

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 1 0 月 1 4 日から 令和 8 年 1 0 月 2 1 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 2 7 日 午前 9 時 3 0 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 1 1 月 1 1 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 2 9 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,240,000 7,392,000		1,848,000	48,408	11,131



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区春吉一丁目 1 4 号 8 番地 1

建物の名称 エンクレスト天神 L I F E

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春吉一丁目 1 4 号 8 番 1 の 6 0 7

建物の名称 6 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 1 9 . 4 0 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 福岡市中央区春吉一丁目 1 4 号 8 番 1

地 目 宅地

地 積 8 2 8 . 9 0 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 3 2 3 9 6 0 分の 2 1 0 0



物 件 明 細 書

令和 8年 8月27日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 投 野 由美子

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】

Aが占有している。同人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



※11※

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 福岡市中央区春吉一丁目14号8番地1

建物の名称 エンクレスト天神LIFE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春吉一丁目14号8番1の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 19.40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 福岡市中央区春吉一丁目14号8番1

地 目 宅地

地 積 828.90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 323960分の2100



令和8年(ケ)第82号
令和8年7月14日受理
令和8年8月18日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区春吉一丁目14号8番地1

建物の名称 エンクレスト天神LIFE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春吉一丁目14号8番1の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 19.40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 福岡市中央区春吉一丁目14号8番1

地 目 宅地

地 積 828.90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 323960分の2100

(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		福岡市中央区春吉一丁目14番15－607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A 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 6,400円 修繕積立金 1,500円	令和8年7月22日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分まで 計 円 ☐ 不明	
管 理 会 社 等	株式会社えん建物管理		
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■賃借人A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■賃借人A) ■管理会社担当者の陳述／■提示文書(賃貸借契約書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年11月13日	
最初の契約等	契約日	令和4年11月13日	
	期間	令和4年11月13日から ■令和6年11月12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11月13日から ■令和8年11月12日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金57,000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		☐ ☐	
その他			
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
■占有者（賃借人）A	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 本件建物には、大きな損傷はありません。
■管理会社担当者	1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。

(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 (接道等)
本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（14号8番2）に接道している。
- 2 (本件建物の占有関係)
本件建物の占有状況は、立入調査の結果、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。なお、所有者に対して、占有関係について文書照会をしたが、回答を得られなかった
- 3 (本件建物の損傷について)
本件建物には、大きな損傷は認められない。

