

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 日
福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部
裁判所書記官 白木原 聡 子

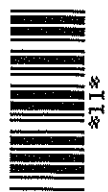
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 1 月 1 1 日から 令和 8 年 1 1 月 1 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 2 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 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 3 3 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 8 年 1 0 月 2 7 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	7,140,000 5,712,000		1,428,000	78,578	17,338



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉南区徳力五丁目 514 番地 1

建物の名称 サンパーク嵐山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 徳力五丁目 514 番 1 の 909

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 73.76 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 北九州市小倉南区徳力五丁目 514 番 1

地 目 宅地

地 積 517.1.28 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 866487 分の 7376

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 2



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 白木原 聡 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】

本件共有者 B 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】

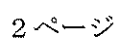
管理費等の滞納あり。

《 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。



-



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 北九州市小倉南区徳力五丁目 514 番地 1

建物の名称 サンパーク嵐山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 徳力五丁目 514 番 1 の 909

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 73.76 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 北九州市小倉南区徳力五丁目 514 番 1

地 目 宅地

地 積 5171.28 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 866487 分の 7376

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 2



令和8年(ケ)第30号
令和8年7月7日受理
令和8年8月18日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小 柳 智 児

(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 北九州市小倉南区徳力五丁目 5 1 4 番地 1

建物の名称 サンパーク嵐山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 徳力五丁目 5 1 4 番 1 の 9 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 3 . 7 6 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 北九州市小倉南区徳力五丁目 5 1 4 番 1

地 目 宅地

地 積 5 1 7 1 . 2 8 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 8 6 6 4 8 7 分の 7 3 7 6

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 2

(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		北九州市小倉南区徳力五丁目１２番１－９０９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	☒ 建物共有者（Ｂ） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 6, 3 8 0 円 修繕積立金 1 1, 9 7 0 円 令和 8 年 6 月 3 0 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年10月分～R8年6月分 計 4 3 3, 8 0 9 円（延滞金を含む） ☐ 不明		
管 理 会 社 等	日本ハウズイング（株）		
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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

目的外土地の概況(その1)(物件 1 関係)		
1	所 在	北九州市小倉南区徳力五丁目
	地 番	5 1 4 番 2
	地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	6 0 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	緑地帯
2	所 在	北九州市小倉南区徳力五丁目
	地 番	5 1 4 番 3
	地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 1 4 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	緑地帯 (一部は駐車場として使用)
3	所 在	北九州市小倉南区徳力五丁目
	地 番	5 1 4 番 4
	地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	緑地帯
4	所 在	北九州市小倉南区徳力五丁目
	地 番	5 1 4 番 5
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 9 2 . 1 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	ごみ置場, 駐車場として使用

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件 1 関係)		
5	所 在	北九州市小倉南区徳力五丁目
	地 番	5 1 4 番 6
	地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 5 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	緑地帯
6	所 在	北九州市小倉南区徳力五丁目
	地 番	5 1 3 番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	9 5 . 8 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (サンパーク嵐山管理組合法人)
	そ の 他 の 事 項	来客用駐車場として使用
7	所 在	北九州市小倉南区徳力五丁目
	地 番	5 1 4 番 7
	地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3 . 4 3 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (サンパーク嵐山管理組合法人)
	そ の 他 の 事 項	来客用駐車場として使用
8	所 在	北九州市小倉南区徳力五丁目
	地 番	5 1 4 番 8
	地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	5 . 7 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (サンパーク嵐山管理組合法人)
	そ の 他 の 事 項	来客用駐車場として使用

