

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月10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 4月28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 福岡市東区千早五丁目3番地5

建物の名称 エンクレスト千早

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千早五丁目3番5の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 23.43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 福岡市東区千早五丁目3番5

地 目 宅地

地 積 393.19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 146454分の2500



物件明細書

令和 8年 3月 5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か月間明渡しは猶予される。

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 福岡市東区千早五丁目3番地5

建物の名称 エンクレスト千早

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千早五丁目3番5の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 23.43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 福岡市東区千早五丁目3番5

地 目 宅地

地 積 393.19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 146454分の2500

令和7年(ケ)第193号
令和8年 1月13日受理
令和8年 2月9日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 瀨 崎 賢 治

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区千早五丁目3番地5

建物の名称 エンクレスト千早

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千早五丁目3番5の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 23.43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 福岡市東区千早五丁目3番5

地 目 宅地

地 積 393.19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 146454分の2500

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	福岡市東区千早5丁目20番3-1103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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
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 上記の者が本建物を住居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"/> 下記のとおり 管理費 8,100円 修繕積立金 1,100円	令和8年 2月 6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない。 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある。 82,800円 (令和8年2月分まで)												
管理会社	(株)えん建物管理													
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(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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													
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"/> <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号									
	保管開始日	令和	年	月	日									
敷地権以外の土地	<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													

(2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

(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 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■占有者 ■賃貸管理会社担当者)の陳述/■提示文書(契約書)の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権限 <input type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	令和4年 5月12日
最初の契約日	令和4年 5月 2日
契約等期間	令和4年 5月12日から ■令和6年 5月11日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■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6年 5月12日から ■令和8年 5月11日まで2年間 <input type="checkbox"/>
契約等貸主	■所有者() <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	■月額60,000円(毎月27日限り翌月分払い) <input type="checkbox"/> 前払()分 円) <input type="checkbox"/> 相殺()分 円)
敷金・保証金	■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	毎月町費300円,保険料相当額700円を毎月家賃とともに支払う。
執行官の意見	■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

(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
<p>■^社管理会担当者</p>	<p>(管理費等) 本件マンションの管理費等は、2枚目記載のとおりです。</p>
<p>■賃貸管理会社担当者</p>	<p>(占有関係等) 本件建物は、Aが「占有者及び占有権原」記載のとおり、所有者から借りて住んでいます。</p>
<p>■A(占有者)</p>	<p>(占有関係) 本件マンションは、「占有者及び占有権原」記載のとおり、私が所有者から借りて住んでいます。 (本件建物の損傷等) 本件建物に特別な傷みはありません。上の階の方が物を落とした時に天井から音が聞こえることがたまにあります。</p>

(4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

執行官の意見

■(接道関係)

本件土地は、公図どおり公道(地番4,所有者:福岡県,地目:雑種地)に接している。

(占有関係)

建物内の状況,関係者の陳述,契約書等により,2枚目のとおり占有を認定した。

(本件建物の損傷等)

