

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 2日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 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 9月17日から 令和 7年 9月24日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月30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10月15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 2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）
1～3	128,140,000 102,512,000	一括	25,628,000	284,417	79,234
1	81,240,000				
2	41,480,000				
3	5,420,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区大濠一丁目十二区 1 2 3 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建

床 面 積

1 階	1 8 4 . 9 8 平方メートル
2 階	1 8 3 . 8 6 平方メートル
3 階	1 8 3 . 8 6 平方メートル
4 階	1 8 3 . 8 6 平方メートル
5 階	1 8 3 . 8 6 平方メートル
6 階	1 8 3 . 8 6 平方メートル
地下 1 階	2 5 0 . 8 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大濠一丁目十二区 1 2 3 番の 1 0 1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 8 5 . 4 9 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 福岡市中央区大濠一丁目十二区 1 2 3 番

地 目 宅地

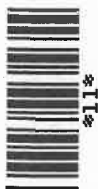
地 積 6 1 2 . 6 5 平方メートル

(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 9 4 2 0 9 分の 8 5 4 9



物 件 目 録

2（一棟の建物の表示）

所 在 福岡市中央区大濠一丁目十二区123番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

床 面 積

1階	184.98平方メートル
2階	183.86平方メートル
3階	183.86平方メートル
4階	183.86平方メートル
5階	183.86平方メートル
6階	183.86平方メートル
地下1階	250.89平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大濠一丁目十二区123番の102

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 43.65平方メートル

（現況）

種 類 事務所

（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 福岡市中央区大濠一丁目十二区123番

地 目 宅地

地 積 612.65平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1



11

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 94209分の4365

3 所 在 福岡市中央区大濠一丁目十二区123番地

家屋 番号 123番の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき平家建

床 面 積 29.64平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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1～3】

管理費等の滞納あり。

【物件番号3】

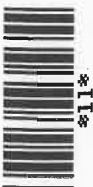
本件建物は敷地利用権の登記がない。

《 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 福岡市中央区大濠一丁目十二区 1 2 3 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建

床 面 積

1 階	184.98 平方メートル
2 階	183.86 平方メートル
3 階	183.86 平方メートル
4 階	183.86 平方メートル
5 階	183.86 平方メートル
6 階	183.86 平方メートル
地下 1 階	250.89 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大濠一丁目十二区 1 2 3 番の 101

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 85.49 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 福岡市中央区大濠一丁目十二区 1 2 3 番

地 目 宅地

地 積 612.65 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 94209 分の 8549



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区大濠一丁目十二区123番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

床 面 積

1階	184.98平方メートル
2階	183.86平方メートル
3階	183.86平方メートル
4階	183.86平方メートル
5階	183.86平方メートル
6階	183.86平方メートル
地下1階	250.89平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大濠一丁目十二区123番の102

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 43.65平方メートル

(現況)

種 類 事務所

(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 福岡市中央区大濠一丁目十二区123番

地 目 宅地

地 積 612.65平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 94209分の4365

3 所 在 福岡市中央区大濠一丁目十二区123番地

家屋 番号 123番の1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき平家建

床 面 積 29.64平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



令和7年(ケ)第 23号
令和7年 3月18日受理
令和7年 5月13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 福岡市中央区大濠一丁目十二区 1 2 3 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建

床 面 積

1 階	184.98 平方メートル
2 階	183.86 平方メートル
3 階	183.86 平方メートル
4 階	183.86 平方メートル
5 階	183.86 平方メートル
6 階	183.86 平方メートル
地下 1 階	250.89 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大濠一丁目十二区 1 2 3 番の 101

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 85.49 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 福岡市中央区大濠一丁目十二区 1 2 3 番

地 目 宅地

地 積 612.65 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 94209 分の 8549

物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区大濠一丁目十二区 1 2 3 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建

