

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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 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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 5月27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 6月10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 4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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉南区北方二丁目 1057番地1

建物の名称 トーカンマンション北九大前

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北方二丁目 1057番1の1111

建物の名称 1111号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 47.87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 北九州市小倉南区北方二丁目1057番1

地 目 宅地

地 積 1896.59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 689521分の5040



## 物件明細書

令和 8年 3月16日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福島 恭子

---

---

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 北九州市小倉南区北方二丁目 1057番地1

建物の名称 トーカンマンション北九大前

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北方二丁目 1057番1の1111

建物の名称 1111号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 47.87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 北九州市小倉南区北方二丁目1057番1

地 目 宅地

地 積 1896.59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 689521分の5040



令和7年(ケ)第132号  
令和8年1月20日受理  
令和8年2月16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 北九州市小倉南区北方二丁目 1057番地1

建物の名称 トーカンマンション北九大前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北方二丁目 1057番1の1111

建物の名称 1111号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 47.87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 北九州市小倉南区北方二丁目1057番1

地 目 宅地

地 積 1896.59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 689521分の5040

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市小倉南区北方二丁目24番10-1111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 style="margin-left: 10px;">種類:</li> <li style="margin-left: 10px;">構造:</li> <li style="margin-left: 10px;">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(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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 6,000円 修繕積立金 5,360円	令和8年1月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年9月分～R8年2月分 計68,160円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	(株)穴吹コミュニティ	
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 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"/>	
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 style="margin-left: 10px;">[ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">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	本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。
■管理人	1 本件建物(1111号)は、所有者が使用していましたが、令和7年の夏頃からは誰も出入りしている様子はなく、ライフラインも全て止まっています。 2 所有者以外の第三者が使用しているとの情報はありません。郵便ポストには所有者宛の郵便物が多数溜まったままになっています。
■所有者	(本件建物の占有関係等について文書照会をしたが、期限までに回答を得られなかった。)

(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

### ■ 1 (接道等)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（1057番2，1058番2：いずれも国土交通省所有，公簿上は「宅地」）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。

ライフラインは全て停止されており，埃が堆積するなど長期間使用されていない状況が窺えた。室内には第三者の占有を窺わせる物は見あたらなかったことから，所有者が空き家として占有していると認めた。

