

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月23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 7月 8日から 令和 8年 7月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 5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 6月23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 所 在 北九州市門司区東本町二丁目

地 番 207番7

地 目 宅地

地 積 610.51平方メートル

共有者 有限会社繁進産業 持分223224分の7379

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市門司区東本町二丁目 207番地7

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積	1階	327.66平方メートル
	2階	272.08平方メートル
	3階	272.08平方メートル
	4階	272.08平方メートル
	5階	272.08平方メートル
	6階	272.08平方メートル
	7階	272.08平方メートル
	8階	272.08平方メートル
	9階	272.08平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東本町二丁目 207番7の1

建物の名称 101

種 類 事務所

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 73.79平方メートル

所有者 有限会社繁進産業



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月14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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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 所 在 北九州市門司区東本町二丁目

地 番 207番7

地 目 宅地

地 積 610.51平方メートル

共有者 有限会社繁進産業 持分223224分の7379

## 2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市門司区東本町二丁目 207番地7

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床面積	1階	327.66平方メートル
	2階	272.08平方メートル
	3階	272.08平方メートル
	4階	272.08平方メートル
	5階	272.08平方メートル
	6階	272.08平方メートル
	7階	272.08平方メートル
	8階	272.08平方メートル
	9階	272.08平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東本町二丁目 207番7の1

建物の名称 101

種 類 事務所

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 73.79平方メートル

所有者 有限会社繁進産業

令和8年(ヌ)第7号  
令和8年3月17日受理  
令和8年4月23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 所 在 北九州市門司区東本町二丁目

地 番 207番7

地 目 宅地

地 積 610.51平方メートル

共有者 有限会社繁進産業 持分223224分の7379

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市門司区東本町二丁目 207番地7

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積	1階	327.66平方メートル
	2階	272.08平方メートル
	3階	272.08平方メートル
	4階	272.08平方メートル
	5階	272.08平方メートル
	6階	272.08平方メートル
	7階	272.08平方メートル
	8階	272.08平方メートル
	9階	272.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東本町二丁目 207番7の1

建物の名称 101

種 類 事務所

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 73.79平方メートル

所有者 有限会社繁進産業

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市門司区東本町二丁目7番6-101号	
建 物	物件 2	
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事務所(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 8,880円 修繕積立金 15,000円 クーラー設置料 400円	令和8年3月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年7月分~R8年3月分 計964,929円(延滞金を含む) <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	日本ハウズイング(株)	
その他の事項		
土 地	物件 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/>	
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 <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>	
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
■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3月25日現在)は、次のとおりです。 契約者 (有)ハンシンサンギョウ (所有者) 契約(開始) 平成3年2月25日 契約(解約) 令和7年7月7日
■管理会社社員	1 本件建物の管理費等は、2枚目のとおりです。 2 管理規約第64条2項により、年14.6%の割合による遅延損害金を請求します。 3 管理組合が管理費等について有する債権については、管理規約第28条により、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができます。

(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)