床 面 積

1 階	1 8 4 . 9 8 平方メートル
2 階	1 8 3 . 8 6 平方メートル
3 階	1 8 3 . 8 6 平方メートル
4 階	1 8 3 . 8 6 平方メートル
5 階	1 8 3 . 8 6 平方メートル
6 階	1 8 3 . 8 6 平方メートル
地下 1 階	2 5 0 . 8 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大濠一丁目十二区 1 2 3 番の 1 0 2

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 4 3 . 6 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 福岡市中央区大濠一丁目十二区 1 2 3 番

地 目 宅地

地 積 6 1 2 . 6 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 9 4 2 0 9 分の 4 3 6 5

物 件 目 録

3 所 在 福岡市中央区大濠一丁目十二区 1 2 3 番地
家屋 番号 1 2 3 番の 1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき平家建
床 面 積 29.64 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市中央区大濠1丁目12番3-101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店舗(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 (管理費等及び滞 納額は、物件1～ 3の合計額)	☒ 下記のとおり 管理費 29,800円 修繕積立金 18,200円 駐車場使用料(2台分) 35,000円	令和7年3月15日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 2,590,684円 (令和7年4月分まで)
管理会社 (物件1～3)	新栄総合管理㈱	
その他の事項		
敷地権 (物件1, 2)	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 (物件1, 2)	☒ 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) (物件1, 2)	☒ 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	

(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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	福岡市中央区大濠1丁目12番3-102号			
建物	物件2			
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：事務所 □構造： □床面積：			
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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事務所(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			
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			

(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

(建物用〈单独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	福岡市中央区大濠1丁目12番3号(枝番不明)					
建物	物件3					
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：倉庫 ☐ 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倉庫として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日					
敷地	所在 福岡市中央区大濠1丁目12区 地番 123番 （物件1，2の敷地権部分）					
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					

(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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の夫	(占有関係等) 物件1の建物は、店舗で、物件2の建物は、事務所ですが、いずれも営業はしていません。物件3は、所有者が倉庫として使用しています。以前は、飲食店として使われていたようです。 (管理費等) 管理費等の額及び滞納は、4枚目記載のとおりです。 (本件建物の傷み等) 本件各建物に特別な傷み等はありません。 (駐車場関係) 本件建物1の関係で駐車場使用料を2台分払っていることになっていますが、本件建物用の駐車場はありません。

(8 枚目) (7 枚目欠番) (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（地番なし）に接している。

(占有関係)

建物内の状況、関係者の陳述等により、4～6枚目のとおり占有を認定した。

(本件建物の損傷等)

本件各建物には、特別な傷み等は見当たらなかった。

(本件各建物の建築の経緯等)

物件1，2は、当初は1棟の建物として建築されたが、平成23年に家屋番号123番から区分されて専有部分(123番の101，123番の102)として登記されたものである。

物件3は、物件1，2の敷地が平成23年に敷地権化される前に同土地に建てられたものであり、敷地利用権の登記はされていない。

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 3月19日 (水) 10:40-11:25	福岡法務局	公図等入手
令和7年 3月19日 (水) 11:35-12:00	物件所在地	外観調査
令和7年 3月19日 (水) 12:35-12:50	執行官室	所有者の夫から電話聴取
令和7年 3月26日 (水) 14:45-15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者の夫と面談
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 目的物件は応答がなく施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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。		



(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	福岡市中央区大濠一丁目十二区				地番	123番			
出力尺	1/600	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50年11月28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3月19日
福岡法務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

(11枚目)

(11~14枚目A3版からA4版に縮小)

公用

登記年月日：平成23年2月1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19日 福岡法務局

(12枚目)

