令和　８年（ケ）第　　１０２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月　７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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	19,210,000 15,368,000		3,842,000	111,834	25,956
備考					

令和　8年（ケ）第　　102号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　福岡市東区名島五丁目892番地1
福岡市東区松崎三丁目890番地1

建物の名称　　ルネッサンス21イーストヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　名島五丁目892番1の408

建物の名称　　408

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　　5階部分　　89．78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　福岡市東区名島五丁目892番1

地　　目　　宅地

地　　積　　2352．71平方メートル

土地の符号　　2

所在及び地番　福岡市東区松崎三丁目890番1

地　　目　　宅地

地　　積　　1419．52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　1・2

敷地権の種類　所有権

令和　8年（ケ）第　　102号

物　件　目　録

敷地権の割合　362859分の9318

令和　8年（ケ）第　　102号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8日
福岡地方裁判所第4民事部
裁判所書記官　福　島　恭　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
【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　8年（ケ）第　　102号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　福岡市東区名島五丁目８９２番地１
　　福岡市東区松崎三丁目８９０番地１

建物の名称　　ルネッサンス２１イーストヒルズ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　名島五丁目８９２番１の４０８

建物の名称　　４０８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　　８９．７８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　福岡市東区名島五丁目８９２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２３５２．７１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　福岡市東区松崎三丁目８９０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１４１９．５２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　8年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

敷地権の割合　３６２８５９分の９３１８

令和８年(ケ)第１０２号
令和８年８月２５日受理
令和８年９月１６日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所
執行官　石　橋　　彰

令和　8年（ケ）第　　102号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　福岡市東区名島五丁目８９２番地１
　　福岡市東区松崎三丁目８９０番地１

建物の名称　　ルネッサンス２１イーストヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　名島五丁目８９２番１の４０８

建物の名称　　４０８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　　８９．７８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　福岡市東区名島五丁目８９２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２３５２．７１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　福岡市東区松崎三丁目８９０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１４１９．５２平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　8年（ケ）第　　102号

物　件　目　録

敷地権の割合　362859分の9318

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	福岡市東区名島五丁目５６番３５－４０８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	■次のとおり 管理費　８，１００円 修繕積立金　１３，９４９円 駐車場使用料　１３，５００円 町費　３５０円 復旧工事負担金　３，５３０円 弁護士費用　（実費）円 令和８年９月１日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和８年８月分まで 計２，４５９，７２９円 （弁護士費用２７４，８５０円を含む） □不明
管理会社等	株式会社ビジネス・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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■株式会社ビジネス・ワンファシリティーズ担当者	1　本件建物の管理費等は3枚目のとおりです。 2　本件建物は、現在空き家です。

（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　敷地権の目的である本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（８９２－７、８９２－２）に接道している。

2　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，３枚目のとおりと認めた。なお、所有者に対しての占有関係の調査は不能（所在不明）である。

3　本件建物には大きな損傷は認められない。

（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　8月26日　（水） 15:30 － 15:50	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 管理会社調査，在宅依頼書投函
R 8年　8月26日　（水） 18:00 － 18:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年　8月27日　（木） 15:20 － 15:40	福岡法務局	公図，地積測量図，建物図面等の調査
R 8年　9月1日　（火） 17:00 － 17:40	福岡法務局	現地特定，写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年　9月9日　（水） 11:20 － 12:00	物件所在地	立入調査，写真撮影

