

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 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 23 日から 令和 7 年 4 月 30 日まで	
開札期日	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売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 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 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） 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	18,940,000 15,152,000		3,788,000	124,797	27,702



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区城内 7 番地 1

建物の名称 サンパーク小倉城内 E X I A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城内 7 番 1 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2

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 5 7 . 1 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市小倉北区城内 7 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 5 8 . 6 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 5 3 8 8 3 分の 5 7 1 3



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 久保山 勝

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区城内 7 番地 1

建物の名称 サンパーク小倉城内 E X I A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城内 7 番 1 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2

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 5 7 . 1 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市小倉北区城内 7 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 5 8 . 6 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 5 3 8 8 3 分の 5 7 1 3



令和6年(ヌ)第47号
令和7年1月28日受理
令和7年3月5日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小 柳 智 児

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区城内 7 番地 1

建物の名称 サンパーク小倉城内 E X I A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城内 7 番 1 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2

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 5 7 . 1 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市小倉北区城内 7 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 5 8 . 6 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 5 3 8 8 3 分の 5 7 1 3

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	北九州市小倉北区城内4番2-502号	
建 物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅、事務所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管 理 費 11,750円 修繕積立金 6,120円 町内会費 200円	令和7年1月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管 理 会 社 等	大英リビングサポート (株)	
その他の事項	本件建物 (一棟) の規約設定共用部分として, 「家屋番号7番1の2」建物が存する。	
敷 地 権	符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社社員 ■北九州市東部市税事務所職員 ■所有会社代表者	1 本件一棟の建物の総戸数は70戸です。 2 本件建物（502号室）の管理費等は2枚目のとおりです。 本件建物（一棟）の規約設定共用部分となっているタワーパーキング（家屋番号7番1の2）については、502号室分は0.51㎡の共有持分を有する。 1 本件建物は、新築購入当時から当社の事務所兼私の自宅として使用しています。 2 居宅部分と事務所部分との明確な区分は無く、私と所有会社間では賃貸契約や賃料の授受はありません。 3 本件建物については、特段の損傷や不具合等はありません。 4 高速道路が、直ぐ側を通っていますが、二重サッシであるため、特に振動や騒音等を感じません。 5 本件建物（一棟）の敷地内には、別棟のタワーパーキング（家屋番号7番1の2）があり、当社が共有持分を有していますが、駐車場は使用していません。

(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)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）及び公衆用道路（7番2：北九州市所有、公簿上は「宅地」）に接面している。

(本件建物の占有状況について)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

なお、所有会社の事務所兼同社代表者の自宅として使用されているが、両者間には明確な占有区分はされておらず、また賃貸借契約及び賃料の授受が存在しないことから、所有会社代表者は占有補助者と認めるを相当と思料する。

(本件建物の損傷等について)

経年相当の汚損等は存すると思われる。

(その他)

本件建物（一棟）の規約設定共有部分として下記の建物が存する。

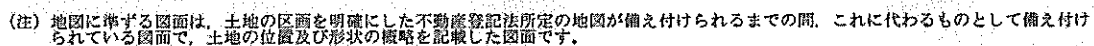
記

所 在	北九州市小倉北区城内7番地1
家屋番号	7番1の2
種 類	駐車場
構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	50.05㎡

(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 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28日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R 7 年 1月28日 (火) 11:30 - 11:40	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29日 (水) 10:30 - 10:50	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 7 年 1月29日 (水) 13:10 - 13:35	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 7 年 1月29日 (水) 15:10 - 15:20	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 7 年 2月4日 (火) 13:10 - 13:20	執行官室	占有状況等について所有会社代表者から聴取 (電話) 立入調査への協力依頼
R 7 年 2月14日 (金) 14:45 - 15:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有会社代表者 (占有者) と面談
R 7 年 2月14日 (金) 15:35 - 15:55	福岡法務局 北九州支局	共用建物 (7 番 1 の 2) の建物図面, 登記全部事項証明書の調査
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