### 3 (損傷等)

DKの床板は，経年の劣化等により波打っており，隙間が生じている。

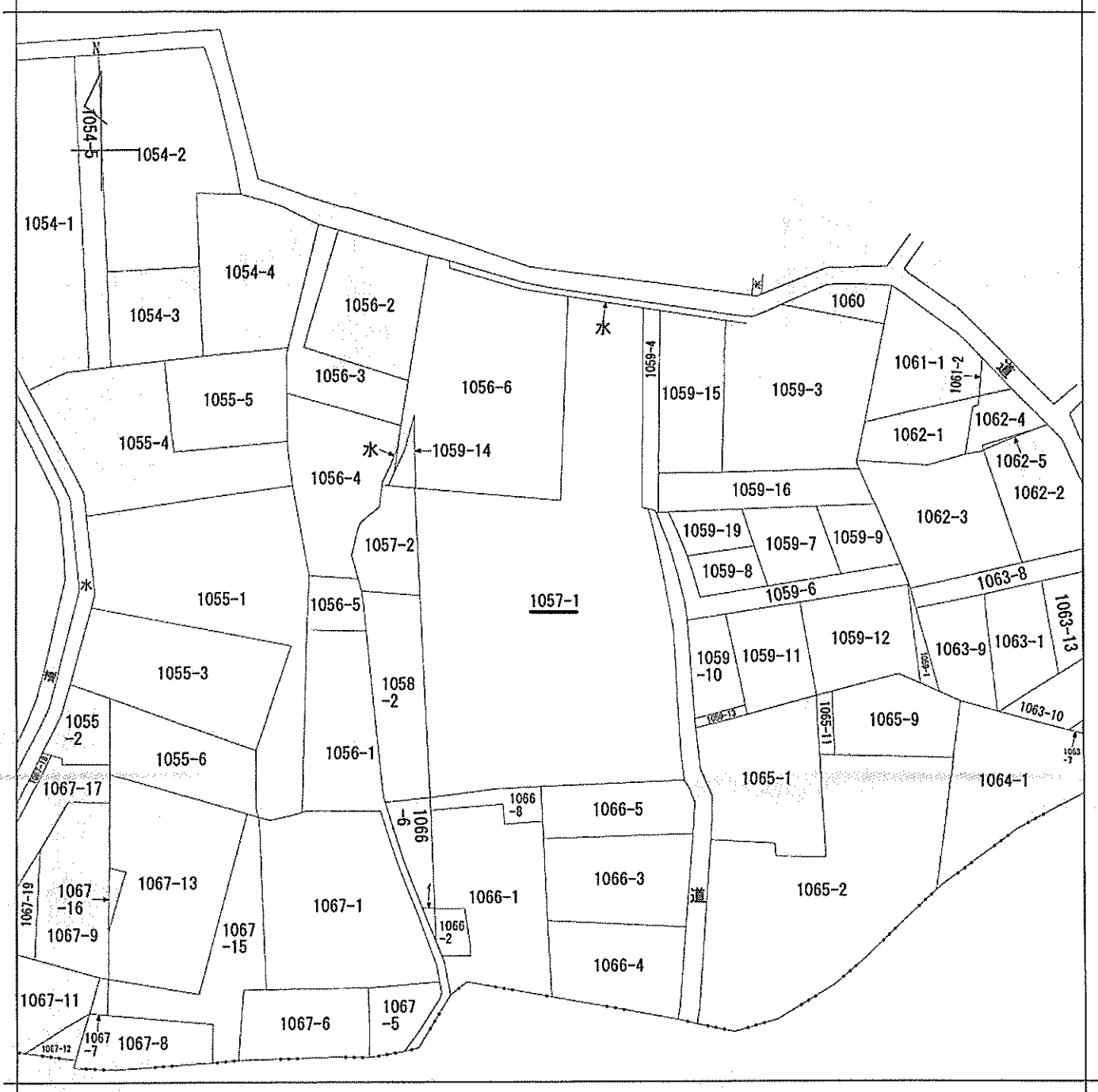
壁クロス等には汚損が存する。

室内には，未だ若干の残置物がある。

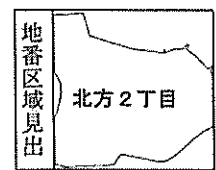
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 1月20日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 8年 1月20日 (火) 12:50 - 13:00	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20日 (火) 14:30 - 14:50	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 8年 1月20日 (火) 15:10 - 15:40	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, 管理人と面談
R 8年 1月20日 (火) 16:50 - 17:00	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 8年 2月4日 (水) 9:45 - 10:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 管理人と面談
( ) -		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月4日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 A 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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。



請求部分	所在	北九州市小倉南区北方二丁目		地番	1057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
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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8年1月20日  
福岡法務局北九州支局  
登記官

