令和　6年（ヌ）第　　96号

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 場　所	令和　7年　7月15日　午前　9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　7年　7月30日　午前　9時50分 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	5,610,000 4,488,000		1,122,000	57,735	13,399
備考					

令和　6年（ヌ）第　　96号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市東区香住ヶ丘四丁目１番地３

建物の名称　　ライオンズマンション香住ケ丘

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　香住ヶ丘四丁目１番３の２０３

建物の名称　　２０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６２．７０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

所在及び地番　福岡市東区香住ヶ丘四丁目１番３

地　　目　　宅地

地　　積　　７１７．００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　１１９０５３分の６７３５

令和　6年（ヌ）第　　96号

物　件　明　細　書

令和　7年　4月24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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
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。

令和　6年（ヌ）第　　96号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　福岡市東区香住ヶ丘四丁目１番地３

建物の名称　　ライオンズマンション香住ケ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　香住ヶ丘四丁目１番３の２０３

建物の名称　　２０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６２．７０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

所在及び地番　福岡市東区香住ヶ丘四丁目１番３

地　　目　　宅地

地　　積　　７１７．００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　１１９０５３分の６７３５

令和６年(ヌ)第　９６号
令和７年１月１４日受理
令和７年２月５日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所
執行官　濵　崎　賢　治

令和　6年（ヌ）第　　96号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市東区香住ヶ丘四丁目１番地３

建物の名称　　ライオンズマンション香住ケ丘

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　香住ヶ丘四丁目１番３の２０３

建物の名称　　２０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６２．７０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

所在及び地番　福岡市東区香住ヶ丘四丁目１番３

地　　目　　宅地

地　　積　　７１７．００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　１１９０５３分の６７３５

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市東区香住ヶ丘４丁目１番１１－２０３号	
建物	物件１	
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 上記の者が本件建物を住居(空き家)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	■下記のとおり 管理費　　１２，８００円 修繕積立金　１０，６４０円	令和６年１２月３１日現在 □滞納はない。 ■滞納がある。 ８４３，８４０円 (令和７年　１月分まで)
管理会社等	㈱東急コミュニティー	
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　令和　　年（　）第　　号 　　└ 保管開始日　令和　　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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	(占有関係等) 所有者は，４年くらい前は本件建物に出入していましたが，その後は見かけなくなりました。現在は，空き家のようです。 (管理費等の滞納関係) 管理費等の状況は，２枚目記載のとおりです。
■ライフライン調査結果	(水道関係　福岡市水道事業管理者) 契約者　所有者 契約期間　令和１年１２月２４日～令和４年２月５日 (転居精算済み) (電気関係　九州電力㈱) 契約者　所有者 契約期間　令和２年４月３日～令和４年１月２８日 (解約済み)

　(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

■（接道関係）
本件敷地は，公図どおり公道（地番なし）に接している。
（占有関係）
関係人の陳述，建物内の状況（家財道具等はあるが，空き家臭があり，長期間空き家であることがうかがえる。），ライフライン調査の結果等から２枚目記載のとおり，所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。
（損傷等）
本件建物内は，ゴミ等が散乱しており，床や壁に見えない部分があるため，建物の傷みは確認できない部分がかなりあったが，リビングの床に汚れがあった。なお，玄関ドアの外側にへこみが何カ所にもあった。

（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
令和７年 1月15日（水） 8：50－ 9：10	福岡法務局	公図等入手
令和７年 1月15日（水） 14：50－15：10	物件所在地	外観調査，管理費等照会書管理組合郵便受けに投函
令和７年 1月20日（月） 15：50－16：20	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
令和７年 1月21日（火） 11：50－12：00	執行官室	管理会社から回答書のその他の欄の内容聴取（「滞納全体の延滞金」）
令和７年 1月22日（水） 10：20－11：00	物件所在地	立入調査，写真撮影
令和７年 1月22日（水） 15：00－15：20	執行官室	ライフライン（電気・水道）調査依頼書送付
令和７年 1月23日（木） 15：00－15：10	執行官室	管理会社担当者から占有関係等聴取
令和　年　月　日（　） ：－　：		
令和　年　月　日（　） ：－　：		
令和　年　月　日（　） ：－　：		
令和　年　月　日（　） ：－　：		
令和　年　月　日（　） ：－　：		

