

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 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 9 月 8 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	20,000 16,000		4,000	22,828	5,834



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区荒戸二丁目 152 番地

建物の名称 ラ・レジダンス・ド・パンテール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒戸二丁目 152 番の 305

建物の名称 305

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 14.40 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 福岡市中央区荒戸二丁目 152 番

地 目 宅地

地 積 485.37 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 119928 分の 1620



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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

【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 福岡市中央区荒戸二丁目152番地

建物の名称 ラ・レジダンス・ド・パンテール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒戸二丁目152番の305

建物の名称 305

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 14.40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 福岡市中央区荒戸二丁目152番

地 目 宅地

地 積 485.37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 119928分の1620

令和8年(ヌ)第 11号
令和8年4月21日受理
令和8年6月15日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区荒戸二丁目 152 番地

建物の名称 ラ・レジダンス・ド・パンテール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒戸二丁目 152 番の 305

建物の名称 305

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 14.40 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 福岡市中央区荒戸二丁目 152 番

地 目 宅地

地 積 485.37 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 119928 分の 1620

(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	福岡市中央区荒戸2丁目5番30-305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	☒ 下記のとおり 管理費 5,000円 修繕積立金 7,550円 水道料 2,600円	令和8年 5月31日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 4,823,083円 (令和8年6月分まで)	
管理会社等	(株)プレストサービス		
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 ☐ 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		

(2枚目) (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
■債権者代理人	(管理費等の滞納関係) 管理費等の状況は、2枚目記載のとおりです。
■所有者	(占有関係) 本件建物には、私が住んでいます。 (本件建物の傷み等) 本件建物には経年劣化があり、壁紙の剥がれ、天井・壁に煙草による黄ばみがあります。 本件建物には、洗濯機置場がなく、1階にコインランドリーがあります。
■中央区役所地域整備課 担当者	(接面道路とマンション敷地の間の水路関係) 接面道路とマンション敷地の間の水路については、地番が入っていないので国の所有になります。この水路の利用については、福岡財務局に聞いてください。
■福岡財務局管財部総括 一課担当者	(同水路について) 本件マンションと公道との間の水路については、国の所有となりますが、通路として使用するのであれば、買い取ってもらいたいと考えています。
■福岡市役所道路維持課 担当者	(本件マンションの前面道路について) 本件マンションは、市道に接しています。本件マンションの出入口は、公図上は水路に面していますが、同水路は、市道の一部と考えられます。

(3枚目) (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

■(接道関係)

本件敷地は、公図どおり水路(地番なし)を介して公道(地番なし)に接している。同水路は、所有権が福岡市に移転されていないため所有者は国となり、国の担当者は、道路として使用するのであれば、買い取って所有者として使用してもらいたい旨述べているが、同水路と地番なしの道路は、外観上は一体として道路となっており、福岡市の担当者も全体が市道となるものと考えられると述べているところから利用上の問題は生じないものと考えられる。

(占有関係)

