

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月22日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

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 8月 6日から 令和 7年 8月 13日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 8月 19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 7年 9月 3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 7年 7月22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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,980,000 11,184,000		2,796,000	76,974	18,699
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市西区石丸一丁目1131番地1

建物の名称 アムール姪浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石丸一丁目1131番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 69.46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 福岡市西区石丸一丁目1131番1

地 目 宅地

地 積 2589.04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 333350分の6946

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

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

【物件番号1】

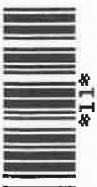
管理費等の滞納あり。

《 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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市西区石丸一丁目1131番地1

建物の名称 アムール姪浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石丸一丁目1131番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 69.46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 福岡市西区石丸一丁目1131番1

地 目 宅地

地 積 2589.04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 333350分の6946



令和7年(ケ)第 34号
令和7年3月25日受理
令和7年4月22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 福岡市西区石丸一丁目1131番地1

建物の名称 アムール姪浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石丸一丁目1131番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 69.46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 福岡市西区石丸一丁目1131番1

地 目 宅地

地 積 2589.04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 333350分の6946

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	福岡市西区石丸1丁目18番4-302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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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 9,100円 修繕積立金 9,080円 防犯カメラリース料 660円 町内会費 300円 総会欠席ペナルティ1回500円(年1回)	令和7年3月27日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 (令和7年3月分まで) 合計478,846円		
管理会社等	(株)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 ☐ 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 ☐			

(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
■管理会社担当者	(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。 総会欠席ペナルティは、1回500円で総会は年1回です。防犯カメラリース料は、月660円で、町内会費は、月300円です。 (占有関係) 本件建物には、所有者が住んでいます。
■所有者の子	(占有関係等) 本件建物には、私と父の2人が住んでいます。 (本件建物の傷み等) 本件建物には、特別な傷み等はありません。
■福岡市西区維持管理課担当者	(南西側接面道路について) 本件マンションの南西側の接面道路の本件マンションに接している部分は、公図上は水路であるが、水路を含めて市道になっているため、占用許可は不要です。

(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、公図どおり北側で公道(地番1131番4等)及び南西側で公道(地番1134番2, 地目: 用悪水路等))に接している。なお、南西側の接面道路の本件マンションに接している部分は、公図上は水路であるが、水路を含めて市道になっているため、占用許可は不要である。

(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。

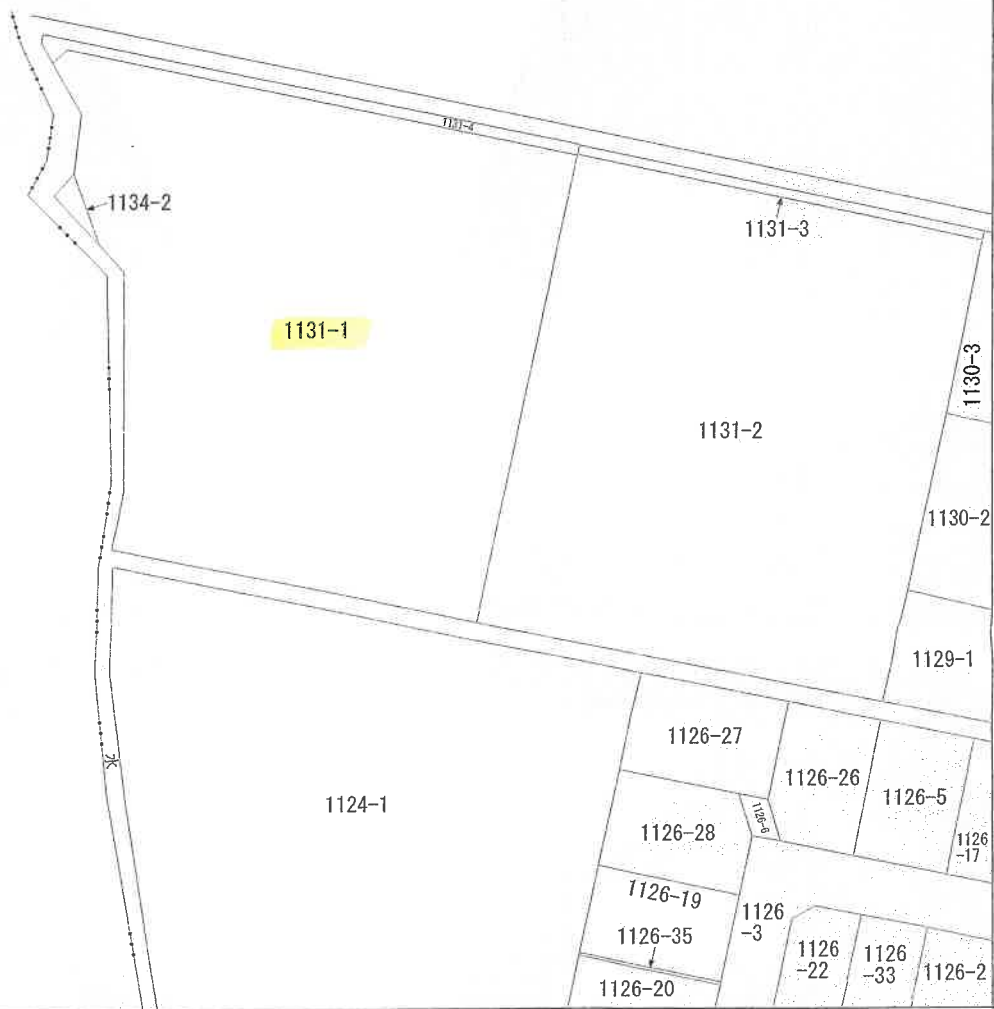
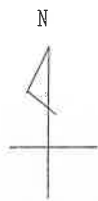
(損傷等)

