

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 令和 6年 5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 6年 6月 5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 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。	



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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	45,030,000 36,024,000		9,006,000	143,615	33,797
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区大手門二丁目135番地

建物の名称 MJR大手門タワーレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手門二丁目135番の1001

建物の名称 1001

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 82.83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 福岡市中央区大手門二丁目135番

地 目 宅地

地 積 1302.96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 574795分の8566



物 件 明 細 書

令和 6年 3月14日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 金 澤 美 紀

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

なし

《 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 福岡市中央区大手門二丁目135番地

建物の名称 MJR大手門タワーレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手門二丁目135番の1001

建物の名称 1001

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 82.83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 福岡市中央区大手門二丁目135番

地 目 宅地

地 積 1302.96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 574795分の8566



令和 6 年(ケ)第 5 号
令和 6 年 1 月 30 日受理
令和 6 年 3 月 11 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 福岡市中央区大手門二丁目135番地

建物の名称 MJR大手門タワーレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手門二丁目135番の1001

建物の名称 1001

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 82.83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 福岡市中央区大手門二丁目135番地

地 目 宅地

地 積 1302.96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 574795分の8566

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市中央区大手門二丁目6番16-1001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 { 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 8,100 円 修繕積立金 12,800 円	令和6年2月2日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある ~令和 年 月分まで 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	(株)東京建物アメニティサポート	
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 [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、誰も住んでいません。</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㈱</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5年3月17日</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1013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, 管理人の陳述等及び現況から空き家であると判断した。
なお, 郵便受けに溜まっている郵便物は所有者宛のものであり, その他第三者占有の状況は窺われない。

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

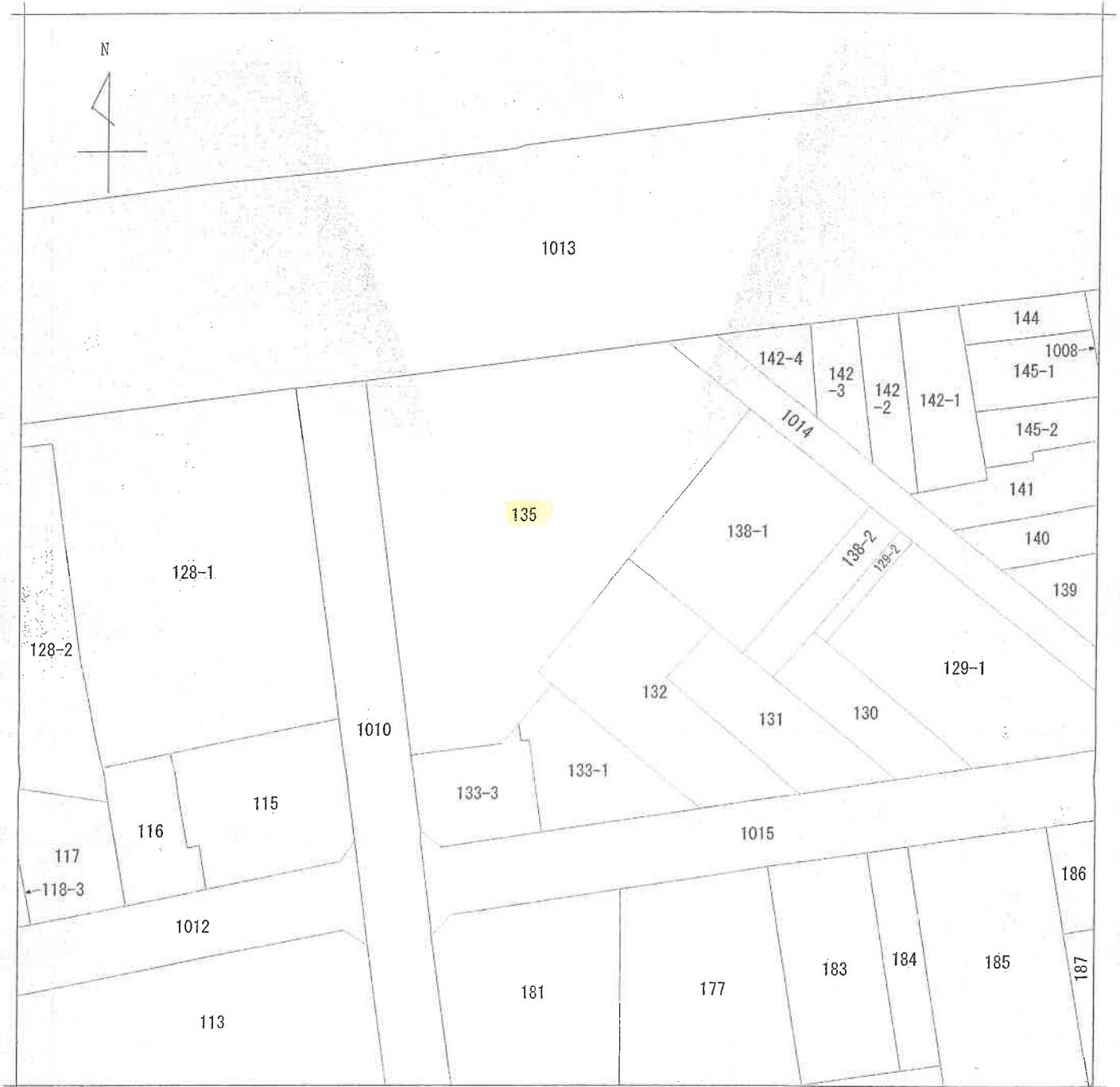
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年1月30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
6年1月30日 (火) 11 : 00 - 11 : 15	執行官室	公函等申請書作成・郵送 (接面道路)登記事項証明書申請書作成・郵送
6年1月30日 (火) 13 : 00 - 13 : 25	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
6年1月30日 (火) 15 : 00 - 15 : 10	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
6年1月31日 (水) 10 : 30 - 10 : 50	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84円添付)投函
6年2月16日 (金) 11 : 50 - 12 : 20	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84円添付)作成 ・投函
6年3月1日 (金) 10 : 45 - 11 : 45	物件所在地	立入調査 (解錠に時間を要した) 写真撮影 占有調査 管理人に面談

