

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 10 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区長尾四丁目90番地

建物の名称 ロマネスク長尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長尾四丁目90番の403

建物の名称 403

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 58.88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 福岡市城南区長尾四丁目90番

地 目 宅地

地 積 488.30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 10万分の7568



物 件 明 細 書

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 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年9月12日まで

賃 料 6万9000円

賃料前払 なし

敷 金 20万1000円

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



11

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 福岡市城南区長尾四丁目 90 番地

建物の名称 ロマネスク長尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長尾四丁目 90 番の 403

建物の名称 403

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 58.88 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 福岡市城南区長尾四丁目 90 番

地 目 宅地

地 積 488.30 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 10 万分の 7568



令和8年(ケ)第88号
令和8年7月21日受理
令和8年9月4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 福岡市城南区長尾四丁目 90 番地

建物の名称 ロマネスク長尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長尾四丁目 90 番の 403

建物の名称 403

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 58.88 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 福岡市城南区長尾四丁目 90 番

地 目 宅地

地 積 488.30 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 10 万分の 7568

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	福岡市城南区長尾四丁目16番16-403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 { 種類： ☐ ある { 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 10,800円 修繕積立金 16,600円 組費 100円 令和8年8月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年8月分まで 計415,450円 ☐ 不明		
管 理 会 社 等	株式会社ビジネスワンファシリティーズ		
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		

(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		平成24年9月13日	
最初の契約等	契約日	平成24年9月13日	
	期間	平成24年9月13日から ■平成26年9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9月13日から ■令和8年9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69,000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201,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ ☐	
その他		賃料に共益費2,000円を含む	
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 本件建物には私と家族で住んでいます。 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。
■建物所有者 破産管財人B	1 私は建物所有者の破産管財人で、本件建物を破産管財人として法律上の権限に基づき、管理しています。 2 本件建物は、賃借人Aとの間で、執行官にAが提出した契約書の内容のとおりで賃貸借契約を結んでいます。2年毎に更新手続きをおこなっています。 3 本件建物に特に問題となる損傷はありません。

(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（地番1010）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。。
- 3 (本件建物の損傷について)
本件建物には、特に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

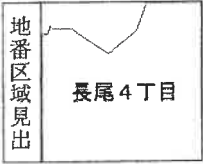
(調査経過用)

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24日 (金) 8:30 - 8:50	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27日 (月) 14:20 - 14:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 7月29日 (水) 16:24 - 16:30	執行官室	占有者Aから立入期日変更申請 (電話)
R 8年 8月20日 (木) 14:40 - 15:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者Aの夫と面談
R 8年 8月26日 (水) 14:40 - 14:50	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年 8月26日 (水) 15:00 - 15:10	執行官室	本件建物管理会社へ更新契約書の提出 願い
R 8年 8月26日 (水) 15:30 - 15:40	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, , 立会人を立ち合わせ, 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



(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。

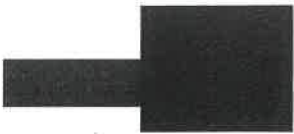


請求部	所在	福岡市城南区長尾四丁目				地番	90番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年11月6日			備付年月日(原図)				補記事項		

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。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和8年7月24日
福岡法務局

請求番号: 11-1
(1/1)

