

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 29 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 1 0 月 1 4 日から<br>令和 8 年 1 0 月 2 1 日まで                                                                                     |
| 開札期日                                                                     | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 1 0 月 2 7 日 午前 9 時 3 0 分<br>福岡地方裁判所売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                               | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 1 1 月 1 1 日 午前 9 時 5 0 分<br>福岡地方裁判所第 4 民事部                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                         | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規則 3 3 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 9 月 2 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                  |





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区築港本町180番地

建物の名称 エンクレスト天神LINK

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 築港本町180番の1106

建物の名称 1106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 22.84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 福岡市博多区築港本町180番

地 目 宅地

地 積 1251.63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 476791分の2439



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 28 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和9年12月20日まで

賃 料 月額6万8000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

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 福岡市博多区築港本町180番地

建物の名称 エンクレスト天神LINK

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 築港本町180番の1106

建物の名称 1106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 22.84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 福岡市博多区築港本町180番

地 目 宅地

地 積 1251.63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 476791分の2439

令和8年(ケ)第81号  
令和8年7月14日受理  
令和7年7月29日提出

# 現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 石 橋 彰

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区築港本町180番地

建物の名称 エンクレスト天神LINK

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 築港本町180番の1106

建物の名称 1106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 22.84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 福岡市博多区築港本町180番

地 目 宅地

地 積 1251.63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 476791分の2439

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |
| 住居表示             | 福岡市博多区築港本町10番20-1106号                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                      |
| 建物               | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      |
| 種類、構造及び床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                    |                                                                                                                                                                      |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; margin: 0 5px;"></div> 種類:<br/> 構造:<br/> 床面積: </div> |                                                                                                                                                                      |
| 占有者及び占有状況        | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者A<br>上記の者が本件建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                      |
| 管理費等の状況          | <input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり<br>管理費                      6,100円<br>修繕積立金                2,000円                                                                                                                                                                                                        | 令和8年7月22日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある                      令和8年7月分まで<br>計97,200円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理会社等            | 株式会社えん建物管理                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                      |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |
| 敷地権              | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                      |
| 形状               | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                     |                                                                                                                                                                      |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                      |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [                      地方裁判所                      支部    令和    年 ( ) 第    号<br><input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

| 占有者及び占有権原 (物件1関係)                         |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                      |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                       |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■賃借人A                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有状況                                      |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■賃借人A) ■管理会社担当者の陳述／■提示文書(賃貸借契約書等)の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                      |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                    |     | 令和3年12月21日                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 最初の                                       | 契約日 | 令和3年12月19日                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 契約等                                       | 期間  | 令和3年12月21日から ■令和5年12月20日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                        |  |
| 更新の種別                                     |     | ■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                                         |  |
| 現在の                                       | 期間  | 令和7年12月21日から ■令和9年12月20日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                        |  |
| 契約等                                       | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 当事者                                       | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 賃料・支払時期等                                  |     | 毎月 金68,000円 (毎月27日限り 翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                   |  |
| 敷金・保証金                                    |     | ■ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                                           |  |
| 特約等                                       |     | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                         |  |
| その他                                       |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                    |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

| 関係人の陳述等           |                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                 |
| ■占有者（賃借人）A        | 1 本件建物には私が一人で住んでいます。<br>2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。<br>3 本件建物の損傷はありません。 |
| ■管理会社担当者          | 1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。                                                |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

