令和　８年（ケ）第　　１００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	4,130,000 3,304,000		826,000	22,761	5,867
備考					

令和　８年（ケ）第　　１００号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市中央区白金二丁目４号２番地２

建物の名称　　ロマネスク白金

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　白金二丁目４号２番２の４０１

建物の名称　　４０１

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　　１５．０２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　福岡市中央区白金二丁目４号２番２

地　　目　　宅地

地　　積　　３８８．５１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　１万分の２５１

令和　8年（ケ）第　　100号

物　件　明　細　書

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　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】

賃借権

範　囲	全部
賃借人	A
期　限	定めなし
賃　料	月額3万円
賃料前払	なし
敷　金	なし
保証金	なし
特　約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

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　　１００号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市中央区白金二丁目４号２番地２

建物の名称　　ロマネスク白金

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　白金二丁目４号２番２の４０１

建物の名称　　４０１

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　　１５．０２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　福岡市中央区白金二丁目４号２番２

地　　目　　宅地

地　　積　　３８８．５１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　１万分の２５１

令和８年(ケ)第１００号
令和８年８月１０日受理
令和８年９月　８　日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所
執行官　石　橋　　彰

令和　8年（ケ）第　　１００号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市中央区白金二丁目４号２番地２

建物の名称　　ロマネスク白金

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　白金二丁目４号２番２の４０１

建物の名称　　４０１

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　　１５．０２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　福岡市中央区白金二丁目４号２番２

地　　目　　宅地

地　　積　　３８８．５１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　１万分の２５１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	福岡市中央区白金二丁目４番２８－４０１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　５，０００円 修繕積立金　８，３００円 令和８年８月１９日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和８年９月分まで 計１１０，００５円 □不明
管理会社等	株式会社長谷工コミュニティ九州
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、本件建物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		平成２６年１２月１９日
最初の契約等	契約日	平成２６年１２月１８日
	期間	平成２６年１２月１９日から　■平成２８年１２月１８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１２月１９日から　□令和　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　）
	借主	■占有者　□その他の者（　）
賃料・支払時期等		毎月　金３０，０００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		賃料に共益費３，０００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」を参照

（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　床の一部がブカブカとなっています。 4　賃貸借契約の更新の書面は、令和４年９月２６日付けの「賃貸借契約書更新同意書」と題する書面（契約期間は令和４年１２月１９日から令和６年１２月１８日までの２年間）を取り交わした以降、特に文書が管理会社から送付されてきていません。
■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。
■本件建物管理会社担当者	1　令和６年１２月１９日以降の本件建物の更新契約はありません。平成２９年７月１０日付「確認書」と題する書類の賃貸借契約期間のところに自動更新と記載されていますので、自動更新されているからです。
■建物所有者	（書面による回答） 1　本件建物は、賃貸に出していて、賃貸借契約の内容は下記のとおりです。家賃滞納はありません。 家　賃　毎月２万７０００円 支払方法　当月分を毎月１５日限り 契約期間　定めなし

（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（無地番，公図上の表記は「道」）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　（賃貸借契約期間等について）

当初の賃貸借期間は、平成２６年１２月１９日から平成２８年１２月１８日までとされ、平成２９年７月１０日付け確認書には「自動更新」との記載がある。その後、令和４年９月２６日賃貸借契約書更新同意書により、契約期間を令和４年１２月１９日から令和６年１２月１８日までとする合意更新がされた。同更新同意書には、「本合意に定めのないものは原契約に従う」旨の記載があるが、期間満了後の自動更新及び更新期間に関する定めはない。令和６年１２月１８日の期間満了後も賃借人が使用を継続し、賃貸人が遅滞なく異議を述べた事情は認められないことから、令和６年１２月１９日以降は、法定更新により期間の定めのない契約として継続しているものと認められる。

また、所有者の陳述には、賃料の支払い時期は「 当月分を毎月１５日限り」とあるが、これは管理会社から所有者への入金時期と考えられるので、契約条件は３枚目のとおりと考えられる。