登記官

請求番号：15-2

各階平面図

家屋番号

大塚一丁目十二区123番の101

(A) 建物図面

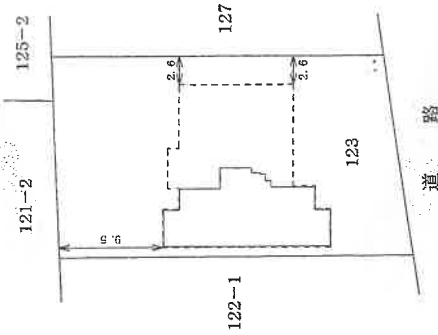
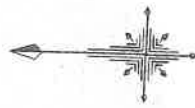
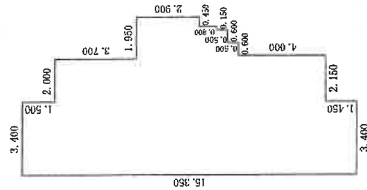
建物の所在

福岡市中央区大塚一丁目十二区123番地

求積表

3.400 x 15.350	=	52.1900
2.000 x 12.400	=	24.8000
0.150 x 3.700	=	0.5550
0.600 x 4.200	=	2.5200
0.600 x 4.700	=	2.8200
0.450 x 2.900	=	1.3050
0.150 x 8.700	=	1.3050
計		85.4950

床面積 85.49 m²



作製者

1月27日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成23年2月1日

公用

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19日 福岡法務局

登記官

(13枚目)

請求番号：15-3

各階平面図

(B) 建物図面

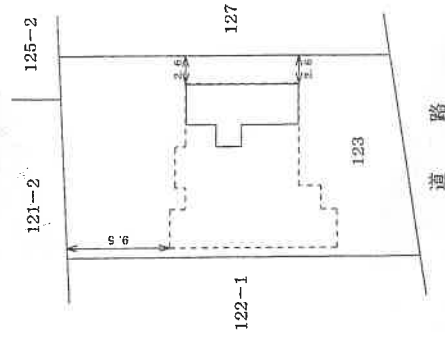
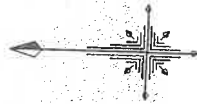
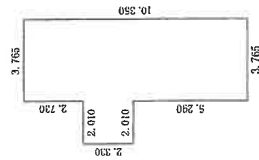
家屋番号
大濠一丁目十二区123番の102

建物の所在
福岡市中央区大濠一丁目十二区123番地

求積表

2.010 × 2.330 = 4.6833
3.765 × 10.350 = 38.9678
計 43.6511

床面積 43.65 m²



作成者

申請人

縮尺
1/250

1月27日作製

縮尺
1/500

登記年月日：平成23年9月9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19日 福岡法務局

(14枚目)

登記官

請求番号：15-4

各階平面図

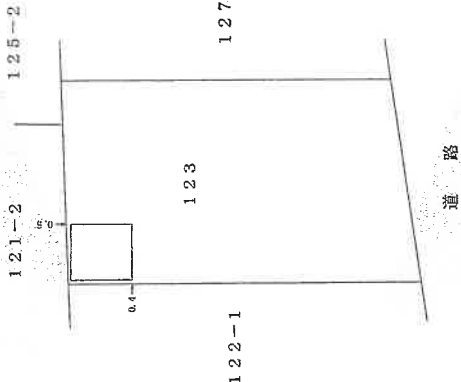
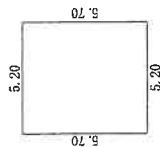
建物図面図

