

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 田邊善晴

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 場所	令和 8年 7月22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 場所	令和 8年 8月 5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 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 北九州市八幡東区前田三丁目 38番地13、38番地10、38番地12

建物の名称 ニュー八幡スカイマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前田三丁目 38番13の503

建物の名称 503

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 75.35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 北九州市八幡東区前田三丁目38番13

地 目 宅地

地 積 1198.66平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市八幡東区前田三丁目38番10

地 目 宅地

地 積 341.51平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北九州市八幡東区前田三丁目38番12

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 122.18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 639095分の7950

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 639095分の7950

土地の符号 3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 639095分の7950



物件明細書

令和 8年 2月24日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白土正之

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 北九州市八幡東区前田三丁目 38番地13、38番地10、38番地12

建物の名称 ニュー八幡スカイマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前田三丁目 38番13の503

建物の名称 503

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 75.35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 北九州市八幡東区前田三丁目38番13

地 目 宅地

地 積 1198.66平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市八幡東区前田三丁目38番10

地 目 宅地

地 積 341.51平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北九州市八幡東区前田三丁目38番12

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 122.18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 639095分の7950

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 639095分の7950

土地の符号 3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 639095分の7950



令和7年(ケ)第124号
令和7年12月23日受理
令和8年2月2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 北九州市八幡東区前田三丁目 38番地13、38番
地10、38番地12

建物の名称 ニュー八幡スカイマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前田三丁目 38番13の503

建物の名称 503

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 75.35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 北九州市八幡東区前田三丁目38番13

地 目 宅地

地 積 1198.66平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市八幡東区前田三丁目38番10

地 目 宅地

地 積 341.51平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北九州市八幡東区前田三丁目38番12

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 122.18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 639095分の7950

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 639095分の7950

土地の符号 3

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 639095分の7950

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市八幡東区前田三丁目11番20-503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 上記の者が本件建物を住居(空き家)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 5,170円 修繕積立金 11,930円	令和7年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和8年1月分まで 計242,661円 (延滞金を含む) <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	S・C・L総合管理㈱	
その他の事項		
敷地権	符号1~3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1~3) <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, 2) <input checked="" type="checkbox"/> 地上権(符号3) <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 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)	<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
■ 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 令和3年6月29日 (料金滞納のため令和7年2月18日から停水実施)
■ 管理会社社員	1 本件建物の管理費等及びその滞納額は3枚目のとおりです。 2 所有者は令和6年3月25日に本件建物内の荷物を搬出しているようでした。 その際、所有者の自動車で共用部の照明器具を破損しましたので管理規約第23条に基づき、所有者に対して72,600円を請求できることになっています。 買受人に承継されるかどうかは分かりませんが、買受人からもらえるのであれが買受人に請求したいところです。 3 過去、部外者及び他の居室者が本件マンションから飛び降りた事例が2件あります。

(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

- 本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。
- 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3枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
なお、本件建物内には転出後の残置物（ゴミ等）が存在する。
また、本件建物内に所有者以外の占有を窺わせるものはなかった。
- 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

