

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 2 2 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

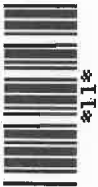
裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 1 3 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 8 月 1 9 日 午前 9 時 3 0 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 9 月 3 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 2 2 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	9,100,000 7,280,000		1,820,000	85,859	20,202



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区東油山四丁目4.4.5番地2
建物の名称 ロマネスク東油山アンベリールA-3号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東油山四丁目4.4.5番2の3の1.3.2.0
建物の名称 1.3.2.0
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 76.64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 福岡市城南区東油山四丁目4.4.5番2
地 目 宅地
地 積 17586.40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 1000000分の6971



物 件 明 細 書

令和 7年 6月10日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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

【物件番号1】

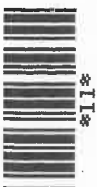
管理費等の滞納あり。

《 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 福岡市城南区東油山四丁目 4 4 5 番地 2

建物の名称 ロマネスク東油山アンベリール A-3 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東油山四丁目 4 4 5 番 2 の 3 の 1 3 2 0

建物の名称 1 3 2 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 6 . 6 4 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 福岡市城南区東油山四丁目 4 4 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 7 5 8 6 . 4 0 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 0 0 0 0 0 0 分の 6 9 7 1



令和7年(ケ)第 54号
令和7年 4月15日受理
令和7年 4月28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 福岡市城南区東油山四丁目 4 4 5 番地 2

建物の名称 ロマネスク東油山アンベリール A－3 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東油山四丁目 4 4 5 番 2 の 3 の 1 3 2 0

建物の名称 1 3 2 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 6 . 6 4 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 福岡市城南区東油山四丁目 4 4 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 7 5 8 6 . 4 0 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 0 0 0 0 0 0 分の 6 9 7 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市城南区東油山4丁目7番2-1320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 上記の者が本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 10,000円 修繕積立金 9,900円 駐車場使用料 6,000円 駐輪場使用料(令和6年4月迄) 650円 同(令和6年5月以降) 750円 水道料(奇数月, 実費) 駐輪場ステッカー料令和6年5月1回 200円	令和7年4月15日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 272,976円 (令和7年4月分まで)
管理会社	西部ガスリビング㈱	
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(物件) ☐ (物件)	
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	☒ 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	

(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	(占有関係等) 本件建物には、所有者が住んでいるようです。 (管理費等) 管理費等の額及び滞納は、2枚目記載のとおりです。
■所有者	(占有関係等) 本件建物には、私と家族が住んでいます。 (本件建物の傷み等) 本件建物には、経年劣化はありますが、特別な傷みはありません。

(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)

本件土地は、公図どおり北西側で公道(地番445番12等)に、南西側で公道(地番465番57等)にそれぞれ接している。

(占有関係)

建物内の状況、関係者の陳述等により、2枚目のとおり占有を認定した。

(本件建物の損傷等)

本件建物には、経年劣化はあるが、特別な傷み等は見当たらなかった。

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 4月15日 (火) 10:00-10:20	執行官室	管理会社へ電話, F A Xで照会書送信
令和7年 4月16日 (水) 11:00-11:20	物件所在地	外観調査, 所有者と面談
令和7年 4月17日 (木) 11:30-11:45	福岡市東区箱崎ふ頭3-1-35 (管理会社事務所)	土地建物位置関係の参考図入手
令和7年 4月17日 (木) 12:15-12:45	福岡法務局西新出張所	公図等入手
令和7年 4月23日 (水) 12:40-13:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者と面談
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 目的物件は応答がなく施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

465-69
465-79



(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	福岡市城南区東油山四丁目				地番	445番2		
出力縮	1/600	精度区	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)			補記事項	方位不明	

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4月17日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：24-1
(1/3)

(6 枚目)

(7～11枚目A3版からA4版に縮小)

公用

イ 1-153 ハ 1-155 ホ 442-1 ト 448-12 リ 455-14 ル 455-6
ロ 1-154 ニ 1-63 ヘ 448-11 チ 455-10 ス 455-4 ヅ 455-6



