

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 鶴 努

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6年 5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	日 時 場 所	令和 6年 6月 5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 6年 4月23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 福岡市東区香椎五丁目2040番地5

建物の名称 MJR香椎参道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎五丁目2040番5の2508

建物の名称 2508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.02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 福岡市東区香椎五丁目2040番5

地 目 宅地

地 積 7510.92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 565694分の7438



物件明細書

令和 6年 3月12日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 福島 恭子

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 福岡市東区香椎五丁目2040番地5

建物の名称 MJR香椎参道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎五丁目2040番5の2508

建物の名称 2508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.02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 福岡市東区香椎五丁目2040番5

地 目 宅地

地 積 7510.92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 565694分の7438



令和5年(又)第 92号
令和6年 2月 6日受理
令和6年 3月 4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 福岡市東区香椎五丁目2040番地5

建物の名称 MJR香椎参道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎五丁目2040番5の2508

建物の名称 2508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.02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 福岡市東区香椎五丁目2040番5

地 目 宅地

地 積 7510.92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 565694分の7438

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5丁目4番30-2508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 — 種類: — 構造: — 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" 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 2,700円 修繕積立金 11,900円 駐車場使用料 10,500円 水道料 12,012円 配水管清掃料 実費	令和6年2月19日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない。 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある。 107,524円 (令和6年3月分まで)
管理会社	日本管財住宅管理㈱	
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(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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	
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"/> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 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	

(2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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> 所有者)の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権限 <input type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	令和2年11月頃
最初の契約日	令和2年11月頃
契約等期間	令和2年11月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A(占有者)</p>	<p>(占有関係等)</p> <p>本件建物には、私と子2人が住んでいます。 所有者は、私の元夫で子2人の父です。 所有者は令和2年11月頃本件建物に戻らなくなり、所有者の印鑑を押した離婚届が最近になって送られてきましたので、今年の2月11日に離婚届を私が提出しました。</p> <p>所有者とは、本件建物に私達が住むことについて特に話をしたことはありません。光熱費は、所有者の預金口座から引き落とされていますが、残高不足で引き落としができなかった時には、請求書が送られてきますので、私が払っています。</p> <p>(本件建物の傷み等)</p> <p>本件建物には、特別な傷み等はありません。リビングの壁にクロスが剥がれが1箇所あります。</p>

(4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)

本件土地は、公図どおり公道（地番2035番1等）に接している。

(占有関係)

建物内の状況、関係者の陳述により、2枚目のとおり占有を認定した。

(占有者の占有権原)

関係人の陳述、建物内の状況等から、2枚目記載のとおり、Aが占有しているものと認めた。

(本件建物の損傷等)

本件建物には、特別な傷みは見当たらなかったが、リビングの壁にクロスが剥がれが1箇所あった。

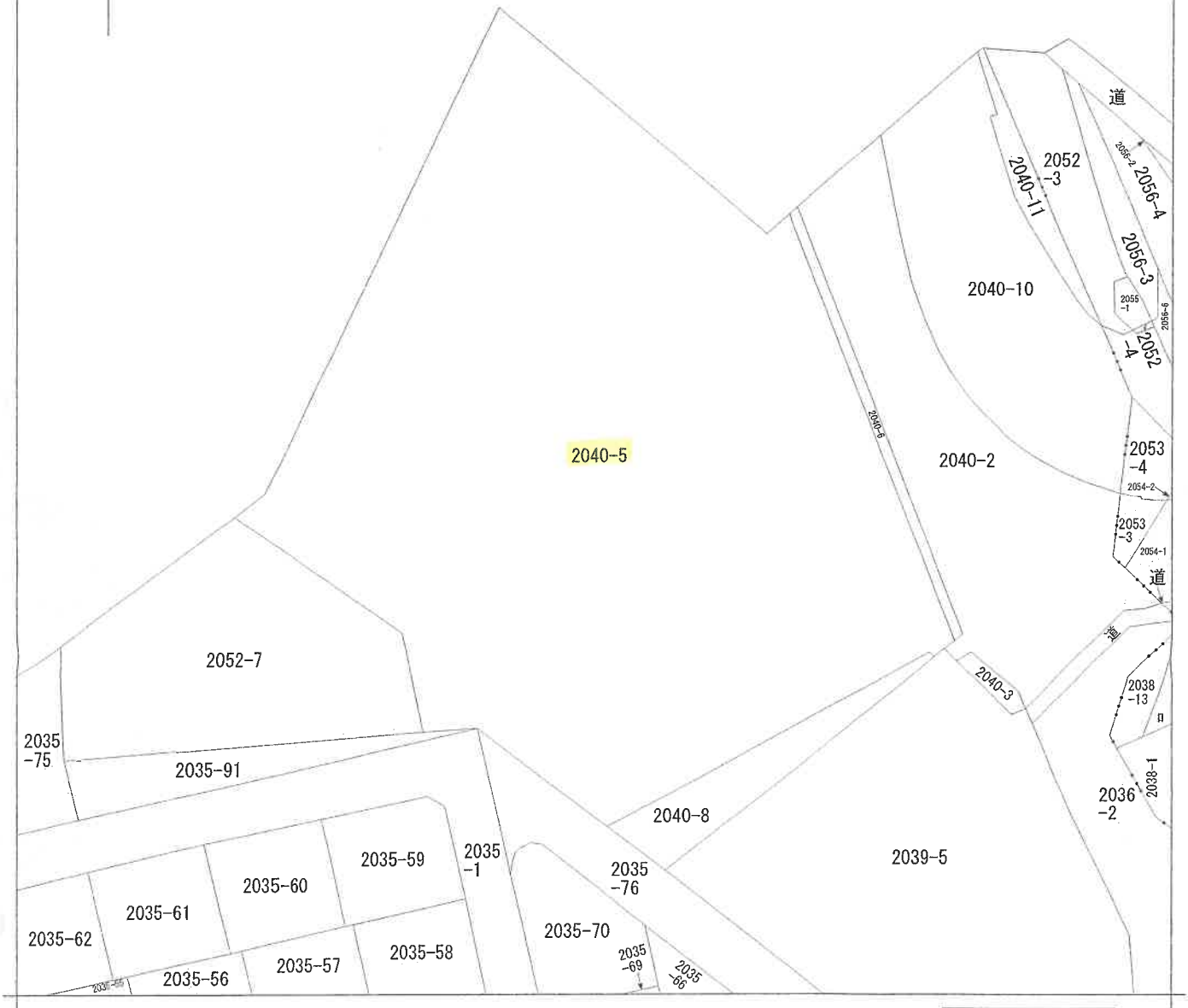
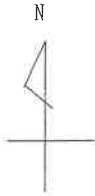
(所有者からの聴取)

