

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月17日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

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 7年 7月 2日から 令和 7年 7月 9日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月15日 午前 9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月30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 7年 6月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,350,000 9,080,000		2,270,000	108,579	25,289



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区香椎駅前一丁目1155番地

建物の名称 アレグリア香椎駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎駅前一丁目1155番の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 77.15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 福岡市東区香椎駅前一丁目1155番

地 目 宅地

地 積 392.47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 122832分の7715

共有者 A 持分2分の1

共有者 E 持分4分の1

共有者 F 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 14 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

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】

本件共有者 B の相続人 E 及び同 F 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。

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

《 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 福岡市東区香椎駅前一丁目 1155 番地

建物の名称 アレグリア香椎駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎駅前一丁目 1155 番の 202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 77.15 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 福岡市東区香椎駅前一丁目 1155 番

地 目 宅地

地 積 392.47 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 122832 分の 7715

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 E 持分 4 分の 1

共有者 F 持分 4 分の 1

令和6年(ケ)第117号
令和6年10月 8日受理
令和6年11月 1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 福岡市東区香椎駅前一丁目 1155 番地

建物の名称 アレグリア香椎駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎駅前一丁目 1155 番の 202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 77.15 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 福岡市東区香椎駅前一丁目 1155 番

地 目 宅地

地 積 392.47 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 122832 分の 7715

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市東区香椎駅前1丁目19番2-202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	☒ 建物共有者Bの相続人 ☐ 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。 ☐ 「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 12,900円 修繕積立金 12,080円 町内会費 300円	令和6年10月9日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 3,013,462円(令和6年10月分まで、町内会費を含む全遅延損害金を含む)
管理会社等	(株)東急コミュニティー	
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(符号) ☐ (符号)	
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(目的外土地)	☒ 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	

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 管理会社担当者	(占有関係等) 本件建物は、現在、空き家のようにです。 (管理費等の滞納関係) 管理費等の状況は、2枚目記載のとおりです。 水道料についても管理組合が管理していますが、令和4年1月が最後の使用です。
■ 福岡県東警察署生活安全課担当者	(建物内の状況等) 本件建物内で共有者Bが亡くなっていましたが、事件性はありませんでした。
■ 共有者 A	(占有関係等) 本件建物には、以前は、私も共有者Bと同居していましたが、数年前に転居しました。共有者Bが本件建物内で亡くなっていたと警察の方から聞きました。Bは、元妻です。Bが亡くなった経緯等は分かりません。子が2人いますが、Bのことは何も聞いていません。
■ 九州電力㈱開示請求受付係担当者	(ライフライン照会に対する回答) 本件建物の電気の契約は、令和6年9月25日に解約になっていますが、使用料不払いのため当社から解約しました。 使用契約者はBです。

(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

執行官の意見

■(接道関係)

本件敷地は、公図どおり公道(地番1154番等)に接している。

(占有関係)

関係人の陳述、建物内の状況から2枚目記載のとおり、共有者亡Bの相続人が住居(空き家)として使用しているものと認めた。

(損傷等)

東警察署担当者が、本件建物内の玄関付近でBが亡くなっていたが、事件性はない旨述べている。

本件建物は、写真2のとおりゴミ等が天井近くまで山積みされているため玄関付近以外には立ち入ることができなかった。間取図(10枚目)は、マンションの販売図を元に作成したものであるから、現況が相違している可能性がある。また、室内は死臭が強く、玄関前の共用部分の廊下に液体がこぼれたような染みが数か所にあった。

