

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。		



513

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, 2	5,630,000 4,504,000	一括	1,126,000	46,167	11,565
1	1,460,000				
2	4,170,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区清水二丁目 4 番地 10

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 405.72 平方メートル
 2 階 405.72 平方メートル
 3 階 405.72 平方メートル
 4 階 405.72 平方メートル
 5 階 405.72 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水二丁目 4 番 10 の 14

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 62.86 平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市南区清水二丁目

地 番 4 番 10

地 目 宅地

地 積 1041.45 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月23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, 2】

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, 2】

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Bが占有している。原賃借人株式会社w i z ホールディング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

【物件番号1, 2】

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 福岡市南区清水二丁目 4 番地 10

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	405.72 平方メートル
	2 階	405.72 平方メートル
	3 階	405.72 平方メートル
	4 階	405.72 平方メートル
	5 階	405.72 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水二丁目 4 番 10 の 14

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 62.86 平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市南区清水二丁目

地 番 4 番 10

地 目 宅地

地 積 1041.45 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 1



令和8年(ケ)第 66号
令和8年 6月 9日受理
令和8年 7月21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 福岡市南区清水二丁目 4 番地 10

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積

1 階	405.72 平方メートル
2 階	405.72 平方メートル
3 階	405.72 平方メートル
4 階	405.72 平方メートル
5 階	405.72 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水二丁目 4 番 10 の 14

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 62.86 平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡市南区清水二丁目

地 番 4 番 10

地 目 宅地

地 積 1041.45 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 1

不動産の表示		「物件目録」のとおり。	
住居表示		福岡市南区清水2丁目5番5-405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 6,000円 修繕積立金 12,200円		令和8年 6月10日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 249,006円 (令和8年6月分まで)
管理会社等	新栄総合管理㈱		
その他の事項			
土地		物件2	
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ 保管開始日 平成 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		

(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		■全部 ☐	
占有状況		■全部 ☐	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■全部 ☐	
占有権原		■全部 ☐	
占有開始時期		■全部 ☐	
最初の契約等	契約日	■全部 ☐	
	期間	■全部 ☐	
更新の種類別		■全部 ☐	
現在の契約等	期間	■全部 ☐	
	期間	■全部 ☐	
契約等	貸主	■全部 ☐	
当事者	借主	■全部 ☐	
賃料・支払時期		■全部 ☐	
敷金・保証金		■全部 ☐	
特約等		■全部 ☐	
その他		■全部 ☐	
執行官の意見		■全部 ☐	

(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	(占有関係) 本件建物は、現在、賃貸中のようです。 (管理費の滞納関係) 本件建物の管理費の滞納等は、2枚目記載のとおりです。
■B (転借人)	(占有関係) 本件建物は、3枚目記載のとおり私が借りて家族で住んでいます。 (本件建物の傷み) 本件建物は、浴室及び洗面所を除いて特別な傷みはありません。 洗面所は、上階からの水漏れがあり、壁が傷んでおり、浴室は、その点検のために天井の点検口が開いたままになっています。
■賃貸借管理会社「㈱レジアスコーポレーション」担当者	(占有関係) 本件建物は、転借人が転貸人会社から借りて住んでいます。 (建物の傷み) 本件建物の傷みについては聞いていますが、所有者と連絡が取れないためそのままになっています。
■賃借人兼転貸人㈱wizホールディングス担当者	(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います。 (建物の傷み) 本件建物の傷みについては、転借人が述べたとおりの傷みがありますが、所有者から補修についての連絡がありませんのでそのままになっています。
■破産管財人	(占有関係) 本件建物は、「占有者及び占有権原」記載のとおり転借人が住むことを認めています。 (建物の傷み) 本件建物の傷みについては分かりません。 (その他) 本件建物については、破産財団から放棄する予定です。
■所有者	(占有関係) 本件建物は「占有者及び占有権原」記載のとおり転貸中です。 (建物の傷み) 本件建物には、転借人が述べているとおり傷みがあるようですが、補修する予定はありません。

(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(地番なし)に接している。

(占有関係)