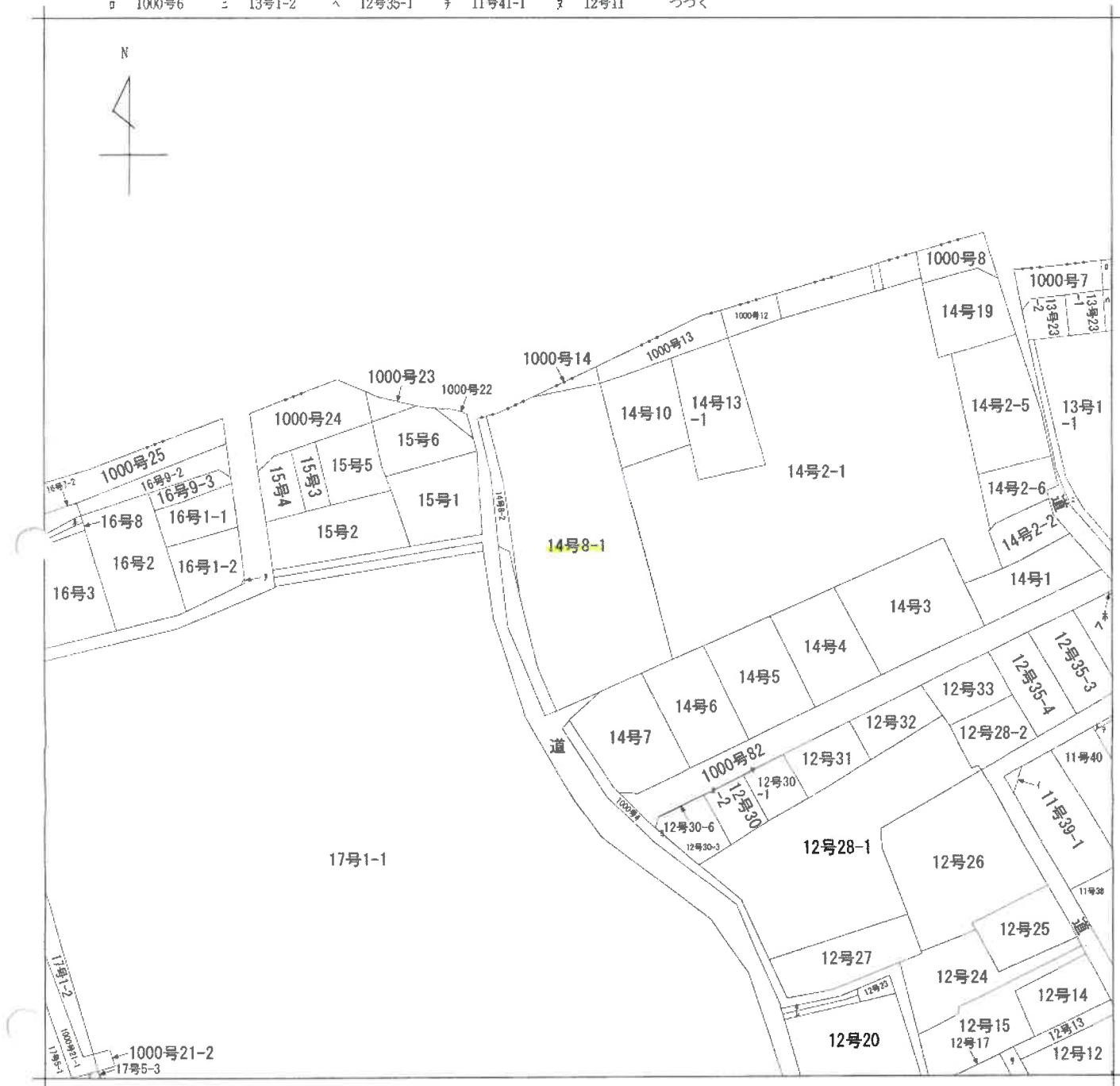
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

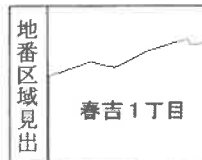
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 7月15日 (水) 15:30 - 15:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書をポストに投函
R 8年 7月22日 (水) 11:35 - 11:45	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年 7月23日 (木) 14:30 - 14:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者から事情聴取
R 8年 7月24日 (金) 14:00 - 14:20	福岡法務局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 7月28日 (火) 20:40 - 21:00	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
(特記事項) ☐ 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, , 立会人を立ち会わせ, 技術者に開錠 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

イ 11号39-2 ハ 13号22 ホ 12号35-2 ト 11号41-2 リ 12号16 ル 16号7-1
ロ 1000号6 ニ 13号1-2 ヘ 12号35-1 テ 11号41-1 ヌ 12号11 16号7-1
つつく



(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	福岡市中央区春吉一丁目				地番	14号8番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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7月24日
福岡法務局

請求番号：30-4
(1/2)

登記官

A 4 判に縮小

公用

(7枚目)

