令和　８年（ケ）第　　６８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４日
福岡地方裁判所小倉支部第１民事部
裁判所書記官　田　邉　善　晴

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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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　９年　１月１３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　８年１１月２４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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,470,000 5,176,000		1,294,000	77,745	17,290
備考					

令和　８年（ケ）第　　６８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　北九州市八幡西区本城東一丁目　２４２番地６

建物の名称　　サンパーク本城東

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　本城東一丁目　２４２番６の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　６８．１５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　北九州市八幡西区本城東一丁目２４２番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１５４２．３８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　２７５８４２分の６８１５

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月30日
福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
裁判所書記官　田　邉　善　晴

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。

令和　８年（ケ）第　　６８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　北九州市八幡西区本城東一丁目　２４２番地６

建物の名称　　サンパーク本城東

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　本城東一丁目　２４２番６の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　６８．１５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　北九州市八幡西区本城東一丁目２４２番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１５４２．３８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　２７５８４２分の６８１５

令和８年(ケ)第６８号
令和８年８月４日受理
令和８年９月８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　栁　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

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　北九州市八幡西区本城東一丁目　２４２番地６

建物の名称　　サンパーク本城東

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　本城東一丁目　２４２番６の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　６８．１５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　北九州市八幡西区本城東一丁目２４２番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１５４２．３８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　２７５８４２分の６８１５

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市八幡西区本城東一丁目１４番１０－３０３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　　３，９４０円 修繕積立金　　１７，１９０円 令和８年６月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある　R6年9月分～R8年6月分 計４５７，１２０円 □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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■管理会社社員	本件建物の管理費等は２枚目のとおりです。
■A（成年後見人）	1　私は，所有者の成年後見人に選任された弁護士です。 2　本件建物には，所有者とその妻が住んでいます。
■所有者の妻	1　本件建物には，夫婦２人で住んでいます。 2　室内には，第三者の所有物はありません。 3　本件建物には，新築時から約２８年間住んでいますが，これまでに改装等はしていませんので，壁クロスや床には経年による傷があります。 4　玄関付近の通路側の部屋の壁は，１０数年前からカビによる汚損が目立つようになりました。結露が原因かと思っています。 5　その他は特段の損傷や不具合はありません。

（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

1　（接道等）

本件敷地権の目的たる土地は，公図のとおり，公衆用道路（本城東二丁目２４２番５）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。

なお，本件所有者には，成年後見人Ａが選任されている。

3　（損傷等）

本件一棟の建物は平成１０年９月ころに建築された集合住宅である。

関係人の陳述のとおり，通路側部屋の壁にはカビが見受けられた。維持管理の状況は劣っており，その他経年による劣化や汚損が存すると思われる。

（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　8月4日　（火） 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R　8年　8月4日　（火） 13:00 - 13:10	執行官室	ライフライン調査（北九州市上下水道局）
R　8年　8月4日　（火） 16:35 - 17:00	物件所在地	現地特定，占有調査，管理会社調査，写真撮影 （不在）
R　8年　8月5日　（水） 9:50 - 10:10	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 登記事項要約書交付申請
R　8年　8月5日　（水） 13:10 - 13:20	執行官室	滞納管理費等調査（電話，FAX）
R　8年　8月7日　（金） 9:00 - 9:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R　8年　8月21日　（金） 10:25 - 10:35	執行官室	占有状況等について成年後見人Ａから聴取（電話） 関係人らと立入調査期日の調整
R　8年　9月1日　（火） 15:20 - 16:05	物件所在地	立入調査，写真撮影 所有者の妻，成年後見人Ａと面談

