

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 6 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 10 月 21 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 9 月 8 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	25,580,000 20,464,000		5,116,000	96,359	22,874



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区田島一丁目135番地3、132番地1、
137番地1、135番地5、137番地2、134
番地、136番地2、135番地1、135番地4、
136番地1

建物の名称 コアマンション城南ネクステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田島一丁目135番3の907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 72.28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 福岡市城南区田島一丁目135番3

地 目 宅地

地 積 727.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目132番1

地 目 宅地

地 積 2287.09平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 137 番 1

地 目 宅地

地 積 786.84 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 135 番 5

地 目 宅地

地 積 152.35 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 137 番 2

地 目 宅地

地 積 21.35 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 134 番

地 目 宅地

地 積 46.65 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 136 番 2

地 目 宅地

地 積 6.90 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 135 番 1

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 21.20平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目135番4

地 目 宅地

地 積 7.58平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目136番1

地 目 宅地

地 積 9.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 698743分の7519



物 件 明 細 書

令和 8年 7月23日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 投 野 由美子

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市城南区田島一丁目 135 番地 3、132 番地 1、
137 番地 1、135 番地 5、137 番地 2、134
番地、136 番地 2、135 番地 1、135 番地 4、
136 番地 1

建物の名称 コアマンション城南ネクステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田島一丁目 135 番 3 の 907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 72.28 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 福岡市城南区田島一丁目 135 番 3

地 目 宅地

地 積 727.77 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 132 番 1

地 目 宅地

地 積 2287.09 平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 1 3 7 番 1

地 目 宅地

地 積 7 8 6 . 8 4 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 1 3 5 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 2 . 3 5 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 1 3 7 番 2

地 目 宅地

地 積 2 1 . 3 5 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 1 3 4 番

地 目 宅地

地 積 4 6 . 6 5 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 1 3 6 番 2

地 目 宅地

地 積 6 . 9 0 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 1 3 5 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 21.20平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目135番4

地 目 宅地

地 積 7.58平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目136番1

地 目 宅地

地 積 9.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 698743分の7519



令和8年（ケ）第70号
令和8年6月16日受理
令和8年7月14日提出

現 況 調 査 報 告 書

福岡地方裁判所

執行官 田 中 知 之

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 福岡市城南区田島一丁目135番地3、132番地1、
137番地1、135番地5、137番地2、134
番地、136番地2、135番地1、135番地4、
136番地1

建物の名称 コアマンション城南ネクステージ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 田島一丁目135番3の907

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 72.28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 福岡市城南区田島一丁目135番3

地 目 宅地

地 積 727.77平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目132番1

地 目 宅地

地 積 2287.09平方メートル

土地の符号 3

物 件 目 録

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 1 3 7 番 1

地 目 宅地

地 積 7 8 6 . 8 4 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 1 3 5 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 2 . 3 5 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 1 3 7 番 2

地 目 宅地

地 積 2 1 . 3 5 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 1 3 4 番

地 目 宅地

地 積 4 6 . 6 5 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 1 3 6 番 2

地 目 宅地

地 積 6 . 9 0 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目 1 3 5 番 1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 21.20 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目135番4

地 目 宅地

地 積 7.58 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 福岡市城南区田島一丁目136番1

地 目 宅地

地 積 9.34 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 698743分の7519

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市城南区田島一丁目4番8-907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 「種類： ☐ ある 「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	☒ 次のとおり 管理費 5,800円 修繕積立金 13,400円 駐車場使用料 17,000円 町内会費 300円	令和8年6月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年1月分～7月分 計278,619円 (遅延損害金を含む) ☐ 不明
管理会社等	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項		
敷地権	符号1～10	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～10) ☐ 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1～10) ☐ 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	

(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
■所有者	本件建物には私が一人で住んでいます。 本件建物に大きな損傷等はありません。 本件建物で、犬を一匹飼っています。
■管理会社社員	本件建物の管理費等は4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)

本件土地は、公図のとおり公道（無地番）に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況は、関係人の陳述、立入調査の結果等から、4枚目のとおりと認めた。

3 (損傷等)

本件建物内で、犬1匹が飼育されていた。ペット臭は無かった。

洗面・脱衣所の引き戸が固くやや開閉しづらい状態であったが、その他特に大きな損傷は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

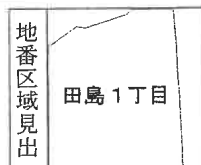
(調査経過用)

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 6月16日 (火) 11:00 - 11:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年 6月17日 (水) 14:00 - 14:10	福岡法務局 西新出張所	公図、地積測量図、建物図面等の調査 交付請求
R 8年 6月17日 (水) 14:20 - 14:35	物件所在地	現地特定、写真撮影 在宅依頼
R 8年 6月29日 (月) 10:20 - 10:30	福岡法務局 西新出張所	公図、地積測量図、建物図面等の調査 図面等受領
R 8年 7月3日 (金) 14:30 - 14:45	物件所在地	立入調査(不在)、在宅依頼
R 8年 7月8日 (水) 15:50 - 16:20	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7月8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠に着手させたところ、在宅を確認した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	所在	福岡市城南区田島一丁目			地番	137番1		
出力縮	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6月26日
福岡法務局西新出張所
登記官

請求番号：21-1
(1/1)

