

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 3 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 1 4 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 2 0 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 8 年 2 月 4 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 1 2 月 2 3 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	2,720,000 2,176,000		544,000	26,952	6,617



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区清水三丁目 17 番地 9

建物の名称 エステート・モア・PANO 高宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水三丁目 17 番 9 の 102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 20.72 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 福岡市南区清水三丁目 17 番 9

地 目 宅地

地 積 505.97 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 91049 分の 2072

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

共有者 E 持分 2 分の 1



職権により売却基準価額変更

決定年月日	令和7年11月13日
-------	------------

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1	3,880,000	2,720,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年7月28日まで

賃 料 月額3万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

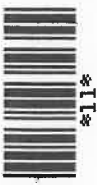
5 その他買受けの参考となる事項

【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 福岡市南区清水三丁目 17 番地 9

建物の名称 エステート・モア・PANO 高宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水三丁目 17 番 9 の 102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 20.72 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 福岡市南区清水三丁目 17 番 9

地 目 宅地

地 積 505.97 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 91049 分の 2072

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

共有者 E 持分 2 分の 1



令和6年(ケ)第150号
令和6年11月26日受理
令和7年2月25日提出
その1(物件番号1)

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義 治

(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 福岡市南区清水三丁目17番地9

建物の名称 エステート・モア・PANO高宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水三丁目17番9の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 20.72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 福岡市南区清水三丁目17番9

地 目 宅地

地 積 505.97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 91049分の2072

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市南区清水三丁目17番13-102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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件建物を居宅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	☒ 次のとおり 管理費 5,000円 修繕積立金 1,500円 令和6年12月10日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。令和6年12月分まで計26,551円 (遅延損害金を含む) ☐ 不明		
管理会社等	(株)ライフメンテナンス		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者A))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成24年7月29日	
最初の契約等	契約日	平成24年7月29日	
	期間	平成24年7月29日から ■平成26年7月28日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年7月29日から ■令和8年7月28日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金30,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■家賃のほか緊急24料金月額350円を毎月振り込んでいる。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 本件建物について、管理費等の額は2枚目記載のとおりです。
■A (占有者)	1 本件建物には、私が管理受託会社を介して所有者との間で賃貸借契約を締結して1人で居住しています。 その契約内容は3枚目記載のとおりです。 2 本件建物について、特に大きな損傷等はありません。
■管理受託会社社員	1 本件建物は、所有者との間の管理受託契約に基づき、所有者の代理人として賃借人Aとの間で本件建物の賃貸借契約を締結しています。契約書には「貸主代理」として表示しています。 その契約内容は3枚目記載のとおりです。

(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)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(1003番, 1020番)に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況等は、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

3 (損傷等)

