

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月10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 8月26日から 令和 8年 9月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 8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 9月29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 8月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



918

物 件 目 録

34 所 在 福岡市中央区平和三丁目十二区
地 番 124番
地 目 宅地
地 積 215.80平方メートル

35 所 在 福岡市中央区平和三丁目十二区124番地
家屋 番号 124番
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 96.22平方メートル
2階 105.98平方メートル
3階 101.68平方メートル
4階 83.64平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・事務所・倉庫



物 件 明 細 書

令和 8年 5月29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34, 35】

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35】

賃借権

範囲等 別紙賃借権目録のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号35】

別紙占有者目録のとおり占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

《 注 意 書 》

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

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

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

物件目録

34 所 在 福岡市中央区平和三丁目十二区
 地 番 124番
 地 目 宅地
 地 積 215.80平方メートル

35 所 在 福岡市中央区平和三丁目十二区124番地
 家屋 番号 124番
 種 類 共同住宅・店舗
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 96.22平方メートル
 2階 105.98平方メートル
 3階 101.68平方メートル
 4階 83.64平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・事務所・倉庫

(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
101号室		令和10年4月30日	150,000 円	なし	なし	株式会社アールクリックが占有している。同人の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	B	令和8年8月26日	45,000 円	なし	225,000 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。
203号室	D	令和8年12月19日	39,000 円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
301号室	F	令和9年1月11日	36,000 円	なし	36,000 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。
302号室	G	定めなし	47,000 円	なし	220,000 円	左記賃借権は最先の賃借権である。
303号室	H	令和9年4月18日	38,000 円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(別紙)

占有者目録

範囲	占有者	備考
202号室	C	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。
204号室	E	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。
304号室	I	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。
401号室	J	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。
402号室	K	左記占有者の占有は差押えに後れる。
403号室	L	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163号
令和7年11月11日受理
令和8年5月8日提出
その7(物件番号34, 35)

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

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

34	所 在	福岡市中央区平和三丁目十二区
	地 番	124 番
	地 目	宅地
	地 積	215.80 平方メートル
35	所 在	福岡市中央区平和三丁目十二区124 番地
	家屋 番号	124 番
	種 類	共同住宅・店舗
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	床 面 積	1階 96.22 平方メートル 2階 105.98 平方メートル 3階 101.68 平方メートル 4階 83.64 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	福岡市中央区平和三丁目12番23号		
土 地	物件34		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件34） ☐ 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	☒ 破産管財人A ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 （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			
建 物	物件35		
種類、構造及び 床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種 類：共同住宅・事務所・倉庫 ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類 構 造 床面積		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者らが破産管財人の管理のもと住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 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

(2枚目)

