

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14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10月29日から 令和 7年11月 5日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月11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11月26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10月14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	3,100,000 2,480,000		620,000	58,086	13,179



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区香椎二丁目 7 9 2 番地 1

建物の名称 エクレール香椎参道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎二丁目 7 9 2 番 1 の 6 0 5

建物の名称 6 0 5

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 5 7 . 6 3 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 福岡市東区香椎二丁目 7 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 2 7 . 2 3 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 3 2 6 8 3 7 分の 5 7 6 3

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

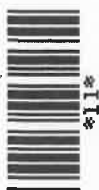
《 注 意 書 》

- 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 福岡市東区香椎二丁目792番地1

建物の名称 エクレール香椎参道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎二丁目792番1の605

建物の名称 605

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 57.63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 福岡市東区香椎二丁目792番1

地 目 宅地

地 積 1827.23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 326837分の5763

共有者 A 持分2分の1



令和 7 年(ヌ)第 38 号
令和 7 年 7 月 1 日受理
令和 7 年 9 月 2 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区香椎二丁目 7 9 2 番地 1

建物の名称 エクレール香椎参道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎二丁目 7 9 2 番 1 の 6 0 5

建物の名称 6 0 5

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 5 7 . 6 3 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 福岡市東区香椎二丁目 7 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 2 7 . 2 3 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 3 2 6 8 3 7 分の 5 7 6 3

共有者 A 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市東区香椎二丁目5番43-605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	☒ 建物共有者 ☐ 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 6,090 円 修繕積立金 6,090 円 駐車場代 6,000 円 町内会費 400 円	令和7年7月4日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ～令和 年 月分まで 計 円 ☐ 不明
管理会社等	(株)マベック	
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 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
（2枚目）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者 A	[占有状況等について] 本件物件は、私が居住して使用しています。 今、入院しているので、調査に対応できません。
■ 管理会社担当者	[管理費等について](書面回答) 2枚目記載のとおりです。
■ 九州電力㈱	[占有状況等について](書面回答) 本件建物の電力使用等は次のとおりです。 契約者 共有者 A 契約年月日 平成6年9月24日 使用量 令和7年 5月分 161kwh 令和7年 6月分 147kwh 令和7年 7月分 162kwh

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見等



- 1 (本件物件の占有関係等)
本件物件の占有関係等は, 前記関係人の陳述, 現況及び下記書面から 2 枚目記載のとおり認めた。
住民票写し
電力使用者等回答書
- 2 (接道)
南西側で, 水路を介して公道(地番なし)に接している。
水路と道路の現地での位置関係は, 建物図面のとおりである。
- 3 (室内の状況)
室内に様々な動産が存しており, 立入りが困難な箇所があったため, 壁や床などを見ることができない箇所があった。
- 4 (水路について)
管理組合から水路占用許可申請があり, 許可が出ている。
使用料は, 年17, 390円である。
(令和6年(ケ)第170号-令和7年1月27日付調査引用)
- 5 (その他)
共有者 A は入院中のため, 詳しい陳述を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月1日（火） 9：30－9：40	執行官室	固定資産税に関して保有する図面（写）交付申請書作成・郵送
7年7月1日（火） 11：00－11：20	執行官室	公図等申請書作成・郵送 （近隣）登記事項証明書申請書作成・郵送
7年7月1日（火） 13：00－13：15	執行官室	調査依頼書（本件物件投函用）作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
7年7月1日（火） 15：00－15：10	執行官室	管理会社担当者へ電話連絡後 管理費等調査依頼書作成・FAX送信
7年7月3日（木） 9：00－9：30	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在，調査依頼書（返信用切手110円添付）投函 不在，調査依頼書（共有者B宛・返信用切手110円添付）作成・投函（回答なし）
7年7月4日（金） 12：50－13：05	執行官室	所有者から電話聴取 調査日程調整
7年8月14日（木） 13：50－14：10	物件所在地	写真撮影 占有調査 不在，調査依頼書（解錠告知）（返信用切手110円添付）作成・投函
7年8月25日（月） 10：45－11：15	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査