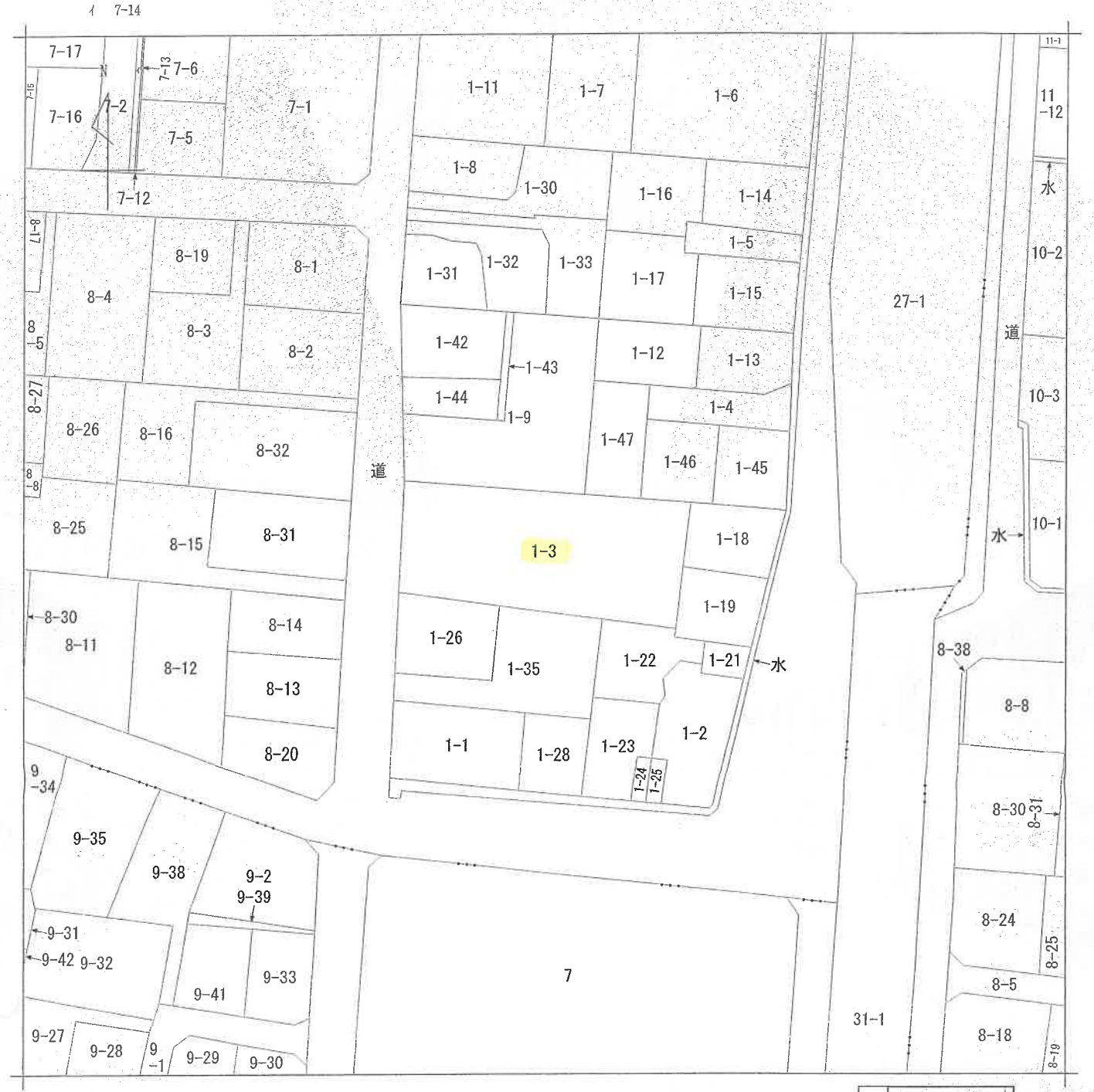
（特記事項）

□　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，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

