

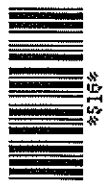
## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月23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 8年 7月 8日から 令和 8年 7月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 22日 午前10時00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 8月 5日 午前10時00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 6月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区穴生四丁目 9番地4

建物の名称 第22プリンスマンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 穴生四丁目 9番4の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.27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 北九州市八幡西区穴生四丁目9番4

地 目 宅地

地 積 1333.56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 1万分の137



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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

【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 北九州市八幡西区穴生四丁目 9番地4

建物の名称 第22プリンスマンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 穴生四丁目 9番4の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.27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 北九州市八幡西区穴生四丁目9番4

地 目 宅地

地 積 1333.56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 1万分の137



令和8年(ケ)第10号  
令和8年3月24日受理  
令和8年5月1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 北九州市八幡西区穴生四丁目 9番地4

建物の名称 第22プリンスマンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 穴生四丁目 9番4の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.27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 北九州市八幡西区穴生四丁目9番4

地 目 宅地

地 積 1333.56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 1万分の137

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市八幡西区穴生四丁目9番9-204号	
建物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 5,000円 修繕積立金 13,300円	令和8年4月1日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R元年7月分~R8年3月分 計1,654,677円(延滞金を含む) <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
■管理組合理事長  ■所有者	本件建物の管理費等は、2枚目のとおりです。  1 本件建物には、現在は私がひとりで住んでいます。 2 室内には、第三者の所有物はありません。 3 本件建物に入居したのは、平成28年8月ころですが、入居時には現況の間取りのとおりリフォームされていました。 4 室内では猫を飼っていますので、壁やドアなどのクロスにはあちらこちらに引っ掻き傷があります。 5 そのほかには、特段の損傷や不具合等はないと思いますが、本件一棟の建物自体は、築40数年を経過しており、それなりの経年による劣化等はあると思います。

(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(100番2, 103番2)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, 2枚目のとおりと認めた。

3 (損傷等)

