

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月25日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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12月10日から 令和 7年12月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月23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 8年 1月 7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11月25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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	15,900,000 12,720,000		3,180,000	81,327	18,537



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区古門戸町171番地

建物の名称 オーヴィジョン博多古門戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古門戸町171番の1302

建物の名称 1302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 32.62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 福岡市博多区古門戸町171番

地 目 宅地

地 積 423.04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 192699分の3462



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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

【物件番号1】

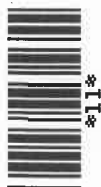
管理費等の滞納あり。

《 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 福岡市博多区古門戸町171番地

建物の名称 オーヴィジョン博多古門戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古門戸町171番の1302

建物の名称 1302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 32.62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 福岡市博多区古門戸町171番

地 目 宅地

地 積 423.04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 192699分の3462



令和7年(ケ)第127号
令和7年8月26日受理
令和7年9月22日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区古門戸町171番地

建物の名称 オーヴィジョン博多古門戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古門戸町171番の1302

建物の名称 1302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 32.62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 福岡市博多区古門戸町171番

地 目 宅地

地 積 423.04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 192699分の3462

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市博多区古門戸町8番11-1302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（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	☒ 次のとおり 管理費 5,700円 修繕積立金 4,500円	令和7年8月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年8月分まで 計142,800円 ☐ 不明
管理会社等	株式会社トラストコミュニティ	
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（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 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）	☒ 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
■ 建物管理会社 担当者	1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。
■ 破産管財人	1 本件建物は、破産財団から放棄をしていますので、所有者の所属になっています。
■ 所有者	1 本件建物に私が住んでいましたが、本件建物から退去しましたので、現在は空き家となっています。荷物はカーテンが残っているくらいです。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 本件建物には、大きな損傷はありません。

(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

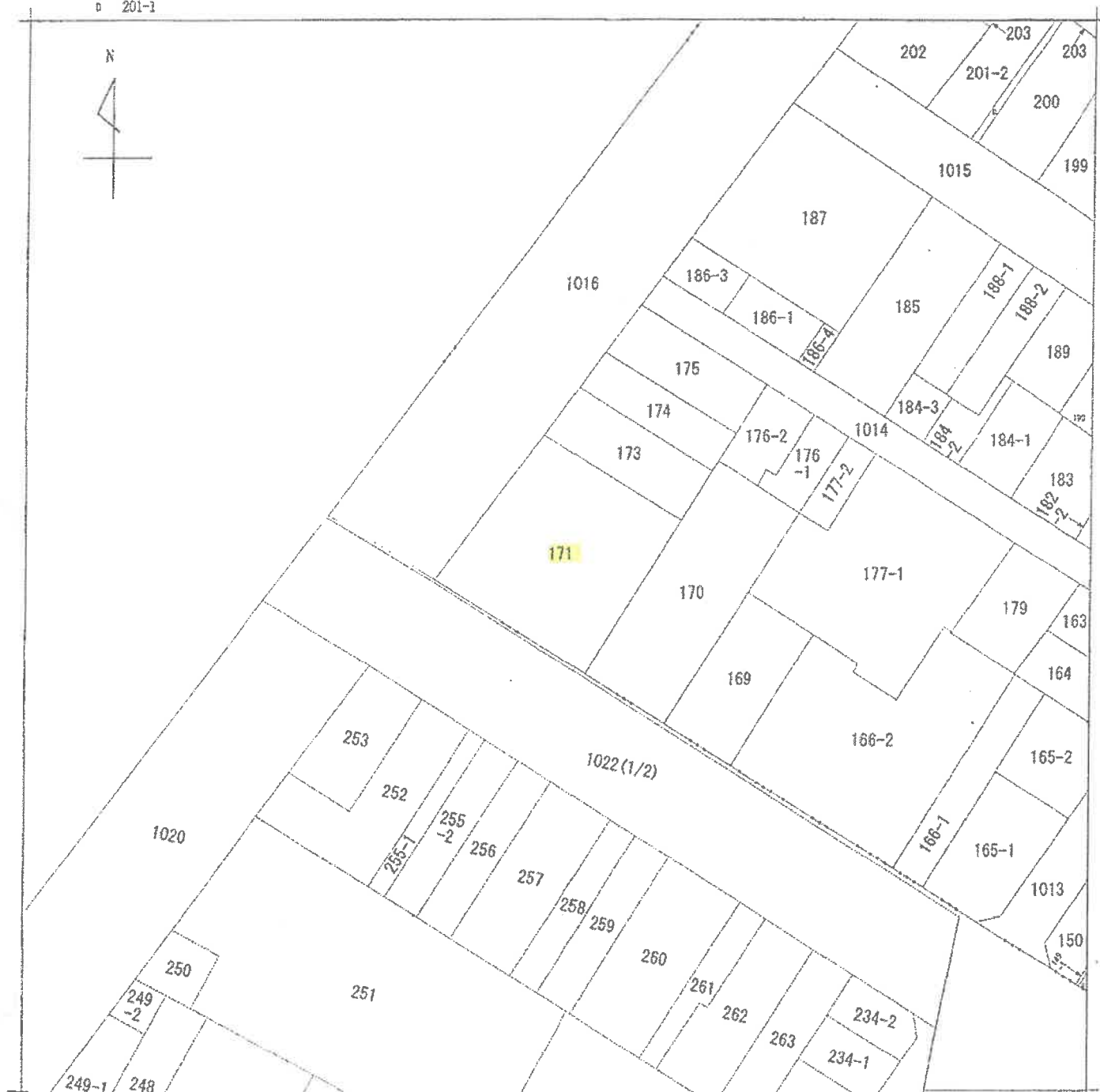
- 1 敷地権の目的である本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（１０２２番）に接道している。
- 2 本件建物の占有状況は、立入調査の結果（本件建物の部屋のインターフォンに「私たちの水道」と題する冊子がぶら下がっており、部屋の中に「入居連絡のお願い」と題する書類や建物設備の冊子が並べられて置かれており、残置物はカーテン、クーラー、物干しざお等のみであり、生活感はなく、現に居住者の存在を推認させる徴表は確認できなかった。），所有者の陳述等から、２枚目のとおりと認めた。
- 3 本件建物には大きな損傷は認められない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

