

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

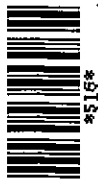
福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

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 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 4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 7年 5月 7日 午前10時00分 福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉北区須賀町
地 番 44番
地 目 宅地
地 積 423.14平方メートル

共有者 A 持分2521700分の72750

2 所 在 北九州市小倉北区須賀町
地 番 45番
地 目 宅地
地 積 949.61平方メートル

共有者 A 持分2521700分の72750

3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区須賀町 45番地、44番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積	1階	295.06平方メートル
	2階	434.10平方メートル
	3階	431.48平方メートル
	4階	431.48平方メートル
	5階	431.48平方メートル
	6階	431.48平方メートル
	7階	431.48平方メートル
	8階	33.50平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須賀町 45番の21

建物の名称 306



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 72.75平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 2月19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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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1～3】
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 北九州市小倉北区須賀町
地 番 44番
地 目 宅地
地 積 423.14平方メートル

共有者 A 持分2521700分の72750

2 所 在 北九州市小倉北区須賀町
地 番 45番
地 目 宅地
地 積 949.61平方メートル

共有者 A 持分2521700分の72750

3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区須賀町 45番地、44番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積

1階	295.06平方メートル
2階	434.10平方メートル
3階	431.48平方メートル
4階	431.48平方メートル
5階	431.48平方メートル
6階	431.48平方メートル
7階	431.48平方メートル
8階	33.50平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須賀町 45番の21

建物の名称 306



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 72.75平方メートル
所有者 A



令和6年(ケ)第89号
令和6年12月24日受理
令和7年2月4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 北九州市小倉北区須賀町
地 番 44番
地 目 宅地
地 積 423.14平方メートル
共有者 A 持分2521700分の72750

2 所 在 北九州市小倉北区須賀町
地 番 45番
地 目 宅地
地 積 949.61平方メートル
共有者 A 持分2521700分の72750

3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区須賀町 45番地、44番地

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床面積	1階	295.06平方メートル
	2階	434.10平方メートル
	3階	431.48平方メートル
	4階	431.48平方メートル
	5階	431.48平方メートル
	6階	431.48平方メートル
	7階	431.48平方メートル
	8階	33.50平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 須賀町 45番の21

建物の名称 306

物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 72.75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	北九州市小倉北区須賀町11番34-306号	
建物	物件3	
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 <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) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> A清算人B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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 管理費 6,500円 修繕積立金 9,750円 草刈り費 300円 協力金 1,000円	令和7年1月15日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年11月分～R7年1月分 計547,598円(延滞金含む) <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	総合システム管理(株)	
その他の事項	本件一棟の建物は、須賀町スカイマンションと称する。	
土地	物件1,2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1,2) <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 <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 <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 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 <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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 <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (A 清算人)	当職はA 清算人として就任しましたが、本件建物の占有関係及び現況等については、未だ何も把握できていません。
■管理会社社員	1 本件一棟の建物の総戸数は39戸です。 2 本件建物(306号室)の管理費等は2枚目のとおりです。 3 本件建物(306号室)については、居住者等の情報は不明ですが、現在はライフラインがすべて止まっているようであり、誰も出入りしていないように思われます。
■北九州市上下水道局職員	本件建物(306号室)の水道供給契約については、平成28年6月20日付けで解除されており、現在契約はありません。

(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

■ (接道について)

物件1, 2土地(以下, 「本件土地」という。)は, 本件一棟の建物の敷地として使用されており, 公図のとおり, 無地番の公道(公図上は, 「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, 境界鋳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3枚目記載のとおり認めた。

室内には埃が堆積しているなど長期間放置されている状況が窺え, 多数の残置動産が存するが, A清算人Bの管理・占有下にある居宅(空き家)と認めた。

(本件建物の損傷等について)

