

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 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 10 月 27 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,460,000 11,568,000		2,892,000	141,915	31,940
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区鉄竜一丁目 1 番地 1 5

建物の名称 ドウ・マ・テール穴生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鉄竜一丁目 1 番 1 5 の 9 0 4

建物の名称 9 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 1 0 1 . 0 0 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 北九州市八幡西区鉄竜一丁目 1 番 1 5

地 目 宅地

地 積 5 4 1 6 . 3 9 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 8 8 1 0 7 8 分の 1 0 4 6 6



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 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 白木原 聡 子

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】

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



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。

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 北九州市八幡西区鉄竜一丁目 1 番地 15

建物の名称 ドウ・マ・テール穴生

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 鉄竜一丁目 1 番 15 の 904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 101.00 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 北九州市八幡西区鉄竜一丁目 1 番 15

地 目 宅地

地 積 5416.39 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 881078 分の 10466



令和8年(ケ)第67号
令和8年 8月 4日受理
令和8年 9月 8日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(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 北九州市八幡西区鉄竜一丁目 1 番地 15

建物の名称 ドウ・マ・テール穴生

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鉄竜一丁目 1 番 15 の 904

建物の名称 904

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 101.00 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 北九州市八幡西区鉄竜一丁目 1 番 15

地 目 宅地

地 積 5416.39 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 881078 分の 10466

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市八幡西区鉄竜一丁目1番30-904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 上記の者が本件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 8,370円 修繕積立金 4,190円 駐車場 16,200円 バルコニー 650円	令和8年8月6日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分まで 計 , 円 ☐ 不明
管理会社等	東福互光㈱	
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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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
■ 北九州市上下水道局営業課長	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 A 契約日 平成10年6月22日 現在契約中
■ 管理会社社員	本件建物の管理費等及びその滞納額は2枚目のとおりです。
■ 所有者	1 本件建物には私とその家族の計2人が住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 リビングルームの壁クロスに拳大の大きさの穴が1箇所あります。 4 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等はありません。

