

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 13 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 28 日から 令和 8 年 2 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 10 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 8 年 2 月 25 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 8 年 1 月 13 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	18,780,000 15,024,000		3,756,000	116,353	27,162



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市西区愛宕浜二丁目5047番地7

建物の名称 リバーラガーデンJ棟 (イーストタワー)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 愛宕浜二丁目5047番7のJ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 77.97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 福岡市西区愛宕浜二丁目5047番7

地 目 宅地

地 積 54306.81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 10000000分の9574



物 件 明 細 書

令和 7年12月16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】

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 福岡市西区愛宕浜二丁目5047番地7

建物の名称 リベラガーデンJ棟 (イーストタワー)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 愛宕浜二丁目5047番7のJ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 77.97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 福岡市西区愛宕浜二丁目5047番7

地 目 宅地

地 積 54306.81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 10000000分の9574

令和7年(ケ)第128号
令和7年10月21日受理
令和7年11月14日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市西区愛宕浜二丁目5047番地7
建物の名称 リバーラガーデンJ棟(イーストタワー)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 愛宕浜二丁目5047番7のJ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 77.97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 福岡市西区愛宕浜二丁目5047番7
地 目 宅地
地 積 54306.81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 10000000分の9574

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市西区愛宕浜二丁目3番10-707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 上記の者が本件建物を住居（空き家）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 7,910円 棟別管理費 3,510円 修繕積立金 12,970円 駐車場使用料 6,000円 全体修繕維持積立金 980円	令和7年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年10月分まで計856,337円 ☐ 不明
管理会社等	大和ライフネクスト株式会社	
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

(関係人の陳述等用)

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の状況は、2枚目のとおりです。
■管理組合社員	1 本件建物は、所有者の居住登録です。

(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 本件敷地権の目的である本件土地は、本件建物が存する一棟の建物（イーストタワー）を含め、複数の建物の敷地となっている。
- 2 本件敷地権の目的である土地は、公図のとおり、公衆用道路（５０４９－１、５０４７－１）に接道している。
- 3 （本件建物の占有関係）
立入調査時において、本件建物入口の郵便ポストに郵便物が大量に溜め込まれており、本件建物の室内は添付の写真のとおり、わずかな動産類の残置物があるものの、基本的に家財道具等がない空き家の状態であり、電気は停まっており、長期間の空き家であることが推測され、現に居住者の存在を推認させる徴表は確認できなかった。
- 4 本件建物内には、特に顕著な損傷等は見受けられなかった。

(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 10月27日 (月) 13:10 - 13:30	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 10月28日 (火) 13:10 - 13:30	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 10月31日 (金) 13:00 - 13:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 11月11日 (火) 13:00 - 13:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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, 解錠技術者を同行して 臨場した。 ☒ 令和7年11月11日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち会わせ, 技術者に開錠 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



5049-1

5047-3

5047-7 (1/6)

223.356

-61839.632

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
愛宕浜
2丁目

請求部	所在	福岡市西区愛宕浜二丁目				地番	5047番7			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月27日

福岡法務局西新出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/6)

A 4 判に縮小

(6枚目)

公用

(座標値種別：図上測定) -61589.632

+6349.356



5049-2

5049-1

5047-7(2/6)

3223.356

-61714.632 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出

愛宕浜2丁目

請求部	所在	福岡市西区愛宕浜二丁目				地番	5047番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月27日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：10-1
(2/6)

(7枚目)

A4判に縮小

公用



5049-2

5049-1

5047-7 (3/6)



5047-1

5047-6

5223.356

-61589.632

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

愛宕浜2丁目

請求部	所在	福岡市西区愛宕浜二丁目				地番	5047番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月				備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

