

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 21 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 田 邊 善 晴

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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 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 7 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,980,000 7,984,000		1,996,000	71,024	16,047
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区篠崎三丁目 118 番地 7

建物の名称 オークランド南小倉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 篠崎三丁目 118 番 7 の 706

建物の名称 706

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 69.61 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 北九州市小倉北区篠崎三丁目 118 番 7

地 目 宅地

地 積 2654.32 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 10000 分の 163



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 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 田 邊 善 晴

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】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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、関係者の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 北九州市小倉北区篠崎三丁目 118 番地 7

建物の名称 オークランド南小倉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 篠崎三丁目 118 番 7 の 706

建物の名称 706

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 69.61 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 北九州市小倉北区篠崎三丁目 118 番 7

地 目 宅地

地 積 2654.32 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 10000 分の 163



令和8年(ケ)第18号
令和8年3月10日受理
令和8年3月31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 北九州市小倉北区篠崎三丁目 118 番地 7

建物の名称 オークランド南小倉

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 篠崎三丁目 118 番 7 の 706

建物の名称 706

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 69.61 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 北九州市小倉北区篠崎三丁目 118 番 7

地 目 宅地

地 積 2654.32 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 10000 分の 163

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市小倉北区篠崎三丁目16番8-706号	
建物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B) 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 4,960円 修繕積立金 4,990円 駐車場使用料 5,800円 自転車置場使用料 1,000円	令和8年3月11日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理会社等	(株)長谷工コミュニティ九州	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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 ■北九州市上下水道局職員 ■C (居住者Bの同居人) ■所有者	本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。 本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和8年3月16日現在)は、次のとおりです。 契約者 A(所有者) 契約(開始) 平成9年7月20日(現在契約中) 1 本件建物には、所有者Aの母親Bが住んでいます。 2 私は、Bの同居人です。 3 Aは本件建物を購入した平成9年7月頃から平成28年1月頃までBと同居していましたが、Aが転居した後は私とBがそのまま住んでいますがBは7、8年前に体調がすぐれないため入院し、その後は介護施設に入所していますので、現在私が留守を預かっている状況です。 4 室内にある家財はBの所有物であり、私の私物は衣類等の身の回りの物のみです。 5 AとBは親子ですから、両者の間では賃料等の授受はありません。 6 管理費や光熱費等はすべてAが支払ってくれています。 7 本件一棟の建物自体は築30年近くになりますので、経年相応の劣化はあると思いますが、室内は特に損傷や不具合はありません。 8 私が室内で喫煙しているので、リビングの壁や天井のクロスはヤニで汚れています。 9 Aには、本件競売について事情を尋ねるため連絡をとりましたが、Aからは「後は自分が対応するから」と言われたまま、現在まで何の連絡もありません。 (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(1542番5, 1542番15)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。

所有者Aが平成28年1月頃に転居した後はAの実母BとCが居住しているが, AとBは親子であり, 賃料の授受もないことから, Bの占有権原は使用借権と認めた。また, 現在居住しているCはBの同居者であり, Bが施設に入所した後はBの占有補助者として本件建物に居住していると認めた。

3 (損傷等)

本件一棟建物は平成9年6月ころに建築された集合住宅である。

室内には多数の残置物が存在し, 床等の損傷については詳細に調査できなかったが, 経年相当の劣化や汚損等は存すると思われ, リビングの天井や壁クロスにはヤニ汚れがある。

(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10日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 8年 3月10日 (火) 10:10 - 10:20	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10日 (火) 10:50 - 11:00	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 3月10日 (火) 15:45 - 16:15	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影 居住者と面談, 立入調査への協力
R 8年 3月11日 (水) 11:10 - 11:30	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 3月11日 (水) 14:00 - 14:10	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 8年 3月26日 (木) 14:45 - 15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 居住者と面談
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

