

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月24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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月24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 4月 8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24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 所 在 福岡市南区高宮五丁目
地 番 246番1
地 目 宅地
地 積 949.49平方メートル
共有者 A 持分10000分の475

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区高宮五丁目246番地1
建物の名称 ライオンズマンション高宮ガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高宮五丁目246番1の16
建物の名称 202号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 61.34平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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2】

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 所 在 福岡市南区高宮五丁目
地 番 246番1
地 目 宅地
地 積 949.49平方メートル
共有者 A 持分10000分の475

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区高宮五丁目246番地1
建物の名称 ライオンズマンション高宮ガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高宮五丁目246番1の16
建物の名称 202号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 61.34平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第146号
令和7年10月21日受理
令和7年12月22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 所 在 福岡市南区高宮五丁目
地 番 246番1
地 目 宅地
地 積 949.49平方メートル
共有者 A 持分10000分の475

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区高宮五丁目246番地1
建物の名称 ライオンズマンション高宮ガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高宮五丁目246番1の16
建物の名称 202号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 61.34平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市南区高宮五丁目20番24-202号	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 14,400円 修繕積立金 20,540円 水道料 (実費) 円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年9月分まで 計229,810円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	株式会社大京アステージ	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (共有者) A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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。

(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 接道について

本件区分所有建物の敷地となっている本件土地は、公図のとおり、246-2（地目は、「宅地」、所有者「福岡市」）の土地を挟み、公衆用道路（無地番、公図上の表記は「道」）に接道している。

2 占有について

本件建物の占有状況については、株式会社Aldebaran（本店所在地は本件建物住所地）の郵便物が存在するものの、立入調査の結果等から法人としての占有は認められないことから2枚目記載のとおりと認めた。なお、債務者兼上記法人代表者に照会書を郵送したが、回答はなされなかった。

