

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	148,700,000 118,960,000	一括	29,740,000	2,268,233	527,159
1	34,970,000				
2	104,330,000				
3	9,400,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 筑紫野市大字吉木 |
| | 地 番 | 2459番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2829.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市大字吉木2459番地1 |
| | 家屋 番号 | 2459番1の1 |
| | 種 類 | 老人ホーム |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 851.04平方メートル
2階 858.72平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑紫野市大字吉木2459番地1 |
| | 家屋 番号 | 2459番1の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 197.35平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 4月10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】

株式会社ホワイト・エイジが占有している。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。

【物件番号3】

株式会社Glove Support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2】

住宅型有料老人ホームとして利用されている。

【物件番号3】

就労移行支援事業所として利用されている。

【物件番号1～3】

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

- 1 所 在 筑紫野市大字吉木
 地 番 2459番1
 地 目 宅地
 地 積 2829.00平方メートル

- 2 所 在 筑紫野市大字吉木2459番地1
 家屋 番号 2459番1の1
 種 類 老人ホーム
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 851.04平方メートル
 2階 858.72平方メートル

- 3 所 在 筑紫野市大字吉木2459番地1
 家屋 番号 2459番1の2
 種 類 作業所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 197.35平方メートル

令和6年(ケ)第144号
令和6年11月12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 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 筑紫野市大字吉木 |
| | 地 番 | 2 4 5 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 2 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑紫野市大字吉木 2 4 5 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 9 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 老人ホーム |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5 1 . 0 4 平方メートル
2 階 8 5 8 . 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑紫野市大字吉木 2 4 5 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 7 . 3 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、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2			
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 種類 ☐ ある 構造 床面積			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件建物を老人ホーム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	☒ 目的外物件として、自家発電設備、受水槽、ガスタンクが存在する。			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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

(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■(株)ホワイト・エイジ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■老人ホーム ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■(株)ホワイト・エイジ代表者(占有者))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年6月1日	
最初の契約等	契約日	平成29年5月26日	
	期間	平成29年6月1日から ■令和24年5月31日まで 25年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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2,200,000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		■賃料は、平成29年6月1日から平成29年11月30日までは月額500,000円、平成29年12月1日から平成30年5月31日までは月額20,000,000円	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■(株)Glove Support	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■作業所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■(株)Glove Support 代表者(占有者))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成31年1月1日	
最初の	契約日	平成30年11月26日	
契約等	期間	平成31年1月1日から ■令和5年12月31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	令和6年1月1日から ☐ 令和 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420,000円 (毎月25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1,200,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■賃料は、平成31年1月1日から平成31年3月31日までは月額400,000万円	
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

(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	☐ 全部 ☒ 101号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 102号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 103号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 105号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 106号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 107号 ----- 空室	☐ 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	☐ 全部 ☒ 108号 ----- 空室	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 110号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 111号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 112号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 113号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 115号 ----- 入室中	☐ 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				
2	☐ 全部 ☒ 201号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 202号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 203号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 205号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 206号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 207号 ----- 入室中	☐ 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 ----- 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	☐ 全部 ☒ 208号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 210号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 211号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 212号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 213号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 215号 ----- 入室中	☐ 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 ----- 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	☐ 全部 ☒ 216号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 217号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 218号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 220号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 221号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 222号 ----- 入室中	☐ 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 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	☐ 全部 ☒ 223号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 225号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 226号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 227号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 228号 ----- 入室中	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 230号 ----- 入室中	☐ 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				
2	☐ 全部 ☒ 231号	☐ 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	
	入室中		☐ 自 ☐ 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 232号	☐ 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	
	入室中		☐ 自 ☐ 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 233号	☐ 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	
	空室		☐ 自 ☐ 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 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	
		☐ 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	
		☐ 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
■所有者会社破産管財人	1 物件2建物は、当社が株式会社ホワイト・エイジに賃貸しており、老人ホームとして使用されています。また、物件3建物は、当社が株式会社Glove Support に賃貸しており、作業所として使用されています。各賃貸借契約の内容は4, 5枚目記載のとおりです。 2 物件1土地について、隣地との境界に争いはありません。なお、同土地は物件2, 3各建物の敷地及び駐車場として使用されています。
■(株)ホワイト・エイジ代表者	1 物件2建物は、当社が所有者から賃借し、有料老人ホーム及びデイサービスの施設として使用しています。また、有料老人ホームの利用者との間で次のとおり入居契約の書面を取り交わしています。その契約内容は次のとおりです。なお、2人部屋は4室(107号, 108号, 110号, 111号)ありますが、現在2人で入居されている部屋はありません(全て1人用の部屋として使用)。 (1) 入居費用合計123, 330円(月額, 当月分翌月末日払) 室料35, 000円, 管理費40, 000円, 食費45, 360円 介護ベット料1, 650円, シーツ交換料1, 320円 (2) 入居一時金 210, 000円(室料相当額6ヶ月分) 2 物件2建物の各入居者は高齢者で認知症の者が多いことから直接話を聞いてもらうことはできませんので、私が契約書を示しながら説明したいと思います。また、施設内の居室や設備等も食事時間等で無人になっている状態を案内したいと思います。 3 各室の入室状況は6ないし12枚目記載のとおりです。 なお、現在107号, 108号, 233号の3室が空室になっています。 4 物件2建物について、特に大きな損傷等はありません。ただし、原因等は不明ですが、建物北東角付近の壁から雨もりがしています。 5 自家発電設備, 受水槽, ガスタンクは当社が設置した物です。 6 物件1土地について、隣地との境界に争いはありません。なお、同土地は物件2, 3各建物の敷地及び駐車場として使用されています。
■(株)Glove Support 代表者	1 物件3建物は、当社が所有者から賃借し、障害者福祉サービスの就労支援事業の作業所として使用しています。なお、利用者は全員が通所です。 その賃貸借契約の内容は5枚目記載のとおりですが、本件賃貸借契約の締結時に貸主から本件契約は更新がなく期間満了で終了する旨の説明も書面の交付も受けていませんので、書面の文言にかかわらず更新されたものと考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	2 物件3建物について、特に大きな損傷等はありません。 3 敷地内の駐車場使用については、所有者との間で特にとり決めはありませんが、乗降時を除いては事実上物件3建物の南西側に駐車しており、株式会社ホワイト・エイジとの間でも互いに融通し合いながら特に問題なく使用できています。

(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

■ 1 (接道)

物件1土地は、公図のとおり、公道(公図上の表記は「道」)に接道している。

2 (形状等)

物件1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。しかし、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するものの境界標等は確認できなかった。

3 (占有状況等)

物件2, 3各建物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2～5枚目記載のとおりと認めた。

4 (損傷等)

