

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7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5月26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 北九州市小倉北区香春ロー丁目 885番地9

建物の名称 メディックス三萩野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香春ロー丁目 885番9の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 74.97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 北九州市小倉北区香春ロー丁目885番9

地 目 宅地

地 積 3990.78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 1000000分の3313



物 件 明 細 書

令和 8年 4月10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 北九州市小倉北区香春ロー丁目 885番地9

建物の名称 メディックス三萩野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香春ロー丁目 885番9の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 74.97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 北九州市小倉北区香春ロー丁目885番9

地 目 宅地

地 積 3990.78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 1000000分の3313



令和7年(ケ)第134号
令和8年1月27日受理
令和8年2月24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 北九州市小倉北区香春ロー丁目 885番地9

建物の名称 メディックス三萩野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香春ロー丁目 885番9の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 74.97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 北九州市小倉北区香春ロー丁目885番9

地 目 宅地

地 積 3990.78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 1000000分の3313

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市小倉北区香春口一丁目13番1-702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 { 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 11,150円 修繕積立金 22,690円 駐輪場使用料 300円	令和8年1月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年6月分～R8年1月分 計 2,117,266円 (延滞金含む) <input type="checkbox"/> 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	
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 [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	
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	1 本件建物（702号）の管理費等は2枚目のとおりです。 2 本件所有者に対しては、上記管理費等の未納分のほかに滞納等に関して当マンション管理組合は訴訟を提起しており、これまでに要した弁護士費用等820,000円を加算して請求しています。 なお、同費用等は新所有者にも承継されるものと考えています。 3 本件建物（702号）ではありませんが、当マンションの他室において10数年前に転落事故が発生しました。
■管理人	本件建物には所有者Aさんら家族が住んでいます。
■北九州市上下水道局職員	本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和8年2月2日現在)は、次のとおりです。 契約者名 A(所有者) 契約(開始) 令和元年5月1日(現在契約中)
■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

■ (接道)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（885番4等）に接道している。

(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。

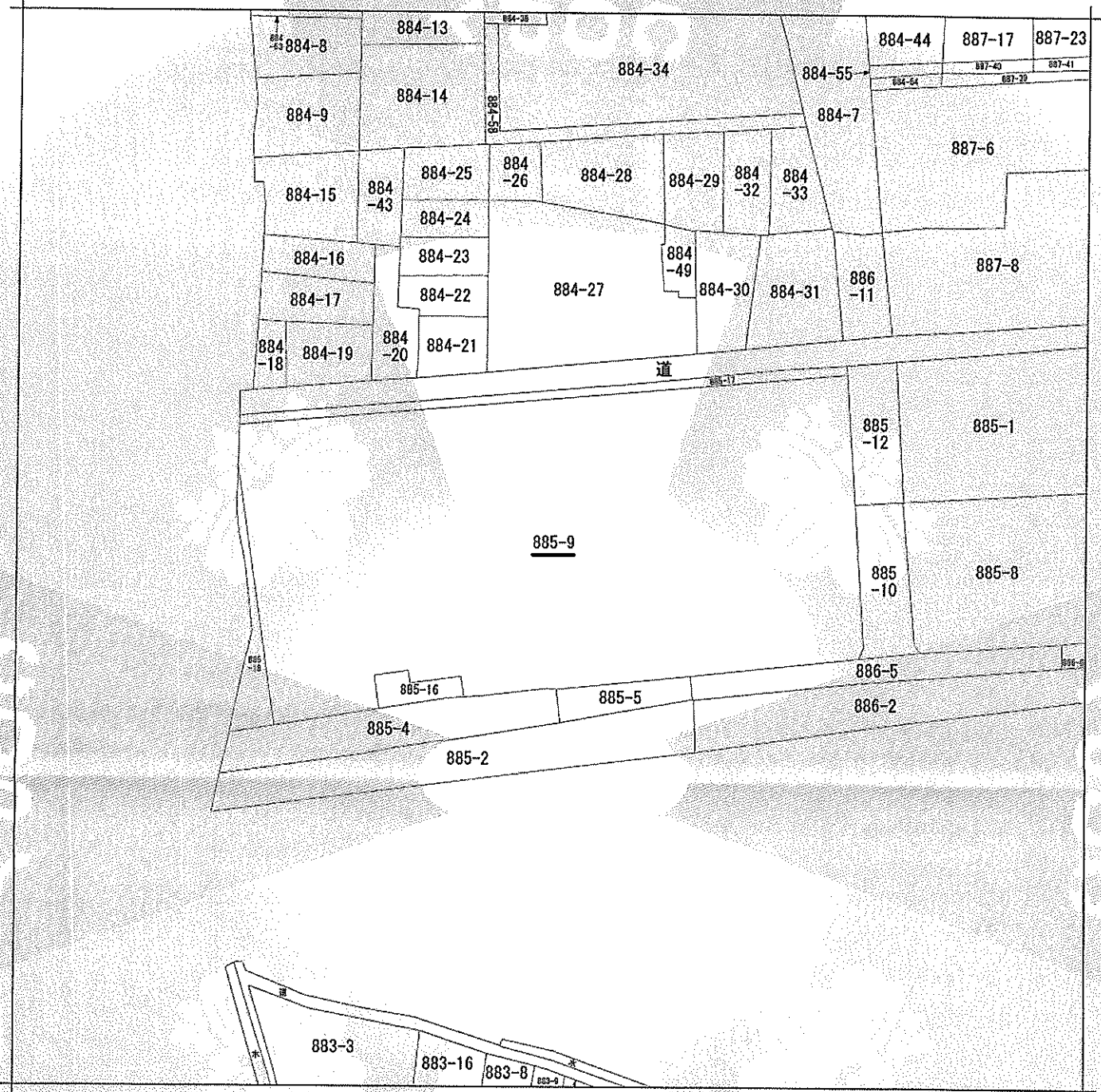
(本件建物の損傷等について)

