

## 期間入札の公告

令和 8年 3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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月21日 午前 9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 5月12日 午前 9時50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 3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 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区黒門六区190番地2

建物の名称 ウェリス大濠公園Z-Stage

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 黒門六区190番2の901

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 83.04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 福岡市中央区黒門六区190番2

地 目 宅地

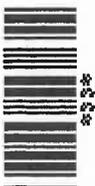
地 積 1077.77平方メートル

### (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 309894分の8696



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4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

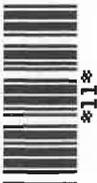
【物件番号1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区黒門六区190番地2

建物の名称 ウェリス大濠公園Z-Stage

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 黒門六区190番2の901

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 83.04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 福岡市中央区黒門六区190番2

地 目 宅地

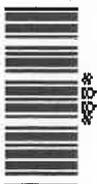
地 積 1077.77平方メートル

### (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 309894分の8696



令和7年(ケ)第167号  
令和7年11月25日受理  
令和7年12月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区黒門六区190番地2

建物の名称 ウェリス大濠公園Z-Stage

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 黒門六区190番2の901

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 83.04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 福岡市中央区黒門六区190番2

地 目 宅地

地 積 1077.77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 309894分の8696

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市中央区黒門6番10-901号	
建 物	物件1	
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"> <li><input type="checkbox"/> 種類：</li> <li><input type="checkbox"/> 構造：</li> <li><input type="checkbox"/> 床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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は「執行官の意見」に記載のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 5,100円 修繕積立金 18,100円 駐輪場使用料 200円 自治会費 350円 弁護士費用等 351,692円	令和7年12月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年12月分まで 計143万1092円
管理会社等	JR九州ビルマネジメント(株)	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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"> <li>地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地(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)	
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。
■所有者	1 (意思疎通が困難な状態である。)

(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 (接道等)  
本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（無地番，公図上の表記は「道」）に接道している。
- 2 (本件建物の占有者について)  
本件建物の占有状況は，立入調査の結果等（所有者宛ての郵便物等）から，2枚目のとおりと認めた。所有者とは面談したが，質問に対し，的確に回答しない等，意思疎通が困難であり，本件建物についての陳述は得られなかった。
- 3 (本件建物の損傷について)  
本件建物の損傷については，目視できる範囲では大きな損傷は見当たらなかったが，本件建物内に多数の段ボール箱や衣類があること等から損傷の有無は不明である。

