

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 14 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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 7 年 10 月 29 日から 令和 7 年 11 月 5 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 11 月 11 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 11 月 26 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 7 年 10 月 14 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	15,200,000 12,160,000		3,040,000	98,703	15,087



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日市下白水北五丁目 59 番地

建物の名称 サングレート春日

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下白水北五丁目 59 番の 603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 6 階部分 66.79 平方メートル
7 階部分 29.13 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 春日市下白水北五丁目 59 番

地 目 宅地

地 積 848.99 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 148985 分の 9592



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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】

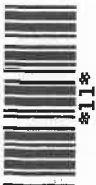
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日市下白水北五丁目 59番地

建物の名称 サングレート春日

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下白水北五丁目 59番の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 6階部分 66.79平方メートル
7階部分 29.13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 春日市下白水北五丁目59番

地 目 宅地

地 積 848.99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 148985分の9592



令和4年(ヌ)第 63号
令和4年12月 6日受理
令和5年 5月 11日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日市下白水北五丁目 59 番地

建物の名称 サングレート春日

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下白水北五丁目 59 番の 603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 6 階部分 66.79 平方メートル
7 階部分 29.13 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 春日市下白水北五丁目 59 番

地 目 宅地

地 積 848.99 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 148985 分の 9592

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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	☒ 下記のとおり 管理費 8,980円 修繕積立金 20,970円 駐車場使用料 9,000円 同 7,000円 同 7,000円 ルーフバルコニー使用料 1,020円	令和4年12月6日現在 ☒ 滞納はない。 ☐ 滞納がある。		
管理会社等	㈱タッケン管理サービス			
その他の事項				
敷地権	符号1			
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日			
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理会社担当者	(駐車場関係等) 本件マンションには、駐車場がありますが、現在空きはありません。 (占有関係) 本件建物には、現在、所有者が住んでいます。水道は、当社が管理しており、最近の使用量は、10月37㎡、12月40㎡、2月57㎡、4月53㎡で、通常の家庭の使用量です。
■所有者	(占有関係) 本件建物には、生活に必要な家財道具(テレビ、冷蔵庫、洗濯機、掃除機、食器、鍋等)はなく、誰も住んでいませんし、誰にも貸していません。
■九州電力㈱	(ライフライン照会に対する回答要旨) 本件建物の電気使用者は、所有者、契約日は、平成30年12月18日で、現在もそのまま契約中です。最近の使用量は、10月216Kwh、11月181Kwh、12月701Kwh、1月1334Kwh、2月961Kwh、3月556Kwhです。
■春日市都市整備部道路管理課担当者	(本件マンションの敷地と公道の間にある水路について) 本件マンションの出入りに使用されている公道と本件マンションの敷地との間にある水路は、地下は水路になっていますが、表面は、道路と一体利用されており、歩道の一部になっていますので、出入りに使用することについては問題はなく、占有使用許可を取る必要はありません。

(3枚目) (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■(接道関係)

本件敷地は、公図どおり公道(地番なし等)に接している。

(占有関係)

関係人の陳述、建物内の状況(テレビ、冷蔵庫、洗濯機、家具、食器、鍋、炊飯器等の生活必需品がない。)から、空き家と認定した。ただし、ライフライン(電気・水道)調査の結果、管理会社担当者の陳述からは、直近まで所有者が居住していたと考えられ、本件建物内に残置物が存する。

(損傷等)

本件建物には、特別な傷み等は見当たらなかった。

(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
令和4年12月 6日 (火) 13:10-13:30	執行官室	管理会社へ照会書FAX送信
令和4年12月 6日 (火) 15:50-16:10	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和4年12月 7日 (水) 15:10-15:25	福岡法務局筑紫支局	公図等入手
令和5年 4月11日 (火) 9:30- 9:45	執行官室	所有者代理人弁護士から電話聴取
令和5年 4月19日(水) 16:20-16:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者と面談
令和5年 4月20日(木) 14:50-15:10	執行官室	ライフライン照会書送付
令和5年 5月 2日(火) 11:50-12:10	執行官室	管理会社担当者から電話聴取(水道使用量等)
令和5年 5月 2日(火) 16:15-16:35	春日市役所	出入口付近の水路調査
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 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, 技術者に解錠させて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(5枚目) (注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 10
ロ 2003