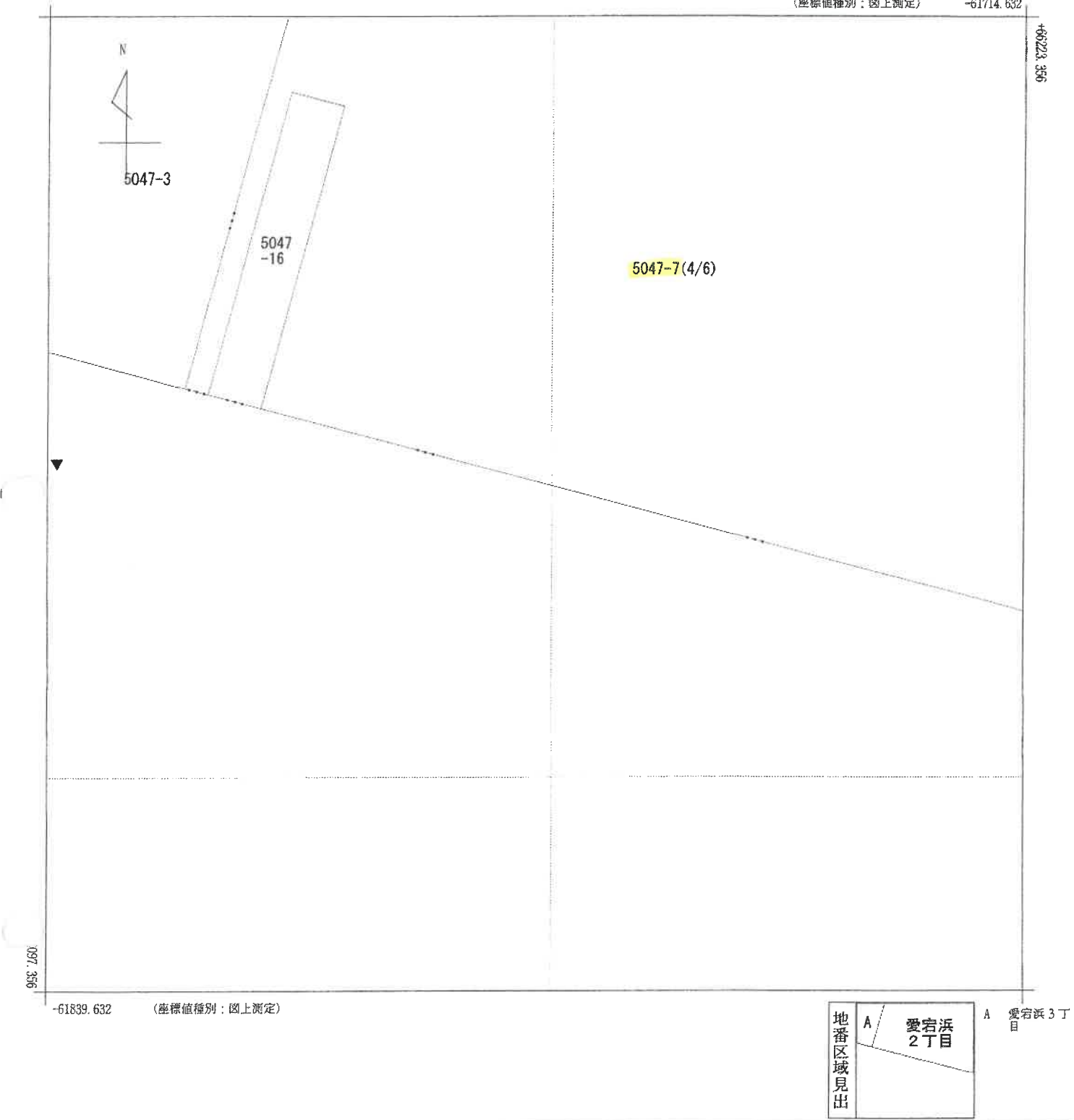
令和7年10月27日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：10-1
(3/6)

(8枚目)

A4判に縮小

公用



請求部	所在	福岡市西区愛宕浜二丁目				地番	5047番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月27日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：10-1
(4/6)

A 4判に縮小

公用



5047-7(5/6)



2097.356

-61714.632 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
愛宕浜2丁目

請求部	所在	福岡市西区愛宕浜二丁目				地番	5047番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月27日
福岡法務局西新出張所
登記官

