

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月22日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

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 8月 6日から 令和 7年 8月13日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 8月20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 9月 3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 7月22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	8,650,000 6,920,000		1,730,000	103,678	23,448

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区東神原町 23 番地 1、23 番地 4

建物の名称 ソリーナ神原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東神原町 23 番 1 の 204

建物の名称 204

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 79.19 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 北九州市八幡西区東神原町 23 番 1

地 目 宅地

地 積 1173.50 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市八幡西区東神原町 23 番 4

地 目 宅地

地 積 198.35 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 304862 分の 8299



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 304862分の8299



物 件 明 細 書

令和 7年 6月10日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

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。



11

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市八幡西区東神原町 2 3 番地 1、2 3 番地 4

建物の名称 ソリーナ神原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東神原町 23番1の204

建物の名称 204

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 79.19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 北九州市八幡西区東神原町23番1

地 目 宅地

地 積 1 1 7 3 . 5 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市八幡西区東神原町 2 3 番 4

地 目 宅地

地 積 198.35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 304862分の8299



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 304862分の8299



令和7年(ケ)第18号
令和7年4月 8日受理
令和7年5月 12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 北九州市八幡西区東神原町 23 番地 1、23 番地 4

建物の名称 ソリーナ神原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東神原町 23 番 1 の 204

建物の名称 204

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 79.19 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 北九州市八幡西区東神原町 23 番 1

地 目 宅地

地 積 1173.50 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北九州市八幡西区東神原町 23 番 4

地 目 宅地

地 積 198.35 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 304862 分の 8299

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 304862分の8299

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 A 契約開始日 平成27年2月23日
■ 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 所有者の妻によれば、本件建物の水漏れは業者対応したとのことであるが、本件マンションの清掃人に確認したところ、階下の車庫への水漏れは完全には収まっていない、とのことでした。
■ 所有者の妻A	1 本件建物には所有者と私の2人が住んでいます。 2 本件建物内でペット（猫11匹、亀1匹）を飼っています。 3 ペットのひっかき傷で壁クロスが損傷しています。 また、換気が悪く壁クロスや天井に黒カビや剥がれた箇所があります。 煙草のヤニで壁クロスが黄ばんでいます。 4 玄関真横の子ども部屋（間取図記載の「洋室1」）のドアが壊れており、子どもが独立して他所に住むようになってからは、何年も使っていません。 ドアの不具合でこの部屋には入れませんが、本件建物内ではこの部屋が1番きれいな状態です。 5 3～5年程前にキッチン下の給水パイプ付近に不具合が起こり、水漏れが生じました。 この部屋の下階は車庫になっているのですが、そのときに水漏れが生じたので、業者を呼んで補修工事をしてもらっています。 ですから、現在はキッチンの水漏れの不具合はなく、階下への水漏れ等もないと思います。

(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

- 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。
- 本件建物の1室（間取図記載の「洋室1」）にはドアの開閉不良のため、立入調査を実施していない。
- 本件建物には、関係人のとおりの損傷等を認めた。
本件建物内には多数の猫がいて、床が猫のし尿により損傷が認められた。
また、床にはそのまま猫の糞尿が落ちている箇所もあった。
上記のような状況なので本件建物の維持管理はかなり不良であった。
- 関係人の陳述に記載のあるとおり、本件建物から階下への水漏れの可能性がある。
- 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（賃貸及び分譲方式） 空き有り

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

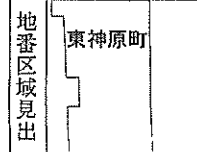
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 4月9日 (水) 16:20 - 16:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 4月9日 (水) 16:30 - 16:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 4月10日 (木) 8:30 - 9:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 4月10日 (木) 16:00 - 16:10	執行官室	滞納管理費等調査
R 7年 4月11日 (金) 8:45 - 9:05	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 5月9日 (金) 13:20 - 14:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者の妻立会い)
R 7年 5月12日 (月) 9:30 - 9:40	執行官室	本件建物の損傷等について (漏水) (管理会社社員への電話)
(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 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 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

-21207.706

(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	23番1			
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4月11日

