

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 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 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 15 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 7 月 30 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 6 月 17 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	31,520,000 25,216,000		6,304,000	193,002	42,748

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区香椎照葉五丁目 26 番地 44

建物の名称 センターマークスレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎照葉五丁目 26 番 44 の 1207

建物の名称 1207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 82.88 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 福岡市東区香椎照葉五丁目 26 番 44

地 目 宅地

地 積 9520.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市東区香椎照葉五丁目 26 番 37

地 目 宅地

地 積 9520.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000000 分の 19887

物 件 明 細 書

令和 7年 4月21日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 福岡市東区香椎照葉五丁目 26 番地 44

建物の名称 センターマークスレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎照葉五丁目 26 番 44 の 1207

建物の名称 1207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 82.88 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 福岡市東区香椎照葉五丁目 26 番 44

地 目 宅地

地 積 9520.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市東区香椎照葉五丁目 26 番 37

地 目 宅地

地 積 9520.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000000 分の 19887

令和 6 年(ケ)第 174 号
令和 7 年 1 月 14 日受理
令和 7 年 2 月 25 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 福岡市東区香椎照葉五丁目26番地44

建物の名称 センターマークスレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎照葉五丁目26番44の1207

建物の名称 1207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 82.88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 福岡市東区香椎照葉五丁目26番44

地 目 宅地

地 積 9520.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市東区香椎照葉五丁目26番37

地 目 宅地

地 積 9520.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000000分の19887

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市東区香椎照葉五丁目1番11-1207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 (棟分) (団地分) (共通)	☒ 下記のとおり 管理費 9,300 円 修繕積立金 7,020 円 管理費 1,800 円 修繕積立金 520 円 駐車場代 26,000 円 駐輪場代 200 円 自治会費 500 円 ネット使用料 1,430 円 外部負担金 1,000 円	令和7年2月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある ～令和7年2月分まで 計 161,016 円 ☐ 不明
管理会社等	西鉄不動産㈱	
その他の事項		
敷地権	符号1及び2	
現況地目	☒ 宅地（符号1及び2） ☐ 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及び2） ☐ 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 平成 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	

（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
■ 近隣者	[占有状況等について] 該当の部屋の方は、引越しをしたようです
■ 管理会社担当者	[管理費等について](書面回答) 2枚目記載のとおりです。
■ 九州電力㈱	[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。 契約者 該当者なし

(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26-36)に接している。

3 (ライフライン調査等)

ライフライン調査, 近隣者の陳述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。

4 (損傷等)

南側洋室及びリビングなどの壁に破損箇所がある。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月14日 (火) 9:40-9:50	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
7年1月14日 (火) 12:00-12:15	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路)登記事項証明書申請書作成・郵送
7年1月14日 (火) 14:00-14:25	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
7年1月14日 (火) 16:00-16:10	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
7年1月16日 (木) 15:20-15:40	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110円添付)投函
7年1月30日 (木) 14:45-15:10	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110円添付)作成・投函
7年2月14日 (金) 15:15-16:00	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 近隣者から聴取

(特記事項)

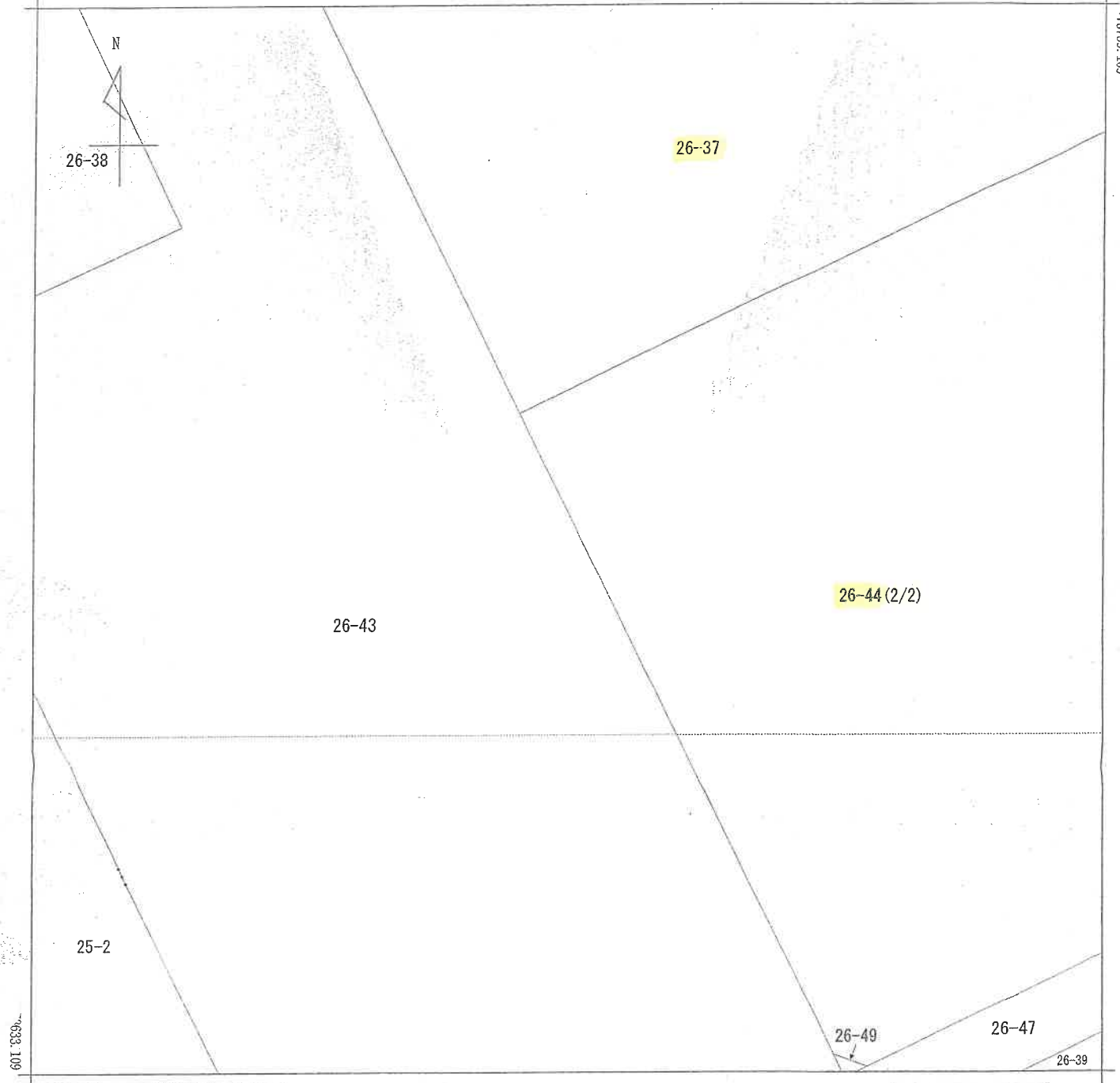
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☒ 令和7年2月14日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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)



