

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28日 午前 9時30分 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月12日 午前 9時50分 場 所 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 6月30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 春日市大谷九丁目40番地

建物の名称 シティパル春日セントレ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷九丁目40番の323

建物の名称 323号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.60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 春日市大谷九丁目40番

地 目 宅地

地 積 14185.56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 2490551分の7641



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3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 春日市大谷九丁目40番地

建物の名称 シティパル春日セントレ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷九丁目40番の323

建物の名称 323号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.60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 春日市大谷九丁目40番

地 目 宅地

地 積 14185.56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 2490551分の7641



令和8年(ケ)第18号
令和8年3月3日受理
令和8年5月28日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日市大谷九丁目40番地

建物の名称 シティパル春日セントレ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷九丁目40番の323

建物の名称 323号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.60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 春日市大谷九丁目40番

地 目 宅地

地 積 14185.56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 2490551分の7641

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <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) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している。 <input 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 管理費 7,470円 修繕積立金 7,250円 駐車場使用料 6,000円 バイク置場使用料 300円 水道料 実費 組合協力金 1,500円	令和8年4月7日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない。 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和8年4月分まで 計371,036円 (遅延損害金を含む) <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	大和ライフネクスト(株)	
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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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) <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 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社社員	1 本件建物について、管理費等の額は2枚目記載のとおりです。
■所有者	1 本件建物には、現在、私が1人で居住しており、誰かに貸したりはしていません。 2 本件建物には、特に大きな損傷等はありません。 なお、本件建物購入時に、風呂、キッチン、フローリング、壁クロス等のリフォームを行っています。

(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)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(公図上の表記は「道」)に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況等は、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

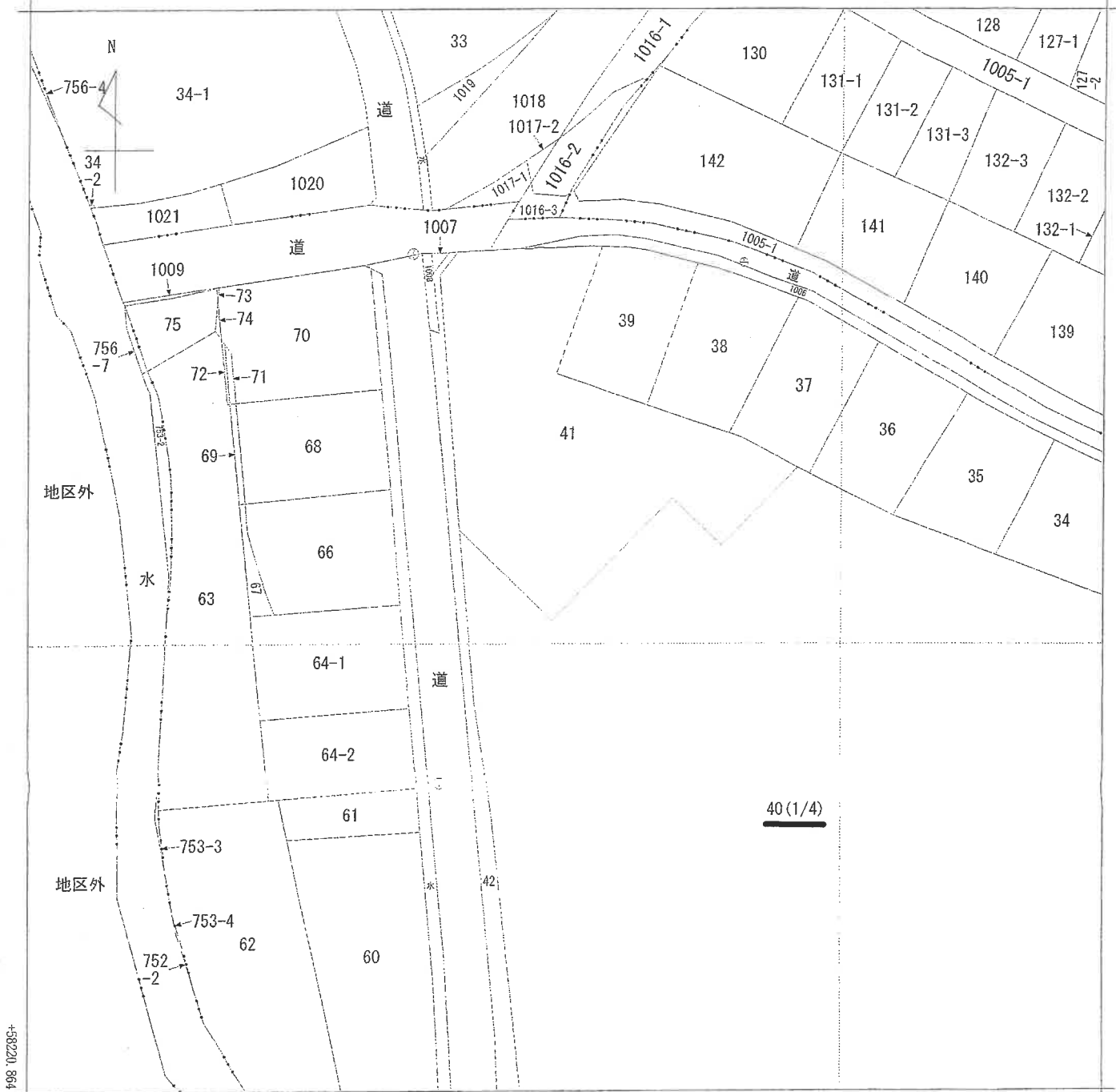
3 (損傷等)

