

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月13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 7年 3月25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 福岡市南区柏原六丁目456番地1

建物の名称 デュオ柏原8号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏原六丁目456番1の8の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 66.67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 福岡市南区柏原六丁目456番1

地 目 宅地

地 積 58917.86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 4986712分の7078



物件明細書

令和 7年 2月 7日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小西 智子

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】

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。

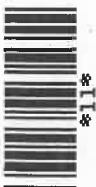
5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 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 福岡市南区柏原六丁目456番地1

建物の名称 デュオ柏原8号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏原六丁目456番1の8の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 66.67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 福岡市南区柏原六丁目456番1

地 目 宅地

地 積 58917.86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 4986712分の7078



令和6年(又)第 97号
令和6年12月17日受理
令和7年 1月17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 福岡市南区柏原六丁目456番地1

建物の名称 デュオ柏原8号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏原六丁目456番1の8の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 66.67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 福岡市南区柏原六丁目456番1

地 目 宅地

地 積 58917.86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 4986712分の7078

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市南区柏原6丁目62番8-504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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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 12,340円 修繕積立金 5,660円 駐車場使用料 6,000円 組合費 260円	令和6年12月17日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない。 <input type="checkbox"/> 滞納がある。 (令和6年12月分まで)
管理会社等	自主管理(デュオ柏原管理組合法人)	
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 合成公図兼土地建物位置関係図のとおり	

(2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
<p>■管理組合法人理事長</p>	<p>(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。滞納は令和6年12月17日現在ではありません。</p>
<p>■管理組合法人管理事務 担当者</p>	<p>(占有関係等) 本件建物には、所有者が住んでいるようです。 本件建物の階下に住んでいる方からの、夜中に工作しているような金属音などがするという苦情があります。</p>

(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1060番等)に接している。

(占有関係)

関係人の陳述、建物内の状況から2枚目記載のとおり、所有者が住居として使用しているものと認めた。

(損傷等)

本件建物には、経年劣化が見られ、リビングのドアの蝶番が外れ、傾いているため閉まらず、玄関の下足入れの扉の蝶番が外れているため扉が外れており、リビングで喫煙しているため、リビングの天井、壁に黄ばみがあり、室内の各所に戸棚等の工作物が設置され、北西側洋室は、壁全面に板が張り付けられている。

北西側洋室には、工具、資材、塗料缶、スプレー缶、ペットボトル等が散乱しており、同洋室で何らかの工作物を作成している可能性がある。

室内は、全体に大量の家財道具、衣類、ゴミ等が散乱しており目視できない部分がかかりあった。

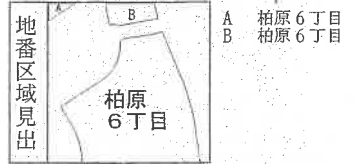
(所有者からの聴取)

所有者に対し照会書を送付したが回答がなかったため、所有者からの聴取はできなかった。

(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

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12月17日(火) 11:10-11:30	執行官室	管理組合法人管理事務担当者から電話聴取、 照会書FAX送信
令和6年12月17日(火) 18:30-18:50	物件所在地	外観調査、在宅依頼書投函
令和6年12月18日(水) 12:00-12:50	福岡法務局	公図等入手
令和6年12月24日(火) 9:10-10:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、管理組合法人管理事務 担当者との面談
令和7年1月4日(土) 9:00-9:15	執行官室	所有者へ照会書送付
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
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12月24日 目的物件は不在だったので、立会人(管理組合法人管理事務担当者)を立ち会わせて立ち入った。</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



請求部	所在	福岡市南区柏原六丁目		地番	456番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定
作成年月日	昭和61年4月25日		備付年月日(原図)	補事項	土地区画整理所在図	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年12月18日
福岡法務局