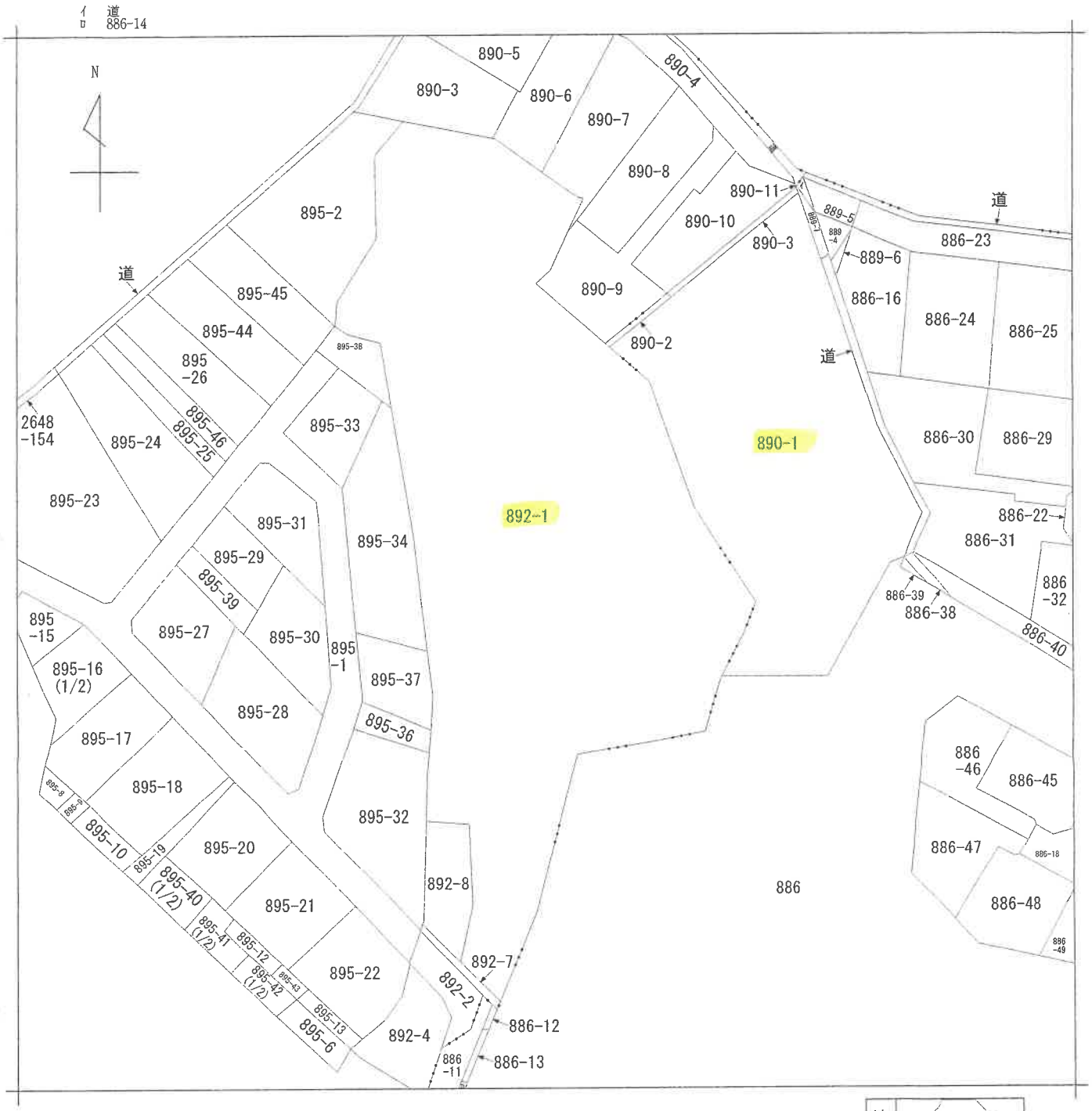
（特記事項）

□　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，解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年９月９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，技術者に開錠させて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



（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	福岡市東区名島五丁目			地番	892番1		
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8年8月27日
福岡法務局

請求番号：58-2
(1/1)

登記官 [redacted]

A４判に縮小

公用

公用

登記年月日：平成14年11月13日

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8月27日　福岡法務局　登記官

（8枚目）

A4判に縮小

H14.11.13 (1/2)

132001

平成14年11月13日登記

前 892-1　後・新

地積測量図

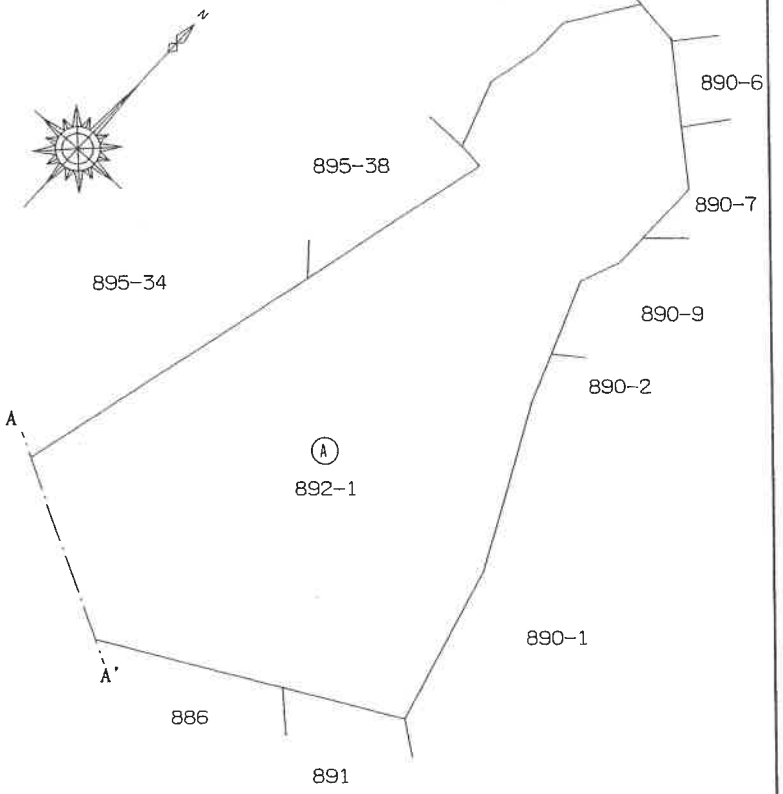
(1/2)

