

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 小 西 智 子

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	18,210,000 14,568,000		3,642,000	91,793	21,712



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区板付三丁目4番地25

建物の名称 JGMヴェルデ板付中央公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 板付三丁目4番25の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 78.01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 福岡市博多区板付三丁目4番25

地 目 宅地

地 積 2479.33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 10000分の168



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

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

なし

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区板付三丁目4番地25

建物の名称 JGMヴェルデ板付中央公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 板付三丁目4番25の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 78.01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 福岡市博多区板付三丁目4番25

地 目 宅地

地 積 2479.33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 10000分の168



令和 7 年(ケ)第 35 号
令和 7 年 3 月 18 日受理
令和 7 年 4 月 22 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 野 中 政 浩

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 福岡市博多区板付三丁目4番地25

建物の名称 JGMヴェルデ板付中央公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 板付三丁目4番25の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 78.01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 福岡市博多区板付三丁目4番25

地 目 宅地

地 積 2479.33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 10000分の168

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市博多区板付三丁目26番5-701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 6,500 円 修繕積立金 10,500 円 駐輪場代 50 円	令和7年3月18日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ～令和 年 月分まで 計 円 ☐ 不明	
管理会社等	(株)ビジネス・ワンファシリティーズ		
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
（2枚目）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 所有者	[占有状況等について] 本件物件は、空き家です。 本件物件内に第三者が置いている物はありません。すべて私が所有する物です。 [増改築部分等について] 手を入れた箇所はありません。
☒ 管理会社担当者	[管理費等について](書面回答) 2枚目記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見等



1 (本件物件の占有関係等)

本件物件の占有関係等は、前記関係人の陳述、現況及び下記書面から2枚目記載のとおり認めた。

電力使用者等回答書

2 (接道)

公図のとおり、公道(地番4-2, 地目:宅地)に接している。

3 (ライフライン調査等)

ライフライン調査、所有者の陳述等及び現況から空き家であると判断した。

なお、郵便受けに溜まっている郵便物は所有者宛のものであり、その他第三者占有の状況は窺われないので、所有者が家財道具等を残置しているものと思われる。

4 (損傷等)

