

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11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12月10日から 令和 7年12月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月24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 8年 1月14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3.3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11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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	700,000 560,000		140,000	49,069	11,129

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区大字篠崎字切ヶ迫 2585番地3
北九州市小倉北区大字篠崎字高尾 2583番地25
北九州市小倉北区高尾一丁目 1843番地71

建物の名称 エメラルドマンション南小倉A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 篠崎 2585番3のAの402

建物の名称 A402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 69.04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 北九州市小倉北区大字篠崎字切ヶ迫2585番3

地 目 宅地

地 積 1477.09平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市小倉北区大字篠崎字高尾2583番25

地 目 宅地

地 積 554.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北九州市小倉北区高尾一丁目1843番71



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 85.03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 10000分の200

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の200

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の200



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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】

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

【物件番号1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区大字篠崎字切ヶ迫 2585 番地 3
北九州市小倉北区大字篠崎字高尾 2583 番地 25
北九州市小倉北区高尾一丁目 1843 番地 71

建物の名称 エメラルドマンション南小倉 A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 篠崎 2585 番 3 の A の 402

建物の名称 A402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 69.04 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 北九州市小倉北区大字篠崎字切ヶ迫 2585 番 3

地 目 宅地

地 積 1477.09 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市小倉北区大字篠崎字高尾 2583 番 25

地 目 宅地

地 積 554.86 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北九州市小倉北区高尾一丁目 1843 番 71



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 85.03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 10000分の200

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の200

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の200



令和7年(ケ)第80号
令和7年8月19日受理
令和7年9月16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 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区大字篠崎字切ヶ迫 2585 番地 3
北九州市小倉北区大字篠崎字高尾 2583 番地 25
北九州市小倉北区高尾一丁目 1843 番地 71

建物の名称 エメラルドマンション南小倉 A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 篠崎 2585 番 3 の A の 402

建物の名称 A402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 69.04 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 北九州市小倉北区大字篠崎字切ヶ迫 2585 番 3

地 目 宅地

地 積 1477.09 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市小倉北区大字篠崎字高尾 2583 番 25

地 目 宅地

地 積 554.86 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北九州市小倉北区高尾一丁目 1843 番 71

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 85.03 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 10000 分の 200

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000 分の 200

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000 分の 200

(区分所有建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉北区高尾一丁目41番10-402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 上記の者が本件建物を住居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 3,000円 特別管理費 13,000円	令和7年9月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年9月分まで 計 1,688,742円 (延滞金を含む) ☐ 不明	
管理会社等	(株)芳賀		
その他の事項			
敷地権	符号1～3		
現況地目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 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 平成 年 () 第 号 ☐ 保管開始日 平成 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
■ 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 セカンド住販㈱ 契約解除日 令和元年5月27日
■ 管理会社社員	本件建物の管理費等及びその滞納額は3枚目のとおりです。

(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

(接道等)

- 本件敷地権の目的たる土地は、公衆用道路（地番１８４３－１７０，２５８５－２，２５８５－７）に接道している。

(占有等)

- 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３枚目のとおりと認めた。
本件建物の占有等について，所有法人代表者に郵便照会をしたが，回答を得られていない。
（所有法人宛の郵便物は「宛所にあたらない」という理由で郵便物は届かない。）
また，本件建物内には第三者の占有をうかがわせるものは存在しなかった。

(その他，損傷等)

- 本件建物は大規模なリフォーム工事を行われており，その後，第三者等が使用した形跡は認められなかった。
所有法人代表者からの上記の回答を得られておらず，所有法人に対してリフォーム工事に要した費用やリフォームを請け負った業者等の調査することは困難である。
- 本件敷地権の目的たる土地にはエメラルドマンション南小倉Ｂ及びＣ棟の受水槽が存在する。
また本件建物の受水槽は，目的外土地（地番１８４３－２７７，２５８３－２７）に存在した。