一見して特段の損傷等は見受けられなかったが、室内は雑多に物が散らかっており、経年相当の汚損は存すると思われる。

(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 8年 1月27日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 8年 1月27日 (火) 11:40 - 11:50	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27日 (火) 12:30 - 12:50	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27日 (火) 13:30 - 13:40	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 8年 1月27日 (火) 13:40 - 13:50	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28日 (水) 10:20 - 10:40	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 8年 2月17日 (火) 9:40 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
<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 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。</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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月17日 目的物件は不在(無施錠)であったので, 管理人 B 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>		

(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。

地番区域見出し
香春口1丁目
香春口1丁目

請求部	所在	北九州市小倉北区香春口一丁目		地番	885番9		
出力縮	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	方位不明

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28日
福岡法務局北九州支局
登記官



登記年月日：平成15年2月20日

任意座標

平成15年2月20日登記 221673

前地番 885-9 後地番 885-16~885-18

地積測量図

土地の所在 北九州市小倉北区香春口一丁目

1/2

H15.2.20

地積求積表

地番	Xn	Yn	Xn-(Yn+1-Yn)	面積(m ²)
K23	232	312	510	2.00
K24	232	312	510	2.00
K25	226	346	508	4.60
K26	226	346	508	4.60
K27	222	320	505	3.16
K28	222	320	505	3.16
S7	225	321	508	6.48
合計面積				26.00
地積				23.10m ²

地積求積表

地番	Xn	Yn	Xn-(Yn+1-Yn)	面積(m ²)
A45	213	417	458	1.66
K30	209	321	458	18.58
S6	203	321	458	18.58
K19	203	321	458	18.58
K18	203	321	458	18.58
合計面積				75.18
地積				73.10m ²

