

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 年 7 月 9 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 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 5 月 27 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	690,000 552,000		138,000	33,912	7,690



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区陣原四丁目 991 番地 1、990 番地 1

建物の名称 エメラルドマンション陣原 A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 陣原四丁目 991 番 1 の A-404

建物の名称 A-404 号

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 63.08 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 北九州市八幡西区陣原四丁目 991 番 1

地 目 宅地

地 積 2156.09 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市八幡西区陣原四丁目 990 番 1

地 目 宅地

地 積 1222.62 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北九州市八幡西区陣原四丁目 988 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 889.64 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 北九州市八幡西区陣原四丁目 991 番 3

地 目 宅地

地 積 74.32 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 83



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 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 橋 口 聖 史

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 北九州市八幡西区陣原四丁目 991 番地 1、990 番地 1

建物の名称 エメラルドマンション陣原 A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 陣原四丁目 991 番 1 の A-404

建物の名称 A-404 号

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 63.08 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 北九州市八幡西区陣原四丁目 991 番 1

地 目 宅地

地 積 2156.09 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市八幡西区陣原四丁目 990 番 1

地 目 宅地

地 積 1222.62 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北九州市八幡西区陣原四丁目 988 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 889.64 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 北九州市八幡西区陣原四丁目 991 番 3

地 目 宅地

地 積 74.32 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 83



令和6年(ヌ)第25号
令和6年9月17日受理
令和6年10月22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 北九州市八幡西区陣原四丁目 991番地1、990番地1

建物の名称 エメラルドマンション陣原A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 陣原四丁目 991番1のA-404

建物の名称 A-404号

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 63.08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 北九州市八幡西区陣原四丁目991番1

地 目 宅地

地 積 2156.09平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市八幡西区陣原四丁目990番1

地 目 宅地

地 積 1222.62平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北九州市八幡西区陣原四丁目988番5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 889.64 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 北九州市八幡西区陣原四丁目 991 番 3

地 目 宅地

地 積 74.32 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 83

(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	北九州市八幡西区陣原四丁目19番18-404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 6,000円 修繕積立金 7,000円 駐車場代 4,000円	令和6年9月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年9月分まで 計312,066円 (延滞金を含む) ☐ 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		
敷地権	符号1ないし4	
現況地目	☒ 宅地(符号1ないし4) ☐ 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ないし4) ☐ 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

(3枚目)

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 A 契約日 平成14年11月1日 現在契約中
☒ 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。
☒ 所有者	1 本件建物には私と妻が住んでいます。 2 現在は本件建物内でペットを飼ってはいません。 3 台所でボヤが発生しました。原状回復はしていません。