請求番号 : 31-1  
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成2年2月2日

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8年1月20日 福岡法務局北九州支局 登記官

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：31-2

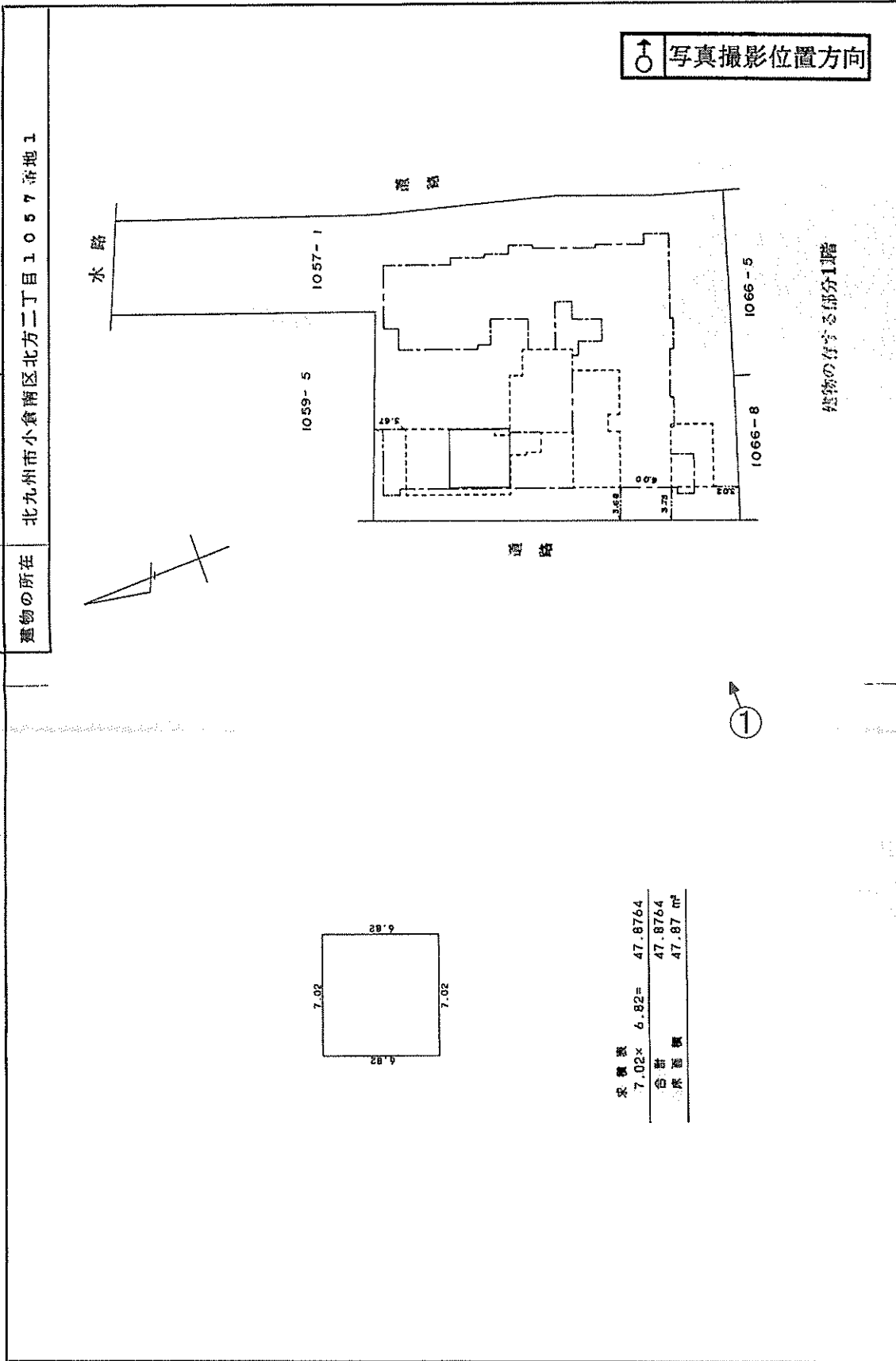
建築物図面

各階平面図

家屋番号 北方二丁目 1057-1-1111

建築物の所在 北九州市小倉南区北方二丁目1057番地1

平成 式年式月式日



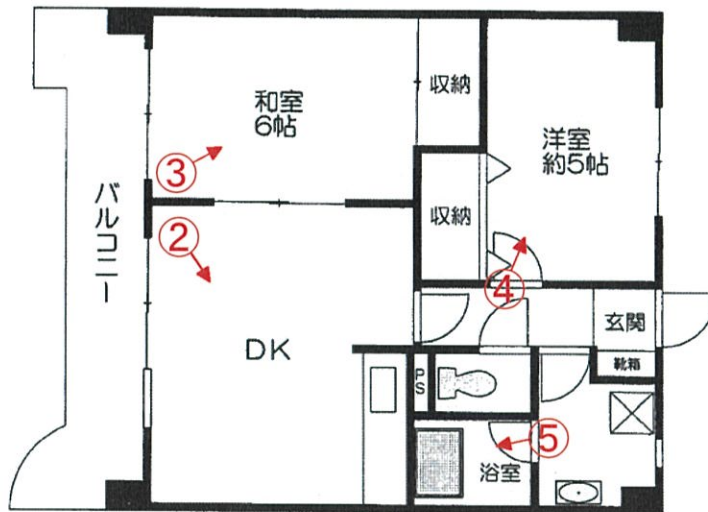
申請人

作製者 古崎建設士