本件建物については、関係人の陳述のほかには、特に問題となるような大きな損傷等は見受けられなかった。

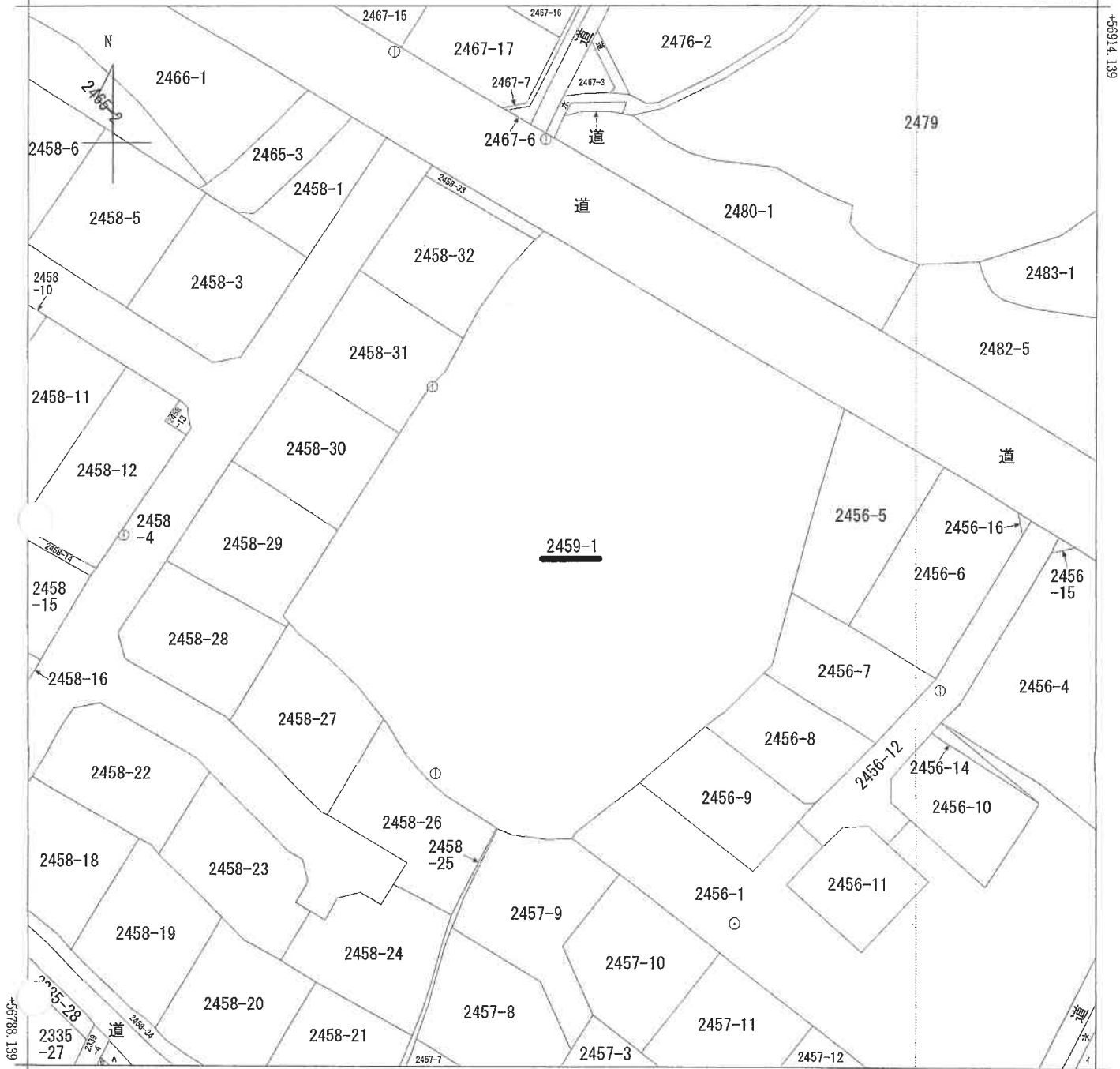
5 (物件3建物の賃貸借契約について)

契約書上は定期建物賃貸借契約となっているが、調査の結果、契約時に賃借人は、貸主又は貸主代理人から本件契約は更新がなく期間満了で終了する旨の説明書の交付を受けていないことから、定期建物賃貸借契約の成立要件を充足していないため、普通賃貸借契約と判断した。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6 年 11月12日(火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 6 年 11月13日(水) 11:00 - 11:30	執行官室	占有状況等につき破産管財人から電話聴取
R 6 年 11月18日(月) 11:40 - 12:00	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 6 年 11月18日(月) 12:40 - 13:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 6 年 11月22日(金) 11:00 - 11:30	執行官室	占有状況等につき(株)ホワイト・エイジ代表者から電話聴取
R 6 年 11月29日(金) 13:00 - 13:30	執行官室	占有状況等につき(株)Glove Support 代表者から電話聴取
R 6 年 12月20日(金) 12:30 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7 年 1月28日(火) 12:40 - 13:00	福岡法務局	商業登記履歴事項全部証明書の調査
(特 記 事 項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていないと予想されたので, 立会人 を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 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



