

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月12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30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 所 在 福岡市東区箱崎一丁目  
地 番 2497番  
地 目 宅地  
地 積 160.47平方メートル
- 2 所 在 福岡市東区箱崎一丁目2497番地  
家屋 番号 2497番  
種 類 共同住宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 84.50平方メートル  
2階 84.50平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 5月22日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 投 野 由美子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

別紙賃借権目録記載のとおり

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙占有者目録記載のとおり

---

---

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   | 福岡市東区箱崎一丁目                       |
|   | 地 番   | 2497番                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.47平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 福岡市東区箱崎一丁目2497番地                 |
|   | 家屋 番号 | 2497番                            |
|   | 種 類   | 共同住宅                             |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 84.50平方メートル<br>2階 84.50平方メートル |



(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
102号室	B	R8.5.29	49,000 円	なし	0 円	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。
103号室	C	R8.11.29	48,000 円	なし	0 円	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。
105号室	D	R8.10.30	50,000 円	なし	0 円	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。
201号室	E	R9.1.30	50,000 円	なし	0 円	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。
205号室	H	R8.7.12	52,500 円	なし	0 円	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	左記占有者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	F	左記占有者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。
203号室	G	左記占有者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。



令和7年(ケ)第130号  
令和7年11月11日受理  
令和8年4月 7 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   | 福岡市東区箱崎一丁目                       |
|   | 地 番   | 2497番                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.47平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 福岡市東区箱崎一丁目2497番地                 |
|   | 家屋 番号 | 2497番                            |
|   | 種 類   | 共同住宅                             |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 84.50平方メートル<br>2階 84.50平方メートル |



(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
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 7・06・26 自 7・06・26 至 9・06・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 51,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料に共益費4,000円 を含む
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 3・05・30 自 7・05・30 至 8・05・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 49,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料に共益費3,500円 を含む
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 4・11・30 自 7・11・30 至 8・11・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 48,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料に共益費3,500円 を含む
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 3・10・31 自 7.10.31 至 8.10.30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料に共益費3,500円, を含む
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・01・31 自 8・01・31 至 9・01・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料に共益費3,500円 を含む
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 7・05・22 自 7・05・22 至 9・05・21	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料に共益費4,000円 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
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 6・03・31 自 8・03・31 至 9・03・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 49,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料に共益費4,000円 を含む
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 25・07・13 自 7・07・13 至 8・07・12	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 52,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料に共益費3,500円 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件土地建物に関し、管理会社のシノケンファシリティーズに任せているので、私は何も分かりません。
■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 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■102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 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 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C	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 部屋自体には、特に大きな損傷等はありません。
■105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 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 部屋自体には、特に大きな損傷等はありませんが、壁紙が入居後1か月くらいして黒ずんできました。
■201号室占有者E の母親	1 この部屋には、娘のEが1人で住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 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F	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 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G	1 この部屋には、私が1人で住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 部屋自体には、穴が一か所開いていますが、特に大きな損傷等はありません。
■205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 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 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

## 執行官の意見

■ 1 (接道)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（無地番、公図上の表記は「道」）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一部の境界標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)

本件建物の占有状況は、関係人の陳述、立入調査の結果等から、3,4枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

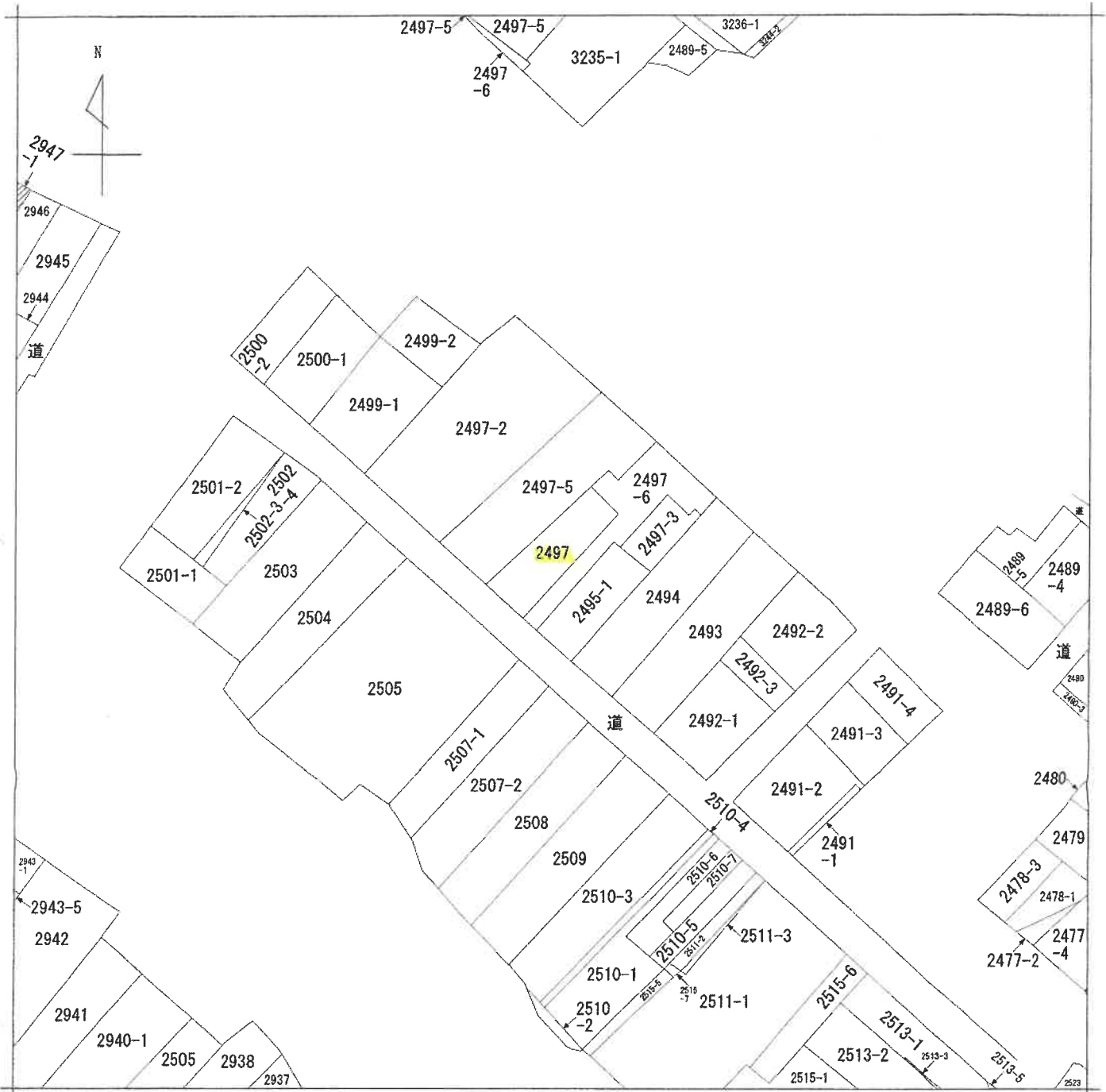
本件建物に、203号室の壁に穴（写真No.24参照）が開いている以外に、特に顕著な損傷等は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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 11月11日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求  (福岡市東区役所)
R 7年 11月13日 (木) 8:30 - 8:32	執行官室	建物所有者から事情聴取 (電話)
R 7年 11月13日 (木) 13:00 - 13:20	福岡法務局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 11月15日 (土) 16:30 - 17:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影  在宅依頼文書をポストに投函
R 7年 12月3日 (水) 13:50 - 16:40	物件所在地	立入調査、写真撮影  (105号室、203号室以外)
R 8年 2月15日 (日) 13:50 - 14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影  (203号室)
R 8年 2月23日 (月) 14:00 - 14:20	執行官室	占有状況等確認 (電話)  (105号室)

