

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 1 1 月 1 1 日から 令和 8 年 1 1 月 1 8 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 2 5 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 2 月 9 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 1 0 月 2 7 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	3,810,000 3,048,000		762,000	83,263	19,131



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区大字富野字隠岩 1717 番地 5

建物の名称 メゾンモンブラン富野台・壱番館 C

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 壱番館 C、富野 1717 番 5 の 512

建物の名称 512

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 89.56 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 北九州市小倉北区大字富野字隠岩 1717 番 5

地 目 宅地

地 積 19114.38 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 68



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 16 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

【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 北九州市小倉北区大字富野字隠岩 1717 番地 5

建物の名称 メゾンモンブラン富野台・壺番館 C

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 壺番館 C、富野 1717 番 5 の 512

建物の名称 512

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 89.56 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 北九州市小倉北区大字富野字隠岩 1717 番 5

地 目 宅地

地 積 19114.38 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 68



令和8年(ケ)第46号
令和8年7月21日受理
令和8年8月28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 北九州市小倉北区大字富野字隠岩 1717番地5

建物の名称 メゾンモンブラン富野台・壱番館C

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 壱番館C、富野 1717番5の512

建物の名称 512

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 89.56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 北九州市小倉北区大字富野字隠岩1717番5

地 目 宅地

地 積 19114.38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68

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市小倉北区須賀町21番1-512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居宅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 5,600円 修繕積立金 14,000円 駐車場使用料 6,000円	令和8年7月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和2年4月分～同8年7月分 計2,335,547円(延滞金含む) ☐ 不明
管理会社等	自主管理	
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、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件 1 関係)		
1	所 在	北九州市小倉北区大字富野字隠岩
	地 番	1 7 1 7 番 3 7
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3 7 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(北九州市)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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	1 本件建物の管理費等は2枚目のとおりです。 2 当管理組合員は、1区分所有につき1駐車スペースの使用を確保され、その使用に関しては所定の駐車スペースの使用契約を管理組合と結ぶ必要があります。 3 本件建物には、所有者のAさんがひとりで居住されていると思います。 4 本件敷地内にある北九州市所有の1717番37土地には、本件建物等のために利用される防火水槽が設けられています。
■管理人	Aさんとは、あまり出会うことは無く不在がちのようですが、ときどきは部屋に戻られているようです。
■債権者代理人弁護士	本件建物には、所有者であるAさんが居住していることは、管理組合が把握していますが、Aさんは管理組合からの呼びかけに全く応答せず、集会にも参加していません。
■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7月31日現在)は、次のとおりです。 契約者 A(所有者) 契約(開始) 平成17年10月30日(現在契約中) 使用水量 令和8年4月 5 m³ 令和8年6月 7 m³
■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土地(符号1)は本件一棟の建物(老番館)のほか、式番館及び参番館の敷地として利用されており、公図のとおり、公衆用道路(1717番36, 1718番4, 1718番2:公簿上の地目「官用地」, 1717番6:公簿上の地目「官用地」)に接道している。

2 (占有状況等)

本件土地・建物の占有状況については、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。

室内には所有者A宛の郵便物が存し、その他第三者の占有を明示するようなものは確認できなかった。

3 (損傷等)

本件一棟の建物は平成4年9月ころに建築された集合住宅である。

室内には、一見して特段の損傷等は確認できなかったが、経年相当の劣化や汚損が存すると思われる。

4 (その他)

