

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

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10月15日から 令和 7年10月22日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月29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 7年11月12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 7年 9月30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	12,340,000 9,872,000		2,468,000	89,576	20,189



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区白萩町 1 番地 8

建物の名称 アクロス小倉セントラルスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白萩町 1 番 8 の 1 3 0 2

建物の名称 1 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 3 階部分 6 2 . 3 3 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 北九州市小倉北区白萩町 1 番 8

地 目 宅地

地 積 3 2 9 7 . 2 8 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 6 2 6 3 2 2 分の 6 5 1 0



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 20 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 久保山 勝

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 北九州市小倉北区白萩町 1 番地 8

建物の名称 アクロス小倉セントラルスクエア

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 白萩町 1 番 8 の 1 3 0 2

建物の名称 1 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 3 階部分 6 2 . 3 3 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 北九州市小倉北区白萩町 1 番 8

地 目 宅地

地 積 3 2 9 7 . 2 8 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 6 2 6 3 2 2 分の 6 5 1 0



令和7年(ヌ)第13号
令和7年7月8日受理
令和7年7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 北九州市小倉北区白萩町 1 番地 8

建物の名称 アクロス小倉セントラルスクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白萩町 1 番 8 の 1 3 0 2

建物の名称 1 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 3 階部分 6 2 . 3 3 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 北九州市小倉北区白萩町 1 番 8

地 目 宅地

地 積 3 2 9 7 . 2 8 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 6 2 6 3 2 2 分の 6 5 1 0

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市小倉北区白萩町1番3-1302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 6,400円 修繕積立金 16,280円	令和7年7月9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	(株)穴吹ハウジングサービス	
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
■管理会社社員	本件建物（1302号）の管理費等は2枚目のとおりです。
■管理人	1 当該マンションには居住者のための共用スペースとして、1階に集会所（ミーティングルーム）及び岩盤浴室があり、有償で使用できます。 2 低層棟の屋上にはスカイビューラウンジがあり、これは無償で使用できます。 3 当該マンションは、室内でペットを飼うことができます。ただし、大型犬は不可です。
■所有者	1 本件建物には、私と妻の2人で住んでいます。 2 第三者に対して本件建物の一部を貸与しておらず、室内にある物はすべて私たちの所有物です。 3 室内ではペットを飼っておらず、喫煙もしていません。 4 本件建物については、入居して15年くらいになりますが、改装はしていません。 5 LDKの壁には不注意でぶつけた際の穴が一ヶ所ありますが、その他は特段の損傷や不具合等はありません。

(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

■ (接道)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（公図上は「道」）に接道している。

(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。

(本件建物の損傷等について)