関係人の陳述等から2枚目記載のとおり、所有者が住居として使用しているものと認めた。

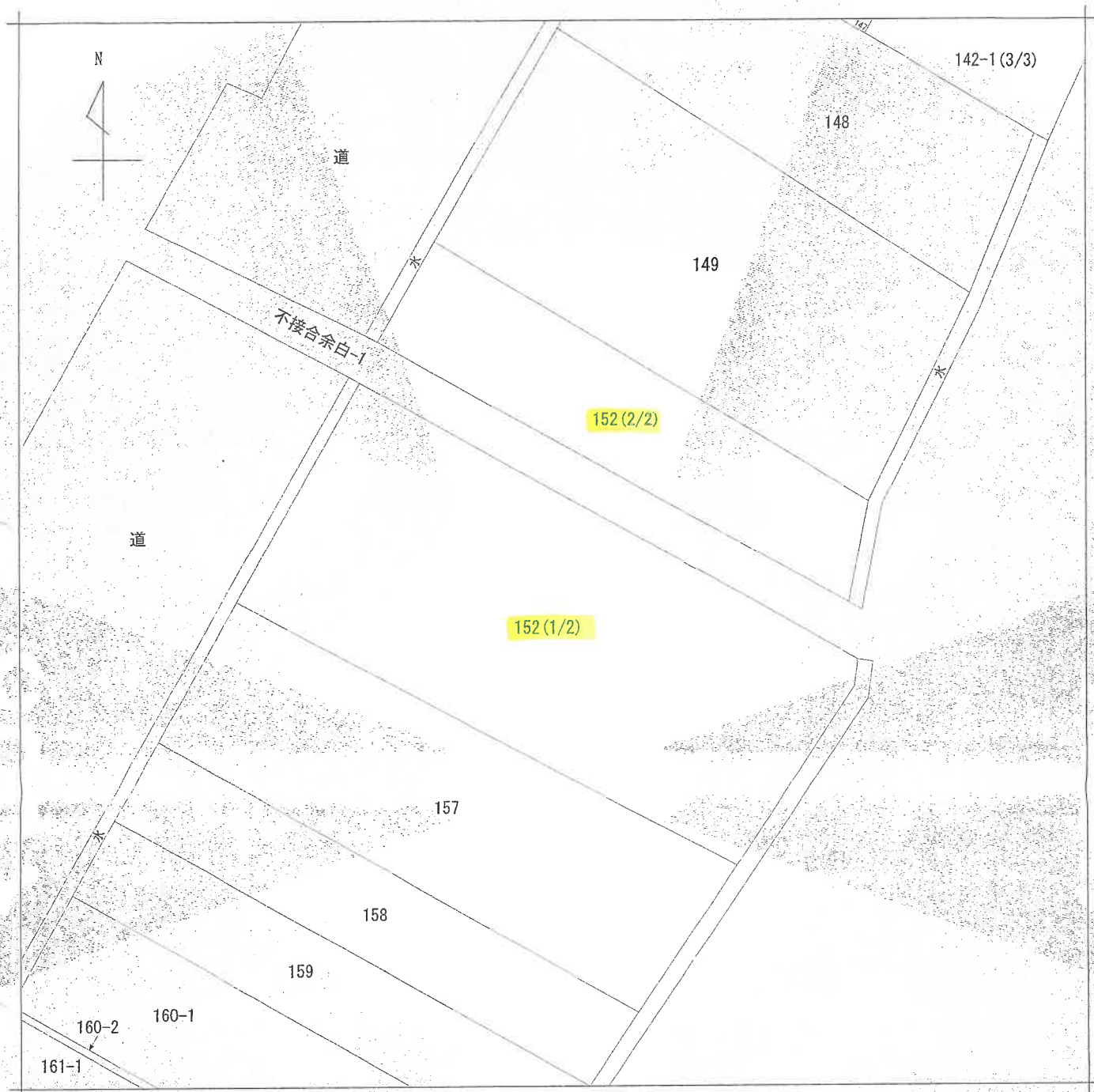
(損傷等)

本件建物には所有者の陳述どおりの傷みがあった。

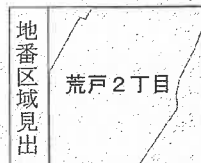
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 4月21日 (火) 16:15-16:35	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, 照会書FAX 送信
令和8年 4月22日 (水) 15:40-16:00	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函, 管理人と面談
令和8年 4月22日 (水) 16:10-16:40	福岡法務局	公図等入手
令和8年 5月 8日 (金) 11:10-11:40	物件所在地	立入調査, 所有者と面談, 写真撮影
令和8年 5月27日 (水) 9:50 -10:00	中央区役所	地域整備課担当者と面談
令和8年 5月27日 (水) 11:00-11:10	執行官室	福岡財務局管財部担当者から電話聴取
令和8年 6月 4日 (木) 9:15- 9:30	福岡市役所	道路維持課担当者と面談
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(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, 立会人及び解錠技術者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, 技術者に解錠させて立ち入った。		
☐ 休日執行の許可書を提示した。		

(5枚目) (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	所在	福岡市中央区荒戸二丁目				地番	152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49年2月15日				備付年月日 (原図)		補事項			

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22日
福岡法務局

請求番号：12-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

(7～9枚目A3版からA4版に縮小)

公用

登記年月日：昭和63年3月30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4月22日 福岡法務局

(7 枚目)