(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 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		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
35	☐ 全部 ☒ 1階101号室 ----- (株)アールクリック	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26. 5. 1 ----- R8. 5. 1 ~R10. 4. 30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 162,300円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	最初の契約 H26. 5. 1 ~H28. 4. 30 2年間 家賃には消費税12,000 円, 町費300円を含む 前所有者の契約を承継
35	☐ 全部 ☒ 2階201号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13. 8. 27 ----- R7. 8. 27 ~R8. 8. 26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 225,000円	最初の契約 H13. 8. 27 ~H14. 8. 26 1年間 前所有者の契約を承継
35	☐ 全部 ☒ 2階202号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 10. 1 ----- R7. 10. 1 ~R9. 9. 30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,300円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	最初の契約 R5. 10. 1 ~R7. 9. 30 2年間 家賃には共益費2,000円, 町費300円を含む
35	☐ 全部 ☒ 2階203号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24. 12. 20 ----- R6. 12. 20 ~R8. 12. 19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,300円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	最初の契約 H24. 12. 20 ~H26. 12. 19 2年間 家賃には共益費3,000円, 町費300円を含む 前所有者の契約を承継
35	☐ 全部 ☒ 2階204号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 12. 13 ----- R7. 12. 13 ~R8. 12. 12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,050円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	最初の契約 R3. 12. 13 ~R5. 12. 12 2年間 家賃には共益費2,000円, 町費300円, 安心サポー ト費750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
35	☐ 全部 ☒ 3階301号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21. 1. 12 ----- R8. 1. 12 ~R9. 1. 11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,300円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 36,000円	最初の契約 H21. 1. 12 ~H22. 1. 1 1年間 家賃には町費300円を含む 前所有者の契約を承継
35	☐ 全部 ☒ 3階302号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H4. 7. 21 ----- H5. 7. 21 ~定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 47,300円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 220,000円	最初の契約 H4. 7. 21 ~H5. 7. 20 1年間 家賃には町費300円を含む 前所有者の契約を承継
35	☐ 全部 ☒ 3階303号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25. 4. 20 ----- R7. 4. 19 ~R9. 4. 18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,300円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	最初の契約 H25. 4. 20 ~H27. 4. 19 2年間 家賃には共益費2,000円, 町費300円を含む 前所有者の契約を承継
35	☐ 全部 ☒ 3階304号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 9. 24 ----- R6. 9. 24 ~R8. 9. 23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,300円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	家賃には共益費2,000円, 町費300円を含む
35	☐ 全部 ☒ 4階401号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 11. 14 ----- R6. 11. 14 ~R8. 11. 13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,300円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	家賃には共益費2,000円, 町費300円を含む
35	☐ 全部 ☒ 4階402号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 11. 24 ----- R7. 11. 24 ~R9. 11. 23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 41,180円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	家賃には共益費2,000円, 町費300円, ライフサポー ト費880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	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
35	☐ 全部 ☒ 4階403号室 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 6. 10 R7. 6. 10 ~R9. 6. 9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,300円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	最初の契約 R5. 6. 10 ~R7. 6. 9 2年間 家賃には共益費2,000円, 町費300円を含む
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社社員 (株)大井不動産	1 物件35建物(1棟)について、当社が所有者から管理業務を委託されて貸主代理として本件各室を各賃借人に賃貸しています。 それら賃貸借契約の内容は3ないし5枚目記載のとおりです。
■破産管財人A	1 私は、破産管財人として物件35建物(1棟)を管理しており、各賃借人の使用を許しています。また、現在の賃貸状況は、管理受託会社社員が述べているとおりです。 2 物件34土地について、隣地との境界に争いはないと思います。
■(株)アールクリック (1階101号室賃借人)	1 本件建物は、当社が前所有者から賃借して事務所・倉庫として使用しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。
■B (2階201号室賃借人)	1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。
■C (2階202号室賃借人)	1 本件建物は、私が現所有者から賃借して居宅として使用しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。
■D (2階203号室賃借人)	1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。
■E (2階204号室賃借人)	1 本件建物は、私が現所有者から賃借して居宅として使用しています。その契約内容は3枚目記載のとおりです。
■F (3階301号室賃借人)	1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。その契約内容は4枚目記載のとおりです。
■G (3階302号室賃借人)	1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。その契約内容は4枚目記載のとおりです。
■H (3階303号室転借人)	1 本件建物は、私が前所有者から賃借して居宅として使用しています。その契約内容は4枚目記載のとおりです。

(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
■ I (3階304室賃借人)	1 本件建物は、私が現所有者から賃借して居宅として使用しています。 その契約内容は4枚目記載のとおりです。
■ J (4階401室賃借人)	1 本件建物は、私が現所有者から賃借して居宅として使用しています。 その契約内容は4枚目記載のとおりです。
■ K (4階402室賃借人)	1 本件建物は、私が現所有者から賃借して居宅として使用しています。 その契約内容は4枚目記載のとおりです。
■ L (4階403室賃借人)	1 本件建物は、私が現所有者から賃借して居宅として使用しています。 その契約内容は5枚目記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

執行官の意見

■ 1 (接道)

物件34土地は、公図のとおり、公道(1001番)に接道している。

2 (形状等)

物件34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。境界と思われる付近には、コンクリートブロック等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

3 (占有状況等)

物件35建物(1棟)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3ないし5枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

物件35建物(1棟)については、全体的に経年よるとと思われる内外壁等の汚損等が見受けられた。また、各居室の室内には、壁クロスの汚損等が複数箇所に見受けられた。

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) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 11月11日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	占有状況等について破産管財人Aから電話聴取
R 7 年 11月12日 (水) 10:00 - 10:30	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 11月13日 (木) 16:00 - 16:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 11月28日 (金) 13:00 - 13:30	執行官室	占有状況等について管理会社社員から電話聴取
R 7 年 12月5日 (金) 15:00 - 15:20	物件所在地	現地確認, 在宅依頼
R 7 年 12月19日 (金) 10:00 - 12:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人らから口頭聴取
R 8 年 2月6日 (金) 12:30 - 13:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人Jから口頭聴取
R 8 年 3月12日 (木) 12:40 - 13:00	執行官室	占有状況等について賃借人Dから電話聴取
R 8 年 3月19日 (木) 15:00 - 16:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 賃借人Cから口頭聴取
(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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☒ 令和8年3月19日 目的物件(203号室)は施錠されていたので, 立会人Mを立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
平和3丁目

