

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月22日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一郎

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 8月 6日から 令和 7年 8月 13日まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 19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 9月 3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 7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	7,150,000 5,720,000		1,430,000	25,760	7,278



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区祇園町 5 9 1 番地 1

建物の名称 第一プリンスビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 祇園町 5 9 1 番 1 の 6 1 9

建物の名称 6 1 9 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 2 5 . 4 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造 1 階建

床 面 積 6 階部分 0 . 9 2 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 福岡市博多区祇園町 5 9 1 番 1

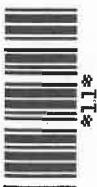
地 目 宅地

地 積 1 5 8 0 . 0 3 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



物 件 目 録

敷地権の割合 881007分の2544



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

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。

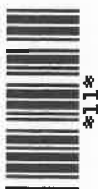
5 その他買受けの参考となる事項

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 福岡市博多区祇園町591番地1

建物の名称 第一プリンスビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 祇園町591番1の619

建物の名称 619号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 25.44平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造1階建

床 面 積 6階部分 0.92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 福岡市博多区祇園町591番1

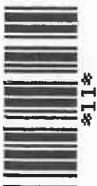
地 目 宅地

地 積 1580.03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



物 件 目 録

敷地権の割合 881007分の2544



令和7年(ケ)第 13号
令和7年 2月18日受理
令和7年 4月11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 福岡市博多区祇園町 5 9 1 番地 1

建物の名称 第一プリンスビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 祇園町 5 9 1 番 1 の 6 1 9

建物の名称 6 1 9 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 2 5 . 4 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造 1 階建

床 面 積 6 階部分 0 . 9 2 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 福岡市博多区祇園町 5 9 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 8 0 . 0 3 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

物 件 目 録

敷地権の割合 881007分の2544

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市博多区祇園町8番13-619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 6,720円 修繕積立金 4,100円	令和7年1月31日現在 ☒ 滞納はない。 ☐ 滞納がある。 (令和7年1月分まで)	
管理会社	総合システム管理(株)		
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(物件) ☐ (物件)		
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 ☐ あり 地方裁判所 保管開始日 { 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ あり(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		

(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
■賃貸管理会社担当者	(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) 本件建物の管理費等は、3枚目記載のとおりです。
■所有者会社代表者	(占有関係等) 本件建物は、現在、空き家です。 (本件建物の状況) 本件建物はリフォームが今年の2月に終わりました。 本件建物には、附属建物として物置がありますが、購入時に鍵を受領しておらず、施錠されていますので、中を見たことはありません。 物置内の棚は、以前の所有者が入れたのだと思いますが、詳しいことは分かりません。

(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591番2等）に接している。

(占有関係)

建物内の状況、関係者の陳述から3枚目のとおり占有を認定した。

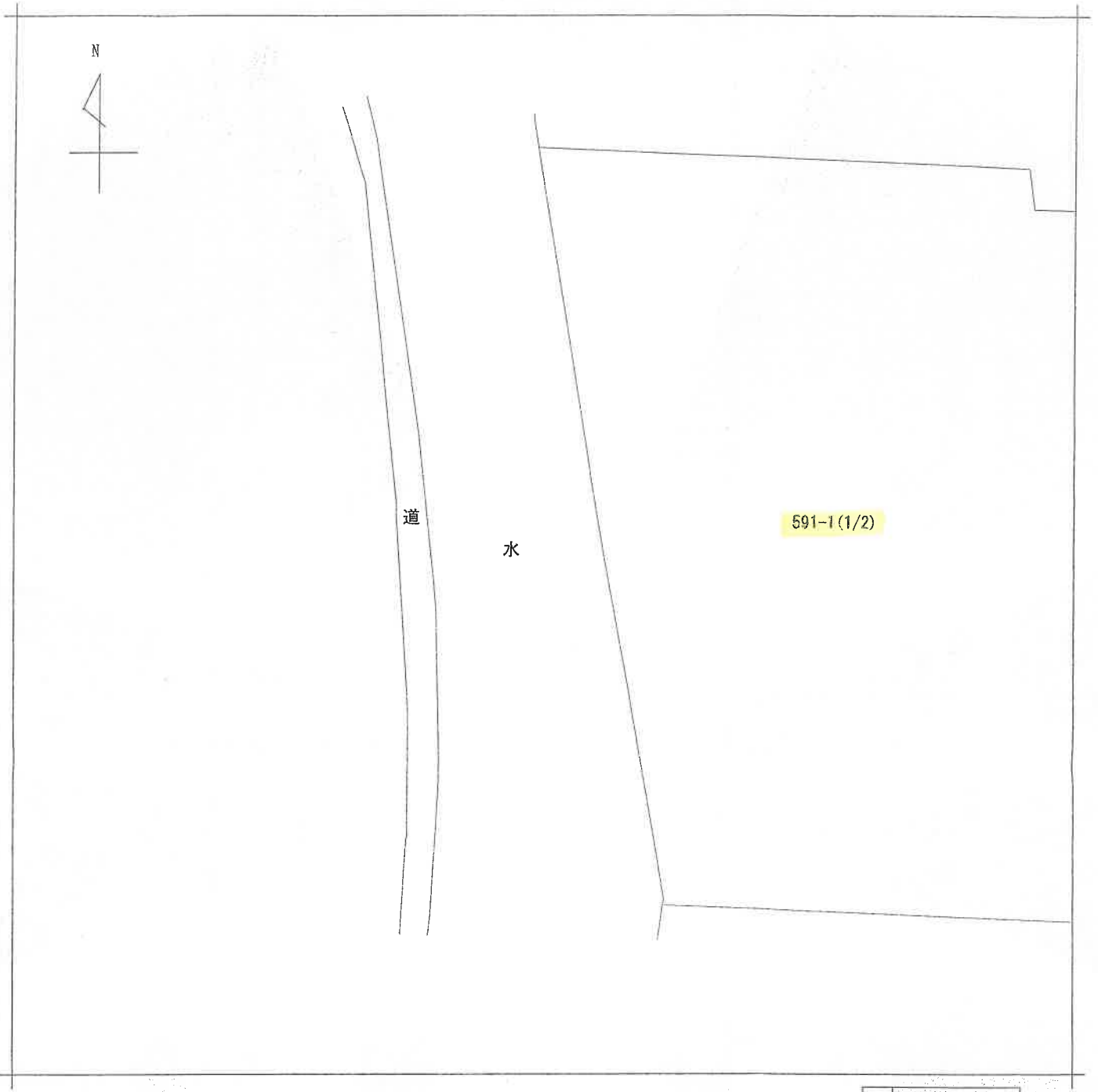
(本件建物の損傷等)

