

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 0 月 2 7 日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 嶋 二 郎

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 1 1 月 1 2 日から 令和 7 年 1 1 月 1 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 福岡地方裁判所行橋支部 売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 福岡地方裁判所行橋支部
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 3 3 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。
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 1 0 月 2 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



015

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	20,570,000 16,456,000	一括	4,114,000	307,157	0
1	2,640,000				
2	2,640,000				
3	760,000				
4	14,530,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 京都郡苅田町新津二丁目 |
| | 地 番 | 10 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.70 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都郡苅田町新津二丁目 |
| | 地 番 | 10 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.70 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都郡苅田町新津二丁目 |
| | 地 番 | 10 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.79 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都郡苅田町新津二丁目 10 番地 4、10 番地 8、
10 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 10 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 216.60 平方メートル
2 階 216.60 平方メートル
3 階 216.60 平方メートル |

(現況)



11

物 件 目 録

床 面 積	1階	約219.60平方メートル
	2階	216.60平方メートル
	3階	216.60平方メートル



22

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 3 0 日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 嶋 二 郎

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 4】

賃借権 1

範囲 1 0 1 号室

賃借人 羽田タートルサービス株式会社

期限 令和 7 年 3 月 3 日まで

賃料 3 0 , 0 0 0 円 / 月

敷金 なし

転借人 A が占有している。原賃借人羽田タートルサービス株式会社の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。

賃借権 2

範囲 1 0 6 号室

賃借人 E

期限 令和 6 年 8 月 3 1 日まで

賃料 3 0 , 0 0 0 円 / 月

敷金 6 0 , 0 0 0 円

上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。

賃借権 3

範囲 3 1 2 号室

賃借人 Y

期限 令和 8 年 2 月 1 1 日まで



11

賃料 30,000円/月

敷金 なし

上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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件4】

別紙占有状況等目録のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

売却対象外の土地（地番10番9）を通行のため利用している。

《 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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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 | 京都郡苅田町新津二丁目 |
| | 地 番 | 10 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.70 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都郡苅田町新津二丁目 |
| | 地 番 | 10 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.70 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都郡苅田町新津二丁目 |
| | 地 番 | 10 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.79 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 京都郡苅田町新津二丁目 10 番地 4、10 番地 8、
10 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 10 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 216.60 平方メートル
2 階 216.60 平方メートル
3 階 216.60 平方メートル |

(現況)



11

物 件 目 録

床 面 積	1階	約219.60平方メートル
	2階	216.60平方メートル
	3階	216.60平方メートル



(別紙)

占有状況等目録

範囲 (号室)	占有状況等
102	転借人Bが占有している。原賃借人株式会社ワークスタッフ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。
103	転借人Cが占有している。原賃借人株式会社ワークスタッフ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。
105	転借人Dが占有している。原賃借人日総工産株式会社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。
107	株式会社ファンシーが占有している。同人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。
108	Fが占有している。同人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。
110	転借人Gが占有している。原賃借人株式会社S&T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。
111	転借人Hが占有している。原賃借人株式会社プロスタッフ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。
112	転借人Iが占有している。原賃借人株式会社プロスタッフ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。
201	転借人Jが占有している。原賃借人株式会社ワークスタッフ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	転借人Kが占有している。原賃借人日総工産株式会社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	転借人Lが占有している。原賃借人株式会社プロスタッフ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。
205	本件所有者が占有している。
206	転借人Mが占有している。原賃借人株式会社ワークスタッフ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。
207	転借人Nが占有している。原賃借人株式会社ワイエス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。
208	転借人Oが占有している。原賃借人株式会社プロスタッフ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。
210	転借人Pが占有している。原賃借人株式会社ワークスタッフ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。
211	本件所有者が占有している。

(別紙)

占有状況等目録

範囲 (号室)	占有状況等
212	転借人Qが占有している。原賃借人株式会社プロスタッフ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。
301	転借人Rが占有している。原賃借人日総工産株式会社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。
302	転借人Sが占有している。原賃借人株式会社プロスタッフ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。
303	転借人Tが占有している。原賃借人株式会社プロスタッフ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。
305	Uが占有している。同人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。
306	株式会社ワークスタッフが占有している。同人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。
307	転借人Vが占有している。原賃借人株式会社プロスタッフ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。
308	転借人Wが占有している。原賃借人株式会社S&T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。
310	転借人Xが占有している。原賃借人株式会社SIF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。
311	本件所有者が占有している。
その余	本件所有者が占有している。

令和6年(ケ)第6号
令和6年4月9日受理
令和6年8月30日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所行橋支部

執行官 小 柳 智 児

(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 | 京都郡苅田町新津二丁目 |
| | 地 | 番 | 10番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 181.70平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 京都郡苅田町新津二丁目 |
| | 地 | 番 | 10番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 181.70平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 京都郡苅田町新津二丁目 |
| | 地 | 番 | 10番21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 51.79平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 京都郡苅田町新津二丁目 10番地4、10番地8、
10番地7 |
| | 家屋 | 番号 | 10番4 |
| | 種 | 類 | 共同住宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 216.60平方メートル |
| | | 2階 | 216.60平方メートル |
| | | 3階 | 216.60平方メートル |

(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				
4	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- 羽田タートルサービス (株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・3・4 ----- 自 R6・3・4 至 R7・3・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
4	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・4頃 ----- 自 R6・3・4 至 R7・3・3	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
4	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- (株)ワークスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・9 ----- 自 R4・11・9 至 R6・11・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・12 ----- 自 R4・11・9 至 R6・11・8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
4	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- (株)ワークスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・16 ----- 自 R4・11・16 至 R6・11・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・11 ----- 自 R4・11・16 至 R6・11・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	