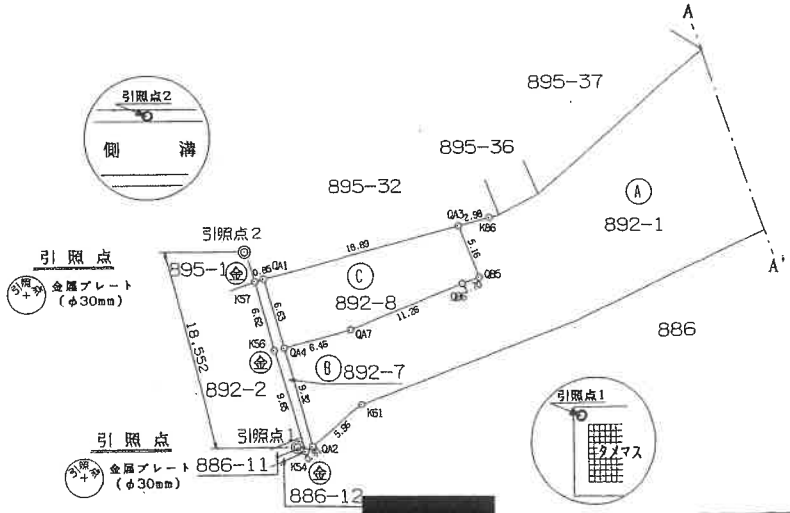
地番	892-1 892-7, -8
土地の所在	福岡市東区名島5丁目

地番	Ⓑ 892-7				
点名	X 座標	Y 座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	距離
K56	-34.211	-11.310	3.842	-43.453020	6.62
K57	-32.515	-17.711	2.515	-44.543165	0.85
QA1	-31.696	-17.489	-0.784	13.711376	6.63
QA4	-33.299	-11.057	-3.857	42.646849	9.32
QA2	-35.553	-2.014	-3.058	6.158812	0.81
K54	-36.357	-1.897	1.342	-2.545774	9.65
			倍面積	28.024922	
			面積	14.0124610	
			地積	14.01 ㎡	

地番	Ⓒ 892-8				
点名	X 座標	Y 座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	距離
QA1	-31.696	-17.489	19.839	-346.964271	18.89
QA3	-13.460	-12.554	17.446	-219.017084	5.16
QB5	-14.250	-7.454	-2.460	18.336840	1.70
QB6	-15.920	-7.773	-12.819	99.642087	11.26
QA7	-27.069	-9.349	-17.379	162.476271	6.46
QA4	-33.299	-11.057	-4.627	51.160739	6.63
			倍面積	234.365416	
			面積	117.1827090	
			地積	117.18 ㎡	

公簿面積		2483.9128905
符号	用地地番	用地面積
Ⓑ	892-7	14.0124610
Ⓒ	892-8	117.1827090
用地合計		131.1951700
符号	残地地番	残地面積
Ⓐ	892-1	2352.7177205
残地地積		2352.71 ㎡





境界標の種類

金	金属プレート

作製者	土地家屋調査士	(平成14年10月29日作製)	申請人	縮尺	1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：58-4　(1/2)

公用

登記年月日：平成14年11月13日

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8月27日　福岡法務局　登記官

（9枚目）

A4判に縮小

請求番号：58-4　(2/2)

平成14年11月13日登記　前 892-1　後・新

132002

H14. 11. 13

地積測量図　(2/2)

地番	892-7, -8
土地の所在	福岡市東区名島5丁目

引照点表

基準点		X	Y	内角	距離
器械点	IN1	-36.807	-2.642		
後視点	IN2	-31.904	-20.534	0 0 0	18.552
視準点	境界の種類	X	Y	内角	距離
K56		-34.211	-11.310	1 21 0	9.049
K57		-32.515	-17.711	0 34 28	15.668
QA4		-33.299	-11.057	7 18 22	9.117
QA2		-35.553	-2.014	101 15 8	1.403
K54		-36.357	-1.897	133 30 51	0.871
QA1		-31.696	-17.489	3 40 19	15.703
QA3		-13.460	-12.554	51 40 18	25.364
QB5		-14.250	-7.454	62 37 57	23.065
QB6		-15.920	-7.773	60 52 23	21.508
QA7		-27.069	-9.349	40 7 4	11.825

引照点表

基準点		X	Y	内角	距離
器械点	IN2	-31.904	-20.534		
後視点	IN1	-36.807	-2.642	0 0 0	18.552
視準点	境界の種類	X	Y	内角	距離
K56		-34.211	-11.310	358 42 55	9.509
K57		-32.515	-17.711	356 53 1	2.889
QA4		-33.299	-11.057	353 2 54	9.579
QA2		-35.553	-2.014	355 49 15	18.876
K54		-36.357	-1.897	358 6 43	19.162
QA1		-31.696	-17.489	340 45 47	3.052
QA3		-13.460	-12.554	278 4 21	20.097
QB5		-14.250	-7.454	291 12 37	21.972
QB6		-15.920	-7.773	293 16 40	20.454
QA7		-27.069	-9.349	321 17 49	12.186