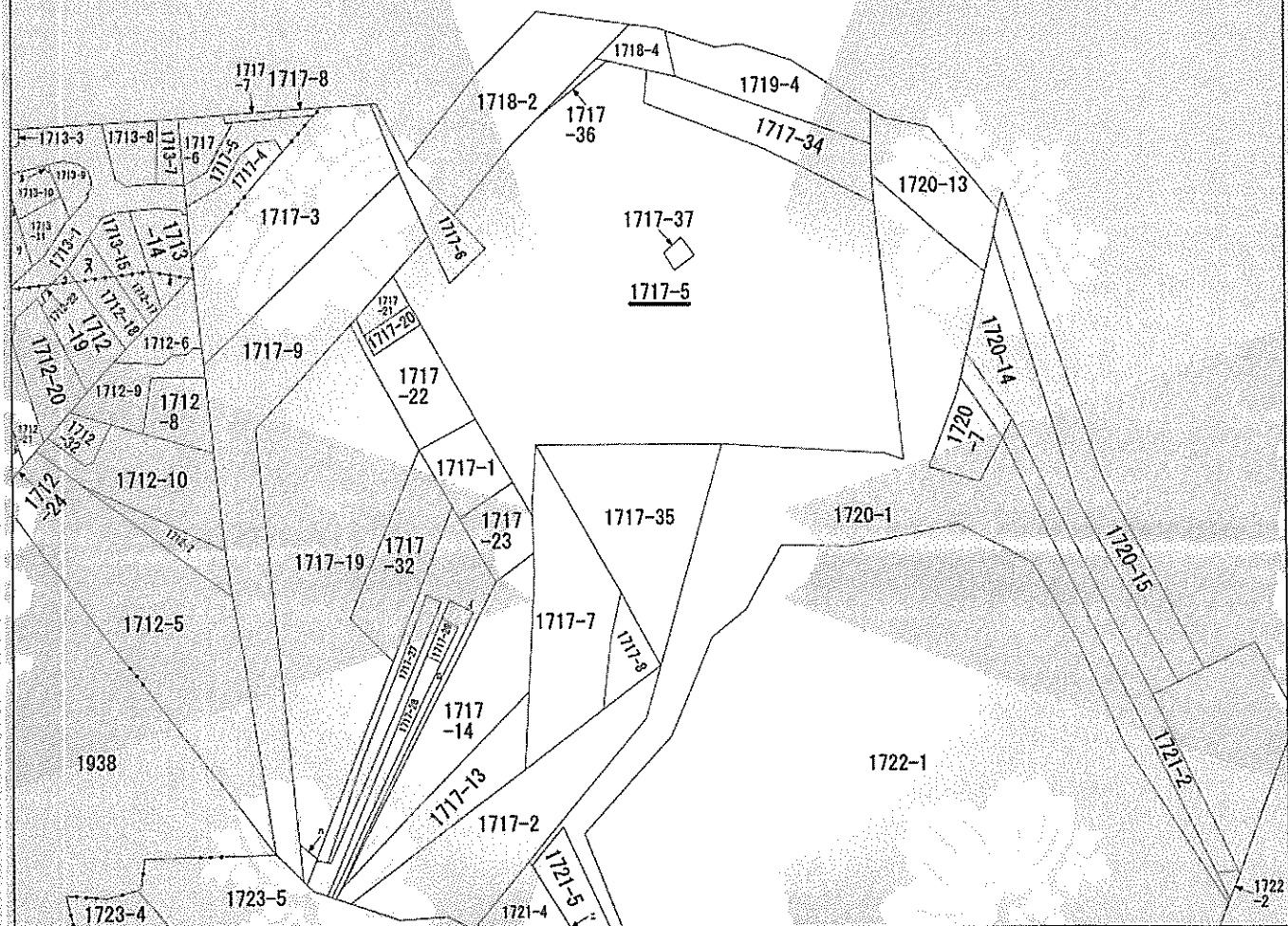
本件敷地権の目的たる土地(符号1)に囲まれる形で北九州市所有の目的外土地(1717番37:公簿上の地目「雑種地」)が存するが、同土地は防火水槽用地として利用されている。

(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 7月21日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 8 年 7月21日 (火) 16:45 - 17:05	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8 年 7月22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 7月22日 (水) 11:00 - 11:30	物件所在地	(不在) 現地特定, 占有調査, 写真撮影 占有状況等について債権者代理人から聴取 (電話)
R 8 年 7月23日 (木) 13:20 - 13:30	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 7月24日 (金) 19:00 - 19:10	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 8 年 8月6日 (木) 11:20 - 12:25	物件所在地	(不在) 建物外観, 敷地調査, 写真撮影, 立入調査への協力依頼書投函 (再) 管理組合理事長, 同前理事長, 管理人と面談
R 8 年 8月15日 (土) 11:45 - 12:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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8年8月15日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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