(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

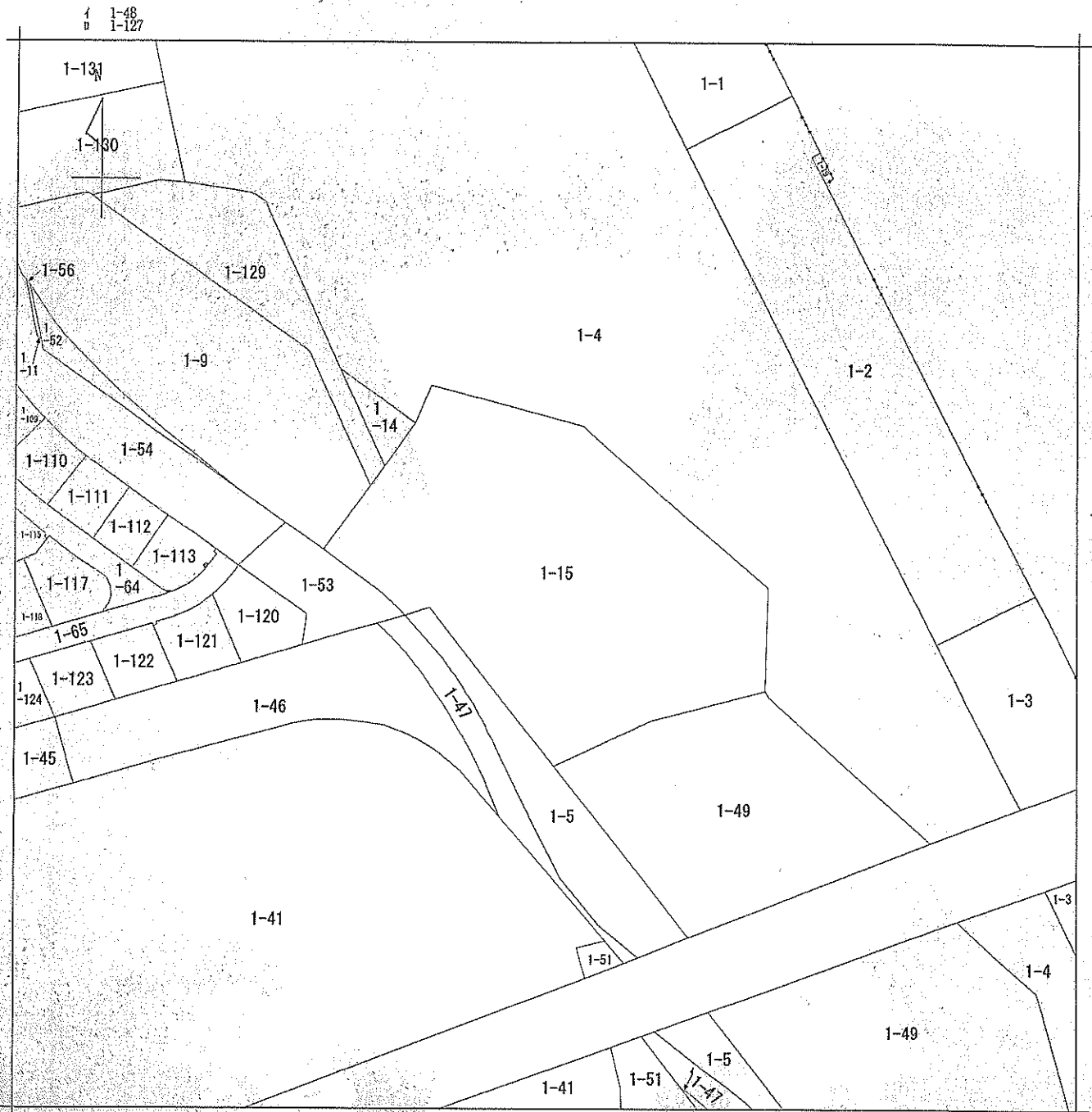
- 本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、北九州市の道路（地番１－５，１－５３）に接道している。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述，立入調査の結果から２枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷を認めた。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
- 本件マンションの駐車場に関する情報は次のとおり
 駐車場の有無 有り 空きなし
 駐車場の形態 賃貸方式

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

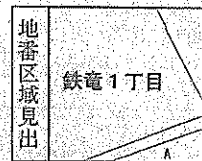
(調査経過用)

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 8月4日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 8月4日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 8月6日 (木) 13:00 - 13:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 8月6日 (木) 14:00 - 14:20	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 8年 8月6日 (木) 14:50 - 15:00	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年 8月28日 (金) 14:30 - 15:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 鉄電1丁目

請求部	所 在	北九州市八幡西区鉄電一丁目					地 番	1番15		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 分 区		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和48年				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。

令和8年8月6日

福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号: 13-1
(1/1)

A 4判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：平成6年4月22日

平成6年4月22日登記

35819

後・新

前 1-15

地番

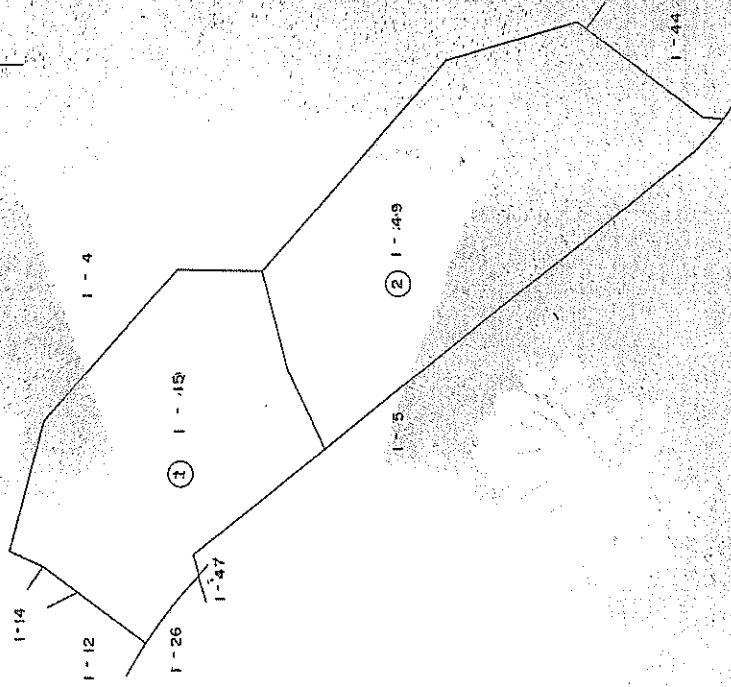
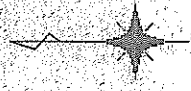
1-15
49