家屋番号 123番の1

建物の所在 福岡市中央区大濠一丁目十二区123番地

求積費 $5.20 \times 5.70 = 29.6400$

床面積 29.64 m²



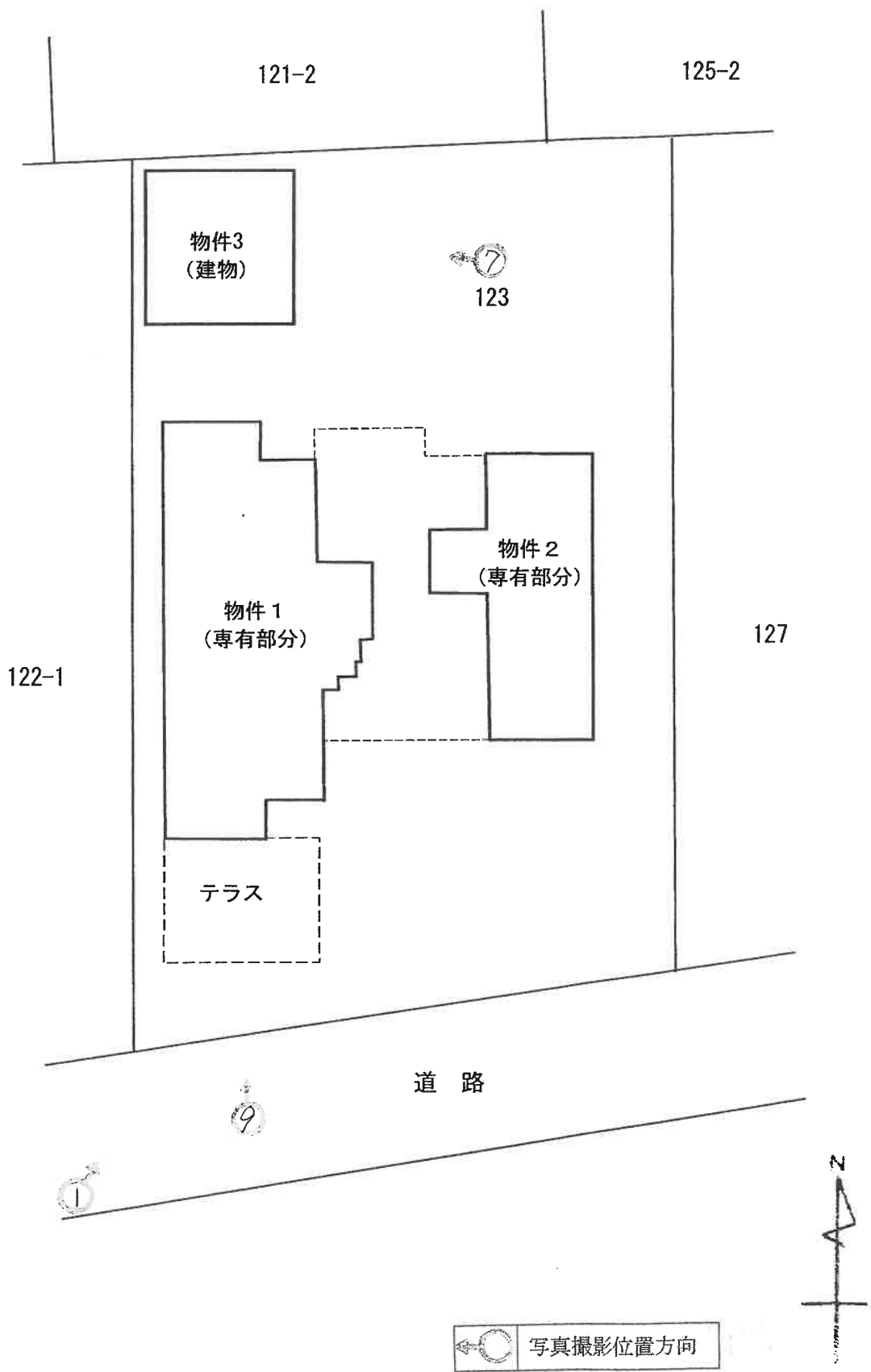
作製者

縮尺 1/250

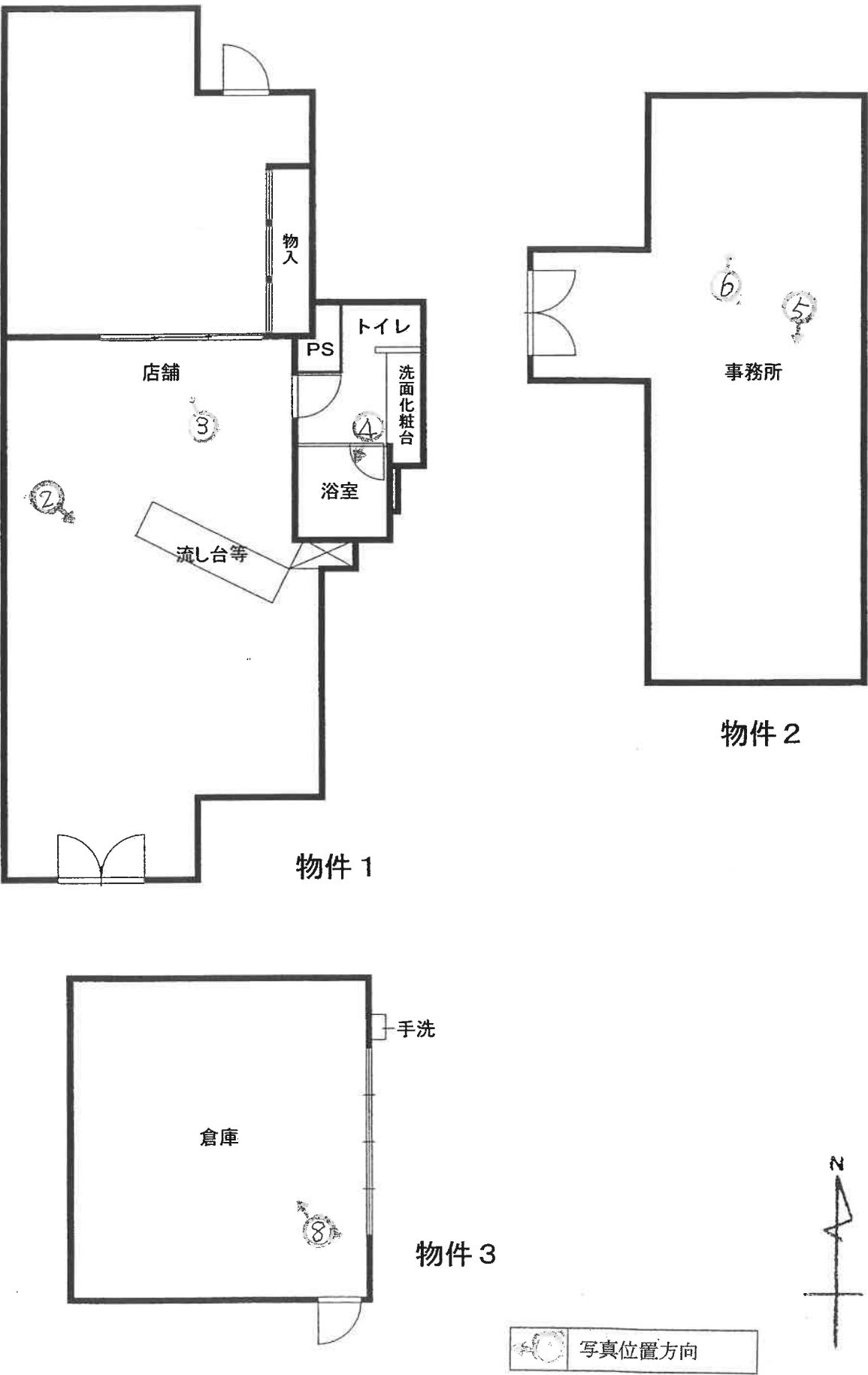
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



間取図



1 本件マンション



2 物件1の店舗南側



3 同北側



4 同浴室



5 物件2事務所南側



6 同北側



7 物件3



8 同内部



9 テラス



令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 3 月 26 日 現地調査
令和 7 年 5 月 12 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山 内 浩 幸