本件土地は、公図のとおり、無地番の公道に接面している。

### 2 (占有状況等)

本件土地・建物の占有状況については、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。

室内の状況は令和6年(ケ)第3号の立入調査(令和6年3月9日実施)時と変わりなく、長期間使用されていない状況が窺われた。

所有会社には特別代理人が付されているが、清算人が選任されていないため、管理者は不存在である。

### 3 (損傷等)

本件一棟の建物は昭和56年6月ころに建築された築古の共同住宅・事務所である。

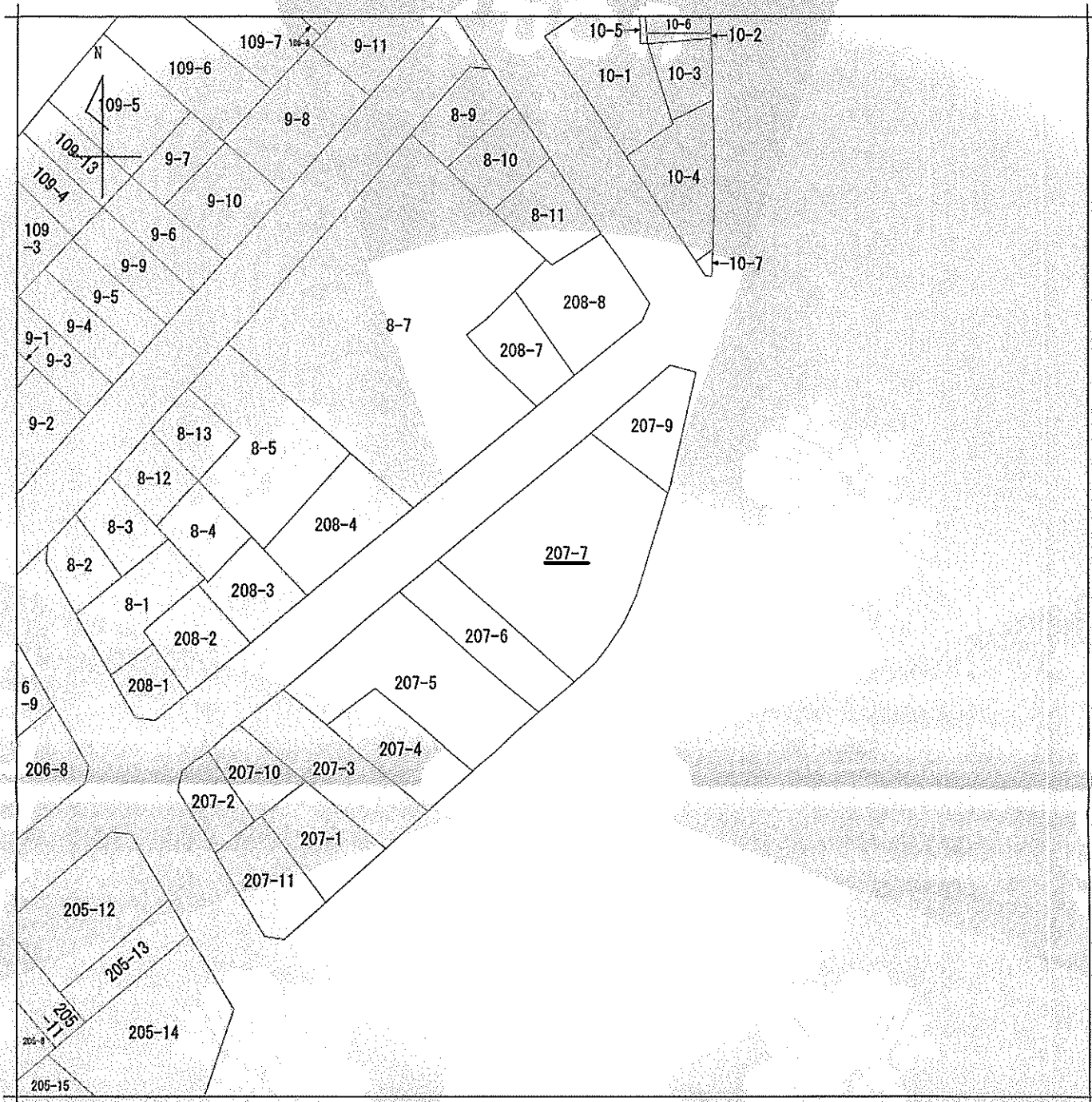
室内には多数の残置物が存し、損傷等については詳細な調査はできなかったが、長期間放置されている状況から維持管理は劣っており、経年による劣化及び汚損等が存すると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

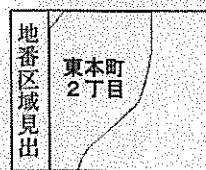
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 3月17日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 8年 3月17日 (火) 10:20 - 10:30	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8年 3月18日 (水) 13:45 - 14:05	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 3月18日 (水) 16:40 - 16:50	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 8年 3月23日 (月) 9:10 - 9:30	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 4月7日 (火) 12:30 - 13:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 4月17日 (金) 11:30 - 11:40	執行官室	管理会社社員に対し, 管理費等の回答書提出を催促 (電話) 滞納管理費等調査 (FAX)
R 8年 4月21日 (火) 9:35 - 9:45	執行官室	管理費等について管理会社社員から聴取 (電話)
(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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月7日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 A を立ち会わせ, 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	北九州市門司区東本町二丁目			地番	207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。

A 4判に縮小

令和8年3月23日  
福岡法務局北九州支局  
登記官

請求番号：3-3  
(1/1)

(6枚目)