(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 箱崎2丁目  
B 箱崎1丁目  
C 箱崎1丁目

請求部	所在	福岡市東区箱崎一丁目			地番	2497番	
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11月13日  
福岡法務局

請求番号：10-1  
(1/1)

登記官

(8枚目)

A 4判に縮小

公用

公用

登記年月日：平成23年7月13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11月13日 福岡法務局 登記官

地積測量図

地番 2497-2497-6

土地の所在 福岡市東区箱崎一丁目

地番	(イ) 2497-6	X 座標	Y 座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	面積
K2	68773.126	-53523.637	13.515	-723371.954055		
K3	68767.689	-53514.789	14.249	-762532.228461		
K4	68767.375	-53513.870	6.135	-435335.332450		
K5	68796.024	-53508.502	6.351	-339832.496202		
K6	68793.726	-53504.862	-2.095	112092.699890		
K7	68793.929	-53504.736	-0.323	17282.029728		
K8	68793.403	-53503.883	2.891	-154679.725753		
K9	68796.820	-53502.115	5.492	-293633.615680		
K20	68796.895	-53501.087	2.536	-135678.756632		
K14	68799.366	-53501.976	2.867	-153390.163192		
K15	68801.762	-53506.635	4.870	-260577.312450		
K16	68804.226	-53511.139	3.801	-203395.839339		
K17	68805.563	-53513.289	-4.947	264730.240663		
K18	68799.279	-53516.870	-5.427	290436.053490		
K19	68800.136	-53518.479	-2.380	127373.980020		
K21	68796.899	-53520.469	-7.050	377319.306450		
K22	68793.086	-53514.267	-22.525	1205408.864175		
K23	68774.374	-53525.769	-19.960	1068374.349240		
面積	195.0417810	総面積		390.083562	195.04	m <sup>2</sup>

地番	(イ) 2497	X 座標	Y 座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	面積
K1	68778.052	-53532.053	22.525	-1205809.493925		
K21	68796.899	-53520.469	15.034	-804626.730946		
K22	68793.086	-53514.267	-22.525	1205408.864175		
K23	68774.374	-53525.769	-15.034	804705.411146		
面積	160.4747250	総面積		320.949450	160.47	m <sup>2</sup>

引継点	座標	X	Y	内	外	距離
ET2 ステンレス杭	68770.415	-53527.067		0	0	13.61
ET1 ステンレス杭	68777.140	-53538.909				
境界点		X	Y	内	外	距離
K1	68778.052	-53532.053	27.167	9.12		9.12
K2	68773.126	-53523.637	11.259	4.37		4.37
K3	68767.689	-53514.789	95.306	21.36		21.36
K4	68767.375	-53513.870	98.174	21.49		21.49
K5	68796.024	-53508.502	96.205	31.63		31.63
K6	68793.726	-53504.862	104.059	32.19		32.19
K7	68793.929	-53504.736	103.554	32.43		32.43
K8	68793.403	-53503.883	105.395	32.65		32.65
K9	68796.820	-53502.115	103.471	36.33		36.33
K14	68799.366	-53501.976	101.195	38.30		38.30
K15	68801.762	-53506.635	93.301	37.42		37.42
K16	68804.226	-53511.139	85.375	37.37		37.37
K17	68799.279	-53513.289	81.484	37.75		37.75
K18	68799.279	-53516.870	79.515	30.61		30.61
K19	68800.136	-53518.479	76.313	30.94		30.94
K20	68796.895	-53501.087	102.464	36.56		36.56
K21	68796.899	-53520.469	74.235	27.29		27.29
K22	68793.086	-53514.267	89.512	26.03		26.03
K23	68774.374	-53525.769	78.333	4.16		4.16