（特記事項）

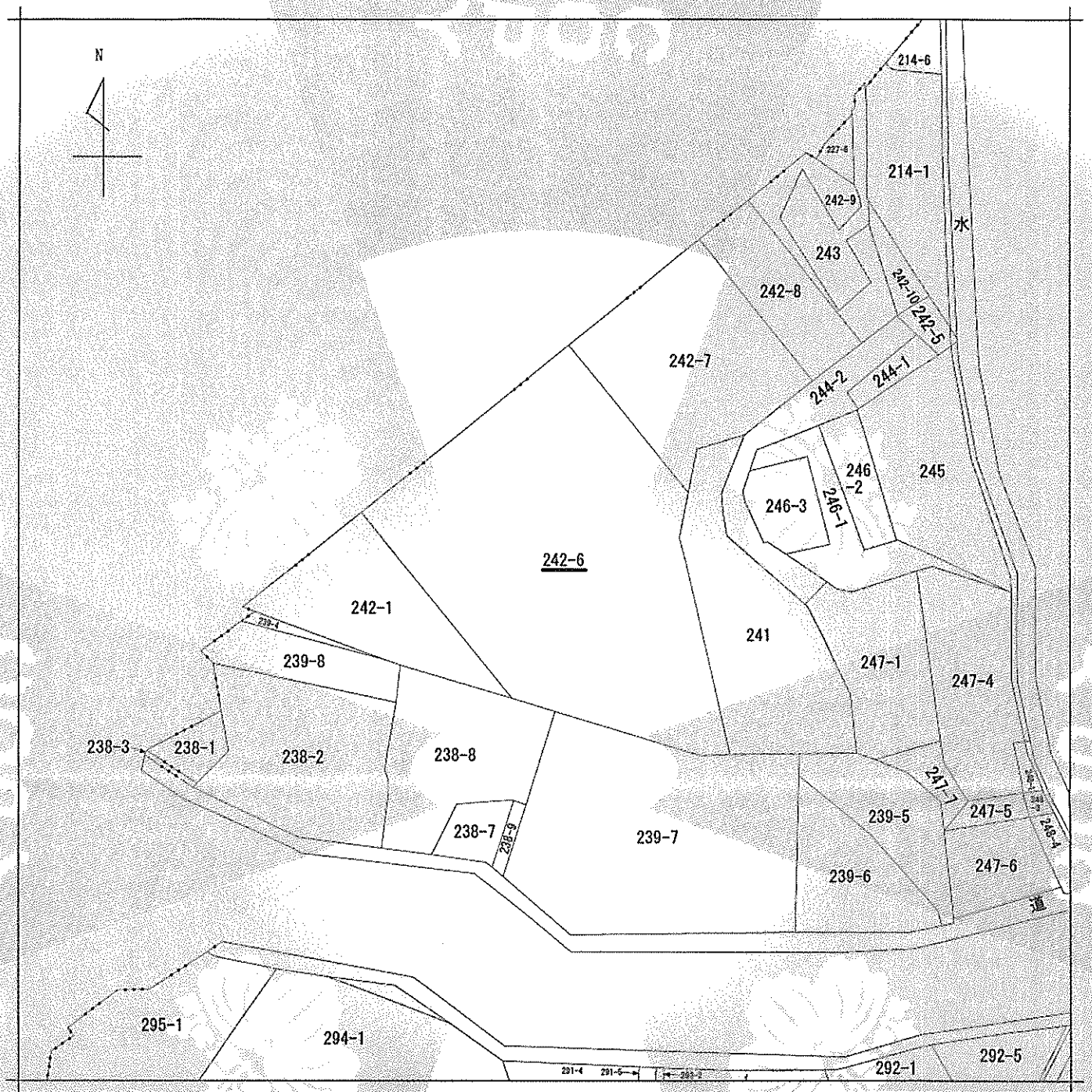
□　令和　　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

□　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。

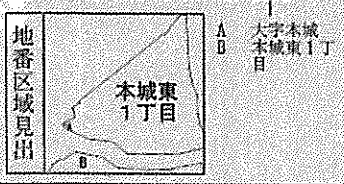
□　令和　　年　月　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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。



請求部分	所在	北九州市八幡西区本城東一丁目			地番	242番6		
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	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。

