

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 26 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

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 9 月 10 日から 令和 7 年 9 月 17 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所小倉支部第 1 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、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。	
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 26 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	13,660,000 10,928,000		2,732,000	102,099	22,490
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区西鳴水二丁目 54番地3

建物の名称 サンパーク西鳴水

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西鳴水二丁目 54番3の1303

建物の名称 1303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 80.18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 北九州市八幡西区西鳴水二丁目54番3

地 目 宅地

地 積 8946.55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 1205917分の8355



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 上記各種「詳細説明」は当庁物件閲覧室に別ファイルとして備え付けています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区西鳴水二丁目 54 番地 3

建物の名称 サンパーク西鳴水

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西鳴水二丁目 54 番 3 の 1303

建物の名称 1303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 80.18 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 北九州市八幡西区西鳴水二丁目 54 番 3

地 目 宅地

地 積 8946.55 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 1205917 分の 8355



令和7年(ケ)第45号
令和7年6月10日受理
令和7年7月7日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 馬場 敏 幸 (印)

(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 北九州市八幡西区西鳴水二丁目 54 番地 3

建物の名称 サンパーク西鳴水

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西鳴水二丁目 54 番 3 の 1303

建物の名称 1303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 80.18 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 北九州市八幡西区西鳴水二丁目 54 番 3

地 目 宅地

地 積 8946.55 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 1205917 分の 8355

(区分所有建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	北九州市八幡西区西鳴水二丁目2番30—1303号	
建 物	物件1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管 理 費 4, 1 8 0 円 修繕積立金 8, 3 6 0 円 駐車場 8, 0 0 0 円	令和7年6月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年6月分 計20, 540円 ☐ 不明
管理会社等	(株)クローバー管理	
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 ☐ 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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 北九州市上下水道局職員	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 A 契約日 平成19年4月27日 現在契約中
■ 管理会社社員	本件建物の管理費等及びその滞納額は2枚目のとおりです。
■ 所有者	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペット（犬）一匹を飼っています。 ペットによる損傷等はありません。 3 本件建物の壁に一箇所だけ穴があいていますが、その他は傷んだことはありません。

(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

- 本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、北九州市所有の道路（地番54-13）に接道している。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述、立入調査の結果から2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物内には壁に一箇所の穴が認められたが、その他には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
- 本件マンションの駐車場に関する情報は次のとおり
駐車場の有無 有り（賃貸方式、空き無し）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

