

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 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10月15日から 令和 7年10月22日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月28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11月12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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,620,000 4,496,000		1,124,000	33,750	9,163



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区舞鶴二丁目110番地

建物の名称 ライオンズマンション舞鶴第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 舞鶴二丁目110番の309

建物の名称 309号

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 27.96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 福岡市中央区舞鶴二丁目110番

地 目 宅地

地 積 1370.71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 489622分の3007



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和7年6月5日まで

賃 料 月額48,000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。転使用借人Bが占有している。

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

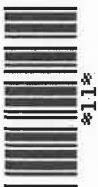
【物件番号1】

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 福岡市中央区舞鶴二丁目 110 番地

建物の名称 ライオンズマンション舞鶴第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 舞鶴二丁目 110 番の 309

建物の名称 309 号

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 27.96 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 福岡市中央区舞鶴二丁目 110 番

地 目 宅地

地 積 1370.71 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 489622 分の 3007



令和 7 年(ヌ)第 19 号
令和 7 年 4 月 22 日受理
令和 7 年 6 月 9 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区舞鶴二丁目110番地

建物の名称 ライオンズマンション舞鶴第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 舞鶴二丁目110番の309

建物の名称 309号

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 27.96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 福岡市中央区舞鶴二丁目110番

地 目 宅地

地 積 1370.71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 489622分の3007

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	福岡市中央区舞鶴二丁目7番1-309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	☒ 下記のとおり 管理費 5,400 円 修繕積立金 4,990 円 管理協力費 1,000 円	令和7年5月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある ～令和7年5月分まで 計 312,068 円 ☐ 不明
管理会社等	ライオンズマンション舞鶴第3管理組合	
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
（2枚目）

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■賃借人A ☐ 債務者 ■転使用借人B	
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(■A(占有者)) ■文書(■建物賃貸借契約書) ■陳述(■(占有者Bの妻)) ☐ 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		平成26年6月6日 平成 年 月 日	
最初の	契約日	平成26年6月6日 平成 年 月 日	
	契約等期間	平成26年6月6日から ☒ 平成27年6月5日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし 平成 年 月 日から ☐ 平成 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6月6日から ☒ 令和7年6月5日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし 平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他() ☐ 所有者 ■その他(賃借人A)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他() ☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月金 48,000 円 (毎月26日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺() 毎月金5,000円ないし30,000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		共益費2,000円 現所有者が本件賃貸借契約を前所有者から承継している。 空欄部分は、陳述を得られなかった。	
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 占有者は、転貸借を主張するが、正常な賃貸借と認められないので、使用借と判断した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (占有者)	[占有状況等について] 本件物件は, 私の両親が居住して使用しており, 他に占有者はいません。 同物件は, 前所有者と賃貸借契約を締結して借りています。 現在の所有者については知りません。 私が両親に賃貸しています。 賃料として毎月5,000から30,000円の間で払ってもらっています。 私は本件物件に住んでいません。 契約内容は, 執行官に述べたとおり(3枚目参照)です。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて両親が所有する物です。 ＜「本件物件に関する賃貸借契約書を作成していますか」との質問に対し＞ 作ったと思いますが, 10年以上前のことなので, 見つからなくなっています。仲介会社に聞いてください。
☒ (占有者Bの妻)	[占有状況等について] 本件物件は, 私と夫が居住して使用しており, 他に占有者はいません。 同物件は, 息子Aから借りています。 息子Aは本件物件に住んでいません。 契約内容は, よくわかりません。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて私達が所有する物です。 ＜「本件物件に関する賃貸借契約書を作成していますか」との質問に対し＞ 作ったと思いますが, 10年以上前のことなので, 見つからなくなっています。
☒ 管理会社担当者	[管理費等について](書面回答) 2枚目記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見等

