

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 21 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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 18 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 8 年 9 月 2 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 7 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



516

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	10,540,000 8,432,000		2,108,000	57,751	13,172



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区博多駅南三丁目455番地

建物の名称 エンクレスト博多駅南PRIME

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博多駅南三丁目455番の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 22.71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 福岡市博多区博多駅南三丁目455番

地 目 宅地

地 積 549.03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 240793分の2433



物 件 明 細 書

令和 8年 6月22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 ANAファシリティーズ株式会社

期 限 令和9年2月28日

賃 料 63,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

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。
転使用借人Aが占有している。

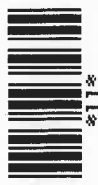
4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【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 福岡市博多区博多駅南三丁目455番地

建物の名称 エンクレスト博多駅南PRIME

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博多駅南三丁目455番の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 22.71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 福岡市博多区博多駅南三丁目455番

地 目 宅地

地 積 549.03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 240793分の2433



令和7年(ケ)第194号
令和8年1月13日受理
令和8年5月8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 福岡市博多区博多駅南三丁目455番地

建物の名称 エンクレスト博多駅南PRIME

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博多駅南三丁目455番の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 22.71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 福岡市博多区博多駅南三丁目455番

地 目 宅地

地 積 549.03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 240793分の2433

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	福岡市博多区博多駅南三丁目6番23-902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 上記の者が本件建物を居宅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 7,000円 修繕積立金 2,000円		令和8年1月26日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある 令和8年1月分まで 計88,290円 (遅延損害金を含む) ☐ 不明
管 理 会 社 等	(株)えん建物管理		
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 { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 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 ☐	
占有者		■全部 ☐	
占有状況		☐ 債務者 ■ANAファシリティーズ(株) ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■ANAファシリティーズ(株)社員) ☒ 文書(■「建物賃貸借契約書」)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和2年 3月 1日	
最初の契約等	契約日	令和2年 2月28日	
	期間	令和2年 3月 1日から ☒ 令和7年 2月28日まで 5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 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年 3月 1日から ☒ 令和9年 2月28日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他() ☒ その他(ANAファシリティーズ(株))	
当事者	借主	☐ 占有者 ☒ その他(ANAファシリティーズ(株)) ☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金63,200円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☒ 家賃には町費200円(月額)を含む	
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
■管理会社社員	1 本件建物について、管理費等の額は2枚目記載のとおりです。
■賃借人会社社員 (ANAファシリティーズ(株)社員)	1 本件建物は、当社が社宅として使用する目的で、(株)えん賃貸管理を介して所有者から賃借し、社内規定により社員である転使用借人Aに社宅として無償で貸与しています。 その契約内容は3枚目記載のとおりです。なお、転使用借人Aとの間では特に契約書面は作成していません。
■転使用借人A	1 本件建物は、私が賃借人会社から無償で貸与され、社宅として1人で居住しています。 その契約内容は3枚目記載のとおりですが、特に契約書面は作成されていません。 2 本件建物について、特に損傷等はありません。
■(株)えん賃貸管理	1 当社は、所有者との間の管理受託契約に基づき、所有者の代理人として賃借人との間で本件建物の賃貸借契約を締結しています。契約書には「貸主代理」と表示しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。なお、本件建物が入るビルは、賃借人がビル1棟を借り上げる形で社宅として使用されており、当社が各所有者との賃貸借契約を仲介しています。したがって、契約書は全室をまとめて1通で作成しています。
■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(1002番1)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3枚目記載のとおりと認めた。