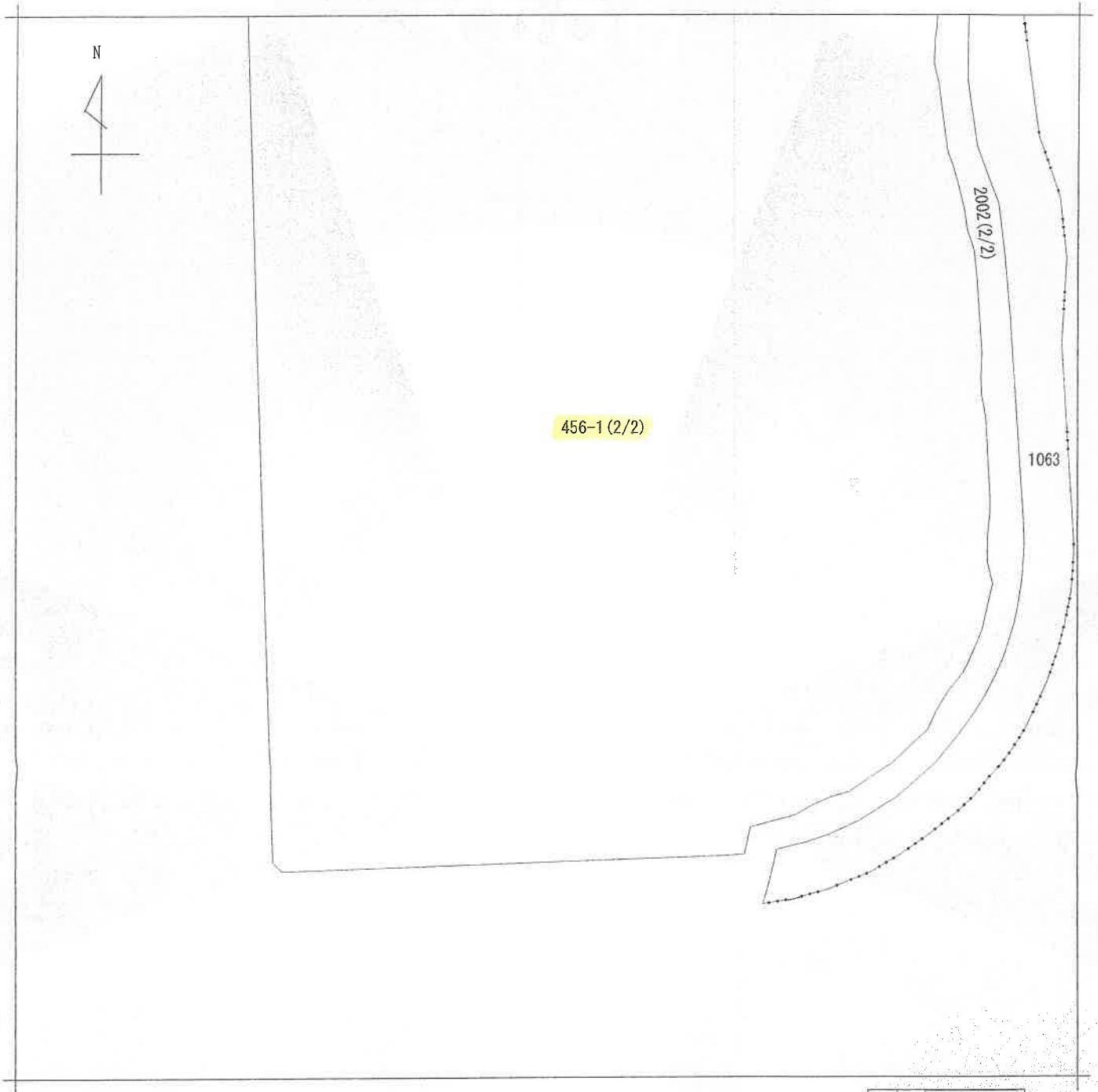
請求番号：28-1
(1/2)

登記官

(6枚目)

(6~10枚目A3版からA4版に縮小)

公用



地番区域見出し
 柏原6丁目

請求部	所在	福岡市南区柏原六丁目			地番	456番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年4月25日			備付年月日(原図)		補事項		

