

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	日 時 令和 8年 4月21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 5月12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 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 福岡市中央区小笹五丁目102番地1

建物の名称 ローラマンション・アール植物園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小笹五丁目102番1の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 68.96平方メートル
5階部分 20.21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 福岡市中央区小笹五丁目102番1

地 目 宅地

地 積 1615.86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 219403分の9720



物 件 明 細 書

令和 8年 2月19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 福岡市中央区小笹五丁目102番地1

建物の名称 ロワールマンション・アール植物園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小笹五丁目102番1の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 68.96平方メートル
5階部分 20.21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 福岡市中央区小笹五丁目102番1

地 目 宅地

地 積 1615.86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 219403分の9720

令和 7 年(ケ)第 186 号
令和 7 年 12 月 23 日受理
令和 8 年 2 月 5 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区小笹五丁目102番地1

建物の名称 ロワールマンション・アール植物園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小笹五丁目102番1の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 4階部分 68.96平方メートル
5階部分 20.21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 福岡市中央区小笹五丁目102番1

地 目 宅地

地 積 1615.86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 219403分の9720

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市中央区小笹五丁目18番10-401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(空き家)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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 16,500 円 修繕積立金 33,000 円 駐車場代 10,000 円	令和7年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある ～令和7年11月分まで 計 711,288 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	(株)コミュニティサービス	
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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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"> 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)	<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
(2枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ (管理人)</p>	<p>[占有状況等について] 本件物件は、空き家です。</p> <p>[その他] <「401号室内に工事用シートが残置されていますが、何か事情を知っていますか」と質問に対し> 401号室に隣接したベランダの防水シートなどが破損しているため、マンションの共用部分としての改修工事が予定されていたのですが、前居住者が病院で亡くなったので、部屋の中に入れなくなって工事が中断した状況になっています。</p>
<p>■ 管理会社担当者</p>	<p>[管理費等について](書面回答) 2枚目記載のとおりです。</p>
<p>■ 九州電力(株)</p>	<p>[占有状況等について](書面回答) 本件建物の電力使用等は次のとおりです。 解約年月日 令和7年11月20日等</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
(3枚目)