(特記事項)

- 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。
- 令和6年3月1日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(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)



地番区域見出
大手門2丁目

請求部	所在	福岡市中央区大手門二丁目		地番	135番	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)
種類	土地区画整理所在図					
作成年月日	昭和47年2月23日		備付年月日(原図)			補記事項

これは地図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1日
福岡法務局

A3→A4に縮小

請求番号: 68-1
(1/1)

登記官



(6 枚目)

公用

登記年月日：平成19年7月18日

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1日 福岡法務局 登記官

地積測量図

地番 135番

土地の所在 福岡市中央区大手門二丁目

求積表 (世界測地系)

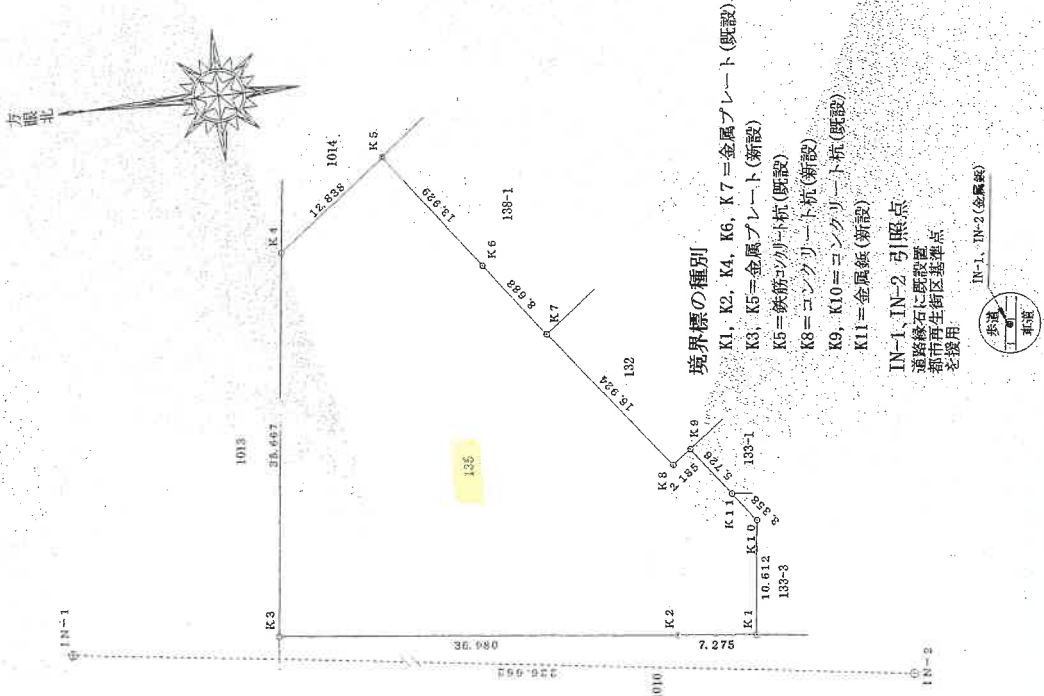
地番	135			
測点名	X	Y	座標	X ₀ ・(Y ₀ -1)
K1	65765.485	-57122.041	-693766.633080	
K2	65772.714	-57121.227	322483.616742	
K3	65809.467	-57117.138	2601777.277845	
K4	65805.501	-57081.692	2841415.727679	
K5	65793.253	-57073.959	-222782.728888	
K6	65786.864	-57085.078	-1191465.893904	
K7	65781.707	-57092.070	-1346091.070341	
K8	65771.462	-57105.541	-799583.683634	
K9	65769.716	-57104.227	-215066.971320	
K11	65766.284	-57108.811	-478252.417248	
K10	65764.271	-57111.499	-870061.305330	
併面積		2605.985851		
面積		1302.96㎡		
坪数		394.14		

引照点処理表

測点名	X	Y	座標	方位角	距離	方向
IN-00660	65822.595	-57116.662		187-47-14	226.662m	
IN-210660	65804.023	-57147.373		184-52-18	32.339m	357-05-04
K1	65765.485	-57122.041		184-40-13	36.067m	355-32-59
K2	65772.714	-57121.227		181-28-32	19.138m	352-36-15
K3	65809.467	-57117.138		182-26-20	41.597m	253-39-12
K4	65805.501	-57081.692		142-59-27	54.339m	315-05-42
K5	65793.253	-57073.959		152-19-25	52.946m	334-32-13
K6	65786.864	-57085.078		168-59-06	58.208m	341-11-52
K7	65781.707	-57092.070		168-04-29	60.178m	340-17-15
K8	65771.462	-57105.541		175-24-39	64.531m	347-37-26
K9	65769.716	-57104.227		172-49-07	62.804m	345-01-54
K10	65766.284	-57108.811				
K11	65764.271	-57111.499				

使用した基準点

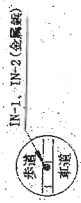
名称	X座標	Y座標
10M64 都市再生街区基準点	65828.595	-57116.662
1A044 都市再生街区基準点	65604.023	-57147.373



境界線の種別

- K1, K2, K4, K6, K7 = 金属プレート(既設)
- K3, K5 = 金属プレート(新設)
- K8 = 鉄筋コンクリート杭(既設)
- K8 = コンクリート杭(新設)
- K9, K10 = ニックリート杭(既設)
- K11 = 金属板(新設)

IN-1, IN-2 引照点
道路縁石に既設置
都市再生街区基準点
を採用了



申請人

(平成19年7月1日作製)

福岡県土地家屋調査士会

製作者

A3→A4に縮小

(7/20)