福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和55年12月12日

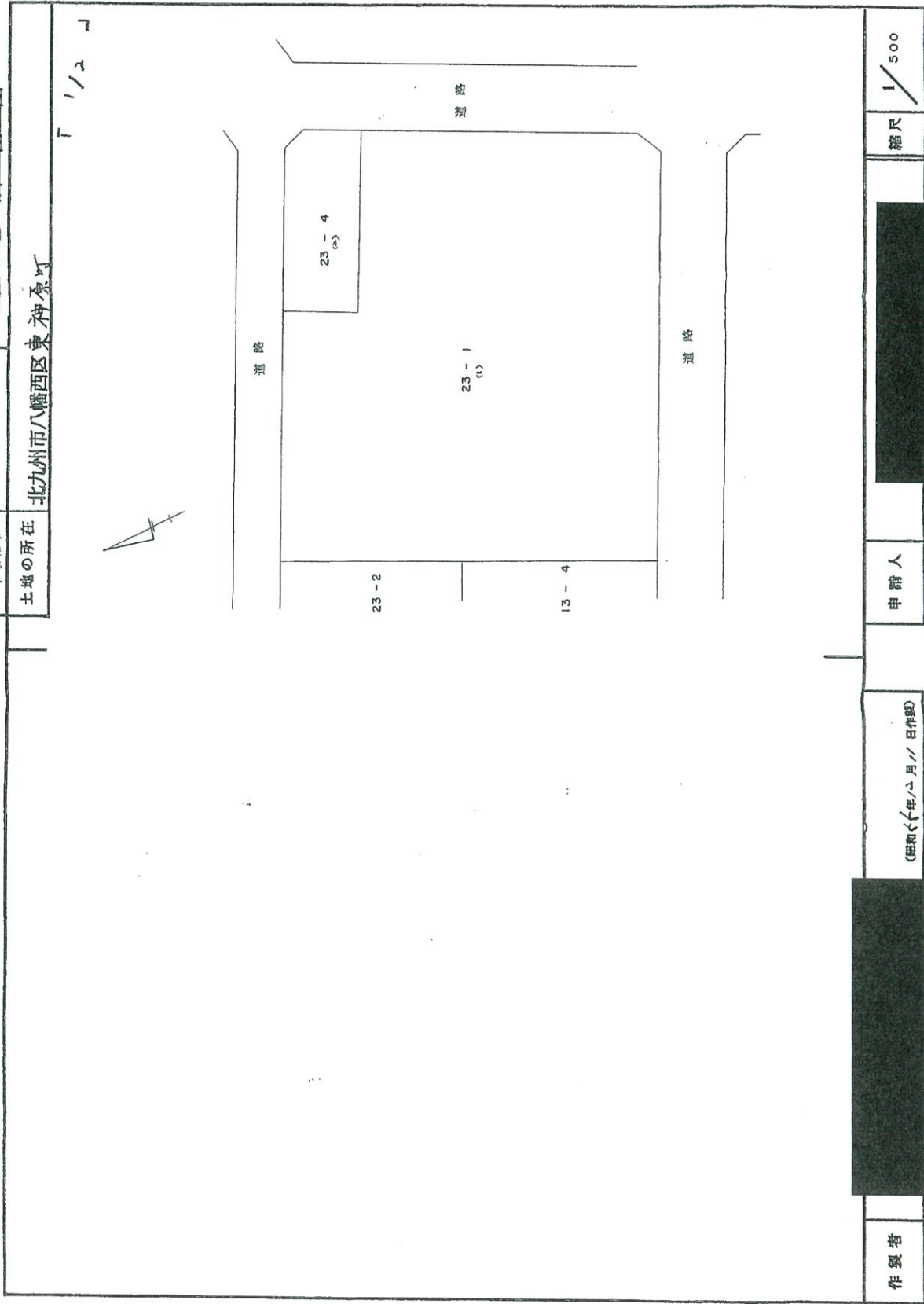
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月11日 福岡地務局八幡出張所

平 昭55年12月12日登記

114128

前 23- / 後・新 地積測量図
23-4 土地所在図

土地の所在
北九州市八幡西区東神原町



登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和55年12月12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4月11日

福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(9枚目)

請求番号：2-2

後・新

前 23-1

地積測量図

114129

平 昭55年 12月 12日 登記

23-1

地積

北九州市八幡西区東神奈町

土地の所在

2/2



道路

道路

23-4

7コウ

a.

b.

c.

