

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 7 月 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 15 日 午前 9 時 30 分 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 50 分 場 所 福岡地方裁判所第 4 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。同証明書の交付については、物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,510,000 10,808,000	一括	2,702,000	156,751	58,960
1	220,000				
2	2,070,000				
3	11,220,000				

物 件 目 録

1 所 在 福岡市中央区赤坂三丁目
地 番 396番2
地 目 宅地
地 積 147.47平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分20分の1

2 所 在 福岡市中央区赤坂三丁目
地 番 396番13
地 目 宅地
地 積 13.89平方メートル
所有者 亡A相続財産

3 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区赤坂三丁目396番地1
建物の名称 大濠藤和コーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂三丁目396番1-C305
建物の名称 C305
種 類 居宅
構 造 鉄骨コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 62.58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

物 件 目 録

所在及び地番 福岡市中央区赤坂三丁目396番1

地 目 宅地

地 積 2093.28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 84分の1

所有者 亡A相続財産

物 件 明 細 書

令和 7年 4月14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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

【物件番号3】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

駐車区画の通路として利用されている。本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号3】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したもので

あり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 福岡市中央区赤坂三丁目
地 番 396 番 2
地 目 宅地
地 積 147.47 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分20分の1

2 所 在 福岡市中央区赤坂三丁目
地 番 396 番 13
地 目 宅地
地 積 13.89 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区赤坂三丁目396番地1
建物の名称 大濠藤和コーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂三丁目396番1-C305
建物の名称 C305
種 類 居宅

構 造 鉄骨コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 62.58 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

物 件 目 録

所在及び地番 福岡市中央区赤坂三丁目396番1

地 目 宅地

地 積 2093.28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 84分の1

所有者 亡A相続財産

令和6年(ケ)第164号
令和6年12月17日受理
令和7年 2月 13日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(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 福岡市中央区赤坂三丁目
地 番 396番2
地 目 宅地
地 積 147.47平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分20分の1

2 所 在 福岡市中央区赤坂三丁目
地 番 396番13
地 目 宅地
地 積 13.89平方メートル
所有者 亡A相続財産

3 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市中央区赤坂三丁目396番地1
建物の名称 大濠藤和コーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤坂三丁目396番1-C305

建物の名称 C305

種 類 居宅

構 造 鉄骨コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 62.58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

物 件 目 録

所在及び地番 福岡市中央区赤坂三丁目396番1

地 目 宅地

地 積 2093.28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 84分の1

所有者 亡A相続財産

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示	福岡市中央区赤坂三丁目４番６号						付近
土地	物件１						
現況地目	☒ 宅地（物件１） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 農地（物件　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（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 ☒ 土地位置関係図のとおり ☐						
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者らが本件マンションに隣接する駐車場敷地等として使用している なお、上記の者のうち、所有者の共有持分について、相続財産清算人Ｂが法律上の権限に基づいて管理している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」ととおり ☐						
その他の事項							
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日]						
建築物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）						
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	福岡市中央区赤坂三丁目4番6号		付 近
土 地	物件2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が、相続財産清算人Bが法律上の権限に基づいた管理のもと、駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]		
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）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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