本件建物には、傷み等は見当たらなかった。附属建物(物置)内に所有者不明の棚がある。

(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7年 2月18日 (火) 10:50-11:00	執行官室	管理会社へ電話・FAXで照会書送信
令和7年 2月19日 (水) 9:45-10:00	物件所在地	外観調査
令和7年 2月20日 (木) 9:20- 9:40	福岡法務局	公図等入手
令和7年 2月21日 (金) 11:00-11:10	執行官室	リフォーム工事施工会社担当者から電話聴取
令和7年 2月25日 (火) 9:20- 9:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
令和7年 2月26日 (水) 16:20-16:30	執行官室	所有者会社へ照会書送付
令和7年 3月 5日 (水) 16:40-16:50	執行官室	所有者会社代表者から電話聴取
令和7年 4月 8日 (火) 11:50-12:40	物件所在地	付属建物(物置)立入調査, 写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 2月25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、立会人 A を立ち会わせて立ち入った。 ■ 令和 7年 4月 8日 目的物件の付属建物(物置)は、施錠されていたので、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。		

(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。



請求部分	所在	福岡市博多区祇園町				地番	591番1			
出力縮尺	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	昭和48年12月14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7年2月19日
福岡法務局

請求番号：8-1
(1/2)

登記官

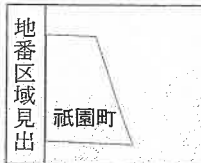
(7枚目)

(7/9枚目A3版からA4版に縮小)

公用



(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		福岡市博多区祇園町		地番		591番1	
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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	昭和48年12月14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。

令和7年2月19日
福岡法務局

請求番号：8-1
(2/2)

登記官

(8枚目)

公用

合成公図

(9 枚目)



212-1-2

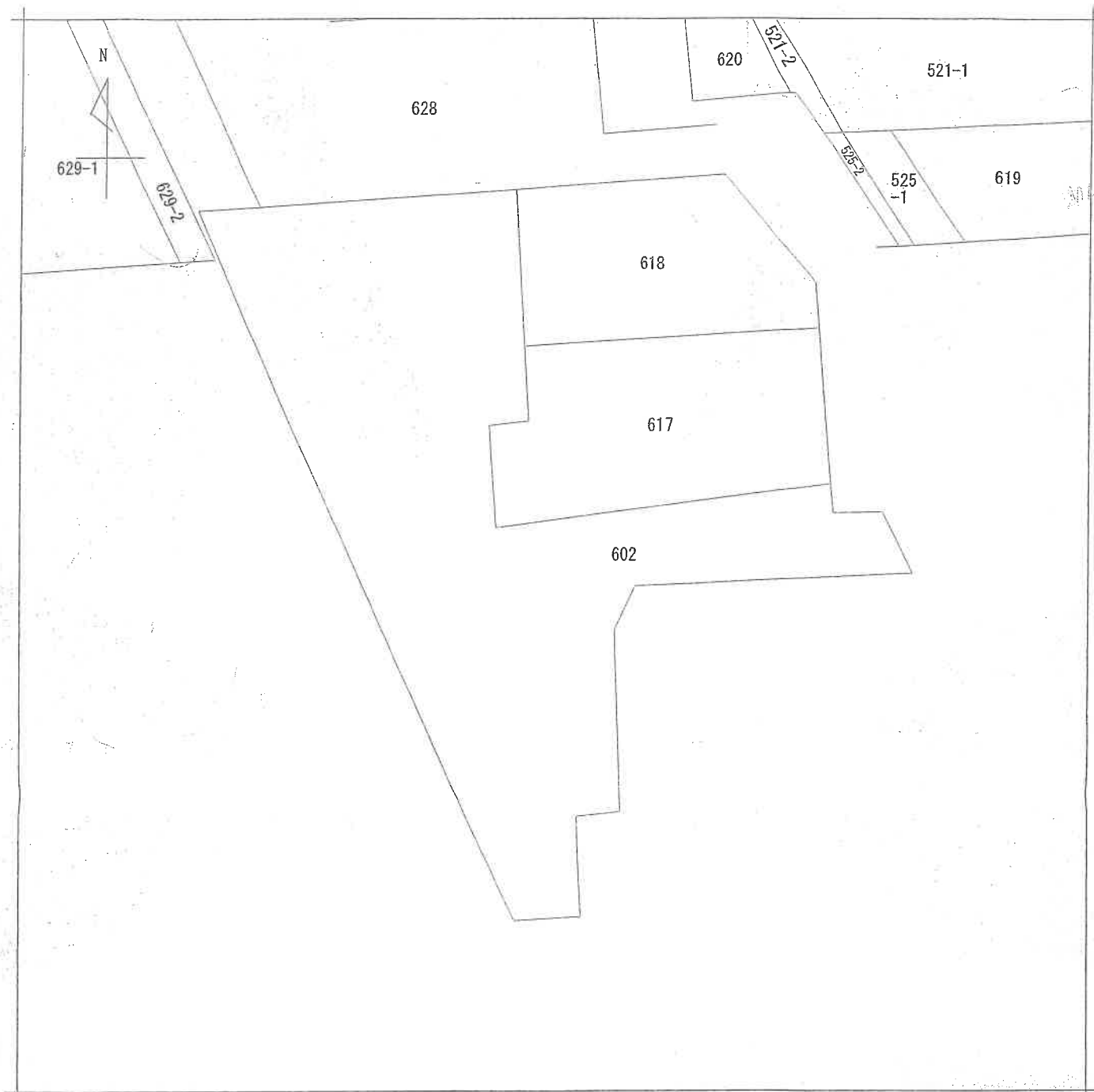
212-3

50-1 (1/2)