本件一棟の建物は昭和56年5月ころに建築された集合住宅である。

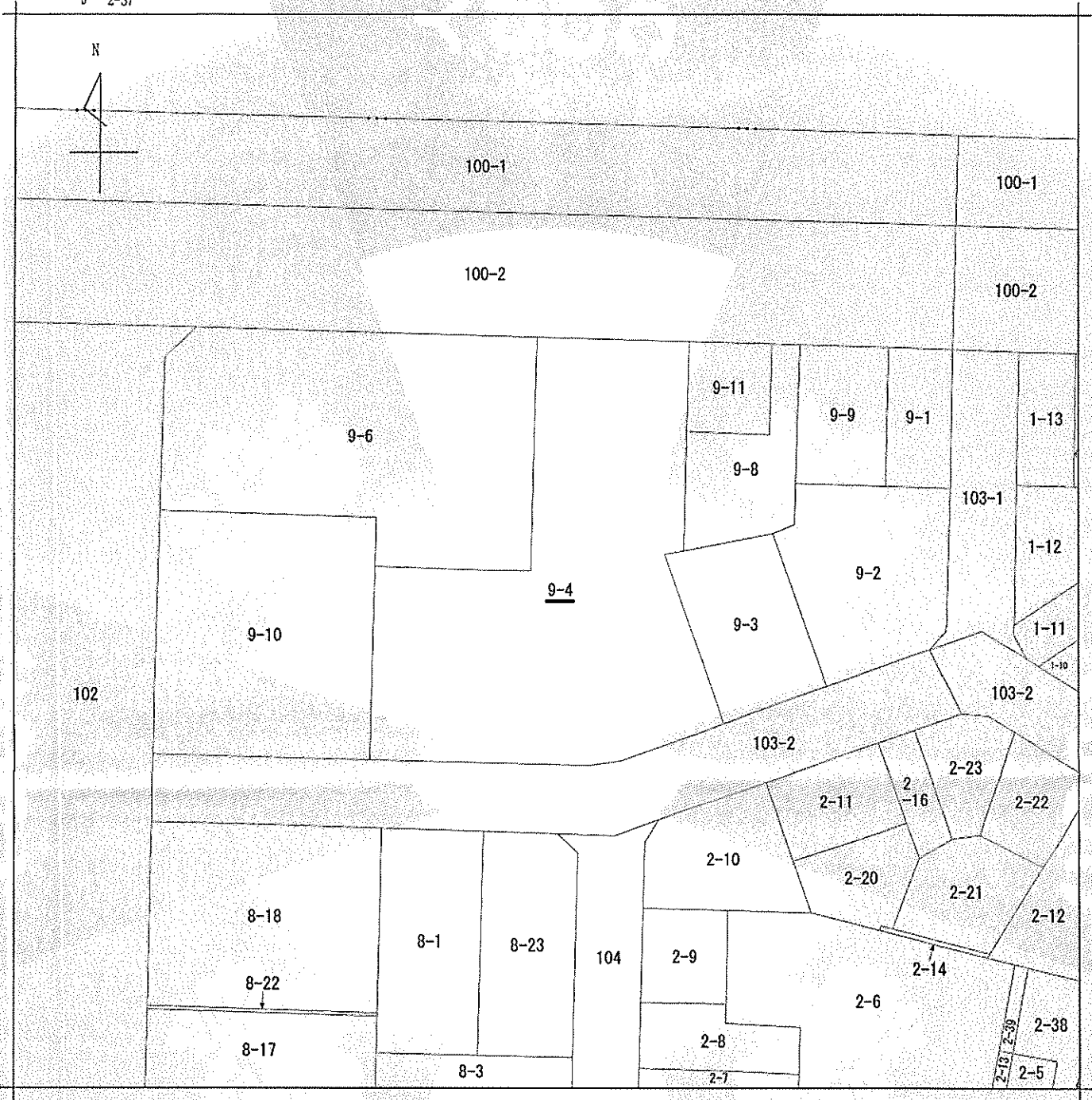
室内はリフォームされて約10年経っており, 壁や建具などのクロスにはペットによる無数の引っ掻き傷が見受けられ, 維持管理の状況は劣っており, 無数の関係人の陳述のとおり, その他経年相当の劣化や汚損等は存すると思われる。

(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 8年 3月24日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 8年 3月24日 (火) 12:00 - 12:10	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8年 3月26日 (木) 9:20 - 9:40	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 登記事項要約書交付申請
R 8年 3月26日 (木) 10:15 - 10:45	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影 占有状況, 滞納管理費等について債権者代理人から聴取 (電話)
R 8年 3月27日 (金) 15:50 - 16:00	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 3月27日 (金) 16:25 - 16:35	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 8年 4月8日 (水) 10:45 - 11:15	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 8年 4月16日 (木) 13:50 - 14:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月16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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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。

地番区域見出  
穴生4丁目

請求部	所在	北九州市八幡西区穴生四丁目			地番	9番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

