

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 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 9 月 29 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 8 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

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	19,540,000 15,632,000		3,908,000	97,948	23,035
</					



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 福岡市中央区平尾三丁目 9 1 番地

建物の名称 オープンレジデンシア薬院南

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 平尾三丁目 9 1 番の 8 0 1

建物の名称 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 3 2 . 1 7 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 福岡市中央区平尾三丁目 9 1 番

地 目 宅地

地 積 4 1 0 . 1 9 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 1 6 0 3 3 5 分の 3 4 5 4



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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】

本件所有者が占有している。

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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区平尾三丁目 9 1 番地

建物の名称 オープンレジデンシア薬院南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平尾三丁目 9 1 番の 8 0 1

建物の名称 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 32.17 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 福岡市中央区平尾三丁目 9 1 番

地 目 宅地

地 積 410.19 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 160335 分の 3454

令和8年（ケ）第41号
令和8年4月14日受理
令和8年5月14日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 田 中 知 之

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区平尾三丁目 9 1 番地

建物の名称 オープンレジデンシア薬院南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平尾三丁目 9 1 番の 8 0 1

建物の名称 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 32.17 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 福岡市中央区平尾三丁目 9 1 番

地 目 宅地

地 積 410.19 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 160335 分の 3454

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	福岡市中央区平尾三丁目5番6-801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 ┌種類： ☐ ある ├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 5,500円 修繕積立金 3,100円 駐輪場使用料 200円 インターネット利用料 1,045円				令和8年3月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理会社等	株式会社ビジネス・ワンファシリティーズ					
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 令和 年（ ）第 号 ☐ 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）	☒ 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

(2枚目)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■賃借人 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■同居人) ☐ ()) 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 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和4年12月27日	
最初の契約等	契約日	令和4年12月27日
	期間	令和4年12月27日から ■令和6年12月26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12月27日から ■令和8年12月26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110,000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 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	賃料には共益費5,000円を含む。	
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 ☒ 同居人 ☒ 所有者 ☒ 九州電力（株）社員	本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。 私は賃借人の友人です。賃貸人の許可を得て、本件建物において賃借人と同居しています。 家賃、光熱費を賃借人と折半しており、賃借人に現金を手渡ししています。 本件建物に特に大きな損傷等はありません。 ペットは飼っていません。 (本件建物の占有関係等について文書照会をしたが、期限までに回答を得られなかった。) 本件建物の電気供給契約の内容は次のとおりです。 ・契約名義 賃借人 ・契約日 令和5年2月2日 ・現在契約中

(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 本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり公道（無地番、公図上の表記は「道」）に接道している。
- 2 本件建物の占有状況については、立入調査の結果、関係人の陳述等から2枚目記載のとおりと認めた。
- 賃借人と同居人は、家賃及び光熱費を折半し、現金で授受している旨陳述するものの、家賃として授受していることを明確に示す領収書等は存在しない。
- また、本件建物は専有面積約35㎡の1LDK形式の住戸であり、構造上、賃借人と同居人との間で独立した排他的支配の領域を設けることが困難であると思われる。
- さらに、所有者と賃借人との間の賃貸借契約に関する変更覚書の内容から、所有者は同居人としての居住を許諾したにとどまるものと思われる。
- 以上のことから、同居人の本件建物の使用は賃借人の賃借権に強く依存しており、独立した占有を認めることはできないから、同居人については占有補助者と認定した。
- 3 本件建物には、大きな損傷は見られなかった。

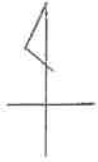
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

