令和　7年（ケ）第　　100号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年　1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　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　8年　2月12日から 令和　8年　2月18日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年　2月25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　3月11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　8年　1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７年度 固定資産税（円）	令和７年度 都市計画税（円）
1	8,880,000 7,104,000		1,776,000	57,154	13,029
備考					

11

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　北九州市小倉北区江南町　９８５番地１

建物の名称　サンライフ香春口

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　江南町　９８５番１の６０５

建物の名称　６０５

種　　　類　居宅

構　　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　６階部分　５１．４８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　北九州市小倉北区江南町９８５番１

地　　　目　宅地

地　　　積　１１９４．６８平方メートル

土地の符号　２

所在及び地番　北九州市小倉北区江南町９８５番２

地　　　目　宅地

地　　　積　７７．６３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　４３９６２７分の５１４８

11

令和　７年（ケ）第　　１００号

物　件　目　録

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９６２７分の５１４８

令和　7年（ケ）第　　100号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月　6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】

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の符号２の土地】

地役権

範　囲　全部

要役地　北九州市小倉北区江南町９８４番１、同９８４番５

設定日　平成６年９月２１日設定

目　的　通行

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。

【物件番号１の符号２の土地】

地番９８４番５を承役地とする地役権設定登記がある。

《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

11

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。

11

令和　７年（ケ）第　　１００号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　北九州市小倉北区江南町　９８５番地１

建物の名称　サンライフ香春口

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　江南町　９８５番１の６０５

建物の名称　６０５

種　　　類　居宅

構　　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　６階部分　５１．４８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　北九州市小倉北区江南町９８５番１

地　　　目　宅地

地　　　積　１１９４．６８平方メートル

土地の符号　２

所在及び地番　北九州市小倉北区江南町９８５番２

地　　　目　宅地

地　　　積　７７．６３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　４３９６２７分の５１４８

11

令和　７年（ケ）第　　１００号

物　件　目　録

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９６２７分の５１４８

令和７年(ケ)第１００号
令和７年１０月２１日受理
令和７年１１月２７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

令和　７年（ケ）第　　１００号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　北九州市小倉北区江南町　９８５番地１

建物の名称　サンライフ香春口

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　江南町　９８５番１の６０５

建物の名称　６０５

種　　　類　居宅

構　　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　６階部分　５１．４８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　北九州市小倉北区江南町９８５番１

地　　　目　宅地

地　　　積　１１９４．６８平方メートル

土地の符号　２

所在及び地番　北九州市小倉北区江南町９８５番２

地　　　目　宅地

地　　　積　７７．６３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　４３９６２７分の５１４８

物　件　目　録

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　４３９６２７分の５１４８

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市小倉北区江南町３番２１－６０５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が異なる（□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 上記の者が本建物を居宅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　４，３５０円 修繕積立金　４，３５０円 駐車場使用料　９，０００円 令和７年１０月２７日現在 □滞納はない ■滞納がある　R6年11月分～R7年10月分 計２３１，０３６円（延滞金含む） □不明
管理会社等	日本エスエム(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

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。 2　令和７年１０月２７日現在の管理費等の滞納は令和６年１２月分からですが，駐車場については令和６年１１月分の一部滞納を含めて計上しています。 3　滞納金については，年利１５パーセントの遅延損害金を請求します。
■所有者の妻	1　本件建物には，私たち夫婦２人で住んでいます。 2　本件建物内にある物は，すべて私たちの所有物のみです。 3　本件建物については，特段の損傷や不具合等はありません。 4　本件建物は平成２７年６月頃に購入し，入居時に和室をＬＤＫに改装し壁クロス・フローリング・キッチンのリフォームを行いました。 5　入居して２年～３年後に風呂・洗面台・トイレのリフォームを行いました。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