A 4 判に縮小

公用

改訂品目表

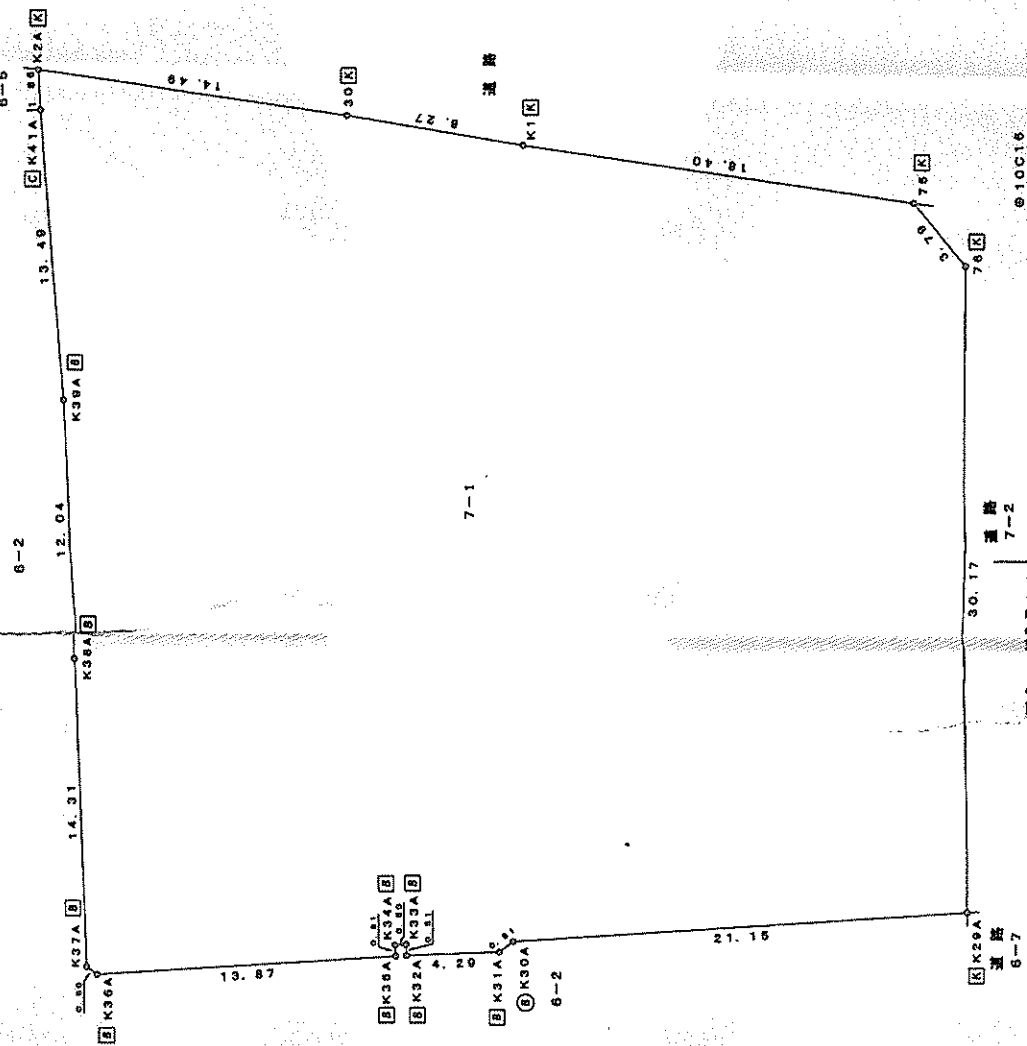
A 4 判に縮小

請求番号: 18-7

嘔
到

土地の所在

1/2



境界標の種類	符号	境界標の種類
コンクリート杭	C	
プラスチック杭	P	
金属プレート板	K	
金属板	B	

○ : 既設境界標
 □ : 新設境界標

調查報告書No.:1606010

測量年月日 平成28年6月8日

作者 戚成

平威28年 6月 8日(作成)

人請申

箱尺 1/250

(福建) 閩縣土地家譜編纂委員會專員(用)

(1/2)

登記年月日：平成28年6月17日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月29日 福岡法務局北九州支局 登記官

