

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9日
 福岡地方裁判所第4民事部
 裁判所書記官 原 田 恵

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 8年 6月 24日から 令和 8年 7月 1日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 8年 7月 22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 8年 6月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区美野島二丁目68番地1

建物の名称 セイワコーポ住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美野島二丁目68番1の507

建物の名称 507号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 43.91平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福岡市博多区美野島二丁目68番1

地 目 宅地

地 積 546.90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 261009分の4391



物 件 明 細 書

令和 7年11月18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】
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、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区美野島二丁目68番地1

建物の名称 セイワコーポ住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美野島二丁目68番1の507

建物の名称 507号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 43.91平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福岡市博多区美野島二丁目68番1

地 目 宅地

地 積 546.90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 261009分の4391

令和7年(ヌ)第58号

管理費等の状況について

令和8年4月30日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧山利春

本件建物(セイワコーポ住吉507号)の管理費等の状況について、申立債権者に照会した結果は下記のとおりです。

記

令和8年4月28日現在

ア 管理費 7,810円

イ 修繕積立金 8,920円

ウ 水道料 2,000円(2月に1回)

ア～ウの滞納額及び遅延損害金並びに諸費用合計金 7,672,273円

(詳細は別添計算書のとおり)

以上

未納金額合計

¥7,672,273

毎月28日に翌月分払

管理費等未納内訳

年月	管理費	修繕積立金	水道料	月額計	遅延損害金	総合計	元本合計
平成22年6月28日		8,000		8,000			
平成22年7月28日		8,000		8,000	198	8,198	16,000
平成22年8月28日		8,000		8,000	297	8,297	24,000
平成22年9月28日		8,000		8,000	384	8,384	32,000
平成22年10月28日		8,000		8,000	496	8,496	40,000
平成22年11月28日		8,000		8,000	576	8,576	48,000
平成22年12月28日		8,000		8,000	694	8,694	56,000
平成23年1月28日		8,000		8,000	793	8,793	64,000
平成23年2月28日		8,000		8,000	806	8,806	72,000
平成23年3月28日		8,000		8,000	992	8,992	80,000
平成23年4月28日		8,000		8,000	1,056	9,056	88,000
平成23年5月28日		8,000		8,000	1,190	9,190	96,000
平成23年6月28日		8,000		8,000	1,248	9,248	104,000
平成23年7月28日		8,000		8,000	1,388	9,388	112,000
平成23年8月28日		8,000		8,000	1,488	9,488	120,000
平成23年9月28日	7,810	8,000		15,810	1,629	17,439	135,810
平成23年10月28日	7,810	8,000		15,810	1,880	17,690	151,620
平成23年11月28日	7,810	8,000		15,810	2,009	17,819	167,430
平成23年12月28日	7,810	8,000		15,810	2,272	18,082	183,240
平成24年1月28日	7,810	8,000		15,810	2,468	18,278	199,050
平成24年2月28日	7,810	8,000		15,810	2,492	18,302	214,860
平成24年3月28日	7,810	8,000		15,810	2,860	18,670	230,670
平成24年4月28日	7,810	8,000		15,810	2,957	18,767	246,480
平成24年5月28日	7,810	8,000		15,810	3,252	19,062	262,290
平成24年6月28日	7,810	8,000		15,810	3,337	19,147	278,100
平成24年7月28日	7,810	8,000		15,810	3,644	19,454	293,910
平成24年8月28日	7,810	8,000		15,810	3,840	19,650	309,720
平成24年9月28日	7,810	8,000		15,810	3,906	19,716	325,530
平成24年10月28日	7,810	8,000		15,810	4,232	20,042	341,340
平成24年11月28日	7,810	8,000		15,810	4,285	20,095	357,150
平成24年12月28日	7,810	8,000		15,810	4,624	20,434	372,960
平成25年1月28日	7,810	8,000		15,810	4,820	20,630	388,770
平成25年2月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	4,553	22,363	406,580
平成25年3月28日	7,810	8,000		15,810	5,237	21,047	422,390
平成25年4月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	5,282	23,092	440,200
平成25年5月28日	7,810	8,000		15,810	5,654	21,464	456,010
平成25年6月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	5,685	23,495	473,820
平成25年7月28日	7,810	8,000		15,810	6,071	21,881	489,630
平成25年8月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	6,292	24,102	507,440
平成25年9月28日	7,810	8,000		15,810	6,279	22,089	523,250
平成25年10月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	6,709	24,519	541,060
平成25年11月28日	7,810	8,000		15,810	6,682	22,492	556,870
平成25年12月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	7,126	24,936	574,680
平成26年1月28日	7,810	8,000		15,810	7,322	23,132	590,490
平成26年2月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	6,812	24,622	608,300
平成26年3月28日	7,810	8,000		15,810	7,738	23,548	624,110
平成26年4月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	7,703	25,513	641,920
平成26年5月28日	7,810	8,000		15,810	8,155	23,965	657,730
平成26年6月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	8,106	25,916	675,540
平成26年7月28日	7,810	8,000		15,810	8,572	24,382	691,350
平成26年8月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	8,793	26,603	709,160
平成26年9月28日	7,810	8,000		15,810	8,699	24,509	724,970
平成26年10月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	9,210	27,020	742,780
平成26年11月28日	7,810	8,000		15,810	9,103	24,913	758,590
平成26年12月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	9,627	27,437	776,400
平成27年1月28日	7,810	8,000		15,810	9,823	25,633	792,210