壁のクロスが黄ばんでいる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

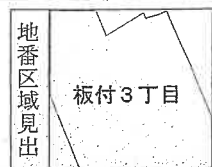
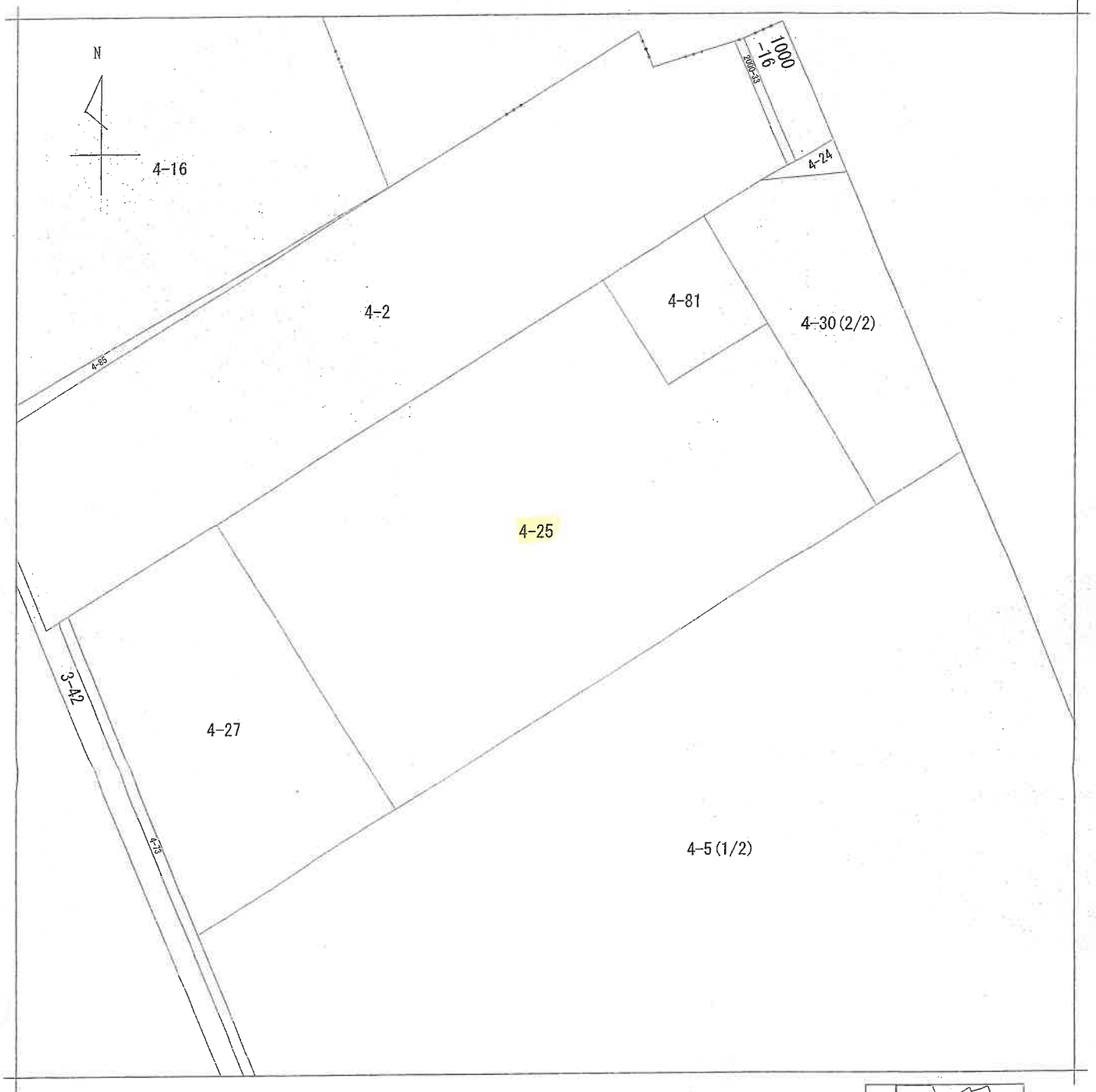
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月18日 (火) 9 : 30 - 9 : 40	執行官室	固定資産税に関して保有する図面(写)交付申請書作成・郵送
7年3月18日 (火) 11 : 00 - 11 : 15	執行官室	公図等申請書作成・郵送 (接面道路)(近隣)登記事項証明書申請書作成・郵送
7年3月18日 (火) 13 : 00 - 13 : 25	執行官室	調査依頼書(所有者宛)作成・郵送 調査依頼書(本件物件投函用)作成 ライフライン調査依頼書作成・郵送
7年3月18日 (火) 15 : 00 - 15 : 10	執行官室	管理会社担当者へ電話連絡後 管理費等調査依頼書作成・FAX送信
7年3月19日 (水) 14 : 10 - 14 : 30	物件所在地	物件の特定 写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(返信用切手110円添付)投函
7年3月28日 (金) 16 : 20 - 16 : 45	物件所在地	写真撮影 占有調査 不在, 調査依頼書(解錠告知)(返信用切手110円添付)作成・投函
7年4月11日 (金) 11 : 20 - 11 : 45	物件所在地	立入調査 写真撮影 占有調査 所有者から電話聴取

(特記事項)

- 令和7年4月11日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和7年4月11日
目的物件は不在だったので、立会人Aを立ち会わせ、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
(5枚目)



請求部	所在	福岡市博多区板付三丁目				地番	4番25			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年8月5日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3→A4に縮小