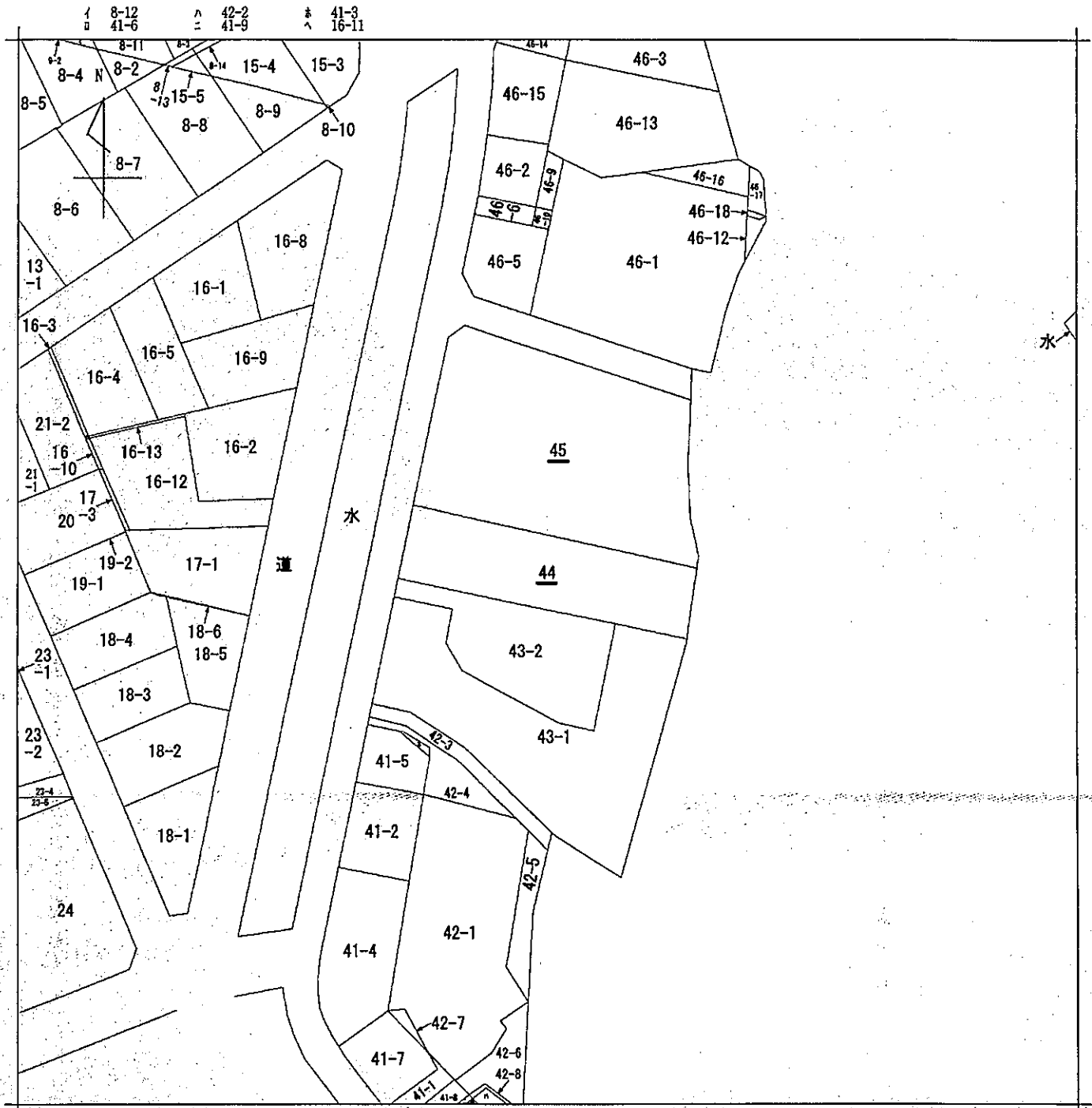
本件一棟の建物自体が築50年近く経過しており, 玄関鉄製ドアの開閉がし辛く, 浴室のタイルは一部剥がれているなど, 室内には経年による汚損や劣化等による損傷が随所に存していると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

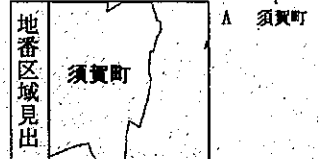
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6年 12月24日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R 6年 12月27日 (金) 13:00 - 13:20	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 6年 12月27日 (金) 13:50 - 14:00	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 1月6日 (月) 16:40 - 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
R 7年 1月8日 (水) 9:35 - 9:40	執行官室	占有状況等について相続財産清算人に照会 (電話)
R 7年 1月15日 (水) 11:20 - 11:30	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 7年 1月21日 (火) 9:55 - 10:15	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 占有調査 立入調査への協力依頼書投函
R 7年 1月21日 (火) 13:20 - 13:30	執行官室	占有状況等について相続財産清算人から聴取 (電話)
R 7年 1月27日 (月) 9:30 - 10:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 1月28日 (火) 16:50 - 16:55	執行官室	占有状況等について管理会社社員から聴取 (電話) 滞納管理費等回答書の提出依頼
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月27日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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