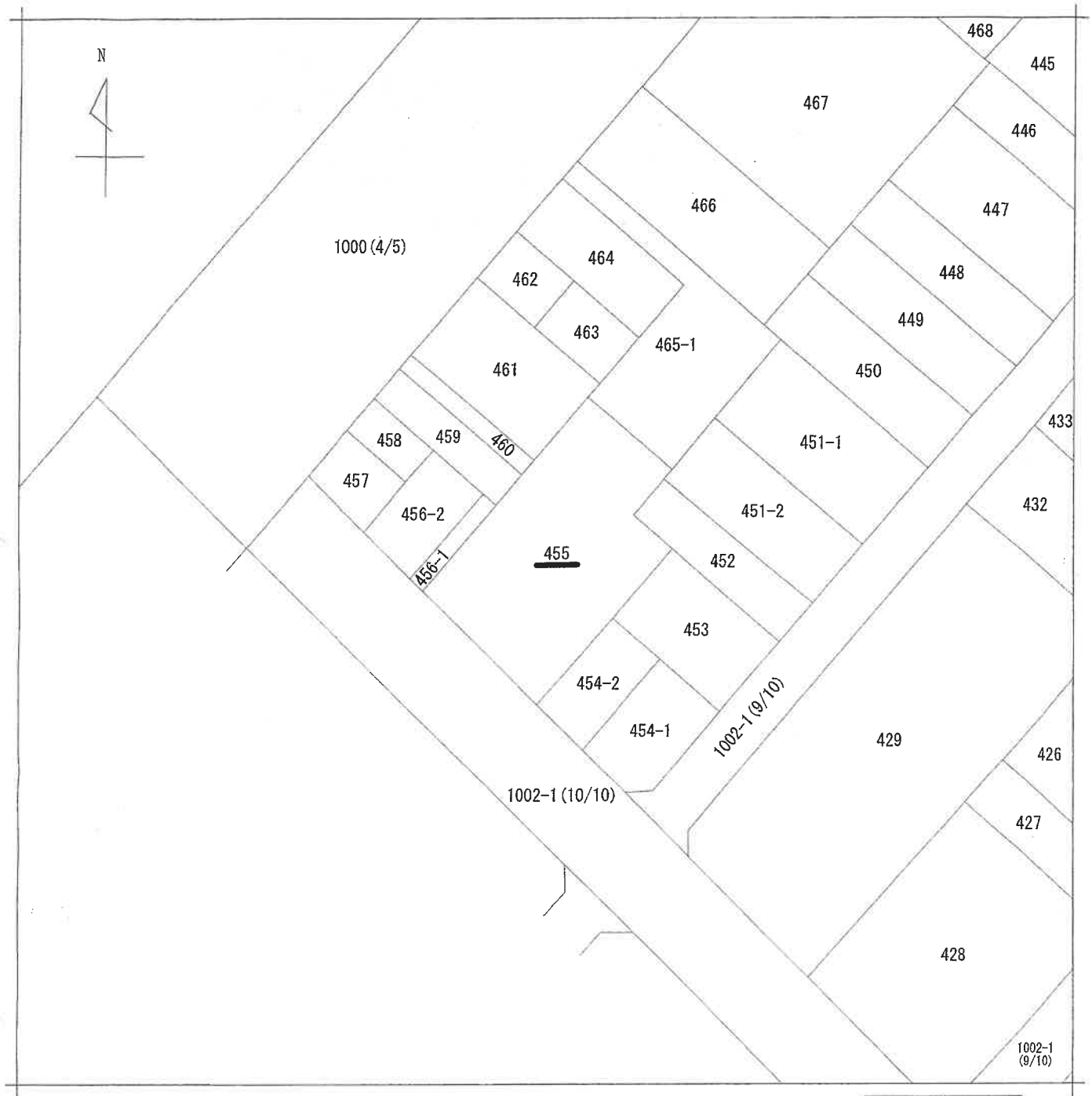
3 (損傷等)

本件建物について、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 1 月 13 日 (火) 9:50 - 10:00	執行官室	建物図面請求
R 8 年 1 月 16 日 (金) 13:10 - 13:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影, 在宅依頼
R 8 年 1 月 23 日 (金) 8:00 - 8:10	執行官室	管理費等の照会
R 8 年 1 月 30 日 (金) 12:40 - 13:00	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 1 月 30 日 (金) 10:00 - 10:20	執行官室	占有状況等について転使用借人Aから電話聴取
R 8 年 1 月 30 日 (金) 14:00 - 14:30	執行官室	占有状況等について賃借人から電話聴取
R 8 年 2 月 3 日 (火) 9:00 - 9:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, Aから口頭聴取
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 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
R 8 年 4 月 30 日 (木) 13:10 - 13:30	福岡法務局 筑紫支局	商業登記履歴事項証明書の調査
(特 記 事 項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて 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