本件建物については、全体的に経年に伴う老朽化が認められるものの特に問題となるような大きな損傷等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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 3 月 3 日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 8 年 3 月 17 日 (火) 12:20 - 12:40	物件所在地	現地特定, 在宅依頼, 写真撮影
R 8 年 4 月 6 日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局 筑紫支局	公図, 地積測量図等の調査
R 8 年 4 月 6 日 (月) 10:00 - 10:30	物件所在地	全戸不在, 外形的状況調査
R 8 年 4 月 6 日 (月) 15:20 - 15:30	執行官室	管理費等の照会
R 8 年 4 月 14 日 (火) 11:00 - 11:20	執行官室	占有状況等について管理会社社員から電話聴取
R 8 年 4 月 27 日 (月) 15:00 - 15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者から口頭聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月27日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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、解錠技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり



-50915.363 (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。

大谷4丁目/大谷8丁目
 大谷9丁目
 大字小倉
 地番区域見出

請求分	所在	春日市大谷九丁目		地番	40番				
出力尺	1/500	精度区	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。

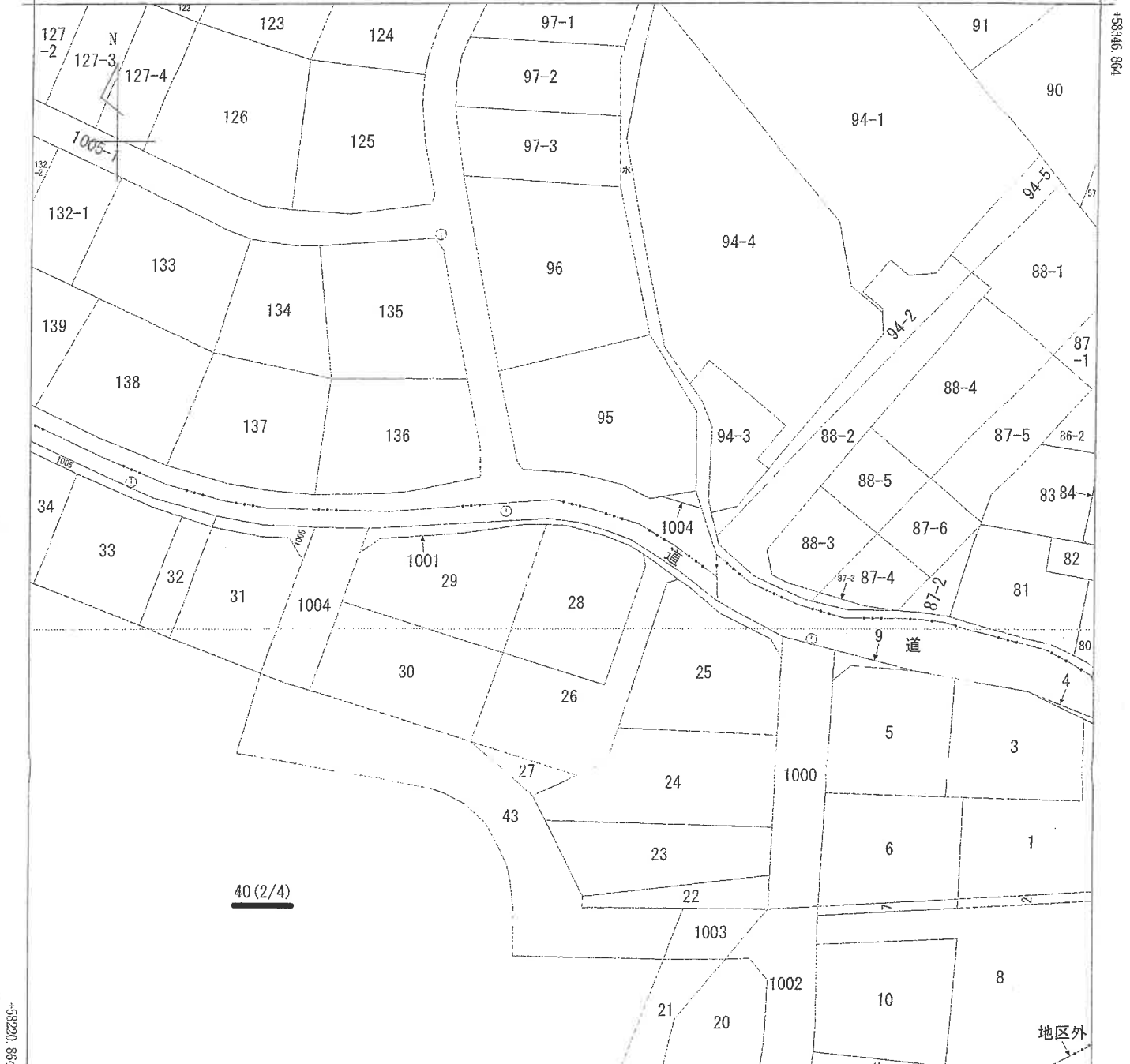
令和8年4月6日
 福岡法務局筑紫支局

請求番号：2-1
 (1/4)

(6枚目)

A4判に縮小

公用



-50790.363 (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。

地番区域見出し

大谷8丁目

大谷9丁目

A 大字小倉

請求部分	所在	春日市大谷九丁目		地番	40番				
出力尺	1/500	精度分	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		

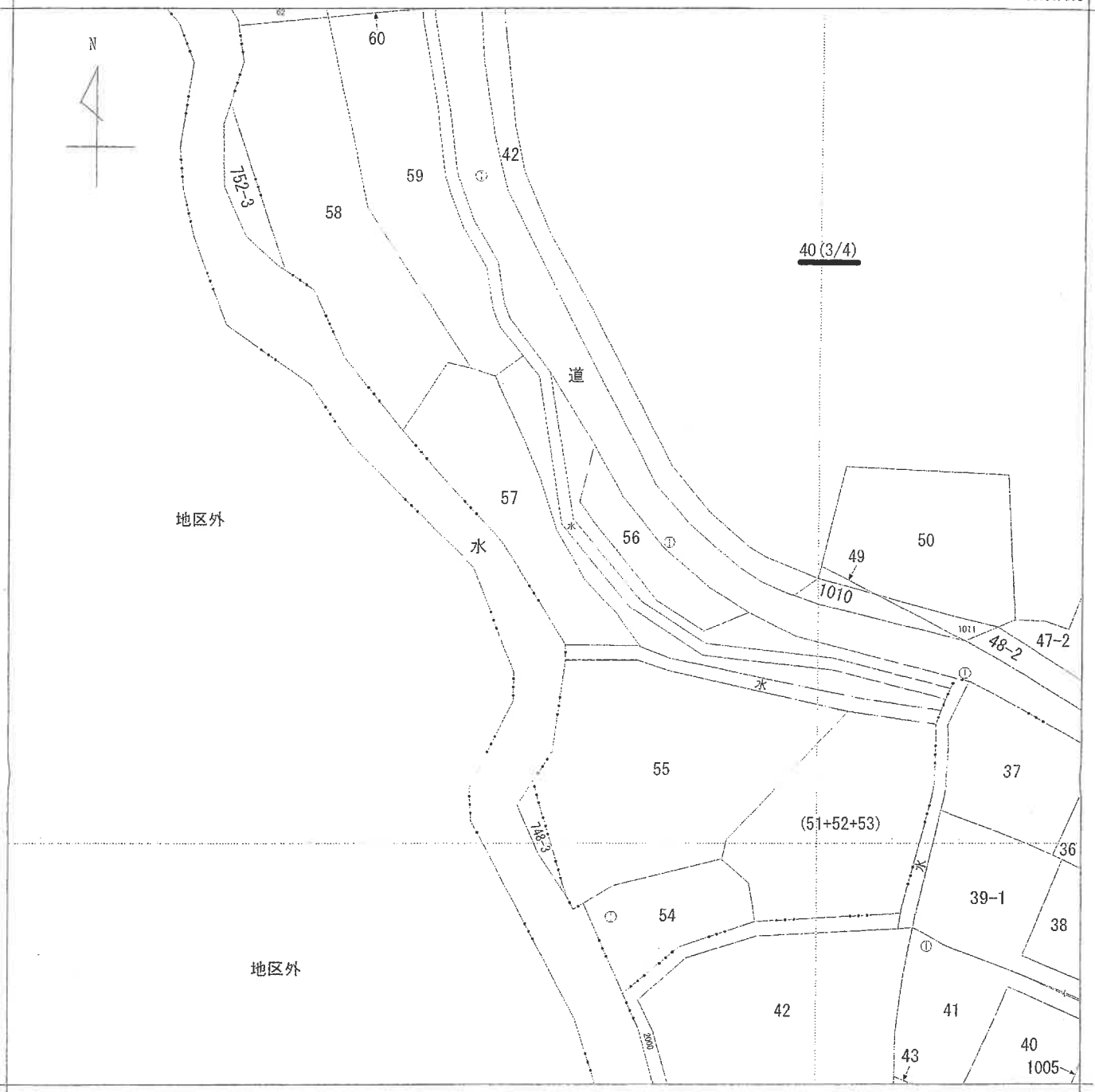
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月6日
 福岡法務局筑紫支局