土地の所在

北九州市八幡西区鉄竜一丁目

地積測量図

1/2



作製者

土地

平成6年4月20日作製

登記者

縮尺

1/1500

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8月6日 福岡法務局八幡出張所

登記簿

A4判に縮小

(7枚目)

登記年月日: 平成6年4月22日

平成6年4月22日登記

95820

前1-15 後・新

土地積測量図

地番

1-15

1-49

土地の所在 北九州市八幡西区鉄電一丁目

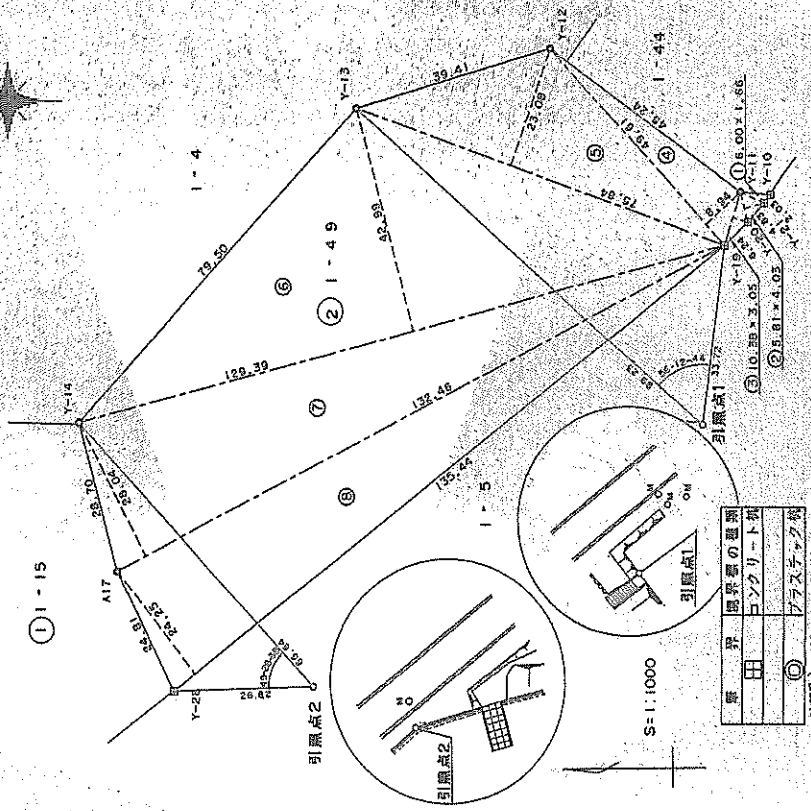
2/2

地番	(2)	1-49	高さ	延面積
NO.	1	6.00	1.66	9.960000
	2	5.81	4.03	23.414300
	3	10.38	3.05	31.659000
	4	49.61	8.94	443.513400
	5	75.84	23.08	1750.387200
	6	129.39	42.99	5562.476100
	7	132.46	28.04	3714.178400
	8	135.44	24.25	3284.420000
			延面積	14820.008400
			面積	7410.0042000
			地積	7410.00