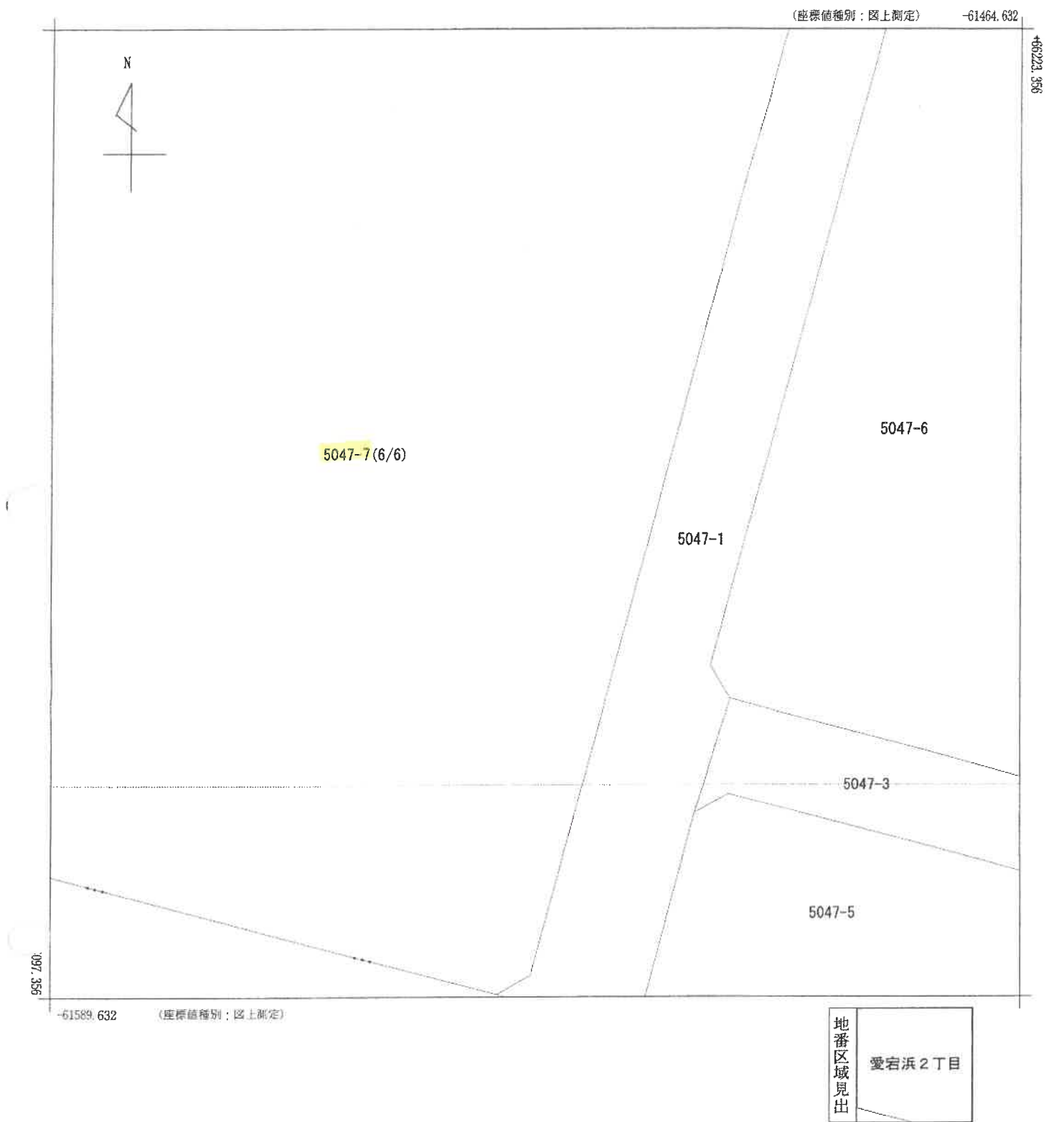
請求番号：10-1
(5/6)



A 4 判に縮小

(10枚目)

公用



請求部	所在	福岡市西区愛宕浜二丁目				地番	5047番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月27日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：10-1
(6/6)

(11枚目)

A 4 判に縮小

公用

發售

A 4 判に縮小

各階平面図

605314
148.9.27

登記年月日：平成8年9月27日

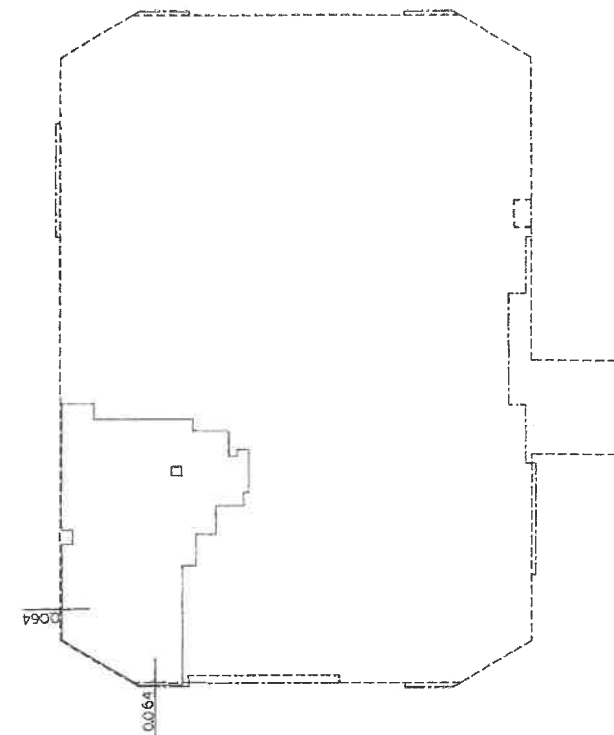
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖
 $1/2$

