

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 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 8 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, 2	2, 860, 000 2, 288, 000	一括	572, 000	38, 506	9, 137
1	2, 030, 000				
2	830, 000				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市戸畑区浅生三丁目

地 番 233 番

地 目 宅地

地 積 529.97 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 469

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市戸畑区浅生三丁目 233 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	295.23 平方メートル
	2 階	295.23 平方メートル
	3 階	204.61 平方メートル
	4 階	159.50 平方メートル
	5 階	72.32 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浅生三丁目 233 番の 9

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 50.38 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 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 田 邊 善 晴

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

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 所 在 北九州市戸畑区浅生三丁目
地 番 233番
地 目 宅地
地 積 529.97平方メートル
共有者 A 持分10000分の469

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市戸畑区浅生三丁目 233番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 295.23平方メートル
2階 295.23平方メートル
3階 204.61平方メートル
4階 159.50平方メートル
5階 72.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浅生三丁目 233番の9
建物の名称 303
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 50.38平方メートル
所有者 A



令和8年(ケ)第35号
令和8年5月12日受理
令和8年6月17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 北九州市戸畑区浅生三丁目
 地 番 2 3 3 番
 地 目 宅地
 地 積 5 2 9 . 9 7 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 4 6 9

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市戸畑区浅生三丁目 2 3 3 番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積
 1 階 2 9 5 . 2 3 平方メートル
 2 階 2 9 5 . 2 3 平方メートル
 3 階 2 0 4 . 6 1 平方メートル
 4 階 1 5 9 . 5 0 平方メートル
 5 階 7 2 . 3 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浅生三丁目 2 3 3 番の 9
 建物の名称 3 0 3
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 3 階部分 5 0 . 3 8 平方メートル
 所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市戸畑区浅生三丁目4番20-303号	
建物	物件 2	
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 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」のとおり	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 2,000円 修繕積立金 8,000円 駐車場使用料 6,000円	令和8年5月21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	自主管理	
その他の事項		
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 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	
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
■管理組合理事長 ■所有者	本件建物の管理費等は、2枚目のとおりです。 1 本件建物には、現在は私がひとりで住んでいます。 2 室内には、第三者の所有物はありません。 3 本件建物に入居した平成27年7月頃に室内はリフォームしましたので特段の損傷や不具合等はありません。 4 室内では喫煙していますので、壁クロスにはヤニ汚れがありますが、そのほかには、特段の損傷や不具合等はないと思います。 5 本件一棟の建物自体は、築40数年を経過しており、それなりの経年による劣化等はあると思います。 6 バルコニーにはスチール製の物置がありますが、前所有者が置いて行ったものであり、私も退去するときは残していきます。

(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)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）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。

3 (損傷等)

