

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 0 月 2 8 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 1 1 月 1 2 日から 令和 7 年 1 1 月 1 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 8 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, 2	2, 860, 000 2, 288, 000	一括	572, 000	818, 588	175, 411
1	1, 860, 000				
2	1, 000, 000				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉北区鍛冶町一丁目

地 番 177番1

地 目 宅地

地 積 456.00平方メートル

共有者 A 持分1247分の26

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区鍛冶町一丁目 177番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	348.44平方メートル
	2階	354.88平方メートル
	3階	354.88平方メートル
	4階	280.61平方メートル
	5階	219.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鍛冶町一丁目 177番1の2

建物の名称 205

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 25.17平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 7 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

C が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 北九州市小倉北区鍛冶町一丁目

地 番 1 7 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 6 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 4 7 分の 2 6

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区鍛冶町一丁目 1 7 7 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	3 4 8 . 4 4 平方メートル
	2 階	3 5 4 . 8 8 平方メートル
	3 階	3 5 4 . 8 8 平方メートル
	4 階	2 8 0 . 6 1 平方メートル
	5 階	2 1 9 . 8 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鍛冶町一丁目 1 7 7 番 1 の 2

建物の名称 2 0 5

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2 5 . 1 7 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第79号
令和7年8月19日受理
令和7年9月17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 北九州市小倉北区鍛冶町一丁目

地 番 177 番 1

地 目 宅地

地 積 456.00 平方メートル

共有者 A 持分 1247 分の 26

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区鍛冶町一丁目 177 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	348.44 平方メートル
	2 階	354.88 平方メートル
	3 階	354.88 平方メートル
	4 階	280.61 平方メートル
	5 階	219.81 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鍛冶町一丁目 177 番 1 の 2

建物の名称 205

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 25.17 平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	北九州市小倉北区鍛冶町一丁目5番19-205号		
建 物	物件 2		
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 (C) 上記の者が破産管財人Bの管理のもと店舗として使用している ☒ 「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 20,000円 令和7年9月10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	山内興産(株)		
その他の事項			
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ■B(破産管財人))の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成20年11月1日	
最初の契約日	平成20年10月6日	
契約等期間	平成20年11月1日から ☒ 平成21年10月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和6年11月1日から ☒ 令和7年10月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金50,000円 (毎月末日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (■敷金100,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	管理費20,000円は賃借人の負担とする取り決めが存する。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■B (破産者A破産管財人)	1 本件建物は、私が管理しており、従前からの賃借人Cさんに引き続き賃貸しています。 2 賃貸借契約の内容は、3枚目のとおりです。 3 本件建物は登記簿上は地上5階建ての2階部分(建物の名称205)になりますが、建物の現況としては地下1階、地上4階として管理されていることから、部屋番号は1階の105号室とされています。
■管理会社社員	1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。 2 外壁からの雨漏りが発生しました。令和2年8月の大規模改修工事にて改修済みです。
■C (占有者：賃借人)	1 私が所有者Aさんから平成20年頃から賃借し、「バー」として営業しています。 2 賃貸借契約の内容は、3枚目のとおりです。 3 管理費については、賃貸借契約外の負担額として、私が月額20,000円を共益費用として支払っています。 4 賃借当時から外壁伝いに窓側の壁から度々雨漏りがしており、最終的には令和5年4月頃にコーキング等による補修工事は施されましたが、構造的な解決はされていないと思われるので、今後も雨漏りは発生する可能性はあります。 5 トイレや水回りの排水管がこれまでに何度も詰まっています。平成27年頃に管理会社によって共同配管の取替工事が施されましたが、その後も流れが悪いなどの状況は度々発生しています。 6 排水管から悪臭がこみあげてくることがあります。2,3ヶ月前に接面道路の下水マンホールの清掃が実施され、一時的には良くなりましたが、今でも時々排水管からの悪臭が生じることがあります。

(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)

本件土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）に接面している。

(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。

隣接地上にはビルが建っており、境界と思われる付近には境界標等は確認できなかった。

(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2枚目記載のとおりと認めた。

(本件建物の損傷等について)

