

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 場 所 令和 7 年 12 月 24 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 8 年 1 月 14 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 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）
1～3	740,000 592,000	一括	148,000	48,691	11,029
1	250,000				
2	370,000				
3	120,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区下到津一丁目 186番地1、186番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積	1階	134.73平方メートル
	2階	266.13平方メートル
	3階	254.29平方メートル
	4階	254.29平方メートル
	5階	254.29平方メートル
	6階	254.29平方メートル
	7階	254.29平方メートル
	8階	31.14平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下到津一丁目 186番1の3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 57.55平方メートル

(現況)

種 類 事務所

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区下到津一丁目

地 番 186番1

地 目 宅地

地 積 326.41平方メートル

共有者 A 持分14709分の575



物 件 目 録

3 所 在 北九州市小倉北区下到津一丁目

地 番 186番3

地 目 宅地

地 積 110.84平方メートル

共有者 A 持分14709分の575



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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1～3】

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1～3】

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 北九州市小倉北区下到津一丁目 186番地1、186番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床面積	1階	134.73平方メートル
	2階	266.13平方メートル
	3階	254.29平方メートル
	4階	254.29平方メートル
	5階	254.29平方メートル
	6階	254.29平方メートル
	7階	254.29平方メートル
	8階	31.14平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 下到津一丁目 186番1の3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 2階部分 57.55平方メートル

(現況)

種 類 事務所

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区下到津一丁目

地 番 186番1

地 目 宅地

地 積 326.41平方メートル

共有者 A 持分14709分の575



物件目録

3 所 在 北九州市小倉北区下到津一丁目

地 番 186番3

地 目 宅地

地 積 110.84平方メートル

共有者 A 持分14709分の575



令和7年(ケ)第77号
令和7年9月16日受理
令和7年10月/4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 北九州市小倉北区下到津一丁目 186 番地 1、186 番地 3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積	1 階	134.73 平方メートル
	2 階	266.13 平方メートル
	3 階	254.29 平方メートル
	4 階	254.29 平方メートル
	5 階	254.29 平方メートル
	6 階	254.29 平方メートル
	7 階	254.29 平方メートル
	8 階	31.14 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下到津一丁目 186 番 1 の 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 57.55 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区下到津一丁目

地 番 186 番 1

地 目 宅地

地 積 326.41 平方メートル

共有者 A 持分 14709 分の 575

3 所 在 北九州市小倉北区下到津一丁目

物 件 目 録

地 番 186番3

地 目 宅地

地 積 110.84平方メートル

共有者 A 持分14709分の575

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	北九州市小倉北区下到津一丁目6番33-202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：事務所 □構造： □床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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事務所（空き家）として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり				
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	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> ☒次のとおり 管理費 6, 7 4 0 円 修繕積立金 1 3, 2 4 0 円 その他 3, 5 0 0 円 </td> <td style="width: 50%; border-left: 1px dashed black; padding-left: 10px;"> 令和7年9月30日現在 ☐滞納はない ☒滞納がある R3年12月分～R7年9月分 計1, 3 6 9, 8 5 3 円（延滞金を含む） ☐不明 </td> </tr> </table>			☒ 次のとおり 管理費 6, 7 4 0 円 修繕積立金 1 3, 2 4 0 円 その他 3, 5 0 0 円	令和7年9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R3年12月分～R7年9月分 計1, 3 6 9, 8 5 3 円（延滞金を含む） ☐ 不明
☒ 次のとおり 管理費 6, 7 4 0 円 修繕積立金 1 3, 2 4 0 円 その他 3, 5 0 0 円	令和7年9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R3年12月分～R7年9月分 計1, 3 6 9, 8 5 3 円（延滞金を含む） ☐ 不明				
管理会社等	(株)ベルホームふくおか				
その他の事項					
土地	物件 2, 3				
現況地目	☒ 宅地（物件 2, 3） ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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
■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の内容(令和7年9月19日現在)は、次のとおりです。 契約者名 ワイ・エム・オフィス(債務者) 契約解除 令和5年3月2日
■管理会社社員	1 本件建物の管理費等は3枚目のとおりです。 2 本件建物には、(有)ワイ・エム・オフィスが入居していましたが、現在は使用されている状況は窺えません。
■A(所有者)	1 本件建物は、私が代表者であった本件債務者である(有)ワイ・エム・オフィスが令和4年頃まで事務所として使用していましたが、既に退去しており、その後は第三者等にも貸与していませんので、空き室として私が管理占有しています。 2 室内には何も残っていないと思いますが、残置されているものがあればそれらは同社が使用していた物と思いますが、すべて不用品です。 なお、同社は破産手続により解散しており、既に実体がありませんので私が元代表者として管理している物になると思います。 3 玄関ドアには未だ(有)ワイ・エム・オフィスの表札が貼ったままになっていますが、下手に剥がすとドアを傷つけると思い、そのままにしている次第です。 4 私は遠方に住んでいるため、現地での調査には立ち会うことができませんので、執行官において解錠の上、立入調査を実施されることを承諾します。

