

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 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。

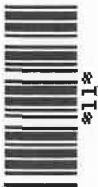
記

入札期間	令和 7 年 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 30 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 15 日 午前 9 時 50 分 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。	



516

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	11, 570, 000 9, 256, 000		2, 314, 000	40, 164	10, 132



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区荒戸三丁目6番地

建物の名称 東峰マンション西公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒戸三丁目6番の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 47.93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 福岡市中央区荒戸三丁目6番

地 目 宅地

地 積 982.93平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市中央区荒戸三丁目9番1

地 目 宅地

地 積 133.99平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の114



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29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。

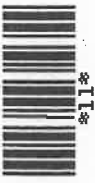
5 その他買受けの参考となる事項

【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 福岡市中央区荒戸三丁目6番地

建物の名称 東峰マンション西公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒戸三丁目6番の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 47.93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 福岡市中央区荒戸三丁目6番

地 目 宅地

地 積 982.93平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市中央区荒戸三丁目9番1

地 目 宅地

地 積 133.99平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の114



令和 7 年(ケ)第 91 号
令和 7 年 6 月 3 日受理
令和 7 年 7 月 15 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 福岡市中央区荒戸三丁目 6 番地

建物の名称 東峰マンション西公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 荒戸三丁目 6 番の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 47.93 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 福岡市中央区荒戸三丁目 6 番

地 目 宅地

地 積 982.93 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市中央区荒戸三丁目 9 番 1

地 目 宅地

地 積 133.99 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 114

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	[占有状況等について] (書面回答) 本件物件は, 私が住んでいます。
■ 管理会社担当者	[管理費等について] (書面回答) 2枚目記載のとおりです。
■ 九州電力㈱	[占有状況等について] (書面回答) 本件建物の電力使用等は次のとおりです。 契約者 所有者 契約年月日 平成29年6月5日 使用量 令和7年4月分 627kwh 令和7年5月分 488kwh 令和7年6月分 304kwh

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見等



- 1 (本件物件の占有関係等)
本件物件の占有関係等は, 前記関係人の陳述, 現況及び下記書面から 2 枚目記載のとおり認めた。
住民票写し
電力使用者等回答書
- 2 (接道)
公図のとおり, 公衆用道路(地番1007)に接している。
- 3 (ライフライン調査等)
ライフライン調査, 所有者の陳述及び現況から所有者が住んでいると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月3日 (火) 9:40-9:50	執行官室	固定資産税に関して保有する図面(写)交付申請書作成・郵送
7年6月3日 (火) 12:00-12:10	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路)(近隣)登記事項証明書申請書作成・郵送
7年6月3日 (火) 14:00-14:15	執行官室	調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
7年6月3日 (火) 16:00-16:10	執行官室	管理会社担当者へ電話連絡後 管理費等調査依頼書作成・FAX送信
7年6月9日 (月) 13:40-14:00	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(返信用切手110円添付)投函
7年6月24日 (火) 13:15-13:35	物件所在地	写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(解錠告知)(返信用切手110円添付)作成・投函
7年7月8日 (火) 14:45-16:00	物件所在地	立入調査(解錠に時間を要した) 写真撮影 占有調査

(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7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、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
(5枚目)

70-2 (1/2)

70-1

377-14

6 (1/2)

15-2 (2/2)

4

2

12-2

←12-1

12-3

N

4

7-1

2

7-2

12-2

12-3

6 (2/2)

9-1

3

12-1

8

1

15-2 (2/2)

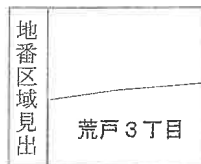
1007

執行官合成 3枚

(6 枚目)



(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	福岡市中央区荒戸三丁目				地番	6番			
出力縮尺	1/200	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。

A3→A4に縮小

令和7年6月6日
福岡法務局

請求番号：35-1
(1/2)

登記官



(7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。

地番区域見出
荒戸3丁目

請求部	所在	福岡市中央区荒戸三丁目				地番	6番			
出力尺	1/200	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。

