

|                                                   |                                    |                                  |            |                   |  |
|---------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------|-------------------|--|
| 用途                                                | 収益物件（一棟）・マンション 物件名：ヴィラージュ箱崎Ⅱ       |                                  |            |                   |  |
| 所在地                                               | 住居表示                               | 福岡県福岡市東区箱崎ふ頭3-7-11               |            |                   |  |
|                                                   | 地番                                 | 福岡県福岡市東区箱崎ふ頭3-47                 |            |                   |  |
| 交通                                                | 西鉄貝塚線、地下鉄箱崎線 貝塚駅 徒歩14分             |                                  |            |                   |  |
| 地積                                                | 187.94 m <sup>2</sup> (56.85 坪) 公簿 |                                  |            |                   |  |
| 価格                                                | 1億5800万円（税込）                       |                                  |            |                   |  |
| 地目                                                | 宅地                                 | 用途地域                             | 商業地域       |                   |  |
| 容積率                                               | 360%                               |                                  | 建蔽率        | 80%               |  |
| 都市計画法                                             | 市街化区域                              |                                  |            |                   |  |
| 防火指定                                              | 準防火地域                              |                                  | 高度指定       |                   |  |
| 日影規制                                              |                                    |                                  | 都市計画       | 無・有（            ） |  |
| その他                                               |                                    |                                  |            |                   |  |
| 道路                                                | 西側約6m（公道）接道約19.78m                 |                                  |            |                   |  |
| 道路負担                                              |                                    |                                  |            |                   |  |
| 現況                                                | 賃貸中                                | 築年                               | 昭和63年 10月築 | 検済                |  |
| 建物                                                | 構造                                 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6階                  |            |                   |  |
|                                                   | 延床面積                               | 559.62 m <sup>2</sup> (169.28 坪) |            |                   |  |
| 引渡し                                               | 相談                                 |                                  | 施工会社       |                   |  |
| 備考 年額収入11,076,000円 月額収入923,000円 表面 利回り 7.01% 満室想定 |                                    |                                  |            |                   |  |
| ・総戸数：24戸（23戸稼働中）                                  |                                    |                                  |            |                   |  |
| ・2025年3月31日 修繕工事済                                 |                                    |                                  |            |                   |  |
| ※屋上、防水・ハッチ・タラップ交換・壁塗装                             |                                    |                                  |            |                   |  |
| その他、階段タイル・屋根洗浄・排水管勾配是正・照明一部交換・オートロック新規交換          |                                    |                                  |            |                   |  |
|                                                   |                                    |                                  |            |                   |  |
| ・2025年度固定資産評価額：土地17,865,576円 建物33,306,016円        |                                    |                                  |            |                   |  |
| ・2026年度固都税額：年額615,390円                            |                                    |                                  |            |                   |  |
|                                                   |                                    |                                  |            |                   |  |
| 物件ルート：売主⇒当社                                       |                                    |                                  |            |                   |  |

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

24戸中23戸稼働中 ※2026年7月1日現在

外観は上品なページュのタイル貼り

オートロック付きのエントランス

西鉄貝塚線 / 地下鉄箱崎線『貝塚』駅まで徒歩14分

### ■修繕工事内容

<工事完了日：2026年 3月 31日>

【原上】

- ・防水（ウレタン塗膜防水）トップコート
- ・ハッチ、タラップ交換
- ・燃費改善

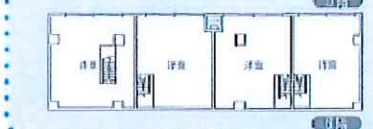
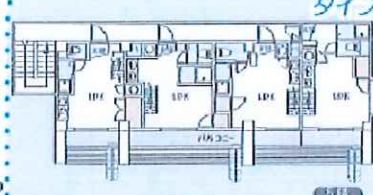
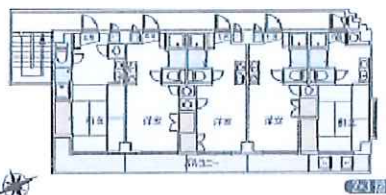
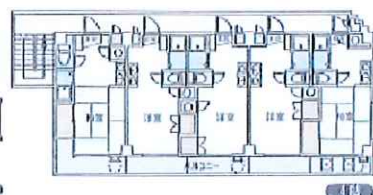
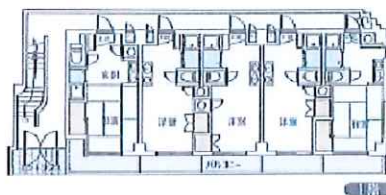
【その他】

