

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 8 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 4 月 23 日から<br>令和 7 年 4 月 30 日まで                                                                                  |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 7 年 5 月 7 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分<br>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<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、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 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 7 年 4 月 8 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 680,000<br>544,000     | 一括       | 136,000    | 181,041  | 69,897   |
| 1    | 400,000                |          |            |          |          |
| 2    | 280,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 北九州市戸畑区沖台一丁目

地 番 25番2

地 目 宅地

地 積 1013.12平方メートル

共有者 A 持分10000分の256

## 2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市戸畑区沖台一丁目 25番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 480.14平方メートル |
|       | 2階 | 480.14平方メートル |
|       | 3階 | 480.14平方メートル |
|       | 4階 | 480.14平方メートル |
|       | 5階 | 480.14平方メートル |

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沖台一丁目 25番2の21

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 59.82平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 18 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, 2】

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, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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, 2】

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 所 在 北九州市戸畑区沖台一丁目  
 地 番 25番2  
 地 目 宅地  
 地 積 1013.12平方メートル  
 共有者 A 持分10000分の256

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市戸畑区沖台一丁目 25番地2  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
 床 面 積 1階 480.14平方メートル  
 2階 480.14平方メートル  
 3階 480.14平方メートル  
 4階 480.14平方メートル  
 5階 480.14平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沖台一丁目 25番2の21  
 建物の名称 503  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
 床 面 積 5階部分 59.82平方メートル  
 所有者 A



令和6年(ヌ)第38号  
令和6年11月26日受理  
令和7年1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 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 所 在 北九州市戸畑区沖台一丁目  
 地 番 25番2  
 地 目 宅地  
 地 積 1013.12平方メートル  
 共有者 A 持分10000分の256

### 2（一棟の建物の表示）

所 在 北九州市戸畑区沖台一丁目 25番地2  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
 床 面 積  
     1階 480.14平方メートル  
     2階 480.14平方メートル  
     3階 480.14平方メートル  
     4階 480.14平方メートル  
     5階 480.14平方メートル

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 沖台一丁目 25番2の21  
 建物の名称 503  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
 床 面 積 5階部分 59.82平方メートル  
 所有者 A

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                |
| 住居表示           | 北九州市戸畑区沖台一丁目6番34-503号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                |
| 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"/> 主たる建物 <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; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類:</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">構造:</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">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>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                |
| 下記以外の敷地(目的外土地) | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                                |
| 管理費等の状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり<br>管理費 5,500円<br>修繕積立金 10,000円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | 令和6年11月28日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R3年1月分～R6年12月分<br>計816,972円 (延滞金含む)<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理会社等          | 章栄管理(株)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                |
| その他の事項         | 本件一棟の建物は、天籟寺川スカイマンションと称する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                |
| 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"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                |
| 上記以外の建物(目的外建物) | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                                |
| 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; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">令和 年 ( ) 第 号</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">令和 年 月 日</div> </div> |  |                                                                                                                                                                |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈单独〉)

## 目的外土地の概況 (物件 2 関係)

|                                       |       |                                              |                                    |  |
|---------------------------------------|-------|----------------------------------------------|------------------------------------|--|
| 所                                     | 在     | 北九州市戸畑区沖台一丁目                                 |                                    |  |
| 地                                     | 番     | 3 8 番 2                                      |                                    |  |
| 地                                     | 目     | ■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □                         |                                    |  |
| 地                                     | 積     | 1 6 2 . 5 0 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)           |                                    |  |
| 所                                     | 有     | 者                                            | ■本件一棟の建物共有者ら □その他の者 ( )            |  |
| そ の 他 の 事 項                           |       | 上記の者が駐輪場として使用している。                           |                                    |  |
| ■関係人(■A(建物所有者) □ ( ) )の陳述／□提示文書( )の要旨 |       |                                              |                                    |  |
| 占 有 権 原                               |       | ■所有権(持分35分の1) □地上権 □賃借権 □使用借権 □              |                                    |  |
| 占 有 開 始 時 期                           |       | 平成22年4月1日                                    |                                    |  |
| 最 初 の                                 | 契 約 日 | 年 月 日                                        |                                    |  |
| 契 約 等                                 | 期 間   | 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし             |                                    |  |
| 更 新 の 種 別                             |       | □合意更新 □自動更新 □法定更新                            |                                    |  |
| 現 在 の                                 | 契 約 等 | 期 間                                          | 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし |  |
| 契 約 等                                 | 貸 主   | □土地所有者 □その他の者 ( )                            |                                    |  |
| 当 事 者                                 | 借 主   | □建物所有者 □その他の者 ( )                            |                                    |  |
| 地代・支払時期等                              |       | 毎 金 円(毎 限り 分支払)                              |                                    |  |
| 地 代 前 払                               |       | □ない □ある(金 円 分まで)                             |                                    |  |
| 敷 金 ・ 保 証 金                           |       | □ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)                        |                                    |  |
| 特 約 等                                 |       |                                              |                                    |  |
| 地 代 滞 納                               |       | □ない □ある(令和 年 月 日現在 金 円)                      |                                    |  |
| 契 約 解 除                               |       | □ない □ある ( )                                  |                                    |  |
| 訴 訟 提 起 等                             |       | □ない □ある [ □係属中 □終局 ( 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 ) |                                    |  |
| そ の 他                                 |       |                                              |                                    |  |
| 執 行 官 の 意 見                           |       | ■上記のとおり □「執行官の意見」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