請求番号：2-1
 (2/4)

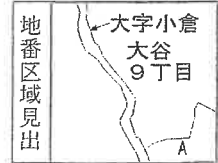
(7枚目)

A4判に縮小 公用



-50915.363 (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。



請求部	所在	春日市大谷九丁目			地番	40番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	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8年4月6日
福岡法務局筑紫支局

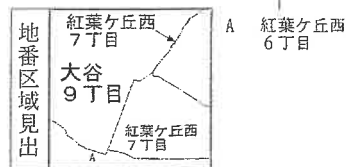
請求番号：2-1
(3/4)

(8枚目)

A4判に縮小 公用



-50790.363 (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。



請求部	所在	春日市大谷九丁目				地番	40番			
出力尺	1/500	精度区	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4月6日
 福岡法務局筑紫支局

請求番号：2-1
 (4/4)

(9枚目)

A4判に縮小 公用

登記年月日：平成3年7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4月6日 福岡法務局筑紫支局

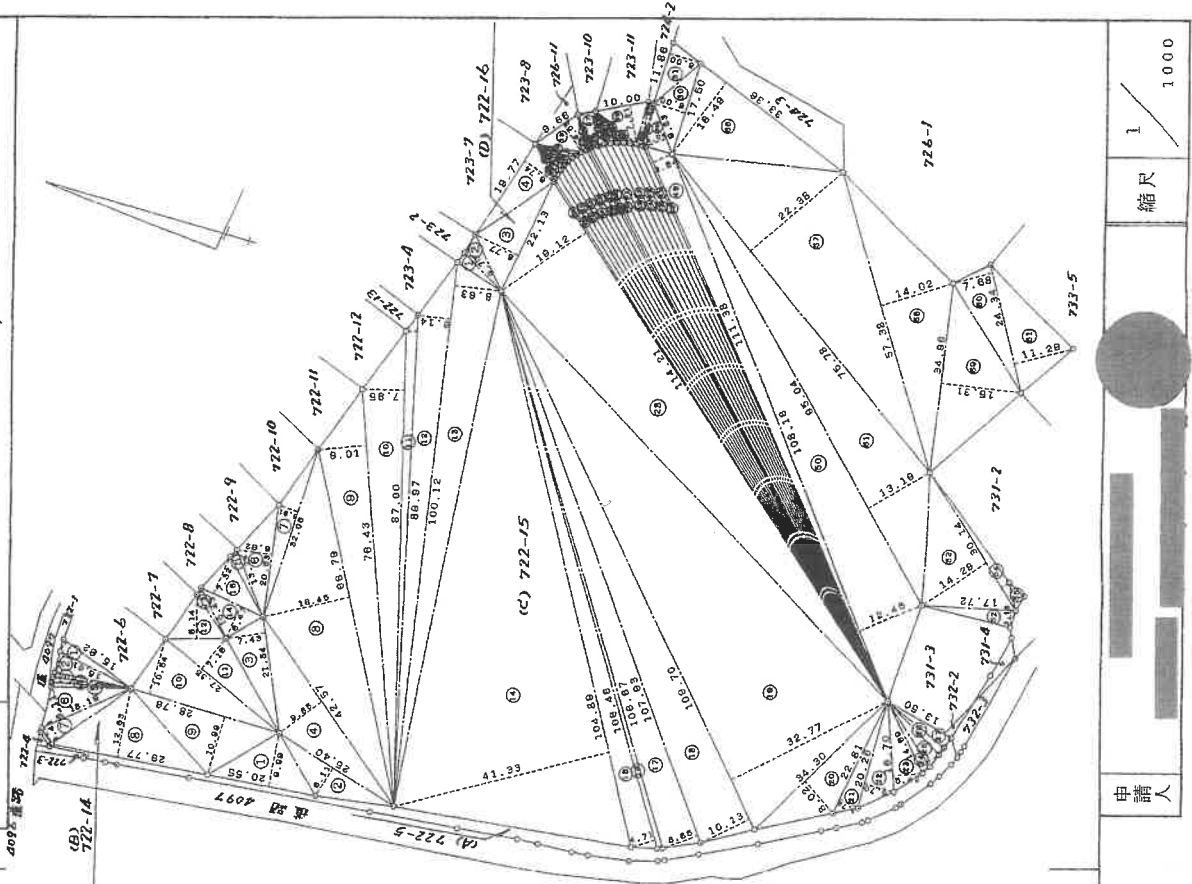
301476

H3.7.30 (1/2)

前 大字小倉 722-5
後 大字小倉 404543
722-5
722-14
722-16

地番 722番14-15、16

土地の所在 春日市大字小倉 大谷九丁目



製作者

申請人

縮尺

1 / 1000

(平成3年7月25日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：2-2

A4判に縮小

(10枚目)

登記年月日：平成33年7月30日

301477

H13.7.30 (2/2)

知, 姓, 43 前 後一新

地積測量図 2/2

土地の所在 春日市大字小倉 大谷九丁目

地番	面積	高さ	容積率	容積
1	20.55	9.99	205.2945	
2	25.40	6.11	155.1940	
3	21.54	7.43	160.0422	
4	42.57	9.85	419.3145	
5	19.24	1.57	20.7888	
6	20.53	6.62	135.9086	
7	32.06	3.91	125.3546	
8	66.79	16.45	1098.6955	
9	76.43	9.01	688.6343	
10	87.00	7.95	691.6500	
11	89.97	2.06	185.3982	
