

期 間 入 札 の 公 告

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 牧 山 利 春

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 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 15 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 7 月 30 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 6 月 17 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	67,170,000 53,736,000	一括	13,434,000	1,449,306	0
1	70,000				
2	1,210,000				
3	70,000				
4	670,000				
5	130,000				
6	65,020,000				

物 件 目 録

1 所 在 糟屋郡宇美町原田二丁目

地 番 4 5 3 番 3 9

地 目 山林

地 積 1 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 糟屋郡宇美町原田二丁目

地 番 4 5 8 番

地 目 宅地

地 積 2 2 3 . 0 0 平方メートル

3 所 在 糟屋郡宇美町原田二丁目

地 番 4 6 3 番 4 8

地 目 宅地

地 積 1 3 . 7 1 平方メートル

4 所 在 糟屋郡宇美町原田二丁目

地 番 4 6 3 番 5 5

地 目 原野

地 積 1 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

5 所 在 糟屋郡宇美町原田二丁目 4 5 3 番地 3 7、4 6 3 番地 4 4

家屋 番号 4 5 3 番 3 7

種 類 ごみ置場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 7. 5 0 平方メートル

6 (一棟の建物の表示)

所 在 糟屋郡宇美町原田二丁目 4 6 0 番地 4、4 5 3 番地 3 7、4 5 3 番地 3 8、4 5 9 番地 1、4 6 0 番地 6、4 6 3 番地 4 4、4 6 3 番地 4 7、4 6 3 番地 5 0

建物の名称 プレジデント平和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原田二丁目 4 6 0 番 4 の 1

建物の名称 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造 4 階建

床 面 積 1 階部分 4 4 1. 9 8 平方メートル
2 階部分 3 5 8. 8 0 平方メートル
3 階部分 3 5 8. 8 0 平方メートル
4 階部分 3 6 8. 3 0 平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・事務所

物 件 目 録

(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 糟屋郡宇美町原田二丁目460番4

地 目 宅地

地 積 496.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目453番37

地 目 宅地

地 積 451.92平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目453番38

地 目 宅地

地 積 192.93平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目459番1

地 目 宅地

地 積 221.29平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目460番6

地 目 宅地

地 積 133.29平方メートル

土地の符号 6

物 件 目 録

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目463番44

地 目 宅地

地 積 1138.60平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目463番47

地 目 宅地

地 積 58.07平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目463番50

地 目 宅地

地 積 37.19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 181015分の152788

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 4

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

物 件 明 細 書

令和 7年 5月15日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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6】

賃借権

別紙賃借権目録のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

別紙占有者目録のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

平和ハウス株式会社所有の売却対象外建物（家屋番号原田二丁目460番4の205，原田二丁目460番4の305，原田二丁目460番4の405）が存在する。

《 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 所 在 糟屋郡宇美町原田二丁目
 地 番 4 5 3 番 3 9
 地 目 山林
 地 積 1 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 糟屋郡宇美町原田二丁目
 地 番 4 5 8 番
 地 目 宅地
 地 積 2 2 3. 0 0 平方メートル

3 所 在 糟屋郡宇美町原田二丁目
 地 番 4 6 3 番 4 8
 地 目 宅地
 地 積 1 3. 7 1 平方メートル

4 所 在 糟屋郡宇美町原田二丁目
 地 番 4 6 3 番 5 5
 地 目 原野
 地 積 1 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

5 所 在 糟屋郡宇美町原田二丁目 453 番地 37、463 番地 44

家屋 番号 453 番 37

種 類 ごみ置場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 7.50 平方メートル

6 (一棟の建物の表示)

所 在 糟屋郡宇美町原田二丁目 460 番地 4、453 番地 37、453 番地 38、459 番地 1、460 番地 6、463 番地 44、463 番地 47、463 番地 50

建物の名称 プレジデント平和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原田二丁目 460 番 4 の 1

建物の名称 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造 4 階建

床 面 積 1 階部分 441.98 平方メートル
2 階部分 358.80 平方メートル
3 階部分 358.80 平方メートル
4 階部分 368.30 平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・事務所

物 件 目 録

(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 糟屋郡宇美町原田二丁目 4 6 0 番 4

地 目 宅地

地 積 4 9 6 . 7 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目 4 5 3 番 3 7

地 目 宅地

地 積 4 5 1 . 9 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目 4 5 3 番 3 8

地 目 宅地

地 積 1 9 2 . 9 3 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目 4 5 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 1 . 2 9 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目 4 6 0 番 6

地 目 宅地

地 積 1 3 3 . 2 9 平方メートル

土地の符号 6

物 件 目 録

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目463番44

地 目 宅地

地 積 1138.60平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目463番47

地 目 宅地

地 積 58.07平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目463番50

地 目 宅地

地 積 37.19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 181015分の152788

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 4

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

(別紙)

賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料(月額)	賃料 前払	敷金	備考
104号室	B	令和8年7月24日	51,750 円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
203号室	K	令和8年6月30日	72,750 円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(別紙)

占有者目録

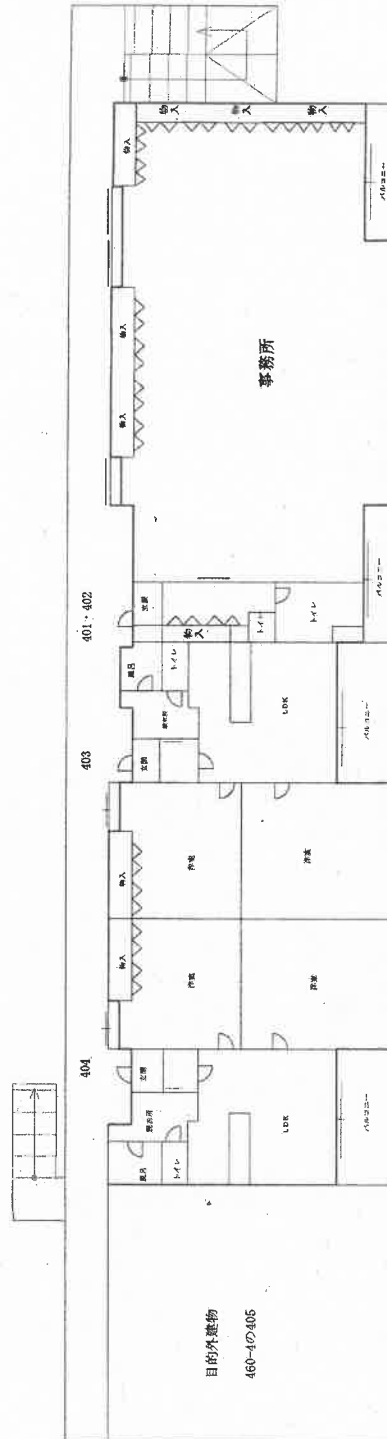
範囲	占有者	備考
101号室	A	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
102号室	九州ネクスト株式会社	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
103号室	かねこ建材工業株式会社	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
105号室	C	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
106号室	D	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
107号室	E	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
108号室	F	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
109号室	G	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
110号室	H	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
201号室	I	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
202号室	J	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
204号室	L	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
301号室	M	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
302号室	N	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
303号室	O	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
304号室	P	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
403号室	Q	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
404号室	R	左記の占有者が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
別紙間取図の事務所部分	株式会社 エスピーアイ	左記の占有者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
スチール製物置	株式会社 エスピーアイ	左記の占有者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。 左記のスチール製物置は別紙土地・建物位置関係図記載のものである。

間取図

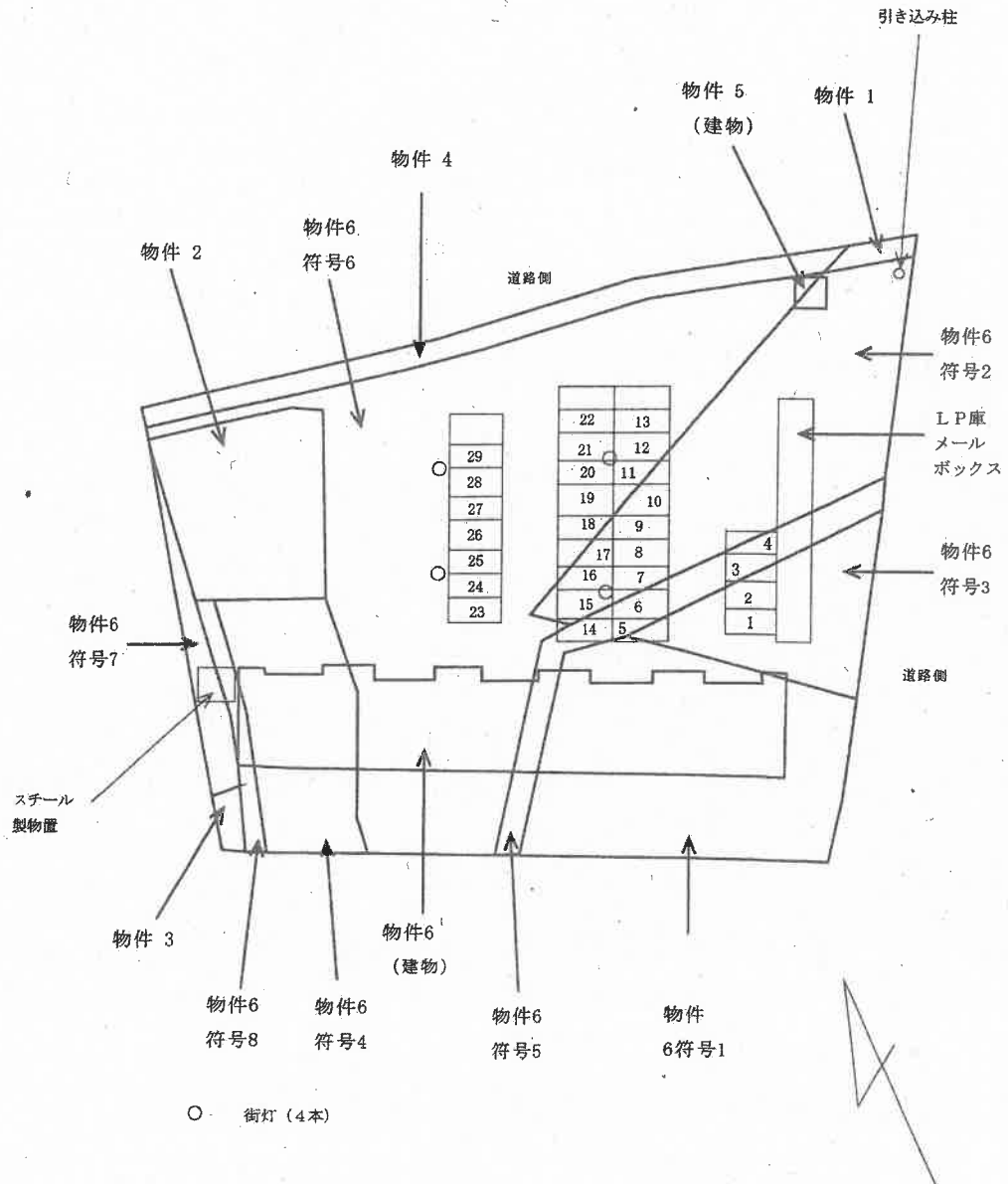
【物件6】

【4階】

※ 東側の事務所は部屋番号の記載が無いため、『401・402』と記載した。



土地・建物位置関係図



令和6年(ケ)第89号
令和6年7月23日受理
令和7年3月 3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 | 所 在 | 糟屋郡宇美町原田二丁目 |
| | 地 番 | 4 5 3 番 3 9 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 糟屋郡宇美町原田二丁目 |
| | 地 番 | 4 5 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 糟屋郡宇美町原田二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 3 番 4 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3. 7 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 糟屋郡宇美町原田二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 3 番 5 5 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 2 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 糟屋郡宇美町原田二丁目 4 5 3 番地 3 7、4 6 3 番地 4 4 |
| | 家屋 番号 | 4 5 3 番 3 7 |
| | 種 類 | ごみ置場 |

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 7.50 平方メートル

6 (一棟の建物の表示)

所 在 糟屋郡宇美町原田二丁目 460 番地 4、453 番地 3
7、453 番地 38、459 番地 1、460 番地 6、
463 番地 44、463 番地 47、463 番地 50

建物の名称 プレジデント平和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 原田二丁目 460 番 4 の 1

建物の名称 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造 4 階建

床 面 積 1 階部分 441.98 平方メートル
2 階部分 358.80 平方メートル
3 階部分 358.80 平方メートル
4 階部分 368.30 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 糟屋郡宇美町原田二丁目 460 番 4

地 目 宅地

地 積 496.72 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目 453 番 37

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 451.92 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目 453 番 38

地 目 宅地

地 積 192.93 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目 459 番 1

地 目 宅地

地 積 221.29 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目 460 番 6

地 目 宅地

地 積 133.29 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目 463 番 44

地 目 宅地

地 積 1138.60 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目 463 番 47

地 目 宅地

地 積 58.07 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 8

所在及び地番 糟屋郡宇美町原田二丁目463番50

地 目 宅地

地 積 37.19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 181015分の152788

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 6

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

土地の符号 8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181015分の152788

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	福岡県糟屋郡宇美町原田二丁目12番2号			
土地	物件1～4, 物件6の敷地権の目的である土地符号1ないし8			
現況地目	■宅地（物件1～4, 物件6敷地符号1～8）			
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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物（物件5, 6）を所有し, 占有している。その他の者が本件土地上に下記目的外建物を所有し占有している。			
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は8枚目記載のとおり）			
その他の事項	物件6敷地符号1ないし8は、持分181015分の152788のみ。従物等として街灯（4本）が存する。			
建物	物件5（物件6は7枚目に記載のとおり）			
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が異なる（ ☐ 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ごみ置き場として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
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			
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡県糟屋郡宇美町原田二丁目12番2号	
建物	物件6	
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：共同住宅・事務所 ☐ 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	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 ☒ 本件建物についての管理費、修繕積立金に関する規約はない。	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理会社等	株式会社K2ホーム 電話 () 令和6年10月1日以降 株式会社ネクストパートナー不動産	
その他の事項	8枚目に記載のとおり	
敷地権	符号1～8	
現況地目	☒ 宅地（符号1～8） ☐ 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1～8） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	敷地権の割合 181015分の152788 符号1ないし8のほか、物件1ないし4も一体として敷地利用している。	
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