公用

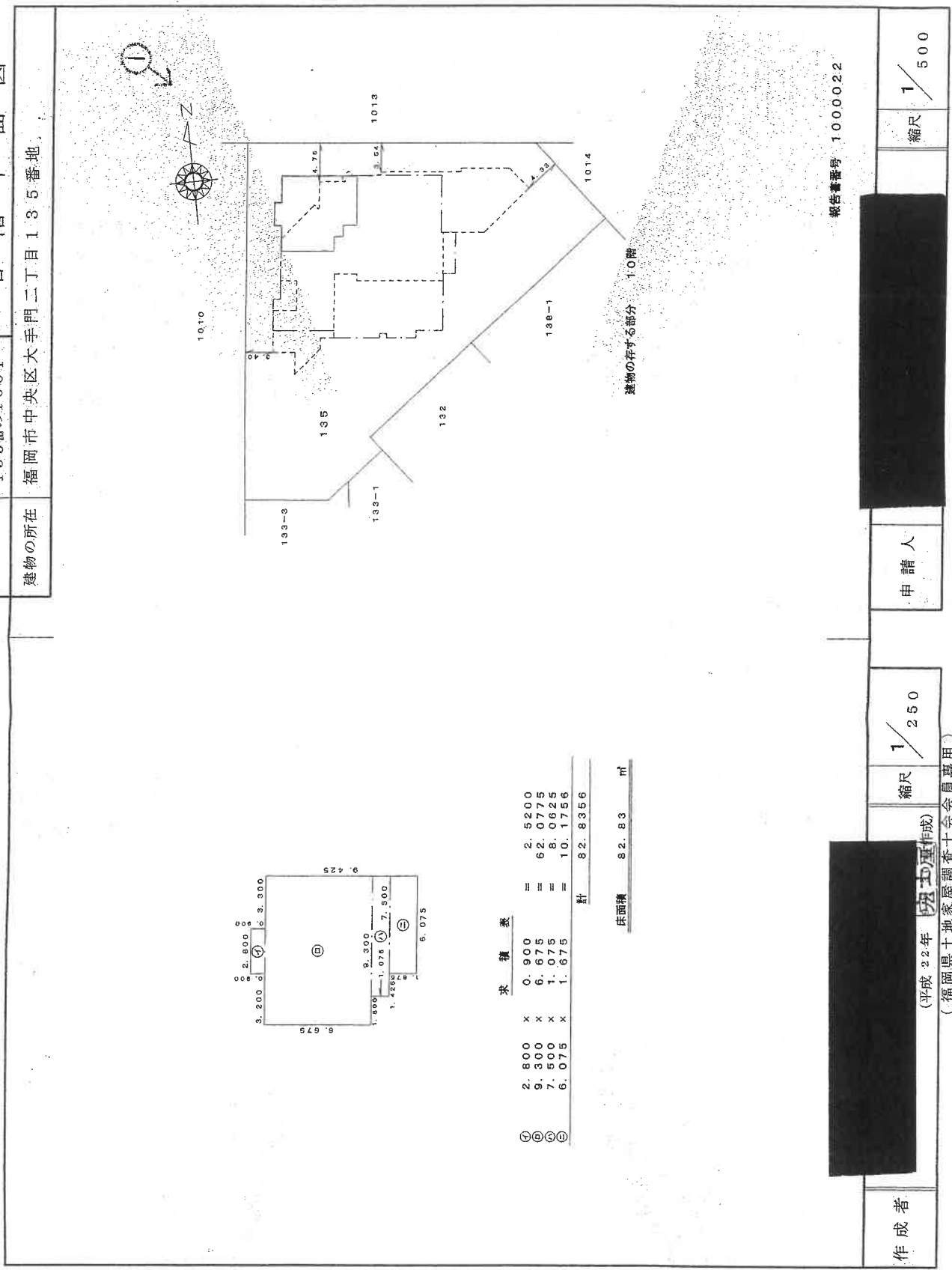
登記年月日：平成22年10月4日

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1日 福岡法務局 登記官

建築物各階平面図

家屋番号 大手門二丁目 135番の1001
