

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 福岡市博多区千代一丁目533番地

建物の名称 ネストピア博多ガーデン

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代一丁目533番の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 31.89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 福岡市博多区千代一丁目533番

地 目 宅地

地 積 339.92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 134001分の3481





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 福岡市博多区千代一丁目533番地

建物の名称 ネストピア博多ガーデン

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代一丁目533番の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 31.89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 福岡市博多区千代一丁目533番

地 目 宅地

地 積 339.92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 134001分の3481



令和7年(ケ)第183号  
令和8年1月13日受理  
令和8年2月20日提出

# 現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区千代一丁目533番地

建物の名称 ネストピア博多ガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代一丁目533番の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 31.89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 福岡市博多区千代一丁目533番

地 目 宅地

地 積 339.92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 134001分の3481

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市博多区千代一丁目33番10-203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 { 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 (三菱電機住環境システムズ株式会社) 上記の者が本件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"/> 次のとおり 管理費 7,000円 修繕積立金 2,000円 町内会費 350円	令和8年2月16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	株式会社ネストルームサポート	
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 [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■三菱電機ライフサービス株式会社	■三菱電機住環境システムズ株式会社
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	<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
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■三菱電機ライフサービス社員) ■文書(■賃貸借契約書、覚書)	■陳述(■三菱電機ライフサービス社員) ■文書(■転貸借基本契約書)
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年3月31日	令和3年3月31日
最初の契約等	契約日	令和3年3月31日
	期間	令和3年3月31日から ■令和5年3月30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	■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7年3月31日から ■令和8年3月30日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
当事者	借主	■その他(三菱電機住環境システムズ(株))
賃料・支払時期	毎月 金81,000円 (毎月末日限り、翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	毎月 金84,278円 (毎月末日限り、当月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	■三菱電機住環境システムズ株式会社に対して転貸可	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	賃料に共益費5,000円を含む	賃料は、左記賃料等に町費350円を加えた額に103.6%を乗じた金額とする。
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	■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
<p>■入居者</p> <p>■管理会社 (株) ネストルームサポート 担当者</p> <p>■賃借人 三菱電機ライフサービス株式会社担当者</p>	<p>1 私は、三菱電機住環境システムズ株式会社の従業員で、本件建物は社宅として、私と家族で暮らしています。</p> <p>2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。</p> <p>3 本件建物には、特に損傷はありません。</p> <p>1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。</p> <p>1 本件建物賃貸借契約時の所有者は、株式会社ネストだったので、当社と株式会社ネストで賃貸借契約を締結し、その後、現所有者が本件建物の所有権を取得したので、引き続き現所有者との賃貸借を継続しました。</p> <p>2 当社は、三菱電機住環境システムズ株式会社に本件建物を転貸して、三菱電機住環境システムズ株式会社の従業員を居住させています。両社の契約は転貸借基本契約を締結し、包括的に処理をしています。</p> <p>3 三菱電機ライフサービス株式会社と三菱電機住環境システムズ株式会社は、三菱電機株式会社を親会社とするグループ会社です。したがって、三菱電機ライフサービス株式会社及び三菱電機住環境システムズ株式会社の本件建物の担当者は私です。</p> <p>4 三菱電機住環境システムズ株式会社が三菱電機ライフサービスに支払う賃料は、管理費その他三菱電機住環境システム(株)が負担する定額費用を含む金員に103.6%を乗じた金額としていますので、家賃と共益費と町費を合算した金額に103.6%を乗じた金額となります。</p>

