

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 26 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 福 島 恭 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 7 年 9 月 1 0 日から 令和 7 年 9 月 1 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 2 4 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 7 年 1 0 月 8 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 7 年 8 月 2 6 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	1,850,000 1,480,000		370,000	61,482	13,931



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉南区沼南町一丁目 204 番地 4

建物の名称 南沼グリーンマンション式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼南町一丁目 204 番 4 の 25

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.43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 北九州市小倉南区沼南町一丁目 204 番 4

地 目 宅地

地 積 1997.21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201



物 件 明 細 書

令和 7年 7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 福 島 恭 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 北九州市小倉南区沼南町一丁目 204番地4

建物の名称 南沼グリーンマンション式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼南町一丁目 204番4の25

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.43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 北九州市小倉南区沼南町一丁目204番4

地 目 宅地

地 積 1997.21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201



令和7年(ケ)第37号
令和7年5月13日受理
令和7年6月10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 北九州市小倉南区沼南町一丁目 204 番地 4

建物の名称 南沼グリーンマンション貳番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 沼南町一丁目 204 番 4 の 25

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.43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 北九州市小倉南区沼南町一丁目 204 番 4

地 目 宅地

地 積 1997.21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201

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市小倉南区沼南町一丁目15番6-505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（空き家）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 9,500円	令和7年6月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年11月分～R7年5月分 計66,500円 ☐ 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

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 ■管理組合理事長	本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和7年6月2日現在)は、次のとおりです。 契約者名 A(所有者) 契約(解約) 平成23年10月19日 1 本件一棟の建物の総戸数は25戸です。 2 本件建物(505号)の管理費等は2枚目のとおりです。 なお、管理費の入金は令和6年10月分を最後に入金されていません。 3 滞納管理費等についての延滞金は計算未了です。 4 管理組合との間に生じた債権債務は区分所有権の譲渡を受けた者や相続人等が継承する旨の管理組合同規約上に定めがあります。 5 本件建物(505号)の所有者とは随分前から連絡はとれておらず、現況や占有状況等については把握していません。

(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

■ (接道)

本件敷地権の目的たる土地は、本件一棟の建物のほか1棟(壱番館)の建物の敷地として使用されており、本件一棟の建物は公図のとおり、公衆用道路(203番7等)に接面している。

(本件建物の占有状況について)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

所有者Aからは占有関係等について何らの回答も得られなかったが、郵便ポストには所有者A宛の郵便物が多数滞留しており、ライフラインはすべて止まっている。

なお、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

(本件建物の損傷等について)