４　（本件建物の損傷について）

本件建物には、床の一部がブカブカとなっている以外、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　8月11日　（火） 10:00 - 10:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 8年　8月12日　（水） 15:30 - 15:40	物件所在地	現地特定，写真撮影 管理会社調査，在宅依頼書投函
R 8年　8月12日　（水） 16:40 - 17:00	福岡法務局	公図，地積測量図，建物図面等の調査
R 8年　8月20日　（木） 11:00 - 11:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年　8月24日　（月） 10:50 - 11:10	物件所在地	立入調査，写真撮影 占有者Ａとの面談
R 8年　9月1日　（火） 11:15 - 11:30	物件所在地	占有者Ａの賃貸借契約の更新書面の調査
R 8年　9月3日　（木） 16:00 - 16:20	執行官室	本件建物管理会社担当者に賃貸借契約の更新書面等について事情聴取

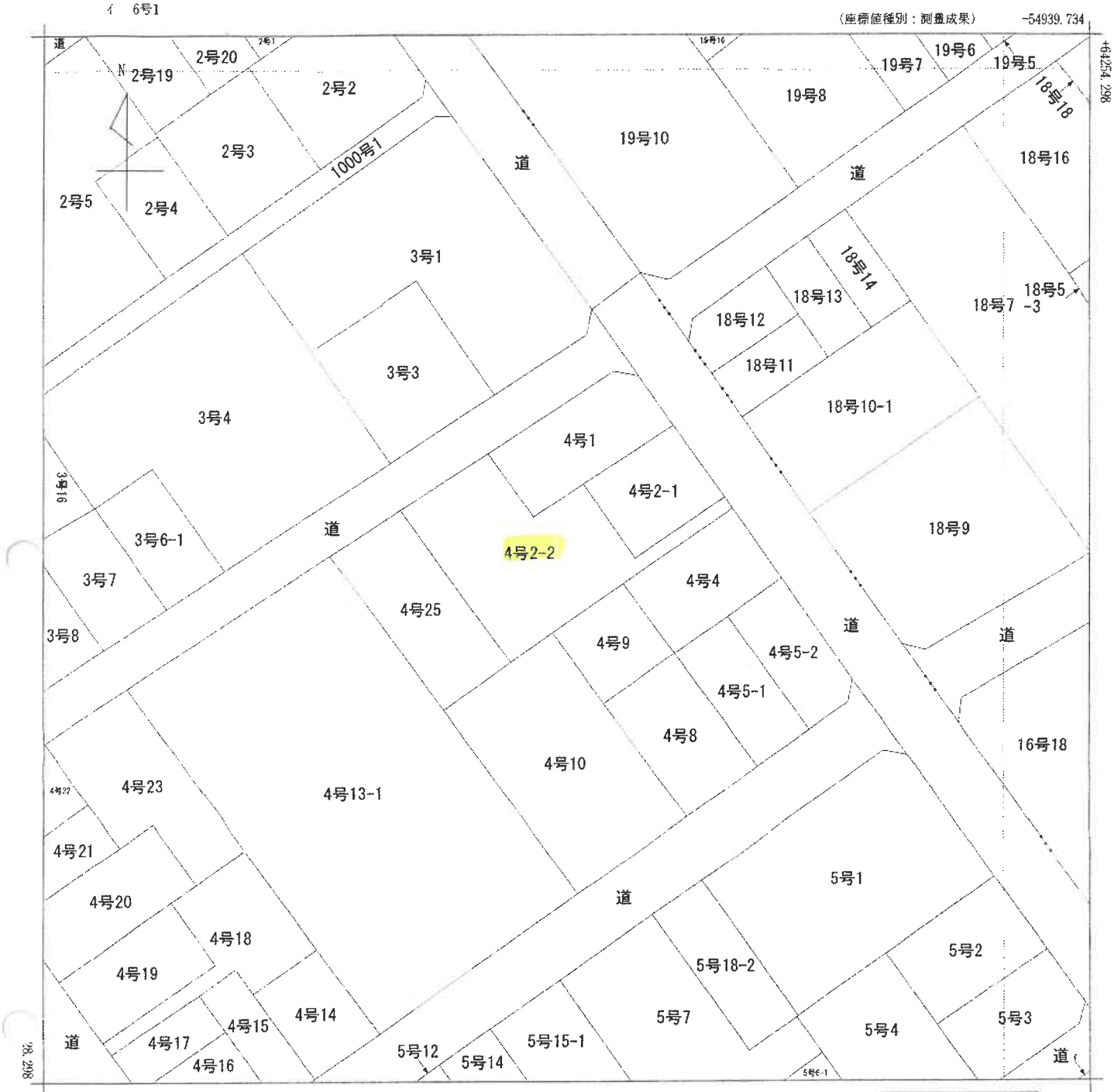
（特記事項）

□　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



請求部分	所在	福岡市中央区白金二丁目				地番	4号2番2		
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8月12日
福岡法務局

請求番号：71-1
(1/1)

登記官 [redacted]