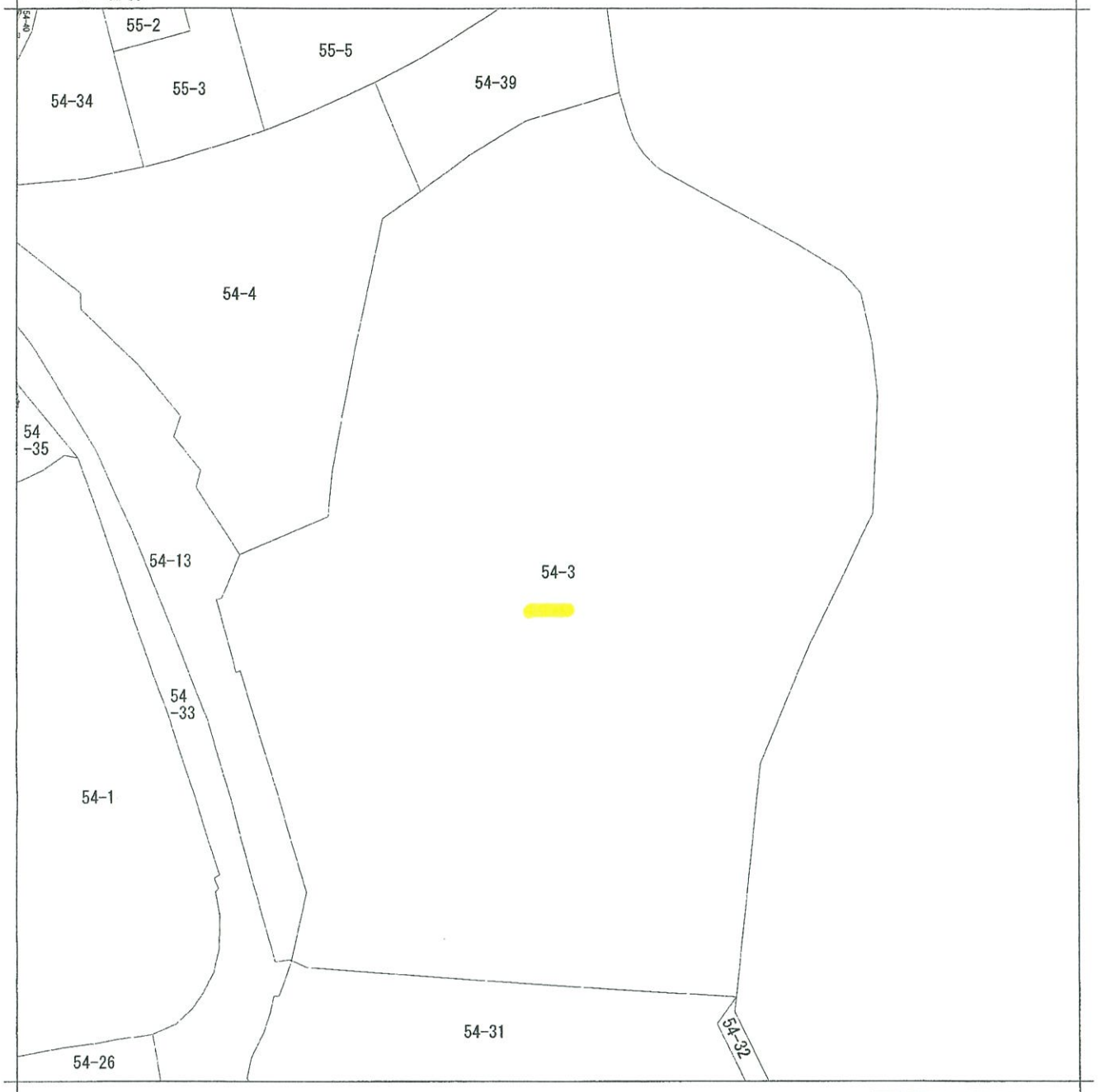
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 6月10日 (火) 16:20 - 16:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 6月10日 (火) 16:30 - 16:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 6月11日 (水) 10:00 - 10:20	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 6月11日 (水) 11:00 - 11:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 6月12日 (木) 8:30 - 8:40	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 6月30日 (月) 9:20 - 10:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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。 ☐		

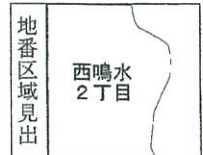
(注)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

イ 54-36
54-33

ハ 54-33



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	北九州市八幡西区西鳴水二丁目				地番	54番3			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月11日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：9-10
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成17年3月29日

