

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 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 白木原 聡 子

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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 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 9 月 18 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 北九州市小倉北区篠崎二丁目 1206番地1

建物の名称 エメラルドマンション篠崎八幡前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 篠崎二丁目 1206番1の401

建物の名称 401号

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 72.18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二丁目1206番1

地 目 宅地

地 積 994.40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466

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区篠崎二丁目

地 番 1 2 0 6 番 1 4



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 91.38 平方メートル

共有者 A 持分 24 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 12 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 白木原 聡 子

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 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

【物件番号 1, 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。



11

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二丁目 1206 番地 1

建物の名称 エメラルドマンション篠崎八幡前

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 篠崎二丁目 1206 番 1 の 401

建物の名称 401 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 72.18 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二丁目 1206 番 1

地 目 宅地

地 積 994.40 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 466

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区篠崎二丁目

地 番 1206 番 14



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 91.38 平方メートル

共有者 A 持分 24 分の 1



令和8年(ケ)第19号
令和8年3月10日受理
令和8年4月7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二丁目 1206 番地 1

建物の名称 エメラルドマンション篠崎八幡前

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 篠崎二丁目 1206 番 1 の 401

建物の名称 401 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 72.18 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二丁目 1206 番 1

地 目 宅地

地 積 994.40 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 466

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区篠崎二丁目

地 番 1206 番 14

（1枚目）

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 91.38 平方メートル

共有者 A 持分 24 分の 1

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二丁目34番20-401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・将棋教室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 9,780円 駐車場使用料 5,000円 役員免除負担金 2,000円	令和8年3月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年7月分～R8年2月分 計290,600円 ☐ 不明
管理会社等	ニッセンホームサービス(株)	
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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、「☒

(土地用)

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二丁目34番20号	付近
土地	物件 2	
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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
■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16日現在)は、次のとおりです。 契約者 B 契約(開始) 平成27年5月8日(現在契約中)
■管理会社社員	1 本件建物の管理費等は3枚目のとおりです。 2 令和7年7月12日に本件建物のダイニングキッチン付近の給湯管から漏水があり、階下の部屋の和室の天井に被害がありました。所有者に対して対応を依頼していますが、未だ対応がされていません。
■B(占有者)	1 本件建物の所有者Aは弟です。 2 Aが購入した平成27年4月末当初から私が住居兼将棋教室として使用しています。 3 Aとの間では 賃貸借契約とか賃料の取り決めはありませんが、月に1万～4万円程度を支払ったりすることはあります。 4 本件一棟の建物自体は、築40年を経過しており、経年相当の劣化は生じていると思います。 5 室内では喫煙しているので、壁や天井クロスにはヤニ汚れがあります。 6 管理会社が述べたとおり、給湯管から水漏れが発生したため、現在も給湯器は使用できず、風呂が使えません。 7 給湯管からの漏水は私の過失ではなく、管自体の老朽による水漏れであるので私には責任は無いと認識しています。給湯管の管理責任は所有者側にあるとすれば、Aに対して請求すべきであり、未解決です。
■A(所有者)	(本件土地・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物件1土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）及び公衆用道路（1206番8、1206番9）に接道している。

物件2土地は、公図のとおり、公衆用道路（1228番4：共有私道）に接道している。

2 (形状等)

物件2土地と隣地との境界付近の状況を見ると、ブロック塀等が存在する。

3 (占有状況等)

関係人の陳述、立入調査の結果等から、3、4枚目のとおりと認めた。

居住者Bは、所有者Aの兄であり、Aが本件建物を購入した当初から居住していることが認められた。ただし、当事者間には賃貸借契約は存在せず、定まった賃料の授受も確認できなかったことからBの占有権原は使用借権と認めることが相当と思料する。

4 (損傷等)

本件一棟の建物は昭和60年1月ころに建築された集合住宅である。

壁クロスには剥がれが見受けられ、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顕著である。

5 (その他)

給湯管の損傷による水漏れについては未解決であり、新所有者には対応を求められると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