残地積計算書

残地積	885-9
公積面積	4092.29m ²
残地積	101.5052580
合計面積	3990.78m ²

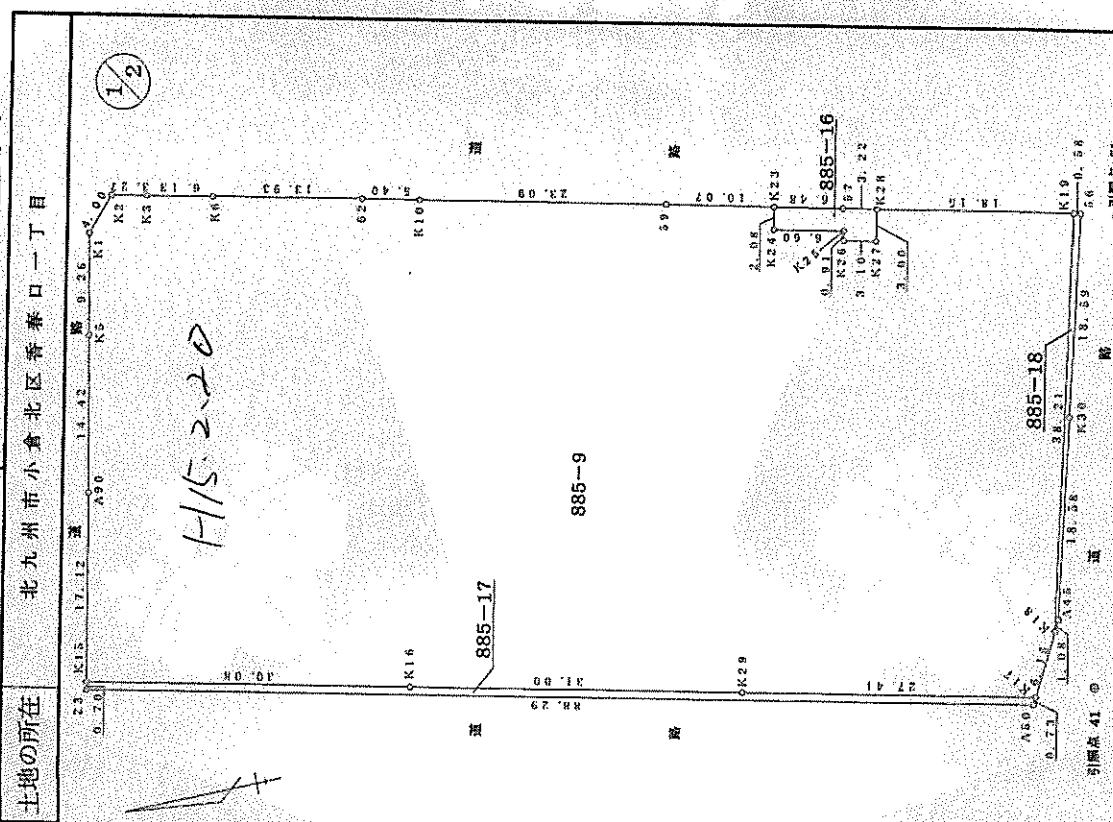
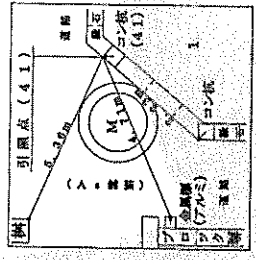
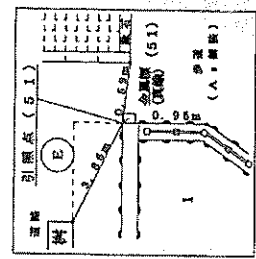
地積求積表

地番	Xn	Yn	Xn-(Yn+1-Yn)	面積(m ²)
K17	217	317	481	0.73
A50	217	317	481	0.73
K15	304	052	480	5.70
K16	303	052	481	5.70
K18	276	507	473	6.63
K29	244	255	467	4.41
合計面積				33.90
地積				32.45m ²

地積求積表

地番	Xn	Yn	Xn-(Yn+1-Yn)	面積(m ²)
A45	213	417	458	1.66
K30	209	321	458	18.58
S6	203	321	458	18.58
K19	203	321	458	18.58
K18	203	321	458	18.58
合計面積				75.18
地積				73.10m ²

引照点概略図



申請者

申請人

(平成15年2月19日作成)

縮尺 1/500

和名年号 2008 福岡支務局 北九州支局

登記

登記年月日：平成15年2月20日

平成15年2月20日登記 221674

前番 885-9 後番 885-18
引照点処理表
885-9
地積測量図

土地の所在 北九州市小倉北区香春口一丁目

2/2

H1502020

885-16 引照点処理表

照準点	後視点	距離	傾角	角	方位
51	41	42.98	0°0'0"		
等照点	境界点材質	距離	傾角	角 <td>方位</td>	方位
K23		52.89	323°04'57"		
K24		61.36	321°43'54"		
K25		47.54	328°07'02"		
K26		46.76	327°33'09"		
K27		45.24	330°52'57"		
K28		47.92	332°21'21"		
57		49.41	329°13'29"		