平 昭 年 月 日 登 記

102623

平成17年3月29日登記 前 54-3 後・新 地 積 測 量 図

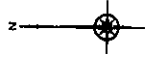
地 番 54-3

土地の所在 北九州市八幡西区西鳴水二丁目

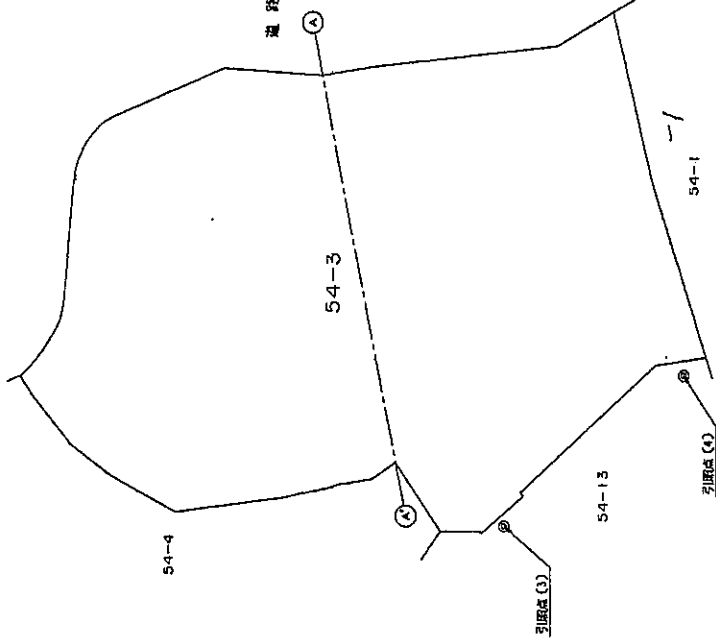
引張図関係 (全図紙 裏表)			
地籍点	引張点(4)	後視点	引張点(3)
X座標 94198.973	94233.956		94198.973
Y座標 21091.859	-21091.859		-21063.595
測 点 内 角 距 離			
K.1-1	180-46-18	5.527	
K.1-2	57-16-31	5.841	
K.1-3	4-23-34	39.500	
K.1-4	3-10-58	38.466	
K.1-5	2-02-19	49.390	
K.1-6	2-40-59	49.455	
K.20	7-12-29	55.789	
K.21	22-41-39	58.409	
K.22	21-06-19	65.646	
K.23	21-53-32	69.990	
K.24	21-52-59	72.242	
K.25	22-20-16	77.684	
K.26	22-28-32	80.951	
K.27	24-19-16	102.291	
K.28	24-38-14	102.858	
K.29	29-12-04	113.075	
K.30	32-35-14	120.289	
K.31	36-58-47	127.025	
K.32	38-35-15	129.351	
K.32-1	38-59-56	128.250	
K.32-2	39-32-52	126.982	
K.32-3	40-10-58	125.629	
K.32-4	41-05-22	124.451	
K.32-5	41-54-56	123.413	
K.32-6	42-41-21	122.555	
K.32-7	43-32-11	121.949	
K.32-8	44-20-55	121.668	
K.32-9	45-20-06	121.574	
K.32-10	55-02-07	124.091	
K.32-11	55-53-01	124.580	
K.32-12	56-41-01	124.590	
K.32-13	57-31-39	124.676	
K.32-14	58-22-20	124.508	
K.32-15	59-12-39	124.216	
K.32-16	59-58-05	123.751	
K.32-17	60-49-00	123.029	
K.32-18	61-27-53	122.302	
K.33	61-59-31	121.373	
K.34	71-16-40	106.340	
K.35	77-13-05	89.938	
K.36	82-38-20	83.217	
K.37	91-00-04	74.915	
K.38	106-52-27	66.406	
K.39	117-14-06	69.393	
K.40	119-17-30	55.176	

引張図関係 (全図紙 裏表)			
地籍点	引張点(3)	後視点	引張点(4)
X座標 94233.956	94198.973		94198.973
Y座標 21091.859	-21063.595		-21063.595
測 点 内 角 距 離			
K.1-1	0-05-04	50.507	
K.1-2	353-17-54	42.110	
K.1-3	353-52-34	7.724	
K.1-4	342-00-05	6.912	
K.1-5	201-51-46	4.718	
K.1-6	207-38-34	4.990	
K.20	214-01-32	12.510	
K.21	248-26-06	24.231	
K.22	237-51-53	27.084	
K.23	232-35-07	32.837	
K.24	230-40-39	34.806	
K.25	227-41-27	39.924	
K.26	226-03-38	42.977	
K.27	221-08-08	64.041	
K.28	221-28-17	64.747	
K.29	225-45-32	77.004	
K.30	228-58-21	85.878	
K.31	233-31-22	95.026	
K.32	235-10-23	96.281	
K.32-1	235-52-39	97.493	
K.32-2	236-47-13	96.639	
K.32-3	237-47-14	95.959	
K.32-4	239-10-13	95.254	
K.32-5	240-25-22	94.828	
K.32-6	241-30-26	94.547	
K.32-7	242-39-45	94.561	
K.32-8	243-42-19	94.864	
K.32-9	244-54-45	95.474	
K.32-10	255-35-17	104.997	
K.32-11	256-28-07	105.914	
K.32-12	257-18-21	106.722	
K.32-13	258-12-31	107.451	
K.32-14	259-09-15	107.944	
K.32-15	260-06-38	108.318	
K.32-16	261-00-26	108.470	
K.32-17	262-02-43	108.455	
K.32-18	262-52-06	108.283	
K.33	263-36-07	107.829	
K.34	276-08-51	101.295	
K.35	285-57-32	91.225	
K.36	292-34-44	89.382	
K.37	301-42-56	88.052	
K.38	315-19-05	90.371	
K.39	321-11-57	98.466	
K.40	333-44-34	69.346	

