

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12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 8月 27日から 令和 7年 9月 3日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 9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 9月 24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 8月 12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	5,380,000 4,304,000	一括	1,076,000	38,906	11,298
1	580,000				
2	2,790,000				
3	40,000				
4	1,170,000				
5	20,000				
6	60,000				
7	720,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福岡市早良区有田八丁目
地 番 223番1
地 目 宅地
地 積 3858.08平方メートル
共有者 A 持分1734060分の5275
- 2 所 在 福岡市早良区有田八丁目
地 番 242番1
地 目 宅地
地 積 18876.68平方メートル
共有者 A 持分1734060分の5275
- 3 所 在 福岡市早良区有田八丁目
地 番 242番10
地 目 宅地
地 積 290.08平方メートル
共有者 A 持分1734060分の5275
- 4 所 在 福岡市早良区有田八丁目
地 番 254番1
地 目 宅地
地 積 7917.00平方メートル
共有者 A 持分1734060分の5275



物 件 目 録

5 所 在 福岡市早良区有田八丁目

地 番 481 番 1

地 目 宅地

地 積 159.69 平方メートル

共有者 A 持分 1734060 分の 5275

6 所 在 福岡市早良区有田八丁目

地 番 619 番 1

地 目 宅地

地 積 431.24 平方メートル

共有者 A 持分 1734060 分の 5275

7 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区有田八丁目 254 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	65.99 平方メートル
	2 階	220.03 平方メートル
	3 階	220.03 平方メートル
	4 階	220.03 平方メートル
	5 階	220.03 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有田八丁目 254 番の 12

建物の名称 1-404

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 52.75平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

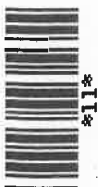
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

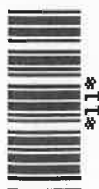
- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



11

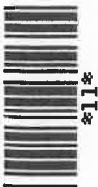
味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

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 福岡市早良区有田八丁目
地 番 223番1
地 目 宅地
地 積 3858.08平方メートル
共有者 A 持分1734060分の5275
- 2 所 在 福岡市早良区有田八丁目
地 番 242番1
地 目 宅地
地 積 18876.68平方メートル
共有者 A 持分1734060分の5275
- 3 所 在 福岡市早良区有田八丁目
地 番 242番10
地 目 宅地
地 積 290.08平方メートル
共有者 A 持分1734060分の5275
- 4 所 在 福岡市早良区有田八丁目
地 番 254番1
地 目 宅地
地 積 7917.00平方メートル
共有者 A 持分1734060分の5275



物 件 目 録

5 所 在 福岡市早良区有田八丁目

地 番 481 番 1

地 目 宅地

地 積 159.69 平方メートル

共有者 A 持分 1734060 分の 5275

6 所 在 福岡市早良区有田八丁目

地 番 619 番 1

地 目 宅地

地 積 431.24 平方メートル

共有者 A 持分 1734060 分の 5275

7 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区有田八丁目 254 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

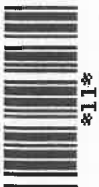
床 面 積	1 階	65.99 平方メートル
	2 階	220.03 平方メートル
	3 階	220.03 平方メートル
	4 階	220.03 平方メートル
	5 階	220.03 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有田八丁目 254 番の 12

建物の名称 1-404

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 52.75平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第81号
令和7年5月27日受理
令和7年7月 8 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石橋 彰

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 福岡市早良区有田八丁目
 地 番 223番1
 地 目 宅地
 地 積 3858.08平方メートル
 共有者 A 持分1734060分の5275

2 所 在 福岡市早良区有田八丁目
 地 番 242番1
 地 目 宅地
 地 積 18876.68平方メートル
 共有者 A 持分1734060分の5275

3 所 在 福岡市早良区有田八丁目
 地 番 242番10
 地 目 宅地
 地 積 290.08平方メートル
 共有者 A 持分1734060分の5275

4 所 在 福岡市早良区有田八丁目
 地 番 254番1
 地 目 宅地
 地 積 7917.00平方メートル
 共有者 A 持分1734060分の5275

物 件 目 録

5 所 在 福岡市早良区有田八丁目
地 番 481番1
地 目 宅地
地 積 159.69平方メートル
共有者 A 持分173406.0分の5275

6 所 在 福岡市早良区有田八丁目
地 番 619番1
地 目 宅地
地 積 431.24平方メートル
共有者 A 持分173406.0分の5275

7 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市早良区有田八丁目254番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 65.99平方メートル
2階 220.03平方メートル
3階 220.03平方メートル
4階 220.03平方メートル
5階 220.03平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有田八丁目254番の12
建物の名称 1-404
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 52.75平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	福岡市早良区有田八丁目18番1-404号		
建 物	物件7		
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	☒ 土地共有者A ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費及び共益費 5,000円 修繕積立金 7,000円 外部オーナー負担金 1,000円	令和7年6月6日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分まで 計 円 ☐ 不明	
管 理 会 社 等	自主管理		
その他の事項			
土 地	物件1～6		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1～6） ☐ 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 ☐		
占有者及び 占有状況	☒ 土地所有者（共有者） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■建物管理組合事務員	1 本件建物の管理費等は4枚目のとおりです。(口頭聴き取り)
■破産会社破産管財人 弁護士B	(占有関係) 1 本件建物の所有者は、破産会社株式会社ジー・エヌ・エヌ(以下「破産会社」という)の代表取締役です。私は、破産会社の破産管財人弁護士です。本件建物は、現在空き家で誰も住んでいません。
■破産会社破産申立代理人 弁護士C	1 私は破産会社の破産申立代理人です。本件建物の鍵は、会計事務所(税理士法人統合経営システムパートナー)が保管しています。 2 本件建物は、現在空き家で誰も住んでいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■接道について

本件区分所有建物の敷地となっている本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（254-2）に接道している。