(8枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成6年5月30日

公用

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6月26日 福岡法務局西新出張所

登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：21-8

H16.5.30

106079

前 135-3 後・新

地番 (B)135番6
(C)135番7

地積測量図

土地の所在 福岡市城南区田島1丁目

求 積

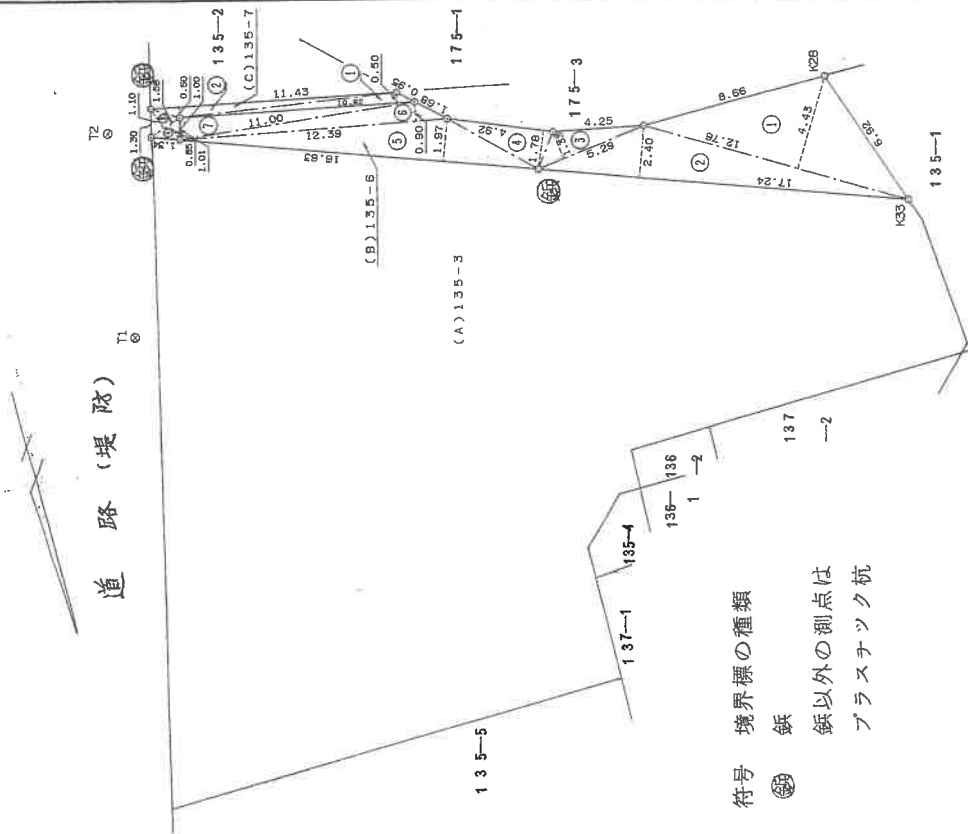
地番	(B)135-6	延 辺	高 さ	估 面 積
1	12.76	4.43		56.5268
2	17.24	2.40		41.3760
3	5.29	1.53		7.0357
4	4.92	1.78		8.7576
5	16.63	1.97		32.7611
6	12.39	0.90		11.1510
7	11.00	1.00		11.0000
			估 面 積	168.6082
			面 積	84.30410
			地 積	84.30m ²

地番	(C)135-7	延 辺	高 さ	估 面 積
1	10.92	0.50		5.4500
2	11.43	0.50		5.7150
3	1.56	1.10		1.7360
4	1.56	0.65		1.3430
			估 面 積	14.2560
			面 積	7.1280
			地 積	7.12m ²

公 簿 面 積	819.2057
符 号	地 積
(B)135-6	84.30410
(C)135-7	7.12800
	727.7736
地 積	727.77 m ²

測量点	点	X	Y	内 角	距 離
T1		10060.844	9372.915	0 0 0	9.504
T2		10071.414	9374.101		
K28					
K33					

