令和　6年（ケ）第　　76号

期　間　入　札　の　公　告

令和　7年　4月　8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　4月23日から 令和　7年　4月30日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　7年　5月　7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　5月21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　4月　8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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 500, 000 2, 000, 000	一括	500, 000	65, 579	14, 486
1	1, 070, 000				
2	1, 430, 000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市八幡東区諏訪一丁目

　　地　　番　　１７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９６．２３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１４００分の６６

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　北九州市八幡東区諏訪一丁目　１７番地２

　　建物の名称　　山内シヤルム諏訪

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　諏訪一丁目　１７番２の７

　　建物の名称　　２０５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　２階部分　　６５．５３平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　6年（ケ）第　　76号

物　件　明　細　書

令和　7年　3月12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1，2】
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1，2】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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2】
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。

令和　６年（ケ）第　　７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市八幡東区諏訪一丁目

　　地　　番　　１７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９６．２３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１４００分の６６

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　北九州市八幡東区諏訪一丁目　１７番地２

　　建物の名称　　山内シヤルム諏訪

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　諏訪一丁目　１７番２の７

　　建物の名称　　２０５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　２階部分　　６５．５３平方メートル

　　所有者　Ａ

令和６年(ケ)第７６号
令和６年１１月１２日受理
令和６年１２月13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

令和　6年（ケ）第　　76号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市八幡東区諏訪一丁目

　　地　　番　　17番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　496．23平方メートル

　　共有者　　A　　持分1400分の66

2　(一棟の建物の表示)

　　所　　在　　北九州市八幡東区諏訪一丁目　17番地2

　　建物の名称　　山内シヤルム諏訪

　　(専有部分の建物の表示)

　　家屋　番号　　諏訪一丁目　17番2の7

　　建物の名称　　205

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造1階建

　　床　面　積　　2階部分　　65．53平方メートル

　　所有者　　A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市八幡東区諏訪一丁目４番５－２０５号
建物	物件２
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が異なる（□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　　種　類： □ある　　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住居（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
下記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
管理費等の状況	■次のとおり 管理費　7,850円 修繕積立金　4,100円 円 円 令和６年１１月２５日現在 □滞納はない ■滞納がある令和６年１１月分まで 計４１８，２５０円 □不明
管理会社等	シャルム諏訪自治管理組合（自主管理）
その他の事項	
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
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 □
占有者及び占有状況	■土地共有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し，一棟の建物の敷地として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 □ある　　保管開始日　平成　　年　　月　　日
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	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　B 契約解除日　令和４年６月１日
■ 管理組合理事長	1　本件建物の管理費等及びその滞納額は２枚目のとおりです。 2　本件建物には誰も住んでいません。
■ 所有者	1　本件建物は誰にも貸していません。 2　壁クロスなどにカビが生えています。

（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

■ 本件土地は，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２枚目のとおりと認めた。

■ 本件建物には，次の損傷を認めた。

１　立入調査日は雨天であったが，窓側付近では雨水が梁を伝って流れ込んでいた。

２　天井クロス，壁クロス，床クロスの剥がれ等の著しい損傷が認められた。
同クロス及び畳みには黒カビが認められた。

３　窓ガラスが割れている箇所があった。

■ 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（分譲）

（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 6年　11月12日（火） 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査（水道）
R 6年　11月12日（火） 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 6年　11月14日（木） 8:40 - 9:00	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 6年　11月14日（木） 12:00 - 12:45	物件所在地	現地特定，写真撮影 住民と面談（管理組合調査）
R 6年　11月14日（木） 15:00 - 15:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 6年　11月14日（木） 15:10 - 15:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 6年　11月27日（水） 11:00 - 12:00	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６年１１月２７日

目的物件入口は施錠されていたので，立会人C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。

□　令和　年　月　日

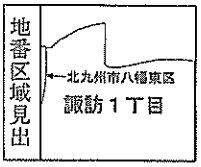
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

