

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 30 日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 10 月 15 日から 令和 7 年 10 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 28 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 11 月 12 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 9 月 30 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	10,390,000 8,312,000		2,078,000	46,646	11,412
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区薬院二丁目337番地

建物の名称 エステート・モア・薬院倶楽部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 薬院二丁目337番の905

建物の名称 905号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 27.32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 福岡市中央区薬院二丁目337番

地 目 宅地

地 積 548.35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 100000分の1358



物件明細書

令和 7年 6月25日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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

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 福岡市中央区薬院二丁目337番地

建物の名称 エステート・モア・薬院倶楽部

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 薬院二丁目337番の905

建物の名称 905号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 27.32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 福岡市中央区薬院二丁目337番

地 目 宅地

地 積 548.35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 100000分の1358



令和7年(ケ)第27号
令和7年3月11日受理
令和7年4月24日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義 治

(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 福岡市中央区薬院二丁目 3 3 7 番地

建物の名称 エステート・モア・薬院倶楽部

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 薬院二丁目 3 3 7 番の 9 0 5

建物の名称 9 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 2 7 . 3 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 福岡市中央区薬院二丁目 3 3 7 番

地 目 宅地

地 積 5 4 8 . 3 5 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 1 0 0 0 0 0 分の 1 3 5 8

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市中央区葉院二丁目12番33-905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居宅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 6,500円 修繕積立金 8,718円	令和7年3月24日現在 ☒ 滞納はない。 ☐ 滞納がある 令和 年 月分まで計 円 ☐ 不明
管理会社等	(株)ライフメンテナンス	
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
■管理会社社員	1 本件建物について、管理費等の額は2枚目記載のとおりです。 2 本件建物には、令和6年7月頃から入居者がなく、約1年以上空き家の状態になっています。

(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 (接道)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(無地番(公図上の表記は「道」))に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況等は、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

3 (損傷等)

本件建物について、床や壁クロスに小さな損傷があるほかは特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

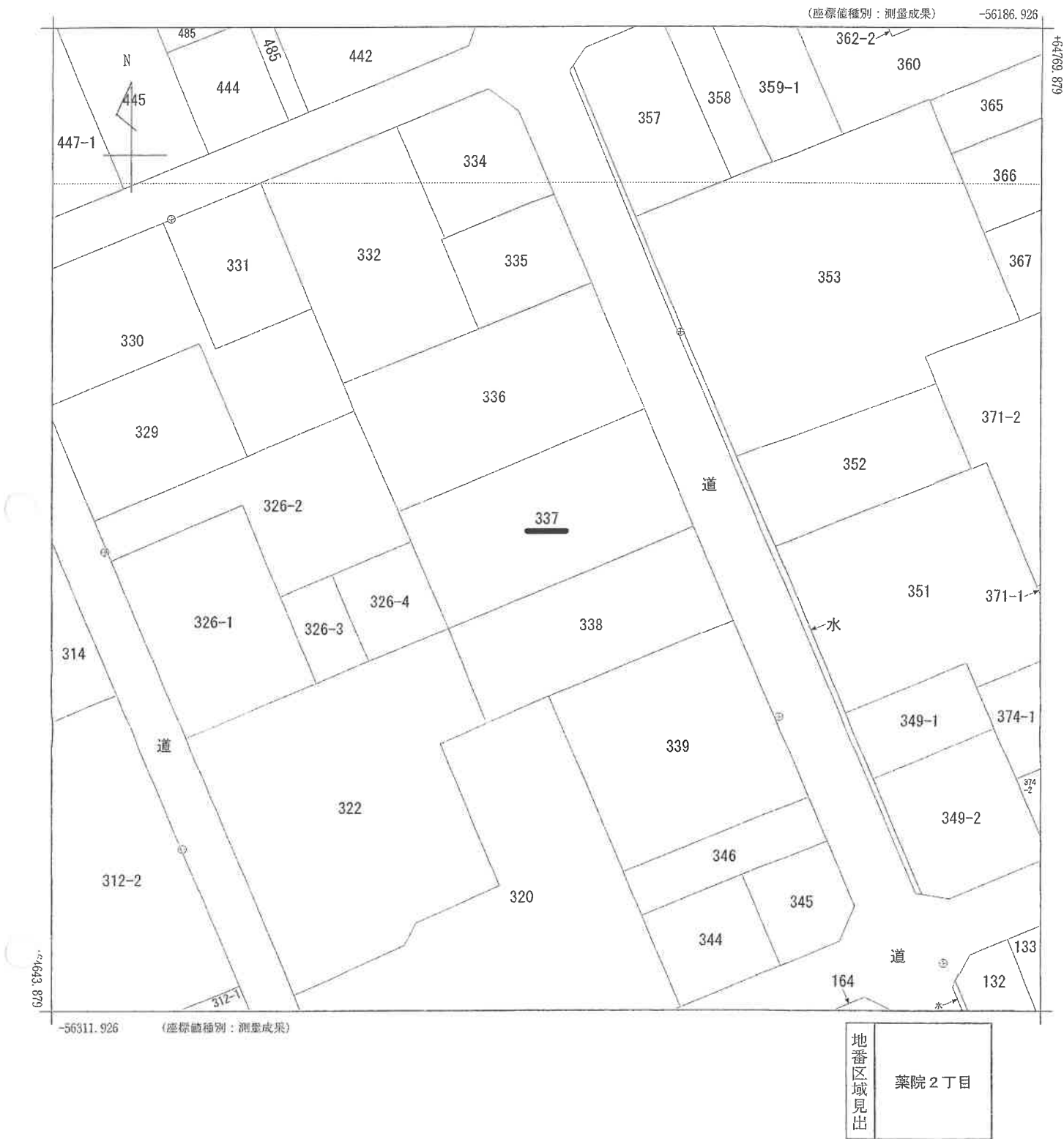
4 (照会結果)