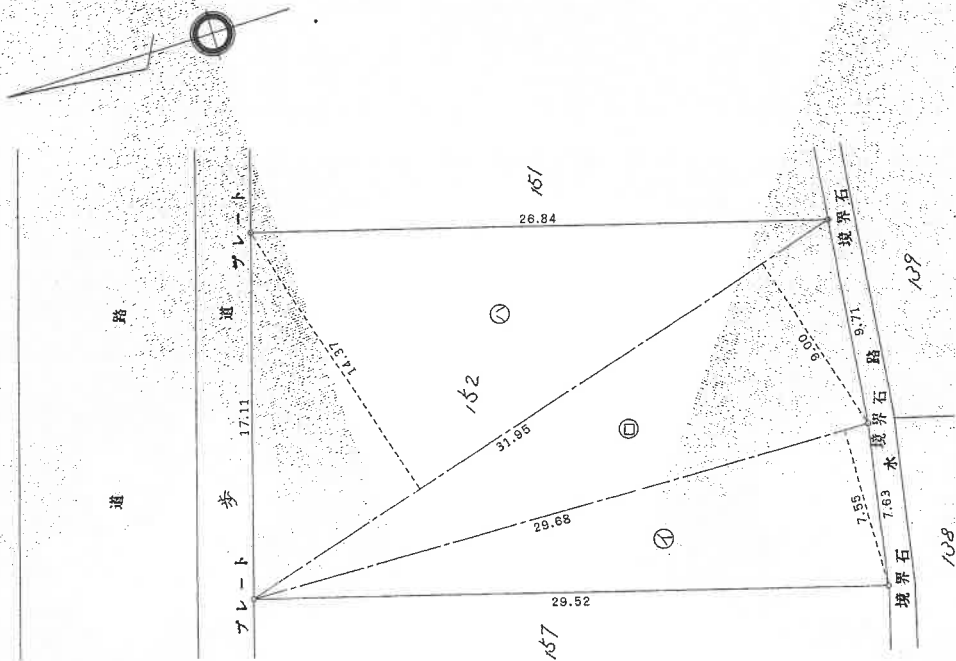
登記官

平成63年3月30日登記 24922

地 番 152番

地 積 測 量 図

土地の所在 福岡市中央区荒戸2丁目



地番	152	高さ	面積
イ	29.68	7.55	224.0840
ロ	31.95	9.00	287.5500
ハ	31.95	14.37	459.1215
		面積	970.7555
		面積	485.3775
		地積	485.37 m ²
		坪数	146.82

作成者 土地家屋調査士

(福岡県土地家屋調査士会)
(昭和63年12月9日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和63年12月12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4月22日

福岡法務局

登記官

(8枚目)

平成63年12月12日登記

347773

各階

平面図

家屋番号

荒戸二丁目
52-158-305

建物の所在

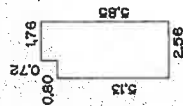
福岡市中央区荒戸二丁目152番地 ラ・レジダンス・ド・バンテール

建物図面

305

建物番号

305



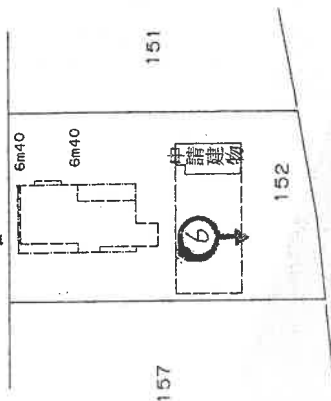
5.13 X 0.80 = 4.1040
5.85 X 1.76 = 10.2960
= 14.4000

3階部分床面積 14.40 m²

建物の存する部分 3階
建物番号 305

道路

0.00



水路

写真撮影位置方向



製作者

申請人

縮尺

1/500

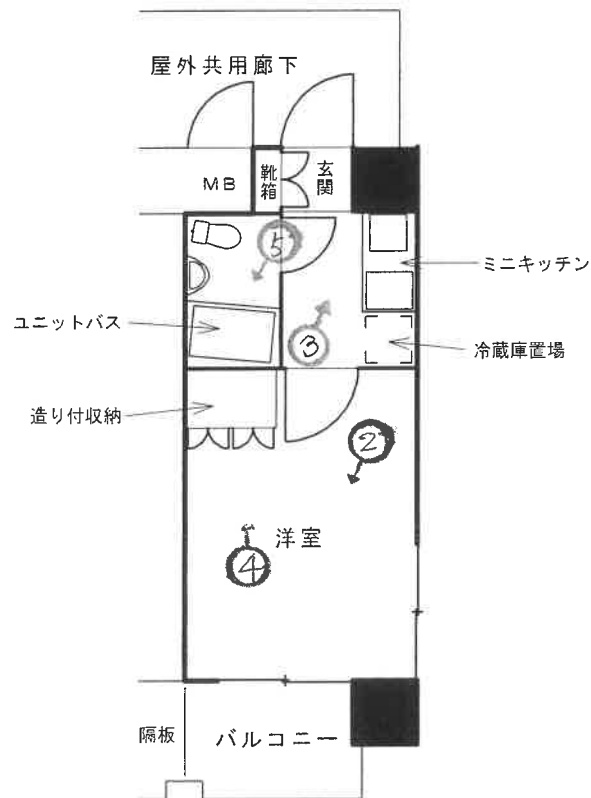
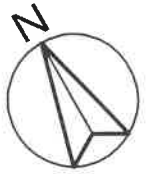
縮尺