* 坪数に付 坪数 *

坪数

21.45 X

21.60 X

9.60 X

8.40 =

9.30 =

1.63 =

坪数に付 坪数

180.1800

200.8800

15.6480

396.7080

198.35400

23-1

作製者

土地家屋

昭和56年 12月 11 日 作製

申請人

縮尺

1/250

(土地家屋調査士会北九州支部)

(2/2)

昭和12年3月 日登記

圖面階各

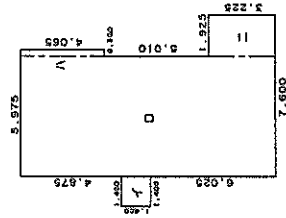
114255

面圖
面圖
物
階
建各

東神原町 23番1の204

北九州市八幡西区東神原町23番地1・23番地4

建物番号 204



求 積 表	
イ	1,400 X 1,400 = 1,960,000
ロ	12,300 X 5,675 = 69,802,500
ハ	4,065 X 0,500 = 2,032,500
ニ	3,225 X 1,925 = 6,208,125
	合 計 79,190,125
	所収額 79,19 冊

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

建物の存する部分2階

製作者

21 目(作製)

250

人
體
中

尺蠖

005

解法四

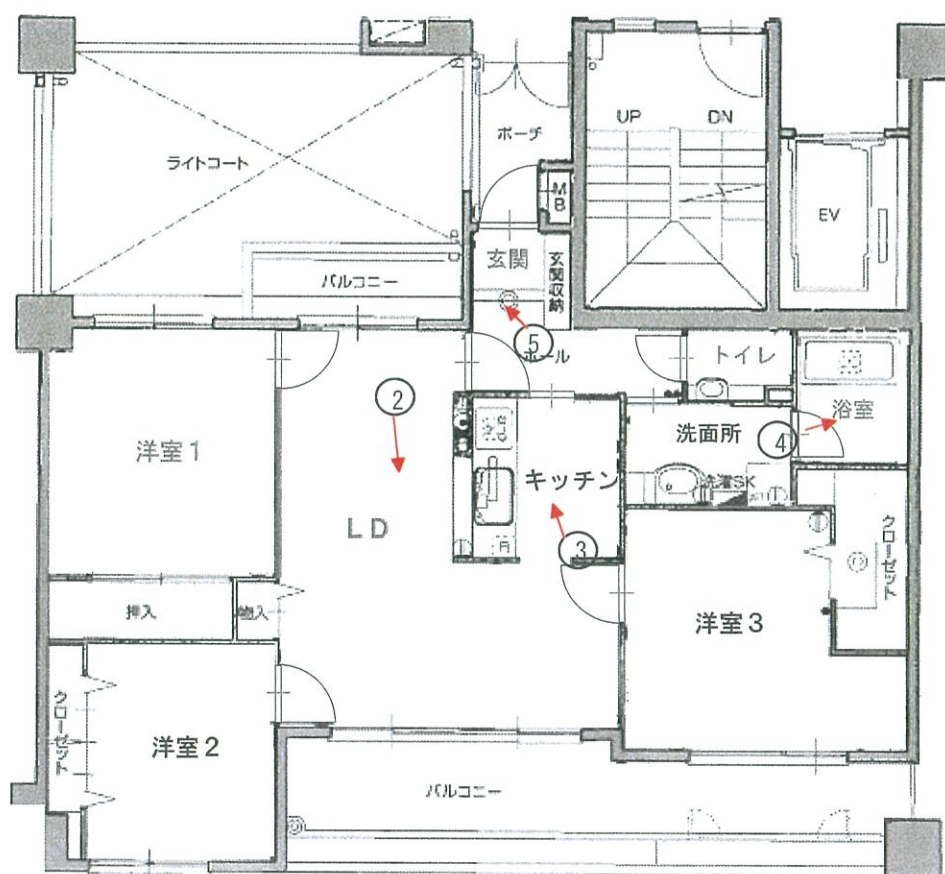
A 4 判に縮小

(10枚目)

