

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 令和 7 年 9 月 30 日 午前 9 時 30 分 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 日 午前 9 時 50 分 場 所 福岡地方裁判所第 4 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。同証明書の交付については、物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 9 月 2 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



16

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	13,900,000 11,120,000		2,780,000	75,907	0
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 糟屋郡志免町別府北二丁目 4 7 4 番地 1

建物の名称 アネシス空港東五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志免町別府北二丁目 4 7 4 番 1 の 5 の 6 0 6

建物の名称 6 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 7 . 7 1 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 糟屋郡志免町別府北二丁目 4 7 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 0 0 1 . 0 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 糟屋郡志免町別府北二丁目 4 4 2 番 5

地 目 宅地

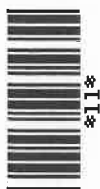
地 積 1 0 6 . 3 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 糟屋郡志免町別府北二丁目 4 4 7 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 2 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 糟屋郡志免町別府北二丁目457番42

地 目 宅地

地 積 1048.97平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 糟屋郡志免町別府北二丁目457番108

地 目 宅地

地 積 32.38平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の204



物件明細書

令和 7年 7月31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。

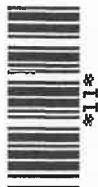
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

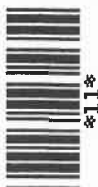
管理費等の滞納あり。

《 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 糟屋郡志免町別府北二丁目 4 7 4 番地 1

建物の名称 アネシス空港東五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志免町別府北二丁目 4 7 4 番 1 の 5 の 6 0 6

建物の名称 6 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 7 . 7 1 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 糟屋郡志免町別府北二丁目 4 7 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 0 0 1 . 0 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 糟屋郡志免町別府北二丁目 4 4 2 番 5

地 目 宅地

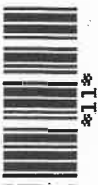
地 積 1 0 6 . 3 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 糟屋郡志免町別府北二丁目 4 4 7 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 2 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 糟屋郡志免町別府北二丁目457番42

地 目 宅地

地 積 1048.97平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 糟屋郡志免町別府北二丁目457番108

地 目 宅地

地 積 32.38平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の204



令和7年(ケ)第 73号
令和7年 6月10日受理
令和7年 7月22日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 糟屋郡志免町別府北二丁目 4 7 4 番地 1

建物の名称 アネシス空港東五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志免町別府北二丁目 4 7 4 番 1 の 5 の 6 0 6

建物の名称 6 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 7 . 7 1 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 糟屋郡志免町別府北二丁目 4 7 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 0 0 1 . 0 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 糟屋郡志免町別府北二丁目 4 4 2 番 5

地 目 宅地

地 積 1 0 6 . 3 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 糟屋郡志免町別府北二丁目 4 4 7 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 2 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 糟屋郡志免町別府北二丁目457番42

地 目 宅地

地 積 1048.97平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 糟屋郡志免町別府北二丁目457番108

地 目 宅地

地 積 32.38平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の204

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	糟屋郡志免町別府北2丁目2番5-606号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある - 別紙のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居(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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 5,700円 修繕積立金 10,210円 組合費・セキュリティ費 2,220円	令和7年6月10日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 132,025円 (令和7年5月分まで)
管理会社等	(株)クローバー管理	
その他の事項		
敷地権	符号1～5	
現況地目	☒ 宅地(符号1, 2, 4, 5) ☒ 公衆用道路(符号3)	
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1～5) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ 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	

物件目録にない附属建物

- | | | |
|---|-----|---------------------|
| 1 | 種 類 | プロパン庫 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| | 床面積 | 15.40㎡ |
| | 建築年 | 平成8年 |
| 2 | 種 類 | 駐車場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根平家建 |
| | 床面積 | 4,593.99㎡ |
| | 建築年 | 平成7年 |
| 3 | 種 類 | スポーツジム |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床面積 | 176.00㎡ |
| | 建築年 | 平成6年 |
| 4 | 種 類 | ポンプ室 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床面積 | 27.00㎡ |
| | 建築年 | 平成6年 |
| 5 | 種 類 | 管理室 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床面積 | 100.41㎡ |
| | 建築年 | 平成6年 |
| 6 | 種 類 | 集会室 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床面積 | 277.53㎡ |

(3の2枚目) (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 管理会社担当者	(管理費等の滞納関係) 管理費等の状況は、3の1枚目記載のとおりです。
■ A(所有者)	(占有関係) 本件建物には誰も住んでいませんが、私が時折来て管理しています。 本件建物の鍵は私が持っていますので、買受人からの連絡があれば渡します。

(4枚目) (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■(接道関係)

本件敷地は、公図どおり公道(無地番(公図上の表記は「道」，地番484番14，所有者B，地目：公衆用道路等)に接している。

(占有関係等)