(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。



A 東油山3丁目

請求部	所在	福岡市城南区東油山四丁目				地番	445番2			
出力縮尺	1/600	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4月17日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：24-1
(2/3)

(7枚目)

公用

ヲ 455-8
ワ 455-9
カ 1-135
ヨ 455-11
ダ 水
レ 446-3
ソ 445-13
ツ 445-11
ネ 445-3

529849

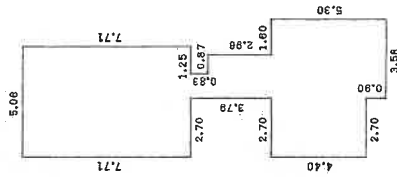
各階平面図

H3.8.12

建物平面図

家屋番号
東油山4丁目
445-2-3-1320

建物の所在
福岡市城南区東油山4丁目445番地2



求積表

7.71 x	5.06 =	39.0126
0.83 x	1.11 =	0.9213
2.96 x	1.98 =	5.8608
4.40 x	6.28 =	27.6320
0.90 x	3.58 =	3.2220
合計		76.6487
床面積		76.64 m ²

建物の存する部分 6階
建物番号 1320

作製者

土地

縮尺 1/250

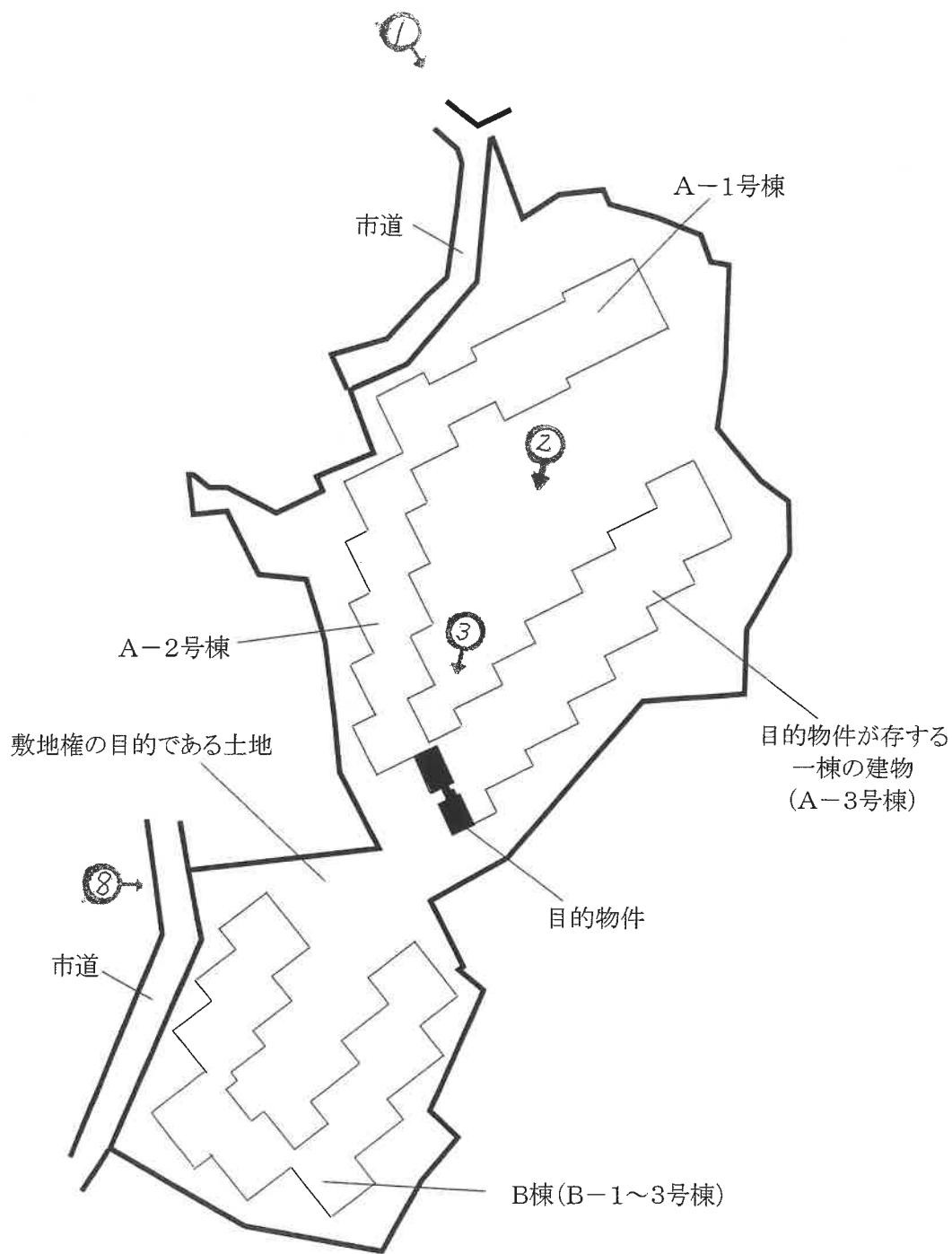
縮尺 1/500

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7年4月17日 福岡法務局西新出張所

登記官

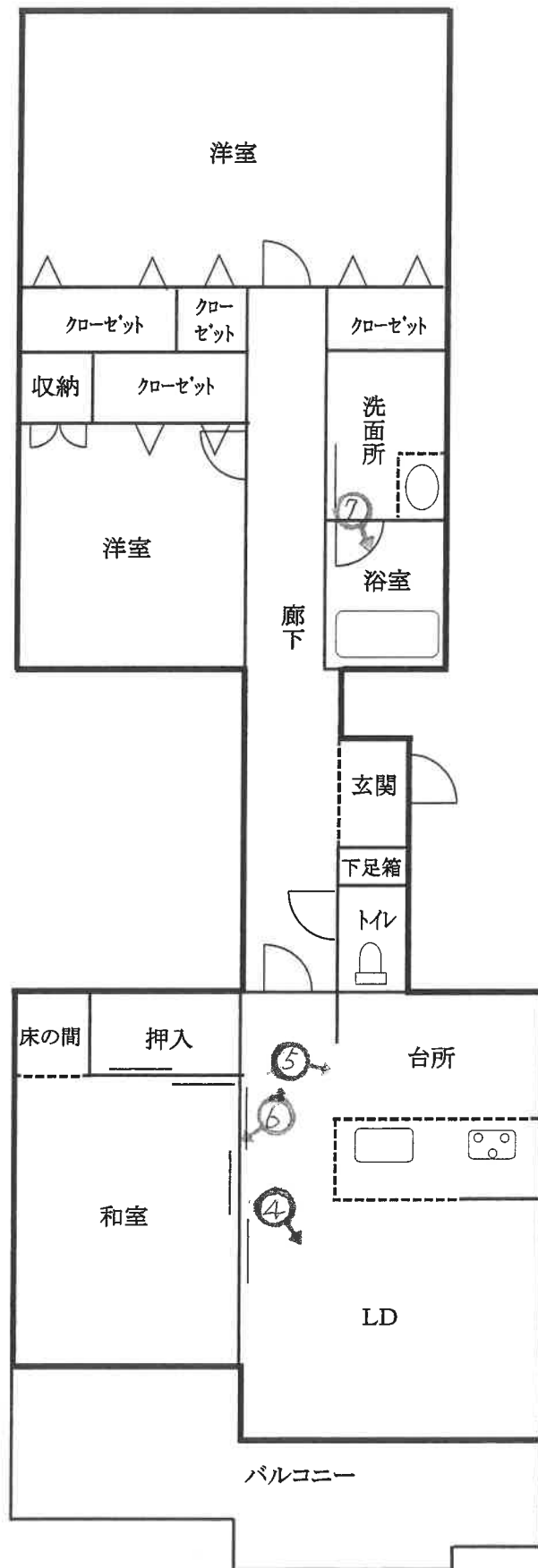


土地・建物位置関係図

(各建物の形状は概略)