測量年月日：平成23年7月7日

報告書番号：1100124

申請人

作成者

土地家屋調査士 家島調査士会 (平成23年7月7日作成)

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

街区番号	X	Y
4A07B	68822.944	-53448.850
4A07C	68802.177	-53408.940
4A09A	68759.683	-53421.873
4A09E	68723.347	-53444.745

縮尺 1/250

A4判に縮小

(9枚目)

請求番号：10-2

登記年月日：平成23年10月20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11月13日 福岡法務局 登記官

(10枚目)

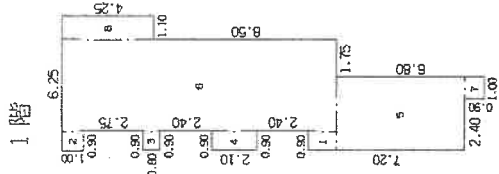
請求番号：10-3

# 各階平面図

# 建物平面図

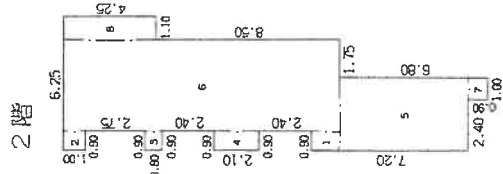
家屋番号 2497番

建物の所在 福岡市東区箱崎一丁目 2497番地



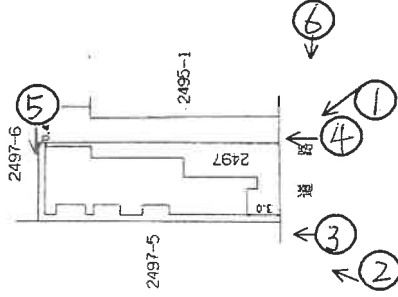
求積表

1	0.90 X 1.30	=	1.1700
2	0.90 X 1.00	=	0.9000
3	0.90 X 0.80	=	0.7200
4	0.90 X 2.10	=	1.8900
5	5.90 X 3.40	=	20.0600
6	4.25 X 12.75	=	54.1875
7	0.90 X 1.00	=	0.9000
8	1.10 X 4.25	=	4.6750
計			84.5025
床面積			84.50 m <sup>2</sup>



求積表

1	0.90 X 1.30	=	1.1700
2	0.90 X 1.00	=	0.9000
3	0.90 X 0.80	=	0.7200
4	0.90 X 2.10	=	1.8900
5	5.90 X 3.40	=	20.0600
6	4.25 X 12.75	=	54.1875
7	0.90 X 1.00	=	0.9000
8	1.10 X 4.25	=	4.6750
計			84.5025
床面積			84.50 m <sup>2</sup>