平成27年2月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	9,072	26,882	810,020
平成27年3月28日	7,810	8,000		15,810	10,240	26,050	825,830
平成27年4月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	10,123	27,933	843,640
平成27年5月28日	7,810	8,000		15,810	10,657	26,467	859,450
平成27年6月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	10,527	28,337	877,260
平成27年7月28日	7,810	8,000		15,810	11,074	26,884	893,070
平成27年8月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	11,294	29,104	910,880
平成27年9月28日	7,810	8,000		15,810	11,120	26,930	926,690
平成27年10月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	11,711	29,521	944,500
平成27年11月28日	7,810	8,000		15,810	11,523	27,333	960,310
平成27年12月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	12,128	29,938	978,120
平成28年1月28日	7,810	8,000		15,810	12,324	28,134	993,930
平成28年2月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	11,736	29,546	1,011,740
平成28年3月28日	7,810	8,000		15,810	12,741	28,551	1,027,550
平成28年4月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	12,544	30,354	1,045,360
平成28年5月28日	7,810	8,000		15,810	13,158	28,968	1,061,170
平成28年6月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	12,947	30,757	1,078,980
平成28年7月28日	7,810	8,000		15,810	13,575	29,385	1,094,790
平成28年8月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	13,796	31,606	1,112,600
平成28年9月28日	7,810	8,000		15,810	13,540	29,350	1,128,410
平成28年10月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	14,213	32,023	1,146,220
平成28年11月28日	7,810	8,000		15,810	13,944	29,754	1,162,030
平成28年12月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	14,630	32,440	1,179,840
平成29年1月28日	7,810	8,000		15,810	14,826	30,636	1,195,650
平成29年2月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	13,590	31,400	1,213,460
平成29年3月28日	7,810	8,000		15,810	15,242	31,052	1,229,270
平成29年4月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	14,964	32,774	1,247,080
平成29年5月28日	7,810	8,000		15,810	15,659	31,469	1,262,890
平成29年6月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	227	18,037	1,280,700
平成29年7月28日	7,810	8,000		15,810	16,076	31,886	1,296,510
平成29年8月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	16,297	34,107	1,314,320
平成29年9月28日	7,810	8,000		15,810	15,961	31,771	1,330,130
平成29年10月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	16,714	34,524	1,347,940
平成29年11月28日	7,810	8,000		15,810	16,365	32,175	1,363,750
平成29年12月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	17,131	34,941	1,381,560
平成30年1月28日	7,810	8,000		15,810	17,327	33,137	1,397,370
平成30年2月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	15,850	33,660	1,415,180
平成30年3月28日	7,810	8,000		15,810	17,744	33,554	1,430,990
平成30年4月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	17,385	35,195	1,448,800
平成30年5月28日	7,810	8,000		15,810	18,161	33,971	1,464,610
平成30年6月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	17,789	35,599	1,482,420
平成30年7月28日	7,810	8,000		15,810	18,578	34,388	1,498,230
平成30年8月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	18,798	36,608	1,516,040
平成30年9月28日	7,810	8,000		15,810	18,382	34,192	1,531,850
平成30年10月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	19,215	37,025	1,549,660
平成30年11月28日	7,810	8,000		15,810	18,785	34,595	1,565,470
平成30年12月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	19,632	37,442	1,583,280
平成31年1月28日	7,810	8,000		15,810	19,828	35,638	1,599,090
平成31年2月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	18,109	35,919	1,616,900
平成31年3月28日	7,810	8,000		15,810	20,245	36,055	1,632,710
平成31年4月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	19,806	37,616	1,650,520
令和1年5月28日	7,810	8,000		15,810	20,662	36,472	1,666,330
令和1年6月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	20,209	38,019	1,684,140
令和1年7月28日	7,810	8,000		15,810	21,079	36,889	1,699,950
令和1年8月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	21,300	39,110	1,717,760
令和1年9月28日	7,810	8,000		15,810	20,802	36,612	1,733,570
令和1年10月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	21,717	39,527	1,751,380
令和1年11月28日	7,810	8,000		15,810	21,206	37,016	1,767,190
令和1年12月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	22,134	39,944	1,785,000
令和2年1月28日	7,810	8,000		15,810	22,330	38,140	1,800,810
令和2年2月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	21,095	38,905	1,818,620