(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

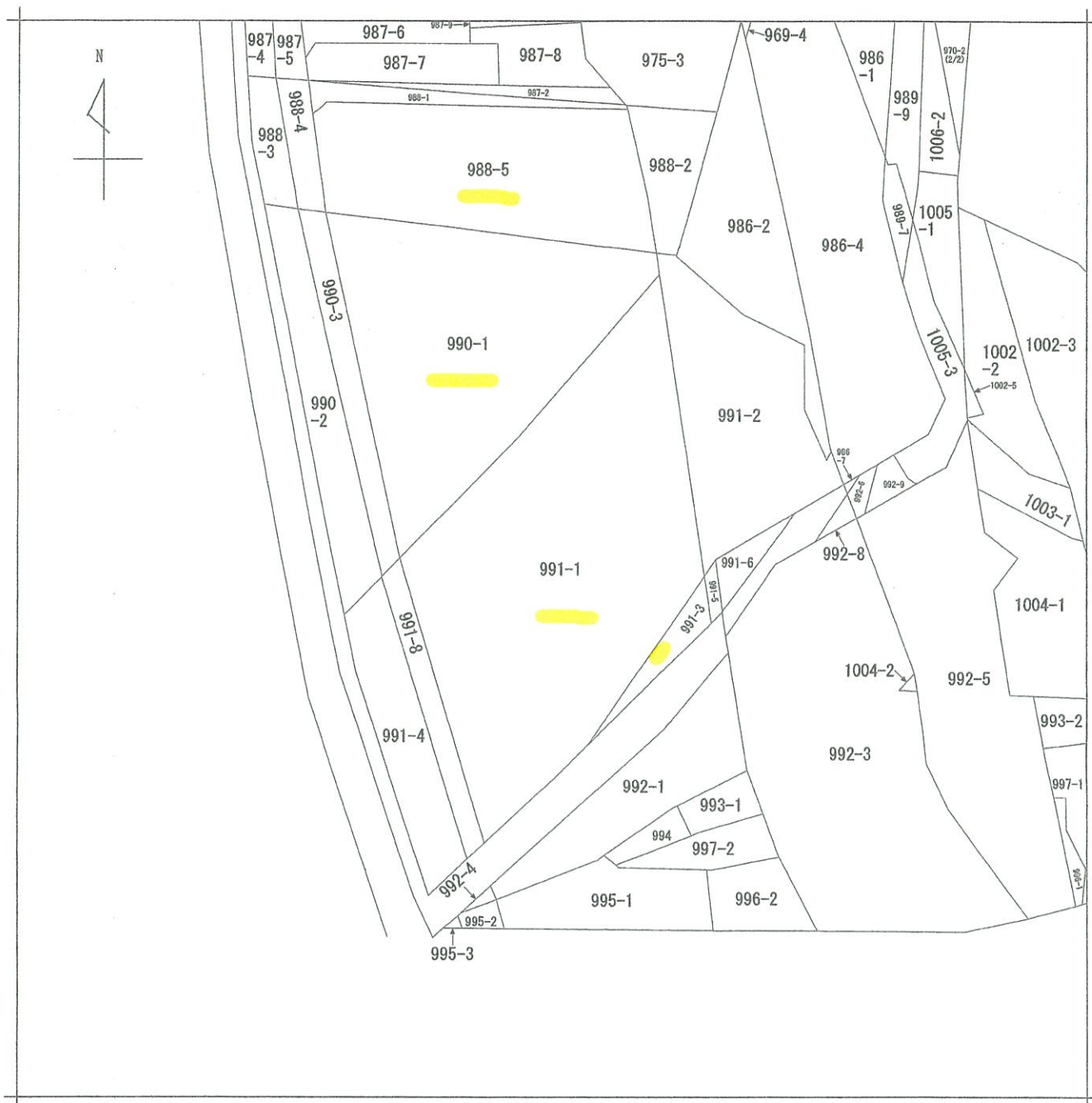
- 本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、北九州市所有の道路（地番 988-1, 991-8, 990-3, 988-4, 地目はいずれも「雑種地」）に接道している。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述、立入調査の結果から 3 枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には、壁クロス・床クロスの汚損・障子の損傷などが認められ管理状態が良いとは言えない状況であった。
関係人の陳述に記載のとおり、台所のボヤが認められ、煤が現在も残っている状況であった（写真⑤参照）。
- 本件マンションの駐車場に関する情報は次のとおり
 駐車場の有無 有り 空きなし
 駐車場の形態 賃貸方式

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

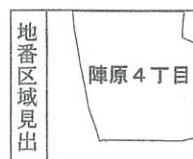
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6年 9月17日 (火) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 6年 9月17日 (火) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 6年 9月18日 (水) 10:50 - 11:10	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 6年 9月18日 (水) 11:45 - 12:25	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 6年 10月2日 (水) 10:20 - 10:30	執行官室	滞納管理費等調査
R 6年 10月2日 (水) 13:00 - 13:30	物件所在地	全戸不在, 在宅依頼書再投函
R 6年 10月15日 (火) 13:00 - 13:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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6年10月15日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人Bに立会わせて, 解錠技術者が解錠に着手したところ, 本件建物内に在室していた所有者が鍵を解錠した。 ☐ 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	北九州市八幡西区陣原四丁目				地番	991番1			
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6年9月18日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：15-2
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和54年10月6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6年9月18日 福岡法務局八幡出張所

(8枚目)

