

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 21 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 原 田 恵

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 8 年 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 18 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 8 年 9 月 2 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 8 年 7 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	30,910,000 24,728,000		6,182,000	163,578	36,473
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区香椎照葉三丁目 26 番地 32

建物の名称 アイランドタワー スカイクラブ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎照葉三丁目 26 番 32 の 3023

建物の名称 3023

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 30 階部分 76.18 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2.12 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 福岡市東区香椎照葉三丁目 26 番 32

地 目 宅地

地 積 14089.53 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



物 件 目 録

敷地権の割合 3516074分の7618

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3516074分の212



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区香椎照葉三丁目 26 番地 32

建物の名称 アイランドタワー スカイクラブ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎照葉三丁目 26 番 32 の 3023

建物の名称 3023

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 30 階部分 76.18 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2.12 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 福岡市東区香椎照葉三丁目 26 番 32

地 目 宅地

地 積 14089.53 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



物 件 目 録

敷地権の割合 3516074分の7618

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3516074分の212



令和8年(ケ)第 21号
令和8年3月17日受理
令和8年4月8日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市東区香椎照葉三丁目 2 6 番地 3 2

建物の名称 アイランドタワー スカイクラブ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香椎照葉三丁目 2 6 番 3 2 の 3 0 2 3

建物の名称 3 0 2 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 0 階部分 7 6 . 1 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2 . 1 2 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 福岡市東区香椎照葉三丁目 2 6 番 3 2

地 目 宅地

地 積 1 4 0 8 9 . 5 3 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

(1 枚目)

物 件 目 録

敷地権の割合 3516074分の7618

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3516074分の212

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市東区香椎照葉3丁目3番1-3023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 17,200円 修繕積立金 13,600円 駐車場使用料 16,500円 ケーブル利用料 550円 自治会費 500円 トランクルーム使用料 2,000円 フィットネスジム使用料 1,000円	令和8年 3月19日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 174,586円 (令和8年3月分まで)
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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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	

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	(管理費等の滞納関係) 管理費等の状況は、3枚目記載のとおりです。
■所有者	(占有関係) 本件建物には、私と家族が住んでいます。 (本件建物の傷み等) 本件建物には特別な傷みはありません。 バルコニー側からの眺めが良く、夏には花火大会があり、打ち上げる場所まで全て見ることができます。

(4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

執行官の意見

■(接道関係)

本件敷地は、公図どおり公道(地番26番33等)に接している。

(占有関係)

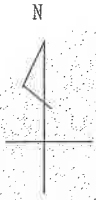
関係人の陳述等から2枚目記載のとおり、所有者が住居として使用しているものと認めた。

(損傷等)

本件建物には特別な傷みは見当たらなかった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 3月18日 (水) 9:50-10:10	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函, 管理人と面談
令和8年 3月18日 (水) 10:40-11:10	福岡法務局	公図等入手
令和8年 3月19日 (木) 16:45-17:00	執行官室	管理会社担当者から電話聴取, 照会書 F A X 送信
令和8年 3月27日 (金) 10:15-10:50	物件所在地	立入調査, 所有者の子と面談, 写真撮影
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 () : - :		
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 年 月 日 目的物件は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立ち入った。		
☐ 休日執行の許可書を提示した。		

(6 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



26-32(4/4)

26-10

26-33

26-11

26-49

26-34

26-42

26-48

26
-41
3368.228

-53749.944

(座標値種別：測量成果)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番
区域見出

香椎照葉3丁目

請 求 部	所 在					福岡市東区香椎照葉三丁目		地 番	26番32		
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系又は 番号は記号	Ⅱ	分類	地図に準ずる図面			種類	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 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。

(福岡法務局管轄)