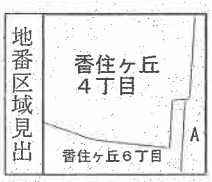
■　令和７年　１月２２日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　Ａ　を立ち会わせ，技術者に解錠させて立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（　５枚目）（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	福岡市東区香住ヶ丘四丁目				地番	1番3		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月15日
福岡法務局

請求番号：4-1　　登記官

（1/1）

（　6枚目）

（6，7枚目Ａ３版からＡ４版に縮小）

公用

公用

登記年月日：昭和60年3月4日

令和7年1月15日　福岡法務局　登記官

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。

（7枚目）

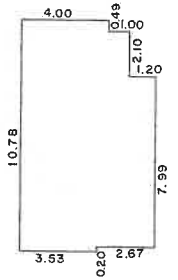
各階平面図

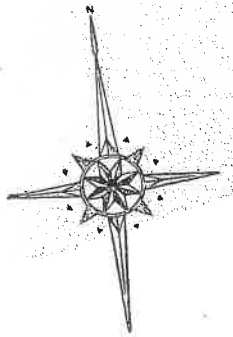
517349

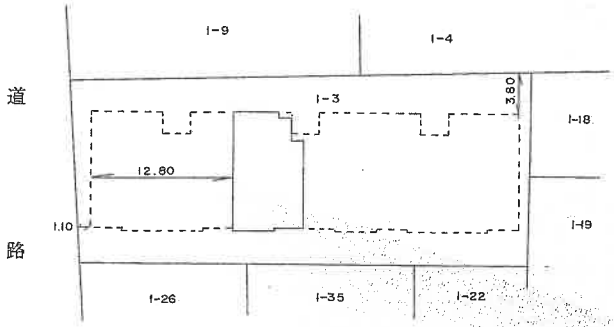
家屋番号	香住ケ丘4丁目 1番3の203
建物の所在	福岡市東区香住ケ丘4丁目1番地3

建物図面
各階平面図

（建物の存する部分2階）
建物番号　203







求　積

4.00×0.49＝　1.9600
5.00×2.10＝10.5000
6.20×7.99＝49.5380
3.53×0.20＝　0.7060
合　計　62.7040
床面積　62.70㎡