執行官の意見等

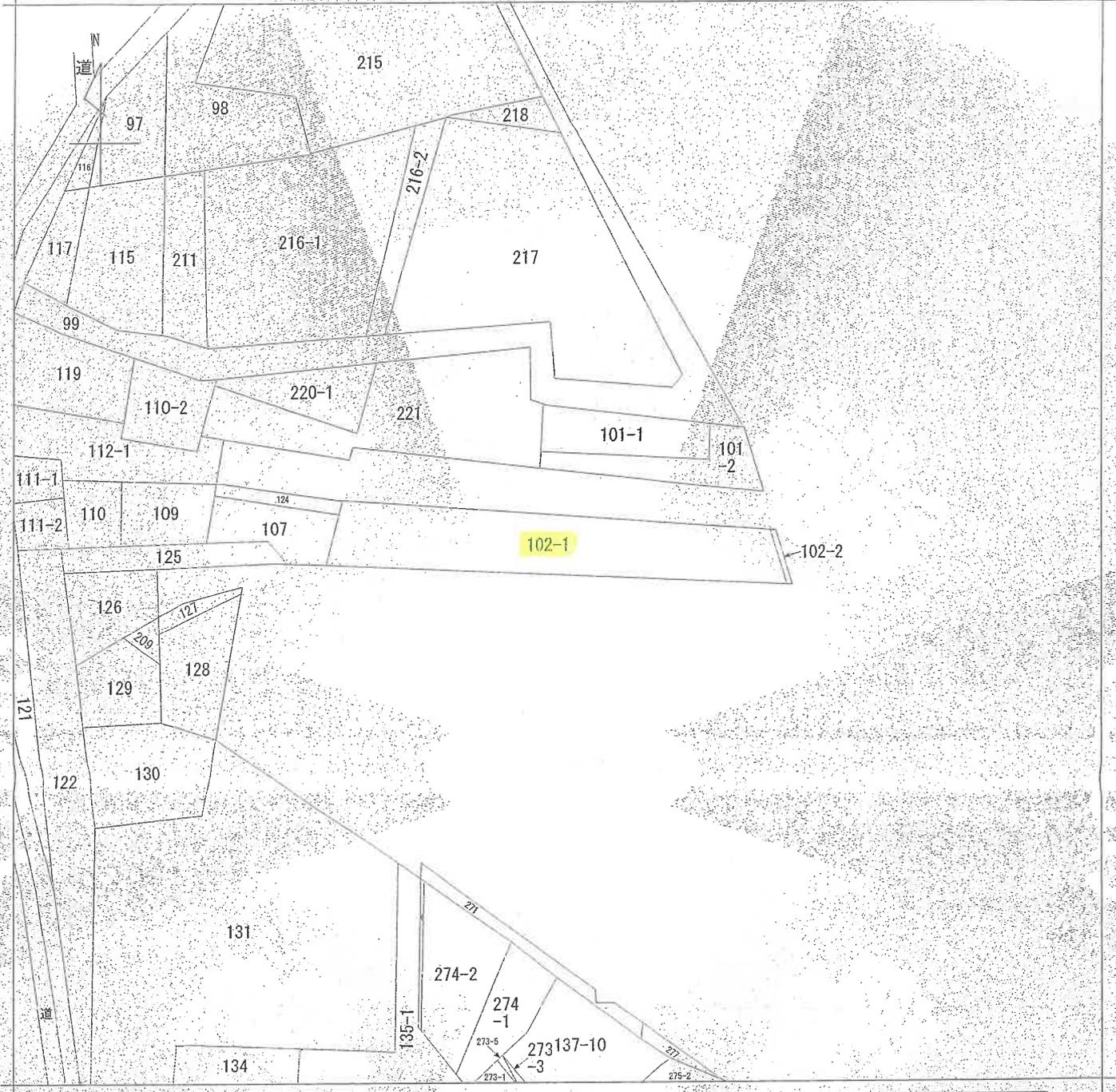
-
- 1 (本件物件の占有関係等)
本件物件の占有関係等は, 前記関係人の陳述, 現況及び下記書面から 2 枚目記載のとおり認めた。
電力使用者等回答書
 - 2 (接道)
公図のとおり, 公衆用道路(地番102-2等)に接している。
 - 3 (ライフライン調査等)
ライフライン調査, 管理人の陳述及び現況から空き家であると判断した。
 - 4 (損傷等)
部屋に隣接したルーフバルコニー(共用部分)の防水シートなどが破損している。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月23日 (火) 9:30-9:40	執行官室	固定資産税に関して保有する図面(写)交付申請書作成・郵送
7年12月23日 (火) 11:00-11:15	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路)(近隣)登記事項証明書申請書作成・郵送
7年12月23日 (火) 13:10-13:35	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 (回答なし) 調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
7年12月23日 (火) 15:20-15:30	執行官室	管理会社担当者へ電話連絡後 管理費等調査依頼書作成・FAX送信
7年12月25日 (木) 13:40-14:00	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(返信用切手110円添付)投函
8年1月15日 (木) 14:50-15:10	物件所在地	写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(解錠告知)(返信用切手110円添付)作成・投函
8年1月20日 (火) 9:00-9:20	福岡法務局	(近隣)登記要約書申請書作成・申請
8年1月29日 (木) 12:30-13:15	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 管理人に面談
<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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月29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、技術者に解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> <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
(5枚目)



(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	所在	福岡市中央区小笹五丁目		地番	102番1	
出力尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和49年2月10日		備付年月日(原図)			補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