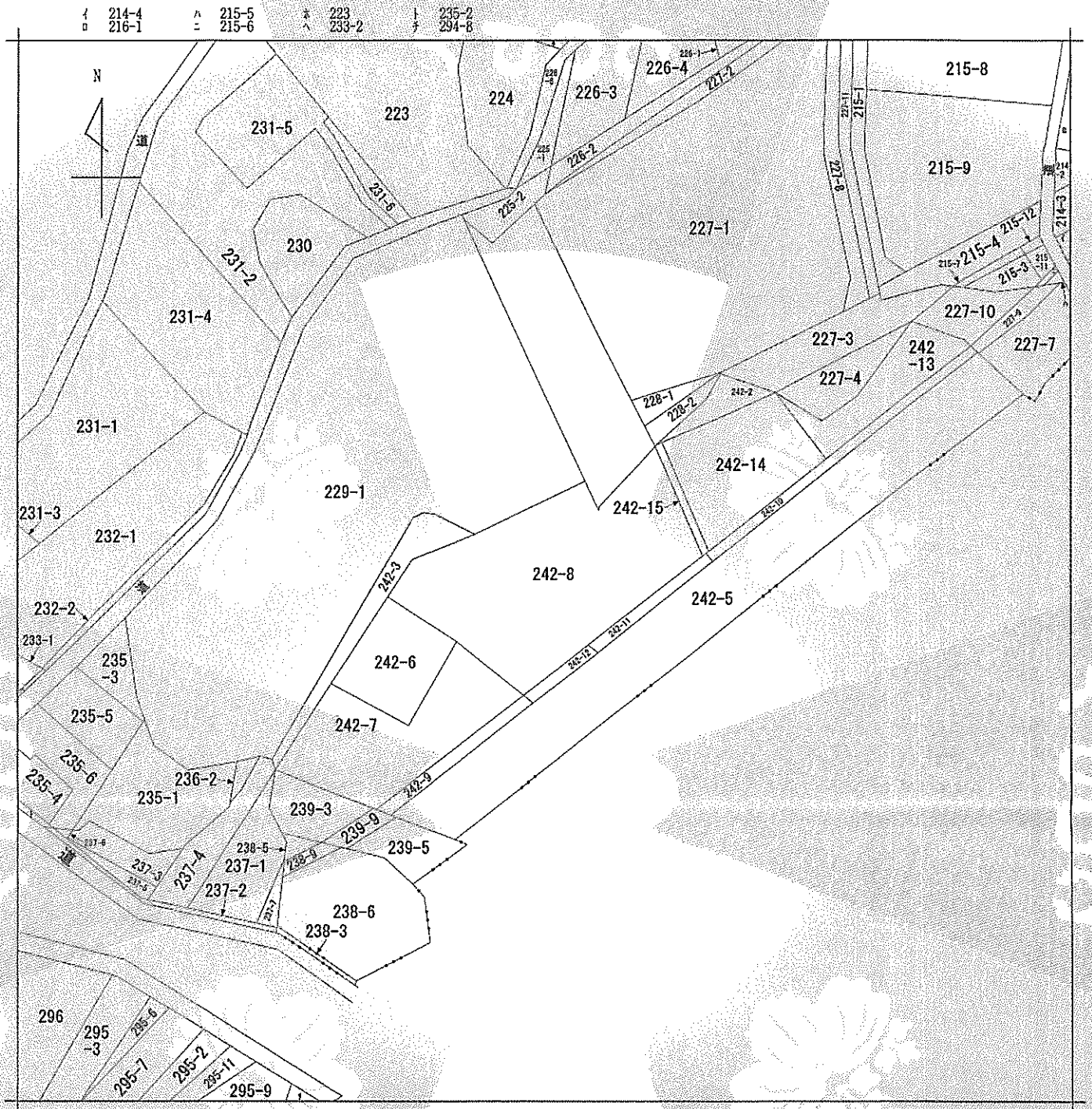
A４判に縮小

令和8年8月5日
福岡法務局八幡出張所
登記官 [redacted]

請求番号：12-1
(1/1)

(6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。



請求部分	所在	北九州市八幡西区本城東二丁目				地番	242番8	
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	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。

A４判に縮小

令和8年8月5日
福岡法務局八幡出張所
登記官 [redacted]

請求番号：12-3
(1/1)

（7枚目）

公用

公用

登記年月日：平成7年8月2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8月5日
福岡法務局八幡出張所
登記官

[redacted]

A4判に縮小

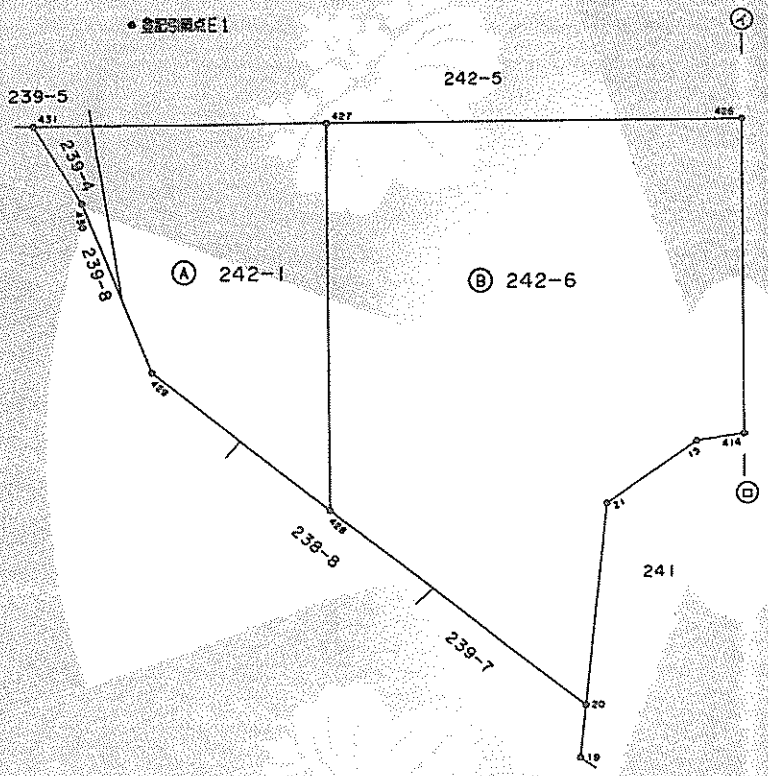
(8枚目)