※ 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
4	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- 日総工産(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・6・27 ----- 自 R6・6・27 至 R8・6・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・7・5 ----- 自 R6・7・5 至 R8・6・26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
4	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19・5・1 ----- 自 R4・9・1 至 R6・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	敷引割合は退去時家賃 の2ヶ月分
4	☐ 全部 ☒ 107号室 ----- (株)ファンシー	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・11・20 ----- 自 R5・11・20 至 R7・11・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月 (居住者なし)
4	☐ 全部 ☒ 108号室 ----- F (契約名義人Z)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・4・10 ----- 自 R5・4・10 至 R7・4・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 110号室 ----- (株)S & T	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・6・21 ----- 自 R5・6・21 至 R7・6・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月

※ 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	関係人の陳述ノ提示文書の要旨，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				
4	☐ 全部 ☒ 110号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・27 ----- 自 R6・4・27 至 R7・6・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 不明 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	給与天引き
4	☐ 全部 ☒ 111号室 ----- (株)プロスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・9・16 ----- 自 R5・9・16 至 R7・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 111号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・7・6 ----- 自 R5・9・16 至 R7・9・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	賃料は変動有り
4	☐ 全部 ☒ 112号室 ----- (株)プロスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・14 ----- 自 R4・11・14 至 R6・11・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 112号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・1・16 ----- 自 R6・1・16 至 R6・11・13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	賃料は変動有り
4	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- (株)ワークスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・16 ----- 自 R4・11・16 至 R6・11・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月

※ 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				
4	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・11・11 ----- 自 R4・11・16 至 R6・11・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
4	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- 日総工産(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・6・27 ----- 自 R6・6・27 至 R8・6・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・6・18 ----- 自 R6・6・27 至 R8・6・26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
4	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- (株)プロスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・6・16 ----- 自 R5・6・16 至 R7・6・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・7・9 ----- 自 R6・7・9 至 R7・6・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	賃料は変動有り
4	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- (空き室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 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

(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				
4	☐ 全部 ☒ 206号室 (株)ワークスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・16 ----- 自 R4・11・16 至 R6・11・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 206号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・5・13 ----- 自 R4・11・16 至 R6・11・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
4	☐ 全部 ☒ 207号室 (株)ワイエス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・16 ----- 自 R5・9・16 至 R7・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 207号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・16 ----- 自 R5・9・16 至 R7・9・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
4	☐ 全部 ☒ 208号室 (株)プロスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・6・16 ----- 自 R5・6・16 至 R7・6・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 208号室 O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・12・18 ----- 自 R5・12・18 至 R7・6・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	賃料は変動有り

※ 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				
4	☐ 全部 ☒ 210号室 (株)ワークスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・16 自 R4・11・16 至 R6・11・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 210号室 P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・7・11 自 R6・7・11 至 R6・11・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000円 ☐ 敷 ☐ 保 無し	
4	☐ 全部 ☒ 211号室 (空き室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 212号室 (株)プロスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・14 自 R4・11・14 至 R6・11・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 212号室 Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・12・19 自 R5・12・19 至 R6・11・13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円 ☐ 敷 ☐ 保 無し	賃料は変動有り
4	☐ 全部 ☒ 301号室 日総工産(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・6・27 自 R6・6・27 至 R8・6・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月

※ 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				
4	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・10・1 ----- 自 R6・6・27 至 R8・6・26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
4	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- (株)プロスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・9・16 ----- 自 R5・9・16 至 R7・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・5 ----- 自 R6・3・5 至 R7・9・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	賃料は変動有り
4	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- (株)プロスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・14 ----- 自 R4・11・14 至 R6・11・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- T	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・29 ----- 自 R4・11・29 至 R6・11・13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	賃料は変動有り
4	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- U	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・11・6 ----- 自 R5・11・6 至 R7・11・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月

※ 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
4	☐ 全部 ☒ 306号室 ----- (株)ワークスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・16 ----- 自 R4・11・16 至 R6・11・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月 (居住者なし)
4	☐ 全部 ☒ 307号室 ----- (株)プロスタッフ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・9・16 ----- 自 R5・9・16 至 R7・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 307号室 ----- V	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・4・4 ----- 自 R5・9・16 至 R7・9・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	賃料は変動有り
4	☐ 全部 ☒ 308号室 ----- (株)S & T	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・6・21 ----- 自 R5・6・21 至 R7・6・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月
4	☐ 全部 ☒ 308号室 ----- W	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・6・21 ----- 自 R5・6・21 至 R7・6・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 不明 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	給与天引
4	☐ 全部 ☒ 310号室 ----- (株)S I F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・30 ----- 自 R4・9・30 至 R6・9・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 4,000円/月 定額水道料 3,300円/月