家屋番号 7のJ-707

7番地
岡市西区夙田二丁目5047番地7

建物番号	存する部分	階
707		7階

大 弦



5049-2

5049-1

愛宕浜三丁目
5047-3

5047-7

5047-16

5046-2

愛宕浜一丁目
5046-1

5047-1

写真番号の撮影方向

作者

3年 9月 11日(作製)

1/250 尺 縮

申請人

縮尺	1/2500
----	--------

(福岡県) 土地家屋調査士会

$$(1/2)$$

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10月27日 福岡法務局西新出張所

令和7年10月27日

福岡法務局西新出張所

2014년 12월 25일

A 4 判に縮小

请求番号: 10-2

各階平面図 605315 48927

605315

418927

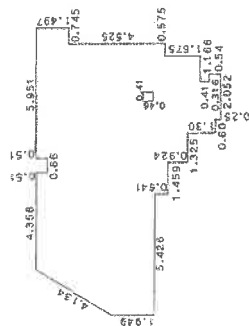
登記年月日：平成8年9月27日

(13枚目)

[illegible]

家屋番号 愛宕浜二丁目5047番
70J-707

福岡市西区愛宕浜二丁目5047番地7



表續六

[illegible]

合床面積	計
77.9781485	77.97 m ²

作製者

1	2
---	---

縮尺	1/250
----	-------

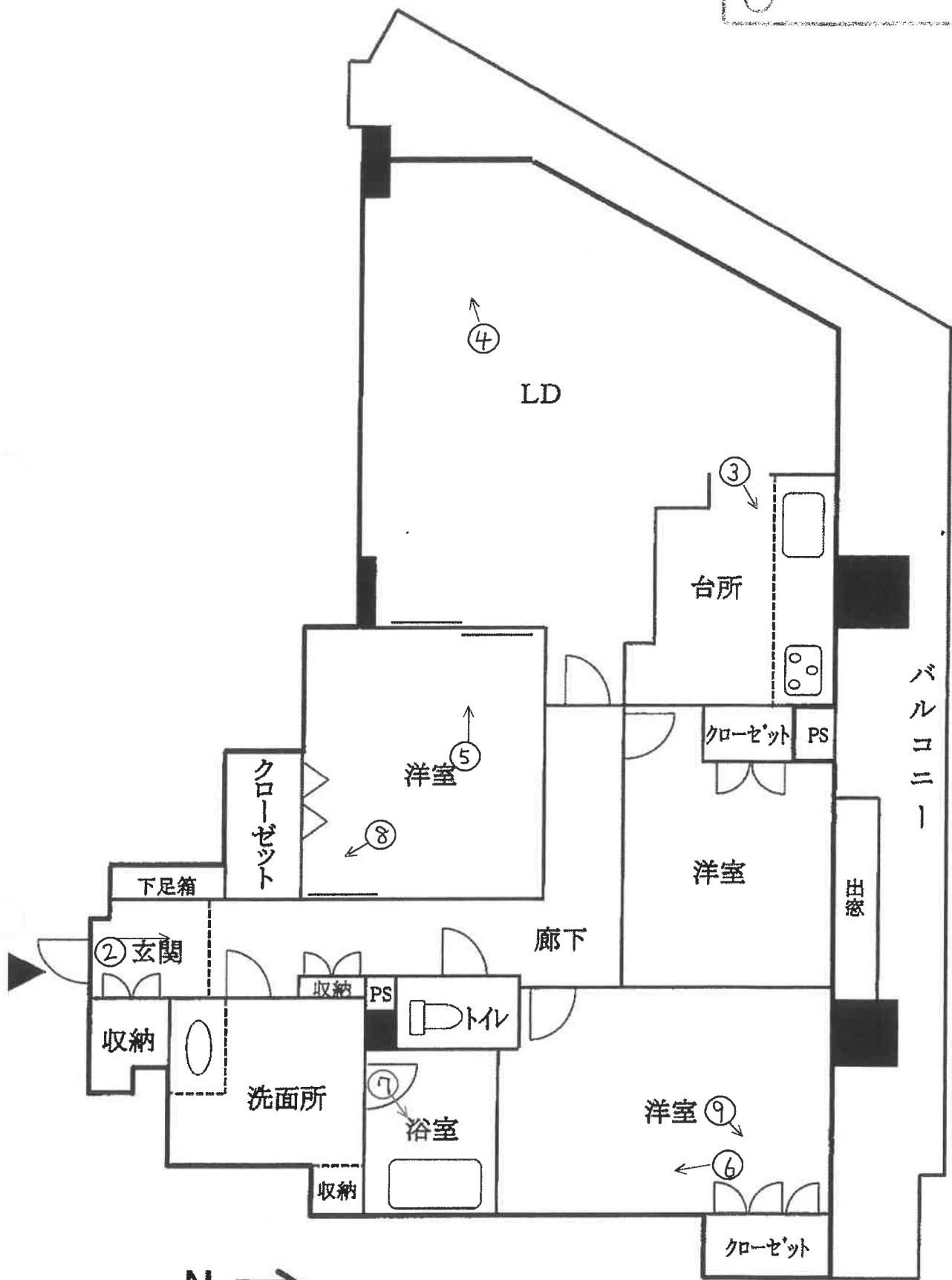
昭和 9 年 9 月 11 日 作製

尺

(福岡県土地家屋調査士会)

(2/2)

号真番号の撮影方向



N →
間 取 図

No. 1

本件建物の外観を撮影



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



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

本件建物の室内を撮影

(残置物)



No. 9

本件建物の室内を撮影



令和 7 年（ケ）第 128 号
令和 7 年 11 月 11 日 現地調査
令和 7 年 11 月 27 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 18,780,000 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	福岡市西区愛宕浜二丁目5047番地7	
	建 物 の 名 称	リバーラガーデン J 棟 (イーストタワー)	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	愛宕浜二丁目5047番7のJ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 77.97 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	福岡市西区愛宕浜二丁目5047番7	
	地 目	宅 地	
	地 積	54,306.81 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	9,574 / 10,000,000		
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 (105.00m²) 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	福岡市西区愛宕浜二丁目 3 番 1 0 - 7 0 7 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「室見」駅の北方、約1.7km。 西鉄バス「マリナタウン第二」停留所の北方、約150m。 (敷地のうち、目的物件が存する一棟の建物までの距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	埋立により整備された住宅団地「西福岡マリナタウン」内のマンションが建ち並ぶ地域である。 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種住居地域 60% 200% 地域指定なし 第二種20メートル高度地区 西福岡マリナタウン地区地区計画(壁面の位置の 制限、建築物等の形態又は意匠の制限あり)