(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)

物件2, 3土地(以下, 「本件土地」という。)は一体の土地して本件建物の敷地として使用されており, 公図のとおり, 無地番の公道(公図上は「道」)に接道している。

(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が存在しない。境界と思われる付近には, コンクリートブロック・フェンス等が存するが, 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, 立入調査の結果から3枚目記載のとおりと認めた。

若干の残置物が存するが, 室内には埃が堆積しており, 長期間使用されていない状況が窺えた。

(本件建物の損傷等について)

各室の床や壁には経年による劣化及び汚損等が随所に見受けられ, 維持管理の状態は劣っていると思われる。

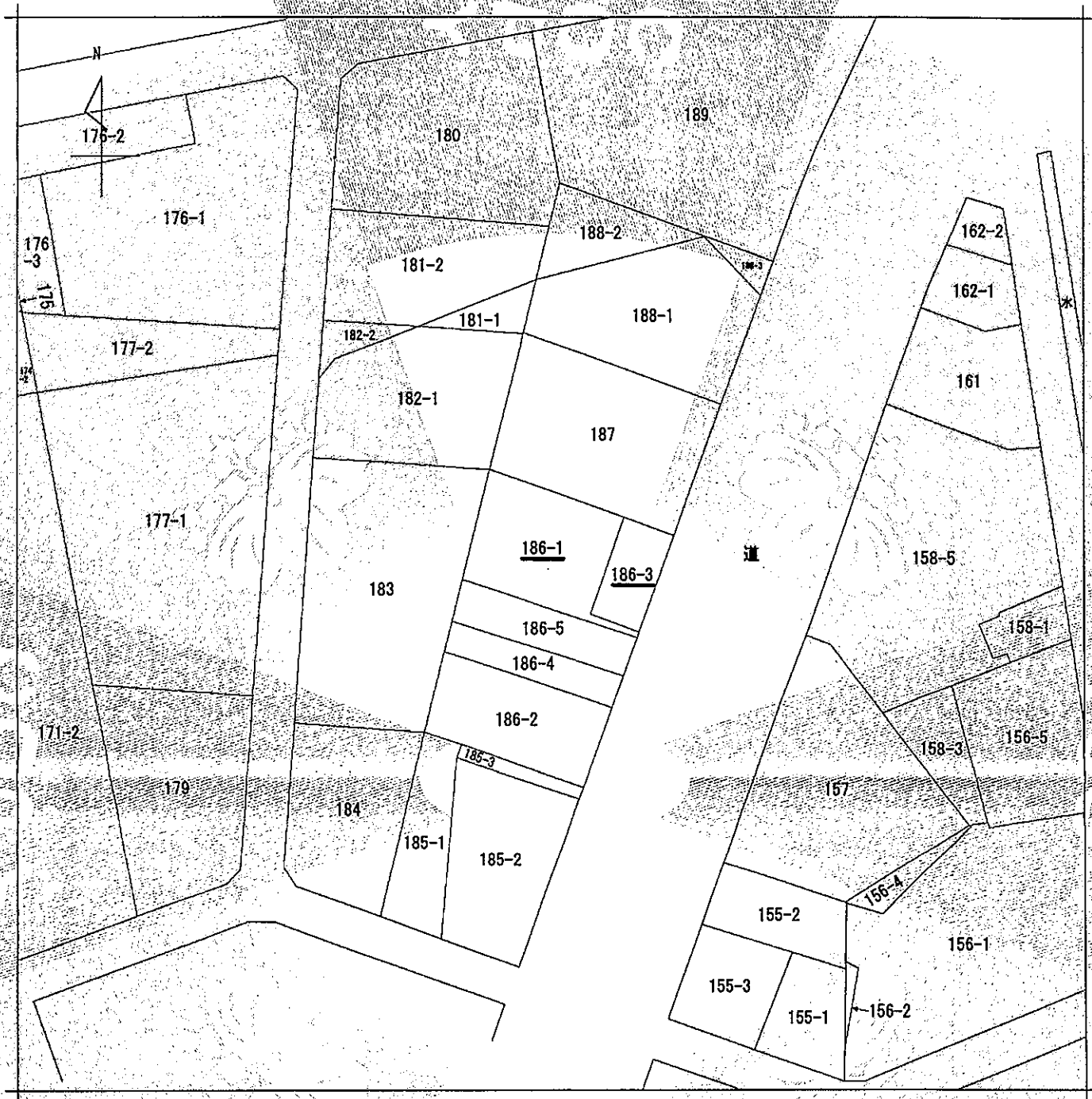
浴槽は撤去されている。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

