

## 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 久保山 勝

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 令和 7年 4月23日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 7日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則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。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	7,100,000 5,680,000	一括	1,420,000	55,341	13,641
1	5,470,000				
2	1,630,000				
備考					



## 物件目録

1 所 在 北九州市八幡西区南八千代町

地 番 33番7

地 目 宅地

地 積 765.51平方メートル

共有者 A 持分100773分の7822

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区南八千代町 33番地7

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 425.41平方メートル  
2階 420.91平方メートル  
3階 420.91平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南八千代町 33番7の13

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 78.22平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

---

---

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 北九州市八幡西区南八千代町  
地 番 33番7  
地 目 宅地  
地 積 765.51平方メートル

共有者 A 持分100773分の7822

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区南八千代町 33番地7  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 425.41平方メートル  
2階 420.91平方メートル  
3階 420.91平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南八千代町 33番7の13  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 3階部分 78.22平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第99号  
令和7年1月21日受理  
令和7年2月21日提出

## 現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

1 所 在 北九州市八幡西区南八千代町  
地 番 33番7  
地 目 宅地  
地 積 765.51平方メートル  
共有者 A 持分100773分の7822

## 2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区南八千代町 33番地7  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 425.41平方メートル  
2階 420.91平方メートル  
3階 420.91平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南八千代町 33番7の13  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 3階部分 78.22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	北九州市八幡西区南八千代町12番23-301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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <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 { 種類: 構造: 床面積:	
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 上記の者が本建物を住居(空き家)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	
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 5,900円 修繕積立金 5,200円	令和7年2月7日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和7年2月分まで 計22,200円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	明和コーポ管理組合(自主管理)	
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 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
■ 北九州市上下水道局職員	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 A 契約解除日 令和6年11月19日
■ 管理組合理事長	本件建物の管理費等及びその滞納額は2枚目のとおりです。
■ マンション住民	所有者は昨年12月末ころに転居しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件区分所有建物の敷地になっている本件土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述、立入調査の結果から2枚目のとおりと認めた。  
本件建物の占有状況について、所有者に対し照会したが、期限内に回答を得られず、立入調査の結果等からは、所有者以外の占有を窺わせるものはなかった。
- 本件建物の各部屋の壁クロスは剥がれ、各部屋に黒カビが繁殖していた。  
本件建物の維持管理は良好とは言えない。
- 本件マンションの駐車場に関する情報は次のとおり  
    駐車場の有無 有り 空きなし  
    駐車場の形態 賃貸方式

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 1月21日 (火) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 1月21日 (火) 17:20 - 17:30	執行官室	建物図面請求
R 7年 1月22日 (水) 12:00 - 12:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 1月22日 (水) 13:15 - 13:35	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 1月27日 (月) 8:10 - 8:20	執行官室	占有状況等についてAに文書照会
R 7年 1月29日 (水) 8:00 - 8:10	執行官室	滞納管理費等調査 (郵便照会)
R 7年 2月7日 (金) 10:15 - 10:45	物件所在地	全戸不在, 隣地住民と面談
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<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

(調査経過用)

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 2月10日 (月) 13:30 - 14:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年2月10日 目的物件入口は施錠されていたので、立会人Bに立会わせ、解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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。

地番区域見出し  
南八千代町

請求部	所在	北九州市八幡西区南八千代町		地番	33番7		
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月22日  
福岡法務局八幡出張所  
登記官

請求番号：18-1  
(1/1)

(7枚目)