本件一棟の建物は築36年を経過しており、室内には経年による汚損が存する。

多数の家財等が無造作に残置され、カビ臭が満ちており、埃が堆積しているなど、長期間使用されていない状況が窺えることから、維持管理の状況は劣っていると思料する。

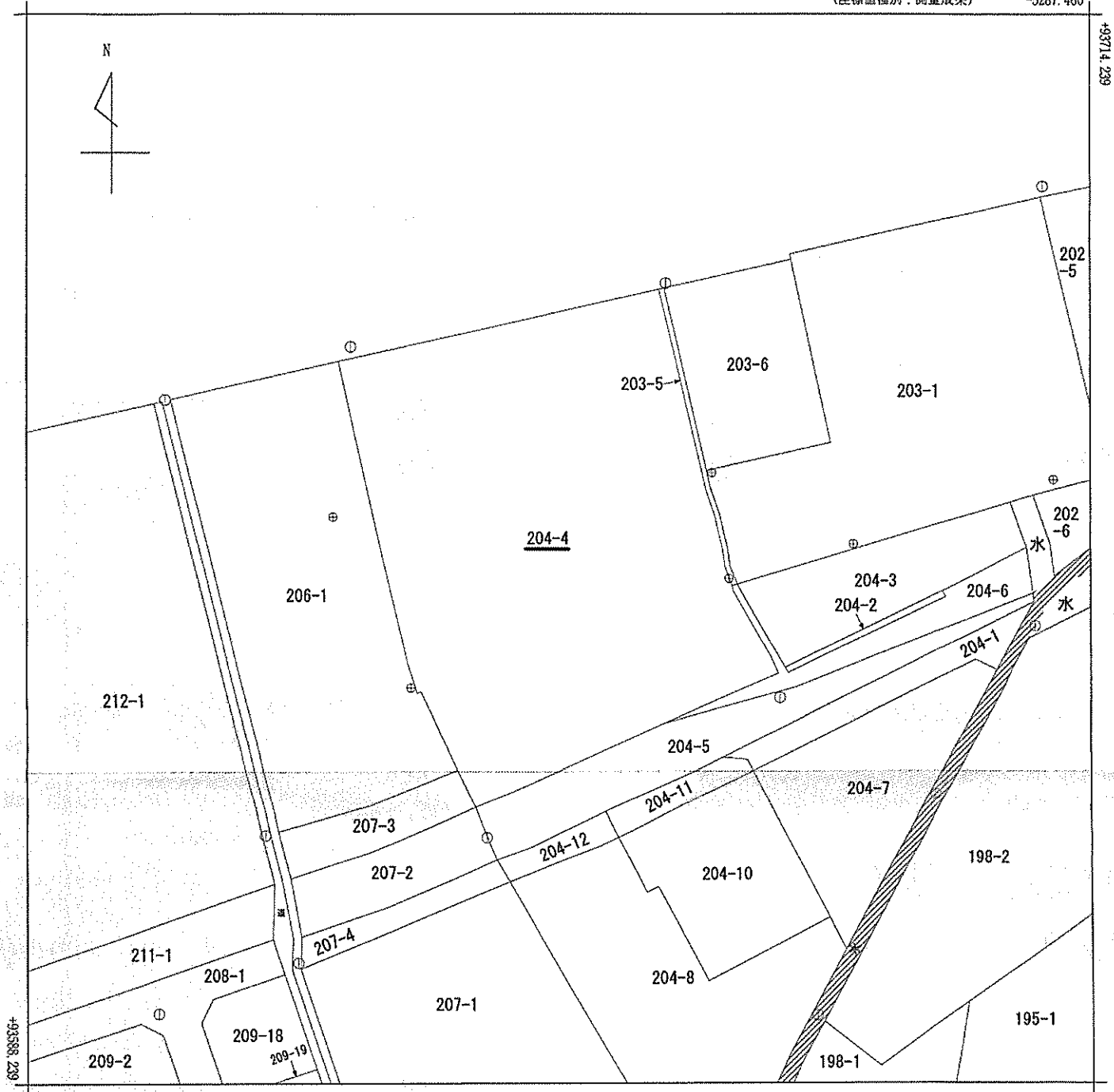
窓ガラスの一部にはひび割れ等による損傷が見受けられた。

(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)

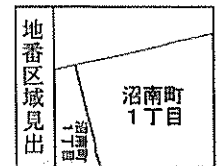
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 5月13日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7 年 5月14日 (水) 11:20 - 11:30	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 5月14日 (水) 11:50 - 12:10	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 7 年 5月16日 (金) 10:30 - 10:50	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 7 年 5月19日 (月) 11:00 - 11:20	物件所在地	占有調査, 管理会社調査
R 7 年 5月29日 (木) 10:45 - 10:55 12:00 - 12:30	物件所在地	管理組合理事長と面談, 滞納管理費等についての調査協力依頼 (不在) 建物外観等調査, 写真撮影
R 7 年 6月5日 (木) 12:00 - 13:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 管理組合理事長宅訪問 (不在)
R 7 年 6月5日 (木) 16:45 - 16:50	執行官室	管理費等について聴取 (電話) 管理組合規約等の提出依頼
(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7年6月5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



-5412.460 (座標値種別：測量成果)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	北九州市小倉南区沼南町一丁目				地番	204番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	平成24年3月				備付年月日(原図)	平成25年11月1日		補記事項	

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7年5月14日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：29-5
(1/1)