(目的外建物用〈单独〉)

| 目的外建物の概況（物件 1 関係） |                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在               | 北九州市戸畑区沖台一丁目 2 5 番地 2                                                                                                                                                                        |
| 家 屋 番 号           | <input type="checkbox"/> ない（未登記） <input checked="" type="checkbox"/> 2 5 番 2                                                                                                                 |
| 種 類               | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造               | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建                                                                                                                                                                         |
| 床面積（概略）           | 1 階   4 2 . 8 4 m <sup>2</sup><br>2 階   6 1 . 2 0 m <sup>2</sup>                                                                                                                             |
| 所 有 者             | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者（B） <input type="checkbox"/> その他の者（                      ） <input type="checkbox"/> 不明                                                              |
| 建 築 時 期           | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和 5 4 年 6 月 4 日ころ<br><input type="checkbox"/> 不明                                                                                                        |
| 建 築 者             | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（                      ） <input checked="" type="checkbox"/> 不明                                                                  |
| そ の 他 の 事 項       |                                                                                                                                                                                              |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

| 関係人の陳述等                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)          | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>■管理会社社員</p> <p>■所有者</p> | <p>1 本件建物（５０３号室）の管理費等は２枚目のとおりです。</p> <p>2 本件一棟の建物の総戸数は３５戸，駐車場はありません。</p> <p>1 本件建物（５０３号室）には私が住んでいます。</p> <p>2 本件一棟の建物自体が築４５年を経過しているので，室内の劣化等は進んでいると思います。</p> <p>3 電気温水器が故障しているので，風呂はもう何年も使用していません。</p> <p>4 トイレの水洗も壊れており，水が流せません。</p> <p>5 室内の電灯のスイッチが全部壊れているので，流し台の蛍光灯を除いてどの部屋も電灯が点きません。</p> <p>6 流し台の蛇口が壊れており，水が使えません。</p> <p>7 洋室の壁にはカビが生えています。他の部屋もカビが生えやすく，拭き取っても壁クロスの中まで生えているので，直ぐに繁殖してしまいます。</p> <p>8 隣接地（３８番２）は，十数年前に本件一棟の建物共有者全員で敷地の一部として買い足して駐輪場として使用していると記憶していますが，購入の経緯等についてはよく知りません。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

### ■ (接道について)

本件土地は、本件一棟の建物及び目的外建物（家屋番号２５番２）の敷地として使用されており、公図のとおり、北東側は公衆用道路（２５番１：北九州市所有、公簿上は「宅地」）及び南西側は無地番の公道に接面している。

### (土地形状等について)

本件土地には現地復元性を有する図面は存在しない。

境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存し、境界鋏等が一部確認できた。

### (本件土地・建物の占有状況等について)

関係人の陳述、立入調査の結果から２枚目記載のとおりと認めた。

### (本件建物の損傷等について)

室内には多数の物品やビニール袋に入ったゴミ等が堆積・散乱しており、各室の床面を覆っているため、床の損傷状況の詳細は確認することができなかったが、洋室の壁にはカビが発生している状況が確認できた。