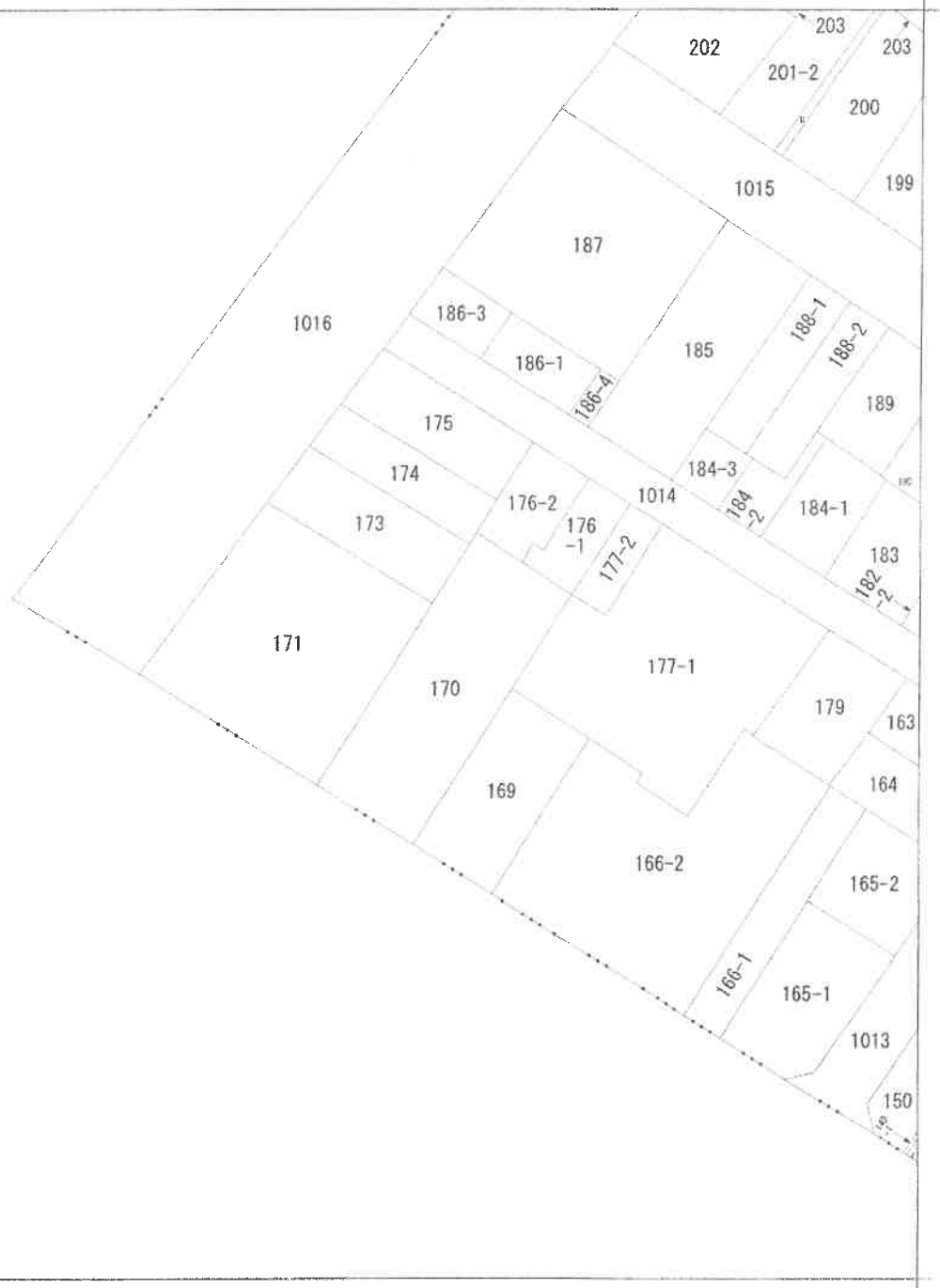
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 8月26日 (火) 14:10 - 14:20	福岡地方裁判所 債権者集会室	破産管財人及び債務者（破産者）と面談
R 7年 8月26日 (火) 17:50 - 18:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影 管理会社調査
R 7年 8月27日 (水) 14:00 - 14:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 8月28日 (木) 8:40 - 9:00	福岡法務局 西新出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 9月8日 (月) 11:20 - 11:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(特記事項) ☐ 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9月8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, 所有者から借用した鍵を用い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