A 4判に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和49年1月30日

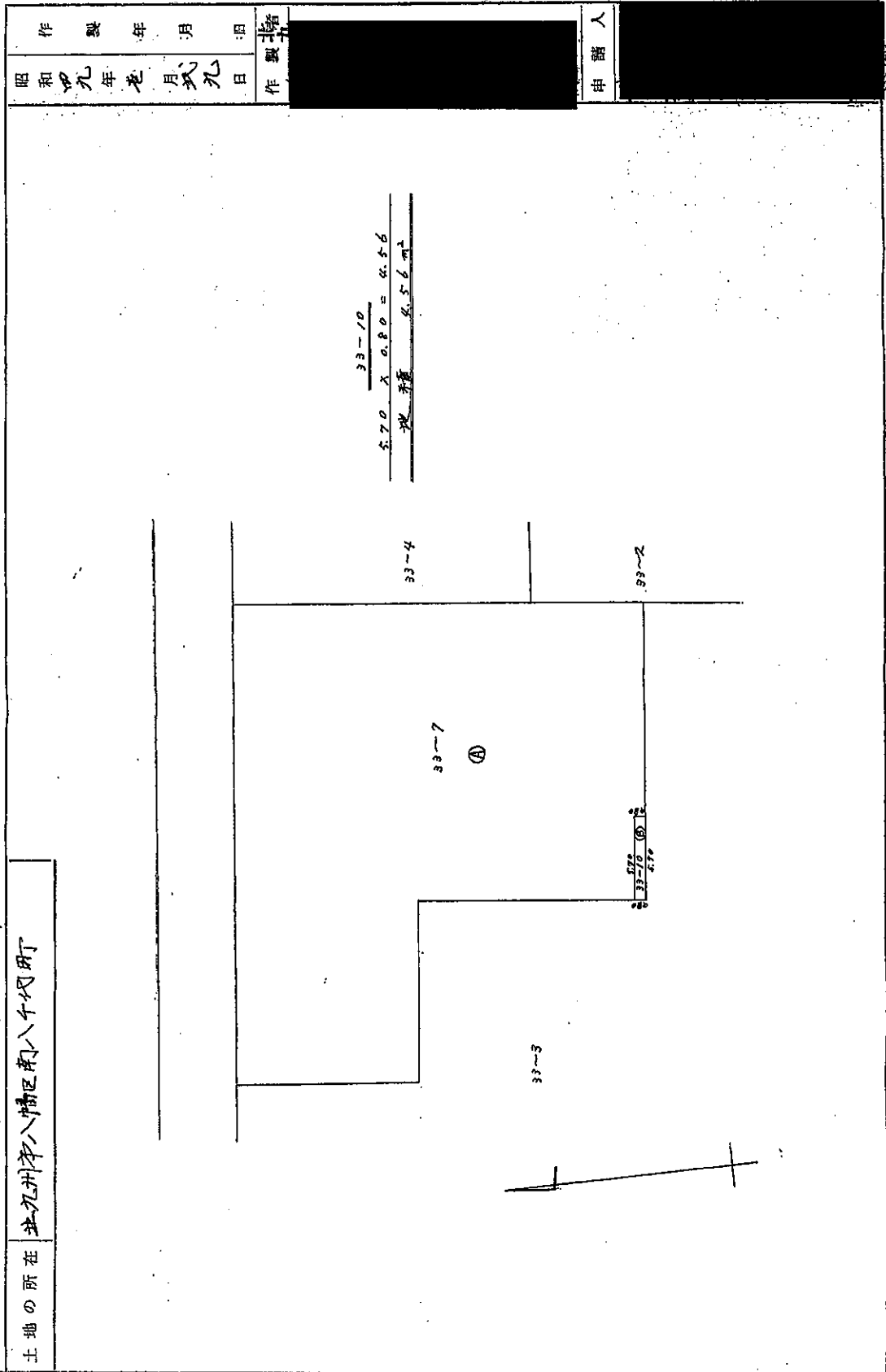
前 33-7 後・新

142153

地積測量図 平成49年1月30日登記

地番 33-10-33-9

土地の所在 北九州府八幡区南八幡町



縮尺 1/300

(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証明した書面である。

令和7年1月22日 福岡事務所八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：18-2

登記年月日：昭和53年4月21日

平 成 5 3 年 4 月 2 日 登 記

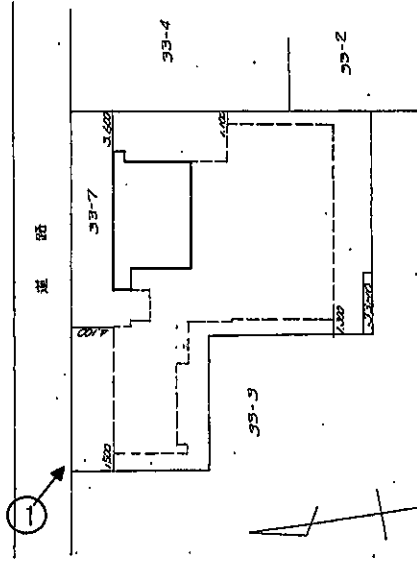
家屋番号	33-7-13
建物の所在	北九州市八幡西区南八千代町 33-7

建 各 階 平 面 図  
 142342 物 面 図

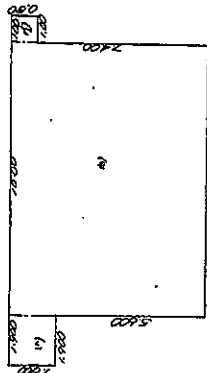
作 製 年 月 日	作 製 者
昭 和 5 3 年 4 月 2 5 日	
申 請 人	