請求番号: 2-3

間 取 図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件マンションの外観を撮影

本件マンション



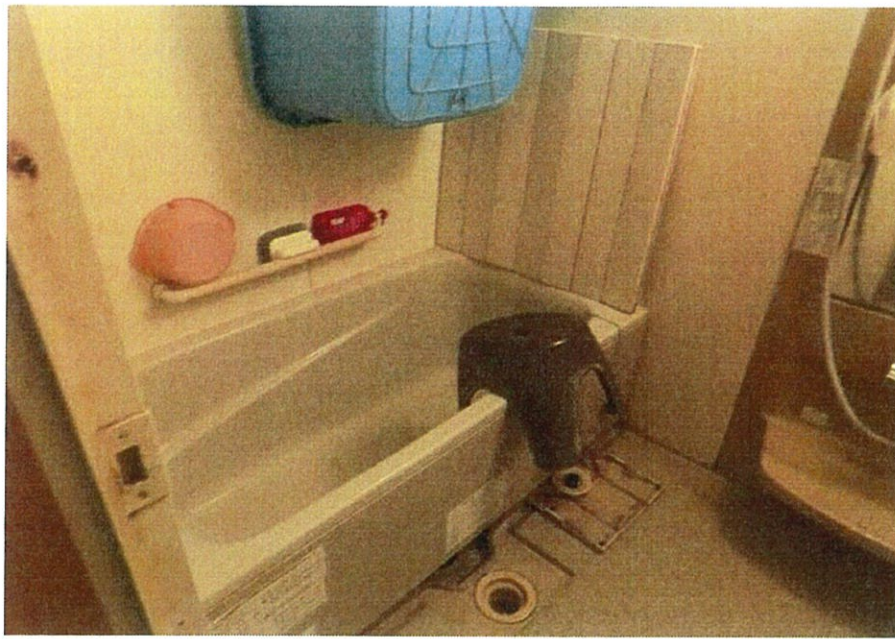
No. 2

本件建物室内を撮影



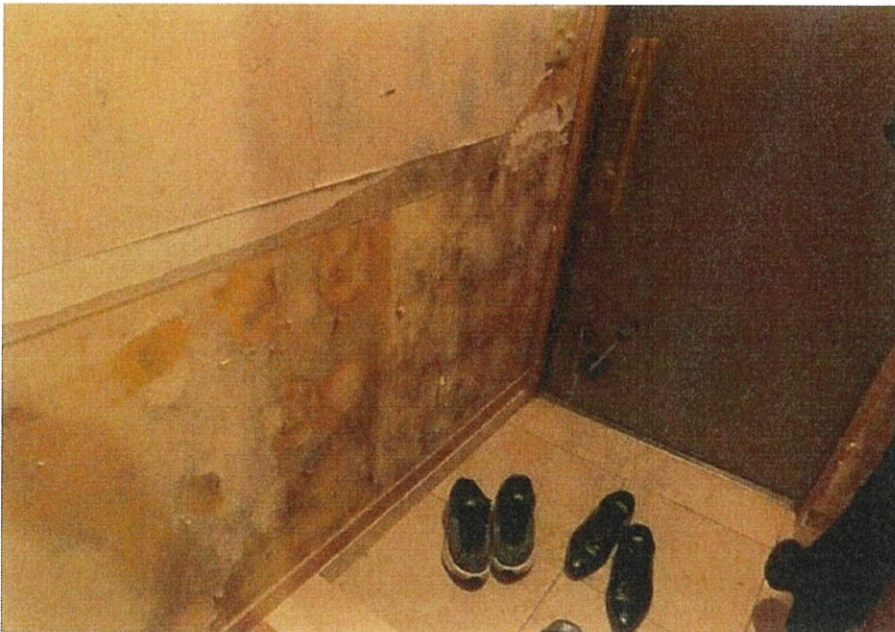
No. 3

本件建物室内を撮影



No. 4

本件建物室内を撮影



No. 5

本件建物室内を撮影

No. _____

令和 7 年（ケ）第 18 号
令和 7 年 5 月 9 日 現地調査
令和 7 年 5 月 14 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
川 村 勇 人 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 8,650,000 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	北九州市八幡西区東神原町23番地1、23番地4	
	建 物 の 名 称	ソリーナ神原	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	東神原町23番1の204	
	建 物 の 名 称	204	
	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79.19㎡	
	(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	北九州市八幡西区東神原町23番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,173.50㎡	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	北九州市八幡西区東神原町23番4	
	地 目	宅 地	
	地 積	198.35㎡	
	(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	8,299 / 304,862		
土 地 の 符 号	2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	8,299 / 304,862		
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(95.78㎡)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、符号2の土地は地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合し、符号1の土地は諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められない。よって、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示		北九州市八幡西区東神原町6番2-204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)	J R鹿児島本線「黒崎」駅の南東方、約800m。 西鉄バス「八千代町」停留所の南西方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R黒崎駅の南東側に所在する住宅地域で、一般住宅、低層アパート、中高層マンション等が混在した利用状況にある。 なお、地域環境等が変化する要因はなく、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 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種住居地域 60% 200% 準防火地域 立地適正化計画 居住誘導区域内 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	1,371.85㎡ ほぼ長方形 (別添「公図(写)」等参照。) 約43m・約30m 三方路
接 面 道 路 の 状 況	東側・南側で幅員約8mの舗装市道と、北側で幅員約6mの舗装市道と各々ほぼ等高に接面。(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	・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、埋蔵文化包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ソリーナ神原
建物の用途	共同住宅 (総戸数 29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12年3月10日 経過年数 約 26 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 14 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 合計床面積 3,551.61 m ² (登記上)
仕様	外壁 タイル張り ほか 屋根 陸屋根
設備等	エレベータ 1基 駐車場 全39台分 (賃貸12台、分譲27台) 集会所 あり 管理人室 あり