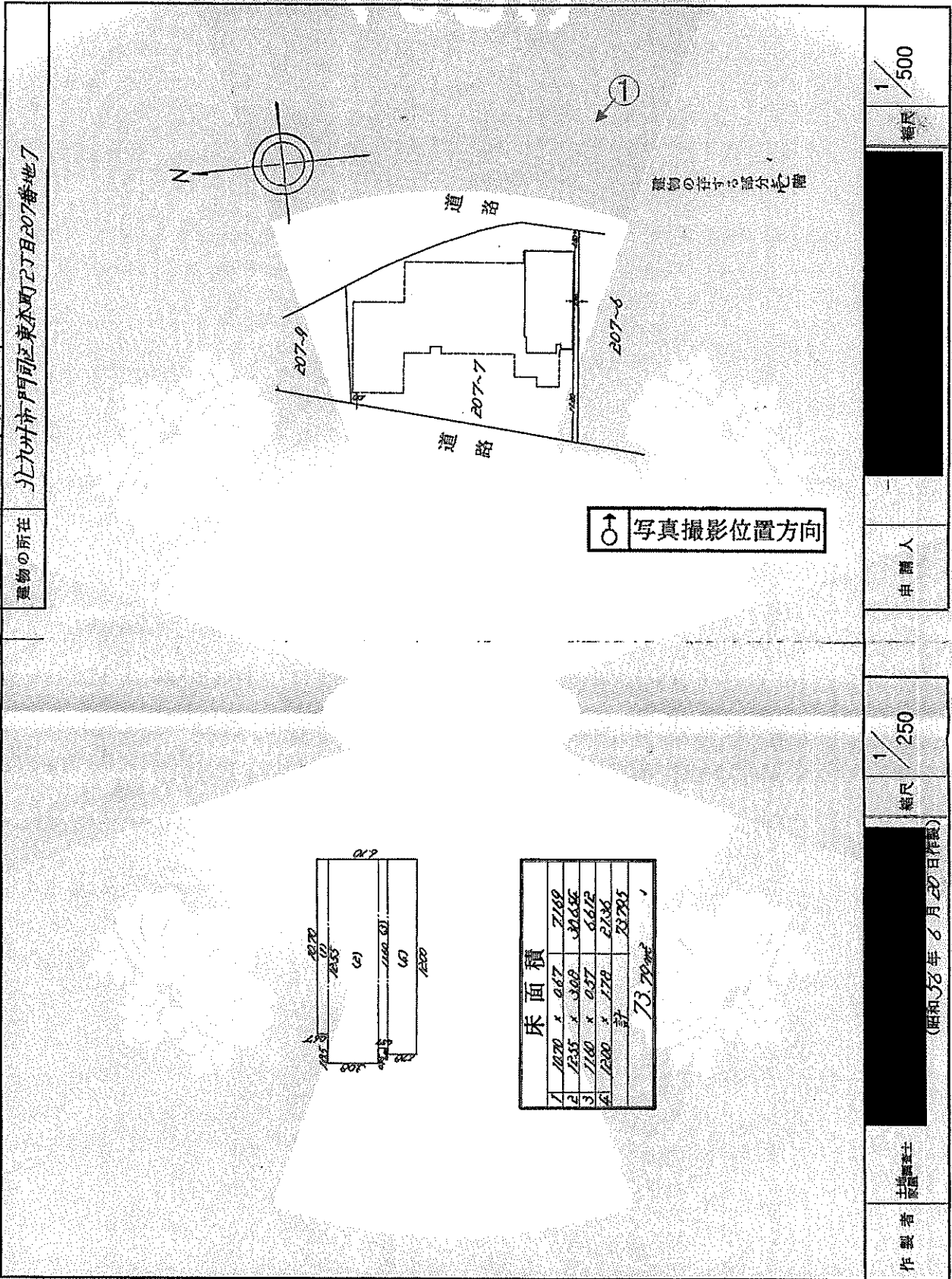
公用

登記年月日：昭和56年6月26日

昭和56年6月26日各階平面図 527926

建物図面図  
名階平面図

2507926  
家屋番号 東本町2丁目  
207番701  
建物の所在 北九州市門司区東本町2丁目207番地7



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3月23日

福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

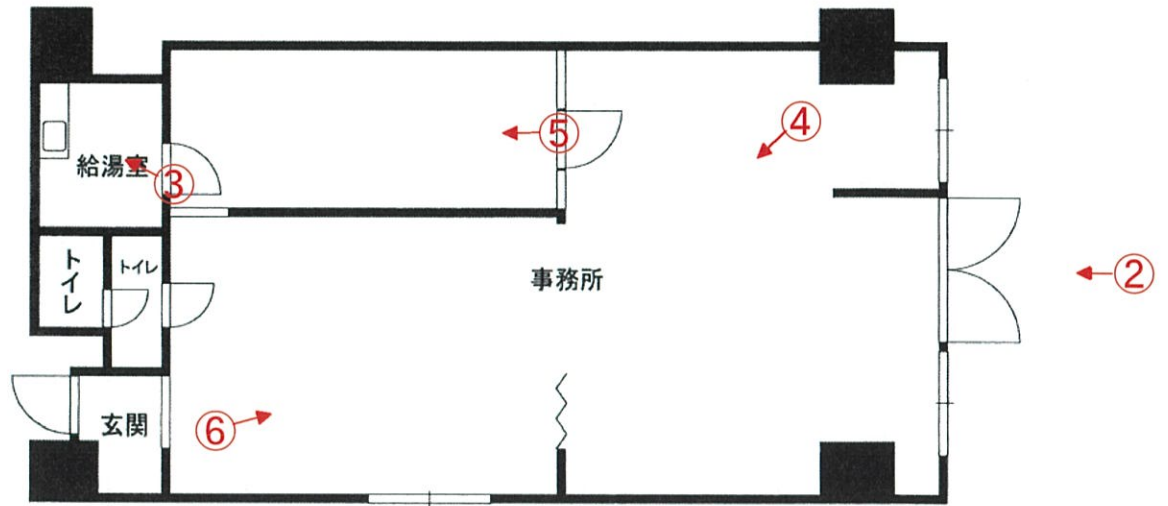
請求番号：3-4

公用

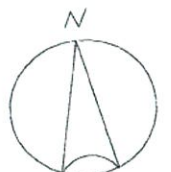