関係人の陳述のとおり。

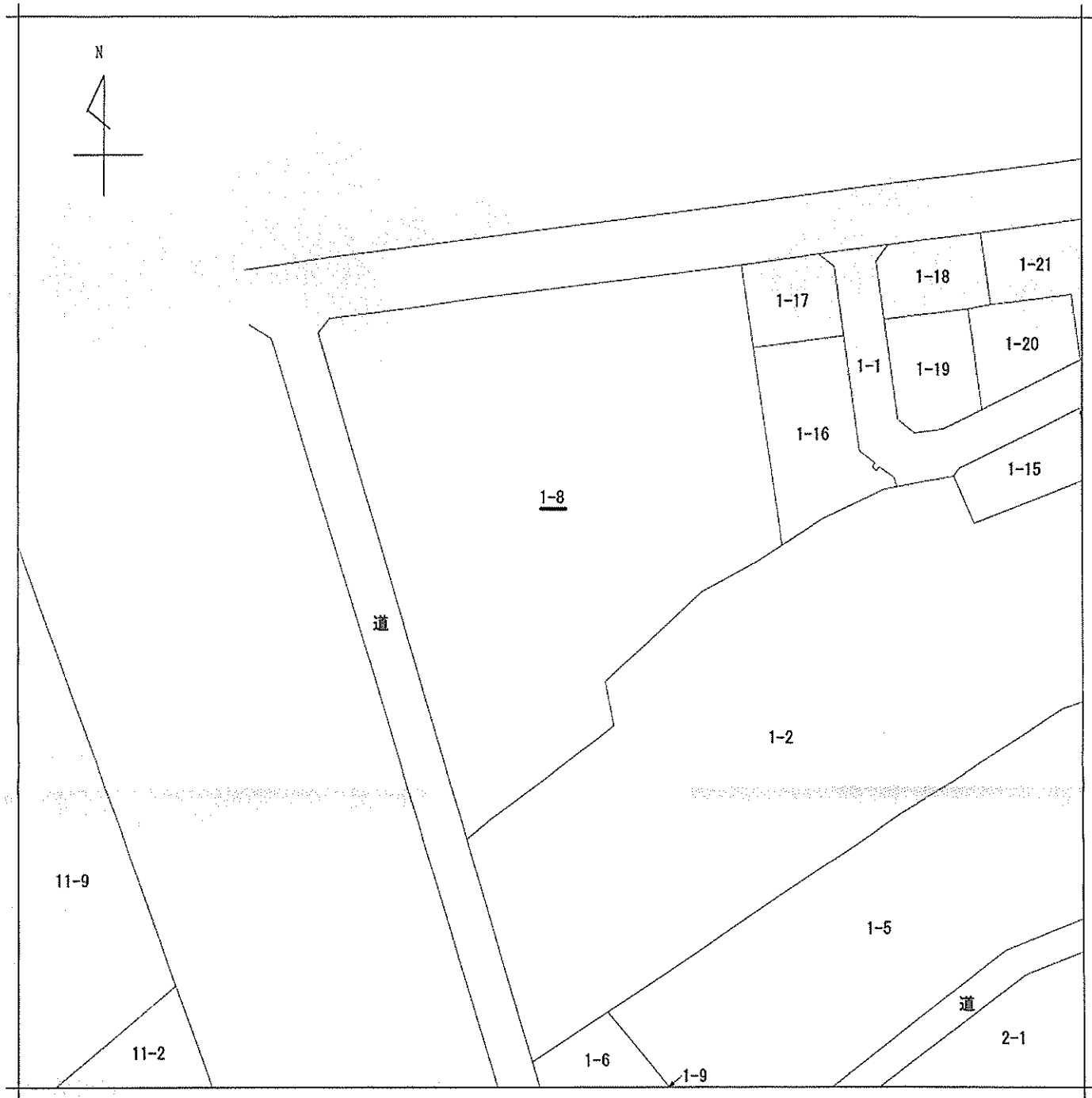
経年相当の汚損等は存すると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

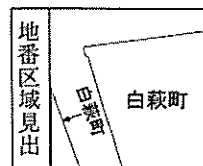
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 7月8日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月8日 (火) 9:50 - 10:00	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 7月8日 (火) 11:30 - 11:55	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影 管理人と面談
R 7年 7月8日 (火) 13:05 - 13:25	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 7月8日 (火) 15:10 - 15:30	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 7年 7月8日 (火) 15:45 - 15:55	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 7年 7月22日 (火) 16:25 - 17:10	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	所在	北九州市小倉北区白萩町				地番	1番8		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は 座番又は 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7年7月8日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成18年3月10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7月8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：18-2

326800

平成18年3月10日登記

新・後地積測量図

前1-8

地番 1-8

土地の所在 北九州市小倉北区白萩町

測量成果2000
による座標値

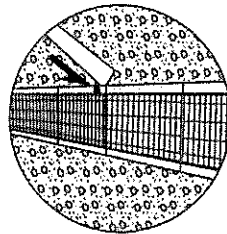
水準表

地番	①1-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_{n+1}-X_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO						
K7		98242.049	-13449.765	-43.309	-62200.9	943141
K11		98241.823	-13408.090	-40.161	-691035.6	313503
K10		98239.460	-13409.935	18.227	179810.4	465150
K9		98162.915	-13399.863	30.148	295935.6	153420
K13		98174.798	-13376.778	21.226	208868.8	262348
K18		98183.510	-13366.637	9.250	909179.3	302600
K2		98190.160	-13370.518	13.129	1289138.6	610640
K3		98202.381	-13355.508	15.171	1488228.2	222151
K9		98203.104	-13356.347	8.700	854367.5	526800
K4		98208.140	-13346.908	9.125	894168.2	277600
K5		98208.042	-13346.222	2.027	199067.7	701134
K6		98209.093	-13344.781	-3.543	-347954.8	816499
合計						-6594.561400
面積						3297.2807000
合計面積						3297.2807000
面積						3297.28 #2