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：18-7

地積測量図

7-1

北九州市小倉北区城内

地番

土地の所在

2/2

求積表

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

地番	7-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K37A	97635.133	-11871.048	-13.332	-1301671.593156	
K36A	97634.891	-11871.602	-6.540	-638532.187140	
K35A	97622.371	-11877.886	-5.516	-538484.988436	
K34A	97622.147	-11877.118	0.251	24503.158897	
K33A	97621.695	-11877.334	-0.683	-66676.617685	
K32A	97621.919	-11877.801	-2.411	-235368.448708	
K31A	97618.085	-11879.745	-1.838	-179422.040230	
K30A	97617.280	-11879.639	-8.984	-878093.643620	
K29A	97598.175	-11868.729	17.288	1687277.249400	
75	97583.521	-11862.351	30.110	2928239.817310	
75	97564.200	-11858.619	14.874	1451467.390800	
K1	97558.846	-11847.477	16.276	1588518.817486	
30	97605.336	-11842.343	13.924	1359056.584840	
K2A	97616.863	-11833.553	7.123	695324.915149	
K41A	97617.690	-11835.220	-13.932	-1360009.657080	
K39A	97623.314	-11847.485	-23.060	-2250217.387700	
K38A	97626.685	-11858.270	-23.560	-2300131.818900	
			合計	-3117.356664	
			合計面積	1558.67 m ²	

基準点	経緯度	X座標	Y座標
10C16	福岡市中央区	97579.871	-11860.950
3A619	福岡市南区	97635.591	-11813.837

測量年月日 平成28年6月8日

調査報告書No.: 1606010

作成者

平成28年6月9日作成

申請人

縮尺

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

(2/2)

登記年月日：平成28年7月6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7年1月29日

福岡法務局北九州支局

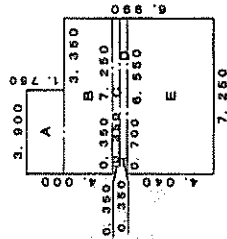
登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：18-8

各階平面図



求積表

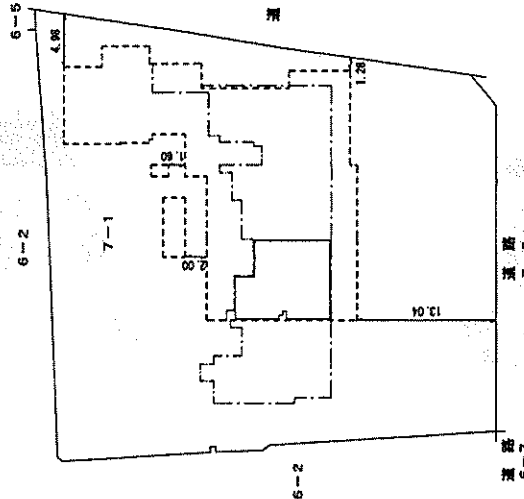
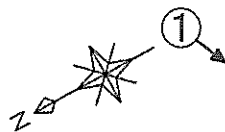
A	3.900	x	1.750	=	6.8250
B	7.250	x	2.250	=	16.3125
C	6.900	x	0.350	=	2.4150
D	6.550	x	0.350	=	2.2925
E	7.250	x	4.040	=	29.2900
合計					57.1350

床面積 57.13 ㎡

建物図面
各階平面図

家屋番号 城内7番1の502

建物の所在 北九州市小倉北区城内7番地1



建物の存する部分 5 階
建物の名称 502

写真撮影位置方向

測量年月日 平成28年6月8日

調査報告書No.: 1606021

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

登記年月日：平成28年7月6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7年2月14日 福岡法務局北九州支局 登記官

(10枚目)