その他の事項

- 1 従物等としてスチール製物置、引き込み柱が存する。
 - 2 物件6が存する一棟の建物の共用部分として、LP庫・メールボックスが存する。
 - 3 屋上に設置者、所有者不明の太陽光発電設備が存する。
-
- 1 平和ハウス株式会社所有の目的外建物（家屋番号原田二丁目460番4の205、原田二丁目460番4の305、原田二丁目460番4の405）が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
6	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 2・12・12 ----- 自 6・12・12 至 8・12・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,750 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む 駐車区画番号2のとおり
6	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- 九州ネクスト(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 29・05・14 ----- 自 5・05・14 至 7・05・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む 入居者はS 駐車区画番号7のとおり
6	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- かねこ建材工業(株)	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 4・07・07 ----- 自 6・07・07 至 8・07・06	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費4,000円， 町費750円を含む 貸主は合同会社K Y P エナジー 駐車区画番号1,3のとおり
6	☐ 全部 ☒ 104号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 28・07・25 ----- 自 6・07・25 至 8・07・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む 駐車区画番号5のとおり
6	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 3・10・15 ----- 自 5・10・15 至 7・10・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む 駐車区画番号17のとおり
6	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 5・01・10 ----- 自 5・01・10 至 7・01・09	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費4,000円， 町費750円を含む 貸主は合同会社K Y P エナジー 駐車区画番号13のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
6	☐ 全部 ☒ 107号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 29・08・01 ----- 自 5・08・01 至 7・07・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む 駐車区画番号12のとおり	
6	☐ 全部 ☒ 108号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 29・07・21 ----- 自 5・07・21 至 7・07・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む 駐車区画番号21のとおり	
6	☐ 全部 ☒ 109号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 28・10・16 ----- 自 6・10・16 至 8・10・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む 駐車区画番号24のとおり	
6	☐ 全部 ☒ 110号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 2・02・01 ----- 自 6・02・01 至 8・01・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む 駐車区画番号28とおり	
6	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 28・10・01 ----- 自 6・10・01 至 8・09・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 73,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む (令和7年1月29日 現在 退去済み) 駐車区画番号8のとおり	
6	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 4・07・15 ----- 自 6・07・15 至 8・08・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費4,000円， 町費750円を含む 貸主は合同会社K Y P エナジー 駐車区画番号23のとおり	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
6	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 28・07・01 ----- 自 6・07・01 至 8・06・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む 駐車区画番号6のとおり	
6	☐ 全部 ☒ 204号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 28・11・21 ----- 自 6・11・21 至 8・11・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む 駐車区画番号4, 18, 19 のとおり	
6	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 4・03・02 ----- 自 6・01・20 至 8・01・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 77,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む (令和7年1月29日 現在 退去済み) 駐車区画番号10, 11のとおり	
6	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 30・08・30 ----- 自 6・08・30 至 8・08・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む 駐車区画番号9のとおり	
6	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 28・08・01 ----- 自 6・08・01 至 8・07・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む 駐車区画番号22, 30の とおり	
6	☐ 全部 ☒ 304号室 ----- P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 28・12・01 ----- 自 6・12・01 至 8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 72,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費3,000円， 町費750円を含む 駐車区画番号14, 15の とおり	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
6	部屋番号なし (401, 402) ----- 株式会社エスピーアイ	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	(不明) -----	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 403号室 ----- Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 4・12・25 ----- 自 6・11・21 至 8・11・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 73,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費4,000円, 町費750円を含む貸主は合同会社KYPエナジー (令和7年1月29日現在 退去済み) 駐車区画番号16のとおり
6	☐ 全部 ☒ 404号室 ----- R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・04・18 ----- 自 6・04・18 至 8・04・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 73,750円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料に共益費4,000円, 町費750円を含む貸主はT 駐車区画番号20, 29のとおり
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号1 ----- かねこ建材工業(株)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 4・07・07 ----- 自 6・07・07 至 8・07・06	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料を含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は合同会社KYPエナジー
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号2 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 2・12・12 ----- 自 6・12・12 至 8・12・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料を含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号3 ----- かねこ建材工業(株)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 平成 4・07・07 ----- 自 6・07・07 至 8・07・06	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には消費税を含む

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号 4 ----- L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 28・11・21 ----- 自 6・11・21 至 8・11・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には消費税を含む
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号 5 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 28・07・25 ----- 自 6・07・25 至 8・07・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料を含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号 6 ----- K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 28・07・01 ----- 自 6・07・01 至 8・06・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料を含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号 7 ----- 九州ネクスト(株)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 29・05・14 ----- 自 5・05・14 至 7・05・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料を含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	利用者はS
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号 8 ----- I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 28・10・01 ----- 自 6・10・01 至 8・09・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料を含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(令和7年1月29日 現在 退去済み)
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号 9 ----- N	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 30・08・30 ----- 自 6・08・30 至 8・08・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料を含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号 1 0 ----- M	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 4・03・02 ----- 自 6・01・20 至 8・01・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料に含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(令和 7 年 1 月 2 9 日 現在 退去済み)
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号 1 1 ----- M	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 4・03・02 ----- 自 6・01・20 至 8・01・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には消費税を含む (令和 7 年 1 月 2 9 日 現在 退去済み)
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号 1 2 ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 29・08・01 ----- 自 5・08・01 至 7・07・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料に含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号 1 3 ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 5・01・10 ----- 自 5・01・10 至 7・01・09	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料に含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は合同会社KYP エナジー
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号 1 4 ----- P	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 28・12・01 ----- 自 6・12・01 至 8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料に含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号 1 5 ----- P	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 29・01・11 ----- 自 7・01・11 至 9・01・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には消費税を含む

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号16 ----- Q	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 4・12・25 ----- 自 6・11・21 至 8・11・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料に含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は合同会社KYP エナジー (令和7年1月29日 現在 退去済み)
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号17 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 3・10・15 ----- 自 5・10・15 至 7・10・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料に含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号18 ----- L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 28・11・21 ----- 自 6・11・21 至 8・11・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料に含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号19 ----- L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 28・11・21 ----- 自 6・11・21 至 8・11・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には消費税を含む
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号20 ----- R	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 4・04・18 ----- 自 6・04・18 至 8・04・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料に含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主はT
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号21 ----- F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 29・07・21 ----- 自 5・07・21 至 7・07・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料に含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号22 ----- O	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 28・08・01 ----- 自 6・08・01 至 8・07・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料に含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号23 ----- J	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 4・07・15 ----- 自 6・07・15 至 8・08・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料に含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は合同会社KYP エネルギー 契約書添付なし	
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号24 ----- G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 28・10・16 ----- 自 6・10・16 至 8・10・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料に含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号28 ----- H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 2・02・01 ----- 自 6・02・01 至 8・01・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (建物賃料に含む) ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号29 ----- R	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和 4・04・18 ----- 自 6・04・18 至 8・04・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には消費税を含む 貸主はT	
6	☐ 全部 ☒ 駐車場区画番号30 ----- O	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 28・08・01 ----- 自 6・08・01 至 8・07・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,400円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には消費税を含む	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
6	☐ 全部 ☒ スチール製物置 ----- 株式会社エスピーアイ	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	不明 ----- -----	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ (株) K2ホーム (管理会社) 代表者	1 当社は、所有者から委託を受けて、本件建物の管理をしていました。 2 205号室、305号室、405号室は平和ハウス株式会社が所有者として、駐車場25、26、27の区画は、平和ハウス株式会社が敷地権の共有者として占有しています。
■ (株) 株式会社ネクストパートナー不動産 (管理会社) 代表者	1 私は、(株) K2ホームの代表者でしたが、株式会社ネクストパートナー不動産という別会社を設立して本件建物の管理業務を引き続き行っています。 2 太陽光発電装置やスチール製物置の所有者や占有者、本件建物の4階の部屋番号がない部屋の占有者については、何も聞いていないので分かりません。 3 令和7年1月29日現在で301号室、403号室に入居していた方は退去されています。201号室の方は2月15日退去予定です。 4 現在は、集計した家賃から当社の手数料(家賃の5パーセント)、水道料及び電気料を差し引いた残額をTに支払っています。 5 合同会社KYPエナジーという会社は、株式会社ケイワイプロテックの代表者が別会社を設立して名前を変えたということです。
■ 101号室占有者A	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、9、12枚目のとおりです。 3 バルコニーの天井がはげています。
■ 102号室占有者 九州ネクスト株式会社 従業員S	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 この部屋は、社宅で、私の家賃の負担は2割で、給与から天引きです。7～8年前から住んでいます。 3 この部屋及び駐車場の契約関係は、9、13枚目のとおりです。 4 この部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■ 103号室占有者 かねこ建材工業従業員	1 この部屋は、会社が借りて、事務室として使用しています。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、9、12枚目のとおりです。 3 この部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■ 104号室占有者B	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、9、13枚目のとおりです。 3 洗濯機置き場の基礎の部分が損傷しています。
■ 105号室占有者C	(電話による回答) 1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、9、15枚目のとおりです。 3 この部屋自体には、特に大きな損傷はありません。
■ 106号室占有者D	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、9、14枚目のとおりです。 3 この部屋の床が劣化していますが、特に大きな損傷等はありません。
■ 107号室占有者E	(電話による回答) 1 この部屋は、契約時は契約名義人である私の母と私が同居していましたが、現在は私1人で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、10、14枚目のとおりです。 3 この部屋自体には、特に大きな損傷等はありませんが、備え付けのエアコンから水漏れがあり修理をしました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 108号室占有者F	1 この部屋には、私と家族が住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、10、15枚目のとおりです。 3 エアコンから水漏れがあり修理をしました。床が劣化しています。蛇口に不具合がありますが、この部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■ 109号室占有者G	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、10、16枚目のとおりです。 3 この部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■ 110号室占有者H	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、10、16枚目のとおりです。 3 この部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■ 201号室占有者I	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。契約上の賃借人は 親戚です。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、10、13枚目のとおりです。 3 この部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■ 202号室占有者J	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、10、16枚目のとおりです。 3 この部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■ 203号室占有者K	(電話による回答) 1 この部屋には、私と家族で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、11、13枚目のとおりです。 3 この部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■ 204号室占有者L	1 この部屋には、私と家族で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、11、13、15枚目のとおりです。 3 床の劣化がありますが、この部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■ 301号室占有者M	1 この部屋には、私と家族で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、11、14枚目のとおりです。 3 床の劣化がありますが、この部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。 4 もともと部屋は改装されていたみたいです。
■ 302号室占有者N	1 この部屋には、私と家族で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、11、13枚目のとおりです。 3 部屋に傷があり、管理会社に申告はしています。特に大きな損傷等はありません。
■ 303号室占有者O	1 この部屋には、従業員として住んでいます。(契約書を確認すると自己が賃借人であった。) 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、11、16枚目のとおりです。 3 床の劣化がありますが、この部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等																									
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等																								
■ 304号室占有者P	1 この部屋には、私と家族で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、11, 14枚目のとおりです。 3 床の劣化がありますが、この部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。																								
■ 403号室占有者Q	1 この部屋には、私と家族で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、12, 15枚目のとおりです。 3 床の劣化や風呂場の換気扇、洗濯機の排水口に問題がありますが、特に大きな損傷等はありません。																								
■ 404号室占有者R	1 この部屋には、私と家族で住んでいます。 2 この部屋及び駐車場の契約関係は、12, 15, 16枚目のとおりです。 3 この部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。																								
■ 4階（部屋番号なし） 及びスチール製物置占有者株式会社エスピーアイ代表者	(電話による回答) 1 本件建物の所有者だったUから5～6年前に、口頭で4階の部屋番号がない部屋とスチール製物置を使ってよいと言われ、無償で現在も使用しています。Uとは当時一緒に仕事をしていました。																								
■ 九州電力配送電株式会社担当者	1 プレジデント平和（物件6）に設置されている太陽光発電装置については下記のとおりです。 <table border="0"> <tr> <td>1 発電設備等設置者名</td> <td>当社契約期間外の為不明</td> </tr> <tr> <td>2 発電者名称</td> <td>当社契約期間外の為不明</td> </tr> <tr> <td>接続検討申込記載の連絡先</td> <td>当社契約期間外の為不明</td> </tr> <tr> <td>3 アクセス設備の運用開始時期</td> <td>2017年5月</td> </tr> <tr> <td>4 発電設備等の連携開始日</td> <td>当社契約期間外の為不明</td> </tr> <tr> <td>5 電源種別</td> <td>太陽光</td> </tr> <tr> <td>6 発電機台数</td> <td>5台</td> </tr> <tr> <td>7 発電機のメーカー・型式</td> <td>当社契約期間外の為不明</td> </tr> <tr> <td>太陽光パネル容量</td> <td>57.225kw</td> </tr> <tr> <td>パワーコンディショナー容量</td> <td>49.900kw</td> </tr> <tr> <td>8 直近の電力需給契約者</td> <td>T</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>2023年12月13日</td> </tr> </table>	1 発電設備等設置者名	当社契約期間外の為不明	2 発電者名称	当社契約期間外の為不明	接続検討申込記載の連絡先	当社契約期間外の為不明	3 アクセス設備の運用開始時期	2017年5月	4 発電設備等の連携開始日	当社契約期間外の為不明	5 電源種別	太陽光	6 発電機台数	5台	7 発電機のメーカー・型式	当社契約期間外の為不明	太陽光パネル容量	57.225kw	パワーコンディショナー容量	49.900kw	8 直近の電力需給契約者	T	契約日	2023年12月13日
1 発電設備等設置者名	当社契約期間外の為不明																								
2 発電者名称	当社契約期間外の為不明																								
接続検討申込記載の連絡先	当社契約期間外の為不明																								
3 アクセス設備の運用開始時期	2017年5月																								
4 発電設備等の連携開始日	当社契約期間外の為不明																								
5 電源種別	太陽光																								
6 発電機台数	5台																								
7 発電機のメーカー・型式	当社契約期間外の為不明																								
太陽光パネル容量	57.225kw																								
パワーコンディショナー容量	49.900kw																								
8 直近の電力需給契約者	T																								
契約日	2023年12月13日																								