令和8年3月18日

福岡法務局福岡出張所

登記官

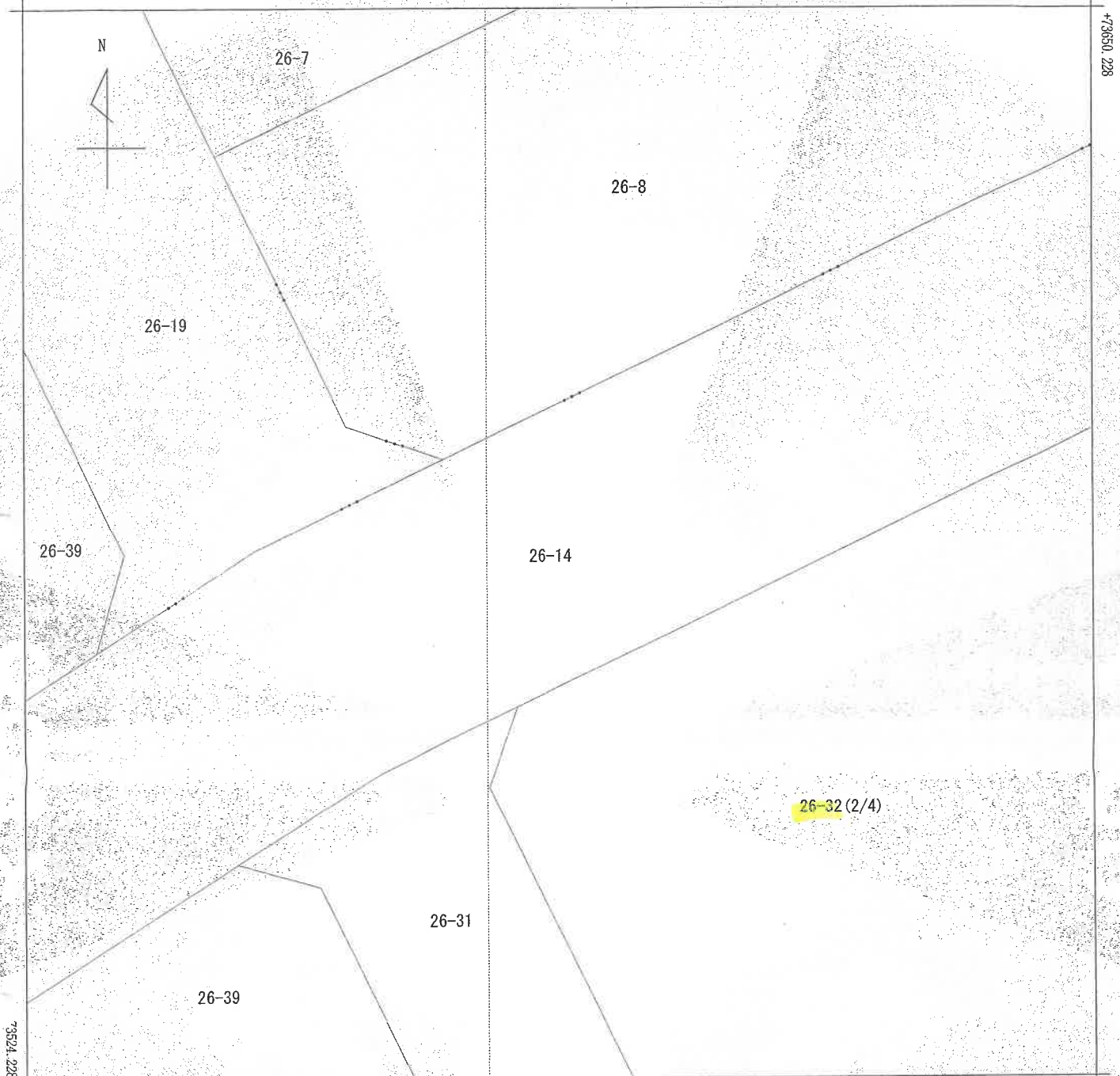
請求番号：57-1

(4/4)

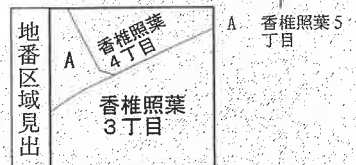
(7 枚目)

(7~13枚目A3版からA4版に縮小)

公用



-53874.944 (座標値種別：測量成果)
(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。



請求部		所在 福岡市東区香椎照葉三丁目				地番 26番32	
出縮	力尺 1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は記号 II	分類	地図に準ずる図面	種類 その他
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。

(福岡法務局管轄)

令和8年3月18日

福岡法務局福岡出張所

登記官

請求番号：57-1

(1/4)

(8枚目)

公用

N
26-8

26-14

26-9

26-33

26-32 (1/4)