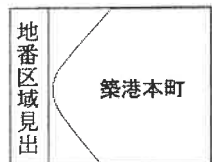
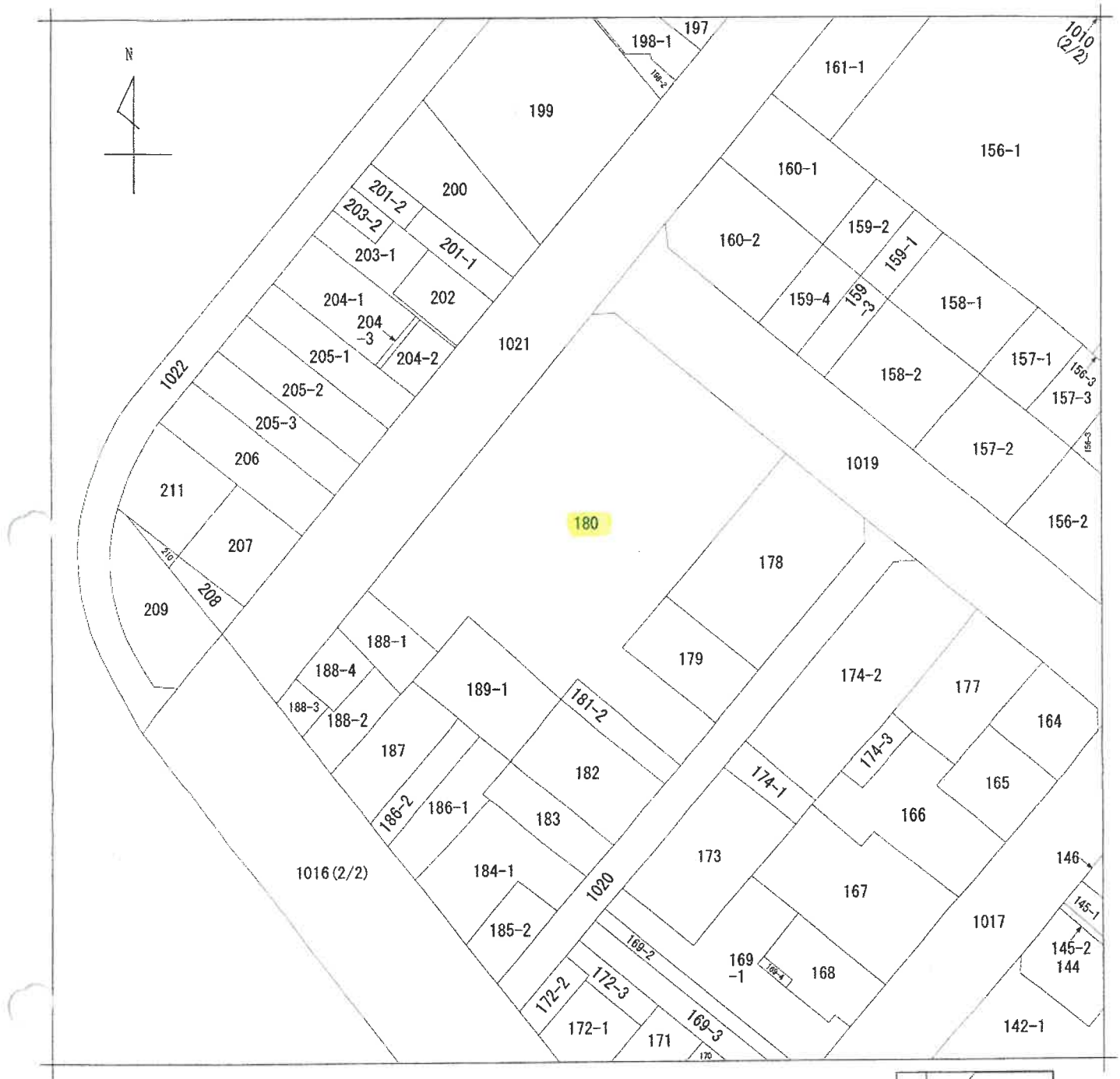
- 1 (接道等)  
本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（1019）に接道している。
- 2 (本件建物の占有関係)  
本件建物の占有状況は、立入調査の結果、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。なお、所有者に対して、占有関係について文書照会をしたが、回答を得られなかった。
- 3 (本件建物の損傷について)  
本件建物内に、特に顕著な損傷等は見当たらなかった。