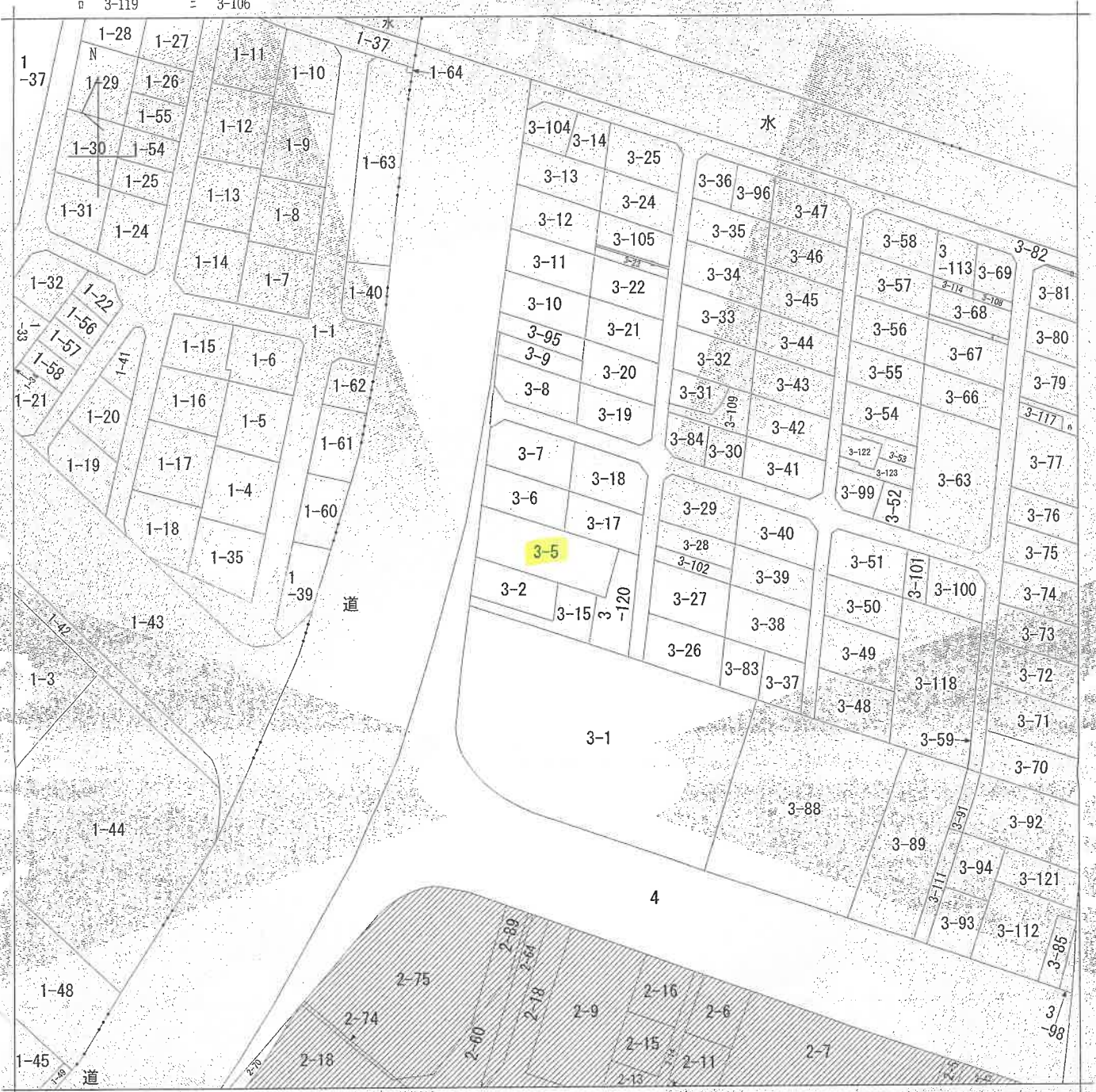
本件建物には,特別な傷み等は見当たらなかった。

(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,所有者からの聴取はできなかった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 1月13日 (火) 17:00-17:20	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, FAXで照会書送信
令和8年 1月14日 (水) 11:00-11:20	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和8年 1月14日 (水) 14:30-15:00	福岡法務局	公函等入手
令和8年 1月21日 (水) 9:10-9:30	物件所在地	評価人とともに外観調査, 占有者不在のため建物への立入調査中止
令和8年 1月21日 (水) 15:00-15:15	執行官室	賃貸管理会社担当者に契約書写し交付依頼
令和8年 1月23日 (金) 15:00-15:15	博多区住吉3-12-1 (賃貸管理会社事務所)	賃貸管理会社担当者から契約書写し受領
令和8年 1月24日 (土) 16:20-16:30	執行官室	占有者から電話聴取
令和8年 1月28日 (水) 12:00-12:15	物件所在地	立入調査, 占有者と面談, 写真撮影
令和8年 1月29日 (木) 18:00-18:15	執行官室	所有者に対し照会書送付
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<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 _____ を立ち合わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

イ 3-107 ハ 3-78 ニ 2-12
 ロ 3-119 ヒ 3-106



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番
 区域見出し
 千早
 5丁目

請求部分	所在	福岡市東区千早5丁目		地番	3番5			
出縮	力尺	1/1000	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	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8年1月14日
 福岡法務局

請求番号：29-1
 (1/1)

登記官

(7枚目)

(7~9枚目A3版からA4版に縮小)

