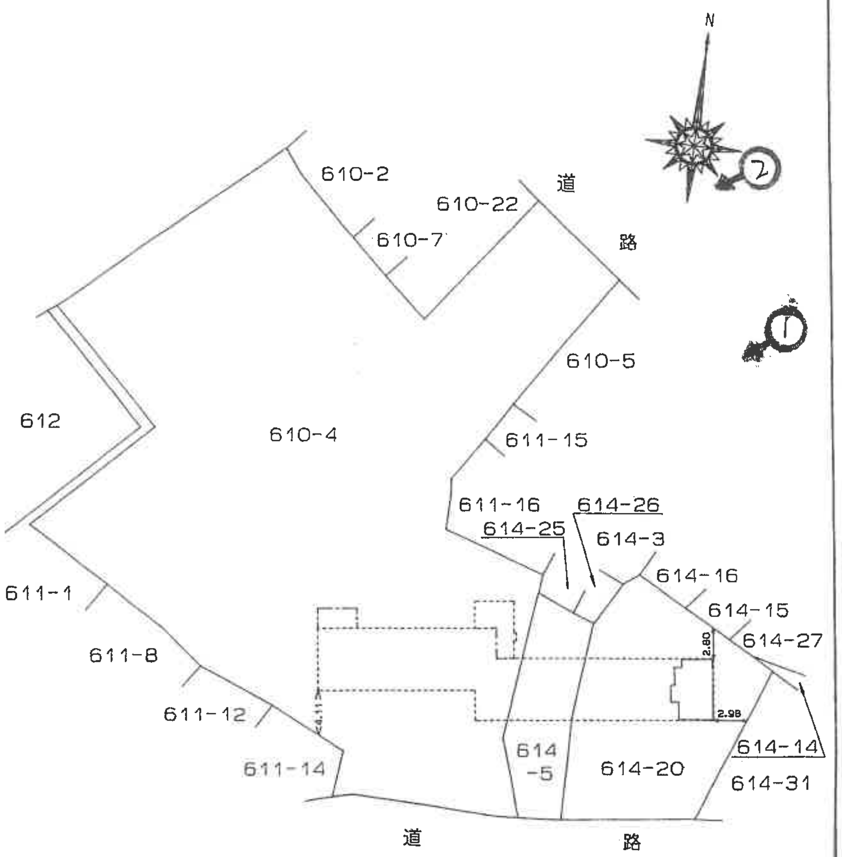
平成7年11月21日 登記

家屋番号	美野島1丁目610番4の225	(20) 建物図面 各階平面図
建物の所在	福岡市博多区美野島1丁目610番地4･614番地5･614番地20	

エステート･モア･博多グランB棟

求積表

0.35	×	1.525 =		0.53375
0.35	×	3.235 =		1.13225
0.275	×	4.91 =		1.35025
2.825	×	5.65 =		15.96125
合計				18.97750
床面積				18.97 ㎡