登記年月日：令和3年3月30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3年7月24日 福岡法務局

登記官

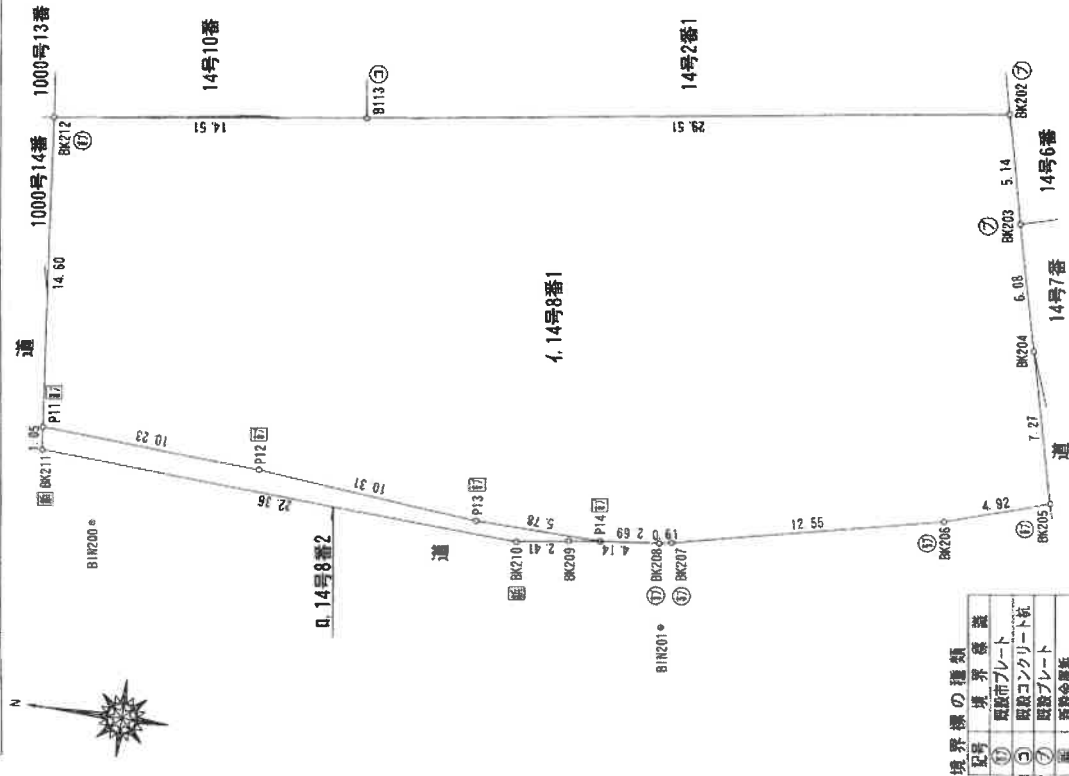
(8枚目)

地積測量図

地番 14号8番1、14号8番2

土地の所在 福岡市中央区春吉一丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ



求積表 地番 14号8番1				
地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
BK212	65089.942	-54979.855	16.602	1080623.217084
BK213	65073.582	-54977.757	6.606	429889.294892
BK202	65046.414	-54973.249	-0.483	-31417.477962
BK203	65045.181	-54978.240	-10.872	-70717.207832
BK204	65043.637	-54984.121	-12.914	-639973.528218
BK205	65041.788	-54991.154	-8.610	-560009.794680
BK206	65046.451	-54992.731	-4.388	-285423.826988
BK207	65053.683	-54995.542	-2.918	-189841.236994
BK208	65059.284	-54995.649	-0.401	-26088.772884
P14	65061.966	-54995.943	-0.147	-9564.109002
P13	65067.747	-54995.796	1.056	68711.540832
P12	65078.022	-54994.887	1.437	93517.117614
P11	65088.247	-54994.359	15.032	976406.528904
合計面積				828.90 m ²

地番 14号8番2				
地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
BK208	65059.284	-54995.649	-0.187	-12166.086108
BK209	65063.399	-54996.130	-0.873	-58600.347327
BK210	65065.784	-54996.522	0.719	46782.298596
BK211	65088.124	-54995.411	2.163	140785.612212
P11	65088.247	-54994.359	0.524	34106.241428
P12	65078.022	-54994.887	-1.437	-93517.117614
P13	65067.747	-54995.796	-1.056	-68711.540832
P14	65061.966	-54995.943	0.147	9564.109002
合計面積				21.58 m ²

引照点座標値

点名	X座標	Y座標	備考
BIN200	65085.311	-54998.463	金属板
BIN201	65058.627	-54995.538	金属板

街区基準点座標値

点名	X座標	Y座標	備考
21459	64996.243	-54966.293	金属板
21463	65082.375	-55035.416	金属板

測量年月日 令和3年2月22日 報告書番号 2100106

境界線の種類	
記号	境界線の種類
①	既設市プレート
②	既設コンクリート板
③	既設プレート
④	新設金属板
⑤	新設市プレート

中 時 人

作成者

縮尺 1/250

A4判に縮小

請求番号：30-7

登記年月日：令和3年4月5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3年7月24日 福岡法務局

登記目

(9枚目)