（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7年8月25日

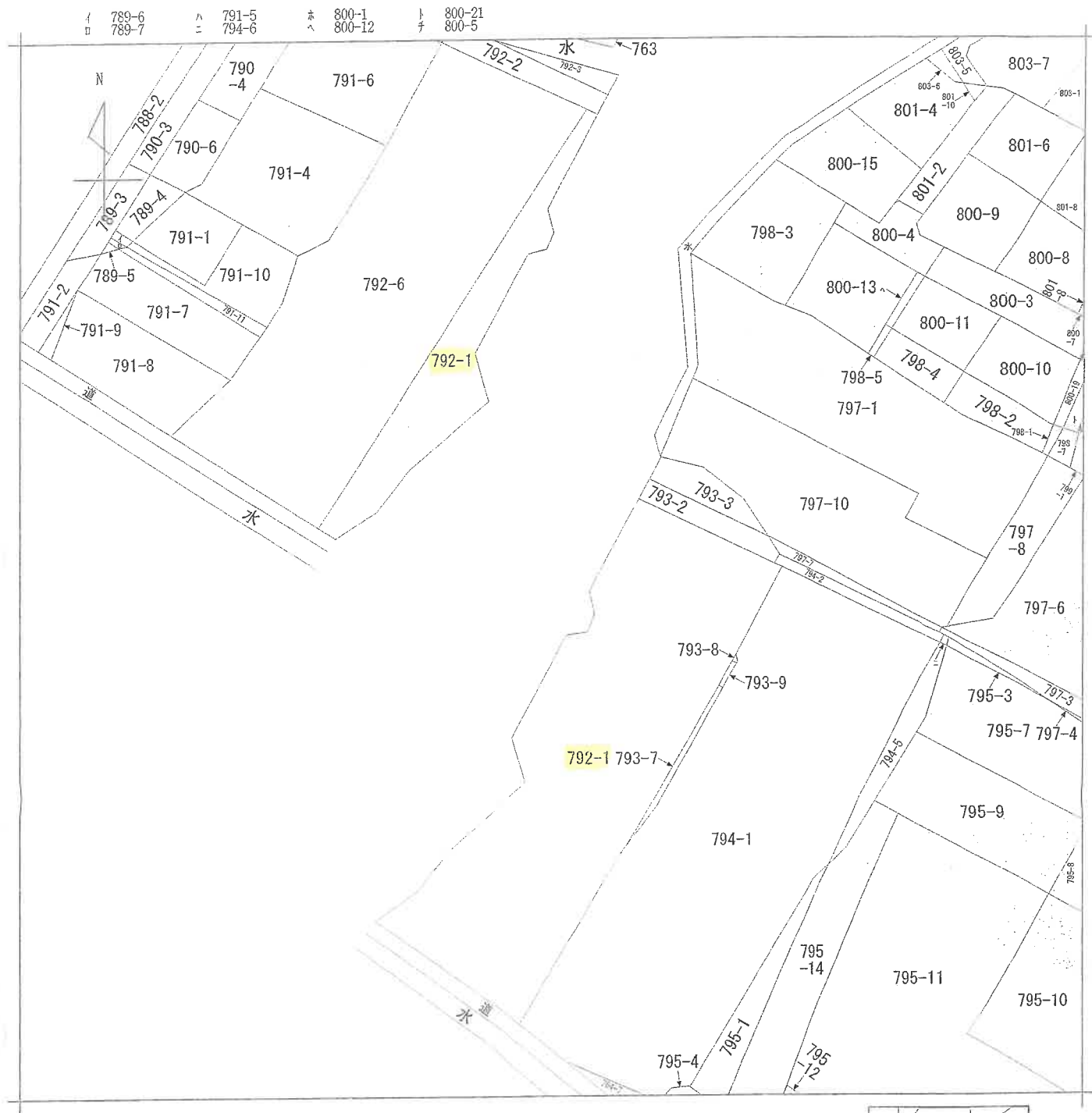
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Cを立ち合わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

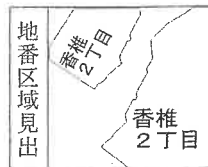
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり
（5枚目）



(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	福岡市東区香椎二丁目				地 番	792番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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。

