

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月24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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 3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 8年 4月 8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 8年 2月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

1-2 所 在 北九州市八幡東区中央二丁目

地 番 21番1

地 目 宅地

地 積 972.04平方メートル

共有者 A 持分10000分の210

3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡東区中央二丁目 21番地1

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

| | | |
|-------|-----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 761.69平方メートル |
| | 2階 | 780.34平方メートル |
| | 3階 | 516.99平方メートル |
| | 4階 | 516.99平方メートル |
| | 5階 | 516.99平方メートル |
| | 6階 | 516.99平方メートル |
| | 7階 | 516.99平方メートル |
| | 8階 | 516.99平方メートル |
| | 9階 | 18.22平方メートル |
| | 10階 | 22.14平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央二丁目 21番1の25

建物の名称 707

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 78.06平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

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 久保山 勝

1 不動産の表示

【物件番号1-2, 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1-2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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

1-2 所 在 北九州市八幡東区中央二丁目

地 番 21番1

地 目 宅地

地 積 972.04平方メートル

共有者 A 持分10000分の210

3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡東区中央二丁目 21番地1

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

| | | |
|-------|-----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 761.69平方メートル |
| | 2階 | 780.34平方メートル |
| | 3階 | 516.99平方メートル |
| | 4階 | 516.99平方メートル |
| | 5階 | 516.99平方メートル |
| | 6階 | 516.99平方メートル |
| | 7階 | 516.99平方メートル |
| | 8階 | 516.99平方メートル |
| | 9階 | 18.22平方メートル |
| | 10階 | 22.14平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央二丁目 21番1の25

建物の名称 707

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 78.06平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第3号
その2 (物件1-2, 3)
令和7年3月18日受理
令和7年4月18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

1-2 所 在 北九州市八幡東区中央二丁目

地 番 21番1

地 目 宅地

地 積 972.04平方メートル

共有者 A 持分10000分の210

3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡東区中央二丁目 21番地1

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

| | | |
|-----|-----|--------------|
| 床面積 | 1階 | 761.69平方メートル |
| | 2階 | 780.34平方メートル |
| | 3階 | 516.99平方メートル |
| | 4階 | 516.99平方メートル |
| | 5階 | 516.99平方メートル |
| | 6階 | 516.99平方メートル |
| | 7階 | 516.99平方メートル |
| | 8階 | 516.99平方メートル |
| | 9階 | 18.22平方メートル |
| | 10階 | 22.14平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央二丁目 21番1の25

建物の名称 707

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床面積 7階部分 78.06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 | 北九州市八幡東区中央二丁目8番17-707号 | |
| 建物 | 物件3 | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) | |
| 管理費等の状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 9,470円 修繕積立金 10,030円 | 令和7年3月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理会社等 | 自主管理 | |
| その他の事項 | | |
| 土地 | 物件1-2 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1-2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日 | |
| 土地建物の位置関係 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 |
| ■管理組合理事長 | <p>1 本件一棟の建物の総戸数は36戸です。</p> <p>2 本件建物(707号室)の管理費等は2枚目のとおりです。 なお、管理費等の滞納は無く、事件・事故及び水漏れ等の情報もありません。</p> <p>3 大規模修繕工事は平成14年と平成30年に各実施しており、次回は令和12年頃に外壁、鉄部の塗装、シーリング打替、屋上防水等の工事を予定しています。</p> <p>4 当マンションは、いわゆる複合型マンションであり、1、2階部分は分譲会社である(株)オークラが所有しており、2階は駐車場、1階は調剤薬局や居酒屋等が入居しています。</p> <p>5 駐車場については(株)オークラが管理していますが、本件建物(707号室)の所有者に関しては、駐車場の使用は無いとのこと。</p> <p>6 本件建物(707号室)の居住状況については、常時居住していると思われる実態は見受けられません。</p> |
| ■所有者 | <p>1 私の住民票上の住所は本件建物(707号室)となっておりますが、実際には住んいません。</p> <p>2 本件建物(707号室)には、昭和53年の新築時から母が住んでいましたが、母は10数年前に介護施設に入所したため、以降は空き家となったままです。</p> <p>3 母が令和5年6月に亡くなったため、室内の家財等はあらかじめ片付けましたので、今は不用物が若干残っている程度です。</p> <p>4 本件一棟の建物は築47年ほど経っていますので、建物自体には経年相当の劣化等は生じていると思いますし、室内もこれまで改装等はしていないので、床や壁には経年による汚損や劣化が見られ、壁の一部や建具には破損等の損傷があり、ひび割れしている窓ガラスも何枚かあります。</p> <p>5 亡母が生前に室内で猫を飼っていたので、柱などには引っ掻き傷が残っています。</p> |