(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	1 本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和8年7月28日現在)は、次のとおりです。 契約者名 B(共有者) 契約(開始) 平成4年11月20日 2 令和7年1月分からの料金滞納のため令和7年4月23日に停水実施。
■管理会社社員	本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。
■管理組合理事長及び管理人	1 令和6, 7年頃までは、亡Cさん親子が住んでいたと思われませんが、息子のBさんとは全く連絡が取れません。 2 ここ1, 2年の間、本件建物に出入りしている状況は窺えず、ライフラインはすべて止まっている状況にあるため、現在は誰も居住していないと思われます。 3 本件敷地権の目的たる土地以外に、本件一棟の建物の敷地として、区分所有者らが所有する5筆の土地(514番2～同番6)と当マンション管理組合が所有する3筆の土地(513番, 514番7, 同番8)があります。 4 本件敷地権付きの区分所有建物と前述の区分所有者らが所有する5筆の土地(514番2～同番6)を切り離して譲渡することは想定されていません。 5 本件敷地権付きの区分所有建物のみが競売手続きにより売却された場合は、5筆の土地(514番2～同番6)の所有者が当該マンションの区分所有者と異なることとなるため、管理上においても支障が生じることが予想されるので、分離売却は避けていただきたい。
■D(共有者Aの二男)	1 共有者であるAは私の父です。父は高齢のため、本件調査について対応ができませんので、私が父に代わってお答えします。 2 本件建物は、父と兄(亡C)が共有していましたが、現在の共有者は亡Cの相続人Bで間違いありません。 3 父はもう何年も前から本件建物には住んでおらず、亡CとBの親子がずっと住んでいましたので、室内には父が所有するものは何もありません。 4 本件建物の室内の様子などについては、父は何も分かりません。 5 Bとは全く連絡が取れておらず、所在も分かりません。
■B(共有者)	(本件土地・建物の占有関係等について文書照会をしたが、期限までに回答を得られなかった。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道等)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、無地番の公道に接道している。

2 (占有状況等)

関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目のとおりと認めた。

室内にはB及び亡C宛の郵便物、多数の家財等が残されている。ライフラインは、全て停止されており、Bの現住所が本件建物所在地と異なっていること、第三者の占有を窺わせるものが見あたらないことから空き家と認めた。室内の様子から1年以上は放置されていると思われる。

3 (損傷等)

本件一棟の建物は平成4年8月ころに建築された集合住宅である。

室内には、家財等が多く存在しており、床や壁の損傷等については詳細に調査できなかったが、埃が堆積しており、汚損が窺えることから維持管理の状況は劣っていると思料する。

4 (その他)

目的外土地(514番2～同番6)は本件区分所有者らが、目的外土地(513番、514番7、同番8)はサンパーク嵐山管理組合法人が、それぞれ所有し、514番2～同番4、同番6は緑地帯(514番3の一部は駐車場)として、514番5は駐車場及びごみ置場として、513番、514番7、同番8は来客用駐車場として、本件敷地権の目的たる土地と一体的に使用されている(「土地建物位置関係図」を参照)。

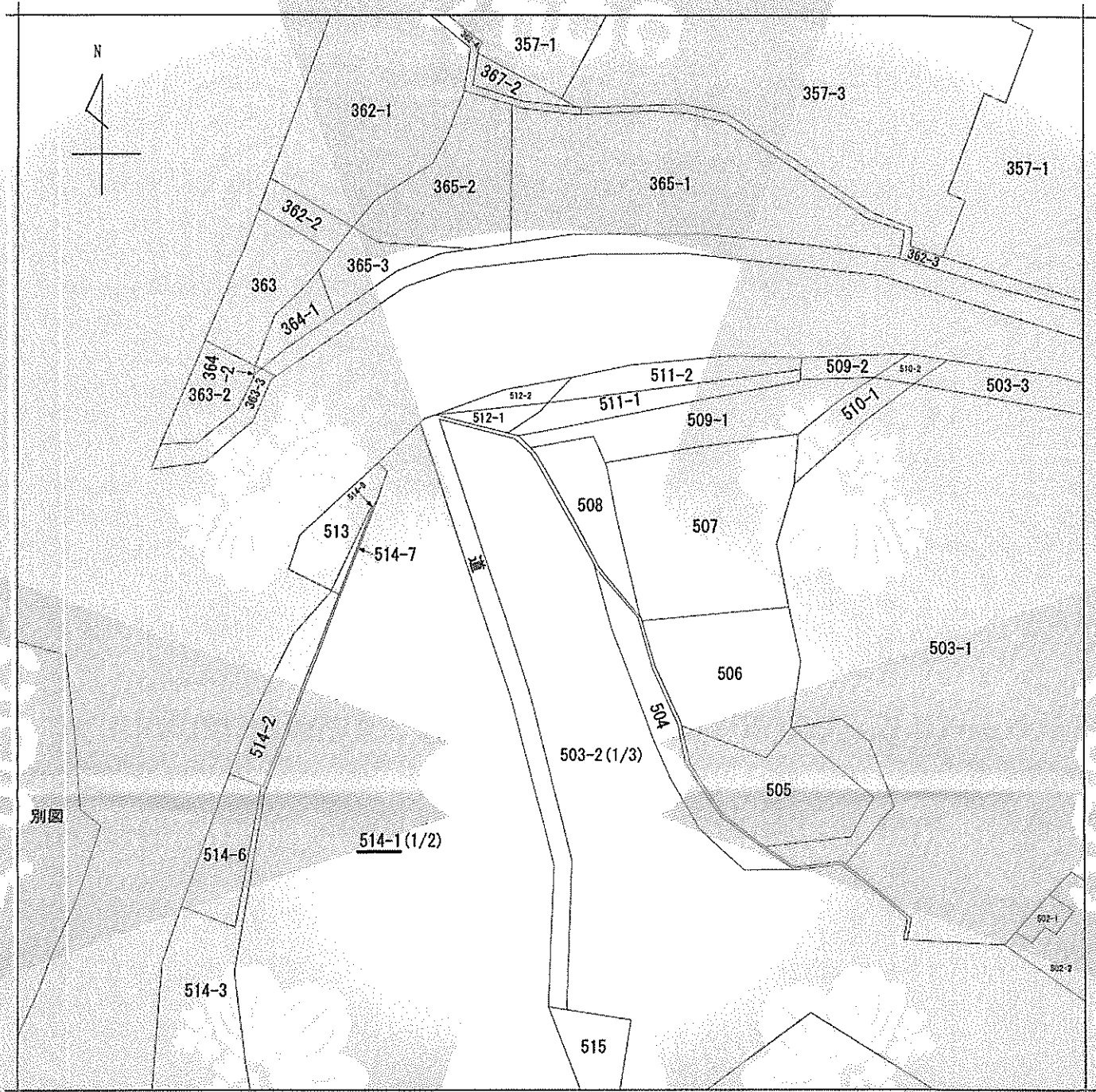
なお、目的外土地(514番2～同番6)については、本件競売手続き外で、本件共有者らから別途取得することを要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