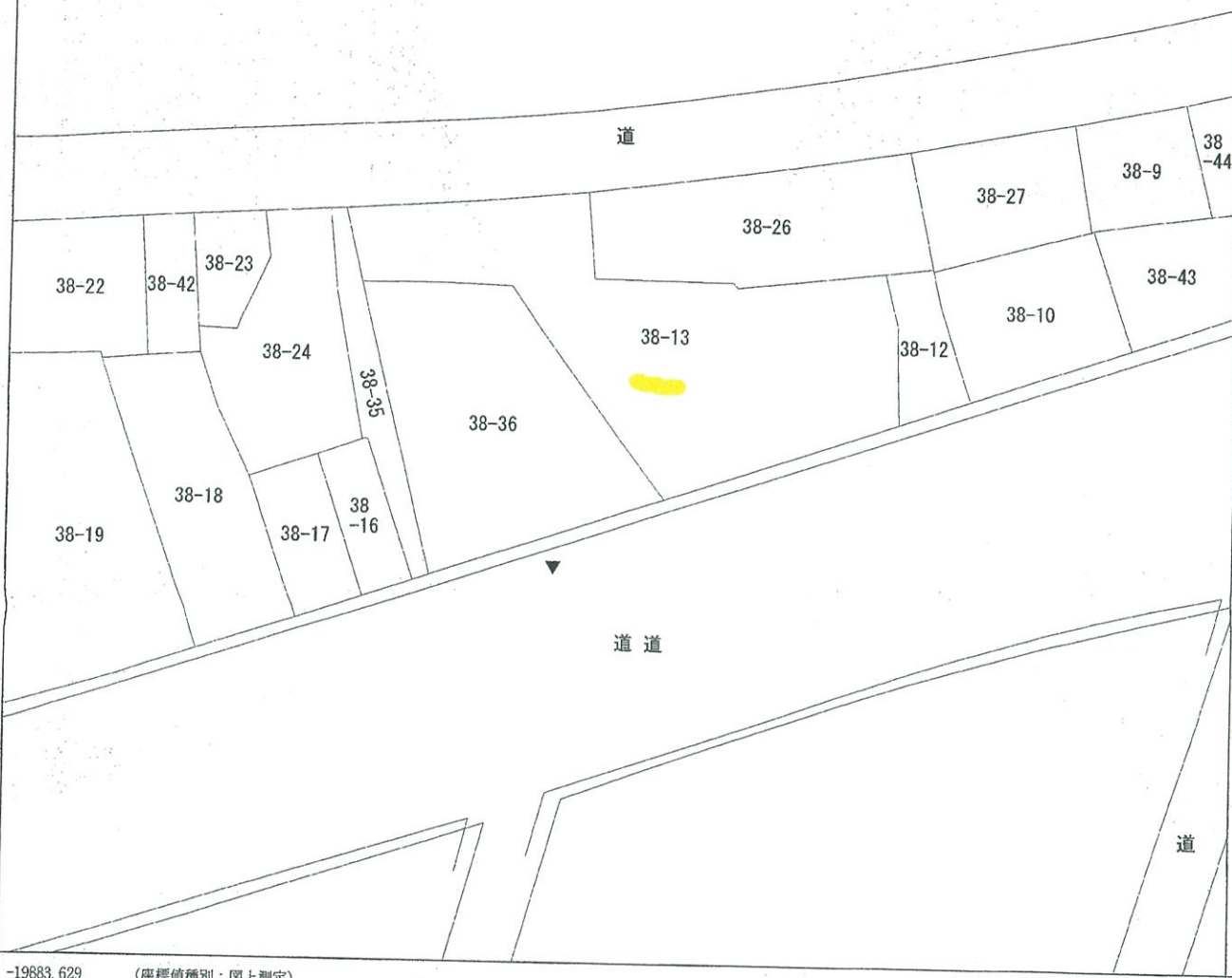
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

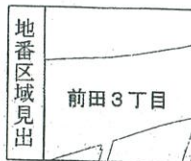
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 12月23日 (火) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 12月23日 (火) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 12月25日 (木) 9:00 - 9:20	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 12月25日 (木) 12:15 - 12:55	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 1月6日 (火) 16:50 - 17:00	執行官室	滞納管理費等調査
R 8年 1月20日 (火) 14:10 - 14:40	物件所在地	全戸不在, 外観撮影 管理会社社員に電話
R 8年 1月29日 (木) 11:30 - 12:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月29日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人B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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-19883.629 (座標値種別：図上測定)

(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	北九州市八幡東区前田三丁目			地番	38番13		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			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7年12月25日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：7-5
(1/1)

