

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 令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 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	3,340,000 2,672,000		668,000	56,300	13,367



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市門司区高田一丁目 17 番地 3、17 番地 1
3

建物の名称 サンモリツツ門司

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高田一丁目 17 番 3 の 403

建物の名称 403

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 63.44 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 北九州市門司区高田一丁目 17 番 3

地 目 宅地

地 積 264.51 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市門司区高田一丁目 17 番 13

地 目 宅地

地 積 155.40 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北九州市門司区高田一丁目 17 番 15

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1 0 4 . 8 6 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 9 4 1 5 5 分の 6 3 4 4

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 4 1 5 5 分の 6 3 4 4

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 4 1 5 5 分の 6 3 4 4



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】

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】

A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 北九州市門司区高田一丁目 17 番地 3、17 番地 1
3

建物の名称 サンモリッツ門司

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高田一丁目 17 番 3 の 403

建物の名称 403

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 63.44 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 北九州市門司区高田一丁目 17 番 3

地 目 宅地

地 積 264.51 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市門司区高田一丁目 17 番 13

地 目 宅地

地 積 155.40 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北九州市門司区高田一丁目 17 番 15

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 104.86 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 94155 分の 6344

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 94155 分の 6344

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 94155 分の 6344



令和8年(ヌ)第19号
令和8年6月9日受理
令和8年7月13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 北九州市門司区高田一丁目 17 番地 3、17 番地 1
3

建物の名称 サンモリッツ門司

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高田一丁目 17 番 3 の 403

建物の名称 403

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 63.44 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 北九州市門司区高田一丁目 17 番 3

地 目 宅地

地 積 264.51 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市門司区高田一丁目 17 番 13

地 目 宅地

地 積 155.40 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北九州市門司区高田一丁目 17 番 15

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 104.86 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 94155分の6344

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 94155分の6344

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 94155分の6344

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市門司区高田一丁目17番5-403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 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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 10,100円 修繕積立金 12,200円 駐車場使用料 500円 円 円	令和8年5月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年5月分～R8年4月分 計273,600円 ☐ 不明
管理会社等	東福互光(株)	
その他の事項		
敷地権	符号 1～3	
現況地目	☒ 宅地(符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 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 ☐ あり [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 ☐ あり(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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者) ☐ ())の陳述／ ☒ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 貸借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年6月20日	
最初の契約等	契約日	令和5年6月20日	
	期間	令和5年6月20日から ☒ 令和7年6月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年6月20日から ☒ 令和9年6月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金56,000円 (毎月26日限り 翌月分支払) ☐ 前払 () 分 (円) ☐ 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 () 円 ☐ 保証金 () 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 本件建物の管理費等は、3枚目のとおりです。 2 管理費等の滞納期間は、令和6年5月分から同8年4月分までの2年間ですが、その間に入金された月があるため、実質は12か月分が滞納となっています。 3 駐車場については、本件所有者は正規の駐車枠を使用せず、敷地内の空きスペースに適宜駐車する契約となっているため、敷地の使用料として月額500円を徴収しています。滞納額については、管理費等と同様に12か月分です。
■A（居住者）	1 私が所有者から賃借し、住居として使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は4枚目のとおりです。 3 入居時には特に改装していた形跡はありませんが、特段の損傷はないと思います。 4 少し気になるところは、DKと洋室の間にある建具の上部に隙間があるので、どこか傾いているのではないかと思います。 5 築40年近くになるようなので、建物自体には経年の劣化は生じていると思います。
■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

■ 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(22番)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、3枚目のとおりと認めた。

3 (損傷等)