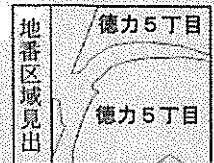
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8 年 7月7日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R 8 年 7月7日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8 年 7月7日 (火) 11:10 - 11:40	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影
R 8 年 7月7日 (火) 13:50 - 14:00	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX) 占有状況について管理会社社員から聴取 (電話)
R 8 年 7月7日 (火) 15:20 - 15:40	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 8 年 7月8日 (水) 9:10 - 9:20	執行官室	占有状況等について共有者らに文書照会
R 8 年 7月8日 (水) 15:15 - 15:50	物件所在地	占有調査, 管理組合理事長及び管理人と面談 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 8 年 7月16日 (木) 15:50 - 16:00	執行官室	管理費等について管理会社社員から聴取 (電話)
R 8 年 7月17日 (金) 10:00 - 10:20	福岡法務局 北九州支局	目的外土地 (共有地, 管理組合所有地) の登記事項証明書の交付申請
R 8 年 7月21日 (火) 14:50 - 15:05	執行官室	占有状況等について共有者 A の二男から聴取 (電話)
R 8 年 7月30日 (木) 9:40 - 11:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影 管理組合理事長及び管理人と面談
(特記事項) ■ 令和8年7月30日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 E 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。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	北九州市小倉南区徳力五丁目					地番	514番1		
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項	