Ａ４判に縮小

公用

(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8月12日　福岡法務局　登記官

（8枚目）

A4判に縮小

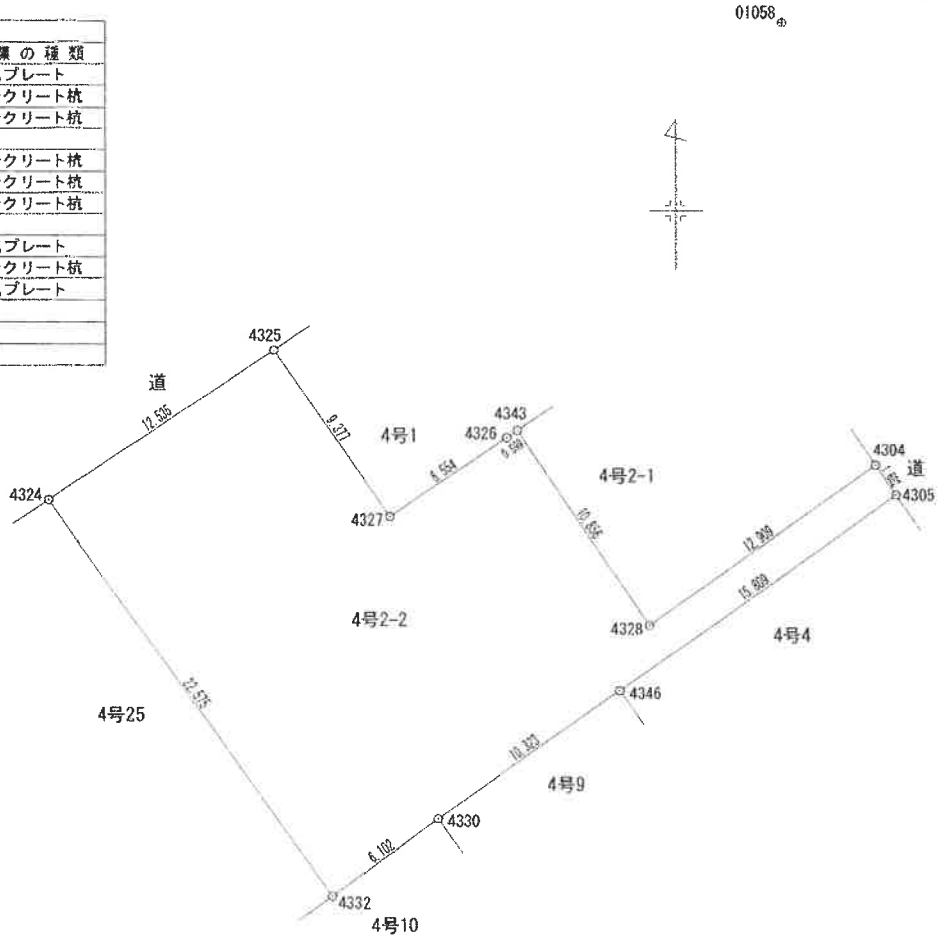
地積測量図

地番	4号2番2
土地の所在	福岡市中央区白金二丁目

座標求積表

地番	4号2-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	境界標の種類
4325	64203.896	−55011.524	44009.219200	既設金属プレート
4327	64196.231	−55006.122	222169.726758	既設コンクリート杭
4326	64199.857	−55000.662	−217582.618872	既設コンクリート杭
4343	64200.187	−55000.161	474046.387659	
4328	64191.238	−54994.015	86945.537715	既設コンクリート杭
4304	64198.606	−54983.415	−329075.738775	既設コンクリート杭
4305	64197.223	−54982.456	573302.068712	既設コンクリート杭
4346	64188.179	−54995.423	822126.578427	
4330	64182.274	−55003.891	521436.886680	新設金属プレート
4332	64178.699	−55008.837	−811765.407609	既設コンクリート杭
4324	64197.031	−55022.013	−1386389.661561	新設金属プレート
		倍面積	−777.021666	
		面積	388.5108330	
		地積	388.51 ㎡	

法務局4級基準点			
