

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 24日  
 福岡地方裁判所第4民事部  
 裁判所書記官 河 野 広 和

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 8年 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 21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 8年 5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 8年 3月 24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区春吉二丁目2号2番地  
建物の名称 エステート・モア・天神STUDIO

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春吉二丁目2号2番の1110  
建物の名称 1110号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 11階部分 22.01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 福岡市中央区春吉二丁目2号2番  
地 目 宅地  
地 積 2066.87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 100000分の279



## 物件明細書

令和 8年 2月18日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

---

---

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 福岡市中央区春吉二丁目2号2番地  
建物の名称 エステート・モア・天神STUDIO

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春吉二丁目2号2番の1110  
建物の名称 1110号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 11階部分 22.01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 福岡市中央区春吉二丁目2号2番  
地 目 宅地  
地 積 2066.87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 100000分の279

令和7年(ケ)第174号  
令和7年11月25日受理  
令和8年2月6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 福岡市中央区春吉二丁目2号2番地  
建物の名称 エステート・モア・天神STUDIO

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春吉二丁目2号2番の1110  
建物の名称 1110号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 11階部分 22.01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 福岡市中央区春吉二丁目2号2番  
地 目 宅地  
地 積 2066.87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 100000分の279

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市中央区春吉二丁目2番5-1110号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 6,000円 修繕積立金 600円	令和7年12月22日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない。 <input type="checkbox"/> 滞納がある。令和 年 月分まで計 円 <input type="checkbox"/> 不明
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	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■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	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年10月24日
最初の契約日	令和6年10月24日
契約等期間	令和6年10月24日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年10月23日 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金49,000円(毎27月日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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1人で居住しています。 2 本件建物には、不動産業者を介して令和6年10月24日に所有者との間で賃貸借契約を締結しています。 その契約内容は3枚目記載のとおりです。 3 本件建物について、特に大きな損傷等はありません。
■管理受託会社社員	1 本件賃貸借契約は、当社を介して所有者と賃借人Aとの間で締結されています。当社は契約書に「家主代理」と表示しています。

(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+水」)に接道している。

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、関係人の陳述のとおり、特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

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 11月25日(火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 11月28日(金) 11:40 - 12:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 7 年 12月16日(火) 10:00 - 10:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人Aから口頭聴取
R 7 年 12月16日(火) 13:00 - 13:30	執行官室	占有状況等について管理受託会社社員から電話聴取
R 7 年 12月19日(金) 13:30 - 13:40	執行官室	管理費等の照会
R 7 年 12月22日(月) 9:00 - 9:20	福岡法務局	公函, 地積測量図等の調査
R 7 年 12月26日(金) 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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

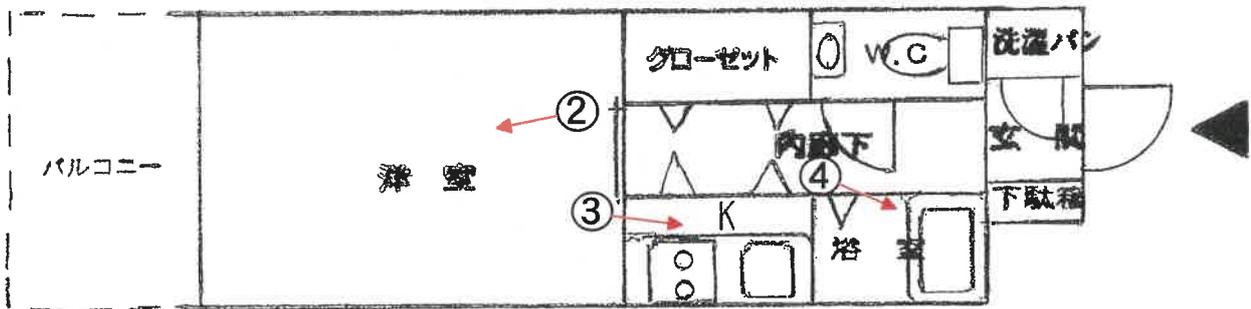
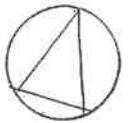
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり





# 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

---

---

---

---

---

---

---

---



令和7年(ケ)第174号  
令和7年12月16日現地調査  
令和7年12月22日評価

福岡地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
税 田 健 司

## 第1 評価額

番号	評価額
1	金 7,300,000 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	<b>(一棟の建物の表示)</b>		「特記事項」欄参照
	所在	福岡市中央区春吉二丁目2号2番地	
	建物の名称	エステート・モア・天神STUDIO	
	<b>(専有部分の建物の表示)</b>		
	家屋番号	春吉二丁目2号2番の1110	
	建物の名称	1110号	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	11階部分 22.01 m <sup>2</sup>	
	<b>(敷地権の目的である土地の表示)</b>		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	福岡市中央区春吉二丁目2号2番	
	地目	宅地	
地積	2,066.87 m <sup>2</sup>		
<b>(敷地権の表示)</b>			
土地の符号	1		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	279 / 100,000		
<b>特記事項</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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 (24.87m<sup>2</sup>) を採用した。</li> <li>・ 地積については、地積測量図がなく、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。</li> </ul>			
住居表示	福岡市中央区春吉二丁目2番5-1110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)	市営地下鉄七隈線「渡辺通」駅の北東方、約600m。 西鉄バス「渡辺通二丁目」停留所の北東方、約600m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、那珂川至近に位置する中高層マンションや店舗、事務所ビル等が混在する地域である。都心に近く、最寄駅へ徒歩圏で、街路条件にも恵まれている。こうした接近条件、環境条件に恵まれていることから付近は近年賃貸マンション需要も旺盛で、地価も高騰している。金利も上昇し、金融環境も変化しつつあるが、今後もこの傾向は当面持続するものと予測する。	
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% 400% 準防火地域 駐車場整備地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係	2,066.87㎡ 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約38m ・ 約65m 三方路地
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側で幅員約4.5mの舗装市道と等高に接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。</li> <li>・南西側で幅員約11mの舗装県道と等高に接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。</li> <li>・東側で幅員約3.6mの舗装市道と等高に接面(建築基準法第42条第2項の道路に該当)。</li> </ul>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・対象地は、南西側市道との間に約57㎡、東側市道との間に約3㎡、合計約60㎡のセットバック部分を含む。</li> </ul>	

## 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・天神STUDIO
建物の用途	共同住宅 (総戸数 329 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10年11月3日 新築 経過年数 約 28 年 経済的全耐用年数 約 40 年
特記事項	約 12 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 合計床面積 8,831.07 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 タイル貼、リシン吹付ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 あり 集会所 なし 管理人室 あり (巡回) 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 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	・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、建築基準法の規定(共用部分等による緩和)を考慮すると、超過ではないものと判断される。

(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	11階部分の中間画地（南西面採光）
床 面 積	登記記載 22.01㎡ 固定資産税評価証明書上 24.87㎡
間 取 り	ワンルーム、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、合板 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 ガス、給排水設備 等 その他 クローゼットの上部に物入れがある。
保守管理の状態	普通 経年相応の老朽化が認められる。 その他詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。
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	24.87	0.37	3,450,000

【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も考慮して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.37 \times (1 - 0\%) = 0.37$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 28 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
1,380,000	0.76	2,066.87	1.00	279 / 100,000	6,050,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡中央5-4」の公示価格等を規準として査定した。

地価公示価格      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格

$$1,390,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{107}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{105} = 1,380,000\text{円}/\text{㎡}$$

\*時点修正 : 地価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 : 角地                      1.03

\*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      × 1.03      × 1.02      × 1.00      = 1.05

イ 個別格差・・・・・・ 三方路地      道路接面劣る      不整形      セットバック含む      個別格差  
                                    1.03      × 0.85      × 0.9      × 0.97      = 0.76

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
3,450,000	6,050,000	1.04	9,880,000

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
588,000	1.00	8.0%	1.00	7,350,000

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。

### 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	9,880,000	1.00	9,880,000	70%
② 収益価格	—		7,350,000	30%
調整後の価格	9,120,000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	9,120,000円	1.00	0.80	0	0	7,300,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要はない。

