

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 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

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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 25 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 7 月 9 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 5 月 27 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）
1～3	42,610,000 34,088,000	一括	8,522,000	594,973	160,651
1	8,470,000				
2	6,920,000				
3	27,220,000				

物 件 目 録

1 所 在 北九州市八幡西区東神原町
 地 番 24 番 6
 地 目 宅地
 地 積 324.93 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 北九州市八幡西区東神原町
 地 番 24 番 7
 地 目 宅地
 地 積 265.35 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 北九州市八幡西区東神原町 24 番地 6、24 番地 7
 家屋 番号 24 番 6
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 325.00 平方メートル
 2 階 132.22 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 325.00 平方メートル
 2 階 約 147.22 平方メートル
 所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 4月21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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

隣地(地番24番1)との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件建物のために、その敷地(地番24番6、24番7の共有者B持分)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 所 在 北九州市八幡西区東神原町

地 番 24 番 6

地 目 宅地

地 積 324.93 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 北九州市八幡西区東神原町

地 番 24 番 7

地 目 宅地

地 積 265.35 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 北九州市八幡西区東神原町 24 番地 6、24 番地 7

家屋 番号 24 番 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積	1 階	325.00 平方メートル
	2 階	132.22 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	325.00 平方メートル
	2 階	約 147.22 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第12号
令和7年2月25日受理
令和7年4月 8 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 所 在 北九州市八幡西区東神原町
地 番 24 番 6
地 目 宅地
地 積 324.93 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 北九州市八幡西区東神原町
地 番 24 番 7
地 目 宅地
地 積 265.35 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 北九州市八幡西区東神原町 24 番地 6、24 番地 7
家屋 番号 24 番 6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 325.00 平方メートル
2 階 132.22 平方メートル

所有者 A

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 契約日 平成15年12月15日 現在契約中
■ 土地共有者B	1 私はAの母親です。 本件建物にはAと一緒に住んでおり、本件建物の共用部分を除く、1階を私が、2階をAが使っていました。 Aは、令和6年7月18日に突然転出してしまいました。 現在、Aとは連絡がとれない状態です。 Aの部屋にはAの荷物がほとんど残っています。 Aの転出した後に、Aに対して家賃などを支払ったことはありません。 2 私とAは本件土地の共有者です。 私とAは親子関係で、本件建物と一緒に住んでいますし、私の土地の持分に対しての本件建物にかかる地代等の話などをしたこともありませんし、地代をもらうつもりなど全くありません。 3 屋上の物置はAが設置したものです。 4 本件建物内外でペットを飼ったことはありません。 5 本件土地に隣地（地番24-1）建物の雨樋がはみ出ています。 もともと本件土地は、同隣地所有者のもので、これを売買で取得したものです。そういう事情なので、上記はみ出した隣地建物の雨樋について、私たちと隣地所有者との間で問題になったことは一度もありません。 6 本件建物の進入口のシャッター、車庫の電動シャッター、室内窓の電動シャッターに不具合があるので、手動で開閉するようにして対応しています。 7 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。

(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

- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
ただし、写真④の本件土地付近の現地の形状は上記図面と異なり、同付近の本件土地と隣地との境界は不明確である。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
なおBはAの占有補助者と認めた。
- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷が認められた。
本件建物の玄関付近の外壁の一部が落下していたことが認められた（写真③参照）。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(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 2月25日 (火) 18:00 - 18:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 2月25日 (火) 18:10 - 18:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 2月26日 (水) 7:30 - 8:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 2月26日 (水) 9:10 - 9:30	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 3月3日 (月) 18:00 - 18:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 3月19日 (水) 13:30 - 14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (2階施錠部分を除く) 本件土地共有者B立会い
R 7年 3月27日 (木) 16:30 - 17:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (2階施錠部分) 本件土地共有者B立会い
(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3月27日 目的建物内 (2階の一部) は施錠されていたので, 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

(座標値種別：図上測定)

-21188.220

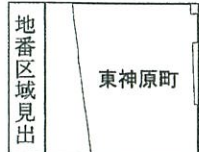
+95502.493



-21313.220

(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	北九州市八幡西区東神原町				地番	24番6			
出力縮尺	縮尺不明	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2月26日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成30年12月17日