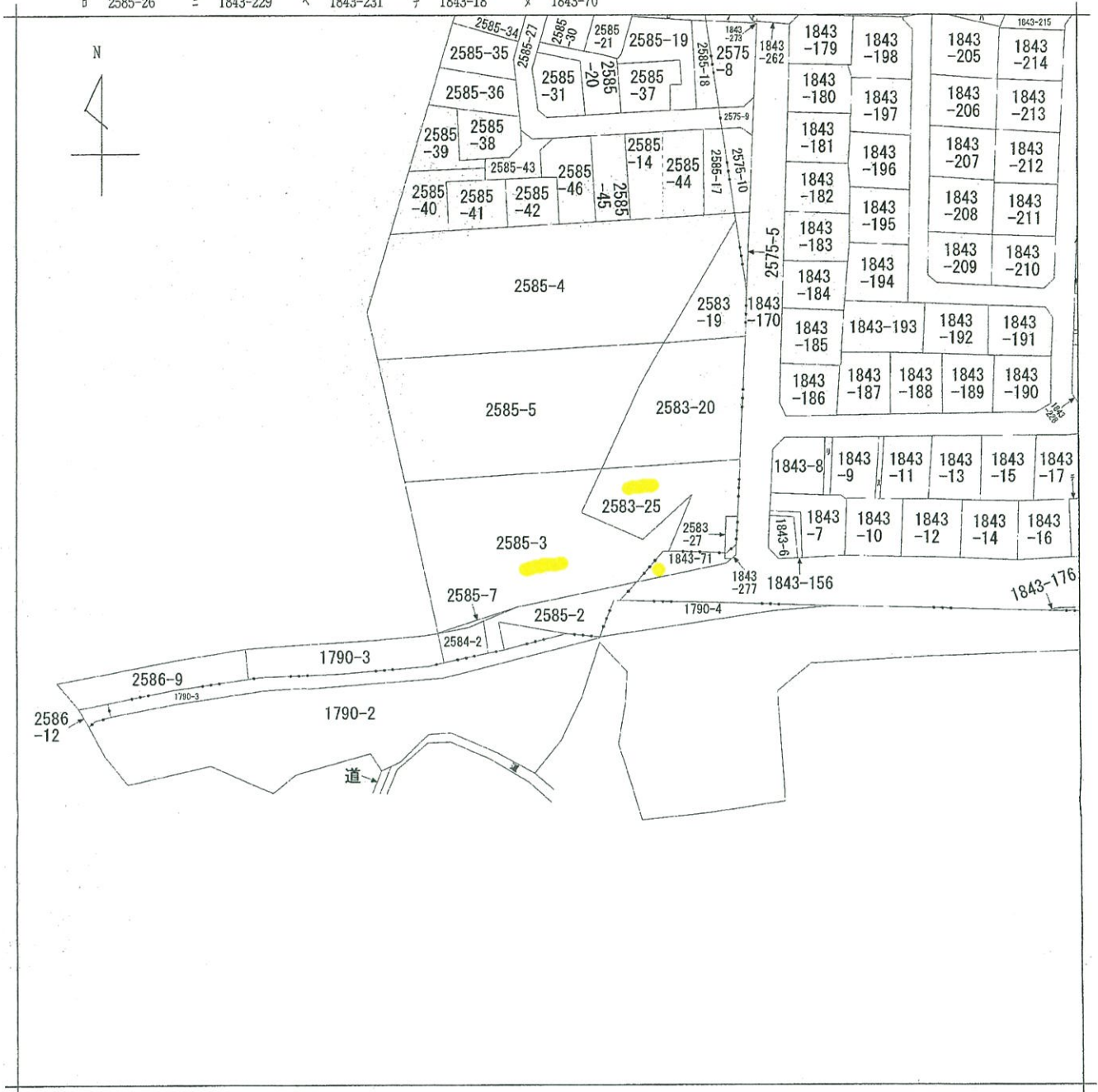
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

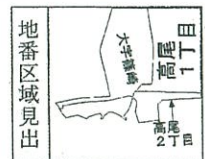
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 8月19日 (火) 13:20 - 13:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 8月19日 (火) 13:30 - 13:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 8月22日 (金) 8:00 - 8:10	執行官室	占有状況等について所有法人代表者に文書照会
R 7年 8月22日 (金) 14:35 - 15:15	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 8月22日 (金) 16:00 - 16:20	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 8月29日 (金) 8:00 - 8:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 9月10日 (水) 2:30 - 3:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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9月10日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人A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。 ☐ 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

イ 2575-6 ハ 1843-204 ホ 1843-230 ト 1843-272 リ 1843-69
 ロ 2585-26 ニ 1843-229 ヘ 1843-231 チ 1843-18 ス 1843-70



(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	北九州市小倉北区大字篠崎字切ヶ迫				地番	2585番3			
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図
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8月22日
 福岡法務局北九州支局
 登記官

請求番号：35-1
 (1/1)

A 4 判に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和57年1月30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8月22日 福岡法務局北九州支局 登記官