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。
特記事項	・一棟の建物は、建築基準法に基づく建築確認(確認済証 平成11年7月21日付 第H11認建北九001340号 変更確認済証 平成12年3月7日付 第H11認建北九003692号)及び完了検査(検査済証 平成12年3月14日付 第H11証建北九001575号)の手続きを行っていることが確認された。 ・一棟の建物は、登記地積と登記床面積から計算すると、容積率を超過しているが、建築計画概要書によると、容積率算定の対象となる延べ面積は容積率の規定を満たしていることが確認されたため、当該規定には違反していないものと判断される。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階部分の中間住戸（東面採光）
床 面 積	登記記載 79.19㎡ 固定資産税評価証明書上 95.78㎡
間 取 り	3 L D K、バルコニー約16㎡ (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 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
保 守 管 理 の 状 態	劣る (ペット（猫）による壁・床の損傷、洋室 1 のドアの不具合のほか、内装の汚れ、摩耗等が観察される。)
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。 ・管理会社によると、床下配管から階下（駐車場）に水漏れが発生しているとの陳述があるが、詳細は不明である。

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	95.78	0.29	7,780,000

【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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.41 \times 0.70 = 0.29$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約26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 -30%

(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。

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	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1・2	120,000	1.05	1,371.85	1.00	8,299 / 304,862	4,710,000

ア 標準画地価格・・・標準地「北九州八幡西－1」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

$$117,000\text{円/㎡} \times \frac{104}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{101} = 120,000\text{円/㎡}$$

*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 × 1.03 × 1.00 × 1.00 = 1.01

イ 個別格差・・・・・・三方路

1.05

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) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
7,780,000	4,710,000	0.95	11,870,000

ウ 個別格差・・・・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等々の

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
230,000	0.77	79.19	14,020,000

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。ただし、保守管理が劣ることを考慮。

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及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	11,870,000	1.00	11,870,000	10%
② 比準価格	14,020,000	1.00	14,020,000	90%
調整後の価格	13,810,000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	13,810,000円	0.90	0.80	0.87	0円	8,650,000円

イ 市場性修正：床下配管の水漏れを考慮した。

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「北九州八幡西－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：JR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