(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)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(453-3, 453-50(登記簿上の地目は山林))に接道している。

2 (形状等)

本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。隣地との境界と思われる付近には、ブロック塀等の存在と前記図面に記載のある境界標の一部が現地で確認できた。前記図面の形状等と現地の形状等は、ほぼ一致する。

3 (占有状況等)

本件建物(物件5, 6)の占有状況は、関係人の陳述、立入調査の結果等から、6, 7枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

本件建物(物件6)内に、特に顕著な損傷等は見当たらなかったが、各室内の床の劣化が激しく、備付けクーラーの水漏れがある。

5 (太陽光発電装置)

本件建物(物件6)の屋上に太陽光発電装置があるが、設置者等は不明である。

6 (その他)

1 本件建物(物件6)には、令和5年6月10日設定のTの賃借権設定登記が存するが、同賃借権は抵当権に後れる。また、令和6年3月27日付け404号室の賃貸借契約における貸主及び太陽光発電装置の直近の電力需給契約者(契約日は令和5年12月13日)はいずれもTであるほか、令和6年10月1日の本件建物(物件6)管理会社変更の際の入居者に対する管理会社変更のお知らせ文書には、所有者としてTの名前が記載されていた。

2 履歴事項証明書によれば、本件建物(物件6)の一部貸主である合同会社KYPエナジーと前所有者である株式会社ケイワイプロテックは、本店所在地及び代表者は同一である。

(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 6年 7月26日 (金) 18:00 - 18:20	物件所在地	現地特定、写真撮影 管理会社調査
R 6年 7月29日 (月) 10:50 - 12:00	管理会社所在地	(株) K 2 ホーム (管理会社) 代表者と面談
R 6年 7月31日 (水) 9:00 - 9:20	執行官室	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 6年 8月1日 (木) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 6年 9月2日 (月) 16:50 - 18:55	物件所在地	入居者に対し協力依頼書交付 在宅居住者と面談
R 6年 9月9日 (月) 8:50 - 17:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 在宅居住者と面談
R 6年 9月19日 (木) 8:00 - 9:00	物件所在地	本件建物の屋上、4 階 (部屋番号なし) の立入調査等 スチール製物置は解錠不能 (次回破錠予定)
R 6年 9月19日 (木) 18:40 - 18:50	物件所在地	太陽光発電利用者に対し、本件建物の屋上鍵の交換した旨、スチール製物置利用者に対し、破錠予告書を公示
R 6年 9月27日 (金) 15:35 - 15:45	執行官室	スチール製物置及び本件建物 4 階 (部屋番号なし) の占有者に電話による事情聴取

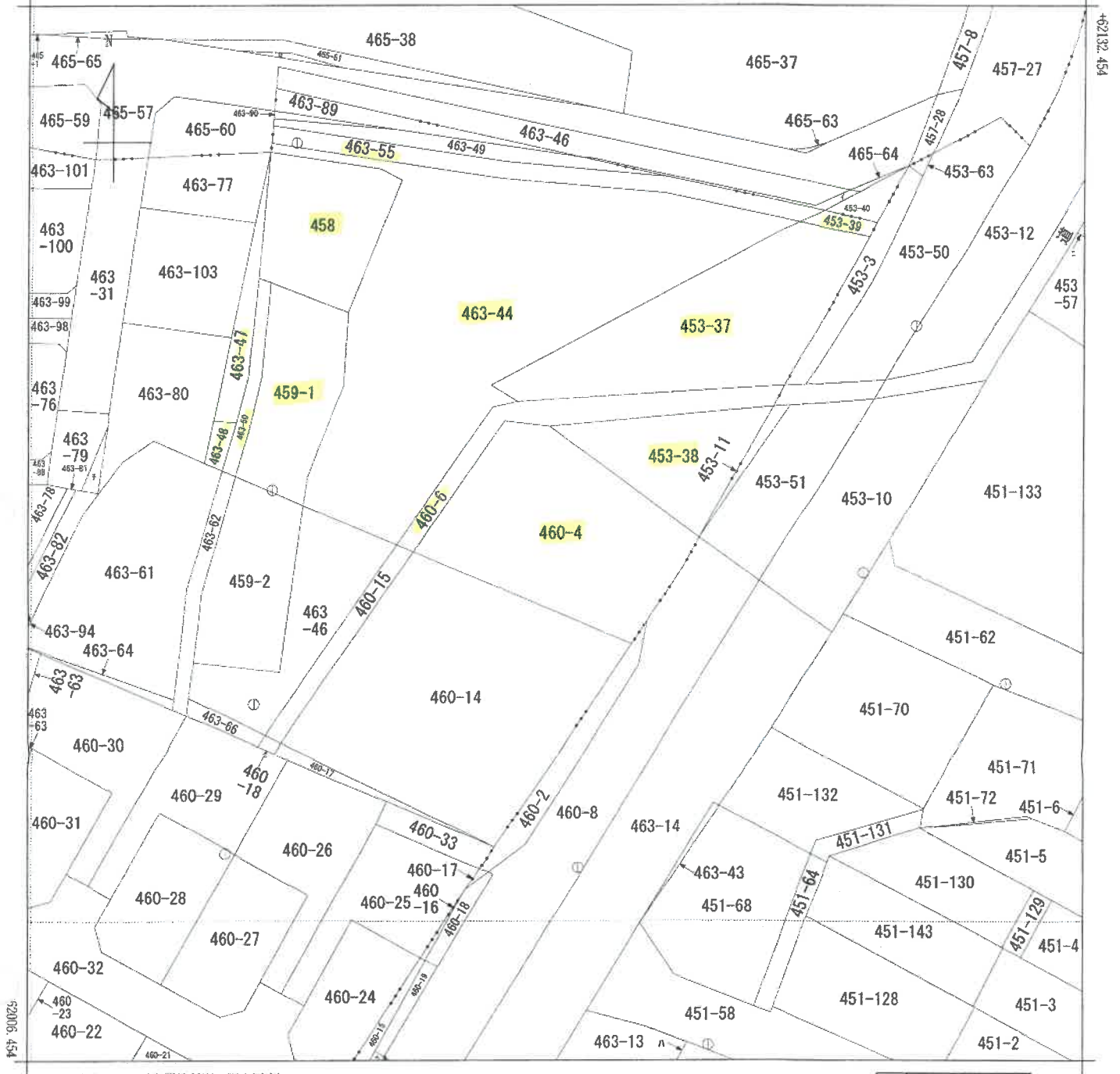
R 6年 11月5日 (水) 10:00 - 10:30	執行官室	九州電力送配電株式会社に対し開示請求
R 7年 1月29日 (水) 13:00 - 14:00	管理会社所在地	(株) ネクストパートナー不動産 (管理会社) 代表者と面談 本件建物入居者の契約書等を謄写
R 7年 1月29日 (水) 17:30 - 16:00	物件所在地	再現地特定(土地広大なため)写真撮影
R 7年 2月2日 (日) 18:00 - 18:30	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人、解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和6年9月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Vを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて、建物内及び屋上に立ち入った。 ☐ 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

イ 463-45 ハ 451-65 ホ 460-10 ト 463-81
ロ 465-62 ニ 453-1 ヘ 460-20 チ 463-92

(座標値種別：図上測定)

-44096.045



-44221.045

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	糟屋郡宇美町原田二丁目					地番	460番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	昭和57年2月				備付年月日(原図)	昭和59年2月2日			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。

(福岡法務局粕屋出張所管轄)

令和6年7月31日

福岡法務局西新出張所

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

(24枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成11年5月12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。
(福岡法務局新出所管轄)
令和6年7月31日 福岡法務局新出所

登記官

A4判に縮小

109529

H11.5.12

前 460-4 後・新

地 番 460-4
460-14

地積測量図

土地の所在 柏屋郡宇美町大字炭焼字西時田

原田二丁目

求 積 表

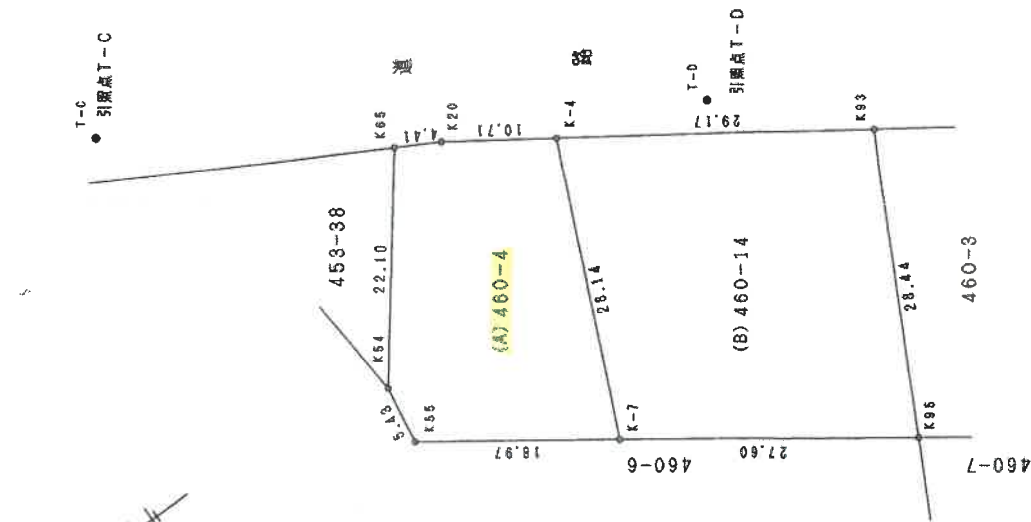
地 番	(A) 450番4	X 座 標	Y 座 標	Xn- (Yn+1-Yn-1)
測 点 名	X	座 標	Y	座 標
K65	61686.943	-43920.996	965171.332292	
K20	61682.078	-43923.122	-495757.538808	
K-4	61683.137	-43929.032	-1951770.489148	
K-7	61694.167	-43954.926	-932815.805040	
K55	61709.790	-43944.152	997230.206400	
K54	61709.092	-43938.766	1428935.734352	
合 計		面 積	993.440048	
		面 積	496.7200240	
		地 積	496.72 m ²	

地 番	(B) 460番14	X 座 標	Y 座 標	Xn- (Yn+1-Yn-1)
測 点 名	X	座 標	Y	座 標
K-4	61683.137	-43929.032	604618.108874	
K93	61658.797	-43945.124	-2563032.873696	
K95	61671.443	-43970.600	-604603.484286	
K-7	61694.167	-43954.926	2564603.133856	
合 計		面 積	1584.884748	
		面 積	792.4423740	
		地 積	792.44 m ²	

引 照 点 座 標 一 覧 表

測 点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
引 照 点 T-C	61717.975	-43904.292	ステンレス板 (白ラ座)
引 照 点 T-D	61669.821	-43934.207	鉄 板 (白ラ座)

測 点 名	夾 角	点 間 距 離	備 考
引 照 点 T-C			ステンレス板 (白ラ座)
引 照 点 T-D		56.689m	鉄 板 (白ラ座)
境界 点 K65	5-19-06	27.648m	
K20	4-10-17	32.019m	フラスチック板
K-4	3-31-49	42.728m	フラスチック板
K-7	32-58-02	55.952m	
K55	46-32-45	40.691m	
K54	43-42-03	35.600m	
K93	2-45-18	71.897m	フラスチック板
K95	23-05-26	81.006m	



作製者

申請人

縮尺

1/500

(平成11年5月6日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成3年10月8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。
(福岡法務局粕屋出張所管轄)
令和6年7月31日 福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

109524

H3.10.8

前原田四丁目 453-11 後・新 原田二丁目 453-38 地積測量図

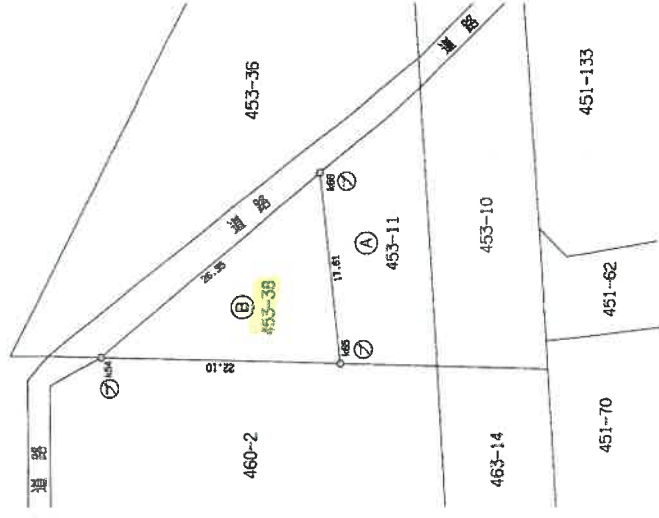
地番 453-38, -11

土地の所在 粕屋郡宇美町大字焼野四丁目

原田四丁目 原田二丁目・四丁目



463-15



境界線の種類
㊦ プラスチック杭

㊦ 地番 453-38				
測点	X座標	Y座標	Y(Xn+1-Yn-1)	辺長
K66	61711.375	-43912.506	-577405.541394	26.35
K54	61709.092	-43936.766	678063.036912	22.10
K65	61696.943	-43920.996	-100271.633698	17.61
積算値			585.881850	
総面積			192.9308250	
地積			192.53 m ²	
算			58.36 坪	

使用図根点
KK242-3
KK361-7

嘱託者

申請人

作製者

土地家屋調査士

(平成3年10月5日作製)

