

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28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11月12日から 令和 7年11月19日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月26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12月10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10月28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	7,130,000 5,704,000		1,426,000	81,170	18,332
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区折尾五丁目 1 2 7 4 番地 1

建物の名称 リヴィエール折尾Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 折尾五丁目 1 2 7 4 番 1 の 6 1 9

建物の名称 6 1 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 8 4 . 7 1 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 北九州市八幡西区折尾五丁目 1 2 7 4 番 1

地 目 宅地

地 積 6 9 8 7 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市八幡西区折尾五丁目 1 2 7 4 番 3 9

地 目 宅地

地 積 2 . 2 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 2 0 1 分の 8 5



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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 北九州市八幡西区折尾五丁目 1 2 7 4 番地 1

建物の名称 リヴィエール折尾Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 折尾五丁目 1 2 7 4 番 1 の 6 1 9

建物の名称 6 1 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 84.71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 北九州市八幡西区折尾五丁目 1 2 7 4 番 1

地 目 宅地

地 積 6987.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市八幡西区折尾五丁目 1 2 7 4 番 3 9

地 目 宅地

地 積 2.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8201分の85



令和7年(ケ)第40号
令和7年7月8日受理
令和7年7月31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 北九州市八幡西区折尾五丁目 1 2 7 4 番地 1

建物の名称 リヴィエール折尾Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 折尾五丁目 1 2 7 4 番 1 の 6 1 9

建物の名称 6 1 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 8 4 . 7 1 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 北九州市八幡西区折尾五丁目 1 2 7 4 番 1

地 目 宅地

地 積 6 9 8 7 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市八幡西区折尾五丁目 1 2 7 4 番 3 9

地 目 宅地

地 積 2 . 2 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 2 0 1 分の 8 5
(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市八幡西区折尾五丁目5番15-619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	☒ 建物共有者 (A) ☐ 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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 2,650円 修繕積立金 14,970円 駐車場使用料 5,000円	令和7年6月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年7月分～R7年6月分 計609,801円 (延滞金を含む) ☐ 不明
管理会社等	日本ハウズイング(株)	
その他の事項		
敷地権	符号 1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

(関係人の陳述等用)

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 本件建物の管理費等は3枚目のとおりです。なお、駐車場の契約は既に解除されています。 2 本件建物は、現在空き家となっています。 3 その他本件建物については特段の情報等はありません。
■近隣居住者	1 本件建物には、現在どなたも住んでおらず、空き家となって2年くらいは経っていると思います 2 その他本件建物については特段の情報等はありません。
■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7月16日現在)は、次のとおりです。 契約解除 令和6年3月6日
■共有者Aの次男 (書面回答)	本件建物は、Aが管理・占有しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

■ (接道)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（日吉台二丁目1294番10）に接道している。

(本件建物の占有状況について)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から3枚目記載のとおりと認めた。

(本件建物の損傷等について)

室内の壁の随所には穴等による損傷が見受けられた。

LDK床は一部に撓みがあり、経年による汚損や劣化等が顕著に見受けられた。

(その他)

長期間使用されていない状況が窺え、埃が堆積しており、未だ多数の残置物が存する。

(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 7月8日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月8日 (火) 10:10 - 10:20	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 7月8日 (火) 10:50 - 11:00	執行官室	占有状況等について共有者らに文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7年 7月11日 (金) 9:35 - 9:55	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 登記事項要約書交付申請
R 7年 7月11日 (金) 10:25 - 10:55	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函, 近隣居住者と面談
R 7年 7月11日 (金) 13:50 - 14:00	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 7年 7月15日 (火) 11:30 - 11:40	執行官室	占有状況・建物現況, 管理費等について管理会社社員から聴取 (電話)
R 7年 7月23日 (水) 10:10 - 11:10	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7月23日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C 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

