

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 勇一朗

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	6,170,000 4,936,000		1,234,000	24,666	7,011
備考					



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 9 1 4

建物の名称 9 1 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 2 4 . 9 5 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

敷地権の割合 8 8 1 0 0 7 分の 2 4 9 5



物 件 明 細 書

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 角 勇一郎

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914

建物の名称 914号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 24.95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

敷地権の割合 881007分の2495



令和7年(ケ)第 12号
令和7年 2月18日受理
令和7年 4月 7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914

建物の名称 914号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 24.95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

敷地権の割合 881007分の2495

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13-914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 6,590円 修繕積立金 3,900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㈱		
その他の事項	オール電化仕様		
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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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		

(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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	(管理費等) 本件建物の管理費等は、2枚目記載のとおりです。 (占有関係等) 本件建物は空き家ですが、現在、内装工事中です。
■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。 現在、リフォーム工事中で4月上旬に完成する予定です。

(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

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2枚目のとおり占有を認定した。

(本件建物の損傷等)

本件建物はリフォーム工事のため、キッチン等が取り外されて室内に置かれていた。

(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

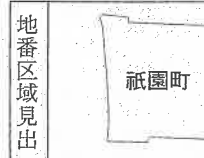
(調査経過用)

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) 10:40-10:50	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) 9:30-9:45	物件所在地	外観調査
令和7年 2月20日 (木) 9:00-9:20	福岡法務局	公図等入手
令和7年 2月21日 (金) 15:00-15:10	執行官室	内装工事施工会社従業員から電話聴取
令和7年 2月26日 (水) 9:20-9:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
令和7年 2月26日 (水) 14:20-14:30	執行官室	所有者会社へ照会書送付
令和7年 3月 7日 (金) 15:00-15:10	執行官室	所有者会社代表者から電話聴取
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(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26日 目的物件は施錠されていなかったが、不在だったので立会人 A を立ち会わせて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(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



(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

(6枚目)

(6～18枚目A3版からA4版に縮小)

公用



591-1 (2/2)

591-2

(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。

地番区域見出

祇園町

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：8-1
(2/2)

登記官

(7枚目)

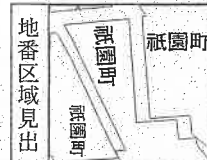
公用

合 成 公 司





(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 分	所 在	福岡市博多区祇園町				地 番	628番			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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 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。