関係人の陳述のとおり電気、水道等が正常に機能しないなど維持管理の状況は劣っており、経年以上の汚損や劣化等が存すると思われる。

### (目的外土地について)

本件土地に隣接する目的外土地（３８番２）の所有者は、本件一棟の建物共有者らと同一であり駐輪場として使用されている。

また、同土地は公道と接しておらず、本件土地を経由してのみ公道に出入りすることができる状況であることから、本件土地と一体となって使用されていると認めた。

### (目的外建物について)

本件土地上に存する目的外建物（家屋番号２５番２）の所有者は、本件土地の共有者Ｂであり、本件土地のうち目的外建物の敷地部分を占有使用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

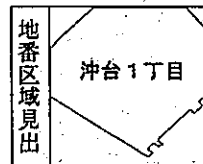
(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                              |                |                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------|
| 調査の日時                                                                                                  | 調査の場所等         | 調査の方法等                                      |
| R 6 年 11月26日 (火)<br>9:00 - 9:10                                                                        | 執行官室           | 建物図面請求                                      |
| R 6 年 11月28日 (木)<br>8:55 - 9:15                                                                        | 物件所在地          | 現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影<br>(不在)            |
| R 6 年 11月28日 (木)<br>10:25 - 10:35                                                                      | 執行官室           | ライフライン調査 (北九州市上下水道局)                        |
| R 6 年 11月28日 (木)<br>10:40 - 10:50                                                                      | 執行官室           | 占有状況等について債権者代理人弁護士から聴取<br>(電話)              |
| R 6 年 11月28日 (木)<br>11:05 - 11:15                                                                      | 執行官室           | 滞納管理費等調査 (電話, FAX)                          |
| R 6 年 11月28日 (木)<br>13:00 - 13:20                                                                      | 福岡法務局<br>北九州支局 | 公図, 地積測量図, 建物図面等の調査<br>登記事項要約書交付申請          |
| R 6 年 11月28日 (木)<br>14:40 - 14:50                                                                      | 執行官室           | 占有状況等について所有者に文書照会<br>立入調査への協力依頼書            |
| R 6 年 12月10日 (火)<br>13:30 - 13:50                                                                      | 福岡法務局<br>北九州支局 | 目的外建物 (25番2) の登記事項証明書交付申請                   |
| R 6 年 12月10日 (火)<br>15:35 - 16:15                                                                      | 物件所在地          | (不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影<br>立入調査への協力依頼書投函 (再) |
| R 6 年 12月18日 (水)<br>10:35 - 10:55                                                                      | 福岡法務局<br>行橋支局  | 目的外土地 (38番2) の登記事項証明書交付申請                   |
| R 6 年 12月26日 (木)<br>9:40 - 10:25                                                                       | 物件所在地          | 立入調査, 写真撮影<br>所有者と面談                        |
| (特記事項)<br>■ 令和6年12月26日<br>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。<br>所有者からの抵抗が予想されたので, 立会人 C を立ち会わせた。 |                |                                             |

(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   | 北九州市戸畑区沖台一丁目 |           |           |          | 地番 | 25番2 |           |  |
| 出力縮   | 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6年11月28日  
福岡法務局北九州支局  
登記官

請求番号：9-1  
(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：昭和54年8月10日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年11月28日 福岡法務局北九州支局