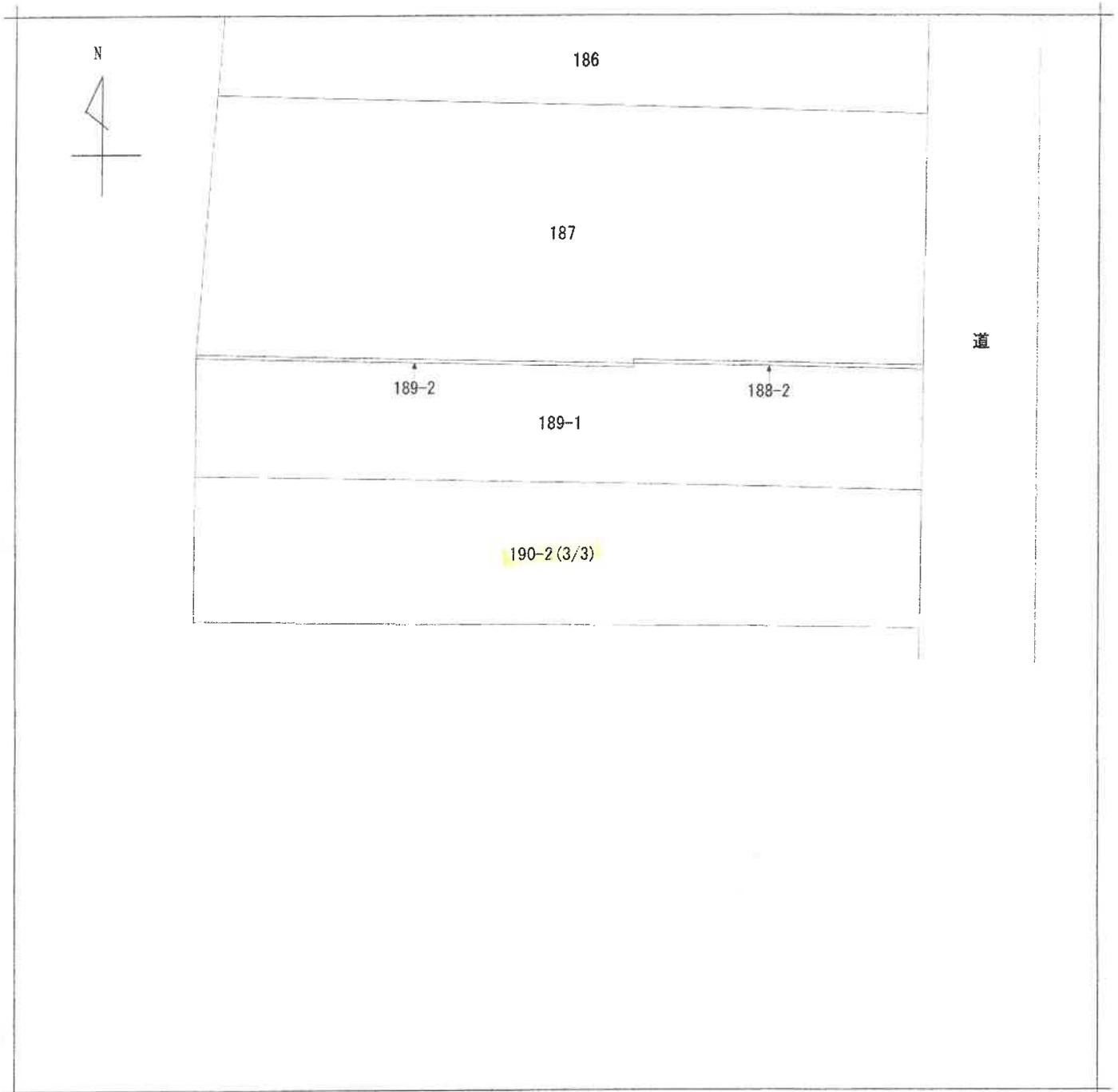
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 12月6日 (土) 13:30 - 13:50	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 12月8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 12月8日 (月) 12:50 - 13:00	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 12月15日 (月) 9:50 - 11:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者に面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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12月15日 