本件一棟の建物は昭和58年5月ころに建築された集合住宅である。

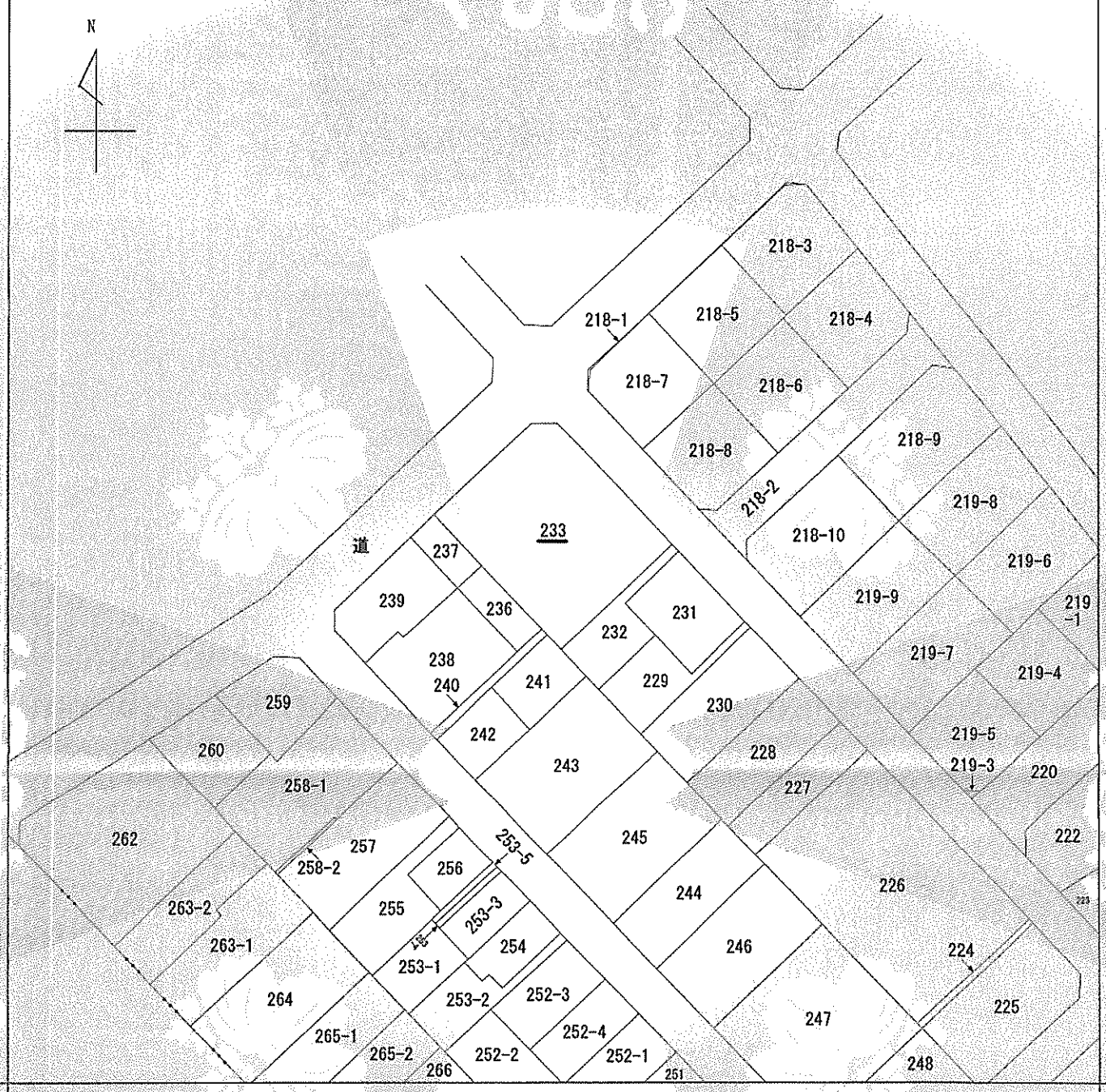
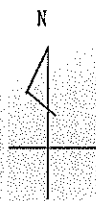
関係人の陳述のとおり，壁クロス等にはヤニ汚れが見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

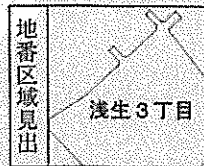
(調査経過用)

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 5月12日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 5月12日 (火) 13:30 - 13:40	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8年 5月14日 (木) 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 5月15日 (金) 14:00 - 14:40	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影 所有者と面談, 立入調査への協力依頼 管理組合理事長と面談, 滞納管理費等の調査依頼
R 8年 6月3日 (水) 13:00 - 13:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
() -		
() -		
(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



(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		北九州市戸畑区浅生三丁目			地 番		233番						
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 日 年 月 (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5月14日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和58年6月7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5月14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：4-2

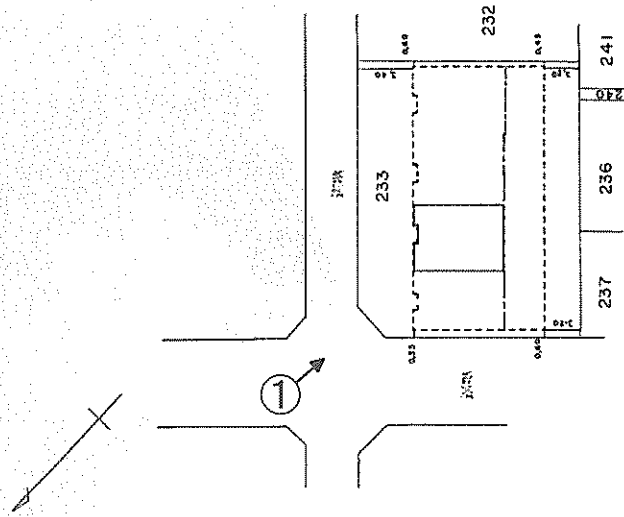
各階平面図 400532

建物平面図

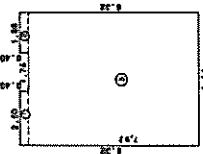
家屋番号 浅生3丁目233の9

建物の所在 北九州市戸畑区浅生3丁目233番地

28-6-7



求積表			
①	0.40 × 2.50	=	1.0000
②	0.40 × 1.88	=	0.7520
③	7.92 × 6.14	=	48.6288
合計			50.3808
床面積			50.38 m ²