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6年12月18日
 福岡法務局

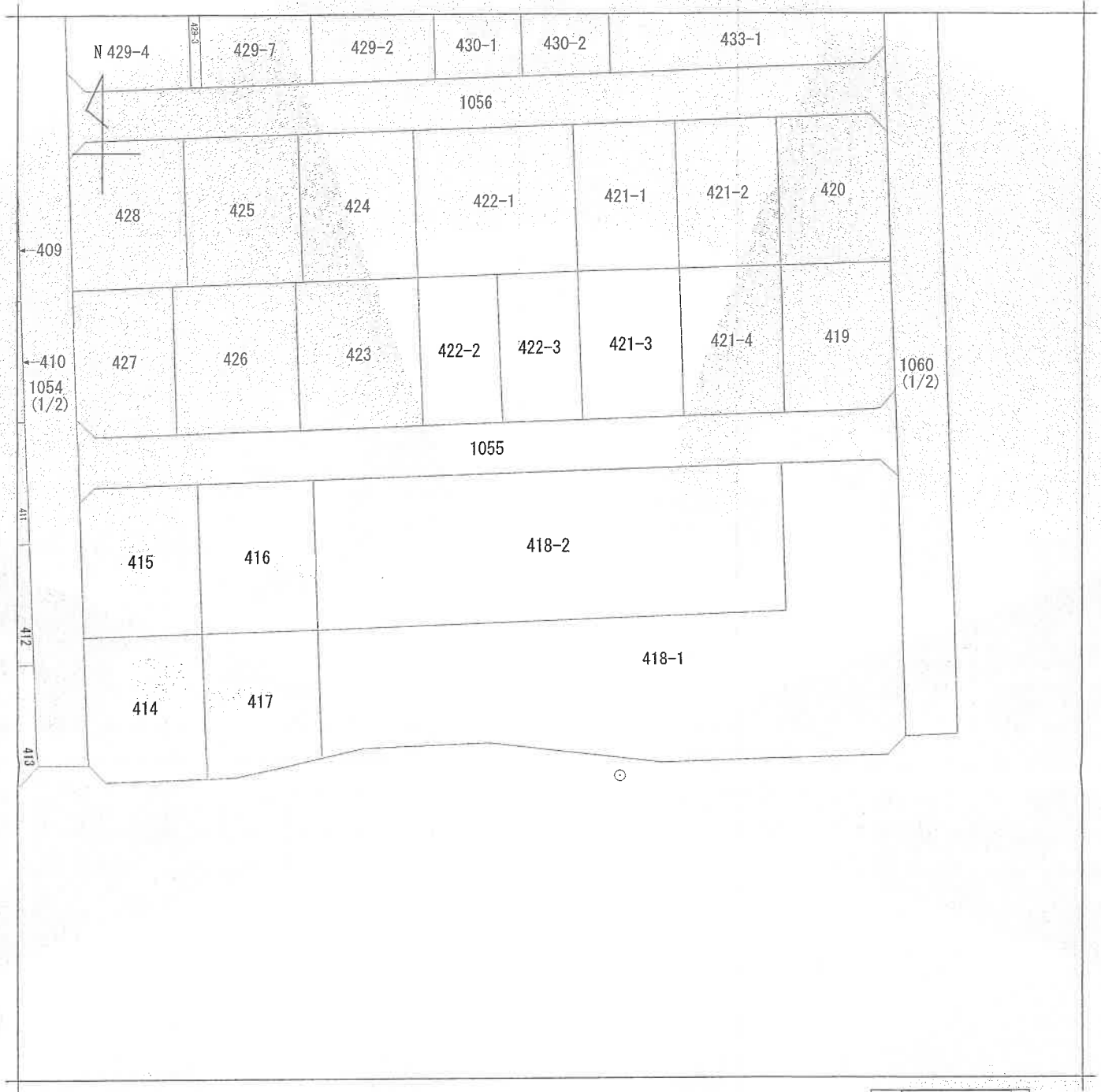
請求番号：28-1
 (2/2)

登記官

(7 枚目)



公用



地番区域見出
柏原6丁目

請求部分	所在 福岡市南区柏原六丁目				地番	418番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年4月25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6年12月18日
福岡法務局

請求番号：28-3
(1/1)

登記官

(8枚目)

公用

登記年月日：平成33年10月23日

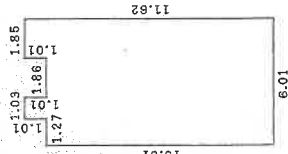
331641 平成33年10月23日登記

各階平面図

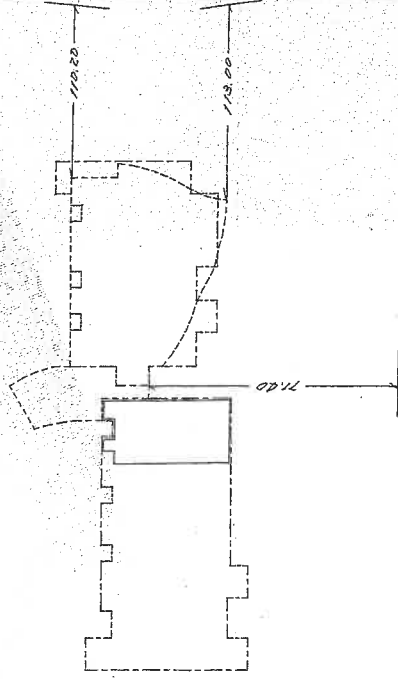
建物各階平面図

家屋番号 柏原6丁目456番
1の8-504

建物の所在 福岡市南区柏原6丁目456番地1



求積率			
1.27	x	10.61	= 13.4747
1.03	x	11.82	= 11.9686
1.86	x	10.61	= 19.7346
1.85	x	11.82	= 21.4970
合計			66.6749
床面積			66.67 m ²



