

期間入札の公告

令和 8年 6月30日

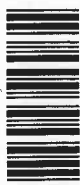
福岡地方裁判所第4民事部

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 7月15日から 令和 8年 7月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8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 6月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区草香江二丁目一区3番地1、4番地1

建物の名称 サンライフ六本松

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草香江二丁目3番1の310

建物の名称 310

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 39.89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 福岡市中央区草香江二丁目一区3番1

地 目 宅地

地 積 815.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市中央区草香江二丁目一区4番1

地 目 宅地

地 積 617.69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 627773分の3989



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 627773分の3989



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年12月15日まで

賃 料 70,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区草香江二丁目一区3番地1、4番地1
建物の名称 サンライフ六本松

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草香江二丁目3番1の310
建物の名称 310
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 39.89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 福岡市中央区草香江二丁目一区3番1
地 目 宅地
地 積 815.05平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 福岡市中央区草香江二丁目一区4番1
地 目 宅地
地 積 617.69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 627773分の3989



11

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 627773分の3989



令和8年(ケ)第5号
令和8年2月10日受理
令和8年4月30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 福岡市中央区草香江二丁目一区3番地1、4番地1

建物の名称 サンライフ六本松

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草香江二丁目3番1の310

建物の名称 310

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 39.89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 福岡市中央区草香江二丁目一区3番1

地 目 宅地

地 積 815.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市中央区草香江二丁目一区4番1

地 目 宅地

地 積 617.69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 627773分の3989

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 627773分の3989

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市中央区草香江二丁目1番40-310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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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 5,170円 修繕積立金 9,270円 通信費等負担金 2,000円	令和8年3月31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)サン・メンテナンス	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <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, 2) <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"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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〈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	■A <input type="checkbox"/>
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(■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	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年12月16日
最初の契約日	平成29年11月26日
契約等期間	平成29年12月16日から ■平成30年12月15日 1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7年12月16日から ■令和8年12月15日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
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	毎月 金70,000円 (毎26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	■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	■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3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、管理受託会社社を介して平成29年11月26日に所有者との間で賃貸借契約を締結して以後1年毎に合意更新しています。 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。ただし、バルコニーに面した壁の一部にシミができています。また、トイレが詰まりやすくなっています。
■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おり、当社は契約書上「家主代理人」と表示されています。
■所有者	1 本件建物の占有状況等については、管理受託会社社員及び賃借人Aが述べているとおりです。

(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)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(3番2, 35番2(地目はいずれも宅地))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。

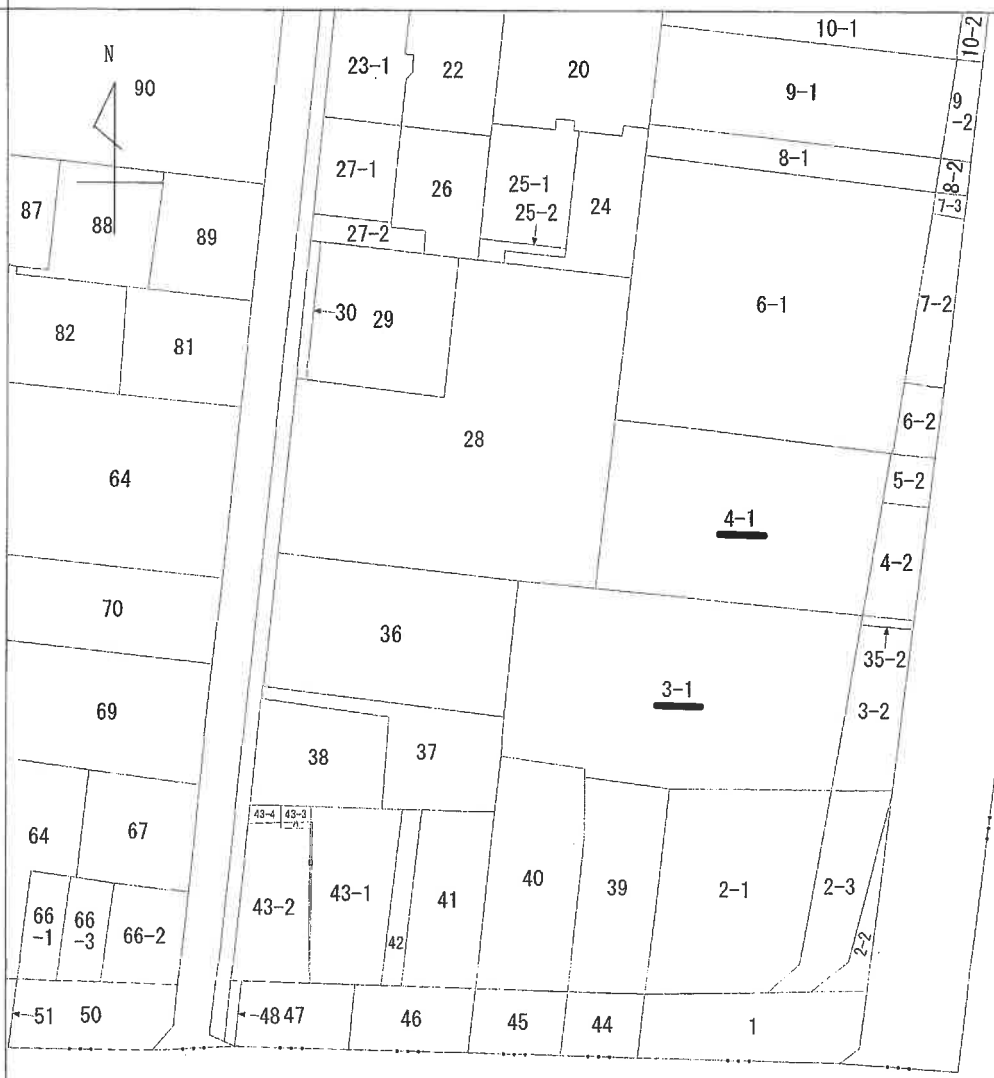
3 (損傷等)