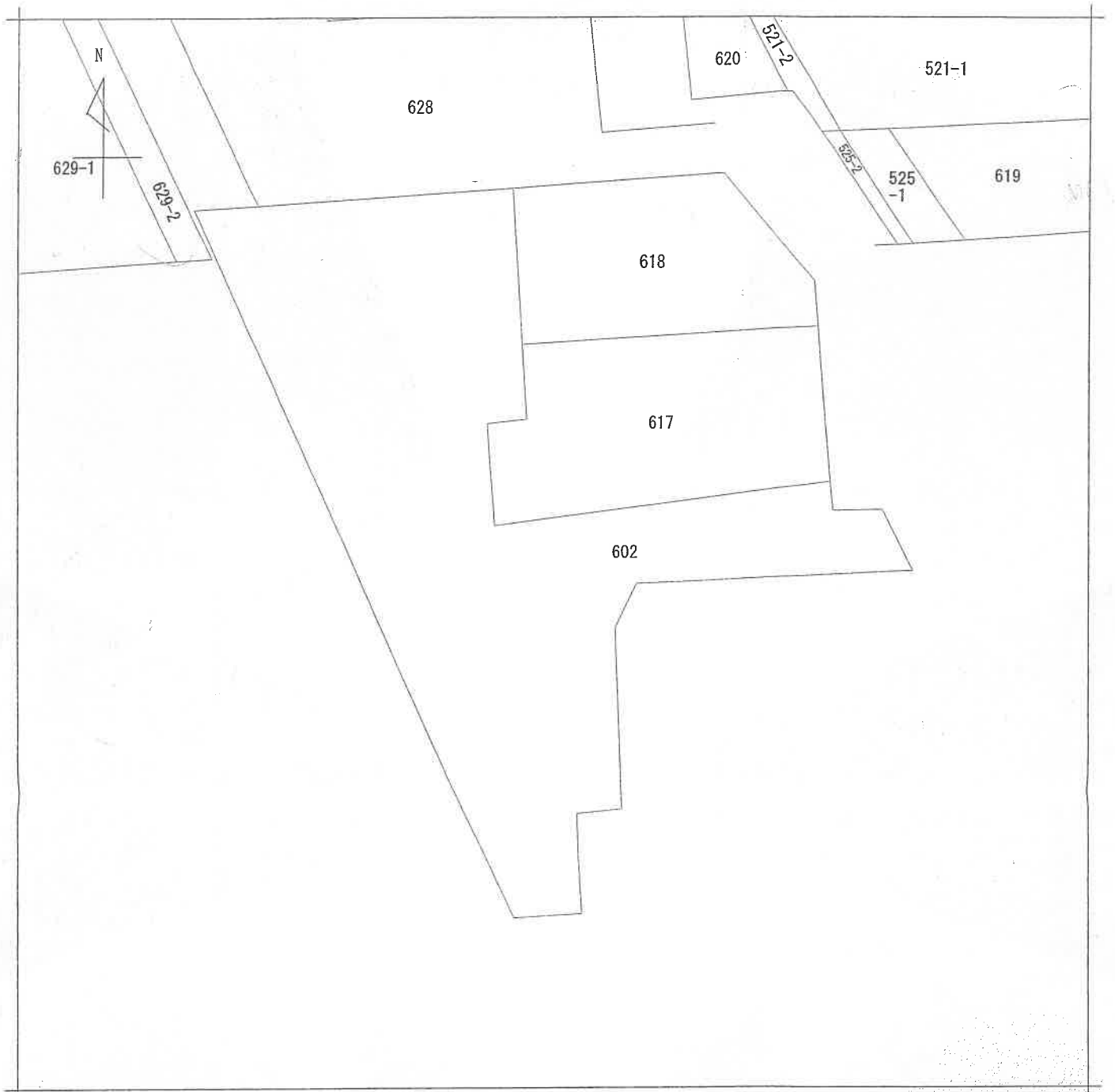
令和7年2月21日
福岡法務局

請求番号：18-1
(1/1)

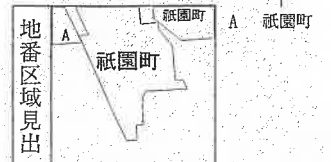
登記官

(9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。



請求 部分	所 在	福岡市博多区祇園町				地 番	521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 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。

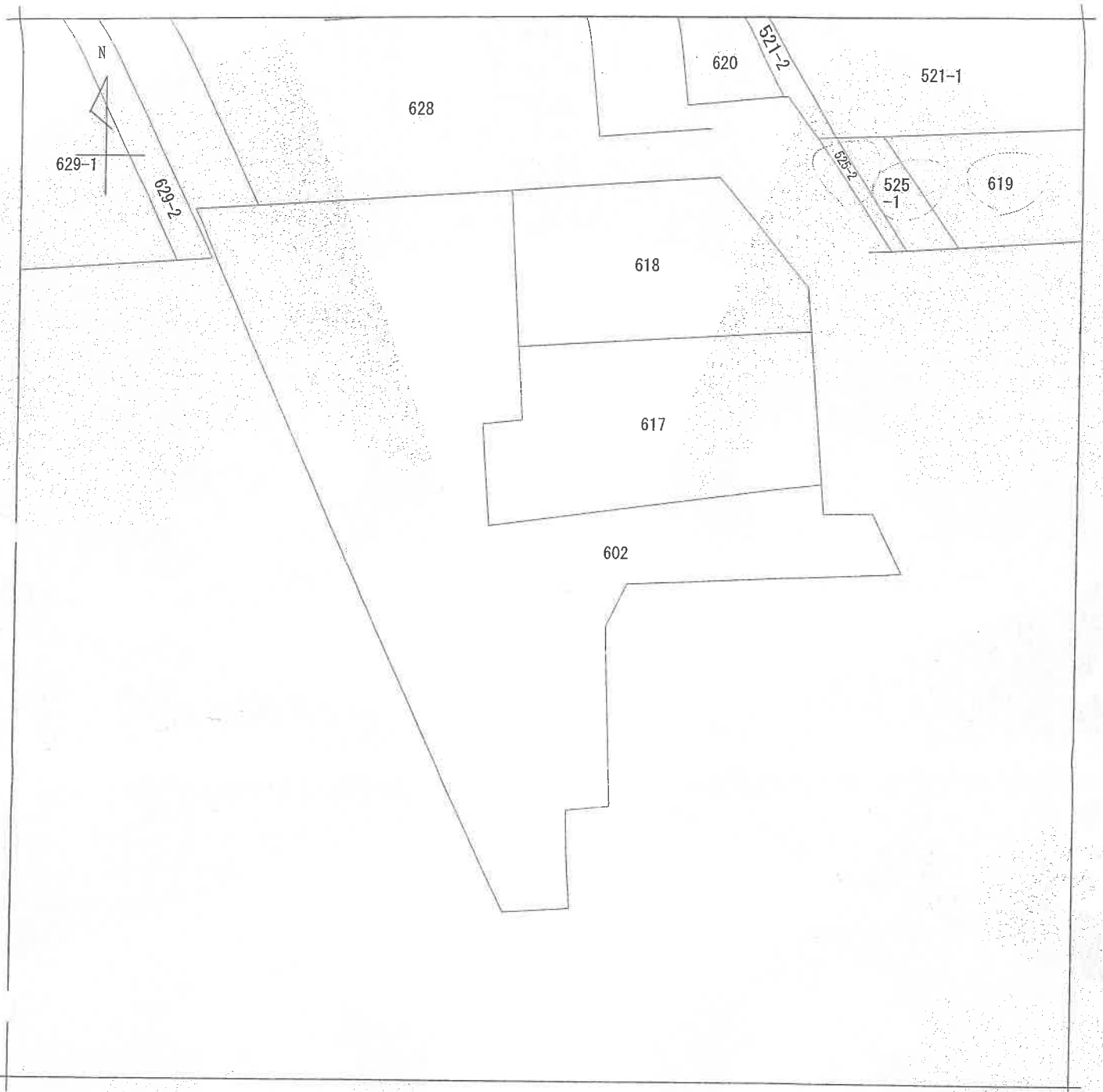
令和7年2月19日
福岡法務局

請求番号：8-6
(1/1)