本件建物について、特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

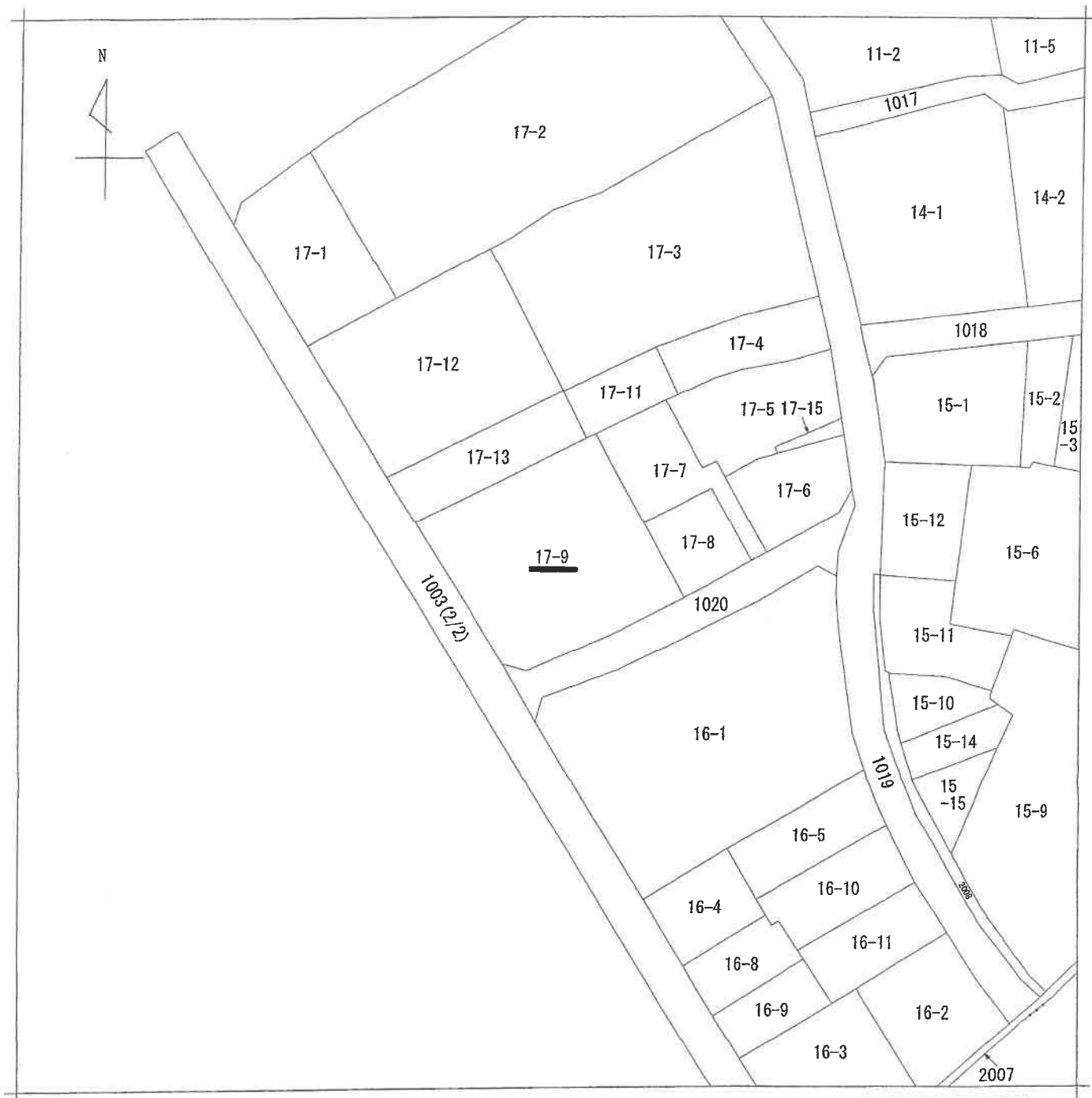
4 (照会結果)

本件建物の占有状況等について、所有者に照会したが回答を得られなかった。

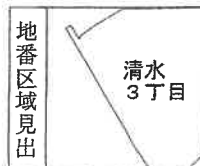
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6 年 11月26日(火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 6 年 11月28日(木) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地確認, 在宅依頼, 写真撮影
R 6 年 12月3日(火) 9:00 - 9:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 6 年 12月6日(金) 8:00 - 8:10	執行官室	管理費等の照会
R 6 年 12月6日(金) 13:00 - 13:20	執行官室	占有状況等について管理受託会社社員から電話聴取
R 6 年 12月20日(金) 9:00 - 9:10	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
R 6 年 12月25日(水) 10:00 - 10:20	物件所在地	全戸不在, 外形的状況調査, 写真撮影
R 7 年 1月7日(火) 12:00 - 12:20	執行官室	占有状況等についてAから電話聴取
R 7 年 1月8日(水) 15:00 - 15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, Aから口頭聴取
(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, 解錠技術者及び立会人 を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠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



(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	福岡市南区清水三丁目					地 番	17番9		
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（国調法19-5指定）		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 項 事	

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6年12月3日
福岡法務局

請求番号：62-1
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成2年10月22日

公用

これは図面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3日 福岡法務局

423968

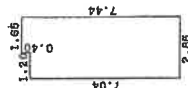
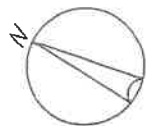
各階平面図

建物図面

家屋番号 清3丁目17番9の102

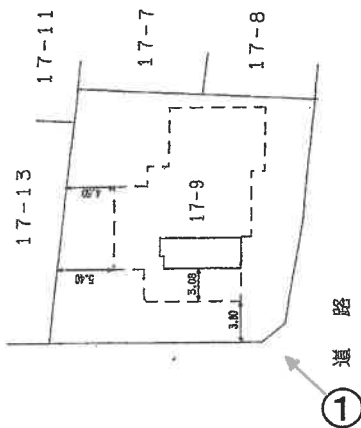
建物の所在 福岡市南区清水3丁目17番地9

1/500
1/1000
1/2000



求積表

7.04 X 2.65	=	20.0640
0.40 X 1.65	=	0.6600
計		20.7240
床面積		20.72 m ²



作製者

縮尺 1/250
地家屋調査士会
(福岡県)