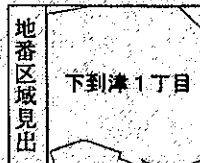
(調査経過用)

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 9月16日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 9月16日 (火) 12:20 - 12:30	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 9月17日 (水) 17:20 - 17:30	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 9月18日 (木) 8:50 - 9:10	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 9月22日 (月) 15:00 - 15:25	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 9月24日 (水) 11:10 - 11:20	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 7 年 9月25日 (木) 12:00 - 12:10	執行官室	占有状況等について所有者から聴取, 立入調査への協力依頼 (電話)
R 7 年 10月2日 (木) 15:50 - 16:30	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10月2日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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



(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	北九州市小倉北区下剋津一丁目				地番	186番1			
出力	縮尺不明	精度	区分	座標系又は 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。

A 4 判に縮小

令和7年9月18日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和51年3月5日

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9月18日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

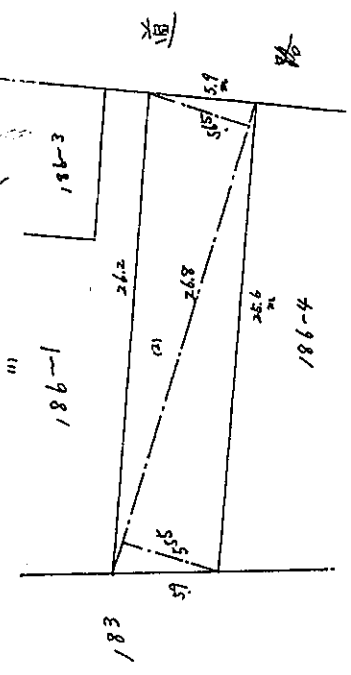
請求番号：5-2

前 186-1 後・新 321367

測量図

地 番	186-1 186-6
-----	----------------

土地の所在：北九州市小倉北区下町津町



(2) 186-5

$$\frac{26.8 \times (5.65 + 6.55)}{1/2} = 300.16$$
$$\frac{150.08}{m^2}$$

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 51 年 2 月 29 日	

申請人

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮 尺 1/300