(6枚目)

イ 149-2
ロ 201-1



請求部	所在	福岡市博多区古門戸町				地番	171番			
出力縮	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3日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図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8月28日

福岡法務局西新出張所

登記官

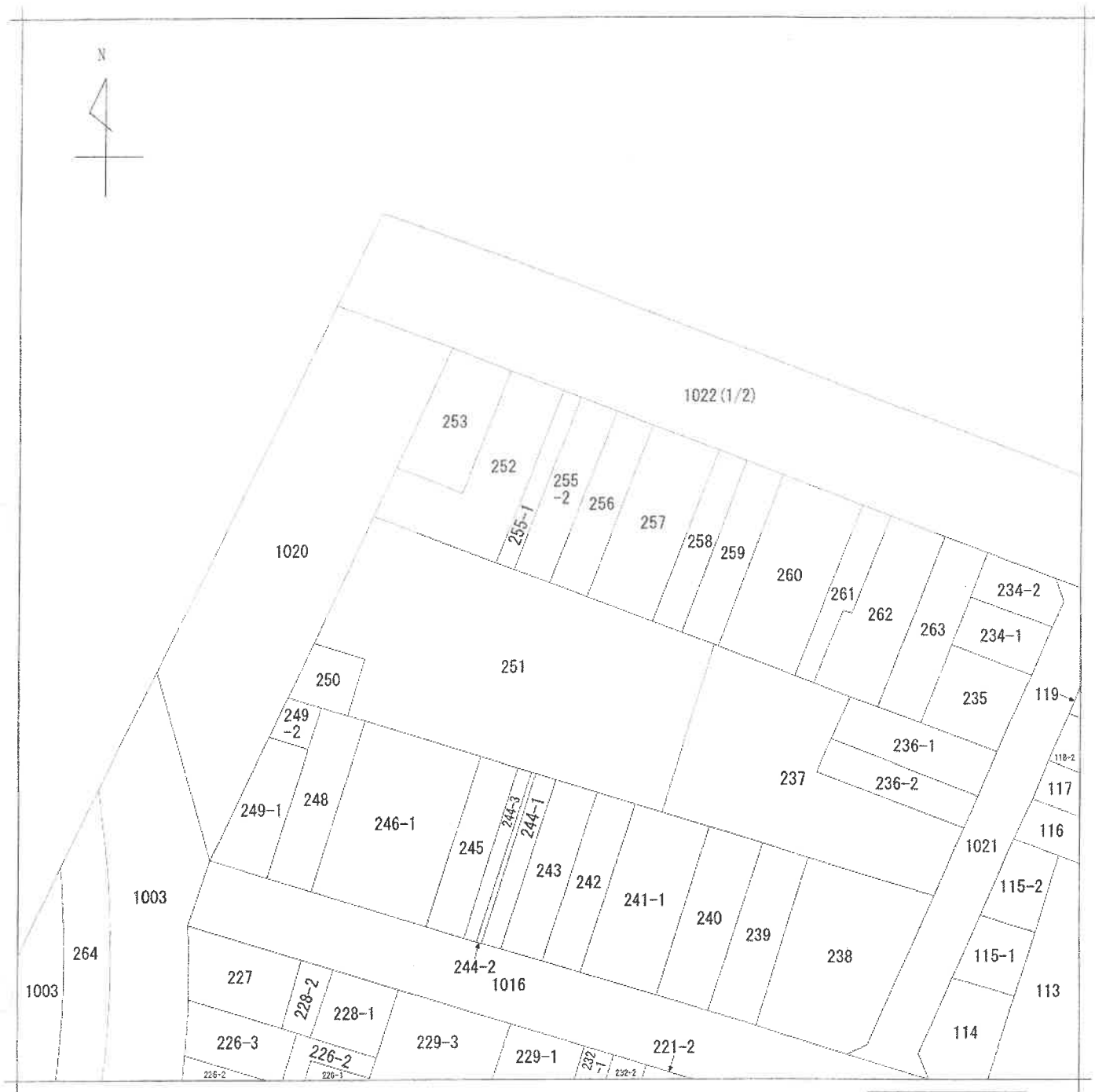
請求番号: 9-1

(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用



請求部	所在	福岡市博多区須崎町				地番	1022番			
出力縮	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8月28日

福岡法務局西新出張所

登記官

請求番号：9-7

(1/2)

A 4 判に縮小

公用

(8枚目)

登記年月日：平成29年5月17日

公用

令和7年8月28日
