

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月22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 5月 7日から 令和 7年 5月14日まで	
開札期日	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売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 6月 4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22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	1, 700, 000 1, 360, 000	一括	340, 000	39, 496	9, 028
1	660, 000				
2	1, 040, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市門司区寺内一丁目
地 番 5 6 3 1 番 4 8
地 目 宅地
地 積 2 1 2 0 . 5 2 平方メートル
共有者 A 持分10000分の204

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市門司区寺内一丁目 5 6 3 1 番地 4 8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 6 4 0 . 7 6 平方メートル
2階 7 0 4 . 9 7 平方メートル
3階 7 0 4 . 9 7 平方メートル
4階 7 0 4 . 9 7 平方メートル
5階 7 0 4 . 9 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寺内一丁目 5 6 3 1 番 4 8 の 3 0
建物の名称 3 0 1
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 6 2 . 1 7 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

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

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 北九州市門司区寺内一丁目
地 番 5 6 3 1 番 4 8
地 目 宅地
地 積 2 1 2 0 . 5 2 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 2 0 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市門司区寺内一丁目 5 6 3 1 番地 4 8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 6 4 0 . 7 6 平方メートル
2 階 7 0 4 . 9 7 平方メートル
3 階 7 0 4 . 9 7 平方メートル
4 階 7 0 4 . 9 7 平方メートル
5 階 7 0 4 . 9 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寺内一丁目 5 6 3 1 番 4 8 の 3 0
建物の名称 3 0 1
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 6 2 . 1 7 平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第4号
令和7年2月4日受理
令和7年3月 /3 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 北九州市門司区寺内一丁目
地 番 5 6 3 1 番 4 8
地 目 宅地
地 積 2 1 2 0 . 5 2 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 2 0 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市門司区寺内一丁目 5 6 3 1 番地 4 8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 6 4 0 . 7 6 平方メートル
2 階 7 0 4 . 9 7 平方メートル
3 階 7 0 4 . 9 7 平方メートル
4 階 7 0 4 . 9 7 平方メートル
5 階 7 0 4 . 9 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 寺内一丁目 5 6 3 1 番 4 8 の 3 0
建物の名称 3 0 1
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 6 2 . 1 7 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	北九州市門司区寺内一丁目29番14-301号		
建物	物件 2		
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(空き家)として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 8,000円 駐車場使用料 3,000円	令和7年2月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年8月分～R7年1月分 計198,000円(延滞金の算出未了) ☐ 不明	
管理会社等	自主管理		
その他の事項			
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号	
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
■管理組合理事長	1 本件建物（301号室）の管理費等は2枚目のとおりです。 2 本件駐車場については、令和7年2月末付けで解約済みです。 3 本件一棟の建物の総戸数は49戸です。 4 現在、大規模改修工事（外壁、屋根、バルコニー等）を実施中です。 5 管理規約には次のとおり規定があります。 ① 滞納管理費等の未払金額については、年利14.6%の遅延損害金を請求することができますが、遅延損害金の算出は未了です。 ② 新たに区分所有権を取得した区分所有者は、その承継した前の区分所有者に管理関係費用の未払いがある場合には、未払債務について前の区分所有者と連帯して支払い義務を負う。
■A（所有者）	1 本件建物には令和4年12月頃まで居住していましたが、現在は空き家となっており、室内には不用品等や未整理の残置物がありますが、第三者の所有物はありません。 2 令和2年2月頃に購入した当時には、キッチン、フローリング床、浴室や洗面所等は改装されており、特段の損傷や不具合等はないと思います。

(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、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する。境界と思われる付近には、コンクリート擁壁及び同ブロック塀等が存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

なお、境界標等は現地で確認できなかった。

(本件土地・建物の占有状況等について)

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。

(本件建物の損傷等について)