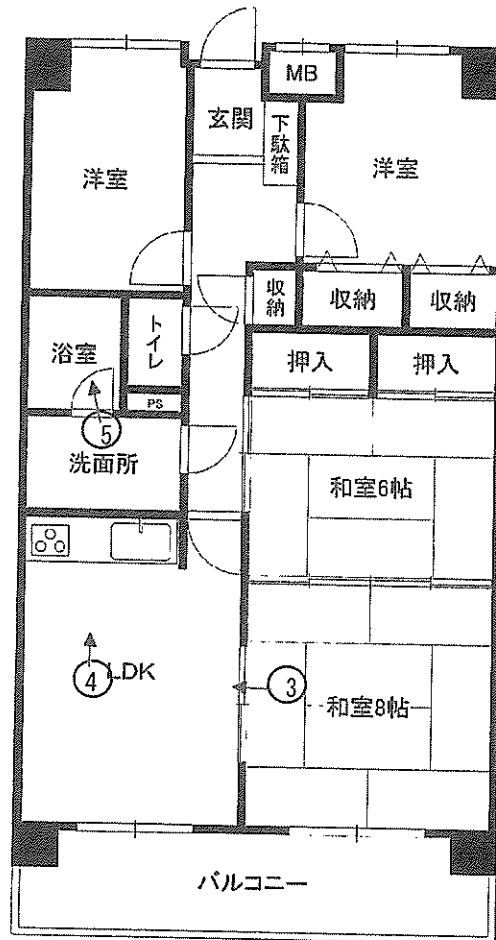
A 4 判に縮小

(7枚目)

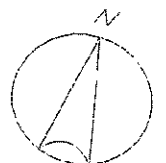
公用

間取図

↑ 写真撮影位置方向



家屋番号: 前田三丁目38番13の503



No. 1

本件マンションの外観を撮影



本件マンション

No. 2

本件マンションの外観を撮影



本件マンション

本件マンションの敷地（駐車場部分）

No. 3

本件建物の室内を撮影

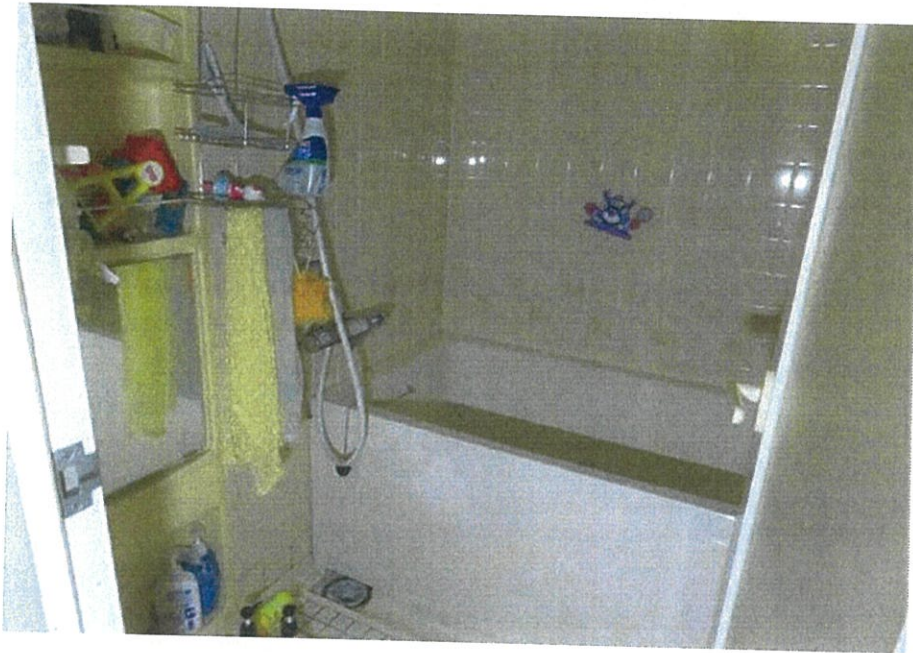


(10枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

No. _____

令和7年(ケ)第124号
令和8年1月29日現地調査
令和8年2月3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
江 本 庸 時

第1 評価額

番号	評価額
1	金 5,130,000 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	北九州市八幡東区前田三丁目38番地13、38番地10、38番地12				
	建物の名称	ニュー八幡スカイマンション				
	(専有部分の建物の表示)			「特記事項」欄参照		
	家屋番号	前田三丁目38番13の503				
	建物の名称	503				
	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 75.35 m ²				
	(敷地権の目的である土地の表示)				「特記事項」欄参照	
	土地の符号	1				
	所在及び地番 地目	北九州市八幡東区前田三丁目38番13 宅地				
	地積	1,198.66 m ²				
	土地の符号	2				
	所在及び地番 地目	北九州市八幡東区前田三丁目38番10 宅地				
	地積	341.51 m ²				
土地の符号	3					
所在及び地番 地目	北九州市八幡東区前田三丁目38番12 宅地					
地積	122.18 m ²					
(敷地権の表示)		「特記事項」欄参照				
土地の符号	1					
敷地権の種類	所有権					
敷地権の割合	7,950 / 639,095					
土地の符号	2					
敷地権の種類	所有権					
敷地権の割合	7,950 / 639,095					
土地の符号	3					
敷地権の種類	地上権					
敷地権の割合	7,950 / 639,095					