A3→A4に縮小

令和7年7月4日
福岡法務局

請求番号：59-1
(1/1)

登記官

(6枚目)

公用

營品匯

請求番号: 59-2

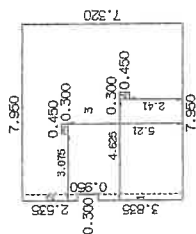
圖面階各

4-6-9.20

建各階平面圖

家番 7922番 10605

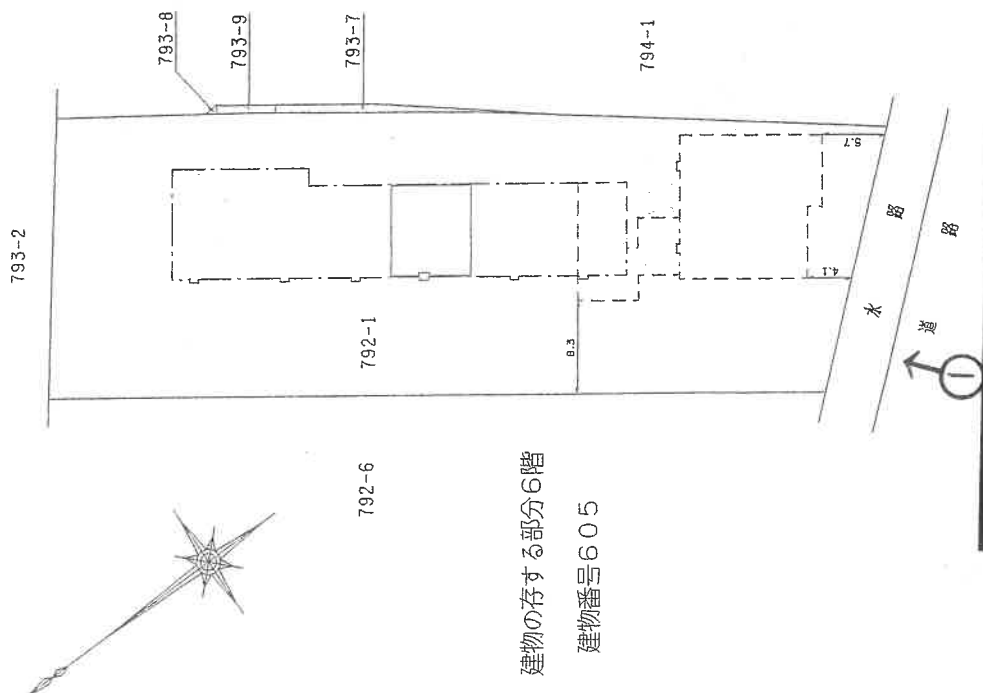
建築物の所在
福岡市東区香椎2丁目 792番地1



1	0.300	X	3.835	=	1.150500
2	0.300	X	2.835	=	0.760500
3	7.650	X	7.320	=	56.998000
4	0.300	X	0.450	=	-0.135000
5	0.450	X	0.300	=	-0.135000
			計		57.630000
			床面積		57.63 m ²

建物の存する部分6階

建筑物番号605



製作者

平成年6年9月1日(平成6年9月1日) 尺

平成6年9月12日(星期四)