(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                  |
| R 8年 7月15日 (水)<br>17:00 - 17:10                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地  | 現地特定, 写真撮影              |
| R 8年 7月16日 (木)<br>12:20 - 12:25                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室   | 占有者 A から立入期日変更申請        |
| R 8年 7月18日 (土)<br>14:40 - 14:55                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地  | 立入調査, 写真撮影<br>占有者 A と面談 |
| R 8年 7月22日 (水)<br>9:00 - 9:20                                                                                                                                                                                                                             | 執行官室   | 滞納管理費等調査                |
| R 8年 7月22日 (水)<br>19:00 - 19:20                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室   | 占有状況等について所有者に文書照会       |
| R 8年 7月24日 (金)<br>14:00 - 14:20                                                                                                                                                                                                                           | 福岡法務局  | 公図, 地積測量図, 建物図面等の調査     |
|                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                         |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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, 解錠技術者を同行して<br>臨場した。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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, 技術者に開錠<br>させて建物内に立ち入った。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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



|       |            |            |  |         |           |    |              |  |    |           |
|-------|------------|------------|--|---------|-----------|----|--------------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 福岡市博多区築港本町 |  |         |           | 地番 | 180番         |  |    |           |
| 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 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和47年2月23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。

令和8年7月24日  
福岡法務局

請求番号：30-3  
(1/1)

登記官

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：令和2年5月29日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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8年7月24日 福岡法務局

登記官

(8枚目)

請求番号：30-6

(1/2)

A4判に縮小

街区基準点網図



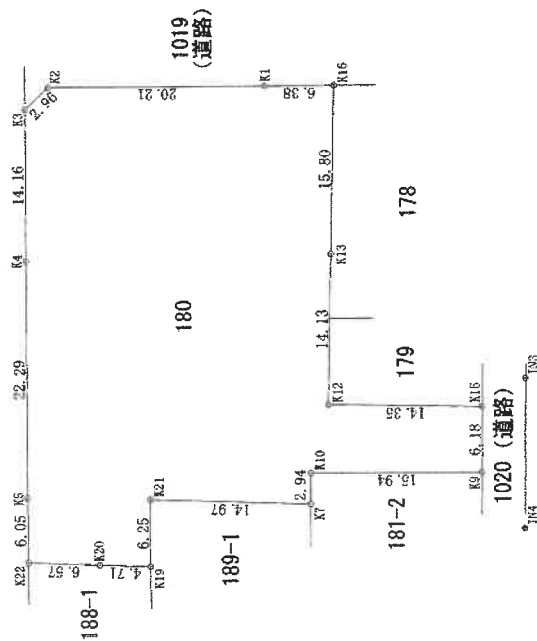
地積測量図

180

福岡市博多区築港本町

土地の所在

1021 (道路)



| 地番 180 | 測点  | 標高        | X           | Y          | 辺長      |
|--------|-----|-----------|-------------|------------|---------|
|        | K16 | 新設福岡市金属標  | 66941.619   | -55723.779 | 6.38    |
|        | K1  | 既設福岡市金属標  | 66946.561   | -55727.818 | 20.21   |
|        | K2  | 既設福岡市金属標  | 66962.205   | -55740.806 | 2.96    |
|        | K3  | 既設福岡市金属標  | 66962.526   | -55743.548 | 14.16   |
|        | K4  | 既設金属標     | 66963.480   | -55764.446 | 22.29   |
|        | K5  | 既設福岡市金属標  | 66963.239   | -55771.595 | 6.05    |
|        | K22 | 既設福岡市金属標  | 66965.380   | -55776.260 | 6.57    |
|        | K20 | 既設福岡市金属標  | 66966.140   | -55772.291 | 4.71    |
|        | K19 | 既設コンクリート柱 | 66966.373   | -55769.457 | 6.25    |
|        | K21 | 既設金属標     | 66960.304   | -55764.597 | 14.97   |
|        | K7  | 新設金属標     | 66918.395   | -55755.524 | 2.94    |
|        | K10 | 新設金属標     | 66920.237   | -55753.232 | 15.94   |
|        | K9  | 既設福岡市金属標  | 66907.877   | -55743.167 | 6.18    |
|        | K15 | 新設福岡市金属標  | 66911.771   | -55738.370 | 14.35   |
|        | K12 | 新設福岡市金属標  | 66923.042   | -55747.249 | 14.13   |
|        | K13 | 既設コンクリート柱 | 66931.850   | -55736.194 | 15.80   |
|        | 倍積  |           | 2503.278061 | 地積         | 1251.63 |
|        | 部積  |           | 1251.639605 | 坪数         | 378.62  |