点名	X座標	Y座標	標識
01058	64219.122	−54987.814	金属鋲
01059	64189.735	−55042.170	金属鋲



世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

測量年月日　令和2年12月16日

（単位：m）

作業機関	[redacted]	（令和 3 年 1月14日作成）	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：71-2

公用

登記年月日：昭和62年7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8月12日
福岡法務局
登記官

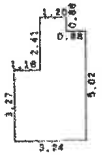
（9枚目）

各階平面図

昭62年7月8日登記
426603

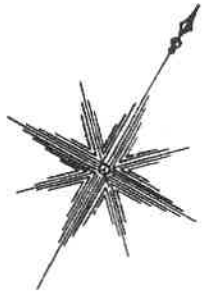
家屋番号	白金2丁目 4号2番2の401
建物の所在	福岡市中央区白金2丁目4号2番地2　ロマネスク白金

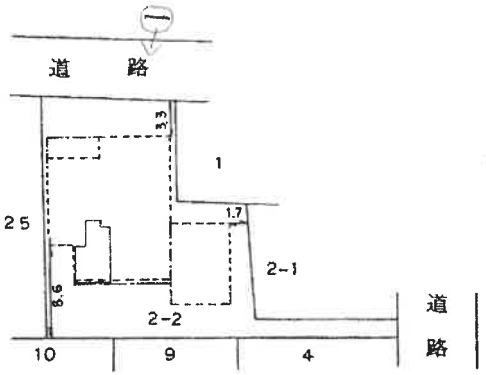
建物図面
各階平面図



求積表

3.27×	3.24=	10.5948
1.75×	2.08=	3.6400
0.66×	1.20=	0.7920
合　計		15.0268
床面積		15.02 ㎡





建物の存する部分　4階
建物番号　401 号

写真番号の撮影方向

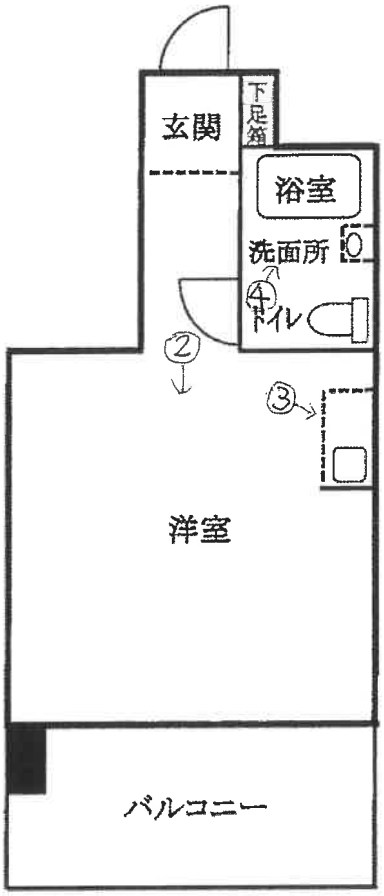
作製者	土地家屋調査士 [redacted]	（昭和62年 6月29日作製）	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]		縮尺	1/500	