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 (82.36㎡) 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、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。

住 居 表 示

「 北九州市八幡東区前田三丁目11番20-503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鹿兒島本線「八幡」駅の西方約850m。 西鉄バス「桃園」停留所の東方約250m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	八幡東区前田三丁目地内の国道沿線に、マンション、店舗、併用住宅、一般住宅等が存する地域である。 地価は近年上昇傾向に推移しているが、地域環境等に大きな変化は認められず、今後も当分の間は現状維持で推移すると予測される。	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	居住誘導区域、都市機能誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	1,662.35㎡
	形状	不整形 (建物図面のとおり)
	間口・奥行	約60m・最大約40m
	接道関係	下記のとおり、二方路地。
	その他	特記事項参照。
接面道路の状況	・南側で幅員約30mの舗装国道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)に概ね等高に接面。 ・北側で幅員約10mの舗装市道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)に概ね等高に接面。	
土地利用状況等	土地利用状況は「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、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は認められなかった。	

特 記 事 項	・北側の駐車場部分と南側の建物が存する部分とは最大約6m程度の高低差がある。また、現在のところ土砂災害警戒区域等の指定は受けていないが、本件土地の一部を含む周辺は新たな調査箇所になっている。よって、将来の再建築時等には土砂災害防止法やいわゆる「がけ条例」による建築制限等を受ける可能性があるが詳細については関係当局に確認を要する（評価上は、上記事項を一括して「高低差等」として減価を行う）。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ニュー八幡スカイマンション
建物の用途	共同住宅 (総戸数 81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4年10月29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	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 合計床面積 6,465.56 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル貼、吹付タイルほか 屋根 陸屋根 その他 特記なし
設備等	エレベータ 1基 駐車場 27台分(賃貸) 集会所 なし 管理人室 あり(巡回) その他 特記なし
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	委託管理
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守管理の状態は普通程度である。
特記事項	・管理会社からの回答書によると、平成25年12月頃に大規模修繕(外壁、バルコニー、開放廊下等)が行われている模様である。また、本件マンションにおいては、過去に事件の事例が2件ある模様であるが、対象専有部分ではないため、評価上は、当該事実を注記するに留め特段の減価は行わない。

(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階部分の中間区画（南面採光）
床 面 積	登記記載 75.35㎡ 固定資産税評価証明書上 82.36㎡
間 取 り	4LDK、バルコニー約10㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、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 特記なし
保守管理の状態	劣る（室内には動産類やゴミ等が残置されたまま放置されている。また、壁・床・天井等には経年相応ではあるが汚損や凹み等が見られる。）
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	・建物に附属する各種設備については、その動作を確認出来ないため、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	82.36	0.23	5,300,000

【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(0%)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%

一棟の建物全体(共用部分)の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。

土地の符号	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	地上権割合 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	94,600	0.70	1,198.66	0.95	7,950 / 639,095		940,000
2	94,600	0.70	341.51	0.95	7,950 / 639,095		270,000
3	94,600	0.70	122.18	0.95	7,950 / 639,095	50 / 100	50,000
						合計	1,260,000

ア 標準画地価格・・・標準地「北九州八幡東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

$$87,600\text{円/㎡} \times \frac{108}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 94,600\text{円/㎡}$$

*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 補正要因なし 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
0.98 × 1.02 × 1.05 × 0.95 = 1.00

イ 個別格差・・・二方路 形状 高低差等 その他 個別格差
1.03 × 0.85 × 0.80 × 1.00 = 0.70

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。

カ 地上権割合・・・立地条件、建物の構造等を考慮して査定した。

(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
5,300,000	1,260,000	0.95	6,230,000

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態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
100,000	0.95	75.35	7,160,000

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	6,230,000	1.00	6,230,000	20%
② 比準価格	7,160,000	1.00	7,160,000	80%
調整後の価格	6,970,000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	6,970,000円	1.00	0.80	0.92	0	5,130,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要はない。