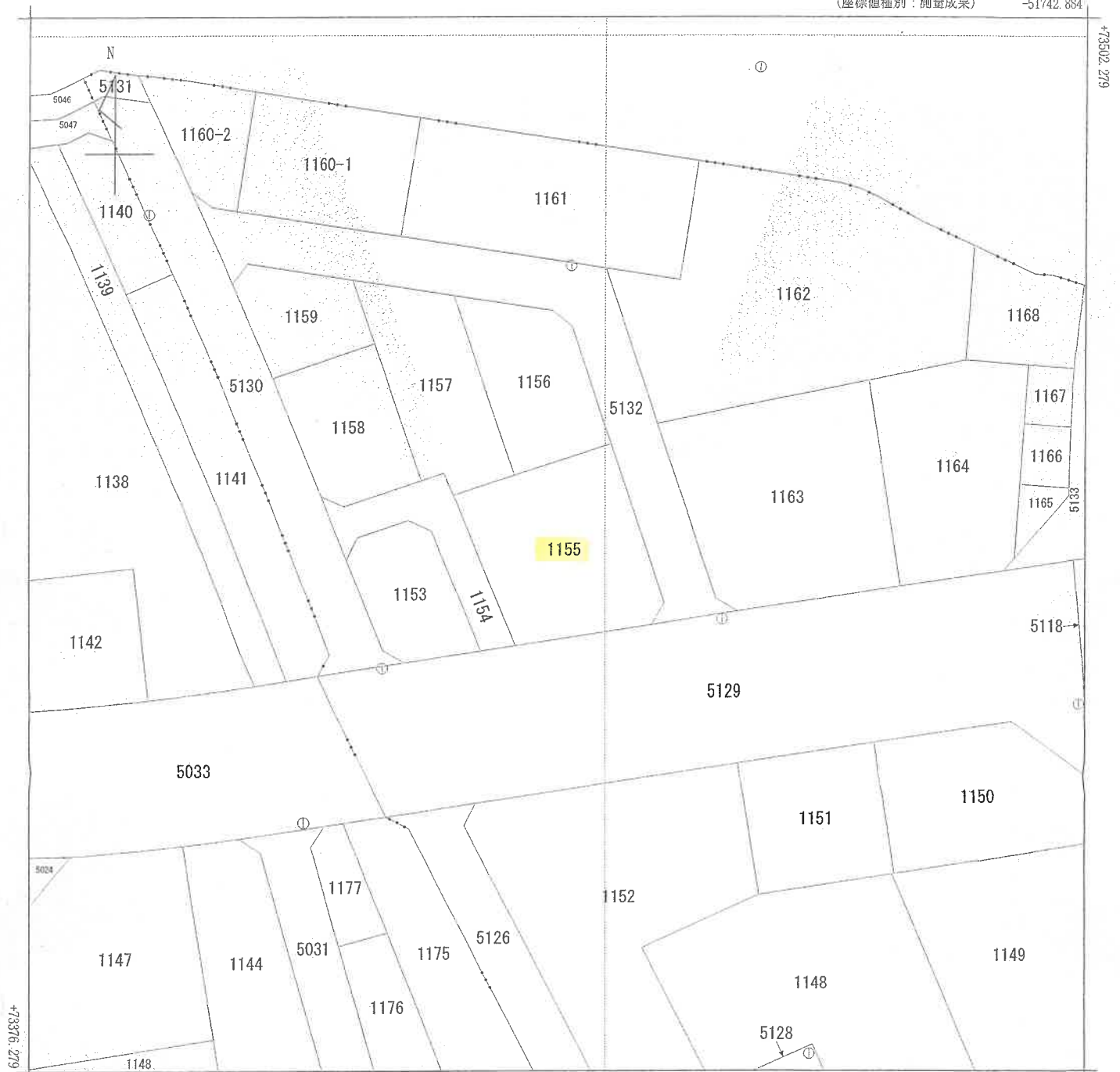
(共有者Bからの聴取)

共有者Bは、亡くなっていたため、同人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6年10月8日(火) 13:00-13:20	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, 照会書FAX送信
令和6年10月9日(水) 10:15-10:30	物件所在地	外観調査(エントランスの本件建物のチャイム音が鳴らず, 郵便受けに郵便物が満杯になっていたことから居住性がないと考えられたので解錠技術者を手配)
令和6年10月9日(水) 13:10-13:25	執行官室	共有者Aへ照会書送付
令和6年10月10日(木) 10:50-11:20	福岡法務局	公図等入手
令和6年10月16日(水) 15:30-17:00	物件所在地	本件建物内で人が亡くなっていたため立入調査中止(警察官を呼び援助依頼)
令和6年10月29日(火) 9:10-10:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) ■ 令和 6年10月16日 立会人Cを立ち合わせ, 解錠技術者に廊下側の窓を解錠させたところ, 強い異臭があり, 多数のハエが窓にたかっていたことから死体が室内にあるものと考えられたので東警察署に通報した。同署署員が捜査するとのことであったので, 立入調査を中止した。 ■ 令和 6年10月29日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人D を立ち合わせ, 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。		

(5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



-51867.884 (座標値種別:測量成果)

(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

香椎駅前
1丁目

請 求 部 分	所 在 福岡市東区香椎駅前一丁目				地 番 1155番	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号 II	分 類 地図に準ずる図面	種 類 土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	令和3年1月8日			備 付 年 月 日 (原図)	令和3年2月5日	補 事 記 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6年10月10日
福岡法務局