A 4判に縮小

令和8年3月26日  
福岡法務局八幡出張所  
登記官

請求番号：5-3  
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和57年6月7日

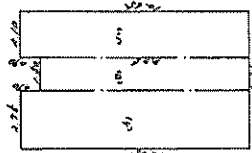
平 昭57年6月7日登記 各階平面図 010226

建築物各階平面図

家屋番号 穴生々丁目 204 9-4-22

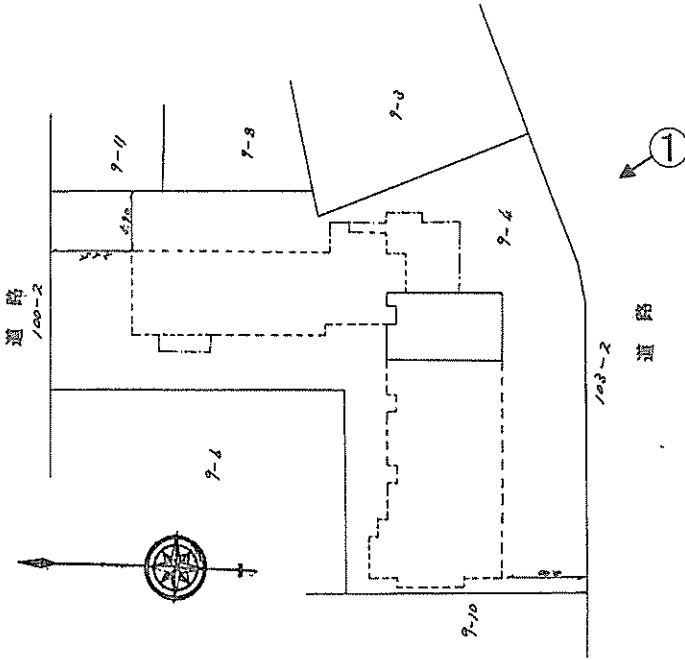
建築物の所在 北九州市八幡西区穴生々丁目9-4

建築物の番号 204  
建築物の存する部分 2階



面積求積表

1	10.85	2.25	29.2875
2	9.25	1.50	14.2500
3	10.85	2.10	22.8850
(合 計)			66.4225㎡



写真撮影位置方向

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

昭和57年6月4日作製

作製者 土崎調士 家屋調査士

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3月26日

福岡法務局八幡出張所

登記官

(7枚目)