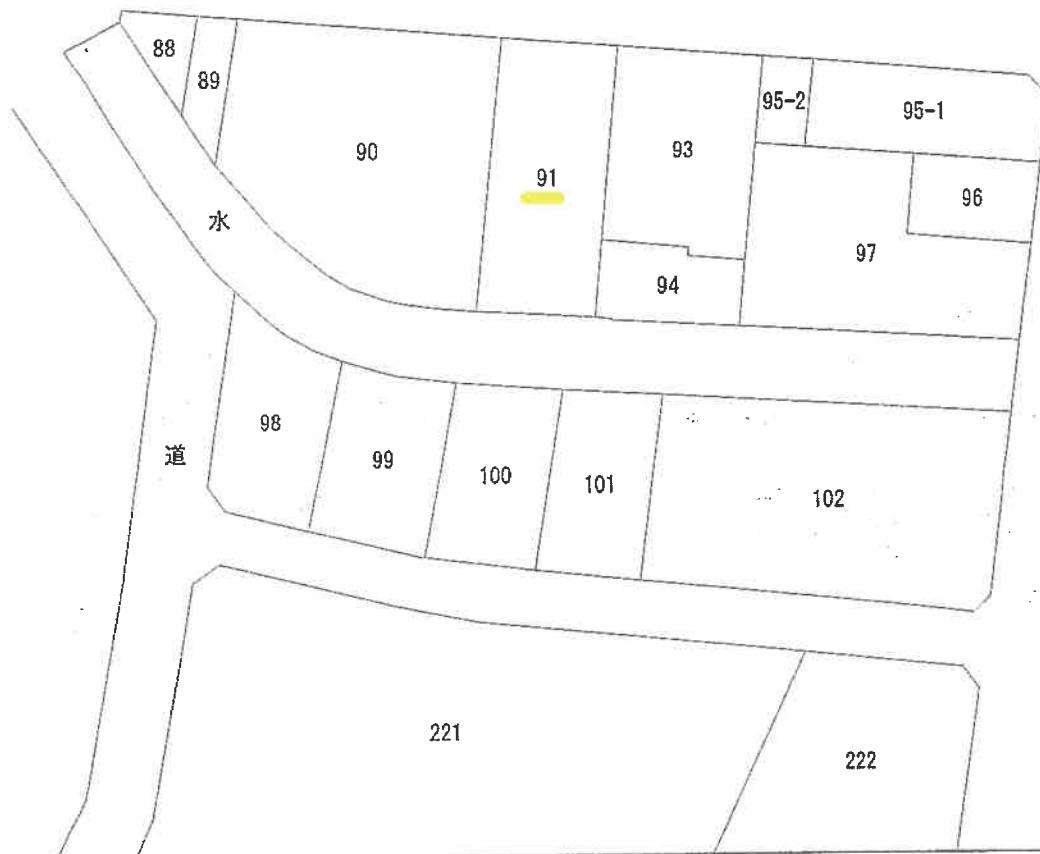
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 4月14日 (火) 16:20 - 16:35	福岡法務局	公図、地積測量図、建物図面等の調査
R 8年 4月14日 (火) 17:00 - 17:15	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 8年 4月15日 (水) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定、写真撮影 管理会社調査、占有調査
R 8年 4月16日 (木) 16:00 - 16:30	執行官室	滞納管理費等調査 (電話、FAX) ライフライン調査 (九電)
R 8年 4月30日 (木) 14:40 - 14:50	執行官室	立入調査について賃借人と日程等調整 (電話)
R 8年 5月1日 (金) 10:10 - 10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影
(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、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、立会人を立ち合わせ、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。 ☒ 立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

道



道



(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

平尾
3丁目

A 平尾3丁目

請求部	所在	福岡市中央区平尾三丁目				地番	91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。

令和8年4月14日
福岡法務局

請求番号：78-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：令和2年7月27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2年4月14日 福岡法務局

登記官

(8枚目)

地積測量図

地番	91
土地の所在	福岡市中央区平尾三丁目

座標求積表

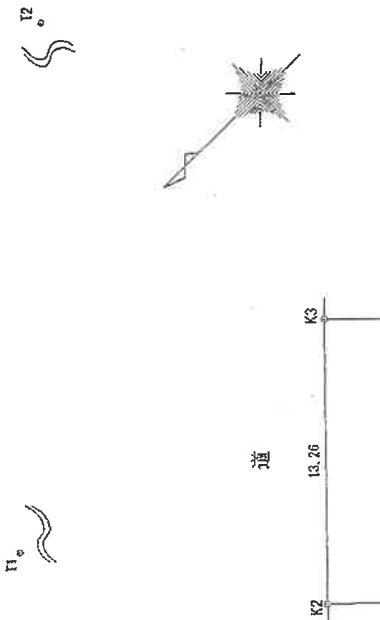
地番	91番	座標	Xn	Yn
点名				
K1	金風標		64104.228	-55627.529
K2	金風標		64127.059	-55606.007
K3	金風標		64117.965	-55596.355
K4	金風標		64095.417	-55618.093
		倍面積		-920.392326
		面積		410.191630
		地積		410.19 m ²

