

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 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。

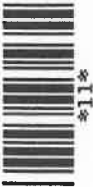
## 記

|                                                                        |                                       |                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                   | 令和 7 年 8 月 27 日から<br>令和 7 年 9 月 3 日まで |                                                                                                                             |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所                            | 令和 7 年 9 月 9 日 午前 9 時 30 分<br>福岡地方裁判所売却場                                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所                            | 令和 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 50 分<br>福岡地方裁判所第 4 民事部                                                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       |                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                       |                                                                                                                             |



\*513\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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    | 15,300,000<br>12,240,000 |          | 3,060,000  | 57,236   | 9,277    |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日市桜ヶ丘二丁目 19 番地 1

建物の名称 エバーライフ井尻駅南

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜ヶ丘二丁目 19 番 1 の 510

建物の名称 510 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 66.86 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 春日市桜ヶ丘二丁目 19 番 1

地 目 宅地

地 積 7522.05 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 1353005 分の 6686



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8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

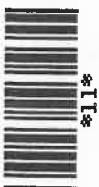
なし

### 《 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。



## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 春日市桜ヶ丘二丁目19番地1

建物の名称 エバーライフ井尻駅南

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜ヶ丘二丁目19番1の510

建物の名称 510号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 66.86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 春日市桜ヶ丘二丁目19番1

地 目 宅地

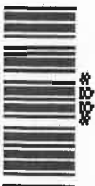
地 積 7522.05平方メートル

## (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 1353005分の6686



令和 7 年(分)第 7 7 号  
令和 7 年 5 月 2 7 日受理  
令和 7 年 6 月 23 日提出

## 現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 吉 田 保 人

(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 春日市桜ヶ丘二丁目 19 番地 1

建物の名称 エバーライフ井尻駅南

#### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 桜ヶ丘二丁目 19 番 1 の 510

建物の名称 510 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 66.86 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 春日市桜ヶ丘二丁目 19 番 1

地 目 宅地

地 積 7522.05 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 1353005 分の 6686

(区分所有建物用1)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                         |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |                                                                                                                                                         |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> </div>                              |                                                                                                                                                         |
| 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<br>上記の者が本件建物を 居宅 として使用している<br><br><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<br>管理費 5,940円<br>修繕積立金 6,560円<br>水道料 実費                                                                                                                                                                               | 令和 7 年 6 月 4 日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分まで<br>計 円 (損害金含む)<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理会社等            | 株式会社穴吹ハウジングサービス                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                         |
| 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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり<br><input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり                                                          |                                                                                                                                                         |
| 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 )<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div>            |                                                                                                                                                         |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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"/> 建物配置図のとおり                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                         |

| 関 係 人 の 陳 述 等       |                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                        |
| ■所有者方入室者            | <p>1 本件建物には、所有者夫婦が債務者と居住しています。債務者は所有者の子です。</p> <p>2 本件建物は、約10年位前に、床のフローリングの張り替え等を行っています。現在の所、破損箇所はないと思います。水漏れや雨漏り及び白蟻被害等はありません。</p> <p>3 熱源は都市ガスです。</p> <p>4 本件建物内に存する物は所有者及び家族の所有です。</p> <p>5 駐車場は使用していません。</p> |

## 執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、建物図面（各階平面図）及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、所有者が居宅として占有するものと認めた。
- 3 本件敷地権の目的である土地は、本件建物が存するマンションの敷地として使用され、公衆用道路（地番1206番3等）に接道している。

(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            |
| R7年5月27日（火）<br>10：30－10：40 | 執行官室        | 建物図面請求（春日市役所）          |
| R7年5月27日（火）<br>15：00－15：20 | 福岡法務局久留米支局  | 公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領 |
| R7年5月28日（水）<br>12：30－13：00 | 物件所在地       | 所在確認，所有者方入室者と面談及び写真撮影  |
| R7年6月2日（月）<br>11：50－12：00  | 執行官室        | 管理会社に対し管理費等の照会書をFAX送信  |
| R7年6月9日（月）<br>11：25－11：45  | 物件所在地       | 立入調査，所有者方入室者と面談及び写真撮影  |
| R 年 月 日（ ）<br>： - ：        |             |                        |
| R 年 月 日（ ）<br>： - ：        |             |                        |