7 138-31
7 138-28
カ 130-2
3 127-1

イロハ

COPY

138-31
138-28
130-2
127-1

イロハ

A 4 判に縮小

請求番号 : 12-1
(2/2)

(7枚目)-

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3月11日 福岡法務局北九州支局

令和8年3月11日

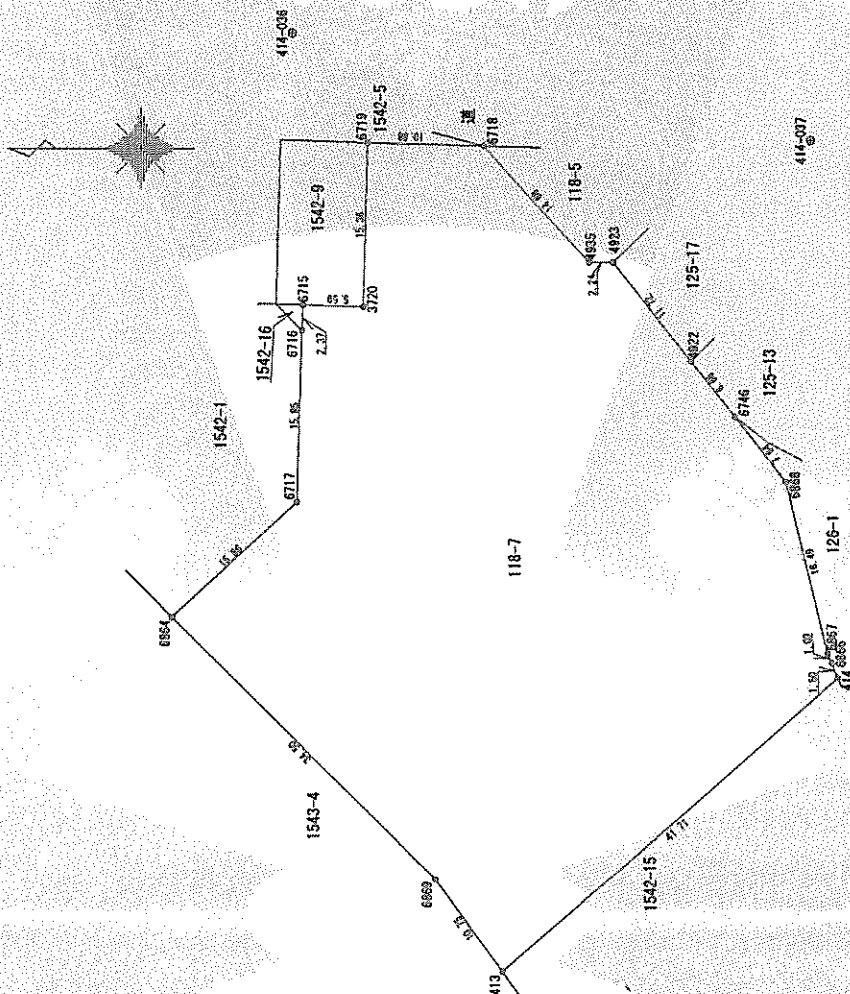
福岡法務局北九州支局

登記官

(8枚目)