■

- 1 (本件物件の占有関係等)
本件物件の占有関係等は, 前記関係人の陳述, 現況及び下記書面から 2 枚目及び 3 枚目記載のとおり認めた。
電力使用者等回答書
建物賃貸借契約書
- 2 (接道)
公図のとおり, 公衆用道路(地番1006等)に接している。
- 3 (占有者Aと占有者B間の契約について)
占有者Aと占有者Bは親子関係にある。
賃料の設定も幅があり, 契約内容も定かでなく, 生活費として支払っていると考えられる。
本件物件の電力需給契約者は占有者Aである。
以上の点から賃貸借契約と認定できない。
ただし, 占有者Aは, 本件物件に住んでおらず, 占有者Bは独立の占有があると思われるので, 使用貸借契約と判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

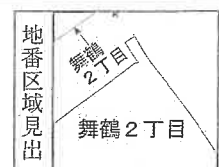
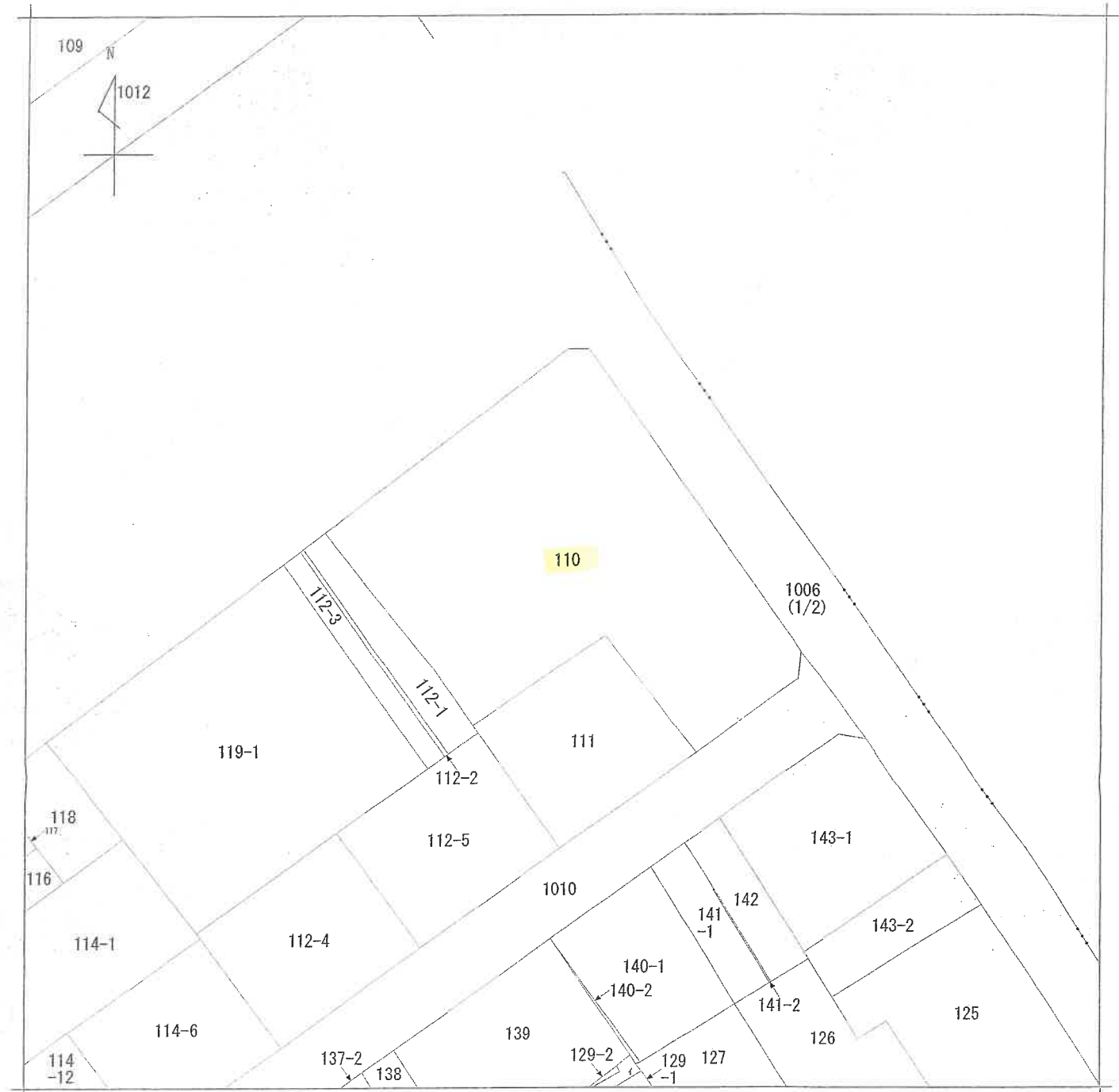
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月22日 (火) 9 : 30－9 : 40	執行官室	固定資産税に関して保有する図面(写)交付申請書作成・郵送
7年4月22日 (火) 11 : 00－11 : 15	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路)(近隣)登記事項証明書申請書作成・郵送
7年4月22日 (火) 13 : 00－13 : 25	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 (回答なし) 調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
7年4月22日 (火) 15 : 00－15 : 10	執行官室	管理会社担当者へ電話連絡後 管理費等調査依頼書作成・FAX送信
7年4月30日 (水) 12 : 50－13 : 10	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(返信用切手110円添付)投函
7年5月19日 (月) 12 : 50－13 : 10	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 占有者Bの妻に面談
7年5月23日 (金) 11 : 15－11 : 30	執行官室	占有者Aから電話聴取
7年5月26日 (月) 13 : 40－13 : 55	執行官室	仲介会社に照会