(区分所有建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		福岡市中央区赤坂三丁目4番6－305号	
建 物		物件3	
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 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 上記の者が、相続財産清算人Bが法律上の権限に基づいた管理のもと、本件建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒次のとおり 管 理 費 9, 2 7 0 円 修繕積立金 1 1, 3 3 0 円 駐車場管理費 6 9 0 円 令和7年2月6日現在 ☐滞納はない ☒滞納がある令和7年1月分まで 計 3 4 8, 1 7 8 円 (延滞金含む) ☐不明		
管理会社等	株式会社穴吹ハウジングサービス		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1 ） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2, 3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ F	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■F(占有者)■相続財産清算人B■債務者破産管財人C■MSKサービス(株)代理人D)の陳述 □提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年3月23日	
最初の	契約日	平成19年3月23日	
契約等	期間	平成19年3月23日から 期限の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金95,000円 (毎月末日限り, 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料には関係人の陳述のとおり, 本件建物のほか, 物件2の土地の駐車場代を含む。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 福岡市水道事業 管理者	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 F 契約年月日 平成19年7月23日～入居中
■ 管理会社社員	本件建物の管理費等及びその滞納額は5枚目のとおりです。
■ 亡A相続財産 相続財産清算人B	1 本件マンションの所有権について、所有者、債務者法人、MSKサービス(株)の三者間で争いがあり、協議中でしたが、先日、本件土地建物にかかる権利関係が確定しました。 協議の結果、私が亡Aの相続財産清算人として、法律上の権限に基づき、管理・占有をしています。 2 本件建物及び物件2の駐車場を、亡A（現在は亡A相続財産）が賃貸人としてFに賃貸しています。 賃貸借契約の内容は6枚目のとおりです。
■ F	1 亡Aとは個人的な付き合いがあって、亡Aから本件土地建物を借りてくれないかと言われて、本件土地建物を賃借しています。 2 亡Aとの賃貸借契約書などは作成しておらず、口頭で契約しました。 本件建物と物件2の土地の駐車場費等をあわせた月額95,000円を支払っています。 賃貸借契約の内容は6枚目のとおりです。 3 従前の賃料の振込み先はMSKサービス(株)宛でしたが、今後は、相続財産清算人B宛てに賃料を振り込む予定です。 4 本件建物には私と私の妻が住んでいます。 5 5年前に本件建物の一部をリフォームしています。 6 本件建物内でペット（犬1匹）を飼っています。 ペットによる大きな損傷等はありません。 その他、本件建物には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

(接道等)

- 物件1の土地は、公図のとおり、道路（地番396-3、地目は「宅地」）に接道している。
- 物件2の土地は、公図のとおり、物件1の土地に接した駐車場として利用されている。
- 物件3のマンションの敷地は、公図のとおり、無地番の道路等に接道している。

(形状等)

- 物件1の土地及び物件2の土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。
物件1の土地は本件マンションに隣接する駐車場敷地等として利用されており、物件2の土地は駐車場として利用されている。
物件2の土地は、隣接するその他の土地との境界を示す徴憑として、白線で囲まれているもので、
現地の形状等は土地位置関係図のとおりである。
本件マンションのその他の駐車場も上記と同様に白線が引かれており、物件1の土地とその他の駐車場との境界を示す徴憑になっている。
上記のとおり、各駐車場と物件1の土地との境界は白線で境界が示されている他、その他の土地との境界付近には一部にコンクリートブロック塀が存在しており、物件1の土地の形状は土地位置関係図のとおりである。

(占有等)

- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、5枚目のとおりと認めた。
- 物件1の土地及び物件2の土地の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目及び4枚目のとおりである。

(その他)

- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
- 物件1の土地及び物件2の土地には工作物（各駐車場のために一体となった雨よけの屋根）が存在する。

(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 12月17日 (火) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 6年 12月17日 (火) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 6年 12月23日 (月) 15:00 - 15:15	物件所在地	占有等の調査 (相続財産清算人Bへの電話)
R 6年 12月23日 (月) 15:30 - 15:45	執行官室	占有等の調査 (MSKサービス㈱代理人への電話)
R 6年 12月23日 (月) 16:00 - 16:20	福岡法務局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 6年 12月23日 (月) 16:45 - 17:25	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 6年 12月26日 (木) 15:30 - 15:45	執行官室	占有等の調査 (破産管財人Cへの電話)
(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 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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

(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 7年 1月7日 (火) 8:00 - 8:15	執行官室	占有状況等の調査 (相続財産清算人等3名に対する郵便照会)
R 7年 1月25日 (土) 9:45 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (占有者立会い)
R 7年 2月3日 (月) 15:00 - 15:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 2月3日 (月) 16:30 - 16:40	執行官室	占有等の調査 (相続財産清算人Bへの電話)
(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 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので、立会人に立会わせ、解錠技術者に解錠させて本件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



登記年月日：昭和46年12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6年12月23日 福岡法務局

福圖法務局

实验结果

A 4 判に縮小

(12枚目)

請求番号: 61-2

022590

昭和46年12月13日登記前396-2

地番 396-4.5.6.7.8.9.10.11.12.13. 396-3 396-1
1.4.15.16.17.18.19.20.21.22.23. (14軒)