写真撮影位置方向

建物の存する部分 2 階

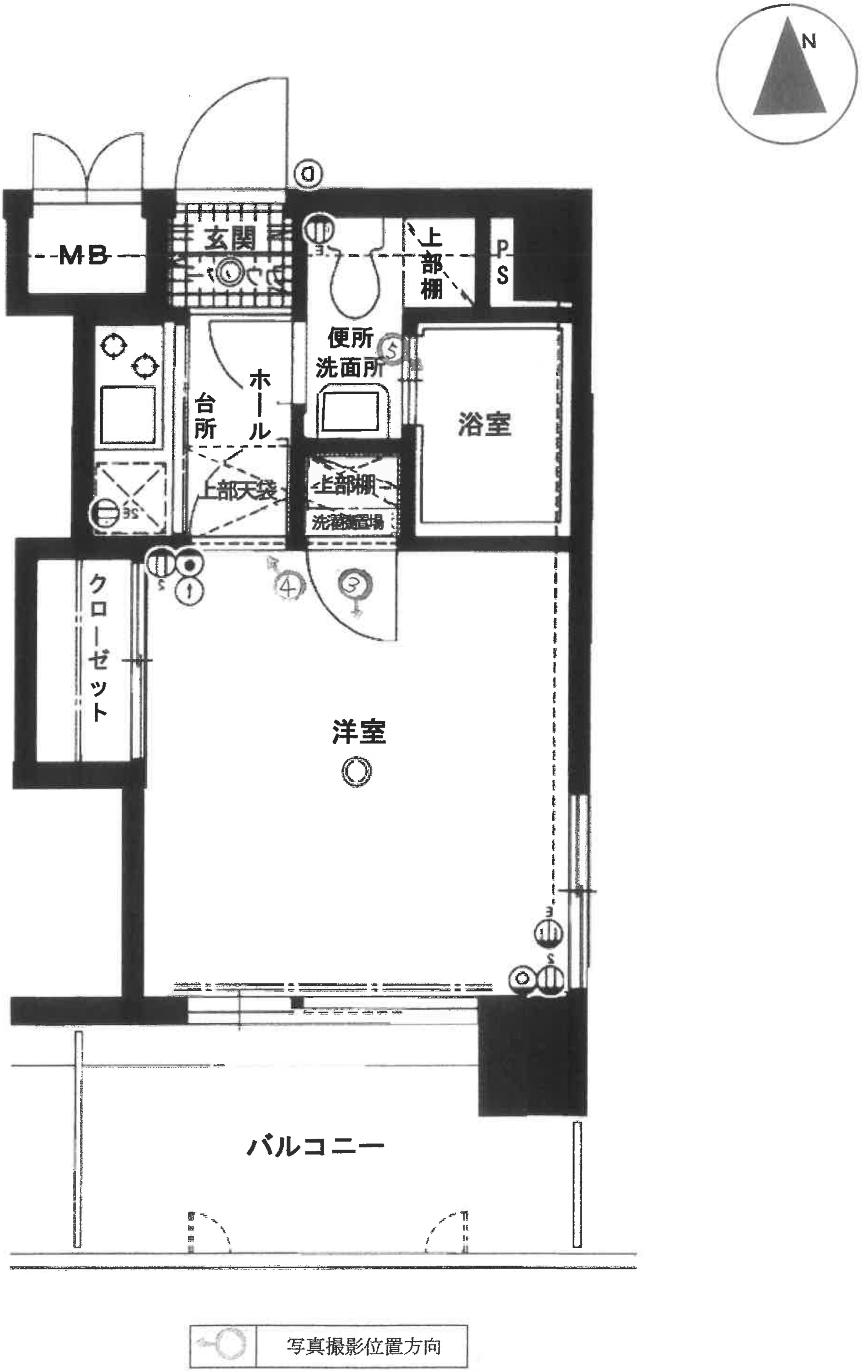
建物番号 225 号

作製者	土地家[redacted] 平成[redacted] 自作製)	縮尺 1/250
申請人	[redacted]	縮尺 1/500

(福岡県土地[redacted]査士会)

請求番号：45-2

間取図


N
MB
玄関
上部棚
PS
便所
洗面所
浴室
ホール
台所
上部天袋
上部棚
洗濯機置場
クローゼット
洋室
バルコニー
写真撮影位置方向

1　本件マンション

2　同エントランス付近

2　洋室

床板の表面の剥がれ

4　台所付近

5　浴室

令 和 7 年 （ケ） 第　88　号
令 和 7 年 6 月 24 日 現地調査
令 和 7 年 7 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
井　上　真　輔　　　　印