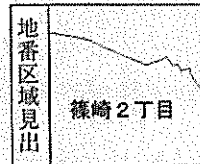
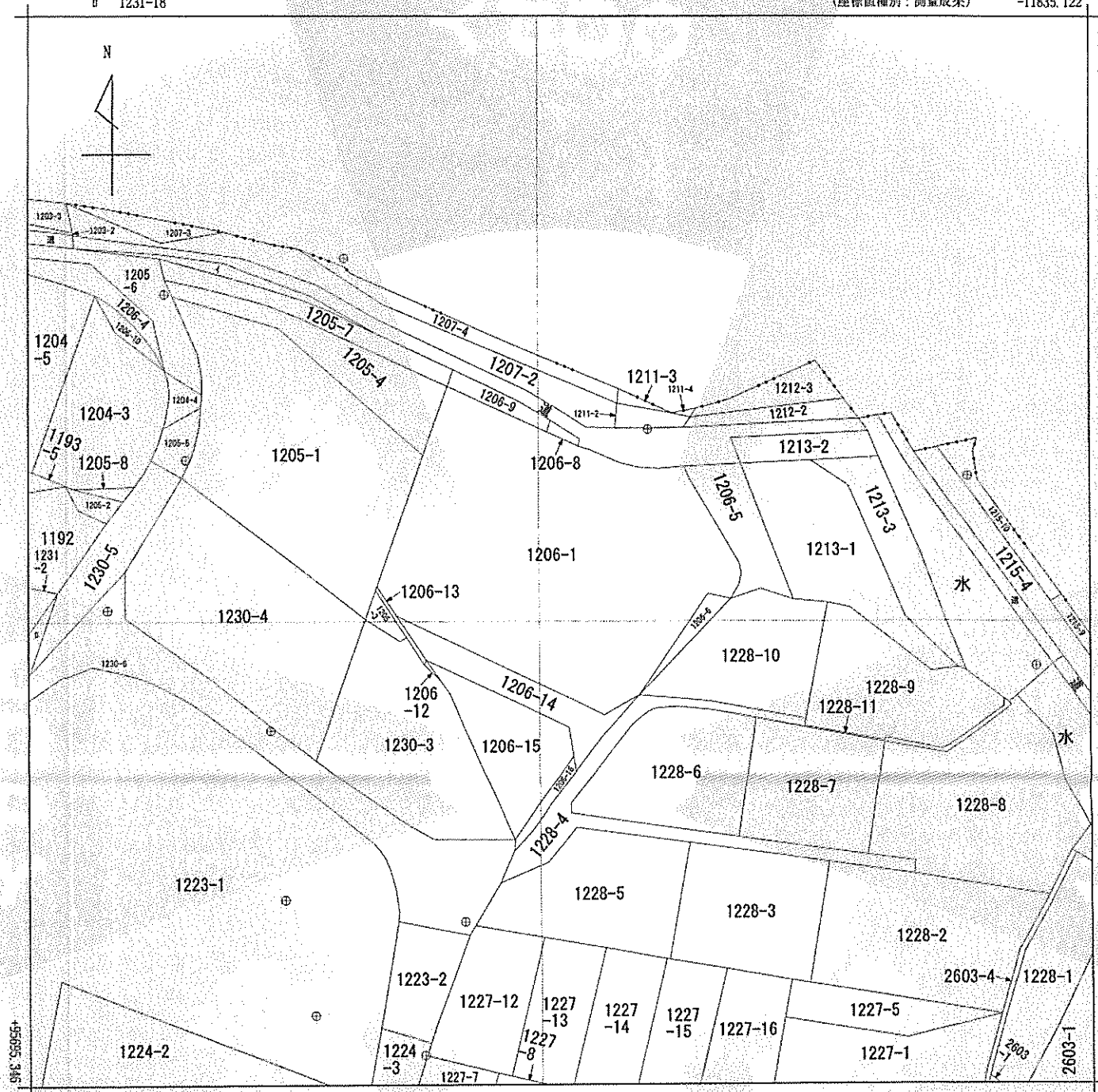
(調査経過用)