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	54,306.81㎡ ほぼ長方形 (別添「建物図面・各階平面図(写)」参照) 約300m・約180m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約18mの舗装市道、東側で幅員約12mの舗装市道(いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当)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。 ・敷地上には、目的物件が存する一棟の建物を含め、マンション10棟、店舗1棟の計11棟の建物が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リバーラガーデンJ棟（イーストタワー）		
建物の用途	共同住宅（総戸数 125 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8年8月30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陸屋根20階建 合計床面積 13,046.16 m ² （登記上）		
仕様	外 壁	タイル貼り	ほか
	屋 根	陸屋根	
	その他	特になし	
設備等	エレベータ	2基	
	駐車場	全947台分（敷地全体の台数）	
	集会所	あり	
	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	
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	7階部分の角部屋（北面採光）
床 面 積	登記記載 77.97㎡ 固定資産税評価証明書上 105.00㎡
間 取 り	3 L D K、バルコニー 約22㎡ (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 (経年相応を超える特段の劣化は認められない)
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。

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	105.00	0.32	10,420,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.32 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.32$$

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 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
241,000	1.02	54,306.81	1.00	9,574 / 10,000,000	12,780,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡西-17」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

$$254,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{108}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{114} = 241,000\text{円}/\text{m}^2$$

*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：補正要因無し 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
0.97 × 1.08 × 1.15 × 0.95 = 1.14

$$\text{イ 個別格差} \cdot \cdot \cdot \quad \text{角地} \qquad \qquad \qquad \text{個別格差}$$
$$1.02 \qquad \qquad \qquad = \qquad 1.02$$

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。

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
10,420,000	12,780,000	0.99	22,970,000

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
330,000	0.99	77.97	25,470,000