（福岡県土地家屋調査士会）

A4判に縮小

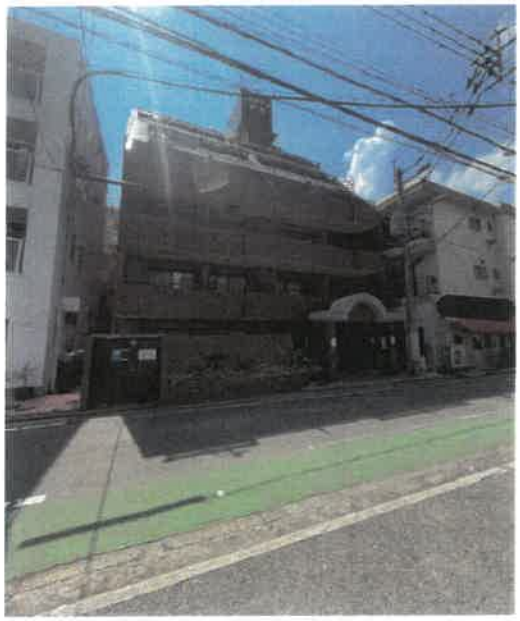
[redacted]

請求番号：71-3



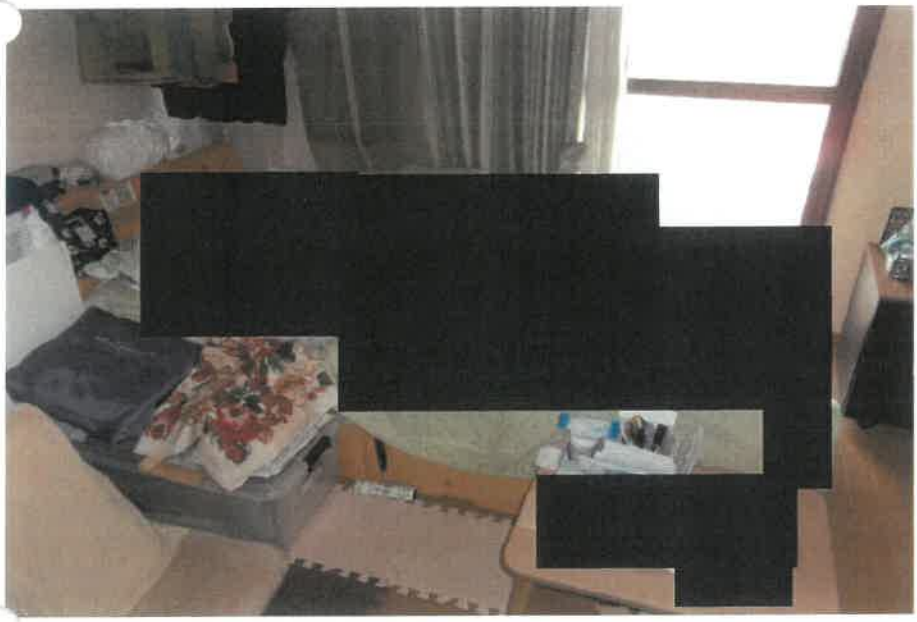
N

間 取 図



No. 1

本件マンションの外観を撮影



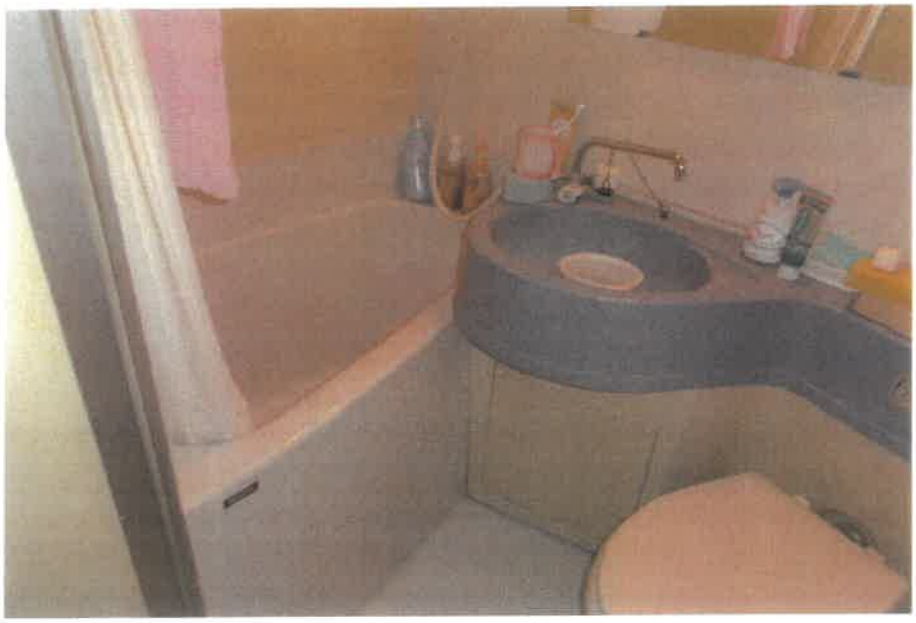
No. 2

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 100 号
令 和 8 年 8 月 24 日 現地調査
令 和 8 年 10 月 1 日 評　　価

福岡地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士
徳永　大典　　印

第１ 評 価 額

番 号	評　価　額
1	金　4,130,000　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 建物の名称 **（専有部分の建物の表示）** 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 **（敷地権の目的である土地の表示）** 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 **（敷地権の表示）** 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	 福岡市中央区白金二丁目4号2番地2 ロマネスク白金 白金二丁目４号２番２の４０１ ４０１ 居　宅 鉄筋コンクリート造１階建 4階部分　15.02 ㎡ 1 福岡市中央区白金二丁目4号2番2 宅　地 388.51 ㎡ 1 所有権 251 ／ 10,000	「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、固定資産税評価証明書記載の床面積　（21.56㎡）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	福岡市中央区白金２丁目４番２８－４０１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「西鉄平尾」駅の北方、約420m。 西鉄バス「高砂」停留所の南方、約270m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	福岡市都心部（天神地区）の南方約1.6ｋｍ（直線距離）に位置する、マンション、事務所等が混在する地域である。 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	市街化区域
	用途地域	第２種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特になし
画地条件	規模	388.51㎡　（登記数量）
	形状	不整形　（別添「地積測量図(写)」参照）
	間口・奥行	約12.5m・約22.5m
	接道関係	二方路地
	その他	特になし
接面道路の状況	北西側で幅員約5.5mの舗装市道とほぼ等高に接面。また、北東側の一部で幅員約7.0mの舗装市道とほぼ等高に接面（いずれも建築基準法第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、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、土壌汚染、埋蔵文化財包蔵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	ロマネスク白金
建物の用途	共同住宅　（総戸数　43 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）　昭和62年6月15日 経過年数　約　40　年 経済的全耐用年数　約　42　年 経済的残存耐用年数　約　2　年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 合計床面積　881.88　㎡（登記上）
仕様	外　壁　タイル貼り　ほか 屋　根　陸屋根 その他　特になし
設備等	エレベータ　1基 駐車場　なし 集会所　なし 管理人室　あり その他　オートロックシステム、コインランドリー室あり