写真撮影位置方向

建物の存する部分 3階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

土地調査士

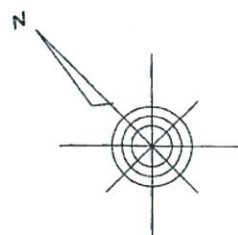
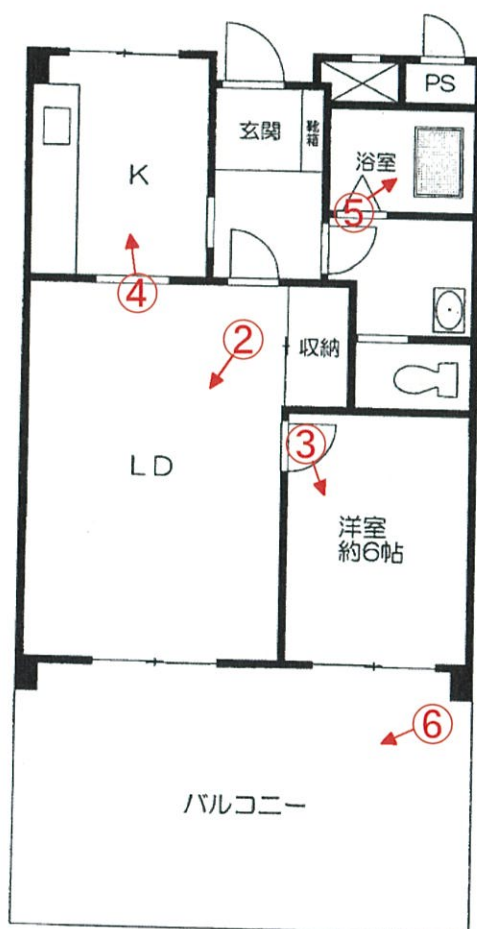
作製者

(昭和58年5月)

(福岡県土地家屋調査士会北九州支会)

間 取 図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件建物（一棟）を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



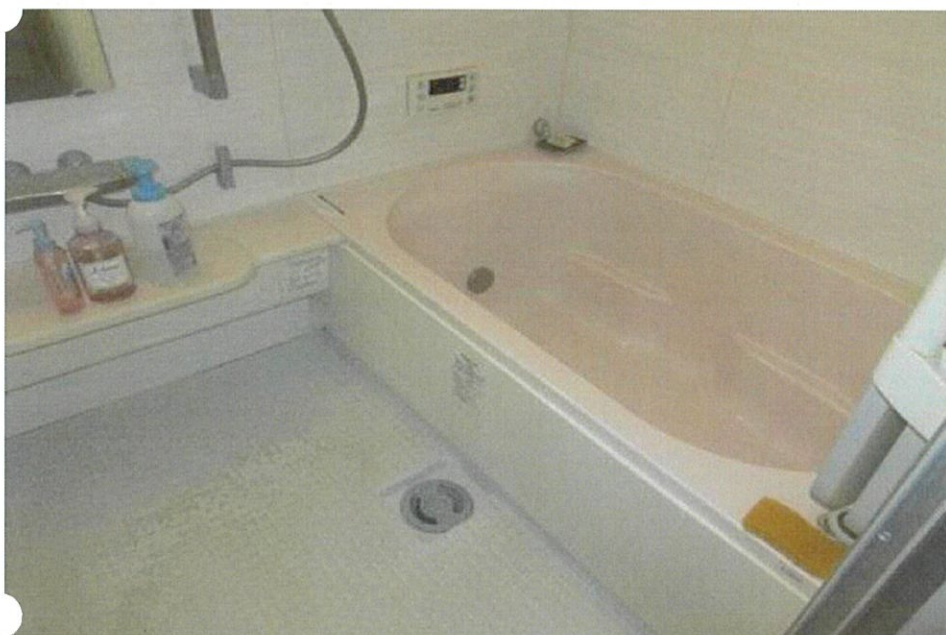
No. 3

同 上



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

バルコニーを撮影

令和 8 年（ケ）第 35 号
令和 8 年 6 月 3 日 現地調査
令和 8 年 6 月 17 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