公用

登記年月日：令和2年7月13日

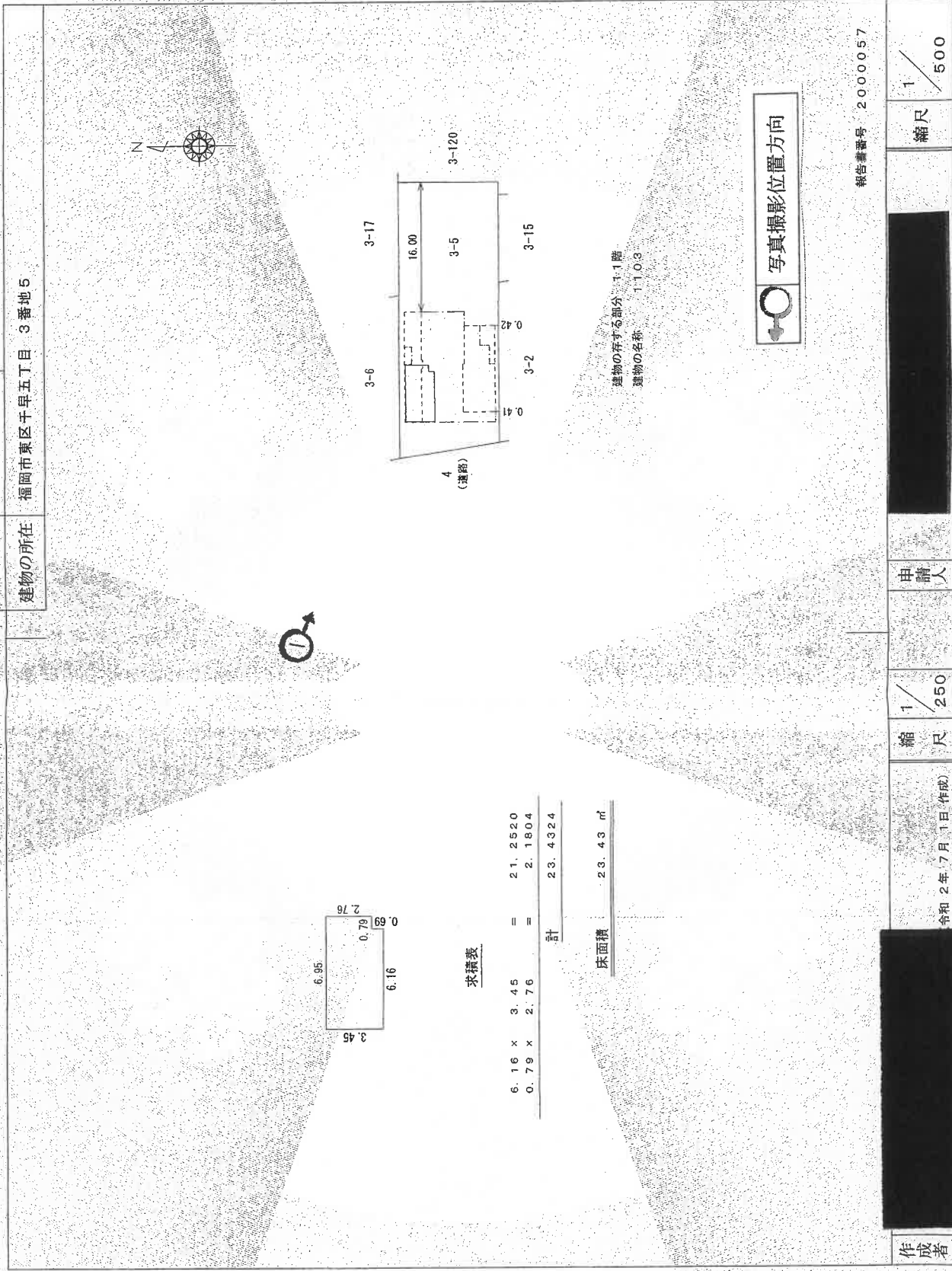
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和2年1月14日 福岡法務局 登記官

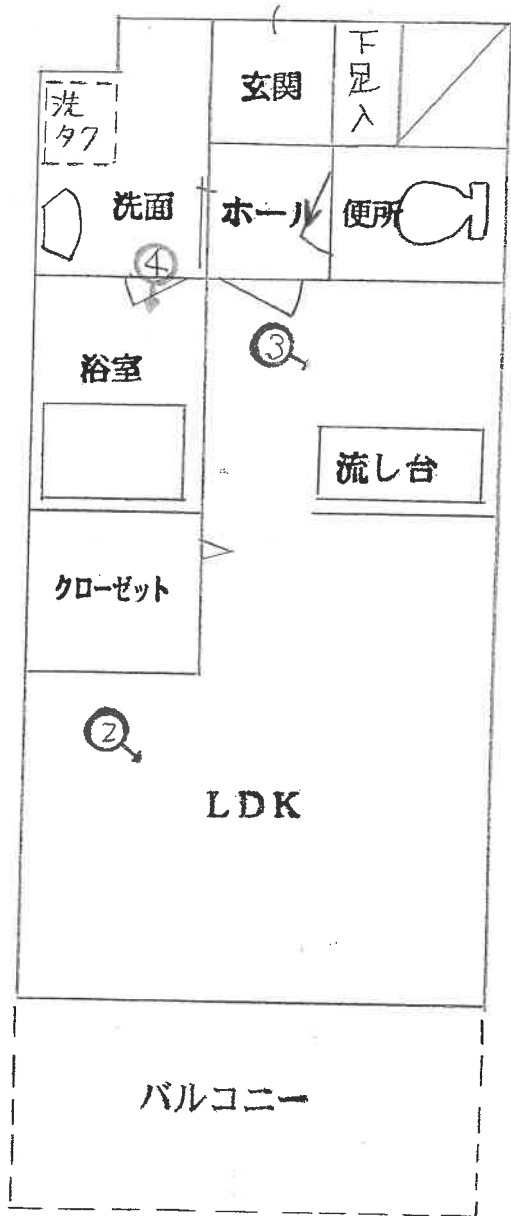
各階平面図


家屋番号
千早五丁目3番5の
1103

建物の所在
福岡市東区千早五丁目3番地5

建物図面






 写真撮影位置方向



1 本件マンション



2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 浴室



令和7年(ケ)第193号
令和8年1月28日現地調査
令和8年2月9日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出雲 重成 印