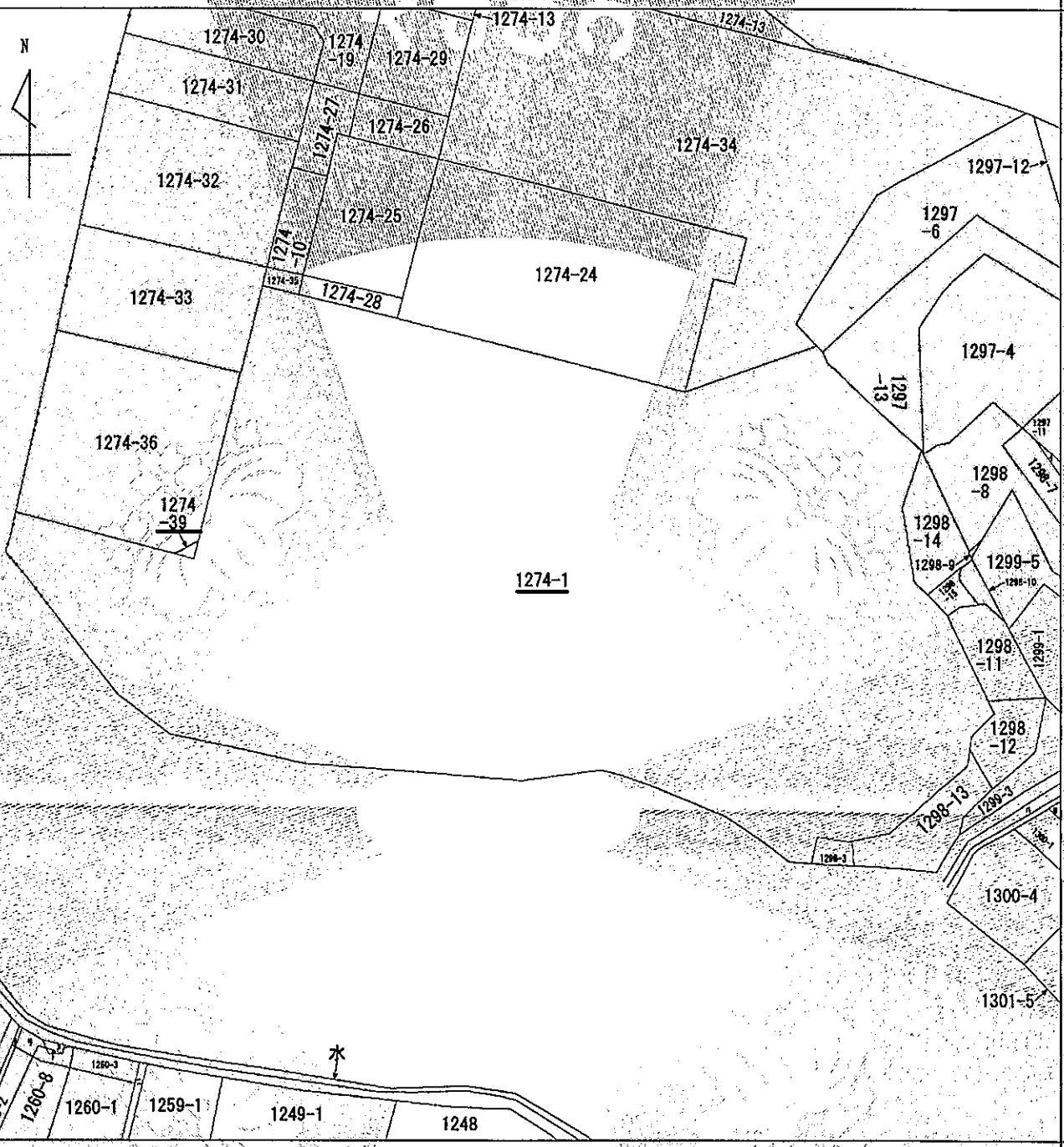
1 1298-6
2 1300-7

△ 水
△ 1259-2

△ 1260-4
△ 1260-10

△ 1260-9
△ 1260-5

△ 1260-6
△ 1260-7



(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	北九州市八幡西区折尾五丁目				地番	1274番1			
出力縮尺	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。