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) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 8 年 3月10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10日 (火) 10:40 - 10:50	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 3月10日 (火) 16:25 - 17:00	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, 立入調査への協力依頼
R 8 年 3月11日 (水) 9:00 - 9:20	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) 13:20 - 13:30	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 8 年 3月31日 (火) 11:00 - 11:50	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枚目)



請求部	所在	北九州市小倉北区篠崎二丁目				地番	1206番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和7年1月31日			備付年月日(原図)	令和7年3月21日			補事項		

これは地図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11日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：7-4
(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：令和7年3月21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)

地積測量図

地番 1206-1

土地の所在 北九州市小倉北区篠崎二丁目

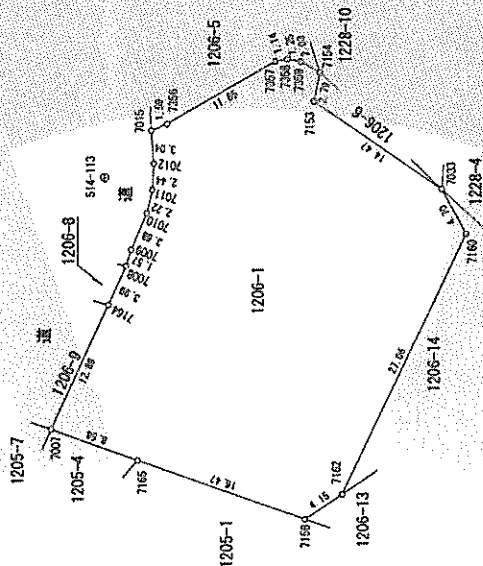


514-114

座標表

地番	1206-1	X座標	Y座標	Y(Xn+1-Xn-1)
測点名	境界標	X座標	Y座標	
7007	新設金属板	95772.723	-11910.690	-32146.95310
7164	新設金属板	95772.340	-11898.969	83894.43867
7008	新設金属板	95770.660	-11895.332	25527.38242
7009	新設金属板	95770.194	-11893.830	23359.48210
7010	新設金属板	95768.716	-11890.451	23109.59794
7011	新設金属板	95768.200	-11888.285	7953.26565
7012	新設金属板	95768.047	-11885.841	-1069.72560
7015	新設金属板	95768.290	-11882.899	14568.32834
7056	新設金属板	95766.821	-11882.181	13274.87083
7357	新設金属板	95756.737	-11876.333	133445.59753
7359	新設金属板	95755.610	-11876.120	27363.26260
7359	新設金属板	95754.382	-11876.365	35345.96045
7154	新設プラスチック板	95752.617	-11877.373	14015.30040
7153	新設コンクリート板	95753.202	-11880.111	13509.34165
7033	新設コンクリート板	95741.251	-11898.284	19305.94672
7160	新設金属板	95738.959	-11892.404	-11262.12282
7162	新設金属板	95750.674	-11916.805	-18037.25370
7168	新設コンクリート板	95754.123	-11919.124	-22670.02493
7165	新設金属板	95769.641	-11913.576	-23160.39360
地積				-1588.81579
面積				984.407885
地積				984.40 m ²

測点名	X座標	Y座標
514-113	95772.652	-11897.121
514-114	95762.808	-11922.925



世界測地系・平面直角座標系Ⅱ
測量年月日 令和6年10月24日

(単位：m)

作業機関

令和6年10月31日作成

計画機関

福岡法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺

1/500

A4判に縮小

請求番号：7-5

登記年月日：令和7年3月21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3月11日 福岡法務局北九州支局 登記官

(10枚目)