3 破損箇所について

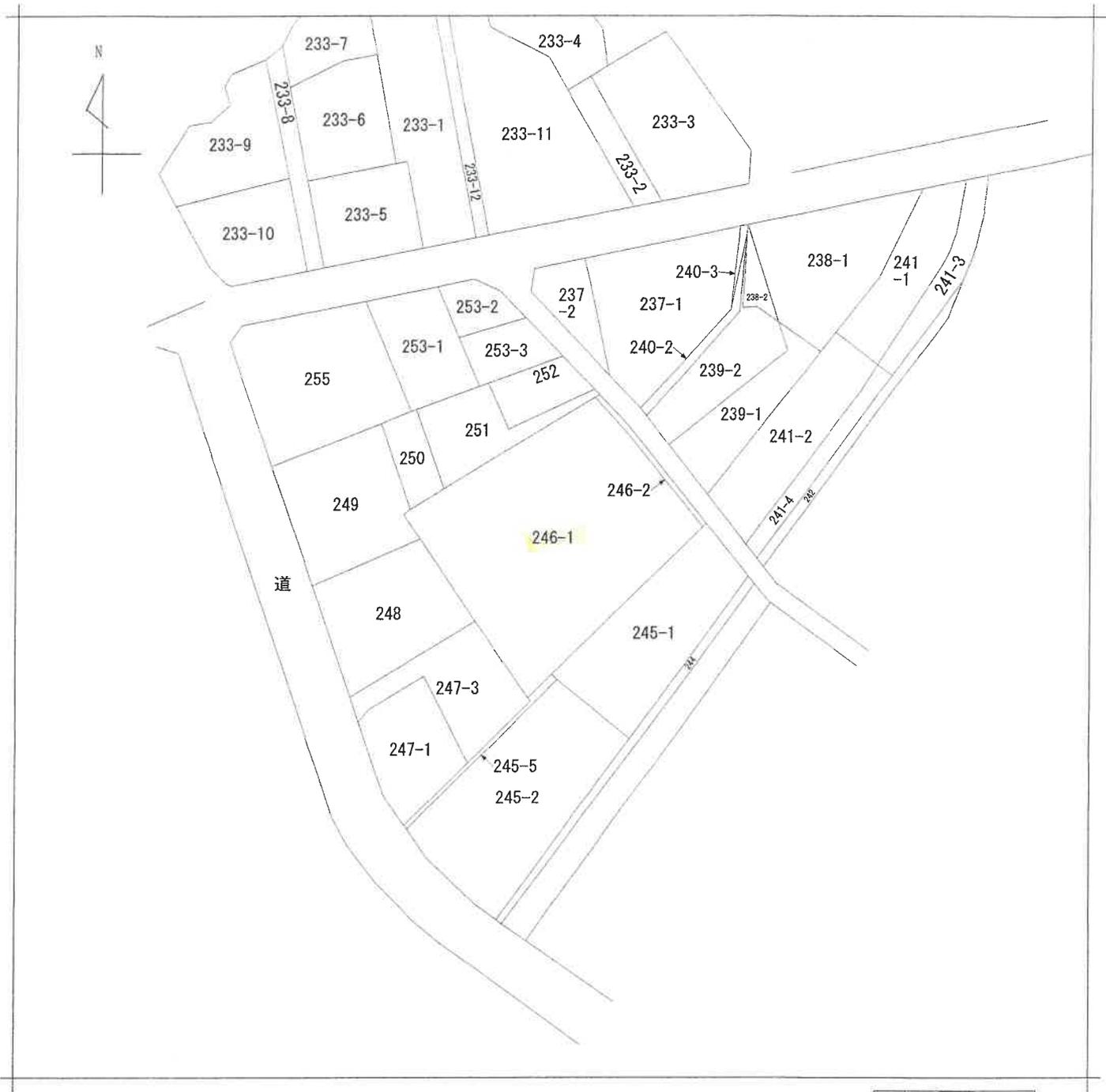
本件建物には、大きな損傷等は見受けられなかった。

(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) 8:30 - 8:50	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) 17:35 - 17:45	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) 13:10 - 13:20	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 11月10日 (月) 13:00 - 13:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 11月22日 (土) 16:00 - 16:20	執行官室	占有状況等について建物所有者兼 (株) A I d e b a r a n 代表者に文書照会
R 7年 11月25日 (火) 12:00 - 12:20	福岡法務局 西新出張所	(株) A I d e b a r a n の調査 (商業登記簿 謄本請求)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月10日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に開錠 させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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	福岡市南区高宮五丁目			地番	246番1		
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				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。

(福岡法務局管轄)

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：5-1

(1/1)



A 4判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和58年9月9日

前 246 後・新 246-1-2

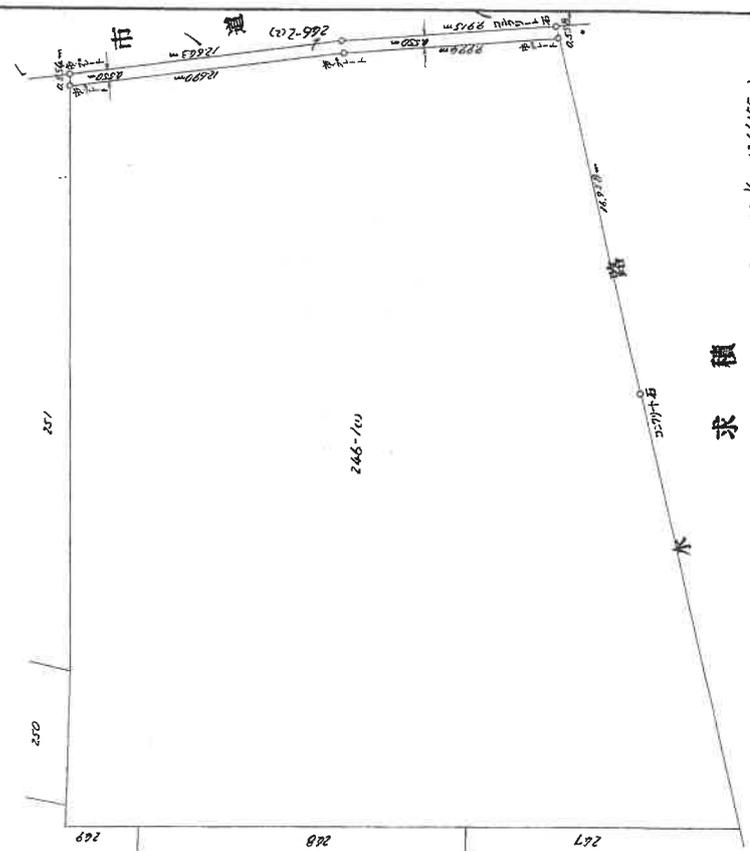
32190

平成58年9月9日登記

地積測量図

土地の所在 福岡市南区高宮5丁目

土地の所在 福岡市南区高宮5丁目



求積

$(8990 + 12690 + 914 + 12663) \times 0.552 \times \frac{1}{2} = 12441.05 \text{ m}^2$