建物内の状況、契約書、関係者の陳述等から2枚目のとおり占有を認定した。

(本件建物の傷み等)

本件建物には、経年劣化、洗面所の壁に上階からの水漏れによる写真6枚目のとおりの傷みがあり、浴室の点検口が開いたままになっている。

■(賃貸借等関係)

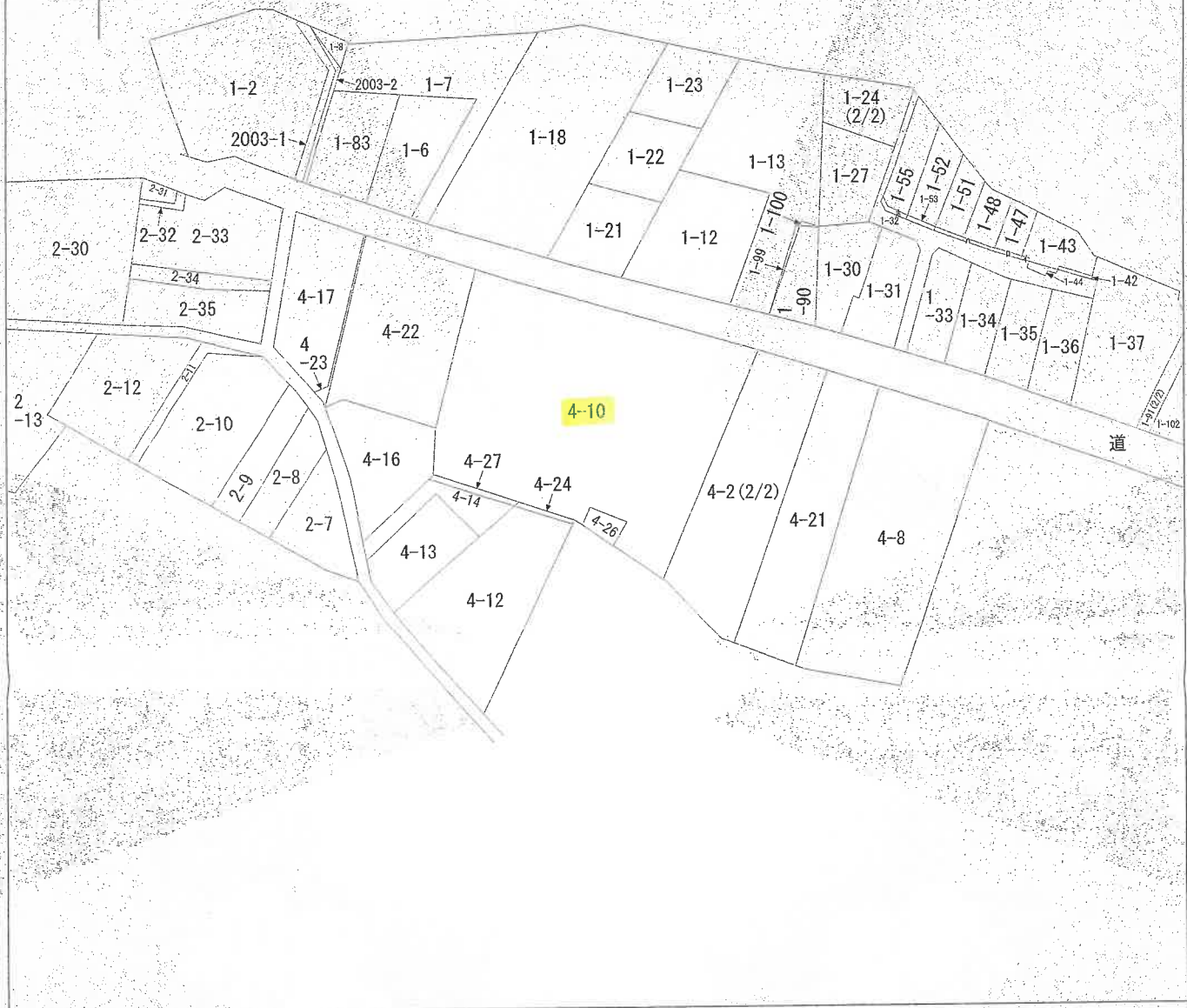
占有者の占有権原について、令和4年4月1日の当初の契約締結時は所有者とBとの間で賃貸借契約が締結されており、Bは賃借権に基づき占有していたが、令和5年7月7日から転賃借に切り替わったものと認められる。