関係人の陳述，建物内の状況(室内に家財道具等はなく，人が住んでいる様子はない。)から3の1枚目記載のとおり，空き家と認定した。

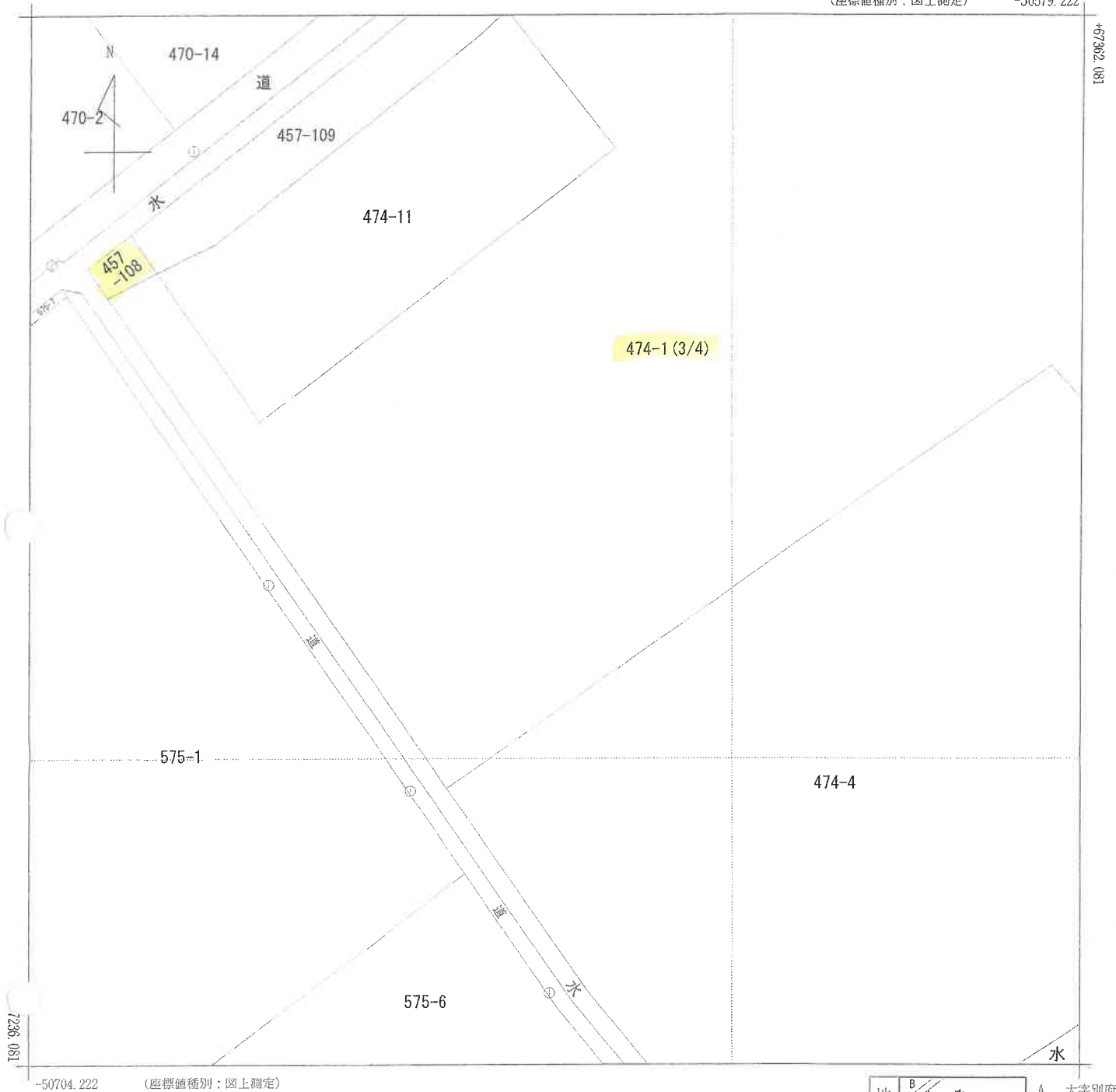
(損傷等)

本件建物には，経年劣化があり，写真2，6，7のとおり壁や床に汚れや傷みがある。

(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
令和7年 6月10日 (火) 12:00-12:15	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, 照会書FAX 送信
令和7年 6月10日 (火) 14:20-14:30	福岡法務局粕屋出張所	公図等入手
令和7年 6月11日 (水) 10:20-10:40	物件所在地	外観調査
令和7年 6月16日 (月) 9:00-9:30	執行官室	所有者Aから電話聴取
令和7年 6月18日 (水) 10:40-11:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者Aと面談
令和7年 7月14日 (月) 10:00-10:20	志免町役場	未登記附属建物の資料入手
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(6枚目) (注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-50704.222 (座標値種別：図上測定)



A B 大字別府
別府北 2丁目

請求部	所在	糟屋郡志免町別府北二丁目				地番	474番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年3月			備付年月日(原図)	平成14年12月22日			補記事項		