福岡県土地家屋調査士会

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

H11.5.12

109527

前 459 後・新

地 番 459-1
459-2

土地の所在 粕屋郡宇美町大字炭焼字四時田

原田二丁目

求 積 表

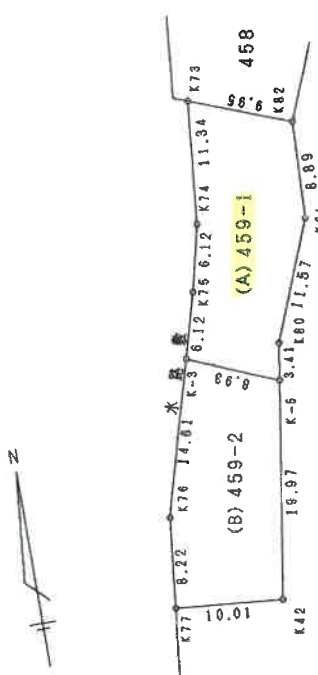
地 番	(A) 459番1	X座標	Y座標	Xn = {Yn+1 - Yn-1}
測点名	K-3	61703.126	-43975.957	-402798.006528
	K75	61709.010	-43974.281	192532.111200
	K74	61714.963	-43972.837	155274.846908
	K73	61726.257	-43971.745	639545.748777
	K82	61722.615	-43962.476	54860.937810
	K81	61713.731	-43962.851	-290486.931817
	K80	61702.996	-43967.183	-301234.026472
	K-5	61699.623	-43967.733	-541332.492202
			倍面積	442.587676
			面積	221.293880

地 番	(B) 459番2	X座標	Y座標	Xn = {Yn+1 - Yn-1}
測点名	K77	61680.914	-43980.910	-558705.719012
	K76	61689.084	-43980.008	305546.933052
	K-3	61703.126	-43975.957	757405.811650
	K-5	61699.623	-43967.733	308930.012361
	K42	61679.910	-43970.950	-812756.174070
			倍面積	420.023981
			面積	210.0119905

引照点座標一覧表

引照点名	X座標	Y座標	備 考
引照点 T-C	61717.975	-43904.292	ステンレス板(白プラ座)
引照点 T-D	61669.821	-43934.207	鉄板(白プラ座)

測点名	次	角	点間距離	備 考
引照点 T-C				ステンレス板(白プラ座)
引照点 T-D			56.689m	鉄板(白プラ座)
境界点 K-3	46-26-38		73.187m	ワラスチヤク杭
K75	50-50-55		70.541m	ワラスチヤク杭
K74	55-38-02		68.611m	ワラスチヤク杭
K73	65-08-59		67.959m	ワラスチヤク杭
K82	62-42-34		68.368m	
K81	54-00-17		58.712m	
K80	44-45-11		64.650m	
K-5	42-00-58		66.042m	
K77	32-20-11		85.110m	ワラスチヤク杭
K76	37-15-52		81.040m	ワラスチヤク杭
K42	28-25-17		76.750m	



463-44

道

引照点 T-C

引照点 T-D

作製者

平成11年5月6日(作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

登記年月日：平成11年5月12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。
(福岡法務局粕屋出張所管轄)
令和6年7月31日 福岡法務局西新出張所

登記官

(28枚目)

A4判に縮小

請求番号：8-4

H11.5.12

109530

前 460-6 後・新

地番 460-6
460-15

地積測量図

土地の所在 粕屋郡宇美町大字炭焼字四時里

原田二丁目

求積表

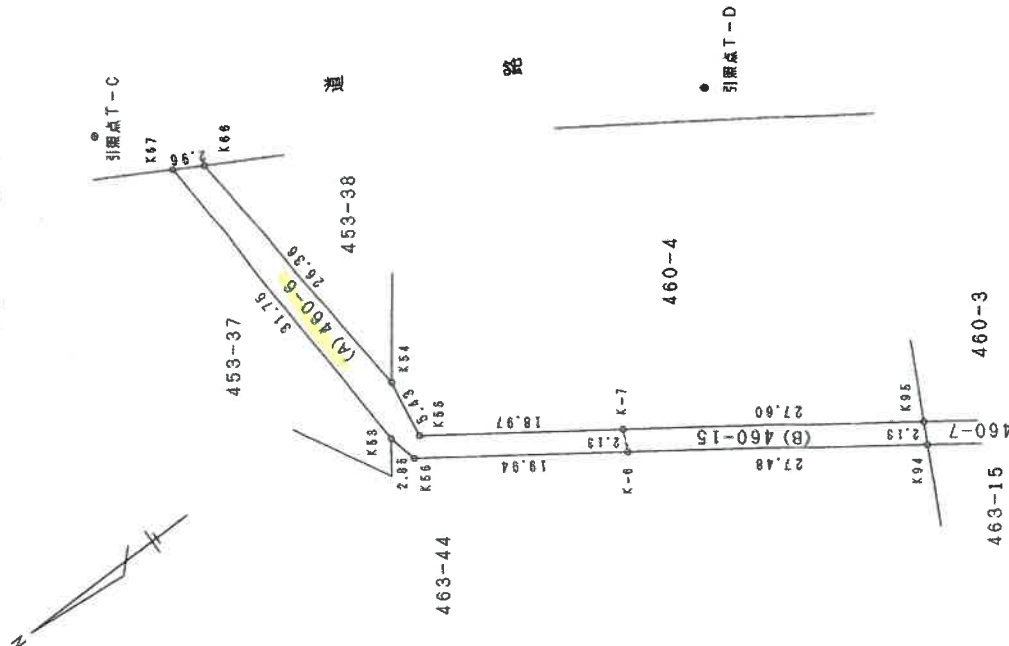
地番	(A) 460番6	X座標	Y座標	Xn-(Yn+1-Yn-1)
測点名	K67	61713.968	-43911.000	1868266.953264
	K66	61711.375	-43912.506	-1708541.128250
	K64	61709.092	-43938.766	-1962845.925432
	K65	61709.790	-43944.152	-997230.206400
	K-7	61694.167	-43954.926	-785880.299248
	K-6	61696.003	-43966.890	678082.178110
	K56	61711.411	-43945.556	870809.720621
	K53	61712.069	-43942.779	2127585.290844
		倍面積	266.883511	
		面積	133.2917555	
		地積	133.29 m ²	

地番	(B) 460番15	X座標	Y座標	Xn-(Yn+1-Yn-1)
測点名	K95	61671.443	-43970.600	-108492.325166
	K94	61672.391	-43972.511	845528.480610
	K-6	61696.003	-43956.890	1084906.827755
	K-7	61694.167	-43954.926	-845827.329570
		倍面積	115.783640	
		面積	57.8768200	
		地積	57.87 m ²	

引照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備 考
引照点 T-C	61717.976	-43904.292	ステンレス板(白プラ座)
引照点 T-D	61669.821	-43934.207	鉄板(白プラ座)

測点名	方位角	点間距離	備 考
引照点 T-C		56.689m	ステンレス板(白プラ座)
引照点 T-D		7.882m	鉄板(白プラ座)
境界点 K67	27-35-47	10.537m	
K66	19-22-04	35.600m	
K54	43-42-03	40.691m	
K55	46-32-45	55.952m	
K-7	33-58-02	81.006m	
K95	23-05-26	82.047m	
K94	24-23-57	57.395m	
K-6	34-33-25	41.782m	
K56	49-06-41	38.937m	
K53	49-25-33		



作製者

申請人

縮尺

1 / 500

(平成11年 5月 6日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成14年6月27日

令和6年7月31日

福岡法務局西新出張所

登記官

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。
(福岡法務局柏屋出張所管轄)

令和6年7月31日

福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

平成14年6月27日 登記

109550

前 463-44 後・新

地 番 463-55-44

地 積 測 量 図

旧日本測地系
による座標値

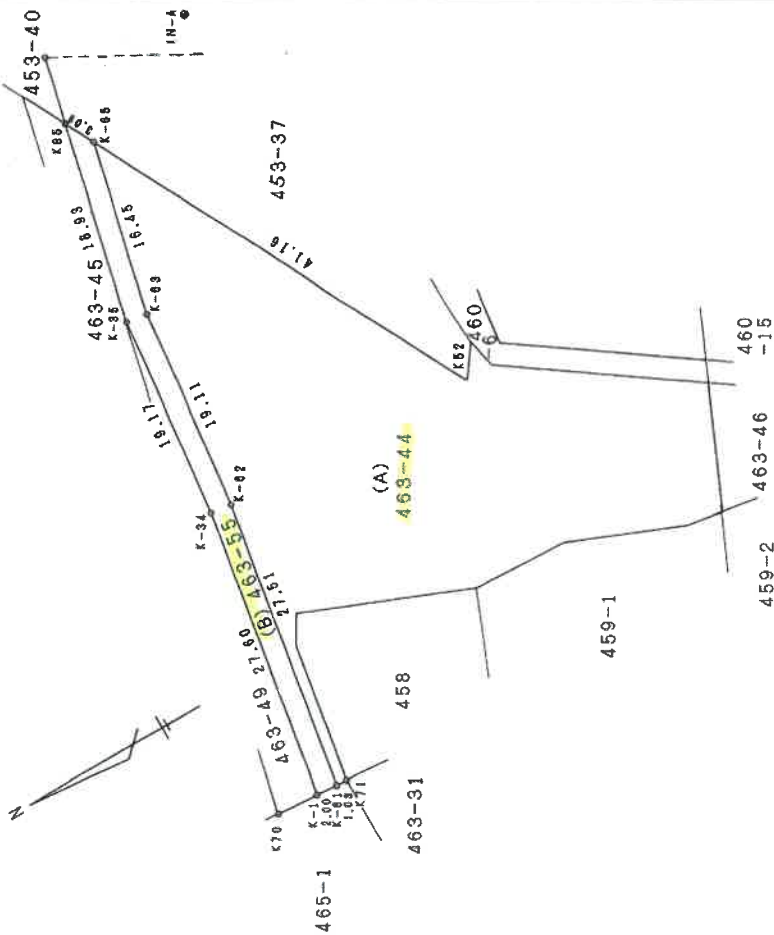
求 積 表

地 番	(B)	463-55		
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	
K-61	61742.956	-43971.634	-1668788.614768	
K-1	61744.956	-43971.473	1694034.812816	
K-34	61740.736	-43944.198	2862547.483904	
K-35	61738.929	-43925.109	2321013.296826	
K85	61734.910	-43906.604	973806.470340	
K-65	61733.456	-43909.335	-1161329.755460	
K-63	61736.948	-43925.416	-2167584.244280	
K-62	61738.749	-43944.445	-2853441.601282	
		借 面 積	257.748096	
		地 面 積	128.8740480	
		地 面 積	128 m ²	

地 番	(A)	463-44	
公 積	1267.4792195		
合計面積	128.8740480		
換 算 地 積	1138.6051715		
地 積	1138 m ²		

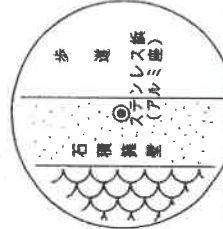
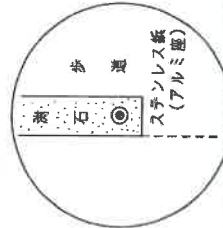
測 点 名	夾 角	点 間 距 離	備 考
引 点 点 IN-A			ステンレス板
IN-B		81.283m	ステンレス板
境界点 K-61	76-33-39	71.897m	
K-1	78-06-15	72.396m	
K-34	84-43-18	45.605m	
K-35	98-38-31	28.541m	
K85	135-37-03	14.808m	
K-65	123-34-33	14.304m	
K-63	95-05-04	27.546m	
K-62	82-18-51	44.983m	
K71	76-45-22	71.661m	
K52	49-47-34	42.801m	

測 点 名	X 座 標	Y 座 標
引 点 点 IN-A	61720.455	-43903.345
IN-B	61651.285	-43946.019



引 点 点 IN-A

引 点 点 IN-B



作 製 者

土地

申 請 人

縮 尺

1 / 500

(平成14年6月24日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成11年7月29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。
(福岡法務局柏屋出張所管轄)
令和6年7月31日 福岡法務局西新出張所

登記官

(30枚目)

A4判に縮小

請求番号：8-6

109540

前 463-31 後 新

地積測量図

地番 463-47, -31

土地の所在 柏屋郡宇美町大字炭焼字四時田

原田二丁目

H11.7.29

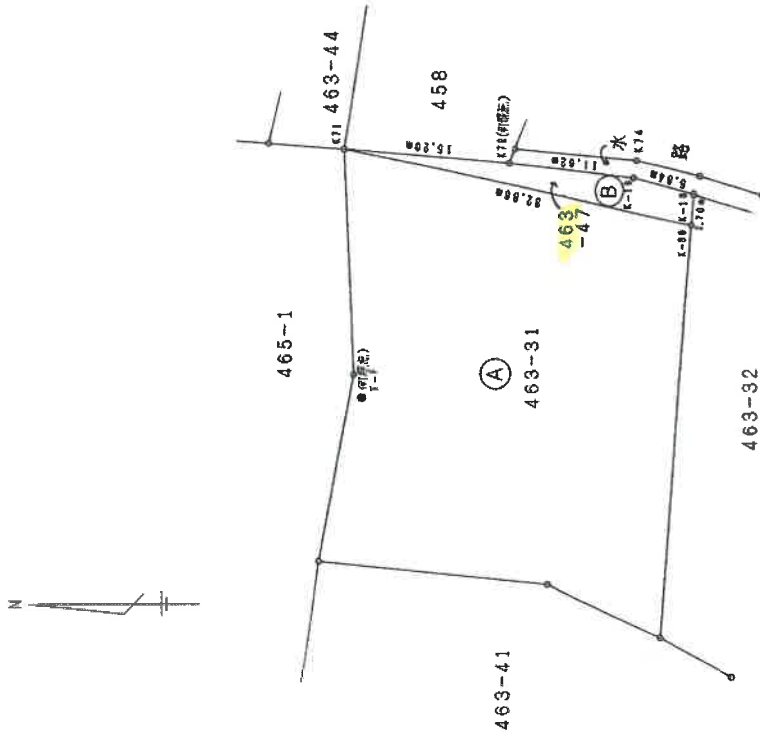
求積表

地点名	X座標	Y座標	Xn. (Yn.-1 - Yn-1)
K71	61741.924	-43971.718	338284.001596
K72	61726.780	-43973.076	-165859.857860
K-19	61715.231	-43974.405	-171568.342180
K-18	61709.574	-43976.856	-256094.732100
K-36	61703.781	-43978.555	255355.073778
合計面積			116.149234
面積			58.0716170
坪数			58(07)㎡
坪数			17.56