本件一棟の建物は昭和62年6月ころに建築された集合住宅である。

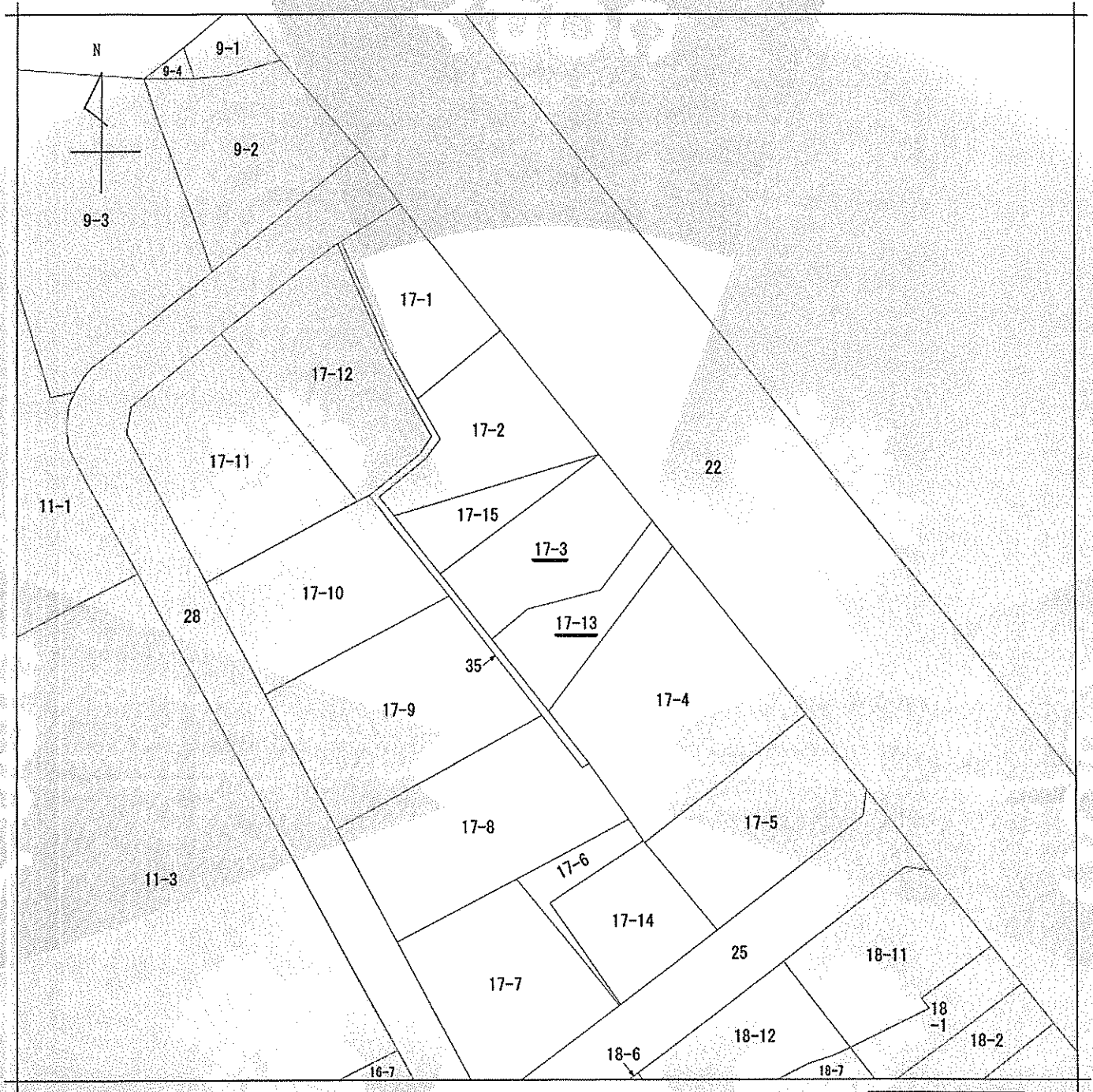
居住者の述べたとおり、一部建具の上部と柱との間には隙間が見受けられた。建具自体の不具合によるものかは不明であるが、洋室の床にビー玉を置いたところ北西方向に転がったことから、洋室の床等に何らかの歪みが存する可能性がある。