製作者

土地家屋調査士

昭和58年9月9日作製

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

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。

(福岡法務局管轄)

令和7年10月27日

福岡法務局西新出張所

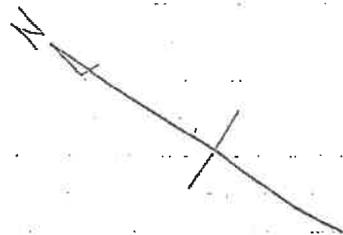
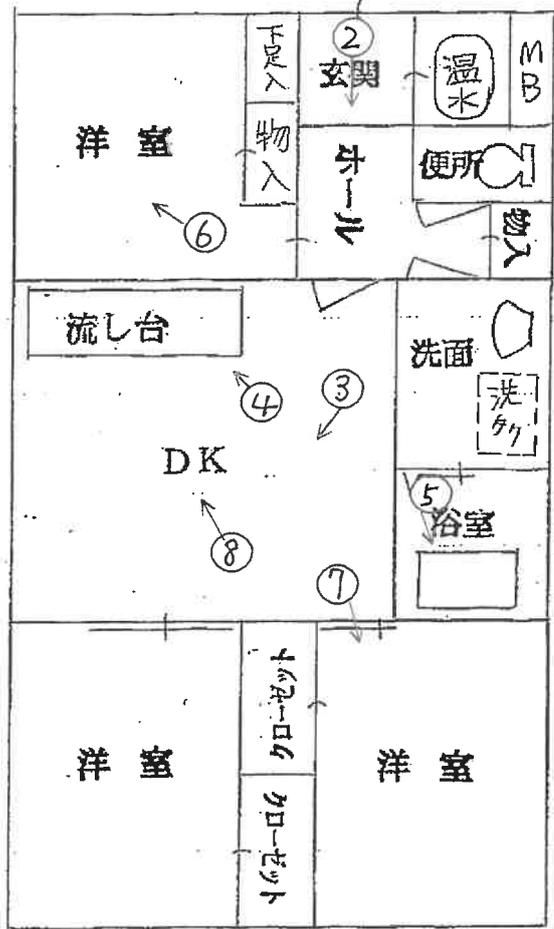
登記官

A4判に縮小

請求番号：5-2

(7枚目)

↑ 写真番号の撮影方向



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

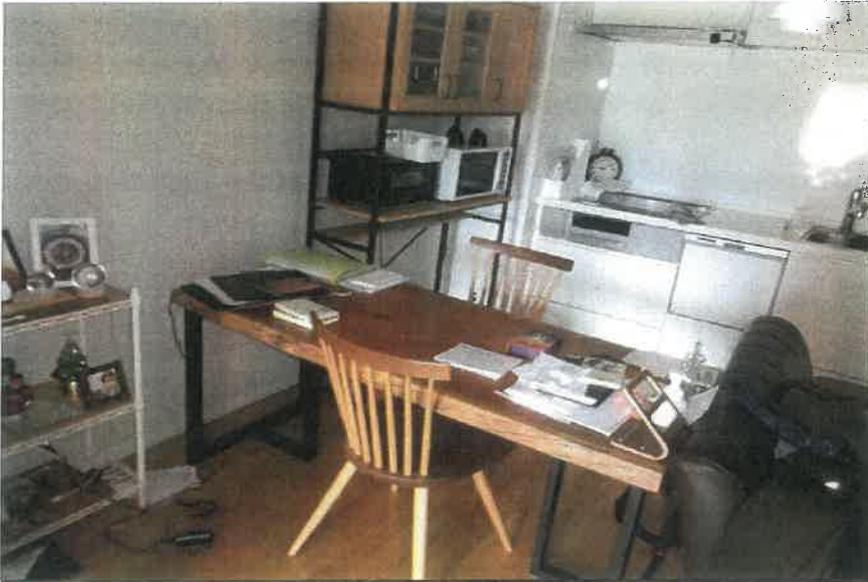
本件建物の室内を撮影

((株) Aldebaranの郵便が
置いていた部屋 (机))