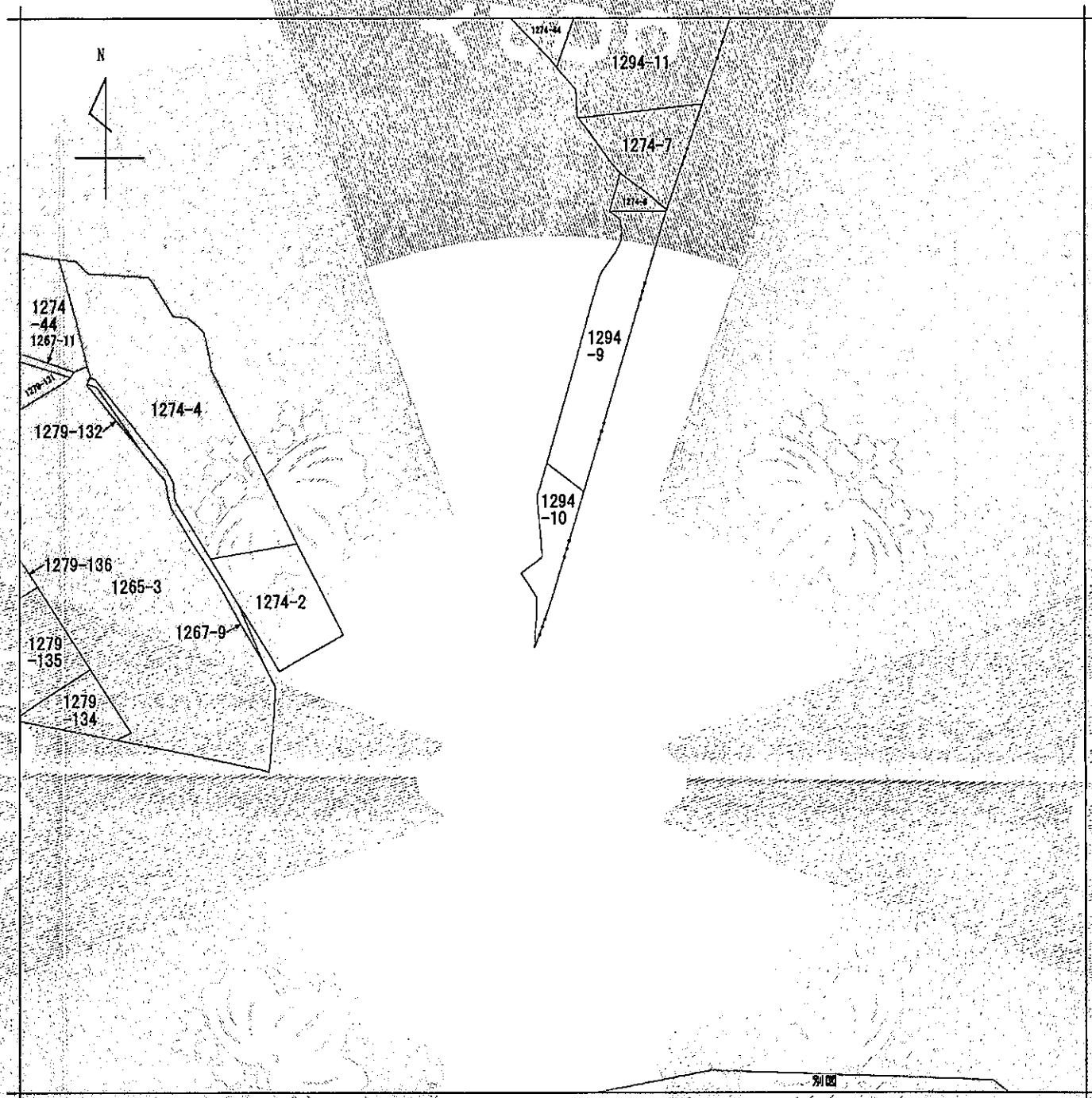
A 4 判に縮小

令和7年7月11日
福岡法務局八幡出張所
登記官

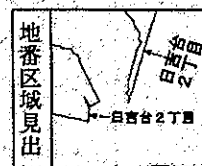
請求番号：5-1
(1/1)

(7枚目)

公用



(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	北九州市八幡西区日吉台二丁目				地番	1294番10			
出力縮尺	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7月11日