-41524.468 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
大字吉木

請求部	所在	筑紫野市大字吉木				地番	2459番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

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6年11月18日
福岡法務局筑紫支局

登記年月日：平成29年5月8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。

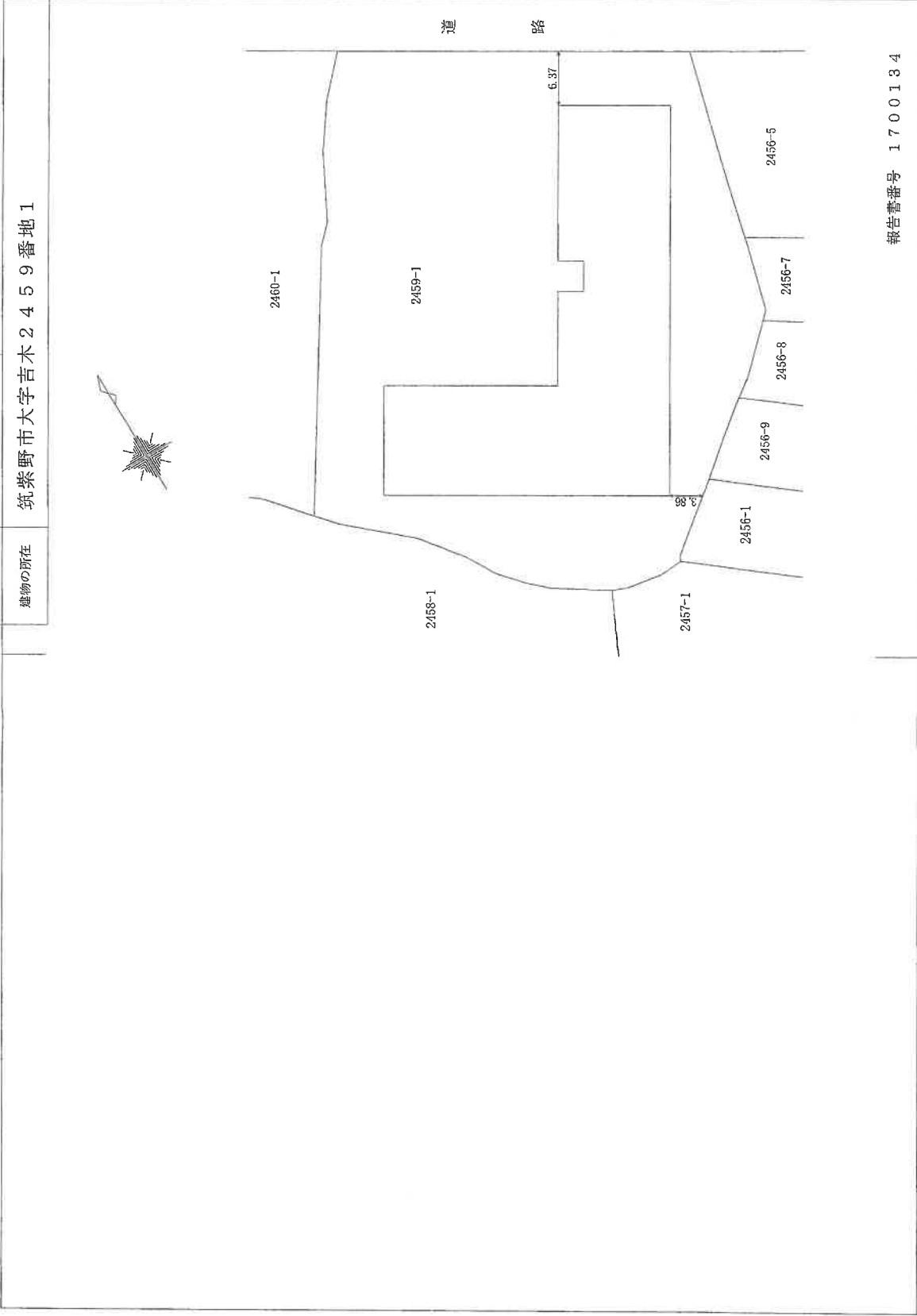
令和6年11月18日 徳島法務局筑紫支局

1/3

建築物図面

家屋番号 2459番1の1

建築物の所在 筑紫野市大字吉木2459番地1



報告書番号 1700134

作成者	縮尺 1/500
申請人	縮尺 1/500

登記年月日：平成29年5月8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11月18日 福岡法務局筑紫支局

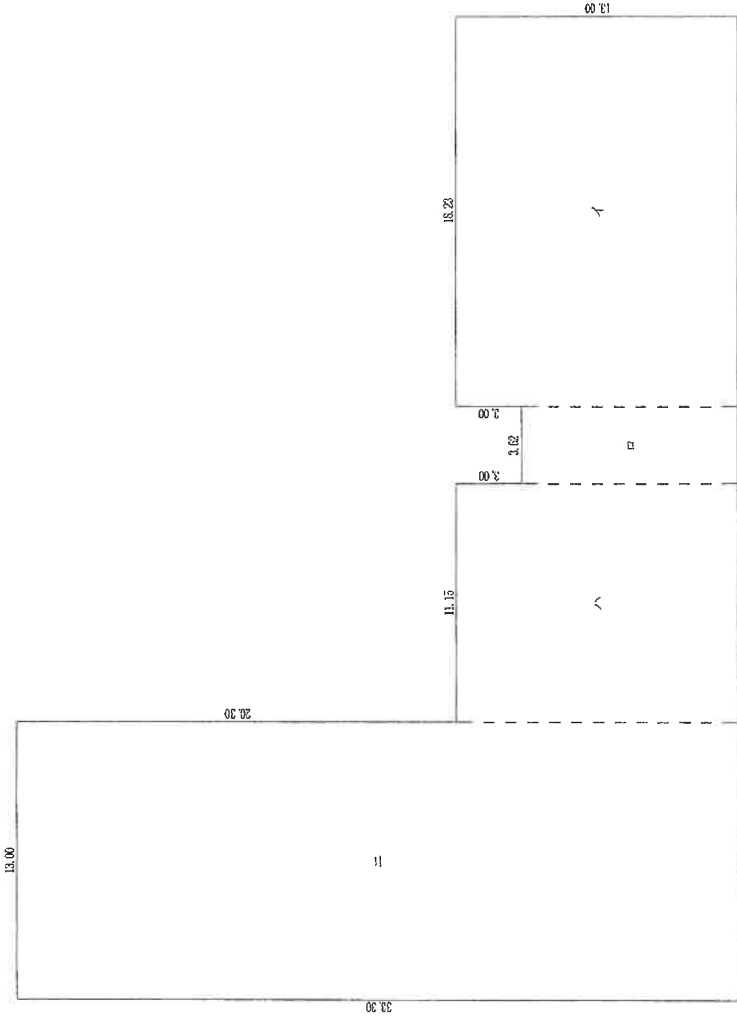
各階平面図

家屋番号 2459番1の1

建物の所在 筑紫野市大字吉木2459番地1

2/3

1 階



求積表

①	18.23 × 13.00	=	236.9900
②	3.62 × 10.00	=	36.2000
③	11.15 × 13.00	=	144.9500
④	13.00 × 33.30	=	432.9000