街区基準点及び引張点の座標値

| 測点名   | X         | 座標 | Y          | 座標 | 標高の種別   |
|-------|-----------|----|------------|----|---------|
| 3A266 | 67014.099 |    | -55683.792 |    | 金属標     |
| 3A267 | 67041.893 |    | -55645.781 |    | 金属標     |
| IN1   | 66970.985 |    | -55748.114 |    | アルミ既金属標 |
| IN2   | 66946.619 |    | -55777.566 |    | アルミ既金属標 |
| IN3   | 66910.392 |    | -55733.843 |    | アルミ既金属標 |
| IN4   | 66901.497 |    | -55744.833 |    | アルミ既金属標 |

|       |           |
|-------|-----------|
| 測地系   | 世界測地系     |
| 座標系   | 日本        |
| 測量年月日 | 令和2年4月14日 |
| 報告番号  | 20000034  |

作製者

令和2年5月29日作製

中詰人

縮尺

1/500

(1) 令和2年6月4日  
181番189番3 189番4 190  
番191番2 192番は180  
番に合算  
令和2年5月29日登記

(2) 令和3年11月11日  
令和2年6月4日付けの記録事項を抹消

總編者

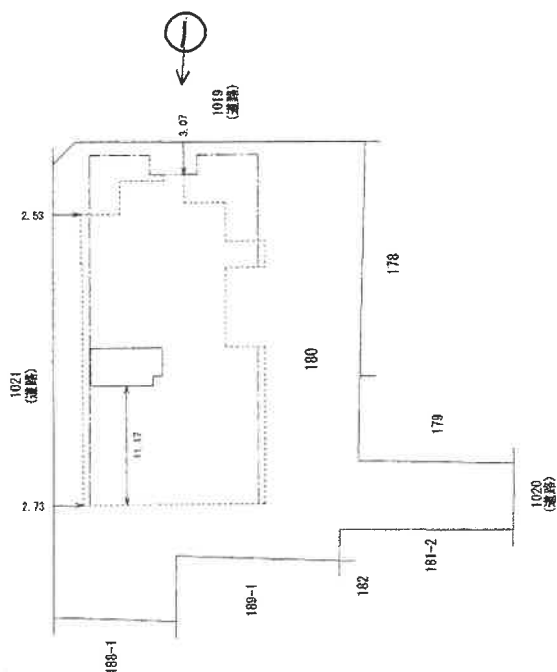
A 4 判に縮小

(10枚目)

圖面階各

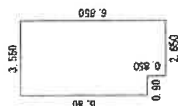
家屋番号  
築港本町  
180番の1106

所在地



建物の存する部分1階

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 求積表                  |                     |
| $0.900 \times 5.800$ | $= 5.220000$        |
| $2.650 \times 6.650$ | $= 17.622500$       |
| 合計                   | $22.842500$         |
| 床面積                  | $22.84 \text{ m}^2$ |