1/250

30日作製

(東京土地家屋調査士会印紙)

間 取 図



写真撮影位置方向

1 本件マンション



2 洋室



3 ミニキッチン



4 造り付収納



5 浴室



6 マンション1階のコインランドリー



令和 8 年（ヌ）第 11 号
令和 8 年 5 月 8 日 現地調査
令和 8 年 6 月 15 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 崎 浩

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 20,000 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	福岡市中央区荒戸二丁目 1 5 2 番地	
	建 物 の 名 称	ラ・レジダンス・ド・パンテール	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	荒戸二丁目 1 5 2 番の 3 0 5	
	建 物 の 名 称	3 0 5	
	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 14.40 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	福岡市中央区荒戸二丁目 1 5 2 番	
	地 目	宅 地	
	地 積	485.37 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	1,620 / 119,928	
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 (16.92m²) 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、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		福岡市中央区荒戸 2 丁目 5 番 3 0 - 3 0 5 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)	地下鉄空港線「大濠公園」駅の北西方、約520m 西鉄バス「荒戸2丁目」停留所の北方、約180m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、主として中高層の共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。地勢は概ね平坦である。 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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特になし
画 地 条 件	規 模	485.37m ²
	形 状	ほぼ整形 (概ね公図のとおり)
	間口・奥行	約18m・約27m
	接道関係	中間画地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約13mの舗装市道とほぼ等高に接面(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、「なし」とは引き込みが無い場合、「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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
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・土砂災害をうかがわせる事実認められなかった。 ・目的物件は洪水浸水想定区域には含まれていないものの、周辺地域の南側一帯は含まれている。 ・一棟の建物は建築確認を受け(S62.10.20)、検査済証の交付を受けている(S63.12.9)。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラ・レジダンス・ド・パンテール
建物の用途	共同住宅（総戸数 71 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63年11月30日 経過年数 約 38 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 2 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 合計床面積 1,255.54 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼り ほか その他 特になし
設備等	エレベータ 1基 駐車場 なし 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、ランドリールーム（1階）
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	・平成16年6月、福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例が施行された。一棟の建物は本条例施行以前に建築された建築物である。一棟の建物は、本条例の特定集合住宅（住戸の数が10以上である集合住宅）に該当するため、自動車保管場所の設置が課せられる（第22条）が、必要な台数の保管場所が確保されておらず、いわゆる既存不適格建築物に該当する。

(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 階部分の角部屋（南、東面採光）
床 面 積	登記記載、14.40㎡ 固定資産税評価証明書上 16.92㎡
間 取 り	ワンルーム、バルコニー約 2 ㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 C F シート 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 洗濯機置場が設置されていない
保守管理の状態	普通 (経年劣化相応)
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 ・建物に付属する建具については、その全てについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等可能かどうかについては不明である。 ・室内には洗濯機置場がないため、1 階に共同のランドリールームが設けられている。 ・洋室の床面は廊下より10cmほど下っている。 ・南側に高層建物が建っているため、室内は日照確保の点でやや難あり。

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、目的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	16.92	0.14	890,000

【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。

$$\text{現価率: } \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.14 \times 1.00 = 0.14$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 38 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
825,000	1.00	485.37	0.95	1,620 / 119,928	5,140,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡中央－4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 717,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 825,000\text{円/㎡} \end{array}$$

* 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 : 補正要因無し 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} * \text{地域格差} : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 0.96 & \times & 1.00 & \times & 1.10 & \times & 0.85 & = & 0.90 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots \cdots & \text{補正要因なし} & & & & \text{個別格差} \\ & & 1.00 & & & & = & 1.00 \end{array}$$

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
890,000	5,140,000	1.01	6,090,000

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
324,000	1.00	11.0%	1.00	2,950,000

ア 総 収 益：付近の同種物件の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	6,090,000	1.00	6,090,000	5%
② 収益価格	—		2,950,000	95%
調整後の価格	3,110,000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	3,110,000円	1.00	0.80	0.01	0	20,000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「福岡中央一4」
所在：福岡市中央区荒戸3丁目297番1
住居表示：荒戸3-5-51
価格：717,000 円/㎡（対前年変動率 7.3%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：1,085 ㎡
地域の概要：中規模住宅、マンション等が混在する住宅地域
接面街路：北側幅員約 6.8m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：地下鉄空港線「大濠公園」駅の北西方、道路距離800m
用途指定等：第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
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

以上

位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』」より引用）