地積測量圖

地 番	118-7
土地の所在	北九州市小倉北区篠



敬請參觀

地 産	110-7	Yn	Yn	On+1-11n	境界線値
413	95678.960	-12540.089	473009.598160	新設全賃額	
414	95647.480	-12512.107	396655.95007	新設全賃額	
6865	95648.059	-12511.320	-12095.935120	新設全賃額	
6867	95648.446	-12510.350	-53269.118580	新設全賃額	
6868	95652.317	-12494.323	-107363.717549	既設コンクリート鉄	
6746	95657.039	-12488.312	-110071.327249	既設全賃額	
4822	95661.187	-12483.095	-142318.964515	新設全賃額	
4023	95668.488	-12473.919	-118013.661179	新設全賃額	
4035	95670.728	-12473.906	-150135.932616	新設全賃額	
6718	95680.524	-12462.904	-257654.741696	既設全賃額	
6719	95691.409	-12462.658	-1406653.558188	既設全賃額	
3720	95691.810	-12476.017	-74605.936325	既設全賃額	
6715	95697.403	-12471.845	-174762.530851	新設全賃額	
6716	95697.472	-12480.218	-68851.936862	新設全賃額	
6717	95697.592	-12496.162	-151578.469412	新設全賃額	
6864	95706.959	-12506.929	195400.810005	既設コンクリート鉄	
6869	95685.207	-12531.330	383947.419870	既設プラスチック壁	
		敷 面 積	5306.46649		
		地 積	2654.320345		
		坪 数	7654.32		

一、野田城

源点名	X	座標	Y	座標	建 類
414-037	95649.906		-12462.476		法務局4級基準点
414-036	95698.419		-12452.472		法務局4級基準点

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ
測量年月日 令和5年10月24日

昭和5年10月31日(作成)

(四) 万寶

福 岡 法 務 局

計畫機關

昭和5年10月31日(作成)

佐藤操

縮尺 1/500

A 4 判に縮小

登記年月日：平成9年7月1日

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11日 福岡法務局北九州支局 登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：12-3

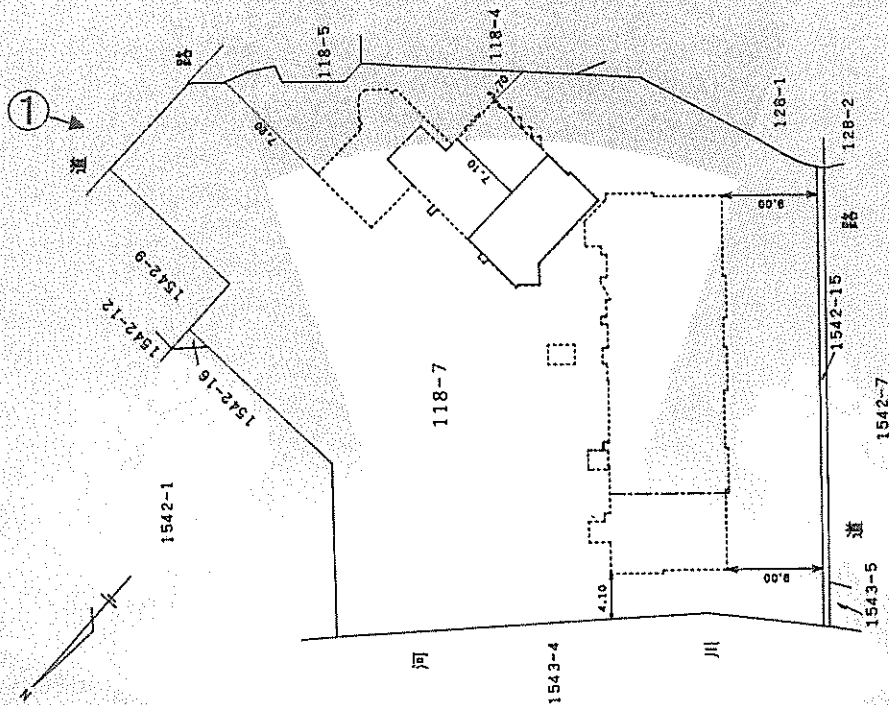
653605

各階平面図

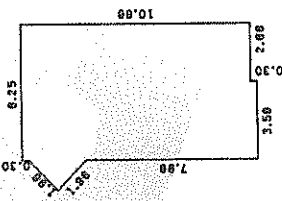
建物図面
各階平面図

登記番号	福岡三丁目 118番7の706
建物の所在	北九州市小倉北区篠崎三丁目118番地7 建物番号706

平成九年七月一日



写真撮影位置方向



求積表	
$0.30 \times 6.25 =$	1.8750
$(7.67 + 6.25) \times 1.35 / 2 =$	9.3960
$(6.25 + 7.67) \times 1.35 / 2 =$	9.3960
$7.68 \times 6.25 =$	47.8750
$0.30 \times 3.59 =$	1.0770
合計	69.6190
床面積	69.61㎡