符号 境界標の種類
鉄 鉄
鉄以外の測点は
プラスチック杭



作製者

申請人

(平成6年5月24日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

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6月26日 福岡法務局西新出張所

令和8年6月26日

福岡法務局西新出張所

通知

A 4 判に縮小

請求番号: 21-3

登記年月日：昭和59年4月11日

59.4.11

106078

前 125-1 後・新

地	番	(B) 135-3 (C) 135-4 135-1
---	---	------------------------------

地積測量區

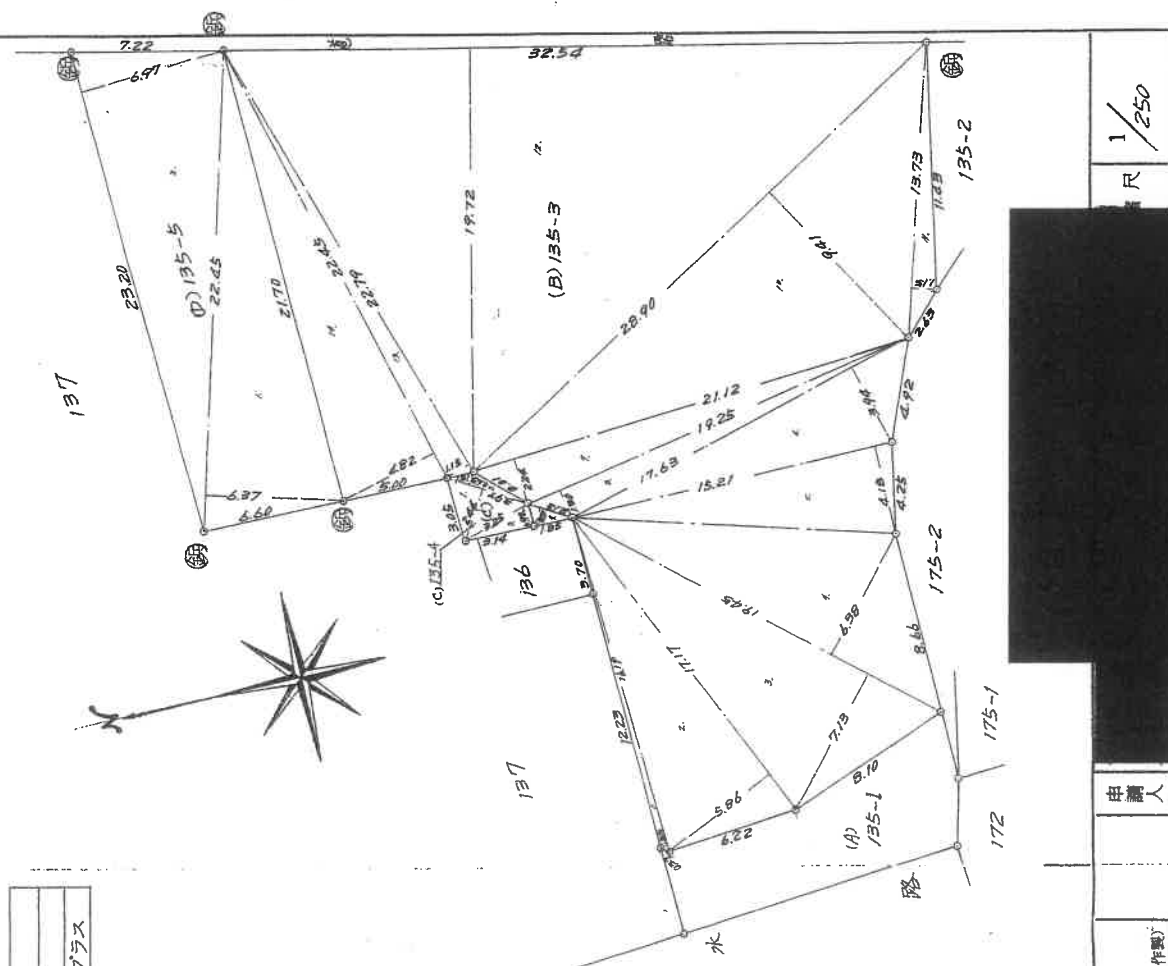
福岡市城南區田島1丁目

付号	境界標の種類
⑨	鋳
	鋳以外の測点はプラスチック 杭

②	1	3	5	一	3	求	積	表
番号	底	辺	高	さ	倍	面積		
1	16	18	0	25		410	75	
2	17	17	5	86		100	612	
3	19	45	7	13		138	6785	
4	19	45	6	38		124	0910	
5	15	21	4	18		63	5778	
6	17	23	3	94		69	4222	
7	2	12	0	83		175	96	
8	19	25	1	30		25	0250	
9	21	12	2	24		47	3088	
10	28	90	9	41		271	9490	
11	13	73	1	15		15	7875	
12	32	54	1	72		64	6888	
13	22	79	1	15		26	2085	
14	22	45	4	82		108	2070	
合計						1638	4114	
2	面	積				819	2057	
						819	2057	

①	1	3	5	—	4	求積	表
番号	底	辺	高	さ	積	面積	
1.	5	9	7	2	42	597	5888
2.	3	9	7	0	63	2	5011
3.	3	25	0	92		2	9900
合 計						15	1779
2 除						7	58995
面積						7	58

①	1	3	5	一	5	求	積	面	積
番号	底	辺	高さ						
1.	22	45	6.37				143	0065	
2.	23	20	6.97				161	7040	
合計							304	7105	
2							152	35525	
面積							157	35	



昭和5年4月8日作製

申請人

$$\frac{1}{250}$$

(領十絢羅綉袂十絢羅)

登記年月日：平成15年4月24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6月26日 福岡法務局西新出張所

登記官

A4判に縮小

106074

平成15年4月24日登記

地積測量図

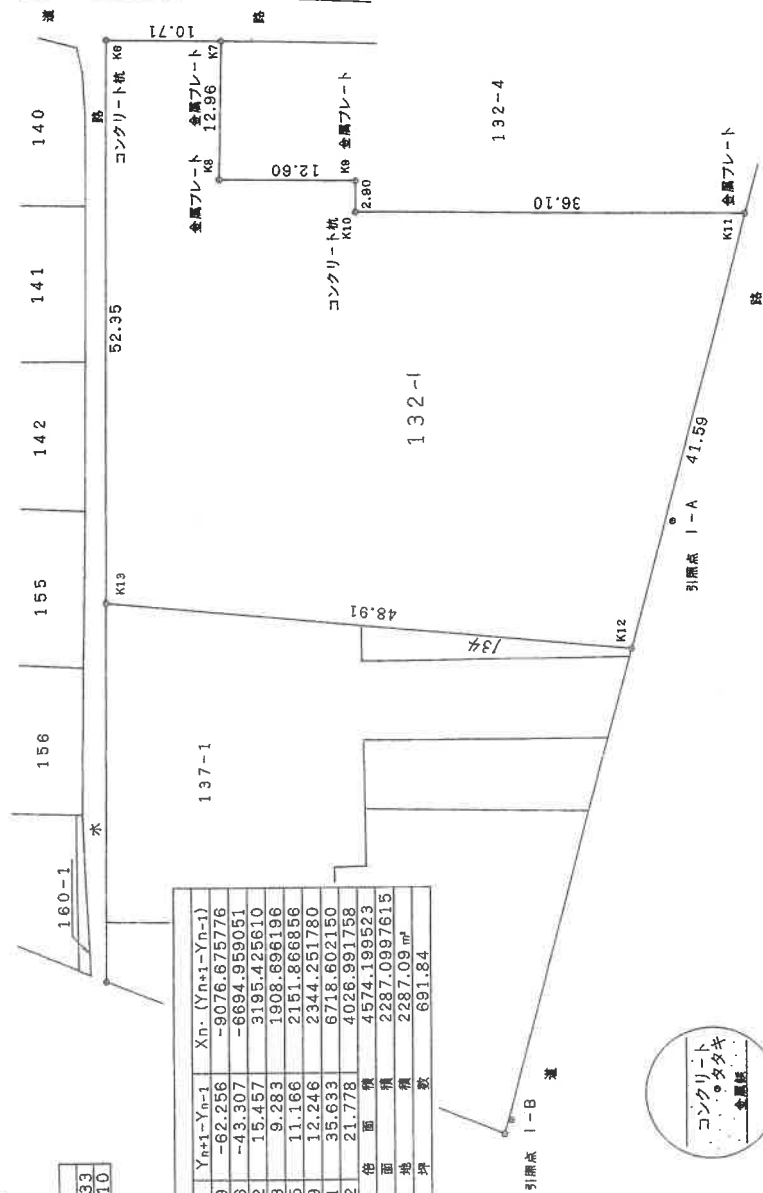
地番 132-1

土地の所在 福岡市城南区田島1丁目

測点名	角	距離	点間距離
引照点 I-A			
I-B	0-00-00	57.697m	
境界点 K6	115-32-29	69.112m	
K7	121-58-20	61.276m	
K8	112-10-00	52.682m	
K9	122-10-42	43.227m	
K10	119-25-06	41.165m	
K11	178-13-37	29.287m	
K12	2-46-07	12.334m	
K13	66-56-11	53.008m	

