

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月22日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

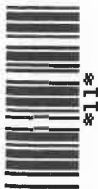
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 5月 7日から 令和 7年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 7年 6月 4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 7年 4月22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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	16,010,000 12,808,000		3,202,000	84,405	20,226



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区千代一丁目451番地1

建物の名称 アーベイン東公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代一丁目451番1の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 82.04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 福岡市博多区千代一丁目451番1

地 目 宅地

地 積 1878.77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 623347分の8204



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6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。

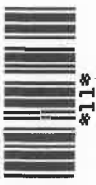
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

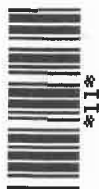
管理費等の滞納あり。

《 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 福岡市博多区千代一丁目451番地1

建物の名称 アーベイン東公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代一丁目451番1の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 82.04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 福岡市博多区千代一丁目451番1

地 目 宅地

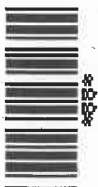
地 積 1878.77平方メートル

(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 623347分の8204



令和6年(ケ)第130号
令和7年1月14日受理
令和7年3月 3 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石橋 彰

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区千代一丁目451番地1

建物の名称 アーベイン東公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千代一丁目451番1の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 82.04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 福岡市博多区千代一丁目451番1

地 目 宅地

地 積 1878.77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 623347分の8204

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市博多区千代一丁目25番1-401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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 7,300円 修繕積立金 13,550円 駐車場使用料 12,500円 管理組合協力金 2,000円	令和7年2月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年1月分まで 計2,424,412円 ☐ 不明
管理会社等	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項	管理組合同規約により滞納額に弁護士費用（現時点では11万円、所有権移転した時点で約27万円及び実費）が組み込まれる予定である。	
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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年 月 日 平成 年（ ）第 号	
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	