■（接道について）

本件敷地権の目的たる土地（符号１，２）は，公図のとおり，公衆用道路（香春口二丁目９８６番７，同９８５番２等）に接面している。

（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）

経年相当の汚損等は存すると思われる。

（その他）

符号２土地については，下記の地役権設定及び要役地地役権が設定登記されている。

①地役権設定
　原　因　平成６年９月２１日設定
　目　的　通行
　範　囲　全部
　要役地　北九州市小倉北区江南町９８４番１，同９８４番５

①要役地地役権
　承役地　北九州市小倉北区江南町９８４番５
　目　的　通行
　範　囲　全部
　平成６年９月２１日登記

（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　の　経　過

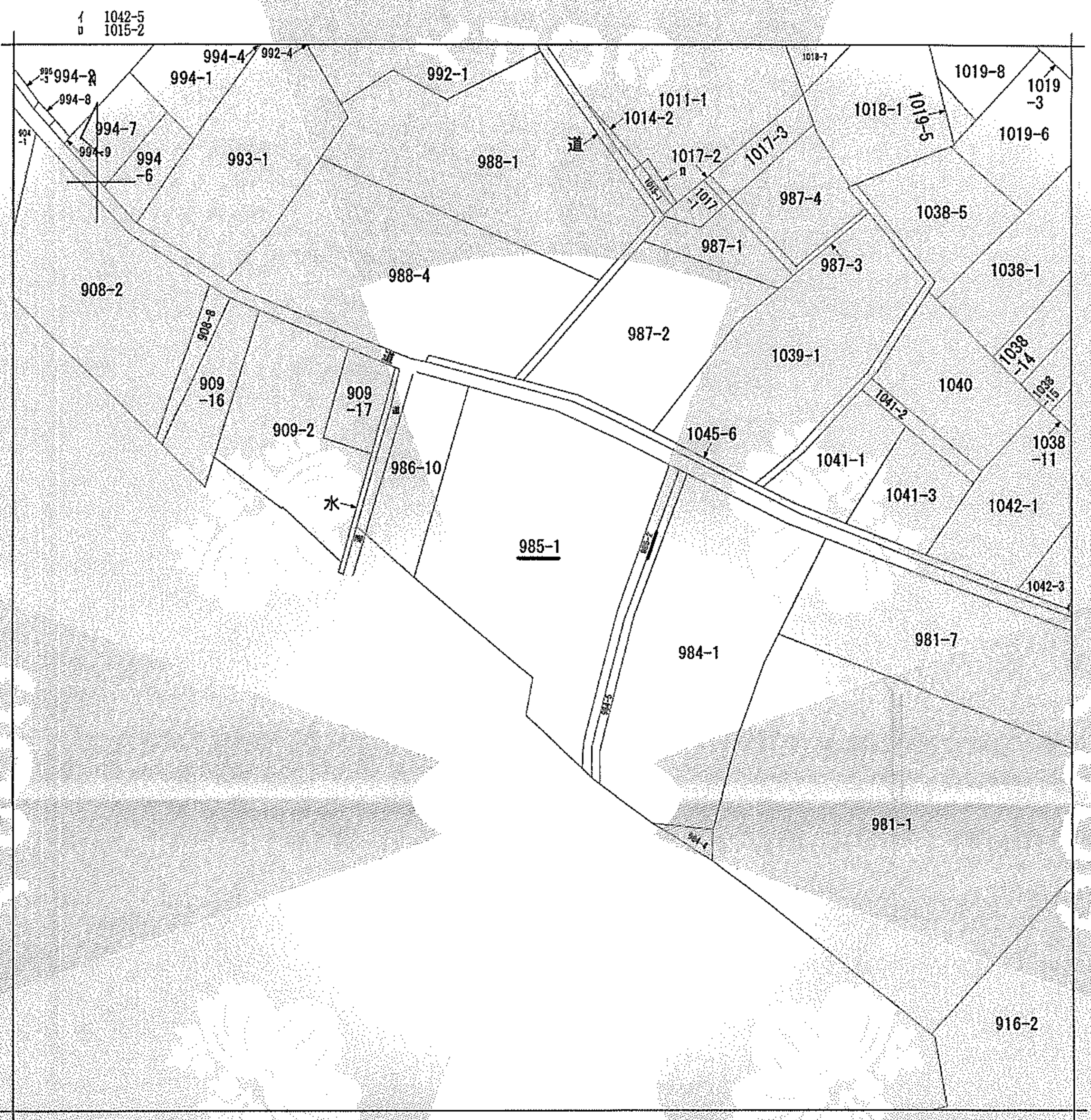
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R　7年　10月21日　（火） 9:40 − 9:50	執行官室	建物図面請求
R　7年　10月21日　（火） 16:45 − 16:55	執行官室	ライフライン調査（北九州市上下水道局）
R　7年　10月23日　（木） 15:15 − 15:30	物件所在地	現地特定，占有調査，管理会社調査，写真撮影
R　7年　10月24日　（金） 15:30 − 15:40	執行官室	滞納管理費等調査（電話，FAX）
R　7年　10月24日　（金） 15:50 − 16:00	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R　7年　10月27日　（月） 15:35 − 15:55	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　11月4日　（火） 12:50 − 13:35	物件所在地	（不在）土地形状・建物外観調査，写真撮影 立入調査への協力依頼書投函（再）
R　7年　11月4日　（火） 16:20 − 16:25	執行官室	滞納管理費等について管理会社社員から聴取（電話）
R　7年　11月12日　（水） 10:00 − 10:05	執行官室	占有状況等について所有者から聴取（電話）
R　7年　11月12日　（水） 13:10 − 14:00	物件所在地	立入調査，写真撮影 所有者の妻と面談
R　7年　11月25日　（火） 9:20 − 9:40	福岡法務局 北九州支局	要役地・承役地の登記事項証明書交付申請