合計	851.0400
床面積	851.04 ㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1

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。

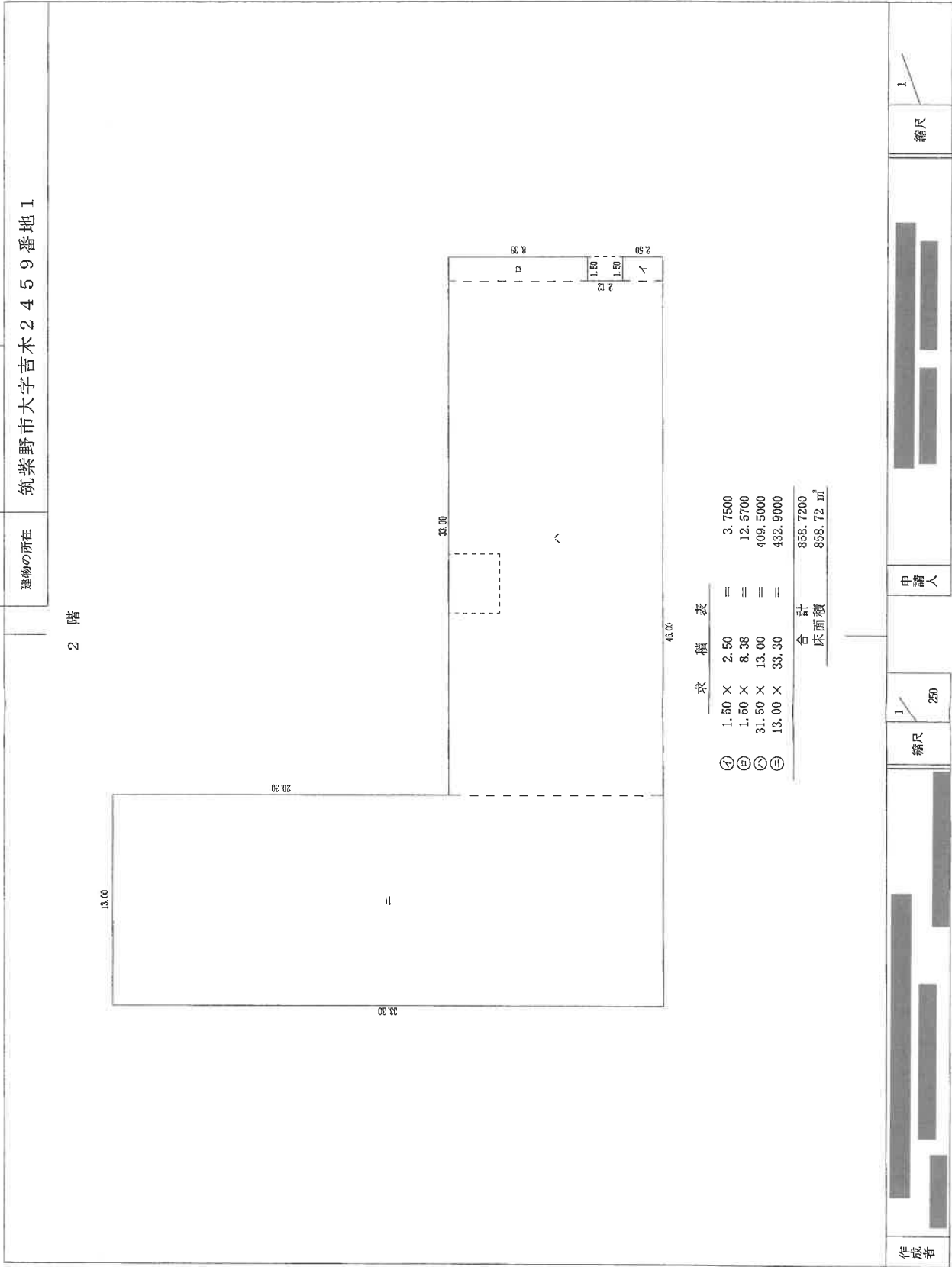
令和6年11月18日 福岡法務局筑紫支局

各階平面図

家屋番号 2459番1の1

建物の所在 筑紫野市大字吉木2459番地1

2階



登記年月日：平成29年5月8日

公用

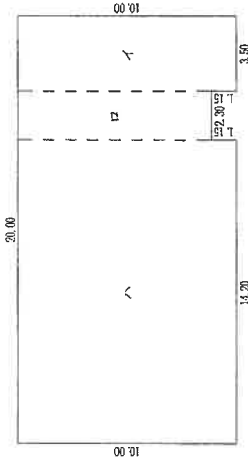
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月18日 福岡法務局筑紫支局

各階平面図 建築物図面

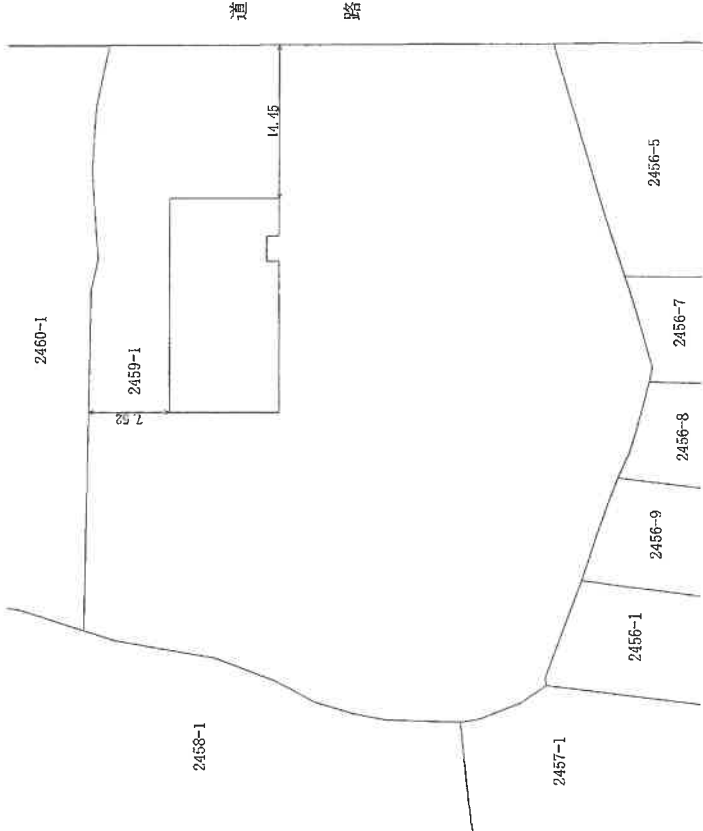
家屋番号 2459番1の2

建築物の所在 筑紫野市大字吉木2459番地1



求積表

①	3.50×10.00	=	35.0000
②	2.30×8.85	=	20.3550
③	14.20×10.00	=	142.0000
合計			197.3550
床面積			197.35 m ²