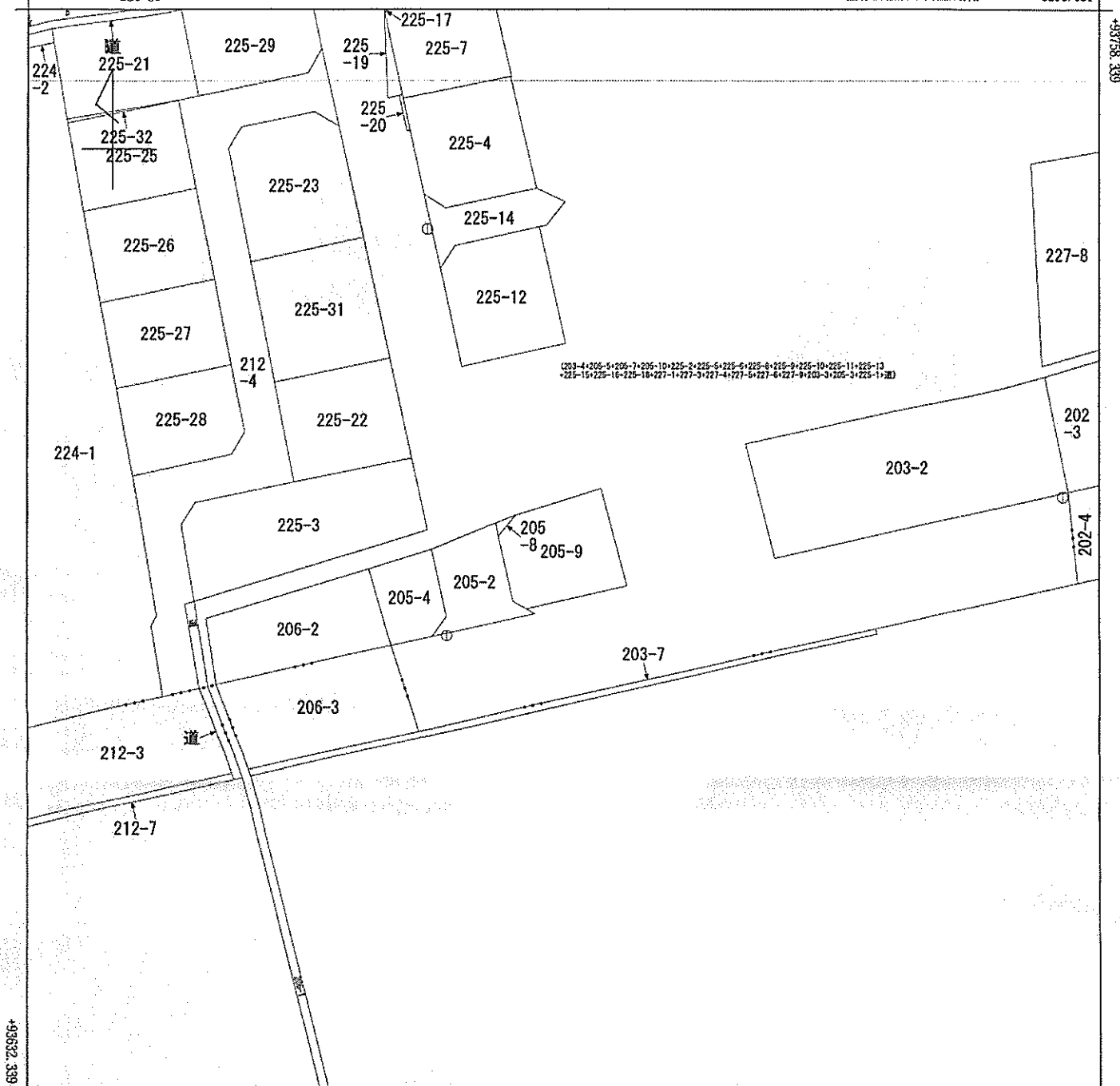
(6枚目)

公用

230-35
230-36

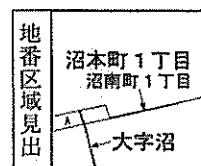
(座標値種別：測量成果)

-5296.651



-5421.651

(座標値種別：測量成果)



A 沼南町1丁目
B 沼南町1丁目

請求部	所在	北九州市小倉南区沼本町一丁目				地番	205番9			
出力縮尺	1/500	精度分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成27年3月			備付年月日(原図)	平成28年12月1日			補記事項		

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7年5月14日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号：29-7

(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成1年3月13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7年5月14日 福岡法務局北九州支局 登記官

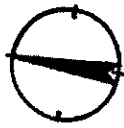
(8枚目)

各階平面図 693033

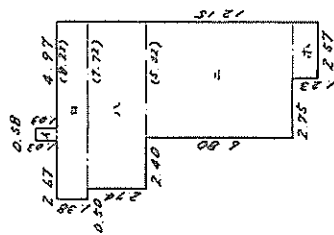
家屋番号 北九州市小倉南区沼南町一丁目204番地4
建物階平面図 204番地の25

平成 元年 月 日

建物の所在 北九州市小倉南区沼南町一丁目204番地4



写真撮影位置方向



求積表

1	0.58	1.03	0.5974
口	8.22	1.38	11.3436
ハ	7.72	2.74	21.1528
ニ	5.32	6.80	36.1760
ホ	2.57	1.23	3.1611
合	計		72.4309
床	面積		72.43 M ²