目的物件は占有者は在室するも施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 開錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



地図に準ずる図面の写しを接合しA 4に縮小



(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	福岡市中央区黒門六区				地番	190番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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12月8日

福岡法務局西新出張所

登記官

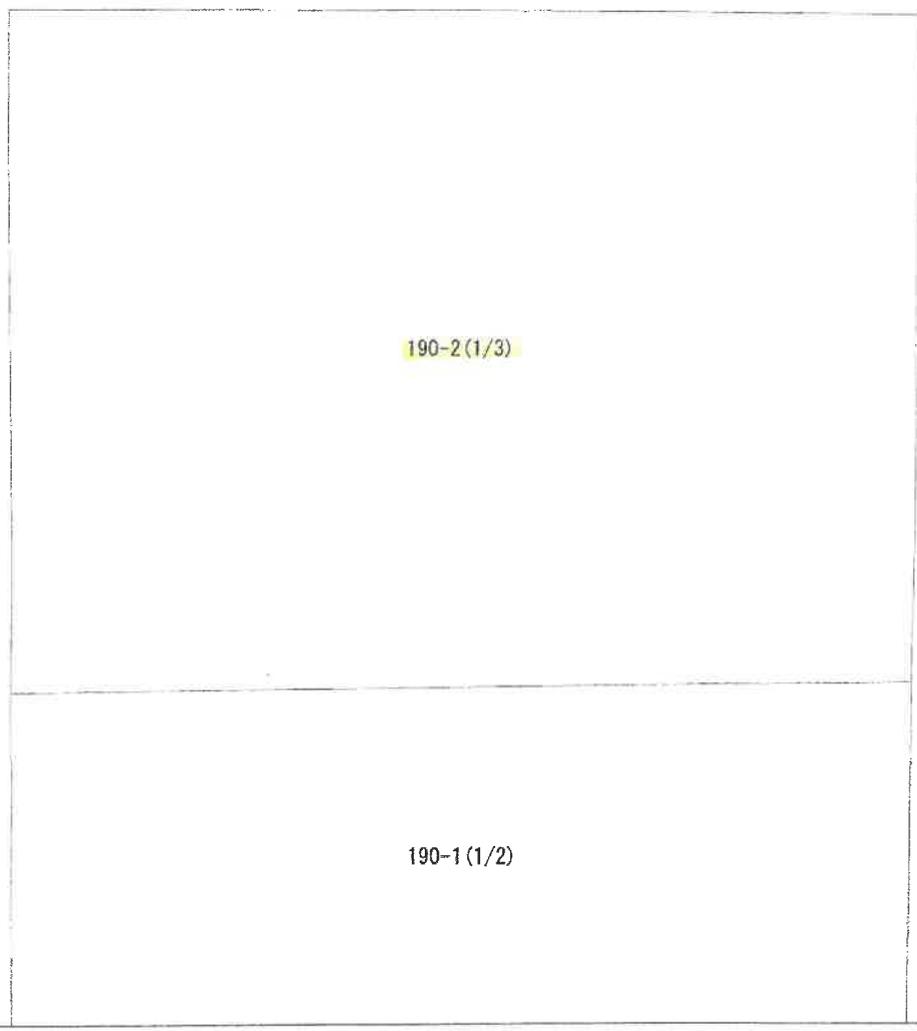
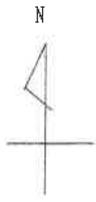
請求番号：68-1