所有者の住所地の会社の郵便受けに照会書を投函したが、回答がなかったため、所有者からの聴取はできなかった。

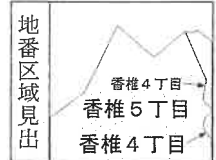
(5枚目) (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2月6日(火) 10:10-10:40	執行官室	管理会社へ電話・FAXで照会書送信
令和6年2月6日(火) 11:00-11:20	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和6年2月8日(木) 8:50-9:40	福岡法務局	公図等入手
令和6年2月8日(木) 13:15-13:25	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
令和6年2月15日(木) 9:40-10:15	物件所在地	立入調査, 占有者と面談, 写真撮影
令和6年2月22日(木) 16:00-16:10	所有者の住所地	照会書投函
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)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は応答がなく施錠されていたので, 立会人 _____ を立ち合わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(6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



(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	福岡市東区香椎五丁目		地番	2040番5	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	
						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。

令和6年2月8日
福岡法務局

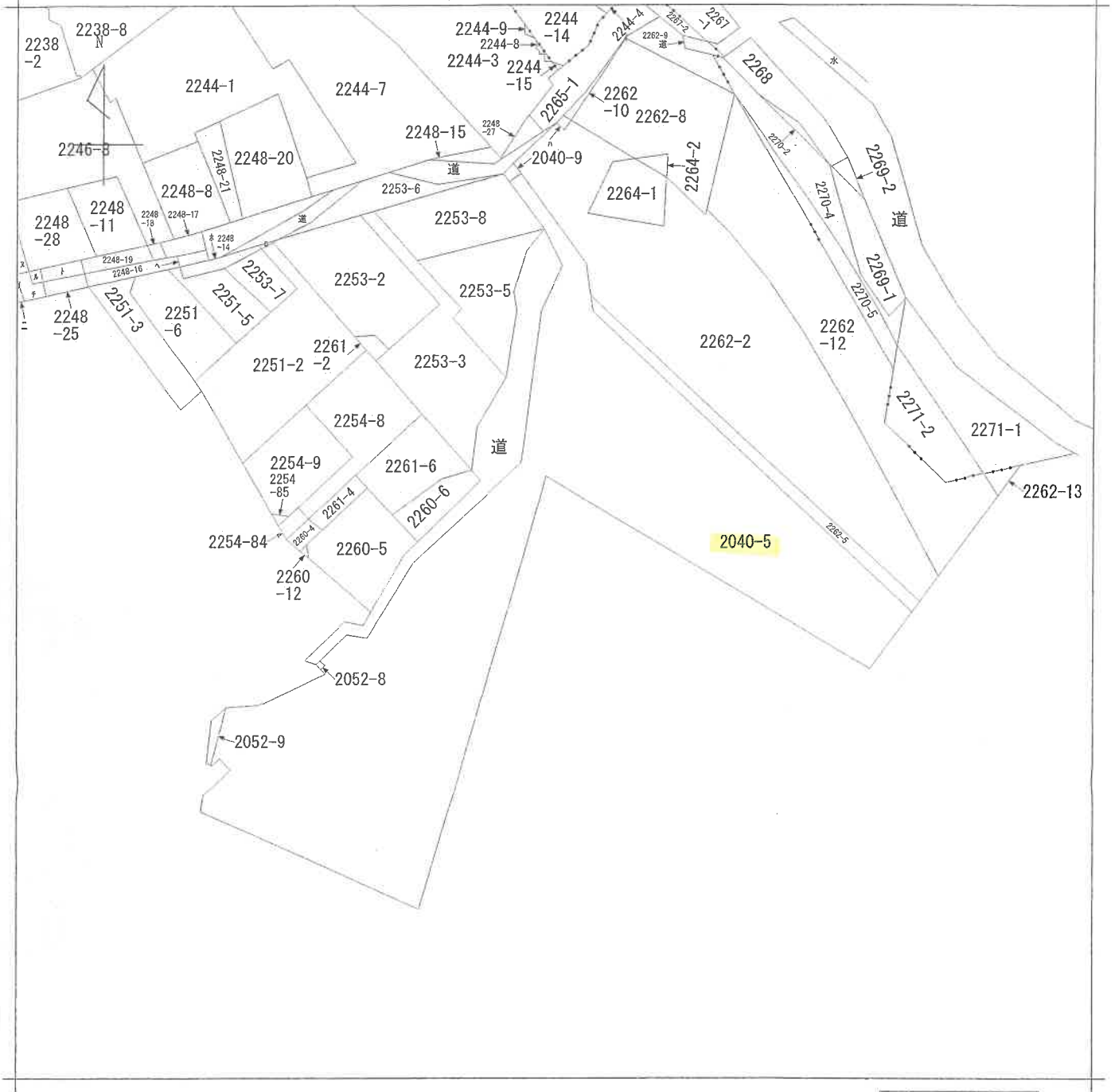
請求番号：3-1
(1/2)