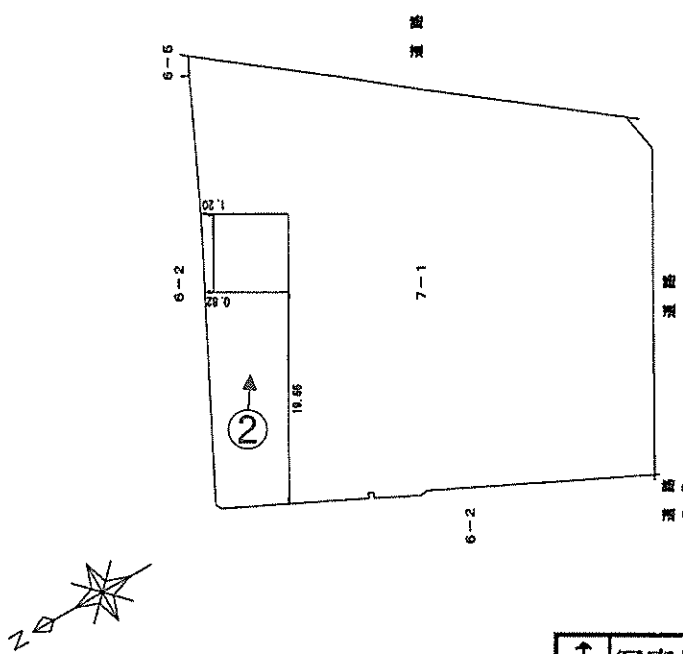
A4判に縮小

請求番号：37-1

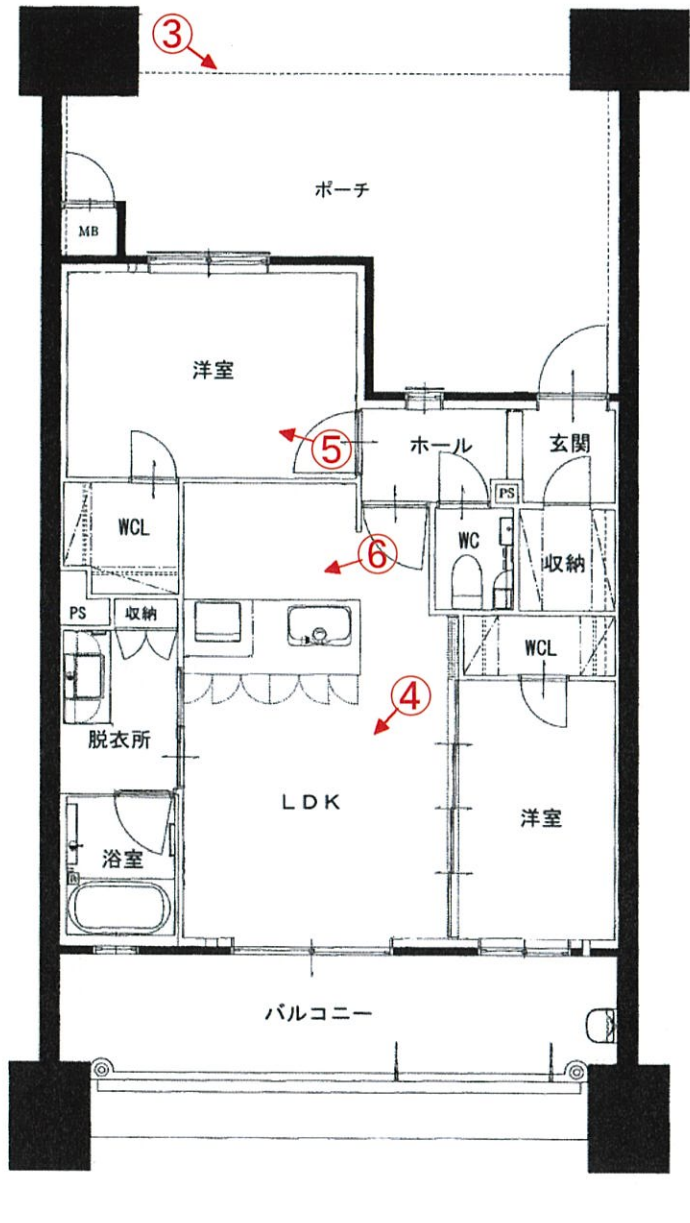
建物図面図

各階平面図

家屋番号	7番1の2
建物の所在	北九州市小倉北区城内7番地1

調査報告書No: 1606028	測量年月日 平成28年6月8日	作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
各階平面図 					