全 図



1/3



作 製 者 士

平成17年3月18日作製

申 請 人

縮尺 1/1000

公用

英明神武

電話號碼：9-11

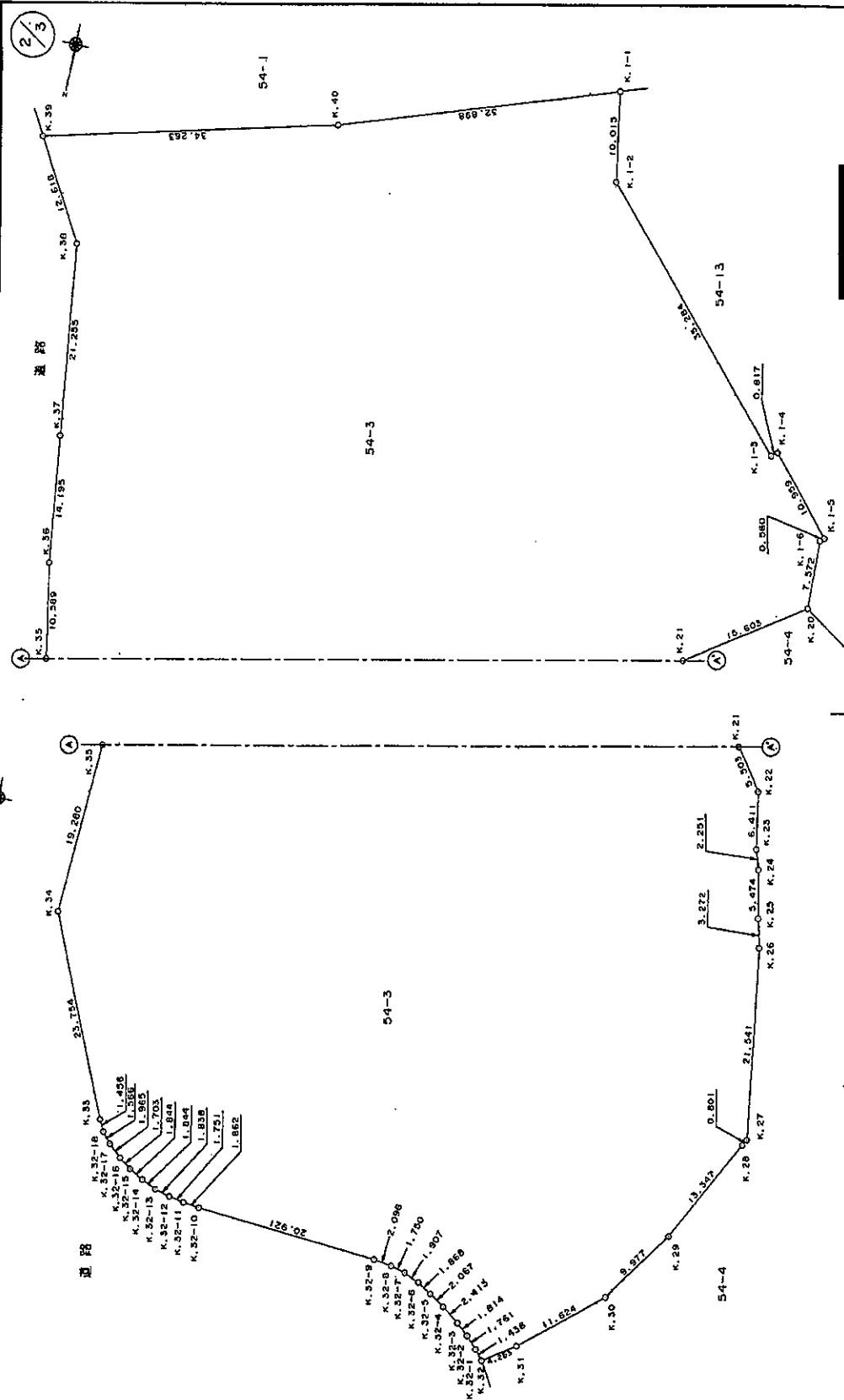
(8枚目)