公用

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2月26日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(7枚目)

前24-6 後・新
地積測量図

24-15 24-6

地の番

土地の所在 北九州市八幡西区東神原町

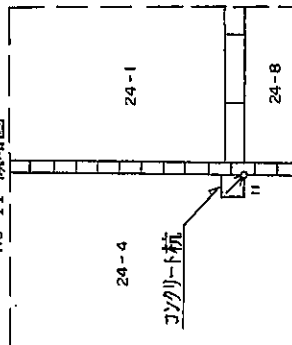
114136

昭9年12月17日登記

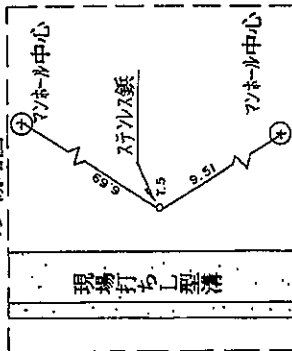
24-15			
地番	X	Y	面積
14	105.275	108.811	0.135
4	105.285	108.811	0.082
3	102.851	108.873	-11.383
13	103.185	87.528	-11.340
16	103.385	87.533	11.248
15	103.084	108.776	1182.243012
			4.086454
			2.4932270
			2.48 m ²

24-6			
地番	X	Y	面積
全	327.43		2.4932270
計	324.9367730		324.93 m ²

NO 11 概略図



T5 概略図



引照点一覧表

引照点	X	Y	面積
11	96.130	97.339	
T5	115.145	120.256	
4	358.41-22	15.031	
3	352.28-48	16.755	
13	11-55-45	25.683	
16	12-19-13	25.580	
15	353-11-58	16.673	
14	358-54-35	15.113	

引照点一覧表

引照点	X	Y	面積
T5	115.145	120.256	
11	96.130	97.339	
4	1-20-08	14.756	
3	9-27-14	13.349	
13	311-13-05	7.058	
16	311-12-55	7.258	
15	8-29-34	13.370	
14	1-07-24	14.671	

作製者 土地家屋

12月15日(作製)

申請人

縮尺 1/250

請求番号：2-2

登記年月日：平成16年1月13日

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2月26日 福岡法務局八幡出張所

登記簿

A 4 判に縮小

請求番号：2-3

平 昭 年 月 日 登記

各 階 平 面 図

114278

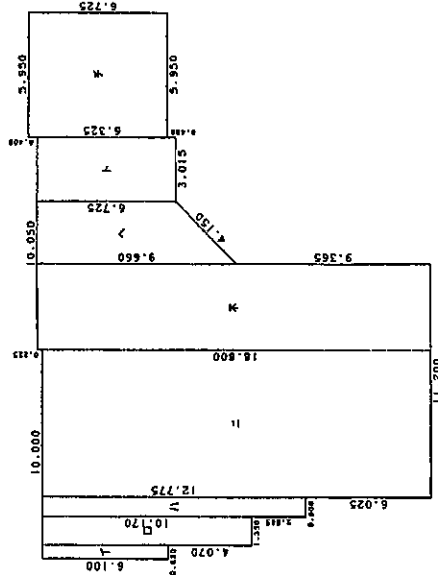
建 物 各 階 平 面 図

家屋番号 24第6

建物の所在 北九州市八幡西区無神町24番地6, 24番地7

平成16年1月13日 登記

1 階



床 積 算

ト	6.100 x 0.650	=	3.965000
ロ	10.170 x 1.350	=	13.729500
ハ	12.775 x 0.900	=	11.497500
ニ	16.800 x 7.100	=	133.480000
ホ	19.025 x 4.100	=	78.002500
ヘ	(9.660 + 6.725) x 2.935 x 1/2	=	24.0449875
ト	6.725 x 3.015	=	20.275875
フ	6.725 x 5.950	=	40.013750