A3→A4に縮小

令和7年6月6日
福岡法務局

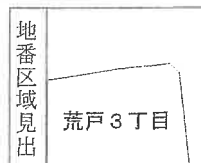
請求番号：35-1
(2/2)

登記官



(8 枚目)

公用



請求部	所在	福岡市中央区荒戸三丁目				地番	354番			
出力縮尺	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。

A3→A4に縮小

令和7年6月6日
福岡法務局

請求番号：35-3
(1/1)

登記官



(9枚目)

公用



道

水

70-2(1/2)

70-1

(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

荒戸3丁目

請求部	所在	福岡市中央区荒戸三丁目				地番	70番2			
出力尺	1/200	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。

A3→A4に縮小

令和7年6月17日
福岡法務局

請求番号：11-1
(2/2)

登記官

(10枚目)

公用

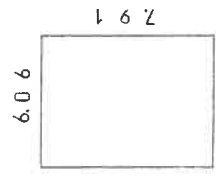
登記年月日：昭和53年9月20日

平昭53年9月20日登記
313771 各階平面図

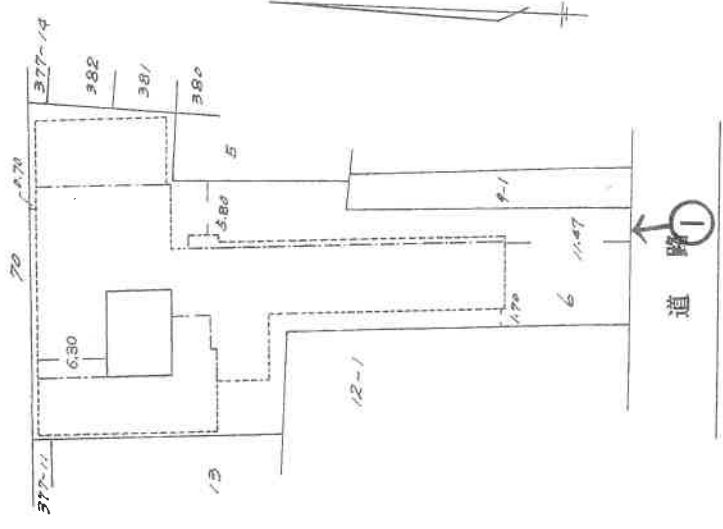
家屋番号 荒戸3丁目6～2-203 建物図面

建物の所在 福岡市中央区荒戸3丁目6番地

建物の存する部分 2 階
建物番号 203



$6.06 \times 7.91 = 47.9346 \text{ m}^2$



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和53年9月12日作製

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：35-2

○→写真番号の撮影方向

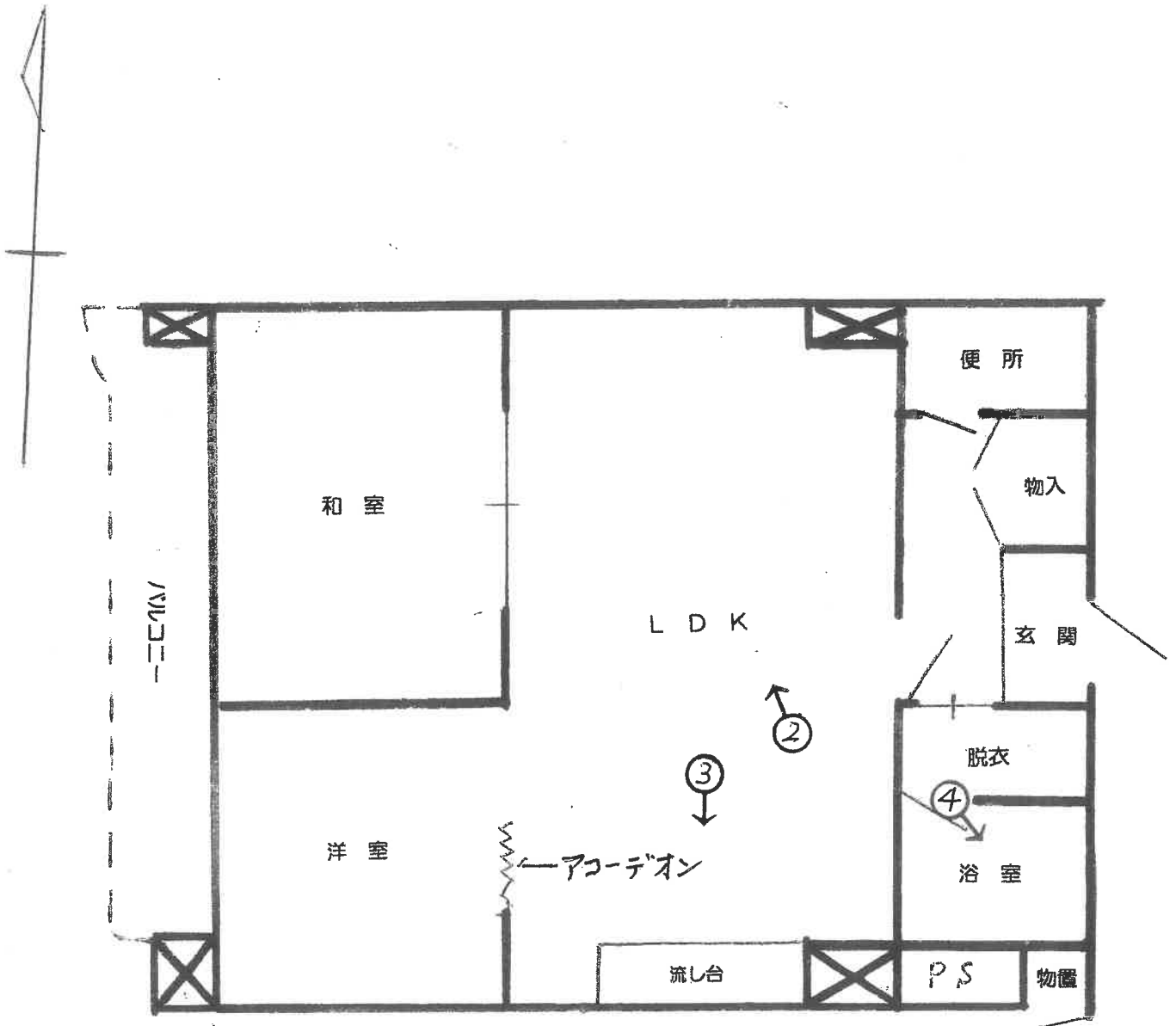
A3→A4に縮小

(//枚目)