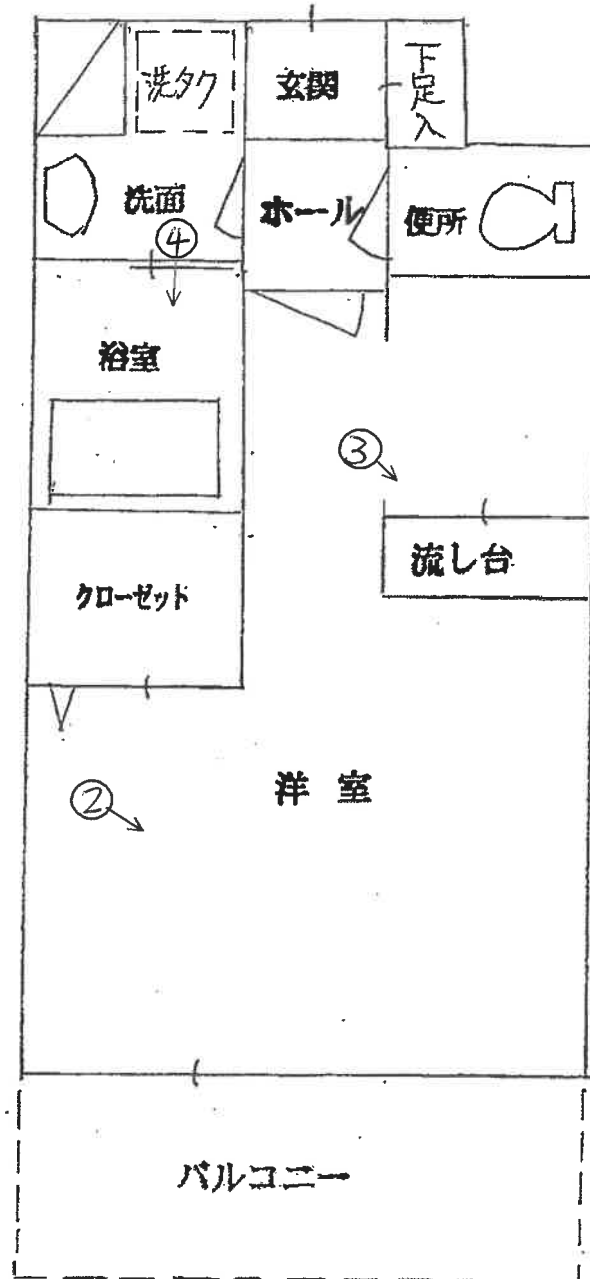
報告書番号 2100481

申請人

縮尺 250

3 年 10 月 28 日作製)