写真番号の撮影方向

報告番号 1100234

作成者

縮尺 1/250

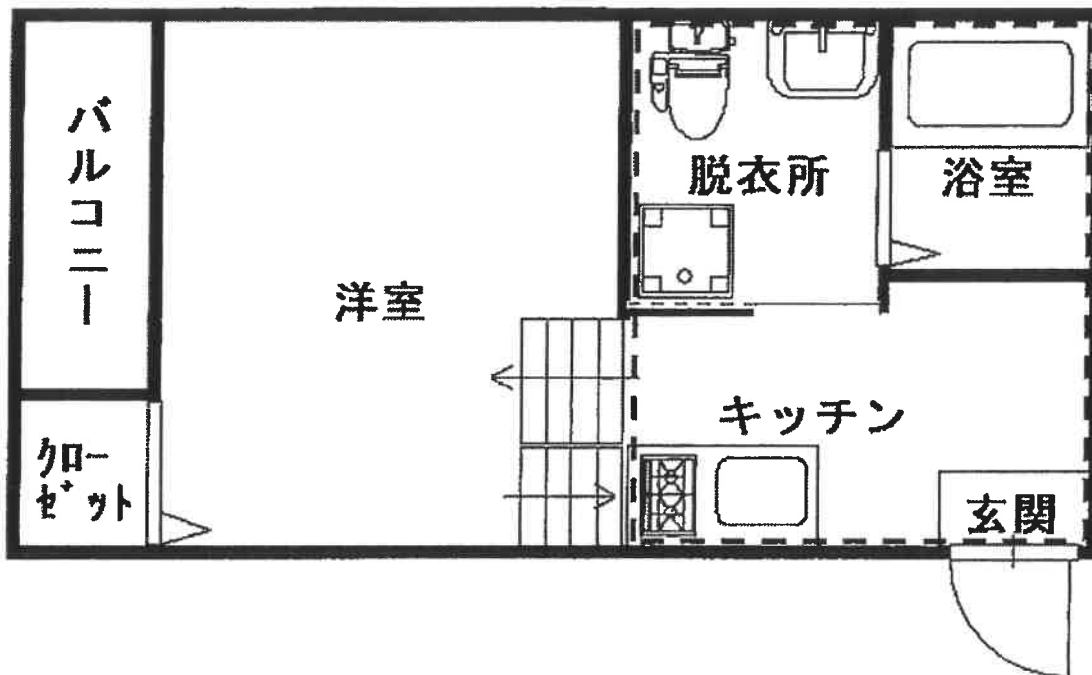
申請人

縮尺 1/500

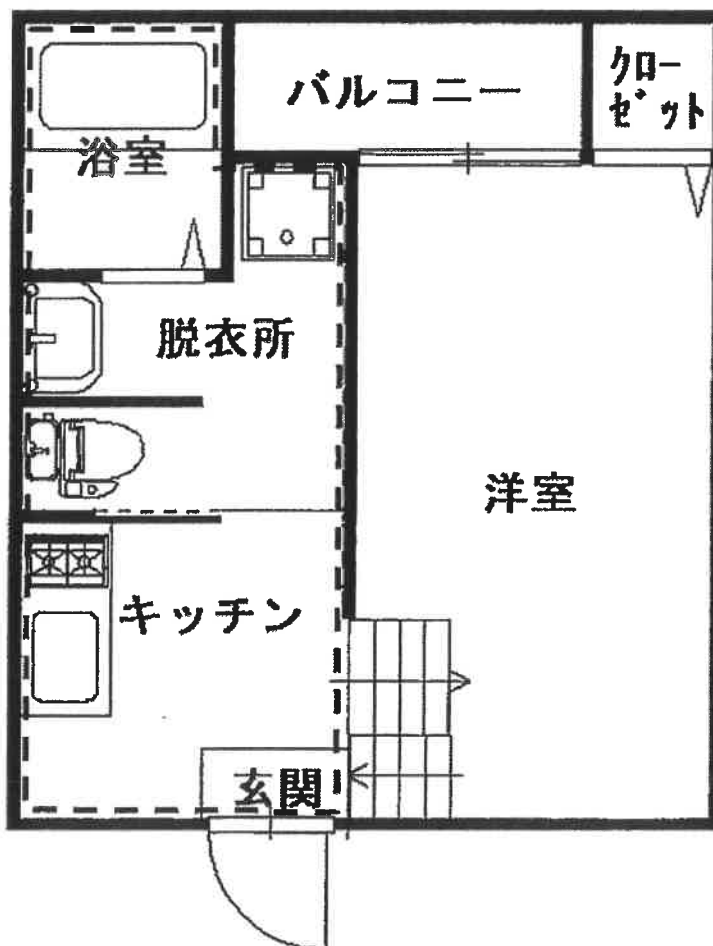
報告番号 1100234

間 取 図

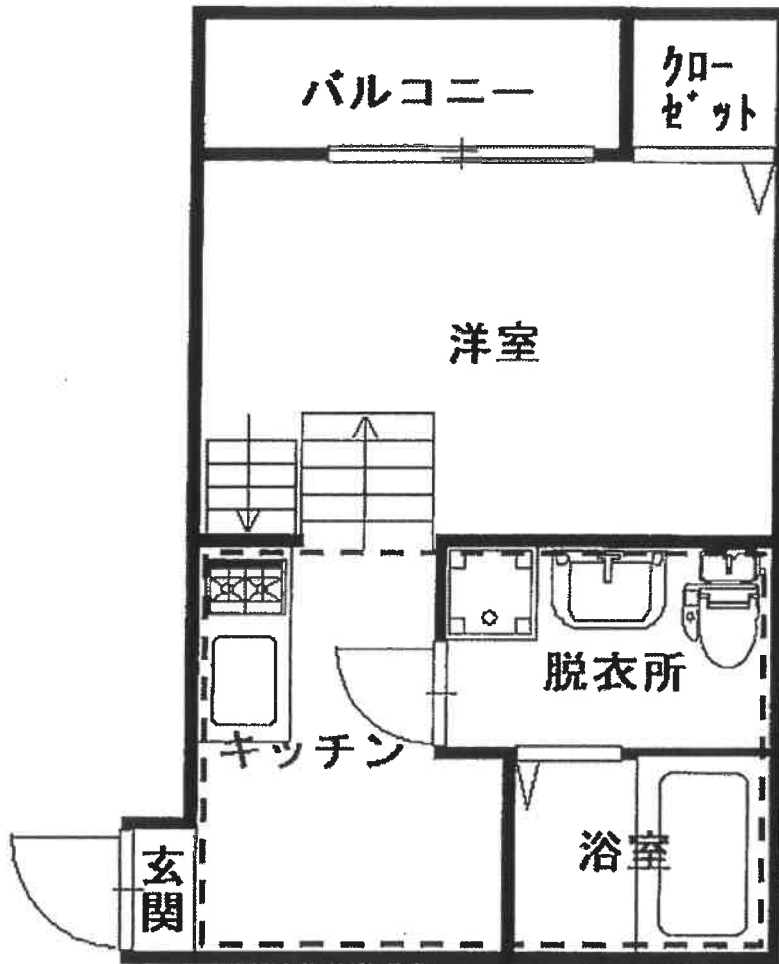
101号室・201号室



102号室・202号室 / 103号室・203号室



105号室・205号室



... 上部ロフト