尺 1/250 縮

申請人

縮尺 1/

500

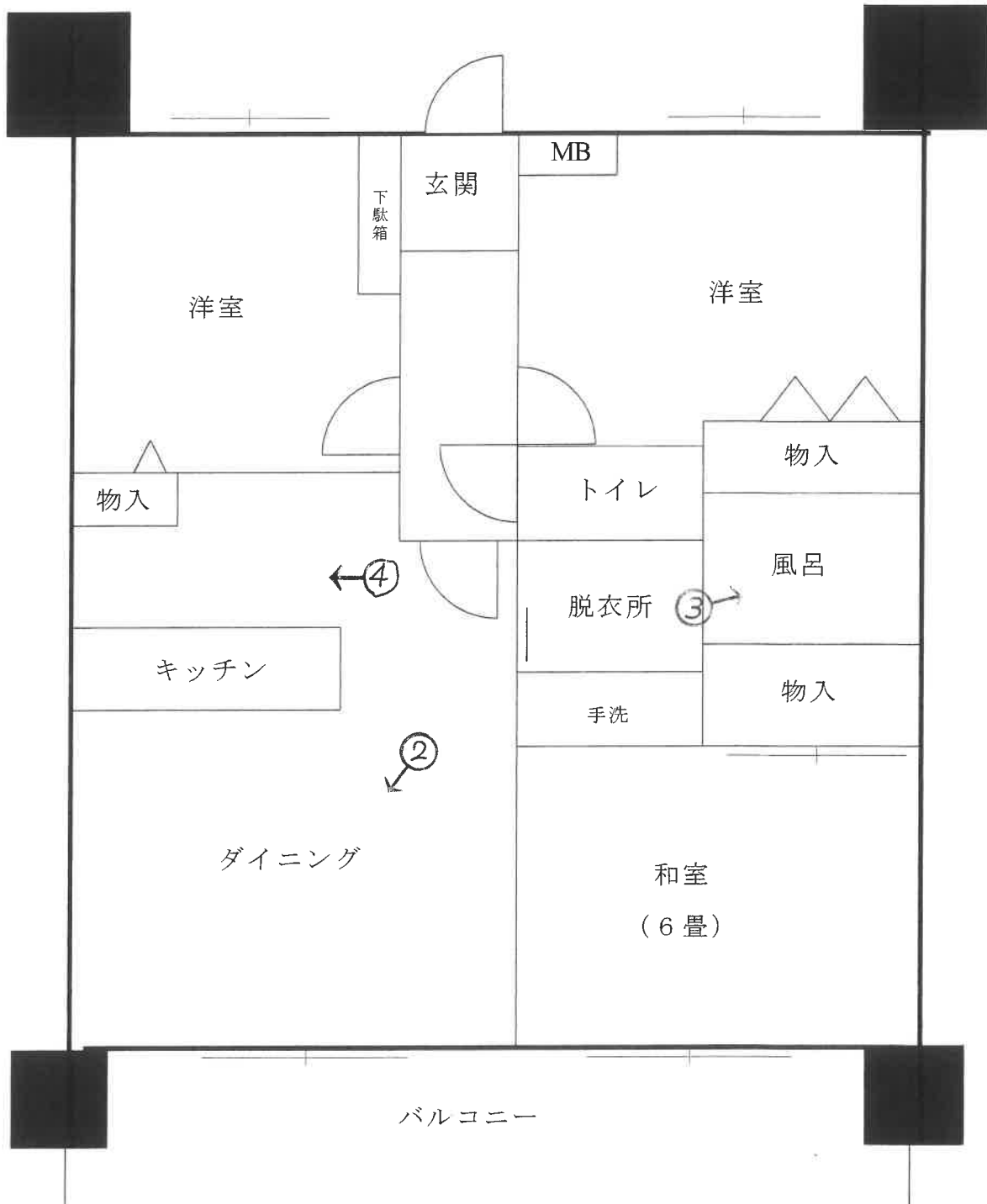
A3→A4に縮小

(7枚目)

○↑写真番号の撮影方向

○→写真番号の撮影方向

間 取 図
(概略)