■占有について

本件建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から4枚目記載のとおりと認めた。

■破損箇所について

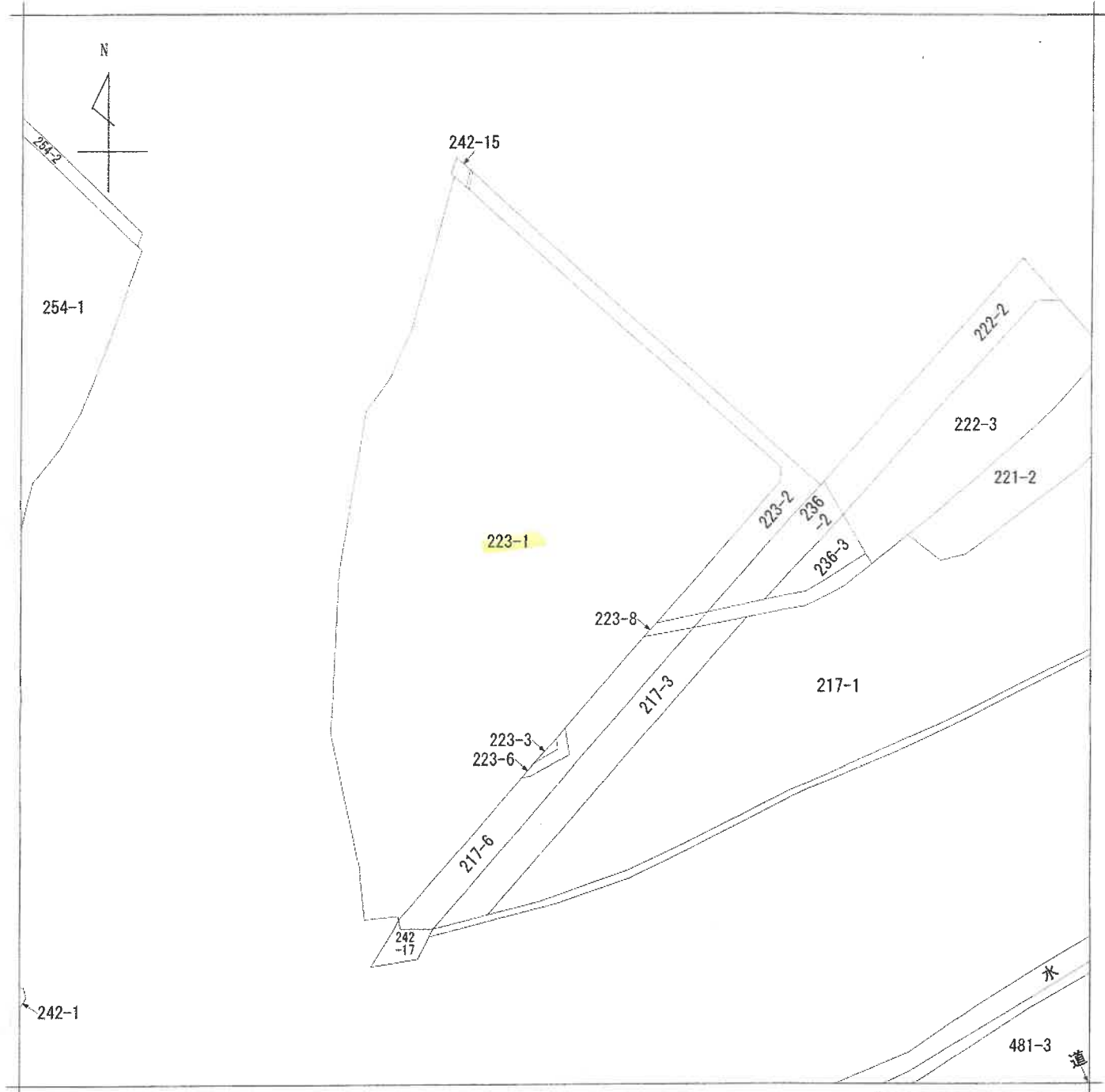
本件建物には、経年相当の劣化が認められる。

(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 7年 6月4日 (水) 10:55 - 11:05	執行官室	破産会社ジー・エヌ・エス 破産管財人Bから事情聴取 (電話)
R 7年 6月4日 (水) 12:25 - 12:30	執行官室	破産会社ジー・エヌ・エス破産申立人代理人弁護士Cから事情聴取 (電話)
R 7年 6月5日 (木) 12:00 - 12:10	税理士法人 統合経営システム パートナー事務所	本件建物の鍵の借用
R 7年 6月6日 (金) 9:40 - 10:00	物件所在地	立入調査、写真撮影 美室住宅管理組合の担当者に 滞納管理費等調査 (口頭聴き取り)
R 7年 6月19日 (木) 10:30 - 11:05	物件所在地	敷地調査、写真撮影
R 7年 6月23日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局 西新出張所	公図、地積測量図、建物図面等の調査
R 7年 7月4日 (金) 15:00 - 15:20	福岡法務局 西新出張所	接道道路調査
(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、解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年6月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、税理士法人統合経営システムパートナーから借用した鍵で開錠して建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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



(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。



A 有田8丁目

請求部	所在	福岡市早良区有田八丁目				地番	223番1		
出力縮尺	縮尺不明	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					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。

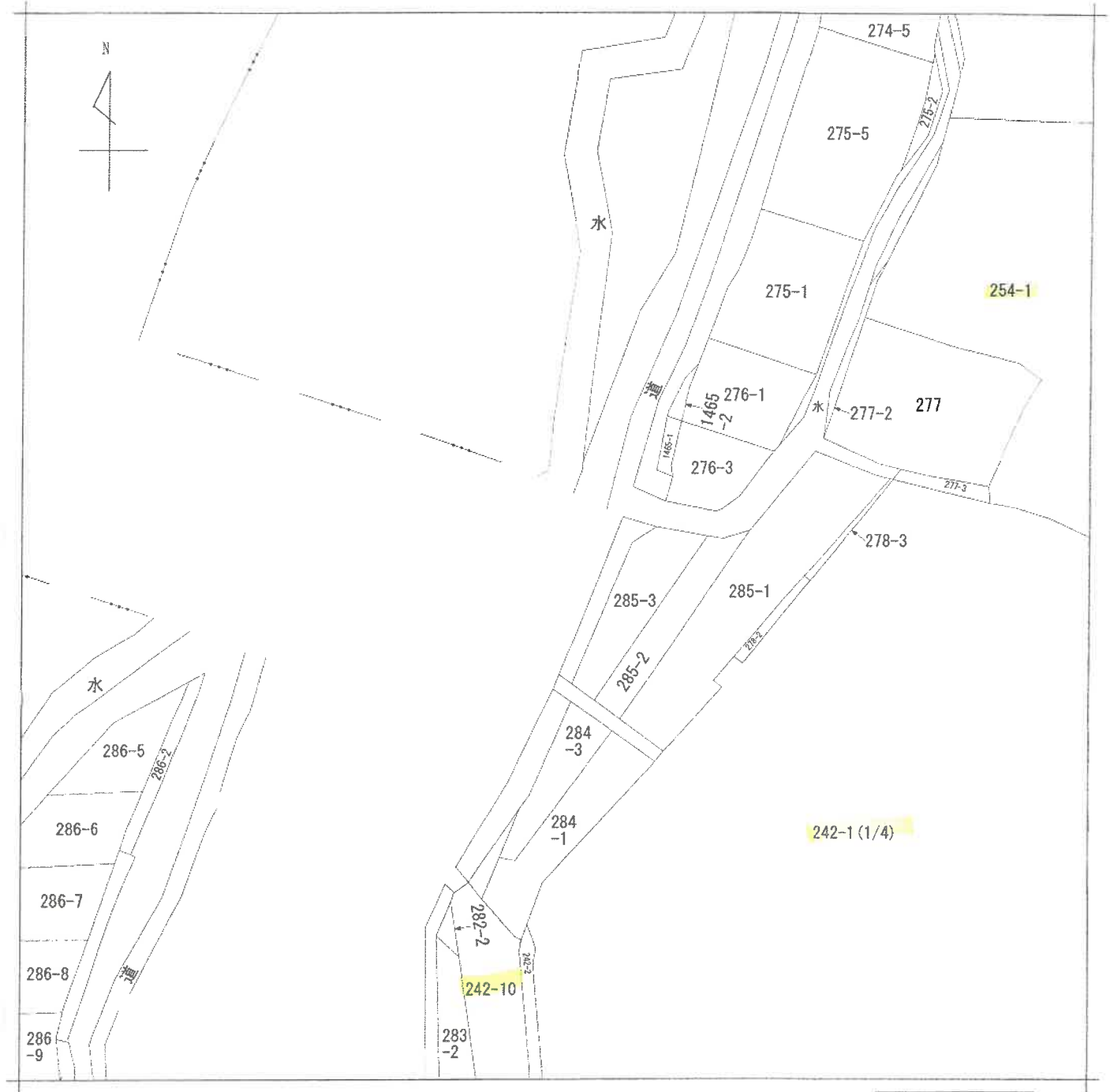
令和7年6月23日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：46-1
(1/1)