建築物の所在 福岡市中央区大手門二丁目135番地

各階平面図



作成者

縮尺 1/250

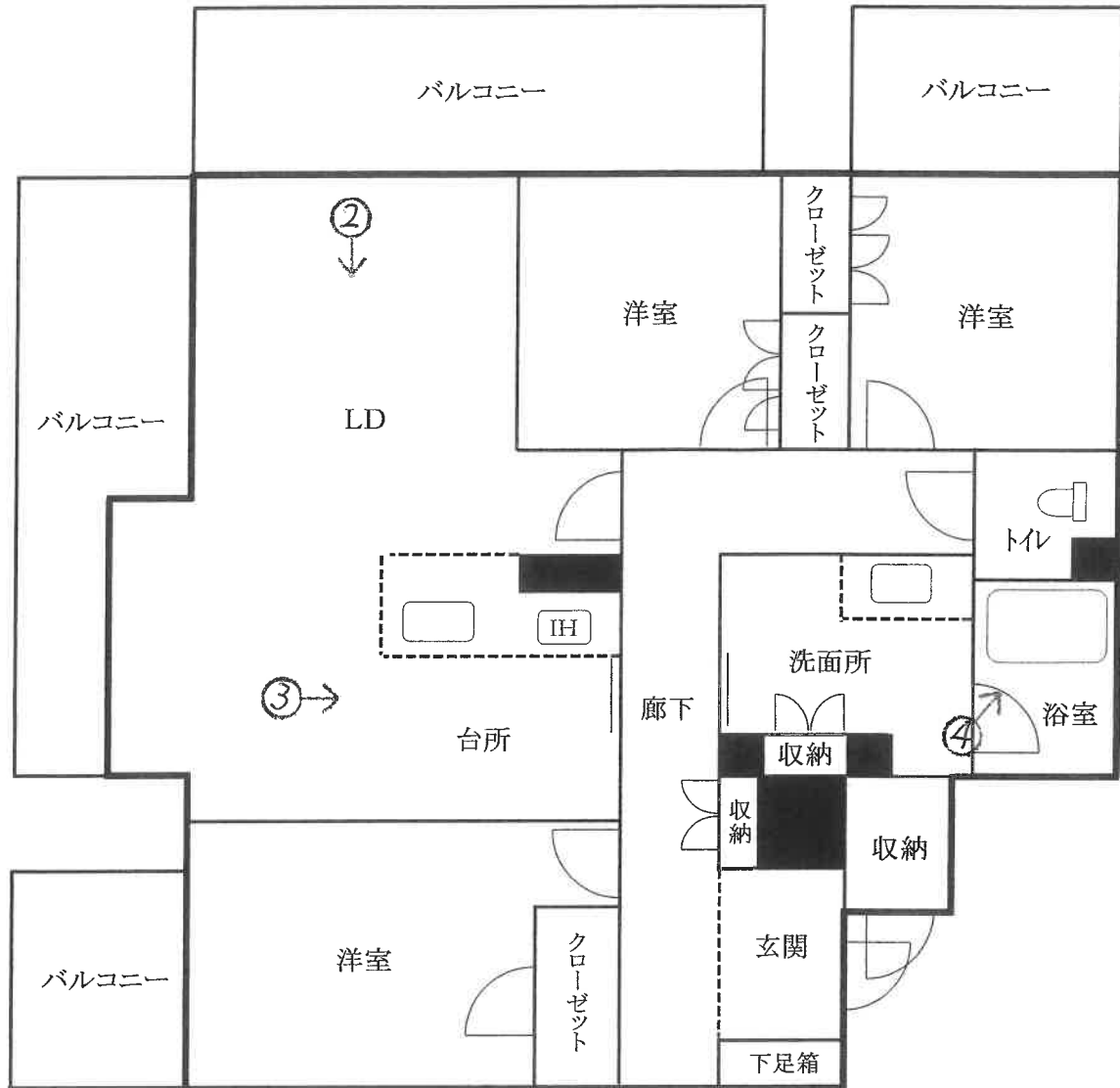
申請人

縮尺 1/500

(8枚目)

A3→A4に縮小

○→ 写真番号の撮影方向



N
↑

間取図 (概略)