26-10

24.228

-53749.944

(座標値種別：測量成果)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出し

香椎照葉
4丁目
香椎照葉3丁目

請 求 部 分	所 在				福岡市東区香椎照葉三丁目				地 番		26番32								
出 力 縮	1/500		精 度 区 分		甲二		座 標 系 又 座 番 号 記 号		Ⅱ		分類		地図に準ずる図面		種類		その他		
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。

(福岡法務局管轄)

令和8年3月18日

福岡法務局福岡出張所

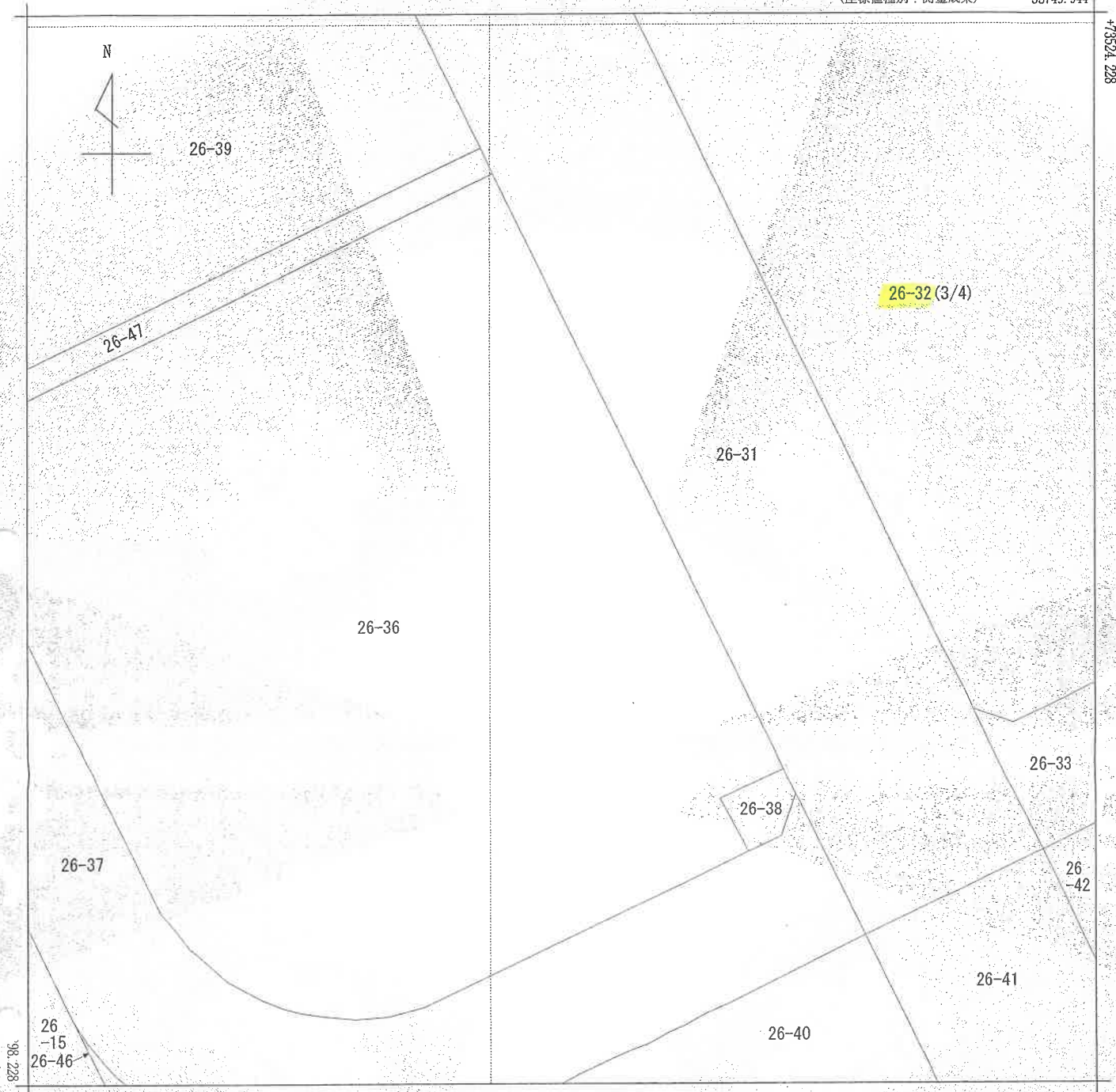
登記官

請求番号：57-1

(2/4)

