

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 24 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 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 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 8 月 6 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 6 月 24 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）
1～3	1,520,000 1,216,000	一括	304,000	41,180	10,498
1	240,000				
2	850,000				
3	430,000				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉北区足立二丁目

地 番 16 番 31

地 目 宅地

地 積 28.29 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区足立二丁目

地 番 16 番 1

地 目 宅地

地 積 421.63 平方メートル

共有者 A 持分 16 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区足立二丁目 16 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	280.73 平方メートル
	2 階	280.73 平方メートル
	3 階	280.73 平方メートル
	4 階	280.73 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 足立二丁目 16 番 1 の 11

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階部分 59.56 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月20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1～3】

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2】

隣地（地番16番27、同番28）との境界が不明確である。

《 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 北九州市小倉北区足立二丁目

地 番 16 番 31

地 目 宅地

地 積 28.29 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区足立二丁目

地 番 16 番 1

地 目 宅地

地 積 421.63 平方メートル

共有者 A 持分 16 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区足立二丁目 16 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	280.73 平方メートル
	2 階	280.73 平方メートル
	3 階	280.73 平方メートル
	4 階	280.73 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 足立二丁目 16 番 1 の 11

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階部分 59.56 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第17号
令和7年3月25日受理
令和7年4月14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 北九州市小倉北区足立二丁目
 地 番 1 6 番 3 1
 地 目 宅地
 地 積 2 8 . 2 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区足立二丁目
 地 番 1 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 2 1 . 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 1

3（一棟の建物の表示）

所 在 北九州市小倉北区足立二丁目 1 6 番地 1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 2 8 0 . 7 3 平方メートル
 2 階 2 8 0 . 7 3 平方メートル
 3 階 2 8 0 . 7 3 平方メートル
 4 階 2 8 0 . 7 3 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 足立二丁目 1 6 番 1 の 1 1
 建物の名称 1 0 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階部分 59.56平方メートル

所有者 A

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉北区足立二丁目4番1号		付近
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ A清算人B ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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）		
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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	北九州市小倉北区足立二丁目4番1－102号		
建 物	物件 3		
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	☒ A清算人B ☐ 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 ☐ 「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 8,300円 修繕積立金 10,000円 オーナー管理費 500円 令和7年3月31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	ニッセンホームサービス(株)		
その他の事項			
土 地	物件 2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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 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	☒ 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	1 本件建物（102号室）の管理費等は4枚目のとおりです。 2 本件一棟の建物の総戸数は16戸です。
■ A清算人B	1 本件建物（102号室）は空き家として、私が管理・占有しています。 2 室内には第三者の所有物はありません。 3 室内に残っているエアコンと照明器具は、相続財産から放棄しますので新たに所有者となられた方に引き取っていただきたい。

(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2土地は、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、公衆用道路(101番、102番16)及び無地番の公道(公図上は「道」)に接面している。

物件1土地は、専ら本件建物の専用庭として使用されており、接面する道路が無い。

(土地形状等について)

物件1土地には地積測量図が存在する(ただし、現地復元性の有無については不明。)。境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀、フェンス等が存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致すると思われるが、境界標等は現地で確認できなかった。

物件2土地には現地復元性を有する図面が存在しない。境界と思われる付近には、境界標等は現地で確認できず、隣接地(16番27、同28)との境界は不明確である。

(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3、4枚目のとおりと認めた。

(本件建物の損傷等について)