令和2年3月28日	7,810	8,000		15,810	22,746	38,556	1,834,430
令和2年4月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	22,226	40,036	1,852,240
令和2年5月28日	7,810	8,000		15,810	23,163	38,973	1,868,050
令和2年6月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	22,630	40,440	1,885,860
令和2年7月28日	7,810	8,000		15,810	23,580	39,390	1,901,670
令和2年8月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	23,801	41,611	1,919,480
令和2年9月28日	7,810	8,000		15,810	23,223	39,033	1,935,290
令和2年10月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	24,218	42,028	1,953,100
令和2年11月28日	7,810	8,000		15,810	23,626	39,436	1,968,910
令和2年12月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	24,635	42,445	1,986,720
令和3年1月28日	7,810	8,000		15,810	24,831	40,641	2,002,530
令和3年2月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	22,627	40,437	2,020,340
令和3年3月28日	7,810	8,000		15,810	25,248	41,058	2,036,150
令和3年4月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	24,647	42,457	2,053,960
令和3年5月28日	7,810	8,000		15,810	25,665	41,475	2,069,770
令和3年6月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	25,050	42,860	2,087,580
令和3年7月28日	7,810	8,000		15,810	26,082	41,892	2,103,390
令和3年8月28日	7,810	8,000	2,000	17,810	26,302	44,112	2,121,200
令和3年9月28日	7,810	8,920		16,730	25,655	42,385	2,137,930
令和3年10月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	26,742	45,472	2,156,660
令和3年11月28日	7,810	8,920		16,730	26,080	42,810	2,173,390
令和3年12月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	27,182	45,912	2,192,120
令和4年1月28日	7,810	8,920		16,730	27,389	44,119	2,208,850
令和4年2月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	24,948	43,678	2,227,580
令和4年3月28日	7,810	8,920		16,730	27,829	44,559	2,244,310
令和4年4月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	27,156	45,886	2,263,040
令和4年5月28日	7,810	8,920		16,730	28,269	44,999	2,279,770
令和4年6月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	27,582	46,312	2,298,500
令和4年7月28日	7,810	8,920		16,730	28,708	45,438	2,315,230
令和4年8月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	28,941	47,671	2,333,960
令和4年9月28日	7,810	8,920		16,730	28,208	44,938	2,350,690
令和4年10月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	29,380	48,110	2,369,420
令和4年11月28日	7,810	8,920		16,730	28,633	45,363	2,386,150
令和4年12月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	29,820	48,550	2,404,880
令和5年1月28日	7,810	8,920		16,730	30,027	46,757	2,421,610
令和5年2月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	27,331	46,061	2,440,340
令和5年3月28日	7,810	8,920		16,730	30,467	47,197	2,457,070
令和5年4月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	29,709	48,439	2,475,800
令和5年5月28日	7,810	8,920		16,730	30,907	47,637	2,492,530
令和5年6月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	30,135	48,865	2,511,260
令和5年7月28日	7,810	8,920		16,730	31,347	48,077	2,527,990
令和5年8月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	31,579	50,309	2,546,720
令和5年9月28日	7,810	8,920		16,730	30,761	47,491	2,563,450
令和5年10月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	32,019	50,749	2,582,180
令和5年11月28日	7,810	8,920		16,730	31,186	47,916	2,598,910
令和5年12月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	32,458	51,188	2,617,640
令和6年1月28日	7,810	8,920		16,730	32,666	49,396	2,634,370
令和6年2月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	30,775	49,505	2,653,100
令和6年3月28日	7,810	8,920		16,730	33,105	49,835	2,669,830
令和6年4月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	32,262	50,992	2,688,560
令和6年5月28日	7,810	8,920		16,730	33,545	50,275	2,705,290
令和6年6月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	32,688	51,418	2,724,020
令和6年7月28日	7,810	8,920		16,730	33,985	50,715	2,740,750
令和6年8月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	34,217	52,947	2,759,480
令和6年9月28日	7,810	8,920		16,730	33,314	50,044	2,776,210
令和6年10月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	34,657	53,387	2,794,940
令和6年11月28日	7,810	8,920		16,730	33,740	50,470	2,811,670
令和6年12月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	35,096	53,826	2,830,400
令和7年1月28日	7,810	8,920		16,730	35,304	52,034	2,847,130
令和7年2月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	32,097	50,827	2,865,860
令和7年3月28日	7,810	8,920		16,730	35,744	52,474	2,882,590