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

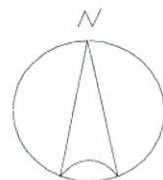
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

間取図

↑ 写真撮影位置方向



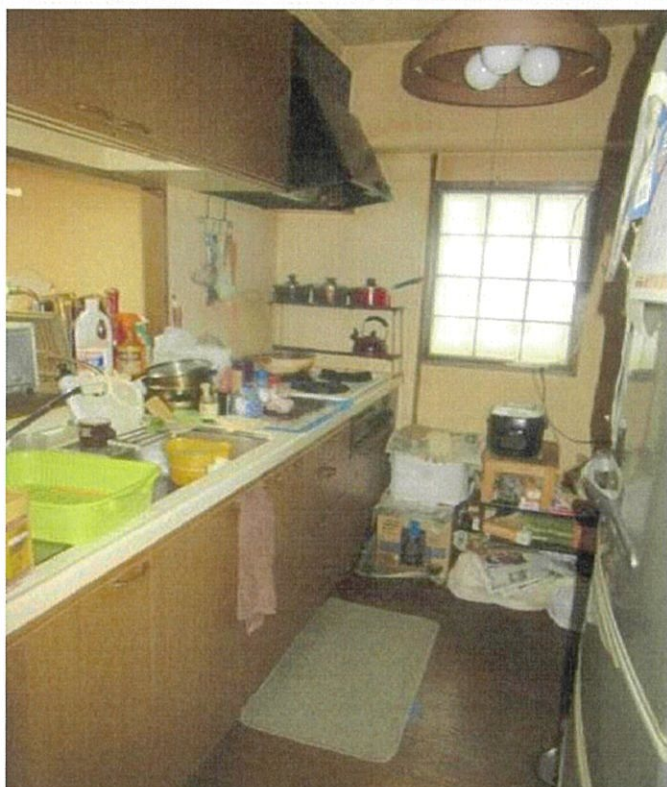
家屋番号: 篠崎三丁目118番7の706





No. 1

本件建物（一棟）を撮影



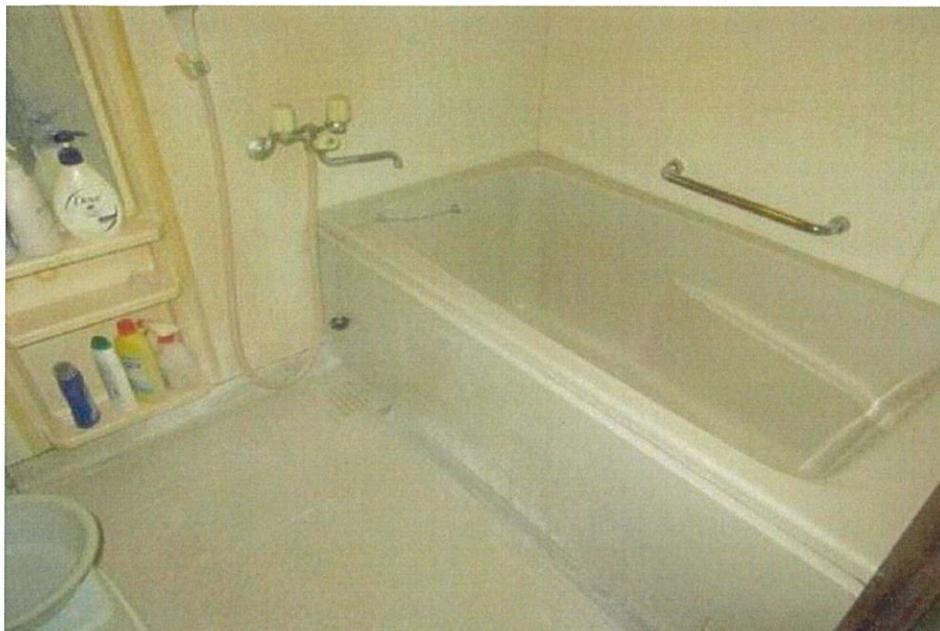
No. 2

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. _____

令和 8 年（ケ）第 18 号
令和 8 年 3 月 26 日 現地調査
令和 8 年 3 月 31 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 9,980,000 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	北九州市小倉北区篠崎三丁目118番地7	
	建 物 の 名 称	オークランド南小倉	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	篠崎三丁目118番7の706	
	建 物 の 名 称	706	
	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 69.61 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	北九州市小倉北区篠崎三丁目118番7	
	地 目	宅 地	
	地 積	2,654.32 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	163 / 10,000		
特 記 事 項			
・ 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 (76.03m²) 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号するので、登記地積を採用して評価した。			
住 居 表 示	「 北九州市小倉北区篠崎三丁目16番8－706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鹿児島本線「小倉」駅の南西方、約3.1km。 J R日豊本線「南小倉」駅の南方、約900m。 西鉄バス「宮田町」停留所の北西方、至近。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小倉北区篠崎三丁目地内にマンション、一般住宅、店舗、事業所等が混在する住宅地域である。 地価は近年上昇基調にあるが、地域環境等に大きな変化は認められず、今後も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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	2,654.32㎡
	形 状	不整形 (建物図面のとおりに)
	間口・奥行	約11m・最大約75m
	接道関係	下記のとおり、二方路地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	・東側で幅員約10.5m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。 ・南西側で幅員約5.5m～8.5m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」とは引き込みがある場合である。	
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	オークランド南小倉
建物の用途	共同住宅 (総戸数 57 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9年6月12日 経過年数 約 29 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 11 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 合計床面積 4,656.94 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼、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 1基 駐車場 全58台分 (賃貸) 集会所 あり 管理人室 あり (巡回) 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	管理会社からの回答書によると、大規模修繕の実績はなく、計画予定(時期未定)がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階部分の中間区画（南面採光）