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「北九州八幡東5-5」
所在：北九州市八幡東区尾倉3丁目34番4
住居表示：尾倉3-1-3
価格：87,600 円/㎡（対前年変動率 7.1%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：332 ㎡
地域の概要：低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域
接面街路：東側幅員約30m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「八幡」駅の南東方、道路距離850m。
用途指定等：近隣商業地域
（建ぺい率 80%、容積率 200%）
準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	2 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。）

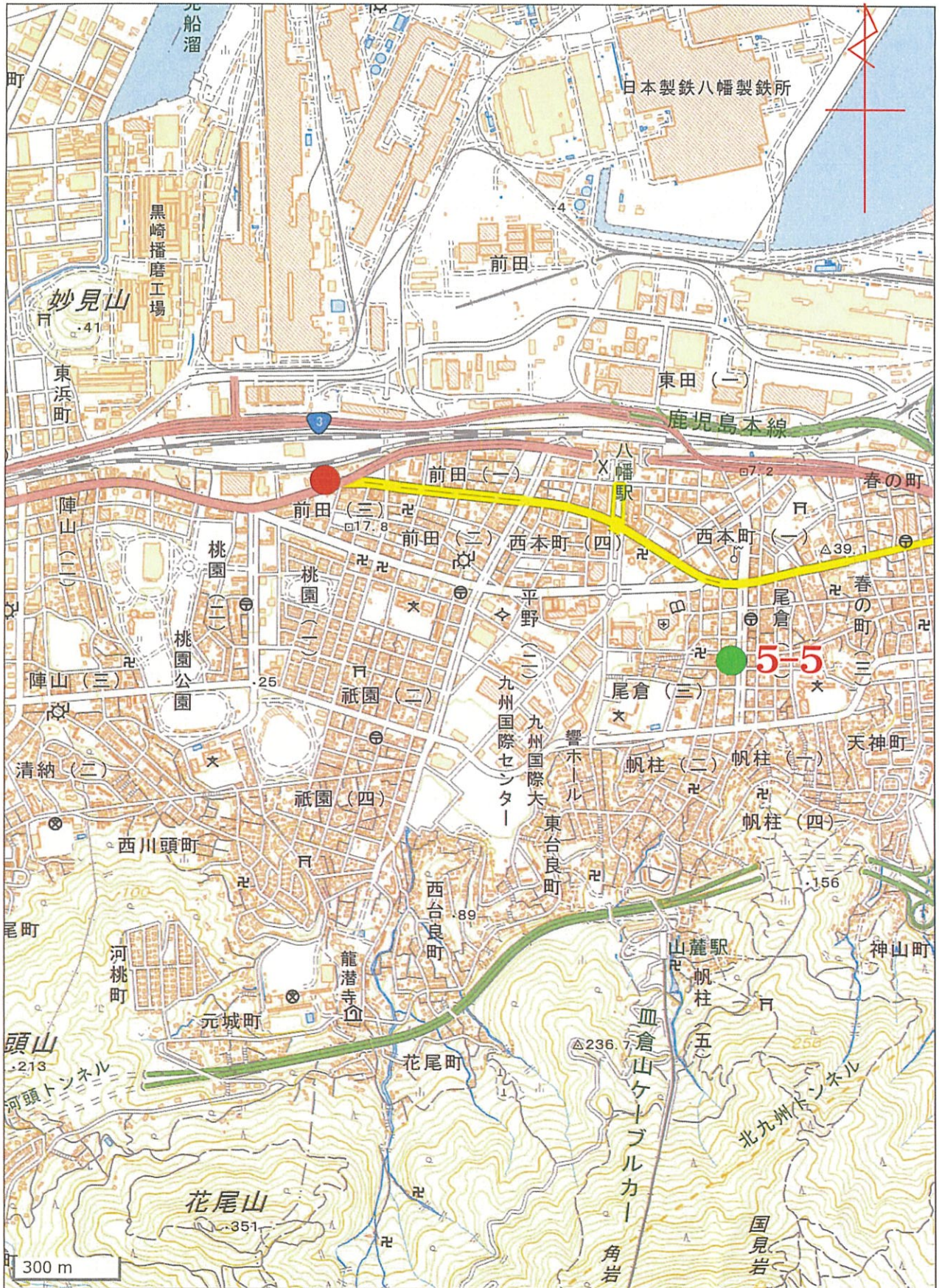
以上

位置図



地理院地図

GSI Maps

N

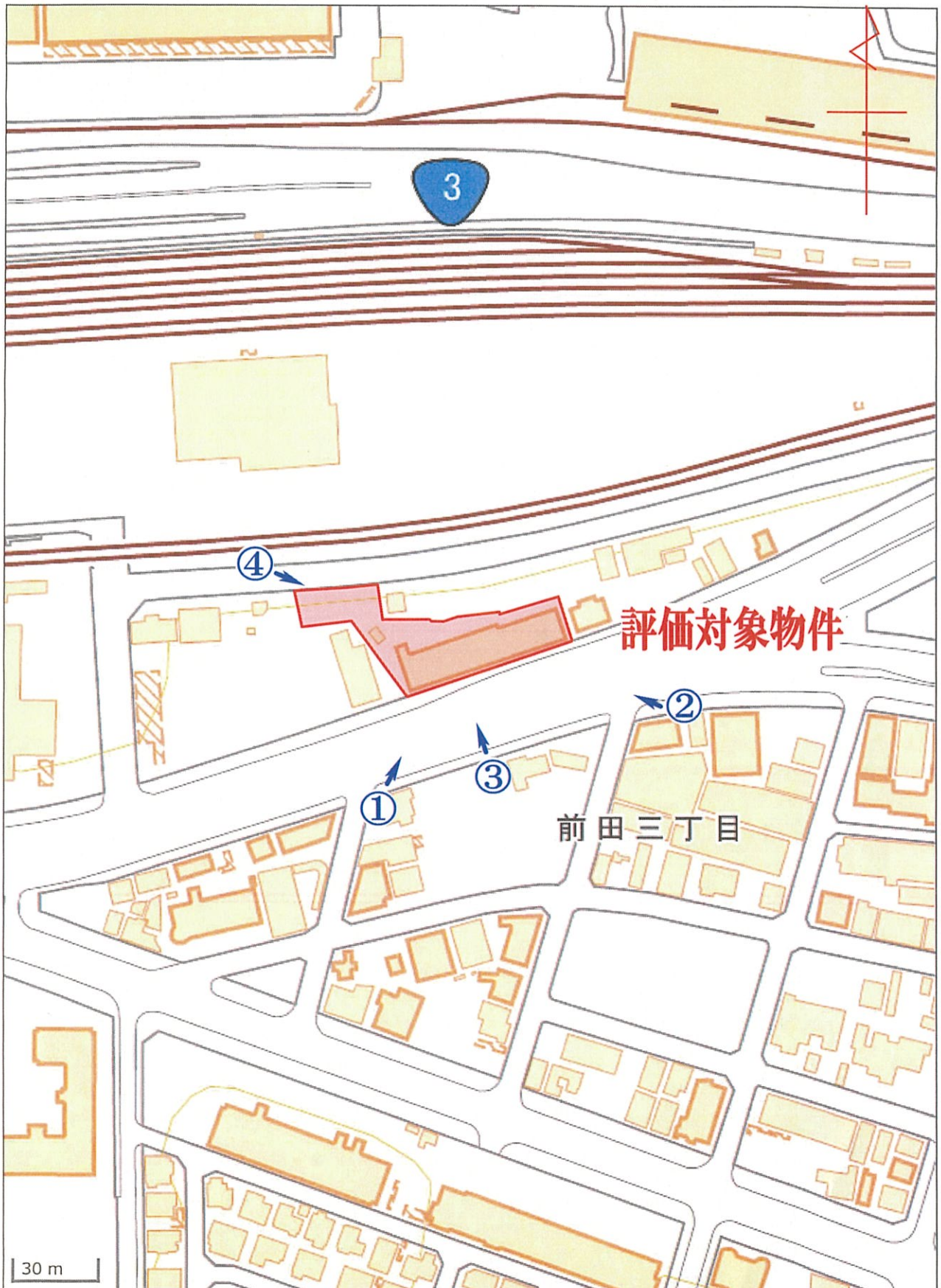


「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

	評価対象物件
	公示地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

←○写真撮影位置