(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 6月9日 (火) 11:10 - 11:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 6月11日 (木) 10:45 - 11:10	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影 (不在)
R 8年 6月11日 (木) 17:10 - 17:20	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8年 6月12日 (金) 8:40 - 9:00	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 6月12日 (金) 13:50 - 14:00	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 6月12日 (金) 14:25 - 14:35	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 8年 6月12日 (金) 15:00 - 15:10	執行官室	占有状況等について居住者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 8年 6月24日 (水) 10:10 - 10:15	執行官室	占有状況等について居住者から聴取 (電話)
R 8年 6月25日 (木) 9:45 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 居住者と面談
R 8年 6月29日 (月) 10:15 - 10:25	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) ☐ 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	所在	北九州市門司区高田一丁目				地番	17番3			
出力縮	1/500	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	昭和45年9月				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6月12日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：昭和55年3月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年6月12日 福岡法務局北九州支局 登記部

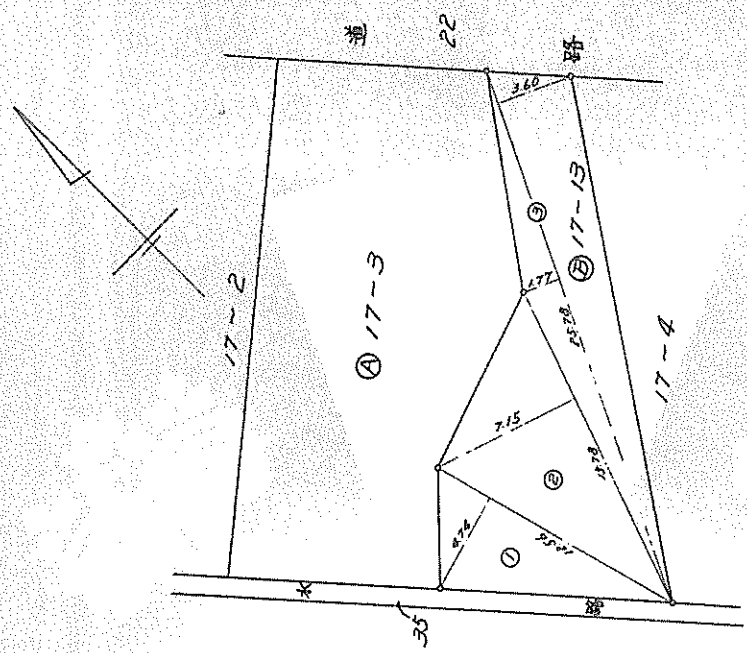
129835

128809前17-3 後・新

地番 17-3
17-13

地積測量図 155.34

土地の所在 北九州市門司区高田1丁目



⑤ 17-13			
1	1258	△	474
2	1570	△	715
3	2578	△	1277.360
計			501.80
		1/2	155.40
			155.40

作製者 土地家屋調査士

3月13日(作製)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

請求番号：7-2

登記年月日：昭和61年2月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年6月12日

福岡法務局北九州支局

登記官

(10枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：7-3

120837

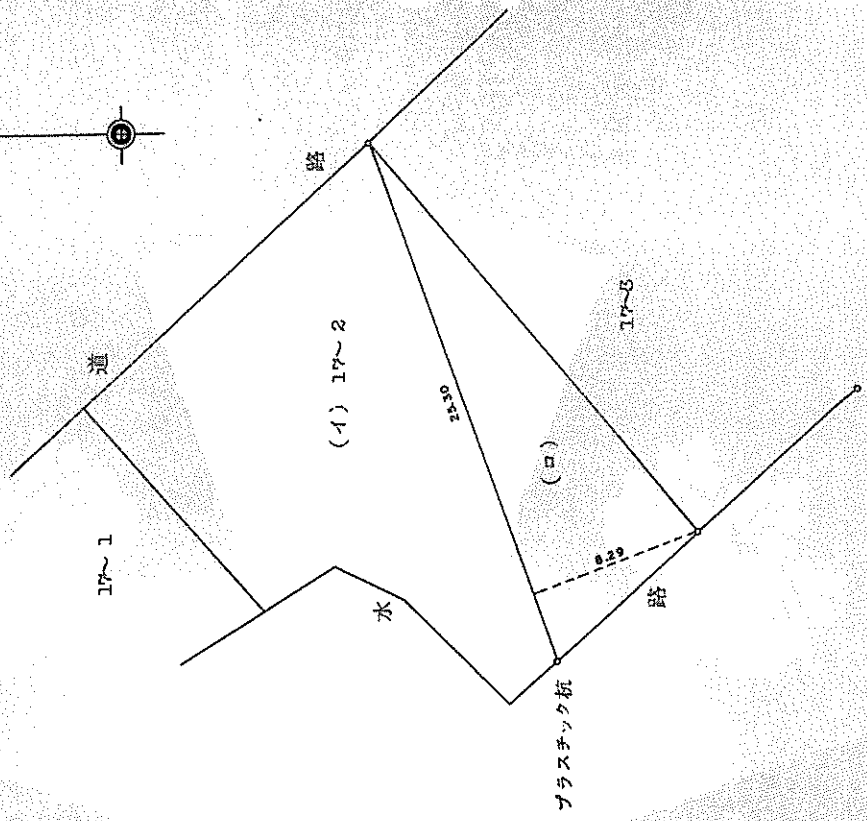
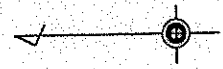
前17-2 後・新