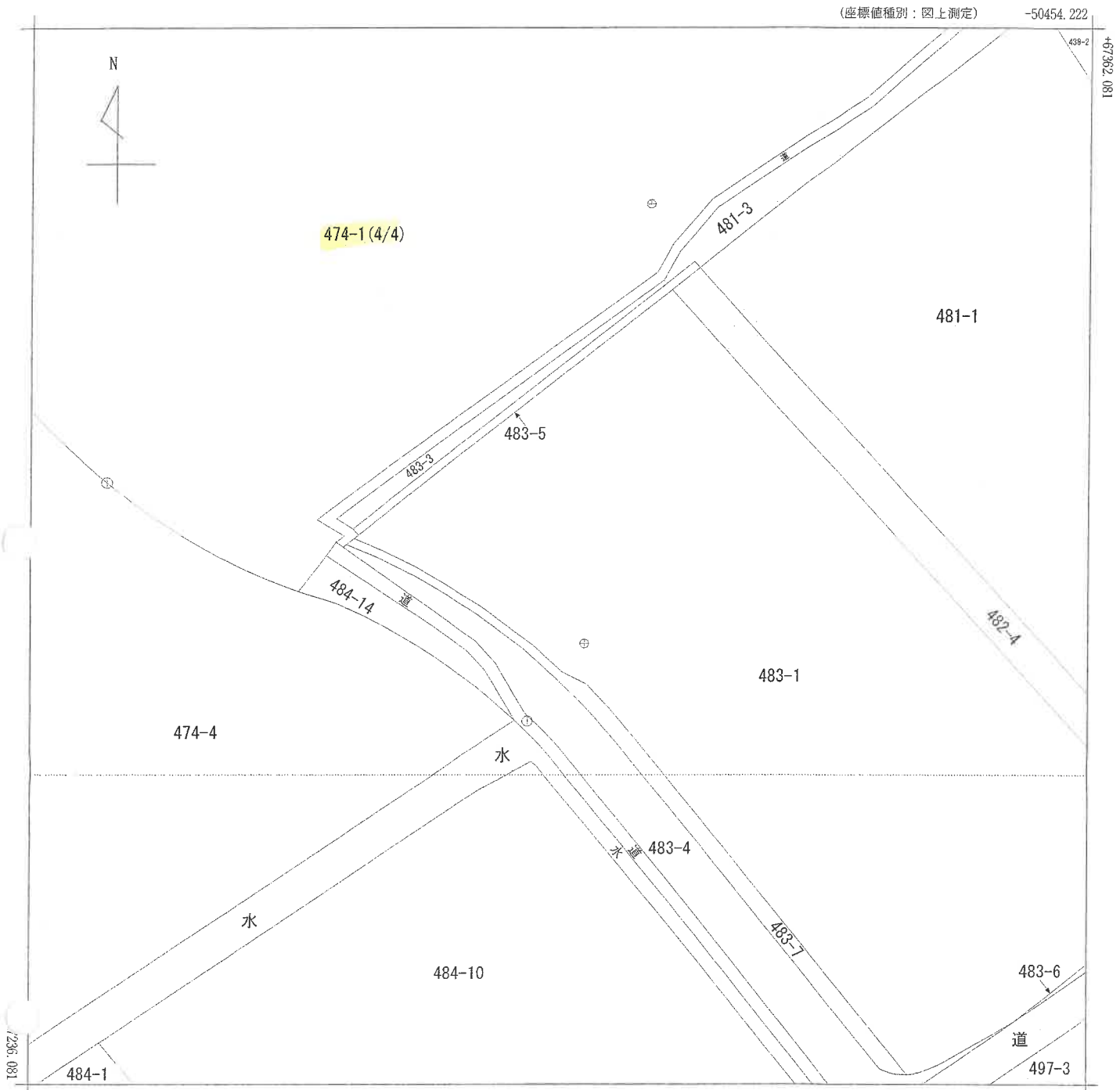
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月10日
福岡法務局粕屋出張所
登記官

請求番号：12-1
(3/4)

(9枚目)

公用



地番区域見出

別府北2丁目

別府北2丁目

A 別府北2丁目
B 別府北2丁目
C 大字別府
D 大字別府

請求部分	所在地	糟屋郡志免町別府北二丁目					地番	474番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年3月				備付年月日(原図)	平成14年12月22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。

令和7年6月10日
福岡法務局粕屋出張所
登記官

請求番号: 12-1
(4/4)

(10枚目)

公用



登記年月日：平成6年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月10日 福岡法務局 地籍課 出所

登記官

(12枚目)