（特記事項）

■　令和７年１１月１２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。

□

（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

請求部分	所在	北九州市小倉北区江南町				地番	985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			

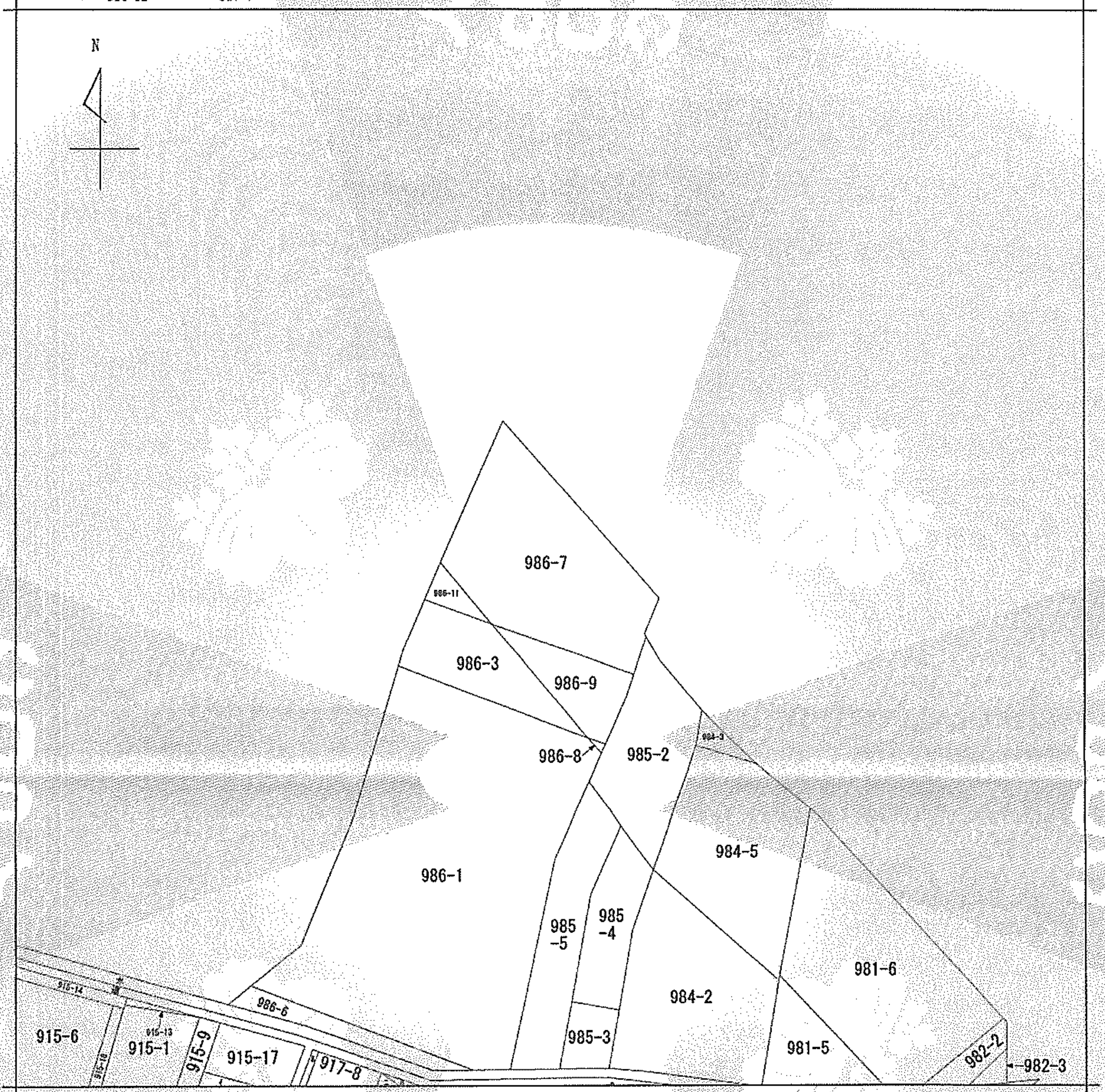
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。　　Ａ４判に縮小