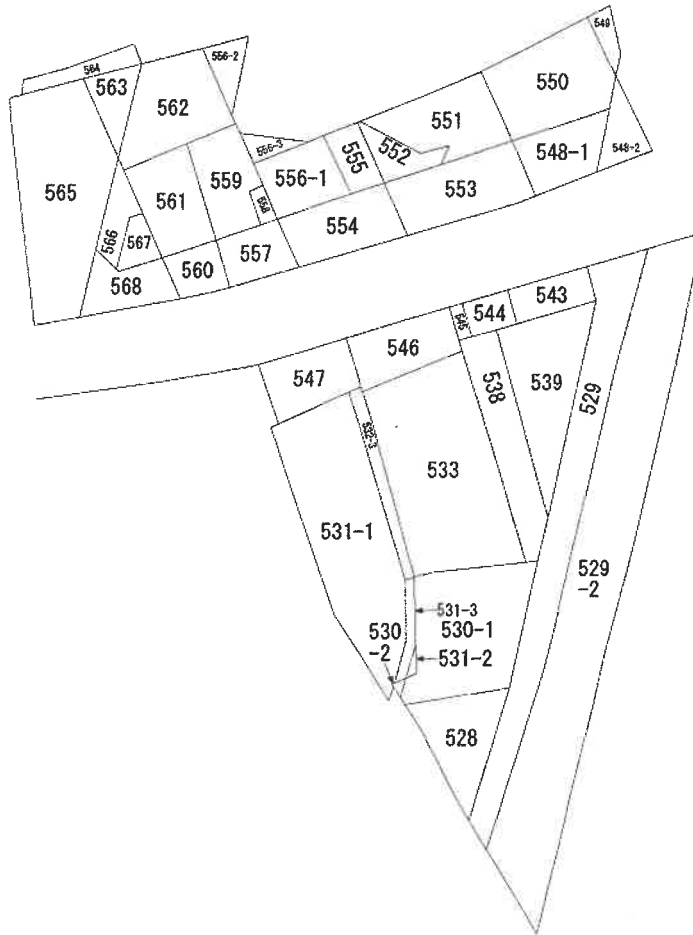
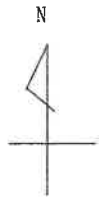
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 (接道等)  
本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（546、登記上の地目は「宅地」）に接道している。
  
- 2 (本件建物の占有関係)  
本件建物の占有状況は、立入調査の結果、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。なお、所有者に対して、占有関係について文書照会をしたが、回答を得られなかった。
  
- 3 (本件建物の損傷について)  
本件建物内に、特に顕著な損傷等は見当たらなかった。

(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 8年 1月21日 (水) 13:10 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書をポストに投函
R 8年 1月22日 (木) 8:30 - 8:50	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 2月4日 (水) 12:45 - 13:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影 居住者から面談聴取
R 8年 2月9日 (月) 13:00 - 13:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年 2月16日 (月) 21:10 - 21:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 (郵送)
R 8年 2月20日 (金) 8:30 - 8:50	福岡法務局 西新出張所	三菱電機ライフサービス(株)及び三菱電機住環境システムズ(株)の商業登記簿謄本取得のため
(特記事項)		



(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。



請求部	所在	福岡市博多区千代一丁目			地番	533番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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。

(福岡法務局管轄)

令和8年1月22日

福岡法務局西新出張所

登記官

請求番号：45-1

(1/1)

(7枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：令和1年10月4日

地積測量図

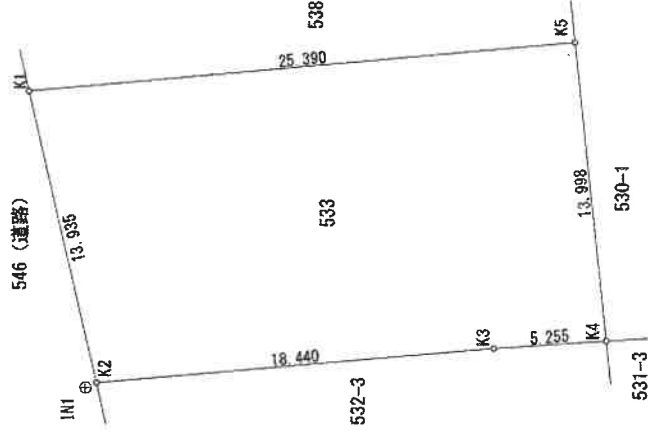
地番	533番
土地の所在	福岡市博多区千代一丁目

使用した基本三角点等

測点名	X	座標	Y	座標	標識の種類
10A33	67055.831	-53708.251			街区多角点
10B24	67116.272	-53570.679			街区多角点
IN1	67074.030	-53645.908			登記引照点
IN2	67036.513	-53643.282			登記引照点

測点	X	座標	Y	座標	標識の種類
533	67076.613	-53632.098			境界角点
K1	67073.513	-53045.664			新設測量マレット
K2	67055.132	-53044.205			既設コンクリート杭
K3	67049.886	-53643.894			既設コンクリート杭
K4	67051.312	-53629.969			既設コンクリート杭
K5	67051.312	-53629.969			既設コンクリート杭
面積			679.855458		
積			339.927290		
地積			339.92	m <sup>2</sup>	