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6月6日 福岡法務局

公用

登記官





1 目的物件のある
一棟の建物の外観

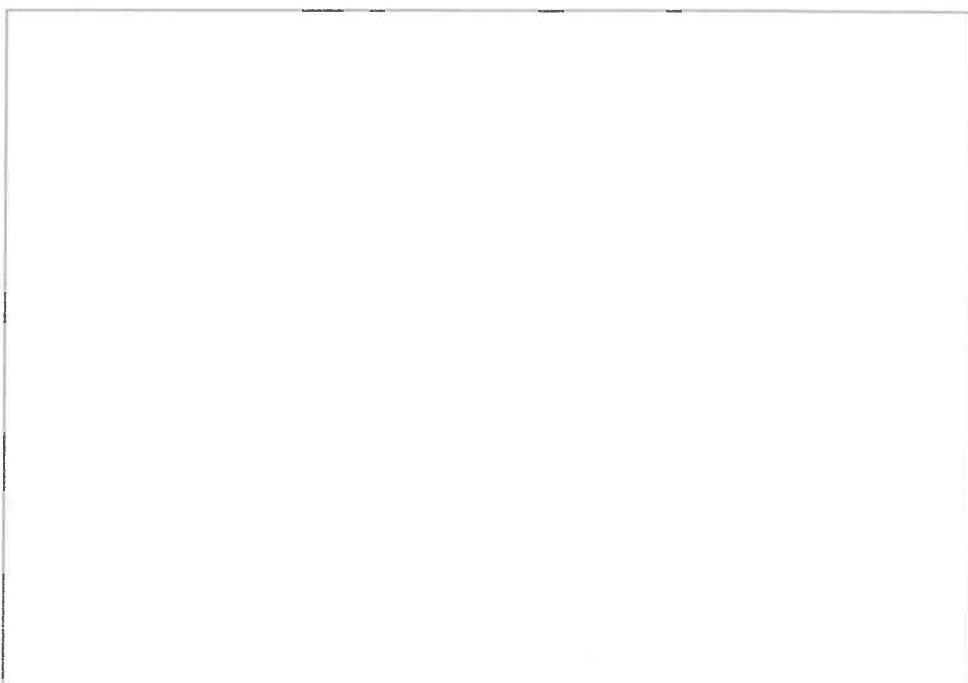
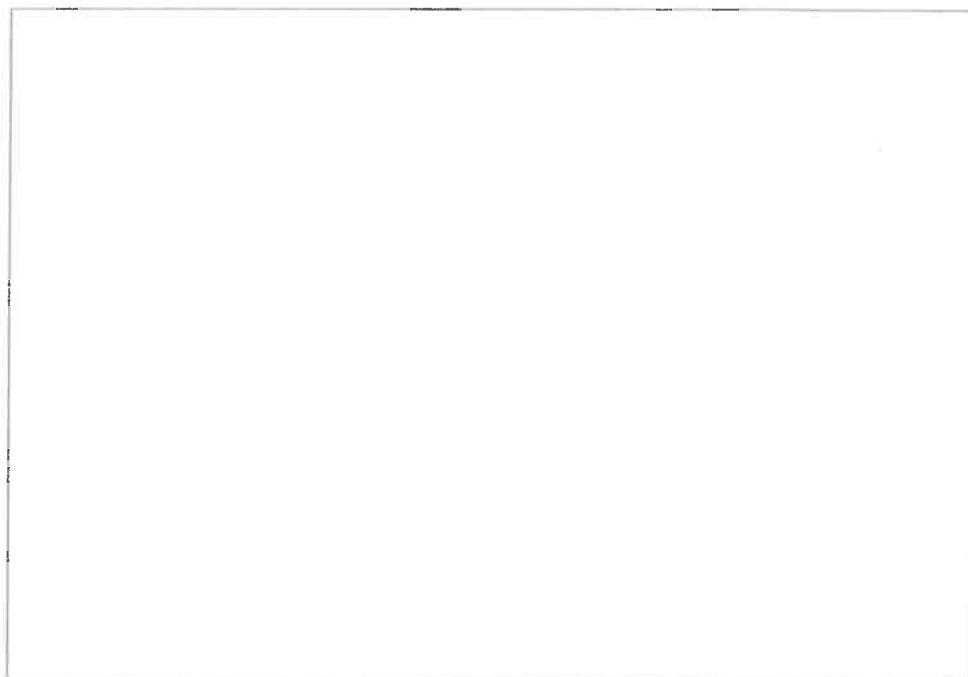


2 室内の状況



3 室内の状況

4 室内の状況



令和 7 年（ケ）第 91 号
令和 7 年 7 月 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 忠 人