令和7年4月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	34,815	53,545	2,901,320
令和7年5月28日	7,810	8,920		16,730	36,183	52,913	2,918,050
令和7年6月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	35,241	53,971	2,936,780
令和7年7月28日	7,810	8,920		16,730	36,623	53,353	2,953,510
令和7年8月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	36,855	55,585	2,972,240
令和7年9月28日	7,810	8,920		16,730	35,867	52,597	2,988,970
令和7年10月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	37,295	56,025	3,007,700
令和7年11月28日	7,810	8,920		16,730	36,293	53,023	3,024,430
令和7年12月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	37,735	56,465	3,043,160
令和8年1月28日	7,810	8,920		16,730	37,942	54,672	3,059,890
令和8年2月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	34,480	53,210	3,078,620
令和8年3月28日	7,810	8,920		16,730	38,382	55,112	3,095,350
令和8年4月28日	7,810	8,920	2,000	18,730	37,368	56,098	3,114,080
合計	1,374,560	1,579,520	160,000	3,114,080	3,424,205	6,538,285	

弁護士費用	1,072,988
水道メータ一取替料	61,000
総合計	7,672,273

令和7年(又)第 58号
令和7年 9月22日受理
令和7年 10月31日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区美野島二丁目68番地1

建物の名称 セイワコーポ住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美野島二丁目68番1の507

建物の名称 507号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 43.91平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福岡市博多区美野島二丁目68番1