建物の存する部分5階

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者 土地調査士 家屋調査士

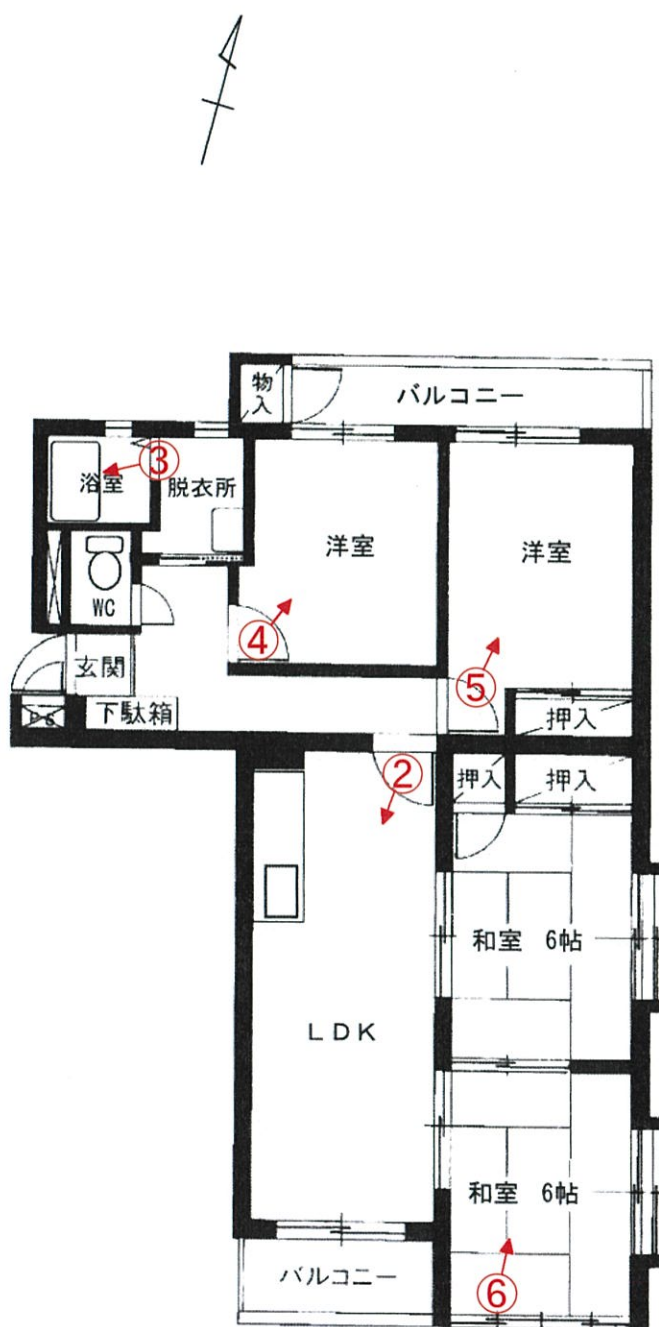
申請人

（平賀）元年3月8日作製

A4判に縮小

間取図

↑ 写真撮影位置方向





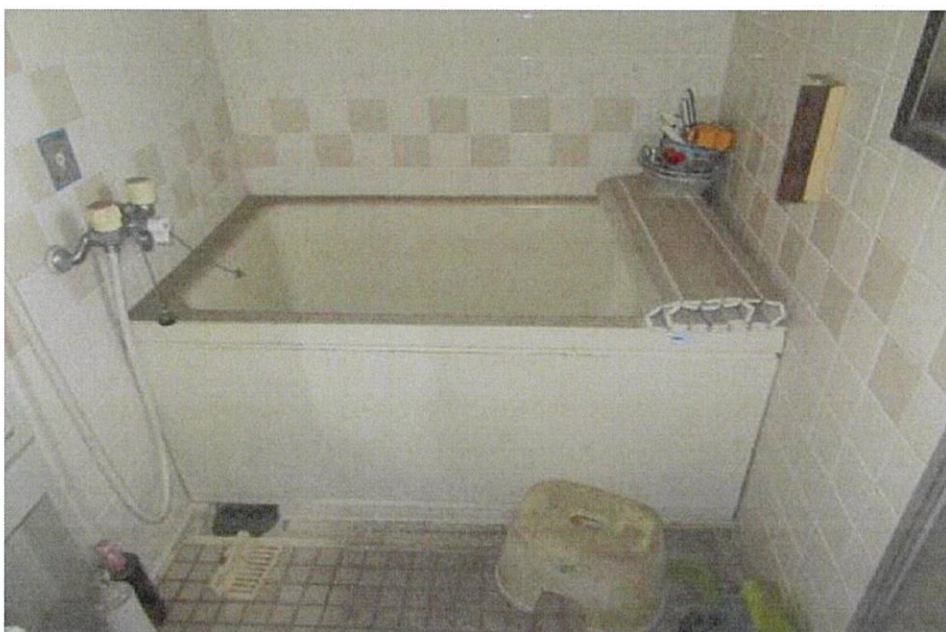
No. 1

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. 6
同 上

令和7年（ケ）第 37 号
令和7年6月5日現地調査
令和7年6月19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 1,850,000 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	北九州市小倉南区沼南町一丁目204番地4	
	建 物 の 名 称	南沼グリーンマンション式番館	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	沼南町一丁目204番4の25	
	建 物 の 名 称	5 0 5	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	5 階部分 72.43 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	北九州市小倉南区沼南町一丁目204番4	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,997.21 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	201 / 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（81.14㎡）を採用した。 ・ 敷地権の目的である土地の数量は、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢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	北九州市小倉南区沼南町一丁目 1 5 番 6 - 5 0 5 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 日豊本線「下曾根」駅の北東方、約1.5km。 西鉄バス「沼」停留所の西方、約180m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件が所在する地域は、小倉南区郊外の県道「門司行橋線」沿線に形成される商住混在地域である。当該県道は地域の北方を走る同県道バイパスに比べると、自動車交通量は少ないが、地域内には共同住宅のほか、店舗や営業所等も建ち並ぶ利用状況にある。	
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 準工業地域 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	1,997.21㎡ ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。) 約39m・約51m 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約11mの舗装県道と等高に接面(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。 ・本件土地は、目的外の南沼グリーンマンション壱番館と本件一棟の建物である貳番館の敷地として利用されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	南沼グリーンマンション貳番館
建物の用途	共同住宅 (総戸数 25 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1年3月8日 経過年数 約 37 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 3 年
構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 5 階建 合計床面積 1,874.40 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル 屋根 コンクリート屋根
設備等	エレベータ 無し 駐車場 全16台分 (賃貸) 集会所 無し 管理人室 無し
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	分譲パンフレットに記載された、壹番館と貳番館合計の延床面積は4,104.05m ² であるが、当該数量と目的土地の登記地積に基づく、容積率を超過する。これは建築後の国土調査の実施により地積が減少したことが原因と思われる。 なお、共用部分等の容積率不算入の規定があるため、建築基準法上、超過しているか否かは厳密には不明である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5 階部分の角部屋（南北面採光）