① 1-15 5416.3958㎡

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
A17	379.253	-575.926		
Y-10	252.533	-505.674		
Y-11	258.517	-505.217		
Y-12	295.098	-478.606		
Y-13	332.952	-489.576		
Y-14	386.652	-548.197		
Y-19	261.547	-515.155		
Y-20	257.043	-510.842		
Y-21	253.801	-507.257		
Y-28	368.489	-598.282		



新	境界	測量
田	コンクリート	測量
①	アスファルト	測量

引張点 1-2-全図録

作製者

平成6年4月20日作製

登記官

縮尺 1/1000

登記年月日 : 平成10年4月28日

平 昭10年 4月28日登記

95973

各 階 平 面 図

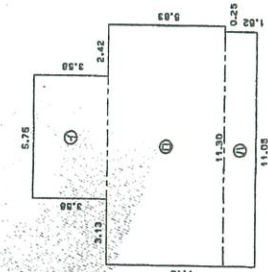
建 物 図 面

家屋番号
1番15の904

建築物の所在
北九州市八幡西区旅籠一丁目1番地15

建物番号 904

9 階 部 分 平 面 図



求 積 表

1)	3.58 x 5.75 =	20.5850
2)	5.63 x 11.30 =	63.6190
3)	1.52 x 11.05 =	16.7960
合 計		101.0000
床 面 積		101.00 m ²

