

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 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 2 月 18 日から 令和 8 年 2 月 25 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 3 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 3 月 18 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 2 月 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区平尾五丁目 60 番地

建物の名称 グランパーク平尾Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平尾五丁目 60 番の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 23.08 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 福岡市中央区平尾五丁目 60 番

地 目 宅地

地 積 181.81 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 67032 分の 2518



物 件 明 細 書

令和 7年12月24日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

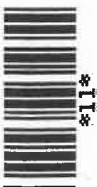
5 その他買受けの参考となる事項

【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 福岡市中央区平尾五丁目60番地

建物の名称 グランパーク平尾Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平尾五丁目60番の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.08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 福岡市中央区平尾五丁目60番

地 目 宅地

地 積 181.81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 67032分の2518



令和7年(ケ)第143号
令和7年10月21日受理
令和7年11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 福岡市中央区平尾五丁目60番地

建物の名称 グランパーク平尾Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平尾五丁目60番の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.08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 福岡市中央区平尾五丁目60番

地 目 宅地

地 積 181.81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 67032分の2518

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	福岡市中央区平尾5丁目4番28-401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 7,800円 修繕積立金 1,000円		令和7年10月22日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 83,722円 （令和7年12月分まで）	
管理会社	リアリティマネジメント㈱			
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			

(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 ■賃貸管理会社担当者)の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権限 ☐ 所有権	
占有開始時期		令和2年 3月 1日	
最初の	契約日	令和2年 1月24日	
契約等	期間	令和2年 3月 1日から ■令和3年 2月28日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	■令和7年 3月 1日から ■令和8年 2月28日まで1年間 ☐	
契約等	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		■月額57,000円(毎月27日限り翌月分払い) ☐ 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		毎月共益費3,000円を家賃と共に支払う。更新手数料10,000円及び消費税1,000円を毎年更新日までに支払う。	
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	

(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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社兼賃貸管理会社担当者	(管理費等) 本件マンションの管理費等は、2枚目記載のとおりです。 (占有関係等) 本件建物は、Aが「占有者及び占有権原」記載のとおり、所有者から借りて住んでいます。
■A(賃借人)	(占有関係) 本件マンションは、「占有者及び占有権原」記載のとおり、私が所有者から借りて住んでいます。 (本件建物の損傷等) 本件建物に特別な傷みはありませんが、私がペットとして小型犬1匹を本件建物内で飼っています。

(4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、公図どおり公道（地番なし）に接している。本件土地の南側に水路（地番1003, 地目：溝渠, 蓋なし）がある。

(占有関係)

建物内の状況、関係者の陳述、契約書等により、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、特別な傷み等は見当たらなかったが、占有者が本件建物内でペットとして小型犬を飼っており、ペット臭が少しある。