土地の所在 福岡市赤坂3丁目

積測量図

昭和四十六年拾貳月貳拾日

作製者

申請人

面積計算表 396-12

1	1.186	2.465	1.41.81.28
2	1.186	2.465	1.41.81.28
3	1.186	2.465	1.41.81.28
4	1.186	2.465	1.41.81.28
5	1.186	2.465	1.41.81.28
6	1.186	2.465	1.41.81.28
7	1.186	2.465	1.41.81.28
8	1.186	2.465	1.41.81.28
9	1.186	2.465	1.41.81.28
10	1.186	2.465	1.41.81.28
11	1.186	2.465	1.41.81.28
12	1.186	2.465	1.41.81.28
13	1.186	2.465	1.41.81.28
14	1.186	2.465	1.41.81.28
15	1.186	2.465	1.41.81.28
16	1.186	2.465	1.41.81.28
17	1.186	2.465	1.41.81.28
18	1.186	2.465	1.41.81.28
19	1.186	2.465	1.41.81.28
20	1.186	2.465	1.41.81.28
21	1.186	2.465	1.41.81.28
22	1.186	2.465	1.41.81.28
23	1.186	2.465	1.41.81.28

面積計算表 396-13

1	1.186	2.465	1.41.81.28
2	1.186	2.465	1.41.81.28
3	1.186	2.465	1.41.81.28
4	1.186	2.465	1.41.81.28
5	1.186	2.465	1.41.81.28
6	1.186	2.465	1.41.81.28
7	1.186	2.465	1.41.81.28
8	1.186	2.465	1.41.81.28
9	1.186	2.465	1.41.81.28
10	1.186	2.465	1.41.81.28
11	1.186	2.465	1.41.81.28
12	1.186	2.465	1.41.81.28
13	1.186	2.465	1.41.81.28
14	1.186	2.465	1.41.81.28
15	1.186	2.465	1.41.81.28
16	1.186	2.465	1.41.81.28
17	1.186	2.465	1.41.81.28
18	1.186	2.465	1.41.81.28
19	1.186	2.465	1.41.81.28
20	1.186	2.465	1.41.81.28
21	1.186	2.465	1.41.81.28
22	1.186	2.465	1.41.81.28
23	1.186	2.465	1.41.81.28

面積計算表 396-14

1	1.186	2.465	1.41.81.28
2	1.186	2.465	1.41.81.28
3	1.186	2.465	1.41.81.28
4	1.186	2.465	1.41.81.28
5	1.186	2.465	1.41.81.28
6	1.186	2.465	1.41.81.28
7	1.186	2.465	1.41.81.28
8	1.186	2.465	1.41.81.28
9	1.186	2.465	1.41.81.28
10	1.186	2.465	1.41.81.28
11	1.186	2.465	1.41.81.28
12	1.186	2.465	1.41.81.28
13	1.186	2.465	1.41.81.28
14	1.186	2.465	1.41.81.28
15	1.186	2.465	1.41.81.28
16	1.186	2.465	1.41.81.28
17	1.186	2.465	1.41.81.28
18	1.186	2.465	1.41.81.28
19	1.186	2.465	1.41.81.28
20	1.186	2.465	1.41.81.28
21	1.186	2.465	1.41.81.28
22	1.186	2.465	1.41.81.28
23	1.186	2.465	1.41.81.28

面積計算表 396-15

1	1.186	2.465	1.41.81.28
2	1.186	2.465	1.41.81.28
3	1.186	2.465	1.41.81.28
4	1.186	2.465	1.41.81.28
5	1.186	2.465	1.41.81.28
6	1.186	2.465	

登記年月日：昭和46年10月22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6年12月23日 福岡法務局

