

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日  
 福岡地方裁判所第4民事部  
 裁判所書記官 鶴 努

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 5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 6年 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	36,810,000 29,448,000		7,362,000	119,674	28,937

備考



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区平尾四丁目97番地1

建物の名称 藤和平尾山荘ホームズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平尾四丁目97番1の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 91.13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 福岡市中央区平尾四丁目97番1

地 目 宅地

地 積 603.04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 100000分の3476

共有者 A 持分100分の78

共有者 B 持分100分の22



## 物件明細書

令和 6年 3月 7日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 金 澤 美 紀

---

---

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】

本件所有者が占有している。

---

---

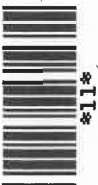
5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 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）。
- 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。
- 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。
- 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 福岡市中央区平尾四丁目97番地1

建物の名称 藤和平尾山荘ホームズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平尾四丁目97番1の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 91.13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 福岡市中央区平尾四丁目97番1

地 目 宅地

地 積 603.04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 100000分の3476

共有者 A 持分100分の78

共有者 B 持分100分の22



令和5年(ケ)第 171号  
令和6年 1月30日受理  
令和6年 2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 福岡市中央区平尾四丁目97番地1

建物の名称 藤和平尾山荘ホームズ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平尾四丁目97番1の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 91.13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 福岡市中央区平尾四丁目97番1

地 目 宅地

地 積 603.04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 100000分の3476

共有者 A 持分100分の78

共有者 B 持分100分の22



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市中央区平尾4丁目6番9-602号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類:</li> <li style="margin-left: 10px;">構造:</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A破産管財人 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき管理・占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B 本件建物を住居(空き家)として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 13,500円 修繕積立金 18,250円 町会費 200円 水道料 実費	令和6年1月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない。 <input type="checkbox"/> 滞納がある。 (令和5年12月分まで)
管理会社等	日本ハウズイング(株)	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> あり <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> あり(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

## 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) 本件建物の管理費等は、2枚目記載のとおりです。
■ 共有者A破産管財人	(占有関係等) 本件建物は、私が法律上の権限に基づき管理・占有しています。 (本件建物の傷み等) 本件建物の傷み等については、分かりません。
■ 管理会社担当者	(水道料等について) 本件建物の水道料については、当社が管理していますが、この半年くらいは、水道の使用はありません。契約者は共有者Bです。Bの連絡先は分かりません。
■ 九州電力(株)	(ライフライン照会に対する回答) 契約者：B 契約日：平成9年11月26日 解約日：令和5年 1月16日 解約後の使用なし
■ 共有者B	(占有関係等) 本件建物には、私が住んでいましたが、転居し、現在は空き家です。

( 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

## 執行官の意見

■(接道関係)

本件敷地は、公図どおり公道(地番97番2等)に接している。

■(占有関係)