イ　14-44

（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。



請求部分	所　在	北九州市八幡東区諏訪一丁目				地　番	17番2		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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				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6年11月14日
福岡法務局八幡出張所
登記官

Ａ４判に縮小

請求番号：4-1
(1/1)

（6枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和60年3月19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6年11月14日　福岡法務局八幡出張所
登記官

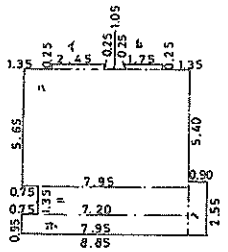
A4判に縮小

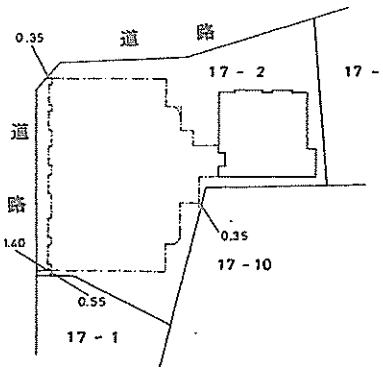
（7枚目）

平㊥60年3月19日登記　各階平面図　219948

家屋番号	諏訪1丁目 17-2-7
建物の所在	北九州市八幡東区諏訪1丁目17-2

建物図面　建物の番号 205





写真撮影位置方向

面積求積表

イ	0.25	× 2.45	0.6125
ロ	0.25	× 1.75	0.4375
ハ	5.65	× 7.95	44.9175
ニ	1.35	× 7.20	9.7200
ホ	0.95	× 7.95	7.5525
ヘ	2.55	× 0.90	2.2950
（合計）			65.5350㎡

建物の存する部分2階

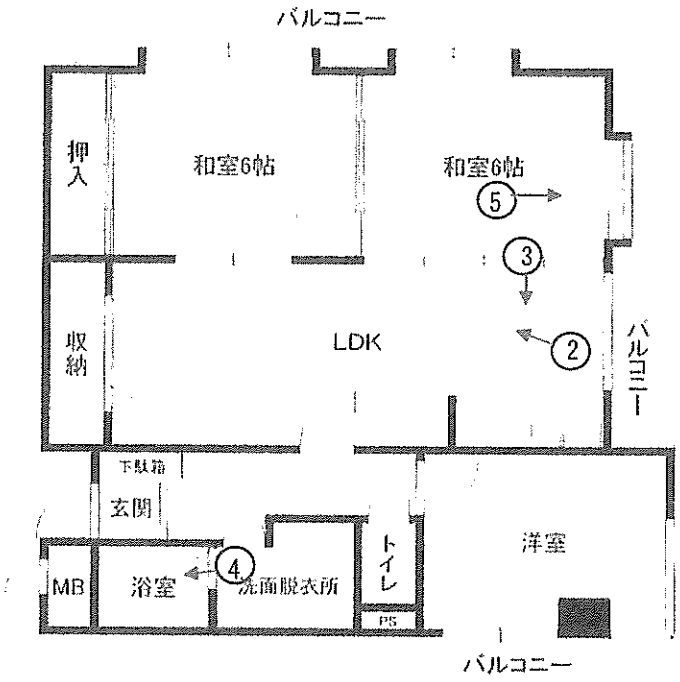
作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250
	（昭和60年3月12日作製）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：9-1