登記官

(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	602番			
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26日
福岡法務局

請求番号：11-4
(1/1)

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。

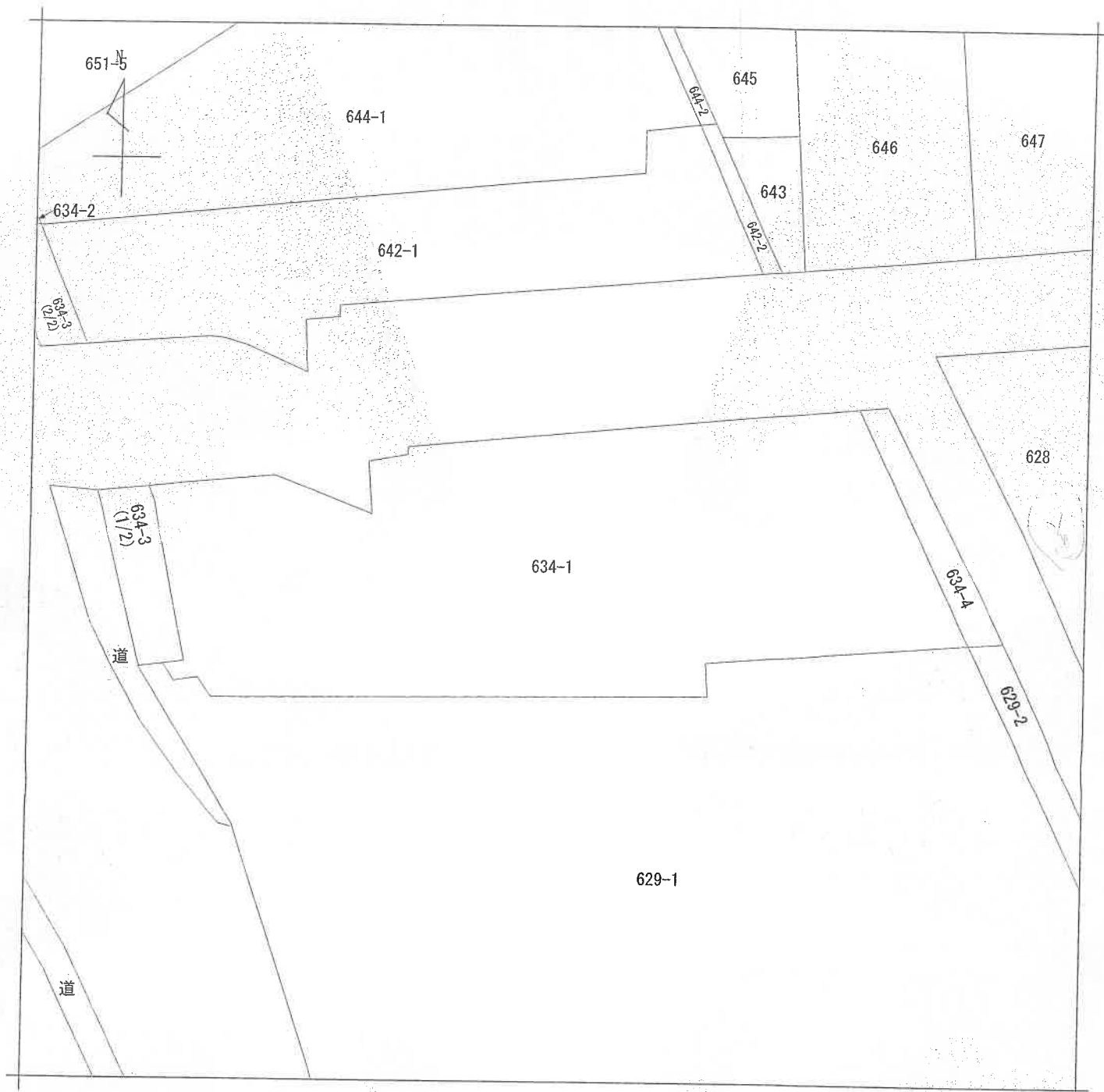
令和7年2月21日
福岡法務局

請求番号：20-1
(1/1)

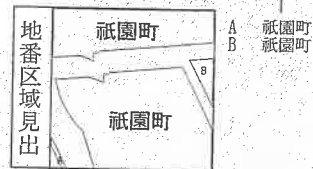
登記官

(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	634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。