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。

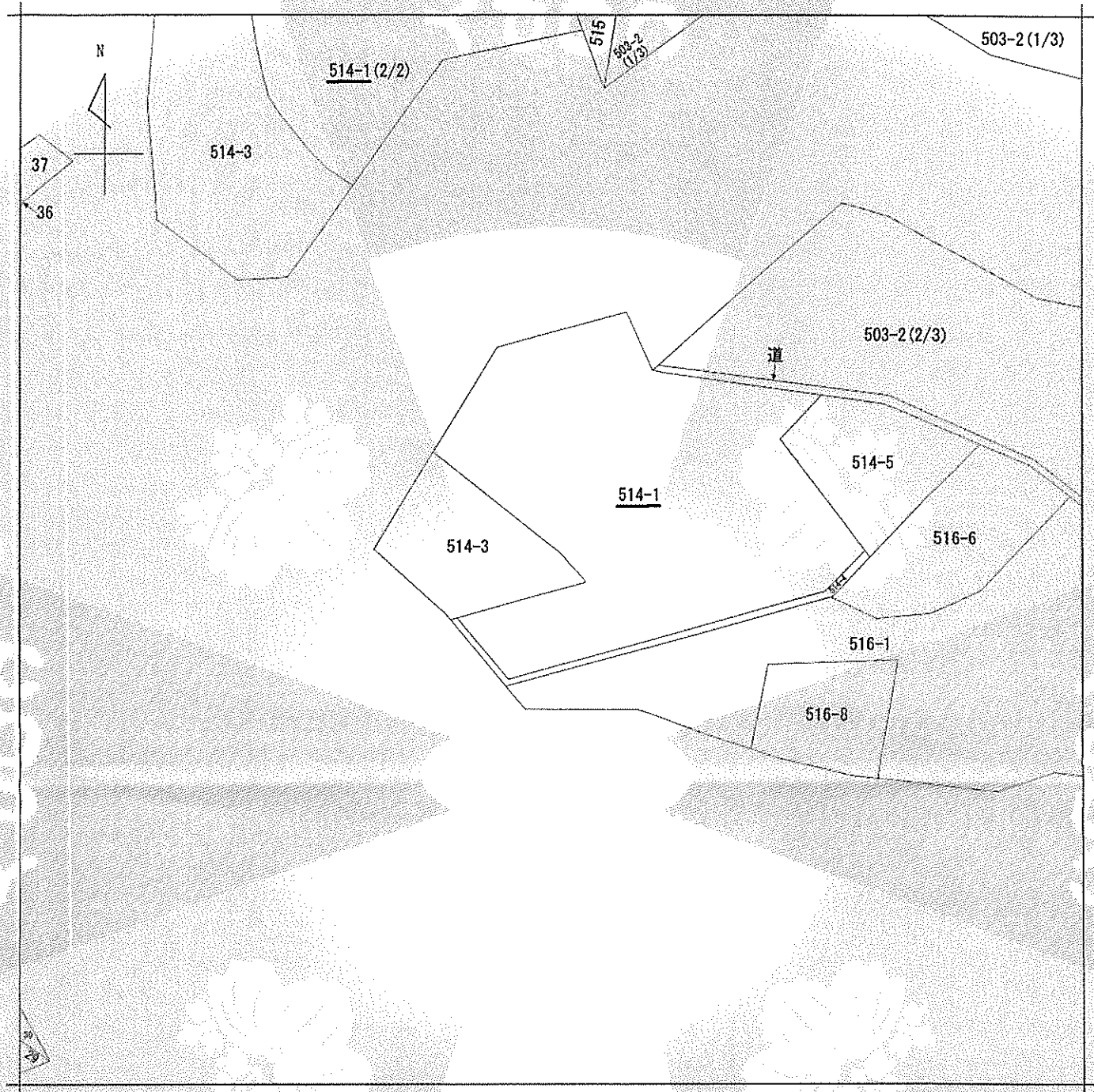
A 4 判に縮小

令和8年7月7日
福岡法務局北九州支局
登記官

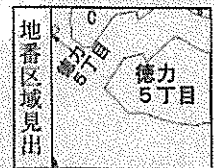
請求番号：27-1
(1/2)

(8枚目)

公用



(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。



徳力5丁目
徳力5丁目
徳力5丁目

請求部	所在	北九州市小倉南区徳力五丁目					地番	514番1			
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

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。

A 4 判に縮小

令和8年7月7日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：27-1
(2/2)

(9枚目)

公用

登記年月日：平成29年9月13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8年7月7日 福岡法務局北九州支局