登記官

(7 枚目)

公用

イ 2262-11 ハ 2262-7 ホ 2251-4 ト 2248-26 リ 2249-13 ル 2248-23
 ロ 2251-8 ニ 2249-8 ヘ 2248-24 チ 2248-29 ス 2249-7



(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。



A 香椎4丁目
B 香椎4丁目

請求分	所在	福岡市東区香椎五丁目			地番	2040番5		
出力縮尺	1/600	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。

令和6年2月8日
福岡法務局

請求番号：3-1
(2/2)

登記官

(8枚目)



(8~13) 枚目A3版からA4版に縮小)

公用

登記年月日：平成12年2月24日

面積

106303

後・新

前 (1/4)

前 2040-5 後・新

2040-5.
2040-8. 2040-9

地積測量図

土地の所在 福岡市東区香椎五丁目

面積求積表

地番	① 2040-8	② 2040-9
測点	Xn	Xn
K-1	479.161	475.274
K-31	435.415	491.882
PS2	435.811	492.908
PS1	484.355	482.904
	積面積	積面積
	473.811660	473.811660
	236.9056300	236.9056300
	地積	地積
	236	236
	㎡	㎡

地番	③ 2040-9
測点	Xn
SB1	448.409
SB2	446.396
Q71	446.620
K.02	448.496
	積面積
	5.814846
	2.9074230
	地積
	2.90
	㎡

地番	④ 2040-5	⑤ 2040-8	⑥ 2040-9
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
PS1	484.355	482.904	-29279.918232
PS2	435.811	492.908	-24122.917520
K-31	435.415	491.882	-968.515658
K-30	433.842	492.489	-1716.324165
X.4-1-1	431.930	493.215	6551.374845
X.3-1-1	447.125	608.718	8755.799712
X.3	446.314	610.676	-1430.203192
X.2	444.783	614.371	50.378422
SB2	446.396	626.525	2271.779650
SB1	448.409	626.822	1202.871418
K.03	448.315	625.397	-295.187384
K.04	447.937	619.500	-282.492000
K.05	447.859	618.343	-143.455376
U.14	447.705	617.089	19.746848
P.27	447.891	615.983	4302.641255
P.8	454.690	610.668	8515.154592
P.21	461.835	601.606	7427.427676
K-23	467.036	592.820	6158.806980
K-22	472.224	591.655	10564.591680
K-21	484.892	588.812	11575.455108
K-20	491.883	587.180	7872.909440
K-19	498.300	584.129	5614.063819
K-18	501.494	583.190	4182.638680
K-16-4	505.472	581.870	2063.892890
K-16-3	505.041	580.198	-236.720784
K-16-2	505.064	579.627	1024.780536
K-16-1	506.809	579.698	1074.180394
K-16	506.917	574.955	5805.895590
K-15	516.907	573.887	5430.118794
K-12	516.379	562.473	-1867.410360
K-11	513.587	562.666	-1768.459238
K-10	513.236	557.529	2579.129154
K-9	518.213	557.138	2086.481810
K-8	516.981	540.999	1160.983854
K120	520.359	539.492	-8131.223424
K122	501.909	515.711	-8820.720944
K123	503.255	501.948	-2743.145820
K-2	496.444	500.664	-9462.549600
	積面積	積面積	積面積
	7510.926250	7510	㎡

製作者 土地家屋調査士

作成日 (平成12年2月17日)

申請人 (福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年2月8日

福岡法務局

登記簿

登記年月日：平成12年2月24日

H12.2.24(前)