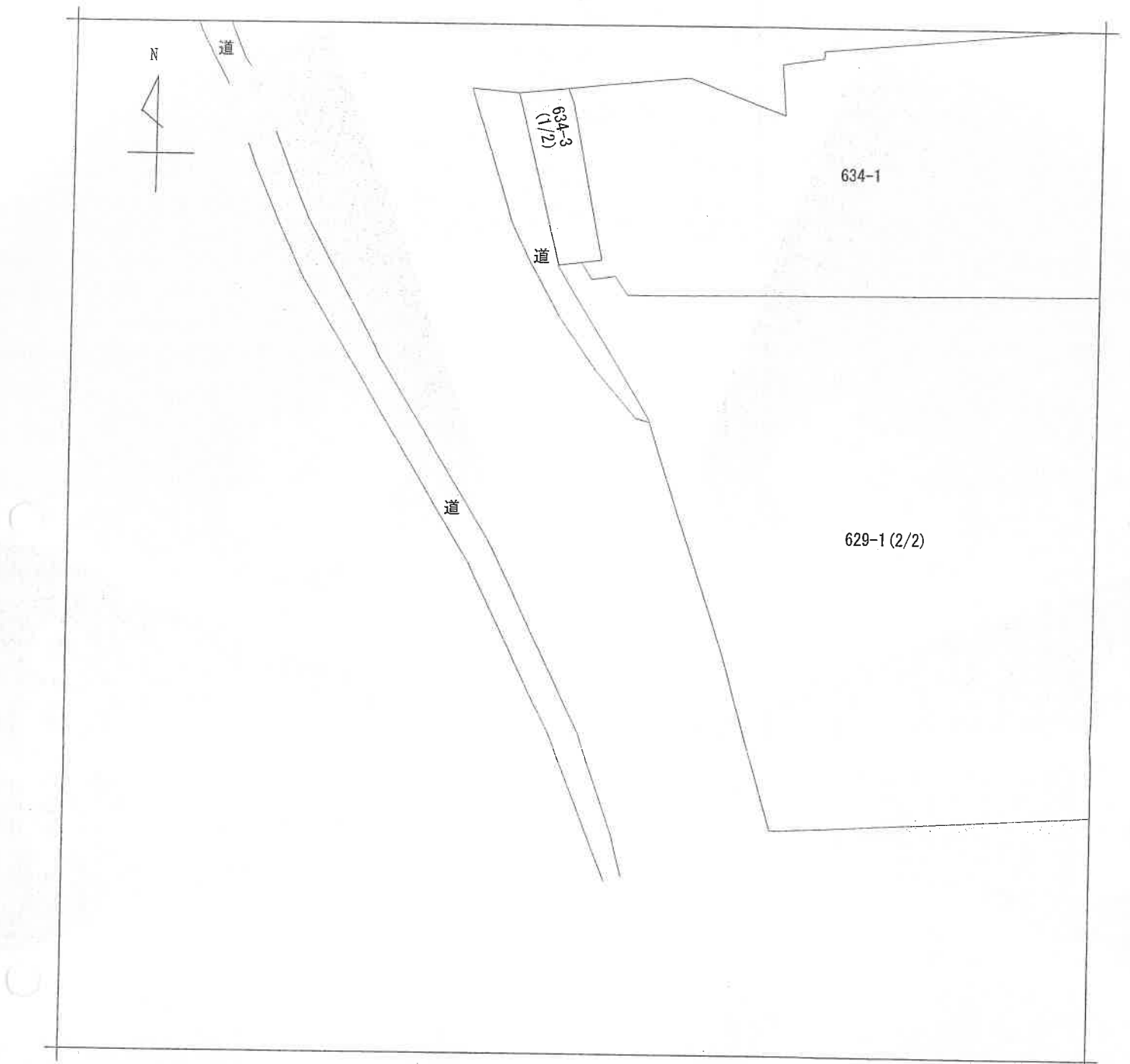
令和7年2月26日
福岡法務局

請求番号：11-6
(1/1)

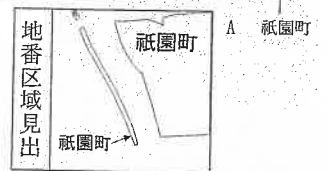
登記官

(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	629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。