本件建物の占有状況等について、所有者に照会したが回答を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 3 月 11 日 (火) 10:20 - 10:30	執行官室	建物図面請求
R 7 年 3 月 14 日 (金) 13:00 - 13:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 3 月 17 日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 3 月 24 日 (月) 12:00 - 12:10	執行官室	管理費等の照会
R 7 年 3 月 27 日 (木) 14:30 - 15:00	執行官室	占有状況等について管理会社社員から電話聴取
R 7 年 3 月 31 日 (月) 15:00 - 15:30	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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 解錠することができなかった。 ☒ 令和7年3月31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, 解錠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



請求部分	所在	福岡市中央区薬院二丁目				地番	337番			
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(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年12月20日				備付年月日(原図)			補事項		

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。

令和7年3月17日
福岡法務局

請求番号：32-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成31年2月5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3月17日

福岡法務局

地積測量図

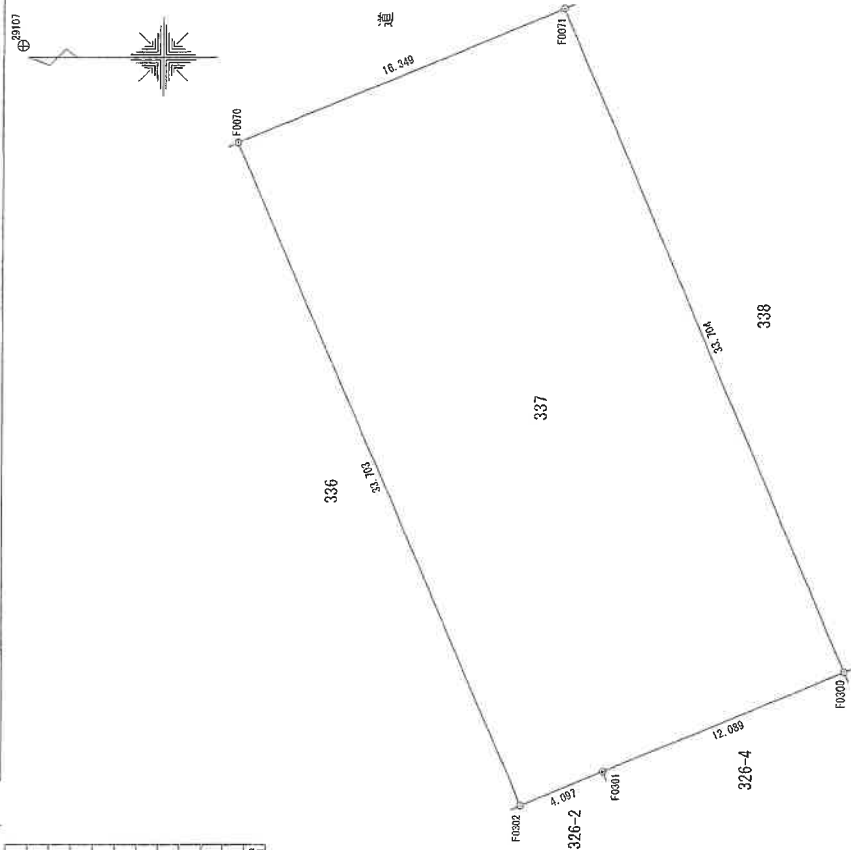
地番	337
土地の所在	福岡市中央区薬院2丁目

地境	番点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界線種別	測量種別	備考
F0070		64720.933	-56237.059	16.349	金属プレート標	実測値	
F0071		64705.842	-56230.769	33.704	コンクリート標	実測値	
F0300		64692.824	-56261.858	12.089	金属プレート標	実測値	
F0301		64703.981	-56266.514	4.097	コンクリート標	実測値	
F0302		64707.766	-56268.084	33.703	金属プレート標	実測値	