1 目的物件のある
一棟の建物の外観

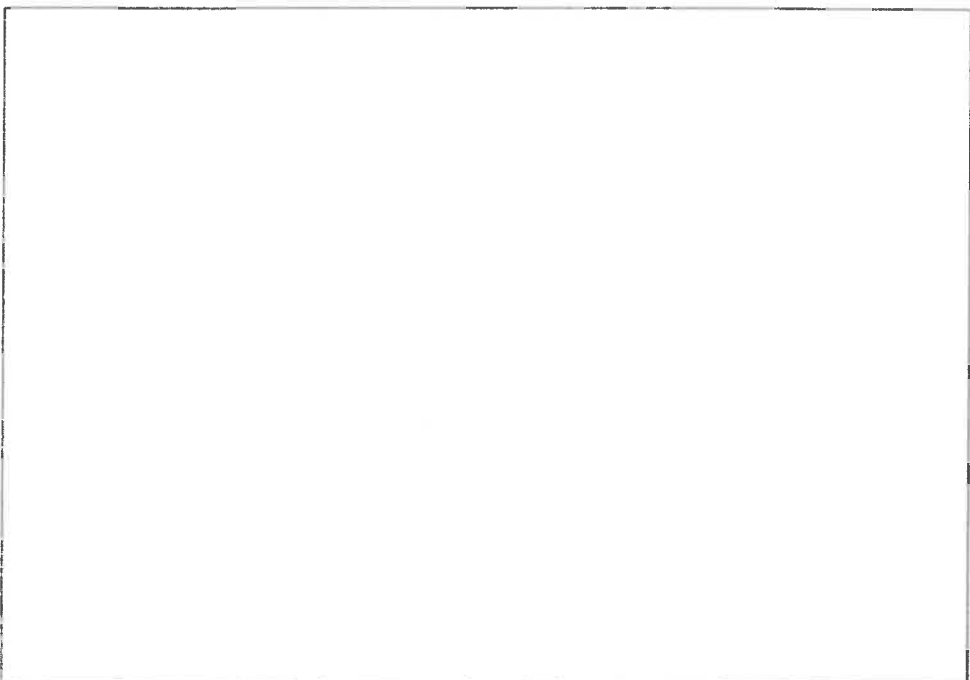
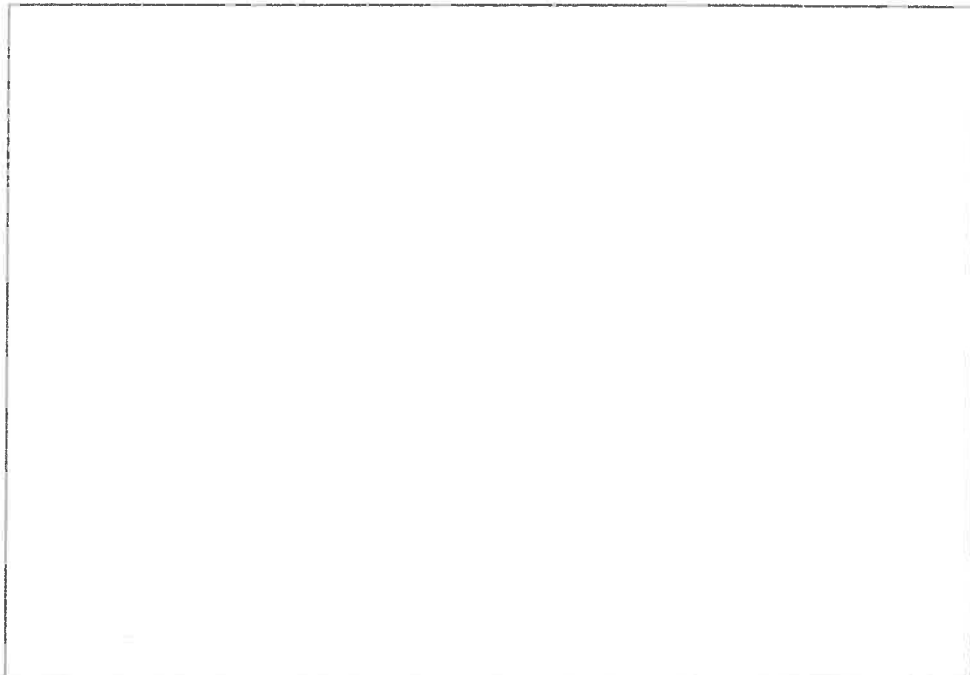