(9枚目)

A 4 判に縮小

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。



請求部	所在	福岡市早良区有田八丁目				地番	242番1		
出力縮	縮尺不明	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				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。

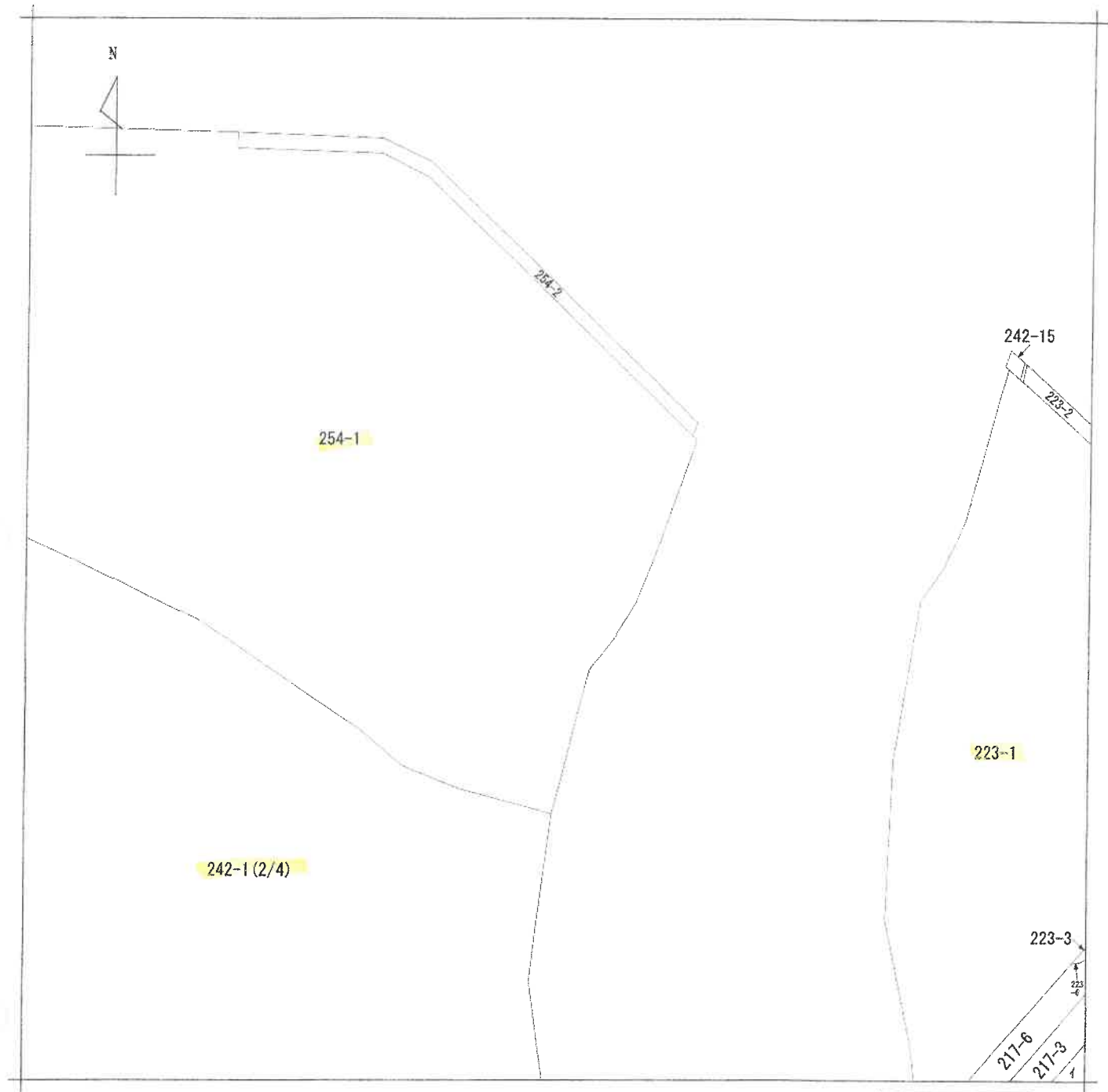
令和7年6月23日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：46-2
(1/4)

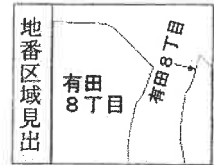
(10枚目)

A 4 判に縮小

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。



請求部	所在	福岡市早良区有田八丁目				地番	242番1			
出力縮尺	縮尺不明	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					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。

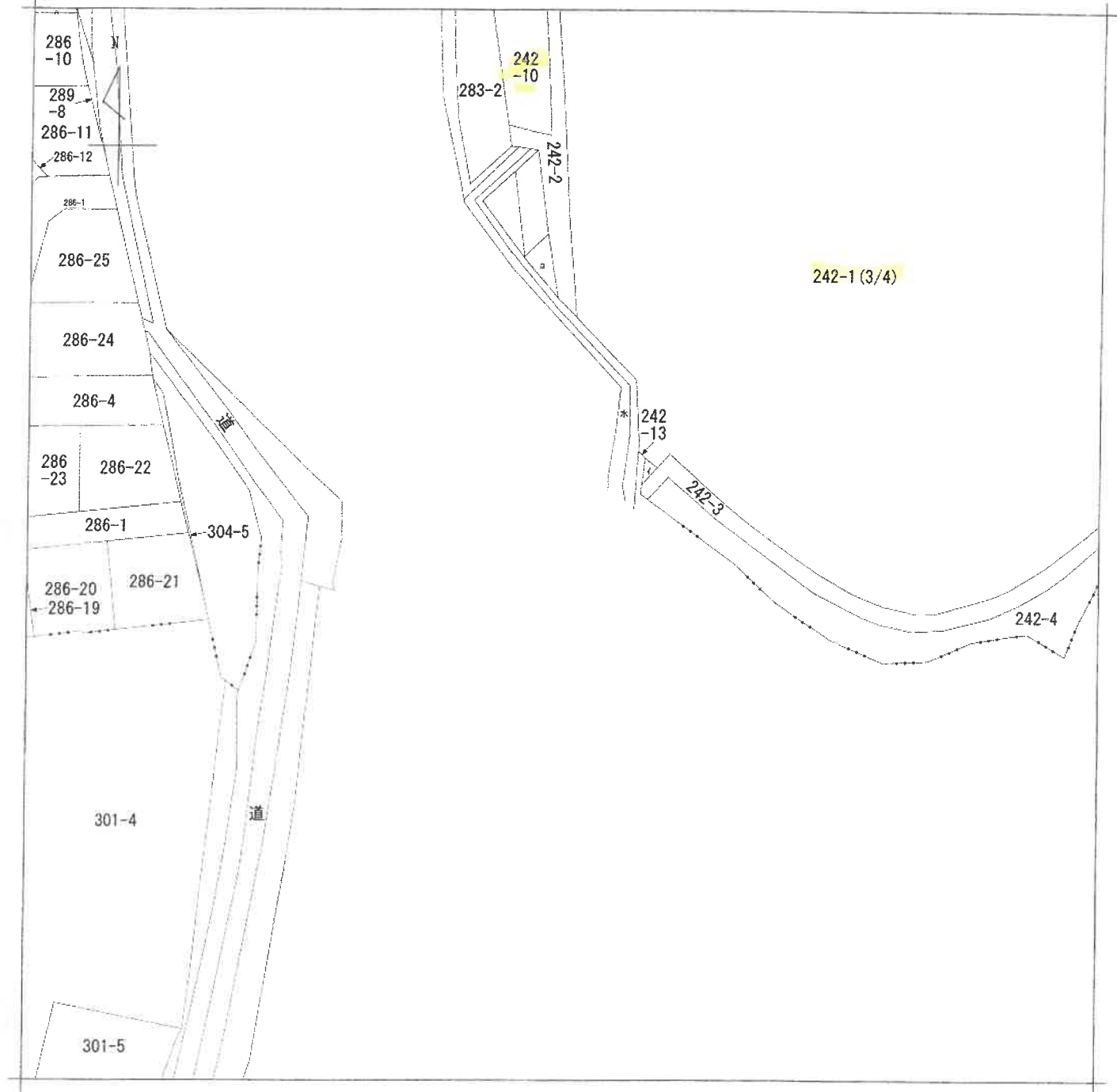
令和7年6月23日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：46-2
(2/4)