測点名	X座標	Y座標	Y座標
I-A	157.143	121.033	
I-B	103.032	101.010	

地番 132-1	測点名	X座標	Y座標	Y座標	X座標	Y座標	Y座標
	K12	145.796	116.199	-62.256	-9076.675776		
	K13	154.593	68.086	-43.307	-6694.959051		
	K6	206.730	72.892	15.457	3195.425610		
	K7	205.612	83.543	9.283	1908.696196		
	K8	192.716	82.175	11.166	2151.866856		
	K9	191.430	94.709	12.246	2344.251780		
	K10	188.550	94.421	35.633	6718.602150		
	K11	184.911	130.342	21.778	4026.991758		
			付面積	4574.199523			
			面積	2287.097615			
			地積	2287.09 m ²			
			坪数	691.84			



引照点 I-B

引照点 I-A

作製者

申請人

(平成15年4月22日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和59年4月11日

公用

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6月26日 福岡法務局西新出張所

登記官

(12枚目)

106085

前 137 後・新

地 番 (B) 137-2

地積測量図

土地の所在 福岡市城南区田島1丁目

作成者
土地家屋調査士

(昭和57年4月8日作製)

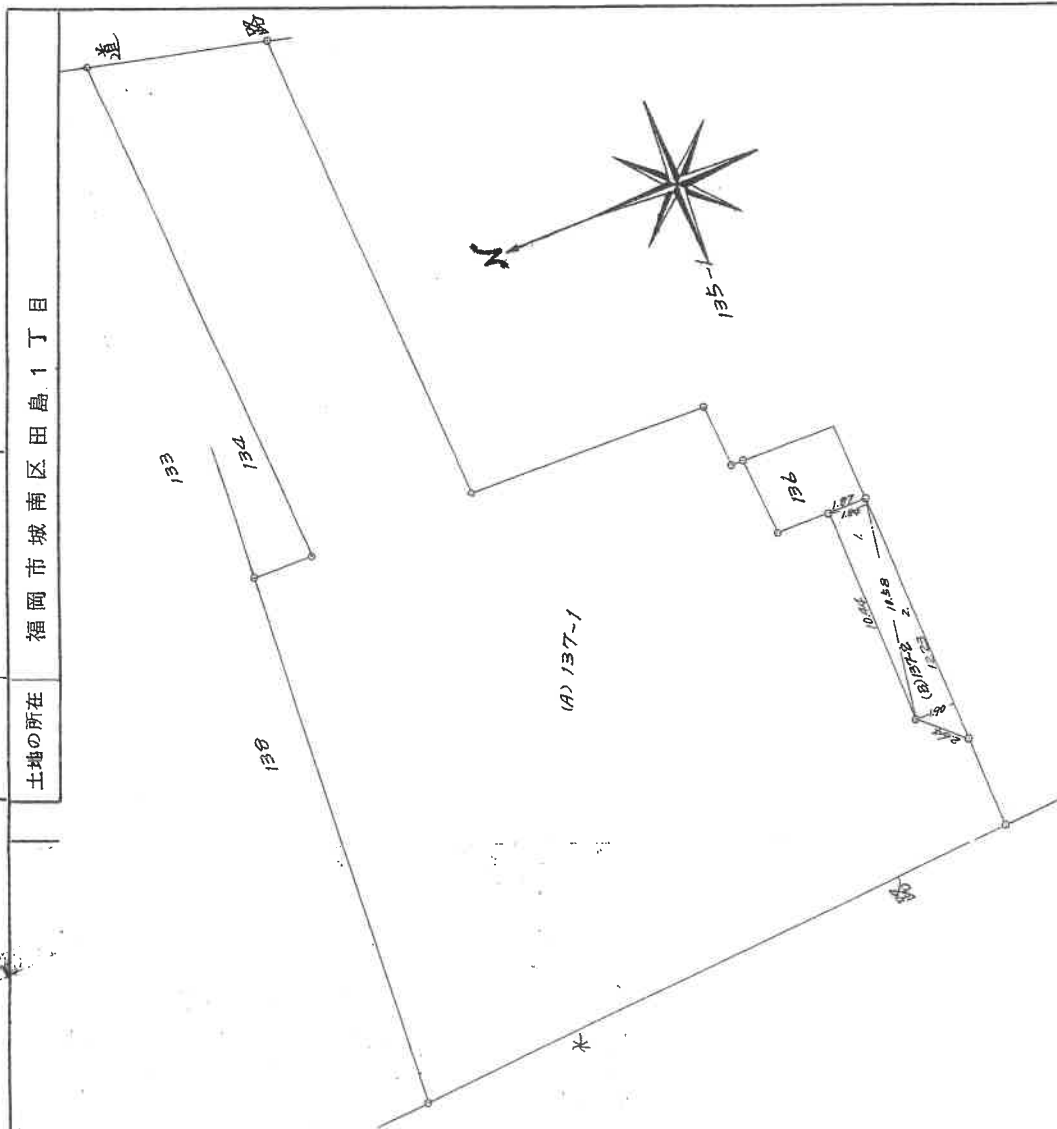
(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

⑤ 137-2 求積表			
番号	底辺	高さ	倍面積
1	10.58	1.84	19.4672
2	12.23	1.90	23.2370
合計		42	7042
2除		21	3521
面積		21	3521