(13枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：61-4

平成46年10月22日登記

022589

新396

後編

396-2, 398-3

土地の所在 福岡市赤坂3丁目

地積測量図

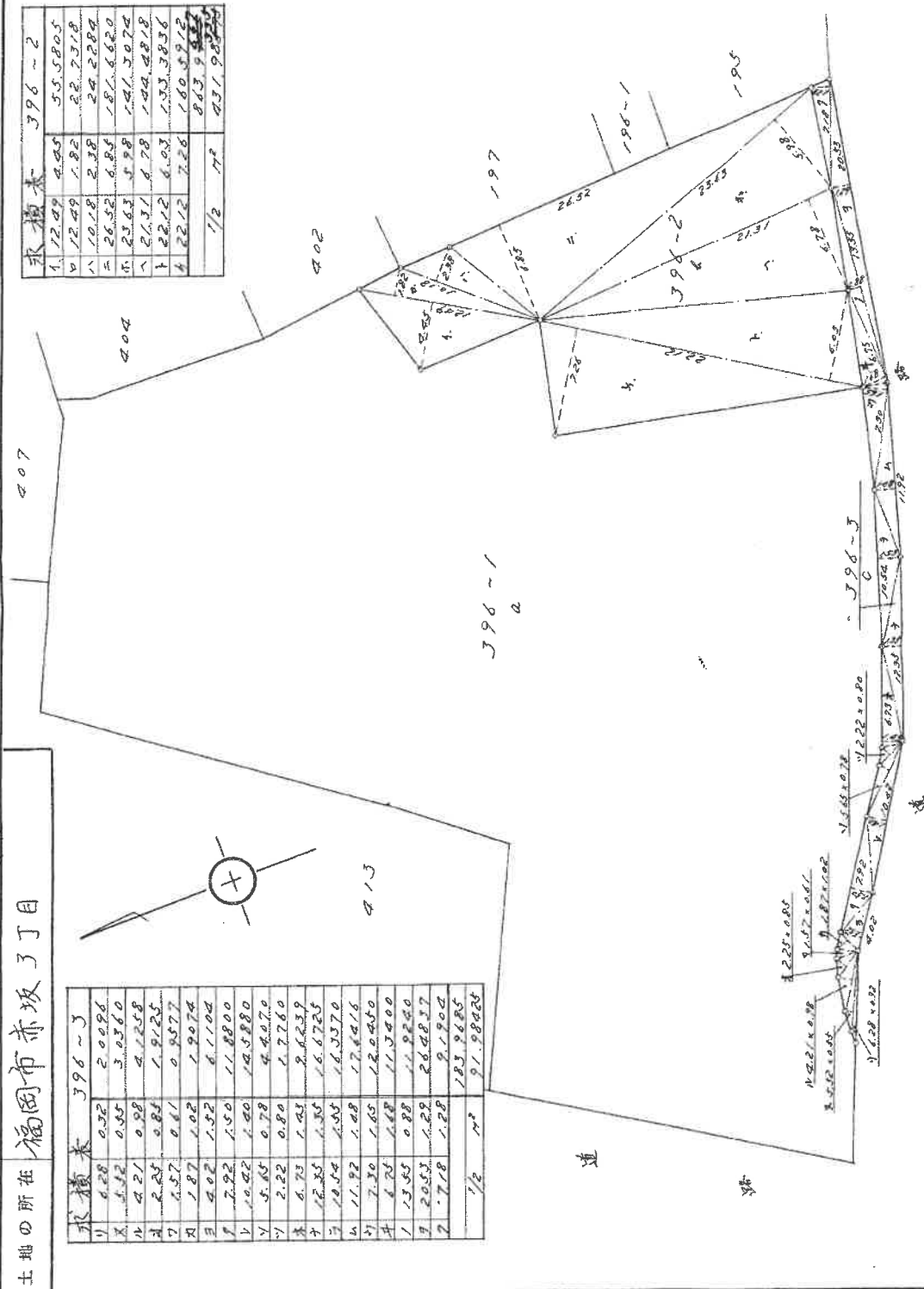
面積

地積

作製年月日 昭和46年10月22日 作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted]

求積表 396-2		
1.	12.09	4.05
2.	12.09	1.82
3.	10.18	2.38
4.	26.52	6.85
5.	23.63	5.38
6.	21.31	4.78
7.	22.12	6.03
8.	22.12	7.25
9.	1/2	112
10.		431.9832

求積表 396-3		
1.	1.28	0.32
2.	5.12	0.55
3.	4.21	0.98
4.	2.25	0.85
5.	1.57	0.61
6.	1.87	1.02
7.	4.02	1.52
8.	2.22	1.50
9.	10.42	1.40
10.	5.65	0.78
11.	2.22	0.80
12.	6.73	1.03
13.	12.35	1.55
14.	10.04	1.05
15.	11.22	1.08
16.	7.30	1.05
17.	1.25	1.18
18.	13.53	0.88
19.	20.53	1.22
20.	7.18	1.28
21.	1/2	112
22.		91.98425