平成17年3月29日登記
前 54-3 後・新

地積測量圖

地 番 54-3

土地の所在



者數作

平成17年3月18日作製)

人語申

縮尺 1/500

登記年月日：平成17年3月29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7年6月11日 福岡法務局八幡出張所

102825

平 昭 年 月 日 登 記

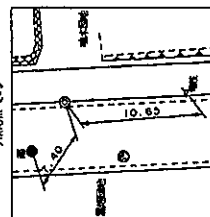
17. 3. 29 前 54-3 後・新
平成17年3月29日登記
地 番 54-3 地 積 測 量 図

土地の所在 北九州市八幡西区西鳴木二丁目

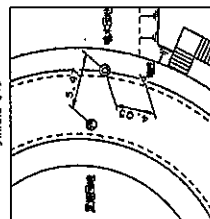
座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
54-3	K.32-16	(四角測量-併用)	94314.487	-21019.202	1.703	59-58
	K.32-17	(四角測量-併用)	94313.147	-21017.765	1.969	58-57
	K.32-18	(四角測量-併用)	94311.950	-21016.755	1.566	57-56
	K.33	(四角測量-併用)	94310.659	-21016.081	1.456	56-55
	K.34	(四角測量-併用)	94288.825	-21006.722	23.764	55-54
	K.35	(四角測量-併用)	94269.581	-21007.888	19.280	54-53
	K.36	(四角測量-併用)	94259.143	-21006.109	10.589	53-51
	K.37	(四角測量-併用)	94245.038	-21004.517	14.195	51-50
	K.38	(四角測量-併用)	94223.926	-21002.056	21.255	50-49
	K.39	(四角測量-併用)	94213.059	-20995.646	12.618	49-48
	K.40	(四角測量-併用)	94204.872	-21028.917	34.263	48-1
	K.1-1	(四角測量-併用)	94194.628	-21080.179	32.898	1-101
併用積算			17893.104062			
面積			8946.5520310			
地積			8946.55			
式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1)(Y_1+Y_2)$						

引張点 (3)



引張点 (4)