(8枚目)

A 4 判に縮小

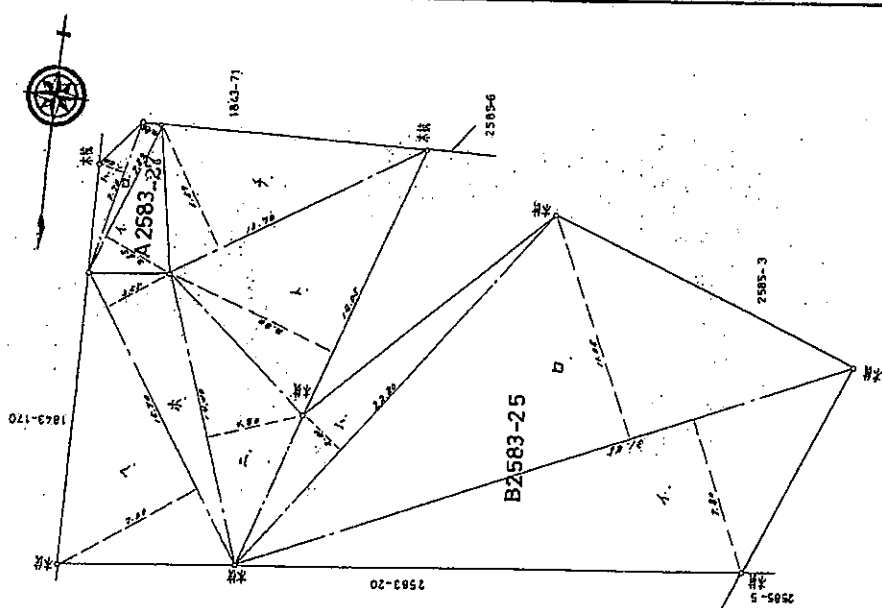
請求番号：35-2

818705

前 2583-25
後 2583-27

地積測量図

土地の所在 北九州市小倉北区大字篠崎字高尾



A2583-27 地積求積表

辺	長さ	高さ	面積
1	7.82	3.65	28.5430
2	7.82	0.85	6.6470
3	7.70	1.40	10.7800
合計			45.9700
平均高さ			22.98500m ²

B2583-25 地積求積表

辺	長さ	高さ	面積
1	31.45	7.80	245.3100
2	31.45	1.05	347.5225
3	22.80	2.60	59.2800
4	14.30	4.80	68.6400
5	15.70	3.55	55.7350
6	15.70	7.60	119.3200
7	14.05	8.60	123.6400
8	13.70	6.59	90.2630
合計			1109.7305
平均高さ			554.86525m ²

作製者 土地家屋調査士

昭和57年1月20日(作製)

申請人

縮尺 1/250

公用

登記年月日：昭和57年1月30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8月22日 福岡法務局北九州支局

登記官

A 4 判に縮小

(9枚目)

請求番号：35-3

前/843-71 後・新
地積測量図

331612

地積測量図
1843-71
1843-277

土地の所在 北九州市小倉北区 高尾一丁目

地積求積表

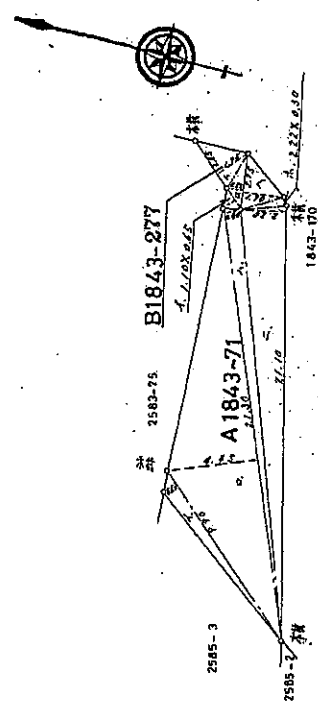
区画番号	面積 (㎡)	積算
イ	9.90	0.60
ロ	21.30	4.45
ハ	21.30	0.80
ニ	21.10	2.20
ホ	2.22	0.30
ヘ	2.75	1.90
合計		170.0760