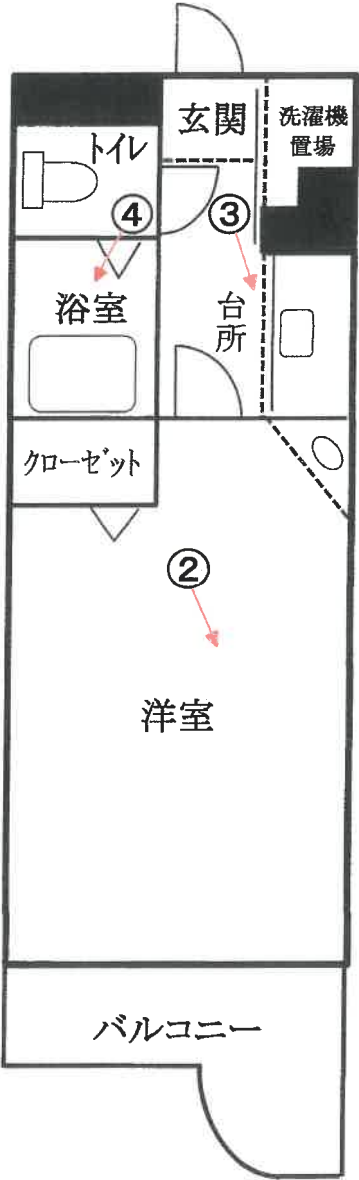
申請人

縮尺 1/500

写真撮影位置方向

1 0 2

↑ 写真撮影位置方向



間 取 図



No. 1

本件建物(1棟)を撮影



No. 2

本件建物の室内(102号室)を
撮影



No. 3

本件建物の室内(102号室)を
撮影

No. 4

本件建物の室内(102号室)を
撮影



令和6年（ケ）第150号
令和7年1月8日現地調査
令和7年2月12日評価

福岡地方裁判所 御中

評価書

その1（物件1）

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 3,880,000 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	福岡市南区清水三丁目17番地9	
	建 物 の 名 称	エステート・モア・PANO高宮	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	清水三丁目17番9の102	
	建 物 の 名 称	102	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	1階部分 20.72 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	福岡市南区清水三丁目17番9	
	地 目	宅 地	
	地 積	505.97 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	2,072 / 91,049	
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 (23.55m²) 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	福岡市南区清水3丁目17番13-102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「高宮」駅の東方、約600m。 西鉄バス「清水町」停留所の東方、約220m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福岡市都心部(天神地区)の南東方約3.3km(直線距離)に位置する、共同住宅、一般住宅等が混在する地域である。 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	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	地域指定なし
	その他の規制	第二種20M高度地区
画 地 条 件	規 模	505.97㎡ (登記数量)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照)
	間口・奥行	約21m(南西側)・約23m
	接道関係	角地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6.6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)に、南東側で幅員約3.8～4.0mの舗装市道(建築基準法上の道路に該当しない。同法第43条第2項第2号の許可が必要な通路)に、それぞれほぼ等高に接面。	
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	エステート・モア・PANO高宮	
建物の用途	共同住宅（総戸数 30 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2年10月16日 経過年数 約 35 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 5 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 1,029.06 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5台分
	集会所	なし
	管理人室	なし
	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	・一棟の建物の登記床面積が基準容積率を超過しているが、建築確認、完了検査を受けた履歴があり、その後に特段の増築等も行われていないことから、適法の状態にあるものと判断される（共用部分等の不算入等によるものとみられる）。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1階部分の中間部屋（南東面採光）
床 面 積	登記記載 20.72㎡ 固定資産税評価証明書上 23.55㎡
間 取 り	1 K、バルコニー約3㎡ (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 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 (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、積算価格と収益価格を求め、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
375,000	23.55	0.21	1,850,000

【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。

$$\text{現価率: } \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.21 \times 1.00 = 0.21$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 35 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
333,000	1.01	505.97	1.00	2,072 / 91,049	3,870,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡南-6」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

$$300,000 \text{円/m}^2 \times \frac{111}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 333,000 \text{円/m}^2$$

*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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

$$\text{イ 個別格差} \cdots \cdots \text{角地} \quad \text{セットバック} \quad \text{個別格差}$$

$$1.02 \quad \times \quad 0.99 \quad = \quad 1.01$$

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。

才 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
1,850,000	3,870,000	0.97	5,550,000

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 収益価格の試算 (粗利回り法の適用)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
360,000	1.00	7.5%	1.00	4,800,000