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

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8月6日 福岡法務局八幡出張所

登記官



写真撮影位置方向

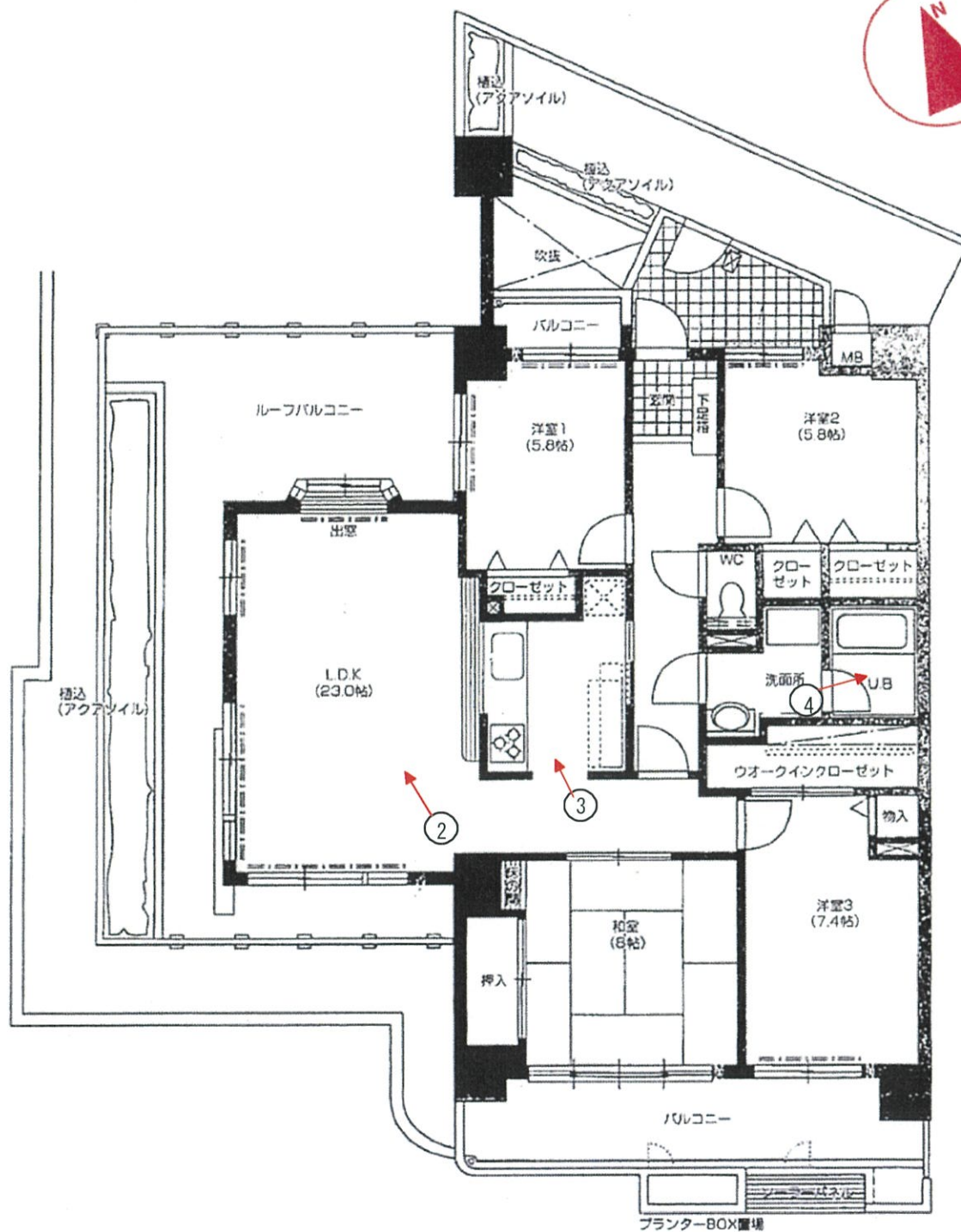
1

建築物の存する部分 9 階

作製者 土地調査士 森屋	作製 (平成10)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/1000
--------------------	--------------	-------------	-----	--------------