執行官合成 6枚

(6枚目)



-54171.043

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出

香椎照葉5丁目
みたと香椎
1丁目

請求部	所在	福岡市東区香椎照葉五丁目				地番	26番44			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

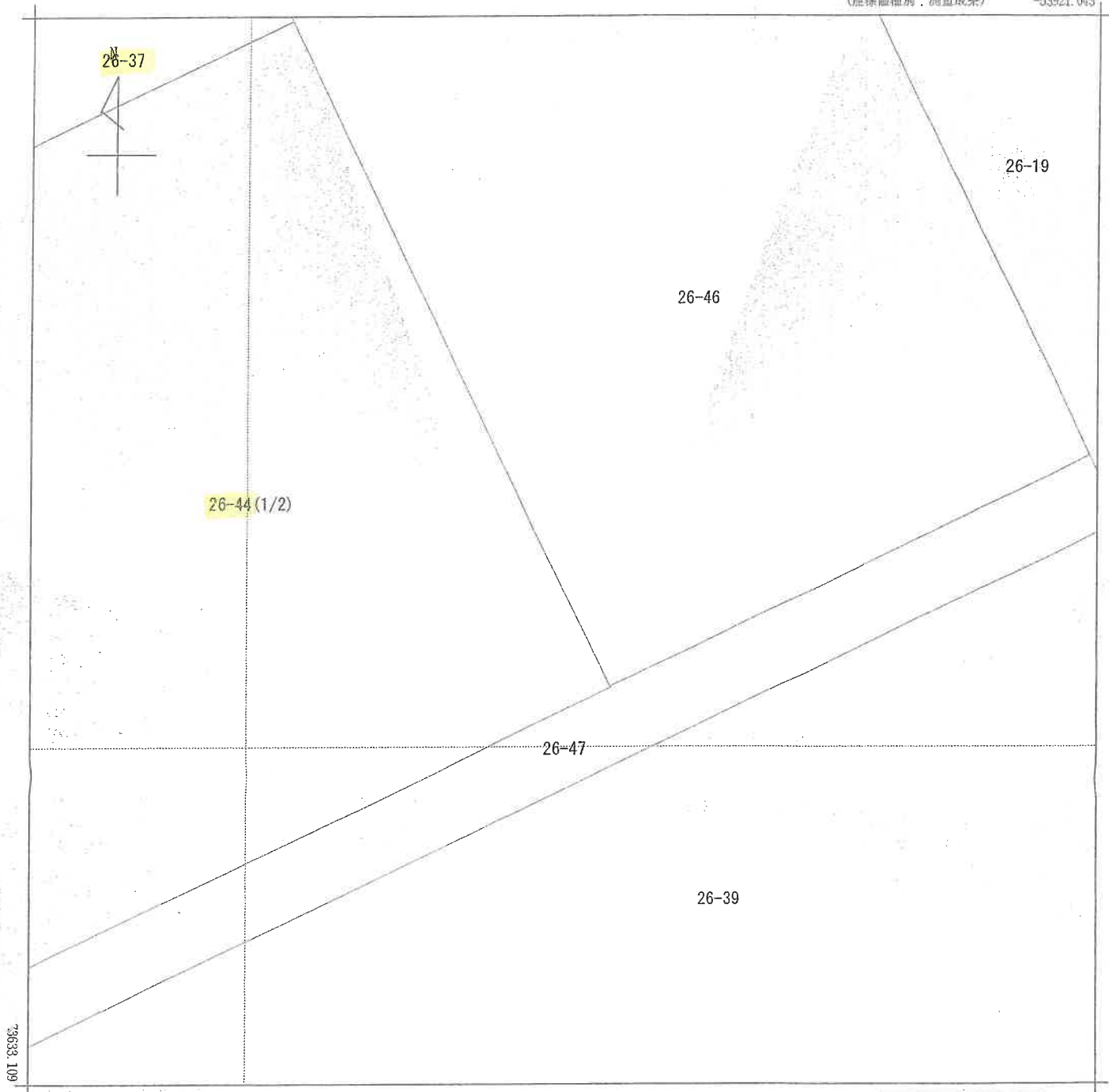
A3→A4に縮小

令和7年1月20日
福岡法務局請求番号：61-1
(1/2)

登記官

(2枚目)

公用



-54046.043