※ 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				
4	☐ 全部 ☒ 310号室 ----- X	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・30 ----- 自 R4・9・30 至 R6・9・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 12,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	
4	☐ 全部 ☒ 311号室 ----- (空き室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 312号室 ----- Y	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・2・12 ----- 自 R6・2・12 至 R8・2・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 無し	共益費 2,000円/月 定額水道料 3,000円/月
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 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	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 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	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■(株)三好不動産社員 (賃貸管理会社)	1 本件建物の賃貸管理については、当社が本件所有者から管理委託を受けています。 2 本件建物は全30戸、駐車場はありません。 3 205, 211, 311号室は空き室となっています。 4 賃貸借契約の内容等は、3～11枚目のとおりです。 5 物件2土地にある自動販売機は本件所有者が設置したものです。 6 本件土地(物件1～3)は、元は隣接する土地(10番9等)と一団の土地であったところ、切り売りされたため現況のとおり、10番9土地の一部を通行するような状況にあると思われますが、同土地の通行等については当社は関与しておらず、所有者間で何らかの取り決め等があるのかも分かりません。
■(株)ワークスタッフ社員 (賃借人)	1 当社が102, 103, 201, 206, 210, 306号室を所有者から借りて、306号室を除いて、当社従業員へ貸与しています。 2 賃貸借・転貸借契約の内容等は3, 5～8, 10枚目のとおりですが、転貸借契約書は作成していません。 3 住宅補助費2万円を控除した賃料等の残額が居住者の負担額です。 4 102, 103号室については、居住者が仕事の都合上立ち会えませんので、当人の了解を得て当社のスタッフが立ち会います。
■(株)プロスタッフ社員 (賃借人)	1 当社が111, 112, 203, 208, 212, 302, 303, 307号室を所有者から借りて、当社従業員へ貸与しています。 2 賃貸借・転貸借契約の内容等は5～10枚目のとおりです。 3 居住者が負担する賃料は月額1万円ですが、勤務実態等により負担額が増える場合があります。 4 111, 112, 203号室については、居住者が仕事の都合上立ち会えませんので、当人の了解を得て当社のスタッフが立ち会います。
■日総工産(株)社員 (賃借人)	1 当社が105, 202, 301号室を所有者から借りて、当社従業員へ貸与しています。 2 賃貸借・転貸借契約の内容等は4, 6, 8, 9枚目のとおりですが、転貸借契約書は作成していません。 3 居住者が負担する賃料は28,000円です。
■A (101号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は3枚目のとおりですが、賃料等は私が全額負担しており、給与から毎月天引きされています。 3 転貸借契約書等は会社から交付を受けていません。 4 特段の損傷はありません。
■D (105号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は4枚目のとおりですが、賃料等は給与から毎月天引きされています。 3 特段の損傷はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (106号室居住者)	1 私が所有者から借りて、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は4枚目のとおりです。 3 本件建物には、20年以上住んでいますが、連帯保証人が代わったことにより、平成28年頃に賃貸借契約をやり直しました。 4 入居以降、改装等はされていないため、壁や床の汚れが目立ちますが、その他特段の損傷や不具合は無いと思います。
■ F (108号室居住者)	1 私が所有者から借りて、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は4枚目のとおりです。 3 入居当時、私は未成年であったため、父親Z名義で賃貸借契約を締結していますが、その後私名義に変えました。 4 特段の損傷はありません。
■ G (110号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は4、5枚目のとおりです。賃料等の負担額はよく分かりませんが、給与から毎月天引きされていると思います。 3 転貸借契約書等は会社から交付を受けていません。 4 キッチン床が壊れているように感じます。
■ J (201号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は5、6枚目のとおりですが、賃料等は給与から毎月天引きされています。 3 特段の損傷はありません。
■ K (202号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は6枚目のとおりですが、賃料等は給与から毎月天引きされています。 3 特段の損傷はありません。
■ M (206号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は7枚目のとおりですが、賃料等は給与から毎月天引きされています。 3 特段の損傷はありません。
■ N (207号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は7枚目のとおりですが、賃料等は私が全額負担しており、給与から毎月天引きされています。 3 転貸借契約書等は会社から交付を受けていません。 4 特段の損傷はありません。
■ O (208号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は7枚目のとおりですが、賃料等は給与から毎月天引きされています。 3 床全体が軋んでいます。

(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
■ P (210号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は8枚目のとおりですが、賃料等は給与から毎月天引きされています。 3 特段の損傷はありません。
■ Q (212号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は8枚目のとおりですが、賃料等は給与から毎月天引きされています。 3 特段の損傷はありません。
■ R (301号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は8、9枚目のとおりですが、賃料等は給与から毎月天引きされています。 3 特段の損傷はありません。
■ S (302号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は9枚目のとおりですが、賃料等は給与から毎月天引きされています。 3 キッチン床の一部が凹むなどの損傷があると思われます。
■ T (303号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は9枚目のとおりですが、賃料等は給与から毎月天引きされています。 3 特段の損傷はありません。
■ U (305号室居住者)	1 私が所有者から借りて、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は9枚目のとおりです。 3 窓が熱割れしており、浴室前の床が軋むなどの損傷があります。
■ V (307号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は10枚目のとおりですが、賃料等は給与から毎月天引きされています。 3 特段の損傷はありません。
■ W (308号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は10枚目のとおりです。賃料等の負担額はよく分かりませんが、給与から毎月天引きされていると思います。 3 転貸借契約書等は会社から交付を受けていません。 4 特段の損傷はありません。
■ X (310号室居住者)	1 私が勤務先会社から転借し、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は10、11枚目のとおりですが、賃料等は私が半額負担しており、給与から毎月天引きされています。 3 転貸借契約書等は会社から交付を受けていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Y (312号室居住者)	4 特段の損傷はありません。 1 私が所有者から借りて、居宅として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は11枚目のとおりです。 3 玄関横の出窓上部から雨漏りがし、浴室前の床が軋むなどの損傷があります。 4 配水管から悪臭が漂います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ (接道について)

物件1～3土地(以下、「本件土地」という。)は、本件建物の敷地として使用されており、公図のとおり公衆用道路(113番)に接面している。

ただし、本件建物の出入り口には隣接地(10番9)の一部を通路として利用しているところ、本件土地は、元は隣接地(10番6、10番9等)と一団の土地を形成しており、同土地上の建物らと10番9土地の一部を共用の通路として使用していたと思われるが、現在は各土地の所有者が別々になっていることから、10番9土地を通行する権原は不明である。

(土地形状等について)

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。境界と思われる付近には一部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。

なお、境界標は現地で確認できなかった。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

所有者からは何らの回答も得られなかったが、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

(建物の損傷状況等について)

関係人の陳述のとおり。

本件建物は築37年を経過しており、各室とも経年相当の劣化及び汚損等が存すると思われる。

101号室の床・壁クロスには汚損が顕著に窺われた。

211、305、311号室の窓ガラスにはひび割れが見受けられた。

(その他)

- ・ 本件土地と隣接地(10番5、10番6等)上に跨がって駐輪場が存するが、上記のとおり隣接地と一段の土地を形成していたことから、現在も隣接地上の建物との共用物として利用されており、その利用権限は不明である。
- ・ 本件建物には上水道が引かれており、井戸・井戸ポンプが現在も稼働しているか不明である。