関係人の陳述のとおり。

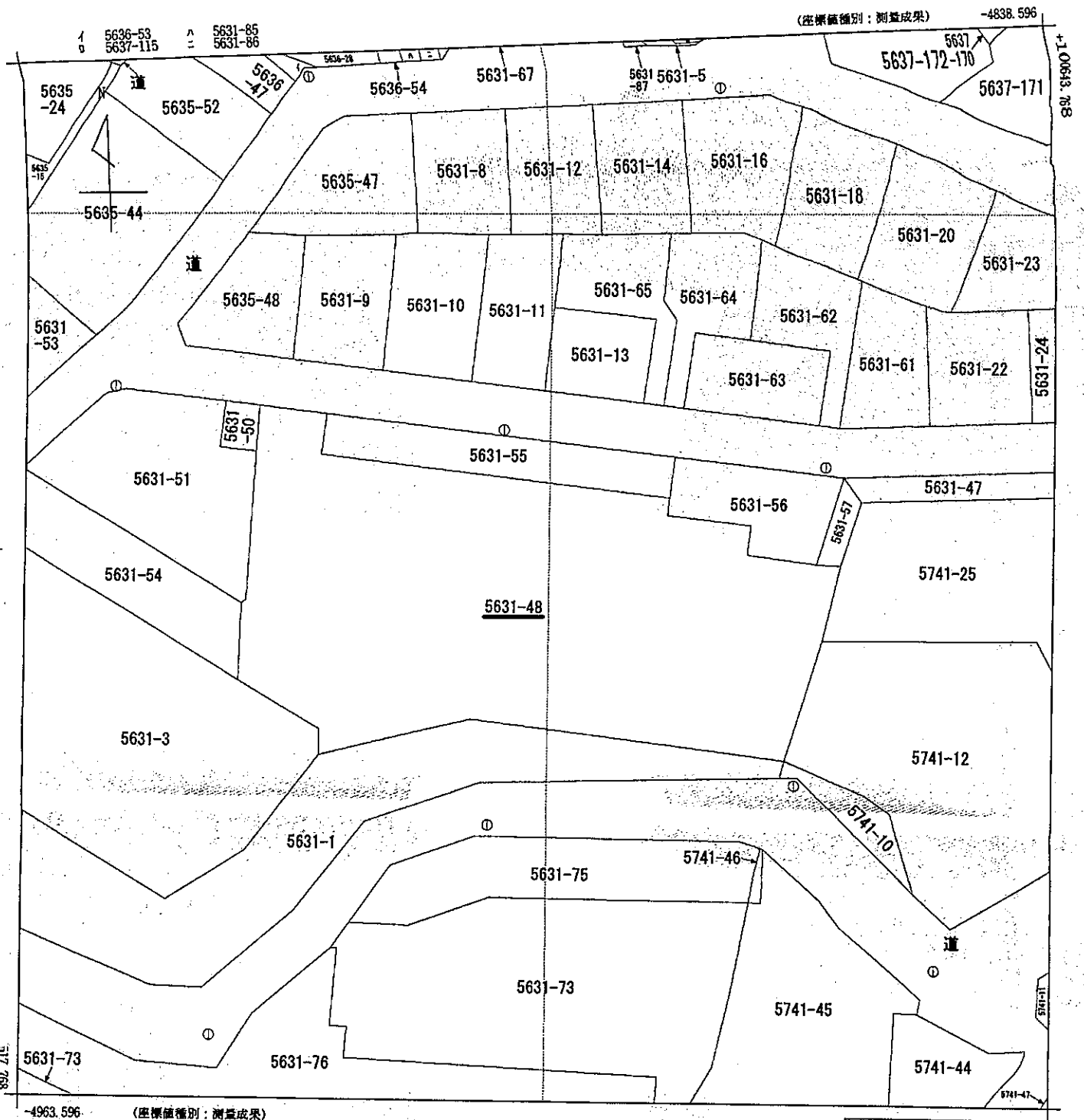
本件一棟の建物は、築42年を経っており、現在は建物外壁等の大規模改修工事が進捗しているが経年による劣化等は生じていると思われる。