(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、立会人及び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
(6枚目)



A. 舞鶴2丁目

請 求 部 分	所 在 福岡市中央区舞鶴二丁目					地 番 110番	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類 地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類 土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和47年2月23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。

A3→A4に縮小

令和7年4月24日
福岡法務局請求番号: 41-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和60年6月5日

公用

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4月24日 福岡法務局

登記簿

(8枚目)

A3→A4に縮小

請求番号：41-2

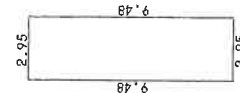
平成60年6月5日登記
各階平面図

646152

建物各階平面図

家屋番号
舞鶴2丁目
110番の309

建物の所在
福岡市中央区舞鶴2丁目110番地

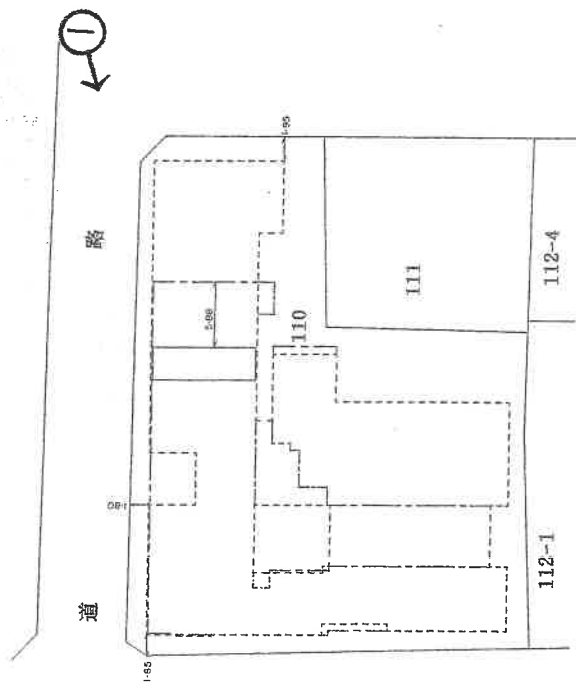


求積表

$$9.48 \times 2.95 = 27.9660$$

床面積

$$27.96 \text{ m}^2$$



建物の存する部分 3 階
建物番号 309 号

作製者

昭和60年5月31日(作製)