12	100.12	6.14	613.7356	
13	104.89	8.63	864.0356	
14	104.89	41.33	4335.1037	
15	106.46	4.71	501.4266	
16	106.67	0.98	104.5966	
17	107.93	6.85	739.3205	
18	109.70	10.13	1111.2610	
19	109.70	32.77	3594.8690	
20	94.30	8.02	275.0860	
21	22.81	3.78	86.2218	
22	20.26	5.70	115.4820	
23	16.70	5.42	90.5140	
24	14.69	1.70	24.9730	
25	14.94	2.61	37.4274	
26	13.66	1.57	21.4462	
27	13.50	2.14	28.8900	
28	114.21	19.12	2183.6952	
29	114.46	0.44	50.3824	
30	114.90	0.80	103.4100	
31	115.27	0.93	107.2011	
32	115.57	0.96	110.9472	
33	115.79	0.98	113.4742	
34	115.94	0.99	114.7806	
35	116.01	0.99	114.8499	
36	116.01	1.01	117.1701	
37	116.01	0.80	116.0101	
38	116.94	0.80	67.9700	
39	116.77	0.60	67.5220	
40	116.77	1.19	137.7663	
41	116.51	1.17	135.1467	
42	116.18	1.15	132.4870	
43	114.78	1.12	128.5536	
44	114.31	1.08	124.9879	
45	113.77	1.05	118.4585	
46	113.17	1.01	114.5017	
47	112.50	0.97	108.1250	
48	111.77	0.47	52.5319	
49	111.38	3.84	427.6892	
50	108.16	12.45	1346.5920	
51	95.04	13.18	1253.5776	
52	17.72	3.15	55.8180	
53	30.14	14.28	430.7006	
54	30.14	1.78	53.6492	
55	5.33	2.20	11.7260	
56	33.36	16.49	550.1064	
57	75.78	22.38	1685.9564	
58	57.38	14.02	804.4578	
59	34.86	15.31	535.2376	
60	24.34	17.68	426.9312	
61	24.34	11.29	274.7986	
計			28371.1339	
容積率			14185.5669%	
容積			14185.56m ³	