令和7年3月21日
福岡法務局

登記官

請求番号 : 79-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成11年6月29日

公用

300806

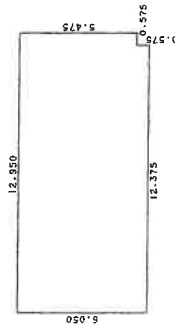
各階平面図

建物図面

家屋番号
板付3丁目4番25
の701

建物の所在
福岡市博多区板付3丁目4番地25

①



求積表

$6.050 \times 12.375 = 74.868750$
 $5.475 \times 0.575 = 3.148125$

合計 78.016875
所面積 78.01 m²

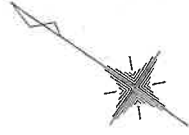
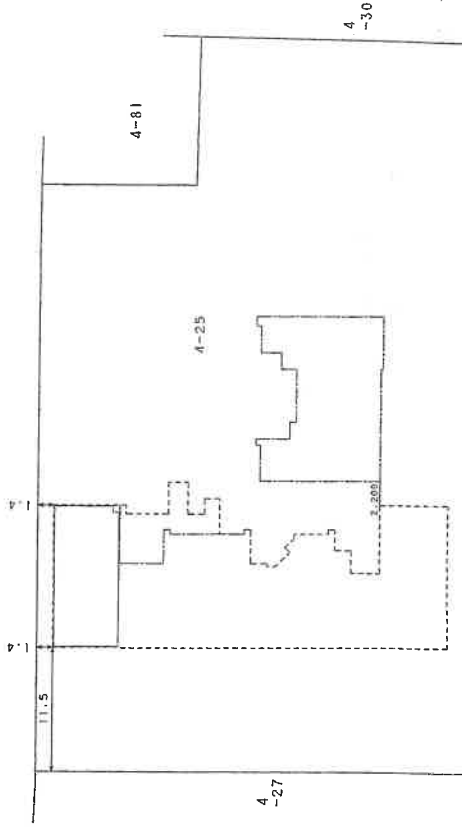


図 4-2 略



4-5

建物の存する部分7階

製作者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

平成11年6月21日作製
福岡県土地家屋調査士会

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月21日 福岡法務局

登記官

(7枚目)