床 面 積	登記記載 69.61㎡ 固定資産税評価証明書上 76.03㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約9㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 クロス貼、合板ほか 床 フローリング、タタミほか 内 壁 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	やや劣る（天井や壁クロスはヤニによる汚れが見られるが、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	76.03	0.35	8,780,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.35 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.35$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 29 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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
76,000	0.88	2,654.32	1.00	163 / 10,000	2,890,000

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$79,000\text{円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} = 76,000\text{円/㎡}$$

*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

*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
 0.95 × 1.03 × 1.07 × 1.00 = 1.05

イ 個別格差・・・・・・ 二方路 形状 個別格差
 1.03 × 0.85 = 0.88

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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
8,780,000	2,890,000	1.00	11,670,000

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
182,000	1.00	69.61	12,670,000

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	11,670,000	1.00	11,670,000	20%
② 比準価格	12,670,000	1.00	12,670,000	80%
調整後の価格	12,470,000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)ーオ
1	12,470,000円	1.00	0.80	1.00	0	9,980,000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する。

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「北九州小倉北-12」
所 在 : 北九州市小倉北区堅林町24番
住 居 表 示 : 堅林町2-5
価 格 : 79,000 円/㎡ (対前年変動率 2.3%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 287 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約6m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR「南小倉」駅の南西方、道路距離400m。
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 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 |