写真撮影位置方向



写真撮影位置方向

1 マンションエントランス
付近



2 本件マンション付近



3 本件マンション



4 LD



5 台所



6 和室



7 浴室



8 南西側公道付近

本件マンション駐車場



令和 7 年（ケ）第 54 号
令和 7 年 4 月 23 日 現地調査
令和 7 年 4 月 24 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 9,100,000 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	福岡市城南区東油山四丁目445番地2	
	建 物 の 名 称	ロマネスク東油山アンベリールA－3号棟	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	東油山四丁目445番2の3の1320	
	建 物 の 名 称	1320	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	6階部分 76.64 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	福岡市城南区東油山四丁目445番2	
	地 目	宅 地	
	地 積	17,586.40 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	6,971 / 1,000,000	
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 (87.23㎡) 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		福岡市城南区東油山4丁目7番2－1320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「福大前」駅の南東方、約2.2km。 西鉄バス「油山」停留所の南方、約250m。 (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6.6km(直線距離)に位置する、丘陵地に開発されたマンションと戸建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種低層住居専用地域 50% 80% 地域指定なし 建築物高さの最高限度10m
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	17,586.40㎡ 不整形 (別添「土地・建物位置関係図」参照) 約85m(北西側接面道路沿い)・約250m 二方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側の一部で幅員約6.5～8.7mの舗装市道に、西側の一部で幅員約5.1m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。 ・敷地上には、目的物件が存する一棟の建物（A－3号棟）以外にも共同住宅棟（A－1、2号棟及びB－1～3号棟）が存する。 ・傾斜地勢の土地に開発されたマンションであり、敷地内に高低差があり、南から北に向かって高くなっている。 ・目的土地は土砂災害警戒区域に該当する（自然現象の種類…土石流、告示番号…福岡県告示第1600号、告示年月日…平成25年10月25日）。なお、当該区域は、東油山四丁目の広範囲に指定されている。
----------------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロマネスク東油山アンベリールA-3号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 42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8月4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コンクリート屋根6階建 合計床面積 3,512.88 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 なし 駐車場 全96台分 (敷地全体の台数) 集会所 なし 管理人室 なし (他棟内にあり) その他 オートロックシステム、 宅配ボックス (他棟内にあり)
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。 ・一棟の建物内に出入口が複数配置され、利用できる者が限られていることから、プライバシーやセキュリティ等の面で優れている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6階部分の角部屋（南面・西面採光）（特記事項参照）
床 面 積	登記記載 76.64㎡ 固定資産税評価証明書上 87.23㎡
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、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	普通（経年劣化を超える特段の損傷はない。）
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。 ・登記上は6階部分に存するが、目的専有部分は、当該専有部分が 存する地盤からは3階の位置に相当する（一棟の建物が傾斜地 に存し、各専有部分で1階部分に相当する高さが異なるため）。

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	87.23	0.23	6,220,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.23 \times 1.00 = 0.23$$

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 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/㎡)	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
67,400	0.65	17,586.40	1.00	6,971 / 1,000,000	5,370,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡城南-13」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

$$78,800 \text{円/m}^2 \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{118} = 67,400 \text{円/m}^2$$

*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 1.02 × 接近条件 1.01 × 環境条件 1.15 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.18

$$\text{イ 個別格差} \cdots \cdots \begin{matrix} \text{形状} \\ 0.90 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{敷地内} \\ \text{高低差} \\ 0.80 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{規模} \\ 0.90 \end{matrix} = \begin{matrix} \text{個別格差} \\ 0.65 \end{matrix}$$

※土砂災害警戒区域については地域格差で考慮した（標準地が存する地域も大半が土砂災害警戒区域に含まれるため、格差はないと判断した）。

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
6,220,000	5,370,000	1.04	12,050,000

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
150,000	1.04	76.64	11,960,000

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	12,050,000	1.00	12,050,000	20%
② 比準価格	11,960,000	1.00	11,960,000	80%
調整後の価格	11,980,000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	11,980,000円	1.00	0.80	0.95	0	9,100,000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「福岡城南－13」
所 在 : 福岡市城南区東油山3丁目1番124
住 居 表 示 : 東油山3－21－41
価 格 : 78,800 円/㎡ (対前年変動率 5.1%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 161 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約 6.0m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄七隈線「福大前」駅の南東方、道路距離2.5km。
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 50% 、容積率 80%)

