

## 期間入札の公告

令和 8年 5月19日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 原 田 恵

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 7月 1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 5月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



\*513\*



## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区荒戸一丁目130番地

建物の名称 ダイナコート西公園トレンドウ

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒戸一丁目130番の1102

建物の名称 1102

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 30.72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 福岡市中央区荒戸一丁目130番

地 目 宅地

地 積 373.64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 135950分の3297



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 福 島 恭 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か月間明渡しを猶予される。

---

---

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 福岡市中央区荒戸一丁目130番地

建物の名称 ダイナコート西公園トレンドウ

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒戸一丁目130番の1102

建物の名称 1102

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 30.72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 福岡市中央区荒戸一丁目130番

地 目 宅地

地 積 373.64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 135950分の3297



令和8年(ケ)第9号  
令和8年2月17日受理  
令和8年3月30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 福岡市中央区荒戸一丁目130番地

建物の名称 ダイナコート西公園トレンドウ

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒戸一丁目130番の1102

建物の名称 1102

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 30.72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 福岡市中央区荒戸一丁目130番

地 目 宅地

地 積 373.64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 135950分の3297

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市中央区荒戸1丁目7番16-1102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A 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 11,500円 修繕積立金 7,800円	令和8年2月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和8年2月分まで 計1,135,900円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	株式会社心和管理	
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 (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 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■賃借人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 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■賃借人A ■建物所有者 ■管理会社担当者)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書等)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和3年3月1日	
最初の契約等	契約日	令和3年3月1日
	期間	令和3年3月1日から ■令和5年2月28日まで 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 ■法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年3月1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 2年間 ■期間の定めなし
	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	毎月 金65,000円(毎月27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	■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"/> <input type="checkbox"/>	
その他	賃料に共益費5,000円を含む。	
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	

(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>■占有者（賃借人）A</p>	<p>1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 本件建物には、大きな損傷はありません。</p>
<p>■管理会社担当者</p>	<p>1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。</p>
<p>■所有者破産管財人 B</p>	<p>1 本件建物は、破産財団からの放棄がなされています。</p>
<p>■所有者</p>	<p>(電話による回答) 1 占有者は、現在本件建物に居住している方で間違いありません。 2 本件建物の損傷についてはよく分かりません。</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

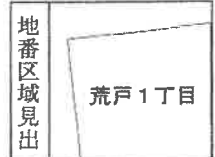
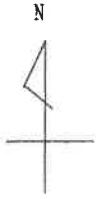
## 執行官の意見

- 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（1013）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。
  
- 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 2月19日 (木) 16:00 - 16:05	執行官室	破産管財人Bから事情聴取
R 8年 2月20日 (金) 8:30 - 8:50	福岡法務局 西新出張所	公函, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 2月27日 (金) 16:00 - 16:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 在宅依頼文書をポストに投函
R 8年 3月6日 (金) 10:40 - 10:55	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年 3月10日 (火) 16:00 - 16:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者Aから事情聴取
<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, 立会人, 解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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, 技術者に開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>		

(注)チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



請求分	所在	福岡市中央区荒戸一丁目		地番	130番	
出力尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和47年2月23日		備付年月日 (原図)		補記事項	
						種類 土地区画整理所在図

これは地図に記載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2月20日  
福岡法務局西新出張所  
登記官

請求番号: 32-1  
(1/1)



A4判に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：平成2年11月7日

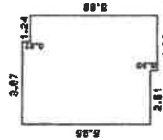
312169

各階平面図

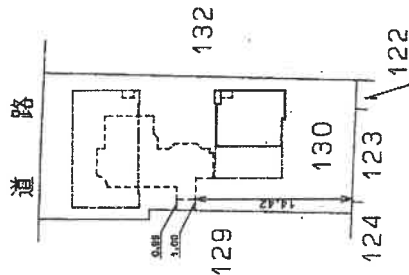
建物図、面図  
各階平面図

家屋番号  
荒戸一丁目  
130番の1102

建物の所在  
福岡市中央区荒戸一丁目130番地  
ダイナコート西公園トレストウ



床面積	14,934.5
2.51 x 5.95	15,000
1.26 x 5.26	7,281.2
1.24 x 5.88	
合計	30,725.7
床面積	30,725.7



(建物の存する部分 11階)

写真番号の撮影方向

製作者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/250

平成2年10月20日作成

(福岡県土地家屋調査士会)