後・新

106304

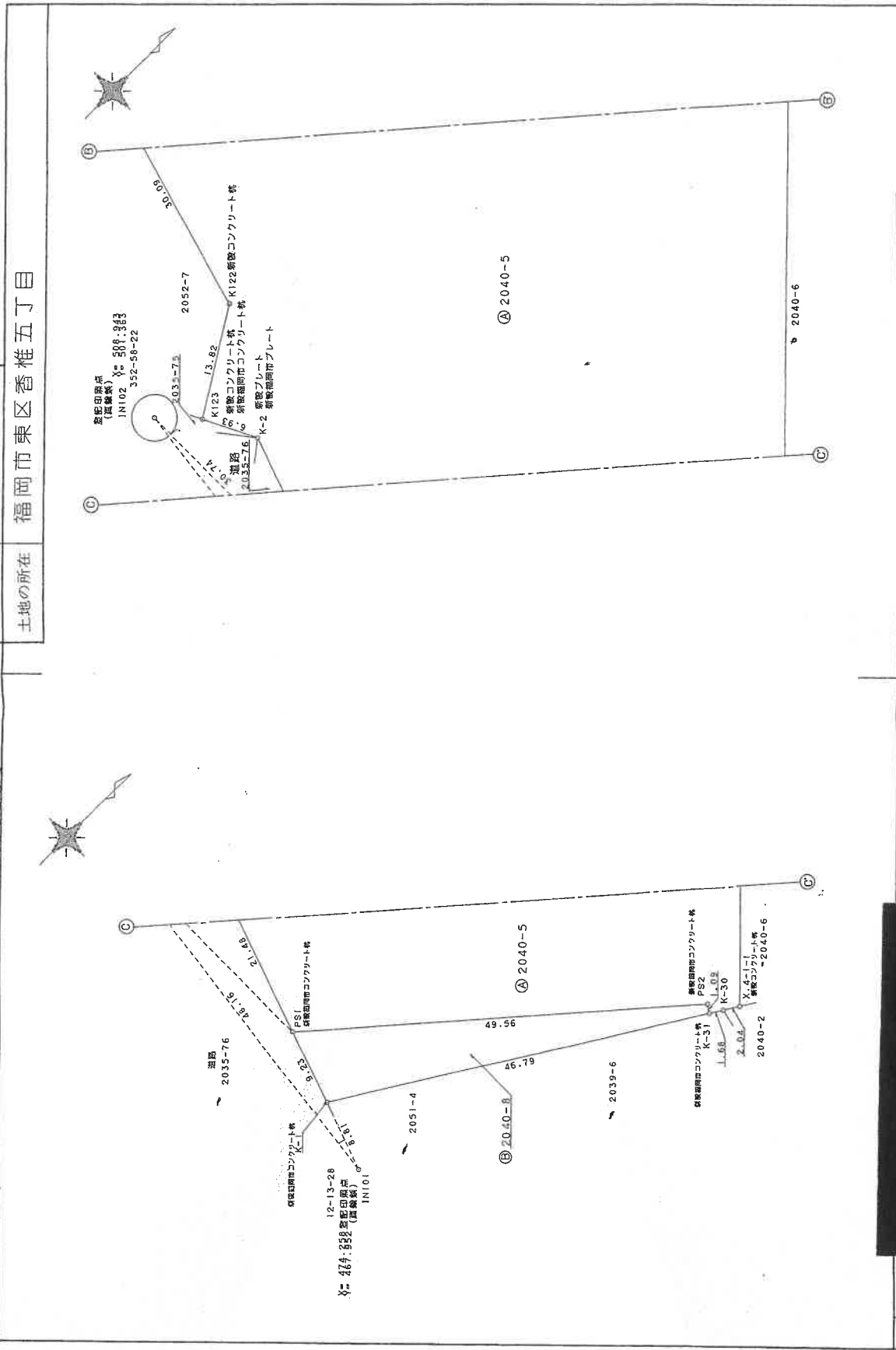
前 2040-5 後・新

地番 2040-5

2040-8, 2040-9

土地の所在 福岡市東区香椎五丁目

地積測量図



製作者

土地家屋

申請人

縮尺 1/500

(平成12年2月17日作成)

(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。

令和6年2月8日 福岡法務局

登記官

登記年月日：平成12年2月24日

公用

令和6年2月8日

福岡法務局

登記簿

(11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。

H(2.2.24(34))