(座標補正種別：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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出

香椎照葉5丁目

請求部	所在	福岡市東区香椎照葉五丁目				地番	26番44			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

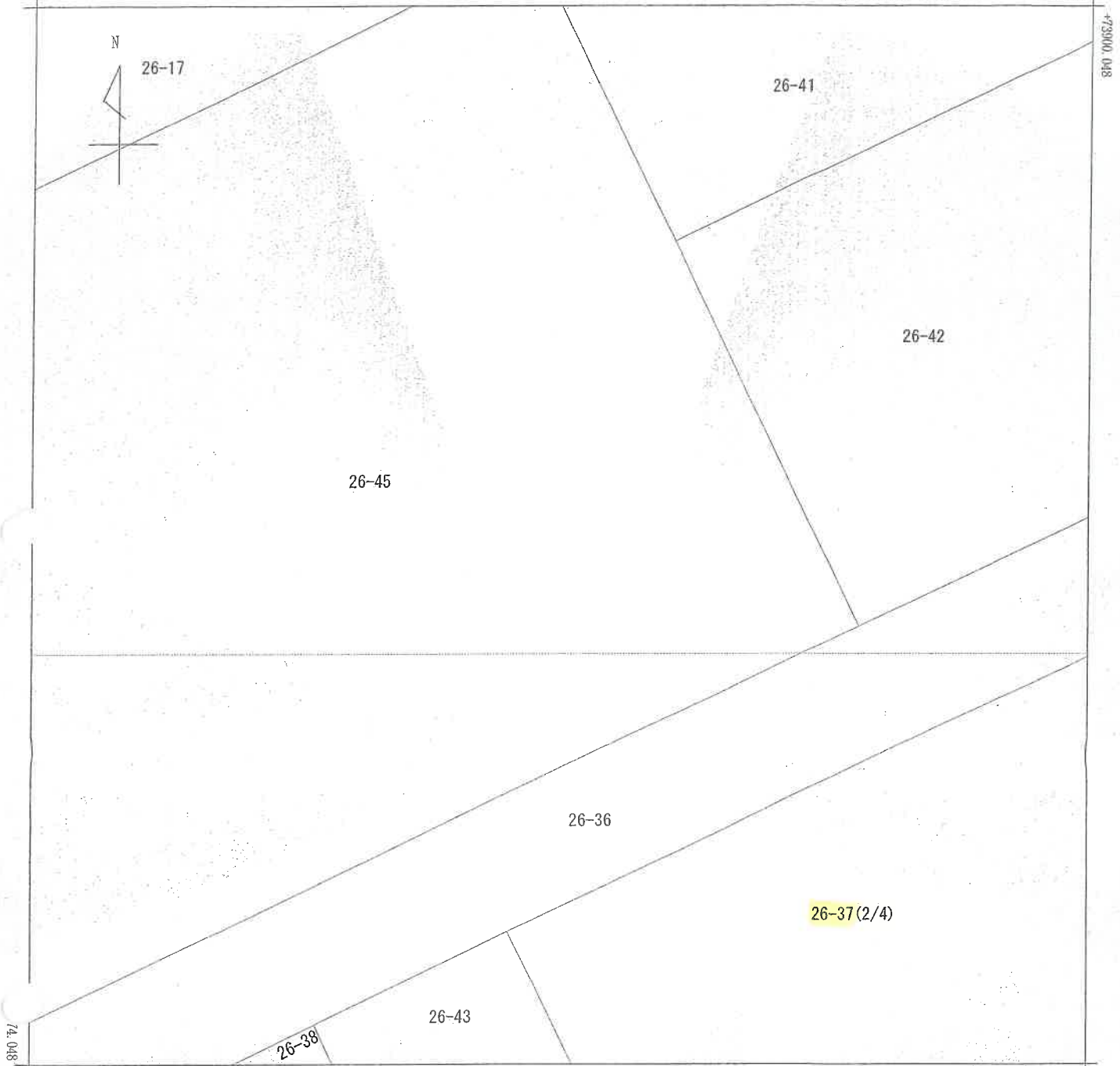
A3→A4に縮小

令和7年1月20日
福岡法務局請求番号：61-1
(2/2)