請求部	所在	福岡市中央区平和三丁目十二区				地番	124番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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45年2月25日			備付年月日(原図)		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11月12日
福岡法務局

請求番号 : 51-1
(1/1)

(10枚目)

A 4 判に縮小 公用

登記年月日：平成17年7月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月12日 福岡法務局

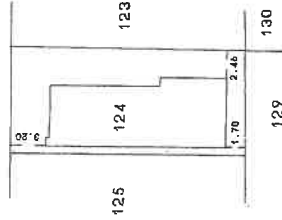
550382 各階平面図

家屋番号	124番	建物各階平面図
建物の所在	福岡市中央区平和3丁目12区124番地	

4元・7・20



道路



作者

縮尺

申請人

1/500

縮尺

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成1年7月20日

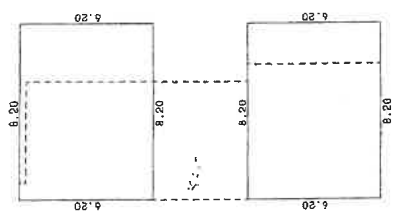
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月12日 福岡法務局

550383 各階平面図

建物番号 124番
建物名 福岡市中央区平和3丁目124番地

家屋番号 124番
建物の所在 福岡市中央区平和3丁目124番地

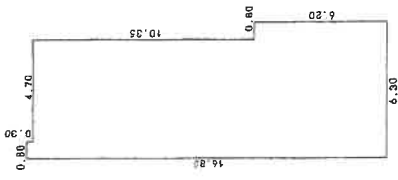
3 階



求積表

6.20 × 8.20 =	50.8400
6.20 × 8.20 =	50.8400
合計	101.6800
床面積	101.68 m ²

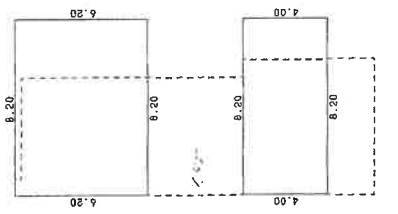
1 階



求積表

6.20 × 6.30 =	39.0600
10.35 × 5.50 =	56.9250
0.30 × 0.80 =	0.2400
合計	96.2250
床面積	96.22 m ²

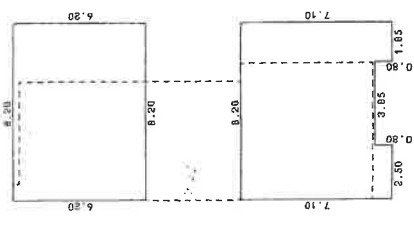
4 階



求積表

4.00 × 8.20 =	32.8000
6.20 × 8.20 =	50.8400
合計	83.6400
床面積	83.64 m ²

2 階



求積表

0.80 × 2.50 =	2.0000
0.80 × 1.85 =	1.4800
6.30 × 8.20 =	51.6600
6.20 × 8.20 =	50.8400
合計	105.9800
床面積	105.98 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土 調査士会)

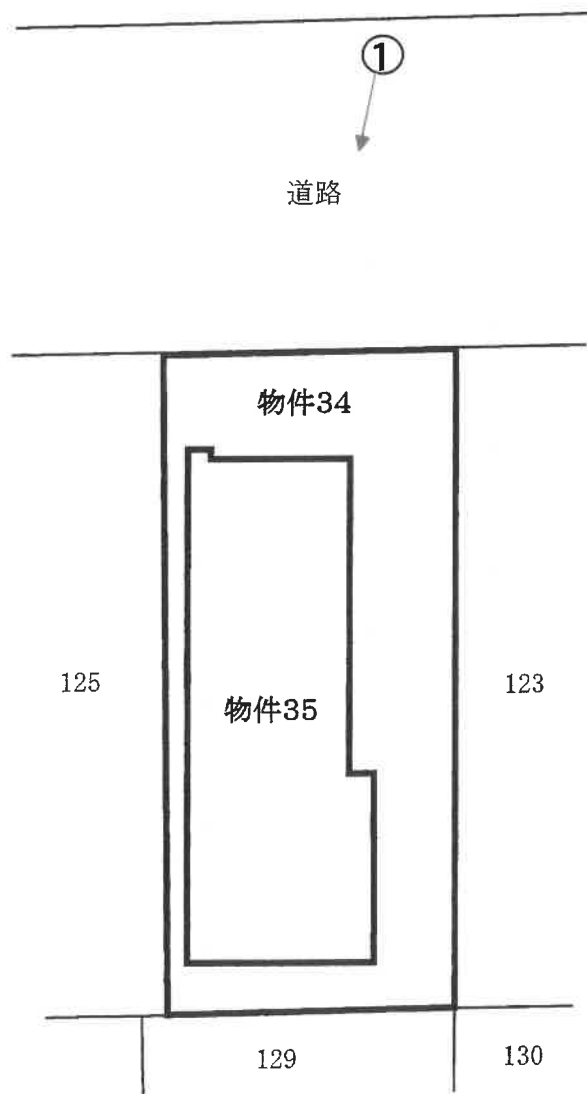
(2/2)