本件建物について、関係人の陳述以外には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。

(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 10日(火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 8年 2月 10日(火) 14:00 - 14:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 8年 2月 16日(月) 13:00 - 13:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 8年 2月 20日(金) 12:40 - 13:00	執行官室	占有状況等について賃借人Aから電話聴取
R 8年 3月 24日(火) 8:30 - 8:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人Aから口頭聴取
R 8年 3月 26日(木) 16:00 - 16:20	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 8年 3月 26日(木) 17:00 - 17:10	執行官室	管理費等の照会
R 8年 3月 27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
R 8年 4月 9日(木) 12:40 - 13:00	執行官室	占有状況等について所有者から電話聴取
<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, 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 を立ち合わせ, 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



(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。

地番区域見出し
草香江
2丁目

請求部分	所在	福岡市中央区草香江二丁目一区			地番	3番1		
出力縮尺	1/600	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2月16日
福岡法務局

登記年月日：昭和59年5月30日

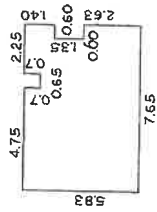
340809 各階平面図

家屋番号 草香江二丁目一区 3番1の2の4

建築物の所在 福岡市中央区草香江二丁目一区3番地1,4番地1

建築物各階平面図

建築物の存する部分 3階
建物番号 310 階号

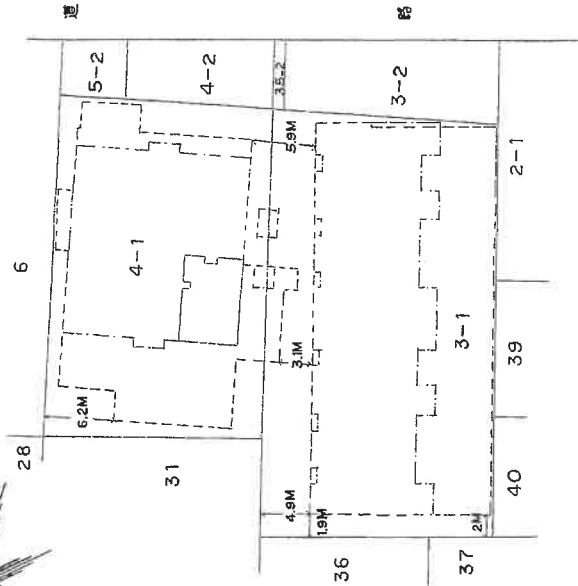
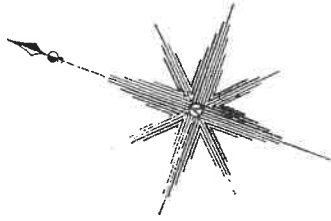