報告書番号 1700135

作成者

縮尺

1/250

申請人

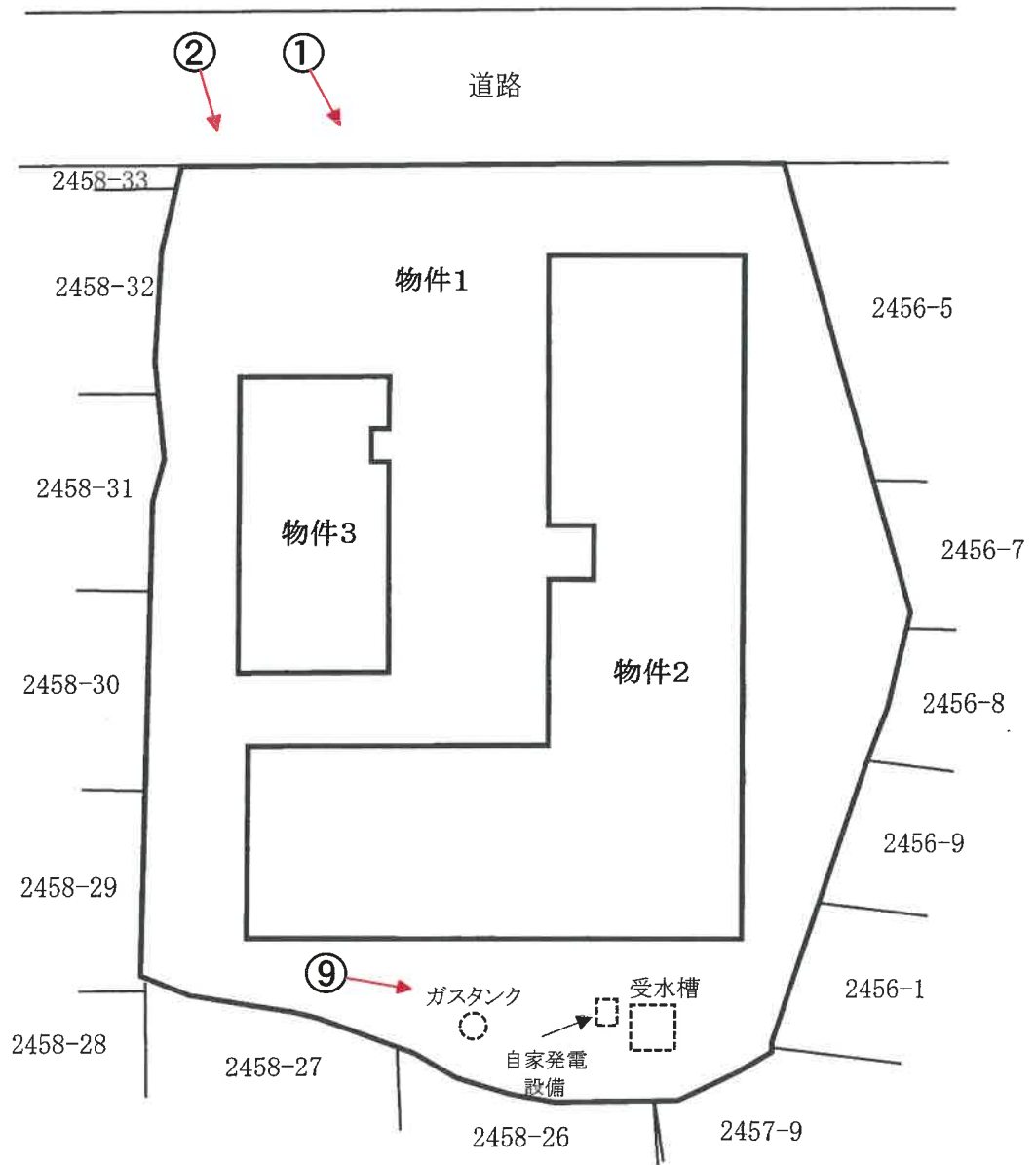
縮尺

1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



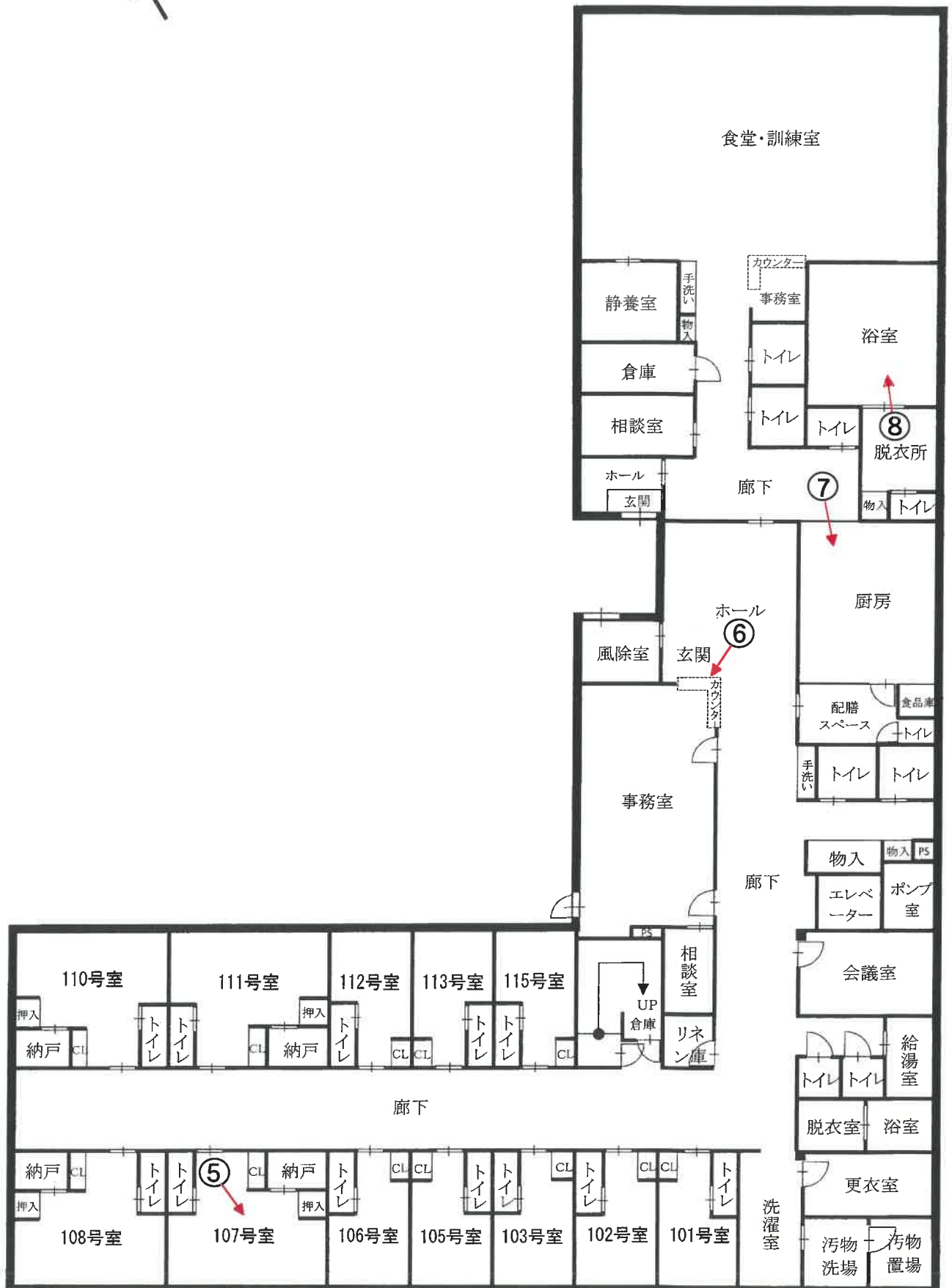
間 取 図

(物 件 2)