写真番号の撮影方向

建物図面図

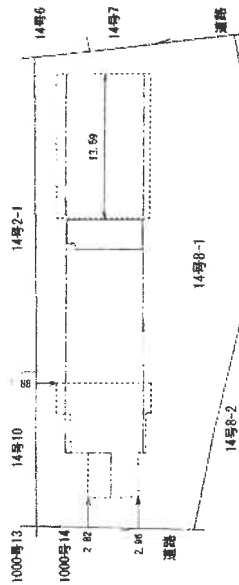
春吉一丁目
14号8番1の607

家屋番号

福岡市中央区春吉一丁目14号8番地1

建物の所在

各階平面図



建物の存する部分6階

求積素	
2.835×6.265	$= 17.761275$
2.240×0.735	$= 1.646400$
合計	19.407675
床面積	19.40 m ²



報告書番号 2100144

縮尺 500

申請人

縮尺 250

(令和3年3月22日作成)

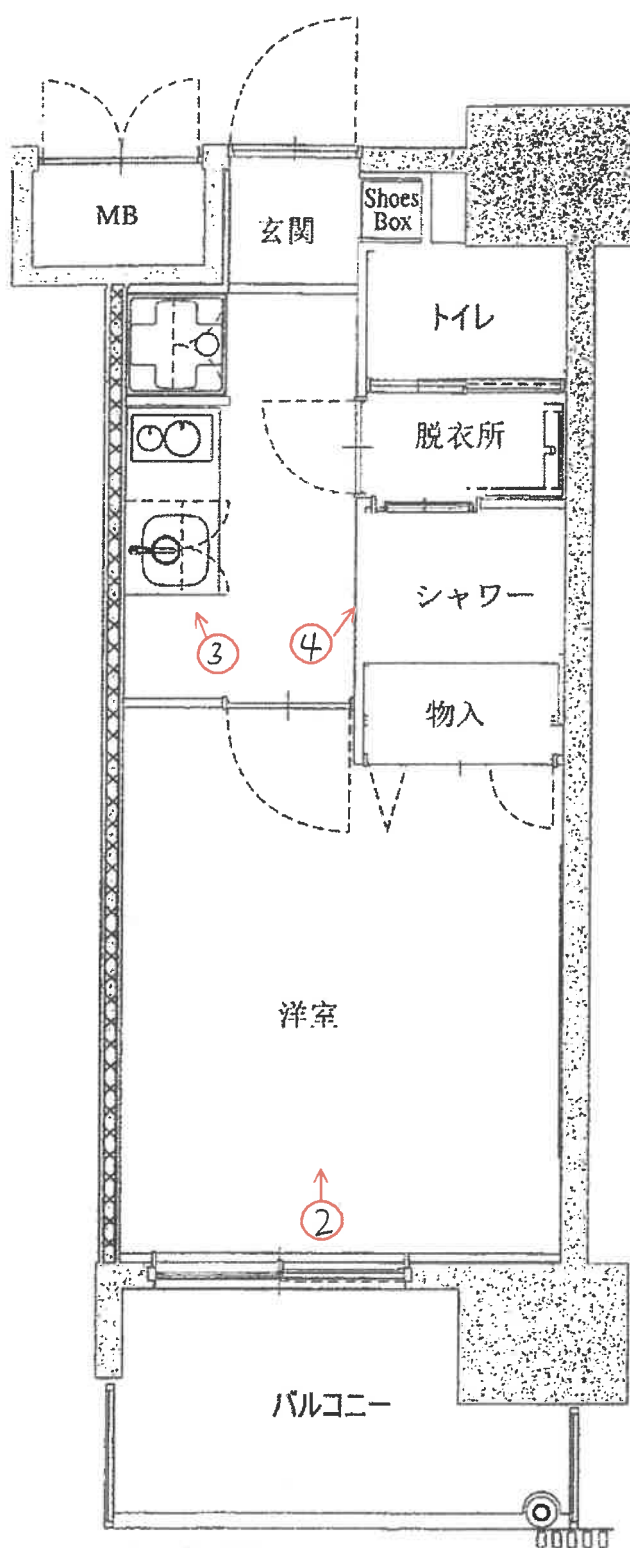
作成者

A4判に縮小

請求番号：30-11

間 取 図

写真番号の撮影方向





No. 1

本件建物の外観



No. 2

本件建物の室内



No. 3

本件建物の室内



令和 8 年（ケ）第 82 号
令和 8 年 7 月 23 日 現地調査
令和 8 年 8 月 20 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 隈 良 弘 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 9,240,000 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) 所 在 福岡市中央区春吉一丁目14号8番地1 建 物 の 名 称 エンクレスト天神LIFE (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 春吉一丁目14号8番1の607 建 物 の 名 称 607 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 6階部分 19.40 m²		「特記事項」欄参照
	(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 福岡市中央区春吉一丁目14号8番1 地 目 宅 地 地 積 828.90 m² (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 323,960 分の 2,100		
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 (23.37m²) 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	福岡市中央区春吉一丁目14番15-607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)	福岡市営地下鉄七隈線「渡辺通」駅の北東方、約300m。 西鉄バス「柳橋」停留所の北西方、約270m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は、福岡市役所の南東方で春吉公園の東側に存する商・住混在地域である。低層店舗や事務所等も残存するが、駅・都心部への利便性が良好な事から、中高層階の店舗付共同住宅を主体とする地域である。 なお、地域環境が変化する要因は無く、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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容 積 率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区
画 地 条 件	規 模	828.90㎡
	形 状	ほぼ整形（「地積測量図参照」。）
	間口・奥行	約14.5m・約47m
	接道関係	角地
	そ の 他	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約7m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）。西側で幅員約3.9mの舗装市道と等高に接面。（建築基準法第42条第2項の道路判定有り）。	
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 : 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、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	エンクレスト天神LIFE
建物の用途	共同住宅（総戸数143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3年3月19日 新築 経過年数 約 6 年 経済的全耐用年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 29 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 4 階建 合計床面積 3,628.55 m ² （登記上）