地番	面積	高さ	容積率	容積
1	15.62	2.20	34.3640	
2	15.01	3.57	58.0897	
3	14.81	0.80	13.1860	
4	14.92	0.93	13.8752	
5	14.96	0.93	13.8752	
6	18.96	3.41	111.6680	
7	18.18	3.41	111.6680	
8	23.77	12.63	372.0219	
9	28.78	10.59	375.3951	
10	27.58	10.54	308.0724	
11	27.58	10.54	308.0724	
12	11.43	8.14	185.6260	
13	11.43	8.14	185.6260	
14	12.81	1.26	83.1418	
15	12.81	6.47	82.9807	
計			1777.5622	
容積率			888.6811%	
容積			888.68m ³	

地番	面積	高さ	容積率	容積
1	9.70	2.12	20.5640	
2	11.28	3.24	36.5472	
3	22.13	8.77	194.0801	
4	19.77	6.74	133.2498	
5	7.69	0.40	3.0760	
6	7.41	0.88	6.5208	
7	6.99	0.96	6.7104	
8	6.80	0.99	6.7320	
9	7.04	0.95	6.6880	
10	7.50	0.86	6.4500	
11	8.11	0.75	6.0825	
12	8.86	0.64	5.6704	
13	9.66	0.55	5.3130	
14	6.85	0.94	6.4484	
15	6.59	0.49	3.2291	
16	6.55	0.60	3.9300	
17	6.95	3.26	21.6790	
18	6.95	1.11	7.3815	
19	6.47	1.19	7.4613	
20	6.47	1.15	7.4405	
21	7.01	1.03	7.2203	
22	7.77	0.89	6.9153	
23	8.69	0.74	6.4306	
24	9.73	0.59	5.7407	
25	10.00	7.21	72.1000	
26	8.03	1.20	9.6360	
27	8.03	1.04	8.3512	
28	7.92	0.60	4.7520	
29	9.83	4.04	39.7132	
30	17.50	6.00	105.0000	
31	11.86	6.00	71.1600	
計			885.4033	
容積率			442.7016%	
容積			442.70m ³	

残地計算
 722-5 15868.37293
 722-14(B) 888.6811
 722-15(C) 14185.56695
 722-15(D) 442.70165
 722-5(A) 351.42323
 地積 351.42m²

製作者

申請人

縮尺 1

(福岡県土地家屋調査士会)

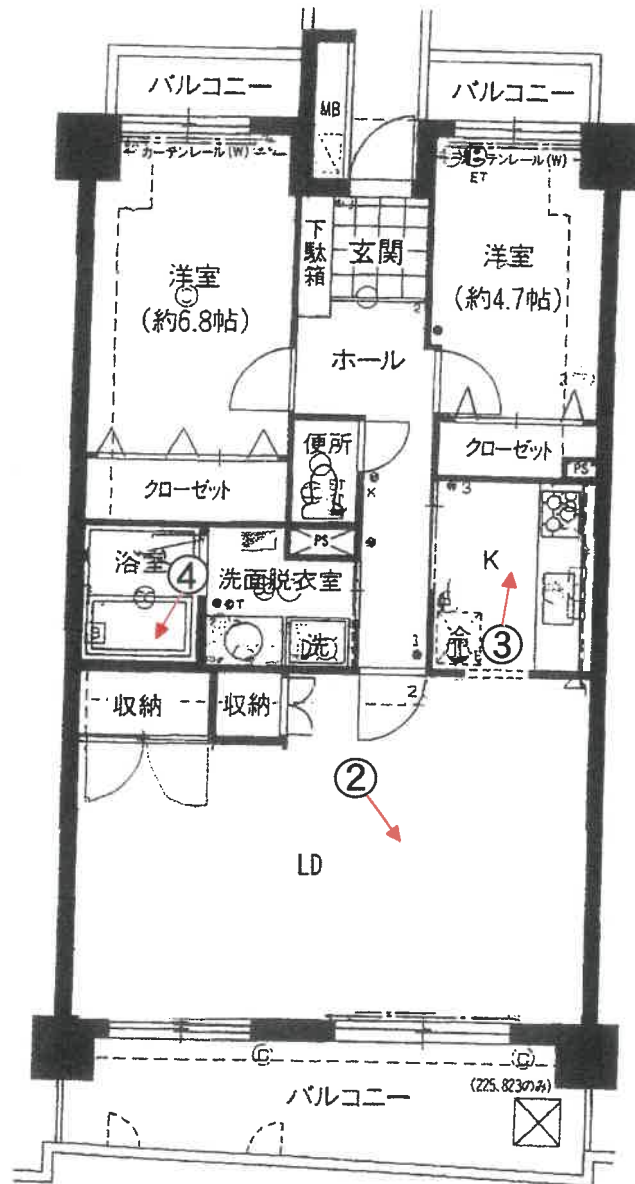
(2/2)