地積測量図

地番 1206-14

土地の所在 北九州市小倉北区篠崎二丁目

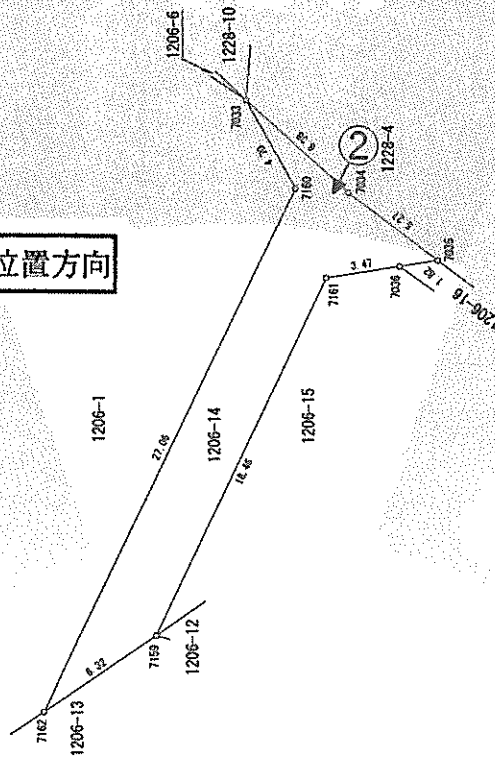
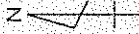
座標求積表

地番	1206-14	X座標	Y座標
7033	登記簿記載	95741.251	-11888.284
7034	登記簿記載	95726.528	-11892.595
7035	登記簿記載	95732.314	-11895.769
7036	登記簿記載	95734.119	-11896.045
7161	登記簿記載	95737.553	-11895.574
7169	登記簿記載	95745.429	-11913.276
7162	登記簿記載	95750.674	-11916.906
7160	登記簿記載	95733.969	-11892.404
面積			-182.77578
地積			91.38 m ²

514-35

地番	514-35	X座標	Y座標
514-35	登記簿記載	95714.616	-11908.669
514-35	登記簿記載	95737.223	-11931.783

写真撮影位置方向



世界測地系・平面直角座標系Ⅱ
測量年月日 令和6年10月24日

(単位：m)

作業機関

令和6年10月31日作成

計画機関

福岡法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺

1/250

A4判に縮小

請求番号：7-6

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

附錄四

(11枚目)