作製者　[redacted]　土地家屋調査士　(平成14年10月29日作製)

申請人　[redacted]

縮尺　1/[redacted]

(福岡県土地家屋調査士会)

公用

登記年月日：平成13年11月16日

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8月27日　福岡法務局　登記官

（10枚目）

前 890-1 後・新　　211260

平成13年11月16日登記

地積測量図

地番	890-1
土地の所在	福岡市東区松崎3丁目

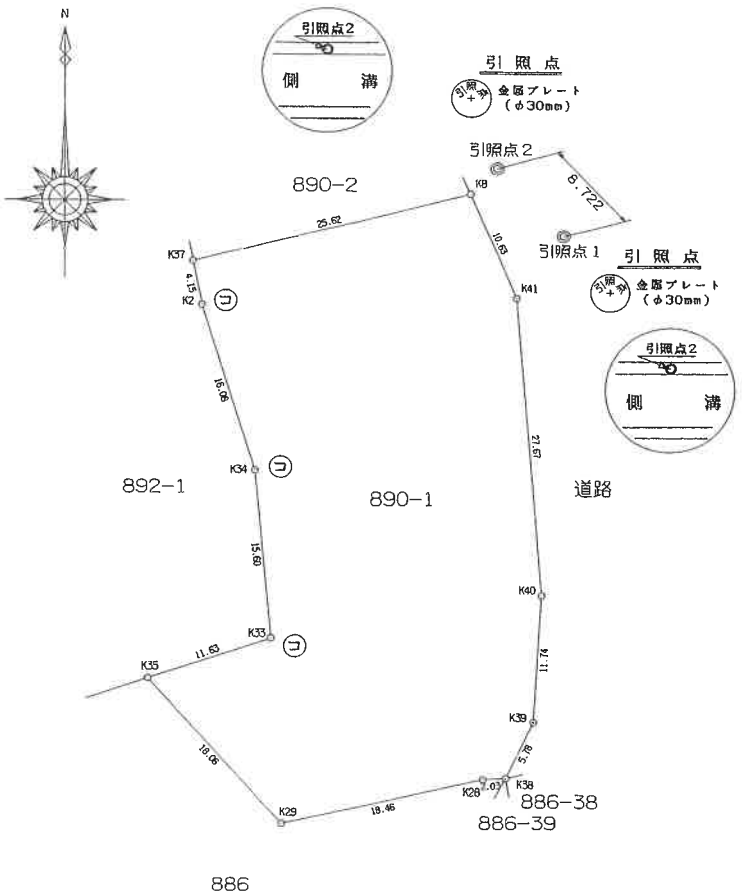
地番	890-1				
点名	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	距離
K37	-3.109	-0.625	-10.452	6.532500	25.62
K8	-9.491	-25.434	3.419	-86.958846	10.63
K41	0.310	-29.543	37.374	-1104.140082	27.67
K40	27.883	-31.897	39.288	-1253.169336	11.74
K39	39.598	-31.199	16.943	-528.604657	5.78
K38	44.826	-28.726	5.340	-153.396840	2.03
K28	44.938	-26.698	4.250	-113.466500	18.46
K29	49.076	-8.707	-9.369	81.575883	18.06
K35	35.569	3.286	-17.235	-56.634210	11.63
K33	31.841	-7.728	-19.258	148.825824	15.60
K34	16.311	-6.232	-30.880	192.444160	16.08
K2	0.961	-1.439	-19.420	27.945380	4.15
			倍面積	2839.046724	
			面積	1419.5233620	
			地積	1419.52 ㎡	

引照点表

基準点		X	Y	内角	距離
器械点	引照点2	-11.854	-27.786		
後視点	引照点1	-5.545	-33.808	0 0 0	8.722
視準点	境界の種類	X	Y	内角	距離
K37		-3.109	-0.625	115 49 17	28.534
K8		-9.491	-25.434	88 31 45	3.334
K41		0.310	-29.543	35 26 55	12.290
K40		27.883	-31.897	37 45 43	39.949
K39		39.598	-31.199	39 52 25	51.565
K38		44.826	-28.726	42 43 6	56.688
K28		44.938	-26.698	44 45 58	56.803
K29		49.076	-8.707	61 3 20	63.847
K35		35.569	3.286	76 54 6	56.696
K33		31.841	-7.728	68 19 33	48.079
K34		16.311	-6.232	81 5 39	35.466
K2		0.961	-1.439	107 43 49	29.298

引照点表

基準点		X	Y	内角	距離
器械点	引照点1	-5.545	-33.808		
後視点	引照点2	-11.854	-27.786	0 0 0	8.722
視準点	境界の種類	X	Y	内角	距離
K37		-3.109	-0.625	309 28 14	33.273
K8		-9.491	-25.434	338 53 57	9.258
K41		0.310	-29.543	259 44 37	7.244
K40		27.883	-31.897	226 56 30	33.482
K39		39.598	-31.199	226 58 38	45.218
K38		44.826	-28.726	229 25 50	50.627
K28		44.938	-26.698	231 41 10	50.981
K29		49.076	-8.707	248 21 2	60.113
K35		35.569	3.286	265 43 37	55.375
K33		31.841	-7.728	258 34 7	45.584
K34		16.311	-6.232	275 16 13	35.187
K2		0.961	-1.439	302 18 17	33.017