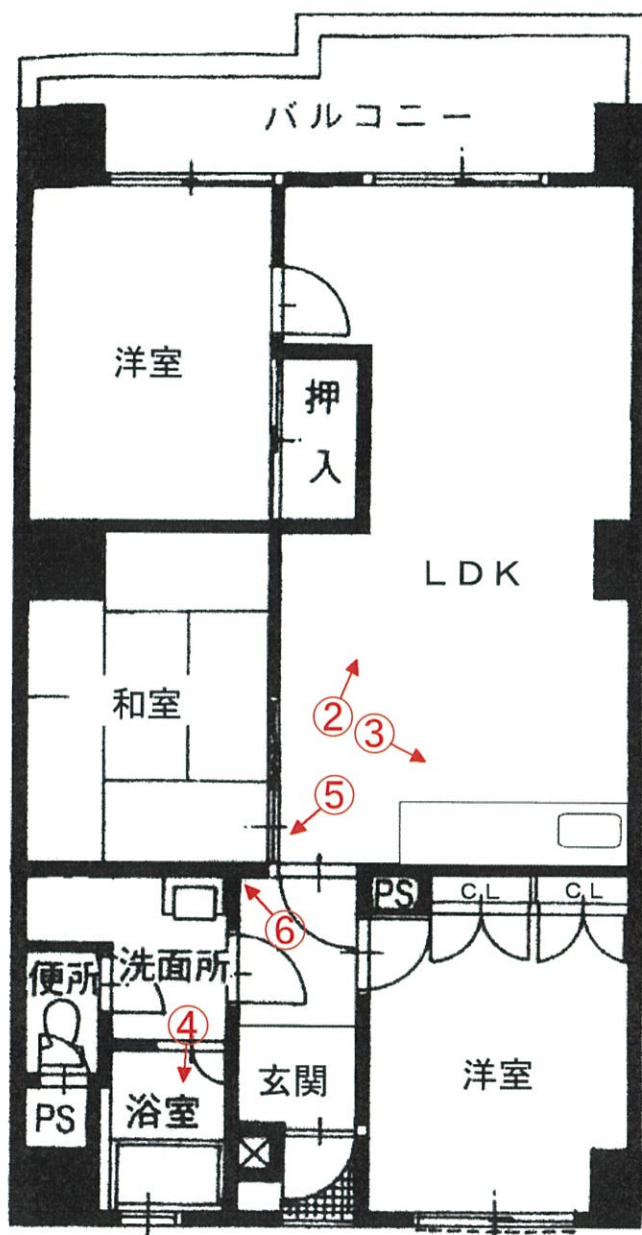
A4判に縮小

請求番号：5-4

公用

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

---

---

---

---

---

---

---

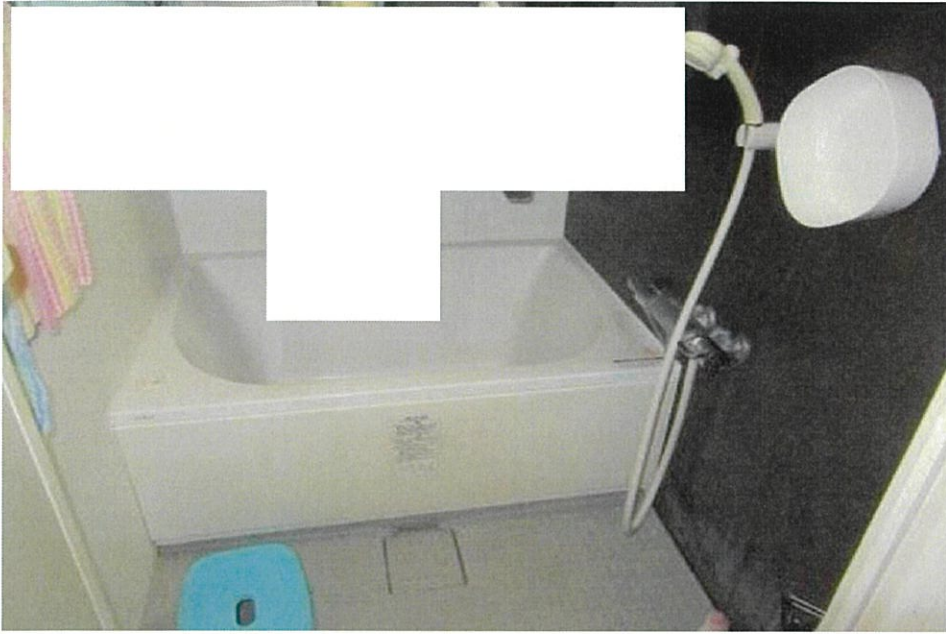
---



No. 3

同 上

(9枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

損傷状況を撮影

---

---

---

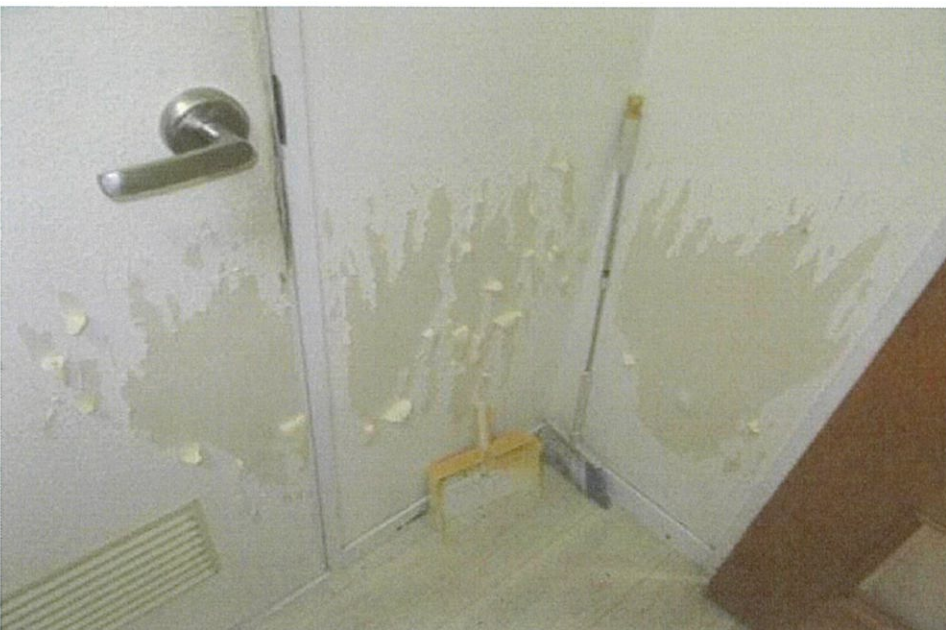
---

---

---

---

---



No. 6

損傷状況を撮影

令和8年(ケ)第10号  
令和8年4月16日現地調査  
令和8年5月1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 880,000 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	北九州市八幡西区穴生四丁目9番地4	
	建物の名称	第22プリンスマンション	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	穴生四丁目9番4の204	
	建物の名称	204	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	2階部分 66.27 m <sup>2</sup>	
	(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	北九州市八幡西区穴生四丁目9番4		
地目	宅地		
地積	1,333.56 m <sup>2</sup>		
(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	137 / 10,000		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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 (71.60m<sup>2</sup>) を採用した。</li> <li>・ 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。</li> </ul>			
住居表示	北九州市八幡西区穴生四丁目9番9-204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)	筑豊電鉄「萩原」駅の北西方、約440m。 西鉄バス「皇后崎」停留所の南西方、約30m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	八幡西区北部を東西に貫く国道3号沿線に位置し、店舗や事務所、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域である。国道3号のほか、南東方に筑豊電鉄の萩原駅、北西方に鹿児島本線の陣原駅があって、黒崎・折尾の両方面へアクセスが良好である。また、周辺にはスーパーや各種店舗が点在しており、総じて利便性が優れ、国道背後は、戸建住宅やマンションのほか事務所等が見られる利用状況にある。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 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	1,333.56㎡ 不整形 (概ね公図のとおり) 約18m・約50m 二方路
接面道路の状況	北側で幅員約25mの舗装国道と等高に接面。南側で幅員約8mの舗装市道と等高に接面。(いずれも建築基準法第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	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・目的土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（穴生古屋敷遺跡）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。試掘費用は行政で負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は原則として原因者負担となる。なお、目的土地には、既に高層の建物が建てられているため、本調査に至る可能性は低いものと思われる。</li><li>・目的土地の北側は国道3号であり、国道の上には黒崎バイパスの高架が走っている。また、西側隣地はガソリンスタンドである。</li></ul>
---------	---

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	第22プリンスマンション
建物の用途	店舗兼共同住宅 (総戸数 68 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56年5月7日 経過年数 約 45 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	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 合計床面積 5,232.60 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 吹付タイル 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全18台分(賃貸) 集会所 なし 管理人室 なし その他 オートロックシステム、宅配ボックス