座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
54-3	K.1-1	(四角測量-併用)	94194.628	-21080.179	10.015	101-102
	K.1-2	(四角測量-併用)	94204.518	-21061.759	35.284	102-103
	K.1-3	(四角測量-併用)	94230.684	-21085.428	0.817	103-104
	K.1-4	(四角測量-併用)	94230.186	-21086.076	10.959	104-105
	K.1-5	(四角測量-併用)	94238.466	-21093.255	0.560	105-106
	K.1-6	(四角測量-併用)	94238.949	-21092.847	7.572	106-89
	K.20	(四角測量-併用)	94246.420	-21092.942	15.603	89-87
	K.21	(四角測量-併用)	94255.048	-21079.941	5.503	87-86
	K.22	(四角測量-併用)	94259.558	-21083.094	6.411	86-85
	K.23	(四角測量-併用)	94265.886	-21084.121	2.251	85-84
	K.24	(四角測量-併用)	94268.035	-21084.792	5.474	84-83
	K.25	(四角測量-併用)	94273.416	-21085.799	3.272	83-19
	K.26	(四角測量-併用)	94276.502	-21086.546	21.541	19-82
	K.27	(四角測量-併用)	94297.950	-21089.422	0.801	82-81
	K.28	(四角測量-併用)	94298.640	-21089.016	13.347	81-80
	K.29	(四角測量-併用)	94310.416	-21082.734	9.977	80-79
	K.30	(四角測量-併用)	94318.522	-21076.917	11.624	79-43
	K.31	(四角測量-併用)	94325.923	-21067.953	4.283	43-39
	K.32	(四角測量-併用)	94326.321	-21064.404	1.438	39-73
	K.32-1	(四角測量-併用)	94327.223	-21063.476	1.761	73-72
	K.32-2	(四角測量-併用)	94325.948	-21062.261	1.814	72-71
	K.32-3	(四角測量-併用)	94324.773	-21060.879	2.413	71-70
	K.32-4	(四角測量-併用)	94323.337	-21058.940	2.067	70-69
	K.32-5	(四角測量-併用)	94322.220	-21057.201	1.868	69-68
	K.32-6	(四角測量-併用)	94321.267	-21055.594	1.907	68-67
	K.32-7	(四角測量-併用)	94320.531	-21053.835	2.096	67-66
	K.32-8	(四角測量-併用)	94320.100	-21052.139	20.321	66-65
	K.32-9	(四角測量-併用)	94319.792	-21050.066	1.962	65-64
	K.32-10	(四角測量-併用)	94318.203	-21029.205	1.751	64-63
	K.32-11	(四角測量-併用)	94317.958	-21027.359	1.838	63-62
	K.32-12	(四角測量-併用)	94317.640	-21025.637	1.844	62-61
	K.32-13	(四角測量-併用)	94317.150	-21023.866	1.844	61-60
	K.32-14	(四角測量-併用)	94316.393	-21022.184	1.844	60-59
	K.32-15	(四角測量-併用)	94315.500	-21020.571		

作製者

申請人

縮尺

平成17年3月18日作製

登記年月日：平成19年3月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月11日 福岡法務局八幡出張所

(10枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：9-12

登記年月日：平成19年3月5日 登記
家屋番号 西鳴水二丁目54番3の1303
建物の所在 北九州市八幡西区西鳴水二丁目54番地3

各階平面図
103038
各階平面図

写真撮影位置方向

求積表

2.58	×	9.86	=	25.4130
0.36	×	10.32	=	3.7152
2.80	×	8.89	=	27.6920
2.48	×	9.42	=	23.3616
計				80.1818

床面積 80.18㎡

作成者 [Redacted]
(平成19年2月)

申請人 [Redacted]