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和47年12月15日

311938

昭和47年12月15日登記

昭和47年12月15日登記

図面

図面

階

各

家屋番号

396-1-C305

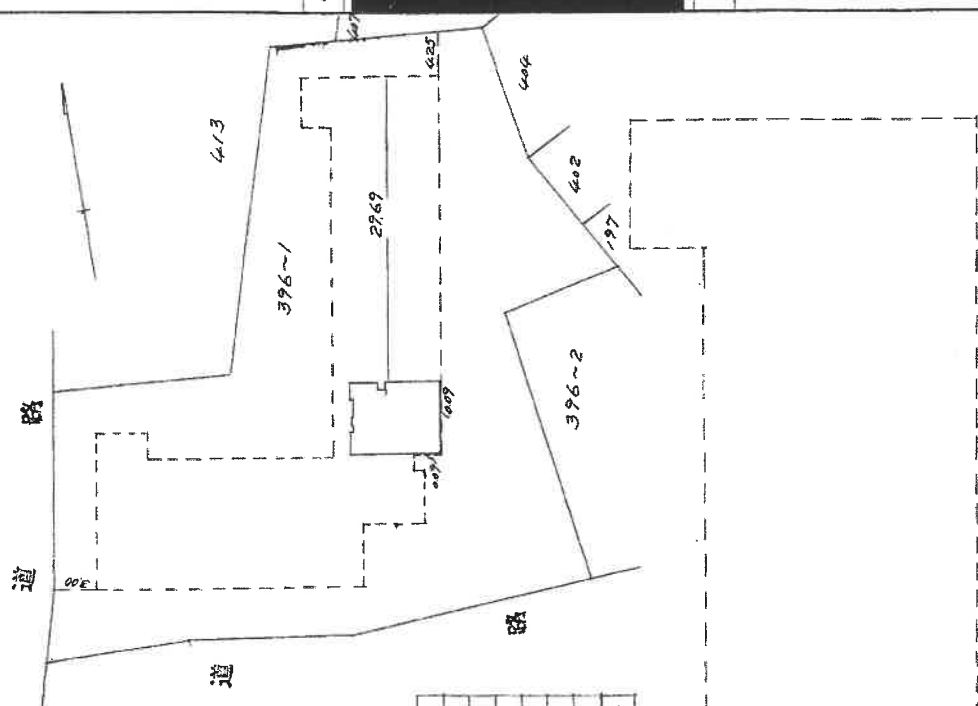
建物の所在

福岡市赤坂3丁目396番地1

製作年月日
昭和四十七年七月七日

製作者

申請人



5階部分 C305号

面積計算表

1	2.31	8.86	20.4666
2	0.57	8.54	4.8678
3	0.86	8.64	7.4304
4	1.62	8.54	13.8348
5	1.86	2.65	4.9290
6	1.16	6.21	7.2036
7	0.70	5.51	3.8870
			62.5892