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。

(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	2階部分の中間部屋（南面採光）
床 面 積	登記記載 66.27㎡ 固定資産税評価証明書上 71.60㎡
間 取 り	3LDK、バルコニー約9㎡ (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	劣る (室内で猫1匹を飼育しており、内壁に引っ掻き傷やクロスの剥離が多数認められる。)
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	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	71.60	0.10	2,000,000

【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45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。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0) & = 0.10 \end{array}$$

## (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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積(m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
109,000	0.85	1,333.56	0.98	137 / 10,000	1,660,000

ア 標準画地価格・・・基準地「北九州八幡西(県)5-7」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

$$109,000\text{円/m}^2 \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{103} = 109,000\text{円/m}^2$$

\*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  
1.00      ×      1.03      ×      1.00      ×      1.00      =      1.03

イ 個別格差・・・・・・ 不整形      二方路      周辺環境      奥行逓減      個別格差  
0.90      ×      1.02      ×      0.98      ×      0.95      =      0.85

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
2,000,000	1,660,000	0.91	3,330,000

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度等) イ	専有面積 (m <sup>2</sup> ) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
55,000	0.91	66.27	3,320,000

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1m<sup>2</sup>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	3,330,000	1.00	3,330,000	20%
② 比準価格	3,320,000	1.00	3,320,000	80%
調整後の価格	3,320,000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	3,320,000円	1.00	0.80	0.33	0	880,000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)5-7」  
所 在 : 北九州市八幡西区青山1丁目3番11外  
住 居 表 示 : 青山1-3-23  
価 格 : 109,000 円/㎡ (対前年変動率+3.8%)  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 370 ㎡  
地 域 の 概 要 : 自動車関連店舗に飲食店も見られる路線商業地域  
接 面 街 路 : 北西側幅員約25m 国道  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水  
位 置 : JR鹿児島本線「黒崎」駅の西方、道路距離1.3km。  
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 400%)  
準防火地域