No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件建物の外観を撮影



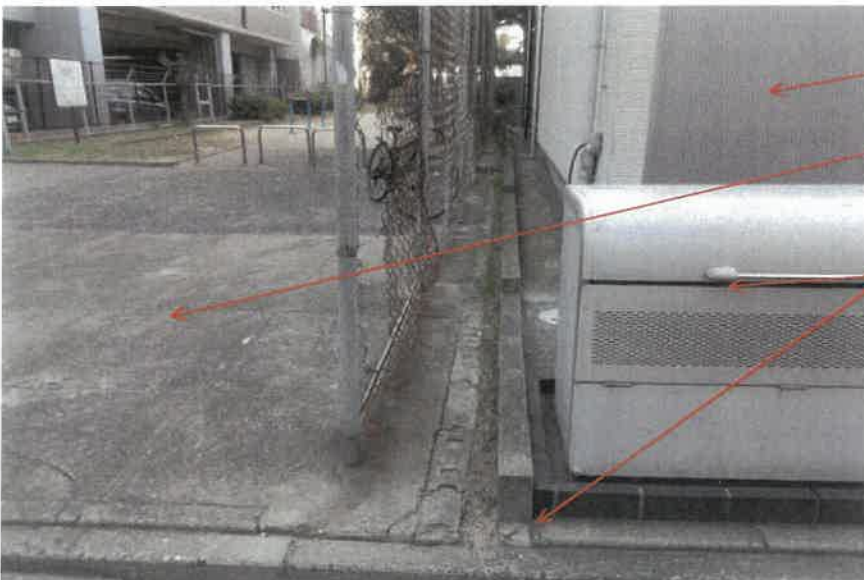
No. 3

本件建物

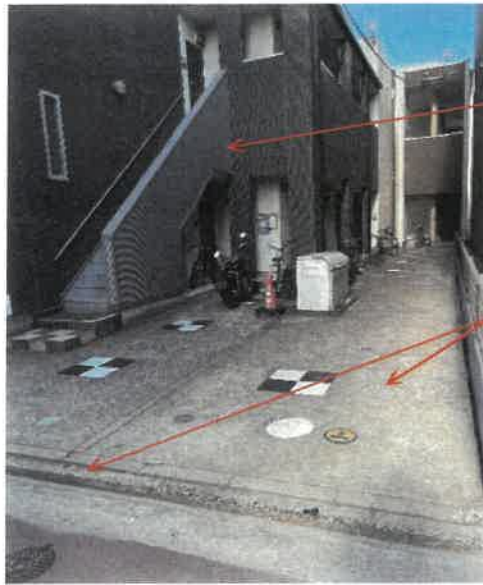
隣地 (2497-5)

境界標

ゴミ置き場



No. 4

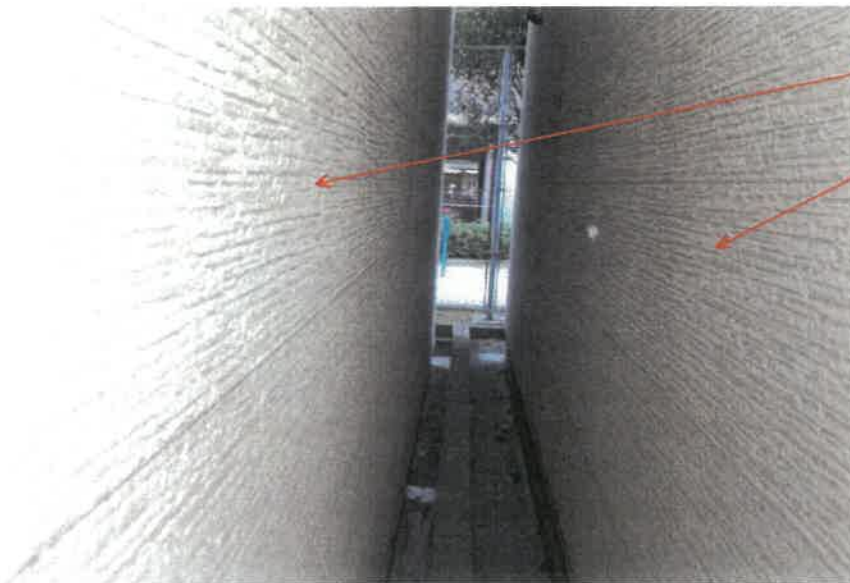


本件建物

隣地 (2497-6)

