

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 2日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 9月17日から 令和 7年 9月24日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月30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10月15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 9月 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,850,000 7,880,000		1,970,000	75,452	17,270

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市西区田尻一丁目 9 5 6 番地 3

建物の名称 JGMシュリアン周船寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田尻一丁目 9 5 6 番 3 の 7 0 7

建物の名称 7 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 72.38 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 福岡市西区田尻一丁目 9 5 6 番 3

地 目 宅地

地 積 4785.58 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 877702 分の 7238

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 福岡市西区田尻一丁目956番地3

建物の名称 JGMシュリアン周船寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田尻一丁目956番3の707

建物の名称 707

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 72.38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 福岡市西区田尻一丁目956番3

地 目 宅地

地 積 4785.58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 877702分の7238

令和7年(ケ)第74号
令和7年5月27日受理
令和7年7月 3日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市西区田尻一丁目 9 5 6 番地 3

建物の名称 JGMシュリアン周船寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田尻一丁目 9 5 6 番 3 の 7 0 7

建物の名称 7 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 7 2 . 3 8 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 福岡市西区田尻一丁目 9 5 6 番 3

地 目 宅地

地 積 4 7 8 5 . 5 8 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 8 7 7 7 0 2 分の 7 2 3 8

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市西区田尻一丁目2番56-707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 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 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は「執行官の意見」に記載のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 5,400円 修繕積立金 10,230円 駐車場使用料 5,000円 水道料 (使用分) 円	令和7年6月10日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分まで 計 円
管理会社等	野村不動産パートナーズ(株)	
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 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社社員	1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。
■占有者A	1 本件建物には、私と所有者との間の娘（平成2年2月生：以下「娘」という。）と暮らしています。本件土地建物の所有者は私の元夫です。所有者との合意がなされて、娘が成人するまでの間（平成22年2月まで）、私と娘が本件建物に居住することができました。娘が成人後は、所有者との合意はありませんが、所有者の父親Bから引き続き本件建物に住み続ける許可をもらったので、現在まで本件建物に住み続けています。なお、娘が成人した後は、私が月2万円（支払口座は所有者の母親）及び本件建物の共益費と管理費の支払いをしています。なお、所有者の父親は、本件建物の住宅ローンの支払が完了したら本件建物の所有権を娘に変更すると言ってくれていました。 2 去年の7月に所有者から連絡があって、所有者が破産手続きをとること、上記2万円の支払いをしないでよいとの連絡がありました。なお、共益費と管理費は現在も私が支払いをしています。
■所有者	(電話による回答要旨) 1 娘が成人になるまで、本件建物に無償で住み続けてよいという合意をしたことは間違いありませんが、娘が成人後も本件建物に住み続けてよいという合意はAとの間でしていません。しかし、私の父Bから前記期限後もAと娘が引き続き本件建物に居住していることは聞いていましたし、娘も一緒に本件建物に住んでいることから仕方ないと思い、本件建物にAと娘が居住していることは黙認していました。Aからの毎月の2万円の支払いは、私がその当時住宅ローンの支払いができず、私の両親が本件建物の住宅ローンを支払っていたので、Aから「毎月2万円は支払わせてください。」と言われたと父Bから聞いています。なお、本件建物の住宅ローンの完済後に所有権を娘に移転すると父Bが言ったとのことですが、その話は初耳です。 2 去年の7月に住宅ローンの支払いが困難になったので、Aに連絡を取り、「本件建物を出ないといけなくなるよ。」と伝えました。
■破産申立人代理人 弁護士C	1 所有者は、破産申立てを行う予定で、私が破産申立人代理人です。 2 現時点では、占有者Aに対して、本件建物の明け渡しの関係で連絡を取ったことはありません。

(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(956-1, 957-1, 959-4, 956-2(地目は「用悪水路」))に接している。

2 (建物の占有者及び占有権原について)

① 所有者及びAは、二人の娘が成人する平成22年2月までは、無償によるAの本件建物の居住の合意があることを双方認めている。

② 上記期限後について、所有者及びAは本件建物の賃借について直接的な合意がないが、所有者の父BとAの間において、賃借について協議し、①の期限後も引き続き占有者Aが本件建物に居住することについて承諾をしていることが認められる。又、Aが払っていた毎月2万円は賃料とはいえない額であるから、Aの本件建物の占有権限は賃貸借ではなく、使用貸借であると認められる。

3 本件建物内には、特に顕著な損傷等はない。

(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 7年 6月9日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 6月9日 (月) 13:25 - 13:30	執行官室	破産申立人代理人弁護士C に事情聴取 (電話)
R 7年 6月9日 (月) 18:00 - 18:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼文書をポストに投函
R 7年 6月9日 (月) 20:00 - 20:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 6月20日 (金) 13:30 - 14:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者Aと面談
R 7年 6月26日 (木) 17:00 - 17:20	執行官室	占有状況等について所有者 に事情聴取 (電話)
(特記事項) ☐ 平成 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Bを立ち会わせ, 開錠して建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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



地番区域見出

田尻
1丁目

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。

公用

登記年月日：平成7年7月12日

公用

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6月9日

福岡法務局西新出張所

登記官

(7枚目)