↑ 写真撮影位置方向



1階

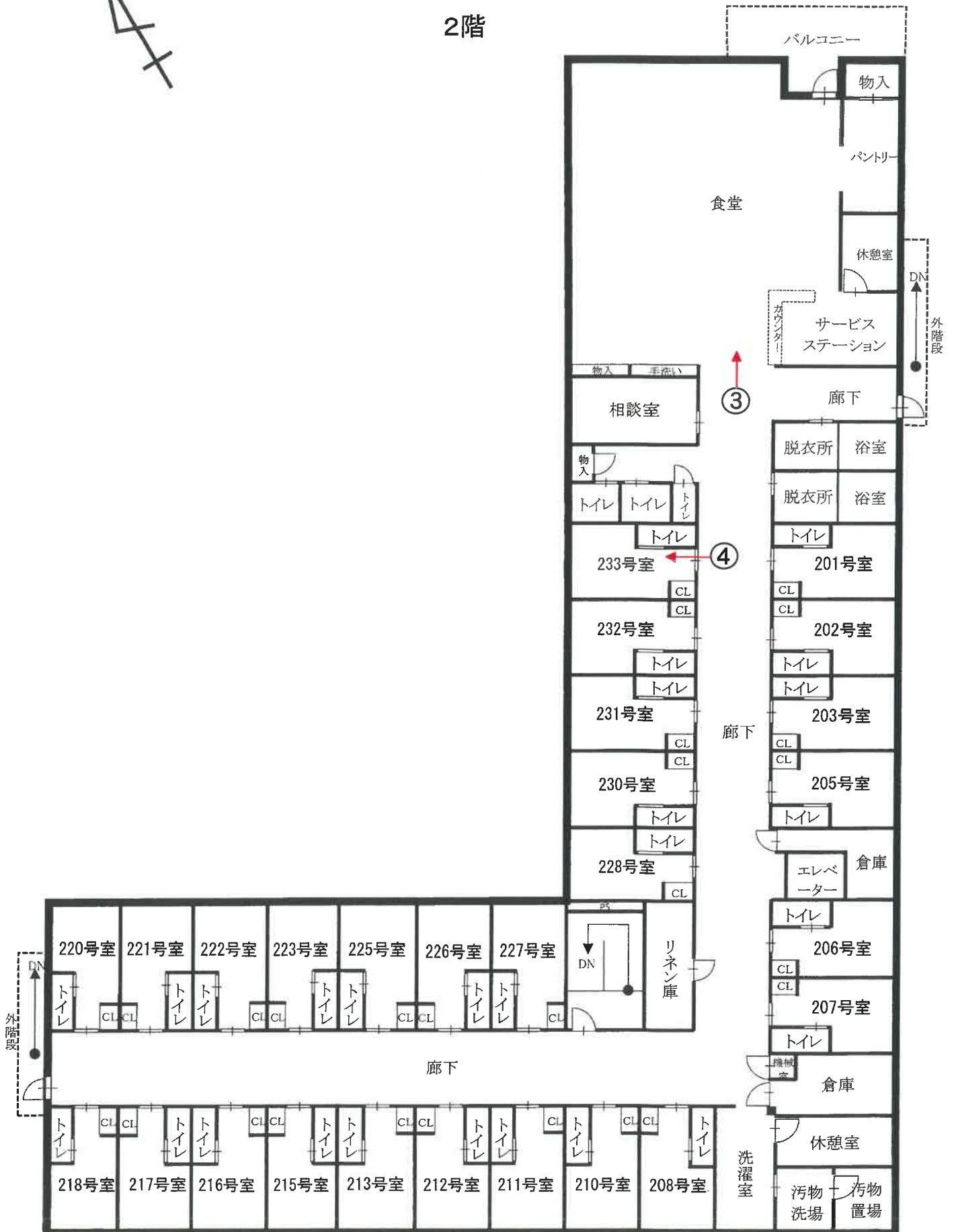


間 取 図

(物 件 2)

写真撮影位置方向

2階



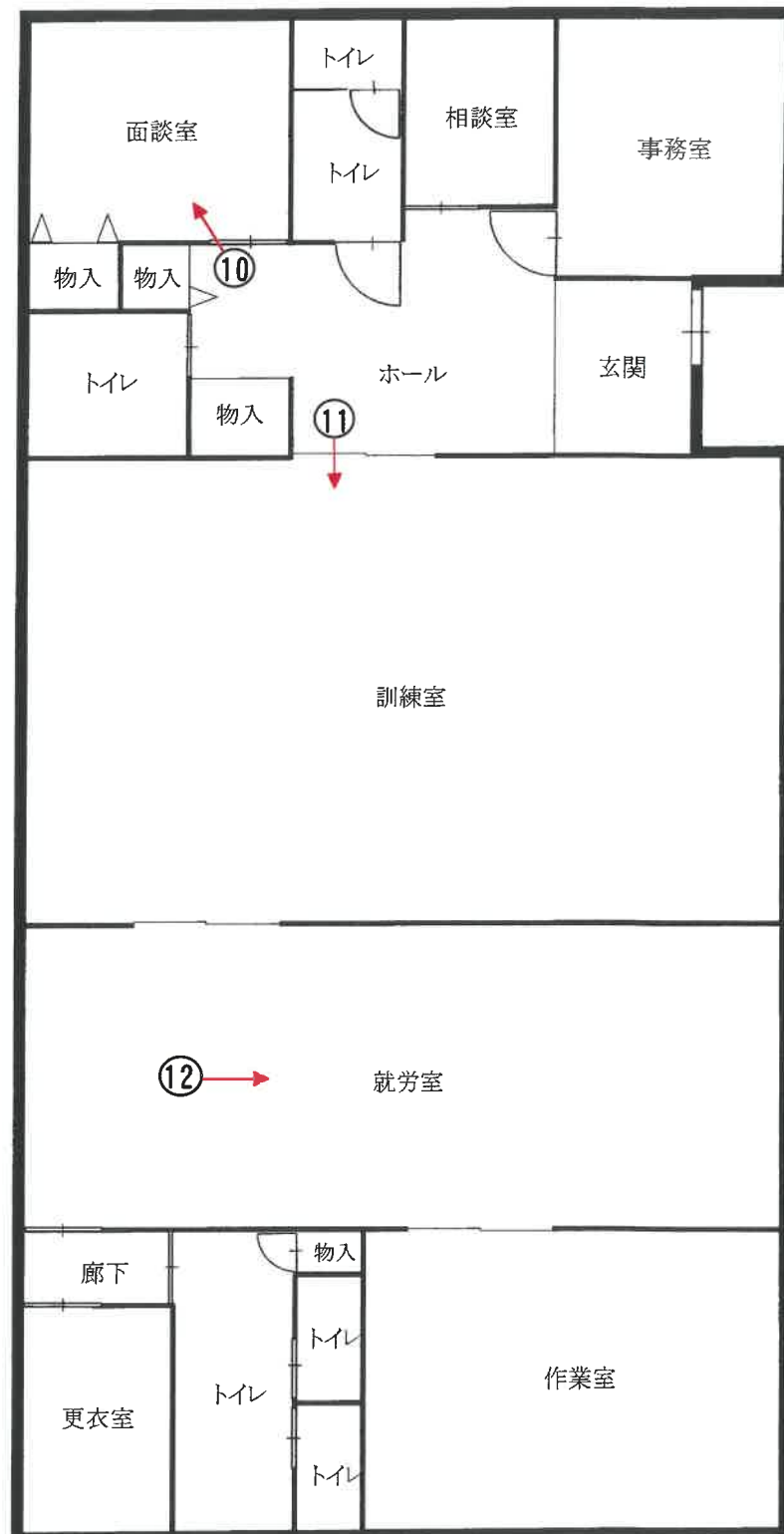
間 取 図

(物 件 3)