福岡法務局八幡出張所

登記官

請求番号：5-4

(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：平成3年12月4日

公用

昭3年12月4日登記

各階平面図 034810

折尾五丁目

1274-1の619

建物図面

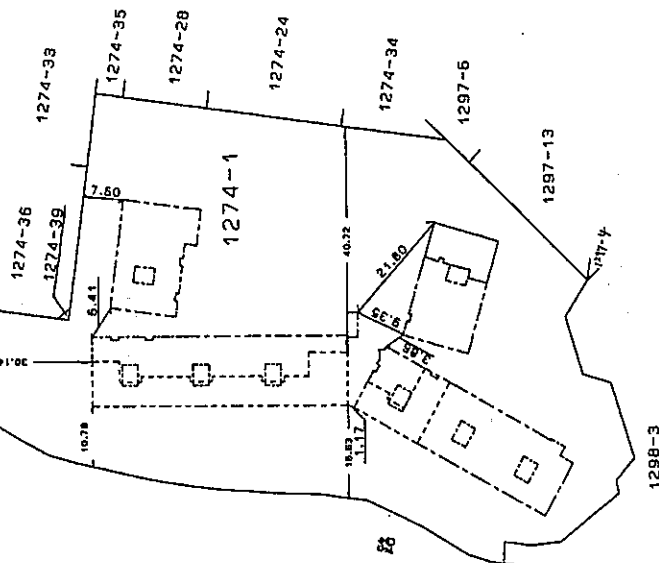
建物の番号
619

建物の所在
北九州市八幡西区折尾五丁目1274-1

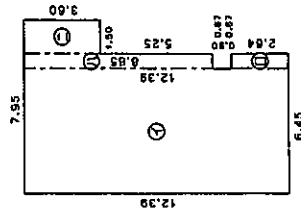
①



道



写真撮影位置方向



床面積	
①	5.78 × 12.39 = 71.6142
②	0.67 × 2.64 = 1.7688
③	0.67 × 8.85 = 5.9295
④	1.50 × 3.60 = 5.4000
合計	84.7125
床面積	84.71㎡

(建物の存する部分 7 階)

申請人



製作者

(平成3年11月25日作製)

