

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 原 田 恵

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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 10 月 20 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	36, 860, 000 29, 488, 000	一括	7, 372, 000	152, 022	40, 015
1	29, 490, 000				
2	7, 370, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 福岡市城南区別府五丁目

地 番 20 番 1

地 目 宅地

地 積 722.78 平方メートル

共有者 A 持分 165612 分の 15417

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区別府五丁目 20 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	310.89 平方メートル
	2 階	304.57 平方メートル
	3 階	304.57 平方メートル
	4 階	304.57 平方メートル
	5 階	304.57 平方メートル
	6 階	166.10 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別府五丁目 20 番 1 の 5

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 155.35 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 3 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 投 野 由美子

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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 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 所 在 福岡市城南区別府五丁目

地 番 20番1

地 目 宅地

地 積 722.78平方メートル

共有者 A 持分165612分の15417

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区別府五丁目20番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	310.89平方メートル
	2階	304.57平方メートル
	3階	304.57平方メートル
	4階	304.57平方メートル
	5階	304.57平方メートル
	6階	166.10平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別府五丁目20番1の5

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 155.35平方メートル

所有者 A



令和8年(ヌ)第50号
令和8年7月7日受理
令和8年8月**27**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 所 在 福岡市城南区別府五丁目

地 番 20 番 1

地 目 宅地

地 積 722.78 平方メートル

共有者 A 持分 165612 分の 15417

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区別府五丁目 20 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	310.89 平方メートル
	2 階	304.57 平方メートル
	3 階	304.57 平方メートル
	4 階	304.57 平方メートル
	5 階	304.57 平方メートル
	6 階	166.10 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別府五丁目 20 番 1 の 5

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 155.35 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	福岡市城南区別府五丁目2番5-601号	
建 物	物件2	
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	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 26,630円 修繕積立金 34,000円 円 円	令和8年8月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年8月分まで計181,890円 ☐ 不明
管理会社等	株式会社ジェント	
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（共有者） ☐ その他の者 上記の者が本土地上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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 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	☒ 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	
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 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼っていません。 3 本件建物には、大きな損傷はありません。

(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)

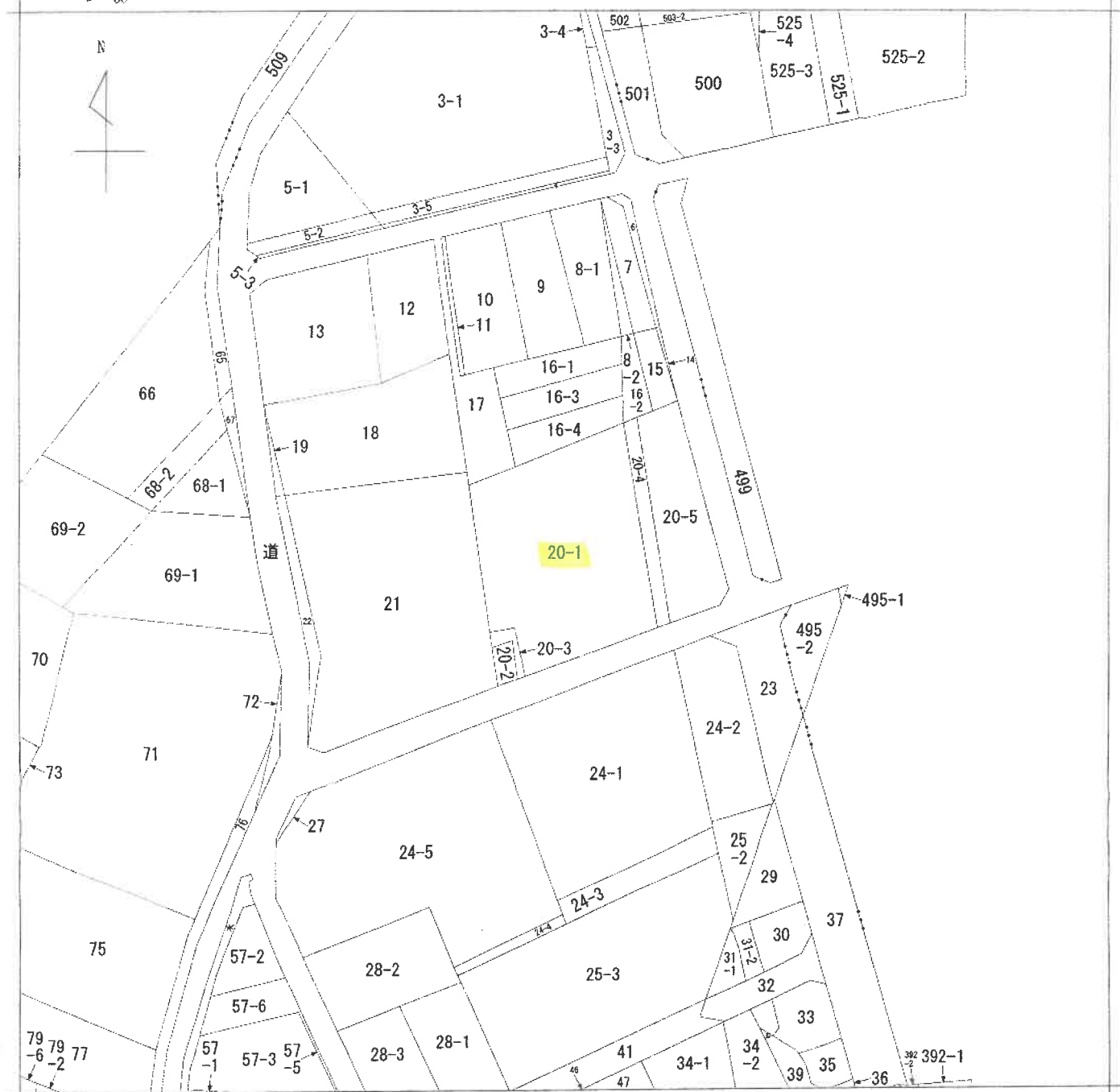
本件区分所有建物の敷地となっている本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（20番4、20番5：所有者は福岡市、地目は「宅地」）を介して公衆用道路（無地番、公図上の表記は「道」）に接道している。