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	22,970,000	1.00	22,970,000	20%
② 比準価格	25,470,000	1.00	25,470,000	80%
調整後の価格	24,970,000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	24,970,000円	1.00	0.80	0.94	0	18,780,000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－17」
所在：福岡市西区愛宕浜4丁目27番13
住居表示：愛宕浜4－13－13
価格：254,000 円/㎡（対前年変動率 10.4%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：191 ㎡
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接面街路：北側幅員約5m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：市営地下鉄空港線「姪浜」駅の北東方、道路距離1.6km。
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

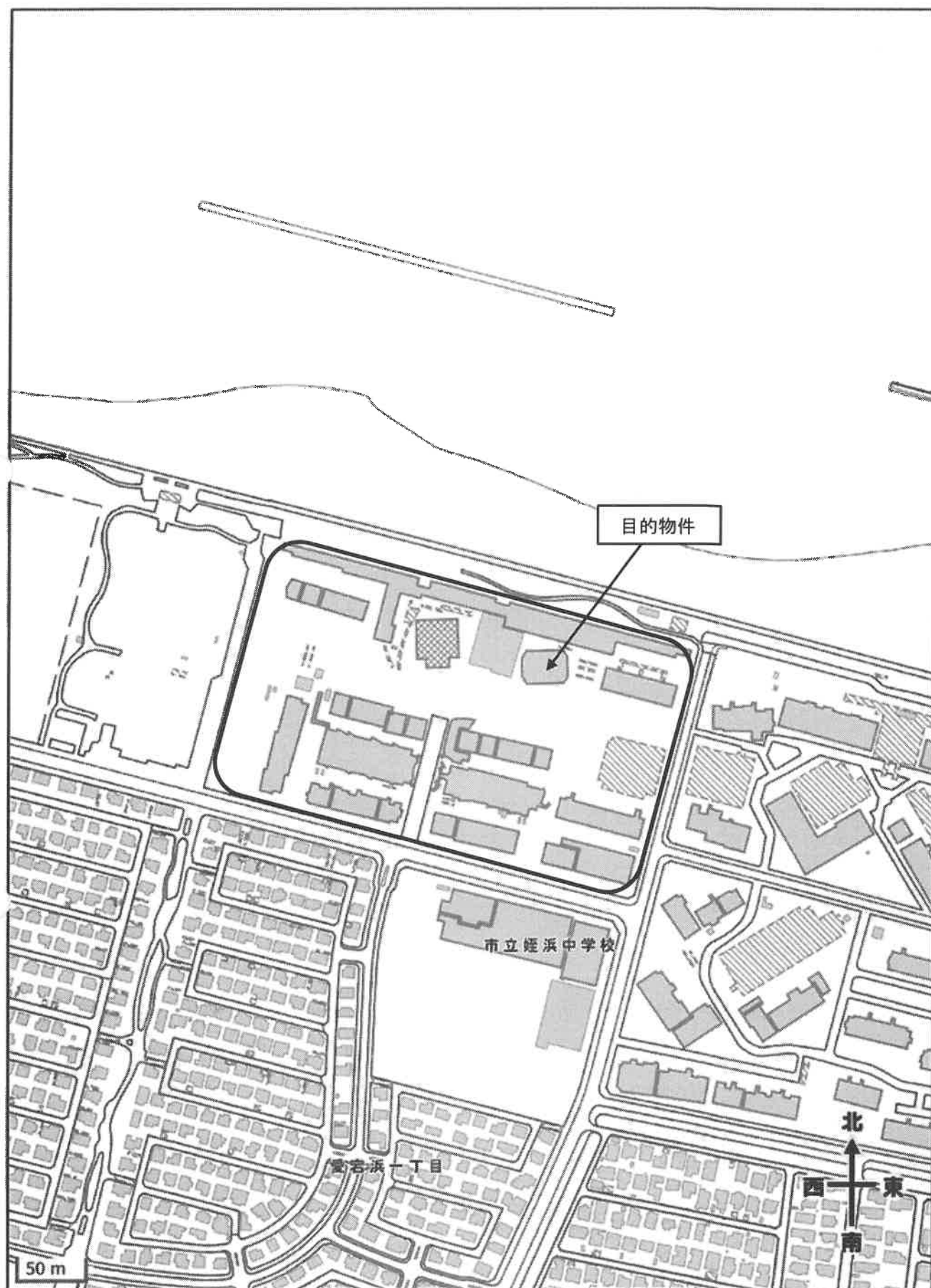
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	6 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	2 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