世界測地系 平面直角座標系Ⅱ 測量年月日：令和1年9月18日



作成者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

(令和1年10月2日作成)

公用

令和8年1月22日 (福岡法務局管轄)

福岡法務局西新出張所

登記簿

A4判に縮小

請求番号：45-2

登記年月日：令和3年3月10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。  
(福岡法務局管轄)

令和8年1月22日

福岡法務局西新出張所

登記簿

(9枚目)

各階平面図 建物図面

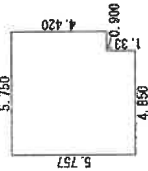
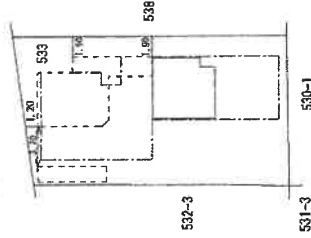
家屋番号  
千代一丁目533番  
の203

建物の所在  
福岡市博多区千代一丁目533番地



建物の存する部分2階  
建物の名称 203

道幅 (947, 546, 545)



求積表	
$4.850 \times 1.337$	= 6.484450
$5.750 \times 4.420$	= 25.415000
合計	31.899450
床面積	31.89 m <sup>2</sup>

写真番号の撮影方向

縮尺 1/500

縮尺 1/250

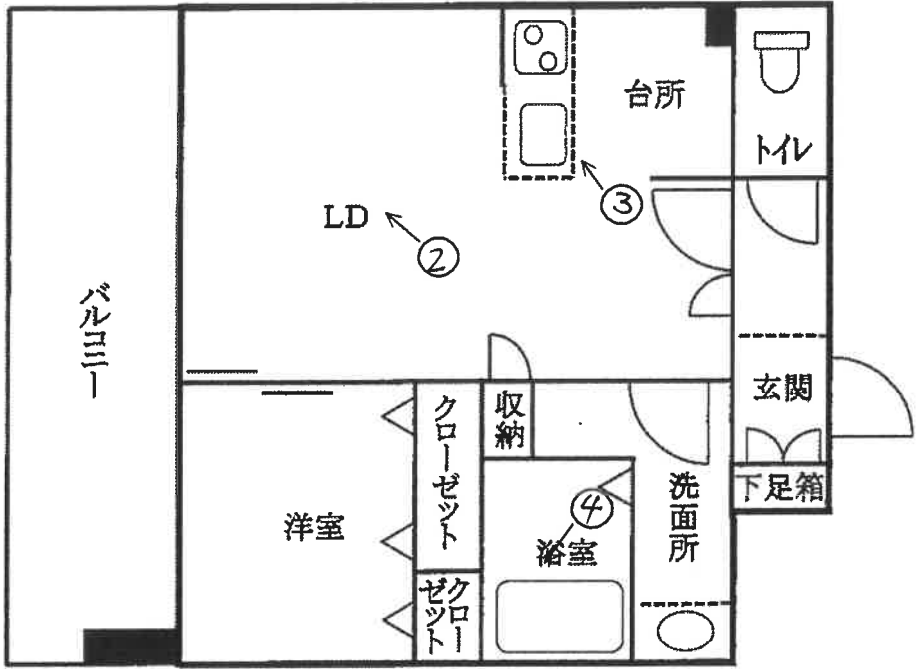
作成者  
土地

申請人

A4判に縮小

請求番号：45-4

↑ 写真番号の撮影方向



No. 1

本件建物の外観



No. 2

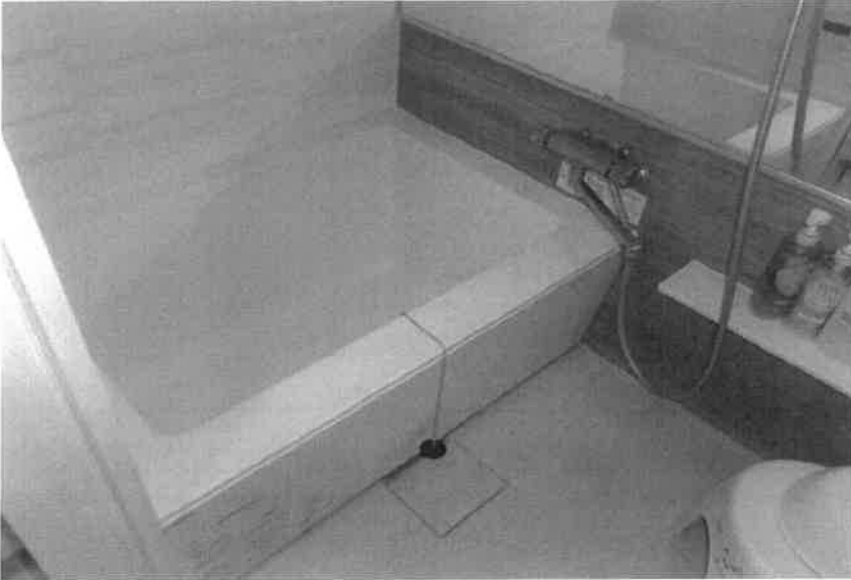
本件建物の室内



No. 3

本件建物の室内外





令和7年(ケ)第183号  
令和8年2月4日現地調査  
令和8年2月18日評価

福岡地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典

印

## 第1 評価額

番号	評価額
1	金 10,360,000 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	福岡市博多区千代一丁目533番地	
	建物の名称	ネストピア博多ガーデン	
	<b>(専有部分の建物の表示)</b>		
	家屋番号	千代一丁目533番の203	
	建物の名称	203	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	2階部分 31.89 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	福岡市博多区千代一丁目533番	
	地 目	宅 地	
地 積	339.92 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	3,481 / 134,001		
<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 (37.06m<sup>2</sup>) を採用した。</li> <li>・ 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、地積測量図があり、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。</li> </ul>			
住居表示	福岡市博多区千代1丁目33番10-203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「吉塚」駅の南方、約360m。 西鉄バス「吉塚駅東口」停留所の西方、約110m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	福岡市都心部(博多駅地区)の北方約1.9km(直線距離)に位置する、県道沿いに共同住宅、事務所等が混在する地域である。 なお、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 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	339.92㎡ (登記数量) ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」参照) 約14m(北側)・約25m 角地 特になし
接面道路路況	北側で幅員約28mの舗装県道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)、西側で幅員約1.8mの舗装市道(建築基準法上の道路ではない)に、それぞれほぼ等高に接面。	