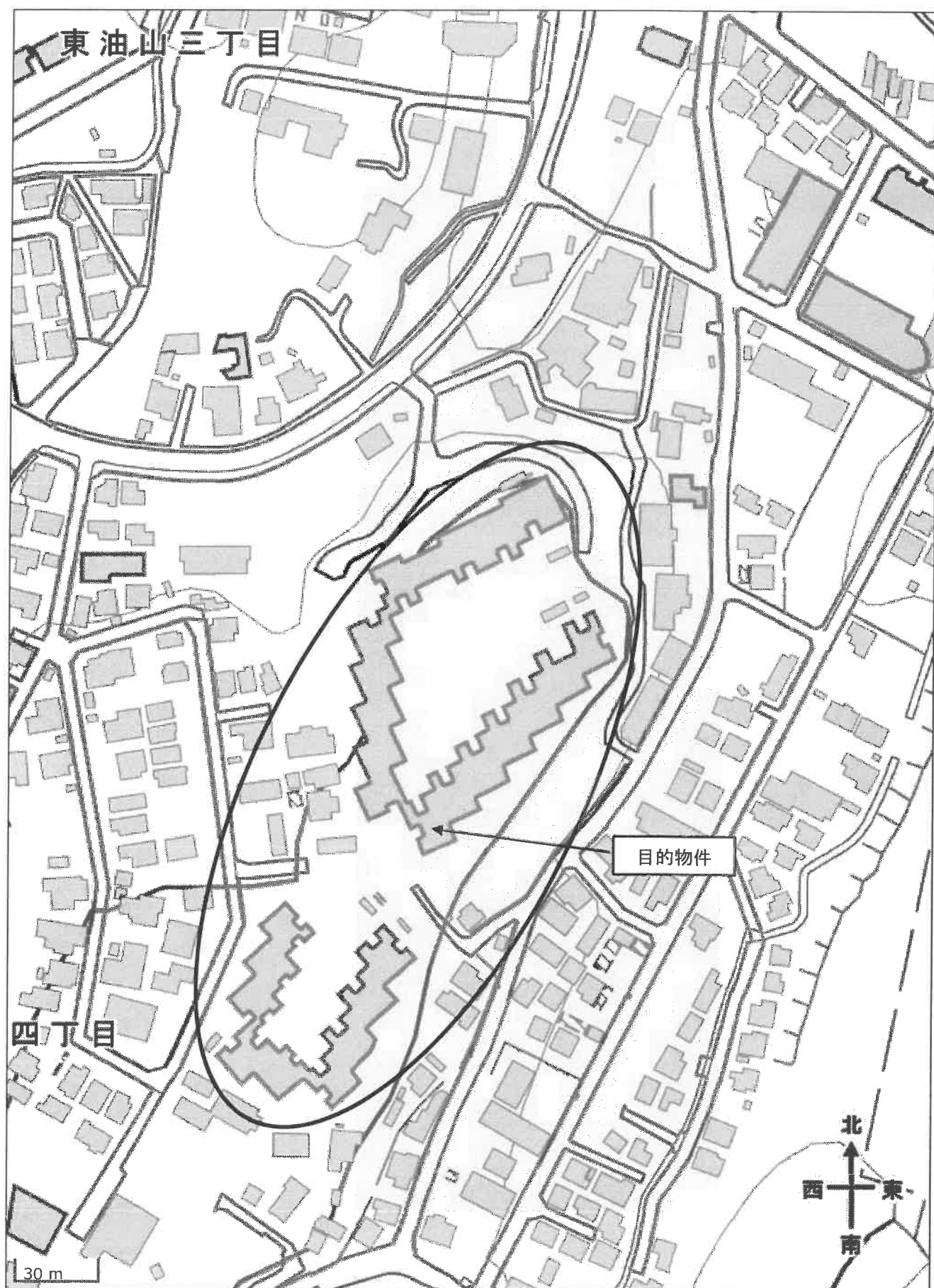
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図 (写)	2 葉
3 建物図面・各階平面図 (写)	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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





位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用