登記年月日：昭和46年7月31日

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9月18日 福岡法務局北九州支局

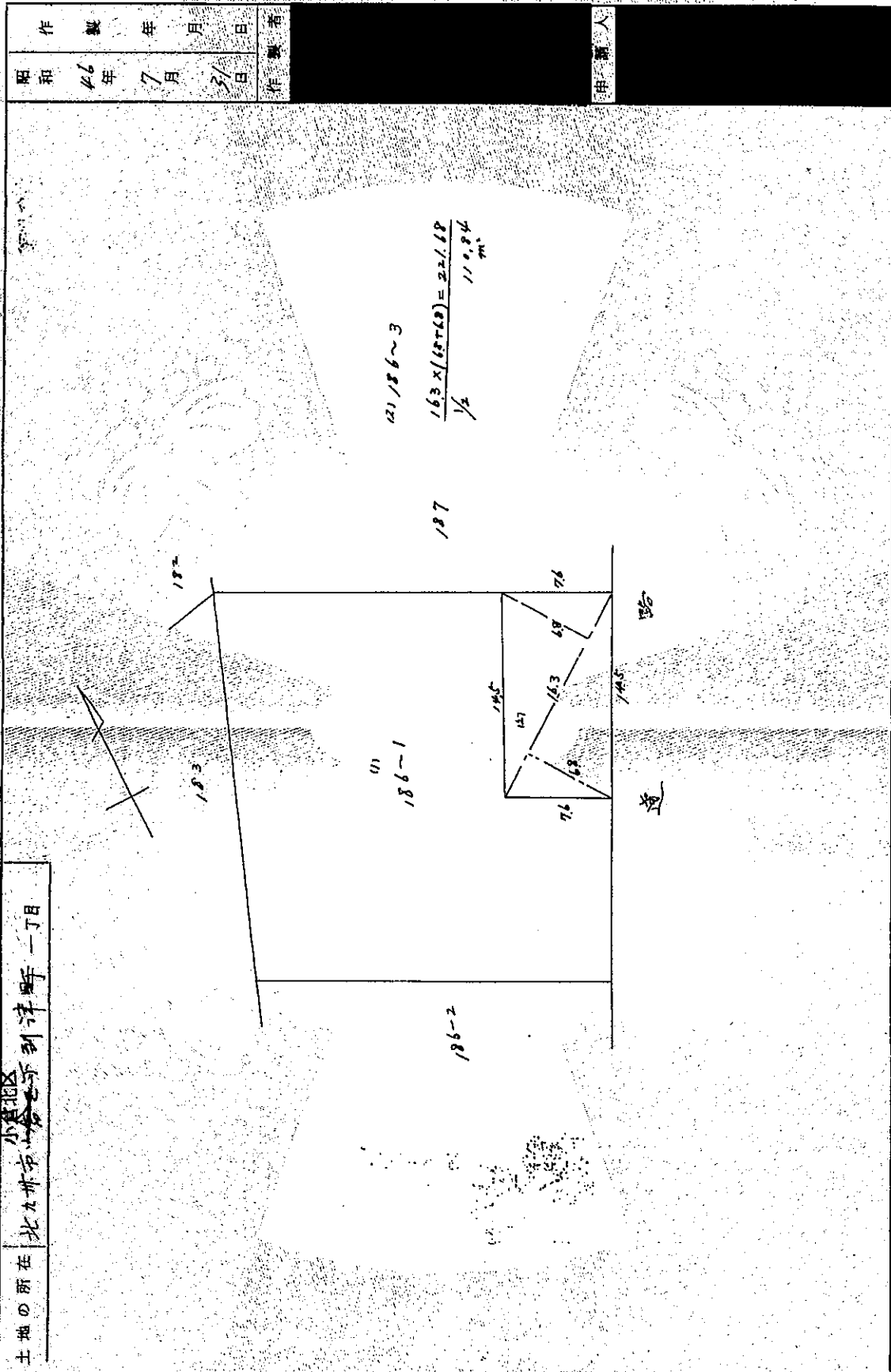
登記官

A4判に縮小

請求番号：5-3

前 186-1 後・新 321385 測量図
地積

地番	186-1 186-2
土地の所在	北九州市小倉北区小倉一丁目



縮尺 1/300 (土地家屋調査士会北九州支部用紙) 46.7.31

登記年月日：昭和54年11月27日

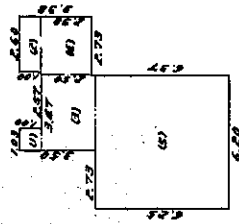
公用

昭和54年11月27日 各階平面図 655230

建物各階平面図

家屋敷地 1/1000

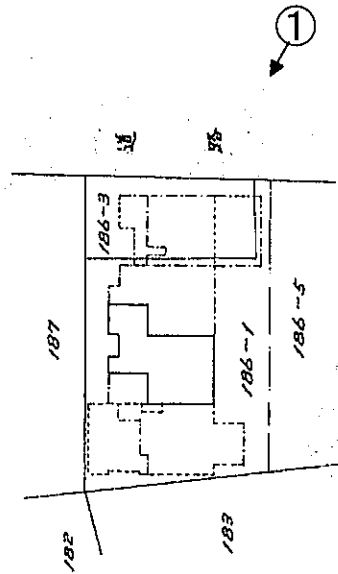
建物の所在 北九州市小倉北区下町津1丁目186-1・186-3



床面積

(1)	1.00	×	1.00	=	1.00
(2)	2.60	×	1.00	=	2.60
(3)	3.47	×	2.50	=	8.675
(4)	2.73	×	2.30	=	6.279
(5)	6.20	×	6.25	=	38.75
計					57.552
∴					57.55

写真撮影位置方向



建物の存する部分2階

作製者 士地家屋調査士

縮尺 1/250

(昭和54年11月24日作製)

申請人

縮尺 1/500

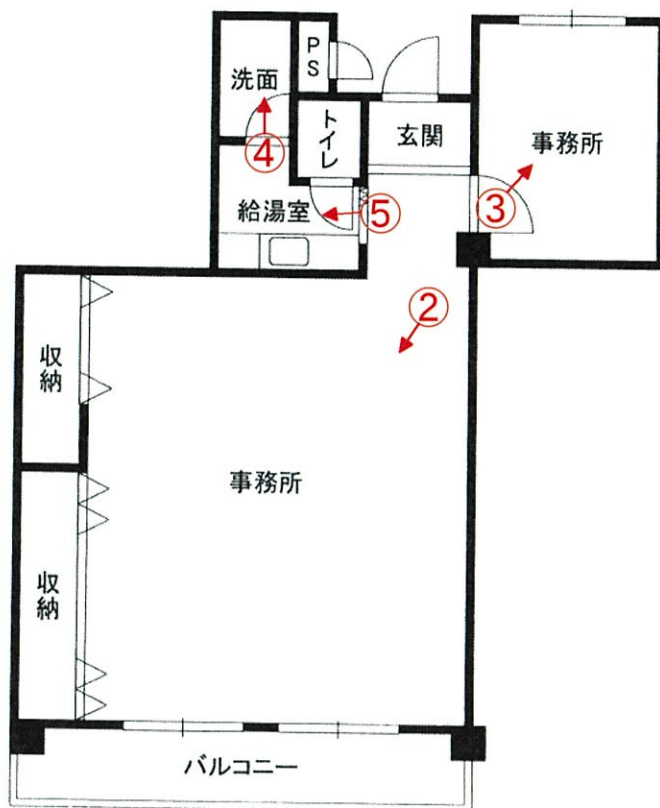
(土地家屋調査士会北九州支部)