建物の存する部分 5階
建物の番号 504

製作者

土地家屋調査士

〒810-1111 日作製

縮尺 1/250

申請人

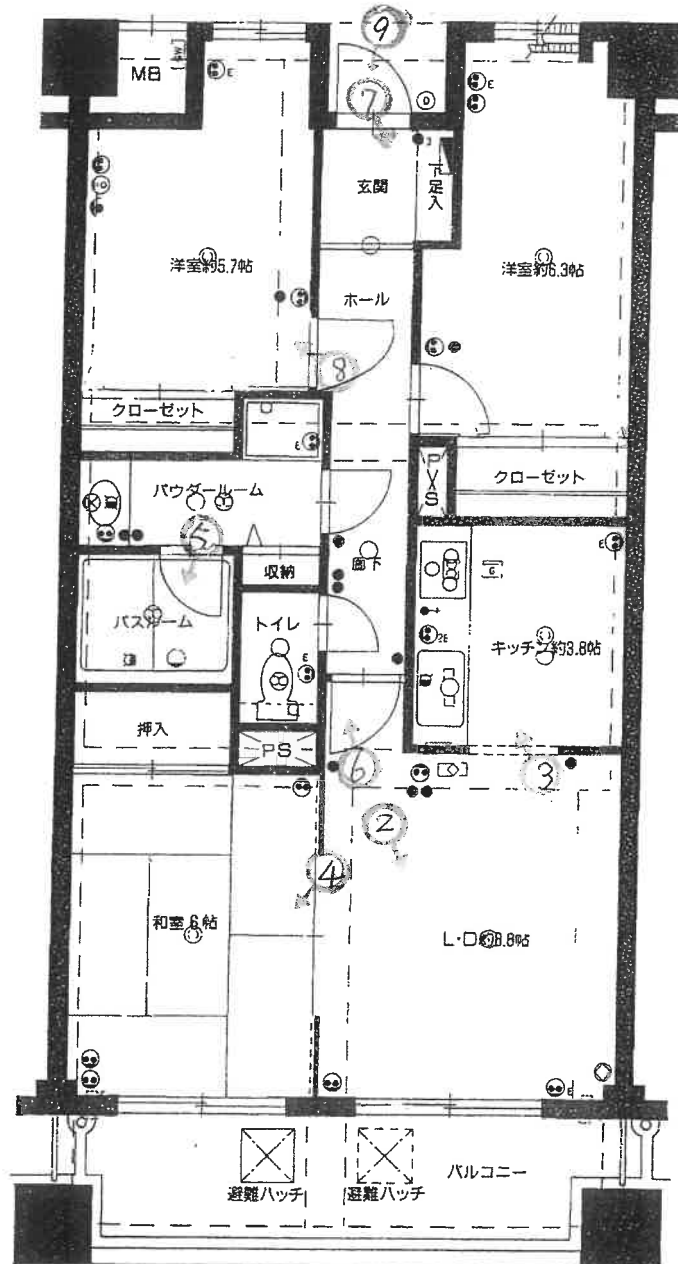
縮尺 1/500

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12月18日 福岡法務局 登記官

公用

(10枚目)

間取図



←○ 写真撮影位置方向

(12枚目)

(11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 LDK入口ドアの蝶番の破損



7 玄関物の下足入の
蝶番の破損



8 北西側洋室



9 玄関付近の後付け物
入れ



令和6年(又)第97号
令和6年12月24日現地調査
令和7年1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
福 山 道 和