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。
特記事項	・「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」施行前の建築のため、同条例に定める駐車台数を充足していない。

（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階部分の角部屋（南東面採光）
床　面　積	登記記載　15.02㎡ 固定資産税評価証明書上　21.56㎡
間　取　り	１Ｒ、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、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	やや劣る （特段の損傷はないが、床の一部に撓みがある。）
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。 ・「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」施行前の建築であり、登記記載の床面積が、同条例で定めるワンルーム住戸の最低面積（18㎡）を下回っている。

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	21.56	0.14	1,130,000

【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。

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

R ：残価率　10%

n ：経過年数 約　40 年

N ：経済的全耐用年数　約　42 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
723,000	0.91	388.51	1.00	251 / 10,000	6,420,000

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。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$1,010,000円/㎡ \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{141} = 723,000円/㎡$$

＊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	×	1.05	×	1.10	×	1.20	＝	1.41

イ 個別格差・・・・

形状		二方路		個別格差
0.90	×	1.01	＝	0.91

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
1,130,000	6,420,000	0.98	7,400,000

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） ア×イ÷ウ×エ
360,000	1.10	8.0%	1.00	4,950,000

ア 総　収　益：現行の賃料に基づき査定した。

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：必要なし。

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	7,400,000	1.00	7,400,000	20%
② 収益価格	—		4,950,000	80%
調整後の価格	5,440,000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）－オ
1	5,440,000円	1.00	0.80	0.95	0	4,130,000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	：	1,010,000 円/㎡　（対前年変動率　14.0% ）
価格時点	：	令和8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 7.0m 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