A4判に縮小

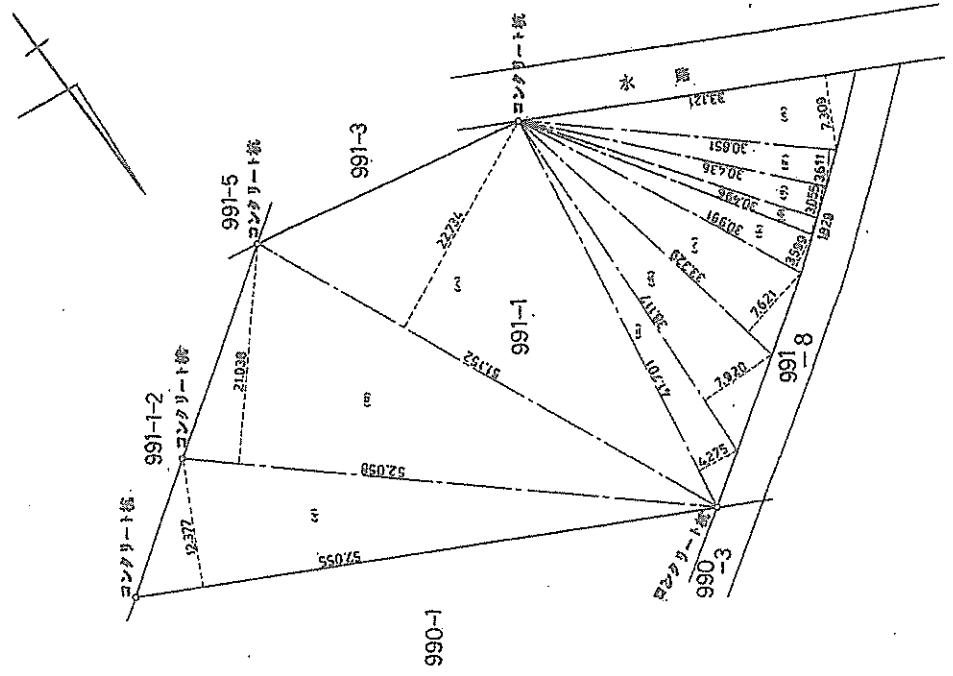
前 991-1 後・新 地 積 測 量 図

080240

平成 27 年 10 月 6 日 登記

地 番 991-1

土地の所在 北九州市八幡西区陣原四丁目



求 積 表 (991-1)		
(1)	57.085	12.377
(2)	52.058	21.038
(3)	51.152	22.734
(4)	41.701	4.275
(5)	38.117	7.920
(6)	33.329	7.621
(7)	30.991	3.599
(8)	30.496	1.829
(9)	30.436	3.055
(10)	30.851	3.611
(11)	33.121	7.309
合 計		4312.194354
除		2156.097177

1/500

申請人

154年10月3日作製

作製者

(土地家屋調査士会北九州支部)

登記年月日：昭和54年10月6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6年9月18日 福岡法務局八幡出張所