A3→A4に縮小

令和7年12月25日
福岡法務局

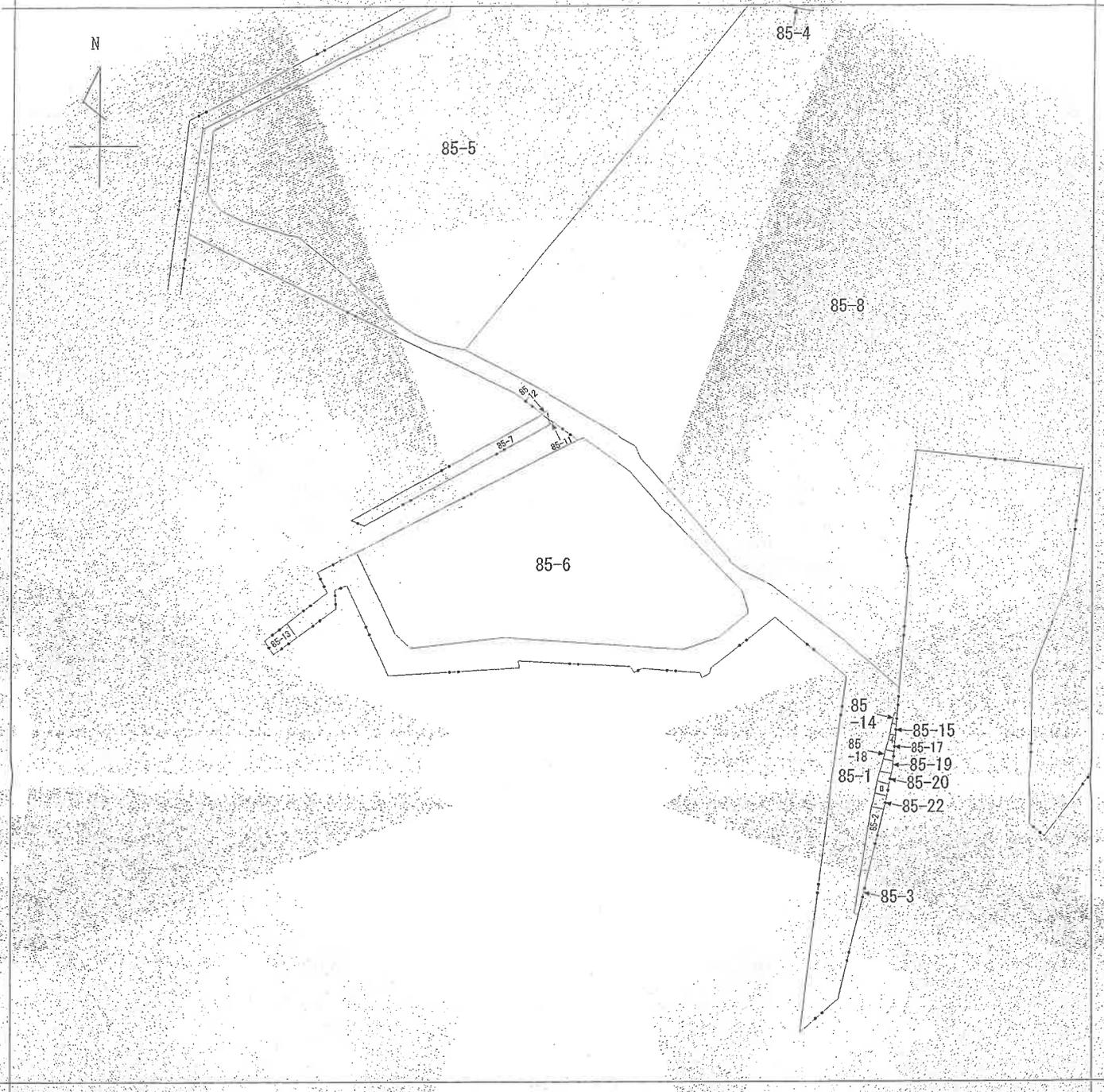
請求番号：37-1
(1/1)

登記官



(6枚目)

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	所在	福岡市中央区小笹五丁目		地番	85番6	
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	昭和49年2月10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。