（特記事項）

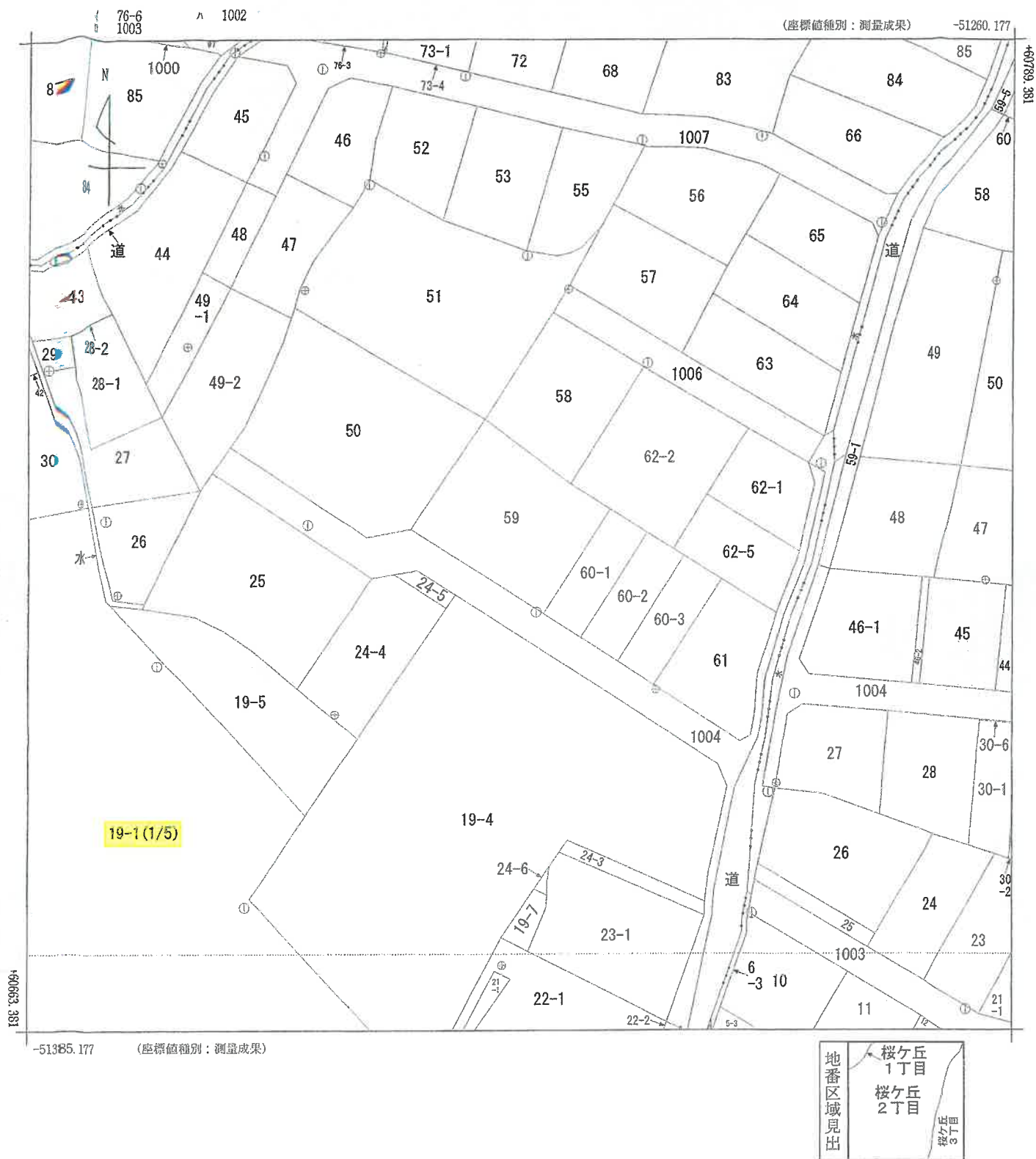
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