登記官

(8枚目)

公用



-54209.084

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出

香椎照葉5丁目

請 求 部 分	所 在	福岡市東区香椎照葉五丁目				地 番	26番37			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 二	座 標 系 又 座 番 号 記 号	Ⅱ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
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。

A3→A4に縮小

令和7年1月28日
福岡法務局

請求番号：17-1
(1/4)

登記官

(9枚目)

公用

(座標値種別：測量成果)

-53959.084

26-41

N

26-28

+73900.048

26-20

26-6

26-19

26-36

26-46

26-37(1/4)

774.048

-54084.084

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出

香椎照葉
4丁目

香椎照葉5丁目

請 求 部 分	所 在	福岡市東区香椎照葉五丁目				地 番	26番37				
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅱ	分 類	地図に準ずる図面			種 類	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				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。

A3→A4に縮小

令和7年1月28日
福岡法務局

登記官

請求番号：17-1
(2/4)

(10枚目)

公用

26-36

26-38

26-37 (3/4)

26-43

26-44

25-2

-54209.084 (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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出し

みなと香椎1丁目
香椎照葉
5丁目

請求部	所在	福岡市東区香椎照葉五丁目				地番	26番37			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

A3→A4に縮小

令和7年1月28日
福岡法務局請求番号：17-1
(3/4)

登記官

(1/枚目)

公用

N

26-37 (4/4)

26-46

26-44

26-47

26-39

26-43

-54084.084 (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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出
香椎照葉5丁目

請求部	所在	福岡市東区香椎照葉五丁目				地番	26番37			
出方縮	1/500	精度区	甲二	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

A3→A4に縮小

令和7年1月28日
福岡法務局

登記官

請求番号：17-1
(4/4)

(2枚目)

公用

登記年月日：平成30年4月10日

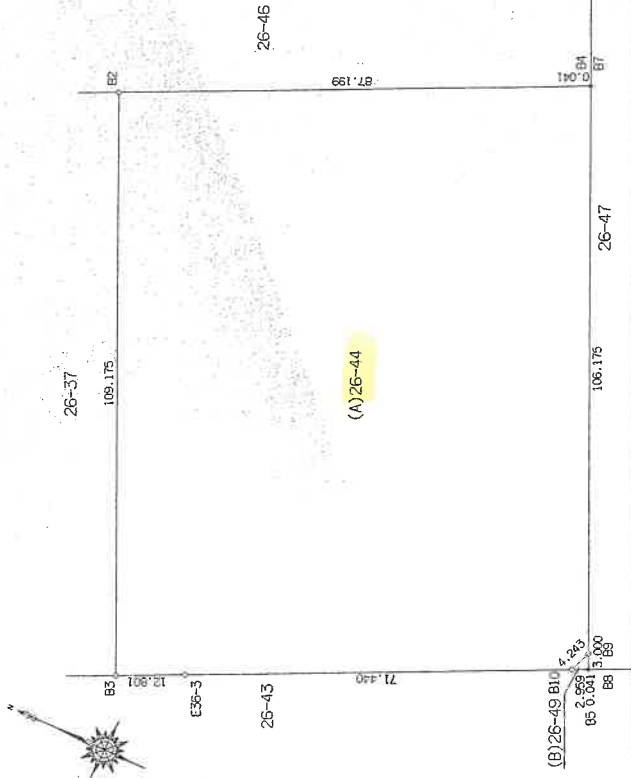
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月20日 福岡法務局

登記官

請求番号：61-2

地積測量図

地番	26-44、26-49
土地の所在	福岡市東区香椎・葉五丁目



地番	点	X	Y	面積	地積
(A)26-44	B3	73338.0573	-53383.2841	-3183363.1158039	
	B2	73335.6022	-53725.0955	1686025.3537215	
	B4	73337.1060	-53737.0308	4221717.0682564	
	B7	73307.0689	-53757.0129	2407638.02615524	
	B9	73260.8304	-53852.5909	2414987.1279556	
	B10	73262.2245	-53856.5980	-3538588.5933220	
	B8	73262.2245	-53887.7095	-4086455.9045488	
	B1	73326.5343	19040.01560845	9520.007804240	
	B6		9520.00	9520.00	
	B5				

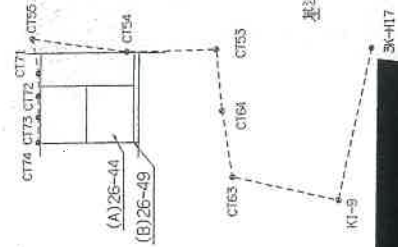
地番	点	X	Y	面積	地積
(B)26-49	B3	73338.0573	-53383.2841	-3183363.1158039	
	B2	73335.6022	-53725.0955	1686025.3537215	
	B4	73337.1060	-53737.0308	4221717.0682564	
	B7	73307.0689	-53757.0129	2407638.02615524	
	B9	73260.8304	-53852.5909	2414987.1279556	
	B10	73262.2245	-53856.5980	-3538588.5933220	
	B8	73262.2245	-53887.7095	-4086455.9045488	
	B1	73326.5343	19040.01560845	9520.007804240	
	B6		9520.00	9520.00	
	B5				