登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：9-2

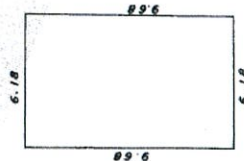
各階平面図 401894 建物平面図

家屋番号 沖台/丁目25番  
2の2/

建物の所在 北九州市戸畑区沖台/丁目25番地2 建物番号 503

昭和54年8月10日

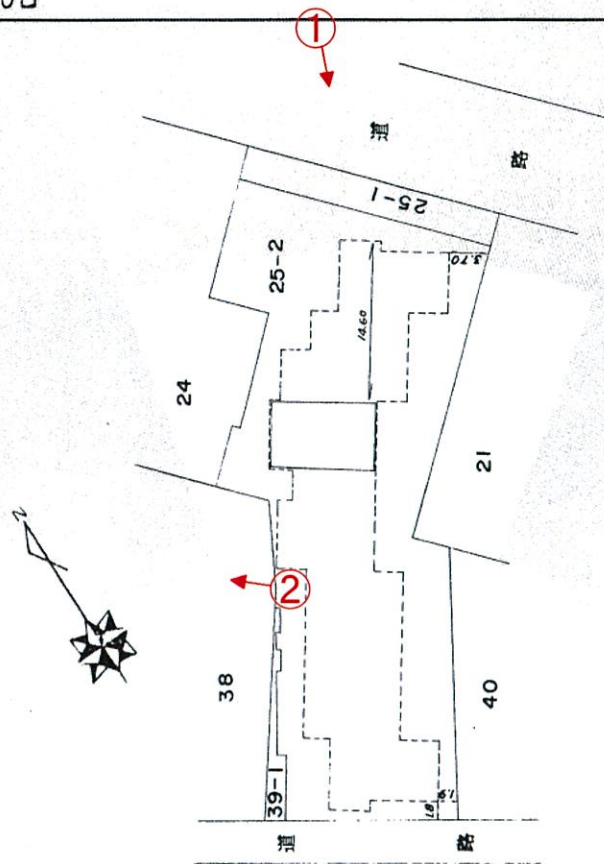
5階部分平面図



求積表

|      |      |                     |
|------|------|---------------------|
| 9.68 | 6.18 | 59.8224             |
| 床面積  |      | 59.82M <sup>2</sup> |

写真撮影位置方向



製作者 土地調査士 家屋

(昭和54年8月8日作製)

縮尺 1/250

申請人

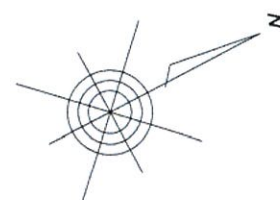
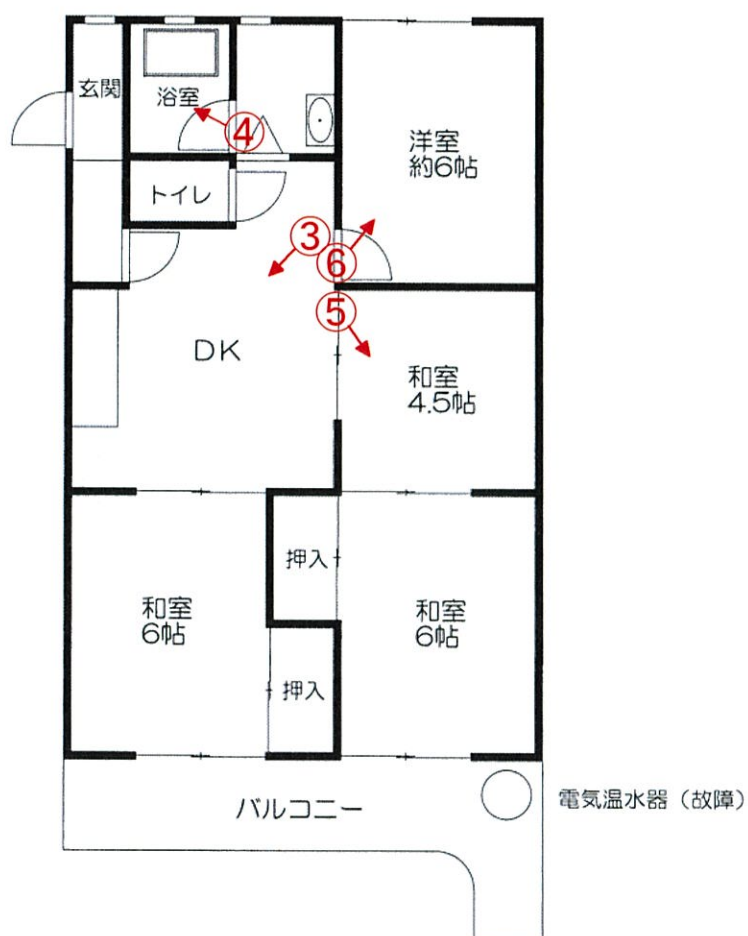
縮尺