縮尺 1/250

申請人

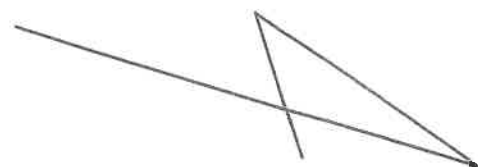
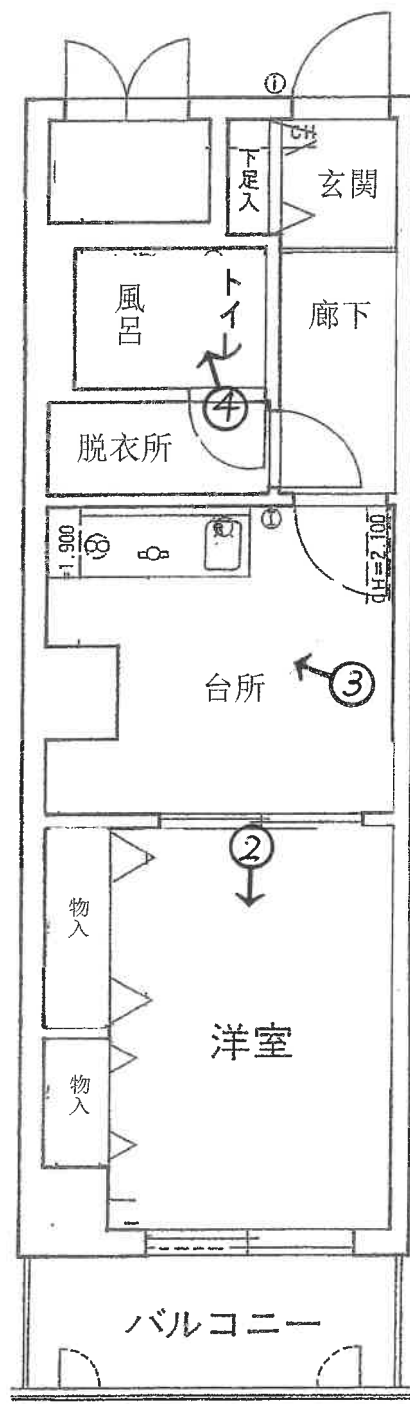
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

○→写真番号の撮影方向

間 取 図 (概略)