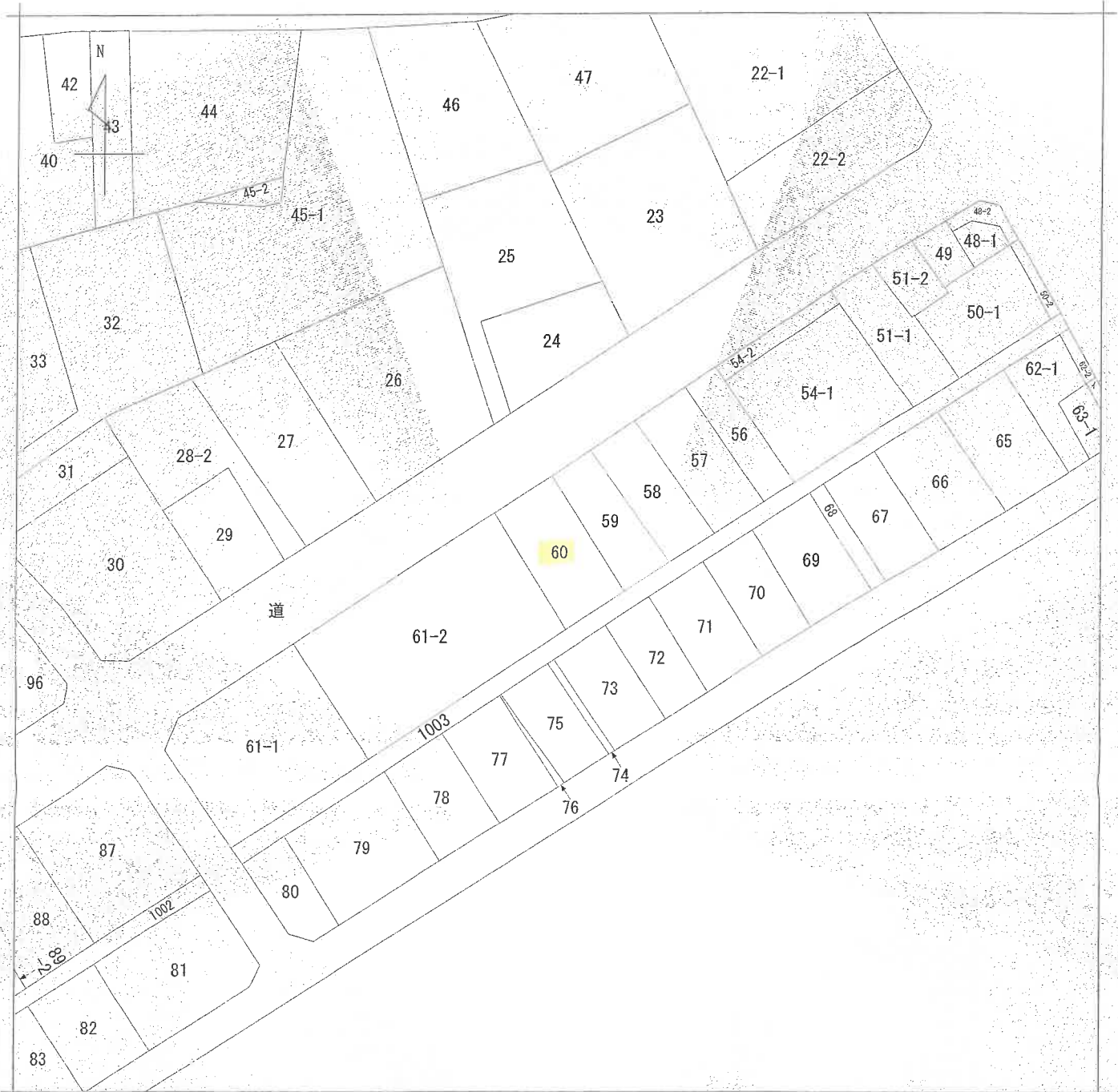
(所有者からの聴取)

所有者に対し照会書を送付したが、回答がなかったため、所有者からの聴取はできなかった。

(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
令和7年10月21日(火) 11:00-11:20	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, F A Xで照会書送信
令和7年10月21日(火) 13:00-13:20	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和7年10月21日(火) 13:35-14:00	福岡法務局	公図等入手
令和7年10月27日(月) 11:00-11:10	執行官室	占有者から電話聴取
令和7年11月1日(土) 11:00-11:30	物件所在地	立入調査, 占有者と面談, 写真撮影
令和7年11月4日(火) 10:15-10:30	執行官室	所有者へ照会書送付
令和7年11月12日(水) 13:10-13:20	執行官室	賃貸管理会社担当者から電話聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和7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。		

(6 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



(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。

地番区域見出
平尾5丁目

請求部分	所在	福岡市中央区平尾五丁目				地番	60番			
出力縮尺	縮尺不明	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	昭和50年3月1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10月21日
福岡法務局

請求番号：37-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

(7, 8枚目A3版からA4版に縮小)

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10月21日 福岡法務局

交際品(同)

請求番号：37-2

建各階平面圖

平尾五丁目
60番の401

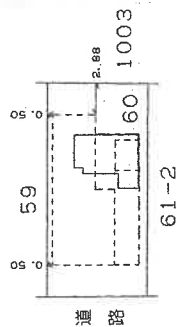
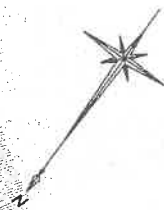
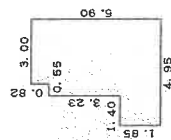
家屋番号

建物の所在 福岡市中央区平尾五丁目60番地

グラмпーク平尾II

区分した建物の存する部分 4階部分

建物の名称 401



求積表

1. 85	x	1. 40=	2. 5800
5. 08	x	0. 55=	2. 7940
5. 90	x	3. 00=	17. 7000

合計	23.0840
床面積	23.08㎡



写真撮影位置方向

報告書番号1800108

作者

10

30年 9月 7日 作成)