- ・階段タイル、屋根洗浄
- ・排水管勾配是正
- ・照明一部交換
- ・オートロック新規交換

鐵路路線利用可



大規模修繕工事



メソネット  
タイプ

|                       |                       |      |
|-----------------------|-----------------------|------|
| 土地面積                  | 建物面積                  | RC 造 |
| 187.94 m <sup>2</sup> | 559.62 m <sup>2</sup> | 6 階建 |
| 約 56.85 坪             | 約 169.28 坪            |      |



※図面と現況が相違する場合は現況を優先致します。

ヴィラーージュ箱崎Ⅱ

更新日／2026年7月21日  
出力日／2026年7月21日

| 号 室     | 形態 | 床面積(㎡) | 属性 | 月額賃料     | 月額共益費   | 月額合計     | 坪単価    | 敷金       | 原契約開始日      | 契約期間          | 備 考 |
|---------|----|--------|----|----------|---------|----------|--------|----------|-------------|---------------|-----|
| 101     | 住居 | 21.51  | 個人 | ¥48,000  | ¥2,500  | ¥50,500  | @7,761 | ¥0       | 2026年4月28日  | ～ 2027年4月27日  |     |
| 102     | 住居 | 19.53  | 個人 | ¥31,000  | ¥2,000  | ¥33,000  | @5,586 | ¥0       | 2019年7月20日  | ～ 2027年7月19日  |     |
| 103     | 住居 | 19.53  | 個人 | ¥32,000  | ¥0      | ¥32,000  | @5,417 | ¥48,000  | 2005年7月1日   | ～ 2027年6月30日  |     |
| 104     | 住居 | 19.53  | 個人 | ¥36,000  | ¥1,500  | ¥37,500  | @6,348 | ¥36,000  | 2026年1月28日  | ～ 2027年1月27日  |     |
| 105     | 住居 | 19.53  | 個人 | ¥38,000  | ¥2,500  | ¥40,500  | @6,855 | ¥0       | 2026年2月19日  | ～ 2027年2月18日  |     |
| 201     | 住居 | 21.51  | 法人 | ¥32,000  | ¥0      | ¥32,000  | @4,918 | ¥64,000  | 2006年8月1日   | ～ 2026年7月31日  |     |
| 202     | 住居 | 19.53  | 個人 | ¥48,000  | ¥2,500  | ¥50,500  | @8,548 | ¥0       | 2026年5月19日  | ～ 2027年5月18日  |     |
| 203     | 住居 | 19.53  | 法人 | ¥30,000  | ¥2,000  | ¥32,000  | @5,417 | ¥0       | 2019年2月18日  | ～ 2027年2月17日  |     |
| 204     | 住居 | 19.53  | 法人 | ¥30,000  | ¥2,500  | ¥32,500  | @5,501 | ¥0       | 2025年7月10日  | ～ 2027年7月9日   |     |
| 205     | 住居 | 19.53  | 空  | ¥52,000  | ¥2,500  | ¥54,500  | @9,225 | ¥0       |             | ～             |     |
| 301     | 住居 | 21.51  | 個人 | ¥36,000  | ¥1,000  | ¥37,000  | @5,886 | ¥0       | 2016年9月5日   | ～ 2026年9月4日   |     |
| 302     | 住居 | 19.53  | 個人 | ¥31,000  | ¥2,000  | ¥33,000  | @5,586 | ¥0       | 2019年9月28日  | ～ 2026年9月27日  |     |
| 303     | 住居 | 19.53  | 法人 | ¥30,000  | ¥2,500  | ¥32,500  | @5,501 | ¥0       | 2025年9月20日  | ～ 2026年9月19日  |     |
| 304     | 住居 | 19.53  | 個人 | ¥30,000  | ¥2,500  | ¥32,500  | @5,501 | ¥0       | 2025年9月25日  | ～ 2026年9月24日  |     |
| 305     | 住居 | 19.53  | 個人 | ¥31,000  | ¥2,000  | ¥33,000  | @5,586 | ¥0       | 2024年3月15日  | ～ 2027年3月14日  |     |
| 401     | 住居 | 21.51  | 個人 | ¥30,000  | ¥0      | ¥30,000  | @4,611 | ¥0       | 2009年7月2日   | ～ 2027年7月1日   |     |
| 402     | 住居 | 19.53  | 法人 | ¥32,000  | ¥0      | ¥32,000  | @5,417 | ¥64,000  | 2006年8月1日   | ～ 2026年7月31日  |     |
| 403     | 住居 | 19.53  | 法人 | ¥32,000  | ¥2,500  | ¥34,500  | @5,840 | ¥0       | 2025年10月22日 | ～ 2026年10月21日 |     |
| 404     | 住居 | 19.53  | 個人 | ¥30,000  | ¥0      | ¥30,000  | @5,078 | ¥0       | 2009年5月28日  | ～ 2027年5月27日  |     |
| 405     | 住居 | 19.53  | 個人 | ¥48,000  | ¥2,500  | ¥50,500  | @8,548 | ¥0       | 2026年3月19日  | ～ 2027年3月18日  |     |
| 501     | 住居 | 38.83  | 法人 | ¥47,000  | ¥0      | ¥47,000  | @4,001 | ¥0       | 2025年7月15日  | ～ 2027年7月14日  |     |
| 502     | 住居 | 36.81  | 個人 | ¥47,000  | ¥0      | ¥47,000  | @4,221 | ¥0       | 2025年4月15日  | ～ 2027年4月14日  |     |
| 503     | 住居 | 37.30  | 個人 | ¥47,000  | ¥0      | ¥47,000  | @4,165 | ¥0       | 2009年11月1日  | ～ 2027年10月31日 |     |
| 504     | 住居 | 36.18  | 個人 | ¥42,000  | ¥0      | ¥42,000  | @3,838 | ¥0       | 2015年12月1日  | ～ 2026年11月30日 |     |
| 合 計     |    |        |    | ¥890,000 | ¥33,000 | ¥923,000 |        | ¥212,000 |             |               |     |
| 合 計(現況) |    |        |    | ¥938,000 | ¥30,500 | ¥868,500 |        | ¥212,000 |             |               |     |