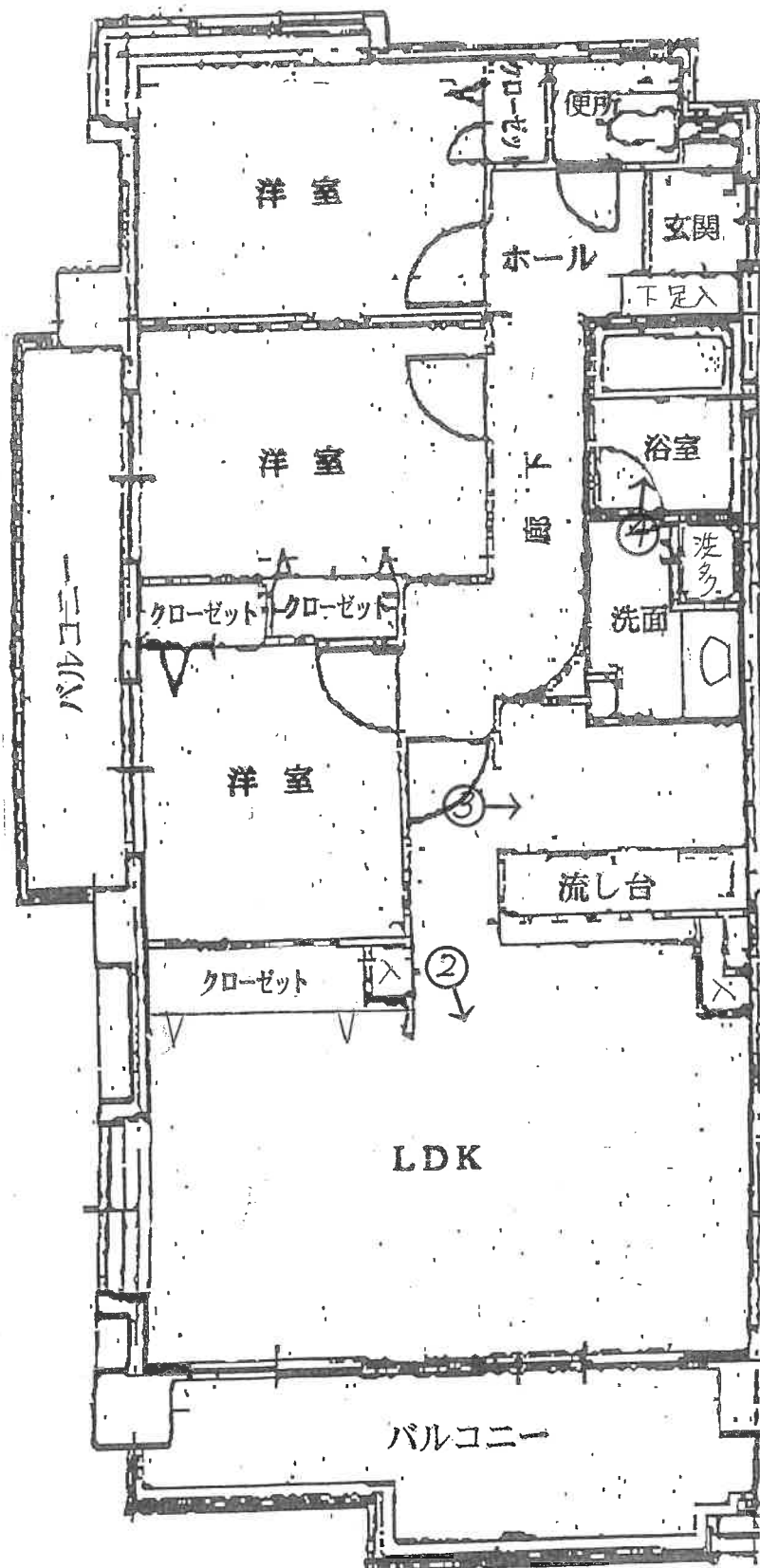
A3→A4に縮小

請求番号：79-2

○→写真番号の撮影方向

間 取 図 (概略)

○→ 写真番号の撮影方向





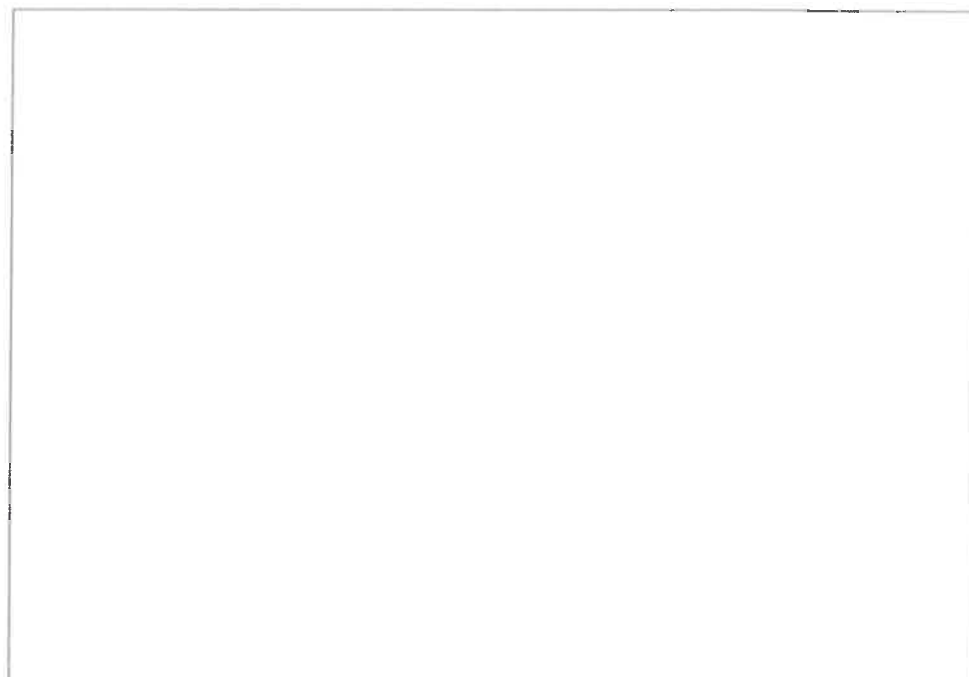
1 目的物件のある
一棟の建物の外観



2 室内の状況



3 室内の状況



令和 7（ケ）第 35 号
令和 7 年 4 月 11 日 現地調査
令和 7 年 4 月 18 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