2 本件建物の占有状況は、立入調査の結果、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。

3 本件建物内には、特に顕著な損傷等はない。

(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 8年 7月15日 (水) 16:00 - 16:20	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 8年 7月17日 (金) 16:00 - 16:10	執行官室	立入期日変更申請 (占有者 A 電話)
R 8年 7月27日 (月) 15:00 - 15:20	福岡法務局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 8月4日 (火) 9:30 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 建物所有者兼占有者 A から事情聴取
R 8年 8月24日 (月) 11:20 - 11:30	執行官室	滞納管理費等調査
(特記事項)		



(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	福岡市城南區別府五丁目				地 番	20番1			
出力縮尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系 番号又 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。

(福岡法務局西新出張所管轄)

令和8年7月27日

福岡法務局

請求番号：39-1

(1/1)

登記官

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和57年12月20日

公用

令和8年7月27日 福岡法務局

登記官

(7枚目)

125312

前 20-1 後・新

地 積 測 量 図

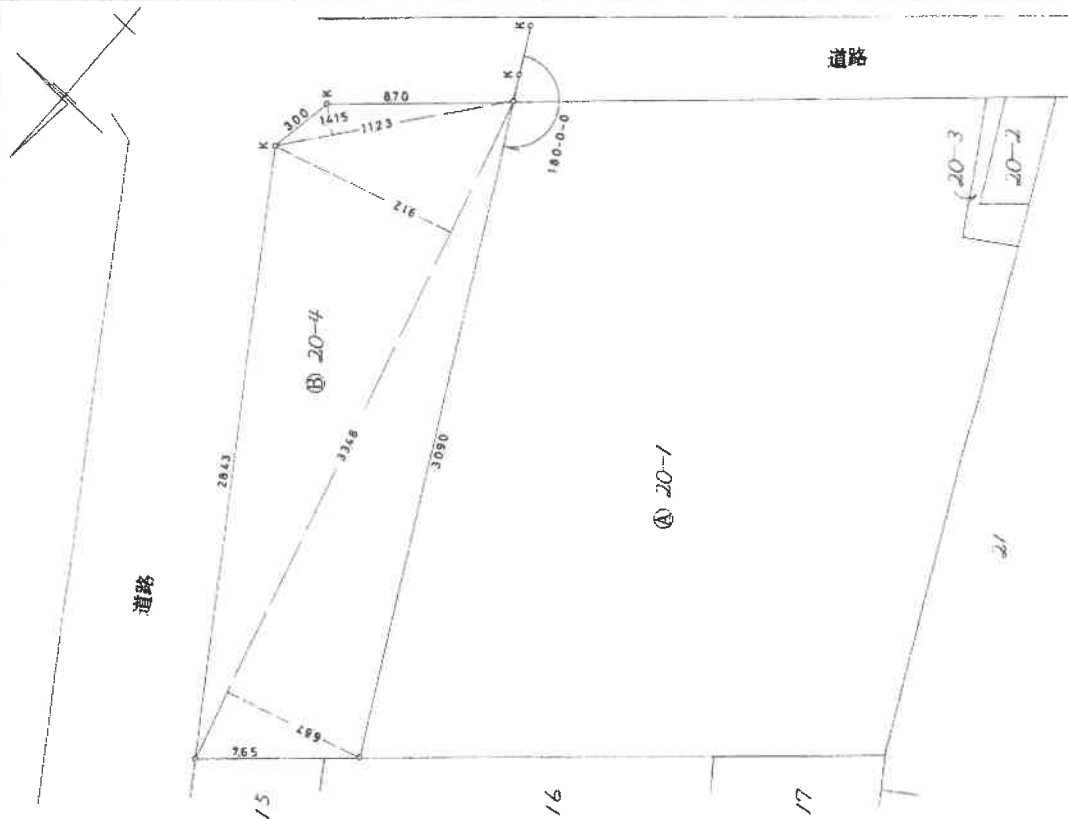
地 番 20-4 20-1

土地の所在 福岡市城南区別府5丁目

S. 57 12 20

底 辺	20-4 高さ	求 積 差	估 面 積
11.23	1.415		15.89045
33.48	9.12		305.3376
33.48	6.87		230.0076
	合 計		551.23565
	2 除		275.617825
	面 積		275.61 m ²

境界標の種類
K = 金属標



作製者

(昭和57年12月14日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

250

A4判に縮小

請求番号：39-2

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。
(福岡法務局西新出張所管轄)
令和8年7月27日 福岡法務局

令和8年7月27日 福岡法務局

產品價

(8枚目)

A 4 判に縮小

編求番号: 39-3

533618

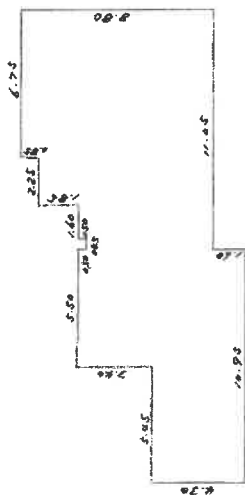
各階平面図 558.8-5 田

家 屋 番 号

5 5 20 ~ 1 ~ 5

面區
區面
物平
建各

建物の所在 福岡市城南区別府5丁目20番地1

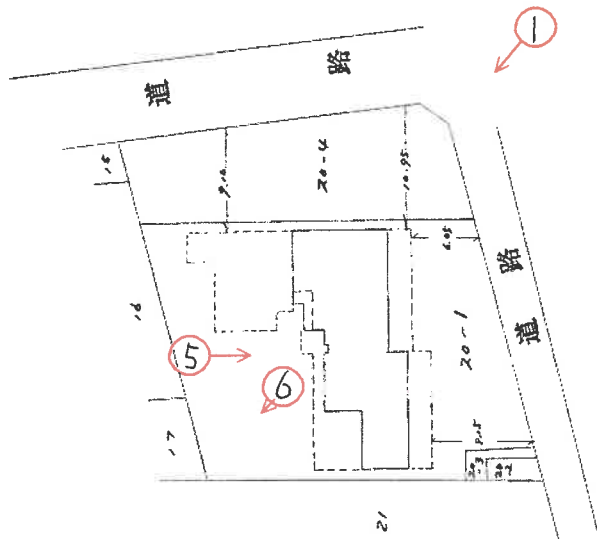


6階部分 601号

式算積表

5.45	4.70	23.4350
7.70	5.50	42.3500
5.60	0.45	5.2200
6.10	1.60	9.7600
7.95	2.25	17.8875
8.80	6.75	59.4000
		105.3525