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：15-4

080238

平成54年10月6日登記

前 990-1 後・新

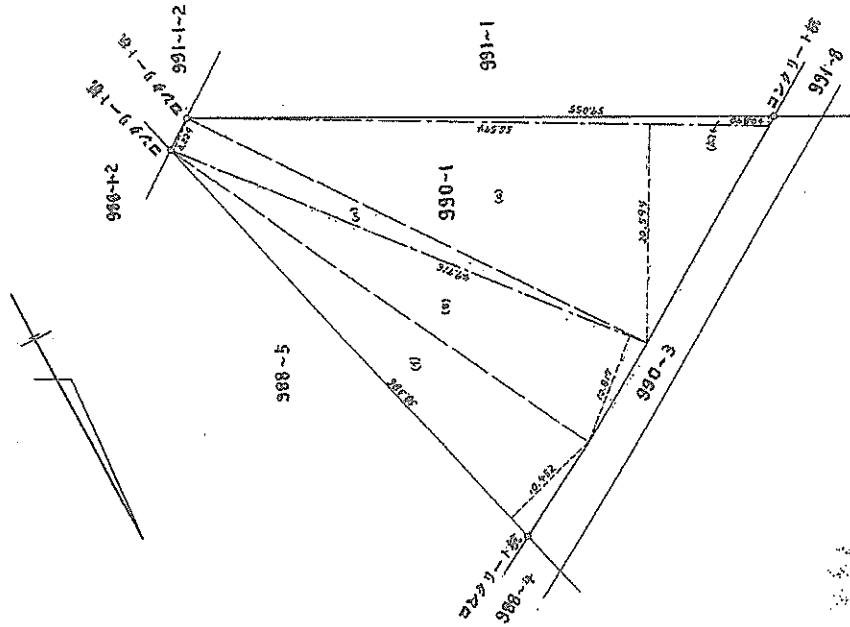
地 積 測 量 図

番 440 巻1

地 番

土地の所在 北九州市八幡西区陣原四丁目

求 積 (440 ~ 1)	
(a) 50.386×10.462	$= 527.138332$
(b) 49.716×10.817	$= 537.77972$
(c) 44.716×3.329	$= 165.504564$
(d) 50.574×20.596	$= 1165.198104$
(e) 57.055×0.870	$= 49.637850$
合 計	2445.256822
二 陸	1222.628411



作製者

昭和54年10月3日作製

申請人

縮尺 1/500

(土地家屋調査士会北九州支部)

登記年月日：昭和55年5月24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6年9月18日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(10枚目)

請求番号：15-5

平 昭65年5月24日登記

各 階 平 面 図

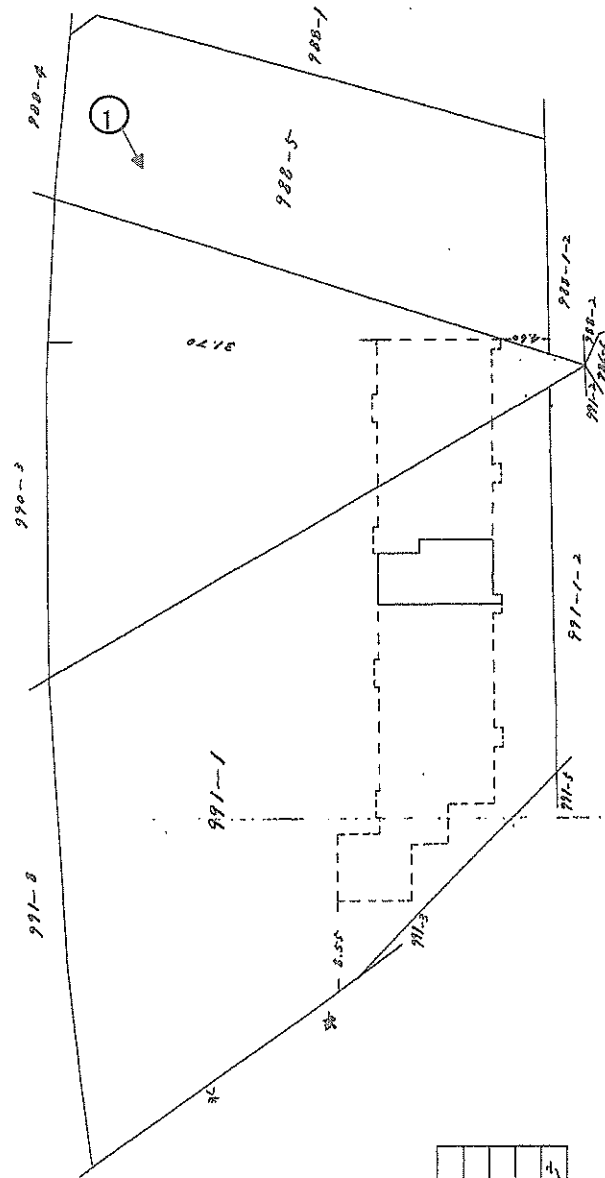
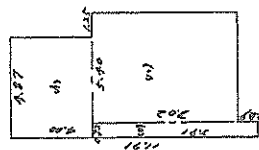
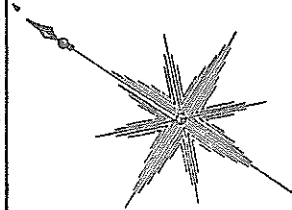
080576