境界標の種類

	金属プレート
㊀	コンクリート杭

作製者　土地家屋調査士 [redacted]　（平成13年11月1日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（福岡県土地家屋調査士会）

A4判に縮小

請求番号：58-3

公用

登記年月日：平成14年11月27日

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8月27日　福岡法務局　登記官

（11枚目）

A4判に縮小

各階平面図

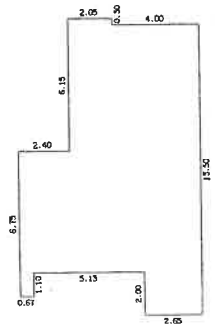
538118

平成14年11月27日登記

建物図面
各階平面図

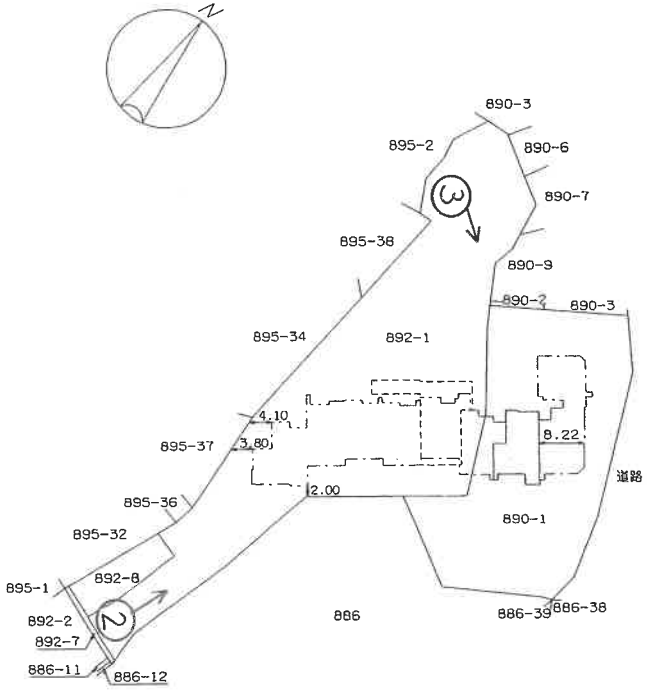
家屋番号	名島5丁目892番1の408
建物の所在	福岡市東区名島5丁目892番地1 福岡市東区松崎3丁目890番地1

1階



求積表

1.10 X 0.67	=	0.7370
2.40 X 5.65	=	13.5600
0.30 X 2.05	=	0.6150
6.05 X 11.50	=	69.5750
2.00 X 2.65	=	5.3000
計		89.7870
床面積		89.78 ㎡