85.03800㎡

地積求積表

区画番号	面積 (㎡)	積算
イ	1.10	0.65
ロ	2.75	0.85
ハ	2.85	1.95
合計		8.6100

4.20500㎡



作製者 土地家屋調査士会北九州支部

昭和57年1月29日作製

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和57年4月8日

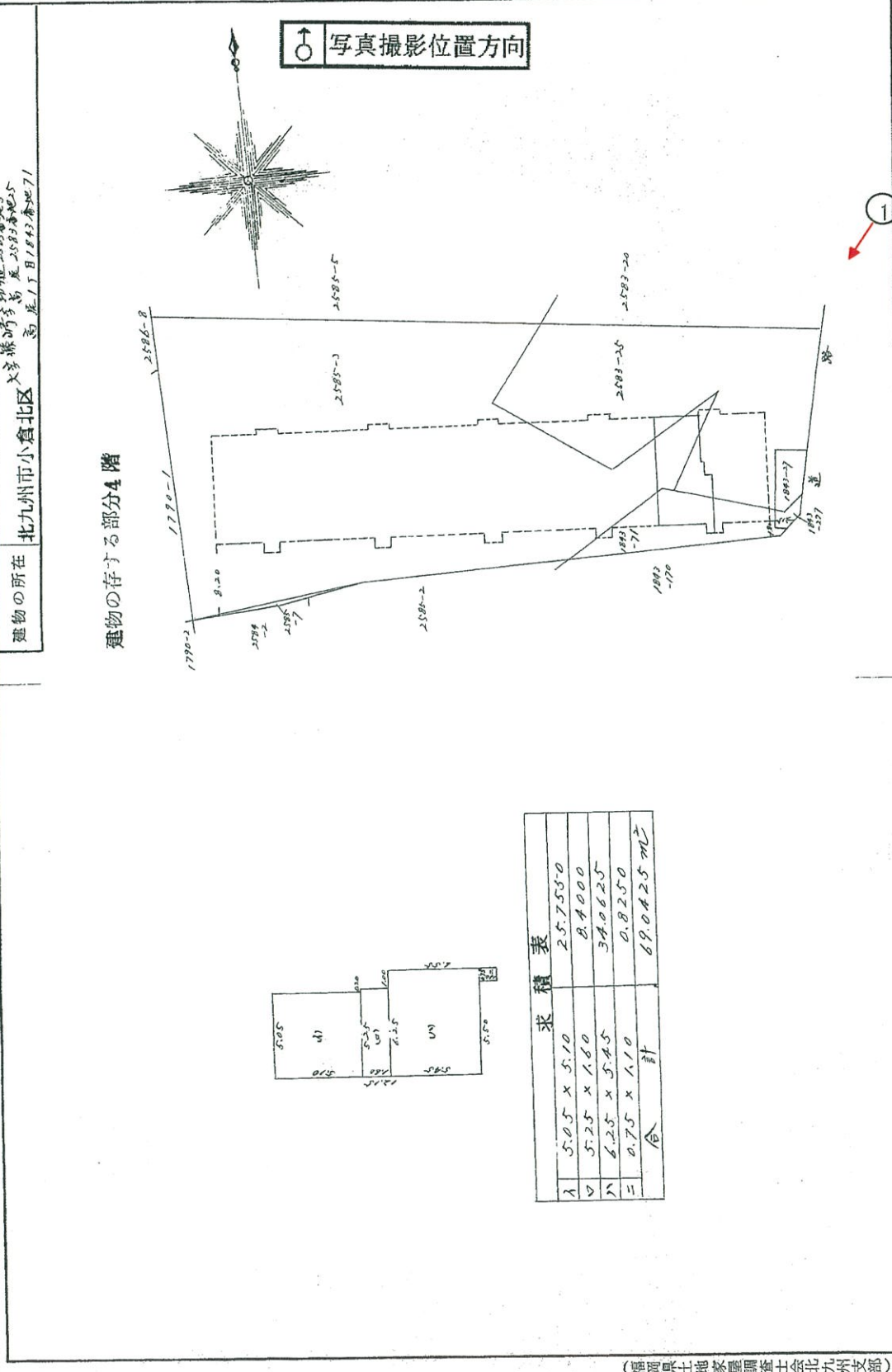
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月22日 福岡法務局北九州支局 登記官

建物平面図

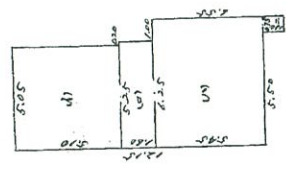
652754

各階平面図

家屋番号 2585-2-1-562
住所 福岡市小倉北区 文京橋町3-1-562
建物15号18号地71



建物の存する部分4階



求積表	
1	5.05 x 5.10 25.7530
2	5.25 x 1.60 8.4000
3	6.25 x 5.45 34.0625
4	0.75 x 1.10 0.8250
合	計 69.0425 m²