50-1

この図は、地籍調査の結果、地籍調査区域の地籍が、あるべき状態、これに代わるものとして図示され、

地籍調査の結果、地籍調査区域の地籍が、あるべき状態、これに代わるものとして図示され、



(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	福岡市博多区祇園町				地番	602番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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	昭和48年12月14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。

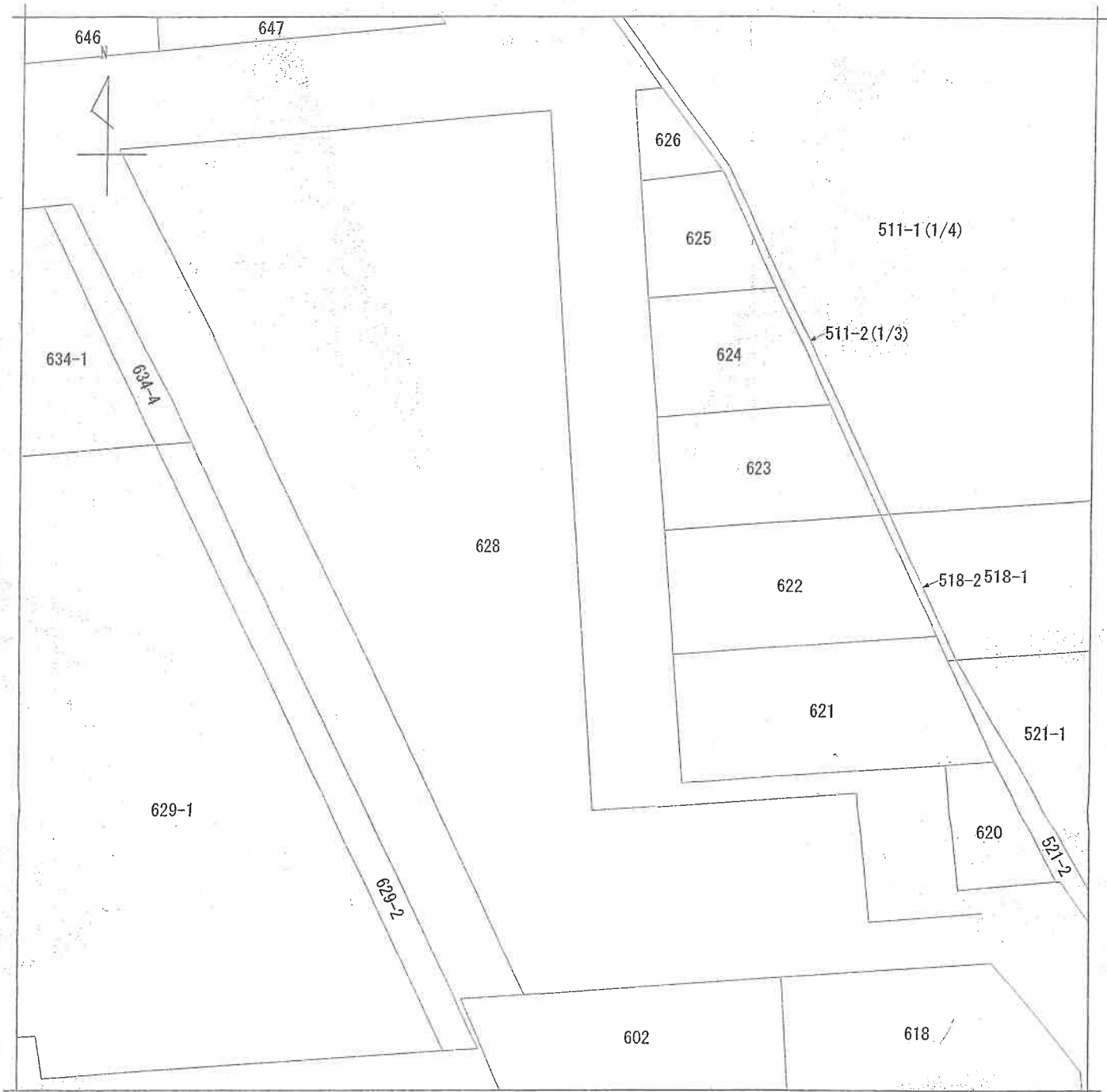
令和7年2月21日
福岡法務局

請求番号：18-2
(1/1)

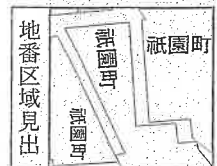
登記官

(10枚目)

公用



(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 祇園町

請求部	所在	福岡市博多区祇園町				地番	628番			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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	昭和48年12月14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。

令和7年2月21日
福岡法務局

請求番号：18-1
(1/1)

登記官

(11枚目)

公用



(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	福岡市博多区祇園町			地番	629番1		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	昭和48年12月14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。

令和7年2月26日
福岡法務局

請求番号：11-5
(2/2)

登記官

(12枚目)

公用



(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	福岡市博多区祇園町				地番	521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	昭和48年12月14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。