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 9日 (火) 16:00-16:20	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10日 (水) 14:40-15:00	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和8年 6月10日 (水) 15:15-15:45	福岡法務局	公図等入手
令和8年 6月12日 (金) 9:40-9:50	執行官室	破産管財人から電話聴取
令和8年 6月18日 (木) 9:30-10:20	物件所在地	立入調査, 転借人と面談, 契約書入手, 写真撮影
令和8年 7月 3日 (金) 11:00-11:15	執行官室	転貸管理会社担当者から電話聴取
令和8年 7月 7日 (火) 10:30-10:50	執行官室	賃借人兼転貸人会社担当者から電話聴取
令和8年 7月15日 (水) 16:50-17:00	福岡法務局	賃借人兼転貸人会社の資格証明書入手
平成8年 7月16日 (木) 18:00-18:10	執行官室	破産管財人から電話聴取
平成8年 7月16日 (木) 18:30-18:40	執行官室	所有者から電話聴取
(特記事項) ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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 1-45 ハ 1-49 ホ 1-54
ロ 1-46 ニ 1-50

1-1 (1/2) N



(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

清水 2 丁目

A 清水 2 丁目

請 求 部 分	所 在	福岡市南区清水二丁目				地 番	4番10			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 又 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					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10日
福岡法務局

登記官

(7,8枚目A3版からA4版に縮小)

請求番号：56-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和58年8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6月10日 福岡法務局

登記書

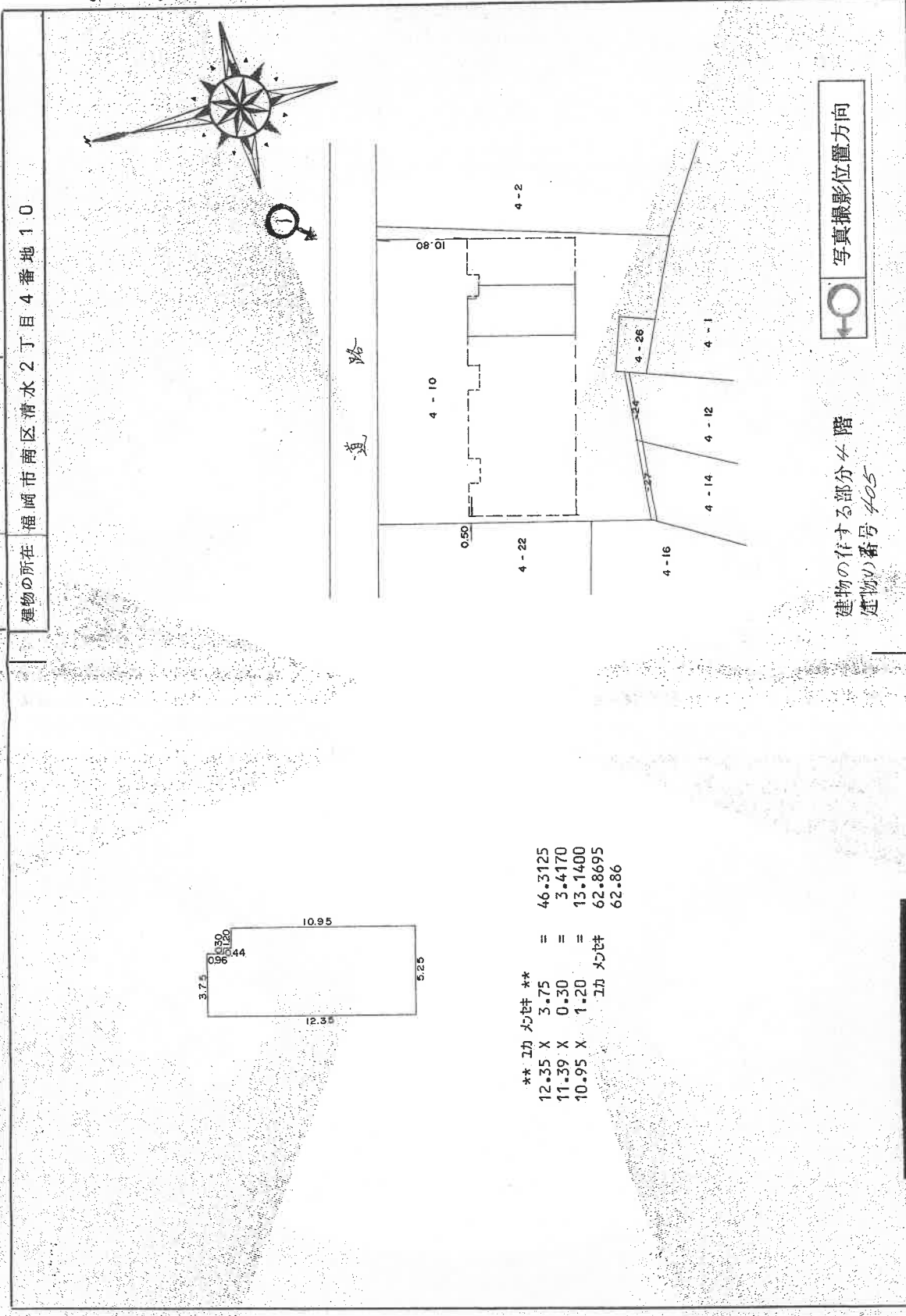
(8 枚目)