本件建物には、経年劣化が見られ、トイレの便器に破損及び汚れがあるが、それ以外には特別な傷みは見当たらなかった。

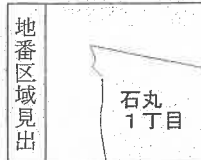
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 3月25日 (火) 10:00-10:30	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, 照会書 F A X 送信
令和7年 3月27日 (木) 12:10-12:30	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和7年 3月27日 (木) 12:50-13:20	福岡法務局	公図等入手
令和7年 4月 7日 (月) 15:50-16:20	物件所在地	立入調査, 所有者と面談, 写真撮影
令和7年 4月14日(月) 11:40 -12:00	福岡市西区役所	維持管理課担当者と面談
令和7年 4月14日(月) 13:30 -13:40	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(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 目的物件は不在だったので, 立会人 を立ち会わせて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(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	福岡市西区石丸一丁目				地番	1131番1			
出力縮	縮尺不明	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					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。

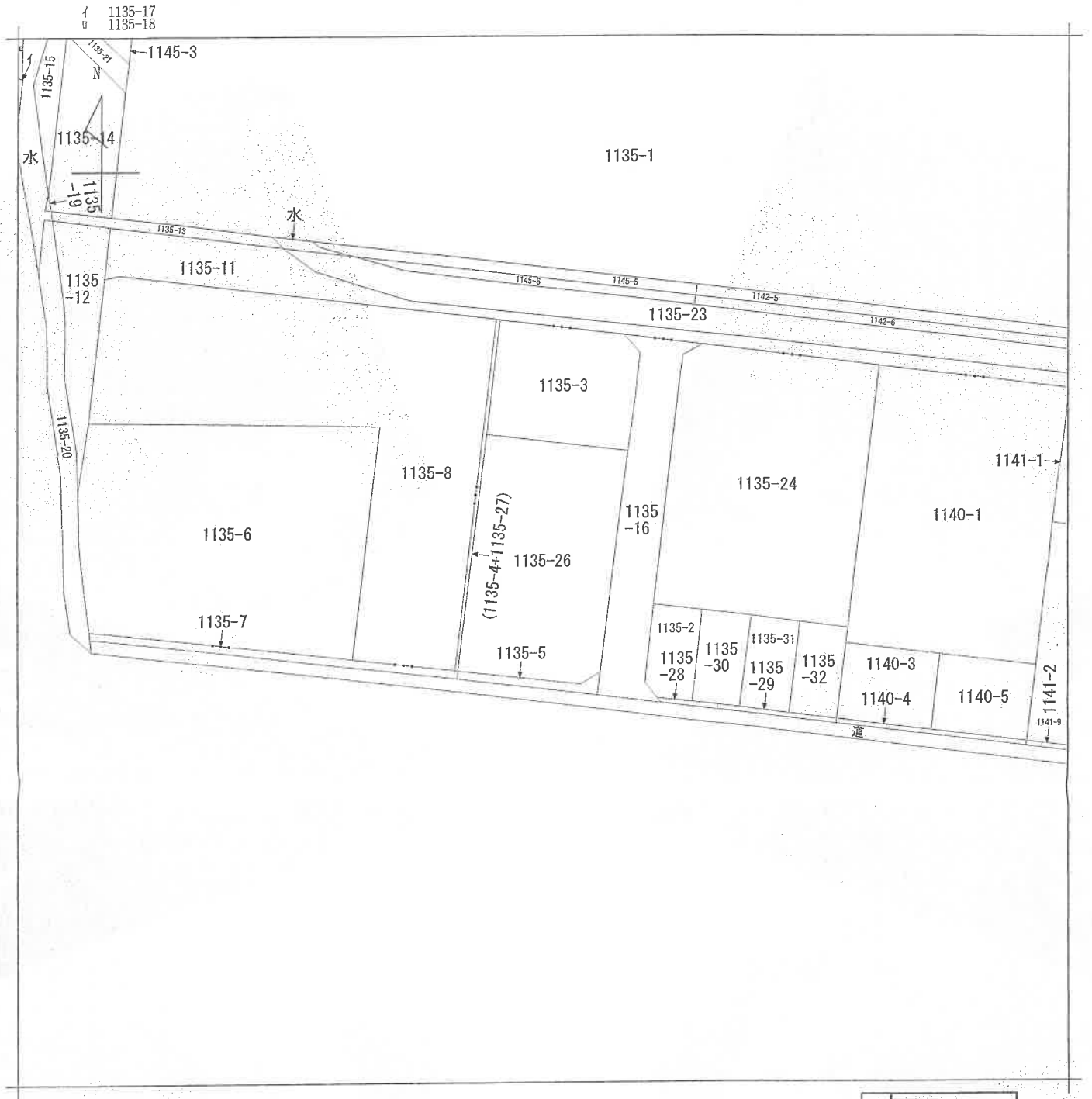
令和7年3月27日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

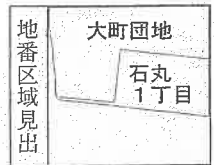
(6 枚目)

(6~11枚目A3版からA4版に縮小)

公用



(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。



請求部分	所 在 福岡市西区石丸一丁目					地 番	1135番26			