床 面 積	登記記載 72.43㎡ 固定資産税評価証明書上 81.14㎡
間 取 り	4 L D K、バルコニー約8㎡ (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、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 (窓ガラスにひび割れ、室内にカビ臭が認められる。また、多数の家財やゴミが残置されている。)
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

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
212,000	81.14	0.15	2,580,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.17 \times 0.90 = 0.15$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 37 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 -10% (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 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
55,400	1.00	1,997.21	0.97	201 / 10,000	2,160,000

ア 標準画地価格・・・標準地「北九州小倉南5-5」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

$$78,100\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{141} = 55,400\text{円/㎡}$$

*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
1.05 × 1.03 × 1.30 × 1.00 = 1.41

イ 個別格差・・・・・・ 補正要因なし
1.00

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
2,580,000	2,160,000	0.78	3,700,000

ウ 個別格差・・・・・・ 一棟のマンション内における階層・位置・品等等の効用格差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
52,000	0.69	72.43	2,600,000

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： 一棟のマンション内における階層・位置等の効用格差、保守管理の状態を考量して査定した。

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	3,700,000	1.00	3,700,000	20%
② 比準価格	2,600,000	1.00	2,600,000	80%
調整後の価格	2,820,000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)ーオ
1	2,820,000円	0.88	0.80	0.93	0	1,850,000円

イ 市場性修正 : 建築後、相当年数が経過しているマンションであること、容積率超過の可能
性が窺われることを考慮した。

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「北九州小倉南5-5」
所 在 : 北九州市小倉南区葛原東3丁目404番20外
住 居 表 示 : 葛原東3-14-3
価 格 : 78,100 円/㎡ (対前年変動率+0.6%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 428 ㎡
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約36m 県道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR日豊本線「下曽根」駅の北方、道路距離1.4km。
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (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 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
4 間取図	1 葉
5 写真撮影位置図	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



地理院地図

GSI Maps