後・新

106305

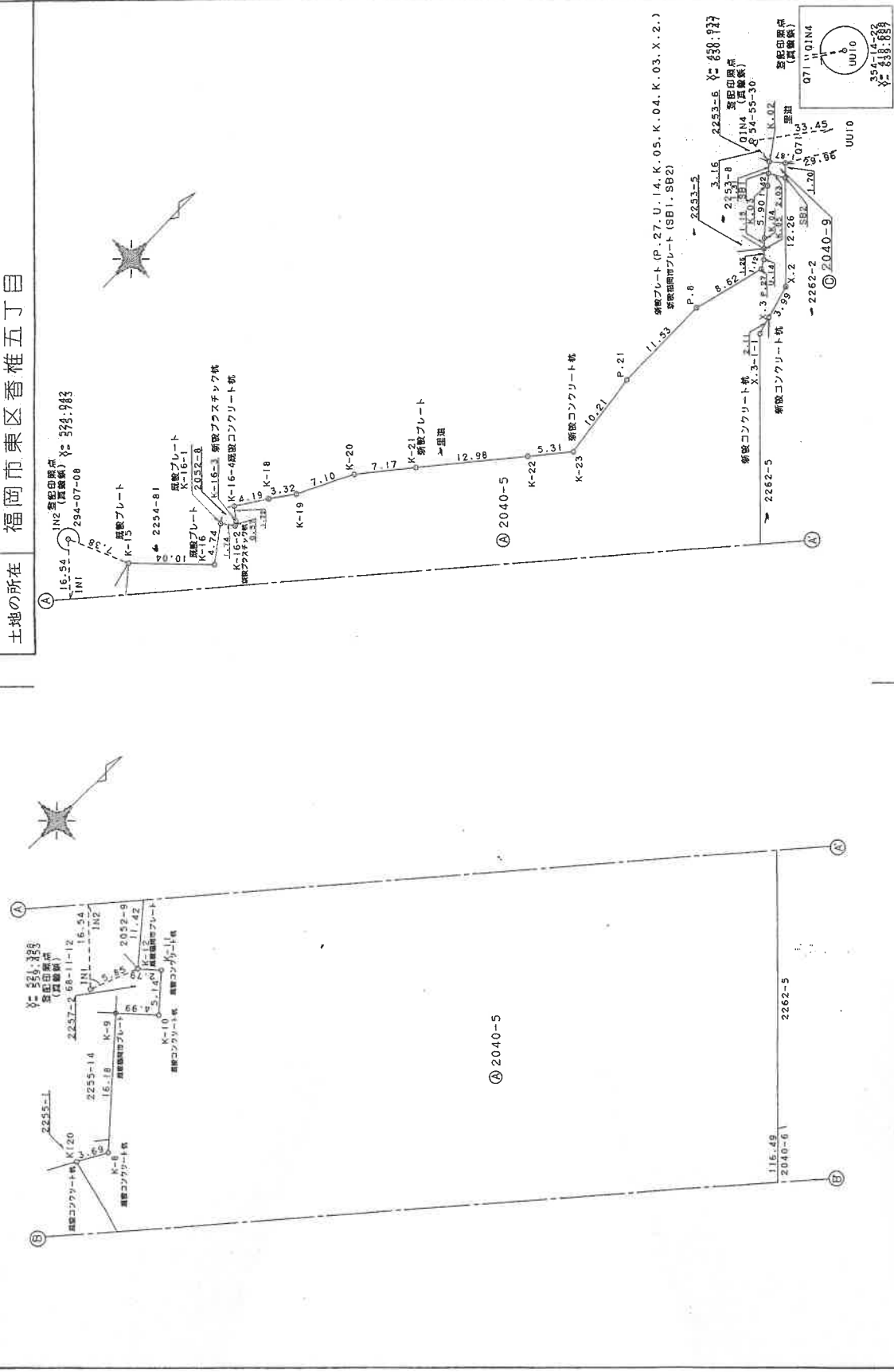
前 2040-5 後・新

地番

2040-5, 2040-9

土地の所在

福岡市東区香椎五丁目



製作者

土地家

(平成12年2月17日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/500

請求番号：3-2

(3/4)

登記年月日：平成12年2月24日

令和6年2月8日

福岡法務局

登記官

後新

H(2.2.24) (4)