合計 410.191630

座標一覽表

測点名	標	X座標	Y座標
2B182	街区基準点	64035.248	-55597.640
2B147	街区基準点	64353.254	-55617.547
10016	街区基準点	64182.613	-55605.791
T1	引張点	64139.120	-55590.800
T2	引張点	64096.945	-55548.457

世界測地系：JCS



(令和2年7月2日測量)

作製者

(令和2年7月14日作成)

中継人

縮尺 1/250

A4判に縮小

請求番号：78-2

登記年月日：令和4年8月31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。
令和8年4月14日 福岡法務局

登記官

(9枚目)

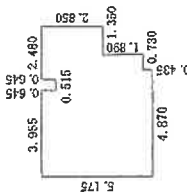
各階平面図

建物図面

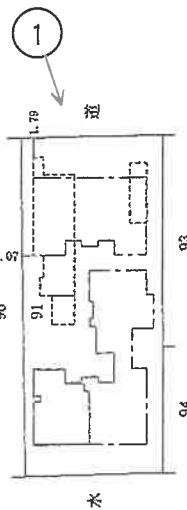
家屋番号 平尾三丁目91番の801

建物の所在 福岡市中央区平尾三丁目91番地

求積表	
4.870 × 0.435	2.118450
5.600 × 1.890	10.584000
6.950 × 2.205	15.324750
3.955 × 0.645	2.550975
2.480 × 0.645	1.599600
合計	32.177775
床面積	32.17 m ²



区分した建物の存する部分 8階部分
建物の名称 801



写真撮影位置方向

作成者

縮尺 1/250

申請人

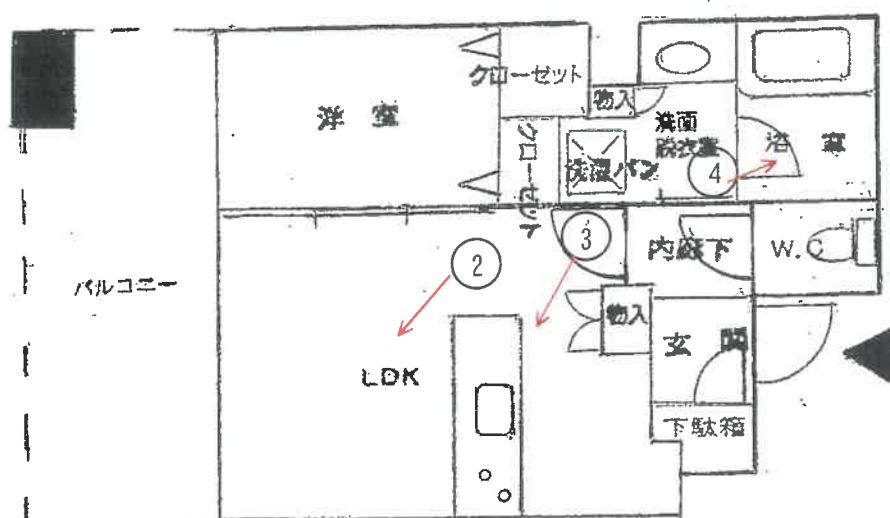
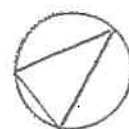
縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：78-3

間 取 図

写真撮影位置方向



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





令和8年（ケ）第41号
令和8年6月12日受理
令和8年7月13日提出

現況調査報告書（追加）

福岡地方裁判所

執行官 田 中 知 之

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■株式会社K I N O K O 中村不動産 代表者 (賃貸管理会社)	1 賃借人は7月7日本件建物から退去しました。 2 賃借人の荷物はすべて搬出済みであることを確認しています。