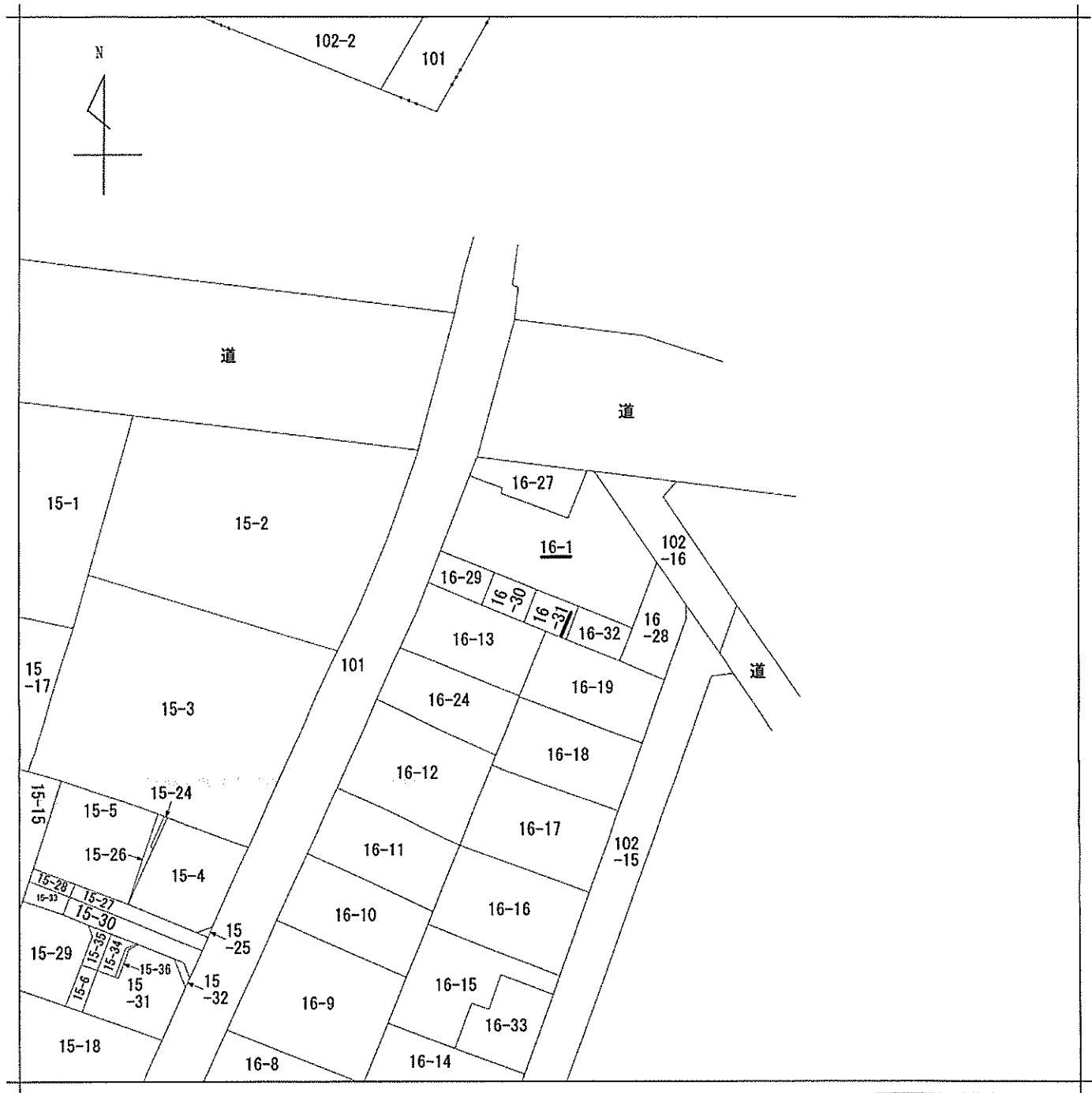
本件一棟の建物は築49年を経っており、本件建物の室内の壁クロスには経年の劣化により剥がれや汚損等が見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

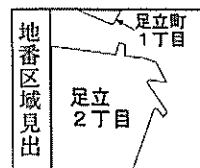
(調査経過用)

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 3月25日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 7年 3月25日 (火) 14:05 - 14:10	執行官室	占有状況等についてA清算人Bに照会(電話)
R 7年 3月25日 (火) 14:50 - 15:10	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 3月25日 (火) 15:35 - 15:55	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 3月26日 (水) 15:00 - 15:10	執行官室	占有状況等についてA清算人Bから聴取 鍵の受領
R 7年 3月26日 (水) 16:20 - 16:30	執行官室	滞納管理費等調査(電話, FAX)
R 7年 3月29日 (土) 14:00 - 14:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 4月1日 (火) 10:10 - 10:15	執行官室	建物の現況等についてA清算人Bから聴取(電話) 鍵の返還
(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7年3月29日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 C を立ち会わせ, A清算人Bから借り受けた鍵で 解錠し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



(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	北九州市小倉北区足立二丁目				地番	16番1		
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7年3月25日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号：27-1