写真番号の撮影方向

建物の存する部分5階
建物番号　408

作製者　土地家屋調査士 [redacted]　縮尺 1/250

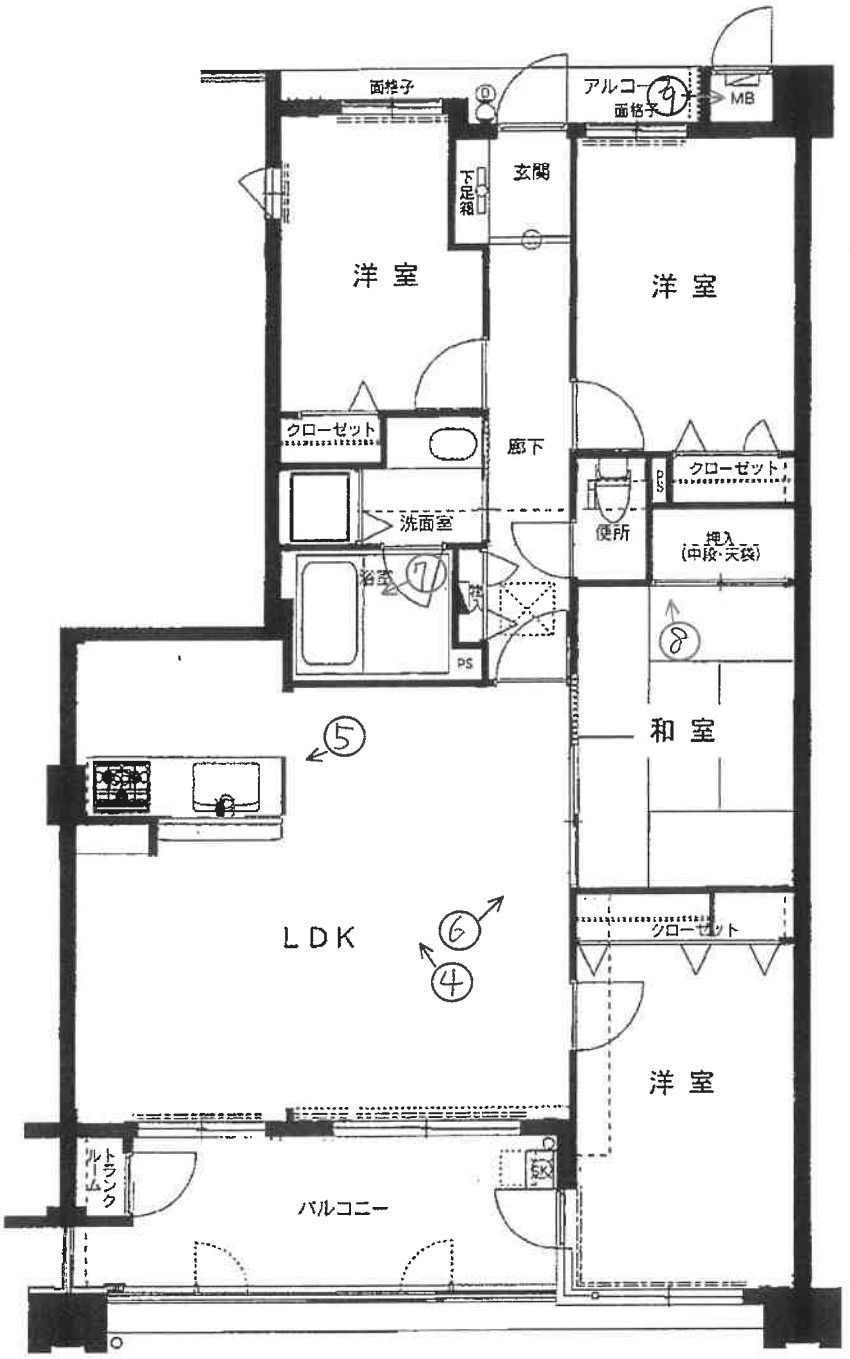
申請人 [redacted]　縮尺 1/1000

（福岡県土地家屋調査士会）

請求番号：58-1

写真番号の撮影方向

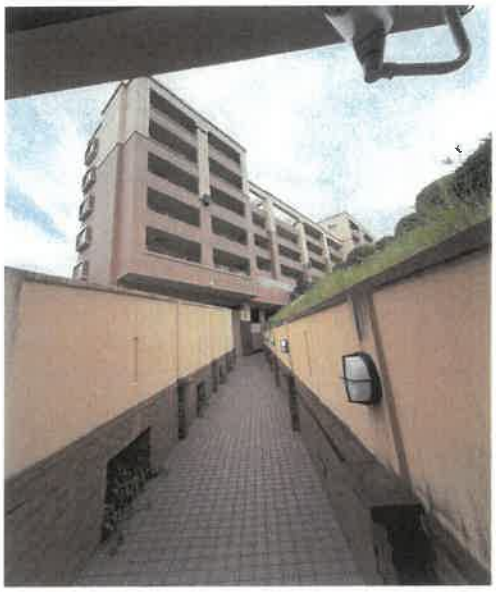
間取図





No. 1

本件建物の外観を撮影



No. 2

本件建物の外観を撮影



No. 3

本件建物の外観を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



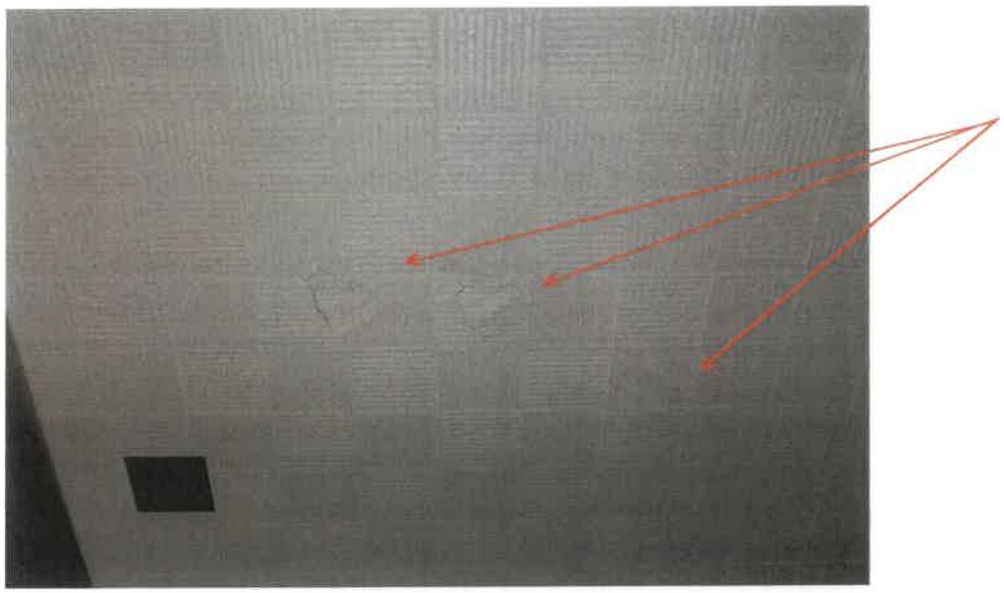
No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