(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、公衆用道路（21番2）及び無地番の公道（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。

本件土地は上記公道に四方を囲まれており、隣接する建物等はなく、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。

長期間空き家となっていることが窺え、バルコニーには鳩等による糞害が見受けられるなど維持管理の状況は劣っていると思われる。

(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 3月18日 (火) 10:20 - 10:30 | 執行官室 | 建物図面請求 |
| R 7年 3月18日 (火) 14:15 - 14:25 | 執行官室 | ライフライン調査 (北九州市上下水道局) |
| R 7年 3月21日 (金) 14:35 - 14:55 | 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 |
| R 7年 3月24日 (月) 9:50 - 10:00 | 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 3月24日 (月) 15:50 - 15:55 | 執行官室 | 管理形態等について分譲会社社員に照会 (電話) |
| R 7年 3月24日 (月) 16:15 - 16:20 | 執行官室 | 管理費等及び占有状況等について管理組合理事長から聴取 (電話) 滞納管理費等調査 (郵送) |
| R 7年 4月3日 (木) 13:15 - 13:20 | 執行官室 | 管理費等及び本件建物情報について管理組合理事長から聴取 (電話) |
| R 7年 4月9日 (水) 14:25 - 15:10 | 物件所在地 | 立入調査, 写真撮影 所有者と面談 |
| (特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> | | |

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-17771.902 (座標値種別：図上測定)

(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 | 北九州市八幡東区中央二丁目 | | | 地番 | 21番1 | | | |
| 出力尺 | 1/600 | 精度区分 | 座標系番号又は記号 | II | 分類 | 地図に準ずる図面 (街区成果B) | | 種類 | 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成23年3月 | | | 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3月24日
 福岡法務局八幡出張所
 登記官