第１ 評 価 額

番 号	評　価　額
1	金　5,470,000　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一丁目610番地4、614番地5、614番地20	
	建物の名称	エステート・モア・博多グランＢ棟	
	（専有部分の建物の表示）		
	家屋番号	美野島一丁目610番4の225	
	建物の名称	225号	
	種　類	居　宅	
	構　造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	2階部分　18.97　㎡	
	（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一丁目610番4	
	地　目	宅　地	
	地　積	1,692.85 ㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	福岡市博多区美野島一丁目614番5	
	地　目	宅　地	
	地　積	94.94 ㎡	
	土地の符号	3	
	所在及び地番	福岡市博多区美野島一丁目614番20	
	地　目	宅　地	
	地　積	335.42 ㎡	
	（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	374　／　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　（21.76㎡）　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、公図（写）及び建物図面（別添）があり同図と現地の状況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　　「　福岡市博多区美野島1丁目18番8-225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）	ＪＲ鹿児島本線「博多」駅の南西方、約1,200m。 西鉄バス「百年橋」停留所の北方、約300m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	当該近隣は、福岡市の都心博多駅界隈の南西方、美野島通り沿いに位置する。ほぼ平坦地勢のなか、地域内は低層店舗を主とし、中高層店舗兼共同住宅、マンションが混在する既成商業地域を形成する。短期的には現状維持で推移すると予測されるが、将来的には立地の優位性を高めていくものと期待される。	
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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	景観計画区域（都心ゾーン）、屋外広告物地域（都心部・空港周辺地域）
画地条件	規模	2,123.21㎡
	形状	不整形　（別添「公図（写）」参照。）
	間口・奥行	約10m・約53m
	接道関係	二方路画地
	その他	間口・奥行は建物図面、公図（写）による
接面道路の状況	北東側で幅員約5.7m舗装県道と、南西側で幅員約2.5m舗装市道とほぼ等高に接面（北東側県道は建築基準法第42条第1項、南西側市道は同第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　：　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、「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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
特記事項	1）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。 2）福岡市ハザードマップでは、高潮による浸水深1.0m以上3.0m未満、河川洪水による浸水深（最大）1.0～2.0mが想定されているエリアとなっている。	

特　記　事　項 （　続　き　）	3）用途地域は上記近隣商業地域（80%・300%）と第1種住居地域（60%・300%）とに跨っており、机上による概測計算で基準建蔽率は70%・基準容積率は300%である。 4）南西側接面部分はセットバックを要する。

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・博多グランＢ棟
建物の用途	共同住宅　　　　　（総戸数　257 戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日　　　平成7年10月9日 経過年数　　　約　30　年 経済的全耐用年数　　約　40　年 経済的残存耐用年数　　約　10　年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 合計床面積　　1,968.59 ㎡（登記上）
仕様	外　壁　　二丁掛タイル貼ほか 屋　根　　陸屋根（シート防水） その他　　エントランス床…ミカゲ石貼、同壁…大理石貼
設備等	エレベータ　　1基（Ｂ棟） 駐車場　　不明（平面・立体・コインパーキング混在） 集会所　　無し 管理人室　　無し その他　　オートロックシステムほか
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	1）1棟全体の保守管理の状態は概ね良好である。 2）調査時点現在において、今年度中に修繕・補修等の計画は無い。 3）本件マンションはＡ棟及びＢ棟から構成されており、正面入口はＡ棟2階部分でＢ棟とは2階部分で渡り廊下により連絡している。それとは別にＢ棟1階部分に入口部分が配置されている。 4）新築年月日は登記では不明であるが、敷地権登記の年月日等から検査済証の年月日を新築年月日と把握した。

（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	2階部分の角部屋（南・東面採光）
床　面　積	登記記載　18.97㎡ 固定資産税評価証明書上　21.76㎡
間　取　り	1K、バルコニー約5㎡ （別添「間取図」参照。）
仕　　　　様	天　井　　ビニールクロス貼　ほか 床　　フローリング貼　ほか 内　壁　　ビニールクロス貼　ほか 設　備　　電気、給排水設備　等 その他　　特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	若干劣る （内装の摩耗等が観察される。）
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	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
310,000	21.76	0.30	2,020,000

【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。

現価率：{1-(1-R)×n/N} ×(1+q)＝　0.32　×　0.95　≒　0.30

R ：残価率　10%

n ：経過年数 約　30 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　-5%　（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/㎡) 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
596,000	0.85	2,123.21	1.00	374 / 100,000	4,020,000

ア 標準画地価格・・ 基準地「福岡博多(県)5-12」の県基準地価格を比準して査定した。

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
518,000円/㎡	×	$\frac{115}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	＝	596,000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：標準的　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
1.00	×	1.00	×	1.00	×	1.00	＝	1.00

イ 個別格差・・・・

二方路		形状		要セットバック		個別格差
1.01	×	0.85	×	0.99	≒	0.85

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
2,020,000	4,020,000	1.00	6,040,000

ウ　個別格差・・・・　一棟のマンション内における階層・位置・品等等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
480,000	1.00	6.5%	1.00	7,380,000