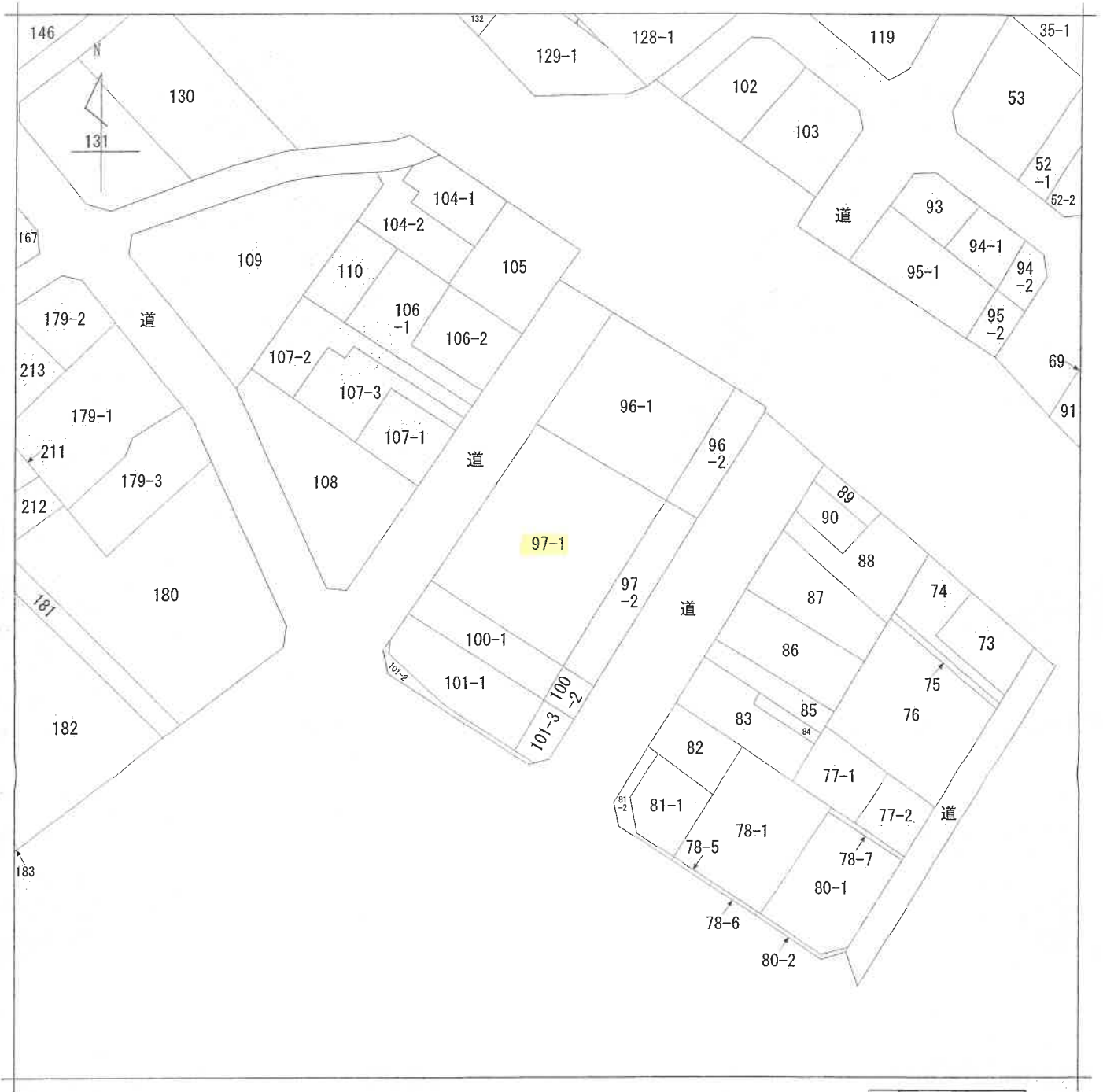
本件建物は、2枚目記載のとおり空き家(家財道具等が全くなく、電気・水道の利用もないことから、人が居住しているとは考えられない。)であり、共有者Aの破産管財人が法律上の権限に基づき管理占有している。

■(建物の傷み等)

本件建物には、経年劣化があり、写真7、8のとおり洋室2の及びリビングの床にひっかき傷があり、写真3、6のとおり台所の収納のドアシートが剥がれ、扉が外れている。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月30日(火) 10:30-11:00	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6年1月30日(火) 16:00-16:30	物件所在地	外観調査
令和6年1月31日(水) 8:40-9:10	福岡法務局	公函等入手
令和6年1月31日(水) 14:00-14:10	執行官室	共有者Aの破産管財人から電話聴取
令和6年2月6日(火) 15:50-16:00	執行官室	管理会社担当者から水道契約等につき電話聴取
令和6年2月6日(火) 16:10-16:20	執行官室	九州電力㈱にライフライン照会書送付
令和6年2月7日(水) 9:10-9:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
令和6年2月21日(水) 13:00-13:10	執行官室	共有者Bから電話聴取
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち会わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

( 5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



(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	福岡市中央区平尾四丁目			地番	97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50年3月1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6年1月31日  
福岡法務局

請求番号：4-1  
(1/1)

登記官

( 6 枚目 )

(6~10 枚目 A3 版から A4 版に縮小)

公用

登記年月日：平成24年4月26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6年1月31日 福岡法務局 登記官

# 地積測量図

地番 (A)97-1  
(B)97-2

土地の所在 福岡市中央区平尾四丁目

## 堡標求積表 (世界測地系)

地点名	(A)97-1	標識	X	Y	辺長
2	(角地)		63621.204	-55658.864	26.53
1	(角地)		63607.292	-55681.452	23.11
512	( )		63587.651	-55669.276	27.73
513	( )		63603.658	-55646.634	21.39
倍面積					1206.085562
倍面積地					603.0427810
倍面積					603.04