(福岡法務局管轄)

福岡法務局西出張所

登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：9-2

地積測量図

地番 171番

土地の所在 福岡市博多区古門戸町

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

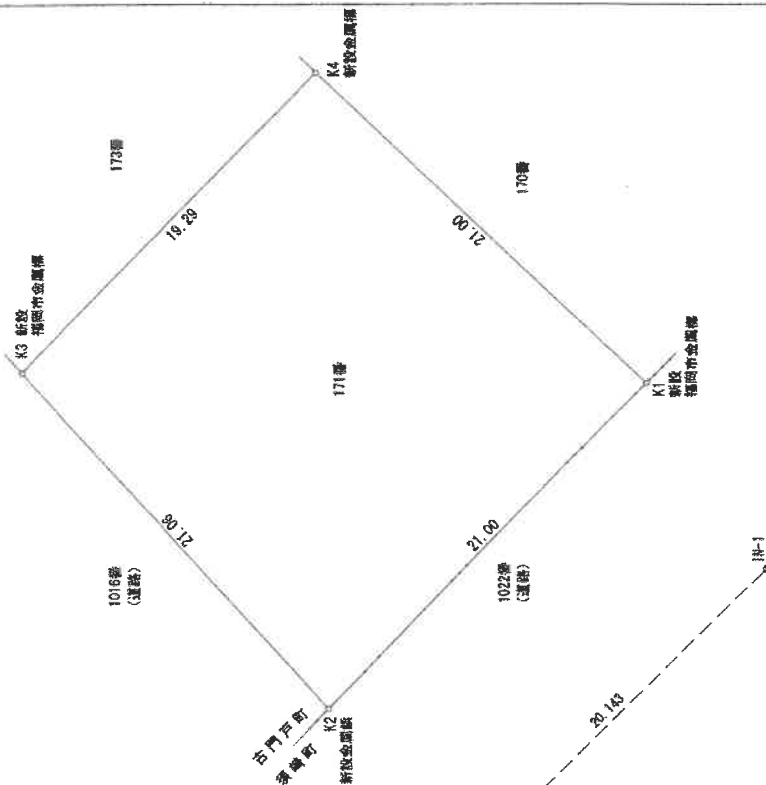
測量年月日 平成29年5月15日
報告番号 1700055

求積表

地番	171番					
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)		
K1	66512.027	-55452.355	-29.641	-1971482.992307		
K2	66526.548	-55467.527	0.531	35325.596988		
K3	66540.584	-55481.524	29.641	1972329.450344		
K4	66527.247	-55437.886	-0.531	-35325.968157		
合計				848.086868		
合計面積				423.043430		m ²