A3→A4に縮小

令和7年12月25日
福岡法務局



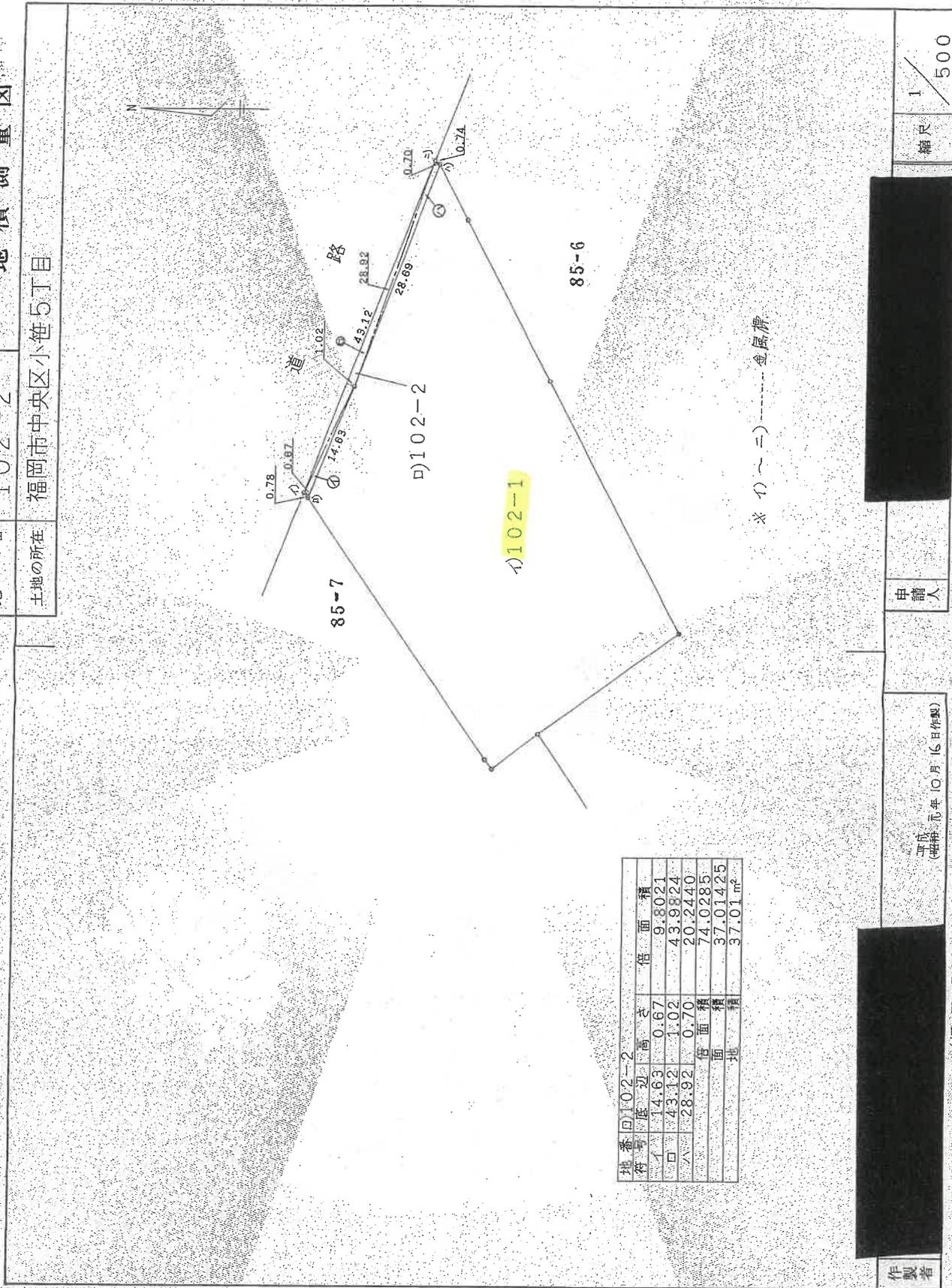
登記年月日：平成1年10月17日

016509 平昭元年10月17日登記

新
前地番 102-1-2

地積測量図

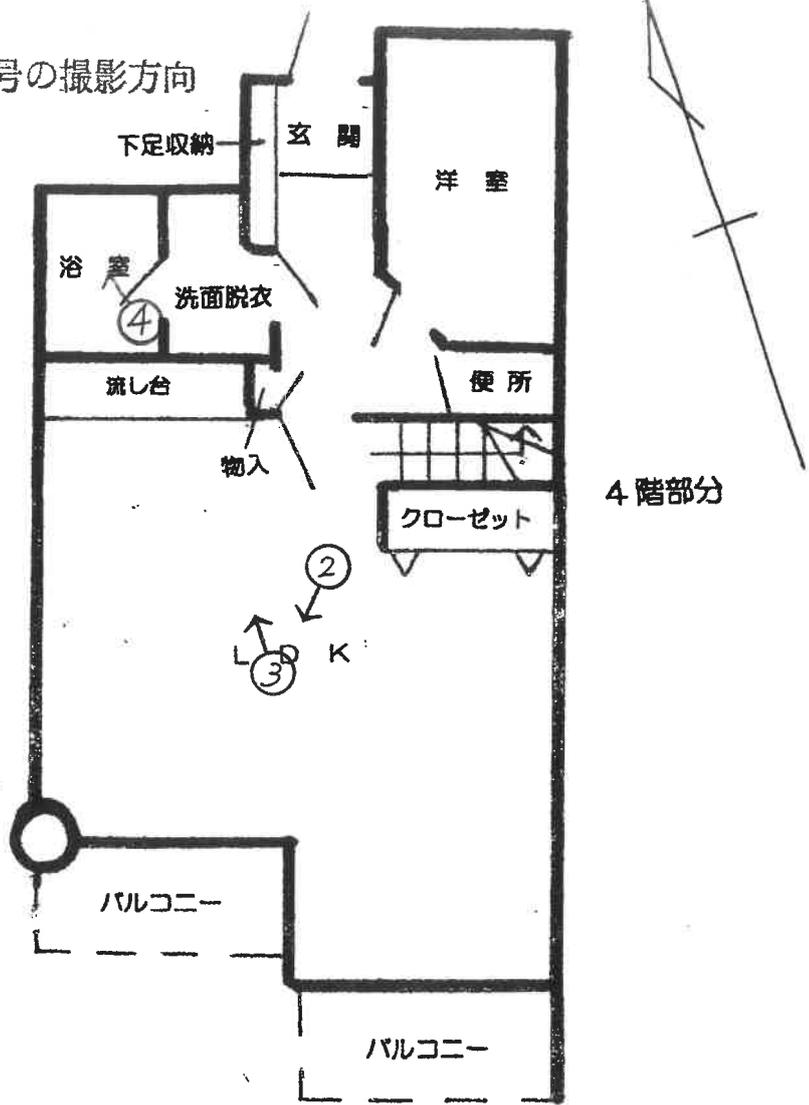
土地の所在 福岡市中央区小笹5丁目



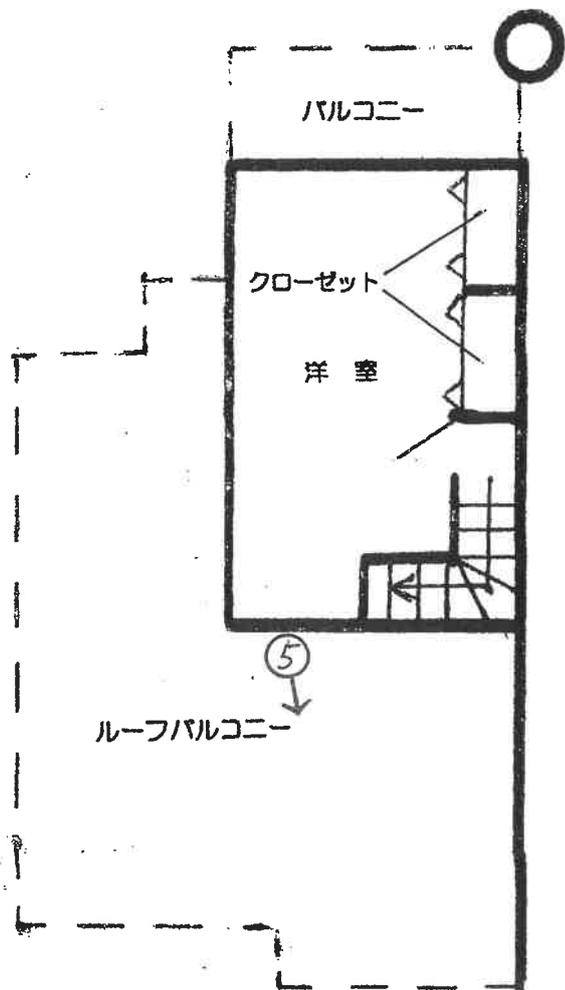
これは図面に記録された内容を証明した書面である。

令和7年12月25日 福岡法務局 登記部

○→写真番号の撮影方向



4階部分



5階部分



1 目的物件のある
一棟の建物の外観



2 室内の状況



3 室内の状況



4 室内の状況



5 ルーフバルコニー
の状況



令和7年(ケ)第186号
令和8年1月29日現地調査
令和8年2月4日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松本 忠人