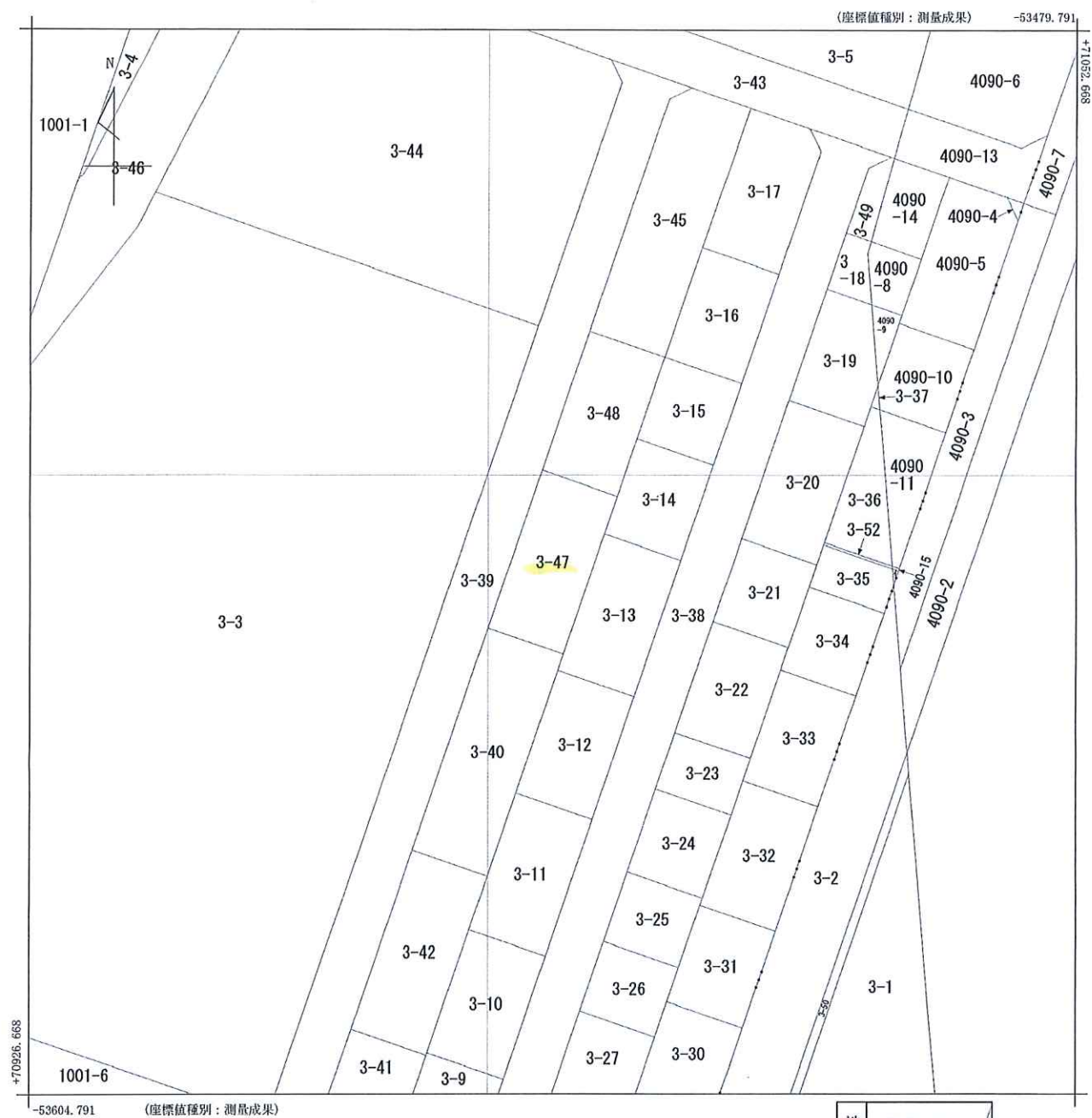
|         |     |         |
|---------|-----|---------|
| 総室数     | 空室数 | 稼働率     |
| 24      | 1   | 95.8%   |
| 駐車場数    | 空数  | 稼働率     |
| 0       | 0   | #DIV/0! |
| アンテナ/看板 | 空数  | 稼働率     |
| 0       | 0   | #DIV/0! |