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9月18日 福岡法務局北九州支部

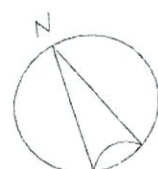
登記官

A4判に縮小

間取図



家屋番号: 下到津一丁目186番1の3





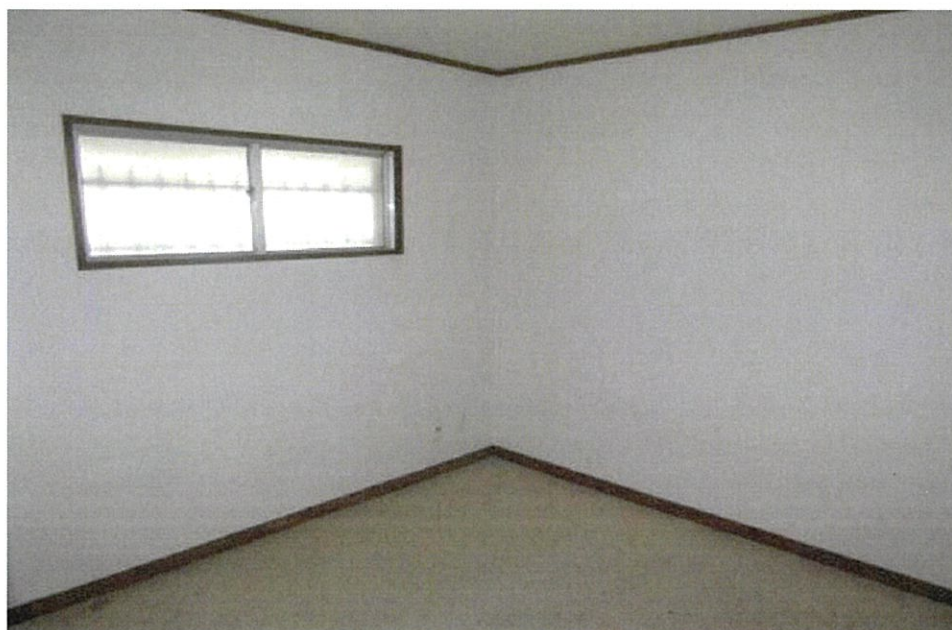
No. 1

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 77 号
令和 7 年 10 月 2 日 現地調査
令和 7 年 10 月 14 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
江 本 庸 時

第1 評価額

一括価格	
金 740,000 円	
内訳価格	
物件1（建物）	金 250,000 円
物件2（土地）	金 370,000 円
物件3（土地）	金 120,000 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・3の内訳価格は、物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照
	所 在	北九州市小倉北区下到津一丁目 186番地1、186番地3	
	構 造	鉄骨コンクリート造陸屋根8階建	
	床 面 積	1階 134.73㎡	
		2階 266.13㎡	
		3階 254.29㎡	
		4階 254.29㎡	
		5階 254.29㎡	
		6階 254.29㎡	
		7階 254.29㎡	
		8階 31.14㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
家 屋 番 号	下到津一丁目186番1の3		
種 類	居宅		
構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
床 面 積	2階部分 57.55㎡		
2	所 在	北九州市小倉北区下到津一丁目	同上
	地 番	186 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	326.41㎡	
	共 有 持 分	575 / 14,709	
3	所 在	北九州市小倉北区下到津一丁目	同上
	地 番	186 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	110.84㎡	
	共 有 持 分	575 / 14,709	
番号	特 記 事 項		
1	・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（ 68.79㎡ ）を採用した。		
・現況の種類は、事務所である。			
2・3	・数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示		「 北九州市小倉北区下到津一丁目6番33－202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（物件2・3）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「小倉」駅の南西方、約2.3km。 西鉄バス「小倉北特別支援学校」停留所の北東方、約120m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小倉北区下到津一丁目地内にマンション（店舗・事務所併用含む）、店舗、一般住宅等が建ち並ぶ地域である。 地価は近年上昇基調にあるが、地域環境等に大きな変化は認められず、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 (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	宅地造成等工事規制区域 住居誘導区域内
画 地 条 件	規 模	437.25㎡
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照)
	間口・奥行	約17m・約26m
	接道関係	下記のとおり、中間画地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約22mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	土地利用状況は「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、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、埋蔵文化財包蔵・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	コーポラス到津	
建物の用途	共同住宅	(総戸数 26 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54年11月24日
	経過年数	約 46 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8階建	
	合計床面積	1,703.45 m ² (登記上)
仕様	外壁	吹付タイルほか
	屋根	陸屋根
	その他	特記なし
設備等	エレベータ	1基
	駐車場	全4台分(賃貸)
	集会所	あり
	管理人室	なし
	その他	特記なし
建物の品等	使用資材	普通
	施工状態	普通
管理の形態等	委託管理	
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守管理の状態は経年から見れば普通程度である。	
特記事項	・管理会社からの回答書によると、平成30年8月頃に大規模修繕が行われている模様である。また、次回は令和15年頃に予定されている。	