○→ 写真番号の撮影方向





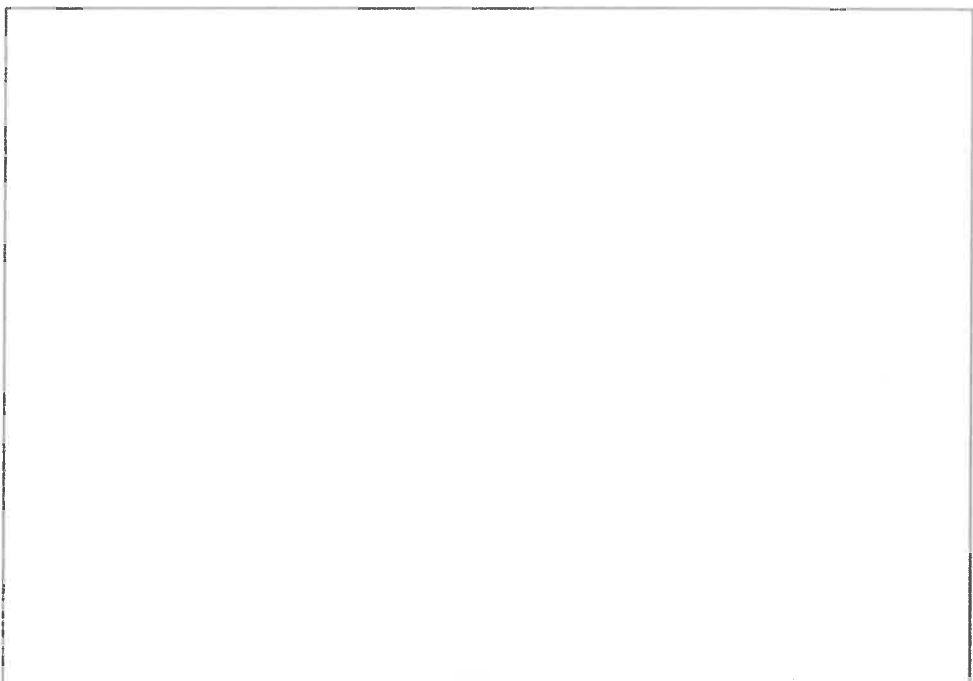
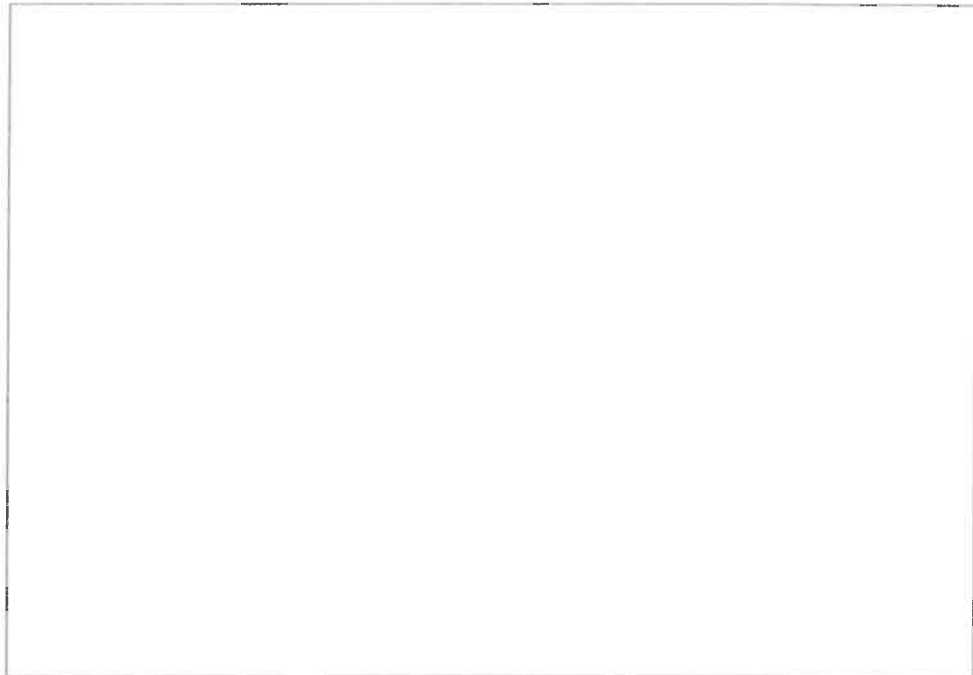
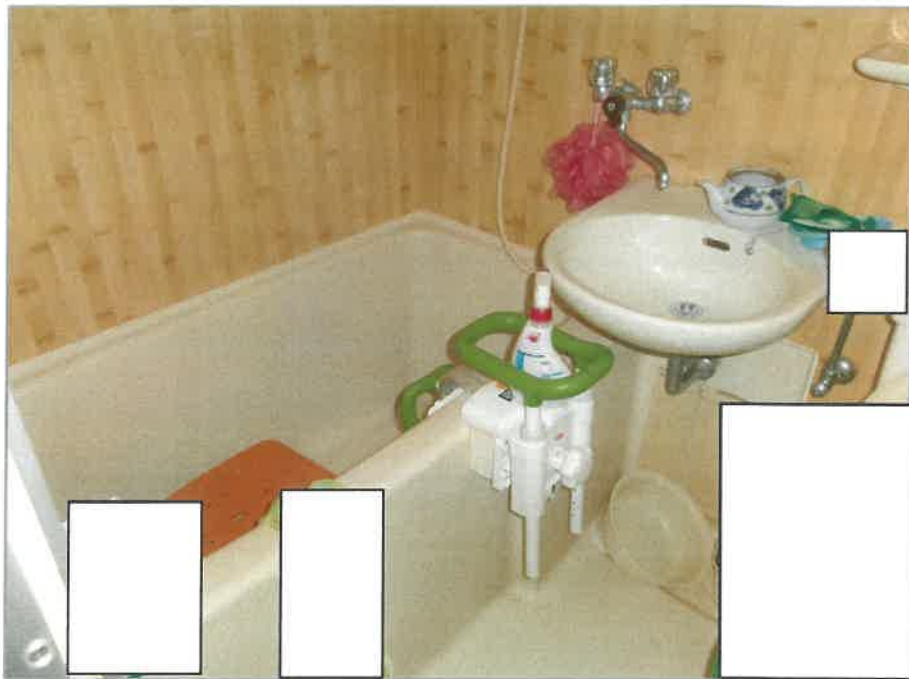
1 目的物件のある
一棟の建物の外観