符号	境界線の種類
	測点はすべてプラスチック杭

A 137-1
 $808.1934 - 21.3521 = 786.8413$
 $= 786.84 \text{ m}^2$



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6月26日 福岡法務局西新出張所

福岡法務局西新出張所

製品名

A 4 判に縮小

請求番号: 21-5

登記年月日：昭和42年11月13日

前 ① 135
② 133

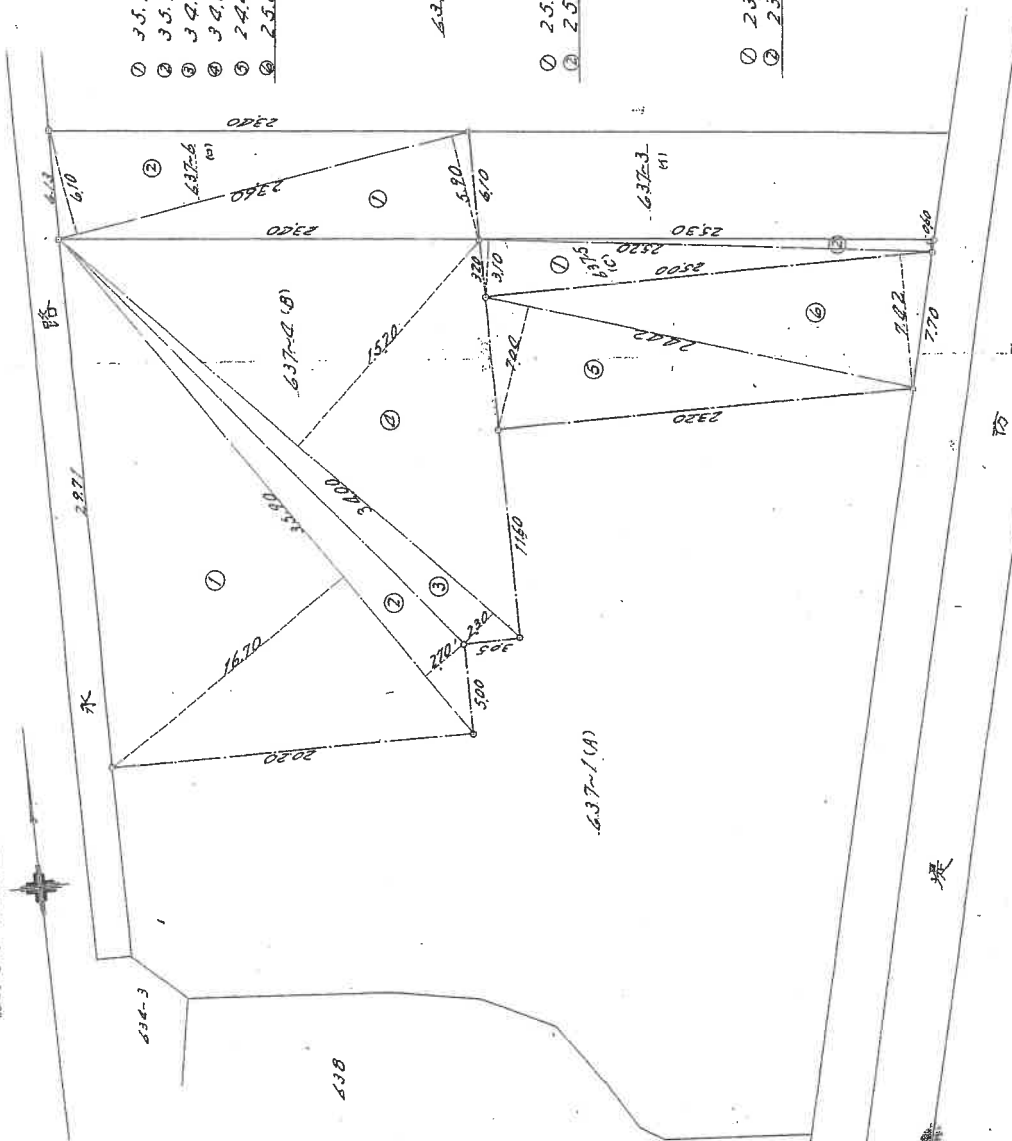
106084

地積測量區

署 所

土地の所在 福岡市大字田島字登連口一丁目 福岡市城南区

福岡市城南区



作製年 月 日	者製
昭和四二年一一月一日	作製

作者

申請人

637-4

①	35.90	x	16.70	==	599.53
②	35.90	x	2.70	==	96.93
③	34.00	x	2.30	==	78.20
④	34.00	x	15.20	==	516.80
⑤	24.42	x	7.04	==	171.9168
⑥	25.00	x	2.42	==	105.50
			計		1622.8768
					= 1622.8768

$$\begin{array}{r} 637 \sim 5 \\ \textcircled{1} 25.20 \times 3.10 = 78.12 \\ \textcircled{2} 25.30 \times 0.60 = 15.18 \\ \hline \text{計 } 93.30 \\ = \text{除 } 266.5 \text{ m}^2 \end{array}$$

43.76
 ① $2360 \times 590 = 13924$
 ② $2360 \times 610 = 14396$
 計 28320
 = 除 4160 円