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/1

↑ 写真撮影位置方向

土地位置関係図

物件 1

物件 2

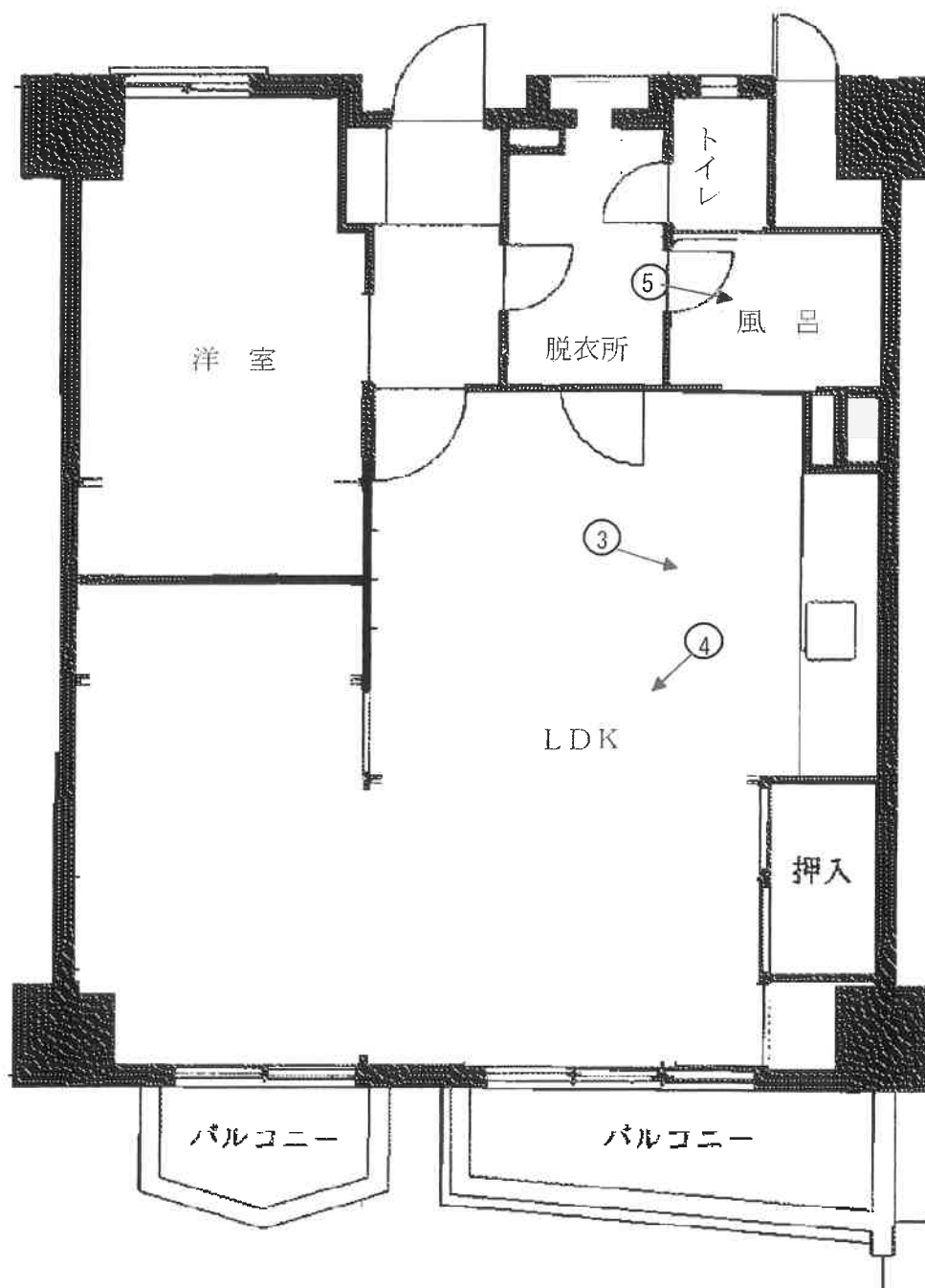
②

①

間 取 図

↑ 写真撮影位置方向

物件 3





No. 1

本件マンションの外観を撮影

本件マンション

物件1の土地



No. 2

物件2の土地を撮影

物件2の土地

物件1の土地



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

No. _____

令和6年（ケ）第164号
令和7年1月25日現地調査
令和7年2月12日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 13,510,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 220,000 円
物件2（土地）	金 2,070,000 円
物件3（土地、建物）	金 11,220,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 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。

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	所在地番地目積 共有持分	福岡市中央区赤坂三丁目 396 番 2 宅 地 147.47㎡ 1 / 20	「特記事項」欄 参照。
2	所在地番地目積	福岡市中央区赤坂三丁目 396 番 13 宅 地 13.89㎡	「特記事項」欄 参照。
3	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄 参照。
	所在地	福岡市中央区赤坂三丁目396番地1	
	建物の名称	大濠藤和コーポ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	赤坂三丁目 396番1-C305	
	建物の名称	C305	「特記事項」欄 参照。
	種類	居 宅	
	構造	鉄骨コンクリート造1階建	
	床面積	5階部分 62.58㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
土地の符号	1		
所在地	福岡市中央区赤坂三丁目		
地番	396 番 1		
地目	宅 地		
地積	2,093.28㎡		
(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	1 / 84		
番号	特 記 事 項		
1、2	地積については、一部の土地の地積測量図しかなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3	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（ 88.82㎡ ）を採用した。		
住居表示（物件3）		福岡市中央区赤坂三丁目4番6-305号	

