令和　８年（ケ）第　　６５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５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　９年　１月　７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１１月１７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	5,700,000 4,560,000		1,140,000	29,969	7,133
備考					

令和　8年（ケ）第　　65号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市博多区冷泉町３３８番地

建物の名称　　サヴォイレジェント

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　冷泉町３３８番の２０５

建物の名称　　２０５号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　１８．７２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　福岡市博多区冷泉町３３８番

地　　目　　宅地

地　　積　　５７１．０６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　２４９０６０分の２０５９

令和8年(ケ)第65号

職権により売却基準価額変更

決定年月日	令和8年10月9日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1	8,140,000	5,700,000	

（備　考）

令和　8年（ケ）第　　65号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月13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】

転借人七洋物産株式会社が占有している。

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　株式会社リブ・マックス
期　限　　令和9年7月26日
賃　料　　1か月4万9000円
賃料前払　なし
敷　金　　なし
保証金　　なし
特　約　　転貸できる。

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。

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。

令和　８年（ケ）第　　６５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市博多区冷泉町３３８番地

建物の名称　　サヴォイレジェント

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　冷泉町３３８番の２０５

建物の名称　　２０５号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　１８．７２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　福岡市博多区冷泉町３３８番

地　　目　　宅地

地　　積　　５７１．０６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　２４９０６０分の２０５９

令和８年(ケ)第　６５号
令和８年６月１６日受理
令和８年７月24日提出

現 況 調 査 報 告 書

福岡地方裁判所
執行官　濵　崎　賢　治

令和　８年（ケ）第　　６５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市博多区冷泉町３３８番地

建物の名称　　サヴォイレジェント

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　冷泉町３３８番の２０５

建物の名称　　２０５号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　１８．７２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　福岡市博多区冷泉町３３８番

地　　目　　宅地

地　　積　　５７１．０６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　２４９０６０分の２０５９

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	福岡市博多区冷泉町７番４－２０５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　４，３１０円 修繕積立金　２，９２０円 令和８年６月１６日現在 □滞納はない。 ■滞納がある。 ８３，９１０円 （令和８年６月分まで）
管理会社等	㈱応和管理
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　□

　（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件　1　関係）			
占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		□債務者　■㈱リブマックス	□債務者　■七洋物産㈱
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□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(■占有者会社担当者■所有者) ■文書(■契約書(元の転貸人とのもののみ)	■陳述(■転貸人会社担当者　■転借人会社担当者) ■文書(■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		平成２４年　７月２７日	令和３年　５月３１日
最初の契約等	契約日	平成２４年　７月１７日	令和３年　５月３１日頃
	期間	■平成２４年　７月２７日から 平成２６年　７月２６日まで　２年間 □期間の定めなし	■令和３年　５月３１日から 令和５年　５月１７日まで１年１１ヶ月１７日間 □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　□法廷更新
現在の契約等	期間	■令和　８年　７月２７日から 令和　９年　７月２６日まで　１年間 □期間の定めなし	■令和７年　５月１８日から 令和９年　５月１７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(　　)	□所有者　■その他(賃借人兼転貸人)
	借主	■占有者　□その他(　　)	■占有者(転借人)　□その他
賃料・支払時期		毎月　　金４９;０００円 (毎月末日限り翌月分払) □前払（　　） □相殺（　　）	毎月　　金５８，０００円 (毎末日限り翌月分払) □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		■ない　　□敷金　□保証金 □ある　　金　　円	■ない　　□敷金　□保証金 □ある　　金　　円
特約等		□譲渡転貸可　■転貸可	□譲渡転貸可　□
その他			建物所有者所有の家具・家電(テレビ,洗濯機,掃除機,冷蔵庫,電子レンジ,ベッドフレーム,ドライヤー,デスク,チェアー,テレビ台,カーテン,マットレス,照明,ＤＶＤプレイヤー)付き
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	■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。
■転借人会社従業員 (占有補助者)	(占有関係) 本件建物は，賃借人会社が所有者から借りて私が会社の寮として使用して住んでいます。 (本件建物の傷み等) 本件建物には特別な傷みはありません。本件建物は，占有者及び占有権原記載の家具付きの建物として借りていると会社に担当者から聞いています。
■転借人会社担当者	(占有関係) 本件建物は，当社が所有者から借りて社員に住まわせています。 本件建物は，占有者及び占有権原記載の家具付きの建物として借りています。 貸主は，㈱リブマックスプロパティマネジメントだと考えています。
■賃貸人兼転貸人㈱リブマックス担当者	(占有関係) 当社は，前の所有者と本件建物の転貸のための賃貸借契約を締結し，七洋物産㈱に社宅として利用してもらう契約を締結しています。㈱リブマックスプロパティマネジメントは，当社の代理人として七洋物産㈱と契約しています、 本件建物は，「占有者及び占有権原」記載のとおり七洋物産㈱に転貸し，現在の所有者とは，転貸のための賃貸借契約は締結していません。賃料等は，転貸と同様に扱っており，更新も同様に実施しています。
■所有者	(占有関係) ㈱リブマックスプロパティマネジメント及び㈱リブマックスは，賃貸の管理会社だと考えています。契約期間等が前所有者の契約が引き継がれることについて問題はありません。 (本件建物の傷み等) 本件建物の現在の傷み等は分かりません。 本件建物は家具付きです。家具の所有権は，私にあると考えています。