建築物の在する部分 6階



写真番号の撮影方向

作製者

土地家譜

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

申請人

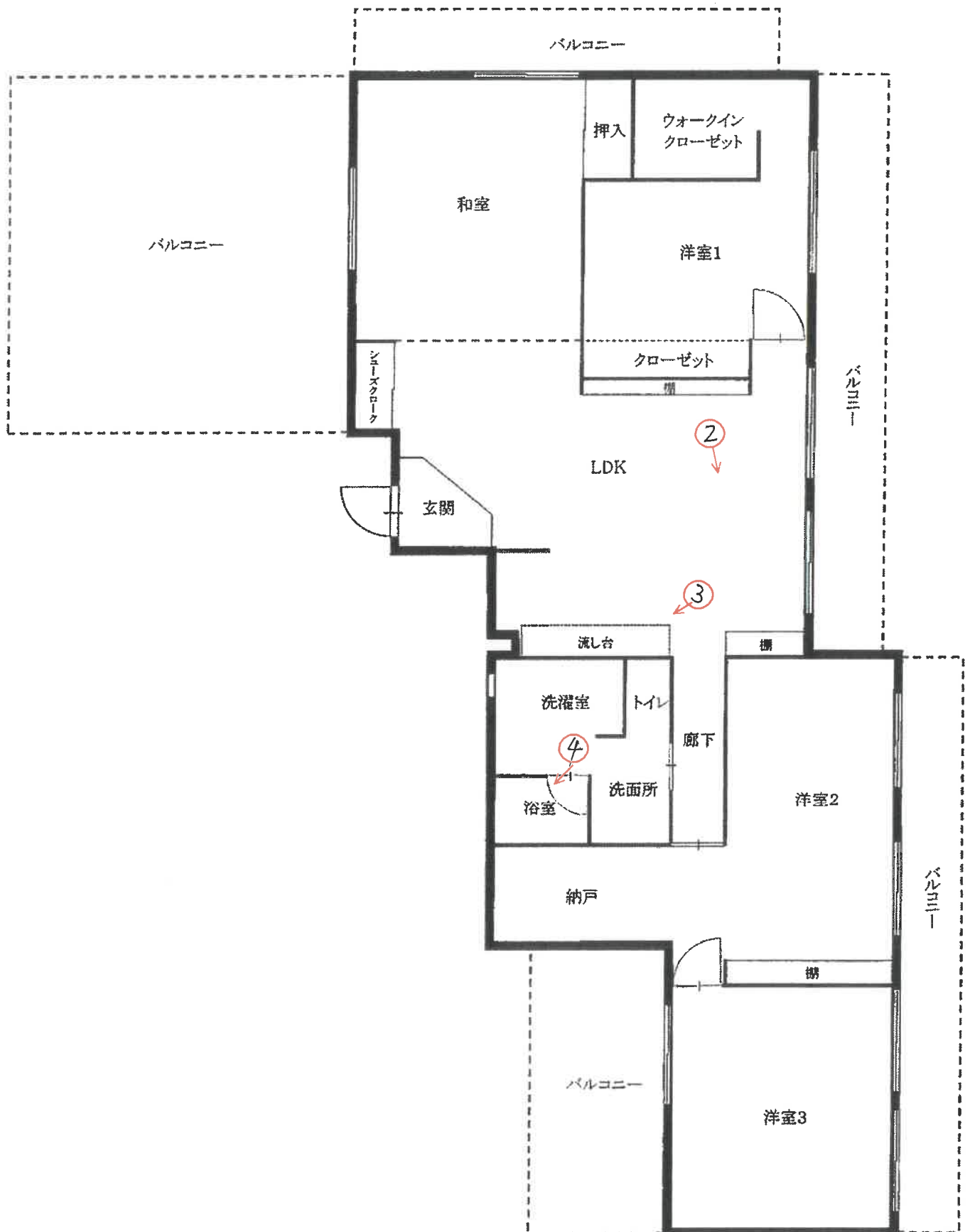
尺蠖

 $\frac{1}{500}$

(播)問県土地家屋調査士(会)

間 取 図

↑ 写真番号の撮影方向





No. 1

本件建物の外観

No. 2

本件建物の室内



No. 3

本件建物の室内





No. 4

本件建物の室内



No. 5

敷地内にある建物（管理室・
機械室）



No. 6

敷地内にある建物

機械室

ポンプ室

令和 8 年（ヌ）第 50 号
令和 8 年 8 月 4 日 現地調査
令和 8 年 8 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
川 村 勇 人 印