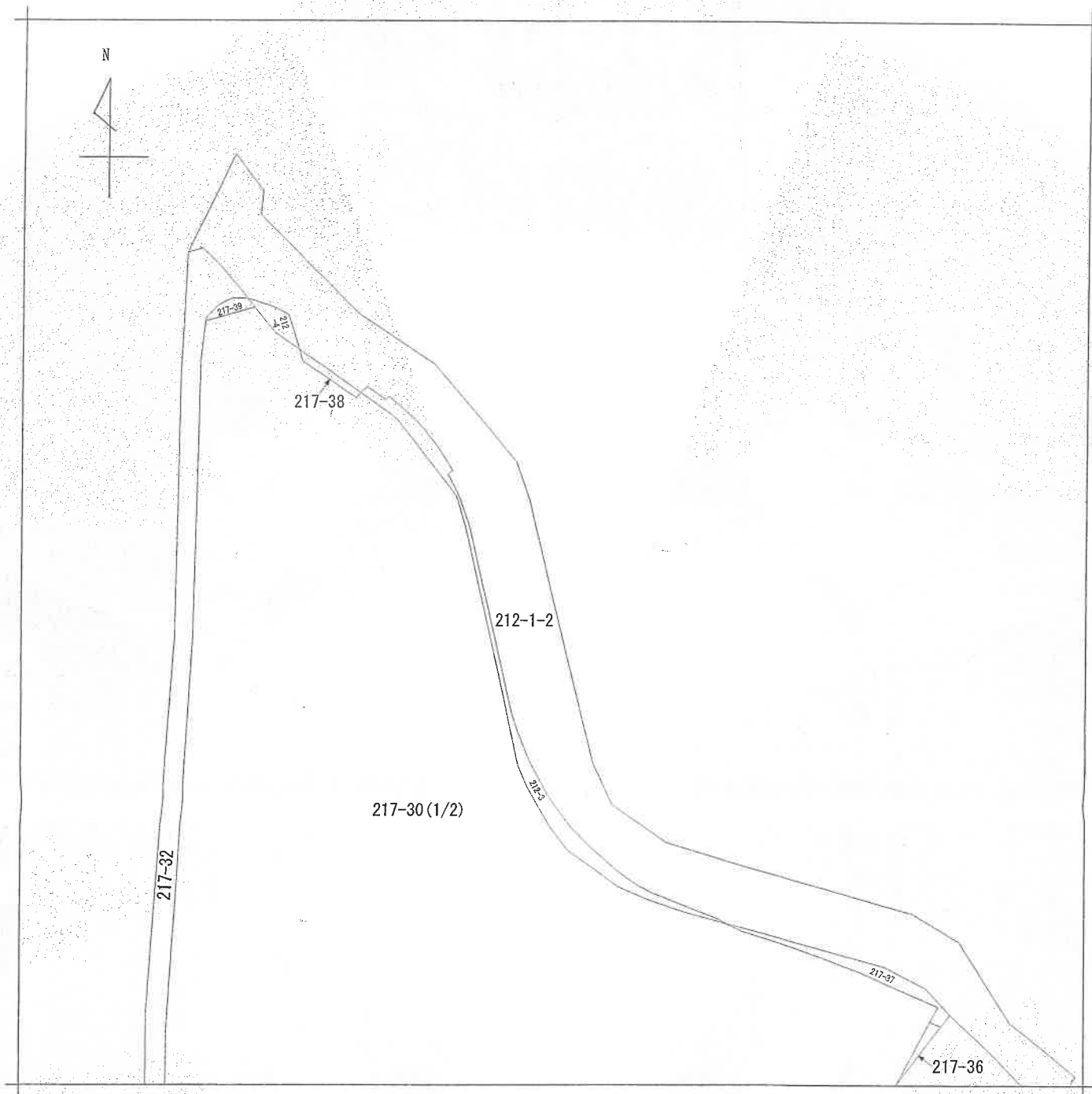
令和7年2月26日
福岡法務局

請求番号：11-5
(1/2)

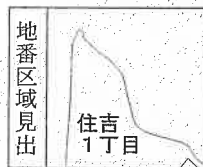
登記官

(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。



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		座標系又は番号は記号		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

(16枚目)

公用

登記年月日：平成8年6月11日

令和7年2月19日 福岡法務局

002300 平成8年6月11日登記

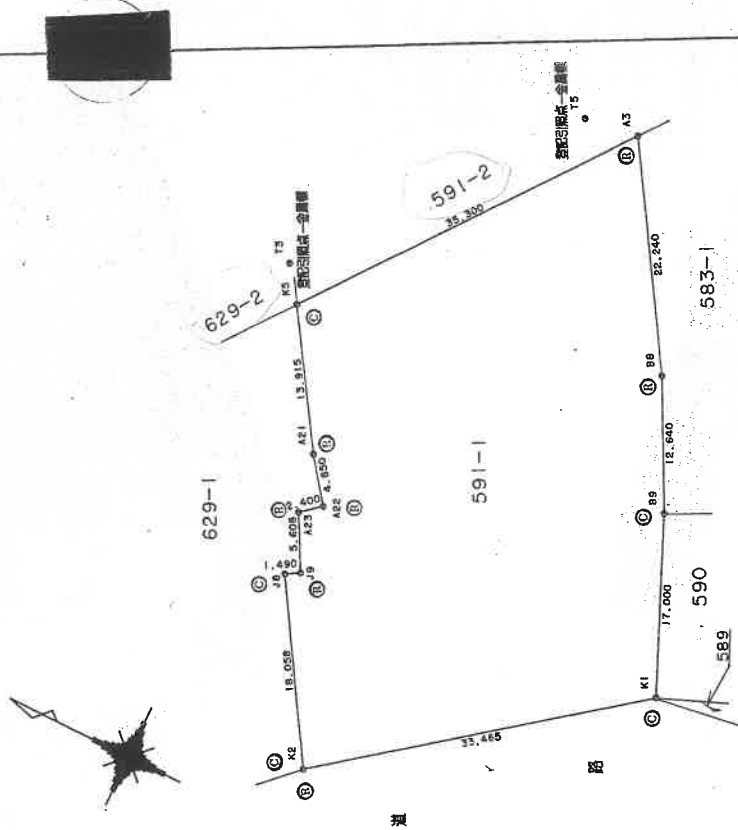
地積測量図

地番 591-1
土地の所在 福岡市博多区祇園町

座標変換表

地番	591-1	Ym	Xm	Yn	Xn	ΔY	ΔX
測点							
K1		175.170	520.521	-10308.516405			
B9		182.003	536.087	6753.624026			
B8		187.768	547.336	9576.217356			
A3		195.504	566.228	18957.279685			
K5		221.249	538.420	7684.403700			
A21		213.739	526.706	-3504.804405			
A22		210.798	522.949	-566.768316			
A23		212.655	521.329	-406.115291			
J9		210.019	516.379	-895.562513			
J8		211.308	515.632	-4233.854356			
K2		201.808	500.275	-18076.937950			
器具点				3160.078497			
視準点				1580.03			
距離				477.961			