関係人の陳述のとおり。

窓ガラスにひび割れが存する。

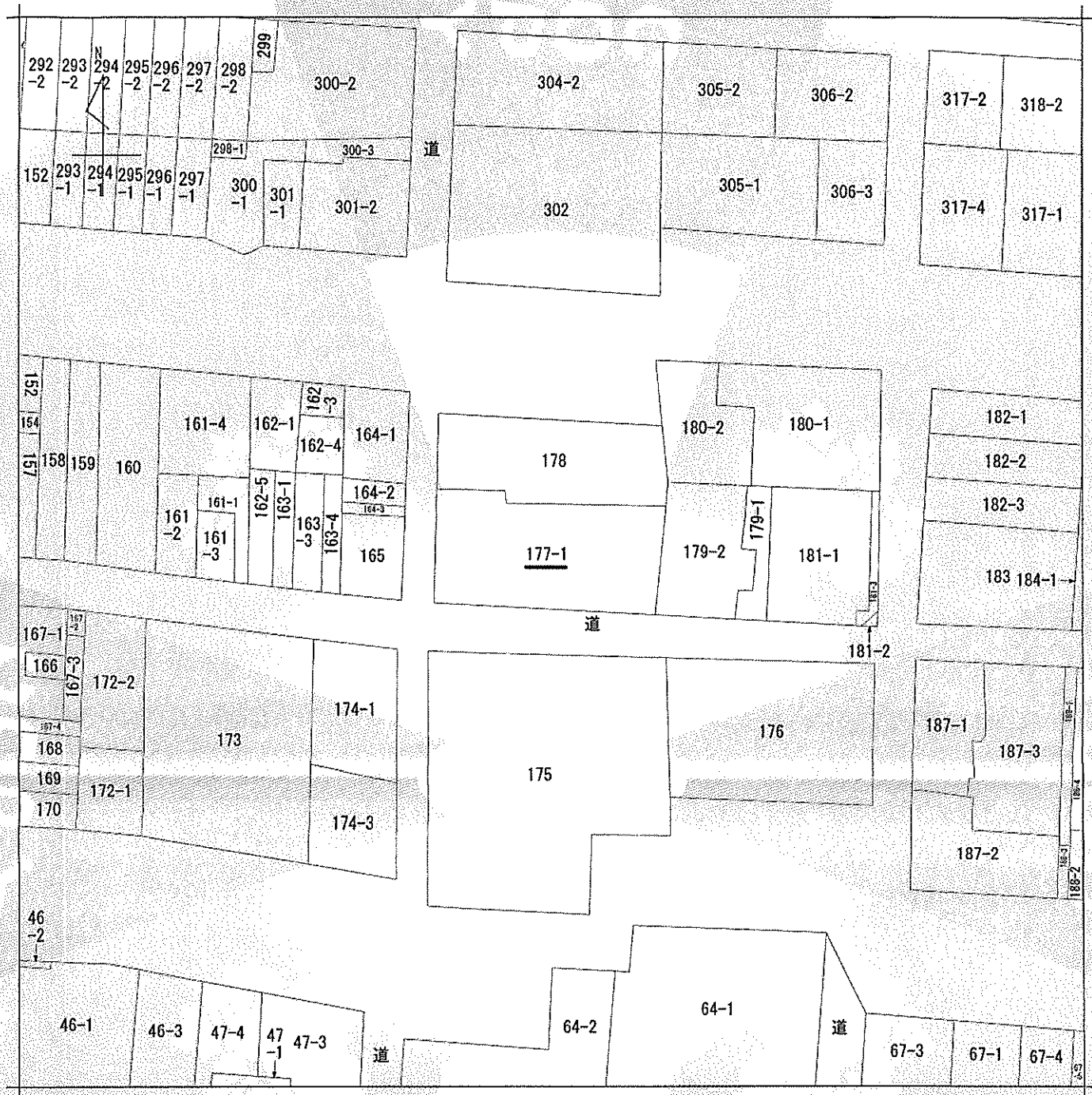
本件一棟の建物は、築43年を経過する飲食店ビルであり、経年による劣化等は随所に生じていると思われる。