縮尺

1/250

縮尺

1/1000

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7月11日 福岡法務局八幡出張所

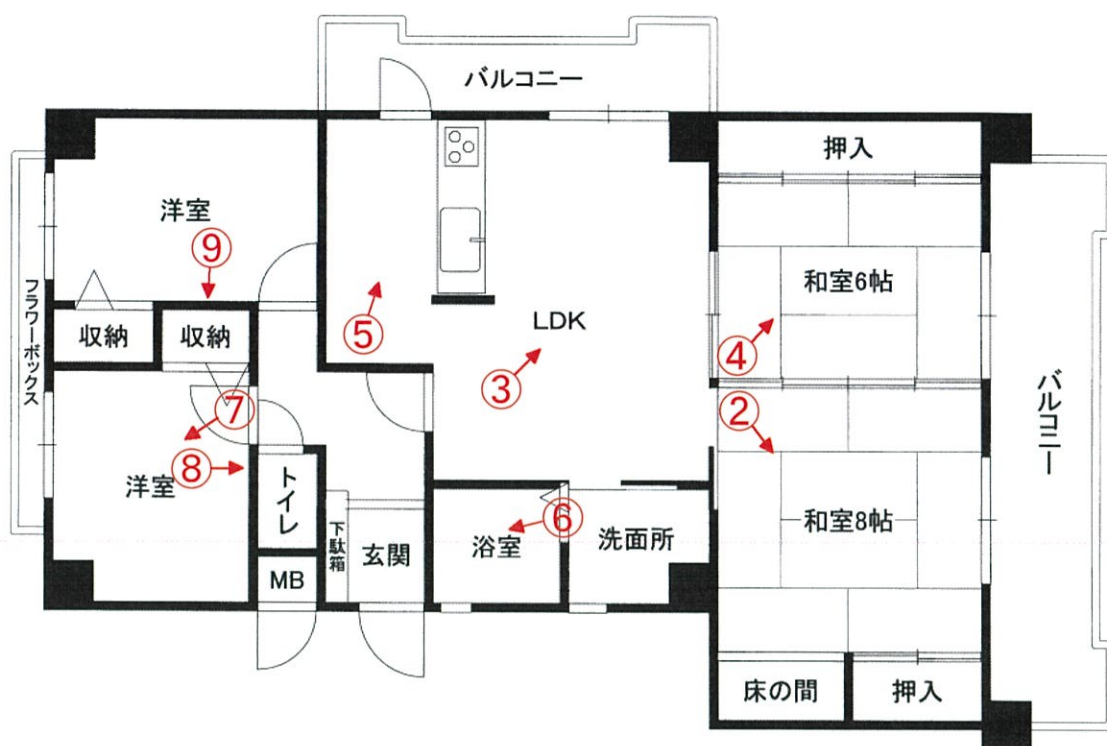
登記簿

A4判に縮小

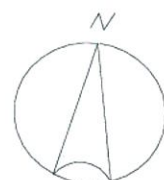
請求番号：5-3

間取図

↑ 写真撮影位置方向



家屋番号:折尾五丁目1274番1の619





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



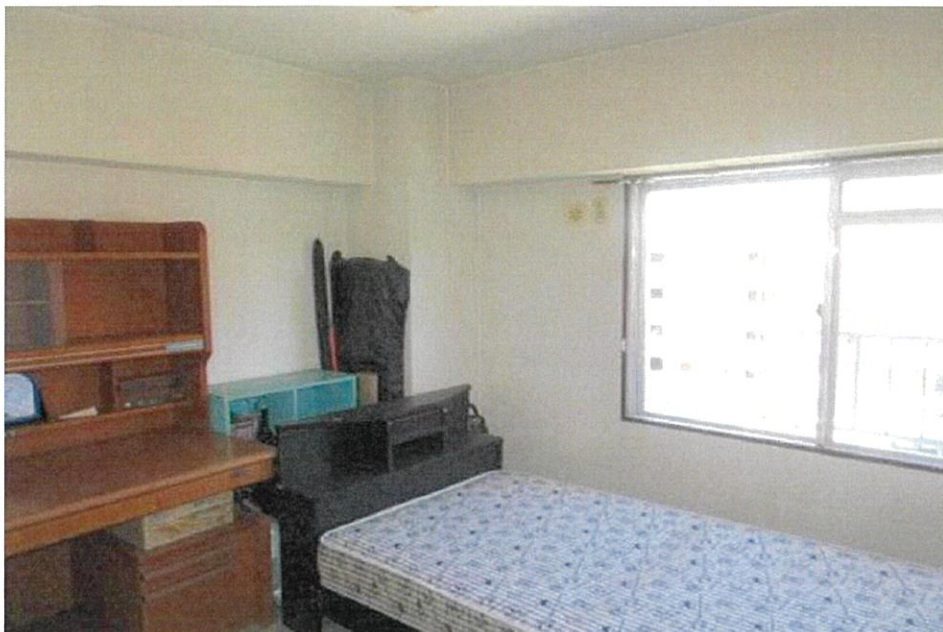
No. 4
本件建物の室内を撮影



No. 5
同 上

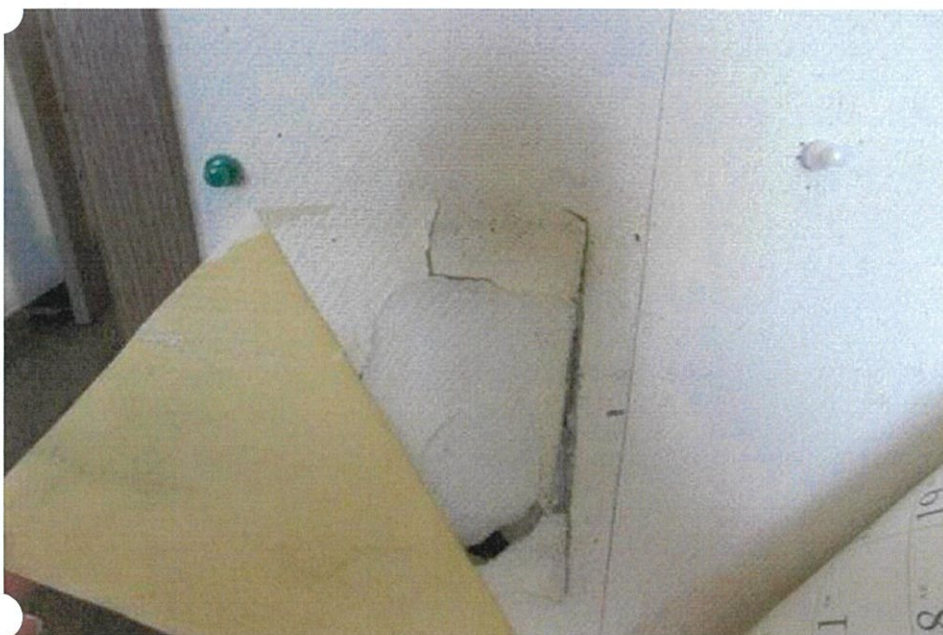


No. 6
同 上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

損傷状況を撮影



No. 9

同 上

令和 7 年（ケ）第 40 号
令和 7 年 7 月 23 日 現地調査
令和 7 年 7 月 31 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