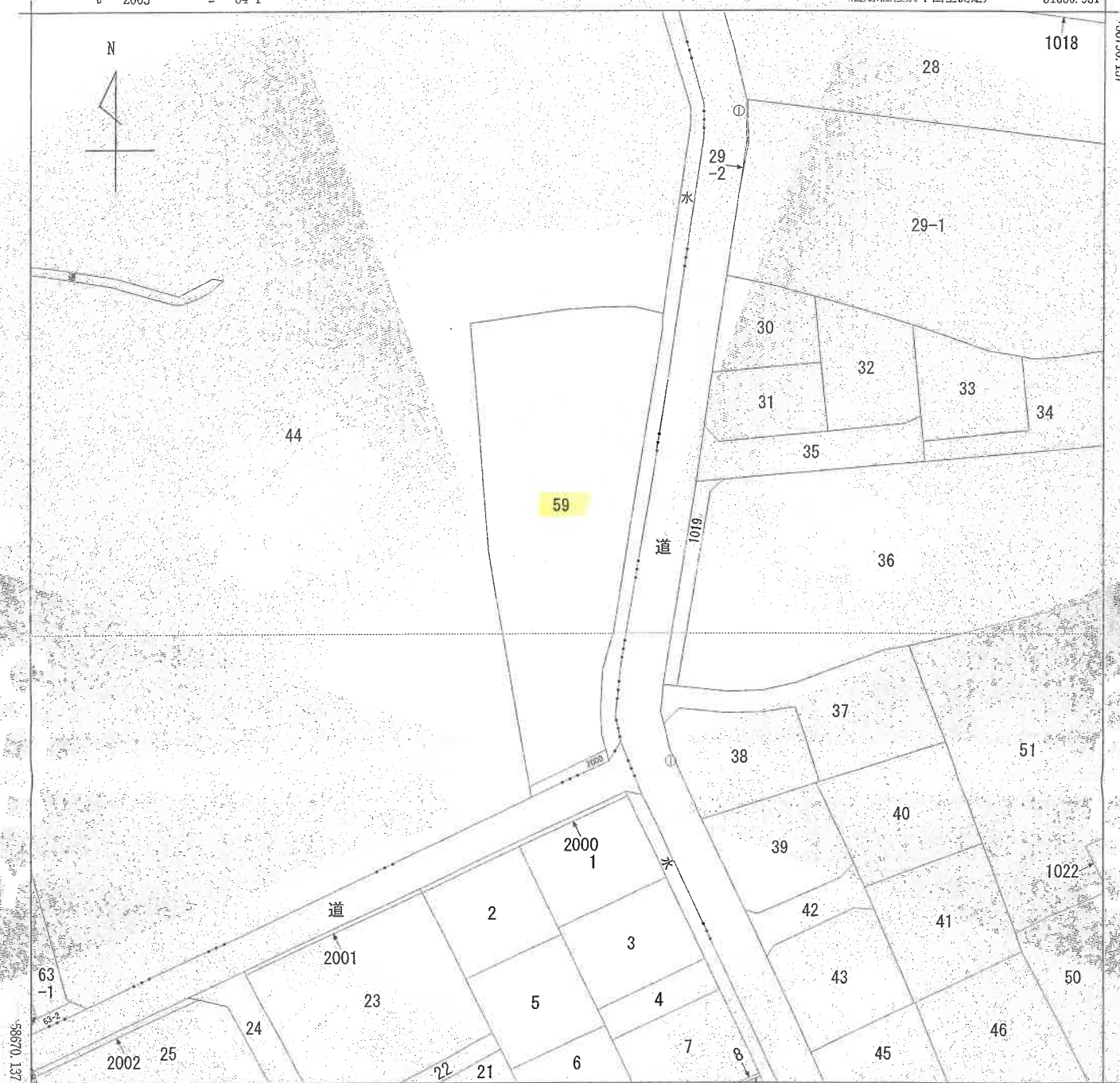
ハ 36
ニ 64-1

ホ 64-2

(座標値種別：図上測定)