作 成 者





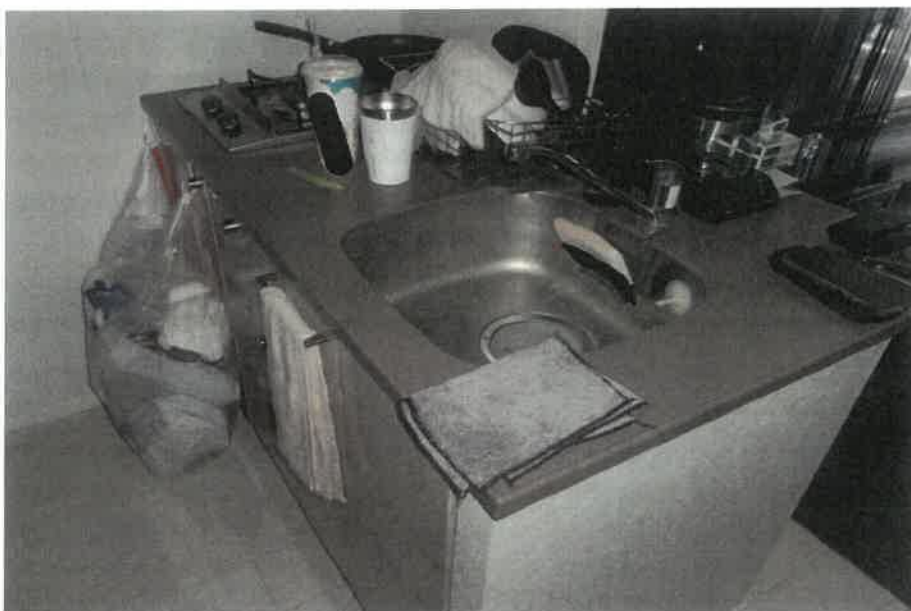
No. 1

本件マンションの外観を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

No. 4

本件建物の室内を撮影



令和 8 年（ケ）第 81 号  
令和 8 年 7 月 18 日 現地調査  
令和 8 年 8 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 12,620,000 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<br>参照 |
|                                                                                                                                                                                                    | 所 在                   | 福岡市博多区築港本町180番地            |               |
|                                                                                                                                                                                                    | 建 物 の 名 称             | エンクレスト天神LINK               |               |
|                                                                                                                                                                                                    | (専有部分の建物の表示)          |                            |               |
|                                                                                                                                                                                                    | 家 屋 番 号               | 築港本町180番の1106              |               |
|                                                                                                                                                                                                    | 建 物 の 名 称             | 1106                       |               |
|                                                                                                                                                                                                    | 種 類                   | 居宅                         |               |
|                                                                                                                                                                                                    | 構 造                   | 鉄筋コンクリート造1階建               |               |
|                                                                                                                                                                                                    | 床 面 積                 | 11階部分 22.84 m <sup>2</sup> |               |
|                                                                                                                                                                                                    | (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           | 福岡市博多区築港本町180番             |               |
|                                                                                                                                                                                                    | 地 目                   | 宅地                         |               |
|                                                                                                                                                                                                    | 地 積                   | 1,251.63 m <sup>2</sup>    |               |
|                                                                                                                                                                                                    | (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                                                                                                                                                                                        | 2,439 / 476,791       |                            |               |
| 特 記 事 項                                                                                                                                                                                            |                       |                            |               |
| <div>・ 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 (33.54m<sup>2</sup>) を採用した。</div> <div>・ 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、地積測量図とも合致するので、登記地積に基づき評価した。</div> |                       |                            |               |
| 住 居 表 示                                                                                                                                                                                            | 福岡市博多区築港本町10番20-1106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<br>(直線距離)                                                 | 福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅の北西方約1.0km<br>西鉄バス「博多ふ頭入口」停留所の北西方約100m                                                                                                     |                                                |
| 付 近 の 状 況                                                           | 都心部である天神地区の北東方に形成された地域で、中高層の共同住宅のほか事務所等が存する地域である。なお、当該地域は都心部等への利便性、環境条件及び行政的条件等に比較的優れているので、今後はさらに土地の高度利用を強めていくものと予測される。                                     |                                                |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容 積 率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                           | 市街化区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>準防火地域<br>特になし  |
| 画 地 条 件                                                             | 規 模<br>形 状<br>間口・奥行<br>接道関係<br>そ の 他                                                                                                                        | 1,251.63㎡<br>やや不整形<br>約28m・約45m<br>三方路<br>特になし |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                    | 北東側で幅員約22mの舗装市道に、北西側で幅員約10mの舗装市道に、南東側で幅員約4mの舗装市道（いずれも建築基準法の第42条第1項の道路に該当する。）とほぼ等高に接面する。                                                                     |                                                |
| 土地の利用状況<br>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<br>ガス配管 : なし（引き込み可）<br>下水道 : あり<br><br>(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（引き込み可）」とは接面道路付近に供給処理施設の配管があり、通常のコストで引き込むことが可能な場合、「なし」とは引き込みがない場合である。 |                                                |
| 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、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           | エンクレスト天神LINK                                                                                                                                              |
| 建物の用途            | 共同住宅（総戸数 161 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) 令和3年10月28日<br>経過年数 約 5 年<br>経済的全耐用年数 約 40 年<br>経済的残存耐用年数 約 35 年                                                                               |
| 構造               | 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建<br>合計床面積 6,563.99 m <sup>2</sup> (登記上)                                                                                                   |
| 仕様               | 外壁 タイル仕上等<br>屋根 陸屋根<br>床等 タイル仕上等                                                                                                                          |
| 設備等              | エレベータ 2基<br>駐車場 あり<br>集会所 なし<br>管理人室 あり<br>その他 オートロック、エントランス等                                                                                             |
| 建物の品等            | 使用資材 良好<br>施工状態 良好                                                                                                                                        |
| 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             | 福岡市営地下鉄空港線の最寄駅等に比較的近接するワンルーム及び2K型のマンションである。周囲には店舗等も見られ利便性は比較的良好である。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                    | 1 1 階部分の中間区画（主に北西面採光）                                                                             |
| 床 面 積                  | 登記記載 22.84㎡<br>固定資産税評価証明書上 33.54㎡                                                                 |
| 間 取 り                  | ワンルーム、バルコニー約 5 ㎡                                                                                  |
| 仕 様                    | 天 井 ビニールクロス貼等<br>床 フローリング等<br>内 壁 ビニールクロス貼等<br>設 備 電気、プロパンガス、給排水設備 等<br>その他 特記すべき仕様はない。           |
| 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<br>利 用 状 況 等 | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                  |
| 特 記 事 項                | 1 1 階部分（北西面採光）の中間区画であり、日照はやや劣るが景観には優れるものである。また、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、積算価格と収益価格を求め、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/㎡)<br>ア | 床面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----------------|-------------|----------|------------------|
| 375,000         | 33.54       | 0.89     | 11,190,000       |