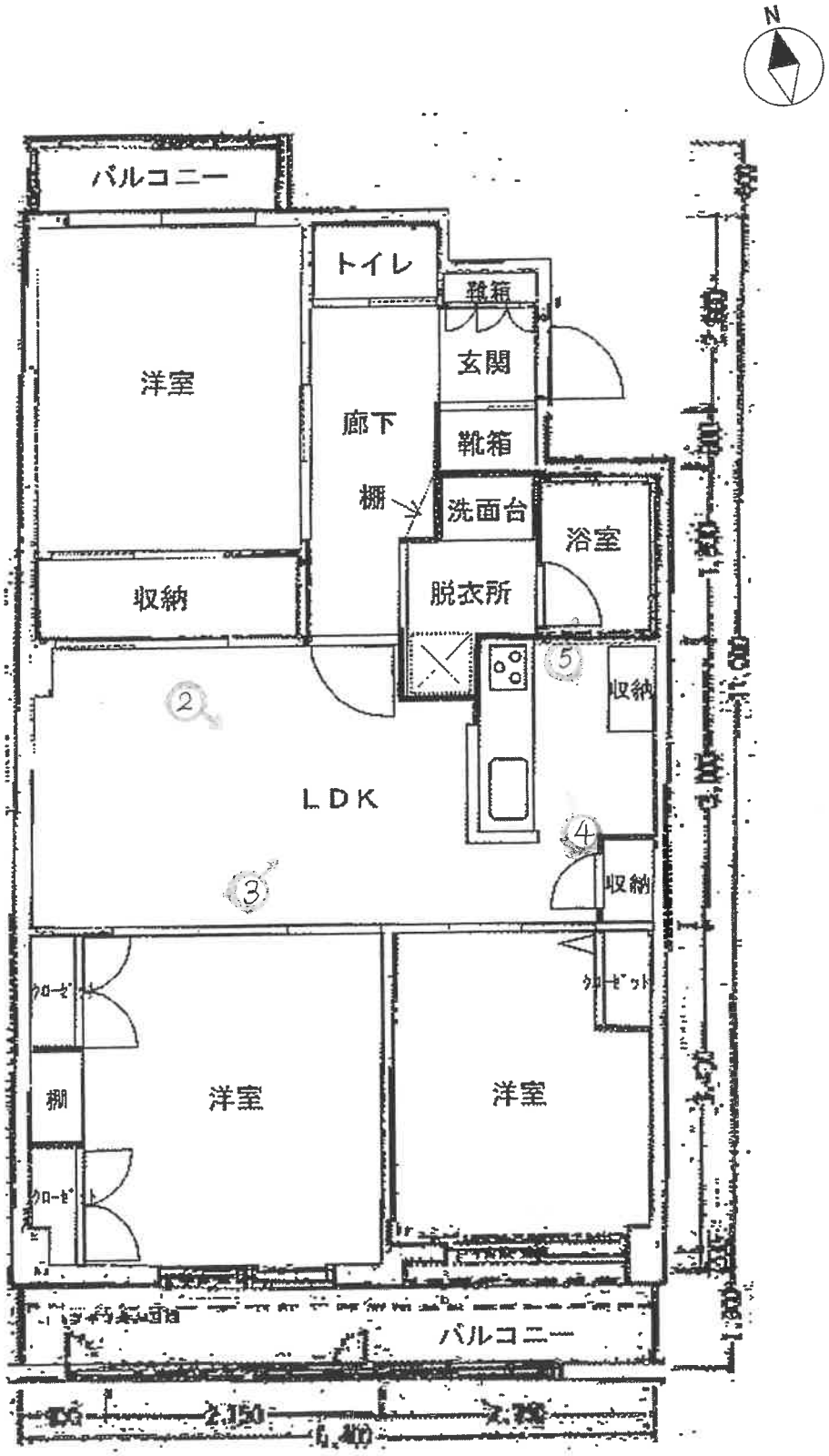
写真撮影位置方向

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	60. 2. 25（作製）	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]		縮尺	1/500	

（福岡県土地家屋調査士会）

請求番号：4-2

間　取　図



写真撮影位置方向

（　8枚目）

1　本件マンション

2　LDK

3　同(ダイニング)

床の汚れ

4　同(キッチン付近)

5　浴室

令 和 6 年 （ヌ） 第　96　号

令 和 7 年　1月22日 現地調査

令 和 7 年　2月25日 評　　価

福岡地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士

吉 田　稔　　印

第１ 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 5,610,000 円

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	（一棟の建物の表示） 所在 建物の名称 （専有部分の建物の表示） 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 （敷地権の目的である土地の表示） 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 （敷地権の表示） 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	 福岡市東区香住ヶ丘四丁目1番地3 ライオンズマンション香住ヶ丘 香住ヶ丘四丁目1番3の203 203 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分　62.70㎡ 1 福岡市東区香住ヶ丘四丁目1番3 宅地 717.00㎡ 1 所有権 6,735 ／ 119,053	「特記事項」欄参照

特記事項
・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　(92.10㎡)　を採用した。 ・土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、法務局据付けの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。