　(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

（接道関係）
　本件土地は，公図どおり公道（地番なし）に接している。
（占有関係）
　建物内の状況，関係者の陳述等により，２枚目のとおり占有を認定した。
（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。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇C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
令和８年 6月16日（火） 10:00－10：20	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 6月17日（水） 9：00－ 9：20	物件所在地	外観調査，在宅依頼書投函
令和 ８年 6月17日(水) 11：20－11：45	福岡法務局	公図等入手
令和８年 6月24日(水) 9：25－10：00	物件所在地	立入調査，占有者補助者と面談，写真撮影
令和８年 6月30日(火) 13：40－13：50	執行官室	占有者会社担当者から電話聴取
令和８年 6月30日(火) 14：00－14：10	執行官室	賃貸管理会社担当者から電話聴取
令和８年 7月7日(火) 14：20－14：25	執行官室	所有者から電話聴取
令和８年 7月15日(水) 16：00－16：15	福岡法務局	占有者会社の資格証明書入手
令和　年　月　日(　) ：－　：		
令和　年　月　日(　) ：－　：		
令和　年　月　日(　) ：－　：		
令和　年　月　日(　) ：－　：		

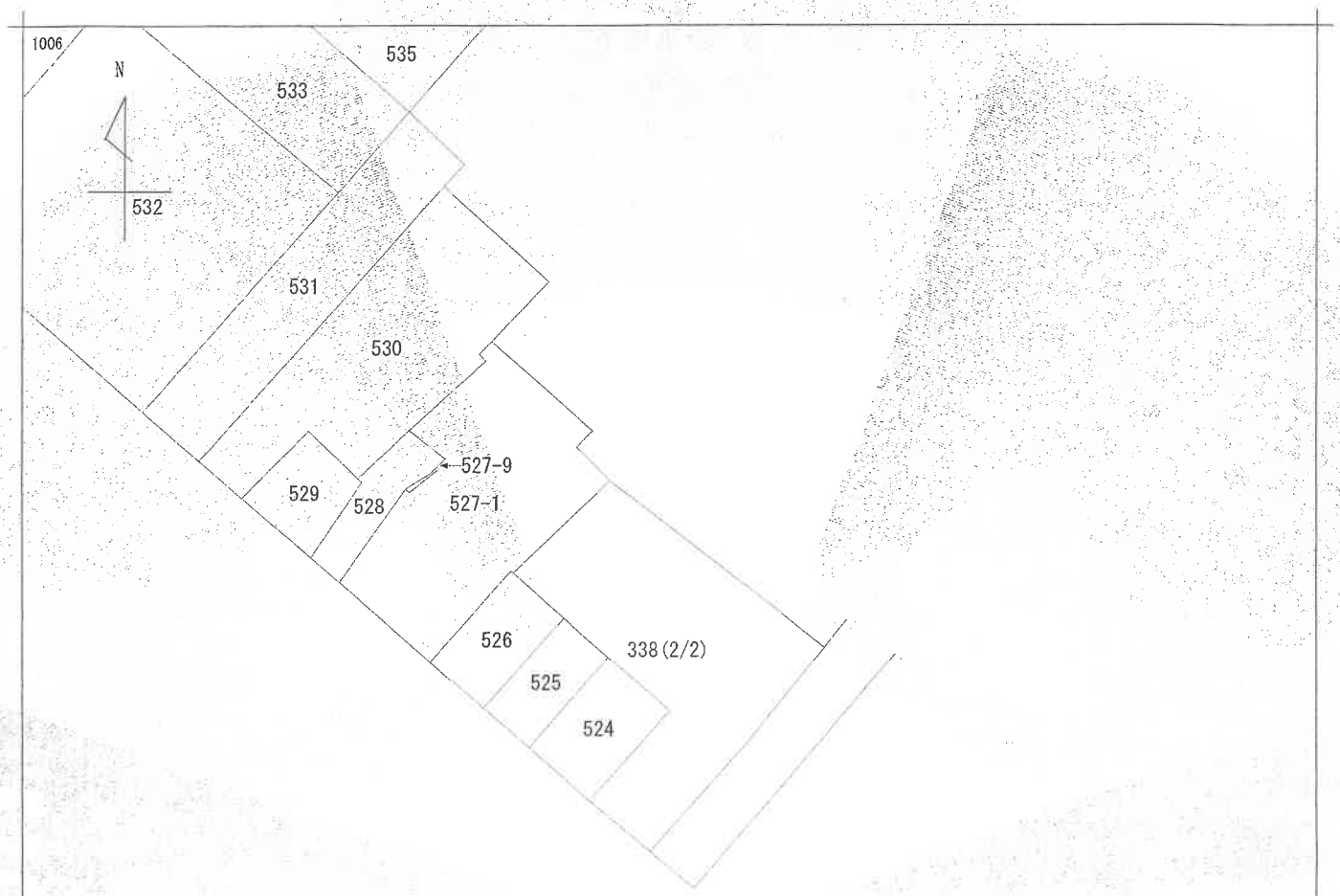
（特記事項）

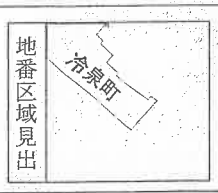
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　年　　月　　日
目的物件は不在だったので，立会人　　を立ち会わせて立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり





請求部分	所在	福岡市博多区冷泉町				地番	338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47年2月23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6月17日
福岡法務局

登記官 [redacted]

(7～10枚目Ａ３版からＡ４版に縮小)

請求番号：22-1
(1/2)

(　7枚目)

公用

公用

福岡市博多区冷泉町338

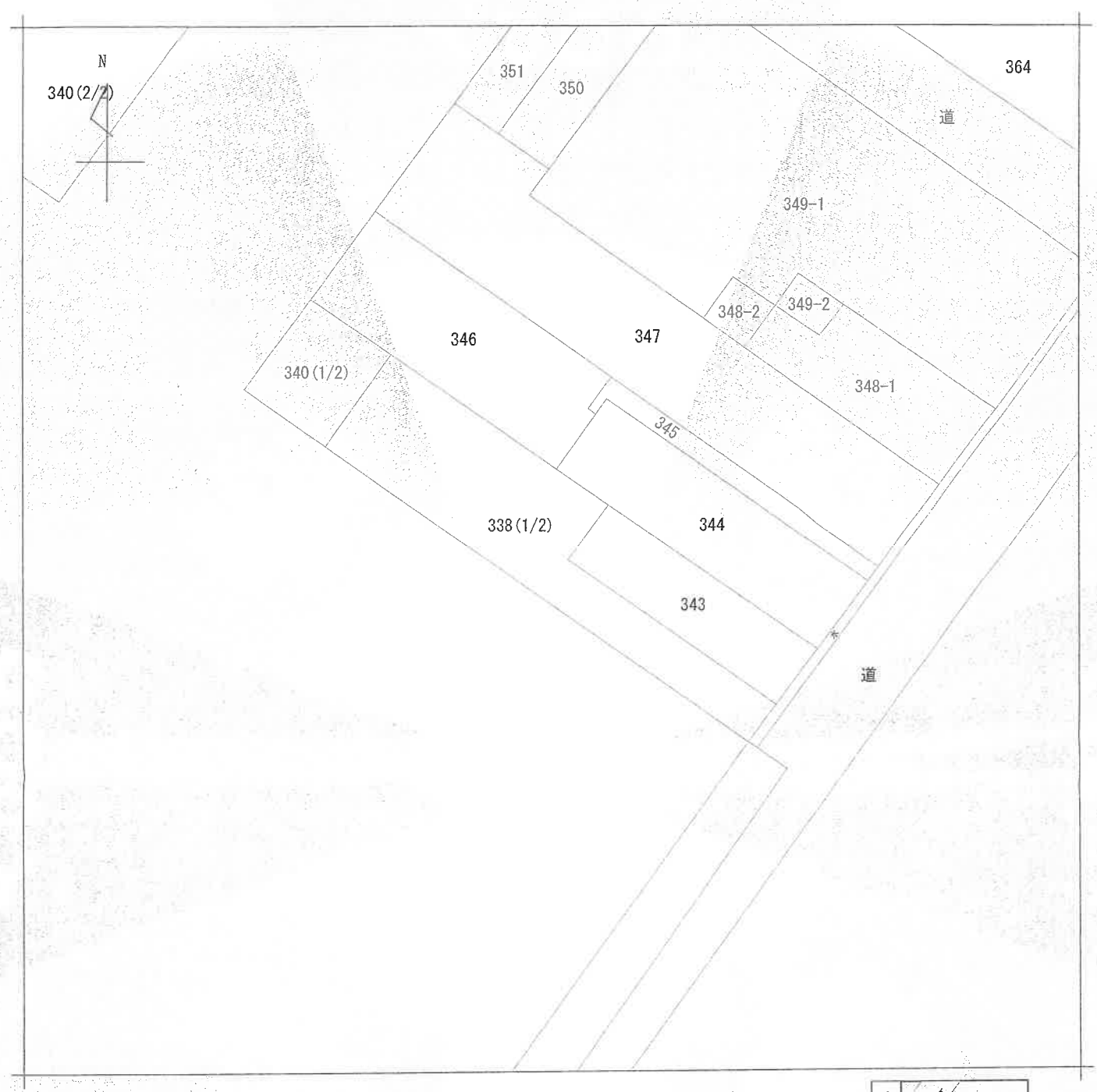
(1)　平成29年2月27日 本図面は不動産登記法第１４条１項地図作成作業前提出図面である。	(2)　平成29年2月27日 平成２９年２月２７日付けの記録事項を抹消

