令和　８年（ケ）第　　２４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前　９時３０分 福岡地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前　９時５０分 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１１月１７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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	47,040,000 37,632,000		9,408,000	170,657	43,161
備考					

令和　８年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市中央区平尾四丁目１６１番地

建物の名称　　グランフォーレ平尾四丁目レジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　平尾四丁目１６１番の２０６

建物の名称　　２０６

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　　７３．９２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　福岡市中央区平尾四丁目１６１番

地　　目　　宅地

地　　積　　１５７０．００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　２２８２６１分の７７３０

令和　8年（ケ）第　　24号

物　件　明　細　書

令和　8年　5月21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】
株式会社J＆O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。

令和　８年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市中央区平尾四丁目１６１番地

建物の名称　　グランフォーレ平尾四丁目レジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　平尾四丁目１６１番の２０６

建物の名称　　２０６

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　　７３．９２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　福岡市中央区平尾四丁目１６１番

地　　目　　宅地

地　　積　　１５７０．００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　２２８２６１分の７７３０

令和８年(ケ)第２４号
令和８年３月２４日受理
令和８年５月　７日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所
執行官　石　橋　　彰

令和　8年（ケ）第　　24号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市中央区平尾四丁目１６１番地

建物の名称　　グランフォーレ平尾四丁目レジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　平尾四丁目１６１番の２０６

建物の名称　　２０６

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　　７３．９２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　福岡市中央区平尾四丁目１６１番

地　　目　　宅地

地　　積　　１５７０．００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　２２８２６１分の７７３０

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	福岡市中央区平尾四丁目１１番２５－２０６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が異なる（□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　株式会社Ｊ＆Ｏ 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	■次のとおり 管理費　１１，６００円 修繕積立金　５，８００円 駐車場使用料　５，０００円 管理組合協力費 年額　３，０００円 令和８年３月２６日現在 ■滞納はない □滞納がある　令和　年　月分まで 計　円 □不明
管理会社等	株式会社アールメンテナンス
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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■賃借人 株式会社Ｊ＆Ｏ
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■賃借人株式会社Ｊ＆Ｏ代表者Ａ）の陳述／■提示文書（賃貸借契約書等）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和４年３月１日
最初の契約等	契約日	令和４年３月１日
	期間	令和４年３月１日から ■令和６年２月２９日まで ２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
現在の契約等	期間	令和６年３月１日から □令和 年 月 日まで ２年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月 金２５０，０００円（毎月２７日限り 翌月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない ■ある（■敷金 ２５０，０００円 □保証金 円）
特約等		□ □
その他		

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

（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
■占有者（賃借人） 株式会社J&O 代表者A	1　本件建物は私が代表を務める株式会社J&Oで契約していますが、本件建物には、代表者である私が一人で住んでいます。株式会社J&Oと私個人との間で賃貸借契約は結んでいません。 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。
■管理会社担当者	1　本件建物の管理費等は２枚目のとおりです。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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（無地番，公図上の表記は「道」）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、所有者に対しての占有関係の調査は不能（所在不明）である。

３　（本件建物の損傷について）
本件建物には、大きな損傷は認められない。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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　3月25日　（水） 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定，写真撮影 管理会社調査，在宅依頼書投函
R 8年　3月26日　（木） 11:55 - 12:05	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年　4月1日　（水） 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　4月13日　（月） 9:40 - 10:00	物件所在地	全戸不在、次回期日調整
R 8年　4月22日　（水） 15:00 - 15:40	物件所在地	立入調査，写真撮影 占有者株式会社Ｊ＆Ｏ代表者Ａと面談
R 8年　4月27日　（月） 21:00 - 21:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 8年　4月28日　（火） 15:00 - 15:10	福岡法務局 西新出張所	株式会社Ｊ＆Ｏ履歴事項全部証明書申請