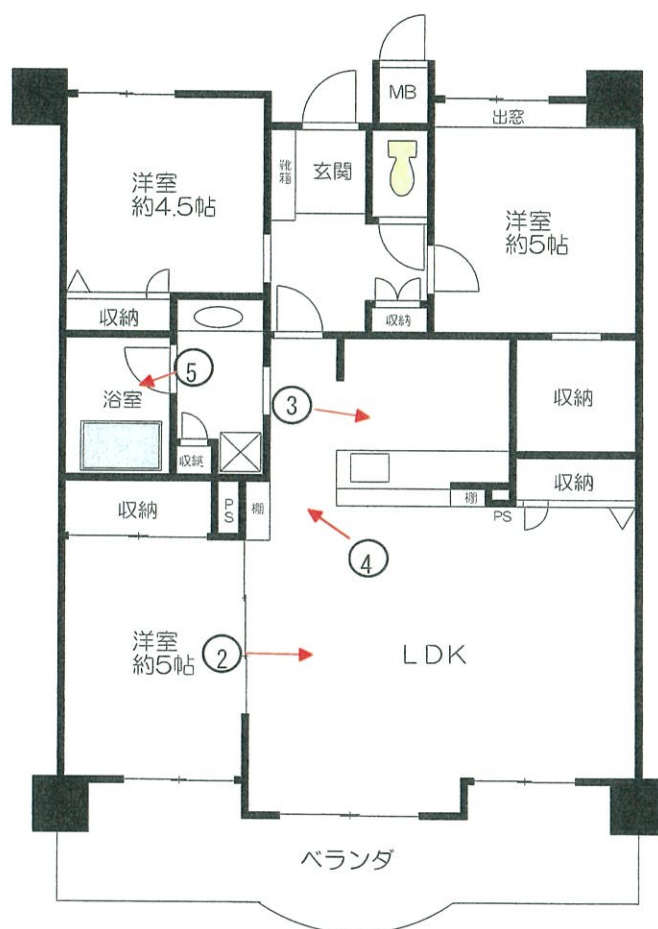
縮尺 1/250

縮尺 1/1000

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

間 取 図

写真撮影位置方向





No. 1

本件マンションの外観を撮影

本件マンション



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

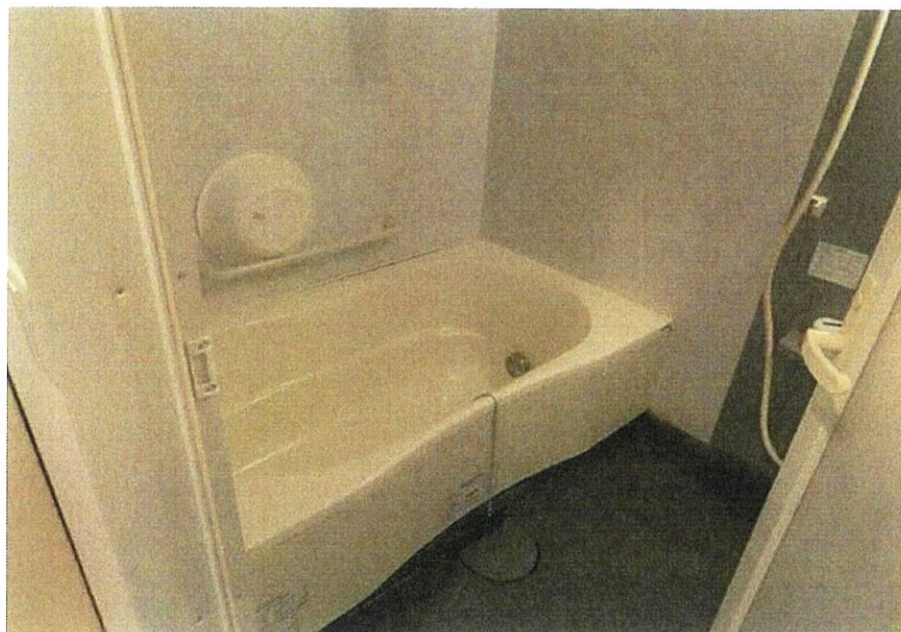
本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影

損傷 (穴)



No. 5

本件建物の室内を撮影

No. _____

令和 7 年（ケ）第 45 号
令和 7 年 6 月 30 日 現地調査
令和 7 年 7 月 7 日 評 価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
境 達 司