縮	1
尺	250

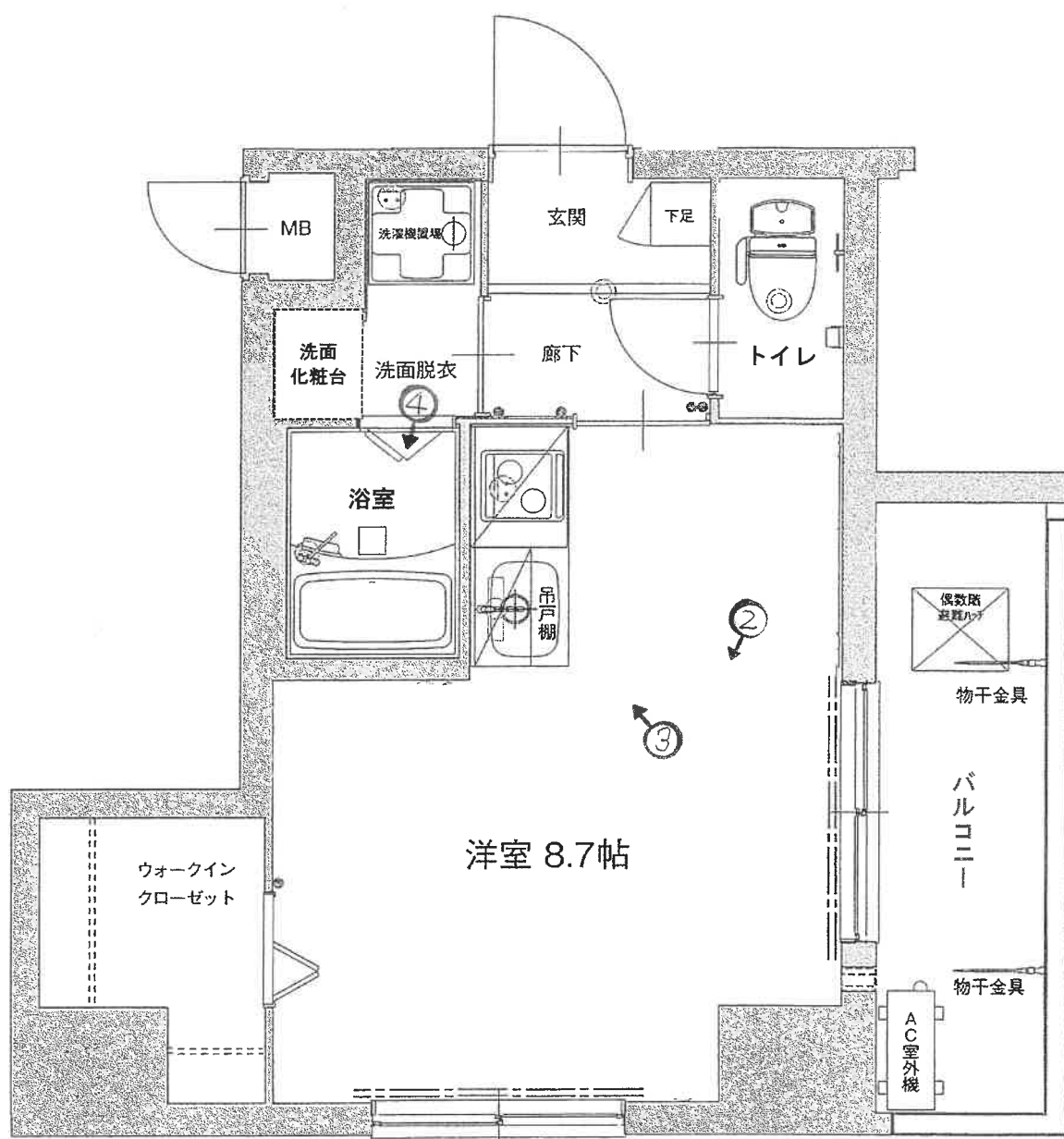
申請

總 足

500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

間 取 図



写真撮影位置方向

1 本件マンション



2 洋室



3 同(キッチン付近)