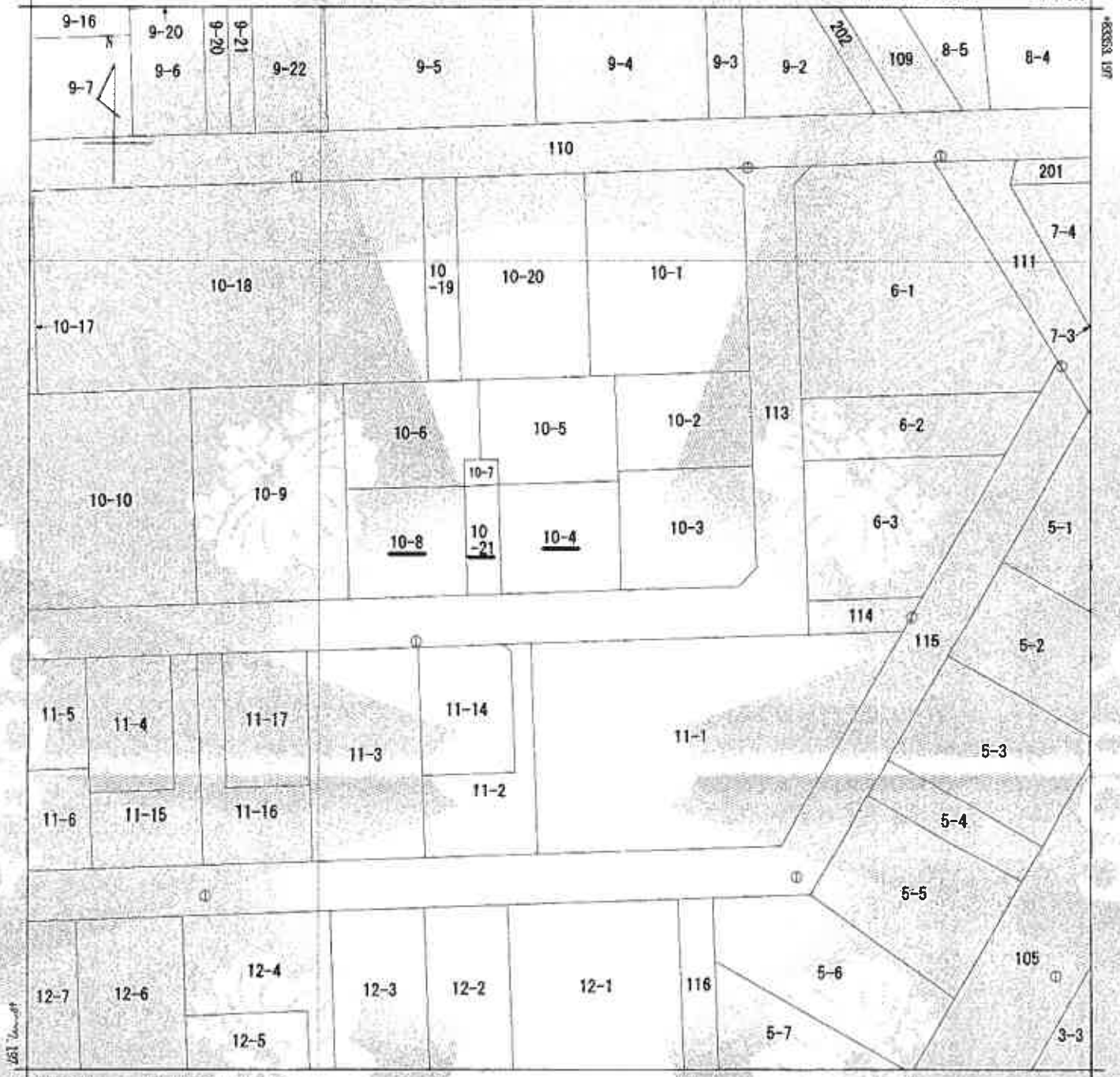
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 6 年 4月10日 (水) 11:00 - 11:10	執行官室	建物図面請求
R 6 年 4月17日 (水) 9:00 - 9:20	福岡法務局 行橋支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 6 年 4月17日 (水) 10:35 - 11:05	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影
R 6 年 4月18日 (木) 8:50 - 9:00	執行官室	ライフライン調査 (苅田町上下水道課)
R 6 年 4月18日 (木) 9:15 - 9:25	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 6 年 5月8日 (水) 10:40 - 10:50	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 (再)
R 6 年 5月22日 (水) 12:00 - 12:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 (再々)
R 6 年 5月30日 (木) 14:30 - 14:35	執行官室	所有者代理人弁護士に調査協力依頼 (電話)
R 6 年 6月4日 (火) 10:15 - 10:20	執行官室	所有者代理人弁護士に調査協力依頼 (電話: 再)
R 6 年 6月14日 (金) 13:15 - 13:25	執行官室	賃貸管理会社担当者に調査協力依頼, 賃貸借契約書写しの提出依頼 (電話・FAX)

R 6 年 7月1日 (月) 16:20 - 16:25	執行官室	賃貸管理会社担当者に調査協力依頼、賃貸借契約書写しの提出依頼 (再: 電話)
R 6 年 7月16日 (火) 14:40 - 14:45	執行官室	賃貸管理会社担当者に調査協力依頼、賃貸借契約書写しの提出依頼 (再々: 電話)
R 6 年 7月24日 (水) 10:35 - 10:45	執行官室	賃貸管理会社担当者から占有状況等について聴取 (電話)
R 6 年 7月26日 (金) 9:50 - 10:45	物件所在地	全戸訪問、入居者に対し、調査期日の通知・協力依頼署投函 (一部居住者と面談)
R 6 年 7月31日 (水) 14:30 - 15:15	執行官室	賃借人らから占有状況について聴取 (電話) 調査期日の日程調整
R 6 年 8月7日 (水) 9:20 - 14:10	物件所在地	立入調査 (105, 107, 108, 205, 211, 302, 311を除く)、写真撮影 入居者らと面談
R 6 年 8月9日 (金) 16:20 - 18:05	物件所在地	立入調査 (105, 107, 108, 205, 211, 302, 311)、写真撮影 入居者らと面談
R 6 年 8月22日 (木) 9:00 - 9:20	福岡法務局 北九州支局	商業登記現在事項証明書の調査
(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、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☒ 令和 6 年 8 月 7 日 目的物件 (102, 103, 111, 112, 203, 306) は不在で施錠されていたので、賃借会社社員を立ち合わせ、同人の持参した鍵で解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 6 年 8 月 9 日 目的物件 (107, 205, 211, 311) は不在で施錠されていたので、立会人 AA を立ち合わせ、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