地番区域見出

A 小文字1丁

請求部	所在	北九州市小倉北区大字富野字隠岩				地番	1717番5			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系又は 番号記号		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52年11月1日				備付年月日 (原図)			補記事項		

A 4 判に縮小

令和8年7月22日
福岡法務局北九州支局
登記官

(7枚目)

公用

登記年月日：平成4年9月18日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。

令和8年7月22日

福岡法務局北九州支局

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：5-2

(1/2)

808162

前1717-5

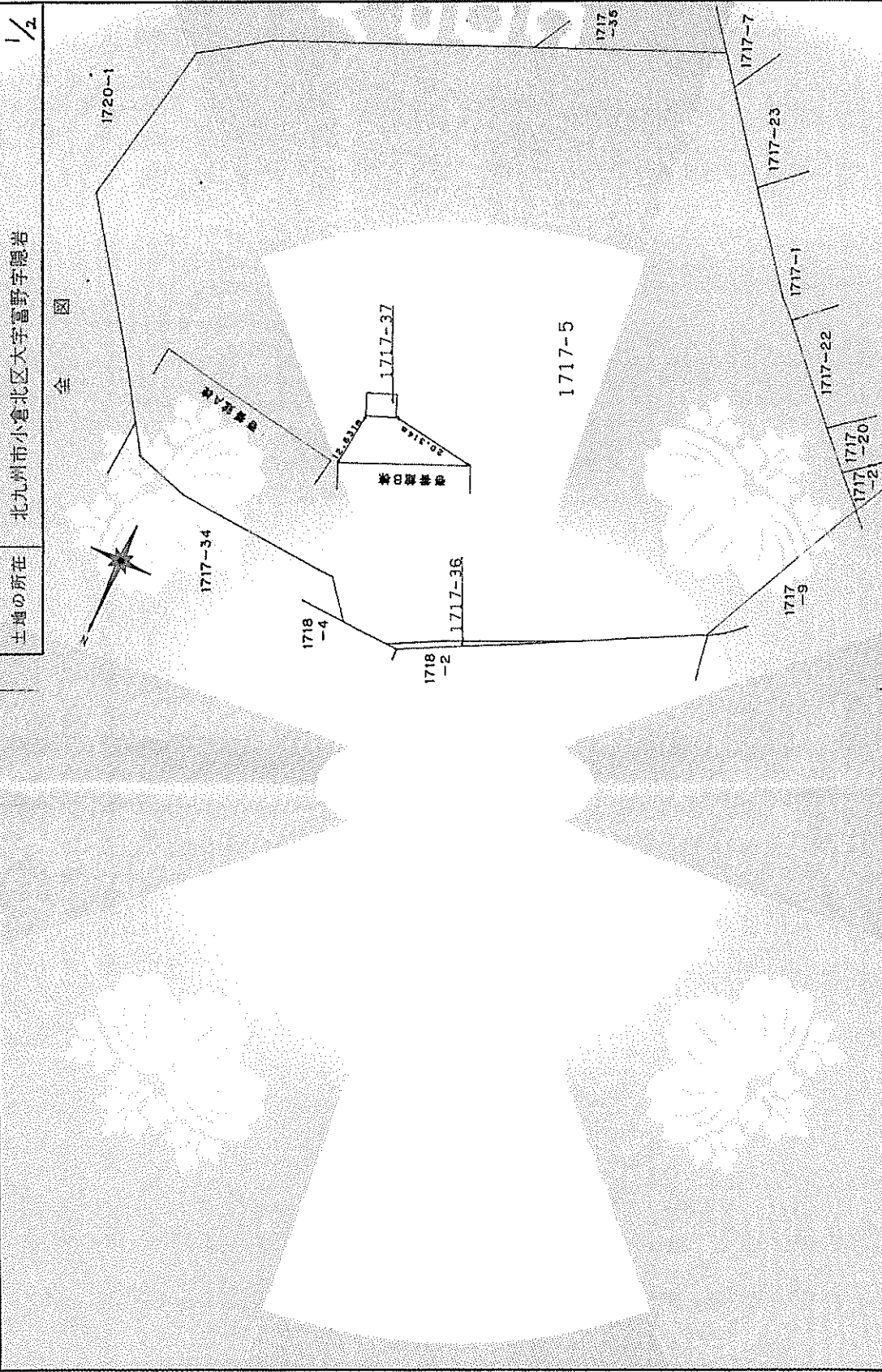
1717-36
1717-37-5

土地所有権
地積測量図

土地の所在 北九州市小倉北区大字富野字隈岩

1/2

全図



作製者

1年9月10日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成4年9月18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7月22日 福岡法務局北九州支局 登記官