2 室内の状況



3 室内の状況

4 室内の状況



(// 枚目)

令和6年（ケ）第5号
令和6年3月1日現地調査
令和6年3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

徳永 大典 印

第1 評価額

番号	評価額
1	金 45,030,000 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	福岡市中央区大手門二丁目135番地	
	建物の名称	MJR大手門タワーレジデンス	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	大手門二丁目135番の1001	
	建物の名称	1001	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	10階部分 82.83 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	福岡市中央区大手門二丁目135番	
	地目	宅地	
地積	1,302.96 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	8,566 / 574,795		
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 (114.24m²) 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	福岡市中央区大手門2丁目6番16-1001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)	市営地下鉄空港線「大濠公園」駅の北東方、約500m。 西鉄バス「すの子」停留所の東方、約140m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	福岡市都心部(天神地区)の西方約1.3km(直線距離)に位置する、幹線道路沿いにマンション、店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域である。 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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 特になし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	1,302.96㎡ 不整形 (別添「地積測量図(写)」参照) 約36m(北側接面道路沿い)・約44m 三方路 特になし
接面道路の状況	北側で幅員約25mの舗装市道、西側で幅員約8mの舗装市道、北東側で幅員約4mの舗装市道(いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当)に、それぞれほぼ等高に接面。	
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 : なし(引き込み可) 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(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である。	
特記事項	<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・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・目的土地上の一棟の建物は、総合設計制度を適用して建築されているため、敷地内に公開空地が存する。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MJR大手門タワーレジデンス
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22年9月30日 経過年数 約 14年 経済的全耐用年数 約 40年 経済的残存耐用年数 約 26年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根19階建 合計床面積 7,679.27 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼り ほか 屋根 陸屋根 その他 特になし
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全55台分 集会所 あり 管理人室 あり その他 オートロックシステム、宅配ボックスあり
建物の品等	使用資材 やや優る 施工状態 やや優る
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	・一棟の建物の登記床面積が基準容積率を超過しているが、建築確認、完了検査を受けた履歴があり、その後に特段の増築等も行われていないことから、適法の状態にあるものと判断される(総合設計制度適用による容積率割増、共用部分等の不算入等によるものとみられる)。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	10階部分の角部屋（北面、西面採光）
床 面 積	登記記載 82.83㎡ 固定資産税評価証明書上 114.24㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー 約27㎡ (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（オール電化）、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
300,000	114.24	0.68	23,300,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.68 \times 1.00 = 0.68$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 14 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
1,270,000	1.00	1,302.96	1.00	8,566 / 574,795	24,660,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡中央(県)5-6」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

$$1,340,000\text{円/m}^2 \times \frac{110}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{116} = 1,270,000\text{円/m}^2$$

*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: 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
 1.00 × 1.05 × 0.96 × 1.15 = 1.16

イ 個別格差・・・・・・ 形状 三方路 個別格差
 0.95 × 1.05 = 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
23,300,000	24,660,000	1.03	49,400,000

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
680,000	1.03	82.83	58,010,000

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	49,400,000	1.00	49,400,000	20%
② 比準価格	58,010,000	1.00	58,010,000	80%
調整後の価格	56,290,000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	56,290,000円	1.00	0.80	1.00	0	45,030,000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「福岡中央(県)5-6」
所在 : 福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外
住居表示 : 舞鶴3-6-17
価格 : 1,340,000 円/㎡ (対前年変動率 15.5%)
価格時点 : 令和5年7月1日
地積 : 866 ㎡
地域の概要 : 中高層の店舗併用共同住宅、事務所ビルが多い商業地域
接面街路 : 北西側幅員約25m市道
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
位置 : 市営地下鉄空港線「赤坂」駅の北西方、道路距離500m。
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率 80% 、容積率 500%)
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 地積測量図(写)	1 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	1 葉

(BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

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