ア 総　収　益：現況空家であり、市場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。

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	6,040,000	1.00	6,040,000	40%
② 収益価格	—		7,380,000	60%
調整後の価格	6,840,000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	6,840,000円	1.00	0.80	1.00	0	5,470,000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)5-12」
所　在	：	福岡市博多区美野島1丁目610番5外
住居表示	：	美野島1-17-8
価　格	：	518,000　円/㎡　(対前年変動率　16.1%　)
価格時点	：	令和6年7月1日
地　積	：	276　㎡
地域の概要	：	低層店舗を主とし、中高層店舗兼共同住宅が混在する既成商業地域
接面街路	：	北東 側幅員約5.8m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1.6km
用途指定等	：	近隣商業地域　(建ぺい率　80%　、容積率　300%) 準防火地域

第７　附属資料の表示

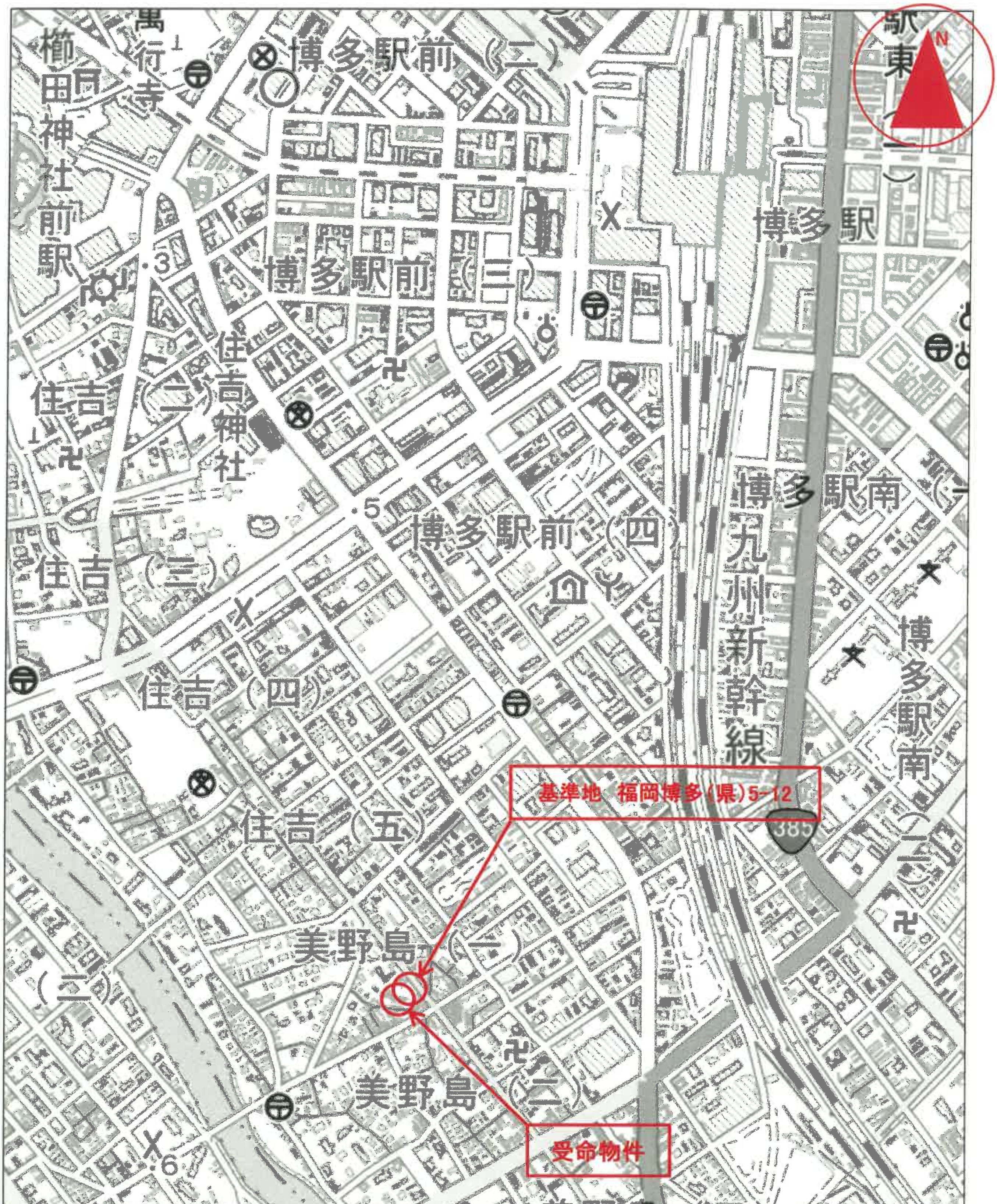
1	位置図	2 葉
2	公図（写）	1 葉
3	建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4	間取図	1 葉
5	現況写真	1 葉