使用した基準点等

点名	X座標	Y座標	備考
10451	66608.071	-55557.291	街区多角点
1A102	66520.832	-55475.376	街区多角点
1A102	66506.516	-55461.007	変置点



作成者

(平成29年5月15日作成)

申請人

[Redacted]

縮尺 1/250

登記年月日：令和7年7月22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。
(福岡法務局管轄)
令和7年8月28日 福岡法務局西新出張所

(10枚目)

登記官

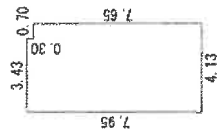
各階平面図

家屋番号
古門戸町171番の
1302

建物図面

建物の所在
福岡市博多区古門戸町 171番地

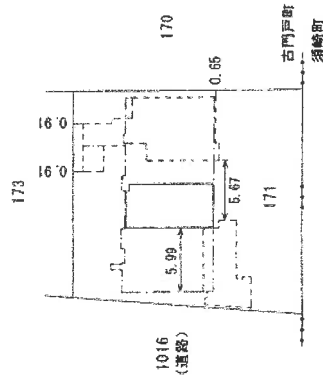
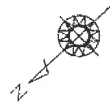
オーヴィジョン博多古門戸



求積表

3.43 x 0.30	=	1.0290
4.13 x 7.65	=	31.5945
計		32.6235

床面積 32.62 m²



建物の存する部分 13階
建物の名称 1302

A4判に縮小

作成者

令和7年7月14日作成

縮尺 1/250

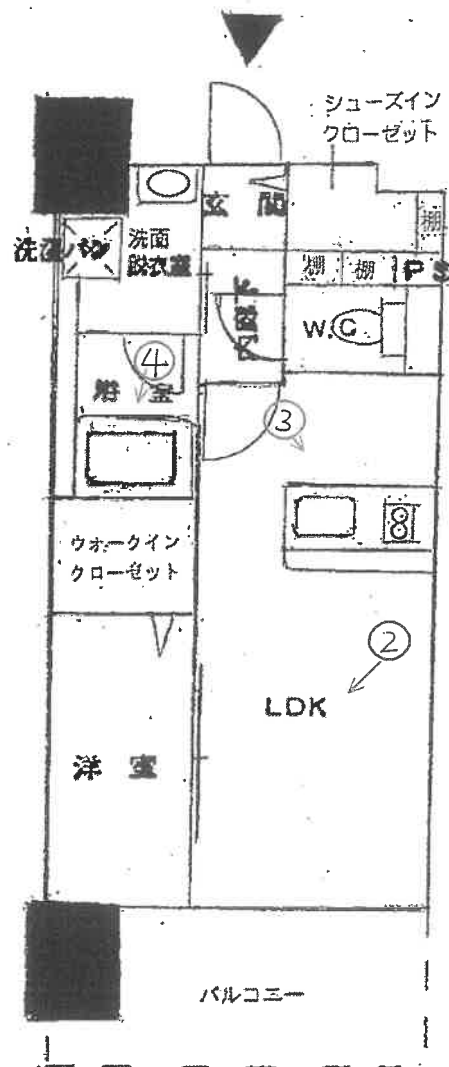
申請人

報告書番号 1900058

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

間 取 図





No. 1

本件マンションの外観を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影

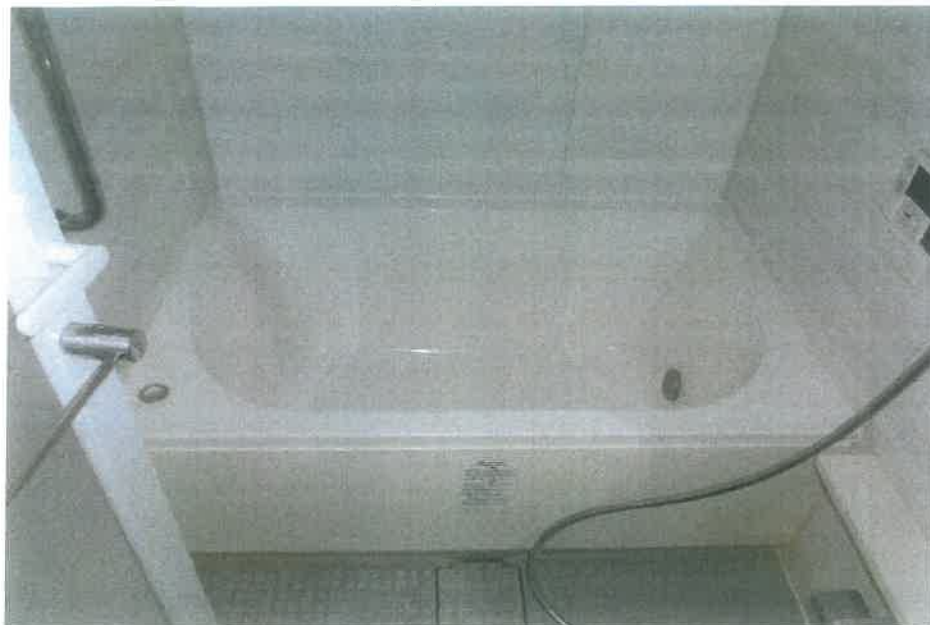


No. 3

本件建物の室内を撮影

No. 4

本件建物の室内を撮影



令和 7 年（ケ）第 127 号
令和 7 年 9 月 8 日 現地調査
令和 7 年 9 月 18 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 15,900,000 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	福岡市博多区古門戸町171番地	
	建 物 の 名 称	オーヴィジョン博多古門戸	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	古門戸町171番の1302	
	建 物 の 名 称	1302	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	13階部分 32.62 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	福岡市博多区古門戸町171番	
	地 目	宅 地	
	地 積	423.04 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	3,462 / 192,699	
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 (37.56m²) 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、地積測量図及び法務局の国土調査図面(国土調査による法第14条第1項地図)があり、これらの図面と現地における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		福岡市博多区古門戸町8番11－1302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「中洲川端」駅の北西方、約550m。 西鉄バス「対馬小路」停留所の南東方、約120m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、幹線道路背後のマンション、事務所、店舗等が混在する地域である。対象地周辺では高容積率も影響し、近年特に投資用マンションをはじめ投資物件に対する需要が旺盛であり、従前の中低層家屋主体の街並みから中高層ビル等の高度利用が進展している。対象地付近も、将来的な発展化が予測される。	
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% 500% 準防火地域 駐車場整備地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	423.04㎡ 正方形 (別添「公図(写)」参照。) 約21m・約21m 角地
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約12.5m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)。 北西側で幅員約15m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	オーヴィジョン博多古門戸		