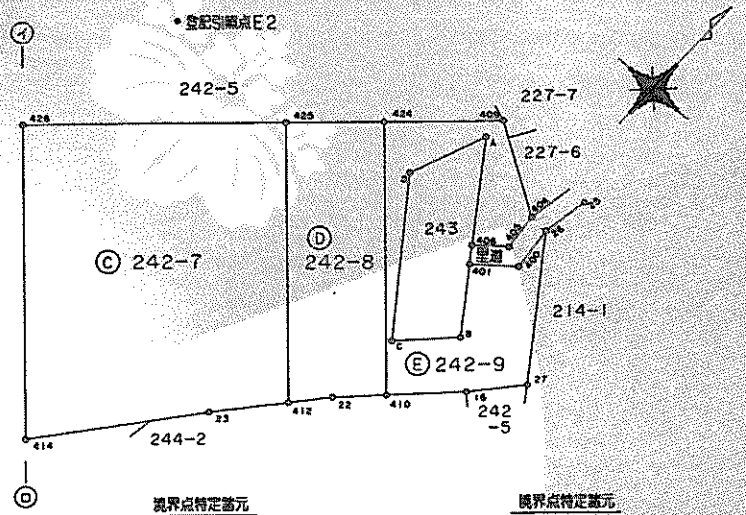
131579

(平)昭7年8月2日登記

前 242-1　後・新 ~~(一枚目と同一)~~

地番	242番6~9 (242-1)	【1/2】 地積測量図 1/2
土地の所在	北九州市八幡西区本城東一丁目	





境界点特定諸元

後視点	E2 (金属標)	X	101.311
		Y	131.321
器械点	E1 (金属標)	X	53.343
		Y	80.542

境界点	内角	距離
A	6-28-53	98.470
B	17-24-21	99.833
C	18-41-02	93.997
D	9-01-19	91.999
400	13-05-25	103.286
401	13-30-47	98.929
404	10-27-27	103.556
405	12-10-58	102.051
406	12-28-15	98.766

境界点特定諸元

後視点	E1 (金属標)	X	53.343
		Y	80.542
器械点	E2 (金属標)	X	101.311
		Y	131.321

境界点	内角	距離
A	201-39-38	30.114
B	229-36-29	39.210
C	237-29-22	35.707
D	214-28-41	25.484
400	217-15-46	38.636
401	221-16-25	35.043
404	210-26-32	37.096
405	215-45-53	36.848
406	218-44-27	34.081

＊ 境界標の種類
15・16・19~23・25~27 ＝ 既存コンクリート杭
410・412・414・424~431 ＝ 新設コンクリート杭
409 ＝ 新設金属標

[redacted]

作製者	[redacted] 7年 8月 2日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

請求番号：12-2　(1/2)

公用

登記年月日：平成7年8月2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8月5日
福岡法務局八幡出張所
登記官

(9枚目)

[redacted]

A4判に縮小

前　後・新　一枚目と同一

(平)昭7年8月2日登記　131580

地番	242番6~9	【2/2】 地積測量図 2/2
土地の所在	北九州市八幡西区本城東一丁目	

座標求積表

地番	(E) 242-9			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距離
410	88.537	169.019	-2285.981975	25.581
16	93.675	174.153	1624.499184	7.264
27	97.865	177.746	2821.184512	5.519
26	109.547	169.295	1279.193020	14.419
400	105.421	169.738	-1180.358052	4.150
401	102.593	166.341	-1392.440511	4.421
B	97.050	170.300	-1701.807900	6.811
C	92.600	165.950	1360.790000	6.223
D	105.250	156.500	3106.525000	15.790
A	112.450	159.300	-189.407700	7.725
406	104.061	165.292	-1035.223796	10.309
405	106.187	167.846	931.377454	3.323
404	109.610	167.478	1411.839540	3.442
409	114.617	159.392	-384.134720	9.511
424	107.200	151.522	-3951.693760	10.814
		倍面積	414.360296	
		面積	207.1801480	
		地積	207 ㎡	

~~残地番 (A) 242-1~~

~~公簿~~	~~3014~~	~~総計~~	~~2642.0505300~~
		~~残地~~	~~[illegible]494700~~
		~~地積~~	~~[illegible] ㎡~~

座標求積表

地番	(B) 242-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距離
427	58.750	99.985	-5220.816760	37.900
428	32.526	124.570	-2957.665510	35.945
20	35.007	154.137	2711.886378	29.672
21	50.120	142.787	3549.684820	18.901
15	59.867	144.843	1914.100245	9.961
414	63.335	147.637	3672.470375	4.454
426	84.742	127.568	-584.899280	29.343
		倍面積	3084.760268	
		面積	1542.3801340	
		地積	1542 ㎡	

地番	(C) 242-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距離
414	63.335	147.637	-1228.635114	29.343
23	76.420	158.179	2945.451159	16.803
412	81.956	162.898	4014.947006	7.274
425	101.067	144.981	403.917066	26.197
426	84.742	127.568	-4813.395776	23.869
		倍面積	1322.284341	
		面積	661.1421705	
		地積	661 ㎡	

地番	(D) 242-8			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距離
412	81.956	162.898	-2606.856694	26.197
22	85.064	165.549	1089.477969	4.085
410	88.537	169.019	3741.404584	4.909
424	107.200	151.522	1898.570660	25.581
425	101.067	144.981	-3659.900364	8.966
		倍面積	462.696155	
		面積	231.3480775	
		地積	231 ㎡	

[redacted]

作製者	[redacted] 7年 8月 2日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

請求番号：12-2　(2/2)

公用

登記年月日：平成10年9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8年8月5日
福岡法務局八幡出張所
登記官
[redacted]