↑ 写真撮影位置方向



1階





No. 1

本件土地及び各建物を撮影



No. 2

物件3建物を撮影



No. 3

物件2建物の室内を撮影



No. 4

物件2建物の室内を撮影



No. 5

物件2建物の室内を撮影



No. 6

物件2建物の室内を撮影



No. 7

物件2建物の室内を撮影



No. 8

物件2建物の室内を撮影



No. 9

物件1土地内の目的外物件
(受水槽等) を撮影



No. 10

物件3建物の室内を撮影



No. 11

物件3建物の室内を撮影



No. 12

物件3建物の室内を撮影

令和 6 年（ケ）第 144 号
令和 6 年 12 月 20 日 現地調査
令和 7 年 1 月 29 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 148,700,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 34,970,000 円
物件2（建物）	金 104,330,000 円
物件3（建物）	金 9,400,000 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・3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・3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 番 地 目 地 積	筑紫野市大字吉木 2459 番 1 宅地 2,829.00㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑紫野市大字吉木 2459番地1 2459 番 1の1 老人ホーム 鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 851.04㎡ 2 階 858.72㎡	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑紫野市大字吉木 2459番地1 2459 番 1の2 作業所 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 197.35㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	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。		
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）

位置・交通 (直線距離)	西鉄太宰府線「太宰府」駅の南東方、約2.2km 西鉄バス「塚口」停留所の南東方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	筑紫野市北東部郊外、県道筑紫野太宰府線沿線に所在する混在住宅地域で、一般住宅、事業所、農地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1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	地域指定なし
	その他	建物の高さの限度10m、外壁の後退距離1.5m以上、敷地面積の最低限度200㎡
画地条件	地積	2829.00㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」等参照。)
	間口	約41m
	奥行	約63m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	北東側で幅員約10mの舗装県道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）とほぼ等高に接面。	
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 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。 ・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29年4月27日 新築 経過年数：約 8 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 27 年
仕 様	構造：鉄骨造2階建 屋根：陸屋根 外壁：サイディングボード ほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：ビニールシート 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：老人ホーム 間取り：（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（建物北東側部分に雨漏り箇所が観察される。）
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。 ・建物内部については、入居者の関係があり、調査時に空室の部屋及び共用部分についてのみ目視調査を実施した。 ・建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成28年9月26日付 第ERI-16037530号）、工事完了検査（検査済証 平成29年5月19日付 第ERI-16037530号）の手続きを行っていることが確認された。 ・目的外物件として、自家発電設備、受水槽、ガスタンクが存する。

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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29年4月27日 新築 経過年数：約 8 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 17 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 ：ビニールシート 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：作業所 間 取 り：（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	・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。 ・建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成28年12月27日付 第H28確認建築福住セ豊00812号）、工事完了検査（検査済証 平成29年5月17日付 第H29確済建築福住セ豊00090号）の手続きを行っていることが確認された。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

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	69,200	0.63	2,829.00	0.90	111,000,000

【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「筑紫野－6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 54,600\text{円/㎡} & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{86} & = & 69,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.95 & \times & 1.00 & \times & 0.90 & \times & 1.00 & = & 0.86 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{規模過大} & & \text{奥行逡減} & & \text{個別格差} \\ & & 0.70 & \times & 0.90 & = & 0.63 \end{array}$$

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 2・3)

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
2	170,000	1,709.76	0.56	162,770,000
3	100,000	197.35	0.48	9,470,000
合計				172,240,000

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。

$$\text{物件 2 : } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.59 \times 0.95 = 0.56$$

$$\text{物件 3 : } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.48 \times 1.00 = 0.48$$

項 目 \ 物件区分	物件 2	物件 3
R : 残価率	10%	10%
n : 経過年数	約8年	約8年
N : 経済的全耐用年数	約35年	約25年
q : 観察減価法による補正率	-5%	0%

2. 評価額の判定

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、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

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	111,000,000	0.40	法定地上権	44,400,000
計				44,400,000

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40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	111,000,000	－ 44,400,000		0.75	0.70	34,970,000
2	162,770,000	＋ 35,960,000	1.00	0.75	0.70	104,330,000
3	9,470,000	＋ 8,440,000	1.00	0.75	0.70	9,400,000
一 括 価 格 (合 計)						148,700,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的外物件、建物用途に起因する市場性の減退を考慮した。

オ 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。

* 物件2・3の土地利用権等価格は、各建物の1階部分の床面積割合により案分して下記のとおり査定した。

	床面積	床面積割合	土地利用権等価格の案分		
物件 2	851.04㎡	81%	44,400,000	× 81% ÷	35,960,000円
物件 3	197.35㎡	19%	44,400,000	× 19% ÷	8,440,000円
合計	1,048.39㎡		44,400,000円		

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「筑紫野－6」
所 在 : 筑紫野市大字原166番270
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 54,600 円/㎡ (対前年変動率 8.8%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 221㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 北西側 幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄太宰府線「太宰府」駅の南東方、道路距離2.8km。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%、容積率 80%)