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



境界線の種類
① 石
② プラスチック杭
③ コンクリート杭
④ 金 属 杭

器械点	視準点	内角	距離
T5	T3	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°	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	J9	327-59-22	49.408
T5	J8	329-21-23	50.306
T5	K2	319-14-55	65.278

製作者 土地家屋調査士 (福岡県土地家屋調査士会) (平成8年6月30日作製)

申請人 縮尺 1/500

登記年月日：昭和49年7月5日

公用

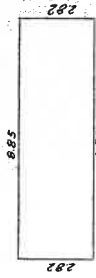
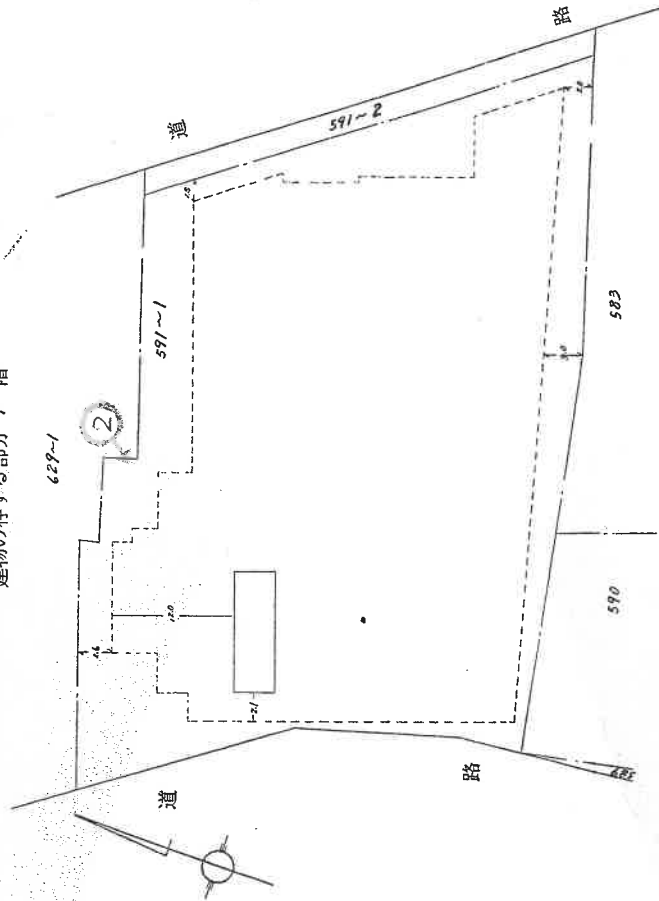
338504

平 49年 7月 5 日 登記

建 物 階 面 図
建 各 階 面 図

家 屋 番 号	祇園町591番1の2 914
建 物 の 所 在	福岡市博多区祇園町591番1

建物の番号 914 号
建物の存する部分 9 階



$$8.85 \times 2.82 = 24.9570$$

床面積 24.95m²

作 製 年 月 日
昭和四十九年七月五日

作 製 者

申 請 人

(福岡県土地家屋調査士会)

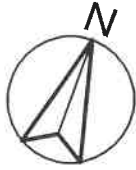
縮 尺 1 / 400 / 200

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

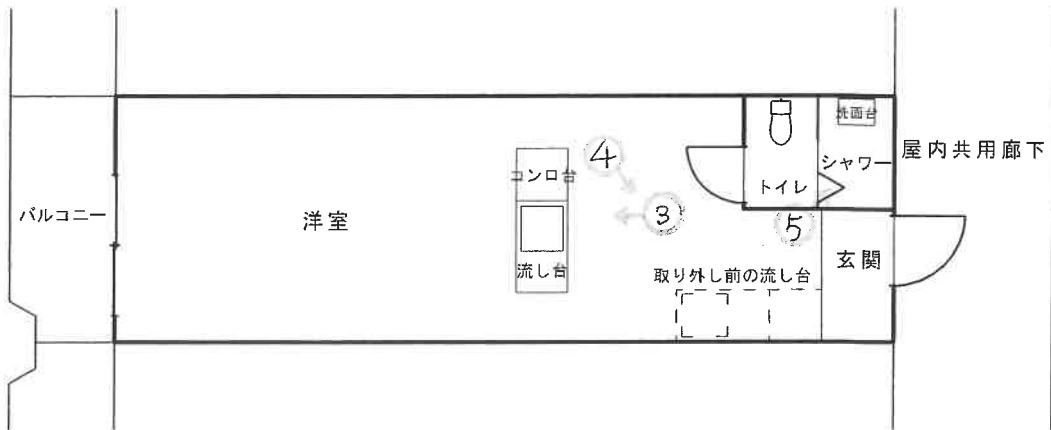
登記官

(18枚目)