地積測量図 561.2-6

地番 17-2 17-15

土地の所在 北九州市門司区高田1丁目

(ロ) 17-15 求積表	
$25.30 \times 8.29 = 209.7370$	
二 除	104.8685
面 積	104.86 m^2



作製者

(昭和60年12月 5日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和62年6月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年6月12日 福岡県庁北九州支局 登記官

（11枚目）

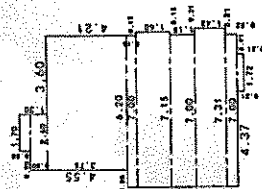
建築物図面

家屋番号 高田一丁目 17-3-403

520205

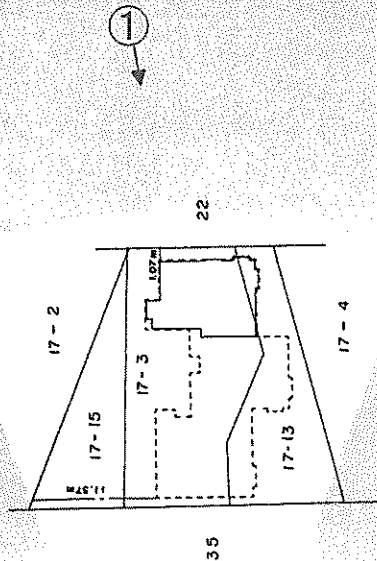
昭和62年6月19日 各階平面図

建築物の所在 北九州市門司区高田一丁目17番地3, 17番地13



求積表	
0.31×	1.72=
0.52×	7.00=
1.42×	7.31=
1.15×	7.00=
1.65×	7.15=
0.46×	7.00=
3.75×	6.20=
0.80×	2.60=
0.50×	1.70=
合計	63.4434
外面積	63.44 m ²