(9枚目)

公用



(座標値種別：測量成果)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fukuoka2005.par)による修正がされています。

地番区域見出

香椎照葉3丁目

請求部	所在	福岡市東区香椎照葉三丁目				地番	26番32			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。

(福岡法務局管轄)

令和8年3月18日

福岡法務局福岡出張所

登記官

請求番号：57-1

(3/4)

(10枚目)

公用

登記年月日：平成18年1月30日

公用

（福岡法務局管轄）
令和8年3月18日

福岡法務局備置出張所

登記官

（11枚目）

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。

請求番号：57-2

前
H18.1.30(1/3)

111309

度 種 求 積 表

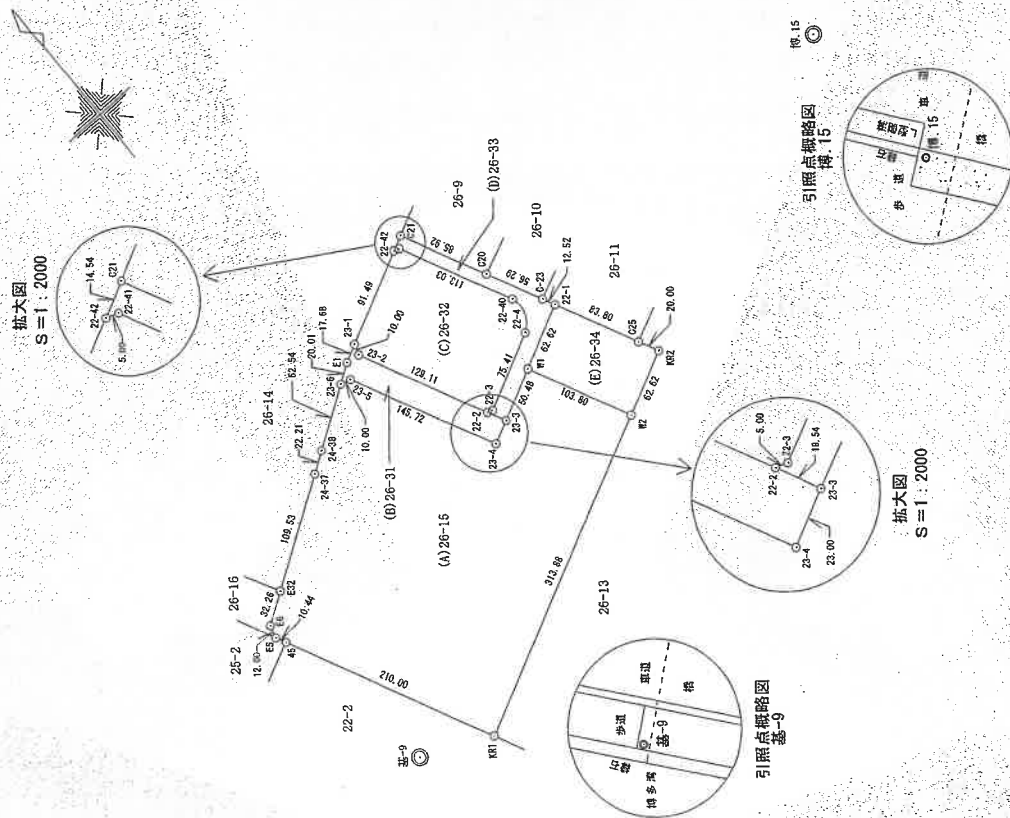
地番	(A)26-15	旧日本測地系 による座標値
No.	標識	Xn Yn 辺長 No - No
W1	73074.6339	-53490.0302 50.482 23-3 - W1
23-3	73052.6495	-53535.4734 23.000 23-4 - 23-3
23-4	73042.6332	-53556.1778 145.718 23-5 - 23-4
23-5	73173.8074	-53619.6370 10.000 23-6 - 23-5
23-6	73176.5290	-53629.2595 62.541 24-38 - 23-6
24-38	73142.8348	-53661.9476 22.214 24-37 - 24-38
24-37	73130.8668	-53700.6622 109.528 E2 - 24-37
E32	73071.8581	-53792.9350 32.257 E6 - E32
E6	73054.4793	-53820.1104 12.000 E5 - E6
E5	73042.9923	-53823.3762 10.437 45 - E5
45	73033.5370	-53818.8310 210.001 KR1 - 45
KR1	72844.4959	-53777.3778 313.882 W2 - KR1
W2	72981.1898	-53444.8236 103.805 W1 - W2
倍積 坪数	131853.02418822	面積 65926.512094110
	19942.76	地積 65926.51 m ²

