

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 29 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 10 月 14 日から 令和 8 年 10 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 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 9 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



813

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,780,000 10,224,000	/	2,556,000	51,037	11,917
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区高砂二丁目 14 号 8 番地

建物の名称 アクタス天神アネックスⅢ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高砂二丁目 14 号 8 番の 504

建物の名称 504 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 21.28 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 福岡市中央区高砂二丁目 14 号 8 番

地 目 宅地

地 積 267.37 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 95949 分の 2555



物 件 明 細 書

令和 8年 8月20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】

転借人Aが占有している。原賃借人株式会社アクタス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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区高砂二丁目 14 号 8 番地

建物の名称 アクタス天神アネックスⅢ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高砂二丁目 14 号 8 番の 504

建物の名称 504 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 21.28 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 福岡市中央区高砂二丁目 14 号 8 番

地 目 宅地

地 積 267.37 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 95949 分の 2555



令和8年(ケ)第 75号
令和8年7月 7日受理
令和8年8月 3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 福岡市中央区高砂二丁目 1 4 号 8 番地

建物の名称 アクタス天神アネックスⅢ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高砂二丁目 1 4 号 8 番の 5 0 4

建物の名称 5 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2 1 . 2 8 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 福岡市中央区高砂二丁目 1 4 号 8 番

地 目 宅地

地 積 2 6 7 . 3 7 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 9 5 9 4 9 分の 2 5 5 5

(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	福岡市中央区高砂2丁目14番8-504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 上記の者が破産管財人管理のもと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 6,500円 修繕積立金 3,840円 インターネット料 1,152円	令和8年7月8日現在 ☒ 滞納はない。 ☐ 滞納がある。 (令和8年7月分まで)	
管理会社等	(株)アクタス		
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 ☐		

(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

(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		□債務者 ■(株)アクダス	
占有状況		□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(■賃借人兼転貸人会社担当者 ■ 破産管財人) ■文書(■建物賃貸借契約書 (5年借上げ保証))	
占有権原		■賃借□使用借□転借□	
占有開始時期		平成26年 2月21日	
最初の 契約等	契約日	平成26年 2月 1日	
	期間	■平成26年 2月21日から 平成31年 2月20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	
現在の 契約等	期間	■令和 8年 2月21日から 令和 9年 2月20日まで1年間 □期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他()	
	借主	■賃借人(転貸人) □その他()	
賃料・支払時期		毎月 金54,000円 (毎月10日限り当月分払) □前払() □相殺()	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等		■転貸可 □	
その他		2年間分保険料18,000円,月額共益費3,000円,月額町費300円,振込手数料月額支払額の1%を 転借人が支払う。	
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	

(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

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 管理会社担当者	(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。
■ 賃借人兼転貸人会社担当者	(占有関係) 本件建物は、「占有者及び占有権原」記載のとおり当社が所有者から借りて転借人に貸しており、転借人が住んでいます。
■ 転借人	(占有関係) 本件建物は、「占有者及び占有権原」記載のとおり私が住んでいます。 (建物の傷み等) 本件建物には特別な傷みはありません。
■ 破産管財人	(占有関係) 本件建物は、私の管理の下「占有者及び占有権原」記載のとおり転借人が住んでいます。

(4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)

本件土地は、公図どおり公道（地番1000号8等(南西側の公道は宅地4筆との境界が明瞭になっていない。))に接している。

(占有関係)

破産管財人の管理の下、転借人が居住している。

(本件建物の損傷等)

本件建物には、特別な傷みは見当たらなかった。

(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 7月 7日 (火) 13:10-13:20	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 7月 8日 (水) 10:10-10:20	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和 8年 7月 8日(水) 11:40-12:00	福岡法務局	公図等入手
令和8年 7月17日(金) 10:30-10:45	物件所在地	立入調査, 転借人と面談, 写真撮影
令和8年 7月17日(金) 14:20-14:30	執行官室	賃貸人兼転貸人会社担当者から電話聴取
令和8年 7月23日(木) 16:50-17:00	執行官室	所有者に照会書送付
令和8年 7月30日(木) 15:00-15:10	執行官室	破産管財人から電話聴取
令和8年 7月31日(金) 16:30-16:45	福岡法務局	賃借人会社の全部事項証明書入手
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たので, 立会人 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので, 立会人 を立ち合わせて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(6 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

イ (11号1+11号25+11号2) 7+11号28) 11号2

(座標値種別：測量成果)

-54734.506



-54859.506

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
高砂2丁目
白金2丁目

請求部	所在	福岡市中央区高砂二丁目				地番	14号8番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和3年1月			備付年月日(原図)	令和3年4月20日			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7月8日
福岡法務局