(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 8月19日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 8月19日 (火) 14:10 - 14:20	執行官室	占有状況等について破産管財人に照会 (電話)
R 7 年 8月20日 (水) 9:20 - 9:40	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 8月20日 (水) 12:45 - 13:05	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7 年 8月21日 (木) 9:45 - 9:55	執行官室	占有状況等について破産管財人から聴取 賃貸借契約書の受領
R 7 年 8月27日 (水) 11:25 - 11:35	執行官室	占有状況等について占有者 (賃借人) に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7 年 9月8日 (月) 13:50 - 14:20	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 管理会社調査, 立入調査への協力依頼書投函(再)
R 7 年 9月9日 (火) 13:10 - 13:20	執行官室	占有状況等について占有者 (賃借人) から聴取 (電話) 立入調査期日の調整
R 7 年 9月9日 (火) 13:45 - 13:55	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 7 年 9月11日 (木) 19:00 - 19:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者 (賃借人) と面談
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日		

(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。

地番 区域 見出	鍛冶町1丁目	A	鍛冶町1丁目
	鍛冶町1丁目		
	A		

請求部	所在	北九州市小倉北区鍛冶町一丁目				地番	177番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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8月20日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：14-5
(1/1)

(7枚目)

公用

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20日 福岡法務局北九州支局

令和7年8月20日

福岡法務局北九州支局

১৯৭৬ (১৯)

(8枚目)

A 4 判に縮小

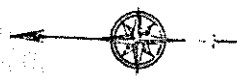
請求番号: 14-6

建 物 面 圖

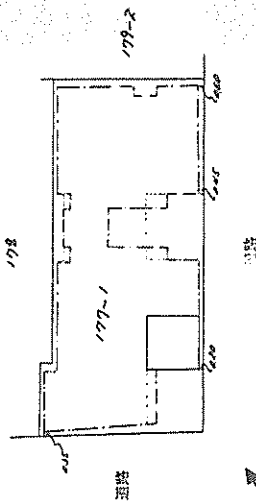
林(區)番(真)
娘治町一丁目
17-1-2

建物の所在 北九州市小倉北区鍛冶町一丁目177-1

建築の巻 205



階平面図面積求積表

$$5.17 \times 4.87 = 25.1779 \text{ m}^2$$


建築物の存する部分 2 階

著作

土地調查士

(昭和57年9月21日作製)