地番	(A) 463-31
公積	1187㎡
合計面積	58.0716170
供地	1128.9283830
地積	1128(92)㎡
坪数	341.50

測点名	方位	点間距離	測量方法
引張点 K71	306-06-26	33.179m	からすチツク板
引張点 K72	342-44-03	22.649m	からすチツク板
K-19	1-49-54	25.148m	からすチツク板
K-18	9-18-15	31.976m	〃
K-36	12-59-28	35.805m	〃
		34.308m	〃

測点名	X座標	Y座標
引張点 K71	61740.260	-43974.308
引張点 K72	61714.968	-43972.837



作製者

(平成11年7月5日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成12年4月17日

公用

令和6年7月31日

福岡法務局西新出張所

(福岡法務局粕屋出張所管轄)

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。

登記官

(31枚目)

A4判に縮小

請求番号：8-7

H12.4.27

109543

前 463-50 後・新

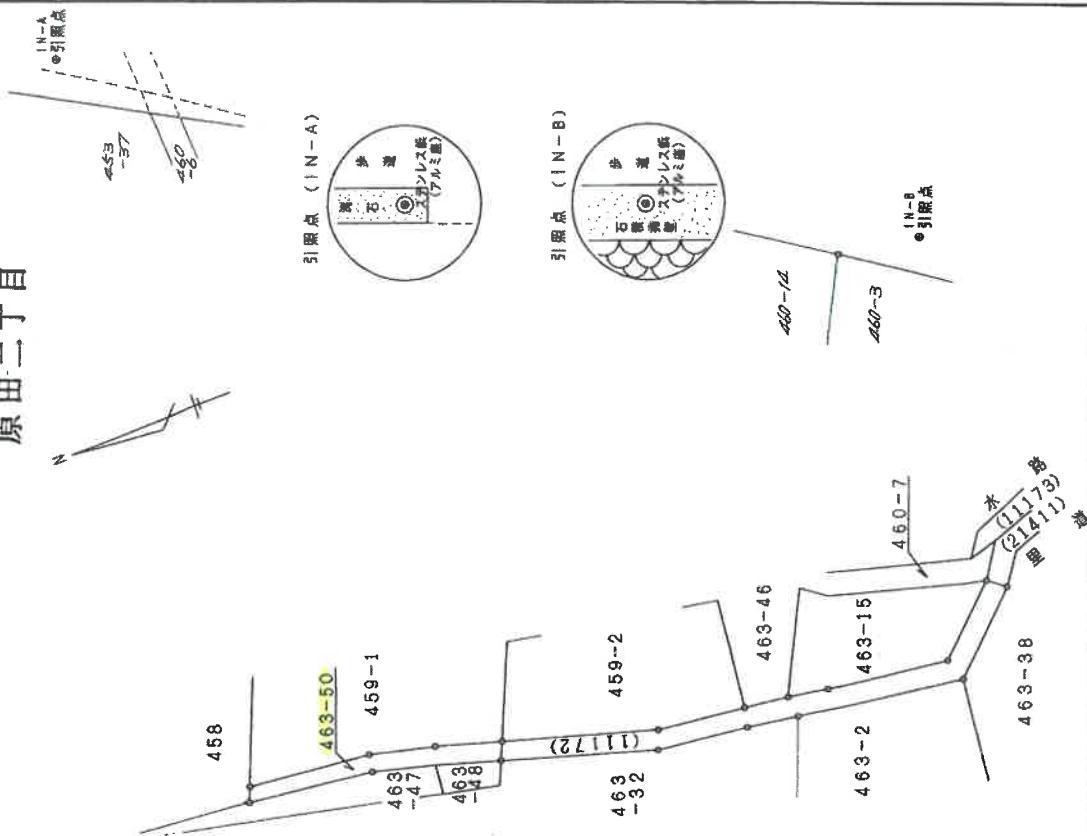
土地

地番 463-50

土地の所在 粕屋郡宇美町大字炭焼字西崎田

原田二丁目

1/2



作製者

土地家

(平成12年4月5日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/500

1/7

登記年月日：平成12年4月17日

公用

令和6年7月31日

福岡法務局西新出張所

登記官

(32枚目)

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。
(福岡法務局柏屋出張所管轄)

前 一枚目と同一後・新

109544

地積測量図 2/2

地 番 463-50

土地の所在 柏屋郡宇美町大字炭焼字西時田

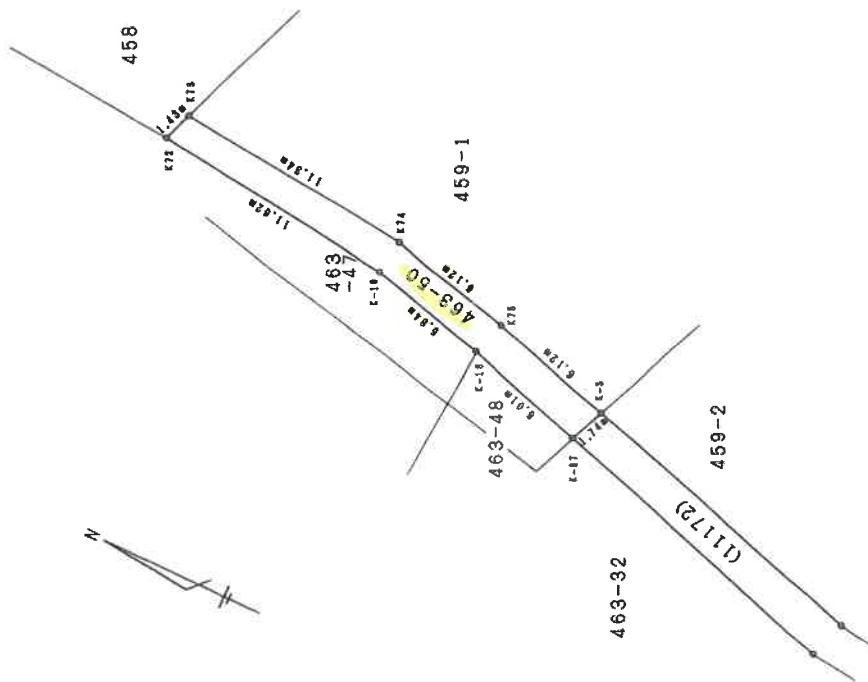
原田二丁目

求 積 表

地 番	463-50			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	Xn・(Yn+1-Yn-1)	
K-3	61703.126	-43975.957	-203743.722052	
K-37	61703.810	-43977.563	6232.084810	
K-18	61709.574	-43975.856	194878.834692	
K-19	61715.231	-43974.405	171568.342180	
K72	61726.780	-43973.076	164193.234800	
K73	61726.257	-43971.745	14782.575423	
K74	61714.983	-43972.837	-156274.846908	
K75	61709.010	-43974.261	-192532.11200	
		各 面 積	74.391745	
		面 積	37.1958725	
		地 積	37.19 m²	
		併 合 数	11.25	

測 点 名	夾 角	点 間 距 離	面 積
引 照 点			ステンレス板 (アルミ板)
IN-A			ステンレス板 (アルミ板)
IN-B		61.283m	
境界点		70.016m	
K72	63-30-22	68.644m	
K73	63-10-18	69.709m	
K74	53-48-16	71.835m	
K75	49-09-21	74.653m	
K-3	44-54-05	76.063m	
K-37	45-41-00	73.324m	
K-18	49-47-23	71.252m	
K-19	54-07-08		

測 点 名	X 座 標	Y 座 標
引 照 点		
IN-A	61720.465	-43903.345
IN-B	61651.285	-43946.019



作製者
土地

(福岡県土地家屋調査士会)
(平成12年4月5日作製)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

請求番号：8-7

(2/2)

登記年月日：平成14年6月27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。
(福岡法務局粕屋出張所管轄)
令和6年7月31日 福岡法務局西新出張所

登記官

(33枚目)

請求番号：8-8

平成14年6月27日登記

109526

前453-37 後・新

地番 453-39, -37

地積測量図

旧日本測地系
による座標値

土地の所在 粕屋郡宇美町原田2丁目

求積表

地番	(B)	453-39		
測点名	X	Y	座標	Xn. (Yn.)
K-65	61733.455	-43909.335		-326384.776585
K85	61734.910	-43906.604		557095.827840
K86	61733.543	-43900.311		326385.241841
K-64	61731.714	-43901.317		-557066.987136
			併合面積	29.305960
			面積	14.6529800
			幅	14 m

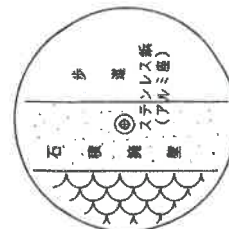
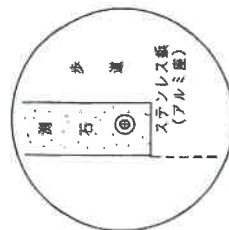
地番	(A)	453-37
公積	466.57971	
合計面積	14.6529800	
幅	451.9267300	
地積	451 m	

測点名	方位	点間距離	測量
引張点 IN-A		81.283m	ステンレス板
引張点 IN-B		11.430m	ステンレス板
境界点 K-64	155-33-04	14.304m	
K-65	123-34-33	14.304m	
K85	135-37-03	14.808m	
K86	161-23-33	13.425m	
K67	18-18-11	10.101m	
K52	49-47-34	42.801m	

測点名	X	座標	Y	座標
引張点 IN-A	61720.465	-43903.345		
引張点 IN-B	61651.285	-43946.019		

引張点 IN-A

引張点 IN-B



IN-B

作製者

(平成14年6月24日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成11年7月29日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

令和6年7月31日 福岡法務局西新出張所
（福岡法務局粕屋出張所管轄）

登記官

A4判に縮小

請求番号：8-9

(1/2)

H11.7.29

109541

前 4-63-32 後・新

地番 463-48, -32

地積測量図

土地の所在 粕屋郡宇美町大字波焼字西時母

原田二丁目

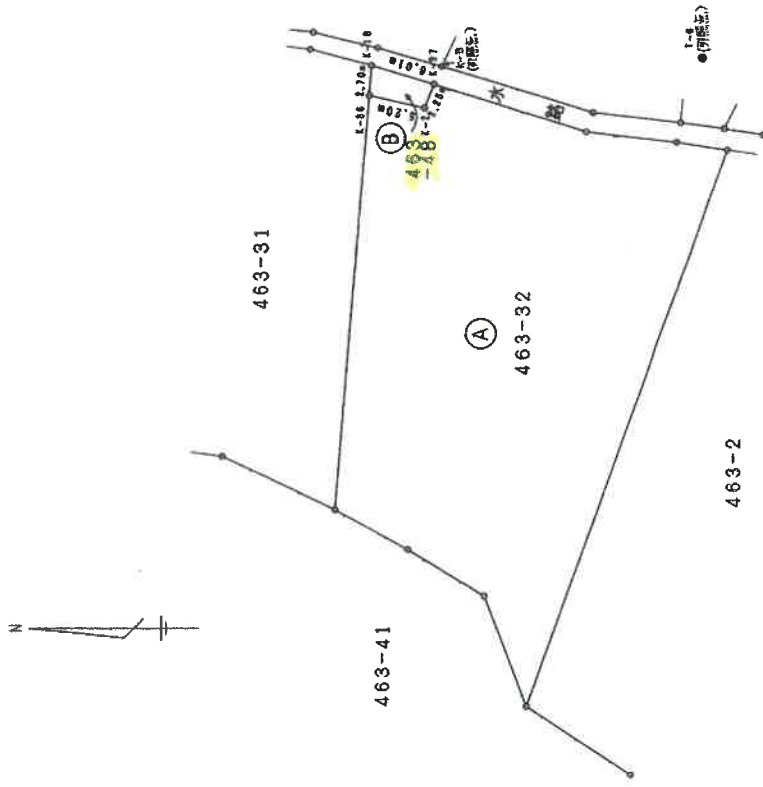
求積表

測点名	X座標	Y座標	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
K-18	61709.574	-43975.856	61215.897408
K-37	61703.810	-43977.563	-233363.809420
K-2	61704.694	-43979.638	-61211.056448
K-36	61709.781	-43978.555	233386.391742
面積			27.423282
地積			13.7116410
坪数			13711m ²
合計			4.14

測点名	X座標	Y座標
K-18	61709.574	-43975.856
K-37	61703.810	-43977.563
K-2	61704.694	-43979.638
K-36	61709.781	-43978.555

測点名	X座標	Y座標	面積
K-18	61709.574	-43975.856	27.423282
K-37	61703.810	-43977.563	13.7116410
K-2	61704.694	-43979.638	13711m ²
K-36	61709.781	-43978.555	4.14

測点名	X座標	Y座標
K-18	61709.574	-43975.856
K-37	61703.810	-43977.563
K-2	61704.694	-43979.638
K-36	61709.781	-43978.555



作製者 土地家

（福岡県土地家屋調査士会）
（平成11年7月5日作製）

申請人

縮尺 1/500

(1) 令和3年3月17日
463番32は463番72を合筆

登記年月日：平成23年1月14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。
(福岡法務局新出所管轄)
令和6年7月31日 福岡法務局新出所

登記官

(36枚目)

請求番号：5-2

(1/2)