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

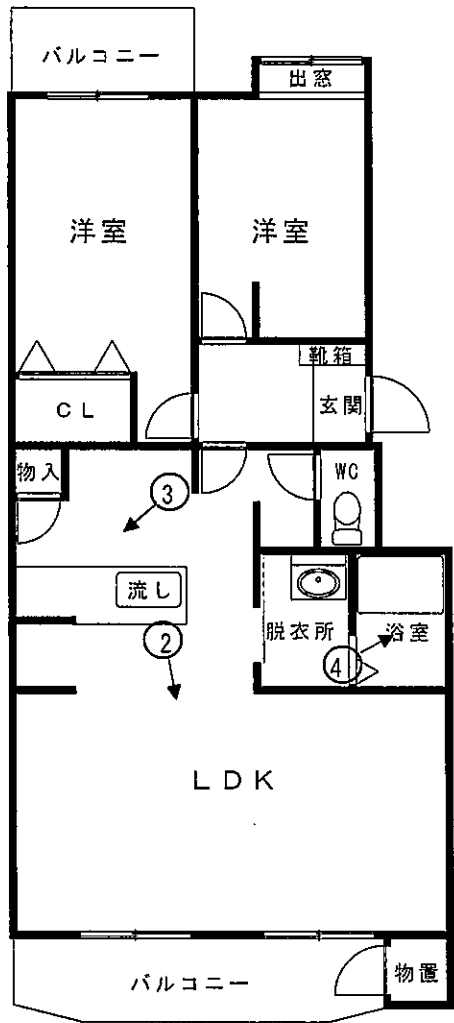
作製者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
作製者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

A4判に縮小

(10枚目)

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

他のマンションの受水槽

本件マンションの受水槽



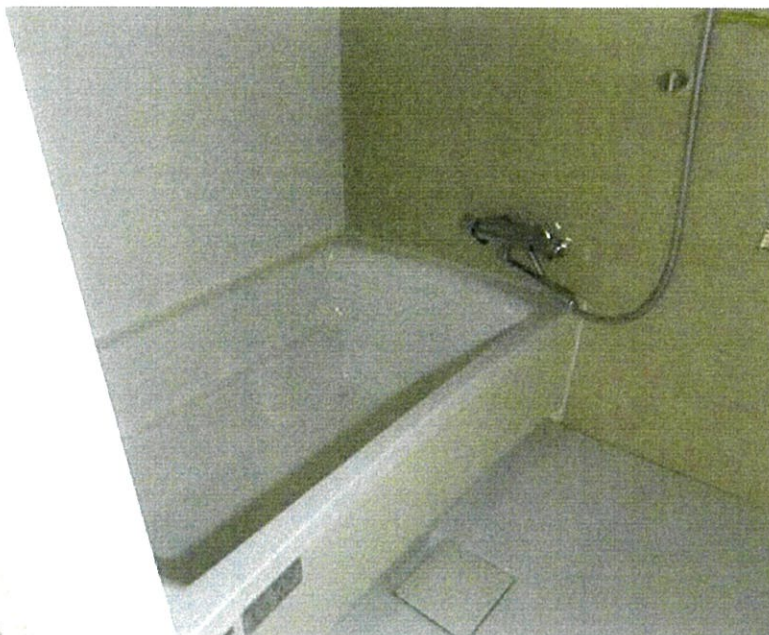
No. 2

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. _____

No. _____

令和 7 年（ケ）第 80 号
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査
令和 7 年 9 月 15 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 700,000 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)		「特記事項」 欄参照
	所 在	北九州市小倉北区大字篠崎字切ヶ迫2585番地3 北九州市小倉北区大字篠崎字高尾2583番地25 北九州市小倉北区高尾一丁目1843番地71	
	建 物 の 名 称	エメラルドマンション南小倉A棟	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	篠崎 2585番3のAの402	
	建 物 の 名 称	A 4 0 2	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	4階部分 69.04 m ²	
	(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	北九州市小倉北区大字篠崎字切ヶ迫2585番3	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,477.09 m ²	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	北九州市小倉北区大字篠崎字高尾2583番25	
	地 目	宅 地	
	地 積	554.86 m ²	
	土 地 の 符 号	3	
	所在及び地番	北九州市小倉北区高尾一丁目1843番71	
	地 目	宅 地	
	地 積	85.03 m ²	
	(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	200 / 10,000		
土 地 の 符 号	2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	200 / 10,000		
土 地 の 符 号	3		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	200 / 10,000		