請求部	所在	福岡市博多区博多駅南三丁目				地番	455番			
出力縮尺	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)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年6月16日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図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

請求番号：48-4
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成30年5月18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8年2月16日

福岡法務局

地積測量図

地番 455番

土地の所在 福岡市博多区博多駅南三丁目



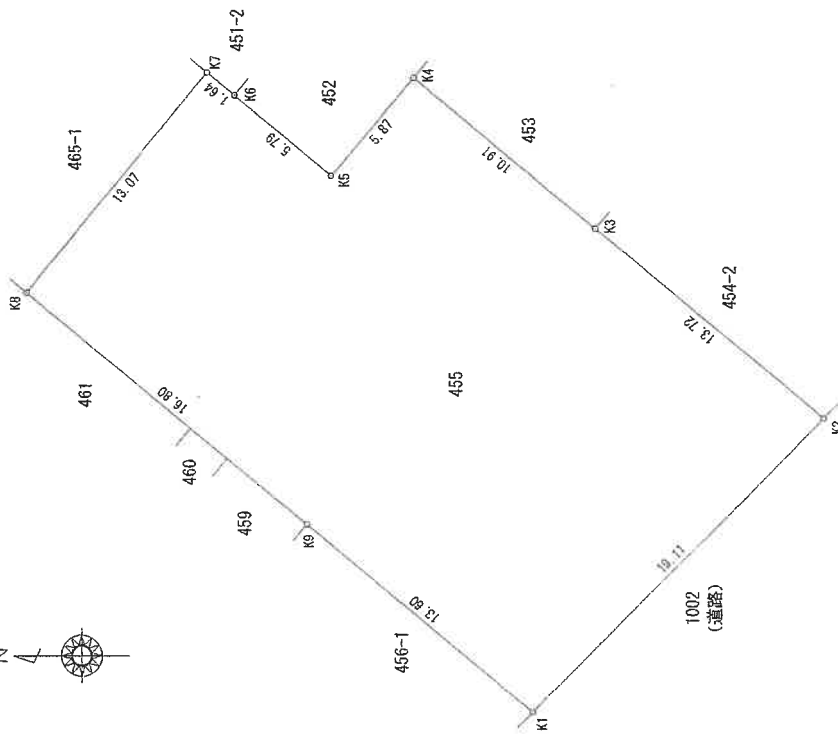
世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

求積表

地番	455番	標識	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0			64788.473	-53351.666	4.894	317074.786862
K1		福岡市金属標・金属板	64775.151	-53337.969	22.504	1457690.988104
K2		福岡市金属標・金属板	64785.667	-53329.162	15.796	1023354.395932
K3		金属標	64794.041	-53322.173	2.447	158951.018327
K4		コンクリート杭	64797.762	-53326.715	-0.827	-53587.749174
K5		金属標	64802.201	-53323.000	4.768	308976.894368
K7		コンクリート杭	64803.459	-53321.947	-0.079	-588350.604261
K8		コンクリート杭	64811.720	-53332.079	-20.916	-1355601.935520
K9		コンクリート杭	64798.840	-53342.863	-19.587	-1269274.879080
合計						-1098.074442
合計面積						549.03 m ²

使用した基準点等

点名	X座標	Y座標	備考
1A246	64670.047	-53245.096	福岡市街区新点
1A247	64581.677	-53152.443	福岡市街区新点



測量年月日 平成30年5月1日
報告書番号 1800039

作成者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

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。
令和8年2月16日 福岡法務局

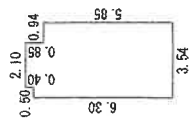
圖面階各

家屋番号 博多駅南三丁目 455番の 902

面
因
物
建

建物の所在

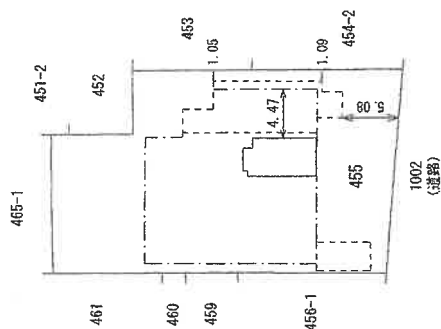
エンクレスト博多駅南PRIME



求積表

2. 10 x 0. 40	=	0. 8400
2. 60 x 0. 45	=	1. 1700
3. 54 x 5. 95	=	20. 7090
計		22. 7190