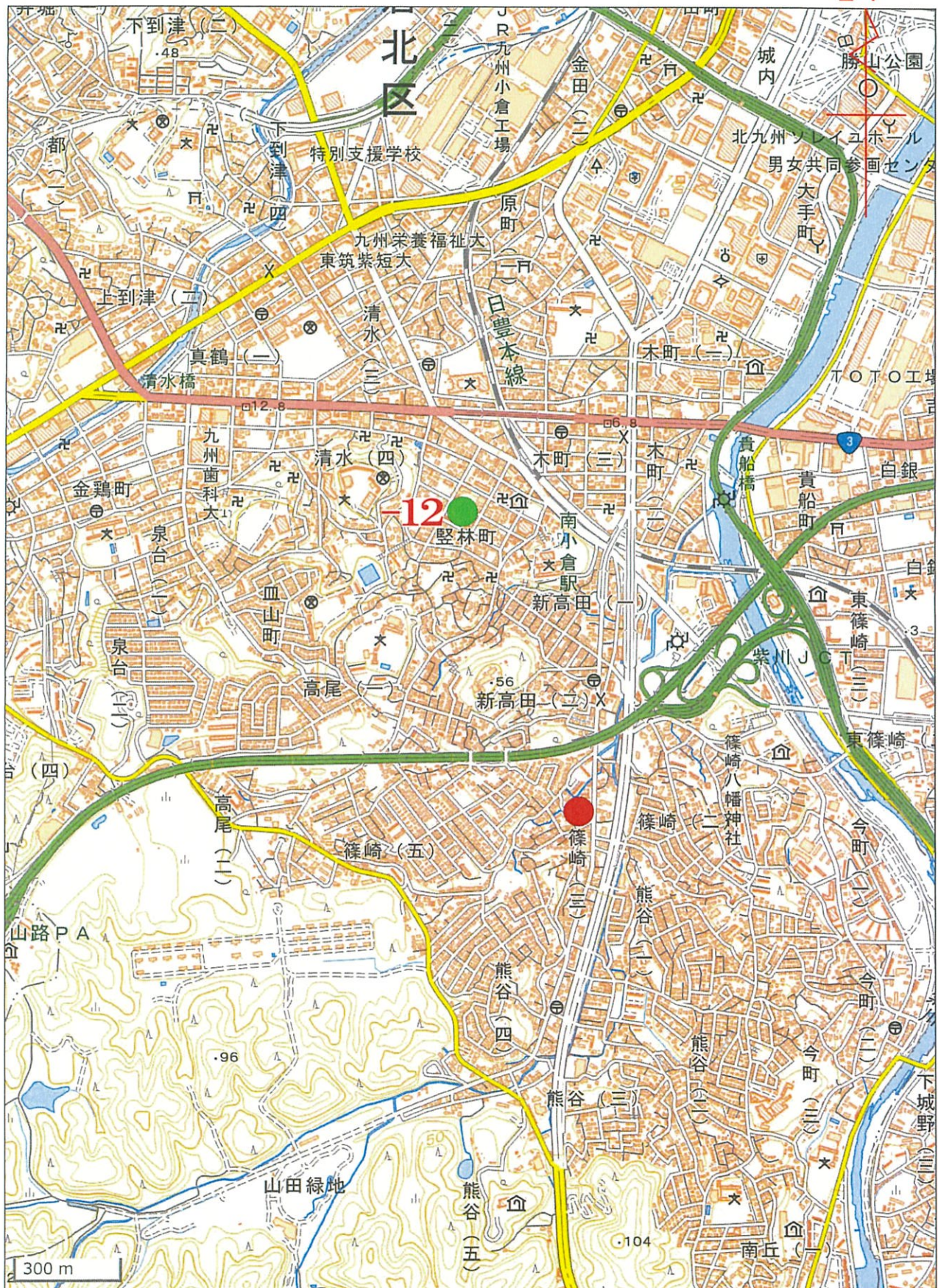
(BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。)