(7枚目)

# 間取図

↑ 写真撮影位置方向



家屋番号: 東本町二丁目207番地7の1





No. 1

本件建物（一棟）を撮影



No. 2

本件建物を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



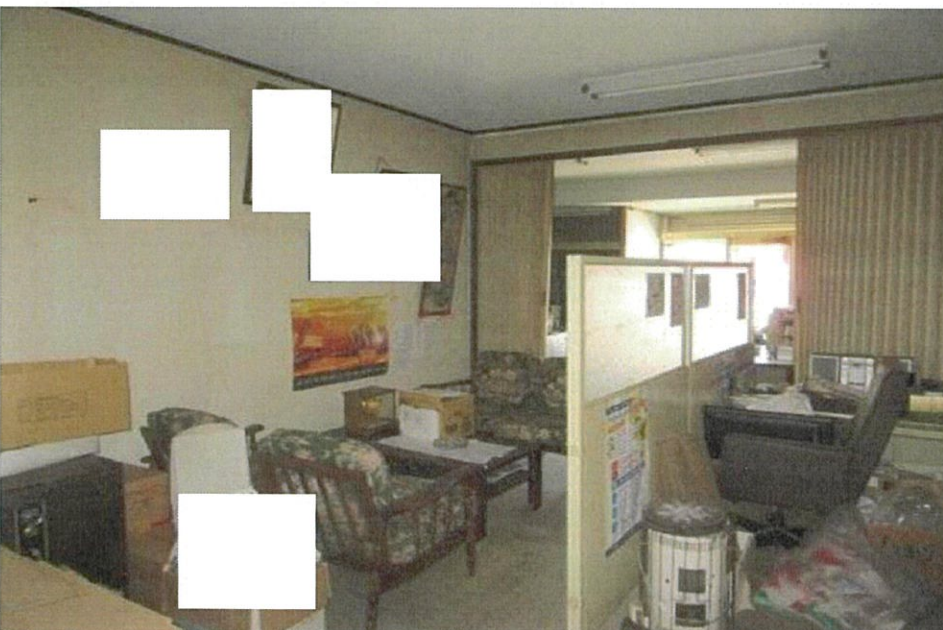
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同上



No. 6

同上

令和8年(又)第7号  
令和8年4月7日現地調査  
令和8年4月22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