住居表示	福岡市東区香住ヶ丘四丁目1番11-203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

位置・交通 （直線距離）	西鉄貝塚線「香椎花園前」駅の北西方約260m。 西鉄バス「香椎花園」停留所の北方約290m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、中規模の一般住宅を中心に低層の共同住宅やマンションが混在する閑静な住宅地域である。地域内は概ね熟成した住宅地域であり現状維持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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	第二種20m高度地区
画地条件	規模	717.00㎡
	形状	長方形　　（別添「公図（写）」参照。）
	間口・奥行	間口約17m・奥行約41m
	接道関係	中間画地で、概ね等高に接面。
	その他	特記なし
接面道路の状況	西側幅員約7.5m舗装市道に接面。 （建築基準法第42条第1項1号の道路に該当）	
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	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、「なし」とは引き込みが無い場合、「なし（引き込み可）」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
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は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション香住ヶ丘
建物の用途	共同住宅　（総戸数　17戸）
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60年2月12日 経過年数　約　41　年 経済的全耐用年数　約　45　年 経済的残存耐用年数　約　4　年
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付3階建 合計床面積　1,621.46㎡（登記上）
仕様	外　壁　吹付タイル、一部タイル貼 屋　根　陸屋根 床　等　塩ビシートほか
設備等	エレベータ　なし 駐車場　6台　（賃貸） 集会所　なし 管理人室　あり　（巡回管理で常駐していない） その他　オートロックシステム・宅配ボックス
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	・合計床面積は基準容積率をやや超過しているが、共用部分等を考慮すると容積率超過ではないと認められる。 ・約15年前に大規模修繕が行われている。現在の管理会社に移管してからは大規模修繕はまだ行っておらず、明確な時期は不明である。 ・総戸数17戸（居宅）の他に、別途「管理人室」と「車庫」も登記されている。（上記を全て含めると総戸数は19戸である。）

（2）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造1階建
位　　置	2階部分の中間区画（南面、北面採光）
床　面　積	登記記載　62.70㎡ 固定資産税評価証明書上　92.10㎡
間　取　り	３ＬＤＫ　バルコニーあり （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 その他　　特記なし
保守管理の状態	劣る（特記事項参照）
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。 ・現在空き家である。（室内は空き家臭がある。） ・ゴミ等も散乱しており、床や壁の状況はあまり確認できないが、リビング床の汚れ、玄関ドアの外側にへこみが数箇所見受けられた。

第５　評価額算出の過程

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

１　積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

（１）建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
255,000	92.10	0.13	3,050,000

【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　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。

現価率：{1-(1-R)×n/N} ×(1+q)＝　0.18　×　0.70　＝　0.13

R ：残価率　10%

n ：経過年数 約　41 年

N ：経済的全耐用年数　約　45 年

q ：観察減価法による補正率　-30%　（保守管理の状態等を考慮）

（２）敷地権価格

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。

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×カ
124,000	0.97	717.00	0.80	6,735 / 119,053	3,900,000

ア 標準画地価格・・　県基準地「福岡東(県)-17」の標準価格を比準として査定した。

県基準地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

130,000円/㎡ × 107/100 × 100/100 × 100/112 ＝ 124,000円/㎡

＊時点修正　：　県基準地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：　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

1.00 × 1.02 × 1.10 × 1.00 ＝ 1.12

イ 個別格差・・・・

奥行長大　その他　個別格差

0.97 × 1.00 ＝ 0.97

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。

（３）積算価格（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 （円） ア	敷地権価格 （円） イ	個別格差 （階層・位置・品等） ウ	積算価格 （円） （ア＋イ）×ウ
3,050,000	3,900,000	1.02	7,090,000

ウ 個別格差・・・・　一棟のマンション内における階層・位置・品等等の効用格差等を考量して査定した。　階層+2

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 （円/㎡） ア	個別格差 （階層・位置・品等程度） イ	専有面積 （㎡） ウ	比準価格 （円） ア×イ×ウ×エ
120,000	1.02	62.70	7,670,000

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 評価額の判定

（1）試算価格の調整

積算価格・比準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、次表のとお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表のとおり査定した。

	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	7,090,000	1.00	7,090,000	50%
② 比準価格	7,670,000	1.00	7,670,000	50%
調整後の価格	7,380,000円			

イ 占有減価修正　：　修正の必要は無い。

（2）評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに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	7,380,000円	1.00	0.80	0.95	0	5,610,000円

イ 市場性修正 … 修正の必要は無い。

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 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