(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

- 本件建物の占有者及び占有状況については、関係人の陳述から、次のとおりと認めた。
- 占 有 者：建物所有者
- 占有状況：上記の者が本件建物を住居（空き家）として使用している

(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 7月8日 (水) 13:30 - 13:35	執行官室	占有状況について賃貸管理会社に電話照会
(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、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、立会人を立ち合わせ、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

令和8年（ケ）第 41 号
令和8年5月1日現地調査
令和8年5月25日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
税 田 健 司

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 19,540,000 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	福岡市中央区平尾三丁目91番地	
	建 物 の 名 称	オープンレジデンシア薬院南	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	平尾三丁目91番の801	
	建 物 の 名 称	801	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	8階部分 32.17 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	福岡市中央区平尾三丁目91番	
	地 目	宅地	
	地 積	410.19 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	3,454 / 160,335		
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 (37.20m²) 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正確に確認できないが、地積測量図があり、これらの図面と現地における現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。			
住 居 表 示		福岡市中央区平尾三丁目5番6―801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「薬院」駅の南西方、約600m。 市営地下鉄七隈線「薬院大通」駅の南東方、約600m。 西鉄バス「新川町」停留所の南東方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、通商「高宮通り」沿いに中高層マンションや店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。当該敷地は都心につながる主要幹線道路の一つで、通過交通は常時多い。又、最寄駅へ徒歩圏で、都心への接近条件にも恵まれていることから付近は賃貸マンション需要も旺盛で、地価も高騰している。今後もこの傾向は当面持続するものと予測する。	
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% 400% 準防火地域 なし
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	410.19㎡ 長方形 (概ね「公図」のとおり。) 約13m ・ 約31m 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約20mの舗装県道と等高に接面（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	・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、埋蔵文化財包蔵・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	オープンレジデンシア薬院南
建物の用途	共同住宅 (総戸数 45 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4年8月10日 新築 経過年数 約 4 年 経済的全耐用年数 約 40 年
特記事項	約 36 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 合計床面積 1,727.20 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼 ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 あり (4台) 集会所 なし 管理人室 あり (巡回) その他 オートロックシステム
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	・一棟の建物は、登記地積と登記床面積により計算すると、基準容積率を超過しているが、建築基準法の規定(共用部分等による緩和)を考慮すると、超過ではないものと判断される。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	8階部分の角部屋（南西面採光）
床 面 積	登記記載 32.17㎡ 固定資産税評価証明書上 37.20㎡
間 取 り	1LDK、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、合板 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 ガス、給排水設備 等
保守管理の状態	普通 格別目立つ損傷等はない。 その他詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。
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/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
375,000	37.20	0.91	12,690,000

【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も考慮して現価率を査定した。

$$\text{現価率: } \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.91 \times (1 - 0\%) = 0.91$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 4 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 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
1,420,000	1.00	410.19	1.00	3,454 / 160,335	12,550,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡中央5-25」の公示価格等を規準として査定した。

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$1,340,000\text{円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{97} = 1,420,000\text{円/㎡}$$

*時点修正 : 地価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 : ない 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 × 0.97 × 1.00 × 1.00 = 0.97

イ 個別格差・・・・・・ ない = 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
12,690,000	12,550,000	1.06	26,750,000

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
1,332,000	1.00	7.0%	1.00	19,030,000

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：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。

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	26,750,000	1.00	26,750,000	70%
② 収益価格	—		19,030,000	30%
調整後の価格	24,430,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(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	24,430,000円	1.00	0.80	0	0	19,540,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要はない。

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 : 修正の必要はない。

オ その他の控除減価 (敷金等) : 修正の必要はない。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡中央5-25」
所 在 : 福岡市中央区平尾3丁目109番
住 居 表 示 : 平尾3-6-8
価 格 : 1,340,000 円/m² (対前年変動率+ 8.1%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 390m²
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、マンションが建ち並ぶ商業地域
接 面 街 路 : 北東側 幅員約20m 県道
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500m
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 建物図面・各階平面図 (写)	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	2 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