|               |               |
|---------------|---------------|
| 満室収入(賃料・共益費)  | 現状収入(賃料・共益費)  |
| ¥923,000      | ¥868,500      |
| 満室収入(水運代)     | 現状収入(水運代)     |
|               |               |
| 満室収入(アンテナ/看板) | 現状収入(アンテナ/看板) |
| ¥0            | ¥0            |

|                      |          |  |          |
|----------------------|----------|--|----------|
| <固定資産税・都市計画税 2026年度> |          |  |          |
| 建物                   | ¥566,202 |  | ¥566,202 |
| 土地                   | ¥49,188  |  | ¥49,188  |

|              |  |  |             |
|--------------|--|--|-------------|
| <評価額 2026年度> |  |  |             |
| 建物           |  |  | ¥33,306,016 |
| 土地           |  |  | ¥17,865,576 |





|       |         |              |    |           |           |           |                 |      |    |           |
|-------|---------|--------------|----|-----------|-----------|-----------|-----------------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在      | 福岡市東区箱崎ふ頭三丁目 |    |           |           |           | 地番              | 3番47 |    |           |
| 出力縮尺  | 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（街区成果B） |      | 種類 | 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成19年7月 |              |    |           | 備付年月日（原図） | 平成20年8月6日 |                 | 補記事項 |    |           |

登記年月日：昭和56年1月14日

S56-1.14



201819

前 3-47 後・新

地 番 3-47 3-48

地積測量図

福岡市東区箱崎ふ頭三丁目

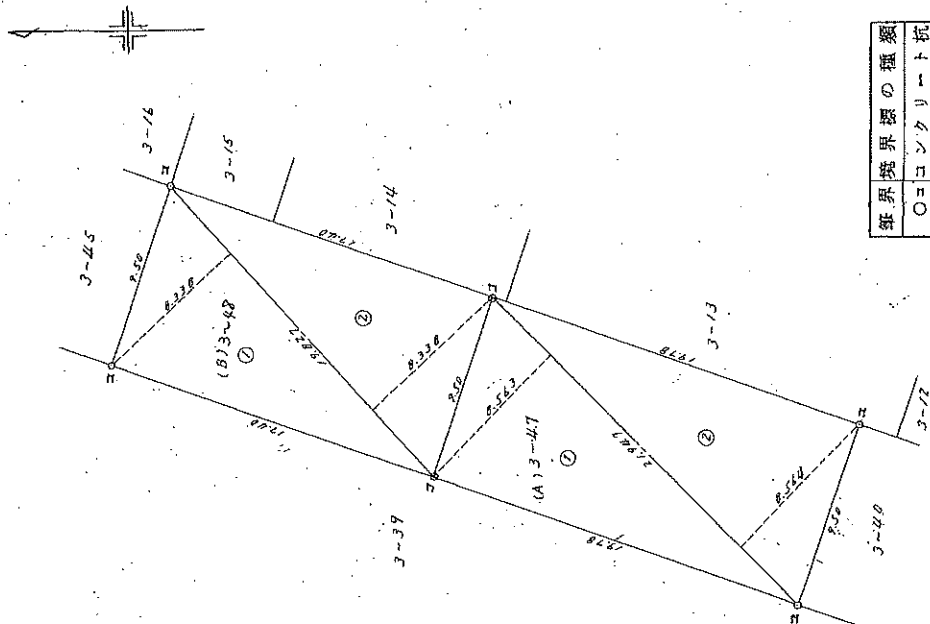
求 積

(A) 3-47

①  $21,947 \times 8,563 = 187,932,161$   
②  $21,947 \times 8,564 = 187,954,108$   
計 375,886,269  
二除 187,943,134.5