(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。

(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

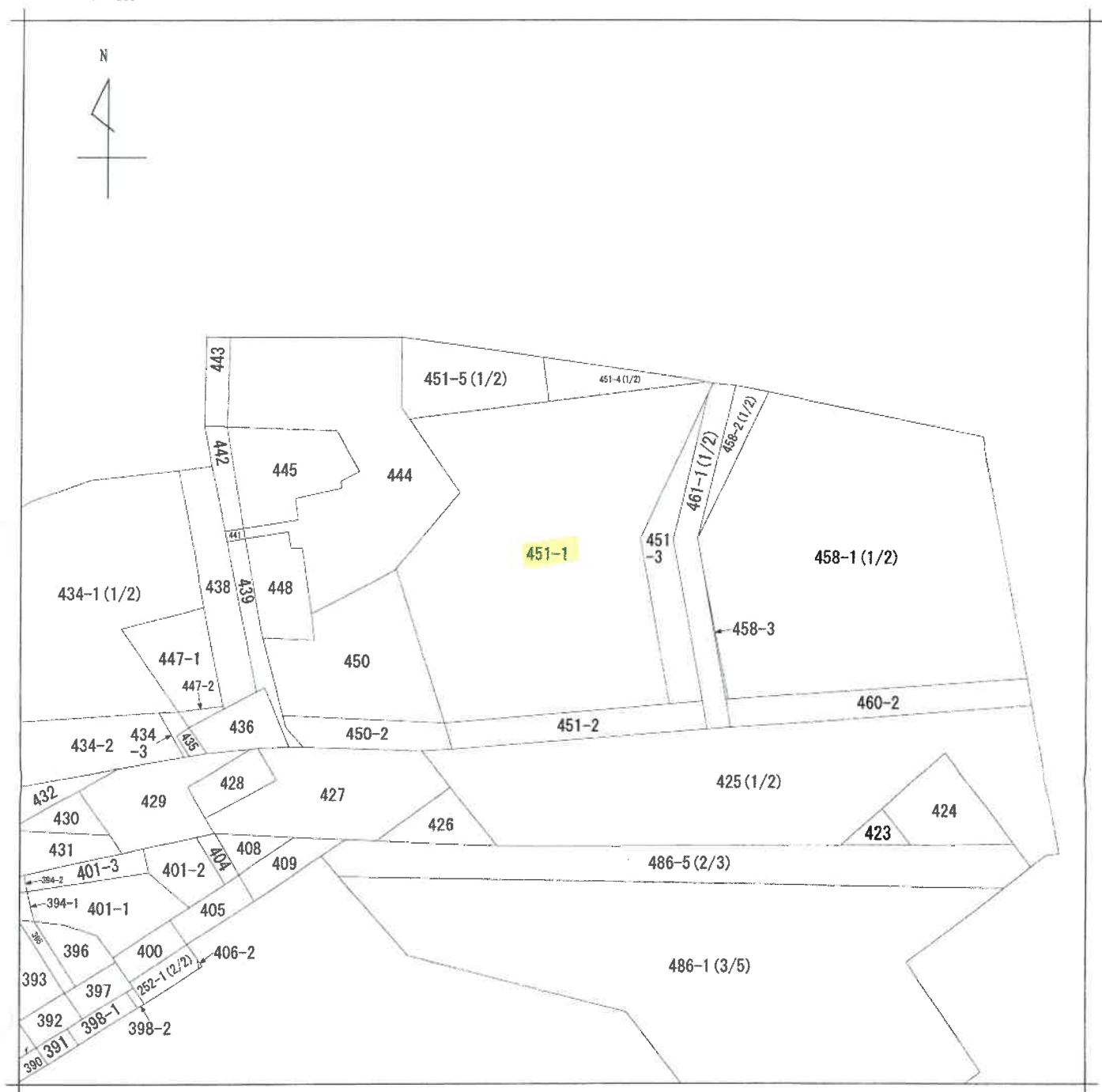
- 1 本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（４５１－３、４６１－１（いずれも登記簿上の地目は「宅地」））に接道している。
- 2 本件建物を解錠して立入調査をしたところ、下記の点から本件占有者は建物所有者であると認定した。
- ① 1階の郵便受けの中身は、すべて建物所有者宛ての郵便であったこと。
 - ② 上記郵便受けには、当職が居住者に宛てた郵便物（令和７年１月１６日投函）が上記郵便受けの一番下にあり、多数の郵便物が存在したこと。
 - ③ 本件建物の室内に建物所有者の氏名が記載されている年賀状等の郵便がまとめて置いていること
 - ④ 本件建物の電気は止まっていたが、寝室とトイレに人感センサー付き小型照明が設置しており、近くを通ると反応して照明がつくことから長期間の空き家ではないこと。
 - ⑤ ゴミの中に、令和７年１月に開店する整骨院のチラシが入っていたこと。
- 3 本件建物内は、大量のゴミと動産類が存在する（写真２，３，５参照）ことから本件建物の損傷は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

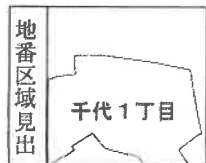
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 1月16日 (木) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 管理会社調査
R 7年 1月20日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 1月20日 (月) 17:00 - 17:20	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 2月3日 (月) 15:30 - 16:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年2月3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, 技術者に開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



(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	福岡市博多区千代一丁目				地番	451番1		
出力縮	縮尺不明	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。

(福岡法務局管轄)

令和7年1月20日

福岡法務局西新出張所

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成2年11月9日

公用

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。
(福岡法務局管轄)
令和7年1月20日
福岡法務局西新出張所