-51680.931

+56706.137



-51805.931 (座標値種別：図上測定)

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



A 下白水北4丁目

請求部	所在	春日市下白水北五丁目				地番	59番			
出力 力尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日					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4年12月7日

福岡法務局筑紫支局

登記官

請求番号：14-4

(1/1)

(6枚目)

(6,7 枚目 A 3 版から A 4 版に縮小)

公用

登記年月日：平成29年2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4年12月7日 福岡法務局筑紫支局

登記官

(7枚目)

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

H82014

各 階 平 面 図

建 物 図

面 階 平 面 図

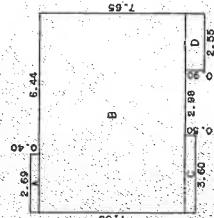
家屋番号

下白水北5丁目
59番の603

建物の所在

春日市下白水北5丁目59番地

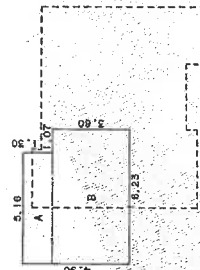
1 階



求積表

A	0.40 X 2.69	=	1.0760
B	6.75 X 9.13	=	61.6275
C	0.50 X 3.60	=	1.8000
D	0.90 X 2.55	=	2.2950
合計			66.7985
床面積			66.79 m ²

2 階



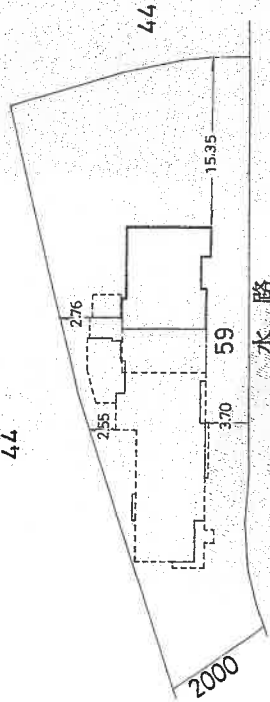
求積表

A	1.30 X 5.16	=	6.7080
B	3.60 X 6.23	=	22.4280
合計			29.1360
床面積			29.13 m ²



建物の存する部分6、7階
建物番号 603

44



写真撮影位置方向



申請人

縮尺 1/250

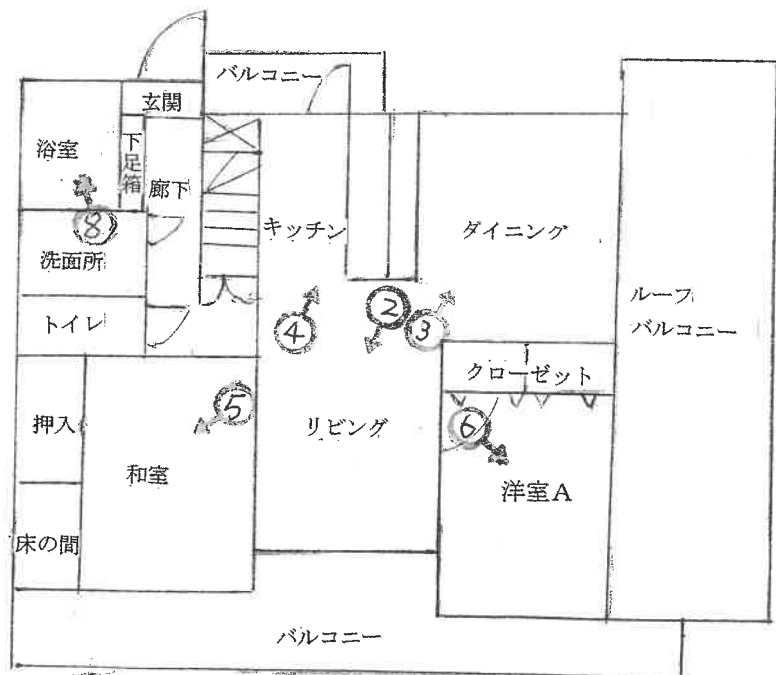
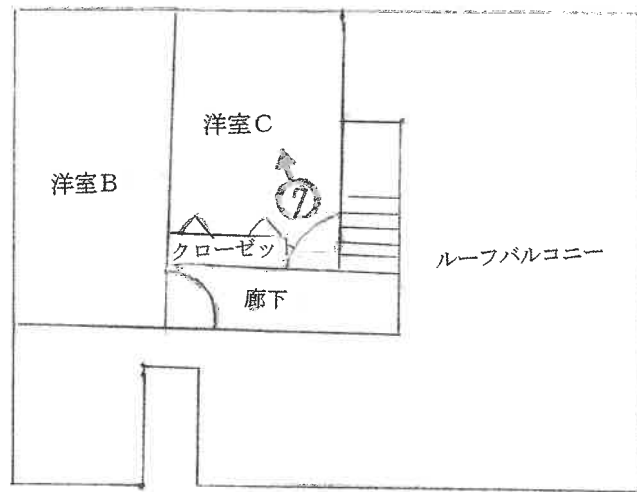
作製者