A 4 判に縮小

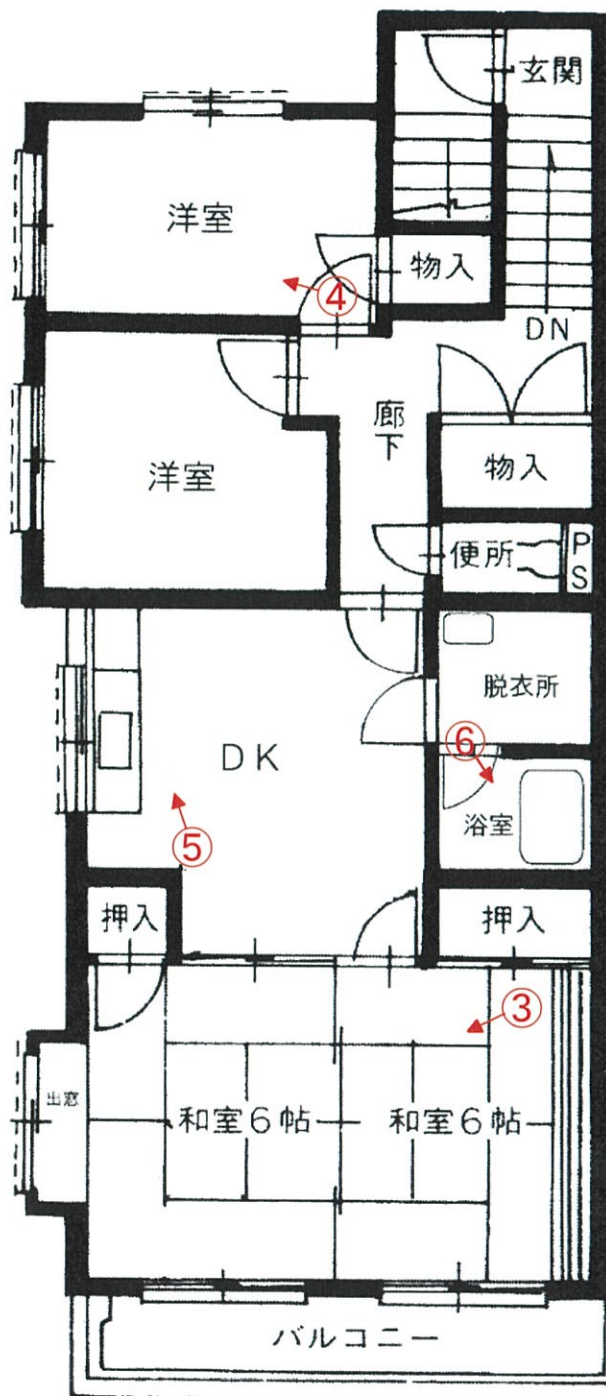
請求番号: 7-7

[illegible]

(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）を撮影



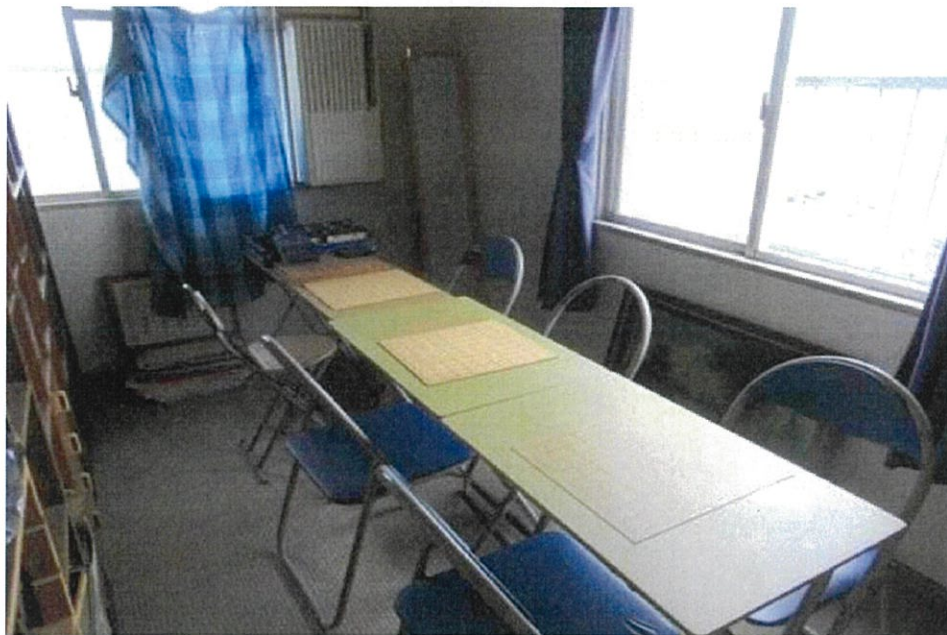
No. 2

物件 2 土地を撮影



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（ケ）第 19 号
令和 8 年 3 月 31 日 現地調査
令和 8 年 4 月 6 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

一括価格	
金 1,350,000 円	
内訳価格	
物件 1	金 1,260,000 円
物件 2 (土地)	金 90,000 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。

