平成３０年（ケ）第　　９１号

期　間　入　札　の　公　告

平成３０年１０月２３日
福岡地方裁判所第４民事部１係
裁判所書記官　大　塚　敏　幸

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	平成３０年１１月　７日から 平成３０年１１月１４日まで	
開札期日	日　時 場　所	平成３０年１１月２０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	平成３０年１１月２６日　午前　９時５０分 福岡地方裁判所第４民事部１係
特別売却実施期間	平成３０年１１月２６日から 平成３０年１１月２９日まで	
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・評価書の各写しを平成３０年１０月２３日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

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）	平成３０年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	21,810,000・ 17,448,000		4,362,000	201,531	43,185
備考					

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

平成３０年（ケ）第　　９１号

物　件　目　録

１　所　　在　　福岡市中央区六本松二丁目九区

　　地　　番　　２６２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３４．７１平方メートル

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

平成３０年（ケ）第　　９１号

物　件　明　細　書

平成３０年　８月２８日
福岡地方裁判所第４民事部１係
裁判所書記官　今　村　一　隆

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。同人所有の売却対象外未登記建物（鉄筋コンクリート造平家建倉庫　床面積約１０５平方メートル）が本件土地上に存在する。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号２６２番）の登記が存在する。

《　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

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

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。

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

平成３０年（ケ）第　　９１号

物　件　目　録

１　所　　在　福岡市中央区六本松二丁目九区

　　地　　番　２６２番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３４．７１平方メートル

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

B I T

平成３０年(ケ) 第９１号
平成３０年6月１９日受理
平成３０年7月30 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所
執行官　鶴　　努　(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

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

平成３０年（ケ）第　　９１号

物　件　目　録

１　所　　在　福岡市中央区六本松二丁目九区

　　地　　番　２６２番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３４．７１平方メートル

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	福岡市中央区六本松２丁目９番２４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　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■破産管財人（[redacted]）　　□その他の者 ■上記の者が法律上の権限に基づき管理，占有している □上記の者が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	目的外「電柱」が存する
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

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	福岡市中央区六本松２丁目九区
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　■倉庫　□
構造	鉄筋コンクリート造平家建
床面積（概略）	１階床面積約１０５㎡
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■平成２９年ころ □不明
建築者	■現所有者　□その他の者（　　）　□不明
その他の事項	■建築途中のため，種類については暫定的なものである。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （所有者の破産管財人）	（占有関係等） 本件土地は当職が法律上の権限に基づき管理，占有しています。 （建築途中の建物について） ア　本件土地上には建築途中の建物が存在していますが，所有者は破産者B で，当職が管理しています。同建物は地上５階建ての医療ビルとして建築予定であったものです。 イ　同建物は，杭工事，土留め工事，躯体工事の地上１階部分，コンクリート工事の一部，昇降機工事の一部（全体工事の内約３０％乃至４０％）まで終了しているそうです。 （その他） ア　境界について争いはありません。 イ　本件土地上に存在していた旧建物は取り壊されていますが，登記のみが残っています。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

■ 本件土地の概況
　平坦な土地で，建築途中の建物が存在している（写真①）。

■ 建築途中の建物について
ア　同建物は，地上１階部分の躯体が概ねできあがっており，外壁，床，天井はコンクリートの打ちっ放し状態となっており，補強材の鉄筋が多数本見えている（写真①～③）。
イ　内部には建築資材等が存在し，天井を支える為の仮支柱が多数取り付けてあり（写真①～③），内部への立入は危険と判断したので，立入はしていない。
ウ　同建物は壁三面と天井部分（写真④）が存在し，雨露をしのげる構造になっている。客観的に見ると建物要件を充たしており，登記することが可能な状態になっているので，目的外建物として処理した。

■ 本件土地上に現存しない下記建物登記が存する
　福岡市中央区六本松２丁目九区２６２番地　　家屋番号２６２番
　　木造セメント瓦葺２階建　事務所・店舗　　１階５２．７７㎡
　　２階５２．７７㎡
　　（所有者 B ）

■ 境界について
　隣地との境界と思われる付近にはブロック等が存在している。

■ 接道について
　公衆用道路（公図上「無地番」）に接面する。

■ 受命物件の占有関係
　破産管財人の陳述及び現況から２枚目記載のとおりと認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

（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
30年６月19日（火） 11：05－11：20	福岡法務局	公図，地積測量図，要約書等交付申請
30年6月19日（火） 14：55－15：10	物件所在地	写真撮影，外的状況等調査
30年6月20日（水） 13：00－13：10	執行官室（電話）	破産管財人に占有関係等聴取
30年6月27日（水） 15：35－15：45	〃　（〃）	破産管財人に建築途中の建物の工事関係等資料請求
30年7月4日（水） 8：50－9：10	物件所在地	立入調査・写真撮影，外的状況等調査
30年７月11日（水） 15：35－15：45	執行官室（電話）	破産管財人に建築途中の建物の階層等について聴取

（特記事項）

□　平成　　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。

□　平成　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　平成　　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

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



(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	福岡市中央区六本松二丁目九区	地番	262番	
出力縮尺	縮尺不明	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。

平成30年6月19日
福岡法務局
登記官 [redacted]

請求番号：32-3
(1/1)

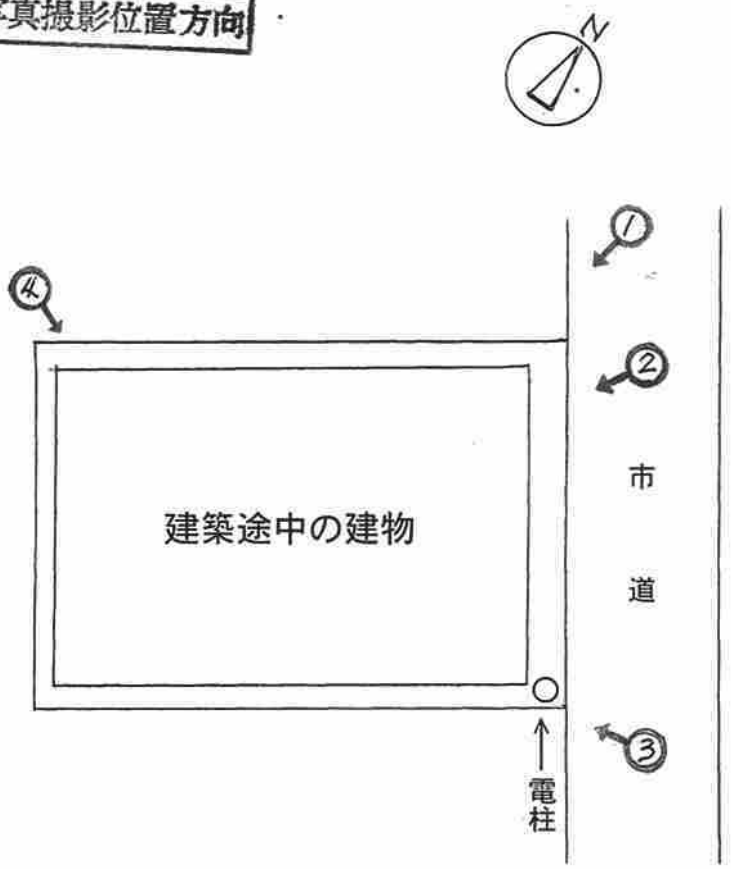
(7枚目)

公用

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

本件土地及び
建築途中の目的外建物の状況

写 真 ①



目的外建物の状況

写 真 ②



前同

写 真 ③



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

目的外建物上部の状況

写 真 ㊾



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

ＢＩＴ　用

平成30年（ケ）第　91　号
平成30年7月4日現地調査
平成30年7月23日評　　価

福岡地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士
内　田　信　行　　印

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

第１　評価額

番　　号	評　　価　　額
1	金 21,810,000 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、瑕疵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。

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

第３　目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在	福岡市中央区六本松二丁目九区	特記事項のとおり
	地番	262　番	
	地目	宅地	
	地積	134.71　㎡	

番号	特記事項
1	地積については、地積測量図がなく、また、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。