基準点の座標及び面積

基準点	種類	X	Y	面積
3K-H17	国土地院	72847.129	-53507.407	
KI-9	国土地院	72874.803	-53791.627	
CT53	国土地院	73305.549	-53532.989	
CT54	国土地院	73347.305	-53706.032	
CT55	国土地院	73517.177	-53760.089	
CT63	国土地院	73070.893	-53837.764	
CT64	国土地院	73144.155	-53735.161	
CT71	国土地院	73478.372	-53912.482	
CT72	国土地院	73459.324	-53851.774	
CT73	国土地院	73441.544	-53888.610	
CT74	国土地院	73420.746	-53921.584	

旧日本測地院標準 平面座標座標系 1系
測量年月日 平成28年5月9日

基準点配置図 (縮尺 1/10000)



作成者

申請人

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)
(平成30年2月10日作製)

縮尺 1/1000

A3→A4に縮小

(3枚目)

登記年月日：平成28年11月15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7年1月28日 福岡法務局

登記書

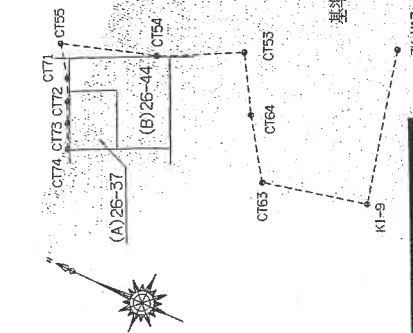
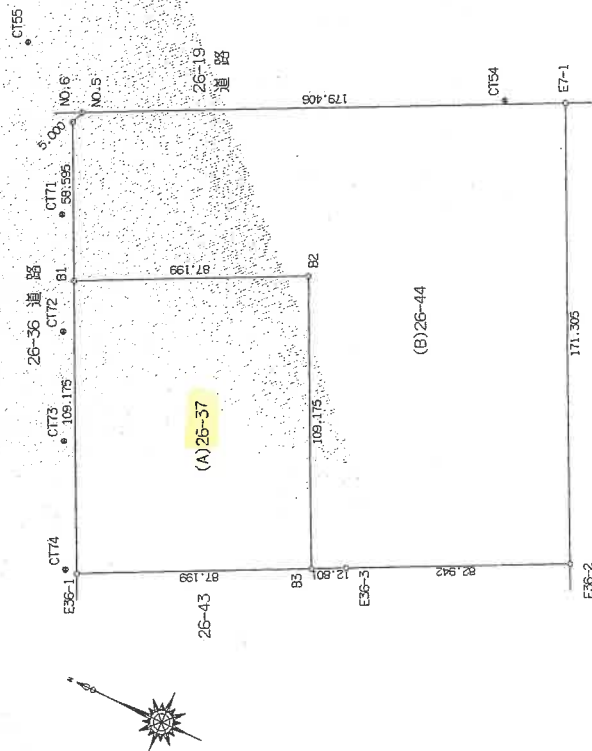
請求番号：17-2

地積測量図

26-37、26-44

土地の所在

福岡市東区香椎照葉五丁目



地番	座標	座標	X座標	Y座標	Y座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
E36-1	座標	座標	73416.5535	-53531.2588	-53531.2588	-4797560.57682556
B1	座標	座標	73464.0985	-53532.9801	-53532.9801	1685200.71685913
B2	座標	座標	73395.6022	-53795.0055	-53795.0055	6780387.04726860
B3	座標	座標	73338.0573	-53893.2841	-53893.2841	-1689057.20416433
	座標	座標				19040.01683116
	座標	座標				5920.00319590
	座標	座標				9920.00 m²

地番	座標	(B)26-44 座標	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
B1	陸奥半島海岸 陸奥半島海岸	73464.0985	-53532.9801	-53532.9801	-5595972.82552538
NO.6	陸奥半島海岸	73489.6160	-53780.2337	-53780.2337	-1283976.18947055
NO.5	陸奥半島海岸	73487.9730	-53775.5114	-53775.5114	8773092.87876805
E7-1	陸奥半島海岸	73325.4731	-53697.3913	-53697.3913	12678069.65916885
E36-2	陸奥半島海岸	73251.8709	-53951.5991	-53951.5991	-3295.71725292
E36-3	陸奥半島海岸	73326.5343	-53987.7086	-53987.7086	-4644393.08344040
E7-3	陸奥半島海岸	73338.0573	-53893.2841	-53893.2841	-3183353.11588038
B2	陸奥半島海岸	73395.6022	-53795.0055	-53795.0055	-6780387.04726860
	陸奥半島海岸				43625.24035842
	陸奥半島海岸				21812.62042910
	陸奥半島海岸				21812.62