これは図面に記載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2月20日

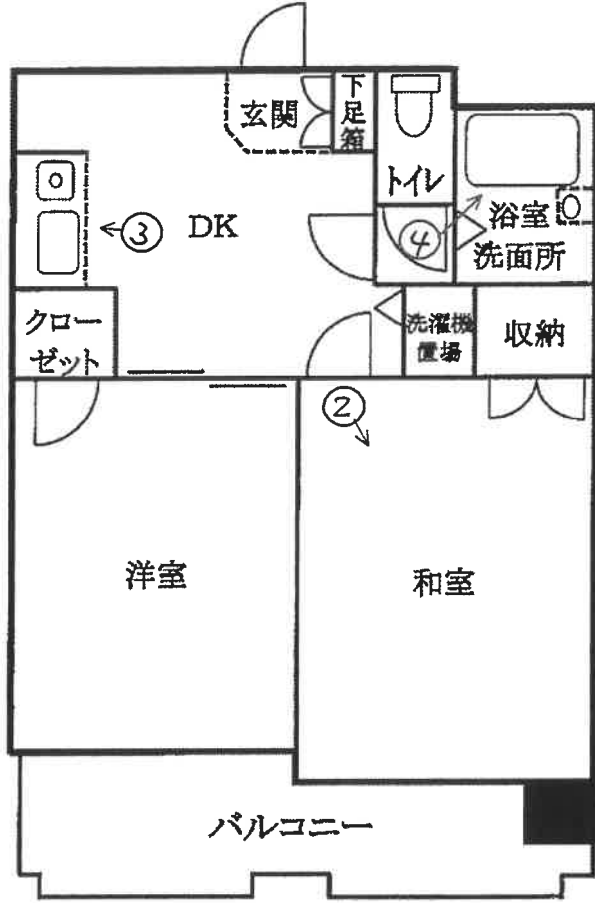
福岡法務局西新出張所

登記簿

A4判に縮小

請求番号：32-2

公用



間取図



No. 1

本件マンションの外観を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影

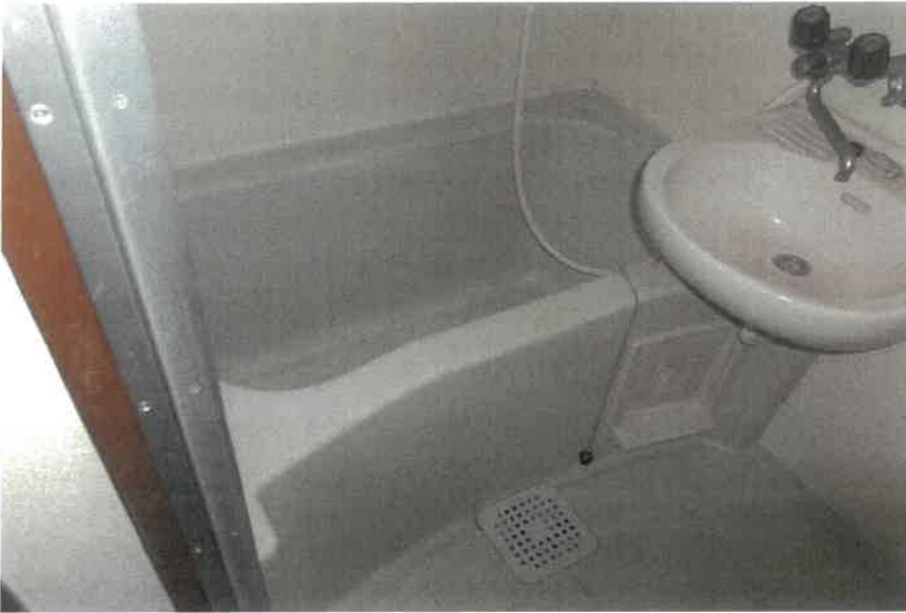


No. 3

本件建物の室内を撮影

No. 4

本件建物の室内を撮影



令和8年(ケ)第9号  
令和8年3月10日現地調査  
令和8年3月30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 6,790,000 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	福岡市中央区荒戸一丁目130番地	
	建物の名称	ダイナコート西公園トレンドウ	
	<b>(専有部分の建物の表示)</b>		
	家屋番号	荒戸一丁目130番の1102	
	建物の名称	1102	
	種類	住宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	11階部分 30.72 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	福岡市中央区荒戸一丁目130番	
	地目	宅地	
	地積	373.64 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	3,297 / 135,950		
<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 (35.61m<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、公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	福岡市中央区荒戸1丁目7番16-1102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)	市営地下鉄空港線「大濠公園」駅の北方、約230m。 西鉄バス「荒戸二丁目」停留所の東方、約120m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	福岡市都心部(天神地区)の西方約1.9km(直線距離)に位置する、幹線道路沿いに店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域である。 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	373.64㎡ (登記数量) ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照) 約13m・約29m 一方路地 特になし
接面道路の状況	北側で幅員約25mの舗装市道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)とほぼ等高に接面。	
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 : 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、土壌汚染、埋蔵文化財包蔵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	ダイナコート西公園トレンドウ
建物の用途	共同住宅 (総戸数 78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2年10月27日 経過年数 約 36年 経済的全耐用年数 約 40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13階建 合計床面積 1,413.97 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1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	・「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」施行前の建築のため、同条例に定める駐車台数を充足していない。

(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階部分の角部屋 (南面採光)
床 面 積	登記記載 30.72㎡ 固定資産税評価証明書上 35.61㎡
間 取 り	2DK、バルコニー約6㎡ (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、タタミ 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。