083052

地積測量図 1/2

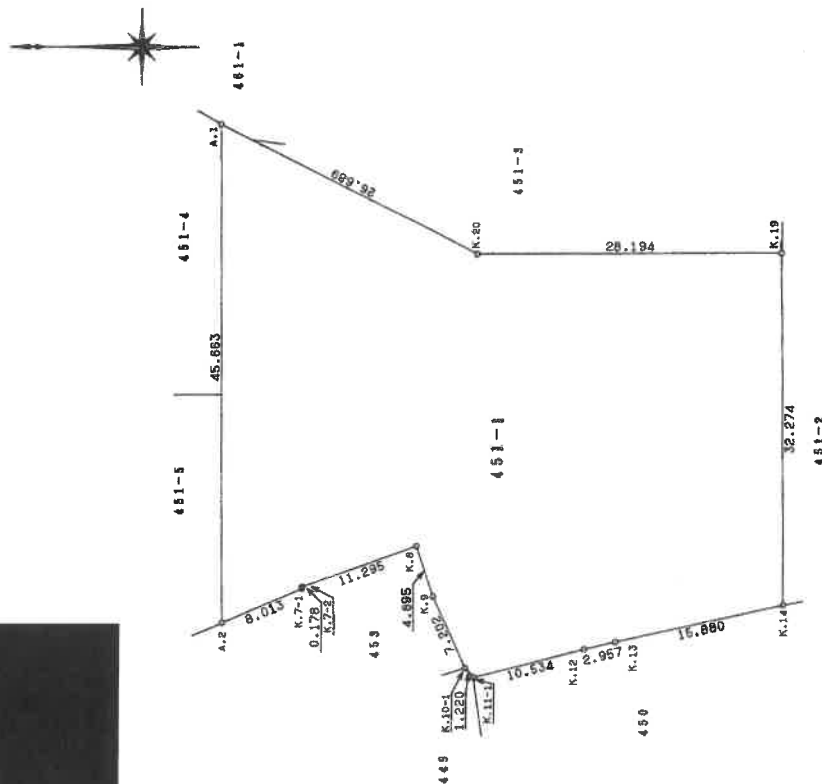
地番 451-1

土地の所在 福岡市博多区千代1丁目

H. 2. 11. 9

座標求積表

地番	点名	座標	X	Y	辺長	測線
451-1	A. 1 (30499-18)		957.515	1077.273	45.863	212- 215
	A. 2 (30499-18)		957.138	1031.612	8.013	215- 214
	K. 7-1 (30499-18)		949.764	1034.747	0.178	214- 213
	K. 7-2 (30499-18)		949.809	1034.919	11.295	213- 216
	K. 8 (30499-18)		939.146	1036.643	4.895	216- 217
	K. 9 (30499-18)		937.557	1034.013	7.202	217- 218
	K. 10-1 (30499-18)		934.542	1027.472	1.220	218- 230
	K. 11-1 (30499-18)		933.700	1026.589	10.534	230- 220
	K. 12 (30499-18)		923.489	1029.178	2.957	220- 221
	K. 13 (30499-18)		920.609	1029.847	15.880	221- 231
	K. 14 (30499-18)		905.101	1033.264	32.274	231- 539
	K. 15 (30499-18)		905.415	1065.536	28.194	539- 228
	K. 20 (30499-18)		933.609	1065.406	26.889	228- 212
	A. 1 (30499-18)		957.515	1077.273		
備面量			3757.54732	㎡	地量	1878.77
			1878.773660	㎡		



作製者

(平成 2 年 11 月 乙 日作製)

申請人

縮尺

500

平成3年1月21日登記

令和7年1月20日

樞岡法務局西新出張所

寶記堂

(8枚目)

A 4 判に縮小

請求番号: 16-3

(福岡県土地家屋調査士会)

昭和十一年一月一日作製)

作者

縮	尺
1	250

申請人

縮尺	500
----	-----

圖 12-10 階平面物建圖

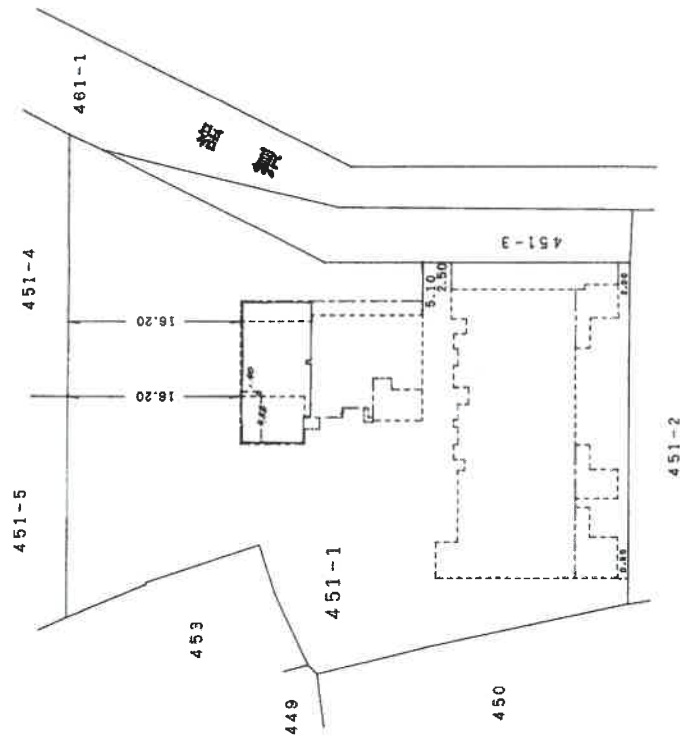
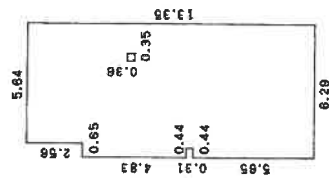
千代1丁目451番1の
401