【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。

$$\text{現価率: } \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.89 \times 1.00 = 0.89$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 5 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<br>(円/㎡) | 個 別<br>格 差 | 地 積<br>(㎡) | 建 付<br>減 価 | 敷地権割合           | 敷地権価格<br>(円) |
|-----------------|------------|------------|------------|-----------------|--------------|
| ア               | イ          | ウ          | エ          | オ               | ア×イ×ウ×エ×オ    |
| 857,000         | 1.01       | 1,251.63   | 1.00       | 2,439 / 476,791 | 5,540,000    |

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡博多（県）5－3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 1,170,000\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{146} & = & 857,000\text{円/㎡} \end{array}$$

\*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   |
| 1.05 | × 1.05 | × 1.20 | × 1.10 | = 1.46 |

イ 個別格差・・・

|      |        |        |        |        |
|------|--------|--------|--------|--------|
| 三方路  | 形状等    | 規模     | その他    | 個別格差   |
| 1.06 | × 0.95 | × 1.00 | × 1.00 | = 1.01 |

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<br>(円) | 敷地権価格<br>(円) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | 積算価格<br>(円) |
|----------------|--------------|----------------------|-------------|
| ア              | イ            | ウ                    | (ア+イ)×ウ     |
| 11,190,000     | 5,540,000    | 1.03                 | 17,230,000  |

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 収益価格の試算（粗利回り法の適用）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

| 総収益<br>(円)<br>ア | 家賃等補正<br>イ | 粗利回り<br>ウ | その他補正<br>エ | 収益価格<br>(円)<br>$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$ |
|-----------------|------------|-----------|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 816,000         | 1.10       | 6.0%      | 1.00       | 14,960,000                                                              |

ア 総 収 益：当該物件の賃料水準に基づき査定した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して  
査定した。

エ その他補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等  
を勘案して査定した。

### 3 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格・収益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<br>試算価格 (円)<br>ア | 占有減価<br>修 正<br>イ | 試 算 価 格<br>(円)<br>ア×イ | 調整割合 |
|--------|---------------------------|------------------|-----------------------|------|
| ① 積算価格 | 17,230,000                | 1.00             | 17,230,000            | 50%  |
| ② 収益価格 | —                         |                  | 14,960,000            | 50%  |
| 調整後の価格 | 16,100,000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<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>減価 (敷金等)<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア×イ×ウ×エ)ーオ |
|----|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1  | 16,100,000円        | 1.00            | 0.80             | 0.98                  | 0                       | 12,620,000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