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	床面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
375,000	35.61	0.19	2,540,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.19 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.19$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 36 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
1,350,000	1.00	373.64	1.00	3,297 / 135,950	12,230,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡中央5-11」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 1,320,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 1,350,000\text{円/㎡} \end{array}$$

\*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：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
1.00	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 1.00

イ 個別格差・・・・・・特になし  
 1.00  
 個別格差  
 = 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
2,540,000	12,230,000	1.07	15,800,000

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
780,000	1.00	9.0%	1.00	8,670,000

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、次表のと通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	15,800,000	1.00	15,800,000	20%
② 収益価格	—		8,670,000	80%
調整後の価格	10,100,000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	10,100,000円	1.00	0.80	0.84	0	6,790,000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

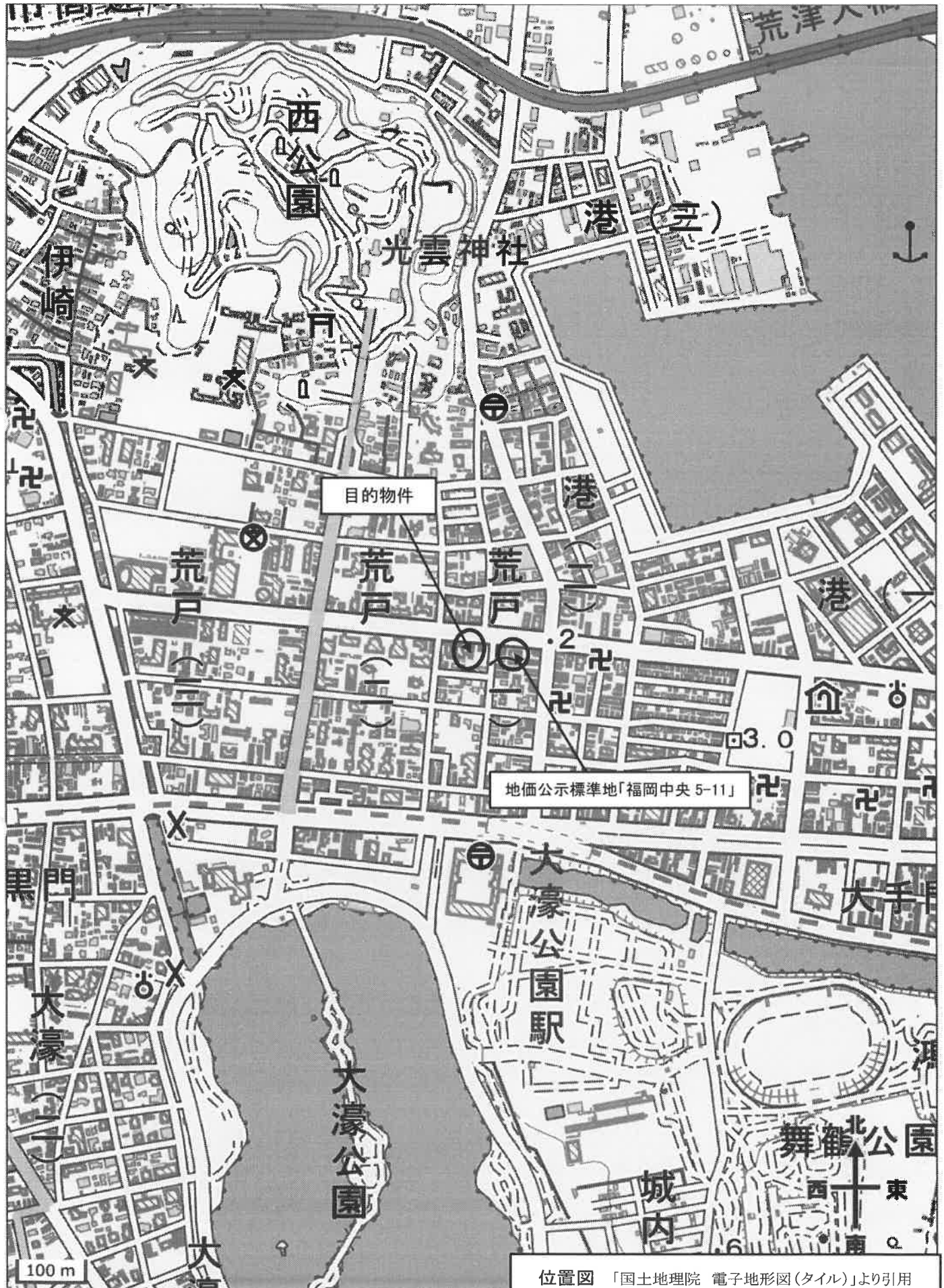
地価公示価格：標準地「福岡中央5-11」  
所在地：福岡市中央区荒戸1丁目99番  
住居表示：荒戸1-5-20  
価格：1,320,000 円/㎡（対前年変動率 10.0%）  
価格時点：令和8年1月1日  
地積：747 ㎡  
地域の概要：店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域  
接面街路：北側幅員約25m市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：市営地下鉄空港線「大濠公園」駅の北方、道路距離300m。  
用途指定等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）  
準防火地域

## 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



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