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

# 間取図

写真撮影位置方向





No. 1  
本件建物（一棟）の建物を撮影



No. 2  
本件建物の室内を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---

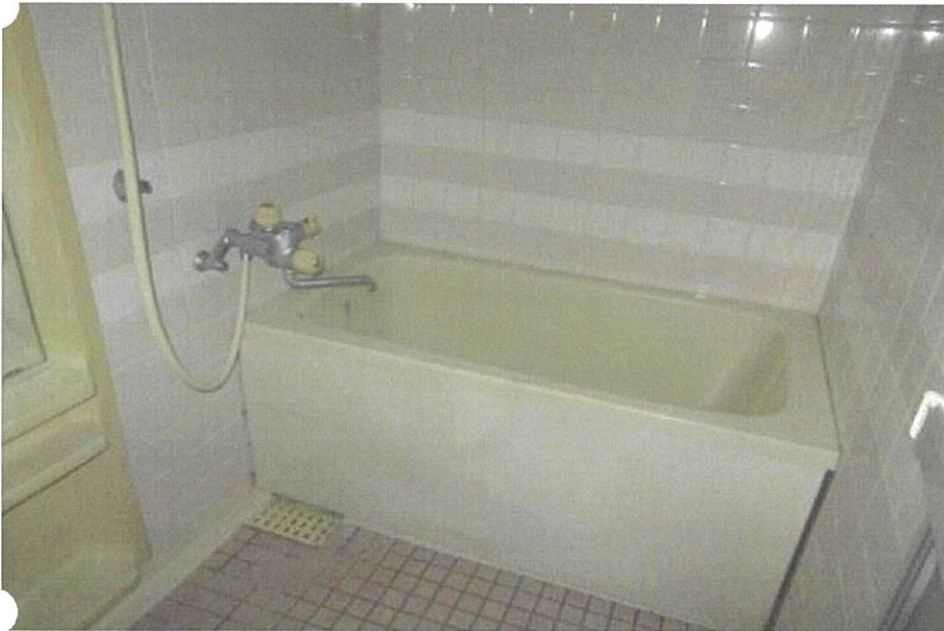


No. 3  
同 上



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同上

No. \_\_\_\_\_

令和7年(ケ)第132号  
令和8年2月4日現地調査  
令和8年2月12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