一 括 価 格	
金 2,860,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,030,000 円
物件2（建物）	金 830,000 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 地 目 地 積 共有持分割合	北九州市戸畑区浅生三丁目 233番 宅地 529.97㎡ 469 / 10000	「特記事項」欄参照。
2	(一棟の建物の表示) 所 在 地 構 造 床 面 積 (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	北九州市戸畑区浅生三丁目 233番地 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 295.23㎡ 2階 295.23㎡ 3階 204.61㎡ 4階 159.50㎡ 5階 72.32㎡ 浅生三丁目 233番の9 303 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 50.38㎡	同上
番号	特 記 事 項		
1	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。		
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(52.65㎡)を採用した。		
住 居 表 示		北九州市戸畑区浅生三丁目4番20-303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「戸畑」駅の南東方、約740m。 西鉄バス「沖台二丁目」停留所の北方、約230m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の所在する近隣地域は、戸畑区中心部に近い既成住宅地域である。街路配置は概ね整然としており、戸建住宅に共同住宅等が見られる。	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 高潮浸水想定区域ほか
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	529.97㎡ (登記地積) ほぼ整形 (概ね建物図面・各階平面図のとおり) 約25m・約21m 角地 特になし
接面道路の状況	北東側で幅員約6.0mの舗装市道とほぼ等高接面(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)。 北西側で幅員約8.0mの舗装市道とほぼ等高接面(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)。	
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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドハイツ中央
建物の用途	共同住宅(総戸数15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58年5月23日 経過年数 約 44 年 経済的全耐用年数 約 45 年 経済的残存耐用年数 約 1 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 合計床面積 1,026.89 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイルほか 屋根 陸屋根 その他 特になし
設備等	エレベーター なし 駐車場 敷地内5台(賃貸1台・分譲4台)、管理組合の回答による。 集会所 なし 管理人室 なし その他 特になし
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「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	・駐車場は空きなし(管理組合の回答による)。 ・平成29年9月頃、外壁の大規模修繕を実施(管理組合の回答による)。 ・管理組合による自主管理を行っている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階部分の中間住戸（南西面・北東面採光）
床 面 積	登記記載 50.38㎡ 固定資産税評価証明書上 52.65㎡
間 取 り	1LDK、バルコニー約21㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼り ほか 床 クッションフロア ほか 内 壁 ビニールクロス貼り ほか 設 備 電気、上下水道、ガス等 その他 特になし
保守管理の状態	やや優る（平成27年7月頃にリフォームが実施されており、内装等の状態は、経年より良好であるが、壁クロス等にヤニ汚れが見られる。）
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、その動作を確認できないので、使用可能かどうかについては不明である。 ・バルコニーにスチール製物置（動産）が存している。

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	共有持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	125,000	1.03	529.97	1.00	469 / 10000	3,200,000

【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「北九州戸畑-3」の公示価格と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 127,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 125,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*時点修正：公示価格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		行政的條件		地域格差
0.99	×	0.99	×	1.07	×	1.00	=	1.05

イ 個別格差・・・・・・・・

角地		個別格差
1.03	=	1.03

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/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	235,000	52.65	0.07	870,000

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（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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.07 \times 1.00 = 0.07$$

R : 残価率 5%

n : 経過年数 約 44 年

N : 経済的全耐用年数 約 45 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）に係る観察減価を行う。

（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)	敷地利用権等割合	敷地利用権等価格(円)
	ア	イ	ア×イ
1	3,200,000	0.10 場所的利益	320,000

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)	敷地利用権等価格の控除及び加算(円)	個別格差	積算価格(円)	価格割合
	ア	イ	ウ	(ア±イ)×ウ	
1	3,200,000	－ 320,000	1.10	3,170,000	71%
2	870,000	＋ 320,000	1.10	1,310,000	29%
合 計				4,480,000	100%

ウ 個別格差 : 一棟のマンション内における階層（3階±0）・位置（中間住戸±0）・品等、専有部分の保守管理の状況（やや優る＋10）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
80,000	1.10	50.38	4,430,000

- 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に算定された。

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格を下記のとおりに査定した。

	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	4,480,000	1.00	4,480,000	50%
② 比準価格	—		4,430,000	50%
調整後の価格	4,460,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(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、下記のとおりに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	4,460,000	71%	3,170,000
2		29%	1,290,000

(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	3,170,000	0.80	0.80	1.00	0円	2,030,000
2	1,290,000	0.80	0.80	1.00	0円	830,000
一括価格（合計）						2,860,000

イ 市場性修正： 建築後約44年を経過した古いマンションであること等により、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「北九州戸畑-3」
所 在 : 北九州市戸畑区浅生1丁目45番
住 居 表 示 : 浅生1-7-27
価 格 : 127,000 円/㎡ (対前年変動率 5.8%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 202 ㎡
地 域 の 概 要 : 中小規模の戸建住宅が多い既成の住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員5.4m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R鹿児島本線「戸畑」駅の南東方、道路距離1.1km。
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
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

(B I T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