令和7年10月27日
福岡法務局北九州支局
登記官 [redacted]

請求番号：40-5
(1/1)

公用

イ 915-8　ハ 916-5　ホ 920-19
ロ 916-12　ニ 917-7



(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。

地番区域見出

請求部分	所在	北九州市小倉北区香春口二丁目				地番	986番7		
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。　　　　Ａ４判に縮小

令和7年10月27日
福岡法務局北九州支局
登記官 [redacted]

請求番号：40-7
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成6年9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10月27日
福岡法務局北九州支局
登記官 [redacted]

209950

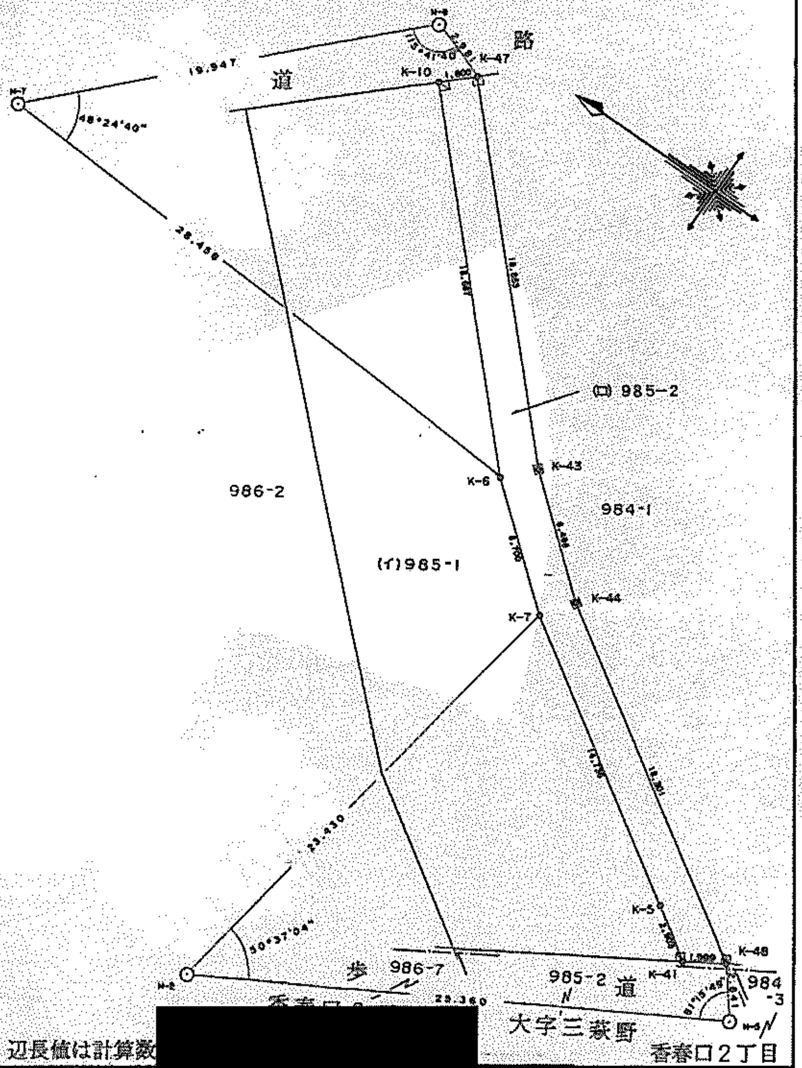
前985-1 後・新

地積測量図

[redacted]

地番	985-2、985-1
土地の所在	北九州市小倉北区江南町

H 6. 9. 8



辺長値は計算数 [redacted]

座標求積表

地番	(ロ) 985-2			
点名	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
K-10	135.669	126.378	−1485.100154	18.687
K-6	122.757	112.670	−2060.913340	6.700
K-7	117.567	106.808	−1909.242560	14.736
K-5	105.187	100.646	−1485.434314	2.803