前 1717-5 後 1717-36
地 積 測 量 図

808163

1717-36
1717-37-5

土地の所在 北九州市小倉北区大字富野字隠岩

2/2

地番 ②1717-36

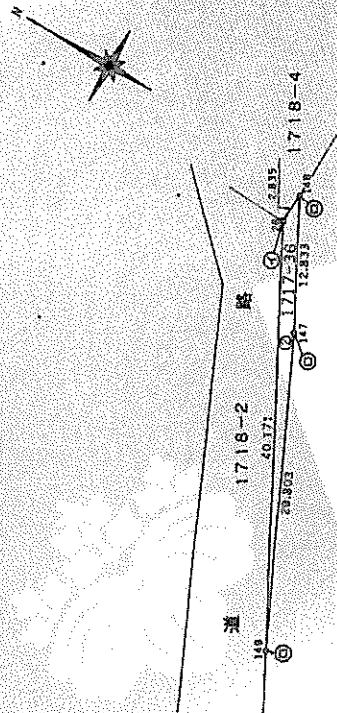
測点No	X	座 標	Y	座 標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
26	166.622	-6.487	38.361	6391.736542		
146	166.464	-3.656	-8.525	-1419.105600		
147	160.486	-16.012	-38.361	-6156.403446		
149	147.878	-42.017	8.525	1260.659950		
			借 面 積	76.937446		
			地 面 積	38.4887230		
			地 積	38.46 ^{m²}		

地番 ③1717-37

測点No	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
136	115.870	24.637	-4.590	-531.843300		
139	113.306	18.114	-8.482	-961.061492		
138	118.242	16.155	4.590	542.730780		
137	120.813	22.704	8.482	1024.735866		
			面 積	74.561854		
			地 積	37.2809270		
			地 積	37.28 m ²		

地 番 ①1717-5

公 積	19190.13
合 計 面 積	75.7496500
地 積	19114.3803500
地 積	19114.38 m ²



凡 例 境界線の種類

①	鉄 板 杭
②	プレート板
③	コンクリート杭

作製者

平成4年9月10日(作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成4年10月13日

公用

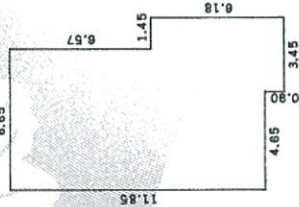
各階平面図 678777

建物図面図

家屋番号 1717番5の512

建物の所在 北九州市小倉北区大字富野字隠岩1717番地5

建物番号512号

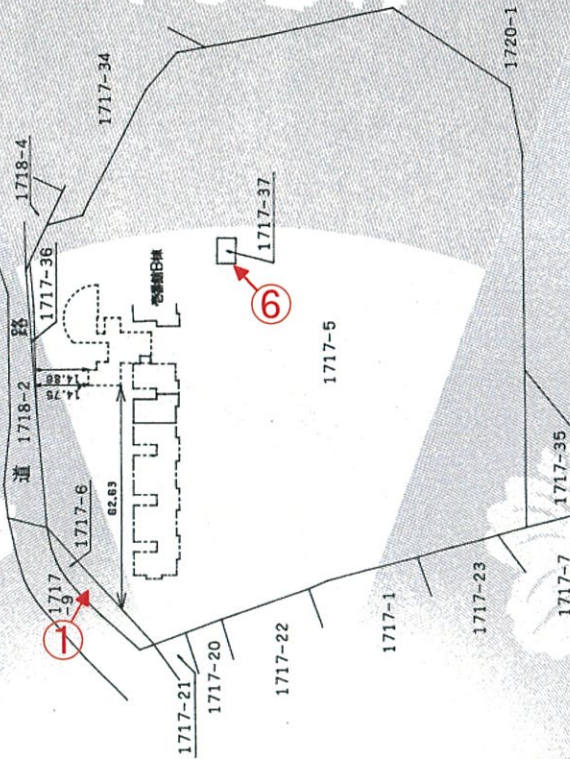


求積表

6.57 x 6.65 =	43.6905
5.28 x 8.10 =	42.7680
0.90 x 3.45 =	3.1050
合計	89.5635
床面積	89.56㎡