登記官

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：27-2

地積測量図

全体図

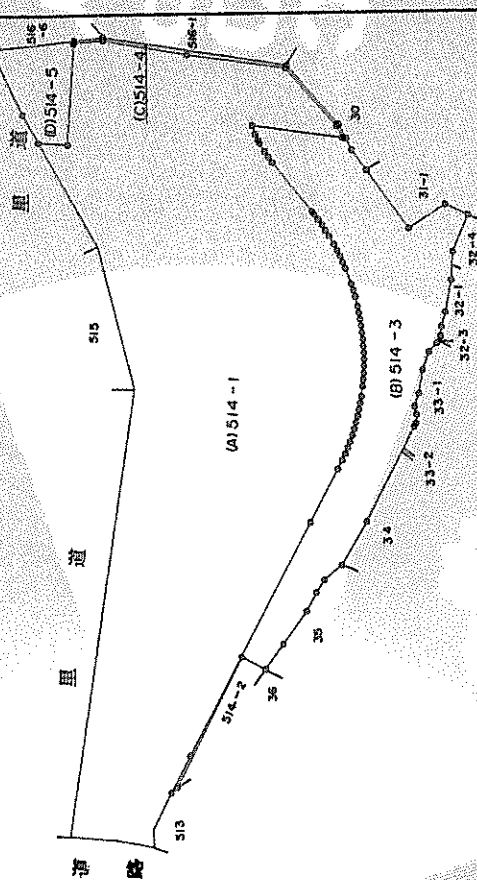
地積測量図

前5/4-1/後・新

514-3 ~ -5

807729

土地の所在 北九州市小倉南区徳力五丁目



作製者

29年9月7日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成29年9月13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8年7月7日 福岡法務局北九州支局 登記官

(11枚目)

A4判に縮小

請求番号：27-2

求地積測量図

前々後・新

807732

514-3-5
514-1

土地の所在 北九州市小倉南区徳力五丁目

地番 符号	(C)514-4 底辺	高さ	倍面積
1	5.16	0.43	2.3478
2	5.52	0.48	2.6496
3	16.00	0.50	8.0000
4	34.63	0.76	26.3188
5	18.67	0.49	9.1483
6	14.41	0.50	7.2050
7	14.24	0.50	7.1200
8	2.87	0.50	1.4350
9	2.85	0.43	1.2255
			倍面積地
			65.4500
			32.72500
			32.72 m ²

地番 符号	(D)514-5 底辺	高さ	倍面積
1	19.73	5.24	103.3852
2	19.73	4.57	90.1661
3	16.56	11.52	190.7712
			倍面積地
			384.3225
			192.16125
			192.16 m ²

地番 符号	(A)514-1 底辺	高さ	倍面積
1	6692.33743		6692.33743
2	1521.03315		1521.03315
3	5171.28430		5171.28430
			倍面積地
			5171.28 m ²

年9月7日(作製)

作製者

申請人

縮尺

1/

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

(2/2)

令和8年7月7日 福岡法務局北九州支局

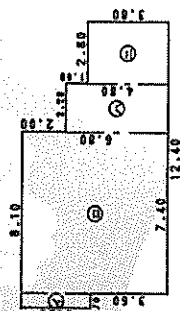
附錄

(12枚目)

A 4 判に縮小

各階平面図

北九州市小倉南区徳力5丁目514-1



求總表	
①	0.70 × 3.20 = 2.2400
②	7.40 × 6.80 = 50.3200
③	2.20 × 4.80 = 10.5600
④	2.80 × 3.80 = 10.6400
計	73.7600