885-17 引照点処理表

照準点	後視点	距離	傾角	角	方位
51	41	42.98	0°0'0"		
等照点	境界点材質	距離	傾角	角 <td>方位 </td>	方位
K17		5.40	257°47'15"		
K29		32.74	266°31'50"		
K16		63.74	267°20'59"		
K15		93.82	267°37'50"		
23		93.82	267°12'11"		
A50		5.76	251°10'56"		

885-18 引照点処理表

照準点	後視点	距離	傾角	角	方位
51	41	42.98	0°0'0"		
等照点	境界点材質	距離	傾角	角 <td>方位 </td>	方位
K18		6.14	321°47'38"		
A42		6.87	328°57'39"		
K30		24.21	323°50'47"		
56		43.38	325°35'00"		
K19		42.22	324°48'23"		

引照点処理表

引照点	引照点材質	文	緯度	Y	緯度
41	コンクリート壁		312.118	461.605	
51	金属扉(両面)		301.276	503.228	

885-9 引照点処理表

照準点	後視点	距離	傾角	角	方位
41	51	42.98	0°0'0"		
等照点	境界点材質	距離	傾角	角	方位
K19		43.22	324°48'23"		
K28		47.92	332°55'21"		
K27		45.24	330°52'57"		
K26		46.76	327°33'09"		
K25		47.54	328°07'02"		
K24		51.20	321°43'54"		
K23		52.89	323°04'57"		
59		59.30	315°07'23"		
K10		76.98	302°30'06"		
62		81.52	300°22'08"		
K6		93.59	295°48'33"		
K3		99.07	294°09'49"		
K2		102.02	293°21'31"		
K1		102.38	291°07'17"		
K5		99.01	285°32'45"		
A90		96.32	277°58'44"		
K15		93.82	267°37'50"		
K16		63.74	267°20'59"		
K29		32.74	266°31'50"		
K17		5.40	257°47'15"		
K18		6.14	321°47'38"		

申請人

申請人



(平成15年2月19日作製)

作製者

縮尺 1/

此は図面に記載された内容が証明した書面である
令和8年1月28日
福岡法務局北九州支局

(8枚中)

A4判に縮小

請求番号：10-5

登記年月日：平成15年4月8日

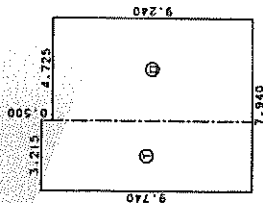
各階平面図

624598

建築物各階平面図

登記番号 885番9の702
建築物の所在 北九州市小倉北区香港口一丁目885番地9 建物番号 702

7階部分平面図



採面積表

㊶	9.740 × 3.215	=	31.314100
㊷	9.240 × 4.725	=	43.659000
合計			74.973100
床面積			74.97㎡

写真撮影位置方向

建物の存する部分7階



製作者 土地調査士 家福

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

(平成15年 3月12日作製)

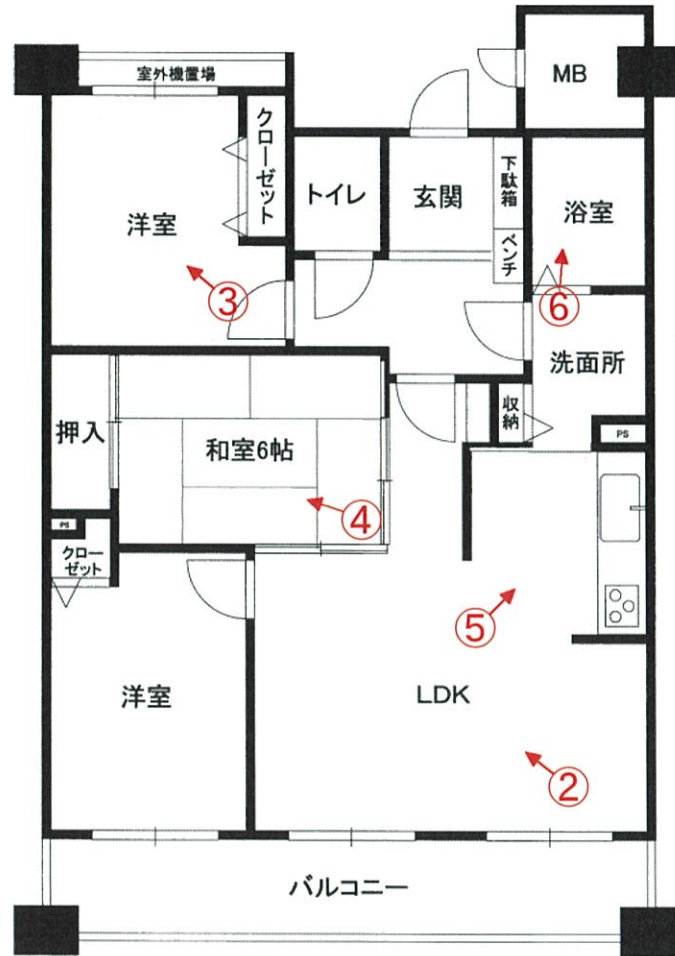
(福岡県土地家屋調査士会北九州支会)