縮尺 1/500

(平成29年1月31日作製)

請求番号：14-5

間 取 図



写真撮影位置方向

1 本件マンション



2 リビング



3 ダイニング



4 キッチン



5 和室



6 洋室A



9 洋室C



10 浴室



令和4年(ヌ)第 63号
令和7年 6月20日受理
令和7年 7月22日提出

現況調査報告書

(補充)

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

補充調査を命じられた事項

- 1 本件建物の占有状況
- 2 本家兼建物の管理費等の状況

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日市下白水北五丁目 59 番地

建物の名称 サングレート春日

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下白水北五丁目 59 番の 603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 6 階部分 66.79 平方メートル
7 階部分 29.13 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 春日市下白水北五丁目 59 番

地 目 宅地

地 積 848.99 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 148985 分の 9592

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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	☒ 下記のとおり 管理費 8,980円 修繕積立金 20,970円 駐車場使用料 9,000円 同 7,000円 ルーフバルコニー使用料 1,020円	令和7年6月27日現在 ☒ 滞納はない。 ☐ 滞納がある。
管理会社等	(株)タッケン管理サービス	
その他の事項		
敷地権	符号	
現況地目	☐ 宅地(符号) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☐ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☐ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	(占有関係) 本件建物には、現在、所有者が住んでいるようです。 (ライフライン照会に対する回答) 水道は、当社が管理しています。 契約者は、所有者です。 契約開始は、平成29年2月からで、令和5年3月に退去され、令和6年8月に再入居されました。 過去4ヶ月の使用量は次のとおりです。 令和7年2月20日から4月17日まで 29 m³ 4月17日から6月19日まで 43 m³
■所有者の弟A	(占有関係) 本件建物は、倉庫として所有者が使用しています。 私は、所有者に頼まれて2、3ヶ月に1回くらい本件建物に入り、掃除をしています。掃除のために水道は使用していますが、電気は使用していません。

(3枚目) (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ (占有関係)

関係人の陳述, 建物内の状況(食器, 鍋, 炊飯器等の生活必需品がない。)及び所有者の弟の陳述から所有者が倉庫として本件建物を使用しており, 清掃等はされており, 住居として使える状態が維持されているものと認定した。

(管理費等の状況)

管理等の状況は, 3枚目記載のとおり

(4枚目) (注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和7年 6月20日 (金) 17:00-17:20	執行官室	管理会社へ照会書FAX送信等
令和7年 6月26日 (木) 14:00-14:15	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和7年 6月30日 (月) 12:10-12:20	執行官室	所有者の弟から電話聴取
令和7年 7月 4日 (金) 10:00-10:30	物件所在地	立入調査, 所有者の弟と面談, 写真撮影
令和7年 7月 8日 (火) 16:20-16:40	執行官室	管理会社へライフライン(水道)照会書FAX送信
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 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、技術者に解錠させて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