基準点の種類及び座標値

基準点	種類	X	座標	Y	座標
3K-H17	国土地院	72947.129	-53507.407	-53507.407	
KI-9	国土地院	72874.803	-53791.627	-53791.627	
CT53	国土地院	73205.549	-53532.989	-53532.989	
CT54	国土地院	73347.305	-53705.032	-53705.032	
CT55	国土地院	73517.177	-53760.099	-53760.099	
CT56	国土地院	73070.893	-53937.764	-53937.764	
CT57	国土地院	73144.155	-53733.161	-53733.161	
CT58	国土地院	73478.372	-53812.462	-53812.462	
CT59	国土地院	73459.334	-53651.774	-53651.774	
CT60	国土地院	73441.544	-53698.610	-53698.610	
CT61	国土地院	73420.745	-53931.564	-53931.564	

旧日本測地院標準 平面座標系 Ⅱ系
測量年月日 平成28年5月9日

製作者

申請人

縮尺 1/2000

基準点配置図 (縮尺 1/10000)

A3→A4に縮小

(1/4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7年1月20日 福岡法務局

令和7年1月20日

煙囪並發同

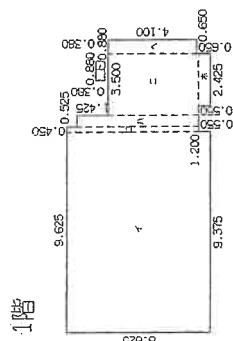
2000

請求番号：61-3

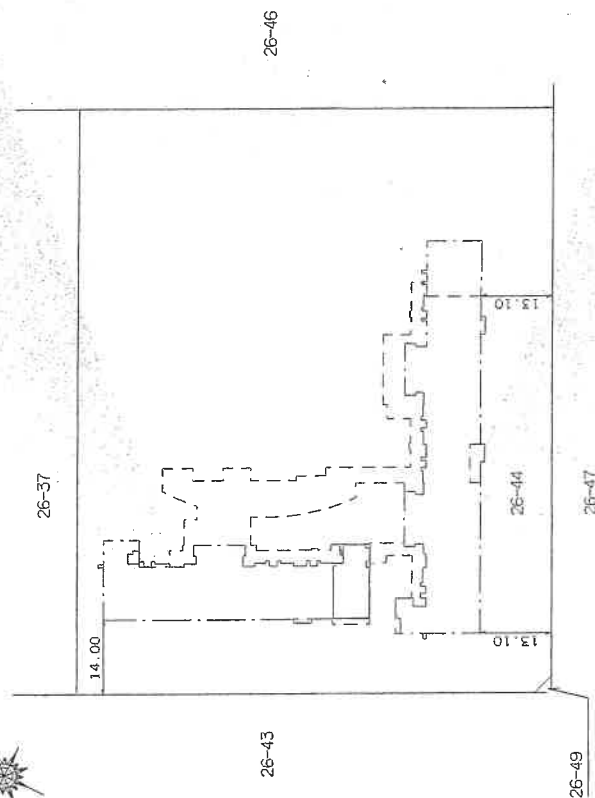
家屋番号
香椎照葉五丁目26番44の
1207

福岡市東区香椎照葉五丁目26番地44

建物の所在



求積表	
イ	9.375 X 6.625 = 62.103375
ロ	0.250 X 6.075 = 1.518750
ハ	0.525 X 5.525 = 2.953125
ニ	2.850 X 4.200 = 11.970000
ホ	0.550 X 2.425 = 1.333750
ヘ	0.650 X 4.100 = 2.665000
ト	0.860 X 0.350 = 0.301000
	計 82.88 m ²