住居表示	福岡市中央区六本松２丁目９番２４号付近

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

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）	地下鉄七隈線「六本松」駅の北東方、約120m 西鉄バス「六本松」停留所の北方、約50m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	地下鉄六本松駅の北側一帯の商業地域で、各種店舗や共同住宅ビルが建ち並ぶところである。六本松駅南側の九大跡地は、再開発によりマンションや大型ビル、裁判所・検察庁が立地する町並みに生まれ変わっている。	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
画地条件	地積	134.71 ㎡　（登記地積）
	形状	ほぼ長方形　（別添「公図（写）」参照）
	間口	約　9.5 m
	奥行	約　14 m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	東側で幅員約4.3mの舗装市道と等高に接面（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	「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である。	
特記事項	・現地調査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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・地上に建築途中の建物が存する。当該建物は、平成28年8月に建築工事に着工、その後、平成29年6月頃に中断、現在は建物１階の躯体部分のみが施工された状態である。 ・建築確認済証の記載によると、鉄筋コンクリート造一部鉄骨造５階建調剤薬局付診療所として建築予定であった。現況は倉庫状の外観であるが、外気分断性が認められるので、未登記の目的外建物として取り扱うこととした。 ・登記上、家屋番号262番の事務所・店舗が存することになっているが、既に取り壊されて現存していない。	

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

第５　評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

（１）土地価格（物件１）

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	357,000	1.00	134.71	0.90	43,280,000

【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「福岡中央５－１７」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

$$497,000円/㎡ \times \frac{110}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{153} = 357,000円/㎡$$

◇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：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

1.20　×　0.97　×　1.25　×　1.05　＝　1.53

※　行政的条件は、道路幅員による容積率を考慮して査定した。

イ　個別格差：補正要因なし　1.00

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建築途中の目的外建物が存することを考慮した。

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

2．評価額の判定

前記により求めた価格から、土地利用権等価格を控除し、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	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	43,280,000	0.10	場所的利益	4,330,000

イ　土地利用権等割合：　土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10％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	43,280,000	－　4,330,000		0.80	0.70	21,810,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　建築途中の目的外建物が存することによ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。

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

第６　参考価格資料

地価公示価格	：	標準地「福岡中央５－１７」
所在	：	福岡市中央区六本松2丁目2区63番外
住居表示	：	六本松２－２－８
価格	：	497,000 円/㎡　（対前年変動率　+16.7% ）
価格時点	：	平成30年1月1日
地積	：	226　㎡
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 20 m 国道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	地下鉄七隈線「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	土地位置関係図	1 葉
4	現況写真	2 葉