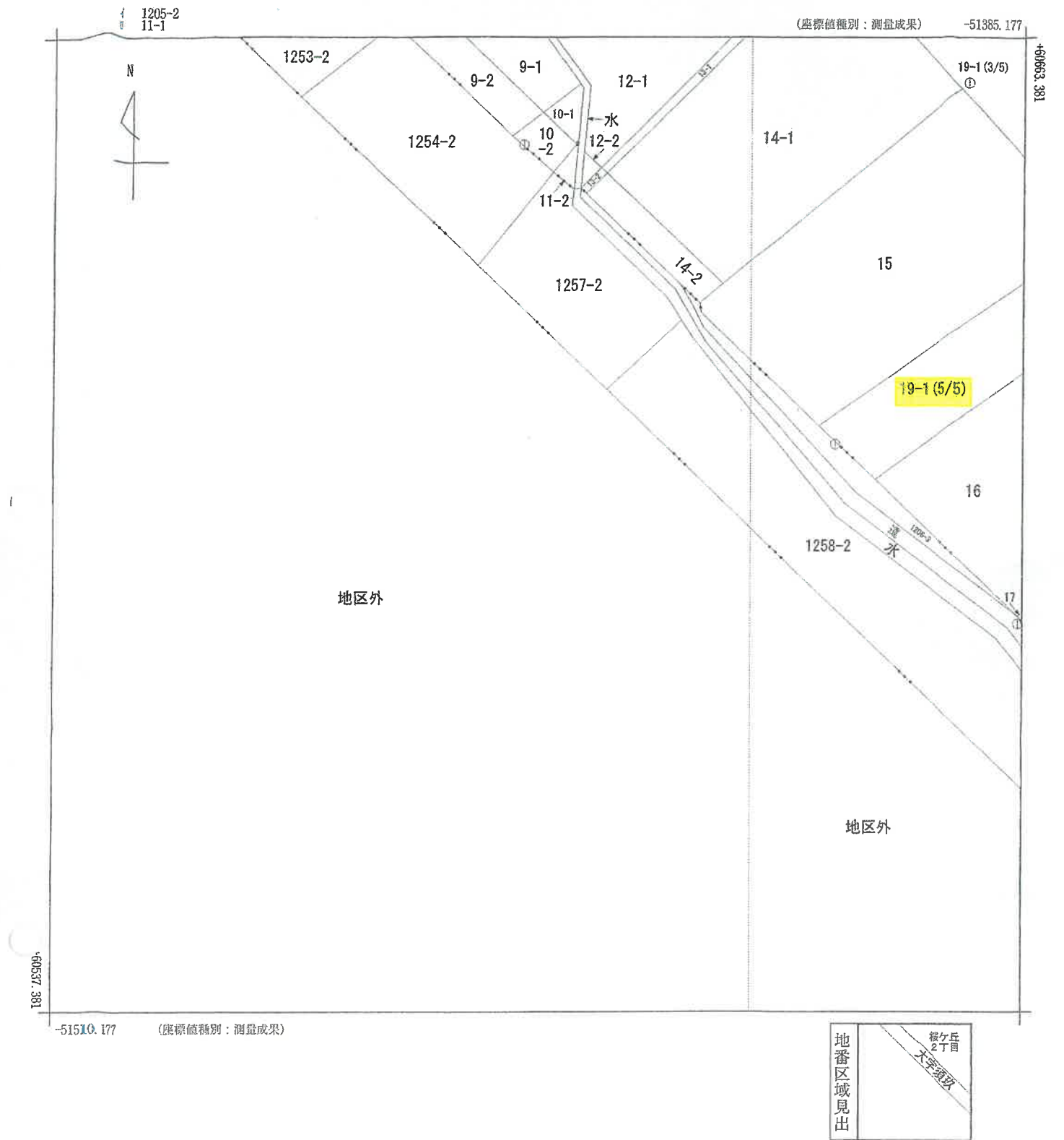
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐





公用



|       |         |           |    |           |           |            |                       |      |      |     |
|-------|---------|-----------|----|-----------|-----------|------------|-----------------------|------|------|-----|
| 請求部   | 所在      | 春日市桜ヶ丘二丁目 |    |           |           |            | 地番                    | 19番1 |      |     |
| 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(法第14条第1項)国調法19-5指定 |      | 種類   | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成20年3月 |           |    |           | 備付年月日(原図) | 平成21年7月10日 |                       |      | 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。

(福岡法務局筑紫支局管轄)

令和7年5月27日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号 12-1

(3/4)

(8枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用



公用

令和7年5月27日 福岡法務局久留米支局

(10枚目)

請求番号: 12-2

710032

圖  
恒

家塾

春日市桜ヶ丘2丁目1,9番地1

建物の所在

水路

道路

建築物の存する部分 510号 建物番号

1-1

1-2

1-3

1-4

1-5

1-6

1-7

1-8

1-9

1-10

1-11

1-12

1-13

1-14

1-15

1-16

1-17

1-18

1-19

1-20

1-21

1-22

1-23

1-24

1-25

1-26

1-27

1-28

1-29

1-30

1-31

1-32

1-33

1-34

1-35

1-36

1-37

1-38

1-39

1-40

1-41

1-42

1-43

1-44

1-45

1-46

1-47

1-48

1-49

1-50

1-51

1-52

1-53

1-54

1-55

1-56

1-57

1-58

1-59

1-60

1-61

1-62

1-63

1-64

1-65

1-66

1-67

1-68

1-69

1-70

1-71

1-72

1-73

1-74

1-75

1-76

1-77

1-78

1-79

1-80

1-81

1-82

1-83

1-84

1-85

1-86

1-87

1-88

1-89

1-90

1-91

1-92

1-93

1-94

1-95

1-96

1-97

1-98

1-99

1-100

1-101

1-102

1-103

1-104

1-105

1-106

1-107

1-108

1-109

1-110

1-111

1-112

1-113

1-114

1-115

1-116

1-117

1-118

1-119

1-120

1-121

1-122

1-123

1-124

1-125

1-126

1-127

1-128

1-129

1-130

1-131

1-132

1-133

1-134

1-135

1-136

1-137

1-138

1-139