K-41	102.828	99.131	−402.670122	1.999
K-48	101.125	100.177	1372.024192	18.301
K-44	118.524	110.065	2245.878323	6.486
K-43	121.530	114.191	2035.566766	18.553
K-47	134.350	127.602	1804.164678	1.600
		倍面積	155.271471	
		面積	77.6357355	
		地積	77.63 ㎡	

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
M-2	121.485	85.505
M-5	99.479	96.111
M-6	137.169	128.568
M-7	151.176	114.365

筆界点	境界標の種類
K-10, K-41, K-43 K-44, K-47, K-48	コンクリート杭
M-2, M-5, M-6, M-7	マンホール中心測り

作製者	[redacted] 成6年8月31日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A4判に縮小

請求番号：40-4

公用

登記年月日： 平成10年11月2日

建物図面 / 各階平面図

家屋番号	江南町 985番1の605
建物の所在	北九州市小倉北区江南町985番地1

平成拾年 拾壱月弐日

建物の存する部分 6 階

建物番号 605

各階平面図

610343

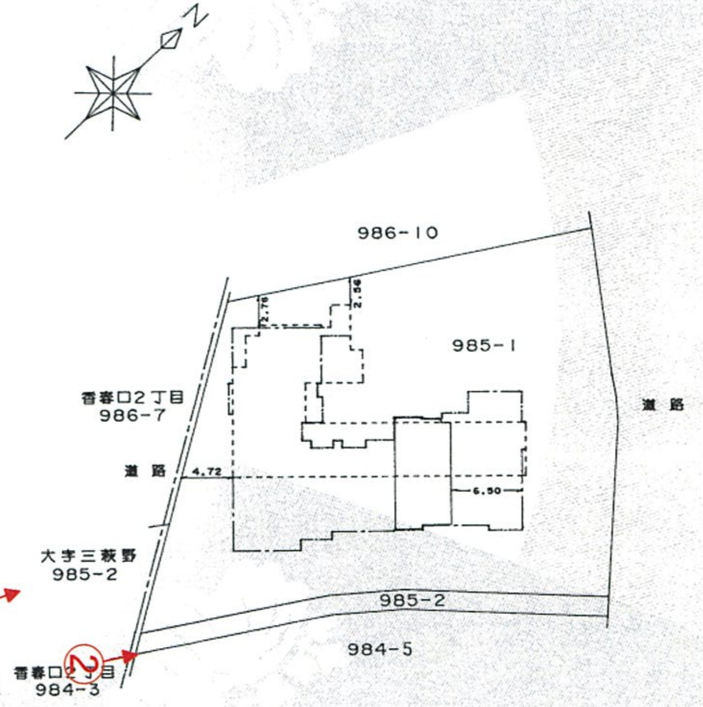
求積表

A	2.44 × 10.42 =	25.4248
B	1.80 × 0.34 =	0.6120
C	2.67 × 9.53 =	25.4451
	合計	51.4819