床面積 22.71 m²



①

建築物の存する部分 9階

建物の名称 902

報告書番号 2000023

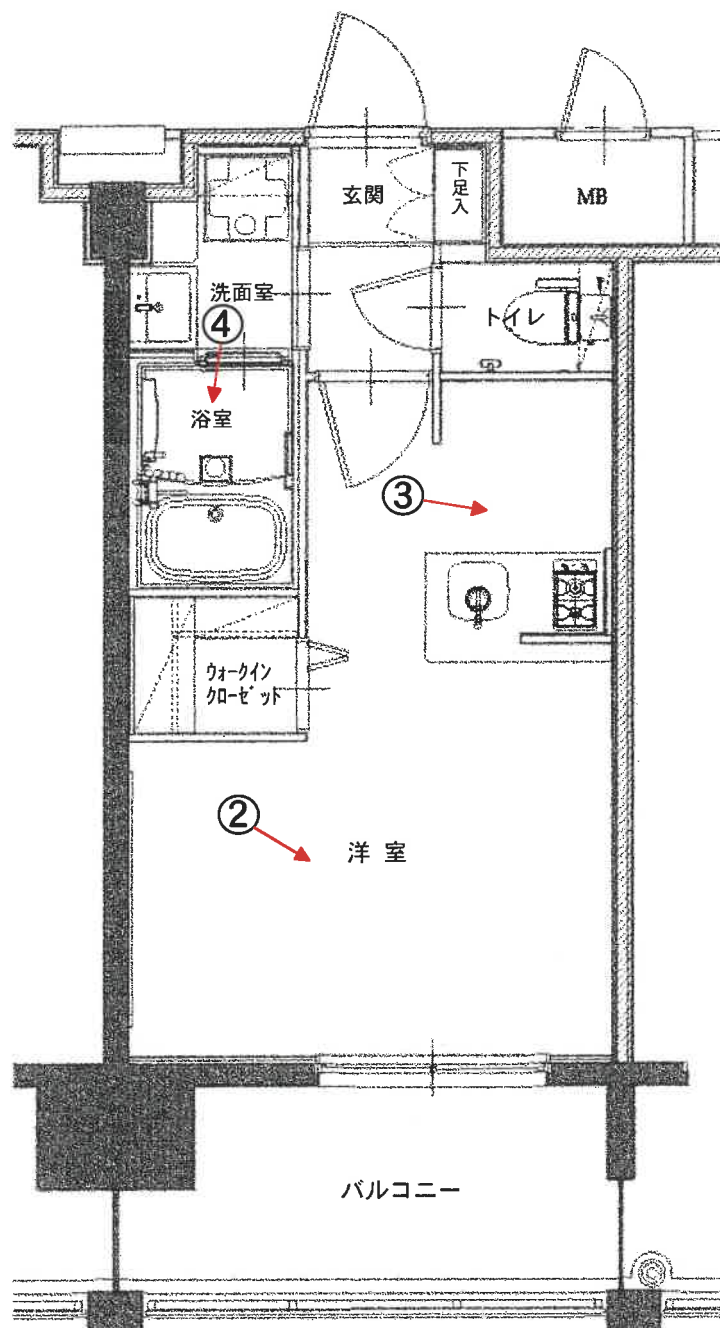
作成者

申請人

縮	1
尺	250

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)





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



No. 4

(12枚目)