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

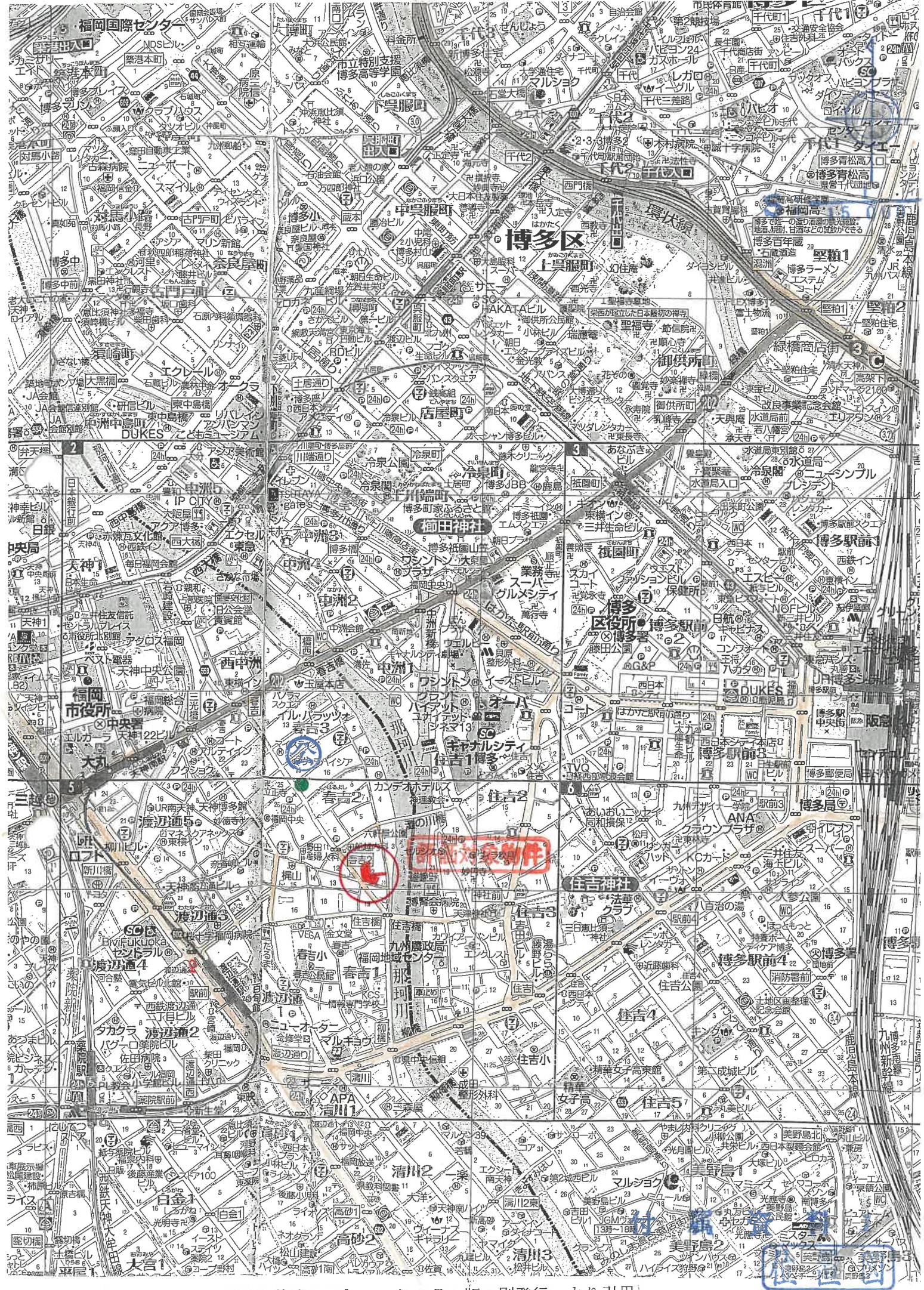
地価公示価格：標準地「福岡中央5-4」  
所在：福岡市中央区春吉3丁目11号34番外  
住居表示：春吉3-16-19  
価格：1,390,000 円/㎡（対前年変動率+ 11.2%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：227㎡  
地域の概要：中高層の店舗兼共同住宅が多く見られる商業地域  
接面街路：南西側幅員約11m 県道、北西側道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：市営地下鉄七隈線「天神南」駅の南東方、道路距離600m  
用途指定等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）  
準防火地域

## 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	2 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



「昭文社 『ライトマップ福岡県道路地図』2024年7月5版5刷発行」より引用