請求部	所在	北九州市小倉北区須賀町			地番	44番		
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12月27日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：7-3
(1/1)



(7枚目)

公用

登記年月日：昭和52年6月30日

昭和52年6月30日

家屋番号

須賀町45-21

建物の所在

北九州市小倉北区須賀町45, 44

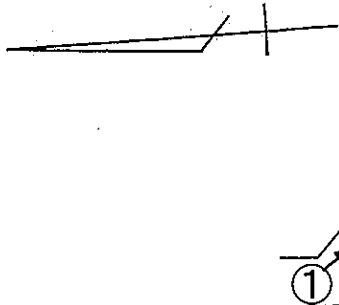
各階平面図
建物図面

655193

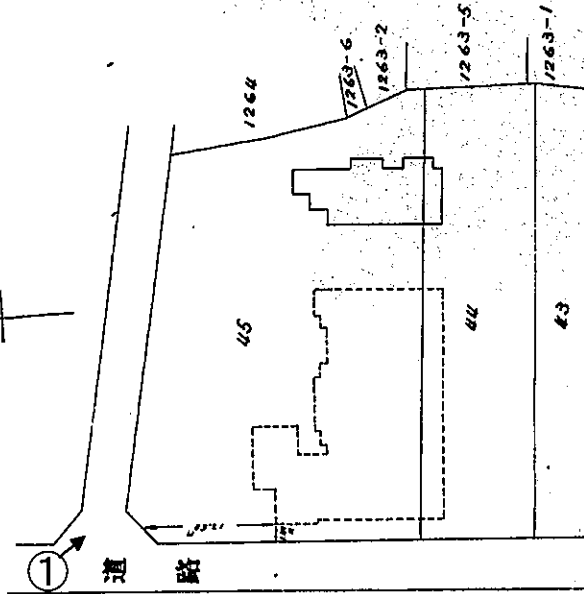
作製年月日	昭和52年6月29日
作製者	

申請人	
-----	--

建物図面



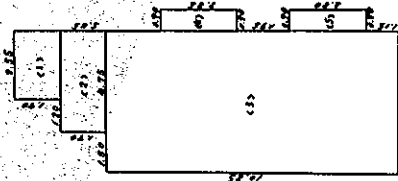
① 道路



建物の一部分の階

写真撮影位置方向

平面図



建物の一部分の階

- ① 2.55 x 1.70 = 4.3350
 - ② 3.75 x 1.70 = 6.3750
 - ③ 5.25 x 1.85 = 9.6225
 - ④ 6.90 x 2.85 = 19.5650
 - ⑤ 6.90 x 2.80 = 19.3200
- 床面積 72.7575 m²

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

令和6年12月27日

福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

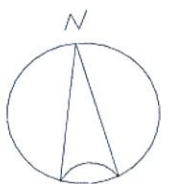
請求番号：7-4

間取図

写真撮影位置方向



家屋番号: 須賀町45番の21





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6年(ケ)第89号
令和7年1月27日現地調査
令和7年2月4日評価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
江 本 庸 時