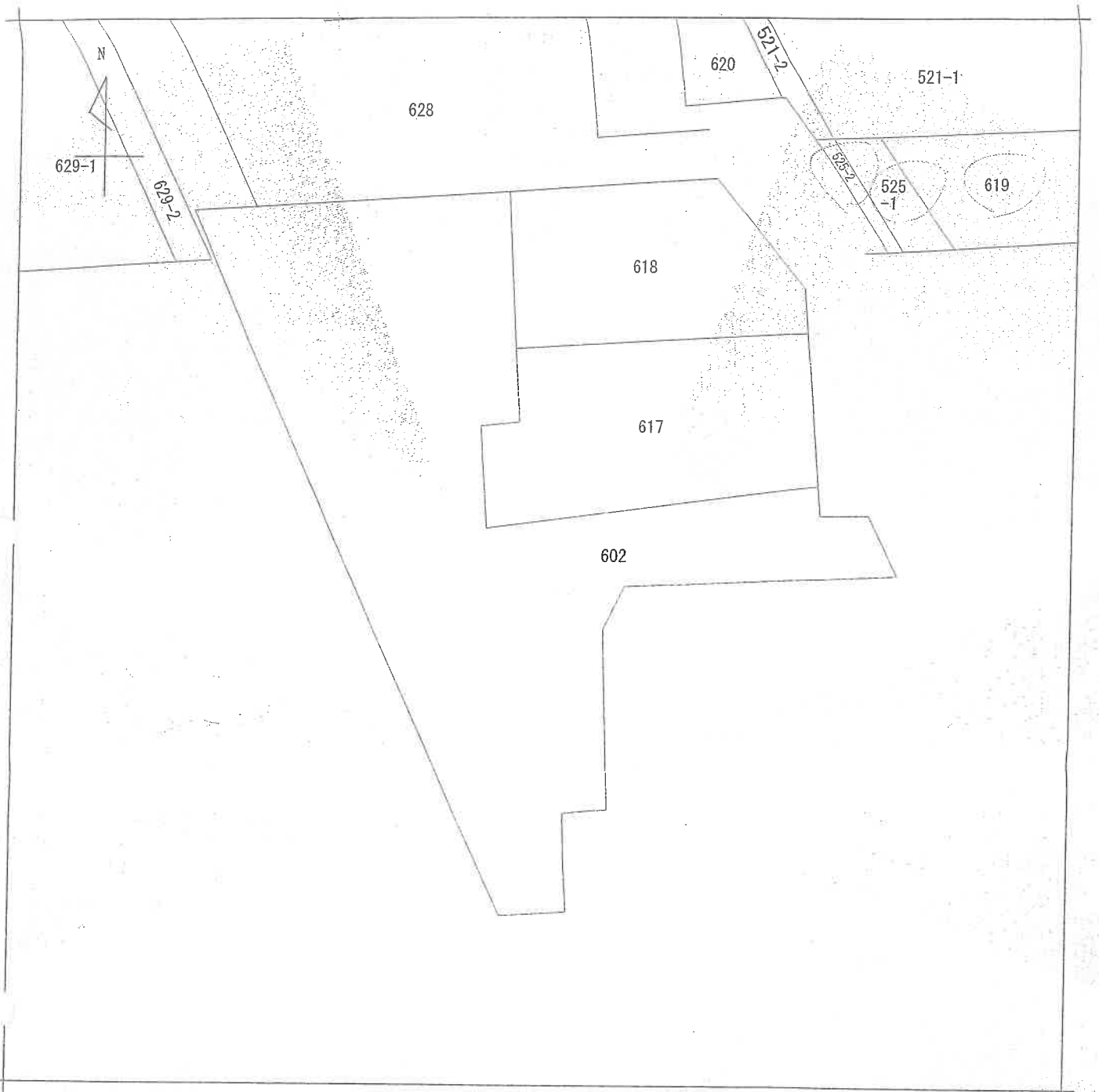
令和7年2月19日
福岡法務局

請求番号：8-6
(1/1)

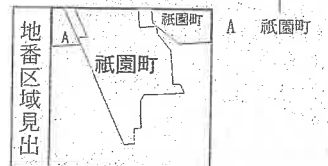
登記官

(13枚目)

公用



(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	福岡市博多区祇園町				地番	602番			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	昭和48年12月14日			備付年月日(原図)	補記事項					