請求番号：12-2

前一枚目と同一後新

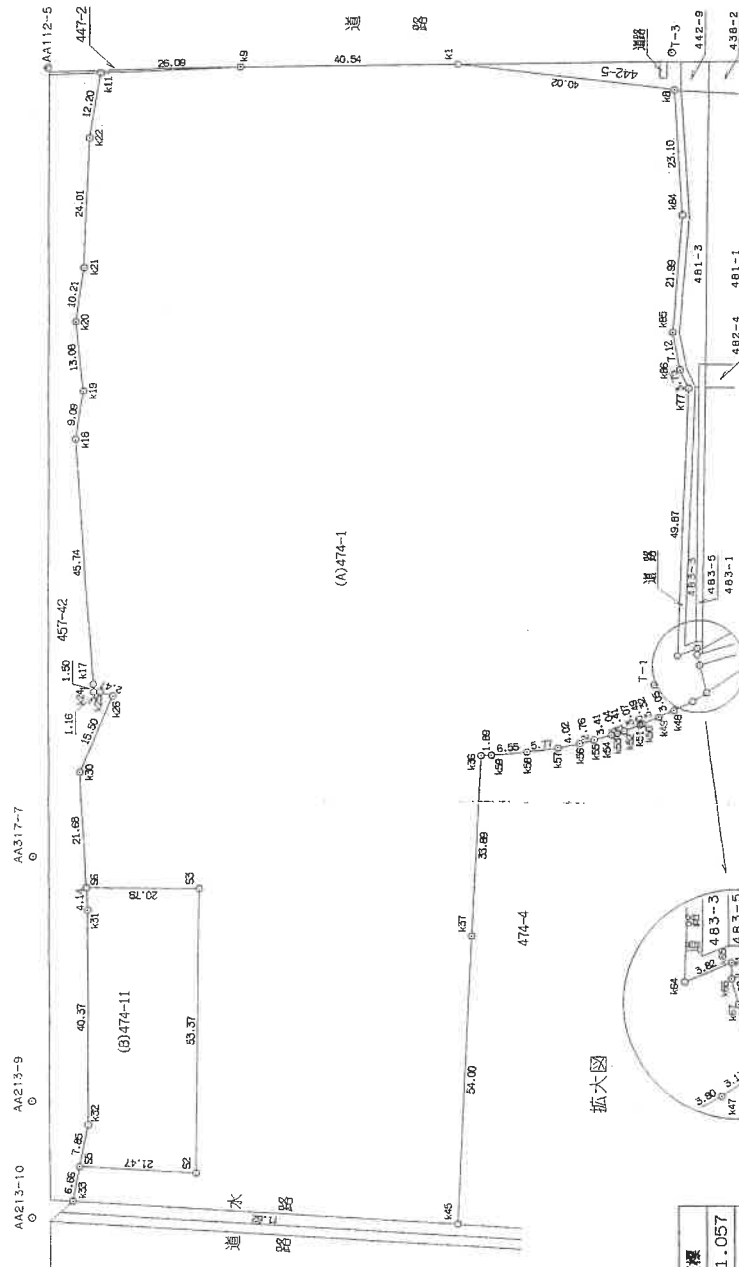
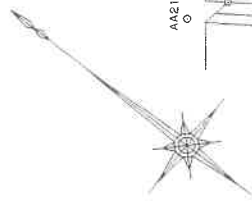
地番 474-1, 474-11

5284

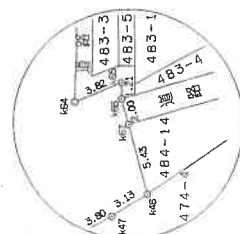
地積測量図 1/2

土地の所在 粕屋郡志免町大字別府字島田

別府北二丁目



拡大図



基準点座標値

基準点名	X座標	Y座標
AA112-5	67090.347	-50311.057
AA213-9	66972.867	-50464.209
AA213-10	66959.367	-50481.078
AA317-7	67001.387	-50427.908
T-1	66930.333	-50311.609
T-3	67000.795	-50237.796

作製者

(平成5年6月19日作製)

申請人

縮尺 1/1000

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成6年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月10日 福岡法務局 粕屋出張所

(13枚目)

登記官

請求番号：12-2

H6.3.23

52843

前 474-7 後・新

地 番 474-1, 474-11

地 積 測 量 図 1/2

土地の所在 粕屋郡志免町大字別府字島田

別府北二丁目

地 番 (B)474-11

測 点	X 座 標	Y 座 標	$Y*(X_{n+1}-X_n-1)$	辺 長
S6	66989.666	-50426.659	-692408.454729	4.14
K31	66986.927	-50429.766	1404015.115206	40.37
K32	66961.825	-50461.393	1444406.913232	7.85
S5	66958.303	-50466.408	1070636.807312	21.47
S2	66940.611	-50456.231	-751444.648283	53.37
S3	66973.196	-50413.963	-2473056.954965	20.79
			估 面 積	
			2148.777773	
			估 面 積	
			1074.388865	
			1074.38 m ²	
			坪 数	324.99