第4 目的物件の位置・環境等

1-1. 土地（物件1, 2）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「六本松」駅の北東方、約690m。 西鉄バス「護国神社前」停留所の西方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産のうち物件1, 2は、国道202号の背後に存する住宅地域である。福岡都市圏の周辺部に存し、護国神社も近接するため、住環境は良好である。対象地付近は西方への下り傾斜地である、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 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% 準防火地域 無し
画 地 条 件 (物 件 1, 2)	規 模 形 状 間口・奥行等 接道関係 そ の 他	21.26㎡ (共有持分の換算面積) 不整形地(別添 公図(写)参照。) 間口:約15m、奥行:約33m 中間画地 マンションに付随する駐車場の敷地である
接 面 道 路 の 状 況 (物件1, 土地)	南方で幅員約5.6m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 (物件1, 土地)	上水道 : 無し ガス配管 : 無し 下水道 : 無し (注)敷地内への引き込みを基準とし、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
特 記 事 項	・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・物件1, 2は、物件3に隣接する共有の駐車場である。物件2は駐車場区画であり、物件1は物件2を含む20区画の駐車区画のための通路として利用されている。従って、駐車場としての利用の変更は極めて困難な土地である。 ・駐車場用の雨除けが存する。	

1-2. 土地（物件3の敷地利用権の目的である土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	福岡市営地下鉄七隈線「六本松」駅の北東方、約690m。 西鉄バス「護国神社前」停留所の西方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は国道202号沿いに存する商業地域である。福岡都市圏の周辺部に存し、幹線沿いは高度利用が進んでいる。護国神社も近接するため、背後の住環境は良好である。対象地付近は西方への下り傾斜地である、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 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 近隣商業地および第1種住居地域 80% 60% 300% 200% 準防火地域 第1種住居地域のみ指定：第2種15m高度地区、 風致地区
画 地 条 件 (物件1, 土地)	規 模 形 状 間口・奥行等 接道関係 そ の 他	2,093.28㎡ 不整形地（別添 公図（写）参照。） 間口：約26m、奥行：約52m 角地 マンションの敷地である
接 面 道 路 の 状 況 (物件1, 土地)	西方で幅員約24mの国道と概ね等高に接面し、南方で幅員約5.6mの舗装市道と概ね等高～約2m低位に接面（各々、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 (物件1, 土地)	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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 第1種住居地域箇所は風致地区に指定されるため、建築物の高さ15m以下、建蔽率40%以下等の規制が有る。主たる用途は近隣商業地域で、机上の概測での加重平均容積率は約260%、建蔽率は約60%であるが、誤差が有り得る。 ・ 登記上の地積に対する延べ床面積の割合は260%を超過しているが、容積率の制定は昭和48年である。容積率、高さ制限の超過が存する既存不適格建築物である。現況の同程度の建築物の再建築は出来ない可能性が高い。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	大濠藤和コーポ
建物の用途	共同住宅（総戸数85戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記上) 昭和46年10月11日 新築 経過年数 約 54 年 経済的全耐用年数 約 54 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陸屋根12階建 合計床面積 8,095.00 m ² （登記上）
仕様	外壁 吹付タイル、リシン仕上げ等 屋根 陸屋根 その他 特に無し
設備等	エレベータ あり 駐車場 21台 集会所 無し 管理人室 あり その他 無し
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。
特記事項	・自己居住用のファミリータイプの中規模マンションである。 ・保守管理の状況より、経済的全耐用年数を54年と判断した。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨コンクリート造 1 階建
位 置	5階部分の中間部屋（東面採光）
床 面 積	登記記載 62.58㎡ 固定資産税評価証明書上 88.82㎡
間 取 り	1LDK、バルコニー 約5㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 フローリング、カーペット ほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気、都市ガス、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、その動作を確認出来ないので、使用可能かどうかについては不明である。 ・5年ほど前にトイレ、風呂のリフォーム工事を行ったとの事である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、物件1, 2の更地価格と、物件3の試算価格を求める。

I. 物件1, 2

1 基礎となる価格

(1) 基礎となる価格

目的土地の更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	共有持分 オ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	465,000	0.10	147.47	－	1 / 20	340,000
2	465,000	0.50	13.89	－	1 / 1	3,230,000