尺 縮 $\frac{1}{300}$

（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8年6月26日 福岡法務局西新出張所

福岡法務局西新出張所

通知

A 4 判に縮小

請求番号: 21-7

登記年月日：昭和59年4月11日

106083

前 136 後・新

區量測積地

地番	(B)136-2, 136-1
----	-----------------

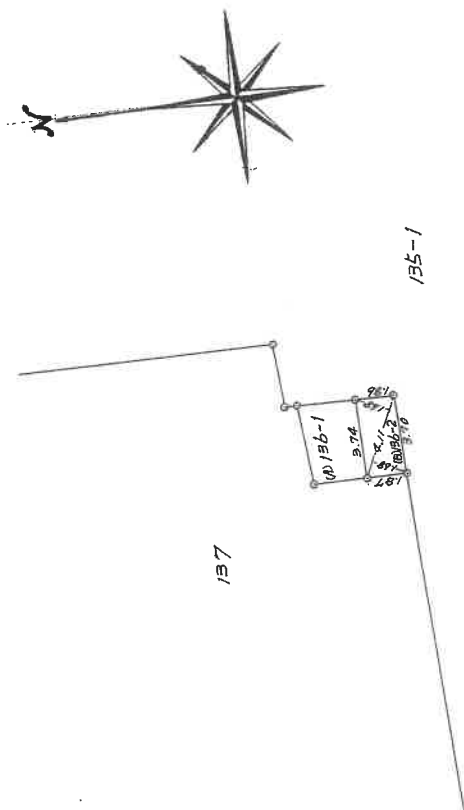
土地の所在

⑤ 1 3 6 — 2 求積表					
番号	底辺	高さ	積面積		
1.	$\frac{4}{11}$	$\frac{1}{188}$	$\frac{4}{11} \times \frac{1}{188} = \frac{1}{548}$		
2.	$\frac{4}{11}$	$\frac{1}{68}$	$\frac{4}{11} \times \frac{1}{68} = \frac{1}{170}$		
合計	2		13		
2	除		$\frac{1}{548} + \frac{1}{170} = \frac{1}{90}$		
面積	2		$\frac{1}{90}$		

符号	境界標の種類	測点はすべてプラスチック杭
----	--------	---------------

A 136-1

$$16.2450 - 6.9048 = 9.3402$$



作者 土地家屋調查士

昭和59年4月8日作製)

申請人

$$\frac{1}{250}$$

(一) 十

登記年月日：平成9年3月3日

公用

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6月26日 福岡法務局西新出張所

登記官

(15枚目)

419.3.3(1/2)

前 135-1 後・新

106080

地 積 測 量 図

地 番 (B)135-8 135-1

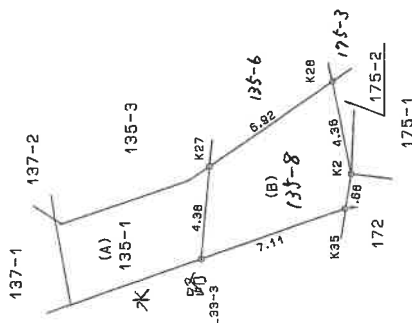
土地の所在 福岡市城南区田島1丁目

(1/2)



地 番	(B) 135-8				
測 点 名	X	座 標	Y	座 標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$
L33-3	10075.255		9332.645		2.046
K27	10074.850		9337.009		8.239
K28	10069.112		9340.884		-0.404
K2	10068.255		9336.805		-5.921
K35	10068.529		9334.963		-3.960
					倍 面 積
					67.226937
					33.6134685

地 番	135-1
公 積	54.82
合 計 面 積	33.6134685
残 積	21.2065315



作成者

代 表 者

嘱 託 者

縮 尺

1/250

(福 岡 市)

A4判に縮小

請求番号：21-6

登記年月日：平成16年10月14日

公用

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6月26日 福岡法務局西新出張所

登記官

(16枚目)

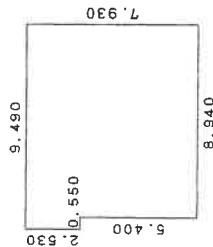
各階平面図 506712
416.10.14

建物図面
各階平面図

家屋番号 田島一丁目
135番3の907

建物の所在 福岡市城南区田島一丁目135番地3・132番地1・137番地1・135番地5・
137番地2・134番地・136番地2・135番地1・135番地4・136番地1