境界標

No. 5



本件建物

隣地 (2497-6) の建物

No. 6



本件建物

公衆用道路

No. 7

101号室の室内



No. 8

101号室の室内



No. 9

101号室の室内



No. 10

101号室の室内



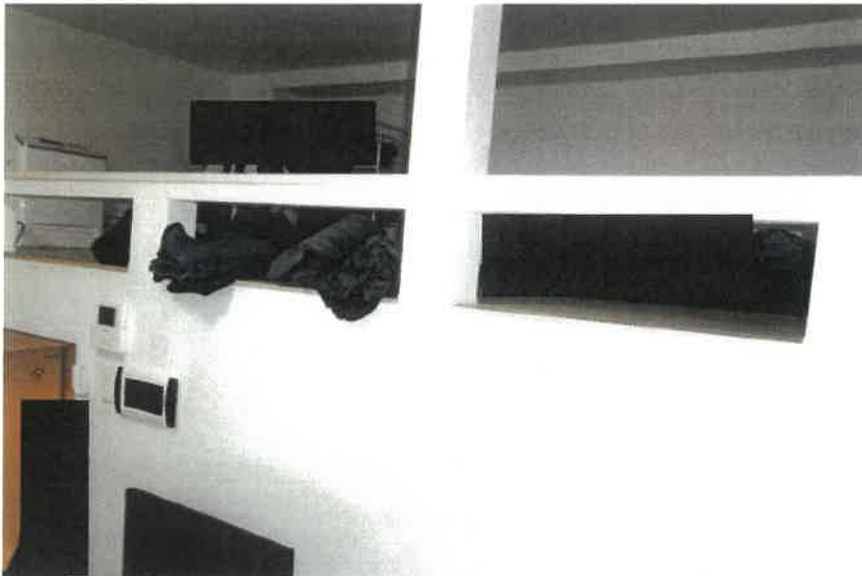
No. 11

102号室の室内



No. 12

102号室の室内



No. 13

102号室の室内



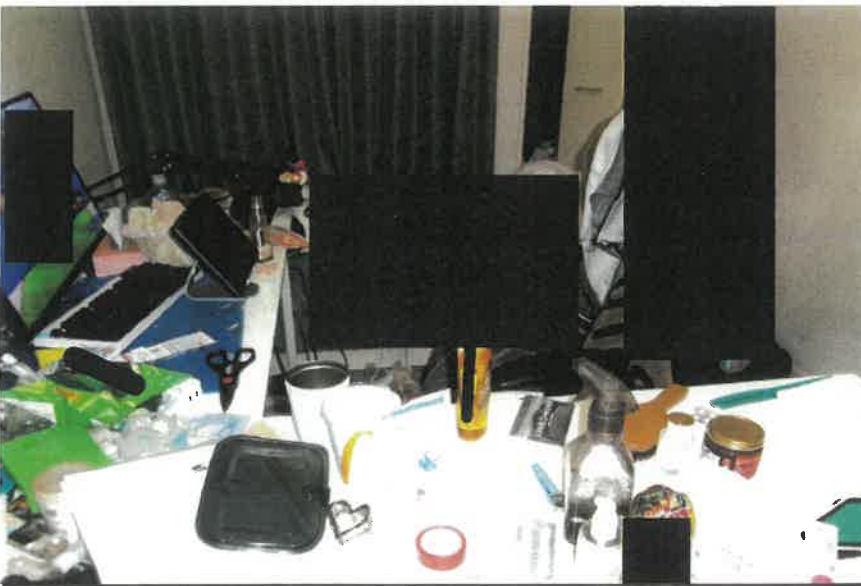
No. 14

102号室の室内



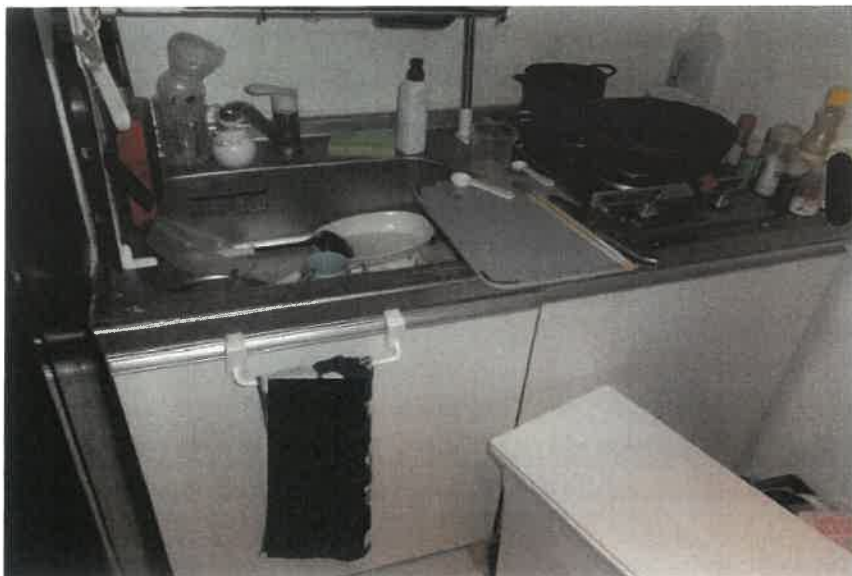
No. 15

103号室の室内



No. 16

103号室の室内



No. 17

103号室の室内



No. 18

201号室の室内



No. 19

201号室の室内



No. 20

201号室の室内



No. 21

202号室の室内



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

No. 22

202号室の室内



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

No. 23

202号室の室内



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

No. 24

203号室の室内

損壊 (穴)



No. 25

205号室の室内



No. 26

205号室の室内



No. 27

205号室の室内



令和 7年（ケ）第 130 号  
令和 7年 12月3日 現地調査  
令和 8年 5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

吉 田 稔 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 42,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 23,380,000 円
物件2 (建物)	金 19,130,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、瑕疵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	所在地目地積	福岡市東区箱崎一丁目 2497 番 宅地 160.47㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡市東区箱崎一丁目2497番地 2497 番 共同住宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 84.50 ㎡ 2階 84.50 ㎡	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1	数量については、形状・現地の状況等により正確に確認できないが、法務局据え付けの地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	特記なし		
住居表示	福岡市東区箱崎一丁目31番5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）

位置・交通 (直線距離)	JR鹿児島本線「箱崎」駅の西方、約360m。 西鉄バス「網屋町」停留所の北東方、約70m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周囲は主に低層アパートや中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地域である。徒歩10分圏内にJR鹿児島本線「箱崎」駅や地下鉄箱崎線「箱崎九大前」駅が存し、生活利便性は良好である。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 特記なし
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	160.47m <sup>2</sup> 長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約7.2m (南西側) 約22.1m (最大) 中間画地 特記なし
接面道路の状況	南西側で幅員約4.7mの舗装市道と等高に接面。 (建築基準法第42条第2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 : なし (引き込み可) 下水道 : あり  (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地(箱崎遺跡)内である。</li> <li>・基準容積率は約280%である。</li> <li>・敷地内に駐車場はない。</li> </ul>	

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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23年9月25日新築 経 過 年 数：約 15 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 10 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングほか 天 井：クロス貼りほか 床：フローリングほか 内 壁：クロス貼りほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現況用途等	現況用途：共同住宅 総数8戸 間 取 り：1K（全室） （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。</li> <li>・8戸全て賃貸中（居住中）である。</li> <li>・エレベーターはない。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 土地 (物件1)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価の補正を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) オ=ア×イ×ウ×エ
1	394,000	0.95	160.47	0.95	57,060,000

【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 : 公示地「福岡東5-1」の標準価格を比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 555,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{152} & = & 394,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

\* 時点修正 : 公示価格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 1.10 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.20 × 行政的条件 1.15 = 地域格差 1.52

イ 個別格差 : 間口狭小 0.95 × その他 1.00 = 個別格差 0.95

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建 物 (物件 2)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向・消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床面積 (㎡) キ	現価率 ク	建物の価格 (円) ケ=カ×キ×ク
2	190,000	169.00	0.16	5,140,000

キ 現況床面積 : 登記簿記載の床面積

ク 現 価 率 : 減価修正にあたっては、耐用年数法に基づく方法のうち定率法を採用し、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、建物の現価率を査定した。

$$\text{物件 2 : } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.17 \times 0.95 = 0.16$$