(11枚目)

A 4 判に縮小

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。



請求部	所在	福岡市早良区有田八丁目				地番	242番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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				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。

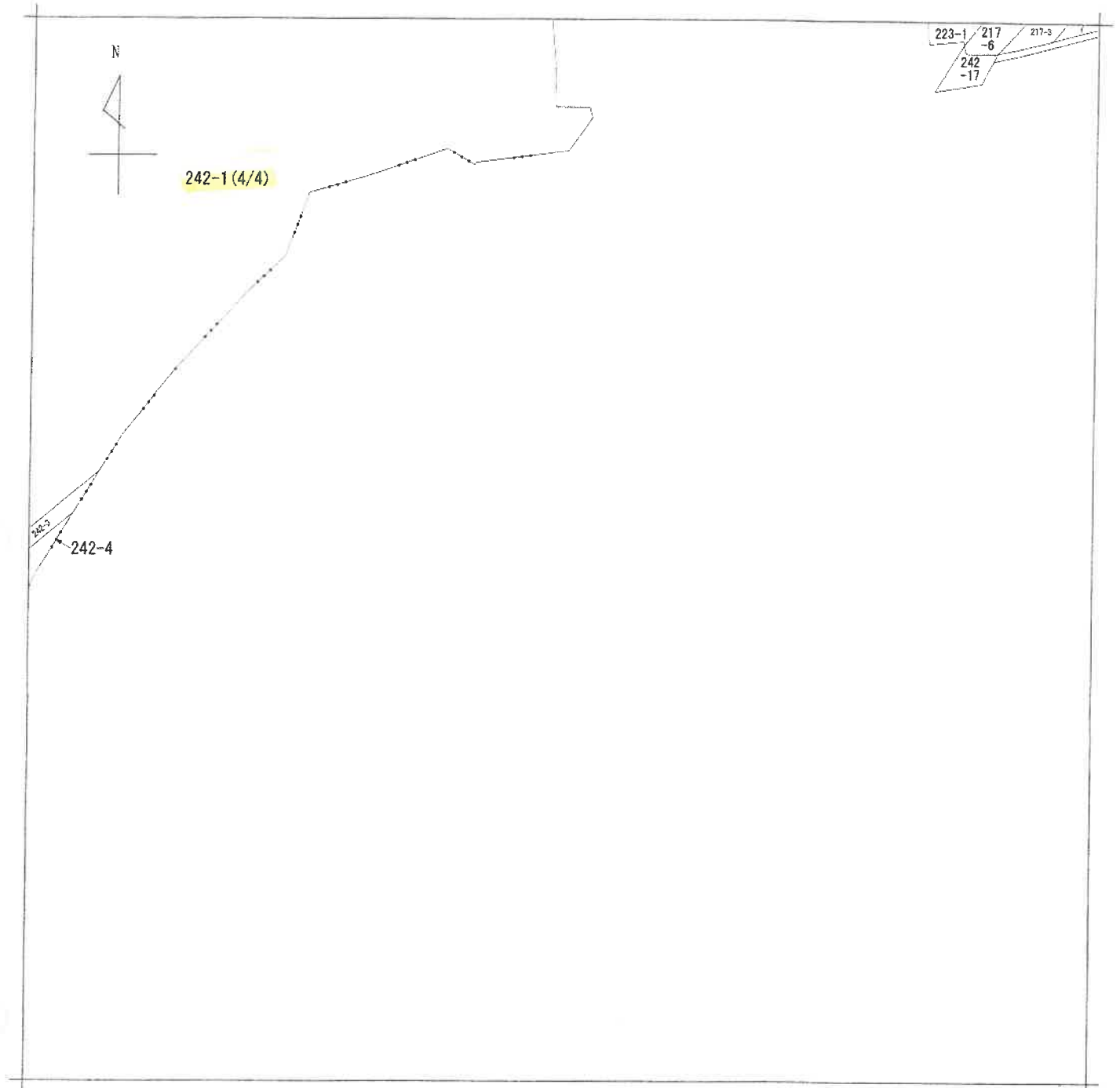
令和7年6月23日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：46-2
(3/4)

(12枚目)

A 4 判に縮小

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。



A 有田8丁目

請 求 部 分	所 在	福岡市早良区有田八丁目				地 番	242番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