請求番号：17-1
 (1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和53年11月29日

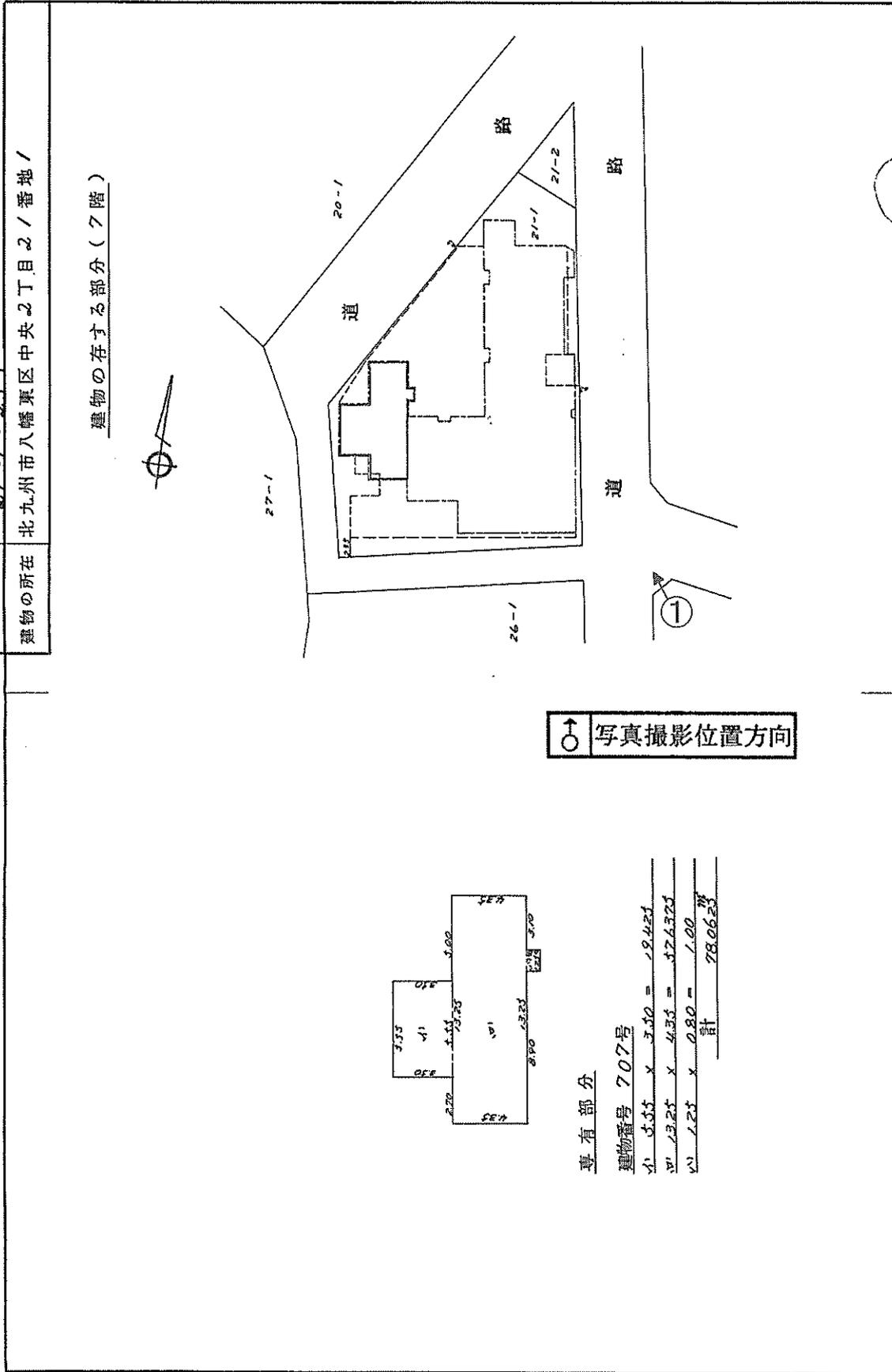
平成30年11月29日登記

223823

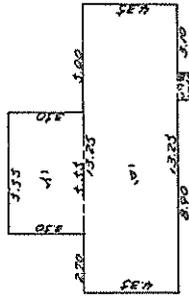
各階平面図

| | |
|-------|-------------------|
| 家屋番号 | 中央2丁目 2/1~25 |
| 建物の所在 | 北九州市八幡東区中央2丁目2番地1 |

建築各階平面図



写真撮影位置方向



専有部分

建物番号 707号

| | | | | | |
|---|-------|---|------|---|---------|
| 小 | 5.55 | X | 3.40 | = | 18.87 |
| 中 | 13.25 | X | 4.35 | = | 57.6375 |
| 大 | 1.25 | X | 0.80 | = | 1.00 |
| 計 | | | | | 78.5175 |

| | | | |
|-----|----------------|----|-------|
| 作製者 | 土地調査士 家屋調査士 | 縮尺 | 1/250 |
| 申請人 | [Redacted] | 縮尺 | 1/500 |

(昭和53年/月2日作成)