第7 附属資料の表示

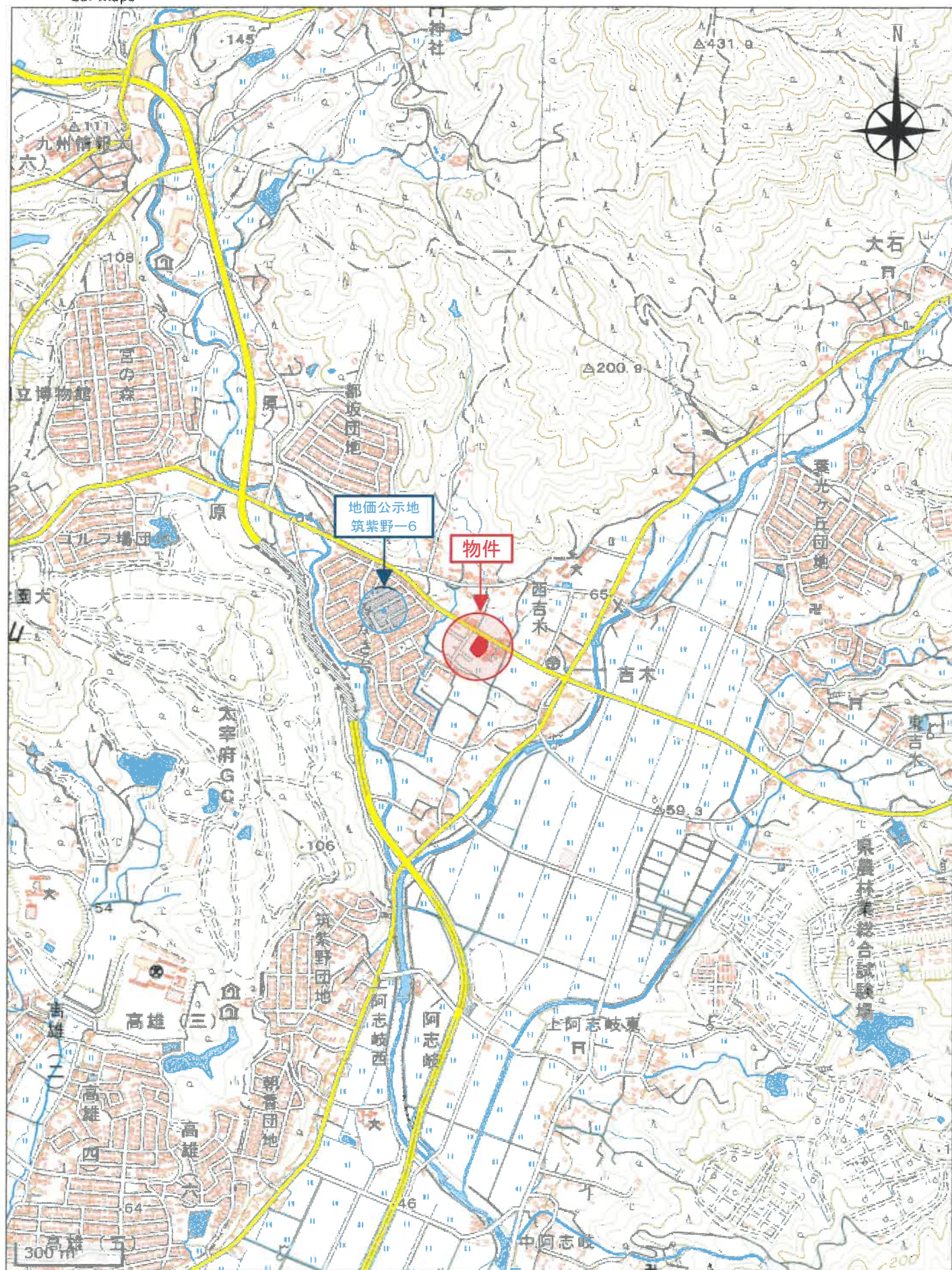
1 位置図	2 葉
2 公図 (写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図 (写)	4 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	3 葉
6 現況写真	3 葉

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

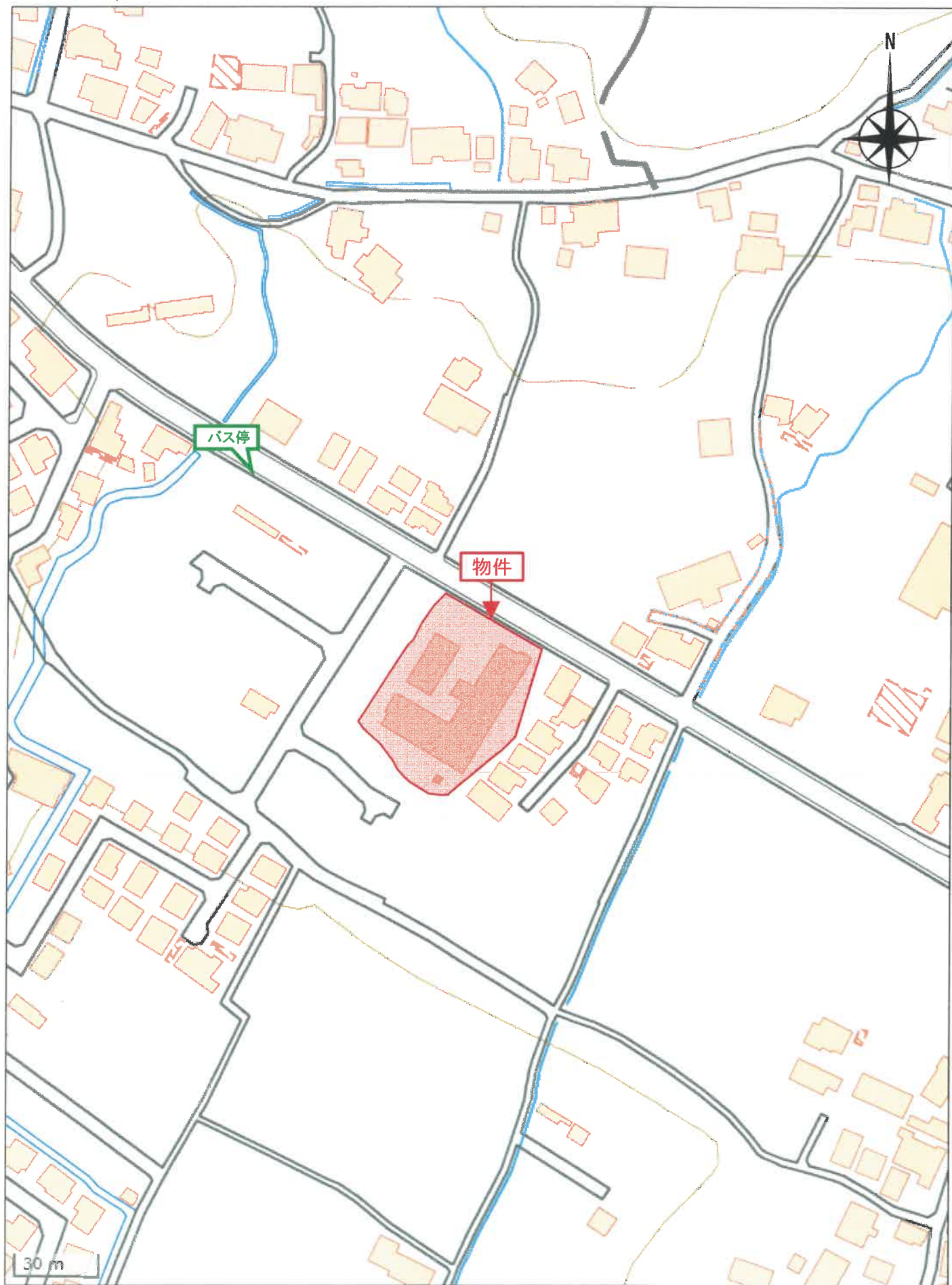


「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

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