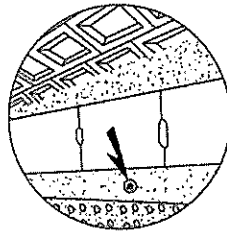
引張点表

点名	X座標	Y座標	備考
Re.1	98249.129	-13412.121	
Re.2	98181.912	-13399.660	
Re.3	98256.274	-13354.709	

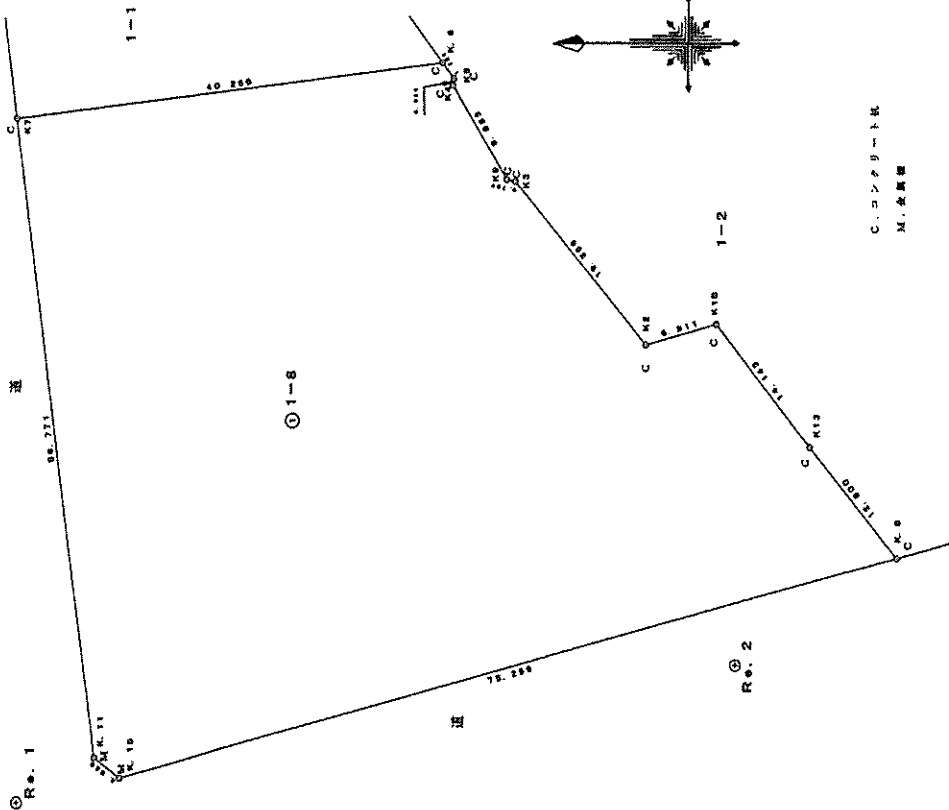
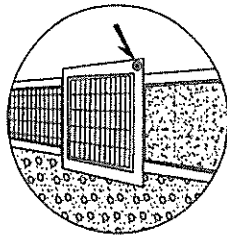
Re.1



Re.2



Re.3



作製者

申請人

縮尺 1/500

C:コンクリート杭
M:金属杭

(福岡県土地家屋調査士会)

(平成18年3月5日作製)

登記年月日：平成19年7月23日

公用

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7年7月8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：18-3