1-140

1-141

1-142

1-143

1-144

1-145

1-146

1-147

1-148

1-149

1-150

1-151

1-152

1-153

1-154

1-155

1-156

1-157

1-158

1-159

1-160

1-161

1-162

1-163

1-164

1-165

1-166

1-167

1-168

1-169

1-170

1-171

1-172

1-173

1-174

1-175

1-176

1-177

1-178

1-179

1-180

1-181

1-182

1-183

1-184

1-185

1-186

1-187

1-188

1-189

1-190

1-191

1-192

1-193

1-194

1-195

1-196

1-197

1-198

1-199

1-200

1-201

1-202

1-203

1-204

1-205

1-206

1-207

1-208

1-209

1-210

1-211

1-212

1-213

1-214

1-215

1-216

1-217

1-218

1-219

1-220

1-221

1-222

1-223

1-224

1-225

1-226

1-227

1-228

1-229

1-230

1-231

1-232

1-233

1-234

1-235

1-236

1-237

1-238

1-239

1-240

1-241

1-242

1-243

1-244

1-245

1-246

1-247

1-248

1-249

1-250

1-251

1-252

1-253

1-254

1-255

1-256

1-257

1-258

1-259

1-260

1-261

1-262

1-263

1-264

1-265

1-266

1-267

1-268

1-269

1-270

1-271

1-272

1-273

1-274

1-275

1-276

1-277

1-278

1-279

1-280

1-281

1-282

1-283

1-284

1-285

1-286

1-287

1-288

1-289

1-290

1-291

1-292

1-293

1-294

1-295

1-296

1-297

1-298

1-299

1-300

1-301

1-302

1-303

1-304

1-305

1-306

1-307

1-308

1-309

1-310

1-311

1-312

1-313

1-314

1-315

1-316

1-317

1-318

1-319

1-320

1-321

1-322

1-323

1-324

1-325

1-326

1-327

1-328

1-329

1-330

1-331

1-332

1-333

1-334

1-335

1-336

1-337

1-338

1-339

1-340

1-341

1-342

1-343

1-344

1-345

1-346

1-347

1-348

1-349

1-350

1-351

1-352

1-353

1-354

1-355

1-356

1-357

1-358

1-359

1-360

1-361

1-362

1-363

1-364

1-365

1-366

1-367

1-368

1-369

1-370

1-371

建築物の存する部分  
建築物番号  
階号  
5105

|    |        |
|----|--------|
| 縮尺 | 1/1000 |
|----|--------|

申請人

尺 縮 1/250

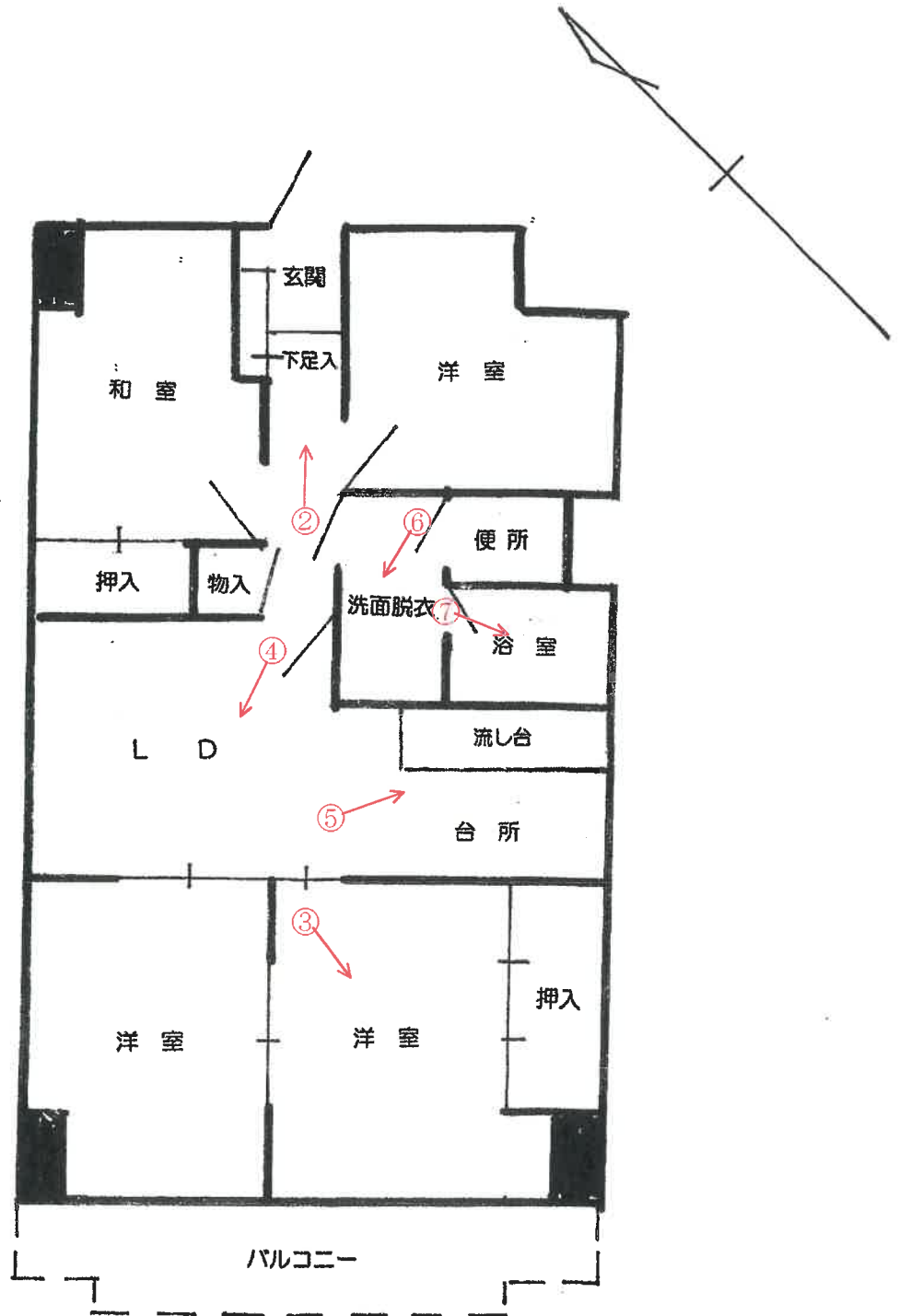
昭和40年6月5日(製作)