423415各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 漱水2丁目4番10-14

建物の所在 福岡市南区清水2丁目4番地10



** 1カ ㎡ **
12.35 X 3.75 = 46.3125
11.39 X 0.30 = 3.4170
10.95 X 1.20 = 13.1400
1カ ㎡ 62.8695
62.86

写真撮影位置方向

建物の作る部分々階
建物の番号 405

作製者

土地家屋調査士

8月17日(作製)

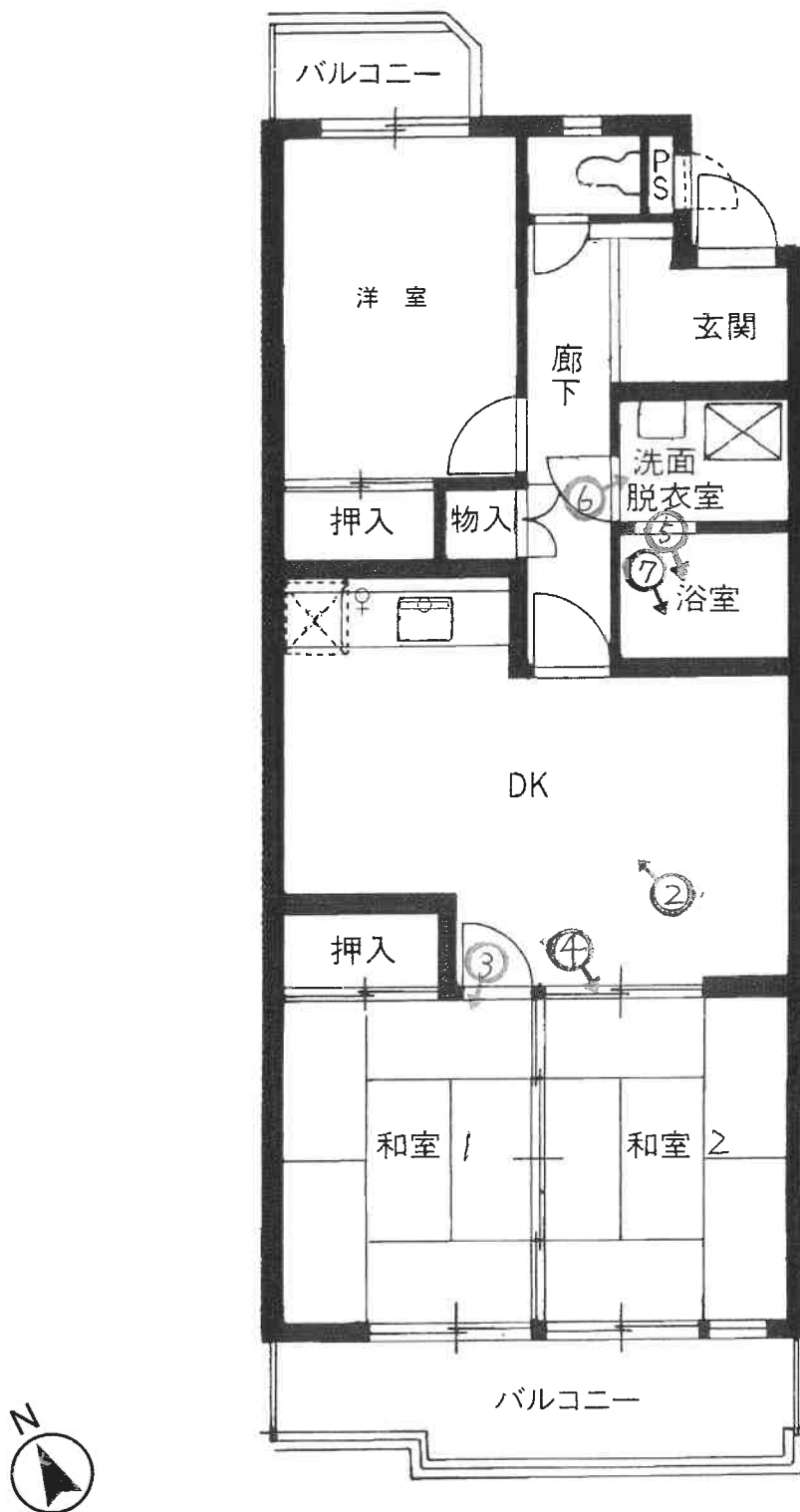
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

間取図



1 本件マンション



2 DK



3 和室1



4 和室2



5 浴室



6 洗面所の傷み



7 浴室天井の点検口
の状況



令和 8 年（ケ）第 66 号
令和 8 年 6 月 18 日 現地調査
令和 8 年 7 月 17 日 評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
榎 由 紀 印