合 計	325.0091125
床面積	325.00 ㎡

道路

24-7

24-5

24-4

24-6

24-1

作製者 土地調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

登記年月日：平成16年1月13日

公用

平 昭 年 月 日 登記

各 階 平 面 図 114279

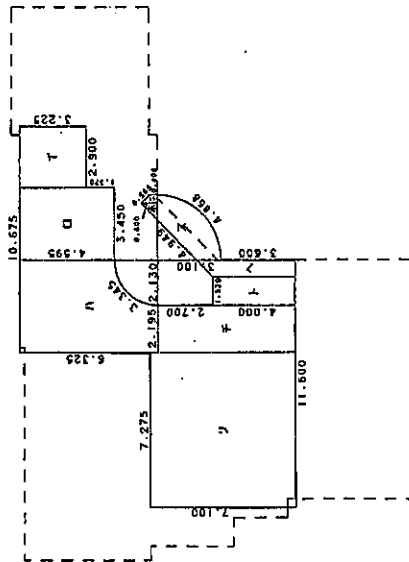
建 物 各 階 平 面 図 2

家屋番号 24番6

建物の所在 北九州市八幡西区東神原町24番地6, 24番地7

平成 16 年 1 月 13 日 登記

2 階



求 積 表

1 階	3.225 x 2.900	9.352500
2 階	4.595 x 3.450	15.852750
3 階	6.725 x 4.325	29.085825
4 階	3.141 x 2.130 x 1/4	-3.562600
5 階	(0.800 + 0.400) x 0.400 x 1/2	0.240000
6 階	0.800 x 0.800 x 1/2	0.320000
7 階	(4.000 + 4.800) x 0.800 x 1/2	3.520000
8 階	4.000 x 1.330	5.320000
9 階	6.700 x 2.195	14.706500
10 階	7.100 x 7.275	51.852500
11 階	3.141 x 3.100 x 1/4	7.546252
12 階	1.900 x 1.900 x 1/2	-1.805000
合 計		132.228527
床面積		132.22 ㎡

合 計 132.228527
床面積 132.22 ㎡

作 製 者 北九州市

縮尺 1/ (平成 16 年 1 月 7 日作製)

申 請 人

縮尺 1/ 250

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

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 2 月 26 日 福岡県地籍課 地籍課長

登記官

A 4 判に縮小

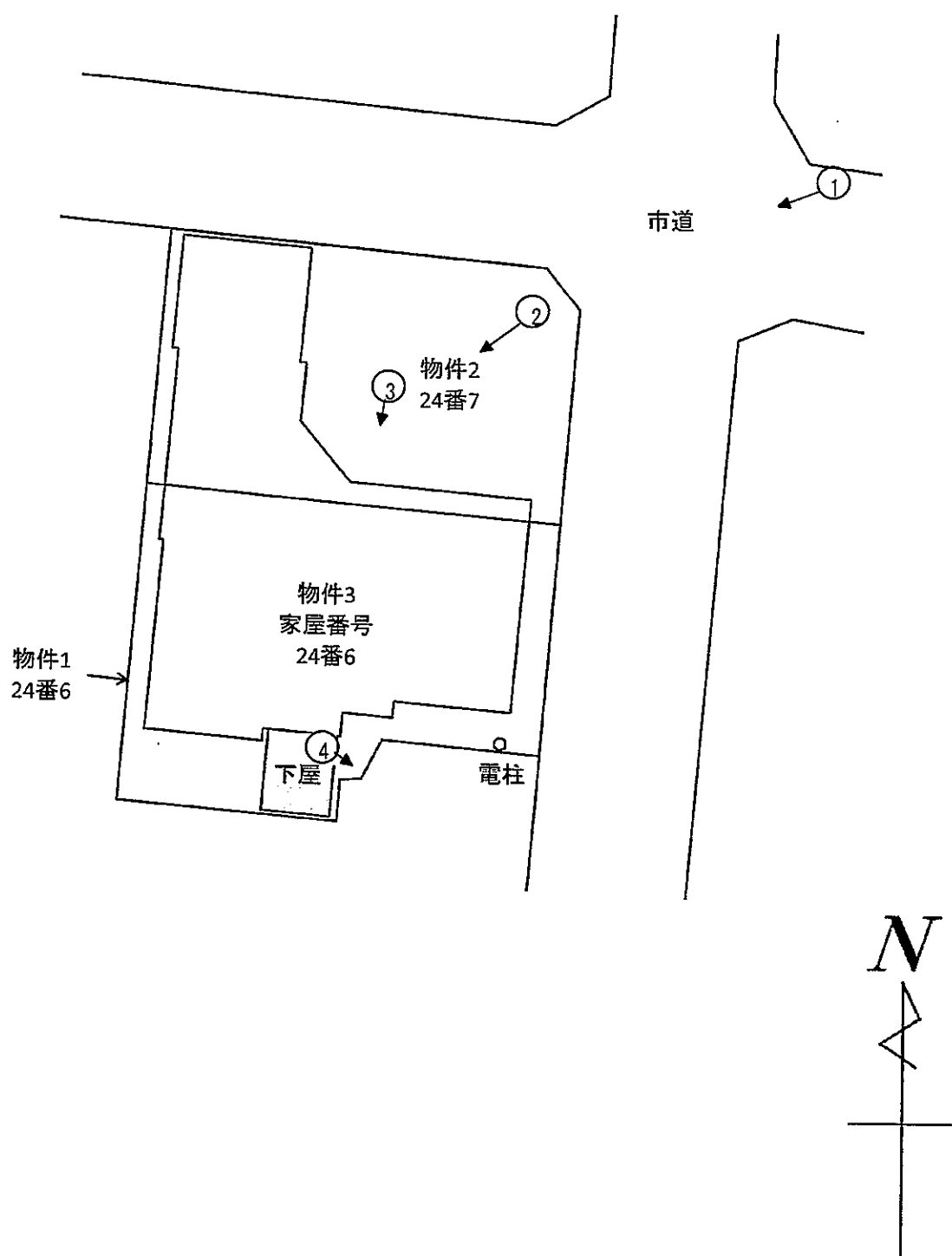
(9枚目)