各階平面図 663296
663295

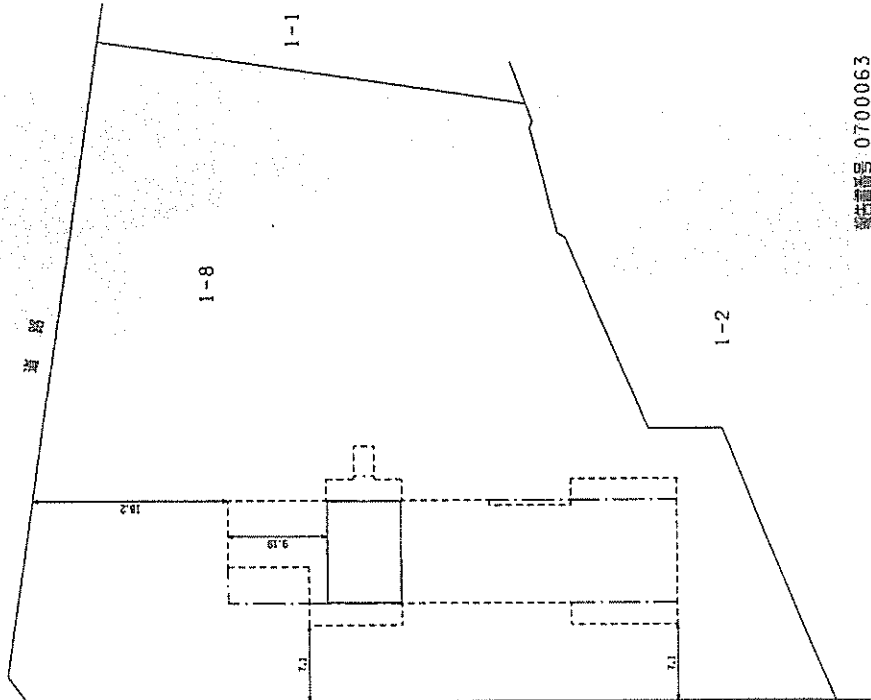
平成19年7月23日登記 建物図面 各階平面図

家屋番号 白萩町1番8の1302

建物の所在 北九州市小倉北区白萩町 1番地 8

①

建物の存する部分13階 建物の名称1302



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

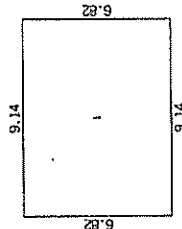
平成19年7月17日
(平成 年 月 日作成)

作成者

(福岡県土地家屋調査士会)

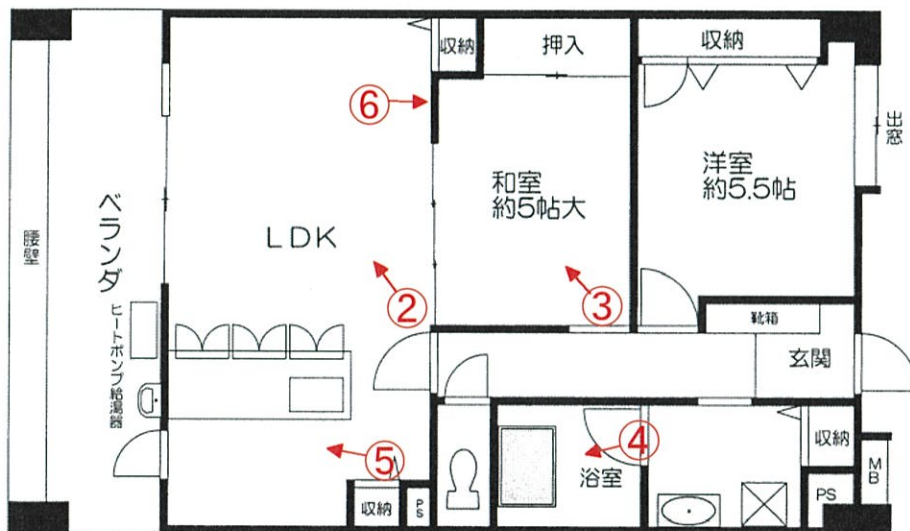
写真撮影位置方向

求積表	
1	9.14 x 6.82 = 62.3348
計	62.3348
床面積	62.33 m ²



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
損傷状況を撮影

令和7年（ヌ）第 13 号
令和7年7月22日現地調査
令和7年7月31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