作製者

○→写真撮影位置・方向を示す

|        |       |   |            |
|--------|-------|---|------------|
| 10. 22 | 6. 50 | = | 42.6090    |
| 5. 22  | 1. 00 | = | 5. 2200    |
| 5. 22  | 2. 50 | = | 13. 6090   |
| 5. 22  | 0. 67 | = | 3. 4974    |
|        | 合計    |   | 66. 9662 m |

△



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ① )

物件1 建物の存するマンション



(写真 ② )



玄関

(写真 ③ )



洋室

(写真 ④ )



LD

(写真 ⑤ )



台所

(写真 ⑥ )



洗面脱衣

(写真 ⑦ )



浴室

令和 7 年（ケ）第 77 号  
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 27 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
松 本 忠 人

## 第1 評 価 額

| 番 号 | 評 価 額          |
|-----|----------------|
| 1   | 金 15,300,000 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<br>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               | 春日市片桜ヶ丘二丁目19番地1           |           |
|                                                                                                                                                                                                        | 建 物 の 名 称         | エバーライフ井尻駅南                |           |
|                                                                                                                                                                                                        | (専有部分の建物の表示)      |                           |           |
|                                                                                                                                                                                                        | 家 屋 番 号           | 桜ヶ丘二丁目19番1の510            |           |
|                                                                                                                                                                                                        | 建 物 の 名 称         | 510号                      |           |
|                                                                                                                                                                                                        | 種 類               | 居 宅                       |           |
|                                                                                                                                                                                                        | 構 造               | 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建          |           |
|                                                                                                                                                                                                        | 床 面 積             | 5階部分 66.86 m <sup>2</sup> |           |
|                                                                                                                                                                                                        | (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       | 春日市片桜ヶ丘二丁目19番1            |           |
|                                                                                                                                                                                                        | 地 目               | 宅 地                       |           |
|                                                                                                                                                                                                        | 地 積               | 7,522.05 m <sup>2</sup>   |           |
|                                                                                                                                                                                                        | (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                                                                                                                                                                                            | 6,686 / 1,353,005 |                           |           |
| 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                |                   |                           |           |
| <div>・ 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 (77.54m<sup>2</sup>) を採用した。</div> <div>・ 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、公図・地積測量図を参考に現地踏査のうえ、そ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。</div> |                   |                           |           |
| 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<br>(直線距離)                                                 | 西鉄天神大牟田線「井尻」駅の南東方、約820m。<br>西鉄バス「福岡徳洲会病院」停留所のほぼ北方、約230m。<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                |                                  |
| 付 近 の 状 況                                                           | 県道沿いの路線商業地域背後に一般住宅、マンション、アパート等が存する既成住宅地域。<br>なお、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<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区分                                                                                                                                                                                                                 | 市街化区域                            |
|                                                                     | 用途地域                                                                                                                                                                                                                   | 準工業地域                            |
|                                                                     | 建ぺい率                                                                                                                                                                                                                   | 60%                              |
|                                                                     | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                  | 200%                             |
|                                                                     | 防火規制                                                                                                                                                                                                                   | 無                                |
|                                                                     | その他                                                                                                                                                                                                                    | 第一種20m高度地区、桜ヶ丘地区地区計画、<br>居住誘導区域内 |
| 画 地 条 件                                                             | 規 模                                                                                                                                                                                                                    | 7,522.05㎡ (登記地積)                 |
|                                                                     | 形 状                                                                                                                                                                                                                    | 不整形 (別添「建物図面・各階平面図(縮小)」参照。)      |