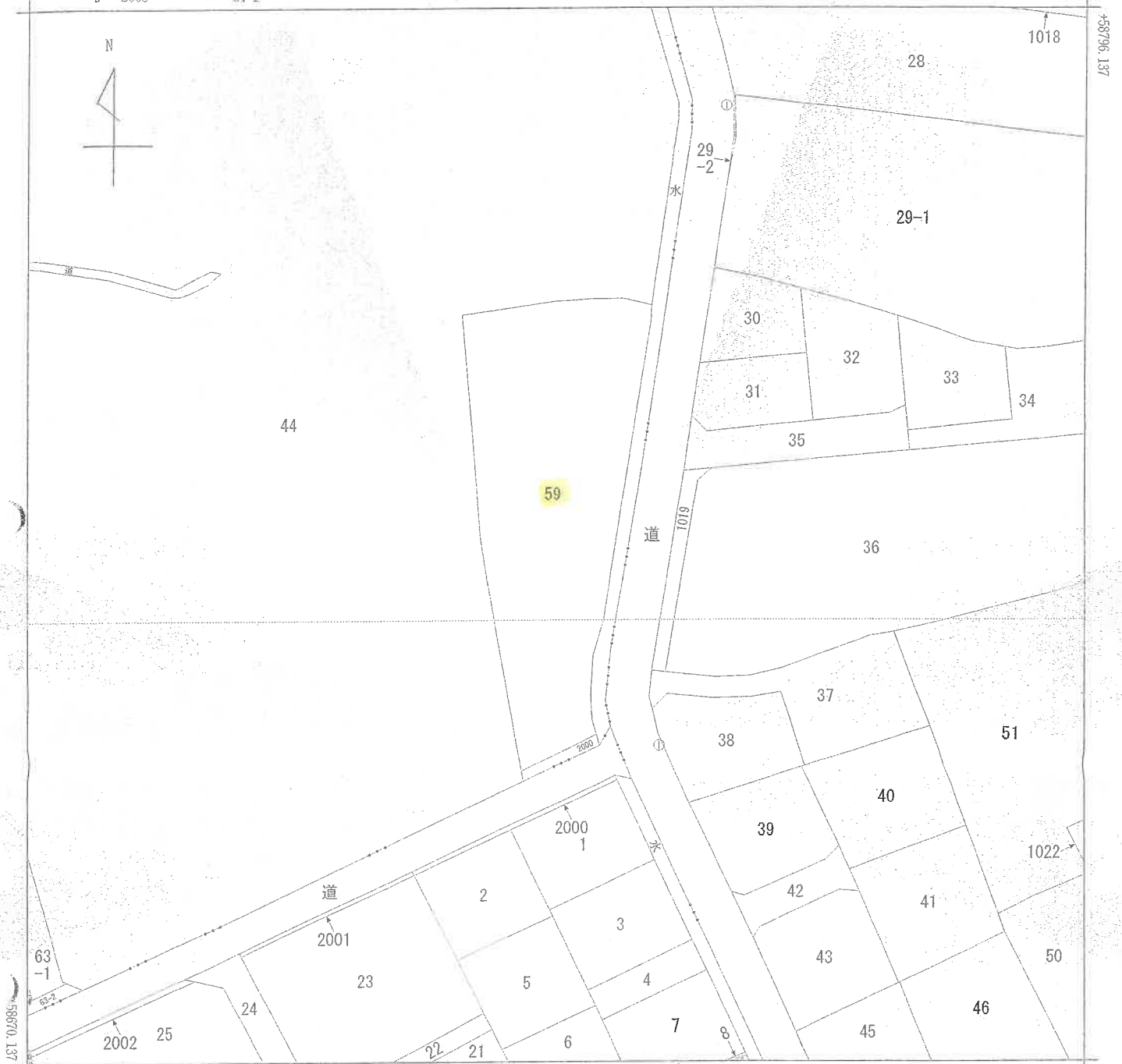
(5枚目) (注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 10
ロ 2003ハ 36
ニ 64-1

ホ 64-2

(座標値種別：図上測定)

-51680.931



-51805.931

(座標値種別：図上測定)

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



A 下白水北4丁目

請求部	所在	春日市下白水北五丁目				地番	59番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					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4年12月7日