出力縮	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					備 付 年月日 (原図)			補 記 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7年3月27日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

(7 枚目)

公用



(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 分	所 在	福岡市西区石丸二丁目				地 番	306番2			
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46年5月20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7年3月27日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：24-2
(1/1)

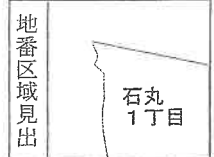
(8 枚目)

公用

合成公図



(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	福岡市西区石丸一丁目			地番	1131番1		
出力縮	縮尺不明	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				備付年月日 (原図)	(9枚目)		補記事項	

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7年3月27日 福岡法務局西新出張所

燈品道

(10枚目)

請求番号：25-2

207450

9-11841

地積測量圖

求積

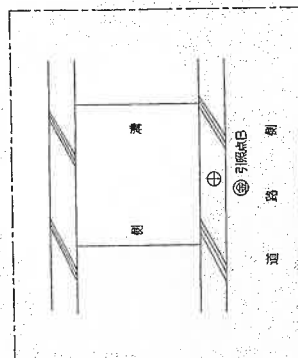
地 點	點 名	X	座 標	Y	座 標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
	K19	1131-4	191.949	197.896		-375.452244
	K19		192.584	197.418		-66.248896
	K16		195.757	197.552		1127.423901
	K17		189.711	255.011		10881.253827
	K18		188.714	254.909		-10499.480818
	K20		194.559	199.374		-11092.392367
				倍 面	積	121.912503
				倍 面	積	60.9562515
				地 積		60.95 m ²