（８枚目）

請求番号：22-2　(2/2)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A



(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。



請求部分	所在	福岡市博多区冷泉町				地番	338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48年12月14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6月17日
福岡法務局

登記官 [redacted]

請求番号：22-1
(2/2)

(　9枚目)

公用

公用

登記年月日：平成11年12月14日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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6月17日
福岡法務局
登記官

（10枚目）

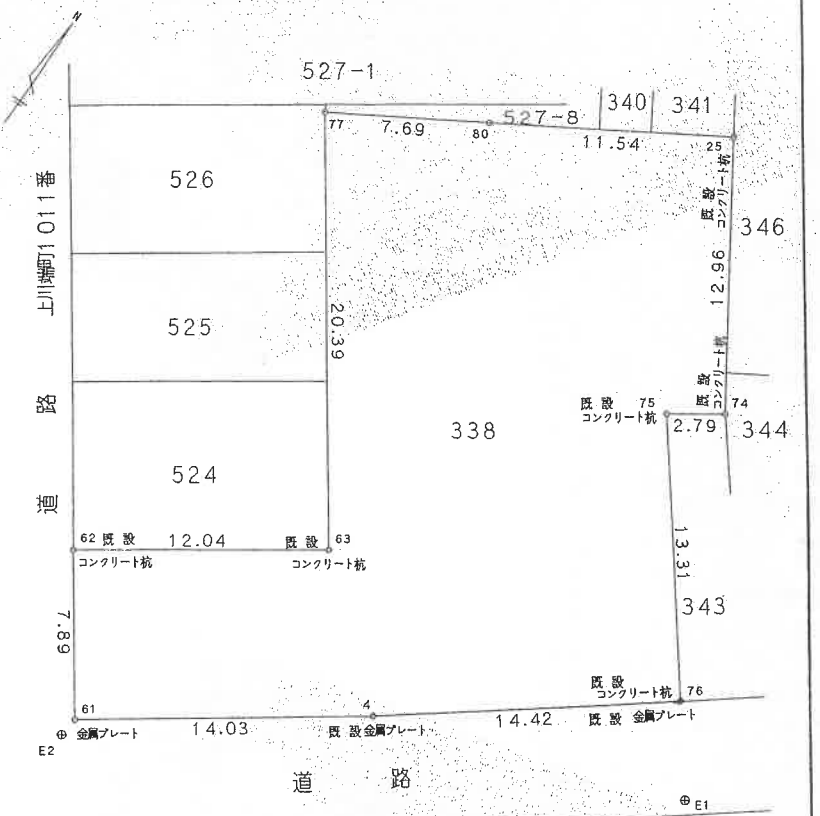
107769
平成11年12月14日登記

地積測量図

地番	338番
土地の所在	福岡市博多区冷泉町

求積表

地番	338			
測点名	X座標	Y座標	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
76	91.180	105.936	−15.812	−1441.738160
4	105.346	103.227	−4.823	−508.083758
61	119.222	101.113	5.699	679.446178
62	120.330	108.926	9.476	1140.247080
63	108.407	110.589	21.856	2369.343392
77	111.253	130.782	20.767	2310.391051
80	103.577	131.356	1.514	156.815578
25	92.072	132.296	−11.963	−1101.457336
74	90.796	119.393	−13.257	−1203.682572
75	93.569	119.039	−13.457	−1259.158033
			倍面積	1142.123420
			面積	571.0617100
			地積	571.06㎡



引照点計算書

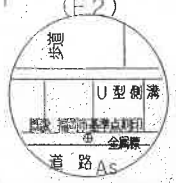
測点名		交角	点間距離
引照点	E1		
	E2		29.39m
境界点	76	81-42-48	4.56m
	4	8-54-16	15.09m
	61	1-28-40	28.87m
	62	16-09-02	30.89m
	63	28-59-46	20.23m
	77	56-40-40	36.01m
	80	68-17-43	32.69m
	25	88-57-38	30.89m
	74	90-44-15	17.94m
	75	81-47-22	17.88m

測点名		交角	点間距離
引照点	E2		
	E1		29.39m
境界点	76	351-04-30	29.09m
	4	350-49-54	14.66m
	61	305-36-47	0.91m
	62	268-07-37	8.60m
	63	320-00-59	15.26m
	77	287-42-30	31.59m
	80	299-39-41	34.96m
	25	313-01-47	42.25m
	74	328-47-36	34.63m
	75	326-36-09	32.15m

引照点座標値

測点名	X座標	Y座標
E1	90.354	101.451
E2	119.727	100.349

引照点詳細図（E2）



引照点詳細図（E1）



作製者 土地家屋調査士 [redacted]

（平成11年12月13日作製）

（福岡県土地家屋調査士会）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

請求番号：22-2

(1/2)

A

公用

登記年月日：平成14年4月8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6月17日　福岡法務局　登記官