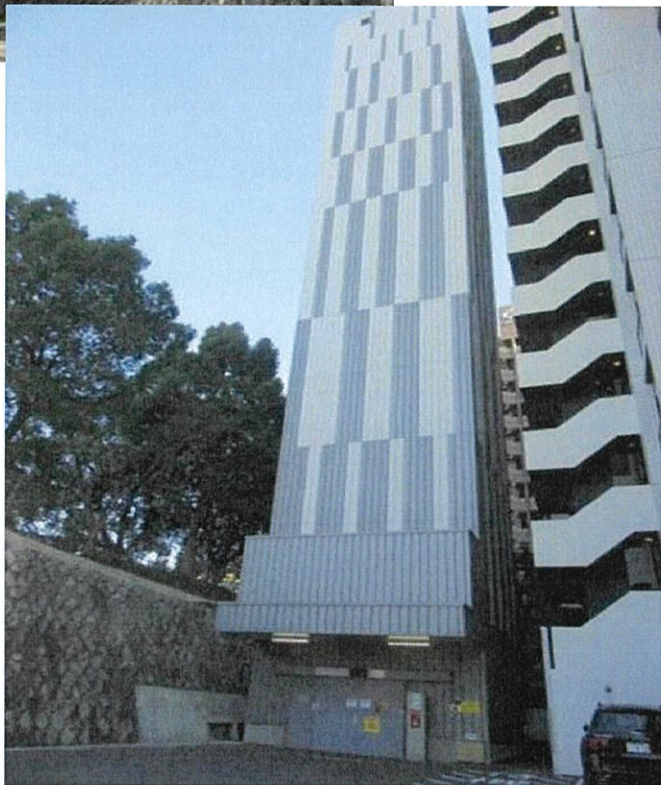
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)





No. 1

本件建物（一棟）を撮影



No. 2

本件建物（一棟）の規約

設定共用部分とされる建物

（7番1の2）を撮影



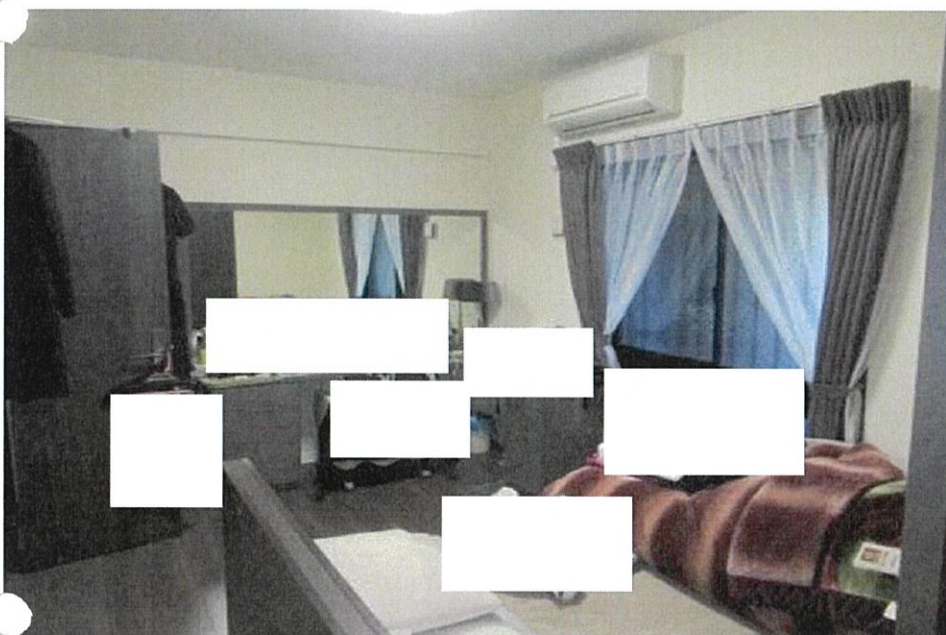
No. 3

本件建物のフリーポーチ

部分を撮影



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47号
令和7年2月14日現地調査
令和7年2月22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