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 128,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 81,240,000 円
物件 2	金 41,480,000 円
物件 3	金 5,420,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	福岡市中央区大濠一丁目十二区123番地	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	
	床 面 積	1階 184.98 m ²	
		2階 183.86 m ²	
		3階 183.86 m ²	
		4階 183.86 m ²	
		5階 183.86 m ²	
		6階 183.86 m ²	
		地下1階 250.89 m ²	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	大濠一丁目十二区123番の101	
	種 類	店舗	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	1階部分 85.49 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	福岡市中央区大濠一丁目十二区123番		
地 目	宅地		
地 積	612.65 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	8549 / 94209		
2	(一棟の建物の表示)		同 上
	所 在	福岡市中央区大濠一丁目十二区123番地	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	
	床 面 積	1階 184.98 m ²	
		2階 183.86 m ²	
		3階 183.86 m ²	
		4階 183.86 m ²	
		5階 183.86 m ²	
		6階 183.86 m ²	
		地下1階 250.89 m ²	

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
2	(専有部分の建物の表示)		「特記事項」欄参照
	家 屋 番 号	大濠一丁目十二区123番の102	
	種 類	店舗	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	1 階部分 43.65 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	福岡市中央区大濠一丁目十二区123番	
	地 目	宅地	
	地 積	612.65 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	4365 / 94209	
	所 在	福岡市中央区大濠一丁目十二区123番地	
3	家 屋 番 号	123番の1	同 上
	種 類	店舗	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき平家建	
	床 面 積	29.64 m ²	
	特 記 事 項		
1	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、固定資産税公課証明書記載の床面積（122.97㎡）を採用した。		
2	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、固定資産税公課証明書記載の床面積（62.79㎡）を採用した。		
2	現況の種別は、事務所である。		
3	現況の種別は、倉庫である。また、建築確認申請における用途は「倉庫業を営まない倉庫」である。		
1～3	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、可能な範囲での概測および収集した資料からは、概ね登記数量程度と思われる。よって、登記記載の地積に基づき評価した。		
住 居 表 示		物件 1：福岡市中央区大濠一丁目12番3-101号 物件 2：福岡市中央区大濠一丁目12番3-102号 物件 3：福岡市中央区大濠一丁目12番3号（枝番不明）	

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「唐人町」駅の南方、約620m。 西鉄バス「鳥飼二丁目」停留所の北方、約230m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の所在する近隣は、大規模一般住宅、マンションが建ち並ぶ住宅地域であるが、徐々にマンションが増加していくものと思われる。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第二種20M高度地区 景観計画区域(一般市街地ゾーン) 屋外広告物地域区分(住居系地域) 浸水想定区域(ハザードマップ)
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	612.65㎡ (登記地積) ほぼ台形 (別添「土地建物位置関係図」参照) 約19m・最大約32.5m 一方路地
接 面 道 路 の 状 況	南側で、幅員約5.3mの舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法第42条第1項の道路)。	
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、埋蔵文化財包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・目的土地は、接面道路の幅員が6m未満であるため、現行の市条例(「福岡市建築基準法施行条例第27条」、平成19年施行)により、地上建物が床面積超過となっているが、市長が認めた場合には、同用途・同規模・同構造の建て替えは可能となる。建て替えの際の個別の具体的な取扱いについては、買受希望者において、市建築指導課に確認する必要がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	大濠パークハウス
建物の用途	共同住宅（総戸数8戸、居宅5戸、店舗等3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1年10月26日 経過年数 約 36 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 4 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 合計床面積 1,355.17 m ² （登記上）
仕様	外壁 磁器タイルほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ あり（1基） 駐車場 あり（賃貸、管理規約によると6台） 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロックシステム等
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	普通。目立った損傷等は認められない。
特記事項	・建築確認番号一中特273、S63.11.16 検査済証番号一特297、H1.10.5 （建築指導課窓口セルフ検索システム調査） ・目的建物の登記上の床面積は容積率超過の状態にあるが、駐車場・共用部分等を考慮した容積率対象床面積は超過の状態にはないと推定される。 ・目的建物は、接面道路幅員が6m未満であるため、現行の市条例（「福岡市建築基準法施行条例第27条」、平成19年施行）における建築可能な床面積を超過しており、現況は既存不適格建築物となっているが、建物の残存期間は現況での継続利用が可能と考えられるので、これによる建物の減価は不要と判断した。