ア 総 収 益：現行の賃料に基づき査定した。

イ 家賃等補正：必要なし。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して
査定した。

エ その他補正：必要なし。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益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	5,550,000	1.00	5,550,000	20%
② 収益価格	—		4,800,000	80%
調整後の価格	4,950,000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	4,950,000円	1.00	0.80	0.98	0	3,880,000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

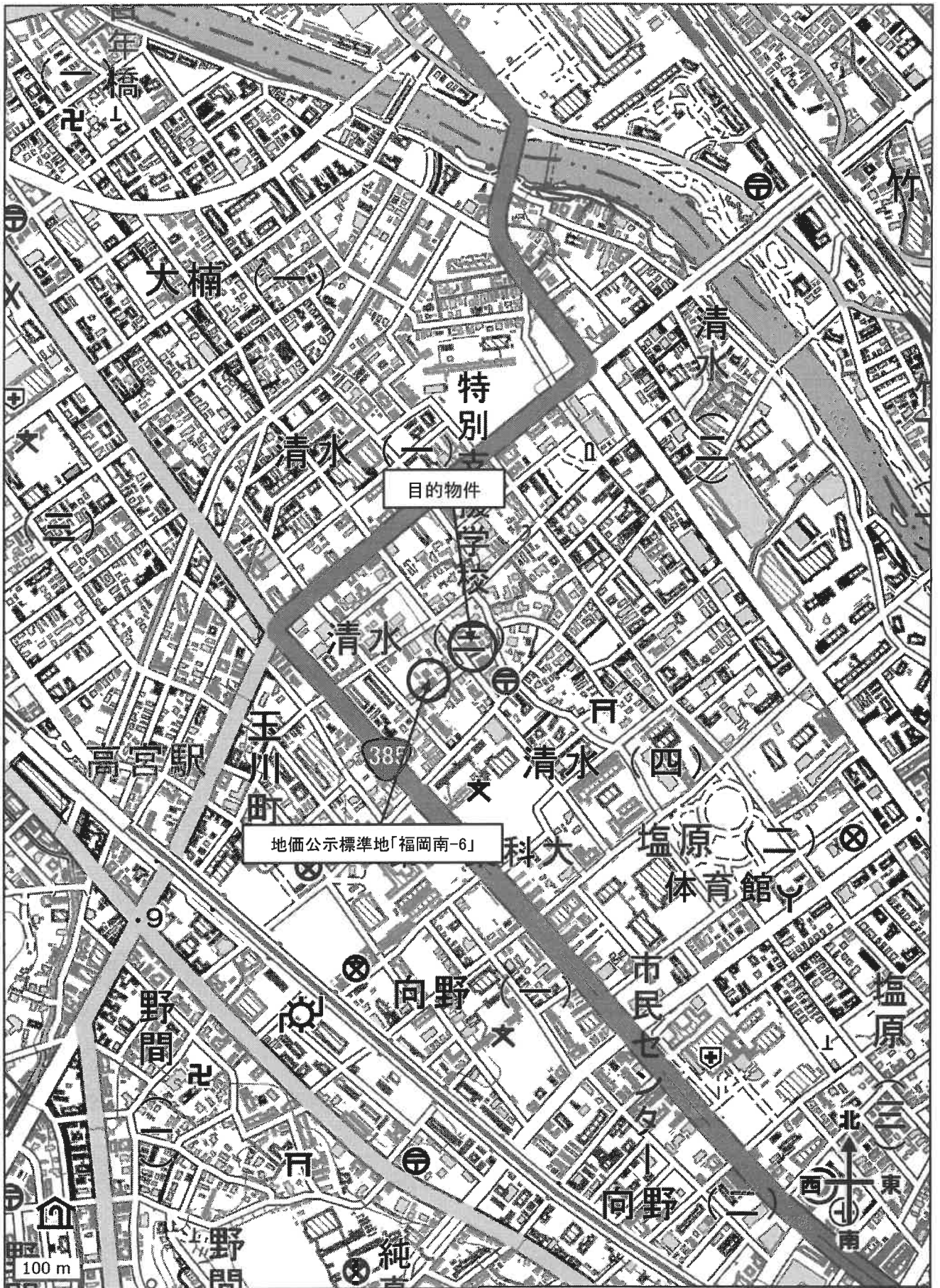
地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡南－6」
所 在 : 福岡市南区清水3丁目22番12外
住 居 表 示 : 清水3－22－12
価 格 : 300,000 円/㎡ (対前年変動率 9.9%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 552 ㎡
地 域 の 概 要 : マンション、一般住宅等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約5.8m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「高宮」駅の東方、道路距離700m。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200%)

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



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