（10枚目）

（福岡県土地家屋調査士会北九州支部）

A4判に縮小

請求番号：12-4

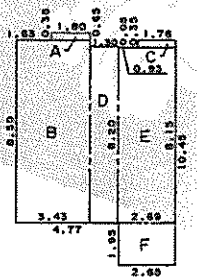
平成10年9月29日
各階平面図

131796

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	本城東一丁目 242番6の303
建物の所在	北九州市八幡西区本城東一丁目242番地6

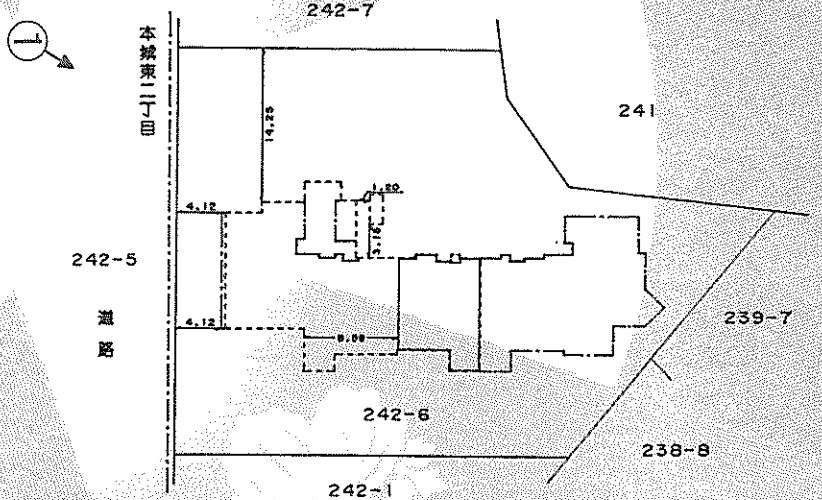
建物の存する部分　3階　　建物番号　303



求積表

A	1.80 × 0.35 =	0.6300
B	3.43 × 6.50 =	29.1550
C	1.76 × 0.35 =	0.6160
D	1.30 × 8.20 =	10.6600
E	2.69 × 8.15 =	21.9235
F	2.65 × 1.95 =	5.1675
合計		68.1520