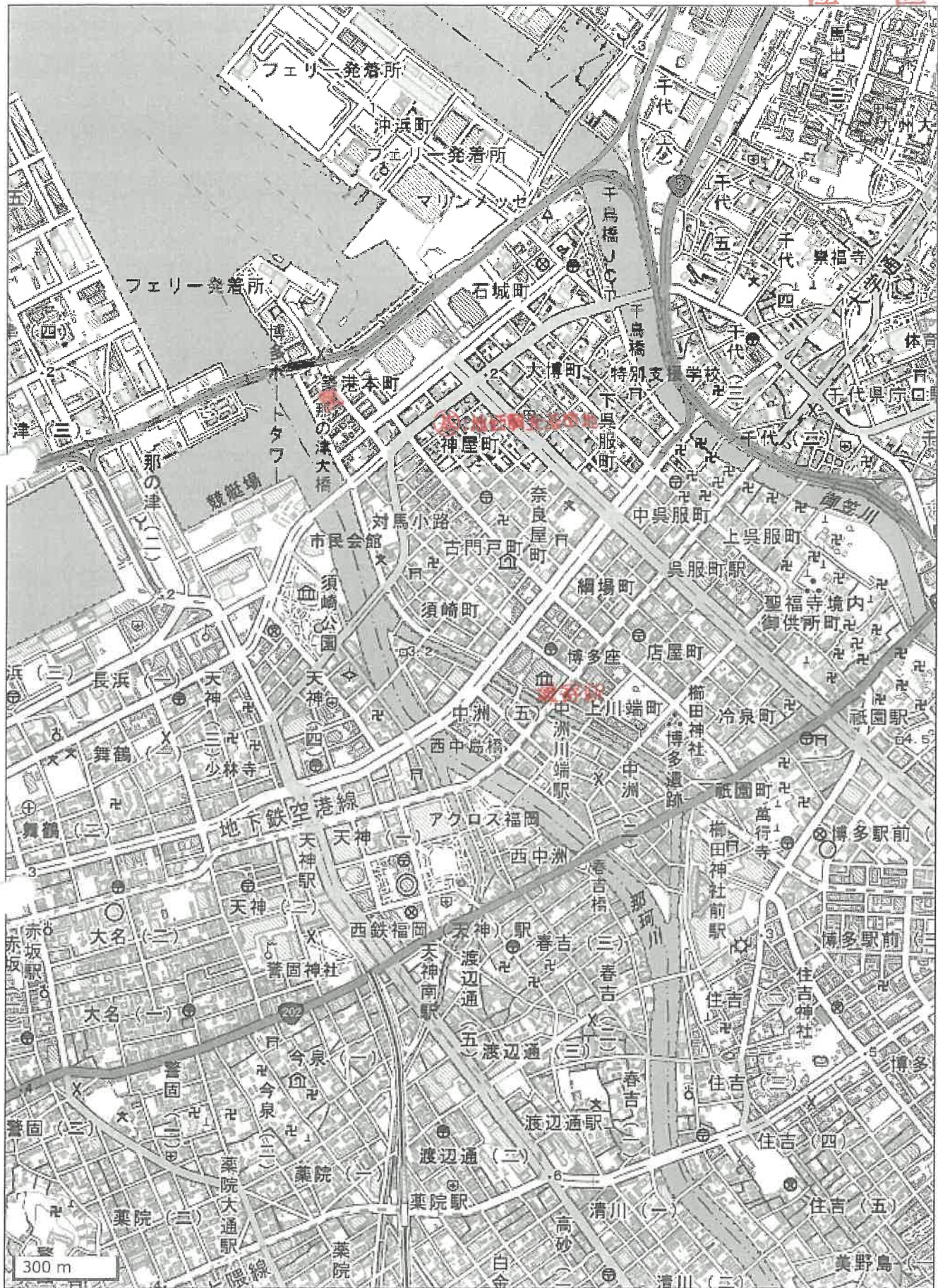
地 価 公 示 価 格 : 基準地「福岡博多（県）5－3」  
所 在 : 福岡市博多区神屋町229番1外  
価 格 : 1,170,000 円/㎡ （対前年変動率 10.4% ）  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 252 ㎡  
地 域 の 概 要 : 中低層の事務所兼共同住宅、店舗等が多い商業地域  
接 面 街 路 : 北西側幅員約36m 県道  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水  
位 置 : 福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅の北西方道路距離1km。  
用 途 指 定 等 : 商業地域 （建ぺい率 80% 、容積率 500% ）  
準防火地域

## 第7 附属資料の表示

|   |                |     |
|---|----------------|-----|
| 1 | 位置図            | 1 葉 |
| 2 | 位置図            | 1 葉 |
| 3 | 公図（写し）         | 1 葉 |
| 4 | 地積測量図          | 1 葉 |
| 5 | 建物図面・各階平面図（写し） | 1 葉 |
| 6 | 間取図            | 1 葉 |
| 7 | 現況写真           | 1 葉 |

※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

以 上



Handwritten red mark, possibly a signature or initials.