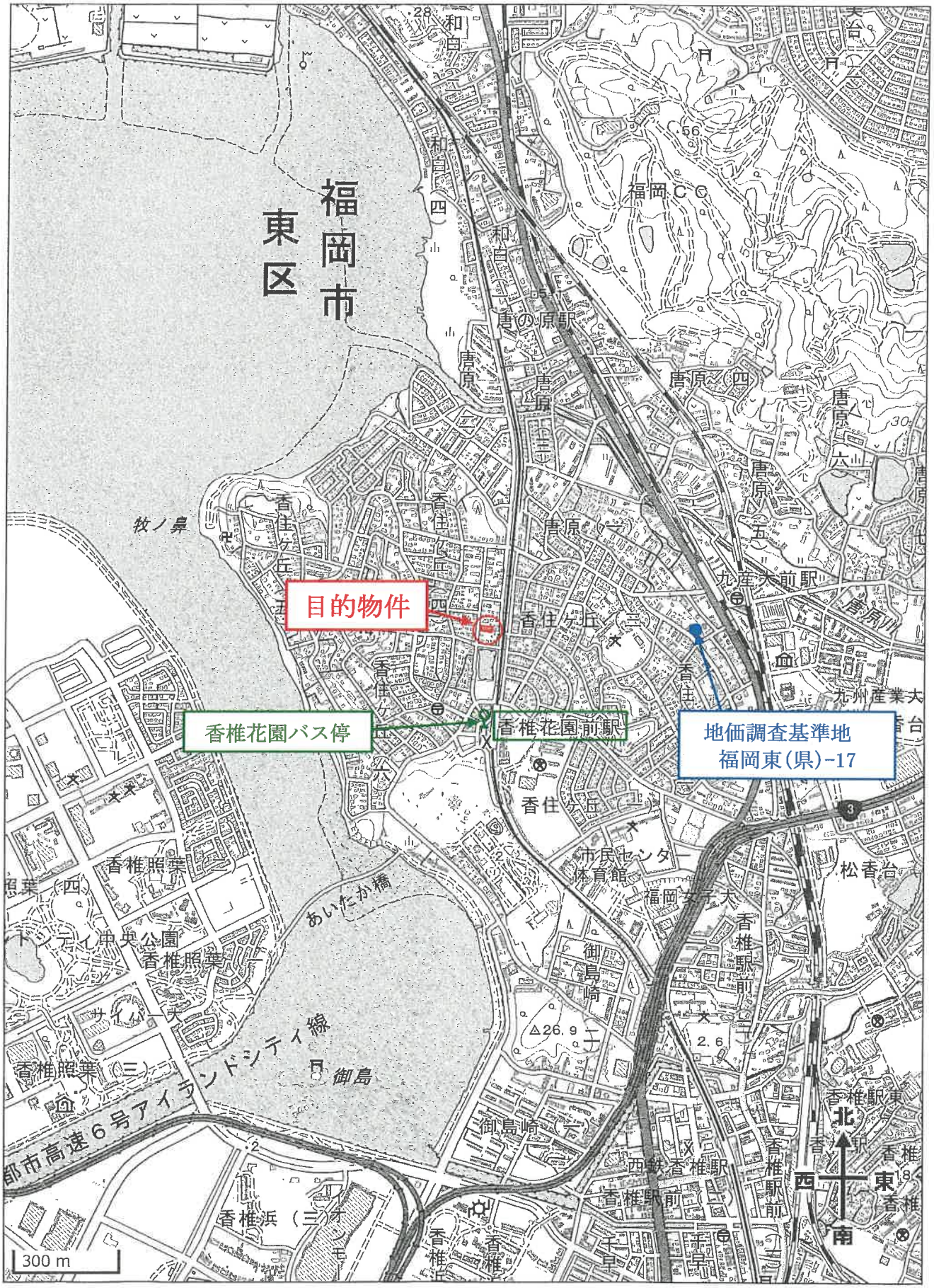
基準地標準価格	：	基準地「福岡東(県)－17」
所在	：	福岡市東区香住ヶ丘2丁目23番12
住居表示	：	香住ヶ丘2－14－11
価格	：	130,000円/㎡　（対前年変動率　　10.2%　）
価格時点	：	令和6年7月1日
地積	：	376㎡
地域の概要	：	中規模一般住宅のほかマンションの立地が見られる住宅地域
接面街路	：	南西　側　幅員約7.0m市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	「九産大前」駅の南西方、道路距離270m。
用途指定等	：	市街化区域　第１種住居地域 （建ぺい率　60%、容積率　200%）