地 番	1131-1
公 簿	2650.00000000m ²
合計面積	60.9562515m ²
差引面積	2589.0437485m ²
地 積	2589m ²

引照点座標值一覽表

測点名	標識	X 座標	Y 座標
インシヨウA	金属標	199.845	201.363
インシヨウB	金属標	195.936	238.668

引照点 A 及び B



境界	境界線の種類
市(市)	市コンクリート杭
市(市)	市金属シート懸
(金)	金属懸

作製者

十卷 福臨著 中

(平成8年11月26日作製)

（提）
地 主 地 家 屋 調 查 士 會

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成9年1月31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7年3月27日 福岡法務局西新出張所

登記官

(11枚目)

各階平面図

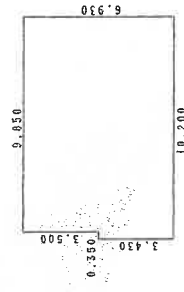
612814

H.P.1.31

建物図面

家屋番号 石丸1丁目 1131番1の302

建物の所在 福岡市西区石丸1丁目1131番地1



求積表

3.430	X	0.350	=	1.200500
6.930	X	9.850	=	68.260500
合計				69.461000
床面積				69.46 ㎡



道路

水道

1131-1

1131-2

1131-3

1131-4

道路

水道

建物の存する部分3階

建物番号 302

写真撮影位置方向

作製者 土地家屋調査士

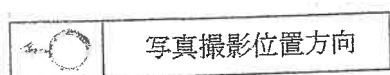
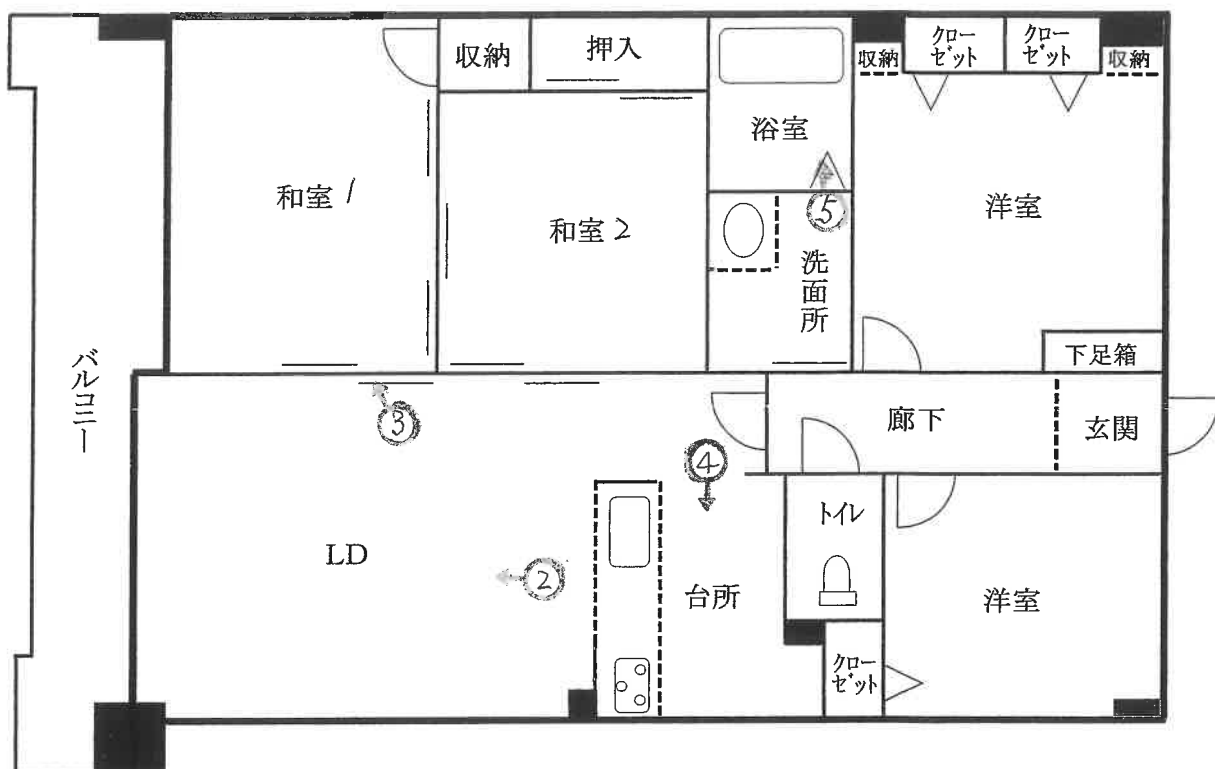
作製年月日 2025年1月20日作成

