

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

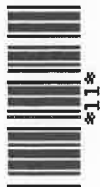
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月15日から 令和 7年10月22日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月28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11月12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30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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,190,000 8,152,000		2,038,000	70,289	11,101



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日市須玖南五丁目12番地

建物の名称 東峰マンション春日

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須玖南五丁目12番の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 77.72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 春日市須玖南五丁目12番

地 目 宅地

地 積 5667.94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 975403分の7772



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 7 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】

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

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 春日市須玖南五丁目 12 番地

建物の名称 東峰マンション春日

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須玖南五丁目 12 番の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 77.72 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 春日市須玖南五丁目 12 番

地 目 宅地

地 積 5667.94 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 97540.3 分の 7772

令和7年(ケ)第97号
令和7年6月17日受理
令和7年7月29日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

(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 春日市須玖南五丁目 12 番地

建物の名称 東峰マンション春日

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 須玖南五丁目 12 番の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 77.72 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 春日市須玖南五丁目 12 番

地 目 宅地

地 積 5667.94 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 975403 分の 7772

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
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居宅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 6,000円 修繕積立金 12,310円 ルーフ使用料 720円	令和7年6月20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	(株)穴吹ハウジングサービス	
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(■A (占有者) ☐)の陳述／■提示文書(「建物賃貸借契約書」)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成29年4月1日	
最初の契約日	平成29年4月1日	
契約等期間	平成29年4月1日から ■平成31年3月31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7年4月1日から ■令和9年3月31日 2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	月 金55,000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・転賃を認める ☐	
その他	■賃借人は賃料に加え、安心サポート料として月額864円を振り込んでいる	
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
■管理会社社員	1 本件建物について、管理費等の額は2枚目記載のとおりです。
■A (占有者)	1 本件建物には、私が、夫及び子供2人の計4人で居住しています。 2 本件建物は、私が不動産業者を介して所有者との間で賃貸借契約を締結して居住しています。 その賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりです。 3 本件建物は全体的にかなり古くなっています。特に、ブレーカーのカバーや網戸の損傷などがあります。

(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 (接道)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(公図上の表記は「道」)に接道している。
なお、土地の北東側は公図上では水路を介して道に接面しているが、水路全体に蓋がされており、本件水路は道路の幅員に含まれている。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況等は、関係人の陳述、立入調査の結果等から2ないし3枚目記載のとおりと認めた。

3 (損傷等)

本件建物について、関係人の陳述のほか、経年によると思われる壁クロス、床等の汚損が複数箇所に見受けられた。

4 (照会結果)

本件建物の占有状況等について、所有者に照会したが回答を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

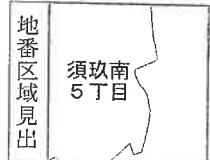
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 6 月 17 日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 6 月 19 日 (木) 10:10 - 10:30	物件所在地	現地確認, 在宅依頼, 写真撮影
R 7 年 6 月 19 日 (木) 11:00 - 11:20	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 6 月 20 日 (金) 11:20 - 11:30	執行官室	管理費等の照会
R 7 年 6 月 27 日 (金) 16:00 - 16:30	執行官室	占有状況等についてAから電話聴取
R 7 年 7 月 4 日 (金) 11:30 - 12:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, Aから口頭聴取
R 7 年 7 月 14 日 (月) 9:00 - 9:10	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
(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 目的物件は施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 解錠技術者に解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



-51634.447 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。



請求部	所在	春日市須玖南五丁目				地番	58番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			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6月19日
福岡法務局筑紫支局

請求番号：11-3

(1/1)

(8枚目)