此図面に記載されている内容を証明した書面である。

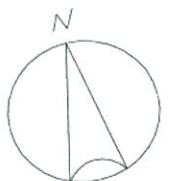
A4判に縮小

間取図

写真撮影位置方向



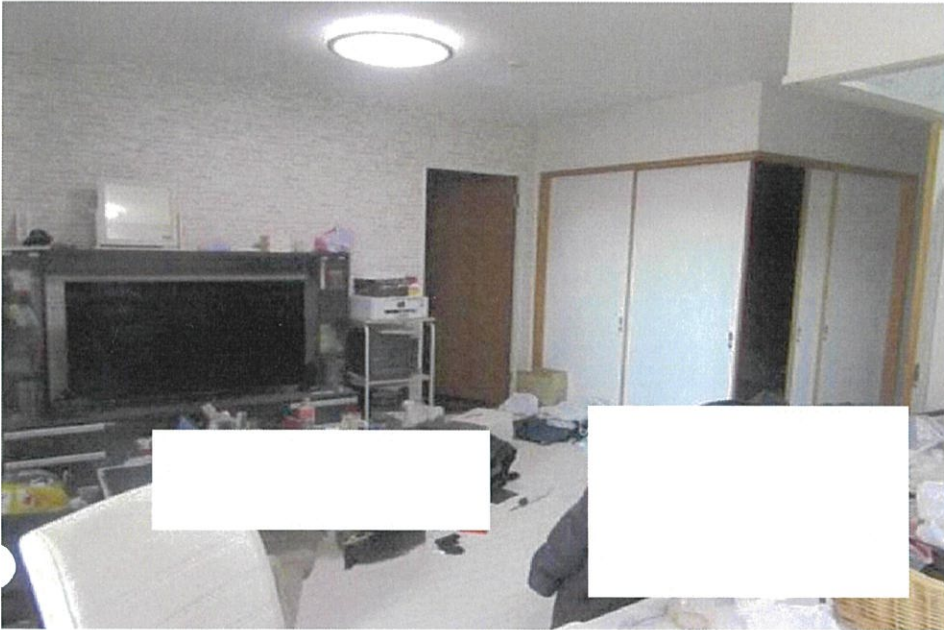
家屋番号:香春口一丁目885番9の702





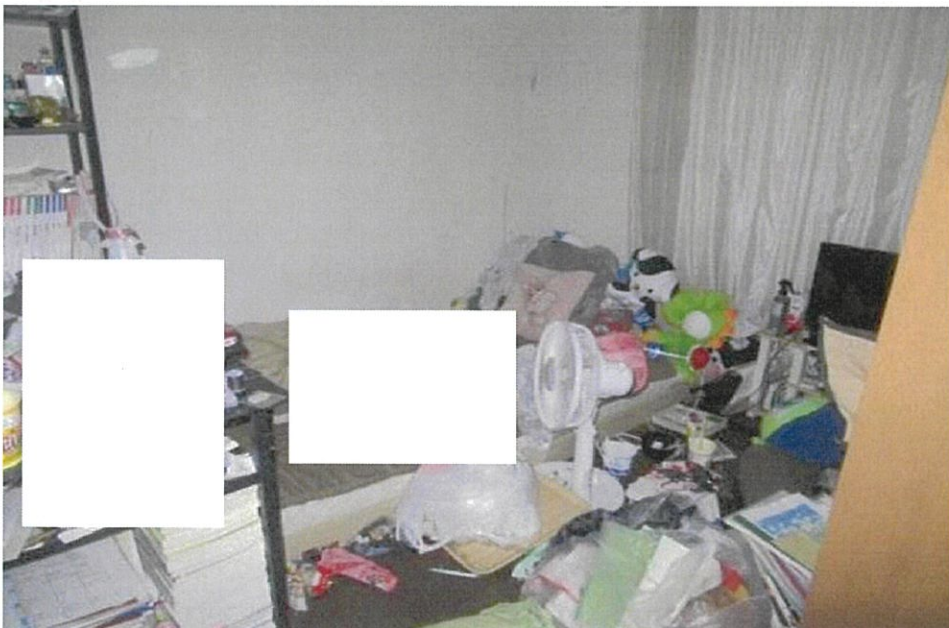
No. 1

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134号
令和8年2月17日現地調査
令和8年2月18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
江 本 庸 時

第1 評価額

番号	評価額
1	金 16,610,000 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	北九州市小倉北区香春ロー一丁目885番地9	
	建物の名称	メディックス三萩野	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	香春ロー一丁目885番9の702	
	建物の名称	702	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	7階部分 74.97 m ²	
	(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	北九州市小倉北区香春ロー一丁目885番9	
	地目	宅地	
	地積	3,990.78 m ²	
(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	3,313 / 1,000,000		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 (135.57m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的である土地の数量は、現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、地積測量図がありその図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。 			
住居表示	「北九州市小倉北区香春ロー一丁目13番1-702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)	都市モノレール小倉線「香春口三萩野」駅の西方、約20m。 西鉄バス「三萩野」停留所の西方至近。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小倉北区香春口一丁目地内の幹線沿線に中高層の店舗兼共同住宅、各種店舗等が建ち並ぶ商業地域である。 周辺地域ではマンションの新築や店舗の新規出店等が見られ地価は近年上昇基調にある。今後についても地域環境等は発展的に推移すると予測される。	
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 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、居住誘導区域内、都市機能誘導区域内、駐車場整備地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	3,990.78㎡ ほぼ整形 (建物図面のとおり) 約90m・約45m 下記のとおり、四方路地。 特記事項参照。
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・東側で幅員約40mの舗装県道に概ね等高に接面。 ・北側で幅員約8mの舗装市道に概ね等高に接面。 (いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当) ・西側で幅員約4mの舗装市道に概ね等高に接面。 ・南側で幅員約4m～5m (セットバック部分含む) の舗装市道に概ね等高に接面。 (いずれも建築基準法第42条第2項の道路に該当) 	
土地利用状況等	土地利用状況は「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	<ul style="list-style-type: none">・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。・北九州市文化企画課での調査によれば周知の埋蔵文化財包蔵地（香春口遺跡、牛丸遺跡）内に存するため、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。尚、試掘費用は北九州市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は原則として原因者負担となる。