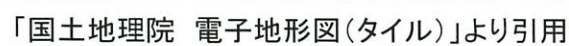
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	2 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	3 葉

以上

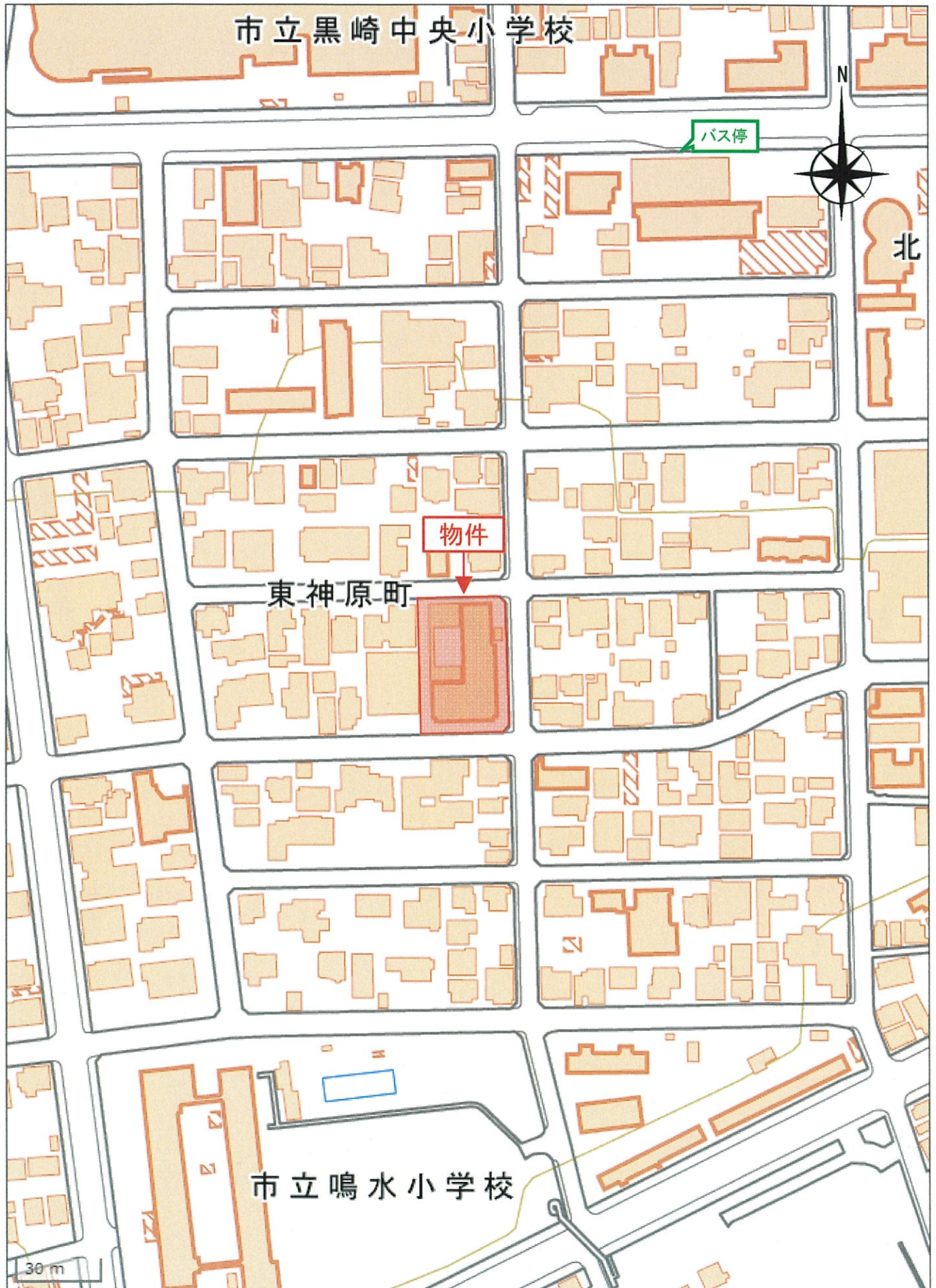
B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照

GSI Maps



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