縮尺 1/250

人
性
學

500

間 取 図

写真撮影位置方向





No. 1

本件土地及び建物（一棟）

を撮影



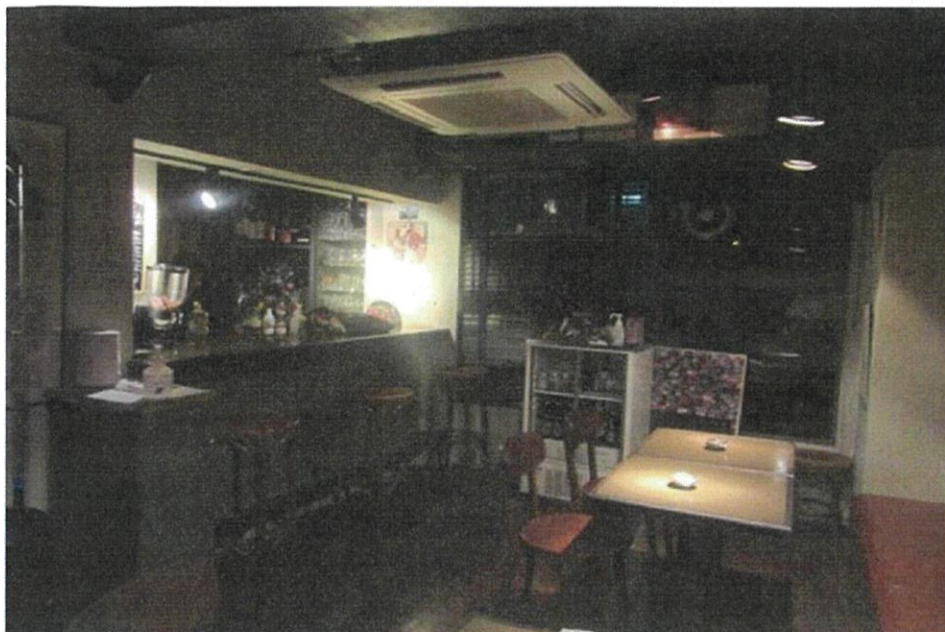
No. 2

本件建物の入り口を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



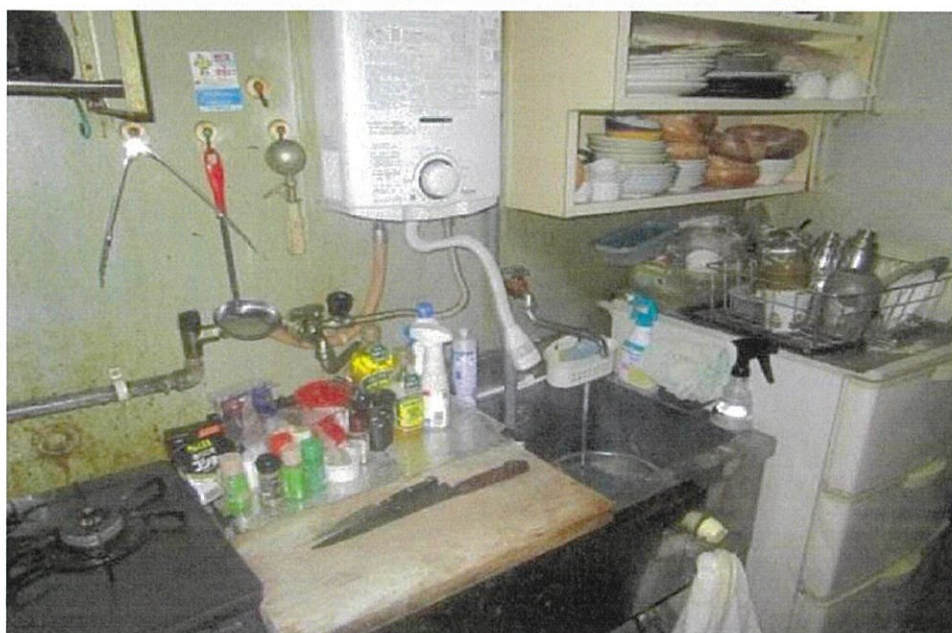
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上

令和 7 年（ケ）第 79 号
令和 7 年 9 月 11 日 現地調査
令和 7 年 9 月 28 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
境 達 司