登記官



A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成1年6月28日

公用

令

和

8

年

7

月

24

日

福岡法務局

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：U-2

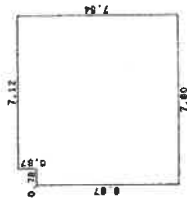
519230

各階平面図 H1.6 ㍊

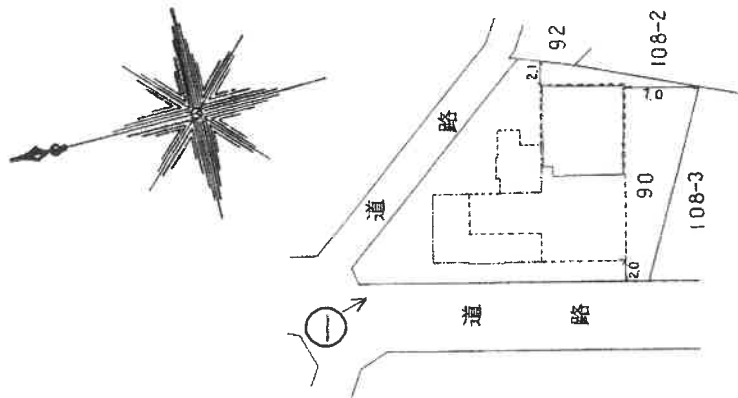
建物図面図
各階平面図

家屋番号
長尾4丁目
90番の403

建物の所在
福岡市城南区長尾4丁目90番地 ロマネスク長尾



求積表	6.67=	5.2026
0.78x	7.54=	53.6848
7.12x		
合計	58.8874	
床面積	58.88 m²	



建物の存する部分 4 階

建物番号 403 号

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

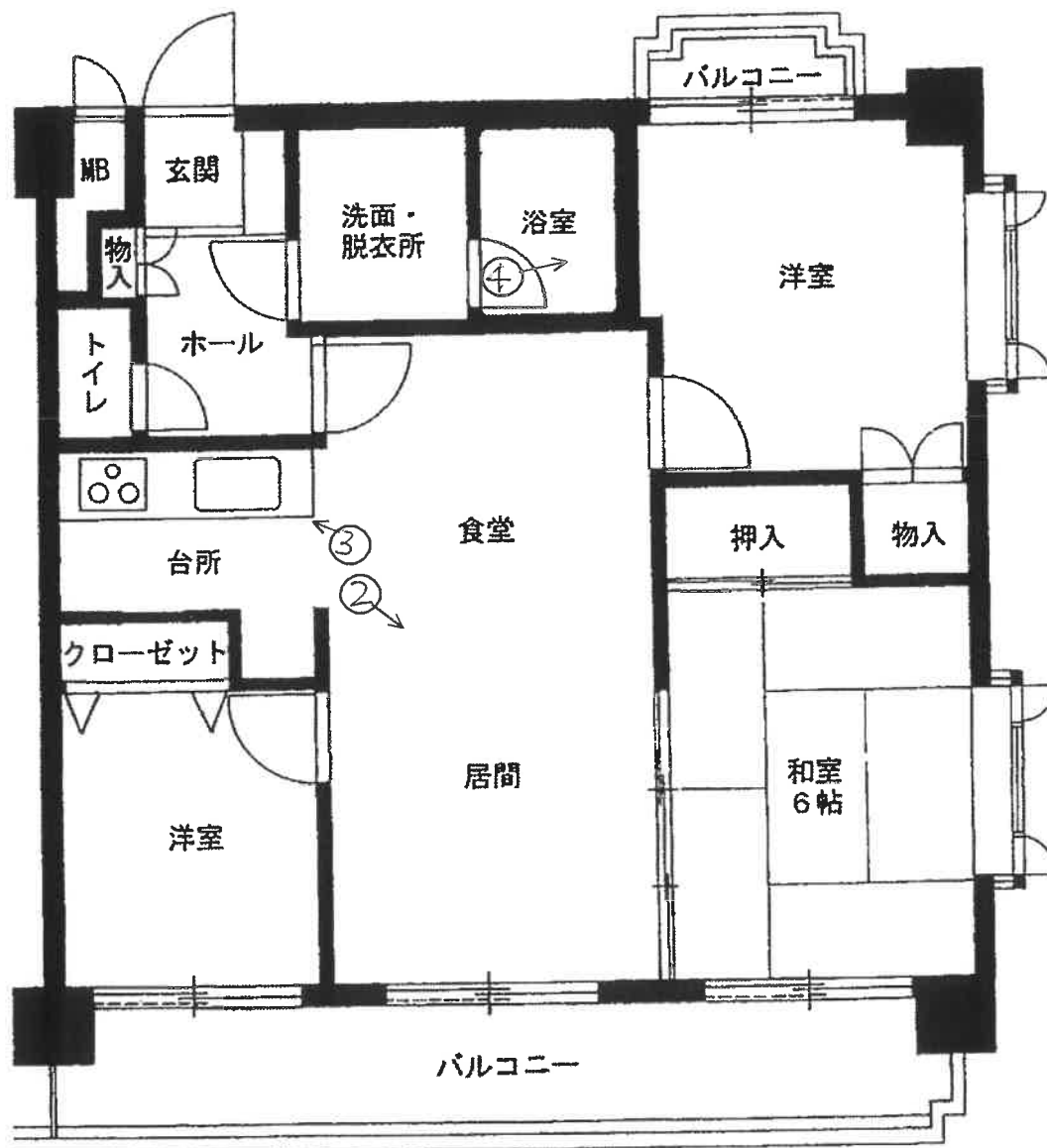


写真番号の撮影方向

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(福岡法務局西新出張所管轄)

間取図

写真番号の撮影方向





No. 1

本件マンションの外観を撮影



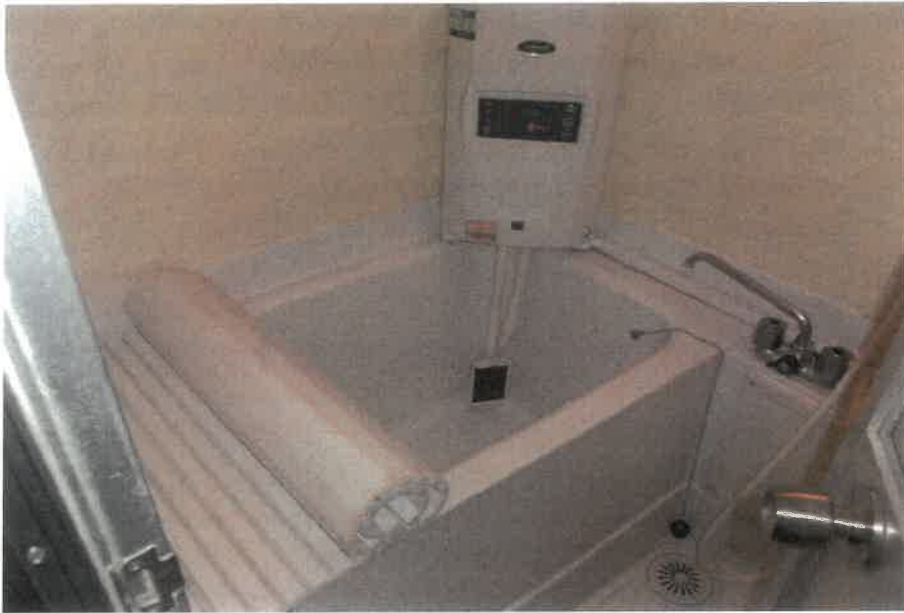
No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影