請求番号 : 8-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

(6～8枚目A3版からA4版に縮小)

公用

公用

(7 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。
令和6年10月10日 福岡法務局

各階平面図

149.8.19

家屋番号
香椎駅前1丁目
296番6の202

建 物 面 面
各 階 平 圖
圖 圖

建物の所在 福岡市東区香椎駅前1丁目 296番地6

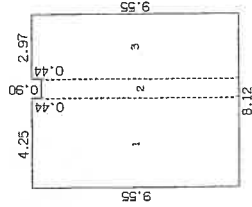
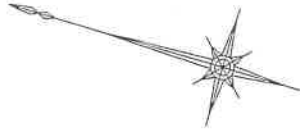
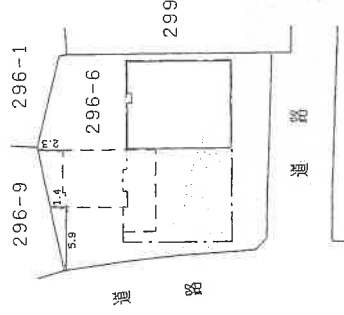


表
積
求

1	4.25 X	9.55	=	40.5875
2	0.90 X	9.11	=	8.1990
3	2.97 X	9.55	=	28.3535
			計	77.1500
			床面積	77.15 m ²

建物の存する部分2階 建物番号202



作製者

平成 9 年 8 月 11 日 (平成 年 月 日) 作製

1/250
縮尺

申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(福岡県) 土地家屋調査士(会)

請求番号: 8-2

$$\overline{(1/2)}$$

(1) 令和3年1月19日
令和3年1月19日土地区画整理法の換地処分に
より変更
「所在 福岡市東区香椎駅前一丁目1155番地
家屋番号 香椎駅前一丁目1155番の202」

(8 枚目)

基地建物位置関係図



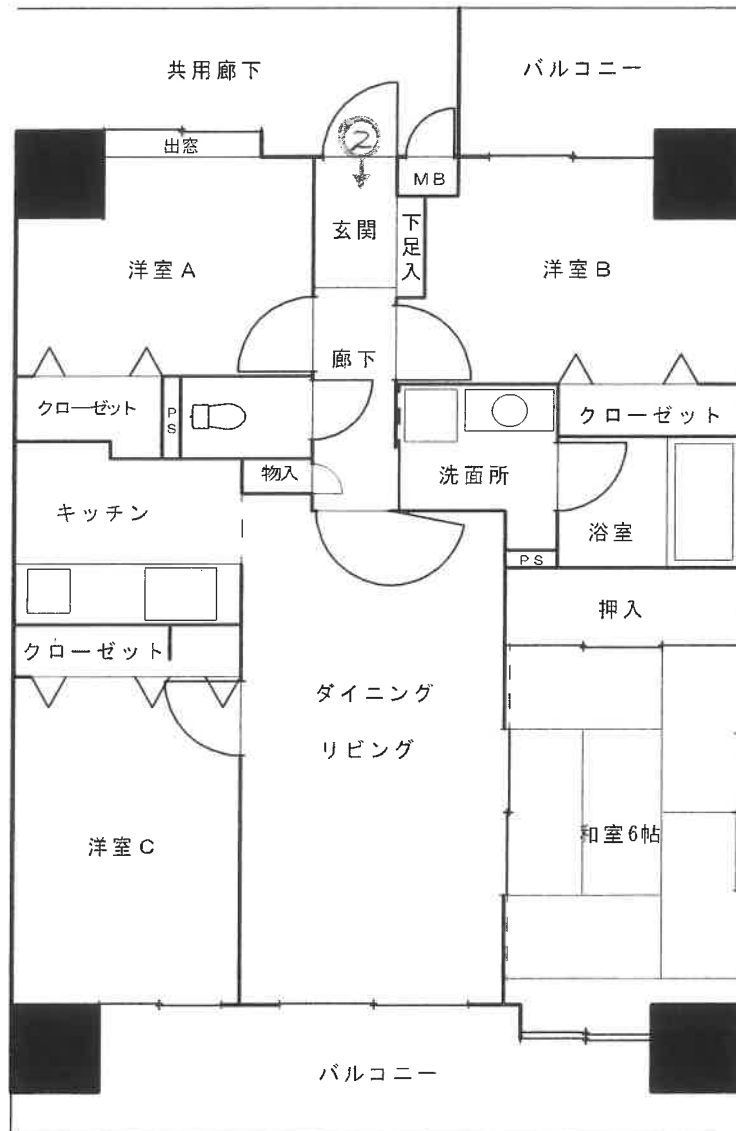
道路

道路

道路

写真撮影位置方向

間 取 図



写真撮影位置方向

1 本件マンション



2 玄関付近



令和 6 年（ケ）第 117 号
令和 6 年 10 月 29 日 現地調査
令和 6 年 11 月 1 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 崎 浩