第1 評価額

番号	評価額
1	金 15,800,000 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	福岡市中央区小笹五丁目102番地1		
	建 物 の 名 称	ロワールマンション・アール植物園		
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	小笹五丁目102番1の401		
	建 物 の 名 称	401		
	種 類	居 宅		
	構 造	鉄筋コンクリート造2階建		
	床 面 積	4階部分		68.96 m ²
		5階部分		20.21 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	福岡市中央区小笹五丁目102番1		
地 目	宅 地			
地 積	1,615.86 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	9,720 / 219,403			
特 記 事 項				
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 (100.00m²) 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・建物図面等を参考に現地踏査のうえ、そ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	福岡市中央区小笹五丁目18番10-401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)	地下鉄七隈線「桜坂」駅の南南東、約890m。 西鉄バス「上智福岡中高前」停留所のほぼ東方、約230m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	植物園の南側にマンション、アパート、一般住宅等が存する高台の住宅地域。 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	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	150%
	防火規制	無
	その他	第二種15m高度地区
画地条件	規模	1,615.86㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ台形 (建物図面・各階平面図のとおり。)
	間口・奥行	間口42m・奥行約50m
	接道関係	中間画地
	その他	宅盤は下記のとおり道路より低く位置する。
接面道路の状況	北東側で幅員約5.5m舗装市道に0～5m程度低く接面(建築基準法第42条第1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 : 不明(後述のとおりオール電化である) 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、通常のコスト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、埋蔵文化財の包蔵及び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	ロワールマンション・アール植物園	
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(登記記載)	平成1年10月31日 新築
	経過年数	約 37 年
	経済的全耐用年数	約 40 年
	経済的残存耐用年数	約 3 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	
	合計床面積	2,276.01 m ² (登記上)
仕様	外壁	小口タイル ほか
	床	タイル貼 クッションシートほか
設備等	エレベータ	1基
	駐車場	24台分(賃貸)
	集会所	なし
	管理人室	あり
	その他	オートロック 駐輪場
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。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7年10月から大規模修繕に入っており、本年2月終了予定。 ・エントランスは2階にある。 	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造2階建
位 置	4及び5階部分のほぼ南西端区画（南西面・北東の一部面採光）
床 面 積	登記記載 89.17㎡ 固定資産税評価証明書上 100.00㎡
間 取 り	2LDK、バルコニー（4階に二面、5階に一面とルーフバルコニー、面積不明） （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 オール電化、給排水設備 等 その他 電気温水器
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"> ・いわゆるメゾネットタイプの部屋である。 ・目視の範囲では特段の損傷等はなく、概ね経年相応と認める。 ・家財等はほとんどなく、空室状態で、調査時はルーフバルコニー改修（防水シートの破損等）の準備中で、室内に工事用シートが敷かれていた。 ・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ため、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
341,000	100.00	0.17	5,800,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.17 \times 1.00 = 0.17$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 37 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
185,000	0.94	1,615.86	0.95	9,720 / 219,403	11,830,000

ア 標準画地価格・・・ 公示地「福岡中央-15」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 178,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{97} & = & 185,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*時点修正： 近時の状況等に留意して公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を査定した。

*標準化補正： 方位 1.03

*地域格差： 街路条件 0.99 × 接近条件 1.00 × 環境条件 0.98 × 行政的条件 1.00 = 0.97

イ 個別格差・・・ 形状 0.99 × 地勢高低差 0.95 = 0.94

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
5,800,000	11,830,000	1.05	18,510,000

個別格差・・・・・・ 一棟のマンション内における階層・位置等による効用格差及びブルーバルコニー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/m ²) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (m ²) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
230,000	1,05	89.17	21,530,000

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1m²当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差： 積算価格の個別格差と同じ。

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	18,510,000	1.00	18,510,000	10%
② 比準価格	21,530,000	1.00	21,530,000	90%
調整後の価格	21,230,000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×オ)
1	21,230,000円	1.00	0.80	0.93	0	15,800,000円

イ 市場性修正 : 補正の必要なし。

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：公示地「福岡中央-15」
所在：福岡市中央区小笹4丁目89番
住居表示：小笹4-17-9
価格：178,000 円/㎡（対前年変動率 + 6.0%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：234 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面街路：南東側幅員約4.5m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：地下鉄七隈線「六本松」駅の南東方、道路距離1.5km。
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 150%）

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 | 2 葉 |

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照）

以上