請求番号：51-2

A4判に縮小

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

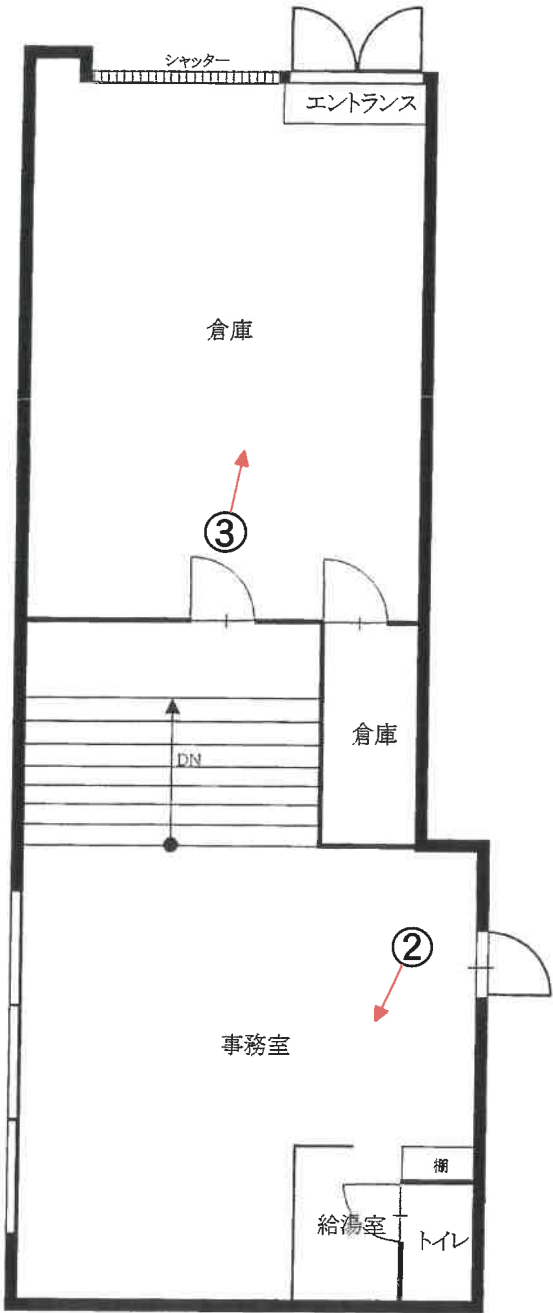


↑ 写真撮影位置方向



1階

101号室

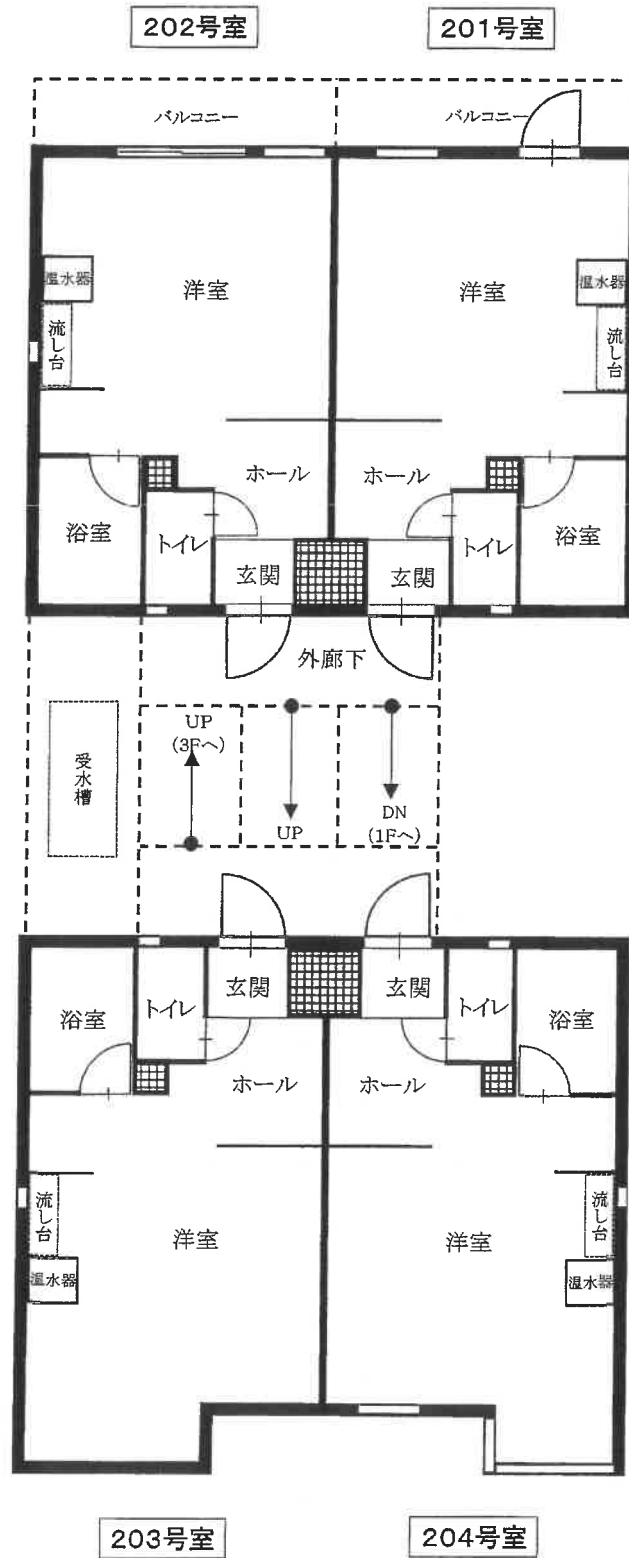


間 取 図

↑ 写真撮影位置方向



2階

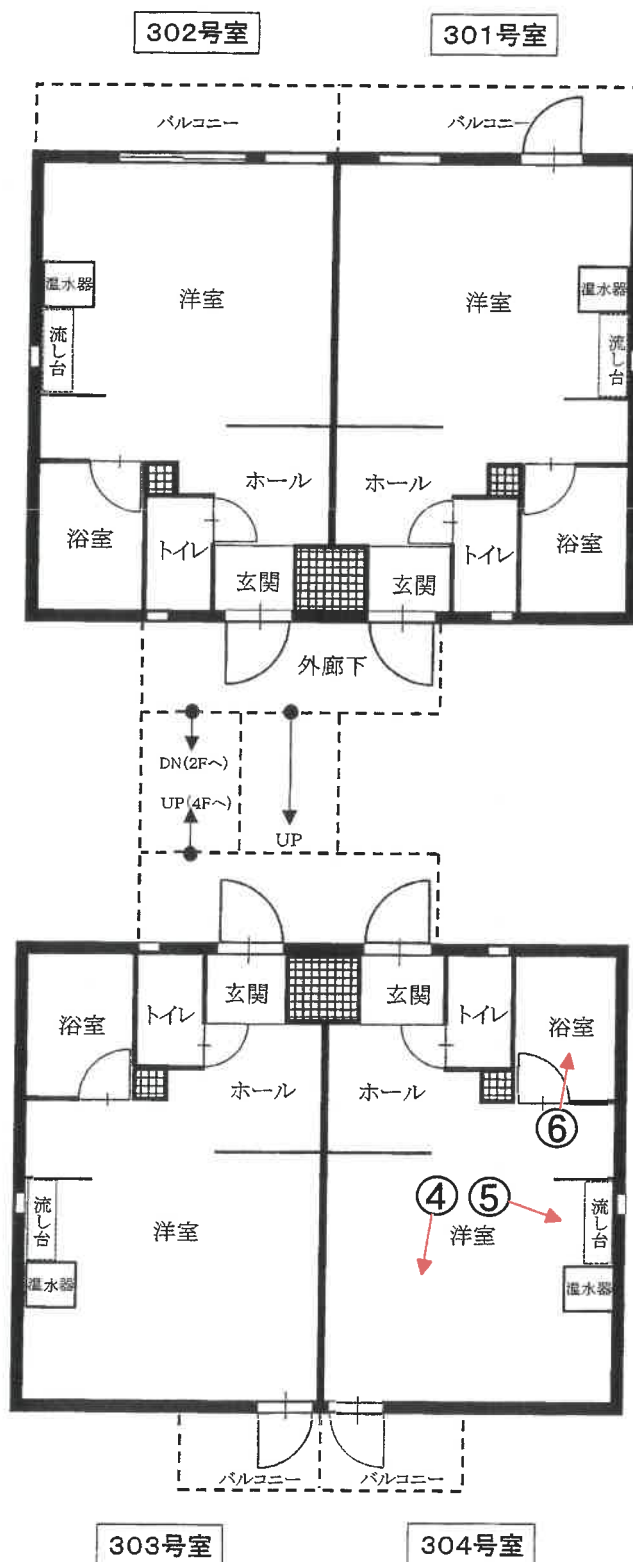


間 取 図

↑ 写真撮影位置方向



3階

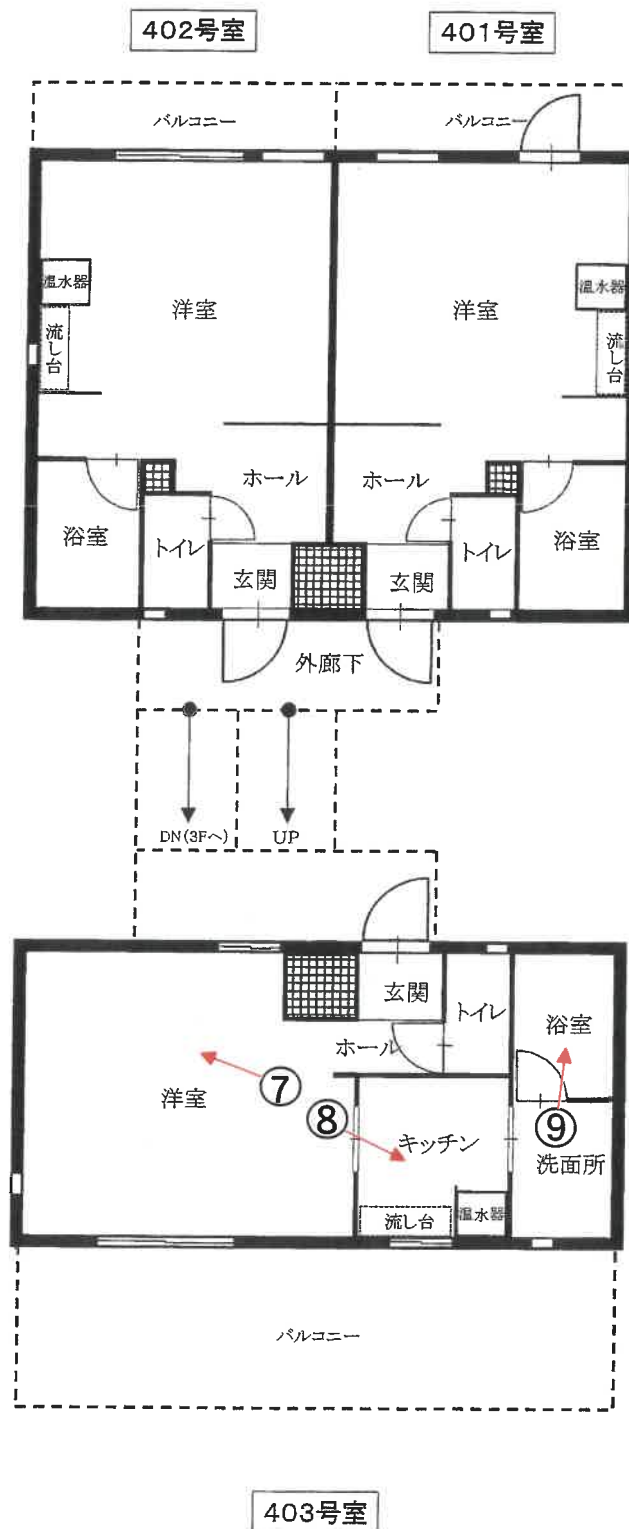


間 取 図

↑ 写真撮影位置方向



4階





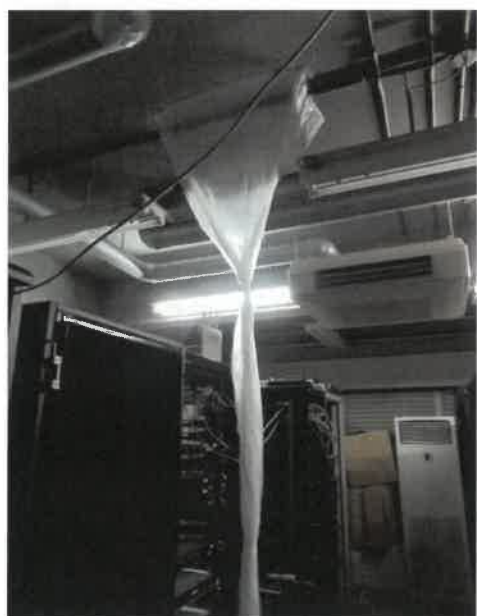
No. 1

本件建物(1棟)を撮影



No. 2

本件建物の室内(101号室)
を撮影



No. 3

本件建物の室内(101号室)
を撮影



No. 4

本件建物の室内 (304号室)
を撮影



No. 5

本件建物の室内 (304号室)
を撮影



No. 6

本件建物の室内 (304号室)
を撮影



No. 7

本件建物の室内 (403号室)
を撮影



No. 8

本件建物の室内 (403号室)
を撮影



No. 9

本件建物の室内 (403号室)
を撮影

令和 7 年（ケ）第 163 号
令和 8 年 3 月 19 日 現地調査
令和 8 年 4 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

川 村 勇 人 印

第1 評価額

一括価格	
金 53,270,000 円	
内訳価格	
物件34（土地）	金 24,190,000 円
物件35（建物）	金 29,080,000 円

- ① 一括価格は、物件34・35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34の内訳価格は物件35のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件35の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
34	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡市中央区平和三丁目十二区 124 番 宅地 215.80m ²	特記事項のとおり
35	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡市中央区平和三丁目十二区 124番地 124 番 共同住宅・店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 96.22m ² 2階 105.98m ² 3階 101.68m ² 4階 83.64m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