請求番号: 2-3

(2/2)

土地建物位置関係図

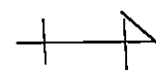
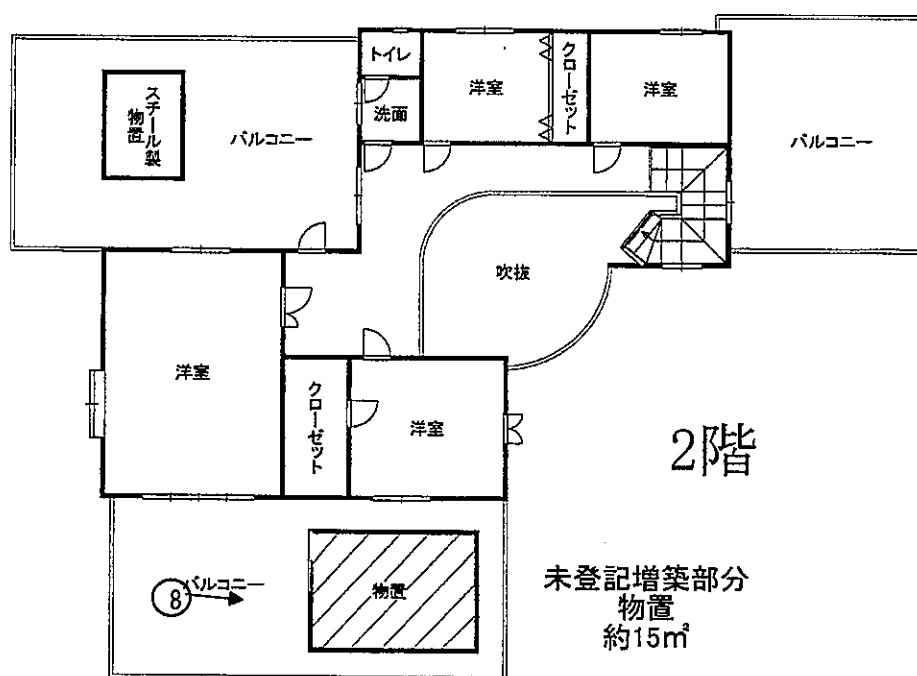
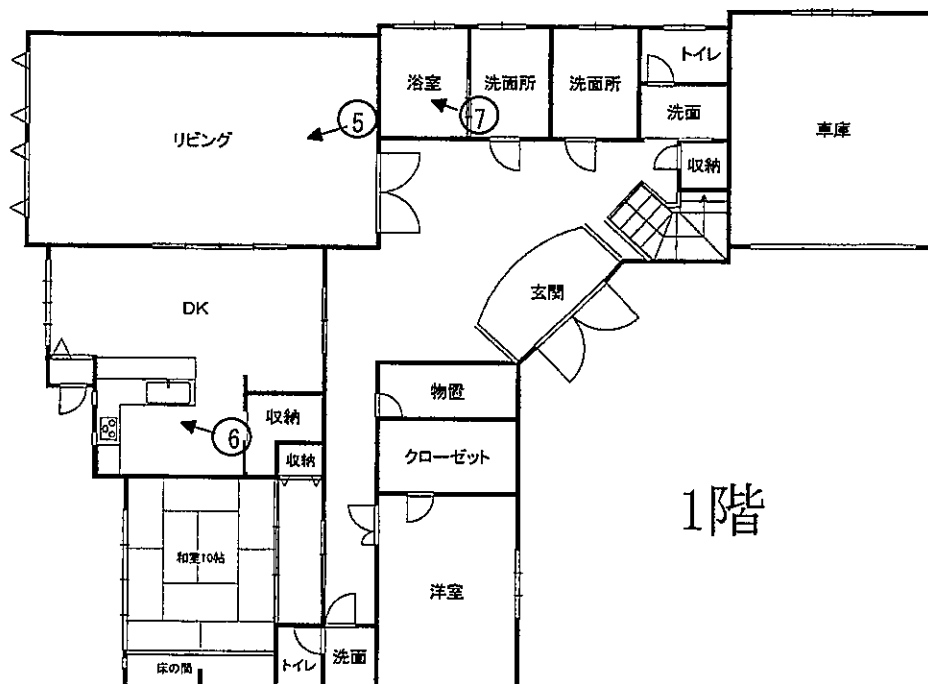
写真撮影位置方向