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 13,660,000 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	北九州市八幡西区西鳴水二丁目 54番地3	
	建 物 の 名 称	サンパーク西鳴水	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	西鳴水二丁目 54番3の1303	
	建 物 の 名 称	1303	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	13階部分 80.18 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	北九州市八幡西区西鳴水二丁目54番3	
	地 目	宅地	
	地 積	8946.55 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	8355 / 1205917	
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 (85.99m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的である土地の数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、地積測量図があり、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。			
住 居 表 示	北九州市八幡西区西鳴水二丁目2番30-1303号		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「黒崎」駅の南方、約1.6km。 西鉄バス「鳴水」停留所の南方、約220m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	黒崎地区中心市街地の南部に位置する住宅地域であり、共同住宅、低層一般住宅等が見られる。画地の規模・形状に統一性はない。地勢は傾斜を呈している。地域環境等が大きく変化する要因はなく、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。	
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% 防火地域と準防火地域の指定なし 北東部が土砂災害特別警戒区域(土石流)または土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている、宅地造成等工事規制区域ほか
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	8,946.55㎡ (登記地積) やや不整形 (別添「地積測量図(写)」のとおり。) 約56m・約95m 二方路地、宅盤は道路と約2m低位～ほぼ等高～約10m高位。 周囲の多くの部分に傾斜地を内包している。
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約10.5mの舗装市道とほぼ等高～約2m低位に接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。 北側で幅員約3.6mの舗装市道とほぼ等高～約10m高位に接面(建築基準法第42条第2項の道路に該当)。 東側で幅員約3.5mの舗装市道とほぼ等高～約8m高位に接面(建築基準法の道路に該当しない)。	
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」とは引き込みがある場合である。	
特 記 事 項	・現地調査、当事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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・周囲の境界と思われる付近には、縁石等が存している。 ・現時点で周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・土砂災害特別警戒区域(土石流)及び土砂災害警戒区域(土石流)の指定に係る要因は、地域格差の環境条件で価格に反映させる。 ・北側で対面の河川から4mのセットバックを要する。但し、全体に対する面積割合が僅少であり、個別格差には表れない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンパーク西鳴水
建物の用途	共同住宅 (総戸数 154 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19年2月17日 経過年数 約 19 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 21 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 合計床面積 12,381.88 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼り、吹付タイルほか 屋根 陸屋根 その他 特になし
設備等	エレベーター あり (2基) 駐車場 敷地内202台 (賃貸)、駐車場は空き無し。 (管理会社の回答による。) 集会所 あり 管理人室 あり (日勤) その他 オートロック
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	2025年、外壁、屋根、バルコニーの大規模修繕実施中。(管理会社の回答による。)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	13階部分の中間住戸（北面・南面採光）
床 面 積	登記記載 80.18㎡ 固定資産税評価証明書上 85.99㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約13㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス他 床 畳、フローリング他 内 壁 ビニールクロス他 設 備 電気、上下水道、ガス等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	普通（壁に穴があいた箇所があるが、老朽化等の発生の程度は、概ね経年相当である。）
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、その動作を確認できないので、使用可能かどうかについては不明である。 ・室内で小型犬1匹が飼育されているが、特別な汚損等は確認されなかった。

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
280,000	85.99	0.57	13,720,000

【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、これに一棟の建物に係る観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{現価率: } \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.57 \times 1.00 = 0.57$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 19 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% (一棟の建物に係る保守管理状態を補正)

(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
51,700	0.72	8,946.55	1.00	8,355 / 1,205,917	2,310,000

ア 標準画地価格・・・標準地「北九州八幡西-9」の地価公示価格と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 70,000\text{円/㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{138} = & 51,700\text{円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：地価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：補正要因なし 1.00

*地域格差：街路条件 1.00 × 接近条件 1.01 × 環境条件 1.37 × 行政的条件 1.00 = 1.38

イ 個別格差・・・奥行通減 0.90 × やや不整形 0.97 × 傾斜地内包 0.80 × 二方路地 1.03 = 0.72

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
13,720,000	2,310,000	1.06	16,990,000

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層（13階＋6）・位置（中間住戸±0）・品等等（標準的±0）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・品等程度等) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
210,000	1.06	80.18	17,850,000

- 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： 保守管理状態、一棟のマンション内における階層・位置・品等等の効用格差等を考量して査定した。
- 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 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	16,990,000	1.00	16,990,000	50%
② 比準価格	17,850,000	1.00	17,850,000	50%
調整後の価格	17,420,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(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	17,420,000円	1.00	0.80	0.98	0	13,660,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要はない。

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「北九州八幡西-9」
所 在 : 北九州市八幡西区東鳴水4丁目26番2
住 居 表 示 : 「東鳴水4-11-5」
価 格 : 70,000 円/㎡ (対前年変動率 3.7%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 273 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接 面 街 路 : 東 側幅員約 6m市道に接面
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水。
位 置 : J R鹿児島本線「黒崎」駅の南方、道路距離1.6km。
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種中高層住居専用地域(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)	1 葉
3 地積測量図(写)	3 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5 間取図	1 葉
6 写真撮影位置図	1 葉
7 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