(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3月24日

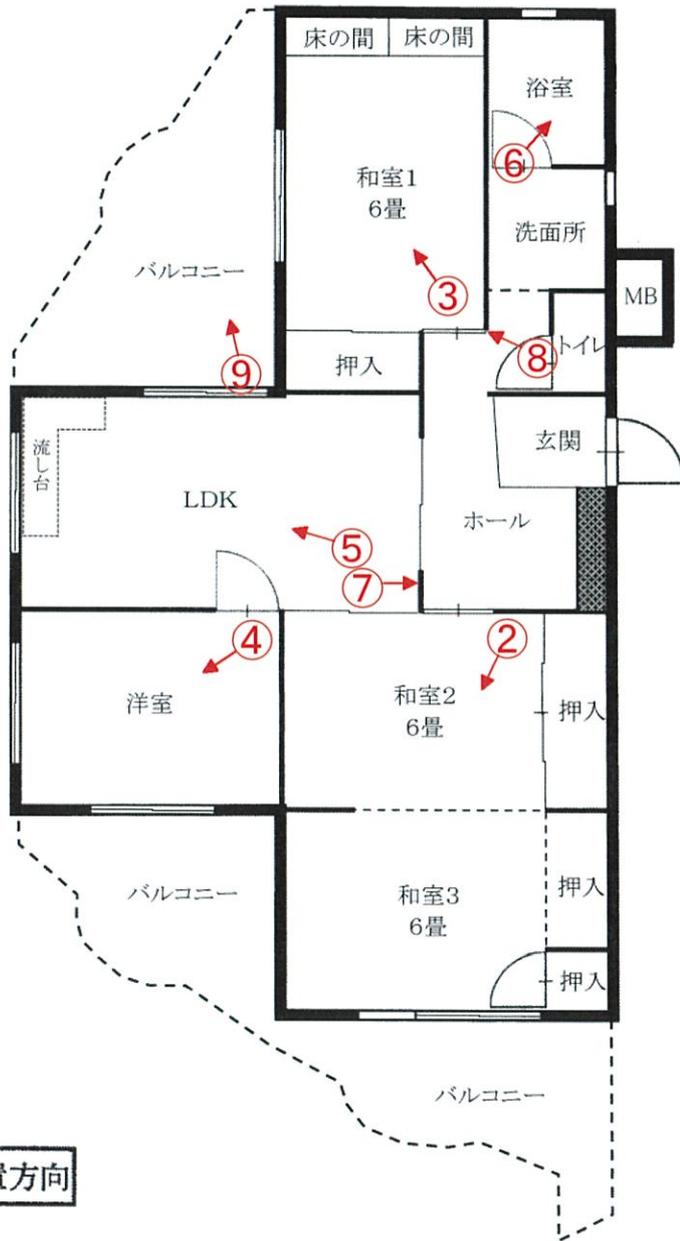
福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：17-4