建築物の存する部分4階



写真撮影位置方向

作製者

縮尺 1/250

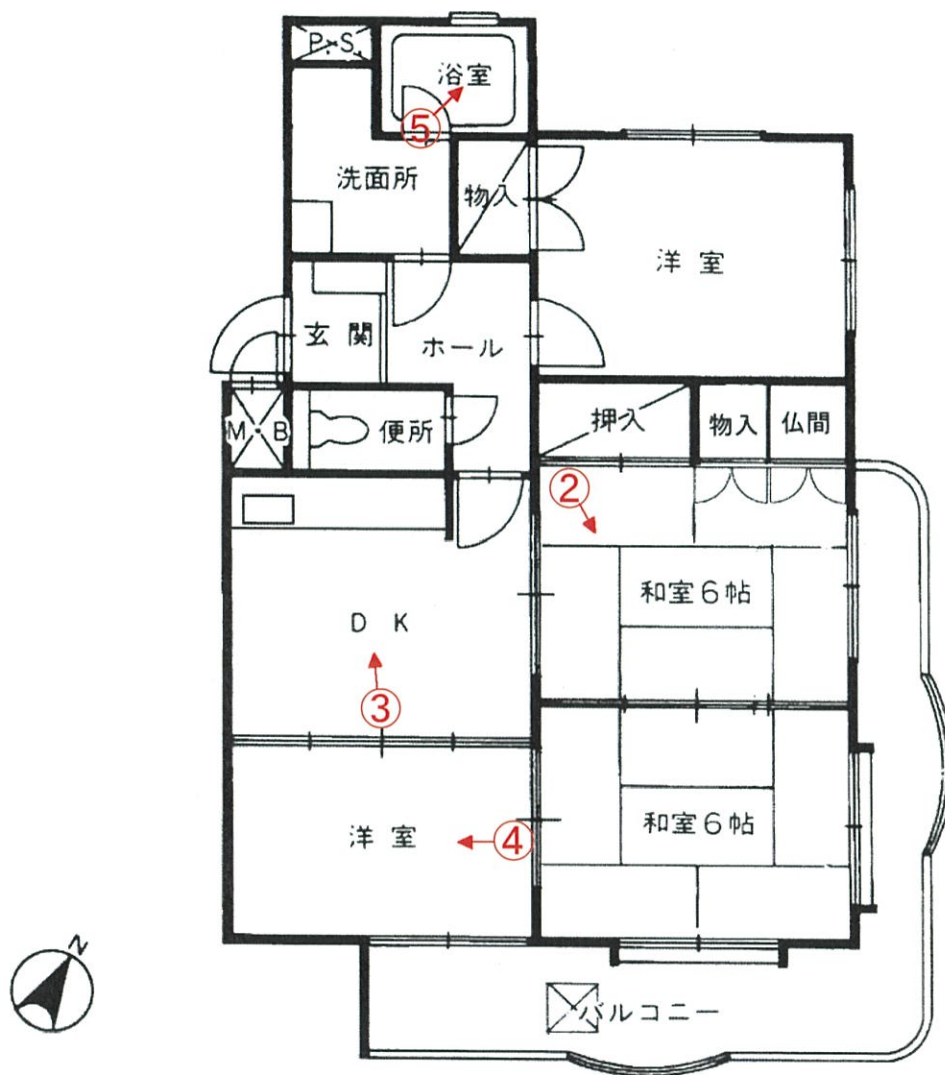
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

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



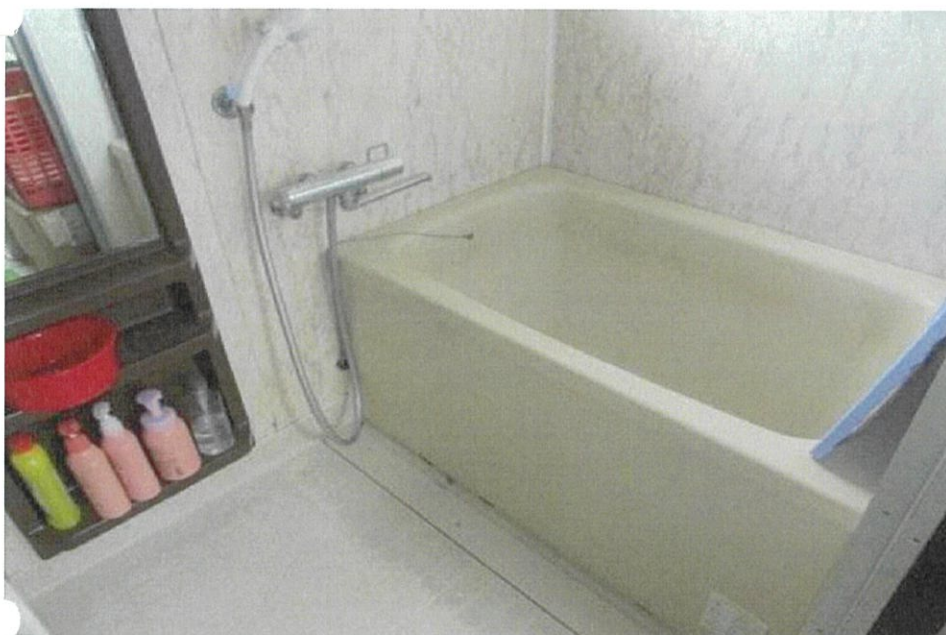
No. 3

同 上



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上

No.