第1 評価額

一括価格	
金 5,630,000 円	
内訳価格	
物件1（建物）	金 1,460,000 円
物件2（土地）	金 4,170,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の土地の内訳価格は物件1の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	福岡市南区清水二丁目4番地10		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	床 面 積	1階 405.72㎡		
		2階 405.72㎡		
		3階 405.72㎡		
		4階 405.72㎡		
		5階 405.72㎡		
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	清水二丁目4番10の14		
	建 物 の 名 称	405		
	種 類	居 宅		
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
	床 面 積	4階部分 62.86㎡		
2	所 在	福岡市南区清水二丁目	「特記事項」欄 参照。	
	地 番	4 番 10		
	地 目	宅 地		
	地 積	1,041.45㎡		
	共 有 者	持分30分の1		
番 号	特 記 事 項			
1	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（ 67.62㎡ ）を採用した。			
2	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、公図及び建物図面と現地の状況がほぼ符合し、航空写真による机上での概測数量とも大きな差異はないことから、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示		福岡市南区清水二丁目5番5-405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)	J R鹿児島本線「竹下」駅の北西方、約1.0km。 西鉄バス「清水一丁目」停留所の北方、約140m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R鹿児島本線「竹下」駅の北西方約1.0km(直線距離)付近に位置し、中層の共同住宅、事業所、一般住宅が混在する住宅地域である。 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 準工業地域 60% 200% 地域指定なし 景観計画区域(一般市街地ゾーン)
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	1,041.45㎡ ほぼ整形(概ね公図のとおり) 約36m・約29m 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側：幅員約4.7～5.0mの舗装市道と等高接面 (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」とは引き込みがある場合である。	
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。 ・福岡市の総合ハザードマップによれば、河川洪水による浸水深(最大)0.5～1.0mの区域に指定されている。 ・福岡市建築基準法施行条例第27条によれば、延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地は、法42条1項で規定する道路のうち、幅員が6m以上の1項道路に6m以上接することが必要とされる。目的土地の前面道路幅員は6mに満たないため、同規模建物の建て替えにあたっては、セットバックが必要となる。ただし、本件は区分所有建物の一区画の評価であることから、減価要因として考慮する必要はないと判断した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	新栄アンピール清水
建物の用途	共同住宅 (総戸数 30 戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記上) 昭和58年8月13日 新築 経過年数 約 43 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 合計床面積 2,028.60 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイルほか 屋根 露出アスファルト防水 その他 共用部床：磁器タイル貼、防水モルタルほか
設備等	エレベータ なし 駐車場 屋外10台 (平面) 集会所 なし 管理人室 なし (管理人不在) その他 駐輪場
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	やや劣る 〔外観上、偶発的損傷等は観察されない。ただし、大規模修繕工事の間隔が長く、通常の保守状態よりやや劣ると判断した。〕
特記事項	・管理会社への聴取によると、1回目の大規模修繕工事を1997年に実施しており、その後は実施されていない。また、調査時点現在において、次回の大規模修繕の計画はないとのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階部分の中間部屋（南西・北東の2面採光）
床 面 積	登記記載 62.86㎡ 固定資産税評価証明書上 67.62㎡
間 取 り	3DK、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、杉桤合板目スカシ貼 ほか 床 フロアタイル貼、タタミ 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	劣る ・実施時期は不明であるが、床、クロス等のリフォームは実施されている。 ・水回り設備の旧式化が認められる。 ・洗面所は、上階から水漏れがあり、壁が傷んだ状態である。点検のためにクロスが剥がされ、浴室の点検口が開いた状態で、調査時点でもそのままの状態での修繕は実施されていない。
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、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	253,000	1.00	1,041.45	1.00	1 / 30	8,780,000