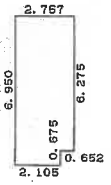
（11枚目）

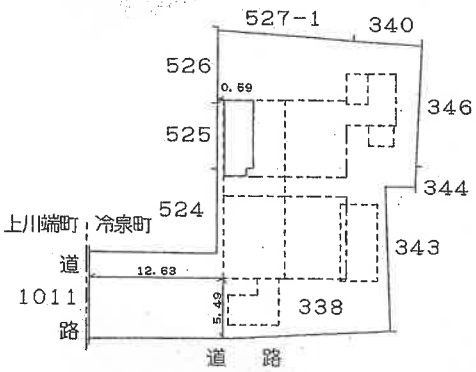
635526 各階平面図

平成14年4月8日 登記

家屋番号	冷泉町338番の205
建物の所在	福岡市博多区冷泉町338番地　サヴォイ レジェント

建物図面
各階平面図





求積表

6.950	×	2.105	= 14.629750
6.275	×	0.652	= 4.091300
		合計	18.721050
		床面積	18.72㎡

写真撮影位置方向

建物の存する部分　2階
建物番号　205号

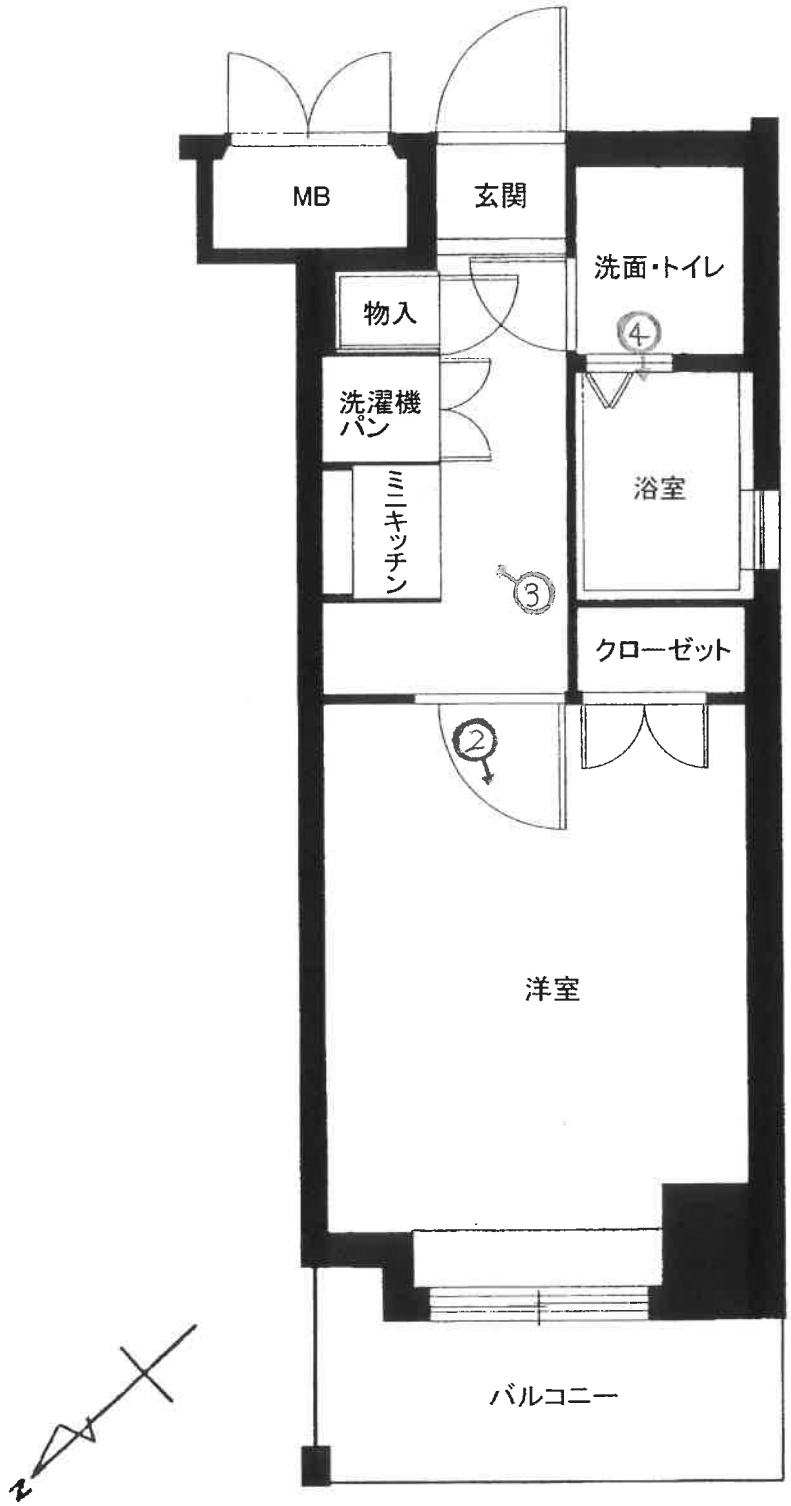
作製者	土地家屋調	[redacted]	平成14年3月31日作製	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（福岡県土地家屋調査士会）

[redacted]

請求番号：22-3

間取図



写真撮影位置方向

（１２枚目）

1　本件マンション



2　洋室



3　ミニキッチン



4　浴室



令 和 8 年 （ケ）第　65　号
令 和 8 年 6 月 24 日 現地調査
令 和 8 年 7 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
山　内　浩　幸

第１ 評 価 額

番 号	評　価　額
1	金　8,140,000　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：福岡市博多区冷泉町338番地 建物の名称：サヴォイレジェント （専有部分の建物の表示） 家屋番号：冷泉町338番の205 建物の名称：205号 種類：居宅 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造１階建 床面積：２階部分　18.72　㎡ （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：福岡市博多区冷泉町338番 地目：宅地 地積：571.06　㎡ （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：2059　／　249060		「特記事項」欄参照