-2254.808

(原簿価格別：図上測定)

地番
区域見出
新津2丁目

請求 部分	所 在	京都府刈田町新津二丁目				地 番	10番4			
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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					図 付 年 月 日 (原図)	平成12年11月26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。

A4判に縮小

令和6年4月17日

福岡法務局行橋支局
登記官

請求番号：4-1

(1/1)

(19枚目)

公用

登記年月日：平成22年7月14日

公用

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6年4月17日 福岡法務局行橋支局 登記官

(20枚目)

A4判に縮小

請求番号：4-3

図 所 在 地 積 量 図

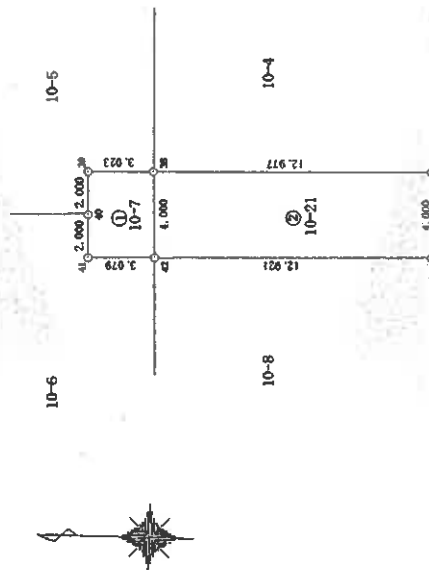
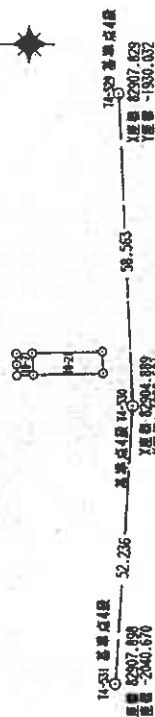
10-7.10-21.

京都府京田町新津二丁目

日本測地系、平面直角座標系

引張点	材 質	X 座 標	Y 座 標
14-59	金属板	82907.829	-1930.032
14-50	金属板	82904.889	-1988.521
境界点	境界点		
14-50.14-529		58.563	300.22-19
38		21.009	291.03-20
47		19.308	320-11-08
17		8.209	333-30-23
16		11.548	296-48-39
39		23.696	297-18-74
40		22.896	297-10-10
41		22.246	297-10-10
境界点	境界点		
14-529.14-530		58.563	20-42-39
38		51.253	19-14-56
42		55.017	5-42-76
17		52.487	6-05-50
16		48.502	73-38-01
39		52.336	23-10-45
40		54.184	22-14-41
41		56.043	

基準点網図縮尺1:1000



地 番	① 10-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	面 積
39		82926.547	-1978.906	-5949.646136	2.000
40		82926.481	-1980.905	263.460065	2.000
41		82926.414	-1982.904	6236.233080	3.079
42		82923.336	-1982.818	5728.361202	4.000
38		82923.525	-1978.822	-6363.997442	3.023
			倍面積	24.411069	
			面積	12.205345	
			面積	12.20	m ²

境界杭の位置
測点NO.39,40,41,既存金属板
測点NO.16,17,既存金属板を金属板に新設
測点NO.38,42,新設金属板

報告番号1000022

測量年月日平成22年6月10日測量

作製者

成 22 年 6 月 15 日(製)

申請人

縮尺 1/250

公用

福阿法務局行備支局

A 4 判に縮小

(21枚目)

各階平面図 123500

中華民國二十八年八月八日登記

~~建 物 圖 面~~
~~各 階 平 面 圖~~

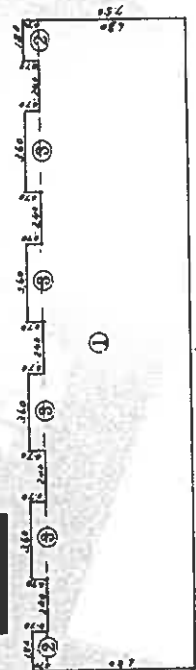
家庭番号 1302104

123500

京都郡荻田町大字下新津字両ノ迫203番地、209番地地先、 同所、大字新津字両ノ迫1301番地、1302番地、	建物の所在
--	-------

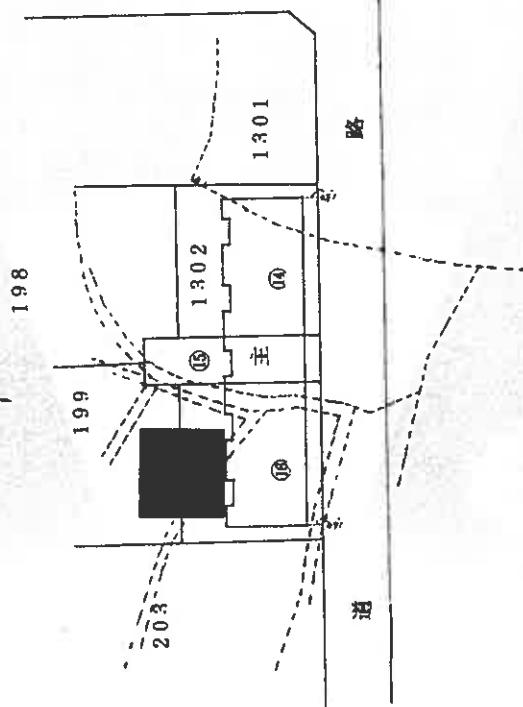
4302	番地地先
------	------

1 階 2 階 3 階
(各階同型)



1階 2階 3階
(各階同型)
面積計算式

①	30.00×5.80	$= 204.00$
②	$1.80 \times 0.70 \times 2$	$= 2.520$
③	$3.60 \times 0.70 \times 4$	$= 10.080$
計		216.60
床面積		216.60 m^2