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 11,350,000 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	福岡市東区香椎駅前一丁目1155番地	
	建 物 の 名 称	アレグリア香椎駅前	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	香椎駅前一丁目1155番の202	
	建 物 の 名 称	202	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	2階部分 77.15 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	福岡市東区香椎駅前一丁目1155番	
	地 目	宅 地	
	地 積	392.47 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	7,715 / 122,832		
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 (86.35m²) 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（別添）があり同図と現地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	福岡市東区香椎駅前一丁目19番2-202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)	J R鹿児島本線「香椎」駅の北西方、約300m 西鉄バス「西鉄香椎」停留所の北方、約150m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、中高層の共同住宅が多い駅に近接する商業地域で、土地区画整理事業が施行されている。地勢はおおむね平坦である。 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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	地区計画、駐車場整備地区
画 地 条 件	規 模	392.47㎡
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照)
	間口・奥行	約18m・約20m
	接道関係	三方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約18mの舗装市道と等高、東側で幅員約6mの舗装市道と等高、西側で幅員4mの舗装市道と等高に接面(いずれも建築基準法第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 : 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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。 ・香椎駅周辺土地区画整理地区地区計画；建物等の用途の制限がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アレグリア香椎駅前		
建物の用途	共同住宅（総戸数 16 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9年8月10日	
	経過年数	約 28 年	
	経済的全耐用年数	約 40 年	
	経済的残存耐用年数	約 12 年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 合計床面積 1,374.80 m ² （登記上）		
仕様	外 壁	タイル貼り	ほか
	その他	特になし	
設備等	エレベータ	1基	
	駐車場	16台分	
	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	
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	特になし		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階部分の角部屋（南、東、北面採光）
床 面 積	登記記載 77.15㎡ 固定資産税評価証明書上 86.35㎡
間 取 り	4 L D K、バルコニー約16㎡ (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、タタミ 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 その他 特記すべき仕様等はない
保守管理の状態	劣る (特記事項欄参照)
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	・ 10 月 16 日の第一回調査日に、共有者のひとりが玄関付近で亡くなった状態で発見された。 ・ ゴミ等がうず高く積まれ室内に立ち入ることができなかった。 ・ したがって、間取りや仕様等は分譲時の資料によった。その後の改変等是不詳である。 ・ 玄関付近に強い異臭がある。 ・ 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、使用可能かどうかについては不明である ・ 建物に付属する建具については、その全てについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等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、目的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
310,000	86.35	0.30	8,030,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.37 \times 0.80 = 0.30$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 28 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 -20% (保守管理の状態等を考慮)

(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
625,000	1.03	392.47	1.00	7,715 / 122,832	15,870,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡東5-3」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

$$790,000 \text{円/m}^2 \times \frac{110}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{135} = 625,000 \text{円/m}^2$$

※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：三方路 1.03

* 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	×	1.30	×	1.00	=	1.35

イ 個別格差・・・	三方路		個別格差
	1.03	=	1.03

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
8,030,000	15,870,000	0.97	23,180,000

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
390,000	0.97	77.15	29,190,000

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	23,180,000	1.00	23,180,000	20%
② 比準価格	29,190,000	1.00	29,190,000	80%
調整後の価格	27,990,000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)ーオ
1	27,990,000円	0.65	0.80	0.78	0	11,350,000円

イ 市場性修正：共有者のひとりが室内で亡くなった状態で発見されたこと、ゴミ等がうず高く積みれ散乱していること等を考慮した。

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「福岡東5-3」
所 在 : 福岡市東区香椎駅前1丁目1073番
住 居 表 示 : 香椎駅前1-8-14
価 格 : 790,000 円/㎡ (対前年変動率 12.9%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 316 ㎡
地 域 の 概 要 : 店舗ビル、小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約 15m 県道、三方路
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R 鹿児島本線「香椎」駅の西方、道路距離150m
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建蔽率 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)	2 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	2 葉

以 上

位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』」より引用）



位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』より引用）