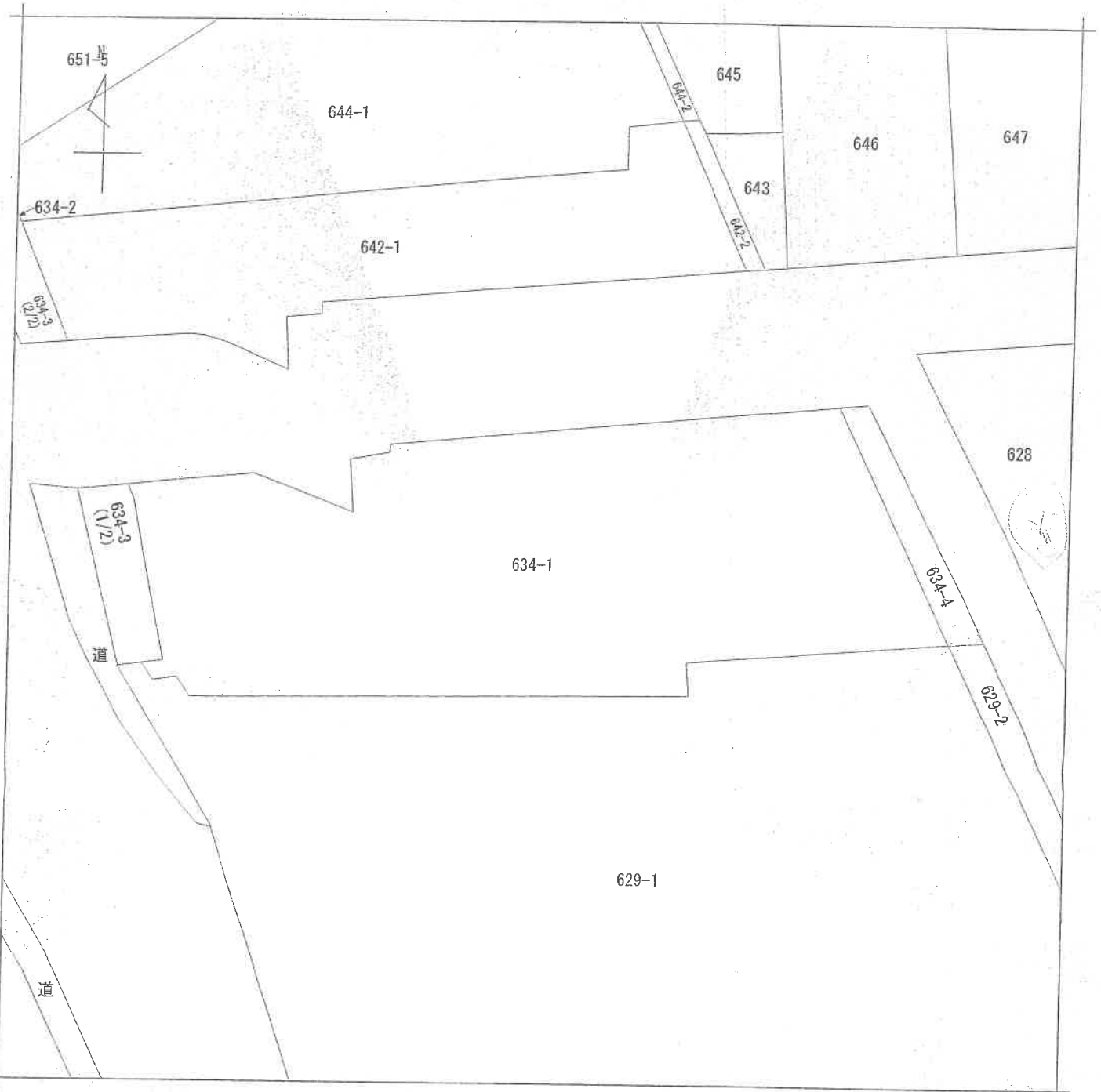
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月26日
福岡法務局

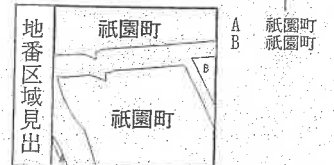
登記官

(14枚目)

公用



(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	福岡市博多区祇園町				地番	634番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	昭和48年12月14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。

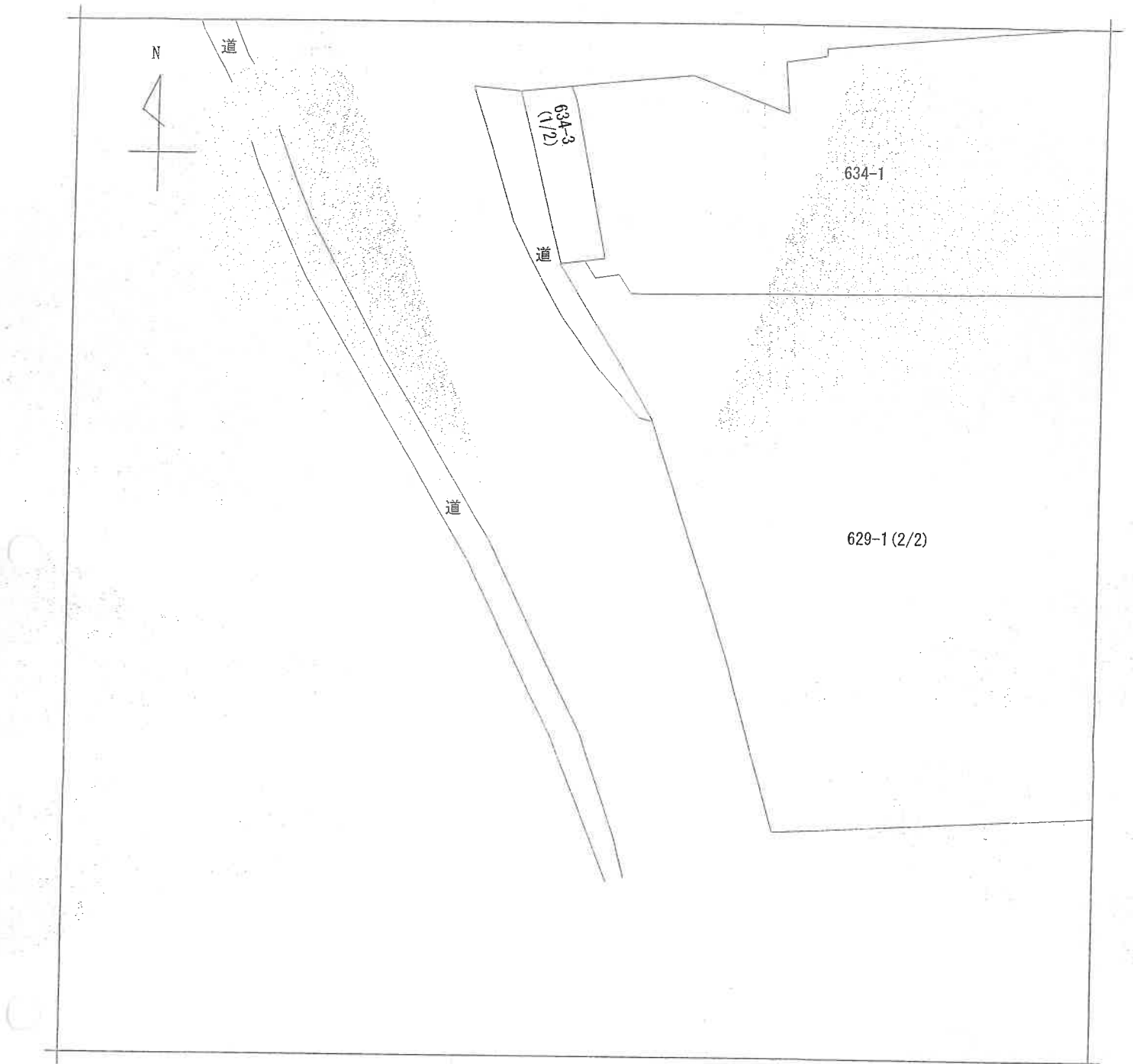
令和7年2月26日
福岡法務局

請求番号：11-6
(1/1)