山崎晃尚 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 18,940,000 円

第2 評価の条件

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

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

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

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

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

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 北九州市小倉北区城内7番地1 建 物 の 名 称 サンパーク小倉城内E X I A (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 城内7番1の502 建 物 の 名 称 5 0 2 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 57.13 m² (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 北九州市小倉北区城内7番1 地 目 宅 地 地 積 1,558.67 m² (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 5,713 / 553,883		「特記事項」欄参照
特 記 事 項			
・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積（67.73m²）を採用した。 ・ 敷地権の目的である土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、地積測量図（別添）があり同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示		北九州市小倉北区城内4番2－502号	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	北九州モノレール「旦過」駅の西方、約760m。 西鉄バス「勝山公園入口」停留所の南東方、約120m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	北九州市中心市街地の南西側にあつて、勝山公園に隣接しマンションが建ち並ぶ地域である。勝山公園のほか、周辺には区役所や市民ホール、図書館等の公共施設が充実しており、利便性等が優れるところである。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容 積 率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区
画 地 条 件	規 模	1,558.67㎡
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口・奥行	約41m・約38m
	接道関係	角地
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約9～9.8mの舗装市道と等高～1.5m程度低位に 接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。南西側で幅員 約8.2mの舗装市道と1.5～4m程度低位に接面(建築基準法第 42条第1項の道路に該当)。 南西側は市道「田町大手町1号線」であるが、目的土地が接 するのは本線と平行に走る側道(幅員約8.2m)部分であり、 本線を加えると幅員は約49mである。ただし、本線と側道の 間には0.5～3m程度の段差があるため行き来はできない。	
土地の利用状況 等	土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり	
	(注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込 みが有る場合である。	

特 記 事 項	・ 目的土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（大手町遺跡）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。試掘費用は行政で負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は原則として原因者負担となる。なお、目的土地には、既に高層の建物が建てられているため、本調査に至る可能性は低いものと思われる。 ・ 現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 北東側及び北西側隣地より約4m低い。 ・ 南西側道路の上には、高架の都市高速道路が走っている。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンパーク小倉城内E X I A
建物の用途	共同住宅 (総戸数 70 戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記記載) 平成28年6月17日 経過年数 約 9 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 31 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 19 階建 合計床面積 6,564.99 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼り 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 2 基 駐車場 全69台分 (賃貸65台、分譲4台) 集会所 なし 管理人室 あり (日勤) その他 オートロックシステム
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。
特記事項	・別棟の駐車場 (タワーパーキング) が共用部分として登記されており、詳細は現況調査報告書記載のとおりである。 ・登記上の床面積では容積率超過であるが、建築基準法上 (駐車場、共用部分等を考慮) では超過でないと思われる。

(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 階部分の中間部屋（南西面採光）
床 面 積	登記記載 57.13㎡ 固定資産税評価証明書上 67.73㎡
間 取 り	2 L D K、バルコニー約15㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 フローリング ほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気、ガス、給排水設備 等
保守管理の状態	普通 (概ね経年並みの状態)
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	建物に付属する各種設備については、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
298,000	67.73	0.80	16,150,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。(以下同じ)

ア 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用（マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。）等と秤量して、タワーパーキングを含む再調達原価を査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.80 \times 1.00 = 0.80$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 9 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 0% (保守管理の状態等を考慮)

オ 敷地権割合・・・登記上の敷地権割合による。

8

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
450,000	0.96	57.13	24,680,000

ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差： 積算価格と同様

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおり
のウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定し
た。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	19,640,000	1.00	19,640,000	20%
② 比準価格	24,680,000	1.00	24,680,000	80%
非採用	—		—	
調整後の価格	23,670,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並び
にその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	23,670,000円	1.00	0.80	1.00	0	18,940,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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