(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：昭和50年11月21日

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3月25日 福岡法務局北九州支局 登記官

前/6- / 後・新

202998

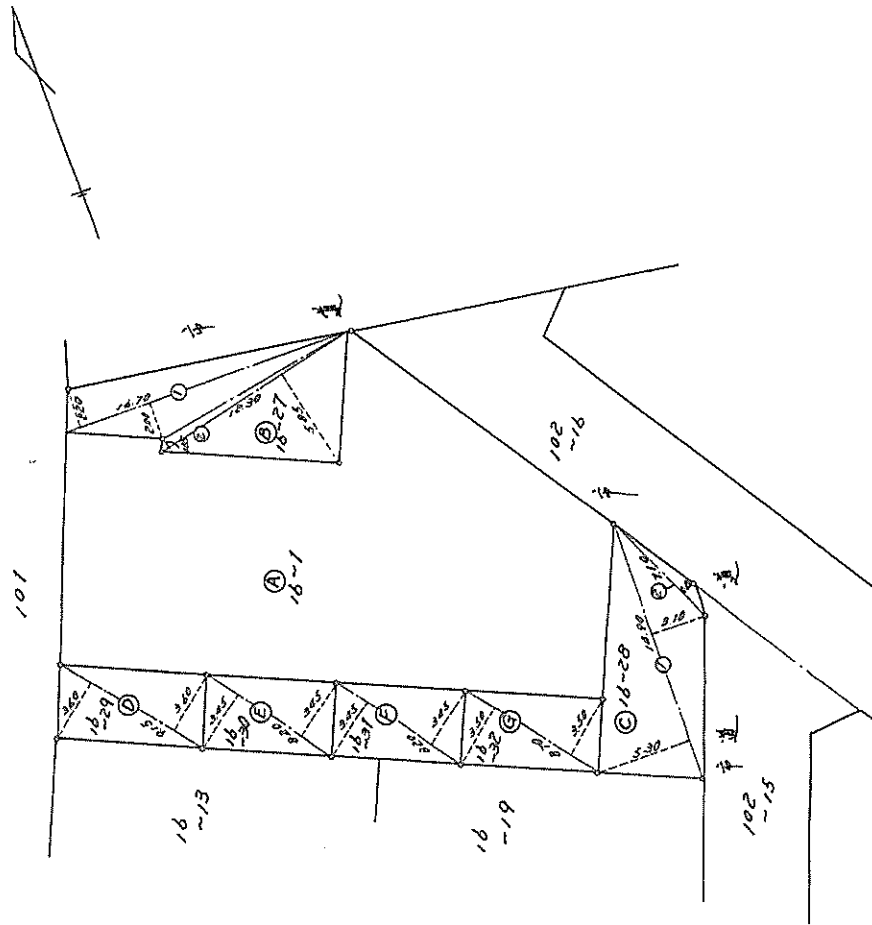
地積測量図

地番 16- / 27.28.29.30.31.32

土地の所在 北九州市小倉北区足立 2丁目

昭和50年11月16日
製作年月日
製作者
申請人

①	16 ~ 27	
1	16.70 × (200 + 220)	70.14
2	12.30 × (585 + 655)	78.72
	$\frac{1}{2}$	148.86
	$\frac{1}{2}$	74.43
	∴ 74.43	
②	16 ~ 28	
1	14.90 × (310 + 530)	125.16
2	7.10 × 880	5.88
	$\frac{1}{2}$	130.04
	$\frac{1}{2}$	65.02
	∴ 65.02	
③	16 ~ 29	
1	8.15 × (300 + 300)	45.89
	$\frac{1}{2}$	91.78
	∴ 91.78	
④	16 ~ 30	
1	8.20 × (345 + 345)	56.59
	$\frac{1}{2}$	28.29
	∴ 28.29	
⑤	16 ~ 31	
1	8.20 × (345 + 345)	56.59
	$\frac{1}{2}$	28.29
	∴ 28.29	
⑥	16 ~ 32	
1	8.70 × (350 + 350)	60.90
	$\frac{1}{2}$	30.45
	∴ 30.45	