間取図

(物件3) 家屋番号:24番6

↑ 写真撮影位置方向



No. 1

本件建物の外観を撮影



本件建物

No. 2

本件建物の外観を撮影



本件建物

No. 3

本件建物の損傷箇所を撮影



損傷箇所（剥がれ落ちた箇所）



No. 4

隣地建物のはみ出した雨樋を
撮影

雨樋



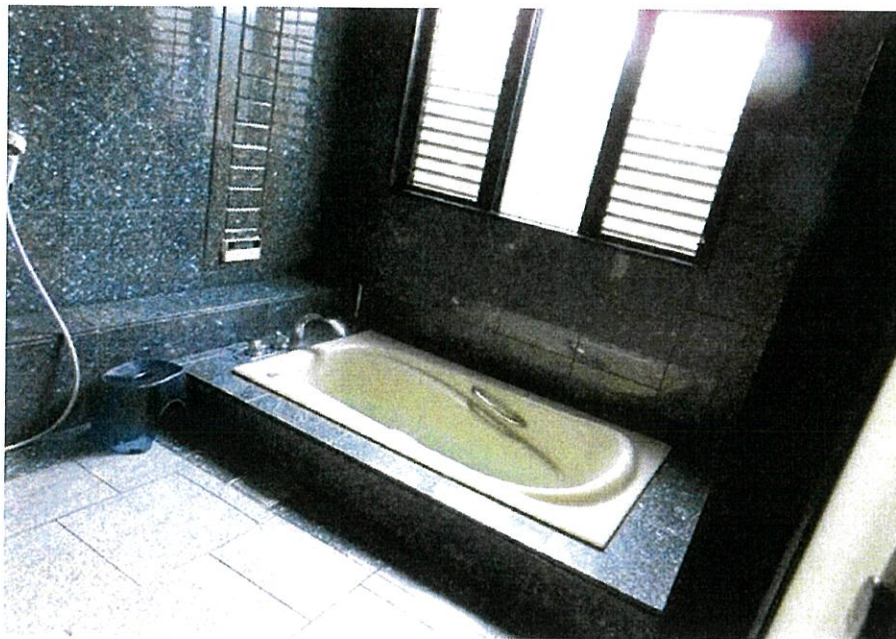
No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