仕様	外壁 タイル、吹付タイル仕上げ 屋根 陸屋根 その他
設備等	エレベータ 1 基 駐車場 全16台分 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロックシステム
建物の品等	使用資材 やや優る 施工状態 やや優る
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	・投資用に販売されたワンルームを主体とする賃貸用の分譲マンションである。 ・敷地面積に対する公簿上の床面積の割合は、容積率を超過しているが、建築基準法上の容積不算入部分等を考慮すれば超過ではないと思われる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6 階部分の中間部屋（西面採光）
床 面 積	登記記載 19.40㎡ 固定資産税評価証明書上 23.37㎡
間 取 り	1 K、バルコニー約5.1㎡ (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、電化キッチン、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 (内外装の汚れ、摩耗等が観察される。)
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/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
435,000	23.37	0.85	8,640,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.85 \times 1.00 = 0.85$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 6 年

N : 経済的全耐用年数 約 35 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
1,060,000	1.03	828.90	1.00	2,100 / 323,960	5,870,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡中央5-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 1,490,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{143} & = & 1,060,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：角地 1.03

*地域格差：街路条件 1.05 × 接近条件 1.05 × 環境条件 1.30 × 行政的条件 1.00 = 1.43

イ 個別格差・・・・・・ 角地 1.03 個別格差 = 1.03

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
8,640,000	5,870,000	0.98	14,220,000

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
684,000	1.00	7.0%	1.00	9,770,000

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	14,220,000	1.00	14,220,000	40%
② 収益価格	—		9,770,000	60%
調整後の価格	11,550,000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	11,550,000円	1.00	0.80	1.00	0	9,240,000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5-4」
所 在 : 福岡市中央区春吉3丁目11号34番外
住 居 表 示 : 春吉3-16-19
価 格 : 1,490,000 円/㎡ (対前年変動率 7.2%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 227 ㎡
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗兼共同住宅が多く見られる商業地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約 11m 県道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅の南東方、道路距離600m。
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

(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

