

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 3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 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区下到津五丁目 16番地2

建物の名称 ヴィセント到津

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下到津五丁目 16番2の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 83.85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 北九州市小倉北区下到津五丁目16番2

地 目 宅地

地 積 1283.82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 439671分の9256



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月18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】

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 北九州市小倉北区下到津五丁目 16番地2

建物の名称 ヴィセント到津

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下到津五丁目 16番2の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 83.85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 北九州市小倉北区下到津五丁目16番2

地 目 宅地

地 積 1283.82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 439671分の9256



令和7年(ケ)第125号  
令和7年12月23日受理  
令和8年1月26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 北九州市小倉北区下到津五丁目 16番地2

建物の名称 ヴィセント到津

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下到津五丁目 16番2の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 83.85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 北九州市小倉北区下到津五丁目16番2

地 目 宅地

地 積 1283.82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 439671分の9256

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市小倉北区下到津五丁目9番10-405号	
建物	物件 1	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
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住居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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 3,710円 修繕積立金 6,480円 駐車場使用料 9,000円	令和8年1月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年8月分～R8年1月分 計119,862円 (延滞金を含む) <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	(株)なかやしき	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (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)	
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
■管理会社社員  ■所有者	本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。  1 本件建物には、私と家族の4人で住んでいます。 2 本件建物内にある物は、すべて私たち家族の所有物のみです。 3 本件建物は築約20年、入居してから19年経っていますが、これまでに改装等はしていません。 4 リビング床には長年の使用によって生じた傷や劣化による剥がれ等がところどころありますが、その他に特段の損傷や不具合等はありません。 5 室内では小型犬を1匹飼っていますが、引っ掻き傷等はありません。

(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

■ 1 (接道等)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）に接道している。

2 (占有状況等)

関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目のとおりと認めた。

3 (損傷等)