床面積 73.76㎡

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

人 類

250

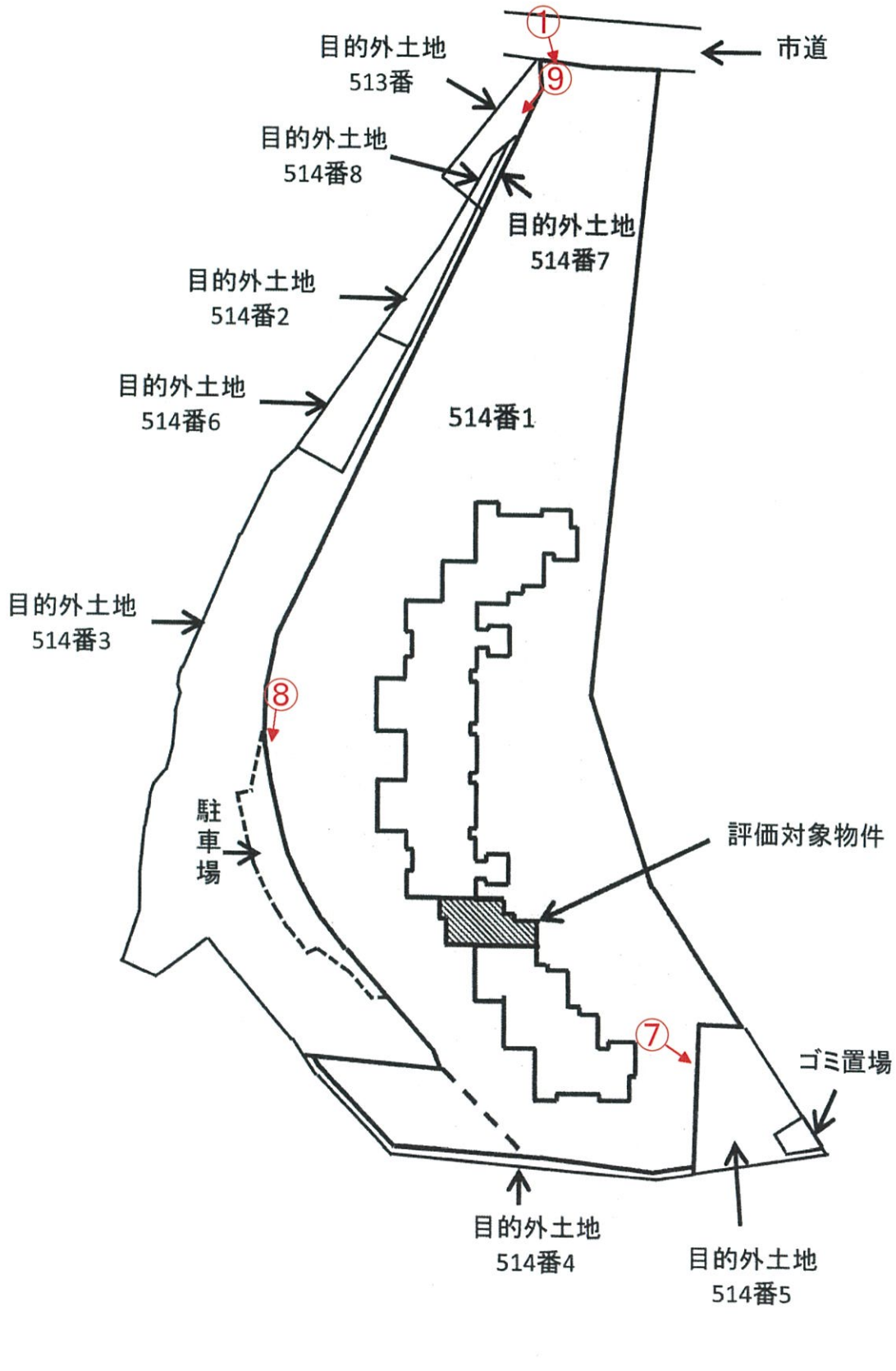
(平成 4 年 9 月 9 日作製)

者製作

英尺	1000
----	------

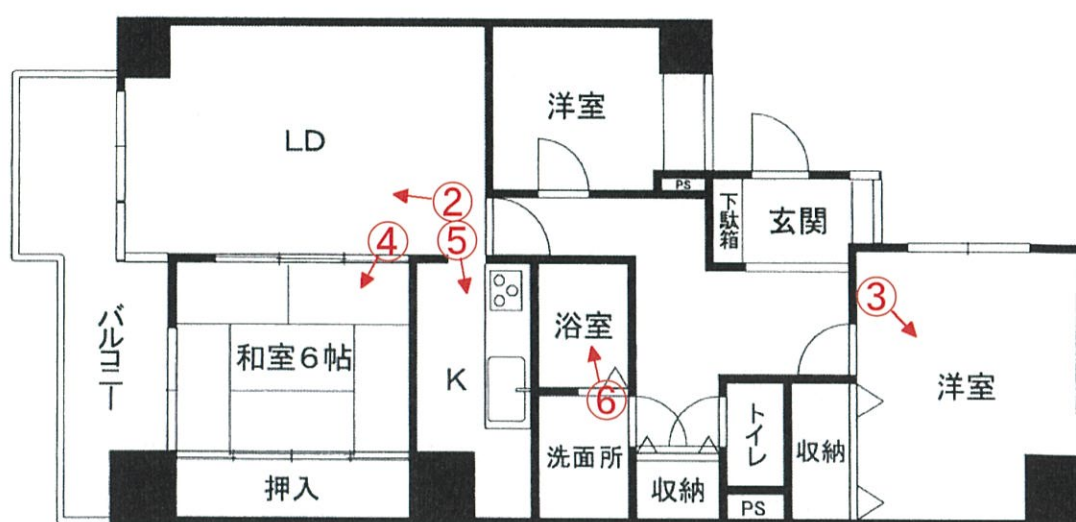
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