製作者

年 4 月 23 日作製)

縮尺

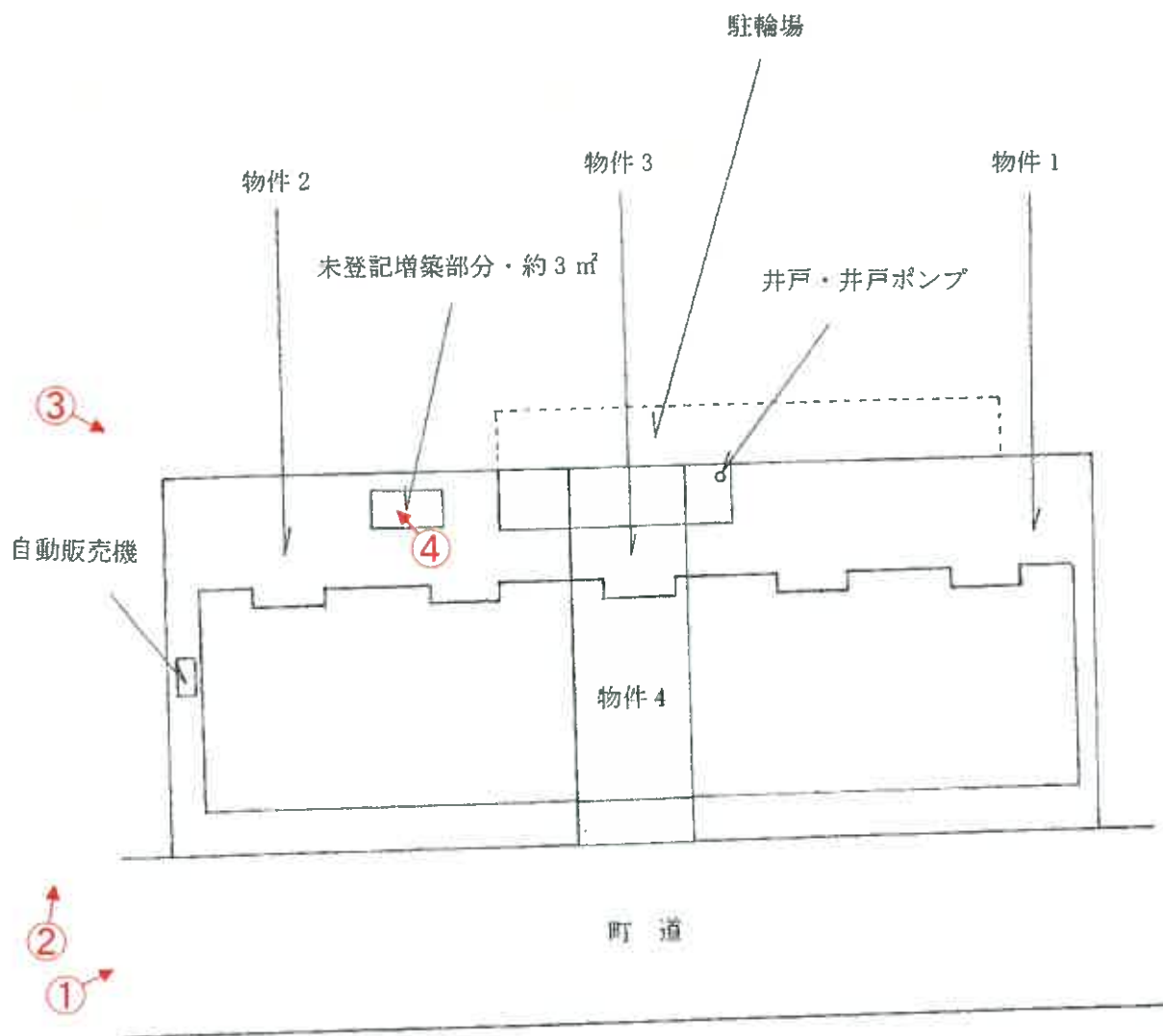
尺 1/250

申請人

縮尺	1/500
----	-------

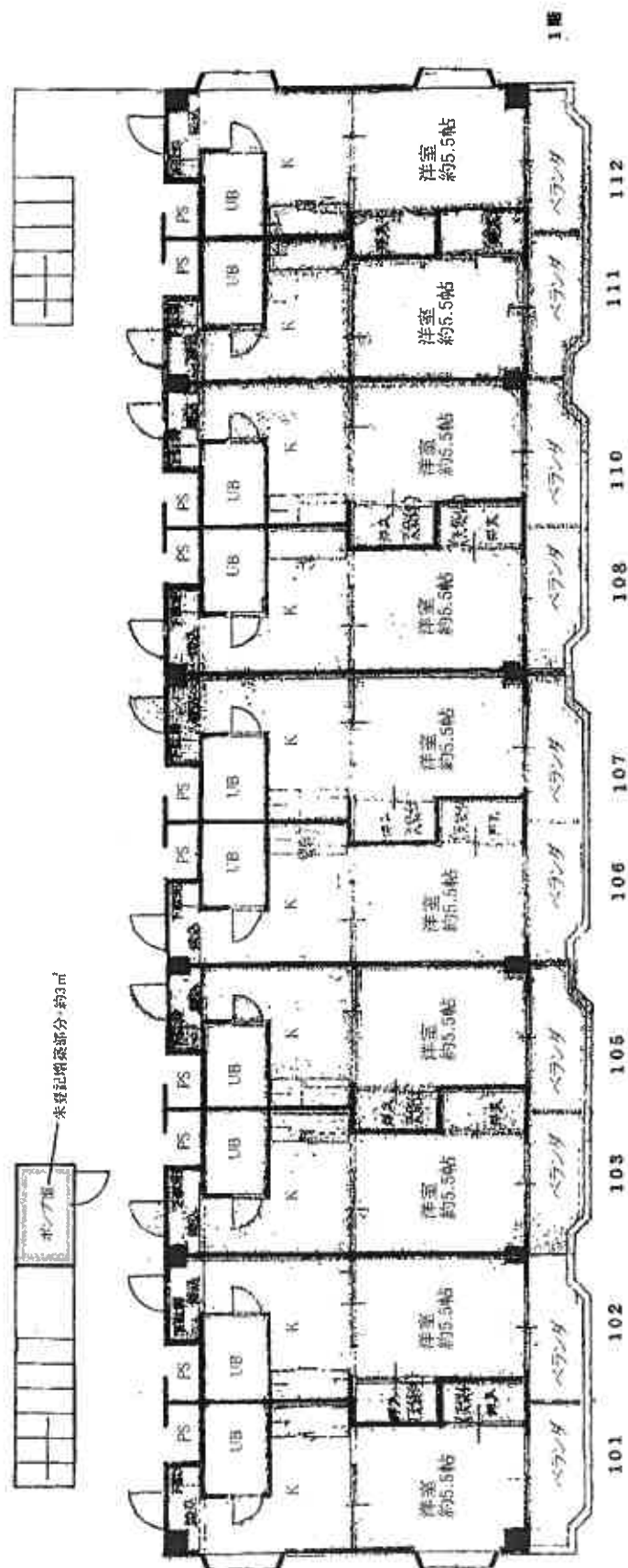
請求番号: 4-2

土地建物位置関係図（概略）

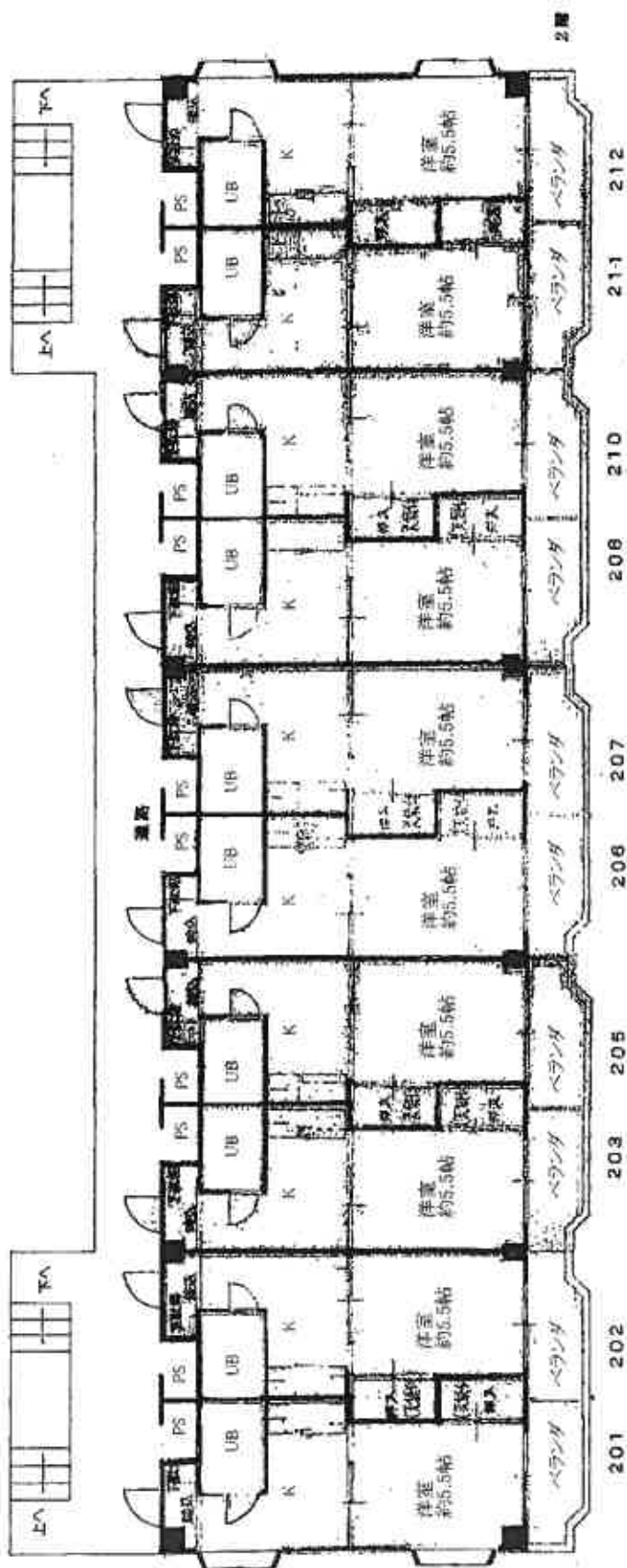


↑ 写真撮影位置方向





A hand-drawn diagram consisting of a horizontal line. On the left side of the line, there is a triangle pointing to the left. On the right side of the line, there is a vertical tick mark perpendicular to the line.



[illegible]

(25枚目)



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同 上



No. 3

同 上



No. 4

未登記増築部分の内部を
撮影



No. 5

3 1 1 号室の室内を撮影



No. 6

同 上



No. 7

3 1 1 号室の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和6年（ケ）第 6 号
令和6年8月9日現地調査
令和6年8月30日評価

福岡地方裁判所行橋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
境 達 司

第1 評価額

一括価格	
金 20,570,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,640,000 円
物件2（土地）	金 2,640,000 円
物件3（土地）	金 760,000 円
物件4（建物）	金 14,530,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1	所在地 地番 地目 地積	京都郡苅田町新津二丁目 10番4 宅地 181.70 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地番 地目 地積	京都郡苅田町新津二丁目 10番8 宅地 181.70 m ²	同上
3	所在地 地番 地目 地積	京都郡苅田町新津二丁目 10番21 宅地 51.79 m ²	同上
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	京都郡苅田町新津二丁目 10番地4、10番地8、 10番地7 10番4 共同住宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 216.60 m ² 2階 216.60 m ² 3階 216.60 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、法第14条第1項地図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
3	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、地積測量図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
4	登記面積 増築概測面積 現況床面積 649.80m² + 約3m² = 約652.80m²		
住 居 表 示		住居表示未実施	