1 目的物件のある
一棟の建物の外観

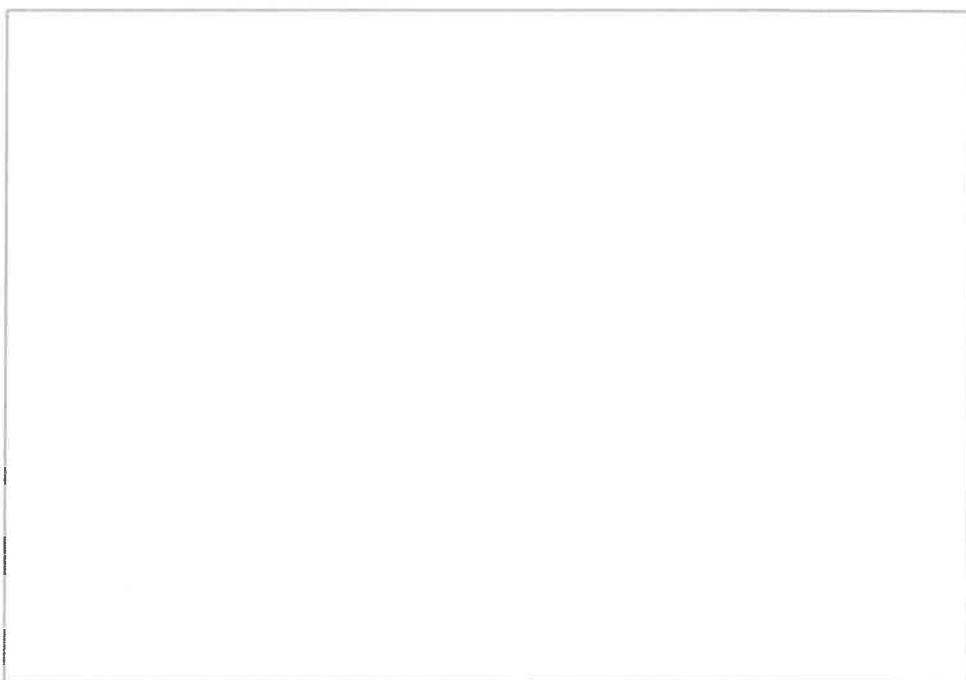
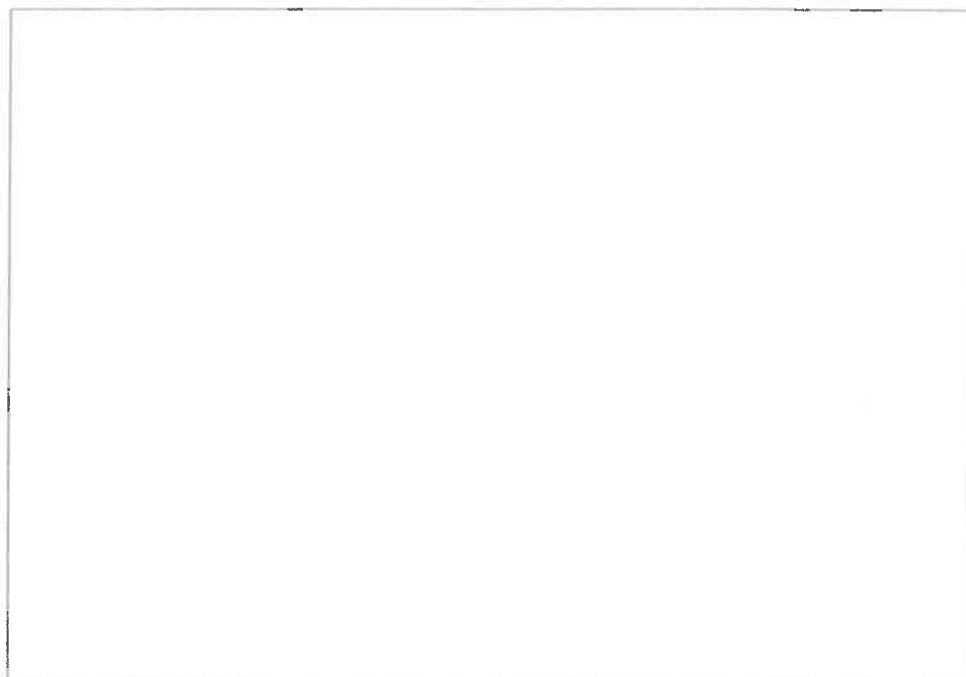