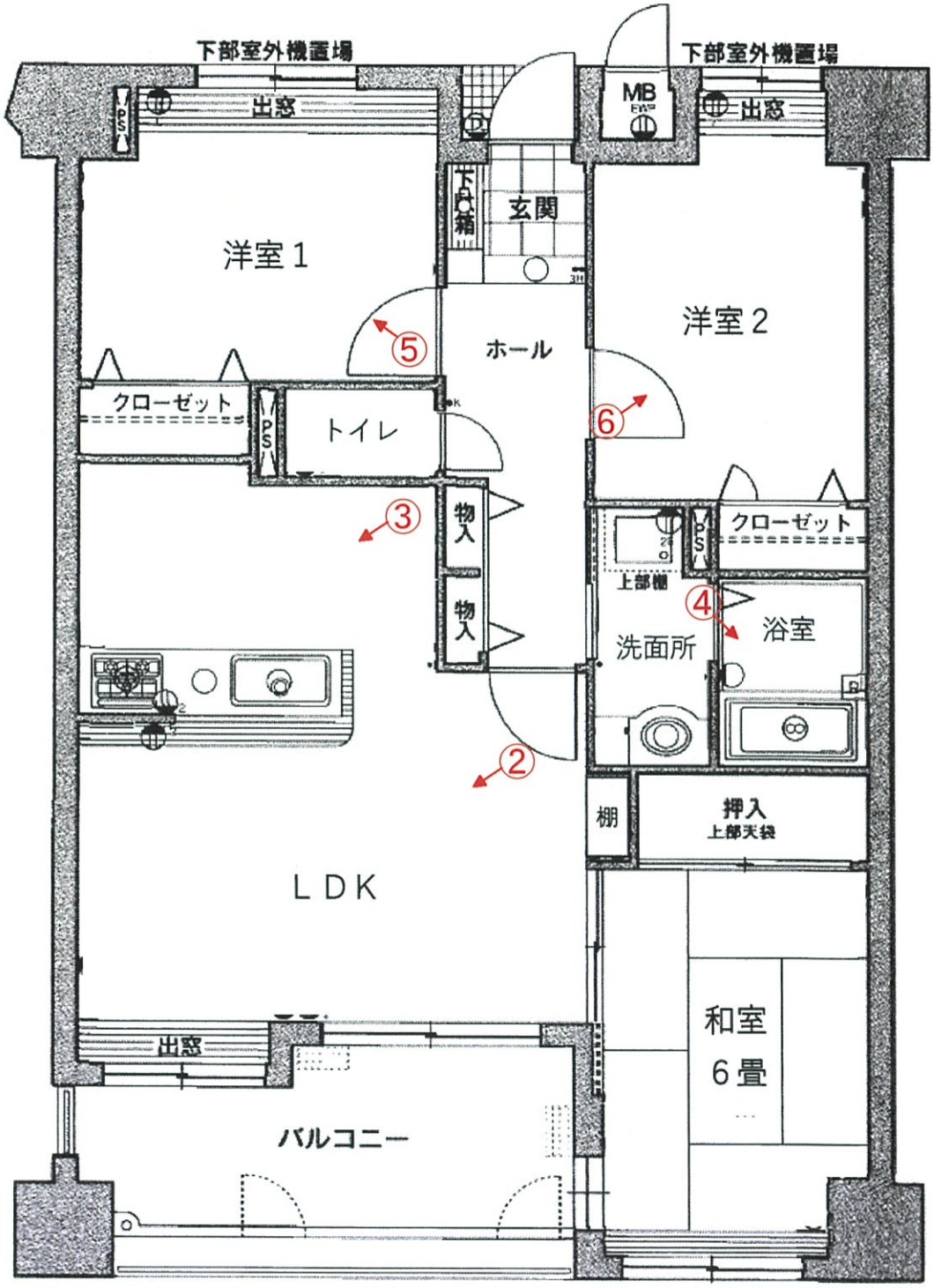
床面積　68.15㎡



写真撮影位置方向

作製者	[redacted] （平成10年9月21日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

間　取　図


下部室外機置場
下部室外機置場
出窓
出窓
MB
PS
下足箱
玄関
洋室１
洋室２
ホール
⑤
⑥
クローゼット
トイレ
③
物入
物入
クローゼット
上部棚
④
浴室
洗面所
②
棚
押入
上部天袋
ＬＤＫ
和室
６畳
出窓
バルコニー



No. 1

本件建物（一棟）を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



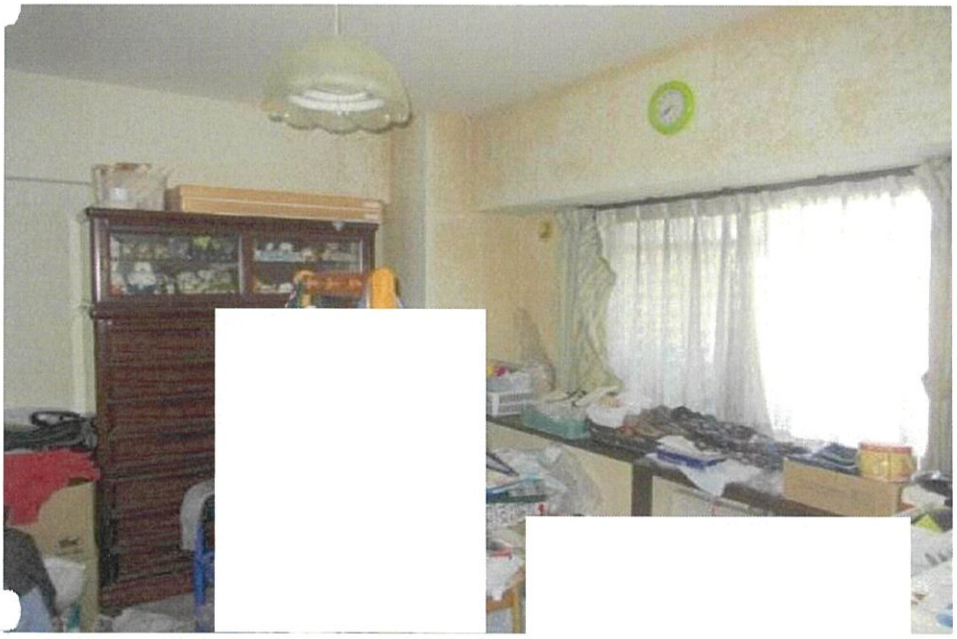
No. 3

同　上



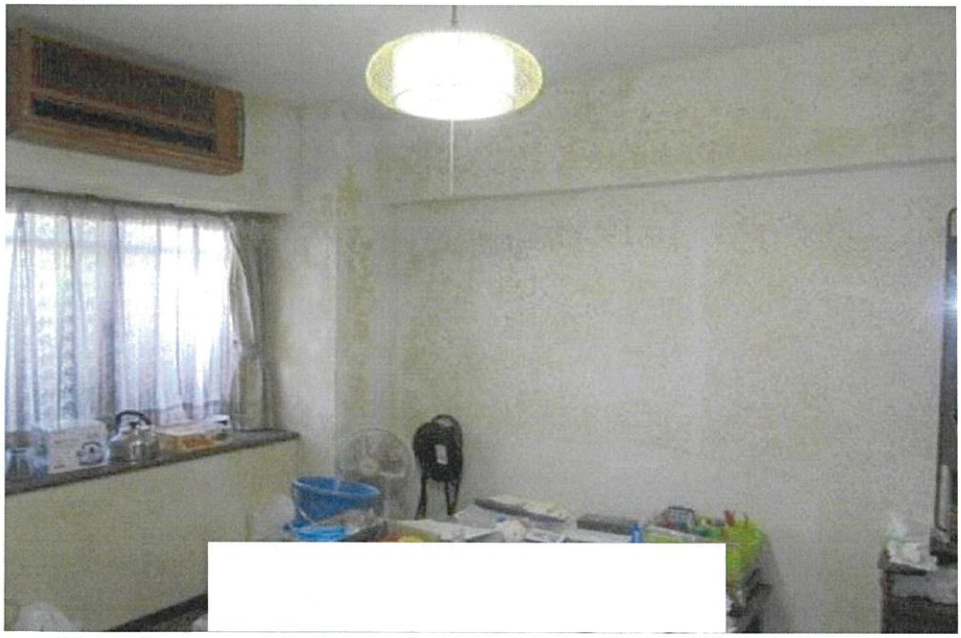
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同　上