106306

前2040-5 後・新

地番 2040-5, 2040-8, 2040-9

土地の所在 福岡市東区香椎五丁目

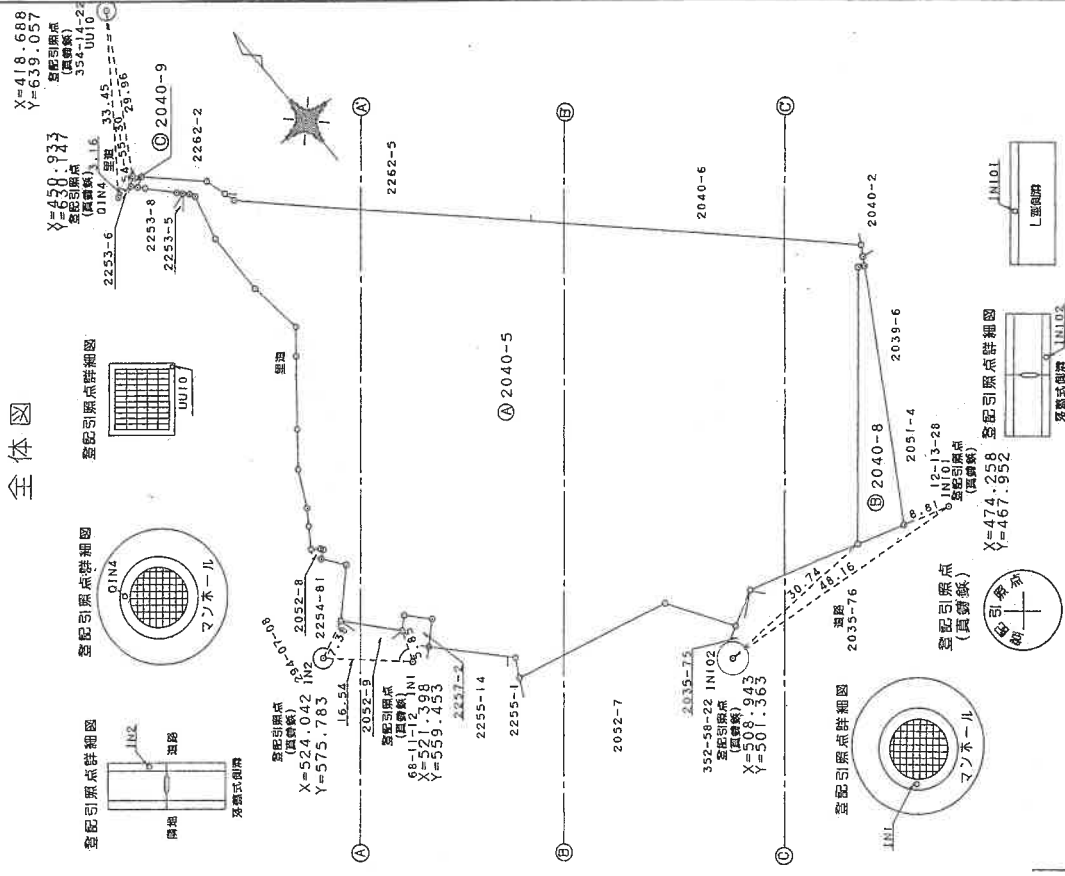
地積測量図

引照点表

後接点	INI102	X座標	Y座標	距離	角度
境界点	0-00-00	508.943	474.258	48.16	
PS1	12-02-04	501.363	467.952	18.04	
PS2	103-05-26	474.258	508.943	45.82	
K-31	104-26-20	467.952	501.363	45.62	
K-30	104-49-04	48.16		47.27	
X.4-1-1	105-14-41			49.28	
X.3-1-1	56-59-10			143.35	
X.3	57-09-12			145.42	
X.2	57-27-24			149.35	
SBI	56-02-30			160.99	
SBI	55-19-07			160.95	
K.03	55-25-58			159.56	
K.04	55-55-45			153.81	
K.05	56-02-00			152.68	
U.14	56-10-18			151.47	
P.27	56-10-25			150.35	
P.8	53-52-52			144.04	
P.21	51-23-10			134.22	
K-23	49-23-09			125.07	
K-22	47-01-01			123.71	
K-21	41-02-44			121.52	
K-20	37-39-56			120.52	
K-19	34-22-49			118.63	
K-18	32-46-39			118.41	
K-16-4	30-45-04			118.12	
K-16-3	30-44-12			116.38	
K-16-2	30-39-09			115.84	
K-16-1	29-50-09			116.36	
K-16	29-06-10			111.87	
K-15	24-08-45			114.59	
K-12	22-03-29			103.48	
K-11	23-31-31			102.55	
K-10	22-33-31			97.68	
K-9	19-50-11			99.42	
K-8	15-44-54			84.62	
K120	13-16-45			85.10	
K122	16-00-31			55.18	
K123	5-36-22			44.68	
K-2	11-55-28			39.52	
K-1	12-13-28			8.81	
Q71	55-51-32			162.62	
K.02	55-12-46			162.23	

引照点表

後接点	INI101	X座標	Y座標	距離	角度
境界点	0-00-00	474.258	467.952	48.16	
PS1	352-58-22	30.74		30.74	
PS2	322-40-32	73.61		73.61	
K-31	323-25-24	74.13		74.13	
K-30	322-49-13	75.62		75.62	
X.4-1-1	322-07-05	77.44		77.44	
X.3-1-1	256-00-48	123.87		123.87	
X.3	255-53-16	125.98		125.98	
X.2	255-39-43	129.95		129.95	
SBI	252-37-51	139.91		139.91	
SBI	251-50-10	139.30		139.30	
K.03	250-07-40	138.05		138.05	
K.04	253-23-23	132.96		132.96	
K.05	253-39-06	131.97		131.97	
U.14	253-57-54	130.92		130.92	
P.27	254-07-04	129.86		129.86	
P.8	252-28-26	122.02		122.02	
P.21	251-14-56	110.75		110.75	
K-23	250-41-44	100.60		100.60	
K-22	248-12-28	97.47		97.47	
K-21	241-27-14	90.69		90.69	
K-20	237-19-12	87.49		87.49	
K-19	233-24-10	83.44		83.44	
K-18	231-16-44	82.16		82.16	
K-16-4	228-32-41	80.58		80.58	
K-16-3	228-54-33	78.92		78.92	
K-16-2	228-54-54	78.35		78.35	
K-16-1	227-38-30	78.35		78.35	
K-16	227-39-25	73.61		73.61	
K-15	219-48-47	72.95		72.95	
K-12	219-08-40	61.56		61.56	
K-11	221-44-53	61.47		61.47	
K-10	221-42-31	56.32		56.32	
K-9	216-38-22	56.53		56.53	
K-8	214-36-31	40.43		40.43	
K120	209-25-03	39.80		39.80	
K122	252-12-32	15.98		15.98	
K123	310-15-24	5.71		5.71	
K-2	319-16-55	12.51		12.51	
K-1	357-17-53	39.59		39.59	
Q71	252-14-28	141.33		141.33	
K.02	251-34-15	140.44		140.44	



申請人

縮尺 1/1000

(平成12年2月17日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

HP-3.3 各階平面図 506597

建築物平面図

家屋番号 香椎5丁目2040番5の
2508
建築物の所在 福岡市東区香椎5丁目2040番地5



求積表

1.88 x 11.41 =	21.4508
0.425 x 12.105 =	5.144625
1.205 x 11.41 =	13.74905
0.19 x 10.41 =	1.9779
2.41 x 11.91 =	28.7031
合計	71.025475
床面積	71.02 m ²