令和 8 年（ヌ）第 19 号
令和 8 年 6 月 25 日 現地調査
令和 8 年 7 月 5 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

番 号	評 価 額
1	金 3,340,000 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	北九州市門司区高田一丁目17番地3、17番地13	
	建 物 の 名 称	サンモリッツ門司	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	高田一丁目17番3の403	
	建 物 の 名 称	4 0 3	
	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 63.44 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	北九州市門司区高田一丁目17番3	
	地 目	宅 地	
	地 積	264.51 m ²	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	北九州市門司区高田一丁目17番13	
	地 目	宅 地	
	地 積	155.40 m ²	
	土 地 の 符 号	3	
	所在及び地番	北九州市門司区高田一丁目17番15	
	地 目	宅 地	
	地 積	104.86 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	6,344 / 94,155	
土 地 の 符 号	2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	6,344 / 94,155		
土 地 の 符 号	3		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	6,344 / 94,155		

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（68.06㎡）を採用した。 ・ 敷地権の目的である土地の数量は、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、登記及び公図と現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	北九州市門司区高田一丁目 1 7 番 5 － 4 0 3 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「門司」駅の南東方、約360m。 西鉄バス「高田二丁目」停留所の西方、約20m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	門司駅に近く、生活利便施設や公共施設が徒歩圏に揃う利便性の高い住宅地域である。旧来から利便性の良さが着目され、地域内には共同住宅や小規模店舗のほかマンション等が建ち並ぶ利用状況にある。一方で、小倉中心部やその周辺と比べると商業施設の集積は限定的で、商業用途の広がりは乏しい。	
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	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	524.77㎡
	形 状	台形 (概ね公図のとおり)
	間口・奥行	約14m・約24m
	接道関係	中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約20mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第1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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンモリッツ門司
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62年6月1日 経過年数 約 40 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 1,010.25 m ² （登記上）
仕様	外壁 吹付タイル、タイル貼り 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ なし 駐車場 全4台分（分譲） 集会所 なし 管理人室 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、保守状態は普通である。
特記事項	2028年に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（南東・北東面採光）
床 面 積	登記記載 63.44㎡ 固定資産税評価証明書上 68.06㎡
間 取 り	4 D K、バルコニー約12㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 フローリング、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	やや劣る (一部の床に若干の傾きを感じられるほか、建具と柱との間に僅かな隙間が認められるが、その他は概ね経年並みの状態である。)
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、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、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
215,000	68.06	0.10	1,460,000

【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40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) 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 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
121,000	0.95	524.77	0.98	6,344 / 94,155	3,980,000

ア 標準画地価格・・・標準地「北九州門司ー10」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

$$108,000\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{89} = 121,000\text{円/㎡}$$

*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: 補正要因無し 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
0.97 × 0.97 × 0.95 × 1.00 = 0.89

イ 個別格差・・・・・・ 形状
0.95

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・品等程度等) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
1,460,000	3,980,000	0.78	4,240,000

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
90,000	0.78	63.44	4,450,000

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 収益価格の試算 (粗利回り法の適用)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
672,000	1.00	12.5%	0.95	5,110,000

ア 総 収 益：現行賃料を基に査定した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して
査定した。

エ その他補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等
を勘案して査定した。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益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	4,240,000	1.00	4,240,000	10%
② 比準価格	4,450,000	1.00	4,450,000	50%
③ 収益価格	—		5,110,000	40%
調整後の価格	4,690,000円			

イ 占有減価修正 : 明渡猶予制度の適用を受ける場合につき必要なし

(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	4,690,000円	1.00	0.80	0.89	0	3,340,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

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

地価公示価格：標準地「北九州門司－１０」
所 在：北九州市門司区高田１丁目２１番１０
住 居 表 示：高田１－２１－２２
価 格：１０８,０００ 円/㎡ （対前年変動率+0.9%）
価 格 時 点：令和８年１月１日
地 積：３３１㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員約６ｍ市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：ＪＲ鹿児島本線「門司」駅の南東方、道路距離７００ｍ。
用 途 指 定 等：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

（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



地理院地図
GSI Maps