福岡法務局筑紫支局

登記官

請求番号：14-4

(1/1)

(6枚目)

(6.7枚目A3版からA4版に縮小)

公用

登記年月日：平成9年2月14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4年12月7日 福岡法務局筑港支局 登記官

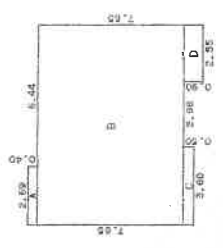
H9.2.14

各 階 平 面 図 711271

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家屋番号	下白水北5丁目 59番の603
建物の所在	春日市下白水北5丁目59番地

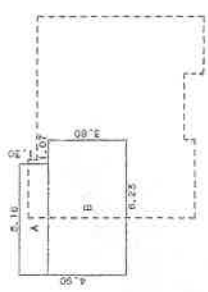
1 階



求 積 表

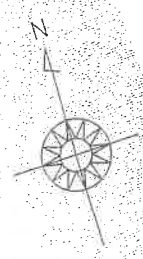
A	0.40 X 2.69	=	1.0760
B	6.75 X 9.13	=	61.6275
C	0.50 X 3.60	=	1.8000
D	0.90 X 2.55	=	2.2950
合計			66.7985
床面積			66.79 m ²

2 階

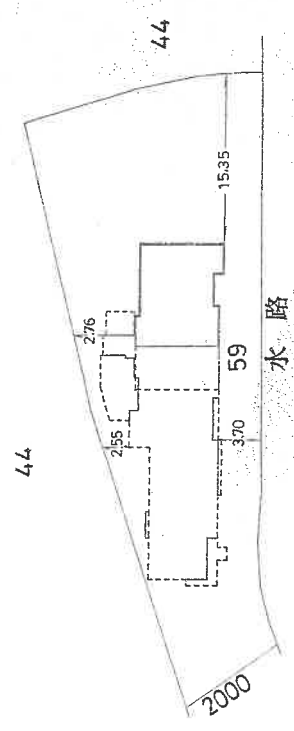


求 積 表

A	1.30 X 5.16	=	6.7080
B	3.80 X 6.23	=	23.8740
合計			30.5820
床面積			30.58 m ²



建物の存する部分6,7階
建物番号 603



写真撮影位置方向

作製者

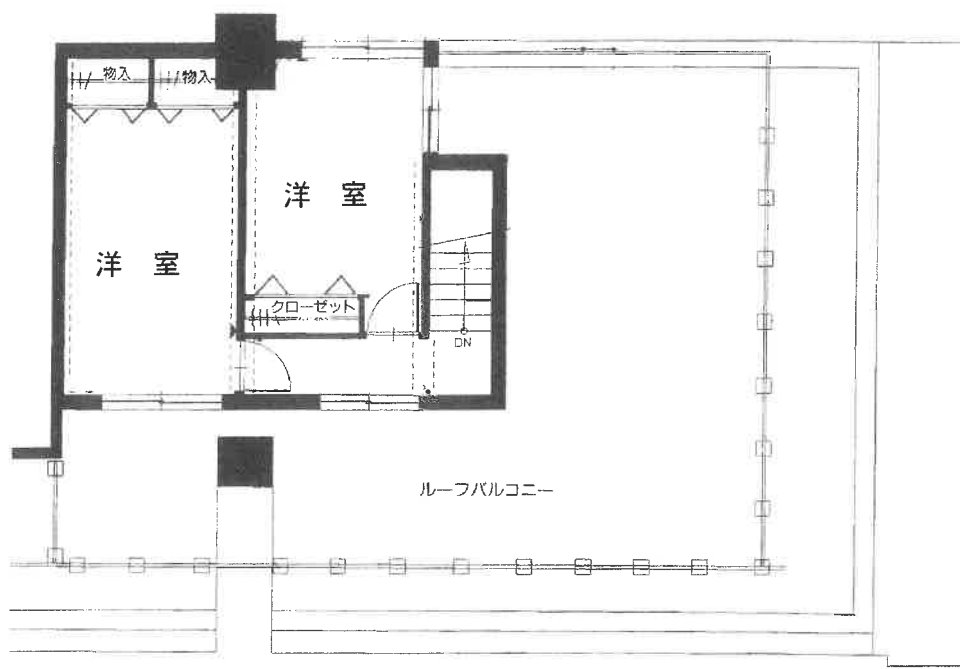
縮尺 1/250
(平成9年1月31日作成)