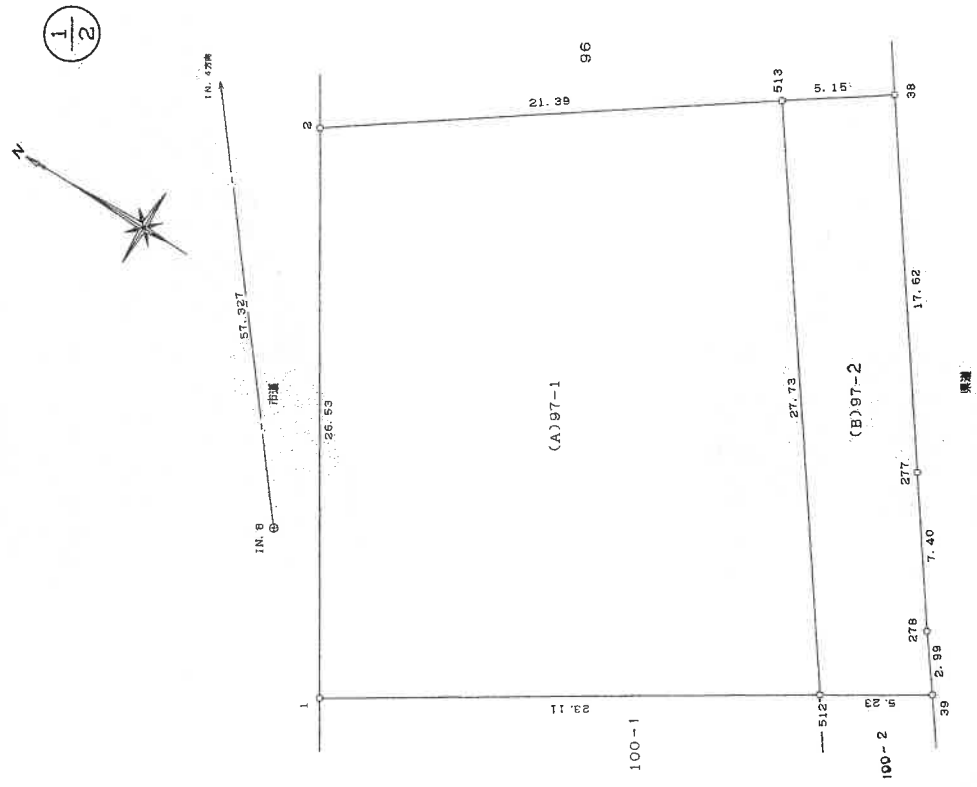
地点名	(B)97-2	標識	X	Y	辺長
513	( )		63603.658	-55646.634	27.73
512	( )		63587.651	-55669.276	5.23
39	(角地)		63583.204	-55666.520	2.99
278	( )		63584.983	-55664.117	7.40
277	( )		63589.259	-55658.074	17.62
38	(角地)		63599.431	-55643.688	5.15
倍面積					287.450085
倍面積地					143.7250425
倍面積					143.72

\*公式  $A=1/2 \Sigma (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

地番	面積
(A)97-1	603.0427810
(B)97-2	143.7250425
総計	746.7678235

点名及び種別	X	Y
10A11 (福岡市街区基準点)	63616.377	-55500.840
10A12 (福岡市街区基準点)	63519.962	-55645.209

平面角堡標系 I  
平成21年12月28日測量



作成者

被代位者

嘱託者

縮尺 1/250

(福岡市)

公用

登記年月日：平成24年4月26日

# 地積測量図

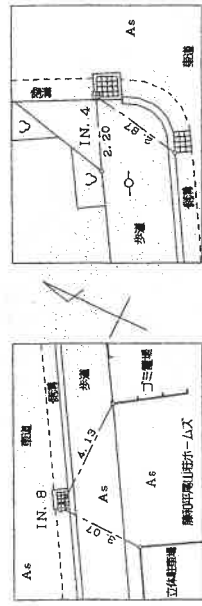
地番 (A)97-1  
(B)97-2

土地の所在 福岡市中央区平尾四丁目

2/2

点名及び7角番	座標 X	座標 Y
IN. 4 (新設)	63648.038	-56630.848
IN. 8 (新設)	63813.281	-56673.814