(B) 3-48

①  $19,827 \times 8,330 = 165,317,526$   
②  $19,827 \times 8,338 = 165,317,526$   
計 330,635,052  
二除 165,317,526



境界標の種別  
○=コンクリート杭

作製者

港務局管理課  
技術吏員 土井 剛 宏

申請人



(昭和55年1月14日)

嘱託者

福岡市長 進 藤 一 馬

縮尺

1/250

登記年月日：59年11月18日

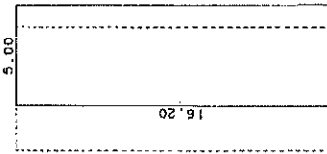
S 63.11.18(1/2)各階平面図

605940

建築物各階平面図 1/2

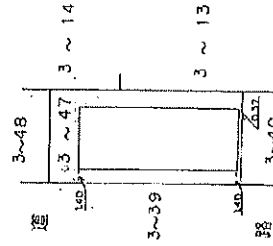
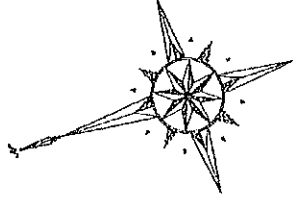
|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 3番47               |
| 建物の所在 | 福岡市中央区箱崎通頭3丁目3番地47 |

6 階



求積表

|              |   |                      |
|--------------|---|----------------------|
| 5.00 X 16.20 | = | 81.0000              |
| 床面積          |   | 81.0000              |
|              |   | 81.00 m <sup>2</sup> |



作製者  
福岡市中央区箱崎3丁目2番地  
河辺英夫  
土地家屋調査士  
(昭和53年11月17日付)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和33年11月18日

S.63.11.18(2/2)各階平面図

家屋番号 3番47

建築物各階平面図

建築物の所在 福岡市東区箱崎ふ頭3丁目3番地47

7

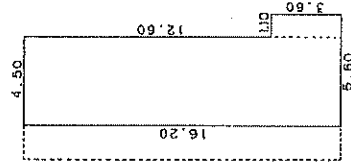
1階、2階、3階、4階  
(各階同型)



求積表

6.20 X 16.20 = 100.4400  
床面積 100.4400  
100.4400

5階



求積表

4.50 X 16.20 = 72.9000  
1.10 X 3.60 = 3.9600  
床面積 76.8600  
76.8600

作成者

福岡市中央区箱崎3丁目2番47号  
土地家屋調査士 河辺英彦 (福岡県士 地家調査士会)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

# 建築確認等台帳記載事項証明書

建築主住所

建築主氏名

建築物の位置 福岡市東区箱崎ふ頭3丁目3-47

建築物の用途 共同住宅

工事種別 新築

建築物の構造 鉄筋コンクリート造

建築物の階数 地上 6 階建 地下 0 階建

建築物の面積 建築面積 130.03 m<sup>2</sup> 延べ面積 569.59 m<sup>2</sup>

敷地面積 187.94 m<sup>2</sup>

確認済証年月日 昭和 62 年 09 月 03 日 第 東特 268 号

検査済証年月日 一 一 年 一 月 一 日 第 一 号

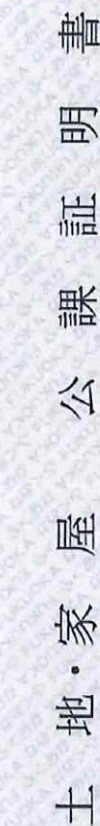
上記のとおり建築確認等台帳に記載のあることを証明します。

2025年 04月 08日

福岡市長 高島 宗一 郎  
(住宅都市みどり局建築指導部建築指導課)

※ 本証明書は建築物等に係る台帳に記載された事項を証明するもので、確認済証・検査済証を再発行するもの、また現存する建築物等の適法性を証明するものではありません。





所 有 者 住 所 氏 名

100

No. 260008832-1

[illegible]

上記のとおり固定資産課税台帳に登録されていることを証明します。

令和8年4月28日

福岡市中央区長 仲原 善信