$$7.65 \times 5.38 = 41.1570$$

$$-0.70 \times 0.65 = 0.4550$$

$$-0.60 \times 1.35 = 0.8100$$

$$39.8920\text{m}^2$$



写真撮影位置方向

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

C 31c

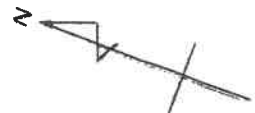
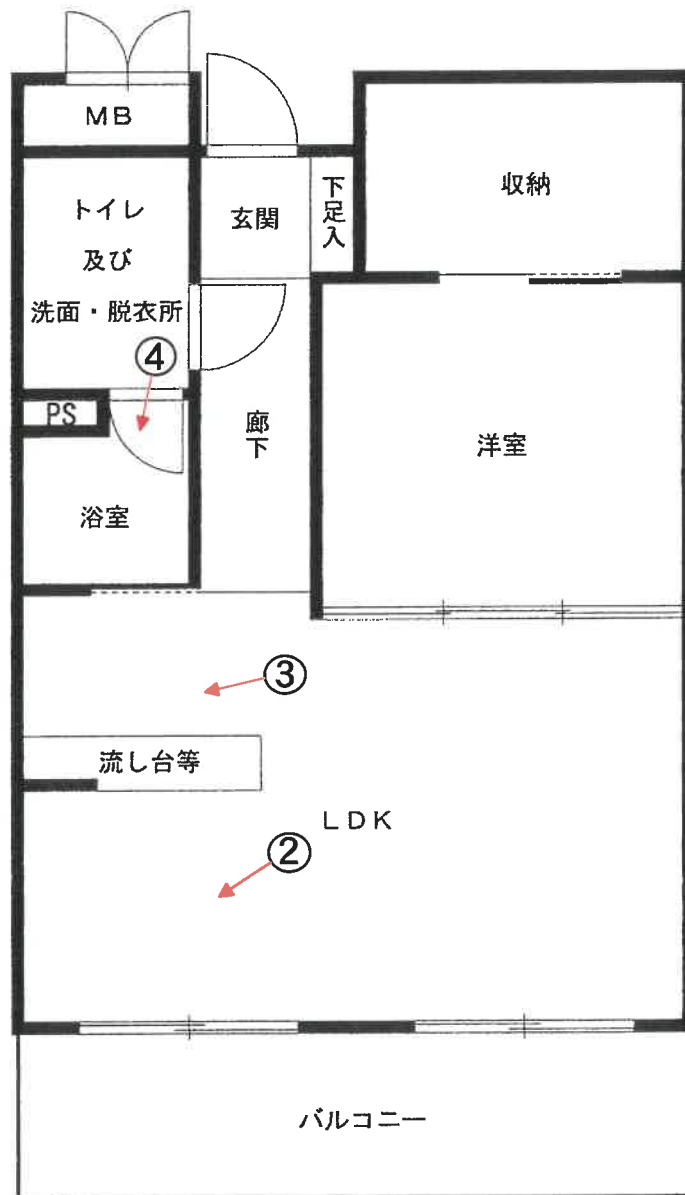
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月16日 福岡法務局

公用

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8年(ケ)第5号
令和8年3月24日現地調査
令和8年4月13日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山内浩幸

第1 評価額

番号	評価額
1	9,140,000

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	福岡市中央区草香江二丁目一区3番地1、4番地1	
	建物の名称	サンライフ六本松	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	草香江二丁目3番1の310	
	建物の名称	310	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	3階部分 39.89 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	福岡市中央区草香江二丁目一区3番地1 宅地	
	地積	815.05 m ²	
	土地の符号	2	
	所在及び地番 地目	福岡市中央区草香江二丁目一区4番地1 宅地	
地積	617.69 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	3989 / 627773		
土地の符号	2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	3989 / 627773		
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、固定資産税公課証明書記載の床面積（45.32m²）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、収集した資料からは概ね登記数量程度と思われる。よって、登記記載の地積に基づき評価した。 			
住居表示	福岡市中央区草香江二丁目1番40-310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「六本松」駅の西方、約130m。 西鉄バス「六本松二丁目」停留所至近。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件の所在する近隣は、中高層の共同住宅及び店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域である。今後とも地域の状況に大きな変化はなく、概ね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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 景観計画区域(一般市街地ゾーン) 屋外広告物地域区分(商業・沿道系地域) 宅地造成等工事規制区域(盛土規制法) 浸水想定区域(ハザードマップ)
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係	1,432.74㎡ (合計登記地積) 不整形 (概ね公図のとおり) 約41m・最大約40m 一方路地
接面道路の状況	東側で、幅員約18mの舗装市道にほぼ等高に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路)	
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」とは引き込みがある場合である。	
特記事項	・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、埋蔵文化財包蔵及び土壌汚染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	サンライフ六本松
建物の用途	共同住宅・店舗、総戸数85戸（住戸84戸、店舗1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) 昭和59年5月11日 新築 経過年数 約 42 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺11階建 合計床面積 7,052.85 m ² (登記上)
仕様	外壁 磁器タイル・合成樹脂吹付ほか 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺
設備等	エレベータ あり (2基) 駐車場 24台、但し販売時のパンフレットによると非分譲。 集会所 なし 管理人室 あり その他 集合郵便受等
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	概ね普通。目立った損傷等は認められない。ただし、目的専有部分の入口付近の廊下に面した壁に、軽微なヒビが認められた。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認番号：中特276 (S58.2.25) 検査済証番号：特159 (S59.8.3) (建築指導課窓口セルフ検索システム調査) ・ 一棟の建物は容積率超過になっているが、敷地の一部が市道として市に提供され、面積が減少したことが原因と考えられる。よって、建物の存続期間は現況での継続利用が可能と考えられるので、これによる減価は不要と判断した。 ・ 自動車保管場所の区画数について、現行の市条例（附置義務条例、建築紛争の予防と調整に関する条例）に抵触しているが、一棟の建物は工事完了検査を受けており、新築時には適法に建てられている。よって、既存不適格であり、建物の存続期間は現況での継続利用が可能と考えられるので、これによる減価は不要と判断した。