縮尺 1/300

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

A4判に縮小

公用

彈弓官

A 4 判に縮小

（全園土地增家屋調查士會北九州支部用紙）

縮尺 $1/200$ $1/500$

建各 603721 平 階 物 面 面 區

家 屋 番 号 足立2丁目16~1~11

北九州市小倉北区足立2丁目16番地1

昭和	51	年	9	月	7	日	作
							製
							年
							月
							日
							者

人
壽
保

建築物の存する部分 / 階

↑ 写真撮影位置方向

式算計額面

1	8.00	x	705	56.40
2	3.52	x	090	3.168
				59.568

95.56

間取図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

物件 2 土地及び本件建物を
撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影

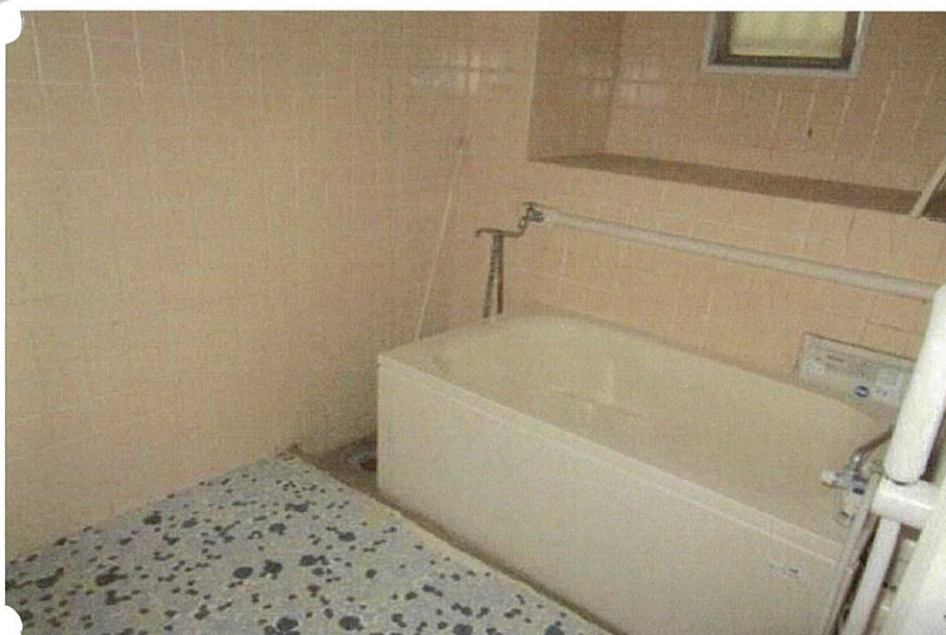


No. 3

同 上



No. 4
 本件建物の室内を撮影



No. 5
 同 上



No. 6
 物件 1 土地を撮影

令和 7 年（ケ）第 17 号
令和 7 年 3 月 29 日 現地調査
令和 7 年 4 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
山 崎 晃 尚 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,520,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 240,000 円
物件2（土地）	金 850,000 円
物件3（建物）	金 430,000 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	(土地の表示) 所 在 地 目 地 積	北九州市小倉北区足立二丁目 16 番 31 宅 地 28.29㎡	「特記事項」欄 参照。
2	所 在 地 目 地 積 共 有 持 分	北九州市小倉北区足立二丁目 16 番 1 宅 地 421.63㎡ 1 / 16	同上
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	北九州市小倉北区足立二丁目16番地1 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 1 階 280.73㎡ 2 階 280.73㎡ 3 階 280.73㎡ 4 階 280.73㎡ 足立二丁目 1 6 番 1 の 1 1 1 0 2 居 宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 1 階部分 59.56㎡	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	土地の数量は、物件2の地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3	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、固定資産税評価証記載の床面積（70.05㎡）を採用した。		
住 居 表 示	北九州市小倉北区足立二丁目 4 番 1 － 1 0 2 号		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	北九州モノレール「香春口三萩野」駅の南東方、約1.9km。 西鉄バス「足立」停留所の東方、約20m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	都心小倉から2.5km前後に位置する住宅地域であり、地域内には、戸建住宅のほか、中層マンションやアパート等が建ち並んでいる。最寄り駅からは徒歩圏外に位置するものの、バス停やスーパー等への接近性は悪くなく、また、平坦な地勢であり、比較的利便性は良い。	
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% 防火地域及び準防火地域の指定なし 地区計画、宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	規 模 形 状 東 西 接道関係	28.29㎡ ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。) 約7m・約4m 無道路地
土地の利用状況 等	物件3の専用庭として利用されており、詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。	