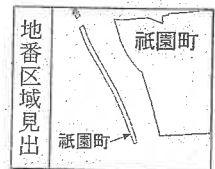
登記官

(15枚目)

公用



(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 祇園町

請求部	所在	福岡市博多区祇園町				地番	629番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号		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	昭和48年12月14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。

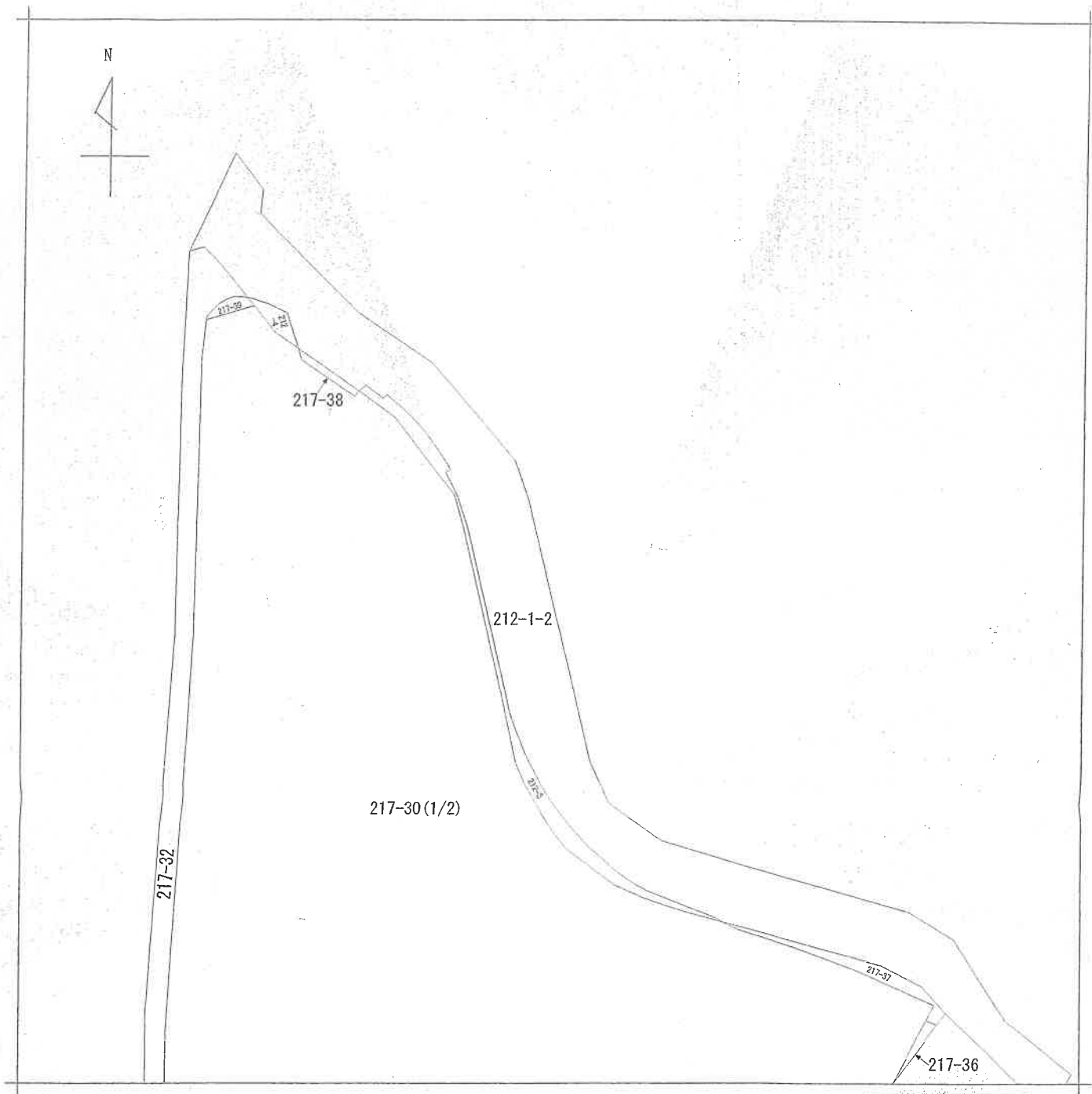
令和7年2月26日
福岡法務局

請求番号：11-5
(1/2)

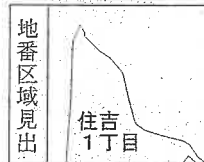
登記官

(16枚目)

公用



(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。



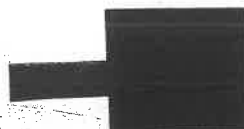
請求部	所在	福岡市博多区住吉一丁目				地番	217番30			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成5年6月16日			備付年月日(原図)		補記事項				

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。

令和7年2月21日
福岡法務局

請求番号：20-2
(1/2)

登記官



(17枚目)

公用

登記年月日：平成8年6月11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2月19日 福岡法務局

002809 平成8年6月11日登記

地積測量図

番 591-1

土地の所在 福岡市博多区祇園町

座標変換表

測点	X	Y	X-Y
K1	175.170	520.521	-10308.918405
B9	182.003	536.087	6753.624026
B8	187.768	547.335	9578.927336
A3	199.504	566.228	18957.879668
A5	221.249	538.420	7664.408700
A21	213.739	526.705	-5504.604406
A22	210.798	522.849	-566.768316
A23	212.655	521.329	-406.115291
J8	210.019	516.379	-695.562513
J9	211.308	515.632	-4233.854352
K2	201.808	500.275	-18078.937950
平均値			3180.078497
標準偏差			1580.03
標準誤差			477.961