(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	3階部分の中間住戸（採光面は西側）
床 面 積	登記記載 39.89㎡ 固定資産税公課証明書上 45.32㎡
間 取 り	1LDK、バルコニー約8㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 クロスほか 床 フローリングほか 内 壁 クロスほか 設 備 電気、ガス、給排水設備等
保守管理の状態	やや劣る。目立った損傷は認められないが、次のような状況が認められた。 ・バルコニーに面した壁の室内側の一部に、シミが発生している。賃借人によると、原因を調査してもらったが、不明であったとのことである。 ・リフォームにより、室内は建物の経年に比べて新しい。
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	・建物に附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、使用可能か否かについては不明である。なお、賃借人によると、トイレが詰まりやすいとのことである。 ・LDKの中央付近ある梁の高さは1.8m程度である。

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
310,000	45.32	0.10	1,400,000

【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、固定資産税公課証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率(査定)

建物は建築後約42年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。また、保守管理の状態は概ね普通である。なお、目的専有部分の入口付近の廊下に面した壁に軽微なヒビがあるが、これによる減価は行うほどではないと判断した。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正(±0.0%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - 0.0) & = & 0.10 \end{array}$$

(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
1,150,000	0.97	1,432.74	0.90	3989 / 627773	9,140,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡中央(県)5-12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{l} \text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 1,410,000\text{円/㎡} \times \frac{108}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{132} = 1,150,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：補正不要 1.00

*地域格差：街路条件 1.10 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.20 × 行政的条件 1.00 = 1.32

イ 個別格差・・・・・・形状 個別格差
0.97 = 0.97

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
1,400,000	9,140,000	1.26	13,280,000

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。

・3階の中間住戸 -2%

・室内のリフォーム +30%

・壁のシミ -1%

$$(1 - 0.02) \times (1 + 0.30) \times (1 - 0.01) = 1.26$$

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
400,000	1.26	39.89	20,100,000

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
840,000	1.07	8.5%	0.99	10,470,000

ア 総 収 益 : 現行賃料(月額70,000円、共益費込み)を基に算定した。

イ 家 賃 等 補 正 : 現行賃料等はやや割安と判断されるので補正を行った。

なお、競落後における現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも補正後の賃料が実現するとは限らないことに留意を要する。

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 : 専有部分の保守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	13,280,000	0.70	9,300,000	10%
② 比準価格	20,100,000	0.70	14,070,000	30%
③ 収益価格	—		10,470,000	60%
調整後の価格	11,430,000円			

イ 占有減価修正：建物の占有権原を最優先の賃借権として減価率を30%と査定。

(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	11,430,000円	1.00	0.80	1.00	0	9,140,000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

基準地標準価格 : 基準地「福岡中央(県)5-12」
所 在 : 福岡市中央区六本松4丁目234番
住 居 表 示 : 「六本松4-9-38」
価 格 : 1,410,000 円/㎡ (対前年変動率 11.0%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 149 ㎡
地 域 の 概 要 : 中層の店舗兼事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約20.0m 国道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄七隈線「六本松」駅の南西方、道路距離130m。
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 間取図	1 葉
3 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