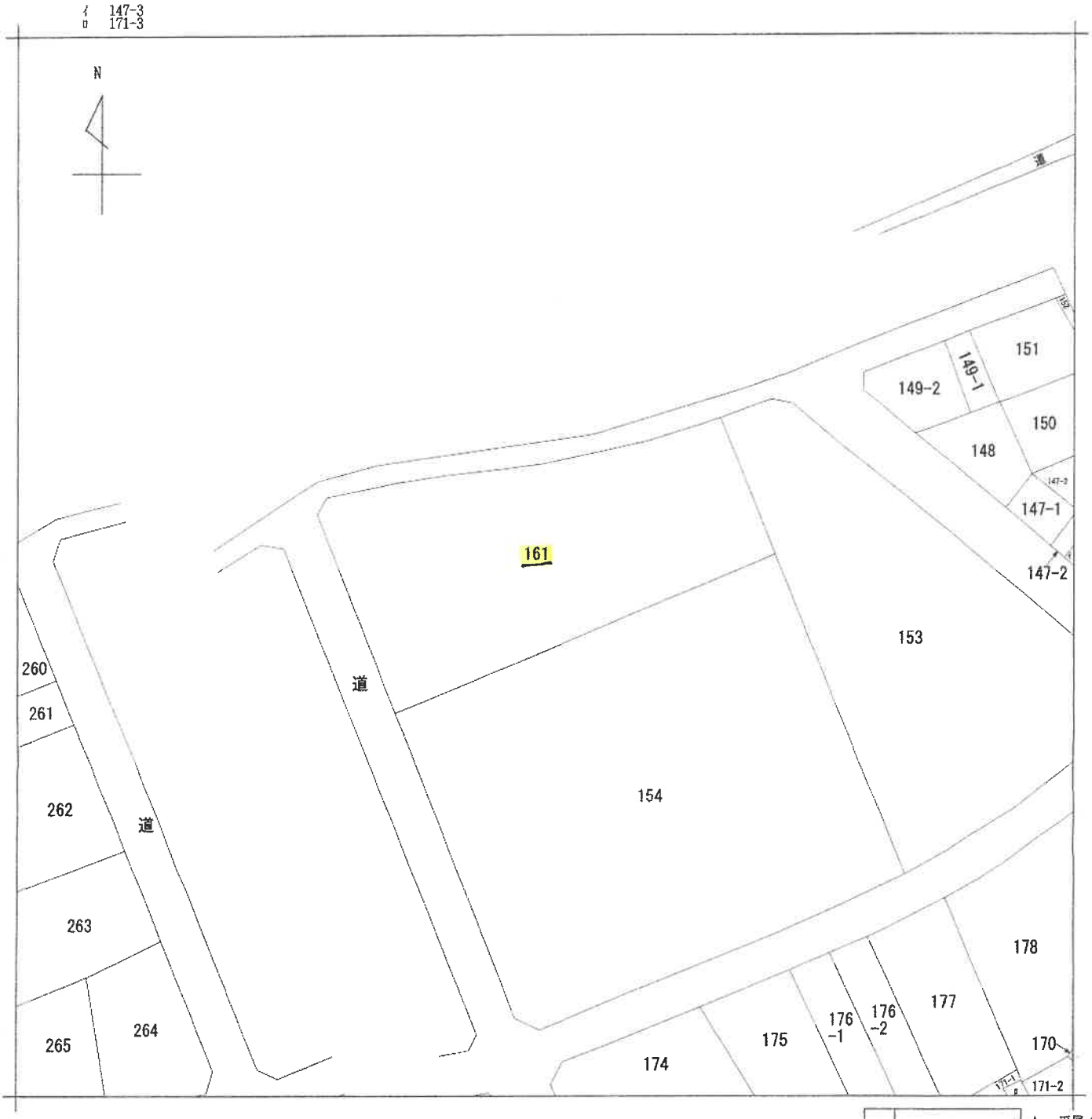
（特記事項）

■　令和８年４月２２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。

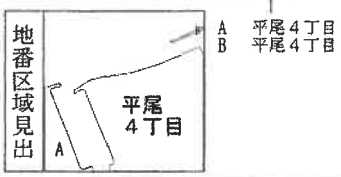
□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていたので，，立会人を立ち会わせ，技術者に開錠させて建物内に立ち入った。