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メディックス三萩野
建物の用途	共同住宅 (総戸数 87 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15年3月31日 経過年数 約 23 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 17 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付27階建 合計床面積 29,221.47 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイルほか 屋根 陸屋根 その他 特記なし
設備等	エレベータ 2基 駐車場 全87台分 (賃貸) 集会所 あり 管理人室 あり (日勤: 午前9時~午後6時) その他 オートロックほか
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	委託管理
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守管理の状態は普通である。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、総合設計制度(建築基準法第59条の2)により建築されているため、容積率、斜線制限、絶対高さ制限が緩和されている。 ・1階~3階は商業スペースで病院等が入居している。 ・管理会社からの回答書によると、令和2年11月頃に大規模修繕(外壁、屋根、バルコニー、開放廊下等)が行われている模様である。また、10数年前にマンション内の別の部屋で転落事故があった模様であるが、評価上は、当該事実を注記するに留め特段の減価は行わない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階部分の中間区画（南面採光）
床 面 積	登記記載 74.97㎡ 固定資産税評価証明書上 135.57㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約16㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼ほか 床 CFシート、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 特記なし
保守管理の状態	普通（目視可能な範囲内では、特記すべき大きな汚損・損傷等は認められなかった。）
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	・建物に附属する各種設備については、その動作を確認出来ないもので、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
330,000	135.57	0.48	21,470,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.48 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.48$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 23 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%

一棟の建物全体(共用部分)の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/㎡)	個別格 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
272,000	1.07	3,990.78	1.00	3,313 / 1,000,000	3,850,000

ア 標準画地価格・・・基準地「北九州小倉北（原）5-12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 275,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 272,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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である。