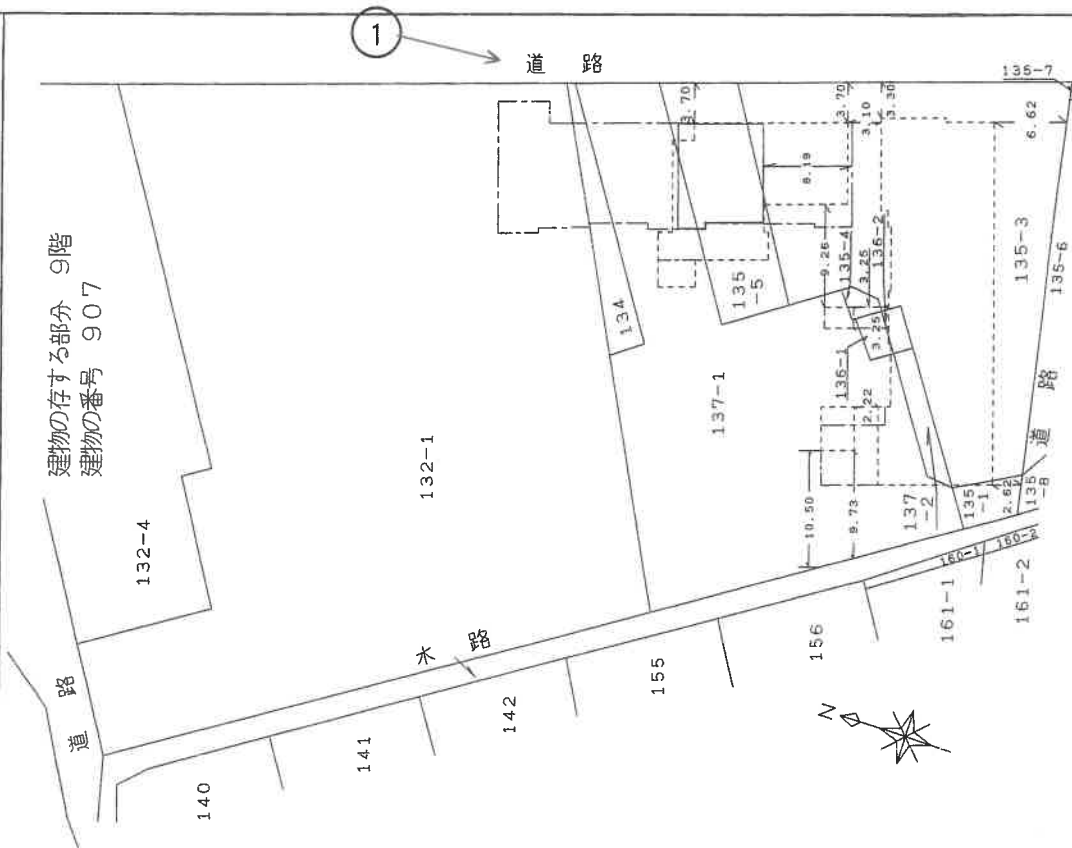
建物の存する部分 9階
建物の番号 907



求積表

5.400 x 8.940 = 48.276000
2.530 x 9.490 = 24.009700
計 72.285700

床面積 72.28 m²



作製者

縮尺 1/250
16年10月7日作製
(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

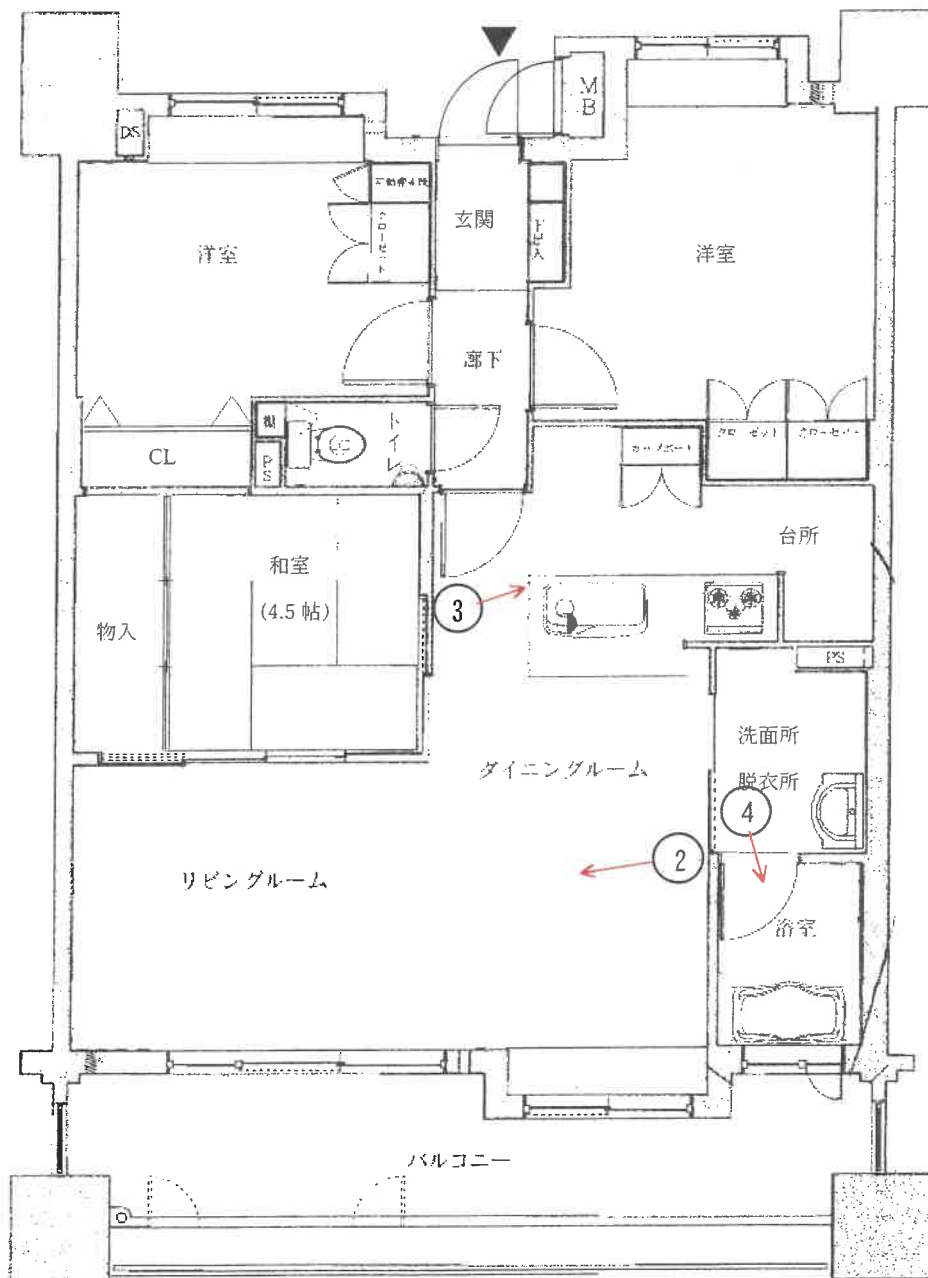
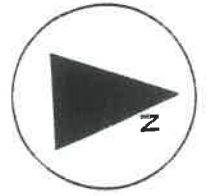
縮尺 1/500

写真撮影位置方向

A4判に縮小

請求番号：21-2

間取図



写真撮影位置方向

No. 1

本件建物の外観を撮影



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 70 号
令和 8 年 7 月 8 日 現地調査
令和 8 年 7 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
井 上 真 輔 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 25,580,000 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	福岡市城南区田島一丁目135番地3、132番地1、137番地1、135番地5、137番地2、134番地、136番地2、135番地1、135番地4、136番地1	
	建 物 の 名 称	コアマンション城南ネクステージ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	田島一丁目135番3の907	
	建 物 の 名 称	907	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	9階部分 72.28 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	福岡市城南区田島一丁目135番3	
	地 目	宅 地	
	地 積	727.77 m ²	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	福岡市城南区田島一丁目132番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	2,287.09 m ²	
	土 地 の 符 号	3	
	所在及び地番	福岡市城南区田島一丁目137番1	
地 目	宅 地		
地 積	786.84 m ²		
土 地 の 符 号	4		
所在及び地番	福岡市城南区田島一丁目135番5		
地 目	宅 地		
地 積	152.35 m ²		
土 地 の 符 号	5		
所在及び地番	福岡市城南区田島一丁目137番2		
地 目	宅 地		
地 積	21.35 m ²		