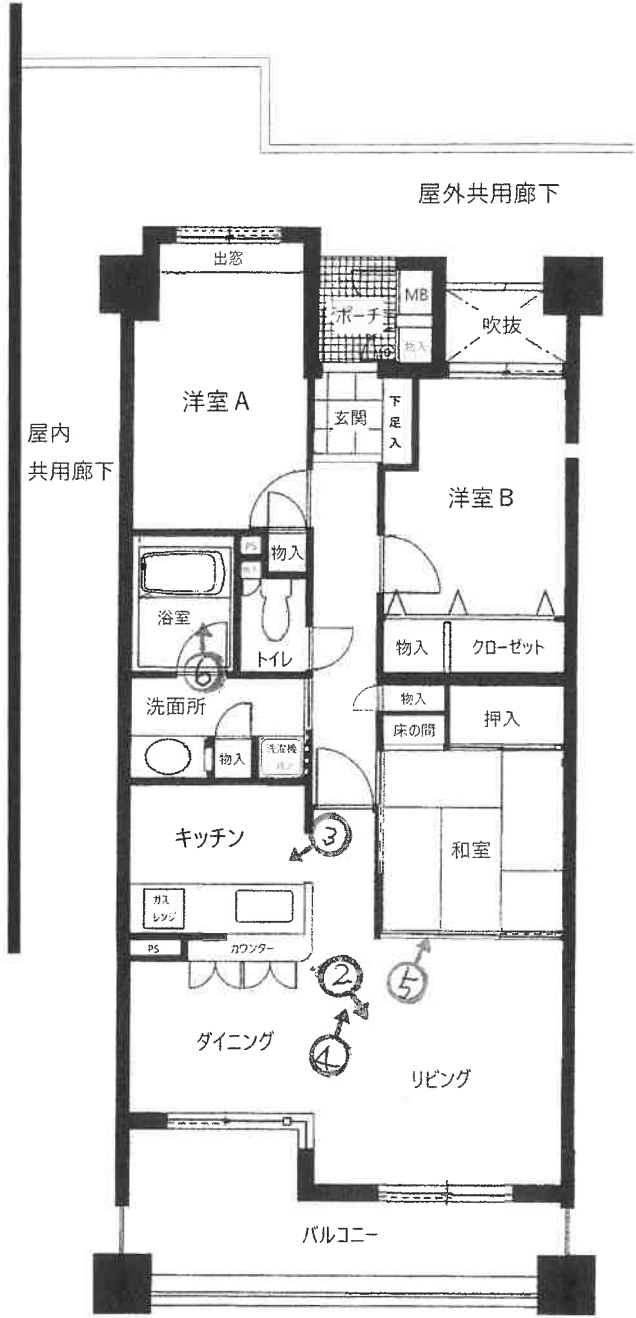
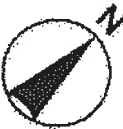
(建物の存する部分 5階)



申請人	縮尺 1 / 1000
申請人	縮尺 1 / 250
平成12年 2月 24日(作製)	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。
令和6年2月8日 福岡法務局

登記官



↑
写真撮影位置方向

1 本件マンション



2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 同壁のクロスが剥がれ



5 和室



6 浴室



令和5年(又)第92号
令和6年2月15日現地調査
令和6年3月8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 17,300,000 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	福岡市東区香椎五丁目2040番地5	
	建物の名称	MJR香椎参道	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	香椎五丁目2040番5の2508	
	建物の名称	2508	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	5階部分 71.02 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	福岡市東区香椎五丁目2040番5	
	地目	宅地	
地積	7,510.92 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	7,438 / 565,694		
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 (87.31m²) 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、地積測量図(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5丁目4番30-2508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香椎線「香椎神宮」駅の北西方、約360m 西鉄バス「香椎宮しょうぶ園前」停留所の北東方、約100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件が所在する近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、共同住宅も介在する。 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1種低層住居専用地域 50% 80% 地域指定なし 特になし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	7,510.92㎡ 不整形 (別添「公図(写)」参照) 約75m・約100m 二方路地 傾斜地
接面道路の状況	南側で幅員約7m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、北西側で幅員約2.7mの舗装市道(建築基準法上の道路ではない)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」とは引き込みがある場合、「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、通常の場合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。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・隣接地に鉄塔がある。 ・敷地権の目的である土地は、開発許可を受けている（H10. 5. 1許可、H12. 3. 1検査済証交付）。 ・敷地権の目的である土地とJR香椎線の東を南北に走る県道24号線間は、車両の往来ができない（香椎神宮駅付近）。 ・近隣で国道3号線と県道24号線を結ぶ福岡市道（香椎4800号線；計画幅員11. 5m）の建設工事が行われている。
----------------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MJR香椎参道
建物の用途	共同住宅 (総戸数 66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12年2月29日 経過年数 約 25年 経済的全耐用年数 約 40年 経済的残存耐用年数 約 15年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 合計床面積 6,621.60 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 3基(各館に1基) 駐車場 82台 集会所 あり 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	<ul style="list-style-type: none"> ・一棟の建物は、登記地積と登記床面積からすると、基準容積率を超過しているが、建築基準法の規定(駐車場・共用部分等による緩和 ほか)を考慮すると、超過ではないものと判断される。 ・一棟の建物は、1番館、2番館、3番館及びこれらを連結する共用部分からなる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5階部分の中間住戸（南東及び北西面採光）
床 面 積	登記記載 71.02㎡ 固定資産税評価証明書上 87.31㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約12㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、化粧合板 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	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"> ・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 ・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。 ・目的物件の階数表記は5階であるが、目的物件が設置してい る地盤面を基準とすると1階部分である。 ・リビングの壁にクロスの剥がれがある。