【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「福岡中央-12」の公示価格等を規準として査定した。なお、時点修正率は、公示時点以降の市場の状況を勘案して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 452,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 465,000\text{円/㎡} \end{array}$$

* 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。

* 標準化補正 : 補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{* 地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.98 & \times & 1.00 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.03 \end{array}$$

イ 個別格差・・・・・・

$$\begin{array}{ccc} \text{(物件1, 土地)} & \text{共有通路} & \text{個別格差} \\ & 0.10 & = 0.10 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \text{(物件2, 土地)} & ※ & \text{個別格差} \\ & 0.50 & = 0.50 \end{array}$$

※ 共有土地の通路(物件1)を介して存するため、駐車場としか使用できない。

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ －

オ 共有持分・・・・・・ 登記上の共有持分割合による。

Ⅱ. 物件3

物件3は、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、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 物件3の積算価格の試算

敷地権価格に建物価格を加算して、物件3の積算価格を試算した。

(1) 敷地権価格（物件3・敷地権）

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。

番号	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
3・敷地権	983,000	0.74	2,093.28	0.90	1 / 84	16,310,000

【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「福岡中央5-17」の公示価格等を規準として査定した。なお、時点修正率は、公示時点以降の市場の状況を勘案して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 905,000\text{円/㎡} & \times & \frac{113}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 983,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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。

*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
0.99	× 1.00	× 1.05	× 1.00	= 1.04

イ 個別格差・・・・・・

(物件3)	形状	傾斜地	角地	個別格差
	0.80	× 0.90	× 1.03	= 0.74

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。

(2) 建物の価格（物件3・建物）

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/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3・建物	255,000	88.82	0.10	2,260,000

ア 再調達原価

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

イ 床面積

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

ウ 現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求

めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.10 \times 1.00 = 0.10$$

R : 残価率 10% n : 経過年数 約 54 年

N : 経済的全耐用年数 約 54 年

q : 観察減価法による補正率 0% （保守管理の状態等を考慮）

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

敷地権価格 (円)	建 物 価 格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
イ	ア	ウ	(ア+イ)×ウ
16,310,000	2,260,000	0.93	17,270,000

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 物件3の比準価格の試算

築35年を超えているが、経済的全耐用年数は54年と判断し、事例も存する事から比準価格を試算する。

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
330,000	0.93	62.58	19,210,000

- 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 物件3の収益価格の試算 (粗利回り法の適用)

総収益を粗利回りで還元して、下記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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
1,140,000	1.20	10.0%	1.00	13,680,000

ア 総 収 益：現行賃料を基に査定した。

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等を勘案して
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
の等を勘案して査定した。

4 物件3の試算価格の調整

積算価格・比準価格・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	17,270,000	1.00	17,270,000	10%
② 比準価格	19,210,000	1.00	19,210,000	80%
③ 収益価格	—		13,680,000	10%
調整後の価格	18,460,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

Ⅲ. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

物件1, 2の価格と、調整後の物件3の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに物件3の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×オ
1	340,000	0.80	0.80	—	—	220,000
2	3,230,000	0.80	0.80	—	—	2,070,000
3	18,460,000	0.80	0.80	0.95	1.00	11,220,000
一括価格（合計）						13,510,000

イ 市場性修正：築年が古く既存不適格物件である事を勘案した。

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

【物件1, 2】

地 価 公 示 価 格 : 公示地「福岡中央-12」
所 在 : 福岡県福岡市中央区赤坂3丁目67番
住 居 表 示 : 赤坂3-3-25
価 格 : 452,000 円/㎡ (対前年変動率 10.2%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 172 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約4m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 福岡市営地下鉄「桜坂」駅の北西方、道路距離800m。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200%)
準防火地域

【物件3・敷地権】

地 価 公 示 価 格 : 公示地「福岡中央5-17」
所 在 : 福岡県福岡市中央区六本松2丁目2区63番
住 居 表 示 : 六本松2-2-8
価 格 : 905,000 円/㎡ (対前年変動率 9.8%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 249 ㎡
地 域 の 概 要 : 中層の店舗兼共同住宅等が見られる商業地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約20m 国道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 福岡市営地下鉄「六本松」駅の北東方、道路距離250m。
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率 80% 、容積率 300%)
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 土地位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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