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、固定資産税公課証明書記載の床面積22.45㎡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、法務局備え付けの地積測量図があり、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	福岡市博多区冷泉町7番4-205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）	市営地下鉄七隈線「櫛田神社前」駅の北方、約270m。 西鉄バス「キャナルシティ博多前」停留所北方、約180m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件が存する近隣は、中高層の共同住宅のほか店舗等も存する住商混在地域である。また、駐車場として利用されている土地が散見されるが、徐々に高層の共同住宅等が建っていくと予測される。	
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％ 500％（一部400％） 準防火地域 駐車場整備地区 景観計画区域（都心ゾーン） 屋外広告物地域区分（都心部・空港周辺地域） 宅地造成等工事規制区域(盛土規制法) 浸水想定区域内（ハザードマップ）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係	571.06㎡　（登記地積） 不整形　（地積測量図のとおり） 約28.5m・約28m 角地
接面道路の状況	南東側で、幅員約5mの舗装市道と等高に接面している。 （建築基準法第42条第1項の道路に該当） 南西側で、幅員約15mの舗装市道と等高に接面している。 （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は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（博多遺跡群）内に存しているため、建物の建築や土木工事等により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財発掘の届出が必要である。 試掘調査が行われる場合の費用負担等の詳細については、埋蔵文化財課に確認を要する。また、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として原因者負担となる。なお、目的土地は既に高層マンションの敷地であることなどから、これによる減価は行うほどではないと考える。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	サヴォイレジェント
建物の用途	共同住宅（総戸数112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14年3月31日　新築 経過年数　約　25　年 経済的全耐用年数　約　40　年 経済的残存耐用年数　約　15　年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 合計床面積　2,723.22　㎡（登記上）
仕様	外　壁　磁器質タイル、合成樹脂吹付ほか 屋　根　陸屋根 その他　特になし
設備等	エレベータ　あり（1基） 駐車場　あり（15台、賃貸） 集会所　なし 管理人室　あり その他　オートロックシステム、集合郵便受等
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	普通。目立った損傷は認められない。
特記事項	・建築確認番号:第H12確認建築福岡市内02203号(H12.11.17) 検査済証番号:第H13確済建築福岡市内01133号(H14.2.15) （建築指導課窓口セルフ検索システム調査） ・目的建物は、エントランスが面する道路の幅員が6m未満であり、福岡市建築基準法施行条例第27条により延床面積超過になっている可能性があるが、平成19年10月1日に条例が施行される前に建築されているので、既存不適格建築物と判断される。よって、建物の存続期間は現況での継続利用が可能と考えられるので、既存不適格による減価は不要と判断した。

（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	２階部分の角住戸（主な採光面は北西側）
床　面　積	登記記載　18.72㎡ 固定資産税公課証明書上　　22.45㎡
間　取　り	１Ｋ 、バルコニー約4㎡ (別添「間取図」参照)
仕　　様	天　井　　ビニールクロスほか 床　　フローリングほか 内　壁　　ビニールクロスほか 設　備　　電気、ガス、給排水設備等
保守管理の状態	普通。目立った損傷は認められない。
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	建物に附属する各種設備については、現地調査においてその動作までは確認できないので、使用可能か否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	22.45	0.44	3,700,000

【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、固定資産税公課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。

現価率：$\{1-(1-R)\times n/N\}\times(1+q)$ ＝　0.44　×　1.00　＝　0.44

R ：残価率　10%

n ：経過年数 約　25 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%

（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
896,000	0.98	571.06	1.00	2059 / 249060	4,150,000

ア 標準画地価格・・ 標準地「福岡博多5-10」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$1,580,000円/㎡ \times \frac{106}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{187} = 896,000円/㎡$$

＊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：補正不要　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
1.02	×	1.02	×	2.00	×	0.90	＝	1.87

イ 個別格差・・・・・

角地		不整形		個別格差
1.03	×	0.95	＝	0.98

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
3,700,000	4,150,000	0.94	7,380,000

ウ　個別格差・・・・　一棟のマンション内における階層・位置・品等等の効用格差等を考量して査定した。

・２階の角住戸。（-3%）

・日照が劣る。（-3%）

（1 － 0.03）×（1 － 0.03）＝ 0.94

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
696,000	1.00	6.5%	1.00	10,710,000

ア 総　収　益：　現行賃料（月額58,000円）を基に算定した。

イ 家賃等補正：　補正不要。

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	7,380,000	1.00	7,380,000	10%
② 収益価格	—		10,710,000	90%
調整後の価格	10,380,000円			

イ 占有減価修正 ： 投資物件につき修正不要。

（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）－オ
1	10,380,000円	1.00	0.80	0.98	0	8,140,000円

イ 市場性修正：修正不要

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「福岡博多5－10」
所在：福岡市博多区店屋町210番1外
住居表示：店屋町7-3
価格：1,580,000 円/㎡　（対前年変動率　10.5%　）
価格時点：令和8年1月1日
地積：380 ㎡
地域の概要：中層事務所、店舗等が混在する商業地域
接面街路：南東 側 幅員約10.0m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：市営地下鉄空港線「呉服町」駅の南方、道路距離200m。
用途指定等：商業地域　（建ぺい率 80%　、容積率　400% ）
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