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
255,000	87.31	0.44	9,800,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.44 \times 1.00 = 0.44$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 25 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% (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/m ²) ア	個別格 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
104,000	0.49	7,510.92	1.00	7,438 / 565,694	5,030,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡東（県）－11」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{l} \text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 124,000\text{円/m}^2 \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{120} = 104,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

*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である。

*標準化補正：方位 南 1.04

*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	× 1.00	× 1.20	× 1.00	= 1.20

イ 個別格差・・・

形状	法地含み	規模過大	個別格差
0.90	× 0.60	× 0.90	= 0.49

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
9,800,000	5,030,000	0.99	14,680,000

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
340,000	0.99	71.02	23,910,000

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	14,680,000	1.00	14,680,000	20%
② 比準価格	23,910,000	1.00	23,910,000	80%
調整後の価格	22,060,000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	22,060,000円	1.00	0.80	0.98	0	17,300,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

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

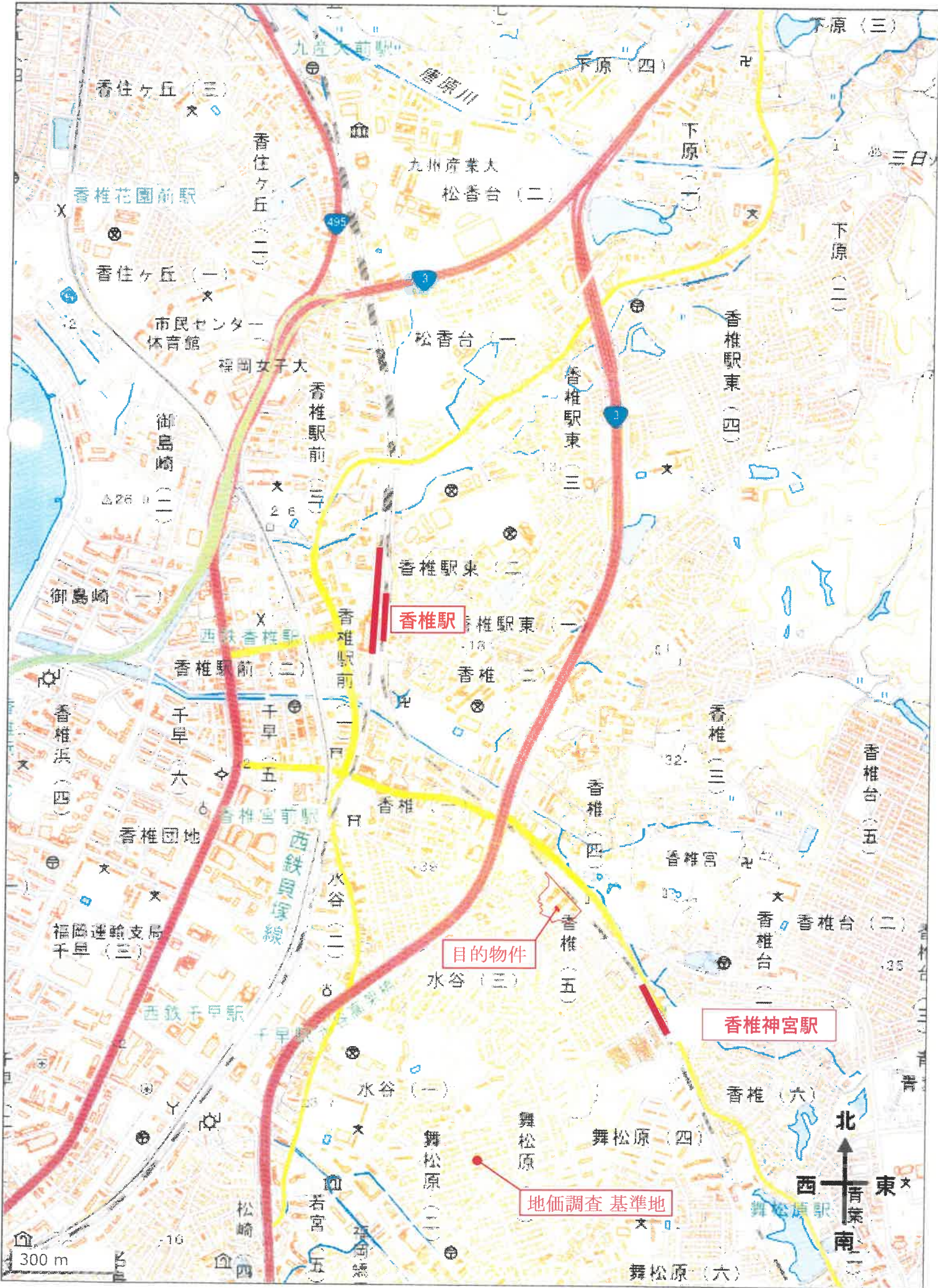
基準地標準価格 : 基準地「福岡東(県)ー11」
所 在 : 福岡市東区舞松原3丁目155番111
住 居 表 示 : 舞松原3-17-27
価 格 : 124,000 円/㎡ (対前年変動率 6.9%)
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 303 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約 6.5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「千早」駅の南東方、道路距離1.0km
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率 50% 、容積率 80%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	2 葉
3 地積測量図(写)	4 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	4 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）