34	数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記地積を採用して評価した。		
35	種類の現況は、共同住宅・事務所・倉庫である。		
住 居 表 示		福岡市中央区平和三丁目12番23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34）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅の南西方、約1.2km 西鉄バス「平和三丁目」停留所の南西方、約50m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中央区南西部、県道桧原比恵線沿線に所在する住・商混在地域で、一般住宅、共同住宅、店舗兼共同住宅、事業所等が混在した利用状況にある。 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	第2種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他	北西側道路接面部が都市計画道路別府香椎線の区域に指定 第二種20m高度地区
画 地 条 件	地 積	215.80㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (公図のとおり)
	間 口	約9.5m
	奥 行	約22m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約11mの舗装県道とほぼ等高に接面。(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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・ 敷地北西部の一部が、都市計画道路別府香椎線（計画幅員16m）の区域に指定されている。当該区域内において建築物の建築に際しては都市計画法に基づく許可を要することや構造等の制限があるため、買受人において調査・確認を要する。なお、事業の実施時期については、現時点では未定とのことである。 ・ 隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件35）

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1年7月20日 新築 経過年数：約 37 年 経済的全耐用年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
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・事務所・倉庫 間 取 り：1階は事務所・倉庫、2～4階は共同住宅（1K（1戸）、ワンルーム（10戸）） （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	やや劣る（内外装の汚れ・摩耗、一部設備の不具合等が観察される。）