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階部分の中間区画 (南西面採光)
床 面 積	登記記載 57.55㎡ 固定資産税評価証明書上 68.79㎡
間 取 り	事務所ほか、バルコニー約7.5㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 クロス貼ほか 床 フロアタイルほか 内 壁 クロス貼ほか 設 備 電気、給排水設備等 その他 浴槽の撤去等、改装され事務所仕様となっている。
保守管理の状態	劣る (室内は床や壁等の各所に劣化や汚損等がみられる。)
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	・建物に附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（物件2・3）

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
2	147,000	1.00	326.41	0.90	575 / 14,709	1,690,000
3	147,000	1.00	110.84	0.90	575 / 14,709	570,000
合計						2,260,000

【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・・・ 標準地「北九州小倉北5-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 171,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 147,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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 1.04 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.15 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.20

イ 個別格差・・・・・・ 格差なし
1.00

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1）

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
1	235,000	68.79	0.05	810,000

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）

物件1は建築後約46年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了していると認められる。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-50%）を施して現価率を査定した。

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

（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	1,690,000	0.10	場所的利益	170,000
3	570,000	0.10	場所的利益	60,000

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	810,000	+ 230,000	0.98	1,020,000	33.9%
2	1,690,000	- 170,000	0.98	1,490,000	49.5%
3	570,000	- 60,000	0.98	500,000	16.6%
合 計				3,010,000	100.0%

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
75,000	0.79	57.55	3,410,000

- 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・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	3,010,000	1.00	3,010,000	20%
② 比準価格	3,410,000	1.00	3,410,000	80%
非採用	—		—	0%
調整後の価格	3,330,000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	3,330,000	33.9%	1,130,000
2		49.5%	1,650,000
3		16.6%	550,000

(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 イ	競売市場 修 正 ウ ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ エ	その他の控除 減価 (敷金等) オ オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,130,000	0.85	0.80	0.33	0	250,000
2	1,650,000	0.85	0.80	0.33		370,000
3	550,000	0.85	0.80	0.33		120,000
一括価格 (合計)						740,000

イ 市場性修正：築年の古いいわゆる旧法マンションで、また、用途が事務所で需要が相対的に弱い点を考慮した。

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5-3」
所在：北九州市小倉北区下到津4丁目61番
住居表示：「下到津4-8-3」
価格：171,000 円/㎡（対前年変動率 3.0%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：519 ㎡
地域の概要：高層の店舗兼共同住宅、低層店舗が多い商業地域
接面街路：南東側幅員約22m 県道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「小倉」駅の南西方、道路距離3.3km。
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