地 番 (A)474-1

測 点	X 座 標	Y 座 標	$Y*(X_{n+1}-X_n-1)$	辺 長
K33	66955.314	-50474.363	3129057.169459	71.62
K45	66986.310	-50433.753	1399486.211897	54.00
K37	66927.565	-50389.718	-2561914.042556	33.89
K36	66947.152	-50362.053	-913618.003473	1.89
K59	66945.705	-50360.856	312436.628544	6.55
K58	66940.948	-50356.331	441574.666539	5.77
K57	66936.937	-50352.177	333784.581333	4.02
K56	66934.319	-50349.124	216692.280572	2.76
K55	66932.634	-50345.935	185930.537085	3.41
K54	66930.628	-50344.188	130592.774567	1.04
K53	66930.040	-50343.302	68054.144304	1.41
K52	66929.276	-50342.114	118505.336356	3.07
K51	66927.686	-50339.484	92070.916236	0.49
K50	66927.447	-50339.054	94234.709088	3.32
K49	66925.814	-50336.153	150706.442082	3.05
K48	66924.453	-50333.416	148470.240560	3.80
K47	66922.904	-50329.944	131985.113167	3.13
K46	66921.831	-50326.997	-164770.588178	5.43
K67	66926.178	-50323.737	-299275.263939	2.00
K66	66927.778	-50322.537	-118509.574635	1.21
K65	66928.533	-50321.582	-132547.046988	3.82
K64	66930.412	-50324.908	-1577887.165432	49.87
K77	66959.887	-50284.671	-1647627.528886	3.75
K86	66963.178	-50282.872	-436956.157680	7.12
K85	66968.577	-50278.218	-866103.314032	21.98
K84	66980.802	-50259.939	-1391848.490727	23.10
K8	66996.270	-50242.777	-2494694.363604	40.02
K1	67030.454	-50253.598	-3305484.995274	40.54
K9	67062.033	-50289.030	-2587088.859320	26.09
K11	67081.898	-50305.943	-699353.219586	12.20
K22	67075.935	-50316.590	1010085.227680	24.01
K21	67051.824	-50336.027	965344.328806	10.21
K20	67056.757	-50344.899	720133.435295	13.08
K19	67047.520	-50354.164	686226.546992	9.09
K18	67043.129	-50362.126	1775164.217248	45.74
K17	67012.272	-50395.894	1605058.828006	1.50
K24	67011.280	-50397.019	96056.718214	1.16
K25	67010.368	-50396.298	162880.835136	2.47
K26	67008.048	-50395.424	320313.314944	15.50
K30	67004.010	-50410.392	926643.825744	21.68
S6	66989.666	-50426.659	1553847.070426	20.79
S3	66973.196	-50413.963	2473056.954965	53.37
S2	66940.611	-50456.231	751444.648283	21.47
S5	66956.303	-50468.408	-742037.002824	6.66
			估 面 積	
			38002.096195	
			面 積	
			19001.0480975	
			面 積	
			19001.04 m ²	
			坪 数	5747.81

製作者

申請人

(平成5年6月19日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺

1

(2/2)

登記年月日：平成6年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月10日 福岡法務局粕屋出張所

登記官

(14枚目)

H6.3.23

52833

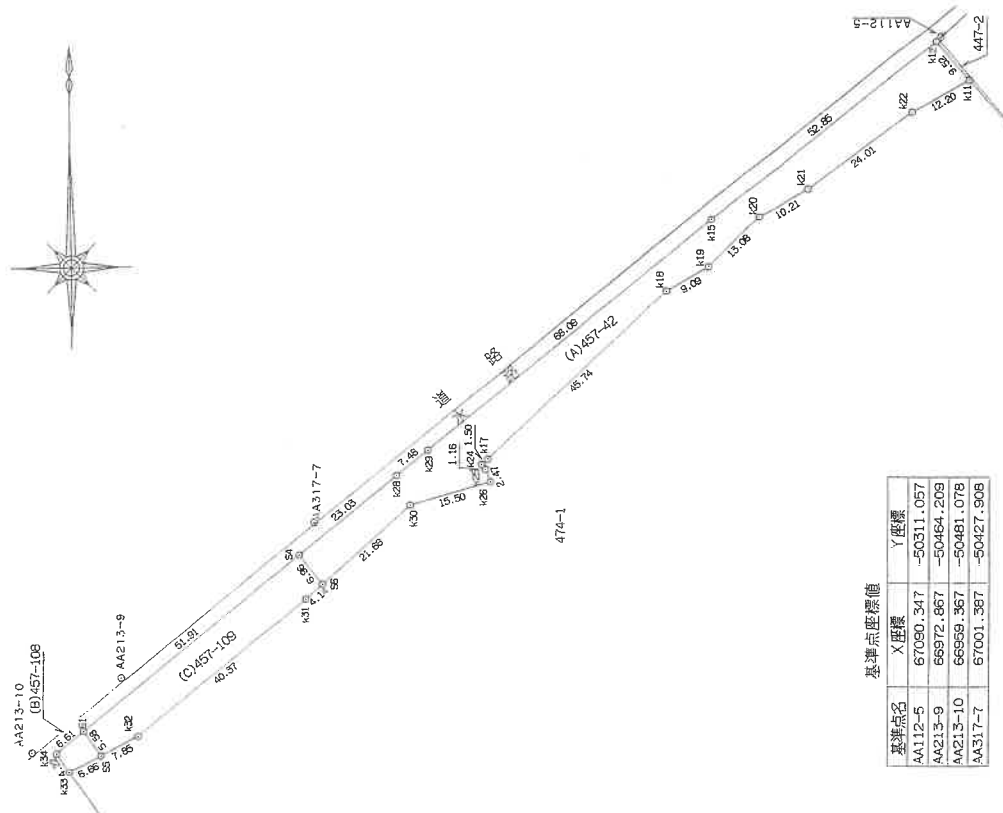
前457-42 後・新

地番 457-42, 457-108
457-109

地積測量図

土地の所在 粕屋郡志免町大字別府字第...