♂ 写真撮影位置方向

建物の存する部分 (3階)



専有部分



求積  
 ① 1.00 x 0.80 = 0.80  
 ② 10.00 x 2.80 = 28.00  
 ③ 1.00 x 1.80 = 1.80  
 計 70.22 m<sup>2</sup>

(全国土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮 尺 1/200 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である

令和 7 年 1 月 22 日

福岡法務局八幡出発所

登記簿

A 4 判に縮小

(9枚目)

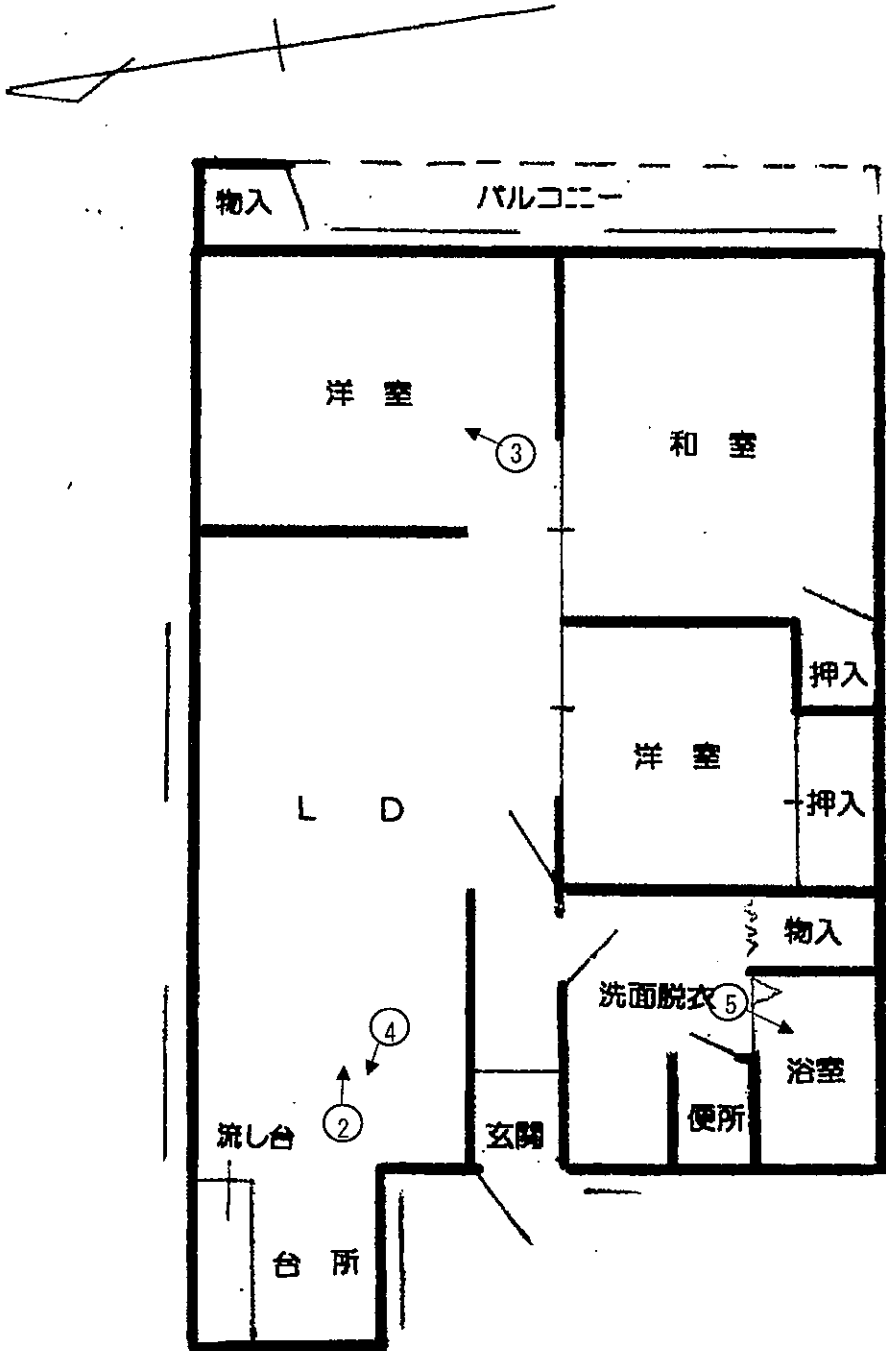
請求番号: 18-3

公用



間取図

↑ 写真撮影位置方向



No. 1



本件マンションの外観を撮影

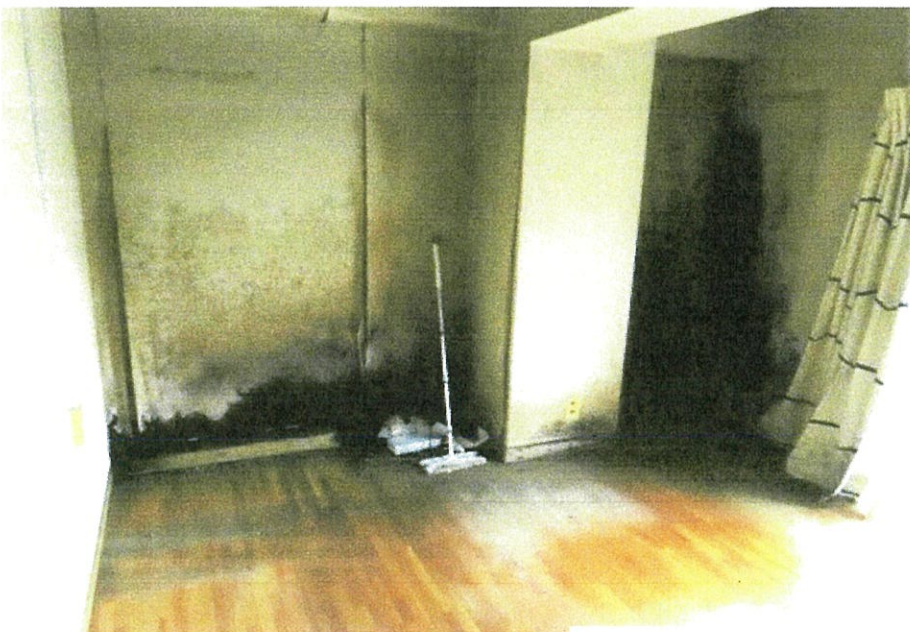
本件マンション

No. 2



本件建物の室内を撮影

No. 3



本件建物の室内を撮影





No. 4

本件建物の室内を撮影

---

---

---

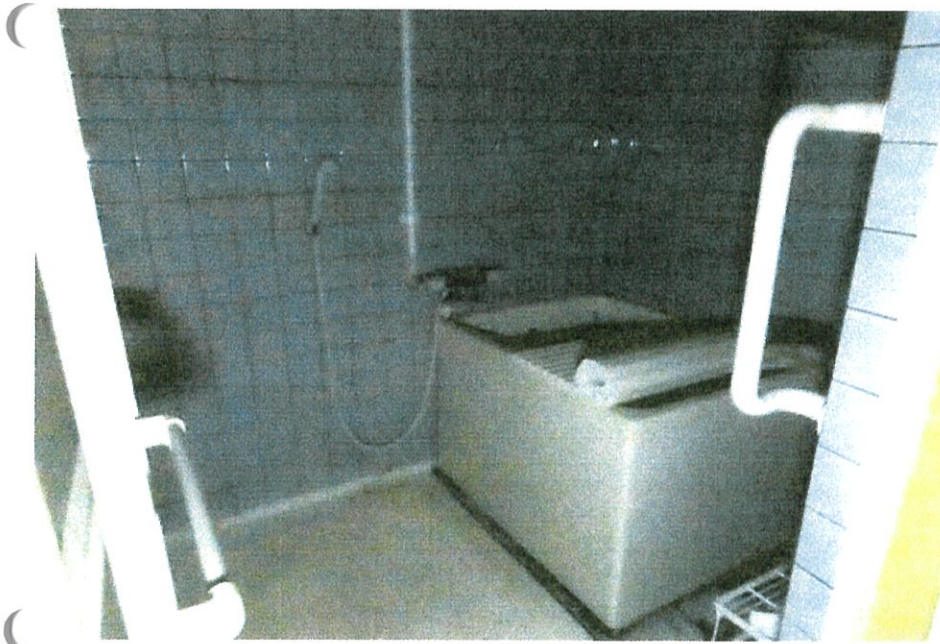
---

---

---

---

---



No. 5

本件建物の室内を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---

No. \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

令和6年(ケ)第99号  
令和7年2月10日現地調査  
令和7年2月25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  
松本 忠人

## 第1 評価額

一括価格		金 7,100,000 円
内訳価格	物件1	金 5,470,000 円
	物件2	金 1,630,000 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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- ④ 上記の評価額は、引受け債務相当額を控除する前の価格である。

## 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

物件番号	所在等	登記上	現況
1	所在地 地番 地目 地積 共有持分	北九州市八幡西区南八千代町 33番7 宅地 765.51㎡ 7,822 / 100,773	特記事項のとおり
2	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積  (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市八幡西区南八千代町33番地7 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 425.41㎡ 2階 420.91㎡ 3階 420.91㎡  南八千代町33番7の13 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 78.22㎡	同上
物件番号	特記事項		
1	土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認でないが、公図と現地の状況はほぼ符合するので、評価上は登記記載の地積を採用した。		
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（ 98.26 m <sup>2</sup> ）を採用した。		
住居表示		北九州市八幡西区南八千代町12番23-301号	

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1. 敷地の概況及び利用状況等

位置・交通 (直線距離)	JR鹿児島本線「黒崎」駅の南東方、約910m。 西鉄バス「八千代町」停留所の南西方、約270m。 (別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。	
主な公法上の規制等  (幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制である。)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 居住誘導区域内 都市機能誘導区域外
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口 奥行 接道関係	765.51㎡ 不整形 (別添「公図写」参照。) 約35m 約29m 中間画地
接面道路	ほぼ北側が幅員約6m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法第42条第1項の「道路」に該当)。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : 不明(前面道路には整備済み) 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、「なし」とは引き込みが無い場合、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
特記事項	・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、周知の埋蔵文化財の包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	明和コーポ
建物用途	共同住宅（総戸数 17 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49年3月31日 新築 経過年数 約 51 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	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 合計床面積 1,267.23 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 小口タイル ほか 床等 塩ビシート、コンクリート直打仕上げほか
設備	エレベータ なし 駐車場 11台(賃貸) 集会所 なし 管理人室 なし その他 オートロックではない
建物の品等	使用資材 やや劣る 施工状態 やや劣る
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、偶発的損傷等は特に観察されないが、築年が古く、老朽化・旧式化している点等は否めない。
特記事項	・築年が古く、旧式化している。



## (2) 専有部分の建物の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階部分 北東端区画（ほぼ東面・ほぼ北面採光。）
現 況 床 面 積	登記記載 78.22㎡ 固定資産税評価証明書上 98.26㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー（約7㎡） （別添「間取図」参照。）
仕 様	天 井 ビニールクロス 合板 ほか 床 フローリング 畳ほか 内 壁 ビニールクロス ほか 設 備 電気設備、給排水設備 等
保守管理の状態	特記事項参照
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	・空家状態で、クロスが剥がれやカビ等が酷く、総じて保守管理状態は非常に劣る。

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

土地の持分価格と建物の価格を加算して、以下のとおり試算した。

#### 1 土地の共有持分(物件1)の価格

土地全体の更地価格を算出し、これに建付減価の補正を行って建付地価格を求めさらに共有持分割合を乗じて、土地の持分価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分 オ	土地の持分価格 (円) カ=ア×イ×ウ×エ×オ
1	107,000	0.97	765.51	0.90	7,822 / 100,773	5,550,000

【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・・・ 公示地「北九州八幡西-1」の価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 106,000\text{円/㎡} & \times \frac{106}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & \doteq 107,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

\* 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  
1.00 × 1.02 × 1.03 × 1.00 ≐ 1.05

イ 個別格差・・・・・・ 形状 0.97

ウ 地積・・・・・・ 登記記載の地積を採用。

エ 建付減価補正率・・・ 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### 2 敷地利用権等の価格

上記に求めた土地の持分価格に基づき建物に随伴する敷地利用権等の価格を、次のとおり求めた。

物件	土地持分価格(円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格(円)
	カ	キ		ク=カ×キ
1	5,550,000	0.10	敷地占有利益	560,000

キ 敷地利用権等割合・・・地上建物の構造や所有形態等に鑑みて、収去されない利益(敷地占有利益)として査定。

### 3 建物(物件2)の価格

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向・消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費(附帯費用を含む。)に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物の価格を求めた。

物件	再調達原価(円/㎡) ケ	床面積(㎡) コ	現価率 サ	建物の価格(円) シ=ケ×コ×サ
2	185,000	98.26	0.05	910,000

#### ケ 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。

#### コ 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。

#### サ 現価率

建物は、建築後約51年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正(-50%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - 0.50) & = & 0.05 \end{array}$$

### 4 敷地利用権等の価格を加減した積算価格

土地の持分価格から敷地利用権等の価格を控除し、建物価格に敷地利用権等の価格を加算し、さらに対象物件の個別格差を考量して積算価格を求めた。

物件番号	加減算前の積算価格(円) ス(カ・シ)	敷地利用権等価格(円) ク	個別格差率 セ	加減算後の積算価格(円) ソ=(ス±ク)×セ
1	5,550,000	- 560,000	1.00	4,990,000
2	910,000	+ 560,000	1.00	1,470,000
計	6,460,000			6,460,000

セ 個別格差率： 一棟のマンション内における階層別・位置別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/㎡) タ	個別格差 (階層・位置・品等程度) チ	専有面積 (㎡) ツ	比準価格 (円) ト=タ×チ×ツ
155,000	0.89	78.22	10,790,000

タ 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。

チ 個別格差：積算価格の個別格差に観察減価法における補正を加味して査定。

ツ 専有面積：登記の専有面積（内法）による。

## 第6 評価額の決定

### 1 試算価格の調整

先に求めた積算価格・比準価格に本件建物の占有状況に応じた補正を施して、その補正後の積算価格・比準価格それぞれの有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のと通りのウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定した。

	試算価格 (占有減価補正前) ナ(ソ・ト)	占有減価 補正率 ニ	試算価格 (占有減価補正後) ナ×ニ	調整割合
積算価格	6,460,000円	1.00	6,460,000円	40%
比準価格	10,790,000円	1.00	10,790,000円	60%
調整後の価格 ヌ	9,060,000円			

ニ 占有減価補正率 : 修正の必要は無い。

### 2 調整後の価格の各物件に対する割付

上記で判定した調整後の価格を、各物件の積算価格に占める価格構成比に基づき、物件毎の価格を次のとおり割り付けた。

物件	調整後の価格 ヌ	価格構成比 ネ	割付後の価格 ノ=ヌ×ネ
1	9,060,000円	77%	6,980,000円
2		23%	2,080,000円

### 3 評価額の決定

上記で求めた調整後の価格に、物件自体の特性等による市場性並びに前記第2で述べた競売市場の特殊性を考慮した修正・その他の控除等を施して、本件物件の評価額を決定した。

物件	割付後の価格 ノ	市場性 修正率 ハ	競売市場 修正率 ヒ	滞納管理費等 相当額の減価 フ	その他の 控除 ヘ	評価額 (ノ×ハ×ヒ×フ)ーヘ
1	6,980,000円	1.00	0.80	0.98	0	5,470,000円
2	2,080,000円	1.00	0.80	0.98	0	1,630,000円
合計	9,060,000円					7,100,000円

ハ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

ヒ 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。

フ 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。

ヘ 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7 参考価格資料

地価公示価格 公示地「北九州八幡西-1」  
所 在 : 北九州市八幡西区西神原町16番3外  
住 居 表 示 : 「西神原町5-5」  
価 格 : 106,000円/㎡ (対前年変動率 - )  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 315㎡  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域  
接 面 街 路 : 東側 幅員 約6m 舗装市道  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水  
位 置 : JR鹿児島本線「黒崎」駅のほぼ南方、道路距離約700m  
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域  
(建ぺい率 60% 、容積率 200%)  
準防火地域

## 第8 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(縮小)	1	葉
4	間取図	1	葉
5	現況写真	2	葉

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照)

以 上