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

第6 参考価格資料

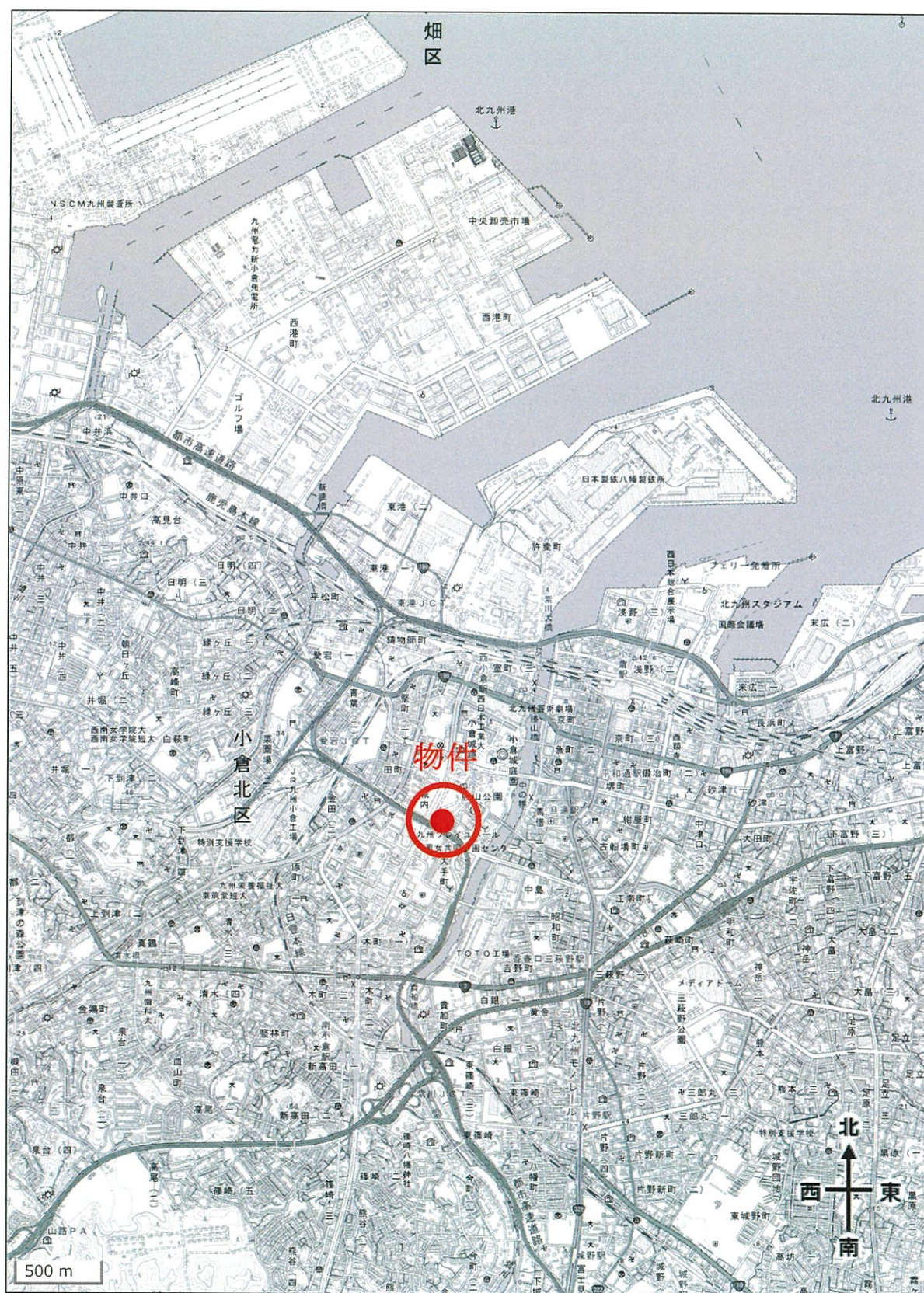
基準地標準価格：基準地「北九州小倉北（県）5－9」
所 在：北九州市小倉北区大手町13番4
住 居 表 示：大手町14－5
価 格：242,000 円/㎡（対前年変動率+10.0%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：3,496 ㎡
地 域 の 概 要：店舗、事務所、マンション等が見られる商業地域
接 面 街 路：南東側幅員約16m 市道 南西側道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「小倉」駅の南西方、道路距離2km。
用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）
準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 間取図	1 葉
6 写真撮影位置図	1 葉
7 現況写真	1 葉