□　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



(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。



請求部分	所在	福岡市中央区平尾四丁目				地番	161番		
出力縮尺	縮尺不明	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	昭和50年3月1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。

（福岡法務局管轄）

令和8年4月1日

福岡法務局西新出張所

登記官 [redacted]

請求番号：14-1

(1/1)

Ａ４判に縮小

公用

(7枚目)

公用

登記年月日：平成29年4月14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。

（福岡法務局管轄）

令和8年4月1日

福岡法務局西新出張所

登記官

（8枚目）

A4判に縮小

請求番号：14-2

地積測量図

地番	161番
土地の所在	福岡市中央区平尾四丁目

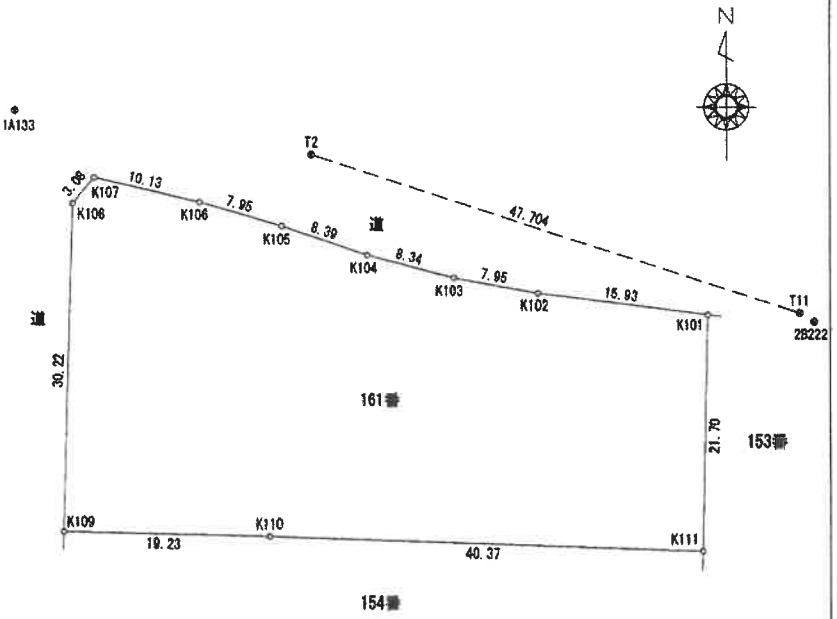
世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

測量年月日　平成２９年４月３日

報告書番号　１７００４６

求積表

地番	161番				
NO	線の種別	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K101	既設福岡市金属標	63790.878	-55775.900	-15.303	-976191.806034
K102	新設福岡市金属標	63792.813	-55791.708	-23.629	-1507360.378377
K103	新設福岡市金属標	63794.235	-55799.529	-15.900	-1014328.336500
K104	新設福岡市金属標	63796.319	-55807.608	-16.041	-1023356.753079
K105	新設福岡市金属標	63798.953	-55815.570	-15.612	-996029.264236
K106	新設福岡市金属標	63801.101	-55823.220	-17.505	-1116838.273005
K107	新設福岡市金属標	63803.427	-55833.075	-11.827	-754603.131129
K108	既設福岡市金属標	63801.061	-55835.047	-2.902	-185150.679022
K109	既設福岡市金属標・コンクリート杭	63770.858	-55835.977	18.291	1166432.763678
K110	既設コンクリート杭	63770.430	-55816.756	59.572	3798932.055860
K111	既設コンクリート杭	63769.184	-55776.405	40.856	2605353.781504
				合計	-3140.010240
				合計面積	1570.0051200
				地積	1570.00 ㎡