請求番号：8-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

公用

登記年月日：令和3年4月20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7月8日 福岡法務局

登記号

(8枚目)

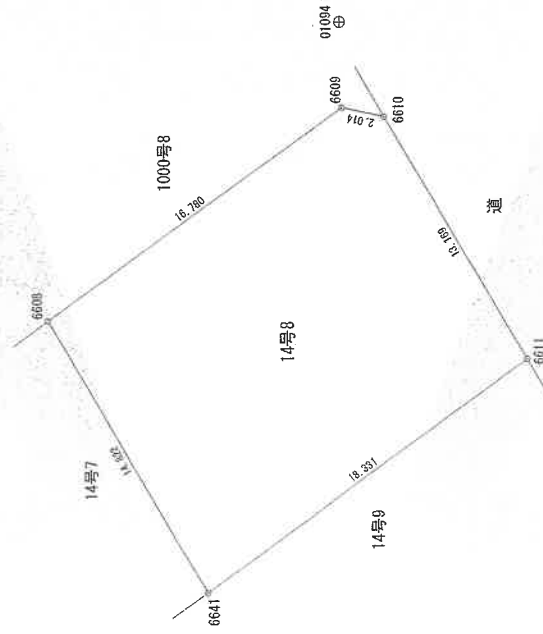
請求番号：8-2

地積測量図

14号8番

地番

土地の所在 福岡市中央区高砂二丁目



座標求積表

地番	14号8					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識の種類		
6608	64093.133	-54795.509	338307.472566	既設金属プレート		
6609	64079.537	-54785.673	852739.000245	既設金属プレート		
6610	64077.568	-54786.100	470941.315600	既設金属プレート		
6611	64070.941	-54797.481	-446215.887783	既設金属プレート		
6641	64085.711	-54808.339	-1216306.659088	既設金属プレート		
		倍面積	-534.758460			
		地積	267.3792300			
		地積	267.37			
		地積	m ²			

法務局4級基準点				
点名	X座標	Y座標	座標	種
01094	64079.611	-54781.670	法務局4級基準点	
01095	64052.290	-54817.415	法務局4級基準点	

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ
測量年月日 令和2年12月14日 (単位：m)

作業機関

(令和3年1月14日作成)

計画機関

縮尺 1/250

公用

登記官

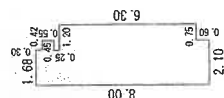
(9枚目)

各階平面圖

家屋番号
高砂二丁目
14号8番の504

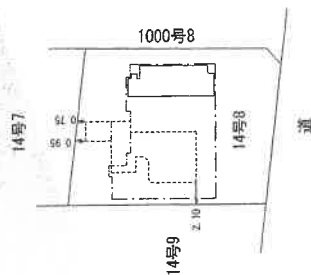
建 各 物 平 面 圖 面 圖

福岡市中央区高砂二丁目14号8番地



求積表					
0. 03	×	0. 85	=	0. 0255	
1. 65	×	8. 00	=	13. 2000	
0. 42	×	0. 55	=	0. 2310	
1. 20	×	6. 30	=	7. 5600	
0. 45	×	0. 60	=	0. 2700	
					計 21. 2865