2 室内の状況



3 室内の状況



令和7年（ヌ）第 19 号
令和7年5月19日現地調査
令和7年6月17日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 隈 良 弘 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 5,620,000 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 福岡市中央区舞鶴二丁目110番地 建 物 の 名 称 ライオンズマンション舞鶴第3 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 舞鶴二丁目110番の309 建 物 の 名 称 309号 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 27.96 m²		「特記事項」欄参照
	(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 福岡市中央区舞鶴二丁目110番 地 目 宅 地 地 積 1,370.71 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 489,622 分の 3,007		
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 (33.42m²) 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（別添）があり同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	福岡市中央区舞鶴二丁目7番1-309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)	福岡市営地下鉄空港線「赤坂」駅の北方、約330m。 西鉄バス「舞鶴一丁目」停留所の北西方、約180m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は中高層の店舗付共同住宅、事務所ビルを中心とした商業地域である。街路及び画地配置は整然としており、土地の高度利用が進んだ地域である。 なお、地域環境が変化する要因は無く、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	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区
画 地 条 件	規 模	1,370.71㎡
	形 状	やや不整形(別添「公図(写)」参照。)
	間口・奥行	約47m・約37.5m
	接道関係	三方路地
	そ の 他	-
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約11mの舗装市道、東側及び南側で幅員8mの舗装市道と概ね等高に接面する(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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション舞鶴第3		
建物の用途	店舗付共同住宅（総戸数119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60年5月31日	新築
	経過年数	約 41 年	
	経済的全耐用年数	約 45 年	
	経済的残存耐用年数	約 4 年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建 合計床面積 5,485.03 m ² （登記上）		
仕様	外壁	タイル、吹付タイル	
	屋根	陸屋根	
	その他	-	
設備等	エレベータ	2基	
	駐車場	13台分（賃貸）	
	集会所	無し	
	管理人室	あり	
	その他	オートロックシステム	
建物の品等	使用資材	普通	
	施工状態	やや優る	
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	・投資用に販売されたワンルームを主体とする大規模賃貸用の分譲マンションである。 ・エントランス周辺は、大規模改修を行ったと推定され、品等が良好である。 ・敷地面積に対する公簿上の床面積の割合は、容積率を超過しているが、建築基準法上の容積不算入部分等を考慮すれば超過ではないと思われる。		

(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 階部分の中間部屋（東面採光）
床 面 積	登記記載 27.96㎡ 固定資産税評価証明書上 33.42㎡
間 取 り	1DK、バルコニー約4㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 フローリング 内 壁 ビニールクロス貼 設 備 電気、給排水設備 等 その他 電化キッチン、電気給湯器なのでガスは使用していない
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、積算価格と比準価格を求め、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	33.42	0.18	1,860,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.18 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.18$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 41 年

N : 経済的全耐用年数 約 45 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 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
1,540,000	1.05	1,370.71	1.00	3,007 / 489,622	13,610,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡中央5-19」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

$$1,330,000\text{円/㎡} \times \frac{108}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{93} = 1,540,000\text{円/㎡}$$

*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
0.98 × 1.00 × 0.95 × 1.00 = 0.93

イ 個別格差・・・・・・ 接面状況 個別格差
1.05 = 1.05

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
1,860,000	13,610,000	0.97	15,010,000

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
300,000	0.97	27.96	8,140,000

- 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： 積算価格の個別格差を標準として、観察減価を勘案した。
- ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
576,000	1.00	8.5%	1.00	6,780,000

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：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。

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	15,010,000	1.00	15,010,000	3%
② 比準価格	8,140,000	1.00	8,140,000	5%
③ 収益価格	—		6,780,000	92%
調整後の価格	7,090,000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	7,090,000円	1.00	0.80	0.99	0	5,620,000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

地価公示価格：標準地「福岡中央5-19」
所在地：福岡市中央区舞鶴1丁目105番1
住居表示：舞鶴1-4-30
価格：1,330,000 円/㎡（対前年変動率 16.7%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：363 ㎡
地域の概要：事務所ビル、マンション等が混在する商業地域
接面街路：北西側幅員約9m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：福岡市営地下鉄空港線「天神」駅の北西方、道路距離700m。
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・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