F0070		64720.933	-56237.059		金属プレート標	実測値	
計算方法				$2F = \sum [Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})]$			
面積				-1096.707081			
面積 (㎡)				548.3535405			
地積				548.35			

測量の基準	基準点の名称及び座標値
測地系	X座標 Y座標 標高
世界街区多角点	4013310820 65473.487 -56036.790 3.386 金属標
世界街区多角点	4013310826 65236.887 -56520.891 3.116 金属標
世界街区多角点	401331026 64724.613 -55980.903 2.193 金属標
世界街区多角点	401331027 64566.065 -55939.756 2.664 金属標
世界街区多角点	401331028 64460.399 -55884.711 2.659 金属標
世界街区多角点	401331031 64790.976 -56204.751 1.990 金属標
世界街区多角点	401331034 64398.156 -56353.882 2.972 金属標
世界街区多角点	401331032 64836.074 -56621.592 2.356 金属標
世界3級基準点	3-5160 64518.454 -56106.679 2.568 金属標

測量の基準	基準点の名称及び座標値
測地系	X座標 Y座標 標高
世界4級基準点	29107 64730.919 -56232.486 2.216 金属標
世界4級基準点	29108 64681.443 -56220.086 2.269 金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	II系
縮尺係数	0.999939
測量年月日	平成30年11月15日



322

326-4 12.089 F0300 338

337

336 33 NS

作業機関

計画機関

縮尺

1/250

登記年月日：平成12年7月25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3月17日 福岡法務局

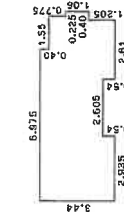
623370 各階平面図

建物図面

家屋番号 薬院2丁目337番の905

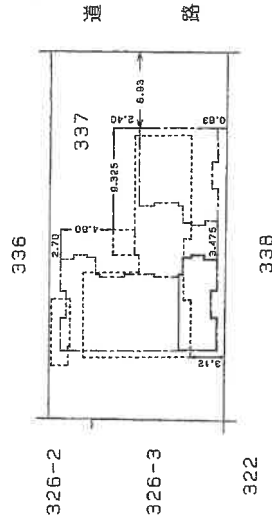
建物の所在 福岡市中央区薬院2丁目337番地 エステート・モア・薬院倶楽部

H 12 7 25



求積表	
2.335 x 3.44 =	10.09640
2.605 x 2.80 =	7.55450
1.435 x 3.44 =	4.95640
1.375 x 3.04 =	4.18000
0.175 x 1.885 =	0.321125
0.225 x 1.06 =	0.23850
合 計	27.326925
床面積	27.32 ㎡