A 4 判に縮小

公用

令和7年6月19日

福岡法務局筑紫支局

304537

52.14.12

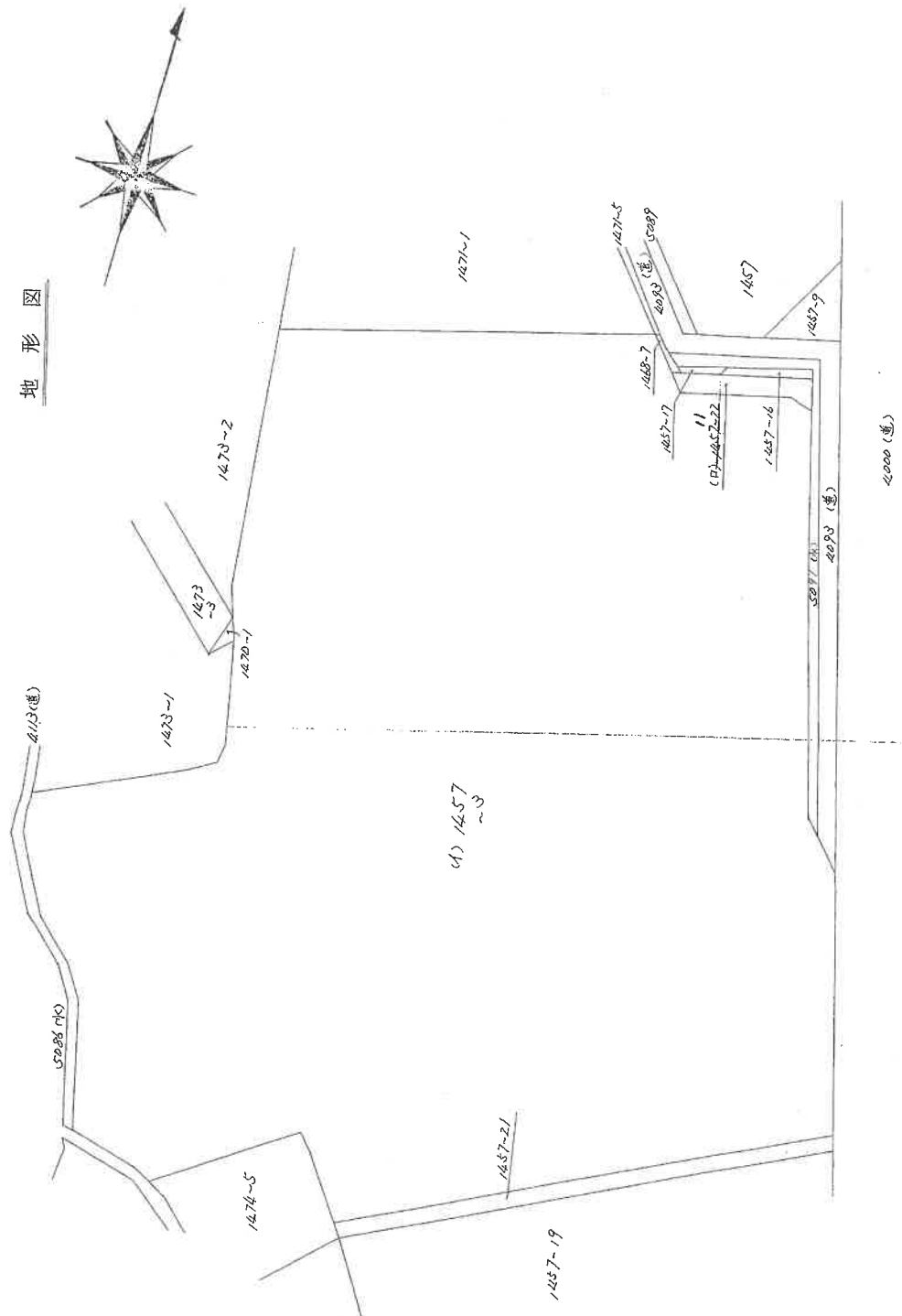
地	番	1457番22、11	地積測量	図
不登地 1457-3	●第1453-32	●新田南570	所在地	11、12

1457卷22 11

春日市大字須玖

土地の所在

地形图



作製者

申請人

福岡県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

$$\frac{(1/2)}{}$$

11-5

金和寺馬印

福岡法務局筑紫支局

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。

716225

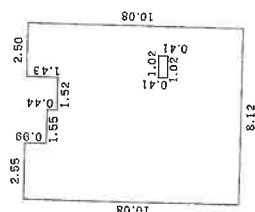
圖
面
平
階
各

須玖南五丁目 12番 9701
大字須玖1457番

圖面
圖面
物階
建各

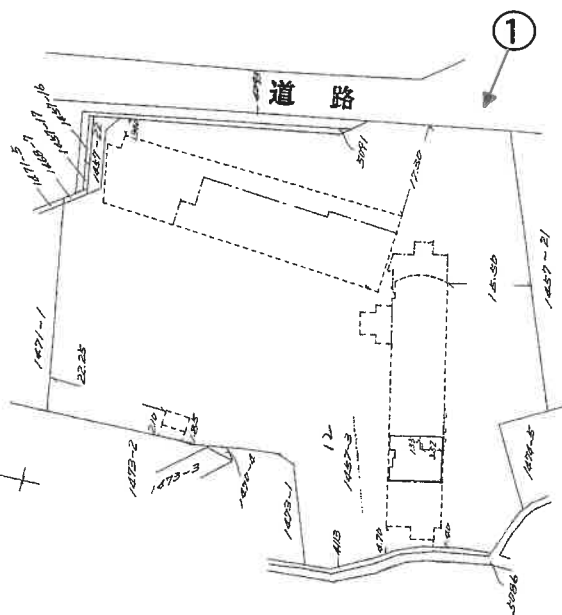
家屋番号 大字須玖1457番

春日市大字須玖1457番地3 額富5丁目12番地



求積表	2.55	x	10.08	=	25.7040
	1.55	x	9.09	=	14.0895
	1.52	x	8.65	=	13.1480
	2.50	x	10.08	=	25.2000
面積	1.02	x	0.41	=	-0.4182
合計					77.7233
床面積					77.72 m ²