本件建物の室内を撮影

襖のやぶれ



No. 9

玄関横の倉庫

令和8年（ケ）第 102 号
令和8年9月9日現地調査
令和8年9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
槇　　由紀　　印

第１ 評 価 額

番 号	評　価　額
1	金　19,210,000　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）** 所在	福岡市東区名島五丁目892番地1 福岡市東区松崎三丁目890番地1	「特記事項」欄参照
	建物の名称	ルネッサンス21イーストヒルズ	
	（専有部分の建物の表示）		
	家屋番号	名島五丁目892番1の408	
	建物の名称	408	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	5階部分　89.78 ㎡	
	（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	福岡市東区名島五丁目892番1	
	地目	宅地	
	地積	2,352.71 ㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	福岡市東区松崎三丁目890番1	
	地目	宅地	
	地積	1,419.52 ㎡	
	（敷地権の表示）		
	土地の符号	1・2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	9,318 ／ 362,859	

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　(98.57㎡)　を採用した。 ・　敷地権の目的たる土地の数量は現地の状況や建物の制約等により的確に確認できないが、公図と現地の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。

住居表示	福岡市東区名島五丁目56番35-408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「名島」駅の南東方、約570m。 西鉄バス「火の見下」停留所の北西方、約410m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	西鉄「名島」駅の南東方約570m付近（直線距離）、国道3号バイパスの西側背後に形成された住宅地域である。地域内は、丘陵地に一般住宅と共同住宅が混在しており、街路は入り組み整然性を欠く。地域環境等が変化する要因はなく今後も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１種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	100%
	防火規制	指定なし
	その他の規制	第一種15m高度地区 景観計画区域（一般市街地ゾーン）
画地条件	規模	3,772.23㎡　（合計登記地積）
	形状	不整形　（概ね公図のとおり）
	間口・奥行	間口 約9.5m、奥行 約127m
	接道関係	二方路
	その他	画地内部に傾斜及び高低差あり。
接面道路の状況	南西側：約5mの舗装市道と等高接面。 （建築基準法第42条1項1号の道路に該当） 北東側：約1.5mの未舗装里道と約3m低く接面。	
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　：　なし 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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・前面道路の幅員は約5mであるが、目的土地の前面のみ約6mとなっている。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ルネッサンス21イーストヒルズ
建物の用途	共同住宅　　(総戸数40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14年11月18日　新築 経過年数　　約　24　年 経済的全耐用年数　　約　40　年 経済的残存耐用年数　　約　16　年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 合計床面積　　3,825.67　㎡（登記上）
仕様	外　壁　　タイル張り、吹付タイル 等 屋　根　　アスファルト防水 その他　　共用廊下：ノンスリップシート貼 ほか
設備等	エレベータ　1基 駐車場　　45区画　（平置き） 集会所　　なし 管理人室　　あり（管理人は月曜日～金曜日の10～15時） その他　　オートロック、駐輪場、宅配ボックス等
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	・管理会社によれば、2015年12月に大規模修繕工事を実施しているとのことである。 ・登記上の床面積では容積率超過であるが、建築基準法（共用部分等考慮）では、超過ではないと思料される。 ・傾斜、高低差を利用した設計となっており、1階部分に住戸は無く、2階から101～の部屋番号が割り当てられている。

（2）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	5階部分の中間住戸（南東・北西の2面採光）
床　面　積	登記記載　89.78㎡ 固定資産税評価証明書上　98.57㎡
間　取　り	４ＬＤＫ、バルコニー面積約11㎡（概測による） (別添「間取図」参照。)
仕　　様	天　井　　ビニールクロス貼 等 床　　フローリング、畳 等 内　壁　　ビニールクロス貼 等 設　備　　電気、ガス設備、給排水設備等 その他　　特になし
保守管理の状態	普通 ・壁クロス、天井クロスはリフォームされている。 ・床材は、使用に伴う傷が散見される。 ・水回り設備は、新築時から交換されていない模様。 ・このほか、経年相応の摩耗、老朽化が認められる。
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	・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
310,000	98.57	0.46	14,060,000

【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：$\{1-(1-R)\times n/N\}\times(1+q)=$　0.46　×　1.00　＝　0.46

R ：残価率　10%

n ：経過年数 約　24 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%

（一棟建物の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
115,000	0.81	3,772.23	1.00	9,318 / 362,859	9,020,000

ア 標準画地価格・・　基準地「福岡東（県）-16」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

$$130,000円/m^2 \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{114} = 115,000円/m^2$$

＊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　… 概ね標準的

＊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	×	1.02	×	1.10	×	1.00	＝	1.14

イ 個別格差・・・・・

不整形		敷地内高低差		二方路		個別格差
0.90	×	0.90	×	1.00	＝	0.81

※高低差がある里道で効用なし

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
14,060,000	9,020,000	1.00	23,080,000