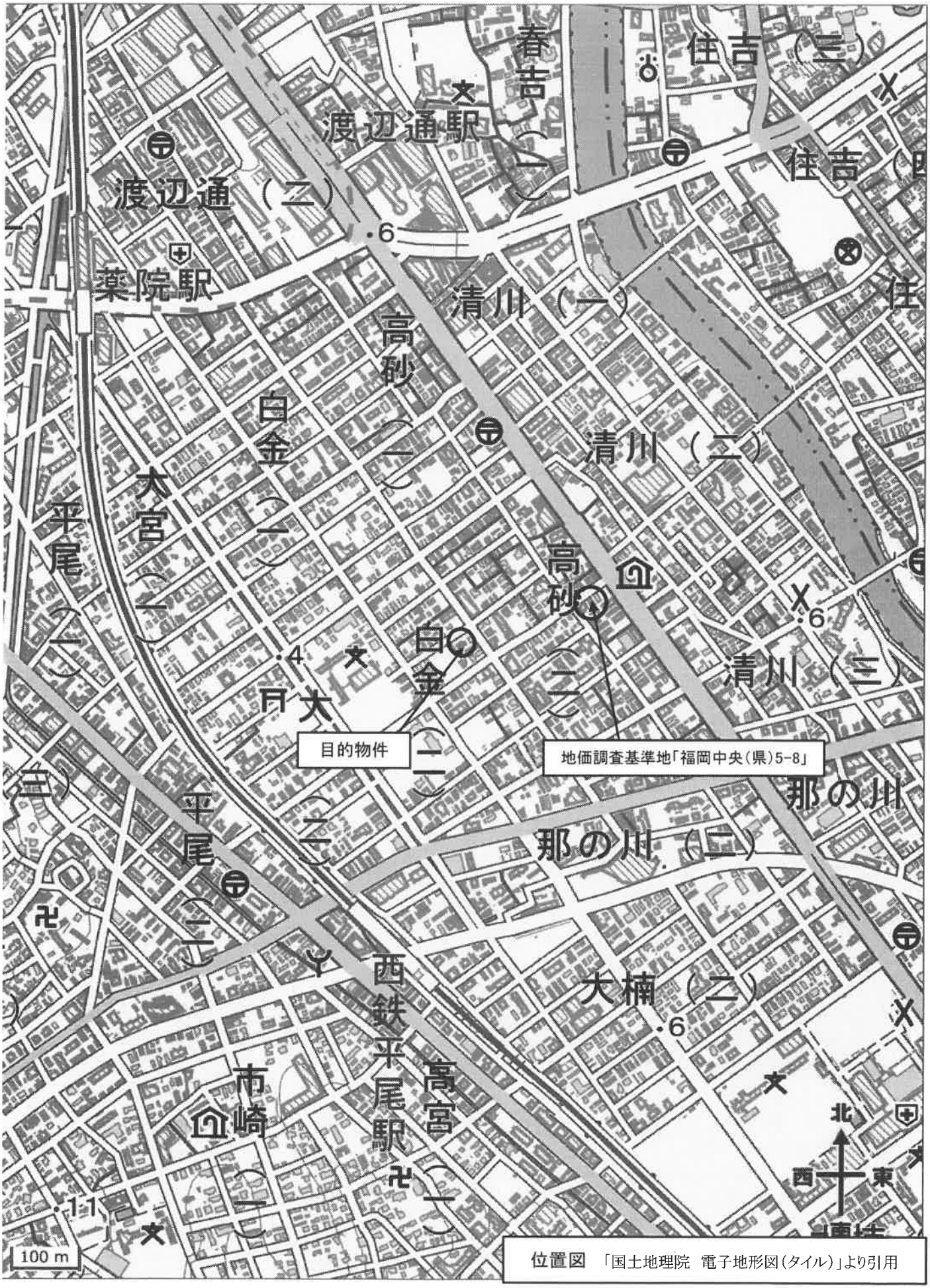
第７　附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	公図（写）	1 葉
3	地積測量図（写）	1 葉
4	建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5	間取図	1 葉
6	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）