地番	(B)26-31	旧日本測地系 による座標値
No.	標識	Xn Yn 辺長 No - No
23-2	73185.5629	-53599.7740 10.000 23-1 - 23-2
23-1	73195.0077	-53596.4880 17.682 E1 - 23-1
E1	73187.3072	-53612.4055 20.006 23-6 - E1
23-6	73176.5290	-53629.2595 10.000 23-5 - 23-6
23-5	73173.8074	-53619.6370 145.718 23-4 - 23-5
23-4	73042.6332	-53556.1778 23.000 23-3 - 23-4
23-3	73052.6495	-53535.4734 18.535 22-2 - 23-3
22-2	73069.3350	-53543.5455 129.115 23-2 - 22-2
倍積 坪数	7205.20493015	面積 3602.602465075
	1089.78	地積 3602.60 m ²

地番	(C)26-32	旧日本測地系 による座標値
No.	標識	Xn Yn 辺長 No - No
22-41	73233.2090	-53509.4050 5.000 22-42 - 22-41
22-42	73234.8519	-53514.1273 91.492 23-1 - 22-42
23-1	73195.0077	-53596.4880 10.000 23-2 - 23-1
23-2	73185.5629	-53599.7740 129.115 22-2 - 23-2
22-2	73069.3350	-53543.5455 5.000 22-3 - 22-2
22-3	73067.6921	-53538.8232 75.411 22-4 - 22-3
22-4	73100.5332	-53470.9385 0.709 22-5 - 22-4
22-5	73100.9147	-53470.3412 1.000 22-6 - 22-5
22-6	73101.4805	-53469.5167 1.000 22-7 - 22-6
22-7	73102.0775	-53468.7145 1.000 22-8 - 22-7
22-8	73102.7049	-53467.9359 1.000 22-9 - 22-8
22-9	73103.3618	-53467.1820 1.000 22-10 - 22-9
22-10	73104.0472	-53466.4539 1.000 22-11 - 22-10
22-11	73104.7601	-53465.7527 1.000 22-12 - 22-11
22-12	73105.4995	-53465.0794 1.000 22-13 - 22-12
22-13	73106.2641	-53464.4351 1.000 22-14 - 22-13
22-14	73107.0630	-53463.8206 1.000 22-15 - 22-14

平成18年1月30日登記
前
26-15、26-31ないし26-34
後・新
土地積測量図
図
1/2

福岡市東区香椎三丁目 香椎照葉3丁目



※ 記載の無い測点名、境界辺長は求積表へ記入

作成者

年 1 月 10 日(作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/5000

令和8年3月18日

令和8年3月18日

福岡法務局福岡出張所

發品出

(13枚目)

請求番号: 57-3

登記年月日：平成20年7月17日

各階平面図

昭和20年7月17日登記

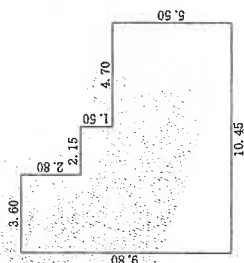
建各階平面圖

家屋番号

香椎照葉三丁目
26番32の3023

福岡市東区香椎照葉三丁目26番地32

主たる建物



求	積	表
$5.75 \times$	7.00	$= 40.2500$
$4.70 \times$	5.50	$= 25.8500$
$3.60 \times$	2.80	$= 10.0800$
合 計		76.1800
床面積		76.18 m^2