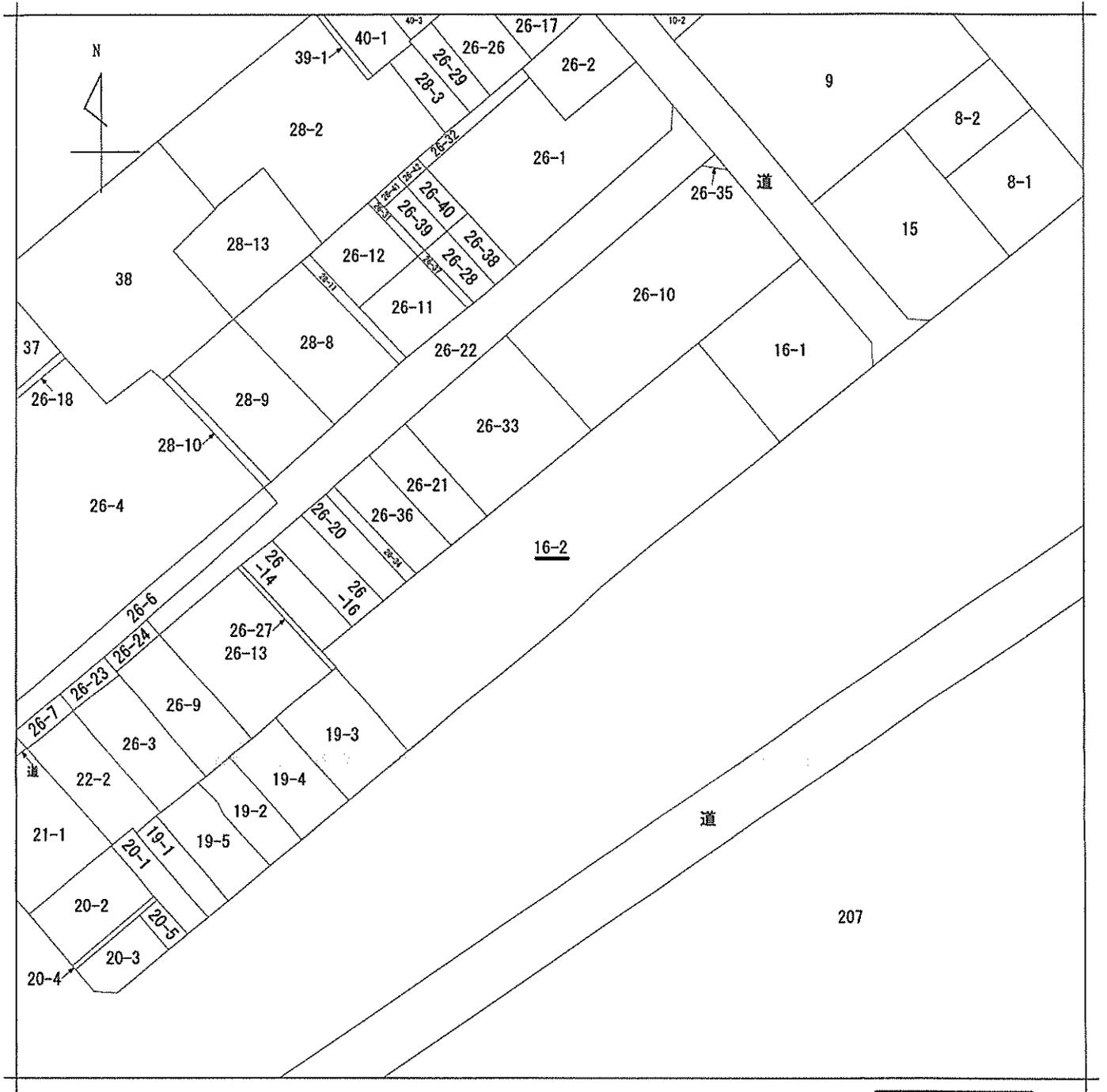
関係人の陳述のとおり。

経年相当の汚損が存すると思われる。

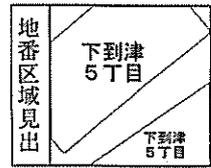
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 12月23日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 12月25日 (木) 11:30 - 11:50	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 12月25日 (木) 16:35 - 16:45	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8年 1月6日 (火) 10:30 - 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
R 8年 1月6日 (火) 14:35 - 14:45	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 8年 1月6日 (火) 15:00 - 15:10	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 8年 1月19日 (月) 12:40 - 13:35	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



(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	北九州市小倉北区下津五丁目			地番	16番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	座標系又は番号は記号	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12月25日  
福岡法務局北九州支局  
登記官