令和 7 年（ケ）第 194 号
令和 8 年 2 月 3 日 現地調査
令和 8 年 2 月 24 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
楨 由 紀 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 10,540,000 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	福岡市博多区博多駅南三丁目455番地	
	建 物 の 名 称	エンクレスト博多駅南PRIME	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	博多駅南三丁目455番の902	
	建 物 の 名 称	902	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	9階部分 22.71 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	福岡市博多区博多駅南三丁目455番	
	地 目	宅 地	
	地 積	549.03 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	2,433 / 240,793	
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 (31.30m²) 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の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。			
住 居 表 示		福岡市博多区博多駅南三丁目6番23-902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)	J R 鹿児島本線「博多」駅の南東方、約870m。 西鉄バス「瑞穂」停留所の南西方、約230m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R 博多駅の南東方約870m付近（直線距離）に位置し、中高層のマンションのほか、中低層の事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域である。都心へ徒歩圏内に位置する利便性から、単身向けマンションの需要が高い。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する。	
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% 500% ※県道松原比恵線端から30mを超えると400% 準防火地域 景観計画区域（一般市街地ゾーン）
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	549.03m ² (登記地積) やや不整形 (概ね地積測量図のとおり。) 約19m・約30m 一方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側：幅員約11mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)	
土 地 の 利 用 状 況	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	・ 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認められなかった。 ・ 敷地の一部がわずかに周知の埋蔵文化財包蔵地「比恵遺跡群」に指定されているが、利用の現況等から価格への影響はないものと判断した。 ・ 福岡市総合ハザードマップでは、河川洪水による浸水深（最大）0.5m未満、高潮による浸水深1.0m以上、3.0m未満に指定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エンクレスト博多駅南PRIME		
建物の用途	共同住宅（総戸数 91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	新築
	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14階建 合計床面積 3,117.63 m ² （登記上）		
仕様	外 壁	45二丁掛けタイル貼、一部吹付タイル等	
	屋 根	外断熱アスファルト防水等	
	その他	エントランスホール床：1000角タイル等	
設備等	エレベータ	1基	
	駐車場	13台（平置き4台・機械式9台）	
	集会所	なし	
	管理人室	あり（管理人 月～金10時～13時在中）	
	その他	オートロック、駐輪場、宅配ボックス等	
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	・ 管理会社に聴取したところ、新築後、大規模修繕工事は実施されておらず、また、今後の実施時期についても現在のところ未定であるとのこと。 ・ 登記上の床面積では基準容積率（約460％）を超過しているが、建築基準法（共用部分等考慮）では、超過ではないと思料される。なお、基準容積率は、法第14条第1項地図を用いて机上にて概測した数値である。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	9階部分の中間住戸（南西1面採光）
床 面 積	登記記載 22.71㎡ 固定資産税評価証明書上 31.30㎡
間 取 り	ワンルーム バルコニー面積約6㎡（概測による） (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼等 床 フローリング張等 内 壁 ビニールクロス貼等 設 備 電気、ガス設備、給排水設備 等 その他 特になし
保守管理の状態	普通 〔 室内に目立った損傷、汚損箇所等は認められず、概ね 経年相応の劣化と判断する。 〕
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 ²) ア	床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
375,000	31.30	0.84	9,860,000

【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。

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

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%

(一棟建物の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	
1,190,000	0.99	549.03	1.00	2,433 / 240,793	6,540,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡博多（県）5-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 1,330,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} & = & 1,190,000\text{円/㎡} \end{array}$$

* 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：1.00

* 地域格差：街路条件 1.08 × 接近条件 0.98 × 環境条件 1.10 × 行政的条件 1.04 = 1.21

イ 個別格差・・・・・・不整形
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	
9,860,000	6,540,000	1.01	16,560,000

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 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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
786,000	1.00	6.0%	1.00	13,100,000

ア 総 収 益：現行賃料を基に査定した。

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：補正すべき要因はない。

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	16,560,000	1.00	16,560,000	10%
② 収益価格	—		13,100,000	90%
調整後の価格	13,450,000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	13,450,000円	1.00	0.80	0.98	0	10,540,000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「福岡博多（県）5-4」
所 在：福岡市博多区博多駅南3丁目20番
住 居 表 示：博多駅南3-2-6
価 格：1,330,000 円/㎡（対前年変動率 14.7%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：511 ㎡
地 域 の 概 要：中高層事務所ビル、共同住宅のほか、営業所等も混在する
商業地域
接 面 街 路：北東側幅員約25m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：「博多」駅の南東方、道路距離1.2km
用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 500%）
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

（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