各階平面図

家屋番号

原田二丁目
460番地の1

建物図面

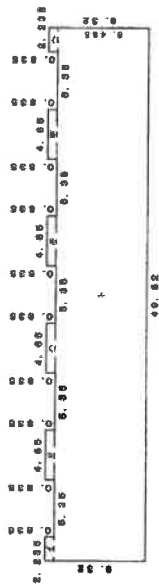
1/2

建物の所在
福岡県宇美町原田二丁目460番地4、453番地37、453番地38、
459番地1、460番地6、463番地44、463番地47、463番地50

1階

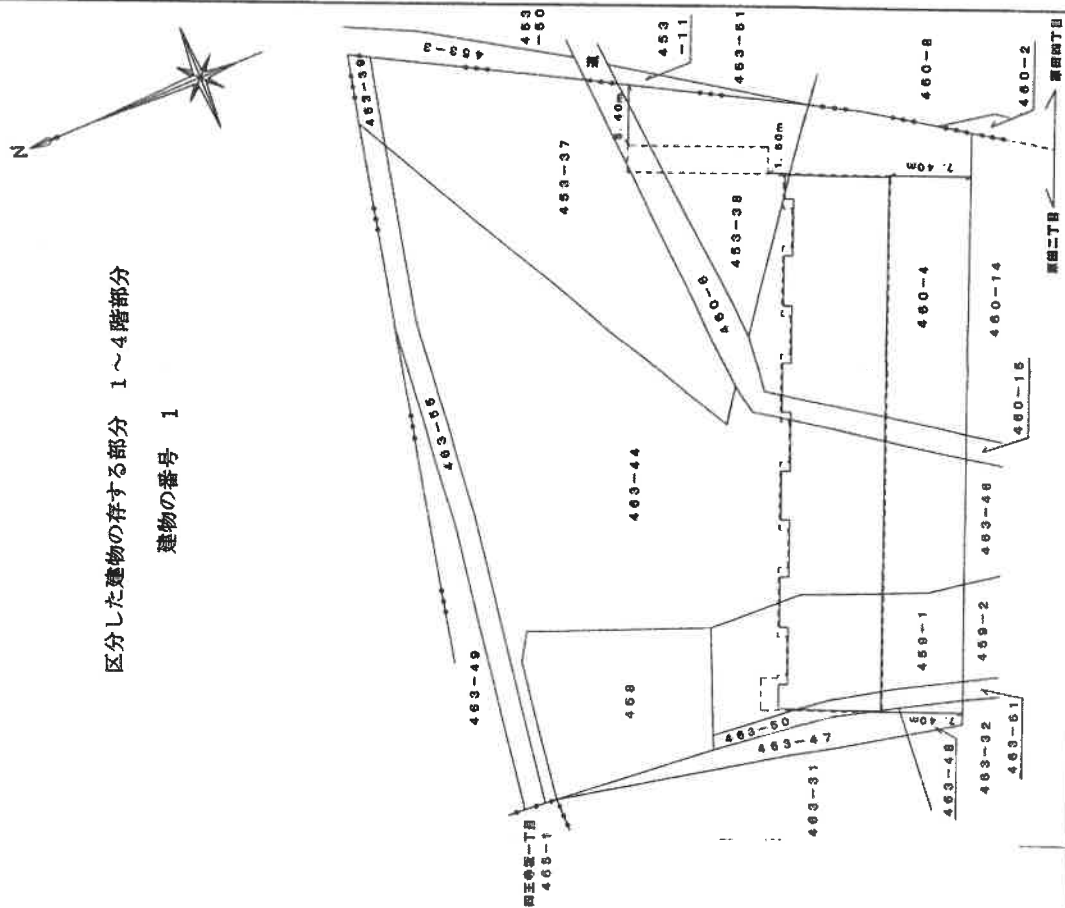
区分した建物の存する部分 1～4階部分

建物の番号 1



求積表

イ	2.235	X	0.835	=	1.866225
ロ	4.650	X	0.835	=	3.882750
ハ	4.650	X	0.835	=	3.882750
ニ	4.650	X	0.835	=	3.882750
ホ	4.650	X	0.835	=	3.882750
ヘ	2.235	X	0.835	=	1.866225
ト	49.820	X	3.485	=	422.722700
合計				床面積	441.986150



作成者

縮尺 1/500
年 月 日作成

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成23年1月14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。

(福岡法務局柏屋出張所管轄)

令和6年7月31日

福岡法務局西新出張所

登記官

各階平面図

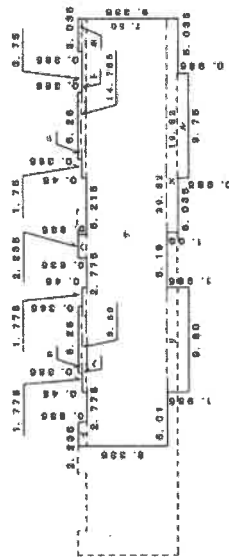
家屋番号
原田二丁目
460番地の1

各階平面図

2/2

建物の所在
福岡県宇美町原田二丁目460番地4、453番地37、453番地38、
459番地1、460番地6、463番地44、463番地47、463番地50

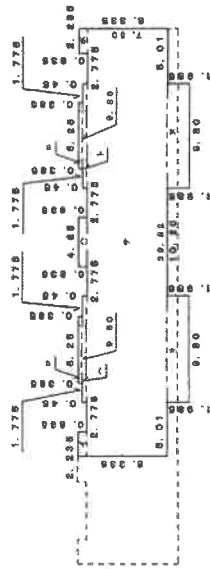
4階



求積表

イ	2.235	×	0.835	=	1.866225
ロ	6.250	×	0.385	=	2.406250
ハ	2.235	×	0.835	=	1.866225
ニ	6.250	×	0.385	=	2.406250
ホ	3.035	×	0.385	=	1.168475
ヘ	9.800	×	0.450	=	4.410000
ト	14.785	×	0.450	=	6.653250
チ	39.820	×	1.985	=	298.650000
リ	9.800	×	1.000	=	9.800000
ヌ	9.750	×	0.985	=	9.603750
合計					368.303425
床面積 368.30㎡					

2階、3階 (各階同型)



求積表

イ	2.235	×	0.385	=	1.866225
ロ	6.250	×	0.385	=	2.406250
ハ	4.650	×	0.835	=	3.882750
ニ	6.250	×	0.385	=	2.406250
ホ	2.235	×	0.385	=	1.866225
ヘ	9.800	×	0.450	=	4.410000
ト	9.800	×	0.450	=	4.410000
チ	39.820	×	7.500	=	298.650000
リ	9.800	×	1.985	=	19.453000
ヌ	9.800	×	1.985	=	19.453000
合計					358.803700
床面積					358.80㎡

作成者

3年 / 月 日 (作成)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

↑
○

写真番号の撮影方向





写真番号の撮影方向

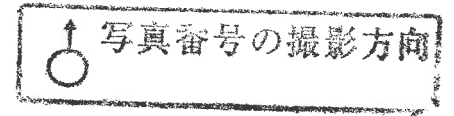
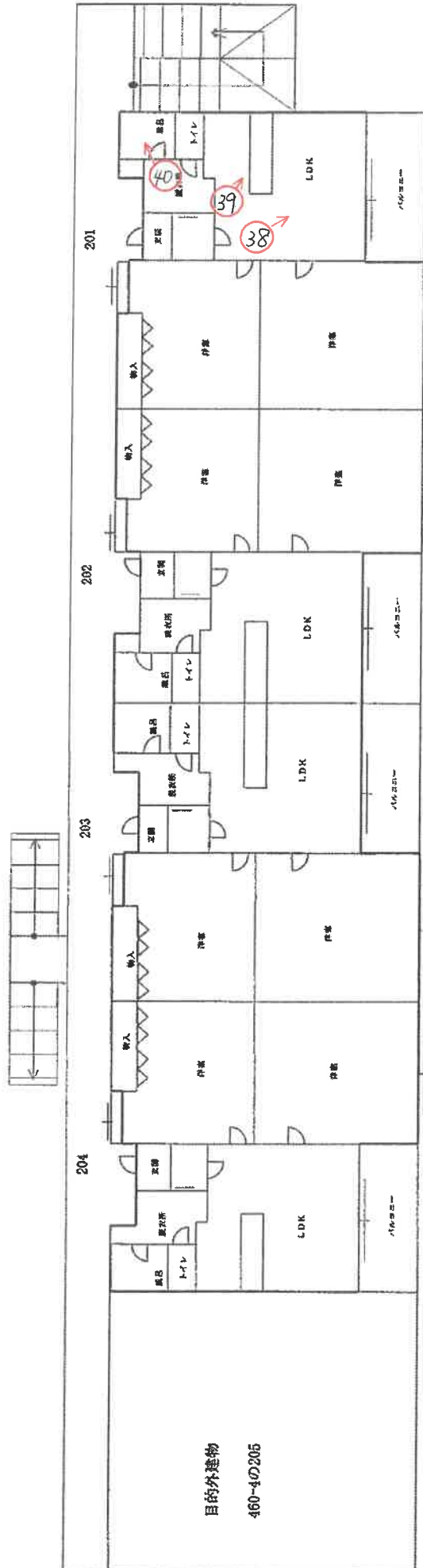
【物件5】