家屋番号

福 岡 市 博 多 区 千 代 1 丁 目 4 5 1 番 地 1

附 4 建物に存する部分

401
建物の番号

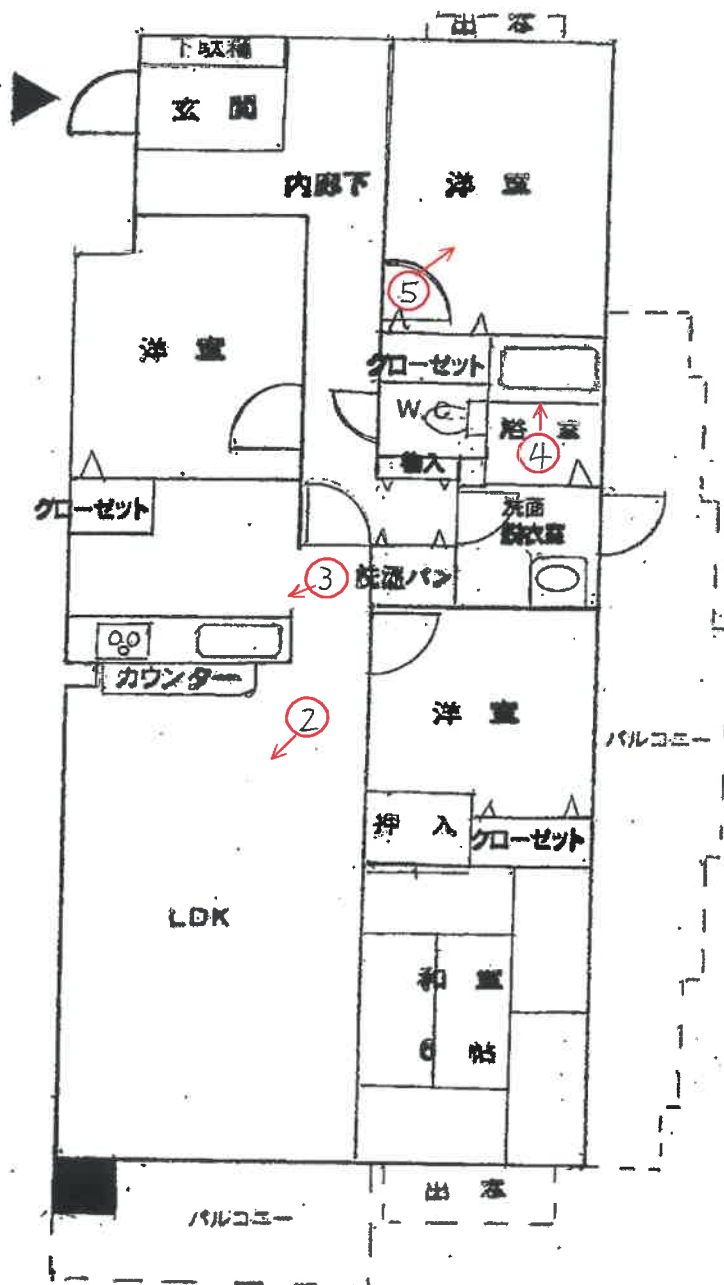


求積表	0.44	×	5.65	=	2.4860
	0.44	×	4.83	=	2.1252
	0.21	×	10.79	=	2.2659
	5.64	×	13.35	=	75.2940
吹き掛け	0.35	×	0.36	=	-0.1260
合 計					82.0451
床面積					82.04 m ²