床面積 51.48 ㎡

写真撮影位置方向

写真撮影位置方向



作製者	[redacted] (平成10年10月12日作製)	縮尺 1/250

申請人	[redacted]	縮尺 1/500

（福岡県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10月27日

福岡法務局北九州支局

登記官 [redacted]

A 4 判に縮小

請求番号：40-6

間取図

No.　　　　1

本件建物（一棟）を撮影

No.　　　　2

符号２土地を撮影

No.　　　　3

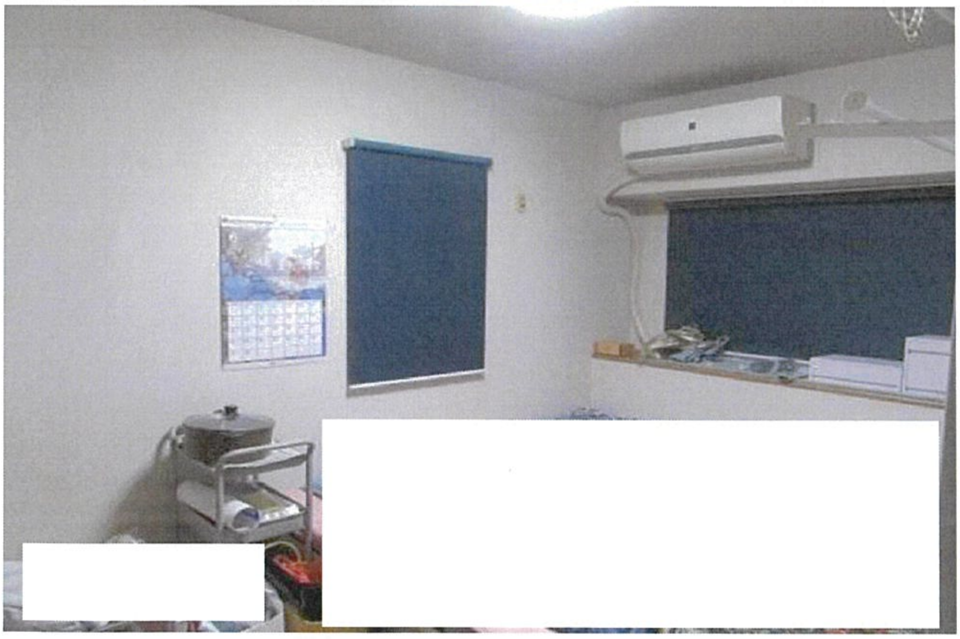
本件建物の室内を撮影

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 100 号
令和7年11月12日現地調査
令和7年11月26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
福　山　道　和

第１ 評 価 額

番 号	評　価　額
1	金　8,880,000　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	北九州市小倉北区江南町985番地1	
	建物の名称	サンライフ香春口	
	（専有部分の建物の表示）		
	家屋番号	江南町　985番1の605	
	建物の名称	605	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	6階部分　51.48　㎡	
	（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	北九州市小倉北区江南町985番1	
	地目	宅地	
	地積	1,194.68 ㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	北九州市小倉北区江南町985番2	
	地目	宅地	
	地積	77.63 ㎡	
	（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	5,148　／　439,627	

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　（54.33㎡）　を採用した。
- 敷地権の目的たる土地の数量は現地の状況や建物の制約等により的確に確認できないが、公図と現地の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。