項 目	物件区分	物件2
R : 残価率		5%
n : 経過年数		約15年
N : 経済的全耐用年数		約25年
q : 観察減価法による補正率		-5%

\* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

## 2. 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し下記のとおり積算価格を求めた。

### (1) 土地利用権等の価格

物件 番号	建付地価格 (円) オ	土地利用権等割合 コ		土地利用権等価格 (円) サ=オ×コ
1	57,060,000	0.40	法定地上権	22,820,000

コ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

### (2) 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) シ(オ・ケ)	敷土地利用権等価格 (円) サ	積算価格 (円) ス=(シ±サ)	価格 構成比
1	57,060,000	－ 22,820,000	34,240,000	55.0%
2	5,140,000	＋ 22,820,000	27,960,000	45.0%
		計	62,200,000	100%

## II. 収益価格

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して、下表のとおり求めた。

総収益 (円) セ	家賃等補正 ソ	粗利回り タ	その他補正 チ	収益価格 (円) ツ=セ×ソ÷タ×チ
4,806,000	1.00	8.0%	1.00	60,080,000

セ 総 収 益 : 年間賃料収入で、下表参照。

ソ 家 賃 等 補 正 : 現況賃料は所在地域の標準的水準に設定されており、地域の需給関係及び現況における空室率も考慮して、補正の必要は無いと判断した。

タ 粗 利 回 り : 対象物件の所在する地域及び同一需給圏内の類似地域における同種の平均的な取引利回り等を指標として査定した。

チ そ の 他 補 正 : 補正すべき要因なし。

### 《総収益の内訳》

賃貸状況	全 戸 数	8戸	入 居 戸 数	8戸
	月 額 賃 料	50,062円/戸 (8戸の平均賃料)	空 室 率	0%
駐 車 料	駐 車 台 数	無し	契 約 台 数	無し
	月 額 駐 車 料	無し		
現況賃料	月 額 賃 料 収 入	400,500円		
	月 額 駐 車 料 収 入			
	年 間 賃 料 収 入	4,806,000円		

\*詳細は現況調査報告書参照。

### Ⅲ. 評価額の決定

以上のとおり、積算価格と収益価格を試算したが、対象物件が収益用不動産であることに鑑みて、収益価格をやや重視（積算価格に 3、収益価格に 7 のウエイトで加重平均）して土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに、各物件の積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり決定した。

なお、下表の評価額は、敷金などの引受け債務相当額を控除する前の価格である。

物件 番号	調整後の合計額 (円) テ	価格構成比 ト	競売市場修正率 ナ	評 価 額 (円) ニ＝テ×ト×ナ
1	60,720,000	55.0%	0.70	23,380,000
2		45.0%	0.70	19,130,000
			一括価格	42,510,000

ナ 競 売 市 場 修 正 率 : 前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。

(本頁、余白)

## 第6 参考価格資料

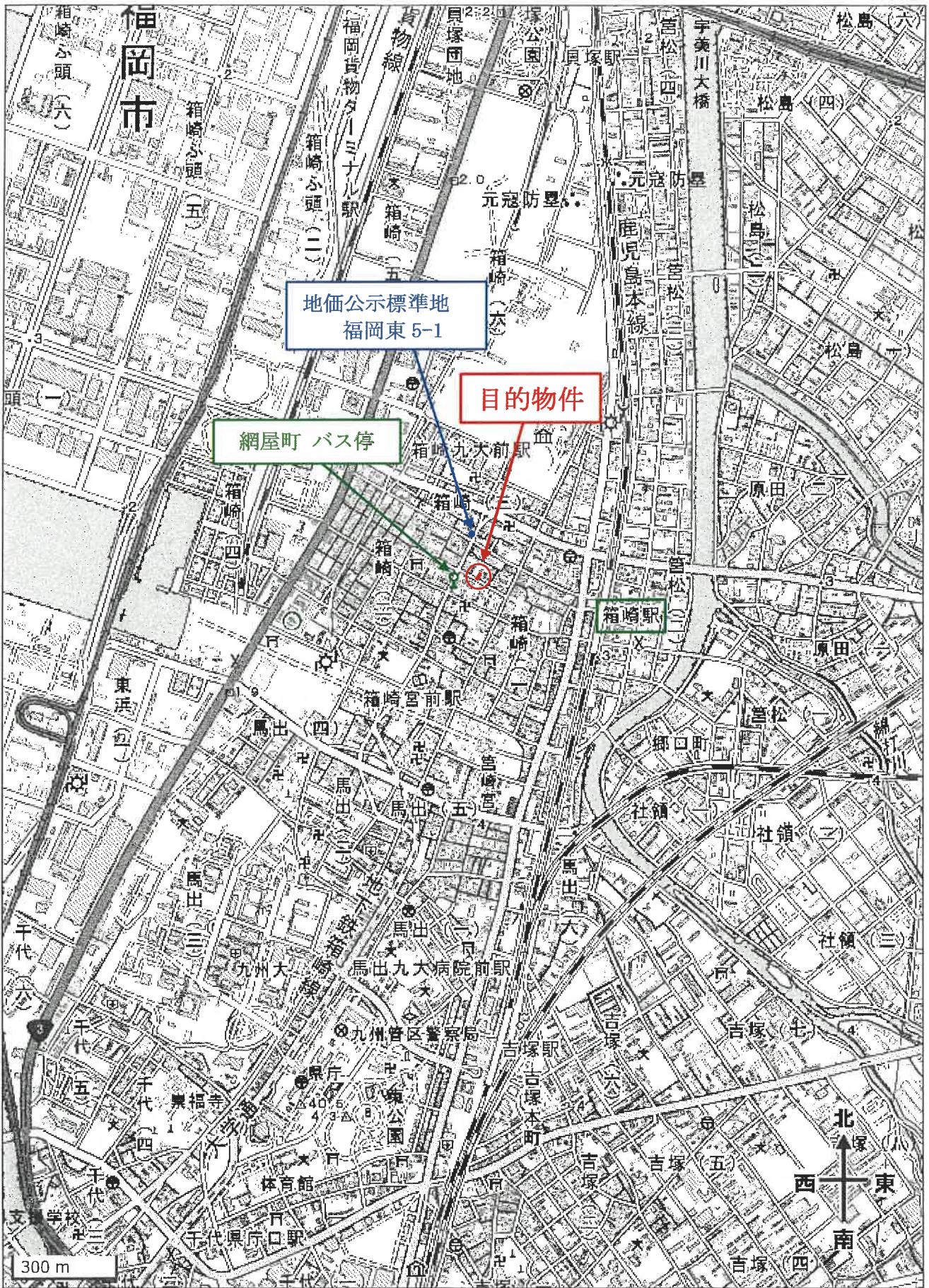
公示地標準価格：公示地「福岡東5-1」  
所在：福岡市東区箱崎3丁目3212番1外  
住居表示：箱崎3-13-15  
価格：555,000 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 18.1%）  
価格時点：令和8年1月1日  
地積：214m<sup>2</sup>  
地域の概要：中層の店舗兼共同住宅が多い既成の近隣商業地域  
接面街路：南東側幅員約15.0m市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：市営地下鉄箱崎線「箱崎九大前」駅の南東方、道路距離350m  
用途指定等：市街化区域 商業地域 準防火地域  
(建ぺい率80%、容積率400%)