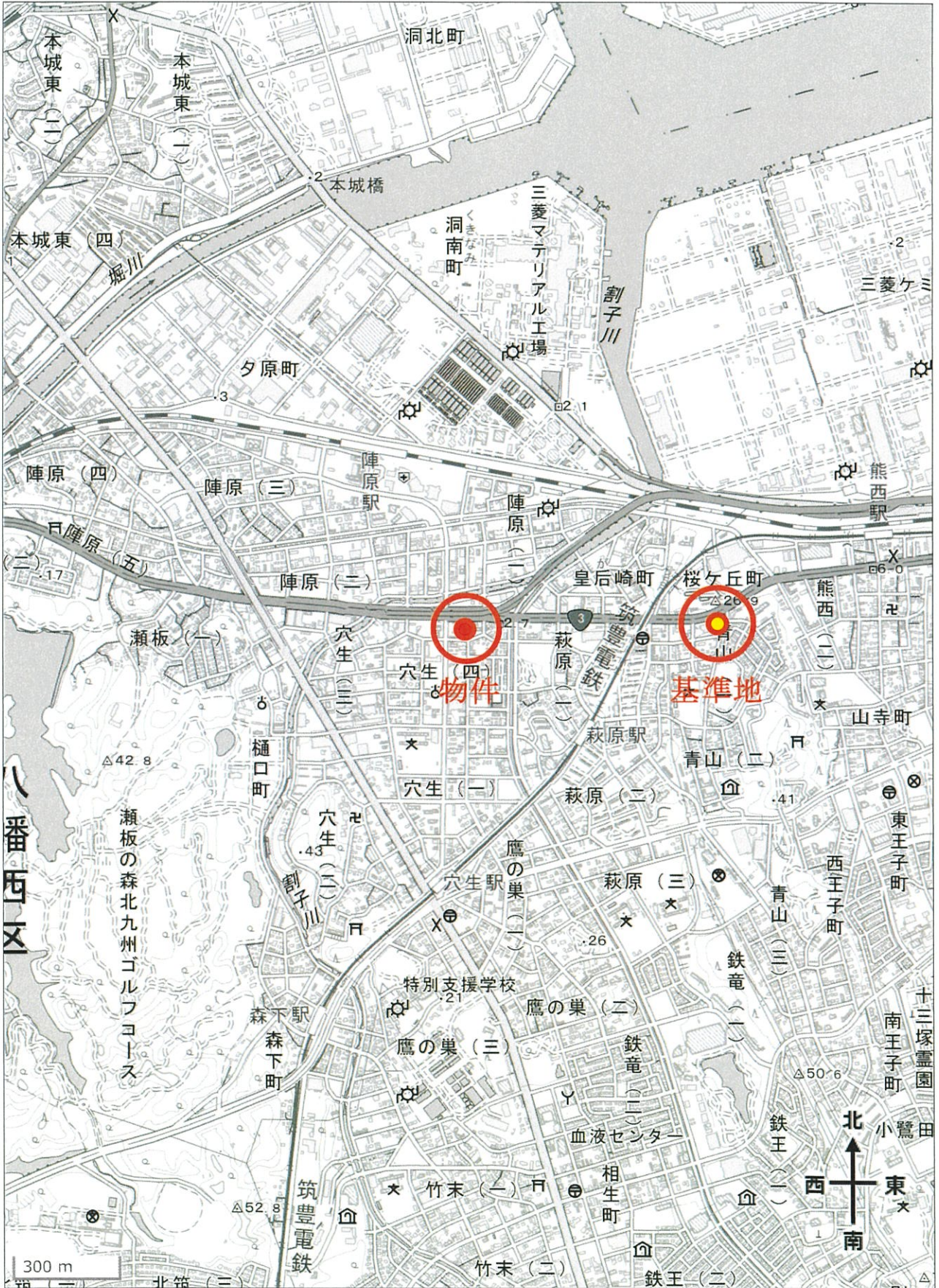
## 第7 附属資料の表示

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