請求番号：13-1  
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成15年11月25日

公用

令和7年12月25日 福岡法務局北九州支局 登記官

A4判に縮小

請求番号：13-2

321823

平成15年11月11日登記

前16 後・新

地積測量図

番 16-1,-2

土地の所在 北九州市小倉北区下津五丁目

H  
15  
11  
25

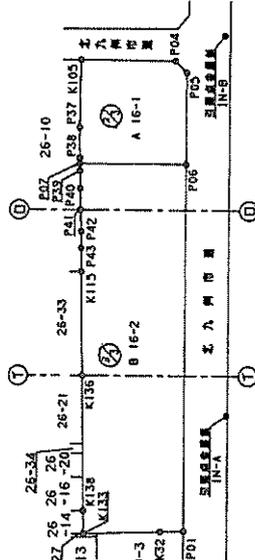
1/3

《 全 図 》

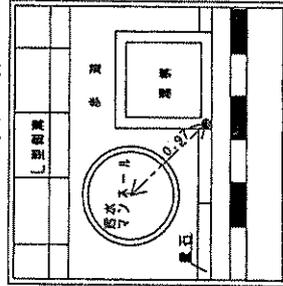


引照点からの水平角・距離一覧表

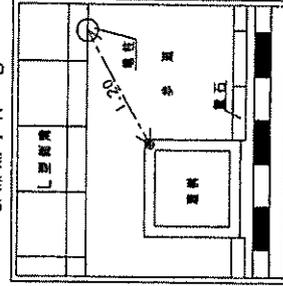
引照点名	村	質	X 座 標	Y 座 標	
IN-A	新屋敷	敷地	2,093	7,161	
IN-B	新屋敷	敷地	26,741	72,505	
基準点	座標点	距離	基準点	後視点	距離
IN-A	IN-B	69.838	IN-A	IN-A	69.838
境界点	水平角	距離	境界点	水平角	距離
P06	351-03-57	46.858	P06	17-10-24	24.646
P05	353-34-53	63.514	P05	46-34-16	9.777
P04	351-58-38	65.911	P04	63-34-30	10.272
K105	337-55-52	70.683	K105	80-43-54	26.908
P37	333-10-57	59.525	P37	58-08-08	31.631
P38	330-32-59	54.573	P38	50-14-59	34.899
P07	330-01-20	53.676	P07	48-57-57	35.555
K133	230-40-56	34.179	K133	16-07-10	95.238
K32	209-56-53	24.689	K32	7-41-38	97.058
P01	200-31-07	22.788	P01	5-00-23	91.523
P39	329-17-33	52.489	P39	47-19-48	36.455
P40	327-27-49	49.722	P40	43-45-58	38.661
P41	324-53-04	46.378	P41	39-54-17	41.586
P42	321-55-14	43.112	P42	36-31-26	44.676
P43	319-14-07	40.750	P43	34-19-18	47.190
K115	314-58-08	37.553	K115	31-32-12	50.799
K136	285-59-31	27.584	K136	23-04-35	67.651
K138	236-36-21	31.651	K138	16-50-55	91.172



引照点 IN-A



引照点 IN-B



製作者

申請人

平成15年11月11日(作製)

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

縮尺 1/1000

登記年月日：平成15年11月25日

平成15年11月25日登記

321824

地積測量図

16-1,-2

土地の所在 北九州市小倉北区下到津五丁目

H 15. 11. 25

2/3

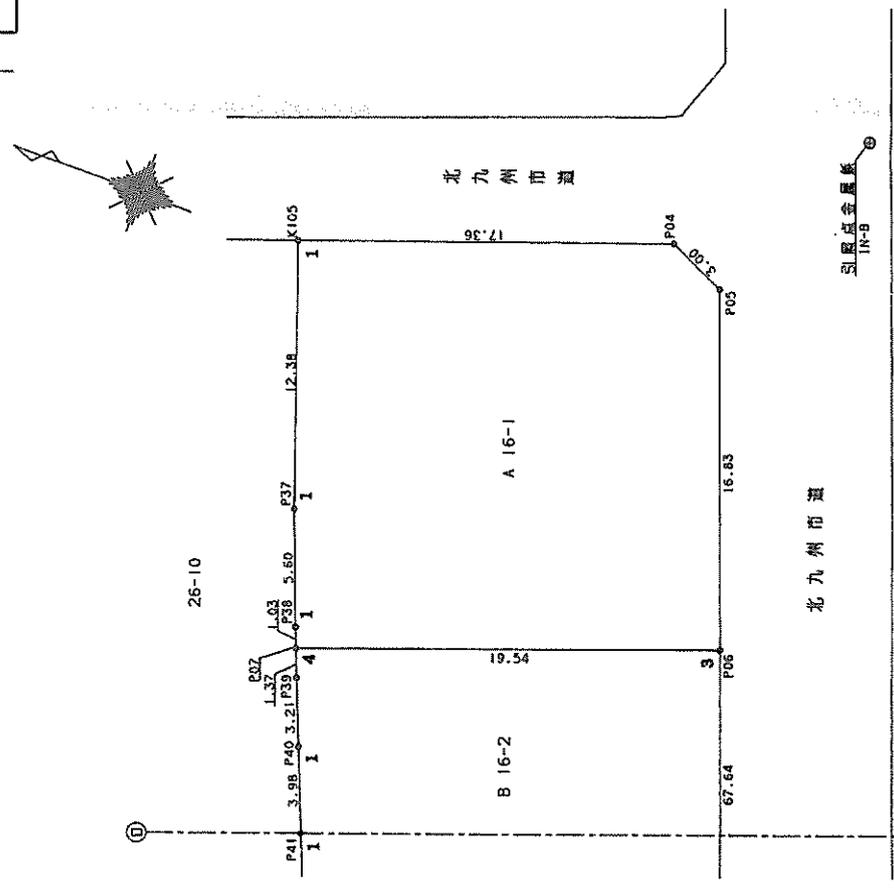
任意座標

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P06	25.239	47.904	-12.585	-602.871840
P05	31.012	63.710	8.495	541.216450
P04	33.734	64.981	19.047	1237.693107
K105	50.059	59.078	12.234	722.760252
P37	45.968	47.389	-6.089	-288.551621
P38	43.970	42.155	-2.371	-99.949505
P07	43.591	41.199	-18.731	-771.698469
各面積				738.598374
各面積				369.2991870
各面積				369.29 ㎡