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。

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
320,000	1.00	89.78	28,730,000

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。

（以下余白）

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	23,080,000	1.00	23,080,000	20%
② 比準価格	28,730,000	1.00	28,730,000	80%
調整後の価格	27,600,000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	27,600,000円	1.00	0.80	0.87	0	19,210,000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

地価調査価格	：	基準地「福岡東（県）-16」
所在	：	福岡市東区名島4丁目2589番62外
住居表示	：	名島4-41-8
価格	：	130,000 円/㎡　（対前年変動率　3.2% ）
価格時点	：	令和8年7月1日
地積	：	313 ㎡
地域の概要	：	中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接面街路	：	北西 側 幅員約6m 市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	西鉄貝塚線「名島」駅の南東方、道路距離500m
用途指定等	：	第１種中高層住居専用地域（建ぺい率　60%　、容積率　100% ）

第７　附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	間取図	1 葉
3	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

位置図

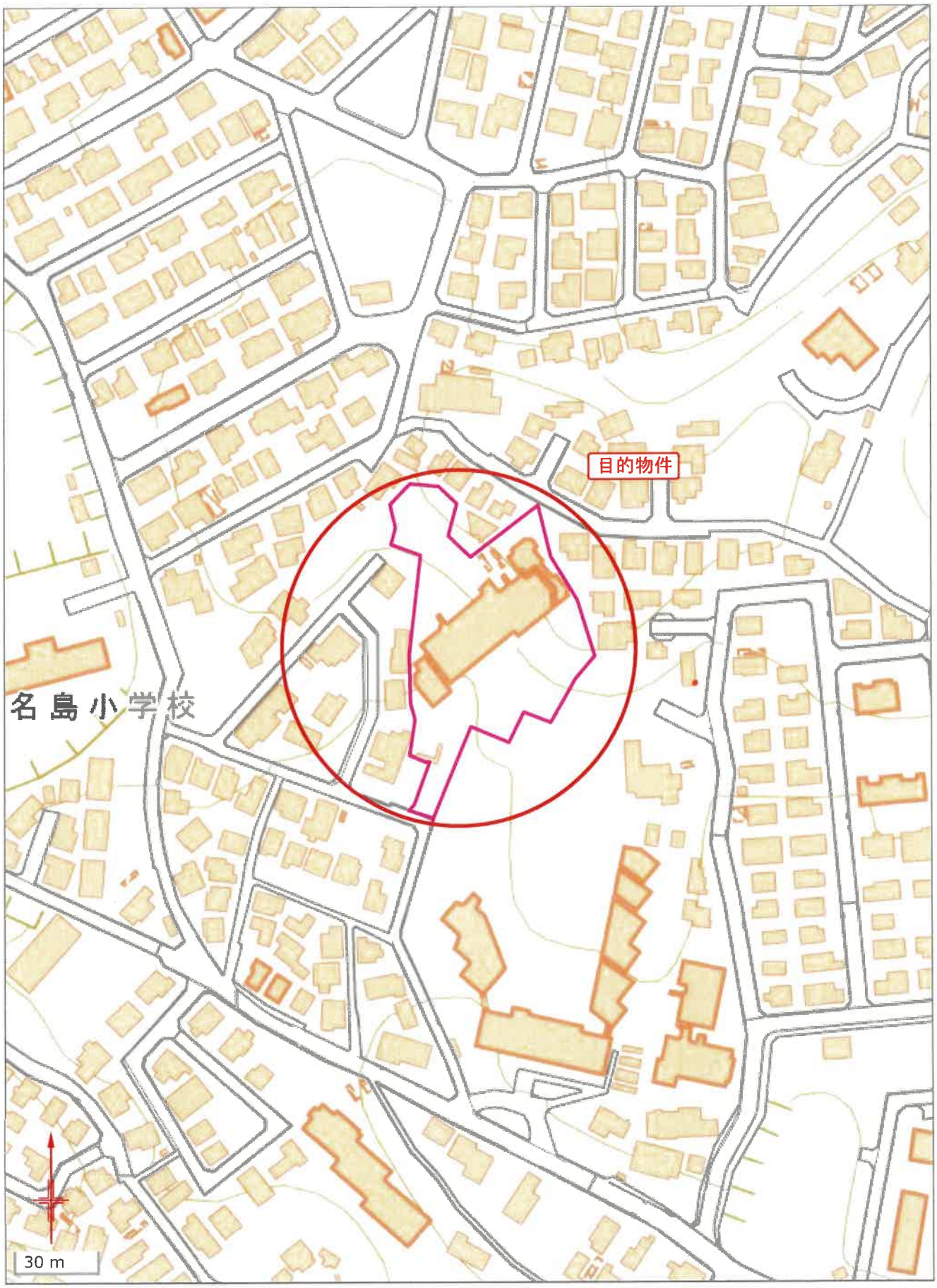
地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用