ごみ置場

間取図

【物件 6】

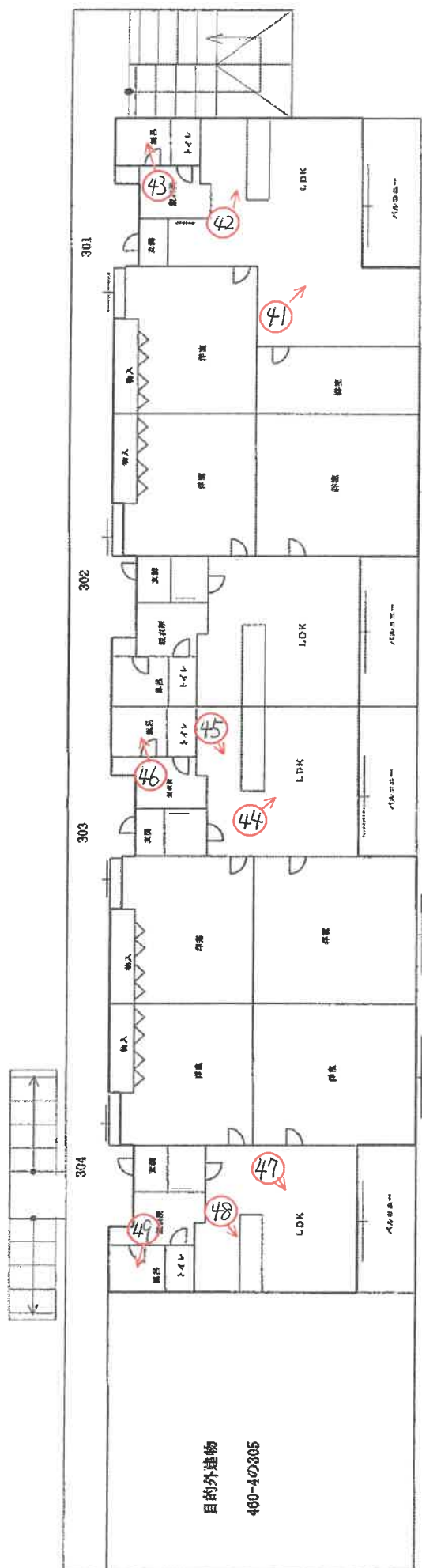
【2階】



間取図

【物件6】

【3階】



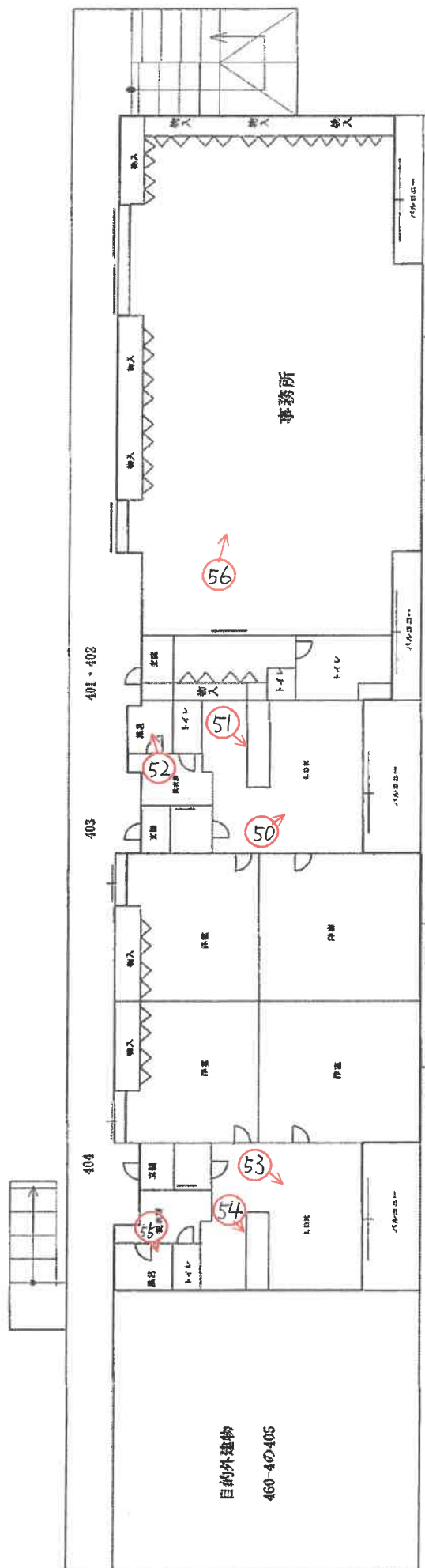
写真番号の撮影方向

間取図

【物件6】

【4階】

※ 東側の事務所は部屋番号の記載が無いため、『401・402』と記載した。



写真番号の撮影方向

No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件建物の外観を撮影



No. 3

本件土地を撮影





No. 4

本件土地を撮影



No. 5

本件土地を撮影



No. 6

本件土地を撮影



No. 7

LP庫、メールボックスの存
する共用部分を撮影



No. 8

LP庫、メールボックスの存
する共用部分を撮影



No. 9

物件5の建物

No. 10

物件2を撮影



No. 11

スチール製物置を撮影



No. 12

本件土地を撮影





No. 13
本件建物（101号室）の室内を撮影



No. 14
本件建物（101号室）の室内を撮影



No. 15
本件建物（101号室）の室内を撮影



No. 16
本件建物（102号室）の室内を撮影



No. 17
本件建物（102号室）の室内を撮影



No. 18
本件建物（102号室）の室内を撮影



No. 19
 本件建物（103号室）の室内を撮影



No. 20
 本件建物（103号室）の室内を撮影



No. 21
 本件建物（103号室）の室内を撮影



No. 22
本件建物（104号室）の室内を撮影



No. 23
本件建物（104号室）の室内を撮影



No. 24
本件建物（104号室）の室内を撮影



No. 25
本件建物（104号室）の損
傷箇所を撮影



No. 26
本件建物（106号室）の室内を撮影



No. 27
本件建物（106号室）の室内を撮影



No. 28
本件建物（106号室）の室内を撮影



No. 29
本件建物（108号室）の室内を撮影



No. 30
本件建物（108号室）の室内を撮影



No. 31
本件建物（108号室）の室内を撮影



No. 32
本件建物（109）の室内を
撮影



No. 33
本件建物（109）の室内を
撮影



No. 34
本件建物（109）の室内を
撮影



No. 35
本件建物（110）の室内を
撮影



No. 36
本件建物（110）の室内を
撮影



No. 37
本件建物（110）の室内を
撮影



No. 38
本件建物（201号室）の室内を撮影



No. 39
本件建物（201号室）の室内を撮影



No. 40
本件建物（201号室）の室内を撮影



No. 41
本件建物（301号室）の室内を撮影



No. 42
本件建物（301号室）の室内を撮影



No. 43
本件建物（301号室）の室内を撮影



No. 44
 本件建物（303号室）の室内を撮影



No. 45
 本件建物（303号室）の室内を撮影



No. 46
 本件建物（303号室）の室内を撮影



No. 47
本件建物（304号室）の室内を撮影



No. 48
本件建物（304号室）の室内を撮影



No. 49
本件建物（304号室）の室内を撮影



No. 50
本件建物（４０３号室）の室内を撮影



No. 51
本件建物（４０３号室）の室内を撮影



No. 52
本件建物（４０３号室）の室内を撮影



No. 53
 本件建物（404号室）の室内を撮影



No. 54
 本件建物（404号室）の室内を撮影



No. 55
 本件建物（404号室）の室内を撮影



No. 56
本件建物(4階部屋番号なし)
の室内を撮影



No. 57
本件建物の屋上を撮影

令和6年（ケ）第 89 号
令和6年9月19日現地調査
令和6年12月25日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 67,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 70,000 円
物件2	金 1,210,000 円
物件3	金 70,000 円
物件4	金 670,000 円
物件5	金 130,000 円
物件6	金 65,020,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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1～4、物件6の敷地権の目的である土地の内訳価格は物件5、物件6（建物）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5、6（建物）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	所 地 地 地	在 番 目 積 糟屋郡宇美町原田二丁目 453番39 山林 14 m ²	宅地
2	所 地 地 地	在 番 目 積 糟屋郡宇美町原田二丁目 458番 宅 地 223.00 m ²	「特記事項」欄参照
3	所 地 地 地	在 番 目 積 糟屋郡宇美町原田二丁目 463番48 宅 地 13.71 m ²	「特記事項」欄参照
4	所 地 地 地	在 番 目 積 糟屋郡宇美町原田二丁目 463番55 原野 128 m ²	宅地
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 地 積	在 糟屋郡宇美町原田二丁目453番地37, 463番地44 453番37 ごみ置場 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 7.50 m ²	「特記事項」欄参照
6	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	糟屋郡宇美町原田二丁目460番地4, 453番地37, 453番地38, 459番地1, 460番地6, 463番地44, 463番地47, 463番地50 プレジデント平和 原田二丁目460番4の1 1 共同住宅 鉄筋コンクリート造4階建 1階部分 441.98 m ² 2階部分 358.80 m ² 3階部分 358.80 m ² 4階部分 368.30 m ²	共同住宅、事務所
	(敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	1 糟屋郡宇美町原田二丁目460番4 宅 地 496.72 m ² 2 糟屋郡宇美町原田二丁目453番37 宅 地 451.92 m ²	

6	土地の符号	3	「特記事項」欄参照
	所在及び地番	糟屋郡宇美町原田二丁目453番38	
	地目	宅地	
	地積	192.93 m ²	
	土地の符号	4	
	所在及び地番	糟屋郡宇美町原田二丁目459番1	
	地目	宅地	
	地積	221.29 m ²	
	土地の符号	5	
	所在及び地番	糟屋郡宇美町原田二丁目460番6	
	地目	宅地	
	地積	133.29 m ²	
	土地の符号	6	
	所在及び地番	糟屋郡宇美町原田二丁目463番44	
	地目	宅地	
	地積	1,138.60 m ²	
	土地の符号	7	
	所在及び地番	糟屋郡宇美町原田二丁目463番47	
	地目	宅地	
	地積	58.07 m ²	
	土地の符号	8	
	所在及び地番	糟屋郡宇美町原田二丁目463番50	
	地目	宅地	
	地積	37.19 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	181,015	分の 152,788	
土地の符号	2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	181,015	分の 152,788	
土地の符号	3		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	181,015	分の 152,788	
土地の符号	4		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	181,015	分の 152,788	
土地の符号	5		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	181,015	分の 152,788	
土地の符号	6		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	181,015	分の 152,788	

6	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	7 所有権 181,015 分の 152,788 8 所有権 181,015 分の 152,788	「特記事項」欄参照
特記事項			
・ 区分所有建物の評価は、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を採用する事が多いが、本件の固定資産公課証明書における床面積は一棟の床面積と同じ数量であり、共用部分を含むか否かは不明である。また、土地・建物位置関係図に記載の如く、全体建物の共用部分として、LP庫・メールボックスが存するが、一棟の建物の登記には存しない。従って、本件評価では、当該共用部分の面積が物件6に配分される面積が不明なため、共用部分に関する評価は建物の単価に反映させ、面積は物件6の専有面積を採用して評価を行う。 ・ 土地の従物等として、街灯（4本）が存する。 ・ 建物の従物等として、スチール製物置及び引き込み柱が存する。また、物件6が存する一棟の建物の共用部分として、LP庫・メールボックスが存する。 ・ 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		糟屋郡宇美町原田2丁目12番2号	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地（物件1～4, 物件6の敷地権の目的である土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 香椎線「宇美」駅の南東方、約1.5km。 西鉄バス「四王寺坂」停留所の南方、約310m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は南向きの丘陵地を造成して形成された地区であり、周辺は戸建住宅を中心とする住宅地域である。また、対象不動産の南側に町営住宅が存し、準幹線道路に面するため、一部に商業系の建物が存する。なお、地域環境が変化する要因は無く、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 その他の規制	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 無し 無し
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	3,108.72㎡ やや不整形（別添「公図（写）」参照。） 約58m・約55m 二方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約16mの舗装町道と等高～4.0m程度高位に、北側の一部で幅員約6.0mの舗装町道と等高～1.0m程度低位に接面する二方路。（各々、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　：　なし 下水道　　：　あり (注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。
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。 ・物件5及び物件6が存する一棟の建物（プレジデント平和）が存する全体土地を形成するのは、物件1～4、物件6の敷地権の目的である土地8筆、計12筆である。目的外物件（一棟の建物における区分建物460-4-205, 460-4-305, 460-4-405）の所有者は物件1～4は共有持分を有しないが、物件1～4は一棟の建物の敷地を形成する事から、目的外物件は物件1～4の敷地利用権を有すると判断した。また、物件5も、物件1～4、物件6が存する一棟の建物の敷地権の目的である土地8筆の敷地利用権を有すると判断した。 ・全体土地の東側は舗装済みで駐車場として利用されているが、西側は未舗装で、管理者により車両の駐車等が禁止されており、空地の状況である。但し、未舗装部分は、物件5及び物件6を含む一棟の建物の敷地を形成すると判断した。 ・全体土地の南側の境界付近は、高さ2m超の擁壁が存し、その上部には法地が存する。また、南東側の町道との境界付近もコンクリート擁壁が存する。

2 建物の概況

【物件5】

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16年3月19日 新築 経過年数 約 21 年 経済的全耐用年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 14 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 合計床面積 7.50 m ² (登記上)
特記事項	・ごみ置場として使用されている建物で、特段の設備は無く、普通の品等、管理状態である。

【物件6】

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレジデント平和
建物の用途	共同住宅、事務所(登記上の総戸数4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16年3月19日 新築 経過年数 約 21 年 経済的全耐用年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 14 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 合計床面積 1,914.52 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル、吹き付け 屋根 陸屋根 その他 -
設備等	エレベータ 無し 駐車場 29台以上 集会所 無し 管理人室 無し その他 特に無し
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、登記上、物件6が1戸及び目的外建物が3戸の区分所有建物から形成される。物件6の部屋のタイプ及び戸数は、1階に1DKが10戸、2,3階に2LDKが各4戸、4階に事務所、2LDKが2戸存する。目的外建物は、2～4階の西側に各階1戸の居宅が存する。 ・屋上には、太陽光パネルが約186枚存する。アクセス設備の運用開始時期、発電機台数、太陽光パネルの容量等は現況調査報告書の通りであるが、設置者、所有者、メーカー等の諸要因は不明である。従って、建物の再調達原価では考慮するものの、廃棄や取り外し等の可能性等を勘案し、建物に関する減価要因として把握した。 ・一棟の建物の共用部分として、LP庫・メールボックスが存する。通常のマンションの場合は、規約共用部分として登記される事があり、固定資産税等の課税面積となる事もあるが、何れも存しない状況である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造4階建
位 置	1階は10戸、2,3階は東側に各4戸、4階は東側に2戸存する。全体建物における個別格差は、特段無い。
床 面 積	登記記載 1,527.88 m ² 固定資産税評価証明書上 1914.52m ²
間 取 り	1DK、2LDK、事務所 (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、プロパンガス、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	やや劣る (賃貸中であり、内外装の汚れ、摩耗等が観察される。)
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。 ・1階は、平均面積約44m²の1DKが10戸(101～110)存する。2階 及び3階の東側は、平均面積は約90m²の2LDKが各4戸(201～204、 301～304)存する。4階は東側に事務所が1戸、その西側に約90m² の2LDKが2戸(403～404)存し、計20戸の部屋が存する。居宅の 専有面積は居室数に比較して広く、市場性・収益性に相当劣る間 取である。また、事務所の需要は殆ど無く、賃貸に供するため には、大規模改装し居宅へ変更をする事を要すると判断する。

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。

物件	再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
5	100,000	7.50	0.46	350,000
6建物	220,000	1527.88	0.37	124,370,000

【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、物件6は一棟の共用部分も参酌して査定した。

イ 床面積

専有面積を採用した。

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。

$$\text{物件5 現価率: } \{1 - (1-R) \times n/N\} \times (1+q) = 0.46 \times 1.00 = 0.46$$

$$\text{物件6 現価率: } \{1 - (1-R) \times n/N\} \times (1+q) = 0.46 \times 0.80 = 0.37$$

	物件5	物件6	
R : 残価率	10%	10%	
n : 経過年数 約	21	21	年
N : 経済的全耐用年数 約	35	35	年
q : 観察減価法による補正率	0%	-20%	

(物件6は保守管理の状態、用途・面積の不適合等を考慮した)

(2) 建付地及び敷地権価格

① 物件1～4の建付地価格を次のとおり求めた。

物件	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×イ×ウ×エ
1	44,400	0.64	14.00	0.90	360,000
2	44,400	0.64	223.00	0.90	5,700,000
3	44,400	0.64	13.71	0.90	350,000
4	44,400	0.64	128.00	0.90	3,270,000

② 物件6の敷地権の目的である土地（6-1～6-8）の敷地権価格を次のとおり求めた。

物件	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
6-1	44,400	0.64	496.72	0.90	152,788	/	181,015	10,720,000
6-2	44,400	0.64	451.92	0.90	152,788	/	181,015	9,760,000
6-3	44,400	0.64	192.93	0.90	152,788	/	181,015	4,160,000
6-4	44,400	0.64	221.29	0.90	152,788	/	181,015	4,780,000
6-5	44,400	0.64	133.29	0.90	152,788	/	181,015	2,880,000
6-6	44,400	0.64	1,138.60	0.90	152,788	/	181,015	24,580,000
6-7	44,400	0.64	58.07	0.90	152,788	/	181,015	1,250,000
6-8	44,400	0.64	37.19	0.90	152,788	/	181,015	800,000
小計								58,930,000

③ 目的外建物の敷地権の目的である土地（外6-1～外6-8）の敷地権価格を次のとおり求めた。

物件	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
外6-1	44,400	0.64	496.72	0.90	28,227	/	181,015	1,980,000
外6-2	44,400	0.64	451.92	0.90	28,227	/	181,015	1,800,000
外6-3	44,400	0.64	192.93	0.90	28,227	/	181,015	770,000
外6-4	44,400	0.64	221.29	0.90	28,227	/	181,015	880,000
外6-5	44,400	0.64	133.29	0.90	28,227	/	181,015	530,000
外6-6	44,400	0.64	1,138.60	0.90	28,227	/	181,015	4,540,000
外6-7	44,400	0.64	58.07	0.90	28,227	/	181,015	230,000
外6-8	44,400	0.64	37.19	0.90	28,227	/	181,015	150,000
小計								10,880,000

ア 標準画地価格・・・基準地「宇美(県)－3」の公示価格等を規程として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$54,000\text{円/㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{124} = 44,400\text{円/㎡}$$

*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: 補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} * \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.95 & \times & 1.09 & \times & 1.20 & \times & 1.00 & = & 1.24 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots & \text{規模過大} & & \text{法地等含む} & & \text{形状} & & \text{二方路} & & \text{個別格差} \\ & & 0.70 & \times & 0.90 & \times & 0.99 & \times & 1.02 & = & 0.64 \end{array}$$

ウ 地 積 $\cdots \cdots$ 登記数量による。

エ 建付減価 $\cdots \cdots$ 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合 $\cdots \cdots$ 登記上の敷地権割合による。