1/500

(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

本件建物（一棟）及び

目的外建物を撮影



No. 2

目的外土地を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



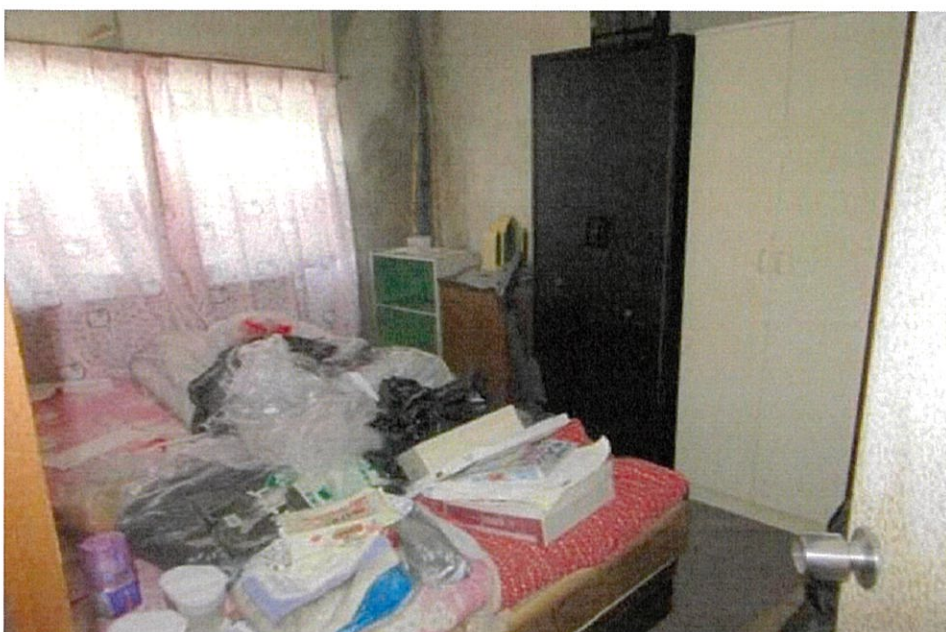
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上

令和6年(ヌ)第38号  
令和6年12月26日現地調査  
令和7年1月13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

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金 680,000 円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件 1（土地）    | 金 400,000 円 |
| 物件 2（建物）    | 金 280,000 円 |

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の土地の内訳価格は物件 2 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 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       | 所 在 地<br>地 目<br>地 積<br>共 有 持 分                                                                                                | 北九州市戸畑区沖台一丁目<br>25番2<br>宅地<br>1,013.12㎡<br>256 / 10000                                                                                                                       | 「特記事項」欄参照。 |
| 2       | (一棟の建物の表示)<br>所 在 地<br>構 造<br>床 面 積<br><br>(専有部分の建物の表示)<br>家 屋 番 号<br>建 物 の 名 称<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                        | 北九州市戸畑区沖台一丁目 25番地2<br>鉄筋コンクリート造陸屋根5階建<br>1階 480.14㎡<br>2階 480.14㎡<br>3階 480.14㎡<br>4階 480.14㎡<br>5階 480.14㎡<br><br>沖台一丁目 25番2の21<br>503<br>居宅<br>鉄筋コンクリート造1階建<br>5階部分 59.82㎡ | 同上         |
| 番号      | 特 記 事 項                                                                                                                       |                                                                                                                                                                              |            |
| 1       | 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、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ため、評価は登記数量により行った。                              |                                                                                                                                                                              |            |
| 1       | 次の目的外建物が存している。<br>所在：北九州市戸畑区沖台一丁目25番地2、家屋番号：25番2、種類：店舗・居宅、<br>構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根2階建、床面積：1階42.84㎡・2階61.20㎡、<br>所有者：物件1土地共有者の1人 |                                                                                                                                                                              |            |
| 2       | 次の目的外土地が物件1土地と共に物件2建物の敷地の一部として使用されている。<br>北九州市戸畑区沖台一丁目38番2、宅地、162.50㎡、物件2所有者の共有持分は35分の1                                       |                                                                                                                                                                              |            |
| 2       | 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（59.95㎡）を採用した。                                                            |                                                                                                                                                                              |            |
| 住 居 表 示 |                                                                                                                               | 北九州市戸畑区沖台一丁目6番34-503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<br>(直線距離)                                                 | J R鹿児島本線「戸畑」駅の南東方、約950m。<br>西鉄バス「沖台二丁目」停留所の東方、約90m。<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                           | 近隣地域は、戸畑区の旧来からの市街地に位置する商業地域である。コンビニエンスストア、医院、共同住宅等が見られる。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<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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容 積 率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                  | 市街化区域<br>工業地域<br>60%<br>200%<br>防火地域と準防火地域の指定なし<br>高潮浸水想定区域内 (地域格差で考慮)                                 |
| 画 地 条 件                                                             | 規 模<br>形 状<br>間口・奥行<br>接道関係<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                               | 1,013.12㎡ (登記地積)<br>不整形 (別添「公図(写)」参照。)<br>約24m・約55m<br>二方路地<br>目的外土地38番2は、単独では接道しない登記地積162.50㎡の整形地である。 |
| 接面道路の状況                                                             | 北東側で幅員約14.0mの舗装市道とほぼ等高接面する(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。<br>南西側で幅員約3.9mの舗装市道とほぼ等高接面する(建築基準法第42条第2項道路に該当)。                                                                                                                                                   |                                                                                                        |
| 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<br>ガス配管 : あり<br>下水道 : あり<br>(注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合である。                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |
| 特 記 事 項                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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は認められなかった。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地外。</li> <li>・周囲の境界と思われる付近には、塀、縁石等が存している。</li> <li>・南西側で道路反対側から4mのセットバックを要する。</li> <li>・目的外建物(家屋番号25番2)が存している。</li> </ul> |                                                                                                        |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名           | 天籟寺川スカイマンション                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 建物の用途            | 共同住宅(総戸数35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54年6月4日<br>経過年数 約 46 年<br>経済的全耐用年数 約 40 年<br>経済的残存耐用年数 約 0 年                                                                                                                                                                                                                         |
| 構造               | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建<br>合計床面積 2,400.70 m <sup>2</sup> (登記上)                                                                                                                                                                                                                                             |
| 仕様               | 外壁 吹付タイルほか<br>屋根 陸屋根<br>その他 特になし                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 設備等              | エレベーター なし<br>駐車場 なし<br>集会所 なし<br>管理人室 なし<br>その他 特になし                                                                                                                                                                                                                                               |
| 建物の品等            | 使用資材 普通<br>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>・外壁、バルコニー、開放廊下、屋上防水、LED照明取替等の大規模修繕を令和4年9月頃を実施。(管理会社の回答による)</li> <li>・建築確認時、建物敷地は沖台1丁目25番、38番、39番であり、敷地面積は1,261.095m<sup>2</sup>である(北九州市建築審査課での建築計画概要書等の閲覧による)が、物件1と目的外土地の登記地積合計は1,175.62m<sup>2</sup>である。建築基準法上、現況敷地面積では、一棟の建物に関し容積率オーバーの可能性がある。</li> </ul> |