番 号	評 価 額
1	金 7,130,000 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	北九州市八幡西区折尾五丁目1274番地1		
	建 物 の 名 称	リヴィエール折尾Ⅱ		
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	折尾五丁目1274番1の619		
	建 物 の 名 称	619		
	種 類	居宅		
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
	床 面 積	7階部分 84.71 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	北九州市八幡西区折尾五丁目1274番1			
地 目	宅地			
地 積	6,987.00 m ²			
	土 地 の 符 号	2		
	所在及び地番	北九州市八幡西区折尾五丁目1274番39		
	地 目	宅地		
	地 積	2.25 m ²		
	(敷地権の表示)			
	土 地 の 符 号	1・2		
	敷 地 権 の 種 類	所有権		
	敷 地 権 の 割 合	85 / 8,201		
	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 (97.82m ²) 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、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	「 北九州市八幡西区折尾五丁目5番15－619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鹿兒島本線「折尾」駅の南西方約550m。 市営バス「日吉台二丁目」停留所の東方約20m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	八幡西区折尾五丁目地内の国道沿線に、マンション(店舗付き含む)、店舗、併用住宅等が存する地域である。 地価は近年上昇傾向に推移している。地域環境等に大きな変化は認められず、今後も当分の間は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 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種住居地域(西側の一部第2種住居地域) 60% 200% 地域指定なし 土砂災害特別警戒区域(南側、東側法地部分) 土砂災害警戒区域(南側、東側宅地部分) 居住誘導区域内(北東側の一部) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	6,989.25㎡ 不整形 (別添「公図(写)」参照) 約6m・最大約140m 下記のとおり、中間画地。 特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	・西側で幅員約22mの舗装国道(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。	

特 記 事 項	・丘陵地で敷地内には勾配や段差があるほか、南側及び東側には土砂災害特別警戒区域に指定された法地も存している。 よって、再建築時等には土砂災害防止法やいわゆる「がけ条例」による建築制限等を受ける可能性があるが詳細については関係当局に確認を要する（評価上は、上記事項を一括して「法地介在等」として減価を行う）。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リヴィエール折尾Ⅱ
建物の用途	共同住宅（総戸数 110 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） 平成3年11月26日 経過年数 約 34 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 6 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 合計床面積 9,472.44 m ² （登記上）
仕様	外壁 タイル貼、吹付タイルほか 屋根 陸屋根 その他 特記なし
設備等	エレベーター 1基 駐車場 全109台分（賃貸） 集会所 あり 管理人室 なし（巡回） 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29年3月頃に大規模修繕（外壁、屋根、バルコニー、開放廊下等）が行われている模様である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階部分の角区画（東面採光）
床 面 積	登記記載 84.71㎡ 固定資産税評価証明書上 97.82㎡
間 取 り	4LDK、バルコニー約15㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、合板ほか 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、ガス、給排水設備等 その他 特記なし
保守管理の状態	劣る（壁の穴、床の撓み、建具やタタミの劣化をはじめ、各所に汚損・損傷等が認められる。）
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
280,000	97.82	0.18	4,930,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。

但し、計算結果の数値が千円未満の場合は、一律1,000円とする。(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（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.23 \times 0.80 = 0.18$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 34 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 -20% (保守管理の状態等を考慮)

(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。

土地 の 符号	標準画地価 格(円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	73,200	0.54	6,987.00	0.95	85 / 8,201	2,720,000
2	73,200	0.54	2.25	0.95	85 / 8,201	1,000
					合計	2,721,000

ア 標準画地価格・・・標準地「北九州八幡西5-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 71,800\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 73,200\text{円/㎡} \end{array}$$

*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である。

*標準化補正：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.98 & \times & 0.98 & \times & 1.04 & \times & 1.00 & = & 1.00 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots \cdots & \text{規模} & & \text{形状} & & \text{法地介在等} & & \text{その他} & & \text{個別格差} \\ & & 0.90 & \times & 0.85 & \times & 0.70 & \times & 1.00 & = & 0.54 \end{array}$$

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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
4,930,000	2,721,000	1.06	8,110,000