使用した基準点等

点名	X座標	Y座標	備考
1A133	63809.596	-55840.361	街区多角点節点
28222	63790.279	-55765.985	補助点
T2	63805.484	-55812.802	金属鋲
T11	63791.079	-55767.325	金属鋲

作成者　[redacted]　（平成２９年４月１０日作成）

申請人　[redacted]

縮尺　1／500

（福岡県土地家屋調査士会会員専用）

公用

登記年月日：令和2年1月6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。

（福岡法務局管轄）

令和８年４月１日

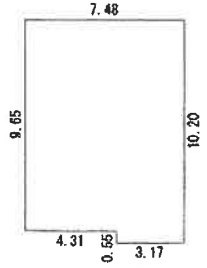
福岡法務局西新出張所

登記官

（9枚目）

各階平面図

家屋番号	平尾四丁目１６１番の２０６
建物の所在	福岡市中央区平尾四丁目　１６１番地　　グランフォーレ平尾四丁目レジデンス

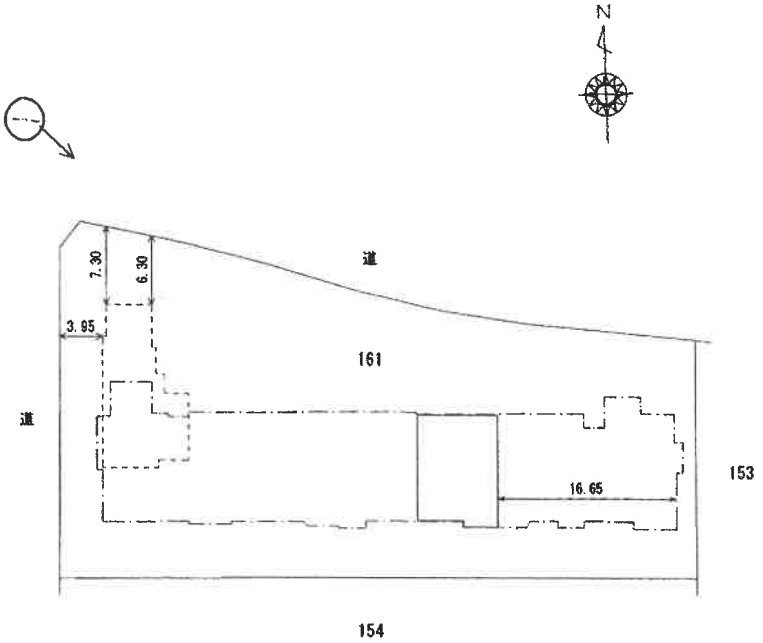


求積表

3.17	× 0.55	=	1.7436
7.48	× 9.65	=	72.1820
	計		73.9255

床面積　73.92 ㎡

建物図面



建物の存する部分　２階

建物の名称　２０６

報告書番号　2000005

作成者	[redacted]（令和２年１月６日 作成）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

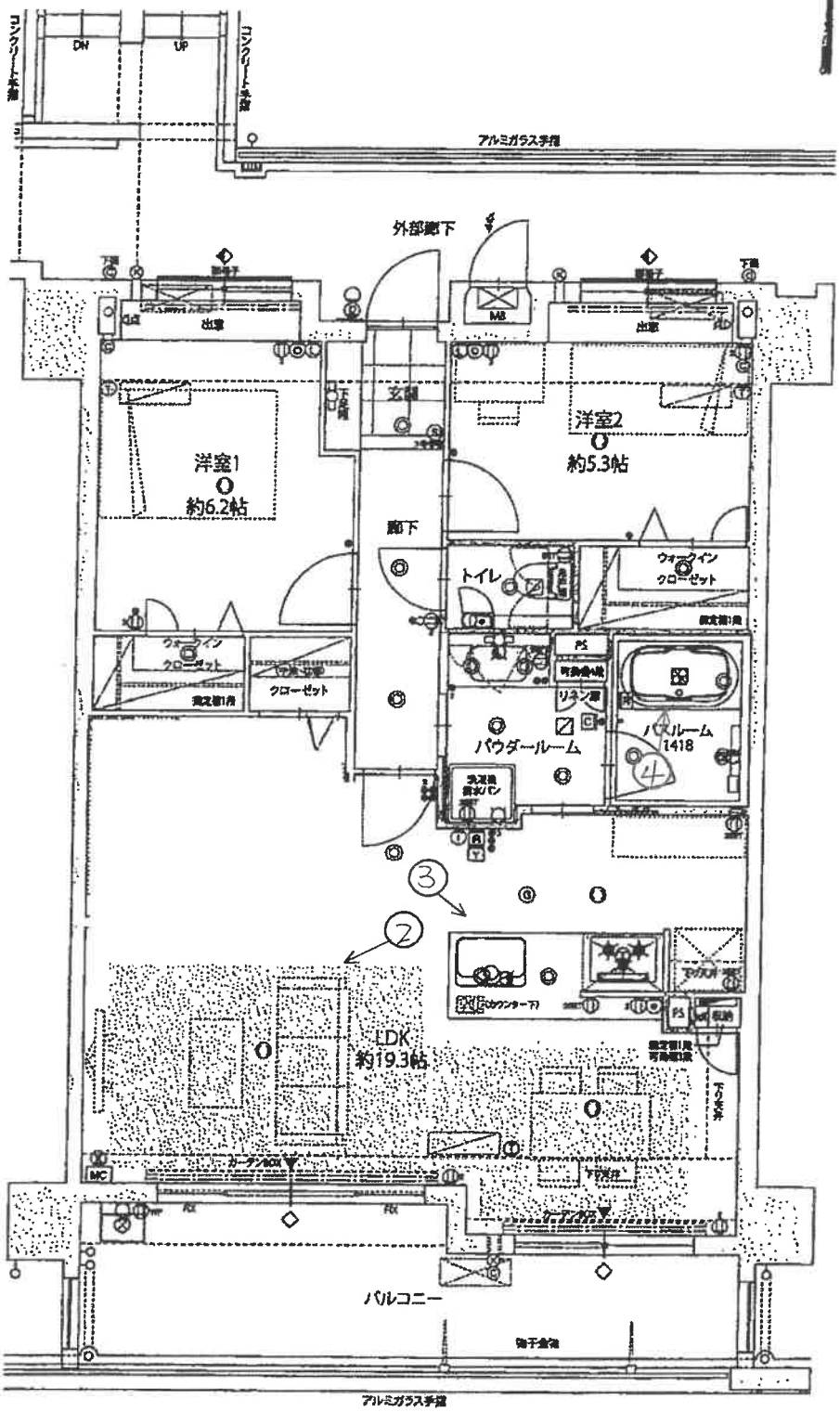
（福岡県土地家屋調査士会会員専用）

[redacted]

A４判に縮小

請求番号：14-3

間取図


DN
UP
コンクリート手摺
アルミガラス手摺
外部廊下
出窓
玄館
洋室1
約6.2帖
洋室2
約5.3帖
廊下
トイレ
ウォークイン
クローゼット
クローゼット
パウダールーム
バスルーム
1418
LDK
約19.3帖
バルコニー
アルミガラス手摺