建物の用途	共同住宅（総戸数 52 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1年7月14日	新築
	経過年数	約 7 年	
	経済的全耐用年数	約 40 年	
	経済的残存耐用年数	約 33 年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	合計床面積	2,091.68 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	あり	
	駐車場	あり	
	集会所	なし	
	管理人室	なし（管理人巡回）	
	その他	オートロックシステム、駐輪場	
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	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	13階部分の中間画地（南西面採光）
床 面 積	登記記載 32.62㎡ 固定資産税評価証明書上 37.56㎡
間 取 り	1LDK、バルコニー 約5㎡ (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	普通 全体として経年相応の老朽化が認められるが、格別目立つ 損傷等は認められない。 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	37.56	0.84	11,830,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.84 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.84$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 7 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/㎡) ア	個別格 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
1,050,000	1.03	423.04	1.00	3,462 / 192,699	8,220,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡博多5-4」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

$$985,000\text{円/㎡} \times \frac{110}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{98} = 1,050,000\text{円/㎡}$$

*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 : 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 × 0.98 × 1.00 × 1.00 = 0.98

イ 個別格差・・・・・・ 角地 埋蔵文化
財包蔵 個別格差
1.05 × 0.98 = 1.03

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
11,830,000	8,220,000	1.06	21,250,000

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
1,080,000	1.00	6.0%	1.00	18,000,000

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	21,250,000	1.00	21,250,000	70%
② 収益価格	—		18,000,000	30%
調整後の価格	20,280,000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)－オ
1	20,280,000円	1.00	0.80	0.98	0	15,900,000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 : 標準地「福岡博多5-4」
所 在 : 福岡市博多区奈良屋町248番1
住 居 表 示 : 奈良屋町12-18
価 格 : 985,000 円/㎡ (対前年変動率 15.5%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 326㎡
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域
接 面 街 路 : 北西 側 幅員約 15m市道、 北東側道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅の北西方、道路距離600m。
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80% 、容積率 500%)
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