附属建筑物符号1



求 積 表	
1.85×1.15	$= 2.1275$
合 計	2.1275
床面積	2.12 m ²

主建物の存する部分 3 0 階部分
附属建物符号1の存する部分 2 階部分 (072)
建物名称 3023

写真撮影位置方向

申請人

箱尺

$$\frac{1}{1000}$$

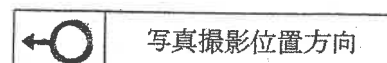
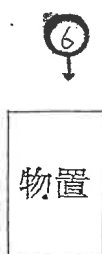
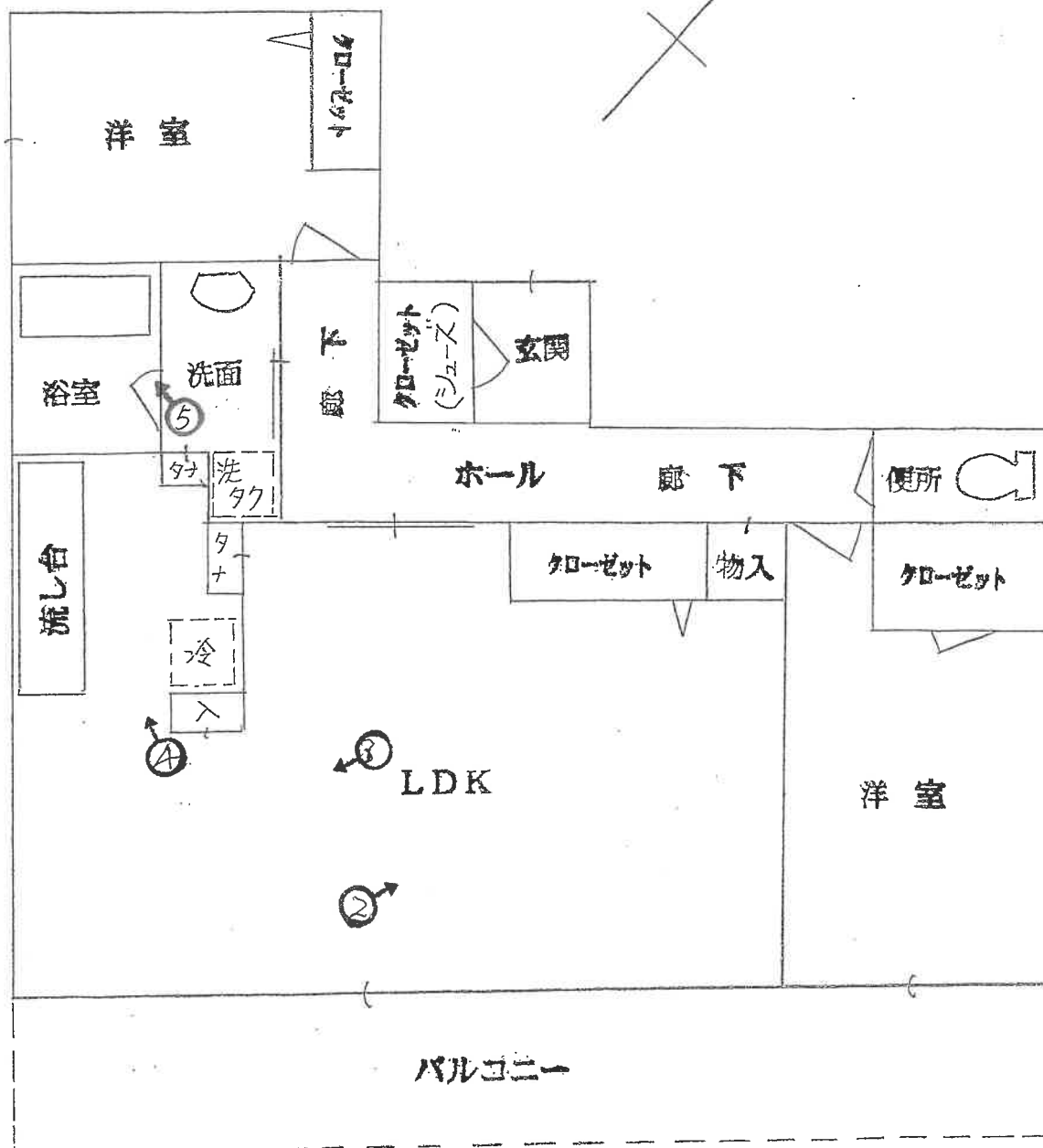
縮尺 1/250

年7月9日(作成)

土地家屋調査士
作成者

(福岡県土地家屋調査士会)

主たる建物



1 本件マンション



2 LDK



3 同(ダイニング)



4 同(キッチン付近)