地 目 宅地

地 積 546.90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 261009分の4391

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市博多区美野島2丁目2番19-507号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 7,810円 修繕積立金 8,920円 水道使用料(2ヶ月に1回) 定額2,000円に水道使用実費を加算	令和7年10月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない。 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある。 6,214,186円 (令和7年10月分まで)
管理会社等	株式会社フジメンテナンス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/>	

(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、2枚目記載のとおりです。 (占有関係等) 本件建物は、空き家です。長期間人の出入りはありません。
■九州電力㈱	(ライフライン照会に対する回答) (電気使用者等) 契約名義人 A (契約日) 平成17年3月8日 (解約日) 平成26年3月7日

(3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)

本件土地は、公図どおり公道(地番1000番)に接している。

(占有関係)

関係人の陳述等から2枚目記載のとおり、所有者が住居(空き家)として使用しているものと認めた。

(本件建物の損傷等)

本件建物には、経年劣化があり、長期間人の出入りがないため、黴臭く、室内はゴミ等が大量にあり、床や壁が見えない部分があるため、床や壁の傷みの有無は確認できなかった。天井には、特別な傷みは見当たらなかった。

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9月24日(水) 11:30-12:00	物件所在地	外観等調査
令和7年9月24日(水) 12:40-13:00	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9月26日(金) 9:40-10:00	福岡法務局	公函等入手
令和7年10月3日(金) 15:50-16:20	物件所在地	立入調査, 管理会社担当者と面談, 写真撮影
令和7年10月8日(水) 14:00-14:20	執行官室	ライフライン(電気)照会書送付
令和7年10月18日(土) 16:10-16:25	執行官室	管理会社へ水道使用量等照会書送信
令和7年10月23日(木) 13:00-13:10	執行官室	管理会社担当者から水道契約者等につき電話聴取
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() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月3日 目的物件は, 施錠されていたので, 立会人B を立ち会わせて立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(5枚目) (注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出し
美野島2丁目

請求部分	所在	福岡市博多区美野島二丁目			地番	68番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年6月16日			備付年月日(原図)		補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月26日
福岡法務局

請求番号：7-6
(1/1)

登記官

(6 枚目)

(6~8枚目A3版からA4版に縮小)