階
建物の存する部分
建物の番号



♂ 写真撮影位置方向

製作者

縮尺

申請人

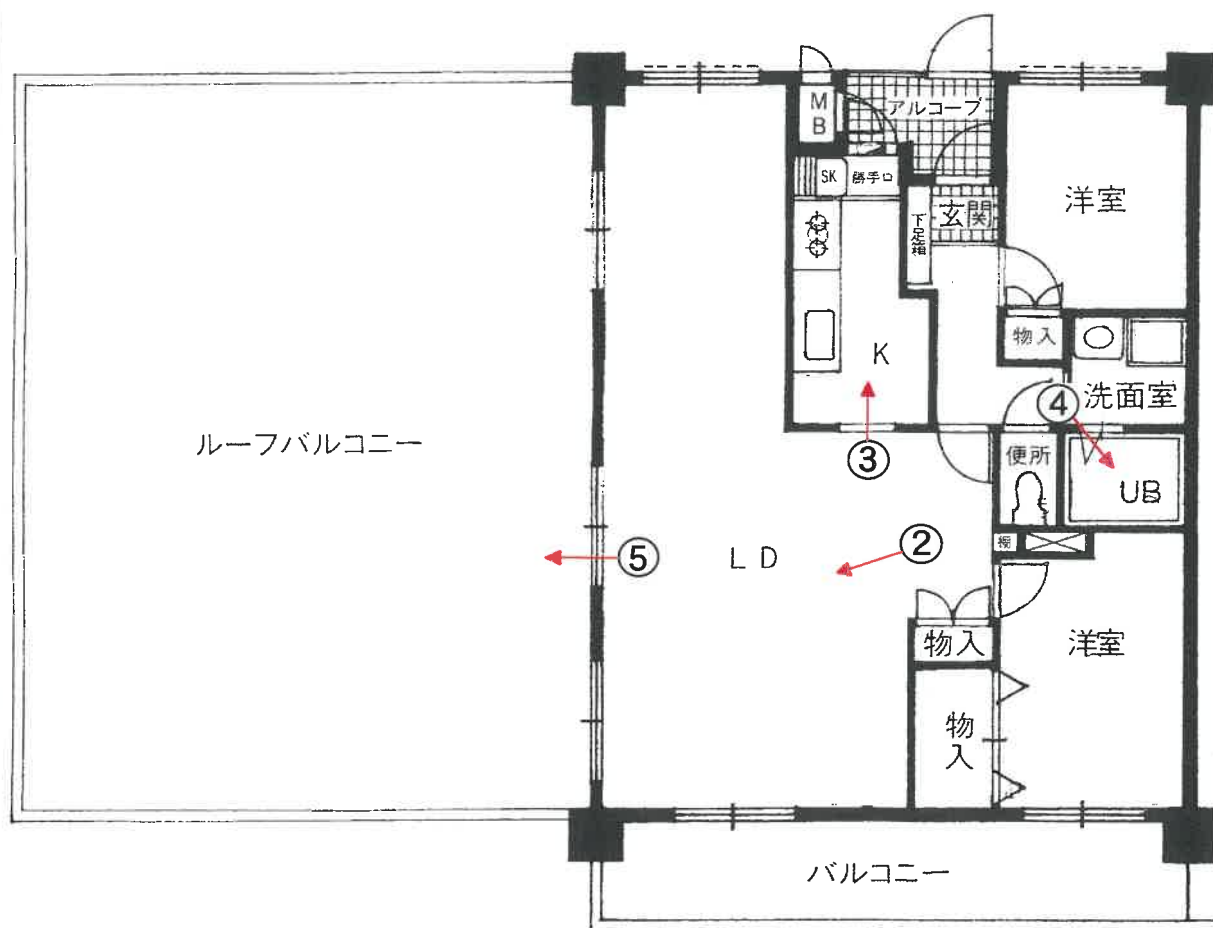
箱 1 / 250 尺

縮尺

1/1000

間取図

写真撮影位置方向





No. 1

本件建物(1棟)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



No. 5

ルーフバルコニーを撮影

令和 7 年（ケ）第 97 号
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 7 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