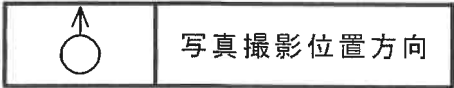
間 取 図



キャナルシティ博多側



調査日現在、内装及び設備の改装工事中
流し台、コンロ台は工事のため取り外されている



1 本件マンション



2 エントランス付近



3 洋室



4 取り外し前の流し台設置場所付近



5 シャワー室



令和7年(ケ)第 12号
令和7年 2月18日受理
令和7年 5月15日提出

現況調査報告書

(補充)

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■(有)一成代表者代表取締役B	(内装工事関係) 本件建物のリフォーム工事を請け負って、トイレ、シャワー室、配水管等8割くらい工事を完成させており、あと数日で完成させるところまでやりましたが、所有者会社の申出で工事を中断しています。 残っている工事は、クロス貼りと床のカーペット貼りとキッチンの取付です。 工事を中断したため、搬入したキッチンや備品を本件建物内に残置したままです。 これまでの工事費用は、250万円くらいで、今後の分は45万円くらいです。 工事代金の支払いについては、今後誰とどのように話をすすめるべきか検討したいと考えています。

(1 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

■ (リフォーム関係)

本件建物はリフォーム工事が中断されたままになっており、リフォーム業者所有のキッチンや備品が置かれたままになっている。

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 5月13日 (火) 16:30-16:40	執行官室	内装工事施工会社代表者から電話聴取
令和7年 5月14日 (水) 12:00-12:15	福岡法務局	同会社の全部事項証明書入手
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 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(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 年 月 日 目的物件は施錠されていなかったが、不在だったので立会人 を立ち会わせて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

令和 7 年（ケ）第 12 号
令和 7 年 2 月 26 日 現地調査
令和 7 年 3 月 31 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 6,170,000 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1の914	
	建 物 の 名 称	914号	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	9階部分 24.95 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	2,495 / 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 (30.70m²) 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		福岡市博多区祇園町8番13-914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)	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」停留所の北西方、約170m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、博多駅地区及び天神地区にアクセス良好な都心部に位置する商業地域で、高層の事務所ビル、店舗併用マンション、ビジネスホテル等が建ち並ぶ。南西背後地域には、複合商業施設キャナルシティ博多がある。 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	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	500%
	防火規制	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「公図(写)」参照)
	間口・奥行	約34m・約43m
	接道関係	二方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約24mの舗装市道とほぼ等高、南西側で幅員約12mの舗装市道とほぼ等高に接面(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、「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、通常の費用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。	
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・土砂災害をうかがわせる事実認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵地(博多遺跡群)である。 ・北東側接面道路は、南東側接面道路より2mほど高い。	

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 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 吹付タイル ほか その他 特になし
設備等	エレベータ 2基 駐車場 なし 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	・昭和48年8月10日、福岡市において容積率（建築基準法52条）の規定が導入された。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、一棟の建物は容積率の規定が導入される以前に建築確認を受けたものであり、いわゆる既存不適格建築に該当し、この点においては違反建築物ではないものと判断される（登記床面積と登記地積を前提にすると、一棟の建物は容積率オーバーである。）。 ・昭和56年6月1日、新耐震基準施行（改正建築基準法）が施行された。一棟の建物は、新耐震基準施行以前の建築物である。 ・平成16年6月、福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例が施行された。一棟の建物は本条例施行以前の建築物である。本条例では、特定集合住宅（住戸の数が10以上である集合住宅）に該当し、自動車保管場所の設置（第22条）等が課せられているが、必要な台数の保管場所が確保されておらず、いわゆる既存不適格建築物に該当する。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	9階部分の中間部屋（南西面採光）
床 面 積	登記記載 24.95㎡ 固定資産税評価証明書上 30.70㎡
間 取 り	ワンルーム、バルコニー約4㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼（リフォーム後予定） 床 フロアーカーペット（リフォーム後予定） 内 壁 ビニールクロス貼（リフォーム後予定） 設 備 電気、給排水設備 等 その他 オール電化
保守管理の状態	内装リフォーム工事中
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 ・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。 ・上記仕様はリフォーム工事作業員から聴取したものである。 ・流し台及びコンロ台は従前のものを再利用し、トイレ・シャワーユニットは新設する（聴取）。 ・調査日現在、リフォーム工事中である（床、壁、天井の下地施工中で、仕上工事は行われていない。流し台及びコンロ台は取り外されている。トイレ・シャワーユニットの設置は終わっているものの、給水管・排水管の接続は行われていない。）。

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、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
375,000	30.70	0.25	2,880,000

【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年を経過している。専有部分の内装及び設備はリフォーム工事中である。以上を考慮し、残価率25%を基本に観察減価法による補正（0%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.25 & \times & (1 - 0) & = & 0.25 \end{array}$$

(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 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
3,430,000	1.02	1,580.03	0.95	2,495 / 881,007	14,870,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡博多5-21」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

$$2,990,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{89} = 3,430,000\text{円}/\text{m}^2$$