住居表示	北九州市小倉北区江南町3番21-605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）	北九州モノレール「香春口三萩野」駅の北東方、約240m。 西鉄バス「香春口」停留所の東方、約110m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象不動産の所在する近隣は、県道三萩野魚町線の背後に事業所、マンション等が建ち並ぶ商住混在地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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	防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区、宅地造成等工事規制区域 居住誘導区域、都市機能誘導区域
画地条件	規模	1,272.31㎡　（合計登記地積）
	形状	ほぼ台形　（別添「公図（写）」参照。）
	間口・奥行	約34m　・　約43m
	接道関係	二方路
	その他	特になし
接面道路の状況	南西側で 幅員　約20m　の 舗装　市道　と概ね等高に接面。 （建築基準法第42条第1項の道路に該当） 北東側で 幅員　約4m　の 舗装　市道　と概ね等高に接面。 （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」とは引き込みが有る場合である。	
特記事項	①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。なお、目的土地は給油所跡地で水質汚濁防止法の特定施設及び下水道法の特定事業場の廃止の届出がある。 ②埋蔵文化財包蔵地（江南町遺跡）に指定されていることから、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。ただし、マンションの敷地であることから、本件においては減価要因を考慮していない。 ③目的土地985番2について地役権設定及び要役地地役権が設定登記されている。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	サンライフ香春口
建物の用途	共同住宅　(総戸数　65 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10年9月21日 経過年数　約 28 年 経済的全耐用年数　約 40 年 経済的残存耐用年数　約 12 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 合計床面積　4,858.06　㎡（登記上）
仕様	外　壁　タイル貼等 屋　根　陸屋根
設備等	エレベータ　1基 駐車場　あり　（賃貸区画33台、分譲区画11台） 集会所　なし 管理人室　なし その他　集合郵便受、オートロック等
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、保守管理状態は普通である。

（2）専有部分の概要

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位置	6階部分の　中間部屋　（南東面採光）
床面積	登記記載　51.48㎡ 固定資産税評価証明書上　54.33㎡
間取り	1LDK　、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、ガス、給排水設備　等 その他　特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	概ね良好 経年相当の状態で大きな損傷等は見られない。
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	①日照・眺望は概ね良好。 ②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。 ③所有者によれば目的物件を取得した平成27年に和室をLDKに改装し、壁クロス・フローリング・キッチンのリフォームを行った。その2年～3年後に風呂・洗面台・トイレのリフォームを行った。

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	54.33	0.37	5,630,000

【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（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を施して現価率を査定した。

現価率：{1-(1-R)×n/N} ×(1+q)＝　0.37　×　1.00　＝　0.37

R ：残価率　10%

n ：経過年数 約　28　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　0%　（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。

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
199,000	0.98	1,272.31	1.00	5,148 / 439,627	2,910,000

ア 標準画地価格・・ 基準地 「北九州小倉北(県)5-12」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

$$275,000円/㎡ \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{141} = 199,000円/㎡$$

＊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
1.04	×	1.00	×	1.36	×	1.00	=	1.41

イ 個別格差・・・・

一部通行地役権設定		二方路		個別格差
0.95	×	1.03	=	0.98

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
5,630,000	2,910,000	0.98	8,370,000

ウ　個別格差・・・・　一棟のマンション内における階層・位置・品等等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
236,000	0.98	51.48	11,910,000

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。

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	8,370,000	1.00	8,370,000	10%
② 比準価格	11,910,000	1.00	11,910,000	90%
調整後の価格	11,560,000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）－オ
1	11,560,000円	1.00	0.80	0.96	0	8,880,000円

イ　市場性修正：修正の必要は無い。

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

基準地標準価格	：	基準地　「北九州小倉北(県)5-12」
所　　　在	：	北九州市小倉北区黄金1丁目130番外
住居表示	：	黄金1-2-7
価　　　格	：	275,000　円/㎡　　　（対前年変動率　5.8%　）
価格時点	：	令和7年7月1日
地　　　積	：	556 ㎡
地域の概要	：	中高層の店舗兼住宅、各種店舗等が多い商業地域
接面街路	：	北　側 幅員約25m　国道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位　　　置	：	北九州モノレール「香春口三萩野」駅の南西方、道路距離200m。
用途指定等	：	商業地域　（建ぺい率　80%　、容積率　400%） 防火地域