縮尺 1/500

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 LD



3 和室1



4 台所



5 浴室



6 南西側接面道路



令和 7 年（ケ）第 34 号
令和 7 年 4 月 7 日 現地調査
令和 7 年 4 月 16 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 13,980,000 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	福岡市西区石丸一丁目1131番地1	
	建 物 の 名 称	アムール姪浜	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	石丸一丁目1131番1の302	
	建 物 の 名 称	302	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	3階部分 69.46 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	福岡市西区石丸一丁目1131番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	2,589.04 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	6,946 / 333,350		
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 (76.36㎡) 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配置等により正確に確認できないが、可能な範囲での概測および収集資料から、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		福岡市西区石丸1丁目18番4－302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)	市営地下鉄空港線ほか「姪浜」駅の南西方、約980m。 西鉄バス「石丸新町」停留所の南西方、約320m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福岡市都心部(天神地区)の西方約7.5km(直線距離)に位置する、共同住宅を主体と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 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 地域指定なし 第二種15M高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	2,589.04㎡ ほぼ台形 (別添「建物図面・各階平面図(写)」参照) 約57m(北側接面道路沿い)・約52m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約6.1mの舗装市道に、西側で幅員約5.8～6.2mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面(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、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	アムール姪浜	
建物の用途	共同住宅（総戸数 51 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1月20日
	経過年数	約 29 年
	経済的全耐用年数	約 40 年
	経済的残存耐用年数	約 11 年
構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根7階建 合計床面積 3,664.82 m ² （登記上）	
仕様	外壁	タイル貼り ほか
	屋根	コンクリート屋根
	その他	特になし
設備等	エレベータ	1基
	駐車場	全54台分
	集会所	あり
	管理人室	あり
	その他	オートロックシステム、宅配ボックスあり
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。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3階部分の中間部屋（西面採光）
床 面 積	登記記載 69.46㎡ 固定資産税評価証明書上 76.36㎡
間 取 り	4LDK、バルコニー 約7㎡ (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、カーペット 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（特記事項参照）
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。 ・トイレの便座が破損している。その他、経年劣化を超える特段 の損傷はない。

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/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
310,000	76.36	0.34	8,050,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.35 \times 0.97 = 0.34$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 29 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 -3% (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
191,000	1.03	2,589.04	1.00	6,946 / 333,350	10,610,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡西-3」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

$$191,000\text{円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{103} = 191,000\text{円/㎡}$$

*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: 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
0.99 × 0.98 × 1.06 × 1.00 = 1.03

イ 個別格差・・・・・・ 角地 個別格差
1.03 = 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) 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
8,050,000	10,610,000	0.99	18,470,000

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
270,000	0.98	69.46	18,380,000

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： 一棟のマンション内における階層・位置・品等々の効用格差及び保守管理の状態等を考量して査定した。

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、次表のと通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	18,470,000	1.00	18,470,000	20%
② 比準価格	18,380,000	1.00	18,380,000	80%
調整後の価格	18,400,000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	18,400,000円	1.00	0.80	0.95	0	13,980,000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「福岡西－3」
所 在 : 福岡市西区石丸2丁目22番43
住 居 表 示 : 石丸2－30－1
価 格 : 191,000 円/㎡ (対前年変動率 10.4%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 159 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約 5.4m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄空港線ほか「姪浜」駅の南西方、道路距離1.6km。
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60% 、容積率 150%)

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

(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