|                                                                     | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                  | 敷地部分の間口約200m・敷地部分の奥行約65m         |
|                                                                     | 接道関係                                                                                                                                                                                                                   | 二方路地                             |
|                                                                     | そ の 他                                                                                                                                                                                                                  | 南西側道路とは進入路により出入りが確保されている。        |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                    | 南西側で幅員約16m両側歩道付舗装県道に、北東側で幅員約6m舗装市道に、いずれもほぼ等高に接面(いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当)。なお、南東側も接道しているが、やや長い隅切りに相当する部分である。                                                                                                              |                                  |
| 土地の利用状況<br>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<br>ガス配管 : あり<br>下水道 : あり<br><br>(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                                                             | ・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、周知の埋蔵文化財の包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。                                                                                                                                              |                                  |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                  |                                                                                                                                                                                  |                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| マンション名           | エバーライフ井尻駅南                                                                                                                                                                       |                                |
| 建物の用途            | 共同住宅 (総戸数 205 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)                                                                                                                                                                      | 昭和60年5月4日                      |
|                  | 経過年数                                                                                                                                                                             | 約 40 年                         |
|                  | 経済的全耐用年数                                                                                                                                                                         | 約 40 年                         |
|                  | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                        | 約 0 年                          |
| 構造               | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建                                                                                                                                                               |                                |
|                  | 合計床面積                                                                                                                                                                            | 15,643.33 m <sup>2</sup> (登記上) |
| 仕様               | 外壁                                                                                                                                                                               | 小口タイル 吹付タイル ほか                 |
|                  | 床                                                                                                                                                                                | タイル貼 クッションシート ほか               |
| 設備等              | エレベータ                                                                                                                                                                            | 3基 (うち1基は荷物等用)                 |
|                  | 駐車場                                                                                                                                                                              | 144台分 (賃貸)                     |
|                  | 集会所                                                                                                                                                                              | あり                             |
|                  | 管理人室                                                                                                                                                                             | あり                             |
|                  | その他                                                                                                                                                                              | オートロック、駐輪場                     |
| 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。                                                                                                                                                        |                                |
| 特記事項             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ファミリータイプの大型マンションで、維持管理は良好である。</li> <li>・一棟の建物は、登記地積と登記床面積により計算すると、基準容積率を超過しているが、建築基準法の規定（駐車場・共用部分等による緩和）を考慮すると超過ではないものと判断される。</li> </ul> |                                |

(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                    | 5 階部分の中間区画（南西面・北東側の一部面採光）                                                                                                                                                                  |
| 床 面 積                  | 登記記載 66.86㎡<br>固定資産税評価証明書上 77.54㎡                                                                                                                                                          |
| 間 取 り                  | 4 L D K、バルコニー（計約9㎡）<br>(別添「間取図」参照。)                                                                                                                                                        |
| 仕 様                    | 天 井 ビニールクロス貼 合板 ほか<br>床 フローリング 畳 ほか<br>内 壁 ビニールクロス貼 ほか<br>設 備 電気設備、給排水設備 ガス 等                                                                                                              |
| 保守管理の状態                | 特記事項参照                                                                                                                                                                                     |
| 管 理 費 等                | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                                                                           |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                                                                           |
| 特 記 事 項                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・10年位前にバリアフリー対応のためリフォームしており、バルコニー側の洋室2部屋は和室から変更され、経年に比して保守管理状況は総じて良好と認められる。</li> <li>・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。</li> </ul> |