(2) 専有部分の概要 (物件 1)

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階部分の店舗 (主な採光面は、南側及び北側)
床 面 積	登記記載 85.49㎡ 固定資産税公課証明書上 122.97㎡
間 取 り	別添「間取図」参照
仕 様	天 井 クロス張りほか 床 大理石、フローリングほか 内 壁 クロス張りほか 設 備 電気、ガス、給排水設備等 その他 内装の品等が優る。
保守管理の状態	普通。目立った損傷は認められない。
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	・建物に附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、使用可能か否かについては不明である。 ・平成23年に、家屋番号123番から区分されて、専有部分 (123番の101) として登記されている。 ・専用使用部分としてテラスがある。(別添「土地建物位置関係図」参照) ・2台分の駐車場使用料が支払われているが、所有者の夫によると店舗用の駐車場はないとのことであるので、買受人が駐車場を使用できない場合があることに留意を要する。

(3) 専有部分の概要 (物件2)

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階部分の事務所 (主な採光面は、南側)
床 面 積	登記記載 43.65㎡ 固定資産税公課証明書上 62.79㎡
間 取 り	別添「間取図」参照
仕 様	天 井 クロス張りほか 床 大理石、フローリングほか 内 壁 クロス張りほか 設 備 電気等 その他 内装の品等が優る。
保守管理の状態	普通。目立った損傷は認められない。
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	・建物に附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、使用可能か否かについては不明である。 ・平成23年に、家屋番号123番から区分されて、専有部分 (123番の102) として登記されている。 ・物件2は、マンションのロビーであった場所を事務所に改装したものである。よって、新築時において建築確認の対象になっておらず、建築基準法や消防法等に抵触している可能性があるが、現地調査は主に目視によることから、実際に抵触しているか否かは不明である。なお、これによるリスクは、14頁「競売市場修正」において考慮した。

(4) 物件3の建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物
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19年6月不詳新築 経過年数 : 約 18 年 経済的全耐用年数 : 約 35 年 経済的残存耐用年数 : 約 17 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき 外 壁 : サイディングボードほか 天 井 : クロス張りほか 床 : 磁器タイルほか 内 壁 : クロス張りほか 設 備 : 電気、給排水設備等
床面積 (現 況)	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 倉庫 間 取 り : 別添「間取図」参照
品 等	使用資材 : 普通 施工状態 : 普通
保守管理の状態	劣る。厨房設備が設置されていたと推定されるが、現在は設備や内装等が撤去された状態のままで、倉庫として使用されている。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建築確認番号ーH18確認建築福岡市内00825、H19.2.6 検査済証番号ーH18確済建築福岡市内00667、H19.3.6 (建築指導課窓口セルフ検索システム調査) ・建物に附属する各種設備については、動作確認までは出来な いため、使用可能かどうかは不明である。

第5 評価額算出の過程

物件1・2については、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。物件3については、積算価格により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等を加算して、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。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
1	360,000	122.97	0.29	12,840,000
2	360,000	62.79	0.29	6,560,000
3	100,000	29.64	0.28	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

(物件1・2)

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。

(物件3)

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等と秤量して査定した。

イ 床面積

(物件1・2)

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、固定資産税公課証明書記載の面積を採用した。

(物件3)

登記面積を採用した。

ウ 現価率(定額法)

(物件1・2)

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。

$$\text{現価率: } \{1 - (1-R) \times n/N\} \times (1+q) = 0.19 \times 1.50 = 0.29$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 36 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 50% (内装の品等が優る。)

(物件3)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、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。

$$\text{現価率: } R \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.31 \times 0.90 = 0.28$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 18 年