5 浴室



6 物置



令和 8 年（ケ）第 21 号
令和 8 年 3 月 27 日 現地調査
令和 8 年 4 月 14 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 30,910,000 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	福岡市東区香椎照葉三丁目 2 6 番地 3 2	
	建 物 の 名 称	アイランドタワースカイクラブ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	香椎照葉三丁目 2 6 番 3 2 の 3 0 2 3	
	建 物 の 名 称	3023	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	3 0 階部分 76.18 m ²	
	(附 属 建 物)		
	符 号	1	
	種 類	物置	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	2 階部分 2.12m 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	福岡市東区香椎照葉三丁目 2 6 番 3 2	
	地 目	宅 地	
	地 積	14,089.53 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	7,618 / 3,516,074	
	土 地 の 符 号	1	
	敷 地 権 の 種 類	所有権	
	敷 地 権 の 割 合	212 / 3,516,074	
特 記 事 項			
・ 建物の評価にあたっては、専有部分（附属建物を含む）の床面積（78.30m ² ） のほかに共用部分も含める ため、固定資産税評価証明書記載の床面積 (127.57m ²) 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し、地積測量図とも一致するので登記記載の地積に基づき評価した。

住 居 表 示

福岡市東区香椎照葉3丁目3番1－3023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「千早」駅の北西方、約2.3km。 西鉄バス「アイランドシティ照葉」停留所、至近。	
付 近 の 状 況	福岡市東区のアイランドシティ香椎照葉地区の地域で、中高層のマンション、病院、公共施設等が存する地域である。なお、当該地域は、総合的に地区計画等が定められており今後も土地利用度を高めてい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 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2種住居地域 60% 300% 指定なし 地区計画、景観形成地区等
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	14,089.53㎡ ほぼ長方形 約100m・約140m 四方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約30mの舗装市道と等高に接面、また、南西側で幅員約23m、南東側で幅員約15m、北東側で幅員約11mの舗装市道に等高に接面（いずれも建築基準法第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	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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。また、埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アイランドタワースカイクラブ
建物の用途	共同住宅（総戸数 409 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20年7月8日 経過年数 約 18 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 22 年
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根41階 合計床面積 50,077.71 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 6基 駐車場 あり 集会所 あり 管理人室 あり その他 オートロックシステム、エントランスホール、ラウンジ等
建物の品等	使用資材 やや優る 施工状態 やや優る
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	福岡市東区のアイランドシティ（香椎照葉地区）に存する、景観等に優れるファミリー型マンションである。なお、当該建物は容積率を超過しているが、建築基準法上（共用部分を考慮）は超過していないものと考えられる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 0 階部分の角部屋（南東側及び南西側採光。）
床 面 積	登記記載 78.30㎡ 固定資産税評価証明書上 127.57㎡ （附属建物を含む）
間 取 り	2 L D K 、バルコニー約18㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 クロス等 床 フローリング等 内 壁 クロス等 設 備 電気、ガス、給排水設備等 その他 特になし
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	・アイランドシティから南東方面の景観に優れる。 ・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。

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
360,000	127.57	0.59	27,100,000

【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。

$$\text{現価率: } \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.59 \times 1.00 = 0.59$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 18 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 0% (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
349,000	0.95	14,089.53	1.00	7,830 / 3,516,074	10,400,000

※ 専有部分の附属建物を含む敷地権の割合

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡東－37」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 342,000\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 349,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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	× 1.00	× 1.05	× 1.00	= 1.05

イ 個別格差・・・

四方路	形状	規模	その他	個別格差
1.05	× 1.00	× 0.90	× 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
27,100,000	10,400,000	1.12	42,000,000

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
420,000	1.12	78.30	36,830,000

※附属建物を含んだ専有面積

- 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	42,000,000	1.00	42,000,000	50%
② 比準価格	36,830,000	1.00	36,830,000	50%
非採用	—		—	0%
調整後の価格	39,420,000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	39,420,000円	1.00	0.80	0.98	0	30,910,000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

地価公示価格等 : 基準地「福岡東（県）－21」
所 在 : 福岡市東区香椎照葉4丁目26番31
住 居 表 示 : 香椎照葉4－4－8
価 格 : 342,000 円/㎡ (対前年変動率 5.2%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 3,388 ㎡
地 域 の 概 要 : 高層マンションが増えつつある住宅地域
接 面 街 路 : 北西側 幅員約 30m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「香椎」駅の西方、道路距離 3 km。
用 途 指 定 等 : 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	1 葉
2	位置図	1 葉
3	公図（写）	4 葉
4	地積測量図（写）	2 葉
5	建物図面・各階平面図（写）	1 葉
6	間取図	1 葉
7	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