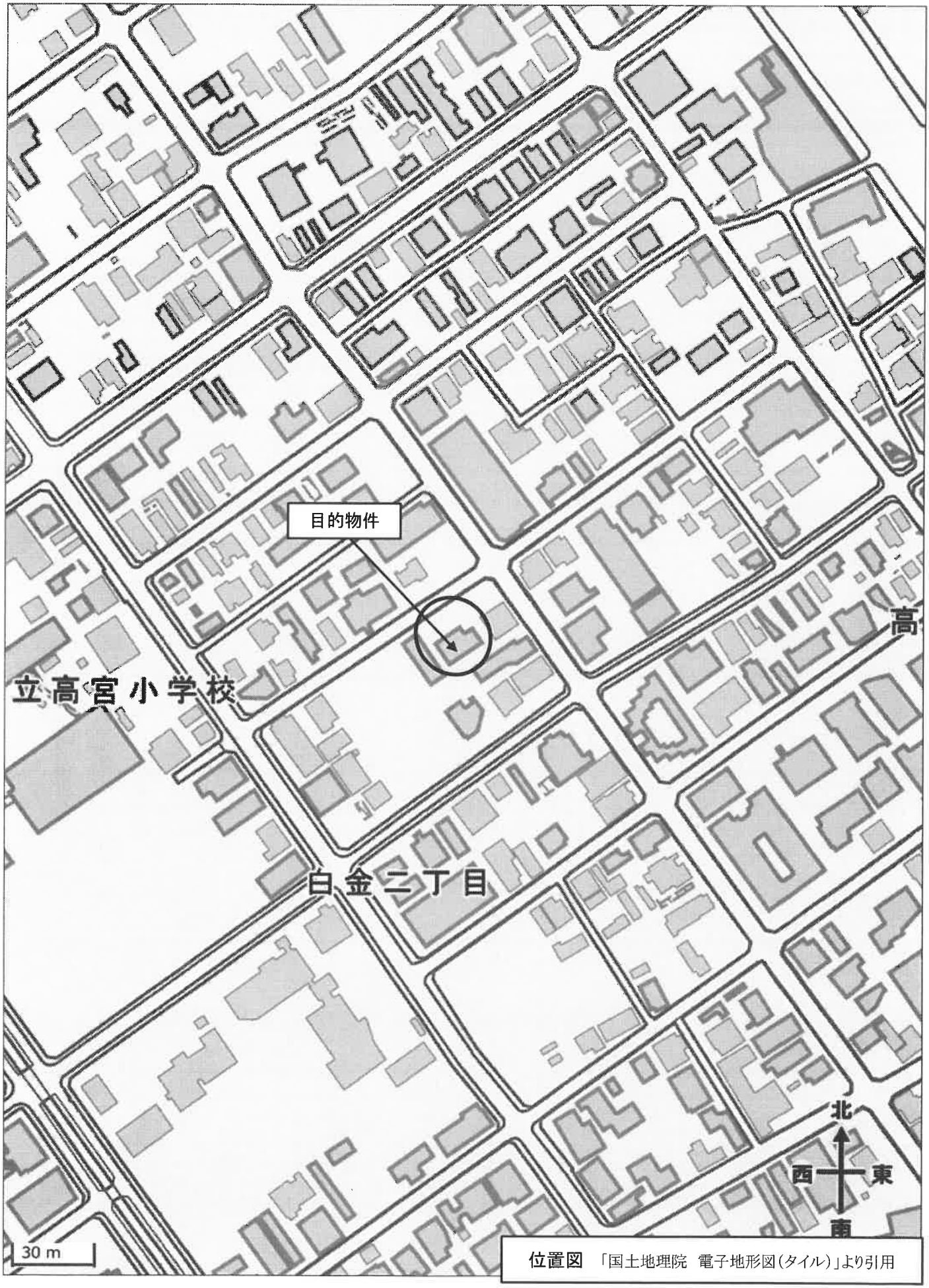
以　上

地理院地図
GSI Maps



位置図　「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps



位置図　「国土地理院　電子地形図(タイル)」より引用