*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：補正要因無し 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
0.97 × 0.97 × 0.95 × 1.00 = 0.89

$$1.02 = 1.02$$

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
2,880,000	14,870,000	1.04	18,460,000

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 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) ア×イ÷ウ×エ
636,000	1.00	9.0%	1.00	7,070,000

ア 総 収 益：現行賃料を基に査定した。

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	18,460,000	1.00	18,460,000	10%
② 収益価格	—		7,070,000	90%
調整後の価格	8,210,000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	8,210,000円	0.94	0.80	1.00	0	6,170,000円

イ 市場性修正：調査日時点で、内装及び設備のリフォーム工事中であり、目的物件を使用収
益できるまでには継続の工事が必要であることを考慮した。

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

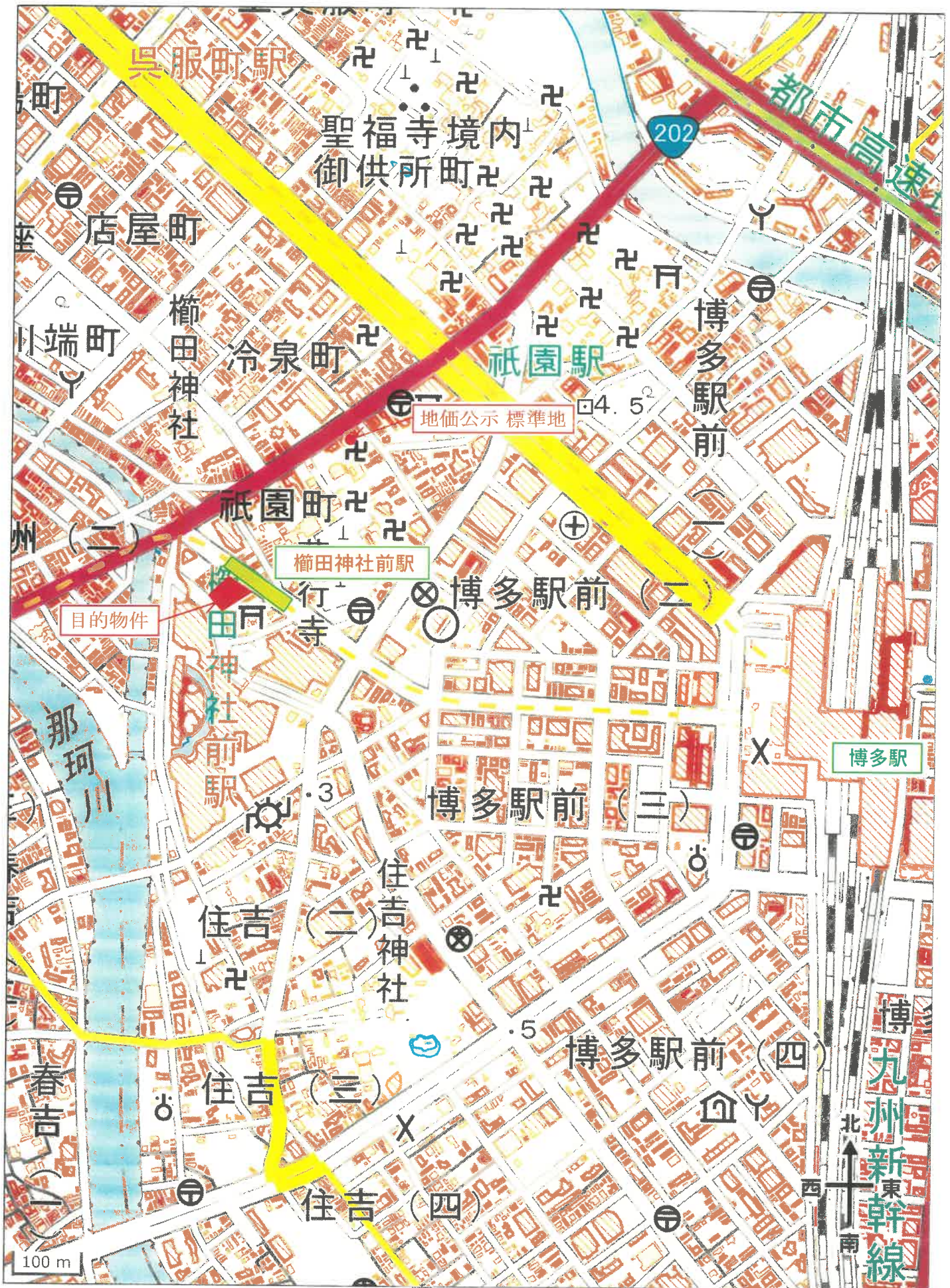
地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡博多5-21」
所 在 : 福岡市博多区祇園町355番1
住 居 表 示 : 祇園町4-60
価 格 : 2,990,000 円/㎡ (対前年変動率 9.5%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,743 ㎡
地 域 の 概 要 : 中層事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域
接 面 街 路 : 北西 側 幅員約 25m 国道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 地下鉄空港線「祇園」駅の北西方、道路距離170m
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建蔽率 80% 、容積率 500%)
防火地域

第7 附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	公図 (写)	2 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	3 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）