距離	角度及び距離	距離	角度及び距離	距離
IN. 4	IN. 8	IN. 4	IN. 8	IN. 4
0-00-00	0-00-00	37.367	19-21-48	37.367
1	353-41-10	38.350	17-54-51	18.203
2	358-59-24	65.488	114-10-23	26.422
3	340-31-13	72.285	99-4-25	30.716
4	327-36-21	47.920	111-18-43	31.452
5	336-55-09	74.741	105-01-16	30.583
6	335-54-42	72.044	92-01-12	59.898
7	322-56-32	65.554	61-48-34	94.972
8	322-55-48	51.120		



作成者

代理人

嘱託者

縮尺 1/

(福岡市)

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6年1月31日 福岡法務局 登記官

(8枚用)

請求番号：4-2 (2/2)

登記年月日：平成24年4月26日

平成9年11月10日登記

次頁に図面に関する変更内容を示す。

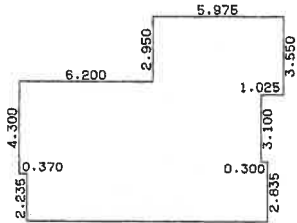
# 建物図面各階平面図

家屋番号 平尾4丁目97番の602

建物の所在 福岡市中央区平尾4丁目97番地

# 514657 各階平面図

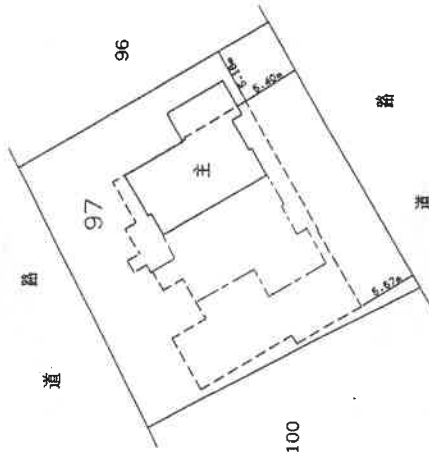
建物番号 602



### 求積表

5.830	x	2.235	=	13.030050
6.200	x	4.300	=	26.660000
5.250	x	2.835	=	14.883750
4.950	x	3.100	=	15.345000
5.975	x	3.550	=	21.211250
合計				= 91.130050

床面積 = 91.13㎡



写真撮影位置方向

区分建物の存する部分6階

(日製重臣)

製作者

年//月/日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

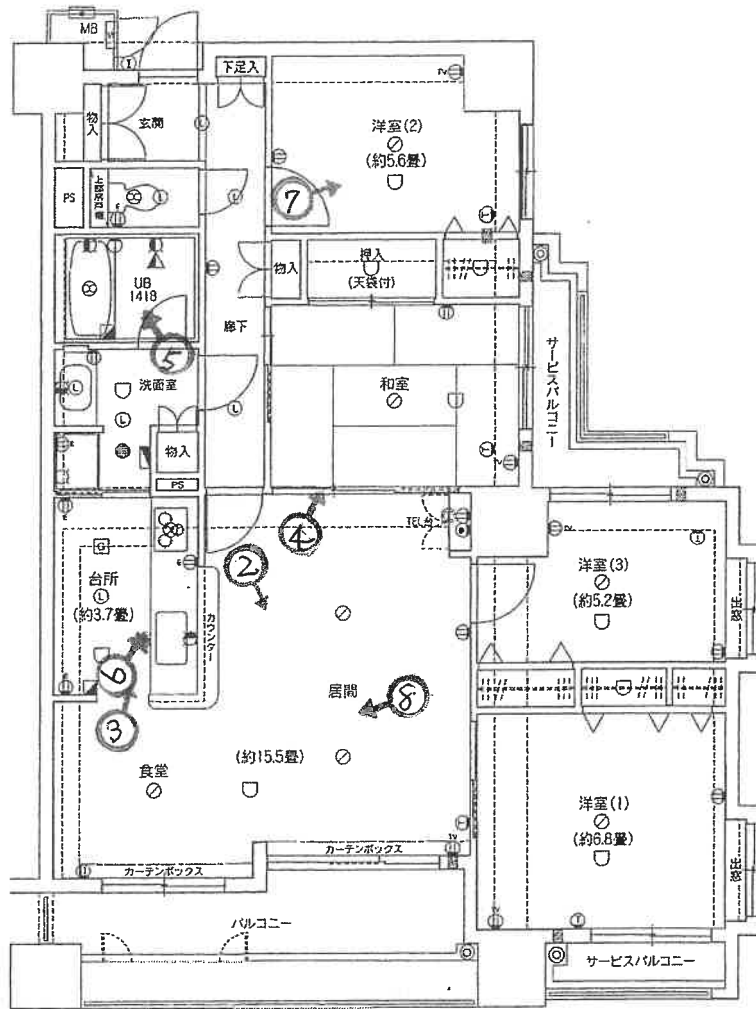
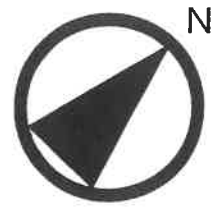
(日加約)