第1 評価額

一括価格	
金 2,860,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,860,000 円
物件2（建物）	金 1,000,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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合計価格である。
- 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1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	北九州市小倉北区鍛冶町一丁目 177番1 宅地 456.00㎡ 26 / 1247	「特記事項」欄参照。
2	(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	北九州市小倉北区鍛冶町一丁目 177番地1 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 348.44㎡ 2階 354.88㎡ 3階 354.88㎡ 4階 280.61㎡ 5階 219.81㎡ 鍛冶町一丁目 177番1の2 205 店舗 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 25.17㎡	同上
番号	特 記 事 項		
1	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。		
2	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(32.15㎡)を採用した。		
住 居 表 示		北九州市小倉北区鍛冶町一丁目5番19-205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「小倉」駅の南方、約420m。 西鉄バス「小倉駅入口」停留所の南方、約60m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は、小倉北区中心部の歓楽街であり、各種飲食店が集積している。地域環境等が大きく変化する要因はなく、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。	
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 商業地域 80% 800% 防火地域 駐車場整備地区ほか 洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域ほか
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	456.00㎡ (登記地積) ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。) 約32m・約14m 角地 特になし
接面道路の状況	南側で幅員約4.5mの舗装市道とほぼ等高接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。 西側で幅員約3.3mの舗装市道と等高接面(建築基準法第42条第2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」とは引き込みがある場合である。	
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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「鍛冶町遺跡」内にあるが、既に1階が掘り下げられた建物の敷地として利用されており、現時点で当該要因による減価の要はないと判定する。 ・周囲の境界と思われる付近には、南側と西側に縁石等が存している。東側と北側は境界を明示しているものを確認できなかったが、本件土地上の建物と隣接建物が接近して建っている。 ・西側で道路中心線から2mのセットバックを要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	山内パークアベニュー
建物の用途	店舗(総戸数31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9月16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 1,558.62 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼りほか 屋根 陸屋根 その他 特になし
設備等	エレベーター あり (2基) 駐車場 なし 集会所 なし 管理人室 なし その他 管理は巡回
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。
特記事項	外壁の改修工事を2020年8月頃に実施(管理会社の回答による)。外壁からの雨漏りに対応。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階部分の角区画（南側採光）
床 面 積	登記記載 25.17㎡ 固定資産税評価証明書上 32.15㎡
間 取 り	店舗（バー）1室 （別添「間取図」参照。）
仕 様	天 井 あらわし ほか 床 板張り ほか 内 壁 塗り壁 ほか 設 備 上水道、下水道、ガス等 その他 カウンター、長椅子 ほか
保守管理の状態	普通（排水管の流れが悪い、排水管からの悪臭が生じることがある、窓ガラスにひび割れがある等の状況にあるが、老朽化等の発生の程度は概ね経年相当である。）
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、その動作を確認できないので、使用可能かどうかについては不明である。 ・南側市道に面する2階に位置し、市道側に設置された階段に近いので、公道からのアクセス等が良い。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と収益価格を求め、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1）

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
1	287,000	1.04	456.00	1.00	26 / 1247	2,840,000

【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5-2」の公示価格と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 290,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{101} & = & 287,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率。

*標準化補正：角地 1.05

*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
1.01	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 1.01

イ 個別格差・・・・・・

角地	要セットバック	個別格差
1.05	× 0.99	= 1.04

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2）

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
2	345,000	32.15	0.10	1,110,000

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（不動産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。従って、残価率10%を基本に、一棟の建物に係る観察減価法による補正（±0%）を施して、現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.0) & = & & 0.10 \end{array}$$

（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
1	2,840,000	0.10	場所的利益	280,000

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	2,840,000	－ 280,000	1.10	2,820,000	65%
2	1,110,000	＋ 280,000	1.10	1,530,000	35%
合 計				4,350,000	100%

ウ 個別格差： 一棟の建物内における階層（2階＋5）・位置（公道とのアクセス等＋5）・品等等（±0）の効用格差等を考量して査定した。

2 収益価格

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
600,000	1.20	15.0%	0.95	4,560,000

ア 総 収 益 : 年間賃料収入（現況賃料は「現況調査報告書」記載のとおり）。

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定等を考慮して
査定した。

エ その他補正 : 維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案し
て査定した。

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格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	4,350,000	1.00	4,350,000	50%
② 収益価格	—		4,560,000	50%
調整後の価格	4,460,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(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	4,460,000	65%	2,900,000
2		35%	1,560,000

(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) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,900,000	0.80	0.80	1.00		1,860,000
2	1,560,000	0.80	0.80	1.00	0	1,000,000
一括価格 (合計)						2,860,000

イ 市場性修正 : 建築後約44年を経過した古い区分所有建物の店舗であること等により、市場性に劣るため、-20%の市場性修正を行う。

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5-2」
所在：北九州市小倉北区堺町一丁目48番1
住居表示：堺町1-4-6
価格：290,000 円/㎡（対前年変動率 +6.6%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：652 ㎡
地域の概要：中規模の飲食店ビルが多い歓楽街の商業地域
接面街路：北側幅員5m市道に接面、東側道
供給処理施設：水道、ガス、下水。
位置：ＪＲ鹿児島本線「小倉」駅の南方、道路距離600m。
用途指定等：市街化区域
商業地域(建ぺい率80%、容積率500%)
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 写真撮影位置図	1 葉
6 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