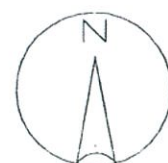


間取図

↑ 写真撮影位置方向



家屋番号:徳力五丁目514番1の909





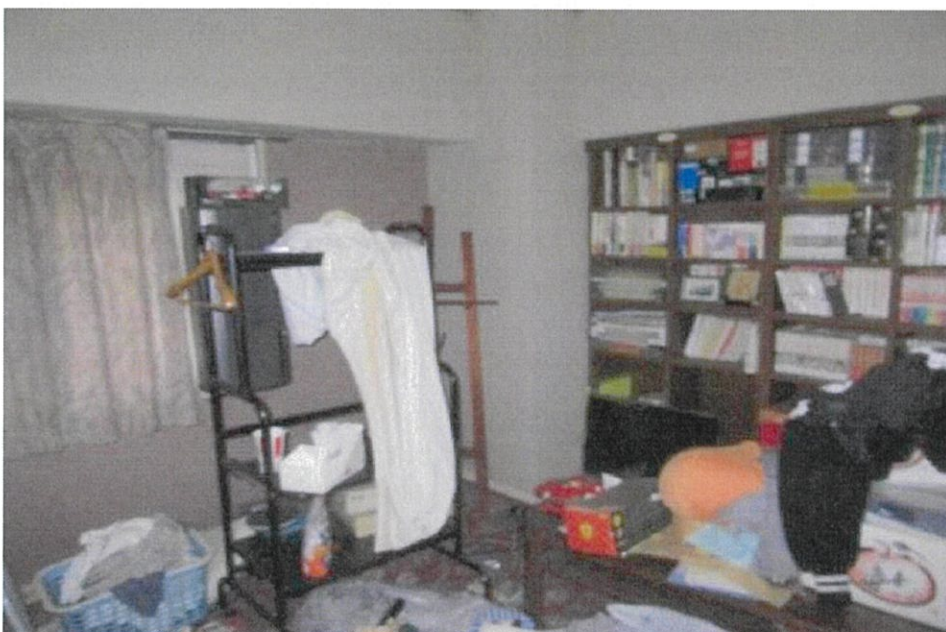
No. 1

本件建物（一棟）を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上



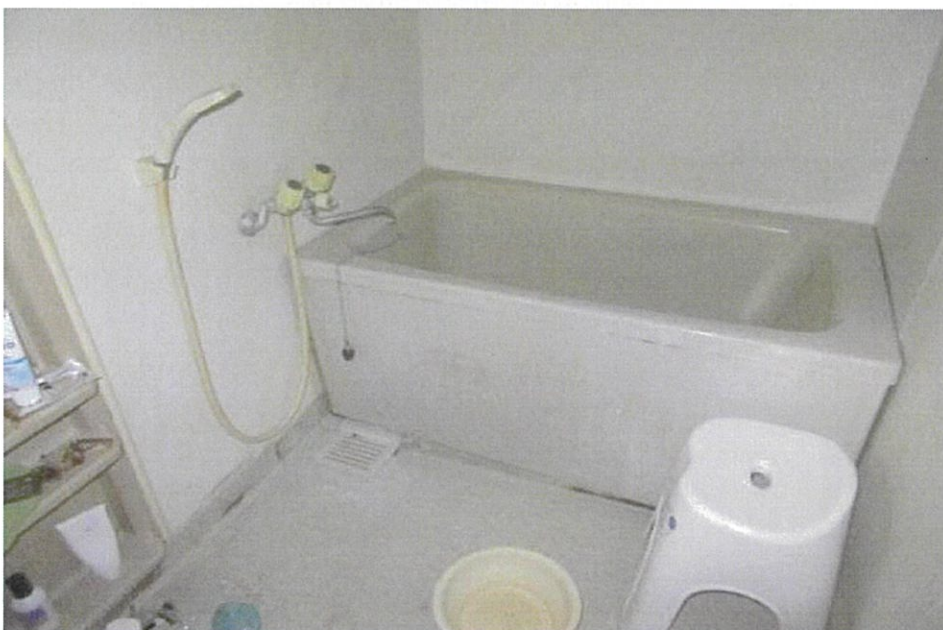
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上



No. 7

目的外土地を撮影



No. 8

同 上



No. 9

同 上

令和 8 年（ケ）第 30 号
令和 8 年 7 月 30 日 現地調査
令和 8 年 8 月 17 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
江 本 庸 時