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6年1月31日 福岡法務局 登記官



- (1) 平成24年6月19日  
平成24年4月26日  
建物の所在を「福岡市中央区平尾四丁目97番地  
1」に  
家屋番号を「平尾四丁目 97番1の602」に  
変更。

(10枚目)



 写真撮影位置方向

# 間取図

(11枚目) (12枚目欠番)

1 本件マンション



2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 和室



5 浴室



6 キッチン収納のドアシートの剥がれ



7 洋室(2)の床の傷み



8 リビングの床の傷み



9 本件マンション  
北西側接面道路等



令和5年(ケ)第171号  
令和6年2月7日現地調査  
令和6年2月22日評価

福岡地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
吉田博之 印



## 第1 評価額

番号	評価額
1	金 36,810,000 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)		「特記事項」欄参照
	所在	福岡市中央区平尾四丁目97番地1	
	建物の名称	藤和平尾山荘ホームズ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	平尾四丁目97番1の602	
	建物の名称	602	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	6階部分 91.13 m <sup>2</sup>	
	(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	福岡市中央区平尾四丁目97番1	
	地目	宅地	
	地積	603.04 m <sup>2</sup>	
(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	3,476 / 100,000		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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 (107.65m<sup>2</sup>) を採用した。</li> <li>・ 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、公図(別添)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。</li> </ul>			
住居表示	福岡市中央区平尾4丁目6番9-602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」駅の南西方、約570m。 西鉄バス「山西」停留所の南東方、約40m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	福岡市中心部から2km前後に位置する幹線道路沿いの商業地域である。 なお、前面道路(南東側県道)の拡幅工事が進行中であり、街路条件の向上が期待される。	
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% 400% 準防火地域 —
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	603.04㎡ 長方形 (別添「公図(写)」参照。) 約28m・約22m 二方路 —
接面道路の状況	南東側で幅員約17mの舗装県道と等高に接面(拡幅工事中、建築基準法第42条第1項の道路に該当)。北西側で幅員約6mの舗装市道と登高に接面(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。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和平尾山荘ホームズ
建物の用途	共同住宅 (総戸数 29 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9年10月31日 新築 経過年数 約 27 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 13 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 合計床面積 3,096.06 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 タイル張り及び吹付タイル ほか 屋根 陸屋根 その他 -
設備等	エレベータ 1基 駐車場 30台分 (来客用2台分含む) 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 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。大規模修繕は、一度行われたものと推測される。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一棟の建物は、登記地積と登記床面積により計算すると、基準容積率を超過しているが、建物の竣工後、接面道路の一部 (97番2: 143.72m<sup>2</sup>) が道路用地として買収されている。</li> <li>・竣工時の建築基準法の規定 (駐車場・共用部分等による緩和) を考慮すると、超過ではないものと判断される。</li> </ul>

(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	6 階部分の角部屋 (南東・北東面採光)
床 面 積	登記記載 91.13㎡ 固定資産税評価証明書上 107.65㎡
間 取 り	4 LDK、バルコニー約17㎡ (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、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	やや劣る (内装の傷み、キッチンの破損等が観察される。)
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、積算価格と比準価格を求め、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/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
255,000	107.65	0.33	9,060,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.39 \times 0.85 = 0.33$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 27 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 -15% (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/㎡)	個別格差	地積(㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
965,000	1.03	603.04	1.00	3,476 / 100,000	20,830,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡中央5-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 987,000\text{円/㎡} & \times & \frac{114}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{111} & = & 965,000\text{円/㎡} \end{array}$$

\*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 1.05

\*地域格差：街路条件 1.00 × 接近条件 1.01 × 環境条件 1.10 × 行政的条件 1.00 = 1.11

イ 個別格差・・・二方路 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)	敷地権価格(円)	個別格差(階層・位置・品等程度)	積算価格(円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
9,060,000	20,830,000	0.98	29,290,000