番号	評価額
1	金 2,900,000 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	北九州市小倉南区北方二丁目 1057番地1	
	建物の名称	トーカンマンション北九大前	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	北方二丁目 1057番1の1111	
	建物の名称	1111号	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	11階部分 47.87 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	北九州市小倉南区北方二丁目1057番1	
	地目	宅地	
地積	1896.59 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	5040 / 689521		
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 (52.52m<sup>2</sup>) を採用した。</li> <li>・ 敷地権の目的である土地の数量については、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。</li> </ul>			
住居表示	北九州市小倉南区北方二丁目24番10-1111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「北方」駅の南方、約310m。 西鉄バス「北方駅」停留所の南方、約310m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道322号沿いの商業地域であり、中高層の店舗付共同住宅、時間貸し駐車場等の利用が見られる。近くに北九州市立大学や小倉競馬場が存している。	
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 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% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域ほか
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	1896.59㎡ 不整形 (概ね建物図面のとおり) 約43m・約37m 三方路地 北側、東側、南側に高さ約2～3m程度の崖地を内包する。
接面道路路況	西側で幅員約45mの舗装国道(建築基準法第42条第1項該当道路)とほぼ等高に接面し、東側で平均的幅員約2.5mの舗装道路(建築基準法第42条第2項該当道路部分と未確定部分がある)と約2m～3m程度低位に接面し、北側で平均的幅員約1.5mの舗装道路(建築基準法第42条第2項該当道路)と約2m～3m程度低位に接面する。	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現地調査、当事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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地「北方遺跡」内であるが、既に高層建物の敷地として利用されており、現時点で減価の要まではないと判断する。</li> <li>・東側の南部分と北側で道路中心線から2mのセットバックを要する。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	トーカンマンション北九大前
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数102戸、内訳：店舗2戸・居宅100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2年1月11日 経過年数 約 37 年 経済的全耐用年数 約 45 年（大規模修繕を考慮） 経済的残存耐用年数 約 8 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 合計床面積 7,162.51 m <sup>2</sup> （登記上）
仕様	外壁 タイル貼り、吹付タイル他 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 敷地内41台・賃貸方式・空き無し（管理会社の回答による。） 集会所 あり 管理人室 あり（日勤） その他 オートロック
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	大規模修繕工事実施中・2026年4月完成予定（外壁、屋根、バルコニー、開放廊下、鉄部、建具、金物等）（管理会社の回答による）。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	11階部分の中間住戸（西面・東面採光）
床 面 積	登記記載 47.87㎡ 固定資産税評価証明書上 52.52㎡
間 取 り	2DK、バルコニー約8㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼り、化粧合板他 床 フローリング、タタミ他 内 壁 ビニールクロス貼り他 設 備 電気、上下水道、ガス等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	劣る（DKの床板が経年劣化等により波打っており、隙間が生じている。壁クロス等に汚損が存する。等）
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。 ・他所から持ってきたとみられる便器、ガスレンジ等の残置物がある。

## 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	52.52	0.26	3,820,000

【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、これに一棟の建物に係る観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.26 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.26$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 37 年

N : 経済的全耐用年数 約 45 年(大規模修繕を考慮)

q : 観察減価法による補正率 0% (一棟の建物に係る保守管理状態を補正)

(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/㎡)	個別格 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
108,000	0.89	1,896.59	1.00	5040 / 689521	1,330,000

ア 標準画地価格・・・標準地「北九州小倉南5-1」の地価公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 115,000\text{円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{112} & = & 108,000\text{円/㎡} \end{array}$$

\*時点修正：地価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：増減価要因なし 1.00

$$\begin{array}{cccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ & & 0.99 & \times 1.03 & \times 1.10 & \times 1.00 & = 1.12 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個別格差} & \dots & \text{要セトハツク} & \text{不整形} & \text{三方路地} & \text{崖地内包} & \text{個別格差} \\ & & 0.97 & \times 0.98 & \times 1.01 & \times 0.93 & = 0.89 \end{array}$$

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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
3,820,000	1,330,000	0.95	4,890,000

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層（11階+5）・位置（±0）・品等等（保守管理状態に劣る-10）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・品等程度等) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
102,000	0.95	47.87	4,640,000

- 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： 保守管理状態、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。
- 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	4,890,000	1.00	4,890,000	50%
② 比準価格	4,640,000	1.00	4,640,000	50%
調整後の価格	4,770,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

#### (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	4,770,000円	0.80	0.80	0.95	0	2,900,000円

イ 市場性修正 : 建築後約37年を経過した保守管理状態が劣る古いマンションであること、他所から持ってきたとみられる便器、ガスレンジ等の残置物等があること等により、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「北九州小倉南5-1」  
所在：北九州市小倉南区富士見1丁目812番41  
住居表示：富士見1-5-35  
価格：115,000 円/㎡（対前年変動率 4.5%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：161 ㎡  
地域の概要：中小規模店舗、共同住宅等が見られる商業地域  
接面街路：北西側幅員17m 国道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：北九州モノレール「城野」駅の東方、道路距離400m。  
用途指定等：市街化区域  
商業地域  
(建ぺい率 80%、容積率400%)  
準防火地域

## 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