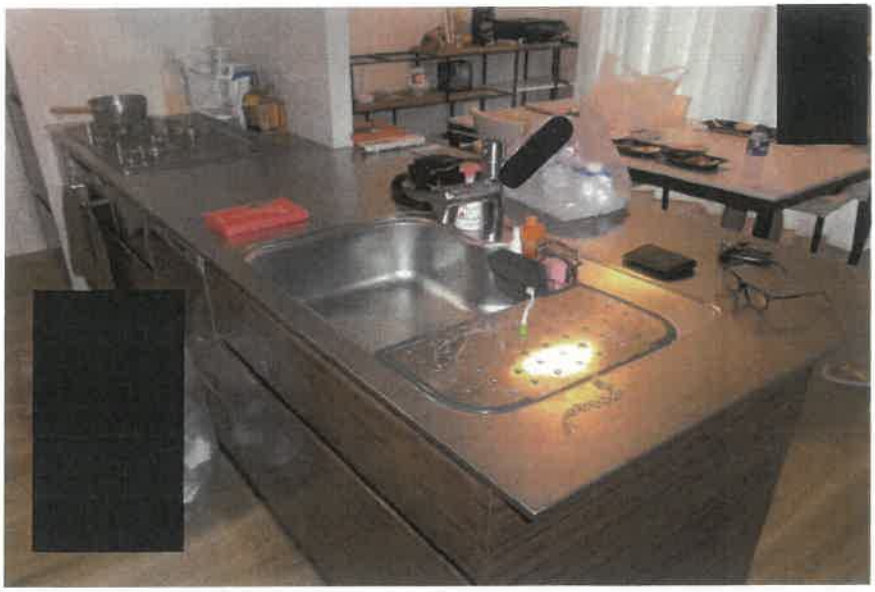
No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影

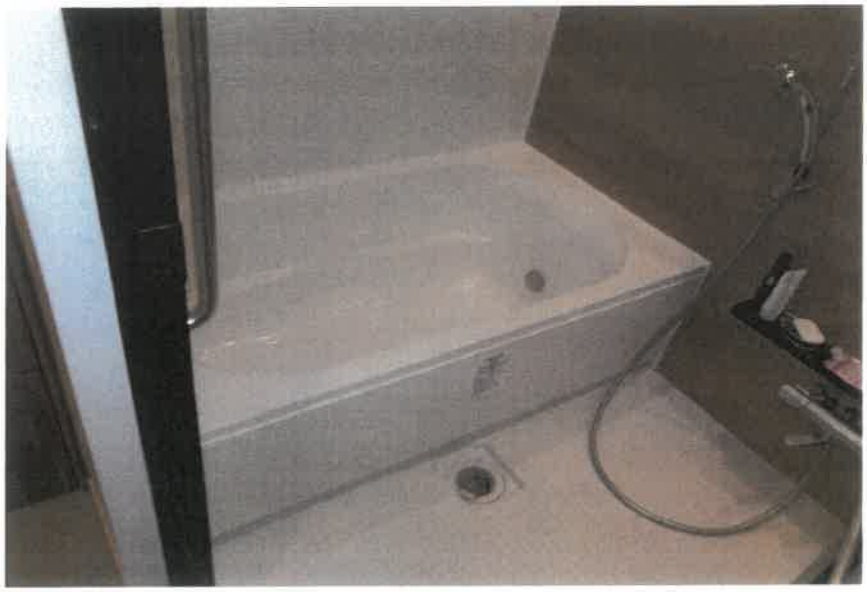


No. 3

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　24　号
令 和 8 年 4 月 22 日 現地調査
令 和 8 年 5 月 11 日 評　　価

福岡地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士
福　山　道　和

第１ 評 価 額

番 号	評　価　額
1	金　47,040,000　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	福岡市中央区平尾四丁目161番地	「特記事項」欄参照
	建物の名称	グランフォーレ平尾四丁目レジデンス	
	（専有部分の建物の表示） 家屋番号	平尾四丁目161番の206	
	建物の名称	206	
	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　73.92 ㎡	
	（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	福岡市中央区平尾四丁目161番	
	地目	宅　地	
	地積	1,570.00 ㎡	
	（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	7,730　／　228,261	

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　　(81.61㎡)　を採用した。 ・　敷地権の目的たる土地の数量は現地の状況や建物の制約等により的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。