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有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。</li> <li>・目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地(堅粕遺跡)の隣接地に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。試掘費用は市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として(買受人等の)原因者負担となる(福岡市文化財活用部埋蔵文化財課への聴取)。ただし、目的土地はマンションの敷地であり、特段の減価は必要ないと判断した。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネストピア博多ガーデン
建物の用途	共同住宅 (総戸数 36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3年3月4日 経過年数 約 5年 経済的全耐用年数 約 40年 経済的残存耐用年数 約 35年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 合計床面積 1,440.63 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 タイル貼り ほか 屋根 陸屋根 その他 特になし
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全4台分 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロックシステム、宅配ボックスあり
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	・一棟の建物の登記床面積が基準容積率を超過しているが、建築確認、完了検査を受けた履歴があり、その後に特段の増築等も行われていないことから、適法の状態にあるものと判断される(共用部分等の不算入等によるものとみられる)。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2階部分の中間部屋（西面採光）
床 面 積	登記記載 31.89㎡ 固定資産税評価証明書上 37.06㎡
間 取 り	1 LDK、バルコニー約9㎡ (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 ほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気、ガス、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	普通 (特段の損傷はない)
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。 ・東側でJRの線路（高架）に近接するが、特段の騒音や振動は認められなかった。

## 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	37.06	0.89	12,370,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.89 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.89$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 5 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/㎡)	個別格差	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
508,000	0.99	339.92	1.00	3,481 / 134,001	4,440,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡博多5-13」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 733,000\text{円/㎡} & \times & \frac{110}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{154} & = & 508,000\text{円/㎡} \end{array}$$

\*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：二方路 1.03

\*地域格差：  
街路条件 0.98 × 接近条件 1.05 × 環境条件 1.50 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.54

イ 個別格差・・・  
角地 1.01 × 線路近接 0.98 = 個別格差 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)	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
12,370,000	4,440,000	0.96	16,140,000

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
972,000	1.00	8.0%	1.00	12,150,000