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 200,000 円
物件2 (土地)	金 450,000 円
物件3 (建物)	金 680,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は、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	所在地目地積 共有持分	北九州市小倉北区須賀町 44番 宅地 423.14㎡ 72,750 / 2,521,700	「特記事項」欄参照
2	所在地目地積 共有持分	北九州市小倉北区須賀町 45番 宅地 949.61㎡ 72,750 / 2,521,700	同上
3	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積	北九州市小倉北区須賀町 45番地、44番地 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 1階 295.06㎡ 2階 434.10㎡ 3階 431.48㎡ 4階 431.48㎡ 5階 431.48㎡ 6階 431.48㎡ 7階 431.48㎡ 8階 33.50㎡	同上
	(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	須賀町45番の21 306 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 72.75㎡	
番号	特記事項		
1・2 3	<p>・数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。</p> <p>・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（ 91.36㎡ ）を採用した。</p>		
住居表示	「北九州市小倉北区須賀町11番34-306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（物件1・2）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「小倉」駅の東方、約2.4km。 西鉄バス「須賀町」停留所の北東方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小倉北区須賀町地内に一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域である。 地価は近年上昇基調にあるが、地域環境等に大きな変化は認められず、今後も現状維持で推移すると予測される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 地域指定なし 宅地造成工事規制区域 足立・戸ノ上風致地区（東側の一部）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	1,372.75㎡ ほぼ整形（別添「公図(写)」参照） 約36m・約42m 下記のとおり、角地。 特記事項参照。
接面道路の状況	西側で幅員約4.7mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に概ね等高に接面。 北側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に勾配を有しながら概ね等高に接面。 尚、東側の道路は隣接地への進入路（私道）である。	
土地の利用状況等	土地利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・敷地内には西向きの下り勾配及び約3m程度の段差があり、また、東側の私道とは最大約5m程度の高低差を有する。よって再建築時等には福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるが詳細については関係当局に確認を要する（評価上は「地勢等」として減価）。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	須賀町マンション
建物の用途	共同住宅 (総戸数 39 戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記上) 昭和50年12月30日 経過年数 約 50 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 合計床面積 2,920.06 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイルほか 屋根 陸屋根 その他 特記なし
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全13台分 (賃貸) 集会所 なし 管理人室 なし その他 特記なし
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	委託管理
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守管理の状態は経年から見れば普通程度である。
特記事項	・管理組合からの回答書によると、令和7年9月頃に大規模修繕を行う計画である。

(2) 専有部分の概要 (物件3)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階部分の角区画 (南・東面採光)
床 面 積	登記記載 72.75㎡ 固定資産税評価証明書上 91.36㎡
間 取 り	4LDK、バルコニー約9㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 石膏ボード、合板ほか 床 クッションフロア、フローリング、タタミほか 内 壁 合板、繊維壁の上塗装ほか 設 備 電気、ガス、給排水設備等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	劣る (室内は動産類が残置されたままで、各所に汚損等がみられる。また、玄関の鉄製ドアは開閉がし辛い状態にある。)
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に附属する各種設備については、その動作を確認出来ないので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	66,600	0.88	423.14	0.90	72,750 / 2,521,700	640,000
2	66,600	0.88	949.61	0.90	72,750 / 2,521,700	1,450,000
合計						2,090,000

【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「北九州小倉北（県）-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 74,400\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{114} & = & 66,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

*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 × 1.01 × 1.12 × 1.00 = 1.14

イ 個別格差・・・ 角地 地勢等 個別格差
1.03 × 0.85 = 0.88

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3）

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/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	235,000	91.36	0.08	1,720,000

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）

物件3は建築後約50年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了していると認められる。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.20) & = 0.08 \end{array}$$

(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) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	640,000	0.10	場所的利益	60,000
2	1,450,000	0.10	場所的利益	150,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を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) ア	敷地利用権等価格の控除及び加算(円) イ	個別格差 ウ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ	価格割合
1	640,000	- 60,000	1.02	590,000	15%
2	1,450,000	- 150,000	1.02	1,330,000	34%
3	1,720,000	+ 210,000	1.02	1,970,000	51%
合 計				3,890,000	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/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
39,000	0.87	72.75	2,470,000

- 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： 一棟のマンション内における階層・位置・保守管理の状態等を考量して査定した。
- ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおり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記のとおり査定した。

	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	3,890,000	1.00	3,890,000	20%
② 比準価格	2,470,000	1.00	2,470,000	80%
非採用	—	—	—	0%
調整後の価格	2,750,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(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) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	2,750,000	15%	410,000
2		34%	940,000
3		51%	1,400,000

(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 (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	410,000	0.90	0.80	0.67		200,000
2	940,000	0.90	0.80	0.67		450,000
3	1,400,000	0.90	0.80	0.67	0	680,000
一括価格(合計)						1,330,000

イ 市場性修正：築年の古いわゆる旧法マンションで需要が相対的に弱い点を考慮した。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「北九州小倉北（県）－1」
所在：北九州市小倉北区常盤町347番7
住居表示：「常盤町2－18」
価格：74,400 円/㎡（対前年変動率 3.0%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：167 ㎡
地域の概要：一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域
（
接面街路：南東側幅員約6m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「小倉」駅の東方、道路距離3km。
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