N : 経済的全耐用年数 約 35 年

q : 観察減価法による補正率 -10% (保守管理の状態等を考慮)

—以下余白—

(2) 建付地価格

建付地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	建付地価格 (円) ア～エの連乗
1,320,000	1.00	612.65	0.95	768,260,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡中央-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 1,310,000\text{円/㎡} \times \frac{106}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{102} = & & & & 1,320,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：角地 1.03

*地域格差：街路条件 1.00 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.02 × 行政的条件 1.00 = 1.02

イ 個別格差・・・・補正不要 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。

(3) 物件3の土地利用権等価格

番 号	建付地価格(円) ア	面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
3	768,260,000	0.08	0.10	場所的利益	6,150,000

イ 面 積 割 合：物件3建物の土地利用権等が及ぶ範囲の全体面積に対する割合を、次式により算定した。

$$\frac{\text{建築面積} \times \text{建ぺい率}}{(\text{29.64㎡} \div 0.6)} \div \text{全体面積} \times \text{面積割合} = 0.08$$

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(4) 物件3の土地利用権等価格控除後の敷地権の目的である土地の敷地権価格

物件3建物の土地利用権等価格控除後の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。

建付地価格 (円) ア	物件3の土地利用権等価格 (円) イ	敷地権の目的である土地の敷地権価格 (円) ア-イ
768,260,000	6,150,000	762,110,000

(5) 物件1・2の敷地権価格

物件1・2について、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。

番号	物件3の土地利用権等価格控除後の敷地権の目的である土地の敷地権価格 (円/㎡) ア	敷地権割合 イ	敷地権価格 (円) ア×イ
1	762,110,000	8549 / 94209	69,160,000
2	762,110,000	4365 / 94209	35,310,000

イ 敷地権割合・・・登記上の敷地権割合による。

(6) 積算価格

番号	建 物 価 格 (円) ア	敷地権価格・ 土地利用権等価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
1	12,840,000	69,160,000	1.30	106,600,000
2	6,560,000	35,310,000	1.30	54,430,000
3	830,000	6,150,000		6,980,000

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。(1階の店舗・事務所)

－以 下 余 白－

2 比準価格の試算

番号	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
1	900,000	1.35	85.49	103,870,000
2	900,000	1.35	43.65	53,030,000

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 : 階層、位置等のほか、内装の品等が優ることを考慮。

ウ 専有面積 : 登記の専有面積（内法）による。

－以 下 余 白－

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	① 積算価格	106,600,000	1.00	106,600,000	30%
	② 比準価格	103,870,000	1.00	103,870,000	70%
	調整後の価格	104,690,000円			
2	① 積算価格	54,430,000	1.00	54,430,000	30%
	② 比準価格	53,030,000	1.00	53,030,000	70%
	調整後の価格	53,450,000円			
3	① 積算価格	6,980,000	1.00	6,980,000	100%
	② 比準価格	—	—	—	—
	調整後の価格	6,980,000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	104,690,000円	1.00	0.80	0.97	0	81,240,000円
2	53,450,000円	1.00	0.80	0.97	0	41,480,000円
3	6,980,000円	1.00	0.80	0.97	0	5,420,000円
計						128,140,000円

イ 市場性修正 : 修正不要である。

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「福岡中央-2」
所 在 : 福岡市中央区大濠1丁目13区133番
住 居 表 示 : 「大濠1-13-26」
価 格 : 1,310,000 円/㎡ (対前年変動率 14.9%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 718 ㎡
地 域 の 概 要 : 大規模一般住宅、マンションが建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 東 側 幅員約5.4m 市道、南側道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄空港線「唐人町」駅の南東方、道路距離750m。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
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 建物図面及び各階平面図写	3 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	1 葉

(BIT用は「位置図」及び「現況写真」のみ添付。その他は「現況調査報告書」を参照。)

以 上