住居表示	福岡市中央区平尾四丁目11番25-206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）	西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅の西方、約700m。 西鉄バス「山荘通」停留所の北西方、約270m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象不動産の所在する近隣は、戸建住宅、マンション等が混在する優良住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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	第１種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	150%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	第二種15m高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	1,570.00㎡（登記地積）
	形状	ほぼ台形　（概ね公図のとおり）
	間口・奥行	約60m　・　約33m
	接道関係	角地
	その他	特になし
接面道路の状況	北側で　幅員　約8m　の　舗装　市道　と等高～6m程度高位に接面 （建築基準法第42条第1項の道路に該当） 西側で　幅員　約6m　の　舗装　市道　と等高～5m程度高位に接面 （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	①現地調査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は認められなかった。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	グランフォーレ平尾四丁目レジデンス
建物の用途	共同住宅　（総戸数　29 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1月6日 経過年数　約　7　年 経済的全耐用年数　約　40　年 経済的残存耐用年数　約　33　年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 合計床面積　2,402.24　㎡（登記上）
仕様	外　壁　タイル貼等 屋　根　陸屋根
設備等	エレベータ　1基 駐車場　あり　（賃貸29台分） 集会所　なし 管理人室　あり その他　集合郵便受、オートロック等
建物の品等	使用資材　やや優る 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、保守管理状態は概ね良好である。
特記事項	登記上の床面積は容積率超過の状態にあるが、駐車場・共用部分等を考慮した容積率対象床面積は超過の状態になく、建築基準法上適正な建物と推定される。

（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　（南面採光）
床　面　積	登記記載　73.92㎡ 固定資産税評価証明書上　81.61㎡
間　取　り	2LDK　、バルコニー約13㎡ （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	概ね良好 経年相応の状態で特段の損傷等は見られない。
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	①日照は比較的良好、眺望は普通である。 ②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、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、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
360,000	81.61	0.84	24,680,000

【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。

現価率：$\{1-(1-R)\times n/N\}\times(1+q)=$　0.84　×　1.00　＝　0.84

R ：残価率　10%

n ：経過年数 約　7　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
572,000	1.02	1,570.00	1.00	7,730 / 228,261	31,020,000

ア 標準画地価格・・ 標準地 「福岡中央-16」 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

$$544,000円/㎡ \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{98} = 572,000円/㎡$$

＊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	×	1.00	×	1.00	＝	0.98

イ 個別格差・・・・

角地		個別格差
1.02	＝	1.02

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
24,680,000	31,020,000	0.98	54,590,000

ウ　個別格差・・・・ 一棟のマンション内における階層・位置・品等、専有部分の保守管理の状況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
820,000	0.98	73.92	59,400,000

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：　積算価格と同様。

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） ア×イ÷ウ×エ
3,000,000	0.98	5.0%	1.00	58,800,000

ア 総　収　益：現行賃料（共益費・駐車場料含む）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	54,590,000	1.00	54,590,000	10%
② 比準価格	59,400,000	1.00	59,400,000	70%
③ 収益価格	—		58,800,000	20%
調整後の価格	58,800,000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）－オ
1	58,800,000円	1.00	0.80	1.00	0	47,040,000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-16」
所在 ： 福岡市中央区平尾3丁目317番
住居表示 ： 平尾3-26-4
価格 ： 544,000 円/㎡ （対前年変動率 8.2% ）
価格時点 ： 令和8年1月1日
地積 ： 983 ㎡
地域の概要 ： 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域
接面街路 ： 東 側 幅員約5.9m 市道
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
位置 ： 西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅の北西方、道路距離1㎞。
用途指定等 ： 第１種中高層住居専用地域 （建ぺい率 60% 、容積率 150% ）

第７　附属資料の表示

1	位置図	2	葉
2	間取図	1	葉
3	現況写真	2	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①

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

位置図②

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用