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等々の効用格差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
525,000	0.98	91.13	46,890,000

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 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格・比準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	29,290,000	1.00	29,290,000	5%
② 比準価格	46,890,000	1.00	46,890,000	95%
調整後の価格	46,010,000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	46,010,000円	1.00	0.80	1.00	0	36,810,000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5-8」  
所在：福岡市中央区平尾2丁目281番  
住居表示：平尾2-19-22  
価格：987,000 円/㎡（対前年変動率 12.0%）  
価格時点：令和5年1月1日  
地積：415 ㎡  
地域の概要：店舗兼共同住宅、銀行等が混在する商業地域  
接面街路：南側幅員約11m 県道  
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」駅の西方、道路距離350m。  
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

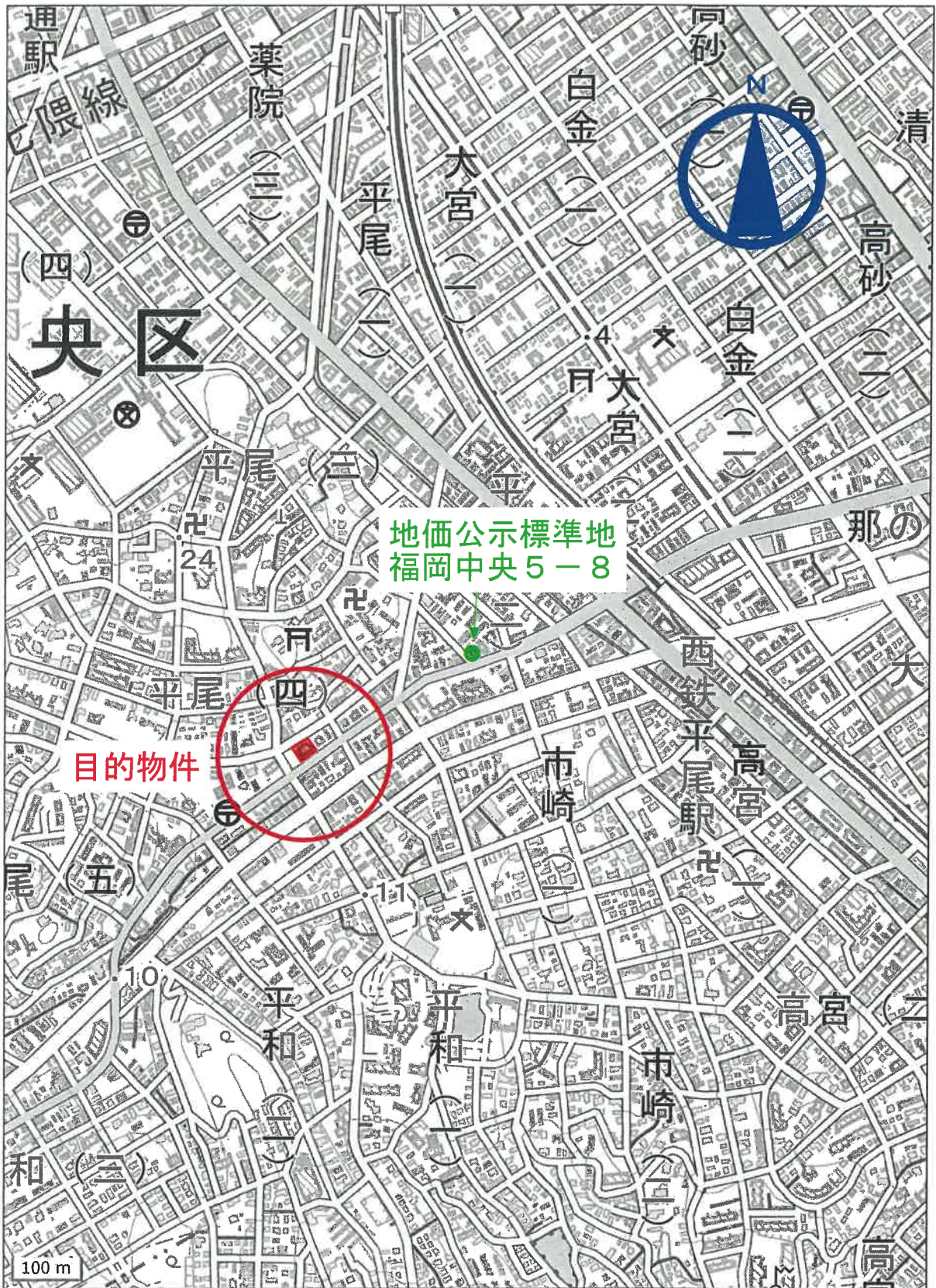
1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 間取図	1 葉
5 現況写真	1 葉