申請人

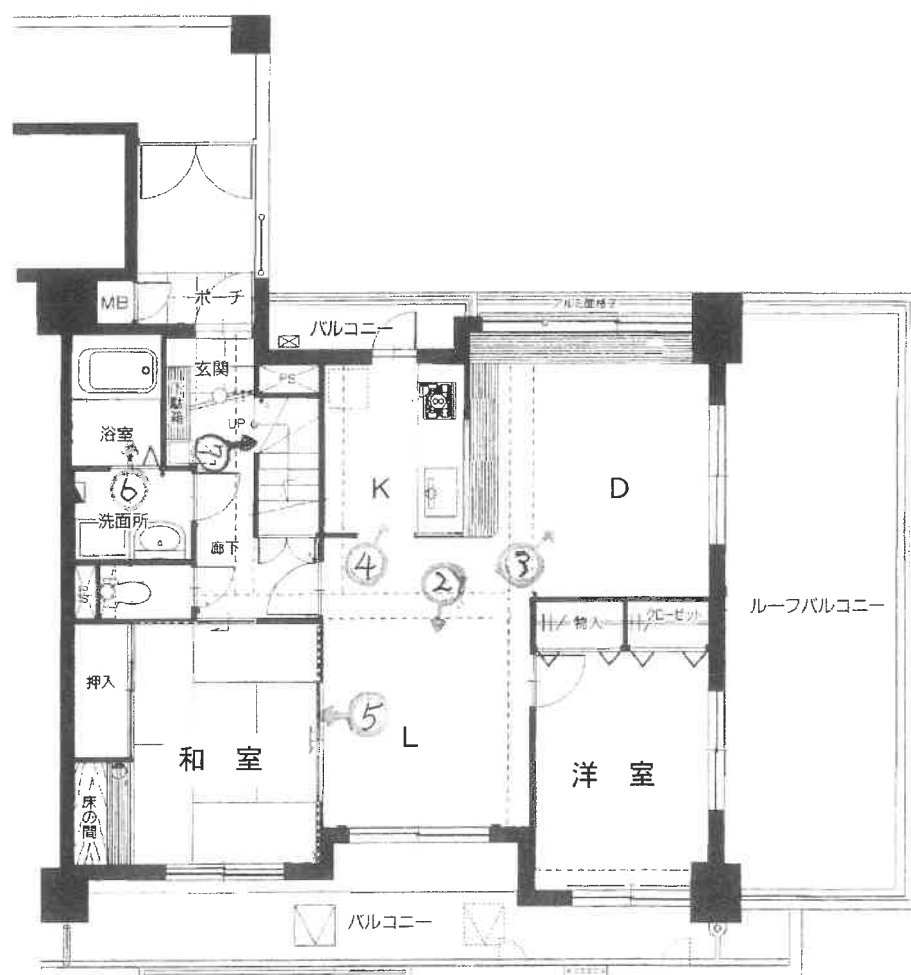
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

間取図



7階



6階

写真撮影位置方向

1 本件マンション



2 リビング



3 ダイニング



4 キッチン



5 和室



6 浴室



7 階段の傷



令和4年（ヌ）第 63 号
令和7年7月4日現地調査
令和7年7月28日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