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家 屋 番 号 跡原4丁目291-103 A-404

建物の所在 北九州市八幡西区跡原4丁目 991番地1、990番地1

写真撮影位置方向



求 積 表		
1	4.87 x 4.00	19.4800
2	0.72 x 7.91	5.6952
3	5.40 x 7.02	37.9080
合 計		63.0832 m ²

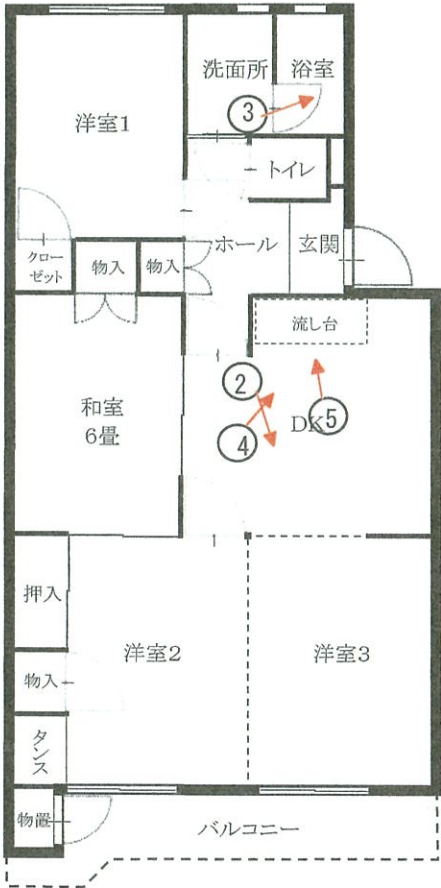
(土地家屋調査士会北九州支部)

作製者 土 地 家 屋 調 査 士 会 北 九 州 支 部	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人		

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



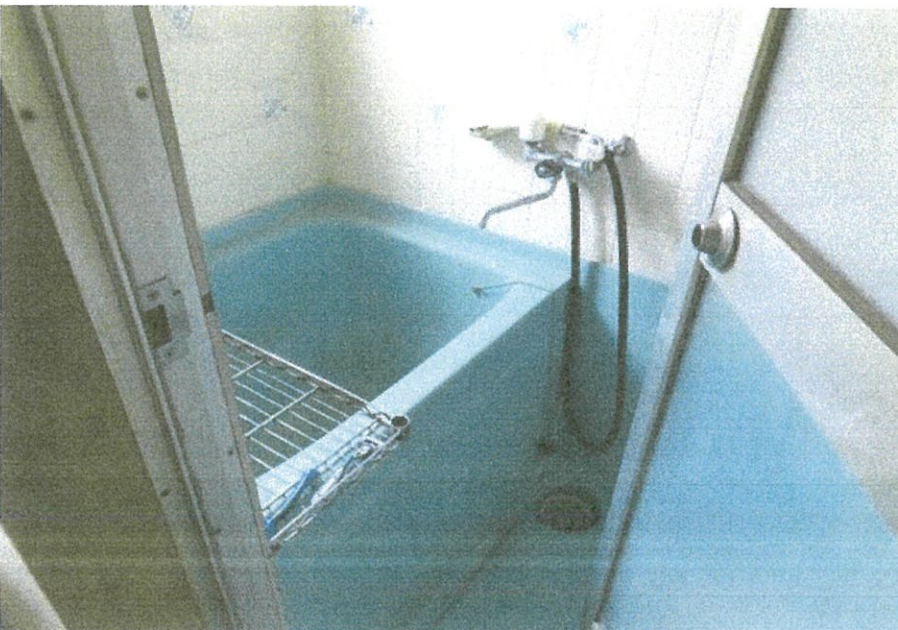
No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



(12枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

(ボヤで損傷した状況)

No.