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（84.40㎡）を採用した。 ・ 敷地権の目的である土地の数量は、土地の符号1は地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢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。	
住 居 表 示	北九州市小倉北区高尾1丁目41番10-402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)	J R日豊本線「南小倉」駅の南西方、約1.2km。 西鉄バス「愛の家車庫」停留所の北方、約230m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小倉北区南西部にあって、国道3号「齒大前東交差点」から南方900m前後のところに位置する傾斜地勢の住宅地域である。当該地域は最寄りの南小倉駅から約1.5km（道路距離）であるが、近隣地域は高台に所在するため、駅や国道3号からは上り坂が続いており、道路距離以上の距離感がある。	
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	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	防火地域及び準防火地域の指定無し
	その他の規制	宅地造成等工事既成区域
画 地 条 件	規 模	2,116.98㎡
	形 状	ほぼ長方形（別添「公図（写）」参照。）
	間口・奥行	約14m・約77m
	接道関係	角地（目的外土地が敷地の南東角に介在するが、本件マンションの受水槽用地であり、角地による快適性等の向上が認められるため、角地と判定した。）
	そ の 他	西側隣地より約4m高く、北側隣地より約4m低い。
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約8mの舗装市道と約0.5m程度高位～約0.5m程度低位に接面、南側で幅員約9mの舗装市道と約1～4m程度高位に接面。（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	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	・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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・エメラルドマンション南小倉はA・B・Cの3棟で構成され、本件は南側に位置するA棟及びその敷地である。目的土地の北東端にはB C棟の受水槽が存し、A棟の受水槽は目的外土地2583番27及び1843番277に存する。 ・南側道路を介し北九州都市高速道路が存する。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エメラルドマンション南小倉A棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 50 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) 昭和57年3月3日 経過年数 約 44 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 5 階建 合計床面積 4,121.00 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 なし 駐車場 全39台分 (賃貸) 集会所 なし 管理人室 なし その他 EVやエントランス、オートロック等はなく、主な共用設備としては階段室と集合郵便受けが存する程度である。
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。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4 階部分の中間部屋（南面採光）
床 面 積	登記記載 69.04㎡ 固定資産税評価証明書上 84.40㎡
間 取 り	2LDK、物置付、バルコニー約10㎡ (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、給排水設備 等 その他 オール電化
保守管理の状態	優る 室内全体についてリフォーム（間取りの変更、内装の仕上げ材の貼り替え、システムキッチンや浴室等の水廻り設備の更新等）が施されている。リフォーム後は未使用と思われるものの定かではなく、リフォームの時期や工事請負契約の状況等を含め、詳細は不明である。
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（増価）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
212,000	84.40	0.15	2,680,000

【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44年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了しているが、リフォームによって、建物価値の増価が認められることから、残価率10%を基本に観察減価（増価）法による補正（+50%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価(増価)法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 + & 0.5) & = & 0.15 \end{array}$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
49,800	0.94	2,116.98	0.98	200 / 10,000	1,940,000

ア 標準画地価格・・・標準地「北九州小倉北-19」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$48,300\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{97} = 49,800\text{円/㎡}$$

*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である。

*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
0.97 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 0.97

イ 個別格差・・・・・・ 角地 高低差 高速道路近接 ※件外工作物 個別格差
1.02 × 0.98 × 0.95 × 0.99 = 0.94

※敷地の一部に件外受水槽が存すること等を考慮した。

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 敷地権割合・・・・ 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
ア	イ	ウ	
2,680,000	1,940,000	0.85	3,930,000

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
45,000	1.13	69.04	3,510,000

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・位置の効用格差のほか、専有部分の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
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	3,930,000	1.00	3,930,000	20%
② 比準価格	3,510,000	1.00	3,510,000	80%
調整後の価格	3,590,000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	3,590,000円	0.87	0.80	0.28	0	700,000円

イ 市場性修正 : 建築後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及びリ
フォーム工事の詳細が不明であること等を考慮した。

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「北九州小倉北－19」
所 在 : 北九州市小倉北区高尾1丁目1843番247
住 居 表 示 : 高尾1－36－11
価 格 : 48,300 円/㎡ (対前年変動率0.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 175 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な高台の住宅地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約4.7m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR日豊本線「南小倉」駅の南西方、道路距離1.5km。
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)	2 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