間取図





No. 1

本件建物（一棟）を撮影



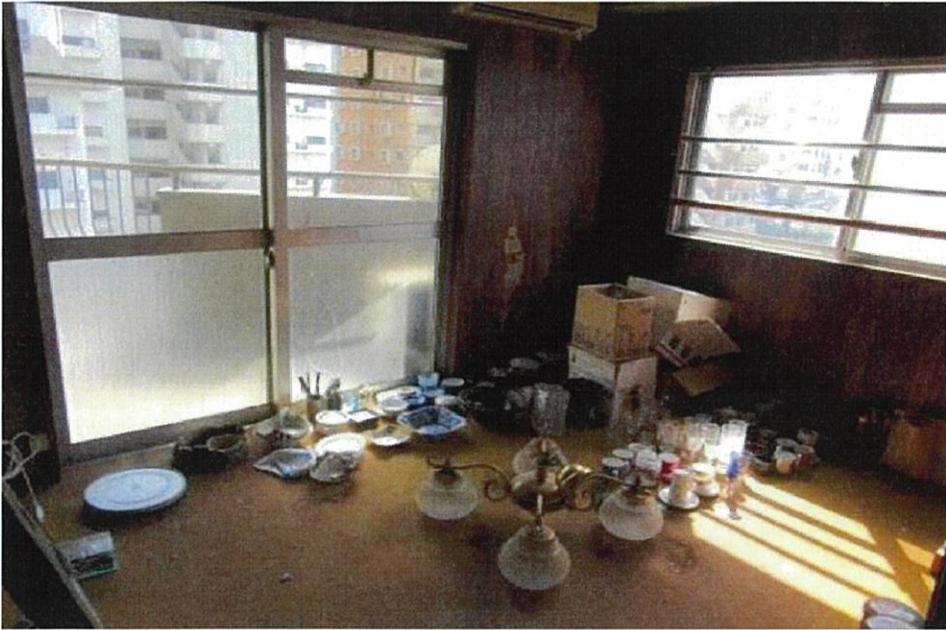
No. 2

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

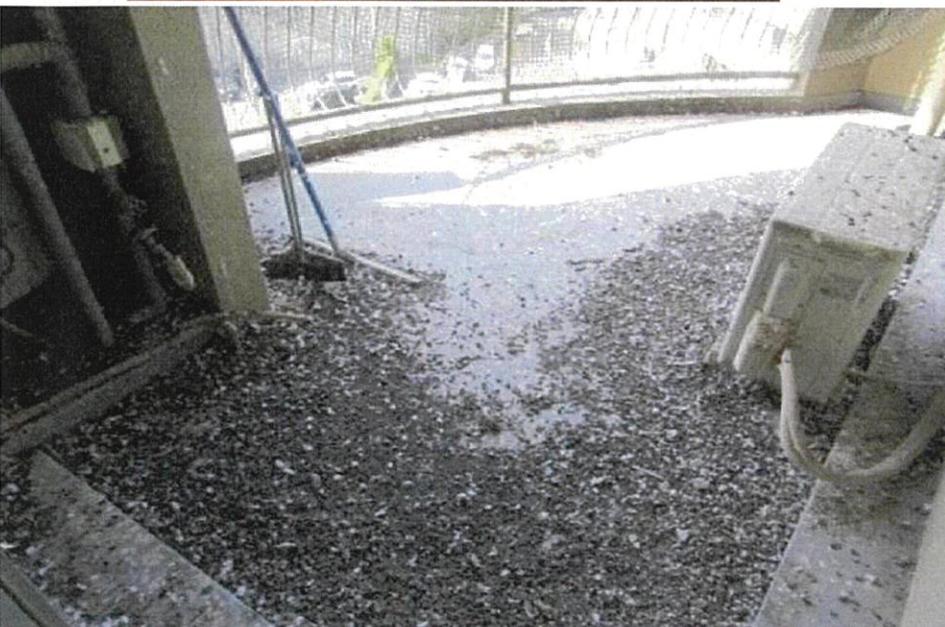
同 上



No. 7
壁の損傷状況を撮影



No. 8
同 上



No. 9
鳩等による糞害状況を撮影

令和7年(ヌ)第3号その2
令和7年4月9日現地調査
令和7年4月21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

| | |
|---------------|---------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 2,950,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1－2（土地） | 金 1,680,000 円 |
| 物件3（建物） | 金 1,270,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1－2・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1－2の土地の内訳価格は物件3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3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 |
|------|---|--|-----------|
| 1-2 | (土地の表示) 所在地目積 | 北九州市八幡東区中央二丁目 21番1 宅地 972.04㎡ 共有持分 210 / 10000 | 「特記事項」欄参照 |
| 3 | (一棟の建物の表示) 所構造 床面積 | 北九州市八幡東区中央二丁目21番地1 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 1階 761.69㎡ 2階 780.34㎡ 3階 516.99㎡ 4階 516.99㎡ 5階 516.99㎡ 6階 516.99㎡ 7階 516.99㎡ 8階 516.99㎡ 9階 18.22㎡ 10階 22.14㎡ | 「特記事項」欄参照 |
| | (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 | 中央二丁目21番1の25 707 居宅 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 78.06㎡ | |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1-2 | 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、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、登記地積を採用して評価した。 | | |
| 3 | 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 (90.72㎡) を採用した。 | | |
| 住居表示 | 北九州市八幡東区中央二丁目8番17-707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1－2）