(1/3)

(7枚目)

A 4判に縮小

公用



190-2(1/3)

190-1(1/2)

道

(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	福岡市中央区黒門六区				地番	190番2			
出力尺	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12月8日

福岡法務局西新出張所

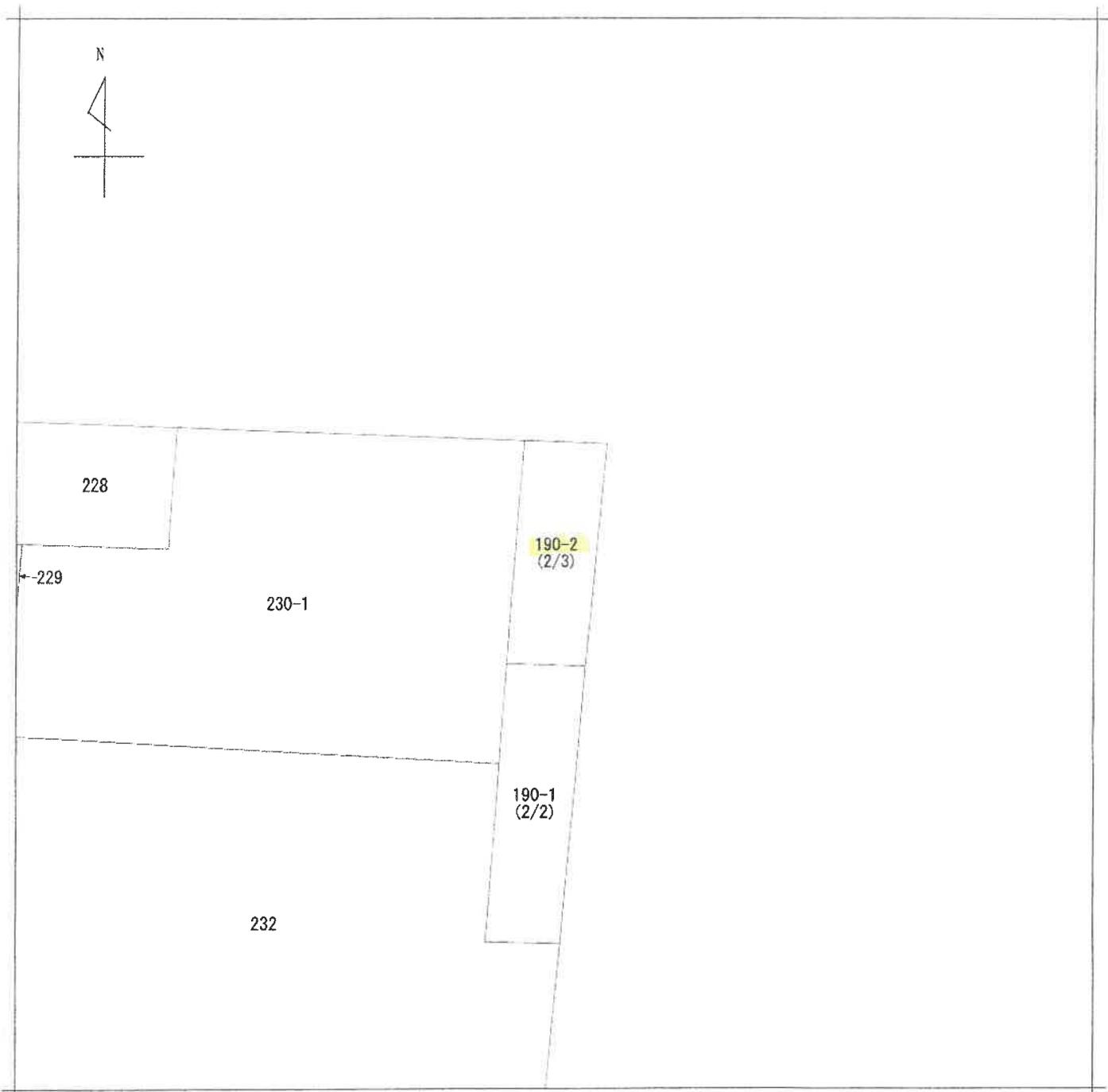
登記官

請求番号：68-1  
(2/3)

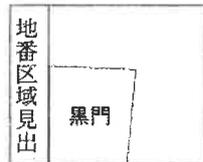
(8枚目)

A 4 判に縮小

公用



(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 福岡市中央区黒門六区				地番	190番2		
出力尺	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12月8日

福岡法務局西新出張所

登記官

請求番号：68-1

(3/3)

(9枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成22年9月14日

令和7年12月8日 福岡法務局西新出張所

登記官

(10枚目)

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。

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

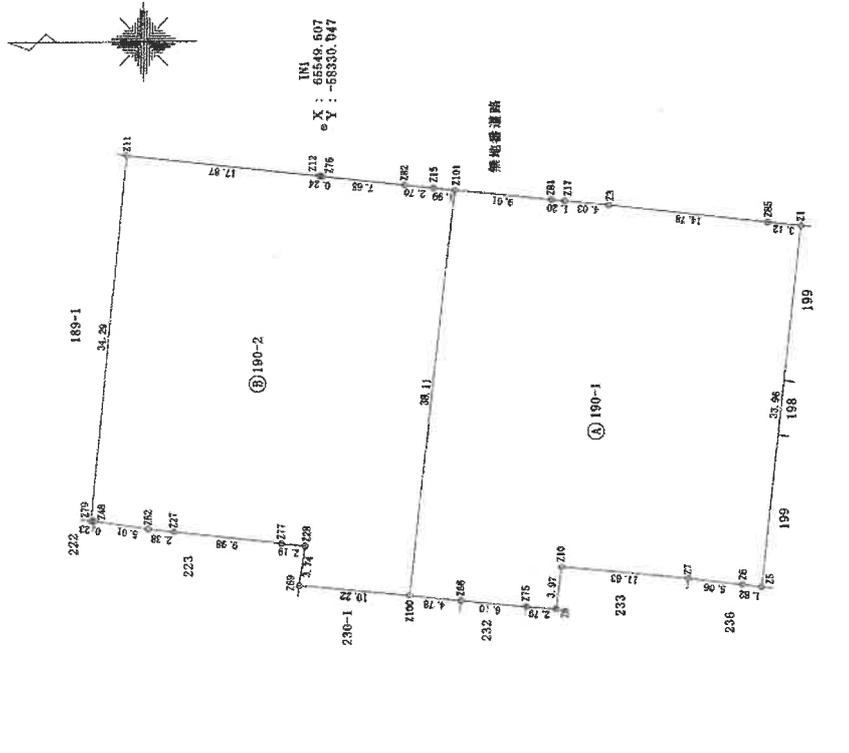
Table with columns for point ID, X, Y, and distance. Points include 2100, 2101, 2102, etc.

Table with columns for point ID, X, Y, and distance. Points include 2103, 2104, 2105, etc.

地番 190-1、190-2

土地の所在 福岡市中央区黒門六区

土地積測量図



IN2 〇 X : 65495.708 〇 Y : -65335.784



測量年月日 平成20年6月7日

(平成22年8月11日作成)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

作製者

申請人

縮尺 1/500

Table listing boundary points and their corresponding coordinates.