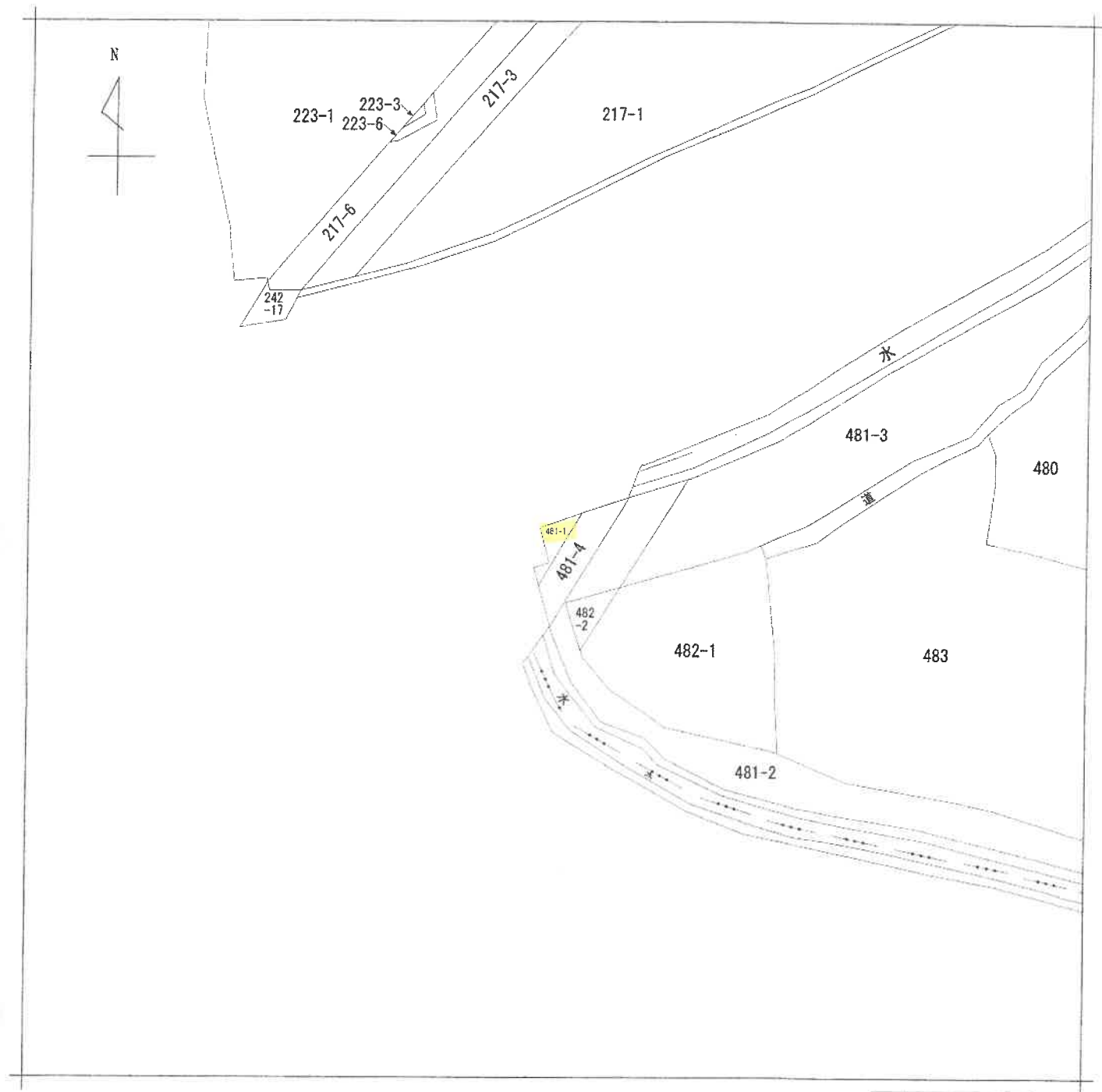
令和7年6月23日

福岡法務局西新出張所
登記官請求番号：46-2
(4/4)

(13枚目)

A 4判に縮小

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。



請求部	所在	福岡市早良区有田八丁目				地番	481番1			
出力縮尺	1/600	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					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。

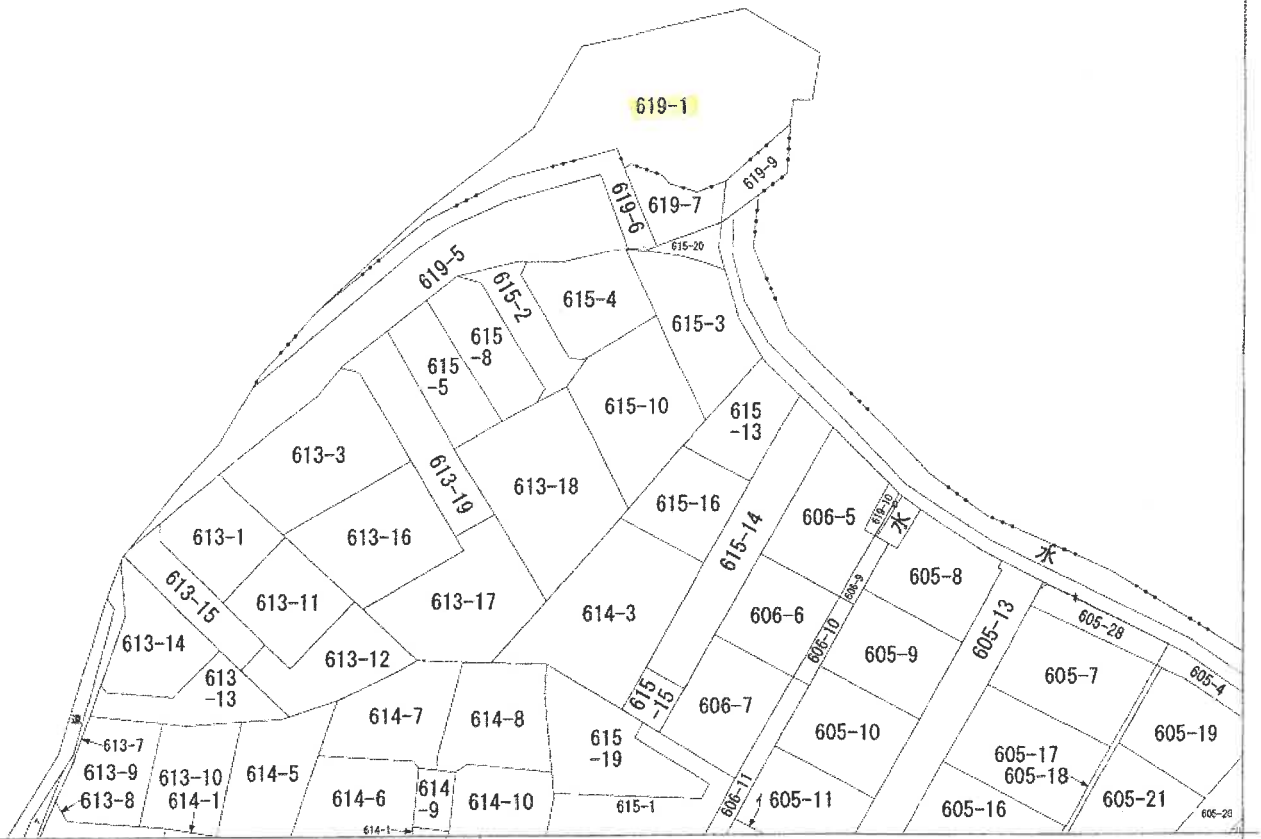
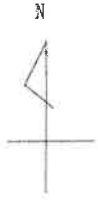
令和7年6月23日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：46-5
(1/1)

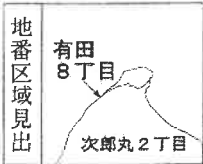
(14枚目)

A 4 判に縮小

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。



請求部	所在	福岡市早良区有田八丁目				地番	619番1				
出力縮尺	縮尺不明	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					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。