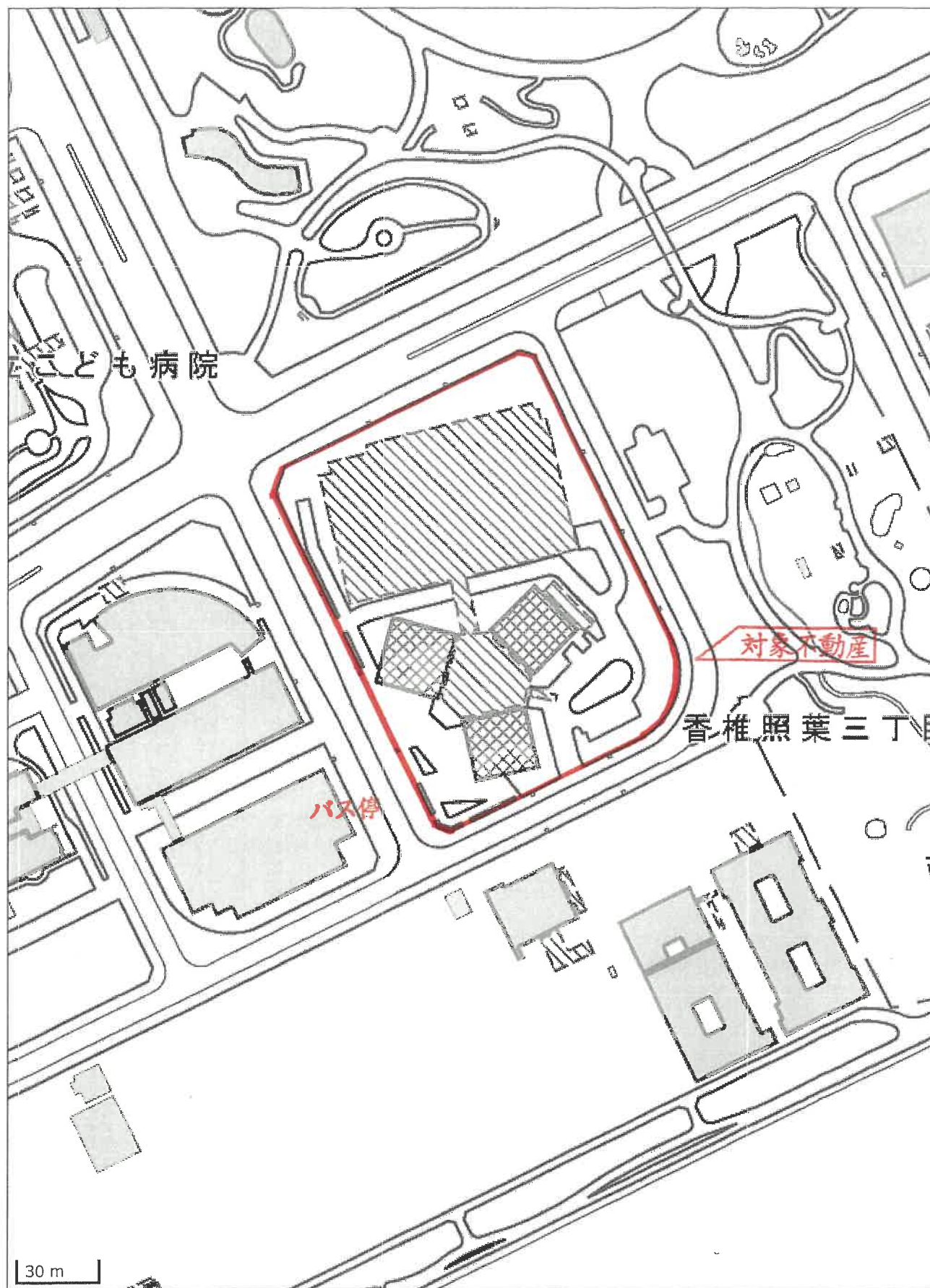
以 上



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

地理院地図
GSI Maps

位置図



N
↑