別府北二丁目



基準点名	X座標	Y座標
AA112-5	67090.347	-50311.057
AA213-9	66972.867	-50464.209
AA213-10	66959.367	-50481.078
AA317-7	67001.387	-50427.908

地番	(A)457-42	X座標	Y座標	Y*(Xn+1-Xn-1)	辺長
k11		67081.898	-50305.943	-66484.342688	9.52
k12		67089.151	-50312.119	1285825.876807	52.85
k15		67056.345	-50353.555	3777171.221215	68.09
k29		67014.138	-50406.988	2561164.131886	7.48
k28		67009.503	-50412.863	955676.643891	23.03
S4		66995.181	-50430.910	1000397.961670	6.96
S6		66989.666	-50426.659	-445216.972311	21.68
k30		67004.010	-50410.392	-926643.825744	15.50
k26		67008.048	-50395.424	-320313.314944	2.47
k25		67010.366	-50386.298	-162880.655136	1.16
k24		67011.280	-50397.019	-96056.718214	1.50
k17		67012.272	-50395.894	-1805058.828006	45.74
k18		67043.129	-50382.126	-1775164.217248	9.09
k19		67047.520	-50354.164	-666226.546992	13.08
k20		67056.757	-50344.899	-720133.455295	10.21
k21		67061.824	-50336.027	-965344.325806	24.01
k22		67075.935	-50316.590	-1010055.227660	12.20
				2097.945434	
				1048.9727170	
				1048.97 m ²	
				317.51 坪	

地番	(B)457-108	X座標	Y座標	Y*(Xn+1-Xn-1)	辺長
k34		66958.795	-50476.759	383270.031087	4.22
k33		66955.314	-50474.363	24833.386596	6.66
S5		66958.303	-50468.408	-363206.621944	5.56
S1		66962.907	-50471.577	-24832.015894	6.61
				64.779855	
				32.3693275	
				32.36 m ²	
				9.79 坪	

地番	(C)457-109	X座標	Y座標	Y*(Xn+1-Xn-1)	辺長
S1		66962.907	-50471.577	1861290.816606	5.56
S5		66958.303	-50468.408	54606.817456	7.65
k32		66961.825	-50461.393	-1444406.913232	40.37
k31		66986.927	-50429.766	-1404015.115206	4.14
S6		66989.666	-50426.659	-416221.643366	6.96
S4		66995.181	-50430.910	1349480.720690	51.91
				734.682928	
				367.3414640	
				367.34 m ²	
				111.12 坪	

製作者

(平成5年6月19日作製)