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps

N



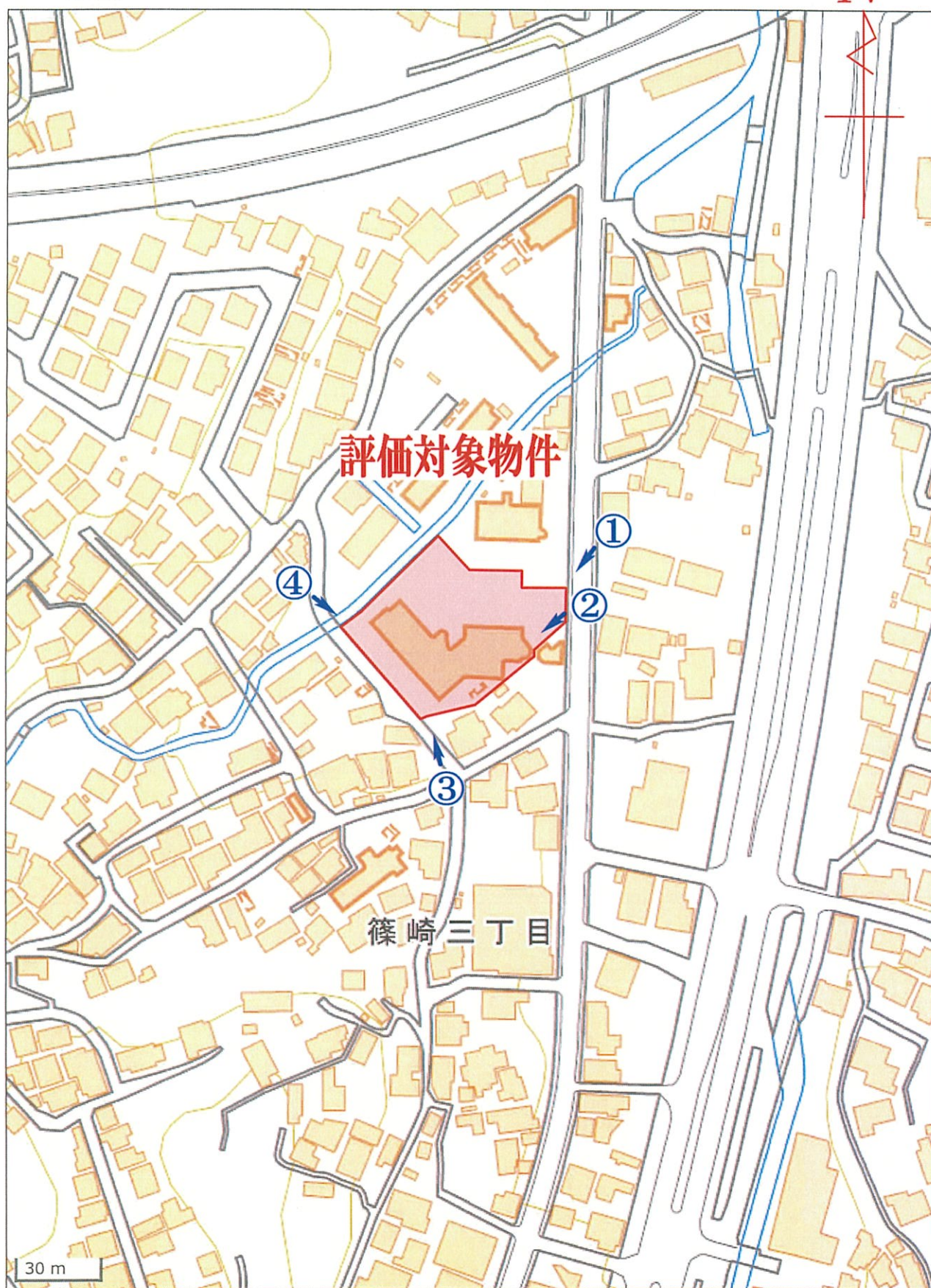
「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	公示地

位置図

地理院地図
GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

←○写真撮影位置