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造1階建                                                                                           |
| 位 置                    | 5階部分の中間区画（南東側、北西側採光）                                                                                   |
| 床 面 積                  | 登記記載 59.82㎡<br>固定資産税評価証明書上 59.95㎡                                                                      |
| 間 取 り                  | 4DK、バルコニー約8㎡<br>(別添「間取図」参照。)                                                                           |
| 仕 様                    | 天 井 ビニールクロス、化粧合板ほか<br>床 カーペット、タタミほか<br>内 壁 ビニールクロス、じゅらく状吹付ほか<br>設 備 電気、上下水道、ガス等<br>その他 電気温水器（故障）ほか     |
| 保守管理の状態                | 劣る（電気温水器が故障している。トイレの水洗が故障しており流せない。電灯スイッチの殆どが故障している。流し台の蛇口が壊れており水が使えない。カビが内壁に生えている箇所がある。等）              |
| 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                | ・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。<br>・バルコニーに電気温水器（故障）が存する。<br>・室内の大部分にゴミ等が堆積・散乱している。 |

## 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

#### (1) 基礎となる価格

##### ① 建付地価格（物件1・目的外土地）

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号    | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>オ   | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-------|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------|---------------------------|
| 1     | 111,000              | 0.97      | 1,013.12       | 1.00      | 256 / 10000 | 2,790,000                 |
| 目的外土地 | 111,000              | 0.50      | 162.50         | 1.00      | 1 / 35      | 260,000                   |

【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 標準画地価格・・・基準地「北九州戸畑（県）5-3」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 130,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 111,000\text{円/㎡} \end{array}$$

\*時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率。

\*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   |
| 1.01 | × 0.98 | × 1.15 | × 1.05 | = 1.20 |

環境条件は高潮浸水想定区域も考慮した。

イ 個別格差・・・・・・物件1

$$\begin{array}{ccccc} \text{不整形} & & \text{二方路地等} & & \text{個別格差} \\ 0.95 & \times & 1.02 & = & 0.97 \end{array}$$

二方路地等はセットバックも考慮した。

目的外土地

$$\begin{array}{ccc} \text{無道路地} & & \text{個別格差} \\ 0.50 & = & 0.50 \end{array}$$