福岡県土地家屋調査士会

申請人

縮尺

1/1000

登記年月日：平成8年6月21日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

平成 8年6月21日 各階平面図 358685

建物図面図
各階平面図

別府474番1の
5-606

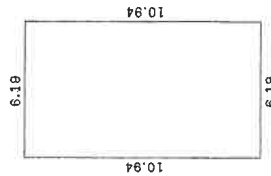
家屋番号

アネシス
五番館

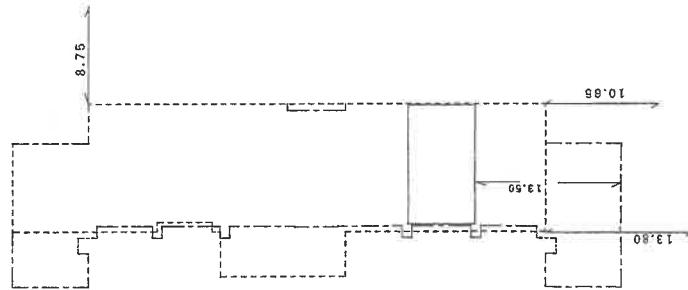
別府北二丁目
柏屋郡志免町大字別府字島田474番地1

建物の所在

建物の存する部分 6 欄
建物の番号 606



求積表
 $6.19 \times 10.94 = 67.7186$
床面積 67.71㎡



写真撮影位置方向

製作者
土地家屋調査士

平成 8年6月12日
255

申請人

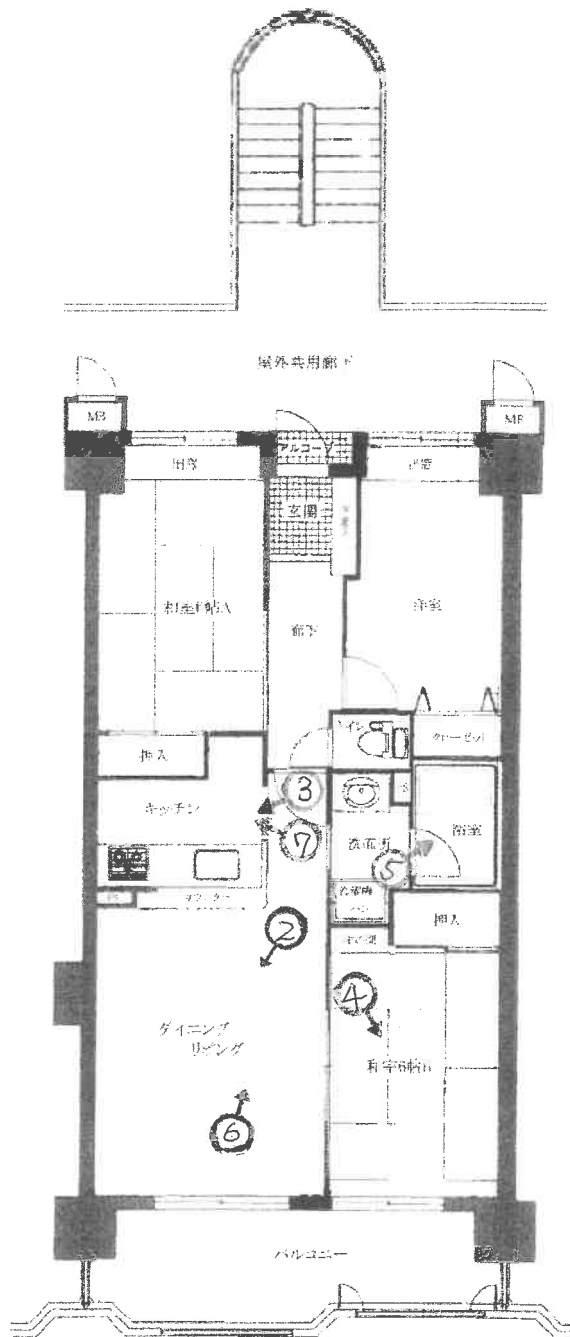
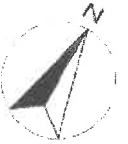
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

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10日 福岡法務局柏屋出張所 登記官

- (1) 平成23年9月27日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

問 取 図



写真撮影位置方向

1 本件マンション



2 LDK



3 同(キッチン付近)



4 和室



5 浴室



6 LDKの床の傷み



7 同(キッチン付近)



令和 7 年（ケ）第 73 号
令和 7 年 6 月 18 日 現地調査
令和 7 年 7 月 19 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮崎 浩

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 13,900,000 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	糟屋郡志免町別府北二丁目474番地1	
	建 物 の 名 称	アネシス空港東五番館	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	志免町別府北二丁目474番1の5の606	
	建 物 の 名 称	606	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	6階部分 67.71 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	糟屋郡志免町別府北二丁目474番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	19,001.04 m ²	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	糟屋郡志免町別府北二丁目442番5	
	地 目	宅 地	
	地 積	106.39 m ²	
	土 地 の 符 号	3	
	所在及び地番	糟屋郡志免町別府北二丁目447番2	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	12 m ²	
	土 地 の 符 号	4	
所在及び地番	糟屋郡志免町別府北二丁目457番42		
地 目	宅 地		
地 積	1,048.97 m ²		
土 地 の 符 号	5		
所在及び地番	糟屋郡志免町別府北二丁目457番108		
地 目	宅 地		
地 積	32.38 m ²		