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
130,000	0.94	84.71	10,350,000

- 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	8,110,000	1.00	8,110,000	20%
② 比準価格	10,350,000	1.00	10,350,000	80%
調整後の価格	9,900,000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	9,900,000円	1.00	0.80	0.90	0	7,130,000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5-3」
所 在 : 北九州市八幡西区友田1丁目1904番1
住 居 表 示 : 友田1-12-17
価 格 : 71,800 円/㎡ (対前年変動率 3.9%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,654 ㎡
地 域 の 概 要 : 自動車関連店舗、工場等が混在する路線商業地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約14m 国道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR鹿児島本線「折尾」駅の北東方、道路距離1.3km。
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 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

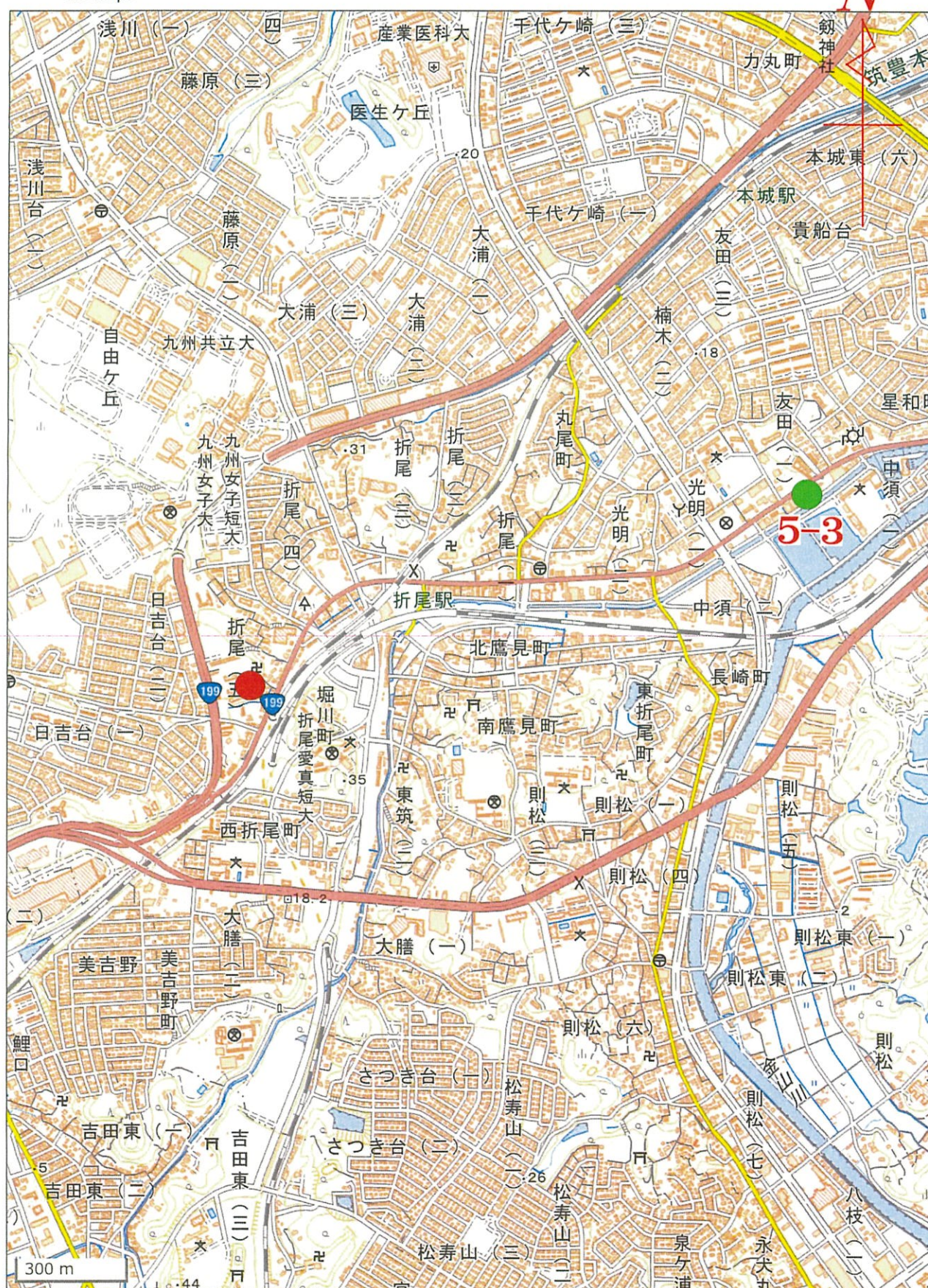
(BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。)