間取図

写真撮影位置方向





No. 1

本件マンションの外観を撮影

本件マンション



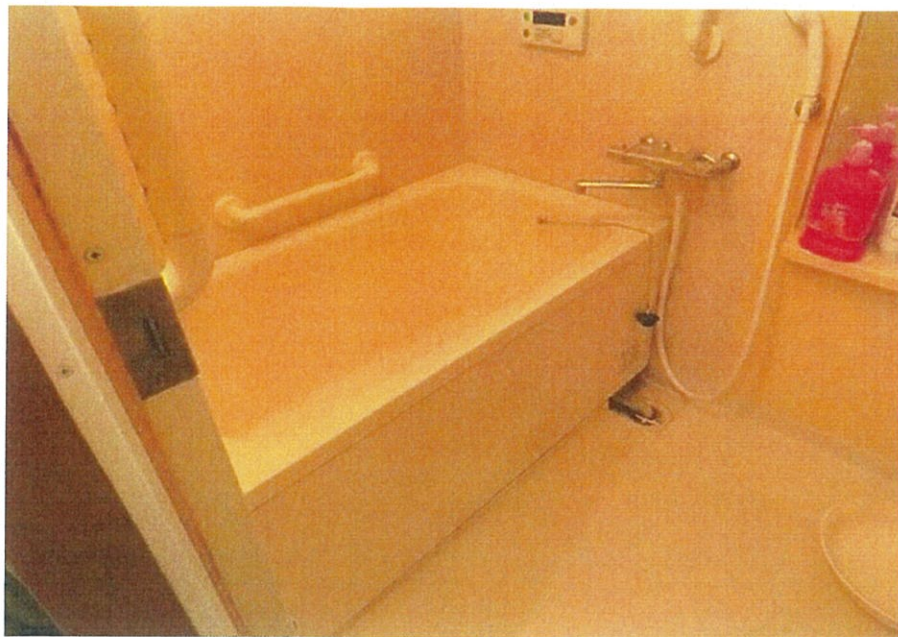
No. 2

本件建物の室内を撮影



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. _____

No. _____

令和 8 年（ケ）第 67 号
令和 8 年 8 月 28 日 現地調査
令和 8 年 9 月 4 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
井 上 真 輔 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 14,460,000 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) 所 在 北九州市八幡西区鉄竜一丁目1番地15 建 物 の 名 称 ドウ・マ・テール穴生 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 鉄竜一丁目1番15の904 建 物 の 名 称 904 種 類 居 宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 9階部分 101.00 m² (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 北九州市八幡西区鉄竜一丁目1番15 地 目 宅 地 地 積 5,416.39 m² (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 10,466 / 881,078		「特記事項」欄参照
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 (133.60m²) 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(写)及び建物図面(別添)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 「 北九州市八幡西区鉄竜1丁目1番30-904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「黒崎」駅の南西方、約1,850m。 西鉄バス「穴生ドーム南口」停留所の北西方、約230m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、筑豊電鉄穴生駅より徒歩約15分に位置し、緩やかな丘陵地勢のなか、地域内はマンションを中心に一般住宅、公共施設等が混在する住宅地域を形成する。短期的には、現状のまま推移することが予測される。	
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種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容 積 率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	景観計画区域、宅地造成等工事規制区域、北九州市立地適正化計画（居住誘導区域内・都市機能誘導区域外）
画 地 条 件	規 模	5,416.39㎡
	形 状	やや不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間口・奥行	南西側約70m・約60m
	接道関係	中間画地
	そ の 他	間口・奥行は地積測量図、建物図面による
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約13～17m舗装市道より約0～2m高く接面（両市道は建築基準法第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、「なし」とは引き込みが無い場合、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
特 記 事 項	1) 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認められなかった。 2) 北九州市ハザードマップでは、河川洪水等による浸水は想定されていないエリアとなっている。 3) 敷地内に保存緑地等も抱え、一部傾斜段差等も含む敷地である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ドゥ・マ・テール穴生	
建物の用途	共同住宅	(総戸数 104 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10年3月27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	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建 合計床面積 10,818.68 m ² (登記上)	
仕 様	外 壁	二丁掛タイル貼、一部吹付タイルほか
	屋 根	陸屋根 (アスファルト防水)
	その他	エントランス床…御影石バーナー仕上
設 備 等	エレベータ	2基
	駐車場	全136台分
	集会所	有り
	管理人室	有り (管理人日勤)
	その他	オートロックシステム
建物の品等	使用資材	普通程度
	施工状態	普通程度
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	1) 1棟全体の保守管理の状態は概ね良好である。 2) 2025年12月完了で大規模修繕等が施工済である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階部分の角部屋（南東・南西・北東面採光）
床 面 積	登記記載 101.00㎡ 固定資産税評価証明書上 133.60㎡
間 取 り	4LDK、バルコニー約49㎡ (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 ほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気、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 (内装等の摩耗・汚れ等が認められる)
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	1) 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。 2) バルコニーのうちルーフバルコニー約33㎡

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
310,000	133.60	0.33	13,670,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.35 \times 0.95 \approx 0.33$$

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 -5% (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
92,700	0.63	5,416.39	1.00	10,466 / 881,078	3,760,000

ア 標準画地価格・・・基準地「北九州八幡西(県)-7」の標準価格を比準して査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$88,300\text{円/㎡} \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \rightleftharpoons 92,700\text{円/㎡}$$

* 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: 標準的 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 × 1.02 × 1.03 × 1.00 ≒ 1.00

イ 個別格差・・・・・・ 規模 形状 地勢保存緑地等
0.80 × 0.99 × 0.80 ≒ 0.63

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
13,670,000	3,760,000	1.05	18,300,000

ウ 個別格差・・・・・・ 一棟のマンション内における階層・位置・品等々の
効用格差等及び現況間取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
170,000	1.05	101.00	18,030,000

- 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及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	18,300,000	1.00	18,300,000	20%
② 比準価格	18,030,000	1.00	18,030,000	80%
調整後の価格	18,080,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(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)－オ
1	18,080,000円	1.00	0.80	1.00	0	14,460,000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

基準地標準価格：基準地「北九州八幡西(県)-7」
所 在：北九州市八幡西区青山3丁目10番3
住 居 表 示：青山3-10-2
価 格：88,300 円/㎡ (対前年変動率 5.2%)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：264 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路：北東側幅員約6.0m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「黒崎」駅の南西方2.2km(道路距離)
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 公図(写)	1 葉
3 地積測量図	2 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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