第1 評価額

番号	評価額
1	金 10,380,000 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	福岡市東区千早五丁目3番地5	
	建物の名称	エンクレスト千早	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	千早五丁目3番5の1103	
	建物の名称	1103	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	11階部分 23.43 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 地目 地積	福岡市東区千早五丁目3番5 宅地 393.19 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	2,500 / 146,454		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 (32.61m²) 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、公図等の図面と現地の状況がほぼ符合し、地積測量図とも合致するので、登記地積に基づき評価した。 			
住居表示	福岡市東区千早五丁目20番3-1103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「千早」駅の北方約700m 西鉄バス「香椎」停留所の南方約150m	
付近の状況	福岡市の副都心部である香椎地区に形成された地域で、幹線沿いに中高層のマンションや店舗、事務所等が存する地域である。なお、当該地域は都心部等への利便性、環境条件及び行政的条件等に優れているので、今後はさらに土地の高度利用を強めていくものと予測される。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 特になし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	393.19㎡ ほぼ長方形 約12.0m・約33.0m 中間画地 特になし
接面道路の状況	西側で幅員約30mの舗装国道（建築基準法の第42条第1項の道路に該当する。）と等高に接面する。	
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 : なし（引き込み可） 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（引き込み可）」とは接面道路付近に供給処理施設の配管があり、通常のコストで引き込むことが可能な場合、「なし」とは引き込みがない場合である。	
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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。なお、埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エンクレスト千早
建物の用途	共同住宅 (総戸数 56 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) 令和2年5月18日 経過年数 約 6 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 34 年
構造	鉄筋コンクリート造15階建 合計床面積 1,914.14 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル仕上等 屋根 陸屋根 床等 タイル仕上等
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 その他 オートロック、エントランス等
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	JR鹿児島本線の最寄駅等に比較的近接するワンルーム型のマンションである。周囲には店舗等も見られ利便性は良好である。なお、一棟の建物は、建築基準法上登記面積と床面積より計算すると基準容積率を超えている可能性があるが、共用部分等による緩和を考慮すると、容積率超過ではないと認められる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	11階部分の角部屋（主たる採光は西側）
床 面 積	登記記載 23.43㎡ 固定資産税評価証明書上 32.61㎡
間 取 り	ワンルーム、バルコニー約5㎡
仕 様	天 井 ビニールクロス貼等 床 フローリング等 内 壁 ビニールクロス貼等 設 備 電気、プロパンガス、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様はない。
保守管理の状態	良好
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	11階部分（西面採光）の角部屋であり、景観は良好である。また、建物に付属する各種設備については、その動作を確認できないので、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/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
375,000	32.61	0.86	10,520,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.86 \times 1.00 = 0.86$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 6 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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
585,000	1.00	393.19	1.00	2,500 / 146,454	3,930,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡東5-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 770,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{111}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{146} & = & 585,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

*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：なし 100

*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		1.10		1.35		1.00		1.46

イ 個別格差・・・

中間画地	×	形状等	×	規模	×	その他	=	個別格差
1.00		1.00		1.00		1.00		1.00

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
10,520,000	3,930,000	1.05	15,170,000

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
720,000	1.10	7.0%	1.00	11,310,000

ア 総 収 益 : 当該物件の賃料水準に基づき査定した。

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	15,170,000	1.00	15,170,000	50%
② 収益価格	—		11,310,000	50%
調整後の価格	13,240,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無いものと判定した。

(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	13,240,000円	1.00	0.80	0.98	0	10,380,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要なし。

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「福岡東5-8」
所在：福岡市東区千早5丁目2318番
価格：770,000 円/㎡（対前年変動率 10.2%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：495 ㎡
地域の概要：高層の店舗兼共同住宅等が多い新興の商業地域
接面街路：南西側幅員約25m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「千早」駅の北西方道路距離500m。
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	1 葉
2	位置図	1 葉
3	公図（写し）	1 葉
4	地積測量図（写し）	1 葉
5	建物図面・各階平面図（写し）	1 葉
6	間取図	1 葉
7	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



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