*標準化補正：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.97 & \times & 0.98 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = & 1.05 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \dots & \text{四方路} & & \text{包蔵地内} & & \text{個別格差} \\ & & 1.10 & \times & 0.97 & = & 1.07 \end{array}$$

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
21,470,000	3,850,000	0.96	24,310,000

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等、専有部分の保守管理の状態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
330,000	0.96	74.97	23,750,000

- 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	24,310,000	1.00	24,310,000	20%
② 比準価格	23,750,000	1.00	23,750,000	80%
調整後の価格	23,860,000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	23,860,000円	1.00	0.80	0.87	0	16,610,000円

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

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 : 都市モノレール小倉線「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 建物図面(写)	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	2 葉

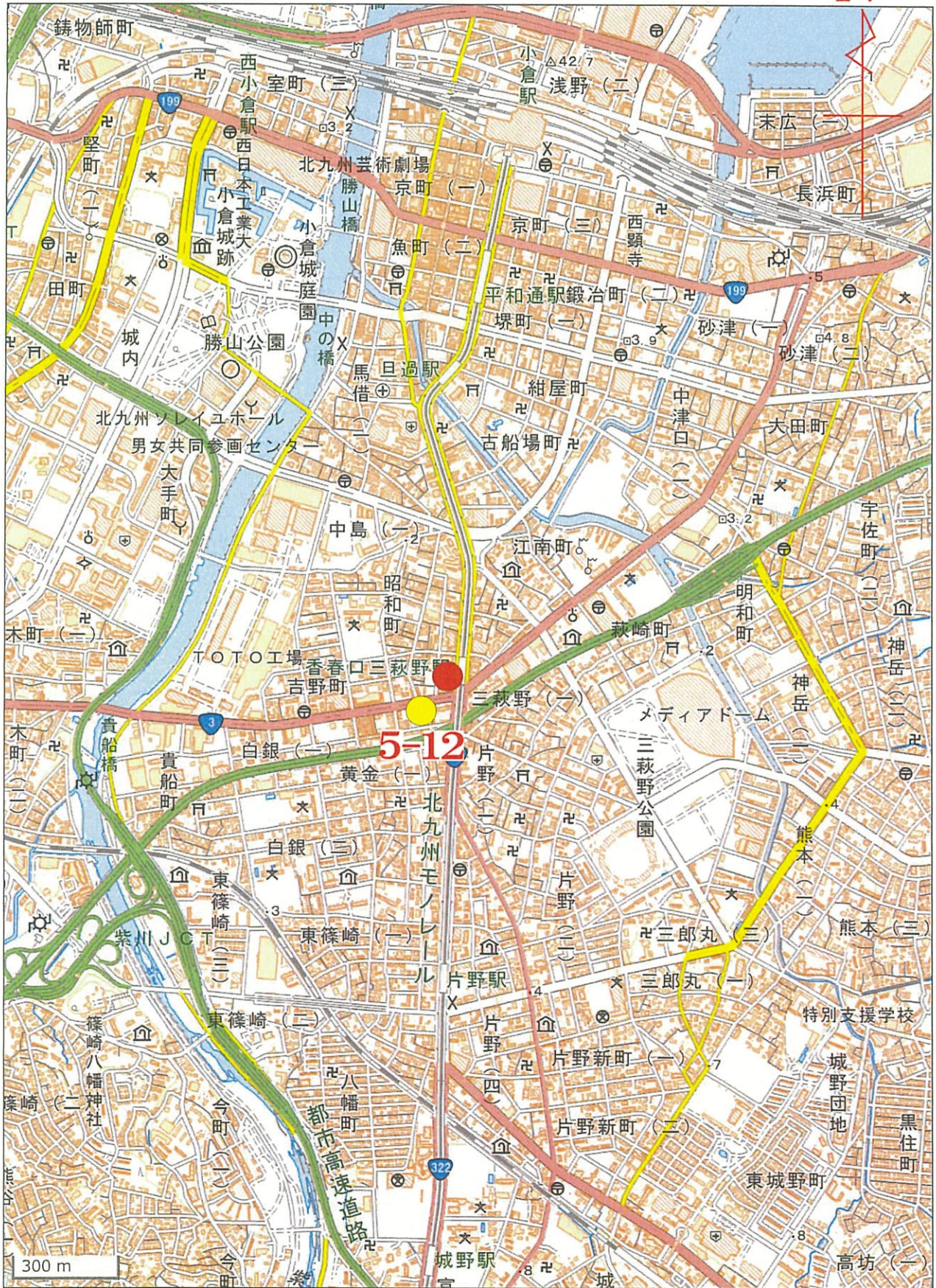
(BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。)