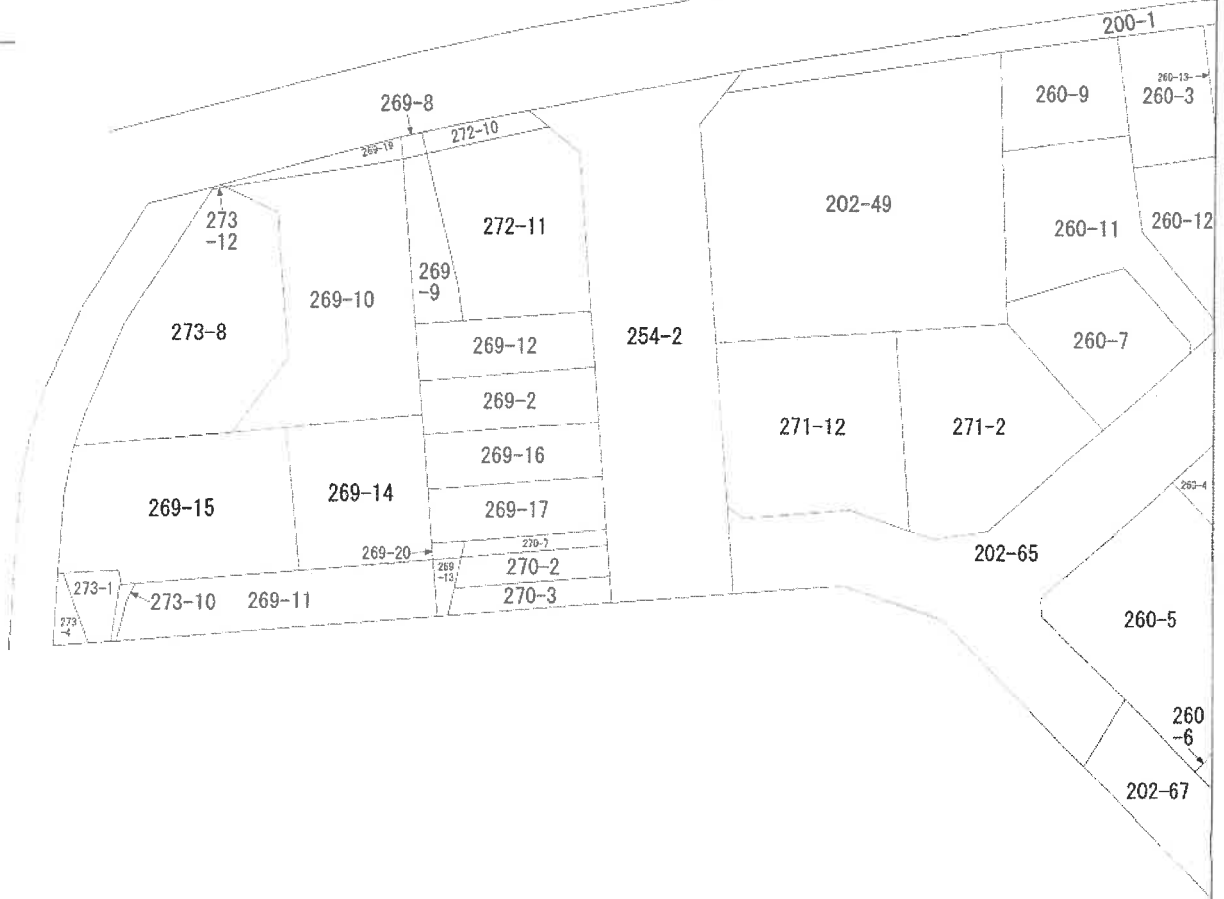
令和7年6月23日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：46-6
(1/1)

(15枚目)

A 4 判に縮小

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。



請求部	所在	福岡市早良区有田八丁目				地番	270番7			
出力縮尺	1/500	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					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7月4日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：32-1
(1/1)

(16枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和58年3月18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6月23日 福岡法務局西新出張所

登記官

(17枚目)

A4判に縮小

請求番号：46-7

002976

558.3.18 (1/2) 所在地 測量図

地番

223-1

土地の所在

福岡市早良区大字橋本き市場

隣地は、福岡市早良区大字橋本き市場

222-5

222-8

202-35

242-15

202-67

223-2

236-2

223-1

254-1

217-6

217-3

223-3

242-1

242-17

作成者

土地家屋調査士

申請人

福岡市

(昭和58年3月/日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/600

登記年月日：昭和58年3月18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6月23日 福岡法務局西新出張所 登記官

(18枚目)

002977

S58.3.18 (2/2)

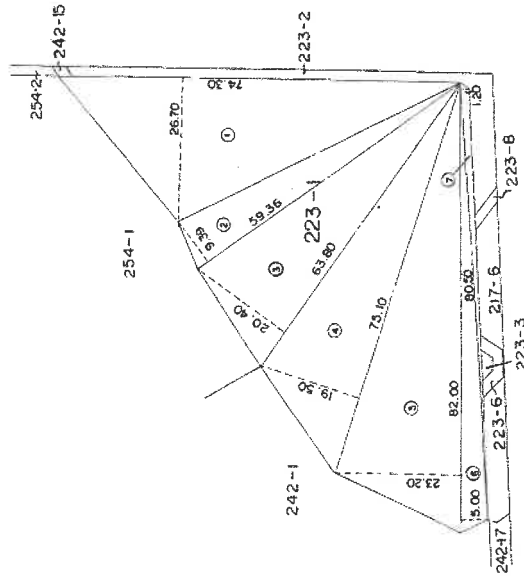
地積測量図

地番 223-1

土地の所在 福岡市早良区大字橋本字市場

原簿に記録されている内容

223-1				
①	74.30	x	26.70	= 1983.8100
②	59.36	x	9.39	= 557.3904
③	63.80	x	20.40	= 1301.5200
④	75.10	x	19.50	= 1464.4500
⑤	82.00	x	23.20	= 1902.4000
⑥	82.00	x	5.00	= 410.0000
⑦	80.50	x	1.20	= 96.6000
計				7716.1704
1/2				3858.0852



作製者

土地家屋調査士

(昭和58年3月/日作成)

申請人

縮尺 1/1000

(福岡県土地家屋調査士会)

(2/2)

請求番号：46-7

A4判に縮小

登記年月日：昭和55年12月19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6月23日 福岡法務局西新出張所

(19枚目)

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：46-8

前 48/-1 後・新

003047

S55.12.19

地 積 測 量 図

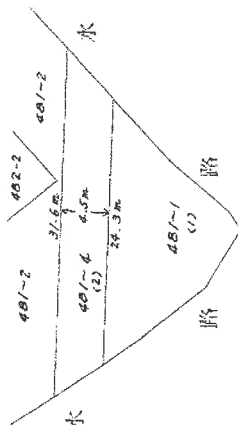
地 番 481番4, 48/-1

土地の所在 福岡市西区大字有田字八反側向

隣地境界線図準田上上誌

求 積

$$\begin{array}{r} (31.6 + 24.3) \times 4.5 = 251.55 \text{ m}^2 \\ \hline \text{求 積} \quad 125.775 \text{ m}^2 \end{array}$$



作製者

3月22日作製

購託者

縮尺

1/500

登記年月日：昭和51年8月18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6月23日 福岡法務局西新出張所

登記官

(20枚目)