Table with columns for point name, X, and Y coordinates.

A4判に縮小

登記年月日：平成25年10月17日

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。  
(福岡法務局管轄)

令和7年12月8日

福岡法務局西新出張所

登記官

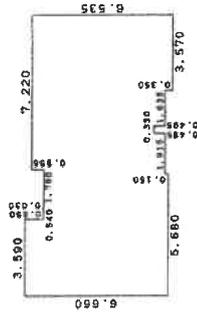
(11枚目)

建築物図面

家屋番号 黒門六区190番2の901

建築物の所在 福岡市中央区黒門六区190番地2

各階平面図



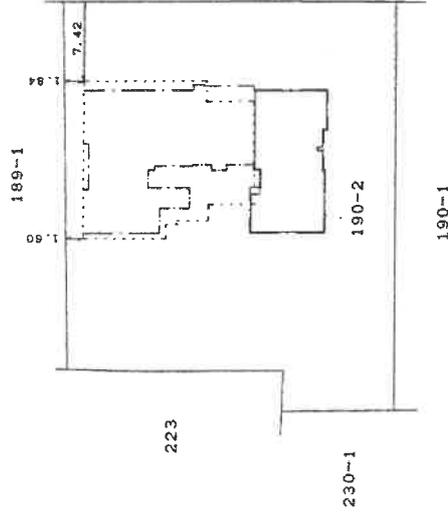
求積表

0.850	x	3.590	=	3.0515
0.030	x	4.130	=	0.1239
5.135	x	13.130	=	67.4226
0.645	x	5.680	=	3.6636
0.495	x	1.915	=	0.9479
0.555	x	7.220	=	4.0071
0.495	x	5.205	=	2.5765
0.350	x	3.570	=	1.2495
計			=	83.0426