No. 6

同　上

令和８年（ケ）第　68　号
令和８年９月１日現地調査
令和８年９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
川　村　勇　人　　印

第１ 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 6,470,000 円

第２ 評価の条件

1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登記上	現況
1	（一棟の建物の表示） 所在 建物の名称 （専有部分の建物の表示） 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 （敷地権の目的である土地の表示） 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 （敷地権の表示） 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	北九州市八幡西区本城東一丁目２４２番地６ サンパーク本城東 本城東一丁目２４２番６の３０３ ３０３ 居宅 鉄筋コンクリート造１階建 ３階部分　68.15㎡ 1 北九州市八幡西区本城東一丁目２４２番６ 宅地 1,542.38㎡ 1 所有権 6,815　／　275,842	「特記事項」欄参照

特記事項
・　建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積　　（73.60㎡）　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、登記記載の地積に基づき評価した。

住居表示	北九州市八幡西区本城東一丁目１４番１０－３０３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）	ＪＲ筑豊本線「本城」駅の東方、約1km。 北九州市営バス「夜越」停留所の南方、至近。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	国道１９９号沿線に所在する住・商混在地域で、一般住宅、中高層共同住宅、店舗、診療所等が混在した利用状況にある。 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	立地適正化計画　居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	1,542.38㎡
	形状	不整形　　（地積測量図のとおり）
	間口・奥行	約38m・約55m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	北西側で幅員約9.6mの舗装国道とほぼ等高に接面。（建築基準法第42条第1項の道路に該当）	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道　：　あり ガス配管　：　あり 下水道　：　あり （注）敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。	
特記事項	・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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・敷地南東側の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地「柳原貝塚」の区域内にあるため、建物の新築等に伴い土地を掘削する場合は文化財保護法に基づく届出を要する。また、工事内容により試掘調査、更に、発掘調査が必要となる場合もあるため、買受人において調査・確認を要する。なお、本件はマンション敷地であるため、特段の減価は不要と判断した。 ・敷地東～南側隣地と約3～5m程度の高低差があり、隣地が高くなっている。福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」が適用されると考えられるため、買受人において留意する必要がある。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	サンパーク本城東
建物の用途	共同住宅　　（総戸数 36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10年9月18日 経過年数　約 28 年 経済的全耐用年数　約 40 年 経済的残存耐用年数　約 12 年
構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根８階建 合計床面積　2,979.16 ㎡（登記上）
仕様	外　壁　タイル張り、吹付けタイル　ほか 屋　根　コンクリート屋根
設備等	エレベータ　１基 駐車場　全34台分（賃貸） 集会所　なし 管理人室　なし その他　オートロックシステム等
建物の品等	使用資材　普通 施工状態　普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	・外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。
特記事項	・一棟の建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証　平成9年11月11日交付　第H09認建北九002813号）、及び工事完了検査（検査済証　平成10年9月21日交付　第H10証建北九000561号）の手続きを行っていることが確認された。

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	３階部分の中間住戸（南西面採光）
床　面　積	登記記載　68.15㎡ 固定資産税評価証明書上　73.60㎡
間　取　り	３ＬＤＫ、バルコニー約11㎡ （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
保守管理の状態	やや劣る　（北東側洋室の壁のカビのほか、内装等の汚れ、摩耗等が観察される。）
管理費等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専有部分の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・建物に付属する各種設備については、その動作を確認出来ないので、使用可能かどうかについては不明である。

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	73.60	0.37	7,620,000

【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。

現価率：$\{1-(1-R)\times n/N\}\times(1+q)=$　0.37　×　1.00　＝　0.37

R ：残価率　10%

n ：経過年数　約28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%

（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。

符号	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
1	60,200	0.92	1,542.38	1.00	6,815 / 275,842	2,110,000

ア 標準画地価格・・ 標準地「北九州八幡西－32」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

$$47,100円/㎡ \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{79} = 60,200円/㎡$$

＊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

0.92 × 1.01 × 0.85 × 1.00 = 0.79

イ 個別格差・・・・・ 形状　隣地との高低差　個別格差

0.95 × 0.97 = 0.92

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
7,620,000	2,110,000	0.93	9,050,000