以 上



位置図

地理院地図
GSI Maps

N

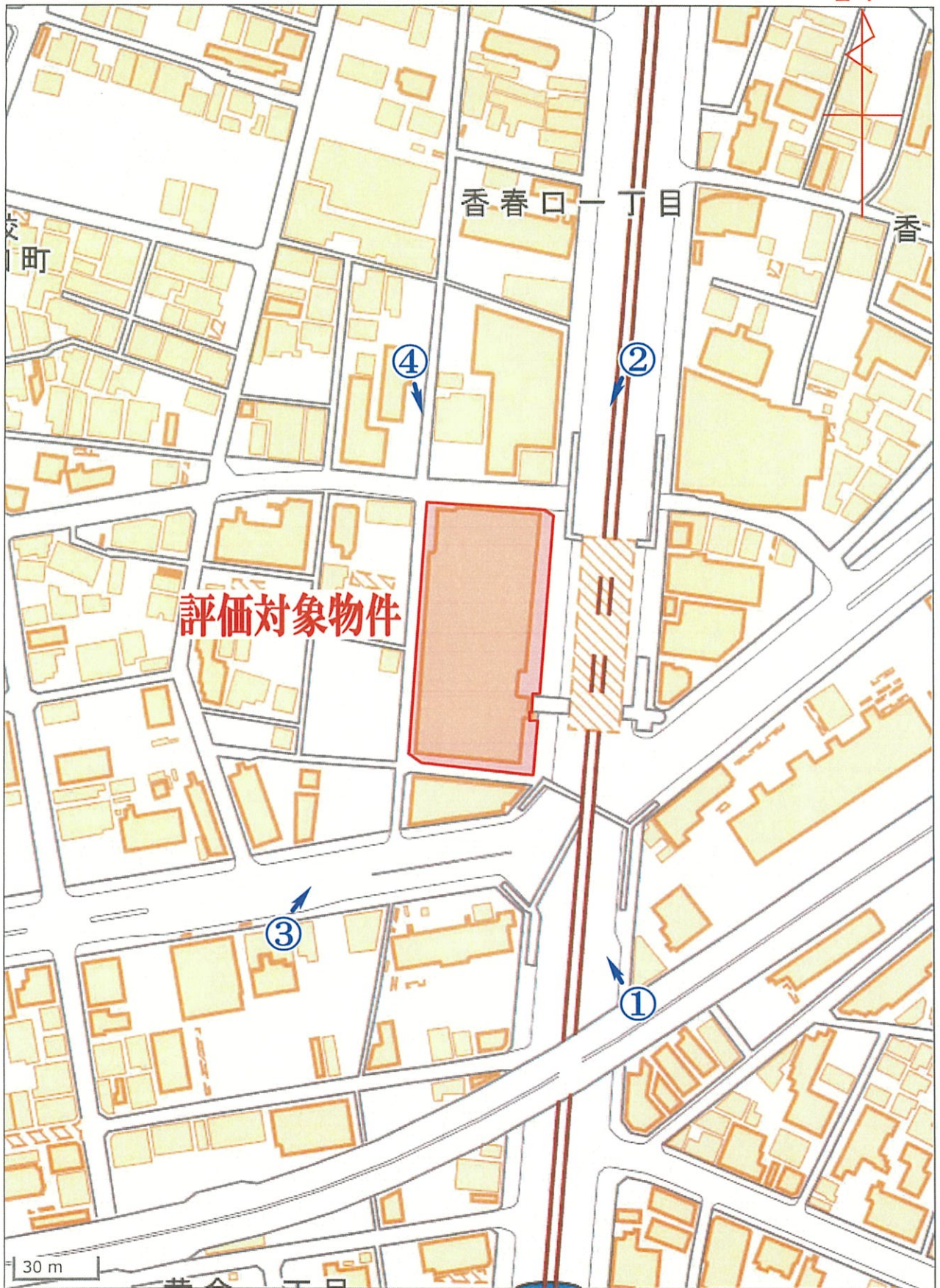


「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

	評価対象物件
	基準地

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

←○写真撮影位置