一括価格	
金 1,030,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 360,000 円
物件2 (建物)	金 670,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、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	所在地目地積 共有持分	北九州市門司区東本町二丁目 207番7 宅地 610.51㎡ 7,379 / 223,224	「特記事項」欄参照
2	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積	北九州市門司区東本町二丁目207番地7 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 1階 327.66㎡ 2階 272.08㎡ 3階 272.08㎡ 4階 272.08㎡ 5階 272.08㎡ 6階 272.08㎡ 7階 272.08㎡ 8階 272.08㎡ 9階 272.08㎡	同上
	(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	東本町二丁目207番7の1 101 事務所 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 73.79㎡	
番号	特記事項		
1	・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、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。		
2	・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（ 78.87㎡ ）を採用した。		
住居表示	「北九州市門司区東本町二丁目7番6-101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）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「門司港」駅の北東方、約900m。 西鉄バス「東本町二丁目」停留所の東方、約120m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	門司区東本町二丁目地内に共同住宅、事務所、一般住宅、併用住宅等が混在する地域である。 地価は近年やや上昇傾向に推移しているが、地域環境等に変化は認められず、今後も当分の間は現状維持で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（西側の一部は準防火地域） 居住誘導区域、都市機能誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	610.51㎡ やや不整形（建物図面のとおり） 約30m・最大約26m 下記のとおり、二方路地。 特記事項参照。
接面道路の状況	・東側で幅員約10m～15mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に概ね等高に接面。 ・西側で幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	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	・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	サンライフ和布刈
建物の用途	共同住宅 (総戸数 35 戸・うち店舗等併用3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56年6月18日 経過年数 約 45 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9階建 合計床面積 2,504.30 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル、タイル貼ほか 屋根 陸屋根 その他 特記なし
設備等	エレベータ 1基 駐車場 5台分(賃貸) 集会所 なし 管理人室 なし その他 オートロックなし
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	委託管理
管理の状況	・外観上、特記すべき大きな偶発的損傷等は観察されないが、全体的に老朽化が認められ保守管理の状態はやや劣る。
特記事項	・いわゆる旧法マンションで、形式が旧式化している。 ・住居部分のエントランスは西側に存する。

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階部分の角区画 (東面採光)
床 面 積	登記記載 73.79㎡ 固定資産税評価証明書上 78.87㎡
間 取 り	事務所 (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 石膏ボードほか 床 ビニール床タイルほか 内 壁 合板、ペイント塗装ほか 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	劣る (室内には多数の動産類が残置されており、詳細には調査できなかったが、目視可能な範囲内でも各所に汚損・損傷等が認められた。)
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）

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	70,700	1.00	610.51	0.90	7,379 / 223,224	1,280,000

【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「北九州門司-22」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 70,700\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 70,700\text{円/㎡} \end{array}$$

\*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。

\*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  
0.98 × 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個別格差・・・・・・ 形状 二方路  
0.95 × 1.05 = 1.00

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2）

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	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	280,000	78.87	0.09	1,990,000

### 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）

物件2は建築後約45年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了していると認められる。従って、残価率10%を基本に一棟の建物全体（共用部分）の保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-10%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.10) & = 0.09 \end{array}$$

## （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	1,280,000	0.10	場所的利益	130,000

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	1,280,000	-	130,000	1.10	1,270,000	35%
2	1,990,000	+	130,000	1.10	2,330,000	65%
合計					3,600,000	100%

ウ 個別格差：一棟のマンション内における階層・位置・用途、専有部分の保守管理の状態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/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
48,000	1.10	73.79	3,900,000

- 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	3,600,000	1.00	3,600,000	20%
② 比準価格	3,900,000	1.00	3,900,000	80%
非採用	—	—	—	0%
調整後の価格	3,840,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

#### (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	3,840,000	35%	1,340,000
2		65%	2,500,000

#### (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	1,340,000	0.70	0.80	0.48		360,000
2	2,500,000	0.70	0.80	0.48	0	670,000
一括価格(合計)						1,030,000

イ 市場性修正：築年の古いわゆる旧法マンションで、用途も事務所で需要が弱い点を考慮した。

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「北九州門司-22」  
所在：北九州市門司区東本町一丁目2番20外  
住居表示：東本町1-2-20  
価格：70,700 円/㎡（対前年変動率 0.3%）  
価格時点：令和8年1月1日  
地積：187 ㎡  
地域の概要：住宅、併用住宅、共同住宅等が混在する住宅地域  
接面街路：南東側幅員約8m 市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：JR鹿児島本線「門司港」駅の北東方、道路距離800m。  
用途指定等：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 建物図面・各階平面図（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
	公示地

# 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