(3) 敷地利用権等価格

建付地及び敷地権価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

① 敷地割合

i) 物件5, 6, 目的外建物が、物件1～4に占める敷地割合は、各建物の専有面積に割合により、下記の如く算定した

【1～4】

	物件5, 6, 目的外建物の専有面積		物件5, 6, 目的外建物の 専有面積の合計		
・ 物件5	7.50	÷	1,817.65	≒	0.4%
・ 物件6	1,527.88	÷	1,817.65	≒	84.1%
・ 目的外建物	282.27	÷	1,817.65	≒	15.5%

ii) 物件5, 6が6-1～6-8に占める敷地割合、物件5, 目的外建物が外6-1～外6-8に占める敷地割合は、各建物の専有面積に割合により、下記の如く算定した

【6-1～6-8】

	物件5, 6の専有面積		物件5, 6の専有面積の 合計		
・ 物件5	7.50	÷	1,535.38	≒	0.5%
・ 物件6	1,527.88	÷	1,535.38	≒	99.5%

【外6-1～外6-8】

	物件5, 目的外建物の専有面積		物件5, 目的外建物の専 有面積の合計		
・ 物件5	7.50	÷	289.77	≒	2.6%
・ 目的外建物	282.27	÷	289.77	≒	97.4%

② 物件1～4における敷地利用権

・ 物件5の物件1～4における敷地利用権

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地割合 ウ	敷地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	360,000	0.45	法定地上権	0.4%	1,000
2	5,700,000	0.45	法定地上権	0.4%	10,000
3	350,000	0.45	法定地上権	0.4%	1,000
4	3,270,000	0.45	法定地上権	0.4%	6,000
			合計		18,000

・物件6の物件1～4における敷地利用権

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地割合 ウ	敷地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	360,000	0.45	法定地上権	84.1%	140,000
2	5,700,000	0.45	法定地上権	84.1%	2,160,000
3	350,000	0.45	法定地上権	84.1%	130,000
4	3,270,000	0.45	法定地上権	84.1%	1,240,000
				合計	3,670,000

・目的外建物の物件1～4における敷地利用権

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地割合 ウ	敷地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	360,000	0.10	場所的利益	15.5%	6,000
2	5,700,000	0.10	場所的利益	15.5%	90,000
3	350,000	0.10	場所的利益	15.5%	5,000
4	3,270,000	0.10	場所的利益	15.5%	50,000

・物件5、物件6、目的外建物の物件1～4における敷地利用権の合計

番号	敷地利用権等価格(円)			
	物件5	物件6	目的外建物	合計
1	1,000	140,000	6,000	147,000
2	10,000	2,160,000	90,000	2,260,000
3	1,000	130,000	5,000	136,000
4	6,000	1,240,000	50,000	1,296,000

③ 6-1～6-8、外6-1～外6-8における敷地利用権

・物件5の6-1～6-8、外6-1～外6-8における敷地利用権

番号	敷地権価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地割合 ウ	敷地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
6-1～6-8	58,930,000	0.10	場所的利益	0.5%	30,000
外6-1～外6-8	10,880,000	0.10	場所的利益	2.6%	30,000
				合計	60,000

・物件6の6-1～6-8における敷地利用権

番号	敷地権価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地割合 ウ	敷地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
6-1～6-8	58,930,000	0.10	場所的利益	99.5%	5,860,000

・目的外建物の外6-1～外6-8における敷地利用権

番号	敷地権価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地割合 ウ	敷地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
外6-1～外6-8	10,880,000	0.10	場所的利益	97.4%	1,060,000

④ 物件5、6に付着する物件1～4、6-1～6-8、外6-1～外6-8の敷地利用権

物件	物件1～4	6-1～6-8	外6-1～外6-8	合計
・物件5	18,000	30,000	30,000	78,000
・物件6	3,670,000	5,860,000	0	9,530,000
合計	3,688,000	5,890,000	30,000	9,608,000

(4) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格(円) ア	敷地利用権等価格の 所控除及び加算(円) イ	個 別 格 差 ウ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ	価格割合
1	360,000	— 147,000	1.00	210,000	0.1%
2	5,700,000	— 2,260,000	1.00	3,440,000	1.8%
3	350,000	— 136,000	1.00	210,000	0.1%
4	3,270,000	— 1,296,000	1.00	1,970,000	1.0%
5	350,000	+ 78,000	1.00	430,000	0.2%
6建物	124,370,000	+ 9,530,000	1.00	133,900,000	—
6-1～6-8土 地	58,930,000	— 5,890,000	1.00	53,040,000	—
6土地建物				186,940,000	96.8%
合計				193,200,000	100.0%

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
18,900,000	1.00	13.0%	0.90	130,850,000

ア 総収益：現行家賃、駐車場料金を参考として、安全性も考量して査定した。

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。

	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	193,200,000	1.00	193,200,000	10%
② 収益価格	—		130,850,000	90%
調整後の価格	137,090,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた(端数調整)。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	137,090,000	0.1%	140,000
2		1.8%	2,470,000
3		0.1%	140,000
4		1.0%	1,370,000
5		0.2%	270,000
6		96.8%	132,700,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	140,000	0.70	0.70	70,000
2	2,470,000	0.70	0.70	1,210,000
3	140,000	0.70	0.70	70,000
4	1,370,000	0.70	0.70	670,000
5	270,000	0.70	0.70	130,000
6	132,700,000	0.70	0.70	65,020,000
一括価格 (合計)				67,170,000

イ 市場性修正：特殊な所有形態の区分所有建物（共同住宅）である事、太陽光パネル等の存在を勘案した。

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。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「宇美(県)－3」

所 在：福岡県糟屋郡宇美町若草1丁目3304番648外

住 居 表 示：若草1-7-15

価 格：54,000 円/㎡ (対前年変動率 4.9%)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：241 ㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

接 面 街 路：南 側 幅員約 6.0m 町道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：JR香椎線「宇美」駅の東方、道路距離1.2km。

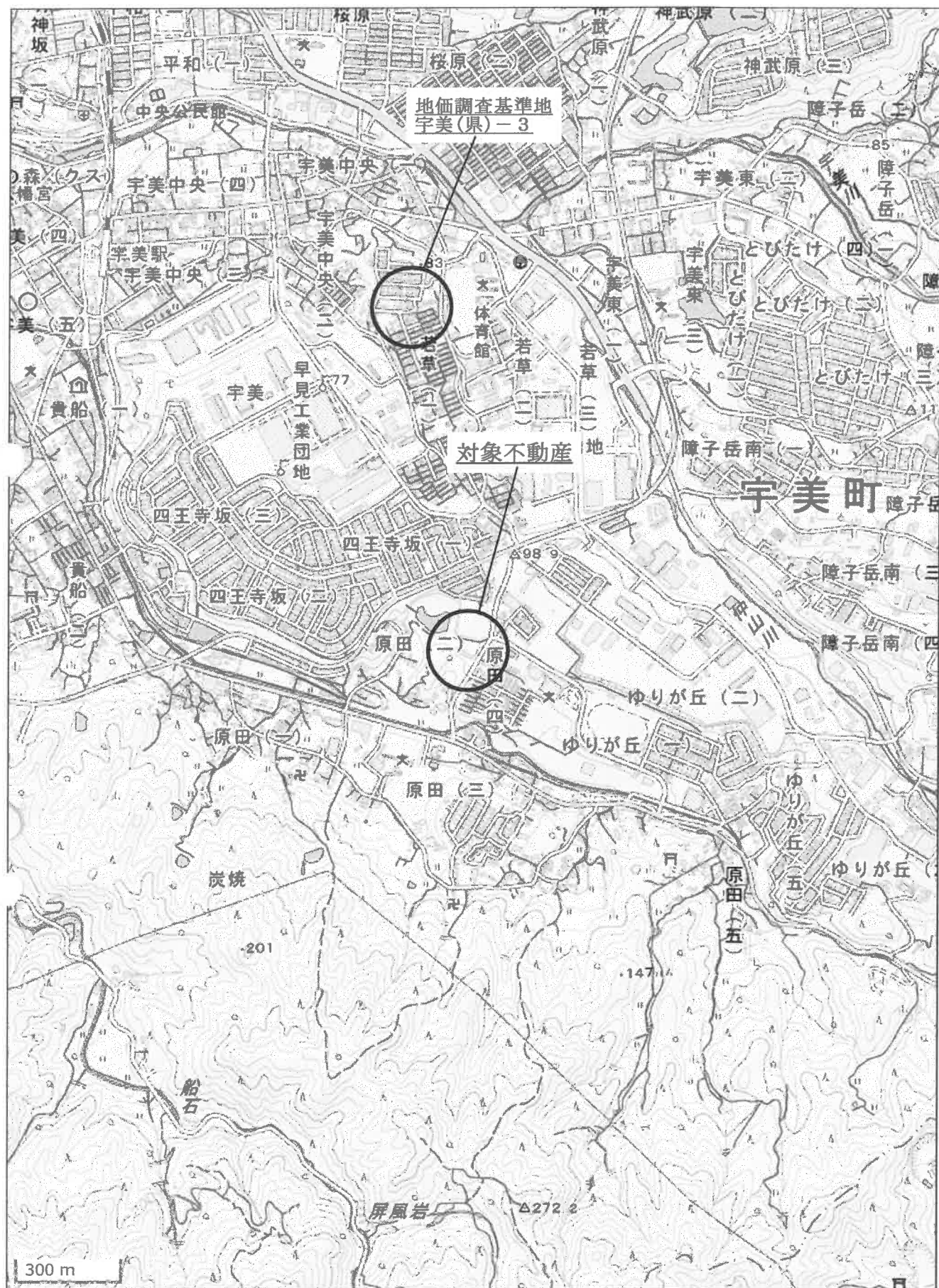
用 途 指 定 等：第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

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)	9 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	3 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	4 葉
7 現況写真	1 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





登記年月日：平成23年1月14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。

(福岡法務局柏屋出張所管轄)

令和6年6月25日

大阪法務局北出張所

登記簿

物件5

縮小コピー(A3→A4)

号：17-12

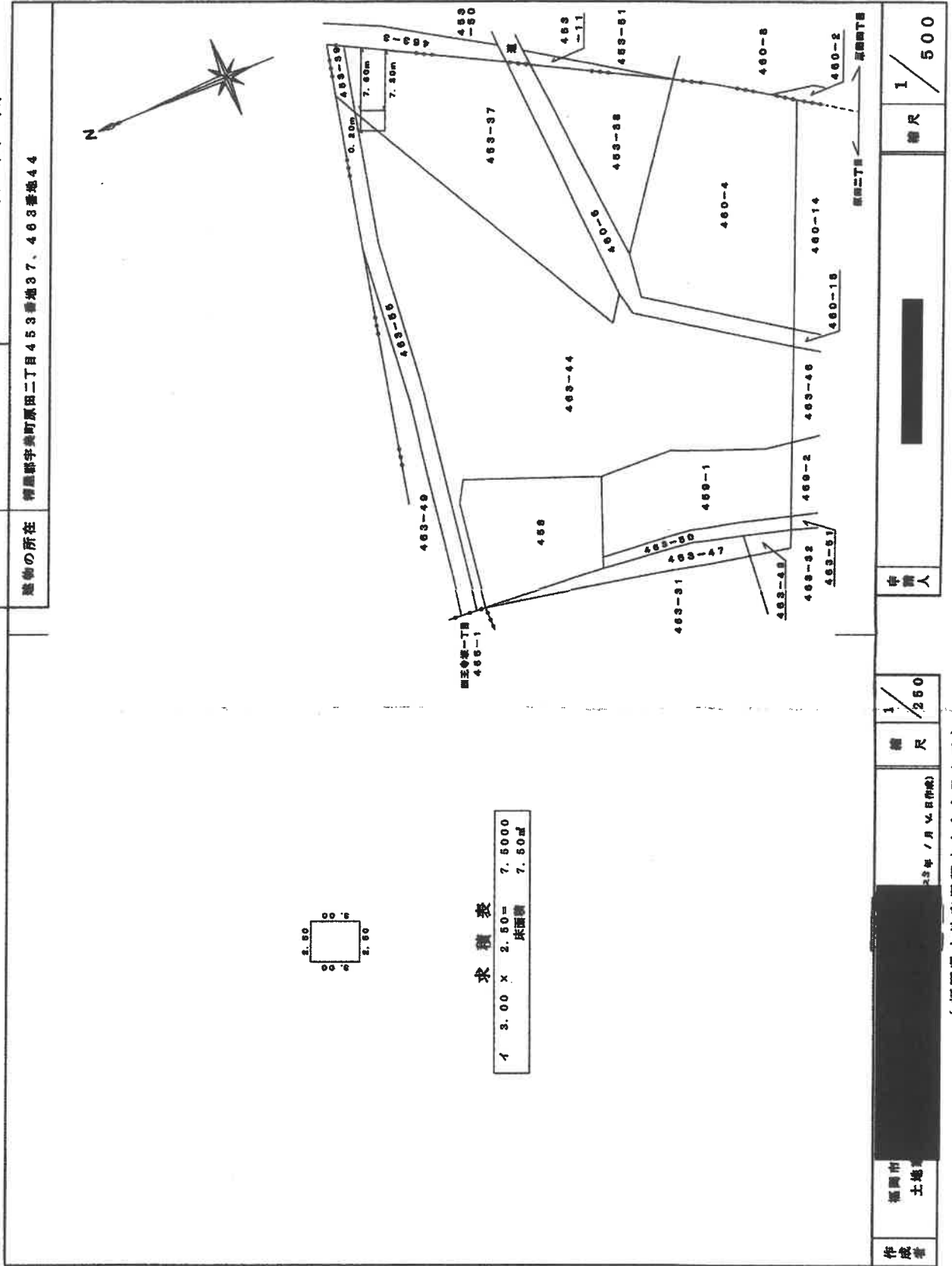
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

建物図面

家屋番号 453番37

建物の所在 福岡県宇美町原田二丁目453番地37、463番地44

各階平面図



作成者

縮尺 1/250

23年1月14日作成

福岡市土地家屋調査士会

縮尺 1/500

作成者