第1 評価額

一括価格	
金 36,860,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 29,490,000 円
物件2（建物）	金 7,370,000 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	
1	(土地の表示)		「特記事項」欄参照	
	所 在	福岡市城南区別府五丁目		
	地 番	20 番 1		
	地 目	宅 地		
	地 積	722.78㎡		
	共 有 持 分	15417 / 165612		
2	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照	
	所 在	福岡市城南区別府五丁目20番地1		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建		
	床 面 積	1 階		310.89㎡
		2 階		304.57㎡
		3 階		304.57㎡
		4 階		304.57㎡
		5 階		304.57㎡
		6 階		166.10㎡
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	別府五丁目20番 ~~5~~ 1の5		
	建 物 の 名 称	601		
	種 類	居 宅		
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
	床 面 積	6 階部分		155.35㎡
番号	特 記 事 項			
1	数量については、現地の状況や建物の配置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、登記地積を採用して評価した。			
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 (172.61㎡) を採用した。			
住 居 表 示		福岡市城南区別府五丁目 2 番 5 － 6 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（物件1）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	地下鉄七隈線「別府」駅の南方、約200m。 西鉄バス「中村大学前」停留所の南東方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線市道「城南学園通り」沿線に所在する住・商混在地域で、店舗兼住宅、店舗兼共同住宅、マンション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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 地域指定なし 第二種20m高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 接 道 関 係	722.78㎡ ほぼ整形 (公図のとおり) 約31m・約24m 角地
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約26mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）と、南側で幅員約3.6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）と各々ほぼ等高に接面。	
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。 ・南側道路は上記のとおり、いわゆる「2項道路」に該当するため、道路の中心線から水平距離2mの線が道路との境界線とみなされる。(セッバック) 買受人において調査・確認を要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和別府コープ
建物の用途	共同住宅 (総戸数 27 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5月27日 経過年数 約 44 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陸屋根 6 階建 合計床面積 1,695.27 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1 基 駐車場 なし 集会所 なし 管理人室 あり
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	- 敷地内に駐車場はない。 - 一棟の建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 昭和57年9月20日交付 第城特73号）及び完了検査（検査済証 昭和58年6月11日交付 第特67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、容積率を超過しているが、建築確認申請の後（昭和57年12月20日）に道路拡幅に伴う分筆により超過に至った経緯があり、いわゆる、既存不適格建物に該当すると考えられるため、当該要因による減価は不要と判断した。

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6 階部分の全部 (南面採光)
床 面 積	登記記載 155.35㎡ 固定資産税評価証明書上 172.61㎡
間 取 り	4 L D K、バルコニー約85㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ボード貼 ほか 床 フローリング、タタミ ほか 内 壁 ボード貼 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
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

(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/㎡) ア	個別格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	482,000	1.01	722.78	1.00	15,417 / 165,612	32,760,000

【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・・・ 基準地「福岡城南（県）－13」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 565,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{124} & = & 482,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

*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： 二方路 1.02

*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 × 0.98 × 1.30 × 1.00 = 1.24

イ 個別格差・・・・・・ 角地 1.01 (セットバックも考慮)

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/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	310,000	172.61	0.08	—	4,280,000

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）

物件2は、建築後約44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%を基本に建物の築年数等の現状を考慮した観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - & 0.2) & = & 0.08 \end{array}$$

（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	32,760,000	0.10	場所的利益	3,280,000

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	32,760,000	— 3,280,000	1.03	30,360,000	80%
2	4,280,000	+ 3,280,000	1.03	7,790,000	20%
合 計				38,150,000	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、専有部分の保守管理の状況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
300,000	1.03	155.35	48,000,000

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： 物件2の登記の専有面積（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	38,150,000	1.00	38,150,000	10%
② 比準価格	48,000,000	1.00	48,000,000	90%
調整後の価格	47,020,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(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	47,020,000	80%	37,620,000
2		20%	9,400,000

(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	37,620,000	1.00	0.80	0.98		29,490,000
2	9,400,000	1.00	0.80	0.98	0	7,370,000
一括価格 (合計)						36,860,000

イ 市場性修正：修正の必要はない。

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

基準地標準価格：基準地「福岡城南（県）－13）」
所 在：福岡市城南区鳥飼7丁目1番7
住 居 表 示：鳥飼7－1－10
価 格：565,000 円/㎡（対前年変動率 8.7%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：779㎡
地 域 の 概 要：共同住宅が多く見られる利便性のよい住宅地域
接 面 街 路：南 側 幅員約13m 市道 背面道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：地下鉄七隈線「別府」駅の北西方、道路距離450m
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	2 葉
2 間取図	1 葉
3 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

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