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 (直線距離) | J R鹿児島本線「スペースワールド」駅の南方、約750m。 西鉄バス「中央二丁目」停留所の東方、約40m。 (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | <p>県道八幡戸畑線・北九州小竹線沿線の南側背後に所在する商・住混在地域で、店舗等兼マンション、マンション、店舗兼住宅等が建ち並んだ利用状況にある。</p> <p>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。</p> | |
| 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% 400% 防火地域 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画 都市機能誘導区域内 居住誘導区域内 |
| 画地条件 | 規模 形状 間口・奥行 接道関係 | 972.04㎡ ほぼ台形 (別添「公図(写)」等参照。) 約40m・約28m 三方路 |
| 接面道路の状況 | 東側で幅員約8.3m舗装市道と、北西～西側で幅員約4～10mの舗装市道と、南側で幅員約4mの舗装市道と各々ほぼ等高に接面。(いずれも建築基準法第42条第1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 | <p>上水道 : あり</p> <p>ガス配管 : あり</p> <p>下水道 : あり</p> <p>(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。</p> | |
| 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 | オークラ中央ハイツ |
| 建物の用途 | 店舗・駐車場・共同住宅（共同住宅の総戸数 36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53年10月27日 経過年数 約 47 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 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 合計床面積 4,684.33 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 1基 駐車場 全22台分(賃貸) 集会所 なし 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ず、保守状態は普通であるが、経年による老朽化が顕著である。 |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合理事長によると、平成14年・平成30年に大規模修繕工事を実施、今回は令和12年頃に実施予定とのことである。 ・1階は店舗、2階は駐車場、3～8階は共同住宅である。 ・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52年10月12日付 第338号）を受けていることが確認されたが、工事完了検査については確認できなかった。 ・一棟の建物は、登記数量によると基準容積率を超過しているが、建築基準法の規定（駐車場等の容積不算入）を考慮すると、超過状態にはないものと考えられる。 ・一棟の建物は、登記数量によると指定建蔽率を超過しているが、角地加算を考慮した基準建蔽率は超過していない。 |

(2) 専有部分の概要 (物件3)

| | |
|---------------------|--|
| 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建 |
| 位 置 | 7階部分の角住戸 (南面採光) |
| 床 面 積 | 登記記載 78.06㎡ 固定資産税評価証明書上 90.72㎡ |
| 間 取 り | 4LDK、バルコニー約20㎡ (別添「間取図」参照。) |
| 仕 様 | 天 井 合板、ビニールクロス貼 ほか 床 タタミ、カーペット ほか 内 壁 ビニールクロス貼、合板 ほか 設 備 電気、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 | 相当劣る (内壁・ドアの損傷、窓ガラスのひび、バルコニーの多量の鳥の糞が見受けられるほか、内装の汚れ・摩耗等が全体的に顕著に観察される。) |
| 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。 |

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1－2）

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 |
|-----|----------------------|---------------|----------------|-------------------|--------------|---------------------------|
| 1-2 | 94,100 | 0.95 | 972.04 | 0.95 | 210 / 10,000 | 1,730,000 |

【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「北九州八幡東5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 148,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{162} = 94,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

*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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.08 × 1.00 × 1.50 × 1.00 = 1.62

イ 個別格差・・・・・・ 形状 三方路 個別格差
0.90 × 1.05 = 0.95

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3）

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 | 共有持分 エ | 建物価格(円) ア×イ×ウ×エ |
|----|-----------------|-------------|----------|-----------|--------------------|
| 3 | 280,000 | 90.72 | 0.04 | — | 1,020,000 |

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）

建物は、建築後約47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-60%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.6) & = 0.04 \end{array}$$

(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 | 1,730,000 | 0.10 | 場所的利益 | 170,000 |

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 | 1,730,000 | — 170,000 | 1.02 | 1,590,000 | 57% |
| 3 | 1,020,000 | + 170,000 | 1.02 | 1,210,000 | 43% |
| 合 計 | | | | 2,800,000 | 100% |

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×エ |
|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|
| 60,000 | 0.81 | 78.06 | 3,790,000 |

- 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： 基準階との階層・位置による効用格差、保守管理状況を考慮。
- ウ 専有面積： 物件2の登記の専有面積（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 | 2,800,000 | 1.00 | 2,800,000 | 10% |
| ② 比準価格 | 3,790,000 | 1.00 | 3,790,000 | 90% |
| 調整後の価格 | 3,690,000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 |
|-----|-----------------|-----------|-------------------|
| 1-2 | 3,690,000 | 57% | 2,100,000 |
| 3 | | 43% | 1,590,000 |

(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) オ | 評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ |
|-----------|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| 1-2 | 2,100,000 | 1.00 | 0.80 | 1.00 | | 1,680,000 |
| 3 | 1,590,000 | 1.00 | 0.80 | 1.00 | 0 | 1,270,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 2,950,000 |