T3 X=223.498 Y=541.576
T5 X=204.625 Y=565.492

器械点	視準点	内角	距離
T5	T3	0-0-0	30.466
T3	K1	75-15-47	52.715
T3	B9	59-15-24	41.856
T3	B8	42-33-49	36.191
T3	A3	5-56-48	34.401
T3	K5	106-14-51	3.875
T3	A21	108-26-40	17.787
T3	A22	107-34-40	22.627
T3	A23	113-33-05	22.968
T3	J9	113-34-40	28.576
T3	J8	116-33-20	28.665
T3	K2	114-00-54	46.650

器械点	視準点	内角	距離
T3	T5	0-0-0	30.466
T5	K1	288-29-52	53.759
T5	B9	284-08-59	37.099
T5	B8	278-50-49	24.775
T5	A3	223-32-35	5.174
T5	K5	353-16-28	31.769
T5	A21	334-56-41	39.842
T5	A22	329-57-31	43.087
T5	A23	332-01-38	44.887
T5	J8	327-59-22	49.408
T5	J9	329-21-23	50.306
T5	K2	319-14-55	65.278

境界線の種類
(S) 石杭
(P) プラスチック杭
(C) コンクリート杭
(H) 金銀標

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/500

(平成8年6月30日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和49年7月23日

公用

336451

平成9年7月23日登記

家屋番号

祇園町591番1の75619

建物の所在

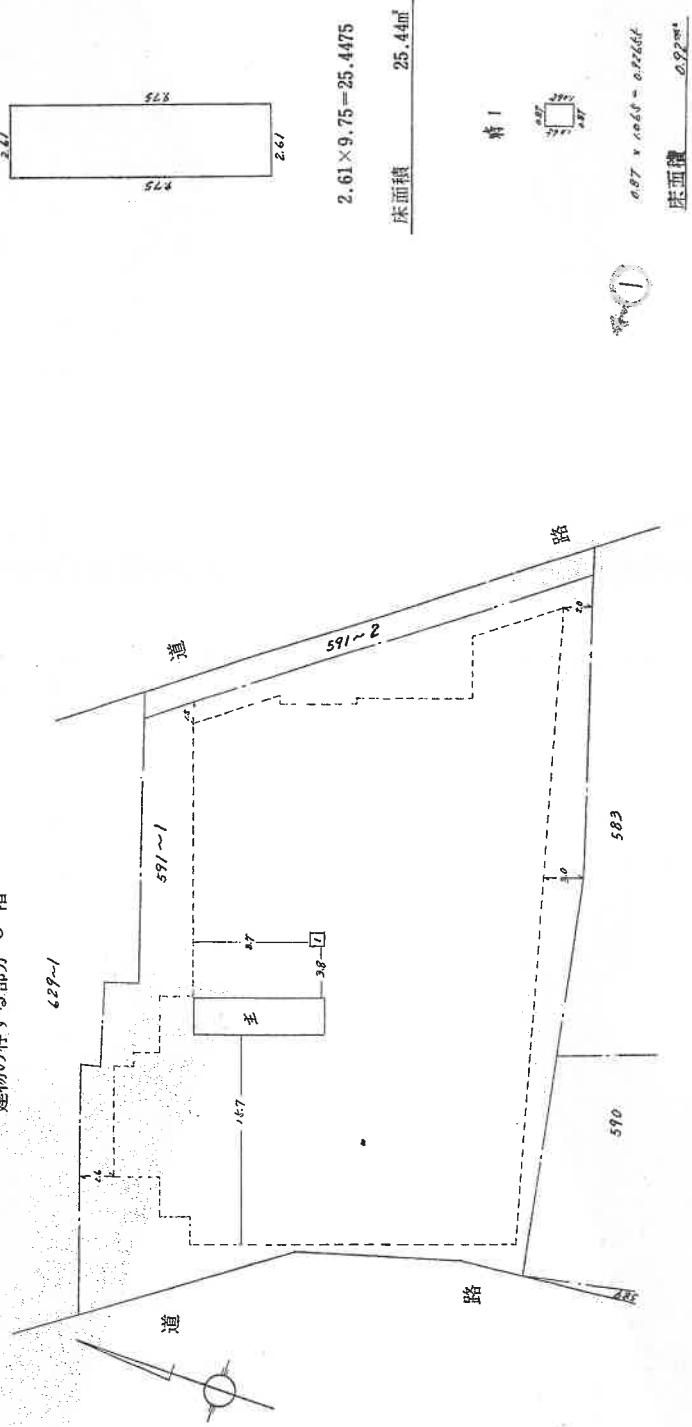
福岡市博多区祇園町591番1

建築物平面図

建物の番号 619号

建物の存する部分 6階

2



昭和四十九年七月二十六日
作製年月日

作製者

申請人

写真撮影位置方向

(福岡県土地家屋調査士会)

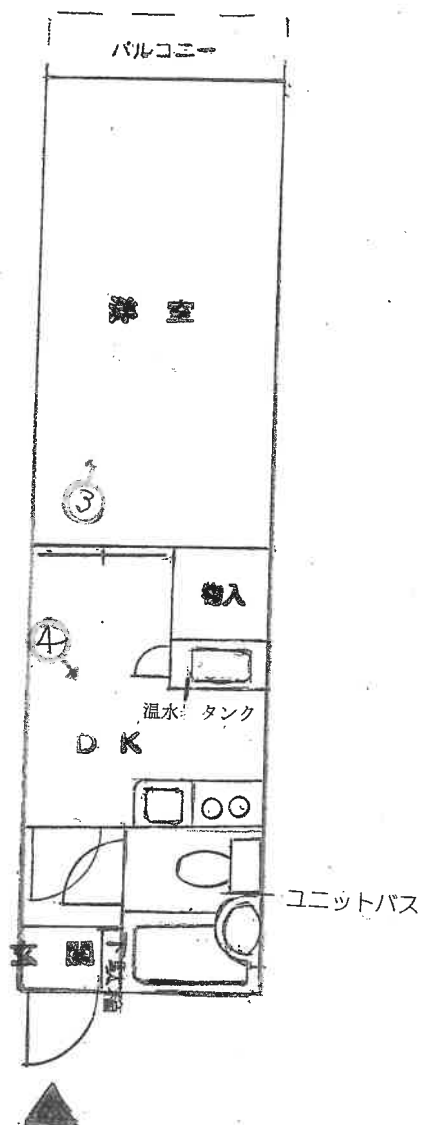
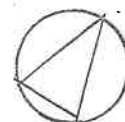
縮尺 1/400 1/200