建物の存する部分：12階
建物の名称：1207

作者

母 糖 人

1/250

縮	1/1000
---	--------

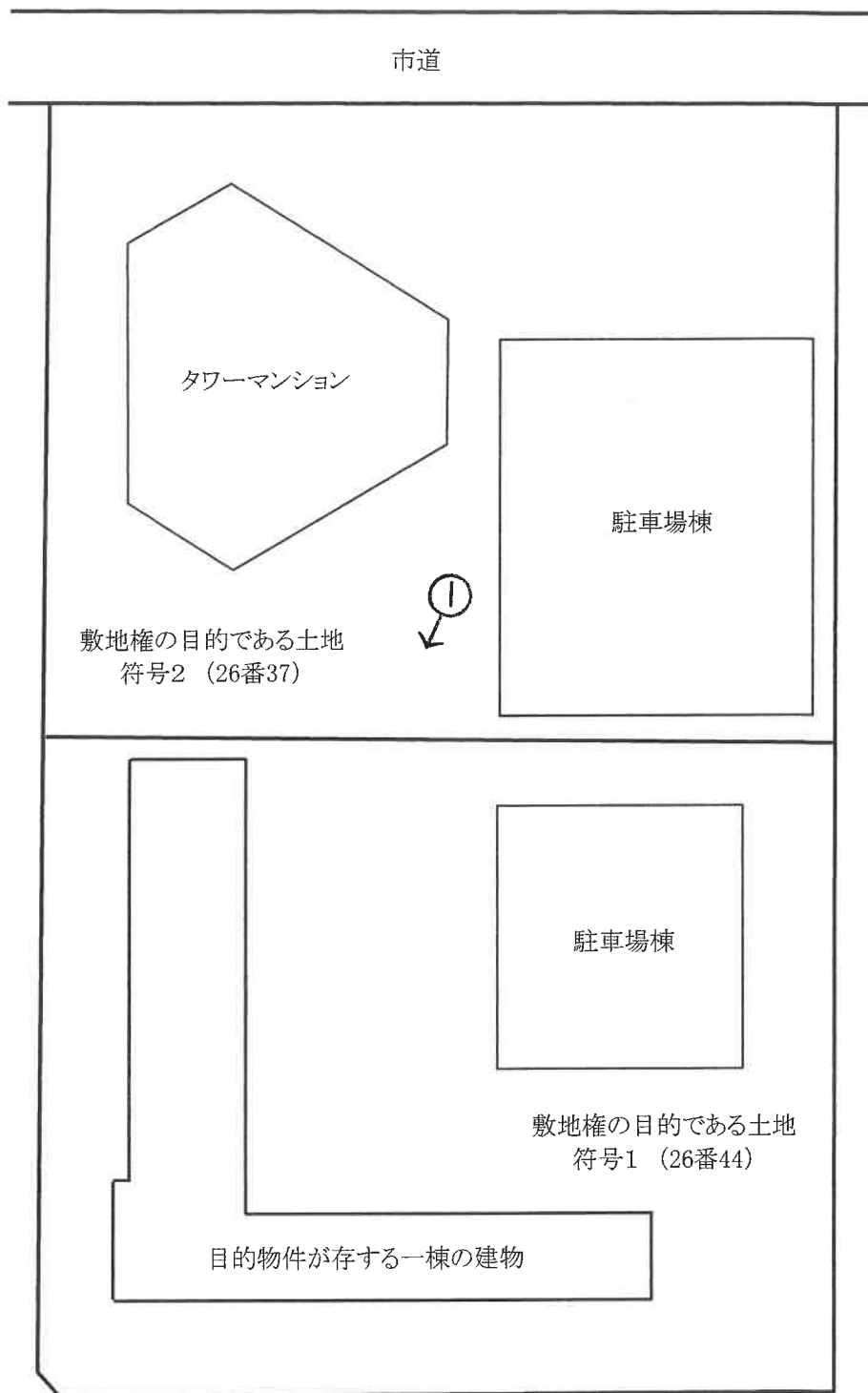
(令和2年6月11日作成)

(福岡県十地家屋調査士会会属専用)

(15枚目)