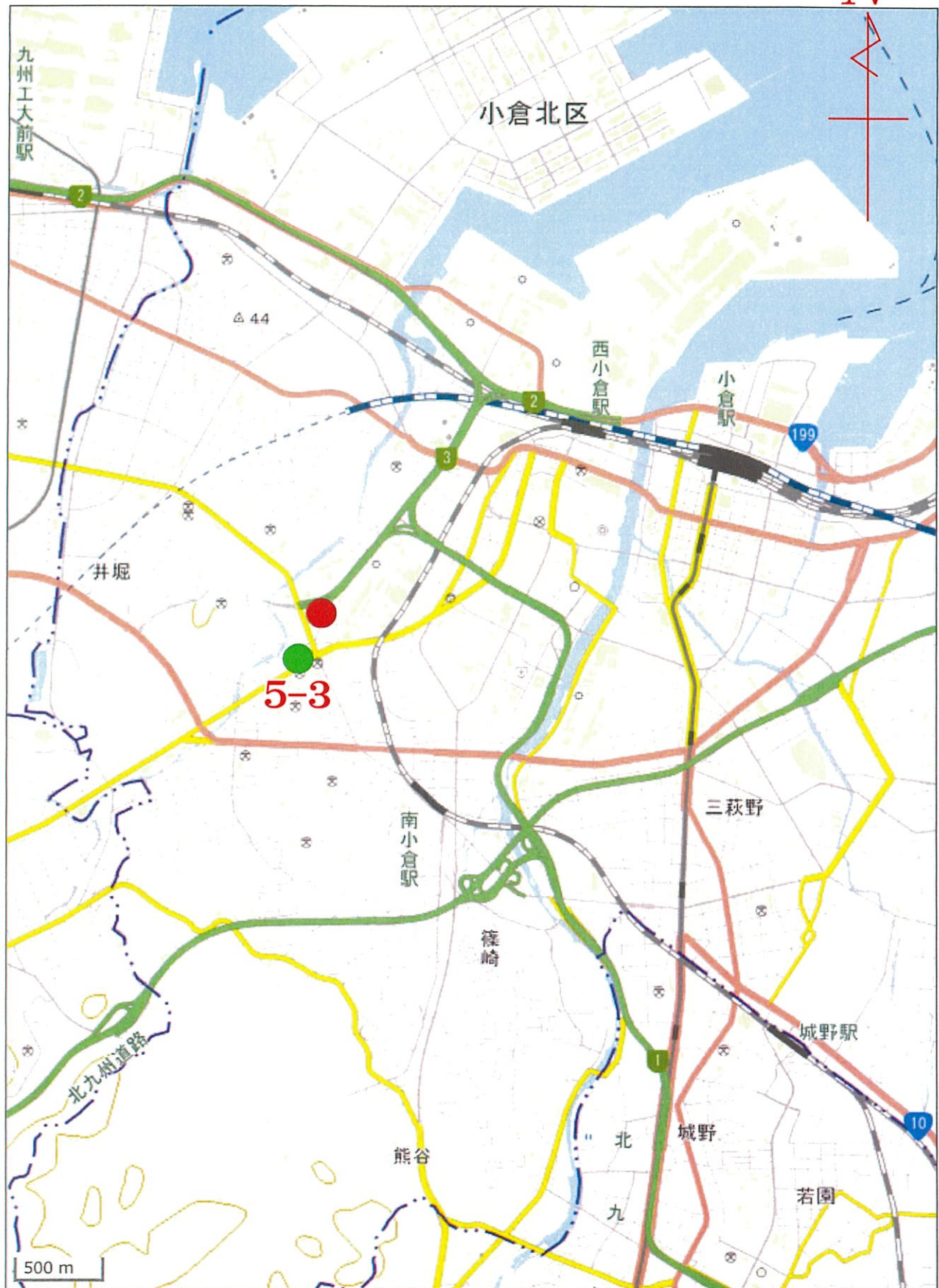
1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 間取図	1 葉
5 現況写真	2 葉

（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

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	公示地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

←○写真撮影位置