請求番号：2-2

間取図



↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件建物(1棟)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

令和8年(ケ)第18号
令和8年4月27日現地調査
令和8年5月12日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
福 山 道 和

第1 評価額

番号	評価額
1	金 11,090,000 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	春日市大谷九丁目40番地	
	建物の名称	シティパル春日セントレ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	大谷九丁目40番の323	
	建物の名称	323号	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	4階部分 72.60 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	春日市大谷九丁目40番	
	地目	宅地	
地積	14,185.56 m ²		
(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	7,641 / 2,490,551		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 (81.99m²) 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	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)	JR鹿児島本線「春日」駅の南西方、約1.9km。 西鉄バス「一の谷一丁目」停留所の東方、約280m。 (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、県道板付牛頸筑紫野線(通称「いけいけ通り」)の背後に戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% 地域指定なし 第一種15m高度地区、居住誘導区域、都市機能誘導区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	14,185.56㎡ (登記地積) やや不整形 (概ね公図のとおり) 約160m ・ 約140m 二方路 敷地内に段差がある。
接面道路の状況	西側で幅員約7mの舗装市道と概ね等高に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当) 北東側で幅員約6mの舗装市道と概ね等高に接面。 (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である。	
特記事項	①周知の埋蔵文化財包蔵地(原田A遺跡)の指定はあるが既に調査済で届出は不要である。 ②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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シティパル春日セントレ
建物の用途	共同住宅（総戸数 294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4年12月9日 経過年数 約 34年 経済的全耐用年数 約 40年 経済的残存耐用年数 約 6年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 合計床面積 25,904.10 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼等 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 10基 駐車場 あり (賃貸286台分) 集会所 あり 管理人室 あり その他 集合郵便受、オートロック等
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、保守管理状態は普通である。
特記事項	目的建物は現行の高度地区規制（第一種15m高度地区）に抵触している。しかし、目的建物は平成8年に高度地区規制の見直し以前に建てられた既存不適格建築物であるので、建物の存続期間は現況での継続利用が可能である。よって、既存不適格に係わる建物の減価は不要と考える。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階部分の 中間部屋 (東面採光)
床 面 積	登記記載 72.60㎡ 固定資産税評価証明書上 81.99㎡
間 取 り	2LDK 、バルコニー約14㎡ (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、ガス、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	普通 大きな損傷等は見られない。
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日照は概ね良好、眺望は普通。 ②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。 ③所有者によれば、目的物件を購入した時に風呂・キッチン・フ ローリング・壁クロス等のリフォームを行った。

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	81.99	0.23	5,850,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.23 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.23$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 34 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/㎡)	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
151,000	0.87	14,185.56	1.00	7,641 / 2,490,551	5,720,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 148,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{98} & = & 151,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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: 方位(南向) 1.04

*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・・・ 二方路 1.03 × やや不整形 0.95 × 規模大 0.90 × 敷地内段差 0.99 = 0.87

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
5,850,000	5,720,000	0.96	11,110,000

ウ 個別格差・・・ 一棟のマンション内における階層・位置・品等、専有部分の保守管理の状況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
215,000	0.96	72.60	14,980,000

- 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、次表のと通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	11,110,000	1.00	11,110,000	10%
② 比準価格	14,980,000	1.00	14,980,000	90%
調整後の価格	14,590,000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	14,590,000円	1.00	0.80	0.95	0	11,090,000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