間取図

写真撮影位置方向



家屋番号：諏訪1丁目17番2の7

No. 1

本件マンションの外観を撮影

本件マンション

No. 2

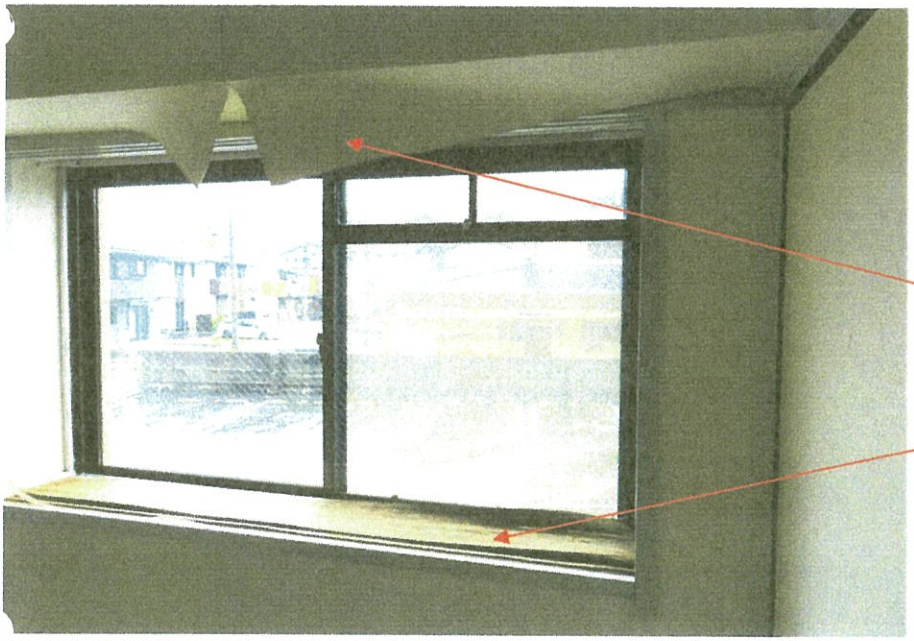
本件建物の室内を撮影

No. 3

本件建物の室内を撮影

No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

クロスの剥がれ

雨漏りによる腐食箇所

No.

令 和 6 年 （ケ） 第　76　号
令 和 6 年 11 月 27 日 現地調査
令 和 6 年 12 月 9 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

一　　括　　価　　格	
金 2,500,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 1,070,000 円
物件２（建物）	金 1,430,000 円

①　一括価格は、物件１・２の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

②　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

③　物件１の内訳価格は、物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	所在	北九州市八幡東区諏訪一丁目	「特記事項」欄参照
	地番	17　番　2	
	地目	宅地	
	地積	496.23㎡	
	共有持分	66　/　1,400	
2	（一棟の建物の表示）		同上
	所在	北九州市八幡東区諏訪一丁目17番地2	
	建物の名称	山内シャルム諏訪	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
	床面積	1階　237.27㎡	
		2階　306.22㎡	
		3階　306.22㎡	
		4階　306.22㎡	
		5階　230.26㎡	
		6階　119.17㎡	
		7階　96.77㎡	
	（専有部分の建物の表示）		
	家屋番号	諏訪一丁目17番2の7	
	建物の名称	205	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	2階部分　65.53㎡	

番号	特記事項
1	・数量については、現地の状況や建物の配置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。
2	・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（　80.60㎡　）を採用した。

住居表示	「　北九州市八幡東区諏訪一丁目4番5－205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（物件１）

位置・交通 （直線距離）	ＪＲ鹿児島本線「枝光」駅の南東方、約850m。 乗合タクシー「加来文機前」停留所の南方、約60m。 西鉄バス「枝光本町・ジアウトレット北九州」停留所の東方、約300m。　（別添「位置図」参照）	
付近の状況	八幡東区諏訪一丁目地内に中小規模の小売店舗、一般住宅、マンション、駐車場等が混在する地域である。 地価は近年上昇基調にあるが、地域環境等に大きな変化は認められず、今後も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	宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	496.23㎡
	形状	不整形　（別添「公図（写）」参照）
	間口・奥行	約17m・約25m
	接道関係	下記のとおり、角地。
	その他	特記事項参照。
接面道路の状況	西側で幅員約6m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。 北側で幅員約4m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。	
土地の利用状況等	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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・北九州市文化企画課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（枝光諏訪遺跡）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け出が必要である。なお、試掘費用は北九州市が負担するが、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。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	山内シヤルム諏訪
建物の用途	共同住宅　　（総戸数　20　戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記上）　昭和60年3月10日 経過年数　約　40　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	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 合計床面積　1,602.13　㎡（登記上）
仕様	外　壁　タイル貼、アクリルリシン吹付ほか 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　全5台分（分譲） 集会所　なし 管理人室　なし 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	自主管理
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である。
特記事項	・管理組合からの回答書によると、令和10年4月頃に外壁の修繕を行う計画である。