第1 評価額

番号	評価額
1	金 7,490,000 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	福岡市南区柏原六丁目456番地1	
	建物の名称	デュオ柏原8号棟	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	柏原六丁目456番1の8の504	
	建物の名称	504	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	5階部分 66.67 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	福岡市南区柏原六丁目456番1	
	地目	宅地	
地積	58,917.86 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	7,078 / 4,986,712		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 (75.82m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的たる土地の数量は現地の状況や建物の制約等によりの確に確認できないが、公図（法第14条地図）と現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	福岡市南区柏原六丁目62番8-504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「大橋」駅の南西方、約5.2km。 西鉄バス「自然公園前」停留所の北東方、約120m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	福岡市の南端に位置する郊外の住宅地域であり、土地区画整理事業で整備され、戸建住宅や共同住宅が秩序的に配されている。利便性はやや劣るが、居住環境は良好なエリアである。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 第1種中高層住居専用地域 50% 100% 無指定 第一種15M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) 一部土砂災害警戒区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	58,917.86㎡(登記地積) 不整形(別添「公図(写)」参照。) 約400m・約160m 敷地の外周全て接道 緩やかな北向き下り傾斜
接面道路の状況	北・東・南側 西側 北西側	北・東・南側：約12mの舗装市道と等高～約8m高位に接面。 (建築基準法第42条1項の道路に該当) 西側：約6mの舗装市道と等高～約4m高位に接面。 (建築基準法第42条1項の道路に該当) 北西側：約6mの舗装市道と約5m高位に接面。 (建築基準法第42条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。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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」ではない(福岡市WEBマップにて調査)。 ・北西側で接面する市道は遊歩道であり車両通行不可。 ・敷地の東側の一部は河川、北側及び北西側は水路を介して市道に接面しており、3箇所で通路橋により出入り可能となっている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	デュオ柏原8号棟
建物の用途	共同住宅 (8号棟総戸数 47戸) (全棟合計 住戸540戸+店舗・事務所5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3年9月29日 経過年数 約 34 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 6 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建 合計床面積 4,033.61 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル・一部磁器タイル等 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全棟で601台 集会所 あり(但し、別棟) 管理人室 あり(但し、別棟) その他 オートロックシステム、駐輪施設等
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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・12棟の住居棟と1棟の店舗・事務所棟から構成されるマンションエリア。テニスコート等のスポーツ施設や文化施設が併設される。 ・平成27年に大規模修繕が実施されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階部分の中間住戸（南面、北面の2面採光）
床 面 積	登記記載 66.67㎡ 固定資産税評価証明書上 75.82㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約10㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、化粧合板 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、給排水設備 等 その他 特になし
保守管理の状態	やや劣る 経年相当の傷みが見られるほか、下記の損傷等がある。 <ul style="list-style-type: none"> ・リビングのドアのほか建具の損傷が複数箇所見られる。 ・リビングで喫煙している。 ・室内の各所に戸棚等の工作物を設置している様であるが、大量の家財道具等があるため確認出来なかった。 ・北西側洋室は、壁の全面に板を張り付ける等の改装がなされている。室内に設置された工作物の撤去には相当の費用を要する可能性がある。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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で、使用可能かどうかについては不明である。 ・大量の家財道具、衣類、ゴミ等が室内に散乱しており目視で確認出来ない箇所が多数あった。 ・北西側洋室内で何らかを工作していると思われ、塗料缶、スプレー缶、ペットボトル、工具、資材等が散乱していた。 ・管理人によれば、下の階の住人から目的物件から発生する騒音のクレームがあるとのこと。

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/m ²) ア	床面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
310,000	75.82	0.21	4,940,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.23 \times 0.90 = 0.21$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 34 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 -10% (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
84,900	0.44	58,917.86	1.00	7,078 / 4,986,712	3,120,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡南-12」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

$$79,800\text{円/㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{94} = 84,900\text{円/㎡}$$

*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 : 方位(南)・・・ 1.04

*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
0.97 × 1.00 × 1.00 × 0.97 = 0.94

イ 個別格差・・・・・・ 形状 接面状況 規模過大 法地・画地内高低差 個別格差
0.95 × 1.03 × 0.60 × 0.75 = 0.44

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
4,940,000	3,120,000	1.00	8,060,000

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
153,000	0.95	66.67	9,690,000

- 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： 階層、位置等に加え、工作物の撤去費用がかかる可能性を考慮した。
- ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

(以下余白)

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	8,060,000	1.00	8,060,000	20%
② 比準価格	9,690,000	1.00	9,690,000	80%
調整後の価格	9,360,000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	9,360,000円	1.00	0.80	1.00	0	7,490,000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「福岡南-12」
所在：福岡市南区柏原6丁目364番
住居表示：柏原6-40-6
価格：79,800 円/㎡（対前年変動率 4.2%）
価格時点：令和6年1月1日
地積：230 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域
接面街路：南側幅員約6m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「大橋」駅の南西方、道路距離7km
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図合成図（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

（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