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K133	19.191	-22.433	-14.595	327.409635
K32	6.075	-17.204	-7.156	295.151824
P01	2.055	-15.627	19.164	-299.473828
P06	25.239	47.904	41.562	1990.985048
P07	43.597	41.199	17.861	735.853339
P39	43.100	39.927	-1.689	-67.436703
P40	41.908	36.944	-2.657	-98.160208
P41	40.443	33.242	-2.960	-98.396320
P42	38.948	29.529	-2.562	-75.653298
P43	37.881	26.649	-2.627	-70.006923
K115	36.321	22.618	-8.296	-187.638928
K136	29.585	4.914	-15.651	-76.909014
K138	20.670	-18.464	-10.394	191.914816
各面積				2567.640440
各面積				1283.8202200
各面積				1283.82 ㎡

合計面積 A + B = 1653.1194070



符号	表示物の種類
1	既設コンクリート杭
2	新設鋼管製プレート
3	新設鋼管製プレート
4	新設アルミ製プレート

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

平成15年11月11日(作製)

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

縮尺 1/250

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12月25日 福岡法務局北九州支局 登記官

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：13-2

公用

登記年月日：平成15年11月25日

平成15年...登記

321825

前

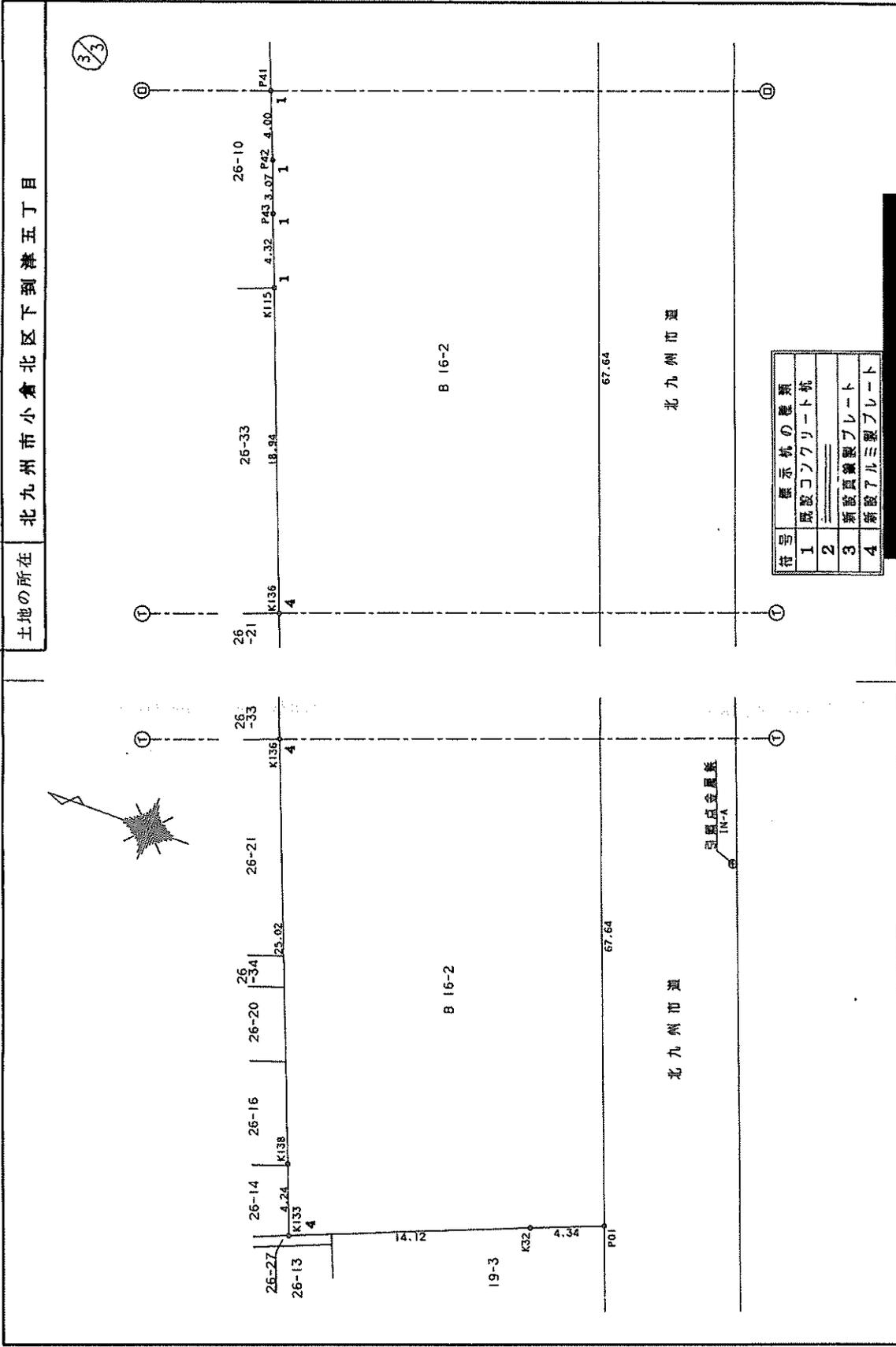