床面積 83.04 m<sup>2</sup>



道路



建築物の存する部分 9階  
建築物の名称 901

縮尺 1/500

作成者

申請人

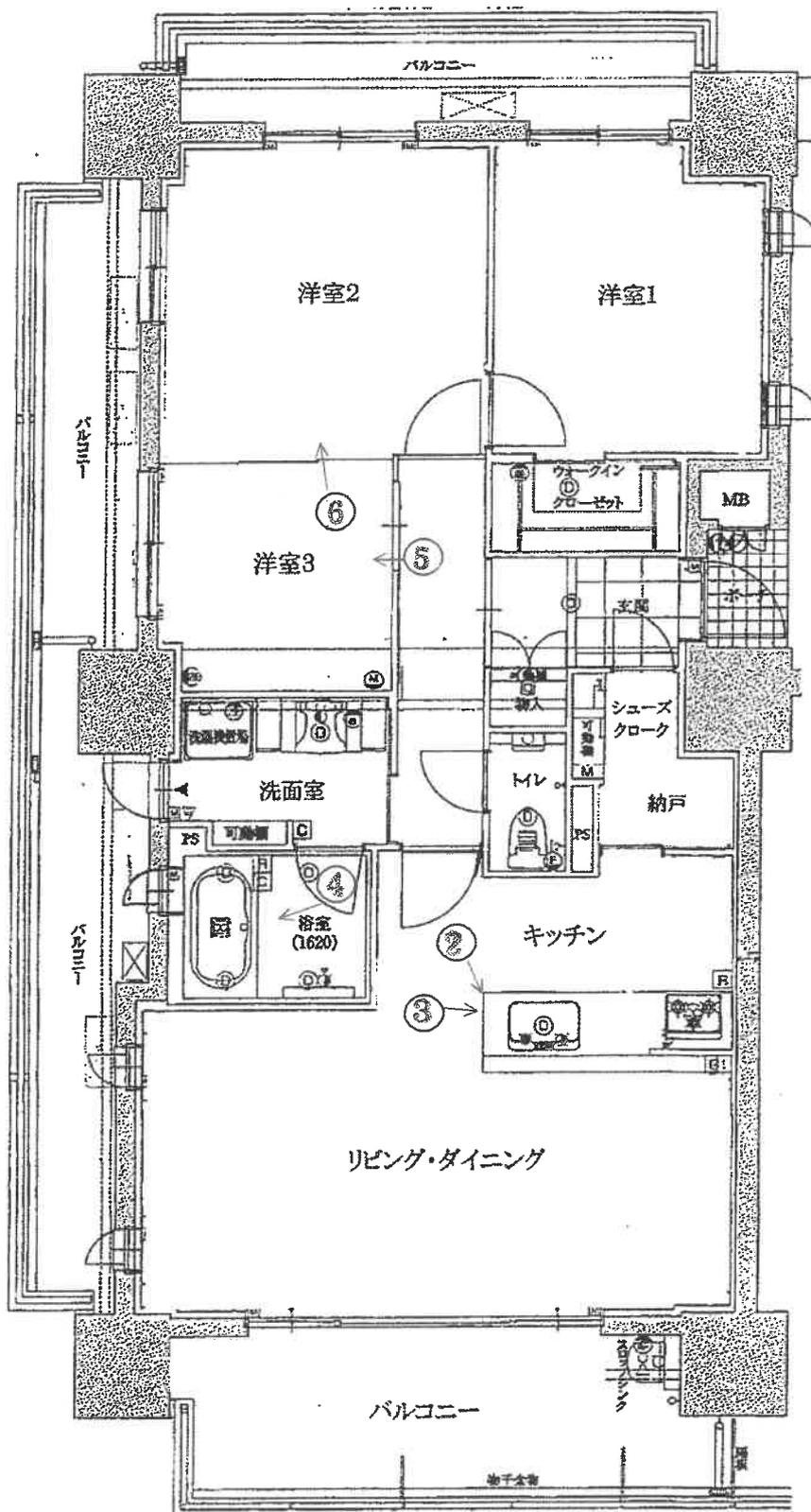
縮尺 1/250

平成25年10月2日作成

A4判に縮小

請求番号：68-4

# 間取図





No. 1

本件マンションの外観を撮影



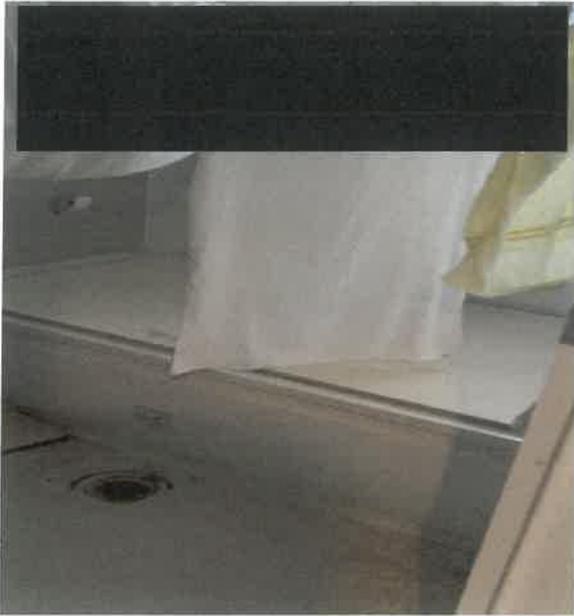
No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