（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

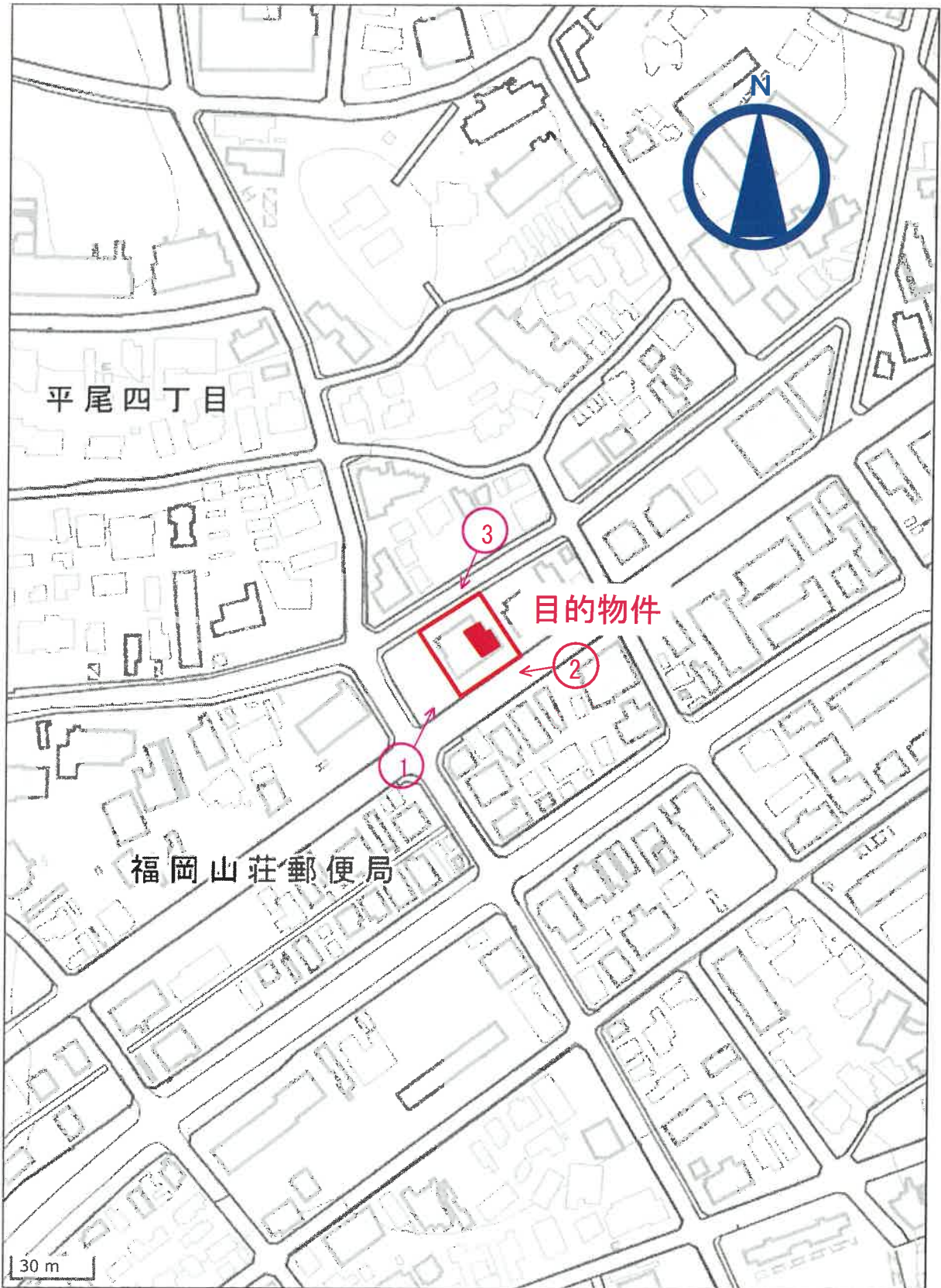
# 地理院地図

GSI Maps



## 位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



←○ 現況写真方向

## 位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用