(敷地権の表示)																																																				
土地の符号	1・2・3・4・5																																																			
敷地権の種類	所有権																																																			
敷地権の割合	204 / 100,000																																																			
特記事項																																																				
・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積 (90.36㎡) を採用した。 <table><thead><tr><th></th><th>A床面積</th><th>B (持分分子)</th><th>C (持分分母)</th><th>D=A*B/C</th></tr></thead><tbody><tr><td>共同住宅</td><td>73.85</td><td>6,771</td><td>1,979,846</td><td>0.25</td></tr><tr><td>共同住宅</td><td>8,538.76</td><td>6,771</td><td>728,261</td><td>79.39</td></tr><tr><td>附属家</td><td>15.40</td><td>6,771</td><td>728,261</td><td>0.14</td></tr><tr><td>附属家</td><td>4,593.99</td><td>6,771</td><td>3,314,991</td><td>9.38</td></tr><tr><td>附属家</td><td>176.00</td><td>6,771</td><td>3,314,991</td><td>0.36</td></tr><tr><td>附属家</td><td>27.00</td><td>6,771</td><td>3,314,991</td><td>0.06</td></tr><tr><td>附属家</td><td>100.41</td><td>6,771</td><td>3,314,991</td><td>0.21</td></tr><tr><td>附属家</td><td>277.53</td><td>6,771</td><td>3,314,991</td><td>0.57</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>合計</td><td>90.36</td></tr></tbody></table> ・ 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。				A床面積	B (持分分子)	C (持分分母)	D=A*B/C	共同住宅	73.85	6,771	1,979,846	0.25	共同住宅	8,538.76	6,771	728,261	79.39	附属家	15.40	6,771	728,261	0.14	附属家	4,593.99	6,771	3,314,991	9.38	附属家	176.00	6,771	3,314,991	0.36	附属家	27.00	6,771	3,314,991	0.06	附属家	100.41	6,771	3,314,991	0.21	附属家	277.53	6,771	3,314,991	0.57				合計	90.36
	A床面積	B (持分分子)	C (持分分母)	D=A*B/C																																																
共同住宅	73.85	6,771	1,979,846	0.25																																																
共同住宅	8,538.76	6,771	728,261	79.39																																																
附属家	15.40	6,771	728,261	0.14																																																
附属家	4,593.99	6,771	3,314,991	9.38																																																
附属家	176.00	6,771	3,314,991	0.36																																																
附属家	27.00	6,771	3,314,991	0.06																																																
附属家	100.41	6,771	3,314,991	0.21																																																
附属家	277.53	6,771	3,314,991	0.57																																																
			合計	90.36																																																
住居表示	志免町別府北2丁目2番5-606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 「福岡空港」 駅の北東方、約1.2km J R 篠栗線 「柚須」 駅の南東方、約1.2km 西鉄バス「北本町」 停留所の西方、約200m (別添「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、マンション、病院、事業所、戸建住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域である。地勢はおおむね平坦である。 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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	第一種20メートル高度地区
画 地 条 件	規 模	20,200.80㎡ (合計地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」 参照)
	間口・奥行	約115m・約210m
	接道関係	二方路地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約7mの舗装町道と等高に、南側で幅員約7mの舗装町道と等高に接面(ともに建築基準法第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、通常の費用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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 敷地権の目的たる土地には5棟のマンションのほか附属建物が建つ。五番館は5棟のうちの1つである。 ・ 北西側で幅約2.4mの水路を介して、幅員約4mの舗装町道(2項道路)に接続する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アネシス空港東五番館
建物の用途	共同住宅（総戸数 97 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8年5月29日 経過年数 約 30 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 10 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 4 階建 合計床面積 8,538.76 m ² （登記上）
仕様	外壁 タイル貼り ほか その他 特になし
設備等	エレベータ 2 基 駐車場 あり 集会所 あり 管理人室 あり その他 オートロックシステム
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。
特記事項	・集会所、管理人室は5棟全体のものとして、他の棟に設けられている。 ・ガスは集中LPG

(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	6階部分の中間住戸（南東面、北西面採光）
床 面 積	登記記載 67.71㎡ 固定資産税評価証明書上 90.36㎡
間 取 り	3 L D K、バルコニー約11㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床 フローリング、タタミ ほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気、ガス、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様等はない
保守管理の状態	普通
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 ・建物に付属する建具については、その全てについて動作確認を行っていないので、支障なく施錠・開閉等可能かどうかについては不明である。 ・南側に高層建物がないため、採光面で優れる。

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、目的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
310,000	90.36	0.32	8,960,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。(以下同じ)

ア 再調達原価

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

イ 床面積

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

ウ 現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.32 \times 1.00 = 0.32$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 30 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 0% (保守管理の状態等を考慮)

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
128,000	0.90	20,200.80	1.00	204 / 100,000	4,750,000

ア 標準画地価格・・・基準地「志免（県）5-2」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$198,000\text{円/㎡} \times \frac{107}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{165} = 128,000\text{円/㎡}$$

*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： 補正要因無し 1.00

*地域格差 ： 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 1.10 × 1.00 × 1.50 × 1.00 = 1.65

イ 個別格差・・・・・・ 二方路 形状 規模 個別格差
 1.02 × 0.98 × 0.90 = 0.90

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・・・・ 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
8,960,000	4,750,000	0.99	13,570,000

ウ 個別格差・・・・・・ 一棟のマンション内における階層・位置・品等々の
効用格差等を考量して査定した。

2 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
280,000	0.99	67.71	18,770,000

- 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
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	13,570,000	1.00	13,570,000	20%
② 比準価格	18,770,000	1.00	18,770,000	80%
調整後の価格	17,730,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並
びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 （円） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価（敷金等） オ	評 価 額 （円） (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	17,730,000円	1.00	0.80	0.98	0	13,900,000円

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

基準地標準価格：基準地「志免（県）5－2」
所 在：糟屋郡志免町別府北2丁目484番10 外
住 居 表 示：別府北2-5-1
価 格：198,000 円/㎡（対前年変動率 7.6%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：3,821 ㎡
地 域 の 概 要：低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域
接 面 街 路：南東側幅員約25m 町道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：地下鉄空港線「福岡空港」駅の北東方、道路距離1.2km
用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	4 葉
3 地積測量図（写）	3 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	2 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	2 葉

以 上

位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』」より引用）