2 室内の状況



3 室内の状況

4 室内の状況



令和7年（ヌ）第 38 号
令和7年8月25日現地調査
令和7年8月29日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 隈 良 弘 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 3,100,000 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	福岡市東区香椎二丁目792番地1	
	建 物 の 名 称	エクレール香椎参道	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	香椎二丁目792番1の605	
	建 物 の 名 称	605	
	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 57.63 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	福岡市東区香椎二丁目792番1		
地 目	宅 地		
地 積	1,827.23 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	326,837 分の 5,763		
※ 目的物件は、共有持分2分の1。			
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 (62.11㎡) 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（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	福岡市東区香椎2丁目5番43-605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鹿児島本線「香椎」駅の南東方、約520m。 西鉄バス「勅使道」停留所の北方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は中高層の共同住宅、アパート、戸建住宅が存する住宅地域である。街路配置はやや雑然としているが、駅・バス停が徒歩圏に存し、都心への接近性が比較的良好である。なお、東方約50～60m付近には都市計画道路(国道3号)が存し、幹線街路への連続性が良好になった。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2種住居地域 60% 200% 無し 第二種20m高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	1,827.23㎡ 整形(別添「公図(写)」参照。) 約25m・約72m 二方路地 無し
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約4.6mの舗装市道と有効幅6m、長さ約6m程度の水路にかかる鉄筋コンクリート造の橋を介して等高に接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。 北側で幅員約2.9～3.9mの道路と約0.5m程度低位に接面する(建築基準法の道路に該当しない)。	
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	
特 記 事 項	・現地調査、当事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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。なお、福岡市文化財課によると、東側一部が香椎A遺跡に指定されているが、マンション敷地で建て替えの想定は非現実的であり価格形成要因に影響を及ぼすほどではないと判断した。 ・接面道路が幅員6m未満につき、延べ床面積が1,000㎡を越える建築物については建築制限を受ける。なお、建替えの際の個別の具体的取り扱いについては、買受希望者が行政庁において確認する必要がある。また、道路幅員から実行容積率が184%に制限される可能性が有る地域であるが、特段の減価の様は無い。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エクレール香椎参道
建物の用途	共同住宅（総戸数52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6年8月29日 新築 経過年数 約 31 年 経済的全耐用年数 約 45 年 経済的残存耐用年数 約 14 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 合計床面積 3,522.62 m ² （登記上）
仕様	外壁 タイル 仕上げ 屋根 陸屋根 その他 無し
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全42台分（賃貸） 集会所 無し 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。
特記事項	・ 目的建物は延べ床面積が1,000m ² 超過となっており、増改築や大規模修繕を行う場合、その時点の法令に適合させる事が求められる。なお、建物の物理的な残存期間までは、現況での継続利用が行われる事から、特段の土地・建物の減価は認められない。

(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、中間部屋（南東面採光）
床 面 積	登記記載 57.63㎡ 固定資産税評価証明書上 62.11㎡
間 取 り	3DK、バルコニー約11㎡ (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、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	劣る
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もので、使用可能かどうかについては不明である。 ・様々な動産が存しており、立ち入りが困難な箇所が存する。従って、保守管理の状況等、劣ると推定した。また、当該動産が、残置する可能性を否定できない。

第5 評価額算出の過程（専有部分全体）

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	62.11	0.34	6,550,000

【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。

$$\text{現価率: } \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.38 \times 0.90 = 0.34$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 31 年

N : 経済的全耐用年数 約 45 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/㎡) 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
131,000	1.02	1,827.23	1.00	5,763 / 326,837	4,310,000

ア 標準画地価格・・・「福岡東－41」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 126,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & = & 131,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：なし 1.00

*地域格差：街路条件 0.95 × 接近条件 1.03 × 環境条件 1.05 × 行政的条件 0.98 = 地域格差 1.01

イ 個別格差・・・・二方路 1.03 × 水路介在 0.99 = 個別格差 1.02

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
6,550,000	4,310,000	1.02	11,080,000

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
240,000	0.95	57.63	13,140,000

- 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標準として、観察減価を勘案した。
- 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（専有部分全体）

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	11,080,000	1.00	11,080,000	10%
② 比準価格	13,140,000	1.00	13,140,000	90%
調整後の価格	12,930,000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、評価対象の共有持分、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	持分 M	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×M×イ×ウ×エ)－オ
1	12,930,000円	1/2	0.60	0.80	1.00	0	3,100,000円

イ 市場性修正：動産の残置の可能性、評価対象は共有持分である事を勘案した。

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 : 「福岡東-41」
所 在 : 福岡市東区香椎駅東1丁目618番9
住 居 表 示 : 香椎駅東1-7-41
価 格 : 126,000 円/㎡ (対前年変動率 10.5%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 151 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が見られる既成住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約 3.7m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R鹿児島本線「香椎」駅の東方、道路距離450m。
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60% 、容積率 100%)

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