楨 由 紀 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 15,200,000 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 春日市下白水北五丁目59番地 建 物 の 名 称 サングレート春日 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 下白水北五丁目59番の603 建 物 の 名 称 603 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造2階建 床 面 積 6階部分 66.79 m² 7階部分 29.13 m² (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 春日市下白水北五丁目59番 地 目 宅 地 地 積 848.99 m² (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 9,592 / 148,985		「特記事項」欄参照
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 (106.32m²) 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の確に確認できないが、公図（法第14条第1項）と現地の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積を採用して評価した。			
住 居 表 示		住居表示未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 博多南線「博多南」駅の北東方、約1.3km。 コミュニティバス「下白水北3丁目」停留所の北西方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	春日市役所の南西方約2.6km付近(直線距離)に位置し、中高層のマンション、アパートや一般住宅等が混在する地域である。駅徒歩圏外であるが、小学校やスーパーは徒歩圏内にあり生活利便性は良好である。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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 地域指定なし 第一種15m高度地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	848.99㎡ (登記地積) 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約52.5m・約20m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東 側：幅員約6.5～8.2mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条1項の道路に該当) 南東側：幅員約5.9mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条1項の道路に該当)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。	
特 記 事 項	・現地調査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。 ・春日市協働推進部文化財課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地「重久遺跡」内であるが、発掘調査が終了しており、以後文化財保護法に基づく届出や確認調査は不要である。 ・目的土地東側は、公図上では水路を介して市道に接面しているが、現況は暗渠化され歩道として使用されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サングレート春日
建物の用途	共同住宅 (総戸数 19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8年12月9日 新築 経過年数 約 29 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 11 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 合計床面積 1,651.44 m ² (登記上)
仕様	外壁 45二丁掛タイル貼 等 屋根 アスファルト防水 等 その他 共用廊下：ノンスリップタイル貼 エントランスホール：ミカゲ擬石貼
設備等	エレベータ 1基 駐車場 19台 (平置き式：賃貸) 集会所 なし 管理人室 なし (管理人なし、巡回清掃のみ) その他 オートロック、駐輪場 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	・ 管理会社に聴取したところ、平成25年に大規模修繕を実施 (完了) している。2回目の大規模修繕工事を計画予定であるが、具体的な計画は未定とのこと。 ・ 登記上の床面積では容積率超過であるが、新築時点においては、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。 なお、調査時点においては、都市計画の変更 (用途地域の見直し、容積率の引き下げ等) により容積率超過となった、いわゆる既存不適格建築物であるが、適法の状態にあるものと判断される。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造2階建
位 置	6・7階部分の角住戸（南東・北東・北西の3面採光）
床 面 積	登記記載 95.92㎡ 固定資産税評価証明書上 106.32㎡
間 取 り	4LDK（メゾネットタイプ）、バルコニー面積約17㎡（概測による） ルーフバルコニー面積約68㎡（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 フローリング張 等 内 壁 ビニールクロス貼 等 設 備 電気、給排水設備、ガス給湯設備 等 その他 特になし
保守管理の状態	普通程度 ・内装リフォーム及び一部水回り設備の更新が実施されているものと思われるが、実施時期及び実施内容の詳細は確認できなかった。 ・階段に一部傷が見られたが、このほかは、大きな損傷は認められず、概ね経年相応の老朽化と判断される。
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。 ・メゾネット形式の住戸であり、6階（下階）が2LDK、7階（上 階）が2居室となっている。

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	106.32	0.35	11,540,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.35 \times 1.00 = 0.35$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 29 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 0% (保守管理の状態等を考慮)

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
135,000	1.00	848.99	1.00	9,592 / 148,985	7,380,000

ア 標準画地価格・・・標準地「春日-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 128,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} = 135,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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：1.00 ……補正要因なし

*地域格差：街路条件 0.98 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 0.98

イ 個別格差・・・・・・形状 0.98 × 角地 1.02 = 1.00

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
11,540,000	7,380,000	1.09	20,620,000

ウ 個別格差・・・・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等々の効用格差等を考量して査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
180,000	1.09	95.92	18,820,000

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。

(本ページ以下余白)

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	20,620,000	1.00	20,620,000	10%
② 比準価格	18,820,000	1.00	18,820,000	90%
調整後の価格	19,000,000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	19,000,000円	1.00	0.80	1.00	0	15,200,000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：標準地「春日-8」
所在：春日市下白水北2丁目38番
住居表示：未実施
価格：128,000 円/㎡（対前年変動率 5.8%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：154 ㎡
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域
接面街路：西側幅員約5.3m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR博多南線「博多南」駅の北東方、道路距離1.6km
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 150%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 間取図	1 葉
5 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