## 第7 附属資料の表示

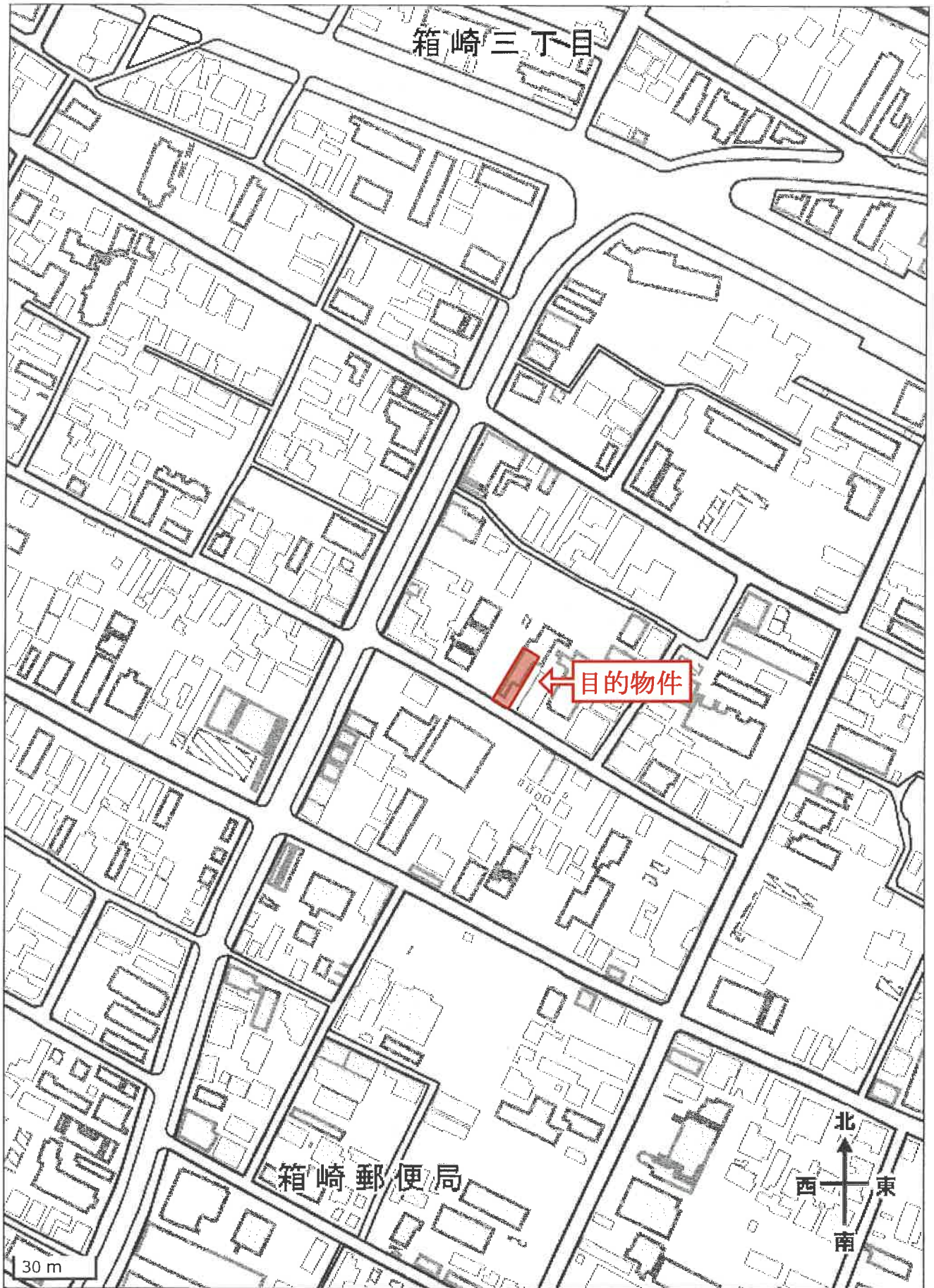
1	位置図	2 葉
2	公図（写）	1 葉
3	地積測量図（写）	1 葉
4	建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5	土地・建物位置関係図	1 葉
6	間取図	2 葉
7	現況写真	2 葉

（B I T用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用