写真撮影位置方向

(建物の存する部分7階)

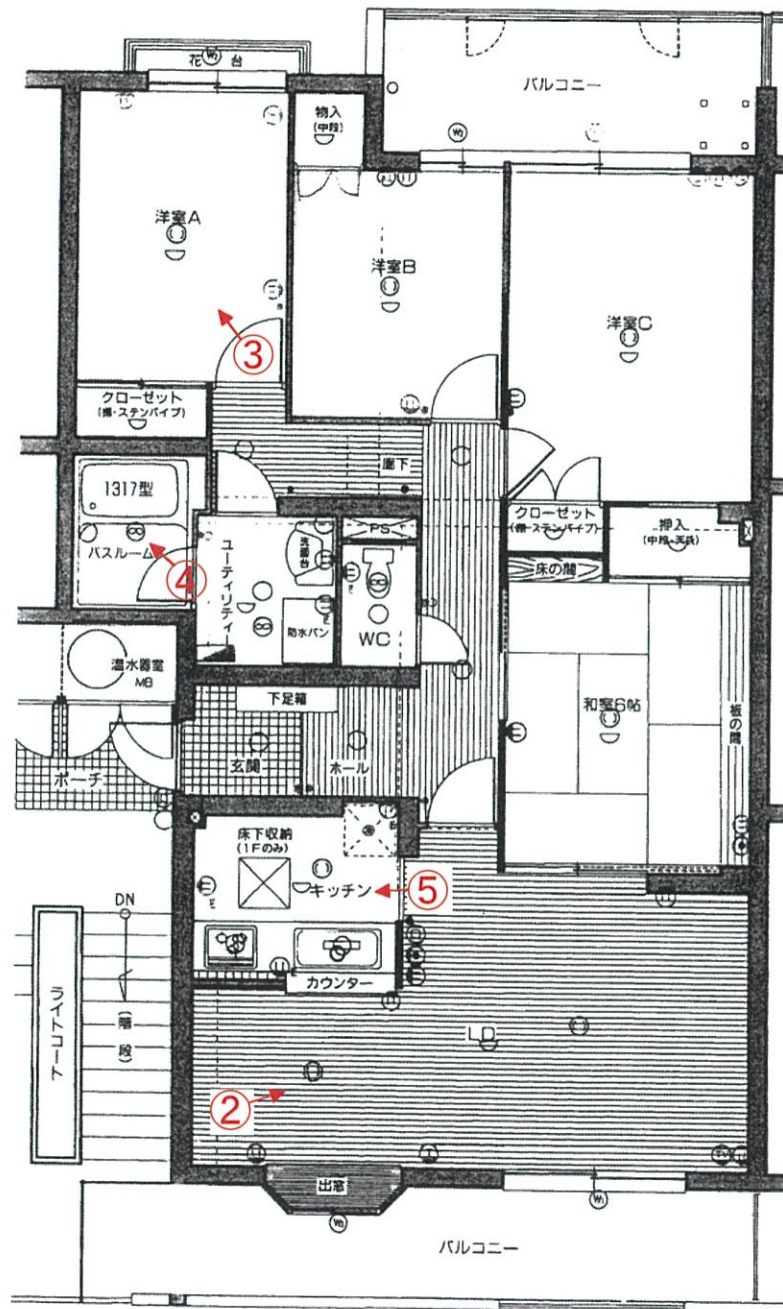


(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

A4判に縮小

請求番号：5-3

間取図





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

目的外土地（1717番37）を
撮影

令和 8 年（ケ）第 46 号
令和 8 年 8 月 15 日 現地調査
令和 8 年 8 月 27 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
福 山 道 和