No. 8

本件建物の室内を撮影



令和7年(ケ)第146号
令和7年11月10日現地調査
令和7年11月18日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出雲重成 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,040,000 円
物件2 (建物)	金 2,830,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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
2	(土地の表示)		「特記事項」欄参照。
	所在地目地積	福岡市南区高宮五丁目 246 番 1 宅 地 949.49㎡	
	共有者 A	475 / 10,000	
3	(一棟の建物の表示)		
	所在地	福岡市南区高宮五丁目 2 4 6 番地 1	
	建物の名称	ライオンズマンション高宮ガーデン	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	高宮五丁目 2 4 6 番 1 の 1 6	
	建物の名称	202号	
	種類	居宅	
構造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
床面積	2 階部分 61.34㎡		
所有者	A		
番号	特記事項		
1	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、公図や建物図面があり、現地の状況はほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。		
2	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 (76.88㎡) を採用した。		
住居表示	福岡市南区高宮 5 丁目 2 0 番 2 4 - 2 0 2 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」駅の南方、約500m。 西鉄バス「野間四角」停留所の南西方、約200m。	
付近の状況	都心部である天神に比較的近接する高宮駅の概ね南方に形成された住宅地域であり、低層の一般住宅、共同住宅のほか中層の共同住宅等が見られる地域である。 なお、最寄駅等への接近性に比較的優れることから、今後は不動産の高度利用化が徐々に進むものと予測される。	
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 第一種住居地域 60% 200% 指定なし。 特になし。
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	949.49㎡ ほぼ台形 約23m・約36m 中間画地 特になし。
接面道路の状況	北東側で幅員約3.2～3.6mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第2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 : 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、「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	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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。なお、埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない。なお、接面道路はいわゆる2項道路であるため、道路の中心線から2mのセットバックが必要とされるが、当該敷地はセットバック済みである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション高宮ガーデン
建物の用途	共同住宅 (総戸数 21戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記上) 昭和58年9月7日 経過年数 約 43年 経済的全耐用年数 約 40年 経済的残存耐用年数 約 0年
構造	鉄筋コンクリート造5階建 合計床面積 1,609.88 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼等 屋根 陸屋根 床等 タイル貼等
設備等	エレベータ 1基 駐車場 あり 集会所 なし 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	西鉄高宮駅近くの、3DK型の中層の共同住宅であるが、築年数が古く全体として老朽化している。また、周辺には一般住宅も多く見られるものである。接面街路の幅員が6m未満につき、福岡市建築基準法施行条例の規定により、原則として1000m ² を超える建築物については建築の制限を受ける可能性がある。なお、個々の具体的な取り扱いについては、福岡市建築指導課において確認する必要がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階部分の中間区画 (南西側採光)
床 面 積	登記記載 61.34㎡ 固定資産税評価証明書上 76.88㎡
間 取 り	3DK、バルコニー約8.25㎡
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、給排水設備 等 その他 オール電化様式である。
保守管理の状態	良 好
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	建物の築年数は古いが、室内の内装等は比較的良好である。 なお、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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格 差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減 価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	298,000	0.98	949.49	0.90	475 / 10,000	11,850,000

【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 標準画地価格・・・ 標準地「福岡南-18」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 262,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 298,000\text{円/m}^2
 \end{array}$$

* 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。

* 標準化補正 : 補正要因なし 1.00

* 地域格差 : 街路条件 1.02 × 接近条件 0.98 × 環境条件 0.95 × 行政的条件 1.00 = 0.95

イ 個別格差・・・・・・ 規模 1.00 × 台形 0.98 × 等高 1.00 × 中間画地 1.00 = 0.98

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 共有持分・・・・・・ 登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価(円/m ²) ア	床面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	255,000	76.88	0.09	1,760,000

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（査定）

建物は、建築後約40年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正（-10%）を施して現価率を査定した。※観察減価については建物の経過年数に基づく一般的な場合を考慮した。

$$\text{残価率} \quad \text{観察減価法} \quad \text{現価率}$$

$$0.10 \times (1 - 0.1) = 0.09$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	11,850,000	0.10	場所的利益	1,190,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格(円) ア	敷地利用権等価格の控除及び加算(円) イ	個別格差 ウ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ	価格割合
1	11,850,000	- 1,190,000	0.99	10,550,000	78%
2	1,760,000	+ 1,190,000	0.99	2,920,000	22%
合 計				13,470,000	100%

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	61.34	20,040,000

- 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、次表のとおり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記のとおり査定した。

	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	13,470,000	1.00	13,470,000	50%
② 比準価格	20,040,000	1.00	20,040,000	50%
—	—	—	—	0%
調整後の価格	16,760,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	16,760,000	78%	13,070,000
2		22%	3,690,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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	案分後の価格 (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	13,070,000	1.00	0.80	0.96		10,040,000
2	3,690,000	1.00	0.80	0.96	0	2,830,000
一括価格 (合計)						12,870,000