令和 8 年（ケ）第 88 号
令和 8 年 8 月 20 日 現地調査
令和 8 年 9 月 7 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	7,260,000

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	福岡市城南区長尾四丁目90番地	
	建 物 の 名 称	ロマネスク長尾	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	長尾四丁目90番の403	
	建 物 の 名 称	403	
	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 58.88 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	福岡市城南区長尾四丁目90番	
	地 目	宅地	
	地 積	488.30 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	7568 ／ 100000	
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（67.12m²）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、収集した資料からは概ね登記数量程度と思われる。よって、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示	福岡市城南区長尾四丁目16番16-403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「七隈」駅の東方、約2km。 西鉄バス「長尾公園」の北方、約270m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の所在する近隣は、中規模一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域である。今後とも地域の状況に大きな変化はなく、概ね現状を維持するものと思われる。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条の規定に基づく区域 第二種20M高度地区 景観計画区域(一般市街地ゾーン) 屋外広告物地域区分(住居系地域) 宅地造成等工事規制区域(盛土規制法) 浸水想定区域(ハザードマップ)
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	488.30㎡ (登記地積) 不整形 (概ね公図のとおり) 約27m・最大約21m 角地
接 面 道 路 の 状 況	西側で、幅員約6mの舗装市道にほぼ等高に接面している。 (建築基準法第42条第1項の道路) 北東側で、幅員約2.5mの舗装市道にほぼ等高に接面している。 (建築基準法上の道路に該当しない。)	
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認められなかった。 ・埋蔵文化財については、周知の包蔵地(長尾遺跡)内に存するため、土地を掘削する場合などには埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。なお、マンションの敷地であることから、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	ロマネスク長尾
建 物 の 用 途	共同住宅、総戸数13戸（居宅13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1年6月2日 新築 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	鉄筋コンクリート造スレート葺5階建 合計床面積 884.60 m ² （登記上）
仕 様	外 壁 磁器タイル・合成樹脂吹付ほか 屋 根 スレート葺
設 備 等	エレベータ あり（1基） 駐車場 5台 集会所 なし 管理人室 なし 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。目立った損傷等は認められない。
特 記 事 項	自動車保管場所の区画数について、現行の市条例（建築紛争の予防と調整に関する条例）に抵触しているが、目的建物は条例が制定される以前に建てられているので、既存不適格と判断される。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、これによる減価は不要と判断した。

(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 階部分の角住戸（採光面：南側及び東側）
床 面 積	登記記載 58.88㎡ 固定資産税公課証明書上 67.12㎡
間 取 り	3 L D K、バルコニー約12㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 クロス、化粧合板ほか 床 化粧合板、畳、クッションフロアほか 内 壁 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。目立った損傷等は認められない。
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、その動作を確認できないので、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、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
310,000	67.12	0.14	2,910,000

【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。

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

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
180,000	0.90	488.30	0.95	7568 / 100000	5,690,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡城南(県)－4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 167,000\text{円/㎡} & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 180,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：補正不要 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} * \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.01 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.01 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots \cdots & \text{形状} & & \text{個別格差} \\ & & 0.90 & = & 0.90 \end{array}$$

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
2,910,000	5,690,000	1.05	9,030,000

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。

・4階部分の角住戸（採光面：南側及び東側）

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
230,000	1.05	58.88	14,220,000

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) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
828,000	1.05	8.0%	1.00	10,870,000

ア 総 収 益 : 現行賃料（月額69,000円、共益費込み）を基に算定した。

イ 家 賃 等 補 正 : 現行賃料等はやや割安と判断されるので補正を行った。

なお、競落後における現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも補正後の賃料が実現するとは限らないことに留意を要する。

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 : 専有部分の保守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。

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	9,030,000	0.70	6,320,000	10%
② 比準価格	14,220,000	0.70	9,950,000	30%
③ 収益価格	—		10,870,000	60%
調整後の価格	10,140,000円			

イ 占有減価修正：建物の占有権原を最優先の賃借権として、減価率を30%と査定。

(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	10,140,000円	1.00	0.80	0.92	201,000	7,260,000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「福岡城南(県)ー4」
所 在：福岡市城南区長尾4丁目273番
住 居 表 示：「長尾4-8-8」
価 格：167,000 円/㎡ (対前年変動率 9.9%)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：771 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅と中層マンションが混在する既成住宅地域
接 面 街 路：東 側 幅員約7.0m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：市営地下鉄七隈線「七隈」駅の東方、道路距離2.3km。
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