（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

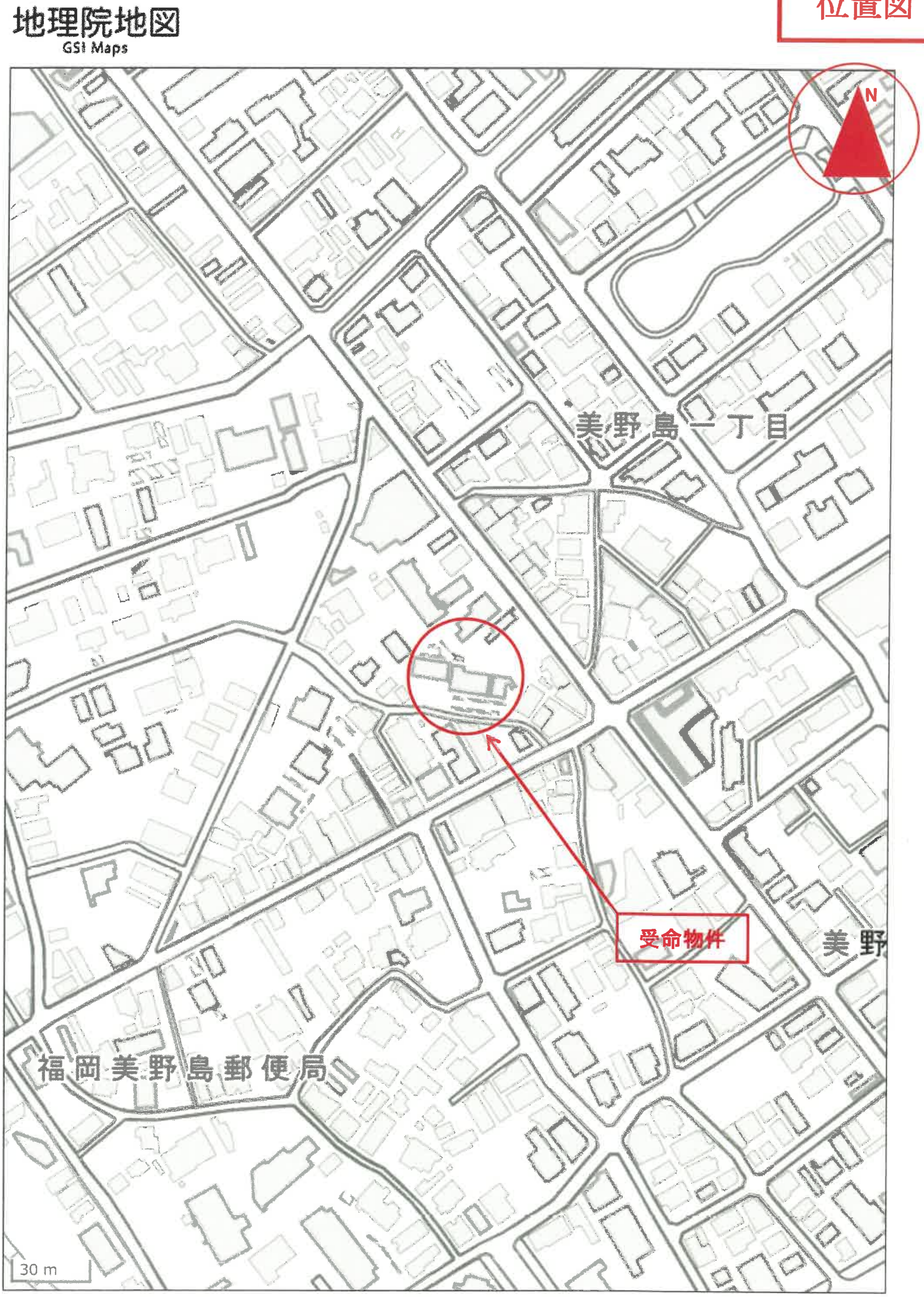
位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図(タイル)より引用」

位置図



「国土地理院　電子地形図(タイル)より引用」