（２）専有部分の概要（物件２）

構　　造	鉄筋コンクリート造1階建
位　　置	2階部分の角区画（北・東面採光）
床　面　積	登記記載　65.53㎡ 固定資産税評価証明書上　80.60㎡
間　取　り	3ＬＤＫ、バルコニー約11.6㎡ （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　　クッションフロア、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 （室内はＬＤＫ等がリフォームされているが、各所に雨漏りによるカビやクロスの剥がれ等がみられる。また、洋室の窓ガラスはひび割れている。）
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	・建物に附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

（１）基礎となる価格

① 建付地価格（物件１）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格（円/㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	64,300	0.90	496.23	0.90	66 / 1,400	1,220,000

【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 標準画地価格・・・ 標準地「北九州八幡東5－4」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 69,200円/㎡ × 時点修正 105/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/113 ＝ 標準画地価格 64,300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。

＊標準化補正： 補正要因なし 1.00

＊地域格差 ： 街路条件 1.01 × 接近条件 1.02 × 環境条件 1.10 × 行政的条件 1.00 ＝ 地域格差 1.13

イ 個別格差・・・・・ 形状 0.90 × 角地 1.03 × 包蔵地内 0.97 × その他 1.00 ＝ 個別格差 0.90

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 共有持分・・・・・ 登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件２）

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。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	235,000	80.60	0.07	1,330,000

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）

物件2は建築後約40年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了していると認められる。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

残価率		観察減価法		現価率
0.10	×（1 −	0.30	） ＝	0.07

（２）敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ア×イ
1	1,220,000	0.10	場所的利益	120,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

（３）積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格(円) ア	敷地利用権等価格の控除及び加算（円） イ	個別格差 ウ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ	価格割合
1	1,220,000	− 120,000	1.02	1,120,000	43%
2	1,330,000	＋ 120,000	1.02	1,480,000	57%
合　計				2,600,000	100%

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
82,000	0.91	65.53	4,890,000

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・保守管理の状態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記のとおり査定した。

	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	2,600,000	1.00	2,600,000	20%
② 比準価格	4,890,000	1.00	4,890,000	80%
非採用	—		—	0%
調整後の価格	4,430,000円			

イ 占有減価修正　　：　修正の必要は無い。

（2）調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し，下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格（円） ア	価格割合 イ	案分後の価格（円） ア×イ
1	4,430,000	43%	1,900,000
2		57%	2,530,000

（3）内訳価格及び一括価格

案分後の価格に，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	案分後の価格（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	1,900,000	0.85	0.80	0.83		1,070,000
2	2,530,000	0.85	0.80	0.83	0	1,430,000
一括価格（合計）						2,500,000

イ 市場性修正：築年の古いいわゆる旧法マンションで需要が相対的に弱い点を考慮した。

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「北九州八幡東5－4」
所在　：　北九州市八幡東区枝光本町8番16
住居表示　：　「－」
価格　：　69,200　円/㎡　（対前年変動率　5.2%　）
価格時点　：　令和6年1月1日
地積　：　347　㎡
地域の概要　：　中小規模の小売店舗が多い既成の商業地域
接面街路　：　西　側　幅員約8m　市道
供給処理施設　：　水道、ガス、下水
位置　：　ＪＲ鹿児島本線「枝光」駅の南東方、道路距離900m。
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	公図（写）	1 葉
4	建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5	間取図	1 葉
6	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

「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

「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

←○写真撮影位置