令和 6 年（又）第 25 号
令和 6 年 10 月 15 日 現地調査
令和 6 年 10 月 23 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

川 村 勇 人 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金 1,400,000 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	北九州市八幡西区陣原四丁目991番地1、990番地1	
	建 物 の 名 称	エメラルドマンション陣原A棟	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	陣原四丁目991番1のA-404	
	建 物 の 名 称	A-404号	
	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63.08㎡	
	(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	北九州市八幡西区陣原四丁目991番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	2,156.09㎡	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	北九州市八幡西区陣原四丁目990番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,222.62㎡	
	土 地 の 符 号	3	
	所在及び地番	北九州市八幡西区陣原四丁目988番5	
地 目	宅 地		
地 積	889.64㎡		
土 地 の 符 号	4		
所在及び地番	北九州市八幡西区陣原四丁目991番3		
地 目	宅 地		
地 積	74.32㎡		
(敷地権の表示)			
土 地 の 符 号	1・2・3・4		
敷 地 権 の 種 類	所有権		
敷 地 権 の 割 合	83 / 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 (71.14㎡) 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、符号1・2の土地は地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合し、符号3・4の土地は諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示		北九州市八幡西区陣原四丁目19番18-404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鹿児島本線「陣原」駅の西方、約1.4km。 西鉄バス「折尾中学校前」停留所の南東方、約300m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R鹿児島本線軌道と堀川に挟まれたところに所在する地域で、共同住宅、一般住宅、小工場、倉庫等が混在した利用状況にある。 なお、地域環境等が変化する要因はなく、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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	立地適正化計画 居住誘導区域内（一部区域外）
画 地 条 件	規 模	4,342.67㎡
	形 状	ほぼ台形（別添「地積測量図（写）」等参照。）
	間口・奥行	約107m・約50m
	接道関係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約4.3mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）とほぼ等高に接面。	
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 : なし 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、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
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。 ・敷地上には、A棟のほか、B棟・C棟・D棟の計4棟の共同住宅が存する。	

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陣原A棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 40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55年4月25日 経過年数 約 45 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 2,856.05 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ なし 駐車場 全棟分66台 (賃貸) 集会所 あり 管理人室 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	「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ないが、全般的に経年による老朽化が顕著である。
特記事項	・一棟の建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 昭和54年7月23日付 第931号）及び完了検査（検査済証 昭和55年5月6日付 第931号）の手続きを行っていることが確認された。 ・管理会社によると、令和8年1月頃から大規模修繕工事が実施予定とのことである。

(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 階部分の中間住戸（南東面採光）
床 面 積	登記記載 63.08㎡ 固定資産税評価証明書上 71.14㎡
間 取 り	4DK、バルコニー約7㎡ (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、タタミ 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	劣る (各所に汚れ、摩耗等が観察され、老朽化が顕著である。)
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は、使用可能かどうかについては不明である。 ・所有者によると、以前台所でボヤが発生した旨の陳述があり、現在も煤や損傷が残っている状況である。

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
235,000	71.14	0.06	1,000,000

【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45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（保守管理の状態等を考慮して-40%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - 0.4) & = & 0.06 \end{array}$$

(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
39,300	0.90	4,342.67	0.95	83 / 10,000	1,210,000

ア 標準画地価格・・・標準地「北九州八幡西－１６」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

$$44,300\text{円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{116} = 39,300\text{円/㎡}$$

*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
 1.02 × 1.03 × 1.10 × 1.00 = 1.16

イ 個別格差・・・・・・ 形状 規模過大 個別格差
 1.00 × 0.90 = 0.90

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
1,000,000	1,210,000	0.99	2,190,000

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	0.81	63.08	2,300,000

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。ただし、保守管理が劣ることを考慮。

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	2,190,000	1.00	2,190,000	20%
② 比準価格	2,300,000	1.00	2,300,000	80%
調整後の価格	2,280,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(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	2,280,000円	1.00	0.80	0.77	0円	1,400,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要はない。

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

地価公示価格：標準地「北九州八幡西－16」
所在地：北九州市八幡西区陣原4丁目751番6
住居表示：陣原4－12－52
価格：44,300 円/㎡（対前年変動率 3.0%）
価格時点：令和6年1月1日
地積：165㎡
地域の概要：一般住宅やアパートが建ち並ぶ既成住宅地域
接面街路：北側幅員約5.5m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「陣原」駅の西方、道路距離1km
用途指定等：準工業地域（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 現況写真	3 葉