(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 7 年 2月4日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 2月4日 (火) 11:20 - 11:30	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 2月4日 (火) 15:35 - 15:55	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 2月10日 (月) 9:15 - 9:35	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 2月12日 (水) 14:00 - 14:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7 年 2月13日 (木) 17:30 - 18:00	物件所在地	(不在) 占有調査, 立入調査への協力依頼書投函 管理費等調査につき管理組合長宛て照会書投函
R 7 年 2月21日 (金) 13:35 - 14:20	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 立入調査への 協力依頼書投函 管理組合理事長宅訪問 (不在), 管理費等調査に つき照会書投函 (再)
R 7 年 2月25日 (火) 9:45 - 9:55	執行官室	占有状況等について管理組合理事長から聴取 (電話) 管理費等照会につき回答依頼
R 7 年 2月28日 (金) 12:10 - 12:20	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話) 立入調査への協力依頼書
R 7 年 3月10日 (月) 13:15 - 13:25	執行官室	管理費等について管理組合理事長から聴取, 管理 規約写しの提供依頼 (電話)
R 7 年 3月10日 (月) 15:40 - 16:55	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者と面談 管理組合理事長と面談・管理規約写しの受領
(特記事項) ■ 令和7年3月10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7年3月10日 目的物件は施錠されていたので, 所有者立会いのもと, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
寺内1丁目

請求部	所在	北九州市門司区寺内一丁目				地番	5631番48			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成17年3月			備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図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7年2月4日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：32-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和58年5月11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4日 福岡法務局北九州支局

登記官

(7枚目)

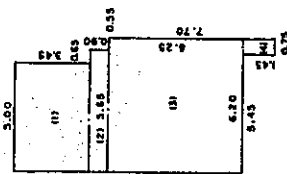
昭和58年5月11日 各階平面図 512743

建築物各階平面図 30/

家屋番号 5631-48-30

建築物の所在 北九州市門司区寺内1丁目 5631-48

写真撮影位置方向



床面積

- (1) 3.00 x 3.45 = 10.3500
- (2) 5.43 x 0.90 = 4.8870
- (3) 6.25 x 6.20 = 38.7500
- (4) 1.45 x 0.75 = 1.0875

合計 = 62.1725 m²

3階部分

①

5631-2

5631-50

5631-51

5631-54

5631-3

5631-56

5631-55

5631-48

5631-1

5741-42

5741-26

縮尺 1/2500

縮尺 1/500

申請人

作製者 土地調査士 家屋調査士

(昭和58年5月11日作成)

A4判に縮小

請求番号：32-2

(福岡県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）を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



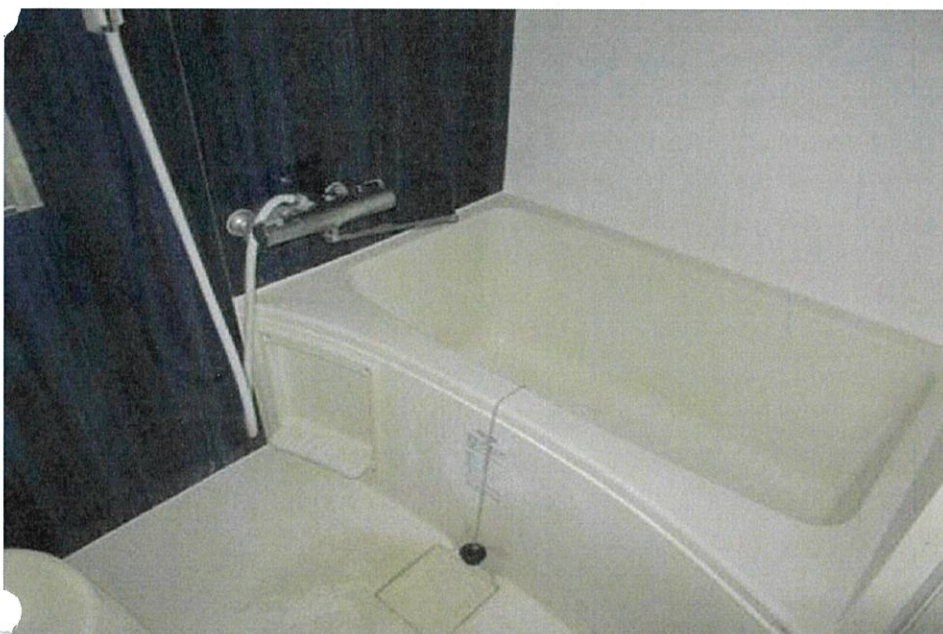
No. 3

同 上



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上

No.