①



道 路

建物の存する部分 9 階
建物番号 905 号

写真撮影位置方向

作製者

申請人

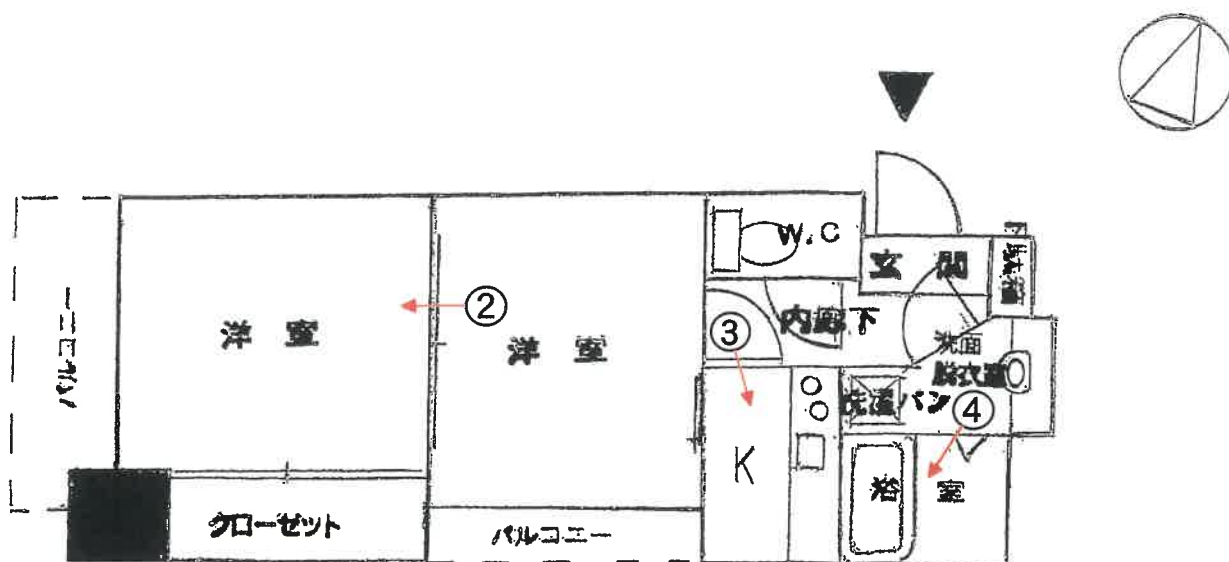
縮 尺 1/250

縮 尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

間 取 図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件建物(1棟)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 27 号
令和7年3月31日現地調査
令和7年4月2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 10,390,000 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	福岡市中央区薬院二丁目337番地	
	建 物 の 名 称	エステート・モア・薬院倶楽部	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	薬院二丁目337番の905	
	建 物 の 名 称	905号	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	9階部分 27.32 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	福岡市中央区薬院二丁目337番	
	地 目	宅 地	
	地 積	548.35 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	1,358 / 100,000		
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 (30.95m²) 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、地積測量図及び法務局の国土調査図面(国土調査による法第14条1項地図)があり、これらの図面と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。			
住 居 表 示		福岡市中央区薬院二丁目12番33－905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「薬院大通」駅の北西方、約250m。 西鉄バス「薬院二丁目」停留所の南西方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、都心接近性、交通接近条件、街路条件に恵まれた商住混在地域で、地域内は中高層の店舗、事務所兼共同住宅が多く立地する。近年、金融緩和政策の影響により、特に賃貸用マンション等の建設が増え、高度利用も進展している。又、こうした流れの影響で地価も上昇傾向が続いている。今後とも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	400%
	防火規制	準防火地域
画 地 条 件	規 模	548.35㎡
	形 状	長方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口・奥行	約16.5m ・ 約34m
	接道関係	一方路地
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約8.3m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	エステート・モア・薬院倶楽部
建物の用途	共同住宅（総戸数 75 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12年7月19日 新築 経過年数 約 25 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 15 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 合計床面積 2,211.79 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 あり (管理人巡回) 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、登記地積と登記床面積により計算すると、基準容積率を超過しているが、建築基準法の規定(駐車場・共用部分等による緩和)を考慮すると、超過ではないものと判断される。

(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	9階部分の角住戸（南西面採光）
床 面 積	登記記載 27.32㎡ 固定資産税評価証明書上 30.95㎡
間 取 り	2 K、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 一部に僅かな傷み等はあるが、概ね経年相応と判断する。 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。

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	30.95	0.44	5,110,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.44 \times (1 - 0) = 0.44$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 25 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 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
1,260,000	1.00	548.35	1.00	1,358 / 100,000	9,380,000

ア 標準画地価格・・・ 公示地「福岡中央5-16」の標準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

$$1,240,000\text{円/㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 1,260,000\text{円/㎡}$$

*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: なし : 1.00

*地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個別格差・・・・・・ ない 個別格差
1.00 = 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) 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
5,110,000	9,380,000	1.03	14,920,000

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
820,000	1.00	7.0%	1.00	11,710,000

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	14,920,000	1.00	14,920,000	40%
② 収益価格	11,710,000	1.00	11,710,000	60%
調整後の価格	12,990,000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)ーオ
1	12,990,000円	1.00	0.80	1.00	0	10,390,000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 : 修正の必要はない。

オ その他の控除減価 (敷金等) : 修正の必要はない。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡中央5-16」
所 在 : 福岡市中央区薬院2丁目352番
住 居 表 示 : 薬院2-13-13
価 格 : 1,240,000 円/㎡ (対前年変動率 +10.7%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 324㎡
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗事務所兼共同住宅が多い商業地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約8.3m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄七隈線「薬院大通」駅の北西方、道路距離300m
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

(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