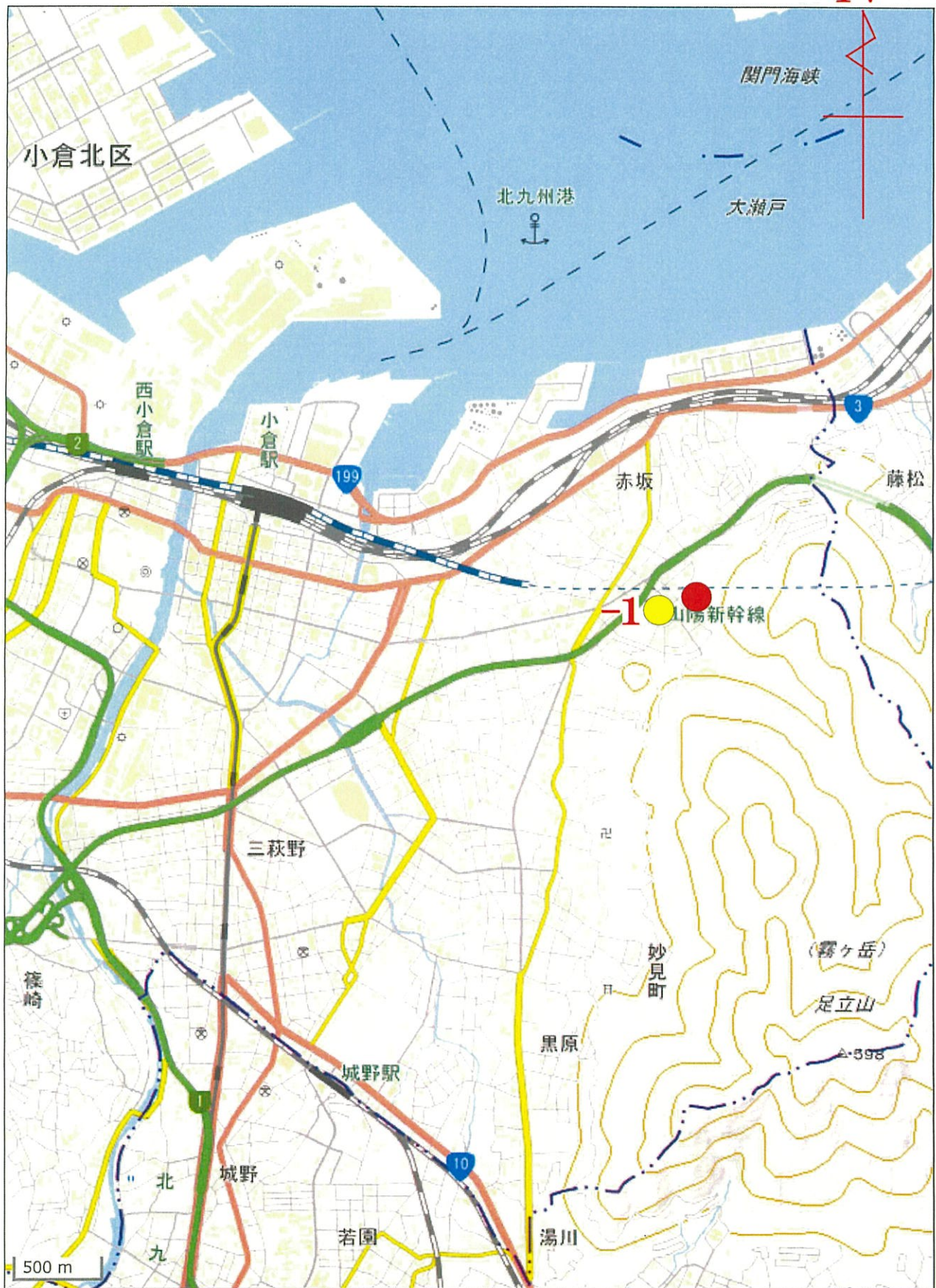
1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 間取図	1 葉
5 現況写真	2 葉

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以上

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

	評価対象物件
	基準地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

←○写真撮影位置