出 雲 重 成 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 18,210,000 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)		「特記事項」欄 参照
	所 在	福岡市博多区板付三丁目4番地25	
	建 物 の 名 称	JGMヴェルデ板付中央公園	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	板付三丁目4番25の701	
	建 物 の 名 称	701	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	7階部分 78.01 m ²	
	(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	福岡市博多区板付三丁目4番25	
	地 目	宅地	
	地 積	2,479.33 m ²	
	(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	168 / 10,000		
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 (83.89m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的である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、公図等の図面と現地の状況がほぼ符合するので、登記地積に基づき評価した。			
住 居 表 示	福岡市博多区板付三丁目26番5ー701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)	J R鹿児島本線「竹下」駅の東方約1.6 k m。 西鉄バス「板付中央公園前」停留所の北東方約100m。	
付 近 の 状 況	J R鹿児島本線「竹下」駅の東方の幹線沿いの地域で、中高層のマンションのほか店舗等も見られる地域である。なお、当該地域はバス停や商業施設等に比較的近接し、街路の幅員・系統等に優れるものである。今後は、現状を維持しつつ発展的に推移して行くものと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	指定なし
	その他の規制	特になし
画 地 条 件	規 模	2,479.33㎡
	形 状	やや不整形
	間口・奥行	約55m・約40m
	接道関係	中間画地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約22.0mの舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当する）とほぼ等高に接面する。	
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」とは引き込みがない場合、「なし(引き込み可)」とは、接面街路付近に供給処理施設の配管があり、通常の費用で敷地内に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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。また、埋蔵文化財包蔵地（板付遺跡）の指定を受けている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	JGMヴェルデ板付中央公園
建物の用途	共同住宅 (総戸数 63 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) 平成11年6月20日 経過年数 約 26 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 14 年
構造	鉄筋コンクリート造10階建 合計床面積 5,008.15 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼等 屋根 陸屋根 床等 タイル貼等
設備等	エレベータ 1基 駐車場 あり 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロック、エントランスホール等
建物の品等	使用資材 やや劣る 施工状態 やや劣る
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	博多区のJR竹下駅の東方に存するファミリー型マンションであり、周辺には商業施設等も見られるものである。なお、幹線街路沿いに存しており都心部等への利便性も良好である。日照通風等には難はない。ただ幹線街路や都市高速道路、空港等の影響により一定の騒音等は存している。なお、一棟の建物は、建築基準法上登記地積と床面積より計算すると、基準容積率をやや超えている可能性があるが、共用部分等による緩和を考慮すると、容積率超過ではないと認められる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	7 階部分の角部屋（概ね南西面採光）
床 面 積	登記記載 78.01㎡ 固定資産税評価証明書上 83.89㎡
間 取 り	3 L D K、バルコニー約9㎡
仕 様	天 井 ビニールクロス貼等 床 フローリング等 内 壁 ビニールクロス貼等 設 備 電気、ガス、給排水設備等 その他 特記すべき仕様はない。
保守管理の状態	やや劣る
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	7 階部分の角部屋であり、日照及び景観等は比較的良好である。管理の状態等はやや劣る。（詳細については「現況調査報告書」の通り）。なお、建物に付属する各種設備については、その動作を確認できないので、使用可能かどうかについては不明である。

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
310,000	83.89	0.39	10,140,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.41 \times 0.95 = 0.39$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 26 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 -5%

(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
287,000	0.95	2,479.33	1.00	168 / 10,000	11,360,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡博多5-8」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$370,000\text{円/㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{134} = 287,000\text{円/㎡}$$

*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：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
1.02 × 1.05 × 1.25 × 1.00 = 1.34

イ 個別格差・・・中間画地 形状 規模 その他 個別格差
1.00 × 0.95 × 1.00 × 1.00 = 0.95

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・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
10,140,000	11,360,000	1.05	22,580,000

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 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
280,000	1.05	78.01	22,930,000

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	22,580,000	1.00	22,580,000	50%
② 比準価格	22,930,000	1.00	22,930,000	50%
③ 収益価格	—			
調整後の価格	22,760,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無いものと判定した。

(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)ーオ
1	22,760,000円	1.00	0.80	1.00	0	18,210,000円

イ 市場性修正 : 修正の要無し。

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。

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：標準地「福岡博多5－8」
所 在：福岡市博多区諸岡1丁目19番5
住 居 表 示：諸岡1－23－27
価 格：370,000 円/㎡（対前年変動率 11.8%）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：899 ㎡
地 域 の 概 要：小売店舗、飲食店、営業所等が多い路線商業地域
接 面 街 路：南西側幅員約20m 県道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR鹿児島本線「笹原」駅の北方、道路距離1.2km。
用 途 指 定 等：準住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1	位置図	1 葉
2	位置図	1 葉
3	公図（写し）	1 葉
4	建物図面・平面図（写し）	1 葉
5	間取図	1 葉
6	現況写真	1 葉

※BIT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