後・新

地積測量図

地番 16-1,-2

土地の所在 北九州市小倉北区下津五丁目

H 15. 11. 25



符号	表示物の種類
1	既設コンクリート杭
2	新設コンクリート杭
3	新設鋼管掘削プレート
4	新設アルミ掘削プレート

作製者

平成15年11月1日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

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12月25日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成17年8月19日

各階平面図 655917

平成17年8月19日登記

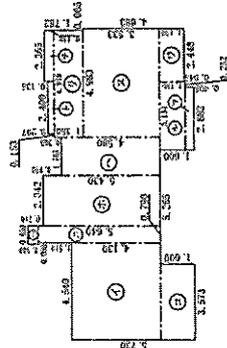
建築物各階平面図

家屋番号 北九州市小倉北区下津五丁目16番地2の405

建築物の所在 北九州市小倉北区下津五丁目16番地2

建物番号405

4階部分平面図



求積表

①	4.540 × 4.130	= 18.750200
②	3.573 × 1.600	= 5.716800
③	0.850 × 0.500	= 0.425000
④	0.790 × 5.640	= 4.455600
⑤	2.342 × 5.430	= 12.717060
⑥	1.765 × 4.580	= 8.083700
⑦	2.400 × 0.297	= 0.712800
⑧	2.365 × 0.432	= 1.021680
⑨	4.918 × 1.350	= 6.639300
⑩	4.983 × 3.533	= 17.604939
⑪	3.134 × 1.195	= 3.745130
⑫	2.892 × 0.405	= 1.167210
⑬	2.448 × 1.150	= 2.815200
合計		83.854619
床面積		83.85 ㎡

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

写真撮影位置方向

建物の存する部分4階

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/1000
(平成17年7月29日作製)			