以 上

位置図

地理院地図

GSI Maps

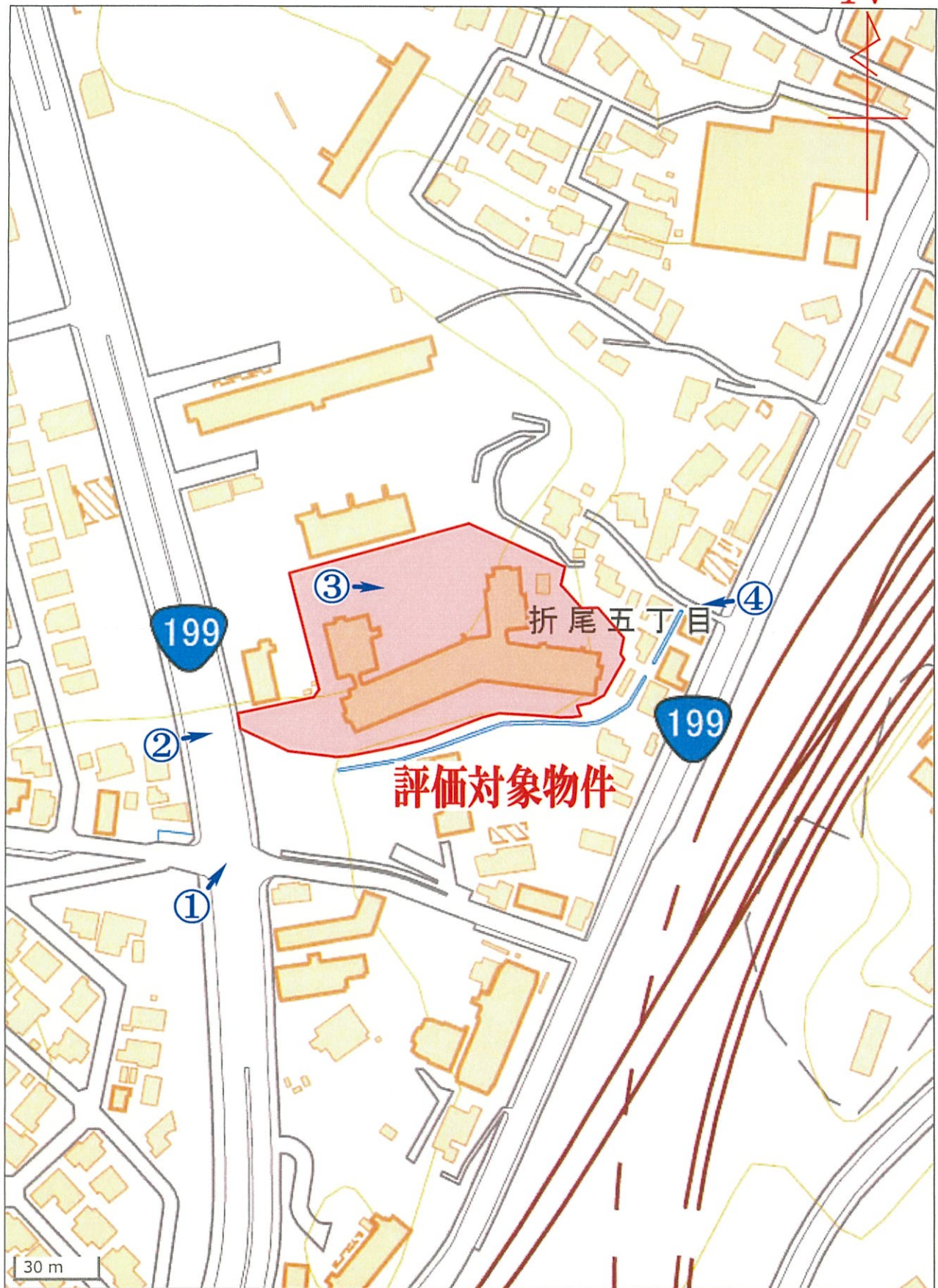


「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	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