建物の利用状況	「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、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。 ・203号室は室内に大量のごみがあり、内部調査ができなかった。 ・建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成1年2月3日交付 第中特345号）の手続きを行っていることは確認されたが、工事完了検査の手続きについては確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件34）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
34	324,000	1.00	215.80	0.90	62,930,000

【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「福岡中央－9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 270,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{85} & = & 324,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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である。

◇ 標準化補正：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.95 & \times & 0.99 & \times & 0.95 & \times & 0.95 & = & 0.85 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：補正要因なし 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、将来発生する解体費用を考慮した。

(2) 建物価格（物件35）

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
35	240,000	387.52	0.08	7,440,000

ウ 現価率：（定率法）

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現価率を査定した。

$$\text{物件35: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.12 \times 0.70 = 0.08$$

項 目	物件区分 物件35
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約37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	-30%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状況等を考慮した。

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

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
34	62,930,000	0.50	法定地上権	31,470,000

イ 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50%と査定した。

(2) 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	積算価格 (円) ア+イ	価 格 割 合
34	62,930,000	－ 31,470,000	31,460,000	45%
35	7,440,000	＋ 31,470,000	38,910,000	55%
計	70,370,000		計 70,370,000	100%

Ⅱ 収益価格

総収益を粗利回りで還元して、下表のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
7,056,000	1.00	9.0%	1.00	78,400,000

ア 総収益 : 現行の賃料により算定した。なお、現行賃料は、「現況調査報告書」記載のとおりである。

イ 家賃等補正 : 不要

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して査定した。

エ その他補正 : 不要

Ⅲ 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

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	70,370,000	1.00	70,370,000	20%
② 収益価格	—		78,400,000	80%
調整後の価格	76,790,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(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
34	76,790,000	45%	34,560,000
35		55%	42,230,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除減 価 (敷金等) エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ(−エ)
34	34,560,000	1.00	0.70		24,190,000
35	42,230,000	1.00	0.70	481,000	29,080,000
一括価格 (合計)					53,270,000