## 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/㎡)<br>ア | 床面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----------------|-------------|----------|------------------|
| 340,000         | 77.54       | 0.12     | 3,160,000        |

【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、かつ、駐車場等を考慮して査定した。

#### 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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.10 \times 1.20 = 0.12$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 40 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 + 20% (専有部分の特記事項等考慮)

## (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<br>(円/㎡) | 個別格<br>格 差 | 地 積<br>(㎡) | 建 付<br>減 価 | 敷地権割合             | 敷地権価格<br>(円) |
|-----------------|------------|------------|------------|-------------------|--------------|
| ア               | イ          | ウ          | エ          | オ                 | ア×イ×ウ×エ×オ    |
| 226,000         | 0.98       | 7,522.05   | 1.00       | 6,686 / 1,353,005 | 8,230,000    |

ア 標準画地価格・・・公示地「春日－12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 228,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{103} & = & 226,000\text{円/㎡} \end{array}$$

\*時点修正：近時の状況等に留意して公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を査定した。

\*標準化補正：角地 1.02

\*地域格差：街路条件 1.03 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 1.03

イ 個別格差・・・・・・二方路（注） 形状 個別格差  
1.05 × 0.93 = 0.98

（注）県道との二方路である点を考慮。

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<br>(円) | 敷地権価格<br>(円) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | 積算価格<br>(円) |
|----------------|--------------|----------------------|-------------|
| ア              | イ            | ウ                    | (ア+イ)×ウ     |
| 3,160,000      | 8,230,000    | 1.00                 | 11,390,000  |

個別格差・・・・・・一棟のマンション内における階層・位置等による効用格差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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------------|---------------------------|------------------|----------------------|
| 300,000                | 1.05                      | 66.86            | 21,060,000           |

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： 積算価格の個別格差に、保守管理状況等を考慮して査定。

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<br>試算価格（円）<br>ア | 占有減価<br>修 正<br>イ | 試 算 価 格<br>（円）<br>ア×イ | 調整割合 |
|--------|--------------------------|------------------|-----------------------|------|
| ① 積算価格 | 11,390,000               | 1.00             | 11,390,000            | 20%  |
| ② 比準価格 | 21,060,000               | 1.00             | 21,060,000            | 80%  |
| 調整後の価格 | 19,130,000円              |                  |                       |      |

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

#### (2) 評価額の判定

調整後の価格に持分割合を乗じ、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<br>（円）<br>ア | 市場性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>減価（敷金等）<br>オ | 評 価 額<br>（円）<br>ア×イ×ウ×エーオ |
|----|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| 1  | 19,130,000円        | 1.00            | 0.80             | 1.00                  | 0                      | 15,300,000円               |

イ 市場性修正：補正不要。

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 : 公示地「春日－12」  
所 在 : 春日市日の出町5丁目6番  
住 居 表 示 : 未実施  
価 格 : 228,000 円/㎡ (対前年変動率 + 7.5% )  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 811 ㎡  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域  
接 面 街 路 : 北西側幅員約9m市道 南西側道  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水  
位 置 : JR鹿児島線「南福岡」駅のほぼ西方、道路距離1.2km。  
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200% )

## 第7 附属資料の表示

|   |                |     |
|---|----------------|-----|
| 1 | 位置図            | 2 葉 |
| 2 | 公図(写)          | 4 葉 |
| 3 | 建物図面・各階平面図(縮小) | 1 葉 |
| 4 | 間取図            | 1 葉 |
| 5 | 現況写真           | 2 葉 |

(BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照)

以 上