公用

登記年月日：昭和49年7月9日

前 102846

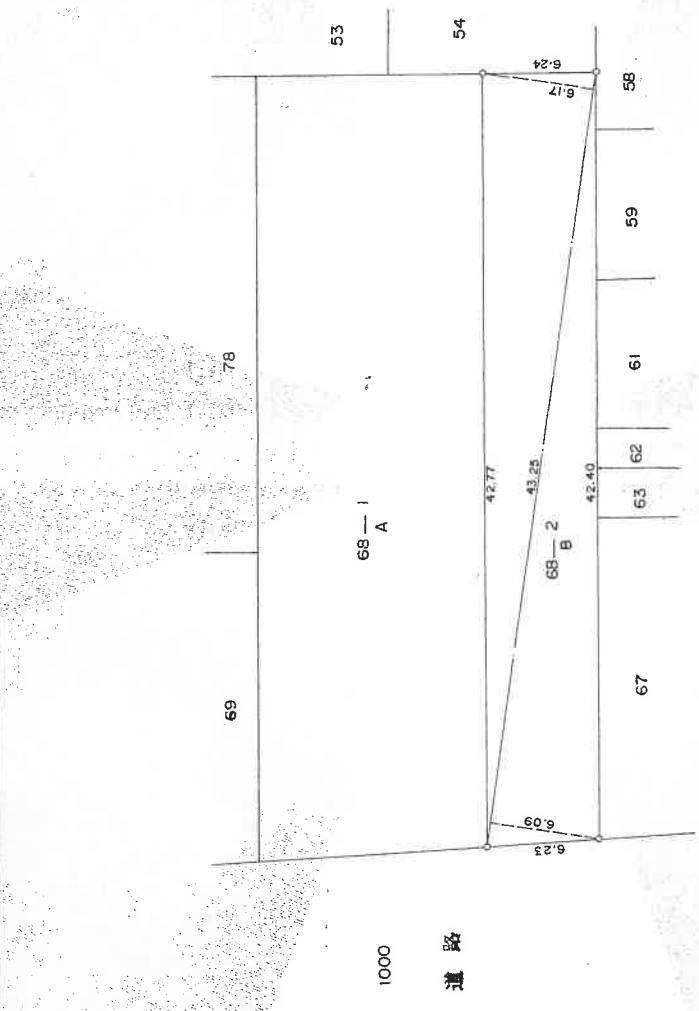
地番 68-1
68-2

土地の所在

福岡市博多区美野島2丁目

地積測量図

昭和49年7月8日
製作年月日
申請人



求積
 $43.25 \times (6.09 + 6.17) \times 1/2 = 265.1225$
 面積 265.12 m²

縮尺 1/300

(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9月26日 福岡法務局 登記官

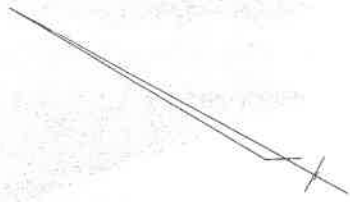
登記年月日：昭和49年12月6日

611154

家屋番号 507
美野島2丁目68番10の28

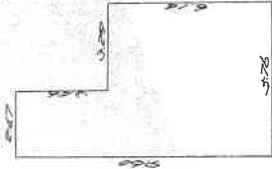
建物の所在 福岡市博多区美野島2丁目68番地1

建各階平面図



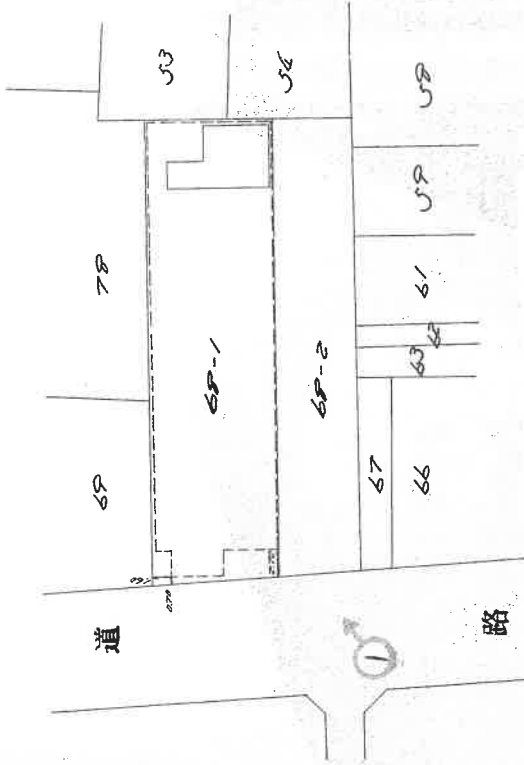
建物の存する部分の階

507号



床面積

3.46 × 2.67 = 9.24
 6.16 × 5.76 = 35.48
 合計 44.72



写真撮影位置方向

縮尺 1/500 1/200

(福岡県土地家屋調査士会)

昭和49年12月6日
 製作年月日

申請人
 作製者

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9月26日

福岡法務局

登記官

公用

間取図



← 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 浴室



5 和室4.5帖



6 和室6帖



7 玄関付近



8 洗面所



令和7年(ヌ)第58号
令和7年10月3日現地調査
令和7年10月27日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
福 山 道 和