以上

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

位置図

地理院地図

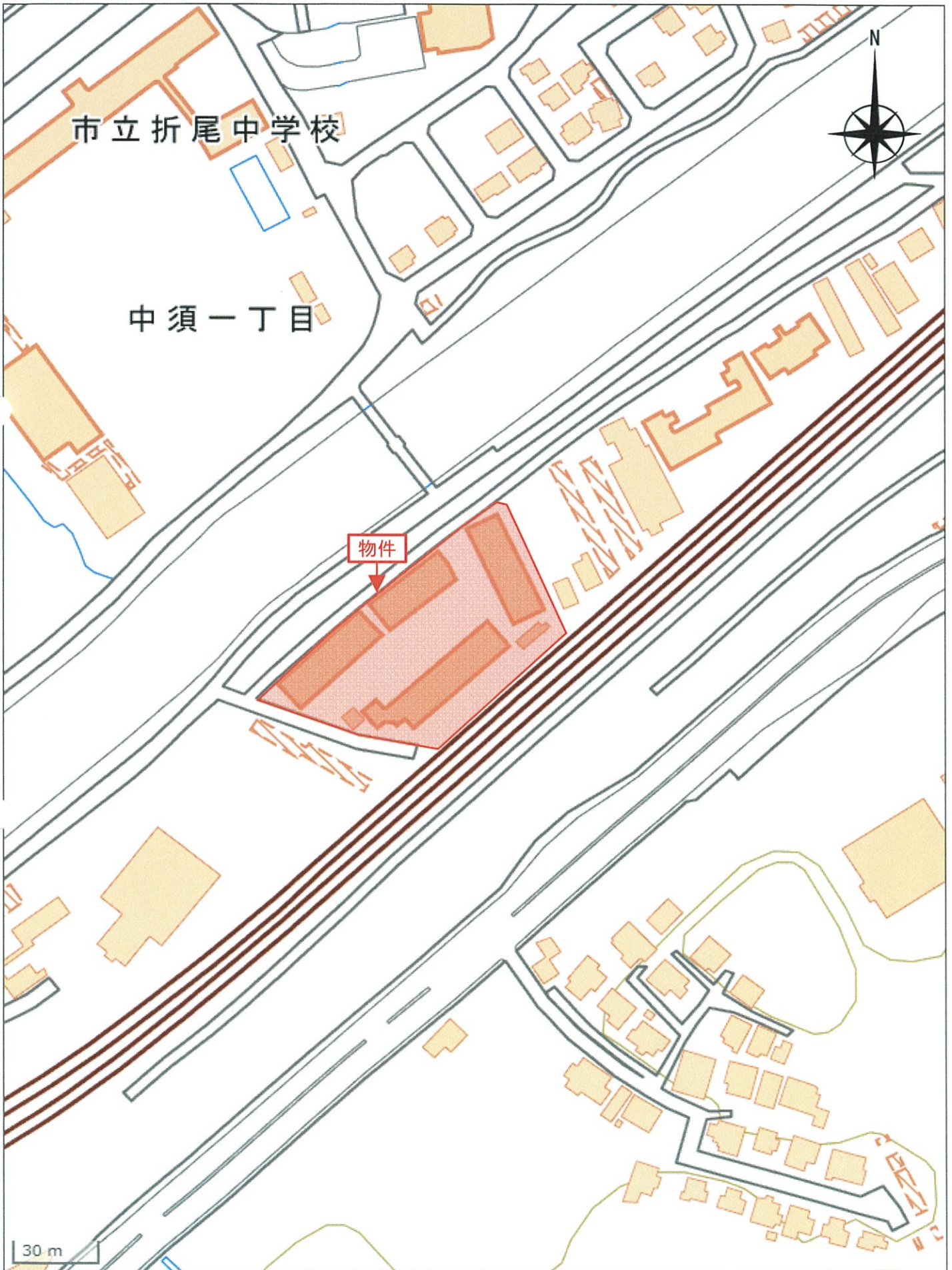
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

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