(19枚目)

登記官

請求番号：8-4

間 取 図



(附属建物)
符号1



5

(20枚目)

1 本件マンション



2 エントランス付近



3 洋室



4 DK



5 物置



令和7年（ケ）第 13 号
令和7年2月25日現地調査
令和7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
税 田 健 司

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 7,150,000 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	福岡市博多区祇園町591番地1	
	建 物 の 名 称	第一プリンスビル	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	祇園町591番の619	
	建 物 の 名 称	619号	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	6階部分 25.44 m ²	
	(附 属 建 物)		
	符 号	1	
	種 類	物置	
	構 造	コンクリートブロック造 1 階建	
	床 面 積	6階部分 0.92 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	福岡市博多区祇園町591番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,580.03 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	2,544 / 881,007		
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 (32.43m²) を採用した。 ・ 地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、この図面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		福岡市博多区祇園町 8 番13－619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)	福岡市営地下鉄七隈線「櫛田神社前」駅の南東方、約60m。 西鉄バス「キャナルシティ博多前」停留所の南西方、至近。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、通称「はかた駅前通り」に近接する高層店舗、オフィス、共同住宅等が連担する商業地域である。令和5年3月27日、地下鉄七隈線が天神南駅から博多駅まで延伸し、その中間駅として「櫛田神社前駅」が地域内に開業した。JR博多駅周辺の近年の発展化の延長として「はかた駅前通り」の再整備計画があり、通りの賑わい創出と博多～天神間の回遊性を高めることを目的に車道を減らし歩道を拡幅することが進捗している。こうした事業の進展により今後とも地域内は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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容 積 率	500%
	防火規制	防火地域、準防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区
画 地 条 件	規 模	1,580.03㎡
	形 状	ほぼ整形 (別添「地積測量図 (写)」参照。)
	間口・奥行	約35.5m ・ 約52m
	接道関係	二方路
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約25.5m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)。 南西側で幅員約18m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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地 (博多遺跡群) 内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。なお、試掘費用は福岡市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として (買受人等の) 原因者負担となる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	第一プリンスビル
建物の用途	共同住宅（総戸数 133 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) 昭和49年6月30日 新築 経過年数 約 51 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・ コンクリートブロック造陸屋根地下1階付10階建 合計床面積 10,896.47 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼、リシン吹付ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 3基 駐車場 なし 集会所 なし 管理人室 あり（日勤） 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	・一棟の建物は、都市計画の変更(容積率の引き下げ)により、容積率超過となった為、既存不適格建築物となっている。増改築や大規模修繕等を行う場合は、その時点の法令に適合させることが求められるものの、建物の残存期間は、現況での継続利用が可能につき、当該要因に係わる増減価は認められないものと判断した。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6階部分の中間画地（北西面採光）
床 面 積	登記記載 26.36㎡（符号1、物置を含む面積） 固定資産税評価証明書上 32.43㎡
間 取 り	1DK、バルコニー 約2㎡ (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 ガス、給排水設備 等 その他 オール電化
保守管理の状態	良好 リフォーム直後で、室内の現況は良好。 その他詳細は現況調査報告書のとおり。
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、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。 ・本件建物には附属建物として符号1、物置0.92㎡が6階に存する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と収益価格を求め、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
375,000	32.43	0.05	610,000

【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（査定）

建物は、建築後約51年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に、観察減価法による減価を考慮して現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.5) & = & & 0.05 \end{array}$$

(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
3,290,000	1.00	1,580.03	0.90	2,544 / 881,007	13,510,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡博多5-6」の公示価格等を規準として査定した。

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$4,690,000\text{円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{140} = 3,290,000\text{円/㎡}$$

*時点修正 : 地価公示価格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 : 角地 : 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 × 1.10 × 1.16 × 1.10 = 1.40

イ 個別格差・・・・・・ 二方路 埋蔵文化財
包蔵地 個別格差
1.05 × 0.95 = 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)	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
610,000	13,510,000	1.05	14,830,000

ウ 個別格差・・・・・・ 一棟のマンション内における階層・位置・品等・リフォームによる
効用格差等を考量して査定した。

2 収益価格の試算 (粗利回り法の適用)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
640,000	1.00	9.0%	1.05	7,470,000

ア 総 収 益：類似賃貸物件の賃料水準を基に査定した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して
査定した。

エ その他補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等
を勘案して査定した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益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	14,830,000	1.00	14,830,000	20%
② 収益価格	—		7,470,000	80%
調整後の価格	8,940,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(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)－オ
1	8,940,000円	1.00	0.80	1.00	0	7,150,000円

イ 市場性修正：修正の必要はない。

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：ない。

オ その他の控除減価（敷金等）：ない。

第6 参考価格資料

地価公示価格：標準地「福岡博多5-6」
所在：福岡市博多区博多駅前2丁目172番外
住居表示：博多駅前2-8-12
価格：4,690,000 円/㎡（対前年変動率+ 4.0%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：1,589㎡
地域の概要：高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域
接面街路：南西側幅員約27m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：市営地下鉄七隈線「櫛田神社前」駅の南東方、道路距離150m
用途指定等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 600%）
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

（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