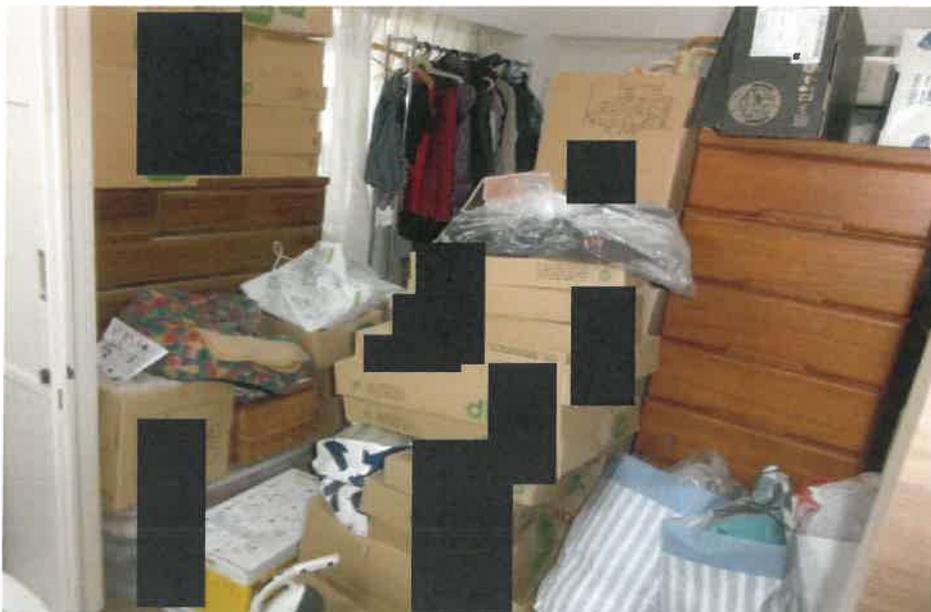
No. 4

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

令和7年(ケ)第167号  
令和7年12月15日現地調査  
令和7年12月24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 50,380,000 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	福岡市中央区黒門六区190番地2	
	建物の名称	ウェリス大濠公園Z-Stage	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	黒門六区190番2の901	
	建物の名称	901	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	9階部分 83.04㎡	
	(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	福岡市中央区黒門六区190番2	
	地 目	宅 地	
地 積	1,077.77㎡		
(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	8,696 / 309,894		
特 記 事 項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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 (96.21㎡) を採用した。</li> <li>・ 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、地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。</li> </ul>			
住居表示	福岡市中央区黒門6番10-901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)	地下鉄空港線「唐人町」駅の南東方、約100m。 西鉄バス「唐人町」停留所の南方、約90m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	幹線市道「明治通り」沿線の南側背後に所在する混在住宅地域で、中高層共同住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並んだ利用状況にある。 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	1,077.77㎡ ほぼ整形 (地積測量図のとおり) 約30.5m・約38m 一方路
接面道路の状況	東側で幅員約5mの舗装市道(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 : 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地「福岡城下町遺跡」の隣接地であるため、建物の新築等に伴い土地を掘削する場合は埋蔵文化財の有無についての照会をする必要がある。工事内容等により試掘調査、更に、発掘調査が必要となる場合もあるため、買受人において調査・確認を要する。</li> <li>・道路幅員の制限による基準容積率は約300%である。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウェリス大濠公園Z-Stage
建物の用途	共同住宅 (総戸数39戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日 平成25年9月26日 経過年数 約 13 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 27 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 合計床面積 3,391.99 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 タイル張り ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全32台分 (賃貸) 集会所 なし 管理人室 あり 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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24年5月17日交付 第ERI12014446号 変更確認済証平成25年7月24日交付 第ERI13032285号）及び完了検査（検査済証平成25年10月2日付 第ERI13032285号）の手続きを行っていることが確認された。</li> <li>・一棟の建物は、登記地積と登記床面積から計算すると、基準容積率を若干超過しているが、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。</li> <li>・本件建物の延べ面積は1000m<sup>2</sup>超で、接面道路の幅員6m未満であるが、福岡市建築基準法施行条例第27条第1項第1号の規定を満たしていると考えられる。</li> </ul>

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階部分の角住戸（南面採光）
床 面 積	登記記載 83.04㎡ 固定資産税評価証明書上 96.21㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約36㎡ (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・室内は多数の段ボール箱や衣類等で埋め尽くされており、多くの部分で内装の損傷等の有無は確認できなかった。</li> </ul>

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	床面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
310,000	96.21	0.71	21,180,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.71 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.71$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約13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/㎡) 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
842,000	1.00	1,077.77	1.00	8,696 / 309,894	25,470,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡中央-7」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

$$606,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{107}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{77} = 842,000\text{円}/\text{m}^2$$

\*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  
    1.01                      × 0.94                      × 0.95                      × 0.85                      = 0.77

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) 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
21,180,000	25,470,000	1.08	50,380,000

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
750,000	1.08	83.04	67,260,000

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  
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	50,380,000	1.00	50,380,000	10%
② 比準価格	67,260,000	1.00	67,260,000	90%
調整後の価格	65,570,000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)ーオ
1	65,570,000円	0.98	0.80	0.98	0円	50,380,000円

イ 市場性修正 : 内部確認不能な部分があることを考慮した。

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：標準地「福岡中央-7」  
所在：福岡市中央区今川1丁目25区486番  
住居表示：—  
価格：606,000円/㎡（対前年変動率 7.8%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：591㎡  
地域の概要：中小規模住宅、共同住宅等が存する住宅地域  
接面街路：北側幅員約5.9m市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：地下鉄空港線「唐人町」駅の南方、道路距離540m  
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）  
準防火地域