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1～3）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 日豊本線「小波瀬西工大前」駅の南東方、約450m。 コミュニティバス「原田皮膚科前」停留所の南東方、約110m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は、荏田町市街地の南部に位置し、J R 日豊本線と国道10号の間にある既成の住宅地域である。土地区画整理事業が実施済みであり、中低層の共同住宅、戸建住宅等の利用が見られる。地勢は概ね平坦である。地域環境等が大きく変化する要因はなく、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。	
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 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 第1種住居地域 60% 200% 防火地域と準防火地域の指定なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	415.19㎡ (登記地積合計) ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。) 約32.0m 約12.9m 一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約6.0mの舗装町道と約0.4m～約0.8m高位接面(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)。	
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(受水槽あり) ガス配管 : なし(プロパンガス) 下 水 道 : なし(南側町道に配管はある。) (注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合である。	
特 記 事 項	・現地調査、当事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は認められなかった。 ・現時点で周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・周囲の境界と思われる付近には、一部にフェンス、犬走り等が存しているが、境界標等は確認できなかった。 ・従物等として、井戸・井戸ポンプが存するが、利用状況は不明である。物件4新築時、本件土地と隣接地等(10番2、10番5、10番6、10番7、10番9)は一団の土地を形成し、同上の4棟の建物は、井戸、浄化槽等を共用していた経緯がある。現在、井戸、浄化槽、受水槽等の配管接続状況は不明である。 ・物件1～3に物件4建物に出入りする通路等はなく、居住者は、西側隣接地(10番9)を通過して、物件1～3土地及び物件4建物に出入りしている。 ・北側隣接地(10番5、10番6、10番7)に跨って駐輪場が存するが、経済的価値はない。 ・目的外物件として、自動販売機が存する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和62年4月6日 新築 経 過 年 数：約 38 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 35 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：ALCに吹付タイル ほか 天 井：ビニールクロス ほか 床：クッションフロア ほか 内 壁：ビニールクロス ほか 設 備：電気、上水道、浄化槽、ガス 等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	約652.80㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：共同住宅 間 取 り：1K×30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	劣る（床を踏むと沈む箇所がある。汚損した部屋がある。窓ガラスにヒビが入った箇所がある。等）
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

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
1	39,800	0.99	181.70	0.90	6,440,000
2	39,800	0.99	181.70	0.90	6,440,000
3	39,800	0.99	51.79	0.90	1,840,000

【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「荏田－6」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & 38,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 39,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
0.99 × 0.99 × 1.00 × 0.99 = 0.97

イ 個 別 格 差：道路高低差 個別格差
0.99 = 0.99

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。

(2) 建物価格（物件4）

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
4	220,000	約652.80	0.09	12,930,000

イ 現況延床面積： 概測数量による。

ウ 現価率：（査定）

本件建物は、建築後約38年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。保守管理状態に劣り、床を踏むと沈む箇所がある、汚損した部屋がある、窓ガラスにヒビが入った箇所がある等の状態にある。したがって、残価率10%を基本に、観察減価法による補正（－10%）を施して、建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件4} & 0.10 & \times & (1 - & 0.1 &) & = & 0.09 \end{array}$$

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
1	6,440,000	0.45	法定地上権	2,900,000
2	6,440,000	0.45	法定地上権	2,900,000
3	1,840,000	0.45	法定地上権	830,000
計				6,630,000

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45%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 割 格 合
1	6,440,000	－ 2,900,000	3,540,000	12.8%
2	6,440,000	－ 2,900,000	3,540,000	12.8%
3	1,840,000	－ 830,000	1,010,000	3.7%
4	12,930,000	＋ 6,630,000	19,560,000	70.7%
計	27,650,000		計 27,650,000	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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
8,100,000	0.95	15.0%	0.95	48,740,000

ア 総収益 : 年間賃料収入（現況賃料は「現況調査報告書」記載のとおり）。

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

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 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性、空室率等を勘案して査定した。

《総収益の内訳》

賃貸状況等	全戸数	30戸	入居戸数	27戸
	月額賃料	24,000円/戸～ 30,000円/戸	空室率	10%
駐車料等	駐車台数	—	契約台数	—
	月額駐車料	—		
現況賃料等	月額賃料収入	現行の賃料：675,000円/月		
	月額駐車料収入	—		
	年間賃料収入	8,100,000円		

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	27,650,000	1.00	27,650,000	50%
② 収益価格	—		48,740,000	50%
調整後の価格	38,200,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。最優先の賃借権の負担がある住戸が存するが、本件においては、入居者の存在による収益確保の利点の方が大きいと判断する。

(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	38,200,000	12.8%	4,890,000
2		12.8%	4,890,000
3		3.7%	1,410,000
4		70.7%	27,010,000

(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) (円) エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,890,000	0.90	0.60		2,640,000
2	4,890,000	0.90	0.60		2,640,000
3	1,410,000	0.90	0.60		760,000
4	27,010,000	0.90	0.60	60,000	14,530,000
一括価格 (合計)					20,570,000

イ 市場性修正 : 目的物件は古い共同住宅とその敷地であること、井戸、浄化槽、受水槽等の配管接続状況が不明であること、物件1～3に物件4建物に出入りする通路等はなく、居住者は、西側隣接地 (10番9) を通って、物件1～3土地及び物件4建物に出入りしていること等により、市場性に劣るため、-10%の市場性修正を行う。

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 (「現況調査報告書」記載のとおり) を控除する。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「苅田-6」
所 在 : 京都郡苅田町与原2丁目6番3外
住 居 表 示 : —
価 格 : 38,600 円/㎡ (対前年変動率 0.5%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 437 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員5m 町道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR日豊本線「小波瀬西工大前」駅の北東方、道路距離1.2km。
用 途 指 定 等 : 市街化区域

第2種低層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率100%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図 (写)	1 葉
3 土地所在図・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	3 葉
7 写真撮影位置図	1 葉
8 現況写真	1 葉

(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。)

以 上