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「北九州八幡東5-1」
所在：北九州市八幡東区中央2丁目22番4外
住居表示：中央2-7-23
価格：148,000 円/m²（対前年変動率 9.6%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：327m²
地域の概要：店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域
接面街路：北側幅員約27m 県道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「八幡」駅の東方、道路距離1.6km
用途指定等：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 現況写真 | 3 葉 |

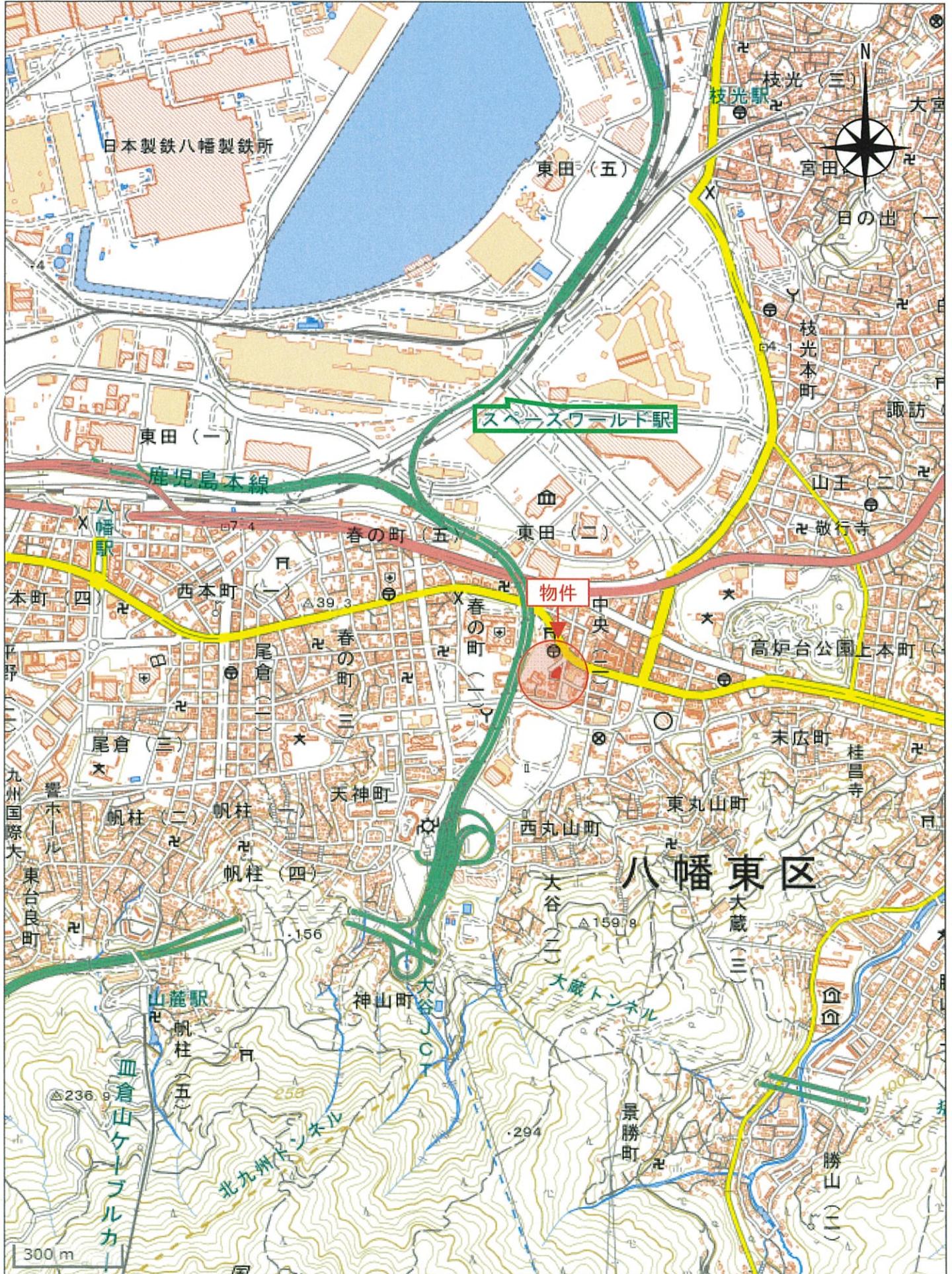
以上

BIT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