ウ　個別格差・・・・　一棟のマンション内における階層・位置・品等、専有部分の保守管理の状況等を考量して査定した。

2　比準価格の試算

基準階の比準価格 （円/㎡） ア	個別格差 （階層・位置・品等程度） イ	専有面積 （㎡） ウ	比準価格 （円） ア×イ×ウ
140,000	0.93	68.15	8,870,000

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、次表のとおりのウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定した。

	占有減価修正前の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ	調整割合
① 積算価格	9,050,000	1.00	9,050,000	10%
② 比準価格	8,870,000	1.00	8,870,000	90%
調整後の価格	8,890,000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	8,890,000円	1.00	0.80	0.91	0円	6,470,000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－３２」
所在	：	北九州市八幡西区本城東３丁目577番13
住居表示	：	本城東３－４－１２
価格	：	47,100　円/㎡　（対前年変動率　1.9%　）
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	333㎡
地域の概要	：	一般住宅の中にアパートも見られる既成住宅地域
接面街路	：	南東 側 幅員約4.2m 市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	ＪＲ筑豊本線「本城」駅の東方、道路距離1.1km
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	間取図	1 葉
3	現況写真	3 葉

以　上

ＢＩＴ用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照

位　置　図

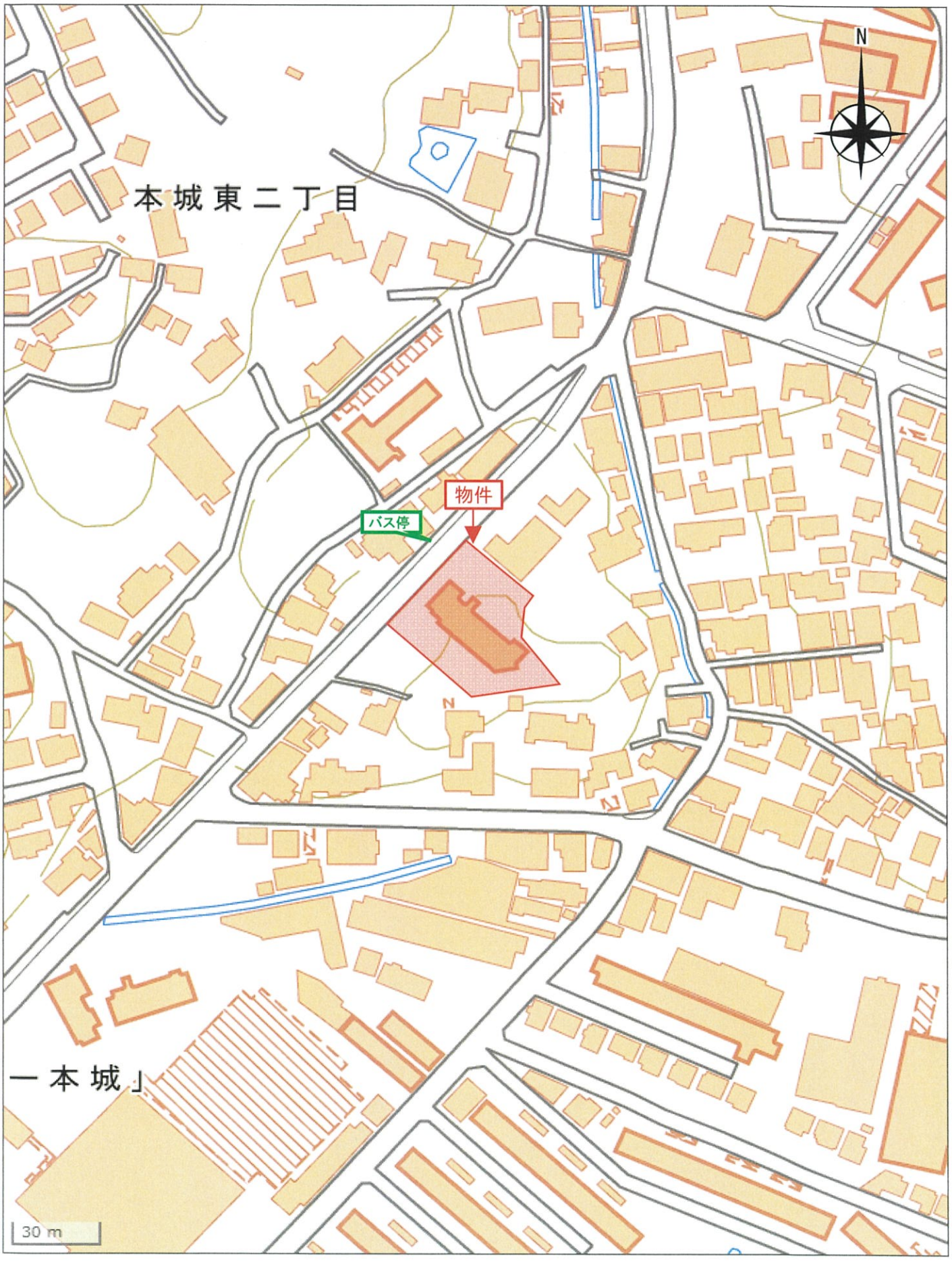
地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

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