ア 総 収 益：現行の賃料に基づき査定した。

イ 家賃等補正：必要なし。

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：必要なし。

### 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	16,140,000	1.00	16,140,000	20%
② 収益価格	—		12,150,000	80%
調整後の価格	12,950,000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	12,950,000円	1.00	0.80	1.00	0	10,360,000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「福岡博多5-13」  
所在：福岡市博多区千代4丁目33番外  
住居表示：千代4-29-50  
価格：733,000 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 10.6%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：247 m<sup>2</sup>  
地域の概要：中高層の事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域  
接面街路：南東側幅員約25m 県道、背面道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：市営地下鉄箱崎線「千代県庁口」駅の北東方、道路距離400m。  
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

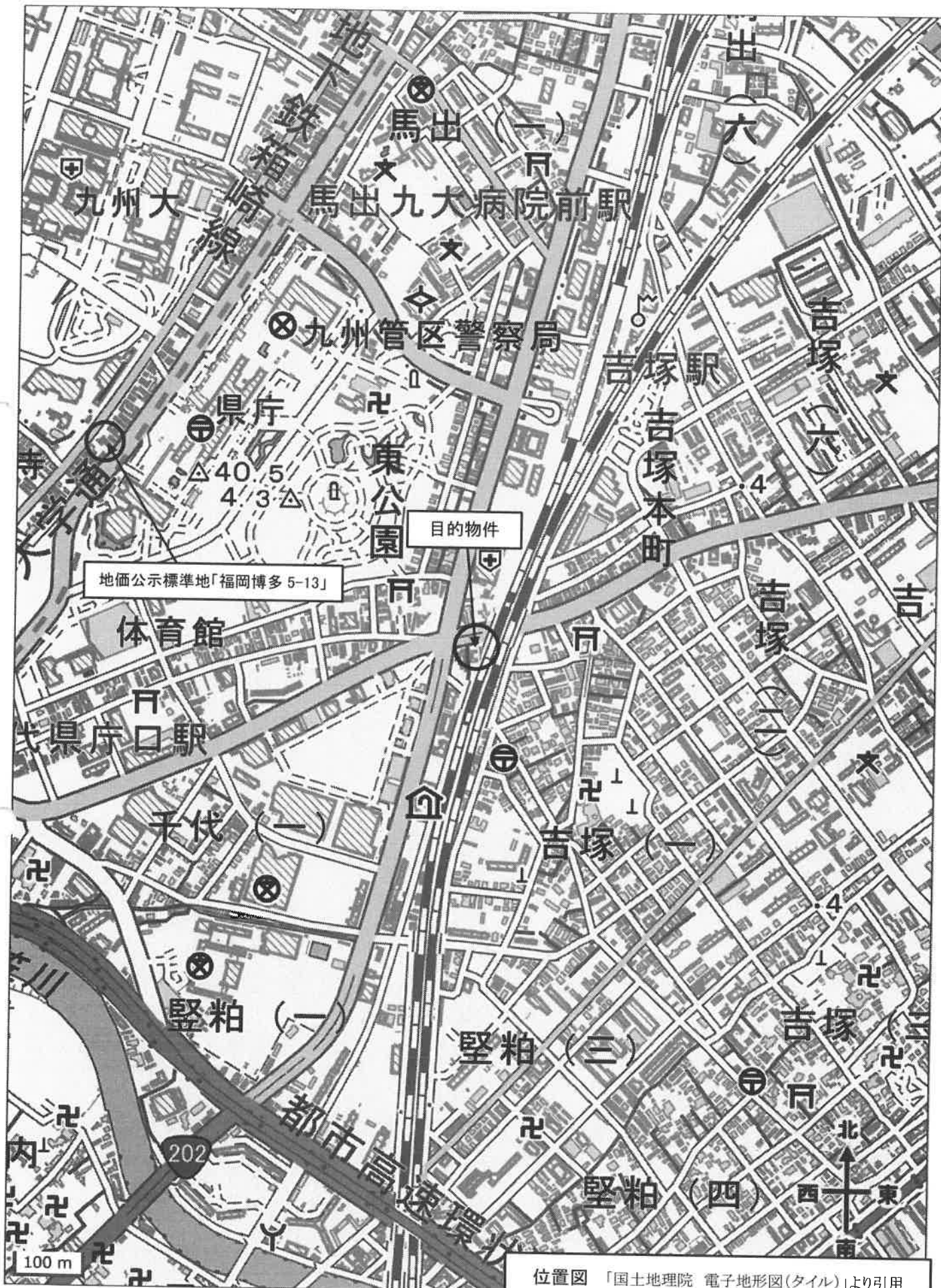
1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	1 葉

（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

# 地理院地図

GSI Maps



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