第7　附属資料の表示

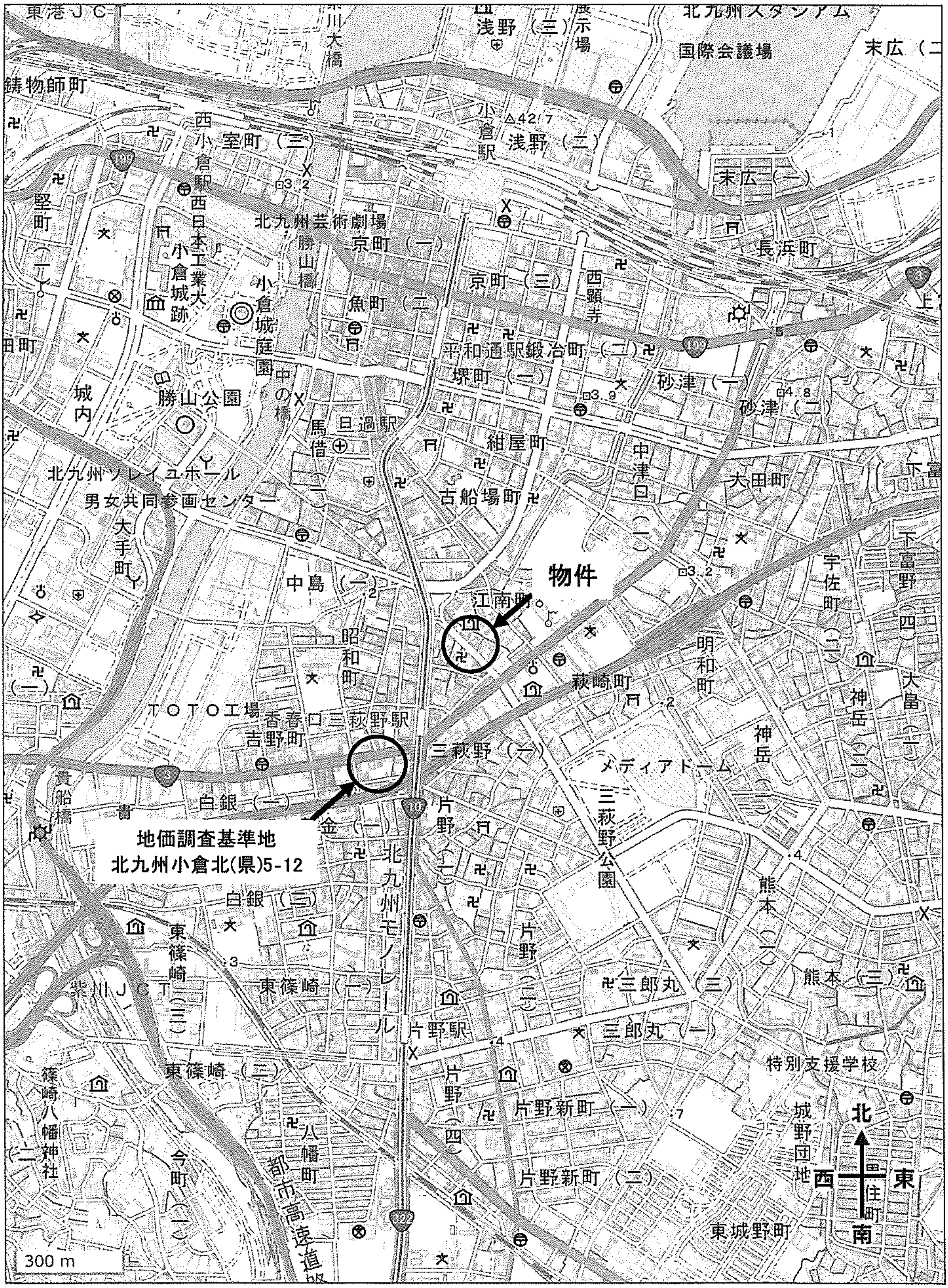
1	位置図	2　葉
2	公図（写）	1　葉
3	地積測量図（写）	1　葉
4	建物図面・各階平面図（写）	1　葉
5	間取図	1　葉
6	現況写真	2　葉

（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

地理院地図
GSI Maps

位置図①



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

位置図②

「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用