第1 評価額

番号	評価額
1	金 50,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記上	現況
1	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照
	所 在	福岡市博多区美野島二丁目68番地1	
	建物の名称	セイワコーポ住吉	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	美野島二丁目68番1の507	
	建物の名称	507号	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	5階部分 43.91 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	福岡市博多区美野島二丁目68番1	
	地目	宅地	
	地積	546.90 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	4,391 / 261,009		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 (60.56m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的たる土地の数量は現地の状況や建物の制約等によりの確に確認できないが、公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	福岡市博多区美野島二丁目2番19-507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)	JR鹿児島本線「博多」駅の南方、約1.0km。 西鉄バス「美野島一丁目」停留所の南西方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象不動産の所在する近隣は、市道御供所井尻3号線(通称「こくてつ通り」)の背後に店舗、マンション等が建ち並ぶ商住混在地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 特になし
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	546.90㎡ (登記地積) 長方形 (別添「公図(写)」参照。) 約13m・約43m 中間画地 特になし
接面道路の状況	南西側で幅員約11mの舗装市道と概ね等高に接面。 (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	土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。	
特記事項	①現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セイワコーポ住吉
建物の用途	共同住宅・店舗・事務所 (総戸数 46 戸、住戸のみ)
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49年8月15日 経過年数 約 52 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	鉄骨鉄筋コンクリート造8階建 合計床面積 3,573.82 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイルほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 あり (賃貸7台分) 集会所 なし 管理人室 なし その他 オートロックはない。
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、経年に伴う劣化は見られるものの偶発的損傷等は観察されず、保守管理状態は概ね普通である。
特記事項	①旧耐震基準(昭和56年6月以前の耐震基準)による設計であると思われる。 ②登記上の床面積は容積率超過の状態にある。福岡市役所都市計画課及び建築指導課で調査したところ、昭和48年8月10日に現行の容積率の指定がなされたが、目的建物は昭和48年7月5日に建築確認申請が受理されていることから、現況は既存不適格建築物と推定される。建物の残存期間は現況での継続利用が可能につき、既存不適格建築物に係わる建物の減価は不要と考える。 ③駐車場の台数が少ないため、現行の市条例(「福岡市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」及び「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」)に抵触しているが、対象物件は条例が制定される以前に建てられた既存不適格建築物であるので、建物の存続期間は現況での継続利用が可能である。よって、既存不適格に係わる建物の減価は不要と考える。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階部分の 角部屋 (南東面採光)
床 面 積	登記記載 43.91㎡ 固定資産税評価証明書上 60.56㎡
間 取 り	2LDK 、バルコニー約4㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 吹付け、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	劣る 長期間放置された状態にあり管理状態は極めて悪い。経年に伴う傷みが見られるほか、台所・風呂・トイレは旧式化・陳腐化している。
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	①日照・眺望は普通。 ②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。 ③室内に大量のゴミが山積みされており目視で観察が出来ない箇 所が多数あった。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
255,000	60.56	0.07	1,080,000

【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(査定)

建物は、建築後約52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%を基本に保守管理の状態等を考慮した観察減価法による補正(-30%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - 0.3) & = & 0.07 \end{array}$$

(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
751,000	1.00	546.90	1.00	4,391 / 261,009	6,910,000

ア 標準画地価格・・・基準地 福岡博多(県)5-11の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 910,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{126} & = & 751,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

*時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

*標準化補正：補正要因なし 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		0.98		1.10		1.06		1.26

イ 個別格差・・・補正要因なし 個別格差
 1.00 = 1.00

ウ 地積・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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
1,080,000	6,910,000	1.03	8,230,000

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
148,000	1.03	43.91	6,690,000

- 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	8,230,000	1.00	8,230,000	10%
② 比準価格	6,690,000	1.00	6,690,000	90%
調整後の価格	6,840,000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	6,840,000円	0.99	0.80	0.01	0	50,000円

イ 市場性修正：旧耐震基準による設計の可能性を考慮した。

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。

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 「福岡博多(県)5-11」
所 在 : 福岡市博多区美野島3丁目225番
住 居 表 示 : 美野島3-22-40
価 格 : 910,000 円/m² (対前年変動率 11.0%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 381 m²
地 域 の 概 要 : 中高層の事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域
接 面 街 路 : 北西 側 幅員約25.0m 県道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿兒島本線「博多」駅の南西方、道路距離1.8km。
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80% 、容積率 500%)
準防火地域

第7 附属資料の表示

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