A 3 → A 4 に縮小

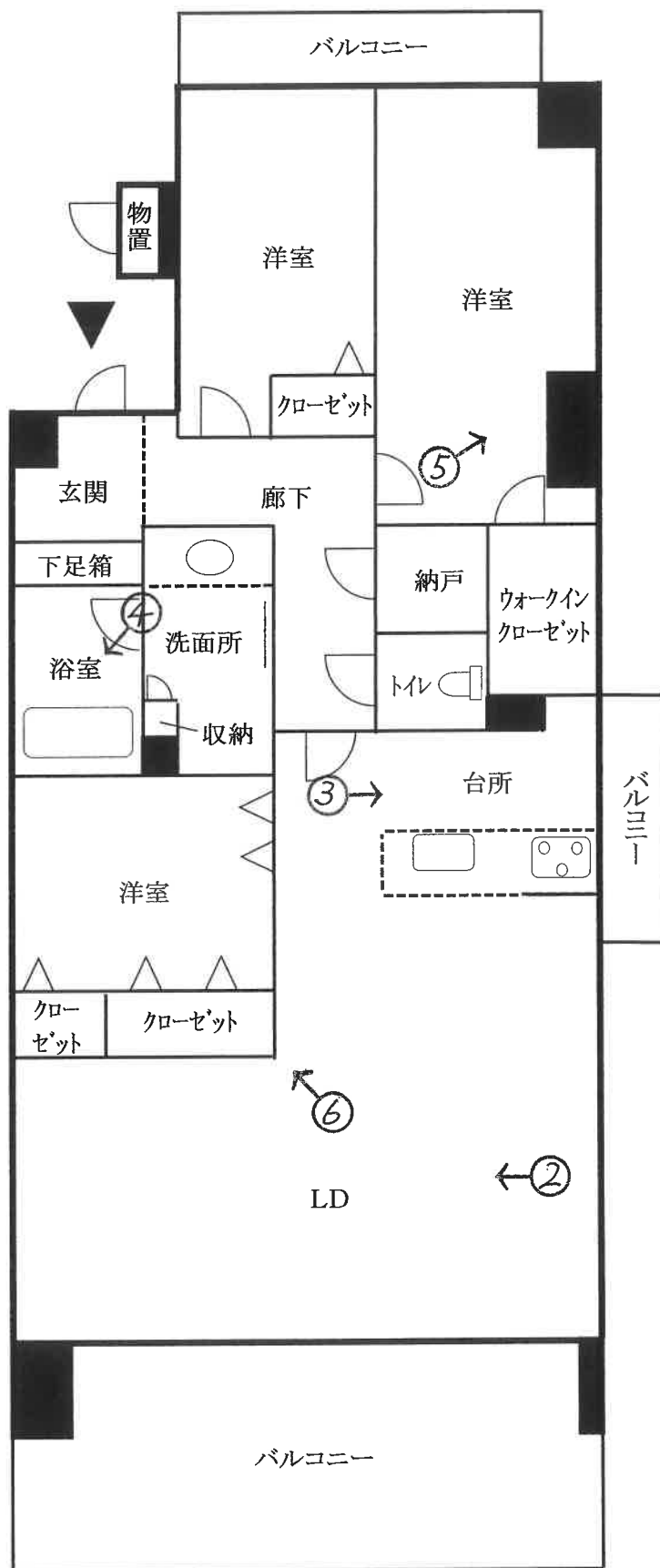
○→写真番号の撮影方向



土地・建物位置関係図 (概略)

(各建物の形状は概略)

○→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



5 室内の状況
(破損状況)



6 室内の状況
(破損状況)

令和6年（ケ）第174号
令和7年2月14日現地調査
令和7年2月20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 31,520,000 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	福岡市東区香椎照葉五丁目 26番地44	
	建 物 の 名 称	センターマークスレジデンス	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	香椎照葉五丁目26番44の1207	
	建 物 の 名 称	1207	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	12階部分 82.88 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	福岡市東区香椎照葉五丁目26番44	
	地 目	宅 地	
	地 積	9,520.00 m ²	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	福岡市東区香椎照葉五丁目26番37	
	地 目	宅 地	
	地 積	9,520.00 m ²	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1・2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	19,887 / 10,000,000	
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 (105.36m²) 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		福岡市東区香椎照葉五丁目1番11－1207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」駅の西方、約2.5km。 西鉄貝塚線「西鉄香椎」駅の西方、約2.3km。 西鉄バス「香椎照葉センターマークス前」停留所の西方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福岡市都心部(天神地区)の北方約8km(直線距離)に位置する、人工島(アイランドシティ)内に共同住宅、生活利便施設等が計画的に整備された地域である。 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	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	300%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	香椎照葉五丁目地区地区計画
画 地 条 件	規 模	19,040.00㎡ (合計登記数量)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照)
	間口・奥行	約109m・約174m
	接道関係	一方路地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約15mの舗装市道に等高に接面(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。 ・敷地上には、目的物件が存する一棟の建物(センターマークスレジデンス)のほか、タワーマンション1棟(センターマークスタワー)及び駐車場棟2棟が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	センターマークスレジデンス
建物の用途	共同住宅（総戸数 228 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） 令和2年6月4日 経過年数 約 5 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 35 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 合計床面積 21,007.66 m ² （登記上）
仕様	外壁 吹付タイル ほか 屋根 陸屋根 その他 特になし
設備等	エレベータ 5基 駐車場 全254台分（一棟の建物にかかる台数） 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 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	・一棟の建物内にエレベータが5基配置され、各エレベータを利用できる者が限られていることから、プライバシーやセキュリティ等の面で優れている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	12階部分の角部屋（南西面採光）
床 面 積	登記記載 82.88㎡ 固定資産税評価証明書上 105.36㎡
間 取 り	3 L D K、バルコニー計約25㎡ (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、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	やや劣る (経年劣化のほか、洋室の壁に破損箇所が認められた。)
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
360,000	105.36	0.85	32,240,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.89 \times 0.95 = 0.85$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 5 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 -5% (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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
334,000	0.95	19,040.00	1.00	19,887 / 10,000,000	12,010,000

ア 標準画地価格・・・県基準地「福岡東(県)-21」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 325,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 334,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：補正要因無し 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.05 & \times & 0.97 & \times & 1.00 & \times & 1.03 & = & 1.05 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots & \text{規模} & & & & \text{個別格差} \\ & & 0.95 & & & & = 0.95 \end{array}$$

ウ 地 積・・・・敷地権の目的である土地 符号1～2の合計登記数量による。

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
32,240,000	12,010,000	1.07	47,350,000

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
450,000	1.03	82.88	38,410,000

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： 一棟のマンション内における階層・位置・品等々の効用格差及び保守管理の状態等を考量して査定した。

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	47,350,000	1.00	47,350,000	20%
② 比準価格	38,410,000	1.00	38,410,000	80%
調整後の価格	40,200,000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	40,200,000円	1.00	0.80	0.98	0	31,520,000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）－21」
所 在：福岡市東区香椎照葉4丁目26番31
住 居 表 示：香椎照葉4－4－8
価 格：325,000 円/㎡（対前年変動率 13.2%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：3,388 ㎡
地 域 の 概 要：高層マンションが増えつつある住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員約30m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「香椎」駅の北西方、道路距離3.0km。
用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%）
準防火地域

第7 附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	公図（写）	6 葉
3	地積測量図（写）	2 葉
4	建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5	土地・建物位置関係図	1 葉
6	間取図	1 葉
7	現況写真	1 葉

（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）

以 上