## 第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 間取図	1 葉
3 現況写真	3 葉

以上

BIT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

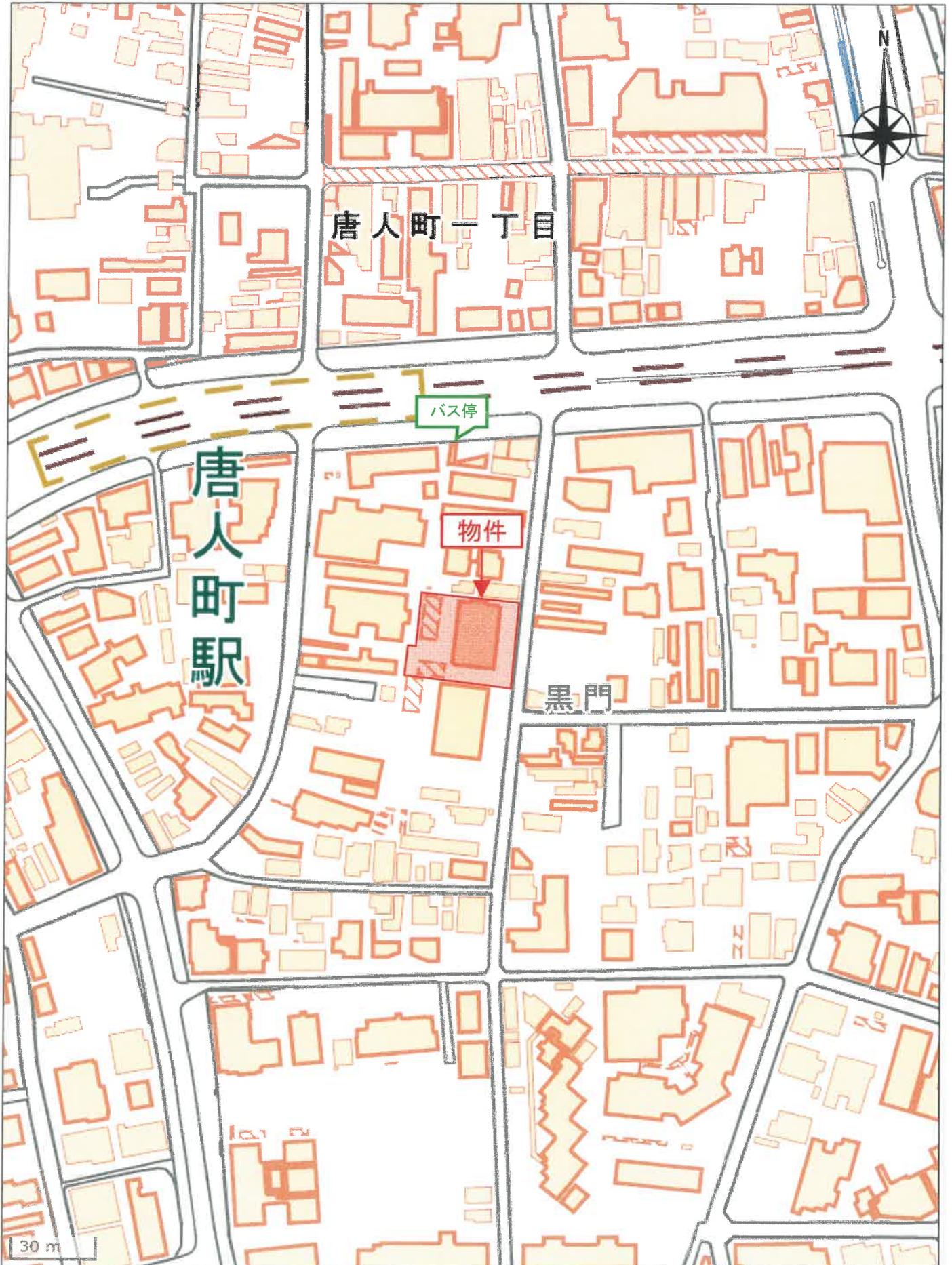
地理院地図  
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

# 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