イ 市場性修正 : 修正の必要はない。

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 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 : 標準地「福岡中央－9」
所 在 : 福岡市中央区平和5丁目10区66番
住 居 表 示 : 平和5－10－9
価 格 : 270,000 円/㎡ (対前年変動率 6.7%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 265㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅の南西方、道路距離1.5km。
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 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	4 葉
4 現況写真	3 葉

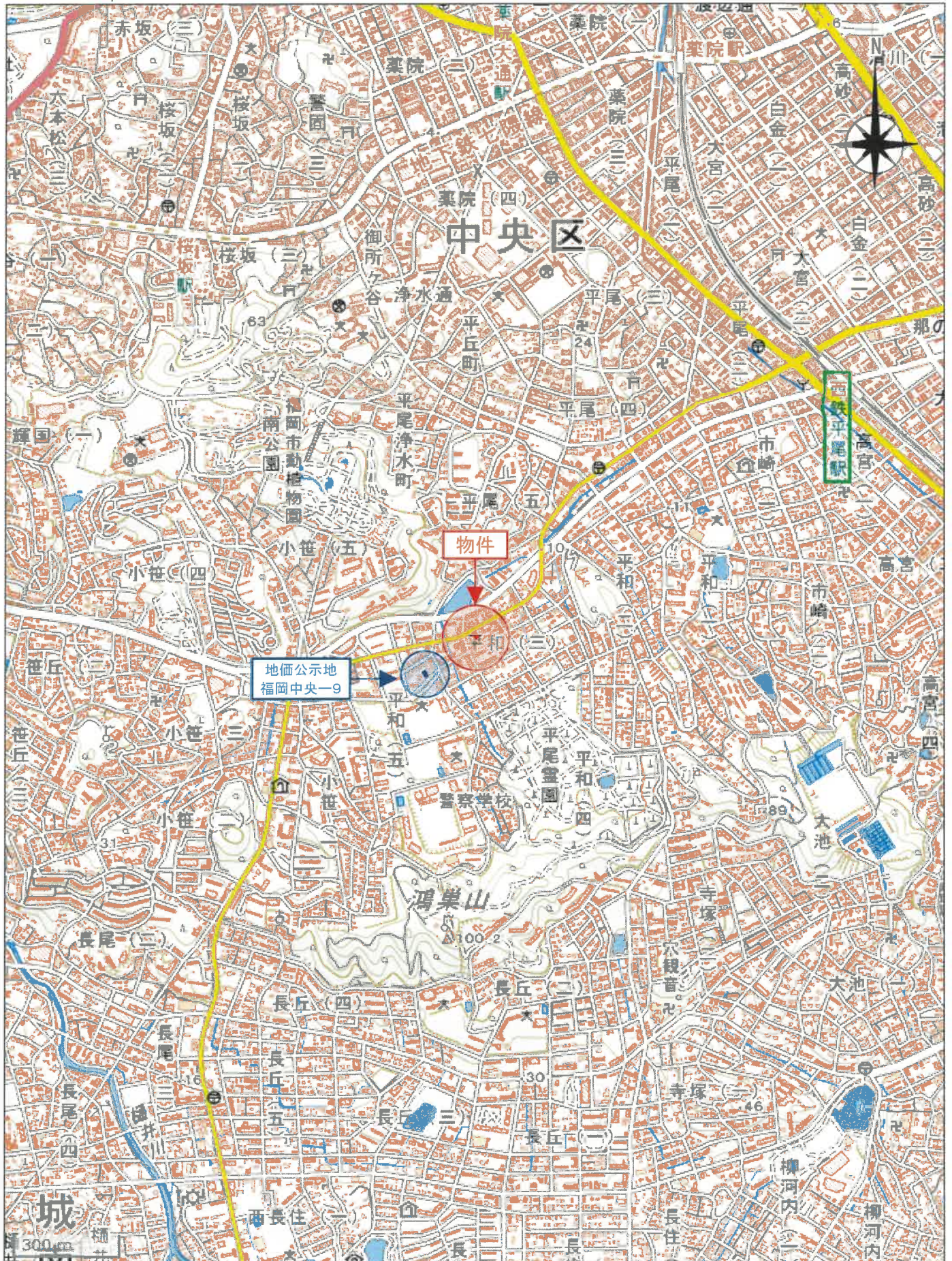
以 上

B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照

位置図

地理院地図

GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