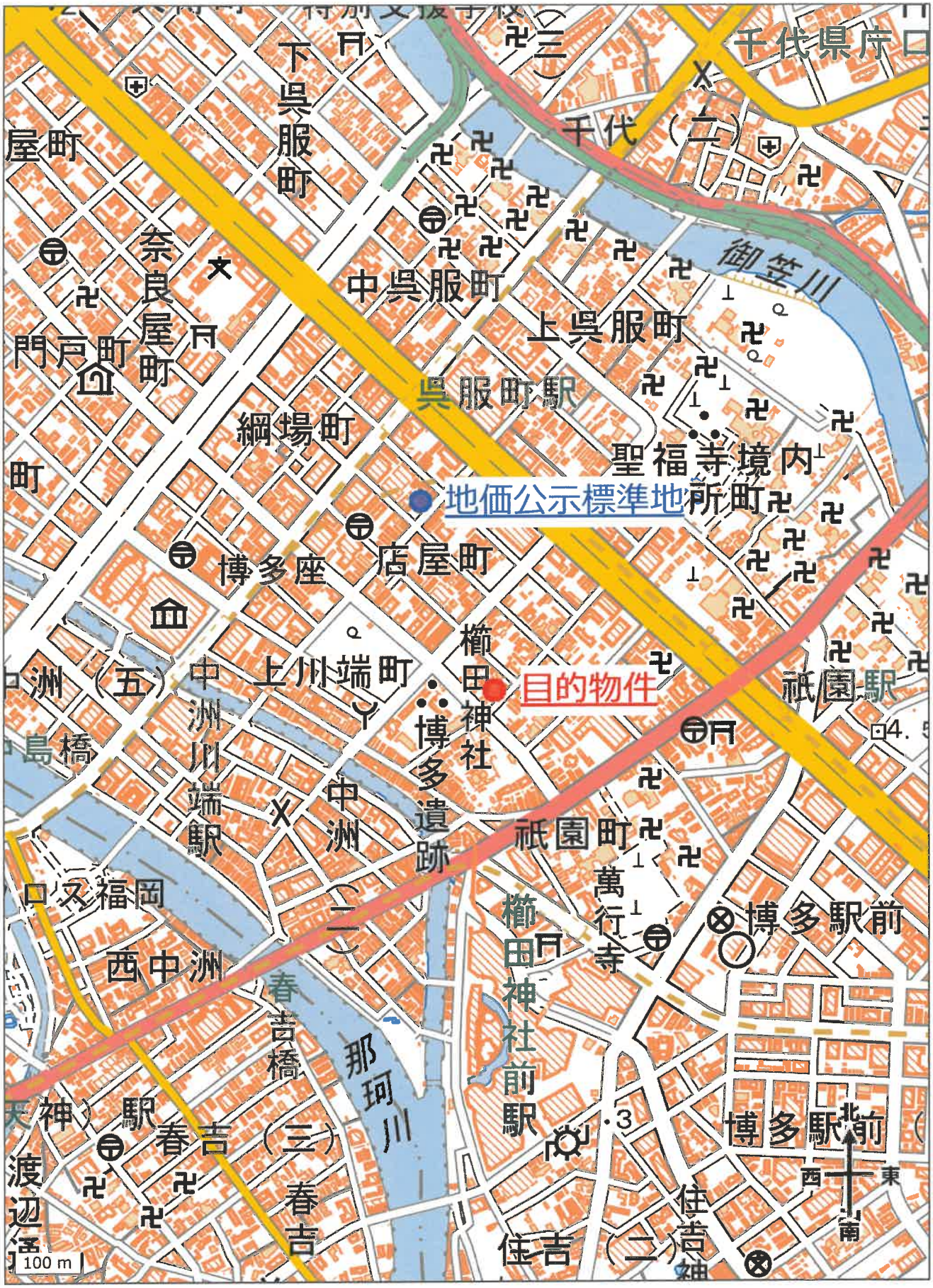
（ＢＩＴ用は「位置図」のみ添付。その他は「現況調査報告書」を参照。）

以　上

地理院地図
GSI Maps

「国土地理院　電子地形図(タイル)」より引用

位置図



地理院地図
GSI Maps

「国土地理院　電子地形図(タイル)」より引用

位置図