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	間取図	1　葉
5	現況写真	2　葉

以　上

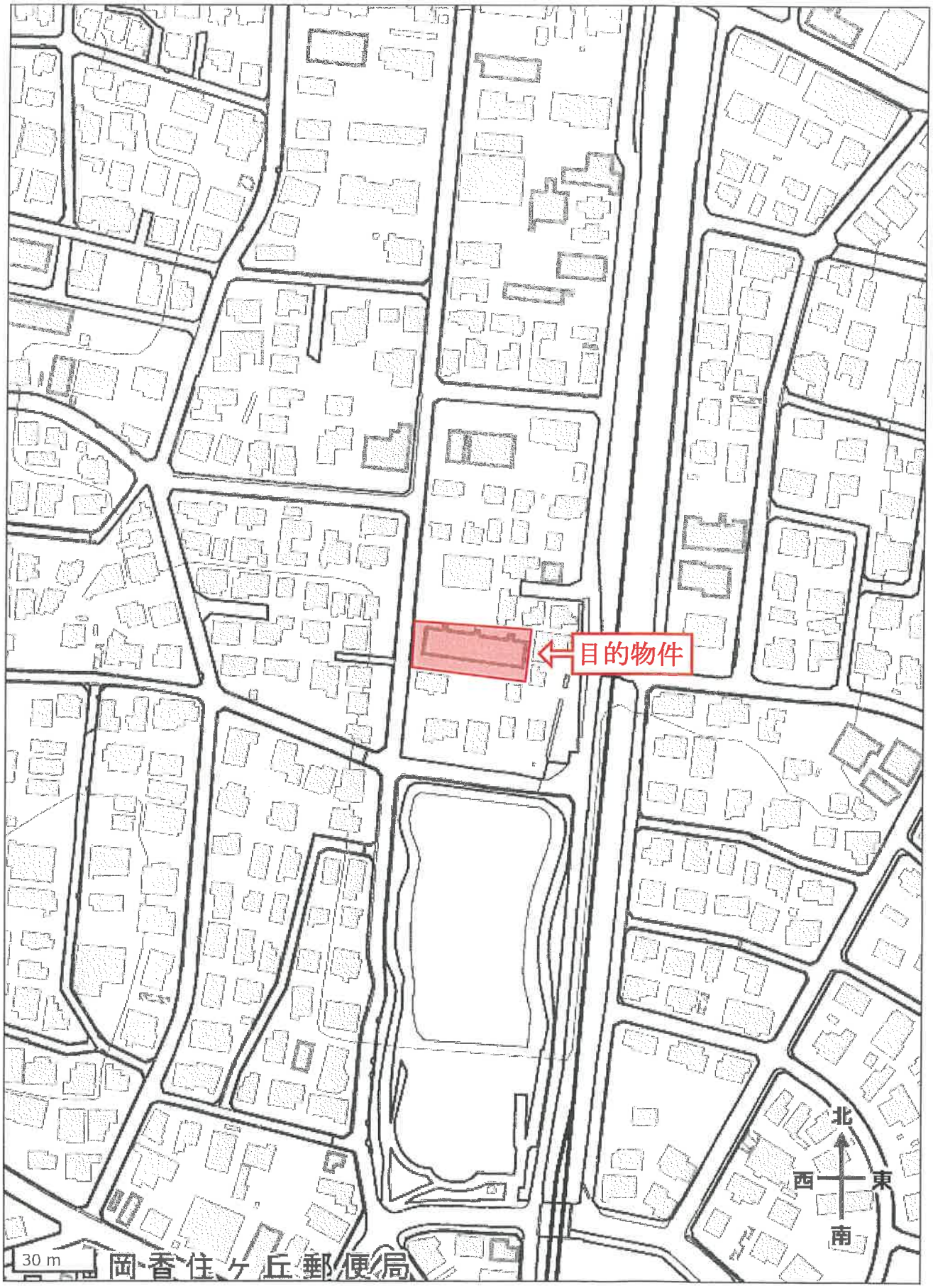
地理院地図
GSI Maps



「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

位　置　図