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

令和7年12月25日

福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

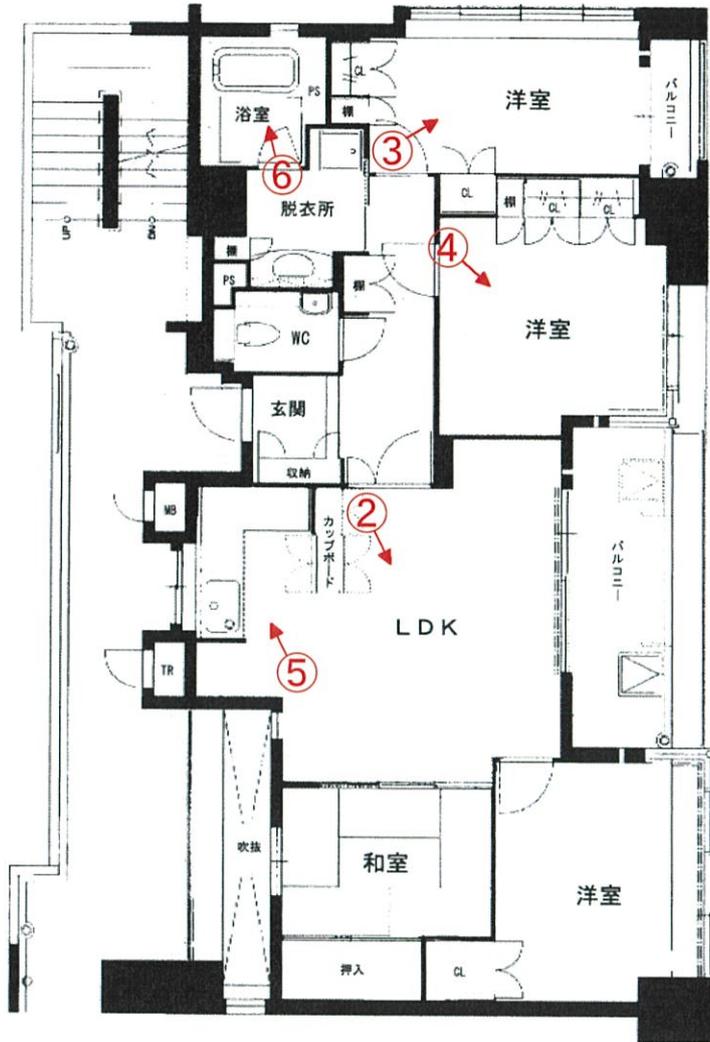
請求番号：13-3

公用

(10枚目)

間取図

↑ 写真撮影位置方向





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

令和7年(ケ)第125号  
令和8年1月19日現地調査  
令和8年1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  
山崎晃尚 印

## 第1 評価額

番号	評価額
1	金 14,700,000 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	北九州市小倉北区下到津五丁目16番地2	
	建物の名称	ヴィセント到津	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	下到津五丁目16番2の405	
	建物の名称	405	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	4階部分 83.85 m <sup>2</sup>	
	(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 地目	北九州市小倉北区下到津五丁目16番2 宅地	
	地積	1,283.82 m <sup>2</sup>	
	(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	9,256 / 439,671		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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(96.07m<sup>2</sup>)を採用した。</li> <li>・ 敷地権の目的である土地の数量は、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。</li> </ul>			
住居表示	北九州市小倉北区下到津五丁目9番10-405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日豊本線「南小倉」駅の北西方、約930m。 西鉄バス「下到津」停留所の南東方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	北九州市の中央部に位置する小倉北区の一角で、幹線街路「県道豎町到津線」の南東側沿線の直ぐ背後に位置し、高層マンションのほか、事務所や一般住宅が混在する住商混在地域である。都心部への交通アクセスが優れるほか、住宅地としての生活環境も維持されており、不動産需要は堅調に推移している。	
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	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	1,283.82㎡
	形状	ほぼ長方形 (概ね公図のとおり)
	間口・奥行	約68m・約19m
	接道関係	中間画地
	その他	特になし
接面道路の状況	南東側で幅員約7.7mの舗装市道と等高に接面(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	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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴィセント到津
建物の用途	共同住宅 (総戸数 52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17年8月8日 経過年数 約 21年 経済的全耐用年数 約 40年 経済的残存耐用年数 約 19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 4,579.47 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 タイル貼り 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全52台分(賃貸) 集会所 なし 管理人室 あり(巡回) その他 オートロックシステム
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。

(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	4 階部分の角部屋 (南東面採光)
床 面 積	登記記載 83.85㎡ 固定資産税評価証明書上 96.07㎡
間 取 り	4LDK、バルコニー約12㎡ (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、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	リビングや洋室のフローリングに傷が見られるほかは、概ね経年並みの状態である。また、室内で小型犬1匹を飼育している。
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。

## 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	96.07	0.53	14,260,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.53 \times 1.00 = 0.53$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 21 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% (一棟の建物の保守管理の状態等を考慮)



## 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・品等程度等) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
230,000	0.99	83.85	19,090,000

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	17,380,000	1.00	17,380,000	20%
② 比準価格	19,090,000	1.00	19,090,000	80%
調整後の価格	18,750,000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	18,750,000円	1.00	0.80	0.98	0	14,700,000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) - 14」  
所 在 : 北九州市小倉北区金鶏町91番2  
住 居 表 示 : 金鶏町6 - 10  
価 格 : 93,000 円/㎡ (対前年変動率+3.1%)  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 340 ㎡  
地 域 の 概 要 : 中規模住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域  
接 面 街 路 : 南 側 幅員約 6m 市道  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水  
位 置 : JR日豊本線「南小倉」駅の西方、道路距離1.8km。  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (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 間取図	1 葉
3 写真撮影位置図	1 葉
4 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