床面積 21.28 m²



5階
建物の存する部分

建物の名称 504号

写真摄影位置方向

单位: m

作者

申請者

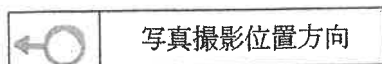
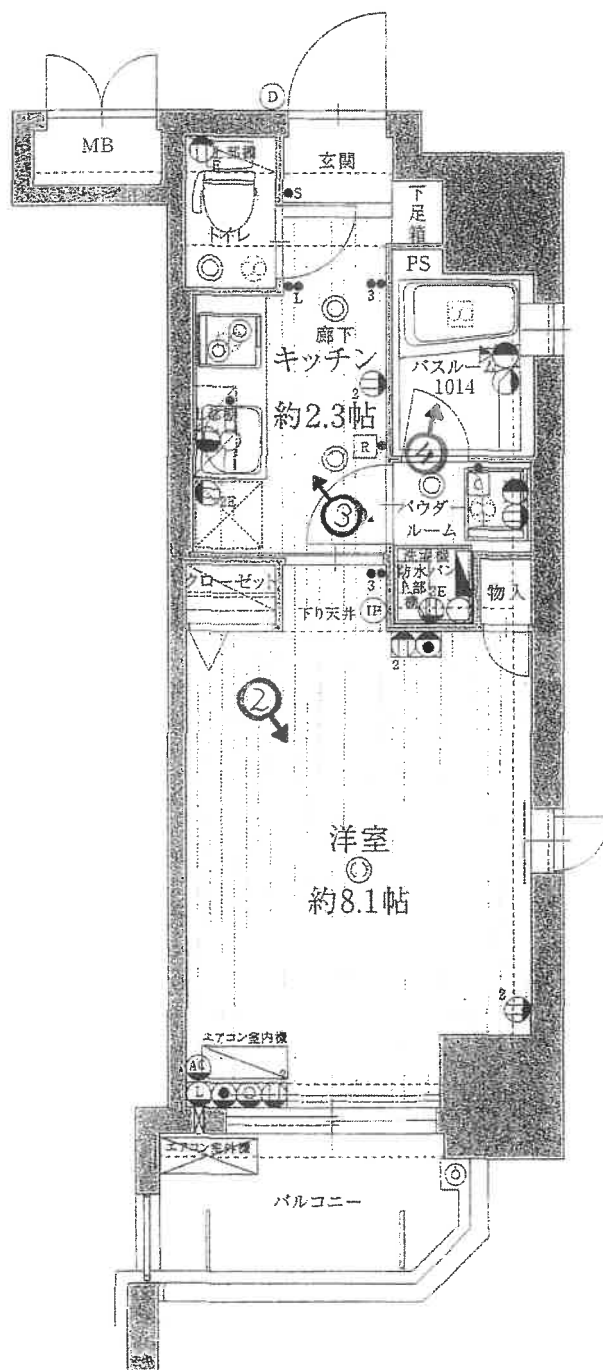
箱 尺

1/250

端

$$\frac{1}{500}$$

(福岡県土地家屋調査士会専門員専用)



写真撮影位置方向

間取図

(10枚目)

1 本件マンション



2 洋室



3 キッチン



4 浴室



令和 8 年（ケ）第 75 号
令和 8 年 7 月 17 日 現地調査
令和 8 年 7 月 27 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
吉 田 博 之 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 12,780,000 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	福岡市中央区高砂二丁目 1 4 号 8 番地	
	建 物 の 名 称	アクタス天神アネックスⅢ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	高砂二丁目 1 4 号 8 番の 5 0 4	
	建 物 の 名 称	504号	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	5階部分 21.28 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	福岡市中央区高砂二丁目 1 4 号 8 番	
	地 目	宅 地	
	地 積	267.37 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	2,555 / 95,949	
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 (26.68㎡) 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、公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	福岡市中央区高砂2丁目14番8－504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「平尾」駅の北東方、約420m。 西鉄バス「高砂二丁目」停留所の南西方、約120m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福岡市中心部(天神地区)から1.7km前後に位置する共同住宅を中心とした住宅地域である。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 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 —
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	267.37㎡ ほぼ整形 (概ね公図のとおり) 約15m・約18m 角地 —
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約7.2mの舗装市道と等高に接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。北東側で幅員約2.6mの舗装市道と等高に接面(建築基準法第42条第2項の道路判定あり)	
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	アクタス天神アネックスⅢ
建物の用途	共同住宅 (総戸数 36 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) 平成25年10月25日 新築 経過年数 約 13 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 27 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 合計床面積 1,035.22 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル張り及び吹付タイル 屋根 陸屋根 その他 —
設備等	エレベータ 1基 駐車場 5台分 集会所 なし 管理人室 あり(管理人巡回) 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。 ・単身者向けの投資用マンション
特記事項	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5 階部分の角部屋（南東面・北東面採光）
床 面 積	登記記載 21.28㎡ 固定資産税評価証明書上 26.68㎡
間 取 り	1 R、バルコニー約4㎡ (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	普通
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
435,000	26.68	0.71	8,240,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.71 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.71$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 13 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
979,000	1.02	267.37	1.00	2,555 / 95,949	7,110,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡中央（県）5－8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 886,000\text{円/㎡} & \times & \frac{116}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 979,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.05 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots \cdots & \text{角地} & & & & \text{個別格差} \\ & & 1.02 & & & & = 1.02 \end{array}$$

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
8,240,000	7,110,000	1.02	15,660,000

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
720,000	1.00	4.5%	1.00	16,000,000

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	15,660,000	1.00	15,660,000	10%
② 収益価格	—		16,000,000	90%
調整後の価格	15,970,000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	15,970,000円	1.00	0.80	1.00	0	12,780,000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)5-8」
所 在 : 福岡市中央区高砂2丁目6号21番
住 居 表 示 : 高砂2-6-23
価 格 : 886,000 円/㎡ (対前年変動率 16.0%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 214 ㎡
地 域 の 概 要 : 中層の店舗兼共同住宅が多い近隣型の商業地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約7m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」駅の北東方、道路距離800m。
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



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



← 現況写真方向

位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用