A4判に縮小

請求番号：46-9

家屋番号

大字橋本 254~12

建物の所在

福岡市西区大字橋本字市場 254

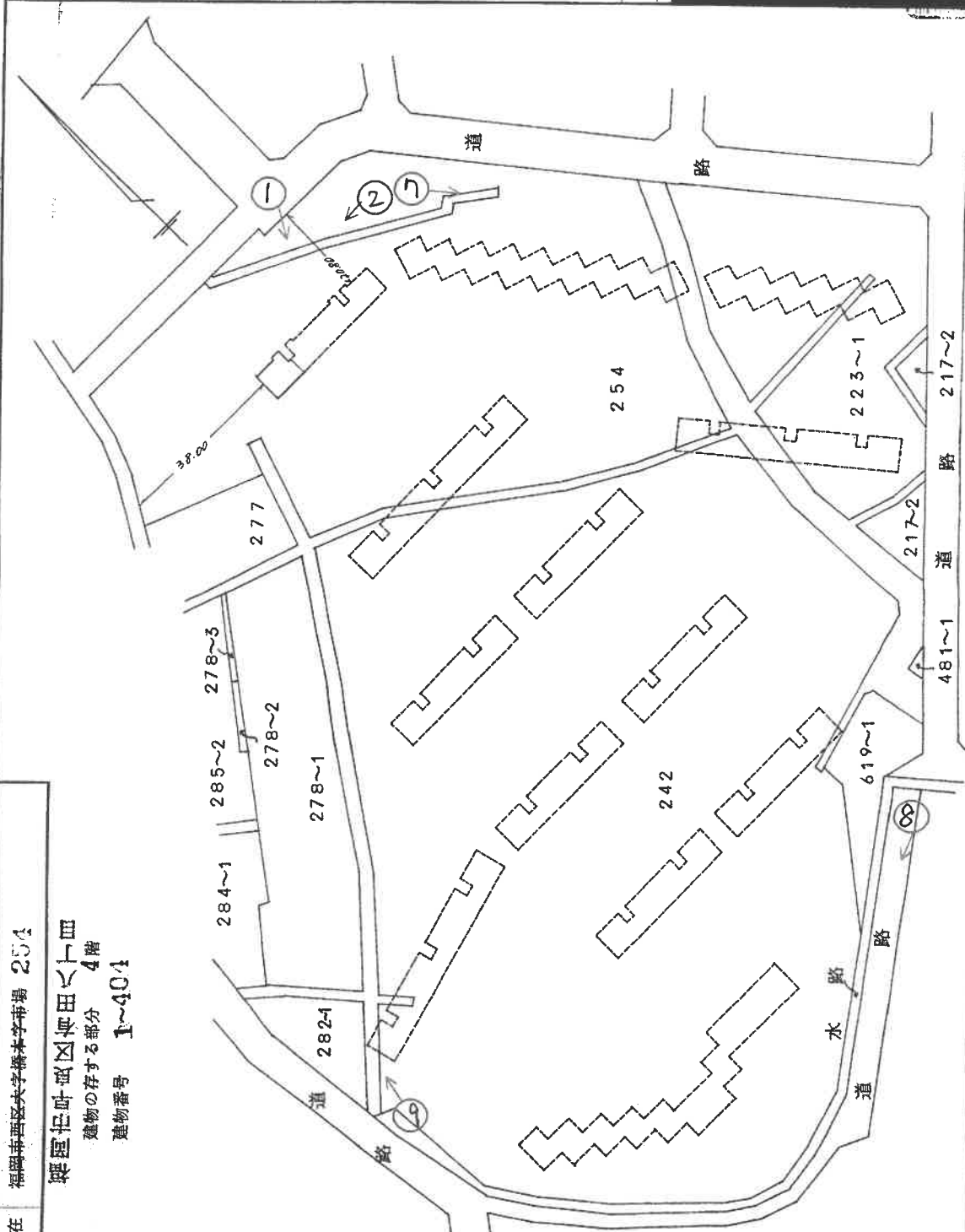
建屋恒叶町田ノ口

建物の存する部分 4階

建物番号 1~404

405083

建物図面



縮尺

1/1000



写真番号の撮影方向

昭和51年7月参拾四

作製者

嘱託者

登記年月日：昭和51年8月18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6月23日

福岡法務局西新出張所

登記官

(21枚目)

405084

建物各階平面図

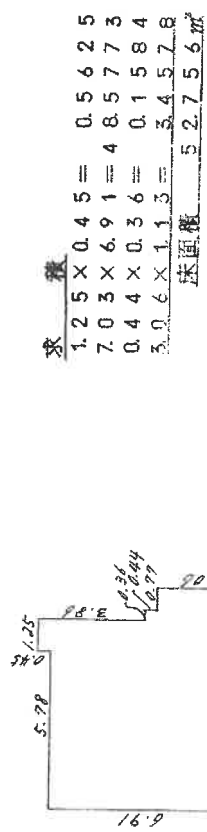
家屋番号 大塚橋本254~12

建物の所在 福岡市南区大字橋本字市場254

隣国北時町西田川上田

2/2

作製年月日	昭和五十年七月拾日
作製者	
申請人	
嘱托者	



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

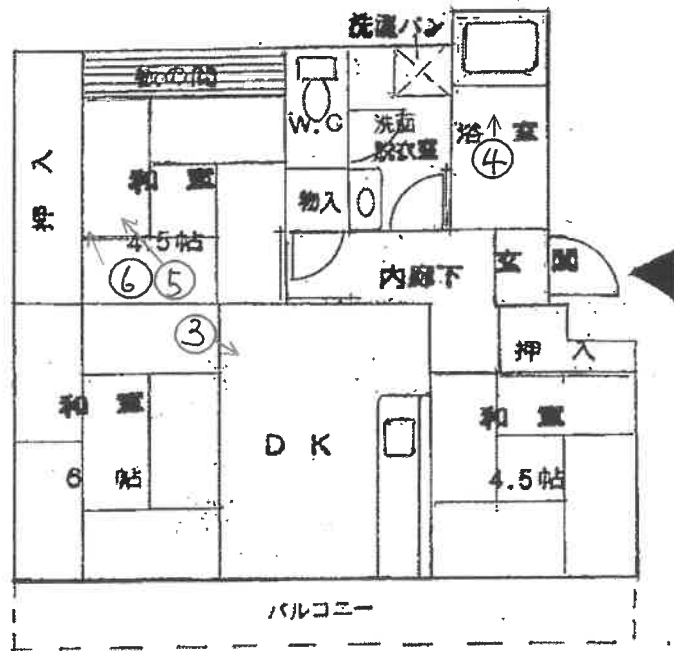
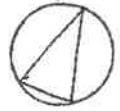
A4判に縮小

請求番号：46-9

(2/2)

間 取 図

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

本件建物の内部を撮影



No. 4

本件建物の内部を撮影



No. 5

本件建物の内部を撮影



No. 6

本件建物の内部を撮影



No. 7

本件土地を撮影



No. 8

本件土地を撮影



No. 9

本件土地を撮影



令和 7 年（ケ）第 81 号
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査
令和 7 年 6 月 11 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
税 田 健 司

第1 評価額

一括価格	
金 5,380,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 580,000 円
物件2（土地）	金 2,790,000 円
物件3（土地）	金 40,000 円
物件4（土地）	金 1,170,000 円
物件5（土地）	金 20,000 円
物件6（土地）	金 60,000 円
物件7（建物）	金 720,000 円

- ① 一括価格は、物件1～7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1～6の内訳価格は物件7の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7の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	現 況
1	所 在	福岡市早良区有田八丁目	特記事項のとおり
	地 番 地 目 地 積	223 番 1 宅地 3,858.08 m ²	
	持 分	1,734,060分の5,275	
2	所 在	福岡市早良区有田八丁目	同 上
	地 番 地 目 地 積	242 番 1 宅地 18,876.68 m ²	
	持 分	1,734,060分の5,275	
3	所 在	福岡市早良区有田八丁目	同 上
	地 番 地 目 地 積	242 番 10 宅地 290.08 m ²	
	持 分	1,734,060分の5,275	
4	所 在	福岡市早良区有田八丁目	同 上
	地 番 地 目 地 積	254 番 1 宅地 7,917.00 m ²	
	持 分	1,734,060分の5,275	
5	所 在	福岡市早良区有田八丁目	同 上
	地 番 地 目 地 積	481 番 1 宅地 159.69 m ²	
	持 分	1,734,060分の5,275	