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。

(福岡法務局管轄)

間 取 図





No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

No. 4

本件建物の内部を撮影



No. 5

本件建物の内部を撮影



令和 6 年（ケ）第 130 号
令和 7 年 2 月 3 日 現地調査
令和 7 年 2 月 17 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
税 田 健 司

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 16,010,000 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	福岡市博多区千代一丁目451番地1	
	建 物 の 名 称	アーベイン東公園	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	千代一丁目451番1の401	
	建 物 の 名 称	401	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	4階部分 82.04 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	福岡市博多区千代一丁目451番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,878.77 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	8,204 / 623,347	
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 (91.58㎡) を採用した。 ・ 敷地権の目的た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、その数量と登記記載の数量が符合し、かつ同図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。			
住 居 表 示		福岡市博多区千代一丁目25番1号ー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)	市営地下鉄箱崎線「千代県庁口」駅の東方、約390m。 西鉄バス「千代一丁目」停留所の北東方、約110m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、県道福岡篠栗線(通称「パピヨン通り」)沿いの店舗、中高層マンション、オフィスビル等が混在する商業地域である。最寄駅へ徒歩圏で、福岡都市高速道路「千代ランプ」、「呉服町ランプ」をはじめ街路条件に恵まれている。付近は近年パピヨンプラザを中心に顧客集客力を高めており、高度利用も進展している。今後ともこの傾向は持続し、発展的に推移するものと予測する。	
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 なし
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	1,878.77㎡ 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約32m・約52m 角地
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約25.5mの舗装県道と等高に接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。 北東側で幅員約9mの舗装市道と等高に接面(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 : 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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーベイン東公園
建物の用途	共同住宅 (総戸数 92 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2年10月15日 新築 経過年数 約 35 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺14階建 合計床面積 6,929.55 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼、リシン吹付ほか 屋根 ルーフィング葺
設備等	エレベータ 1基 駐車場 あり 集会所 なし 管理人室 あり (管理人常駐)
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。

(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	4階部分の角部屋（北東面採光）
床 面 積	登記記載 82.04㎡ 固定資産税評価証明書上 91.58㎡
間 取 り	4 L D K 、バルコニー 約19㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、合板 ほか 床 フローリング、畳 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 室内の維持管理は不十分で、経年以上の老朽化が認められる。 その他詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。
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、その動作を確認できないので、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
310,000	91.58	0.17	4,830,000

【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も考慮して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.21 \quad \times \quad 0.80 \quad = \quad 0.17$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 35 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 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
566,000	0.98	1,878.77	1.00	8,204 / 623,347	13,720,000

ア 標準画地価格・・・公示地「福岡博多5-13」の地価公示価格等を規準として査定した。

地価公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$663,000\text{円/㎡} \times \frac{112}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{125} = 566,000\text{円/㎡}$$

* 時点修正 : 地価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 : 二方路 : 1.05

* 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 × 1.25 × 1.00 = 1.25

イ 個別格差・・・・・・ 角地 不整形 個別格差
1.03 × 0.95 = 0.98

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
4,830,000	13,720,000	1.00	18,550,000

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
270,000	1.00	82.04	22,150,000

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	18,550,000	1.00	18,550,000	30%
② 比準価格	22,150,000	1.00	22,150,000	70%
調整後の価格	21,070,000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	21,070,000円	1.00	0.80	0.95	0	16,010,000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 : 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「福岡博多5-13」
所 在 : 福岡市博多区千代4丁目33番外
住 居 表 示 : 千代4-29-50
価 格 : 663,000 円/㎡ (対前年変動率 15.3%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 247㎡
地 域 の 概 要 : 中高層の事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域
接 面 街 路 : 南東側 幅員約 25m 県道、 背面道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄箱崎線「千代県庁口」駅の北東方、道路距離400m。
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 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 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	2 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