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二丁目1206番地1	
	建 物 の 名 称	エメラルドマンション篠崎八幡前	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	篠崎二丁目 1206番1の401	
	建 物 の 名 称	4 0 1 号	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	4 階部分 72.18 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
2	所 在 及 び 地 番	北九州市小倉北区篠崎二丁目1206番1	同上
	地 目	宅 地	
	地 積	994.40 m ²	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
敷 地 権 の 種 類	所有権	466 / 10,000	
	敷 地 権 の 割 合		
2	所 在	北九州市小倉北区篠崎二丁目	同上
	地 番	1206番14	
	地 目	宅 地	
	地 積	91.38 m ²	
	共 有 持 分	1 / 24	
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（84.69m ² ）を採用した。			
・ 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、地積測量図があり同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示		北九州市小倉北区篠崎二丁目 3 4 番 2 0 - 4 0 1 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・2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	北九州モノレール「片野」駅の南西方、約830m。 西鉄バス「篠崎橋」停留所の西方、約50m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	篠崎八幡神社の南東方250m前後に形成される住宅地域である。バス路線沿いには住宅のほか、事務所等も混在する利用状況にある。 なお、地域環境等が変化する要因はなく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 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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし 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	1,085.78㎡ (合計地積) ほぼ整形 (概ね公図のとおり) 約30m・約30m 二方路
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約10m前後の舗装市道と5m程度高位に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）、南東側で幅員約3.3mの舗装私道と等高に接面（建築基準法第42条第2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。 ・物件２は本件マンションの区分所有者が共有している駐車場の一部（車路部分）である。 ・目的土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（東宮ノ尾古墳群）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。試掘費用は行政で負担するが、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。なお、目的土地には、既に中高層の建物が建てられているため、本調査に至る可能性は低いものと思われる。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エメラルドマンション篠崎八幡前
建物の用途	共同住宅 (総戸数 24 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) 昭和60年1月17日 経過年数 約 42 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	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 合計床面積 1,799.22 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 無し 駐車場 全 22 台分 (賃貸) 集会所 有り 管理人室 無し (巡回週1回)
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。
特記事項	2028年に外壁、屋根、開放廊下等の大規模修繕が予定されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4 階部分の角部屋（南西面採光）
床 面 積	登記記載 72.18㎡ 固定資産税評価証明書上 84.69㎡
間 取 り	4DK、バルコニー約9㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床 カーペット、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 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	劣る ダイニングキッチン付近の給湯管から漏水があるほか、内装の汚損、浴室等の黒カビの発生等が観察される。(漏水に関する詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。)
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。
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

(1) 基礎となる価格

①建物価格

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
212,000	84.69	0.10	1,800,000

【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（査定）

建物は、建築後約42年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に一棟の建物の保守管理を検討のうえ現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
& \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & & \text{現価率} \\
0.10 & \times & (1 - & 0 &) & = & 0.10
\end{array}$$

②土地価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格及び持分価格を次のとおり求めた。

物件 番号	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 ・共有持分 オ	敷地権価格・ 持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	44,800	0.91	994.40	0.98	466 / 10,000	1,850,000
2	44,800	0.91	91.38		1 / 24	160,000

ア 標準画地価格・・・標準地「北九州小倉北-20」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

$$40,300\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{90} = 44,800\text{円/㎡}$$

*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: 補正要因無し 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
0.96 × 0.99 × 0.95 × 1.00 = 0.90

イ 個別格差・・・・・・ 高低差 二方路 個別格差
0.90 × 1.01 = 0.91

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 敷地権割合等・・・・ 登記上の敷地権割合及び共有持分割合による。

(2) 積算価格(敷地権付建物等の価格)

番号	建 物 価 格 (円) ア	敷地権・ 持分価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度等) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ	価格割合
1	1,800,000	1,850,000	0.63	2,300,000	93%
2		160,000		160,000	7%
合計				2,460,000	100%

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況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
50,000	0.63	72.18	2,270,000

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	2,460,000	1.00	2,460,000	20%
② 比準価格	2,270,000	1.00	2,270,000	80%
非採用	—		—	0%
調整後の価格	2,310,000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	2,310,000	93%	2,150,000
2		7%	160,000

(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×エーオ
1	2,150,000	0.95	0.80	0.77		1,260,000
2	160,000	0.95	0.80	0.77	0	90,000
一括価格(合計)						1,350,000

イ 市場性修正： 漏水に伴う問題が未解決であり、将来的にリスクが生じる可能性があることを考慮した。

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「北九州小倉北-20」
所在：北九州市小倉北区篠崎2丁目22番
住居表示：篠崎2-17-2
価格：40,300 円/㎡（対前年変動率+0.2%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：129 ㎡
地域の概要：小規模一般住宅が多い既成住宅地域
接面街路：北東側幅員約4m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR日豊本線「南小倉」駅の南東方、道路距離1.3km。
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（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

地理院地図

GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps