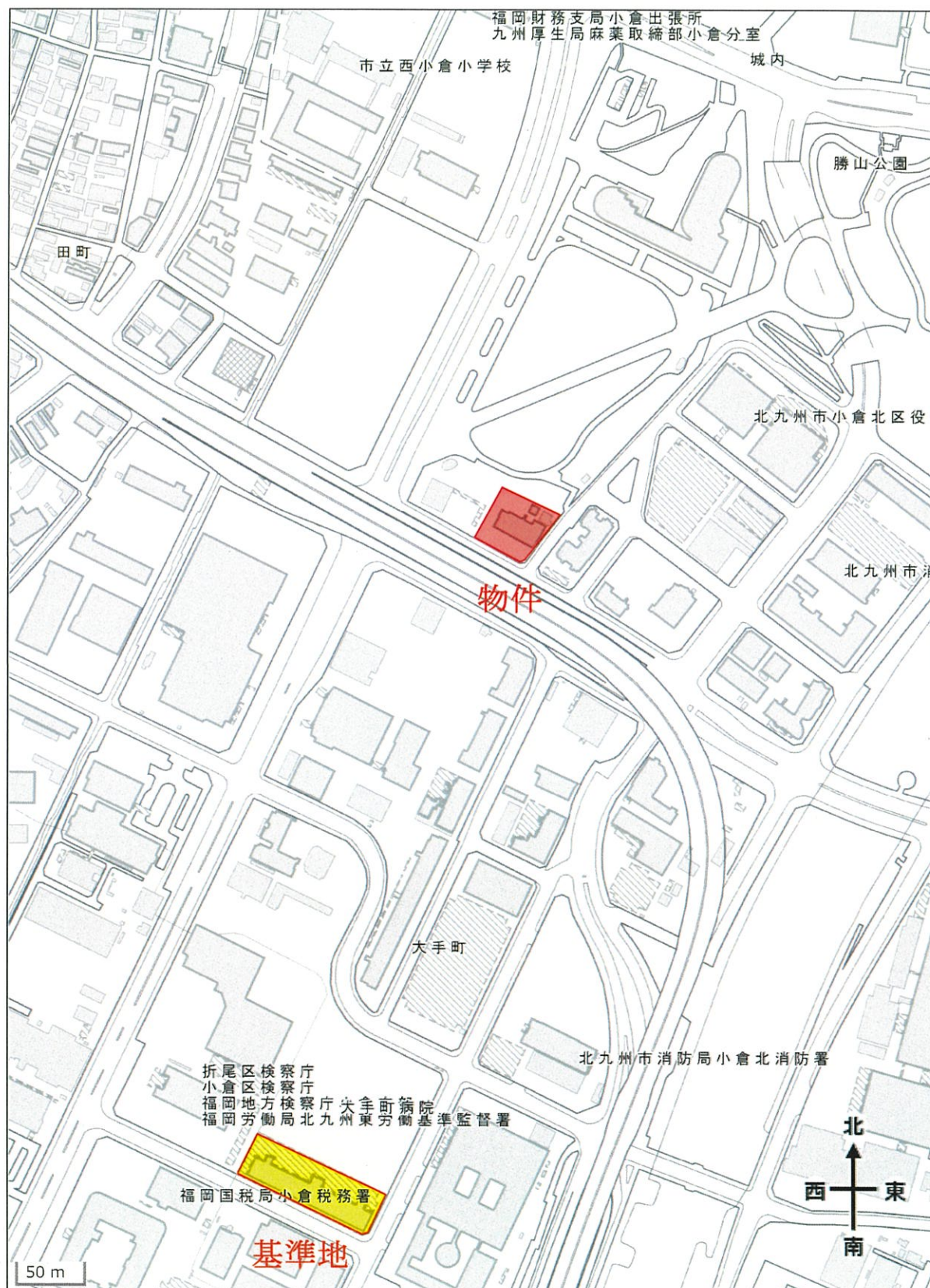
（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上

地理院地図
GSI Maps

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用