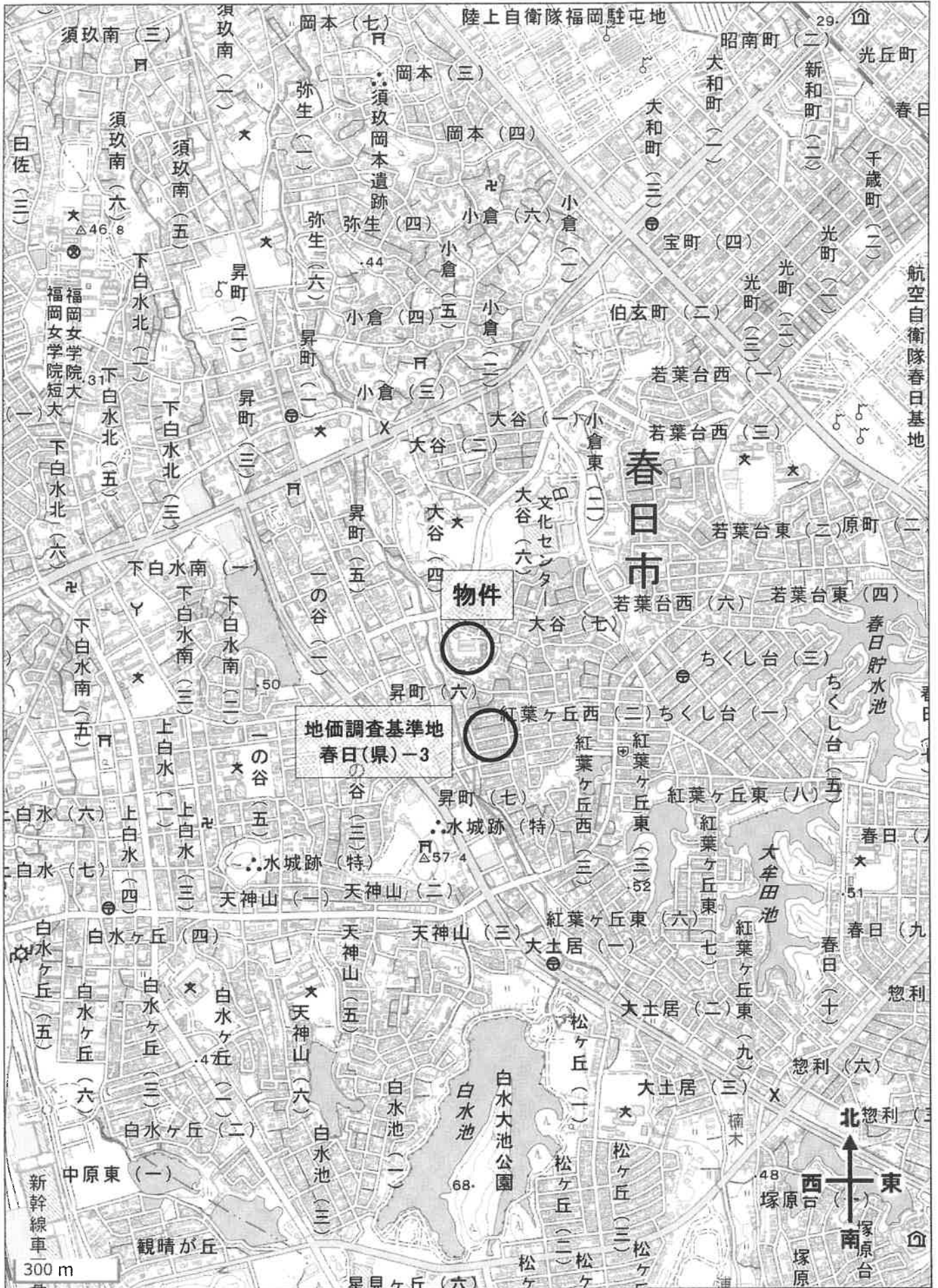
基準地標準価格 : 基準地 「春日(県)-3」
所 在 : 春日市紅葉ヶ丘西6丁目105番
住 居 表 示 : —
価 格 : 148,000 円/㎡ (対前年変動率 4.2%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 221 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約6.2m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「春日」駅の南西方、道路距離2.3km。
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60% 、容積率 150%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 間取図	1 葉
3 現況写真	2 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



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