令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 3 月 10 日 現地調査
令和 7 年 3 月 12 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
福 山 道 和

第1 評価額

一括価格	
金 1,700,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 660,000 円
物件2 (建物)	金 1,040,000 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	(土地の表示)			
	所 在	北九州市門司区寺内一丁目	「特記事項」欄 参照。	
	地 番	5631 番 48		
1	地 目	宅 地		
	地 積	2,120.52㎡		
	共 有 持 分	204 / 10,000		
2	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄 参照。	
	所 在	北九州市門司区寺内一丁目5631番地48		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	床 面 積	1階 640.76㎡		
		2階 704.97㎡		
		3階 704.97㎡		
		4階 704.97㎡		
		5階 704.97㎡		
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	寺内一丁目5631番48の30		
	建 物 の 名 称	301		
	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 62.17㎡		
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の確に確認できないが、公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。			
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（ 70.59㎡ ）を採用した。			
住 居 表 示		北九州市門司区寺内一丁目29番14-301号		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR鹿児島本線「門司」駅の北東方、約1.3km。 西鉄バス「寺内」停留所の北方、約380m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、丘陵地の高台に戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	2,120.52㎡ (登記地積) 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約8m・約41m 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約6mの舗装市道と概ね等高に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり (注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。	
特 記 事 項	①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認められなかった。 ②埋蔵文化財包蔵地(寺内遺跡)に指定されていることから、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。ただし、マンションの敷地であることから、本件においては減価要因を考慮していない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3階部分の角部屋（南面採光）
床 面 積	登記記載 62.17㎡ 固定資産税評価証明書上 70.59㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約8㎡ (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 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	普通 概ね経年相当の状態であり、大きな損傷等は見られない。
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	①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。 ②日照・眺望は概ね良好である。 ③所有者によれば、令和2年に改装（キッチン・フローリング・浴室・ 洗面所等）してある物件を購入した。

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 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	42,700	0.77	2,120.52	0.90	204 / 10,000	1,280,000

【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「北九州門司（県）-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{143} & = & 42,700\text{円/㎡} \end{array}$$

*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	× 1.40	× 1.00	= 1.43

イ 個別格差・・・

間口狭小	不整形	個別格差
0.85	× 0.90	= 0.77

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/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	235,000	70.59	0.10	1,660,000

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43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（0%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - & 0 &) & = & 0.10 \end{array}$$

（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) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	1,280,000	0.10	場所的利益	130,000

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	1,280,000	－ 130,000	1.03	1,180,000	39%
2	1,660,000	＋ 130,000	1.03	1,840,000	61%
合 計				3,020,000	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/㎡) 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
42,000	1.03	62.17	2,690,000

- 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	3,020,000	1.00	3,020,000	10%
② 比準価格	2,690,000	1.00	2,690,000	90%
調整後の価格	2,720,000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	2,720,000	39%	1,060,000
2		61%	1,660,000

(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	1,060,000	0.90	0.80	0.87		660,000
2	1,660,000	0.90	0.80	0.87	0	1,040,000
一括価格 (合計)						1,700,000

イ 市場性修正：新築後43年を経過したマンションであることを考慮した修正率。

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「北九州門司（県）-4」
所 在：北九州市門司区寺内2丁目5番21
住 居 表 示：寺内2-5-20
価 格：61,100 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：118 ㎡
地 域 の 概 要：小規模住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員約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「門司」駅の北東方、道路距離1.6km。
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

（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