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 共有持分・・・・・・登記上の共有持分割合による。

## ② 建物価格（物件2）

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。

| 番号 | 再調達原価(円/㎡) | 床面積(㎡) | 現価率  | 建物価格(円)   |
|----|------------|--------|------|-----------|
|    | ア          | イ      | ウ    | ア×イ×ウ     |
| 2  | 235,000    | 59.95  | 0.10 | 1,410,000 |

### 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（査定）

建物は、建築後約46年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。一方、一棟の建物の管理状況は通常である。従って、残価率10%を基本に、一棟の建物に係る観察減価法による補正（0.0%）を施して、現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.0) & = & & 0.10 \end{array}$$

## （2）敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

| 番号    | 建付地価格(円)  | 敷地利用権等割合 |       | 敷地利用権等価格(円) |
|-------|-----------|----------|-------|-------------|
|       | ア         | イ        |       | ア×イ         |
| 1     | 2,790,000 | 0.10     | 場所的利益 | 280,000     |
| 目的外土地 | 260,000   | 0.10     | 場所的利益 | 30,000      |
| 計     |           |          |       | 310,000     |

イ 敷地利用権等割合： 敷地利用権等を場所的利益、目的外建物の敷地利用割合を僅少と判定し、目的建物の敷地利用権等割合を10%と査定した。

## （3）積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

| 番号  | 基礎となる価格(円) | 敷地利用権等価格の控除及び加算(円) | 個別格差 | 積算価格(円)   | 価格割合 |
|-----|------------|--------------------|------|-----------|------|
|     | ア          | イ                  | ウ    | (ア±イ)×ウ   |      |
| 1   | 2,790,000  | － 280,000          | 0.78 | 1,960,000 | 59%  |
| 2   | 1,410,000  | ＋ 310,000          | 0.78 | 1,340,000 | 41%  |
| 合 計 |            |                    |      | 3,300,000 | 100% |

ウ 個別格差： 一棟のマンション内における階層・位置・品等々の効用格差、目的物件内部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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度等)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------------|----------------------------|------------------|----------------------|
| 65,000                 | 0.78                       | 59.82            | 3,030,000            |

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： 階層（エレベーターなし0.98）、位置（1.00）、目的物件内部の保守管理状態（0.80）、相乗積0.78（＝0.98×1.00×0.80）

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格を下記のとおり査定した。

|        | 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 | 3,300,000                | 1.00             | 3,300,000             | 50%  |
| ② 比準価格 | 3,030,000                | 1.00             | 3,030,000             | 50%  |
| 調整後の価格 | 3,170,000円               |                  |                       |      |

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

#### (2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

| 番号 | 調整後の価格（円）<br>ア | 価格割合<br>イ | 案分後の価格（円）<br>ア×イ |
|----|----------------|-----------|------------------|
| 1  | 3,170,000      | 59%       | 1,870,000        |
| 2  |                | 41%       | 1,300,000        |

#### (3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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       | 案分後の価格<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×オ |
|----------|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| 1        | 1,870,000          | 0.50            | 0.80             | 0.54                  | 0円                     | 400,000                   |
| 2        | 1,300,000          | 0.50            | 0.80             | 0.54                  | 0円                     | 280,000                   |
| 一括価格（合計） |                    |                 |                  |                       |                        | 680,000                   |

イ 市場性修正： 建築後約46年を経過した古いマンションであること、敷地に目的外土地が存していること、建築基準法上、現況の敷地面積では、一棟の建物に関し容積率オーバーの可能性があること、室内の大部分にゴミ等が堆積・散乱していること等により、市場性に劣るため、－50%の市場性修正を行う。

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 調 査 価 格 : 基準地「北九州戸畑（県）5-3」  
所 在 : 北九州市戸畑区夜宮2丁目61番  
住 居 表 示 : 夜宮2-4-30  
価 格 : 130,000 円/㎡ （対前年変動率 +4.8%）  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 234 ㎡  
地 域 の 概 要 : 各種小売店舗、スーパー等が建ち並ぶ近隣商業地域  
接 面 街 路 : 西 側幅員20m市道に接面  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水。  
位 置 : JR鹿児島本線「戸畑」駅の南東方、道路距離1.7km。  
用 途 指 定 等 : 市街化区域  
近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率300%)  
準防火地域

## 第7 附属資料の表示

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 1 位置図           | 2 葉 |
| 2 公図（写）         | 1 葉 |
| 3 建物図面・各階平面図（写） | 2 葉 |
| 4 間取図           | 1 葉 |
| 5 写真撮影位置図       | 1 葉 |
| 6 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