（ＢＩＴ用は位置図及び現況写真のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）・

以　上

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

位　置　図

地理院地図
GSI Maps

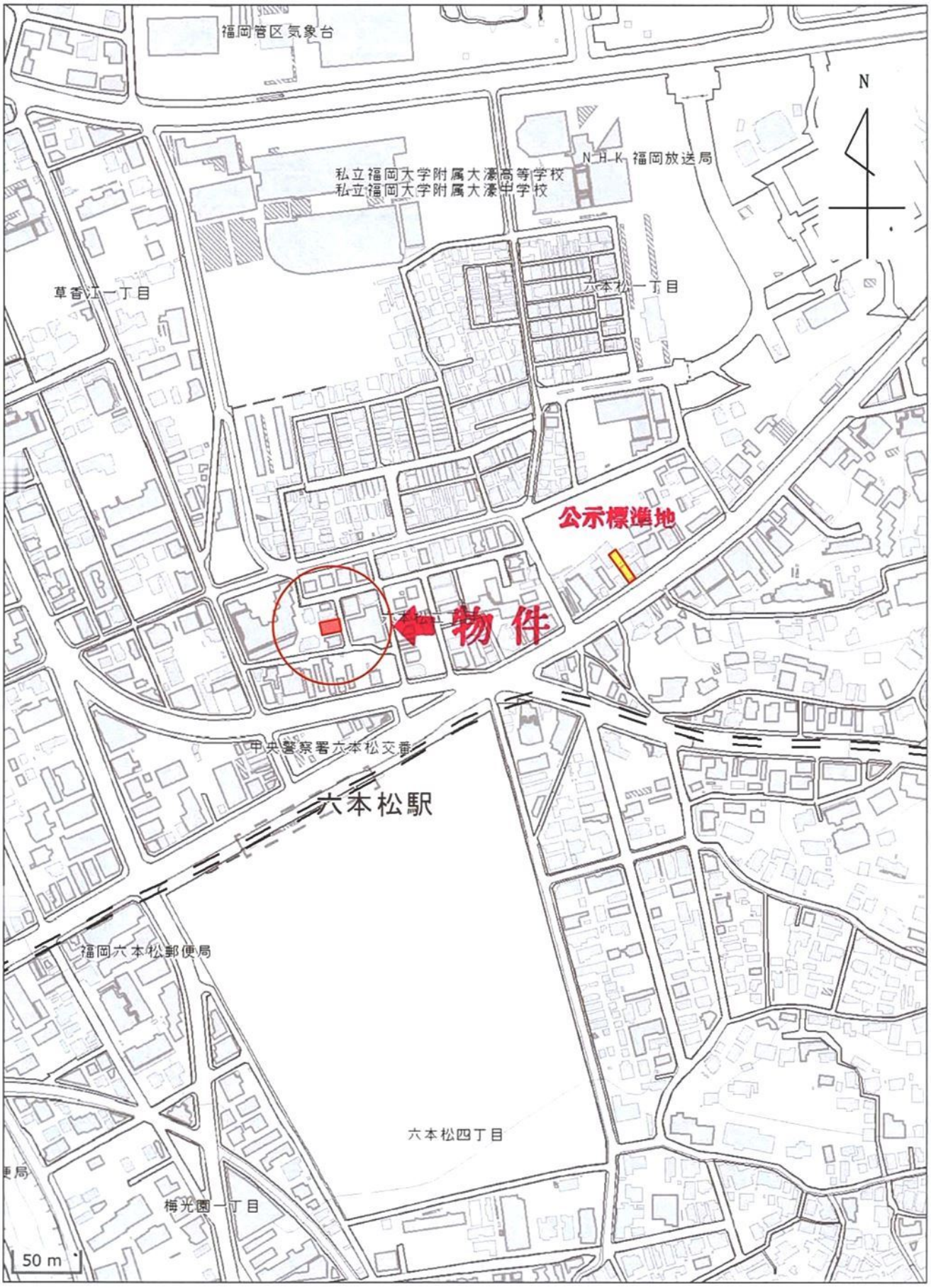


「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

地理院地図
GSI Maps

位置図

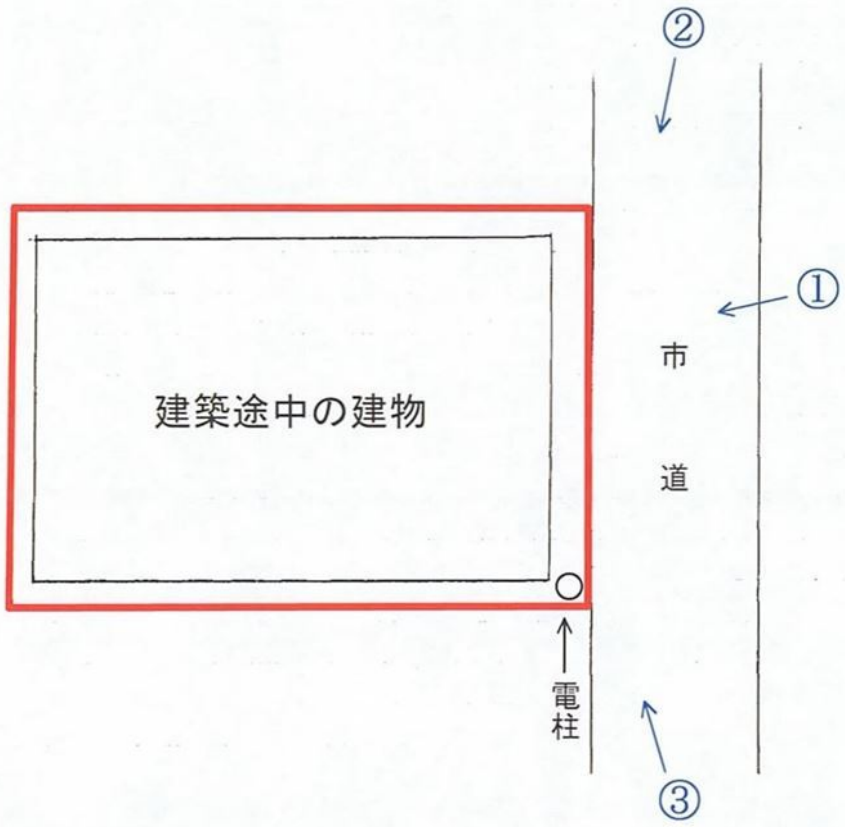


「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

現　　況　　写　　真

（撮影方向略図）





撮影方向①

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



撮　影　方　向　②



撮　影　方　向　③

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します