榎 由 紀 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 10,190,000 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	春日市須玖南五丁目12番地	
	建 物 の 名 称	東峰マンション春日	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	須玖南五丁目12番の701	
	建 物 の 名 称	701	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	7階部分 77.72 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	春日市須玖南五丁目12番	
	地 目	宅 地	
	地 積	5,667.94 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	7,772 / 975,403	
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（87.12m²）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（法第14条第1項）と現地の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積を採用して評価した。			
住 居 表 示	住居表示未実施		

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「南福岡」駅の南西方、約1.5km。 西鉄天神大牟田線「井尻」駅の南方、約1.8km。 西鉄バス「須玖小学校前」停留所の南方、約40m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	春日市役所の北西方約2.3km付近(直線距離)、県道板付牛頸筑紫野線沿いに位置しており、沿道は、共同住宅のほか、店舗、クリニック等が混在して立地している。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 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 第二種中高層住居専用地域 60% 150% 地域指定なし 第一種15m高度地区 立地適正化計画：居住誘導区域内
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	5,667.94㎡ (登記地積) 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約76m・約76m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側：幅員約10mの舗装県道と等高接面。 (建築基準法第42条1項の道路に該当) 北西側：幅員約6m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。 ・目的土地の西側は水路に接している。 ・目的土地の北東側は、公図上では水路を介して道に接面しているが、現況は、暗渠化され歩道として使用されている。 ・春日市水害ハザードマップによれば、敷地の西側一部が内水・洪水の浸水想定区域(浸水深1m～3m未満)に該当している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東峰マンション春日
建物の用途	共同住宅 (総戸数 121戸 ※住居118戸、店舗3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) 昭和63年9月14日 新築 経過年数 約 37 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 3 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 合計床面積 10,934.91 m ² (登記上)
仕様	外壁 珪酸質ボータータイル貼、吹付タイル 等 屋根 アスファルト防水 その他 エントランスホール：磁器質タイル貼
設備等	エレベータ 2基 駐車場 84台 (平置き) 集会所 あり 管理人室 あり (管理人 月～金の9時～17時、土の9時～15時) その他 オートロック、駐輪場 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、令和2年7月に大規模修繕を実施(完了)している。 ・ 一棟の建物は、登記地積と登記床面積により計算すると、基準容積率を超過しているが、都市計画の変更(容積率の引き下げ)により容積率超過となった既存不適格建築物であるため、適法の状態にあるものと判断される。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	7階部分の角住戸（南西・南東・北西の3面採光）
床 面 積	登記記載 77.72㎡ 固定資産税評価証明書上 87.12㎡
間 取 り	2LD・K、バルコニー面積約22㎡（概測による） ルーフバルコニー面積約68㎡（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、クッションフロア等 内 壁 ビニールクロス貼等 設 備 電気、給排水設備、ガス設備 等 その他 特になし
保守管理の状態	普通程度 ・部分的なりフォームは実施されているが、水回り設備は全体的に旧式化が認められる。 ・床材の損傷箇所が認められる。 ・上記のほかは、概ね経年相応の老朽化と認められる。
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	・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、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	87.12	0.17	4,590,000

【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。

$$\text{現価率: } \{1 - (1-R) \times n/N\} \times (1+q) = 0.17 \times 1.00 = 0.17$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 37 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/㎡) 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
143,000	0.99	5,667.94	0.95	7,772 / 975,403	6,070,000

ア 標準画地価格・・・基準地「春日（県）-10」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

$$125,000\text{円/㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{91} = 143,000\text{円/㎡}$$

* 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： 1.00 … 補正要因なし

* 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
 0.96 × 1.00 × 0.95 × 1.00 = 0.91

イ 個別格差・・・・・・ 形状 角地 個別格差
 0.98 × 1.01 = 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) 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
4,590,000	6,070,000	1.07	11,410,000

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
160,000	1.07	77.72	13,310,000

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。

(本ページ以下余白)

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
660,000	1.30	9.0%	1.00	9,530,000

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。

本件は、やや割安な賃料設定であると認め、補正を施した。

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。

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	11,410,000	1.00	11,410,000	10%
② 比準価格	13,310,000	1.00	13,310,000	80%
③ 収益価格	—		9,530,000	10%
調整後の価格	12,740,000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	12,740,000円	1.00	0.80	1.00	0	10,190,000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

地価調査価格：基準地「春日（県）-10」
所在：春日市須玖南5丁目39番2外
住居表示：未実施
価格：125,000 円/㎡（対前年変動率 4.2%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：191 ㎡
地域の概要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域
接面街路：北西側 幅員約5m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「井尻」駅の南方、道路距離2km。
用途指定等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 150%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	2 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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