2階造築部分を撮影

造築部分

No. _____

令和 7 年（ケ）第 12 号
令和 7 年 3 月 27 日 現地調査
令和 7 年 4 月 7 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 42,610,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 8,470,000 円
物件2（土地）	金 6,920,000 円
物件3（建物）	金 27,220,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区東神原町 24 番 6 宅地 324.93 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区東神原町 24 番 7 宅地 265.35 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区東神原町 24番地6、24番地7 24 番 6 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 325.00 m ² 2階 132.22 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	・数量については、分筆時の地積測量図があるものの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。 ・物件1・2は、持分1/2が評価の対象である。		
3	・現況床面積は、1階：325.00m²、2階：約147.22m²（約15m²未登記増築）、合計約472.22m²である。		
住 居 表 示		「北九州市八幡西区東神原町8番1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・2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「黒崎」駅の南東方、約800m。 西鉄バス「西神原」停留所の南東方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	八幡西区東神原町地内に主として一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。立地条件に優れ、地価は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	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積	590.28㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「土地建物位置関係図」参照)
	間 口	約23m (東側)
	奥 行	約21m
	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	・ 東側及び北側で幅員約8m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	「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。 ・ 目的外物件として、電柱が存する。 ・ 下屋の東側付近の境界は、現況と公図・地積測量図等の形状が一部異なり不明瞭である。また、当該部分には隣地の建物の軒等の一部が越境していると見られる（評価上は、上記事項を一括して「境界一部不明瞭等」として減価）。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
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16年1月5日 新築 経過年数：約 22 年 経済的全耐用年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 18 年
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造2階建 屋根：陸屋根 外壁：御影石、煉瓦タイル貼ほか 天井：ビニールクロス貼ほか 床：大理石、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：玄関ホール、リビング等に床暖房設備あり
床面積（現況）	1階：325.00㎡、2階：約147.22㎡（約15㎡未登記増築）、合計約472.22㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：6LDKほか（別添「間取図」参照）
品 等	使用資材：優る 施工状態：優る
保守管理の状態	やや劣る（出入口、車庫、リビング等の電動シャッターに不具合が見られる。また、玄関上部の外壁の一部が落下している。）
建物の利用状況	「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、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。 ・従物等として、下屋及びスチール製物置が存する（いずれも市場価値なしと判定）。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	121,000	0.95	324.93	0.90	33,620,000
2	121,000	0.95	265.35	0.90	27,450,000
				合計	61,070,000

【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「北九州八幡西ー1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 117,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 121,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.99 × 1.01 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差： 形状 角地 境界一部不明瞭等 個別格差
0.95 × 1.05 × 0.95 = 0.95

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、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3）

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	360,000	472.22	0.25	42,500,000

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、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（-10%）を施して現価率を査定した。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件3：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.28 \times 0.90 = 0.25$$

項 目	物件区分
R : 残価率	物件3
n : 経過年数	10%
N : 経済的全耐用年数	約22年
q : 観察減価法による補正率	約40年
	-10%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	33,620,000	0.10	場所的利益	3,360,000
2	27,450,000	0.10	場所的利益	2,750,000

イ 土地利用権等割合：物件1・2の土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。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	33,620,000	－ 3,360,000	1/2		0.80	0.70	8,470,000
2	27,450,000	－ 2,750,000	1/2		0.80	0.70	6,920,000
3	42,500,000	＋ 6,110,000		1.00	0.80	0.70	27,220,000
一 括 価 格 (合 計)							42,610,000

ウ 持分：登記記載の持分による。

エ 占有減価修正：修正の必要は無い。

オ 市場性修正：土地・建物共に規模が大きい点、土地は売却対象が持分1/2である点を考慮した。

カ 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。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「北九州八幡西一1」
所 在 : 北九州市八幡西区西神原町16番3外
住 居 表 示 : 「西神原町5-5」
価 格 : 117,000 円/㎡ (対前年変動率 10.4%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 315 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 東 側 幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R鹿児島本線「黒崎」駅の南東方、道路距離700m。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200%)
準防火地域

第7 附属資料の表示

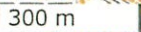
1 位置図	2 葉
2 公図 (写)	1 葉
3 地積測量図 (写)	1 葉
4 建物図面・各階平面図 (写)	2 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	2 葉

(B I T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

N

GSI Maps



	評価対象物件
	公示地

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