1－2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	物件1と概ね同じ	
付 近 の 状 況	物件1と概ね同じ	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	物件1と概ね同じ	
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	421.63㎡ 不整形 （別添「公図（写）」参照。） 約13m・約30m 二方路
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約8mの舗装県道と等高に接面、北東側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面。（いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当）。	
土地の利用状況 等	一棟の建物の直接の敷地部分であり、詳細は「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	・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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・境界については不明瞭な箇所があるものの、隣地の利用状況（本件マンションの分譲駐車場及び専用庭）等を考慮し、当該要因による減価は不要と判断した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	第二足立グリーンハイツ
建物の用途	共同住宅 (総戸数 16 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11月12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	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 合計床面積 1,122.92 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ なし 駐車場 全5台分(分譲) 集会所 なし 管理人室 なし(巡回週1回)
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	・一棟の建物の直接の敷地は物件2であるが、隣接する16番27及び16番28は本件マンションの分譲駐車場として、16番29から16番32は専用庭として利用されている。これらの筆は、建築確認申請時の建物敷地には含まれていたが、竣工後、分筆及び分譲されている。 ・登記上の床面積及び物件2の地積に基づく容積率超過であるが、隣接する分譲駐車場や専用庭を含めると超過しない。建ぺい率については登記上の床面積と地積に基づく容積率を超過するが、緩和規定を考慮すれば、超過しない可能性があり、いずれにしても容積率と同様に分譲駐車場等を含めると超過しない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階部分の中間部屋（南面採光）
床 面 積	登記記載 59.56㎡ 固定資産税評価証明書上 70.05㎡
間 取 り	3DK、バルコニー約8.5㎡、専用庭付（物件1） （別添「間取図」参照。）
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、ボード ほか 床 木質フロア、タタミ ほか 内 壁 リシン吹付け、合板 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	やや劣る （内壁クロスの剥離や汚れが観察されるほかは、概ね経年並みの状態の状態である。）
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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格等（物件1・2）

目的土地の建付地価格等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	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	85,100	0.20	28.29			480,000
2	85,100	0.92	421.63	0.90	1 / 16	1,860,000

【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)－8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 84,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & = & 85,100\text{円/㎡} \end{array}$$

*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
0.99	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 0.99

イ 個別格差・・・・・・

	専用庭
○ 物件1	0.20
	不整形 二方路 個別格差
○ 物件2	0.90 × 1.02 = 0.92

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	70.05	0.04	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。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - & 0.2) & = & 0.04 \end{array}$$

（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
2	1,860,000	0.10	場所的利益	190,000

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	480,000			480,000	16%
2	1,860,000	－ 190,000	1.00	1,670,000	56%
3	660,000	＋ 190,000	1.00	850,000	28%
合 計				3,000,000	100%

ウ 個別格差：一棟のマンション内における階層・位置・品等等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・品等程度等) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
35,000	1.07	59.56	2,230,000

- 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・品等々のほか、専有部分の維持管理の状態、専用庭の有無を勘案した効用格差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・収益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	3,000,000	1.00	3,000,000	20%
② 比準価格	2,230,000	1.00	2,230,000	80%
調整後の価格	2,380,000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	2,380,000	16%	380,000
2		56%	1,330,000
3		28%	670,000

(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	380,000	0.80	0.80	1.00		240,000
2	1,330,000	0.80	0.80	1.00		850,000
3	670,000	0.80	0.80	1.00	0	430,000
一括価格 (合計)						1,520,000

イ 市場性修正：相当年数が経過した類似の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

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）－8」
所 在：北九州市小倉北区寿山町511番
住 居 表 示：寿山町1－60
価 格：84,200 円/㎡（対前年変動率 0.2%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：875 ㎡
地 域 の 概 要：中層マンション、一般住宅、駐車場等が混在する住宅地域
接 面 街 路：南西側幅員約7.5m 県道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「小倉」駅の南東方、道路距離3.2km。
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（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 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

（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

地理院地図
GSI Maps

地理院地図
GSI Maps