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 3,810,000 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	北九州市小倉北区大字富野字隠岩1717番地5	
	建 物 の 名 称	メゾンモンブラン富野台・壺番館C	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	壺番館C、富野 1717番5の512	
	建 物 の 名 称	512	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	7階部分 89.56 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	北九州市小倉北区大字富野字隠岩1717番5	
	地 目	宅 地	
地 積	19,114.38 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	68 / 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 (100.58㎡) を採用した。 ・ 敷地権の目的たる土地の数量は現地の状況や建物の制約等によりの確に確認できないが、登記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	北九州市小倉北区須賀町21番1-512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)	JR鹿児島本線「小倉」駅の南東方、約2.6km。 西鉄バス「大谷池」停留所の南方、約100m。 (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、丘陵地に戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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種低層住居専用地域 50% 80% 地域指定なし 高さの最高限度10m、外壁の後退距離1m、 宅地造成等工事規制区域、足立・戸ノ上風致地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	19,114.38㎡ (登記地積) やや不整形 (概ね建物図面のとおりに) 約125m ・ 約135m 中間画地 傾斜地に建築された大規模マンションで敷地内に相当の 高低差があるほか南部は法地となっている。
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員 約8.5m の 舗装 市道 と 等高～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)	
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 : なし (引き込み可) 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 (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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特 記 事 項	①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、土壤汚染を うかがわせる事実は認められなかった。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③目的土地は下記の開発許可を受けている。 開発許可 第62-69号 (許可日 昭和63年4月12日) 完了検査 第10-12号 (検査済日 平成10年6月22日、第2工区) ④目的土地の中央付近に目的外の防火水槽 (1717番37) がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	メゾンモンブラン富野台・壱番館C
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数 90 戸） 壱番館のみ
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4年9月28日 経過年数 約 34 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 6 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 合計床面積 3,659.08 m ² (登記上)
仕 様	外 壁 タイル貼等 屋 根 陸屋根
設 備 等	エレベータ 1基 (7階から8階へは階段のみ) 駐車場 あり (賃貸175台、敷地全体) 集会所 あり 管理人室 あり その他 集合郵便受等
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、保守管理状態は普通である。
特 記 事 項	北九州市役所建築指導課で調査したところ目的建物は建築確認を得て建築されているほか、①建築基準法59条の2の総合設計制度による許可、②同法86条1項の一団地認定を前提として適法に建築された建物であることを確認した。但し、同課によれば、その内容については開示出来ないとのことである。

(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	7階部分の 中間部屋 (南東面採光)
床 面 積	登記記載 89.56㎡ 固定資産税評価証明書上 100.58㎡
間 取 り	4LDK 、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、化粧合板 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、給排水設備 等 その他 オール電化
保守管理の状態	普通 経年相当の状態で大きな損傷等は見られない。
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日照・眺望は良好。 ②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

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
280,000	100.58	0.23	6,480,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.23 \times 1.00 = 0.23$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 34 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% (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
39,200	0.44	19,114.38	0.90	68 / 10,000	2,020,000

ア 標準画地価格・・・標準地「北九州小倉北-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 50,300\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{127} & = & 39,200\text{円/㎡} \end{array}$$

＊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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{＊地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.98 & \times & 1.00 & \times & 1.30 & \times & 1.00 & = & 1.27 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & \cdots \cdots & \text{規模大} & & \text{地勢} & & \text{形状} & & \text{個別格差} \\ & & 0.70 & \times & 0.70 & \times & 0.90 & = & 0.44 \end{array}$$

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
6,480,000	2,020,000	1.03	8,760,000

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) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
85,000	1.03	89.56	7,840,000

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	8,760,000	1.00	8,760,000	10%
② 比準価格	7,840,000	1.00	7,840,000	90%
調整後の価格	7,930,000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	7,930,000円	1.00	0.80	0.60	0	3,810,000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「北九州小倉北-3」
所 在：北九州市小倉北区小文字2丁目1661番29
住 居 表 示：小文字2-4-8
価 格：50,300 円/㎡ (対前年変動率 -0.8%)
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：332 ㎡
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：東 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「小倉」駅の南東方、道路距離3.2km。
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%、容積率 80%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 間取図	1 葉
3 現況写真	2 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