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 7,140,000 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	北九州市小倉南区徳力五丁目514番地1	
	建 物 の 名 称	サンパーク嵐山	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	徳力五丁目514番1の909	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	9階部分 73.76 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	北九州市小倉南区徳力五丁目514番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	5,171.28 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	7,376 / 866,487		
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 (81.42m²) を採用した。 ・ 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、地積測量図がありその図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。			
住 居 表 示		「 北九州市小倉南区徳力五丁目12番1－909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)	都市モノレール小倉線「徳力嵐山口」駅の南東方、約60m。 西鉄バス「徳力嵐山口駅」停留所の南東方、約70m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小倉南区徳力五丁目地内の国道322号東側背後の丘陵地に、 マンション、神社、幼稚園等が存する住宅地域である。 地価は近年上昇基調にあるが、地域環境等に大きな変化は 認められず、今後も現状維持で推移すると予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	5,171.28㎡
	形 状	不整形 (土地建物位置関係図のとおり)
	間口・奥行	約15m・約145m
	接道関係	下記のとおり、中間画地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	・北側で幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)に概ね0～約1m高く接面。	
土地利用状況等	土地利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり (注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。	
特 記 事 項	・現地調査、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、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・北九州市文化企画課での調査によれば、北側の進入路部分及び南西側の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地(上徳力遺跡・小糸遺跡)内に存するが、北側は試掘済みであり、また、南西側は緑地部分である。よって、地価形成上の影響はほとんどないと判断し、注記するに留める。	

特 記 事 項	・丘陵地で敷地内には勾配や段差があり、市道接面部分からみて宅盤は最大で約20m以上高くなっている。また、514番1の南西端部は現況緑地帯となっている（評価上は「丘陵地勢等」として減価）。 ・本件マンションの区分所有者は隣接する目的外土地514番2～6の共有持分も所有しているが、本件においては、売却の対象となっていない。尚、514番2・4・6は緑地帯、514番3は緑地帯及び駐車場、514番5は駐車場及びゴミ置場である。 ・また、北側入口付近の目的外土地513番・514番7・514番8は管理組合法人所有の来客用駐車場である。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンパーク嵐山
建物の用途	共同住宅 (総戸数 115 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8月31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12階建 合計床面積 9,565.71 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼、吹付タイルほか 屋根 陸屋根 その他 特記なし
設備等	エレベータ 2基 駐車場 全125台分 (賃貸) 集会所 あり 管理人室 あり (巡回) その他 オートロックシステム
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	委託管理
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守管理の状態は普通である。
特記事項	・管理人からの聞き取りによると、令和7年11月頃に大規模修繕(外壁、屋根、バルコニー、開放廊下)を行っている。

(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	9階部分の中間区画（西面採光）
床 面 積	登記記載 73.76㎡ 固定資産税評価証明書上 81.42㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約8.3㎡ (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、タタミほか 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 特記なし
保守管理の状態	劣る（室内には動産類が多数残置されているため詳細には確認できなかったが、目視可能な範囲内でも床や壁等に汚損・損傷等が認められる。）
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に附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。

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
330,000	81.42	0.24	6,450,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.24 \times 1.00 = 0.24$$

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%

一棟の建物全体（共用部分）の保守管理の状態等を考慮

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
87,300	0.81	5,171.28	1.00	7,376 / 866,487	3,110,000

ア 標準画地価格・・・標準地「北九州小倉南－20」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$98,400\text{円/㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{115} = 87,300\text{円/㎡}$$

*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: 補正要因なし 1.00

*地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.09 × 0.98 × 1.08 × 1.00 = 1.15

イ 個別格差・・・・・・ 地積過大 形状 丘陵地勢等 その他 個別格差
0.95 × 0.95 × 0.90 × 1.00 = 0.81

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
6,450,000	3,110,000	0.95	9,080,000

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態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
160,000	0.95	73.76	11,210,000

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	9,080,000	1.00	9,080,000	20%
② 比準価格	11,210,000	1.00	11,210,000	80%
調整後の価格	10,780,000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	10,780,000円	0.90	0.80	0.92	0	7,140,000円

イ 市場性修正：隣接する目的外土地が売却の対象となっていない点を考慮した。

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「北九州小倉南-20」
所 在 : 北九州市小倉南区企救丘2丁目851番90外
住 居 表 示 : 企救丘2-14-20
価 格 : 98,400 円/㎡ (対前年変動率 2.7%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 1,743 ㎡
地 域 の 概 要 : 中層マンション、店舗等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約22m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 都市モノレール小倉線「企救丘」駅の北西方、道路距離150m。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域
(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 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 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

位置図

地理院地図

GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	公示地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用