イ 市場性修正 : 修正の必要なし。

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

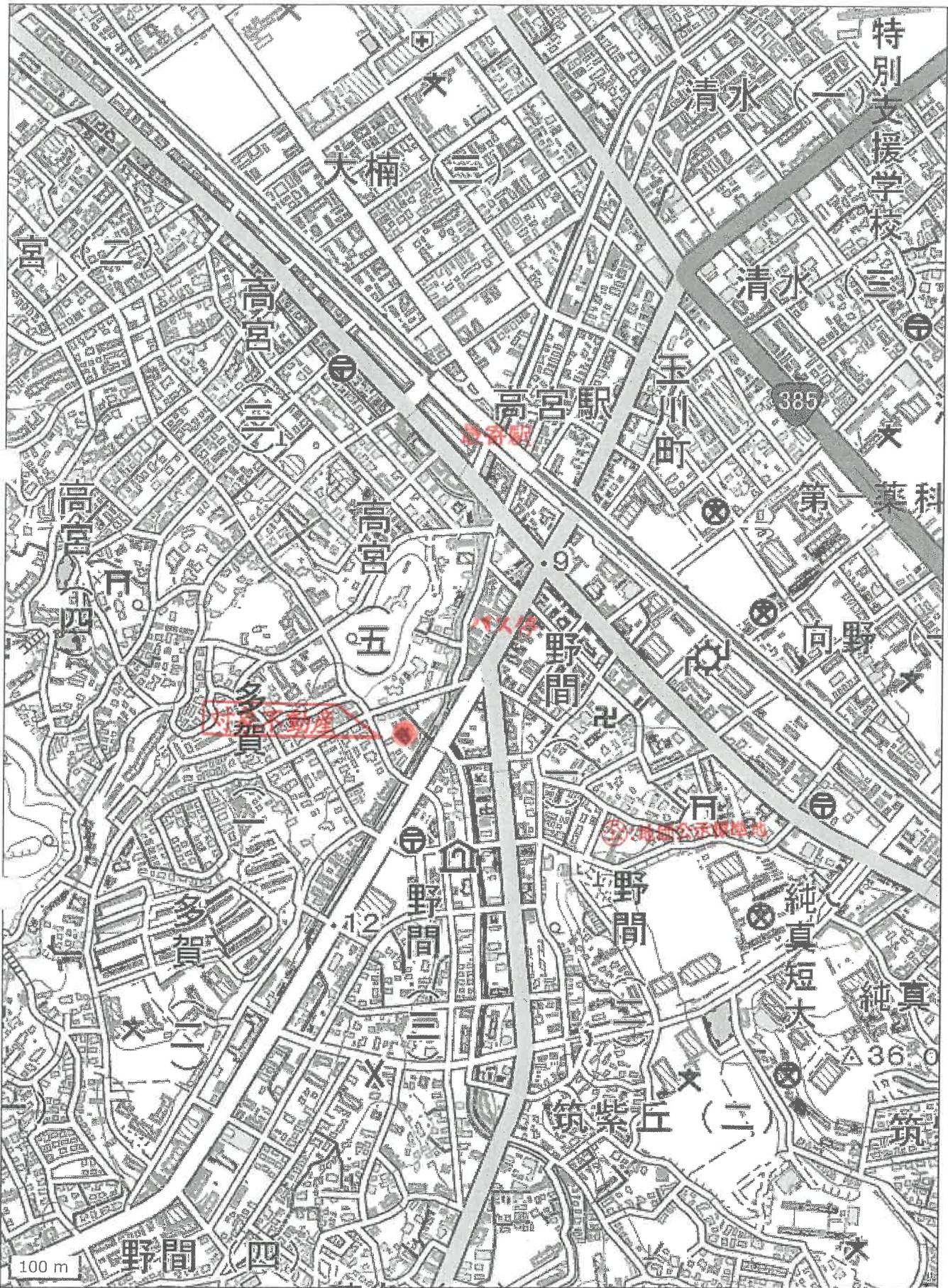
地価公示価格：標準地「福岡南－18」
所在：福岡市南区野間1丁目395番
住居表示：野間1－20－30
価格：262,000 円/㎡（対前年変動率 9.6%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：283 ㎡
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接面街路：北西側幅員約4m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「高宮」駅の南東方、道路距離830m。
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	1 葉
2 位置図	1 葉
3 公図（写）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	1 葉

※ BIT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



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