番 号	所 在 等	登 記 上	現 況
	土 地 の 符 号	6	
	所在及び地番	福岡市城南区田島一丁目134番	
	地 目	宅 地	
	地 積	46.65 m ²	
	土 地 の 符 号	7	
	所在及び地番	福岡市城南区田島一丁目136番2	
	地 目	宅 地	
	地 積	6.90 m ²	
	土 地 の 符 号	8	
	所在及び地番	福岡市城南区田島一丁目135番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	21.20 m ²	
	土 地 の 符 号	9	
	所在及び地番	福岡市城南区田島一丁目135番4	
	地 目	宅 地	
	地 積	7.58 m ²	
	土 地 の 符 号	10	
	所在及び地番	福岡市城南区田島一丁目136番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	9.34 m ²	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1・2・3・4・5・6・7・8・9・10	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	7,519 / 698,743	
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 (79.24m²) 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、地積測量図（写）及び建物図面（別添）があり同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 「 福岡市城南区田島1丁目4番8-907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)	地下鉄七隈線「別府」駅の南東方、約750m。 西鉄バス「梅光園口」停留所の南西方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、地下鉄別府駅より徒歩約14分に位置し、概ね平坦地勢のなか、地域内は幹線街路沿いにマンションを中心に事務所、駐車場等が混在する地域を形成する。短期的には、現状のまま推移することが予測される。	
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/第1種中高層住居専用地域 60%/60% 200%/150% 該当無し 第2種20m高度地区/第1種15m高度地区、景観計画区域(一般市街地ゾーン)、屋外広告物地域(商業・沿道系地域/住居系地域)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	4,067.07㎡ やや不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 南側約38m・約86m 三方路画地 間口・奥行は地積測量図、建物図面による
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約22m舗装市道、東側で幅員約6.1～6.6m舗装市道、北側で幅員約4.7m舗装市道とほぼ等高に接面(各市道とも建築基準法第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、「なし」とは引き込みが無い場合、「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有り、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	

特 記 事 項	1) 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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 2) 所有権の鉱害賠償支払登録（登録第92号・昭和35年6月7日登記）の登記がされている。 3) 南側幅員22m市道端から50m以内が第2種住居地域（60%・200%）・第2種20m高度地区、50mを超える部分は第1種中高層住居専用地域（60%・150%）・第2種15m高度地区に指定されている。基準容積率は約178%である。 4) 福岡市ハザードマップでは、河川洪水による浸水深（最大）1.0～5.0mに想定されているエリア、敷地の東側一部が樋井川による河岸侵食早期避難が必要な区域に指定されている。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コアマンション城南ネクステージ	
建物の用途	共同住宅	(総戸数 83 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16年10月7日
	経過年数	約 22 年
	経済的全耐用年数	約 40 年
	経済的残存耐用年数	約 18 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
	合計床面積	7,373.28 m ² (登記上)
仕様	外壁	二丁掛タイル貼、吹付タイルほか
	屋根	陸屋根 (アスファルト防水)
	その他	エントランス床…天然石ほか、内壁…天然石
設備等	エレベータ	3基
	駐車場	全90台分
	集会所	有り
	管理人室	有り (管理人日勤)
	その他	オートロックシステム
建物の品等	使用資材	普通程度
	施工状態	普通程度
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	1) 1棟全体の保守管理の状態は概ね良好である。 2) 調査時点現在においては、大規模な修繕・補修等の計画決定はなされていない。 3) 登記上容積率超過となっているが、容積率対象延床面積7,259.76m²で超過ではない(確認申請敷地面積4,067.11m²)。尚、当該建物の確認申請は第ERI04031732号(平成16年10月8日)、検査済証は第ERI04031732号(平成16年10月21日)となっている。 4) 正面入口は東側市道に配置されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階部分の中間部屋（東面採光）
床 面 積	登記記載 72.28㎡ 固定資産税評価証明書上 79.24㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約16㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 フローリング ほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	やや劣る (内装等の摩耗・汚れ等が認められる)
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	1) 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。 2) 室内で犬1匹を飼育している。

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	79.24	0.48	11,790,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.50 \times 0.95 \div 0.48$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 22 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% (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/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
385,000	0.98	4,067.07	1.00	7,519 / 698,743	16,510,000

ア 標準画地価格・・・基準地「福岡中央(県)-9」の基準地価格を比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 577,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{150} & \rightleftharpoons & 385,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：三方路 1.03

*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
0.99	× 1.12	× 1.35	× 1.00	≡ 1.50

イ 個別格差・・・・・・

三方路	形状	基準容積率	奥行逓減
1.05	× 0.98	× 0.98	× 0.97
≡ 0.98			

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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
11,790,000	16,510,000	1.03	29,150,000

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
効用格差等及び現況間取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
450,000	1.03	72.28	33,500,000

- 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	29,150,000	1.00	29,150,000	20%
② 比準価格	33,500,000	1.00	33,500,000	80%
調整後の価格	32,630,000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)ーオ
1	32,630,000円	1.00	0.80	0.98	0	25,580,000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

基準地標準価格：基準地「福岡中央(県)-9」
所 在：福岡市中央区梅光園2丁目25番1
住 居 表 示：梅光園2-5-1
価 格：577,000 円/㎡ (対前年変動率 13.1%)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：1,387 ㎡
地 域 の 概 要：中高層共同住宅、店舗等が混在する幹線道路沿いの住宅地域
接 面 街 路：東 側 幅員約15m市道、三方路
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：地下鉄七隈線「六本松」駅の南方600m (道路距離)
用 途 指 定 等：第2種住居地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200%)
高度地区

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図 (写)	1 葉
3 地積測量図	7 葉
4 建物図面・各階平面図 (写)	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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