635493

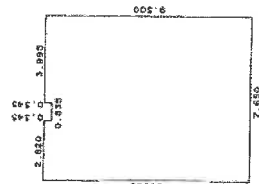
各階平面図

1177.2

建物図面図

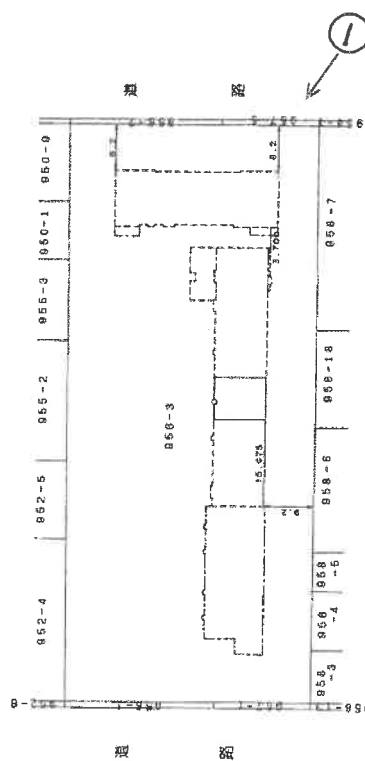
家屋番号 田尻1丁目956番3
の707

建物の所在 福岡市西区田尻1丁目956番地3



求積表

9.500 X 2.820	=	26.790000
9.155 X 0.835	=	7.644425
9.500 X 3.995	=	37.952500
合計		72.386925
床面積		72.38 m ²



建物の存する部分7階



写真番号の撮影方向

作製者

土地家屋調査士

(福岡県土地家屋調査士会)

(平成7年7月3日角印)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

A4判に縮小

請求番号：3-2





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7年（ケ）第 74 号
令和7年6月20日現地調査
令和7年6月23日評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井 上 真 輔 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 9,850,000 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 福岡市西区田尻一丁目956番地3 建 物 の 名 称 JGMシュリアン周船寺 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 田尻一丁目956番3の707 建 物 の 名 称 707 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 7階部分 72.38 m² (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 福岡市西区田尻一丁目956番3 地 目 宅 地 地 積 4,785.58 m² (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 7,238 / 877,702		「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 (76.85m²) 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、公図（写）及び建物図面（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。			
住 居 表 示 「 福岡市西区田尻1丁目2番56-707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)	J R 筑肥線「周船寺」駅の北東方、約640m。 昭和バス「周船寺東口」停留所の北西方、約230m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該近隣は、J R 周船寺駅より徒歩約13分、国道202号の北側背後に位置し、ほぼ平坦地勢のなか、地域内は一般住宅を中心に中低層のマンション等が見られる住宅地域を形成する。尚、地域環境等が変化する要因はなく、短期的には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1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	該当無し
	その他の規制	第2種20m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（住居系地域）
画 地 条 件	規 模	4,785.58㎡
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口・奥行	約46m・約108m
	接道関係	二方路画地
	そ の 他	間口・奥行は建物図面、公図(写)による
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約6.0～7.2m舗装市道と、北西側で幅員約7.1m舗装市道とほぼ等高に接面（当該両市道は建築基準法第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 : 無し（プロパンガス使用・都市ガス引き込み可） 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、「なし」とは引き込みが無い場合、「なし（引き込み可）」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
特 記 事 項	1) 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) 福岡市ハザードマップでは、河川洪水による浸水深0.5m未満が想定されているエリアとなっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	JGMシュリアン周船寺	
建物の用途	共同住宅	(総戸数 124 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7年7月3日
	経過年数	約 30 年
	経済的全耐用年数	約 40 年
	経済的残存耐用年数	約 10 年
構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根9階建 合計床面積 9,301.88 m ² (登記上)	
仕様	外 壁	吹付タイル、一部タイル貼
	屋 根	コンクリート屋根 (シート防水)
	その他	エントランス床…タイル貼、内壁…タイル貼
設備等	エレベータ	2基
	駐車場	全127台分
	集会所	有り
	管理人室	有り (日勤)
	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。	
特記事項	1) 1棟全体の保守管理の状態は概ね良好である。 2) 調査時点現在においては、大規模な修繕・補修等の計画決定はなされていない。 3) 正面入口は南東側市道沿いに配置されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	7階部分の中間部屋（南西面採光）
床 面 積	登記記載 72.38㎡ 固定資産税評価証明書上 76.85㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約9㎡ (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、畳 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 (内装等の破損・汚れ等が認められる)
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/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
310,000	76.85	0.17	4,050,000

【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（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、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。

$$\text{現価率} = R \times \frac{n}{N} \times (1 + q) = 0.18 \times 0.95 = 0.17$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 30 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 -5% (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
130,000	0.90	4,785.58	0.90	7,238 / 877,702	4,160,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡西(県)-8」の県基準地価格を比準して査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$119,000\text{円/㎡} \times \frac{108}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{99} = 130,000\text{円/㎡}$$

*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: 標準的 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 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 0.99

イ 個別格差・・・・・・ 規模過大 0.90

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
4,050,000	4,160,000	1.02	8,370,000

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
効用格差等及び現況間取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
180,000	1.02	72.38	13,290,000

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： 積算価格の個別格差を基に、保守管理の状態を考慮

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	8,370,000	1.00	8,370,000	20%
② 比準価格	13,290,000	1.00	13,290,000	80%
調整後の価格	12,310,000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	12,310,000円	1.00	0.80	1.00	0	9,850,000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「福岡西（県）-8」
所 在：福岡市西区周船寺2丁目964番4
住 居 表 示：周船寺2-20-6
価 格：119,000 円/㎡（対前年変動率 9.2%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：181 ㎡
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパートやマンションが見られる住宅地域
接 面 街 路：西 側 幅員約5.0m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：J R筑肥線「周船寺」駅の北東方820m（道路距離）
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

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