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 11,570,000 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	福岡市中央区荒戸三丁目6番地	
	建 物 の 名 称	東峰マンション西公園	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	荒戸三丁目6番の203	
	建 物 の 名 称	203	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	2階部分 47.93 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	福岡市中央区荒戸三丁目6番	
	地 目	宅 地	
	地 積	982.93 m ²	
	土 地 の 符 号	2	
	所 在 及 び 地 番	福岡市中央区荒戸三丁目9番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	133.99 m ²	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1・2	
	敷 地 権 の 種 類	所有権	
	敷 地 権 の 割 合	114 / 10,000	
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 (56.96m²) 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、公図・地積測量図を参考に現地踏査のうえ、そ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		福岡市中央区荒戸三丁目2番5-203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)	地下鉄空港線「大濠公園」駅の北西方、約370m。 西鉄バス「黒門」停留所の北東方、約110m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション等が建ち並ぶ利便性が高い共同住宅地域。 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 用途地域 建ぺい率 容 積 率 防火規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	1,116.92㎡ (登記地積) 不整形 (別添「建物図面・各階平面図(縮小)」参照。) 間口約13m・奥行約55m 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約8m両側歩道付舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。 なお、当該道路は一方通行である。	
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、通常のコスト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「福岡城下町遺跡」に属し、建て替え等にあたっては所定の手続等を要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東峰マンション西公園	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 68 戸 住宅67戸 店舗1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53年9月12日 新築
	経過年数	約 47 年
	経済的全耐用年数	約 55 年 (専有部分の保守管理状況等を考慮)
	経済的残存耐用年数	約 8 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・スレート葺12階建 合計床面積 5,023.93 m ² (登記上)	
仕様	外壁	吹付タイル ほか
	床	タイル貼 ほか
設備等	エレベータ	1基
	駐車場	20台分 (賃貸)
	集会所	なし
	管理人室	あり
	その他	オートロック、宅配ボックス
建物の品等	使用資材	やや旧式化
	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。	
特記事項	・ 建築時期が古く。旧式化している。 ・ 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	2 階部分の中間区画（西面・東側の一部面採光）
床 面 積	登記記載 47.93㎡ 固定資産税評価証明書上 56.96㎡
間 取 り	2LDK、バルコニー（計約7㎡） （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 畳 ほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気設備、給排水設備 ガス 等
保守管理の状態	特記事項参照
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	・目視の範囲では特段の損傷等はなく、経年に比して保守管理状態は概ね良好と認められる。 ・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。

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
280,000	56.96	0.23	3,670,000

【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、かつ、駐車場等を考慮して査定した。

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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.23 \times 1.00 = 0.23$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 47 年

N : 経済的全耐用年数 約 55 年

q : 観察減価法による補正率 0%

(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	
1,070,000	0.89	1,116.92	0.95	114 / 10,000	11,520,000

ア 標準画地価格・・・ 公示地「福岡中央5ー18」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 1,280,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{129} & = & 1,070,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：近時の状況等に留意して公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を査定した。

*標準化補正：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.05 & \times & 1.07 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & = & 1.29 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots \cdots & \text{形状} & & \text{包蔵地} & & \text{個別格差} \\ & & 0.90 & \times & 0.99 & = & 0.89 \end{array}$$

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	
3,670,000	11,520,000	0.92	13,970,000

個別格差・・・・・・一棟のマンション内における階層・位置等による効用格差を考量して査定した。

2 比準価格の試算

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
330,000	0.97	47.93	15,340,000

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： 積算価格の個別格差に、保守管理状況等を考慮して査定。

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

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、次表のと通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	13,970,000	1.00	13,970,000	20%
② 比準価格	15,340,000	1.00	15,340,000	80%
調整後の価格	15,070,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に持分割合を乗じ、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	15,070,000円	1.00	0.80	0.96	0	11,570,000円

イ 市場性修正：補正不要。

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：公示地「福岡中央5-18」
所 在：福岡市中央区大手門3丁目~~番~~77番
住居表示：大手門3-4-22
価 格：1,280,000 円/㎡（対前年変動率 + 13.3%）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：467 ㎡
地 域 の 概 要：中高層マンション、事務所等が混在する商業地域
接 面 街 路：東 側 幅員約12m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：地下鉄空港線「大濠公園」駅の北東方、道路距離80m。
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）	3 葉
3 建物図面・各階平面図（縮小）	1 葉
4 間取図	1 葉
5 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参照）

以 上