番 号	評 価 額
1	金 12,340,000 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	北九州市小倉北区白萩町 1番地8	
	建 物 の 名 称	アクロス小倉セントラルスクエア	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	白萩町 1番8の1302	
	建 物 の 名 称	1302	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	13階部分 62.33 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	北九州市小倉北区白萩町1番8	
	地 目	宅地	
	地 積	3297.28 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	6510 / 626322		
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 (70.36m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的である土地の数量については、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、地積測量図が存しており、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。			
住 居 表 示	北九州市小倉北区白萩町1番3-1302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「西小倉」駅の西方、約1.75km。 西鉄バス「小倉工業高校前」停留所の北方、約330m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、共同住宅、戸建住宅等が存する既成の住宅地域である。高台に位置し、周辺に学校が多い。地域環境が大きく変化する要因はなく、利用状況は、現状維持程度で推移すると予測する。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 防火地域と準防火地域の指定なし 宅地造成等工事規制区域ほか
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	3,297.28㎡ 不整形 (別添「地積測量図(写)」のとおり。) 約60m・約55m 角地 宅盤は接面道路と約2.0m低位～ほぼ等高～約1.6m高位。南西端部に傾斜地を内包する。鉄塔が存している南側隣接地が崖地になっている。
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約8.0mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)とほぼ等高～約1.6m高位接面し、西側で幅員約6.0mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)と約2.0m低位～ほぼ等高接面する。	
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 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、「なし」とは引き込みがない場合である。	
特 記 事 項	・現地調査、当事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。 ・周囲の境界と思われる付近には縁石、擁壁、フェンス等が存している。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・南側隣接崖地はコンクリート土留め等が施されているが、高さ3mを超え傾斜角度も30度を超えているため、専門家の調査によって福岡県建築基準法施行条例第5条の規制(崖の崩壊が発生しないと認められなければ、崖から一定の範囲は居室を有する建築物を建てられない。)を受けると判断される可能性がある。隣接不動産の状況に劣っている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アクロス小倉セントラルスクエア	
建物の用途	共同住宅（総戸数80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19年7月16日
	経過年数	約 19 年
	経済的全耐用年数	約 40 年
	経済的残存耐用年数	約 21 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
	合計床面積	6,795.40 m ² （登記上）
仕様	外壁	タイル貼り、吹付タイル他
	屋根	陸屋根
	その他	特になし
設備等	エレベーター	あり（1基）
	駐車場	敷地内80台（管理会社の回答では、賃貸方式・空き有り）。 平置、縦列平置、機械式のタイプ有り。
	集会所	有り（ミーティングルーム）
	管理人室	有り（日勤他）
	その他	岩盤浴室（1階）、スカイビューラウンジ（低層棟屋上）、オートロック等
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、保守状態は普通。	
特記事項	大規模修繕無し。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	13階部分の中間住戸（西面・東面採光）
床 面 積	登記記載 62.33㎡ 固定資産税評価証明書上 70.36㎡
間 取 り	2LDK、ベランダ約10㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス他 床 フローリング、タタミ他 内 壁 ビニールクロス他 設 備 電気、上下水道等 その他 オール電化、ベランダにヒートポンプ給湯器が置 かれています。
保守管理の状態	普通（内壁の一部に穴、扉表面シートの一部にしわ等が存する が、老朽化等の発生の程度は経年相当である。）
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、その動作を確認できな 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	70.36	0.57	11,230,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.57 \times 1.00 = 0.57$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 19 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% (一棟の建物に係る保守管理状態を補正)


$$118,000 \text{ 円/m}^2 \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{113} = 106,000 \text{ 円/m}^2$$

* 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
		1.01	×	0.99	×	1.13	×	1.00	=	1.13

イ 個別格差・・・	角地		不整形		傾斜地 内包		隣接不動産 の状況		個別格差
	1.03	×	0.99	×	0.99	×	0.96	=	0.97

オ 敷地権割合・・・登記上の敷地権割合による。

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層（13階+6）・位置（中間住戸±0）・品等等（標準的±0）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・品等程度等) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
230,000	1.06	62.33	15,200,000

- 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： 保守管理状態、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。
- 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	15,640,000	1.00	15,640,000	50%
② 比準価格	15,200,000	1.00	15,200,000	50%
調整後の価格	15,420,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要はない。

(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	15,420,000円	1.00	0.80	1.00	0	12,340,000円

イ 市場性修正 : 修正不要と判定。

ウ 競売市場修正 : 前記第2で述べた競売市場の特殊性等による修正率。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 滞納管理費等相当額を考慮した修正率。

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-9」
所 在 : 北九州市小倉北区中井4丁目5番22
住 居 表 示 : 「中井4-5-1」
価 格 : 118,000 円/㎡ (対前年変動率 8.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 2,393 ㎡
地 域 の 概 要 : マンション、病院、住宅等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約 11 m舗装市道に接面、北東側道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「九州工大前」駅の南東方、道路距離1.9km
用 途 指 定 等 : 市街化区域
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(写)	1 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5 間取図	1 葉
6 写真撮影位置図	1 葉
7 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