【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 標準画地価格・・・標準地「福岡南－6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 351,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{143} & = & 253,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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。

*標準化補正：補正要因なし 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	× 1.08	× 1.30	× 1.00	= 1.43

イ 個別格差・・・・・・補正要因なし
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 共有持分・・・・・・登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件 1）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
1	310,000	67.62	0.09	1,890,000

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（査定）

建物は、建築後約43年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正（-10%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.1) & = 0.09 \\ & \text{(一棟建物の保守管理の状態等を考慮)} & \end{array}$$

（2）敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合	敷地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
2	8,780,000	0.10 場所的利益	880,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

（3）積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
	ア	イ	ウ	(ア±イ)×ウ	
1	1,890,000	+ 880,000	0.81	2,240,000	26%
2	8,780,000	- 880,000	0.81	6,400,000	74%
合 計				8,640,000	100%

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 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
155, 000	0. 81	62. 86	7, 890, 000

- ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。
- イ 個別格差： 積算価格と同様
- ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 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)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
792,480	1.00	11.0%	1.00	7,200,000

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等を勘案して
査定した。

エ その他補正：補正すべき要因はない。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・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記のとおり査定し
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	8,640,000	1.00	8,640,000	10%
② 比準価格	7,890,000	1.00	7,890,000	20%
③ 収益価格	—		7,200,000	70%
調整後の価格	7,480,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求め
た。

番号	調整後の価格（円） ア	価格割合 イ	案分後の価格（円） ア×イ
1	7,480,000	26%	1,940,000
2		74%	5,540,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分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	案分後の価格 （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	1,940,000	1.00	0.80	0.94	0	1,460,000
2	5,540,000	1.00	0.80	0.94	0	4,170,000
一括価格（合計）						5,630,000

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「福岡南－6」
所在：福岡市南区清水3丁目22番12外
住居表示：清水3－22－12
価格：351,000 円/㎡（対前年変動率 7.3%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：552 ㎡
地域の概要：マンション、一般住宅等が混在する住宅地域
接面街路：南東側幅員約 5.8m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「高宮」駅の北東方、道路距離700m。
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

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