番号	所 在 等		登 記	現 況
6	所 在	福岡市早良区有田八丁目		同 上
	地 番	619 番 1		
	地 目	宅地		
	地 積	431.24 m ²		
	持 分	1,734,060分の5,275		
7	(一棟の建物の表示)			「特記事項」欄参照
	所 在	福岡市早良区有田八丁目254番地		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	床 面 期	1階	65.99 m ²	
		2階	220.03 m ²	
		3階	220.03 m ²	
		4階	220.03 m ²	
		5階	220.03 m ²	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	有田八丁目254番の12		
	建 物 の 名 称	1－404		
	種 類	居宅		
構 造	鉄筋コンクリート造1階建			
床 面 期	4階部分	52.75 m ²		
番号	特 記 事 項			
1～6	・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。但し、現地で の概測数量が登記記載の数量と概ね符合するので、本件においては登記記載の地積 に基づき評価した。			
7	・建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共有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（54.84m ² ）を採用した。			
住 居 表 示		福岡市早良区有田8丁目18番1－404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（物件1～6）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「次郎丸」駅の北西方、約600m。 西鉄バス「美室団地口」停留所の南西方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、中層共同住宅が建ち並ぶやや古い中型の住宅団地である。都市高速道路をはじめ福岡外環状道路、市営地下鉄が整備され、都心をはじめ各地への交通アクセスは比較的良好である。又、周辺の街路整備の進展と共に商業施設をはじめ利便施設の立地も進み、生活便益性も向上している。今後とも住宅地域として堅調に推移していくものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	高さの最高限度10m
画 地 条 件	地 積	31,532.77㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約230m
	奥 行	約220m
	接 道 関 係	四方路地
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約9.5mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。 北東側で幅員約8.5mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。 南西側で幅員約9mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。 北側で幅員約9mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。	
土 地 の 利 用 状 況 等	「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(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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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、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1～6の土地は一体として、物件7の専有部分が所在する一棟を含む13棟の区分所有建物の敷地及び駐車場として利用されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	美室団地1棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 16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51年7月30日 新築 経過年数 約 49 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 合計床面積 946.11 m ² (登記上)
仕様	外壁 モルタルリシン吹付ほか 屋根 アスファルト防水
設備等	エレベータ なし 駐車場 あり 集会所 あり 管理人室 あり
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 やや劣る
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4階部分の角住戸（南面採光）
床 面 積	登記記載 52.75㎡ 固定資産税評価証明書上 54.84㎡
間 取 り	3DK、バルコニー約7㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス ほか 床 畳、ジブトーン ほか 内 壁 ビニールクロス ほか 設 備 電気、ガス、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	劣る 既に経済的耐用年数を過ぎ、全体的に傷み、汚れが認められる。 その他詳細は現況調査報告書のとおり。
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、その動作を確認できないので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1～6一体）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	175,000	0.70	3,858.08	0.95	5,275 / 1,734,060	1,370,000
2	175,000	0.70	18,876.68	0.95	5,275 / 1,734,060	6,680,000
3	175,000	0.70	290.08	0.95	5,275 / 1,734,060	100,000
4	175,000	0.70	7,917.00	0.95	5,275 / 1,734,060	2,800,000
5	175,000	0.70	159.69	0.95	5,275 / 1,734,060	60,000
6	175,000	0.70	431.24	0.95	5,275 / 1,734,060	150,000
計						11,160,000

【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 標準画地価格・・・標準地「福岡早良-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 224,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{133} & = & 175,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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。

*標準化補正：補正要因なし 1.00

*地域格差：

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.00 & \times & 1.10 & \times & 1.10 & \times & 1.10 & = & 1.33 \end{array}$$

イ 個別格差・・・・・・

$$\begin{array}{ccccccc} \text{規模大} & & \text{不整形} & & \text{四方路} & & \text{個別格差} \\ 0.70 & \times & 0.98 & \times & 1.02 & = & 0.70 \end{array}$$

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・将来発生する解体費用等を考慮して▲5%と査定。

オ 共有持分・・・・・・登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件7）

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
7	255,000	54.84	0.03	420,000

ア 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用（マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。）等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（査定）

建物は、建築後約49年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正（老朽化、経年に伴う傷み等が多い点等を勘案し ▲70%と判断）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.70) & = & & 0.03 \end{array}$$

（2）敷地利用権等価格

建付地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。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	1,370,000	0.10	場所的利益	140,000
2	6,680,000	0.10	場所的利益	670,000
3	100,000	0.10	場所的利益	10,000
4	2,800,000	0.10	場所的利益	280,000
5	60,000	0.10	場所的利益	6,000
6	150,000	0.10	場所的利益	20,000
合計				1,126,000

イ 敷地利用権等割合：敷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。

(3) 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	1,370,000	— 140,000	0.85	1,050,000	10.7%
2	6,680,000	— 670,000	0.85	5,110,000	51.9%
3	100,000	— 10,000	0.85	80,000	0.8%
4	2,800,000	— 280,000	0.85	2,140,000	21.7%
5	60,000	— 6,000	0.85	50,000	0.5%
6	150,000	— 20,000	0.85	110,000	1.1%
7	420,000	+ 1,126,000	0.85	1,310,000	13.3%
合 計				9,850,000	100%

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。(以下同じ)

ウ 個別格差： 具体的にはエレベータのない5階建マンションの4階部分の為▲7%、
角住戸の為+2%、管理等が特に劣る為▲10%、合計▲15%と査定。

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
120,000	0.85	52.75	5,380,000

- 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： 積算価格と同様
- 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、次表のとおり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記のとおり査定した。

	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	9,850,000	1.00	9,850,000	30%
② 比準価格	5,380,000	1.00	5,380,000	70%
調整後の価格	6,720,000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。

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	6,720,000	10.7%	720,000
2		51.9%	3,490,000
3		0.8%	50,000
4		21.7%	1,460,000
5		0.5%	30,000
6		1.1%	70,000
7		13.3%	900,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（以下同じ）

(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、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	案分後の価格 (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	720,000	1.00	0.80	1.00		580,000
2	3,490,000	1.00	0.80	1.00		2,790,000
3	50,000	1.00	0.80	1.00		40,000
4	1,460,000	1.00	0.80	1.00		1,170,000
5	30,000	1.00	0.80	1.00		20,000
6	70,000	1.00	0.80	1.00		60,000
7	900,000	1.00	0.80	1.00		720,000
一括価格(合計)						5,380,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。

イ 市場性修正：修正の必要は無い。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：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「早良一4」
所 在 : 福岡市早良区小田部7丁目134番5外
住 居 表 示 : 小田部7-19-20
価 格 : 224,000 円/㎡ (対前年変動率 11.4%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 2,434 ㎡
地 域 の 概 要 : マンションの中に空地も見られる住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約10.5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 市営地下鉄空港線「室見」駅の南西方、道路距離1.4km。
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 150%)

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・各階平面図 (写)	2 葉
4 間取図	1 葉
5 現況写真	2 葉

(B I T用は位置図のみ貼付。その他は現況報告書を参照)

以 上