4 浴室



令和 7 年（ケ）第 143 号
令和 7 年 11 月 1 日 現地調査
令和 7 年 11 月 10 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川 村 勇 人 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 8,990,000 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	福岡市中央区平尾五丁目 6 0 番地	
	建 物 の 名 称	グランパーク平尾Ⅱ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	平尾五丁目 6 0 番の 4 0 1	
	建 物 の 名 称	4 0 1	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	4 階部分 23.08㎡	
	(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	福岡市中央区平尾五丁目 6 0 番	
	地 目	宅 地	
	地 積	181.81㎡	
	(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	2,518 / 67,032		
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 (33.85㎡) 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、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示		福岡市中央区平尾五丁目 4 番 2 8 － 4 0 1 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「西鉄平尾」駅の南西方、約650m。 西鉄バス「山荘通」停留所の南西方、約140m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道桧原比恵線沿線に所在する商業地域で、中高層共同住宅、店舗兼共同住宅、事業所等が混在した利用状況にある。 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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	181.81㎡ ほぼ長方形 (別添「公図(写)」等参照。) 約9m・約20m 一方路
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約11mの舗装県道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)とほぼ等高に接面。	
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 : なし(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(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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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。 ・北西側道路は、都市計画道路別府香椎線(計画幅員16m 令和4年2月24日事業決定)であり、現在、事業が進行中である。物件の部分は平尾第二工区に該当するが、現時点においては供用開始時期は未定とのことである。なお、敷地は当該都市計画道路に区域には指定されていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランパーク平尾Ⅱ		
建物の用途	共同住宅（総戸数24戸）		
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	平成30年4月27日 頃	
	経過年数	約 8 年	
	経済的全耐用年数	約 40 年	
	経済的残存耐用年数	約 32 年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建 合計床面積 903.75 m ² （登記上）		
仕様	外 壁	吹付けタイル ほか	
	屋 根	陸屋根	
設備等	エレベータ	1 基	
	駐車場	全4台分（賃貸）	
	集会所	なし	
	管理人室	なし	
	その他	オートロックシステム、宅配ボックス等	
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	・投資家向けの分譲マンションである。 ・一棟の建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成29年4月14日交付 第BVJ-F17-10-0563号）及び完了検査（検査済証 平成30年3月15日付 第BVJ-FUK17-39-0563号）の手続きを行っていることが確認された。 ・一棟の建物は、登記地積と登記床面積から計算すると、基準容積率を超過しているが、上記建築基準法の手続き（建築概要書）において、容積率の対象となる床面積は基準容積率を超過していないことが確認された。 ・上記建築年月日は、登記に建築年月日の記載がないため、登記の所有権保存の受付年月日を採用した。建築確認の手続きの時期との整合性は取れている。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4 階部分の角住戸（南東面採光）
床 面 積	登記記載 23.08㎡ 固定資産税評価証明書上 33.85㎡
間 取 り	ワンルーム、バルコニー約5㎡ (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
保 守 管 理 の 状 態	普通
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。 ・室内で小型犬（1匹）を飼っており、ペット臭が若干感じられる。

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	33.85	0.82	10,410,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.82 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.82$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約8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%

(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	
1,070,000	1.00	181.81	1.00	2,518 / 67,032	7,310,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡中央5－8」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

$$1,280,000\text{円/㎡} \times \frac{110}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{125} = 1,070,000\text{円/㎡}$$

*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 : 角地 1.05

*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 × 1.04 × 1.20 × 1.00 = 1.25

イ 個別格差・・・・・・補正要因なし 1.00

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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ
ア	イ	ウ	
10,410,000	7,310,000	1.01	17,900,000

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
720,000	1.00	6.7%	1.00	10,750,000

ア 総収益 : 現行賃料（共益費含む）を基に査定した。

イ 家賃等補正 : 不要

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 : 不要

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、次表のとおり
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	17,900,000	1.00	17,900,000	10%
② 収益価格	—		10,750,000	90%
調整後の価格	11,470,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(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)－オ
1	11,470,000円	1.00	0.80	0.98	0円	8,990,000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「福岡中央5－8」
所 在 : 福岡市中央区平尾2丁目281番
住 居 表 示 : 平尾2－19－22
価 格 : 1,280,000円/㎡ (対前年変動率 11.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 415㎡
地 域 の 概 要 : 店舗兼共同住宅、銀行等が混在する商業地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約11m 県道 南西側道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅の西方、道路距離350m
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80% 、容積率 400%)
準防火地域

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	3 葉

以 上

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



位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用